

上海地产（集团）有限公司公司债券
2023 年度债权代理事务报告并
发行人履约情况及偿债能力分析报告

发行人：上海地产（集团）有限公司

主承销商/债权代理人



二〇二四年六月

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”）作为 2020 年第一期上海地产（集团）有限公司公司债券、2021 年第一期上海地产（集团）有限公司公司债券、2021 年第二期上海地产（集团）有限公司公司债券（品种一）、2021 年第二期上海地产（集团）有限公司公司债券（品种二）、2022 年第一期上海地产（集团）有限公司公司债券、2022 年第二期上海地产（集团）有限公司公司债券、2022 年第三期上海地产（集团）有限公司公司债券（以下简称“20 沪地产 01”、“21 沪地产 01”、“21 沪地产 02”、“21 沪地产 03”、“22 沪地产 01”、“22 沪地产 02”、“22 沪地产 03”）的主承销商，按照企业债券存续期相关指导文件的要求，对上海地产（集团）有限公司（以下简称“发行人”）2023 年度债权代理事务、履约情况及偿债能力进行了跟踪和分析，并出具本报告。

国泰君安编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外公布的《上海地产（集团）有限公司公司债券 2023 年年度报告》（以下简称“2023 年年报”）等相关公开披露文件以及第三方中介机构出具的专业意见。国泰君安证券对发行人年度履约能力和偿债能力的分析，均不表明其对本期债券的投资价值或投资者的收益作出实质性判断或者保证。

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。

一、公司（企业）债券概况

（一）20 沪地产 01

| | |
|----------|---|
| 债券名称 | 2020 年第一期上海地产（集团）有限公司公司债券 |
| 债券简称 | 银行间：20 沪地产 01 上交所：20 沪地 01 |
| 债券代码 | 银行间：2080215.IB 上交所：152544.SH |
| 债券存续期 | 2020 年 8 月 20 日至 2025 年 8 月 20 日 |
| 债券利率 | 本期债券为固定利率债券，票面年利率为 2.88% |
| 债券发行规模 | 人民币 20 亿元 |
| 债券余额 | 人民币 7.9980 亿元 |
| 债券还本付息方式 | 每年付息一次，到期一次还本，付息日为 2021 年至 2025 年每年的 8 月 20 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个工作日）。若投资性行使回售选择权，则付息日为 2021 年至 2023 年每年的 8 月 20 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个工作日）。 |
| 债券信用等级 | AAA |
| 债券担保 | 无担保 |
| 债券上市地点 | 银行间交易市场、上海证券交易所 |

（二）21 沪地产 01

| | |
|----------|--|
| 债券名称 | 2021 年第一期上海地产（集团）有限公司公司债券 |
| 债券简称 | 银行间：21 沪地产 01 上交所：21 沪地 01 |
| 债券代码 | 银行间：2180085.IB 上交所：152782.SH |
| 债券存续期 | 2021 年 3 月 22 日至 2026 年 3 月 22 日 |
| 债券利率 | 本期债券为固定利率债券，票面年利率为 3.97% |
| 债券发行规模 | 人民币 30 亿元 |
| 债券还本付息方式 | 每年付息一次，到期一次还本，付息日为 2022 年至 2026 年每年的 3 月 22 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个工作日）。 |
| 债券信用等级 | AAA |
| 债券担保 | 无担保 |
| 债券上市地点 | 银行间交易市场、上海证券交易所 |

（三）21 沪地产 02

| | |
|------|--------------------------------|
| 债券名称 | 2021 年第二期上海地产（集团）有限公司公司债券（品种一） |
| 债券简称 | 银行间：21 沪地产 02 上交所：21 沪地 02 |
| 债券代码 | 银行间：2180404.IB 上交所：184078.SH |

| | |
|----------|--|
| 债券存续期 | 2021年9月29日至2024年9月29日 |
| 债券利率 | 本期债券为固定利率债券，票面年利率为3.20% |
| 债券发行规模 | 人民币20亿元 |
| 债券还本付息方式 | 每年付息一次，到期一次还本，付息日为2022年至2024年每年的9月29日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个工作日）。 |
| 债券信用等级 | AAA |
| 债券担保 | 无担保 |
| 债券上市地点 | 银行间交易市场、上海证券交易所 |

（四）21沪地产03

| | |
|----------|--|
| 债券名称 | 2021年第二期上海地产（集团）有限公司公司债券（品种二） |
| 债券简称 | 银行间：21沪地产03 上交所：21沪地03 |
| 债券代码 | 银行间：2080405.IB 上交所：184079.SH |
| 债券存续期 | 2021年9月29日至2026年9月29日 |
| 债券利率 | 本期债券为固定利率债券，票面年利率为3.60% |
| 债券发行规模 | 人民币20亿元 |
| 债券还本付息方式 | 每年付息一次，到期一次还本，付息日为2022年至2026年每年的9月29日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个工作日）。 |
| 债券信用等级 | AAA |
| 债券担保 | 无担保 |
| 债券上市地点 | 银行间交易市场、上海证券交易所 |

（五）22沪地产01

| | |
|----------|---|
| 债券名称 | 2022年第一期上海地产（集团）有限公司公司债券 |
| 债券简称 | 银行间：22沪地产01 上交所：22沪地01 |
| 债券代码 | 银行间：2280045.IB 上交所：184201.SH |
| 债券存续期 | 2022年3月8日至2027年3月8日 |
| 债券利率 | 本期债券为固定利率债券，票面年利率为3.55% |
| 债券发行规模 | 人民币25亿元 |
| 债券还本付息方式 | 每年付息一次，到期一次还本，付息日为2023年至2027年每年的3月8日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个工作日）。 |
| 债券信用等级 | AAA |
| 债券担保 | 无担保 |
| 债券上市地点 | 银行间交易市场、上海证券交易所 |

(六) 22 沪地产 02

| | |
|----------|---|
| 债券名称 | 2022 年第二期上海地产（集团）有限公司公司债券 |
| 债券简称 | 银行间：22 沪地产 02 上交所：22 沪地 02 |
| 债券代码 | 银行间：2280223.IB 上交所：184392.SH |
| 债券存续期 | 2022 年 5 月 6 日至 2025 年 5 月 6 日 |
| 债券利率 | 本期债券为固定利率债券，票面年利率为 3.07% |
| 债券发行规模 | 人民币 30 亿元 |
| 债券还本付息方式 | 每年付息一次，到期一次还本，付息日为 2023 年至 2025 年每年的 5 月 6 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个工作日）。 |
| 债券信用等级 | AAA |
| 债券担保 | 无担保 |
| 债券上市地点 | 银行间交易市场、上海证券交易所 |

(七) 22 沪地产 03

| | |
|----------|---|
| 债券名称 | 2022 年第二期上海地产（集团）有限公司公司债券 |
| 债券简称 | 银行间：22 沪地产 03 上交所：22 沪地 03 |
| 债券代码 | 银行间：2280235.IB 上交所：184407.SH |
| 债券存续期 | 2022 年 5 月 31 日至 2027 年 5 月 31 日 |
| 债券利率 | 本期债券为固定利率债券，票面年利率为 2.85% |
| 债券发行规模 | 人民币 20 亿元 |
| 债券还本付息方式 | 每年付息一次，到期一次还本，付息日为 2023 年至 2027 年每年的 5 月 31 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个工作日）。若投资性行使回售选择权，则付息日为 2023 年至 2025 年每年的 5 月 31 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个工作日）。 |
| 债券信用等级 | AAA |
| 债券担保 | 无担保 |
| 债券上市地点 | 银行间交易市场、上海证券交易所 |

二、债权代理人履行职责情况

国泰君安证券在报告期内履职情况如下：

(一) 持续跟踪

1、重大事项日常督导

自本期债券发行成功后，为规范募集资金使用和信息披露行为，

保护投资者权益，国泰君安证券每月提请发行人做好债券存续期信息披露工作，要求发行人对中国证监会、证券交易所等监管机构要求、公司债券募集说明书中约定的可能影响发行人偿债能力或者债券价格的重大事项进行排查，对重大事项的触发情况进行及时、真实、准确、完整的信息披露。

2、募集资金使用督导

国泰君安证券每季度提请发行人做好债券募集资金使用工作。国泰君安证券每年度对募投项目进行现场核查。截至本报告出具日，经债权代理人采取现场走访等核查方式，上述募投项目建设运营情况良好，未发生重大不利变化，与募集说明书、年度报告等披露信息不存在较大差异。

3、偿债资金落实情况督导

国泰君安证券于每期债券付息、回售行权、兑付前，提请发行人做好偿债资金落实工作。

4、存续期风险排查

2023 年度，国泰君安证券分别于 3 月、5 月、7 月、8 月、11 月遵照相关要求开展了上述债券的存续期信用风险排查工作。

5、现场核查及回访

2023 年度，国泰君安证券进行现场回访，提示发行人做好债券存续期信息披露工作和募集资金使用工作，并对重大事项进行排查。

(二) 履约情况及偿债能力分析报告

国泰君安证券于 2023 年 6 月 30 日披露了《上海地产（集团）有限公司公司债券 2022 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》。

(三) 临时债权代理事务报告

国泰君安证券于 2023 年 4 月 12 日披露了《国泰君安证券股份有限公司关于上海地产（集团）有限公司董事长变更之临时债权代理事务报告》。

国泰君安证券于 2023 年 5 月 5 日披露了《国泰君安证券股份有限公司关于上海地产（集团）有限公司对外担保情况之临时债权代理事务报告》。

国泰君安证券于 2023 年 11 月 8 日披露了《国泰君安证券股份有限公司关于上海地产（集团）有限公司关于监事发生变动之临时债权代理事务报告》。

三、发行人 2023 年度经营与财务状况

以下引用的财务数据均引自发行人 2023 年年报和经审计的 2023 年财务报告。

（一）偿债能力财务指标分析

单位：亿元

| 项目 | 2023 年末 | 2022 年末 |
|---------|----------|----------|
| 流动资产合计 | 2,158.70 | 2,270.02 |
| 其中：货币资金 | 697.97 | 609.64 |
| 存货 | 1,193.44 | 1,402.82 |
| 资产总额 | 4,296.97 | 4,339.49 |
| 流动负债合计 | 1,100.20 | 1,059.48 |
| 负债总额 | 2,771.89 | 2,822.41 |
| 股东权益合计 | 1,525.08 | 1,517.08 |

| 项目 | 2023 年末 | 2022 年末 |
|---------|---------|---------|
| 资产负债率 1 | 64.51% | 65.04% |
| 流动比率 2 | 1.96 | 2.14 |
| 速动比率 3 | 0.88 | 0.82 |

- 1、资产负债率=总负债/总资产
- 2、流动比率=流动资产/流动负债
- 3、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

截至 2023 年末，发行人资产总额为 4,296.97 亿元，负债总额为 2,771.89 亿元，股东权益总额为 1,525.08 亿元。发行人 2023 年末的资产总额较 2022 年末减少 0.98%，股东权益较 2022 年末增加 0.53%。

1、短期偿债能力分析

截至 2023 年末，发行人流动比率和速动比率分别为 1.96 和 0.88，

流动比率较 2022 年末有所下降，速动比率较 2022 年末有所上升。由于发行人所处的行业特点，存货在总资产中的比重较大，速动比率近两年均小于 1.00，但公司近两年的货币资金余额分别达到 609.64 亿元和 697.97 亿元，充裕的货币资金加强了公司偿付能力。

2、长期偿债能力分析

截至 2023 年末，发行人资产负债率为 64.51%，较 2022 年末有所下降，整体资产负债率保持平稳，在行业内处于合理的水平。

(二) 发行人盈利能力及现金流情况

单位：亿元

| 项目 | 2023 年度 | 2022 年度 |
|---------------|---------|---------|
| 营业总收入 | 372.66 | 234.53 |
| 营业总成本 | 367.98 | 250.38 |
| 利润总额 | 42.10 | 16.85 |
| 净利润 | 21.71 | 10.52 |
| 归属于母公司净利润 | 17.75 | 7.32 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 23.86 | -81.44 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | 135.10 | -107.50 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -103.40 | 232.50 |
| 现金及现金等价物净增加额 | 55.60 | 43.66 |

2023 年度，公司实现营业总收入 372.66 亿元，较 2022 年度增加 58.90%，主要系当年保障房销售、商品房开发和不动产经营等业务板块收入上升较大所致。2023 年度，公司实现净利润 21.71 亿元和归属于母公司所有者的净利润 17.75 亿元，较 2022 年度分别变化 106.36% 和 142.46%，主要是由于：（1）2022 年度受外部因素导致的区域经济停摆影响较大，导致发行人主要业务均无法开展，对营业收入造成了一定影响，2023 年不存在上年度相关情况、营业毛利润较上年上升；（2）2023 年投资收益有所增加。

2023 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额为 23.86 亿元，较上年增加 129.30%，主要是由于 2022 年度受外部因素导致的区域经济停摆影响较大，导致发行人部分业务无法开展，2023 年度相关影响消除，发行人经营活动现金流由负转正；2023 年度，发行人投

资活动现金流量净额为 135.10 亿元，投资活动现金流量净额较上年增加 225.67%；2023 年度，发行人筹资活动现金流入净额为-103.40 亿元，较上年减少 144.47%，主要系取得借款收到的现金减少、偿还债务支付现金增加所致。

（三）发行人偿债意愿和能力分析

截至本报告出具之日，发行人本部已发行未兑付的债券或债务融资工具包括：

单位：年、亿元、%

| 债券品种 | 债券简称 | 起息日期 | 债券期限 | 债券余额 | 票面利率 | 到期兑付日 |
|-------|---------------------------|------------|------|-------|------|------------|
| 私募公司债 | 24 沪地 03 | 2024-04-30 | 2+1 | 20.00 | 2.55 | 2027-04-30 |
| 定向工具 | 24 沪地 产 PPN001（保障性住房平急两用） | 2024-04-18 | 3+2 | 23.00 | 2.65 | 2029-04-18 |
| 私募公司债 | 24 沪地 02 | 2024-03-21 | 2+1 | 25.00 | 2.70 | 2027-03-21 |
| 私募公司债 | 24 沪地 01 | 2024-02-02 | 2+1 | 12.00 | 2.85 | 2027-02-02 |
| 私募公司债 | 23 沪地 02 | 2023-11-24 | 2+1 | 25.00 | 3.05 | 2026-11-24 |
| 私募公司债 | 23 沪地 01 | 2023-08-15 | 2+1 | 18.00 | 3.00 | 2026-08-15 |
| 定向工具 | 23 沪地 产 PPN003 | 2023-06-02 | 3+2 | 20.00 | 3.20 | 2028-06-02 |
| 定向工具 | 23 沪地 产 PPN002 | 2023-04-25 | 3+2 | 24.00 | 3.38 | 2028-04-25 |
| 定向工具 | 23 沪地 产 PPN001 | 2023-03-16 | 3+2 | 30.00 | 3.50 | 2028-03-16 |
| 一般企业债 | 22 沪地 产 03 | 2022-05-31 | 3+2 | 20.00 | 2.85 | 2027-05-31 |
| 一般企业债 | 22 沪地 产 02 | 2022-05-06 | 3 | 30.00 | 3.07 | 2025-05-06 |
| 一般企业债 | 22 沪地 产 01 | 2022-03-08 | 5 | 25.00 | 3.55 | 2027-03-08 |
| 自贸区债 | G21 沪地 产 02 | 2021-10-20 | 3 | 7.50 | 3.70 | 2024-10-20 |
| 一般企业债 | 21 沪地 产 03 | 2021-09-29 | 5 | 20.00 | 3.60 | 2026-09-29 |
| 一般企业债 | 21 沪地 产 02 | 2021-09-29 | 3 | 20.00 | 3.20 | 2024-09-29 |
| 一般企业债 | 21 沪地 产 01 | 2021-03-22 | 5 | 30.00 | 3.97 | 2026-03-22 |
| 一般企业债 | 20 沪地 产 01 | 2020-08-20 | 3+2 | 8.00 | 2.88 | 2025-08-20 |
| 定向工具 | 20 沪地 产（疫情防控债） PPN001 | 2020-04-10 | 5 | 10.00 | 3.40 | 2025-04-10 |

| 债券品种 | 债券简称 | 起息日期 | 债券期限 | 债券余额 | 票面利率 | 到期兑付日 |
|------|----------------|------------|------|-------|------|------------|
| 定向工具 | 19 沪地 产 PPN001 | 2019-11-21 | 5 | 10.00 | 3.30 | 2024-11-21 |

目前，发行人存续期内有以下债券尚未兑付：

发行人各年需要兑付的债券本金和利息表

单位：亿元

| 债券简称 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 |
|-----------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 24 沪地 03 | - | 0.51 | 20.51 | - | - |
| 24 沪地 产 PPN001 (保障性住房平急 两用) | - | 0.61 | 0.61 | 23.61 | - |
| 24 沪地 02 | - | 0.68 | 25.68 | - | - |
| 24 沪地 01 | - | 0.34 | 12.34 | - | - |
| 23 沪地 02 | - | 0.76 | 25.76 | - | - |
| 23 沪地 01 | - | 0.54 | 18.54 | - | - |
| 23 沪地 产 PPN003 | 0.64 | 0.64 | 0.64 | 20.64 | - |
| 23 沪地 产 PPN002 | 0.81 | 0.81 | 0.81 | 24.81 | - |
| 23 沪地 产 PPN001 | 1.05 | 1.05 | 1.05 | 31.05 | - |
| 22 沪地 产 03 | 0.57 | 20.57 | - | - | - |
| 22 沪地 产 02 | 0.92 | 30.92 | - | - | - |
| 22 沪地 产 01 | 0.89 | 0.89 | 0.89 | 25.89 | - |
| G21 沪地 产 02 | 7.78 | - | - | - | - |
| 21 沪地 产 03 | 0.72 | 0.72 | 20.72 | - | - |
| 21 沪地 产 02 | 20.64 | - | - | - | - |
| 21 沪地 产 01 | 1.19 | 1.19 | 31.19 | - | - |
| 20 沪地 产 01 | 0.23 | 8.23 | - | - | - |
| 20 沪地 产 (疫情防 控债) PPN001 | 0.34 | 10.34 | - | - | - |
| 19 沪地 产 PPN001 | 10.33 | - | - | - | - |
| 合计 | 46.11 | 78.80 | 158.74 | 126.00 | - |

注：对于设有投资者回售选择权但尚未行权的债券，假设投资者在第 2、3 年末均行权。

根据上表所示，发行人在 2024 至 2027 年均有一定的债券回售、兑付兑息规模，其中 2026 年兑付兑息规模最大。

发行人 2023 年末货币资金为 697.97 亿元，储备较为充裕。截至

本报告出具日，发行人生产经营及财务指标未出现重大不利变化，发行人偿债能力正常。

截至本报告出具日，发行人未出现兑付兑息违约情况，偿债意愿正常。

四、发行人募集资金使用、专项账户运作核查及披露情况

截至 2023 年末，2020 年第一期上海地产（集团）有限公司公司债券募集资金 20 亿元，已使用 20 亿元，实际用于募投项目 14 亿元，用于补充营运资金 6 亿元，报告期内募集资金专项账户运作正常，符合《2020 年第一期上海地产（集团）有限公司公司债券募集说明书》约定。

截至 2023 年末，2021 年第一期上海地产（集团）有限公司公司债券募集资金 30 亿元，已使用 30.00 亿元，实际用于募投项目 17.50 亿元，用于补充营运资金 12.50 亿元，报告期内募集资金专项账户运作正常，符合《2021 年第一期上海地产（集团）有限公司公司债券募集说明书》约定。

截至 2023 年末，2021 年第二期上海地产（集团）有限公司公司债券（品种一）、2021 年第二期上海地产（集团）有限公司公司债券（品种二）募集资金 40 亿元，已使用 40 亿元，实际用于募投项目 10 亿元，用于补充营运资金 30 亿元，报告期内募集资金专项账户运作正常，符合《2021 年第二期上海地产（集团）有限公司公司债券募集说明书》约定。

截至 2023 年末，2022 年第一期上海地产（集团）有限公司公司债券募集资金 25 亿元，已使用 25 亿元，实际用于募投项目 21 亿元，用于补充营运资金 4 亿元，报告期内募集资金专项账户运作正常，符合《2022 年第一期上海地产（集团）有限公司公司债券募集说明书》约定。

截至 2023 年末，2022 年第二期上海地产（集团）有限公司公司

债券募集资金 30 亿元，已使用 30 亿元，实际用于募投项目 30 亿元，报告期内募集资金专项账户运作正常，符合《2022 年第二期上海地产（集团）有限公司公司债券募集说明书》约定。

截至 2023 年末，2022 年第三期上海地产（集团）有限公司公司债券募集资金 20 亿元，已使用 20 亿元，实际用于募投项目 20 亿元，报告期内募集资金专项账户运作正常，符合《2022 年第三期上海地产（集团）有限公司公司债券募集说明书》约定。

本报告期内，已发行债券不存在募集资金用途变更的情形。

五、发行人履约情况及信息披露义务履行的核查情况

（一）办理上市或交易流通情况

发行人已经按照本期债券募集说明书的约定，向国家有关主管部门提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通的申请。

1、20 沪地产 01

本期债券于 2020 年 8 月 26 日在银行间市场上市流通，简称“20 沪地产 01”，证券代码为 2080215.IB；于 2020 年 9 月 2 日在上海证券交易所上市流通，简称“20 沪地 01”，证券代码为 152544.SH。

2、21 沪地产 01

本期债券于 2021 年 3 月 24 日在银行间市场上市流通，简称“20 沪地产 01”，证券代码为 2180085.IB；于 2021 年 3 月 29 日在上海证券交易所上市流通，简称“21 沪地 01”，证券代码为 152782.SH。

3、21 沪地产 02

本期债券于 2021 年 9 月 30 日在银行间市场上市流通，简称“21 沪地产 02”，证券代码为 2180404.IB；于 2021 年 10 月 13 日在上海证券交易所上市流通，简称“21 沪地 02”，证券代码为 184078.SH。

4、21 沪地产 03

本期债券于 2021 年 9 月 30 日在银行间市场上市流通，简称“21 沪地产 03”，证券代码为 2080405.IB；于 2021 年 10 月 13 日在上海

证券交易所上市流通，简称“21 沪地 03”，证券代码为 184079.SH。

5、22 沪地产 01

本期债券于 2022 年 3 月 10 日在银行间市场上市流通，简称“22 沪地产 01”，证券代码为 2280045.IB；于 2022 年 3 月 15 日在上海证券交易所上市流通，简称“22 沪地 01”，证券代码为 184201.SH。

6、22 沪地产 02

本期债券于 2022 年 5 月 7 日在银行间市场上市流通，简称“22 沪地产 02”，证券代码为 2280223.IB；于 2022 年 5 月 12 日在上海证券交易所上市流通，简称“22 沪地 02”，证券代码为 184392.SH。

7、22 沪地产 03

本期债券于 2022 年 6 月 1 日在银行间市场上市流通，简称“22 沪地产 03”，证券代码为 2280235.IB；于 2022 年 6 月 8 日在上海证券交易所上市流通，简称“22 沪地 03”，证券代码为 184407.SH。

(二) 发行人信息披露情况

2023 年以来，发行人与上述债券相关的信息均在中国债券信息网(www.chinabond.com.cn)和上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)披露。已披露的相关文件情况如下：

1、20 沪地产 01 债券 2023 年度披露情况如下：

(1) 《上海地产（集团）有限公司关于董事长变更的公告》（2023 年 4 月 6 日）

(2) 《国泰君安证券股份有限公司关于上海地产（集团）有限公司董事长变更之临时债权代理事务报告》（2023 年 4 月 12 日）

(3) 《上海地产（集团）有限公司公司债券 2022 年年度报告》（2023 年 4 月 27 日）

(4) 《上海地产（集团）有限公司公司债券 2022 年年度财务报告及附注》（2023 年 4 月 27 日）

(5) 《上海地产（集团）有限公司公司债券 2022 年年度报告》

(2023 年 4 月 27 日)

(6) 《2022 年度北京大成(上海)律师事务所关于上海地产(集团)有限公司优质企业债券募集资金使用情况之法律意见书》(2023 年 4 月 27 日)

(7) 《上海地产(集团)有限公司对外担保情况的公告》(2023 年 4 月 27 日)

(8) 《国泰君安证券股份有限公司关于上海地产(集团)有限公司对外担保情况之临时债权代理事务报告》(2023 年 5 月 5 日)

(9) 《上海地产(集团)有限公司及其发行的公开发行债券跟踪评级报告》(2023 年 6 月 27 日)

(10) 《上海地产(集团)有限公司公司债券 2022 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》(2023 年 6 月 30 日)

(11) 《2020 年第一期上海地产(集团)有限公司公司债券债券回售实施公告》(2023 年 7 月 19 日)

(12) 《2020 年第一期上海地产(集团)有限公司公司债券投资人回售选择权行使公告》(2023 年 7 月 21 日)

(13) 《2020 年第一期上海地产(集团)有限公司公司债券 2023 年票面利率不调整公告》(2023 年 7 月 21 日)

(14) 《2020 年第一期上海地产(集团)有限公司公司债券债券回售实施结果公告》(2023 年 8 月 1 日)

(15) 《2020 年第一期上海地产(集团)有限公司公司债券债券回售实施结果公告(以此为准)》(2023 年 8 月 2 日)

(16) 《2020 年第一期上海地产(集团)有限公司公司债券 2023 年付息公告》(2023 年 8 月 14 日)

(17) 《2020 年第一期上海地产(集团)有限公司公司债券 2023 年付息及回售部分兑付公告》(2023 年 8 月 15 日)

(18) 《上海地产(集团)有限公司 2023 年公司债券中期报告》

(2023年8月30日)

(19) 《上海地产(集团)有限公司公司债券2023年半年度财务报告及附注》(2023年8月30日)

(20) 《上海地产(集团)有限公司关于监事发生变动的公告》(2023年11月1日)

(21) 《国泰君安证券股份有限公司关于上海地产(集团)有限公司关于监事发生变动之临时债权代理事务报告》(2023年11月8日)。

2、21 沪地产 01 债券 2023 年度披露情况如下：

(1) 《2021年第一期上海地产(集团)有限公司公司债券2023年付息公告》(2023年3月14日)

(2) 《上海地产(集团)有限公司关于董事长变更的公告》(2023年4月6日)

(3) 《国泰君安证券股份有限公司关于上海地产(集团)有限公司董事长变更之临时债权代理事务报告》(2023年4月12日)

(4) 《上海地产(集团)有限公司公司债券2022年年度报告》(2023年4月27日)

(5) 《上海地产(集团)有限公司公司债券2022年年度财务报告及附注》(2023年4月27日)

(6) 《上海地产(集团)有限公司公司债券2022年年度报告》(2023年4月27日)

(7) 《2022年度北京大成(上海)律师事务所关于上海地产(集团)有限公司优质企业债券募集资金使用情况之法律意见书》(2023年4月27日)

(8) 《上海地产(集团)有限公司对外担保情况的公告》(2023年4月27日)

(9) 《国泰君安证券股份有限公司关于上海地产(集团)有限

公司对外担保情况之临时债权代理事务报告)》(2023年5月5日)

(10)《上海地产(集团)有限公司及其发行的公开发行债券跟踪评级报告》(2023年6月27日)

(11)《上海地产(集团)有限公司公司债券2022年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》(2023年6月30日)

(12)《上海地产(集团)有限公司2023年公司债券中期报告》(2023年8月30日)

(13)《上海地产(集团)有限公司公司债券2023年半年度财务报告及附注》(2023年8月30日)

(14)《上海地产(集团)有限公司关于监事发生变动的公告》(2023年11月1日)

(15)《国泰君安证券股份有限公司关于上海地产(集团)有限公司关于监事发生变动之临时债权代理事务报告》(2023年11月8日)。

3、21沪地产02、21沪地产03债券2023年度披露情况如下:

(1)《上海地产(集团)有限公司关于董事长变更的公告》(2023年4月6日)

(2)《国泰君安证券股份有限公司关于上海地产(集团)有限公司董事长变更之临时债权代理事务报告》(2023年4月12日)

(3)《上海地产(集团)有限公司公司债券2022年年度报告》(2023年4月27日)

(4)《上海地产(集团)有限公司公司债券2022年年度财务报告及附注》(2023年4月27日)

(5)《上海地产(集团)有限公司公司债券2022年年度报告》(2023年4月27日)

(6)《2022年度北京大成(上海)律师事务所关于上海地产(集团)有限公司优质企业债券募集资金使用情况之法律意见书》(2023

年 4 月 27 日)

(7) 《上海地产(集团)有限公司对外担保情况的公告》(2023 年 4 月 27 日)

(8) 《国泰君安证券股份有限公司关于上海地产(集团)有限公司对外担保情况之临时债权代理事务报告》(2023 年 5 月 5 日)

(9) 《上海地产(集团)有限公司及其发行的公开发行债券跟踪评级报告》(2023 年 6 月 27 日)

(10) 《上海地产(集团)有限公司公司债券 2022 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》(2023 年 6 月 30 日)

(11) 《上海地产(集团)有限公司 2023 年公司债券中期报告》(2023 年 8 月 30 日)

(12) 《上海地产(集团)有限公司公司债券 2023 年半年度财务报告及附注》(2023 年 8 月 30 日)

(13) 《2021 年第二期上海地产(集团)有限公司公司债券(品种一) 2023 年付息公告》(2023 年 9 月 22 日)

(14) 《2021 年第二期上海地产(集团)有限公司公司债券(品种二) 2023 年付息公告》(2023 年 9 月 22 日)

(15) 《上海地产(集团)有限公司关于监事发生变动的公告》(2023 年 11 月 1 日)

(16) 《国泰君安证券股份有限公司关于上海地产(集团)有限公司关于监事发生变动之临时债权代理事务报告》(2023 年 11 月 8 日)。

4、22 沪地产 01 债券 2023 年度披露情况如下:

(1) 《2021 年第一期上海地产(集团)有限公司公司债券 2023 年付息公告》(2023 年 3 月 14 日)

(2) 《上海地产(集团)有限公司关于董事长变更的公告》(2023 年 4 月 6 日)

(3) 《国泰君安证券股份有限公司关于上海地产（集团）有限公司董事长变更之临时债权代理事务报告》（2023年4月12日）

(4) 《上海地产（集团）有限公司公司债券2022年年度报告》（2023年4月27日）

(5) 《上海地产（集团）有限公司公司债券2022年年度财务报告及附注》（2023年4月27日）

(6) 《上海地产（集团）有限公司公司债券2022年年度报告》（2023年4月27日）

(7) 《2022年度北京大成（上海）律师事务所关于上海地产（集团）有限公司优质企业债券募集资金使用情况之法律意见书》（2023年4月27日）

(8) 《上海地产（集团）有限公司对外担保情况的公告》（2023年4月27日）

(9) 《国泰君安证券股份有限公司关于上海地产（集团）有限公司对外担保情况之临时债权代理事务报告》（2023年5月5日）

(10) 《上海地产（集团）有限公司及其发行的公开发行债券跟踪评级报告》（2023年6月27日）

(11) 《上海地产（集团）有限公司公司债券2022年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》（2023年6月30日）

(12) 《上海地产（集团）有限公司2023年公司债券中期报告》（2023年8月30日）

(13) 《上海地产（集团）有限公司公司债券2023年半年度财务报告及附注》（2023年8月30日）

(14) 《上海地产（集团）有限公司关于监事发生变动的公告》（2023年11月1日）

(15) 《国泰君安证券股份有限公司关于上海地产（集团）有限公司关于监事发生变动之临时债权代理事务报告》（2023年11月8日）

日)。

5、22 沪地产 02 债券 2023 年度披露情况如下：

(1)《上海地产(集团)有限公司关于董事长变更的公告》(2023 年 4 月 6 日)

(2)《国泰君安证券股份有限公司关于上海地产(集团)有限公司董事长变更之临时债权代理事务报告》(2023 年 4 月 12 日)

(3)《2022 年第二期上海地产(集团)有限公司公司债券 2023 年付息公告》(2023 年 4 月 25 日)

(4)《上海地产(集团)有限公司公司债券 2022 年年度报告》(2023 年 4 月 27 日)

(5)《上海地产(集团)有限公司公司债券 2022 年年度财务报告及附注》(2023 年 4 月 27 日)

(6)《上海地产(集团)有限公司公司债券 2022 年年度报告》(2023 年 4 月 27 日)

(7)《2022 年度北京大成(上海)律师事务所关于上海地产(集团)有限公司优质企业债券募集资金使用情况之法律意见书》(2023 年 4 月 27 日)

(8)《上海地产(集团)有限公司对外担保情况的公告》(2023 年 4 月 27 日)

(9)《国泰君安证券股份有限公司关于上海地产(集团)有限公司对外担保情况之临时债权代理事务报告》(2023 年 5 月 5 日)

(10)《上海地产(集团)有限公司及其发行的公开发行债券跟踪评级报告》(2023 年 6 月 27 日)

(11)《上海地产(集团)有限公司公司债券 2022 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》(2023 年 6 月 30 日)

(12)《上海地产(集团)有限公司 2023 年公司债券中期报告》(2023 年 8 月 30 日)

(13) 《上海地产（集团）有限公司公司债券 2023 年半年度财务报告及附注》（2023 年 8 月 30 日）

(14) 《上海地产（集团）有限公司关于监事发生变动的公告》（2023 年 11 月 1 日）

(15) 《国泰君安证券股份有限公司关于上海地产（集团）有限公司关于监事发生变动之临时债权代理事务报告》（2023 年 11 月 8 日）。

6、22 沪地产 03 债券 2023 年度披露情况如下：

(1) 《上海地产（集团）有限公司关于董事长变更的公告》（2023 年 4 月 6 日）

(2) 《国泰君安证券股份有限公司关于上海地产（集团）有限公司董事长变更之临时债权代理事务报告》（2023 年 4 月 12 日）

(3) 《上海地产（集团）有限公司公司债券 2022 年年度报告》（2023 年 4 月 27 日）

(4) 《上海地产（集团）有限公司公司债券 2022 年年度财务报告及附注》（2023 年 4 月 27 日）

(5) 《上海地产（集团）有限公司公司债券 2022 年年度报告》（2023 年 4 月 27 日）

(6) 《2022 年度北京大成（上海）律师事务所关于上海地产（集团）有限公司优质企业债券募集资金使用情况之法律意见书》（2023 年 4 月 27 日）

(7) 《上海地产（集团）有限公司对外担保情况的公告》（2023 年 4 月 27 日）

(8) 《国泰君安证券股份有限公司关于上海地产（集团）有限公司对外担保情况之临时债权代理事务报告》（2023 年 5 月 5 日）

(9) 《2022 年第三期上海地产（集团）有限公司公司债券 2023 年付息公告》（2023 年 5 月 22 日）

(10) 《上海地产（集团）有限公司及其发行的公开发行债券跟踪评级报告》（2023年6月27日）

(11) 《上海地产（集团）有限公司公司债券2022年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》（2023年6月30日）

(12) 《上海地产（集团）有限公司2023年公司债券中期报告》（2023年8月30日）

(13) 《上海地产（集团）有限公司公司债券2023年半年度财务报告及附注》（2023年8月30日）

(14) 《上海地产（集团）有限公司关于监事发生变动的公告》（2023年11月1日）

(15) 《国泰君安证券股份有限公司关于上海地产（集团）有限公司关于监事发生变动之临时债权代理事务报告》（2023年11月8日）。

除上述事项外，报告期内，未发现发行人存在其他影响报告期间财务状况、经营成果和现金流量的重大事项。如未来发生对本期债券持有人权益有影响的重大事项，发行人将及时对重大事项进行信息披露。

六、内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析

发行人主体评级为AAA，本期债券信用评级为AAA。本期债券采用无担保形式发行。

2023年内发行人本期债券偿债保障措施未发生重大变化。

七、发行人偿债保障措施或投资者权益保护措施的执行情况及公司债券的本息偿付情况

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。

在上述内外部增信机制、偿债保障措施保障下，发行人已于2023年度足额支付各期债券利息及本金，具体如下：

截至本报告出具日，公司已于 2021 年 8 月 20 日、2022 年 8 月 20 日、2023 年 8 月 20 日足额偿付 2020 年第一期上海地产（集团）有限公司公司债券第一、二、三年债券利息，并于 2023 年 8 月 20 日足额偿付 2020 年第一期上海地产（集团）有限公司公司债券回售本金。

截至本报告出具日，公司已于 2022 年 3 月 22 日、2023 年 3 月 22 日、2024 年 3 月 22 日足额偿付 2021 年第一期上海地产（集团）有限公司公司债券第一、二、三年债券利息。

截至本报告出具日，公司已于 2022 年 9 月 29 日、2023 年 9 月 29 日足额偿付 2021 年第二期上海地产（集团）有限公司公司债券（品种一）和 2021 年第二期上海地产（集团）有限公司公司债券（品种二）第一、二年债券利息。

截至本报告出具日，公司已于 2023 年 3 月 8 日、2024 年 3 月 8 日足额偿付 2022 年第一期上海地产（集团）有限公司公司债券第一、二年债券利息。

截至本报告出具日，公司已于 2023 年 5 月 6 日、2024 年 5 月 6 日足额偿付 2022 年第二期上海地产（集团）有限公司公司债券第一、二年债券利息。

截至本报告出具日，公司已于 2023 年 5 月 31 日、2024 年 5 月 31 日足额偿付 2022 年第三期上海地产（集团）有限公司公司债券第一、二年债券利息。

八、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不适用。

九、债券持有人会议召开情况

2023 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。

十、与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及债权人

采取的应对措施及相应成效

2023 年末发行人总资产和所有者权益较为稳定，短期偿债能力指标和长期偿债能力指标小幅上升，整体保持稳定。2023 年发行人营业总收入较 2022 年有所上升，净利润较 2022 年有所上升。债券代理人提醒投资者认真阅读发行人出具的《上海地产（集团）有限公司公司债券 2023 年年度报告》中提及的相关风险。

以上情况，特此公告。

（以下无正文）

(以上无正文，为《上海地产（集团）有限公司公司债券 2023 年度
债权代理事务报告并发行人履约情况及偿债能力分析报告》盖章页)

国泰君安证券股份有限公司

2024 年 6 月 27 日

