

上海静安置业（集团）有限公司

（住所：上海市静安区延安中路 955 弄 14 号）



**2020 年公开发行公司债券
募集说明书摘要
（面向专业投资者）**

牵头主承销商/簿记管理人



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

（住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号）

联席主承销商



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

（上海市静安区新闻路 1508 号）

签署日期：2020 年 11 月 10 日

声 明

本募集说明书摘要依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》（2019 年修订）、《公司债券发行与交易管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 23 号——公开发行公司债券募集说明书（2015 年修订）》及其它现行法律、法规的规定，以及中国证券监督管理委员会同意本次债券发行注册的文件，并结合发行人的实际情况编制。

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺，截至本募集说明书摘要封面载明日期，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、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司负责人、主管会计工作的负责人及会计机构负责人保证本募集说明书及其摘要中财务会计报告真实、完整。

主承销商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。

凡欲认购本次债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及其摘要及有关的信息披露文件，进行独立投资判断并自行承担相关风险。中国证监会、上海证券交易所对本次发行所作的任何决定或意见，均不表明其对注册申请文件及所披露信息的真实性、准确性、完整性作出保证，也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。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《中华人民共和国证券法》的规定，本次债券依法发行后，发行人经营与收益的变化由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

投资者认购或持有本次债券视作同意《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》及本募集说明书及其摘要中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》和债券受托管理人报告将置备于债券受托管理人处，债券持有人有权随时查阅。

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书及其摘要中列明的信息和本募集说明书及其摘要作任何说明。投

投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。投资者在评价和购买本次债券时，应审慎地考虑募集说明书第二节所述的各项风险因素。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、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⁺。本次债券上市前，发行人截至 2020 年 6 月末的所有者权益合计（合并报表口径）为 301,095.43 万元。本次债券上市前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 4,723.97 万元（2017 年度、2018 年度及 2019 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），预计不少于本次债券一年利息。

二、利率波动对本次债券的影响

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。由于本次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，从而使本次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

本次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》、《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

本次债券发行结束后将积极申请在上海证券交易所上市。由于本次债券具体交易流通等事宜需要在本次债券发行结束后方能进行，公司目前无法保证本次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，公司亦无法保证本次债券在上海证券交易所上市后本次债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

五、评级结果及跟踪评级安排

经中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称“中诚信国际”）综合评定，发行人主体长期信用等级为 AA⁺，该级别反映公司偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低；本次债券信用等级为 AA⁺，该级别反映债券安全性很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。但在本次债券存续期内，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，将可能会影响本次债券的本息按期兑付。

根据有关主管部门要求和中诚信国际的业务操作规范，在本次评级的信用等级有效期内或者本次债券存续期内，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。

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，对全体本次债券持有人（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次债券的持有人）均有同等的效力和约束力。在本次债券存续期间，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次债券均视作同意并接受发行人为本次债券制定的《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次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次债券视作同意《债券受托管理协议》。

八、存货跌价风险

2017-2019 年末及 2020 年 6 月末，公司存货分别为 161,896.61 万元、

159,277.53 万元、166,706.64 万元和 34,468.31 万元，占当期总资产比例分别为 23.38%、22.16%、21.22%和 4.87%。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。

九、短期偿债压力较大的风险

2017-2019 年末及 2020 年 6 月末，公司流动负债分别 354,611.56 万元、321,295.47 万元、299,038.04 万元和 220,592.63 万元，在总负债中的占比分别为 88.54%、75.56%、61.47%和 54.20%。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。公司整体短期负债总规模较大，如果公司短期内出现资金紧缺的情况，则可能对短期偿债能力带来负面影响。

十、经营性现金流量波动风险

2017-2019 年度及 2020 年 1-6 月经营活动产生的现金流量净额分别为 16,618.40 万元、-10,293.41 万元、-8,384.45 万元和 47,277.34 万元，呈现波动趋势。2018 年度较 2017 年度经营现金流量净额减少 26,911.81 万元。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。

十一、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，2017-2019 年末及 2020 年 6 月末公司投资性房地产分别为 230,708.54 万元、227,094.74 万元、241,765.73 万元和 237,744.07 万元，在总资产中分别占 33.32%、31.59%、30.77%和 33.57%。投资者需关注投资性房地产价值的波动风险。

十二、合并范围变化频繁风险

公司 2017 年末合并报表范围无变化。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。公司 2020 年 6 月末合并报表范围无变化。投资者需关注发行人合并范围不时变化的风险。

十三、可供出售金融资产的风险

2017-2019 年末及 2020 年 6 月末，公司可供出售金融资产分别为 28,141.99 万元、24,666.46 万元、24,966.38 万元和 26,271.47 万元，在总资产中分别占 4.06%、3.43%、3.18%和 3.71%。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。

十四、期间费用占比较大的风险

2017-2019 年度及 2020 年 1-6 月公司的期间费用分别为 23,629.29 万元、25,282.60 万元、27,317.52 万元和 11,644.59 万元，期间费用收入比分别为 25.33%、22.01%、26.89 和 26.75%。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 90.16%、82.90%、82.69%和 79.38%。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。

十五、非经常性损益波动的风险

2017-2019 年度及 2020 年 1-6 月公司营业外收入分别为 7,830.64 万元、8,684.93 万元、7,866.00 万元和 3,534.81 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。投资人需关注发行人非经常性损益波动的情况。

十六、投资收益波动风险

2017-2019 年度及 2020 年 1-6 月，公司投资收益分别 1,306.67 万元、1,252.06 万元、1,371.81 万元和 139.97 万元。2020 年度、2020 年 1-6 月投资收益较低，主要系公司投资收益主要由权益法核算的长期股权投资产生，由于权益法每年年末进行权益法核算，季度不体现合营联营盈亏，造成当期投资收益减少。发行人投资收益的波动将会使盈利能力面临一定风险。

十七、受限资产规模较大的风险

截至 2020 年 6 月末，公司受限制资产账面价值合计 164,958.16 万元，占总资产的比例为 23.30%，包括投资性房地产、应收账款和货币资金。公司受限资产规模较大，未来可能会对公司带来不利影响。

十八、再融资风险

目前公司债务融资主要为银行借款。截至 2020 年 6 月末，公司合并口径在主要商业银行的授信总额为 24.43 亿元，实际已提用授信为 15.21 亿元，尚未使

用额度为 9.22 亿元，公司存续债券余额 8 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。

十九、盈利能力较低风险

2017-2019 年度及 2020 年 1-6 月公司营业收入分别为 93,301.64 万元、114,857.69 万元、101,597.52 万元和 43,535.06 万元，期间费用收入比分别为 25.33%、22.01%、26.89%和 26.75%，对公司利润形成一定的侵蚀，同期，公司净利率分别为 6.61%、5.87%、6.33%和 8.12%，盈利能力较低。

二十、发行人涉及重大资产重组

1、重大资产重组事项概况

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上海锦迪城市建设开发有限公司 70%国有股权无偿划转至静安置业，本次划转基准日为 2017 年 12 月 31 日。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，静安置业和上海市静安区土地开发控股（集团）有限公司分别持有锦迪公司 70%和 30%的股权。

本次股权划转发行人总资产、总负债和所有者权益分别增加了 78,483.60 万元、31,888.30 万元和 46,595.30 万元，净利润和归属于母公司所有者的净利润分别增加了 5,913.97 万元和 2,696.35 万元，净利润增加额占发行人 2017 年末净利润额 253.89 万元的 2329.32%，归母净利润增加额占发行人 2017 年末归母净利润额 1,573.72 万元的 171.34%。为保障债券投资人的合法权益，切实履行信息披露义务，遵循谨慎原则，发行人按照重大资产重组的相关要求对上述事项进行信息披露。

鉴于本次增资涉及重大资产重组事项，为完善信息披露，发行人在 2017 年度审计报告的基础上编制了 2017 年度备考报表，同时聘请中审华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2017 年度备考报表进行了审计，并出具了编号为 CAC 证专字[2018]0339 号的标准无保留意见的审计报告。

如无特别说明，本募集说明书摘要引用的财务数据分别引自公司 2017 年度经审计的备考财务报表及审计报告，2018 年度、2019 年度经审计的财务报表及

审计报告以及 2020 年半年度未经审计的财务报表（按合并报表口径披露）。

目录

声 明	1
重大事项提示.....	3
释义.....	11
第一节 发行概况.....	14
一、本次债券的核准情况及核准规模.....	14
二、本次债券发行的基本情况及发行条款.....	14
三、本次债券发行及上市安排.....	16
四、本次债券发行的有关机构.....	16
第二节 发行人及本次债券的资信状况	20
一、本次债券的信用评级情况.....	20
二、信用评级报告的主要事项.....	20
三、发行人主要资信情况.....	21
第三节 发行人基本情况	24
一、概况.....	24
二、设立及历史沿革情况.....	24
三、重大资产重组情况.....	26
四、对其他企业的重要权益投资情况.....	28
五、股权结构、控股股东和实际控制人情况.....	34
六、现任董事、监事和高级管理人员的情况.....	35
七、发行人主要业务情况.....	41
八、发行人治理结构和组织结构情况.....	66
九、相关机构、人员违法违规情况.....	74
十、发行人独立性情况.....	74
十一、关联交易情况.....	75
十二、发行人资金占用情况.....	77
十三、发行人内部管理制度建立及运行情况.....	77

十四、发行人信息披露及投资者关系管理的相关制度安排	80
第四节 财务会计信息	82
一、发行人最近三年及一期合并报表范围的变化	83
二、最近三年及一期的财务报表	85
三、本次发行后公司资产负债结构的变化	94
四、资产抵押、质押、其他被限制处置事项	95
五、其他重要事项	96
第五节 募集资金运用	98
一、 本次债券的募集资金规模	98
二、 募集资金用途及使用计划	98
三、 募集资金专项账户管理安排	99
四、募集资金运用对发行人财务状况的影响	99
第六节 备查文件	101
一、备查文件目录	101
二、查阅时间	101
三、查阅地点	101

释义

在本募集说明书摘要中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人/公司/本公司/静安置业	指	上海静安置业（集团）有限公司
本次债券/本次公司债券	指	发行人在中国证监会“证监许可【】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 15 亿元（含 15 亿元）的“上海静安置业（集团）有限公司 2020 年公开发行公司债券（面向专业机构投资者）”
本次发行	指	本次债券的发行
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次债券的主体
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次债券而制作的《上海静安置业（集团）有限公司 2020 年公开发行公司债券募集说明书（面向专业投资者）》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律法规为发行本次债券而制作的《上海静安置业（集团）有限公司 2020 年公开发行公司债券募集说明书摘要（面向专业投资者）》

《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》
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/近三年	指	2017 年、2018 年、2019 年
最近三年及一期/近三年及一期/报告期		2017 年、2018 年、2019 年及 2020 年上半年度
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
安垵第	指	上海安垵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

本债券募集说明书摘要中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可

能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第一节 发行概况

一、本次债券的核准情况及核准规模

1、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、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。

3、发行人本次面向专业投资者公开发行不超过人民币 15 亿元（含 15 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[2020]【】号）。本次债券采取分期发行的方式，首期发行自中国证监会同意注册之日起 12 个月内完成；其余各期债券发行，自中国证监会同意注册之日起 24 个月内完成。

二、本次债券发行的基本情况及发行条款

1、债券名称：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）。

2、发行主体：上海静安置业（集团）有限公司。

3、发行规模：本次债券发行规模不超过 15 亿元（含 15 亿元），分期发行。各期具体发行规模根据市场情况和公司资金需求确定。

4、票面金额和发行价格：本次债券票面金额为 100 元，按面值平价发行。

5、债券期限：本次发行的公司债券期限不超过 5 年。

6、担保情况：本次债券无担保。

7、债券形式：实名制记账式公司债券。

8、债券利率及确定方式：本次债券为固定利率债券，发行时票面利率将根据簿记建档结果确定。

9、募集资金专项账户：本次债券的募集资金专项账户开立【】。

10、起息日：本次债券的起息日为【】年【】月【】日。

11、利息登记日：本次债券的利息登记日为每年付息日的前一交易日。

12、付息日：本次债券的付息日为【】年至【】年每年的【】月【】日；如投资者行使回售选择权，则其回售部分的付息日为【】年至【】年每年的【】月【】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。

13、兑付日：本次债券的兑付日为【】年【】月【】日；如投资者行使回售选择权，则其回售部分的兑付日为【】年【】月【】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。

14、计息期限：本次债券的计息期限为【】年【】月【】日至【】年【】月【】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【】年【】月【】日至【】年【】月【】日。

15、还本付息的方式：本次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。

16、支付方式：本次债券本息的偿付方式按照本次债券登记机构的相关规定办理。

17、支付金额：本次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次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次债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

18、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⁺，本次债券的信用等级为 AA⁺。

19、债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司。

20、发行方式与发行对象：本次债券以公开方式分期发行，发行对象为符合《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《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。本次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。

21、向公司股东配售的安排：本次债券不安排向公司股东优先配售。

22、募集资金用途：本次债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还借款、补充营运资金。

23、簿记管理人：本次债券的簿记管理人为国泰君安证券股份有限公司。

24、承销方式：本次债券由主承销商以余额包销的方式承销。

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

三、本次债券发行及上市安排

（一）本次债券发行时间安排

- 1、上市地点：上海证券交易所
- 2、发行公告刊登日期：【】年【】月【】日
- 3、簿记建档日：【】年【】月【】日
- 4、网下发行期限：【】年【】月【】日至【】年【】月【】日，共【】个交易日。

（二）本次债券上市安排

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

四、本次债券发行的有关机构

（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

（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：上海市静安区新闸路 1508 号

办公地址：上海市静安区新闸路 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

（八）募集资金专项账户开户银行

账户名称：【】

开户银行：【】

银行账户：【】

（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：聂燕

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号

办公地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 36 楼

电话：021-38874800

传真：021-68870311

第二节 发行人及本次债券的资信状况

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 2020 年公开发行公司债券（面向专业投资者）信用评级报告》（【】），发行人的主体信用等级为 AA⁺，本次债券的信用等级为 AA⁺，评级展望为稳定。

报告期内，发行人的主体评级情况不存在变动。

二、信用评级报告的主要事项

（一）评级信用结论及标识所代表的涵义

经上海新世纪综合评定，发行人的主体信用等级为 AA⁺，该等级反映了发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低；本次债券的信用等级为 AA⁺，该等级反映了债券的偿付安全性很强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险很低。

（二）评级报告的主要内容

1、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 6 月末，公司投资性房地产为 23.77 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。

2、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，2017-2019 年及 2020 年 1-6 月，公司期间费用合计分别为 2.36 亿元、2.53 亿元、2.73 亿元和 1.16 亿元，期费收入占比分别为 25.33%、22.01%、26.89%和

26.75%，对经营性业务利润形成较大侵蚀；同期，公司经营性业务利润分别为 0.25 亿元、0.27 亿元、-0.35 亿元和 0.07 亿元。

（2）受限资产规模较大。截至 2020 年 6 月末，公司货币资金、投资性房地产和应收账款等资产因银行借款而受限，受限规模合计 16.50 亿元，占期末总资产的比重为 23.29%，规模较大，对公司资产整体流动性产生一定影响。

（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。

三、发行人主要资信情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况

截至 2020 年 6 月末，公司合并口径在主要商业银行的授信总额为 24.43 亿元，实际已提用授信为 15.21 亿元，尚未使用额度为 9.22 亿元。公司主要授信情况见下表：

表：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	上海银行	11.00	7.28	3.72
2	浙商银行	7.10	1.60	5.50
3	工商银行	4.27	4.27	-
4	浦发银行	0.96	0.96	0.00
5	平安银行	1.10	1.10	0.00
合计		24.43	15.21	9.22

（二）报告期内与主要客户发生业务往来时的严重违约情况

2017 年-2019 年度及 2020 年 1-6 月，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。

（三）报告期内发行的债券、其他债务融资工具以及偿还情况

截至 2020 年 6 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 2020 年 6 月末，发行人未出现过已发行债券及债务融资工具到期未偿付的情形。

（四）本次发行后的累计公司债券余额及其占发行人最近一期净资产的比例

截至 2020 年 6 月末，公司累计公司债券余额为 0.00 亿元，如本次 15 亿公司债券经证监会同意注册并全部发行完毕后，占公司截至 2020 年 6 月 30 日未经审计的合并财务报表口径所有者权益的比例为 49.82%。

（五）发行人报告期内合并报表口径下主要财务指标

表：发行人近三年合并报表口径下主要财务指标

主要财务指标	2020 年 6 月末 /2020 年 1-6 月	2019 年末/度	2018 年末/度	2017 年末/度
流动比率	1.60	1.47	1.15	0.98
速动比率	1.45	0.91	0.66	0.52
资产负债率	57.48	61.91	59.15	57.85
总资产周转率（次）	0.12（年化）	0.14	0.16	0.13
应收账款周转率	13.67（年化）	13.23	19.80	31.49

主要财务指标	2020 年 6 月末 /2020 年 1-6 月	2019 年末/度	2018 年末/度	2017 年末/度
(次)				
存货周转率(次)	0.60(年化)	0.46	0.53	0.40
EBITDA(万元)	-	24,139.66	27,394.23	25,097.55
EBITDA 利息保障倍数	-	2.41	3.63	4.53
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%

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-存货净额)/流动负债
- 3、资产负债率=总负债/总资产
- 4、总资产周转率=营业总收入/总资产平均余额
- 5、应收账款周转率=营业总收入/应收账款平均余额
- 6、存货周转率=营业总成本/存货平均余额
- 7、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+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销
- 8、EBITDA 利息保障倍数=息税折旧摊销前利润/(计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出)
- 9、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额
- 10、利息偿付率=实际支付利息/应付利息

第三节 发行人基本情况

一、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、设立及历史沿革情况

（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。

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）。

三、重大资产重组情况

1、重大资产重组事项概况

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上海锦迪城市建设开发有限公司 70%国有股权无偿划转至静安置业，本次划转基准日为 2017 年 12 月 31 日。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，静安置业和上海市静安区土地开发控股（集团）有限公司分别持有锦迪公司 70%和 30%的股权。本次股权划转增加了发行人总资产 78,483.60 万元，总负债 31,888.30 万元，所有者权益 46,595.30 万元，净利润和归属于母公司所有者的净利润分别增加了 5,913.97 万元和 2,905.97 万元。

2、本次交易构成重大资产重组的原因

静安区国资委此次无偿划入股权发行人净利润和归属于母公司所有者的净利润分别增加了 5,913.97 万元和 2,696.35 万元，其中净利润增加额占 2017 年末余额 253.89 万元的 2,329.32%，归母净利润增加额占 2017 年末余额 1,573.72 万元的 171.34%。为保障债券投资人的合法权益，切实履行信息披露义务，遵循谨慎原则，发行人按照重大资产重组的相关要求对上述事项进行信息披露。

3、标的公司股权结构、转让标的、转让安排等情况

在本次资产重组完成之前，上海市静安区国有资产监督管理委员会和上海市静安区土地开发控股（集团）有限公司分别持有上海锦迪城市建设开发有限公司 70%和 30%的股权。根据《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），静安区国资委将持有的锦迪公司 70%国有股权无偿划转至静安置业。本次资产重组后，发行人和上海市静安区土地开发控股（集团）有限公司分别持有上海锦迪城市建设开发有限公司 70%和 30%的股权。

截至本募集说明书出具之日，本次资产重组涉及的工商变更手续已完成。

本次资产重组涉及的标的公司基本情况如下：

公司名称：上海锦迪城市建设开发有限公司

法定代表人：时筠仑

设立日期：1997 年 11 月 13 日

注册资本：5,000.00 万元

住所：上海市静安区西康路 825 号 407 室

统一社会信用代码：913101061322934313

经营范围：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。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

4、财务会计信息

鉴于本次增资涉及重大资产重组事项，为完善信息披露，发行人在 2017 年度审计报告的基础上编制了 2017 年度备考报表，同时聘请中审华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2017 年度备考报表进行了审计，并出具了编号为 CAC 证专字[2018]0339 号的标准无保留意见的审计报告。

经审阅的 2017 年度/末备考报表与原 2017 年度/末审计报告的对比情况及主要财务数据列示如下：

单位：万元

项目	2017 年末/2017 年度 (原始数据)	2017 年末/2017 年度 (备考数据)	模拟变动额
流动资产合计	314,306.05	347,159.93	32,853.88
其中：货币资金	141,576.89	161,783.79	20,206.90
一年内到期的非流动资产	0.00	11,642.00	11,642.00
非流动资产合计	299,538.69	345,168.42	45,629.73
其中：可供出售金融资产	3,302.76	28,141.99	24,839.23
投资性房地产	218,775.28	230,708.54	11,933.26
资产总计	613,844.75	692,328.35	78,483.60
流动负债合计	324,030.73	354,611.56	30,580.83
非流动负债合计	44,605.65	45,913.11	1,307.46
负债合计	368,636.37	400,524.67	31,888.30
股东权益合计	245,208.38	291,803.68	46,595.30

资产负债率	60.05%	57.85%	-2.20%
流动比率（倍）	0.97	0.98	0.01
速动比率（倍）	0.47	0.52	0.05
营业收入	88,092.78	93,301.64	5,208.86
营业成本	62,949.05	65,223.42	2,274.37
利润总额	3,297.70	11,225.10	7,927.40
净利润	253.89	6,167.86	5,913.97
归属于母公司所有者的净利润	1,573.72	4,270.07	2,905.97
经营活动产生的现金流量净额	30,558.87	16,618.40	-13,940.47
投资活动产生的现金流量净额	-23,817.47	-24,797.89	-980.42
筹资活动产生的现金流量净额	-1,954.25	-9,677.36	-7,723.11
现金及现金等价物净增加额	4,787.15	-17,856.85	-22,644.00

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

截至 2020 年 6 月末，发行人合并范围内共拥有 46 家子公司，其中二级子公司 26 家，三级子公司 19 家，四级子公司 1 家。基本情况如下：

表：截至 2020 年 6 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	上海翁龄旺山珍酒家	3	80.00	100.00	100.00	饭店经营
4	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
5	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
6	苏州国际丽都置业有限公司	3	2,000.00	91.6	91.6	房产开发
7	上海沪中花苑房产有限公司	3	720.00	100.00	100.00	房产开发
8	上海静安置业股份有限公司	2	3,000.00	80.33	80.33	房产开发
9	上海创家房屋拆迁有限公司	2	1,000.00	100.00	100.00	房屋拆迁
10	上海市静安房产市场	2	500.00	100.00	100.00	房产出租
11	上海创艺广告公司	3	55.00	100.00	100.00	广告业务
12	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
13	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
14	上海浩安危旧房开发经营公司	2	500.00	100.00	100.00	房屋出租
15	上海静安地铁投资有限公司	2	40,000.00	100.00	100.00	土地开发
16	上海张园建设投资有限公司	3	50,000.00	100.00	100.00	房产开发

序号	公司名称	级次	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	表决权 比例 (%)	业务性质
17	上海张园物业管理有限公司	4	100.00	100.00	100.00	物业管理
18	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
19	上海巨星物业有限公司	2	1,000.00	100.00	100.00	物业管理
20	上海金威物业有限公司	2	80.00	100.00	100.00	物业管理
21	上海延中物业管理有限公司	2	50.00	100.00	100.00	物业管理
22	上海宝翔物业有限公司	2	100.00	100.00	100.00	物业管理
23	上海万良商行	3	10.00	100.00	100.00	批发零售
24	上海张宅物业有限公司	2	130.00	100.00	100.00	物业管理
25	上海武兴物业发展公司	3	50.00	100.00	100.00	物业管理
26	上海锦城绿化有限公司	3	200.00	100.00	100.00	绿化工程
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	房屋出租
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
36	上海静安不锈钢材料有限公司	3	200.00	52.50	52.50	建材
37	上海静安置业设计有限公司	2	258.00	100.00	100.00	建筑设计
38	上海市静安第一房屋征收服务事务所有 限公司	2	1,000.00	100.00	100.00	动迁服务
39	上海市静安置业进修学校	2	30.00	100.00	100.00	教育培训
40	上海锦迪城市建设开发有限公司	2	5,000.00	70.00	70.00	房产开发
41	上海锦顺物业管理有限公司	3	40.00	100.00	100.00	物业管理
42	上海吴江路休闲街管理有限公司	3	50.00	100.00	100.00	房屋租赁
43	上海京兆置业有限公司	3	1,000.00	100.00	100.00	房产开发
44	上海磐怡科技有限公司	2	1,000.00	60.00	60.00	软件科技
45	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
46	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：上海浩安危旧房开发经营公司、上海金威物业有限公司和上海万良商行三家公司由于历史沿革问题，实际控制人均为静安置业，并纳入静安置业合并范围。其中，上海浩安危旧房开发经营公司由静安区房产管理局（静安置业的前身）100%持股；上海金威物业有限公司由上海市静安区威海路房产管理所（已划归静安置业）持股 90%和上海浩安危旧房开发经营公司持股 10%；上海万良商行由静安区万航渡路房产所 100%持股，万航渡路房产所在 1996 年静安区房管局与静安置业政企分开后划归静安置业。

注 2：上海静安轨道交通发展有限公司成立于 2015 年 6 月，注册资本 1000 万元人民币，由静安置业控股子公司上海锦迪城市建设开发有限公司出资 1000 万元人民币并持有其 100.00% 股权。该公司系轨道交通 14 号线静安区段投资实施主体，代区政府行使公共投入职能，并配合申通公司开展各项实施工作，该公司公共投入所需资金由区财政专项资金拨入，静安置业对静安轨交不提供资金支持，也没有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额，对其不控制，故不将其纳入合并报表范围。

注 3：上海张宅舞厅成立于 1996 年 11 月，公司类型为全民所有制，注册资本 7 万元人民币，由静安置业全资子公司上海张宅物业有限公司出资 7 万元人民币并持有其 100.00% 股权。该公司实际长期既无资产负债也无业务活动，本公司对其无控制措施及控制活动，故不将其纳入合并报表范围。

注 4：静安国际投资有限公司成立于 1997 年，注册资本 520 万元人民币，由静安置业全资子公司上海新静安建筑装饰材料有限公司在柬埔寨金边出资设立并持有其 100.00% 股权。1998 年上海新静安建筑装饰材料有限公司与静安置业全资子公司上海市静安区房地产开发经营有限公司签订股权转让协议，转让后双方分别持有该公司 30% 和 70% 股权，但报告期内双方均无对该公司的控制措施及活动，故不将其纳入合并报表范围。

注 5：上海万良商行已办理注销登记手续。

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施工。

截至 2019 年末，公司总资产为 23,892.34 万元，净资产为 23,816.58 万元。2019 年实现营业收入 80.95 万元，净利润 1,837.95 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 万元人民币整。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 2019 年末，公司总资产为 36,713.73 万元，净资产为 35,082.70 万元。2019 年实现营业收入 565.75 万元，净利润 304.19 万元。

3、上海静安地铁投资有限公司

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

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

截至 2019 年末，公司总资产为 194,740.96 万元，净资产为 39,676.86 万元。2019 年实现营业收入 2,589.62 万元，净利润-48.56 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 2019 年末，公司总资产为 157,372.81 万元，净资产为 44,015.21 万元。2019 年实现营业收入 4,782.94 万元，净利润-1,044.11 万元。

5、上海巨星物业有限公司

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

截至 2019 年末，公司总资产为 4,217.53 万元，净资产为 1,787.56 万元。2019 年实现营业收入 3,207.90 万元，净利润 178.82 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 2019 年末，公司总资产为 17,616.08 万元，净资产为 15,692.58 万元。2019 年实现营业收入 1,548.49 万元，净利润 340.85 万元。该公司本期间营业收入和利润大幅减少，主要是业务向静安物业整合所致。

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 2019 年末，公司总资产为 39,275.08 万元，净资产为 18,349.33 万元。2019 年实现营业收入 13,299.72 万元，净利润 1,188.09 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 2019 年末，公司总资产为 6,257.30 万元，净资产为-3,621.04 万元。2019 年实现营业收入 970.60 万元，净利润-381.61 万元。公司 2019 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，建筑装修装饰工程专业承包壹级，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 2019 年末，公司总资产为 44,003.09 万元，净资产为 8,309.75 万元。2019 年实现营业收入 52,946.39 万元，净利润 481.91 万元。

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 2019 年末，公司总资产为 100,067.20 万元，净资产为 69,685.24 万元。2019 年实现营业收入 3,671.66 万元，净利润 5,584.40 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 100000 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 2019 年末，公司总资产为 99,976.04 万元，净资产为 99,951.04 万元。2019 年实现营业收入 1.17 万元，净利润-48.96 万元。公司尚未正式开展营业活动。

（二）发行人参股公司概况

截至2020年6月末，发行人主要参股公司基本情况如下：

表：截至2020年6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	长江国际拍卖有限公司	1,500.00	20.00	权益法
2	上海静安盛达投资有限公司	1,000.00	40.00	权益法
3	上海中豪置业有限公司	1,000.00	50.00	权益法
4	上海欣荣置业有限公司	1,000.00	30.00	权益法
5	上海安垲第投资管理有限公司	3,000.00	50.00	权益法
6	上海斯海电子有限公司	700.00	28.57	权益法
7	无锡常嘉房地产开发有限公司	24,500.00	30.00	权益法
8	上海达安锦晖企业发展有限公司	2,000.00	30.00	权益法
9	上海君颐置业有限公司	5,000.00	37.50	权益法

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。

截止 2019 年末，公司总资产为 3,586.56 万元，净资产为 2,959.21 万元。2019 年实现营业收入 1,544.52 万元，净利润 567.27 万元。

2、上海安垲第投资管理有限公司

上海安垲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。

截止 2019 年末，公司总资产为 3,966.32 万元，净资产为 2,843.33 万元。2019 年实现营业收入 202.77 万元，净利润-237.47 万元。

3、无锡常嘉房地产开发有限公司

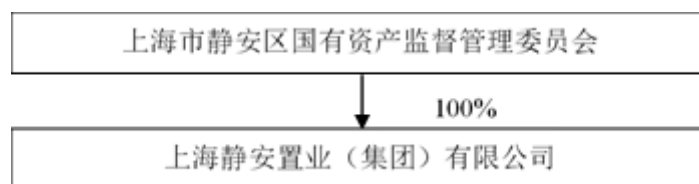
无锡常嘉房地产开发有限公司成立于 2007 年 7 月 26 日，注册资本为 25,400.00 万元人民币整。公司主要经营范围为房地产开发、经营；房屋工程建筑；自有物业出租（不含融资性租赁）、经营；物业管理；商务信息咨询；装潢材料销售；以自有资金对外投资；国内贸易。

截止 2019 年末，公司总资产为 101,117.48 万元，净资产为 30,590.75 万元。2019 年实现营业收入 36,230.20 万元，净利润 9,275.13 万元。

五、股权结构、控股股东和实际控制人情况

（一）发行人股权结构

截至2020年6月末，公司股权结构如下图所示：



图：股权结构图

（二）发行人控股股东和实际控制人情况

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 2020 年 6 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。

六、现任董事、监事和高级管理人员的情况

截至 2020 年 6 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 2021 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 2021 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 2021 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 2021 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 2021 年 03 月
14	方家伦	外部监事	女	2018 年 07 月至 2021 年 07 月
15	颜秉俊	外部监事	男	2018 年 07 月至 2021 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 2021 年 03 月

截至 2020 年 6 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。

（一）现任董事、监事、高级管理人员的基本情况

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

2、喻亮，男，1963 年出生，大学学历，工学学士，高级政工师。现任上海静安置业（集团）有限公司党委书记、董事。1985 年参加工作，曾任静安区规划建设建筑设计室干部、静安区市政建筑总公司工程科干部、静安区土地开发控股总公司工程部副经理、副总经理、区批租办副主任、上海静安置业（集团）有限公司总经理，区土地开发控股总公司副总经理、静安区房地局党组书记、局长、静安区规划局党组书记、局长、静安区石门二路社区（街道）党工委书记、上海静安

城建配套发展公司党委书记、董事长、上海静安地产（集团）有限公司董事长、党委书记、上海静安城建配套发展公司董事长、党委书记、静安区新静安集团筹建工作领导小组副组长。2016 年 3 月起担任上海静安置业（集团）有限公司党委书记，2018 年 3 月起担任上海静安置业（集团）有限公司董事。

3、李润，男，1962 年出生，大学学历，高级政工师。现任上海静安置业（集团）有限公司党委副书记、董事、总经理。1981 年参加工作，曾任静安区团委青工部干部、副部长、团委统战部部长、区青联秘书长、静安区建设管理局工会副主席、主席、静安区总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、静安区纪委监委、监察局副局长，区纪委（监察局）办公室主任、静安区绿化市容党工委书记、纪工委书记、工会主席。2015 年 2 月起担任上海静安置业（集团）有限公司党委副书记、纪委书记，2018 年 3 月起担任上海静安置业（集团）有限公司工会主席。

6、郭鸣民，女，1973 年出生，大学学历，公共管理硕士，会计师。现任上海静安置业（集团）有限公司党委委员、董事、总会计师。1994 年参加工作，曾任静安区财政局城市建设财务科副科长、静安区财政局契税管理科副科长、静安区财政局政府采购管理办公室副主任、静安区财政局招商业务科副科长、静安区

财政局稽查二科副科长、科长、静安区财政局会计科科长、静安区金融和投资服务办公室投资服务科科长、静安区投资服务办公室投资服务科科长、副主任、党组成员、闸北区、静安区投服办（金融办）联合工作组成员、静安区投资服务办副主任、党组成员。2016 年 12 月起担任上海静安置业（集团）有限公司党委委员、董事、总会计师。

7、史立辉，男，1964 年出生，研究生学历，工商管理硕士，高级经济师、工程师。现任上海静安置业（集团）有限公司党委委员、副总经理、上海锦迪城市建设开发有限公司党支部书记、总经理、上海静安轨道交通发展有限公司董事长、法定代表人。1986 年参加工作，曾任水利电力部上海勘测研究院技术员、助理工程师、工程师、团委书记、科研所党支部副书记、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有限公司党支部书记、执行董事、法定代表人、上海创家房屋拆迁有限公司执行董事、法定代表人。1985 年参加工作，曾任上海市市容监察大队静安区中队（后改为静安区市容监察中队）队员、工会副主席、静安区环卫运输场干部、党支部副书记、党支部书记、静安区市容环境综合管理中心主任、党支部书记、上海静安环境建设（集团）有限公司党委副书记、纪委书记、副总经理、上海静安环境建设有限公司党委副书记、纪委书记、副总经理。2015 年 6 月起担任上海静安置业（集团）有限公司党委委员，上海静安置业（集团）有限公司副总经理。

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

2010 年 5 月起担任上海静安置业（集团）有限公司党委委员、副总经理。

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

11、曾琪，男，1959 年出生，硕士学历，律师。现任上海市捷华律师事务所高级合伙人，上海静安置业（集团）有限公司外部董事。1976 年参加工作，曾任静安区人民检察院书记员、助检员、检察官、检委会委员，科员、副科长、科长，1992 年 1 月至 1994 年 6 月在白玉兰律所担任党支部书记、律师，1994 年 7 月至今担任上海市捷华律师事务所高级合伙人，2019 年 4 月起担任上海静安置业（集团）有限公司外部董事。

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

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

14、方家伦，女，1976 年 1 月出生，汉族，中共党员，在职研究生，审计师职称，身体健康。1995 年 7 月自上海立信会计专科学校财政金融专业毕业；1995

年 7 月至 2012 年 11 月，任职于静安区审计局（公务员）；2012 年 11 月至今，任职于静安区国有资产监督管理委员会（公务员）。现任静安区国有资产监督管理委员会规划发展科科长、四级调研员（公务员），兼任上海静安置业（集团）有限公司外部监事、上海静安投资有限公司外部监事、上海市北高新（集团）有限公司外部监事、上海静安产业引导股权投资基金有限公司外部监事。

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

16、朱梅香，女，1967 年出生，大学学历，政工师。现任上海静安建筑装饰实业股份有限公司党支部副书记、工会主席，上海静安置业（集团）有限公司职工监事。1983 年参加工作，曾任上海延安中路房管所职工，上海延中物业管理有限公司职工、办公室主任、人事部经理、党支部副书记、工会主席，上海宝翔物业管理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
			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
			上海磐怡科技有限公司	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 2020 年 6 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。

七、发行人主要业务情况

（一）发行人经营范围

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）发行人主营业务收入、主营业务成本和毛利润等结构分析

报告期内，发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主营业务收入、成本构成及占比情况如下：

表：发行人最近三年及一期主营业务收入结构

单位：万元，%

营业收入	2020 年 1-6 月		2019 年		2018 年		2017 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
物业管理	6,865.37	15.77	15,326.53	15.09	16,100.86	14.02	15,219.00	16.31
装饰工程	15,911.51	36.55	46,079.89	45.36	58,500.23	50.93	39,292.00	42.11
房屋租赁	6,702.74	15.40	19,660.98	19.35	18,568.01	16.17	17,358.78	18.61
动迁服务	387.99	0.89	15,263.30	15.02	13,487.74	11.74	16,634.32	17.83
其他	13,667.45	31.39	5,266.82	5.18	8,200.85	7.14	4,797.54	5.14
合计	43,535.06	100.00	101,597.52	100.00	114,857.69	100.00	93,301.64	100.00

发行人的主营业务主要分为物业管理、装饰工程、房屋租赁、动迁服务和其他业务板块，2017-2019 年及 2020 年 1-6 月的主营业务收入分别为 93,301.64 万元、114,857.69 万元、101,597.52 万元和 43,535.06 万元，其中物业管理业务占营业收入的比重分别为 16.31%、14.02%、15.09%和 15.77%；装饰工程业务占营业收入的比重分别为 42.11%、50.93%、45.36%和 36.55%；房屋租赁业务占收入比重分别为 18.61%、16.17%、19.35%和 15.40%，动迁服务业务占收入比重分别为 17.83%、11.74%、15.02%和 0.89%，其他业务占收入比重分别为 5.14%、7.14%、5.18%和 31.39%，其中 2020 年半年度其他业务收入占比较大主要是由于地铁公司代建项目结算收入导致。

2、主营业务成本结构分析

表：发行人最近三年及一期主营业务成本构成情况

单位：万元，%

主营业务成本	2020 年 1-6 月		2019 年		2018 年		2017 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
物业管理	5,109.38	16.95	13,345.78	17.68	13,205.28	15.50	13,164.14	20.18
装饰工程	16,278.72	54.00	41,698.80	55.24	55,123.36	64.71	36,228.92	55.55

房屋租赁	5,613.27	18.62	12,455.86	16.50	12,432.00	14.59	11,012.41	16.88
动迁服务	59.93	0.20	5,645.35	7.48	1,911.67	2.24	2,553.99	3.92
其他	3,085.76	10.23	2,339.80	3.10	2,514.65	2.95	2,263.97	3.47
合计	30,147.06	100.00	75,485.59	100.00	85,186.97	100.00	65,223.42	100.00

2017-2019年及2020年1-6月，发行人的主营业务成本分别为65,223.42万元、85,186.97万元、75,485.59万元和30,147.06万元，其中物业管理业务占营业成本的比重分别为20.18%、15.50%、17.68%和16.95%；装饰工程业务占营业成本的比重分别为55.55%、64.71%、55.24%和54.00%；房屋租赁业务占营业成本的比重分别为16.88%、14.59%、16.50%和18.62%；动迁服务业务占营业成本的比重分别为3.92%、2.24%、7.48%和0.20%；其他业务占营业成本的比重分别为3.47%、2.95%、3.10%和10.23%。

3、营业毛利结构分析

表：发行人最近三年及一期主营业务毛利结构

单位：万元/%

主营业务毛利润	2020年1-6月		2019年		2018年		2017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	1,755.99	25.58	1,980.76	12.92	2,895.57	17.98	2,054.86	13.50
装饰工程	-367.21	-2.31	4,381.08	9.51	3,376.87	5.77	3,063.08	7.80
房屋租赁	1,089.46	16.25	7,205.11	36.65	6,136.01	33.05	6,346.37	36.56
动迁服务	328.06	84.55	9,617.94	63.01	11,576.07	85.83	14,080.33	84.65
其他	10,581.69	77.42	2,927.03	55.57	5,686.20	69.34	2,533.57	52.81
合计	13,387.99	30.75	26,111.93	25.70	29,670.73	25.83	28,078.21	30.09

2017-2019年及2020年1-6月，发行人的主营业务毛利润分别为28,078.21万元、29,670.73万元、26,111.93万元和13,387.99万元，毛利率分别为30.09%、25.83%、25.70%和30.75%。其中，物业管理业务占营业利润的比重分别为7.32%、9.76%、7.59%和13.12%，毛利率分别为13.50%、17.98%、12.92%和25.58%；装饰工程业务占营业利润的比重分别为10.91%、11.38%、16.78%和-2.74%，毛利率分别为7.80%、5.77%、9.51%和-2.31%，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年半年度毛利及毛利率为负数，主要原因是受疫情影响导致停工损失；房屋租赁业务占营业利润的比重分别为22.60%、20.68%、27.59%和8.14%，毛利率分别为36.56%、33.05%、36.65%和16.25%，2020年半年度毛利

率及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；动迁服务业务占营业利润的比重分别为50.15%、39.02%、36.83%和2.45%，毛利率分别为84.65%、85.83%、63.01%和84.55%；其他业务占营业利润的比重分别为9.02%、19.16%、11.21%和79.04%，毛利率分别为52.81%、69.34%、55.57和77.42%。

装饰工程、房屋租赁板块2020年半年度毛利率下降，主要是由于疫情原因，2020年2-3月份减免了部分租金，工程工期及收入结算也受到了的一定影响。

（三）发行人各板块分析

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，承担了静安约为 637.59 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 441 万平方米，市场化物业管理面积约 46.59 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：2017-2019 年及 2020 年 1-6 月物业管理业务经营情况

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业收入	6,865.37	15,326.53	16,100.86	15,219.00
营业成本	5,109.38	13,345.78	13,205.28	13,164.14
营业毛利	1,755.99	1,980.76	2,895.57	2,054.86
毛利率	25.58	12.92%	17.98%	13.50%

（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。

2017-2019 年及 2020 年 6 月末，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 210 万平方米、370 万平方米、441 万平方米和 441 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。2017-2019 年及 2020 年 1-6 月，公司实现公房相关收入分别为 1.04 亿元、1.04 亿元、0.96 亿元和 0.48 亿元，本项收入 2018 年与 2017 年基本持平，2019 年本项收入同比减少 7.6%，主要系物业管理中专项整治活动收入减少所致，2020 年 1-6 月下降主要系受疫情影响减免部分租金所致。

表：2017-2019 及 2020 年 1-6 月公房相关收入概况

单位：亿元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年	2018 年	2017 年
直管公房租金	0.23	0.45	0.41	0.44
公房物业管理（含专项活动）	0.25	0.51	0.63	0.60
收入合计	0.48	0.96	1.04	1.04

（2）市场化物业管理业务

公司市场化物业管理业务主要由上海巨星物业管理有限公司（以下简称“巨星物

业”）。巨星物业成立于 1996 年 11 月，具有 ISO9001 资格认证，主要从事的经营范围为物业管理、动拆迁服务及保洁服务及绿化养护等。

巨星物业主要承接市场物业管理服务，对各楼盘的运营模式以酬金制为主，收费标准参考市场价。2017-2019 年及 2020 年 6 月末，巨星物业住宅小区物业管理面积均为 38.52 万平方米；政府办公楼物业管理面积分别为 5.35 万平方米、5.35 万平方米、7.03 万平方米和 8.42 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 0.25 万平方米、1.15 万平方米、1.15 万平方米和 1.15 万平方米，由于商办房产物业管理面积较小，虽有所波动但整体影响较小。综合整个市场化物业管理来讲，巨星物业运营情况稳定，截至 2020 年 6 月末，巨星物业市场化物业管理面积 48.09 万平方米。2017-2019 年及 2020 年 1-6 月，巨星物业实现市场化物业管理收入分别为 2,468.60 万元、3,260.74 万元、2,455.02 万元和 1026.05 万元。

表：截至 2020 年 6 月末巨星物业的市场化物业管理面积

单位：平方米

物业项目	2020 年 6 月末	2019 年	2018 年	2017 年
住宅小区	385,207.45	385,207.45	385,207.45	385,207.45
政府办公楼	84,219.17	70,299.17	53,469.00	53,469.00
商办房产	11,500.00	11,500.00	11,500.00	2,500.00
合计	480,926.62	467,006.62	450,176.45	441,176.45

注：2017 年商办房产物业管理面积下降系管理商业办公物业的业主发生变动所致。

表：2019 年及 2020 年 6 月末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)	2019 年 物业管理面积	2019 年 物业管理费	2020 年 6 月末 物业管理面积	2020 年 1-6 月 物业管理费
人才大厦	1.58	21,059.00	81.56	21,059.00	45.82
月季园	1.58	73,000.00	62.24	73,000.00	12.88
银开小区	1.58	35,788.00	37.94	35,788.00	9.26
平安昌平	1.9	23,824.00	75.22	23,824.00	42.00
襄乐大厦	1.58	19,000.00	47.34	19,000.00	23.00
丽致公寓	2.15	20,016.00	57.16	20,016.00	33.91
教师公寓	1.35	65,605.80	82.94	65,605.80	43.94
中邮华祺	1.55/21.5	22,000.00	282.88	22,000.00	112.55
茂名公寓	1.2	36,000.00	27.35	36,000.00	11.63
沪中新苑	1.58	75,914.65	131.48	75,914.65	46.28
石门二路文化中心	15.77	3,050.00	103.93	3,050.00	44.50
延安中路 789 号	30.07	-	-	-	-
常德路 370 号	23.85	15,349.17	466.59	15,349.17	121.29

置业集团	14.74	2,500.00	91.78	2,500.00	46.62
胶州路 300 号	34.93	13,016.00	123.2	13,016.00	42.43
静安区投资服务办公室	22.77	1,080.00	20.87		-
基督教青年会	14.62	1,500.00	32.9	1,500.00	6.58
芷江街道	14.09	10,525.00	247.32	10,525.00	176.60
静安建筑	43.85	2,000.00	114.17	2,000.00	62.10
曹家渡街道	6.5	3,000.00	21.44	3,000.00	12.30
临汾街道	17.85	3,779.00	131.41	3,779.00	32.87
静安工人文化宫	26.71	4,000.00	128.48	4,000.00	62.24
静安工人体育馆			9.8	15,000.00	20.85
虹桥基地			68.87		
黄渡基地			8.16		16.40
合计	-	467,006.62	2455.03	465,926.62	1,026.05

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、虹桥基地、黄渡基地，三处物业按服务收费，不按具体面积和单价核算。

为拓展静安北部物业布局，公司正在拓展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提升，公司物业管理收入有望进一步增加。

2、装饰工程业务

表：2017-2019 及 2020 年 1-6 月装饰工程业务经营情况

单位：万元

科目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业收入	15,911.51	46,079.89	58,500.23	39,292.00
营业成本	16,278.72	41,698.80	55,123.36	36,228.92
营业毛利	-367.21	4,381.08	3,376.87	3,063.08
毛利率	-2.31%	9.51%	5.77%	7.80%

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）中华人民共和国住房和城乡建设部于 2018 年 3 月 27 日颁发的《建筑业企业资质证书（副本）》（证书编号为 D131056535），资质类别及等级为建

筑工程施工总承包壹级，有效期至 2021 年 3 月 14 日；（2）上海市住房和城乡建设管理委员会于 2016 年 1 月 27 日颁发的《建筑业企业资质证书》（证书编号为 D231491558），资质类别及等级为市政公用工程施工总承包三级，建筑装饰装修工程专业承包一级，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，输变电工程专业承包三级，有效期至 2021 年 1 月 26 日；（3）《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；（4）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，施工完成后有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。

静安建筑一般业务流程为跟踪潜在项目--组织投标--中标，报建、签合同--确定施工方案--落实施工组织设计--分派确定项目部--现场进行施工--竣工验收--报验，资料归档。

近年来，静安建筑主要承接项目有上海市静安区“美丽家园”全项目修缮、上海哥伦比亚开元医院 5 楼 VIP 病房的装饰项目、上海恒隆“玫瑰凯复原工程”、上海静安区丰盛里 E 幢复建工程、上海四川北路 85 号、上海宁波路 276 号、上海浦江饭店二期、上海中共二大三大局部修缮工程、上海张园 77 号修缮、成都苹果旗舰店装修、上海虹桥航空降噪（二期）项目等工程，项目完成及储备情况良好，经营收入逐年增长，经营利润保持稳定。此外，公司为保障工程质量，制定了完善的工程质量管理体系，上述项目工程中不存在工程质量重大瑕疵及受到行政处罚的情形。

表：2017-2019 及 2020 年 1-6 月静安建筑收入利润概况

单位：亿元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年	2017 年
营业收入	1.55	4.39	5.84	3.84

其中：装饰工程收入	1.53	4.35	5.82	3.79
净利润	-0.14	0.05	0.07	0.01

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 1-6 月，静安建筑前五大供应商主要为上海新静安建筑装饰材料有限公司、上海彩熙实业有限公司等，采购额为 3,210.00 万元，得益于公司装修类业务量的增长，公司装饰工程收入稳步增长，其中 2020 年 1-6 月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 1-6 月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
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		25,721.27	14.39
2020 年 1-6 月	1	上海新静安建筑装饰材料有限公司	1,646.00	23.00
	2	上海彩熙实业有限公司	710.00	9.96
	3	南京强云复合材料造型艺术有限公司	387.00	5.40
	4	上海睿敏实业发展有限公司	280.00	3.90
	5	鑫邦润（天津）装饰材料有限公司	187.00	2.60
	合计		3,210.00	44.86

2017-2019 及 2020 年 1-6 月，装饰工程新签合同金额分别为 1.74 亿元、7.82 亿元、5.85 亿元和 0.33 亿元，新签合同个数分别为 37 个、54 个、80 个和 19 个，当期完成金额分别为 3.90 亿元、6.10 亿元、5.28 亿元和 0.52 亿元，在手未完工合同金额分别为 0.37 亿元、2.09 亿元、1.55 亿元和 1.36 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：2017-2019 年及 2020 年 1-6 月装饰工程合同签订情况

单位：亿元、个

类别	2020 年 1-6 月	2019 年	2018 年	2017 年
新签合同金额	0.33	5.85	7.82	1.74

新签合同个数	19	80	54	37
当期完成金额	0.52	5.28	6.10	3.90
在手未完工合同金额	1.36	1.55	2.09	0.37

表：2020 年 6 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	2020.9.30	605.29	17.27	2020.12.30	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	2020.9.30	186.85	35.68	2020.12.30	是
3	分局刑事侦查支队刑事科学技术研究所装修	上海市公安局普陀分局	上海	3,844.92	2019.11.11	2019.11.13	2020.6.30	1,153.47	30.00	2020.12.30	是
4	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	1,200.00	15.33	2021.3.20	是
5	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	0	0	2021.6.20	是

6	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	61.71	30.00	2020.12.30	是
7	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	0	0	2021.3.20	是
8	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	0	0	2021.3.20	是
合计				17,068.45				3,207.32	18.79		

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：2017-2019 及 2020 年 1-6 月房屋租赁业务经营情况

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业收入	6,702.74	19,660.98	18,568.01	17,358.78
营业成本	5,613.27	12,455.86	12,432.00	11,012.41
营业毛利	1,089.46	7,205.11	6,136.01	6,346.37
毛利率	16.25%	36.65%	33.05%	36.56%

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。

目前，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 2020 年 6 月末，丰盛里南区招商共计 20 家商户，引入诸多知名品牌。吴江路休闲街正在改建，预计年底完成。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，目前公司商业地产运营情况较好。

2017-2019 年及 2020 年 1-6 月，公司实现房屋租赁收入分别为 1.74 亿元、1.86 亿元、1.97 亿元和 0.67 亿元，呈现增长态势，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。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 6 月末，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	2019 年		2020 年 6 月	
			平均租金	出租率	平均租金	出租率
丰盛里	13.55	张园建设	365.58	85.87%	429.67	75.65%
威海路 696、724 号	2.37	静安置业	189.59	100.00%	118.70	100.00%
武宁南路 203 号等项目	5.75	静安置业	83.11	99.61%	19.43	99.61%

表：2017-2019 年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	2020 年 6 月末	2019 年	2018 年	2017 年
丰盛里	出租面积	10,919.69	11,682.57	8,225.84	5,424.25
	租赁收入	806.28	5,125.07	4,016.41	2,753.91
威海路 696.724 号	出租面积	9,780.49	9,780.49	1701.61	1,717.72
	租赁收入	696.57	2,225.10	946.58	995.48
武宁南路 203 号等项目	出租面积	16,409.16	16,409.16	13,858.60	6,974.24
	租赁收入	191.31	1,636.53	1712.29	917.96

收入合计	1,694.16	8,986.70	3,930.35	6,675.28
------	----------	----------	----------	----------

目前，公司拟建的商业地产运营项目有 3 个，分别为（1）张园地区保护性开发建设项目：在保护历史风貌的基础上把张园打造成上海特有的、历史建筑风貌保护活化利用的典范，具体建设方案目前尚在规划中；（2）苏州芦墟项目：占地 640 亩，地处苏州吴江芦墟地区，目前已投入约 1.25 亿元，项目处于长三角一体化发展规划区内，具体建设方案尚在规划中；（3）职工培训中心项目：拥有土地 113 亩，投资约 1 亿元，目前主要经营培训、会议会务、疗休养等为主，因公司处于长三角一体化发展规划区内，现计划进行升级改造，具体建设方案目前尚在规划中。拟建的 3 个项目均为自建项目，目前具体开发计划待定，完工后均用于商业开发运营。

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

4、动迁服务业务

表：2017-2019 及 2020 年 1-6 月动迁服务业务经营情况

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业收入	387.99	15,263.30	13,487.74	16,634.32
营业成本	59.93	5,645.35	1,911.67	2,553.99
营业毛利	328.06	9,617.94	11,576.07	14,080.33
毛利率	84.55%	63.01%	85.83%	84.65%

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

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

第一征收所系根据《上海市静安区人民政府办公室抄告单》（静府办告[2012]34号）和静安置业《关于成立上海市静安区第一房屋征收事务所有限公司的申请》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，但是近年来随着静安区旧区改造工作的继续，公司每年会有一定数量的房屋被列入动迁范围，取得拆迁补偿收入，预计未来几年该收入具有可持续性。

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。

2017-2019 年及 2020 年 1-6 月，公司被动迁数量分别为 31 处、40 处、29 处和 0 处；主动动迁数量为 531 处、0 处、2 处和 1 处；公司被动迁建筑面积分别为 2,388.00 平方米、3,213.00 平方米、2,996.00 平方米和 0.00 平方米；主动动迁建筑面积分别为 26,165.00 平方米、0.00 平方米、124,135.69 平方米和 55,049.09 平方米；公司实现动迁服务收入分别为 1.66 亿元、1.35 亿元、1.53 亿元和 0.04 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。

表：2017-2019 年及 2020 年 1-6 月公司旧区动迁情况

项目名称	2020 年 1-6 月	2019 年	2018 年	2017 年
动迁数量（处）	1	31	40	562
其中：被动迁	0	29	40	31
动迁	1	2	0	531
建筑面积（平方米）	55,049.09	127,131.69	3,213.00	28,553.00
其中：被动迁	0	2,996.00	3,213.00	2,388.00
动迁	55,049.09	124,135.69	-	26,165.00
收入（亿元）	0.04	1.53	1.35	1.66
其中：被动迁	0	1.24	1.20	0.86
动迁	0.04	0.29	0.15	0.80
成本（亿元）	0	0.56	0.19	0.26
其中：被动迁	0	0.30	0.07	0.05
动迁	0	0.26	0.12	0.21
毛利（亿元）	0.04	0.97	1.16	1.40
其中：被动迁	0	0.94	1.13	0.81
动迁	0.04	0.03	0.03	0.59

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较好的支撑。

5、其他业务

2017-2019 年度及 2020 年 1-6 月，公司分别实现其他业务收入 4,797.54 万元、8,200.85 万、5,266.82 万元和 13,667.45 万元，营业收入占比分别为 5.14%、7.14%、5.18%和 31.39%，毛利率分别为 52.81%、69.34%、55.57%和 77.42%，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：2017-2019 年及 2020 年 1-6 月公司其他业务收入情况

单位：亿元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年	2018 年	2017 年
广告业务收入	0.01	0.02	0.01	0.09
建筑材料销售收入	0.01	0.23	0.22	0.18
房产销售收入	0.25	0.01	0.37	0.00
酒店餐饮收入	0.02	0.10	0.11	0.11
委托贷款利息收入	0.03	0.06	0.06	0.07
其他收入	1.05	0.11	0.05	0.03
合计	1.37	0.53	0.82	0.48

(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。2017-2019 年及 2020 年 1-6 月，公司实现广告业务收入分别为 0.09 亿元、0.01 亿元、0.02 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。2017-2019 年及 2020 年 1-6 月，公司实现建筑材料销售业务收入分别为 0.18 亿元、0.22 亿元、0.23 亿元和 0.01 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，建筑装潢材料。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。公司存量房销售业务收入 2018 年-2019 年及 2020 年 1-6 月分别为 0.37 亿元、0.01 亿元、0.25 亿元，2017 年未发生本业务。

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。2017-2019 年及 2020 年 1-6 月，公司实现酒店餐饮收入分别为 0.11 亿元、0.11 亿元、0.1 亿元和 0.02 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：2017-2019 及 2020 年 1-6 月公司酒店餐饮概况

单位：亿元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年	2018 年	2017 年
客房收入	0.01	0.04	0.04	0.04
餐饮收入	0.01	0.04	0.05	0.05
其他收入	-	0.01	0.02	0.02
收入合计	0.02	0.09	0.11	0.11
入住率	25.00%	45.00%	55.00%	56.00%

（5）委托贷款利息

公司委托贷款利息收入主要来源于上海锦迪城市建设开发有限公司，2017-2019 年及 2020 年 1-6 月，公司实现委托贷款利息收入分别为 0.07 亿元、0.06 亿元、0.06 亿元和 0.03 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。项目周期均为 10 年，开发完成后，公司可获得收入包括劳务代建收入，也共享开发后的休闲街以及商业体等商业价值。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以及公司对外融资。截至 2020 年 6 月末，42 号地块规划征地范围内的代建业务已经基本完成，剩余善后工作所需的资金由建设单位提供，不需要公司垫付。

账务处理方面，静安地铁在建设实施过程中自筹资金进行建设，并将相应的支出计入开发成本，收到静安区属部门拨付相应款项（除贷款贴息外）后冲减开发成本。截至 2020 年 6 月末，公司代建业务已累计投入 34.16 亿元，已冲减开发成本 34.16 亿元。

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。

（四）发行人所在行业状况

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。

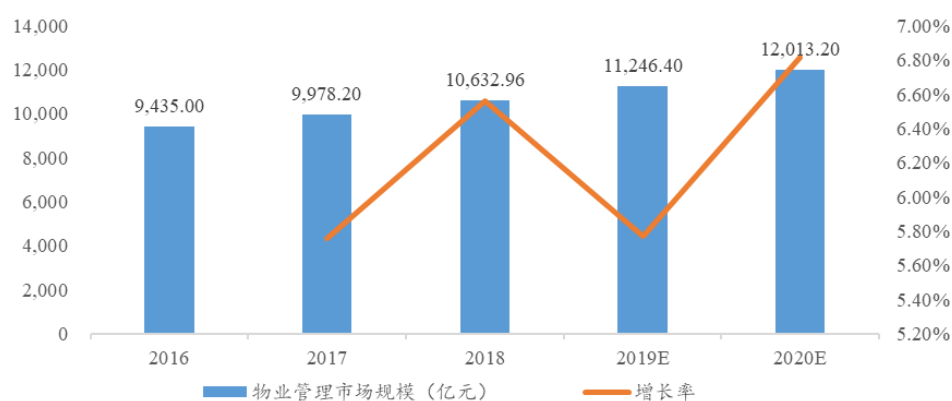
我国的物业管理行业始于 20 世纪 80 年代，1981 年成立的深圳市物业管理公司标志着我国物业管理行业的诞生。早期的物业管理行业衍生于房地产开发行业，物业管理企业一般依托集团内房地产开发商，单纯为地产商提供后续的管理服务。伴随着改革开放不断深入，历经 30 余年的物业管理行业发展已初步形成独立的公司化运作和品牌化管理以及新商业模式不断探索的阶段。

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，随着部分地方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。

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。

（五）发行人竞争地位、经营方针及战略

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。

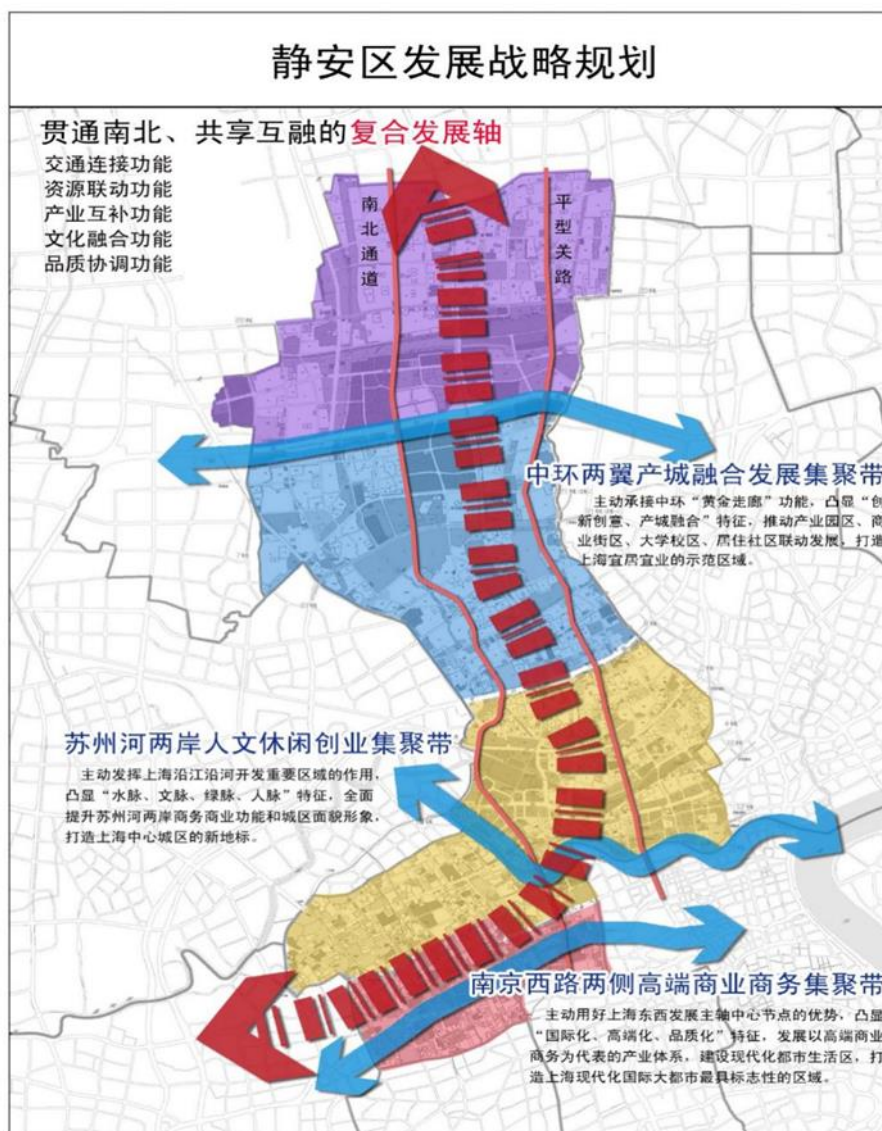
近年来，静安区经济实力不断增强。2016~2018 年，静安区分别实现地区生产总值 1,649.72 亿元、1,703.68 亿元和 1,833.27 亿元，按可比价格计算，分别增长 8.7%、7.00%和 6.90%；2018 年，静安区第三产业增加值为 1,728.23 亿元，同比增长 7.50%，占地区生产总值的比重为 94.3%。

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。截至目前已管理 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 2020 年 6 月末，公司从国内各家银行获得的综合授信额度为 24.43 亿元，已使用授信额度为 15.21 亿元，剩余未使用额度为 9.22 亿元，授信额度较为充裕。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。

八、发行人治理结构和组织结构情况

（一）发行人的法人治理结构

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

1、出资人

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

（1）审议批准公司的经营方针和年度投资计划；

（2）任免非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬及奖惩事项；任免公司董事长、监事会主席、总会计师，监督董事会、监事会行使

职权；提名公司总经理和高级管理人员；

（3）审议批准董事会报告；

（4）审议批准监事会报告；

（5）审议批准公司的年度预算方案、决算方案；

（6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

（7）决定公司的增加或者减少注册资本；

（8）决定发行公司债券或其他具有债券性质的证券；

（9）决定公司出资转让、合并、分立、变更公司形式、解散和清算事宜；

（10）制定和修改公司章程；

（11）按照静安区国资委的规范性文件的规定进行审议审批投资项目、融资担保、对外借款、产权管理事项；

（12）批准董事会提交的公司内部改革重组、股份制改造方案、重要子公司重大事项；

（13）批准董事会提交的公司本部薪酬总额方案；

（14）批准董事会提交的公司本部内部机构设置和人员编制方案；

（15）决定聘任或解聘会计师事务所范围，必要时决定对公司重要经济活动和重大财务事项进行审计；

（16）重大会计政策和会计估计变更方案；

（17）公司章程其他条款规定应当由出资人行使的职权。

2、董事会

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

（1）向出资人报告工作；

- (2) 执行出资人的决定；
- (3) 制订公司年度财务预算方案、决算方案；
- (4) 制订公司经营方针和投资计划；
- (5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (6) 确定经授权应由董事会决定的对外投资、对外担保、对外借款、产权转让、资产处置、企业改制及融资事项；
- (7) 确定对公司所投资企业重大事项的管理原则；
- (8) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券或其他证券的方案；制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；
- (9) 决定公司内部管理机构的设置；
- (10) 决定聘任或者解聘公司总经理及其报酬事项，并根据总经理的提名决定聘任或者解聘公司经理层成员及其报酬事项，加强对经理层的管理和监督，并对经理层成员进行检查和考核；
- (11) 制定公司的基本管理制度以及董事会认为必要的其他规章制度；
- (12) 出资人依据公司章程及静安区国资委其他规范性文件授予的职权；
- (13) 董事会决定公司重大问题，应事先听取党委的意见。重大问题具体事项按照公司董事会“三重一大”事项集体决策制度中的内容；
- (14) 公司章程其他条款规定的职权。

3、党组织

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

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

4、监事会

公司设监事会，由 5 名监事组成，其中监事会主席 1 名，职工监事 2 名，外部监事 2 名。监事由出资人委派，但职工监事由公司职工代表大会选举产生。在监事会人数不足章程规定的情况下，已经委派或选举产生的监事会主席、监事单独或共同行使本节规定的监事会职权。监事任期每届三年。监事会设监事会主席一名，由出资人在监事中指定。监事会依法行使检查公司财务、监督企业重大决策和关键环节以及董事会、经理层履职情况等职权，监事会行使以下职权：

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

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

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

（4）监督公司内部控制制度、风险防范体系、产权监督网络的建设及运行情况；

（5）对董事、经理层成员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者出资人决定的董事、经理层成员提出惩处和罢免的建议；

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

（7）提请召开董事会会议；

（8）向出资人报告其认为出资人有必要知晓的事项；

（9）法律、法规、公司章程规定及出资人交办的其他事项。

5、经理层

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

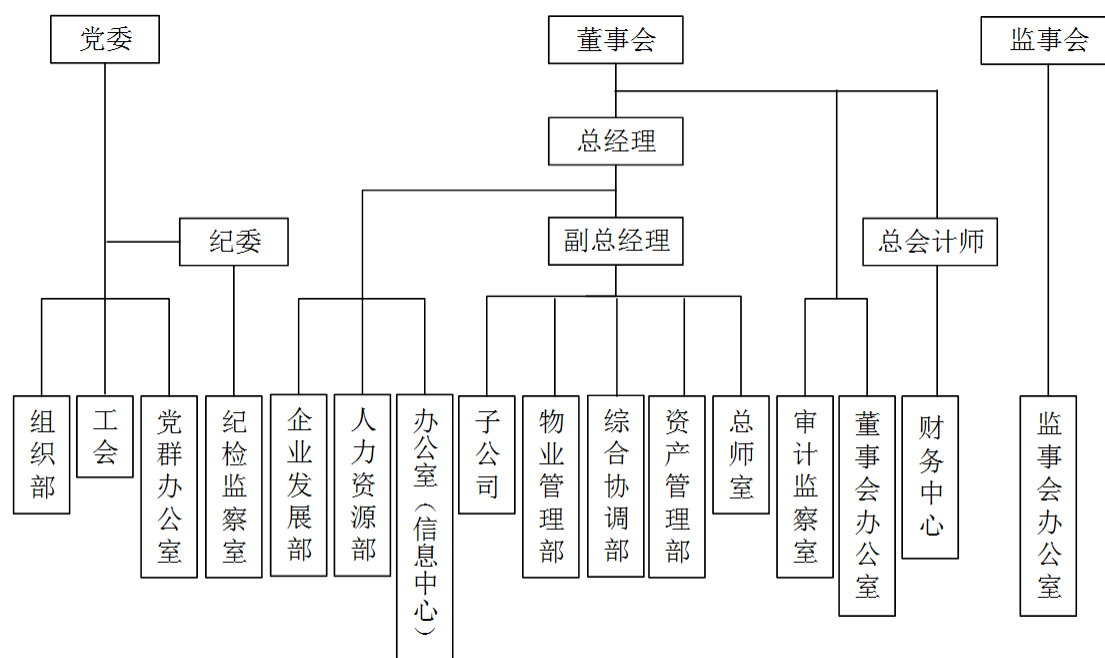
- (1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
- (2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (3) 拟订公司内部管理机构设置方案；
- (4) 拟订公司的基本管理制度；
- (5) 制定公司基本管理制度之外的其他规章制度，制定公司基本管理制度的实施细则；
- (6) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；
- (7) 决定公司员工的工资、福利、奖惩、录用和辞退；
- (8) 在法律法规及公司章程规定的以及董事会授权的范围内代表公司对外处理日常经营中的事务；
- (9) 董事会授予的其他职权；
- (10) 总经理决定公司相关重大问题，应事先听取党委的意见。重大问题具体事项按照公司经理层“三重一大”事项集体决策制度中的内容。

6、总会计师

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

- (1) 参与企业决策，对企业重大经营活动的方案制定、执行及过程进行财务管控和监督；
- (2) 对受派企业财务活动和会计活动涉及的有关重大事项实行联签制度；
- (3) 负责财金业务管理；
- (4) 协助组织内部控制机制建设；
- (5) 负责财会人员队伍建设；
- (6) 及时报告重要经营事项；
- (7) 区国资委及董事会赋予的其他职责及交办的专项任务。

(二) 发行人的组织架构图



图：发行人的组织架构图

（三）发行人主要部门职责

1、办公室（信息中心）

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

2、财务中心

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

各项统计工作等。负责资金管理：对集团资金进行统筹规划管理，为集团发展提供投资、筹资、融资决策依据；整合集团资金资源，优化管理；统一规范资金运营体系，提升资金运营效率和效益；完善资金监管体系，强化终端资金管理，提高资金安全管理质量，降低资金风险。

3、人力资源部

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

4、企业发展部

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

5、总师室

服务、指导集团下属企业（建筑装饰、建筑设计、物业管理、房产开发、旅游度假、中介置换、动拆迁等公司）的技术工作。对集团工程项目进行降低工程

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

6、资产管理部

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

7、综合协调部

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

8、物业管理部

负责完成集团下达的各项政府实事指标。负责旧住宅小区物业标准化管理工

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

九、相关机构、人员违法违规情况

（一）发行人最近三年及一期内是否存在重大违法违规及受处罚的情况

最近三年及一期，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及一期内是否存在重大违法违规及受处罚的情况

最近三年及一期，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及一期内是否存在重大违法违规及受处罚的情况

最近三年及一期，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。

十、发行人独立性情况

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。

（一）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。

（二）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。

（三）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。

（四）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。

（五）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。

十一、关联交易情况

（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（一）发行人控股子公司概况”。

3、参股公司的情况

发行人控股子公司情况参见本募集说明书“第五节（二）发行人参股公司

概况”。

4、其他关联方

表：截至 2019 年末发行人其他关联方情况

关联方名称	关联方关系
长江国际拍卖有限公司	联营企业
上海静安盛达投资有限公司	联营企业
上海中豪置业有限公司	合营企业
上海欣荣置业有限公司	联营企业
上海安垵第投资管理有限公司	合营企业
上海斯海电子有限公司	联营企业
无锡常嘉房地产开发有限公司	联营企业
上海达安锦晖企业发展有限公司	联营企业
上海君颐置业有限公司	联营企业

（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 2019 年末公司关联方资金拆借余额

单位：万元

项目名称	关联方	2019 年末余额
委托贷款	无锡常嘉房地产开发有限公司	9,642.00

表：截至 2019 年末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	599.57

（2）关联方应收项目

表：截至 2019 年末公司关联方应收款项余额

单位：万元

项目名称	关联方	2019 年末余额	2018 年末余额
其他应收款	上海静安盛达投资有限公司	0.00	70.80

表：截至 2019 年末公司关联方往来款交易额

单位：万元

项目名称	关联方	2019 年末发生额
其他应收款	上海静安盛达投资有限公司	70.80

十二、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 2020 年 6 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。

十三、发行人内部管理制度建立及运行情况

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：

（一）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。

（二）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。

（三）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。

（四）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。

（五）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。

（六）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。

（七）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。

（八）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。

（九）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。

（十）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。

（十一）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。

十四、发行人信息披露及投资者关系管理的相关制度安排

（一）信息披露制度安排

1、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；

2、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。

3、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。

4、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）投资者关系管理制度安排

负责投资者关系管理工作人员，联系方式如下：

联系人：【】

地址：【】

电话：【】

邮箱：【】

第四节 财务会计信息

发行人 2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年半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 2017 年度、2018 年度和 2019 年度的合并报表及母公司会计报表进行了审计，其中 2017 年度为模拟合并财务报表，并出具了编号为 CAC 证专字[2018]0339 号、CAC 证专字[2019]0318 号和 CAC 证专字[2020]0304 号的标准无保留意见的审计报告。

2017 年度模拟合并财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》和各项具体会计准则、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（以下合称“企业会计准则”）编制。该模拟财务报表假设在 2015 年 1 月 1 日锦迪公司 70%的股权无偿划入公司，即锦迪公司从 2015 年 1 月 1 日起纳入合并范围，划入时点锦迪公司 70%的所有者权益计入合并报表的资本公积。

除非特别说明，本募集说明书摘要所涉及的实际报表口径的财务数据均引自公司经审计的 2017 年、2018 年、2019 年财务报告以及 2020 年半年度未经审计的财务报表。

重大会计政策变更：财政部于 2017 年 4 月及 5 月分别颁布了《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》（以下简称“准则 42 号”）和修订的《企业会计准则第 16 号——政府补助》（以下简称“准则 16 号（2017）”），其中准则 42 号自 2017 年 5 月 28 日起施行；准则 16 号（2017）自 2017 年 6 月 12 日起施行；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。同时废止了 2017 年 12 月 25 日发布的《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2017〕30 号），本公司财务报表比较期间数据已按上述规定列报；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）”）。本公司于 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。

本章节中，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。

一、发行人最近三年及一期合并报表范围的变化

本节所指合并报表范围的变化是指发行人最近三年及一期报表合并范围的变化。

（一）合并报表范围

截至 2020 年 6 月 30 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 2020 年 6 月 30 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	房产开发	8000.00	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
上海翁龄旺山珍酒家	3	上海静安区	饭店经营	80.00	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	2000.00	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	2000.00	100.00	100.00
苏州国际丽都置业有限公司	3	苏州吴江区	房产开发	2000.00	91.60	91.60
上海沪中花苑房产有限公司	3	上海静安区	房产开发	720.00	100.00	100.00
上海静安置业股份有限公司	2	上海静安区	房产开发	3000.00	80.33	80.33
上海创家房屋拆迁有限公司	2	上海静安区	房屋拆迁	1000.00	100.00	100.00
上海市静安房产市场	2	上海静安区	房产出租	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	1000.00	100.00	100.00
上海浩安危旧房开发经营公司	2	上海静安区	房屋出租	500.00	100.00	100.00
上海静安地铁投资有限公司	2	上海静安区	土地开发	40000.00	100.00	100.00
上海张园建设投资有限公司	3	上海静安区	房产开发	50000.00	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	1000.00	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

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	房屋出租	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	5000.00	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	118.5.00	100.00	100.00
上海兴安置业发展有限公司	3	上海静安区	房产开发	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	2000.00	100.00	100.00
上海静安不锈钢材料有限公司	3	上海静安区	建材	200.00	52.50	52.50
上海静安置业设计有限公司	2	上海静安区	建筑设计	258.00	100.00	100.00
上海市静安第一房屋征收服务事务有限公司	2	上海静安区	动迁服务	1000.00	100.00	100.00
上海市静安置业进修学校	2	上海静安区	教育培训	30.00	100.00	100.00
上海锦迪城市建设开发有限公司	2	上海静安区	房产开发	5000.00	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	房屋租赁	50.00	100.00	100.00
上海京兆置业有限公司	3	上海浦东新区	房产开发	1000.00	100.00	100.00
上海磐怡科技有限公司	2	上海静安区	软件科技	1000.00	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	100000.00	100.00	100.00

（二）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 2017 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 2018 年合并报表范围的变化

序号	增加公司	变动原因
1	上海磐怡科技有限公司	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

序号	增加公司	变动原因
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
1	上海德义房屋维修有限公司	已注销
2	上海南泰建筑装饰工程有限公司	已注销

表：发行人 2020 年 1-6 月合并报表范围的变化

序号	增加公司	变动原因
-	无变化	-
序号	减少公司	变动原因
1	上海万良商行	已注销

二、最近三年及一期的财务报表

（一）合并财务报表

公司 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 6 月 30 日的合并资产负债表，以及 2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-6 月合并利润表、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合并资产负债表

单位：万元

项目	2020 年 6 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
流动资产：				
货币资金	138,714.80	165,691.76	194,442.47	161,783.79
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	5,882.44	6,854.52	8,502.59	3,098.60
预付款项	2,472.70	2,189.10	158.15	419.35
其他应收款	85,263.06	76,876.08	6,104.73	8,268.43
存货	34,468.31	166,706.64	159,277.53	161,896.61
持有待售资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	11,642.00

其他流动资产	86,509.85	21,089.98	1,798.02	51.16
流动资产合计	353,311.17	439,408.09	370,283.49	347,159.93
非流动资产：	-	-	-	-
可供出售金融资产	26,271.47	24,966.38	24,666.46	28,141.99
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	5,871.69	5,732.85	5,588.49	7,518.57
投资性房地产	237,744.07	241,765.73	227,094.74	230,708.54
固定资产	33,102.96	33,685.55	34,857.09	37,766.01
在建工程	13,438.90	9,021.93	27,848.79	23,959.47
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	920.83	948.33	1,604.05	1,630.55
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	12,910.59	14,017.11	15,007.41	13,165.12
递延所得税资产	6,603.18	6,603.18	2,259.11	2,278.18
其他非流动资产	17,952.52	9,642.00	9,642.00	-
非流动资产合计	354,816.22	346,383.06	348,568.13	345,168.42
资产总计	708,127.39	785,791.15	718,851.62	692,328.35
流动负债：				
短期借款	23,800.00	26,000.00	55,000.00	63,000.00
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	2,933.33	2,949.27	4,445.84	3,895.63
预收款项	16,353.66	18,384.85	26,961.90	26,195.07
应付职工薪酬	614.05	705.55	310.58	253.14
应交税费	6,367.03	7,351.01	6,977.14	4,668.80
其他应付款	165,451.06	238,642.71	223,483.52	255,898.92
持有待售负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	5,073.50	5,004.65	4,116.49	700.00
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	220,592.63	299,038.04	321,295.47	354,611.56
非流动负债：				
长期借款	57,049.92	58,405.52	102,548.33	43,831.30
应付债券	79,932.59	79,923.50	-	-
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
长期应付款	828.05	847.49	851.61	774.34
预计负债	-	-	-	-
递延收益	47,696.21	47,696.21	-	-

递延所得税负债	932.55	606.28	531.3	1,307.46
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	186,439.33	187,479.01	103,931.24	45,913.11
负债合计	407,031.95	486,517.04	425,226.71	400,524.67
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	70,151.46	64,661.53
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	-787.30	-1,472.47	-1,629.93	429.83
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	34,822.14	34,987.42	30,989.67	32,900.30
归属于母公司股东权益合计	267,595.88	267,075.99	263,000.28	261,480.75
少数股东权益	33,499.56	32,198.12	30,624.63	30,322.93
股东权益合计	301,095.43	299,274.10	293,624.91	291,803.68
负债和股东权益总计	708,127.39	785,791.15	718,851.62	692,328.35

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	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业收入	43,535.06	101,597.52	114,857.69	93,301.64
二、减：营业成本	30,147.06	75,485.59	85,186.97	65,223.42
税金及附加	1,154.51	2,578.40	1,945.20	2,003.51
销售费用	159.54	570.45	554.26	632.18
管理费用	9,243.25	22,589.78	20,959.41	21,304.16
研发费用	-	-	-	-
财务费用	2,241.80	4,157.29	3,768.93	1,692.95
其中：利息费用	3,704.02	7,718.02	5,085.80	3,771.01
利息收入	1,554.58	3,591.13	1,394.07	2,119.18
加：其他收益	75.74	242.72	230.89	39.00
投资收益	139.97	1,371.81	1,252.06	1,306.67
公允价值变动收益	-	-	-	-
资产减值损失		228.03	-428.81	-5.45
资产处置收益		10.58	595.95	-296.41
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	804.59	-1,930.85	4,093.02	3,489.21
加：营业外收入	3,534.81	7,866.00	8,684.93	7,830.64

减：营业外支出	336.57	239.66	521.89	94.76
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	4,002.82	5,695.49	12,256.06	11,225.10
减：所得税费用	3,066.92	-734.65	5,516.54	5,057.23
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	935.90	6,430.15	6,739.52	6,167.86
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	935.90	6,430.15	6,739.52	6,167.86
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	-165.28	4,907.92	4,993.92	4,270.07
少数股东损益	1,101.18	1,522.22	1,745.60	1,897.79
六、其他综合收益的税后净额	978.81	224.94	-2,328.47	-5,112.92
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	685.17	157.46	-1,629.93	-3,579.05
（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	685.17	157.46	-1,629.93	-3,579.05
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	293.64	67.48	-698.54	-1,533.88
七、综合收益总额	1,914.71	6,655.09	4,411.05	1,054.94
归属于母公司所有者的综合收益总额	519.89	5,065.38	3,363.99	691.02
归属于少数股东的综合收益总额	1,394.82	1,589.71	1,047.06	363.92

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	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	30,987.22	96,560.55	119,806.91	108,271.07
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	78,668.99	74,952.48	22,686.90	11,038.03
经营活动现金流入小计	109,656.21	171,513.03	142,493.80	119,309.10
购买商品、接受劳务支付的现金	19,617.86	74,165.55	76,933.96	52,943.18
支付给职工以及为职工支付的现金	10,525.97	24,281.17	21,206.71	22,187.92
支付的各种税费	13,854.37	7,978.23	8,765.49	7,685.29
支付其他与经营活动有关的现金	18,380.67	73,472.52	45,881.05	19,874.32
经营活动现金流出小计	62,378.87	179,897.47	152,787.21	102,690.70
经营活动产生的现金流量净额	47,277.34	-8,384.45	-10,293.41	16,618.40
二、投资活动产生的现金流量：	-	-	-	-
收回投资所收到的现金	-	-	607.87	1,773.12
取得投资收益收到的现金	1.12	1,227.46	2,877.23	838.56
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,465.42	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		-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	-	-
投资活动现金流入小计	1,466.54	2,333.25	4,687.62	2,611.68
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,461.95	4,588.58	8,736.30	27,409.57
投资支付的现金	-	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	2,611.68
支付其他与投资活动有关的现金	10,000.00	-	-	-
投资活动现金流出小计	14,461.95	4,684.32	8,814.93	27,409.57
投资活动产生的现金流量净额	-12,995.41	-2,351.07	-4,127.31	-24,797.89
三、筹资活动产生的现金流量：	-	-	-	-
吸收投资收到的现金	-	-	400.00	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	400.00	-
取得借款收到的现金	2,800.00	40,000.00	162,000.00	80,000.00
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	135.43	5,400.00	-	-
筹资活动现金流入小计	2,935.43	125,400.00	162,400.00	80,000.00
偿还债务支付的现金	6,286.75	112,254.65	107,866.49	78,340.50
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,245.60	8,082.23	7,226.50	11,308.24
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	75.42	-	812.92	4,772.34
支付其他与筹资活动有关的现金	50.60	5,606.34	350.00	28.62

筹资活动现金流出小计	8,582.95	125,943.22	115,442.99	89,677.36
筹资活动产生的现金流量净额	-5,647.52	-543.22	46,957.01	-9,677.36
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	28,634.41	-11,278.74	32,536.29	-17,856.85
加：期初现金及现金等价物余额	182,847.81	194,126.55	161,590.26	179,447.11
六、期末现金及现金等价物余额	211,482.22	182,847.81	194,126.55	161,590.26

（二）母公司财务报表

公司 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 6 月 30 日的母公司资产负债表，以及 2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-6 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母公司资产负债表

单位：万元

项目	2020 年 6 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
流动资产：				
货币资金	25,753.45	28,434.89	70,950.43	9,681.55
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	-	-	-	-
预付款项	505.73	781.68	86.41	-
其他应收款	33,610.43	107,311.26	18,843.47	28,950.81
存货	571.02	571.02	606.76	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	79,697.29	11,232.18	1,206.26	-
流动资产合计	140,137.92	148,331.04	126,693.33	39,239.13
非流动资产：	-	-	-	-
可供出售金融资产	1.00	1.00	1	151
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	195,710.71	195,584.21	95,228.15	48,142.74
投资性房地产	91,322.69	93,339.91	75,040.94	76,637.74
固定资产	16,121.34	16,146.95	16,597.50	16,931.77
在建工程	-	-	22,240.54	21,104.47
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	113.91	126.34	37.1	28.82

开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	11,377.67	12,341.93	13,014.94	13,114.08
递延所得税资产	6,123.48	6,123.48	1,788.13	1,788.13
其他非流动资产	8,310.52	-	-	35,000.00
非流动资产合计	329,081.32	323,663.83	223,948.30	212,898.75
资产总计	469,219.25	471,994.87	350,641.63	252,137.88
流动负债：		-	-	-
短期借款	23,800.00	26,000.00	45,000.00	58,000.00
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	-	-	2,030.80	-
预收款项	-	418.97	418.97	376.05
应付职工薪酬	230.42	416.04	-	-
应交税费	12.97	49.77	254.05	-1,193.96
其他应付款	159,562.23	154,437.01	134,631.74	70,348.93
持有待售负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	2,573.50	2,504.65	2,616.49	-
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	186,179.12	183,826.44	184,952.05	127,531.02
非流动负债：		-	-	-
长期借款	17,699.92	19,055.52	26,048.33	31,231.30
应付债券	79,932.59	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	47,696.21	-	-
递延所得税负债	-	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	145,328.72	146,675.24	26,048.33	31,231.30
负债合计	331,507.84	330,501.67	211,000.38	158,762.32
股东权益：		-	-	-
股本	158,899.00	158,899.00	158,899.00	158,899.00
其他权益工具	-	-	-	-
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
资本公积	55,118.86	55,118.86	55,118.86	8,983.08
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	-80,896.54	-77,114.75	-78,966.70	-79,096.62
股东权益合计	137,711.41	141,493.20	139,641.25	93,375.55
负债和股东权益总计	469,219.25	471,994.87	350,641.63	252,137.88

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	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业收入	4,577.79	15,374.44	11,595.82	12,516.16
二、减：营业成本	4,386.91	10,707.46	7,785.70	9,372.41
税金及附加	294.03	531.42	415.68	429.59
销售费用	-	-	-	-
管理费用	2,156.15	5,019.35	3,817.03	3,442.08
研发费用	-	-	-	-
财务费用	1,805.08	4,919.96	3,740.24	3,944.90
其中：利息费用	2,661.61	7,036.45	3,957.54	-
利息收入	928.71	2,119.17	228.38	-
加：其他收益	-	156.00	120.00	-
投资收益	393.11	4,138.25	5,530.40	5,080.34
公允价值变动收益	-	-	-	-
资产减值损失	-	-19.33	-	276.84
资产处置收益	-	-	57.99	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-3,671.27	-1,573.23	1,545.56	130.68
加：营业外收入	-	65.60	55.62	0.45
减：营业外支出	110.52	110.00	12.87	6.68
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-3,781.79	-1,573.23	1,588.31	124.44
减：所得税费用	-	-4,335.35	-	-
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-3,781.79	2,762.11	1,588.31	124.44
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	-3,781.79	2,762.11	1,588.31	124.44
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	-3,781.79	2,762.11	1,588.31	124.44
少数股东损益		-	-	-
六、其他综合收益的税后净额		-	-	-
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-	-	-
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		-	-	-

1、重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动		-	-	-
2、权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中所享有的份额		-	-	-
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		-	-	-
1、权益法下被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		-	-	-
2、可供出售金融资产公允价值变动损益		-	-	-
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		-	-	-
4、现金流量套期损益的有效部分		-	-	-
5、外币财务报表折算差额		-	-	-
6、其他		-	-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-	-	-
七、综合收益总额	-3,781.79	2,762.11	1,588.31	124.44
归属于母公司所有者的综合收益总额	-3,781.79	2,762.11	1,588.31	124.44
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	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	4,399.02	10,212.35	12,145.84	11,195.30
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	83,685.78	253,852.38	122,270.20	58,313.97
经营活动现金流入小计	88,084.79	264,064.73	134,416.04	69,509.27
购买商品、接受劳务支付的现金	1,180.86	6,357.95	3,473.27	5,099.12
支付给职工以及为职工支付的现金	1,762.81	3,314.05	2,790.07	2,759.81
支付的各种税费	8,627.77	893.79	431.81	254.51
支付其他与经营活动有关的现金	6,085.20	234,456.65	48,493.88	64,957.52
经营活动现金流出小计	17,656.65	245,022.43	55,189.03	73,070.97
经营活动产生的现金流量净额	70,428.14	19,042.30	79,227.01	-3,561.70
二、投资活动产生的现金流量：	-	-	-	
收回投资所收到的现金	-	-	-	35,000.00
取得投资收益收到的现金	266.62	3,754.53	5,330.77	7,306.44
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	1.80
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	-	-	-	-

投资活动现金流入小计	266.62	3,754.53	5,550.81	42,308.24
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	6.87	2,098.99	1,926.52	22,709.84
投资支付的现金	-	100,000.00	600.00	35,000.00
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	10,000.00	-	-	-
投资活动现金流出小计	10,006.87	102,098.99	2,526.52	57,709.84
投资活动产生的现金流量净额	-9,740.25	-98,344.46	3,024.29	-15,401.60
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	2,800.00	36,000.00	69,000.00	75,000.00
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	-	200.00
筹资活动现金流入小计	2,800.00	121,400.00	69,000.00	75,200.00
偿还债务支付的现金	6,286.75	62,104.65	84,566.49	37,240.50
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,047.15	7,028.73	5,415.94	5,452.72
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	50.60	5,606.34	-	14,000.00
筹资活动现金流出小计	7,384.50	74,739.72	89,982.42	56,693.22
筹资活动产生的现金流量净额	-4,584.50	46,660.28	-20,982.42	18,506.78
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	56,103.39	-32,641.88	61,268.88	-456.52
加：期初现金及现金等价物余额	38,308.55	70,950.43	9,681.55	10,138.07
六、期末现金及现金等价物余额	94,411.94	38,308.55	70,950.43	9,681.55

三、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 2020 年 6 月 30 日；
- 2、假设本次债券的募集资金净额为 15 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 15 亿元计入 2020 年 6 月 30 日的资产负债表，其中 13 亿元用于偿还有息债务，2 亿元用于补充流动资金；
- 4、假设本次债券于 2020 年 6 月 30 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	2020 年 6 月末 (发行前)	2020 年 6 月末 (发行后)	模拟变动额
资产总计	708,127.39	728,127.39	20,000.00
负债总计	407,031.95	427,031.95	20,000.00
资产负债率 (%)	57.48	58.65	1.17

四、资产抵押、质押、其他被限制处置事项

截至 2020 年 6 月 30 日，公司所有权和使用权受到限制的资产总计 16.50 亿元，占 2020 年 6 月末净资产比例为 54.79%，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	932.58	保函保证金、固定资产贷款专户、保证金账户
应收账款	66.49	银行贷款质押
投资性房地产	163,959.09	银行贷款抵押
合计	164,958.16	-

截至 2020 年 6 月末资产抵押情况明细表

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 2020 年 6 月 30 日账面价值
抵押资产				
上海市威海路 696 号 1-11 幢、13-15 幢；威海路 696、724 号全幢房产	沪房地静字（2012）第 000441 号《上海市房地产权证》 沪房地静字（2012）第 000442 号《上海市房地产权证》	浙商银行股份有限公司上海分行	上海静安置业（集团）有限公司	20,691.54
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	20,576.85
上海市茂名北路 181 号 1 层等房产	沪（2017）静字不动产权第 020955 号《中华人民共和国不动产权证书》	中国工商银行股份有限公司上海市静安支行	上海张园建设投资有限公司	122,690.70
其他货币资金				
其他货币资金	保函保证金	/	/	932.58
应收账款				

应收账款	张园丰盛里（上海市茂名北路 181 号 1 层等）自 2018 年 10 月 26 日至 2033 年 10 月 25 日止的应收账款	中国工商银行股份有限公司上海市静安支行	上海张园建设投资有限公司 上海张园物业管理有限公司	66.49
------	---	---------------------	------------------------------	-------

五、其他重要事项

（一）资产负债表日后事项

公司无需要披露的资产负债表日后事项。

（二）或有事项

1、对内对外担保情况

截至 2020 年 6 月末，发行人无对外及对内担保。

（三）其他重要事项

1、未决诉讼、仲裁

（1）截至 2020 年 6 月 30 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。

（2）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，该单位均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。

（3）发行人合并范围内控股子公司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因被吊销营业执照事宜分别于 2019 年 11 月和 2019 年 12 月完成注销登记手续，故前述公司因被吊销营业执照而注销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。

截至 2020 年 6 月 30 日，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 2020 年 6 月 30 日合并口径净资产（未经审计）

的 1%以上的未决重大诉讼或仲裁或重大行政处罚事项。

第五节 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 15 亿元（含 15 亿元）的公司债券。根据发行人的财务状况和资金需求情况，本次债券募集资金扣除发行费用后，用于偿还公司债务及补充营运资金。

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，并承诺加强本次债券募集资金管理，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；承诺本次债券不涉及新增地方政府债务；承诺本次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、 募集资金用途及使用计划

本次发行公司债券募集资金不超过 15 亿元（含 15 亿元），发行人拟使用不超过 12 亿元（含 12 亿元）用于偿还公司债务，不超过 3 亿元（含 3 亿元）用于补充营运资金。因本次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，对本次公司债券募集资金具体用于偿还公司债务及补充营运资金的比例进行适当的调整（可全部用于偿还公司债务或全部用于补充营运资金），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次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。

（一）偿还公司债务

发行人拟使用不超过 12 亿元（含 12 亿元）用于偿还公司债务，因本次债券的发行时间尚存在一定不确定性，待本次债券发行完毕，募集资金到账后，本公司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本息的具体事宜，同时偿还的有息债务本息不局限于以上列明的债务，具体偿还的债务明细将通过公告予以明确。

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。

（二）补充流动资金

发行人拟使用本次债券募集资金中不超过 3 亿元（含 3 亿元）用于补充公司日常生产经营所需流动资金，且不用于新股配售、申购，或用于股票及其衍生品种、可转换公司债券等的交易及其他非生产性支出。根据公司财务状况和资金使用需求，公司未来可能调整部分流动资金用于偿还有息债务。

三、募集资金专项账户管理安排

发行人将在【】开立募集资金专用账户，专门用以本次债券募集资金的接收、存储、划转。发行人将按照合有关法律、行政法规和规范性文件的规定及中国证监会批复文件中明确的用途使用债券募集资金。

四、募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）平稳资产负债率，降低短期偿债压力

本次募集资金主要用于偿还公司存量债务，少量用于补充流动资金。以 2020 年 6 月 30 日为基准日，本次债券发行后，公司的资产负债率由 57.48%提升至 58.65%，资产负债率水平处于合理水平。此外，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。

本次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	353,311.17	373,311.17	20,000.00
非流动资产合计	354,816.22	354,816.22	0.00
资产总计	708,127.39	728,127.39	20,000.00
流动负债合计	220,592.63	220,592.63	0.00
非流动负债合计	186,439.33	206,439.33	20,000.00
负债总计	407,031.95	427,031.95	20,000.00
资产负债率	57.48%	58.65%	1.17%
流动比率（倍）	1.60	1.69	0.09
速动比率（倍）	1.45	1.54	0.09

（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。

第六节 备查文件

一、备查文件目录

除本募集说明书摘要披露资料外，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 2017 年经审计的模拟备考财务报告和审计报告，2017、2018、2019 年经审计的财务报告和审计报告及 2020 年 1-6 月未经审计的财务报表；

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

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

(本页无正文，为《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）募集说明书摘要》的盖章页）



2020 年 11 月 10 日