

债券代码：163389.SH

债券简称：20 浦房 01

债券代码：175754.SH

债券简称：21 浦房 01

债券代码：115131.SH

债券简称：23 浦房 01

债券代码：115418.SH

债券简称：23 浦房 02

国泰君安证券股份有限公司
关于
上海市浦东新区房地产（集团）有限公司
调整募集资金用途的
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）

2023 年 6 月

重要声明

国泰君安证券股份有限公司（以下简称“国泰君安”）编制本报告的内容及信息依据公开信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及发行人向国泰君安提供的资料。国泰君安按照《公司债券发行与交易管理办法（2021年修订）》《公司债券受托管理人执业行为准则》、国泰君安与发行人签订的《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君安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、公司债券的核准情况	1
二、债券的主要条款	1
三、本次重大事项	4
四、受托管理意见	8
五、受托管理人的联系方式	8

一、公司债券的核准情况

（一）20 浦房 01、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：

2020 年 4 月 3 日-4 月 7 日，发行人成功发行 16 亿元上海市浦东新区房地产（集团）有限公司公开发行 2020 年住房租赁专项公司债券（第一期）（品种一），简称“20 浦房 01”。

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

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”。

二、债券的主要条款

（一）20 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 2020 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“20 浦房 01”，债券代码为“163389.SH”。

4、发行规模：本期债券发行规模为人民币 16 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）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。

（三）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。

（四）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。

三、本次重大事项

国泰君安作为上海市浦东新区房地产（集团）有限公司公开发行公司债券的受托管理人，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（2021 年修订）》、国泰君安与发行人签订的《债券受托管理协

议》等的规定及约定，现就本次债券重大事项报告如下。

（一）调整前募集资金使用计划

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）（以下简称“本期债券”）于 2023 年 5 月 25 日完成发行，募集资金 18 亿元。根据《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）募集说明书》（以下简称“募集说明书”），本期债券募集资金使用计划如下：

本期债券募集资金总额不超过 18 亿元（含 18 亿元），其中不超过 10 亿元拟用于偿还银行贷款等一般有息债务，不超过 8 亿元拟用于补充营运资金。根据本期债券发行时间和实际发行规模、募集资金到账时间、公司债务结构调整计划及其他资金使用需求等情况，发行人未来可能调整用于偿还银行贷款等一般有息债务、补充营运资金的具体金额。

1、偿还银行贷款等一般有息债务

本期债券不超过 10 亿元拟用于偿还银行贷款等一般有息债务，具体明细如下：

单位：万元

序号	借款人	借款机构	拟还款时间	拟还款金额	拟使用募集资金
1	上海心圆房地产开发公司	国家开发银行上海市分行	2023 年 5 月	1,800.00	1,800.00
2	上海心圆房地产开发公司	国家开发银行银团	2023 年 5 月	3,600.00	3,600.00
3	上海心圆房地产开发公司	中国农业银行银团	2023 年 5 月	21,546.76	21,500.00
4	上海东鉴房地产开发公司	上海浦东发展集团财务有限责任公司	2023 年 5 月	41,390.59	41,300.00
5	上海东鉴房地产开发公司	中国银行银团	2023 年 5 月	31,882.17	31,800.00
合计				100,219.52	100,000.00

针对上表中部分到期时间较晚的款项，发行人可协调银行提前还款。因本期债券的发行时间尚有一定不确定性，待本期债券发行完毕，募集资金到账后，发行人将根据募集资金的实际到位时间和公司债务结构调整需要，本着有利于优化公司债务结构、尽可能节省公司利息费用的原则灵活安排偿还有息债务的具体事

宜，偿还的计息债务不局限于以上列明的债务。上述变更事项不属于《管理办法》规定的及发行人与受托管理人签署的《债券持有人会议规则》约定的应当召开债券持有人会议的情形。投资者认购或持有本次债券视作同意上述约定的募集资金用途。在有息债务偿付日前，发行人可在不影响偿债计划的前提下，根据公司财务管理制度，将闲置的债券募集资金用于补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过 12 个月）。

2、补充营运资金

本期债券不超过 8 亿元拟用于补充营运资金，包括但不限于支付工程款、支付职工薪酬、购买原材料、支付税费、支付有息债务利息等。且不用于新股配售、申购，或用于股票及其衍生品种、可转换公司债券等的交易及其他非生产性支出。

根据银监会《流动资金贷款管理暂行办法》：

营运资金量=上年度销售收入×（1—上年度销售利润率）×（1+预计销售收入年增长率）/营运资金周转次数；

其中：营运资金周转次数=360/（存货周转天数+应收账款周转天数—应付账款周转天数+预付账款周转天数—合同负债周转天数）；

周转天数=360/周转次数；

应收账款周转次数=销售收入/平均应收账款余额；

合同负债周转次数=销售收入/平均合同负债余额；

存货周转次数=销售成本/平均存货余额；

预付账款周转次数=销售成本/平均预付账款余额；

应付账款周转次数=销售成本/平均应付账款余额

发行人 2022 年度合并口径营运资金需求测算结果如下表：

销售收入（万元）	846,810.34
销售成本（万元）	566,372.69
存货（年初）（万元）	2,956,269.77
存货（年末）（万元）	3,777,352.19
应收账款（年初）（万元）	95,932.84
应收账款（年末）（万元）	108,793.53
应付账款（年初）（万元）	107,847.87
应付账款（年末）（万元）	212,729.78

预付账款（年初）（万元）	53.46
预付账款（年末）（万元）	5,006.07
合同负债（年初）（万元）	1,548,366.93
合同负债（年末）（万元）	1,897,258.83
年利润率	17.53%
预计增长率	5.00%
存货周转天数（天）	2,140.03
（+）应收账款周转天数	43.52
（-）应付账款周转天数	101.88
（+）预付账款周转天数	1.61
（-）合同负债周转天数	732.41
营运资金周转天数	1,350.86
营运资金需求量（万元）	2,751,530.09
自有资金（万元）	891,948.13
现有借款（万元）	0.00
融资需求（万元）	1,859,581.96

由于发行人 2020-2022 年年营业收入分别 330,867.75 万元、386,799.26 万元和 846,810.34 万元。保守假设下年度销售收入增长率为 5%，通过测算，发行人营运资金量需求量为 1,859,581.96 万元。

发行人新增流动资金贷款额度=营运资金量-发行人自有资金-现有流动资金贷款-其他渠道提供的营运资金。截至 2022 年末，发行人货币资金余额为 891,948.13 万元，短期借款余额为 0.00 万元，因此发行人营运资金需求为 1,859,581.96 万元。

因本次债券的发行时间、募集金额尚不确定等因素，从本次债券获得股东批复至本次债券发行时，若公司已将自筹资金预先投入补充公司营运资金，包括但不限于支付工程款、支付职工薪酬、购买原材料、支付税费、支付有息债务利息等，则本次债券发行后，公司拟安排募集资金置换前述自筹资金。

待本期债券发行完毕、募集资金到账后，本公司可能根据本期债券募集资金的实际到位情况、公司债务结构调整及资金使用需要，在偿还银行贷款等一般有息债务及补充营运资金间进行调剂使用或者调整偿还有息债务的具体明细。

（二）调整后募集资金使用计划

根据募集说明书和以及公司于 2023 年 6 月 1 日公告的《上海市浦东新区房地产（集团）有限公司关于调整募集资金用途的公告》（以下简称“调整公告”），本期债券计划调整募集资金使用计划如下：

1、偿还银行贷款等一般有息债务

本期债券不超过 7 亿元拟用于偿还银行贷款等一般有息债务，具体明细如下：

单位：万元

序号	借款人	借款机构	拟还款时间	拟还款金额	拟使用募集资金
1	上海心圆房地产开发有限公司	国家开发银行上海市分行	2023 年 6 月	1,800.00	1,800.00
2	上海心圆房地产开发有限公司	国家开发银行银团	2023 年 6 月	3,600.00	3,600.00
3	上海浦发御湾房地产开发有限公司	招商银行银团	2023 年 6 月	276,000.00	64,600.00
合计				281,400.00	70,000.00

2、补充营运资金

本期债券不超过 11 亿元拟用于补充营运资金，包括但不限于支付工程款、支付职工薪酬、购买原材料、支付税费、支付有息债务利息等。且不用于新股配售、申购，或用于股票及其衍生品种、可转换公司债券等的交易及其他非生产性支出。

从本次债券获得股东批复至本次债券发行时，若公司已将自筹资金预先投入补充公司营运资金，包括但不限于支付工程款、支付职工薪酬、购买原材料、支付税费、支付有息债务利息等，则本次债券发行后，公司拟安排募集资金置换前述自筹资金。

四、受托管理意见

根据发行人《上海市浦东新区房地产（集团）有限公司关于调整募集资金用途的公告》，本次募集资金用途的调整符合募集说明书关于募集资金调整的相关约定，不涉及触发召开债券持有人会议的情形。公司已就上述事项履行了内部程序，相关程序合法合规。

本次债券募集资金用途的调整系公司根据实际资金使用需求而作出的安排。公司将按照原债券发行条款和条件继续履行兑付兑息义务。上述募集资金用途调

整对公司日常管理、生产经营和偿债能力无重大影响。

作为受托管理人，国泰君安已督促发行人对照相关规章制度规定对公司重大事项予以披露，特此提醒投资者关注发行人相关风险。

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：时光

联系电话：021-38674728

(本页无正文，为《国泰君安证券股份有限公司关于上海市浦东新区房地产
(集团)有限公司调整募集资金用途的临时受托管理事务报告》之签章页)

债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司

2024年 6 月 8 日

