
上海静安置业（集团）有限公司

公司债券年度报告

（2021 年）

二〇二二年四月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对年度报告提出书面审核意见，监事已对年度报告签署书面确认意见。

发行人及全体董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

中审华会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

重大风险提示

投资者在评价和购买本期债券时，应认真考虑各项可能对本期债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节内容。

2021 年度，发行人实现净利润-1.02 亿元，相比去年同期减少 4.32 亿元，主要系受政府动迁规划影响，当年动迁服务业务收入减少 4.80 亿元；以及其他业务收入较前期减少代建管理费收入 0.99 亿元。受区域整体规划影响，发行人动迁业务收入存在较大不确定性，可能对发行人偿债能力造成不利影响。报告期末，公司合并口径有息负债余额 65.56 亿元，相比上年末增长了 255.05%，公司有息负债规模增长较快，对整体偿债能力造成较大压力。除此之外，截至 2021 年 12 月 31 日，公司面临的风险因素与募集说明书中的“风险因素”章节没有重大变化。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	7
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	11
第二节 债券事项.....	12
一、 公司信用类债券情况.....	12
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	15
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	15
四、 公司债券报告期内募集资金使用情况.....	15
五、 公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	16
六、 公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	16
七、 中介机构情况.....	16
第三节 报告期内重要事项.....	17
一、 财务报告审计情况.....	17
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	17
三、 合并报表范围调整.....	19
四、 资产情况.....	19
五、 负债情况.....	20
六、 利润及其他损益来源情况.....	22
七、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	22
八、 非经营性往来占款和资金拆借.....	22
九、 对外担保情况.....	23
十、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	23
十一、 向普通投资者披露的信息.....	23
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	23
一、 发行人为可交换债券发行人.....	23
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	23
三、 发行人为其他特殊品种债券发行人.....	23
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	23
五、 其他特定品种债券事项.....	23
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	24
第六节 备查文件目录.....	25
财务报表.....	27
附件一： 发行人财务报表.....	27

释义

公司、本公司、发行人、静安置业	指	上海静安置业（集团）有限公司
静安区国资委	指	上海市静安区国有资产监督管理委员会
公司债券	指	依照法定程序发行、约定在一定期限还本付息的有价证券
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所、交易所	指	上海证券交易所
登记公司、登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
交易日	指	上海证券交易所的营业日
债券持有人	指	通过认购、交易、受让、继承、承继或其他合法方式取得并持有本期债券的专业投资者
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
报告期	指	2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日
报告期末	指	2021 年 12 月 31 日
受托管理人	指	国泰君安证券股份有限公司
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元，特别注明的除外

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	上海静安置业（集团）有限公司
中文简称	静安置业
外文名称（如有）	—
外文缩写（如有）	—
法定代表人	时筠仑
注册资本（万元）	158,899
实缴资本（万元）	158,899
注册地址	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
办公地址的邮政编码	200040
公司网址（如有）	—
电子信箱	1248220750@qq.com

二、信息披露事务负责人

姓名	郭鸣民
在公司所任职务类型	√ 董事 √ 高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	党委委员、董事、总会计师
联系地址	上海市静安区延安中路 955 弄 14 号
电话	021-62725888
传真	021-62677012
电子信箱	1060129232@qq.com

三、报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况**（一）报告期内控股股东的变更情况**

□适用 √不适用

（二）报告期内实际控制人的变更情况

□适用 √不适用

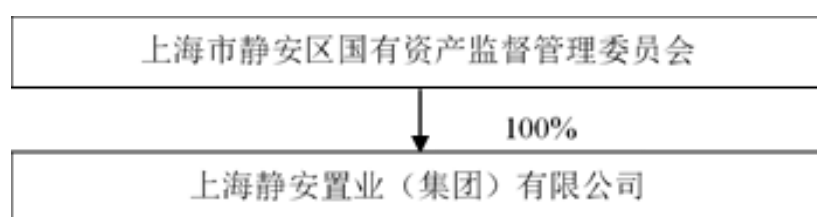
（三）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：静安区国资委

报告期末控股股东对发行人的股权（股份）质押占控股股东持股的百分比（%）：0.00

报告期末实际控制人名称：静安区国资委

公司与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）



控股股东、实际控制人为非机关法人或者法律法规规定的其他主体

□适用 √不适用

四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况**（一）报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更**

√发生变更 □未发生变更

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	决定/决议变更时间或辞任时间	工商登记完成时间
监事	张愉→陈士林	监事会主席	2021/3/8	2021/6/9

（二）报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：1 人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员人数 5.88%。

（三）定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人董事长：时筠仑

发行人的其他董事：喻亮、李涧、郭鸣民、曾琪、李宁、吴琦

发行人的监事：陈士林、方家伦、颜秉俊、朱梅香、胡霏

发行人的总经理：李涧

发行人的财务负责人：郭鸣民

发行人的其他高级管理人员：郁敏华、史立辉、陈祥、周松

五、公司业务和经营情况

（一） 公司业务情况

1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式

公司经营范围包括：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）

公司主营业务包含了物业管理、装饰工程、房屋租赁、动迁服务及其他业务板块。

物业管理业务方面，公司定位于静安区唯一一家区属房管集团，承担了静安区直管公房及售后公房管理，此外公司还承接了部分市场化物业管理服务，由此产生直管公房租金及物业管理服务费收入。

装饰工程业务方面，公司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。

房屋租赁业务方面，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。公司目前正在运营的商业地产运营项目有 3 个，分别为丰盛里、吴江休闲街以及武宁南路 203 号等项目，此外公司正在大力开发张园地块项目，建成后将进一步提升公司业务收入并带动整个张园区域物业的增值。

动迁服务业务方面，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。

除上述业务板块外，公司主营业务收入中还包含了广告业务收入、建筑材料销售收入、房产销售收入、酒店餐饮收入、委托贷款利息收入以及代建收入等其他业务收入，上述业务整体收入规模较小且存在不稳定性。

2.报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况，可结合行业特点，针对性披露能够反映公司核心竞争力的行业经营性信息

（1）物业管理业务

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。从发展趋势来看，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物业管理行业提供了巨大的市场空间。

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，公司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）装饰工程业务

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。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。

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

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。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。

当前，公司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）动迁业务

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。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.报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况未发生重大变化，未对公司生产经营和偿债能力产生重大不利影响。

（二） 新增业务板块

报告期内新增业务板块

☐是 ☒否

（三） 主营业务情况

1. 主营业务分板块、分产品情况

（1）各业务板块基本情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）
物业管理	1.83	1.61	11.71	20.84	1.93	1.81	5.92	13.16
装饰工程	3.98	3.64	8.58	45.40	3.92	3.83	2.46	26.79
房屋租赁	1.96	1.27	35.47	22.38	1.59	1.28	19.35	10.86
动迁服务	0.11	0.05	52.84	1.29	4.92	0.03	99.33	33.58
其他	0.88	0.58	34.62	10.08	2.29	0.58	74.55	15.61
合计	8.77	7.16	18.45	100.00	14.64	7.54	48.53	100.00

（2）各业务板块分产品（或服务）情况

□适用 √不适用

2. 收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

2021 年，公司动迁服务业务实现收入 0.11 亿元，相比去年同期减少 4.81 亿元，降幅为-97.96%，主要系公司于 2020 年确认 2019 年递延的房屋征收价值补偿 4.77 亿元，而报告期内公司未发生大额被动动迁业务，导致动迁服务业务收入减少较多。

2021 年，公司其他业务收入 0.88 亿元，相比去年同期减少 1.41 亿元，降幅为-61.57%，主要系 2020 年公司确认代建业务收入 0.99 亿元，且该业务收入不具备可持续性。

（四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

1. 结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

静安置业作为静安区属房管国有公司及静安区旧区改造城市更新的综合运营商，正逐步向商业地产方向转型。这需要公司的商业模式主动适应新常态，进行深转型。紧紧依靠市场，坚定不移进行商业模式的调整和创新，不仅要进行理念调整、思路拓展、方法创新，还要破除体制机制瓶颈，主动应对同质化竞争挑战，坚持差异化发展思路，实施创新驱动发展战略。

公司商业模式调整需要努力提升商业地产的产业能级、水平、质量，坚持打造结构合理、功能互补、错位发展的产业链，增强产业竞争力和抵御风险的能力，推进公司商业地产向业态分类更明细、行业引领更专业、配套服务更高端的方向发展。要以调整创新来促进公司商业地产提质、增效、升级，实现特色化、功能化、服务化发展，最大程度地承接和放大改革红利。

品牌作为企业最重要的资产之一，将成为企业转型和跨越式发展的关键因素。一是，在市场大背景下，公司经过长期积淀，在梅迪亚商业地产品牌建设方面已越走越稳，持续打造并逐步形成：梅迪亚工场——创意空间；梅迪亚天地——招商阵地；梅迪亚中心——总部经济的品牌格局。并将以此为基础，继续提质增效，充分发挥品牌战略的溢价功能和辐射功能，使企业得以拓展更大的发展潜力和市场份额，并获取更高的产业附加值，带动

公司产业联动发展。二是，在“十三五”规划期间，要把握区位优势，坚定树立品牌经营战略思维，找准市场定位，通盘考虑，在规划好“一园三路一广场”（即：张园、威海路、茂名路、吴江路、静安寺广场）的同时，从资源配置、运营管理、营销宣传等方面全方位培育新的品牌增长点。

2. 公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

（1）房屋租赁业务的风险

公司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。

公司将把握区位优势，坚定树立品牌经营战略思维，找准市场定位，通盘考虑，依托“一园三路一广场”（即：张园、威海路、茂名路、吴江路、静安寺广场）建立起区域性的商业物业集群。

（2）部分业务不可持续风险

目前公司业务中包括对存量房的处置、被动动迁等，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。

公司正根据自身优势，建立新的业务增长点，未来随着张园地块的开发完成，预计可持续为公司贡献盈利。

六、公司治理情况

（一） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况：

☐是 ☒否

（二） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

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。

（三） 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

☒适用 ☐不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
采购商品/接受劳务	0.16

2. 其他关联交易

☒适用 ☐不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
关联方资金拆借	0.96
资金拆借利息	0.06

3. 担保情况

☐适用 ☒不适用

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计占发行人上年末净资产百分之一百以上的

☐适用 ☒不适用

（四） 发行人报告期内是否存在违反法律法规、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

☐是 ☒否

（五） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

☐是 ☒否

（六） 发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

☐是 ☒否

第二节 债券事项

一、公司信用类债券情况

（一） 结构情况

截止报告期末，发行人口径有息债务余额 59.28 亿元，其中公司信用类债券余额 34.94 亿元，占有息债务余额的 58.94%；银行贷款余额 12.94 亿元，占有息债务余额的 21.83%；非银行金融机构贷款 0 亿元，占有息债务余额的 0%；其他有息债务余额 11.40 亿元，占有息债务余额的 19.23%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间					合计
	已逾期	6 个月以内（含）；	6 个月（不含）至 1 年（含）	1 年（不含）至 2 年（含）	2 年以上（不含）	
短期借款	-	2.88	2.38	-	-	5.26
一年内到期的长期借款	-	0.14	0.14	-	-	0.28
短期融资租赁款	-	1.90	9.50			11.40
长期借款	-	-	-	0.31	7.09	7.40
应付债券	-	-	-	-	34.94	34.94

截止报告期末，发行人层面发行的公司信用类债券中，公司债券余额 12 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 23 亿元，且共有 8 亿元公司信用类债券在 2022 年内到期或回售偿付。

（二） 债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、债券名称	上海静安置业(集团)有限公司 2019 年度第一期中期票据
2、债券简称	19 静安置业 MTN001
3、债券代码	101901390. IB
4、发行日	2019 年 10 月 18 日
5、起息日	2019 年 10 月 22 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	2022 年 10 月 24 日
7、到期日	2024 年 10 月 22 日
8、债券余额	8.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.77
10、还本付息方式	通过本期中期票据相关登记机构和有关机构办理本中期票据每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	银行间
12、主承销商	上海银行股份有限公司、上海浦东发展银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	不适用
14、投资者适当性安排（如适用）	面向全国银行间债券市场的机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	不适用
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	上海静安置业(集团)有限公司 2021 年度第一期中期票据(权益出资)
2、债券简称	21 静安置业 MTN001（权益出资）
3、债券代码	102100907. IB
4、发行日	2021 年 4 月 27 日
5、起息日	2021 年 4 月 29 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2024 年 4 月 29 日
8、债券余额	7.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.68
10、还本付息方式	通过本期中期票据相关登记机构和有关机构办理本中期票据每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	银行间
12、主承销商	上海银行股份有限公司、中国工商银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	不适用
14、投资者适当性安排（如适用）	面向全国银行间债券市场的机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	不适用
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

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、债券简称	21 静安 01
3、债券代码	188779.SH
4、发行日	2021 年 9 月 23 日
5、起息日	2021 年 9 月 27 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	2024 年 9 月 27 日
7、到期日	2026 年 9 月 27 日
8、债券余额	12.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.38
10、还本付息方式	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。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	国泰君安证券股份有限公司、光大证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	国泰君安证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议交易方式
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	上海静安置业(集团)有限公司 2021 年度第二期中期票据
2、债券简称	21 静安置业 MTN002
3、债券代码	102102201.IB
4、发行日	2021 年 11 月 1 日
5、起息日	2021 年 11 月 2 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2024 年 11 月 2 日
8、债券余额	8.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.50
10、还本付息方式	通过本期中期票据相关登记机构和有关机构办理本中期票据每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	银行间
12、主承销商	上海银行股份有限公司、中国工商银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	不适用
14、投资者适当性安排（如适用）	面向全国银行间债券市场的机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	不适用
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

☐ 本公司所有公司债券均不含选择权条款 ☒ 本公司的债券有选择权条款

债券代码：188779.SH

债券简称：21 静安 01

债券包括的条款类型：

☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权

☐ 其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

未触发、未执行

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

☒ 本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 ☐ 本公司的债券有投资者保护条款

四、公司债券报告期内募集资金使用情况

☐ 本公司所有公司债券在报告期内均未使用募集资金

☒ 本公司的债券在报告期内使用了募集资金

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：188779.SH

债券简称	21 静安 01
募集资金总额	12.00
募集资金报告期内使用金额	12.00
募集资金期末余额	0.00
报告期内募集资金专项账户运作情况	公司募集资金专项账户运行规范，各次资金提取前均履行了公司财务制度规定的审批程序。
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	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。
是否调整或改变募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
调整或改变募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生调整或变更）	不适用
报告期内募集资金是否存在违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
报告期内募集资金的违规使用情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
报告期内募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☒ 是 ☐ 否 ☐ 不适用
报告期内募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至报告期末实际的募集资金使用用途	截至报告期末，本期债券募集资金按照募集说明书约定用途全部用于偿还公司有息债务。
报告期内募集资金使用情况是否与募集说明书的约定一致	☒ 是 ☐ 否
募集资金用途是否包含用于项目建设，项目的进展情况及运营效益（如有）	否

五、公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

□适用 √不适用

六、公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

□适用 √不适用

（二）截至报告期末担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况

√适用 □不适用

债券代码：188779.SH

债券简称	21 静安 01
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券无担保。 偿债计划：本期债券在计息期限内，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。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。 本期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。 偿债保障措施：1、设立专门的偿付工作小组；2、制定并严格执行资金管理计划；3、聘请债券受托管理人；4、严格履行信息披露义务；5、偿债专项账户；6、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。
担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施均得到严格执行，与募集说明书中一致。

七、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

√适用 □不适用

名称	中审华会计师事务所（特殊普通合伙）
----	-------------------

办公地址	天津开发区广场东路 20 号滨海金融街 E7106 室
签字会计师姓名	成志城、张明

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	188779.SH
债券简称	21 静安 01
名称	国泰君安证券股份有限公司
办公地址	上海市静安区新闻路 669 号博华广场 33 楼
联系人	顾轶甫
联系电话	021-38032456

（三）资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	188779.SH
债券简称	21 静安 01
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
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

（四）报告期内中介机构变更情况

□适用 √不适用

第三节 报告期内重要事项**一、财务报告审计情况**

√标准无保留意见 □其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

√适用 □不适用

变更、更正的类型及原因，并说明是否涉及到追溯调整或重述，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额，涉及追溯调整或重述的，还应当披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响。

公司于 2021 年度执行了财政部颁布的以下企业会计准则修订，对会计政策相关内容进行调整：包括《企业会计准则第 14 号——收入(修订)》（“新收入准则”）；《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量(修订)》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移(修订)》、《企业会计准则第 24 号——套期会计(修订)》及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报(修订)》（统称“新金融工具准则”）；《企业会计准则第 21 号——租赁(修订)》（“新租赁准则”）。采用上述企业会计准则修订的主要影响如下：

1、新收入准则

在新收入准则下，本公司以控制权转移作为收入确认时点的判断标准：本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时，确认收入。在满足一定条件时，本公司属于在某一段时间内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务。合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单

项履约义务的交易价格计量收入。交易价格是本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。本公司确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。本公司依据新收入准则有关特定事项或交易的具体规定调整了合同成本等相关会计政策。本公司依据新收入准则的规定，根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司根据首次执行新收入准则的累积影响数，调整本公司 2021 年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，未对比较财务报表数据进行调整。本公司仅对在 2021 年 1 月 1 日尚未完成的合同的累积影响数调整本公司 2021 年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额。

单位：亿元

调整基础	资产负债表项目	采用变更后会计政策增加/减少报表项目金额
因执行新收入准则，本公司及本公司将已签订合同，但尚未满足收入确认条件的预收款项重分类至合同负债	合同负债	1.79
	其他流动负债	0.16
	预收款项	-1.95
因执行新收入准则，本公司及本公司将已向客户转让商品而有权收取对价，但尚不满足无条件收款权的工程施工科目余额重分类至合同资产	存货	-0.41
	合同资产	0.41

2、新金融工具准则

本公司根据原金融工具准则计量的 2020 年年末损失准备与根据新金融工具准则确定的 2021 年年初损失准备无重大差异。本公司按照新金融工具准则的衔接规定，对新金融工具准则施行日(即 2021 年 1 月 1 日)未终止确认的金融工具的分类和计量(含减值)进行追溯调整。本公司未调整比较报表数据，将金融工具的原账面价值和在新金融工具准则施行日的新账面价值之间的差额计入 2021 年年初留存收益或其他综合收益。

3、新租赁准则

新租赁准则完善了租赁的定义，本公司在新租赁准则下根据租赁的定义评估合同是否为租赁或者包含租赁。对于首次执行日前已存在的合同，本公司在首次执行日选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

(1) 本公司作为承租人

原租赁准则下，本公司根据租赁是否实质上将与资产所有权有关的全部风险和报酬转移给本公司，将租赁分为融资租赁和经营租赁。新租赁准则下，本公司不再区分融资租赁与经营租赁。本公司对所有租赁(选择简化处理方法的短期租赁和低价值资产租赁除外)确认使用权资产和租赁负债。在分拆合同包含的租赁和非租赁部分时，本公司按照各租赁部分单独价格及非租赁部分的单独价格之和的相对比例分摊合同对价。本公司选择根据首次执行新租赁准则的累积影响数，调整首次执行新租赁准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，不调整可比期间信息。对于首次执行日前的经营租赁，本公司在首次执行日根据剩余租赁付款额按首次执行日本公司增量借款利率折现的现值计量租赁负债，并按照以下方法计量使用权资产：与租赁负债相等的金额，并根据预付租金进行必要调整。本公司对所有经营租赁采用此方法。

对于首次执行日前的经营租赁，本公司在应用上述方法时采用了如下简化处理：

- 对将于首次执行日后 12 个月内完成的租赁作为短期租赁处理；
- 计量租赁负债时，对具有相似特征的租赁采用同一折现率；
- 使用权资产的计量不包含初始直接费用；
- 存在续租选择权或终止租赁选择权的，根据首次执行日前选择权的实际行使及其他

最新情况确定租赁期；

e、作为使用权资产减值测试的替代，根据首次执行日前按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》计入资产负债表的亏损合同的亏损准备金额调整使用权资产；

f、对首次执行新租赁准则当年年初之前发生的租赁变更，不进行追溯调整，根据租赁变更的最终安排，按照新租赁准则进行会计处理。

g、对于首次执行日前的融资租赁，本公司在首次执行日按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值，分别计量使用权资产和租赁负债。

（2）本公司作为出租人

在新租赁准则下，本公司作为转租出租人应基于原租赁产生的使用权资产，而不是原租赁的标的资产，对转租赁进行分类。对于首次执行日前划分为经营租赁且在首次执行日后仍存续的转租赁，本公司在首次执行日基于原租赁和转租赁的剩余合同期限和条款进行重新评估，并按照新租赁准则的规定进行分类。重分类为融资租赁的，本公司将其作为一项新的融资租赁进行会计处理。除转租赁外，本公司无需对其作为出租人的租赁调整首次执行新租赁准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额。本公司自首次执行日起按照新租赁准则进行会计处理。在新租赁准则下，本公司按照租赁资产的类别选择是否分拆合同包含的租赁和非租赁部分。选择不分拆的，将各租赁部分及与其相关的非租赁部分分别合并为租赁，按照新租赁准则进行会计处理；选择分拆的，根据新收入准则关于交易价格分摊的规定将合同对价在每个租赁组成部分和非租赁组成部分之间进行分摊。

三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表 10%以上

☐适用 ☒不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产占上个报告期合并报表 10%以上

☐适用 ☒不适用

四、资产情况

（一） 资产变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的资产项目

☒适用 ☐不适用

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	占本期末资产总额的比例（%）	上期末余额	变动比例（%）
货币资金	12.20	10.41	18.71	-34.79
交易性金融资产	0.50	0.43	0.00	-
应收账款	0.70	0.60	1.58	-55.50
预付款项	0.02	0.02	0.04	-48.89
合同资产	1.60	1.37	0.00	-
其他流动资产	0.71	0.60	3.64	-80.54
可供出售金融资产	0.00	0.00	2.48	-100.00
其他权益工具投资	0.53	0.45	0.00	-
其他非流动金融资产	1.96	1.67	0.00	-
投资性房地产	75.43	64.33	26.48	184.86

在建工程	7.40	6.31	1.56	372.94
使用权资产	0.03	0.02	0.00	-
其他非流动资产	0.00	0.00	0.96	-100.00

发生变动的的原因：

货币资金：主要系公司日常运营支出，报告期末银行存款较上年末减少 6.5 亿元。

交易性金融资产：受新金融工具准则重分类影响，新增本科目。

应收账款：主要系报告期内收回较多一年以内的应收款项。

预付款项：主要系部分前期预付款项于报告期内终止确认所致。

合同资产：受新收入准则影响新增该报表科目。

其他流动资产：按照新金融工具准则，该科目中的 3.1 亿元结构性存款重分类至交易性金融资产科目。

可供出售金融资产：受新金融工具准则影响，本科目资产重分类至其他非流动金融资产和其他权益工具投资科目。

其他权益工具投资：受新金融工具准则重分类影响，新增本科目。

其他非流动金融资产：受新金融工具准则重分类影响，新增本科目。

投资性房地产：主要系报告期内新增张园地块建设成本导致。

在建工程：主要系新增昌化路 600 弄 1-5 号在建工程成本 5.04 亿元。

使用权资产：受新租赁准则影响，新增该科目。

其他非流动资产：截至报告期末，本科目中委托贷款已偿付，且无新增余额导致。

（二） 资产受限情况

1. 资产受限情况概述

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
货币资金	12.20	0.62	-	5.08
投资性房地产	75.43	2.09	-	2.77
合计	87.63	2.71	—	—

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产百分之十

☐ 适用 ☒ 不适用

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

直接或间接持有的重要子公司股权截止报告期末存在的权利受限情况：

☐ 适用 ☒ 不适用

五、负债情况

（一） 负债变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的负债项目

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例（%）	上年末余额	变动比例（%）
应付账款	3.24	3.75	1.28	152.88
预收款项	0.10	0.12	2.00	-94.95
合同负债	0.46	0.53	0.00	-
应交税费	0.60	0.70	0.90	-33.65
其他流动负债	14.91	17.30	0.25	5,858.68
长期借款	7.40	8.59	2.73	171.53
应付债券	34.94	40.54	7.99	337.02
租赁负债	0.01	0.01	0.00	-
长期应付款	1.42	1.65	0.09	1,550.19

发生变动的原因：

应付账款：主要系报告期内新增应付工程款 2.31 亿元。

预收款项：受新收入准则影响，公司 1.95 亿元预收工程款重分类至合同负债及其他流动负债科目。

合同负债：受新收入准则影响，新增本报表科目。

应交税费：主要系公司减少应交企业所得税及增值税。

其他流动负债：主要系新增 14.90 亿元短期融资租赁款。

长期借款：主要系公司新增 5.99 亿元信用借款。

应付债券：主要系报告期内新发行 7 亿元 21 静安置业 MTN001（权益出资）、8 亿元 21 静安置业 MTN002 和 12 亿元 21 静安 01。

租赁负债：受新租赁准则影响，新增本报表科目。

长期应付款：主要系新增 1.34 亿元融资租赁款。

（二） 报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务

☐适用 ☒不适用

（三） 合并报表范围内公司报告期末存在公司信用类债券逾期的

☐适用 ☒不适用

（四） 有息债务及其变动情况

1. 报告期初合并报表范围内公司有息债务总额：65.56 亿元，报告期末合并报表范围内公司有息债务总额 18.47 亿元，有息债务同比变动 255.05%。2022 年内到期或回售的有息债务总额：29.88 亿元。

报告期末合并报表范围内有息债务中，公司信用类债券余额 34.94 亿元，占有息债务余额的 53.29%；银行贷款余额 14.38 亿元，占有息债务余额的 21.94%；非银行金融机构贷款 0 亿元，占有息债务余额的 0%；其他有息债务余额 16.24 亿元，占有息债务余额的 24.78%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间					合计
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	1 年（不含）至 2 年（含）	2 年以上（不含）	
短期借款	-	4.32	2.38	-	-	6.70
一年内到期的长期借款	-	0.14	0.14	-	-	0.28
短期融资	-	2.39	12.51	-	-	14.90

租赁款						
长期借款	-	-	-	0.31	7.09	7.40
应付债券	-	-	-	-	34.94	34.94
融资租赁款	-	-	-	0.30	0.74	1.34

2. 截止报告期末，发行人合并口径内发行的境外债券余额 0 亿元人民币，且在 2022 年内到期的境外债券余额为 0 亿元人民币。

（五） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：

☐适用 ☒不适用

六、利润及其他损益来源情况

（一） 基本情况

报告期利润总额：-0.54 亿元

报告期非经常性损益总额：1.22 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

☐适用 ☒不适用

（二） 投资状况分析

如来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 10%以上

☐适用 ☒不适用

（三） 净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异的，请说明原因

☒适用 ☐不适用

报告期，公司经营活动产生的现金净流量 0.91 亿元，实现净利润-1.02 亿元，存在较大差异；主要系受政府动迁规划影响，当年动迁服务业务收入减少 4.80 亿元；以及其他业务收入较前期减少代建管理费收入 0.99 亿元，公司报告期营业收入出现较大幅度下滑，而营业成本、管理费用以及财务费用等成本费用保持刚性，导致报告期内净利润为负。

七、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

☐是 ☒否

八、非经营性往来占款和资金拆借

（一） 非经营性往来占款和资金拆借余额

1. 报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：0.00 亿元；

2. 报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0.00 亿元，收回：0.00 亿元；

3. 报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

否

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：0.00 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：0.00 亿元。

（二） 非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：0.00%，是否超过合并口径净资产的 10%：

☐是 ☒否

（三） 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

☒完全执行 ☐未完全执行

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：0 亿元

报告期末对外担保的余额：0 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：0 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：0 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末净资产 10%：☐是 ☒否

十、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

☐发生变更 ☒未发生变更

十一、 向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

☐是 ☒否

第四节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

☐适用 ☒不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

三、发行人为其他特殊品种债券发行人

☐适用 ☒不适用

四、发行人为永续期公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

五、其他特定品种债券事项

无。

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无。

第六节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，或联系发行人及主承销商查阅相关文件。

（以下无正文）

（以下无正文，为上海静安置业（集团）有限公司 2021 年公司债券年报盖章页）



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2021 年 12 月 31 日

编制单位：上海静安置业（集团）有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	1,220,149,951.73	1,871,074,988.23
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	50,000,000.00	
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	70,402,111.34	158,206,250.52
应收款项融资		
预付款项	1,914,173.00	3,745,215.39
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	893,237,460.14	805,729,690.11
其中：应收利息	683,722.19	1,357,943.10
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	244,803,007.18	315,107,391.08
合同资产	160,257,703.51	
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	70,863,702.98	364,110,200.48
流动资产合计	2,711,628,109.88	3,517,973,735.81
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		248,182,640.78
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	63,715,966.03	64,253,853.34
其他权益工具投资	53,095,000.85	

其他非流动金融资产	196,205,174.43	
投资性房地产	7,543,388,865.19	2,648,094,865.32
固定资产	268,025,511.26	319,428,269.23
在建工程	739,868,700.76	156,440,143.75
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	2,675,085.36	
无形资产	10,895,760.16	9,995,250.66
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	110,395,475.35	126,142,308.09
递延所得税资产	26,497,453.79	26,738,678.39
其他非流动资产		96,420,000.00
非流动资产合计	9,014,762,993.18	3,695,696,009.56
资产总计	11,726,391,103.06	7,213,669,745.37
流动负债：		
短期借款	670,223,936.60	747,000,000.00
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
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	323,601,016.79	127,967,538.40
预收款项	10,113,291.37	200,420,759.36
合同负债	45,702,573.38	
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	8,685,717.13	11,339,389.96
应交税费	59,977,817.42	90,394,186.15
其他应付款	1,567,705,595.85	1,551,827,837.45
其中：应付利息	53,512,763.10	5,948,222.22
应付股利	1,338,254.81	4,354,315.53
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	29,359,951.27	27,472,094.25
其他流动负债	1,490,562,853.23	25,014,976.19
流动负债合计	4,205,932,753.04	2,781,436,781.76

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	740,331,788.67	272,647,499.76
应付债券	3,493,575,951.80	799,413,994.83
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	1,043,963.01	
长期应付款	141,833,298.14	8,594,950.01
长期应付职工薪酬		
预计负债	27,437,868.33	27,437,868.33
递延收益		
递延所得税负债	7,897,970.40	6,995,042.97
其他非流动负债		
非流动负债合计	4,412,120,840.35	1,115,089,355.90
负债合计	8,618,053,593.39	3,896,526,137.66
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,588,990,000.00	1,588,990,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	700,719,447.59	700,719,447.59
减：库存股		
其他综合收益	-14,001,237.16	-12,767,082.37
专项储备		
盈余公积	45,900,885.29	45,900,885.29
一般风险准备		
未分配利润	420,603,926.98	651,863,015.22
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	2,742,213,022.70	2,974,706,265.73
少数股东权益	366,124,486.97	342,437,341.98
所有者权益（或股东权益）合计	3,108,337,509.67	3,317,143,607.71
负债和所有者权益（或股东权益）总计	11,726,391,103.06	7,213,669,745.37

公司负责人：时筠仑 主管会计工作负责人：郭鸣民 会计机构负责人：朱蓉蓉

母公司资产负债表

2021 年 12 月 31 日

编制单位：上海静安置业（集团）有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：		

货币资金	178,025,608.64	789,445,397.04
交易性金融资产	50,000,000.00	
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		150,000,000.00
应收账款	6,568,271.00	6,488,971.00
应收款项融资		
预付款项	415,094.33	1,942,744.95
其他应收款	4,711,520,119.90	787,598,092.55
其中：应收利息	16,530,750.00	6,159,402.74
应收股利		1,851,500.00
存货	5,710,246.15	5,710,246.15
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	41,585,958.15	350,920,964.45
流动资产合计	4,993,825,298.17	2,092,106,416.14
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	1,959,829,790.75	1,959,205,412.66
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	1,103,060,097.27	1,131,660,789.40
固定资产	154,354,508.59	159,696,663.34
在建工程	503,700,178.41	
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	2,786,114.96	1,461,249.61
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	91,200,423.49	110,863,380.44
递延所得税资产	18,678,749.62	18,678,749.62
其他非流动资产		
非流动资产合计	3,833,609,863.09	3,381,566,245.07
资产总计	8,827,435,161.26	5,473,672,661.21
流动负债：		

短期借款	526,223,936.60	747,000,000.00
交易性金融负债		
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	3,388,000.00	7,841,816.04
预收款项		292,694.00
合同负债		
应付职工薪酬	4,871,136.70	8,897,059.70
应交税费	2,611,669.48	278,693.80
其他应付款	1,298,669,463.16	1,860,597,436.85
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	27,843,902.67	27,472,094.25
其他流动负债	1,140,188,149.13	
流动负债合计	3,003,796,257.74	2,652,379,794.64
非流动负债：		
长期借款	740,331,788.67	272,647,499.76
应付债券	3,493,575,951.80	799,413,994.83
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	4,233,907,740.47	1,072,061,494.59
负债合计	7,237,703,998.21	3,724,441,289.23
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,588,990,000.00	1,588,990,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	551,188,628.64	551,188,628.64
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	45,900,885.29	45,900,885.29

未分配利润	-596,348,350.88	-436,848,141.95
所有者权益（或股东权益）合计	1,589,731,163.05	1,749,231,371.98
负债和所有者权益（或股东权益）总计	8,827,435,161.26	5,473,672,661.21

公司负责人：时筠仑 主管会计工作负责人：郭鸣民 会计机构负责人：朱蓉蓉

合并利润表
2021 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2021 年年度	2020 年年度
一、营业总收入	877,421,951.27	1,463,958,634.66
其中：营业收入	877,421,951.27	1,463,958,634.66
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,074,756,906.49	1,062,047,542.56
其中：营业成本	715,568,860.93	753,508,654.73
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	30,943,877.88	50,262,191.76
销售费用	1,945,336.26	3,601,168.00
管理费用	232,314,883.57	222,849,548.34
研发费用		
财务费用	93,983,947.85	31,825,979.73
其中：利息费用	151,895,910.09	72,460,663.51
利息收入	59,768,666.26	41,649,896.51
加：其他收益	7,577,201.55	11,317,605.46
投资收益（损失以“－”号填列）	32,458,944.82	31,206,000.10
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	4,561,399.32	3,825,374.41
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）		

填列)		
公允价值变动收益 (损失以“—”号填列)	1,732,965.00	
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	-6,077,541.22	
资产减值损失 (损失以“-”号填列)	-1,382,281.80	-6,957,956.25
资产处置收益 (损失以“—”号填列)	36,071,993.58	-4,958.65
三、营业利润 (亏损以“—”号填列)	-126,953,673.29	437,471,782.76
加: 营业外收入	75,445,111.66	72,087,423.46
减: 营业外支出	2,690,121.59	33,785,153.07
四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	-54,198,683.22	475,774,053.15
减: 所得税费用	47,338,994.88	145,217,922.19
五、净利润 (净亏损以“-”号填列)	-101,537,678.10	330,556,130.96
(一) 按经营持续性分类		
1.持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)	-101,537,678.10	330,556,130.96
2.终止经营净利润 (净亏损以“-”号填列)		
(二) 按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润 (净亏损以“-”号填列)	-124,429,788.24	309,239,256.11
2.少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)	22,892,110.14	21,316,874.85
六、其他综合收益的税后净额	-1,763,078.27	2,796,606.92
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-1,234,154.79	1,957,624.84
1. 不能重分类进损益的其他综合收益	-1,234,154.79	
(1) 重新计量设定受益计划变动额		
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益		
(3) 其他权益工具投资公允价值变动	-1,234,154.79	
(4) 企业自身信用风险公允价值变动		
2. 将重分类进损益的其他综合收益		1,957,624.84
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益		

(2) 其他债权投资公允价值变动		
(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益		1,957,624.84
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
(6) 其他债权投资信用减值准备		
(7) 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)		
(8) 外币财务报表折算差额		
(9) 其他		
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-528,923.48	838,982.08
七、综合收益总额	-103,300,756.37	333,352,737.88
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	-125,663,943.03	311,196,880.95
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	22,363,186.66	22,155,856.93
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元,上期被合并方实现的净利润为：0 元。

公司负责人：时筠仑 主管会计工作负责人：郭鸣民 会计机构负责人：朱蓉蓉

母公司利润表
2021 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2021 年年度	2020 年年度
一、营业收入	83,078,294.84	583,857,629.31
减：营业成本	106,728,632.63	104,274,927.79
税金及附加	8,438,732.48	6,205,136.11
销售费用		
管理费用	54,662,308.29	59,510,895.37
研发费用		
财务费用	45,515,543.75	11,097,822.83
其中：利息费用	147,116,614.80	59,193,155.18
利息收入	103,049,609.95	48,823,576.03
加：其他收益	6,160,600.00	9,632,977.34
投资收益（损失以“－”号填列）	76,616,336.42	33,719,692.43

其中：对联营企业和合营企业的投资收益	2,306,336.42	3,245,932.43
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-817,942.10	
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-421,270.58
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-50,307,927.99	445,700,246.40
加：营业外收入	52,644.52	71,024.00
减：营业外支出	1,114,120.06	1,105,189.90
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-51,369,403.53	444,666,080.50
减：所得税费用		103,116,234.52
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-51,369,403.53	341,549,845.98
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-51,369,403.53	341,549,845.98
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）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变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出		

售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	-51,369,403.53	341,549,845.98
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：时筠仑 主管会计工作负责人：郭鸣民 会计机构负责人：朱蓉蓉

合并现金流量表

2021 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2021年年度	2020年年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	812,842,111.49	978,333,799.40
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		3,052,171.97
收到其他与经营活动有关的现金	2,584,776,873.79	998,717,691.39
经营活动现金流入小计	3,397,618,985.28	1,980,103,662.76
购买商品、接受劳务支付的现金	452,063,172.25	598,189,666.42
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		

支付给职工及为职工支付的现金	232,248,656.06	209,272,321.03
支付的各项税费	126,935,392.26	186,816,612.96
支付其他与经营活动有关的现金	2,494,873,192.07	528,243,769.94
经营活动现金流出小计	3,306,120,412.64	1,522,522,370.35
经营活动产生的现金流量净额	91,498,572.64	457,581,292.41
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	4,158,000.00	
取得投资收益收到的现金	29,502,406.94	27,369,415.14
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	20,861,471.00	14,670,200.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		111,210.55
收到其他与投资活动有关的现金	60,000,000.00	100,723,800.00
投资活动现金流入小计	114,521,877.94	142,874,625.69
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	5,498,370,294.68	326,882,738.18
投资支付的现金	4,076,041.67	5,217,333.33
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		160,000,000.00
投资活动现金流出小计	5,502,446,336.35	492,100,071.51
投资活动产生的现金流量净额	-5,387,924,458.41	-349,225,445.82
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	2,157,834,063.60	1,371,490,000.00
发行债券所收到的现金	2,696,760,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	3,478,990,000.00	26,354,270.35
筹资活动现金流入小计	8,333,584,063.60	1,397,844,270.35
偿还债务支付的现金	1,766,554,029.67	1,218,472,094.25
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	212,261,724.99	78,710,141.55
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	486,375.00	949,218.08
支付其他与筹资活动有关的现金	1,884,600,029.52	3,112,949.83
筹资活动现金流出小计	3,863,415,784.18	1,300,295,185.63
筹资活动产生的现金流量净额	4,470,168,279.42	97,549,084.72
四、汇率变动对现金及现金等价物		

的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-826,257,606.35	205,904,931.31
加：期初现金及现金等价物余额	2,034,382,991.02	1,828,478,059.71
六、期末现金及现金等价物余额	1,208,125,384.67	2,034,382,991.02

公司负责人：时筠仑 主管会计工作负责人：郭鸣民 会计机构负责人：朱蓉蓉

母公司现金流量表

2021 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2021年年度	2020年年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	91,091,939.37	102,623,724.26
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	5,898,862,196.02	1,343,424,021.03
经营活动现金流入小计	5,989,954,135.39	1,446,047,745.29
购买商品、接受劳务支付的现金	48,113,186.88	45,981,598.75
支付给职工及为职工支付的现金	34,939,294.70	30,673,110.99
支付的各项税费	5,886,950.25	89,532,438.99
支付其他与经营活动有关的现金	10,199,927,938.46	855,651,663.58
经营活动现金流出小计	10,288,867,370.29	1,021,838,812.31
经营活动产生的现金流量净额	-4,298,913,234.90	424,208,932.98
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	4,158,000.00	
取得投资收益收到的现金	77,761,500.00	28,622,260.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	59,000.00	
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	60,000,000.00	100,000,000.00
投资活动现金流入小计	141,978,500.00	128,622,260.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	524,886,740.21	242,617,366.19
投资支付的现金	4,076,041.67	117,333.33
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		160,000,000.00
投资活动现金流出小计	528,962,781.88	402,734,699.52
投资活动产生的现金流量净额	-386,984,281.88	-274,112,439.52
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		

取得借款收到的现金	2,013,834,063.60	1,371,490,000.00
发行债券所收到的现金	2,696,760,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	1,200,000,000.00	
筹资活动现金流入小计	5,910,594,063.60	1,371,490,000.00
偿还债务支付的现金	1,766,554,029.67	799,972,094.25
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	208,214,612.01	64,282,203.10
支付其他与筹资活动有关的现金	64,700,000.00	1,758,679.48
筹资活动现金流出小计	2,039,468,641.68	866,012,976.83
筹资活动产生的现金流量净额	3,871,125,421.92	505,477,023.17
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-814,772,094.86	655,573,516.63
加：期初现金及现金等价物余额	1,038,659,029.47	383,085,512.84
六、期末现金及现金等价物余额	223,886,934.61	1,038,659,029.47

公司负责人：时筠仑 主管会计工作负责人：郭鸣民 会计机构负责人：朱蓉蓉

