

2021年第一期上海地产（集团）有限公司

公司债券募集说明书

发 行 人



上海地产（集团）有限公司
SHANGHAI LAND (GROUP) CO., LTD.

上海地产（集团）有限公司

牵头主承销商/簿记管理人/债权代理人



国泰君安证券
GUOTAI JUNAN SECURITIES

国泰君安证券股份有限公司

联席主承销商



海通证券

海通证券股份有限公司



东方证券
ORIENT SECURITIES

投资银行

东方证券承销保荐有限公司

二〇二一年 三月



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，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。

发行人不承担政府融资职能，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。本期债券偿债保障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，确认募集说明书不致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



凡欲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：2021 年第一期上海地产（集团）有限公司公司债券（简称“21 沪地产 01”）。

（二）计划发行规模：人民币叁拾亿元整（RMB3,000,000,000.00）。

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

（四）弹性配售额：人民币拾亿元整（RMB1,000,000,000.00）。

（五）债券期限和利率：本期债券期限为 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。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《申购和配售办法说明》公告日前五个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期（1Y）



上海银行间同业拆放利率的算术平均数，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入）。本期债券最终基本利差和最终票面年利率通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率，并报国家相关主管部门备案。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

（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 30 亿元，其中，基础发行额为 20 亿元，弹性配售额为 10 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 30 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，按照承销协议约定的包销条款履行责任，应按照基础发行额 20 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 20 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，发行人可根据授权文件并与簿记管理人协商后，确定是否启动弹性配售。如启动弹性配售，应按照当期计划发行规模 30 亿元全额进行配售；如不启动弹性配售，应按照基础发行额 20 亿元进行配售。



（七）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。

（八）发行期限：2个工作日，自2021年3月19日至2021年3月22日。

（九）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）债券担保：本期债券无担保。

（十一）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。



目 录

释 义	7
第一条 债券发行依据	10
第二条 本期债券发行的有关机构	11
第三条 发行概要	15
第四条 认购与托管	15
第五条 债券发行网点	21
第六条 认购人承诺	22
第七条 债券本息兑付办法	24
第八条 发行人基本情况	25
第九条 发行人业务情况	52
第十条 发行人财务状况	75
第十一条 已发行尚未兑付的债券	134
第十二条 募集资金用途	138
第十三条 偿债保障措施	150
第十四条 风险与对策	154
第十五条 信用评级	164
第十六条 法律意见	167
第十七条 其他应说明的事项	169
第十八条 备查文件	170



释 义

在本募集说明书中，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2021年第一期上海地产（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《2021年第一期上海地产（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《2021年第一期上海地产（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年第二期及2021年第一期上海地产（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
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/市国资委	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	指上海市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
至尊衡山酒店	指上海至尊衡山酒店投资有限公司
住房保障	指上海地产住房保障有限公司
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
住房担保	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

本募集说明书中，部分合计数与各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]116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）有限公司发行企业债券的批复》（沪国资委评价[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、叶春炜、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

联系电话：021-20770999

传真：021-20772150

邮政编码：200125

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：上海市静安区新闻路 669 号博华广场 33 层

联系电话：021-38676666

传真：021-38670666

邮政编码：200041

（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、沈姗姗、许杰、李邹宙

办公地址：上海市广东路689号海通证券大厦1708室

联系电话：021-23212018



传真：021-23219100

邮政编码：200001

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

法定代表人：马骥

经办人员：宋岩伟、康朝东、田洋、张元魁、赵丰伟、王彦钧

办公地址：上海市黄浦区中山南路 268 号 12 层

联系电话：021-23153888

传真：021-23153509

邮政编码：200010

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：上海市黄浦区南京东路 61 号四楼

执行事务合伙人：朱建弟

经办人员：韩频

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：卢亦顾

办公地址：上海市黄浦区汉口路 400 号华盛大厦 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：金莉

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：翁维文

经办人员：黄颖婧

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：金煜

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：上海市静安区新闻路 669 号博华广场 33 层

联系电话：021-38676666

传真：021-38670666

邮政编码：200041



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：**2021 年第一期上海地产（集团）有限公司公司债券（简称“21 沪地产 01”）。

三、**计划发行规模：**人民币叁拾亿元整（RMB3,000,000,000.00）。

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

五、**弹性配售额：**人民币拾亿元整（RMB1,000,000,000.00）。

六、**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。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《申购和配售办法说明》公告日前五个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期（1Y）上海银行间同业拆放利率的算术平均数，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入）。本期债券最终基本利差和最终票面年利率通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率，并报国家相关主管部门备案。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

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 30 亿元，其中，基础发行额为 20 亿元，弹性配售额为 10 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 30 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，按照承销协议约定的包销条款履行责任，应按照基础发行额 20 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 20 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，发行人可根据授权文件并与簿记管理人协商后，确定是否启动弹性配售。如启动弹性配售，应按照当期计划发行规模 30 亿元全额进行配售；如不启动弹性配售，应按照基础发行额 20 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 2021 年 3 月 18 日。

十二、发行首日：本期债券发行的第 1 日，即 2021 年 3 月 19 日。

十三、发行期限：2 个工作日，自发行首日至 2021 年 3 月 22 日。

十四、起息日：本期债券存续期限内每年的 3 月 22 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 2021 年 3 月 22 日至



2026 年 3 月 21 日。

十六、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。

十七、付息日：本期债券的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 3 月 22 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

十八、兑付日：本期债券的兑付日为 2026 年 3 月 22 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和东方证券承销保荐有限公司共同组成本期债券承销团。

二十三、债券信用安排：本期债券无担保。

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、上市或交易流通安排：本期债券发行结束后，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

一、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售。投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求已在主承销商公告的《申购与配售办法说明》中规定。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面向境内机构投资者公开发售部分由中央国债登记公司登记托管的，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和托管业务规则》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。认购办法如下：

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售部分由中国证券登记公司上海分公司登记托管的，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、托管与结算业务细则》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商发行网点索取。

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与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、本期债券通过由牵头主承销商、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 认购人承诺

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本期债券募集说明书对本期债券各项权利义务的所有规定并受其约束；

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》，接受国泰君安证券股份有限公司作为本期债券债权代理人的安排，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 and 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，并由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（如已上市交易）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信用级别的评级报告；

（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承继进行充分的信息披露。

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 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利息的支付通过登记机构和有关机构办理。利息支付的具体办法将按照国家有关规定，由发行人在相关的媒体上发布的付息公告中加以说明。

（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 2026 年 3 月 22 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）。在兑付登记日次日至兑付日期间，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）

企业类型：有限责任公司（国有独资）

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）

行业分类：参照国民经济行业分类，公司属于“综合”。

公司成立于 2002 年 11 月 15 日，根据 2019 年 8 月上海市国资委《关于印发市国资委监管企业分类名单的通知》，公司被定位为功能保障类企业，以完成战略任务或重大专项任务为主要目标，兼顾经济效益，主要承担政府特定任务或实现特定功能。根据上海市政府对上海地产功能类企业的定位和要求，上海地产主要形成两大业务板块：政府功能类板块和市场竞争类板块。政府功能类板块以高质量完成政府专项任务为目标，兼顾经济效益，主要包括城市更新建设、旧区及城中村改造、长租公寓建设运营、保障房建设运营管理、黄浦江两岸岸线综合开发和管理、大众养老、生态环境建设等。市场竞争类板块以企业经济效益最大化为主要目标，兼顾社会效益，主要包括建筑材料板块、房地产综合开发、不动产经营与管理等。

截至 2019 年 12 月 31 日，公司经审计合并资产总额为 3,020.54 亿元，合并负债总额为 1,955.73 亿元，合并所有者权益为 1,064.81 亿



元，其中归属于母公司所有者权益为 905.83 亿元。2019 年度，公司实现营业总收入为 312.96 亿元，利润总额为 110.53 亿元，净利润总额为 80.58 亿元，其中归属于母公司所有者的净利润为 64.73 亿元。

二、历史沿革

上海地产（集团）有限公司系经上海市人民政府于 2002 年 11 月 5 日出具的沪府[2002]103 号《上海市人民政府关于同意组建上海地产（集团）有限公司并实行国有资产授权经营的批复》批准成立，注册资本为 40 亿元，其中授权经营的国有资产占 70-80%，上海国有资产经营有限公司、上海大盛资产有限公司出资占 20-30%。其中公司经授权经营的国有资产主要包括：在市城投总公司的上海中星（集团）有限公司、上海闵虹（集团）有限公司的国有资产，上海房地（集团）公司的国有资产；纳入组建范围的市公积金中心、市城投总公司和市住宅发展局等所属房产公司以及市房地资源局所属的土地发展中心的国有资产，采用划转、置换等方式处理。

2002 年 11 月 15 日，上海市工商行政管理局核准发行人设立并核发《企业法人营业执照》，载明公司企业类别为国内合资，注册资本为人民币 40 亿元；法定代表人为皋玉凤；住所为上海市浦东新区浦东南路 500 号 18 楼；经营范围为土地储备、开发，滩涂建设管理，开发利用，旧区改造的投资；经营期限为自 2002 年 11 月 15 日起至不定期。

2002 年 11 月 18 日，上海市国有资产监督管理委员会出具《关于同意上海地产（集团）有限公司国有资产授权经营的批复》（沪国资委授（2002）40 号），授权公司统一经营各成员企业的国有资产，授权双方的权责利以双方签署的上海国有资产授权经营书为准。根据该批复，公司成员企业名单为上海中星（集团）有限公司、上海闵虹



（集团）有限公司、上海房地（集团）有限公司。2003 年 2 月 24 日，上海市国有资产监督管理委员会国有资产授权经营代表，即上海地产、上海国有资产经营有限公司、上海大盛资产有限公司就组建上海地产事宜达成《上海地产（集团）有限公司股东出资协议书》，约定发行人注册资本为人民币 42 亿元。

2003 年 2 月 24 日，公司召开第一次股东会，审议通过《上海地产（集团）有限公司章程》，载明公司注册资本为 42 亿元，股东以部分实物、股权和现金出资。2003 年 5 月 30 日，上海上审会计师事务所有限公司出具《验资报告》（沪审事业[2003]第 2910 号），审验了截至 2003 年 5 月 30 日上海地产（集团）有限公司收到股东各方投入的注册资本人民币 42 亿元。各股东出资方式如下：

（一）上海市国有资产管理委员会出资的 37 亿元是以国有资产的净资产进行出资，根据国有资产成员企业 2002 年 12 月 31 日填报的《国有资产总量及保值增值情况表》，上海中星（集团）有限公司 20.3 亿元，上海闵虹（集团）有限公司 6.8 亿元，上海房地（集团）有限公司 13.1 亿元；

（二）上海国有资产经营有限公司出资 4 亿元，其中货币资金 7,000 万元、股权投资 3.3 亿元，其中包含对上海松江新城建设发展有限公司投资额 2.8 亿元，占 28%股权；对上海新高桥开发有限公司的投资额为 0.5 亿元，占 21.74%股权；

（三）上海大盛资产有限公司出资 1 亿元，货币资金出资。2003 年 7 月 28 日，经上海国有资产管理办公室同意，上海地产注册资本由 40 亿元人民币调整为 42 亿元。2003 年 8 月 20 日，上海市工商行政管理局核发《营业执照》，载明上海地产注册资本变更为 42 亿元人民币。2009 年 10 月 16 日，上海地产召开股东会，同意将上海国有资



产经营有限公司 9.5%股权和上海大盛资产有限公司 2.4%股权，以 2008 年 12 月 31 日的账面值划转到上海市国有资产监督管理委员会，划转后，上海地产成为上海市国有资产监督管理委员会出资的国有独资公司；并相应地修改公司章程。

2009 年 11 月 16 日，上海市国有资产监督管理委员会下发《关于上海地产（集团）有限公司 9.5%股权无偿划转的通知》（沪国资委产权（2009）617 号）和《关于上海地产（集团）有限公司 2.4%股权无偿划转的通知》（沪国资委产权（2009）618 号），分别将上海国有资产经营有限公司所持有的公司 9.5%股权和上海大盛资产有限公司所持有的公司 2.4%股权，无偿划转至上海市国有资产监督管理委员会。2010 年 3 月 26 日，上海市工商行政管理局向公司换发了《企业法人营业执照》，企业类型变更为有限责任公司（国有独资），注册资本仍为 42 亿元。

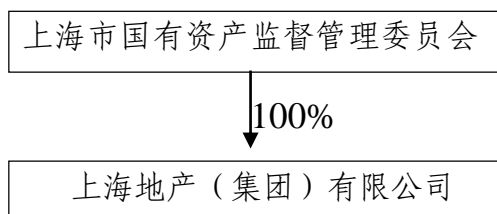
根据上海市市场监督管理局于 2020 年 1 月 10 日核发的统一社会信用代码为 91310000744914438T 的《营业执照》及上海地产现行有效的公司章程，上海地产的唯一股东是上海市国有资产监督管理委员会（以下简称“上海市国资委”）：住所位于中国（上海）自由贸易试验区浦东南路 500 号 18 楼；法定代表人是冯经明；注册资本是 3,000,000 万元；经营范围是土地储备前期开发，滩涂造地建设管理，市政基础设施建设投资，区域开发，旧区改造，保障性住房投资建设，房地产开发、经营，实业投资，物业管理（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）；营业期限是 2002 年 11 月 15 日至长期。

截至 2019 年末，公司股本结构未发生变化，公司报告期内未发生重大资产重组情况。



三、股东情况

发行人的股东和实际控制人是上海市国有资产监督管理委员会，持有公司 100%的股权。



图：发行人股权结构

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 and 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，完善经营者激励和约束制度；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，依据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、日常经营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，其中的职工代表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，但职工代



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、监事单独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、出资人职权

公司不设股东会，由出资人依法单独行使以下职权：

（1）委派和更换非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；

（2）审议批准董事会报告；

（3）审议批准监事会报告；

（4）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；

（5）决定公司增加或者减少注册资本；

（6）决定发行公司债券或其他具有债券性质的证券；

（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把关作用；
- （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等群团工作。

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裁及其报酬事项，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其相关资料，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报告；
- （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、高级管理人员提出惩处和罢免的建议；

(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；

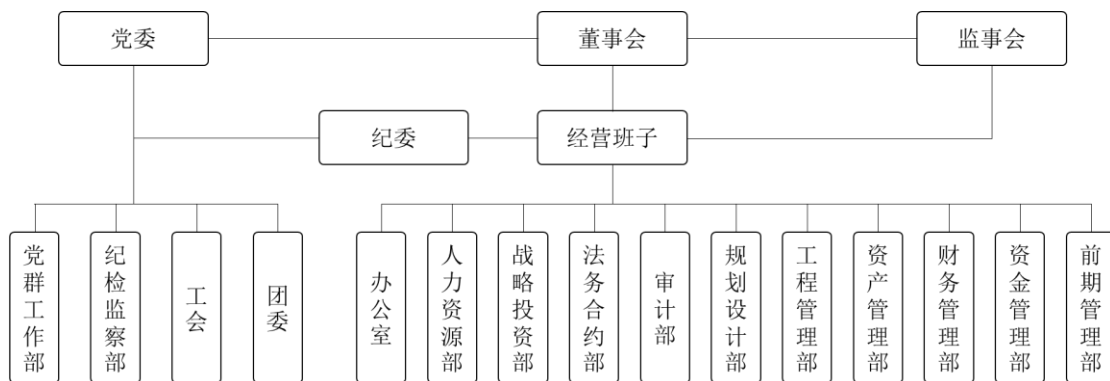
(7) 提请召开董事会会议；

(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事项。

(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、法务合约部、审计部、规划设计部、工程管理部、资产管理部、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。如公司总裁空缺或因其他原因不能正常履职，按公司章程需总裁办公会讨论事项，暂由公司党委会议讨论。

（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措施；

②公司发展战略和中长期发展规划；

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公司党的建设（包括企业文化和党风廉政建设）及安全稳定方面的重大决策；

⑪公司修改章程方案和基本管理制度；

⑫公司领导认为需要集体讨论决定的其他决策事项。

重要人事任免事项是指公司直接管理的领导人以及其他经营管理人员的职务调整事项；重大项目安排事项是指对公司资产规模、资本结构、盈利能力等产生重要影响的项目的设立和安排；大额度资金运作事项主要包括公司年度内资金调动和适用的季度安排等。

（3）“三重一大”事项决策分工按《公司法》等法律法规和公司章程规定，下列职权由公司董事会形式：

①决定公司的年度经营计划和投资方案；

②制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

③制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

④制订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；

⑤制订公司的合并、分立、解散或变更组织形式方案；

⑥决定公司本部的内部机构设置；

⑦根据公司党委预审意见，聘任或解聘公司下属企业产权代表；聘任或解聘公司部门副经理以上管理人员；

⑧制定公司基本管理制度；

⑨制订公司章程修订案。



上述①-⑥项和第⑧-⑨项在公司董事会成员充实（需由国有资产监督管理机构委派）前，由公司党委会会议行使；第⑦项由公司董事长审签。（本期债券已经党委会会议审议同意并报上海市国资委审批同意）

2、运营管理

为加强对经营性不动产的运营管理，集团相继出台了《经营性不动产转让管理暂行办法》、《关于加强经营性不动产战略管控的若干意见》和《关于经营性不动产管理相关事项的实施意见》。

为加强对项目的投资管理，控制投资风险，提升企业健康度，集团明确投资项目的指标要求，如内部收益率、现金流回正周期、销售毛利率等各项数值，对预计无法达到指标要求的项目进行专项复核。

为提高招标管理水平，控制建设成本，集团制定了《招标管理暂行办法》，涵盖了工程、货物、服务、及技术采购，明确了招标管理的组织架构、招标方式、招标程序及纪律规定，在促进廉政建设的同时，提高经济效益。

3、财务管理

结合市国资委对国有企业的财务监管要求，集团制定了《全面预算管理办法》、《资金管理办法》等制度，使集团的预算工作形成管理内容全覆盖、参与人员全覆盖、控制过程全覆盖的闭环式管理系统，并以现金流为核心，以制度为保障、实现集团的战略发展目标。

4、人力资源管理

集团以调整和优化人才结构为主线，以建设企业经营管理人才、专业技术人才队伍为重点，建立了一支素质优良、结构合理的人才队伍。同时结合《委派董监事管理办法》，对董监事的任职要求、日常



管理，意见发表等环节做出了详细规定，形成了有效的监督机制和评价体系。

5、内部审计管理

集团设有独立的内审机构，配备专职的内审人员，定期或不定期的开展各项内审工作，为规范对中介机构选聘程序，集团制定了《社会中介服务机构选聘管理暂行办法》，对入库的中介机构以“动态调整、优胜劣汰、分类管理”为原则，结合评估机制不断调整。

6、风险控制

公司建立了风险评估、风险审核和风险防范工作机制，以风险评估为切入点，将风险防范意识和内部控制的理念贯彻到事项决策的各个环节之中。公司在做好内部控制的基础上，根据国家对房地产政策的调整、房地产业务发展要求和外部经营环境的变化，针对风险识别和风险评估结果建立综合决策机制，保证重大事项决策的科学性、合理性。

7、员工职务行为准则

为规范公司员工在经营管理活动中的行为，切实加强公司廉政建设，营造阳光、廉洁、自律的公司文化，根据国家法律法规和相关政策，结合公司的实际情况，践行“诚实做人、踏实做事”的企业精神，帮助员工健康发展。规范了有关职务权责，对公司财产、人员行为、内外交往等建立了内部管理机制。

8、对下属子公司的资产、人员、财务的管理制度

为规范公司对下属子公司的财产、人员以及财务等的管理，其中设立了员工职务行为准则，规范了员工日常经营活动、对公司财产的使用、保密原则以及员工内外交往、个人投资、兼职等行为，且发行人设立了全面、有效的财务管理制度，以及投诉举报和后续的奖励保



护、监督的管理机制。

9、对外担保制度

为规范公司合理的进行对外担保，公司确定如需进行对外担保时，需通过公司“三重一大”决策机制统一讨论，即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，集体讨论决定对外担保事项。并通过年度经审计的会计财务年报对外披露相关对外担保事项。

（四）发行人独立性

发行人严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，逐步建立健全公司法人治理结构，在资产、人员、机构、财务和业务经营等方面与现有股东分开，具有独立、完整的资产和业务体系，具备直接面向市场独立经营的能力。

1、业务独立

公司是国有企业。在股东的授权范围内，独立从事《营业执照》核准的经营范围内的业务。在业务方面具备独立面向市场的能力。可以完全自主做出业务经营、战略规划和投资等决策。

2、资产独立完整

公司拥有独立于出资人的资产，与控股股东产权关系明确，相关资产的产权手续齐备。公司的资产独立完整，公司对财产拥有完整的所有权，现有资产不存在被控股股东、公司高管人员及其关联人员占用的情况。

3、人员独立

根据章程规定，公司设董事会，董事会成员由上海市国有资产监督管理机构委派，其中职工代表董事由公司职工代表大会民主选举产生，董事长由上海市国有资产监督管理机构指定；公司总裁由市委推



荐人选，董事会聘任；公司设监事会，公司董事、总裁及财务负责人不得兼任监事。公司在其他人员的人力资源及薪酬管理等方面实行独立运行。

4、机构独立

公司依照《公司法》等有关法律、法规和规章制度的规定，设立了董事会、经理层、监事会等组织机构，公司出资人依法定程序参与公司决策，公司拥有独立完整的法人治理结构和组织机构，与出资人的机构完全分开。

5、财务独立

公司设立了独立的财务部门，建立了独立的财务核算体系；按照《公司章程》规定独立进行财务决策；建立了规范的财务会计制度和对子公司的财务管理制度；在银行单独开立账户，不存在与控股股东及其控制的其他企业共用银行账户的情况；公司作为独立纳税人，依法独立纳税。

五、发行人与子公司的投资关系

（一）主要控股子公司

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人纳入合并范围的二级子公司共计 43 家，注册地均为上海，其中主要控股子公司基本情况如下：

表：上海地产主要二级子公司一览表

单位：人民币万元

序号	企业名称	注册资本	业务性质	持股比例	表决权比例
1	上海馨安置业有限公司	10,000.00	保障房开发及配套房地产开发经营	100.00%	100.00%
2	中华企业股份有限公司	609,613.53	房地产设计、建造、买卖	68.44%	68.44%
3	上海金丰投资有限公司	51,832.00	房地产流通综合服务	51.00%	51.00%
4	上海市住房置业担保有限公司	100,000.00	住房贷款担保，主要以公积金贷款为主	86.00%	86.00%



序号	企业名称	注册资本	业务性质	持股比例	表决权比例
5	上海明馨置业有限公司	5,000.00	保障房开发及配套房地产开发经营	100.00%	100.00%
6	上海周馨置业有限公司	1,000.00	保障房开发及配套房地产开发经营	100.00%	100.00%
7	上海至尊衡山酒店投资有限公司 ¹	163,000.00	酒店管理	50.00%	50.00%
8	上海房地产经营（集团）有限公司	3,000.00	城市更新开发，资产收购等	100.00%	100.00%
9	上海地产馨虹置业有限公司	3,000.00	保障房开发及配套房地产开发与经营实业投资	100.00%	100.00%
10	上海地产住房保障有限公司	155,000.00	公共租赁房、动迁安置房、经济适用房等开发建设及运营	100.00%	100.00%
11	上海丰利居置业有限公司	5,000.00	房地产开发经营，物业管理	60.00%	60.00%
12	上海市滩涂造地有限公司	10,000.00	滩涂围垦、促淤，围垦成陆后土地的开发经营	100.00%	100.00%
13	上海地产闵虹（集团）有限公司	110,000.00	国家级开发园区建设和经营管理、实业投资、投资管理等	100.00%	100.00%
14	上海地产资产经营有限公司	20,000.00	实业投资，创业投资，投资管理，资产管理等	100.00%	100.00%
15	上海地产三林滨江生态建设有限公司	400,000.00	城市更新中三林楔形绿地建设、配套回搬房等建设	73.75%	73.75%
16	上海地产养老产业投资有限公司	40,000.00	大众养老产业投资，投资管理，资产管理等	80.00%	80.00%
17	上海建材（集团）有限公司	200,000.00	建筑材料、设备及相关产品的设计制造和销售	100.00%	100.00%
18	上海地产投资发展有限公司	100,000.00	实业投资，创业投资，投资管理等	75.00%	75.00%
19	上海地产集团建筑产品研发有限公司	200.00	从事建筑、标准化产品科技领域内的技术开发、技术咨询服务等	100.00%	100.00%



序号	企业名称	注册资本	业务性质	持股比例	表决权比例
20	上海地产龙阳建设开发有限公司	500.00	前期基础设施和公用设施配套开发，市政公用建设工程施工等	70.00%	70.00%
21	上海康长商务服务有限公司	100.00	商务信息咨询，会务、展览展示服务等	100.00%	100.00%
22	上海地产南站有限公司	30,000.00	土地基础开发及动迁安置房建设	95.00%	95.00%
23	上海地产中星曹路基地开发有限公司	50,000.00	区域性城市更新项目前期开发及建设	100.00%	100.00%
24	上海中星城北房地产有限公司	3,000.00	区域性城市更新项目开发建设	100.00%	100.00%
25	上海晟居实业有限公司	3,000.00	物业管理，企业管理咨询，展览展示服务等	100.00%	100.00%
26	上海世博文化公园建设管理有限公司	10,000.00	园林绿化、物业管理、企业管理咨询、商务咨询等	100.00%	100.00%
27	上海市黄浦江码头岸线建设管理有限公司	30,000.00	码头岸线项目建设管理，港口与海岸建设工程专业施工，物业管理等	100.00%	100.00%
28	上海环通建设开发有限公司 ²	60,000.00	实业投资，资产管理，房地产开发经营，物业管理等	50.00%	50.00%
29	上海世博发展（集团）有限公司	410,000.00	世博区域功能开发建设及运营管理，资产管理，实业投资等	100.00%	100.00%
30	上海申虹投资发展有限公司	345,454.00	虹桥商务区城市基础设施建设、投资、开发，政府授权对虹桥综合交通枢纽区域实施专项土地储备及开发等	56.58%	56.58%
31	上海房地（集团）有限公司	5,000.00	国有资产经营和管理，房地产开发经营等	100.00%	100.00%
32	上海市房地产拍卖行	1,000.00	各类商品拍卖（不包括国家法律法规另有规定的商品）	100.00%	100.00%
33	上海地产租赁住房建设发展有限公司	220,000.00	租赁住房开发建设及运营	100.00%	100.00%

注 1：公司持有子公司上海至尊衡山酒店投资有限公司 50.00% 的股份，在董事会



中占有多数席位，对其具有实质控制权，将其纳入合并范围；

注 2：公司持有子公司上海环通建设开发有限公司 50.00% 的股份，对其具有实质控制权，将其纳入合并范围。

（二）主要二级子公司情况介绍

1、主要控股上市公司

（1）中华企业股份有限公司

中华企业股份有限公司为公司控股上市公司，成立于 1993 年 10 月 5 日，并于 1993 年 9 月 24 日在上海证券交易所成功上市（股票代码为 600675），注册资本 609,613.53 万元，发行人持股比例为 68.44%，该公司经营范围包括：侨汇房、商品房设计、建造、买卖、租赁及调剂业务，各类商品住宅的配套服务，房屋装修及维修业务，建筑材料（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）。

截至 2019 年 12 月 31 日，该公司经审计的合并总资产 5,385,505.84 万元，合并总负债 3,698,020.72 万元，合并所有者权益 1,687,485.12 万元。2019 年度，该公司实现营业总收入 1,328,172.98 万元，实现净利润 287,985.36 万元。

截至 2019 年末，中华企业前十大股东持股情况如下：

序号	股东名称	持股数量 (股)	占总股本比例 (%)
1	上海地产（集团）有限公司	4,172,497,879	68.44
2	华润置地控股有限公司	412,246,713	6.76
3	深圳市恩情投资发展有限公司	147,034,276	2.41
4	上海谐意资产管理有限公司	144,000,000	2.36
5	中国工商银行股份有限公司-中证上海 国企交易型开放式指数证券投资基金	63,065,525	1.03
6	中国证券金融股份有限公司	54,565,779	0.90
7	姚建华	47,387,880	0.78
8	平安不动产有限公司	35,847,540	0.59
9	易武	30,208,200	0.50
10	香港中央结算有限公司（陆股通）	29,794,301	0.49



序号	股东名称	持股数量 (股)	占总股本比例 (%)
	合计	5,136,648,093	84.26

2、主要控股非上市子公司

(1) 上海地产住房保障有限公司

上海地产住房保障有限公司为公司全资子公司，成立于 2011 年 9 月 5 日，注册资本 155,000.00 万元，发行人持股比例为 100%，该公司经营范围包括：公共租赁房、动迁安置房、经济适用房等保障性住房的投资、建设、租赁、经营管理，以及与保障性住房相关的房地产投资、开发和建设经营，建筑工程造价咨询，建筑工程项目管理，企业管理咨询，物业管理，装饰材料的销售，国内贸易（除专项审批），土方工程（除专项）、市政工程、园林绿化工程施工，室内装潢，投资管理。（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）。

截至 2019 年 12 月 31 日，该公司经审计的合并总资产 1,277,856.88 万元，合并总负债 1,118,554.50 万元，合并所有者权益 159,302.38 万元。2019 年度，该公司实现营业收入 206,358.96 万元，实现净利润-18,728.50 万元。

(2) 上海地产租赁住房建设发展有限公司

上海地产租赁住房建设发展有限公司为公司全资子公司，成立于 2017 年 12 月 15 日，注册资本 220,000.00 万元，发行人持股比例为 100%，该公司经营范围包括：住房租赁经营，房地产开发经营，物业管理，停车场（库）经营管理，风景园林建设工程设计与施工，商务信息咨询。（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）。

截至 2019 年 12 月 31 日，该公司经审计的合并总资产 850,399.04



万元，合并总负债 635,322.83 万元，合并所有者权益 215,076.21 万元。
2019 年度，该公司实现营业收入 105.75 万元，实现净利润-5,074.23 万元。

（3）上海建材（集团）有限公司

上海建材（集团）有限公司为公司全资子公司，成立于 1993 年 12 月 29 日，注册资本 200,000.00 万元，发行人持股比例为 100%，该公司经营范围包括：投资入股控股，兴办经济实体，建筑材料、建材设备及相关产品的设计制造和销售，从事建筑装饰工程和技术开发转让业务，建筑装饰工程总承包及设计施工，房地产开发经营，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）。

截至 2019 年 12 月 31 日，该公司经审计的合并总资产 1,157,284.52 万元，合并总负债 548,354.88 万元，合并所有者权益 608,929.64 万元。
2019 年度，该公司实现营业收入 719,597.84 万元，实现净利润 22,180.01 万元。

（4）上海世博发展（集团）有限公司

上海世博发展（集团）有限公司为公司全资子公司，成立于 2011 年 7 月 20 日，注册资本 410,000.00 万元，发行人持股比例为 100%，该公司经营范围包括：房地产开发、经营，区域开发，实业投资，资产管理，商务咨询服务，工程建设和管理，工程技术咨询，绿色低碳生态健康建筑技术咨询，演艺活动策划、组织、管理和咨询，经营演出及经纪业务，文化旅游咨询，文化旅游纪念品设计和销售，票务服务，会展策划、组织和展览展示服务，广告设计、制作和发布，物业管理，停车场经营管理，自有设备、材料租赁（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）。

截至 2019 年 12 月 31 日，该公司经审计的合并总资产 1,065,833.06



万元，合并总负债 243,252.86 万元，合并所有者权益 822,580.20 万元。

2019 年度，该公司实现营业收入 58,096.02 万元，实现净利润 3,177.16 万元。

（5）上海地产三林滨江生态建设有限公司

上海地产三林滨江生态建设有限公司为公司控股子公司，成立于 2014 年 3 月 27 日，注册资本 400,000.00 万元，发行人持股比例为 73.75%，另由上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司持有 20.00% 股权、上海世博土地控股有限公司持有 6.25% 股权。该公司经营范围包括：建筑装饰装修建设工程设计施工一体化，房地产开发经营，房地产咨询（除经纪），建筑材料、金属材料、机电设备的销售，园林绿化，石材养护，市政公用建设工程施工。（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）。

截至 2019 年 12 月 31 日，该公司经审计的总资产 2,219,230.83 万元，总负债 1,821,124.93 万元，所有者权益 398,105.90 万元。2019 年度，该公司实现营业收入 67.65 万元，实现净利润-866.32 万元。

（6）上海地产养老产业投资有限公司

上海地产养老产业投资有限公司为公司控股子公司，成立于 2014 年 7 月 23 日，注册资本 40,000.00 万元，发行人持股比例为 80.00%，另由上海世博土地控股有限公司持有 20.00% 股权。该公司经营范围包括：养老产业投资，投资管理，资产管理，实业投资，创业投资，市场信息咨询与调查（不得从事社会调研、社会调查、民意调查、民意测验），企业兼并重组策划，投资咨询，商务信息咨询，企业管理咨询，医疗器械经营，物业管理，文化艺术交流活动策划，房地产开发经营，日用百货、服装箱包、体育用品的销售，食品销售，建筑装饰装修建设工程设计与施工，营养健康咨询服务，园林绿化，风景园



林建设工程专项设计，建设工程造价咨询，工程管理服务，自有设备租赁。（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）。

截至 2019 年 12 月 31 日，该公司经审计的合并总资产 43,830.93 万元，合并总负债 865.50 万元，合并所有者权益 42,965.43 万元。2019 年度，该公司实现营业收入 4,704.23 万元，实现净利润-4,887.71 万元。

（7）上海市住房置业担保有限公司

上海市住房置业担保有限公司为公司控股子公司，成立于 2000 年 7 月 25 日，注册资本 100,000.00 万元，发行人持股比例为 86.00%，另由中国建银投资有限责任公司持有 9.00% 股权、上海久事（集团）有限公司持有 5.00% 股权。该公司经营范围包括：提供贷款担保以及与担保业务相关的资产管理及业务咨询，受托审核住房公积金个人购房贷款，代理个人住房公积金贷款风险管理，为住房公积金贷款及其他住房贷款提供咨询、代办服务，房地产经纪。（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）。

截至 2019 年 12 月 31 日，该公司经审计的合并总资产 574,659.43 万元，合并总负债 288,026.61 万元，合并所有者权益 286,632.82 万元。2019 年度，该公司实现营业收入 31,949.70 万元，实现净利润 19,284.05 万元。

六、发行人主要党委成员、董事、监事及高级管理人员情况简介

（一）党委成员简历

冯经明，男，汉族，1959 年 12 月生，中共党员，研究生学历。曾任上海市黄浦区外滩街道党工委副书记、办事处主任，黄浦区区长助理兼区建委主任、副区长，上海市绿化局党委副书记、局长，上海市绿化局（市林业局）党委副书记、局长，上海市房地资源局党委书



记、局长，上海市规划国土资源局局长、党组书记。现任上海地产（集团）有限公司董事长、党委书记。无公务员兼职情况，无海外永久居留权。

管韬萍，女，汉族，1966 年 11 月生，中共党员，研究生学历。曾任上海市宝山区房屋土地管理局副局长，上海市规土局土地综合计划处处长、副总工程师，上海市土地储备中心副主任，上海地产（集团）有限公司业务总监、行政管理部经理、上海地产养老产业投资有限公司董事长、总经理。现任上海地产（集团）有限公司总裁、党委副书记。无公务员兼职情况，无海外永久居留权。

薛宏，男，汉族，1963 年 1 月出生，中共党员，研究生学历，高级经济师。曾任中共上海市委办公厅联络处副处长、秘书处正处级秘书，上海闵行联合发展有限公司党委副书记、纪委书记、副总经理、总经理、董事长。现任上海地产（集团）有限公司党委副书记、副总裁。无公务员兼职情况，无海外永久居留权。

杨庆云，男，汉族，1964 年 8 月生，中共党员，大学学历。曾任中国医药公司上海采购供应站总经理办公室副主任，上海市商委食品流通处副处长（市副食品管理办公室副主任），上海市国资办战略规划处副处长，上海市国资委战略规划处副处长，上海市国资委规划发展处副处长，上海市国资委规划发展处处长，上海世博发展（集团）有限公司副总裁，上海世博发展（集团）有限公司副总裁、党委委员。现任上海地产（集团）有限公司副总裁、党委委员。无公务员兼职情况，无海外永久居留权。

陈锦田，男，汉族，1962 年 12 月生，中共党员，研究生学历。曾任上海市人事局国际交流合作处副处长、上海世博会事务协调局人力资源部副部长、园区志愿者部副部长兼培训中心副主任、非洲馆工



作推进小组组长、上海世博会事务协调局非洲联合馆管理部部长，上海世博发展（集团）有限公司纪委副书记、党群工作部总经理、监事会办公室主任，上海世博发展（集团）有限公司纪委书记、工会主席、监事会副主席，上海世博发展（集团）有限公司纪委书记、监事会副主席。现任上海地产（集团）有限公司纪委书记、监事会副主席。无公务员兼职情况，无海外永久居留权。

王斌，男，汉族，1969 年 12 月生，中共党员，研究生学历。历任上海市政府体改委综合计划处、社会保障处副主任科员，中国太平洋保险公司研发部、办公室一级专务，中共上海市委组织部研究室副主任科员、主任科员、办公室主任助理、副主任、区县干部处副处长、调研员，南昌市委副秘书长，上海市住房置业担保有限公司党委书记，上海市申江两岸开发建设投资（集团）有限公司党委书记等职务。无公务员兼职情况，现任上海地产（集团）有限公司党委委员、中华企业股份有限公司党委书记、董事。

（二）董事长简历

冯经明，简历请见“（一）党委成员简历”。

（三）监事简历

沈晓苏，男，汉族，1960 年 6 月生，中共党员，在职研究生，高级经济师。曾任上海市卢湾区政府办公室副主任，卢湾区委组织部副部长，卢湾区委办公室主任，卢湾区国有资产管理办公室主任，上海市建委秘书长，上海市城乡建设和交通委员会副主任，上海市民防办党组书记、主任。现任上海地产（集团）有限公司监事会主席。无公务员兼职情况，无海外永久居留权。

陈锦田，简历请见“（一）党委成员简历”。

（四）主要高级管理人员简历



管韬萍，简历请见“（一）党委成员简历”。

薛宏，简历请见“（一）党委成员简历”。

徐孙庆，男，汉族，1964 年 9 月生，中共党员，研究生学历，曾任徐汇区漕河泾镇副镇长，徐汇区外经委副主任，徐汇区湖南街道党工委副书记、办事处主任，徐汇区委办公室主任，徐汇区副区长，静安区副区长、区委常委，上海市申江两岸开发建设投资（集团）有限公司副总裁、党委书记、总裁。现任上海地产（集团）有限公司副总裁。无公务员兼职情况，无海外永久居留权。

杨庆云，简历请见“（一）党委成员简历”。

李钟，男，汉族，1965 年 10 月，中共党员，研究生学历。曾任上海对外经济贸易工程公司工会主席、团总支书记、总经理办公室主任、总经理助理，上海对外经济贸易工程公司副总经理、襄理，上海对外经济贸易工程公司总经理、党委副书记，上海外经贸投资（集团）有限公司副总裁，上海外经贸投资（集团）有限公司党委副书记、副总裁，上海外经贸投资（集团）有限公司党委副书记、常务副总裁，上海外经贸投资（集团）有限公司党委副书记、总裁，上海申虹投资发展有限公司副总经理。现任上海地产（集团）有限公司副总裁。无公务员兼职情况，无海外永久居留权。

蒋振华，男，汉族，1974 年 3 月生，中共党员，大学学历。曾任上海中星（集团）有限公司副总经理，上海世博土地控股有限公司党总支书记、执行董事、总经理、法定代表人，上海地产租赁住房建设发展有限公司党总支书记、董事长，上海世博发展（集团）有限公司党委书记、总裁，上海地产（集团）有限公司业务总监。现任上海地产（集团）有限公司副总裁。无公务员兼职情况，无海外永久居留权。

董伟，男，汉族，1970 年 1 月生，中共党员，研究生学历。曾任



上海市审计局固定资产投资审计处副处长、固定资产投资审计二处处长、固定资产投资审计一处处长。现任上海地产（集团）有限公司财务总监。无公务员兼职情况，无海外永久居留权。

综上，发行人党委成员、董事、监事及高级管理人员不涉及公务员兼职同时在公司领薪情况。



第九条 发行人业务情况

上海地产（集团）有限公司是经上海市人民政府批准成立的国有独资企业集团公司。上海地产（集团）有限公司发展目标是打造生态、生产、生活高度融合的城市更新主体，成为上海持续城市更新的开拓者、领跑者、示范者，成为上海城市更新综合服务的第一标杆。上海地产（集团）有限公司紧紧围绕功能类企业职能定位，为上海城市的功能完善和社会发展作出贡献。

一、发行人主营业务状况

（一）发行人主营业务概况

根据上海市政府对上海地产功能类企业的定位和要求，上海地产主要包含两大业务板块：政府功能类板块和市场竞争类板块。

1、政府功能类板块

政府功能类板块以高质量完成政府专项任务为目标，兼顾经济效益，主要包括长江三角洲区域一体化建设、城市更新建设、旧区及城中村改造、长租房运营和建设、保障房建设运营管理、黄浦江两岸岸线综合开发和管理、大众养老、生态环境建设等。

（1）长江三角洲区域一体化建设

上海地产自成立以来，充分发挥国有企业集团的优势，“高质量”地完成事关上海长远发展的各项重大任务。上海地产于 2018 年底设立上海地产虹桥建设投资（集团）有限公司，定位为虹桥商务区区域投资建设运营及虹桥开发区的能级提升和品牌打造，承担起虹桥商务区新核心区“两个主体”功能提升责任主体和土地全生命周期管理主体职能，负责推进虹桥商务区区域投资建设，参与长三角一体化国家战略和进博会保障任务。

随着“十二五”期间虹桥商务区主功能区基本建设完毕，虹桥商务



区目前工作重点已延伸至拓展区。嘉定区江桥镇紧邻商务区主功能区，是拓展区重要组成部分，根据商务区“十三五”规划，以江桥镇为核心的北虹桥地区将打造成为虹桥商务区高品质综合配套区、“四新经济”和创新创业先行区。上海地产于 2019 年初设立上海地产北虹桥企业发展有限公司，负责嘉定区江桥镇北虹桥“城中村”地块改造项目。

（2）城市更新建设

上海地产积极主动、深入地参与城中村改造、中心城区旧区改造、历史风貌区保护等工作，并通过市场化运作和专业化管理，开发金山区朱泾镇城市更新项目、三林楔形绿地项目。上海地产采用“政企合作、市区联手、以区为主”的模式，与黄浦、静安、虹口、杨浦区政府签定旧区改造合作协议，通过市区联手开展合作，加大旧区改造力度，参与全年改造量四成以上，打通国有企业参与旧区改造的方式和途径。

（3）保障房建设运营管理

上海地产牢牢把握“为政府分忧、为百姓解困”的宗旨，全力参与上海市保障性住房建设和运营，成为上海市保障房建设起步最早、规模最大、种类最全的国有房地产企业。十多年来，集团开发建设了宝山顾村馨佳园、浦东曹路基地、闵行西郊九韵城等保障房项目规划总建筑面积 1,100 多万平方米（住宅 800 多万平方米），累计供应 10 多万套动迁安置房；开发建设了馨越公寓、馨逸公寓、馨宁公寓等 9 个公租房项目，供应房源约 1 万套。

（4）黄浦江两岸岸线综合开发和管理

按照市委、市政府对黄浦江两岸岸线综合开发的总体要求和“构筑生态、生产、生活高度融合的城市更新平台”整体战略要求，上海地产以滨水区域整体开发建设和公共资源运营管理服务为核心，完成黄浦江两岸滨水区域实施城市更新的各项任务。上海地产坚持“百年大



计，世纪精品”的原则，坚持市区联手、以区为主、市场运作的开发机制，把黄浦江两岸建设成为服务于市民健身休闲、观光旅游的公共空间和生活岸线，全力做好公共开放空间运营和公共岸线码头管理服务。

（5）大众养老

上海地产全力打造上海乃至全国一流的养老产业投资主体，其合资成立上海申养投资管理股份有限公司，以上海中心城区的城市级养老机构为核心，社区嵌入式养老机构为布局，推广居家护理服务为目标，逐步建立以医养结合为特色和竞争优势的养老服务网络。

（6）生态环境建设

上海地产作为世博文化公园的开发建设主体，将世博文化公园建设成为上海中心城核心区最大的沿江公园，兼具生态、文化、科普、休闲等功能，是上海面向世界、面向未来转型发展重要生态标志。

上海地产还负责上海市城市总体规划确定的中心城楔形绿地项目，其中三林楔形绿地项目建成后将包含 65% 的公园绿化生态绿地，以及 35% 的居民、商业建设用地，将成为生态、生产、生活高度融合的滨江生态功能集聚区、城市转型发展示范区、海派文化集中展示区，区域能级升级、重塑生态环境。

上海地产经营的政府功能性项目在获得政府拨款支持的基础上，将绿地、道路等基础设施建设，与现代居民、商业设施建设配套，资金能够实现平衡。

2、市场竞争类板块

市场竞争类板块以企业经济效益最大化为主要目标，兼顾社会效益，主要以上市子公司为经营主体开展业务，主要包括建筑材料板块、房地产综合开发、不动产经营与管理等。其中：

建筑材料板块业务包括以高端制造及深加工应用为主的先进制



造业务；以工业化预制建材及绿色建材为主的新材料业务；以既有建筑改造升级为主的节能环保业务；以建材集成供应及检测认证为主的生产性服务业务四大板块。

房地产综合开发和不动产经营与管理主要指下属上市公司中华企业（股票代码：600675.SH）负责的住宅、物业经营与管理。

（二）发行人主营业务板块收入、成本和利润情况

公司主要从事保障房、区域功能性开发与商品房开发和不动产经营，主营业务突出。除此之外公司还经营建筑材料销售、物业出租及场地出租和其他业务。

表：发行人报告期业务板块收入、成本和利润情况

单位：人民币亿元

报告期	业务板块		营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
2019 年度	政府功能类	保障房销售	23.08	20.79	2.30	9.95%
		区域功能性开发	44.40	12.32	32.09	72.26%
	市场竞争类	商品房开发和不动产经营	121.69	52.73	68.96	56.67%
		建筑材料销售	61.41	51.32	10.09	16.43%
		物业出租及场地出租	22.65	13.75	8.9	39.28%
		其他	39.73	27.45	12.28	30.90%
		小计	312.96	178.35	134.61	43.01%
2018 年度	政府功能类	保障房销售	28.99	25.45	3.54	12.22%
		区域功能性开发	106.11	34.15	71.95	67.81%
	市场竞争类	商品房开发和不动产经营	228.91	127.55	101.36	44.28%
		建筑材料销售	58.83	51.15	7.68	13.05%
		物业出租及场地出租	21.39	12.58	8.81	41.19%
		其他	36.91	28.55	8.36	22.65%
		小计	481.14	279.43	201.71	41.92%
2017 年度	政府功能类	保障房销售	65.37	57.38	7.99	12.22%
		区域功能性开发	57.76	18.58	39.18	67.83%



报告期	业务板块		营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
	市 场 竞 争 类	商品房开发和不动产经营	139.97	99.57	40.40	28.87%
		建筑材料销售	56.59	50.27	6.32	11.17%
		物业出租及场地出租	28.40	20.68	7.72	27.20%
		其他	50.27	28.85	21.42	42.61%
		小计	398.37	275.33	123.04	30.89%

2017-2019 年度，上海地产营业收入分别为 398.37 亿元、481.14 亿元和 312.96 亿元，报告期内有所波动，但总体保持相对平稳。上海地产收入最主要来自于保障房销售、区域功能性开发和商品房开发和不动产经营，2019 年，发行人上述三项业务收入合计为 190.13 亿元，占比 60.75%；建筑材料销售业务收入为 61.41 亿元，占比 19.62%；物业出租及场地出租业务收入为 22.65 亿元，占比 7.24%。2019 年，发行人保障房销售、区域功能性开发和商品房开发和不动产经营收入比上年减少 47.77%，主要系当期结转项目较少；建筑材料销售收入比上年增长 4.38%，收入水平保持平稳上升；物业出租及场地出租收入比上年增长 5.90%。

截至 2019 年末，上海地产的商品房开发和不动产经营业务资产 548.05 亿元，占发行人合并口径总资产的 18.78%；2019 年度，商品房开发和不动产经营业务收入 121.69 亿元，占发行人合并口径营业收入的 38.88%。

二、发行人主营业务模式

发行人主营业务收入的主要来源为保障房销售、区域功能性开发、商品房开发和不动产经营、建筑材料销售、物业出租及场地出租及其他等。发行人的主营业务集中在：一是保障房销售业务，主要负责上海市的保障性住宅开发、租赁住房开发；二是区域功能性开发，主要是城市更新项目，重点包括虹桥商务区北片区城中村改造项目、三林



楔形绿地项目、中心城区旧区改造、黄浦江两岸滨水区域城市更新等，建设内容涵盖居民动拆迁、生态绿地建设、回搬房建设、市政配套建设等；三是上市公司开展的房地产业务；四是建筑材料销售业务，包括以高端制造及深加工应用为主的先进制造业务、以工业化预制建材及绿色建材为主的新材料业务、以既有建筑改造升级为主的节能环保业务、以建材集成供应及检测认证为主的生产性服务业务；五是物业出租及场地出租业务，以及对不动产的投资、运营管理和金融资本的运作。

除此之外，发行人主营业务还包括大众养老、美丽乡村建设等。

（一）保障房开发

保障房是指政府向低收入住房困难家庭提供的具有保障性质的政策性住房，包括廉租房、公共租赁房、经济适用房、限价商品房、定向安置房、危旧房和棚户区改造房等。

1、业务模式

发行人通过竞标获得上海市保障性住房地块的开发经营权，目前主要负责动迁安置房、经济适用房和公共租赁房三类保障房的投资、建设，业务模式主要为：①动迁安置房，发行人通过土地出让的形式获得专项用于动迁安置房建设的国有建设用地，然后进行动迁安置房的建设，建设完成后由上海市各区政府指定的用房单位进行收购，用于区内旧区改造、棚户区改造、农民回搬等安置房使用，最终收购价以建设成本、管理费、税金为基础，并给予建设成本 3% 的利润核定，因此该部分动迁安置房的开发收入较为稳定。随着上海市旧区改造进度的加快，动迁安置房需求将进一步扩大，预计后续能为发行人带来更多的营业收入；②公共租赁房，发行人根据市政府要求，自主投资、建设、管理、经营公租房项目。③经济适用房，开发模式类似于动迁



安置房，但出售对象是政府认定的符合购买条件的个人。

2、发行人开展政府保障性住房类业务的情况

公司保障房开发业务主要由上海地产住房保障有限公司、上海市申江两岸开发建设投资（集团）有限公司、上海地产闵虹（集团）有限公司、上海馨安置业有限公司（以下简称“馨安置业”）、上海明馨置业有限公司（以下简称“明馨置业”）、上海三林滨江生态建设有限公司等子公司负责经营。发行人保障房开发业务集中在上海地区，相继开发了馨逸公寓、馨越公寓、馨宁公寓、宝山顾村大型居住拓展区等保障房项目。因此发行人在保障房上有着丰富的投资管理经验，同时也有较强的保障房项目的获取能力。

表：公司保障房开发经营情况

单位：万平方米、亿元

指标	2019 年度	2018 年度	2017 年度
新开工面积	40.42	145.92	23.00
竣工面积	33.39	18.33	43.21
签约销售面积	35.81	36.72	66.24
签约销售金额	50.88	44.13	57.03

3、主要已建项目情况（销售回款情况、拆迁安置情况）

表：2019 年末公司已建保障房项目情况

单位：万平方米、亿元

负责项目公司名称	项目名称	类型	投资总额	建筑面积	去化状态
上海虹奉房地产有限公司	奉贤南桥项目	安置房	34.00	72.90	已建，政府回款，已回款
上海闵联奉南房产置业有限公司		安置房	16.00	33.74	已建，政府回款，已回款
上海地产馨逸置业有限公司	馨逸公寓	公租房	32.46	23.26	已建，自持经营
上海地产馨越置业	馨越公寓	公租房	29.29	26.25	已建，自持



负责项目公司名称	项目名称	类型	投资总额	建筑面积	去化状态
有限公司					经营
上海明馨置业有限公司	馨佳园	安置房、经济适用房	87.20	180.33	已建，政府回款，已回款
上海瀛程置业有限公司	馨宁公寓	公租房、安置房	34.48	38.00	已建，部分政府回款、部分自持经营
	合计		233.43	374.48	

4、主要在建项目情况

截至 2019 年末，公司在建保障性住房项目规划投资额 484.29 亿元，累计完成投资额 237.63 亿元。其中曹路基地项目总投入占比较多，该项目由上海地产中星曹路基地开发有限公司进行开发，总投资 392.00 亿元，截至 2019 年末已投入 206.20 亿元，后续仍有较大资金需求。

表：2019 年末公司重点建设保障房项目情况

单位：万平方米、亿元

负责项目公司名称	项目名称	计划总投资	已投资
上海地产中星曹路基地开发有限公司	曹路南块	300.00	136.80
上海地产中星曹路基地开发有限公司	曹路北块	92.00	69.40
上海九韵置业有限公司	华漕 206C	12.16	5.97
三林滨江	三林滨江项目	70.00	15.33
申江两岸	耀华地区 16-1 地块公共租赁住房项目	10.13	10.13
合计	-	484.29	237.63

5、当地房地产市场情况

2018 年上海市房地产开发投资额为 4,033.18 亿元，同比增长 4.60%，增速较上年增加 0.6 个百分点；其中住宅开发投资额为 2,225.92 亿元，同比增长 3.40%，增速较上年回落 6.10 个百分点。



2018 年以来，上海商品房销售市场较上年稍有回暖，但在政策严格控制下，商品住宅销售面积进一步下降。2018 年，上海市商品房销售面积为 1,767.01 万平方米，同比上升 18.0%，其中商品住宅销售面积为 1,333.29 万平方米，同比下降 0.6%。同期上海市商品房销售金额为 4,026.67 亿元，同比下降 39.90%，其中商品住宅销售额为 3,336.09 亿元，同比下降 36.30%。

上海作为全国的经济和金融中心，教育、医疗、就业岗位等资源优势显著，房地产市场需求量大，住房价格亦处于国内高水平。在这一背景下，上海市保障房建设需求较为急迫。

6、租赁住房开发

公司自成立以来积极参与上海市的住房保障体系建设，在国家鼓励租赁住房建设、运营的背景下，2017 年，发行人首批选取 17 幅位于上海市内世博、张江、古北、大陆家嘴等中心城区及周边配套完备的土地，总建筑面积逾 100 万平方米，建设租赁住房约 2 万套，计划 2020 年前后逐步交付。截至 2019 年末，公司已完成 11 幅土地受让，地上建筑面积合计 82.53 万平方米，共 10,864 套。具体开发计划尚在讨论中。

表：2019 年末公司主要租赁住房项目情况

单位：万平方米、套

获取时间	地块名称	建筑面积	套数
2017 年 9 月	长宁区北社区 W040502 单元 E1-10 地块	3.13	374
2017 年 9 月	浦东新区南码头街道滨江单元 06-05 地块	5.00	723
2017 年 9 月	浦东新区北蔡社区 Z000501 单元 03-02、03-03 地块	14.95	1,672
2017 年 9 月	徐汇区漕河泾社区 196a-08 地块	1.56	238
2017 年 10 月	虹桥商务区 G1MH-0001 单元 III-T01-A02-02 地块	2.21	318
2017 年 10 月	浦东新区上钢社区 Z000101 单元 11-3 地块	12.63	1,856
2017 年 10 月	浦东新区上钢社区 Z000101 单元 10-2 地块	8.97	1,278



获取时间	地块名称	建筑面积	套数
2017 年 10 月	长宁区古北社区 W040502 单元 E1-06 地块	8.73	1,302
2017 年 10 月	浦东新区世博会地块政务办公社区控详 15-01 地块	16.31	1,895
2017 年 12 月	黄浦区南浦社区 S010601 单元 F01-01 地块	5.73	750
2018 年 9 月	嘉定区嘉定工业区南门社区 53-01 地块	3.31	458
合计	-	82.53	10,864

（二）区域功能性开发

近年来，上海地产按照上海市委、市政府要求，通过市区联手开展合作，参与上海市全年旧区改造量四成以上，重点包括虹桥商务区北片区城中村改造项目、三林楔形绿地项目、各区旧区改造等，建设内容涵盖居民动拆迁、生态绿地建设、回搬房建设、市政配套建设等。目前集团已形成采用配套开发、获取良好现金流回流，来平衡上述项目建设资金的业务模式。

2017-2019 年，发行人区域功能性开发收入分别为 57.76 亿元、106.11 亿元和 44.40 万元，占营业收入的比例分别为 14.50%、22.05% 和 14.19%，呈现波动态势。2019 年，发行人区域功能性开发毛利率为 72.26%，主要系大部分功能性项目尚未到项目整体结算阶段，只结算部分已出售商业项目，因此毛利率较高。

（三）商品房开发和不动产经营

上海地产的商品房开发和不动产经营业务以自主开发为主，同时也适当开展过合作开发的模式，合作对象包括大华集团、万科集团等。目前，上海地产的商品房开发和不动产经营业务范围主要集中于上海、无锡、扬州等地，未来计划立足上海，以上海为中心，深耕上海，并逐渐将业务辐射到上海临近的部分省份。截至 2019 年末，上海地产的商品房开发和不动产经营业务资产 548.05 亿元，占发行人合并口径总资产的 18.78%；2019 年度，商品房开发和不动产经营业务收入 121.69 亿元，占发行人合并口径营业收入的 38.88%。



随着中华企业对中星集团合并的完成，上市公司中华企业（股票代码：600675.SH）成为发行人旗下核心商品房开发和不动产经营与管理主体。相关业务情况详见上市公司公开信息。

（四）建筑材料销售业务

2014 年 9 月，根据上海市国有资产管理委员会《关于同意上海建材（集团）有限公司 100% 股权无偿划转的批复》，上海国盛（集团）有限公司将其持有的上海建材（集团）有限公司 100% 股权无偿划转至该公司，公司新增建筑材料销售业务。2019 年，公司实现建材销售收入 61.41 亿元，同比增长 4.38%；同期毛利率为 16.43%，较上年同期上升 3.38 个百分点。

建材集团主导产业包括以高端制造及深加工应用为主的先进制造业务；以工业化预制建材及绿色建材为主的新材料业务；以既有建筑改造升级为主的节能环保业务；以建材集成供应及检测认证为主的生产性服务业务四大板块。旗下拥有耀皮玻璃（600819）一家上市公司，截至 2019 年末，建材集团直接持股比例为 30.83%。耀皮玻璃产品主要包括浮法玻璃、建筑加工玻璃、太阳能光伏玻璃、汽车玻璃、幕墙和水泥、岩棉、管材、沥青瓦、防水卷材、混凝土预制构件等材料，产品广泛应用于上海中心大厦、浦东国际机场、洋山深水港等一大批标志性建筑和重大工程项目。

发行人建筑材料销售业务上游客户主要包括：煤炭、焦炭、重油、石灰石、玄武石、石英石等矿山和化工企业，下游客户主要包括：上海建工集团等大型施工企业、拌站、幕墙施工企业、汽车厂商等。

发行人建筑材料销售业务结算方式主要以票据、赊账为主，结算周期为每年 3-9 月。

（五）物业出租及场地出租



公司拥有较为分散的出租型物业，主要位于上海，包括办公楼、购物中心及商铺、酒店及休闲、仓储等多种业态。2019 年，公司实现租赁和场地使用费业务收入 22.65 亿元。截至 2019 年末，公司持有型物业可出租面积与上年基本持平。

公司持有型物业仍主要为古北国际财富中心二期，其商业楼部分出租面积约 6.03 万平方米，2019 年该部分确认租金收入 0.81 亿元；办公楼部分出租面积约 6.87 万平方米，确认租金收入 1.70 亿元。

表：公司部分主要物业出租情况

单位：万平方米、亿元

物业名称	2019 年		2018 年		2017 年	
	可租面积	租金收入	可租面积	租金收入	可租面积	租金收入
古北国际财富中心二期	12.90	2.51	12.35	2.94	12.79	2.93
凉城购物中心	4.49	0.32	4.49	0.31	4.49	0.32
中星城	9.28	0.45	9.28	0.43	6	0.58
合计	26.67	3.28	26.12	3.68	23.28	3.83

（六）其他

1、大众养老

2014 年下半年，地产集团联合下属子公司全资成立上海地产养老产业投资有限公司（以下简称“养投公司”），作为搭建养老产业主体、关注社会公益、履行国企责任的重要载体。养投公司将紧紧围绕地产集团搭建养老产业平台的总体战略部署，积极贯彻“围绕运营建平台，建好平台为运营”的战略方针，以服务养老运营服务板块为核心，全力加强资源获取和项目开发综合能力，深耕健康医疗、老龄用品等延伸业务领域，形成产业平台整体实力。

目前，养投公司重点推进项目 2 个，打造成集长者公寓、照护机



构以及老年配套设施于一体的城市中心型以长租老年公寓为特色的养老综合体。

2、美丽乡村建设

为确保乡村振兴战略落实落地，上海地产与上海市嘉定区开展政企合作，采用农民整建制归并集中安置的模式，结合田、水、林、舍元素，还原江南水乡肌理的风貌，开发“乡悦华亭”项目。“乡悦华亭”项目位于嘉定区华亭镇，项目规划 10 平方公里，其中启动区 3.16 平方公里。目前，发行人正在积极探索和拓展其他区镇的项目合作。

3、担保业务

发行人从 2007 年开始从事以公积金贷款服务为主的担保类业务，主要由下属子公司上海市住房置业担保有限公司负责。2019 年公司实现住房担保收入 1.39 亿元。2015 年，由于政策取消住房公积金个人住房贷款机构担保收费，发行人不再收取公积金贷款担保费用，未来发行人担保类业务规模将有所收缩。

2019 年末，发行人为个人住房公积金贷款担保余额为 1,166.50 亿元，商业贷款担保余额为 26.67 亿元，其他在保余额为 21.71 亿元。2019 年末，发行人累计已代偿未回收金额 10.29 亿元。2019 年，发行人融资性担保业务计提的坏账准备及特殊担保赔偿准备金总额已能足额覆盖代偿款扣除相应反担保措施的金额，故不再计提坏账准备。

三、发行人所在行业现状和前景¹

（一）我国房地产行业的基本概况

房地产业是我国经济的主要支柱。2008-2017 年，我国房地产开发投资完成额从 3.12 万亿元升至 10.98 万亿元，其中住宅开发投资完成额从 2.24 万亿元升至 7.51 万亿元，住宅投资为房地产开发投资主

¹ 该部分数据来源于上海市住房发展“十三五”规划、国家环保部网站及发行人提供的评级报告及其他资料整理。



力。2018 年我国房地产开发投资完成额为 12.03 万亿元，较上年增长 9.50%，增速较前几年有所提升。其中住宅开发完成投资额为 8.52 万亿元，较上年增长 13.00%，增速高于房地产增速。

1、我国房地产市场整体情况

2018 年我国房地产销售面积为 17.17 亿平方米，同比增长 1.3%，增幅较上年收窄 6.4 个百分点，近两年增速持续下滑；其中住宅销售面积为 14.79 亿平方米，同比增长 2.2%，增幅较上年收窄 3.1 个百分点。从 40 个大城市²的房地产销售情况来看，2018 年 40 个大城市销售面积为 6.07 亿平方米，同比微增 0.4%，同 2017 年相比实现止跌回升，其中住宅销售面积为 5.01 亿平方米，同比增长 1%，与 2017 年 5.30% 的降幅相比有所好转，主要是因为 2017 年在严格的限购政策调控下，当年销售面积大幅减少，基数变小，2018 年销售面积虽有增长但仍低于 2016 年的情况。分城市来看，40 个大城市中，一二线城市受供应量增加影响，住宅销售面积跌幅收窄，三线城市受棚改货币化补偿比例下降影响，涨幅有所回落。预计短期内，受益于供应量的增加，房地产销售面积将有所回升，但随着需求的不断释放，整体市场将保持放缓态势。

价格方面，受到宏观调控引导，新建住宅销售价格涨幅收窄，带动二手住宅销售价格调整。根据国家统计局数据显示，2018 年，全国 70 个大中城市新建住宅平均销售价格上涨 7.27%，涨幅较上年回落 1.21 个百分点；其中一线城市平均销售价格上涨 0.43%，涨幅较上年大幅回落 9.63 个百分点，二线城市和三线城市平均销售价格分别上涨 7.52% 和 7.81%，涨幅较上年略有回落和持平。从销售额来看，2018

² 一线城市：北京、上海、广州、深圳，共 4 个。二线城市：天津、重庆、杭州、南京、武汉、沈阳、成都、西安、大连、青岛、宁波、苏州、长沙、济南、厦门、长春、哈尔滨、太原、郑州、合肥、南昌、福州、石家庄，共 23 个。三线城市：无锡、贵阳、昆明、南宁、北海、海口、三亚、呼和浩特、兰州、温州、西宁、银川、乌鲁木齐，共 13 个。



年全国房地产销售额为 15.00 万亿元，同比增长 12.2%，增速同比下滑 1.5 个百分点；其中住宅销售金额 12.64 万亿元，同比增长 14.7%，增速提高 3.4 个百分点。

2018 年以来，我国继续加大了住宅用地供应量。根据 WIND 数据显示，2018 年，100 个大中城市共推出各类用地 7.88 亿平方米，同比增长 16.82%，其中住宅类用地推出 3.14 亿平方米，同比增长 22.89%。而一线城市由于在 2017 年提前加大了住宅用地供应，2018 年住宅推地同比减少 11.84%至 1,429.04 万平方米。

2、我国保障房市场整体情况

保障性住房建设是一个长期而持续的过程，近年我国各城市建设目标中，商品房建设用地为主要供应对象，占总体住宅建设用地七成，保障性住房约占总体的三成。在保障性住房建设用地中，经济适用房和限价房合计占比 70.00%，棚户区、城中村改造等占 25.00%，廉租房占比最少，仅占 5.00%。根据《国家国民经济和社会发展规划纲要》提出构建以政府为主提供基本保障、以市场为主满足多层次需求的住房供应体系，优化住房供需结构，稳步提高居民住房水平，更好保障住有所居。由省级人民政府负总责，市、县级人民政府负直接责任。完善土地供应政策，增加住房用地供应总量，优先安排保障性住房用地。

根据《上海市国民经济和社会发展规划第十三个五年规划纲要》，“十三五”期间，上海坚持以居住为主、以市民消费为主、以普通商品住房为主，加快构建多层次、全覆盖的住房供应体系，以政府为主提供基本住房保障，以市场为主满足多样化住房需求，改善中低收入家庭住房条件，支持合理住房需求。进一步完善“四位一体”、租售并举的住房保障体系，健全实物和货币补贴相结合的保障方式，多渠道改善中



低收入家庭住房条件。坚持集中建设和分散配建的保障性住房建设方式，鼓励和引导社会力量参与建设和运营，完善住房保障准入标准动态调整机制。“十三五”时期新增供应各类保障性住房 30 万套左右。严格规范保障性住房居住使用管理，完善共有产权保障住房回购和上市交易管理制度。“十三五”期间实施 1,500 万平方米老旧住房和居住小区综合改造，提高公建配套标准，增加公共空间，缓解做饭难、洗澡难、如厕难等急难愁问题，惠及 30 万户居民。加强住宅小区综合治理，切实改善居住环境。

3、我国租赁住房市场整体情况

作为重要的社会民生项目，上海市租赁住房建设近年来稳步推进。上海市计划在“十三五”期间大幅增加租赁住房供应，促进购租并举住房体系建设，多层次、多品种、多渠道发展住房租赁市场，充分发挥租赁住房高效、精准、灵活的特点，有效扩大受益面，满足不同层次、不同人群住有所居的需求。“十三五”时期预计新增供应租赁住房 70 万套。此外，以市场为主，扶持住房租赁企业扩大规模，新增代理经租房源 30 万套（间）左右。到 2020 年，基本形成多主体参与、差异化供应、规范化管理的住房租赁市场体系。

（二）上海市地域经济情况

2018 年，上海市经济社会发展总体平稳、稳中有进、稳中向好，经济发展的韧性、活力和包容性增强，呈现结构更优、效益更好、更趋协调、更可持续的高质量发展态势。

2018 年上海市经济保持平稳增长，二三产业协同发展。上海市生产总值完成 32,679.87 亿元，按可比价格计算，比上年增长 6.6%，继续处于合理区间。其中，第一产业增加值 104.37 亿元，下降 6.9%；第二产业增加值 9732.54 亿元，增长 1.8%；第三产业增加值 22842.96 亿



元，增长 8.7%。第三产业增加值占上海市生产总值的比重为 69.9%，比上年提高 0.7 个百分点。按常住人口计算的上海市人均生产总值为 13.50 万元。

2018 年度上海市全年地方一般公共预算收入 7,108.15 亿元，比上年增长 7.0%；非税收入占全市一般公共预算收入比重为 11.6%。地方一般公共预算支出 8,351.54 亿元，增长 10.7%。全年税务部门组织的税收收入完成 13,823.77 亿元（不含关税及海关代征税），增长 7.7%。

（三）上海市商品房和保障房行业的发展现状

上海作为全国的经济和金融中心，教育、医疗、就业岗位等资源优势显著，房地产市场需求量大，住房价格亦处于国内高水平。从年度数据看，政策调控等因素对上海市房地产市场景气度的影响很大，因此近年出现了较大波动。2018 年上海市房地产开发投资额为 4,033.18 亿元，同比增长 4.60%，增速较上年增加 0.6 个百分点；其中住宅开发投资额为 2,225.92 亿元，同比增长 3.40%，增速较上年回落 6.10 个百分点。

为平抑楼市的过快发展，2016 年 3 月及 10 月，上海市住房城乡建设管理委等部门下发了《关于进一步完善本市住房市场体系和保障体系促进房地产市场平稳健康发展若干意见的通知》以及《关于进一步加强本市房地产市场监管促进房地产市场平稳健康发展的意见》，旨在促进房地产市场平稳健康发展。2016 年 11 月，上海市住建委、人民银行上海分行、上海银监局联合印发《关于促进本市房地产市场平稳健康有序发展进一步完善差别化住房信贷政策的通知》，进一步收紧上海住房信贷政策。

2017 年，上海市保障性住房实际新开工建设 43,849 套、约 354.29 万平方米，其中市属征收安置住房 12,801 套、约 92.51 万平方米；区



属征收安置住房 31,048 套、约 261.78 万平方米。基本建成 92,548 套、约 775.76 万平方米，其中共有产权保障住房 19,013 套、约 120.09 万平方米；市属征收安置住房 8,320 套、约 69.80 万平方米；区属征收安置住房 56,240 套、约 541.58 万平方米；公共租赁住房 8,975 套、约 44.29 万平方米。

2017 年底，上海全市公租房（含单位租赁房）累计筹措房源约 16 万套，其中 2017 年新增筹措房源约 1.3 万套；累计供应房源约 11.8 万套，其中 2017 年新增供应房源 1.3 万套。全市公租房（含单位租赁房）正在保障户数约 20 万户（单身人士 1 人计为 1 户），累计保障户数超过 30 万户。按照国家保障性安居工程协调小组下达的 2017 年度公租房分配任务，2013 年底前政府投资开工建设的公租房 2017 年底前 90%要完成分配、2014 年政府投资开工建设的公租房 2017 年底前 85%要完成分配。至年底，全市 2013 年底前开工建设的政府投资公租房 44,974 套中已分配 41,666 套，分配率为 92.6%；2014 年开工建设的政府投资公租房 2,789 套中已分配 2,611 套，分配率为 93.6%；均超额完成国家下达的分配指标率。

（四）上海市房地产行业的未来展望

短期内，上海市房地产市场需求将受到明显限制。但从长期来看，上海“两个中心”和国际化大都市的建设将会强化上海在全国经济中心的地位，从而有利于吸引人才和资金，进一步加快城市化进程，也为本地房地产行业提供了良好的发展环境。

作为重要的社会民生项目，上海市保障房和租赁住房建设近年来稳步推进。“十三五”期间，上海将以住有所居为目标，进一步完善“分层次、多渠道、成系统”的住房市场和保障两大体系，以政府为主提供基本住房保障，以市场为主满足多样性住房需求，保障和改善市民基



本居住条件。（1）增加城镇住房供应总量。商品住房供应稳中有升，保障性住房确保供应，租赁住房供应大幅增加，住房供应结构进一步优化。“十三五”时期，住房用地供应 5,500 公顷，其中，商品住房用地 2,000 公顷，租赁住房用地 1,700 公顷，保障性住房用地 1,800 公顷，住房用地供应总量较“十二五”增加 20%。预计新增供应各类住房 12,750 万平方米、约 170 万套，其中市场化住房 8,250 万平方米、约 115 万套，包括商品住房 4,000 万平方米、约 45 万套和租赁住房 4,250 万平方米、约 70 万套，租赁住房供应套数占新增市场化住房总套数超过 60%；保障性住房 4,500 万平方米、约 55 万套。（2）严格规范住房市场秩序。加强和完善房地产市场调控政策措施，细化房地产交易规则，规范商品房销售行为，严厉查处房地产企业违法违规行为，坚决从重打击中介机构的违法违规行为，保持房地产市场健康发展。落实各区对本区域房地产市场监管的职责，维护区域房地产市场平稳有序。（3）培育发展住房租赁市场。大幅增加租赁住房供应，促进购租并举住房体系建设，多层次、多品种、多渠道发展住房租赁市场，充分发挥租赁住房高效、精准、灵活的特点，有效扩大受益面，满足不同层次、不同人群住有所居的需求。“十三五”时期预计新增供应租赁住房 70 万套。此外，以市场为主，扶持住房租赁企业扩大规模，新增代理经租房源 30 万套（间）左右。到 2020 年，基本形成多主体参与、差异化供应、规范化管理的住房租赁市场体系。（4）稳步推进保障性安居工程建设。坚持“尽力而为、量力而行”，优化廉租住房、公共租赁住房、共有产权保障住房、征收安置住房“四位一体”的住房保障体系，稳步改善中低收入住房困难群体居住条件。加大土地、金融、财税等支持力度，促进住房保障可持续发展。“十三五”时期，预计新增供应各类保障性住房约 55 万套。纳入保障性安居工程的旧住



房综合改造项目完成 30 万户，建筑面积约 1,500 万平方米。（5）持续改善既有住房居住条件。按照“留、改、拆并举，以保留保护为主”的原则，有序推进旧区改造和旧住房修缮改造。完成中心城区 240 万平方米成片二级旧里以下房屋改造。持续推进旧住房改造，提高居住安全、完善使用功能，预计实施约 5,000 万平方米的各类旧住房修缮改造（含纳入保障性安居工程三类综合改造 1,500 万平方米）。积极推进“城中村”改造，推进农村低收入户危旧房改造。在国家和上海市大力支持保障性住房建设的背景下，预计未来几年上海市保障性住房开工规模仍将较大。

（五）新冠肺炎疫情影响

2020 年初，新冠肺炎疫情爆发，为应对疫情，我国春节假期延长、复工时间推迟，对各项经济活动形成一定影响。

新冠肺炎疫情爆发，发行人积极应对，第一时间成立集团疫情防控领导小组，贯彻落实市政府相关会议精神。发行人疫情防控重点区域涉及社区物业、不动产租赁场所、虹桥枢纽、养老场所、公租房和租赁住房、建设工地及总部办公等场所。

发行人对重点工作场所和服务对象落实业主责任，配合政府相关部门和相关单位制定好方案，积极减免中小企业房屋租金。

发行人下属子公司上海虹桥枢纽交通中心建设发展有限公司承担了虹桥枢纽大通道、磁浮大楼、高铁出租车蓄车场和上客点、停车库等区域的运行管理。在做好春运保障的同时，发行人严格按照市国资委和集团部署，引入非接触测温设备，助力虹桥枢纽疫情防控。

发行人所属的养老场所为老年人集中居住场所，属于疫情爆发的高危场所。公司制定疫情应急工作方案，加强公司行政值班调度及应急管理力量，保障机构正常运营，重点加强机构出入管理，严控家属



探访及老人外出，强化出入院管理，暂停集体活动，加强老人及全体工作人员身体状况监控等。

发行人制定所属公租房和租赁住房疫情应急预案，实施网格化、地毯式管理，做到“早发现、早报告、早隔离、多公示、多报告、多联络”，防止疫情扩散。重点梳理湖北籍租户及同住人春节动向，对于重点地区返沪的租户立即通知租户在屋内医学观察，与居委街道、公安做好联动；物业每日定时定点为返沪住户处理生活垃圾以及楼道消毒，同时保障租户基本生活所需。

发行人对项目工地实施“集中隔离、封闭管理、现场管控”等措施，要求把项目复工前后的疫情防控工作放在首位，各环节严格做到“不轻视、严防控、重执行”，进而推广项目防疫的先进经验。部分项目已于 2 月 24 日正式复工建设。

发行人对员工准确把握春节期间动向，建立分级管理，对复工后员工的就餐、办公等采取特殊时期特定措施，最大程度避免交叉感染；对外地返沪人员实行居家自我隔离。

目前，在积极的应对措施下，发行人已逐步复工复产。随着各项政策不断出台并落实，发行人将确保日常经营在疫情期间的平稳运行，逐步控制新冠肺炎疫情带来的影响。

四、发行人在行业中的地位和竞争优势

（一）发行人在行业中的地位

上海地产自成立以来，充分发挥国有企业集团的优势，高质量地完成事关上海长远发展的各项重大任务。在新的历史发展阶段，上海地产用前瞻性眼光和市场化手段，以更高的效率和更可持续的方式服务市委市政府，坚持生态、生产、生活高度融合，打造上海最重要的城市更新主体。上海地产按照市委、市政府的工作要求，坚持高起点



规划，贯彻“生态优先、产城融合、配套完备”的开发理念，推进区域整体开发，实现区域功能集聚、产业结构调整、人口结构优化、区域面貌改善、生活品质提升。目前上海地产城市更新板块主要工作包括重点区域的城市更新建设、城中村改造、中心城区旧区改造、历史风貌区保护等。

（二）发行人的竞争优势

1、股东背景较好，功能性定位有助于获得政府支持

上海地产是上海市国资委全资直属企业，股东背景较好。在上海市国资分类监管中，公司被定位为功能类企业，特殊的定位有助于获得业务和资产注入等方面的支持。

2、区域内品牌优势

上海地产在上海地区从事业务时间较长，项目开发经验丰富，下属中华企业和中星集团等在上海区域具有一定的品牌优势和管理优势。

3、产业链优势

上海地产从事包括保障性住宅、租赁住房、土地储备前期开发管理以及物业经营等一系列综合业务，产业链完整，在参与城中村改造等项目时具有特殊的优势，能够为未来转型发展奠定良好的基础。

4、资产质量较好

上海地产持有多处经营性物业，并持有多家公司股权，资产质量较好，可带来较稳定收益，也能够必要时通过出售来平滑盈利波动以及偿付债务。

五、发行人的发展规划

根据功能类企业的定位和要求，公司将用前瞻性眼光和市场化手段，以更高的效率和更可持续的方式服务上海市委市政府。



在重点项目方面，按照长江三角洲区域一体化建设新的定位和要求，完善开发虹桥商务区和世博园区管理机制，加快区域能级提升；更加积极主动、深入地参与城中村改造、中心城区旧区改造、历史风貌区保护等工作；积极参与上海市的住房保障体系建设，在国家鼓励租赁住房建设、运营的背景下，完成租赁住房逐步交付；按照市政府要求普及大众化养老；三林楔形绿地“城中村”改造项目要加快推进安置房和市政基础设施建设、生态绿地建设；黄浦江码头岸线要细化完善服务管理标准体系，加强信息平台建设，发挥好码头岸线资源代表作用；国家级开发区要探索区区合作、品牌联动新路径，加快转型升级；世博文化公园市政配套和双子山、温室花园、世界花艺等重点项目要全面开工。

在深化国企改革方面，一是继续推进中华企业市场化改革；二是推进建材集团市场化改革；三是完善虹桥区域有关管理机制；四是加大资产板块整合力度。



第十条 发行人财务情况

一、发行人财务概况

投资者在阅读发行人的相关财务信息时，应当同时查阅发行人经审计的财务报告。

本部分财务数据来源于上海地产（集团）有限公司 2017 年-2019 年经审计的财务报告及 2020 年 1-9 月未经审计的财务报表。立信会计师事务所（特殊普通合伙）依据中国注册会计师审计准则对公司 2017 年-2019 年三年会计报表进行了审计，并分别出具了信会师报字[2018]第 ZA22012 号、信会师报字[2019]第 ZA22314 号、信会师报字[2020]第 ZA22529 号标准无保留意见的审计报告。2020 年 1-9 月财务报表未经审计。投资者在阅读下文的相关财务报表中的信息时，需参照发行人经审计的财务报表、注释以及本募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

（一）会计政策和会计估计变更以及差错更正、其他调整事项

2017-2019 年度，发行人会计政策和会计估计变更以及差错更正、其他调整事项，及其对当期和各个列报前期财务报表中受影响的项目情况如下：

1、2017 年度

（1）会计政策和会计估计变更以及差错更正、其他调整事项的性质、内容和原因

1) 财政部于 2017 年度发布了《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，自 2017 年 5 月 28 日起施行，对于施行日存在的持有待售的非流动资产、处置组和终止经营，要求采用未来适用法处理。

2) 财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 16 号——政府



补助》，修订后的准则自 2017 年 6 月 12 日起施行，对于 2017 年 1 月 1 日存在的政府补助，要求采用未来适用法处理；对于 2017 年 1 月 1 日至施行日新增的政府补助，也要求按照修订后的准则进行调整。

3) 财政部于 2017 年度发布了《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》，对一般企业财务报表格式进行修订，适用于 2017 年度及以后期间的财务报表。

4) 同一控制下企业合并

单位：人民币万元

公司名称	合并日	账面净资产	实际控制人
上海世博发展（集团）有限公司	2016.12.31	755,469.19	上海地产（集团）有限公司
上海申虹投资发展有限公司	2016.12.31	331,209.40	上海地产（集团）有限公司
上海鼎保置业有限公司	2016.12.31	52,967.41	上海地产（集团）有限公司

(2) 当期和各个列报前期财务报表中受影响的项目名称和调整金额

1) 会计政策变更影响

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目
①在利润表中分别列示“持续经营净利润”和“终止经营净利润”。比较数据相应调整。	本期列示持续经营净利润金额 8,096,379,507.05 元；列示终止经营净利润 0.00 元； 上期列示持续经营净利润金额 3,602,798,183.18 元；列示终止经营净利润 0.00 元；
②部分与资产相关的政府补助，冲减了相关资产账面价值。比较数据不调整。	无
③部分与收益相关的政府补助，冲减了相关成本费用。比较数据不调整。	无
④与本公司日常活动相关的政府补助，计入其他收益，不再计入营业外收入。比较数据不调整。	本期列示其他收益金额 318,450,005.85 元
⑤在利润表中新增“资产处置收益”项目，将部分原列示为“营业外收入”的资产处置损益重分类至“资产处置收益”项目。比较数据相应调整。	本期营业外收入、支出合并减少 188,342,014.82 元，重分类至资产处置收益。 上期营业外收入、支出合并减少 15,343,641.66 元，重分类至资产处置收益。

2) 同一控制下企业合并的调整影响

单位：人民币万元



报表项目	上期期末数	本期年初数	调整影响数
			同一控制合并
资产总额	21,790,196.94	29,223,713.53	7,433,516.59
负债总额	15,050,799.36	21,516,169.01	6,465,369.65
归属于母公司所有者权益总额	5,565,804.52	6,301,523.72	735,719.19
其中：实收资本	420,000.00	420,000.00	0.00
资本公积	2,896,066.83	3,617,718.44	721,651.61
其他综合收益	779,205.63	779,193.38	-12.25
专项储备	766.00	766.00	0.00
盈余公积	124,337.93	125,974.94	1,637.01
一般风险准备	0.00	0.00	0.00
未分配利润	1,345,428.14	1,357,870.96	12,442.82
其他	0.00	0.00	0.00
少数股东权益	1,173,593.06	1,406,020.81	232,427.75
营业总收入	4,158,964.52	4,312,717.41	153,752.89
利润总额	502,474.57	528,231.60	25,757.03
归属于母公司所有者的净利润	268,942.16	275,808.88	6,866.72
少数股东损益	76,241.22	84,470.94	8,229.71

2、2018 年度

(1) 会计政策和会计估计变更以及差错更正、其他调整事项的性质、内容和原因

1) 财政部于 2018 年 6 月 15 日发布了《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号），对一般企业财务报表格式进行了修订。

2) 根据中华企业股份有限公司（以下简称“中华企业”）2016 年度股东大会审议通过的《发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易方案》，并经中国证券监督管理委员会《关于核准中华企业股份有限公司向上海地产（集团）有限公司发行股份购买资产并募集配套资金的批复》（证监许可〔2018〕215 号）核准，发行人将持



有的上海中星（集团）有限公司（以下简称中星集团）100%股权转让给中华企业。划转后，中星集团根据中华企业的坏账政策进行调整。中华企业采用同一控制下企业合并，故中星集团本次的会计估计变更采用追溯调整法。

（2）当期和各个列报前期财务报表中受影响的项目名称和调整金额

1）会计政策变更的主要影响

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
<p>资产负债表中：</p> <p>“应收票据”和“应收账款”合并列示为“应收票据及应收账款”；</p> <p>“应付票据”和“应付账款”合并列示为“应付票据及应付账款”；</p> <p>“应收利息”和“应收股利”并入“其他应收款”列示；</p> <p>“应付利息”和“应付股利”并入“其他应付款”列示；</p> <p>“固定资产清理”并入“固定资产”列示；</p> <p>“工程物资”并入“在建工程”列示；</p> <p>“专项应付款”并入“长期应付款”列示。</p> <p>比较数据相应调整。</p>	<p>“应收票据”和“应收账款”合并列示为“应收票据及应收账款”，本期金额 2,141,999,936.71 元，上期金额 1,781,970,557.72 元；</p> <p>“应付票据”和“应付账款”合并列示为“应付票据及应付账款”，本期金额 12,310,318,614.21 元，上期金额 11,535,392,782.09 元；</p> <p>调增“其他应收款”本期金额 460,909,341.19 元，上期金额 140,470,847.67 元；</p> <p>调增“其他应付款”本期金额 1,271,086,870.66 元，上期金额 623,565,318.68 元；</p> <p>调增“固定资产”本期金额-36,706.85 元，上期金额 11,511.40 元；</p> <p>调增“在建工程”本期金额 0.00 元，上期金额 0.00 元；</p> <p>调增“长期应付款”本期金额 41,332,631,495.92 元，上期金额 41,580,143,356.88 元。</p>
<p>利润表中：</p> <p>在新增“研发费用”项目，将原“管理费用”中的研发费用重分类至“研发费用”单独列示；</p> <p>财务费用项下新增“其中：利息费用”和“利息收入”项目。</p> <p>比较数据相应调整。</p>	<p>调减“管理费用”本期金额 179,307,226.53 元，上期金额 130,749,234.26 元，重分类至“研发费用”。</p> <p>新增“利息费用”本期金额 2,649,118,997.59 元，上期金额 2,354,457,343.97 元；新增“利息收入”本期金额 682,176,275.73 元，上期金额 842,536,118.19 元</p>
<p>所有者权益变动表中：</p> <p>新增“设定受益计划变动额结转留存收益”项目。</p> <p>比较数据相应调整。</p>	无影响

2）会计估计变更对当期的影响数

单位：万元



受影响报表项目名称	上期期末数	本期年初数	受影响的金额
应收账款	139,230.70	139,238.98	8.28
其他应收款	506,856.63	528,406.24	21,549.62
递延所得税资产	286,432.87	282,229.03	-4,203.85
未分配利润	1,956,348.05	1,973,702.10	17,354.05
归属于母公司所有者权益合计	7,075,302.98	7,092,657.03	17,354.05
资产减值损失	-77,263.84	-75,029.09	2,234.75
利润总额	975,474.02	973,239.28	-2,234.75
所得税费用	165,836.07	164,418.22	1,417.85
归属于母公司所有者的净利润	687,565.01	686,748.12	-816.89
年初未分配利润	1,357,870.96	1,376,041.91	18,170.94

3、2019 年度

(1) 会计政策和会计估计变更以及差错更正、其他调整事项的性质、内容和原因

1) 财政部于 2019 年 4 月 30 日发布了《财政部关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号），对一般企业财务报表格式进行了修订。发行人执行上述规定的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
(1) 资产负债表将原“应收票据及应收账款”项目拆分为“应收票据”和“应收账款”二个项目。比较数据相应调整。	“应收票据”本期期末余额 220,490,156.08 元，上年年末余额 549,651,758.03 元； 调整“应收账款”本期期末余额 1,751,552,838.31 元，上年年末余额 1,593,877,091.91 元。
(2) 资产负债表将原“应付票据及应付账款”项目拆分为“应付票据”和“应付账款”二个项目。比较数据相应调整。	“应付票据”本期期末余额 493,721,030.52 元，上年年末余额 730,147,252.90 元； “应付账款”本期期末余额 9,402,920,792.84 元，上年年末余额 11,580,171,361.31 元。
(3) 将利润表“减：资产减值损失”调整为“加：资产减值损失（损失以“-”号填列）”	“资产减值损失”本期金额-182,620,181.23 元，上期金额-271,135,331.57 元。

2) 子公司中华企业股份有限公司、上海鼎保置业有限公司、上海耀皮玻璃集团股份有限公司、上海申虹投资发展有限公司的合营企业执行《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（2017 年修订）。



财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》。修订后的准则规定，对于首次执行日尚未终止确认的金融工具，之前的确认和计量与修订后的准则要求不一致的，应当追溯调整。涉及前期比较财务报表数据与修订后的准则要求不一致的，无需调整。发行人将因追溯调整产生的累积影响数调整当年年初留存收益和其他综合收益。

（2）当期和各个列报前期财务报表中受影响的项目名称和调整金额

1) 上述调整对年初数和上期期末数的影响如下

单位：人民币万元

报表项目	上期期末数	本期年初数	会计政策变更调整影响数
资产总额	29,178,102.23	29,179,109.00	1,006.78
负债总额	19,088,809.97	19,088,809.97	-
归属于母公司所有者权益总额	8,368,314.40	8,369,041.83	727.43
其中：实收资本	420,000.00	420,000.00	-
资本公积	4,612,662.52	4,612,662.52	-
其他综合收益	579,642.12	586,440.52	6,798.40
专项储备	997.61	997.61	-
盈余公积	210,000.00	210,000.00	-
一般风险准备	-	-	-
未分配利润	2,545,012.14	2,538,941.17	-6,070.97
其他	-	-	-
少数股东权益	1,720,977.86	1,721,257.21	279.35

（二）主要财务数据和财务指标

表：2017-2019 年及 2020 年 1-9 月发行人主要财务数据³

³ 表中数据依据上海地产经审计的 2017-2019 年度财务数据整理、计算。其中 2017 年末数据为 2018 年年报年初数；2018 年末数据为 2019 年年报年初数，下同



单位：人民币万元

项目		2020 年 1-9 月 /9 月末	2019 年度/末	2018 年度/末	2017 年度/末
合并资产负债表主要数据	资产合计	31,929,208.53	30,205,430.44	29,178,102.23	27,831,885.76
	其中：流动资产	18,679,776.82	17,693,737.97	18,272,137.50	17,842,294.97
	负债合计	21,165,358.79	19,557,280.69	19,088,809.97	19,190,747.58
	其中：流动负债	7,723,359.53	7,265,922.93	7,911,214.19	8,620,752.81
	所有者权益	10,763,849.74	10,648,149.75	10,089,292.26	8,641,138.18
	归属于母公司所有者权益合计	9,098,583.30	9,058,314.73	8,368,314.40	7,092,657.03
合并利润表主要数据	营业收入	1,438,026.96	3,129,622.97	4,811,448.03	3,983,689.93
	营业利润	288,417.43	1,099,969.65	1,100,432.10	957,055.95
	利润总额	290,693.32	1,105,282.01	1,116,472.96	973,239.28
	净利润	235,967.46	805,836.67	835,435.90	808,821.06
	归属于母公司所有者的净利润	159,162.36	647,265.81	667,649.59	686,748.12
合并现金流表主要数据	经营现金流入	3,605,957.59	3,636,625.88	3,858,989.47	5,098,421.86
	经营现金流出	3,364,817.40	4,419,864.68	3,598,245.30	4,437,254.84
	经营现金流量净额	241,140.19	-783,238.79	260,744.16	661,167.02
	投资现金流入	435,763.77	1,255,540.41	1,298,398.28	2,155,036.46
	投资现金流出	1,046,704.90	1,986,887.44	1,850,541.76	2,902,970.28
	投资流量净额	-610,941.13	-731,347.03	-552,143.48	-747,933.82
	筹资现金流入	2,053,271.32	3,148,212.25	3,398,643.13	3,371,672.45
	筹资现金流出	1,521,486.85	2,682,262.51	2,804,234.53	3,669,382.62
	筹资流量净额	531,784.47	465,949.74	594,408.60	-297,710.17

表：2017-2019 年及 2020 年 1-9 月发行人主要财务指标

项目	2020 年 1-9 月 /9 月末	2019 年度/末	2018 年度/末	2017 年度/末
流动比率 ¹	2.42	2.44	2.31	2.07
速动比率 ²	0.69	0.86	0.95	0.69
资产负债率 ³	66.29%	64.75%	65.42%	68.95%
利息保障倍数 ⁴	-	5.16	5.21	5.13
应收账款周转率（次） ⁵	9.97	18.72	32.24	23.11
存货周转率（次） ⁶	0.09	0.16	0.25	0.21



项目	2020 年 1-9 月 /9 月末	2019 年度/末	2018 年度/末	2017 年度/末
总资产周转率（次） ⁷	0.06	0.11	0.17	0.14
净利润率 ⁸	16.41%	25.75%	17.36%	20.30%
净资产收益率 ⁹	2.20%	7.77%	8.92%	9.89%
总资产收益率 ¹⁰	0.76%	2.71%	2.93%	2.84%

注：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债
- 2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债
- 3、资产负债率=总负债/总资产
- 4、利息保障倍数=（利润总额+列入财务费用的利息支出）/列入财务费用的利息支出
- 5、应收账款周转率=主营业务收入/应收账款平均余额
- 6、存货周转率=主营业务成本/存货平均余额
- 7、总资产周转率=主营业务收入/总资产平均余额
- 8、净利润率=净利润/营业收入
- 9、净资产收益率=净利润/净资产平均余额
- 10、总资产收益率=净利润/总资产平均余额
- 11、2020 年 1-9 月数据已年化处理

二、发行人财务分析

（一）概述

截至 2019 年 12 月 31 日，公司经审计合并资产总额为 3,020.54 亿元，合并负债总额为 1,955.73 亿元，合并所有者权益为 1,064.81 亿元，其中归属于母公司所有者权益为 905.83 亿元。2019 年度，公司实现营业总收入为 312.96 亿元，利润总额为 110.53 亿元，净利润总额为 80.58 亿元，其中归属于母公司所有者的净利润为 64.73 亿元。

（二）资产负债结构分析

表：2017-2019 年发行人资产负债结构

单位：人民币万元

项目	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	17,693,737.97	58.58%	18,272,137.50	62.62%	17,842,294.97	64.11%
非流动资产	10,648,149.75	35.25%	10,905,964.73	37.38%	9,989,590.79	35.89%



项目	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
总资产	30,205,430.44	100.00%	29,178,102.23	100.00%	27,831,885.76	100.00%
流动负债	7,265,922.93	37.15%	7,911,214.19	41.44%	8,620,752.81	44.92%
非流动负债	12,291,357.76	62.85%	11,177,595.77	58.56%	10,569,994.77	55.08%
总负债	19,557,280.69	100.00%	19,088,809.97	100.00%	19,190,747.58	100.00%
资产负债率	64.75%		65.42%		68.95%	

就资产结构而言，发行人总资产中流动资产占比较高，非流动资产占比较低，最近三年发行人流动资产占比分别为 64.11%、62.62% 和 58.58%，非流动资产占比分别为 35.89%、37.38% 和 41.42%，资产结构较为稳定。

2017-2019 年末，发行人流动资产规模分别为 17,842,294.97 万元、18,272,137.50 万元和 17,693,737.97 万元，占总资产的比重分别达到 64.11%、62.62% 和 58.58%，占比较大，主要由货币资金和存货构成，符合发行人所处行业特点。2019 年末，发行人货币资金和存货分别达到 3,765,556.55 万元和 11,428,212.86 万元，分别占发行人流动资产的 21.28% 和 64.59%。

2017-2019 年末，发行人非流动资产规模分别为 9,989,590.79 万元、10,905,964.73 万元和 12,511,692.47 万元，占总资产的比重分别达到 35.89%、37.38% 和 41.42%，主要由可供出售金融资产、投资性房地产和在建工程构成。2019 年末，发行人可供出售金融资产、投资性房地产和在建工程分别达到 2,572,117.03 万元、1,908,470.28 万元和 2,457,205.56 万元，分别占发行人非流动资产的 20.56%、15.25% 和 19.64%。

表：2019 年末发行人占比最高 5 项资产

单位：人民币万元



项目	资产金额	占总资产比例
存货	11,428,212.86	37.83%
货币资金	3,765,556.55	12.47%
在建工程	2,572,117.03	8.52%
可供出售金融资产	2,457,205.56	8.13%
投资性房地产	2,333,523.04	7.73%
合计	22,556,615.04	74.68%

就负债结构而言，发行人总负债中流动负债占比较低，非流动负债占比较高，长短期负债结构较为稳定。

2017-2019 年末，发行人流动负债规模分别为 8,620,752.81 万元、7,911,214.19 万元和 7,265,922.93 万元，占总负债的比重分别为 44.92%、41.44%和 37.15%，主要由应付账款、预收款项和一年内到期的非流动负债构成。2019 年末，发行人应付账款、预收款项、其他应付款和一年内到期的非流动负债分别达到 940,292.08 万元、1,821,305.10 万元、1,292,108.11 万元和 1,033,357.25 万元，分别占流动负债的 12.94%、25.07%、17.78%和 14.22%。

2017-2019 年末，发行人非流动负债规模分别为 10,569,994.77 万元、11,177,595.77 万元和 12,291,357.76 万元，占总负债的比重分别为 55.08%、58.56%和 62.85%，占比较大，主要由长期借款、应付债券和长期应付款构成。2019 年末，发行人长期借款、应付债券和长期应付款分别达到 3,675,437.67 万元、2,235,636.31 万元和 4,509,768.29 万元，分别占非流动负债的 29.90%、18.19%和 36.69%。

表：2019 年末发行人占比最高 5 项负债

单位：人民币万元

项目	负债金额	占总负债比例
长期应付款	4,509,768.29	23.06%
长期借款	3,675,437.67	18.79%
应付债券	2,235,636.31	11.43%



项目	负债金额	占总负债比例
预收款项	1,821,305.10	9.31%
其他应付款	1,292,108.11	6.61%
合计	13,534,255.48	69.20%

总体来看，发行人资产结构和负债结构较为稳定，非流动负债占比较高，负债水平处于合理范围。

（三）营运能力分析

表：2017-2019 年发行人营运能力指标

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
应收账款周转率（次）	18.72	32.24	23.11
存货周转率（次）	0.16	0.25	0.21
总资产周转率（次）	0.11	0.17	0.14

发行人近三年应收账款周转率一直处于较高的水平，分别为 23.11 次、32.24 次和 18.72 次，呈现波动趋势。发行人近三年存货周转率呈现上升趋势，分别为 0.21 次、0.25 次和 0.16 次，由于发行人主营业务以房地产业务为主，有别于一般的生产型企业，故存货周转率相对较低。发行人近三年总资产周转率分别为 0.14 次、0.17 次和 0.11 次，较为稳定，由于发行人主营业务为资本密集型行业，投资规模较大，因而资产周转率整体偏低。

（四）盈利能力分析

表：2017 年-2019 年发行人盈利能力指标

单位：人民币万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业收入	3,129,622.97	4,811,448.03	3,983,689.93
营业成本	1,783,480.87	2,794,286.74	2,753,344.06
营业利润	1,099,969.65	1,100,432.10	957,055.95
利润总额	1,105,282.01	1,116,472.96	973,239.28
净利润	805,836.67	835,435.90	808,821.06
归属于母公司所有者的净利润	647,265.81	667,649.59	686,748.12



项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
净利润率	25.75%	17.36%	20.30%
净资产收益率	7.77%	8.92%	9.89%
总资产收益率	2.71%	2.93%	2.84%

发行人主营业务突出，近三年整体呈现波动趋势，2017-2019 年度实现营业收入分别为 3,983,689.93 万元、4,811,448.03 万元和 3,129,622.97 万元。发行人主营业务收入主要来自于房地产业、建筑材料销售、物业出租及场地出租及其他等。2017 年上海贯彻国家因城施策的房地产调控要求，全年房地产市场呈现“量缩价稳”的总体态势，市场观望气氛浓厚，成交量出现萎缩。在该背景下，发行人商品房开发和不动产经营收入 2017 年度规模较小，造成近三年发行人营业收入波动。

发行人营业成本均随着业务的变化而出现相应的变化。2017-2019 年度，发行人实现营业成本分别为 2,753,344.06 万元、2,794,286.74 万元和 1,783,480.87 万元，总体而言，相对较为稳定。

发行人净利润和归属于母公司所有者的净利润近年来呈上升趋势，整体盈利能力较好。2017 年度，发行人实现净利润 808,821.06 万元和归属于母公司所有者的净利润 686,748.12 万元，较 2016 年度分别增长 124.50%和 148.99%，主要系转回前期已计提的存货跌价准备，以及按权益法核算的长期股权投资获得的投资收益和持有可供出售金融资产期间取得的投资收益增长所致。2018 年度，发行人实现净利润 835,435.90 万元和归属于母公司所有者的净利润 667,649.59 万元，较 2017 年度分别变化 3.29%和-2.78%，基本保持稳定。2019 年度，发行人实现净利润 805,836.67 万元和归属于母公司所有者的净利润 647,265.81 万元，较 2018 年度分别变化-3.54%和-3.05%，基本保持稳定。



发行人净利润水平受到主营业务毛利润、期间费用、资产减值损失和投资收益等方面的影响。虽然发行人 2017 年度主营业务毛利润有所下降，但是费用化利息支出减少、转回前期已计提的存货跌价准备、以及按权益法核算的长期股权投资获得的投资收益增长导致 2017 年度净利润较 2016 年度有较大幅度上升。2018 年度，发行人主营业务毛利润大幅增加，净利润整体较 2017 年度上升。2019 年度，发行人毛利润下降，投资收益大幅增加，净利润整体较 2018 年度变动不大。综上，虽然发行人近三年营业收入存在波动，但净利润呈现波动趋势，变动不大。

发行人盈利指标均处于合理水平。2017-2019 年，发行人净利润率分别为 20.30%、17.36%和 25.75%。由于发行人净资产和总资产规模较大，因此，发行人的净资产收益率和总资产收益率处于较低的水平。2017-2019 年，发行人净资产收益率分别为 9.89%、8.92%和 7.77%；发行人总资产收益率为 2.84%、2.93%和 2.71%。整体来看，受益于业务收入的增加和盈利状况的改善，公司的盈利近几年虽有所波动，但整体仍保持基本稳定。

发行人政府补助来源于财政绩效奖励返还、税收返还、财政扶持资金、各类补贴等。2017-2019 年，发行人计入其他收益和营业外收入的政府补助合计分别为 47,186.47 万元、43,548.64 万元和 38,210.13 万元。

（五）偿债能力分析

整体而言，合理的资产负债率、良好的资产流动性和稳定的盈利能力、充足的货币储备，可对发行人各项债务的到期偿付提供一定保障。

表：2017 年-2019 年发行人偿债能力指标



项目	2019 年度/末	2018 年度/末	2017 年度/末
流动比率	2.44	2.31	2.07
速动比率	0.86	0.95	0.69
资产负债率	64.75%	65.42%	68.95%
利息保障倍数	5.16	5.21	5.13

发行人 2017-2019 年末流动比率分别为 2.07、2.31 和 2.44，速动比率分别为 0.69、0.95 和 0.86，由于发行人所处的行业特点，存货在总资产中的比重较大，速动比率近三年均小于 1.00，但流动比率和速动比率整体呈现上升趋势，反映发行人短期偿债能力逐步提升。同时公司 2017-2019 年的货币资金余额分别达到了 4,438,980.03 万元、4,780,178.33 万元和 3,765,556.55 万元，充裕的货币资金加强了公司偿付能力。

发行人 2017-2019 年末资产负债率分别为 68.95%、65.42%和 64.75%，近三年呈现下降趋势，在所处行业中保持合理水平，资产负债结构较为稳定。

发行人 2017-2019 年利息保障倍数分别为 5.13、5.21 和 5.16。近三年利息保障倍数均在 2.00 倍以上，且呈现逐步上升趋势，利息按期偿还的能力较强，债务保障程度较高，财务风险相对较小。

综上所述，发行人偿债指标处于较好水平，具备较强的长期偿债能力。

（六）现金流量分析

表：2017 年-2019 年发行人现金流量指标

单位：人民币万元

项目	2019 年度	2017 年度	2016 年度
经营活动产生的现金流量	现金流入	3,636,625.88	3,858,989.47
	现金流出	4,419,864.68	3,598,245.30
	流量净额	-783,238.79	260,744.16
			661,167.02



投资活动产生的现金流量	现金流入	1,255,540.41	1,298,398.28	2,155,036.46
	现金流出	1,986,887.44	1,850,541.76	2,902,970.28
	流量净额	-731,347.03	-552,143.48	-747,933.82
筹资活动产生的现金流量	现金流入	3,148,212.25	3,398,643.13	3,371,672.45
	现金流出	2,682,262.51	2,804,234.53	3,669,382.62
	流量净额	465,949.74	594,408.60	-297,710.17
现金及现金等价物净增加值		-1,048,433.75	303,101.48	-384,932.54

2017-2019 年度，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 661,167.02 万元、260,744.16 万元和-783,238.79 万元，2018 年度，发行人结转大量预收房款，项目销售的现金回笼减少，经营环节现金流入较上年下降 24.31%，主要系销售商品提供劳务收到的现金较上年下降 18.46%及其他因素现金收支净额下降所致。2019 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额由正转负，主要系购买商品、接收劳务支付的现金大幅增加所致。

2017-2019 年度，公司投资活动现金流量净额分别为-747,933.82 万元、-552,143.48 万元和-731,347.03 万元。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。2019 年度，公司投资活动现金净流出-731,347.03 万元，较上年下降 32.46%。

2017-2019 年筹资活动现金流入净额分别为-297,710.17 万元、594,408.60 万元和 465,949.74 万元。2018 年度，发行人偿还债务力度减小及当年发行债券获得现金增多，当年筹资活动净现金流由净流出转为净流入。2019 年度，发行人筹资活动现金流入净额变化不大。

三、资产负债分析

（一）资产结构分析

表：2017 年-2019 年发行人资产结构

单位：人民币万元



项目	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产：						
货币资金	3,765,556.55	12.47%	4,780,178.33	16.38%	4,438,980.03	15.95%
交易性金融资产	42,887.61	0.14%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	58.35	0.00%	4,058.71	0.01%	5,945.09	0.02%
应收票据	22,049.02	0.07%	54,965.18	0.19%	38,958.07	0.14%
应收账款	175,155.28	0.58%	159,234.82	0.55%	139,238.98	0.50%
应收款项融资	34,952.30	0.12%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
预付款项	400,129.69	1.32%	246,101.38	0.84%	191,052.49	0.69%
其他应收款	648,099.83	2.15%	1,206,864.80	4.14%	542,453.33	1.95%
存货	11,428,212.86	37.83%	10,765,977.44	36.90%	11,876,059.82	42.67%
持有待售资产	2,422.88	0.01%	3,804.34	0.01%	103,067.33	0.37%
一年内到期的非流动资产	0.00	0.00%	8,400.00	0.03%	50,000.00	0.18%
其他流动资产	1,174,213.60	3.89%	1,042,552.51	3.57%	456,539.83	1.64%
流动资产合计	17,693,737.97	58.58%	18,272,137.50	62.62%	17,842,294.97	64.11%
非流动资产：						
发放贷款及垫款	20,997.53	0.07%	29,837.21	0.10%	29,483.90	0.11%
可供出售金融资产	2,572,117.03	8.52%	2,225,715.94	7.63%	2,566,631.41	9.22%
持有至到期投资	9,000.00	0.03%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
其他非流动金融资产	1,967.19	0.01%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
长期应收款	149,629.85	0.50%	149,696.23	0.51%	29,097.90	0.10%
长期股权投资	2,333,523.04	7.73%	1,386,971.67	4.75%	1,346,360.92	4.84%
投资性房地产	1,908,470.28	6.32%	1,903,593.98	6.52%	1,667,762.65	5.99%
固定资产	956,447.17	3.17%	856,313.35	2.93%	869,016.78	3.12%
在建工程	2,457,205.56	8.13%	2,571,969.15	8.81%	2,359,331.89	8.48%
无形资产	315,684.76	1.05%	310,718.01	1.06%	209,372.19	0.75%
开发支出	242.67	0.00%	247.60	0.00%	361.67	0.00%
商誉	2,205.99	0.01%	2,205.99	0.01%	2,205.99	0.01%
长期待摊费用	32,676.50	0.11%	30,515.07	0.10%	34,884.51	0.13%
递延所得税资产	411,273.41	1.36%	421,231.36	1.44%	282,229.03	1.01%
其他非流动资产	1,340,251.49	4.44%	1,016,949.17	3.49%	592,851.94	2.13%



项目	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
非流动资产合计	12,511,692.47	41.42%	10,905,964.73	37.38%	9,989,590.79	35.89%
资产总计	30,205,430.44	100.00%	29,178,102.23	100.00%	27,831,885.76	100.00%

2017 年末、2018 年末和 2019 年末，公司资产总额分别为 2,783.19 亿元、2,917.81 亿元和 3,020.54 万元，呈上升态势，基本保持稳定。

从资产结构来看，2017 年末、2018 年末和 2019 年末，公司流动资产占各期末总资产之比分别为 64.11%、62.62%和 58.58%，占比较大，主要为存货，与公司所属行业特征符合。

1、流动资产分析

（1）货币资金

公司货币资金主要为现金、银行存款及其他货币资金。2017 年末、2018 年末和 2019 年末，公司的货币资金分别为 4,438,980.03 万元、4,780,178.33 万元和 3,765,556.55 万元，占资产总计的比例分别为 15.95%、16.38%和 12.47%，占比呈现波动趋势，整体基本保持稳定。其中，2017 年末货币资金较 2016 年末减少 375,226.45 万元，降幅为 7.79%；2018 年末货币资金较 2017 年末增加 341,198.30 万元，增幅为 7.69%，2019 年末货币资金较 2018 年末减少 1,014,621.78 万元，降幅为 21.23%，总体变化不大。

表：2017 年-2019 年末货币资金构成明细

单位：人民币万元

项目	2019年末	2018年末	2017年末
现金	167.89	176.71	313.60
银行存款	3,720,568.21	4,736,771.62	4,424,445.61
其他货币资金	44,820.46	43,230.01	14,220.82
合计	3,765,556.55	4,780,178.33	4,438,980.03

（2）应收账款

2017 年末、2018 年末和 2019 年末公司应收账款分别为 139,238.98



万元、159,234.82 万元和 175,155.28 万元，占各期末总资产之比分别为 0.50%、0.55%和 0.58%，保持增长。2019 年末，发行人应收账款较 2018 年末增加了 15,920.47 万元，增幅为 10.00%，变化不大。发行人应收账款主要是日常经营业务产生的应收款项。

表： 公司 2019 年末应收账款金额前五名单位

单位：人民币万元

债务人名称	账面余额	占应收账款的比例	坏账准备	账龄	形成原因	性质
上海扬子江大酒店有限公司	30,580.00	14.82%	1,529.00	1年以内	土地使用权权益补偿价款	经营性
上海市奉贤区土地储备中心	21,939.07	10.63%	8,151.05	1-2年	配套商品房回款	经营性
闵行区华漕镇人民政府	4,875.63	2.36%	455.95	1年以内、1-2年	动迁安置房回购款	经营性
上海申养投资管理股份有限公司	4,995.95	2.42%	316.82	1年以内、1-2年	租金、能源费及管理费	经营性
上海浦发工程建设管理有限公司	4,558.13	2.21%	227.91	1年以内	动迁安置房回购款	经营性
合计	66,948.78	32.44%	10,680.72			

报告期内，发行人应收上海市奉贤区土地储备中心配套商品房回款 2.19 亿元，其余款项仍将按约定逐步回款。

发行人前五大应收账款中其他款项账龄较短，报告期内尚无回款，将按约定逐步回款。

（3）其他应收款

2017 年末、2018 年末和 2019 年末，发行人其他应收款分别为 542,453.33 万元、1,206,864.80 万元和 648,099.83 万元，占各期末总



资产之比分别为 1.95%、4.14%和 2.15%，呈现波动趋势。

其中，2017 年末、2018 年末和 2019 年末，发行人应收利息分别为 317.46 万元、31,182.38 万元和 32,116.07 万元，2018 年末增加幅度较大，主要系新增应收上海地产龙阳置业发展有限公司、上海世博国际酒店投资管理有限公司、上海浦砾珐住宅工业有限公司委托贷款应收利息，2019 年末变化不大；2017 年末、2018 年末和 2019 年末，发行人应收股利分别为 13,729.62 万元、14,908.55 万元和 16,809.02 万元，主要为应收已宣告未发放参股公司股利；2017 年末、2018 年末和 2019 年末，发行人其他应收款分别为 528,406.24 万元、1,160,773.86 万元和 599,174.75 万元；2017 年末，公司其他应收款较 2016 年末增加了 88,640.49 万元，增幅为 20.16%；2018 年末，公司其他应收款较 2017 年末增加了 632,367.62 万元，增幅为 119.67%，主要系①当期转让上海铂园实业有限公司 100%股权及债权给上海铂腾实业有限责任公司新增应收股权交易款 41.65 亿元，及②新增上海地产龙阳置业发展有限公司往来款 17.37 亿元所致；2019 年末，公司其他应收款较 2017 年末减少了 561,599.11 万元，降幅为 48.38%，主要系收回上海铂腾实业有限责任公司应收股权交易款 41.65 亿元所致。

2019 年末，公司其他应收款金额前五名单位如下表所示：

表： 公司 2019 年末其他应收款金额前五名单位

单位：人民币万元

债务人名称	账面余额	占其他 应收款 的比例	坏账准 备	账龄	形成原因	性质
上海地产龙阳置业发展有限公司	173,727.68	25.09%	17,372.77	1-2 年	往来款	经营性
上海融绿睿江置业有限公司	103,400.00	14.93%	0.00	1 年以内、 1-3 年及 3 年以上	往来款	经营性
融资性业务代偿款	91,506.15	13.21%	7,449.50	1 年以内、	担保代偿款	经营性



债务人名称	账面余额	占其他 应收款 的比例	坏账准 备	账龄	形成原因	性质
				1-3 年及 3 年以上		
闵行区颛桥镇政府	49,221.67	7.11%	3,256.60	1 年以内、 1-3 年	动迁款、建 设意向金等	经营性
上海汇京置业发展有限 公司	47,264.13	6.83%	2,363.21	1 年以内	往来款	经营性
合计	465,119.64	67.17%	30,442.08			

发行人前五大其他应收款全部为经营性应收款项，无非经营性（政府性）其他应收款。

发行人前五大其他应收款回款情况及回款安排如下：

①发行人应收上海地产龙阳置业发展有限公司款项账龄较短，位于 1-2 年，报告期内尚无回款，将按约定逐步回款。

②发行人应收上海融绿睿江置业有限公司款项将按合作方约定逐步回款。

③发行人融资性业务代偿款主要系担保经营业务产生，将按照处置程序回收。

④发行人应收闵行区颛桥镇政府款项将按合作方约定逐步回款。

⑤发行人应收上海汇京置业发展有限公司款项将按合作方约定逐步回款。

（4）存货

公司存货主要为开发成本、开发产品、库存商品、原材料、工程施工、代建项目等。2017 年末、2018 年末和 2019 年末，公司存货分别为 11,876,059.82 万元、10,765,977.44 万元和 11,428,212.86 万元，占各期末总资产之比分别为 42.67%、36.90%和 37.83%，呈波动趋势。2017 年末，发行人存货较 2016 年末减少 2,122,932.42 万元，降幅为 15.16%；2018 年末，发行人存货较 2017 年末减少 1,110,082.38 万元，



降幅为 9.35%，主要系部分项目竣工交付并实现销售去化所致；2019 年末，发行人存货较 2018 年末增加 662,235.42 万元，增幅为 6.15%，变动不大。

2019 年末，发行人存货主要由开发成本、开发产品、代建项目和其他组成。其中开发成本主要核算正在开发的房产项目；开发产品为达到完工可使用状态的房产项目，部分按初步决算数据暂估结转金额入账，待完成竣工决算后再做调整；代建项目共计 40 个，系由子公司上海申虹投资发展有限公司代建，其中已竣工项目 31 个，已移交项目 29 个，其中 2 个部分移交；其他系子公司上海世博发展（集团）有限公司的中国馆项目，据《中共上海市委关于贯彻〈中共中央关于深化文化体制改革推动社会主义文化大发展大繁荣若干重大问题的决定〉的实施意见》精神，2012 年 10 月中国馆更名为中华艺术宫，交由上海市文化广播影视管理局经营管理，目前尚未办理资产转移手续。

表：2017 年-2019 年末存货构成明细

单位：人民币万元

项目	2019年末	2018年末	2017年末
开发成本	7,139,147.15	6,078,367.98	6,668,193.96
开发产品	1,244,720.32	1,550,544.64	2,360,392.16
出租开发产品	0.00	101,302.31	0.00
工程施工	47,121.98	44,035.46	36,001.72
原材料	39,417.41	37,392.28	34,286.19
周转材料	812.79	1,090.75	1,484.90
代建项目	2,611,472.13	2,597,831.57	2,440,332.77
自制半成品	18,990.66	17,644.44	13,127.79
库存商品	61,949.99	76,711.01	64,118.41
受托代销商品	0.00	0.00	0.15
发出商品	7,020.54	3,755.92	801.51



项目	2019年末	2018年末	2017年末
其他	257,559.90	257,301.07	257,320.26
合计	11,428,212.86	10,765,977.44	11,876,059.82

2019 年末，发行人存货中开发成本分类如下：

单位：人民币万元

序号	项目类别	性质	开发模式	账面价值	是否签署协议
1	商品房	经营性	自建	1,665,772.17	-
2	保障房	经营性	委托建设	2,108,983.94	是
3	区域性开发	经营性	自建	2,838,469.13	-
4	其他	经营性	-	525,921.91	-
	合计			7,139,147.15	

2019 年末，发行人存货中开发成本主要明细如下：

单位：人民币万元

序号	按所属主体及主要项目分类	金额
1	上海地产（集团）有限公司本级	686,568.41
2	上海地产中星曹路基地开发有限公司	1,475,104.99
	其中：曹路南块项目	1,339,167.79
	曹路北块项目	135,937.20
3	中华企业	1,670,121.12
4	上海地产三林滨江生态建设有限公司	2,151,900.72
	其中：三林楔形绿地项目	2,151,900.72
5	上海地产住房保障有限公司	497,858.16
	其中：顾村 4 号地块	175,915.77
	浦江 9 号地块	73,729.57
	华漕 206c 地块	9,992.59
	顾村 0403-03 地块	4,342.75
6	其他	664,195.50
7	跌价准备	-6,601.74
	合计	7,139,147.15

2019 年末，发行人存货中开发产品分类如下：

单位：人民币万元



序号	项目类别	性质	开发模式	账面价值	是否签署协议
1	商品房	经营性	自建	605,050.76	-
2	保障房	经营性	委托建设	211,755.17	是
3	区域性开发	经营性	自建	95,343.51	-
4	其他	经营性	-	332,570.88	-
	合计			1,244,720.32	

2019 年末，发行人存货中开发产品主要明细如下：

单位：人民币万元

序号	按所属主体分类	金额
1	上海地产（集团）有限公司本级	95,343.51
2	中华企业	602,167.81
3	上海申虹投资发展有限公司	70,442.10
4	上海地产住房保障有限公司	143,809.12
5	上海中星城北房地产有限公司	45,755.66
6	上海地产中星曹路基地开发有限公司	17,785.81
7	上海周馨置业有限公司	3,589.06
8	上海地产馨虹置业有限公司	2,882.95
9	上海馨安置业有限公司	815.52
10	其他	262,128.78
	合计	1,244,720.32

2019 年末，发行人存货中代建项目明细如下：

单位：人民币万元

序号	项目类别	性质	开发模式	账面价值	资金安排
1	上海申虹投资发展有限公司代建项目	经营性	代建	2,611,472.13	相关资金已由财政预付，计入“专项应付款”科目
	合计			2,611,472.13	

注：根据上海市发展和改革委员会发文，上海申虹投资发展有限公司相关代建项目资金由财政支持。相关款项计入“专项应付款”科目，不单独签订代建协议，项目竣工完成后，经审计确认冲抵专项应付款，不影响净资产规模。

（5）一年内到期的非流动资产



2017 年末、2018 年末和 2019 年末，公司一年内到期的非流动资产分别为 50,000.00 万元、8,400.00 万元和 0.00 万元，占各期末总资产比例分别为 0.18%、0.03%和 0.00%。2017 年末，公司一年内到期的非流动资产较 2016 年末增加 49,200.00 万元，增幅为 6150.00%，主要系对上海东兴投资控股发展有限公司委托贷款一年内到期转入所致；2018 年末，公司一年内到期的非流动资产较 2017 年末减少 41,600.00 万元，降幅为 83.20%。2019 年末，发行人无一年内到期的非流动资产。

表：发行人 2017-2019 年末一年内到期的非流动资产情况

单位：人民币万元

项目	2019年末	2018年末	2017年末
一年内到期委托贷款	0.00	8,400.00	50,000.00

(6) 其他流动资产

2017 年末、2018 年末和 2019 年末，公司其他流动资产分别为 456,539.83 万元、1,042,552.51 万元和 1,174,213.60 万元，占各期末总资产比例分别为 1.64%、3.57%和 3.89%。2017 年末，公司其他流动资产较 2016 年末增加 77,672.82 万元，增幅为 20.50%；2018 年末，公司其他流动资产较 2017 年末增加 586,012.68 万元，增幅为 128.36%；2019 年末，公司其他流动资产较 2018 年末增加 131,661.09 万元，增幅为 12.63%，2019 年末，发行人其他流动资产主要为对上海地产龙阳置业发展有限公司等委托贷款，不涉及公益性资产。

表：发行人 2017-2019 年末其他流动资产情况

单位：人民币万元

项目	2019年末	2018年末	2017年末
委托贷款	991,951.42	835,652.39	0.00
预缴企业所得税	8,187.91	2,814.65	2,008.78



项目	2019年末	2018年末	2017年末
增值税待抵扣进项税	89,287.75	66,026.89	51,742.82
预缴增值税	57,886.53	30,838.57	112,638.24
理财产品	26,900.00	107,220.00	290,150.00
合计	1,174,213.60	1,042,552.51	456,539.83

表：发行人 2019 年末委托贷款情况

单位：人民币万元

借款单位	借款余额	借款期限	年利率	形成原因
上海地产龙阳置业发展有限公司	771,272.32	2019-03-30 至 2020-03-29	4.99%	对合营企业或联营企业的股东借款
上海地产龙阳置业发展有限公司	55,000.00	2019-09-12 至 2020-09-11	4.75%	对合营企业或联营企业的股东借款
上海地产龙阳置业发展有限公司	38,894.62	2019-03-28 至 2020-03-29	4.99%	对合营企业或联营企业的股东借款
上海富浦滨江开发建设投资有限公司	44,852.00	2019-08-03 至 2020-08-02	5.23%	对合营企业或联营企业的股东借款
上海富洲滨江开发建设投资有限公司	27,200.00	2019-06-14 至 2020-06-13	5.23%	对合营企业或联营企业的股东借款
上海富洲滨江开发建设投资有限公司	21,816.38	2019-05-02 至 2020-05-01	5.23%	对合营企业或联营企业的股东借款
上海富洲滨江开发建设投资有限公司	9,700.00	2019-05-09 至 2020-05-08	5.23%	对合营企业或联营企业的股东借款
上海富洲滨江开发建设投资有限公司	1,439.00	2019-05-13 至 2020-05-12	5.23%	对合营企业或联营企业的股东借款
上海富洲滨江开发建设投资有限公司	213.00	2019-09-03 至 2020-09-02	5.23%	对合营企业或联营企业的股东借款
上海富瀛滨江开发建设投资有限公司	21,084.10	2019-08-03 至 2020-08-02	5.23%	对合营企业或联营企业的股东借款
上海浦砾珐住宅工业有限公司	480.00	2019-05-09 至 2020-05-08	5.00%	对合营企业或联营企业的股东借款
合计	991,951.42			

2、非流动资产分析



（1）可供出售金融资产

2017 年末、2018 年末和 2019 年末，发行人可供出售金融资产分别为 2,566,631.41 万元、2,225,715.94 万元和 2,572,117.03 万元，占各期末公司总资产比例分别为 9.22%、7.63%和 8.52%。2017 年末，发行人可供出售金融资产较 2016 年末增加 51,271.62 万元，增幅 2.04%；2018 年末，发行人可供出售金融资产较 2017 年末减少 340,915.47 万元，降幅为 13.28%。2019 年末，发行人可供出售金融资产较 2018 年末增加 346,401.09 万元，增幅为 15.56%。2019 年末，可供出售金融资产按公允价值计量的部分主要为持有绿地控股、浦发银行、海通证券等上市公司的股份；按成本计量的部分主要为对上海国际汽车城新安亭联合发展有限公司、上海联升承业创业投资有限公司等的股权投资。

表： 发行人 2017-2019 年末可供出售金融资产情况

单位：人民币万元

项目	2019年末	2018年末	2017年末
可供出售权益工具：	2,572,117.03	2,225,715.94	2,566,631.41
其中：按公允价值计量的	2,526,400.02	2,186,898.11	2,521,114.87
按成本计量的	45,717.01	38,817.83	45,516.55
合计	2,572,117.03	2,225,715.94	2,566,631.41

（2）长期应收款

2017 年末、2018 年末和 2019 年末，公司长期应收款余额分别为 29,097.90 万元、149,696.23 万元和 149,629.85 万元，占各期末总资产比例分别为 0.10%、0.51%和 0.50%。2017 年末，公司长期应收款较 2016 年末增加 29,097.90 万元，2018 年末较 2017 年末增加 120,598.33 万元，主要系子公司上海申虹投资发展有限公司新增代管政府储备土地开发支出所致。上述金额全部为非经营性（政府性）应收款项，储



备土地开发支出资金来源为政府拨款，相关政府拨款已收到，记在长期应付款科目。2019 年末，发行人长期应收款变化不大。

表：公司 2019 年末长期应收款情况

单位：人民币万元

债务人名称	账面余额	占长期应收款的比例	坏账准备	账龄
代管项目生产成本	149,629.85	100.00%	0.00	1-3 年

（3）长期股权投资

2017 年末、2018 年末和 2019 年末，公司长期股权投资分别为 1,346,360.92 万元、1,386,971.67 万元和 2,333,523.04 万元，占公司各期末总资产比例分别为 4.84%、4.75%和 7.73%，主要是对合营及联营企业的投资活动产生。2017 年末较 2016 年末增加了 238,703.90 万元，增幅为 21.55%，主要是因为对联营企业投资增加；2018 年末，发行人长期股权投资较 2017 年末增长 40,610.75 万元，增幅 3.02%，变化不大；2019 年末，发行人长期股权投资较 2018 年末增长 946,551.37 万元，增幅 68.25%，主要系增加对上海黄浦城市更新建设发展有限公司、上海静安城市更新投资发展有限公司、上海杨浦城市更新建设发展有限公司、上海虹口城市更新建设发展有限公司合营企业投资。

表：发行人 2017-2019 年末长期股权投资分类

单位：人民币万元

项目	2019年末	2018年末	2017年末
对子公司投资	26,692.50	26,692.50	26,692.50
对合营企业投资	697,783.03	121,966.97	147,332.93
对联营企业投资	1,609,171.04	1,238,435.74	1,172,459.02
小计	2,333,646.57	1,387,095.21	1,346,484.46
减：长期投资减值准备	123.53	123.53	123.53
合计	2,333,523.04	1,386,971.67	1,346,360.92

（4）投资性房地产



2017 年末、2018 年末和 2019 年末，公司投资性房地产分别为 1,667,762.65 万元、1,903,593.98 万元和 1,908,470.28 万元，占各期末总资产比例分别为 5.99%、6.52%和 6.32%。2017 年末，发行人投资性房地产较 2016 年末减少 16,775.80 万元，降幅 1.00%；2018 年末，发行人投资性房地产较 2017 年末增加 235,831.33 万元，增幅 14.14%，主要原因是公租房资产转入所致；2019 年末，发行人投资性房地产较 2018 年末增加 4,876.30 万元，增幅 0.26%。

表： 发行人 2017-2019 年末投资性房地产情况

单位：人民币万元

项目	2019年末	2018年末	2017年末
一、原价合计	2,682,208.22	2,578,237.82	2,255,866.36
其中：房屋、建筑物	2,304,161.52	2,203,066.57	1,882,717.39
土地使用权	378,046.70	375,171.26	373,148.97
二、累计折旧和累计摊销合计	622,132.71	535,965.65	449,425.51
其中：房屋、建筑物	505,486.63	434,773.49	363,669.23
土地使用权	116,646.07	101,192.16	85,756.28
三、投资性房地产账面净值合计	2,060,075.52	2,042,272.17	1,806,440.85
其中：房屋、建筑物	1,798,674.89	1,768,293.07	1,519,048.16
土地使用权	261,400.63	273,979.10	287,392.69
四、减值准备累计金额合计	151,605.24	138,678.20	138,678.20
其中：房屋、建筑物	151,605.24	138,678.20	138,678.20
土地使用权	0.00	0.00	0.00
五、账面价值合计	1,908,470.28	1,903,593.98	1,667,762.65
其中：房屋、建筑物	1,647,069.65	1,629,614.88	1,380,369.97
土地使用权	261,400.63	273,979.10	287,392.69

（5）固定资产

发行人的固定资产包括房屋及建筑物、专用设备、通用设备、运输设备等。2017 年末、2018 年末和 2019 年末，发行人固定资产净额



分别为 869,016.78 万元、856,313.35 万元和 956,447.17 万元，占各期末总资产比例分别为 3.12%、2.93%和 3.17%。2017 年末，发行人固定资产较 2016 年末减少 53,245.76 万元，降幅 5.77%，变化不大。2018 年末，发行人固定资产较 2017 年末减少 12,703.43 万元，降幅 1.46%，变化不大。2019 年末，发行人固定资产较 2018 年末增加 100,133.82 万元，增幅 11.69%，变化不大。

表：2017-2019 年末公司固定资产情况

单位：人民币万元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
一、原价合计	1,549,727.22	1,418,892.12	1,385,193.58
房屋及建筑物	938,637.63	811,097.67	820,428.12
通用设备	50,427.18	50,923.23	52,371.38
专用设备	496,965.85	493,220.32	451,035.36
运输设备	19,282.35	19,366.35	19,098.37
融资租入固定资产	16,030.45	16,030.45	16,030.45
经营租入固定资产改良	2,472.43	2,472.43	2,472.43
固定资产装修	2,043.41	1,952.76	1,977.76
其 他	23,867.92	23,828.91	21,779.71
二、累计折旧合计	555,051.34	527,666.43	489,899.61
房屋及建筑物	244,745.67	220,636.29	202,788.55
通用设备	33,307.31	31,926.94	30,393.74
专用设备	237,728.58	236,372.13	219,938.71
运输设备	14,535.91	14,293.37	14,135.78
融资租入固定资产	2,724.62	2,724.62	2,345.13
经营租入固定资产改良	2,472.43	2,472.43	2,472.43
固定资产装修	1,780.18	1,659.77	1,449.78
其 他	17,756.65	17,580.88	16,375.47
三、固定资产减值准备合计	38,632.85	34,908.67	26,278.35
房屋及建筑物	5,314.14	4,491.02	3,006.94
通用设备	685.89	676.47	586.16



项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
专用设备	32,372.96	29,506.39	22,454.21
运输设备	93.15	97.71	88.70
融资租入固定资产	0.00	0.00	0.00
经营租入固定资产改良	0.00	0.00	0.00
固定资产装修	0.00	0.00	0.00
其 他	166.71	137.09	142.34
四、固定资产账面价值合计	956,043.03	856,317.02	869,015.63
房屋及建筑物	688,577.83	585,970.35	614,632.63
通用设备	16,433.98	18,319.83	21,391.48
专用设备	226,864.31	227,341.80	208,642.43
运输设备	4,653.29	4,975.28	4,873.89
融资租入固定资产	13,305.82	13,305.82	13,685.31
经营租入固定资产改良	0.00	0.00	0.00
固定资产装修	263.23	292.99	527.98
其 他	5,944.57	6,110.95	5,261.89

（6）在建工程

2017 年末、2018 年末和 2019 年末，发行人在建工程分别为 2,359,331.89 万元、2,571,969.15 万元和 2,457,205.56 万元，占当期总资产比例分别为 8.48%、8.81%和 8.13%。2017 年末，发行人在建工程较 2016 年末增加 592,550.12 万元，增幅 33.54%，主要是因为完成 10 幅土地受让，计划建造长租公寓项目。2018 年末，发行人在建工程较 2017 年末增加 212,637.26 万元，增幅 9.01%，变化不大。2019 年末，发行人在建工程较 2018 年末减少 114,763.59 万元，降幅为 4.46%，变化不大。

2019 年末，发行人在建工程均为自建模式，不涉及代建协议签署情况。

表： 发行人 2019 年末在建工程情况

单位：人民币万元



项 目	期末余额			性质	开发模式	项目类型
	账面余额	减值准备	账面价值			
虹桥综合交通枢纽交通中心工程	965,719.36	0.00	965,719.36	公益性	自建	交通枢纽
轨道交通七号线浦江耀华站综合开发项目	158,129.91	0.00	158,129.91	经营性	自建	商业办公
世博绿谷项目	141,495.97	0.00	141,495.97	经营性	自建	商业
浦东新区南码头社区 Z0000301 单元 15 街坊 15-01 地块	131,134.26	0.00	131,134.26	经营性	自建	长租公寓
迎宾三路项目	128,929.84	0.00	128,929.84	公益性	自建	道路
长宁区古北社区 W040502 单元 E1-06 地块	117,445.08	0.00	117,445.08	经营性	自建	长租公寓
浦东新区上钢社区 Z000101 单元 11-3 地块	100,175.17	0.00	100,175.17	经营性	自建	长租公寓
浦东新区北蔡社区 Z000501 单元 03-02、03-03 地块	93,242.30	0.00	93,242.30	经营性	自建	长租公寓
浦东新区上钢社区 Z000101 单元 10-2 地块	72,256.34	0.00	72,256.34	经营性	自建	长租公寓
管沟工程二期	69,471.26	0.00	69,471.26	公益性	自建	市政配套
土地储备及标准厂房	64,596.36	0.00	64,596.36	经营性	自建	商业
黄浦区南浦社区 S010601 单元 F01 街坊 F01-01 地块	57,959.19	0.00	57,959.19	经营性	自建	长租公寓
管沟工程一期	46,770.13	0.00	46,770.13	公益性	自建	市政配套
南码头街道滨江单元 06-05 地块	45,861.65	0.00	45,861.65	经营性	自建	商业办公
长宁区古北社区 W040502 单元 E1-10 地块	42,774.55	0.00	42,774.55	经营性	自建	长租公寓
虹桥综合交通枢纽中央轴线公共配套地下空间工程	41,029.61	0.00	41,029.61	公益性	自建	市政配套
虹桥综合交通枢纽西延伸工程	24,909.44	0.00	24,909.44	公益性	自建	交通枢纽
世博文化公园	23,957.61	0.00	23,957.61	经营性	自建	文化产业
嘉定区嘉定工业区南门社区 53-01 地块	19,655.77	0.00	19,655.77	经营性	自建	长租公寓
虹桥商务区 G1MH-0001 单元 III-T01-A02-02 地块	19,397.20	0.00	19,397.20	经营性	自建	商业
天津耀皮一线冷修项目	18,977.45	0.00	18,977.45	经营性	自建	生产线
上海颀桥厂房项目	12,297.43	0.00	12,297.43	经营性	自建	商业
徐汇区漕河泾社区 196a-08 地块	11,316.46	0.00	11,316.46	经营性	自建	长租公寓
杨高中路 1900 号	9,783.22	0.00	9,783.22	经营性	自建	配套
其他零星工程	7,114.32	0.00	7,114.32	经营性/公益性	自建	商业/市政配套
建材零星工程	4,672.71	54.44	4,618.26	经营性	自建	商业
崇明北八滧小型农田水利设施建设项目	3,913.43	0.00	3,913.43	经营性	自建	配套项目



项 目	期末余额			性质	开发模式	项目类型
	账面余额	减值准备	账面价值			
康桥汽玻升级改造	3,802.87	0.00	3,802.87	经营性	自建	生产线
经济型酒店	3,648.79	0.00	3,648.79	经营性	自建	商业
TA3、TA4 厂房装修工程	3,090.63	0.00	3,090.63	经营性	自建	厂房
新常熟防火玻璃项目	19,521.24	16,634.02	2,887.22	经营性	自建	生产线
世博轴新三项改建项目	2,117.89	0.00	2,117.89	经营性	自建	商业
平凉路 2060 号装修项目	2,058.92	0.00	2,058.92	经营性	自建	商业
内江路 191 号地块改造工程	1,986.86	0.00	1,986.86	经营性	自建	商业
黄浦江沿岸 E10 单元 E04-3 地块幼儿园项目	1,569.99	0.00	1,569.99	经营性	自建	配套
ES2 单元耀华地块内道路及配套工程--街道绿化	1,510.66	0.00	1,510.66	公益性	自建	道路
生产线安装	897.03	0.00	897.03	经营性	自建	生产线
西虹桥商务区 1#能源站机电设备安装工程	673.44	0.00	673.44	经营性	自建	能源站
信息平台/信息化二期项目	29.69	0.00	29.69	经营性	自建	信息化
合计	2,473,894.03	16,688.47	2,457,205.56			

(7) 无形资产

2017 年末、2018 年末和 2019 年末，公司无形资产分别为 209,372.19 万元、310,718.01 万元和 315,684.76 万元，占当期总资产比例分别为 0.75%、1.06%和 1.05%，报告期内变化不大。发行人无形资产主要由特许权和土地使用权等构成。截至 2019 年末，发行人无需资产中因贷款、发行债券、信托产品等融资行为产生的资产所有权抵押资产金额 4,577.40 万元。

表：发行人最近三年无形资产净额构成情况

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
土地使用权	232,898.46	228,113.26	125,322.25
商标使用权	3.18	3.55	0.00
电脑软件	4,798.70	3,119.07	2,915.06
专利权	0.95	1.99	3.03



项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
非专利技术	2,308.95	2,881.17	3,613.34
特许专营权	4,343.37	5,417.09	6,490.82
房屋使用权	53.03	83.33	113.63
土地使用投资	30,238.00	30,058.00	29,873.10
基础设施投资	38,851.96	38,851.96	38,851.96
开发区管理办	2,172.54	2,172.54	2,172.54
其他	15.63	16.06	16.48
合计	315,684.76	310,718.01	209,372.19

2019 年末，发行人无形资产中土地使用权主要明细如下：

单位：人民币万元

序号	按所属主体分类	金额
1	上海建材（集团）有限公司	109,282.02
2	上海世博发展（集团）有限公司	109,079.68
3	其他	14,536.76
	合计	232,898.46

（8）其他非流动资产

2017 年末、2018 年末和 2019 年末，公司其他非流动资产分别为 592,851.94 万元、1,016,949.17 万元和 1,340,251.49 万元，占各期末总资产比例分别为 2.13%、3.49%和 4.44%。2017 年末，公司其他非流动资产较 2016 年末减少 29,401.58 万元，降幅为 4.73%；2018 年末，公司其他非流动资产较 2017 年末增加 424,097.23 万元，增幅为 71.54%，主要系委托贷款和收购世博大控股权交易款增加所致；2019 年末，公司其他非流动资产较 2018 年末增加 323,302.32 万元，增幅为 31.79%，主要系委托贷款和收购世博大控股权交易款增加所致。

截至 2019 年末，发行人其他非流动资产中公益性资产金额为 73,323.96 万元，其对应的长期应付款金额为 15,681.77 万元。

表：发行人 2017-2019 年末其他非流动资产情况

单位：人民币万元



项目	2019年末	2018年末	2017年末
一年以上委托贷款	396,040.04	226,700.00	8,400.00
收购世博大控股权交易款	370,000.00	280,000.00	0.00
代政府收储土地	265,325.77	343,216.22	336,579.42
已收土地	70,549.25		
公益性工程项目	68,194.46		
虹桥及闵行开发区市政配套设施	95,086.21	91,372.06	85,023.96
滩涂围垦土地代建项目	39,189.93	39,020.36	100,077.44
出租开发产品	16,141.26	17,202.06	18,118.45
长江盛世华章集合型团体养老保障管理产品	12,111.70	12,111.70	12,111.70
日晖港人行桥项目	2,342.37	2,266.90	2,266.90
申江集团市政配套建设项目	5,270.51	0.00	26,957.95
其他	0.00	5,059.87	3,316.12
合计	1,340,251.49	1,016,949.17	592,851.94

表：发行人 2019 年末委托贷款情况

单位：人民币万元

借款单位	借款余额	借款期限	形成原因
上海春日置业有限公司	396,040.04	2018 至 2023 年	对合营企业股东借款
合计	396,040.04		

(9) 土地使用权情况分析

2019 年末，公司土地使用权分为出让地和划拨地，无未取得权证土地。其中，出让地已按照相关法律法规要求缴纳出让金；划拨地按照名称入账，无账面价值。

由于发行人存货中土地使用权所属权利人主要为下属子公司，而发行人控股子公司较多，存货中出让地根据具体项目及其他发生成本合并记账，并未单列出让地账面价值。截至 2019 年末，发行人投资性房地产中出让地账面价值为 261,400.63 万元；在建工程中出让地账



面价值为 711,217.98 万元；无形资产中出让地账面价值为 232,898.46 万元。

（10）房屋建筑物情况分析

2019 年末，公司投资性房地产和固定资产中，房屋建筑物明细如下：

单位：万元

类型	计入科目	账面价值
取得权证房屋、建筑物	投资性房地产	1,597,005.82
	固定资产	491,890.35
未取得权证房屋、建筑物	-	246,751.31

（二）负债结构分析

表：2017 年-2019 年发行人负债结构

单位：人民币万元

项目	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动负债：						
短期借款	469,149.98	2.40%	350,624.41	1.84%	800,777.74	4.17%
应付票据	49,372.10	0.25%	1,231,031.86	6.45%	1,153,539.28	6.01%
应付账款	940,292.08	4.81%	1,231,031.86	6.45%	1,153,539.28	6.01%
预收款项	1,821,305.10	9.31%	1,900,124.31	9.95%	3,820,272.39	19.91%
应付职工薪酬	65,220.33	0.33%	64,396.80	0.34%	60,437.35	0.31%
应交税费	1,140,195.29	5.83%	1,082,603.47	5.67%	413,921.30	2.16%
其他应付款	1,292,108.11	6.61%	1,483,173.08	7.77%	1,323,510.35	6.90%
一年内到期的非流动负债	1,033,357.25	5.28%	1,361,534.41	7.13%	1,046,289.58	5.45%
其他流动负债	454,922.69	2.33%	437,725.85	2.29%	2,004.82	0.01%
流动负债合计	7,265,922.93	37.15%	7,911,214.19	41.44%	8,620,752.81	44.92%
非流动负债：						
长期借款	3,675,437.67	18.79%	3,536,736.92	18.53%	3,174,847.69	16.54%
应付债券	2,235,636.31	11.43%	1,481,719.62	7.76%	994,196.00	5.18%
长期应付款	4,509,768.29	23.06%	4,492,119.77	23.53%	4,397,391.02	22.91%
预计负债	11,294.47	0.06%	12,568.75	0.07%	11,194.47	0.06%
递延收益	487,248.43	2.49%	415,886.09	2.18%	403,951.37	2.10%



项目	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
递延所得税负债	363,164.02	1.86%	198,592.42	1.04%	279,819.13	1.46%
其他非流动负债	1,008,808.57	5.16%	1,039,972.21	5.45%	1,308,595.09	6.82%
非流动负债合计	12,291,357.76	62.85%	11,177,595.77	58.56%	10,569,994.77	55.08%
负债合计	19,557,280.69	100.00%	19,088,809.97	100.00%	19,190,747.58	100.00%

2017 年末、2018 年末和 2019 年末，公司负债总额分别为 19,190,747.58 万元、19,088,809.97 万元和 19,557,280.69 万元，呈现波动趋势。公司负债以非流动负债为主，2017 年末、2018 年末和 2019 年末，公司非流动负债分别为 10,569,994.77 万元、11,177,595.77 万元和 12,291,357.76 万元，占各期末负债总额之比分别为 55.08%、58.56% 和 62.85%。公司非流动负债主要由长期借款、应付债券、长期应付款等项目构成。2017 年末、2018 年末和 2019 年末，公司流动负债总额分别为 8,620,752.81 万元、7,911,214.19 万元和 7,265,922.93 万元，占各期末负债总额之比分别为 44.92%、41.44%和 37.15%。公司流动负债主要包括短期借款、应付账款、预收款项、其他应付款、一年内到期的非流动负债等。2018 年末，公司负债总额较 2017 年末减少 101,937.61 万元，降幅为 0.53%；2019 年末，公司负债总额较 2018 年末增加 468,470.72 万元，增幅为 2.39%，变化不大。

1、流动负债分析

（1）短期借款

2017 年末、2018 年末和 2019 年末，公司短期借款分别为 800,777.74 万元、350,624.41 万元和 469,149.98 万元，占各期末总负债之比分别为 4.17%、1.84%和 2.40%。2018 年末，发行人短期借款较 2017 年末减少 450,153.33 万元，降幅 56.21%，主要系信用借款大幅减少所致；2019 年末，发行人短期借款较 2018 年末增加 118,525.57 万元，增幅 33.80%，主要系信用借款大幅增加所致。

表：2017-2019 年末公司短期借款分类情况



单位：人民币万元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
质押借款	0.00	10,000.00	0.00
抵押借款	2,300.00	2,100.00	2,800.00
保证借款	17,945.00	21,300.00	26,300.00
信用借款	448,904.98	316,253.86	771,677.74
商业承兑汇票贴现	0.00	970.56	0.00
合计	469,149.98	350,624.41	800,777.74

(2) 应付账款

2017 年末、2018 年末和 2019 年末，公司应付票据及应付账款分别为 1,105,760.89 万元、1,158,017.14 万元和 940,292.08 万元，占各期末总负债之比分别为 5.76%、6.07%和 4.81%，呈现波动趋势。2017 年末，发行人应付账款较 2016 年末增加 41,572.57 万元，增幅为 3.91%；2018 年末，发行人应付账款比 2017 年末增加 52,256.24 万元，增幅为 4.73%；2019 年末，发行人应付账款比 2018 年末减少 290,739.78 万元，降幅为 23.62%，变化较小。

表：2017-2019 年末公司应付账款账龄情况

单位：人民币万元

账龄	2019 年末	2018 年末	2017 年末
1 年以内（含 1 年）	319,039.47	696,600.23	596,598.59
1-2 年（含 2 年）	298,368.55	127,346.00	211,390.03
2-3 年（含 3 年）	58,718.85	121,598.00	122,107.81
3 年以上	264,165.21	212,472.91	175,664.47
合计	940,292.08	1,158,017.14	1,105,760.89

表：2019 年末公司账龄超过 1 年的重要应付账款情况

单位：人民币万元

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
J1 项目预估工程款（注）	62,351.79	工程款，尚未结算
尚海邨景预估工程款	62,367.64	工程款，尚未结算



债权单位名称	期末余额	未偿还原因
上海市土地储备中心	41,850.02	补差款，尚未结算
上海建工二建集团有限公司	14,604.99	工程款，尚未结算
合计	181,174.45	

（3）预收款项

公司预收账款主要为预收的售房款。2017 年末、2018 年末和 2019 年末，公司预收款项分别为 3,820,272.39 万元、1,900,124.31 万元和 1,821,305.10 万元，占各期末总负债之比分别为 19.91%、9.95%和 9.31%。其中 2018 年末，发行人预收款项较 2017 年末减少 1,920,148.08 万元，降幅为 50.26%，主要是预收的售房款结转收入所致。2019 年末，发行人预收款项比 2018 年末减少 78,819.21 万元，降幅为 4.15%，变化较小。

截至 2019 年末，发行人账龄超过一年的预收账款占总预收账款比重为 48.43%，账龄超过 1 年的预收账款主要系预收房款，由于未办理房屋交接手续尚未结转。

表：2017-2019 年末公司预收款项账龄情况

单位：人民币万元

账龄	2019 年末	2018 年末	2017 年末
1 年以内（含 1 年）	939,300.02	1,273,388.29	1,660,398.78
1 年以上	882,005.08	626,736.02	2,159,873.61
合计	1,821,305.10	1,900,124.31	3,820,272.39

（4）其他应付款

2017 年末、2018 年末和 2019 年末，公司其他应付款分别为 1,323,510.35 万元、1,483,173.08 万元和 1,292,108.11 万元，占各期末总负债之比分别为 6.90%、7.77%和 6.61%。其中 2017 年末、2018 年末和 2019 年末，公司应付利息分别为 57,745.67 万元、83,376.43 万元和 56,104.53 万元，主要为企业债券利息、分期付息到期还本的长



期借款利息等；应付股利分别为 4,610.86 万元、43,732.26 万元和 24,711.45 万元；其他应付款分别为 1,261,153.81 万元、1,356,064.39 万元和 1,211,292.13 万元。2018 年末，发行人其他应付款较 2017 年末增长 94,910.57 万元，增幅为 7.53%，变化较小；2019 年末，发行人其他应付款比 2018 年末减少 144,772.25 万元，降幅为 10.68%。

表：2017-2019 年末公司其他应付款分类情况

单位：人民币万元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
押金保证金	116,472.49	111,705.55	136,897.33
单位往来款及暂收款	771,515.93	949,132.70	835,028.08
其他	151,371.42	118,757.01	115,067.93
腾地支出	-	2,600.00	0.00
征地费用	18,218.93	19,678.31	14,353.98
历史遗留未付款项	11,632.32	10,434.96	10,506.84
资产重组未结款项	-	2,696.76	2,696.76
申虹财政相关款项	142,081.04	141,059.08	146,602.88
合计	1,211,292.13	1,356,064.39	1,261,153.81

表：2019 年末账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位：人民币万元

债权单位名称	期末余额	未偿原因
上海市土地储备中心	59,132.00	麦其公司与其往来款
上海市住宅建设发展中心	46,261.81	协议结算差价款
上海杨浦置地有限公司	45,245.68	动迁安置房意向款
106 万平方米售后公房款及手续费	32,449.37	代收代付
中交上海航道局有限公司	33,000.00	履约保证金
上海浦东轨道交通投资有限公司	31,829.26	动迁安置房意向款
合计	247,918.11	

(5) 一年内到期的非流动负债

2017 年末、2018 年末和 2019 年末，公司一年内到期的非流动负债分别为 1,046,289.58 万元、1,361,534.41 万元和 1,033,357.25 万元，



占各期末总负债之比分别为 5.45%、7.13%和 5.28%。2018 年末，发行人一年内到期的非流动负债较 2017 年末增加 315,244.83 万元，增幅为 30.13%，主要是长江养老保险有限公司-申江两岸债权投资计划即将到期所致。2019 年末，发行人一年内到期非流动负债较 2018 年减少 328,177.16 万元，降幅为 24.10%。

表：2017-2019 年末发行人一年内到期的非流动负债明细

单位：人民币万元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
质押借款	36,000.00	36,000.00	55,111.00
抵押借款	117,050.71	296,584.83	176,451.13
保证借款	0.00	207,529.86	57,300.00
信用借款	632,987.58	145,024.46	286,850.00
一年内到期的长期借款小计	786,038.29	685,139.16	575,712.13
一年内到期的应付债券	100,200.00	476,395.26	375,377.45
一年内到期的其他长期负债	125,709.17	200,000.00	95,200.00
一年内到期的应付利息	21,409.79		
合计	1,033,357.25	1,361,534.41	1,046,289.58

表：截至 2019 年末一年内到期的应付债券明细

单位：人民币万元

债权单位	发行金额	2019 年末余额
15 申江两岸 MTN001	100,000.00	100,000.00
国开-上海地产第一期公共租赁住房资产支持专项计划	180,000.00	200.00
合计	280,000.00	100,200.00

2、非流动负债分析

（1）长期借款

2017 年末、2018 年末和 2019 年末，公司长期借款分别为 3,174,847.69 万元、3,536,736.92 万元和 3,675,437.67 万元，占各期末总负债之比分别为 16.54%、18.53%和 18.79%，最近三年金额呈现上



升态势，公司长期借款主要由信用借款、保证借款、抵押借款和质押借款组成。2017 年末，公司长期借款较 2016 年末减少 581,312.87 万元，降幅 15.48%，主要系质押借款减少所致。2018 年末，公司长期借款较 2017 年末增加 361,889.23 万元，增幅为 11.40%，主要系信用借款和质押借款增加所致。2019 年末，公司长期借款较 2018 年末增加 138,700.75 万元，增幅为 3.92%，主要系信用借款和保证借款增加所致。

表：2017-2019 年末公司长期借款分类情况

单位：人民币万元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
质押借款	946,830.00	953,680.00	755,000.00
抵押借款	1,359,702.39	1,019,989.72	933,783.21
保证借款	515,529.79	495,831.31	622,882.81
信用借款	853,375.49	1,067,235.88	863,181.66
合计	3,675,437.67	3,536,736.92	3,174,847.69

（2）应付债券

2017 年末、2018 年末和 2019 年末，公司应付债券分别为 994,196.00 万元、1,481,719.62 万元和 2,235,636.31 万元，占各期末总负债之比分别为 5.18%、7.76%和 11.43%，整体呈上升态势。2018 年末，公司应付债券较 2017 年末增加 487,523.62 万元，增幅达 49.04%，主要原因是 2018 年度发行 80 亿元定向工具和 16.20 亿元债权融资计划所致。2019 年末，发行人应付债券总额相较 2018 年末增加 753,916.69 万元，增幅达 50.88%，主要原因是发行人本部发行 PPN 和资产支持证券、下属子公司中华企业发行公司债券和中票所致。

发行人应付债券情况详见“第十一条 已发行尚未兑付的债券”。

（3）长期应付款

2017 年末、2018 年末和 2019 年末，公司长期应付款分别为



4,397,391.02 万元、4,492,119.77 万元和 4,509,768.29 万元，占各期末总负债之比分别为 22.91%、23.53%和 23.06%，最近三年金额呈现下降趋势。公司长期应付款主要包括长期应付款（申江集团土地权益核减地块补偿款、申虹集团土地储备动拆迁款项）以及专项应付款（申虹代建项目拨款、申虹土地储备专项资金）等。2018 年末，公司长期应付款较 2017 年末增加 94,728.75 万元，增幅为 2.15%。2019 年末，公司长期应付款较 2018 年末增加 17,648.52 万元，增幅为 0.39%，变化不大。

表：2017-2019 年末公司长期应付款情况

单位：人民币万元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
申虹集团土地储备动拆迁	179,720.00	164,220.00	33,500.00
申江集团土地权益核减地块补偿款	143,596.72	145,630.32	155,608.41
申江集团收储地块土地补偿款	9,409.75	9,414.55	9,414.55
建材集团财政垫款	9,499.35	9,499.35	9,499.35
建材集团企业间往来	9,049.68	9,049.68	8,615.87
建材集团预提内养人员款	1,582.86	1,582.86	1,582.86
建材集团 24 节能基金	344.21	344.21	344.21
商品房小区维修基金	8,785.55	8,917.16	8,852.95
融资租赁	6,270.00	6,830.00	8,590.00
开发商补贴款	2,447.59	2,447.59	2,447.59
其他	920.90	920.90	920.90
合计	371,626.61	358,856.62	239,376.69

表：2017-2019 年末公司专项应付款情况

单位：人民币万元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
申虹代建项目拨款	3,154,895.30	3,139,343.72	3,106,326.60
申虹土地储备专项资金	495,265.19	540,485.13	537,768.86
申虹政府性债务偿债资金	144,000.00	144,000.00	144,000.00



项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
黄浦江沿岸成片开发预提配套成本	129,056.85	129,056.85	155,045.00
金砖国家新开发银行项目专项资金	61,703.81	26,492.76	0.00
929 项目专项资金	53,275.07	0.00	0.00
闵行开发区专项发展资金	24,296.56	24,223.13	0.00
世博文化公园项目专项资金	23,200.00	0.00	0.00
中小企业担保费用补助专项资金	12,960.86	11,569.14	11,733.14
其他财政专项资金	34,047.19	39,825.56	203,041.48
住保公司南站项目财政专项补贴	5,440.85	45,440.85	0.00
十六铺二期工程市财政专项补贴	0.00	32,826.00	0.00
合计	4,138,141.68	4,133,263.15	4,158,014.34

其中，发行人部分专项应付款形成原因为收到市财政拨款资金，计入“专项应付款”科目，之后按照上海市政府有关部门市政建设规划，投资形成代建项目等。上述工程建设过程中在“在建工程”科目核算，完工后结转至“固定资产”科目。

截至 2019 年末，发行人资产总额为 3,020.54 亿元，发行人资产总额中包括公益性资产 135.19 亿元，主要为虹桥综合交通枢纽交通中心工程、迎宾三路项目、管沟工程等项目，发行人公益性资产项目对应的长期应付款余额为 140.40 亿元。

（三）负债情况分析

1、有息负债明细

截至 2017-2019 年末，公司有息债务合计分别为 7,105,298.55 万元、7,967,094.07 万元和 8,538,900.89 万元，具体情况如下：

表：2017-2019 年末公司有息负债构成表

单位：人民币万元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
短期借款	469,149.98	350,624.41	800,777.74
一年内到期的非流动负债	1,033,357.25	1,361,534.41	1,046,289.58



项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
其他流动负债（付息部分）	450,000.00	435,000.00	0.00
长期借款	3,675,437.67	3,536,736.92	3,174,847.69
应付债券	2,235,636.31	1,481,719.62	994,196.00
长期应付款（付息部分）	15,319.68	15,879.68	17,205.87
其他非流动负债（付息部分）	660,000.00	785,599.03	1,071,981.67
合计	8,538,900.89	7,967,094.07	7,105,298.55

表：2019 年末公司信用融资与担保融资结构表

单位：人民币万元

项目	信用	质押	抵押	保证	其他	合计
短期借款	448,904.98	0.00	2,300.00	17,945.00	0.00	469,149.98
一年内到期的非流动负债	754,397.37	36,200.00	117,050.71	125,709.17	0.00	1,033,357.25
其他流动负债（付息部分）	450,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	450,000.00
长期借款	853,375.49	946,830.00	1,359,702.39	515,529.79		3,675,437.67
应付债券	1,111,950.03	0.00	0.00	369,769.59	0.00	2,235,636.31
长期应付款（付息部分）	0.00	0.00	6,270.00	0.00	9,049.68	15,319.68
其他非流动负债（付息部分）	0.00	0.00	0.00	660,000.00	0.00	660,000.00
合计	3,618,627.87	983,030.00	1,485,323.10	1,688,953.55	9,049.68	8,538,900.89

表：2019 年末发行人及其子公司最大 10 项有息负债明细

单位：人民币亿元、年

序号	债务人	债权人	债务类型	债务规模	利率	期限
1	上海地产三林滨江生态建设有限公司	银团（农行、浦发、农发、光大、中信、农商行、交行）	银行贷款	68.51	4.41%-4.545%	2015 年 9 月 25 日-2030 年 9 月 17 日
2	上海地产（集团）有限公司	交通银行	银行贷款	51.23	4.75%	2015 年 11 月 12 日-2020 年 12 月 15 日



序号	债务人	债权人	债务类型	债务规模	利率	期限
3	上海地产(集团)有限公司	太平洋保险	保险债权计划	40.00	5.00%	2011年5月12日-2021年5月12日
4	上海中星(集团)有限公司	债券持有人	债券融资	34.89	4.10%	2016年3月16日-2021年3月16日
5	中华企业股份有限公司	债券持有人	债券融资	31.50	4.17%	2019年06月05日-2024年06月05日
6	上海地产三林滨江生态建设有限公司	农行	委托贷款	30.00	6.38%	2016年11月29日-2021年11月29日
7	上海地产(集团)有限公司	交行、农商行	债券融资	30.00	4.75%	2018年1月25日-2023年1月25日
8	上海地产(集团)有限公司	平安信托	信托贷款	28.80	5.05%	2015年11月27日-2022年10月12日
9	上海地产(集团)有限公司	交行、农商行	债券融资	20.00	5.50%	2018年3月29日-2023年3月29日
10	上海地产(集团)有限公司	交行、农商行	债券融资	20.00	5.10%	2018年5月18日-2023年5月18日
合计				354.93		

2、债务偿还压力测算

表：债券存续期内有息负债偿还压力测算

单位：人民币亿元

年份	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
有息负债当年偿付规模	199.54	178.22	153.14	120.59	71.47	4.06	28.04	0.00
其中：银行借款偿还规模	146.26	38.13	70.25	40.59	14.14	4.06	28.04	0.00



年份	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
已发行债券偿还规模	10.00	54.09	25.00	80.00	56.70	0.00	0.00	0.00
信托计划偿还规模	22.50	0.00	28.80	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他债务偿还规模	20.78	86.00	29.09	0.00	0.63	0.00	0.00	0.00
本期债券偿付规模	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

(续)

年份	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
有息负债当年偿付规模	2.65	2.00	80.21	0.00	9.46	12.90	13.93	100.00	100.00
其中：银行借款偿还规模	2.65	2.00	80.21	0.00	9.46	12.90	13.93	0.00	0.00
已发行债券偿还规模	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
信托计划偿还规模	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他债务偿还规模	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
本期债券偿付规模	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	100.00	100.00

注：（1）本次偿还压力测算时点为 2019 年 12 月 31 日；

（2）假设本次债券分期发行，分别于 2020 年、2021 年各发行 100 亿元，期限 15 年，到期一次还本付息；

（3）上表所测偿付规模仅包含有息负债的本金。

四、发行人对外担保情况

1、为集团外公司提供担保

除子公司上海市住房置业担保有限公司开展的担保经营业务外，截至 2019 年末，发行人为集团外公司提供担保金额人民币 1,555,622.19 万元。具体担保情况如下：

单位：万元



担保单位	被担保单位	关联关系	担保金额	债务到期日
上海世博发展（集团）有限公司	上海世博百联商业有限公司	关联方	2,229.50	2022/01/18
上海世博发展（集团）有限公司	上海世博百联商业有限公司	关联方	4,410.00	2023/12/18
上海世博发展（集团）有限公司	上海世博百联商业有限公司	关联方	4,900.00	2020/10/16
上海世博发展（集团）有限公司	上海世博百联商业有限公司	关联方	4,410.00	2020/01/09
上海世博发展（集团）有限公司	上海世博百联商业有限公司	关联方	7,350.00	2024/10/16
上海地产养老产业投资有限公司	上海申养投资管理股份有限公司	关联方	1,435.00	2024/12/15
上海地产养老产业投资有限公司	上海申养投资管理股份有限公司	关联方	1,148.00	2027/09/28
上海地产租赁住房建设发展有限公司	上海城方租赁住房运营管理有限公司	关联方	8,831.25	2030/03/28
上海城市更新建设发展有限公司	上海黄浦城市更新建设发展有限公司	关联方	536,899.32	2034/07/31
上海城市更新建设发展有限公司	上海静安城市更新投资发展有限公司	关联方	302,765.39	2034/07/22
上海城市更新建设发展有限公司	上海虹口城市更新建设发展有限公司	关联方	485,098.82	2034/06/27
上海城市更新建设发展有限公司	上海杨浦城市更新建设发展有限公司	关联方	196,144.91	2034/08/15
合计			1,555,622.19	

2、担保经营业务事项

2019 年末，发行人为个人住房公积金贷款担保余额为 1,166.50 亿元，商业贷款担保余额为 26.67 亿元，其他在保余额为 21.71 亿元。

五、发行人受限资产情况

截至 2019 年末，发行人受限资产总计 3,122,570.83 万元，占总资产的 10.34%。具体受限资产明细如下所示：

单位：人民币万元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	164,571.93	监管、冻结、承兑汇票、履约保证金等
存货	1,098,787.63	因贷款、发行债券、信托产品等融资行为产生的资产所有权抵押
	256,895.01	中国馆项目，实际已于 2012 年交由上海市文化广播影视管理局经营管理
固定资产	148,127.24	因贷款、发行债券、信托产品等融资行为产生的资产所有权抵押



项目	期末账面价值	受限原因
投资性房地产	748,294.89	因贷款、发行债券、信托产品等融资行为产生的资产所有权抵押
无形资产	4,577.40	因贷款、发行债券、信托产品等融资行为产生的资产所有权抵押
在建工程	656,277.45	因贷款、发行债券、信托产品等融资行为产生的资产所有权抵押
长期股权投资	34,292.48	因贷款、发行债券、信托产品等融资行为产生的资产所有权质押
应收款项融资	6,764.19	因贷款、发行债券、信托产品等融资行为产生的资产所有权质押
租金收入	3,982.61	因贷款、发行债券、信托产品等融资行为产生的资产所有权质押
合计	3,122,570.83	

六、关联方及关联交易

（一）关联方关系

1、发行人母公司情况

发行人的股东和实际控制人为上海市国有资产监督管理委员会。

2、发行人的子公司情况

发行人子公司情况详见“第八条 发行人基本情况”之“五、发行人与子公司的投资关系”。

3、联营、合营公司情况

关联方名称	与本公司关系
上海外滩滨江综合开发有限公司	合营企业
上海徐汇滨江开发投资建设有限公司	合营企业
上海黄浦江东岸开发投资有限公司	合营企业
安亭新古北（上海）建设开发有限公司	合营企业
上海利昊物业管理有限公司	合营企业
上海营口加油站有限责任公司	合营企业
上海康健加油有限公司	合营企业
上海浦东新区上钢集贸市场经营管理有限公司	合营企业
湖北承大银河数据技术有限公司	合营企业
上海国际展览中心有限公司	合营企业
上海星南置业有限公司	合营企业



关联方名称	与本公司关系
上海财金产业投资有限公司	合营企业
上海新申汇物业管理有限公司	合营企业
上海地产乡悦建设发展有限公司	合营企业
上海诚鼎扬子股权投资基金管理合伙企业（有限合伙）	合营企业
上海诚鼎扬子投资合伙企业（有限合伙）	合营企业
上海诚鼎新扬子投资管理合伙企业（有限合伙）	合营企业
上海诚鼎新扬子投资合伙企业（有限合伙）	合营企业
上海黄浦城市更新建设发展有限公司	合营企业
上海静安城市更新投资发展有限公司	合营企业
上海杨浦城市更新建设发展有限公司	合营企业
上海虹口城市更新建设发展有限公司	合营企业
上海兴华地酒店管理有限公司	联营企业
启华有限公司	联营企业
上海地产北部投资发展有限公司	联营企业
上海松江新城建设发展有限公司	联营企业
上海陈家镇建设发展有限公司	联营企业
上海世博土地控股有限公司	联营企业
上海地产星弘房地产开发有限公司	联营企业
上海浦东滨江开发建设投资有限公司	联营企业
上海地产龙阳置业发展有限公司	联营企业
上海富浦滨江开发建设投资有限公司	联营企业
上海富瀛滨江开发建设投资有限公司	联营企业
上海富洲滨江开发建设投资有限公司	联营企业
上海城市房地产信息技术有限公司	联营企业
上海国际汽车城置业有限公司	联营企业
上海苏钻投资有限公司	联营企业
上海潼信投资有限公司	联营企业
上海浦东金鑫房地产发展有限公司	联营企业
上海瀛利置业有限公司	联营企业
上海春日置业有限公司	联营企业
上海侨建重联企业发展有限公司	联营企业
上海星信房地产开发有限公司	联营企业
上海星筑房地产开发有限公司	联营企业



关联方名称	与本公司关系
上海虹城房地产有限公司	联营企业
上海恒城房地产有限公司	联营企业
上海德尚房地产开发有限公司	联营企业
上海市创新电子商务集成服务平台有限公司	联营企业
上海大则网络科技有限公司	联营企业
上海百事可乐饮料有限公司	联营企业
南京百事可乐饮料有限公司	联营企业
上海蓝波高电压技术设备有限公司	联营企业
上海新天地置业发展有限责任公司	联营企业
上海零号湾创业投资有限公司	联营企业
上海财大科技园有限公司	联营企业
上海虹桥友谊商城有限公司	联营企业
上海扬子江大酒店有限公司	联营企业
上海国际贸易中心有限公司	联营企业
上海太平洋大饭店有限公司	联营企业
上海虹桥商业发展公司	联营企业
上海倍诚贸易有限公司	联营企业
上海申能滩涂风电开发有限公司	联营企业
上海松江好饰家家居市场经营管理有限公司	联营企业
上海浦江游览营运服务有限公司	联营企业
上海世博百联商业有限公司	联营企业
上海世博绿色能源发展有限公司	联营企业
上海世实石油发展有限公司	联营企业
上海世博东迪文化发展有限公司	联营企业
上海新虹桥企业有限公司	联营企业
上海东港砣制品公司	联营企业
上海联合水泥有限公司	联营企业
上海新型建材岩棉有限公司	联营企业
上海浦砾珐住宅工业有限公司	联营企业
上海建材集团节能环保科技有限公司	联营企业
涞县小川玻璃硅砂有限公司	联营企业
北京泛华玻璃有限公司	联营企业
上海耀华纳米科技有限公司	联营企业



关联方名称	与本公司关系
上海万安建材经营公司	联营企业
上海申养投资管理股份有限公司	联营企业
上海虹桥商务区新能源投资发展有限公司	联营企业
上海虹桥商务区能源服务有限公司	联营企业
上海城方租赁住房运营管理有限公司	联营企业
上海锐拓实业有限公司	联营企业
上海虹桥国际进口商品物流有限公司	联营企业

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
上海辕驿实业有限公司	世博土控的子公司
上海铂腾实业有限责任公司	世博土控的子公司
上海铂园实业有限公司	世博土控下属公司
上海融绿睿江置业有限公司	中华企业下属公司的少数股东
上海市建设工程管理有限公司	申虹公司的托管企业

（二）关联方交易

1、向关联方销售商品、提供劳务

单位：人民币万元

公司名称	关联交易内容	2019 年度	2018 年度
上海扬子江大酒店有限公司	土地权益补偿款	32,580.00	0.00
上海扬子江大酒店有限公司	权益补偿款利息	2,466.59	2,493.48
上海扬子江大酒店有限公司	劳务收入	10.56	0.00
上海太平洋大饭店有限公司	权益补偿款利息	2,390.07	2,416.96
上海太平洋大饭店有限公司	劳务收入	5.78	0.00
上海国际贸易中心有限公司	权益补偿款利息	569.94	0.00
上海国际贸易中心有限公司	场地使用费	183.93	965.95
上海国际贸易中心有限公司	劳务收入	62.46	0.00
上海世博百联商业有限公司	场地租赁费	10,195.71	9,803.57
上海浦江游览营运服务有限公司	提供劳务	3,349.44	0.00
上海申养投资管理股份有限公司	场地使用费	3,048.54	3,688.50
上海世博土地控股有限公司	管理费	604.99	163.48
上海世博土地控股有限公司	资产管理费	489.51	502.25



公司名称	关联交易内容	2019 年度	2018 年度
上海春日置业有限公司	房屋租赁收入	148.24	149.92
上海星信房地产开发有限公司	劳务费	127.36	725.39
上海滨江祥瑞投资建设有限责任公司	房屋租赁	70.75	0.00
上海康健加油有限公司	房屋租赁	61.90	59.05
上海世博绿色能源发展有限公司	人员派遣服务	44.15	0.00
上海城方租赁住房运营管理有限公司	商铺管理费	7.09	0.00
上海辕驿实业有限公司	房屋销售	0.00	146,081.16
合 计		56,417.00	167,049.71

2、向关联方采购商品、接受劳务

单位：人民币万元

公司名称	关联交易内容	2019 年度	2018 年度
上海世博土地控股有限公司	租赁费用	5,355.83	7,290.21
上海世博土地控股有限公司	物业费	23.75	11.19
华润置地（上海）有限公司	服务费	1,866.77	593.25
上海城方租赁住房运营管理有限公司	咨询服务费、劳务费等	941.33	0.00
湖北承大银河数据技术有限公司	接受劳务	915.10	436.69
合 计		9,102.79	8,331.34

3、向关联方收取利息收入

单位：万元

公司名称	2019 年度	2018 年度
上海地产龙阳置业发展有限公司	38,972.07	27,923.00
上海春日置业有限公司	25,088.10	17,027.62
上海富浦滨江开发建设投资有限公司	2,174.02	0.00
上海富瀛滨江开发建设投资有限公司	1,021.97	0.00
上海浦砾珐住宅工业有限公司	28.62	14.07
上海铂园实业有限公司	0.00	6,043.49
合 计	67,256.15	50,994.11

4、向关联方支付利息支出

单位：人民币万元



公司名称	2019 年度	2018 年度
上海星信房地产开发有限公司	0.00	118.08
合计	0.00	118.08

5、向关联方转让股权收入

单位：人民币万元

公司名称	2019 年度	2018 年度
上海铂腾实业有限责任公司	0.00	17,381.11
合计	0.00	17,381.11

6、关联方应收应付款项余额

单位：人民币万元

公司名称	项目	2019 年度	2018 年度
上海扬子江大酒店有限公司	应收账款	30,580.00	0.00
上海申养投资管理股份有限公司	应收账款	4,995.95	1,452.99
上海世博百联商业有限公司	应收账款	2,676.37	5,146.87
上海国际贸易中心有限公司	应收账款	604.14	507.12
上海世博土地控股有限公司	应收账款	571.59	658.83
上海浦江游览营运服务有限公司	应收账款	190.10	0.00
湖北承大银河数据技术有限公司	应收账款	165.05	0.00
上海黄浦江东岸开发投资有限公司	应收账款	122.95	0.00
上海轶驿实业有限公司	应收账款	0.00	10,385.63
上海地产龙阳置业发展有限公司	应收利息	32,014.15	29,598.38
上海星信房地产开发有限公司	应收股利	6,800.00	0.00
上海徐汇滨江开发投资建设有限公司	应收股利	5,126.83	5,126.83
上海松江新城建设发展有限公司	应收股利	2,068.03	6,292.03
上海联合水泥有限公司	应收股利	1,733.16	558.22
上海德尚房地产开发有限公司	应收股利	1,056.00	0.00
上海瀛利置业有限公司	应收股利	25.00	25.00
上海浦东金鑫房地产发展有限公司	应收股利	0.00	2,346.77
上海欧文斯-科宁玻璃纤维有限公司	应收股利	0.00	319.70
上海新申汇物业管理有限公司	应收股利	0.00	240.00



公司名称	项目	2019 年度	2018 年度
上海市建设工程管理有限公司	预付账款	11,638.72	84.71
湖北承大银河数据技术有限公司	预付账款	10.00	0.00
上海地产龙阳置业发展有限公司	其他应收款	173,727.68	173,727.68
上海融绿睿江置业有限公司	其他应收款	103,400.00	141,000.00
上海瀛利置业有限公司	其他应收款	15,000.00	15,000.00
上海市国有资产监督管理委员会	其他应收款	9,784.91	9,784.91
上海市建设工程管理有限公司	其他应收款	5,561.13	4,649.06
上海兴华地酒店管理有限公司	其他应收款	2,850.00	2,850.00
安亭新古北（上海）建设开发有限公司	其他应收款	500.00	500.00
上海虹桥商业发展公司	其他应收款	90.29	90.29
上海星信房地产开发有限公司	其他应收款	84.40	670.45
上海世博土地控股有限公司	其他应收款	62.42	107.90
上海申养投资管理股份有限公司	其他应收款	10.75	35.97
上海铂腾实业有限公司	其他应收款	0.00	416,482.20
上海春日置业有限公司	其他应收款	0.00	134,392.50
上海铂园实业有限公司	其他应收款	0.00	20,000.00
上海地产龙阳置业发展有限公司	其他流动资产（委贷）	865,166.94	771,272.32
上海富洲滨江开发建设投资有限公司	其他流动资产（委贷）	60,368.38	0.00
上海富浦滨江开发建设投资有限公司	其他流动资产（委贷）	44,852.00	0.00
上海富瀛滨江开发建设投资有限公司	其他流动资产（委贷）	21,084.10	0.00
上海浦砾珐住宅工业有限公司	其他流动资产（委贷）	480.00	700.00
上海世博国际酒店投资管理有限公司	其他流动资产（委贷）	0.00	63,680.07
上海春日置业有限公司	一年内到期的其他非流动资产（委贷）	0.00	8,400.00
上海春日置业有限公司	其他非流动资产（委贷）	396,040.04	226,700.00
上海市建设工程管理有限公司	应付账款	522.22	822.05
上海零号湾创业投资有限公司	应付账款	218.71	0.00
湖北承大银河数据技术有限公司	应付账款	130.09	0.00



公司名称	项目	2019 年度	2018 年度
上海申养投资管理股份有限公司	应付账款	23.14	0.00
上海世博土地控股有限公司	预收账款	254.18	247.50
上海国际汽车城置业有限公司	预收账款	12.64	0.00
上海国际汽车城置业有限公司	其他应付款	20,840.00	48,840.00
上海联合水泥有限公司	其他应付款	7,900.00	11,200.00
上海德尚房地产开发有限公司	其他应付款	7,564.71	13,958.31
上海星信房地产开发有限公司	其他应付款	7,537.75	35,000.00
上海太平洋大饭店有限公司	其他应付款	4,000.00	3,000.00
华润置地（上海）有限公司	其他应付款	2,460.03	106,152.03
上海融绿睿江置业有限公司	其他应付款	2,385.03	2,385.03
上海国际贸易中心有限公司	其他应付款	2,000.00	0.00
上海市建设工程管理有限公司	其他应付款	1,205.93	1,217.93
上海新天地置业发展有限责任公司	其他应付款	1,129.70	1,129.70
上海申养投资管理股份有限公司	其他应付款	431.66	0.00
上海利昊物业管理有限公司	其他应付款	204.56	204.56
上海富洲滨江开发建设投资有限公司	其他应付款	59.22	0.00
上海零号湾创业投资有限公司	其他应付款	36.83	0.00
上海春日置业有限公司	其他应付款	24.08	24.08
上海扬子江大酒店有限公司	其他应付款	0.00	2,000.00
上海财金产业投资有限公司	其他应付款	0.00	500.00
上海融绿睿江置业有限公司	应付股利	7,802.00	15,623.74
上海世博土地控股有限公司	其他流动负债（委贷）	450,000.00	400,000.00
上海星信房地产开发有限公司	其他流动负债（委贷）	0.00	35,000.00
上海星信房地产开发有限公司	应付利息	0.00	118.08

7、关联方担保

（1）集团内关联方担保情况

单位：人民币万元

担保单位	被担保单位	担保余额	债务到期日
上海地产资产经营有限公司	上海星汇置业有限公司	17,041.80	2024/09/04



担保单位	被担保单位	担保余额	债务到期日
上海地产（集团）有限公司	上海中星（集团）有限公司	50,000.00	2020/08/09
上海地产（集团）有限公司	上海中星（集团）有限公司	348,864.00	2021/03/16
上海地产（集团）有限公司	中华企业股份有限公司	70,000.00	2020/01/07
上海地产（集团）有限公司	中华企业股份有限公司	315,000.00	2024/06/05
上海地产（集团）有限公司	中华企业股份有限公司	152,000.00	2024/11/14
上海闵联临港建设发展有限公司	上海闵联临港联合发展有限公司	6,124.31	2023/04/27
上海地产住房保障有限公司	上海瀛程置业有限公司	37,600.00	2022/11/07
上海地产住房保障有限公司	上海瀛程置业有限公司	28,400.00	2022/11/07
上海地产住房保障有限公司	上海瀛程置业有限公司	4,376.00	2022/09/13
上海地产住房保障有限公司	上海瀛程置业有限公司	8,748.00	2022/09/13
上海地产住房保障有限公司	上海瀛程置业有限公司	30,628.00	2022/09/13
上海地产住房保障有限公司	上海瀛程置业有限公司	26,248.00	2022/09/13
上海耀皮玻璃集团股份有限公司	武汉耀皮康桥汽车玻璃有限公司	700.00	2020/05/08
上海耀皮玻璃集团股份有限公司	武汉耀皮康桥汽车玻璃有限公司	1,300.00	2020/06/30
上海耀皮玻璃集团股份有限公司	武汉耀皮康桥汽车玻璃有限公司	1,039.00	2020/11/16
上海耀皮康桥汽车玻璃有限公司	天津耀皮汽车玻璃有限公司	4,995.00	2026/09/09
上海建材（集团）有限公司	上海玻机智能幕墙股份有限公司	8,000.00	2020/10/09
上海建材（集团）有限公司	上海玻机智能幕墙股份有限公司	5,300.00	2020/10/16
上海建材（集团）有限公司	上海玻机智能幕墙股份有限公司	1,500.00	2020/08/05
上海建材（集团）有限公司	上海玻机智能幕墙股份有限公司	1,000.00	2020/11/06
上海建材（集团）有限公司	上海玻机智能幕墙股份有限公司	700.00	2020/11/11
上海建材（集团）有限公司	上海玻机智能幕墙股份有限公司	500.00	2020/08/20
上海建材（集团）有限公司	上海玻机智能幕墙股份有限公司	630.00	2020/03/13
上海建材（集团）有限公司	上海玻机智能幕墙股份有限公司	630.00	2020/01/24
上海建材（集团）有限公司	上海玻机智能幕墙股份有限公司	280.00	2020/03/09
上海建材（集团）有限公司	上海玻机智能幕墙股份有限公司	14.00	2020/03/18
上海建材（集团）有限公司	上海玻机智能幕墙股份有限公司	35.00	2020/06/19
上海建材（集团）有限公司	上海建筑材料集团水泥有限公司	450.00	2020/01/22
上海建材（集团）有限公司	上海建筑材料集团水泥有限公司	70.00	2020/02/20
上海建材（集团）有限公司	上海建筑材料集团水泥有限公司	360.00	2020/02/27
上海建材（集团）有限公司	上海建筑材料集团水泥有限公司	288.00	2020/03/18
上海建材（集团）有限公司	上海建筑材料集团水泥有限公司	350.00	2020/03/13
上海建材（集团）有限公司	上海建筑材料集团水泥有限公司	400.00	2020/04/16



担保单位	被担保单位	担保余额	债务到期日
上海地产（集团）有限公司	上海地产三林滨江生态建设有限公司	300,000.00	2021/11/28
合计		1,423,571.11	

（2）集团外关联方担保情况

详见“第十条 发行人财务情况”之“四、发行人对外担保情况”

七、其他重大或有事项

（一）重大未决仲裁及诉讼事项

1、2019 年 6 月 25 日，上海昊喆投资管理有限公司（以下简称“昊喆投资”）因 C01 地块拉薇达馆面临拆除，向上海市第一中级人民法院起诉，要求世博发展支付其在世博园区 C01 地块建设拉薇达馆及附属建筑的投资款以及按照 12% 年利率计算出的投资回报，共暂计为人民币 10,501.00 万元；后昊喆投资向法院申请了财产保全。经法院司法评估，拉薇达馆及附属建筑的重置价值为人民币 6,248.87 万元，折旧后残值为人民币 4,670.91 万元。世博发展为尽快拆除拉薇达馆，推动腾地工作，在法院主持下，向上海市第一中级人民法院支付了相当于场馆重置价值的代管款共计人民币 6,250.00 万元。2020 年 2 月 25 日，世博发展向一中院正式提交《置换担保物申请书》，申请以《履约保函》替换 6,250.00 万元的代管款。截至募集说明书签署之日，目前案件仍在审理中。

2、2019 年 6 月 28 日，上海缔帛实业有限公司（原中南美洲联合馆承租人）向上海市第一中级人民法院起诉，要求世博发展赔偿租金收益损失和装修设备损失等共计人民币 2 亿余元。经法院司法评估，中南美洲联合馆内由缔帛公司实施的装饰装修工程重置造价为人民币 6,557.39494 万元，现值为人民币 2,688.5133 万元。2019 年 10 月 18 日，缔帛公司正式将场馆交接给世博发展，后续由世博发展开始场



馆拆除工作。截至募集说明书签署之日，案件仍在审理中尚未判决。

3、上海曼祖游艇有限公司（原 L6 码头租户，以下简称“曼祖游艇”）于 2019 年 4 月 12 日向世博发展下属上海世博文化旅游发展有限公司（以下简称“文旅公司”）及上海世博后滩源实业有限公司（以下简称“后滩源公司”）提起诉讼，要求文旅公司赔偿其经济损失 1,009.9 万元，后滩源公司对上述赔偿责任承担连带责任。文旅公司于 2019 年 4 月 28 日向曼祖游艇、上海源舟文化传播有限公司（以下简称“源舟文化”）提起诉讼，请求判令曼祖游艇支付文旅公司租金、管理费、违约金等 762.14 万元及延迟支付的租金、管理费至实际支付日的违约金，请求判令源舟文化就曼祖游艇 2018 年度欠付租金 307.28 万元承担共同付款责任；曼祖游艇于 2019 年 5 月 29 日反诉文旅公司，请求判令文旅公司赔偿其租金、装修费、平台开发费等共计 5,645.64 万元。截至募集说明书签署之日，上述诉讼事项尚未终审判决。

除上述情况外，截至 2019 年末，发行人不存在尚未了结的或可预见的将会对发行人的财务、经营、资产状况以及对发行人偿债能力造成重大不利影响的重大未决诉讼（仲裁）情况。

上述诉讼未对发行人的财务、经营、资产状况以及对发行人偿债能力造成重大不利影响，对本次债券发行不构成实质障碍。

（二）其他需说明的重大或有事项

1、发行人下属项目公司目前按照《土地增值税暂行条例》及其实施细则的相关规定计算并确认土地增值税，因部分开发项目尚未进行土地增值税清算，最终清算结果可能和公司确认金额有所差异。

2、发行人在计算应交所得税时，有多项交易需要作出重大判断，且所需计算的税额无法在税务清算前确定。若税务清算的最终结果与



账载计算结果不同，则这些差异会影响清算年度的所得税和递延税项。暂时性差异所造成的相关递延所得税资产在未来税务清算时可以确认，此项税务实际抵消的结果会有所不同。

八、发行人 **2017-2019** 年经审计及 **2020** 年 **9** 月末未经审计的合并资产负债表（见附表二）

九、发行人 **2017-2019** 年经审计及 **2020** 年 **1-9** 月未经审计的合并利润表（见附表三）

十、发行人 **2017-2019** 年经审计及 **2020** 年 **1-9** 月未经审计的合并现金流量表（见附表四）



第十一条 已发行尚未兑付的债券

一、发行人已发行尚未兑付债券情况

截至本募集说明书签署日，发行人及子公司已发行且尚未兑付的债券 15 只⁴。具体如表所示：

表：发行人及子公司已发行且尚未兑付债券明细

单位：万元

债券简称	发行主体	发行日期	债券期限	当前票面利率	发行金额	当前余额	债券类型	发行方式
20 沪地产 01	发行人	2020-8-20	3+2 年	2.88%	200,000.00	200,000.00	企业债	公募
20 沪地产 02	发行人	2020-11-30	3 年	3.48%	250,000.00	250,000.00	企业债	公募
沪地产 2A	住房保障	2020-06-30	24.8384 年	3.56%	275,000.00	274,807.50	资产支持证券	私募
沪地产 2C	住房保障	2020-06-30	24.8384 年	-	5,000.00	5,000.00	资产支持证券	私募
20 沪地产（疫情防控债）PPN001	发行人	2020-04-09	3+2 年	3.20%	100,000.00	100,000.00	定向工具	私募
19 中华企业 MTN001	中华企业	2019-11-20	3 年	3.91%	100,000.00	100,000.00	中期票据	公募
19 沪地产 PPN001	发行人	2019-11-19	3+2 年	3.88%	100,000.00	100,000.00	定向工具	私募
19 中企 02	中华企业	2019-11-12	3+2 年	4.17%	152,000.00	152,000.00	非公开发行公司债券	私募
19 中企 01	中华企业	2019-06-03	3+2 年	4.35%	315,000.00	315,000.00	非公开发行公司债券	私募
沪地产 1A	申江两岸	2019-01-24	24.7699 年	4.48%	171,000.00	171,000.00	资产支持证券	私募
沪地产 1C	申江两岸	2019-01-24	24.7699 年	-	9,000.00	9,000.00	资产支持证券	私募
18 沪地产 PPN004	发行人	2018-9-6	3+2 年	4.80%	100,000.00	100,000.00	定向工具	私募
18 沪地产 PPN003	发行人	2018-5-17	3+2 年	5.10%	200,000.00	200,000.00	定向工具	私募
18 沪地产 PPN002	发行人	2018-3-27	3+2 年	5.50%	200,000.00	200,000.00	定向工具	私募
18 沪地产 PPN001	发行人	2018-1-24	3+2 年	4.75%	300,000.00	300,000.00	定向工具	私募
17 沪世博 MTN001	世博发展	2017-8-21	3+2 年	4.75%	50,000.00	50,000.00	中期票据	公募
16 中星 01	中星集团	2016-3-15	3+2 年	4.10%	370,000.00	348,864.00	公开发行公司债券	公募

截至本募集说明书签署日，发行人及下属子公司已获批尚未发行债券包括 2020 年上海地产（集团）有限公司公司债券（剩余额度 155.00

⁴ 资产证券化产品同一专项计划合并作为 1 只债券计算



亿元)、国开-上海地产第一至八期公共租赁住房资产支持专项计划(剩余额度 54.00 亿元)、上海世博发展(集团)有限公司 2020 年度第一期中期票据(剩余额度 17.00 亿元),不存在为其他企业发债提供担保或差额补偿的情况

二、发行人其他融资情况

截至 2019 年末,发行人其他融资情况如下所示:

表:截至 2019 年末发行人其他融资情况

单位:万元

序号	融资主体	借款机构	提款日期	到期日	借款余额	融资形式	利率
1	地产本部	债权融资计划投资人	2018-10-08	2021-10-08	162,000.00	债权融资计划	4.87%
2	地产本部	债权融资计划投资人	2019-06-10	2022-06-10	30,000.00	债权融资计划	4.37%
3	至尊衡山	上海地铁融资租赁有限公司	2014-9-1	2024-8-31	6,270.00	融资租赁	5 年以上贷款基准利率
4	中华企业	平安资产管理有限责任公司	2015-1-8	2020-1-7	75,606.81	信托计划	7.90%
5	地产本部	中国太平洋保险(集团)股份有限公司	2011-5-12	2021-5-12	400,000.00	债权投资计划	5 年以上贷款基准利率下浮 12%, 保底利率 5%
6	地产本部	长江养老保险有限公司	2016-4-25	2021-4-24	160,000.00	债权投资计划	5.25%
7	地产本部	长江养老保险有限公司	2017-4-21	2022-4-20	100,000.00	债权投资计划	4.7%
8	中星集团	太平洋资产管理有限责任公司	2015-8-10	2020-8-10	50,102.36	债权投资计划	6.70%

截至 2019 年末,发行人不存在高利融资情况,并承诺在本期债券申报及存续期内不进行高利融资。

三、已发行未兑付企业债券募集资金使用情况

截至本募集说明书签署日,发行人及子公司已发行未兑付企业债券如表所示:

表:发行人及子公司已发行且尚未兑付企业债券明细

单位:万元

债券简称	发行主体	发行日期	债券期限	当前票面利率	发行金额	当前余额	债券类型	发行方式
20 沪地产 01	发行人	2020-8-20	3+2 年	2.88%	200,000.00	200,000.00	企业债	公募



债券简称	发行主体	发行日期	债券期限	当前票面利率	发行金额	当前余额	债券类型	发行方式
20 沪地产 02	发行人	2020-11-30	3 年	3.48%	250,000.00	250,000.00	企业债	公募

发行人及子公司已发行未兑付企业债券募集资金按照发行时的《募集说明书》使用，不存在变更投向的情况，不存在违规投向负面清单领域、纯公益性项目领域。

20 沪地产 01 募集资金 20 亿元人民币，其中 4 亿元用于浦东新区北蔡社区 Z000501 单元 03-02、03-03 地块租赁住房项目的投资建设，10 亿元用于长宁区古北社区 W040502 单元 E1-06 地块租赁住房项目的投资建设，相关项目建设完成进度情况如下：

表：投资项目一览表

单位：人民币亿元

项目类别	项目名称	投资总额	募集资金已使用金额	截至募集说明书签署日投资完成进度
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	1.20	42.62%
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	0.68	54.11%
	合计	47.80	1.88	

截至目前，上述项目仍处于建设期，尚未进入运营阶段。

20 沪地产 02 募集资金 25 亿元人民币，其中 15 亿元用于虹口区 17 街坊旧区改造（城市更新）项目的投资，2.5 亿元用于虹口区 35、36、37、38、39、43、44 街坊旧区改造（城市更新）项目的投资，相关项目建设完成进度情况如下：

表：投资项目一览表

单位：人民币亿元



项目类别	项目名称	投资总额	募集资金已使用金额	截至募集说明书签署日投资完成进度
上海市中心城区棚户区改造（旧区改造）项目	虹口区 17 街坊旧区改造（城市更新）项目	153.90	0.98	73.93%
上海市中心城区棚户区改造（旧区改造）项目	虹口区 35、36、37、38、39、43、44 街坊旧区改造（城市更新）项目	193.20	0.74	46.73%
	合计	347.10	1.72	

截至目前，上述项目仍处于建设期，尚未进入运营阶段。

四、存续期债务违约及延迟支付本息情况

截至 2019 年末，发行人及子公司已发行的公司债券及其他债务未处于违约或者延迟支付本息的状态。

截至本募集说明书签署日，除上述已发行尚未兑付的部分外，发行人不存在其他债券、中票、短融、资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债权品种情况，代建回购、融资租赁、售后回租等融资方式。



第十二条 募集资金用途

本期债券基础发行额 20 亿元，其中 15 亿元用于虹口区 17 街坊旧区改造（城市更新）项目的投资，2.5 亿元用于虹口区 35、36、37、38、39、43、44 街坊旧区改造（城市更新）项目的投资，符合国家产业政策领域要求；2.5 亿元用于补充公司流动资金。如行使弹性配售选择权，本期债券拟募集资金 30 亿元（20 亿元+10 亿元）人民币，其中 15 亿元用于虹口区 17 街坊旧区改造（城市更新）项目的投资，2.5 亿元用于虹口区 35、36、37、38、39、43、44 街坊旧区改造（城市更新）项目的投资，符合国家产业政策领域要求；12.5 亿元用于补充公司流动资金。

一、项目投资

根据《关于印发<上海市旧区改造项目实施流程(试行)>的通知》（沪旧改发[2018]2 号），上海市旧区改造主要以二级旧里以下房屋改造为主，并纳入上海市的旧城区改建和国家的棚户区改造范围。本期债券基础发行额募集资金中，17.5 亿元拟用于上海市中心城区棚户区改造（旧区改造）项目的投资；如行使弹性配售选择权，募集资金中 17.5 亿元拟用于上海市中心城区棚户区改造（旧区改造）项目的投资。具体拟投向的项目如下：

表：投资项目一览表

单位：人民币亿元

项目类别	项目名称	投资总额	募集资金拟使用金额（未行使弹性配售选择权）	拟使用募集资金占总投的比例（未行使弹性配售选择权）	募集资金拟使用金额（行使弹性配售选择权）	拟使用募集资金占总投的比例（行使弹性配售选择权）
上海市中心城区棚	虹口区 17 街坊旧区改造（城市更新）项目	153.90	15.00	9.75%	15.00	9.75%



项目类别	项目名称	投资总额	募集资金拟使用金额（未行使弹性配售选择权）	拟使用募集资金占总投的比例（未行使弹性配售选择权）	募集资金拟使用金额（行使弹性配售选择权）	拟使用募集资金占总投的比例（行使弹性配售选择权）
户区改造（旧区改造）项目	虹口区 35、36、37、38、39、43、44 街坊旧区改造（城市更新）项目	193.20	2.50	1.29%	2.50	1.29%
	合计	347.10	17.50		17.50	

城市更新是一项民生工作，关系到广大市民群众安居乐业，关系到经济社会和城市可持续发展，是一项十分重要的工作。当前，深化城市有机更新，坚持“留改拆”并举，加强历史风貌保护，加快改善市民群众居住条件，是上海深入贯彻落实习近平新时代中国特色社会主义思想 and 党的十九大精神的具体实践，是推动高质量发展、创造高品质生活的重要举措。

2020 年 4 月 9 日，国家发展改革委发布了《关于印发<2020 年新型城镇化建设和城乡融合发展重点任务>的通知》（发改规划〔2020〕532 号），提出提升城市综合承载能力，加快推进城市更新。改造一批老旧小区，完善基础设施和公共服务配套，引导发展社区便民服务。改造一批老旧街区，引导商业步行街、文化街、古城古街打造市民消费升级载体，因地制宜发展新型文旅商业消费聚集区。开展城市更新改造试点，提升城市品质和人居环境质量。

2020 年 6 月 6 日，国家发展改革委发布了《关于加快开展县城城镇化补短板强弱项工作的通知》（发改规划〔2020〕831 号），明确补短板强弱项项目范畴包括推进市政公用设施提档升级——更新改造老旧小区：“改善小区居住条件……加强对小区及周边闲置土地、房屋、地下室等存量资源的统筹利用。鼓励探索以社区乃至街区为单元进行改造的商业模式，吸引社会资本参与有一定盈利的改造项目”。

根据上海市委、上海市政府工作部署，按照“市区联手、政企合



作、以区为主”要求，上海地产与黄浦、静安、虹口、杨浦等区合作，创新企业参与旧区改造、风貌保护和城市更新相结合的新模式。

（一）虹口区 17 街坊旧区改造（城市更新）项目

1、项目实施意义

（1）有利于改善民生条件

上海在发展的同时，也沉淀了大量的文化和历史，新式里弄、花园洋房成为上海历史文化的见证，成为老上海的代表。但是随着使用年限的增长，中心城区的老式里弄普遍存在整体布局混乱、房屋破旧、居住拥挤、交通阻塞、环境污染、市政和公共设施短缺及绿地等都遭受破坏严重问题，全市尚有 90 万 m²的二级以下成片旧里住房有待改造。因此，本项目通过旧区改造落实“以人为本”的规划要求，积极推进 17 街坊成片二级旧里房屋改造，消灭马桶，改善环境，切实提升旧区居民的生活质量，促进人与人之间的和谐，共享上海改革开放和经济建设的成果。

（2）实现历史风貌保护

虹口区共有 40 处老建筑，此次旧区改造项目的实施，采用多措并举让这些承载着历史记忆的珍贵遗产存量保留下来，“活”起来，实现历史文化的维护和传承。对规划明确保留的风貌特色和历史建筑，按照“确保结构安全、完善基本功能、传承历史风貌、提升居住环境”的要求，加大保护力度，保留风貌特色。此类建筑将通过对房屋内部结构、布局调整，在保护里弄建筑历史风貌、保持城市脉理、保留原生态原住民的同时，实现里弄房屋成套独用、功能完善，海派文化特色的各类资源得到有效保护和充分挖掘，各项功能更加集聚，海派文化的传承发展进一步加强，“海派文化发祥地、进步文化策源地、文化名人聚集地”的影响力进一步提升。

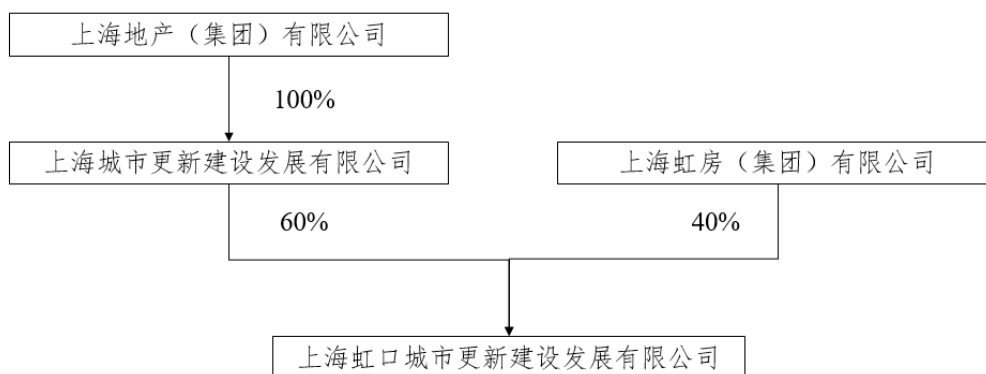


（3）有利于实现城市有机更新

2019 年，上海将全面加大“留改拆”并举的旧区改造（城市更新）工作力度，加强对旧区改造的政策支持和资金投入，推进试点示范，因地制宜地进行风貌保护、建筑修复、结构改造和重新利用。根据《上海市城市更新实施办法》（沪府发[2015]20 号文），本项目的实施遵循“规划引领、有序推进，注重品质、公共优先，多方参与、共建共享”的原则，实现城市有机更新，提升城市功能、激发都市活力、改善人居环境、增强城市魅力，完善公共服务配套设施，有效促进社会经济可持续发展。

2、项目实施主体

项目实施主体为上海虹口城市更新建设发展有限公司（以下简称“虹口更新公司”），由发行人全资子公司上海城市更新建设发展有限公司（以下简称“城市更新公司”）和上海虹房（集团）有限公司（以下简称“虹房集团”）按 6:4 比例共同出资成立，未来收益按照持股比例分配。具体股权结构如下：



图：股权结构图

3、项目实施内容

虹口区 17 街坊东至江西北路，南至海宁路，西至河南北路，北至武进路，占地面积约 39,630 平方米。项目主要改建房屋内容包括：房屋征收、历史建筑复建修缮改造、资金平衡项目开发建设等。



根据《关于确认虹口区 17 街坊旧城区改建房屋征收范围的函》（沪旧改认〔2016〕17 号），经市住房城乡建设管理委、市发展改革委、市财政局、市规划国土资源局和虹口区旧改部门共同确认，虹口区 17 街坊项目列入上海市旧城区改建房屋征收范围。根据《关于印发〈上海市旧区改造项目实施流程（试行）〉的通知》（沪旧改发〔2018〕2 号），该项目纳入国家的棚户区改造范围。

本项目涉及动迁居民产证 2,599 证，居住建筑面积 64,275.01 平方米；动迁非居产证 11 证，建筑面积 768.76 平方米；动迁单位产证 75 证，建筑面积 5,900.01 平方米。

本项目规划总建筑面积约为 10.84 万平方米。2017 年 9 月，上海市政府公布虹口区 17 街坊为“上海市第二批风貌保护街坊”，要求成街坊保护。本项目拟复建修缮改造历史建筑建筑面积 46,068 平方米。本项目塑造“上海之根”经典区域，以“留住上海文化基因，延续上海发展脉络”为宗旨，以地区复兴提升为目标，主要采用肌理重塑的方式，探索新方法激活历史空间，塑造老上海传统风貌的经典区域，营造更富活力、更具魅力、更加宜居的传统文化展示区、市井生活体验地。本项目拟开发建设资金平衡项目地上建筑面积 47,982 平方米，地下建筑面积为 14,395 平方米。

项目建设费用由城市更新公司和虹房集团按 6:4 比例承担。

发行人承诺本期债券募集资金不用于商业建筑部分投资。

4、项目投资规模和资金来源安排

项目总投资为 153.90 亿元，其中一级开发部分投资 143.51 亿元、二级开发部分投资 10.38 亿元。上海地产根据其出资比例 60%，需要承担的投资额为 92.34 亿元。未来两年的拟投资规模为 29.02 亿元。

项目资金通过资本金（自有资金）、债券资金、银行贷款方式进



行解决。其中 20%项目资本金为 30.78 亿元，已由虹口更新公司股东按股比出资；债券资金 30 亿元，由债券发行解决；剩余资金通过银行贷款方式解决，目前，本项目银行贷款已取得授信批复，可根据项目进度逐步到位。

5、项目批复情况

根据《关于印发<上海市旧区改造项目实施流程(试行)>的通知》（沪旧改发[2018]2 号），选择通过房屋征收方式实施改造的项目，由各区旧区改造管理部门向上海市旧区改造工作领导小组办公室（上海市住房和城乡建设管理委员会）申报确认旧区改造房屋征收范围。项目批复文件如下：

表：项目批复文件一览表

批复部门	批复内容	批复文号	批复时间
上海市旧区改造工作领导小组办公室	关于确认虹口区 17 街坊旧城区改建房屋征收范围的函	沪旧改认〔2016〕17 号	2016 年 11 月 23 日
虹口区发展和改革委员会	上海市企业投资项目备案证明	-	-

由于目前项目处于房屋征收阶段，尚未进入后续开发，因此暂无其他批复文件。虹口更新公司将依据虹口区政府认定文件、《关于印发<上海市旧区改造项目实施流程(试行)>的通知》（沪旧改发[2018]2 号）要求，在 2021 年 6 月完成房屋征收，签订土地使用权出让合同后，陆续办理其他批复文件。

6、项目进展情况及项目收益情况

项目周期为 15 年，其中项目建设期为 5 年，运营期 10 年。项目于 2019 年 5 月开工建设，预计完工时间为 2024 年 5 月。项目建成后获得的收益包括复建、修缮、改建类房屋运营收益、新建资金平衡项目运营收益，能够对本期债券还本付息提供一定补充。

按照评价指标基准收益率 4.41%测算，本项目复建、修缮、改建



类房屋运营收益、新建资金平衡项目运营收益，总计税后净现值为 2.41 亿元，预计能够覆盖总投资。未来收益按照持股比例 6:4 分配。本项目收益预计能够覆盖债券存续期内投向项目债券资金的利息。

由于目前项目处于房屋征收阶段，规划建筑业态和项目运营收益仍存在一定的不确定性，请投资者仔细阅读相关内容，知悉规划建筑业态和项目运营收益不确定性。

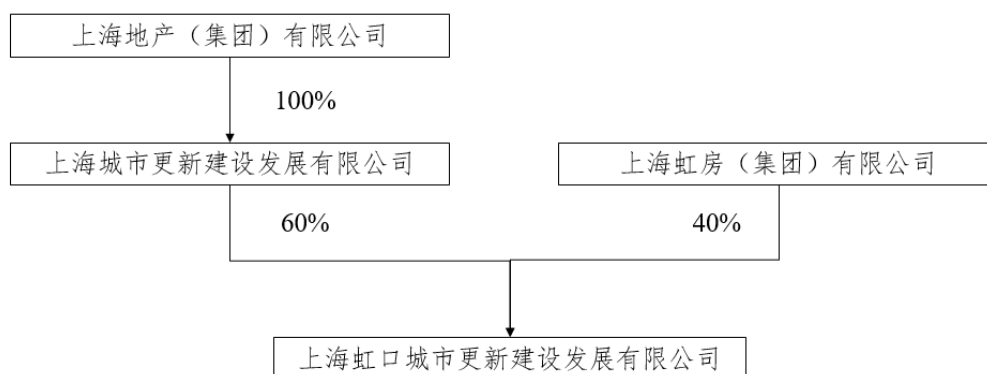
（二）虹口区 35、36、37、38、39、43、44 街坊旧区改造（城市更新）项目

1、项目实施意义

详见前文“（一）虹口区 17 街坊旧区改造（城市更新）项目 1、项目实施意义”。

2、项目实施主体

项目实施主体为上海虹口城市更新建设发展有限公司（以下简称“虹口更新公司”），由发行人全资子公司上海城市更新建设发展有限公司（以下简称“城市更新公司”）和上海虹房（集团）有限公司（以下简称“虹房集团”）按 6:4 比例共同出资成立，未来收益按照持股比例分配。具体股权结构如下：



图：股权结构图

3、项目实施内容

本项目位于上海虹口区北外滩 35、36、37、38、39、43、44 街



坊，东至九龙路，南至大名路，西至武昌路，北至汉阳路，现状占地面积约 57,850 平方米。项目主要改建房屋内容包括：房屋征收、历史建筑复建修缮改造、资金平衡项目开发建设等。

根据《关于确认虹口区 35、36、37、38、39、43、44 街坊旧区改造房屋征收范围的函》（沪建旧改〔2020〕26 号），经市住房城乡建设管理委、市发展改革委、市财政局、市规划资源局、市文物局、市房屋管理局和虹口区旧改部门共同确认，虹口区 35、36、37、38、39、43、44 街坊项目列入上海市旧城区改建房屋征收范围。根据《关于印发〈上海市旧区改造项目实施流程（试行）〉的通知》（沪旧改发〔2018〕2 号），该项目纳入国家的棚户区改造范围。

本项目涉及征收居民 1,973 证 2,253 户，建筑面积约 74,117 平方米；居非混合（个体户）43 证 50 户，建筑面积 2,260 平方米；单位 135 证，建筑面积 30,799 平方米。

本项目规划总建筑面积约为 15.89 万平方米。本项目被市政府公布为风貌保护街坊，经市规划资源局认定，35、36、37、38、39、44 共计 6 个街坊为“成片保护”街坊，43 街坊为“局部保护”街坊。本项目拟复建修缮改造历史建筑建筑面积 82,660 平方米。拟开发建设资金平衡项目地上建筑面积 46,220 平方米，地下建筑面积为 30,000 平方米。

项目建设费用由城市更新公司和虹房集团按 6:4 比例承担。

发行人承诺本期债券募集资金不用于商业建筑部分投资。

4、项目投资规模及资金来源安排

项目总投资为 193.20 亿元，其中一级开发部分投资 163.08 亿元、二级开发部分投资 17.80 亿元，建设期贷款利息 12.33 亿元。上海地产根据其出资比例 60%，需要承担的投资额为 115.92 亿元。未来两



年的拟投资规模为 50 亿元。

项目资金通过资本金（自有资金）、债券资金、银行贷款方式进行解决。其中 20%项目资本金为 38.64 亿元，已由虹口更新公司股东按股比出资；债券资金 5 亿元，由债券发行解决；剩余资金通过银行贷款方式解决，目前，本项目银行贷款已取得授信批复，可根据项目进度逐步到位。

5、项目批复情况

根据《关于印发<上海市旧区改造项目实施流程(试行)>的通知》（沪旧改发[2018]2 号），选择通过房屋征收方式实施改造的项目，由各区旧区改造管理部门向上海市旧区改造工作领导小组办公室（上海市住房和城乡建设管理委员会）申报确认旧区改造房屋征收范围。项目批复文件如下：

表：项目批复文件一览表

批复部门	批复内容	批复文号	批复时间
上海市住房和城乡建设管理委员会	关于确认虹口区 35、36、37、38、39、43、44 街坊旧区改造房屋征收范围的函	沪建旧改〔2020〕26 号	2020 年 1 月 10 日
虹口区发展和改革委员会	上海市企业投资项目备案证明	-	-

由于目前项目处于房屋征收阶段，尚未进入后续开发，因此暂无其他批复文件。虹口更新公司将依据虹口区政府认定文件、《关于印发<上海市旧区改造项目实施流程(试行)>的通知》（沪旧改发[2018]2 号）要求，在 2023 年 2 月完成房屋征收，签订土地使用权出让合同后，陆续办理其他批复文件。

6、项目进展情况及项目收益情况

项目周期为 15 年，其中项目建设期为 5 年，运营期 10 年。项目于 2019 年 6 月开工建设，预计完工时间为 2024 年 6 月。项目建成后



获得的收益包括复建、修缮、改建类房屋运营收益、新建资金平衡项目运营收益，能够对本期债券还本付息提供一定补充。

按照评价指标基准收益率 4%测算，本项目复建、修缮、改建类房屋运营收益、新建资金平衡项目运营收益财务净现值总计为 6.05 亿元，预计能够覆盖总投资。未来收益按照持股比例 6:4 分配。本项目收益预计能够覆盖债券存续期内投向项目债券资金的利息。

由于目前项目处于房屋征收阶段，规划建筑业态和项目运营收益仍存在一定的不确定性，请投资者仔细阅读相关内容，知悉规划建筑业态和项目运营收益不确定性。

二、补充营运资金

随着重大保障性住房开发项目的不断推进，公司对营运资金的需求随之扩大。因此，拟将本期债券基础发行额中 2.5 亿元用于补充公司流动资金，如行使弹性配售选择权，计划发行规模中 12.5 亿元用于补充公司流动资金，满足公司在实际营运过程中对流动资金的需求，确保经营活动的顺利进行。

三、募集资金使用计划及管理制度

（一）募集资金使用计划

发行人将严格按照国家发展改革委批准的本期债券募集资金的用途对资金进行支配，并保证发债所筹资金中，用于投资项目的比例不超过项目总投资的 70%。

发行人在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金，实行专款专用。发行人将根据该项目的建设进度和资金支付进度，将募集资金分期投入到项目中。

发行人将根据该项目的建设进度和资金支付进度，将募集资金分



期投入到项目中。

（二）募集资金管理制度

发行人依据国家有关法律、法规，结合公司自身经营的特点，实行财务集中管理，以建立有效的内部财务控制体系，保证正常生产和经营活动，向投资者和公司决策层、管理层提供真实、完整的会计信息为目的，设立财务管理机构、确定会计核算体系和资金管理政策。

发行人在总部设立资金管理部、财务管理部，行使整个集团预算、资金、财务的系统管理职能；行使所属公司的计划预算控制和财务管理职能。

发行人已经制定了完善的资金管理制度，如《全面预算管理办法》、《资金管理办法》等。公司拟对募集资金实行集中管理和按计划用款，并对募集资金支取实行预算内的授权限额审批的办法。同时，发行人针对重大工程专门设计了建设资金第三方监管体系，该体系将银行、项目单位以及施工单位联系在一起，借助银行完善的网络和先进的账户管理系统，对建设资金拨付使用过程进行监管，降低资金挪用的风险，提高资金的使用效率。

四、本期债券募集资金用途不涉及领域

本次募集资金用于企业生产经营活动，符合国家产业政策和行业发展规划的用途，不借予他人，不用于除棚户区改造（旧区及城中村改造）、保障房和租赁住房项目以外的房地产投资和过剩产能投资，不用于与企业生产经营无关的股票买卖和期货交易等风险性投资，不用于弥补亏损和非生产性支出，不用于金融板块的业务投资，不用于境外投资，不用于项目中独立的商业地产部分，不用于不符合国家产业政策的领域。

五、发行人相关承诺



为进一步保障本期债券本息的足额及时偿付，发行人承诺募投项目的收入将优先用于偿还本期债券以保护投资者利益。发行人将按相关要求披露债券资金使用情况、下一步资金使用计划、募集资金投资项目进展情况。如变更募集资金用途，发行人将按照相关规定履行变更手续。

发行人承诺依法合规使用募集资金。



第十三条 偿债保障措施

本期债券为无担保债券，其偿债资金主要来源于公司业务的现金流以及本期债券募集资金投资项目的收益。此外，发行人将以良好的经营业绩为本期债券的到期偿还创造基础条件，并将采取具体有效的措施来保障债券投资者到期兑付本息的合法权益。

一、公司具有较强的盈利能力和现金流获取能力

发行人的日常经营成果是本期债券偿债资金的主要来源。发行人主营业务收入的主要来源为保障房、区域功能性开发与商品房开发和不动产经营、建筑材料销售、物业出租及场地出租及其他等，其中保障房、区域功能性开发与商品房开发和不动产经营是公司营业收入的主要来源。2017-2019 年公司平均实现净利润 81.67 亿元，其中归属于母公司所有者的净利润为 66.72 亿元，足以支付本期债券一年的利息。

2017-2019 年度，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 66.12 亿元、26.07 亿元和-78.32 亿元，三年平均为 4.62 亿元。此外，公司 2017-2019 年的货币资金余额分别达到了 443.90 亿元、478.02 亿元和 376.56 亿元。

公司较强的盈利能力和充沛的现金流为本期债券的到期偿付提供有力保障。

二、增信措施

本期债券无担保。

三、其他保障措施

（一）本期债券的偿债计划

1、本期债券债务负担分析及偿债计划概况

公司将于债券存续期内每年的付息日通过债券托管机构向投资



者支付本期债券利息，并在兑付日通过债券托管机构向投资者偿还本期债券本金。

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，公司将在资本支出项目上始终贯彻量入为出的原则，严格遵守公司的投资决策管理规定和审批程序。同时，公司为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括明确部门和人员职责、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，以形成一套确保债券安全兑付的内部机制。

2、偿债计划的人员及工作安排

自本期债券发行起，发行人将成立专门的工作小组负责管理还本付息工作。该小组由公司资金管理部人员牵头，相关职能部门多名专业人员组成，小组成员将保持相对稳定。自本期债券发行起至付息期或兑付期结束，偿付工作小组全面负责利息支付、本金兑付及相关事务。偿付工作小组还将负责制定债券利息及本金偿付办法和偿付计划，建立预警机制和应急办法，保障本期债券的安全兑付。

同时，公司将定期组织内部审计人员对发债资金使用情况进行核查，主要审查资金的专款专用、项目的核算办法和内控制度等方面，切实保证募集资金的安全、高效使用。

3、设立资金专户

发行人将在监管银行开立本期债券偿债账户，进行专户管理。在本期债券存续期间内，公司将按照资金监管协议的约定将偿债资金归集至偿债账户，用于本期债券的本息偿付。

4、偿债计划的财务安排

针对公司未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金使用项目的特点，发行人将进行统一的集团内部资金规划，有效提高集团



资金使用效率，控制财务风险，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。

（1）具体财务安排

偿债资金将来源于公司日常生产经营所产生的现金收入。公司近三年经营活动所产生的现金流量净额平均为 4.62 亿元，持续稳定的现金流将为公司偿还本息提供有力保障。

（2）补充财务安排

偿债计划的补充财务安排是指公司发挥整体的盈利能力、融资能力及通过其他特定渠道筹集还本付息资金，具体包括：

其一，充分调动公司自有资金，以及变现各类资产筹集资金；

其二，通过银行贷款等其他融资手段融入外部资金。

（二）本期债券投资项目偿债来源明确

本期债券基础发行额 17.5 亿元用于上海市中心城区棚户区改造（旧区改造）项目的投资建设。如行使弹性配售选择权，本期债券 17.5 亿元用于上海市中心城区棚户区改造（旧区改造）项目的投资建设，均根据复建、修缮、改建类房屋运营收益、新建资金平衡项目运营收益能够获取稳定收入来源，对本期债券的到期偿付形成进一步的保障。

（三）公司具有通畅的外部融资渠道

倘若发生不可抗力事件，影响到公司及时足额偿付债券本息，公司将动用外部融资渠道筹集资金，以确保债券持有人的利益。

自成立以来，发行人及其子公司共在企业债券的还本付息方面从无违约纪录，诚信程度高。公司资信优良，与各大商业银行都有着良好的合作关系，截至 2019 年末，公司本部获银行授信总额 401.02 亿元，已使用 278.35 亿元，授信余额为 122.67 亿元，具有较强的融资能力。



（四）应急偿债保障措施

长期以来，公司财务政策稳健，注重对流动性的管理，资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。

截至 2019 年末，公司的流动资产为 1,769.37 亿元，其中货币资金为 376.56 亿元；存货为 1,142.82 亿元。本期债券发行后，若出现现金流量不足的情况时，公司可通过流动资产变现迅速获得必要的偿债资金。

（五）建立债权代理人和债券持有人会议规则制度

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并签订债权代理协议。同时，发行人制定了债券持有人会议规则。债权代理人将对发行人的经营、募集资金投资项目的建设、资本运作等情况进行监督，维护债券持有人利益。债权代理人的有效监督，将对发行人的健康稳定发展，偿债资金的顺利筹措发挥重要作用。

（六）签订偿债账户资金监管协议

发行人将与监管银行签订资金监管协议，并建立偿债账户，在债券存续期内用于归集偿债资金，为本期债券还本付息的顺利进行提供了保障。



第十四条 风险与对策

投资者在评价和购买本期债券时，应认真考虑下述各项风险因素及发行人在本募集说明书中披露的其他相关信息：

一、与本期债券相关的风险

（一）利率风险与对策

风险：受国民经济运行状况和国家宏观政策等因素的影响，市场利率具有波动性。由于本期债券采用固定利率结构且期限较长，在本期债券存续期内如果银行存款利率上调或发生通货膨胀，则本期债券投资者的实际收益水平将发生变化。

对策：本期债券的利率水平已充分考虑了对利率风险的补偿。本期债券拟在发行结束后申请在经核准的证券交易场所上市或交易流通，如上市或交易流通申请获得核准，本期债券流动性的增加将在一定程度上给投资者提供规避利率风险的便利。

（二）偿付风险与对策

风险：在本期债券存续期内，受国民经济运行总体情况、国家政策法规、行业周期和市场环境等不可控制的因素影响，可能导致发行人不能产生预期的回报和现金流，进而导致公司不能从预期的还款来源获得足够资金，可能会影响本期债券本息的按期偿付。

对策：发行人将进一步提高管理和运营效率，严格控制成本，积极增加效益，为本期债券按时足额偿付提供资金保证。发行人目前经营状况良好，现金流量充足，预期其自身盈利及现金流可以满足本期债券本息偿付的要求。此外，发行人对内、对外融资能力较强，除银行的长期、短期贷款外，发行人作为上海市国有资产监督管理委员会直属的国有独资企业，地方政府的支持力度明显。

（三）流动性风险与对策



风险：由于具体上市审批或流通申请事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期上市或交易流通，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让和临时性变现时出现困难。

对策：本期债券发行结束后，发行人将向经批准的证券交易场所或其他主管部门提出债券上市或交易流通申请，力争使本期债券早日获准上市或交易流通。同时，随着债券市场的发展，企业债券交易和流通的条件也会随之改善，未来的流动性风险将会有所降低。

（四）募投项目投资风险

风险：发行人仍将持续进行较大规模的保障房建设投资，债务规模预计将继续增加，将面临一定的偿债压力。

对策：发行人营业收入稳步增长，现金流流入稳定，且外部融资渠道畅通，将有效满足公司项目投资所需的资金。一方面，发行人经营情况良好，财务状况优良，拥有较高的市场声誉，与国内多家大型银行建立了长期、稳固的合作关系，获得较高的授信额度；另一方面，发行人未来将采用企业债券、定向工具等多种融资方式，以拓宽融资渠道，增加直接融资比重，降低融资成本。

（五）违规使用债券资金风险

风险：本期债券募集资金将用于项目投资建设和补充公司营运资金，由于募投项目建设周期较长且部分为未来拟建项目，债券存续期间内，可能面临募集资金闲置及使用不规范的风险。

对策：发行人将选聘监管银行，并签署《资金监管协议》，在债券存续期间将加强募集资金使用管理，按照募集说明书披露的募集资金投向使用发债资金。如需变更募集资金用途，将根据相关法律法规和



政策要求，按照有关规定或约定履行程序，并及时公告。

二、与发行人相关的风险

（一）管理风险

1、子公司管控风险

截至 2019 年末，纳入发行人合并范围内的二级子公司合计 43 家，业务涵盖建筑施工、房地产开发、物业管理、建设管理、建设投资等。虽然发行人已经建立起较为完善的子公司管理制度，但是随着下属公司数目的增加和涉及行业的扩展，发行人的管理半径不断扩大，管理难度将不断增加。发行人需要建立强有力措施来应对可能造成的子公司经营效率下降等相关风险。

2、内部管理风险

虽然发行人目前建立了相对规范的管理体系，生产经营运作状况良好，但随着经营规模和管理链条的进一步扩大延伸，发行人在经营决策、运作管理和风险控制等方面的难度也将增加。发行人需要相应提高管理能力，应对公司持续发展产生的内部管理风险。

3、人力资源管理风险

随着发行人业务规模的不断扩大，企业的管理模式和经营理念需要根据环境的变化而不断调整，因而对发行人的管理人员素质及人才引进提出了更高的要求。发行人需要通过保持和引进专业人才，进一步有效改善和优化公司管理结构，应对未来经营可能产生的风险。

4、安全生产风险

近年来，国家相关安全生产法规愈加严格，监管力度不断加大。发行人高度重视安全生产工作，安全生产投入明显增加，安全设施不断改善，安全生产自主管理和自律意识不断增强，近年来未发生重大人身伤亡和生产事故。作为房地产类企业，安全生产仍不容忽视，其



安全生产隐患主要集中在高空作业以及其他特种作业等方面。发行人需要不断完善安全生产工作，避免出现安全生产事故。

5、关联交易风险

基于产业链条的完善，发行人下属子公司之间存在一定规模的关联交易，如在建筑施工、房地产开发等项目上存在业务往来。虽然上述交易在发行人合并范围内已调整抵消，但下属子公司间关联交易决策机制是否完善、交易定价是否公允等，对发行人整体的管理控制提出一定的考验。发行人需要进一步完善关联交易制度，应对关联交易风险。

6、董事会成员缺位风险

根据公司章程，发行人设董事会，由 5-7 名董事组成。根据发行人制定的《“三重一大”集体决策制度》，发行人凡属重大决策、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。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，发行人需要尽快推进上述缺位的董事的任命和选举。

（二）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，发行人需要将负债水平保持



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，按期足额兑付本期债券本息。

2、存货规模较大且增长较快的风险

截至 2017 年末、2018 年末和 2019 年末，发行人存货分别为 11,876,059.82 万元、10,765,977.44 万元和 11,428,212.86 万元，占各期末总资产之比分别为 42.67%、36.90%和 37.83%。发行人存货的变现能力直接影响着公司的资产流动性及偿债能力，发行人需要避免在建工程项目与在售地产项目周转迟滞导致存货变现能力受阻，避免偿债能力和资金调配面临较大压力。发行人需要做好宏观经济环境、信贷政策、产业政策等变化应对，避免因相关房地产项目价格出现大幅下滑，导致的存货跌价风险。

3、其他应收款相关风险

截至 2017 年末、2018 年末和 2019 年末，发行人其他应收款分别为 542,453.33 万元、1,206,864.80 万元和 648,099.83 万元，占各期末总资产之比分别为 1.95%、4.14%和 2.15%。2018 年末，公司其他应收款较 2017 年末增加了 632,367.62 万元，增幅为 119.67%，主要系①当期转让上海铂园实业有限公司 100%股权及债权给上海铂腾实业有限责任公司新增应收股权交易款 41.65 亿元，及②新增上海地产龙阳置业发展有限公司往来款 17.37 亿元所致。2019 年末，公司其他应收款较 2017 年末减少了 561,599.11 万元，降幅为 48.38%，主要系收回上海铂腾实业有限责任公司应收股权交易款 41.65 亿元所致。发行人将加强相关款项回收，应对可能存在的其他应收款回收风险。

4、应收账款增加的风险

2017 年末、2018 年末和 2019 年末，发行人应收账款分别为 139,238.98 万元、159,234.82 万元和 175,155.28 万元，占各期末总资



产之比分别为 0.50%、0.55%和 0.58%。2019 年末，发行人应收账款较 2018 年末增加了 15,920.47 万元，增幅为 10.00%，发行人将加强应收账款资金回笼，应对可能的不利影响。

5、对外担保代偿风险

截至 2019 年末，除子公司上海市住房置业担保有限公司担保经营业务外，发行人合并口径为集团外公司提供担保余额 1,555,622.19 万元。2019 年末，发行人为个人住房公积金贷款担保余额为 1,166.50 亿元，商业贷款担保余额为 26.67 亿元，其他在保余额为 21.71 亿元。发行人将保持对被担保公司、被担保对象关注，避免被担保公司或被担保对象出现经营困难、信用恶化、无法偿还公司担保的债务情况，控制担保代偿风险。

（三）经营风险

1、宏观经济、行业周期的风险

公司所处的房地产行业与国民经济和国民生活紧密相联、息息相关，长期以来受到政府和社会各界的密切关注。从中长期的角度，行业可能受到宏观经济整体增长速度、城镇化进程的发展阶段以及老龄化社会加速到来等经济基本面的影响。从中短期的角度，政策层面对于行业的周期波动可能带来一定影响。政府可能根据国家宏观经济和社会发展的整体状况，通过土地政策、产业政策、信贷政策和税收政策等一系列措施，引导和规范行业的健康发展。从 2002 年以来，国家相继采取了一系列宏观政策措施，出台了一系列政策法规，从信贷、土地、住房供应结构、税收、市场秩序、公积金政策等方面对房地产市场进行了规范和引导。宏观经济形势和政府政策将影响房地产市场的总体供求关系、产品供应结构等，并可能使房地产市场短期内产生波动。公司将保持对宏观经济形势的变化以及政策导向的变化关注，



应对上述变化对公司的经营管理和未来发展可能的不利影响。

2、土地、原材料及劳动力成本上升风险

近年来，受到国内外经济形势的影响，房地产项目的土地、原材料和劳动力成本均有较大幅度的上涨，加大了房地产企业盈利增长的难度。尽管公司采取措施对业务成本进行有效控制，以抵御土地、原材料和劳动力成本上升的影响，但是由于房地产项目的开发周期较长，在项目开发过程中，土地价格、原材料价格、劳动力工资等生产要素价格的波动仍然存在，公司将加强成本控制，保持公司的盈利能力。

3、项目开发风险

房地产项目开发周期长、投资大、涉及相关行业广、合作单位多，需要接受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管，这使得公司对项目开发控制的难度增大。公司积累了丰富的房地产开发经验，具备较强的项目操作能力，公司将加强相关制度建设，避免在房地产项目开发环节中出现重大变化或问题，保证项目开发进度及开发收益。

4、房地产开发建设风险

房地产项目开发涉及了勘探、设计、施工、材料、监理、销售和物业管理等诸多方面，公司一直以来均致力于加强对项目的监管控制及相关人员的责任意识和专业培训，制定了各项制度及操作规范，建立了完整的质量管理体系和控制标准，并以招标方式确定设计、施工和监理等专业单位负责项目开发的各个环节。公司将进一步完善各类标准，避免工程质量问题损害公司的品牌声誉和市场形象的情况。

5、土地闲置风险

近年来，国家出台了多项针对土地闲置的处置政策，包括 2002 年 5 月国土资源部颁布的《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》、



2004 年 10 月国务院发布的《关于深化改革严格土地管理的决定》和 2008 年 1 月颁布的《国务院关于促进节约集约用地的通知》、2010 年 9 月国土资源部颁布的《关于进一步加强房地产用地和建设管理调控的通知》、同期住建部颁布的《进一步贯彻落实国务院坚决遏制部分城市房价过快上涨通知提出四项要求》等，加大了对土地闲置的处置力度。根据 2012 年 5 月国土资源部修订通过的《闲置土地处置办法》等相关规定，属于政府、政府有关部门的行为造成动工开发延迟的除外。公司一贯遵守国家政策，严格在规定的时间内实现房地产开发项目的动工开发和销售，未来公司对所拥有的项目资源将按规定期限动工开发，避免面临土地闲置处罚甚至土地被无偿收回的风险。

6、钢筋、混凝土市场价格波动风险

2016 年以来，钢材和水泥价格呈现波动上升态势。尤其是 2017 年 8 月下旬开始，水泥价格出现了与产能过剩相背离的罕见现象。其主要原因一方面是随着华东消费量增加产生了较大市场需求；另一方面则是受大气污染指标考核等因素影响，水泥供给被大幅压减。短期来看，受供需等因素影响，水泥价格将保持高位小幅波动。同样受环境治理、钢企错峰生产、供需等因素综合影响，钢材价格从 2016 年下半年开始持续攀升，并于 2017 年 12 月初达到峰值，之后价格小幅回落。钢铁行业后期或将保持供需平衡或趋紧的状态，有望支撑钢材价格维持高位。

发行人将提升施工合同签订过程中合理定价能力，应对在钢筋、混凝土出现价格大幅波动时产生的原材料溢价风险，做好项目成本控制，保障项目毛利润。

三、政策风险

1、针对房地产行业的宏观政策风险



发行人所处的房地产行业与国民经济和国民生活紧密相联、息息相关，长期以来受到政府和社会各界的密切关注。因此，从 2002 年以来，国家相继采取了一系列宏观政策措施，出台了一系列政策法规，从信贷、土地、住房供应结构、税收、市场秩序、公积金政策等方面对房地产市场进行了规范和引导。

为抑制房地产价格快速上涨，近年来全国各主要一、二线城市和部分三线城市均出台了住房限购政策。限购政策的出台或取消、执行标准和执行力度的改变均可能引起市场供需结构的波动，进而对房地产行业和平稳发展产生影响。发行人将持续关注宏观政策的变化，通过及时适应政策变化，应对公司经营管理和未来发展可能受到的影响。

2、金融信贷政策变化的风险

房地产行业属于资金密集型行业，资金一直都是影响房地产企业做大做强的关键因素之一。近年来，国家采取了一系列措施，对包括购房按揭贷款和开发贷款在内的金融政策进行调整，以适应宏观经济和房地产行业平稳发展的需要，对房地产企业的经营和管理提出了更高的要求。

发行人通过多年的经营发展，一方面与各大银行建立了长期合作关系，拥有稳定的信贷资金来源，另一方面又保持了资本市场的有效融资平台，未来，发行人将持续关注金融政策的变化和实施效果，应对上述变化可能带来的影响。

3、土地政策变化的风险

土地是房地产开发必不可少的资源。房地产开发企业必须通过出让（包括招标、拍卖、挂牌等形式）、转让等方式取得拟开发项目的国有土地使用权，涉及土地规划和城市建设等多个政府部门。近年来，



国家出台了一系列土地宏观调控政策，进一步规范土地市场。若土地供应政策、土地供应结构、土地使用政策等发生变化，将对房地产开发企业的生产经营产生重要影响。预计国家未来将继续执行更为严格的土地政策和保护耕地政策。发行人作为国有企业，将保持与政府部门持续沟通，根据需要及时获得项目开发所需的土地，保证可持续稳定发展。

4、严格执行节能环保政策的风险

发行人所有发展项目均需要严格执行国家有关建筑节能标准。目前，我国对环境保护的力度趋强，对原材料、供热、用电、排污等诸多方面提出了更高的要求，不排除在未来几年会颁布更加严格的环保法律法规，发行人将做好增加环保成本或其他费用支出的准备；同时，发行人将提高报批效率，应对由于环保审批环节增加、审批周期加长对部分项目开发进度带来的影响。



第十五条 信用评级

一、信用评级报告的内容摘要

上海新世纪资信评估投资服务有限公司（以下简称“新世纪”）为本期债券出具的发行人主体评级为 AAA 级，债项评级为 AAA 级。

（一）优势

1、业务区域优势。上海地产集团主要在上海市开展业务。上海市经济发展较快并正加快建设国际金融中心和国际航运中心，可为公司主业发展创造良好的外部环境。

2、股东背景好且支持力度大。上海地产集团是上海市国资委下属的大型功能性企业集团，且承接了较大规模的城市更新改造业务。近年来公司在业务拓展和股东注资等方面获得政府大力支持。

3、融资渠道畅通。上海地产集团与国内主要商业银行建立良好的合作关系，且旗下中华企业为 A 股上市公司，外部融资渠道通畅。

（二）风险

1、房地产市场环境与政策风险。房地产行业周期性波动明显，受经济增长情况和国家宏观调控影响大。上海地产集团的市场化房地产开发业务经营状况易受相关因素影响。

2、所持股票价格波动风险。上海地产集团所持绿地集团股票采用公允价值计量，该部分资产容易受股价波动影响。

3、疫情冲击。受新冠疫情影响，上海地产集团 2020 年上半年房地产销售进度有所放缓。同时，公司结转营业收入及净利润较上年同期出现大幅下滑，短期内经营业绩承压。

二、跟踪评级安排

根据相关主管部门的监管要求和评级机构的业务操作规范，在本



期企业债存续期（本期企业债发行日至到期兑付日止）内，评级机构将对其进行跟踪评级。

定期跟踪评级报告每年出具一次，跟踪评级结果和报告于每年 6 月 30 日前出具。定期跟踪评级报告是评级机构在发行人所提供的跟踪评级资料的基础上做出的评级判断。

在发生可能影响发行人信用质量的重大事项时，评级机构将启动不定期跟踪评级程序，发行人应根据已作出的书面承诺及时告知评级机构相应事项并提供相应资料。

评级机构的跟踪评级报告和评级结果将对发行人、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

评级机构将在监管部门指定媒体及评级机构的网站上公布持续跟踪评级结果。

如发行人不能及时提供跟踪评级所需资料，评级机构将根据相关主管部门监管的要求和评级机构的业务操作规范，采取公告延迟披露跟踪评级报告，或暂停评级、终止评级等评级行动。

三、发行人银行授信情况

截至 2019 年末，公司本部获银行授信总额 401.02 亿元，已使用 278.35 亿元，授信余额为 122.67 亿元，具备较强融资能力。

单位：人民币亿元

银行名称	综合授信额度	使用情况	剩余额度
上海银行	32.50	27.50	5.00
浦发银行	40.48	19.88	20.60
农业银行	17.20	5.90	11.30
光大银行	3.00	3.00	0.00
民生银行	10.00	7.50	2.50
中信银行	10.00	9.30	0.70
广发银行	25.00	24.20	0.80



银行名称	综合授信额度	使用情况	剩余额度
交通银行	109.80	53.53	56.27
上海农商行	33.01	33.01	0.00
兴业银行	50.00	50.00	0.00
农业发展银行	4.00	4.00	0.00
建设银行	42.40	16.90	25.50
中国银行	6.00	6.00	0.00
招商银行	14.63	14.63	0.00
华夏银行	3.00	3.00	0.00
合计	401.02	278.35	122.67

四、发行人信用记录

发行人近三年的贷款偿还率和利息偿付率均为 100%，不存在逾期未偿还的债务。



第十六条 法律意见

本期债券的发行人律师北京大成（上海）律师事务所已出具法律意见书。发行人律师认为：

（一）发行人系依法设立并有效存续的国有独资有限责任公司，具有独立的法人资格，具备发行本期债券的主体资格。

（二）本次发行经由发行人董事长主持召开的发行人党委会讨论通过，并形成《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）审批同意本次债券发行；且本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券[2020]116 号注册通知文件同意注册发行。发行人已经取得现阶段本期债券发行所需取得的各项批准、授权和注册文件，前述已经取得的批准、授权和注册文件合法有效。

（三）发行人申请公开发行本期债券符合《公司法》、《证券法》、《企业债券管理条例》所规定的有关发行企业债券的各项实质条件，申请发行本期债券符合上述法律法规。

（四）发行人发行本期债券所募集资金用于项目投资的，符合国家产业政策和行业发展规划，不涉及用于弥补亏损和非生产性支出，用于补充营运资金的部分不超过债券募集资金的 50%，符合《证券法》、《企业债券管理条例》、《债券管理通知》、《简化意见》、《国家发展改革委关于支持优质企业直接融资进一步增强企业债券服务实体经济能力的通知》（发改财金〔2018〕1806 号）的规定。

（五）发行人聘请了具有法定资质的证券机构担任主承销商；聘请了具有法定资质的审计机构对发行人 2017 年度至 2019 年度三个会计年度的财务报表进行了审计；聘请了具有法定资质的信用评级机



构对发行人的主体和本期债券进行了信用评级。

（六）本期债券《募集说明书》中引用本法律意见书的相关内容
与《法律意见书》无矛盾之处，《募集说明书》不致因引用《法律意见
书》的内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

（七）《上海地产（集团）有限公司公司债券之承销协议》、《上海
地产（集团）有限公司公司债券债权代理协议》及《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》合法、有效。发
行人签订的《2020 年第二期及 2021 年第一期上海地产（集团）有限
公司公司债券资金监管协议》，协议内容符合相关法律、法规的规定。

综上，发行人律师认为，发行人发行本期债券已经具备了《公司
法》、《证券法》、《企业债券管理条例》、《债券管理通知》、《简化意见》
及《国家发展改革委关于支持优质企业直接融资进一步增强企业债券
服务实体经济能力的通知》（发改财金〔2018〕1806 号）等相关法律、
法规规定要求的主体和各项实质性条件。本期债券拟在经批准的证券
交易场所上市或交易流通，在取得国家发改委注册文件后尚需在前述
证券交易场所办理上市流通的手续。



第十七条 其他应说明的事项

一、上市安排

本期债券发行结束后，发行人将尽快向有关证券交易场所或其他主管部门提出本期债券上市或交易流通申请。

二、税务说明

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款由投资者自行承担。

三、承诺

本期债券最终发行规模及用于项目和补充流动资金占比符合企业债券管理的相关要求。



第十八条 备查文件

一、备查文件清单

- （一）国家发展和改革委员会对本期债券的批准文件；
- （二）《2021 年第一期上海地产（集团）有限公司公司债券募集说明书》；
- （三）发行人 2017-2019 年经审计的财务报告及 2020 年 1-9 月未经审计的财务报表；
- （四）上海新世纪资信评估投资服务有限公司为本期债券出具的信用评级报告；
- （五）北京大成（上海）律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- （六）《上海地产（集团）有限公司公司债券债权代理协议》；
- （七）《2019 年上海地产（集团）有限公司公司债券之持有人会议规则》。

二、查询地址

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点或互联网站查阅上述备查文件：

（一）上海地产（集团）有限公司

办公地址：上海市浦东新区雪野路 928 号上海地产集团大厦

联系人：方国胜、叶春炜、马颖

联系电话：021-20770999

传真：021-20772150

邮政编码：200125

网址：<http://www.shdcjt.com/>

（二）国泰君安证券股份有限公司



办公地址：上海市静安区新闻路 669 号博华广场 33 层

联系人：胡玮瑛、时光、刘泽真、杨樱

联系电话：021-38676666

传真：021-38670666

邮政编码：200041

网址：www.gtja.com

投资者也可以在本期债券发行期限内到下列网站查阅本募集说明书全文：

1、中央国债登记结算有限责任公司

网址：www.chinabond.com.cn

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。



附表一：

2021 年第一期上海地产（集团）有限公司公司债券发行网点表

序号	承销团成员	地区	发行网点	地 址	联系人	联系电话
1	▲国泰君安证券股份有限公司	北京	资本市场部	北京市西城区金融大街甲 9 号金融街中心南楼 17 层	姚贺	010-83939668
2	▲国泰君安证券股份有限公司	上海	资本市场部	上海市静安区新闻路 669 号博华广场 37 楼	秦立欢	021-38676666
3	▲海通证券股份有限公司	上海	资本市场部	上海市黄浦区广东路 689 号海通证券大厦	许杰	021-23212034
4	▲东方证券承销保荐有限公司	北京	固定收益销售部	北京市西城区金融大街 12 号中国人寿广场 B 座 7 层	赵萌	021-23153585



附表二：

发行人 2017 年-2019 年经审计及 2020 年 9 月末未经审计的合并资产负债
表⁵

单位：人民币万元

项 目	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
流动资产：				
货币资金	3,981,444.73	3,765,556.55	4,780,178.33	4,438,980.03
△结算备付金	-	-	-	-
△拆出资金	-	-	-	-
交易性金融资产	40,222.68	42,887.61	-	-
以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融资产	54.87	58.35	4,058.71	5,945.09
应收票据	19,087.63	22,049.02	54,965.18	38,958.07
应收账款	209,366.51	175,155.28	159,234.82	139,238.98
应收款项融资	37,411.00	34,952.30	-	-
预付款项	322,905.87	400,129.69	246,101.38	191,052.49
△应收保费	-	-	-	-
△应收分保账款	-	-	-	-
△应收分保合同准备金	-	-	-	-
其他应收款	539,997.32	648,099.83	1,206,864.80	542,453.33
△买入返售金融资产	-	-	-	-
存货	13,324,108.67	11,428,212.86	10,765,977.44	11,876,059.82
其中：原材料		39,417.41	37,392.28	34,286.19
库存商品（产 成品）		61,949.99	76,711.01	64,118.41
合同资产	1,790.75	-	-	-
持有待售资产	-	2,422.88	3,804.34	103,067.33
一年内到期的非流动资产	3,309.35	0.00	8,400.00	50,000.00
其他流动资产	200,077.44	1,174,213.60	1,042,552.51	456,539.83
流动资产合计	18,679,776.82	17,693,737.97	18,272,137.50	17,842,294.97
非流动资产：				

⁵ 2018 年 6 月 15 日，财政部以财会[2018]15 号发布了《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15 号）；财政部于 2019 年 4 月 30 日发布了《财政部关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号），对一般企业财务报表格式进行了修订。发行人据此对财务报表格式进行修订，表中数据依据上海地产经审计的 2017-2019 年度财务数据整理、计算。其中 2017 年末数据为 2018 年年报年初数；2018 年末数据为 2019 年年报年初数。下同



项 目	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
△发放贷款及垫款	19,566.78	20,997.53	29,837.21	29,483.90
可供出售金融资产	2,383,740.57	2,572,117.03	2,225,715.94	2,566,631.41
持有至到期投资	163,219.46	9,000.00	-	-
其他非流动金融资产	467.19	1,967.19	-	-
长期应收款	149,629.85	149,629.85	149,696.23	29,097.90
长期股权投资	2,698,111.23	2,333,523.04	1,386,971.67	1,346,360.92
投资性房地产	1,860,526.29	1,908,470.28	1,903,593.98	1,667,762.65
固定资产	935,371.57	956,447.17	856,313.35	869,016.78
在建工程	2,998,966.48	2,457,205.56	2,571,969.15	2,359,331.89
无形资产	311,170.64	315,684.76	310,718.01	209,372.19
开发支出	485.14	242.67	247.60	361.67
商誉	2,205.99	2,205.99	2,205.99	2,205.99
长期待摊费用	28,223.46	32,676.50	30,515.07	34,884.51
递延所得税资产	396,556.82	411,273.41	421,231.36	282,229.03
其他非流动资产	1,301,190.24	1,340,251.49	1,016,949.17	592,851.94
非流动资产合计	13,249,431.71	12,511,692.47	10,905,964.73	9,989,590.79
资产总计	31,929,208.53	30,205,430.44	29,178,102.23	27,831,885.76

项 目	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
流动负债：				
短期借款	774,258.43	469,149.98	350,624.41	800,777.74
△向中央银行借款	-	-	-	-
△吸收存款及同业存放	-	-	-	-
△拆入资金	-	-	-	-
交易性金融负债	-	-	-	-
应付票据	46,973.39	49,372.10	73,014.73	47,778.39
应付账款	785,639.66	940,292.08	1,158,017.14	1,105,760.89
预收款项	1,156,277.68	1,821,305.10	1,900,124.31	3,820,272.39
合同负债	916,693.92			
△卖出回购金融资产款	-	-	-	-
△应付手续费及佣金	-	-	-	-
应付职工薪酬	43,526.59	65,220.33	64,396.80	60,437.35
其中：应付工资		33,449.83	30,860.56	28,233.47
应付福利费		27,228.74	29,055.50	28,577.48



项 目	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
应交税费	1,085,040.20	1,140,195.29	1,082,603.47	413,921.30
其中：应交税金		1,129,130.27	1,082,808.60	418,814.03
其他应付款	1,446,419.26	1,292,108.11	1,483,173.08	1,323,510.35
△应付分保账款	-	-	-	-
△保险合同准备金	-	-	-	-
△代理买卖证券款	-	-	-	-
△代理承销证券款	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	874,583.94	1,033,357.25	1,361,534.41	1,046,289.58
其他流动负债	593,946.47	454,922.69	437,725.85	2,004.82
流动负债合计	7,723,359.53	7,265,922.93	7,911,214.19	8,620,752.81
非流动负债：				
长期借款	4,450,399.28	3,675,437.67	3,536,736.92	3,174,847.69
应付债券	2,421,539.27	2,235,636.31	1,481,719.62	994,196.00
长期应付款	4,563,926.61	4,509,768.29	4,492,119.77	4,397,391.02
预计负债	11,331.55	11,294.47	12,568.75	11,194.47
递延收益	678,572.26	487,248.43	415,886.09	403,951.37
递延所得税负债	312,296.37	363,164.02	198,592.42	279,819.13
其他非流动负债	1,003,933.92	1,008,808.57	1,039,972.21	1,308,595.09
非流动负债合计	13,441,999.26	12,291,357.76	11,177,595.77	10,569,994.77
负债合计	21,165,358.79	19,557,280.69	19,088,809.97	19,190,747.58
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（股本）	3,000,000.00	3,000,000.00	420,000.00	420,000.00
国有资本		3,000,000.00	420,000.00	420,000.00
实收资本（或股本）净额	3,000,000.00	3,000,000.00	420,000.00	420,000.00
资本公积	1,981,886.89	1,937,971.50	4,612,662.52	3,697,005.81
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	634,606.41	786,811.93	579,642.12	822,389.10
其中：外币报表折算 差额	-	-	-	-
专项储备	991.64	991.64	997.61	860.19
盈余公积	241,966.97	241,966.97	210,000.00	178,699.82
其中：法定公积金	241,966.97	241,966.97	210,000.00	178,699.82
任意公积金	-	-	-	-
未分配利润	3,239,131.39	3,090,572.69	2,545,012.14	1,973,702.10



项 目	2020 年 9 月 末	2019 年 末	2018 年 末	2017 年 末
归属于母公司所有者权益合计	9,098,583.30	9,058,314.73	8,368,314.40	7,092,657.03
*少数股东权益	1,665,266.44	1,589,835.02	1,720,977.86	1,548,481.15
所有者权益合计	10,763,849.74	10,648,149.75	10,089,292.26	8,641,138.18
负债和所有者权益总计	31,929,208.53	30,205,430.44	29,178,102.23	27,831,885.76



附表三：

发行人 2017 年-2019 年经审计及 2020 年 1-9 月未经审计的合并利润表

单位：人民币万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业总收入	1,438,026.96	3,129,622.97	4,811,448.03	3,983,689.93
其中：营业收入	1,438,026.96	3,129,622.97	4,811,448.03	3,983,689.93
△利息收入	-	-	-	-
△已赚保费	-	-	-	-
△手续费及佣金收入	-	-	-	-
二、营业总成本	1,345,200.72	2,663,971.38	3,940,704.02	3,460,457.94
其中：营业成本	846,659.83	1,783,480.87	2,794,286.74	2,753,344.06
△利息支出	-	-	-	-
△手续费及佣金支出	-	-	-	-
△退保金	-	-	-	-
△赔付支出净额	-	-	-	-
△提取保险合同准备金净额	-	-	-	-
△保单红利支出	-	-	-	-
△分保费用	-	-	-	-
税金及附加	141,197.84	399,007.95	661,643.06	334,328.58
销售费用	38,550.20	73,203.66	71,157.34	91,107.47
管理费用	136,181.05	201,078.65	195,109.40	189,362.38
研发费用	15,185.92	21,362.01	17,930.72	13,074.92
财务费用	167,425.88	185,838.23	200,576.75	154,269.62
其中：利息费用		265,463.42	264,911.90	235,445.73
利息收入		85,113.14	68,217.63	84,253.61
汇兑净损失		0.81	-286.00	366.39
资产减值损失	24,098.66	-18,262.02	-27,113.53	-75,029.09
☆信用减值损失	-494.42	228.69	-	-
其他	-	-	-	-
加：其他收益	9,979.36	17,885.55	24,659.95	31,851.12
投资收益（损失以“-”号填列）	162,144.81	625,680.85	230,207.44	384,502.06
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	2,095.24	27,370.12	38,558.92	236,589.44



项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
△汇兑收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
☆净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-143.46	6,866.18	-1,886.38	-1,363.42
资产处置收益（损失以“-”号填列）	6.24	1,918.80	3,820.60	18,834.20
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	288,417.43	1,099,969.65	1,100,432.10	957,055.95
加：营业外收入	9,360.96	20,324.58	28,547.73	34,690.93
其中：政府补助		12,749.25	18,888.69	15,335.35
债务重组利得	-	-	-	-
减：营业外支出	7,085.06	15,012.21	12,506.87	18,507.60
其中：债务重组损失	-	-	-	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	290,693.32	1,105,282.01	1,116,472.96	973,239.28
减：所得税费用	54,725.87	299,445.35	281,037.06	164,418.22
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	235,967.46	805,836.67	835,435.90	808,821.06
（一）按所有权归属分类：		-	-	-
归属于母公司所有者的净利润	159,162.36	647,265.81	667,649.59	686,748.12
*少数股东损益	76,805.10	158,570.86	167,786.31	122,072.94
（二）按经营持续性分类：		-	-	-
持续经营净利润	235,967.46	805,836.67	835,435.90	808,821.06
终止经营净利润	-	-	-	-
六、其他综合收益的税后净额	-152,205.52	210,606.23	-255,387.77	48,406.21
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-152,205.52	200,371.41	-242,746.98	43,195.72
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		21.56	-	-
1.重新计量设定受益计划变动额		-	-	-
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		21.56	-	-
☆3.其他权益工具投资公允价值变动		-	-	-
☆4.企业自身信用风险公允价值变动		-	-	-
5.其他		-	-	-



项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-152,205.52	200,349.85	-242,746.98	43,195.72
1.权益法下可转损益的其他综合收益		1.32	-4,733.30	2,019.18
☆2.其他债权投资公允价值变动		-	-	-
3.可供出售金融资产公允价值变动损益	-152,205.52	254,319.33	-238,048.99	40,353.20
☆4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		-	-	-
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		-	-	-
☆6.其他债权投资信用减值准备		-	-	-
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		-	-	-
8.外币财务报表折算差额	-48.17	31.16	35.32	823.34
9.其他		-54,001.96	-	-
*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		10,234.82	-12,640.79	5,210.49
七、综合收益总额	83,761.94	1,016,442.90	580,048.13	857,227.27
归属于母公司所有者的综合收益总额	6,956.84	847,637.22	424,902.61	729,943.84
*归属于少数股东的综合收益总额	76,805.10	168,805.68	155,145.52	127,283.43



附表四：

发行人 2017 年-2019 年经审计及 2020 年 1-9 月未经审计的合并现金流量表

单位：人民币万元

项 目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	1,835,441.50	3,202,178.90	3,192,669.86	3,915,542.79
△客户存款和同业存放款项净增加额	-	-	-	-
△向中央银行借款净增加额	-	-	-	-
△向其他金融机构拆入资金净增加额	-	-	-	-
△收到原保险合同保费取得的现金	-	-	-	-
△收到再保险业务现金净额	-	-	-	-
△保户储金及投资款净增加额	-	-	-	-
△处置交易性金融资产净增加额	-	-	-	-
△收取利息、手续费及佣金的现金	-	-	-	-
△拆入资金净增加额	-	-	-	-
△回购业务资金净增加额	-	-	-	-
收到的税费返还	24,895.26	1,477.00	4,569.78	10,172.16
收到其他与经营活动有关的现金	1,745,620.83	432,969.99	661,749.82	1,172,706.91
经营活动现金流入小计	3,605,957.59	3,636,625.88	3,858,989.47	5,098,421.86
购买商品、接收劳务支付的现金	1,388,440.06	3,139,691.44	2,113,574.40	2,400,644.00
△客户贷款及垫款净增加额	-	-	-	-
△存放中央银行和同业款项净增加额	-	-	-	-
△支付原保险合同赔付款项的现金	-	-	-	-
△支付利息、手续费及佣金的现金	-	-	-	-
△支付保单红利的现金	-	-	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	185,290.56	277,910.04	266,548.73	253,054.01
支付的各项税费	414,871.17	727,763.31	557,886.73	780,435.45
支付其他与经营活动有关的现金	1,376,215.61	274,499.89	660,235.44	1,003,121.38
经营活动现金流出小计	3,364,817.40	4,419,864.68	3,598,245.30	4,437,254.84
经营活动产生的现金流量净额	241,140.19	-783,238.79	260,744.16	661,167.02
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	245,653.13	887,842.65	882,660.88	1,880,865.90



项 目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
取得投资收益收到的现金	172,339.16	179,045.03	189,677.43	172,706.43
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	1,084.49	14,484.16	9,751.63	9,866.54
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	-	18,381.11	1,481.83	38,375.66
收到其他与投资活动有关的现金	16,686.99	155,787.47	214,826.51	53,221.92
投资活动现金流入小计	435,763.77	1,255,540.41	1,298,398.28	2,155,036.46
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	269,616.99	262,428.74	418,527.31	712,300.22
投资支付的现金	673,309.04	1,499,206.57	1,293,507.65	2,109,414.14
△质押贷款净增加额	-	-	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	10,460.00	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	93,318.87	225,252.14	138,506.81	81,255.92
投资活动现金流出小计	1,046,704.90	1,986,887.44	1,850,541.76	2,902,970.28
投资活动产生的现金流量净额	-610,941.13	-731,347.03	-552,143.48	-747,933.82
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	60,474.70	239,132.80	313,671.63	187,573.32
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	270.00	129,132.80	313,671.63	856.5
取得借款所收到的现金	1,981,122.90	2,880,227.09	3,025,014.86	2,268,536.40
△发行债券收到的现金	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	11,673.72	28,852.35	59,956.64	915,562.73
筹资活动现金流入小计	2,053,271.32	3,148,212.25	3,398,643.13	3,371,672.45
偿还债务所支付的现金	1,144,992.98	2,059,305.46	2,299,670.53	3,122,805.49
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	371,417.31	532,883.78	469,209.79	529,001.44
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	29,836.01	63,493.91	30,596.52	31,443.00
支付其他与筹资活动有关的现金	5,076.56	90,073.27	35,354.20	17,575.70
筹资活动现金流出小计	1,521,486.85	2,682,262.51	2,804,234.53	3,669,382.62
筹资活动产生的现金流量净额	531,784.47	465,949.74	594,408.60	-297,710.17
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-154.77	202.33	92.20	-455.57
五、现金及现金等价物净增加额	161,828.75	-1,048,433.75	303,101.48	-384,932.54
加：期初现金及现金等价物余额	3,600,984.61	4,649,418.36	4,346,316.88	4,731,249.42
六、期末现金及现金等价物余额	3,762,813.37	3,600,984.61	4,649,418.36	4,346,316.88