

债券代码：188779.SH

债券简称：21 静安 01

国泰君安证券股份有限公司
关于上海静安置业（集团）有限公司
面向专业投资者公开发行公司债券
2022 年度临时受托管理事务报告
（一）

债券受托管理人



（住所：上海市静安区南京西路 768 号国泰君安大厦）

2022 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》（2021年修订）、《公司债券受托管理人执业行为准则》、《上海静安置业（集团）有限公司公开发行公司债券（面向专业投资者）之债券受托管理协议》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、本次公司债券的核准情况.....	1
二、债券的主要条款.....	1
三、本次债券的重大事项	1
四、受托管理人的联系方式	2

一、本次公司债券的核准情况

2020年7月13日，上海静安置业（集团）有限公司（以下简称“发行人”、“公司”、“静安置业”）2020年第十六次董事会召开，会议形成决议同意公司发行不超过20亿元（含20亿元）人民币的公司债券。

2020年9月23日，上海市静安区国有资产监督管理委员会出具《关于置业集团注册发行公司债券的批复》（静国资委财[2020]15号），同意上海静安置业（集团）有限公司发行20亿元公司债券。

2021年6月25日，经中国证券监督管理委员会注册（证监许可[2021]2189号），发行人获准向专业投资者公开发行不超过12亿元的公司债券。

2021年9月27日，发行人成功发行12亿元上海静安置业（集团）有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（以下简称“21静安01”）。

二、债券的主要条款

1、债券名称：上海静安置业（集团）有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）

2、发行规模：12亿元

3、债券期限：债券期限为5年期，附第3年末发行人票面利率调整选择权和投资者回售选择权

4、债券票面利率及其确定方式：固定利率债券，票面利率根据网下询价簿记结果确定，发行时票面利率为3.38%

5、起息日：2021年9月27日

6、到期日：2026年9月27日

7、信用等级：经中诚信国际综合评定，发行人的主体信用等级为AA+，本期债券的信用等级为AA+。中诚信国际将在本期债券有效存续期间对发行人进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。

三、本次债券的重大事项

国泰君安作为上海静安置业（集团）有限公司面向专业投资者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)、《上海静安置业(集团)有限公司公开发行人公司债券(面向专业投资者)之债券受托管理协议》、《上海静安置业(集团)有限公司2020年公开发行公司债券(面向专业投资者)之债券持有人会议规则》等的规定及约定,现就本次债券重大事项报告如下。

本次重大事项系静安置业2021年度累计新增借款超过公司2020年末净资产的50%,按规定进行临时公告披露。具体内容如下:

(一) 新增借款概述

截至2020年末,公司借款总额为18.47亿元,经审计的净资产余额为33.17亿元。

截至2021年12月31日,公司借款总额为65.75亿元,相比2020年末新增借款余额47.28亿元,新增借款余额占2020年末公司净资产的比例为142.53%。

(二) 新增借款的类型

单位:亿元

借款类别	2020年末金额 (经审计)	2021年12月31日金额 (未经审计)	新增借款	新增借款占上年 末净资产的比例
公司信用类债券	8.00	34.96	26.96	81.28%
银行贷款	10.47	14.90	4.43	13.35%
非银行金融机构贷款	-	15.89	15.89	47.90%
合计	18.47	65.75	47.28	142.53%

四、受托管理意见

根据发行人《上海静安置业(集团)有限公司关于新增借款的公告》,新增借款主要来自公司信用类债券及非银行金融机构贷款,且为公司正常开展经营活动所需,发行人整体经营状况正常,上述新增借款事项不会对公司的财务情况和偿债能力产生重大不利影响。

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

联系电话:021-38032456

（本页无正文，为《国泰君安证券股份有限公司关于上海静安置业（集团）有限公司面向专业投资者公开发行公司债券 2022 年度临时受托管理事务报告（一）》签章页）



债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司

2021年 1 月 17 日