

债券简称：20 沪地 01、20 沪地产 01  
债券简称：21 沪地 01、21 沪地产 01  
债券简称：21 沪地 02、21 沪地产 02  
债券简称：21 沪地 03、21 沪地产 03  
债券简称：22 沪地 01、22 沪地产 01  
债券简称：22 沪地 02、22 沪地产 02  
债券简称：22 沪地 03、22 沪地产 03

债券代码：152544.SH、2080215.IB  
债券代码：152782.SH、2180085.IB  
债券代码：184078.SH、2180404.IB  
债券代码：184079.SH、2180405.IB  
债券代码：184201.SH、2280045.IB  
债券代码：184392.SH、2280223.IB  
债券代码：184407.SH、2280235.IB

## 上海地产（集团）有限公司 2024 年度

### 债权代理事务报告并发行人履约情况及偿债能力分析报告

上海地产（集团）有限公司公司债券全体持有人：

国泰海通证券股份有限公司（以下简称国泰海通证券或本公司）作为 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（以下简称“20 沪地产 01”、“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”）的牵头主承销商及债权人代理人，按照相关要求出具本报告。

为出具本报告，本公司与上海地产（集团）有限公司（以下简称发行人）进行接洽，对于出具本报告有关的事务进行了必要的调查。本报告依据本公司对有关情况的调查、发行人出具的证明文件进行判断，对上述债券存续期间所了解的信息进行披露。在本报告中对有关审计报告等专业数据及事项的引述，不表明本公司对这些报告、数据的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证。

本公司未对上述债券的投资价值做出任何评价，也未对上述债券的投资风险做出任何判断。上述债券的投资者应自行判断和承担投资风险。

#### 一、发行人的基本情况

发行人名称：上海地产（集团）有限公司  
法定代表人：黄永平  
注册资本（万元）：3,000,000.00

实缴资本（万元）：3,000,000.00  
注册地址：上海市自由贸易试验区浦东南路 500 号 18 楼  
经营范围：土地储备前期开发，滩涂造地建设管理，市政基础设施建设投资，区域开发，旧区改造，保障性住房投资建设，房地产开发、经营，实业投资，物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

## 二、跟踪评级情况

发行人已委托上海新世纪资信评估投资服务有限公司担任跟踪评级机构，在公司债券的存续期内，上海新世纪资信评估投资服务有限公司每年将至少出具一次正式的定期跟踪评级报告。

### （一）定期跟踪评级情况

#### 1.2020 年第一期上海地产（集团）有限公司公司债券

截至本报告出具之日，2020 年第一期上海地产（集团）有限公司公司债券定期跟踪评级机制运行正常，最新的跟踪评级报告请查询上海新世纪资信评估投资服务有限公司发布的有关报告，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，债项评级为 AAA。

#### 2.2021 年第一期上海地产（集团）有限公司公司债券

截至本报告出具之日，2021 年第一期上海地产（集团）有限公司公司债券定期跟踪评级机制运行正常，最新的跟踪评级报告请查询上海新世纪资信评估投资服务有限公司发布的有关报告，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，债项评级为 AAA。

#### 3.2021 年第二期上海地产（集团）有限公司公司债券（品种一）

截至本报告出具之日，2021 年第二期上海地产（集团）有限公司公司债券（品种一）定期跟踪评级机制运行正常，最新的跟踪评级报告请查询上海新世纪资信评估投资服务有限公司发布的有关报告，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，债项评级为 AAA。

#### 4.2021 年第二期上海地产（集团）有限公司公司债券（品种二）

截至本报告出具之日，2021 年第二期上海地产（集团）有限公司公司债券（品种二）定期跟踪评级机制运行正常，最新的跟踪评级报告请查询上海新世

纪资信评估投资服务有限公司发布的有关报告，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，债项评级为 AAA。

#### **5.2022 年第一期上海地产（集团）有限公司公司债券**

截至本报告出具之日，2022 年第一期上海地产（集团）有限公司公司债券定期跟踪评级机制运行正常，最新的跟踪评级报告请查询上海新世纪资信评估投资服务有限公司发布的有关报告，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，债项评级为 AAA。

#### **6.2022 年第二期上海地产（集团）有限公司公司债券**

截至本报告出具之日，2022 年第二期上海地产（集团）有限公司公司债券定期跟踪评级机制运行正常，最新的跟踪评级报告请查询上海新世纪资信评估投资服务有限公司发布的有关报告，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，债项评级为 AAA。

#### **7.2022 年第三期上海地产（集团）有限公司公司债券**

截至本报告出具之日，2022 年第三期上海地产（集团）有限公司公司债券定期跟踪评级机制运行正常，最新的跟踪评级报告请查询上海新世纪资信评估投资服务有限公司发布的有关报告，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，债项评级为 AAA。

### **三、发行人履约情况**

#### **（一）办理上市或交易流通情况**

发行人已按照《2020 年第一期上海地产（集团）有限公司公司债券募集说明书》《2021 年第一期上海地产（集团）有限公司公司债券募集说明书》《2021 年第二期上海地产（集团）有限公司公司债券募集说明书》《2022 年第一期上海地产（集团）有限公司公司债券募集说明书》《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 年第三期上海地产（集团）有限公司公司债券募集说明书》的约定，在债券发行结束后于有关证券交易场所上市或交易流通。

#### **（二）付息、兑付（如有）情况**

报告期内，国泰海通证券在本息偿付前已及时提示并督促发行人按时履约，足额付息兑付，未发生发行人不能偿还公司债券的情况。

发行人报告期内付息/行权情况如下：

债券全称	债券简称	付息日	债券期限 (年)	行权日	到期日	报告期内 付息/行 权情况
2020 年第一期上海 地产（集团）有限 公司公司 债券	20 沪地 01、20 沪 地产 01	2024 年 08 月 20 日	3+2	报告期内 未行权	2025 年 08 月 20 日	发行人已 于 2024 年 08 月 20 日 按时完成 上年度付 息工作
2021 年第一期上海 地产（集团）有限 公司公司 债券	21 沪地 01、21 沪 地产 01	2024 年 03 月 22 日	5	报告期内 未行权	2026 年 03 月 22 日	发行人已 于 2024 年 03 月 22 日 按时完成 上年度付 息工作
2021 年第二期上海 地产（集团）有限 公司公司 债券（品 种二）	21 沪地 03、21 沪 地产 03	2024 年 09 月 29 日	5	报告期内 未行权	2026 年 09 月 29 日	发行人已 于 2024 年 09 月 30 日 按时完成 上年度付 息工作
2022 年第一期上海 地产（集团）有限 公司公司 债券	22 沪地 01、22 沪 地产 01	2024 年 03 月 08 日	5	报告期内 未行权	2027 年 03 月 08 日	发行人已 于 2024 年 03 月 08 日 按时完成 上年度付 息工作
2022 年第二期上海 地产（集团）有限 公司公司 债券	22 沪地 02、22 沪 地产 02	2024 年 05 月 06 日	3	报告期内 未行权	2025 年 05 月 06 日	发行人已 于 2024 年 05 月 06 日 按时完成 上年度付 息工作
2022 年第三期上海 地产（集团）有限 公司公司 债券	22 沪地 03、22 沪 地产 03	2024 年 05 月 31 日	3+2	报告期内 未行权	2027 年 05 月 31 日	发行人已 于 2024 年 05 月 31 日 按时完成 上年度付 息工作

注：付息日如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息。  
发行人报告期内兑付情况如下：

债券全称	债券简称	债券期限 (年)	兑付日	报告期内兑付 情况
2021 年第二期 上海地产（集	21 沪地 02、21 沪地产 02	3	2024 年 09 月 29 日	发行人已于 2024 年 09 月

债券全称	债券简称	债券期限 (年)	兑付日	报告期内兑付 情况
团) 有限公司 公司债券 (品 种一)				29 日按时完成 兑付工作

### (三) 募集资金使用情况

20 沪地 01、21 沪地 01、21 沪地 02、21 沪地 03、22 沪地 01、22 沪地 02、22 沪地 03 募集资金前期已使用完毕，本报告期内不涉及使用。

### (四) 发行人信息披露情况

报告期内，发行人按照主管机关的相关要求披露了以下公告：

- 1、《2021 年第二期上海地产（集团）有限公司公司债券（品种一）2024 年付息兑付公告》
- 2、《2021 年第二期上海地产（集团）有限公司公司债券（品种一）2024 年本息兑付及摘牌公告》
- 3、《2021 年第二期上海地产（集团）有限公司公司债券（品种二）2024 年付息公告》
- 4、《上海地产（集团）有限公司公司债券中期报告（2024 年）》
- 5、《上海地产（集团）有限公司公司债券 2024 年半年度财务报表及附注》
- 6、《上海地产（集团）有限公司 2024 年公司债券中期报告》
- 7、《2020 年第一期上海地产（集团）有限公司公司债券 2024 年付息公告》
- 8、《2022 年第三期上海地产（集团）有限公司公司债券 2024 年付息公告》
- 9、《上海地产（集团）有限公司公司债券 2023 年年度报告》
- 10、《上海地产（集团）有限公司公司债券 2023 年年度财务报告及附注》
- 11、《2022 年第二期上海地产（集团）有限公司公司债券 2024 年付息公告》
- 12、《2021 年第一期上海地产（集团）有限公司公司债券 2024 年付息公告》
- 13、《2022 年第一期上海地产（集团）有限公司公司债券 2024 年付息公告》

### (五) 持有人会议召开情况

报告期内，发行人未发生需召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

#### 四、发行人偿债能力

##### （一）发行人 2024 年度经营情况

发行人 2024 年和 2023 年主要会计数据以及财务指标列示如下：

单位：万元

主要会计数据及财务指标	2024 年度/末	2023 年度/末	本期比上年同期增减（%）	变动原因
总资产	43,045,968.27	42,851,598.31	0.45	-
总负债	27,410,706.43	27,603,321.18	-0.70	-
净资产	15,635,261.84	15,248,277.13	2.54	-
归属于母公司股东的净资产	13,892,513.80	13,530,354.57	2.68	-
期末现金及现金等价物余额	5,315,919.69	6,351,761.92	-16.31	-
营业收入	3,175,500.42	3,726,642.23	-14.79	-
营业成本	2,217,113.24	2,857,063.66	-22.40	-
利润总额	320,937.88	420,727.84	-23.72	-
净利润	143,697.70	216,819.86	-33.72	主要系投资收益减少
归属母公司股东的净利润	100,914.22	177,286.98	-43.08	同上
经营活动产生的现金流净额	-82,354.05	238,634.61	-106.10	主业属于周期波动行业，销售商品、提供劳务现金回笼减少
投资活动产生的现金流净额	-634,628.37	1,351,011.32	-146.97	收到其他与投资活动相关现金减少
筹资活动产生的现金流净额	-319,116.25	-1,033,967.89	69.14	偿还债务支付现金减少
资产负债率（%）	63.68	64.42	-1.29	-
流动比率（倍）	2.06	1.96	4.88	-
速动比率（倍）	0.87	0.88	-0.91	-

注：上述财务指标计算方法如下：

1.资产负债率=负债合计/资产总计\*100%

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

##### （二）发行人偿债意愿和能力分析

截至本报告出具之日，发行人发行的各类债券及债务融资工具均未出现延迟支付到期利息及本金的情况，生产经营及财务指标未出现重大不利变化，发行人偿债意愿及偿债能力正常。

## 五、发行人已发行未兑付债券

截至本报告出具之日，发行人已发行未兑付的债券或债务融资工具包括：

债券品种	债券全称	起息日期	债券期限（年）	发行总额（亿元）	票面利率（%）	到期兑付日
企业债	2020年第一期上海地产（集团）有限公司公司债券	2020年08月20日	3+2	20.00	2.88	2025年08月20日
企业债	2021年第一期上海地产（集团）有限公司公司债券	2021年03月22日	5	30.00	3.97	2026年03月22日
企业债	2021年第二期上海地产（集团）有限公司公司债券（品种二）	2021年09月29日	5	20.00	3.60	2026年09月29日
企业债	2022年第一期上海地产（集团）有限公司公司债券	2022年03月08日	5	25.00	3.55	2027年03月08日
企业债	2022年第三期上海地产（集团）有限公司公司债券	2022年05月31日	3+2	20.00	2.85	2027年05月31日
公司债	上海地产（集团）有限公司2023年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）	2023年08月15日	2+1	18.00	3.00	2026年08月15日
公司债	上海地产（集团）有限公司2023年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）	2023年11月24日	2+1	25.00	3.05	2026年11月24日
公司债	上海地产（集团）有限公司2024年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）	2024年02月02日	2+1	12.00	2.85	2027年02月02日
公司债	上海地产（集团）有限公司2024年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）	2024年03月21日	2+1	25.00	2.70	2027年03月21日
公司债	上海地产（集团）有限公司2024年面向专业投资者非公开发行公司债券（第三期）	2024年04月30日	2+1	20.00	2.55	2027年04月30日
定向	上海地产（集团）有	2024年04	3+2	23.00	2.65	2029年04

债券品种	债券全称	起息日期	债券期限(年)	发行总额(亿元)	票面利率(%)	到期兑付日
工具	限公司 2024 年度第一期定向债务融资工具(保障性住房/平急两用)	月 18 日				月 18 日
定向工具	上海地产(集团)有限公司 2023 年度第三期定向债务融资工具	2023 年 06 月 02 日	3+2	20.00	3.20	2028 年 06 月 02 日
定向工具	上海地产(集团)有限公司 2023 年度第二期定向债务融资工具	2023 年 04 月 25 日	3+2	24.00	3.38	2028 年 04 月 25 日
定向工具	上海地产(集团)有限公司 2023 年度第一期定向债务融资工具	2023 年 03 月 16 日	3+2	30.00	3.50	2028 年 03 月 16 日

## 六、增信措施、偿债保障措施的有效性及其执行情况

### (一) 增信措施有效性

20 沪地 01、21 沪地 01、21 沪地 02、21 沪地 03、22 沪地 01、22 沪地 02、22 沪地 03 为无担保债券。

### (二) 偿债保障措施的有效性及其执行情况

为了充分、有效地维护债券持有人的利益,发行人为 20 沪地 01、21 沪地 01、21 沪地 02、21 沪地 03、22 沪地 01、22 沪地 02、22 沪地 03 的按时、足额偿付制定了一系列工作计划,形成了一套确保债券安全兑付的保障措施。

报告期内,本次债券增信措施和偿债保障措施较募集说明书中相关内容没有重大变化。

## 七、债权代理人履职情况

2024 年度,国泰海通证券作为上述债券的债权代理人,根据《2020 年第一期上海地产(集团)有限公司公司债券募集说明书》《2021 年第一期上海地产(集团)有限公司公司债券募集说明书》《2021 年第二期上海地产(集团)有限公司公司债券募集说明书》《2022 年第一期上海地产(集团)有限公司公司债券募集说明书》《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 年第三期上海地产(集团)有限公司公司债券募集说明书》《上



海地产（集团）有限公司公司债券债权代理协议》等有关文件的约定对于发行人的相关情况进行了跟进和督导，履行了债权代理工作职责。

以上情况，特此公告。

（本页以下无正文）

（本页无正文，为《上海地产（集团）有限公司 2024 年度债权代理事务报告并发行人履约情况及偿债能力分析报告》之盖章页）

---

