

上海地产（集团）有限公司公司债券
2022 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



国泰君安证券股份有限公司
GUOTAI JUNAN SECURITIES CO., LTD.

二〇二三年六月

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）、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（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”、“22 沪地产 01”、“22 沪地产 02”、“22 沪地产 03”）的主承销商，按照企业债券存续期相关指导文件的要求，对上海地产（集团）有限公司（以下简称“发行人”）2022 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 2022 年年度报告》（以下简称“2022 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

(六) 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
债券简称	银行间：22 沪地产 01 上交所：22 沪地 01
债券代码	银行间：2280045.IB 上交所：184201.SH
债券存续期	2022 年 3 月 8 日至 2027 年 3 月 8 日
债券利率	本期债券为固定利率债券，票面年利率为 3.55%
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 2023 年至 2027 年每年的 3 月 8 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

(七) 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
债券简称	银行间：22 沪地产 02 上交所：22 沪地 02
债券代码	银行间：2280223.IB 上交所：184392.SH
债券存续期	2022 年 5 月 6 日至 2025 年 5 月 6 日
债券利率	本期债券为固定利率债券，票面年利率为 3.07%
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 2023 年至 2025 年每年的 5 月 6 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

(八) 22 沪地产 03

债券名称	2022 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：22 沪地产 03 上交所：22 沪地 03
债券代码	银行间：2280235.IB 上交所：184407.SH
债券存续期	2022 年 5 月 31 日至 2027 年 5 月 31 日
债券利率	本期债券为固定利率债券，票面年利率为 2.85%
债券发行规模	人民币 20 亿元
债券还本付息	每年付息一次，到期一次还本，付息日为 2023 年至 2027 年

方式	每年的5月31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2023年至2025年每年的5月31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。

6、22 沪地产 01

本期债券于 2022 年 3 月 10 日在银行间市场上市流通，简称“22 沪地产 01”，证券代码为 2280045.IB；于 2022 年 3 月 15 日在上海证券交易所上市流通，简称“22 沪地 01”，证券代码为 184201.SH。

7、22 沪地产 02

本期债券于 2022 年 5 月 7 日在银行间市场上市流通，简称“22 沪地产 02”，证券代码为 2280223.IB；于 2022 年 5 月 12 日在上海证券交易所上市流通，简称“22 沪地 02”，证券代码为 184392.SH。

8、22 沪地产 03

本期债券于 2022 年 6 月 1 日在银行间市场上市流通，简称“22 沪地产 03”，证券代码为 2280235.IB；于 2022 年 6 月 8 日在上海证券交易所上市流通，简称“22 沪地 03”，证券代码为 184407.SH。

(二) 募集资金使用情况

1、20 沪地产 01

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 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。

2、20 沪地产 02

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 25 亿元，已使用 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。

3、21 沪地产 01

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 30 亿元，已使用 30.00 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。

4、21 沪地产 02、21 沪地产 03

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 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 30.00 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。

5、22 沪地产 01

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 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。

6、22 沪地产 02

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 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。

7、22 沪地产 03

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 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。

（三）发行人信息披露情况

2022 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 2022 年度披露情况如下：

(1) 《上海地产（集团）有限公司关于延期披露 2021 年年度报告的风险提示公告》（2022 年 4 月 29 日）

(2) 《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）》（2022 年 5 月 9 日）

(3) 《上海地产（集团）有限公司公司债券 2021 年年度报告》（2022 年 5 月 16 日）

(4) 《上海地产（集团）有限公司公司债券 2021 年年度财务报告及附注》（2022 年 5 月 16 日）

(5) 《上海地产（集团）有限公司对外担保情况的公告》（2022 年 5 月 16 日）

(6) 《上海地产（集团）有限公司当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十公告》（2022 年 5 月 16 日）

(7) 《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》（2022 年 5 月 20 日）

(8) 《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（二）》（2022 年 5 月 23 日）

(9) 《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（三）》（2022 年 5 月 23 日）

(10) 《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》（2022 年 6 月 29 日）

(11) 《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》（2022 年 6 月 29 日）

(12) 《2020 年第一期上海地产（集团）有限公司公司债券 2022 年付息公告》（2022 年 8 月 11 日）

(13) 《上海地产（集团）有限公司公司债券 2022 年中期报告》
(2022 年 8 月 30 日)

(14) 《上海地产（集团）有限公司公司债券 2022 年半年度财务报告及附注》（2022 年 8 月 30 日）等。

2、20 沪地产 02 债券 2022 年度披露情况如下：

(1) 《上海地产（集团）有限公司关于延期披露 2021 年年度报告的风险提示公告》（2022 年 4 月 29 日）

(2) 《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）》（2022 年 5 月 9 日）

(3) 《上海地产（集团）有限公司公司债券 2021 年年度报告》
(2022 年 5 月 16 日)

(4) 《上海地产（集团）有限公司公司债券 2021 年年度财务报告及附注》（2022 年 5 月 16 日）

(5) 《上海地产（集团）有限公司对外担保情况的公告》（2022 年 5 月 16 日）

(6) 《上海地产（集团）有限公司当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十公告》（2022 年 5 月 16 日）

(7) 《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》（2022 年 5 月 20 日）

(8) 《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（二）》（2022 年 5 月 23 日）

(9) 《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（三）》（2022 年 5 月 23 日）

(10) 《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》（2022 年 6 月 29 日）

(11) 《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》（2022 年 6 月

29 日)

(12) 《上海地产（集团）有限公司公司债券 2022 年中期报告》
(2022 年 8 月 30 日)

(13) 《上海地产（集团）有限公司公司债券 2022 年半年度财务报告及附注》 (2022 年 8 月 30 日)

(14) 《2020 年第二期上海地产（集团）有限公司公司债券 2022 年付息公告》 (2022 年 11 月 22 日) 等。

3、21 沪地产 01 债券 2022 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 2022 年付息公告》 (2022 年 3 月 11 日)

(2) 《上海地产（集团）有限公司关于延期披露 2021 年年度报告的风险提示公告》 (2022 年 4 月 29 日)

(3) 《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）》 (2022 年 5 月 9 日)

(4) 《上海地产（集团）有限公司公司债券 2021 年度报告》 (2022 年 5 月 16 日)

(5) 《上海地产（集团）有限公司公司债券 2021 年年度财报报表及附注》 (2022 年 5 月 16 日)

(6) 《上海地产（集团）有限公司对外担保情况的公告》 (2022 年 5 月 16 日)

(7) 《上海地产（集团）有限公司当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十公告》 (2022 年 5 月 16 日)

(8) 《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》 (2022 年 5 月 20 日)

(9) 《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（二）》 (2022 年 5 月 23 日)

(10) 《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（三）》（2022年5月23日）

（11）《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》（2022年6月29日）

（12）《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》（2022年6月29日）

（13）《上海地产（集团）有限公司公司债券2022年中期报告》（2022年8月30日）

（14）《上海地产（集团）有限公司公司债券2022年半年度财务报告及附注》（2022年8月30日）等。

4、21沪地产02、21沪地产03债券2022年度披露情况如下：

（1）《上海地产（集团）有限公司关于延期披露2021年年度报告的风险提示公告》（2022年4月29日）

（2）《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）》（2022年5月9日）

（3）《上海地产（集团）有限公司公司债券2021年度报告》（2022年5月16日）

（4）《上海地产（集团）有限公司公司债券2021年年度财报报表及附注》（2022年5月16日）

（5）《上海地产（集团）有限公司对外担保情况的公告》（2022年5月16日）

（6）《上海地产（集团）有限公司当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十公告》（2022年5月16日）

（7）《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》（2022年5月20日）

（8）《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（二）》（2022年5月23日）

(9) 《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（三）》（2022 年 5 月 23 日）

(10) 《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》（2022 年 6 月 29 日）

(11) 《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》（2022 年 6 月 29 日）

(12) 《上海地产（集团）有限公司公司债券 2022 年中期报告》（2022 年 8 月 30 日）

(13) 《上海地产（集团）有限公司公司债券 2022 年半年度财务报告及附注》（2022 年 8 月 30 日）

(14) 《2021 年第二期上海地产（集团）有限公司公司债券（品种一）2022 年付息公告》（2022 年 9 月 21 日）

(15) 《2021 年第二期上海地产（集团）有限公司公司债券（品种二）2022 年付息公告》（2022 年 9 月 21 日）等。

5、22 沪地产 01 债券 2022 年度披露情况如下：

(1) 《2022 年第一期上海地产（集团）有限公司公司债券募集说明书》（2022 年 3 月 3 日）

(2) 《2022 年第一期上海地产（集团）有限公司公司债券信用评级报告》（2022 年 3 月 3 日）

(3) 《关于 2022 年第一期上海地产（集团）有限公司公司债券之法律意见书》（2022 年 3 月 3 日）

(4) 《2022 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》（2022 年 3 月 3 日）

(5) 《2022 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》（2022 年 3 月 3 日）

(6) 《2022 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》（2022年3月4日）

（7）《关于2022年第一期上海地产（集团）有限公司公司债券上市的公告》（2022年3月14日）

（8）《上海地产（集团）有限公司关于延期披露2021年年度报告的风险提示公告》（2022年4月29日）

（9）《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）》（2022年5月9日）

（10）《上海地产（集团）有限公司公司债券2021年度报告》（2022年5月16日）

（11）《上海地产（集团）有限公司公司债券2021年年度财务报表及附注》（2022年5月16日）

（12）《上海地产（集团）有限公司对外担保情况的公告》（2022年5月16日）

（13）《上海地产（集团）有限公司当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十公告》（2022年5月16日）

（14）《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》（2022年5月20日）

（15）《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（二）》（2022年5月23日）

（16）《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（三）》（2022年5月23日）

（17）《上海地产（集团）有限公司公司债券2022年中期报告》（2022年8月30日）

（18）《上海地产（集团）有限公司公司债券2022年半年度财务报告及附注》（2022年8月30日）等。

6、22沪地产02债券2022年度披露情况如下：

（1）《2022年第二期上海地产（集团）有限公司公司债券募集

说明书》（2022年4月27日）

（2）《2022年第二期上海地产（集团）有限公司公司债券信用评级报告》（2022年4月27日）

（3）《关于2022年第二期上海地产（集团）有限公司公司债券之法律意见书》（2022年4月27日）

（4）《2022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》（2022年4月28日）

（5）《2022年第二期上海地产（集团）有限公司公司债券交易场所选择应急申请书》（2022年4月28日）

（6）《2022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》（2022年4月28日）

（7）《2022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》（2022年4月29日）

（8）《关于2022年第二期上海地产（集团）有限公司公司债券上市的公告》（2022年5月11日）

（9）《上海地产（集团）有限公司公司债券2021年度报告》（2022年5月16日）

（10）《上海地产（集团）有限公司公司债券2021年年度财务报表及附注》（2022年5月16日）

（11）《上海地产（集团）有限公司对外担保情况的公告》（2022年5月16日）

（12）《上海地产（集团）有限公司当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十公告》（2022年5月16日）

（13）《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》（2022年5月20日）

（14）《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（二）》（2022年5月23日）

(15) 《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（三）》（2022 年 5 月 23 日）

(16) 《上海地产（集团）有限公司公司债券 2022 年中期报告》（2022 年 8 月 30 日）

(17) 《上海地产（集团）有限公司公司债券 2022 年半年度财务报告及附注》（2022 年 8 月 30 日）等。

7、22 沪地产 03 债券 2022 年度披露情况如下：

(1) 《2022 年第三期上海地产（集团）有限公司公司债券募集说明书》（2022 年 5 月 26 日）

(2) 《2022 年第三期上海地产（集团）有限公司公司债券信用评级报告》（2022 年 5 月 26 日）

(3) 《关于 2022 年第三期上海地产（集团）有限公司公司债券之法律意见书》（2022 年 5 月 26 日）

(4) 《2022 年第三期上海地产（集团）有限公司公司债券其他投资人申购意向函》（2022 年 5 月 26 日）

(5) 《2022 年第三期上海地产（集团）有限公司公司债券交易场所选择应急申请书》（2022 年 5 月 26 日）

(6) 《2022 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》（2022 年 5 月 26 日）

(7) 《2022 年第三期上海地产（集团）有限公司公司债券企业债券簿记建档发行应急申购书》（2022 年 5 月 26 日）

(8) 《2022 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》（2022 年 5 月 30 日）

(9) 《关于 2022 年第三期上海地产（集团）有限公司公司债券上市的公告》（2022 年 6 月 7 日）

(10) 《上海地产（集团）有限公司公司债券 2022 年中期报告》（2022 年 8 月 30 日）

(11) 《上海地产（集团）有限公司公司债券 2022 年半年度财务报告及附注》（2022 年 8 月 30 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 2022 年年报和经审计的 2022 年财务报告。

（一）偿债能力财务指标分析¹

单位：万元

项目	2022 年末	2021 年末
流动资产合计	22,700,206.13	20,481,051.33
其中：货币资金	6,096,393.42	5,504,642.66
存货	14,028,151.08	12,674,977.55
资产总额	43,394,895.32	38,986,124.98
流动负债合计	10,594,771.26	7,876,906.43
负债总额	28,224,082.82	24,479,013.19
股东权益合计	15,170,812.50	14,507,111.79

项目	2021 年末	2020 年末
资产负债率 1	65.04%	62.79%
流动比率 2	2.14	2.60
速动比率 3	0.82	0.99

- 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 2022 年末，发行人资产总额为 43,394,895.32 万元，负债总额为 28,224,082.82 万元，股东权益总额为 15,170,812.50 万元。发行

¹ 表中数据依据上海地产经审计的 2021-2022 年度财务报告整理、计算。其中 2021 年末数据为 2022 年年报年初数，下同

人 2022 年末的资产总额较 2021 年末增加 11.31%，股东权益较 2021 年末增加 4.58%。

1、短期偿债能力分析

截至 2022 年末，发行人流动比率和速动比率分别为 2.14 和 0.82，流动比率和速动比率较 2021 年末均有下降。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 5,504,642.66 万元和 6,096,393.42 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 2022 年末，发行人资产负债率为 65.04%，较 2021 年末有所上升，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	2022 年度	2021 年度
营业总收入	2,345,295.13	3,728,573.62
营业总成本	1,781,489.02	2,657,502.27
利润总额	168,462.35	572,364.83
净利润	105,185.25	337,535.20
归属于母公司净利润	73,218.83	252,263.42
经营活动产生的现金流量净额	-814,436.73	-89,011.31
投资活动产生的现金流量净额	-1,075,008.27	-1,842,010.45
筹资活动产生的现金流量净额	2,325,000.37	2,652,015.82
现金及现金等价物净增加额	436,581.81	720,686.58

2022 年度，公司实现营业总收入 2,345,295.13 万元，较 2021 年度下降 37.10%，主要系当年保障房销售、商品房开发和不动产经营等业务板块收入下滑较大所致。2022 年度，公司实现净利润 105,185.25 万元和归属于母公司所有者的净利润 73,218.83 万元，较 2021 年度分别变化-68.84%和-70.98%，主要是由于：（1）2022 年度受外部因素导致的区域经济停摆影响较大，导致发行人主要业务均无法开展，对营业收入造成了一定影响，2022 年营业毛利润较上年下降 47.36%；（2）2022 年财务费用较上年增加 16.69%；（3）2022

年计提的信用减值损失较上年增加 183.33%。

2022 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额为-814,436.73 万元，较上年减少 814.98%，经营活动产生的现金流量净额进一步下降，主要是由于 2022 年度受外部因素导致的区域经济停摆影响较大，导致发行人部分业务无法开展，因此影响发行人经营活动现金流；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，2022 年度，发行人投资活动现金流量净额为-1,075,008.27 万元，投资活动现金净流出较上年增加 41.64%，主要系投资支付的现金较大所致；2022 年度，发行人筹资活动现金流入净额为 2,325,000.37 万元，较上年减少 23.72%，主要系吸收投资收到的现金减少所致。

（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
定向工具	23 沪地产 PPN003	2023-06-02	5（3+2）年	20 亿元	3.20%	2028-06-02
定向工具	23 沪地产 PPN002	2023-04-25	5（3+2）年	24 亿元	3.38%	2028-04-25
定向工具	23 沪地产 PPN001	2023-03-16	5（3+2）年	30 亿元	3.50%	2028-03-16
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

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
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
定向工具	19 沪地产 PPN001	2019-11-21	5 (3+2) 年	10 亿元	3.30%	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

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	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
23 沪地产 PPN003	0.64	0.64	0.64	0.64	20.64
23 沪地产 PPN002	0.81	0.81	0.81	0.81	24.81
23 沪地产 PPN001	1.05	1.05	1.05	1.05	31.05
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	7.78	-	-	-
21 沪地产 03	0.72	0.72	0.72	20.72	-
21 沪地产 02	0.64	20.64	-	-	-
21 沪地产自贸区人民币 01	1.14	31.14	-	-	-
21 沪地产 01	1.19	1.19	1.19	31.19	-
20 沪地产 02	25.87	-	-	-	-
20 沪地产 01	20.58	-	-	-	-
20 沪地产 (疫情防控债) PPN001	10.32	-	-	-	-
19 沪地产 PPN001	0.33	10.33	-	-	-
18 沪地产 PPN004	10.26	-	-	-	-

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 2023 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，2022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。2022年发行人营业总收入较2021年有所下降，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2022年年度报告》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 2022 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

2023 年 6 月 30 日

