

债券代码：152544.SH/2080215.IB
债券代码：152670.SH/2080386.IB
债券代码：152782.SH/2180085.IB
债券代码：184078.SH/2180404.IB
债券代码：184079.SH/2180405.IB
债券代码：184201.SH/2280045.IB

债券简称：20沪地01/20沪地产01
债券简称：20沪地02/20沪地产02
债券简称：21沪地01/21沪地产01
债券简称：21沪地02/21沪地产02
债券简称：21沪地03/21沪地产03
债券简称：22沪地01/22沪地产01

上海地产（集团）有限公司公司债券 2022年度债权代理事务临时报告（一）

主承销商/债权代理人



（住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号）

2022 年 5 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公布的《上海地产（集团）有限公司延期披露 2021 年年度报告的风险提示公告》。国泰君安按照《公司信用类债券信息披露管理办法》、《上海地产（集团）有限公司公司债券债权代理协议》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。

一、本期债券核准情况

发行人于 2019 年 5 月 14 日召开上海地产集团党委会议专题讨论并原则同意，形成《上海地产集团党委会议纪要 2019-9》；经上海市国有资产监督管理委员会于 2019 年 6 月 26 日出具的《关于同意上海地产（集团）有限公司发行企业债券的批复》（沪国资委评价[2019]130 号）审批同意。

本次债券于 2020 年 5 月 28 日经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2020〕116 号文件同意注册公开发行。

发行人于 2020 年 8 月 20 日发行了 2020 年第一期上海地产（集团）有限公司公司债券（债券简称“20 沪地 01/20 沪地产 01”），发行规模 20 亿元，期限 3+2 年期。

发行人于 2020 年 11 月 30 日发行了 2020 年第二期上海地产（集团）有限公司公司债券（债券简称“20 沪地 02/20 沪地产 02”），发行规模 25 亿元，期限 3 年期。

发行人于 2021 年 3 月 22 日发行了 2021 年第一期上海地产（集团）有限公司公司债券（债券简称“21 沪地 01/21 沪地产 01”），发行规模 30 亿元，期限 5 年期。

发行人于 2021 年 9 月 29 日发行了 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“21 沪地 02/21 沪地产 02”），发行规模 20 亿元，期限 3 年期；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“21 沪地 03/21 沪地产 03”），发行规模 20 亿元，期限 5 年期。

发行人于 2022 年 3 月 8 日发行了 2022 年第一期上海地产（集团）有限公司公司债券（债券简称“22 沪地 01/22 沪地产 01”），发行规模 25 亿元，期限 5 年期。

二、本期债券的主要条款

（一）20 沪地 01/20 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

发行总额：20亿元

债券期限和利率：本期债券采用固定利率形式，单利按年计息，不计复利。在本期债券存续的第3个计息年度末，发行人可选择调整票面利率，调整后的票面利率在后2个计息年度固定不变。若发行人未行使调整票面利率选择权，则维持原有票面利率。

发行人调整票面利率选择权：在本期债券存续的第3个计息年度末，发行人有权选择在原债券票面利率基础上上调或下调0-300个基点（含本数）。

投资者回售选择权：本期债券在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，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人；或选择继续持有本期债券。

发行价格：本期债券面值100元人民币，平价发行，以1,000元为一个认购单位，认购金额必须是1,000元的整数倍且不少于1,000元。

计息期限：本期债券的计息期限为2020年8月20日至2025年8月20日，若投资者回售选择权行权年度末，发行人选择将回售部分债券进行注销的，则该部分债券的计息期限为2020年8月20日至2023年8月20日。

还本付息方式：每年付息一次，按募集说明书约定还本，到期利息随本金一起支付。每年付息时按债权登记日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付，年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

债券信用安排：本期债券无担保。

信用级别：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）20沪地02/20沪地产02

债券名称：2020年第二期上海地产（集团）有限公司公司债券

发行规模：25亿元

债券期限和利率：本期债券为 3 年期本期债券采用固定利率形式，单利按年计息，不计复利

发行价格：本期债券面值 100 元人民币，平价发行，以 1,000 元为一个认购单位，认购金额必须是 1,000 元的整数倍且不少于 1,000 元

计息期限：本期债券的计息期限为 2020 年 11 月 30 日至 2023 年 11 月 29 日

还本付息方式：每年付息一次，按募集说明书约定还本，到期利息随本金一起支付每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付，年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息

债券信用安排：本期债券无担保

信用级别：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) 21 沪地 01/21 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

发行规模：30 亿元

债券期限和利率：本期债券为 5 年期本期债券采用固定利率形式，单利按年计息，不计复利

发行价格：本期债券面值 100 元人民币，平价发行，以 1,000 元为一个认购单位，认购金额必须是 1,000 元的整数倍且不少于 1,000 元

计息期限：本期债券的计息期限为 2021 年 3 月 22 日至 2026 年 3 月 21 日

还本付息方式：每年付息一次，按募集说明书约定还本，到期利息随本金一起支付每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付，年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息

债券信用安排：本期债券无担保

信用级别：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）21 沪地 02/21 沪地产 02、21 沪地 03/21 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，分为两个品种，其中品种一债券名称为“2021 年第二期上海地产（集团）有限公司公司债券（品种一）”，简称“21 沪地产 02”，品种二债券名称为“2021 年第二期上海地产（集团）有限公司公司债券（品种二）”，简称“21 沪地产 03”

发行规模：本期债券发行规模为人民币 40 亿元。其中，品种一发行规模为人民币 20 亿元；品种二发行规模为人民币 20 亿元

债券期限：本期债券分为两个品种。其中品种一期限为 3 年期；品种二期限为 5 年期

债券利率：本期债券采用固定利率形式，单利按年计息，不计复利

发行价格：本期债券面值 100 元人民币，平价发行，以 1,000 元为一个认购单位，认购金额必须是 1,000 元的整数倍且不少于 1,000 元

计息期限：本期债券的品种一计息期限为 2021 年 9 月 29 日至 2024 年 9 月 28 日；品种二计息期限为 2021 年 9 月 29 日至 2026 年 9 月 28 日

还本付息方式：每年付息一次，按募集说明书约定还本，到期利息随本金一起支付每年付息时按债权登记日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付，年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息

债券信用安排：本期债券无担保

信用级别：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

（五）22 沪地 01/22 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

发行规模：本期债券发行规模为人民币 25 亿元

债券期限：本期债券期限为 5 年期

债券利率：本期债券采用固定利率形式，单利按年计息，不计复利

发行价格：本期债券面值 100 元人民币，平价发行，以 1,000 元为一个认购单位，认购金额必须是 1,000 元的整数倍且不少于 1,000 元

计息期限：本期债券的计息期限为 2022 年 3 月 8 日至 2027 年 3 月 7 日

还本付息方式：每年付息一次，按募集说明书约定还本，到期利息随本金一起支付每年付息时按债权登记日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付，年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息

债券信用安排：本期债券无担保

信用级别：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、本期债券的重大事项

国泰君安作为本期债券的主承销商及债权代理人，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 2022 年 4 月 29 日披露了《上海地产（集团）有限公司延期披露 2021 年年度报告的风险提示公告》。债权代理人根据《公司信用类债券信息披露管理办法》、《募集说明书》、《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》等的规定及约定，现就发行人延期披露 2021 年年度报告情况公告如下：

（一）无法按时披露的原因

上海地产（集团）有限公司（以下简称“发行人”）原定于 2022 年 4 月 30 日前披露《上海地产（集团）有限公司公司债券 2021 年年度报告》（以下简称“2021 年年度报告”）。自 2022 年 3 月以来，上海市新型冠状病毒肺炎疫情集中爆发，各区域疫情防控形势异常严峻复杂，自 3 月 28 日浦东封控、4 月 1 日浦西封控以来已近一月，且目前仍在执行相关封控政策，人员无法流动。受此影响，发

行人审计机构立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计工作项目组针对发行人2021年度财务数据的相关审计程序尚未完成，因此无法按时出具发行人2021年度审计报告。

（二）已采取和拟采取的应对措施

目前立信会计师事务所（特殊普通合伙）仍在开展对公司2021年财务报表的审计工作，为提高效率、加快审计工作进度，审计工作项目组已与公司协商采取部分替代措施，同时采用延长每天工作时间、视频会议确认等多种应急应对措施，在遵守疫情防控规定的前提下全力推进审计工作。若有必要，后期将采取增加审计人员等进一步措施来保证本次审计工作的尽快完成。

（三）当前年度报告工作进展及预计披露时间

发行人目前已落实2021年年度报告的编制工作，待立信会计师事务所（特殊普通合伙）完成审计程序并出具发行人2021年年度审计报告。

为确保信息披露内容的真实性、准确性和完整性，在充分考虑上海市新型冠状病毒肺炎疫情情况及审计工作进展情况，经发行人审慎研究决定将2021年年度报告披露时间延期至2022年5月31日之前（具体视疫情防控情况而定）。

四、本次重大事项对发行人偿债能力的影响

根据发行人出具的公告并经核查，发行人2021年年度报告无法按原计划时间披露主要系新冠疫情影响导致无法完成相关程序所致，不会对公司产生重大不利影响，不会对公司的正常运营和偿债能力产生影响。

作为本期债券的债权代理人，国泰君安已督促发行人对照相关规章制度规定对发行人的重大事项予以披露，特此提醒投资者关注公司延期披露2021年年度报告的风险。

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：021-38674728

(以下无正文)

(本页无正文，为《上海地产（集团）有限公司公司债券 2022 年度债权代理事
务临时报告（一）》之签章页)



债权代理人：国泰君安证券股份有限公司

2022年5月 9 日