

债券代码：175754.SH

债券简称：21 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
下调“21 浦房 01”票面利率相关事项的核
查意见

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 1 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、本期债券的核准情况	1
二、本期债券的主要条款	1
三、本期债券票面利率下调相关事项核查情况	2
四、受托管理意见	3
五、受托管理人的联系方式	3

一、本期债券的核准情况

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。

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、本期债券的主要条款

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、本期债券票面利率下调相关事项核查情况

根据《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）募集说明书》中关于调整票面利率选择权的约定，上海市浦东新区房地产（集团）有限公司有权决定在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）存续期的第 3 个计息年度末调整本期债券存续期后 2 个计息年度的票面利率。

根据公司实际情况及当前市场环境，发行人拟将本期债券后 2 年的票面利率下调 103 个基点，即 2024 年 3 月 5 日至 2026 年 3 月 4 日本期债券的票面利率拟调整为 2.72%（本期债券采用单利按年计息，不计复利）。本次债券票面利率调整幅度请以发行人将于 2024 年 1 月 29 日披露的关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告为准。

国泰君安证券股份有限公司作为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）的受托管理人，依据发行人于 2024 年 1 月 26 日披露的《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）票面利率下调的第一次提示性公告》和于 2024 年 1 月 29 日披露的《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）票面利率下调的第二次提示性公告》，本着勤勉尽职的精神，就发行人下调“21 浦房 01”票面利率的相关事项进行核查，具体核查情况如下：

（一）发行人本次票面利率下调是否涉嫌调整后利率不公允情况

发行人本次票面利率下调不涉嫌调整后利率不公允情况。

（二）发行人提前发布提示性公告情况

发行人于 2024 年 1 月 26 日及 2024 年 1 月 29 日分别披露《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）票面利率下调的第一次提示性公告》与《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）票面利率下调的第二次提示性公告》。

（三）投资者的诉求情况及处理情况

发行人及受托管理人未收到投资者关于本次票面利率下调的相关诉求。

（四）投资者合法权益保护情况

本次票面利率下调未发生其他损害投资者合法权益的情形。

四、受托管理意见

作为本期债券的受托管理机构，国泰君安证券股份有限公司将督促发行人落实与本次回售及票面利率调整相关的投资者沟通及信息披露工作，保障投资者合法权益。

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：刘泽真

联系电话：021-38676666

邮箱：liuzezhen@gtjas.com

（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）有限公司下调“21 浦房 01”票面利率相关事项的核查意见》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1月29日

