

债券代码：1980272、152274

债券简称：19 沪建债 01、19 沪建 01

债券代码：1980273、152275

债券简称：19 沪建债 02、19 沪建 02

债券代码：2080061、152427

债券简称：20 沪建债 01、20 沪建 01

债券代码：2080062、152428

债券简称：20 沪建债 02、20 沪建 02

国泰君安证券股份有限公司
关于上海城投（集团）有限公司
企业债券募投项目作为底层资产发行
保障性租赁住房公募 REIT 项目
之临时债权代理报告

债权代理人



（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来源于发行人对外公布的《上海城投（集团）有限公司关于企业债券募投项目作为底层资产发行保障性租赁住房公募 REIT 项目的公告》等相关公开信息披露文件、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《募集说明书》《债权代理协议》等相关约定编制了本报告。

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、	本次债券获批情况	3
二、	本次债券的主要条款	3
三、	本次债券的重大事项	5
四、	提醒投资者关注的风险	7
五、	债权代理人的联系方式	7

一、 本次债券获批情况

本次债券业经发行人于 2018 年 7 月 4 日召开的中共上海城投（集团）有限公司委员会 2018 年度第十五次党委会议审议通过；经上海市国有资产监督管理委员会于 2018 年 10 月 30 日出具的《关于上海城投（集团）有限公司申请储架发行 150 亿元企业债券的批复》（沪国资委评价【2018】372 号）审批同意。本次债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券[2019]22 号文件批准公开发行。

2019 年第一期上海城投（集团）有限公司公司债券（品种一）（债券简称“19 沪建债 01”、“19 沪建 01”）、2019 年第一期上海城投（集团）有限公司公司债券（品种二）（债券简称“19 沪建债 02”、“19 沪建 02”）已于 2019 年 9 月 12 日发行。

2020 年第一期上海城投（集团）有限公司公司债券（品种一）（债券简称“20 沪建债 01”、“20 沪建 01”）、2020 年第一期上海城投（集团）有限公司公司债券（品种二）（债券简称“20 沪建债 02”、“20 沪建 02”）已于 2020 年 3 月 27 日发行。

二、 本次债券的主要条款

（一）“19 沪建 01” 债券的主要条款

- 1、债券名称：2019 年第一期上海城投（集团）有限公司公司债券（品种一）
- 2、发行总额：本期债券最终发行规模为 9 亿元。
- 3、债券品种和期限：本期债券为 10 年期，在存续期的第 5 个计息年度末附设发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。
- 4、债券票面利率及其确定方式：本期债券采用固定利率形式，单利按年计息，不计复利。本期债券在债券存续期内前 5 年的最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案，在债券存续期内前 5 年固定不变。本期债券票面利率为 3.70%。
- 5、担保情况：本期债券为无担保债券。
- 6、信用级别及资信评级机构：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综

合评定，发行人的主体信用级别为 AAA 级，本期债券信用级别为 AAA 级。

(二) “19 沪建 02” 债券的主要条款

1、债券名称：2019 年第一期上海城投（集团）有限公司公司债券（品种二）

2、发行总额：本期债券最终发行规模为 6 亿元。

3、债券品种和期限：本期债券为 5 年期，在存续期的第 3 个计息年度末附设发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

4、债券票面利率及其确定方式：本期债券采用固定利率形式，单利按年计息，不计复利。本期债券在债券存续期内前 3 年的最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案，在债券存续期内前 3 年固定不变。根据发行人于 2022 年 8 月 10 日披露的票面利率调整公告、投资人回售选择权行使公告，本期债券存续期内后 2 年票面年利率为 2.60%。

5、担保情况：本期债券为无担保债券。

6、信用级别及资信评级机构：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人的主体信用级别为 AAA 级，本期债券信用级别为 AAA 级。

(三) “20 沪建 01” 债券的主要条款

1、债券名称：2020 年第一期上海城投（集团）有限公司公司债券（品种一）

2、发行总额：本期债券最终发行规模为 20 亿元。

3、债券品种和期限：本期债券为 7 年期，在存续期的第 5 个计息年度末附设发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

4、债券票面利率及其确定方式：本期债券采用固定利率形式，单利按年计息，不计复利。本期债券在债券存续期内前 5 年的最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案，在债券存续期内前 5 年固定不变。本期债券票面利率为 3.20%。

5、担保情况：本期债券为无担保债券。

6、信用级别及资信评级机构：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综

合评定，发行人的主体信用级别为 AAA 级，本期债券信用级别为 AAA 级。

（四）“20 沪建 02” 债券的主要条款

- 1、债券名称：2020 年第一期上海城投（集团）有限公司公司债券（品种二）
- 2、发行总额：本期债券最终发行规模为 10 亿元。
- 3、债券品种和期限：本期债券为 10 年期。
- 4、债券票面利率及其确定方式：本期债券采用固定利率形式，单利按年计息，不计复利。本期债券最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案，在债券存续期内固定不变。本期债券票面利率为 3.75%。
- 5、担保情况：本期债券为无担保债券。
- 6、信用级别及资信评级机构：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人的主体信用级别为 AAA 级，本期债券信用级别为 AAA 级。

三、 本次债券的重大事项

国泰君安作为“19 沪建 01”和“19 沪建 02”和“20 沪建 01”和“20 沪建 02” 债权代理人，持续密切关注对债券持有人权益有重大影响的事项，积极履行债权代理人职责，全力维护债券持有人的合法权益。发行人于 2023 年 12 月 29 日公告了《上海城投（集团）有限公司关于企业债券募投项目作为底层资产发行保障性租赁住房公募 REIT 项目的公告》。债权代理人根据《募集说明书》《债券债权代理协议》《债券持有人会议规则》等约定，现就债券重大事项报告如下：

（一）项目背景

根据《2019 年第一期上海城投（集团）有限公司公司债券募集说明书》和《2020 年第一期上海城投（集团）有限公司公司债券募集说明书》约定，杨浦区新江湾社区 N091104 单元 A3-05 地块租赁住房项目（以下简称“江湾社区项目”）、杨浦区新江湾社区 E2-02B 地块租赁住房项目（以下简称“光华社区项目”）分别系 2019 年第一期上海城投（集团）有限公司公司债券、2020 年第一期上海城投（集团）有限公司公司债券（以下简称“企业债券”）募投项目之一。上海城投

(集团)有限公司(以下简称“上海城投集团”或“发行人”)收到企业债券募集资金后按募集说明书约定向项目公司拨付款项(以下简称“募集资金拨付款”),用于江湾社区及光华社区项目建设。

为打造上海城投(集团)有限公司资本运作及资产上市平台,有效盘活保障性租赁住房基础设施存量资产,上海城投集团作为发起人,以上述募投项目作为首发基础设施项目,发行国泰君安城投宽庭保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金(以下简称“城投宽庭 REIT”)。城投宽庭 REIT 持有的基础设施项目为江湾社区项目和光华社区项目,包括对应的房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权。

发行人已履行内部董事会决议并取得上海市国资委批复,经中国证监会《关于准予国泰君安城投宽庭保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金注册的批复》(证监许可[2023]2676号)同意,以江湾社区和光华社区项目作为底层基础设施资产发行 REIT。截至 2023 年 12 月 27 日,城投宽庭 REIT 已完成设立。

(二) 募投项目情况

江湾社区项目于 2022 年 11 月投入运营,项目共计 1,719 套保障性租赁住房,可供出租面积 79,997.38 平方米,平均租金 132.31 元/月/m²,配套商业可出租面积 3,154.11 平方米,车位 917 个;截至 2023 年 9 月 30 日,江湾社区租赁住房出租率 91.70%,商业出租率 96.07%。

光华社区项目于 2023 年 3 月投入运营,项目共计 1,234 套保障性租赁住房,可供出租面积 41,963.68 平方米,平均租金 136.88 元/月/m²,配套商业可出租面积 829.69 平方米,车位 609 个;截至 2023 年 9 月 30 日,光华社区租赁住房出租率 95.11%,商业出租率 100.00%。

企业债券募集资金均已按募集说明书约定用于对应项目建设。

(三) 影响分析和应对措施

基于发行人于 2023 年 12 月 29 日披露的《上海城投(集团)有限公司关于企业债券募投项目作为底层资产发行保障性租赁住房公募 REIT 项目的公告》并经国泰君安核查,根据募集说明书约定企业债券偿债保障资金主要由募投项目收

益、发行人自身经营收益构成。上述募投项目出售转让以发行保障性租赁住房公募 REIT 项目，项目获得的收益能够对企业债券还本付息提供一定补充，发行人收回募集资金拨付款项后，将对应资金转入本次企业债券偿债专户，优先用于偿还本次债券以保护投资者利益。目前公司各项业务均正常开展，上述事项对发行人偿债能力不存在实质性影响。

四、 提醒投资者关注的风险

作为本次债券的主承销商与债权代理人，国泰君安已督促发行人对照相关规章制度及业务指引规定对企业债券募投项目作为底层资产发行保障性租赁住房公募 REIT 项目予以披露，也特别提醒投资者关注此事项风险。

五、 债权代理人的联系方式

有关债权代理人的具体履职情况，请咨询债权代理人的指定联系人。

联系人：时光

联系电话：021-38676666

（本页无正文，为《国泰君安证券股份有限公司关于上海城投（集团）有限公司企业债券募投项目作为底层资产发行保障性租赁住房公募 REIT 项目之临时债权代理报告》之盖章页）

债券债权代理人：国泰君安证券股份有限公司

