

债券代码：188779.SH

债券简称：21 静安 01

国泰海通证券股份有限公司
关于上海静安置业（集团）有限公司
主体信用评级发生调整的临时受托管理事务报告

受托管理人



国泰海通证券股份有限公司
GUOTAI HAITONG SECURITIES CO., LTD.

（住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号）

二〇二五年十月



重要声明

本报告依据《公司债券发行与交易管理办法》《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》（以下简称《受托管理协议》）等相关规定和约定、公开信息披露文件以及上海静安置业（集团）有限公司（以下简称公司、静安置业或发行人）出具的相关说明文件以及提供的相关资料等，由受托管理人国泰海通证券股份有限公司（以下简称国泰海通证券）编制。

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。



一、评级调整事项

根据发行人披露的《上海静安置业（集团）有限公司关于主体信用评级发生调整的公告》，本次重大事项系上海静安置业（集团）有限公司（以下简称“公司”、“本公司”、“静安置业”）委托标普信用评级（中国）有限公司（以下简称“标普信评”、“评级机构”）对发行人进行评级，主体信用评级为 AAA，按规定进行临时公告披露。具体内容如下：

（一）评级机构名称

标普信用评级（中国）有限公司

成立时间：2018 年 6 月 27 日

统一信用代码：91110000MA01D5E362

经营范围：信用评级、资信评估、资信调查、资信评级服务；信用风险信息分析、研究、咨询、管理；经济贸易咨询；财务咨询；企业征信服务；数据处理；技术开发、技术转让、技术服务、技术咨询；金融信息服务；研发、经营、销售上述服务的计算机软件，提供售后服务及相关技术指导。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（二）调整对象

上海静安置业（集团）有限公司主体信用评级。

（三）调整前后的评级结论

1、原主体评级情况

评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司

评级对象：上海静安置业（集团）有限公司

评级结论：主体信用等级为 AA+，评级展望稳定



2、现主体评级情况

评级机构：标普信用评级（中国）有限公司

评级对象：上海静安置业（集团）有限公司

评级结论：主体信用等级为 AAA，评级展望稳定

调整情况：首次评定

（四）调整时间及原因

根据标普信评于 2025 年 9 月 29 日出具的《上海静安置业（集团）有限公司主体评级报告》，本次评级主要基于以下考虑：

1、上海市经济财政实力强劲，静安区是上海中心城区之一，服务业发达，经济活力突出，能够为公司业务发展提供良好的外部环境和有力支持。

2、公司是静安区属唯一的房管集团，是静安区重要的资产经营平台之一，承担区内直管公房管理、公租房运营和动迁服务等重要职能，定位较为清晰，业务可持续性良好。同时，公司也是静安区重要的城市更新建设运营主体，重点开发的张园项目在上海市城市更新领域具有引领作用。

3、公司的融资渠道畅通，再融资能力良好。

二、影响分析和应对措施

根据发行人于 2025 年 9 月 30 日披露的《上海静安置业（集团）有限公司关于主体信用评级发生调整的公告》，上述事项是评级机构对公司综合实力、运营水平以及发展潜力的认可，不对公司的生产经营、财务状况及偿债能力产生重大不利影响，不会对公司存续债券的兑付安排产生重大不利影响。国泰海通证券将持续关注，评估其对发行人偿债能力的影响。

国泰海通证券作为“21 静安 01”债券受托管理人，为充分保障债券投资人的利益，履行债券受托管理人职责，在获悉相关事项后，及时与发行人进行了沟通，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》《受托管理协议》等相关规定和约定出具本受托管理事务临时报告。



国泰海通证券后续将密切关注发行人对本期债券的本息偿付情况以及其他对债券持有人利益有重大影响的事项，并将严格按照《公司债券受托管理人执业行为准则》《受托管理协议》等规定和约定履行债券受托管理人职责。

特此提请投资者关注相关风险，请投资者对相关事宜做出独立判断。

三、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、孙吉

联系电话：021-38032456

（本页以下无正文）



（本页无正文，为《国泰海通证券股份有限公司关于上海静安置业（集团）有限公司主体信用评级发生调整的临时受托管理事务报告》之盖章页）

国泰海通证券股份有限公司

2025 年 10 月 13 日

