

上海地产（集团）有限公司公司债券
2021 年度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



二〇二二年六月

声明

国泰君安证券股份有限公司（以下简称“国泰君安”）作为 2020 年第一期上海地产（集团）有限公司公司债券、2020 年第二期上海地产（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）（以下简称“20 沪地产 01”、“20 沪地产 02”、“21 沪地产 01”、“21 沪地产 02”、“21 沪地产 03”）的主承销商，按照《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金〔2011〕1765 号）等文件的要求，对上海地产（集团）有限公司（以下简称“发行人”）2021 年度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 2021 年度报告》（以下简称“2021 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、本期债券基本情况

(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) 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
债券简称	银行间：20 沪地产 02 上交所：20 沪地 02
债券代码	银行间：2080386.IB 上交所：152670.SH
债券存续期	2020 年 11 月 30 日至 2023 年 11 月 30 日
债券利率	本期债券为固定利率债券，票面年利率为 3.48%
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 2021 年至 2023 年每年的 11 月 30 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 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

（四）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

（五）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

二、发行人履约情况

（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、20 沪地产 02

本期债券于 2020 年 12 月 1 日在银行间市场上市流通，简称“20 沪地产 02”，证券代码为 2080386.IB；于 2020 年 12 月 14 日在上海证券交易所上市流通，简称“20 沪地 02”，证券代码为 152670.SH。

3、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。

4、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。

5、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。

（二）募集资金使用情况

1、20 沪地产 01

截至 2021 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 10.10 亿元，实际用于募投项目 4.10 亿元，用于补充营运资金 6.00 亿元，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。

2、20 沪地产 02

截至 2021 年末，2020 年第二期上海地产（集团）有限公司公司债券募集资金 25 亿元，已使用 15.08 亿元，实际用于募投项目 7.58 亿元，用于补充营运资金 7.50 亿元，符合《2020 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。

3、21 沪地产 01

截至 2021 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 15.00 亿元，实际用于募投项目 2.50 亿元，用于补充营运资金 12.50 亿元，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。

4、21 沪地产 02、21 沪地产 03

截至 2021 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 30.06 亿元，实际用于募投项目 0.06 亿元，用于补充营运资金 30.00 亿元，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。

（三）发行人信息披露情况

2021 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 2021 年度披露情况如下：

- 1) 《上海地产（集团）有限公司公司债券 2020 年度报告》（2021 年 4 月 30 日）；

- 2) 《上海地产（集团）有限公司公司债券 2020 年年度财报报表及附注》（2021 年 4 月 30 日）
- 3) 《2020 年第一期上海地产（集团）有限公司公司债券及 2020 年第二期上海地产（集团）有限公司公司债券 2020 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》（2021 年 6 月 28 日）
- 4) 《2020 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》（2021 年 6 月 28 日）
- 5) 《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》（2021 年 6 月 30 日）
- 6) 《2020 年第一期上海地产（集团）有限公司公司债券 2021 年付息公告》（2021 年 8 月 10 日）
- 7) 《上海地产（集团）有限公司公司债券 2021 年半年度报告》（2021 年 8 月 31 日）
- 8) 《上海地产（集团）有限公司公司债券 2021 年半年度财报报表及附注》（2021 年 8 月 31 日）等。

2、20 沪地产 02 债券 2021 年度披露情况如下：

- 1) 《上海地产（集团）有限公司公司债券 2020 年度报告》（2021 年 4 月 30 日）
- 2) 《上海地产（集团）有限公司公司债券 2020 年年度财报报表及附注》（2021 年 4 月 30 日）
- 3) 《2020 年第一期上海地产（集团）有限公司公司债券及 2020 年第二期上海地产（集团）有限公司公司债券 2020 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》（2021 年 6 月 28 日）
- 4) 《2020 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》（2021 年 6 月 28 日）

- 5) 《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》（2021 年 6 月 30 日）
- 6) 《上海地产（集团）有限公司公司债券 2021 年半年度报告》（2021 年 8 月 31 日）
- 7) 《上海地产（集团）有限公司公司债券 2021 年半年度财报报表及附注》（2021 年 8 月 31 日）
- 8) 《2020 年第二期上海地产（集团）有限公司公司债券 2021 年付息公告》（2021 年 11 月 18 日）等。

3、21 沪地产 01 债券 2021 年度披露情况如下：

- 1) 《2021 年第一期上海地产（集团）有限公司公司债券募集说明书》（2021 年 3 月 17 日）
- 2) 《2021 年第一期上海地产（集团）有限公司公司债券信用评级报告》（2021 年 3 月 17 日）
- 3) 《关于 2021 年第一期上海地产（集团）有限公司公司债券之法律意见书》（2021 年 3 月 17 日）
- 4) 《上海地产（集团）有限公司关于近三年内无违法和重大违规行为的说明》（2021 年 3 月 17 日）
- 5) 《上海地产（集团）有限公司关于近三年内无重大诉讼事项的说明》（2021 年 3 月 17 日）
- 6) 《2021 年第一期上海地产（集团）有限公司公司债券其他投资人申购意向函》（2021 年 3 月 17 日）
- 7) 《企业债券簿记建档发行应急申购书》（2021 年 3 月 17 日）
- 8) 《交易场所选择应急申请书》（2021 年 3 月 17 日）
- 9) 《2021 年第一期上海地产（集团）有限公司公司债券申购与配售办法说明》（2021 年 3 月 17 日）
- 10) 《2021 年第一期上海地产（集团）有限公司公司债券申购与配售办法说明更正说明》（2021 年 3 月 18 日）

- 11) 《2021 年第一期上海地产（集团）有限公司公司债券簿记建档发行结果公告》（2021 年 3 月 19 日）
- 12) 债券交易流通要素公告(21 沪地产 01)(2021 年 3 月 22 日)。
- 13) 《上海地产（集团）有限公司公司债券 2020 年度报告》(2021 年 4 月 30 日)
- 14) 《上海地产（集团）有限公司公司债券 2020 年年度财报报表及附注》（2021 年 4 月 30 日）
- 15) 《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》（2021 年 6 月 30 日）
- 16) 《上海地产（集团）有限公司公司债券 2021 年半年度报告》（2021 年 8 月 31 日）
- 17) 《上海地产（集团）有限公司公司债券 2021 年半年度财报报表及附注》（2021 年 8 月 31 日）等。

4、21 沪地产 02、21 沪地产 03 债券 2021 年度披露情况如下：

- 1) 《2021 年第二期上海地产（集团）有限公司公司债券募集说明书》（2021 年 9 月 26 日）
- 2) 《2021 年第二期上海地产（集团）有限公司公司债券信用评级报告》（2021 年 9 月 26 日）
- 3) 《关于 2021 年第二期上海地产（集团）有限公司公司债券之法律意见书》（2021 年 9 月 26 日）
- 4) 《上海地产（集团）有限公司关于近三年内无违法和重大违规行为的说明》（2021 年 9 月 26 日）
- 5) 《上海地产（集团）有限公司关于近三年内无重大诉讼事项的说明》（2021 年 9 月 26 日）
- 6) 《2021 年第二期上海地产（集团）有限公司公司债券其他投资人申购意向函》（2021 年 9 月 26 日）
- 7) 《企业债券簿记建档发行应急申购书》（2021 年 9 月 26 日）

- 8) 《交易场所选择应急申请书》（2021 年 9 月 26 日）
- 9) 《2021 年第二期上海地产（集团）有限公司公司债券申购与配售办法说明》（2021 年 9 月 26 日）
- 10) 《2021 年第二期上海地产（集团）有限公司公司债券簿记建档发行结果公告》（2021 年 9 月 28 日）
- 11) 《债券交易流通要素公告》（21 沪地产 02）（2021 年 9 月 29 日）
- 12) 《债券交易流通要素公告》（21 沪地产 03）（2021 年 9 月 29 日）等。

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。

三、发行人偿债能力

以下引用的财务数据均引自发行人 2021 年年报和经审计的 2021 年财务报告。

（一）偿债能力财务指标分析¹

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末
流动资产合计	20,481,051.33	20,107,123.38
其中：货币资金	5,504,642.66	4,908,900.19
存货	12,674,977.55	13,832,561.63
资产总额	38,986,124.98	33,108,698.04
流动负债合计	7,876,906.43	9,154,636.42
负债总额	24,479,013.19	21,686,386.19
股东权益合计	14,507,111.79	11,422,311.86

项目	2021 年末	2020 年末
资产负债率 1	62.79%	65.50%
流动比率 2	2.60	2.20

¹ 表中数据依据上海地产经审计的 2020-2021 年度财务报告整理、计算。其中 2020 年末数据为 2021 年年报年初数，下同

项目	2021 年末	2020 年末
速动比率 3	0.99	0.69

- 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 2021 年末，发行人资产总额为 38,986,124.98 万元，负债总额为 24,479,013.19 万元，股东权益总额为 14,507,111.79 万元。发行人 2021 年末的资产总额较 2020 年末增加 17.75%，股东权益较 2020 年末增加 27.01%。

1、短期偿债能力分析

截至 2021 年末，发行人流动比率和速动比率分别为 2.60 和 0.99，流动比率和速动比率较 2020 年末均有上升。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 4,908,900.19 万元和 5,504,642.66 万元，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 2021 年末，发行人资产负债率为 62.79%，较 2020 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：万元

项目	2021 年度	2020 年度
营业总收入	3,728,573.62	2,945,550.53
营业总成本	3,437,092.67	2,572,588.00
利润总额	572,364.83	662,571.04
净利润	337,535.20	520,200.69
归属于母公司净利润	252,263.42	412,571.67
经营活动产生的现金流量净额	-89,011.31	117,566.63
投资活动产生的现金流量净额	-1,842,010.45	-612,484.09
筹资活动产生的现金流量净额	2,652,015.82	1,533,151.89
现金及现金等价物净增加额	720,686.58	1,037,489.05

2021 年度，公司实现营业总收入 3,728,573.62 万元，较 2020 年度上升 26.58%，主要是由于住宅物业的销售结转规模存在一定周期

性，发行人 2021 年度结转房地产相关业务收入较高。2021 年度，公司实现净利润 337,535.20 万元和归属于母公司所有者的净利润 252,263.42 万元，较 2020 年度分别变化-35.11%和-38.86%，主要是由于交易性金融资产公允价值变动收益下降及所得税费用增加所致。

2021 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额为-89,011.31 万元，较上年减少 175.71%，经营活动产生的现金流量净额转负，主要是系购买商品、接收劳务支付的现金和支付其他与经营活动有关的现金大幅增加所致；近年来，发行人加快项目拓展和土地储备步伐，投资活动净现金流持续净流出，2021 年度，发行人投资活动现金流量净额为-1,842,010.45 万元，投资活动现金净流出较上年增加 200.74%；2021 年度，发行人筹资活动现金流入净额为 2,652,015.82 万元，较上年增加 72.98%，主要系吸收投资收到的现金增加所致。

（三）发行人尚未兑付的债券对其偿债能力的影响

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：

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
一般企业债	22 沪地产 03	2022-05-31	5（3+2）年	20 亿元	2.85%	2027-05-31
一般企业债	22 沪地产 02	2022-05-06	3 年	30 亿元	3.07%	2025-05-06
一般企业债	22 沪地产 01	2022-03-08	5 年	25 亿元	3.55%	2027-03-08
自贸区债	21 沪地产自贸区人民币 02	2021-10-20	3 年	7.5 亿元	3.70%	2024-10-20
一般企业债	21 沪地产 03	2021-09-29	5 年	20 亿元	3.60%	2026-09-29
一般企业债	21 沪地产 02	2021-09-29	3 年	20 亿元	3.20%	2024-09-29
自贸区债	21 沪地产自贸区人民币 01	2021-05-21	3 年	30 亿元	3.80%	2024-05-21
一般企业债	21 沪地产 01	2021-03-22	5 年	30 亿元	3.97%	2026-03-22
一般企业债	20 沪地产 02	2020-11-30	3 年	25 亿元	3.48%	2023-11-30
企业债	20 沪地产 01	2020-08-20	5（3+2）年	20 亿元	2.88%	2025-08-20
定向工具	20 沪地产（疫情防控债）PPN001	2020-04-10	5（3+2）年	10 亿元	3.20%	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（3+2）年	10 亿元	3.88%	2024-11-21
定向工具	18 沪地产 PPN004	2018-09-10	5（3+2）年	9.90 亿元	3.60%	2023-09-10
定向工具	18 沪地产 PPN003	2018-05-18	5（3+2）年	20 亿元	3.96%	2023-05-18
定向工具	18 沪地产 PPN002	2018-03-29	5（3+2）年	15 亿元	4.10%	2023-03-29
定向工具	18 沪地产 PPN001	2018-01-25	5（3+2）年	28.94 亿元	4.20%	2023-01-25

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	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
22 沪地产 03	-	0.57	0.57	20.57	-	-
22 沪地产 02	-	0.92	0.92	30.92	-	-
22 沪地产 01	-	0.89	0.89	0.89	0.89	25.89
21 沪地产自贸区人民币 02	0.28	0.28	7.78	-	-	-
21 沪地产 03	0.72	0.72	0.72	0.72	20.72	-
21 沪地产 02	0.64	0.64	20.64	-	-	-
21 沪地产自贸区人民币 01	1.14	1.14	31.14	-	-	-
21 沪地产 01	1.19	1.19	1.19	1.19	31.19	-
20 沪地产 02	0.87	25.87	-	-	-	-
20 沪地产 01	0.58	20.58	-	-	-	-
20 沪地产（疫情防控债）PPN001	0.32	10.32	-	-	-	-
19 沪地产 PPN001	10.39	-	-	-	-	-
18 沪地产 PPN004	0.36	10.26	-	-	-	-
18 沪地产 PPN003	0.79	20.79	-	-	-	-
18 沪地产 PPN002	0.82	15.82	-	-	-	-
18 沪地产 PPN001	1.22	30.16	-	-	-	-
当年兑付本息总计	19.31	140.14	63.85	54.29	52.80	25.89

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 3 年末均行权。

根据上表所示，发行人在 2022 至 2027 年均有一定的债券回售、兑付兑息规模，其中 2023 年兑付兑息规模最大。

综上所述，2021 年末发行人总资产和所有者权益均有上升，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。2021 年发行人营业总收入较 2020 年有所上升，但净利润较 2020 年有所下降。债权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 2021 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 2021 年度
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

2022 年 6 月 29 日

