

上海浦东建设股份有限公司
关于公司申请发行商业不动产抵押贷款资产支持证券
并提供相关担保的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

重要内容提示：

●发行方案概述：公司拟采用商业不动产抵押贷款资产支持证券（以下简称“CMBS”）模式，通过结构化设计，发行资产支持证券进行融资，发行总规模不超过人民币10亿元，资产专项支持计划的最长期限不超过24年。

●本次发行CMBS，公司涉及为上海德勤投资发展有限公司（以下简称“德勤投资”）还本付息义务提供连带责任保证担保，该担保事项涉及担保额度尚需临时股东大会审议授权。

一、申请发行情况概述

为优化资产负债结构，拓宽融资渠道，上海浦东建设股份有限公司（以下简称“公司”）拟采用商业不动产抵押贷款资产支持证券（CMBS）模式，通过结构化设计，发行资产支持证券进行融资，发行总规模不超过人民币 10 亿元，资产专项支持计划的最长期限不超过 24 年。

根据发行方案，公司作为原始权益人，全资子公司德勤投资所持有的德勤园房屋所有权及其对应的土地使用权（以下简称“标的物业”）作为底层物业资产，以标的物业产生的租金等运营收入作为 CMBS 产品主要还款来源，设立资产支持

专项计划（以下简称“专项计划”），并通过专项计划发行资产支持证券进行融资。

二、专项计划基本情况

（一）证券发行类型：

本次公司拟采用CMBS模式，通过结构化设计，向合格投资者发行资产支持证券。本次专项计划将申请在中国证券投资基金业协会备案，本次专项计划优先级资产支持证券将申请在上海证券交易所挂牌流通。

（二）原始权益人：上海浦东建设股份有限公司。

（三）基础资产：本专项计划基础资产为原始权益人在专项计划设立日转让给计划管理人的、原始权益人根据合同享有的存量债权或信托收益权。

（四）发行规模：本公司作为本次资产支持专项计划的原始权益人，拟申请发行总额不超过人民币10亿元（含10亿元）的资产支持证券（最终的发行额度将以上海证券交易所注册为准）。

（五）发行时间：在取得上海证券交易所对本次申请发行事项无异议函后12个月内，公司将根据经营发展需要及市场利率水平择机发行。

（六）发行利率：承销商在实际发行时将通过市场间投资者询价、簿记建档的方式，最终确定发行利率。

（七）发行期限：本次申请发行CMBS的期限不超过24年，每3年末附票面利率调整权、投资者回售权等相关权利安排。

（八）发行结构：按照本息受偿顺序分为优先级资产支持证券和次级资产支持证券，其中优先级分优先A级和优先B，优先级本息支付上享有优先权。次级资产支持证券规模不超过1,000万（含），由原始权益人持有，并对优先级本息支付提供差额补足承诺。优先级A和优先级B资产支持证券可能因监管机构要求或市场需求进行调整。

（九）资金用途：偿还有息债务、补充流动资金及其他符合国家法律法规及

政策要求的资金用途。

三、提供相关担保情况

为提高债项评级、降低融资成本，公司及德勤投资拟通过提供相应担保落实本次申请发行的增信措施，主要包括：

（一）标的物业抵押：德勤投资以持有的德勤园的房屋所有权及其对应的土地进行抵押。

（二）租金等运营收入质押：德勤投资以持有的德勤园每年租金等运营收入进行质押。

（三）保证担保与流动性支持：公司为德勤投资的还本付息义务提供连带责任保证担保，并为专项计划每三年末开放退出、申购期内产生的资产支持证券差额部分提供流动性支持等。本次担保涉及的担保额度尚需临时股东大会审议授权，具体内容详见《关于公司为子公司新增担保的公告》（公告编号：临2021-046）

上述增信措施安排具体以专项计划设立时签署的专项计划文件为准，相关保证、抵押、质押事项的有效期和 CMBS 存续期一致，最长不超过 24 年。

四、本次申请发行事项已履行的审议程序

2020 年 3 月 27 日，公司召开了第七届董事会第十六次会议，审议通过了《关于公司拟发行不超过人民币 70 亿元债券类产品的议案》，同意为多渠道筹集资金，确保公司建设投资项目顺利推进，同时进一步优化资产负债结构，降低财务成本，提高项目的综合收益，同意公司申请发行不超过人民币 70 亿元的债券类产品（包括不限于超短期融资券、短期融资券、中期票据、项目收益票据、资产支持类票据、公司债、私募债券等），同时授权公司经营层根据公司资金需要、业务情况及市场条件，全权决定和办理债券发行相关事宜，授权有效期为自股东大会审议通过之日起 24 个月。

2020 年 4 月 21 日，公司 2019 年年度股东大会审议通过了《关于公司拟发行不超过人民币 70 亿元债券类产品的议案》。

2021年8月27日，公司召开了第七届董事会第二十九次会议，审议通过了《关于公司申请发行商业不动产抵押贷款资产支持证券相关担保事项的议案》，同意公司在股东大会关于债券发行的授权范围内，为发行不超过10亿元的CMBS提供增信措施，包括德勤投资以持有的德勤园房屋所有权及其对应的土地使用权进行抵押，以德勤园每年租金等运营收入进行质押，以及公司为德勤投资的还本付息义务提供连带责任保证担保，并为专项计划每三年末开放退出、申购期内产生的资产支持证券差额部分提供流动性支持。增信措施中保证、抵押、质押等的有效期和CMBS存续期一致，最长不超过24年。保证、抵押、质押等事项授权公司经营层具体实施。其中，公司为德勤投资提供的对外保证担保事项需提交公司临时股东大会审议。

独立董事发表独立意见认为：为顺利发行商业不动产抵押贷款资产支持证券产品提供增信措施将有助于公司拓宽融资渠道，降低融资成本，有利于保证公司建设项目的顺利开展，且风险可控。我们同意公司进行此项担保并同意将公司为德勤投资提供的对外保证担保事项提交公司临时股东大会审议。

五、本次申请发行对上市公司的影响

截至2021年6月30日，公司存量的债券类产品的余额共计11.59亿元，为公司2018年公开发行公司债券（第一期），债券余额2.59亿元；公司2020年公开发行公司债券（第一期），债券余额9.00亿元。

本次公司拟申请发行的商业不动产抵押贷款资产支持证券，有利于开拓融资渠道，提高资产的流动性，优化资产负债结构，增强现金流的稳定性。

特此公告。

上海浦东建设股份有限公司
董事会

二〇二一年八月三十一日