



上海静安置业（集团）有限公司
2021 年面向专业投资者公开发行公司债券
（第一期）

募集说明书摘要

发行人：	上海静安置业（集团）有限公司
注册总金额	人民币 12 亿元
本期发行金额	人民币 12 亿元
本期债券期限	3+2 年期
担保情况及其他增信措施	无
信用评级机构：	中诚信国际信用评级有限责任公司
主体评级	AA+
债项评级	AA+

牵头主承销商、债券受托管理人、簿记管理人



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

联席主承销商



光大证券股份有限公司
EVERBRIGHT SECURITIES CO., LTD.

签署日期：2021年9月14日

声明

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书信息披露真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

主承销商已对本募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

中国证监会对公司债券发行的注册及上海证券交易所对公司债券发行出具的审核意见，不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。凡欲认购本次债券的投资者，应当认真阅读募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

投资者认购或持有本次公司债券视作同意本募集说明书关于权利义务的约定，包括债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、与发行人相关的重大事项

（一）存货跌价风险

最近三年及一期末，公司存货分别为 159,277.53 万元、166,706.64 万元、31,510.74 万元和 27,255.74 万元，占当期总资产比例分别为 22.16%、21.22%、4.37%和 3.53%。存货中包括了原材料、库存商品、在产品等，受市场价值波动影响，公司将面临一定的存货跌价风险。

（二）短期债务占比较高的风险

最近三年及一期末，公司流动负债分别 321,295.47 万元、299,038.04 万元、278,143.68 万元和 282,278.42 万元，在总负债中的占比分别为 75.56%、61.47%、71.38%和 64.02%。公司流动负债主要由短期借款、预收款项和其他应付款构成。从债务结构上看，公司短期债务占比较高，短期面临的债务偿付压力较大。但本期发行后公司债务结构将有所优化，短期偿付压力也将有所缓解。

（三）经营性现金净流量波动风险

最近三年及一期，经营活动产生的现金流量净额分别为-10,293.41 万元、-8,384.45 万元、45,758.13 万元和 1,933.50 万元，呈现波动趋势。2019 年度较 2018 年度经营现金流量净额增加 1,908.96 万元，主要系与经营活动有关的现金收支额增加额大于销售商品提供劳务收到的现金同比减少额所致。2020 年度较 2019 年度经营现金流量净额增加 54,142.58 万元，主要系收到其他与经营活动有关的现金增加较多以及购买商品、接受劳务支付的现金、支付其他与经营活动有关的现金减少较多所致。公司未来仍旧存在一定经营性现金流的波动风险，可能会给公司的短期偿债能力带来一定风险。

（四）投资性房地产价值波动风险

公司投资性房地产以成本模式计价，最近三年及一期末，公司投资性房地产分别为 227,094.74 万元、241,765.73 万元、264,809.49 万元和 264,752.85 万元，在总资产中分别占 31.59%、30.77%、36.71%和 34.25%。投资者需关注投资性房

地产价值的波动风险。

（五）合并范围变化频繁风险

公司 2018 年末合并报表范围，在 2017 年末的基础上增加三家，分别为上海磐怡科技有限公司、上海静安水电设备安装有限公司和上海静安城市更新建设发展有限公司；在 2017 年末的基础上减少两家，分别为上海国际丽都置业有限公司和上海康亮金属制作安装工程有限公司。公司 2019 年末合并报表范围，在 2018 年末的基础上减少两家分别为上海南泰建筑装饰工程有限公司和上海德义房屋维修有限公司。2020 年末合并报表范围，在 2019 年末的基础上减少三家分别为上海翁龄旺山珍酒家、上海万良商行和上海市静安置业进修学校。投资者需关注发行人合并范围变化风险。

（六）可供出售金融资产的风险

2018-2020 年末，公司可供出售金融资产分别为 24,666.46 万元、24,966.38 万元和 24,818.26 万元，在总资产中分别占 3.43%、3.18%和 3.40%。公司可供出售金融资产部分为可供出售权益工具，因此该部分资产与被投资企业生产经营状况及资本市场波动相关，若持有的可供出售股票的价值发生变动，将有可能对公司资产规模及盈利水平产生不利影响。

（七）期间费用占比较大的风险

最近三年及一期，公司的期间费用分别为 25,282.60 万元、27,317.52 万元、25,827.67 万元和 6,726.96 万元，期间费用收入比分别为 22.01%、26.89%、17.64%和 44.02%。其中，管理费用为期间费用的主要组成部分，分别占期间费用的 82.90%、82.69%、86.28%和 84.58%。公司的期间费用占比较大，尤其是管理费用的占比较高，期间费用较大一定程度上影响了盈利能力。

（八）非经常性损益波动的风险

最近三年及一期，公司营业外收入分别为 8,684.93 万元、7,866.00 万元、7,208.74 万元和 1,645.83 万元。发行人营业外收入主要为政府补助、违约金及罚款收入等，报告期内呈现下降趋势。投资人需关注发行人非经常性损益波动的情况。

（九）投资收益波动风险

最近三年及一期，公司投资收益分别 1,252.06 万元、1,371.81 万元、3,120.60

万元和 84.17 万元。2020 年度，发行人投资收益较上年增加了 1,748.79 万元，增幅为 127.48%，主要系当年权益法核算的长期股权投资收益增长较多。投资者需关注发行人投资收益波动的风险。

（十）受限资产规模较大的风险

截至 2021 年 3 月末，公司受限制资产账面价值合计 55,266.14 万元，占总资产的比例为 7.15%，包括投资性房地产和货币资金。公司受限资产规模较大，未来可能会对公司带来不利影响。

（十一）再融资风险

截至报告期末，发行人有息负债总额为 24.10 亿元，主要为银行借款。如金融信贷政策发生较大不利变化，可能会对公司融资产生不利影响，投资者需关注发行人再融资风险。

（十二）净利润受被动动迁收入影响较大的风险

最近三年及一期，公司营业收入分别为 114,857.69 万元、101,597.52 万元、146,395.86 万元和 15,282.15 万元，净利润分别为 6,739.52 万元、6,430.15 万元、33,055.61 万元和 663.93 万元，净利率分别为 5.87%、6.33%、22.58%和 4.34%，报告期内发行人经营业绩存在一定的波动，2020 年度较 2019 年度净利润增加 26,625.46 万元，主要系原计入递延收益的 47,696.21 万元征收价值补偿于本年确认收入所致。发行人被动动迁收入受上海市旧改动迁范围及动迁时点的影响较大，此板块收入具有一定的不确定性。投资者需关注发行净利润受被动动迁收入影响较大的风险。

二、与本次债券相关的重大事项

（一）本次债券发行

发行人长期主体信用等级为 AA+，本次债券信用等级为 AA+。截至 2021 年 3 月末，发行人的所有者权益合计（合并报表口径）为 332,039.43 万元。发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 13,608.59 万元（2018 年度、2019 年度及 2020 年度经审计的合并报表中归属于母公司所有者的净利润的平均值），预计不少于本期债券一年利息。

（二）利率波动对本期债券的影响

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境

变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券为固定利率债券，且期限较长，可能跨越一个或一个以上的利率波动周期，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

（三）发行对象

本期债券面向专业投资者公开发行，专业投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险。专业投资者需要符合《公司债券发行与交易管理办法》（2021年修订）《证券期货投资者适当性管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》等相关法律法规限定的资质条件。

（四）上市后的交易流通

本期债券发行结束后将积极申请在上海证券交易所上市。由于本期债券具体交易流通等事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上海证券交易所上市。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，公司亦无法保证本期债券在上海证券交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

（五）本期债券设置发行人利率调整选择权及投资者回售选择权

本期债券期限为5年期，附第3年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权。投资者投资本期债券的期限及投资收益存在一定的不确定性。

（六）债券持有人会议决议适用性

债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对全体本期债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权、无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让取得本期债券的持有人）均有同等的效力和约束力。在本期债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受发行人为本期债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

（七）受托管理协议的适用性

为明确约定发行人、债券持有人及债券受托管理人之间的权利、义务及违约责任，发行人聘任了国泰君安证券股份有限公司担任本期债券的债券受托管理人，并订立了《债券受托管理协议》。投资者通过认购、受让或者其他合法方式取得本期债券视作同意《债券受托管理协议》。

（八）评级结果及跟踪评级安排

经中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称“中诚信国际”）综合评定，发行人主体长期信用等级为 AA⁺，该级别反映公司偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低；本期债券信用等级为 AA⁺，该级别反映债券安全性很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。但在本期债券存续期内，若因发行人所处的宏观经济环境、经济政策、国内外相关行业市场和资本市场状况等不可控制的因素以及发行人自身风险因素发生变化，将可能导致发行人不能从预期的还款来源中获得足够资金，将可能会影响本期债券的本息按期兑付。此次评级报告中披露的主要风险包括：

1、期间费用对经营性业务利润侵蚀较大。近年来发行人期间费用规模不断上升，最近三年，发行人期间费用合计分别为 2.53 亿元、2.73 亿元和 2.58 亿元，期费收入占比分别为 22.01%、26.89%和 17.40%，对经营性业务利润形成较大侵蚀。

2、代建业务板块面临不确定性。发行人承担 42 号地块规划征地范围内的代建业务，截至 2020 年末，该业务已全部回款；发行人暂无代建业务方面的在建拟建项目，未来该业务的持续情况值得关注。

根据有关主管部门要求和中诚信国际的业务操作规范，在本期评级的信用等级有效期内或者本期债券存续期内，中诚信国际将对发行人进行持续跟踪评级，包括持续定期跟踪评级与不定期跟踪评级。跟踪评级期间，中诚信国际将持续关注发行人外部经营环境的变化、影响发行人经营或财务状况的重大事件、发行人履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，以动态地反映发行人的信用状况。

（九）最新一期财务报表披露及财务数据情况

发行人已在中国货币网（[HTTP://WWW.CHINAMONEY.COM.CN/](http://WWW.CHINAMONEY.COM.CN/)）公开披露了最近一期未经审计的财务报表。截至 2021 年 6 月末，发行人总资产

924,727.95 万元，总负债 593,205.19 万元，所有者权益 331,522.77 万元；流动比率为 1.53，速动比率为 1.46，资产负债率为 64.15%；2021 年 1-6 月营业总收入 44,434.54 万元，净利润 317.50 万元。经核查，发行人 2021 年 1-6 月未发生重大不利事项。

目录

声明	1
重大事项提示.....	2
目录.....	8
释义.....	10
第一节 发行条款.....	13
一、本次债券的核准情况及核准规模	13
二、本期债券主要发行条款.....	13
三、债券发行、登记托管结算及上市流通安排	16
四、认购人承诺.....	16
第二节 募集资金运用	18
一、本次债券的募集资金规模.....	18
二、本期债券募集资金使用计划	18
三、募集资金的现金管理.....	22
四、本期债券募集资金专项账户管理安排.....	22
五、偿债资金来源及保障措施.....	23
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	25
七、发行人关于本期债券募集资金的承诺.....	25
第三节 发行人基本情况	27
一、发行人概况	27
二、发行人历史沿革	27
三、控股股东和实际控制人.....	29
四、发行人重要权益投资情况.....	30
五、发行人法人治理结构及其运行情况.....	36
六、发行人董事、监事、高级管理人员的基本情况	48
七、相关机构、人员违法违规情况	54
八、主要业务板块运营情况.....	55
九、近三年及近一期发生的公司主营业务和经营性资产实质变更的重大资产 购买、出售、置换情形	76

十、发行人资金占用情况.....	76
第四节 发行人主要财务情况	78
一、最近三年财务报告审计情况.....	78
二、重大会计政策变更、会计估计变更、会计差错更正情况.....	78
三、近三年及近一期财务会计信息及主要财务指标	82
四、发行人合并报表财务状况分析	94
五、发行人有息债务情况.....	124
六、本次发行后公司资产负债结构的变化.....	127
七、发行人关联交易情况分析	127
八、或有事项.....	129
九、受限资产情况	130
第五节 企业信用状况.....	132
一、发行人信用评级情况.....	132
二、发行人及其子公司授信情况	133
三、发行人及主要子公司报告期内债务违约情况	134
四、发行人及主要子公司报告期内境内外债券存续及偿还情况	134
第六节 备查文件.....	137
一、备查文件目录	137
二、查阅时间.....	137
三、查阅地点.....	137

释义

在本募集说明书摘要中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人/公司/本公司/静安置业	指	上海静安置业（集团）有限公司
本次债券/本次公司债券	指	发行人在中国证监会“证监许可 2189 号”文件注册下面向专业投资者公开发行的面值总额不超过人民币 12 亿元（含 12 亿元）的“上海静安置业（集团）有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券”
本期债券/本期公司债券	指	本次债券项下发行规模为不超过人民币 12 亿元的“上海静安置业（集团）有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）”
本次发行	指	本期债券的发行
债券持有人/投资者	指	通过认购、受让、接受赠与、承继等合法途径取得并持有本期债券的主体
我国/中国	指	中华人民共和国
国务院	指	中华人民共和国国务院
财政部	指	中华人民共和国财政部
证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
登记结算机构/债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
闸北区国资委	指	上海市闸北区国有资产监督管理委员会
静安区国资委	指	上海市静安区国有资产监督管理委员会
主承销商	指	国泰君安证券股份有限公司和光大证券股份有限公司
牵头主承销商/簿记管理人/国泰君安	指	国泰君安证券股份有限公司
联席主承销商/光大证券	指	光大证券股份有限公司
受托管理人	指	国泰君安证券股份有限公司
会计师事务所/审计机构/中审华	指	中审华会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人律师/国浩	指	国浩律师（上海）事务所
资信评级机构/中诚信国际/评级机构	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
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《上海静安置业（集团）有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律法规为发行本期债券而制

		作的《上海静安置业（集团）有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》（2019 修订）
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》（2021 年修订）
新企业会计准则	指	财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则——基本准则》和 38 项具体准则，及此后颁布的企业会计准则应用指南，企业会计准则解释及其他相关规定
《债券受托管理协议》	指	发行人与债券受托管理人签署的《关于上海静安置业（集团）有限公司 2020 年公开发行公司债券（面向专业投资者）之债券受托管理协议》及其变更和补充
《债券持有人会议规则》	指	为保护公司债券持有人的合法权益，根据相关法律法规制定的《上海静安置业（集团）有限公司 2020 年公开发行公司债券（面向专业投资者）之债券持有人会议规则》及其变更和补充
公司章程	指	上海静安置业（集团）有限公司章程
监事会	指	上海静安置业（集团）有限公司监事会
最近三年及一期/报告期	指	2018 年、2019 年、2020 年及 2021 年 1-3 月
最近三年及一期末/报告期末	指	2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 3 月末
元/万元/亿元	指	如无特别说明，指人民币元/万元/亿元
交易日	指	上交所的营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府制定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）
静安公房	指	上海静安公房资产经营有限公司
第一征收所	指	上海市静安第一房屋征收服务事务所有限公司
置业股份	指	上海静安置业股份有限公司
创家房屋	指	上海创家房屋拆迁有限公司
静安地铁	指	上海静安地铁投资有限公司
张园建设	指	上海张园建设投资有限公司
巨星物业	指	上海巨星物业有限公司
康定物业	指	上海康定物业管理有限公司
静安物业	指	上海静安置业物业管理有限公司
培训中心	指	上海静岑淀山湖职工培训中心
静安建筑	指	上海静安建筑装饰实业股份有限公司
装饰材料	指	上海新静安建筑装饰材料有限公司
锦迪公司	指	上海锦迪城市建设开发有限公司
盛达投资	指	上海静安盛达投资有限公司

安培第	指	上海安培第投资管理有限公司
达安锦诚	指	上海达安锦诚置业有限公司

注：本次债券募集说明书及其摘要中，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。

第一节 发行条款

一、本次债券的核准情况及核准规模

（一）发行人董事会或有权决策部门决议

1、董事会决议

2020年7月13日，上海静安置业(集团)有限公司2020年第十六次董事会召开，会议形成决议同意公司发行不超过20亿元（含20亿元）人民币的公司债券。

2、国资委批复

2020年9月23日，上海市静安区国有资产监督管理委员会出具《关于置业集团注册发行公司债券的批复》（静国资委财[2020]15号），同意上海静安置业（集团）有限公司发行20亿元公司债券。

（二）发行批准情况

发行人本次面向专业投资者公开发行不超过人民币12亿元（含12亿元）的公司债券已经上海证券交易所审核通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可[2021]2189号）。本次债券发行自中国证监会同意注册之日起24个月内完成。

二、本期债券主要发行条款

1、债券名称：上海静安置业（集团）有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。

2、发行主体：上海静安置业（集团）有限公司。

3、发行规模：本期债券发行规模不超过12亿元（含12亿元）。

4、债券简称和代码：本期债券简称为“21静安01”，债券代码为“188779.SH”。

5、票面金额和发行价格：本期债券票面金额为100元，按面值平价发行。

6、债券期限：本次发行的公司债券期限为5年期，附第3年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权。

7、发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定是否在本期债券存续期的第3年末调整（上调或下调）本期债券后2年的票面利率。发行人将于本期债券第3个计息年度付息日前的第20个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使利率调整选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

8、投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券的第3个计息年度付息日将持有的本期债券全部或部分回售给发行人。发行人将按照上交所和证券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

9、回售登记期：债券持有人若行使投资者回售选择权，自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起5个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，放弃回售选择权则表示继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

10、担保情况：本期债券无担保。

11、债券形式：实名制记账式公司债券。

12、债券利率及确定方式、定价流程：本期债券票面利率采用固定利率。本期债券的票面利率由发行人和簿记管理人根据利率询价确定利率区间后，通过簿记建档方式确定，即指由发行人与簿记管理人确定本期债券的簿记建档区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券的最终发行利率。。

13、募集资金专项账户：本期债券将在银行开立募集资金专项账户。

14、起息日：本期债券的起息日为2021年9月27日。

15、利息登记日：本期债券的利息登记日为每年付息日的前一交易日。

16、付息日：本期债券的付息日为2022年至2026年每年的9月27日；如投资者行使回售选择权，则其回售部分的付息日为2022年至2024年每年的9月27日。如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间付息款项不另计利息。

17、兑付日：本期债券的兑付日为 2026 年 9 月 27 日；如投资者行使回售选择权，则其回售部分的兑付日为 2024 年 9 月 27 日。如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息。

18、计息期限：本期债券的计息期限为 2021 年 9 月 27 日至 2026 年 9 月 26 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为 2021 年 9 月 27 日至 2024 年 9 月 26 日。

19、还本付息的方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

20、支付方式：本期债券本息的偿付方式按照本期债券登记机构的相关规定办理。

21、支付金额：本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时各自所持有的本期债券票面总额与票面年利率的乘积，于本金支付日向投资者支付的本息为投资者截至本金支付日收市时持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

22、信用等级及资信评级机构：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，公司的主体长期信用等级为 AA+，本期债券的信用等级为 AA+。

23、发行方式与发行对象：本期债券以公开发行的方式发行，发行对象为符合《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》（2021 年修订）、《证券期货投资者适当性管理办法》等规定且在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格 A 股证券账户的专业投资者公开发行（法律、法规禁止购买者除外），不向公司股东进行配售。本期发行采取网下面向专业投资者询价配售的方式，网下申购由主承销商根据簿记建档情况进行债券配售。

24、向公司股东配售的安排：本期债券不安排向公司股东优先配售。

25、募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还有息负债。

26、承销方式：本期债券由主承销商以余额包销的方式承销。

27、牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司

28、联席主承销商：光大证券股份有限公司

29、拟上市地：上海证券交易所

30、上市安排：本期发行结束后，发行人将尽快向上交所提出关于本期债券上市交易的申请，具体上市时间将另行公告。

31、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者认购本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

三、债券发行、登记托管结算及上市流通安排

（一）本期债券发行时间安排

1、上市地点：上海证券交易所

2、发行公告刊登日期：2021年9月22日

3、簿记建档日：2021年9月23日

4、网下发行期限：2021年9月24日至2021年9月27日，共2个交易日。

（二）本期债券上市安排

本期发行结束后，发行人将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

四、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及以其他方式合法取得本期债券的人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本期债券的发行人依有关法律、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，投资者同意并接受该等变更；

（三）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在上交所上市交易，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；

（四）投资者认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意国泰君安证券股份有限公司作为本期债券的债券受托管理人，并视作同意公司与受托管理人签署的本期债券的《债券受托管理协议》项下的相关规定；

（五）投资者认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意发行人与债券受托管理人为本期债券共同制定的《债券持有人会议规则》并受之约束；

(六)投资者在评价和购买本期债券时已经充分了解并认真考虑了本期债券的各项风险因素。

第二节 募集资金运用

一、本次债券的募集资金规模

根据《管理办法》的相关规定，结合公司财务状况及未来资金需求，经公司有权机构审议通过，发行人申请发行不超过 12 亿元（含 12 亿元）的公司债券。根据发行人的财务状况和资金需求情况，本期债券募集资金扣除发行费用后，用于偿还公司有息负债。

发行人已建立募集资金使用的监管机制，确保募集资金的使用符合《管理办法》第十五条的规定，用于《募集说明书》披露的用途，不用于转借他人。

发行人承诺将按照《募集说明书》有关募集资金投向的约定使用募集资金，并承诺加强本期债券募集资金管理，募集资金用途不用于地方政府融资平台、不用于购置土地、不用于小额贷款业务、委托贷款及周转金业务、担保业务、房地产业务，并建立切实有效的募集资金监管和隔离机制；承诺本期债券不涉及新增地方政府债务；承诺本期债券不用于偿还地方政府债务或用于不产生经营性收入的公益性项目。

二、本期债券募集资金使用计划

（一）本期募集资金用途

本期债券拟募集资金不超过 12 亿元（含 12 亿元），扣除发行费用后募集资金拟全部用于偿还有息负债。因本期债券发行时间尚有一定的不确定性，以下选取发行人部分待偿还有息债务，发行人计划偿还其中不超过 12 亿元（含 12 亿元）的有息债务，每笔债务具体使用的募集资金金额将根据发行人实际资金安排进行确定。发行人待偿还有息债务具体明细如下：

表：发行人部分待偿还有息债务情况表

单位：万元

借款主体	贷款机构	有息负债余额	起息日	到期日	还款安排
置业集团	浙商银行	2,800.00	2021.06.30	2021.12.30	正常还款
置业集团	上海银行	5,000.00	2020.10.15	2021.09.25	正常还款
置业集团	上海银行	1,800.00	2021.01.06	2021.12.18	正常还款
置业集团	交通银行	5,000.00	2020.12.14	2021.12.08	正常还款
置业集团	浦发银行	7,111.16	2016.05.30	2024.05.29	拟于 2021 年

借款主体	贷款机构	有息负债余额	起息日	到期日	还款安排
					10月提前还款
置业集团	工商银行	750.00	2016.01.28	2023.11.27	拟于2021年10月提前还款
置业集团	厦门国际银行	20,000.00	2021.03.03	2022.11.10	拟于2021年10月提前还款
锦迪公司	蓝叶租赁（海口）有限公司	99,000.00	2021.06.28	2021.12.28	拟于2021年10月提前还款
合计		141,461.16			

因本期债券发行时间尚有一定的不确定性，发行人将根据募集资金的实际到位时间和公司债务结构调整需要，本着有利于优化公司债务结构，尽可能节省公司利息费用的原则，灵活安排偿还有息债务的具体事宜，上述调整事项不属于《管理办法》及发行人与主承销商签署的《债券持有人会议规则》约定的应当召开债券持有人会议的情形。投资者认购或持有本期债券视作同意上述约定的募集资金用途。最终使用情况发行人将在定期报告中披露。

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等，持有上述产品的时间单次不得超过6个月、存续期内累计不得超过12个月。发行人不得通过将持有的投资产品质押而改变募集资金用途，不得变相将募集资金转借他人，不得用于弥补亏损和非生产性支出。

（二）本期债券申报规模的合理性

1、公司资产负债结构

最近三年及一期末，公司总资产规模分别为71.89亿元、78.58亿元、72.14亿元和77.30亿元，公司总资产规模低于100亿元。截至2021年3月末，公司资产中包含以成本法计量的投资性房地产264,752.85万元，由于投资性房地产中部分房产入账价时点较早且地理位置优越，导致该类资产账面价值远低于目前市场公允价值，如投资性房地产转化为公允价值法计量将大幅提高企业总资产规模。

报告期内，公司总负债规模分别为42.52亿元、48.65亿元、38.97亿元和44.10亿元，资产负债率分别为59.15%、61.91%、54.02%和57.04%，根据静安区国资委2017年发布的《静安区区管企业发债审批指引》，公司资产负债率阈

值为 70%，公司资产负债率处于静安区区级国有企业内的正常资产负债率水平；同时，公司所属行业为建筑业，根据《上海证券交易所公司债券融资监管问答（六）》——“各行业公司债券发行人相关指标平均值参考表”，建筑业平均资产负债率水平为 65.63%，公司当前资产负债率处于合理区间内。按照本期债券 12 亿元规模测算，发行后公司资产负债率将保持不变，仍处于合理的水平区间内。本期债券对公司债务负担压力较小，且有利于进一步优化公司的债务结构并降低融资成本。

2、可分配净利润对利息的覆盖

最近三年及一期，公司营业收入分别为 11.49 亿元、10.16 亿元、14.64 亿元和 1.53 亿元，实现净利润分别为 0.67 亿元、0.64 亿元、3.31 亿元和 0.07 亿元，实现归属于母公司所有者的净利润分别为 0.50 亿元、0.49 亿元、3.11 亿元和 -0.06 亿元，近三个会计年度实现的年均可分配利润为 1.36 亿元，按照本期债券申报规模 12 亿元，对利息 1.5 倍覆盖测算，公司最近三个会计年度实现的年均可分配利润可以覆盖发行利率上限为 7.56%。参考公司前期中期票据发行利率及市场可比 AA+国有企业发行利率，预计公司最近三个会计年度实现的年均可分配利润可以覆盖本期债券利息的 3 倍。

3、财务费用压力

公司于 2021 年 4 月 29 日发行 3 年期中期票据，票面利率为 3.68%。参考近期市场可比 AA+主体公开发行公司债券票面利率和公司 3 年期中票发行情况，假设本期债券均发行 3 年期，发行利率为 3.80%。

（1）偿还有息债务部分：本期债券发行后，假设不超过 12 亿元用于偿还有息债务，按照发行人银行借款平均利率 4.10%假设拟偿还债务平均利率水平，则可合理假设本期公司债券发行后，该部分发行人每年财务费用将减少 360 万元。

综上，本期债券发行后发行人每年财务费用将减少 360 万元。

总体来看，本期债券拟发行规模不超过 12 亿元，全部用于偿还公司有息债务，将优化发行人的债务融资结构，降低债务融资成本，且会减轻的财务费用压力，具有合理性。

（三）本期债券偿债安排

1、充足的货币资金

截至 2021 年 3 月末，公司货币资金余额为 19.20 亿元，其中非受限余额为 17.83 亿元，且不存在资金因所属集团设置财务公司等原因受到集中归集、统一管理的情况。报告期内，发行人非受限货币资金维持在 16-20 亿元，持续充足的货币资金将为本期债券的偿付提供较强的保障。

2、持续的盈利能力

本期债券发行人偿付债券本息的资金可来源于日常经营活动产生的现金流。

报告期内，发行人营业收入分别为 114,857.69 万元、101,597.52 万元、146,395.86 万元和 15,282.15 万元，实现净利润分别为 6,739.52 万元、6,430.15 万元、33,055.61 万元和 663.93 万元，实现归属于母公司所有者的净利润分别为 4,993.92 万元、4,907.92 万元、30,923.93 万元和-641.81 万元。

发行人营业收入中包含动迁服务收入和其他收入（代建收入），受市政规划和收入确认时点影响，该部分收入存在一定的波动。发行人持续性的营业收入主要来自物业管理、装饰工程、房屋租赁三个板块，最近三年及一期，三个板块共计实现毛利润 12,408.45 万元、13,566.95 万元、5,181.17 万元和 1,988.93 万元，2020 年受疫情影响，上述板块营业收入出现下滑。按照合理的假设对毛利润进行修复：

（1）假设物业管理板块免物业期 3 个月，在实际营业收入基础上提升 10%，成本端均为刚性成本保持不变，计算所得修复后毛利润 3,069.12 万元，修复后毛利率为 14.48%，参考 2018 年和 2019 年物业管理板块毛利率水平 17.98%和 12.92%，假设修复后毛利润处于合理区间。

（2）假设装饰工程业务受疫情影响停工 3 个月，在实际营业收入基础上提升 5%，成本端同样保持刚性，修复后毛利润为 2,924.51 万元，修复后毛利率为 7.10%，参考 2018 年和 2019 年装饰工程板块毛利率水平 5.77%和 9.51%，假设修复后毛利润处于合理区间。

（3）假设房屋租赁板块免租期 3 个月，营业收入提升 20%计算（修复后营业收入与 2019 年基本持平），成本端保持不变，修复后毛利润为 6,254.92 万元，修复后毛利率为 32.79%，参考 2018 年和 2019 年房屋租赁板块毛利率水平 33.05%和 33.65%，假设修复后毛利润处于合理区间。

经过合理假设修复后，2020 年物业管理、装饰工程、房屋租赁毛利润为

12,248.55 万元。

综上，2018-2020 年发行人可持续的收入金额分别为 19,247.30 万元、20,675.68 万元和 19,423.19 万元，预计在未来仍将保持稳定，可持续的盈利能力将为本期债券的偿付提供保障。

3、畅通的外部融资渠道

发行人偿债资金可来自于公司的后续直接或间接的债务融资。截至 2021 年 3 月末，公司合并口径授信总额为 25.34 亿元，尚未使用额度为 11.12 亿元。此外，公司已成功发行两期中期票据，发行规模共计 15 亿元，发行利率分别为 3.77%和 3.68%，参考同期 AA+主体发行情况，发行人间接融资成本处于较低区间。

总体来看，发行人主体信用资质突出，外部融资渠道通畅，且具备较好的市场认可度，能够以较低的成本进行外部融资。当出现突发性的偿债资金短缺时，可以通过后续的外部融资保障本期债券的偿付。

4、较强的资产变现能力

发行人资产中包含较大规模的以成本法计量的投资性房地产，截至 2021 年 3 月末，公司投资性房地产余额为 264,752.85 万元，其中房屋、建筑物 174,113.27 万元，主要为位于上海市静安区内的房产。静安区地处上海市中心，周边与黄浦、虹口等六个区相邻，区内拥有南京西路步行街、吴江路休闲街等商业街区，坐拥恒隆广场、嘉里中心等高端商业中心，整体商业开发程度较高，区内房产均具有较高的市场价值和流动性。若未来出现阶段性的偿债资金短缺，发行人可通过投资性房地产的及时变现作为偿债资金的来源，发行人较强的资产变现能力对本期债券的偿付形成有力的保障。

三、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者内设有权机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

四、本期债券募集资金专项账户管理安排

公司按照《管理办法》的相关要求，设立了本次公司债券募集资金专项账户，

用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，募集资金不纳入发行人集团资金池统筹使用。

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况进行监督，公司与银行签订了监管协议，并在资金监管人处设立了募集资金使用专项账户。资金监管人将对专项账户内资金使用进行监督管理，对未按照募集说明书约定使用募集资金的情况，拒绝发行人的划款指令。

五、偿债资金来源及保障措施

发行人将按照发行条款的约定，依据自身的经营、筹资能力和投资情况，筹措相应的偿还资金，履行到期还本付息的义务。

（一）充足的货币资金

截至 2021 年 3 月末，公司货币资金余额为 19.20 亿元，其中非受限余额为 17.83 亿元，且不存在资金因所属集团设置财务公司等原因受到集中归集、统一管理的情况。报告期内，发行人非受限货币资金维持在 16-20 亿元，持续充足的货币资金将为本期债券的偿付提供较强的保障。

（二）持续的盈利能力

本期债券发行人偿付债券本息的资金可来源于日常经营活动产生的现金流。

报告期内，发行人营业收入分别为 114,857.69 万元、101,597.52 万元、146,395.86 万元和 15,282.15 万元，实现净利润分别为 6,739.52 万元、6,430.15 万元、33,055.61 万元和 663.93 万元，实现归属于母公司所有者的净利润分别为 4,993.92 万元、4,907.92 万元、30,923.93 万元和-641.81 万元。

发行人营业收入中包含动迁服务收入和其他收入（代建收入），受市政规划和收入确认时点影响，该部分收入存在一定的波动。发行人持续性的营业收入主要来自物业管理、装饰工程、房屋租赁三个板块，最近三年及一期，三个板块共计实现毛利润 12,408.45 万元、13,566.95 万元、5,181.17 万元和 1,988.93 万元，2020 年受疫情影响，上述板块营业收入出现下滑。按照合理的假设对毛利润进行修复：

1、假设物业管理板块免物业期 3 个月，在实际营业收入基础上提升 10%，成本端均为刚性成本保持不变，计算所得修复后毛利润 3,069.12 万元，修复后

毛利率为 14.48%，参考 2018 年和 2019 年物业管理板块毛利率水平 17.98%和 12.92%，假设修复后毛利润处于合理区间。

2、假设装饰工程业务受疫情影响停工 3 个月，在实际营业收入基础上提升 5%，成本端同样保持刚性，修复后毛利润为 2,924.51 万元，修复后毛利率为 7.10%，参考 2018 年和 2019 年装饰工程板块毛利率水平 5.77%和 9.51%，假设修复后毛利润处于合理区间。

3、假设房屋租赁板块免租期 3 个月，营业收入提升 20%计算（修复后营业收入与 2019 年基本持平），成本端保持不变，修复后毛利润为 6,254.92 万元，修复后毛利率为 32.79%，参考 2018 年和 2019 年房屋租赁板块毛利率水平 33.05%和 33.65%，假设修复后毛利润处于合理区间。

经过合理假设修复后，2020 年物业管理、装饰工程、房屋租赁毛利润为 12,248.55 万元。

综上，2018-2020 年发行人可持续的收入金额分别为 19,247.30 万元、20,675.68 万元和 19,423.19 万元，预计在未来仍将保持稳定，可持续的盈利能力将为本期债券的偿付提供保障。

（三）畅通的外部融资渠道

发行人偿债资金可来自于公司的后续直接或间接的债务融资。截至 2021 年 3 月末，公司合并口径授信总额为 25.34 亿元，尚未使用额度为 11.12 亿元。此外，公司已成功发行两期中期票据，发行规模共计 15 亿元，发行利率分别为 3.77%和 3.68%，参考同期 AA+主体发行情况，发行人间接融资成本处于较低区间。

总体来看，发行人主体信用资质突出，外部融资渠道通畅，且具备较好的市场认可度，能够以较低的成本进行外部融资。当出现突发性的偿债资金短缺时，可以通过后续的外部融资保障本期债券的偿付。

（四）较强的资产变现能力

发行人资产中包含较大规模的以成本法计量的投资性房地产，截至 2021 年 3 月末，公司投资性房地产余额为 264,752.85 万元，其中房屋、建筑物 174,113.27 万元，主要为位于上海市静安区内的房产。静安区地处上海市中心，周边与黄浦、虹口等六个区相邻，区内拥有南京西路步行街、吴江路休闲街等商业街区，坐拥恒隆广场、嘉里中心等高端商业中心，整体商业开发程度

较高，区内房产均具有较高的市场价值和流动性。若未来出现阶段性的偿债资金短缺，发行人可通过投资性房地产的及时变现作为偿债资金的来源，发行人较强的资产变现能力对本期债券的偿付形成有力的保障。

六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）降低短期偿债压力

本期债券募集资金 12 亿元计入 2021 年 3 月 31 日的资产负债表，共计 12 亿元用于偿还到期债务，假设 12 亿元全部偿还短期借款。以 2021 年 3 月 31 日为基准日，此次债券募集资金可优化发行人负债结构，通过发行中长期债务融资工具来降低短期偿债压力。

本期债券发行对发行人合并资产负债结构的影响如下：

单位：万元

项目	债券发行前	债券发行后（模拟）	模拟变动额
流动资产合计	397,979.95	397,979.95	0
非流动资产合计	375,010.42	375,010.42	0
资产总计	772,990.37	772,990.37	0
流动负债合计	282,278.42	162,278.42	-120,000.00
非流动负债合计	158,672.52	278,672.52	120,000.00
负债总计	440,950.94	440,950.94	0
资产负债率	57.04%	57.04%	0.00%
流动比率（倍）	1.41	2.45	1.04
速动比率（倍）	1.31	2.28	0.97

（二）拓宽公司融资渠道

利用多种渠道筹集资金、完善融资体系是公司实现未来发展战略的重要保障。通过发行公司债券，可以拓宽公司融资渠道，有效满足公司中长期业务发展的资金需求。

综上所述，募集资金用途及使用计划，符合相关法律、法规的要求，符合公司的实际情况和战略目标，有利于满足公司持续稳定发展的资金需求，优化公司财务结构，促进长远健康发展。

七、发行人关于本期债券募集资金的承诺

发行人已建立募集资金使用的监管机制，确保募集资金的使用符合《管理办

法》第十五条的规定，用于《募集说明书》披露的用途，不用于转借他人。

发行人承诺将按照《募集说明书》有关募集资金投向的约定使用募集资金，并承诺加强本期债券募集资金管理，募集资金用途不用于地方政府融资平台、不用于购置土地、不用于小额贷款业务、委托贷款及周转金业务、担保业务、房地产业务，并建立切实有效的募集资金监管和隔离机制；承诺本期债券不涉及新增地方政府债务；承诺本期债券不用于偿还地方政府债务或用于不产生经营性收入的公益性项目。

第三节 发行人基本情况

一、发行人概况

- 1、发行人名称：上海静安置业（集团）有限公司
- 2、法定代表人：时筠仑
- 3、成立日期：1996年3月28日
- 4、注册资本：人民币158,899万元
- 5、实缴资本：人民币158,899万元
- 6、住所：上海市静安区延安中路955弄14号
- 7、邮编：200040
- 8、信息披露事务负责人：郭鸣民
- 9、办公地址：上海市静安区延安中路955弄14号
- 10、联系电话：（021）62725888
- 11、联系传真：（021）62677012
- 12、所属行业：参照《上市公司行业分类指引（2012年修订）》中对行业的分类，公司属于“E47 建筑”
- 13、经营范围：一般项目：危旧房改造，物业管理，居民日常生活服务，动拆迁代办，国内贸易（除专项规定），建筑设计及装潢，房地产租赁经营，房地产经纪，房地产咨询，房地产开发经营。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
- 14、统一社会信用代码：913100001322680686

二、发行人历史沿革

（一）发行人设立的基本情况

上海静安置业（集团）有限公司成立于1996年3月，由上海市住房保障和房屋管理局出资设立的国有独资有限责任公司。上海市住房保障和房屋管理局是根据《中共中央办公厅、国务院办公厅关于印发〈上海市人民政府机构改革方案〉的通知》（厅字〔2008〕17号）的规定设立的市政府直属机构。

成立之初，房管局将 317.79 万平方米直管公房及部分经营的衍生资金合计 15.89 亿元作价出资作为股本注册金注入至公司，公司初始注册资本为 15.89 亿元。

1996 年 3 月，上海市房屋土地管理局签署《上海静安置业（集团）有限公司章程》。静安置业于 1996 年 3 月 28 日在上海市工商行政管理局注册登记为有限责任公司（国有独资），并取得企业法人营业执照。

（二）发行人历史沿革

1、调整出资人为静安区国资委

2017 年 12 月 21 日，上海市住房和城乡建设管理委员会和上海市房屋管理局出具“沪建综计联[2017]1110 号”《关于调整相关区房地产集团公司出资人的函》，将静安置业出资人调整为静安区国有资产监督管理委员会。

2、公司股东变更为静安区国资委

2018 年 3 月 22 日，上海市静安区国有资产监督管理委员会作出“静国资委产[2018]3 号”《上海静安置业（集团）有限公司股东决定》，决定公司股东变更为上海市静安区国有资产监督管理委员会（以下简称“静安区国资委”），出资额 158899 万元，出资比例 100%。发行人于 2018 年 4 月 8 日就本次变更事宜经相关工商变更登记手续核准取得上海市工商行政管理局核发的营业执照。

3、无偿划入锦迪公司 70%的国有股权

2018 年 10 月 17 日，静安区国资委作出《关于将锦迪公司 70%股权无偿划入置业集团的决定》（静国资委产[2018]23 号），同意将静安区国资委持有的锦迪公司 70%国有股权无偿划转至静安置业，锦迪公司已于 2018 年 11 月 27 日变更登记股东为静安置业和上海市静安区土地开发控股（集团）有限公司，此次锦迪公司资产划入合并口径的划转基准日为 2017 年 12 月 31 日，故不属于报告期内重大资产重组情形。

截至本募集说明书签署日，发行人目前持有上海市市场监督管理局核发的《营业执照》，统一社会信用代码为 913100001322680686，注册资本为人民币 158,899 万元整；住所为上海市静安区延安中路 955 弄 14 号；法定代表人时筠仑；类型为有限责任公司（国有独资），经营范围包括：一般项目：危旧房改造，物业管理，居民日常生活服务，动拆迁代办，国内贸易（除专项规定），建筑设

计及装潢，房地产租赁经营，房地产经纪，房地产咨询，房地产开发经营（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

截至 2020 年末，公司股权未被质押。

（三）重大资产重组情况

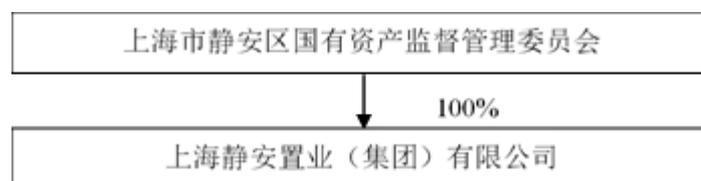
2018 年 10 月 17 日，静安区国资委作出《关于将锦迪公司 70%股权无偿划入置业集团的决定》（静国资委产[2018]23 号），同意将静安区国资委持有的锦迪公司 70%国有股权无偿划转至静安置业，但划转基准日为 2017 年 12 月 31 日。故发行人报告期内未发生导致发行人主营业务发生实质变更的重大资产购买、出售和置换的情况。

三、控股股东和实际控制人

（一）发行人股权结构

截至2021年3月末，公司股权结构如下图所示：

图：股权结构图



（二）发行人控股股东及实际控制人情况

公司控股股东和实际控制人为静安区国有资产监督管理委员会。静安国资委是静安区政府直属的特设机构。静安区政府授权静安区国资委按照国家、上海市有关法律、法规和规章以及区政府的有关规定，代表静安区政府履行国有资产出资人职责和义务，负责监管静安区所属国有资产。主要职责包括：

1、贯彻执行党的路线、方针、政策，保障区委、区政府的有关决定在归口管理企业落实执行。

2、根据区政府授权，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》和国务院《企业国有资产监督管理暂行条例》等法律、法规，履行出资人职责，依法对全区国有（集体）资产进行监督管理，维护所有者权益，保证国有（集体）资产的安全、完整。

3、根据区政府总体部署，研究制订区属国资国企改革发展规划，指导推进区属国有企业的改革和重组，推动国有经济布局和结构的战略性调整，组织实施行政事业单位经营性资产的委托监管。

4、建立健全现代企业制度，完善法人治理结构，加强董事会、监事会建设。

5、完善国有资产保值增值指标体系，加强国有资本经营预算管理，组织区管企业上交国有资本收益。

6、对区管企业产权代表进行业绩考核，完善经营者激励和约束制度，组织和引导企业参与区政府年度重点实事项目。

7、负责区国资委及归口管理企业党的组织建设、思想建设和精神文明建设工作，指导企业党组织做好党员的教育、管理和服务等工作。

8、协助区委做好区管企业领导人员的管理工作。向区委建议和提名区管企业领导人员，安排和任命委管企业领导人员，培养和管理企业后备干部，组织实施归口企业领导人员的教育、培训，做好老干部工作。

9、负责区国资委及归口管理企业纪检监察和党风廉政建设，建立健全监督管理制度，监督检查廉政纪律的执行情况，按照干部管理权限，指导企业开展举报和违纪事件的调查处理。

10、指导归口管理企业做好党的宣传、统战和人民武装工作，以及工会、共青团、妇联等群众团体工作和人口计生工作。

11、督促归口管理企业落实信访维稳、安全生产、应急管理、节能减排、环境保护等主体责任，主动接受行业监管，积极履行社会责任。

12、承办区委、区政府和市国资委交办的其他事项。

截至 2021 年 3 月末，发行人控股股东和实际控制人持有的公司股权不存在质押或其他争议的情况。

（三）控股股东及实际控制人持有发行人股权的质押情况

截至本募集说明书签署之日，发行人的控股股东及实际控制人未有将发行人股权进行质押的情况。

四、发行人重要权益投资情况

（一）主要子公司

截至 2021 年 3 月末，发行人合并范围内共拥有 45 家子公司，其中二级子公司 25 家，三级子公司 19 家，四级子公司 1 家。基本情况如下：

表：截至 2021 年 3 月末发行人合并范围内子公司情况

序号	公司名称	级次	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	业务性质
1	上海沪中房地产联合发展有限公司	2	8,000.00	100.00	100.00	房地产开发
2	上海安中物业公司	3	50.00	100.00	100.00	物业管理
3	上海静安公房资产经营有限公司	2	2,000.00	100.00	100.00	房屋经营
4	上海市静安区房地产开发经营有限公司	2	2,000.00	100.00	100.00	房屋经营
5	苏州国际丽都置业有限公司	3	2,000.00	91.60	91.60	房地产开发
6	上海沪中花苑房产有限公司	3	720.00	100.00	100.00	房地产开发
7	上海静安置业股份有限公司	2	3,000.00	80.33	80.33	房地产开发
8	上海创家房屋拆迁有限公司	2	900.00	100.00	100.00	房屋征收
9	上海市静安房产市场	2	500.00	100.00	100.00	房产租赁
10	上海创艺广告公司	3	55.00	100.00	100.00	广告业务
11	上海静安置业房屋置换有限公司	2	500.00	100.00	100.00	房屋经营
12	上海静安文化传媒投资有限公司	2	1,000.00	100.00	100.00	广告业务
13	上海浩安危旧房开发经营公司	2	500.00	100.00	100.00	房地产开发
14	上海静安地铁投资有限公司	2	40,000.00	100.00	100.00	房地产开发
15	上海张园建设投资有限公司	3	50,000.00	100.00	100.00	房地产开发
16	上海张园物业管理有限公司	4	100.00	100.00	100.00	物业管理
17	上海静安置业物业管理有限公司	2	500.00	100.00	100.00	物业管理
18	上海巨星物业有限公司	2	1,000.00	100.00	100.00	物业管理
19	上海金威物业有限公司	2	80.00	100.00	100.00	物业管理
20	上海延中物业管理有限公司	2	50.00	100.00	100.00	物业管理
21	上海宝翔物业有限公司	2	100.00	100.00	100.00	物业管理
22	上海张宅物业有限公司	2	130.00	100.00	100.00	物业管理
23	上海武兴物业发展公司	3	50.00	100.00	100.00	物业管理
24	上海南泰建筑装饰工程有限公司	3	100.00	100.00	100.00	装饰工程
25	上海锦城绿化有限公司	3	200.00	100.00	100.00	绿化工程
26	上海德义房屋维修有限公司	3	50.00	100.00	100.00	房屋维修
27	上海金宝电梯工程有限公司	3	250.00	100.00	100.00	电梯工程
28	上海康定物业管理有限公司	2	50.00	100.00	100.00	物业管理
29	上海康定房产经租服务部	3	10.00	100.00	100.00	房屋租赁
30	上海静岑淀山湖职工培训中心	2	980.00	100.00	100.00	旅馆服务
31	上海静安置业集团淀山湖森林度假村	3	490.00	100.00	100.00	旅馆服务
32	上海静安建筑装饰实业股份有限公司	2	5,000.00	68.19	68.19	装饰工程
33	上海建筑电动工具厂有限公司	3	118.50	100.00	100.00	制造业
34	上海兴安置业发展有限公司	3	418.00	100.00	100.00	房地产开发

序号	公司名称	级次	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	业务性质
35	上海新静安建筑装饰材料有限公司	2	2,000.00	100.00	100.00	建材
36	上海静安不锈钢材料有限公司	3	200.00	52.50	52.50	建材
37	上海静安置业设计有限公司	2	258.00	100.00	100.00	建筑设计
38	上海市静安第一房屋征收服务事务所有限公司	2	1,000.00	100.00	100.00	房屋征收
39	上海锦迪城市建设开发有限公司	2	5,000.00	70.00	70.00	房地产开发
40	上海锦顺物业管理有限公司	3	40.00	100.00	100.00	物业管理
41	上海吴江路休闲街管理有限公司	3	50.00	100.00	100.00	房产经营
42	上海京兆置业有限公司	3	1,000.00	100.00	100.00	房产开发
43	上海磐怡科技有限公司	2	1,000.00	60.00	60.00	软件科技
44	上海静安水电设备安装有限公司	3	215.40	100.00	100.00	设备安装
45	上海静安城市更新建设发展有限公司	2	100,000.00	100.00	100.00	房地产开发经营

注 1：以上持股比例按照发行人对子公司的持股比例之和填列，其中对上海静安地铁投资有限公司直接持股 50.00%，通过上海锦迪城市建设开发有限公司持股 50.00%，合计持股 100.00%。

注 2：上海南泰建筑装饰工程有限公司、上海德义房屋维修有限公司已注销登记，但银行账户尚未注销，本年度其财务报表仍纳入合并范围。

1、上海静安公房资产经营有限公司

上海静安公房资产经营有限公司成立于 1990 年 11 月 13 日，注册资本 2,000 万元整。公司主要经营范围为房地产开发经营，房地产经纪，建筑、装潢材料，物业管理，房地产咨询服务，承接委托动迁，公房买卖、出租（受产权人委托），建筑装饰施工叁级，可承担与装饰工程范围相配套的建筑和设备安装工程。

截至 2020 年末，公司总资产为 21,569.73 万元，净资产为 18,746.70 万元。2020 年实现营业收入 5,167.59 万元，净利润 3,574.54 万元。

2、上海静安置业股份有限公司

上海静安置业股份有限公司成立于 1998 年 1 月 19 日，注册资本 3,000 万人民币整。公司主要经营范围为房地产开发，旧住房成套改造，房屋动拆迁，建筑装饰，建材营销，物资贸易。

截至 2020 年末，公司总资产为 33,644.01 万元，净资产为 37,274.50 万元。2020 年实现营业收入 388.05 万元，净利润 463.29 万元。

3、上海静安地铁投资有限公司

上海静安地铁投资有限公司成立于 2008 年 8 月 22 日，注册资本 40,000 万

元人民币整。公司主要经营范围为实业投资，资产管理，房地产开发、经营，物业管理，动拆迁服务，建筑、装潢材料，五金交电，日用百货。

截至 2020 年末，公司总资产为 211,863.61 万元，净资产为 56,880.81 万元。2020 年实现营业收入 15,836.59 万元，净利润 2,689.66 万元。

4、上海张园建设投资有限公司

上海张园建设投资有限公司成立于 2014 年 12 月 26 日，注册资本 50,000 万元人民币整。公司主要经营范围为房地产开发、经营，实业投资，资产管理，建筑材料、装潢材料的销售，物业管理。

截至 2020 年末，公司总资产为 127,137.67 万元，净资产为 44,507.40 万元。2020 年实现营业收入 4,790.43 万元，净利润-1,561.37 万元。

5、上海巨星物业有限公司

上海巨星物业有限公司成立于 1996 年 11 月，注册资本 1,000 万元整。公司主要经营范围为物业管理，动拆迁服务，经济信息咨询服务，劳务服务，电梯维修保养，害虫防治，餐饮企业管理（不含食品生产经营），停车场管理，会务会展服务，保洁服务，绿化养护。

截至 2020 年末，公司总资产为 4,458.59 万元，净资产为 1,969.38 万元。2020 年实现营业收入 3,049.15 万元，净利润 247.66 万元。

6、上海康定物业管理有限公司

上海康定物业管理有限公司成立于 1994 年 2 月 1 日，注册资本 50 万元人民币整。公司主要经营范围为物业管理，房产咨询，代办拆迁业务，房屋修缮，水电安装及维修，建筑、装潢材料，钢材，木材，建筑五金，水暖器材，卫生陶瓷，交电商品，日用百货，针纺织品，服装鞋帽，日用杂品，附设两个分支机构。

截至 2020 年末，公司总资产为 16,105.64 万元，净资产为 13,544.06 万元。2020 年实现营业收入 4,049.24 万元，净利润 1,801.60 万元。

7、上海静安置业物业管理有限公司

上海静安置业物业管理有限公司成立于 1994 年 4 月 20 日，注册资本 500 万元人民币整。公司主要经营范围为物业管理，停车库经营，代办动迁，室内装潢，水电安装、维修，管道安装、疏通，建筑、装潢材料；交电商品，汽车配件，文教用品，日用百货，日用杂品。

截至 2020 年末，公司总资产为 32,009.29 万元，净资产为 17,223.35 万元。2020 年实现营业收入 19,293.51 万元，净利润 13.61 万元。

8、上海静岑淀山湖职工培训中心

上海静岑淀山湖职工培训中心成立于 1996 年 10 月 30 日，注册资本 980 万元人民币整。公司主要经营范围为本系统职工上岗培训，职工疗养，卷烟零售，雪茄烟零售。

截至 2020 年末，公司总资产为 5,676.19 万元，净资产为-3,769.58 万元。2020 年实现营业收入 740.67 万元，净利润-148.25 万元。公司 2020 年的净利润为负主要系公司人员及物业规模较大相应固定成本费用等刚性支出较高所致。

9、上海静安建筑装饰实业股份有限公司

上海静安建筑装饰实业股份有限公司成立于 1990 年 7 月 3 日，注册资本 5000 万元人民币整。公司主要经营范围为房屋建筑工程施工总承包壹级，建筑装饰装修工程专业承包壹级，建筑装饰工程设计，机电设备安装工程专业承包叁级，送变电工程专业承包叁级，建筑工程设计，建筑幕墙工程设计，建筑幕墙工程施工，水电暖通设备安装，市政公用工程施工总承包；建筑材料；商务咨询。

截至 2020 年末，公司总资产为 43,267.94 万元，净资产为 5,621.49 万元。2020 年实现营业收入 41,743.78 万元，净利润-1,636.39 万元。公司 2020 年净利润为负主要系相关业务工程受 2020 年新冠疫情影响停工所致。

10、上海锦迪城市建设开发有限公司

上海锦迪城市建设开发有限公司成立于 1997 年 11 月 13 日，注册资本 5000 万元人民币整。公司主要经营范围为房地产开发、经营，房屋代理经租（受产权人委托），动拆迁服务，房地产信息服务，建筑、装潢材料，五金交电，百货，物业管理。

截至 2020 年末，公司总资产为 103,654.82 万元，净资产为 78,113.91 万元。2020 年实现营业收入 6,737.82 万元，净利润 8,443.60 万元。

11、上海静安城市更新建设发展有限公司

上海静安城市更新建设发展有限公司成立于 2018 年 12 月 11 日，注册资本 100,000 万元人民币整。公司主要经营范围为房地产开发经营，住房租赁经营，物业管理，停车场（库）管理，酒店管理，从事信息科技领域内的技术开发、技

术转让、技术咨询、技术服务，会展服务，建筑业。

截至 2020 年末，公司总资产为 99,845.94 万元，净资产为 99,800.75 万元。2020 年实现营业收入 0.00 万元，净利润-197.93 万元。公司 2020 年净利润为负主要系公司成立时间较短，尚未确认营业收入，但发生了一定的成本及费用。

（二）重要参股公司、合营企业和联营企业

截至2021年3月末，发行人主要参股公司基本情况如下：

表：截至2021年3月末发行人参股公司情况

序号	参股公司名称	注册资本（万元）	持股比例（%）	入账方式
1	上海安垵第投资管理有限公司	3,000.00	50.00	权益法
2	上海中豪置业有限公司	1,000.00	50.00	权益法
3	上海静安盛达投资有限公司	1,000.00	40.00	权益法
4	长江国际拍卖有限公司	1,500.00	20.00	权益法
5	上海欣荣置业有限公司	1,000.00	30.00	权益法
6	上海达安锦晖企业发展有限公司	2,000.00	30.00	权益法
7	上海君颐置业有限公司	5,000.00	37.50	权益法
8	上海福润天成人力资源服务有限公司	600.00	35.00	权益法
9	无锡达安上品实业有限公司	2,000.00	30.00	权益法

注 1：2021 年 2 月 7 日，长江国际拍卖有限公司完成投资人变更工商登记，发行人已退出。

主要参股公司经营情况如下：

1、上海静安盛达投资有限公司

上海静安盛达投资有限公司成立于 2007 年 7 月 20 日，注册资本为 1000 万元人民币整。公司主要经营范围为实业投资及经营管理，物业管理，自有房屋出租，自有停车库经营，会务服务。

截至 2020 年末，公司总资产为 3,859.29 万元，净资产为 3,504.45 万元。2020 年实现营业收入 1,425.38 万元，净利润 545.24 万元。

2、上海安垵第投资管理有限公司

上海安垵第投资管理有限公司成立于 2013 年 9 月 26 日，注册资本为 3000 万元人民币整。公司主要经营范围为企业管理与咨询，投资咨询，创意服务，市场信息咨询与调查（不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测验），物业管理，企业形象设计及策划，展览展示服务，会务会展服务，停车场经营服务，室内装潢。

截至 2020 年末，公司总资产为 3,673.54 万元，净资产为 2,899.26 万元。2020 年实现营业收入 31.05 万元，净利润 55.93 万元。

3、上海达安锦晖企业发展有限公司

上海达安锦晖企业发展有限公司成立于 2016 年 4 月 25 日，注册资本为 2,000.00 万元人民币整。公司主要经营范围为企业管理咨询，商务信息咨询，市场信息咨询与调查（不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测验），财务咨询（不得从事代理记账），市场营销策划，物业管理、房地产开发经营，自有房屋租赁，展示展览服务，会务服务，利用自有媒体发布广告，建筑材料、建筑装饰装饰材料的销售。

截至 2020 年末，公司总资产为 1,116.84 万元，净资产为 1,113.76 万元。2020 年实现营业收入 50.00 万元，净利润 57.29 万元。

五、发行人法人治理结构及其运行情况

（一）发行人的法人治理结构

发行人根据《公司法》、《中华人民共和国企业国有资产法》、《企业国有资产监督管理暂行条例》制定《公司章程》，不断完善公司法人治理结构，制定相关的配套制度，规范执行董事、监事会的议事规则和程序，明确公司高级管理人员的各级职权。目前，发行人的公司治理结构如下：

1、出资人

公司由静安区国资委单独出资，并履行出资人职责。公司不设股东会，出资人根据静安区人民政府授权享有股东权利，依法享有资产收益、参与重大决策和选择、评价、监督管理者等出资人权利，出资人行使以下职权：

- （1）审议批准公司的经营方针和年度投资计划；
- （2）任免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；任免公司董事长、监事会主席、总会计师，监督董事会、监事会行使职权；提名公司总经理和高级管理人员；
- （3）审议批准董事会报告；
- （4）审议批准监事会报告；
- （5）审议批准公司的年度预算方案、决算方案；

- (6) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (7) 决定公司的增加或者减少注册资本；
- (8) 决定发行公司债券或其他具有债券性质的证券；
- (9) 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；
- (10) 制定和修改公司章程；
- (11) 按照静安区国资委的规范性文件的规定进行审议审批投资项目、融资担保、对外借款、产权管理事项；
- (12) 批准董事会提交的公司内部改革重组、股份制改造方案、重要子公司重大事项；
- (13) 批准董事会提交的公司本部薪酬总额方案；
- (14) 批准董事会提交的公司本部内部机构设置和人员编制方案；
- (15) 决定聘任或解聘会计师事务所范围，必要时决定对公司重要经济活动和重大财务事项进行审计；
- (16) 重大会计政策和会计估计变更方案；
- (17) 公司章程其他条款规定应当由出资人行使的职权。

2、董事会

公司设董事会，由7名董事组成，其中包括董事长1名，总经理1名，总会计师1名，职工董事1名，外部董事2名。董事会设董事长1名，由出资人在董事会成员中指定。如果党委书记未兼任董事长的，党委书记作为董事。董事由出资人委派，但职工董事由公司职工代表大会选举产生。外部董事指由静安区国资委依法聘用、所任职公司以外的人员担任的董事。董事每届任期为三年，获得连续委派或者连续当选可以连任。外部董事的任期根据有关法律、法规、规章及规范性文件的规定执行。董事会依法行使重大决策、选人用人、薪酬分配等权利，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) 制订公司经营方针和投资计划；
- (5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

(6) 确定经授权应由董事会决定的对外投资、对外担保、对外借款、产权转让、资产处置、企业改制及融资事项；

(7) 确定对公司所投资企业重大事项的管理原则；

(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；制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；

(9) 决定公司内部管理机构的设置；

(10) 决定聘任或者解聘公司总经理及其报酬事项，并根据总经理的提名决定聘任或者解聘公司经理层成员及其报酬事项，加强对经理层的管理和监督，并对经理层成员进行检查和考核；

(11) 制定公司的基本管理制度以及董事会认为必要的其他规章制度；

(12) 出资人依据公司章程及静安区国资委其他规范性文件授予的职权；

(13) 董事会决定公司重大问题，应事先听取党委的意见。重大问题具体事项按照公司董事会“三重一大”事项集体决策制度中的内容；

(14) 公司章程其他条款规定的职权。

3、党组织

根据《中国共产党章程》有关规定，公司成立中共上海静安置业（集团）有限公司委员会，党委的设立、调整、撤销，由中共上海市静安区国有资产监督管理委员会委员会决定。公司党委由 7 名委员组成（其中设书记 1 名，副书记 2 名）。每届任期三年，任期届满应按照《中国共产党基层组织选举工作暂行条例》的规定进行换届选举。

公司党委发挥领导作用，把方向、管大局、保落实，依照规定讨论和决定企业重大事项，围绕企业生产经营开展工作。保证监督党和国家的方针、政策在本企业的贯彻执行；支持股东会、董事会、监事会和经理依法行使职权；全心全意依靠职工群众，支持职工代表大会开展工作；参与企业重大问题的决策；加强党组织的自身建设，领导思想政治工作、精神文明建设和工会、共青团等群团组织。

4、监事会

公司设监事会，由 5 名监事组成，其中监事会主席 1 名，职工监事 2 名，外部监事 2 名。监事由出资人委派，但职工监事由公司职工代表大会选举产生。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

独或共同行使本节规定的监事会职权。监事任期每届三年。监事会设监事会主席一名，由出资人在监事中指定。监事会依法行使检查公司财务、监督企业重大决策和关键环节以及董事会、经理层履职情况等职权，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、经理层成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、经理层成员提出惩处和罢免的建议；

（6）当董事、经理层成员的行为损害公司的利益时，要求董事、经理层成员予以纠正；

（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。

5、经理层

总经理、副总经理为公司经理层成员，经理层成员应具有与其所担任职务相适应的专业知识和工作经验。经出资人同意，董事会成员可以受聘兼任经理层成员。公司设总经理 1 名，根据出资人的推荐，总理由董事会决定聘任或解聘，可由董事兼任，聘任期每届三年，获连续受聘可以连任。总经理对董事会负责，依法行使管理生产经营、组织实施董事会决议等职权，总经理行使以下职权：

（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) 决定公司员工的工资、福利、奖惩、录用和辞退；

(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；

(10) 总经理决定公司相关重大问题，应事先听取党委的意见。重大问题具体事项按照公司经理层“三重一大”事项集体决策制度中的内容。

6、总会计师

总会计师由出资人委派，对出资人、董事会负责。总会计师专司企业财务条线的管理工作。总会计师履行职权时应遵守法律、行政法规和国务院财政部门、静安区国资委相关文件的规定，总会计师具体行使以下职权：

(1) 参与企业决策，对企业重大经营活动的方案制定、执行及过程进行财务管控和监督；

(2) 对受派企业财务活动和会计活动涉及的有关重大事项实行联签制度；

(3) 负责财金业务管理；

(4) 协助组织内部控制机制建设；

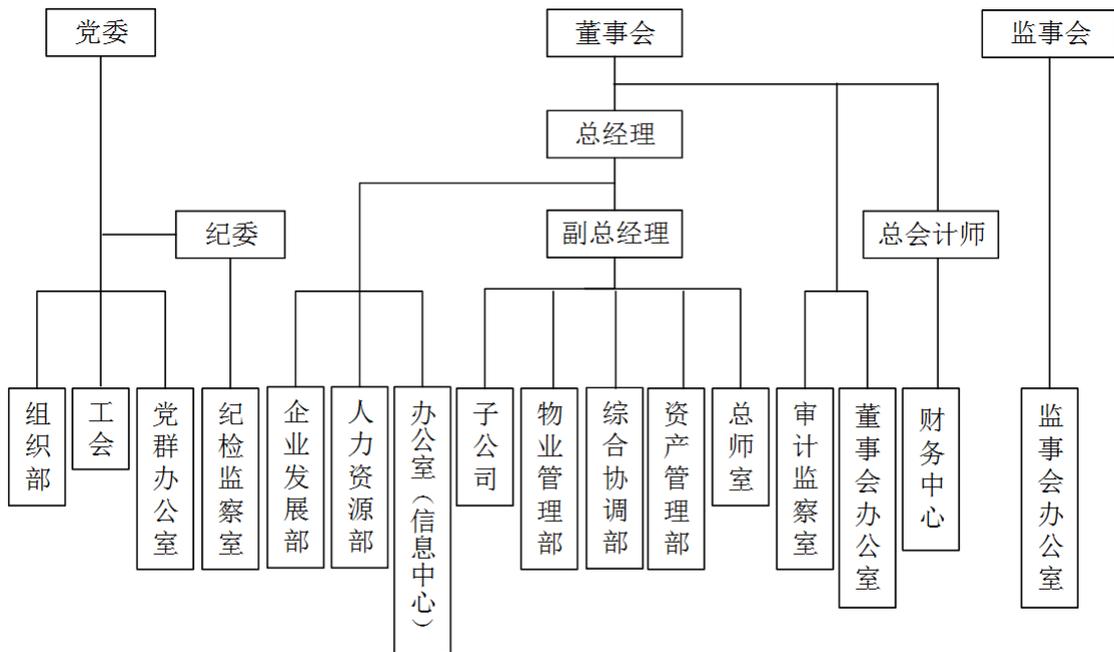
(5) 负责财会人员队伍建设；

(6) 及时报告重要经营事项；

(7) 区国资委及董事会赋予的其他职责及交办的专项任务。

(二) 发行人的组织架构图

图：发行人的组织架构图



（三）发行人主要部门职责

1、办公室（信息中心）

负责集团本部行政业务活动中的对外联系与公关管理工作。负责牵头集团本部制度体系建设和部门执行力建设，做好本部门制度建设，确保依法、合规、高效。负责集团本部行政类文书的起草、审核、签报、核发、流转、存档工作。负责集团本部印章、资质证照、会务、法务、保密、档案、固定资产（设施设备、车辆）、低值易耗品、卫生、食堂、办公室考勤等日常管理工作。负责外事、计划生育、义务献血、退管会、残联等事务性管理工作。负责信息管理工作，建立集团企业形象识别系统，健全信息网络，强化集团品牌宣传和信息沟通渠道的多元性和高效性。负责本部门年度管理目标及费用预算的制定、阶段性分解落实和实现。

2、财务中心

负责财务管理：集团财务工作的规划；财务制度建设；财务管理制度执行情况的监督；协助制定考核指标并组织实施；参与集团公司投资等重大经济活动的调研、论证、分析工作；集团财务目标的确定、实施及分析；预决算管理；税务筹划；财务信息化建设；财经政策信息研究；财务人员管理等。负责会计核算：会计基础核算；编制合并财务报告；进行会计分析，提供会计信息；拟定集团会

计政策并在批准后执行；申报纳税；工资发放；费用控制；资金结算、往来对账；各项统计工作等。负责资金管理：对集团资金进行统筹规划管理，为集团发展提供投资、筹资、融资决策依据；整合集团资金资源，优化管理；统一规范资金运营体系，提升资金运营效率和效益；完善资金监管体系，强化终端资金管理，提高资金安全管理质量，降低资金风险。

3、人力资源部

制定并实施集团人才建设规划。制定集团培训教育计划，组织和协调集团干部和员工的职业培训和继续教育，负责各类培训经费预算和报销审核；制订并实施集团人力资源管理的规章制度。负责集团本部员工薪酬分配方案的制定和实施。负责落实集团本部员工福利待遇。负责劳动用工管理，包括员工招聘和录用，办理劳动用工手续。负责集团退休人员聘用管理和审批。负责集团公司本部退休人员的聘用管理及津贴发放。负责集团公司本部借用人员的管理与费用结算。负责落实全集团员工专业技术职称申报的辅导与审核。负责建立集团员工信息数据库，实行人事信息化管理。负责落实集团本部定岗定员，督促下属企业实施定岗定员，审批集团下属企业用工计划。协同做好劳动争议调解、员工历史性矛盾的化解工作。做好对基层企业人力资源工作的服务、指导和监管。负责集团劳动用工和工资福利的统计报告。组织实施对集团本部员工年度岗位绩效考核。负责集团公司本部的考勤汇总。负责做好军转干部管理工作。

4、企业发展部

研究分析宏观、微观市场、政策变化和集团资源配置等信息因素，为集团规划、决策提供依据。组织集团战略规划编制及运行管控。负责集团对外股权投资管理，并对子公司对外投资等行为进行跟踪、指导和配套服务。负责集团房产开发、置换项目管理，并对子公司投资项目的计划、方案进行跟踪、指导和配套服务。建立和完善集团法务综合管理体系，包括合约管理、股权投资风险管控、法务咨询等。组织落实集团下属企业经营者绩效考核工作。对口服务指导建筑装饰装修、房产开发置换、商业地产运营产业。做好本部门目标管理、预算管理、制度管理工作。

5、总师室

服务、指导集团下属企业（建筑装饰、建筑设计、物业管理、房产开发、旅

游度假、中介置换、动拆迁等公司)的技术工作。对集团工程项目进行降低工程成本、优化工程效能、规划工程流程、保证工程安全、提高工程质量,提供相关技术性能指导意见。参加技术评审会议并且提出技术评审意见。及时收集并组织应用政府及行业主管部门的有关安全和质量的法规、规范、规程及标准。对集团全年度战略规划编制,提出技术意见。负责对各房地产公司的项目开发、工程设计、工程质量等技术监督管理工作。参与组织制订工程项目管理目标,建立集团标准化工程管理的流程及各项规章。负责审定集团的新技术、新材料、新工艺、新产品的论证、优先、应用、推广和报审评奖工作。参与各项目重要的招投标工作,审核项目的招投标方案、文件及价格合理性;协助项目的报批、报建工作。对集团本部和下属各单位在信息技术和新兴技术应用工作中起好帮助和指导作用,做好培训工作。负责集团的技术资料收集整理和归档。

6、资产管理部

推动下属企业完成集团下达的自有房产、公房管理等任务指标。按照区国资委及集团相关规定,加强集团自有房产管理:规范实施集团及下属企业房产收购及转让等事项;进一步加强集团及下属企业房产对外租赁管理;整合盘活集团及下属企业房产,提高经济效益。按照本市相关法规政策,加强集团公房租赁管理:对下属物业公司公房签报进行备案、审批管理;对公房凭证实行专人保管发放及用印管理;指导下属物业公司对公房资料进行统一规范管理。加强集团直管公房及自有房产信息化管理。定期汇总业务数据并形成报表,为集团决策提供依据。组织集团直管公房及自有房产业务培训。妥善处理与本部门相关的信访事项。

7、综合协调部

负责安全生产管理工作。认真贯彻执行国家安全生产有关法律、法规、行业有关标准,按照集团安全生产工作的决策部署,落实各项具体工作,确保安全管理体系正常、有效运行,促进工作常态化、制度化、规范化。负责消防安全管理工作。负责信访接待管理工作。负责制订集团社会治安综合治理工作计划并牵头组织实施。落实对各综治签约单位半年检查和年终考评,及时提出整改指导意见。负责集团本部治安、消防、门卫管理。负责集团“上海市重大工程实事立功竞赛”和“上海住宅建设立功竞赛”参赛具体工作。

8、物业管理部

负责完成集团下达的各项政府实事指标。负责旧住宅小区物业标准化管理工作，组织开展物业管理行风建设工作，做好便民小修服务及 962121 报修平台协调工作。负责全项目修缮立项、报建、实施等工作。负责对各物业公司实施检查和考核工作，定期完成各类报表、内部资料统计工作。负责售后房及维修基金管理工作。负责集团市场物业公司的物业指导、考核等管理工作。协调区政府相关部门的有关工作。组织落实全集团防台防汛工作。

（三）发行人内部管理制度的建立及运行情况

公司为加强公司治理和内部控制机制建设，根据《公司法》、《证券法》等相关法律法规及现代企业制度的要求，遵循内部控制的基本原则，结合自身的实际情况，从决策、经营、投融资、财务、对外担保、内部审计、关联交易、信息披露、下属公司管理、突发事件应急管理等多角度购建了内部控制制度体系。公司内部控制制度主要包括以下几个方面：

1、财务管理制度

为了加强和完善公司的财务管理和会计核算工作，加强对公司资金运用的监管，用好资金，提高公司经济效益。公司制定了一系列财务管理制度，包括《财务审批制度》、《资产评估项目公示制度》、《资金支付审批制度》、《全面预算管理制度》、《上海静安置业（集团）有限公司会计核算管理制度》、《集团内部企业往来结算款管理办法》等，对财务核算各个环节进行有效控制，保证了会计资料的真实完整和资产的安全。

2、投融资管理制度

为加强公司内部控制、规避风险，促进公司规范运作，保护投资者合法权益，公司制定了《投资管理实施办法》、《产权管理实施办法》、《关于规范所属企业对外担保、借款行为的办法》，对公司的对内投资决策、对外投资决策、对外融资决策、重大资产重组决策、对外担保决策、关联交易决策进行了规范，规定公司各项投融资均按照法律、法规、公司章程以及相应内部管理制度的有关规定，履行相关审批程序，并根据中共静安区委、静安区人民政府印发《关于静安区区管国有企业执行“三重一大”事项集体决策制度的实施意见》等文件的通知，规定涉

及金额较大的，除董事会审议外，还应提交上海市静安区国有资产监督管理委员会批准。

3、对外担保管理制度

为规范对外担保行为，严格控制对外担保产生的经营风险，公司根据《中华人民共和国担保法》和《公司章程》制定了《关于规范所属企业对外担保、借款行为的办法》。公司对担保事项实行统一管理。未经公司批准，各下属公司不对外提供担保，不相互提供担保。公司对外担保由公司董事会审议，对外担保的决策权限均由公司审批。

4、内部审计制度

为了切实加强公司内部审计监督机制，保障公司资产的安全和完整，根据《中华人民共和国审计法》、《企业内部控制基本规范》和《内部审计基本准则》等有关法规，结合集团实际情况，制定了《内部审计管理制度》。内部审计范围包括公司及下属全资公司和控股公司，以及根据有关约定需要进行内部审计的联营公司和有重大影响的参股公司。对属于内部审计范围的被审计单位，可根据需要分别采取直接审计、委托审计或联合审计的方式。

5、人力资源管理制度

公司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，并制定了《劳动用工管理制度》、《员工招聘录用管理办法》、《员工教育培训管理办法》、《集团本部员工绩效考核办法》、《员工守则》等人力资源管理制度，形成了有效的监督机制和评价体系。

6、信息披露制度

发行人为规范信息披露行为，加强信息披露事务管理，保护投资者合法权益，根据《中华人民共和国公司法》、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等相关法律、法规、规范性文件对信息披露事务的有关要求，制定了相关的信息披露制度。对于在经营运作中遇到所有可能影响投资者决策产生重大影响的信息，都会在规定时间内、在规定的媒体上、按规定的程序、以规定的方

式向社会公众公布。为此，发行人制定了《信息披露事务管理制度》以加强信息披露事务管理，保护投资者合法权益。

7、安全生产制度

公司制订了《安全生产管理工作规定》、《建设工程质量安全管理规定》等相关制度和管理办法，包括了安全规章制度、安全责任制和安全生产工作标准，主要对安全管理的分工与授权、实施与执行、监督与检查等方面进行了规范，以确保公司安全生产。

8、关联交易管理

公司制定了《关联交易管理制度》，规定公司与关联人发生的交易（公司获赠现金资产和提供担保除外）金额在 3000 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 5% 以上的关联交易，经由公司执行事务股东审议通过后提交股东会议审议，该关联交易在获得公司股东会议审议批准后方可实施。关联方交易活动应遵循商业原则，关联交易的定价主要遵循市场价格的原则；如果没有市场价格，按照成本加成定价；如果没有市场价格，也不适合成本加成定价的，则按照协议定价，发行人关联交易内部管理制度运行良好。

9、子公司管理

公司制定了《集团下属企业重要部门（岗位）负责人任免的办理程序》、《集团公司下属企业经营管理者绩效考核办法》、《集团内部企业往来结算款管理办法》，包括对于下属投资控股和管理企业的管理。同时，公司对下属公司生产经营情况定期进行检查、审核，及时了解下属公司的财务、生产运行情况，并提出相关的建议，从而保证下属公司科学决策、规范管理以及安全运行。

10、突发事件的应急管理制度

为防止和减少各类重大事故的发生，完善应急管理机制，规范公司的应急管理工作，提高应对风险和防范事故的能力，保证员工安全健康和公众的生命安全，最大限度地减少财产损失、环境损害和社会影响，公司制定了《集团生产安全事故综合应急预案》，明确了突发事件类型、制度管辖范围、不同性质的突发事件的应急机制并制定了突发事件预防办法。同时，公司成立了救援中心，设在集团

办公室，负责事故信息接收与报告，指挥部指令的传达，及时通知各应急救援组和事故单位，确保应急救援顺利进行，实行 24 小时专人值班。

11、其他内部控制制度

为保证公司战略目标的实现，更好地实现公司发展目标，公司制定了如《公司合同审批制度》、《保密工作制度》、《档案管理制度》、《计算机信息系统管理制度》等其他内部控制制度，形成了完整的内部控制体系，且各项内部控制制度能得到有效实施，有效地降低了公司的经营风险，保证了公司生产经营活动的正常运行。

（四）发行人与控股股东、实际控制人的独立性情况

发行人具有独立的企业法人资格，在国家宏观调控和行业监管下，自主经营，独立核算，自负盈亏，自主作出业务经营、战略规划和投资等方面的决策。

1、业务独立

公司是国有独资企业。在出资人静安区国资委的授权范围内，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、人员方面

根据章程规定，公司设董事长 1 人，董事长由静安区国资委从董事会成员中指定产生，董事会成员由静安区国资委委派，职工董事由公司职工代表大会选举产生；董事长、总经理、副总经理在公司领取报酬；监事会主席对出资人负责，向出资人汇报工作，并由出资人支付薪酬。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。

3、资产方面

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、其他股东、公司高管人员及其关联人员占用或权属不清的情况。

4、机构方面

公司的经营、财务、人事等办公机构与控股股东分开，不存在混合经营、合署办公的情形。公司的组织机构独立于控股股东，控股股东及其职能部门与公司

及各职能部门之间没有上下级关系，控股股东亦不向公司及下属机构下达有关经营情况的指令或指示。

5、财务方面

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。公司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，不存在与控股股东混合纳税的现象。公司财务决策独立，不存在控股股东干预公司资金使用的情况。

六、发行人董事、监事、高级管理人员的基本情况

（一）发行人董事、监事和高级管理人员的基本情况

截至 2021 年 3 月末，发行人主要董事、监事及高管人员共 17 人。公司董事、监事及高级管理人员的选举、选聘和设置等均符合《公司法》等相关法律法规以及《公司章程》的规定，公司不存在政府公务员兼职公司高管，以及违反《公务员法》和中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》的其他情形。具体人员情况见下表：

序号	姓名	职务	性别	任期时间
1	时筠仑	董事长、法定代表人	男	2016 年 03 月至 2022 年 03 月
2	喻亮	党委书记、董事	男	2016 年 03 月至 2022 年 03 月
3	李润	党委副书记、董事、总经理	男	2016 年 04 月至 2022 年 04 月
4	张愉	监事会主席	女	2020 年 01 月至 2024 年 01 月
5	郁敏华	党委副书记、纪委书记、工会主席	女	2015 年 02 月至 2024 年 03 月
6	郭鸣民	党委委员、董事、总会计师	女	2016 年 12 月至 2022 年 12 月
7	史立辉	党委委员、副总经理	男	2011 年 04 月至 2023 年 04 月
8	陈祥	党委委员、副总经理	男	2015 年 06 月至 2024 年 06 月
9	杨少良	党委委员、副总经理	男	2010 年 05 月至 2022 年 05 月
10	周松	副总经理	男	2015 年 09 月至 2024 年 09 月
11	曾琪	外部董事	男	2019 年 04 月至 2022 年 04 月
12	李宁	外部董事	男	2019 年 04 月至 2022 年 04 月
13	吴琦	职工董事	女	2018 年 03 月至 2024 年 03 月
14	方家伦	外部监事	女	2018 年 07 月至 2024 年 07 月
15	颜秉俊	外部监事	男	2018 年 07 月至 2024 年 07 月
16	朱梅香	职工监事	女	2014 年 09 月至 2023 年 09 月

17	胡霏	职工监事	男	2018年03月至2024年03月
----	----	------	---	-------------------

截至2021年3月末，发行人董事、监事和高级管理人员不持有本公司的股份和债券。

公司执行董事、监事及高级管理人员任职符合《公司法》及《公司章程》的规定。现任董事、监事、高级管理人员的基本情况如下：

1、时筠仑，男，1969年出生，研究生学历，管理学博士，高级经济师、工程师。现任上海静安置业（集团）有限公司董事长、法定代表人、上海锦迪城市建设开发有限公司董事长、法定代表人。1991年参加工作，曾任上海好莱坞房地产总公司副总经理、上海好莱坞写字楼经营有限公司总经理、上海万泰置地发展有限公司总经理助理、办公室主任、上海静安置业（集团）有限公司总经理助理、副总经理、总经理。2005年3月起担任上海静安置业（集团）有限公司董事，2016年03月起担任上海静安置业（集团）有限公司董事长、法定代表人。

2、喻亮，男，1963年出生，大学学历，工学学士，高级政工师。现任上海静安置业（集团）有限公司党委书记、董事。1985年参加工作，曾任静安区规划建设建筑设计室干部、静安区市政建筑总公司工程科干部、静安区土地开发控股总公司工程部副经理、副总经理、区批租办副主任、上海静安置业（集团）有限公司总经理，区土地开发控股总公司副总经理、静安区房地局党组书记、局长、静安区规划局党组书记、局长、静安区石门二路社区（街道）党工委书记、上海静安城建配套发展公司党委书记、董事长、上海静安地产（集团）有限公司董事长、党委书记、上海静安城建配套发展公司董事长、党委书记、静安区新静安集团筹建工作领导小组副组长。2016年3月起担任上海静安置业（集团）有限公司党委书记，2018年3月起担任上海静安置业（集团）有限公司董事。

3、李润，男，1962年出生，大学学历，高级政工师。现任上海静安置业（集团）有限公司党委副书记、董事、总经理。1981年参加工作，曾任静安区团委青工部干部、副部长、团委统战部部长、区青联秘书长、静安区建设管理局工会副主席、主席、静安区建设工会工作委员会主任、上海静安城建投资有限公司副总经理、党组成员、纪检组组长、党总支书记、党委委员、总经理、董事、静安区新静安集团筹建工作领导小组成员。2016年4月起担任上海静安置业（集团）有限公司董事、总经理，2016年12月起担任上海静安置业（集团）有限公司党委副书记。

4、张愉，女，1962年出生，大学学历。现任上海静安置业（集团）有限公司监事会主席。1982年参加工作，曾任静安区妇联主席，区建交委党工委书记，区旅游局党组书记、局长，区文化和旅游局党委书记。2020年1月起担任上海静安置业（集团）有限公司监事会主席。

5、郁敏华，女，1977年出生，大学学历，公共管理硕士，政工师。现任上海静安置业（集团）有限公司党委副书记、纪委书记、工会主席。1997年参加工作，曾任静安区纪委（监委）办公室科员、信访室副科级纪检监察员、正科级纪检监察员、监察综合室正科级纪检监察员、监察综合室副主任（正科级）、静安区监委主任助理，区纪委（监委）监察综合室副主任（正科级）、静安区监察局副局长、区纪委（监察局）信访室主任、静安区纪委常委、监察局副局长，区纪委（监察局）办公室主任、静安区绿化市容党工委书记、纪工委书记、工会主席。2015年2月起担任上海静安置业（集团）有限公司党委副书记、纪委书记，2018年3月起担任上海静安置业（集团）有限公司工会主席。

6、郭鸣民，女，1973年出生，大学学历，公共管理硕士，会计师。现任上海静安置业（集团）有限公司党委委员、董事、总会计师。1994年参加工作，曾任静安区财政局城市建设财务科副科长、静安区财政局契税管理科副科长、静安区财政局政府采购管理办公室副主任、静安区财政局招商业务科副科长、静安区财政局稽查二科副科长、科长、静安区财政局会计科科长、静安区金融和投资服务办公室投资服务科科长、静安区投资服务办公室投资服务科科长、副主任、党组成员、闸北区、静安区投服办（金融办）联合工作组成员、静安区投资服务办副主任、党组成员。2016年12月起担任上海静安置业（集团）有限公司党委委员、董事、总会计师。

7、史立辉，男，1964年出生，研究生学历，工商管理硕士，高级经济师、工程师。现任上海静安置业（集团）有限公司党委委员、副总经理、上海锦迪城市建设开发有限公司党支部书记、总经理、上海静安轨道交通发展有限公司董事长、法定代表人。1986年参加工作，曾任水利电力部上海勘测研究院技术员、助理工程师、工程师、团委书记、科研院所党支部副书记、技术处处长助理、静安区规土局规划科干部、静安区规划局规划科科长、静安区委办公室主任科员、静安区政府办公室综合科科长、主任助理、助理调研员、上海锦迪城市建设开发有限

公司副总经理、上海静安地铁投资有限公司董事长。2011年4月起担任上海静安置业(集团)有限公司副总经理、上海锦迪城市建设开发有限公司总经理,2016年12月起担任上海静安置业(集团)有限公司党委委员。

8、陈祥,男,1967年出生,大学学历。现任上海静安置业(集团)有限公司党委委员、副总经理、上海市静安第一房屋征收服务事务所有限公司党支部书记、执行董事、法定代表人、上海创家房屋拆迁有限公司执行董事、法定代表人。1985年参加工作,曾任上海市市容监察大队静安区中队(后改为静安区市容监察中队)队员、工会副主席、静安区环卫运输场干部、党支部副书记、党支部书记、静安区市容环境综合管理中心主任、党支部书记、上海静安环境建设(集团)有限公司党委副书记、纪委书记、副总经理、上海静安环境建设有限公司党委副书记、纪委书记、副总经理。2015年6月起担任上海静安置业(集团)有限公司党委委员,上海静安置业(集团)有限公司副总经理。

9、杨少良,男,1961年出生,大学学历。现任上海静安置业(集团)有限公司党委委员、副总经理。1979年参加工作,曾任静安区威海房管所管理员、保卫干部、劳动工资员、团支部书记、静安区万航房管所党支部副书记、工会主席、上海鸿发物业有限公司党支部副书记、工会主席、上海宝翔物业有限公司副总经理、支部委员、上静安公共租赁住房运营有限公司董事长、总经理、党支部书记。2010年5月起担任上海静安置业(集团)有限公司党委委员、副总经理。

10、周松,男,1967年出生,大学学历,政工师。现任上海静安置业(集团)有限公司副总经理,上海静安地铁投资有限公司党支部书记、董事长、法定代表人,上海静安城市更新建设发展有限公司董事长、法定代表人。1987年参加工作,曾任上海康定物业管理有限公司物业管理部业务经理、上海静安置业股份有限公司前期部经理、上海张宅物业有限公司副总经理、总经理、董事长、党支部书记。2015年9月起担任上海静安置业(集团)有限公司党委委员,上海静安置业(集团)有限公司副总经理(试用期一年),2016年12月试用期满正式任命为上海静安置业(集团)有限公司副总经理,2016年12月起不再担任上海静安置业(集团)有限公司党委委员。

11、曾琪,男,1959年出生,硕士学历,律师。现任上海市捷华律师事务所高级合伙人,上海静安置业(集团)有限公司外部董事。1976年参加工作,曾任

静安区人民检察院书记员、助检员、检察官、检委会委员，科员、副科长、科长，1992年1月至1994年6月在白玉兰律所担任党支部书记、律师，1994年7月至今担任上海市捷华律师事务所高级合伙人，2019年4月起担任上海静安置业（集团）有限公司外部董事。

12、李宁，男，1975年出生，大学学历，注册会计师。现任中汇会计师事务所（特殊普通合伙）管理合伙人、上海分所所长，上海静安置业（集团）有限公司外部董事。1998年8月至2011年10月在公信会计师事务所担任部门负责人，2011年11月至今担任中汇会计师事务所（特殊普通合伙）管理合伙人、上海分所所长，2019年4月至今担任上海静安置业（集团）有限公司外部董事。

13、吴琦，女，1970年出生，大学学历，政工师。现任上海静安置业（集团）有限公司职工董事、工会副主席（部门正职）。1990年参加工作，先后任职于上海延安中路房管所、上海延中物业管理有限公司、上海静安置业（集团）有限公司，2012年11月担任上海静安置业（集团）有限公司工会副主席（部门副职），2016年6月担任上海静安置业（集团）有限公司工会副主席（部门正职），2018年3月起担任上海静安置业（集团）有限公司职工董事。

14、方家伦，女，1976年1月出生，汉族，中共党员，在职研究生，审计师职称，身体健康。1995年7月自上海立信会计专科学校财政金融专业毕业；1995年7月至2012年11月，任职于静安区审计局（公务员）；2012年11月至今，任职于静安区国有资产监督管理委员会（公务员）。现任静安区国有资产监督管理委员会规划发展科科长、四级调研员（公务员），兼任上海静安置业（集团）有限公司外部监事、上海静安投资有限公司外部监事、上海市北高新（集团）有限公司外部监事、上海静安产业引导股权投资基金有限公司外部监事。

15、颜秉俊，男，1972年12月出生，汉族，中共党员，在职大学学历，身体健康。1993年7月毕业于上海市财经学校财税专业；1993年7月至1997年6月，任职于静安区财政局（公务员）；1997年7月至2006年1月，任职于静安区国资办（公务员）；2006年2月至今，任职于静安区国有资产监督管理委员会（公务员）。现任静安区国有资产监督管理委员会办公室主任、一级主任科员（公务员），兼任上海静安置业（集团）有限公司外部监事、上海静安投资有限公司外部监事、上海静安产业引导股权投资基金有限公司外部监事。

16、朱梅香，女，1967年出生，大学学历，政工师。现任上海静安建筑装饰实业股份有限公司党支部副书记、工会主席，上海静安置业（集团）有限公司职工监事。1983年参加工作，曾任上海延安中路房管所职工，上海延中物业管理有限公司职工、办公室主任、人事部经理、党支部副书记、工会主席，上海宝翔物业有限公司党支部副书记、工会主席，2016年8月起担任上海静安建筑装饰实业股份有限公司党支部副书记、工会主席，2014年9月起担任上海静安置业（集团）有限公司职工监事。

17、胡霏，男，1980年出生，大学学历，政工师。现任上海静安置业（集团）有限公司纪检监察室、审计监察室主任、职工监事。2001年参加工作，曾任上海市公安奉贤分局科员，静安分局科员、副主任科员、纪委（监察室）副主任科员，静安区纪委、监察局副科级纪检监察员、正科级纪检监察员，上海静安置业（集团）有限公司纪检审计室副主任、主任，2019年01月起担任上海静安置业（集团）有限公司纪检监察室、审计监察室主任，2018年3月起担任上海静安置业（集团）有限公司职工监事。

（二）现任董事、监事、高级管理人员兼职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员主要兼职情况如下：

序号	姓名	在公司担任职务	兼职单位	在兼职单位担任职务	兼职单位与公司关系
1	时筠仑	董事长	上海锦迪城市建设开发有限公司	董事长	同受控股股东控制
2	史立辉	副总经理	上海锦迪城市建设开发有限公司	总经理	同受控股股东控制
			上海静安轨道交通发展有限公司	董事长，法定代表人	同受控股股东控制
3	陈祥	副总经理	上海市静安第一房屋征收服务事务所有限公司	执行董事	同受控股股东控制
			上海创家房屋拆迁有限公司	执行董事	同受控股股东控制
4	周松	副总经理	上海静安地铁投资有限公司	董事长	同受控股股东控制
			上海静安城市更新建设发展有限公司	董事长	同受控股股东控制
5	朱梅香	职工监事	上海静安建筑装饰实业股份有限公司	职工董事	同受控股股东控制
			上海新静安建筑装饰材料有限公司	董事	同受控股股东控制
			上海静安置业设计有限公司	董事	同受控股股东控制
6	胡霏	职工监事	上海静安置业物业管理有限公司	监事	同受控股股东控制

序号	姓名	在公司担任职务	兼职单位	在兼职单位担任职务	兼职单位与公司关系
			上海静安置业股份有限公司	监事长	同受控股股东控制
			上海静安建筑装饰实业股份有限公司	监事长	同受控股股东控制
			上海新静安建筑装饰材料有限公司	监事长	同受控股股东控制
			上海静安置业设计有限公司	监事长	同受控股股东控制
			上海张园建设投资有限公司	监事	同受控股股东控制
			上海静安城市更新建设发展有限公司	监事	同受控股股东控制
			上海罄怡科技有限公司	监事	同受控股股东控制
			上海市静安房产市场有限公司	监事	同受控股股东控制
			上海锦迪城市建设发展有限公司	监事（执行）	同受控股股东控制
			上海静安盛达投资有限公司	监事	同受控股股东控制

发行人现任董事、监事及高级管理人员任职情况严格按照《公司法》、《公司章程》等有关规定产生，不存在法律、法规禁止的兼职情况。

截至 2021 年 3 月末，发行人现任董事、监事及高级管理人员不存在公务员兼职情况。

（三）董事、监事、高级管理人员设置符合《公司法》等相关法律法规及公司章程的说明

发行人的董事、监事及高管人员的设置符合《公司法》等相关法律法规及《公司章程》的规定。

七、相关机构、人员违法违规情况

（一）发行人最近三年内是否存在重大违法违规及受处罚的情况

最近三年，发行人不存在重大违法违规及受处罚的情况。

（二）发行人控股股东最近三年内是否存在重大违法违规及受处罚的情况

最近三年，发行人控股股东不存在重大违法违规及受处罚的情况。

（三）发行人的董事、监事、高级管理人员最近三年内是否存在重大违法违规及受处罚的情况

最近三年，发行人的董事、监事、高级管理人员不存在重大违法违规及受处

罚的情况。

八、主要业务板块运营情况

（一）主营业务情况概述

发行人经营范围包括：一般项目：危旧房改造，物业管理，居民日常生活服务，动拆迁代办，国内贸易（除专项规定），建筑设计及装潢，房地产租赁经营，房地产经纪，房地产咨询，房地产开发经营。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（二）主营业务收入、成本及利润分析

报告期内，公司营业收入主要包括物业管理、装饰工程、房屋租赁、动迁服务及其他业务收入。公司各板块的营业收入、营业成本、毛利及毛利率情况如下：

1、主营业务收入结构分析

发行人最近三年及一期营业收入、成本构成及占比情况如下：

表：发行人最近三年及一期营业收入结构

单位：万元、%

营业收入	2021年1-3月		2020年		2019年		2018年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
物业管理	4,286.22	28.05	19,272.62	13.16	15,326.53	15.09	16,100.86	14.02
装饰工程	4,933.34	32.28	39,217.25	26.79	46,079.89	45.36	58,500.23	50.93
房屋租赁	4,048.00	26.49	15,896.28	10.86	19,660.98	19.35	18,568.01	16.17
动迁服务	245.58	1.60	49,156.38	33.58	15,263.30	15.02	13,487.74	11.74
其他	1,769.01	11.58	22,853.34	15.61	5,266.82	5.18	8,200.85	7.14
合计	15,282.15	100.00	146,395.86	100.00	101,597.52	100.00	114,857.69	100.00

发行人的营业收入主要分为物业管理、装饰工程、房屋租赁、动迁服务和其他业务板块，最近三年及一期，公司营业收入分别为 114,857.69 万元、101,597.52 万元、146,395.86 万元和 15,282.15 万元，其中物业管理业务收入占营业收入的比重分别为 14.02%、15.09%、13.16%和 28.05%；装饰工程业务收入占营业收入的比重分别为 50.93%、45.36%、26.79%和 32.28%；房屋租赁业务收入占营业收入比重分别为 16.17%、19.35%、10.86%和 26.49，动迁服务业务收入占营业收入比重分别为 11.74%、15.02%、33.58%和 1.60%，其他业务收入占营业收入比重分别为 7.14%、5.18%、15.61%和 11.58%。2020 年度，发行人动迁服务业务收入

和其他业务收入增长较多，主要系原计入递延收益的 4.77 亿元征收价值补偿于本年确认收入，以及静安地铁代建项目结算确认其他业务收入导致。

2、营业成本结构分析

表：发行人最近三年及一期营业成本构成情况

单位：万元、%

主营业务成本	2021年1-3月		2020年		2019年		2018年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
物业管理	3,843.12	31.02	18,130.76	24.06	13,345.78	17.68	13,205.28	15.50
装饰工程	4,487.66	36.22	38,253.60	50.77	41,698.80	55.24	55,123.36	64.71
房屋租赁	2,947.85	23.79	12,820.62	17.01	12,455.86	16.50	12,432.00	14.59
动迁服务	171.92	1.39	329.93	0.44	5,645.35	7.48	1,911.67	2.24
其他	939.10	7.58	5,815.96	7.72	2,339.80	3.10	2,514.65	2.95
合计	12,389.65	100.00	75,350.87	100.00	75,485.59	100.00	85,186.97	100.00

最近三年及一期，发行人的营业成本分别为 85,186.97 万元、75,485.59 万元、75,350.87 万元和 12,389.65 万元，其中物业管理业务占营业成本的比重分别为 15.50%、17.68%、24.06% 和 31.02%；装饰工程业务占营业成本的比重分别为 64.71%、55.24%、50.77% 和 36.22%；房屋租赁业务占营业成本的比重分别为 14.59%、16.50%、17.01% 和 23.79%；动迁服务业务占营业成本的比重分别为 2.24%、7.48%、0.44% 和 1.39%；其他业务占营业成本的比重分别为 2.95%、3.10%、7.72% 和 7.58%。发行人动迁服务业务中被动动迁业务成本主要为使用权购置等获取成本，成本按照资产价值结转或耗费据实列支，受具体项目影响较大。

3、营业毛利润结构分析

表：发行人最近三年及一期营业毛利润结构

单位：万元、%

营业毛利润	2021年1-3月		2020年		2019年		2018年	
	金额	毛利率	金额	毛利率	金额	毛利率	金额	毛利率
物业管理	443.10	10.34	1,141.86	5.92	1,980.76	12.92	2,895.57	17.98
装饰工程	445.68	9.03	963.65	2.46	4,381.08	9.51	3,376.87	5.77
房屋租赁	1,100.15	27.18	3,075.66	19.35	7,205.11	36.65	6,136.01	33.05
动迁服务	73.66	29.99	48,826.45	99.33	9,617.94	63.01	11,576.07	85.83
其他	829.91	46.91	17,037.38	74.55	2,927.03	55.57	5,686.20	69.34
合计	2,892.50	18.93	71,045.00	48.53	26,111.93	25.70	29,670.73	25.83

最近三年及一期，发行人的营业毛利润分别为 29,670.73 万元、26,111.93 万元、71,045.00 万元和 2,892.50 万元，毛利率分别为 25.83%、25.70%、48.53% 和 18.93%。2020 年度，发行人毛利润增长较多主要系前期递延征收补偿款本期确

认收入及静安地铁代建项目结算确认收入导致；由于被动征收业务成本较低，导致发行人 2020 年毛利率较高。

分板块看，物业管理板块毛利润占总毛利润的比重分别为 9.76%、7.59%、1.61%和 15.32%，毛利率分别为 17.98%、12.92%、5.92%和 15.32%。

装饰工程板块毛利润占总毛利润的比重分别为 11.38%、16.78%、1.36%和 15.41%，毛利率分别为 5.77%、9.51%、2.46%和 9.03%，装饰工程毛利率波动系因不同项目间毛利率差异引起结构性变化所致，2018 年度主要结算项目为虹桥机场航空噪声治理（二期）降噪改造工程首批实施项目二标段，该项目毛利率为 2.89%，拉低了装饰工程板块的整体毛利水平，2020 年受疫情停工损失影响，导致毛利率较低。

房屋租赁板块毛利润占总毛利润的比重分别为 20.68%、27.59%、4.33%和 38.03%，毛利率分别为 33.05%、36.65%、19.35%和 27.18%，2020 年毛利率较低主要原因系置业集团实施支持防控新冠疫情减免房屋租金的方案措施导致租金减少。

动迁服务板块毛利润占总毛利润的比重分别为 39.02%、36.83%、68.73%和 2.55%，毛利率分别为 85.83%、63.01%、99.33%和 29.99%，2020 年动迁服务业务毛利润及毛利率较高，主要系当期确认被动征收业务收入较多。

其他业务板块毛利润占总毛利润的比重分别为 19.16%、11.21%、23.98%和 28.69%，毛利率分别为 69.34%、55.57%、74.55%和 46.91%。

装饰工程、物业管理、房屋租赁板块 2020 年毛利率下降，主要受疫情影响，减免了部分物业管理费及租金，且工程工期及收入结算也受到了的一定影响。

（三）主要板块经营情况

发行人的主营业务由物业管理、装饰工程、房屋租赁、动迁服务及其他五大业务板块组成。

1、物业管理业务

公司定位于静安区唯一一家区属房管集团，2020 年底承担了静安约为 661.54 万平方米的直管公房管理及售后公房、市场化物业管理（其中：直管公房管理面积约 150 万平方米，售后公房管理面积约 310.59 万平方米，市场化物业管理面积约 200.96 万平方米）。与此同时，公司积极拓展市场化物业管理业务，增加物

业管理范围。目前，公司的物业管理业务分为公房物业管理及市场化物业管理。

表：最近三年及一期物业管理业务经营情况

单位：万元

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
营业收入	4,286.22	19,272.62	15,326.53	16,100.86
营业成本	3,843.12	18,130.76	13,345.78	13,205.28
营业毛利	443.10	1,141.86	1,980.76	2,895.57
毛利率	10.34%	5.92%	12.92%	17.98%

（1）公房物业管理业务

公房物业管理业务主要由上海静安置业物业管理有限公司（以下简称“静安物业”）负责运营。静安物业成立于1994年4月，主要经营范围为物业管理、停车库经营、代办动迁、室内装潢、水电安装等业务。

静安物业持有上海市住房保障和房屋管理局于2011年6月15日颁发的《物业服务企业资质证书》（沪（静安）0054号），准予其自2005年6月30日起从事物业管理活动，资质等级为二级。

根据2017年12月15日生效的《住房城乡建设部办公厅关于做好取消物业服务企业资质核定相关工作的通知》（建办房(2017)75号）和相关法律法规，《物业服务企业资质管理办法》目前已失效，各地不再受理物业服务企业资质核定申请和资质变更、更换、补证申请，目前静安物业已根据上海市房屋管理局的相关规定于上海市物业管理监督与服务平台和上海市公房集中式管理信息系统注册登记，并根据相关法律法规的要求开展物业服务活动。

静安物业主要为上海市静安区公房的住户提供物业管理服务，公房是指管理的使用权房屋（直管公房）以及居民购买产权后的房产（售后公房），针对直管公房，公司相关收入包含直管公房租金和直管公房物业管理（含专项整治活动，如二次供水改造、消防简易喷淋改造、卫生间改造等活动）；针对售后公房，公司收取一定物业管理费。由于公房业务为民生服务业务，公房相关业务不以盈利为主要目的，公房的租金标准和物业管理费用标准均由房管局统一确定标准（其中，售后公房物业管理上海市房管部门近三年的标准为每平方米每月0.80元；公房租金的标准根据解放以来近36个相关文件来确定，上海市房管部门会根据物价水平不定期做一定调整）。公司在提供公房的物业服务的同时，向居民收取租金、专项整治费及保安保洁费，一并计入“物业管理”收入科目。

截至2018-2020年末，公司在静安区直管公房管理面积均为150万平方米，

同期，公司的售后公房管理面积分别为 370 万平方米、441 万平方米和 310.59 万平方米，2018 年及 2019 年售后公房管理面积大幅增长，主要系自国务院批复原闸北、静安两区“撤二建一”，设立新的静安区，公司积极拓展在静安北部（原闸北区）的公房物业管理业务所致。最近三年及一期，公司实现公房相关收入分别为 1.04 亿元、0.96 亿元、1.33 亿元和 0.43 亿元，2019 年公房相关收入同比减少 7.60%，主要系物业管理中专项整治活动收入减少所致。

表：最近三年及一期公房相关收入情况

单位：亿元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年	2019 年	2018 年
直管公房租金	0.14	0.50	0.45	0.41
公房物业管理（含专项活动）	0.29	0.83	0.51	0.63
收入合计	0.43	1.33	0.96	1.04

（2）市场化物业管理业务

公司市场化物业管理业务主要由上海巨星物业管理有限公司（以下简称“巨星物业”）。巨星物业成立于 1996 年 11 月，具有 ISO9001 资格认证，主要从事的经营范围为物业管理、动拆迁服务及保洁服务及绿化养护等。

巨星物业主要承接市场物业管理服务，对各楼盘的运营模式以酬金制为主，收费标准参考市场价。最近三年及一期末，巨星物业住宅小区物业管理面积为 38.52 万平方米、38.52 万平方米、39.47 万平方米和 39.47 万平方米；政府办公楼物业管理面积分别为 5.35 万平方米、7.03 万平方米、6.92 万平方米和 8.06 万平方米，管理面积有所增加；商办房产物业管理面积分别为 1.15 万平方米、1.15 万平方米、1.15 万平方米和 1.15 万平方米，截至报告期末巨星物业市场化物业管理总面积为 48.68 万平方米。巨星物业运营情况稳定，最近三年及一期末，巨星物业实现市场化物业管理收入分别为 3,260.74 万元、2,455.02 万元、2,457.86 万元和 390.15 万元。

表：报告期末巨星物业的市场化物业管理面积

单位：平方米

物业项目	2021 年 3 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
住宅小区	394,746.65	394,746.65	385,207.45	385,207.45
政府办公楼	80,570.00	69,219.17	70,299.17	53,469.00
商办房产	11,500.00	11,500.00	11,500.00	11,500.00
合计	486,816.65	475,465.82	467,006.62	450,176.45

表：2021年3月31日巨星物业管理业务明细

单位：平方米、万元

物业名称	物业费 (元/平方米/月)	2021年3月末 物业管理面积	2021年3月末 物业管理费
人才大厦	1.58	21,059.00	1.50
月季园	1.58	73,000.00	-
银开小区	1.58	35,788.00	3.24
平安昌平	1.90	23,824.00	7.50
襄乐大厦	1.58	19,000.00	8.50
丽致公寓	2.15	20,016.00	16.79
教师公寓	1.35	65,605.80	19.90
中邮华祺	1.55/21.5	22,000.00	62.26
宝城公寓	2.15/1.60	9,539.20	-
茂名公寓	1.20	36,000.00	9.33
沪中新苑	1.58	75,914.65	17.98
石门二路文化中心	15.77	3,050.00	33.02
延安中路789号	30.07	-	-
常德路370号	23.85	26700.00	-
置业集团	14.74	2,500.00	1.03
胶州路300号	34.93	13,016.00	42.44
基督教青年会	14.62	1,500.00	6.58
芷江街道	14.09	10,525.00	89.19
静安建筑	43.85	2,000.00	38.36
曹家渡街道	6.50	3,000.00	-
临汾街道	17.85	3,779.00	22.73
静安工人文化宫	26.71	4,000.00	-
静安工人体育馆	-	15,000.00	9.80
黄渡基地	-	-	-
合计	-	486,816.65	390.15

注：中邮华祺物业管理分为居民住宅及办公楼物业管理，居民住宅的物业管理价格较低。静安工人体育馆、黄渡基地，两处物业按服务收费，不按具体面积和单价核算。

发行人积极拓展物业布局，公司正在开拓静安区北部公房管理的物业管理面积，随着静安区北部公房物业管理的承接及市场化物业管理竞争实力的不断提升，公司物业管理业务面积或将进一步增加。

总体来看，公司公房的管理业务具有一定的垄断性，市场化物业管理稳步经营。随着静安北部公房物业管理的承接及市场化物业管理竞争实力的不断增强，公司物业管理业务收入提升。

2、装饰工程业务

表：最近三年及一期装饰工程业务经营情况

单位：万元

科目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
营业收入	4,933.34	39,217.25	46,079.89	58,500.23
营业成本	4487.66	38,253.60	41,698.80	55,123.36
营业毛利	445.68	963.65	4,381.08	3,376.87
毛利率	9.03%	2.46%	9.51%	5.77%

公司装饰工程业务主要由上海静安建筑装饰实业股份有限公司（以下简称“静安建筑”）负责。

静安建筑成立于1990年7月，静安建筑主营业务为房屋建筑工程施工总承包、建筑装修装饰工程专业承包、建筑装饰工程设计、机电设备安装工程专业承包、送变电工程专业承包、建筑工程设计、建筑幕墙工程设计等。持有主要资质有：（1）上海市住房和城乡建设管理委员会于2020年11月06日颁发的《建筑业企业资质证书》（证书编号为D231491558），资质类别及等级为建筑工程施工总承包一级，市政公用工程总承包三级，建筑装修装饰工程专业承包一级，建筑幕墙工程专业承包二级，建筑机电安装工程专业承包三级，古建筑工程专业承包三级，输变电工程专业承包三级，特种工程（结构补强）专业承包不分级，有效期至2025年11月05日；（2）《安全生产许可证》（编号（沪）JZ安许证字[2016]011881），许可范围为建筑施工，证书有效期为2019年5月9日至2022年5月8日；（3）上海市文物局于2019年7月25日颁发的《文物保护工程施工资质证书》（证书编号为SH0102SG0016），资质等级为二级，业务范围为近现代重要史迹及代表性建筑，有效期为12年。

静安建筑定位为上海市高端装修装饰及历史保留保护建筑修缮主体，按照国家的相关工程项目质量要求以及项目中标的相关要求进行建设施工，施工完成后由符合规定的质量评定单位进行质量检验，符合施工质量标准后，委托方按合同支付工程款项。静安建筑主要为客户提供大中型装修、装饰及服务，盈利模式为项目承包经营制，资金平衡主要是客户提供保证金并按照工程进度收取进度款，若有阶段性资金不足，可以通过银行贷款等形式进行资金平衡。

静安建筑装饰工程业务主要分为装修装饰业务和历史保留保护建筑修缮业务两大类。业务模式方面，装饰装修业务与历史保留保护建筑修缮业务的基本流程一致，具体分为三个阶段：第一个阶段为招投标阶段，两类业务均需通过公开透明的招投标程序取得项目施工资格，具体流程为（1）跟踪潜在项目（2）组织投标（3）中标；第二个阶段为项目实施阶段，具体流程为（1）立项报建并签署

合同（2）确定施工方案（3）落实施工组织设计（4）分派确定项目部（5）现场进行施工；第三个阶段为工程收尾阶段，具体流程为（1）项目竣工报验（2）完成验收（3）进行相关资料归档。

两者在监管、施工工艺和工程验收等方面存在较为明显的差异。在监管适用上装修装饰业务可分为两类，一类工程是由项目产权单位所在地区城乡建设和交通委员会（以下简称“建交委”）组织招投标，同时建交委按照国务院颁布的《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国建筑法》等法律法规进行监管；另一类是由产权单位自主进行招投标并负责后续监督、验收工作，这类工程的建设主体以民营企业或外资企业为主。历史保留保护建筑修缮业务主要是由地区的住房保障和房屋管理局（房管局）负责项目的招投标，在具体实施上，房管局一般委托第三方招标代理公司作为发包人实施招投标工作，后续项目进程中房管局按照自身的管理流程进行监管。施工工艺方面，装修装饰业务包含大量的设备安装和专业施工，纯劳务施工（现场拆除，墙面修复，清洁等）占整个施工工程量的比重较小。而历史保留保护建筑修缮业务主要是对已有的历史建筑进行修缮维护，其中纯劳务施工占比较大。工程验收上，装修装饰业务统一按照国家法律规定流程进行验收，其中产权单位为主要责任人；历史保护修缮业务由于修缮的大都是公房，产权归国家所有，房管局代为行使权力，验收流程是由房管局牵头组织专家进行评审，最终出具验收单据。

近年来，发行人装饰装修业务主要承接的项目包括：（1）上海市静安区“美丽家园”全项目修缮；（2）上海哥伦比亚开元医院 5 楼 VIP 病房的装饰项目；（3）上海恒隆“玫琳凯复原工程”；（4）上海浦江饭店二期；（5）成都苹果旗舰店装修；（6）上海虹桥航空降噪（二期）项目等，整体项目完成情况良好。

发行人近年来也承接了较多的历史保留保护建筑修缮业务，主要包括：（1）上海静安区丰盛里 E 幢复建工程；（2）上海四川北路 85 号、宁波路 276 号修缮项目；（3）上海中共二大会址、中共三大会址的局部修缮工程；（4）上海张园 77 号修缮工程等。项目实施过程中，发行人制定了完善的工程管理制度，并严格要求保障工程质量，不存在工程质量重大瑕疵及受到行政处罚的情形。

最近三年及一期，发行人装修装饰业务和历史保留保护建筑修缮业务收入分类情况如下表所示：

表：报告期内装修装饰业务和历史保留保护建筑修缮业务收入分类情况

单位：万元，%

营业收入	2021年1-3月		2020年		2019年		2018年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其中：装修装饰业务	4,486.34	90.94	34,793.44	88.72	29,723.33	64.50	53,372.06	91.23
其中：历史保留保护建筑修缮业务	447.00	9.06	4,423.81	11.28	16,356.56	35.50	5,128.17	8.77
合计	4,933.34	100.00	39,217.25	100.00	46,079.89	100.00	58,500.23	100.00
营业成本	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其中：装修装饰业务	4,092.46	91.19	34,294.30	89.65	27,497.95	65.94	50,725.95	92.02
其中：历史保留保护建筑修缮业务	395.20	8.81	3,959.30	10.35	14,200.85	34.06	4,397.41	7.98
合计	4,487.66	100.00	38,253.60	100.00	41,698.80	100.00	55,123.36	100.00
营业毛利润	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其中：装修装饰业务	393.88	88.38	499.14	51.80	2,225.38	50.80	2,646.11	78.36
其中：历史保留保护建筑修缮业务	51.80	11.62	464.51	48.20	2,155.71	49.20	730.76	21.64
合计	445.68	100.00	963.65	100.00	4,381.08	100.00	3,376.87	100.00
毛利率	9.03		2.46		9.51		5.77	
其中：装修装饰业务	8.78		1.43		7.49		4.86	
其中：历史保留保护建筑修缮业务	11.59		10.50		13.18		14.25	

2018-2020年，发行人装修装饰业务收入分别为53,372.06万元、29,723.33万元和34,793.44万元，占当年装饰工程收入的比例分别为91.23%、64.50%和88.72%；历史保留保护建筑修缮业务收入分别为5,128.17万元、16,356.56万元和4,423.81万元，占当年装饰工程收入的比例分别为8.77%、35.50%和11.28%。总体来看，发行人装饰工程收入中装修装饰业务收入占比较高；但报告期内装修装饰业务和历史保留保护建筑修缮业务的收入规模与占比均呈现一定的波动性，主要由于发行人每年中标并投入施工的工程类型存在着一定的不确定性，导致每年两类业务所确认的收入有所波动。报告期内，发行人主要历史保留保护建筑修缮项目的情况如下表所示：

表：报告期内主要历史保留保护建筑修缮项目情况

单位：万元

项目名称	发包人	付款方/预算方	是否签订协议	协议签署时间	合同金额	回款情况	剩余未回款合同金额	预计回款时间

北京、大华公寓、沁园村、泰兴、凯歌公寓小区优秀历史建筑修缮工程	上海辅正工程咨询有限公司	上海市静安区住房保障和房屋管理局	是	2016年	3,615.18	3,544.45	70.73	2022年前
华山、赵家桥、景华、海园、富民、裕华小区优秀历史建筑修缮工程	上海辅正工程咨询有限公司	上海市静安区住房保障和房屋管理局	是	2016年	3,820.48	3,745.76	74.72	2022年前
联华、重华、威海、延中、新成、升平小区优秀历史建筑修缮工程	上海辅正工程咨询有限公司	上海市静安区住房保障和房屋管理局	是	2016年	3,410.65	3,344.06	66.59	2022年前
茂北小区（南京西路1025弄1号等）优秀历史建筑修缮	上海辅正工程咨询有限公司	上海市静安区住房保障和房屋管理局	是	2016年	2,360.99	2,315.05	45.94	2022年前
茂北、泰兴小区优秀历史建筑修缮工程	上海辅正工程咨询有限公司	上海市静安区住房保障和房屋管理局	是	2017年	3,947.23	3,870.15	77.08	2023年前
华业、古柏、泰兴小区优秀历史建筑修缮工程	上海辅正工程咨询有限公司	上海市静安区住房保障和房屋管理局	是	2017年	3,477.09	3,409.05	68.04	2023年前
景华、富民、海园、百乐、德义大楼小区优秀历史建筑修缮工程	上海金外滩辅正工程咨询有限公司	上海市静安区住房保障和房屋管理局	是	2017年	5,378.86	5,271.35	107.51	2023年前
四明小区等厨卫及相关设施改造工程	上海容基工程项目管理有限公司	上海市静安区住房保障和房屋管理局	是	2018年	6,059.42	4,884.08	1,175.35	2024年前
静安区康顺小区（康定路297弄）等综合整治工程	上海亚新建设工程有限公司	上海市静安区住房保障和房屋管理局	是	2019年	3,449.96	2,759.97	689.99	2025年前
静安区威海小区（威海路665弄）等综合整治工程	上海亚新建设工程有限公司	上海市静安区住房保障和房屋管理局	是	2019年	2,350.71	1,880.56	470.15	2025年前
静安区华山小区（长乐路1236弄）等综合整治工程	上海亚新建设工程有限公司	上海市静安区住房保障和房屋管理局	是	2019年	2,969.59	2,375.67	593.92	2025年前
合计	-	-	-	-	40,840.16	37,400.15	3,440.01	-

注：1、除质保金外，其余回款需在完成项目审计决算后全额结算，质保金在保修期满后全额结算。

2、预计回款时间按照计划竣工时间加上保修期计算，保修期按照5年确定。

从对手方情况来看，上述报告期内主要历史保留保护建筑修缮项目付款人均均为上海市静安区住房保障和房屋管理局（以下简称“房管局”），房管局与项目产权单位委托发包人负责项目的招投标、审批手续、工程建设资金筹措等工作。

上述历史保留保护建筑修缮项目均已签署合同协议，合同中就工程内容、合

同工期、合同价款、回款安排及各方责任义务进行了明确安排。根据合同中的回款安排情况，历史保留保护建筑修缮项目采用完工百分比法，付款方按照工程进度分多次支付工程款：施工进场时由监理工程师审核确认后收到合同价款的 30%；施工过程中按工程进度支付部分比例的工程款；完工后待承包人提交项目结算书、签证单、竣工资料等材料付款方支付部分工程款；每个项目最后会留有 3%-5% 的合同工程款作为质保金，待保修期满后支付。从上述所列项目回款情况看，剩余未回款合同金额占总合同金额的比例为 10.26%，占比较小；各项目回款安排基本按照合同约定，整体回款情况良好，部分已完工项目的未支付合同金额将在保修期结束或相关手续完成后全部回款。

表：最近三年及一期末静安建筑收入、利润情况

单位：亿元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业收入	0.43	3.79	4.39	5.84
其中：装饰工程收入	0.42	3.76	4.35	5.82
净利润	0.32	-0.16	0.05	0.07

2019 年，静安建筑前五大供应商主要为上海颀仕实业有限公司、来实建筑系统（上海）有限公司等，采购额为 25,721.27 万元。2020 年，静安建筑前五大供应商主要为深圳市坐标建筑装饰工程股份有限公司、上海彩熙实业有限公司等，采购额为 3,989.02 万元，其中 2020 年净利润为负主要系相关工程受 2020 年新冠疫情影响停工所致。

表：2019 年及 2020 年静安建筑前五大供应商采购金额明细

单位：万元、%

期间	序号	供应商	采购额	占年度采购总额比例
2020 年	1	深圳市坐标建筑装饰工程股份有限公司	2,338.38	10.85
	2	上海彩熙实业有限公司	710.00	3.29
	3	南京强云复合材料造型艺术有限公司	387.00	1.80
	4	上海睿敏实业发展有限公司	280.00	1.30
	5	北京平强建筑工程有限责任公司	273.64	1.29
			合计	3,989.02
2019 年	1	上海颀仕实业有限公司	900.55	4.50
	2	来实建筑系统（上海）有限公司	600.00	3.08

3	霸州市京晶展示道具责任有限公司	595.00	2.96
4	北京天宇合瑞建材有限公司	448.89	2.24
5	上海佑一金属网业有限公司	320.00	1.61
合计		2,864.44	14.39

2018-2020年，装饰工程新签合同金额分别为7.82亿元、5.85亿元和3.22亿元，新签合同个数分别为54个、80个和64个，当期完成金额分别为6.10亿元、5.28亿元和4.07亿元，在手未完工合同金额分别为2.09亿元、1.55亿元和0.70亿元。

总体来看，公司建筑装饰业务在地区分布上集中在上海区域，并以静安区内项目为主，近年来新签合同量稳步增加，业务进一步多元化，为公司收入和利润提供了有力的支撑。

表：2018-2020年装饰工程合同签订情况

单位：亿元、个

类别	2020年	2019年	2018年
新签合同金额	3.22	5.85	7.82
新签合同个数	64	80	54
当期完成金额	4.07	5.28	6.10
在手未完工合同金额	0.70	1.55	2.09

表：2021年3月末在建项目情况

单位：万元、%

序号	工程名称	业主方	项目所在地	合同造价金额	合同签订时间	开工时间	预计竣工时间	回款金额	回款比例	预计回款完成时间	证照是否齐全
1	2019年度金山区石化街道海棠新村售后公房多层综合整治工	上海联建工程造价咨询有限公司	上海	3,505.00	2019.11.1	2019.11.1	2021.9.30	605.29	17.27	2022.6.30	是
2	2019年度金山区石化街道东礁二村售后公房多	上海联建工程造价咨询有限公司	上海	523.73	2019.11.1	2019.11.1	2021.9.30	186.85	35.68	2022.6.30	是

序号	工程名称	业主方	项目所在地	合同造价金额	合同签订时间	开工时间	预计竣工时间	回款金额	回款比例	预计回款完成时间	证照是否齐全
	层综合整治工程										
3	北京环球影城主题公园项目标段二	中国建筑第二工程局有限公司	北京	7,827.12	2019.10.18	2019.11.1	2020.10.30	4,898.24	62.58	2021.9.30	是
4	青浦区朱家角课植园迎贵厅抢修工程	上海淀山湖新城发展有限公司	上海	303.02	2020.3.27	2020.4.1	2020.7.15	135.25	44.63	2021.9.30	是
5	泰兴路460号办公室场所装修项目	上海静安公房资产管理有限公司	上海	205.72	2020.5.6	2020.5.16	2020.8.3	144.00	70.00	2021.12.30	是
6	静安豪景苑公共部位玻化砖返修工程	新工（厦门）物业管理服务有限公司上海分公司	上海	289.73	2020.5.6	2020.5.20	2020.9.3	86.91	30.00	2022.3.20	是
7	康定东路85号优秀历史建筑外立面保护修缮工程	上海远东城建技术发展有限公司	上海	569.21	2020.4.30	2020.5.10	2020.10.27	170.76	30.00	2022.3.20	是
8	淮海中路1202号优秀历史建筑装修工程	中华企业股份有限公司	上海	2,561.18	2020.6.1	2020.6.18	2020.10.10	472.97	18.46	2022.12.30	是
9	新桥镇雅鹿新苑一期修缮工程	上海市松江区新桥镇人民政府	上海	6,831.03	2020.7.21	2020.8.10	2021.10.30	1,881.89	27.55	2022.12.30	是

序号	工程名称	业主方	项目所在地	合同造价金额	合同签订时间	开工时间	预计竣工时间	回款金额	回款比例	预计回款完成时间	证照是否齐全
合计				22,615.74				8,582.16	37.95		

注：按照质保期要求，剩余 3%-5% 价款在取得项目竣工验收报告后的 2 年内完成支付，上表中“预计回款完成时间”不考虑该剩余价款。

3、房屋租赁业务

表：最近三年及一期末房屋租赁业务经营情况

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业收入	4,048.00	15,896.28	19,660.98	18,568.01
营业成本	2,947.85	12,820.62	12,455.86	12,432.00
营业毛利	1,100.15	3,075.66	7,205.11	6,136.01
毛利率	27.18%	19.35%	36.65%	33.05%

公司房屋租赁业务的运营主体为本部、下属三级子公司上海张园建设投资有限公司（以下简称“张园建设”）和上海吴江路休闲街管理有限公司。其中，张园建设成立于 2014 年 12 月，由上海静安地铁投资有限公司和上海沪中房地产联合发展总公司联合出资，注册资本 5.00 亿元。

业务模式方面，公司主要通过自筹或者对外融资进行购买、建设或者合作运营商业地产项目，并通过对商业地产项目的运营，收取相应的租赁收入。商业地产租金按市场价格确认，租赁合同期限一般为 3-4 年一签，租金按月或季度收取。

截至报告期末，公司商业地产运营项目有 3 个，丰盛里和吴江休闲街为自建项目，武宁南路 203 号等项目为自购项目。其中，张园建设运营的项目为丰盛里项目，土地性质为出让地，该土地位于轨道交通 12 号线南京西路站地块。该项目依托于政府推进张园地区保护性开发的契机，张园建设将丰盛里项目建成为一个开发品质高、文化底蕴深的特色商业街区，实现商铺出租、物业管理及举办市场活动等多元化商业运营综合体，丰盛里项目得益于优越的地理位置及稀缺的优质营商环境，截至 2021 年 3 月末，丰盛里南区共计招商 18 家，包括较多知名品牌。吴江路休闲街目前正在改建中，预计将于年底完成。武宁南路 203 号等项目于 2018 年下半年完成装修，目前出租率可达 90% 以上，公司商业地产整体运营

情况较好。

最近三年内及一期末，公司实现房屋租赁收入分别为 1.86 亿元、1.97 亿元、1.59 亿元和 0.40 亿元，主要系丰盛里项目及武宁南路 203 号等自购项目贡献的租赁收入，2020 年受疫情影响房屋租赁收入有所下滑。目前，公司房屋租赁板块基本形成以丰盛里、威海路 696 号、武宁南路 203 号等项目为主的商业地产租赁和非居住办公地产租赁并重的局面，其他单体租金规模较小的众多房屋租赁项目广泛分布在上海市静安区。

截至 2020 年末，公司账面土地资产为 753.00 亩，均位于长三角一体化示范区范围内，账面价值为 1.22 亿元。其中，640.00 亩为出让地，113.00 亩为划拨地，公司土地均已办理土地使用权证，土地用途为住宅及商业。

表：2019 年至 2021 年 3 月末公司商业地产平均租金与出租率情况

单位：元/平方米/月

项目	总投资 (亿元)	运营主体	2021 年 3 月末		2020 年		2019 年	
			平均租金	出租率	平均租金	出租率	平均租金	出租率
丰盛里	13.55	张园建设	391.58	82.98%	329.36	82.90%	365.58	85.87%
威海路 696、724 号	2.37	静安置业	132.55	100.00%	183.15	100.00%	189.59	100.00%
武宁南路 203 号等项目	5.75	静安置业	143.59	99.61%	73.50	99.61%	83.11	99.61%

表：最近三年及一期公司商业地产出租面积及收入情况

单位：万元、平方米

项目	明细	2021 年 1-3 月	2020 年	2019 年	2018 年
丰盛里	出租面积	11,967.69	11,574.69	11,682.57	8,225.84
	租赁收入	1,137.53	3,431.00	5,125.07	4,016.41
威海路 696、724 号	出租面积	9,780.49	9,780.49	9,780.49	1701.61
	租赁收入	388.94	2,149.58	2,225.10	946.58
武宁南路 203 号等项目	出租面积	16,409.16	16,409.16	16,409.16	13,858.60
	租赁收入	706.83	1,447.31	1,636.53	1712.29
收入合计		2,233.30	7,027.89	8,986.70	6,675.28

目前，公司拟建的商业地产运营项目有 3 个，分别为（1）张园地区保护性开发建设项目：在保护历史风貌的基础上把张园打造成上海特有的、历史建筑风貌保护活化利用的典范，具体建设方案目前尚在规划中；（2）苏州芦墟项目：占地 640 亩，地处苏州吴江芦墟地区，目前已投入约 1.25 亿元，项目处于长三角一体化发展规划区内，具体建设方案尚在规划中；（3）职工培训中心项目：

拥有土地 113 亩，投资约 1 亿元，目前主要经营培训、会议会务、疗休养等为主，因公司处于长三角一体化发展规划区内，现计划进行升级改造，具体建设方案目前尚在规划中。拟建的 3 个项目均为自建项目，目前具体开发计划待定，完工后均用于商业开发运营。

总体来看，随着公司的商业地产运营板块实力稳步增强，租金收入不断增加，随着拟建商业开发的逐步推进，为公司盈利水平提供一定的支撑。

4、动迁服务业务

表：2018-2020 年动迁服务业务经营情况

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业收入	245.58	49,156.38	15,263.30	13,487.74
营业成本	171.92	329.93	5,645.35	1,911.67
营业毛利	73.66	48,826.45	9,617.94	11,576.07
毛利率	29.99%	99.33%	63.01%	85.83%

公司动迁服务业务分为主动动迁业务和被动动迁业务。主动动迁业务是指下属子公司上海市静安第一房屋征收服务事务有限公司（以下简称“第一征收所”或“一征所”）受静安区人民政府的委托提供动迁劳务服务，该收入系提供劳务服务取得相关收入。被动动迁是指公司的直管公房被纳入上海市旧改动迁范围，被动迁后公司可以获得相应的动迁补偿收入，在上海旧区改造的整体布局下，静安区城市建设及旧区改造也将加快推进，为公司该业务提供了良好的发展环境，该项业务收入预计比较稳定。业务模式方面，主动动迁业务由一征所受静安区政府相关部门的委托提供动迁服务，对标的地块（如：上海市静安区张园地块旧城区改建项目等）实施征收补偿工作，并就委托房屋征收与补偿的范围开展具体工作，不包括土地整理和房屋拆迁，一征所相应收取征收地块的劳务费，协议期限至委托范围的房屋征收与补偿工作完成为止。

公司根据区政府的委托数量和项目体量的大小来确定动迁服务收入总量，同时根据服务的进度取得阶段性服务收入，项目动迁完成后公司取得全部收入。主动动迁的资金由静安区政府筹措，静安区政府根据实际服务进度支付公司动迁服务费。

第一征收所系根据《上海市静安区人民政府办公室抄告单》（静府办告[2012]34 号）和静安置业《关于成立上海市静安区第一房屋征收事务有限公司

的申请》成立，从事房屋征收补偿、房屋置换服务，并经备案。

根据《市政公用事业特许经营管理办法》和《基础设施和公用事业特许经营管理办法》等法律法规规定，该等特许经营权主要系在能源、交通运输、水利、环境保护、市政工程等基础设施和公用事业领域方面，政府通过协议授权其投资建设运营基础设施和公用事业并获得收益。根据发行人说明并经其确认，第一征收所从事的主动拆迁业务不属于基础设施和公用事业领域，相关政府部门未将所有与拆迁和征收补偿相关的业务均授权由第一征收所实施，且第一征收所也非主动拆迁业务的真正投资建设者，故一征所开展主动动迁业务不存在《市政公用事业特许经营管理办法》及《基础设施和公用事业特许经营管理办法》规定的特许经营权。

被动动迁业务，公司被动迁的直管公房或自有房产被列入动迁范围后，公司可根据被列入范围房屋数量、新旧程度、地段及面积等因素取得补偿收入，涉及到的补偿收入按照上海市统一拆迁补偿标准进行补偿。由于被列入动迁范围的房屋有不确定性，故其业务收入存在一定波动。

公司主动动迁业务取得动迁劳务收入、发生人工薪酬等劳务成本，收入按照动迁户数及进度等要素约定给付方案，成本按照项目实施耗费据实列支，会计处理为按照价款借记货币资金或往来等科目贷记营业收入和应交税费、按照人力等成本借记营业成本贷记应付职工薪酬或货币资金等科目。被动动迁业务取得动迁补偿收入、发生使用权购置等获取成本，收入主要是按照公司控制面积及地段等要素约定补偿标准，成本按照资产价值结转或耗费据实列支，会计处理为按照补偿款借记货币资金或往来等科目贷记营业收入和应交税费、按照购置等成本借记营业成本贷记投资性房地产或货币资金等科目。

最近三年及一期，公司被动迁数量分别为 40 处、29 处、2 处和 0 处；主动动迁数量为 0 处、2 处、2 处和 2 处；公司被动迁建筑面积分别为 3,213.00 平方米、2,996.16 平方米、2,405.59 平方米和 0.00 平方米；主动动迁建筑面积分别为 0.00 平方米、124,135.69 平方米、78,381.64 平方米和 78,381.64 平方米；公司实现动迁服务收入分别为 1.35 亿元、1.53 亿元、4.91 亿元和 0.02 亿元。其中，2018 年度一征所无新开工动迁项目，仅发生少量上期项目收尾结算收入。2020 年被动动迁收入增加较大，原因系 2019 年递延的房屋征收价值补偿 4.77 亿元于 2020

年确认收入，详细原因见“第六节-四、管理层讨论与分析-2、负债结构分析-（2）非流动负债分析-③递延收益”部分。

表：最近三年及一期公司旧区动迁情况

项目名称	2021年1-3月	2020年	2019年	2018年
动迁数量（处）	2	4	31	40
其中：被动迁	0	2	29	40
其中：动迁	2	2	2	0
建筑面积（平方米）	78,381.64	80,787.23	127,131.85	3,213.00
其中：被动迁	0.00	2,405.59	2,996.16	3,213.00
其中：动迁	78,381.64	78,381.64	124,135.69	0.00
收入（亿元）	0.02	4.91	1.53	1.35
其中：被动迁	0.00	4.81	1.24	1.20
其中：动迁	0.02	0.10	0.29	0.15
成本（亿元）	0.02	0.03	0.56	0.19
其中：被动迁	0.00	0.00	0.30	0.07
其中：动迁	0.02	0.03	0.26	0.12
毛利（亿元）	0.00	4.88	0.97	1.16
其中：被动迁	0.00	4.81	0.94	1.13
其中：动迁	0.00	0.07	0.03	0.03

总体来看，静安区城市建设及旧区改造加快推进，公司该项业务具有一定的可持续性，未来将为公司、营业总收入提供一定的支撑。

5、其他业务

最近三年及一期，公司分别实现其他业务收入 8,200.85 万、5,266.82 万元、22,853.34 万元和 1,769.01 万元，营业收入占比分别为 7.14%、5.18%、15.61% 和 11.58%，毛利率分别为 69.34%、55.57%、74.55% 和 46.91%，公司其他业务收入主要包括酒店餐饮服务收入、广告业务收入和建筑材料销售收入等。

表：最近三年及一期公司其他业务收入情况

单位：亿元

项目	2021年1-3月	2020年	2019年	2018年
广告业务收入	0.01	0.04	0.02	0.01
建筑材料销售收入	0.06	-	0.23	0.22
房产销售收入	0.05	1.01	0.01	0.37
酒店餐饮收入	0.01	0.07	0.10	0.11
委托贷款利息收入	0.01	0.06	0.06	0.06

其他收入	0.03	1.11	0.11	0.05
合计	0.18	2.29	0.53	0.82

(1) 广告业务

公司广告业务运营主体为上海创艺广告公司（以下简称“创艺广告”）。创艺广告于 1994 年 7 月 16 日注册成立，位于上海市静安区延安中路 596 弄 21 号二层 2118 室，注册资本 55.00 万元，经营范围为承接各类广告设计、制作、发布、代理，室内装潢，非金银工艺品，家用电器，电脑及配件，附设花店。最近三年及一期，公司实现广告业务收入分别为 0.01 亿元、0.02 亿元、0.04 亿元和 0.01 亿元。

(2) 建筑材料销售业务

公司建筑材料销售业务运营主体为上海新静安建筑装饰材料有限公司（以下简称“装饰材料”）。装饰材料于 1990 年 12 月 8 日注册成立，位于上海市静安区武定路 923 号，注册资本 2000.00 万元，经营范围为建筑材料、金属材料、平板玻璃、木材、胶合板、装潢五金、建筑五金、建筑卫生陶瓷、灯具、铝合金、不锈钢型材、化工原材料（除危险品、监控化学品、烟花爆竹、民用爆炸物品、易制毒化学品）销售，受产权人委托代理房屋经租，经济信息咨询服务，从事货物与技术的进出口业务。最近三年及一期，公司实现建筑材料销售业务收入分别为 0.22 亿元、0.23 亿元、0.00 亿元和 0.06 亿元。

(3) 存量房产销售业务

公司存量房产销售业务运营主体包括上海创家房屋拆迁有限公司（以下简称“创家房屋”）、上海锦迪城市建设开发有限公司（以下简称“锦迪建设”）、上海静安置业物业管理有限公司（以下简称“静安物业”）。创家房屋于 2004 年 3 月 12 日注册成立，位于上海市静安区昌平路 984 弄 26 号 101 室，注册资本 900.00 万元，经营范围为受委托动迁、拆房，房屋租赁（受产权人委托），物业管理，房产信息咨询服务，建筑装璜材料。锦迪建设、静安物业介绍详见第五章“发行人重要权益投资情况”部分。最近三年及一期，公司存量房销售业务收入分别为 0.37 亿元、0.01 亿元、1.01 亿元和 0.05 亿元。

上述交易所涉及房产均非该单位自行开发房产，业务盈利来源于出售价款与购置成本及税费的差额。该业务会计处理为按照价款借记货币资金或往来等科目

贷记营业收入和应交税费、按照获取成本及支付相关税费借记营业成本贷记存货或货币资金等科目。

(4) 酒店餐饮业务

公司酒店餐饮业务运营主体为上海静岑淀山湖职工培训中心（以下简称“培训中心”）。培训中心于 2000 年 2 月注册成立，位于上海淀山湖森林度假村，注册资金 980.00 万元，经营范围主要为住宿、餐饮及会务服务等。2004 年 7 月 1 日，培训中心被上海市旅游饭店星级评定委员会评为中国三星级饭店。最近三年及一期，公司实现酒店餐饮收入分别为 0.11 亿元、0.10 亿元、0.07 亿元和 0.01 亿元。总体看，公司酒店餐饮服务主要依托于培训中心，后期计划将培训中心进行商业化改造，未来将进一步支撑公司的盈利水平。

表：最近三年及一期公司酒店餐饮概况

单位：亿元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年	2019 年	2018 年
客房收入	0.003	0.03	0.04	0.04
餐饮收入	0.002	0.03	0.04	0.05
其他收入	0.002	0.01	0.01	0.02
收入合计	0.01	0.07	0.09	0.11
入住率	20.18%	30.90%	45.00%	55.00%

(5) 委托贷款利息

公司委托贷款利息收入主要来源于上海锦迪城市建设开发有限公司，2018-2020 年，公司实现委托贷款利息收入分别为 0.06 亿元、0.06 亿元、0.06 亿元和 0.01 亿元。

(6) 其他收入

公司其他收入主要为代建业务所产生的收入，公司代建业务主要由上海静安地铁投资有限公司（以下简称“静安地铁”）负责。静安地铁成立于 2008 年 8 月 22 日，注册资本 40,000.00 万元，经营范围为实业投资，资产管理，房地产开发及经营等。

2009 年 5 月，静安区人民政府、公司及上海申通地铁集团有限公司（以下简称“申通地铁”）签署《关于上海轨道交通 12、13 号线工程的投资分工协议》

（以下简称“协议”），协议约定了 12 号线南京西路站和 13 号线南京西路站中的 42 号地块规划征地范围内的代建业务（即动拆迁），同时静安区政府指定静安地铁公司作为本协议的实施主体，静安地铁收取一定比例的代建管理费。该部分代建业务建设资金来源主要为申通地铁和静安区财政局的项目资本金。

公司对轨道交通 12、13 号线代建项目收入确认方式及相关会计处理情况如下：

公司本项目收入系按提取项目管理费的方式确认。静安区建设和交通委员会下发上海静安地铁投资有限公司（以下简称“静安地铁”）的《关于核准提取轨道交通 12 号、13 号线我区“三站一通道”建设项目管理费的批复》（静建交[2009]28 号）规定：“一、轨道交通 12、13 号车站的动迁建设，...，原则同意你公司按“三站一通道”建设前期工作总投资（以审计结果为准）的 3%提取管理费”。经静安区审计局审定的静安地铁承办的轨道交通 12、13 号线前期工程动拆迁费用竣工决算金额为 341,614.17 万元，其中包含静安地铁可列支管理费为 9,949.93 万元，发行人子公司静安地铁据此确认本项目营业收入。

在本项目实施过程中，静安地铁在确认资产负债要素时，先将项目支出计入开发成本借方，收到静安区土地管理中心等区属部门拨付的用途为“前期成本费”、“地铁 13 号线成本返还”等款项后贷记冲减开发成本，在资产负债表日反映尚未得到资金返还的代建资产余额。截至报告期末，本项目审定竣工决算金额 341,614.17 万元减去累计收到区属部门拨付款项 266,226.83 万元后，确认代建债权其他应收款 75,387.34 万元。

对于上海轨道交通十三号线发展有限公司前期给付静安地铁的 77,842.00 万元，原系双方分别作为投资分工协议约定申通公司承担部分费用的承付方和承收方所发生。上海轨道交通十三号线发展有限公司与上海市静安区土地管理中心和静安地铁分别作为甲、乙、丙三方签订的开发建设协议书中约定，甲方按投资分工协议“收回所承担的前期动迁费用具体时间和相关细则由甲乙双方视地铁车站建设和项目开发展情况另行商定”。截至报告期末，静安地铁尚未收到甲乙双方关于该款项的处理通知，仍挂账其他应付款 77,842.00 万元，往来双方历年对账一致。

截至报告期末，发行人对本项目包括上述债权和债务以及包括居民动迁款、

维稳及加固费等预留决算内支出事项已确认无误，项目相关的收入确认及会计处理真实、完整地反映了静安地铁作为代建主体所取得的收入及承办的债权债务情况。

公司作为代建项目的实施主体，在项目建设过程中仅按照合同约定收取 3% 的管理费收入。项目竣工结算后账上遗留的其他应收款和其他应付款实质不涉及公司的债权、债务关系，后续经静安区政府部门和上海轨道交通十三号线发展有限公司协商一致后，对相应款项进行清算，公司对相关账目进行冲减。因此，公司代建业务过程中不涉及为政府进行融资的行为，不涉及新增地方隐性债务的情况。

未来，静安区政府将继续委托公司对贯穿原静安辖区的新地铁线路周边进行开发建设，公司未来仍将承担政府承接代建业务，该部分业务具有一定的可持续性。

九、近三年及近一期发生的公司主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形

2018 年 10 月 17 日，静安区国资委作出《关于将锦迪公司 70% 股权无偿划入置业集团的决定》（静国资委产[2018]23 号），同意将静安区国资委持有的锦迪公司 70% 国有股权无偿划转至静安置业，但划转基准日为 2017 年 12 月 31 日。故发行人报告期内未发生导致发行人主营业务发生实质变更的重大资产购买、出售和置换的情况。

十、发行人资金占用情况

（一）发行人最近三年及一期是否存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业违规占用的情况

最近三年及一期，发行人不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业违规占用的情况。

（二）发行人最近三年及一期是否存在为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业提供担保的情况

截至 2021 年 3 月末，发行人不存在为控股股东、实际控制人及其控制的其

他企业提供担保的情况。

第四节 发行人主要财务情况

本节内容所涉及的发行人财务数据均来自于中审华会计师事务所（特殊普通合伙）审计的发行人 2018-2020 年度审计报告及 2021 年度 1-3 月未经审计的财务报表。在阅读下面的财务报表中的信息时，应当参阅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于发行人的财务数据的说明。

一、最近三年财务报告审计情况

发行人 2018 年度、2019 年度和 2020 年度的财务报表已按照企业会计准则的规定进行编制。中审华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2018 年度、2019 年度和 2020 年度的合并报表及母公司会计报表进行了审计，并出具了编号为 CAC 证专字[2019]0318 号、CAC 证专字[2020]0304 号和 CAC 证审字[2021]0175 号的标准无保留意见的审计报告。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。发行人 2021 年一季度财务报表未经审计。

如无特别说明，本节引用的财务数据引自公司经审计的 2018 年度、2019 年度、2020 年度财务报告以及未经审计的 2021 年一季度财务报表。财务数据部分计算结果与各数直接加减后的尾数上有差异，这些差异是由四舍五入造成的。

二、重大会计政策变更、会计估计变更、会计差错更正情况

（一）2018 年度

1、会计政策变更

财政部于 2018 年 6 月及 2018 年 9 月分别发布了《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）和《关于 2018 年度一般企业财务报表格式有关问题的解读》，对一般企业财务报表格式进行了修订。发行人 2018 年财务报告比较期间已按上述规定列报。

2、会计估计变更

2018 年度主要会计估计未发生变更。

3、前期会计差错更正

2018 年度发行人无采用追溯重述法产生的重大前期会计差错。

(二) 2019 年度

1、会计政策变更

财政部于 2019 年颁布了《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）、《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》（财会[2019]16 号）、《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换（修订）》（“准则 7 号（2019）”）、《企业会计准则第 12 号——债务重组（修订）》（“准则 12 号（2019）”）。发行人于 2019 年度执行上述企业会计准则修订，对会计政策相关内容进行调整。

2、会计估计变更

2019 年度主要会计估计未发生变更。

3、前期会计差错更正

2019 年度发行人无采用追溯重述法产生的重大前期会计差错。

(三) 2020 年度

1、会计政策变更

财政部于 2020 年颁布了《企业会计准则解释第 13 号》（财会[2019]21 号）。发行人于 2020 年度执行上述企业会计准则修订，采用未来适用法对上述会计政策变更进行会计处理。该会计政策变更未对公司的财务状况、经营成果和关联方披露产生重大影响。

2、会计估计变更

2020 年度主要会计估计未发生变更。

3、前期会计差错更正

2020 年度发行人无采用追溯重述法产生的重大前期会计差错。

(四) 合并财务报表范围变化情况

1、合并报表范围

截至 2021 年 3 月 31 日，发行人纳入合并报表范围子公司具体披露情况如下：

表：截至 2021 年 3 月 31 日发行人合并范围情况

单位：万元、%

子公司名称	级次	注册地	业务性质	注册资本	持股比例	表决权比例
上海沪中房地产联合发展有限公司	2	上海静安区	房地产开发	8,000.00	100.00	100.00
上海安中物业公司	3	上海静安区	物业管理	50.00	100.00	100.00
上海静安公房资产经营有限公司	2	上海静安区	房屋经营	2,000.00	100.00	100.00
上海市静安区房地产开发经营有限公司	2	上海静安区	房屋经营	2,000.00	100.00	100.00
苏州国际丽都置业有限公司	3	苏州吴江区	房地产开发	2,000.00	91.60	91.60
上海沪中花苑房产有限公司	3	上海静安区	房地产开发	720.00	100.00	100.00
上海静安置业股份有限公司	2	上海静安区	房地产开发	3,000.00	80.33	80.33
上海创家房屋拆迁有限公司	2	上海静安区	房屋征收	900.00	100.00	100.00
上海市静安房产市场	2	上海静安区	房屋租赁	500.00	100.00	100.00
上海创艺广告公司	3	上海静安区	广告业务	55.00	100.00	100.00
上海静安置业房屋置换有限公司	2	上海静安区	房屋经营	500.00	100.00	100.00
上海静安文化传媒投资有限公司	2	上海静安区	广告业务	1,000.00	100.00	100.00
上海浩安危旧房开发经营公司	2	上海静安区	房地产开发	500.00	100.00	100.00
上海静安地铁投资有限公司	2	上海静安区	房地产开发	40,000.00	100.00	100.00
上海张园建设投资有限公司	3	上海静安区	房地产开发	50,000.00	100.00	100.00
上海张园物业管理有限公司	4	上海静安区	物业管理	100.00	100.00	100.00
上海静安置业物业管理有限公司	2	上海静安区	物业管理	500.00	100.00	100.00
上海巨星物业有限公司	2	上海静安区	物业管理	1,000.00	100.00	100.00
上海金威物业有限公司	2	上海静安区	物业管理	80.00	100.00	100.00
上海延中物业管理有限公司	2	上海静安区	物业管理	50.00	100.00	100.00
上海宝翔物业有限公司	2	上海静安区	物业管理	100.00	100.00	100.00
上海张宅物业有限公司	2	上海静安区	物业管理	130.00	100.00	100.00
上海武兴物业发展公司	3	上海静安区	物业管理	50.00	100.00	100.00
上海南泰建筑装饰工程有限公司	3	上海静安区	装饰工程	100.00	100.00	100.00
上海锦城绿化有限公司	3	上海静安区	绿化工程	200.00	100.00	100.00
上海德义房屋维修有限公司	3	上海静安区	房屋维修	50.00	100.00	100.00
上海金宝电梯工程有限公司	3	上海静安区	电梯工程	250.00	100.00	100.00
上海康定物业管理有限公司	2	上海静安区	物业管理	50.00	100.00	100.00
上海康定房产经租服务部	3	上海静安区	房屋租赁	10.00	100.00	100.00
上海静岑淀山湖职工培训中心	2	上海青浦区	旅馆服务	980.00	100.00	100.00
上海静安置业集团淀山湖森林度假村	3	上海青浦区	旅馆服务	490.00	100.00	100.00
上海静安建筑装饰实业股份有限公司	2	上海静安区	装饰工程	5,000.00	68.19	68.19
上海建筑电动工具厂有限公司	3	上海静安区	制造业	118.50	100.00	100.00
上海兴安置业发展有限公司	3	上海静安区	房地产开发	418.00	100.00	100.00

子公司名称	级次	注册地	业务性质	注册资本	持股比例	表决权比例
上海新静安建筑装饰材料有限公司	2	上海静安区	建材	2,000.00	100.00	100.00
上海静安不锈钢材料有限公司	3	上海静安区	建材	200.00	52.50	52.50
上海静安置业设计有限公司	2	上海静安区	建筑设计	258.00	100.00	100.00
上海市静安第一房屋征收服务事务有限公司	2	上海静安区	房屋征收	1,000.00	100.00	100.00
上海锦迪城市建设开发有限公司	2	上海静安区	房地产开发	5,000.00	70.00	70.00
上海锦顺物业管理有限公司	3	上海静安区	物业管理	40.00	100.00	100.00
上海吴江路休闲街管理有限公司	3	上海静安区	房产经营	50.00	100.00	100.00
上海京兆置业有限公司	3	上海浦东新区	房地产开发	1,000.00	100.00	100.00
上海罄怡科技有限公司	2	上海静安区	软件科技	1,000.00	60.00	60.00
上海静安水电设备安装有限公司	3	上海静安区	设备安装	215.40	100.00	100.00
上海静安城市更新建设发展有限公司	2	上海静安区	房地产开发经营	100,000.00	100.00	100.00

2、发行人最近三年及一期合并报表范围的变化情况

表：发行人 2018 年合并报表范围的变化

序号	增加公司	变动原因
1	上海罄怡科技有限公司	新设
2	上海静安水电设备安装有限公司	持股比例增加
3	上海静安城市更新建设发展有限公司	新设
序号	减少公司	变动原因
1	上海国际丽都置业有限公司	已注销
2	上海康亮金属制作安装工程有限公司	已注销

表：发行人 2019 年合并报表范围的变化

序号	增加公司	变动原因
-	无变化	-
序号	减少公司	变动原因
-	无变化	-

表：发行人 2020 年合并报表范围的变化

序号	增加公司	变动原因
-	无变化	-
序号	减少公司	变动原因
1	上海翁龄旺山珍酒家	已注销
2	上海万良商行	已注销
3	上海市静安置业进修学校	已注销

表：发行人 2021 年 1-3 月合并报表范围的变化

序号	增加公司	变动原因
-	无变化	-
序号	减少公司	变动原因
-	无变化	-

三、近三年及近一期财务会计信息及主要财务指标

(一) 合并财务报表

公司 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 3 月 31 日的合并资产负债表，以及 2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-3 月的合并利润表、合并现金流量表如下：

1、合并资产负债表

表：发行人最近三年及一期末合并资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 3 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产：				
货币资金	192,016.53	187,107.50	165,691.76	194,442.47
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	7,481.28	15,820.63	6,854.52	8,502.59
预付款项	4,600.91	374.52	2,189.10	158.15
其他应收款	82,714.85	80,572.97	76,876.08	6,104.73
存货	27,255.74	31,510.74	166,706.64	159,277.53
合同资产	5,641.82	-	-	-
持有待售资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	78,268.83	36,411.02	21,089.98	1,798.02
流动资产合计	397,979.95	351,797.37	439,408.09	370,283.49
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	24,818.26	24,966.38	24,666.46
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	6,093.75	6,425.39	5,732.85	5,588.49
其他权益工具投资	5,252.76	-	-	-

其他非流动金融资产	19,113.69	-	-	-
投资性房地产	264,752.85	264,809.49	241,765.73	227,094.74
固定资产	31,198.56	31,942.83	33,685.55	34,857.09
在建工程	22,475.52	15,644.01	9,021.93	27,848.79
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
使用权资产	450.81	-	-	-
无形资产	1,155.45	999.53	948.33	1,604.05
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	12,147.41	12,614.23	14,017.11	15,007.41
递延所得税资产	2,713.87	2,673.87	6,603.18	2,259.11
其他非流动资产	9,655.76	9,642.00	9,642.00	9,642.00
非流动资产合计	375,010.42	369,569.60	346,383.06	348,568.13
资产总计	772,990.37	721,366.97	785,791.15	718,851.62
流动负债：				
短期借款	81,572.39	74,700.00	26,000.00	55,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-	-
应付票据	-	-	-	-
应付账款	12,458.14	12,796.75	2,949.27	4,445.84
预收款项	561.91	20,042.08	18,384.85	26,961.90
合同负债	11,982.75	-	-	-
应付职工薪酬	1,027.94	1,133.94	705.55	310.58
应交税费	7,031.52	9,039.42	7,351.01	6,977.14
其他应付款	159,453.32	155,182.78	238,642.71	223,483.52
持有待售负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	5,482.92	2,747.21	5,004.65	4,116.49
其他流动负债	2,707.54	2,501.50	-	-
流动负债合计	282,278.42	278,143.68	299,038.04	321,295.47
非流动负债：				
长期借款	74,033.32	27,264.75	58,405.52	102,548.33
应付债券	79,945.78	79,941.40	79,923.50	-
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
租赁负债	464.30	-	-	-
长期应付款	858.78	859.50	847.49	851.61
预计负债	2,743.79	2,743.79	-	-
递延收益	-	-	47,696.21	-

递延所得税负债	626.55	699.50	606.28	531.3
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	158,672.52	111,508.94	187,479.01	103,931.24
负债合计	440,950.94	389,652.61	486,517.04	425,226.71
股东权益：				
股本	158,899.00	158,899.00	158,899.00	158,899.00
其他权益工具	-	-	-	-
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
资本公积	70,071.94	70,071.94	70,071.94	70,151.46
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	-1,429.91	-1,276.71	-1,472.47	-1,629.93
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	4,590.09	4,590.09	4,590.09	4,590.09
未分配利润	64,424.49	65,186.30	34,987.42	30,989.67
归属于母公司股东权益合计	296,555.61	297,470.63	267,075.99	263,000.28
少数股东权益	35,483.82	34,243.73	32,198.12	30,624.63
股东权益合计	332,039.43	331,714.36	299,274.10	293,624.91
负债和股东权益总计	772,990.37	721,366.97	785,791.15	718,851.62

2、合并利润表

表：发行人最近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
一、营业收入	15,282.15	146,395.86	101,597.52	114,857.69
二、减：营业成本	12,389.65	75,350.87	75,485.59	85,186.97
税金及附加	166.22	5,026.22	2,578.40	1,945.20
销售费用	82.13	360.12	570.45	554.26
管理费用	5,689.99	22,284.95	22,589.78	20,959.41
研发费用	-	-	-	-
财务费用	954.84	3,182.60	4,157.29	3,768.93
其中：利息费用	2,178.37	7,246.07	7,718.02	5,085.80
利息收入	1,255.66	4,164.99	3,591.13	1,394.07
加：其他收益	25.50	1,131.76	242.72	230.89
投资收益（损失以“-”号填列）	84.17	3,120.60	1,371.81	1,252.06
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-12.96	-	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-695.80	228.03	-428.81

资产处置收益（损失以“-”号填列）	3,412.15	-0.50	10.58	595.95
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-491.84	43,747.18	-1,930.85	4,093.02
加：营业外收入	1,645.83	7,208.74	7,866.00	8,684.93
减：营业外支出	8.83	3,378.52	239.66	521.89
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,145.16	47,577.41	5,695.49	12,256.06
减：所得税费用	481.23	14,521.79	-734.65	5,516.54
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	663.93	33,055.61	6,430.15	6,739.52
其中：被合并方在合并前实现的净利润	-	-	-	-
（一）按经营持续性分类：				
1.持续经营净利润	663.93	33,055.61	6,430.15	6,739.52
2.终止经营净利润	-	-	-	-
（二）按所有权归属分类：				
归属于母公司所有者的净利润	-641.81	30,923.93	4,907.92	4,993.92
少数股东损益	1,305.74	2,131.69	1,522.22	1,745.60
六、其他综合收益的税后净额	-218.86	279.66	224.94	-2,328.47
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-153.21	195.76	157.46	-1,629.93
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-
1、重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动	-	-	-	-
2、权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中所享有的份额	-	-	-	-
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	-153.21	195.76	157.46	-1,629.93
1、权益法下被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-	-	-	-
2、可供出售金融资产公允价值变动损益	-	195.76	157.46	-1,629.93
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-	-	-
4、现金流量套期损益的有效部分	-	-	-	-
5、外币财务报表折算差额	-	-	-	-
6、其他	-153.21	-	-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-65.66	83.90	67.48	-698.54
七、综合收益总额	445.07	33,335.27	6,655.09	4,411.05
归属于母公司所有者的综合收益总额	-795.02	31,119.69	5,065.38	3,363.99
归属于少数股东的综合收益总额	1,240.08	2,215.59	1,589.71	1,047.06

3、合并现金流量表

表：发行人近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018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	11,929.69	97,833.38	96,560.55	119,806.91
收到的税费返还	-	305.22	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	9,331.13	99,871.77	74,952.48	22,686.90
经营活动现金流入小计	21,260.82	198,010.37	171,513.03	142,493.80
购买商品、接受劳务支付的现金	6,281.36	59,818.97	74,165.55	76,933.96
支付给职工以及为职工支付的现金	4,710.90	20,927.23	24,281.17	21,206.71
支付的各种税费	2,920.07	18,681.66	7,978.23	8,765.49
支付其他与经营活动有关的现金	5,415.00	52,824.38	73,472.52	45,881.05
经营活动现金流出小计	19,327.32	152,252.24	179,897.47	152,787.21
经营活动产生的现金流量净额	1,933.50	45,758.13	-8,384.45	-10,293.41
二、投资活动产生的现金流量：		-	-	-
收回投资所收到的现金	415.80	-	-	607.87
取得投资收益收到的现金	-	2,736.94	1,227.46	2,877.23
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2,057.54	1,467.02	1,105.78	1,202.51
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	11.12	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	6,000.00	10,072.38	-	-
投资活动现金流入小计	8,473.34	14,287.46	2,333.25	4,687.62
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	13,372.05	32,688.27	4,588.58	8,736.30
投资支付的现金	-	521.73	95.74	99.03
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-20.39
支付其他与投资活动有关的现金	-	16,000.00	-	-
投资活动现金流出小计	13,372.05	49,210.01	4,684.32	8,814.93
投资活动产生的现金流量净额	-4,898.71	-34,922.54	-2,351.07	-4,127.31
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	-	-	400
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-	400
取得借款收到的现金	75,872.39	137,149.00	40,000.00	162,000.00

发行债券收到的现金	-	-	80,000.00	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	2,635.43	5,400.00	-
筹资活动现金流入小计	75,872.39	139,784.43	125,400.00	162,400.00
偿还债务支付的现金	19,495.73	121,847.21	112,254.65	107,866.49
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,430.32	7,871.01	8,082.23	7,226.50
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	94.92	-	812.92
支付其他与筹资活动有关的现金	5,142.75	311.29	5,606.34	350
筹资活动现金流出小计	26,068.80	130,029.52	125,943.22	115,442.99
筹资活动产生的现金流量净额	49,803.59	9,754.91	-543.22	46,957.01
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	46,838.37	20,590.49	-11,278.74	32,536.29
加：期初现金及现金等价物余额	203,520.35	182,847.81	194,126.55	161,590.26
六、期末现金及现金等价物余额	250,276.68	203,438.30	182,847.81	194,126.55

（二）母公司财务报表

公司 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 3 月 31 日的母公司资产负债表，以及 2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-3 月的母公司利润表、母公司现金流量表如下：

1、母公司资产负债表

表：发行人最近三年及一期末母公司资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 3 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产：				
货币资金	64,010.36	78,944.54	28,434.89	70,950.43
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-	-
应收票据	15,000.00	15,000.00	-	-
应收账款	1,943.21	648.90	-	-

预付款项	11.65	194.27	781.68	86.41
其他应收款	89,093.80	78,759.81	107,311.26	18,843.47
存货	571.02	571.02	571.02	606.76
持有待售资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	35,000.00
其他流动资产	76,133.99	35,092.10	11,232.18	1,206.26
流动资产合计	246,764.04	209,210.64	148,331.04	126,693.33
非流动资产：		-	-	-
可供出售金融资产	-	-	1	1
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	195,588.91	195,920.54	195,584.21	95,228.15
投资性房地产	112,532.11	113,166.08	93,339.91	75,040.94
固定资产	15,954.66	15,969.67	16,146.95	16,597.50
在建工程	-	-	-	22,240.54
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	312.79	146.12	126.34	37.1
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	10,677.60	11,086.34	12,341.93	13,014.94
递延所得税资产	1,867.87	1,867.87	6,123.48	1,788.13
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	336,933.94	338,156.62	323,663.83	223,948.30
资产总计	583,697.98	547,367.27	471,994.87	350,641.63
流动负债：			-	-
短期借款	67,172.39	74,700.00	26,000.00	45,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-	-
应付票据	-	-	-	-
应付账款	766.38	784.18	-	2,030.80
预收款项	23.87	29.27	418.97	418.97
应付职工薪酬	784.42	889.71	416.04	-
应交税费	21.29	27.87	49.77	254.05
其他应付款	183,283.93	186,059.74	154,437.01	134,631.74

持有待售负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	5,482.92	2,747.21	2,504.65	2,616.49
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	257,535.20	265,237.98	183,826.44	184,952.05
非流动负债：				
长期借款	74,033.32	27,264.75	19,055.52	26,048.33
应付债券	79,945.78	79,941.40	79,923.50	-
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
长期应付款	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延收益	-	-	47,696.21	-
递延所得税负债	-	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	153,979.10	107,206.15	146,675.24	26,048.33
负债合计	411,514.30	372,444.13	330,501.67	211,000.38
股东权益：				
股本	158,899.00	158,899.00	158,899.00	158,899.00
其他权益工具	-	-	-	-
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
资本公积	55,118.86	55,118.86	55,118.86	55,118.86
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-
盈余公积	4,590.09	4,590.09	4,590.09	4,590.09
未分配利润	-46,424.27	-43,684.81	-77,114.75	-78,966.70
股东权益合计	172,183.68	174,923.14	141,493.20	139,641.25
负债和股东权益总计	583,697.98	547,367.27	471,994.87	350,641.63

2、母公司利润表

表：发行人最近三年及一期母公司利润表

单位：万元

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
一、营业收入	2,439.10	58,385.76	15,374.44	11,595.82
二、减：营业成本	2,315.30	10,427.49	10,707.46	7,785.70
税金及附加	0.07	620.51	531.42	415.68
销售费用	-	-	-	-

管理费用	1,742.40	5,951.09	5,019.35	3,817.03
研发费用	-	-	-	-
财务费用	1,204.59	1,109.78	4,919.96	3,740.24
其中：利息费用	2,140.35	5,919.32	7,036.45	3,957.54
利息收入	959.11	4,882.36	2,119.17	228.38
加：其他收益	-	963.30	156	120
投资收益	84.17	3,371.97	4,138.25	5,530.40
公允价值变动收益	-	-	-	-
资产减值损失	-	-42.13	-19.33	-
资产处置收益	-	-	-	57.99
三、营业利润（亏损以“—”号填列）	-2,739.10	44,570.02	-1,573.23	1,545.56
加：营业外收入	0.06	7.10	65.6	55.62
减：营业外支出	0.41	110.52	110	12.87
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	-2,739.45	44,466.61	-1,573.23	1,588.31
减：所得税费用	-	10,311.62	-4,335.35	-
五、净利润（净亏损以“—”号填列）	-2,739.45	34,154.98	2,762.11	1,588.31
其中：被合并方在合并前实现的净利润	-	-	-	-
（一）按经营持续性分类：				
1.持续经营净利润	-2,739.45	34,154.98	2,762.11	1,588.31
2.终止经营净利润	-	-	-	-
（二）按所有权归属分类：				
归属于母公司所有者的净利润	-2,739.45	34,154.98	2,762.11	1,588.31
少数股东损益	-	-	-	-
六、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-
1、重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动	-	-	-	-
2、权益法下在被投资单位不能重分类进损益	-	-	-	-

的其他综合收益中所享有的份额				
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-
1、权益法下被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-	-	-	-
2、可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-	-	-
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-	-	-
4、现金流量套期损益的有效部分	-	-	-	-
5、外币财务报表折算差额	-	-	-	-
6、其他	-	-	-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
七、综合收益总额	-2,739.45	34,154.98	2,762.11	1,588.31
归属于母公司所有者的综合收益总额	-2,739.45	34,154.98	2,762.11	1,588.31
归属于少数股东的综合收益总额	-		-	-

3、母公司现金流量表

表：发行人最近三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018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	1,284.00	10,262.37	10,212.35	12,145.84
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	23,459.17	134,342.40	253,852.38	122,270.20
经营活动现金流入小计	24,743.17	144,604.77	264,064.73	134,416.04
购买商品、接受劳务支付的现金	1,001.95	4,598.16	6,357.95	3,473.27

支付给职工以及为职工支付的现金	826.13	3,067.31	3,314.05	2,790.07
支付的各种税费	0.14	8,953.24	893.79	431.81
支付其他与经营活动有关的现金	37,352.37	85,565.17	234,456.65	48,493.88
经营活动现金流出小计	39,180.58	102,183.88	245,022.43	55,189.03
经营活动产生的现金流量净额	-14,437.41	42,420.89	19,042.30	79,227.01
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资所收到的现金	415.8	-	-	-
取得投资收益收到的现金	-	2,862.23	3,754.53	5,330.77
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-	220.04
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	6,000.00	10,000.00	-	-
投资活动现金流入小计	6,415.80	12,862.23	3,754.53	5,550.81
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	472.87	24,261.74	2,098.99	1,926.52
投资支付的现金	-	11.73	100,000.00	600
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	16,000.00	-	-
投资活动现金流出小计	472.87	40,273.47	102,098.99	2,526.52
投资活动产生的现金流量净额	5,942.93	-27,411.24	-98,344.46	3,024.29
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	-	-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	61,472.39	137,149.00	36,000.00	69,000.00
发行债券收到的现金	-	-	80,000.00	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	5,400.00	-
筹资活动现金流入小计	61,472.39	137,149.00	121,400.00	69,000.00
偿还债务支付的现金	19,495.73	79,997.21	62,104.65	84,566.49

分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,344.26	6,428.22	7,028.73	5,415.94
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	5,142.75	175.87	5,606.34	-
筹资活动现金流出小计	25,982.75	86,601.30	74,739.72	89,982.42
筹资活动产生的现金流量净额	35,489.65	50,547.70	46,660.28	-20,982.42
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
五、现金及现金等价物净增加额	26,995.16	65,557.35	-32,641.88	61,268.88
加：期初现金及现金等价物余额	103,865.90	38,308.55	70,950.43	9,681.55
六、期末现金及现金等价物余额	130,861.07	103,865.90	38,308.55	70,950.43

(三) 主要财务指标

表：发行人最近三年及一期主要财务指标

项目	2021年3月末/1-3月	2020年末/度	2019年末/度	2018年末/度
总资产（万元）	772,990.37	721,366.97	785,791.15	718,851.62
总负债（万元）	440,950.94	389,652.61	486,517.04	425,226.71
全部债务（万元）	241,034.40	184,653.36	169,333.67	161,664.82
所有者权益（万元）	332,039.43	331,714.36	299,274.10	293,624.91
营业总收入（万元）	15,282.15	146,395.86	101,597.52	114,857.69
利润总额（万元）	1,145.16	47,577.41	5,695.49	12,256.06
净利润（万元）	663.93	33,055.61	6,430.15	6,739.52
扣除非经常性损益后净利润（万元）	-	-7,191.68	-7,934.67	-9,501.43
归属于母公司所有者的净利润（万元）	-641.81	30,923.93	4,907.92	4,993.92
经营活动产生现金流量净额（万元）	1,851.45	45,758.13	-8,384.45	-10,293.41
投资活动产生现金流量净额（万元）	-4,898.71	-34,922.54	-2,351.07	-4,127.31
筹资活动产生现金流量净额（万元）	49,803.59	9,754.91	-543.22	46,957.01
流动比率（倍）	1.41	1.26	1.47	1.15
速动比率（倍）	1.31	1.15	0.91	0.66

项目	2021年3月末/1-3月	2020年末/度	2019年末/度	2018年末/度
资产负债率(%)	57.04	54.02	61.91	59.15
债务资本比率(%)	42.06	35.76	36.14	35.51
营业毛利率(%)	18.93	48.53	25.70	25.83
总资产报酬率(%)	0.36(年化)	4.39	0.85	0.96
净资产收益率(%)	0.80(年化)	10.48	2.17	2.30
扣除非经常性损益后净资产收益率(%)	-	-2.28	-2.68	-3.25
EBITDA(万元)	-	65,951.86	24,139.66	27,394.23
EBITDA全部债务比(%)	-	0.36	0.14	0.17
EBITDA利息倍数(倍)	-	9.10	2.41	3.63
应收账款周转率(次/年)	5.25	12.91	13.23	19.80
存货周转率(次/年)	1.69	0.76	0.46	0.53
总资产周转率(次/年)	0.08	0.19	0.14	0.16
贷款偿还率(%)	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率(%)	100.00	100.00	100.00	100.00

注：上述各指标的具体计算公式如下：

- 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、债务资本比率=全部债务/(全部债务+所有者权益)
 - 5、营业毛利率=(主营业务收入-营主营业务成本)/主营业务收入
 - 6、总资产报酬率=净利润/平均总资产
 - 7、净资产收益率=净利润/平均所有者权益
 - 8、扣除非经常性损益后净资产收益率=扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润/平均所有者权益
 - 9、EBITDA，即息税折旧摊销前利润=利润总额+计入财务费用的利息支出+投资性房地产折旧+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销
 - 10、EBITDA全部债务比=EBITDA/全部债务
 - 11、EBITDA利息倍数=EBITDA/(资本化利息+计入财务费用的利息支出)
 - 12、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均账面价值
 - 13、存货周转率=营业成本/存货平均账面价值
 - 14、总资产周转率=营业收入/平均总资产
 - 15、全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债
- 如无特别说明，本节中出现的指标均依据上述口径计算。

四、发行人合并报表财务状况分析

(一) 资产结构分析

表：发行人最近三年及一期资产结构

单位：万元、%

项目	2021年3月31日		2020年末		2019年末		2018年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	397,979.95	51.49	351,797.37	48.77	439,408.09	55.92	370,283.49	51.51
非流动资产	375,010.42	48.51	369,569.60	51.23	346,383.06	44.08	348,568.13	48.49
资产总额	772,990.37	100.00	721,366.97	100.00	785,791.15	100.00	718,851.62	100.00

最近三年及一期,发行人的总资产分别为718,851.62万元、785,791.15万元、721,366.97万元和772,990.37万元。发行人总资产金额近三年及一期有所波动。从总资产的构成看,发行人流动资产与非流动资产占比较为均衡;近三年及一期,发行人流动资产在资产总额中占比分别为51.51%、55.92%、48.77%和51.49%。

1、流动资产结构分析

表：最近三年及一期末公司流动资产结构

单位：万元、%

项目	2021年3月31日		2020年末		2019年末		2018年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	192,016.53	48.25	187,107.50	53.19	165,691.76	37.71	194,442.47	52.51
应收账款	7,481.28	1.88	15,820.63	4.50	6,854.52	1.56	8,502.59	2.30
预付款项	4,600.91	1.16	374.52	0.11	2,189.10	0.50	158.15	0.04
其他应收款	82,714.85	20.78	80,572.97	22.90	76,876.08	17.50	6,104.73	1.65
存货	27,255.74	6.85	31,510.74	8.96	166,706.64	37.94	159,277.53	43.02
合同资产	5,641.82	1.42	-	-	-	-	-	-
其他流动资产	78,268.83	19.67	36,411.02	10.35	21,089.98	4.80	1,798.02	0.49
流动资产合计	397,979.95	100.00	351,797.37	100.00	439,408.09	100.00	370,283.49	100.00

发行人流动资产以货币资金、其他应收款、存货为主。最近三年末,上述三项合计金额分别为359,824.73万元、409,274.48万元、299,191.21万元和301,987.12万元,占当期流动资产的比重为97.18%、93.15%、85.05%和75.88%。

(1) 货币资金

最近三年及一期末,发行人的货币资金分别为194,442.47万元、165,691.76万元、187,107.50万元和192,016.53万元,占当期流动资产比例分别为52.51%、37.71%、53.19%和48.25%,呈现波动趋势。2019年末货币资金余额较2018年末下降28,750.71万元,主要系购买结构性存款及归还银行借款。2020年末货币资金余额较2019年末增加21,415.74万元,主要系发行人银行存款余额增加。

2021年3月末货币资金余额较2020年末增加4,909.03万元。

表：发行人最近三年及一期末货币资金明细

单位：万元

项目	2021年3月末	2020年末	2019年末	2018年末
库存现金	15.09	19.02	27.77	53.76
银行存款	190,724.28	186,032.32	164,885.38	194,072.79
其他货币资金	1,277.16	1,056.16	778.62	315.92
合计	192,016.53	187,107.50	165,691.76	194,442.47

(2) 其他应收款

最近三年及一期末，发行人其他应收款分别为6,104.73万元、76,876.08万元、80,572.97万元和82,714.85万元，分别占流动资产的比重为1.65%、17.50%、22.90%和20.78%。2019年末其他应收款较2018年末增加70,771.35万元，增幅1,159.29%，主要系新增对上海市静安区建设和管理委员会的应收征收补偿款51,697.67万元及对上海北方企业（集团）有限公司的拆借款20,000.00万元，上述两笔款项已于2020年上半年收回。同时，发行人2020年上半年对轨道交通12、13号线南京西路站和武宁路站土地动迁业务进行结算新增对静安区财政局应收款75,387.34万元，原因详见本募集说明书“第五节 发行人基本情况-七、发行人主要业务情况-（三）发行人各板块分析-5、其他业务”中内容。总体来看，发行人其他应收款2021年3月末余额较2020年末未发生大幅变动。

表：2021年3月末前五大其他应收款情况

单位：万元、%

序号	债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款总额的比例
1	静安区财政局	代建项目款	75,387.34	1年以内	91.14
2	旺旺大厦（静安国际文化传媒中心）	代垫工程款	3,309.66	4年以上	4.00
3	上海中衡建筑装饰工程有限公司	往来款	316.30	4年以上	0.38
4	上海静建装饰竹建工程有限公司	往来款	256.83	4年以上	0.31
5	投标保证金户	保证金	205.00	1年以内、1-2年	0.25
	合计	-	79,475.13	-	96.08

(3) 存货

最近三年及一期末，发行人存货分别为159,277.53万元、166,706.64万元、

31,510.74 万元和 27,255.74 万元；存货占流动资产的比重分别为 43.02%、37.94%、8.96% 和 6.85%。2020 年末存货较年初大幅降低，系原上海静安地铁投资有限公司计入开发成本的轨道交通 12、13 号线南京西路站和武宁路站土地动迁业务支出已全部结清，该项目的原存货账面金额全部结转。2020 年末发行人存货账面余额主要为苏州丽都计入开发成本的苏州吴江芦墟地块。

表：发行人 2021 年 3 月末存货明细

单位：万元

项目	2021 年 3 月末		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	47.34		47.34
库存商品	9,537.09	25.81	9,511.28
在产品	5,050.54		5,050.54
开发成本	12,646.57		12,646.57
合计	27,281.54	25.81	27,255.73

表：发行人 2021 年 3 月末开发成本明细

单位：万元

项目	2021 年 3 月末
苏州吴江芦墟地块	12,640.00
其他	6.57
合计	12,646.57

（4）其他流动资产

发行人的其他流动资产主要包括结构性存款和待抵扣进项税，最近三年及一期末，发行人的其他流动资产分别为 1,798.02 万元、21,089.98 万元、36,411.02 万元和 78,268.83 万元，占流动资产的比重分别为 0.49%、4.80%、10.35% 和 19.67%。2019 年末较 2018 年末增长 19,291.96 万元，增幅为 1072.96%，主要系结构性存款增加；2020 年末，其他流动资产较 2019 年末增加 15,321.04 万元，增幅为 72.65%，主要系结构性存款增加及新增预交税款；2021 年 3 月末其他流动资产较 2020 年末增加 41,857.81 万元，增幅为 114.96%，主要系结构性存款增加 41,000.00 万元。

表：最近三年及一期末其他流动资产明细

单位：万元

项目	2021年3月末	2020年末	2019年末	2018年末
结构性存款	72,000.00	31,000.00	18,061.00	
待抵扣进项税额	4,000.17	3,068.47	3,028.98	1,798.02
待认证进项税额	14.16	38.99	-	-
预交税款	2,254.50	2,303.56	-	-
合计	78,268.83	36,411.02	21,089.98	1,798.02

2、非流动资产结构分析

表：最近三年及一期末非流动资产构成

单位：万元、%

项目	2021年3月31日		2020年末		2019年末		2018年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
可供出售金融资产	-	-	24,818.26	6.72	24,966.38	7.21	24,666.46	7.08
长期股权投资	6,093.75	1.62	6,425.39	1.74	5,732.85	1.66	5,588.49	1.60
其他权益工具投资	5,252.76	1.40	-	-	-	-	-	-
其他非流动金融资产	19,113.69	5.10	-	-	-	-	-	-
投资性房地产	264,752.85	70.60	264,809.49	71.65	241,765.73	69.80	227,094.74	65.15
固定资产	31,198.56	8.32	31,942.83	8.64	33,685.55	9.72	34,857.09	10.00
在建工程	22,475.52	5.99	15,644.01	4.23	9,021.93	2.60	27,848.79	7.99
使用权资产	450.81	0.12	-	-	-	-	-	-
无形资产	1,155.45	0.31	999.53	0.27	948.33	0.27	1,604.05	0.46
长期待摊费用	12,147.41	3.24	12,614.23	3.41	14,017.11	4.05	15,007.41	4.31
递延所得税资产	2,713.87	0.72	2,673.87	0.72	6,603.18	1.91	2,259.11	0.65
其他非流动资产	9,655.76	2.57	9,642.00	2.61	9,642.00	2.78	9,642.00	2.77
非流动资产合计	375,010.42	100.00	369,569.60	100.00	346,383.06	100.00	348,568.13	100.00

发行人近三年及一期非流动资产较为稳定，分别为 348,568.13 万元、346,383.06 万元、369,569.60 万元和 375,010.42 万元，在总资产中占比分别为 48.49%、44.08%、51.23% 和 48.51%。公司非流动资产主要由可供出售金融资产、投资性房地产、固定资产和在建工程组成。

(1) 可供出售金融资产

最近三年，发行人可供出售金融资产余额分别为 24,666.46 万元、24,966.38 万元和 24,818.26 万元；可供出售金融资产占非流动资产的比重分别为 7.08%、7.21% 和 6.72%。发行人可供出售金融资产均为可供出售权益工具，分别为采用公允价值计量的股票（上海九百 600838.SH）和采用成本计量的发行人对参股公司的投资金额。

表：发行人最近三年可供出售金融资产明细

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
按公允价值计量的可供出售金融资产	5,544.58	5,171.70	4,871.77
按成本计量的可供出售金融资产	19,273.69	19,794.69	19,794.69
合计	24,818.26	24,966.38	24,666.46

表：截至 2020 年末以成本计量的可供出售金融资产明细

单位：万元

被投资单位	投资金额	减值准备	账面净额
上海市静安区城市建设和发展促进会	1.00	1.00	-
上海张宅舞厅	7.00	7.00	-
上海静安轨道交通发展有限公司	1,000.00	-	100.00
无锡常嘉房地产开发有限公司	13,362.82	-	13,362.82
上海轨道交通七号线发展有限公司	2,500.00	-	2,500.00
海南申亚实业投资有限公司	160.00	-	160.00
上海新慈厚房地产有限公司	513.56	-	513.56
上海四方盛发房地产开发有限公司	261.01	-	261.01
上海国嘉实业股份有限公司	5.79	-	5.79
上海四方俱乐部有限公司	89.42	-	89.42
静安国际投资有限公司	520.00	520.00	-
上海恒邦房地产开发有限公司	1,381.09	-	1,381.09
合计	19,801.69	528.00	19,273.69

注：“上海静安轨道交通发展有限公司”（以下简称“静安轨交公司”）是根据上海市静安区人民政府文件静府复[2016]6 号文的批复出资 1000 万元组建，占其 100%股权。

（2）投资性房地产

最近三年及一期末，发行人的投资性房地产分别为 227,094.74 万元、241,765.73 万元、264,809.49 万元和 264,752.85 万元。占非流动资产的比重分别为 65.15%、69.80%、71.65%和 70.60%，公司投资性房地产规模总体呈递增趋势。

表：发行人最近三年及一期投资性房地产构成明细

单位：万元

项目	2021 年 3 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
房屋、建筑物	174,113.27	173,659.50	148,574.11	131,861.50
土地使用权	90,639.58	91,149.99	93,191.61	95,233.24
合计	264,752.85	264,809.49	241,765.73	227,094.74

2020 年末投资性房地产-房屋、建筑物明细

单位：万元

序号	坐落地址	2020 年末净额
1	武定路 141 号底层（泰兴路 528 号）	197.70
2	武定路 141 号 205 室	54.24
3	武定路 141 号 204 室	68.48
4	武定路 141 号 203 室	69.02
5	武定路 141 号 202 室	79.24
6	武定路 141 号 201 室	53.48
7	武定路 141 号 301 室	53.48
8	武定路 141 号 302 室	79.24
9	襄阳北路 22 弄 20 号底层西前、后厢	102.43
10	长乐路 712 底层前间、后井搭、井搭灶间	21.45
11	安远路 389/11 底层	121.67
12	新闸路 848-850 五层	904.88
13	新闸路 848-850 四层	961.55
14	威海路 651 号地下乙-1 室	24.01
15	茂名北路 161 底层	15.43
16	江宁路 906/4/201-205	259.44
17	长乐路 516/12 底层东前间	235.31
18	南京西路 1025/84 甲号底中间	159.6
19	南京西路 1025/86 甲底前间	42.00
20	南京西路 591/109 底层东间等	106.99
21	延安中路 913/109 西前厢	11.93
22	延安中路 913/109 西中厢	9.16
23	华山路 421 弄 21-25 号底层	418.56
24	西康路 912-914 号底层	277.09
25	石门一路 333 弄 3#1001 室	80.13
26	石门一路 333 弄 3#1001 室	8.94
27	石门一路 333 弄 3#1002 室	69.24
28	石门一路 333 弄 3#1003 室	48.41
29	石门一路 333 弄 3#1005 室	61.44
30	石门一路 333 弄 3#2201 室	80.13
31	石门一路 333 弄 3#2201 室	8.94
32	石门一路 333 弄 3#2202 室	64.63
33	石门一路 333 弄 3#2203 室	48.41
34	石门一路 333 弄 3#2205 室	61.44
35	石门一路 333 弄 3#3301 室	80.13
36	石门一路 333 弄 3#3302 室	64.63

序号	坐落地址	2020 年末净额
37	石门一路 333 弄 3#3303 室	48.41
38	石门一路 333 弄 9#1002 室	64.81
39	石门一路 333 弄 9#1005 室	8.94
40	石门一路 333 弄 9#2202 室	84.80
41	石门一路 333 弄 9#3301 室	80.47
42	石门一路 333 弄 9#3302 室	84.90
43	石门一路 333 弄 9#3305 室	70.80
44	西康路 825 号 301 室	26.73
45	西康路 825 号 302 室	61.06
46	西康路 825 号 303 室	41.14
47	西康路 825 号 304 室	45.64
48	西康路 825 号 305 室	27.61
49	西康路 825 号 306 室	27.35
50	西康路 825 号 307 室	34.12
51	西康路 825 号 308 室	30.36
52	西康路 825 号 309 室	29.50
53	西康路 825 号 401 室	26.73
54	西康路 825 号 402 室	61.06
55	西康路 825 号 403 室	41.14
56	西康路 825 号 404 室	45.64
57	西康路 825 号 405 室	27.61
58	西康路 825 号 406 室	27.35
59	西康路 825 号 407 室	34.12
60	西康路 825 号 408 室	30.36
61	西康路 825 号 409 室	29.50
62	西康路 825 号 501 室	26.73
63	西康路 825 号 502 室	56.35
64	西康路 825 号 503 室	41.14
65	西康路 825 号 504 室	45.64
66	西康路 825 号 505 室	27.61
67	西康路 825 号 506 室	27.35
68	西康路 825 号 507 室	34.12
69	西康路 825 号 508 室	30.36
70	西康路 825 号 509 室	29.50
71	常德路 1058 号 1 层等	224.60
72	余姚路 132 号 2 层	22.85
73	常德路 1010 号 1 层等	100.47

序号	坐落地址	2020 年末净额
74	余姚路 118、120 号	41.89
75	常德路 1010 号 2 层等	103.23
76	余姚路 108 号 1 层	30.30
77	余姚路 112 号 1 层	25.11
78	常德路 1058 号 2 层等	233.58
79	余姚路 128 号 1 层	32.55
80	新丰路 505 号 1 层会所	278.00
81	海防路 538 弄 8 号 1 层 A 室	39.21
82	达安锦园车位	233.41
83	常德路 777 号	5,376.93
84	延安西路 376 弄 22 号西四楼	13.14
85	康定路 751 弄 3、4 号底层	59.35
86	乌鲁木齐中路 11 号	11.58
87	海防路 100 弄 22 号 0201 室	66.77
88	海防路 100 弄 29 号 401-402	103.58
89	淮安路 687 弄 32 号	150.66
90	淮安路 687 弄 34 号	139.53
91	江宁路 321 弄 0103 室	112.99
92	威海路 688 号	293.07
93	新闸路金家巷西弄 5 号 103	90.74
94	延安西路 376 弄 14 号 0101 室	189.18
95	余姚路 321/10/105	57.88
96	余姚路 321/20 号底层	120.88
97	愚园路 361 弄 103 号底层	64.93
98	愚园路 520 弄 8 号二层后间	69.34
99	延安中路 596 弄 21 号	2,501.44
100	余姚路 214.216 号底层	45.42
101	威海路 696 号	20,311.87
102	延安中路 955 弄 14 号	10,863.32
103	安远路 899 弄 25 号 704	145.52
104	万春街 4 号 701 室及 1/84 地下室	184.90
105	海防路 410 弄 26 号 101 室	98.27
106	武宁南路 203 号	1,537.65
107	威海路 755、757 号	27,819.27
108	余姚路 575 号 404-407	3,251.71
109	常德路 649 号门面	96.49
110	西康路 919 号店面	192.10

序号	坐落地址	2020 年末净额
111	泰兴路 215 弄 9 号 101、102、103 室	647.53
112	南京西路 702 号	20,225.11
113	富民路 171-175 号	283.00
114	乌鲁木齐中路 11 号	220.09
115	南京西路 1955 弄 15 号二亭	55.99
116	华山路 351 弄 9 号三层西间东后间等	171.64
117	愚园路 608 弄 117 号底二三层前间等	759.4
118	乌鲁木齐中路 31 弄 8 底层西前后间	87.51
119	南京西路 1955 弄 12 号底前	111.56
120	南京西路 1955 弄 1 底客二亭室内阁	112.00
121	南京西路 1955 弄 4 号底前中.室内阁	66.50
122	南京西路 1965 号二亭	49.87
123	万航渡路 228 号晒搭.晒搭灶	81.38
124	愚园路 611 弄 15 号二层	67.19
125	愚园路 611 弄 9 号底中	28.38
126	万航渡路 175 弄 4 号底层全部	66.15
127	胶州路 11 弄 20 号 101 室	10.06
128	胶州路 11 弄 20 号 102 室	20.01
129	胶州路 11 弄 20 号 103 室	14.02
130	胶州路 11 弄 20 号 104 室	14.02
131	胶州路 11 弄 20 号 105 室	26.25
132	胶州路 11 弄 20 号 106 室	14.92
133	胶州路 11 弄 20 号 107 室	10.52
134	胶州路 11 弄 20 号 206 室	30.52
135	胶州路 11 弄 20 号弄搭	33.04
136	北京西路 1585 号 102 室	20.60
137	北京西路 1585 号 104 室	32.49
138	北京西路 1585 号 105 室	31.04
139	长乐路 678 号底前间	13.59
140	华山路 303 弄 10 号 10 全幢 9 底层东部	104.92
141	华山路 303 弄 10 号 6 幢全幢	17.06
142	常熟路 1 号 1 幢 2 室	9.44
143	胶州路 171 号 1 幢全幢等 8 套	300.24
144	胶州路 175 弄 3-1、3-2 号全幢	175.97
145	胶州路 175 弄 5.7-1-2-3 幢全幢	233.37
146	愚园路 488 弄 21.25 号 1 幢 102-103 室	35.38
147	愚园路 488 弄 21.25 号 2-5 幢全幢	42.65

序号	坐落地址	2020 年末净额
148	万航渡路 623 弄 66 号底层后间	3.49
149	万航渡路 623 弄 66 号底东南间	12.64
150	万航渡路 623 弄 66 号底前间	10.49
151	万航渡路 623 弄 66 号底西北间	2.19
152	万航渡路 623 弄 66 号底西南间	19.76
153	万航渡路 623 弄 66 号二层东北间	5.03
154	万航渡路 623 弄 67 号底东间	12.44
155	万航渡路 623 弄 67 号底东南间	11.03
156	万航渡路 623 弄 67 号底后间	7.20
157	万航渡路 623 弄 67 号底西北间	2.14
158	万航渡路 623 弄 67 号底西南间	18.54
159	万航渡路 623 弄 67 号二层东南间	8.17
160	万航渡路 623 弄 67 号二层后间	5.18
161	万航渡路 623 弄 67 号二层南间	15.62
162	万航渡路 623 弄 67 号二层西北间	4.67
163	新丰路 374 号	8.10
164	江宁路 916 号	23.40
165	海防路 410 弄 2 号 101 室	12.96
166	康定路 405 号	133.24
167	江宁路 401 弄 5、7 号	72.59
168	江宁路 920、930 号	172.26
169	常熟路 113 弄 6 号 2、5、6、7 层	253.42
170	康定路 1299 弄 17 号	145.70
171	华山路 693 弄 106、107 室	95.61
172	安远路 515 弄 13 号 603	14.78
173	新闸路 911 号 1 层	40.73
174	北京西路西地下车位 C21	4.53
175	吴江路 128, 138, 150, 166, 168, 178, 198, 200, 202 号	1,140.20
176	石门二路 489 号底层南-3 室	4.68
177	石门二路 483505 号底层	17.38
178	江宁路 768-770 号	20.01
179	康定路 842-846 号	94.49
180	安远路 903 号底层店面	209.05
181	安远路 905 号 205 室	48.21
182	泰兴路 606-618 号	265.67
183	愚园路 40 号	85.93
184	康定路 388-390 号	78.16

序号	坐落地址	2020 年末净额
185	上海市静安区茂名北路 181 号 1 层等	30,195.04
186	泰兴路 215 弄 5 号	62.06
187	石门二路 156 号	54.37
188	石门二路 158 号底层西南间	10.35
189	石门二路 60 号地下室	36.12
190	泰兴路 215 弄 17 号 1201 室	20.79
191	凤阳路 724 弄 71 号 103 室	15.90
192	北京西路 705 号店面	31.58
193	万航渡路 713 号	1,099.95
194	吉镇路 450 弄 42 号 402 室	116.08
195	万航渡路 676 弄 54 号	508.85
196	余姚路 60 号 202-205 室	52.31
197	胶州路 368 号	6.98
198	延平路 340 弄 2 号 106 室	110.79
199	武宁南路 88 弄 6 号 102 室	719.41
200	常德路 509 号	127.68
201	长宁路 515 号地下车库	363.77
202	余姚路 487 弄 14 号 104 室	30.47
203	北京西路 1363 号	14.22
204	威海路 648-650 号	122.43
205	万航渡路 888 号 14 层	585.17
206	永兴路 535/545/555 号 2-3 层	5,035.64
207	海防路 100 弄 26 号 105 室	45.66
208	万航渡路 176 号底层	492.69
209	新闻路 1954 号	595.31
210	西康路 648 号 2 层、3 层、4 层	10,977.10
211	西康路 658 弄 9 号 502 室	659.12
212	乌鲁木齐中路 1 号 601 室	1,122.94
213	乌鲁木齐中路 1 号 602 室	782.08
214	西康路 658 弄 9 号 503 室	1,319.37
215	西康路 638 号	1,602.09
216	常德路 1009 号 1 层	714.72
217	乌鲁木齐中路 1 号 603 室	766.97
218	南京西路 612 弄 16 号全幢	4,083.09
219	南京西路 612 弄 16 号晒搭	341.79
220	长乐路 800 号	860.55
221	常熟路 100 弄 3 号	419.45

序号	坐落地址	2020 年末净额
222	威海路 692 号	508.00
合计		173,659.50

表：2020 年末投资性房地产-土地使用权明细

单位：万元

坐落地址	2020 年末余额
上海市静安区茂名北路 181 号等地块土地	91,149.99

上海市静安区茂名北路 181 号等地块土地即为张园丰盛里房产的所在地块，不动产权证书（沪(2017)静字不动产权第 020955 号）记载的坐落栏为“茂名北路 181 号 1 层等”，权利其他状况中土地状况下地号为静安区南京西路街道 43 街坊 9/1 丘。换发不动产权证书前的房地产权证记载权属性质为国有建设用地使用权。该地块上已建成张园丰盛里房产已投入运营，非无效净资产。

(3) 固定资产

最近三年及一期，发行人固定资产分别为 34,857.09 万元、33,685.55 万元、31,942.83 万元和 31,198.56 万元，占非流动资产的比重分别为 10.00%、9.72%、8.64%和 8.32%。近三年及一期，公司固定资产金额保持稳定，无大幅波动。

表：发行人最近三年及一期固定资产明细

单位：万元

项目	2021 年 3 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
房屋及建筑物	30,165.50	30,860.45	32,599.05	33,472.57
机器设备	221.39	230.25	185.14	226.38
运输设备	326.70	351.80	467.83	604.80
电子设备	345.44	354.42	296.06	297.87
其他设备	139.53	145.90	137.46	255.47
合计	31,198.56	31,942.83	33,685.55	34,857.09

报告期内，发行人固定资产折旧采用直线法计算，各类固定资产折旧年限和折旧率如下：

固定资产类别	折旧年限（年）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20-50	1.90-5.00
运输设备	4-10	9.50-22.50
电子设备	3-10	9.50-33.33
办公设备	5-10	9.50-20.00
其他设备	5-10	9.50-20.00

报告期内，发行人固定资产明细中主要为房屋及建筑物。2018-2020 年发行

人固定资产以及房屋及建筑物的折旧情况如下表所示：

表：2018-2020 年发行人固定资产折旧情况

单位：万元

年份	2020 年度	2019 年度	2018 年度
期初账面价值	33,685.55	34,857.09	37,761.35
期初账面原值	104,160.52	106,198.91	111,097.08
年度计提折旧	1,053.40	1,109.43	1,395.91
折旧率	3.13%	3.18%	3.70%
净残值（假设为期初账面原值的 10%）	10,416.05	10,619.89	11,109.71
按照当年折旧率计算的折旧年限	22.09 年	21.85 年	19.09 年

折旧率=年度计提折旧/期初账面价值

表：2018-2020 年发行人固定资产中房屋建筑物折旧情况

单位：万元

年份	2020 年度	2019 年度	2018 年度
期初账面价值	32,599.05	33,561.25	36,945.47
期初账面原值	99,908.63	101,993.64	105,476.41
年度计提折旧	776.32	800.40	802.52
折旧率	2.38%	2.38%	2.17%
净残值（假设为期初账面原值的 10%）	9,990.86	10,199.36	10,547.64
按照当年折旧率计算的折旧年限	29.12	29.19	32.89

折旧率=年度计提折旧/期初账面价值

2018-2020 年，发行人固定资产折旧率分别为 3.70%、3.18%和 3.13%，按照账面原值 10%的净残值率和当年折旧率计算，固定资产的折旧年限分别为 19.09 年、21.85 年和 22.09 年。2018-2020 年，发行人固定资产中房屋及建筑物的折旧率分别为 2.17%、2.38%和 2.38%，按照账面原值 10%的净残值率和当年折旧率计算，房屋及建筑物的折旧年限分别为 32.89 年、29.19 年和 29.12 年。固定资产以及房屋建筑物均已充分计提折旧，处于合理范围之类。

2018-2020 年，发行人固定资产减值及其变动情况如下表所示：

表：2018-2020 年发行人固定资产减值情况

单位：万元

年份	2020 年度	2019 年度	2018 年度
减值准备期初余额	59,287.64	60,755.90	61,340.57
本期增加金额	-	-	-
本期减少金额	47.52	1,468.26	584.67
（1）处置或报废	-	-	-
（2）其他减少	47.52	1,468.26	584.67
减值准备期末余额	59,240.12	59,287.64	60,755.90

2018-2020 年末，发行人固定资产减值准备余额分别为 60,755.90 万元、59,287.64 万元和 59,240.12 万元，均为房屋及建筑物的减值。根据相关文件，上述房屋及建筑物减值主要为公司直管公房的减值。公司直管公房初始账面价值约为 15 亿元，随着部分直管公房陆续被拆除，导致其账面价值逐年减少，截至 2014 年底，发行人剩余直管公房的账面价值为 8.65 亿元。2014 年末，静安区国资委要求发行人严格执行《企业会计准则》，对房屋在内的资产进行减值测试。根据当时审计机构华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“华普天健”）认定，由于公司直管公房产生的租金收入远低于市场上商品房的租金水平，而维护修缮支出却远高于市场水平，因此直管公房为发行人带来的经济利益有限，存在明显的减值迹象。经过华普天健测算，置业集团直管公房的公允价值约为 1.78 亿元，因此共计提 6.87 亿元的减值准备。华普天健要求公司追溯三年调整直管公房的公允价值，即于 2012 年底一次性计提直管公房减值准备，金额为 6.87 亿元。

（4）在建工程

近三年及一期末，公司在建工程分别为 27,848.79 万元、9,021.93 万元、15,644.01 万元和 22,475.52 万元，占非流动资产比例分别为 7.99%、2.60%、4.23% 和 5.99%。近三年及一期，公司在建工程金额及占比波动较大主要系相关在建工程结转所致，其中 2019 年较 2018 年下降 18,826.86 万元主要是由于公司南京西路 702 号改造工程已完工转入投资性房地产；2020 年较 2019 年增加 6,290.82 万元，主要系南京西路 1699 号商业改造工程投资增加；2021 年 3 月末较 2020 年内末增加 6,831.50 万元，主要系南京西路 1699 号商业改造工程增加近 5,000 万

元，张园地块工程增加近 1,800 万元。

（二）负债结构分析

表：最近三年及一期末负债结构

单位：万元、%

项目	2021年3月31日		2020年末		2019年末		2018年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	282,278.42	64.02	278,143.68	71.38	299,038.04	61.47	321,295.47	75.56
非流动负债	158,672.52	35.98	111,508.94	28.62	187,479.01	38.53	103,931.24	24.44
负债合计	440,950.94	100.00	389,652.61	100.00	486,517.04	100.00	425,226.71	100.00

最近三年及一期末，发行人的总负债分别为 425,226.71 万元、486,517.04 万元、389,652.61 万元和 440,950.94，呈现波动趋势。

最近三年及一期末，发行人流动负债余额分别为 321,295.47 万元、299,038.04 万元、278,143.68 万元和 282,278.42 万元，在总负债中的占比分别为 75.56%、61.47%、71.38% 和 64.02%。；非流动负债余额分别为 103,931.24 万元、187,479.01 万元、111,508.94 万元和 158,672.52 万元，在负债中的占比分别为 24.44%、38.53%、28.62% 和 35.98%，发行人负债主要为流动负债。

1、流动负债结构分析

表：最近三年及一期末流动负债构成

单位：万元、%

项目	2021年3月31日		2020年末		2019年末		2018年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	81,572.39	28.90	74,700.00	26.86	26,000.00	8.69	55,000.00	17.12
应付账款	12,458.14	4.41	12,796.75	4.60	2,949.27	0.99	4,445.84	1.38
预收款项	561.91	0.20	20,042.08	7.21	18,384.85	6.15	26,961.90	8.39
合同负债	11,982.75	4.25	-	-	-	-	-	-
应付职工薪酬	1,027.94	0.36	1,133.94	0.41	705.55	0.24	310.58	0.10
应交税费	7,031.52	2.49	9,039.42	3.25	7,351.01	2.46	6,977.14	2.17
其他应付款	159,453.32	56.49	155,182.78	55.79	238,642.71	79.80	223,483.52	69.56
一年内到期的非流动负债	5,482.92	1.94	2,747.21	0.99	5,004.65	1.67	4,116.49	1.28
其他流动负债	2,707.54	0.96	-	-	-	-	-	-
流动负债合计	282,278.42	100.00	278,143.68	100.00	299,038.04	100.00	321,295.47	100.00

发行人流动负债主要包括短期借款、预收款项和其他应付款。最近三年及一期末，上述三项余额合计分别为 305,445.42 万元、283,027.56 万元、249,924.86

万元和 241,587.62 万元，在当期流动负债中的合计占比分别为 95.07%、94.65%、89.85% 和 85.58%。

(1) 短期借款

最近三年及一期末，发行人短期借款账面金额分别为 55,000.00 万元、26,000.00 万元、74,700.00 万元和 81,572.39 万元，在流动负债中占比分别为 17.12%、8.69%、26.86% 和 28.90%。2019 年末较 2018 年末下降了 29,000.00 万元，降幅为 52.73%，主要系短期借款归还。2020 年末公司短期借款较 2019 年末增加了 48,700.00 万元，增幅 187.31%，主要系集团因资金周转需要增加银行借款所致。2021 年 3 月末公司短期借款较 2020 年末增加了 6,872.39 万元，增幅 9.20%。发行人 2021 年 3 月末的短期借款结构如下：

表：2021 年 3 月末发行人短期借款明细

单位：万元

类别	2021 年 3 月末	
	金额	比例
信用借款	63,172.39	77.44
质押借款	18,400.00	22.56
合计	81,572.39	100.00

(2) 预收账款

最近三年及一期末，发行人预收款项分别为 26,961.90 万元、18,384.85 万元、20,042.08 元和 561.91 万元，在流动负债中占比分别为 8.39%、6.15%、7.21% 和 0.20%。近三年及一期，公司预收款项金额存在一定波动，2019 年末较 2018 年末减少 8,577.05 万元，降幅 31.81%，主要系预收与结算装饰工程款所致；2021 年 3 月末较 2020 年末减少 19,480.17 万元，降幅 97.20%，主要系 2021 年开始执行新收入准则，原收入合同对应的预收账款分类列报至合同负债科目所致。

表：近三年及一期公司预收款项明细

单位：万元

项目	2021 年 3 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
房款	-	-	604.31	696.22
房租	290.91	544.06	918.29	467.13
工程款	7.26	18,909.79	16,700.10	25,602.04
物业费	36.36	42.62	38.74	84.47
货款	-	-	-	58.80

其他	227.38	545.61	123.40	53.25
合计	561.91	20,042.08	18,384.85	26,961.90

(3) 其他应付款

最近三年及一期末，发行人其他应付款分别为 223,483.52 万元、238,642.71 万元、155,182.78 万元和 159,453.32 万元，在流动负债中的占比分别为 69.56%、79.80%、55.79% 和 56.49%。最近三年及一期，公司其他应付款金额基本保持稳定。2020 年末其他应付款较 2019 年末减少了 83,459.93 万元，降幅为 34.97%，主要系上海静安地铁投资有限公司代建项目轨道交通 12、13 号线南京西路站和武宁路站土地动迁业务支出已部分结清导致，减少部分系静安区财政局贴息所形成的其他应付款。

表：最近三年及一期末其他应付款构成明细

单位：万元

项目	2021 年 3 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
应付利息	1,338.49	594.82	655.46	113.02
应付股利	435.43	435.43	372.12	372.12
其他	157,679.39	154,152.53	237,615.13	222,998.38
合计	159,453.31	155,182.78	238,642.71	223,483.52

表：2020 年末其他应付款金额前五位

单位：万元/%

债务人名称	债权人名称	金额	账龄	占其他应付款的比例
上海静安地铁投资有限公司	上海轨道交通十三号线发展有限公司	77,842.00	3 年以上	50.16%
上海市静安第一房屋征收服务事务有限公司	张园地块专用资金	10,184.35	1-2 年	6.56%
上海锦迪城市建设开发有限公司	静安寺征地补偿费	6,406.46	3 年以上	4.13%
上海锦迪城市建设开发有限公司	上海静安区地铁建设指挥部	6,327.91	3 年以上	4.08%
上海锦迪城市建设开发有限公司	上海轨道交通七号线发展有限公司	2,500.00	3 年以上	1.61%
合计	-	103,260.71		66.54%

上述应付上海轨道交通十三号线发展有限公司 77,842.00 万元系上海静安地铁投资有限公司在承办轨道交通 12、13 号线南京西路站和武宁路站土地动迁项

目中所收到但尚未清算的相关款项，其中：

上海轨道交通十三号线发展有限公司 77,842.00 万元款项系基于前文所述《关于上海轨道交通 12、13 号线的投资分工协议》发生，该协议约定武宁路站、12 号线南京西路站和 13 号线南京西路站中的 42 号地块规划征借地范围内的动迁费用以及 13 号线武宁路站及南京西路站（42 号地块除外）规划征借地范围内的借地费用（含绿化搬迁）等，由申通公司承担三分之一；申通公司指定上海轨道交通十三号线发展有限公司作为承付方，静安区政府指定静安地铁公司作为承收方。

（4）一年内到期的非流动负债

最近三年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债余额分别为 4,116.49 万元、5,004.65 万元、2,747.21 万元和 5,482.92 万元，在流动负债中的占比分别为 1.28%、1.67%、0.99% 和 1.94%。2020 年末，公司一年内到期的非流动负债余额 2,747.21 万元，与年初相比减少 2,257.44 万元，降幅为 45.11%，主要系张园建设已于 2020 年 8 月将长期借款全部还清，相应算一年内到期的款项也已全部清算。2021 年 3 月末，公司一年内到期的非流动负债余额与 2020 年末相比增加 2,735.71 万元，增幅为 99.58%，主要系长期借款中一年内到期金额增加。

2、非流动负债结构分析

表：最近三年及一期末非流动负债结构

单位：万元，%

项目	2021 年 3 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	74,033.32	46.66	27,264.75	24.45	58,405.52	31.15	102,548.33	98.67
应付债券	79,945.78	50.38	79,941.40	71.69	79,923.50	42.63	-	-
租赁负债	464.30	0.29	-	-	-	-	-	-
长期应付款	858.78	0.54	859.50	0.77	847.49	0.45	851.61	0.82
预计负债	2,743.79	1.73	-	-	-	-	-	-
递延收益	-	-	-	-	47,696.21	25.44	-	-
递延所得税负债	626.55	0.39	699.50	0.63	606.28	0.32	531.30	0.51
非流动负债合计	158,672.52	100.00	111,508.94	100.00	187,479.01	100.00	103,931.24	100.00

最近三年及一期末，发行人非流动负债余额分别为 103,931.24 万元、187,479.01 万元、111,508.94 万元和 158,672.52 万元，在总负债中的占比分别为 24.44%、38.53%、28.62% 和 35.98%，金额及比例均有一定波动。公司非流动负

债主要是长期借款、应付债券和递延收益。最近三年及一期末，发行人上述三项科目余额占发行人非流动负债的比例分别为98.67%、99.22%、96.14%和97.04%。

(1) 长期借款

最近三年及一期末，发行人长期借款分别为102,548.33万元、58,405.52万元、27,264.75万元和74,033.32万元，占非流动负债比例分别为98.67%、31.15%、24.45%和46.66%。2019年长期借款较2018年末减少了44,142.81万元，降幅为43.05%，主要系发行人通过发行债券归还了部分长期银行贷款所致；2020年末公司长期借款余额27,264.75万元，较2019年末减少了31,140.77万元，降幅为53.32%，主要系张园建设已于2020年8月将长期借款全部还清；2021年3月末长期借款较2020年末增加了46,768.57万元，增幅为171.53%，主要系2021年1季度新增兴业银行1.5亿元、厦门国际银行2亿元及温州银行1.5亿元长期借款。

表：近三年及一期长期借款明细

单位：万元，%

项目	2021年3月末		2020年末		2019年末		2018年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
抵押借款	21,099.00	28.50	21,099.00	77.39	49,950.00	85.52	91,900.00	89.62
保证借款	5,634.32	7.61	6,165.75	22.61	8,455.52	14.48	10,648.33	10.38
信用借款	47,300.00	63.89	-	-	-	-	-	-
合计	74,033.32	100.00	27,264.75	100.00	58,405.52	100.00	102,548.33	100.00

(2) 应付债券

最近三年及一期末，发行人应付债券余额分别为0.00万元、79,923.50万元、79,941.40万元和79,945.78万元，占当期非流动负债的比例分别为0%、42.63%、71.69%和50.38%。2019年末发行人应付债券较2018年末增加79,923.50万元，主要是2019年10月发行债券19静安置业MTN001所致。

表：发行人截至2020年末的应付债券情况

单位：万元

债券名称	发行日期	债券期限	期末余额
19静安置业MTN001	2019年10月18日	3+2年	79,941.40
合计			79,941.40

(3) 递延收益

最近三年及一期末，发行人递延收益分别为0.00万元、47,696.21万元、0.00

万元和 0.00 万元，在非流动负债中占比分别为 0.00%、25.44%、0.00% 和 0.00%。2019 年末发行人递延收益的增加主要系房屋征收价值补偿；2020 年末递延收益减少主要系威海路 590 弄 77 号房屋产权证注销，运营管理权移交，已结转收入。

公司动迁服务业务分为主动动迁业务和被动动迁业务。主动动迁业务是指下属子公司上海市静安第一房屋征收服务事务所有限公司（以下简称“第一征收所”）受政府部门委托提供动迁劳务取得劳务收入。被动动迁业务是指公司房屋被纳入上海市旧改动迁范围，被动迁后公司获得相应的征收补偿。

两类动迁业务的具体业务模式如下：

公司主动动迁业务工作内容包括对征收地块实施谈判、签约、代收代支补偿款、销户、交地等一系列具体征收工作，不包括土地整理和房屋拆除。第一征收所收取的劳务收入按照动迁户数及进度等要素约定进行结算。会计处理为按照实际金额借记“货币资金”或往来科目、贷记“营业收入”和“应交税费”。

公司被动动迁业务工作内容是就公司被纳入动迁范围的房屋与征收方谈判、签约、移交房屋及产权证并获取征收补偿款等。征收补偿根据被动迁范围房屋面积、地段、新旧程度等因素约定补偿价款。公司按照投资性房地产处置的规定进行会计处理，借记“货币资金”或往来科目、贷记“营业收入”。当公司被征收房屋不属于投资性房地产时，征收补偿不列为被动动迁业务，而是作为非流动资产处置利得或损失在营业外收支中核算。

截至 2019 年末，公司递延收益为 4.77 亿元，产生于公司的威海路 590 弄 77 号房屋征收价值补偿。该房屋为公司的投资性房地产，账面价值 17.33 万元。公司在对威海路 590 弄 77 号房屋征收补偿作出会计处理时，识别出该项业务有别于公司通常发生的房屋被动动迁业务的特征，递延了房屋征收价值补偿 4.77 亿元。

该项业务的特征如下：

1) 该房屋征收所属的张园地块旧城区改建项目规划为保护性开发，威海路 590 弄 77 号房屋竣工于 1921 年，属于项目规划中的保护建筑，与公司通常被动动迁项目不同，该房屋征收后不拆除。

2) 由于被征收地块尚存在未搬迁的住户，房屋征收工作未完成，未履行移交并注销房屋产权证程序。截至报告期末，公司尚持有该房屋不动产权证（沪(2017)静字不动产权第 017983 号），仍为该房屋的法定权利人，并部分期间用

作贷款抵押物。

3) 该房屋自签约后仍一直由公司所使用, 预计将持续至产权证注销、向征收方交地之前。使用期间, 公司投入资金进行了重新修缮装修, 用作参与张园项目保护性开发的规划、展示、会议交流的场所, 也安排了安保人员及保护措施对资产进行管理和维护。

因此, 截至 2019 末, 公司基于该被征收房屋仍由本方持有产权证及实际控制的情况, 在已取得索取征收补偿款凭据、获得征收补偿的情况下判断仍尚未满足收入确认条件而未确认该项业务收入, 递延了该项房屋征收价值补偿。相关会计处理更为符合谨慎性原则, 也有利于会计信息的充分披露。

截至 2021 年 3 月末, 上述房屋产权证已完成注销, 房屋运营管理权已完成移交, 故公司将此相关递延收益进行结转收入的会计处理。

(三) 现金流量分析

表: 报告期发行人现金流量主要数据

单位: 万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、经营活动产生的现金流量:				
经营活动现金流入小计	21,260.82	198,010.37	171,513.03	142,493.80
经营活动现金流出小计	19,327.32	152,252.24	179,897.47	152,787.21
经营活动产生的现金流量净额	1,933.50	45,758.13	-8,384.45	-10,293.41
二、投资活动产生的现金流量:				
投资活动现金流入小计	8,473.34	14,287.46	2,333.25	4,687.62
投资活动现金流出小计	13,372.05	49,210.01	4,684.32	8,814.93
投资活动产生的现金流量净额	-4,898.71	-34,922.54	-2,351.07	-4,127.31
三、筹资活动产生的现金流量:				
筹资活动现金流入小计	75,872.39	139,784.43	125,400.00	162,400.00
筹资活动现金流出小计	26,068.80	130,029.52	125,943.22	115,442.99
筹资活动产生的现金流量净额	49,803.59	9,754.91	-543.22	46,957.01
现金及现金等价物净增加额	46,838.38	20,590.49	-11,278.74	32,536.29
期末现金及现金等价物余额	250,276.68	203,438.30	182,847.81	194,126.55

(1) 经营活动产生的现金流量分析

最近三年及一期, 发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-10,293.41 万元、-8,384.45 万元、45,758.13 万元和 1,933.50 万元。2019 年度经营现金流量净额较 2018 度增加 1,908.96 万元, 主要系其他与经营活动有关的现金收支额增加

额大于销售商品提供劳务收到的现金同比减少额。2020 年度经营现金流量净额较 2019 年度增加 54,142.58 万元，主要系收到其他与经营活动有关的现金增加较多以及购买商品、接受劳务支付的现金、支付其他与经营活动有关的现金减少较多所致。2019 年度经营活动现金流入增长较多，主要系收到项目征收资金增加所致。2020 年度公司经营活动现金流入较 2019 年度增加了 26,497.34 万元，为收到其他与经营活动有关的现金增加了 24,919.29 万元所致，主要系 2020 年收回上海北方企业（集团）有限公司拆借款 20,000.00 万元。

（2）投资活动现金流分析

最近三年及一期，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-4,127.31 万元、-2,351.07 万元、-34,922.54 万元和-4,898.71 万元。除 2020 年 1 季度包含购买结构性存款形成流出 10,000.00 万元外，主要项目为购建或处置固定资产、无形资产和其他长期资产。其中，2018 年度购建支付 8,736.30 万元，主要为外购房屋建筑物、装修工程等支出；2019 年度购建支出 4,588.58 万元，主要为改造装修工程及房产购置等支出；2020 年度购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金为 32,688.27 万元，较 2019 年增加了 28,099.69 万元，主要系购置房产 23,106.91 万元。

（3）筹资活动现金流分析

最近三年及一期，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 46,957.01 万元、-543.22 万元、9,754.91 万元和 49,803.59 万元。2019 年度筹资活动产生的现金收支基本平衡，其中发行债券 80,000.00 万元和取得借款 40,000.00 万元，偿还债务支付的现金及分配股利、利润或偿付利息支付的现金分别为 121,847.21 万元和 7,871.01 万元，收到和支付其他与筹资活动有关的现金内容为保证金存款收付等。2020 年度取得借款收到的现金为 137,149.00 万元，均为银行贷款。其中短期借款 126,100.00 万元，长期借款 11,049.00 万元。

（四）偿债能力分析

最近三年及一期，发行人主要偿债能力指标如下表所示：

表：发行人近三年及一期主要偿债能力指标

主要财务指标	2021年3月末/1-3月	2020年末/度	2019年末/度	2018年末/度
流动比率	1.41	1.26	1.47	1.15
速动比率	1.31	1.15	0.91	0.66
资产负债率(%)	57.04	54.02	61.91	59.15
总资产周转率(次)	0.02	0.19	0.14	0.16
应收账款周转率(次)	1.31	12.91	13.23	19.80
存货周转率(次)	0.42	0.76	0.46	0.53
EBITDA(万元)	-	65,951.86	24,139.66	27,394.23
EBITDA利息保障倍数	-	9.10	3.13	5.39

近三年及一期末，发行人资产负债率分别为 59.15%、61.91%、54.02% 和 57.04%，负债率水平呈下降趋势。整体来看，发行人资产负债率处于城市基础设施建设企业中正常水平。

最近三年，发行人的 EBITDA 利息保障倍数分别为 5.39、3.13 和 9.10，利息保障倍数有所波动，利息保障倍数能对利息支出形成一定覆盖。最近三年及一期，发行人流动比率分别为 1.15、1.47、1.26 和 1.41，速动比率分别 0.66、0.91、1.15 和 1.31，发行人报告期内流动比率均大于 1，速动比率呈逐年递增趋势。

（五）盈利能力分析

1、盈利指标

表：发行人最近三年及一期主要盈利指标

单位：万元、%

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
营业收入	15,282.15	146,395.86	101,597.52	114,857.69
营业成本	19,282.84	75,350.87	75,485.59	85,186.97
投资收益	84.17	3,120.60	1,371.81	1,252.06
营业利润	-491.84	43,747.18	-1,930.85	4,093.02
营业外收入	1,645.83	7,208.74	7,866.00	8,684.93
利润总额	1,145.16	47,577.41	5,695.49	12,256.06
净利润	663.93	33,055.61	6,430.15	6,739.52
净资产收益率(%)	0.20	9.97	2.15	2.30

最近三年及一期，发行人实现营业收入分别为 114,857.69 万元、101,597.52 万元、146,395.86 万元和 15,282.15 万元，投资收益分别为 1,252.06 万元、1,371.81 万元、3,120.60 万元和 84.17 万元，实现净利润分别为 6,739.52 万元、6,430.15 万元、33,055.61 万元和 663.93 万元，净资产收益率分别为 2.30%、2.15%、9.97%

和 0.20%。

2、收入成本分析

报告期内，发行人营业收入主要包括物业管理、装饰工程、房屋租赁、动迁服务及其他业务收入。

表：发行人最近三年及一期营业收入结构

单位：万元、%

营业收入	2021年1-3月		2020年		2019年		2018年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
物业管理	4,286.22	28.05	19,272.62	13.16	15,326.53	15.09	16,100.86	14.02
装饰工程	4,933.34	32.28	39,217.25	26.79	46,079.89	45.36	58,500.23	50.93
房屋租赁	4,048.00	26.49	15,896.28	10.86	19,660.98	19.35	18,568.01	16.17
动迁服务	245.58	1.60	49,156.38	33.58	15,263.30	15.02	13,487.74	11.74
其他	1,769.01	11.58	22,853.34	15.61	5,266.82	5.18	8,200.85	7.14
合计	15,282.15	100.00	146,395.86	100.00	101,597.52	100.00	114,857.69	100.00

发行人的主营业务主要分为物业管理、装饰工程、房屋租赁、动迁服务和其他业务板块，最近三年及一期，公司营业收入分别为 114,857.69 万元、101,597.52 万元、146,395.86 万元和 15,282.15 万元，呈波动趋势。2020 年度，发行人动迁服务业务收入和其他业务收入增长较多，主要系原计入递延收益的 4.77 亿元征收价值补偿于本年确认收入，以及静安地铁代建项目结算确认其他业务收入导致。

最近三年及一期，发行人物业管理收入分别为 16,100.86 万元、15,326.53 万元、19,272.62 万元和 4,286.22 万元，占营业收入的比重分别为 14.02%、15.09%、13.16% 和 28.05%。

最近三年及一期，发行人装饰工程业务收入分别为 58,500.23 万元、46,079.89 万元、39,217.25 万元和 4,933.34 万元，占营业收入的比重分别为 50.93%、45.36%、26.79% 和 32.28%。2020 年受新冠疫情影响，装饰工程业务收入有所下降。

最近三年及一期，发行人房屋租赁业务收入分别为 18,568.01 万元、19,660.98 万元、15,896.28 万元和 4,048.00 万元，占营业收入的比重分别为 16.17%、19.35%、10.86% 和 26.49%。

最近三年及一期，发行人动迁服务业务收入分别为 13,487.74 万元、15,263.30 万元、49,156.38 万元和 245.58 万元，占营业收入的比重分别为 11.74%、15.02%、33.58% 和 1.60%。2020 年度，公司动迁服务业务的增长主要系前期递延的征收补

偿款于本期确认收入。

最近三年及一期，发行人其他业务收入分别为 8,200.85 万元、5,266.82 万元、22,853.34 万元和 1,769.01 万元，占营业收入的比重分别为 7.14%、5.18%、15.61% 和 11.58%，发行人其他收入主要包括房产销售收入、委托贷款利息收入、酒店餐饮收入、广告收入等。2020 年度，其他业务收入增长较多主要系静安地铁代建项目结算确认收入导致。

表：发行人最近三年及一期营业成本构成情况

单位：万元、%

主营业务成本	2021 年 1-3 月		2020 年		2019 年		2018 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
物业管理	3,843.12	31.02	18,130.76	24.06	13,345.78	17.68	13,205.28	15.50
装饰工程	4,487.66	36.22	38,253.60	50.77	41,698.80	55.24	55,123.36	64.71
房屋租赁	2,947.85	23.79	12,820.62	17.01	12,455.86	16.50	12,432.00	14.59
动迁服务	171.92	1.39	329.93	0.44	5,645.35	7.48	1,911.67	2.24
其他	939.10	7.58	5,815.96	7.72	2,339.80	3.10	2,514.65	2.95
合计	12,389.65	100.00	75,350.87	100.00	75,485.59	100.00	85,186.97	100.00

与发行人主营业务收入相对应，发行人主营业务成本主要来自于物业管理成本、装饰工程成本、房屋租赁成本以及其他成本。最近三年及一期，发行人主营业务成本分别为 85,186.97 万元、75,485.59 万元、75,350.87 万元和 12,389.65 万元。发行人主营业务成本与主营业务收入变动一致，在报告期内有所波动。

最近三年及一期，发行人物业管理成本分别为 13,205.28 万元、13,345.78 万元、18,130.76 万元和 3,843.12 万元，占营业成本的比重分别为 15.50%、17.68%、24.06% 和 31.02%。

最近三年及一期，发行人装饰工程业务成本分别为 55,123.36 万元、41,698.80 万元、38,253.60 万元和 4,487.66 万元，占营业成本的比重分别为 64.71%、55.24%、50.77% 和 36.22%。

最近三年及一期，发行人房屋租赁业务成本分别为 12,432.00 万元、12,455.86 万元、12,820.62 万元和 2,947.85 万元，占营业成本的比重分别为 14.59%、16.50%、17.01% 和 23.79%。

最近三年及一期，发行人动迁服务业务成本分别为 1,911.67 万元、5,645.35 万元、329.93 万元和 171.92 万元，占营业成本的比重分别为 2.24%、7.48%、0.44% 和 1.39%。发行人动迁服务业务成本波动较大，主要系被动动迁业务成本主要为

使用权购置等获取成本，成本按照资产价值结转或耗费据实列支，受具体项目影响较大。

最近三年及一期，发行人其他业务板块成本分别为 2,514.65 万元、2,339.80 万元、5,815.96 万元和 939.10 万元，占主营业务成本的比重分别为 2.95%、3.10%、7.72%和 7.58%。发行人其他业务成本主要为房产销售成本、酒店餐饮服务成本、建筑材料销售成本等。

表：发行人最近三年及一期营业毛利润及毛利率情况

单位：万元、%

营业毛利润	2021年1-3月		2020年		2019年		2018年	
	金额	毛利率	金额	毛利率	金额	毛利率	金额	毛利率
物业管理	443.10	10.34	1,141.86	5.92	1,980.76	12.92	2,895.57	17.98
装饰工程	445.68	9.03	963.65	2.46	4,381.08	9.51	3,376.87	5.77
房屋租赁	1,100.15	27.18	3,075.66	19.35	7,205.11	36.65	6,136.01	33.05
动迁服务	73.66	29.99	48,826.45	99.33	9,617.94	63.01	11,576.07	85.83
其他	829.91	46.91	17,037.38	74.55	2,927.03	55.57	5,686.20	69.34
合计	2,892.50	18.93	71,045.00	48.53	26,111.93	25.70	29,670.73	25.83

最近三年及一期，发行人的营业毛利润分别为 29,670.73 万元、26,111.93 万元、71,045.00 万元和 2,892.50 万元，毛利率分别为 25.83%、25.70%、48.53%和 18.93%。2020 年度，发行人毛利润增长较多主要系前期递延征收补偿款本期确认收入及静安地铁代建项目结算确认收入导致；由于被动征收业务成本较低，导致发行人 2020 年毛利率较高。

分板块看，物业管理板块毛利润占总毛利润的比重分别为 9.76%、7.59%、1.61%和 15.32%，毛利率分别为 17.98%、12.92%、5.92%和 10.34%；装饰工程板块毛利润占总毛利润的比重分别为 11.38%、16.78%、1.36%和 15.41%，毛利率分别为 5.77%、9.51%、2.46%和 9.03%，装饰工程毛利率波动系因不同项目间毛利率差异引起结构性变化所致，2018 年度主要结算项目为虹桥机场航空噪声治理（二期）降噪改造工程首批实施项目二标段，该项目毛利率为 2.89%，拉低了装饰工程板块的整体毛利水平，2020 年受疫情停工损失影响，导致毛利率较低；房屋租赁板块毛利润占总毛利润的比重分别为 20.68%、27.59%、4.33%和 38.03%，毛利率分别为 33.05%、36.65%、19.35%和 27.18%，2020 年毛利率较低主要原因系置业集团实施支持防控新冠疫情减免房屋租金的方案措施导致租金减少；动迁服务板块毛利润占总毛利润的比重分别为 39.02%、36.83%、68.73%和 2.55%，

毛利率分别为 85.83%、63.01%、99.33% 和 29.99%，2020 年动迁服务业务毛利润及毛利率较高，主要系当期确认被动征收业务收入较多；其他业务板块毛利润占总毛利润的比重分别为 19.16%、11.21%、23.98% 和 28.69%，毛利率分别为 69.34%、55.57%、74.55% 和 46.91%。装饰工程、物业管理、房屋租赁板块 2020 年毛利率下降，主要受疫情影响，减免了部分物业管理费及租金，且工程工期及收入结算也受到了的一定影响。

3、投资收益

发行人最近三年及一期投资收益分别为 1,252.06 万元、1,371.81 万元、3,120.60 万元和 84.17 万元。2020 年度，公司投资收益相比 2019 年增加了 1,748.79 万元，增幅为 127.48%，主要系可供出售金融金融资产在持有期间的投资收益增长所致。

表：发行人最近三年及一期投资收益明细

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
权益法核算的长期股权投资收益	84.17	382.54	316.35	499.01
处置长期股权投资产生的投资收益		1.12	-	-
可供出售金融金融资产在持有期间的投资收益		2,736.94	1,055.46	750.20
处置可供出售金融金融资产取得的投资收益		-		2.85
合计	84.17	3,120.60	1,371.81	1,252.06

4、营业外收入

最近三年及一期，发行人营业外收入分别为 8,684.93 万元、7,866.00 万元、7,208.74 万元和 1,645.83 万元。报告期内营业外收入的明细如下：

表：发行人报告期内营业外收入明细

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
非流动资产处置利得合计	-	11.78	-	67.44
其中：固定资产报废毁损利得	-	11.78	-	67.44
政府补助	1,601.62	6,998.75	7,108.73	7,014.74
违约金及罚款收入	38.74	153.89	121.41	98.51

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
无需支付的款项	-	34.62	366.7	1,439.23
其他	5.47	9.70	269.16	65.02
合计	1,645.83	7,208.74	7,866.00	8,684.93

发行人营业外收入主要是政府补助及违约金及罚款收入，近年来金额相对稳定。计入当期损益的政府补助情况如下：

表：发行人近三年及一期计入当期损益的政府补助明细

单位：万元

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
锦迪建设物业的借用停业拆迁补偿	1,601.62	6,988.86	6,988.86	6,988.86
残疾人超比例奖励	0.99	0.27	-	2.63
品牌建设专项资金	-	-	100.00	-
社会保障稳岗补贴	-	-	3.33	3.26
疫情用工补贴	-	0.03	-	-
其他	24.50	9.59	-	-
合计	1,627.11	6,998.75	7,108.73	7,014.74

5、期间费用水平分析

表：发行人最近三年及一期期间费用明细

单位：万元，%

项目	2021年1-3月		2020年度		2019年度		2018年度	
	金额	占营业总收入比例	金额	占营业总收入比例	金额	占营业总收入比例	金额	占营业总收入比例
销售费用	82.13	0.54	360.12	0.25	570.45	0.56	554.26	0.48
管理费用	5,689.99	37.23	22,284.95	15.22	22,589.78	22.23	20,959.41	18.25
财务费用	954.84	6.25	3,182.60	2.17	4,157.29	4.09	3,768.93	3.28
合计	6,726.96	44.02	25,827.67	17.64	27,317.52	26.89	25,282.60	22.01

最近三年及一期，发行人期间费用合计分别为25,282.60万元、27,317.52万元、25,827.67万元和6,726.96万元。期间费用率（期间费用合计在当期营业收入中的占比）分别为22.01%、26.89%、17.64%和44.02%。

最近三年及一期，发行人的销售费用分别为554.26万元、570.45万元、360.12万元和82.13万元。销售费用率（销售费用在当期营业收入中的占比）分别为0.48%、0.56%、0.25%和0.54%。

最近三年及一期，发行人的管理费用分别为20,959.41万元、22,589.78万元、22,284.95万元和5,689.99，管理费用率（管理费用在当期营业收入中的占比）分别为18.25%、22.23%、15.22%和37.23%。

最近三年及一期，发行人的财务费用分别为3,768.93万元、4,157.29万元、3,182.60万元和954.84万元，财务费用率（财务费用在当期营业收入中的占比）分别为3.28%、4.09%、2.17%和6.25%。公司财务费用的波动与其融资规模波动有关。

6、盈利能力的可持续性

公司在行业、业务经营方面具有的以下优势，将有利于改善公司的财务状况，并提高公司的盈利能力：

（1）政策优势

公司是静安区属房管国有集团及静安区旧区改造城市更新的综合运营商，负责物业全生命周期的管理。目前，公司的物业管理、动迁服务、建筑修缮及旧区改造等业务在静安区具有一定的垄断性，业务开展较有保障。

（2）区域优势

2015年10月，国务院批复原闸北、静安两区“撤二建一”，设立新的静安区。新的静安区总面积37平方公里，下辖13个街道1个镇，276个居（村）委会。2016年3月，“撤二建一”工作完成，新的静安区成立。两区合并将有利于提高行政管理效能、优化城市功能布局、提升区域整体公共服务水平，为静安置业的发展提供了更好的外部环境。

（3）政府支持力度较大

公司承担了区内公房管理维护职能，同时也是区级资产管理和运营主体，在体系内具有一定重要性，其业务经营得到区政府的大力支持。

虽然公司具备以上政策、区域等方面的优势，但公司2020年被动动迁收入规模较大，此板块收入受上海市旧改动迁范围及动迁时点的影响较大，具有一定的不确定性，投资者应注意此板块收入对发行人盈利能力及可持续性的影响。

五、发行人有息债务情况

（一）有息债务情况

截至 2021 年 3 月末，发行人有息负债总额 241,034.40 万元，其中一年内到期的短期有息负债为 87,055.31 万元，长期有息负债为 153,979.10 万元。发行人不存在债务逾期未偿还的情况。有息债务结构明细情况如下表所示：

表：发行人最近三年末有息债务明细

单位：万元、%

项目	2021 年 3 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	81,572.39	33.84	74,700.00	40.45	26,000.00	15.35	55,000.00	34.02
一年内到期的非流动负债	5,482.92	2.27	2,747.21	1.49	5,004.65	2.96	4,116.49	2.55
长期借款	74,033.32	30.71	27,264.75	14.77	58,405.52	34.49	102,548.33	63.43
应付债券	79,945.78	33.17	79,941.40	43.29	79,923.50	47.20	-	-
合计	241,034.40	100.00	184,653.36	100.00	169,333.67	100.00	161,664.82	100.00

截至 2021 年 3 月末，发行人有息债务信用结构如下：

表：发行人 2021 年 3 月末有息债务余额担保结构

单位：万元、%

项目	2021 年 3 月末	
	金额	占比
质押融资	18,400.00	7.63
抵押融资	21,649.00	8.98
保证融资	7,867.23	3.27
信用融资	193,118.17	80.12
合计	241,034.40	100.00

（二）有息债务的期限结构及债务明细

截至 2021 年 3 月末，公司期限 1 年以内短期有息负债金额为 97,255.31 万元，占有息债务总额的比例为 40.35%、期限 1 年以上的长期有息负债金额为 143,779.09 万元，占有息债务总额的比例为 59.65%。公司有息债务的具体期限结构如下：

表：发行人 2021 年 3 月末有息债务余额期限结构

单位：万元，%

期限	2021年3月末	
	金额	占比
1年以内	97,255.31	40.35
1-3年	52,245.83	21.67
3-5年	81,894.26	33.98
5年以上	9,639.00	4.00
合计	241,034.40	100.00

具体而言，1年以内的有息债务由短期借款和一年内到期的非流动负债构成，主要为短期借款。截至2021年3月末，公司短期借款余额为81,572.39万元，前五大短期借款情况如下表：

表：发行人2021年3月末前五大短期借款情况

单位：万元

明细	金额	借款类型
短期借款一	14,400.00	流动资金借款
短期借款二	10,000.00	流动资金借款
短期借款三	7,200.00	流动资金借款
短期借款四	5,000.00	流动资金借款
短期借款五	5,000.00	流动资金借款
合计	41,600.00	

公司短期借款主要为流动资金借款，借款用途包括支付工程合同价款、置换前期流动资金借款、公司及子公司的日常运营开支等。

截至2021年3月末，公司长期借款余额为74,033.32万元，前五大长期借款情况如下表：

表：发行人2021年3月末前五大长期借款情况

单位：万元

明细	金额	借款类型
长期借款一	20,000.00	流动资金借款
长期借款二	10,600.00	固定资产抵押借款
长期借款三	10,000.00	流动资金借款
长期借款四	10,000.00	流动资金借款
长期借款五	7,612.96	固定资产抵押借款
合计	20,000.00	

公司长期借款金额较小，由固定资产抵押借款和流动资金借款构成，主要为固定资产抵押借款，借款用途为用于项目及置换前期借款。

此外，截至 2021 年 3 月末，公司应付债券余额 79,945.78 万元，为公司于 2019 年 10 月 22 日发行的 8 亿元中期票据，根据中期票据的募集说明书约定，募集资金全部用于归还银行借款。

（三）有息债务结构合理性分析

从有息债务的期限结构来看，公司期限 1 年以内短期有息负债金额为 87,055.31 万元，占有息债务总额的比例为 36.12%，公司日常运营开支以及工程项目补充资金主要来自短期银行借款。

公司日常运营周转存在着较大的流动资金需求。公司主要从事物业管理、装饰工程、动迁服务等业务，业务周期短，上述三项业务最近三年及一期的营业成本合计为 88,088.83 万元、76,669.72 万元、107,646.25 万元和 8,502.7 万元。

从工程项目情况来看，公司主要承接装饰工程项目，即为客户提供装修装饰、房屋修缮以及设备安装等服务，装饰工程项目属于短周期、高周转的工程项目。从工程周期来看，装饰工程项目周期一般在 2-6 个月左右，工程周期较短；同时，项目基本采用承包经营制，按照工程进度收取进度款，在竣工结算后可收到 95%-97% 的结算价款，工程项目整体资金垫付压力较小，仅在出现阶段性资金不足时，公司通过短期银行借款进行资金平衡。因此，公司工程项目投资回收周期较短，主要依赖短期银行借款的支持。目前公司短期债务规模较为合理。公司部分装饰工程项目的建设期和回款安排情况如下：

项目名称	合同约定建设周期	工程价款结算约定
中共二大会址纪念馆维修工程	50 日历天，计划 2017 年 3 月 10 日开工，于 2017 年 4 月 30 日竣工。	合同签订 5 天后支付合同总价的 50%，竣工验收后付至合同价的 80%，结算审计结束后付至结算价的 95%，剩余 5% 作为保修金。
四明小区等厨卫及相关设施改造工程	计划工期 180 天，2018 年 6 月 29 日至 2018 年 12 月 25 日。	施工进场付至合同价 30%，工程量达 50% 时付至合同价 55%，竣工验收后付至合同价 80%，审计结算后付至合同价 17%，剩余 3% 质保金。
张园 77 等部分建筑修缮安装工程	计划工期 85 天，2019 年 8 月 5 日至 2019 年 10 月 30 日。	合同签订 7 天后支付合同总价的 50%，竣工后付至实际施工月报审核后总价的 80%，结算审计结束后付至结算价的 97%，剩余 3% 作为质保金。
静安区华山小区（长乐路 1236 弄）等综合整治工程	计划工期 180 天，2019 年 7 月 15 日至 2020 年 1 月 10 日。	施工进场付至合同价 30%，工程量达 50% 时付至合同价 55%，竣工验收后付至合同价 80%，审计结算

		后付至合同价 17%，剩余 3%质保金。
--	--	----------------------

总体来看，公司日常运营开支及工程项目资金平衡存在一定短期债务资金需求；而长期负债主要用于少量长期项目及置换短期负债调整债务结构，予以降低集中兑付压力。

综上，公司有息债务期限结构较为合理，与主要项目投入回收周期相匹配。

六、本次发行后公司资产负债结构的变化

本次债券发行完成后将引起公司资产负债结构的变化。假设公司的资产负债结构在以下假设基础上产生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2021 年 3 月 31 日；
- 2、假设本次债券的募集资金净额为 12 亿元，即不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行；
- 3、假设本次债券募集资金净额 12 亿元计入 2021 年 3 月 31 日的资产负债表，共计 12 亿元用于偿还到期债务，全部用于偿还短期借款共计 12 亿元。
- 4、假设本期债券初始认定全部计入应付债券科目；
- 5、假设本次债券于 2021 年 3 月 31 日完成发行。

基于上述假设，本次债券发行对公司资产负债结构的影响如下表：

表：本次债券发行后资产负债结构变化情况表

单位：万元

项目	债券发行前	债券发行后（模拟）	模拟变动额
流动资产合计	397,979.95	397,979.95	0
非流动资产合计	375,010.42	375,010.42	0
资产总计	772,990.37	772,990.37	0
流动负债合计	282,278.42	162,278.42	-120,000.00
非流动负债合计	158,672.52	278,672.52	120,000.00
负债总计	440,950.94	440,950.94	0
资产负债率	57.04%	57.04%	0.00%
流动比率（倍）	1.41	2.45	1.04
速动比率（倍）	1.31	2.28	0.97

七、发行人关联交易情况分析

（一）关联方及关联关系

1、实际控制人基本情况

表：实际控制人基本情况

实际控制人名称	注册地址	业务性质	注册资本 (万元)	合计持股比例 (%)	合计表决权比 例 (%)
上海市静安区国有资产监督管理委员会	上海	-	-	100.00	100.00

2、控股子公司情况

发行人控股子公司情况参见本募集说明书“第五节四、对其他企业的重要权益投资情况（一）发行人控股子公司概况”。

3、参股公司的情况

发行人参股子公司情况参见本募集说明书“第五节四、对其他企业的重要权益投资情况（二）发行人参股公司概况”。

（二）关联交易情况

1、关联交易制度

公司对关联方交易与非关联方交易执行统一的定价原则。关联方交易价格的确定遵循关联交易内部制度规定的对关联方交易的定价原则和定价方法：关联方交易活动应遵循商业原则，关联交易的定价主要遵循市场价格的原则；如果没有市场价格，按照成本加成定价；如果没有市场价格，也不适合成本加成定价的，则按照协议定价。

2、关联交易明细

（1）关联方资金拆借

表：截至 2021 年 3 月末公司关联方资金拆借余额

单位：万元

项目名称	关联方	2021 年 3 月末余额
委托贷款	无锡常嘉房地产开发有限公司	9,642.00

注：上表委托贷款 96,420,000.00 元系上海锦迪城市建设开发有限公司于 2018 年 12 月 10 日通过南京银行股份有限公司上海分行委托贷款给无锡常嘉房地产开发有限公司，利率 6.5%，款项于 2021 年 12 月 9 日到期。

表：2021 年 1-3 月公司关联方资金拆借交易额

单位：万元

项目名称	关联方	交易金额
利息收入	无锡常嘉房地产开发有限公司	147.87

注：上表利息收入为扣除 6% 增值税的不含税金额。

(2) 关联方应收应付款项

表：截至 2021 年 3 月末公司关联方应收款项余额

单位：万元

项目名称	关联方	2021 年 3 月末余额
委托贷款	无锡常嘉房地产开发有限公司	9,642.00

八、或有事项

(一) 对外担保

截至报告期末，发行人无对外及对内担保。

(二) 重大未决诉讼、仲裁

截至 2021 年 3 月 31 日，发行人合并范围内控股子公司上海静安不锈钢材料有限公司因被列入经营异常名录届满 3 年仍未履行相关义务而被列入严重违法失信企业名单，该单位已不再开展任何经营活动，正在办理相关工商和税务注销手续，且其承诺将根据法律法规的规定尽快向监管部门申请移出严重违法失信企业名单，故前述单位被列入严重违法失信企业名单不会实质性影响发行人财务状况、经营活动而造成重大不利影响；发行人合并范围内控股子公司上海康定房产经租服务部因未依照《企业信息公示暂行条例》第八条规定的期限公示年度报告被列入经营异常名录，该单位承诺积极处理前述事宜，并根据《企业信息公示暂行条例》的规定尽快向监管部门申请移出经营异常名录，前述单位被列入经营异常名录不会实质性影响发行人财务状况、经营活动而造成重大不利影响。

绿地控股集团有限公司（“绿地控股”）就第三人苏州翡翠国际社区置业有限公司（“翡翠国际”）股权转让纠纷向上海市浦东新区人民法院起诉发行人子公司上海沪中房地产联合发展有限公司（“沪中房地产”）、上海静安公房资产经营有限公司（“静安公房”）等五方，要求包括沪中房地产、静安公房等五方共同向翡翠国际补足资产共计人民币 89,635,926.5 元，向翡翠国际支付利息损失，并共同承担本案诉讼费用。本案目前已于 2021 年 2 月 4 日开庭审理，截至本法律意见书出具之日，上海市浦东新区人民法院尚未就本案作出判决，尚在审理过程中。

截至 2021 年 3 月末，除前述已披露情形外，发行人及其合并范围内控股子公司不存在金额占发行人截至 2021 年 3 月末合并口径净资产的 1%以上的未决重大诉讼或仲裁或重大行政处罚事项。

（三）重大承诺

截至本募集说明书签署之日，发行人不存在重大承诺事项。

（四）其他或有事项

截至本募集说明书签署日，发行人无其他重大或有事项。

九、受限资产情况

截至 2021 年 3 月末，公司受限制资产账面价值合计 55,266.14 万元，占总资产的比例为 7.15%，包括投资性房地产和货币资金，具体情况如下：

表：公司所有权和使用权受到限制的资产

单位：万元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	13,739.86	保函保证金、固定资产贷款专户、保证金账户、司法冻结及证照过期等
投资性房地产	41,526.28	银行贷款抵押
合计	55,266.14	-

表：截至 2021 年 3 月末资产抵押情况明细

单位：万元

受限资产	权属文件	抵押权人/质权人	抵押人/出质人	截至 2021 年 3 月末账面价值
抵押资产				
西康路 658 弄 9 号 502、503 室	沪（2020）静字不动产权第 022208 号《上海市不动产权证》	交通银行上海静安支行	上海静安置业（集团）有限公司	1,961.96
南京西路 612 弄 16 号全幢、晒搭	沪（2020）静字不动产权第 020579 号《上海市不动产权证》	交通银行上海静安支行	上海静安置业（集团）有限公司	4,387.91
西康路 638 号 1 层，648 号 2 层、3 层、4 层	沪（2020）静字不动产权第 022216 号《上海市不动产权证》	交通银行上海静安支行	上海静安置业（集团）有限公司	12,477.52
乌鲁木齐中路 1 号 603 室	沪（2020）静字不动产权第 020582 号《上海市不动产权证》	交通银行上海静安支行	上海静安置业（集团）有限公司	760.56

乌鲁木齐中路1号602室	沪(2020)静字不动产权第020583号《上海市不动产权证》	交通银行上海静安支行	上海静安置业(集团)有限公司	775.55
乌鲁木齐中路1号601室	沪(2020)静字不动产权第020581号《上海市不动产权证》	交通银行上海静安支行	上海静安置业(集团)有限公司	1,113.55
上海市南京西路702号1幢、2幢	沪(2017)静字不动产权第017979号《中华人民共和国不动产权证书》	平安银行股份有限公司上海分行	上海静安置业(集团)有限公司	20,049.23
货币资金				
其他货币资金	保函保证金	-	-	1,056.16
银行存款	-	-	-	12,683.70

第五节 企业信用状况

一、发行人信用评级情况

（一）本次债券的信用评级情况

发行人聘请了中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称“中诚信国际”）对本次债券的资信情况进行评级。根据中诚信国际出具的《上海静安置业(集团)有限公司 2021 年公开发行公司债券（面向专业投资者）信用评级报告》（信评委函字[2020]4464D），发行人的主体信用等级为 AA⁺，本次债券的信用等级为 AA⁺，评级展望为稳定。

报告期内，发行人的主体评级情况不存在变动。

（二）评级报告的主要内容

1、评级信用结论及标识所代表的涵义

经中诚信国际综合评定，发行人的主体信用等级为 AA⁺，该等级反映了发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低；本次债券的信用等级为 AA⁺，该等级反映了债券安全性很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。

2、主要优势

（1）区域经济实力强，区位优势显著。公司隶属于静安区国资委。静安区地处上海中心城区，经济实力较强，为公司业务开展提供了良好的外部环境。

（2）公司战略地位比较突出，且股东支持力度大。公司在静安区的物业管理业务及动拆迁业务方面具有一定的垄断性。同时，政府还在股权注入和政府补助等方面给予了一定的支持。

（3）较大的资产增值空间。截至 2020 年末，公司投资性房地产为 26.48 亿元，大部分以成本入账，且大部分资产所处地理位置优越，稀缺性强，未来资产有较大的增值空间。

3、主要风险

（1）期间费用对经营性业务利润侵蚀较大。近年来公司期间费用规模不断上升，最近三年，公司期间费用合计分别为 2.53 亿元、2.73 亿元和 2.58 亿元，

期费收入占比分别为 22.01%、26.89%和 17.40%，对经营性业务利润形成较大侵蚀。

(2) 代建业务板块面临不确定性。公司承担 42 号地块规划征地范围内的代建业务，截至 2020 年末，该业务已全部回款；公司暂无代建业务方面的在建拟建项目，未来该业务的持续情况值得关注。

(三) 跟踪评级安排

根据相关主管部门的监管要求和本评级机构的业务操作规范，在本次公司债存续期（本次公司债发行日至到期兑付日止）内，本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发行人年度报告披露后 2 个月内出具，且不晚于每一会计年度结束之日起 6 个月内。定期跟踪评级报告是本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，中诚信国际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中诚信国际相应事项并提供相应资料。

中诚信国际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。

在持续跟踪评级报告出具 5 个工作日内，中诚信国际将把跟踪评级报告发送至发行人，并同时发送至交易所网站公告，且交易所网站公告披露时间将不晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

如发行人不能及时提供跟踪评级所需资料，中诚信国际将根据相关主管部门监管的要求和中诚信国际的业务操作规范，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。

二、发行人及其子公司授信情况

截至 2021 年 3 月末，公司合并口径在主要商业银行的授信总额为 25.34 亿元，实际已提用授信为 14.22 亿元，尚未使用额度为 11.12 亿元。公司主要授信情况见下表：

表：2021 年 3 月末发行人获得主要贷款银行的授信情况

单位：亿元

序号	银行名称	授信总额	已用授信	剩余授信
1	浙商银行	4.47	2.97	1.50
2	上海银行	3.00	2.68	0.32
3	工商银行	0.50	0.08	0.42
4	浦发银行	1.57	0.76	0.81
5	平安银行	1.20	1.06	0.14
6	厦门国际	2.00	2.00	0.00
7	交通银行	1.60	1.60	0.00
8	兴业银行	5.00	1.50	3.50
9	温州银行	5.00	1.50	3.50
10	民生银行	1.00	0.07	0.93
合计		25.34	14.22	11.12

三、发行人及主要子公司报告期内债务违约情况

最近三年及一期，公司与主要客户发生业务往来时，均遵守合同约定，未发生过严重违约现象。

四、发行人及主要子公司报告期内境内外债券存续及偿还情况

截至 2021 年 3 月末，发行人已发行的尚未兑付的债券及其他债务融资工具情况如下：

表：发行人发行的尚未兑付的债券

单位：亿元

债券简称	债券类型	发行日	到期日	发行规模
19 静安置业 MTN001	中期票据	2019-10-18	2024-10-22	8.00

截至 2021 年 3 月末，发行人不存在已发行债券及债务融资工具到期未偿付的情形。

（五）发行人报告期内合并报表口径下主要财务指标

表：发行人近三年及一期合并报表口径下主要财务指标

项目	2021 年 3 月末 /1-3 月	2020 年末/度	2019 年末/度	2018 年末/度
总资产（万元）	772,990.37	721,366.97	785,791.15	718,851.62
总负债（万元）	440,950.94	389,652.61	486,517.04	425,226.71
全部债务（万元）	241,034.40	184,653.36	169,333.67	161,664.82

项目	2021年3月末 /1-3月	2020年末/度	2019年末/度	2018年末/度
所有者权益（万元）	332,039.43	331,714.36	299,274.10	293,624.91
营业总收入（万元）	15,282.15	146,395.86	101,597.52	114,857.69
利润总额（万元）	1,145.16	47,577.41	5,695.49	12,256.06
净利润（万元）	663.93	33,055.61	6,430.15	6,739.52
扣除非经常性损益后净利润（万元）	-	-7,191.68	-7,934.67	-9,501.43
归属于母公司所有者的净利润（万元）	-641.81	30,923.93	4,907.92	4,993.92
经营活动产生现金流量净额（万元）	1,933.50	45,758.13	-8,384.45	-10,293.41
投资活动产生现金流量净额（万元）	-4,898.71	-34,922.54	-2,351.07	-4,127.31
筹资活动产生现金流量净额（万元）	49,803.59	9,754.91	-543.22	46,957.01
流动比率（倍）	1.41	1.26	1.47	1.15
速动比率（倍）	1.31	1.15	0.91	0.66
资产负债率（%）	57.04	54.02	61.91	59.15
债务资本比率（%）	42.06	35.76	36.14	35.51
营业毛利率（%）	18.93	48.53	25.70	25.83
总资产报酬率（%）	0.36（年化）	4.39	0.85	0.96
净资产收益率（%）	0.80（年化）	10.48	2.17	2.30
扣除非经常性损益后净资产收益率（%）	-	-2.28	-2.68	-3.25
EBITDA（万元）	-	65,951.86	24,139.66	27,394.23
EBITDA全部债务比（%）	-	0.36	0.14	0.17
EBITDA利息倍数（倍）	-	9.10	2.41	3.63
应收账款周转率（次/年）	5.25	12.91	13.23	19.80
存货周转率（次/年）	1.69	0.76	0.46	0.53
总资产周转率（次/年）	0.08	0.19	0.14	0.16
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00

注：上述各指标的具体计算公式如下：

- 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、债务资本比率=全部债务/(全部债务+所有者权益)
- 5、营业毛利率=(主营业务收入-主营业务成本)/主营业务收入
- 6、总资产报酬率=净利润/平均总资产
- 7、净资产收益率=净利润/平均所有者权益
- 8、扣除非经常性损益后净资产收益率=扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润/平均所

所有者权益

9、EBITDA，即息税折旧摊销前利润=利润总额+计入财务费用的利息支出+投资性房地产折旧+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销

10、EBITDA全部债务比=EBITDA/全部债务

11、EBITDA利息倍数=EBITDA/（资本化利息+计入财务费用的利息支出）

12、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均账面价值

13、存货周转率=营业成本/存货平均账面价值

14、总资产周转率=营业收入/平均总资产

15、全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债
如无特别说明，本节中出现的指标均依据上述口径计算。

第六节 备查文件

一、备查文件目录

除募集说明书披露资料外,发行人及主承销商将整套发行申请文件及其相关文件作为备查文件,供投资者查阅。有关备查文件目录如下:

- 1、发行人 2018、2019 年和 2020 年经审计的财务报告;
- 2、主承销商出具的核查意见;
- 3、发行人律师出具的法律意见书;
- 4、资信评级报告;
- 5、债券受托管理协议;
- 6、债券持有人会议规则;
- 7、中国证监会注册本次发行的文件;
- 8、其他文件。

二、查阅时间

工作日上午 9:00-11:30, 下午 13:00-15:00。

三、查阅地点

自募集说明书公告之日,投资者可以至发行人、主承销商处查阅募集说明书全文及上述备查文件,亦可访问上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)查阅部分相关文件。