

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人公司债券（第一期）
受托管理事务报告
（2021 年度）

债券受托管理人

国泰君安证券股份有限公司



（住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号）

2022 年 6 月

重要声明

国泰君安证券股份有限公司（以下简称“国泰君安证券”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外发布的《上海静安置业（集团）有限公司公司债券 2021 年年度报告》等相关公开信息披露文件以及第三方中介机构出具的专业意见。

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

第一章	本期债券概况及债券受托管理人履行职责情况	3
第二章	发行人 2021 年度经营情况及财务状况	7
第三章	发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况	12
第四章	本期债券内外部增信机制、偿债保障措施重大变化情况	13
第五章	发行人偿债保障措施的执行情况以及本期债券的本息偿付情况	14
第六章	发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况	15
第七章	债券持有人会议召开情况	16
第八章	发行人偿债意愿及偿债能力分析	17
第九章	与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施 ..	18
第十章	本期债券的信用评级情况	19
第十一章	对债券持有人权益有重大影响的其他事项	20

第一章 本期债券概况及债券受托管理人履行职责情况

一、 发行人名称

中文名称：上海静安置业（集团）有限公司

英文名称：无

二、 核准文件和核准规模

2020 年 7 月 13 日，上海静安置业（集团）有限公司 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，经中国证监会（证监许可[2020]2189 号文）注册，发行人获准向专业投资者公开发行面值总额不超过 12 亿元（含 12 亿元）的公司债券。

三、 本期债券的主要条款

- 1、发行主体：上海静安置业（集团）有限公司。
- 2、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）（简称“21 静安 01”，以下称“本期债券”）。
- 3、发行规模：本期债券发行规模为不超过 12 亿元（含 12 亿元）。
- 4、票面金额：本期债券面值为人民币 100 元。
- 5、发行价格：本期债券按面值平价发行。
- 6、债券期限：本期债券的期限为 5 年，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权。
- 7、发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定是否在本期债券存续期的第 3

年末调整（上调或下调）本期债券后2年的票面利率。发行人将于本期债券第3个计息年度付息日前的第20个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使利率调整选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

- 8、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的第3个计息年度付息日将持有的本期债券全部或部分回售给发行人。发行人将按照上交所和证券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。
- 9、回售登记期：债券持有人若行使投资者回售选择权，自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之日起5个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，放弃回售选择权则表示继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。
- 10、债券形式：实名制记账式公司债券。
- 11、债券利率及确定方式：本期债券票面利率采用固定利率。本期债券的票面利率由发行人和簿记管理人根据利率询价确定利率区间后，通过簿记建档方式确定，即指由发行人与簿记管理人确定本期债券的簿记建档区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券的最终发行利率。
- 12、还本付息的方式及支付金额：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时各自所持有的本期债券票面总额与票面年利率的乘积，于本金支付日向投资者支付的本息为投资者截至本金支付日收市时持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。
- 13、起息日：本期债券的起息日为2021年9月27日。

- 14、利息登记日：本期债券的利息登记日为每年付息日的前一交易日。
- 15、计息期限：本期债券的计息期限为 2021 年 9 月 27 日至 2026 年 9 月 26 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为 2021 年 9 月 27 日至 2024 年 9 月 26 日。
- 16、付息日：本期债券的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 9 月 27 日；如投资者行使回售选择权，则其回售部分的付息日为 2022 年至 2024 年每年的 9 月 27 日。如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息。
- 17、兑付日：本期债券的兑付日为 2026 年 9 月 27 日；如投资者行使回售选择权，则其回售部分的兑付日为 2024 年 9 月 27 日。如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息。
- 18、担保情况：本期债券无担保。
- 19、募集资金专项账户：本期债券将在银行开立募集资金专项账户。
- 20、信用级别及资信评级机构：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，公司的主体长期信用等级为 AA+，本期债券的信用等级为 AA+。
- 21、牵头主承销商、债券受托管理人、簿记管理人：国泰君安证券股份有限公司。
- 22、联席主承销商：光大证券股份有限公司。
- 23、发行方式与发行对象：本期债券以公开发行方式发行，发行对象为符合《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》（2021 年修订）、《证券期货投资者适当性管理办法》等规定且在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格 A 股证券账户的专业投资者公开发行（法律、法规禁止购买者除外），不向公司股东进行配售。本期发行采取网下面向专业投资者询价配售的方式，网下申购由主承销商根据簿记建档情况进行债券配售。
- 24、向公司股东配售的安排：本期债券不安排向公司股东优先配售。
- 25、承销方式：本期债券由主承销商以余额包销的方式承销。

26、拟上市地：上海证券交易所。

27、募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还有息负债。

28、上市安排：本期发行结束后，发行人将尽快向上交所提出关于本期债券上市交易的申请，具体上市时间将另行公告。

29、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

四、 债券受托管理人履行职责情况

国泰君安证券作为本期债券受托管理人，2021 年内按照《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》（以下简称“《受托管理协议》”）及《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）募集说明书》（以下简称“《募集说明书》”）的约定履行了本期债券的受托管理职责，建立了对发行人的定期跟踪机制，并监督了发行人对公司债券募集说明书所约定义务的执行情况。

公司债券发行后，国泰君安证券定期提醒发行人做好存续期募集资金使用与信息披露相关工作，按照募集说明书约定使用募集资金，排查重大事项并做好重大事项的临时信息披露。2021 年度，国泰君安证券根据募集说明书中关于定期报告信息披露的约定，提醒发行人披露年度报告和半年度报告。未来债券存续期内，国泰君安证券将根据募集说明书中关于定期报告信息披露的约定，提醒发行人披露年度报告和半年度报告。

国泰君安证券于 2021 年 11 月，遵照上海证券交易所相关要求开展了本期债券存续期信用风险排查工作。

国泰君安证券于 2021 年 5 月 6 日披露了《上海浦东科创集团有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券 2021 年度临时受托管理事务报告（一）》。

国泰君安证券于 2021 年 12 月 30 日披露了《上海浦东科创集团有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券 2021 年度临时受托管理事务报告（二）》。

第二章 发行人 2021 年度经营情况及财务状况

一、 发行人基本情况

中文名称：上海静安置业（集团）有限公司

英文名称：无

注册地址：上海市静安区延安中路 955 弄 14 号

办公地址：上海市静安区延安中路 955 弄 14 号

法定代表人：时筠仑

电话：021-62725888

传真：021-62677012

电子信箱：1248220750@qq.com

成立日期：1996 年 3 月 28 日

注册资本：人民币 158,899 万元

统一社会信用代码：913100001322680686

公司网址：无

信息披露媒体：<http://www.sse.com.cn>

信息披露负责人：郭鸣民

经营范围：一般项目：危旧房改造，物业管理，居民日常生活服务，动拆迁代办，国内贸易（除专项规定），建筑设计及装潢，房地产租赁经营，房地产经纪，房地产咨询，房地产开发经营。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

二、 发行人 2021 年度经营情况

发行人的主营业务由物业管理、装饰工程、房屋租赁、动迁服务等业务板块组成。公司定位于静安区属房管国有集团及静安区旧区改造城市更新的综合

运营商，负责物业全生命周期的管理。目前，公司的物业管理、房屋租赁、建筑修缮及旧区改造等业务在静安区具有一定的垄断性，业务开展较有保障。最近两年公司各业务板块情况如下：

表：2020 年及 2021 年发行人主营业务经营情况

营业收入	2021 年		2020 年	
	金额（亿元）	占比（%）	金额（亿元）	占比（%）
物业管理	1.83	20.87	1.93	13.18
装饰工程	3.98	45.38	3.92	26.78
房屋租赁	1.96	22.35	1.59	10.86
动迁服务	0.11	1.25	4.92	33.61
其他	0.88	10.03	2.29	15.64
合计	8.77	100.00	14.64	100.00
营业成本	2021 年		2020 年	
	金额（亿元）	占比（%）	金额（亿元）	占比（%）
物业管理	1.61	22.49	1.81	24.01
装饰工程	3.64	50.84	3.83	50.80
房屋租赁	1.27	17.74	1.28	16.98
动迁服务	0.05	0.70	0.03	0.40
其他	0.58	8.10	0.58	7.69
合计	7.16	100.00	7.54	100.00
毛利润	2021 年		2020 年	
	金额（亿元）	占比（%）	金额（亿元）	占比（%）
物业管理	0.22	13.66	0.12	1.69
装饰工程	0.34	21.12	0.09	1.27
房屋租赁	0.69	42.86	0.31	4.37
动迁服务	0.06	3.73	4.89	68.87
其他	0.3	18.63	1.71	24.08
合计	1.61	100.00	7.10	100.00
毛利率	2021 年		2020 年	
	毛利率（%）		毛利率（%）	
物业管理	12.02		6.22	
装饰工程	8.54		2.30	

房屋租赁	35.20	19.50
动迁服务	54.55	99.39
其他	34.09	74.67
合计	18.36	48.50

2021 年，发行人主营业务规模较 2020 年有所下降，其中营业收入较 2020 年减少 5.87 亿元，降幅为 40.10%，营业成本较 2020 年减少 0.38 亿元，降幅为 5.04%；毛利润较 2020 年减少 5.49 亿元，降幅为 77.32%；毛利率较 2020 年减少 30.14 个百分点。发行人整体主营业务规模下降系动迁服务业务板块及其他业务板块收入下降较多，由于相关业务板块收入主要来自被动动迁收入及代建管理费收入，毛利率水平较高，导致发行人 2021 年营业收入、毛利润及毛利率均出现明显下降，而主营业务成本相对稳定。

2021 年，公司动迁服务业务实现收入 0.11 亿元，相比去年同期减少 4.81 亿元，降幅为-97.96%，主要系公司于 2020 年确认 2019 年递延的房屋征收价值补偿 4.77 亿元，而 2021 年内公司未发生大额被动动迁业务，导致动迁服务业务收入减少较多。2021 年，公司其他业务收入 0.88 亿元，相比去年同期减少 1.41 亿元，降幅为-61.57%，主要系 2020 年公司确认代建业务收入 0.99 亿元，该业务整体可持续性较弱。

三、 发行人 2021 年度财务状况

1、合并资产负债表主要数据

单位：亿元

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
资产合计	117.26	72.14
负债合计	86.18	38.97
少数股东权益	3.66	3.42
归属于母公司股东的权益合计	27.42	29.75

2、合并利润表主要数据

单位：亿元

项目	2021 年度	2020 年度
营业收入	8.77	14.64

营业利润	-1.27	4.37
利润总额	-0.54	4.76
净利润	-1.02	3.31
归属于母公司股东的净利润	-1.24	3.09

3、合并现金流量表主要数据

单位：亿元

项目	2021 年度	2020 年度
经营活动产生的现金流量净额	0.91	4.58
投资活动产生的现金流量净额	-53.88	-3.49
筹资活动产生的现金流量净额	44.70	0.98

发行人 2021 年末资产总额为 117.26 亿元，较上年末增加 62.55%，以非流动资产为主，主要系 2021 年张园项目持续开发投入导致投资性房地产科目增长较多。截至 2021 年末，非流动资产为 90.15 亿元，占总资产比重为 76.88%，主要集中于投资性房地产、在建工程和固定资产等科目；流动资产为 27.12 亿元，主要由货币资金、其他应收款构成。2021 年末，公司货币资金较 2020 年末较少 34.79%，主要系公司日常运营支出，银行存款较上年末减少所致；投资性房地产较 2020 年末增加 184.86%，主要系 2021 年内新增张园地块建设成本导致；在建工程较 2020 年末增加 372.94%，主要系新增昌化路 600 弄 1-5 号在建工程成本 5.04 亿元。

发行人 2021 年末负债总额为 86.18 亿元，较上年末增加 121.14%，非流动负债规模略高于流动负债。截至 2021 年末，流动负债为 42.06 亿元，主要由其他应付款、其他流动负债和短期借款组成；非流动负债为 44.12 亿元，主要由应付债券和长期借款构成。2021 年末，公司应付账款较 2020 年末增加 152.88%，主要系 2021 年内新增应付工程款 2.31 亿元；公司预付款项较 2020 年末增加较少 94.95%，主要系受新收入准则影响公司 1.95 亿元预收工程款重分类至合同负债及其他流动负债科目；公司其他流动负债较 2020 年末增加 14.66 亿元，主要系新增短期融资租赁款；公司长期借款较 2020 年末增加 4.67 亿元，主要系公司新增信用借款；公司应付债券较 2020 年末增加 26.95 亿元，主要系 2021 年内新发行 7 亿元“21 静安置业 MTN001（权益出资）”、8 亿元“21 静安置业 MTN002”和 12 亿元“21 静安 01”；公司长期应付款较 2020 年末增加 1.33 亿元，主要系

新增融资租赁款。

发行人 2021 年度营业收入为 8.77 亿元，较上年同期减少 40.10%；公司 2021 年度利润总额和净利润分别为-0.54 亿元和-1.02 亿元，较上年同期分别减少 5.30 亿元和 4.33 亿元，受政府动迁规划影响，发行人当年动迁服务业务收入减少 4.80 亿元以及其他业务收入较前期减少代建管理费收入 0.99 亿元，而随着张园项目的持续开发投入公司财务费用、管理费用等刚性费用支出较大，导致 2021 年发行人利润总额和净利润下降较多且为负。受区域整体规划影响，发行人被动动迁业务及代建业务可持续性较弱，而建筑装饰及房屋管理等业务毛利率较低，导致发行人整体盈利能力偏弱，但随着 2022 年底张园项目陆续开发完成并对外出租，将为发行人提供持续可观的租金收入。

发行人 2021 年度经营活动产生的现金流量净额为 0.91 亿元，较上年同期减少 3.67 亿元，主要系 2021 年公司项目投入产生的经营性现金流出大幅增加；发行人 2021 年度投资活动产生的现金流量净额为-53.88 亿元，较上年同期减少 50.39 亿元，主要系项目开发产生的购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金大幅增加；2021 年筹资活动现金流量净额为 44.70 亿元，较上年同期增加 43.72 亿元，主要系 2021 年银行借款、发行债券以及其他融资均出现较大规模增长。

第三章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况

一、本期债券募集资金情况

发行人已在杭州银行股份有限公司上海分行和华夏银行股份有限公司上海分行开设募集资金专项账户，发行人、国泰君安证券分别与杭州银行股份有限公司上海分行、华夏银行股份有限公司上海分行签署了本期债券募集资金三方监管协议。

本期债券合计发行人民币 12 亿元，扣除了相关发行费用后，募集资金已于 2021 年 9 月 27 日汇入募集资金专项账户。

二、本期债券募集资金实际使用情况

根据本期债券募集说明书中募集资金运用计划，本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还有息负债。

截至 2021 年末，本期募集资金 12 亿元已全部使用完毕，发行人严格按照《募集说明书》、《资金专项账户监管协议》等要求履行募集资金使用程序，使用与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。

三、本期债券募集资金使用核查情况

经受托管理人核查募集资金专户流水、募集资金使用相关凭证，截至本报告出具日，本期债券募集资金已全部用于偿还对应的公司有息债务，与募集说明书中募集资金运用计划一致。

第四章 本期债券内外部增信机制、偿债保障措施重大变化情况

本期债券采用无担保形式发行。

本期债券偿债保障措施包括：1、设立专门的偿付工作小组；2、制定并严格执行资金管理计划；3、聘请债券受托管理人；4、严格履行信息披露义务；5、偿债专项账户。6、其他保障措施。此外，发行人还将流动资产变现和畅通的外部融资渠道作为偿债应急保障措施。

2021 年内，发行人公司运行正常，严格执行募集资金管理计划；受托管理人正常履行受托管理职责，协助发行人严格履行信息披露义务，发行人公司债券的增信机制、偿债保障措施有效性未发生重大变化。

2021 年内发行人本期债券偿债保障措施未发生重大变化。截至目前，上述内外部增信机制、偿债保障措施均有效执行，正常运作。

第五章 发行人偿债保障措施的执行情况以及本期债券的本息偿付情况

一、本期债券 2021 年度偿付情况

本期债券的起息日为公司债券的发行结束日，即 2021 年 9 月 27 日。本期债券的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 9 月 27 日。如投资者在第 3 年末行使回售选择权，则回售部分的付息日为 2022 年至 2024 年每年的 9 月 27 日。

本期债券的本金支付日为 2026 年 9 月 27 日。若投资者第 3 年末行使回售选择权，则本期债券品种一回售部分债券的兑付日期为 2024 年 9 月 27 日。

截至本报告出具日，本期债券未到付息日，不存在兑息兑付违约情况。

二、本期债券偿债保障措施执行情况

2021 年内发行人按照本期债券募集说明书的约定较为有效执行了本期债券的相关偿债保障措施。

第六章 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况

根据《募集说明书》和《受托管理协议》规定，当公司在未能按时偿付本期债券本金或利息期间，承诺将采取以下措施，切实保障债券持有人利益：

- （1）不向股东分配利润；
- （2）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- （3）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- （4）主要责任人不得调离。

2021 年内未发生发行人需履行上述承诺的情形。

第七章 债券持有人会议召开情况

2021 年度，发行人本期债券未发生须召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

第八章 发行人偿债意愿及偿债能力分析

一、发行人偿债意愿

截至本报告出具日，发行人信用状况良好，未出现债务违约情况，偿债意愿正常。

二、发行人偿债能力分析

截至 2021 年末，发行人非受限货币资金为 11.58 亿元，储备较为充裕；此外，发行人账面存在较大规模以成本法计量的投资性房地产，截至 2021 年末。公司投资性房地产余额 75.43 亿元，其中包含较多上海市静安区内的房产，具有较高的市场价值和流动性，必要时可通过投资性房地产的及时变现作为偿债资金的来源。发行人通畅的融资渠道也能为发行人提供及时有效的资金保障。。

截至本报告出具日，发行人偿债意愿及偿债能力正常。

第九章 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施

一、对外担保情况

截至 2021 年末，发行人无对合并范围外公司担保。

二、涉及的未决诉讼或仲裁事项

2021 年度，发行人无涉案金额超过 5,000 万元人民币，或占公司最近一期经审计净资产绝对值 5% 以上的重大未决诉讼。

三、相关当事人

2021 年度，本期债券的受托管理人和资信评级机构均未发生变动。

第十章 本期债券的信用评级情况

根据中诚信国际出具的《上海静安置业（集团）有限公司 2021 年公开发行公司债券（面向专业投资者）信用评级报告》（信评委函字[2020]4464D），发行人的主体信用等级为 AA+，本次债券的信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

作为本期债券的受托管理人，国泰君安证券特此提请投资者关注本期债券的相关风险，并请投资者对相关事项做出独立判断。

第十一章 对债券持有人权益有重大影响的其他事项

一、新增借款

2021 年度发行人累计新增借款超过公司 2020 年末净资产的 50%，主要为新增公司信用类债券及非银行金融机构贷款。

发行人已就上述重大事项披露《上海静安置业(集团)有限公司关于新增借款的公告》，国泰君安证券作为债券受托管理人已就上述重大事项披露《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)》。

除上述事项外，发行人无其他对债券持有人权益有重大影响的事项

（本页无正文，为《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）受托管理事务报告（2021 年度）》签章页

债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司



2022 年 6 月 28 日