
2021 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

大成 DENTONS

中国上海市浦东新区世纪大道 100 号环球金融中心 9 层、24 层

电话：86-21-5878 5888 传真：86-21-2028 3853

www.dentons.cn

Dachen La

2021 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

承诺声明：本律师事务所承诺本法律意见书内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

一、已发行未兑付优质企业债券基本情况

截至 2021 年末，上海地产（集团）有限公司已发行未兑付优质企业债券包括：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）。

具体情况如下：

序号	发行人 全称	债券 简称	发行 规模	债券 余额	债券 利率	债券期限	含权 条款	报告期 内行权 情况	募集资金 用途
1	上海地产 （集团） 有限公司	20 沪地 产 01	20 亿元	20 亿元	2.88%	2020 年 8 月 20 日 至 2025 年 8 月 20 日 （3+2 年）	发行人 调整票 面利率 选择 权、投 资者回 售选择 权	尚未 行权	租赁住房 项目投资 建设和补 充流动资 金
2	上海地产 （集团） 有限公司	20 沪地 产 02	25 亿元	25 亿元	3.48%	2020 年 11 月 30 日 至 2023 年 11 月 30 日 （3 年）	不适用	不适用	上海市中 心城区棚 户区改造 （旧区改 造）项目 投资建设 和补充流 动资金

3	上海地产（集团）有限公司	21 沪地 产 01	30 亿元	30 亿元	3.97%	2021 年 3 月 22 日 至 2026 年 3 月 22 日 (5 年)	不适用	不适用	上海市中心城区棚户区改造（旧区改造）项目投资建设和补充流动资金
4	上海地产（集团）有限公司	21 沪地 产 02	20 亿元	20 亿元	3.20%	2021 年 9 月 29 日 至 2024 年 9 月 29 日 (3 年)	不适用	不适用	租赁住房项目投资建设和补充流动资金
5	上海地产（集团）有限公司	21 沪地 产 03	20 亿元	20 亿元	3.60%	2021 年 9 月 29 日 至 2026 年 9 月 29 日 (5 年)	不适用	不适用	租赁住房项目投资建设和补充流动资金

注：本法律意见书涉及的统计时点，原则上均以上年末作为截至时间，下同。

二、已发行未兑付优质企业债券募集资金使用情况

（一）债券募集资金使用基本情况

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。

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。

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。

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 4

0 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。

截至 2021 年末，已发行未兑付优质企业债券不存在募集资金用途变更的情形。

（二）募投项目合法合规性及投资进展情况

1、募投项目合法合规性

（1）2020 年第一期上海地产（集团）有限公司公司债券

2020 年第一期上海地产（集团）有限公司公司债券募集资金投入的募投项目已经有权机关审批或备案，依法合规，上海地产（集团）有限公司已就该等募投项目取得项目核准批复、环境影响登记表、建设工程规划许可证等必要的审批或备案文件，合法有效。

1) 浦东新区北蔡社区 Z000501 单元 03-02、03-03 地块租赁住房项目

项目实施主体为发行人下属子公司上海地产租赁住房建设发展有限公司，发行人直接持有其 100%股权。

项目名称	文件名称	文号	取得日期
浦东新区北蔡社区 Z000501 单元 03-02、03-03 地块租赁住房项目	关于浦东新区北蔡社区 Z000501 单元 03-02、03-03 地块租赁住房项目核准的批复	沪发改城（2018）44 号	2018 年 8 月 31 日
	建设项目环境影响登记表	201931011500007216	2019 年 10 月 14 日
	不动产权证（土地用途：租赁住房）	沪（2019）浦字不动产权第 117794 号	2019 年 10 月 30 日
	建设工程规划许可证	沪浦规建陆（2019）FA31036220195081 号	2019 年 9 月 11 日
	建设用地规划许可证	沪规地（2018）EA31000020185764 号	2018 年 5 月 17 日

2) 长宁区古北社区 W040502 单元 E1-06 地块租赁住房项目

项目实施主体为发行人下属二级子公司上海尚溇实业有限公司，发行人通过全资子公司上海地产租赁住房建设发展有限公司间接持有其 100%股权。

项目名称	文件名称	文号	取得日期
------	------	----	------

长宁区古北社区 W040502 单元 E1-06 地块租赁住房项目	关于长宁区古北社区 W040502 单元 E1-06 地块租赁住房项目核准的批复	沪发改城（2018）43 号	2018 年 8 月 31 日
	建设项目环境影响登记表	201931010500001035	2019 年 12 月 27 日
	不动产权证（土地用途：租赁住房）	沪（2019）长字不动产权第 014610 号	2019 年 12 月 9 日
	建设工程规划许可证	沪长建（2019）FA310105201908151 号	2019 年 12 月 18 日
	建设用地规划许可证	沪规地（2018）EA31000020185926 号	2018 年 7 月 19 日

（2）2020 年第二期、2021 年第一期上海地产（集团）有限公司公司债券

2020 年第二期、2021 年第一期上海地产（集团）有限公司公司债券募集资金投入的募投项目已经有权机关审批或备案，依法合规，上海地产（集团）有限公司已就该等募投项目取得项目备案证明等必要的审批或备案文件，合法有效。

1）虹口区 17 街坊旧区改造（城市更新）项目

项目实施主体为上海虹口城市更新建设发展有限公司，由发行人全资子公司上海城市更新建设发展有限公司和上海虹房（集团）有限公司共同出资成立，发行人间接持有其 60%的股权。

项目名称	文件名称	文号	取得日期
虹口区 17 街坊旧区改造（城市更新）项目	关于确认虹口区 17 街坊旧城区改建房屋征收范围的函	沪旧改认（2016）17 号	2016 年 11 月 23 日
	上海市企业投资项目备案证明	-	-

由于目前项目处于房屋征收阶段，尚未进入后续开发，因此暂无其他批复文件。根据《关于印发〈上海市旧区改造项目实施流程（试行）〉的通知》（沪旧改发[2018]2 号）等相关政府文件的要求，上海虹口城市更新建设发展有限公司将在签订土地使用权出让合同后，陆续办理其他批复文件。

2）虹口区 35、36、37、38、39、43、44 街坊旧区改造（城市更新）项目

项目实施主体为上海虹口城市更新建设发展有限公司，由发行人全资子公司上海城市更新建设发展有限公司和上海虹房（集团）有限公司共同出资成立，发行人间接持有其 60%的股权。

项目名称	文件名称	文号	取得日期
虹口区 35、36、37、	关于确认虹口区 35、	沪建旧改（2020）26	2020 年 1 月 10 日

38、39、43、44 街坊旧区改造（城市更新）项目	36、37、38、39、43、44 街坊旧区改造房屋征收范围的函	号	
	上海市企业投资项目备案证明	-	-

由于目前项目处于房屋征收阶段，尚未进入后续开发，因此暂无其他批复文件。上海虹口城市更新建设发展有限公司将依据《关于印发〈上海市旧区改造项目实施流程（试行）〉的通知》（沪旧改发[2018]2号）等相关政府文件的要求，在2023年2月完成房屋征收，并在签订土地使用权出让合同后，陆续办理其他批复文件。

（3）2021年第二期上海地产（集团）有限公司公司债券（该债券分为两个品种，其中品种一为“21沪地产02”，品种二为“21沪地产03”）

2021年第二期上海地产（集团）有限公司公司债券募集资金投入的募投项目经有权机关审批或备案，依法合规，上海地产（集团）有限公司已就该等募投项目取得核准批复、建设用地规划许可证等必要的审批或备案文件，合法有效。

1）浦东新区上海国际医学园区44B-01地块租赁住房项目

项目实施主体为发行人下属二级子公司上海善湑实业有限公司，发行人通过上海地产住房发展有限公司等间接持有其100%股权。

项目名称	文件名称	文号	取得日期
浦东新区上海国际医学园区44B-01地块租赁住房项目	关于浦东新区上海国际医学园区44B-01地块租赁住房项目核准的批复	沪浦发改张核（2021）4号	2021年1月25日
	建设用地规划许可证	沪浦规地张（2021）EA310363202100008号	2021年2月1日
	建设工程规划许可证	沪浦规建张（2021）FA310363202100098	2021年8月18日
	建筑工程施工许可证	310115202111110101	2021年11月11日

2、募投项目投资进展情况

项目领域	项目名称	总投资（单位：亿元）	开工时间	投资进度	建设期限
租赁住房项目	浦东新区北蔡社区Z000501单元03-02、03-03地块租赁住房项目	24.80	2019年9月	已投资12.24亿元，占比49.35%	5年，2019年9月至2024年9月

项目领域	项目名称	总投资(单位: 亿元)	开工时间	投资进度	建设期限
租赁住房项目	长宁区古北社区 W040502 单元 E1-06 地块租赁住房项目	22.99	2019 年 12 月	已投资 14.58 亿元, 占比 63.42%	5 年, 2019 年 12 月至 2024 年 12 月
上海市中心城区棚户区改造(旧区改造)项目	虹口区 17 街坊旧区改造(城市更新)项目	153.90	2019 年 5 月	已投资 121.06 亿元, 占比 78.66%	5 年, 2019 年 5 月至 2024 年 5 月
上海市中心城区棚户区改造(旧区改造)项目	虹口区 35、36、37、38、39、43、44 街坊旧区改造(城市更新)项目	193.20	2019 年 6 月	已投资 119.56 亿元, 占比 61.88%	5 年, 2019 年 6 月至 2024 年 6 月
租赁住房项目	浦东新区上海国际医学园区 44B-01 地块租赁住房项目	16.08	2021 年 11 月	已投资 5.20 亿元, 占比 32.34%	5 年, 2021 年 11 月至 2026 年 11 月

3、募投项目的重大事项

截至 2021 年末, 上述债券募投项目不涉及重大事项。

(三) 募集资金使用的政策适当性核查

经本所律师适当核查, 发行人未发生违规将募集资金投向负面清单领域、纯公益性项目领域的情况。

三、结论性意见

综上, 北京大成(上海)律师事务所认为发行人 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)募集资金使用符合《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国公司法》《企业债券管理条例》《国务院办公厅关于贯彻实施修订后的证券法有关工作的通知》等法律法规及国家发展改革委有关规范性文件的规定和募集说明书的约定。发行人不存在募集资金违规投向负面清单领域、纯公益性项目领域的情况。募集资金投资项目审批程序合法合规, 已取得相应合规性文件。



北京大成（上海）律师事务所

经办律师：

金莉

孟希

2022年4月27日