中国经济导报

责编：王雄伟　组版：商广辉　新闻热线：(010)63691260

2020年第二期上海地产(集团)有限公司公司债券募集说明书摘要

发　行　人：上海地产(集团)有限公司
牵头主承销商：国泰君安证券股份有限公司
联席主承销商：海通证券股份有限公司　　东方证券承销保荐有限公司

(本公告请见中国经济导报网 http://www.ceh.com.cn/债券公告频道)

声明及提示

一、发行人声明

发行人已批准本期债券募集说明书摘要，发行人领导成员承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

发行人不谋担政府融资职能，发行本次企业债券不涉及新增地方政府债务，本期债券募投项目实施主体为发行人，本期债券偿债资金主要由募投项目收益、发行人自身经营收益构成。

二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本期债券募集说明书摘要中财务报告真实、完整。

三、主承销商勤勉尽职声明

本期债券主承销商保证其已按照中国相关法律、法规的规定及行业惯例，履行了勤勉尽职的义务。

四、关于设置弹性配售选择权的声明

发行人经与簿记管理人协商一致，在发行条款充分披露簿记建档发行参与人充分识别相关风险的前提下，于企业债券发行定价过程中自主选择设置弹性配售选择权。

五、律师声明

律师事务所及经办律师保证由律师事务所同意发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容已经律师事务所审阅，确认募集说明书不效因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

六、投资提示

凡就认购本期债券的投资者，请认真阅读本期债券募集说明书及其有关的信息披露文件，并进行独立投资判断。主管部门对本期债券发行所作出的任何决定，均不表明其对债券风险作出实质性判断。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本期债券募集说明书对本期债券各项权利义务的约定。

债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

七、其他重大事项或风险提示

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。

投资者若对本期债券募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

八、本期债券基本要素

(一)债券名称：2020年第二期上海地产(集团)有限公司公司债券(简称"20沪地产02")。

(二)计划发行规模：人民币伍拾亿元整(RMB5,000,000,000.00)。

(三)基础发行规：人民币贰拾亿元整(RMB2,500,000,000.00)。

(四)弹性配售规：人民币贰拾亿元整(RMB2,500,000,000.00)。

(五)债券期限和利率：本期债券期限为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。票面年利率根据上海银行间同业拆放利率基准利率加上基本利差确定(Shibor基准利率为(中期票据)报价品种3年期的算术平均数，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入)。本期债券最终发行票面年利率由发行人和主承销商根据簿记建档结果协商一致确定，并报国家相关主管部门备案。

(六)弹性配售选择权：

根据《企业债券簿记建档发行业务指引》，发行人经与簿记管理人协商一致，在发行条款充分披露簿记建档发行参与人充分识别相关风险的前提下，于企业债券发行定价过程中自主选择设置弹性配售选择权。

本期债券弹性配售选择权强制触发倍数为5倍，当期计划发行规模为50亿元，其中，基础发行规为25亿元，弹性配售规为25亿元。

当发行时间截止后，如达到强制触发倍数的，应按照当期计划发行规模50亿元全额进行配售；

当发行时间截止后，如未达到强制触发倍数的，应按照如下规则进行配售：

1、申购总量未达到基础发行额的，按照申购总量发行额的，应按照基础发行额25亿元进行配售。

2、申购总量已达到基础发行额，且未达到当期计划发行规模的，不得使用弹性配售选择权，应按照基础发行额25亿元进行配售。

3、申购总量已达到当期计划发行规模，且未达到当期计划发行规模的，不得使用弹性配售选择权，应按照基础发行额25亿元进行配售。

4、申购总量已达到当期计划发行规模，且未达到当期计划发行规模的，不得使用弹性配售选择权，应按照基础发行额25亿元进行配售。

5、申购总量已达到当期计划发行规模，且未达到当期计划发行规模的，不得使用弹性配售选择权，应按照基础发行额25亿元进行配售。

6、申购总量已达到当期计划发行规模，且未达到当期计划发行规模的，不得使用弹性配售选择权，应按照基础发行额25亿元进行配售。

7、申购总量已达到当期计划发行规模，且未达到当期计划发行规模的，不得使用弹性配售选择权，应按照基础发行额25亿元进行配售。

八、债券形式：实名制记账式债券。

九、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。

十、发行方式及对象：本期债券为实名制记账式债券，采用簿记建档，集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统，向机构投资者公开发行。

十一、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为2020年11月26日。

十二、发行首日：本期债券发行的第1日，即2020年11月27日。

十三、发行期限：2个工作日，自发行首日至2020年11月30日。

十四、起息日：本期债券存续期限内每年的11月30日为该计息年度的起息日。

十五、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。

十六、还本付息方式：每年付息一次，按债券面值的百分比计息，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。

十七、付息日：本期债券的付息日为2021年至2023年每年的11月30日(如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日)。

十八、兑付日：本期债券的兑付日为2023年11月30日(如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日)。

十九、本息兑付方式：通过本期债券登记托管机构办理。

二十、认购与托管：本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总托管，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

二十一、承销方式：承销团余额包销。

二十二、承销团成员：主承销商为本次发行组织的，由主承销商组成的承销团。本期债券由牵头主承销商国泰君安证券股份有限公司、联席主承销商海通证券股份有限公司共同组成。

二十三、债券信用等级：本期债券无信用级别。

二十四、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。

二十五、债权代理人：发行人聘请国泰君安证券股份有限公司为本期债券的债权代理人。

二十六、账户及资金监管银行：上海浦东发展银行股份有限公司第一营业部，上海银行股份有限公司。

二十七、上市流通安排：本期债券在银行间债券市场交易，发行人将就本期债券向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

二十八、税务提示：根据国家税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者自行承担。

释　义

在本募集说明书摘要中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人/上海地产/公司/集团：指上海地产(集团)有限公司

主承销商：指国泰君安证券股份有限公司、海通证券股份有限公司和东方证券承销保荐有限公司

牵头主承销商/簿记管理人/债权代理人/国泰君安：指国泰君安证券股份有限公司

联席主承销商：指海通证券股份有限公司和东方证券承销保荐有限公司

会计师/立信：指立信会计师事务所(特殊普通合伙)

评级机构/新世纪：指上海新世纪资信评估投资服务有限公司

发行人律师：指北京大成(上海)律师事务所

本期债券：指发行人发行的2020年第二期上海地产(集团)有限公司公司债券

本次发行：指本期债券的发行

募集说明书：指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2020年第二期上海地产(集团)有限公司公司债券募集说明书》

申购和配售办法说明：指发行人根据有关法律、法规为本期债券发行而制作的《2020年第二期上海地产(集团)有限公司公司债券申购和配售办法说明》

债权代理协议：指发行人与债权代理人签署的《上海地产(集团)有限公司公司债券债权代理协议》

债券持有人会议规则：指发行人与债权代理人根据有关法律、法规共同制定的《2019年上海地产(集团)有限公司公司债券之债券持有人会议规则》

资金监管协议：指发行人与监管银行签订的《2020年第二期上海地产(集团)有限公司公司债券资金监管协议》

公司章程：指上海地产(集团)有限公司章程

国家发改委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会

证券登记托管机构：指中央国债登记结算有限责任公司(简称"中央国债登记公司")和中国证券登记结算有限责任公司上海分公司(简称"中证登上海分公司")

监管银行/账户监管人：指上海浦东发展银行股份有限公司第一营业部、上海银行股份有限公司、中国农业银行股份有限公司上海黄浦支行

承销团：指主承销商为本次发行组织的，由主承销商组成的承销团。

承销团余额包销：指承销团成员按承销团协议所规定的各自承销本期债券的份额承担债券发行的风险，在发行期结束后，将各自未售出的本期债券全部自行购入的承销方式

法定节假日或休息日：指中华人民共和国的法定节假日或休息日(不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日)

工作日：指每周一至周五，法定节假日除外

元：指人民币元

上海市国资委/国资委：指上海市国有资产监督管理委员会

中华企业：指中华企业股份有限公司

世博发展：指上海世博发展(集团)有限公司

申江两岸：指上海申申江两岸开发建设投资(集团)有限公司

建材集团：指上海建材(集团)有限公司

至尊集团酒店：指上海至尊集团酒店投资有限公司

佳房保障：指上海地产佳房保障有限公司

地产农业：指上海地产农业投资发展有限公司

闵虹集团：指上海地产闵虹(集团)有限公司

三林滨江：指上海地产三林滨江生态建设有限公司

养老产业：指上海地产养老产业投资有限公司

佳房担保：指上海市住房置业担保有限公司

世博土控：指上海世博土地控股有限公司

申虹公司：指上海申虹投资发展有限公司

中星集团：指上海中星(集团)有限公司

本募集说明书摘要中，除分计数外均为加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第一条　债券发行依据

本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券[2020]16号注册通知文件同意发行。

本期债券业经发行人于2019年5月14日召开的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)有限公司发行公司债券的批复》(沪国资委评办[2019]130号)审批同意。

第二条　本期债券发行的有关机构

一、发行人：上海地产(集团)有限公司

住所：中国(上海)自由贸易试验区浦东南路500号18楼

法定代表人：冯经明　　经办人员：方国胜、叶春扬、马颖

办公地址：上海市浦东新区雪野路928号上海地产集团大厦　　传真：021-20772150　　邮政编码：200125

联系电话：021-20770999

二、承销团

(一)牵头主承销商、簿记管理人：国泰君安证券股份有限公司

住所：中国(上海)自由贸易试验区商城路618号

法定代表人：贺青　　经办人员：胡玮瑛、时光、刘泽真、杨樱

办公地址：上海市静安区新闸路669号博华广场33层　　传真：021-38670666　　邮政编码：200041

联系电话：021-38676666

(二)联席主承销商：

1、海通证券股份有限公司

住所：上海市广东路689号

法定代表人：周杰　　经办人员：陆晓静、沈璇璇、许杰、李郁宙

办公地址：上海市广东路689号海通证券大厦1708室　　传真：021-23219100　　邮政编码：200001

联系电话：021-23219018

2、东方证券承销保荐有限公司

住所：上海市黄浦区中山南路318号24层　　经办人员：宋岩伟、唐明东、田洋、张元魁、赵丰伟、王彦钧

法定代表人：马骧

办公地址：上海市黄浦区中山南路268号12层　　传真：021-23153509　　邮政编码：200010

联系电话：021-23153888

三、托管人：

(一)中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街10号

法定代表人：水汝庆　　联系人：李皓、毕远哲

办公地址：北京市西城区金融大街10号

联系电话：010-88170735、010-88170738　　传真：010-88170952　　邮政编码：100033

(二)中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国(上海)自由贸易试验区陆家嘴东路166号

总经理：聂燕　　联系人：王博

办公地址：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦3楼

联系电话：021-38874800　　传真：021-58754185　　邮政编码：200120

四、审计机构：立信会计师事务所(特殊普通合伙)

住所：上海市浦东新区南京东路61号四楼

执行事务合伙人：朱建弟　　经办人员：韩爽

办公地址：上海市黄浦区南京东路61号四楼

联系电话：021-23280000　　传真：021-23280000　　邮政编码：200002

五、信用评级机构：上海新世纪资信评估投资服务有限公司

住所：上海市杨浦区控江路1555号A座103室K-22

法定代表人：朱荣恩　　经办人员：卢亦朗

办公地址：上海市黄浦区汉口路400号恒盛大厦14楼

联系电话：021-63501349　　传真：021-63500872　　邮政编码：200000

六、发行人律师：北京大成(上海)律师事务所

住所：上海市浦东新区银城中路501号15、16层

负责人：金希　　经办人员：孟希

办公地址：上海市浦东新区银城中路501号15、16层

联系电话：021-20283281　　传真：021-58786866　　邮政编码：200120

七、监管银行：

(一)上海浦东发展银行股份有限公司第一营业部

地址：上海市黄浦区中山东一路12号

负责人：俞雅文　　经办人员：黄颖娟

联系电话：13564759554　　传真：021-63296544　　邮政编码：200002

(二)上海银行股份有限公司

地址：中国(上海)自由贸易试验区银城中路168号

法定代表人：俞敏亮　　经办人员：杨琴

联系电话：021-63237165　　传真：021-63235509　　邮政编码：200120

八、债权代理人：国泰君安证券股份有限公司

住所：中国(上海)自由贸易试验区商城路618号

法定代表人：贺青　　经办人员：胡玮瑛、时光、刘泽真、杨樱

办公地址：上海市静安区新闸路669号博华广场33层　　传真：021-38670666　　邮政编码：200041

联系电话：021-38676666

第三条　发行概要

一、发行人：上海地产(集团)有限公司。

二、债券名称：2020年第二期上海地产(集团)有限公司公司债券(简称"20沪地产02")。

三、计划发行规模：人民币伍拾亿元整(RMB5,000,000,000.00)。

四、基础发行规：人民币贰拾亿元整(RMB2,500,000,000.00)。

五、弹性配售规：人民币贰拾亿元整(RMB2,500,000,000.00)。

六、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。票面年利率根据上海银行间同业拆放利率基准利率加上基本利差确定(Shibor基准利率为(中期票据)报价品种3年期的算术平均数，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入)。本期债券最终发行票面年利率由发行人和主承销商根据簿记建档结果协商一致确定，并报国家相关主管部门备案。

七、弹性配售选择权：

根据《企业债券簿记建档发行业务指引》，发行人经与簿记管理人协商一致，在发行条款充分披露簿记建档发行参与人充分识别相关风险的前提下，于企业债券发行定价过程中自主选择设置弹性配售选择权。

本期债券弹性配售选择权强制触发倍数为5倍，当期计划发行规模为50亿元，其中，基础发行规为25亿元，弹性配售规为25亿元。

当发行时间截止后，如达到强制触发倍数的，应按照当期计划发行规模50亿元全额进行配售；

当发行时间截止后，如未达到强制触发倍数的，应按照如下规则进行配售：

1、申购总量未达到基础发行额的，按照申购总量发行额的，应按照基础发行额25亿元进行配售。

2、申购总量已达到基础发行额，且未达到当期计划发行规模的，不得使用弹性配售选择权，应按照基础发行额25亿元进行配售。

3、申购总量已达到当期计划发行规模，且未达到强制触发倍数的，发行人可根据授权权益行使弹性配售选择权，应按照基础发行额25亿元进行配售。

4、申购总量已达到当期计划发行规模，且未达到强制触发倍数的，发行人可根据授权权益行使弹性配售选择权，应按照基础发行额25亿元进行配售。

5、申购总量已达到当期计划发行规模，且未达到强制触发倍数的，发行人可根据授权权益行使弹性配售选择权，应按照基础发行额25亿元进行配售。

6、申购总量已达到当期计划发行规模，且未达到强制触发倍数的，发行人可根据授权权益行使弹性配售选择权，应按照基础发行额25亿元进行配售。

7、申购总量已达到当期计划发行规模，且未达到强制触发倍数的，发行人可根据授权权益行使弹性配售选择权，应按照基础发行额25亿元进行配售。

八、债券形式：实名制记账式债券。

九、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。

十、发行方式及对象：本期债券为实名制记账式债券，采用簿记建档，集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统，向机构投资者公开发行。

十一、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为2020年11月26日。

十二、发行首日：本期债券发行的第1日，即2020年11月27日。

十三、发行期限：2个工作日，自发行首日至2020年11月30日。

十四、起息日：本期债券存续期限内每年的11月30日为该计息年度的起息日。

十五、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。

十六、还本付息方式：每年付息一次，按债券面值的百分比计息，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。

十七、付息日：本期债券的付息日为2021年至2023年每年的11月30日(如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日)。

十八、兑付日：本期债券的兑付日为2023年11月30日(如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日)。

十九、本息兑付方式：通过本期债券登记托管机构办理。

二十、认购与托管：本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总托管，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

二十一、承销方式：承销团余额包销。

二十二、承销团成员：主承销商为本次发行组织的，由主承销商组成的承销团。本期债券由牵头主承销商国泰君安证券股份有限公司、联席主承销商海通证券股份有限公司共同组成本期债券承销团。

二十三、债券信用等级：本期债券无信用级别。

二十四、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。

二十五、债权代理人：发行人聘请国泰君安证券股份有限公司为本期债券的债权代理人。

二十六、账户及资金监管银行：上海浦东发展银行股份有限公司第一营业部，上海银行股份有限公司。

二十七、上市流通安排：本期债券在银行间债券市场交易，发行人将就本期债券向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

二十八、税务提示：根据国家税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者自行承担。

第四条　认购与托管

本期债券为实名制记账式债券，采用簿记建档，集中配售的方式发行。

本期债券在中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统，向机构投资者公开发行，投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求以在本募集说明书中的有关内容为准。本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总托管，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

二、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向国内机构投资者公开发行配售的申购方式进行总托管的，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记托管业务规范》的要求办理，该规则可在中国债券信息网(www.chinabond.com.cn)查阅或在本期债券承销团成员设置的发行网点索取。

认购方式如下：

境内法人凭加盖其公章的营业执照(副本)或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券；境内非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券，如法律、法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

三、本期债券通过上海证券交易所公开发行部分由中国证券登记公司上海分公司登记托管，具体手续按中国证券登记结算有限责任公司的《中国证券登记结算有限责任公司债券登记托管业务规则》的要求办理，该规则可在中国证券登记结算有限责任公司网站(www.chinaclear.cn)查阅或在本期债券承销团成员设置的发行网点索取。

认购本期债券上海证券交易所发行部分的机构投资者须持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或A股证券账户，欲参与在上海证券交易所发行的债券认购的机构投资者在发行期间内本期债券承销团成员联系，机构投资者凭加盖其公章的营业执照(副本)或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书，证券账户卡复印件认购本期债券。

四、参与本期债券发行、登记和托管的各方，均须遵循《企业债券簿记建档发行业务指引》及中央国债登记结算有限责任公司的有关规定。

五、本期债券发行结束并申请上市流通后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

第五条　债券发行网点

本期债券采用簿记建档，集中配售的方式发行。

一、本期债券通过申请头主承销商、联席主承销商组建承销团的方式，由承销团成员设置的发行网点向在中央国债登记公司开户的境内机构投资者(国家法律、法规另有规定者除外)公开发行的部分，具体发行网点见附表一。

二、本期债券通过上海证券交易所向在中证登上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)发行部分的具体发行网点见附表一中标注"▲"的发行网点。

第六条　认购入手续

购买本期债券的投资者(包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，下同)被视为做出以下承诺：

一、本期债券的投资者接受发债所有条款和有关发债所有规定并受其约束并履行其义务。

二、本期债券的发行人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更；

三、投资者认购本期债券即被视为接受上海浦东发展银行股份有限公司第一营业部、上海银行股份有限公司、中国农业银行股份有限公司上海黄浦支行上海黄浦支行作为本期债券的资金监管银行与发行人签署《资金监管协议》，接受该监管协议项下的监管安排，同时接受《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》中的各项约定。本期债券的债权代理人和资金监管银行依据有关法律、法规的规定发生合法变更并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

四、本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在经批准的证券交易场所上市或交易流通，并向主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排；

五、在本期债券的存续期限内，若发行人依据有关法律法规将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者在此不可撤销地事先同意并接受这种债务转让：

(一)本期债券发行与上市交易(如上市交易)的批准部门对本期债券项下的债务变更无异议；

(二)就新债务人承继本期债券项下的债务，有资格的评级机构对本期债券出具不次于原债券评级的评级报告；

(三)原债务人与新债务人取得必要的内部授权后正式签署债务转让承继协议，新债务人承诺将按照本期债券原定条款和条件履行债务；

(四)债权代理人同意债务转让，并承诺将按照原定条款和条件履行义务；

(五)原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让事宜履行完分的信息披露。

六、对于本期债券债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》的规定作出的有效决议，所有投资者(包括所有出席会议、未出席会议、反对决议、或放弃投票权，以及在相关决议通过后受让本期债券的投资者)均接受该决议。

第七条　债券本息兑付办法

一、利息的支付

(一)本期债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付，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应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息，本期债券的付息日为2021年至2023年每年的11月30日(如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日)。

(二)未上市债券利息的支付通过债券托管人办理：已上市或交易流通债券本金的兑付通过登记机构和有关机构办理，利息支付的具体办法按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

(三)根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

二、本金的兑付

(一)本期债券到期一次还本，本期债券本金的兑付日为2023年11月30日(如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息)，在兑付登记日应兑付日期间，本期债券停止交易。

(二)未上市债券本金的兑付通过债券托管人办理；已上市或交易流通债券本金的兑付通过登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

第八条　发行人基本情况

一、发行人概况

中文名称：上海地产(集团)有限公司

住所：中国(上海)自由贸易试验区浦东南路500号18楼

法定代表人：冯经明

注册资本：30,000,000,000元(实缴4,200,000,000万元人民币)

企业类别：有限责任公司(国有独资)

经营范围：土地储备前期开发、棚户区改造、商品房开发、商业地产开发、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)

行业分类：参照国民经济行业分类，公司属于"房地产业"。

公司成立于2002年11月15日，根据2019年8月上海市国资委下发《关于同意市国资委监管企业外资名单的通知》，公司被定为外资企业。

本次发行人的主要股东为上海市国有资产监督管理委员会，持有公司100%的股权。

公司是上海市国有资产监督管理委员会的主要职责是根据上海市政府授权，依照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国企业国有资产法》等法律和法规，履行出资人职责，监管上海市国家出资企业的国有资产，加强国有资产管理；建立和完善国有资产保值增值指标体系，制订评价标准，通过规划、预决算、审计、统计、稽核等，对所监管企业国有资产的保值增值情况进行监管，维护国有资产出资人的权益；根据上海市改革总体部署，指导推进上海市国家出资企业的改革和重组，研究编制上海市国家出资企业改革发展的总体规划，推进上海市国家出资企业的现代企业制度建设，推动国有经济布局和结构的战略性调整；通过法定程序，对所监管企业管理者进行任免、考核并根据其经营业绩进行奖惩，建立符合社会主义市场经济体制和现代企业制度要求的选人、用人机制，完善经营者薪酬和约束制度；指导推进所监管企业完善公司治理结构，加强所监管企业董事会、监事会建设，形成职责明确、协调运转、有效制衡的治理机制；履行对所监管企业工资分配的监管职责，制定所监管企业管理者收入分配办法并组织实施；参与制定国有资本经营预算有关管理制度，提出国有资本经营预算建议草案，组织和监督国有资本经营预算的执行，编报国有资本经营决算草案；负责组织所监管企业上交国有资本收益；按照出资人职责，配合指导、督促检查所监管企业贯彻落实有关安全生产法律、法规，方针、政策和标准等工作；负责上海市国家出资企业的国有资产基础管理工作；根据国家法律法规，起草上海市国有资产管理的地方性法规、规章草案和政策，制定有关国有资产管理的规范性文件；依法对区县国有资产监督管理工作进行指导和监督。

截至2019年末，发行人股东所持有的发行人股权未被质押。

四、公司治理和组织结构

(一)公司治理

公司系国有独资公司，根据《公司法》、《企业国有资产法》及其他有关法律、法规、规章、规范性文件，公司章程的规定，依照上海市人民政府及上海市国有资产监督管理委员会的监管依法开展经营活动。公司根据其特性设有出资人、党委、董事会、总经理层监管机构以及监事会。

公司党委设书记1人，其他委员若干名，符合条件的党委委员通过法定程序进入董事会、监事会、经理层，董事会、监事会、经理层成员中符合条件的党员依照有关规定和程序进入党委班子，党委书记与董事长由一人担任。

公司设董事会，由5-7名董事组成，其中包括职工代表一名，董事由出资人委派，职工代表担任的董事由公司职工民主选举产生。目前，发行人董事会成员仅有董事长1人，董事会因成员缺位原因不能正常履职。根据发行人制定的《"三重一大"集体决策制度》，董事会职责、权限暂由公司董事长、党委班子和经营班子成员以党委会方式集体行使，未来，发行人董事将由出资人委派到位或由公司职工民主选举产生，以健全组织架构。

公司设监事会，由5名监事组成，监事由出资人委派，职工代表担任的监事由公司职工民主选举产生。在监事会人数不足章程规定的情况下，已经委派或选举产生的监事会主席，监事审核或共同行使规定的监事会职权。出资人应以书面通知公司的形式委派监事，出资人有权对其委派的监事进行考评，出资人有权随时解除其委派监事的职务。

总裁、副总裁、财务总监为公司高级管理人员。

1、出资人职责

(1)决定公司重大事项，由出资人依法单独行使以下职权：

(2)委派和更换单由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬及奖惩事项；任命、委派公司监事会主席，监督董事会、监事会行使职权；

(3)审议批准董事会报告；

(4)审议批准监事会报告；

(5)审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；

(6)决定公司增加或者减少注册资本；

(7)决定发行公司债券或其他具有债务性质的证券；

(7)决定公司出资转让、合并、分立、变更公司形式、解散和清算事宜；

(8)批准修改公司章程；

(9)国资监管规定、公司章程其他条款规定应当由出资人行使的职权。

2、党委职权

公司党委行使下列职权：

(1)保证党和国家方针政策在公司的贯彻执行，落实市委、市政府重大战略决策和上级党委重要工作部署；

(2)坚持党管干部原则，在选人用人中担负领导和相关作用；

(3)参与企业重大问题决策，研究讨论公司改革发展稳定、重大经营管理事项及涉及职工切身利益的重大问题，并提出意见建议；

(4)贯彻从严治党要求，领导党风廉政建设，支持纪委履行职责；

(5)领导思想政治工作、精神文明建设、企业文化建设和工会、共青团工作。

3、董事会职权

董事会的职权如下：

(1)向出资人报告工作；

(2)执行出资人的决定；

(3)制订公司年度财务预算方案、决算方案；

(4)制定公司经营方针、公司发展战略规划和投资计划；

(5)制定公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

(6)确定对公司所投资企业重大事项的管理原则；

(7)决定聘任或者解聘公司总经理和其他高级管理人员，并根据总裁的提名决定聘任或者解聘公司高级管理人员及其报酬事项，并对高级管理人员进行检查和考核；

(8)制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券或其他证券的方案；

(9)制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；

(10)决定公司内部管理机构的设置；

(11)制定公司的基本管理制度；

(11)出资人依据公司章程及上海市国资委其他规范性文件授予的职权。

4、总裁职权

总裁对董事会负责，行使以下职权：

(1)主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

(2)组织实施公司年度经营计划和投资方案；

(3)拟订公司内部管理机构设置方案；

(4)拟订公司的基本管理制度；

(5)制定公司基本管理制度之外的其他规章制度，制定公司基本管理制度的实施细则；

(6)决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

(7)主持、决定公司领导分工范围内的事项；

(8)在法律法规及公司章程规定的以及董事会授权的范围内代表公司对外处理日常经营中的事务；

(9)董事会授予的其他职权。

5、监事会职权

监事会行使以下职权：

(1)检查公司贯彻有关法律、行政法规、国有资产监督管理规定和制度以及其他规章制度的情况；

(2)检查公司财务，包括查阅公司的财务会计报告及有关资料，检查财务状况、资产质量、经营效益、利润分配等情况，对公司重大风险、重大问题提出预警和预告；

(3)检查公司的战略规划、经营预算、经营效益、利润分配、国有资产保值增值、资产运营、经营责任合同的执行情况；

(4)监督公司内部控制制度、风险防范体系、产权监督网络的建设及运行情况；

(5)对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者出资人决定的董事、高级管理人员提出质疑和罢免的建议；

(6)当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

(7)提请召开董事会会议；

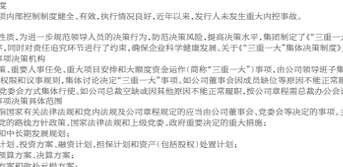
(8)向出资人报告其认为出资人有必要知晓的事项；

(9)法律、法规、公司章程规定及出资人交办的其他职责。

(二)公司组织结构

公司根据业务需要设立了15个职能部门：党群工作部、纪检监察部、工会、团委、办公室、人力资源部、战略投资部、审计部、规划设计部、工程管理部、财务管理部、资金管理部、前期管理部、各职能部门之间在业务开展中既保持相互独立性又保持顺畅的协作，公司目前的组织结构如图所示：

图：公司组织结构图



(三)重要内控制度

发行人制订的各项内部控制制度健全、有效，执行情况良好，近年以来，发行人未发生重大内控事故。

1、决策管理

结合集团的企业性质，为进一步规范领导人员的决策行为，防范决策风险，提高决策水平，集团制定了《"三重一大"集体决策制度》，确定了决策机构及权限分工，规范了决策程序，同时对责任追究环节进行了约束，确保企业科学健康发展。关于《"三重一大"集体决策制度》主要内容如下：

(1)"三重一大"事项决策机构

公司凡属重大决策、重要人事任免、重大项目安排和大额度资金运作(简称"三重一大")事项，由公司领导班子集体做出决定，公司董事会、党委会作为决策机构，依据各自职责、权限和议事规则，集体讨论决定"三重一大"事项。如公司董事会因成员缺位等原因不能正常履职，其职责、权限暂由公司董事长、党委班子和经营班子成员以党委会方式集体行使。未来，发行人董事将由出资人委派到位或由公司职工民主选举产生，以健全组织架构。

(2)"三重一大"事项决策具体范围

重大决策事项是指国家有关法律法规和党内法规及公司章程规定的应当由公司董事会、党委会等决定的事项，主要包括：

①公司贯彻执行党的路线方针政策、国家法律法规和上级党委、政府重要决定的重大抓手；

②公司发展战略和长期发展规划；

③公司年度经营计划、投资方案、融资计划、担保计划和资产(包括股权)处置计划；

④公司年度财务预算方案、决算方案；

⑤公司利润分配方案和弥补亏损方案；

⑥公司增加或者减少注册资本的方案以及发行公司债券的方案；

⑦公司合并、分立、解散或变更组织形式方案，成员企业(包括下属机构，下同)的设立、合并、划转、改制、申请破产、解散、注销，公司内部机构的设置及调整；

⑧公司成员企业及本部部门的业绩考核和领导人员薪酬；

⑨公司涉及职工切身利益的工资福利制度改革及其他重大利益调整事项；

⑩公司的建设(包括企业定位建设和党风廉政建设)及安全稳定方面的重大决策；

⑪公司重大资产处置、解散或变更组织形式方案，成员企业(包括下属机构，下同)的设立、合并、划转、改制、申请破产、解散、注销，公司内部机构的设置及调整；

⑫公司成员企业及本部部门的业绩考核和领导人员薪酬；

⑬公司涉及职工切身利益的工资福利制度改革及其他重大利益调整事项；

⑭公司的建设(包括企业定位建设和党风廉政建设)及安全稳定方面的重大决策；

⑮公司其他应当决策的事项。

公司现董事会、党委会作为决策机构，其决策程序、决策内容、决策事项、决策人员、决策时间、决策结果、决策责任等方面均严格按照公司章程、党委会议事规则、董事会议事规则、总经理工作细则、"三重一大"决策制度等公司内部管理制度的规定，公司董事、党委会作为决策机构，依据各自职责、权限和议事规则，集体讨论决定"三重一大"事项，董事会因成员缺位等原因不能正常履职，其职责、权限暂由公司董事长、党委班子和经营班子成员以党委会方式集体行使。发行人的决策机构按照《公司章程》和《"三重一大"集体决策制度》的约定履行职责，企业重大事项由党委会议决策，未影响决策机构的运作，不影响本次债券发行，发行人需要快推进上述缺位的董事的任命和选举。

(三)财务风险

1、资产负债率较高的风险

截至2017年末，2018年末和2019年末，发行人资产负债率分别为68.95%、65.42%和64.75%，近三年呈现下降趋势，在房地产行业中保持较合理水平，本期债券发行后，发行人需要将负债率保持在合理的范围内，应对未来经营环境可能产生的重大不利变化，按期足额