2022年第二期上海地产(集团)有限公司公司债券募集说明书摘要

发 行 人:上海地产(集团)有限公司
牵头主承销商:国泰君安证券股份有限公司
联席主承销商:海通证券股份有限公司 东方证券承销保荐有限公司
(本公告请见中国经济导报网http://www.ceh.com.cn/债券公告频道)

声明及提示

一、发行人及其全体董事、监事、高级管理或履行同等职责的人员声明

发行人已批准本期债券募集说明书,发行人领导成员承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

发行人将及时、公平地履行信息披露义务,企业及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员将保证募集说明书及其摘要信息披露的真实、准确、完整,不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。发行人全体董事、监事和高级管理人员或履行同等职责的人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》的要求履行了相关内部程序,并已签字确认。

发行人不承担政府融资职能,发行本次企业债券不涉及新增地方政府债务。本次债券募投项目实施主体为发行人及下属子公司。本次债券偿债保障资金主要由募投项目收益、发行人自身经营收益构成。

发行人承诺根据法律法规和募集说明书约定履行义务,接受投资者监督。

二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本次债券募集说明书中财务报告真实、完整。

三、主承销商勤勉尽职声明

本次债券主承销商保证其按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》和《企业债券管理条例》等法律法规的规定及有关要求,已对本募集说明书的真实性、准确性、完整性进行了充分核查,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、完整性承担相应法律责任。

发行人承诺,根据法律法规和本募集说明书约定履行义务,接受投资者监督,并及时、公平地履行信息披露义务。

四、律师声明

律所及经办律师承诺已严格履行法定程序,遵循勤勉尽责、诚实信用的原则,对发行人的行为以及本期发行的合法、合规、真实、有效进行了充分的核查验证,保证由律所同意发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容已经律师所审阅,确认募集说明书不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险,并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

五、投资提示

公司信用类债券监督管理机构或市场自律组织对本期债券发行的注册或备案,均不代表对债券的投资价值作出任何评价,也不表明对债券的投资风险作出任何判断。凡欲认购本期债券的投资者,应当认真阅读本募集说明书全文及有关的信息披露文件,对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析,并据以独立判断投资价值,自行承担与其有关的任何投资风险。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者,均视为同意本期债券债权代理协议、本期债券持有人会议规则、本期债券账户及资金监管协议中的安排。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者,均视同自愿接受本期债券募集说明书对本期债券各项权利义务的约定。

债券依法发行后,发行人经营变化引致的投资风险,投资者自行负责。投资者在评价本期债券时,应认真考虑本期债券募集说明书中列明的各种风险。

六、信息披露

发行人及其他信息披露义务人承诺将根据国家发展改革委相关规定履行信息披露义务,并按照交易场所有关规定,通过相关媒介和方式进行公告,并将按照国家发展改革委信息披露要求在存续期内进行持续信息披露。

七、其他重大事项或风险提示

除发行人和主承销商外,发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。

投资者若对本期债券募集说明书存在任何疑问,应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

八、本期债券基本要素

(一)债券名称:2022年第二期上海地产(集团)有限公司公司债券,简称"22沪地产02"。

(二)发行规模:本期债券发行规模为人民币30亿元。

(三)债券期限:本期债券期限为3年期。

(四)债券利率:本期债券采用固定利率形式,单利按年计息,不计复利,通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统,按照公开、公平、公正原则,以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间应根据有关法律法规,由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。票面年利率根据上海银行间同业拆放利率基准利率加上基本利差确定(Shibor基准利率为《申购和配售办法说明》公告日前五个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网(www.shibor.org)上公布的一年期(1Y)上海银行间同业拆放利率的算术平均数,基准利率保留两位小数,第三位小数四舍五入)。

本期债券的最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果确定,并报国家有关主管部门备案,在债券存续期内固定不变。

(五)发行方式:本期债券为实名制记账式,采用簿记建档、集中配售的方式,通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统,向机构投资者公开发行。

(六)发行对象:在承销团成员设置的发行网点发行对象为在中央国债登记公司开户的境内机构投资者(国家法律、法规另有规定除外);在上海证券交易所发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立基金证券账户或A股证券账户的机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)。

(七)还本付息方式: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。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付,年度付息款项自付息日起不另计利息,到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

(八)发行期限:2个工作日,自2022年5月5日至2022年5月6日。

(九)债券担保:本期债券无担保。

(十)信用级别:经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定,发行人的主体信用级别为AAA级,本期债券信用级别为AAA级。

释 义

在本募集说明书中,除非文中另有所指,下列词语具有如下含义:

发行人/上海地产/公司/集团	指上海地产(集团)有限公司
主承销商	指国泰君安证券股份有限公司、海通证券股份有限公司和东方证券承销保荐有限公司
牵头主承销商/簿记管理人/债权代理人/国泰君安	指国泰君安证券股份有限公司
联席主承销商	指海通证券股份有限公司和东方证券承销保荐有限公司
会计师/立信	指立信会计师事务所(特殊普通合伙)
新世纪/评级机构	指上海新世纪资信评估投资服务有限公司
发行人律师	指北京大成(上海)律师事务所
本次债券	指发行人发行的总额不超过人民币200亿元(含200亿元)的公司债券
本期债券	指发行人发行的2022年第二期上海地产(集团)有限公司公司债券
本次发行	指本期债券的发行
募集说明书	指发行人根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《2022年第二期上海地产(集团)有限公司公司债券募集说明书》
申购和配售办法说明	指发行人根据有关法律、法规为本次债券发行而制作的《2022年第二期上海地产(集团)有限公司公司债券申购和配售办法说明》
债权代理协议	指发行人与债权代理人签署的《上海地产(集团)有限公司公司债券债权代理协议》
债券持有人会议规则	指发行人与债权代理人根据有关法律、法规共同制定的《2019年上海地产(集团)有限公司公司债券之债券持有人会议规则》
资金监管协议	指发行人与监管银行签订的《2022年第二期上海地产(集团)有限公司公司债券募集资金使用专项账户及偿债专项账户资金监管协议》
公司章程	指上海地产(集团)有限公司章程
国家发改委	指中华人民共和国国家发展和改革委员会
证券登记托管机构	指中央国债登记结算有限责任公司(简称"中央国债登记公司")和中国证券登记结算有限责任公司上海分公司(简称"中国证券登记公司上海分公司")
监管银行/账户监管人	指交通银行股份有限公司上海市分行
承销团	指主承销商为本次发行组织的,由主承销商及除主承销商之外的其他承销团成员组成的承销团。
承销团余额包销	指承销团成员按承销团协议所规定的各自承销本次债券的份额承担债券发行的风险,在发行期结束后,将各自未售出的本次债券全部自行购入的承销方式
法定节假日或休息日	指中华人民共和国的法定节假日或休息日(不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日)
工作日	指每周一至周五,法定节假日除外
近三年及一期	2018年、2019年、2020年及2021年1-9月
近三年	2018年、2019年及2020年
元	指人民币元
上海市国资委、市国资委	指上海市国有资产监督管理委员会
中华企业	指中华企业股份有限公司
世博发展	指上海世博发展(集团)有限公司
申江两岸	指上海市申江两岸开发建设投资(集团)有限公司
建材集团	指上海建材(集团)有限公司
至尊衡山酒店	指上海至尊衡山酒店投资有限公司
住房发展	指上海地产住房发展有限公司
住房保障	指上海地产住房保障有限公司
地产农业	指上海地产农业投资发展有限公司
闵虹集团	指上海地产闵虹(集团)有限公司
三林滨江	指上海地产三林滨江生态建设有限公司
养老产业	指上海地产养老产业投资有限公司
住房担保	指上海市住房置业担保有限公司
世博土控	指上海世博土地控股有限公司
申虹公司	指上海申虹投资发展有限公司
中星集团	指上海中星(集团)有限公司
本募集说明书摘要中,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。	

第一章 风险提示及说明

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

一、与本期债券相关的风险

(一)利率风险与对策

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

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

(二)偿付风险与对策

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

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

(三)流动性风险与对策

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

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

(四)募投项目投资风险与对策

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

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

(五)违规使用债券资金风险与对策

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

对策:发行人将选聘监管银行,并签署《资金监管协议》,在债券存续期间将加强募集资金使用管理,按照募集说明书披露的募集资金投向使用发债资金。如需变更募集资金用途,将根据相关法律法规和政策要求,按照有关规定或约定履行程序,并及时公告。

二、与发行人相关的风险

(一)管理风险

1、子公司管控风险

截至2020年末,纳入发行人合并范围内的二级子公司合计39家,业务涵盖建筑施工、房地产开发、物业管理、建设管理、建设投资等。虽然发行人已经建立起较为完善的子公司管理制度,但是随着下属公司数目的增加和涉及行业的扩展,发行人的管理半径不断扩大,管理难度将不断增加。发行人需要建立强有力措施来应对可能造成的子公司经营效率下降等相关风险。

2、内部管理风险

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

3、人力资源管理风险

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

4、安全生产风险

近年来,国家相关安全生产法规愈加严格,监管力度不断加大。发行人高度重视安全生产工作,安全生产投入明显增加,安全设施不断改善,安全生产自主管理和自律意识不断增强,近年来未发生重大人身伤亡和生产事故。作为房地产类企业,安全生产仍不容忽视,其安全生产隐患主要集中在高空作业以及其他特种作业等方面。发行人需要不断完善安全生产工作,避免出现安全生产事故。

5、关联交易风险

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

6、董事会成员缺位风险

根据公司章程,发行人设董事会,由5-7名董事组成。根据发行人制定的《"三重一大"集体决策制度》,发行人凡属重大决策、重要人事任免、重大项目安排和大额度资金运作(简称"三重一大")事项,由公司领导班子集体做出决定。公司董事会、党委会作为决策机构,依据各自职责、权限和议事规则,集体讨论决定"三重一大"事项。董事会因成员缺位等原因不能正常履职,其职责、权限暂由公司董事长、党委班子和经营班子成员以党委会方式集体行使。发行人的决策机构按照《公司章程》和《"三重一大"集体决策制度》的约定履行职责,企业重大事项由党委会议决策,未影响决策机构的运作,不影响本次债券发行,发行人需要尽快推进上述缺位的董事的任命和选举。

(二)财务风险

1、资产负债率较高的风险

截至2018年末、2019年末和2020年末,发行人资产负债率分别为65.42%、64.75%和65.44%。近三年保持平稳,在房地产行业中保持较合理水平。本期债券发行后,发行人需要将负债水平保持在合理的范围内,应对未来经营环境可能产生的重大不利变化,按期足额兑付本期债券本息。

2、存货规模较大且增长较快的风险

截至2018年末、2019年末和2020年末,发行人存货分别为10,765,977.44万元、11,428,212.86万元和13,862,305.87万元,占各期末总资产之比分别为36.90%、37.83%和41.91%。发行人存货的变现能力直接影响着公司的资产流动性及偿债能力,发行人需要避免在建工程项目与在售地产项目周转迟滞导致存货变现能力受阻,避免偿债能力和资金调配面临较大压力。发行人需要做好宏观经济环境、信贷政策、产业政策等变化应对,避免因相关房地产项目价格出现大幅下滑,导致的存货跌价风险。

3、其他应收款相关风险

截至2018年末、2019年末和2020年末,发行人其他应收款分别为1,206,864.80万元、648,099.83万元和530,270.87万元,占各期末总资产之比分别为4.14%、2.15%和1.60%。2019年末,公司其他应收款较2018年末减少了561,599.11万元,降幅为48.38%,主要系收回上海铂腾实业有限责任公司应收股权交易款41.65亿元所致。发行人将加强相关款项回收,应对可能存在的其他应收款回收风险。

4、应收账款增加的风险

2018年末、2019年末和2020年末,发行人应收账款分别为159,234.82万元、175,155.28万元和172,983.42万元,占各期末总资产之比分别为0.55%、0.58%和0.52%。2019年末,发行人应收账款较2018年末增加了15,920.47万元,增幅为10.00%,发行人将加强应收账款资金回笼,应对可能的不利影响。

5、对外担保代偿风险

截至2020年末,除子公司上海市住房置业担保有限公司担保经营业务外,发行人合并口径为集团外公司提供担保余额287.74亿元。2020年末,发行人为个人住房公积金贷款担保余额为1,028.88亿元,商业贷款担保余额为24.90亿元,其他在保余额为20.20亿元。发行人将保持对被担保公司、被担保对象关注,避免被担保公司或被担保对象出现经营困难、信用恶化、无法偿还公司担保的债务情况,防范担保代偿风险。

(三)经营风险

1、宏观经济、行业周期的风险

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

2、土地、原材料及劳动力成本上升风险

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

3、项目开发风险

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

4、房地产开发建设风险

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

5、土地闲置风险

近年来,国家出台了多项针对土地闲置的处置政策,包括2002年5月国土资源部颁布的《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》、2004年10月国务院发布的《关于深化改革严格土地管理的决定》和2008年1月颁布的《国务院关于促进节约集约用地的通知》、2010年9月国土资源部颁布的《关于进一步加强房地产用地和建设管理调控的通知》、同期住建部颁布的《进一步贯彻落实国务院坚决遏制部分城市房价过快上涨通知提出四项要求》等,加大了对土地闲置的处置力度。根据2012年5月国土资源部修订通过的《闲置土地处置办法》等相关规定,属于政府、政府有关部门的行为造成动工开发延迟的除外。公司一贯遵守国家政策,严格在规定的时间内实现房地产项目的动工开发和销售,未来公司对所拥有的项目资源将按规定期限动工开发,避免面临土地闲置处罚甚至土地被无偿收回的风险。

6、钢筋、混凝土市场价格波动风险

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

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

三、政策风险

1、针对房地产行业的宏观政策风险

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

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

2、金融信贷政策变化的风险

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

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

3、土地政策变化的风险

土地是房地产开发必不可少的资源。房地产开发企业必须通过出让(包括招标、拍卖、挂牌等形式)、转让等方式取得拟开发项目的国有土地使用权,涉及土地规划和城市建设等多个政府部门。近年来,国家出台了一系列土地宏观调控政策,进一步规范土地市场。若土地供应政策、土地供应结构、土地使用政策等发生变化,将对发行人开发企业的生产经营产生重要影响。预计国家未来将继续执行更为严格的土地政策和保护耕地政策。发行人作为国有企业,将保持与政府部门持续沟通,根据需要及时获得项目开发所需的土地,保证可持续稳定的经营。

4、严格执行节能环保政策的风险

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

第二章 发行条款

一、公司债券发行批准情况

本次债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券[2020]116号文件同意注册公开发行。

本次债券业经发行人于2019年5月14日召开的上海地产集团党委会议专题讨论并原则同意,形成《上海地产集团党委会议纪要2019-9》;经上海市国有资产监督管理委员会于2019年6月26日出具的《关于同意上海地产(集团)有限公司发行企业债券的批复》(沪国资委评价[2019]130号)审批同意。

二、发行条款

(一)发行人:上海地产(集团)有限公司。

(二)债券名称:2022年第二期上海地产(集团)有限公司公司债券,简称"22沪地产02"。

(三)注册文件:发改企业债券(2020)116号。

(四)发行规模:本期债券发行规模为人民币30亿元。

(五)债券期限:本期债券期限为3年期。

(六)债券利率:本期债券采用固定利率形式,单利按年计息,不计复利,通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统,按照公开、公平、公正原则,以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间应根据有关法律法规,由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。票面年利率根据上海银行间同业拆放利率基准利率加上基本利差确定(Shibor基准利率为《申购和配售办法说明》公告日前五个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网(www.shibor.org)上公布的一年期(1Y)上海银行间同业拆放利率的算术平均数,基准利率保留两位小数,第三位小数四舍五入)。

本期债券最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果确定,并报国家有关主管部门备案,在债券存续期内固定不变。

(七)债券形式:实名制记账式债券。

(八)发行价格:本期债券面值100元人民币,平价发行,以1,000元为一个认购单位,认购金额必须是1,000元的整数倍且不少于1,000元。

(九)发行方式:本期债券为实名制记账式,采用簿记建档、集中配售的方式,通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发行。

(十)发行对象:在承销团成员设置的发行网点发行对象为在中央国债登记公司开户的境内机构投资者(国家法律、法规另有规定除外);在上海证券交易所发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立基金证券账户或A股证券账户的机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)。

(十一)簿记建档日:本期债券的簿记建档日为2022年4月29日。

(十二)发行首日:本期债券发行的第1日,即2022年5月5日。

(十三)发行期限:2个工作日,自发行首日至2022年5月6日。

(十四)起息日:本期债券存续期限内每年的5月6日为该计息年度的起息日。

(十五)计息期限:本期债券的计息期限为2022年5月6日至2025年5月6日。

(十六)还本付息方式: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。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付,年度付息款项自付息日起不另计利息,到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

(十七)付息日:本期债券的付息日为2023年至2025年每年的5月6日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日)。

(十八)兑付日:本期债券的兑付日为2025年5月6日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日)。

(十九)本息兑付方式:通过本期债券登记托管机构办理。

(二十)认购与托管:本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管,在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

(二十一)偿付顺序:本期债券的本金和利息在破产清算时的清偿顺序等同于所有其他同类型品种的待偿还债务。

(二十二)承销方式:承销团余额包销。

(二十三)承销团成员:本期债券牵头主承销商为国泰君安证券股份有限公司,联席主承销商为海通证券股份有限公司和东方证券承销保荐有限公司。

(二十四)债券信用安排:本期债券无担保。

(二十五)信用级别:经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定,发行人的主体信用级别为AAA级,本期债券信用级别为AAA级。

(二十六)债权代理人、簿记管理人:发行人聘请国泰君安证券股份有限公司为本期债券的债权代理人及簿记管理人。

(二十七)账户及资金监管银行:交通银行股份有限公司上海市分行。

(二十八)上市或交易流通安排:本期债券发行结束后,发行人将就本期债券向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

(二十九)税务提示:根据国家税收法律、法规的规定,投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者自行承担。

三、债券发行、登记托管结算及上市流通安排

(一)认购与托管

1、本期债券为实名制记账式债券,采用簿记建档、集中配售的方式,通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统,向机构投资者公开发行。投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求在主承销商公告的《申购与配售办法说明》中规定。本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管,在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

2、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行部分由中央国债登记公司登记托管的,具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理,该规则可在中国债券信息网(www.chinabond.com.cn)查阅或在本期债券承销团成员设置的发行网点索取。认购办法如下:

境内法人凭加盖其公章的营业执照(副本)或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券;境内非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券。如法律、法规对本条所述另有规定,按照相关规定执行。

3、本期债券通过上海证券交易所公开发行部分由中国证券登记公司上海分公司登记托管的,具体手续按中国证券登记结算有限责任公司的《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理。该规则可在中国证券登记结算有限责任公司网站(www.chinaclear.cn)查阅或在本期债券承销商发行网点索取。

4、认购本期债券上海证券交易所发行部分的机构投资者须持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或A股证券账户。欲参与在上海证券交易所发行的债券认购的机构投资者在发行期间与本期债券承销团成员联系,机构投资者凭加盖其公章的营业执照(副本)或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、证券账户卡复印件认购本期债券。

5、投资者办理认购手续时,无须缴纳任何附加费用;在办理登记和托管手续时,须遵循债券托管机构的有关规定。

6、本期债券发行结束后,投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

(二)发行网点

1、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向在中央国债登记公司开户的境内机构投资者(国家法律、法规另有规定者除外)公开发行的部分,具体发行网点如下:

表:发行网点情况

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

2、本期债券通过上海证券交易所向在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)发行部分的具体发行网点见上表中标注"▲"的发行网点。

(三)上市安排

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

四、债券本息兑付办法

(一)利息的支付

1、本期债券在存续期内每年付息一次,最后一期利息随本金的兑付一起支付,每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息,本金自兑付日起不另计利息。本期债券的付息日为2023年至2025年每年的5月6日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日)。

2、未上市债券利息的支付通过债券托管人办理;已上市或交易流通债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。利息支付的具体办法将按照国家有关规定,由发行人在相关的媒体上发布的付息公告中加以说明。

3、根据国家税收法律、法规,投资者投资本次债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

(二)本金的兑付

1、本期债券到期一次还本。本期债券的兑付日为2025年5月6日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日)。在兑付登记日次日至兑付日期间,本期债券停止交易。

2、未上市债券本金的兑付通过债券托管人办理;已上市或交易流通债券本金的兑付通过登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定,由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

第三章 募集资金运用

本期债券拟募集资金30亿元人民币,其中11.68亿元用于保障房项目的投资建设,18.32亿元用于租赁住房项目的投资建设,符合国家产业政策领域要求。

一、项目投资建设

本期债券募集资金中11.68亿元用于保障房项目的投资建设,18.32亿元用于租赁住房项目的投资建设,发行人承诺本期债券募集资金将不用于募投项目中的公益性部分及商业性部分。具体拟投向的项目如下:

表:投资项目一览表

单位:人民币万元

项目类别	项目名称	投资总额	募集资金拟使用金额	拟使用募集资金占总投的比例
保障性住房	港西镇静南村乡村单元01-01地块农民集中安置房项目	134,321.18	48,000.00	35.74%
保障性住房	港西镇静南村乡村单元01-02地块农民集中安置房项目	192,439.71	68,800.00	35.75%
租赁住房	浦东新区南码头社区Z000301单元15-01地块租赁住房项目	281,892.03	133,700.00	47.43%
租赁住房	黄浦区南浦社区S010601单元F01街坊F01-01地块租赁住房项目	112,888.65	49,500.00	43.85%
合计			300,000.00	

上述项目在批文中正面清单的范围内,符合本次债券"正面清单"投向领域。

二、募集资金投资项目概况

(一)港西镇静南村乡村单元01-01地块农民集中安置房项目

1、项目建设的意义

我国房地产业作为国民经济的支柱产业,因其产业相关度高,带动性强,与金融业和人民生活联系密切,其发展态势关系到整个国民经济的稳定发展和金融安全。我国目前正处于工业化和快速城市化的发展阶段。国民经济持续稳定增长,人均收入水平稳步提高,快速城市化带来的城市新增人口的住房需求,以及人们生活水平不断提高带来的住宅改善性需求,构成了我国房地产市场快速发展的原动力。

相对商品房建设而言,保障性住房建设是一个长期而持续的过程,近年我国各城市建设目标中,商品房建设用地为主要供应对象,占总体住宅建设用地七成,保障性住房约占总体的三成。在保障性住房建设用地中,经济适用房和限价房合计占比70.00%,棚户区、城中村改造等占25.00%,廉租房占比最少,仅占5.00%。

根据《国家国民经济和社会发展十三五规划纲要》提出构建以政府为主提供基本保障、以市场为主满足多层次需求的住房供应体系,优化住房供需结构,稳步提高居民住房水平,更好保障住有所居。由省级人民政府负总责,市、县级人民政府负直接责任。完善土地供应政策,增加住房用地供应总量,优先安排保障性住房用地,有效扩大普通商品住房供给。

根据《上海市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》,"十三五"期间,上海坚持以居住为主、以市民消费为主、以普通商品住房为主,加快构建多层次、全覆盖的住房供应体系,以政府为主提供基本住房保障,以市场为主满足多样化住房需求,改善中低收入家庭住房条件,支持合理住房需求。进一步完善"四位一体"、租售并举的住房保障体系,健全实物和货币补贴相结合的保障方式,多渠道改善中低收入家庭住房条件。坚持集中建设和分散配建的保障性住房建设方式,鼓励和引导社会力量参与建设和运营,完善保障性住房准入标准动态调整机制。

"十三五"时期新增供应各类保障性住房30万套左右。严格规范保障性住房居住使用管理,完善共有产权保障住房回购和上市交易管理制度。"十三五"期间实施1,500万平方米老旧住房和居住小区综合改造,提高公建配套标准,增加公共空间,缓解停车难、洗澡难、如厕难等急难愁问题,惠及30万户居民。加强住宅小区综合治理,切实改善居住环境。

根据《上海市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》,"十四五"期间,上海将以提高保障性住房适配性为导向,构建以政府为主导、多主体参与、多渠道供应的住房保障体系。优化住房保障覆盖面,完善共有产权保障住房政策机制,加强征收安置住房建设管理。建立保障性住房房源储备供应长效机制,科学安排大型居住社区的用地供应节奏和配套建设时序,确保配套项目与住宅同步交付使用。按照区域需求及时调整房源供应结构。夯实属地责任,强化科技防控、信用管理和行政执法,提升保障性住房管理水平。

上海地产集团集聚住房保障项目,发挥整体优势,搭建承担上海市住房保障任务、服务战略发展以及市政府交办的与住房保障有关任务的主体,对于改善民生、促进社会和谐稳定具有重要意义。

2、项目实施主体

项目实施主体为发行人下属子公司,即上海瀛港置业有限公司,发行人通过上海地产住房发展有限公司、上海地产住房保障有限公司间接持有其100%股权。具体股权结构如下:

图:股权结构图

上海地产(集团)有限公司
↓100%
上海地产住房发展有限公司
↓100%
上海地产住房保障有限公司
↓100%
上海瀛港置业有限公司

3、项目建设内容

项目位于港西镇,东至鼓浪屿路绿化带,南至高压控制线退让范围,西至01-02地块,北至陈海公路绿化带。用地面积116,554.8平方米。总建筑面积178,027.19平方米,其中地上面积134,899.23平方米地下面积43,127.96平方米。项目拟建37栋6层住宅,1栋5层住宅,3栋3层配套公建(物业管理、居民委员会、服务站、社区便利店等),1栋1层配套公建(配送设施服务用房),4栋变电站,1栋开关站,1栋垃圾压缩站,1处门卫及地下车库。根据《出让合同》,项目土地用途为"征收安置房"。

发行人承诺本期债券募集资金不用于商业建筑部分投资。

4、项目投资规模

项目总投资为134,321.18万元,其中项目资本金26,864.24万元,已由项目股东方出资,剩余项目建设所需资金由项目单位自筹解决。项目土地出让金金额为25,716.00万元,已使用自有资金支付,发行人承诺本期债券募集资金不用于支付土地出让价款。2022年拟投入金额6.47亿元,2023年拟投入0.88亿元。

5、项目审批、核准或备案情况

港西镇静南村乡村单元01-01地块农民集中安置房项目是依据《关于瀛港置业公司新建港西镇静南村乡村单元01-01地块农民集中安置房项目核准的批复》(沪崇发改(2020)755号)核准而实施的工程。该项目已纳入上海市级保障房计划。截至募集说明书签署日,本项目取得的项目批复文件如下:

表:项目批复文件一览表

合法性文件名称	文号(备案证号)	发文机关(备案机关)	印发时间(备案时间)	主要内容
关于瀛港置业公司新建港西镇静南村乡村单元01-01地块农民集中安置房项目核准的批复	沪崇发改(2020)755号	上海市崇明区发展和改革委员会	2020年12月24日	批复项目建设地点、规模、配套建设、投资估算、核准有效期等
建设用地规划许可证	沪崇地(2021)EA310230202100086	上海市崇明区规划和自然资源局	2021年2月9日	用地单位、项目名称、批准用地机关、批准用地文号、用地位置、面积、用途、建设规模、土地取得方式等
建设工程规划许可证	沪崇建(2021)FA310230202100235	上海市崇明区规划和自然资源局	2021年3月15日	建设单位、项目名称、建设位置、建设规模等

6、项目进展情况及资金来源安排

项目已于2021年4月开工。项目建成后获得的收益主要是征收安置房定向供应购房款,预计能够覆盖本项目拟使用本期债券募集资金的还本付息金额。

(二)港西镇静南村乡村单元01-02地块农民集中安置房项目

1、项目建设的意义

详见"(一)港西镇静南村乡村单元01-01地块农民集中安置房项目1、项目建设的意义"。

2、项目实施主体

项目实施主体为发行人下属子公司,即上海瀛港置业有限公司,发行人通过上海地产住房发展有限公司、上海地产住房保障有限公司间接持有其100%股权。具体股权结构如下:

图:股权结构图

上海地产(集团)有限公司
↓100%
上海地产住房发展有限公司
↓100%
上海地产住房保障有限公司
↓100%
上海瀛港置业有限公司

3、项目建设内容

项目位于港西镇,东至01-01地块,南至高压控制线退让范围,西至三沙洪绿化带,北至陈海公路绿化带。用地面积155,588.8平方米。总建筑面积266,079.52平方米,其中地上面积195,360.75平方米,地下面积70,718.77平方米。项目拟建50栋6层住宅,2栋4层配套公建,2栋3层配套公建(物业管理、居民委员会、助老用房、社区便利店等),5栋变电站,2栋开关站,1栋垃圾压缩站及地下车库。根据《出让合同》,项目土地用途为"征收安置房"。

发行人承诺本期债券募集资金不用于商业建筑部分投资。

4、项目投资规模

项目总投资为192,439.71万元,其中项目资本金38,487.94万元,已由项目股东方出资,剩余项目建设所需资金由项目单位自筹解决。项目土地出让金金额为33,607.00万元,已使用自有资金支付,发行人承诺本期债券募集资金不用于支付土地出让价款。2022年拟投入金额8.17亿,2023年拟投入金额2.96亿元。

5、项目审批、核准或备案情况

港西镇静南村乡村单元01-02地块农民集中安置房项目是依据《关于瀛港置业公司新建港西镇静南村乡村单元01-02地块农民集中安置房项目核准的批复》(沪崇发改(2020)756号)核准而实施的工程。该项目已纳入上海市级保障房计划。截至募集说明书签署日,本项目取得的项目批复文件如下:

表:项目批复文件一览表

合法性文件名称	文号(备案证号)	发文机关(备案机关)	印发时间(备案时间)	主要内容
关于瀛港置业公司新建港西镇静南村乡村单元01-02地块农民集中安置房项目核准的批复	沪崇发改(2020)756号	上海市崇明区发展和改革委员会	2020年12月24日	批复项目建设地点、规模、配套建设、投资估算、核准有效期等
建设用地规划许可证	沪崇地(2021)EA310230202100087	上海市崇明区规划和自然资源局	2021年2月9日	用地单位、项目名称、批准用地机关、批准用地文号、用地位置、面积、用途、建设规模、土地取得方式等
建设工程规划许可证	沪崇建(2021)FA310230202100236	上海市崇明区规划和自然资源局	2021年3月15日	建设单位、项目名称、建设位置、建设规模等

6、项目进展情况及资金来源安排

项目已于2021年4月开工。项目建成后获得的收益主要是征收安置房定向供应购房款,预计能够覆盖本项目拟使用本期债券募集资金的还本付息金额。

(三)浦东新区南码头社区Z000301单元15-01地块租赁住房项目

1、项目建设的意义

党的十九大报告指出:"坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度,让全体人民住有所居",租售并举模式将成为我国未来住房制度改革和长效机制建设的重要发展方向。

2017年9月,上海市人民政府印发《关于加快培育和发展本市住房租赁市场的实施意见》中强调"发挥国资企业的引领和带动作用",加大投入力度,支持相关国有企业拓展住房租赁业务。通过"市区联动、区区联手"等形式,支持相关市属、区属国有企业,采取新建租赁住房、收储社会闲置存量住房、改建闲置商办用房、运营开发企业配建的租赁住房等多种途径,增加市场供给,稳定住房租金,对住房租赁市场起到"稳定器""压舱石"的作用。

按照《上海市住房发展"十三五"规划》,截至2020年末,上海新增供应租赁住房用地1,700公顷,新增供应租赁住房4,250万平方米、约70万套,租赁住房供应套数占新增市场化住房总套数超过60%。

2021年6月,上海市政府常务会议原则同意《上海市住房发展"十四五"规划》并指出,要坚持"房住不炒",进一步完善房地产市场监测,着力稳房价、稳地价、稳预期。要不断健全多元化、多层次的租赁住房供应体系,着力解决好各类人才、新市民和青年人的居住问题。要将加速推进旧区改造作为重中之重,着力探索出一条存量有机更新的城市发展之路。

上海地产自成立以来积极参与上海市的住房保障体系建设,在国家鼓励租赁住房建设、运营的背景下,公司开发建设了馨越公寓、馨逸公寓、馨宁公寓等9个公租房项目,供应房源约1万套。上海地产作为市租赁住宅建设主体集团之一,选取上海市内世博、张江、古北、大陆家嘴等中心城区及周边配套完备的土地,计划建设租赁住房约2万套。

2、项目实施主体

项目实施主体为发行人下属子公司,即上海地产租赁住房建设发展有限公司,发行人通过上海地产住房发展有限公司间接持有其100%股权。具体股权结构如下:

图:股权结构图

上海地产(集团)有限公司
↓100%
上海地产住房发展有限公司
↓100%
上海地产租赁住房建设发展有限公司

3、项目建设内容

项目建设地点位于浦东新区南码头社区Z000301单元15街坊15-01地块,建设基地东至浦东南路、西至雪野路、南至15-02地块、北至华丰路,用地面积约为49,165.2平方米。项目主要建设内容和规模为新建租赁住房及相关配套设施等,合约2,078套租赁住宅。项目总建筑面积约为202,705.16平方米,其中地上建筑面积为162,245.16平方米,地下建筑面积为40,460平方米。项目土地用途为"租赁住房"。

发行人承诺本期债券募集资金不用于商业建筑部分投资。

4、项目投资规模

项目总投资为281,892.03万元,其中项目资本金56,378万元,已由项目股东方出资。项目土地出让金金额为113,838.00万元,已使用自有资金支付,发行人承诺本期债券募集资金不用于支付土地出让价款。2022年拟投入金额7.79亿元,2023年拟投入金额5.58亿元。

5、项目审批、核准或备案情况

浦东新区南码头社区Z000301单元15-01地块租赁住房项目是依据《关于浦东新区南码头社区Z000301单元15-01地块租赁住房项目核准的批复》(沪发改城(2018)29号)批复而实施的工程。截至募集说明书签署日,本项目取得的项目批复文件如下:

表:项目批复文件一览表

合法性文件名称	文号(备案证号)	发文机关(备案机关)	印发时间(备案时间)	主要内容
关于浦东新区南码头社区Z000301单元15-01地块租赁住房项目核准的批复	沪发改城(2018)29号	上海市发展和改革委员会	2018年7月11日	批复项目建设地点、规模、建设内容、总投资、核准有效期等
不动产权证书	沪(2019)浦字不动产权第010534号	上海市不动产登记局	2019年1月30日	项目所在土地坐落、共有情况、权利人、权利类型、权利性质、用途、面积、使用期限等
建设用地规划许可证	沪规地(2018)EA31000020185761	上海市规划和国土资源管理局	2018年5月16日	用地单位、项目名称、用地位置、性质、面积、建设规模等
建设工程规划许可证	沪规建(2019)FA31000020196618	上海市规划和自然资源局	2019年1月29日	建设单位、项目名称、建设位置、建设规模等

上海地产租赁住房建设发展有限公司将依据上海市发展和改革委员会批复文件要求,在签订土地使用权出让合同后,陆续办理其他批复文件。

2018年5月16日,上海地产租赁住房建设发展有限公司与上海市规划和国土资源管理局签订《国有建设用地使用权出让合同》,明确用于租赁住房项目建设,具体如下:

(1)出让宗地用途为租赁住房,出让年限为70年,按2018年9月30日起算。出让宗地的国有建设用地使用权出让价款为人民币113,838万元。

(2)该租赁住房物业严格按照"只租不售"模式管理,仅用于出租,不得出售。受让人应在出让年限内整体持有租赁住房物业并持续出租运营。

浦东新区南码头社区Z000301单元15-01地块租赁住房项目,符合《上海市保障性租赁住房项目认定办法(试行)》(沪住建规范联(2022)2号,以下简称"《认定办法》")、《上海市保障性租赁住房租赁管理办法(试行)》(沪住建规范(2022)3号,以下简称"《管理办法》")中关于户型标准、供应对象、租赁价格的相关要求,具备保障性。具体如下:

(1)浦东新区南码头社区Z000301单元15-01地块租赁住房项目70平方米以下户型住房建筑面积占项目住房建筑面积的比例不低于70%,符合《认定办法》第八条对于户型标准要求,即70平方米以下户型住房建筑面积占项目住房建筑面积的比例,应不低于70%。

(2)租赁对象是在上海市合法就业且住房困难的在职人员及其配偶、子女,符合《管理办法》第四条对于供应条件要求,即保障性租赁住房的供应对象是在本市合法就业且住房困难的在职人员及其配偶、子女。

(3)本次收益测算选取的租赁价格为5.03元/平方米·天,在同地段同品质市场租赁住房租金的九折以下,符合《管理办法》第九条对于租赁价格要求,即面向社会供应的保障性租赁住房,租赁价格应在同地段同品质市场租赁住房租金的九折以下。

6、项目进展情况及资金来源安排

项目周期为70年,其中项目建设期约5年,租赁运营期65年。项目已于2019年2月开工建设,截至募集说明书签署日,建设进度65.35%。项目建成后获得的收益主要是租赁住房的租金收入,能够对本期债券还本付息提供一定补充。项目运营期内,该项目税后内部报酬率为5.98%,项目税后净现值为4.61亿元,运营期收益能够覆盖总投资。在债券3年存续期内,项目扣除运营成本、各项税费后净收益约1.55亿元,能够覆盖投入该项目的募集资金利息,覆盖倍数约为1.11倍。

(四)黄浦区南浦社区S010601单元F01街坊F01-01地块租赁住房项目

1、项目建设的意义

详见"(六)浦东新区南码头社区Z000301单元15-01地块租赁住房项目1、项目建设的意义"

2、项目实施主体

项目实施主体为发行人下属子公司,即上海尚瀹实业有限公司,发行人通过上海地产住房发展有限公司、上海地产租赁住房建设发展有限公司间接持有其100%股权。具体股权结构如下:

图:股权结构图

上海地产(集团)有限公司
↓100%
上海地产住房发展有限公司
↓100%
上海地产租赁住房建设发展有限公司
↓100%
上海尚光瀹实业有限公司

3、项目建设内容

项目建设地点位于黄浦区南浦社区S010601单元F01街坊F01-01地块,东至F01-05、F01-06地块,西至西藏南路,南至F01-09地块,北至F01-02、F01-15地块。项目主要建设内容为新建4栋住宅楼和2栋配套建筑,内含630套租赁住房、公共服务设施、地下停车库等。项目总建筑面积约为75,105.1平方米,其中地上建筑面积为55,105.1平方米、地下建筑面积为20,000平方米。项目土地用途为"租赁住房"。

发行人承诺本期债券募集资金不用于商业建筑部分投资。

4、项目投资规模

项目总投资为112,888.65万元,其中项目资本金22,578万元,已由项目股东方出资。项目土地出让金金额为48,949.00万元,已使用自有资金支付,发行人承诺本期债券募集资金不用于支付土地出让价款。2022年拟投入金额3.48亿元,2023年拟投入金额1.47亿元。

5、项目审批、核准或备案情况

黄浦区南浦社区S010601单元F01街坊F01-01地块租赁住房项目是依据《关于黄浦区南浦社区S010601单元F01街坊F01-01地块租赁住房项目核准的批复》(沪发改城(2018)30号)批复而实施的工程。截至募集说明书签署日,本项目取得的项目批复文件如下:

表:项目批复文件一览表

合法性文件名称	文号(备案证号)	发文机关(备案机关)	印发时间(备案时间)	主要内容
关于黄浦区南浦社区S010601单元F01街坊F01-01地块租赁住房项目核准的批复	沪发改城(2018)30号	上海市发展和改革委员会	2018年7月10日	批复项目建设地点、规模、建设内容、总投资、核准有效期等
不动产权证书	沪(2018)黄字不动产权第009078号	上海市不动产登记局	2018年12月17日	项目所在土地坐落、共有情况、权利人、权利类型、权利性质、用途、面积、使用期限等
建设用地规划许可证	沪规地(2018)EA31000020185806	上海市规划和国土资源管理局	2018年6月1日	用地单位、项目名称、用地位置、性质、面积、建设规模等
建设工程规划许可证	沪规建(2019)FA31000020196710	上海市规划和自然资源局	2019年3月1日	建设单位、项目名称、建设位置、建设规模等

上海尚瀹实业有限公司将依据上海市发展和改革委员会批复文件要求,在签订土地使用权出让合同后,陆续办理其他批复文件。

2018年6月1日,上海尚瀹实业有限公司与上海市规划和国土资源管理局签订《国有建设用地使用权出让合同》,明确用于租赁住房项目建设,具体如下:

(1)出让宗地用途为租赁住房,出让年限为70年,按2018年3月10日起算。出让宗地的国有建设用地使用权出让价款为人民币48,949万元。

(2)该租赁住房物业严格按照"只租不售"模式管理,仅用于出租,不得出售。受让人应在出让年限内整体持有租赁住房物业并持续出租运营。

黄浦区南浦社区S010601单元F01街坊F01-01地块租赁住房项目,符合《上海市保障性租赁住房项目认定办法(试行)》(沪住建规范联(2022)2号,以下简称"《认定办法》")、《上海市保障性租赁住房租赁管理办法(试行)》(沪住建规范(2022)3号,以下简称"《管理办法》")中关于户型标准、供应对象、租赁价格的相关要求,具备保障性。具体如下:

(1)黄浦区南浦社区S010601单元F01街坊F01-01地块租赁住房项目70平方米以下户型住房建筑面积占项目住房建筑面积的比例不低于70%,符合《认定办法》第八条对于户型标准要求,即70平方米以下户型住房建筑面积占项目住房建筑面积的比例,应不低于70%。

(2)租赁对象是在上海市合法就业且住房困难的在职人员及其配偶、子女,符合《管理办法》第四条对于供应条件要求,即保障性租赁住房的供应对象是在本市合法就业且住房困难的在职人员及其配偶、子女。

(3)本次收益测算选取的租赁价格为5.03元/平方米·天,在同地段同品质市场租赁住房租金的九折以下,符合《管理办法》第九条对于租赁价格要求,即面向社会供应的保障性租赁住房,租赁价格应在同地段同品质市场租赁住房租金的九折以下。

6、项目进展情况及资金来源安排

项目周期为70年,其中项目建设期约5年,租赁运营期65年。项目已于2019年6月开工建设,截至募集说明书签署日,建设进度70.59%。项目建成后获得的收益主要是租赁住房的租金收入,能够对本期债券还本付息提供一定补充。项目运营期内,该项目税后内部报酬率为5.82%,项目税后净现值为1.50亿元,运营期收益能够覆盖总投资。在债券3年存续期内,项目扣除运营成本、各项税费后净收益约0.65亿元,能够覆盖投入该项目的募集资金4.95亿元利息,覆盖倍数约为1.26倍。

三、募集资金使用计划及管理制度

(一)募集资金使用计划

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

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

(二)募集资金管理制度

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

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

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

四、本次债券募集资金用途不涉及领域

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

五、发行人相关承诺

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

第四章 发行人基本情况

一、发行人概况

中文名称:上海地产(集团)有限公司
成立日期:2002年11月15日
住所:中国(上海)自由贸易试验区浦东南路500号18楼
法定代表人:冯经明
注册资本:3,000,000.00万元
实缴资本:3,000,000.00万元
企业类型:有限责任公司(国有独资)
所属行业:参照国民经济行业分类,公司属于"综合"
邮政编码:200125
电话:021-20770999
传真:021-20772150
统一社会信用代码:91310000744914438T

经营范围:土地储备前期开发,滩涂造地建设管理,市政基础设施建设投资,区域开发,旧区改造,保障性住房投资建设,房地产开发、经营,实业投资,物业管理。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

信息披露事务负责人名称、职位:董伟、财务总监

联系方式:021-20770999

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

截至2020年12月31日,公司经审计合并资产总额为3,307.30亿元,合并负债总额为2,164.36亿元,合并所有者权益为1,142.94亿元,其中归属于母公司所有者权益为981.84亿元。2020年度,公司实现营业总收入为294.56亿元,利润总额为66.26亿元,净利润总额为52.02亿元,其中归属于母公司所有者的净利润为41.26亿元。

二、历史沿革

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

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

2002年11月18日,上海市国有资产监督管理委员会出具《关于同意上海地产(集团)有限公司实行国有资产授权经营的批复》(沪国资委授(2002)40号),授权公司统一经营各成员企业的国有资产,授权双方的权利义务以双方签署的上海国有资产授权经营书为准。根据该批复,公司成员企业名单为上海中星(集团)有限公司、上海闵虹(集团)有限公司、上海房地(集团)有限公司。2003年2月24日,上海市国有资产监督管理委员会国有资产授权经营代表,即上海地产、上海国有资产经营有限公司、上海大盛资产有限公司就组建上海地产事宜达成《上海地产(集团)有限公司股东出资协议书》,约定发行人注册资本为人民币42亿元。

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

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

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

(三)上海大盛资产有限公司出资1亿元,货币资金出资。2003年7月28日,经上海国有资产管理办公室同意,上海地产注册资本由40亿元人民币调整为42亿元。2003年8月20日,上海市工商行政管理局核发《营业执照》,载明上海地产注册资本变更为42亿元人民币。2009年10月16日,上海地产召开股东会,同意将上海国有资产经营有限公司9.5%股权和上海大盛资产有限公司2.4%股权,以2008年12月31日的账面值划转到上海市国有资产监督管理委员会,划转后,上海地产成为上海市国有资产监督管理委员会出资的国有独资公司;并相应地修改公司章程。

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

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

截至2020年末,公司股本结构未发生变化。

发行人实际控制人为上海市国有资产监督管理委员会,最近三年内实际控制人未发生变化。

发行人近三年内未发生导致发行人主营业务发生实质变更的重大资产购买、出售和置换的情况。

三、股东情况

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

图:发行人股权结构图

上海市国有资产监督管理委员会
↓100%
上海地产(集团)有限公司

上海市国有资产监督管理委员会的主要职责是根据上海市政府授权,依照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国企业国有资产法》等法律和法规,履行出资人职责,监管上海市国家出资企业的国有资产,加强国有资产管理;建立和完善国有资产保值增值指标体系,制订评价标准,通过规划、预决算、审计、统计、稽核等,对所监管企业国有资产的保值增值情况进行监管,维护国有资产出资人的权益;根据上海市改革总体部署,指导推进上海市国家出资企业的改革和重组,研究编制上海市国家出资企业改革发展的总体规划,推进上海市国家出资企业的现代企业制度建设,推动国有经济布局和结构的战略性调整;通过法定程序,对所监管企业管理者进行任免、考核并根据其经营业绩进行奖惩,建立符合社会主义市场经济体制和现代企业制度要求的选人、用人机制,完善经营者激励和约束制度;指导推进所监管企业完善公司治理结构,加强所监管企业董事会、监事会建设,形成职责明确、协调运转、有效制衡的治理机制;履行对所监管企业工资分配的监管职责,制定所监管企业经营者收入分配办法并组织实施;参与制定国有资本经营预算有关管理制度,提出国有资本经营预算建议草案,组织和监督国有资本经营预算的执行,编报国有资本经营决算草案,负责组织所监管企业上交国有资本收益;按照出资人职责,配合指导、督促检查所监管企业贯彻落实有关安全生产法律、法规、方针、政策和标准等工作;负责上海市国家出资企业的国有资产基础管理工作;根据国家法律法规,起草上海市国有资产管理的地方性法规、规章草案和政策,制定有关国有资产管理的规范性文件;依法对区县国有资产监督管理工作进行指导和监督。

截至2020年末,发行人股东所持有的发行人股权未被质押。

四、公司治理和组织结构

(一)公司治理

公司系国有独资公司。根据《公司法》、《企业国有资产法》及其他有关法律、法规、规章、规范性文件、公司章程的规定,依据上海市人民政府及上海市国有资产监督管理委员会的监督依法开展经营活动。公司根据其特性设有出资人、党委、董事会、日常经营监管机构以及监事会。

公司党委设书记1人,其他委员若干名。符合条件的党委委员通过法定程序进入董事会、监事会、经理层,董事会、监事会、经理层成员中符合条件的党员依照有关规定和程序进入党委班子。党委书记与董事长由一人担任。

公司设董事会,由5-7名董事组成,其中包括职工代表一名。董事由出资人委派,其中的职工代表由公司职工民主选举产生。

公司设监事会,由5名董事组成。监事由出资人委派,但职工代表担任的监事由公司职工民主选举产生。在监事会人数不足章程规定的情况下,已经委派或选举产生的监事会主席、监事单独或共同行使规定的监事会职权。出资人应以书面通知公司的形式委派监事。出资人有权对其委派的监事进行考评。出资人有权随时解除其委派监事的职务。

总裁、副总裁、财务总监为公司高级管理人员。

1、出资人职权

公司不设股东会,由出资人依法单独行使以下职权:

(1)委派和更换非由职工代表担任的董事、监事,决定有关董事、监事的报酬及奖惩事项:任命、委派公司监事会主席,监督董事会、监事会行使职权;
(2)审议批准董事会报告;
(3)审议批准监事会报告;
(4)审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案;
(5)决定公司增加或者减少注册资本;
(6)决定发行公司债券或其他具有债券性质的证券;
(7)决定公司出资转让、合并、分立、变更公司形式、解散和清算事宜;
(8)批准修改公司章程;
(9)国资监管规定、公司章程其他条款规定应当由出资人行使的职权。

2、党委职权

公司党委行使下列职权:

(1)保证党和国家方针政策在公司的贯彻执行,落实市委、市政府重大战略决策和上级党委重要工作部署;
(2)坚持党管干部原则,在选人用人中担负领导和把关作用;
(3)参与企业重大问题决策,研究讨论公司改革发展稳定、重大经营管理事项及涉及职工切身利益的重大问题,并提出意见建议;
(4)贯彻从严治党要求,领导党风廉政建设,支持纪委履行职责;
(5)领导思想政治工作、精神文明建设、企业文化建设和工会等群团工作。

3、董事会职权

董事会的职权如下:

(1)向出资人报告工作;
(2)执行出资人的决定;
(3)制订公司年度财务预算方案、决算方案;
(4)制定公司经营方针、公司发展战略规划和投资计划;
(5)制定公司的利润分配方案和弥补亏损方案;
(6)确定对公司所投资企业重大事项的管理原则;
(7)决定聘任或者解聘公司总裁及其报酬事项,并根据总裁的提名决定聘任或者解聘公司高级管理人员及其报酬事项,并对高级管理人员进行检查和考核;
(8)制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券或其他证券的方案;
(9)制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案;
(10)决定公司内部管理机构的设置;
(11)制定公司的基本管理制度;
(11)出资人依据公司章程及上海市国资委其他规范性文件授予的职权。

4、总裁职权

总裁对董事会负责,行使以下职权:

(1)主持公司的生产经营管理工作,组织实施董事会决议;
(2)组织实施公司年度经营计划和投资方案;
(3)拟订公司内部管理机构设置方案;
(4)拟订公司的基本管理制度;
(5)制定公司基本管理制度之外的其他规章制度,制定公司基本管理制度的实施细则;
(6)决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员;
(7)主持、决定公司领导分工范围内的事项;
(8)在法律法规及公司章程规定的以及董事会授权的范围内代表公司对外处理日常经营中的事务;
(9)董事会授予的其他职权。

5、监事会职权

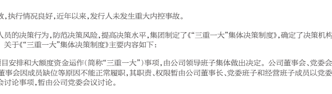
监事会行使以下职权:

(1)检查公司贯彻有关法律、行政法规、国有资产监督管理规定和制度以及其他规章制度的情况;
(2)检查公司财务,包括查阅公司的财务会计报告及其相关资料,检查财务状况、资产质量、经营效益、利润分配等情况,对公司重大风险、重大问题提出预警和报告;
(3)检查公司的战略规划、经营预算、经营效益、利润分配、国有资产保值增值、资产运营、经营责任合同的执行情况;
(4)检查公司内部控制制度、风险防范体系、产权监督网络的建设及运行情况;
(5)对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督,对违反法律、行政法规、公司章程或者出资人决定的董事、高级管理人员提出惩处和罢免的建议;
(6)当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时,要求董事、高级管理人员予以纠正;
(7)提请召开董事会会议;
(8)向出资人报告其认为出资人有必要知晓的事项;
(9)法律、法规、公司章程规定及出资人交办的其他事项。

(二)公司组织结构

公司根据业务需要设立了15个职能部门:党群工作部、纪检监察部、工会、团委、办公室、人力资源部、战略投资部、法务合约部、审计部、规划设计部、工程管理部、资产管理部、财务管理部、资金管理部、前期管理部,各职能部门之间在业务开展中既保持相互独立性又保持顺畅的协作。公司目前的组织结构如图所示:

图:公司组织结构图



(三)重要内控制度

发行人制订的各项内部控制制度健全、有效,执行情况良好,近年以来,发行人未发生重大内控事故。

1、决策管理

结合集团的企业性质,为进一步规范领导人员的决策行为,防范决策风险,提高决策水平,集团制定了《"三重一大"集体决策制度》,确定了决策机构及权限分工,规范了决策程序,同时对责任追究环节进行了约束,确保企业科学健康发展。关于《"三重一大"集体决策制度》主要内容如下:

(1)"三重一大"事项决策机构

公司凡属重大决策、重要人事任免、重大项目安排和大额度资金运作(简称"三重一大")事项,由公司领导班子集体做出决定。公司董事会、党委会作为决策机构,依据各自职责、权限和议事规则,集体讨论决定"三重一大"事项。如公司董事会因成员缺位等原因不能正常履职,其职责、权限暂由公司董事长、党委班子和经营班子成员以党委会方式集体行使。如公司总裁空缺或因其他原因不能正常履职,按公司章程需总裁办公会讨论事项,暂由公司党委会议讨论。

(2)"三重一大"事项决策具体范围

重大决策事项是指国家有关法律法规和党内法规及公司章程规定的应当由公司董事会、党委会等决定的事项。主要包括:

①公司贯彻执行党的路线方针政策、国家法律法规和上级党委、政府重要决定的重大措施;②公司发展战略和中长期发展规划;③公司年度经营计划、投资方案、融资计划、担保计划和资产(包括股权)处置计划;④公司年度财务预算方案、决算方案;⑤公司利润分配方案和弥补亏损方案;⑥公司增加或者减少注册资本的方案以及发行公司债券的方案;⑦公司合并、分立、解散或变更组织形式方案,成员企业(包括下属机构,下同)的设立、合并、划转、改制、申请破产、解散、注销,公司内部机构的设置及调整。⑧公司成员企业及本部部门的业绩考核和领导人员薪酬;⑨公司涉及职工切身利益的工资福利制度改革及其他重大利益调整事项;⑩公司党的建设(包括企业文化建设和党风廉政建设)及安全稳定方面的重大决策;⑪公司修改章程方案和基本管理制度;⑫公司领导认为需要集体讨论决定的其他决策事项。

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

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

①决定公司的年度经营计划和投资方案;②制订公司的年度财务预算方案、决算方案;③制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案;④制订公司增加或者减少注册资本的方案以及发行公司债券的方案;⑤制订公司的合并、分立、解散或变更组织形式方案;⑥决定公司本部的内部机构设置;⑦根据公司党委预审意见,聘任或解聘公司下属企业产权代表;聘任或解聘公司部门副经理以上管理人员;⑧制定公司基本管理制度;⑨制订公司章程修订案。

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

2、运营管理

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

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

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

3、财务管理

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

4、人力资源管理

集团以调整和优化人才结构为主线,以建设企业经营管理人才、专业技术人才队伍为重点,建立了一支素质优良、结构合理的人才队伍。同时结合《委派董监事管理办法》,对董监事的任职要求、日常管理,意见发表等环节做出了详细规定,形成了有效的监督机制和评价体系。

5、内部审计管理

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

6、风险控制

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

7、员工职务行为准则

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

8、对下属子公司的资产、人员、财务的管理

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

9、对外担保制度

为规范公司合理的进行对外担保,公司确定如需进行对外担保时,需通过公司"三重一大"决策机制统一讨论,即由公司领导班子集体做出决定。公司董事会、党委会作为决策机构,依据各自职责、权限和议事规则,集体讨论决定对外担保事项。并通过年度经审计的会计财务年报对外披露相关对外担保情况。

五、发行人独立性

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

1、业务独立

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

2、资产独立完整

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

3、人员独立

根据章程规定,公司设董事会,董事会成员由上海市国有资产监督管理机构委派,其中职工代表董事由公司职工代表大会民主选举产生,董事长由上海市国有资产监督管理机构指定;公司总裁由市委推荐人选,董事会聘任;公司设监事会,公司董事、总裁和财务负责人不得兼任监事。公司在其他人员的人力资源及薪酬管理等方面实行独立运作。

4、机构独立

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

5、财务独立

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

六、发行人重要权益投资情况

(一)主要控股子公司

截至2020年12月31日,发行人纳入合并范围的二级子公司共计39家,注册地均为上海,其中主要控股子公司基本情况如下:

表:上海地产主要二级子公司一览表

单位:人民币万元

序号	企业名称	业务性质	注册资本	持股比例	表决权比例
1	中华企业股份有限公司	房地产设计、建造、买卖	609,614	68.44%	68.44%
2	上海金丰投资有限公司	房地产综合服务	51,832	51.00%	51.00%
3	上海市住房置业融资担保有限公司	住房贷款担保	100,000	86.00%	86.00%
4	上海明馨置业有限公司	保障房开发及配套房地产开发经营	5,000	100.00%	100.00%
5	上海缤纷商贸发展有限公司	房地产经营	1,015	100.00%	100.00%
6	上海周馨置业有限公司	保障房开发及配套房地产开发经营	1,000	100.00%	100.00%
7	上海房地产经营(集团)有限公司	城市更新开发,资产收购等	30,000	100.00%	100.00%
8	上海地产馨虹置业有限公司	保障房开发及配套房地产开发与经营实业投资	3,000	100.00%	100.00%
9	上海至尊衡山酒店投资有限公司	酒店管理	163,000	50.00%	50.00%
10	上海市滩涂生态发展有限公司	滩涂围垦、促淤,围垦成陆后土地的开发经营	10,000	100.00%	100.00%
11	上海地产闵虹(集团)有限公司	国家级开发园区建设和经营管理、实业投资、投资管理等	110,000	100.00%	100.00%
12	上海地产资产经营有限公司	实业投资、创业投资、投资管理、资产管理等	20,000	100.00%	100.00%
13	上海地产三林滨江生态建设有限公司	城市更新中三林楔形绿地建设、配套回搬房等建设	400,000	73.75%	73.75%
14	上海地产养老产业投资有限公司	大众养老产业投资、投资管理、资产管理等	60,000	80.00%	80.00%
15	上海建材(集团)有限公司	建筑材料、设备及相关产品的设计制造和销售	200,000	100.00%	100.00%
16	上海地产投资发展有限公司	实业投资、创业投资、投资管理等	100,000	75.00%	75.00%
17	上海地产龙阳建设开发有限公司	前期基础设施和公用设施配套开发,市政公用建设工程施工等	500	70.00%	70.00%
18	上海康长商务服务有限公司	商务信息咨询,会务,展览展示服务等	100	100.00%	100.00%
19	上海麦其房产发展有限公司	房地产销售、咨询、物业管理	12,415	100.00%	100.00%
20	上海地产中星曹路基地开发有限公司	区域性城市更新项目开发建设	50,000	100.00%	100.00%
21	上海中星城北房地产有限公司	区域性城市更新项目开发建设	3,000	100.00%	100.00%
22	上海晟居实业有限公司	物业管理,企业管理咨询,展览展示服务等	3,000	100.00%	100.00%
23	上海世博文化公园建设管理有限公司	园林绿化,物业管理,企业管理咨询,商务咨询等	10,000	100.00%	100.00%
24	上海市黄浦江码头岸线建设管理有限公司	项目建设管理,港口与海岸建设工程专业施工,物业管理等	30,000	100.00%	100.00%
25	上海环通建设开发有限公司	实业投资,资产管理,房地产开发经营,物业管理等	60,000	50.00%	50.00%
26	上海富宸滨江开发建设投资有限公司	实业投资,资产管理,房地产开发经营,物业管理等	1,000	100.00%	100.00%
27	上海世博发展(集团)有限公司	世博区域功能开发建设及运营管理,资产管理,实业投资等	410,000	100.00%	100.00%
28	上海申虹投资发展有限公司	虹桥商务区城市基础设施建设、投资、开发,政府授权对虹桥综合交通枢纽区域实施专项土地储备及开发等	390,500	61.59%	61.59%
29	上海房地(集团)有限公司	国有资产经营和管理,房地产开发经营等	5,000	100.00%	100.00%
30	上海地产拍卖行有限公司	各类商品拍卖(不包括国家法律法规另有规定的商品)	1,000	100.00%	100.00%
31	上海城市更新建设发展有限公司	旧区改造,市政基础设施建设	1,000,000	100.00%	100.00%
32	上海地产虹桥建设投资(集团)有限公司	建设项目投资,规划设计管理,物业管理,房地产经纪,市政公用建设工程施工,建设工程项目管理	250,000	100.00%	100.00%
33	上海地产北虹桥企业发展有限公司	规划设计管理,园区管理服务,物业管理,房产经纪,市政工程建设施工,建设工程项目管理	1,000	100.00%	100.00%
34	上海富今房地产开发有限公司	房地产开发经营,物业管理,停车场(库)经营	1,000	100.00%	100.00%
35	上海地产南站有限公司	土地基础开发	30,000	95.00%	95.00%
36	上海富禄房地产开发有限公司	房地产开发经营,物业管理,停车场(库)经营	1,000	100.00%	100.00%
37	上海虹桥经济技术开发区联合发展有限公司	房产经营、进出口业务、投资兴办相关企业及承办委托代办业务、停车场经营业务	35,000	100.00%	100.00%
38	上海地产住房发展有限公司	各类工程建设活动、房地产开发经营	200,000	100.00%	100.00%
39	上海地产龙阳置业发展有限公司	物业管理、房地产营销策划、房屋建设工程	40,000	70.00%	70.00%

注1:公司持有子公司上海至尊衡山酒店投资有限公司50.00%的股份,在董事会中占有多数席位,对其具有实质控制权,将其纳入合并范围;注2:公司持有子公司上海环通建设开发有限公司50.00%的股份,对其具有实质控制权,将其纳入合并范围。

七、发行人主要董事、监事及高级管理人员情况简介

(一)党委成员简历

冯经明,男,汉族,1959年12月生,中共党员,研究生学历。曾任上海市黄浦区外滩街道党工委副书记、办事处主任,黄浦区区长助理兼区建委主任、副区长,上海市绿化局党委副书记、局长,上海市绿化和市容管理局(上海市林业局)党委副书记、局长,上海市房地资源局党委书记、局长,上海市规划和国土资源管理局局长、党组书记。现任上海地产(集团)有限公司董事长、党委书记。无公务员兼职情况,无海外永久居留权。

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

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

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

陈锦田,男,汉族,1962年12月生,中共党员,研究生学历。曾任上海市人事局国际交流合作处副处长、上海世博会事务协调局人力资源部副部长、园区志愿者部副部长兼培训中心副主任、非洲馆工作推进小组组长、上海世博会事务协调局非洲联合馆管理部部长,上海世博发展(集团)有限公司纪委副书记、党群工作部总经理、监事会办公室主任,上海世博发展(集团)有限公司纪委书记、工会主席、监事会副主席,上海世博发展(集团)有限公司纪委书记、监事会副主席。现任上海地产(集团)有限公司纪委书记、监事会副主席。无公务员兼职情况,无海外永久居留权。

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

(二)董事长简历

冯经明,简历请见"(一)党委成员简历"。

(三)监事简历

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

陈锦田,简历请见"(一)党委成员简历"。

(四)主要高级管理人员简历

管韬萍,简历请见"(一)党委成员简历"。

薛宏,简历请见"(一)党委成员简历"。

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

杨庆云,简历请见"(一)党委成员简历"。

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

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

董伟,男,汉族,1970年1月生,中共党员,研究生学历。曾任上海市审计局固定资产投资审计处副处长、固定资产投资审计二处处长、固定资产投资审计一处处长。现任上海地产(集团)有限公司财务总监。无公务员兼职情况,无海外永久居留权。

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

八、发行人业务情况

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

(一)发行人主营业务状况

1、发行人主营业务概况

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

(1)政府功能类板块

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

1)长江三角洲区域一体化建设

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

随着"十二五"期间虹桥商务区主功能区基本建设完毕,虹桥商务区目前工作重点已是拓展区。嘉定区江桥镇紧邻商务区主功能区,是拓展区重要组成部分,根据商务区"十三五"规划,以江桥镇为核心的北虹桥地区将打造成为虹桥商务区高品质综合配套区、"四新经济"和创新创业先行区。上海地产于2019年初设立上海地产北虹桥企业发展有限公司,负责嘉定江桥镇北虹桥"城中村"地块改造项目。

2)城市更新建设

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

3)保障房建设运营管理

上海地产牢牢把握"为政府分忧、为百姓解困"的宗旨,全力参与上海市保障性住房建设和运营,成为上海市保障房建设起步最早、规模最大、种类最全的国有房地产企业。十多年来,集团开发建设了宝山顾村馨佳园、浦东曹路基地、闵行三鲁公路地块等保障房项目规划总建筑面积1,100多万平方米(住宅800多万平方米),累计供应10多万套动迁安置房;开发建设了馨越公寓、馨逸公寓、馨宁公寓等9个公租房项目,供应房源约1万套。

4)黄浦江两岸岸线综合开发和管理

按照市委、市政府对黄浦江两岸岸线综合开发的总体要求和"打造生态、生产、生活高度融合的城市更新平台"整体战略要求,上海地产将以滨水区域整体开发建设和公共资源运营管理服务为核心,完成黄浦江两岸滨水区域实施建设的各项任务。上海地产坚持"百年大计,世纪精品"的原则,坚持市区联手、以区为主、市场运作的开发机制,把黄浦江两岸建设成为服务于市民健身休闲、观光旅游的公共空间和生活岸线,全力做好公共开放空间运营和公共岸线码头运营服务。

5)大众养老

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

6)生态环境建设

上海地产作为世博文化公园的开发建设主体,将世博文化公园建设成为上海中心城核心区最大的沿江公园,兼具生态、文化、科普、休闲等功能,是上海面向世界、面向未来转型发展重要生态标志。上海地产还负责上海市城市总体规划确定的中心城楔形绿地项目,其中三林楔形绿地项目建成后将包含65%的公园绿化生态绿地,以及35%的居民、商业建设用地,将成为生态、生产、生活高度融合的滨江生态功能集聚区、城市转型发展示范区、海派文化集中展示区,区域能级提升、重塑生态环境。

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

(2)市场竞争类板块

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

建筑材料板块主要业务包括以高端制造及深加工应用为主的先进制造业;以工业化预制建材及绿色建材为主的新材料业务;以既有建筑改造升级为主的节能环保业务;以建材集成供应及检测认证为主的生产性服务业务四大板块。

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

1、发行人主营业务板块收入、成本和利润情况

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

表:发行人报告期业务板块收入、成本和利润情况

单位:人民币亿元

报告期	业务板块		营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
2020年度	政府功能类	保障房销售	32.69	30.01	2.68	8.20%
		区域功能性开发	43.24	20.04	23.20	53.65%
	市场竞争类	商品房开发和不动产经营	115.52	66.20	49.32	42.69%
		建筑材料销售	50.72	41.45	9.26	18.27%
		物业出租及场地出租	21.34	12.00	9.34	43.76%
	其他		31.06	13.81	17.25	55.54%
	小计		294.56	183.51	111.05	37.70%
2019年度	政府功能类	保障房销售	23.08	20.79	2.30	9.95%
		区域功能性开发	44.40	12.32	32.09	72.26%
	市场竞争类	商品房开发和不动产经营	121.69	52.73	68.96	56.67%
		建筑材料销售	61.41	51.32	10.09	16.43%
		物业出租及场地出租	23.98	15.34	8.64	36.03%
	其他		39.75	27.32	12.43	31.27%
	小计		314.31	179.82	134.49	42.79%
2018年度	政府功能类	保障房销售	28.99	25.45	3.54	12.22%
		区域功能性开发	106.11	34.15	71.95	67.81%
	市场竞争类	商品房开发和不动产经营	228.91	127.55	101.36	44.28%
		建筑材料销售	58.83	51.15	7.68	13.05%
		物业出租及场地出租	21.39	12.58	8.81	41.19%
	其他		36.91	28.55	8.36	22.65%
	小计		481.14	279.43	201.71	41.92%

2018-2020年度,上海地产营业收入分别为481.14亿元、314.31亿元和294.56亿元,报告期内有所下降,但总体保持相对平稳。上海地产收入最主要来自于保障房销售、区域功能性开发和商品房开发和不动产经营,2020年,发行人上述三项业务收入合计为191.45亿元,占比65.00%;建筑材料销售收入为50.72亿元,占比17.22%;物业出租及场地出租业务收入为21.34亿元,占比7.24%。2020年,发行人保障房销售、区域功能性开发和商品房开发和不动产经营收入比上年增加75.20%,主要系当期结转项目增加;建筑材料销售收入比上年减少17.41%;物业出租及场地出租收入比上年减少11.02%,主要系疫情减免租金所致。

截至2020年末,上海地产的商品房开发和不动产经营业务资产562.01亿元,占发行人合并口径总资产的16.99%;2020年度,商品房开发和不动产经营业务收入115.52亿元,占发行人合并口径营业收入的39.22%。

第五章 发行人财务情况

一、发行人财务概况

投资者在阅读发行人的相关财务信息时,应当同时查阅发行人经审计的财务报告。

本部分财务数据来源于上海地产(集团)有限公司2018年-2020年经审计的财务报告及2021年1-9月未经审计的财务报告。立信会计师事务所(特殊普通合伙)对发行人2018年度、2019年度及2020年度合并及母公司口径财务报告进行了审计,并出具了信会师报字[2019]第ZA22314号、信会师报字[2020]第ZA22529号和信会师报字[2021]第ZA22245号标准无保留意见的审计报告。投资者在阅读下文的相关财务报表中的信息时,应当参照发行人完整的经审计的财务报告、注释以及本募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

(一)财务报表的编制基础

发行人2018年、2019年及2020年的会计报表均以持续经营为基础,根据实际发生的交易和事项,按照财政部2006年2月15日颁布的《企业会计准则-基本准则》和38项具体会计准则、其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规定(以下合称"企业会计准则"),并基于公司会计政策、会计估计进行编制。

(二)发行人主要财务数据

表:近三年及一期发行人主要财务数据

单位:人民币万元

项目		2021年1-9月/末	2020年度/末	2019年度/末	2018年度/末
合并资产负债表主要数据	资产合计	36,543,451.84	33,072,995.37	30,013,403.94	29,178,102.23
	其中:流动资产	21,662,728.54	20,013,630.56	17,508,026.23	18,272,137.50
	负债合计	23,746,772.34	21,643,556.94	19,440,893.34	19,088,809.97
	其中:流动负债	8,353,703.48	9,138,284.36	7,149,535.59	7,911,214.19
	所有者权益	12,796,679.50	11,429,438.43	10,572,510.59	10,089,292.26
	归属于母公司所有者权益合计	11,157,295.59	9,818,409.61	9,015,518.85	8,368,314.40
合并利润表主要数据	营业总收入	1,640,161.67	2,945,550.53	3,143,082.35	4,811,448.03
	营业利润	277,225.23	651,655.31	1,097,287.46	1,100,432.10
	利润总额	284,993.26	662,571.04	1,102,599.83	1,116,472.96
	净利润	190,016.10	520,200.69	803,154.48	835,435.90
	归属于母公司所有者的净利润	119,898.23	412,571.67	645,748.05	667,649.59
合并现金流表主要数据	经营现金流入	5,825,153.73	3,874,260.64	3,636,382.50	3,858,989.47
	经营现金流出	6,527,441.36	3,756,694.01	4,419,603.13	3,598,245.30
	经营现金流量净额	−702,287.63	117,566.63	−783,220.63	260,744.16
	投资现金流入	667,815.03	1,017,026.62	1,255,540.41	1,298,398.28
	投资现金流出	2,327,773.12	1,629,510.71	1,986,905.60	1,850,541.76
	投资流量净额	−1,659,958.09	−612,484.09	−731,365.19	−552,143.48
	筹资现金流入	6,313,138.69	4,104,728.26	3,148,212.25	3,398,643.13
	筹资现金流出	3,317,431.91	2,571,576.37	2,682,262.51	2,804,234.53
	筹资流量净额	2,995,706.78	1,533,151.89	465,949.74	594,408.60

(三)发行人主要财务数据

表:近三年及一期发行人主要财务指标

项目	2021年1-9月/末	2020年度/末	2019年度/末	2018年度/末
流动比率[1]	2.59	2.19	2.45	2.31
速动比率[2]	0.85	0.67	0.85	0.95
资产负债率[3]	64.98%	65.44%	64.77%	65.42%
利息保障倍数[4]	-	3.31	5.15	5.21
应收账款周转率(次)[5]	11.68(年化)	16.92	18.80	32.24
存货周转率(次)[6]	0.09(年化)	0.15	0.16	0.25
总资产周转率(次)[7]	0.06(年化)	0.09	0.11	0.17
净利润率[8]	11.59%	17.66%	25.55%	17.36%
净资产收益率[9]	2.09%(年化)	4.71%	7.96%	8.92%
总资产收益率[10]	0.73%(年化)	1.64%	2.71%	2.93%
EBITDA(亿元)[11]	-	111.41	153.86	154.16

注:1、流动比率=流动资产/流动负债;2、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债;3、资产负债率=总负债/总资产;4、利息保障倍数=(利润总额+列入财务费用的利息支出)/列入财务费用的利息支出;5、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额;6、存货周转率=营业成本/存货平均余额;7、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额;8、净利润率=净利润/营业总收入;9、净资产收益率=净利润/净资产平均余额;10、总资产收益率=净利润/总资产平均余额;11、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销。

(四)发行人主要财务数据

1、合并资产负债表

表:发行人近三年及一期合并资产负债表

单位:人民币万元

项目	2021年9月末	2020年末	2019年末	2018年末
流动资产:				
货币资金	5,419,966.20	4,908,900.19	3,765,556.55	4,780,178.33
△结算备付金	-	-	-	-
△拆出资金	-	-	-	-
交易性金融资产	50,372.80	31,996.43	42,887.61	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	54.54	58.35	4,058.71
衍生金融资产	-	-	-	-
应收票据	2,289.49	20,820.51	22,049.02	54,965.18
应收账款	201,623.95	172,983.42	175,155.28	159,234.82
应收款项融资	53,309.82	41,081.64	34,952.30	-
预付款项	80,611.76	139,551.85	214,417.96	246,101.38
△应收保费	-	-	-	-
△应收分保账款	-	-	-	-
△应收分保合同准备金	-	-	-	-
其他应收款	894,000.02	530,270.87	648,099.83	1,206,864.80
△买入返售金融资产	-	-	-	-
存货	14,548,039.27	13,862,305.87	11,428,212.86	10,765,977.44
合同资产	64,484.81	1,941.00	-	-
持有待售资产	-	94,314.21	2,422.88	3,804.34
一年内到期的非流动资产	65,936.10	-	-	8,400.00
其他流动资产	282,094.33	209,410.03	1,174,213.60	1,042,552.51
流动资产合计	21,662,728.54	20,013,630.56	17,508,026.23	18,272,137.50
非流动资产:				
△发放贷款及垫款	8,681.21	17,163.21	20,997.53	29,837.21
债权投资	32,300.00	-	-	-
可供出售金融资产	-	2,124,703.66	2,572,117.03	2,225,715.94
其它债权投资	-	-	-	-
持有至到期投资	-	14,000.00	9,000.00	-
长期应收款	211,222.61	211,222.61	149,629.85	149,696.23
长期股权投资	4,194,948.11	2,818,071.96	2,333,523.04	1,386,971.67
其他权益工具投资	1,809,286.51	-	-	-
其他非流动金融资产	3,880.81	3,883.28	1,967.19	-
投资性房地产	2,055,752.96	2,063,413.80	1,908,470.28	1,903,593.98
固定资产	1,862,440.35	1,878,102.45	956,447.17	856,313.35
在建工程	2,623,457.88	1,880,042.16	2,450,890.80	2,571,969.15
使用权资产	17,889.68	-	-	-
无形资产	303,613.42	310,246.89	315,684.76	310,718.01
开发支出	620.49	219.92	242.67	247.60
商誉	2,205.99	2,205.99	2,205.99	2,205.99
长期待摊费用	22,496.03	25,985.71	32,676.50	30,515.07
递延所得税资产	457,630.30	411,748.49	411,273.41	421,231.36
其他非流动资产	1,274,296.94	1,298,354.68	1,340,251.49	1,016,949.17
非流动资产合计	14,880,723.30	13,059,364.80	12,505,377.70	10,905,964.73
资产总计	36,543,451.84	33,072,995.37	30,013,403.94	29,178,102.23
流动负债:				
短期借款	872,488.00	714,952.75	469,149.98	350,624.41
△向中央银行借款	-	-	-	-
△吸收存款及同业存放	-	-	-	-
△拆入资金	-	-	-	-
交易性金融负债	-	-	-	-
应付票据	59,465.25	46,778.74	49,372.10	73,014.73
应付账款	1,082,136.53	944,586.87	940,292.08	1,158,017.14
预收款项	621,137.01	1,037,116.06	1,704,917.75	1,900,124.31
合同负债	1,095,736.85	566,886.38	-	-
△卖出回购金融资产款	-	-	-	-
△应付手续费及佣金	-	-	-	-
应付职工薪酬	42,633.34	69,515.53	65,220.33	64,396.80
应交税费	1,256,620.19	1,311,761.26	1,140,195.29	1,082,603.47
其他应付款	1,378,761.04	1,466,454.19	1,292,108.11	1,483,173.08
△应付分保账款	-	-	-	-
△保险合同准备金	-	-	-	-
△代理买卖证券款	-	-	-	-
△代理承销证券款	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	660,423.98	2,067,370.31	1,033,357.25	1,361,534.41
其他流动负债	1,284,301.30	912,862.28	454,922.69	437,725.85
流动负债合计	8,353,703.48	9,138,284.36	7,149,535.59	7,911,214.19
非流动负债:				
长期借款	4,432,942.77	3,701,148.73	3,675,437.67	3,536,736.92
应付债券	4,433,785.60	2,506,235.58	2,235,636.31	1,481,719.62
长期应付款	3,778,385.87	3,784,707.27	4,509,768.29	4,492,119.77
租赁负债	17,694.10	-	-	-
预计负债	12,309.73	12,309.73	11,294.47	12,568.75
递延收益	1,810,970.60	1,757,200.48	487,248.43	415,886.09
递延所得税负债	239,933.51	302,904.69	363,164.02	198,592.42
其他非流动负债	667,046.68	440,766.10	1,008,808.57	1,039,972.21
非流动负债合计	15,393,068.86	12,505,272.58	12,291,357.76	11,177,595.77
负债合计	23,746,772.34	21,643,556.94	19,440,893.34	19,088,809.97
所有者权益(或股东权益):				
实收资本(股本)	3,000,000.00	3,000,000.00	3,000,000.00	420,000.00
其他权益工具	1,419,000.00	-	-	-
资本公积	2,832,417.82	2,782,441.70	1,937,971.50	4,612,662.52
减:库存股	16,237.23	-	-	-
其他综合收益	187,592.83	404,736.33	786,811.93	579,642.12
其中:外币报表折算差额	-	-	-	-
专项储备	1,086.45	1,086.45	991.64	997.61
盈余公积	273,569.25	273,569.25	241,966.97	210,000.00
其中:法定公积金	273,569.25	273,569.25	241,966.97	210,000.00
任意公积金	-	-	-	-
未分配利润	3,459,866.47	3,356,575.89	3,047,776.81	2,545,012.14
归属于母公司所有者权益合计	11,157,295.59	9,818,409.61	9,015,518.85	8,368,314.40
*少数股东权益	1,639,383.91	1,611,028.82	1,556,991.74	1,720,977.86
所有者权益合计	12,796,679.50	11,429,438.43	10,572,510.59	10,089,292.26
负债和所有者权益总计	36,543,451.84	33,072,995.37	30,013,403.94	29,178,102.23

2、合并利润表

表:发行人近三年及一期合并利润表

单位:人民币万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
一、营业总收入	1,640,161.67	2,945,550.53	3,143,082.35	4,811,448.03
营业收入	1,640,161.67	2,945,550.53	3,143,082.35	4,811,448.03
利息收入	-	-	-	-
二、营业总成本	1,566,566.73	2,572,588.00	2,680,242.50	3,940,704.02
营业成本	997,277.96	1,835,115.35	1,798,159.18	2,794,286.74
利息支出	-	-	-	-
手续费及佣金支出	-	-	-	-
税金及附加	149,771.75	226,536.37	399,385.57	661,643.06
销售费用	38,880.03	62,879.76	73,203.66	71,157.34
管理费用	149,680.81	200,725.60	202,464.70	195,109.40
研发费用	18,368.72	22,389.02	21,362.01	17,930.72
财务费用	212,587.46	224,941.89	185,667.37	200,576.75
资产减值损失	−3,848.44	−14,003.16	−18,262.02	−27,113.53
信用减值损失	1,398.24	−753.37	228.69	-
投资收益	172,942.59	249,753.19	625,680.85	230,207.44
公允价值变动收益	1,876.09	−1,253.94	6,866.18	−1,886.38
资产处置收益	1,551.73	10,849.08	1,918.80	3,820.60
其他收益	29,710.08	34,100.98	18,015.09	24,659.95
三、营业利润(亏损以"-"号填列)	277,225.23	651,655.31	1,097,287.46	1,100,432.10
加:营业外收入	13,063.65	24,365.35	20,324.58	28,547.73
减:营业外支出	5,295.62	13,449.63	15,012.21	12,506.87
四、利润总额(亏损总额以"-"号填列)	284,993.26	662,571.04	1,102,599.83	1,116,472.96
减:所得税费用	94,977.15	142,370.35	299,445.35	281,037.06
五、净利润(净亏损以"-"号填列)	190,016.10	520,200.69	803,154.48	835,435.90
归属于母公司所有者的净利润	119,898.23	412,571.67	645,748.05	667,649.59
少数股东损益	70,117.88	107,629.02	157,406.42	167,786.31
六、其他综合收益的税后净额	−213,460.06	−385,352.09	210,606.23	−255,387.77
七、综合收益总额	−23,443.95	134,848.60	1,013,760.71	580,048.13
归属于母公司普通股东综合收益总额	−93,561.83	30,496.07	846,119.46	424,902.61
归属于少数股东的综合收益总额	70,117.88	104,352.53	167,641.25	155,145.52

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:人民币万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流量:				
销售商品、提供劳务收到的现金	1,820,462.49	3,008,840.05	3,201,917.22	3,192,669.86
收到的税费返还	11,263.35	12,667.04	1,477.00	4,569.78
收到其他与经营活动有关的现金	3,993,427.88	852,753.55	432,988.28	661,749.82
经营活动现金流入小计	5,825,153.73	3,874,260.64	3,636,382.50	3,858,989.47
购买商品、接收劳务支付的现金	1,664,436.43	2,464,934.69	3,139,843.29	2,113,574.40
支付给职工以及为职工支付的现金	213,766.34	258,881.09	277,910.04	266,548.73
支付的各项税费	426,074.29	505,896.66	727,763.31	557,886.73
支付其他与经营活动有关的现金	4,223,164.30	526,981.58	274,086.49	660,235.44
经营活动现金流出小计	6,527,441.36	3,756,694.01	4,419,603.13	3,598,245.30
经营活动产生的现金流量净额	−702,287.63	117,566.63	−783,220.63	260,744.16
二、投资活动产生的现金流量:				
收回投资收到的现金	519,113.27	243,727.07	887,842.65	882,660.88
取得投资收益收到的现金	123,578.47	242,783.90	179,045.03	189,677.43
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,730.92	13,925.77	14,484.16	9,751.63
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	13.26	-	18,381.11	1,481.83
收到其他与投资活动有关的现金	23,379.10	516,589.88	155,787.47	214,826.51
投资活动现金流入小计	667,815.03	1,017,026.62	1,255,540.41	1,298,398.28
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	710,937.07	552,963.60	262,446.90	418,527.31
投资支付的现金	1,594,630.00	897,743.86	1,499,206.57	1,293,507.65
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	460.00	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	22,206.05	178,343.24	225,252.14	138,506.81
投资活动现金流出小计	2,327,773.12	1,629,510.71	1,986,905.60	1,850,541.76
投资活动产生的现金流量净额	−1,659,958.09	−612,484.09	−731,365.19	−552,143.48
三、筹资活动产生的现金流量:				
吸收投资收到的现金	1,479,670.00	1,138,424.70	239,132.80	313,671.63
取得借款收到的现金	4,787,029.71	2,427,291.75	2,880,227.09	3,025,014.86
收到其他与筹资活动有关的现金	46,438.99	539,011.81	28,852.35	59,956.64
筹资活动现金流入小计	6,313,138.69	4,104,728.26	3,148,212.25	3,398,643.13
偿还债务支付的现金	2,872,496.30	1,992,054.63	2,059,305.46	2,299,670.53
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	410,999.79	551,283.97	532,883.78	469,209.79
其中:子公司支付给少数股东的股利、利润	6,241.32	57,331.39	63,493.91	30,596.52
支付其他与筹资活动有关的现金	33,935.82	28,237.76	90,073.27	35,354.20
筹资活动现金流出小计	3,317,431.91	2,571,576.37	2,682,262.51	2,804,234.53
筹资活动产生的现金流量净额	2,995,706.78	1,533,151.89	465,949.74	594,408.60
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	−224.93	−745.37	202.33	92.20
五、现金及现金等价物净增加额	633,236.13	1,037,489.05	−1,048,433.75	303,101.48
期初现金及现金等价物余额	4,638,473.66	3,600,984.61	4,649,418.36	4,346,316.88
六、期末现金及现金等价物余额	5,271,709.80	4,638,473.66	3,600,984.61	4,649,418.36

二、发行人财务分析

(一)概述

截至2020年12月31日,公司经审计合并资产总额为3,307.30亿元,合并负债总额为2,164.36亿元,合并所有者权益为1,142.94亿元,其中归属于母公司所有者权益为981.84亿元。2020年度,公司实现营业总收入为294.56亿元,利润总额为66.26亿元,净利润总额为52.02亿元,其中归属于母公司所有者的净利润为41.26亿元。

表:近三年发行人资产负债结构

单位:人民币万元,%

项目	2020年末		2019年末		2018年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	20,013,630.56	60.51	17,508,026.23	58.33	18,272,137.50	62.62
非流动资产	13,059,364.80	39.49	12,505,377.70	41.67	10,905,964.73	37.38
总资产	33,072,995.37	100.00	30,013,403.94	100.00	29,178,102.23	100.00
流动负债	9,138,284.36	42.22	7,149,535.59	36.78	7,911,214.19	41.44
非流动负债	12,505,272.58	57.78	12,291,357.76	63.22	11,177,595.77	58.56
总负债	21,643,556.94	100.00	19,440,893.34	100.00	19,088,809.97	100.00
资产负债率	65.44		64.77		65.42	

就资产结构而言,发行人总资产中流动资产占比较高。2018-2020年末,发行人流动资产占比分别为62.62%、58.33%、60.51%,非流动资产占比分别为37.38%、41.67%、39.49%,资产结构较为稳定。

2018-2020年末,发行人流动资产规模分别为18,272,137.50万元、17,508,026.23万元、20,013,630.56万元,占总资产的比重分别达到62.62%、58.33%、60.51%,主要由存货和货币资金构成,符合发行人所处行业特点。2020年末,发行人存货和货币资金分别达到13,862,305.87万元和4,908,900.19万元,分别占发行人流动资产的69.26%和24.53%。

2018-2020年末,发行人非流动资产规模分别为10,905,964.73万元、12,505,377.70万元、13,059,364.80万元,占总资产的比重分别达到37.38%、41.67%、39.49%,主要由长期股权投资、可供出售金融资产、投资性房地产和在建工程构成。2020年末,发行人长期股权投资、可供出售金融资产、投资性房地产和在建工程分别达到2,818,071.96万元、2,124,703.66万元、2,063,413.80万元和1,880,042.16万元,分别占发行人非流动资产的21.58%、16.27%、15.80%和14.40%。

表:2020年末发行人占比最高5项资产

单位:人民币万元,%

项目	资产金额	占总资产比例
存货	13,862,305.87	41.91
货币资金	4,908,900.19	14.84
长期股权投资	2,818,071.96	8.52
可供出售金融资产	2,124,703.66	6.42
投资性房地产	1,908,470.28	6.24
合计	25,622,451.96	77.93

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

2018-2020年末,发行人流动负债规模分别为7,911,214.19万元、7,149,535.59万元、9,138,284.36万元,占总负债的比重分别为41.44%、36.78%、42.22%,主要由一年内到期的非流动负债、其他应付款和应交税费构成。2020年末,发行人一年内到期的非流动负债、其他应付款和应交税费分别达到2,067,370.31万元、1,466,454.19万元和1,311,761.26万元,分别占流动负债的22.62%、16.05%和14.35%。

2018-2020年末,发行人非流动负债规模分别为11,177,595.77万元、12,291,357.76万元、12,505,272.58万元,占总负债的比重分别为58.56%、63.22%、57.78%,主要由长期应付款和长期借款构成。2020年末,发行人长期应付款和长期借款分别达到3,784,707.27万元和3,701,148.73万元,分别占非流动负债的30.26%和29.60%。

表:2020年末发行人占比最高5项负债

单位:人民币万元,%

项目	负债金额	占总负债比例
长期应付款	3,784,707.27	17.49
长期借款	3,701,148.73	17.10
应付债券	2,506,235.58	11.58
一年内到期的非流动负债	2,067,370.31	9.55
递延收益	1,757,200.48	8.12
合计	13,816,662.37	63.84

总体来看,发行人资产结构和负债结构较为稳定,其中流动资产和非流动负债占比较高;资产结构符合发行人所处行业特点,负债水平处于合理范围。

(三)营运能力分析

表:发行人近三年营运能力指标

项目	2020年度	2019年度	2018年度
应收账款周转率(次)	16.92	18.80	32.24
存货周转率(次)	0.15	0.16	0.25
总资产周转率(次)	0.09	0.11	0.17

2018-2020年,发行人应收账款周转率一直处于较高水平,分别为32.24次、18.80次、16.92次。发行人近三年存货周转率呈现下降趋势,分别为0.25次、0.16次和0.15次,由于发行人主营业务以房地产业务为主,有别于一般的生产型企业,故存货周转率相对较低。发行人近三年总资产周转率分别为0.17次、0.11次和0.09次,较为稳定,由于发行人主营业务为资本密集型行业,投资规模较大,因而资产周转率整体偏低。

(四)盈利能力分析

表:发行人近三年盈利能力指标

单位:人民币万元

项目	2020年度/末	2019年度/末	2018年度/末
营业总收入	2,945,550.53	3,143,082.35	4,811,448.03
营业成本	2,572,588.00	2,680,242.50	2,794,286.74
营业利润	651,655.31	1,097,287.46	1,100,432.10
利润总额	662,571.04	1,102,599.83	1,116,472.96
净利润	520,200.69	803,154.48	835,435.90
归属于母公司所有者的净利润	412,571.67	645,748.05	667,649.59
净利润率	17.66%	25.55%	17.36%
净资产收益率	4.71%	7.96%	8.92%
总资产收益率	1.64%	2.71%	2.93%

发行人主营业务突出,近三年整体保持稳定,2018-2020年度实现营业总收入分别为4,811,448.03万元、3,143,082.35万元、2,945,550.53万元。发行人主营业务收入主要来自于房地产业、建筑材料销售、物业出租及场地出租及其他等。2019年度发行人营业总收入较2018年度减少34.67%,主要是由于住宅物业的销售结转规模以及区域功能性开发业务的推进均存在一定周期性。发行人其他收益和营业外收入,与营业收入比例较小,发行人三年平均财政补贴与营业收入之比满足不超过3:7的比例要求。

发行人营业成本均随着营业总收入的变动而出现相应的变化。2018-2020年度,发行人实现营业成本分别为2,794,286.74万元、2,680,242.50万元、2,572,588.00万元,整体保持稳定。

发行人净利润和归属于母公司所有者的净利润近年来呈上升趋势,整体盈利能力较好。2020年度,发行人实现净利润520,200.69万元和归属于母公司所有者的净利润412,571.67万元,较2019年度分别变化-35.23%和-36.11%,主要是由于本期无丧失控制权后,剩余股权按公允价值重新计量产生的利得。

发行人盈利指标均处于合理水平。2018-2020年度,发行人净利润率分别为17.36%、25.55%、17.66%。由于发行人净资产和总资产规模较大,因此,发行人的净资产收益率和总资产收益率处于较低的水平。2018-2020年度,发行人净资产收益率分别为8.92%、7.96%、4.71%;发行人总资产收益率为2.93%、2.71%、1.64%。整体来看,受益于业务收入的增加和盈利状况的改善,公司的盈利近几年虽有所波动,但整体仍保持基本稳定。

(五)偿债能力分析

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

表:发行人近三年偿债能力指标

项目	2020年度/末	2019年度/末	2018年度/末
流动比率	2.19	2.45	2.31
速动比率	0.67	0.85	0.95
资产负债率	65.44%	64.77%	65.42%
利息保障倍数	3.31	5.15	5.21

从短期偿债指标来看,发行人2018-2020年末流动比率分别为2.31、2.45、2.19,速动比率分别为0.95、0.85、0.67,流动比率和速动比率基本保持稳定;由于发行人所处的行业特点,存货在总资产中的比重较大,速动比率近三年均小于1.00,但公司2018-2020年的货币资金余额分别达到了4,780,178.33万元、3,765,556.55万元和4,908,900.19万元,充裕的货币资金为发行人提供了较强的公司偿付能力。

发行人2018-2020年末资产负债率分别为65.42%、64.77%、65.44%,呈现波动趋势,在行业中保持合理水平,资产负债结构较为稳定。

发行人2018-2020年末利息保障倍数分别为5.21、5.15和3.31。2018-2020年末利息保障倍数均在2.00倍以上,表明利息按期偿还的能力较强,债务保障程度较高,财务风险相对较小。

综上所述,发行人偿债能力处于较好水平,具备较强的长期偿债能力。

(六)现金流量分析

表:发行人近三年现金流量指标

单位:人民币万元

项目		2020年度	2019年度	2018年度
经营活动产生的现金流量	现金流入	3,874,260.64	3,636,382.50	3,858,989.47
	现金流出	3,756,694.01	4,419,603.13	3,598,245.30
	流量净额	117,566.63	−783,220.63	260,744.16
投资活动产生的现金流量	现金流入	1,017,026.62	1,255,540.41	1,298,398.28
	现金流出	1,629,510.71	1,986,905.60	1,850,541.76
	流量净额	−612,484.09	−731,365.19	−552,143.48
筹资活动产生的现金流量	现金流入	4,104,728.26	3,148,212.25	3,398,643.13
	现金流出	2,571,576.37	2,682,262.51	2,804,234.53
	流量净额	1,533,151.89	465,949.74	594,408.60
现金及现金等价物净增加值		1,037,489.05	−1,048,433.75	303,101.48

2018-2020年度,公司经营活动产生的现金流量净额分别为260,744.16万元、−783,220.63万元、117,566.63万元,呈现出较大的波动。2019年度,发行人经营活动产生的现金流量净额由正转负,主要系购买商品、接收劳务支付的现金大幅增加所致。2020年度,发行人经营活动现金流量情况转好。

2018-2020年度,公司投资活动产生的现金流量净额分别为−552,143.48万元、−731,365.19万元、−612,484.09万元。近年来,发行人加快项目拓展和土地储备步伐,投资活动净现金流持续净流出。2019年度,公司投资活动现金流出−731,365.19万元,较上年下降32.46%,主要系投资支付的现金较大所致。

2018-2020年度,公司筹资活动产生的现金流量净额分别为594,408.60万元、465,949.74万元、1,533,151.89万元。2020年度,发行人筹资活动现金流入净额增加229.04%,主要是由于吸收投资收到现金增加。

三、发行人有息债务情况

1、有息负债明细

截至2018-2020年末,公司有息债务合计分别为7,967,094.07万元、8,538,900.89万元和9,990,523.70万元,具体情况如下:

表:2018-2020年末公司有息负债构成表

单位:人民币万元

项目	2020年末	2019年末	2018年末
短期借款	714,952.75	469,149.98	350,624.41
一年内到期的非流动负债	2,067,370.31	1,033,357.25	1,361,534.41
其他流动负债(付息部分)	895,106.33	450,000.00	435,000.00
长期借款	3,701,148.73	3,675,437.67	3,536,736.92
应付债券	2,506,235.58	2,235,636.31	1,481,719.62
长期应付款(付息部分)	5,710.00	15,319.68	15,879.68
其他非流动负债(付息部分)	100,000.00	660,000.00	785,599.03
合计	9,990,523.70	8,538,900.89	7,967,094.07

表:2020年末公司信用融资与担保融资结构表

单位:人民币万元

项目	信用	质押	抵押	保证	其他	合计
短期借款	697,652.75	300.00	2,500.00	14,500.00	0.00	714,952.75
一年内到期的非流动负债	690,556.04	38,800.00	107,853.01	1,208,864.00	21,297.26	2,067,370.31
其他流动负债(付息部分)	895,106.33	0.00	0.00	0.00	0.00	895,106.33
长期借款	1,042,050.58	1,036,830.00	1,457,662.84	164,605.31	0.00	3,701,148.73
应付债券	1,583,510.67	456,500.00	0.00	466,224.91	0.00	2,506,235.58
长期应付款(付息部分)	0.00	0.00	5,710.00	0.00	0.00	5,710.00
其他非流动负债(付息部分)	0.00	0.00	0.00	100,000.00	0.00	100,000.00
合计	4,908,876.37	1,532,430.00	1,573,725.85	1,954,194.22	21,297.26	9,990,523.70

表:2020年末发行人及其子公司最大10项有息负债明细

单位:人民币亿元、年

序号	债务人	债权人	债务类型	债务规模	利率	期限
1	上海地产三林滨江生态建设有限公司	银团(农行、浦发、交行、光大、中信、农商行、交行)	银行贷款	81.16	4.41%	2015年9月25日-2030年9月17日
2	上海地产(集团)有限公司	太平洋保险	保险债权计划	40.00	5.00%	2011年5月12日-2021年5月12日
3	上海中星(集团)有限公司	债券持有人	债券融资	34.89	4.10%	2016年3月16日-2021年3月16日
4	中华企业股份有限公司	债券持有人	债券融资	31.50	4.17%	2019年06月05日-2024年06月05日
5	上海地产三林滨江生态建设有限公司	农行	委托贷款	30.00	6.38%	2016年11月29日-2021年11月29日
6	上海地产(集团)有限公司	交行、农商行	债券融资	30.00	4.95%	2018年1月25日-2023年1月25日
7	上海地产(集团)有限公司	债券持有人	债券融资	28.00	3.56%	2020年6月30日-2045年4月26日
8	上海地产(集团)有限公司	债券持有人	债券融资	25.00	3.48%	2020年11月30日-2023年11月30日
9	上海地产(集团)有限公司	交行、农商行	债券融资	20.00	5.70%	2018年3月29日-2023年3月29日
10	上海地产(集团)有限公司	交行、农商行	债券融资	20.00	5.30%	2018年5月18日-2023年5月18日

2、债务偿还压力测算

表:2021年-2025年发行人集团本部有息负债偿还压力测算

单位:人民币亿元

年份	2021	2022	2023	2024	2025
有息负债当年偿付规模					
其中:银行借款偿还规模	65.86	58.74	21.81	19.44	2.00
信托计划偿还规模	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
已发行债券偿还规模	99.20	10.00	55.00	20.00	0.00
其他债务偿还规模	151.78	23.70	0.30	0.00	0.00
本期债券偿付规模	0.00	0.00	1.20	1.20	31.20
合计	316.84	92.44	78.31	40.64	33.20

注:1、本次偿还压力测算时点为2020年12月31日;2、假设本期债券2022年成功发行30亿元,票面利率4.00%,每年付息一次,到期一次还本付息;3、发行人其他融资情况。

截至2020年末,发行人其他融资情况如下所示:

表:截至2020年末发行人其他融资情况

单位:万元

序号	融资主体	借款机构	提款日期	到期日	借款余额	融资形式	利率
1	地产本部	债权融资计划投资人	2018-10-08	2021-10-08	192,000.00	债权融资计划	5.25%
2	地产本部	债权融资计划投资人	2019-06-10	2022-06-10	30,000.00	债权融资计划	5.25%
3	至尊衡山	上海地铁融资租赁有限公司	2014-9-1	2024-8-31	5,710.00	融资租赁	4.90%
4	地产本部	中国太平洋保险(集团)股份有限公司	2011-5-12	2021-5-12	400,000.00	债权投资计划	5.00%
5	地产本部	长江养老保险有限公司	2016-4-25	2021-4-24	160,000.00	债权投资计划	5.60%
6	地产本部	长江养老保险有限公司	2017-4-21	2022-4-20	100,000.00	债权投资计划	4.95%

截至2020年末,发行人不存在高利融资情况,并承诺在本期债券申报及存续期内不进行高利融资。

四、重大或有事项

(一)对外担保

1、为集团外公司提供担保

除子公司上海市住房置业担保有限公司开展的担保经营业务外,截至2020年末,发行人为集团外公司提供担保金额人民币2,877,357.07万元。具体担保情况如下:

单位:万元

担保单位	被担保单位	关联关系	担保金额	债务到期日
上海世博发展(集团)有限公司	上海世博百联商业有限公司	关联方	2,229.50	2024/01/18
上海世博发展(集团)有限公司	上海世博百联商业有限公司	关联方	7,350.00	2024/10/16
上海世博发展(集团)有限公司	上海世博百联商业有限公司	关联方	4,410.00	2023/04/19
上海世博发展(集团)有限公司	上海世博百联商业有限公司	关联方	9,300.00	2022/07/30
上海地产养老产业投资有限公司	上海申养投资管理股份有限公司	关联方	1,189.00	2024/12/15
上海地产养老产业投资有限公司	上海申养投资管理股份有限公司	关联方	2,609.24	2027/09/28
上海地产租赁住房建设发展有限公司	上海城方租赁住房运营管理有限公司	关联方	8,437.50	2030/03/28
上海城市更新建设发展有限公司	上海黄浦城市更新建设发展有限公司	关联方	1,303,031.82	2034/07/31
上海城市更新建设发展有限公司	上海静安城市更新建设发展有限公司	关联方	353,963.03	2034/07/22
上海城市更新建设发展有限公司	上海虹口城市更新建设发展有限公司	关联方	546,770.67	2034/06/28
上海城市更新建设发展有限公司	上海虹口城市更新建设发展有限公司	关联方	422,460.00	2035/08/24
上海城市更新建设发展有限公司	上海虹口城市更新建设发展有限公司	关联方	300.00	2035/12/28
上海城市更新建设发展有限公司	上海杨浦城市更新建设发展有限公司	关联方	215,296.31	2034/08/15
合计			2,877,357.07	

2、担保经营业务事项

2020年末,发行人为个人住房公积金贷款担保余额为1,028.88亿元,商业贷款担保余额为24.90亿元,其他在保余额为20.20亿元。

(二)未决仲裁及诉讼事项

截至2020年末,发行人及其合并范围内子公司存在的重大未决诉讼情况进展如下:

1、2009年10月,童锦泉与发行人、上海房地(集团)有限公司(以下简称"上海房地集团")、大华(集团)有限公司(以下简称"大华集团")签署《股权转让协议》(以下简称"股转协议"),约定转让发行人下属上海凯峰房地产开发有限公司(以下简称"凯峰房产")100%股权;之后童锦泉与凯峰房产签订相关备忘录,对股转协议进行补充约定。2013年12月,童锦泉与发行人、上海房地集团、大华集团及凯峰房产签署相关备忘录及补充说明,对凯峰房产股权转让进行了调整并确认了相关事项,由凯峰房产暂扣遗留事项款和保证金按照同期中国人民银行贷款基准利率计息。

2020年11月,童锦泉因凯峰房产仍未支付上述款项,向上海市第一中级人民法院提起诉讼,诉讼请求判令发行人、凯峰房产、大华(集团)有限公司向其支付上述款项及相应违约金。截至目前,该案仍在一审中。

2、2019年6月25日,上海昊喆投资管理有限公司(以下简称"昊喆投资")因C01地块拉薇达馆面临拆除,向上海市第一中级人民法院起诉,要求发行人子公司上海世博发展(集团)有限公司(以下简称"世发公司")支付其在世博园区C01地块建设的拉薇达馆及附属建筑的投资款以及按照12%年利率计算出的投资回报,共暂计为人民币10,501.00万元;后昊喆投资向法院申请了财产保全。经法院司法评估,拉薇达馆及附属建筑的重置价值为人民币6,248.87万元,折旧后残值为人民币4,670.91万元。世发公司为尽快拆除拉薇达馆,推动腾地工作,在法院主持下,向上海市第一中级人民法院支付了相当于场馆重置价值的代管款共计人民币6,250.00万元。

2020年2月25日,世发公司向上海市第一中级人民法院正式提交《置换担保物申请书》,申请以《履约保函》替换6,250.00万元的代管款。2020年11月25日,上海市第一中级人民法院以(2019)沪01民初205号做出一审判决。世发公司已提起上诉,截至目前,该案仍在二审中。

3、2020年11月,上海市建工机械工程有限公司与子公司中华企业股份有限公司下属苏州中华园房地产开发有限公司的总包合同发生结算纠纷,向苏州市姑苏区人民法院提起诉讼,要求支付剩余结算款人民币3,805.57万元和相应利息。截至目前,该案件仍在一审中。

4、2014年9月12日,子公司上海市滩涂生态发展有限公司下属上海地产农业投资发展有限公司(以下简称"农投公司")与上海赫达农副产品发展有限公司(以下简称"赫达公司")签订租赁合同,约定由赫达公司向农投公司承租上海市崇明区北湖西圳以西2,777.1亩土地用地。[illegible]

第六章 发行人信用状况

[illegible]

第七章 担保情况

[illegible]

第八章 备查文件

[illegible]