

---

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

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](http://www.dentons.cn)



**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**

**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 2022 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）、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。

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	期限	含权 条款	截至 20 22 年末 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	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	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	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	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	不适用	不适用	租赁住房项目投资建设和补充流动资金
6	上海地产（集团）有限公司	22 沪地 产 01	25 亿元	25 亿元	3.55%	2022 年 3 月 4 日 至 2027 年 3 月 4 日	不适用	不适用	标准厂房项目、公共服务租赁性配套用房项目的投资建设和补充流动资金
7	上海地产（集团）有限公司	22 沪地 产 02	30 亿元	30 亿元	3.07%	2022 年 4 月 29 日 至 2025 年 4 月 29 日	不适用	不适用	保障房、租赁住房项目投资建设
8	上海地产（集团）有限公司	22 沪地 产 03	20 亿元	20 亿元	2.85%	2022 年 5 月 27 日 至 2027 年 5 月 27 日	发行人调整票面利率选择权、投资者回售选择权	尚未行权	保障房、租赁住房项目投资建设

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 2022 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总额 20 亿元，已使用 13.28 亿元，实际用于募投项目 7.28 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 2022 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总额 25 亿元，已使用 25 亿元，实际用于募投项目 25 亿元，实际用于募投项目 17.50 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 2022 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总额 30 亿元，已使用 30 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，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 2022 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）募集资金总额 40 亿元，已使用 30.35 亿元，实际用于募投项目 0.35 亿元，用于补充营运资金 30 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 2022 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总额 25 亿元，已使用 23.65 亿元，实际用于募投项目 19.65 亿元，用于补充营运资金 4 亿元，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 2022 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总额 30 亿元，已使用 19.11 亿元，实际用于募投项目 19.11 亿元，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 2022 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总额 20 亿元，已使用 2.84 亿元，实际用于募投项目 2.84 亿元，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。

截至 2022 年末，上海地产（集团）有限公司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
	建设工程施工许可证	1801PD0029D01	2019 年 9 月 20 日
	建设工程综合竣工验收合格通知书	LS19010011400358000002（综合验收编号）	2022 年 12 月 30 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灏实业有限公司，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
建设工程施工许可证（地上部分）	1801CN0007D03	2021年6月22日
建设工程施工许可证（地下部分）	1801CN0007D02	2020年7月16日
建设工程施工许可证（桩基部分）	1801CN0007D01	2019年12月25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弘安里企业发展有限公司，由发行人持股比例为60%的子公司上海虹口城市更新建设发展有限公司与苏州招恺置业有限公司共同出资成立，发行人间接持有其12%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	-	-
	建设工程规划许可证	沪规建（2022）FA310000202200535	2022年8月5日
	建设用地规划许可证	-	2021年11月30日
	建设工程施工许可证	2102HK0296D02	2022年9月29日
	建设工程施工许可证	2102HK0296D01	2022年8月18日

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、38、39、43、44 街坊旧区改造（城市更新）项目	关于确认虹口区 35、36、37、38、39、43、44 街坊旧区改造房屋征收范围的函	沪建旧改（2020）26 号	2020 年 1 月 10 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。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、第三期上海地产（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、第三期上海地产（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活实业有限公司，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

**（4）2022 年第一期上海地产（集团）有限公司公司债券**

1) 宝山区公共服务租赁性配套用房项目

项目实施主体为发行人下属子公司上海地产住房发展有限公司，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
宝山区公共服务租赁性配套用房项目	用地预审与选址意见书	沪宝书（2021）BA310113202100308	2021年4月9日
	建设用地规划许可证	沪宝书（2021）EA310113202100278	2021年4月27日
	建设工程设计方案	沪宝方（2021）DA310113202100328	2021年4月23日
	建设工程开工放样复验结论单	沪宝开（2021）HA31011320216477	2021年7月21日
	竣工规划资源验收合格证	沪宝规划资源验（2021）JA310113202100963	2021年8月18日
	建设工程施工许可证	310113202104290401	2021年4月29日
	建设工程综合竣工验收合格通知书	LS21040053900358000001	2021年8月18日
	上海市企业投资项目备案证明	上海代码： 310113MA1K4JQ3020211D3101001，国家代码：2103-310113-04-01-387814	2021年3月25日
	不动产权证书	沪（2021）宝字不动产权第037307号	2021年7月6日

2) 嘉定区公共服务租赁性配套用房项目

项目实施主体为发行人下属子公司上海地产住房发展有限公司，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
嘉定区公共服务租赁性配套用房项目	建设用地规划许可证	沪嘉地（2021）EA310114202100303	2021年5月8日
	建设工程设计方案	沪嘉方（2021）DA310114202100312	2021年4月20日
	建设工程规划许可证	沪嘉建（2021）FA310114202100454	2021年5月8日
	竣工规划资源验收合格证	沪嘉规划资源验（2021）JA310114202100896	2021年8月4日
	建设工程施工许可证	2102JD0155D01	2021年5月8日
	建设工程综合竣工验收合格通知书	LS21040044000358000001	2021年8月5日
	上海市企业投资项目备案证明	上海代码： 310114MA1K4JQ3020211D3101002，国家代码：2103-310114-04-01-631895	2021年3月26日
	不动产权证书	沪（2021）嘉字不动产权第037151号	2021年8月3日



3) 金山区公共服务租赁性配套用房项目

项目实施主体为发行人下属子公司上海地产住房发展有限公司，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
金山区公共服务租赁性配套用房项目（JSS30405 单元 02-07 地块项目）	用地预审与选址意见书	沪金书（2021）BA310116202100242	2021 年 3 月 25 日
	建设工程设计方案	沪金方（2021）DA310116202100301	2021 年 4 月 16 日
	建设工程规划许可证	沪金建（2021）FA310116202100390	2021 年 4 月 21 日
	竣工规划资源验收合格证	沪金规划资源验（2021）JA310116202109022	2021 年 8 月 11 日
	建设工程开工放样复验备案登记凭证	沪金备（2021）HA310116202124632	2021 年 7 月 21 日
	建设用地规划许可证	沪金地（2021）FA310116202100229	2021 年 4 月 13 日
	上海市企业投资项目备案证明	上海代码：310116MA1K4JQ3020211D3101004，国家代码：2103-310116-04-01-551433	2021 年 3 月 22 日
	不动产权证书	沪（2021）金字不动产权第 012486 号	2021 年 8 月 6 日
关于核定金山区公共服务租赁性配套用房项目（JSS30405 单元 02-07 地块项目）工程建设项目规划土地意见书的决定	沪金规划资源选预（2021）16 号	2021 年 3 月 25 日	

4) 闵联临港园区四期标准厂房项目（J15-02 地块）

项目实施主体为上海闵联临港联合发展有限公司，由发行人全资子公司上海闵行联合发展有限公司和上海临港产业区经济发展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
闵联临港园区四期标准厂房项目（J15-02 地块）	建设用地规划许可证	沪临港地（2020）EA310035202000673	2020 年 11 月 5 日
	建设工程设计方案	沪临港方（2021）DA310035202100605	2021 年 7 月 15 日
	建设工程开工放样复验备案登记凭证	沪自贸临港备（2022）HA310035202213448	2022 年 3 月 3 日
	建设工程开工放样复	沪自贸临港备（2022）HA3	2022 年 3 月 3 日

	验备案登记凭证	10035202213447	
	建设工程施工许可证	20LGPD0169D04	2022年10月28日
	建设工程施工许可证	20LGPD0169D01	2020年12月28日
	建设工程施工许可证	310115202210280901	2022年10月28日
	建设工程施工许可证	310115202109120101	2021年9月12日
	建设工程施工许可证	310115202108110101	2021年8月11日
	建设工程规划许可证	沪临港建（2021）FA31003 5202100955	2021年9月10日
	建设工程规划许可证	沪临港建（2021）FA31003 5202100834	2021年8月10日
	建设工程规划许可证	沪临港建（2022）FA31003 5202200882	2022年10月28日
	上海市企业投资项目 备案证明	上海代码： 31011575959206420201022 03001，国家代码：2020- 310115-34-03-007621	2020年9月11日
	不动产权证书	沪（2021）市字不动产权 第00468号	2021年7月18日
	关于核发闵联临港园 区四期标准厂房项目 （J150-02地块） 《建设用地规划许可 证》的决定	沪自贸临港规划资源许地 （2020）78号	2020年11月5日

5) 浦东新区公共服务租赁性配套用房项目

项目实施主体为发行人下属子公司上海地产住房发展有限公司，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
浦东新区公共服务 租赁性配套用房项 目	用地预审与选址意见 书	沪浦规书张（2021）BA310 363202100035	2021年4月16日
	建设用地规划许可证	沪浦规书张（2021）BA310 363202100033	2021年5月10日
	建设工程设计方案	沪浦规方张（2021）BA310 363202100054	2021年4月30日
	建设工程开工放样复 验备案登记凭证	沪浦张备（2021）HA31036 3202123920	2021年7月20日
	竣工规划资源验收合 格证	沪浦规划资源验（2021）J A310115202100933	2021年8月12日
	建设工程规划许可证	沪浦规建张（2021）BA310 363202100051	2021年5月11日
	建设工程施工许可证	310115202105110201	2021年5月11日
	建设工程施工许可证	310115202104300601	2021年4月30日
	上海市企业投资项目	上海代码：	2021年3月10日

	备案证明	310115MA1K4JQ3020211D3101001, 国家代码: 2103-310115-04-01-946601	
	不动产权证书	沪（2021）浦字不动产权第106119号	2021年7月22日

**(5) 2022年第二期上海地产（集团）有限公司公司债券**

1) 港西镇静南村乡村单元 01-01 地块农民集中安置房项目

项目实施主体为发行人下属三级子公司上海瀛港置业有限公司, 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
港西镇静南村乡村单元 01-01 地块农民集中安置房项目	建设用地规划许可证	沪崇地（2021）EA310230202100086	2021年2月9日
	建设工程设计方案	沪崇方（2021）DA310230202100103	2021年2月9日
	建设工程开工放样复验结论单	沪崇开（2021）HA31023020215403	2021年6月21日
	建设工程规划许可证	沪崇建（2021）DA310230202100235	2021年3月15日
	临时建设用地规划许可证	沪崇地临（2021）EB310230202100043	2021年4月1日
	建设工程施工许可证	310230202104150101	2021年4月15日
	关于瀛港置业公司新建港西镇静南村乡村单元 01-01 地块农民集中安置房项目核准的批复	沪崇发改（2020）755号	2020年12月24日

2) 港西镇静南村乡村单元 01-02 地块农民集中安置房项目

项目实施主体为发行人下属三级子公司上海瀛港置业有限公司, 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
港西镇静南村乡村单元 01-02 地块农民集中安置房项目	建设用地规划许可证	沪崇地（2021）EA310230202100087	2021年2月9日
	建设工程设计方案	沪崇方（2021）DA310230202100102	2021年2月9日
	建设工程开工放样复验结论单	沪崇开（2021）HA31023020216398	2021年6月21日
	建设工程规划许可证	沪崇建（2021）DA310230202100236	2021年3月15日
	临时建设用地规划许可证	沪崇地临（2021）EB310230202100043	2021年4月1日

	关于瀛港置业公司新建港西镇静南村乡村单元 01-02 地块农民集中安置房项目核准的批复	沪崇发改（2020）756 号	2020 年 12 月 24 日
--	---	-----------------	------------------

3) 黄浦区南浦社区 S010601 单元 F01 街坊 F01-01 地块租赁住房项目  
项目实施主体为发行人下属三级子公司上海尚澹实业有限公司，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
黄浦区南浦社区 S010601 单元 F01 街坊 F01-01 地块租赁住房项目	建设用地规划许可证	地字第沪规地（2018）E A310000020185806	2018 年 6 月 1 日
	建设工程设计方案	沪规方（2018）DA31000020186297	2018 年 12 月 19 日
	建设工程施工许可证	1801HP0006D01	2019 年 3 月 12 日
	建设工程施工许可证	1801HP0006D02	2019 年 7 月 25 日
	关于黄浦区南浦社区 S010601 单元 F01 街坊 F01-01 地块租赁住房项目核准的批复	沪发改城（2018）30 号	2018 年 7 月 10 日
	不动产权证书	沪（2018）黄字不动产权第 009078 号	2018 年 12 月 17 日

4) 浦东新区南码头社区 Z0000301 单元 15-01 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地产租赁住房建设发展有限公司，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
浦东新区南码头社区 Z0000301 单元 15-01 地块租赁住房项目	建设用地规划许可证	地字第沪规地（2018）EA310000020185764	2018 年 5 月 17 日
	建设工程设计方案	沪浦规方陆（2019）DA31036220194535	2019 年 6 月 25 日
	建设工程规划许可证	建字第沪浦规建陆（2019）FA31036220195081	2019 年 9 月 11 日
	建设工程开工放样复验结论单	沪浦陆开（2020）HA31036220206150	2021 年 6 月 21 日
	竣工规划资源验收合格证	沪浦规划资源验（2022）JA310115202201203	2022 年 12 月 15 日
	建设工程综合竣工验收合格通知书	LS19010011400358000002	2022 年 12 月 30 日
	建设工程施工许可证	1801PD0029D01	2019 年 9 月 20 日
	关于浦东新区南码头社区 Z0000301 单	沪发改城（2018）29 号	2018 年 7 月 11 日

	元 15-01 地块租赁住房项目核准的批复		
	不动产权证书	沪（2019）浦字不动产权第 010534 号	2019 年 1 月 30 日

**(6) 2022 年第三期上海地产（集团）有限公司公司债券。**

1) 闵行区七宝镇闵行新城 MHP0-0104 单元 16、17、18 街坊 16-02、18-03 地块征收安置住房项目

项目实施主体为发行人下属三级子公司上海住保宝程置业有限公司，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
闵行区七宝镇闵行新城 MHP0-0104 单元 16、17、18 街坊 16-02、18-03 地块征收安置住房项目	建设用地规划许可证	沪闵地（2021）EA31011 2202100742	2021 年 10 月 21 日
	建设工程规划许可证	沪闵建（2022）EA31011 2202200116	2022 年 1 月 27 日
	建设工程开工放样复 验结论单	沪闵开（2022）HA31011 220226574	2022 年 12 月 20 日
	建设工程施工许可证	310112202207150701	2022 年 7 月 15 日
	关于上海住保宝程置 业有限公司新建七宝 镇闵行新城 MHP0- 0104 单元 16、17、18 街坊 16-02、18-03 地 块征收安置住房项目 核准的批复	闵发改产核（2021）6 号	2021 年 10 月 11 日
	土地出让合同	沪闵国有建设用地使用 合同（2021）507 号	2021 年 9 月 22 日

2) 浦东新区北蔡社区 Z000501 单元 03-02、03-03 地块

项目实施主体为发行人下属二级子公司上海地产租赁住房建设发展有限公司，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
浦东新区北蔡社区 Z000501 单元 03-02、03-03 地块	建设用地规划许可证	地字第沪规地（2018）E A310000020185764	2018 年 5 月 17 日
	建设工程设计方案	沪浦规方陆（2019）DA3 1036220194535	2019 年 6 月 25 日
	建设工程规划许可证	建字第沪浦规建陆（2019）FA31036220195081	2019 年 9 月 11 日
	建设工程开工放样复 验备案登记凭证	沪浦张备（2021）HA310 363202143382	2021 年 9 月 22 日

	建设工程施工许可证	1801PD0029D01	2019年9月20日
	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
	土地证（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

3) 浦东新区周浦镇西社区 PDP0-1001 单元 03A-01 地块征收安置房项目  
项目实施主体为发行人下属三级子公司上海住保航程置业有限公司，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
浦东新区周浦镇西社区 PDP0-1001 单元 03A-01 地块征收安置房项目	建设用地规划许可证	沪浦规地张（2021）EA3 10363202100020	2021年3月16日
	建设工程设计方案	沪浦规方张（2021）DA3 10363202100030	2019年3月3日
	建设工程规划许可证	沪浦规建张（2021）DA3 10363202100042	2021年4月16日
	建设工程开工放样复验备案登记凭证	沪浦张备（2021）HA310 363202143382	2021年9月22日
	建设工程施工许可证	310115202104230101	2021年4月23日
	关于浦东新区周浦镇西社区 PDP0-1001 单元 03A-01 地块征收安置房项目核准的批复	沪浦发改张核（2020） 19号	2020年8月28日
	不动产权证书	沪（2021）浦字不动产权第 158121 号	2021年12月9日

4) 浦东新区周浦镇西社区 PDP0-1001 单元 03A-10 地块征收安置房项目  
项目实施主体为发行人下属三级子公司上海住保航程置业有限公司，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
浦东新区周浦镇西社区 PDP0-1001 单元 03A-10 地块征收安置房项目	建设用地规划许可证	沪浦规地张（2021）EA3 10363202100019	2021年3月16日
	建设工程设计方案	沪浦规方张（2021）DA3 10363202100035	2019年3月9日
	建设工程规划许可证	沪浦规建张（2021）FA3 10363202100047	2021年4月27日
	建设工程施工许可证	310115202105080601	2021年5月8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 13.39 亿元, 占比 53.99%	5年, 2019年9月至2024年9月
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 15.44 亿元, 占比 67.16%	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	171.76	2019年5月	已投资 171.76 亿元, 占比 100.00%	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 127.35 亿元, 占比 65.92%	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 5.38 亿元, 占比 33.46%	5年, 2021年11月至2026年11月
长江三角洲区域一体化建设项目	闵联临港园区四期标准厂房项目	15.00	2021年8月	已投资 7.17 亿元, 占比 47.80%	2年, 2021年8月至2023年8月
租赁住房项目	浦东新区公共服务租赁性配套用房项目	8.48	2021年4月-5月	已投资 8.48 亿元, 占比 100.00%	1年, 2021年4月-5月至2022年4月-5月
租赁住房项目	嘉定区公共服务租赁性配套用房项目	5.95	2021年4月-5月	已投资 5.95 亿元, 占比 100.00%	1年, 2021年4月-5月至2022年4月-5月
租赁住房项目	宝山区公共服务租赁性配套用房项目	5.59	2021年4月-5月	已投资 5.59 亿元, 占比 100.00%	1年, 2021年4月-5月至2022年4月-5月
租赁住房项目	金山区公共服务租赁性配套用房项目	5.77	2021年4月-5月	已投资 5.77 亿元, 占比 100.00%	1年, 2021年4月-5月至2022年4月-5月
保障性住房	港西镇静南村乡村单元 01-	13.43	2021年4月	已投资 8.42 亿元, 占比	2年, 2021年4月至2023年4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
	01 地块农民集中安置房项目			62.70%	
保障性住房	港西镇静南村乡村单元 01-02 地块农民集中安置房项目	19.24	2021 年 4 月	已投资 11.19 亿元, 占比 58.16%	2 年, 2021 年 4 月至 2023 年 4 月
租赁住房	浦东新区南码头社区 Z0000301 单元 15-01 地块租赁住房项目	28.19	2019 年 2 月	已投资 20.89 亿元, 占比 74.10%	5 年, 2019 年 2 月至 2024 年 2 月
租赁住房	黄浦区南浦社区 S010601 单元 F01 街坊 F01-01 地块租赁住房项目	11.29	2019 年 6 月	已投资 9.05 亿元, 占比 80.16%	5 年, 2019 年 6 月至 2024 年 6 月
租赁住房	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 13.39 亿元, 占比 53.99%	5 年, 2019 年 9 月至 2024 年 9 月
保障性住房	闵行区七宝镇闵行新城 MHPO-0104 单元 16、17、18 街坊 16-02、18-03 地块征收安置房项目	25.95	2022 年 4 月	已投资 12.60 亿元, 占比 48.55%	3 年, 2022 年 4 月至 2025 年 4 月
保障性住房	浦东新区周浦镇西社区 PDP0-1001 单元 03A-01 地块征收安置房项目	8.91	2021 年 6 月	已投资 5.75 亿元, 占比 64.53%	2 年, 2021 年 6 月至 2023 年 6 月
保障性住房	浦东新区周浦镇西社区 PDP0-1001 单元 03A-10 地块征收安置房项目	2.87	2021 年 6 月	已投资 2.14 亿元, 占比 74.56%	2 年, 2021 年 6 月至 2023 年 6 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
	项目				

### 3、募投项目的重大事项

截至 2022 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。

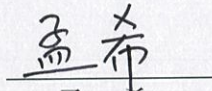
### 三、结论性意见

综上，本所律师认为，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）、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。

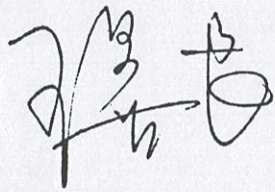
（本页无正文，为《2022 年度北京大成（上海）律师事务所关于上海地产（集团）有限公司优质企业债券募集资金使用情况之法律意见书》之签字盖章页）

签字律师（签字）：

  
金 莉

  
孟 希

律师事务所负责人或其授权代表（签字）：



王善良

北京大成（上海）律师事务所



2023 年 4 月 27 日