

债券简称：21 浦房 01	债券代码：175754.SH
债券简称：23 浦房 01	债券代码：115131.SH
债券简称：23 浦房 02	债券代码：115418.SH
债券简称：24 浦房 01	债券代码：240628.SH

国泰海通证券股份有限公司
关于
上海市浦东新区房地产（集团）有限公司
无偿划转资产进展情况的
临时受托管理事务报告

债券受托管理人



(住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号)

2025 年 6 月

重要声明

国泰海通证券股份有限公司（以下简称“国泰海通”）编制本报告的内容及信息来源于发行人公告、第三方中介机构出具的专业意见以及发行人向国泰海通提供的资料。国泰海通按照《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》、国泰海通与发行人签订的《债券受托管理协议》等相关规定编制了本报告。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为国泰海通证券所作的承诺或声明。请投资者独立征询专业机构意见，在任何情况下，投资者不能将本报告作为投资行为依据。

目录

一、本次债券核准情况	4
二、本次债券的主要条款	5
三、本期债券的重大事项	9
四、提醒投资者关注的风险	12
五、受托管理人的联系方式	12

一、本次债券核准情况

(一) 21 浦房 01

本次公司债券于 2020 年 3 月 17 日经中国证券监督管理委员会“证监许可〔2020〕425 号”文核准，上海市浦东新区房地产（集团）有限公司（以下简称“发行人”、“公司”）获准向合格投资者公开发行面值总额不超过 34 亿元（含 34 亿元）的公司债券。

本次债券采取分期发行的方式，其中，2021 年 3 月 4 日-3 月 5 日，发行人成功发行 18 亿元上海市浦东新区房地产（集团）有限公司公开发行 2021 年住房租赁专项公司债券（第一期）（品种一），简称“21 浦房 01”。

(二) 23 浦房 01、23 浦房 02、24 浦房 01

本次公司债券于 2023 年 2 月 27 日经中国证券监督管理委员会“证监许可〔2023〕410 号”文注册，上海市浦东新区房地产（集团）有限公司（以下简称“发行人”、“公司”）获准向合格投资者公开发行面值总额不超过 59 亿元（含 59 亿元）的公司债券。

本次债券采取分期发行的方式：

2023 年 3 月 24 日-3 月 27 日，发行人成功发行 15 亿元上海市浦东新区房地产（集团）有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期），简称“23 浦房 01”。

2023 年 5 月 24 日-5 月 25 日，发行人成功发行 18 亿元上海市浦东新区房地产（集团）有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期），简称“23 浦房 02”。

2024 年 3 月 15 日-3 月 18 日，发行人成功发行 12.71 亿元上海市浦东新区房地产（集团）有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期），简称“24 浦房 01”。

二、本次债券的主要条款

（一）21 浦房 01

- 1、发行主体：上海市浦东新区房地产（集团）有限公司。
- 2、债券名称：上海市浦东新区房地产（集团）有限公司公开发行 2021 年住房租赁专项公司债券（第一期）（品种一）。
- 3、债券期限：本期债券品种一为 5 年期，在第 3 年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，债券简称为“21 浦房 01”，债券代码为“175754.SH”。
- 4、发行规模：本期债券发行规模为人民币 18 亿元。
- 5、票面金额和发行价格：本期债券票面金额为 100 元，按面值平价发行。
- 6、调整票面利率选择权：发行人有权决定是否在本期债券品种一存续期第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率。发行人将于本期债券品种一存续期内第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日披露关于是否调整本期债券票面利率、调整方式（加/减）以及调整幅度的通知。
- 7、投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券品种一票面利率、调整方式（加/减）以及调整幅度的通知后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券

品种一按面值全部或部分回售给发行人；若债券持有人未做登记，则视为继续持有本期债券品种一并接受上述调整。

8、信用级别及资信评级机构：经联合资信评估股份有限公司综合评定，公司的主体信用等级为 AAA，本期债券品种一的信用等级为 AAA。

（二）23 浦房 01

1、发行主体：上海市浦东新区房地产（集团）有限公司。

2、债券名称：上海市浦东新区房地产(集团)有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)。

3、债券期限：本期债券品种一为 5 年期，在第 3 年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，债券简称为“23 浦房 01”，债券代码为“115131.SH”。

4、发行规模：本期债券发行规模为人民币 15 亿元。

5、票面金额和发行价格：本期债券票面金额为 100 元，按面值平价发行。

6、调整票面利率选择权：

发行人有权决定在存续期的第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率。

7、投资者回售选择权：

发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告

后，投资者有权选择在本期债券第 3 个计息年度付息日将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人。

8、信用级别及资信评级机构：经联合资信评估股份有限公司评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券暂未进行债项信用评级。

（三）23 浦房 02

1、发行主体：上海市浦东新区房地产（集团）有限公司。

2、债券名称：上海市浦东新区房地产(集团)有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)。

3、债券期限：本期债券品种一为 5 年期，在第 3 年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，债券简称为“23 浦房 02”，债券代码为“115418.SH”。

4、发行规模：本期债券发行规模为人民币 18 亿元。

5、票面金额和发行价格：本期债券票面金额为 100 元，按面值平价发行。

6、调整票面利率选择权：

发行人有权决定在存续期的第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率。

7、投资者回售选择权：

发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告

后，投资者有权选择在本期债券第 3 个计息年度付息日将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人。

8、信用级别及资信评级机构：经联合资信评估股份有限公司评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券暂未进行债项信用评级。

（四）24 浦房 01

1、发行主体：上海市浦东新区房地产（集团）有限公司。

2、债券名称：上海市浦东新区房地产(集团)有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)。

3、债券期限：本期债券品种一为 5 年期，在第 3 年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，债券简称为“24 浦房 01”，债券代码为“240628.SH”。

4、发行规模：本期债券发行规模为人民币 12.71 亿元。

5、票面金额和发行价格：本期债券票面金额为 100 元，按面值平价发行。

6、调整票面利率选择权：

发行人有权决定在存续期的第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率。

7、投资者回售选择权：

发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告

后，投资者有权选择在本期债券第3个计息年度付息日将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人。

8、信用级别及资信评级机构：经联合资信评估股份有限公司评定，发行人的主体信用等级为AAA，评级展望为稳定，本期债券项目信用评级为AAA。

三、本期债券的重大事项

国泰海通作为“21浦房01”、“23浦房01”、“23浦房02”、“24浦房01”的受托管理人，持续密切关注对债券持有人权益有重大影响的事项，积极履行受托管理人职责，全力维护债券持有人的合法权益。受托管理人根据《公司债券发行与交易管理办法》、《募集说明书》、《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》等的规定及约定，现就本期债券重大事项报告如下：

（一）无偿划转资产的基本情况

1、交易考虑

本次交易基于上海浦东发展(集团)有限公司内部管理统筹考虑，上海市浦东新区房地产(集团)有限公司拟将其持有的上海浦迪投资发展有限公司 68.7547%股权无偿划转给上海浦东发展(集团)有限公司。

2、无偿划转资产参与方

- (1) 转出方：上海市浦东新区房地产(集团)有限公司
- (2) 受让方：上海浦东发展(集团)有限公司(以下简称“浦发

集团”)



图：转出方和受让方股权结构图

3、无偿划转资产概述

(1) 标的资产类型：股权

(2) 标的资产名称：浦房集团持有的浦迪投资 68.7547% 股权，
对应浦迪投资 68.7547% 股权在划转基准日 2024 年 12 月 31 日的账面
净资产金额 4,454,369,859.01 元。

持有公司名称	股权变动方式	划转前股权	划转后股权	划转规模
上海浦迪投资发展有限公司	无偿划转	浦房集团持股比例 68.7547%； 浦发集团持股比例 31.2453%。	浦发集团持股比例 100.00%	浦迪投资 68.7547% 股权， 对应浦迪投资 68.7547% 股权 在划转基准日 2024 年 12 月 31 日的账面净资产 金 额 4,454,369,859.01 元。

4、标的资产情况

浦迪投资成立于 2012 年 3 月，注册资本 639,771.7915 万元。公
司经营范围为对市政公用项目的投资,实业投资,自有设备租赁（除金

融租赁），建材的销售。【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】

截至 2024 年末，浦迪投资总资产 71.39 亿元，浦迪投资资产主要由市政资产构成，占浦房集团合并口径总资产的比例为 9.23%；净资产 64.79 亿元，占浦房集团合并口径净资产的比例为 23.35%。2024 年，浦迪投资合并营业收入 0.00 亿元，占浦房集团合并口径营业收入的比例为 0.00%；净利润-0.14 亿元，占浦房集团合并口径净利润的比例为-2.65%。

根据上海市浦东新区房地产（集团）有限公司发布的《上海市浦东新区房地产（集团）有限公司关于无偿划转资产的公告》，本事项未触发持有人会议的召开情形。

（二）事项进展

本次股东权益变动系国有股权无偿划转，不涉及要约收购。

截至本报告出具日，划转双方已签署《国有股权划转协议》，相关工商变更登记手续尚未完成。

（三）相关决策情况

浦房集团于近期以书面表决的方式召开了董事会会议，一致同意将浦房集团所持浦迪投资 68.7547% 股权无偿划转至浦发集团。

（四）影响分析

根据上海市浦东新区房地产（集团）有限公司发布的《上海市浦东新区房地产（集团）有限公司关于无偿划转资产的公告》及《上海市浦东新区房地产（集团）有限公司关于无偿划转资产进展情况的公

告》，“截至本公告出具日，公司各项业务均正常运转，上述事项未对公司治理、日常管理、生产经营及偿债能力产生重大不利影响。”

四、提醒投资者关注的风险

作为本次债券的主承销商与受托管理人，国泰海通已督促发行人对照相关规章制度及业务指引规定对无偿划转资产情况予以披露，特此提醒投资者关注发行人本次无偿划转资产情况及相应风险，可以按照持有人会议规则行使相关权利。

五、受托管理人的联系方式

有关受托管理人的具体履职情况，请咨询受托管理人的指定联系人。

联系人：顾轶甫、王喆

联系电话：021-38032456

(本页无正文，为《国泰海通证券股份有限公司关于上海市浦东新区房地产（集团）有限公司无偿划转资产进展情况的临时受托管理事务报告》之签章页)

债券受托管理人：国泰海通证券股份有限公司

