
2023 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

大成 is Dentons' Preferred Law Firm in China.

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



2023 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

根据发行人提供的资料显示，截至 2023 年末，上海地产（集团）有限公司（以下简称“发行人”）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、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¹：

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	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	2023 年 8 月 20 日行 权，回 售面额 为 120, 020.00 万元， 继续托 管面额 为 79,9 80.00 万元。	租赁住房 项目投资 建设和补 充流动资 金

¹ 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。

2	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
3	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
4	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
5	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
6	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
7	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

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

根据发行人提供的资料显示：

截至 2023 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 20 亿元，实际用于募投项目 14 亿元，用于补充营运资金 6 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 2023 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 17.5 亿元，用于补充营运资金 12.5 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 2023 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 40 亿元，实际用于募投项目 10 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 2023 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 25 亿元，实际用于募投项目 21 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 2023 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 30 亿元，实际用于募投项目 30 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 2023 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 20 亿元，实际用于募投项目 20 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 2023 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溧实业有限公司，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	1801CN0007D03	2021 年 6 月 22 日

	(地上部分)		
	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
	建筑工程综合竣工验收合格通知书	2024CN0008	2024 年 5 月 28 日

(2) 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

(3) 2022 年第一期上海地产（集团）有限公司公司债券

2022 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（或备案等）文件，合法有效。

1) 闵联临港园区四期标准厂房项目

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）EA31003 5202000673	2020 年 11 月 5 日
	建设工程设计方案	沪临港方（2021）DA31003 5202100605	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）HA3 10035202213448	2022 年 3 月 3 日
	建设工程开工放样复验备案登记凭证	沪自贸临港备（2022）HA3 10035202213447	2022 年 3 月 3 日
	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
	建设工程综合竣工验收合格通知书	2023LG0014	2023 年 3 月 17 日
	建设工程综合竣工验收合格通知书	2023LG0024	2023 年 4 月 24 日

2) 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

目	建设用地规划许可证	沪浦规书张（2021）BA310363202100033	2021年5月10日
	建设工程设计方案	沪浦规方张（2021）BA310363202100054	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）HA310363202123920	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）JA310115202100933	2021年8月12日
	建设工程规划许可证	沪浦规建张（2021）BA310363202100051	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备案证明	上海代码：310115MA1K4JQ3020211D3101001，国家代码：2103-310115-04-01-946601	2021年3月10日
	不动产权证书	沪（2021）浦字不动产权第106119号	2021年7月22日
	建设工程综合竣工验收合格通知书	LS21040053800358000001	2023年8月12日

3）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

4）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

5) 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-	2021 年 3 月 22 日

		310116-04-01-551433	
	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）2022 年第二期上海地产（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（或备案等）文件，合法有效。

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）EA31023 0202100086	2021 年 2 月 9 日
	建设工程设计方案	沪崇方（2021）DA31023 0202100103	2021 年 2 月 9 日
	建设工程开工放样复验结论单	沪崇开（2021）HA31023 020215403	2021 年 6 月 21 日
	建设工程规划许可证	沪崇建（2021）DA31023 0202100235	2021 年 3 月 15 日
	临时建设用地规划许可证	沪崇地临（2021）EB310 230202100043	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
	建筑工程综合竣工验收合格通知书	2023CM0005	2023 年 5 月 11 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）EA31023 0202100087	2021 年 2 月 9 日
	建设工程设计方案	沪崇方（2021）DA31023 0202100102	2021 年 2 月 9 日
	建设工程开工放样复验结论单	沪崇开（2021）HA31023 020216398	2021 年 6 月 21 日
	建设工程规划许可证	沪崇建（2021）DA31023 0202100236	2021 年 3 月 15 日
	临时建设用地规划许可证	沪崇地临（2021）EB310 230202100043	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
	建筑工程综合竣工验收合格通知书	2023CM0006	2023 年 5 月 12 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）DA31000 020186297	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
	建筑工程综合竣工验收合格通知书	2023HP0008	2023 年 8 月 14 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）EA3 10000020185764	2018 年 5 月 17 日
	建设工程设计方案	沪浦规方陆（2019）DA310 36220194535	2019 年 6 月 25 日
	建设工程规划许可证	建字第沪浦规建陆（201 9）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）HA31036 220206150	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）J A310115202201203	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
	建设工程综合竣工 验收合格通知书	2023PD0159	2023 年 10 月 7 日
	建设工程施工许可证	1801PD0029D01	2019 年 9 月 20 日
	建设工程施工许可证	1801PD0022D02	2019 年 2 月 1 日
	建设工程施工许可证	1801PD0022D03	2020 年 11 月 2 日
	关于浦东新区南码 头社区 Z0000301 单 元 15-01 地块租赁 住房项目核准的批 复	沪发改城（2018）29 号	2018 年 7 月 11 日
	不动产权证书	沪（2019）浦字不动产权 第 010534 号	2019 年 1 月 30 日

（5）2022 年第三期上海地产（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（或备案等）文件，合法有效。

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	建设用地规划许可证	沪闵地（2021）EA31011	2021 年 10 月 21 日

城 MHP0-0104 单元 16、17、18 街坊 16-02、18-03 地块征收安置住房项目		2202100742	
	建设工程规划许可证	沪闵建（2022）EA310112202200116	2022 年 1 月 27 日
	建设工程开工放样复验结论单	沪闵开（2022）HA31011220226574	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）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备案登记凭证	沪浦张备（2021）HA310363202143382	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
	建筑工程综合竣工验收合格通知书	2022ZZ0022	2022 年 12 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 03 A-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 03 A-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 24.80 亿元, 占比 100.00%	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 19.16 亿元, 占比 83.34%	5 年, 2019 年 12 月至 2024 年 12 月
租赁住房项目	浦东新区上海国际医学园区	16.08	2021 年 11 月	已投资 7.2 亿元, 占比	5 年, 2021 年 11 月至 2026 年 11 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
	44B-01 地块租赁住房项目			44.90%	
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 15.00 亿元, 占比 100.00%	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 01-01 地块农民集中安置房项目	13.43	2021 年 4 月	已投资 13.43 亿元, 占比 100.00%	2 年, 2021 年 4 月至 2023 年 4 月
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 19.24 亿元, 占比 100.00%	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 28.19 亿元, 占比 100.00%	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 11.29 亿元, 占比 100.00%	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	24.80	2019 年 9 月	已投资 24.80 亿元, 占比 100.00%	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				
保障性住房	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	25.95	2022 年 4 月	已投资 18.14 亿元, 占比 69.90%	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 6.71 亿元, 占比 75.31%	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 2.57 亿元, 占比 89.55%	2 年, 2021 年 6 月至 2023 年 6 月

3、募投项目的重大事项

截至 2023 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、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》等法律法规及主管部门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《2023 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）

北京大成（上海）律师事务所

单位负责人或其授权代表：

王善良

经办律师：

金 莉

孟 希

2024 年 6 月 27 日