

债券代码：152544.SH	债券简称：20 沪地 01
债券代码：152670.SH	债券简称：20 沪地 02
债券代码：152782.SH	债券简称：21 沪地 01
债券代码：184078.SH	债券简称：21 沪地 02
债券代码：184079.SH	债券简称：21 沪地 03
债券代码：184201.SH	债券简称：22 沪地 01
债券代码：184392.SH	债券简称：22 沪地 02
债券代码：184407.SH	债券简称：22 沪地 03
债券代码：2080215.IB	债券简称：20 沪地产 01
债券代码：2080386.IB	债券简称：20 沪地产 02
债券代码：2180085.IB	债券简称：21 沪地产 01
债券代码：2180404.IB	债券简称：21 沪地产 02
债券代码：2180405.IB	债券简称：21 沪地产 03
债券代码：2280045.IB	债券简称：22 沪地产 01
债券代码：2280223.IB	债券简称：22 沪地产 02
债券代码：2280235.IB	债券简称：22 沪地产 03

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

债权代理人



（住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号）

2023 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对外公布的《上海地产（集团）有限公司对外担保情况的公告》等相关公开信息披露文件。

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。

发行人于 2022 年 5 月 6 日发行了 2022 年第二期上海地产（集团）有限公司公司债券（债券简称“22 沪地 02/22 沪地产 02”），发行规模 30 亿元，期限 3 年期。

发行人于 2022 年 5 月 31 日发行了 2022 年第三期上海地产（集团）有限公司公司债券（债券简称“22 沪地 03/22 沪地产 03”），发行规模 20 亿元，期限 3+2 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

（六）22 沪地 02/22 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

发行规模：本期债券发行规模为人民币 30 亿元

债券期限：本期债券期限为 3 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 5 月 6 日至 2025 年 5 月 5 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

（七）22 沪地 03/22 沪地产 03

债券名称：2022 年第三期上海地产（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 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 2022 年 5 月 31 日至 2027 年 5 月 30 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 2022 年 5 月 31 日至 2025 年 5 月 30 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、 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 2023 年 4 月 27 日披露了《上海地产（集团）有限公司对外担保情况的公告》。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，现就发行人对外担保的情况公告如下：

（一）一个自然年度内新增对外担保余额

1、新增对外担保余额及其占发行人上年末净资产的比例

截至 2021 年 12 月 31 日，上海地产（集团）有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）经审计的净资产为 14,507,111.79 万元，对外担保余额为 9,768,673.27 万元。截至 2022 年 12 月 31 日，公司对外担保余额为 13,003,640.74 万元。2022

年公司累计新增对外担保余额 3,234,967.47 万元，占上年末净资产的比例为 22.30%，比例超过 20%。

2、新增对关联方的对外担保余额

2022 年公司累计新增对外担保余额 3,234,967.47 万元，均为关联方担保。

（二）同一担保人提供大额担保

1、担保人名称

上海城市更新建设发展有限公司。

2、担保人主要财务情况

单位：万元

项目	2022 年末
货币资金	14,840.20
总资产	4,041,971.56
流动负债	496,614.48
总负债	500,842.41
项目	2022 年度
营业收入	17,217.98
净利润	11,015.46
经营活动现金流量净额	-241,757.24
投资活动现金流量净额	-708,645.33
筹资活动现金流量净额	964,311.22

3、截至计量日，累计对外担保余额及占担保人净资产的比例

截至 2022 年 12 月 31 日，担保人上海城市更新建设发展有限公司经审计的净资产为 3,541,129.15 万元，累计对外担保余额为 12,574,911.15 万元，占担保人 2022 年末净资产的比例为 355.11%。

4、担保人就对外担保事项的风险控制机制及其履行情况

担保人已就对外担保事项履行相关内部审批流程。

四、影响分析和应对措施

根据发行人 2023 年 4 月 27 日披露的《上海地产（集团）有限公司对外担保情况的公告》，本次新增对外担保事项对上海地产（集团）有限公司的生产经营不会产生实质性影响。发行人将严格按照相关规定和《募集说明书》约定履行信息披露业务，保障存续债券持有人权益。

五、 提醒投资者关注的风险

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新增对外担保的风险。

六、 债权代理人的联系方式

有关债权人的具体履职情况，请咨询债权代理人的指定联系人。

联系人：刘泽真

联系电话：021-38032612

特此报告。

（以下无正文）

（本页无正文，为《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》之盖章页）



国泰君安证券股份有限公司

2023年5月5日