

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

债券代码：240628.SH

债券简称：24 浦房 01

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
涉及重大诉讼进展的
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）

2024 年 8 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（2023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	5
四、受托管理意见	7
五、受托管理人的联系方式	7

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、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”）获准向专业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 25 日-5 月 26 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 18 日-3 月 19 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、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、存续规模：本期债券部分投资者于 2023 年 4 月 7 日行使回售选择权，行使回售选择权后，本期债券存续规模为 7.8 亿元。
- 6、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。
- 7、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。
- 8、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。
- 9、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。

（五）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，本期债券品种一的信用等级为 AAA。

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（2023 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）本次诉讼的基本情况

原告上海亚龙投资（集团）有限公司（以下简称“亚龙公司”）与被告上海市浦东新区建设（集团）有限公司（以下简称“浦建集团”）、被告上海鉴韵置业有限公司（以下简称“鉴韵公司”）、第三人上海浦东发展（集团）有限公司（以下简称“浦发集团”）、第三人上海市浦东新区房地产（集团）有限公司（以下简称“浦房集团”）、第三人上海龙建房地产投资有限公司（以下简称“龙建公司”）、第三人上海张江建筑安装工程有限公司（以下简称“张江公司”）合资、合作开发房地产合同纠纷一案，于2020年1月9日由上海市高级人民法立案，案号为(2020)沪民初1号。原告诉讼请求为：

1、判令浦建集团、鉴韵公司共同将上海市浦东新区洋泾街道248街坊27/1丘、19/2丘国有土地使用权及地上在建工程（即黄浦江沿岸E8E10单元E23-4E24-1地块工程）、洋泾街道251街坊20/2丘国有土地使用权及地上在建工程（即黄浦江沿岸E8E10单元E19-1地块工程）过户至龙建公司名下。

2、本案诉讼费、财产保全费、财产保全担保费由浦建集团、鉴韵公司负担。

该案已于2023年5月10日由上海市高级人民法院一审判决，判决如下：

驳回原告上海亚龙投资（集团）有限公司的诉讼请求。

案件受理费人民币25,776,800元，财产保全费人民币5,000元，共计人民币25,781,800元，由原告上海亚龙投资（集团）有限公司负担。

2023年5月18日，因不服一审判决，一审原告亚龙公司向中华人民共和国最高人民法院提出上诉，列浦建集团、鉴韵公司为被上诉人，上诉请求为：撤销原审判决，依法改判支持亚龙公司原审全部诉讼请求；一审案件受理费、财产保全费由被上诉人承担。

2023年8月，发行人和浦建集团、鉴韵公司、浦房集团的代理律师收到最高院送达的受理案件通知书。经审查，最高院已经决定受理该上诉案件。

（二）本次诉讼的进展情况

近日，发行人收到最高院送达的《民事裁定书》（(2023)最高法民终258号），依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百七十七条第一款第三项规定，裁定如下：

(一) 撤销上海市高级人民法院（2020）沪民初1号民事判决；

(二) 本案发回上海市高级人民法院重审。

浦建集团及亚龙公司预交的二审案件受理费予以退回。

(三) 本次诉讼对公司经营及偿债能力的影响

案件处于发回重审阶段，尚未开庭审理，诉讼结果和对发行人本期利润或期后利润的影响尚存不确定性。

四、受托管理意见

根据发行人《上海市浦东新区房地产（集团）有限公司关于涉及重大诉讼的进展公告（四）》，涉诉案件已经进行一审判决，发行人及所属企业不承担责任。原告亚龙公司不服一审判决，向中华人民共和国最高人民法院提出上诉。截至本报告出具日，案件处于发回重审阶段，尚未开庭审理，诉讼结果和对发行人本期利润或期后利润的影响尚存不确定性。

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）有限公司涉及重大诉讼进展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8月1日

