

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



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，并仔细阅读本募集说明书中“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，分别为上海馨怡科技有限公司、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<sup>+</sup>，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<sup>+</sup>，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 .....	11
<b>第一节 风险提示及说明 .....</b>	<b>14</b>
一、本期债券的投资风险 .....	14
二、发行人的相关风险 .....	15
<b>第二节 发行条款 .....</b>	<b>24</b>
一、本次债券的核准情况及核准规模 .....	24
二、本期债券主要发行条款 .....	24
三、债券发行、登记托管结算及上市流通安排 .....	27
四、认购人承诺 .....	27
<b>第三节 募集资金运用 .....</b>	<b>29</b>
一、本次债券的募集资金规模 .....	29
二、本期债券募集资金使用计划 .....	29
三、募集资金的现金管理 .....	33
四、本期债券募集资金专项账户管理安排 .....	33
五、偿债资金来源及保障措施 .....	34
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响 .....	35
七、发行人关于本期债券募集资金的承诺 .....	36
<b>第四节 发行人基本情况 .....</b>	<b>38</b>
一、发行人概况 .....	38
二、发行人历史沿革 .....	38
三、控股股东和实际控制人 .....	40
四、发行人重要权益投资情况 .....	41
五、发行人法人治理结构及其运行情况 .....	47
六、发行人董事、监事、高级管理人员的基本情况 .....	59
七、相关机构、人员违法违规情况 .....	65

八、主要业务板块运营情况.....	66
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 .....	87
十、发行人资金占用情况.....	87
十一、发行人所在行业状况、行业地位及竞争优势 .....	87
<b>第五节 发行人主要财务情况 .....</b>	<b>96</b>
一、最近三年财务报告审计情况 .....	96
二、重大会计政策变更、会计估计变更、会计差错更正情况 .....	96
三、近三年及近一期财务会计信息及主要财务指标 .....	100
四、发行人合并报表财务状况分析 .....	112
五、发行人有息债务情况.....	141
六、本次发行后公司资产负债结构的变化.....	145
七、发行人关联交易情况分析 .....	145
八、或有事项.....	147
九、受限资产情况 .....	148
<b>第六节 企业信用状况.....</b>	<b>150</b>
一、发行人信用评级情况.....	150
二、发行人及其子公司授信情况 .....	151
三、发行人及主要子公司报告期内债务违约情况 .....	152
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 .....	152
<b>第七节 增信情况.....</b>	<b>155</b>
<b>第八节 税项 .....</b>	<b>156</b>
一、增值税.....	156
二、所得税.....	156
三、印花税.....	156
<b>第九节 信息披露安排.....</b>	<b>158</b>
一、信息披露制度安排 .....	158
二、发行前的信息披露 .....	160
三、存续期内定期信息披露.....	160

四、存续期内重大事项的信息披露 .....	160
五、本息兑付事项 .....	162
<b>第十节 投资者保护机制 .....</b>	<b>163</b>
一、偿债计划 .....	163
二、具体偿债安排 .....	163
三、偿债保障措施 .....	164
四、违约、风险情形及处置 .....	166
五、持有人会议机制 .....	168
<b>第十一节 债券受托管理人 .....</b>	<b>178</b>
一、债券受托管理人 .....	178
二、债券受托管理协议的主要内容 .....	178
<b>第十二节 发行有关机构 .....</b>	<b>192</b>
一、与本次发行有关的机构 .....	192
二、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系 .....	194
<b>第十三节 发行人、中介机构及相关人员声明 .....</b>	<b>196</b>
<b>第十四节 备查文件 .....</b>	<b>194</b>
一、备查文件目录 .....	194
二、查阅时间 .....	194
三、查阅地点 .....	194

## 释义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人/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 风险提示及说明

投资者在评价和投资本次债券时，除本募集说明书披露的其他各项资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。

### 一、本期债券的投资风险

#### （一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券票面利率在每一个计息年度内固定不变且在发行时确定，而本期债券的期限可能跨越多个利率波动周期，**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。**

#### （二）流动性风险

本期债券发行结束后，发行人将积极申请在上交所上市流通。由于上市审批或核准的具体事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并且依赖于有关主管部门的审批或核准，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上交所上市流通，且具体的上市进程在时间上存在不确定性。此外，本期债券上市后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，**投资者可能会面临无法及时交易的流动性风险。**

#### （三）偿付风险

在本期债券存续期内，如发行人所处的宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部环境以及公司本身的生产经营发生重大不利变化，导致发行人不能如期从预期的还款来源获得用以偿还本期债券利息和本金所需要的资金，**可能会对本期债券的按期偿付造成一定的影响。**

#### （四）资信风险

截至报告期末，发行人资信状况良好，不存在银行贷款延期偿付的状况，能够按时偿付债务本息。但是，鉴于宏观经济的周期性波动和发行人的行业特点，在本期债券存续期内，若市场环境发生不利变化，**则发行人可能无法按期偿还贷款或无法履行经济合同，从而导致发行人资信状况变差，进而影响本期债券本**

息的偿付。

#### （五）本期债券特有风险

在本期债券发行时，发行人已根据现时情况拟定了相关偿债保障措施来控制 and 降低本期债券的还本付息风险，但是在本期债券存续期内，可能由于不可控的宏观经济、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不充分或无法完全履行，进而影响本期债券持有人的利益。

#### （六）信用评级变化的风险

本期债券评级机构中诚信国际评定发行人的主体长期信用等级为 AA<sup>+</sup>，评定本期债券的信用等级为 AA<sup>+</sup>。虽然发行人目前资信状况良好，但在本期债券存续期内，发行人无法保证主体信用评级和本期债券的信用评级不会发生负面变化。若资信评级机构调低发行人的主体信用评级或本期债券的信用评级，则可能对债券持有人的利益造成不利影响。

#### （七）债券回售风险

本期公司债券期限为 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。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。本期债券的回售条款可能对债券期限及债券未来票面利率产生不确定性的风险。

## 二、发行人的相关风险

### （一）财务风险

#### 1、营业收入波动的风险

公司最近三年及一期营业收入分别为 114,857.69 万元、101,597.52 万元、146,395.86 万元和 15,282.15 万元，呈现出波动态势。受到宏观经济波动和所在行业景气度的影响，未来公司的营业收入存在一定的波动风险，进而可能影响本期债券持有人的利益。

#### 2、应收款项回收风险



公司最近三年及一期末应收票据及应收账款余额分别为 8,502.59 万元、6,854.52 万元、15,820.63 万元和 7,481.28 万元，占当期总资产比例分别为 1.18%、0.87%、2.19%和 0.97%。近三年及一期公司的应收款项存在一定波动，应注意应收款项的回款风险，**应收款项回款不及时可能影响本期债券持有人的利益。**

### 3、存货跌价的风险

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%。由于公司存货规模大，存货的价值波动将可能对公司产生一定影响，公司面临一定的存货跌价风险，**若存货的价值波动较大可能影响本期债券持有人的利益。**

### 4、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，可能对发行人未来偿付产生较大压力。**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。

### 5、经营性净现金流波动风险

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。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，可能影响本期债券持有人的利益。**

### 6、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 3.44%。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，进而可能影响本期债券持有人的利益。

#### **7、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，一定程度上影响了盈利能力，可能影响本期债券持有人的利益。

#### **8、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。营业外收入主要是政府补助及违约金及罚款收入，近年来存在一定波动。发行人非经常性损益波动可能影响本期债券持有人的利益。

#### **9、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。发行人近年来有投资收益有增加趋势，但未来仍具有投资收益波动的风险。发行人投资收益的波动将会使盈利能力面临一定风险。投资收益波动的风险可能影响本期债券持有人的利益。

#### **10、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 55266.14 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。投资人需关注发行人受限资产规模较大的风险，受限资产可能影响发行人的偿债能力，进而可能影响本期债券持有人的利益。

#### **11、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，2018-2020 年末及 2021 年 3 月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%。投资性房地产价值波动，可能影响发行人的偿债能力，进而影响本期债券持有人的利益。

#### **12、应交税费余额较大风险**

最近三年及一期末，公司应交税费分别为 6,977.14 万元、7,351.01 万元、9,039.42 万元和 7,031.52 万元。在负债中分别占 1.64%、1.51%、2.32% 和 1.59%。近三年末，公司应交税费余额及占比较高且呈现上升趋势，可能会给公司的偿债能力带来一定影响。**投资人需关注发行人应交税费余额较大的风险。**

### 13、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，合并范围变动较大可能影响发行人的资产规模及偿债能力。**

### 14、再融资风险

目前公司债务融资主要为银行借款。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，公司存续债券余额 7.99 亿元。由于公司目前融资方式主要为银行借款，**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，投资人需关注其再融资风险。**

### 15、投资性净现金流波动风险

最近三年及一期，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。**投资者需关注发行人投资性净现金流波动风险，发行人现金流**

波动可能影响偿债能力，进而可能影响投资者利益。

#### 16、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，净利润波动可能对发行人偿债能力产生影响。

### （二）经营风险

#### 1、经济周期风险

近年来，我国经济保持了平稳、快速的增长态势，经济的高速发展固然为发行人带来了较好的发展机遇，但未来宏观经济的周期性波动如果对我国经济形势造成较大影响，将会对发行人的外部经营环境造成较大影响。而且，发行人从事的行业受经济周期的影响较大，如果未来经济出现衰退或国家减少固定资产的投入，可能会对发行人的盈利能力产生不利影响，降低发行人业务及盈利能力增长的稳定性。

#### 2、部分业务获利能力较弱风险

2021 年 1-3 月，公司物业管理业务和装饰工程业务收入分别为 4,286.22 万元和 4,933.34 万元（4,156.38 万元），业务成本分别为 3,843.12 万元和 4,487.66 万元（3,969.00 万元），所贡献的营业利润分别为 443.10 万元和 445.68 万元，营业毛利率分别为 10.34%和 9.03%。发行人相关业务对公司利润的贡献较小，毛利率较低，存在获利能力较弱风险，进而可能影响投资者利益。

#### 3、经营区域集中的风险

发行人主营业务主要集中在上海市静安区，经营区域过度集中可能会制约发行人的后续发展，从而对公司经营产生影响。

#### 4、房屋租赁业务的风险

发行人主营业务中包括房屋租赁业务，主要为商业地产的运营租赁。若未来商业地产市场不景气，区域内同业竞争激烈，导致公司所经营商业地产的空租

率上升，商业地产行业波动会使影响公司经营收入，从而影响公司盈利能力。

#### 5、部分业务不可持续的风险

目前公司业务中包括对存量房的处置，具有不可持续性，随着可供出售的存量房逐步减少和旧区改造逐步完成，未来相应的营业收入可能逐步减少，从而对公司盈利能力产生一定影响。

#### 6、对外投资退出风险

对外投资业务是公司经营核心，投资收益将对公司经营产生重大影响，公司未来现金流对对外投资项目成功退出依赖程度高，未来对外投资项目退出的时间点将对公司现金流产生重大影响。

#### 7、物业运营风险

发行人所主要从事的商业物业运营需要专业化的管理团队和科学的管理体系，才能使经营期商业业态搭配合理、后期物业管理、维护到位，并进而使物业租金保持理想水准并使物业持续增值。如果发行人未能对商业物业的定位、商业业态的选择进行充分的调查研究；未能在商业经营管理、物业服务等方面积累丰富的运营管理经验并提供优质的服务；未能对目标市场吸纳能力、未来租金水平和空置率水平、物业转售收入等的变化作出准确的判断；未能对商业物业持有和运营过程中的经营成本进行有效控制等，发行人所开发和运营的商业物业项目的商业氛围和人气也将因此下降，发行人的经营业绩和盈利能力可能因此受到不利影响。

#### 8、多行业经营风险

公司多行业经营对管理的复杂程度和管理层责任提出了较高要求，若公司无法配备适合的经营管理人员，公司拓展经营能力将受到限制，同时，若相应的管理和风险控制机制存在漏洞，也将会带来一定的经营风险，进而影响本期债券持有人的利益。

#### 9、关联交易风险

发行人与合并范围内子公司等关联方存在关联交易（详见“第五节发行人基本情况十一、关联交易情况”部分）。较多的关联交易可能会给公司生产经营带来不利影响。

#### 10、市场竞争风险

发行人下属各板块在其所在行业有一定竞争优势和市场份额，但部分尚未达

到行业龙头地位，行业内其他企业一旦发展速度提升或改为激进的竞争策略，将对发行人各板块业务份额和盈利能力产生冲击，**发行人面临着一定的市场竞争风险，可能影响发行人未来盈利能力和偿债能力。**

### **11、突发事件引起的经营风险**

公司经营的物业管理、房屋租赁等易受到自然灾害、恶性传播性疾病或突发社会事件的影响，面临一定的突发安全事件风险。**突发事件可能影响发行人的偿债能力，进而影响债券投资者的利益。**

### **12、合同履行风险**

发行人在各项经济活动中签署的贸易合同、项目工程合同和出租合同等，均会在履行过程中遇到诸多未知的因素，如价格、时间、施工单位、承租单位等会对诸多合同能否如约履行带来一定的不确定性，**发行人对这种不确定性若不能及时控制或控制不当，则可能造成履约风险。**

### **13、原材料价格波动风险**

发行人装饰工程业务的报价基本按照成本加成法确定，建筑装饰原材料价格的增长将直接导致经营成本的上升。对于建设周期较长的合同，原材料采购部分采取甲方提供或签订开口合同的方式，工程利润基本稳定；对于建设周期较短的合同，则多采用闭口合同方式，从签订合同到采购原材料之间存在一定的时间差，若在此期间内原材料价格大幅波动，**则可能对发行人的营业毛利产生一定影响。**

## **（三）管理风险**

### **1、物业安全风险**

发行人经营领域涉及物业运营安全，包括建筑材料、施工现场用火、用电、用气情况、文明施工情况、重大危险源等防控情况；物业管理和大型公关活动安全风险包括治安风险、消防风险、设备设施运行风险、车辆管理风险、公共环境卫生管理风险等。**如果偶然因素导致安全事故，将对发行人生产经营产生不利影响，存在一定的管理风险。**

### **2、对外投资项目管理风险**

对外投资是发行人核心业务，近年来公司对外投资金额较大，所投资项目经营情况将对公司业绩产生较大影响，**若公司无法对项目进行完备投资后管理，将会导致对外投资项目管理风险。**

### **3、下属子公司的管理风险**

发行人下属公司较多，同时对外投资是公司的核心业务，因此参股公司的经营情况将对公司投资回报率产生重大影响。发行人须通过相关管理制度以及派驻董事和高管人员等方式对下属公司的重大决策、经营和财务进行管理，如果发行人内部管理体系不能正常运作或者效率降低，或者下属企业自身管理水平不高，可能对下属企业开展业务和提高经营业绩产生不利影响，进而损害发行人的利益。

#### 4、突发事件引发的公司治理结构突然变化的风险

公司为区属国有企业，其治理结构受上级有关部门影响较大，如未来由于行政原因或其他原因导致公司治理结构及主要人事出现突然变化，将对发行人生产及经营造成一定影响。

#### 5、安全生产风险

公司装饰工程业务板块属于建筑装饰行业，所使用的装饰材料中的油漆、涂料、粘合剂、板材等原材料具有一定的易燃、易爆属性，对储存和运输有特殊的要求，同时建筑装修施工涉及大量现场作业活动，存在一定的危险性。随着公司业务规模的不断扩大，不能完全排除将来安全事故的发生，如果发生重大安全事故，将对公司经营业绩和声誉造成一定影响。

#### 6、工程质量管理风险

发行人承接的建筑装饰工程主要为客户提供大中型装修、装饰及服务，虽然发行人一贯重视工程质量和公司信誉，制定了工程质量管理相关制度，并设立了专门的质量管理部门确保工程质量，至今未发生过重大工程质量事故，但如果出现工程质量事故，将对公司的业绩和声誉产生一定的消极影响。

#### 7、员工管理风险

发行人已经形成了成熟的经营模式和员工管理制度，培养了一批较高素质的业务骨干和核心人员，并不断吸引优秀人才，但发行人在快速发展过程中，随着经营规模持续扩大和业务范围继续拓宽，对员工管理能力提出了更高的要求，对具有较高管理水平和较强专业技术能力的高素质人才需求也在不断增长，如果关键人才缺失可能给发行人的长远发展带来一定的影响。

### （四）政策风险

#### 1、宏观及产业政策调整的风险

发行人作为静安区资产经营平台之一，国家宏观经济政策和产业政策的调整，如政府对招商引资力度的调整、补贴政策的调整等都将可能影响静安区政府内的重点项目，可能对发行人的经营利润和未来发展产生一定影响。

## **2、房地产调控政策变动影响风险**

装修行业与房地产行业的发展息息相关，国家对房地产业务的各个环节均实施监管和调控，行业政策涉及范围较广。近年来，我国房地产行业出现了快速增长的局面，在部分城市出现了房地产投资过热、住房供应结构不合理、房价上涨过快等问题。为了促进国民经济健康协调发展，国家出台了一系列宏观调控政策，从住房供应结构、土地、金融、税收等方面对房地产的供给和需求进行调节。如果发行人在房地产业务上不能适应宏观调控政策的变化，则有可能对公司的经营管理和未来发展造成不利影响。

## **3、地方政府政策的变动风险**

公司的迅速发展客观上离不开上海市静安区政府的大力支持。这些支持包括土地政策、项目建设的业务来源、对部分优质子公司的资产重组、享有充分的信息资源等方面。因此，公司的经营状况、盈利水平在一定程度上受区政府支持力度的影响。如果上述政策发生重大变化，将可能影响公司的经营业绩和债务偿付能力。

## **4、基础设施建设政策变动影响风险**

发行人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，基础设施建设政策的变化将可能影响静安区政府对区内重点项目和配套工程的投入，可能对发行人的经营利润和未来发展产生一定影响。



## 第二节 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 个工作日内，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。

### 第三节 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
<b>合计</b>		<b>141,461.16</b>			

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。

## 第四节 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

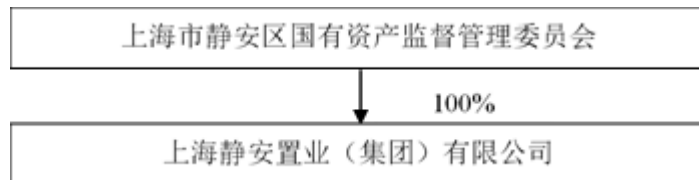
2018 年 10 月 17 日，静安区国资委作出《关于将锦迪公司 70%股权无偿划入置业集团的决定》（静国资委产[2018]23 号），同意将静安区国资委持有的锦迪公司 70%国有股权无偿划转至静安置业，但划转基准日为 2017 年 12 月 31 日。故发行人报告期内未发生导致发行人主营业务发生实质变更的重大资产购买、出售和置换的情况。

## 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
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

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
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、上海巨星物业管理有限公司

上海巨星物业管理有限公司成立于 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；

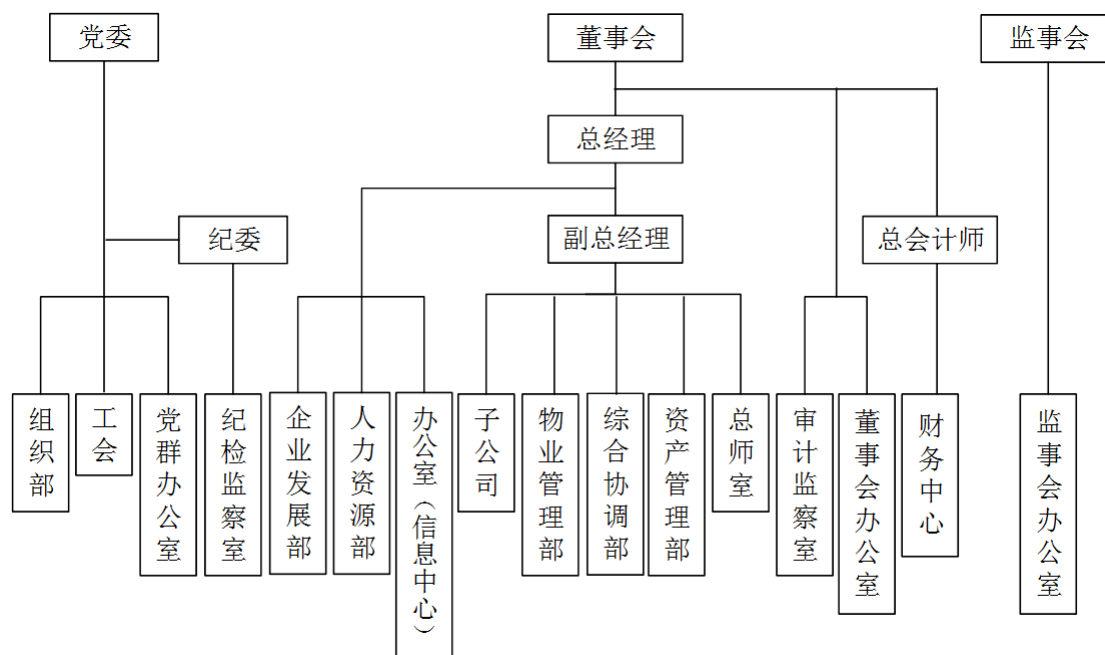
（5）负责财会人员队伍建设；

（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副书记、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 月毕业自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	<b>15,282.15</b>	<b>100.00</b>	<b>146,395.86</b>	<b>100.00</b>	<b>101,597.52</b>	<b>100.00</b>	<b>114,857.69</b>	<b>100.00</b>

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
<b>合计</b>	<b>12,389.65</b>	<b>100.00</b>	<b>75,350.87</b>	<b>100.00</b>	<b>75,485.59</b>	<b>100.00</b>	<b>85,186.97</b>	<b>100.00</b>

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
<b>合计</b>	<b>2,892.50</b>	<b>18.93</b>	<b>71,045.00</b>	<b>48.53</b>	<b>26,111.93</b>	<b>25.70</b>	<b>29,670.73</b>	<b>25.83</b>

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
<b>收入合计</b>	<b>0.43</b>	<b>1.33</b>	<b>0.96</b>	<b>1.04</b>

## （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
<b>合计</b>	<b>486,816.65</b>	<b>475,465.82</b>	<b>467,006.62</b>	<b>450,176.45</b>

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	-	-	-
<b>合计</b>	<b>-</b>	<b>486,816.65</b>	<b>390.15</b>

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“玫瑰琳凯复原工程”；（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 幢重建工程；（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
<b>合计</b>	<b>4,933.34</b>	<b>100.00</b>	<b>39,217.25</b>	<b>100.00</b>	<b>46,079.89</b>	<b>100.00</b>	<b>58,500.23</b>	<b>100.00</b>
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
<b>合计</b>	<b>4,487.66</b>	<b>100.00</b>	<b>38,253.60</b>	<b>100.00</b>	<b>41,698.80</b>	<b>100.00</b>	<b>55,123.36</b>	<b>100.00</b>
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
<b>合计</b>	<b>445.68</b>	<b>100.00</b>	<b>963.65</b>	<b>100.00</b>	<b>4,381.08</b>	<b>100.00</b>	<b>3,376.87</b>	<b>100.00</b>
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、	上海辅正	上海市静安区	是	2016 年	3,615.18	3,544.45	70.73	2022 年前

沁园村、泰兴、凯歌公寓小区优秀历史建筑修缮工程	工程咨询有限公司	住房保障和房屋管理局							
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	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	
<b>合计</b>	-	-	-	-	<b>40,840.16</b>	<b>37,400.15</b>	<b>3,440.01</b>	-	

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
			<b>合计</b>	<b>3,989.02</b>
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 1 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层综合整治工程	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
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	上海静安公房资产经营有限公司	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
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		<b>2,233.30</b>	<b>7,027.89</b>	<b>8,986.70</b>	<b>6,675.28</b>

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所有限公司（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所有限公司的申请》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
<b>合计</b>	<b>0.18</b>	<b>2.29</b>	<b>0.53</b>	<b>0.82</b>

### （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
<b>收入合计</b>	<b>0.01</b>	<b>0.07</b>	<b>0.09</b>	<b>0.11</b>
<b>入住率</b>	<b>20.18%</b>	<b>30.90%</b>	<b>45.00%</b>	<b>55.00%</b>

#### （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。

## 十一、发行人所在行业状况、行业地位及竞争优势

### （一）行业状况

#### 1、物业管理

物业管理是指通过选聘物业服务企业，由物业服务企业按照物业服务合同约定，对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护物业管理



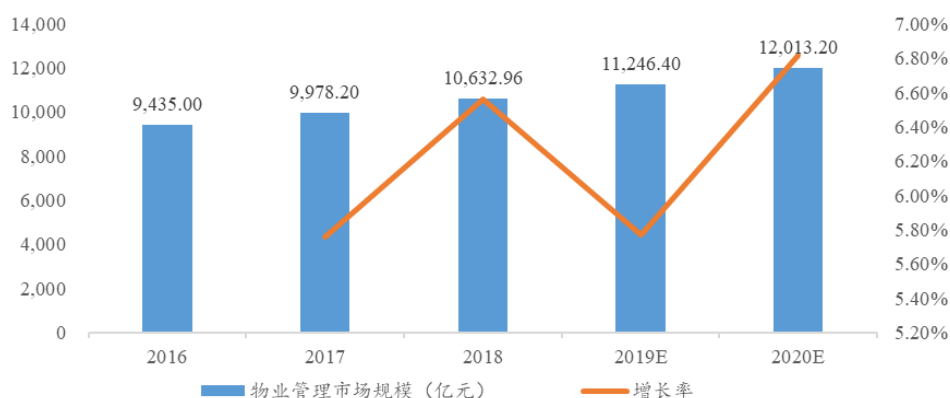
区域内的环境卫生和相关秩序的活动。物业管理作为一门新兴行业，是一种综合性的管理和全方位的服务。

我国的物业管理行业始于 20 世纪 80 年代，1981 年成立的深圳市物业管理公司标志着我国物业管理行业的诞生。早期的物业管理行业衍生于房地产开发行业，物业管理企业一般依托集团内房地产开发商，单纯为地产商提供后续的管理服务。伴随着改革开放不断深入，历经 30 余年的物业管理行业发展已初步形成独立的公司化运作和品牌化管理以及新商业模式不断探索的阶段。

据国家统计局数据，2017 年我国城镇常住人口 8.13 亿人，城镇化率 58.52%，比 2016 年末提高 1.17 个百分点。随着城镇化的发展将带动房屋竣工面积持续不断增加，为物业行业发展开拓广阔发展空间。

根据中国指数研究院披露数据，截止 2017 年末全国物业管理面积约为 195 亿平方米，2009-2017 年复合年均增长率为 6.6%，2017 年较 2009 年物业管理面积增加 78 亿平方米。预计到 2020 年全国物业管理规模可达 235 亿平方米。物业管理企业的管理面积规模持续扩大的原因主要有两点。一方面物业在管面积持续增加，主营业务收入稳步增长；另一方面物业服务企业在互联网时代拓展多元经营渠道，行业经营总收入实现了较大幅度的上涨。目前虽然上游行业房地产市场整体发展趋缓，但由于近年来政府行政类物业服务采购量的快速提升，物业行业市场规模增长较快，据中国指数研究院预测，预计到 2020 年，全国基础物业管理市场规模可达 1.2 万亿元。

图：我国基础物业管理市场规模



数据来源：中国指数研究院

展望未来，中国物业管理行业将进一步发展、完善和成熟，目前基本上新开

发住宅、写字楼都配有物业公司，且新房物业费定价较高。新开发房屋，物业公司很多在顾问期会参与到前期布局。另一方面存量房也有较大的物业市场空间。目前存量房屋物业公司覆盖率较低，随着部分地区政府推动老旧住宅区引入物业管理，增量房、存量房以及老旧住宅区位物业管理行业提供了巨大的市场空间。

## 2、建筑装饰

建筑装饰主要指对建筑工程后期的装饰、装修和清理活动，以及对居室的装修活动，在达到对建筑物的美化和保护的同时，能更为合理的组织利用建筑物的内部空间。建筑装饰行业可以分为公共建筑装饰装修和住宅装饰装修，其市场需求来源于初始装饰需求和更新改造需求。建筑装饰行业的发展与国民经济的发展水平息息相关，2017 年全社会固定资产投资 64.12 万亿元，同比增长 7.00%，全社会建筑业增加值为 5.57 万亿元，同比增长 4.30%，占 GDP 比重 6.73%。

资料来源：中国建筑装饰行业年鉴我国建筑装饰行业从 80 年代中期开始起步，期间经历了快速起步期、震荡期及稳步发展期，从传统小行业逐步发展成为大行业。进入新世纪以来，受北京奥运会、上海世博会等国际大型活动的拉动，公共建筑装饰业再一次出现了新的高潮。同时，自上个世纪末开始的我国城镇化建设使我国房地产、建筑业持续高速增长，带动了建筑装饰业持续高速增长。

建筑装饰行业具有增量市场与存量市场二重性，即新增建筑的初次装饰和存量建筑的功能性改造、扩建等再装饰。建筑装饰行业的市场需求来源于两部分，一是新开发建筑的初始装饰需求；二是存量建筑改建、扩建、改变建筑使用性质或初始装饰自然老旧而形成的更新需求。

新型城镇化进程将为建筑装饰行业产生持续的增量需求。据国家统计局数据，我国城市化率已由 1978 年的 17.92% 上升到 2017 年的 58.52%，根据联合国开发计划署发布的《2013 中国人类发展报告》指出，到 2030 年，中国城市人口总数将超过 10 亿，中国城市化率将达 70%。城市化率的不断提高带动了基础设施建设和房地产业的快速发展，产生大量装饰需求。同时，由于存量商业营运用房、住宅数量的增长和二手房交易市场的成熟，以及“二胎”政策的全面放开，既有建筑整体及局部的更新改造服务需求不断扩大，各类建筑已陆续进入二次装修装饰需求释放阶段。在“存量+增量”市场的双重影响下，我国建筑装饰行业将保持长期稳定的增长。

### 3、商业地产运营

随着我国经济增长方式转变、居民消费水平的提高和城镇化进程的推进将是商业地产发展的长期推动力，消费结构升级引领商业地产的发展方向，未来商业地产发展前景良好。

改革开放以来，伴随着工业化进程加速，我国的城镇化经历了一个起点低、速度快的发展过程。国内城市数量和规模加速扩张，根据 2014 年 3 月我国颁布的新型城镇化规划，预计 2020 年我国常住人口城镇化率将达到 60% 左右，在 2020 年以前将有约 1 亿农村人口转为城镇常住人口；2017 年末，我国城镇化率提升至 58.52%。虽然国内城镇化率加速推进，但与发达国家相比，仍有所偏低，未来随着国内经济增长，城镇化率的提升将带来较大人口流动，推动住房和消费需求增长。

2008-2017 年国内社会消费品零售总额保持快速增长，2016 年达到 36.63 万亿元，是 2008 年的 3.19 倍。2011 年以来，消费支出对 GDP 增长贡献率达到 50% 以上。得益于居民可支配收入增长及消费偏好变迁，国内消费规模快速增长，消费结构升级，交通、通信、文教娱乐等类型的消费支出上升明显。未来，受收入增长和消费升级的双重推动，国内文化、教育、娱乐等服务类消费占比将继续提升，能够为消费者提供一站式购物、休闲功能、并注重消费者购物体验、娱乐需求的商业地产项目将在此过程中将获得较大发展。且政府近年来出台多项政策来促进消费，扩大内需，力推经济增长逐渐从投资驱动型转变为消费驱动型的鼓励消费政策。长期来看我国商业地产行业仍面临良好发展机遇。

### 4、动迁业务

公司动迁业务分为主动动迁业务和被动动迁业务，根据静安区政府“十三五”发展规划，在“十三五”期间静安区政府规划完成片二级以下旧里改造面积 32.64 万平方米，规划完成所有成片二级旧里以下地块改造，受益居民 1.8 万户；规划新增商业商务楼宇建筑面积 450 万平方米，公共服务设施约 82 万平方米，工业产业调整项目约 41 万平方米。

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。

## （二）发行人行业地位与竞争优势

## 1、发行人所属区域经济概况

静安区位于上海市中心区域，东与黄浦区、虹口区、宝山区为邻，西与长宁区、普陀区、宝山区交汇，南与徐汇区衔接，北与宝山区接壤。“静安”因境内古刹静安寺而得名。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。2016 年 3 月，“撤二建一”工作完成，新的静安区成立。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。静安区历史文脉悠久、城市环境优美、商业商务发达、创新活力迸发、信息交通便捷，是上海市对外交流的重要窗口。

产业特色方面，静安区汇聚了上海市能级最高的中央商务区之一南京西路街区，集中了南京西路和大宁两大市级商圈以及曹家渡、苏河湾两个区级商业中心。静安区经济产业链完整，南北梯度明显，产业业态丰富且门类齐全。现代服务业高度发达，其中，商贸服务业品牌荟萃、专业服务业总部集聚、金融服务业创新拓展、文化创意服务业影响力增强、信息技术服务业壮大发展。与此同时，静安区内汇集了嘉里中心、越洋广场、会德丰广场、恒隆广场、梅龙镇广场、中信泰富广场、浦西洲际酒店、大悦城、嘉里不夜城等众多高端商业商务楼宇。良好的区位优势 and 发达的楼宇经济吸引了一大批跨国公司地区总部和国际企业，目前已经聚集跨国公司地区总部接近 60 家。

近年来，静安区经济实力不断增强。2017-2019 年，静安区分别实现地区生产总值 1,703.68 亿元、1,833.27 亿元和 2,298.74 亿元，按可比价格计算，分别增长 8.7%、7.0%和 5.8%；2019 年，静安区第三产业增加值为 2,226.80 亿元，同比增长 6.1%，占地区生产总值的比重为 96.9%。

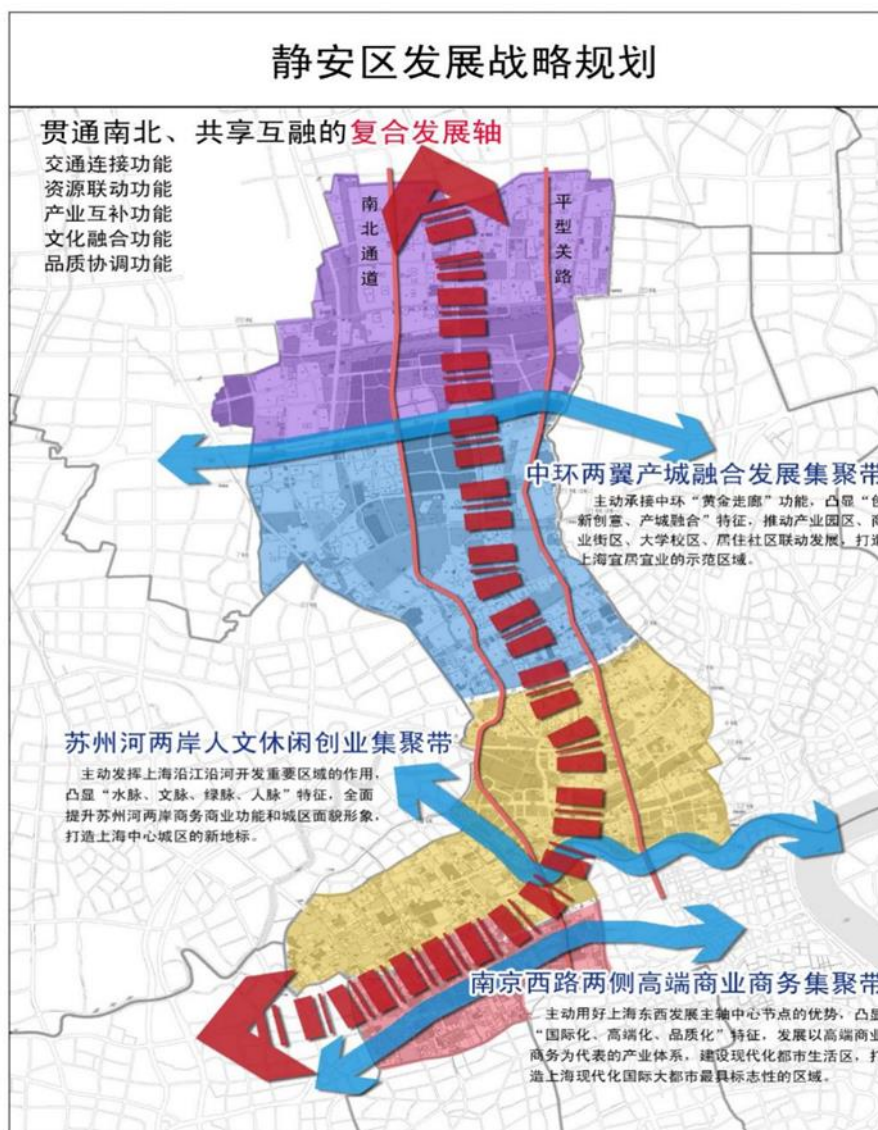
财政实力方面，2017-2019 年，静安区全年实现一般公共预算收入分别为 232.80 亿元（区级，下同）、246.83 亿元和 247.63 亿元，其中税收收入占比分别为 93.45%、93.79%和 91.05%，税收收入占比较高，财政收入质量较好。受“减税降费”的影响，2019 年静安区一般公共预算收入同比增速仅为 0.32%。同期，政府性基金收入分别为 10.80 亿元、56.62 亿元和 112.72 亿元，旧区改造带动土地市场回暖，政府性基金收入持续增加。

财政支出方面，2017-2019 年，静安区完成一般公共预算支出分别为 312.17 亿元、370.55 亿元和 297.54 亿元，政府性基金预算支出分别为 43.48 亿元、108.14

亿元和 266.46 亿元，2019 年增长主要系征地和拆迁补偿支出增加所致。同期公共财政平衡率分别为 74.57%、66.61%和 83.23%，2019 年财政自给能力有所提高。

政府债务方面，截至 2019 年末静安区地方政府债务余额 4,499,069.00 万元，其中一般债务 1,189,081.00 万元，专项债务 3,309,988.00 万元。一般债务和专项债务规模均控制在市财政局下达的地方政府债务限额内，债务风险总体可控。

图：静安区“一轴三带”规划图



资料来源：发行人提供

区域发展上，为确保“一轴三带”发展战略尽快落地，2017 年 11 月，静安区制定出台《关于推进落实“一轴三带”发展战略的实施意见》，计划到 2020 年，基本实现“一轴”南北贯通、共享互融，“三带”功能差异互补，“一轴三带”区域成

为静安产业能级最高、要素最为集聚、创新最为活跃、管理水平最高的区域。2017 年，南京西路两侧高端商务商业集聚带全年实现税收总收入 282.57 亿元；区域内兴业太古汇等正式开业，东海广场二期新建项目实现开工；苏州河两岸人文休闲创业集聚带全年实现税收总收入 95.76 亿元；“一河两岸”规划方案已经正式出台，正在细化落实、加快实施；区域内石门二路街道 60 号地块等项目实现竣工，凯德星贸大厦已经开业；中环两翼产城融合发展集聚带全年实现税收总收入 93.12 亿元，其中南翼大宁地区环上大国际影视产业园区建设持续发力，引进影视企业 43 户，大宁商务中心已经竣工，北翼市北高新园区品牌辐射效应显著增强，园区获批“上海市电子商务示范园区”，大数据流通与交易技术国家工程实验室已经落户，市北高新美国创新中心在硅谷揭牌成立，幸福万荣园区实现竣工；“三带”集聚了全区 40.53% 的纳税企业，贡献了全区 68.77% 的税收。

旧区改造方面，“十三五”期间，上海计划完成拆除二级以下旧里房屋 350 万平方米，需投入资金 4,500.00 亿元至 5,000.00 亿元，平均每年投入约 1,000.00 亿元。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。根据《静安区国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，“十三五”期间，静安区将以“建管并举、管理为先”为原则推进旧区改造，计划基本完成全区成片二级以下旧里改造，拆除成片二级以下旧里约 32.64 万平方米，受益居民 1.8 万户；同时，将大力拓展旧改融资渠道，吸引各类社会资金参与，形成多元化的资源导入渠道。2017 年，静安区完成拆除二级及以下旧里 7.60 万平方米，受益居民 6,015 户，基本完成了原静安区域的旧区改造工作，目前剩余的成片旧里主要集中在原闸北区域，计划在“十三五”期间陆续实现基本拆平。

总体来看，近年来，上海市经济始终保持较快的发展势头，其经济总量和综合竞争力处于全国领先地位。静安区在上海市的经济发展中占据了重要的地位，静安区凭借良好的区位优势及发展环境，各优势产业均获得快速增长。此外，“一轴三带”发展战略进展顺利，旧改现造稳步推进，预计未来静安区的经济实力将持续增强，为公司的发展创造更加优越的环境。

## 2、发行人的行业地位

### （1）物业管理

物业服务管理是静安置业的基础主业，公司从成立起就是围绕着直管公房物

业管理开展业务。2016 年，集团在全市首创居住物业小区标准化管理体系，得到了市区领导和广大居民的一致认可。截至报告期末，发行人已管理 600 多万平方米物业，在上海居住物业行业领域处于前列。公司还将“历史建筑物业管理标准化体系”向上海市质监局成功申报为了标准化试点项目。同时，集团积极探索“互联网+物业”模式，积极尝试开展物业衍生服务。最终将形成以传统物业为基础、衍生服务为优势的新物业管理产业格局，不断扩大物业管理面积，并形成良性循环，继续扩大市场份额，力争迈入全国物业百强行列。

## （2）建筑装饰

公司下属上海静安建筑装饰实业股份有限公司，具有房屋建筑工程施工总承包一级、建筑装修装饰专业承包一级、文物保护工程设计和施工二级资质。近年来，静安建筑定位于以中高端品质工程和区域重大影响力工程为重点目标市场，坚持以精品装饰和优秀历史建筑保护性修缮为特色的发展道路，精研工艺、传承手艺、储备老料，在保护保留建筑修缮方面具有较强市场竞争力。

## （3）商业地产运营

2007 年起根据区战略发展需要，集团转型发展商业地产，着力打造静安置业梅迪亚品牌系列。其中梅迪亚中心持续发挥文化传媒产业的支撑与引领作用，成为大型文化传媒企业落户静安的集聚地。梅迪亚天地开辟为高层次招商引资园区，累计引进 153 家企业注册，是静安的“亿元楼”。梅迪亚工场以大众创新，万众创业为理念，着力打造成为集时尚文化、创意型商务为一体的创意创客经济园区。当前，集团主要围绕南京西路沿线的“一园三路一广场”，即张园、威海路、吴江路、茂名路、静安寺广场，在形成产业规模和品牌知名度的基础上，不断拓展市场，聚力打造集团商业地产。在加强市场拓展的同时，公司还计划积极探索创新型研发，形成新的业务和亮点。

## （4）城市更新

公司下属上海静安置业房屋置换有限公司，曾连续三年获上海市房产中介金桥奖 20 强企业称号。公司下属上海市静安第一房屋征收服务事务所有限公司，是静安南部国有企业中唯一一家征收事务所，多年来共完成区内约 110 个基地的旧改动迁任务。在上海市旧城改造及城市更新领域，公司的业务经验、专业能力和项目获取均处于市场前列。

### 3、发行人的竞争优势

#### （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）融资能力优势

发行人拥有较强的融资能力，与国内主要商业银行均建立了密切的长期合作关系。截至 2021 年 3 月末，公司从国内各家银行获得的综合授信额度为 25.34 亿元，已使用授信额度为 14.22 亿元，剩余未使用额度为 11.12 亿元，具有一定的融资空间。另外，公司已拓展发债融资，并于 2019 年 10 月发行一期 3+2 年 8 亿元中期票据，票面利率 3.77%。

#### （4）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。



## 第五节 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
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

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
----	------	------

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
<b>流动资产合计</b>	<b>397,979.95</b>	<b>351,797.37</b>	<b>439,408.09</b>	<b>370,283.49</b>
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
<b>非流动资产合计</b>	<b>375,010.42</b>	<b>369,569.60</b>	<b>346,383.06</b>	<b>348,568.13</b>
<b>资产总计</b>	<b>772,990.37</b>	<b>721,366.97</b>	<b>785,791.15</b>	<b>718,851.62</b>
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	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>282,278.42</b>	<b>278,143.68</b>	<b>299,038.04</b>	<b>321,295.47</b>
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	-	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>158,672.52</b>	<b>111,508.94</b>	<b>187,479.01</b>	<b>103,931.24</b>
<b>负债合计</b>	<b>440,950.94</b>	<b>389,652.61</b>	<b>486,517.04</b>	<b>425,226.71</b>
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
<b>股东权益合计</b>	<b>332,039.43</b>	<b>331,714.36</b>	<b>299,274.10</b>	<b>293,624.91</b>
<b>负债和股东权益总计</b>	<b>772,990.37</b>	<b>721,366.97</b>	<b>785,791.15</b>	<b>718,851.62</b>

## 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
<b>一、营业收入</b>	<b>15,282.15</b>	<b>146,395.86</b>	<b>101,597.52</b>	<b>114,857.69</b>
<b>二、减：营业成本</b>	<b>12,389.65</b>	<b>75,350.87</b>	<b>75,485.59</b>	<b>85,186.97</b>
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
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>-491.84</b>	<b>43,747.18</b>	<b>-1,930.85</b>	<b>4,093.02</b>
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
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>1,145.16</b>	<b>47,577.41</b>	<b>5,695.49</b>	<b>12,256.06</b>
减：所得税费用	481.23	14,521.79	-734.65	5,516.54
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>663.93</b>	<b>33,055.61</b>	<b>6,430.15</b>	<b>6,739.52</b>
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
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>	<b>-218.86</b>	<b>279.66</b>	<b>224.94</b>	<b>-2,328.47</b>
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
<b>七、综合收益总额</b>	<b>445.07</b>	<b>33,335.27</b>	<b>6,655.09</b>	<b>4,411.05</b>
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
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
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
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>21,260.82</b>	<b>198,010.37</b>	<b>171,513.03</b>	<b>142,493.80</b>
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
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>19,327.32</b>	<b>152,252.24</b>	<b>179,897.47</b>	<b>152,787.21</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>1,933.50</b>	<b>45,758.13</b>	<b>-8,384.45</b>	<b>-10,293.41</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		-	-	-
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	-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>8,473.34</b>	<b>14,287.46</b>	<b>2,333.25</b>	<b>4,687.62</b>
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	-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>13,372.05</b>	<b>49,210.01</b>	<b>4,684.32</b>	<b>8,814.93</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-4,898.71</b>	<b>-34,922.54</b>	<b>-2,351.07</b>	<b>-4,127.31</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
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	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>75,872.39</b>	<b>139,784.43</b>	<b>125,400.00</b>	<b>162,400.00</b>
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
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>26,068.80</b>	<b>130,029.52</b>	<b>125,943.22</b>	<b>115,442.99</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>49,803.59</b>	<b>9,754.91</b>	<b>-543.22</b>	<b>46,957.01</b>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>46,838.37</b>	<b>20,590.49</b>	<b>-11,278.74</b>	<b>32,536.29</b>
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
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>250,276.68</b>	<b>203,438.30</b>	<b>182,847.81</b>	<b>194,126.55</b>

## （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
<b>流动资产合计</b>	<b>246,764.04</b>	<b>209,210.64</b>	<b>148,331.04</b>	<b>126,693.33</b>
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	-	-	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>336,933.94</b>	<b>338,156.62</b>	<b>323,663.83</b>	<b>223,948.30</b>
<b>资产总计</b>	<b>583,697.98</b>	<b>547,367.27</b>	<b>471,994.87</b>	<b>350,641.63</b>
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	-	-	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>257,535.20</b>	<b>265,237.98</b>	<b>183,826.44</b>	<b>184,952.05</b>
<b>非流动负债：</b>				
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	-	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>153,979.10</b>	<b>107,206.15</b>	<b>146,675.24</b>	<b>26,048.33</b>
<b>负债合计</b>	<b>411,514.30</b>	<b>372,444.13</b>	<b>330,501.67</b>	<b>211,000.38</b>
<b>股东权益：</b>				
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
<b>股东权益合计</b>	<b>172,183.68</b>	<b>174,923.14</b>	<b>141,493.20</b>	<b>139,641.25</b>
<b>负债和股东权益总计</b>	<b>583,697.98</b>	<b>547,367.27</b>	<b>471,994.87</b>	<b>350,641.63</b>

## 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
<b>三、营业利润（亏损以“—”号填列）</b>	<b>-2,739.10</b>	<b>44,570.02</b>	<b>-1,573.23</b>	<b>1,545.56</b>
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
<b>四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）</b>	<b>-2,739.45</b>	<b>44,466.61</b>	<b>-1,573.23</b>	<b>1,588.31</b>
减：所得税费用	-	10,311.62	-4,335.35	-
<b>五、净利润（净亏损以“—”号填列）</b>	<b>-2,739.45</b>	<b>34,154.98</b>	<b>2,762.11</b>	<b>1,588.31</b>
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	-	-	-	-
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
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	-	-	-	-
<b>七、综合收益总额</b>	<b>-2,739.45</b>	<b>34,154.98</b>	<b>2,762.11</b>	<b>1,588.31</b>
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
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
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
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>24,743.17</b>	<b>144,604.77</b>	<b>264,064.73</b>	<b>134,416.04</b>
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
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>39,180.58</b>	<b>102,183.88</b>	<b>245,022.43</b>	<b>55,189.03</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-14,437.41</b>	<b>42,420.89</b>	<b>19,042.30</b>	<b>79,227.01</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
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	-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>6,415.80</b>	<b>12,862.23</b>	<b>3,754.53</b>	<b>5,550.81</b>
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	-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>472.87</b>	<b>40,273.47</b>	<b>102,098.99</b>	<b>2,526.52</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>5,942.93</b>	<b>-27,411.24</b>	<b>-98,344.46</b>	<b>3,024.29</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
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	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>61,472.39</b>	<b>137,149.00</b>	<b>121,400.00</b>	<b>69,000.00</b>
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	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>25,982.75</b>	<b>86,601.30</b>	<b>74,739.72</b>	<b>89,982.42</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>35,489.65</b>	<b>50,547.70</b>	<b>46,660.28</b>	<b>-20,982.42</b>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>26,995.16</b>	<b>65,557.35</b>	<b>-32,641.88</b>	<b>61,268.88</b>
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
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>130,861.07</b>	<b>103,865.90</b>	<b>38,308.55</b>	<b>70,950.43</b>

### （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
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



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

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
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
<b>资产总额</b>	<b>772,990.37</b>	<b>100.00</b>	<b>721,366.97</b>	<b>100.00</b>	<b>785,791.15</b>	<b>100.00</b>	<b>718,851.62</b>	<b>100.00</b>

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
<b>流动资产合计</b>	<b>397,979.95</b>	<b>100.00</b>	<b>351,797.37</b>	<b>100.00</b>	<b>439,408.09</b>	<b>100.00</b>	<b>370,283.49</b>	<b>100.00</b>

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	<b>192,016.53</b>	<b>187,107.50</b>	<b>165,691.76</b>	<b>194,442.47</b>

## (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	-	<b>79,475.13</b>	-	<b>96.08</b>

## (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	<b>27,281.54</b>	25.81	<b>27,255.73</b>

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	<b>12,646.57</b>

#### （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

项目	2021 年 3 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
待认证进项税额	14.16	38.99	-	-
预交税款	2,254.50	2,303.56	-	-
<b>合计</b>	<b>78,268.83</b>	<b>36,411.02</b>	<b>21,089.98</b>	<b>1,798.02</b>

## 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
<b>非流动资产合计</b>	<b>375,010.42</b>	<b>100.00</b>	<b>369,569.60</b>	<b>100.00</b>	<b>346,383.06</b>	<b>100.00</b>	<b>348,568.13</b>	<b>100.00</b>

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
<b>合计</b>	<b>24,818.26</b>	<b>24,966.38</b>	<b>24,666.46</b>

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
<b>合计</b>	<b>19,801.69</b>	<b>528.00</b>	<b>19,273.69</b>

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
<b>合计</b>	<b>264,752.85</b>	<b>264,809.49</b>	<b>241,765.73</b>	<b>227,094.74</b>

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
----	------	-----------

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
37	石门一路 333 弄 3#3303 室	48.41

序号	坐落地址	2020 年末净额
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
74	余姚路 118、120 号	41.89



序号	坐落地址	2020 年末净额
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	新闻路金家巷西弄 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
111	泰兴路 215 弄 9 号 101、102、103 室	647.53

序号	坐落地址	2020 年末净额
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
148	万航渡路 623 弄 66 号底层后间	3.49

序号	坐落地址	2020 年末净额
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	新闻路 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 号地下汽车库	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		<b>173,659.50</b>

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	<b>31,198.56</b>	<b>31,942.83</b>	<b>33,685.55</b>	<b>34,857.09</b>

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
<b>负债合计</b>	<b>440,950.94</b>	<b>100.00</b>	<b>389,652.61</b>	<b>100.00</b>	<b>486,517.04</b>	<b>100.00</b>	<b>425,226.71</b>	<b>100.00</b>

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	-	-	-	-	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>282,278.42</b>	<b>100.00</b>	<b>278,143.68</b>	<b>100.00</b>	<b>299,038.04</b>	<b>100.00</b>	<b>321,295.47</b>	<b>100.00</b>

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	<b>81,572.39</b>	<b>100.00</b>

#### （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
<b>合计</b>	<b>561.91</b>	<b>20,042.08</b>	<b>18,384.85</b>	<b>26,961.90</b>

### （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
<b>合计</b>	<b>159,453.31</b>	<b>155,182.78</b>	<b>238,642.71</b>	<b>223,483.52</b>

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所有限公司	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%
<b>合计</b>	-	<b>103,260.71</b>		<b>66.54%</b>

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
<b>非流动负债合计</b>	<b>158,672.52</b>	<b>100.00</b>	<b>111,508.94</b>	<b>100.00</b>	<b>187,479.01</b>	<b>100.00</b>	<b>103,931.24</b>	<b>100.00</b>

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	-	-	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>74,033.32</b>	<b>100.00</b>	<b>27,264.75</b>	<b>100.00</b>	<b>58,405.52</b>	<b>100.00</b>	<b>102,548.33</b>	<b>100.00</b>

### （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
<b>合计</b>			<b>79,941.40</b>

### （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 年末, 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
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>1,933.50</b>	<b>45,758.13</b>	<b>-8,384.45</b>	<b>-10,293.41</b>
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
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-4,898.71</b>	<b>-34,922.54</b>	<b>-2,351.07</b>	<b>-4,127.31</b>
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
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>49,803.59</b>	<b>9,754.91</b>	<b>-543.22</b>	<b>46,957.01</b>
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>46,838.38</b>	<b>20,590.49</b>	<b>-11,278.74</b>	<b>32,536.29</b>
<b>期末现金及现金等价物余额</b>	<b>250,276.68</b>	<b>203,438.30</b>	<b>182,847.81</b>	<b>194,126.55</b>

#### (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

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
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
<b>合计</b>	<b>15,282.15</b>	<b>100.00</b>	<b>146,395.86</b>	<b>100.00</b>	<b>101,597.52</b>	<b>100.00</b>	<b>114,857.69</b>	<b>100.00</b>

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
<b>合计</b>	<b>12,389.65</b>	<b>100.00</b>	<b>75,350.87</b>	<b>100.00</b>	<b>75,485.59</b>	<b>100.00</b>	<b>85,186.97</b>	<b>100.00</b>

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
<b>合计</b>	<b>2,892.50</b>	<b>18.93</b>	<b>71,045.00</b>	<b>48.53</b>	<b>26,111.93</b>	<b>25.70</b>	<b>29,670.73</b>	<b>25.83</b>

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
<b>合计</b>	<b>84.17</b>	<b>3,120.60</b>	<b>1,371.81</b>	<b>1,252.06</b>

### 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
无需支付的款项	-	34.62	366.7	1,439.23
其他	5.47	9.70	269.16	65.02
<b>合计</b>	<b>1,645.83</b>	<b>7,208.74</b>	<b>7,866.00</b>	<b>8,684.93</b>

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	-	-
<b>合计</b>	<b>1,627.11</b>	<b>6,998.75</b>	<b>7,108.73</b>	<b>7,014.74</b>

#### 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
<b>合计</b>	<b>6,726.96</b>	<b>44.02</b>	<b>25,827.67</b>	<b>17.64</b>	<b>27,317.52</b>	<b>26.89</b>	<b>25,282.60</b>	<b>22.01</b>

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	-	-
<b>合计</b>	<b>241,034.40</b>	<b>100.00</b>	<b>184,653.36</b>	<b>100.00</b>	<b>169,333.67</b>	<b>100.00</b>	<b>161,664.82</b>	<b>100.00</b>

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
<b>合计</b>	<b>241,034.40</b>	<b>100.00</b>

## （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
<b>合计</b>	<b>41,600.00</b>	

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
<b>合计</b>	<b>20,000.00</b>	

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

## 第六节 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<sup>+</sup>，本次债券的信用等级为 AA<sup>+</sup>，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<sup>+</sup>，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<sup>+</sup>，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。

## 第七节 增信情况

本次债券无增信措施。

## 第八节 税项

本次公司债券的投资者应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本税务分析是依据中国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本税务分析中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

下列说明不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据。投资者应就有关事项咨询税务顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。投资者如果准备购买本次公司债券，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵循相关税务规定的投资者，发行人建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任。

### 一、增值税

根据财政部国家税务总局财税【2016】36号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》、国家税务总局【2016】23号《关于全面推开营业税改征增值税试点有关税收征收管理事项的公告》，2016年5月1日起全国范围全面实施营业税改增值税，现行缴纳营业税的建筑业、房地产业、金融业、生活服务业纳税人将改为缴纳增值税，由国家税务局负责征收。投资人应按相关规定缴纳增值税。

### 二、所得税

根据2008年1月1日生效的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的债券利息计入企业当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

### 三、印花税

根据1988年10月1日生效的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的产权转移书据，均应缴纳印花税。

但对本次公司债券在证券交易所进行的交易，《中华人民共和国印花税暂行条例》尚未列举对其征收印花税。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对

有关本次公司债券交易征收印花税，也无法预测将会适用税率的水平。

投资者所应缴纳的税项与本次公司债券的各项支付不构成抵扣。

## 第九节 信息披露安排

发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按照《证券法》、《管理办法》、《受托管理协议》、《公司信用类债券信息披露管理办法》及中国证监会及有关交易场所的有关规定进行重大事项信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

### 一、信息披露制度安排

#### 1、发行人公开信息披露内容

发行人公开披露的信息包括但不限于募集说明书、募集说明书摘要、定期报告和临时报告；

#### 2、存续期内定期信息披露

在本次债券存续期内，发行人将按以下要求持续披露信息：

- （1）每年 4 月 30 日以前，披露上一年度年度报告；
- （2）每年 8 月 31 日以前，披露本年度中期报告；

#### 3、存续期内重大事项的信息披露

发行人在本次债券存续期间，向市场公开披露可能影响本次债券投资者实现其债权的重大事项，包括：

- （1）发行人名称变更；
- （2）发行人经营方针、经营范围或者生产经营外部条件等发生重大变化；
- （3）发行人主体或债券信用评级发生变化；
- （4）发行人主要资产被查封、扣押、冻结；
- （5）发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；
- （6）发行人公司债券违约；
- （7）发行人出售、转让主要资产或发生重大资产重组；
- （8）发行人放弃债权、财产或其他导致发行人发生超过上年末净资产 10% 的重大损失；
- （9）发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的 20%；
- （10）发行人涉及重大诉讼、仲裁事项，受到重大行政处罚、行政监管措施

或自律组织纪律处分；

（11）发行人减资、合并、分立、解散、申请破产或依法进入破产程序；

（12）发行人或其董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪或重大违法失信、无法履行职责或者发生重大变动；

（13）发行人控股股东或者实际控制人涉嫌犯罪被立案调查或者发生变更；

（14）发行人情况发生重大变化导致可能不符合债券上市条件；

（15）保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生变更或重大变化；

（16）其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项；

（17）法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或中国证监会、交易所要求的其他事项。

#### 4、本金兑付和付息事项

发行人将根据上海证券交易所要求在其网站公布本金兑付和付息事项。如有信息披露管理制度发生变化，发行人将依据其变化对于信息披露做出调整。

5、发行人对于非公开信息将严格遵守审慎保密原则，遵守公司内部控制要求，按照相关法律法规的相关规定，由相关部门负责人审慎评估、严格审核后，方可通过指定渠道进行公开信息披露，保证公司信息披露的及时、准确、合法、真实和完整；

6、发行人指定信息披露事务负责人负责处理公司信息披露事务，具体职责包括关注债券存续期内与发行人相关的法律诉讼、重大经营状况改变以及其他重大事项（重大事项详见第十一节、第二项“《受托管理协议》主要内容”）；遵循相关信息披露流程，严格按照《证券法》、《公司法》及中国证监会及上海证券交易所关于信息披露的有关要求，对外进行信息披露等。发行人具有良好的内控和信息披露制度，且信息披露制度受到董事会等组织部门的监督，为信息披露事务负责人提供较强履职保障；

7、发行人董事、高级管理人员将对债券发行文件和定期报告签署书面确认意见。监事会将对董事会编制的债券发行文件和定期报告进行审核并提出书面审核意见。监事将签署书面确认意见。董事、监事和高级管理人员将保证债券发行文件和定期报告内容的真实性、准确性、完整性。发行人控股股东、实际控制人应当诚实守信、勤勉尽责，配合发行人履行信息披露义务；



8、针对发行人相关重大事项的披露，由相关部门人员确认后，信息披露事务负责人将提交信息披露申请，在获得相关决策部门同意后方可在指定网站进行信息披露；

9、涉及子公司的信息披露事务将统一由集团信息披露事务负责人负责披露。

10、其他信息披露安排

发行人应当在公司债券存续期定期报告和临时报告中对募集资金实际使用情况、公司执行房地产行业政策和市场调控政策情况进行及时准确的信息披露。

## 二、发行前的信息披露

负责投资者关系管理工作人员，联系方式如下：

联系人：朱蓉蓉

地址：上海市静安区延安中路 955 弄 14 号

电话：021-62725888

邮箱：[1060129232@qq.com](mailto:1060129232@qq.com)

## 三、存续期内定期信息披露

发行人将严格按照《公司信用类债券信息披露管理办法》等法律法规的相关规定，在本次债券存续期内，通过上海证券交易所网站定期披露以下信息：

（一）在每个会计年度结束之日起四个月内披露上一年年度报告。年度报告应当包含报告期内企业主要情况、审计机构出具的审计报告、经审计的财务报表、附注以及其他必要信息；

（二）在每个会计年度的上半年结束之日起两个月内披露半年度报告。

## 四、存续期内重大事项的信息披露

在本次债券存续期内，发行人发生可能影响偿债能力或投资者权益的重大事项时，将及时披露，并说明事项的起因、目前的状态和可能产生的影响，重大事项包括：

（一）企业名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；

（二）企业变更财务报告审计机构、债券受托管理人或具有同等职责的机构、

信用评级机构；

（三）企业三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；

（四）企业法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；

（五）企业控股股东或者实际控制人变更；

（六）企业发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；

（七）企业发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

（八）企业放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；

（九）企业股权、经营权涉及被委托管理；

（十）企业丧失对重要子公司的实际控制权；

（十一）债券担保情况发生变更，或者债券信用评级发生变化；

（十二）企业转移债券清偿义务；

（十三）企业一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；

（十四）企业未能清偿到期债务或进行债务重组；

（十五）企业涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；

（十六）企业法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；

（十七）企业涉及重大诉讼、仲裁事项；

（十八）企业出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

（十九）企业分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；

（二十）企业涉及需要说明的市场传闻；

（二十一）募集说明书约定或企业承诺的其他应当披露事项；

（二十二）其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

## 五、本息兑付事项

发行人将根据上海证券交易所要求在其网站公布本金兑付和付息事项。如有信息披露管理制度发生变化，发行人将依据其变化对于信息披露做出调整。

## 第十节 投资者保护机制

### 一、偿债计划

本次债券在计息期限内，每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本次债券的付息日为 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。本次债券的兑付日为 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。

本次债券的本金和利息支付将通过登记机构和有关机构办理。本金兑付、利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在付息公告或兑付公告中加以说明。根据国家税收法律、法规，投资者投资本次债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

### 二、具体偿债安排

#### （一）偿债资金主要来源

本次债券的偿债资金将主要来源于公司日常经营所产生的利润及现金流入。发行人主营业务主要包括物业管理、装饰工程、房屋租赁、动迁服务等，各业务板块发展状况良好，为发行人提供稳定的现金流。最近三年及一期，发行人分别实现营业收入 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。

#### （二）偿债应急保障方案

##### 1、货币资金

长期以来，发行人财务政策稳健，注重对流动性的管理，货币资金充足，可用作偿债资金。最近三年及一期末，发行人货币资金余额分别为 19.44 亿元、16.57 亿元、18.71 亿元和 19.20 亿元。发行人自有货币资金是本次债券偿债应急保障方案的重要部分。

## 2、较好的外部融资渠道

截至 2021 年 3 月末，公司已获得上海银行、浙商银行、工商银行等金融机构共计 25.34 亿元的授信额度，已使用额度 14.22 亿元，未使用额度为 11.12 亿元。发行人与国内多家银行合作关系稳固，间接融资渠道畅通。

## 三、偿债保障措施

为维护本次债券持有人的合法权益，发行人为本次债券的按时、足额偿付制定了如下保障措施：

### （一）设立专门的偿付工作小组

发行人将在每年的财务预算中落实安排本次债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保障债券持有人的利益。在利息和到期本金偿付日之前的十五个工作日内，公司将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。

### （二）制定并严格执行资金管理计划

本次债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况制定资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

### （三）聘请债券受托管理人

公司按照《管理办法》聘请国泰君安证券股份有限公司担任本次债券的受托管理人，签订了《债券受托管理协议》。在本次债券的存续期内，债券受托管理人依照协议的约定维护公司债券持有人的利益。

### （四）严格履行信息披露义务

发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则依据相关法律法规进行重大事项信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人的监督，防范偿债风险。

### （五）偿债专项账户

发行人将在本次债券发行前设立本次债券偿债账户，进行专户管理。在本次债券存续期间内，公司将按照账户及资金监管协议的约定将偿债资金归集至偿债专项账户，用于本次债券的本息偿付。

### **1、偿债专项账户资金来源**

偿债账户的资金来源于发行人日常经营产生的现金，并由发行人在本次债券存续期间存入该账户。

### **2、提取时间、频率及金额**

发行人应按债券还本付息的有关要求，在本次债券当期付息日和/或本金兑付日之前的第三个交易日将还本付息的资金及时划付至偿债专项账户，以保证资金账户资金不少于债券当期还本付息金额。

若债券当期付息日和/或本金兑付日之前的第三个交易日，资金账户资金少于债券当期还本付息金额时，受托管理人应敦促发行人立刻划拨足额资金。

### **3、管理方式及信息披露**

发行人需按照本募集说明书中明确的用途使用债券募集资金，根据法律、法规、规则及本募集说明书的约定，按期足额支付本次债券的利息和本金，并依据《债券受托管理协议》向债券受托管理人履行信息披露义务。

### **4、监督安排**

本次债券受托管理人将对发行人专项账户使用情况进行监督。债券受托管理人可要求监管银行提供与发行人资金账户有关的所有材料，并根据《债券受托管理协议》的相关约定行使监督职责。

## **（六）其他保障措施**

在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，公司将至少采取如下措施：

- 1、在债券存续期间提高任意盈余公积金的比例和一般风险准备金的比例，以降低偿付风险；
- 2、不向公司股东分配利润；
- 3、暂缓公司重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- 4、调减或停发公司董事和高级管理人员的工资和奖金；
- 5、主要责任人不得调离。

## 四、违约、风险情形及处置

### （一）违约事件

以下任一事件构成本次债券项下的违约事件：

1、发行人未能按期足额偿付本次债券的应付本金或利息（含回售款、分期偿还款、赎回款、提前偿还款等，如有）；

2、发行人违反法律、法规和规则的规定或募集说明书的约定，改变本次债券募集资金的用途；

3、发行人违反法律、法规和规则规定的义务或者募集说明书或本次债券《受托管理协议》项下的任何声明、保证、承诺或任何其他约定的义务（上述本条第 1、2 项所述违约情形除外），并且经受托管理人书面通知，或经单独或合并持有本次未偿还债券总额 10% 以上的债券持有人书面通知，该违约持续 30 个自然日仍未得到完全纠正；

4、在债券存续期间，发行人发生解散、注销、吊销、撤销、关闭、停业、清算、破产、重整、被法定有权机关决定整顿、托管、接管、行政重组或者已经开始与上述情形相关的诉讼、仲裁或其他程序；

5、在债券存续期间，出现发行人能否按期足额偿还本次债券本息存在重大不确定性，或者对本次债券的按期足额还本付息产生重大不利影响的其他情形。

如本次债券分期发行的，则只要本次债券中任何一期债券出现上列任何一项情形，即构成本次债券的所有各期债券项下的违约事件。

### （二）违约责任

如果发生本次债券项下的违约事件，任一本次未偿还债券持有人都有权要求发行人立即提前偿还其持有的部分或全部未偿还的本次债券的本金和相应利息，并追究发行人违约责任；受托管理人也可根据债券持有人会议决议授权，依法采取任何可行的法律救济方式收回本次未偿还债券的本金和利息，或强制发行人履行《受托管理协议》或本次债券项下的义务，并追究发行人违约责任。

### （三）偿付风险

本募集说明书所称“偿付风险”是指，发行人按本次发行文件等与持有人之间

的约定以及法定要求按期足额偿付债券本金、利息存在重大不确定性的情况。

#### （四）发行人义务

发行人应按照募集说明书等协议约定以及相关自律管理规定进行信息披露，真实、准确、完整、及时、公平地披露信息；按照约定和承诺落实投资人保护措施、持有人会议决议等；配合中介机构开展持有人会议召集召开、跟踪监测等违约及风险处置工作。发行人应按照约定及时筹备偿付资金，并划付至登记托管机构指定账户。

#### （五）发行人应急预案

发行人预计出现偿付风险或“违约事件”时应及时建立工作组，制定、完善违约及风险处置应急预案，并开展相关工作。

应急预案包括但不限于以下内容：工作组的组织架构与职责分工、内外部协调机制与联系人、信息披露与持有人会议等工作安排、付息兑付情况及偿付资金安排、拟采取的违约及风险处置措施、增信措施的落实计划（如有）、舆情监测与管理。

#### （六）风险及违约处置基本原则

发行人出现偿付风险及发生违约事件后，应按照法律法规、发行人信用类债券违约处置相关规定以及相关自律管理要求，遵循平等自愿、公平清偿、公开透明、诚实守信等原则，稳妥开展风险及违约处置相关工作，本募集说明书有约定从约定。

#### （七）不可抗力

1、不可抗力是指本次债券计划公布后，由于当事人不能预见、不能避免并不能克服的情况，致使本次债券相关责任人不能履约的情况。

2、不可抗力包括但不限于以下情况：

- （1）自然力量引起的事故如水灾、火灾、地震、海啸等；
- （2）国际、国内金融市场风险事故的发生；
- （3）交易系统或交易场所无法正常工作；
- （4）社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等。



### （八）不可抗力事件的应对措施

1、不可抗力发生时，发行人或主承销商应及时通知投资者及本次债券相关各方，并尽最大努力保护本次债券投资者的合法权益。

2、发行人或主承销商应召集债券持有人会议磋商，决定是否终止本次债券或根据不可抗力事件对本次债券的影响免除或延迟相关义务的履行。

### （九）争议解决机制

《受托管理协议》项下所产生的或与《受托管理协议》有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果当事人协商不能解决，均应提交上海仲裁委员会按照该会仲裁规则进行仲裁。仲裁裁决是终局的，对双方当事人均有约束力。

### （十）弃权

任何一方当事人未能行使或延迟行使本文约定的任何权利，或宣布对方违约仅适用某一特定情势，不能视作弃权，也不能视为继续对权利的放弃，致使无法对今后违约方的违约行为行使权利。任何一方当事人未行使任何权利，也不会构成对对方当事人的弃权。

## 五、持有人会议机制

为规范债券持有人会议的组织和决策行为，明确债券持有人会议的职权与义务，维护本次债券持有人的权益，根据《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国公司法》、《公司债券发行与交易管理办法》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件及上海证券交易所相关业务规则的规定，结合本次债券的实际情况，特制订《债券持有人会议规则》。

债券持有人会议按照公司信用类债券监督管理机构或市场自律组织规定及会议规则约定的程序要求所形成的决议对全体债券持有人具有约束力。

债券持有人会议由全体债券持有人组成，债券持有人会议依据本规则《债券持有人会议规则》的程序召集和召开，并对《债券持有人会议规则》规定的权利范围内的事项依法进行审议和表决。投资者认购或购买或以其他合法方式取得本次债券之行为视为同意接受《债券持有人会议规则》并受之约束。

本节仅列示了本次债券之《债券持有人会议规则》的主要内容，投资者在作

出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》全文。

### （一）债券持有人行使权利的形式

《债券持有人会议规则》中规定的债券持有人会议职责范围内的事项，债券持有人应通过债券持有人会议维护自身的利益；其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规和本募集说明书的规定行使权利，维护自身的利益。

### （二）债券持有人会议决议的适用性

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，对所有本次债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或放弃投票权、无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本次债券的债券持有人，下同）均有同等效力和约束力。

《债券持有人会议规则》中使用的词语与本次债券《债券受托管理协议》中定义的词语具有相同的含义。

### （三）债券持有人会议规则的主要内容

#### 1、债券持有人会议的权利范围

《债券持有人会议规则》第七至十二条规定了债券持有人会议的权利范围：  
第七条 债券持有人会议由债券受托管理人负责召集。当出现下列任何事项时，债券受托管理人应自其知悉该等事项之日起 5 个交易日内，以公告方式发出召开债券持有人会议的通知；会议通知的发出日不得晚于会议召开日期之前 10 个交易日，但召集人认为需要紧急召集持有人会议以有利于持有人权益保护的且经代表本次债券表决权总数三分之二以上的债券持有人和/或代理人同意的除外：

- （1）拟变更《募集说明书》的重要约定（包括但不限于债券发行条款、偿债计划和保障措施、增信安排等）；
- （2）拟修改本规则；
- （3）拟变更债券受托管理人或者《受托管理协议》的主要内容；
- （4）发行人已经或预计不能按期支付本息，需要决定或授权采取相应措施；
- （5）发行人因减资、合并、分立、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序等可能导致偿债能力发生重大不利变化，需要决定或授权采取相应措施；

（6）发行人提出重大债务重组方案等可能导致偿债能力发生重大不利变化的事项，需要决定或授权采取相应措施；

（7）发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性，需要决定或授权采取相应措施；

（8）增信机构、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大变化且对债券持有人利益带来重大不利影响，需要决定或授权采取相应措施；

（9）发行人、单独或者合计持有本次债券总额 10%以上的债券持有人书面提议召开的其他情形；

（10）保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化且对债券持有人利益带来重大不利影响；

（11）《募集说明书》约定的其他应当召开债券持有人会议的情形；

（12）发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

前款规定的情形对债券持有人权益保护不会产生不利影响的，受托管理人可以按照相关规定或本规则的约定简化债券持有人会议召集程序或决议方式，但应当及时披露相关决议公告。

第八条 发行人、单独或者合计持有本次债券总额 10%以上的债券持有人书面提议召开持有人会议的，受托管理人应当自收到书面提议之日起 5 个工作日内向提议人书面回复是否召集持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。

同意召集会议的，受托管理人应当于书面回复日起 15 个工作日内召开持有人会议，提议人同意延期召开的除外。受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本次债券总额 10%以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助。

第九条 提交持有人会议审议的议案应当符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件、沪深交易所业务规则及本规则的相关规定或者约定，有利于保护债券持有人利益，具有明确并切实可行的决议事项。

受托管理人拟召集持有人会议的，发行人、单独或者合计持有本次债券总额 10%以上的债券持有人可以提出议案，受托管理人应当将相关议案提交债券持有

人会议审议。

受托管理人应当就全部拟提交审议的议案与发行人、提议人及其他相关方充分沟通，对议案进行修改完善或协助提议人对议案进行修改完善。

债券受托管理人发出召开债券持有人会议通知的，受托管理人是债券持有人会议召集人；发行人根据本会议规则发出召开债券持有人会议通知的，发行人为召集人；单独代表 10%以上有表决权的本次债券张数的债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，该债券持有人为召集人；合并代表 10%以上有表决权的本次债券张数的多名债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，则该等债券持有人推举一名债券持有人为召集人。

债券持有人会议召集通知发出后，除非发生不可抗力事件或本规则另有规定，不得变更债券持有人会议召开时间或取消会议，也不得变更会议通知中列明的议案；因不可抗力确需变更债券持有人会议召开时间、取消会议或变更会议通知中所列议案的，召集人应当在原定召开日期的至少 5 个交易日之前以公告方式发出补充通知并说明原因。债券持有人会议补充通知应在刊登会议通知的同一指定媒体上公告。新的开会时间应当至少提前 5 个交易日公告，但不得因此变更债权登记日。

债券持有人会议通知发出后，如果应召开债券持有人会议的事项消除，召集人可以公告方式取消该次债券持有人会议并说明原因。

第十条 受托管理人或者自行召集债券持有人会议的提议人（以下称“召集人”）应当至少于持有人会议召开日前 10 个交易日发布召开持有人会议的公告，召集人认为需要紧急召集持有人会议以有利于持有人权益保护的除外。本规则另有约定的，从其约定。

公告内容包括但不限于下列事项：

- （1）债券发行情况；
- （2）召集人、会务负责人姓名及联系方式；
- （3）会议时间和地点；

（4）会议召开形式。可以采用现场、非现场或者两者相结合的形式；会议以网络投票方式进行的，召集人应当披露网络投票办法、计票原则、投票方式、计票方式等信息；

（5）会议拟审议议案；

（6）会议议事程序，包括持有人会议的召集方式、表决方式、表决时间和其他相关事宜；

（7）债权登记日。应当为持有人会议召开日前 1 个交易日；有权参加持有人会议并享有表决权的债券持有人以债权登记日为准；

（8）委托事项。债券持有人委托参会的，参会人员应当出示授权委托书和身份证明，在授权范围内参加持有人会议并履行受托义务。

会议拟审议议案应当最晚于债权登记日前公告。议案未按规定公告的，不得提交该次债券持有人会议审议。

第十一条 债券持有人会议的债权登记日为持有人会议召开日前 1 个交易日；有权参加持有人会议并享有表决权的债券持有人以债权登记日为准。

第十二条 召开债券持有人会议的地点原则上应在发行人住所地所在城市。会议场所由发行人提供或由债券持有人会议召集人提供（发行人承担合理的场租费用，若有）。

会议召集人应当为债券持有人会议聘请律师（见证律师原则上由为债券发行出具法律意见的律师担任）对以下问题出具法律意见：

- （1）会议的召集、召开程序是否符合适用法律及本规则的规定；
- （2）出席会议人员的资格、召集人资格是否合法有效；
- （3）会议的表决程序、有效表决权和决议是否合法有效；
- （4）应会议召集人要求对其他有关问题出具法律意见；
- （5）适用法律和监管部门要求出具法律意见的事项。

法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

## 2、议案、委托及授权事项

《债券持有人会议规则》第十三至十八条规定了议案、委托及授权事项：

第十三条 提交债券持有人会议审议的议案由召集人负责起草。议案内容应符合法律法规的规定，在债券持有人会议的权限范围内，并有明确的议题和具体决议事项。

第十四条 单独和/或合并代表 10%以上有表决权的本次债券张数的债券持有人有权向债券持有人会议提出临时议案。发行人及其他重要关联方可参加债券

持有人会议并提出临时议案，但不享有表决权。

受托管理人应当就全部拟提交审议的议案与发行人、提议人以及其他相关方充分沟通，对议案进行修改完善或协助提议人对议案进行修改完善。

临时提案人应不迟于债券持有人会议召开之日前第 5 个交易日，将内容完整的临时议案提交召集人，召集人应在在会议召开日期的至少 5 个交易日前发出债券持有人会议补充通知，并公告提出临时议案的债券持有人姓名或名称、持有债券的比例和临时议案内容，补充通知应在刊登会议通知的同一指定媒体上公告。

除上述规定外，召集人发出债券持有人会议通知后，不得修改会议通知中已列明的议案或增加新的议案。

第十五条 债券持有人（或其法定代表人、负责人）可以亲自出席债券持有人会议并表决，也可以委托代理人代为出席并表决。

受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代为出席债券持有人会议，并代为行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代为出席债券持有人会议并代为行使表决权的，应当取得债券持有人出具的委托。债券受托管理人和发行人应当出席债券持有人会议，但无表决权（债券受托管理人亦为债券持有人者或征集人除外）。应单独和/或合并代表 10%以上有表决权的本次债券张数的债券持有人、或者债券受托管理人的要求，发行人的董事、监事和高级管理人员（合称“发行人代表”）应当出席由债券持有人、债券受托管理人召集的债券持有人会议。除涉及发行人商业秘密或受适用法律、行政法规和规范性文件以及信息披露规定的限制外，发行人代表在债券持有人会议上应对债券持有人、债券受托管理人的询问作出解释和说明。若债券持有人为发行人、持有发行人 10%以上股份的股东、或发行人及上述发行人股东的关联方，则该等债券持有人在债券持有人会议上可发表意见，但无表决权，并且其持有的本次债券在计算债券持有人会议决议是否获得通过时，不计入本次债券表决权总数。确定上述发行人股东的股权登记日为债权登记日当日。

第十六条 债券持有人本人出席会议的，应出示本人身份证明文件和持有未偿还的本次债券的证券账户卡或法律规定的其他证明文件，债券持有人法定代表人或负责人出席会议的，应出示本人身份证明文件、法定代表人或负责人资格的

有效证明和持有未偿还的本次债券的证券账户卡或法律规定的其他证明文件。委托代理人出席会议的，代理人应出示本人身份证明文件、被代理人（或其法定代表人、负责人）依法出具的授权委托书、被代理人身份证明文件、被代理人持有未偿还的本次债券的证券账户卡或法律规定的其他证明文件。

第十七条 债券持有人出具的委托他人出席债券持有人会议的授权委托书应当载明下列内容：

- （1）代理人的姓名、身份证号码；
- （2）代理人的权限，包括但不限于是否具有表决权；
- （3）是否有分别对列入债券持有人会议议程的每一审议事项投赞成、反对或弃权票的指示；
- （4）授权委托书签发日期和有效期限；
- （5）委托人签字或盖章。

第十八条 授权委托书应当注明如果债券持有人不作具体指示，债券持有人代理人是否可以按自己的意思表决。授权委托书应在债券持有人会议召开前送交债券受托管理人。

### 3、持有人会议的召开

《债券持有人会议规则》第十九至二十四条规定了持有人会议的召开：

第十九条 债券持有人会议可以采取现场方式召开，也可以采取通讯等方式召开。

第二十条 债券持有人会议应由债券受托管理人代表担任会议主持人并主持。如债券受托管理人未能履行职责时，由出席会议的债券持有人共同推举一名债券持有人（或债券持有人代理人）担任会议主持人并主持会议；如在该次会议开始后 1 小时内未能按前述规定共同推举出会议主持人，则应当由出席该次会议的持有未偿还的本次债券表决权总数最多的债券持有人（或其代理人）担任会议主持人并主持会议。

经会议主持人同意，本次债券的其他重要相关方可以参加债券持有人会议，并有权就相关事项进行说明。

第二十一条 会议召集人负责制作出席会议人员的签名册。签名册应载明参加会议的债券持有人名称（或姓名）、出席会议代理人的姓名及其身份证件号

码、授权委托书、持有或者代表的未偿还的本次债券表决权总数及其证券账户卡号码或适用法律规定的其他证明文件的相关信息等事项。

第二十二條 債券持有人及其代理人出席債券持有人會議的差旅費用、食宿費用等，均由債券持有人自行承擔。

第二十三條 債券持有人會議須經單獨和/或合併代表二分之一以上有表決權的本期債券張數的債券持有人（或債券持有人代理人）出席方可召開。

若在原定會議開始時間後 30 分鐘內，出席會議的債券持有人（或債券持有人代理人）所代表的有表決權的債券張數未達到有表決權的本期債券張數的二分之一以上，會議召集人應在 1 個交易日內將再次召開日期、具體時間和地點、擬審議的事項通知債券持有人。再次召集的債券持有人會議須經單獨和/或合併代表二分之一以上有表決權的本期債券張數的債券持有人（或債券持有人代理人）出席方可召開。

第二十四條 會議主持人有權經會議同意後決定休會及改變會議地點。若經會議指令，主持人應當決定修改及改變會議地點。延期會議上不得對在原先會議議案範圍外的事項作出決議。

#### 4、表決、決議及會議記錄

《債券持有人會議規則》第二十五至三十五條規定了表決、決議及會議記錄：

第二十五條 向會議提交的每一議案應由與會的有權出席債券持有人會議的登記持有人或其正式任命的代理人投票表決。

第二十六條 債券持有人或其代理人對議案進行表決時，只能投票表示：同意、反對或棄權。

第二十七條 債券持有人會議採取記名方式投票表決。每次債券持有人會議之監票人為兩人，負責該次會議之計票、監票。會議主持人應主持推舉該次債券持有人會議之監票人，監票人由出席會議的債券持有人或其代理人擔任。與發行人有關聯關係的債券持有人及其代理人不得擔任監票人。債券持有人會議對議案進行表決時，應由監票人負責計票、監票。

第二十八條 公告的會議通知載明的各項議案應分開審議、表決，同一事項應當為一個議案。

第二十九條 債券持有人會議不得就未經公告的議案進行表決。債券持有



人会议审议议案时，不得对议案进行变更。任何对议案的变更应被视为一个新的议案，不得在该次会议上进行表决。

债券持有人会议不得对会议通知载明的议案进行搁置或不予表决，会议主持人应保证债券持有人会议连续进行，直至形成最终决议。因不可抗力等特殊原因导致会议中止或不能作出决议的，应采取必要措施尽快恢复召开债券持有人会议或直接终止该次会议，并及时公告。

会议主持人根据表决结果确认债券持有人会议决议是否获得通过，并应当在会上宣布表决结果。决议的表决结果应载入会议记录。

第三十条 会议主持人如果对提交表决的决议结果有任何怀疑，可以对所投票数进行点算；如果会议主持人未提议重新点票，出席会议的持有本次债券表决权总数 5%以上的债券持有人（或债券持有人代理人）对会议主持人宣布结果有异议的，有权在宣布表决结果后立即要求重新点票，会议主持人应当即时点票。

第三十一条 除《受托管理协议》或本规则另有约定外，债券持有人会议形成的决议经出席会议的持有未偿还的本次债券的过半数表决权的债券持有人或其代理人同意，方为有效。

第三十二条 债券持有人会议形成的决议自通过之日起生效。会议主持人应向发行人所在地中国证监会派出机构及证券交易所报告债券持有人会议的情况和会议结果，对于不能作出决议或者终止会议的情形，还应当说明理由。

第三十三条 债券持有人会议召集人应当最晚于债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

- （1）出席会议的债券持有人所持表决权情况；
- （2）会议有效性；
- （3）各项议案的议题和表决结果。

第三十四条 债券持有人会议应有会议记录。会议记录记载以下内容：

- （1）召开会议日期、具体时间、地点；
- （2）会议主持人姓名、会议议程；
- （3）出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所代表的本次债券的张数以及出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所代表的本次债券表决权总数占所有本次债券表决权总数的比例；

- （4）各发言人对每个审议事项的发言要点；
- （5）每一表决事项的表决结果；
- （6）债券持有人的质询意见、建议及发行人代表的答复或说明等内容；
- （7）债券持有人会议认为应当载入会议记录的其他内容。

第三十五条 债券持有人会议记录由出席会议的召集人代表和见证律师签名，并由召集人交债券受托管理人保存，并按证券交易所要求向证券交易所提供。债券持有人会议记录的保管期限至少为本次债券到期之日起五年。

## 第十一节 债券受托管理人

为保证全体债券持有人的最大利益，按照《公司法》、《证券法》、《中华人民共和国合同法》以及《公司债券发行与交易管理办法》等有关法律法规和部门规章的规定，发行人聘请国泰君安证券股份有限公司作为本次债券的债券受托管理人，并签订了《债券受托管理协议》。

债券持有人认购本次债券视作同意国泰君安证券股份有限公司作为本次债券的债券受托管理人，且视作同意债券受托管理协议项下的相关规定。

本节仅列示了本次债券之《债券受托管理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》全文。《债券受托管理协议》的全文置备于本公司与债券受托管理人的办公场所。

### 一、债券受托管理人

根据发行人（以下简称“甲方”）与国泰君安证券股份有限公司（以下简称“乙方”）签署的《关于上海静安置业（集团）有限公司公开发行 2021 年公司债券债券受托管理协议》，国泰君安证券股份有限公司受聘担任本次债券的债券受托管理人。

本次债券受托管理人的联系方式如下：

债券受托管理人名称：国泰君安证券股份有限公司

住所：上海市静安区南京西路 768 号国泰君安大厦

联系人：时光、张臻超、顾轶甫

电话：（021）38676666

传真：（021）50688712

### 二、债券受托管理协议的主要内容

以下仅列明《债券受托管理协议》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》的全文。

#### （一）受托管理事项

《债券受托管理协议》第二条规定了受托管理事项：

2.1 为维护本次债券全体债券持有人的权益，甲方聘任乙方作为本次债券的

受托管理人，并同意接受乙方的监督。

2.2 在本次债券存续期内，乙方应当勤勉尽责，根据相关法律法规、规范性文件及自律规则（以下合称法律、法规和规则）、募集说明书、本协议及债券持有人会议规则的规定，行使权利和履行义务。

2.3 在本次债券存续期内，乙方应依照本协议的约定，为债券持有人的最大利益行事，不得与债券持有人存在利益冲突（为避免歧义，债券受托管理人在其正常业务经营过程中与债券持有人之间发生或存在的利益冲突除外）。

2.4 债券持有人认购、受让或以其他合法方式取得本次债券，均视为其同意国泰君安作为本次债券的债券受托管理人，且视为其同意本协议的所有约定。

## （二）甲方的权利和义务

《债券受托管理协议》第三条规定了甲方的权利和义务：

3.1 甲方应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本次债券的利息和本金。

3.2 甲方应当为本次债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定。

3.3 本次债券存续期内，甲方应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

3.4 本次债券存续期内，发生以下任何事项，甲方应当在三个工作日内书面通知乙方，并根据乙方要求持续书面通知事件进展和结果：

（1）甲方股权结构、经营方针、经营范围或者生产经营状况等发生重大变化；

（2）甲方主要资产被查封、扣押、冻结；

（3）甲方出售、转让主要资产或发生重大资产重组；

（4）甲方放弃债权、财产超过上年末净资产的 10% 或其他导致发行人发生超过上年末净资产 10% 的重大损失；

（5）甲方当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的 20%；

（6）甲方发生未能清偿到期债务的违约情况；

（7）甲方涉及重大诉讼、仲裁事项，受到重大行政处罚、行政监管措施或自律组织纪律处分；

（8）甲方分配股利，作出减资、合并、分立、解散、提出债务重组方案、申请破产的决定，或依法进入破产程序、被责令关闭；

（9）甲方重大资产抵押、质押、出售、转让、报废；

（10）甲方涉嫌犯罪被依法立案调查，或其董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被依法立案调查、采取强制措施，或存在重大违法失信、无法履行职责或者发生重大变动；

（11）甲方控股股东或者实际控制人涉嫌犯罪被依法立案调查、采取强制措施，或者发生变更；

（12）甲方发生可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的，或可能导致不符合债券上市/挂牌条件的重大变化；

（13）甲方主体或债券信用评级发生变化；

（14）保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；

（15）其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项（如甲方拟变更募集说明书的约定等）；

（16）法律、法规、规则要求的其他事项。

就上述事件通知乙方同时，甲方就该等事项是否影响本次债券本息安全向乙方作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。

3.5 甲方应当协助乙方在债券持有人会议召开前取得债权登记日的本次债券持有人名册，并承担相应费用。经债券受托管理人要求，甲方应提供关于尚未注销的自持债券数量（如适用）的证明文件。

3.6 甲方应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下债券发行人应当履行的各项职责和义务。

3.7 预计不能偿还债务时，甲方应当按照乙方要求追加担保，并履行本协议约定的其他偿债保障措施，应当配合债券持有人依法向法定机关申请采取财产保全措施，并依法承担相关费用。

确有证据证明不能偿还债务时，甲方应当按照债券持有人会议的要求追加担保，并暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施，限制对外担保等其他偿债保障措施，应当配合债券持有人依法向法定机关申请采取财产保全措施，并依法承担相关费用。

3.8 甲方无法按时偿付本次债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并

及时通知债券持有人。本次债券的后续措施安排包括但不限于：

- （1）不向股东分配利润；
- （2）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- （3）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- （4）主要责任人不得调离。

3.9 甲方应对乙方履行本协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。甲方应指定专人负责与本次债券相关的事务，并确保与乙方能够有效沟通。

3.10 受托管理人变更时，甲方应当配合乙方及新任受托管理人完成乙方工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行本协议项下应当向乙方履行的各项义务。

3.11 在本次债券存续期内，甲方应尽最大合理努力维持债券上市交易/挂牌转让。

3.12 甲方应当根据本协议第 4.17 条的规定向乙方支付本次债券受托管理报酬和乙方履行受托管理人职责产生的额外费用。

3.13 甲方应当履行本协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

### （三）乙方的职责、权利和义务

《债券受托管理协议》第四条规定了乙方的职责、权利和义务：

4.1 乙方应当根据法律、法规和规则的规定及本协议的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，对甲方履行募集说明书约定义务的情况进行持续跟踪和监督。

4.2 乙方应当持续关注甲方和保证人的资信状况、担保物状况、内外部增信机制及偿债保障措施的实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

- （1）就本协议第 3.4 条约定的情形，列席甲方和保证人的内部有权机构的决策会议；
- （2）每年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；
- （3）调取甲方、保证人银行征信记录；
- （4）对甲方和保证人进行现场检查；
- （5）约见甲方或者保证人进行谈话。

4.3 乙方应当对甲方专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行

监督。在本次债券存续期内，乙方应当每年检查甲方募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。

4.4 乙方应当督促甲方在募集说明书中披露本协议、债券持有人会议规则的主要内容，并应当通过证监会、交易所认可的方式，向债券持有人披露受托管理事务报告、本次债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项。

4.5 乙方应当每年对甲方进行回访，监督甲方对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，出具受托管理事务报告。

4.6 出现本协议第 3.4 条情形且对债券持有人权益有重大影响情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，乙方应当问询甲方或者保证人，要求甲方或者保证人解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

4.7 乙方应当根据法律、法规和规则、本协议及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

4.8 乙方应当在债券存续期内持续督导甲方履行信息披露义务。乙方应当关注甲方的信息披露情况，收集、保存与本次债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本次债券本息偿付的影响，并按照本协议的约定或者督促甲方报告债券持有人。

4.9 乙方预计甲方不能偿还债务时，应当要求甲方追加担保，督促甲方履行本协议第 3.7 条约定的偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施。

财产保全的相关费用由甲方承担。如甲方拒绝承担，相关费用由全体债券持有人垫付，同时甲方应承担相应的违约责任。如法定机关要求提供保全担保的，乙方应以下述方案提供担保：

- (1) 依法协调债券持有人以债券持有人持有的本次债券提供担保；或
- (2) 如法定机关不认可债券持有人以本次债券提供担保，则由债券持有人提供现金或法定机关明确可以接受的其他方式提供担保。

4.10 本次债券存续期内，乙方应当勤勉处理债券持有人与甲方之间的谈判或者诉讼事务。

4.11 甲方为本次债券设定担保的，乙方应当在本次债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在担保期间妥善保管。

4.12 甲方不能偿还债务时，乙方应当督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施，并可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起、参加民事诉讼（仲裁）或者清算程序。

4.13 乙方对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的甲方商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

4.14 乙方应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于本协议、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于债券到期之日或本息全部清偿后五年。

4.15 除上述各项外，乙方还应当履行以下职责：

- （1）债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；
- （2）募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

4.16 在本次债券存续期内，乙方不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

乙方在履行本协议项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

4.17 乙方有权依据本协议的规定获得受托管理报酬。双方一致同意，乙方担任本次债券的债券受托管理人的报酬为税前人民币 0 万元/年。乙方为履行受托管理职责发生的相关费用，由甲方承担。

4.18 乙方为履行受托管理职责，有权代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息、专项账户中募集资金的存储与划转情况。

4.19 本次债券出现违约情形或风险的，或者甲方信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，乙方可以通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并勤勉尽责、及时有效地采取相关措施，包括但不限于与甲方、增信机构、承销机构及其他相关方进行谈判，要求甲方追加担保，接受全部或者部分债券持有人的委托依法申请法定机关采取财产保全措施、提起民事诉讼（仲裁）、参与重组或者破产的法律程序等。

4.20 本次债券存续期间，乙方为维护债券持有人合法权益，履行本协议项下



责任时发生的包括但不限于如下全部合理费用和支出由甲方承担：

（1）因召开债券持有人会议所产生的会议费（包括场地费等会务杂费）、公告费、差旅费、出具文件、邮寄、电信、召集人为债券持有人会议聘用的律师见证费等合理费用；

（2）乙方为债券持有人利益，为履行受托管理职责或提起、参加民事诉讼（仲裁）或者清算程序而聘请的第三方专业机构（包括律师、会计师、评级机构、评估机构等）提供专业服务所产生的合理费用；

（3）因甲方预计不能履行或实际未履行本协议和募集说明书项下的义务而导致乙方额外支出的其他费用。

上述所有费用应在甲方收到乙方出具账单及相关凭证之日起十五个交易日内向乙方支付。

4.21 甲方未能履行还本付息义务或乙方预计甲方不能偿还债务时，乙方或债券持有人申请财产保全、提起诉讼或仲裁等司法程序所涉及的相关费用【包括但不限于诉讼费（或仲裁费）、保全费、评估费、拍卖费、公告费、保全保险费、律师费（含风险代理费用）、公证费、差旅费等，以下简称“诉讼费用”】由甲方承担，如甲方拒绝承担，诉讼费用由债券持有人按照以下规定垫付：

（1）乙方设立诉讼专项账户（以下简称“诉讼专户”），用以接收债券持有人汇入的，因乙方向法定机关申请财产保全、对甲方提起诉讼或仲裁等司法程序所需的诉讼费用。

（2）乙方将向债券持有人及时披露诉讼专户的设立情况及其内资金（如有）的使用情况。债券持有人应当在上述披露文件规定的时间内，将诉讼费用汇入诉讼专户。因债券持有人原因导致诉讼专户未能及时足额收悉诉讼费用的，乙方免于承担未提起或未及时提起财产保全申请、诉讼或仲裁等司法程序的责任。

（3）尽管乙方并无义务为债券持有人垫付本条规定项下的诉讼费用，但如乙方主动垫付该等诉讼费用的，甲方及债券持有人同意乙方有权从甲方向债券持有人偿付的利息及/或本金中优先受偿垫付费用。

#### （四）受托管理事务报告

《债券受托管理协议》第五条规定了受托管理事务报告的相关内容：

5.1 受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

5.2 乙方应当建立对甲方的定期跟踪机制，监督甲方对募集说明书所约定义

务的执行情况，并在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

- （1）乙方履行职责情况；
- （2）甲方的经营与财务状况；
- （3）甲方募集资金使用的核查情况；
- （4）甲方偿债意愿和能力分析；
- （5）甲方增信措施的有效性分析；
- （6）债券的本息偿付情况；
- （7）债券持有人会议召开的情况；
- （8）可能影响发行人偿债能力的重大事项及受托管理人采取的应对措施等。

5.3 公司债券存续期内，出现乙方与甲方发生利益冲突、甲方募集资金使用情况与募集说明书不一致的情形，或出现第 3.4 条第（一）项至第（十六）项等情形且对债券持有人权益有重大影响的，乙方在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内向市场公告临时受托管理事务报告。

#### （五）利益冲突的风险防范机制

《债券受托管理协议》第六条规定了利益冲突的风险防范机制：

6.1 下列事项构成本协议所述之利益冲突：

- （1）甲乙双方存在股权关系，或甲乙双方存在交叉持股的情形；
- （2）在甲方发生本协议 10.2 条中所述的违约责任的情形下，乙方正在为甲方提供相关金融服务，且该金融服务的提供将影响或极大可能地影响乙方为债券持有人利益行事的立场；
- （3）在甲方发生本协议 10.2 条中所述的违约责任的情形下，乙方系该期债券的持有人；
- （4）在甲方发生本协议 10.2 条中所述的违约责任的情形下，乙方已经成为甲方的债权人，且甲方对该项债务违约存在较大可能性，上述债权不包括 6.1 条第（三）项中约定的因持有本次债券份额而产生债权；
- （5）法律、法规和规则规定的其他利益冲突；
- （6）上述条款未列明但在实际情况中可能影响乙方为债券持有人最大利益行事之公正性的情形。

6.2 针对上述可能产生的利益冲突，乙方应当按照《证券公司信息隔离墙制

度指引》等监管规定及其内部有关信息隔离的管理要求，通过业务隔离、人员隔离、物理隔离、信息系统隔离以及资金与账户分离等隔离手段（以下统称“隔离手段”），防范发生与本协议项下乙方履职相冲突的情形、披露已经存在或潜在的利益冲突，并在必要时按照客户利益优先和公平对待客户的原则，适当限制有关业务。乙方应当通过采取隔离手段妥善管理利益冲突，避免对债券持有人的合法权益产生不利影响。在本次公司债券存续期间，乙方应当继续通过采取隔离手段防范发生本协议规定的上述利益冲突情形，并在利益冲突实际发生时及时向债券持有人履行信息披露义务。

6.3 乙方不得为本次债券提供担保，且乙方承诺，其与甲方发生的任何交易或者其对甲方采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

6.4 甲乙双方违反利益冲突防范机制应当承担的责任如下：

（1）乙方应在发现存在利益冲突的五个工作日内以书面的方式将冲突情况通知甲方，若乙方因故意或重大过失未将上述利益冲突事宜及时通知甲方，导致甲方受到损失，乙方应对此损失承担相应的法律责任；

（2）在利益冲突短期无法得以解决的情况下，双方应相互配合、共同完成受托管理人变更的事宜；

（3）受托管理人应按照中国证监会和交易所的有关规定向有关部门与机构报告上述情况。

#### （六）受托管理人的变更

《债券受托管理协议》第七条规定了受托管理人的变更：

7.1 在本次债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

- （1）乙方未能持续履行本协议约定的受托管理人职责；
- （2）乙方停业、解散、破产或依法被撤销；
- （3）乙方提出书面辞职；
- （4）乙方不再符合受托管理人资格的其他情形。

在受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本次未偿还债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

7.2 债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘乙方的，自新任债券受托管理人与甲方签订新的《债券受托管理协议》生效之日或者新《债券受托管

理协议》约定的债券受托管理人义务履行之日（以孰晚之日为准）起，新任受托管理人继承乙方在法律、法规和规则及本协议项下的权利和义务，本协议终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向协会报告。

7.3 乙方应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

7.4 乙方在本协议中的权利和义务，在新任受托管理人与甲方签订受托协议之日或新《债券受托管理协议》约定的债券受托管理人义务履行之日（以孰晚之日为准）起终止，但并不免除乙方在本协议生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

### （七）陈述与保证

《债券受托管理协议》第八条规定了陈述与保证的相关内容：

8.1 甲方保证以下陈述在本协议签订之日均属真实和准确：

- （1）甲方是一家按照中国法律合法注册并有效存续的公司制法人；
- （2）甲方签署和履行本协议已经得到甲方内部必要的授权，并且没有违反适用于甲方的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反甲方的公司章程以及甲方与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

8.2 乙方保证以下陈述在本协议签订之日均属真实和准确：

- （1）乙方是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；
- （2）乙方具备担任本次债券受托管理人的资格，且就乙方所知，并不存在任何情形导致或者可能导致乙方丧失该资格；
- （3）乙方签署和履行本协议已经得到乙方内部必要的授权，并且没有违反适用于乙方的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反乙方的公司章程以及乙方与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

### （八）不可抗力

《债券受托管理协议》第九条规定了不可抗力：

9.1 不可抗力事件是指双方在签署本协议时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

9.2 在发生不可抗力事件的情况下，双方应当立即协商以寻找适当的解决方

案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致本协议的目标无法实现，则本协议提前终止。

### （九）违约责任

《债券受托管理协议》第十条规定了违约责任：

10.1 本协议任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则、募集说明书及本协议的规定追究违约方的违约责任。

10.2 以下事件构成本协议和本次债券项下发行人违约事件：

（1）在本次债券到期、加速清偿或回购（若适用）时，发行人未能偿付到期应付本金；

（2）发行人未能偿付本次债券付息日届满后的利息；

（3）发行人在其资产、财产或股份上设定抵押或质押权利，或者发行人对外提供保证担保，以致对发行人对本次债券的还本付息能力产生实质的重大的不利影响，或出售其重大资产以致对发行人对本次债券的还本付息能力产生实质的重大的不利影响；

（4）发行人不履行或违反本协议项下的任何承诺且将实质的重大影响发行人对本次债券的还本付息义务，且经受托管理人书面通知，或经单独或合计持有本次未偿还债券总额 10% 以上的债券持有人书面通知，该违约仍未得到纠正；

（5）在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、被吊销营业执照、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序；

（6）任何适用的法律、法规和规则发生变更，或者监管部门作出任何规定，导致发行人履行本协议或本次债券项下的义务变为不合法或者不合规；

（7）其他对本次债券的按期兑付产生重大不利影响的情形。

10.3 乙方预计违约事件可能发生，有权行使以下职权：

（1）要求发行人追加担保；

（2）在债券持有人利益可能受到损失的紧急情形下，债券受托管理人可以依法提起诉讼前财务保全，申请对发行人采取财产保全措施；

（3）及时报告全体债券持有人；

（4）及时报告中国证监会当地派出机构及相关交易所。

10.4 违约事件发生时，乙方有权行使以下职权：

（1）在知晓该行为发生之日的 5 个工作日内以公告方式告知全体债券持有

人；

（2）发行人未履行偿还本次债券本金利息的义务，与发行人谈判，促使发行人偿还本次债券本金利息；

（3）在债券持有人利益可能受到损失的紧急情形下，有权依法提起诉前财产保全，申请对发行人采取财产保全措施；

（4）根据债券持有人会议的决定，依法提起诉讼（仲裁）；

（5）在发行人进行整顿、和解、重组或者破产的法律程序时，根据债券持有人会议之决议受托参与上述程序。

#### 10.5 加速清偿及措施。

10.5.1 如果本债券项下发行人的违约事件发生，受托管理人可根据经单独或合计持有本次未偿还债券总额 50% 以上（不含 50%）的债券持有人和/或代理人同意通过的债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人，宣布所有未偿还的本次债券本金和相应利息，立即到期应付。

10.5.2 在宣布加速清偿后，如果发行人在不违反适用法律规定的前提下采取了下述救济措施，受托管理人可根据经单独或合计持有本次未偿还债券总额 50% 以上（不含 50%）的债券持有人和/或代理人同意通过的债券持有人会议决议，以书面通知发行人豁免其违约行为，并取消加速清偿的决定。

（一）向受托管理人提供保证金，且保证金数额足以支付以下各项金额的总和：（1）受托管理人及其代理人的合理赔偿、费用和开支；（2）所有迟付的利息；（3）所有到期应付的本金；（4）适用法律允许范围内就延迟支付的债券本金计算的复利；

（二）相关的违约事件已得到救济或被豁免；

（三）债券持有人会议同意的其他措施。

10.5.3 果发生发行人违约事件，受托管理人可根据经单独或合计持有本次未偿还债券总额 50% 以上（不含 50%）的债券持有人和/或代理人同意通过的债券持有人会议决议，依法采取任何可行的法律救济方式回收未偿还的本次债券本金和利息。

10.6 若受托管理人根据本协议并按照相关法律法规之要求，为本次债券管理之目的，从事任何行为（包括不作为），而该行为产生的任何诉讼、权利要求、政府调查、损害、合理支出和费用【包括但不限于诉讼费（或仲裁费）、保全费、

评估费、拍卖费、公告费、保全保险费、律师费（含风险代理费用）、公证费、差旅费】，发行人应负责赔偿并使其免受损害。但若该行为因受托管理人的重大过失、恶意、故意不当行为或违反本协议、违反相关法律法规而造成，不在赔偿之列。发行人在本款项下的义务在本协议终止后仍然有效；

若因受托管理人的过失、恶意、故意不当行为或违反本协议而导致发行人提出任何诉讼、权利要求、政府调查或产生损害、支出和费用【包括但不限于诉讼费（或仲裁费）、保全费、评估费、拍卖费、公告费、保全保险费、律师费（含风险代理费用）、公证费、差旅费】，受托管理人应负责赔偿并使其免受损失。受托管理人在本款项下的义务在本协议终止后仍然有效。

#### （十）法律适用和争议解决

《债券受托管理协议》第十一条规定了法律适用和争议解决的相关内容：

11.1 本协议受中华人民共和国法律（为本协议之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区或台湾法律）管辖与解释。

11.2 凡因本协议引起的或与本协议有关的任何争议，双方应协商解决；协商不成的，均应提交上海仲裁委员会按照该会仲裁规则进行仲裁。仲裁裁决是终局的，对双方当事人均有约束力。

11.3 当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使本协议项下的其他权利，并应履行本协议项下的其他义务。

#### （十一）协议的生效、变更及终止

《债券受托管理协议》第十二条规定了协议的生效、变更及终止的相关内容：

12.1 本协议于双方签署后，自本次债券发行之日起生效。

12.2 除非法律、法规和规则另有规定，本协议的任何变更，均应当由双方协商一致订立书面补充协议后生效。本协议于本次债券发行完成后的变更，如涉及债券持有人权利、义务的，应当事先经债券持有人会议同意。任何补充协议均为本协议之不可分割的组成部分，与本协议具有同等效力。

12.3 如出现甲方履行完毕与本次债券有关的全部支付义务、变更受托管理人或本次债券发行未能完成等情形的，本协议终止。

12.4 如本次债券分期发行，则各期债券受托管理事项约定以本协议约定为准。

#### （十二）通知

《债券受托管理协议》第十三条规定了通知的相关内容：

13.1 在任何情况下，本协议所要求的任何通知可以经专人递交，亦可以通过邮局挂号方式或者快递服务，或者传真发送到本协议双方指定的以下地址。

甲方通讯地址：上海市静安区延安中路 955 弄 14 号

甲方收件人：朱蓉蓉

甲方传真：（86）21-62677012

乙方通讯地址：上海市静安区新闻路 669 号博华广场 33 楼

乙方收件人：时光

乙方传真：（86）21-38670666

13.2 任何一方的上述通讯地址、收件人和传真号码发生变更的，应当在该变更发生日起三个工作日内通知另一方。

13.3 通知被视为有效送达日期按如下方法确定：

（1）以专人递交的通知，应当于专人递交之日为有效送达日期；

（2）以邮局挂号或者快递服务发送的通知，应当于收件回执所示日期为有效送达日期；

（3）以传真发出的通知，应当于传真成功发送之日后的第一个工作日为有效送达日期。

13.4 如果收到债券持有人依据本协议约定发给甲方的通知或要求，乙方应在收到通知或要求后两个工作日内按本协议约定的方式将该通知或要求转发给甲方。

13.5 本协议各方确认，上述联系方式持续适用于本协议履行期间、诉讼及/或仲裁期间。在本协议履行及/或后续可能的诉讼、仲裁等争议解决过程中，法院、仲裁委员会等裁决机构根据上述联系方式送达相关通知、材料、文书、函件等行为均为有效行为，协议各方对此予以认可。



## 第十二节 发行有关机构

### 一、与本次发行有关的机构

#### （一）发行人

名称：上海静安置业（集团）有限公司

法定代表人：时筠仑

住所：上海市静安区延安中路 955 弄 14 号

办公地址：上海市静安区延安中路 955 弄 14 号

联系人：朱蓉蓉

电话：021-62725888

传真：021-62677012

#### （二）牵头主承销商、簿记管理人

名称：国泰君安证券股份有限公司

法定代表人：贺青

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

办公地址：上海市静安区新闻路 669 号博华广场 26 楼

项目组成员：时光、张臻超、顾轶甫

电话：021-38032456

传真：021-50873521

#### （三）联席主承销商

名称：光大证券股份有限公司

法定代表人：刘秋明

住所：上海市静安区新闻路 1508 号

办公地址：上海市静安区新闻路 1508 号

项目组成员：黄亮、江奕俊、邢一唯

电话：021-52523023

传真：021-52523004

#### （四）发行人律师

名称：国浩律师（上海）事务所

负责人：李强

住所：上海市北京西路 968 号嘉地中心 23-25、27 层

办公地址：上海市静安区北京西路 968 号嘉地中心 23 层

经办律师：管建军、赵元、刘旭星

电话：021-52341668

传真：021-52433323

#### （五）会计师事务所

名称：中审华会计师事务所（特殊普通合伙）

执行事务合伙人：方文森

住所：天津经济技术开发区第二大街 21 号 4 栋 1003 室

办公地址：天津开发区广场东路 20 号滨海金融街 E7106 室

联系人：成志城、张明、王洪岩

电话：021-51083388-207

传真：021-64035007

#### （六）资信评级机构

名称：中诚信国际信用评级有限责任公司

法定代表人：闫衍

住所：北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

办公地址：北京市西城区复兴门内大街小巷 56 号招商国际金融中心 D 座 1

评级人员：江林燕、钟晓南、汤爱萍

电话：021-60330988

传真：021-60330991

#### （七）债券受托管理人

名称：国泰君安证券股份有限公司

法定代表人：贺青

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

办公地址：上海市静安区新闸路 669 号博华广场 26 楼

项目组成员：时光、张臻超、顾轶甫

电话：021-38032456

传真：021-50873521

**（八）募集资金专项账户拟选聘开户银行**

名称：杭州银行股份有限公司上海分行

负责人：江勇

住所：上海市黄浦区中山东二路 558 号 2 幢 103 单元

办公地址：上海市黄浦区中山东二路 558 号 2 幢 103 单元

名称：华夏银行股份有限公司上海分行

负责人：沈建

住所：上海市浦东新区中山南路 256 号

办公地址：上海市浦东新区中山南路 256 号

**（九）本次债券申请上市的证券交易所**

名称：上海证券交易所

总经理：蔡建春

住所：上海市浦东新区浦东南路 528 号

办公地址：上海市浦东新区浦东南路 528 号

电话：021-68808888

传真：021-68804868

**（十）本次债券登记、托管、结算机构**

名称：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

负责人：戴文桂

住所：上海市浦东新区杨高南路 188 号

办公地址：上海市浦东新区杨高南路 188 号

电话：021-68670204

传真：021-68870311

## 二、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

截至本募集说明书签署日，发行人与本次发行有关的中介机构及其法定代表人或负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他

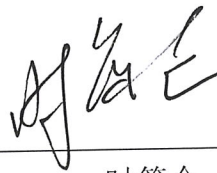
实质性利害关系。

## 第十三节 发行人、中介机构及相关人员声明

## 发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，本公司符合公开发行公司债券的条件。

公司法定代表人（签字）：



时筠仑

上海静安置业（集团）有限公司

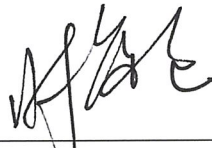
2021 年 9 月 14 日



## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司董事（签字）：\_\_\_\_\_



时筠仑



上海静安置业（集团）有限公司

2021年9月14日

## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司董事（签字）：



喻亮

上海静安置业（集团）有限公司

2021 年 9 月 14 日





## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司董事（签字）：



李润

上海静安置业（集团）有限公司

2021 年 9 月 14 日



## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司董事（签字）：\_\_\_\_\_



郭鸣民



上海静安置业（集团）有限公司

2021 年 9 月 14 日

## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司董事（签字）：\_\_\_\_\_



曾琪

上海静安置业（集团）有限公司

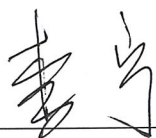
2021 年 9 月 14 日



## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司董事（签字）：\_\_\_\_\_



李宁



上海静安置业（集团）有限公司

2021 年 9 月 14 日

## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司董事（签字）：\_\_\_\_\_



吴琦

上海静安置业（集团）有限公司

2021 年 9 月 14 日



## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司监事（签字）：陈士林

陈士林

上海静安置业（集团）有限公司

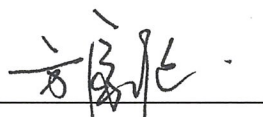
2021 年 9 月 14 日



## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司监事（签字）：



方家伦



上海静安置业（集团）有限公司

2021 年 9 月 14 日

## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司监事（签字）：



颜秉俊

上海静安置业（集团）有限公司

2021 年 9 月 14 日





## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司监事（签字）：



朱梅香



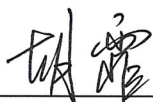
上海静安置业（集团）有限公司

2021 年 9 月 14 日

## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司监事（签字）：



胡隼



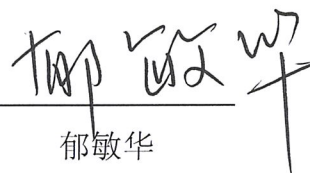
上海静安置业（集团）有限公司

2021 年 9 月 14 日

## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司非董事高级管理人员（签字）：



郁敏华



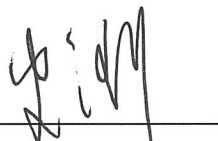
上海静安置业（集团）有限公司

2021 年 9 月 14 日

## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司非董事高级管理人员（签字）：

  
史立辉

上海静安置业（集团）有限公司

2021 年 9 月 14 日



## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司非董事高级管理人员（签字）：

  
陈祥

上海静安置业（集团）有限公司

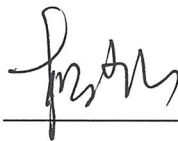
2021 年 9 月 14 日



## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司非董事高级管理人员（签字）：



杨少良

上海静安置业（集团）有限公司

2021 年 9 月 14 日



## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司非董事高级管理人员（签字）：



周松

上海静安置业（集团）有限公司

2021 年 9 月 14 日



## 牵头主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人（签字）：



时 光

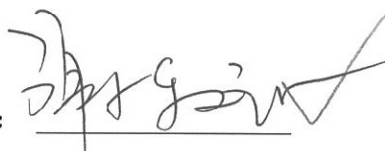


张臻超



顾轶甫

法定代表人或授权代表（签字）：



谢乐斌



国泰君安证券股份有限公司

2021 年 9 月 14 日



## 联席主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人（签字）： 江奕俊

江奕俊

邢一唯

邢一唯

法定代表人或授权代表（签字）： 董捷

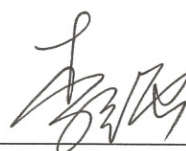
董捷



## 发行人律师声明

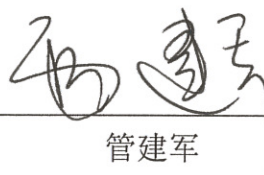
本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

律师事务所负责人（签字）：

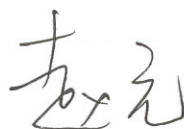


李强

签字律师（签字）：



管建军



赵元



# 会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

会计师事务所负责人（签字）：

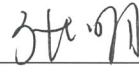


方文森

签字注册会计师（签字）：



成志城



张明

中审华会计师事务所（特殊普通合伙）



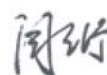
2021年4月4日

---

## 资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

资信评级机构负责人（签字）：



闫衍

签字资信评级人员（签字）：



钟晓南



汤爱萍

中诚信国际信用评级有限责任公司

2021年9月14日



## 第十四节 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](http://www.sse.com.cn)）查阅部分相关文件。