

股票简称：中华企业

股票代码：600675



中华企业股份有限公司

(住址：上海市华山路2号)



2021年度面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）

募集说明书摘要

牵头主承销商、牵头簿记管理人、债券受托管理人



(住址：北京市朝阳区建国门外大街1号国贸大厦2座27层及28层)

联席主承销商、联席簿记管理人



(住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼)

签署日期：2021年6月8日

声 明

本募集说明书及其摘要依据《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）》、《上海证券交易所债券上市规则》（2018 年修订）及其他现行法律、法规的规定，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，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。

发行人负责人、主管会计工作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资料真实、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。主承销商承诺本募集说明书摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且发行人债券未能按时兑付本息的，主承销商承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

受托管理人承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者发行人债券出现违约情形或违约风险的，受托管理人承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书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。证券监督管理机构及其他政府部门对本次发行

所作的任何决定，均不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及发行人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。

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

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摘要中列明的信息和本募集说明书摘要作任何说明。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期债券时，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、经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本期债券信用等级为 AAA，说明发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。截至 2020 年末，发行人净资产为 1,746,410.20 万元（合并报表中的所有者权益），资产负债率为 64.61%。发行人 2018 年、2019 年和 2020 年合并报表中归属于母公司所有者的净利润分别为 259,240.80 万元、234,016.73 万元和 137,818.14 万元，最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 210,358.56 万元，预计不少于本期债券一年利息 1.5 倍。2021 年 1 月 22 日，公司面向专业投资者公开发行不超过人民币 74.25 亿元（含 74.25 亿元）的公司债券经上海证券交易所审核同意并经中国证监会证监许可〔2021〕113 号。

二、本期债券发行结束后，发行人将积极申请本期债券在上海证券交易所上市流通。由于具体上市审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在合法的证券交易市场交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。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，发行人亦无法保证本期债券在交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

三、受国民经济总体运行状况、宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本次公司债券期限较长，市场利率的波动可能会使投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

四、2018 年度、2019 年度和 2020 年度，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 855,439.29 万元、-81,581.69 万元和 260,012.13 万元，金额有所波动，主要是由于公司开展房地产开发业务过程中受到开发进度、销售回款等因素影响所致。公司进行房地产项目储备使得经营活动产生的现金流量净额在各年度之间波动较大，可能会降低公司财务结构的稳健程度，从而对本次公司债券本息的偿付产生一定的不利影响。

五、2018 年度、2019 年度和 2020 年度，公司 EBITDA 利息保障倍数为 7.80、7.38

和 5.02。2020 年末，发行人的有息债务规模（即短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券合计）为 147.02 亿元。报告期内，公司有息债务规模较大导致利息支出较多，同时房地产开发具有较长周期，可能导致公司利润的增长速度无法与利息支出的增长速度保持一致，从而对本期债券的本息偿付产生一定的不利影响。

六、2018 年度、2019 年度和 2020 年度，发行人营业收入分别为 1,928,584.78 万元、1,328,172.98 万元和 1,155,208.93 万元，净利润分别为 325,165.26 万元、287,985.36 万元和 198,380.63 万元。发行人营业收入和净利润持续下滑，可能对本期公司债券本息的偿付产生一定的不利影响。

七、截至 2020 年末，发行人所有权或使用权受到限制的资产总额约为 97.67 亿元，占发行人截至 2020 年末总资产的 19.79%。发行人受限资产规模较大的情形，可能对发行人偿债能力造成一定的不利影响。

八、在宏观经济增速放缓叠加新冠肺炎疫情影响的背景下，因城施策等房地产行业调控政策仍在持续，行业利润空间不断收窄，环境及政策的变化或对公司经营战略的实施提出更高要求。如果公司未来不能较好地把握宏观经济形势、顺应宏观调控政策导向，优化项目结构，公司的盈利能力和偿债能力可能受到不利影响。

九、投资者认购或持有本次公司债券视作同意《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。债券持有人会议决议对全体本期债券持有人（包括未出席会议、出席会议但明示表达不同意见或弃权的债券持有人）具有同等的效力和约束力。

十、本期债券在上海证券交易所面向符合《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》、《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（2017 年修订）》以及国务院证券监督管理机构规定的专业投资者公开发行（国家法律、法规禁止购买者除外），不向公司股东优先配售。

十一、发行人已于 2021 年 3 月 25 日在上海证券交易所披露了《中华企业股份有限公司 2020 年年度报告》，详见上交所网站（www.sse.com.cn），发行人经营状况未发生影响公司偿债能力的重大不利变化。

十二、由于涉及自然年度变更因素，本期债券名称由原“中华企业股份有限公司 2020 年度面向专业投资者公开发行公司债券”更名为“中华企业股份有限公司 2021 年度面向

专业投资者公开发行公司债券（第一期）”，发行人承诺本期债券名称变更不改变与本期债券发行相关的法律文件效力，原签订的相关法律文件继续具有法律效力

目 录

释 义	9
第一节 发行概况	11
一、本期债券的核准情况	11
二、本期债券的基本条款	11
三、本期债券发行上市安排	14
四、本期债券发行的有关机构	14
五、认购人承诺	17
六、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系	17
第二节 发行人及本期债券的资信状况	18
一、本期债券信用评级情况	18
二、信用评级报告的主要事项	18
三、发行人历史信用评级情况	20
四、发行人资信情况	21
第三节 发行人基本情况	23
一、公司基本情况	23
二、公司历史沿革情况	23
三、报告期内重大资产重组情况	28
四、发行人股东及实际控制人基本情况	29
五、公司组织结构和对其他企业的重要权益投资情况	32
六、公司董事、监事及高级管理人员基本情况	53
七、公司主营业务情况	59
八、公司所处行业状况及竞争情况	72
九、发展战略目标	90
十、法人治理结构及相关机构报告期内的运行情况	92
十一、公司报告期内违规受罚情况	96
十二、公司独立情况	101
十三、关联交易情况	102
十四、发行人报告期内资金被违规占用情况	118

十五、发行人内部管理制度的建立及运行情况.....	118
十六、发行人信息披露制度及投资者关系管理的相关制度安排.....	122
第四节 财务会计信息.....	124
一、发行人财务报告审计情况.....	124
二、报告期内财务报表.....	124
三、最近三年合并报表范围变化情况.....	132
四、发行人报告期内的主要财务指标.....	134
五、管理层讨论与分析.....	135
六、有息债务情况.....	163
七、本期债券发行后公司资产负债结构的变化.....	164
八、资产负债表日后事项、或有事项及其他重要事项.....	165
九、资产抵押、质押、担保和其他权利限制安排.....	166
第五节 募集资金运用.....	168
一、本期债券募集资金规模.....	168
二、本期债券募集资金使用计划.....	168
三、公司关于本期债券募集资金的承诺.....	169
四、募集资金的专项账户管理安排.....	169
五、募集资金运用对公司财务状况的影响.....	170
六、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施.....	170
七、关于本期债券募集资金的承诺.....	170
八、相关信息披露机制.....	171
第六节 备查文件.....	173
一、备查文件.....	173
二、查阅时间.....	173
三、查阅地点.....	173

释 义

在本募集说明书摘要中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人、公司、中华企业	指	中华企业股份有限公司
控股股东、地产集团、上海地产集团	指	上海地产（集团）有限公司
华润置地控股	指	华润置地控股有限公司
平安不动产	指	平安不动产有限公司
中星集团	指	上海中星（集团）有限公司
中星怡城	指	上海中星集团怡城实业有限公司
申江怡德	指	上海申江怡德投资经营管理有限公司
扬州置业	指	中星（扬州）置业有限公司
上海市国资委	指	上海市国有资产监督管理委员会
公司债券	指	依照法定程序发行、约定在一定期限还本付息的有价证券
本次债券、本次公司债券	指	经公司第九届董事会第九次会议、2019 年度股东大会年会审议通过的拟面向专业投资者公开发行总额不超过 74.25 亿元（含 74.25 亿元）的公司债券
本期债券、本期公司债券	指	中华企业股份有限公司 2021 年度面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
本次发行	指	本次公司债券的发行
募集说明书	指	公司根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《中华企业股份有限公司 2021 年度面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》
募集说明书摘要、本募集说明书摘要	指	公司根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《中华企业股份有限公司 2021 年度面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要》
债券持有人	指	通过认购、交易、受让、继承、承继或其他合法方式取得并持有本期债券的专业投资者
债券持有人会议规则	指	根据相关法律法规制定的《中华企业股份有限公司 2020 年度面向专业投资者公开发行公司债券债券持有人会议规则》及其变更和补充
债券受托管理协议	指	公司与债券受托管理人签署的《中华企业股份有限公司 2020 年度面向专业投资者公开发行公司债券之债券受托管理协议》
担保函	指	上海地产（集团）有限公司为中华企业股份有限公司 2020 年面向专业投资者发行公司债券签署的《担保函》
报告期	指	2018 年、2019 年、2020 年
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所

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
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《民法典》	指	《中华人民共和国民法典》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》（2019 年修订）
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《会计法》	指	《中华人民共和国会计法》
《公司章程》	指	《中华企业股份有限公司章程》
牵头主承销商、牵头簿记管理人、 债券受托管理人、中金公司	指	中国国际金融股份有限公司
联席主承销商、联席簿记管理人、 中信建投	指	中信建投证券股份有限公司
主承销商	指	中国国际金融股份有限公司和中信建投证券股份有限公司
发行人律师	指	北京市金杜律师事务所
审计机构、会计师、会计师事务所、 立信会计师事务所、立信会计	指	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
资信评级机构、中诚信国际	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
中诚信证券评估	指	中诚信证券评估有限公司
交易日	指	上海证券交易所的营业日
工作日	指	国内商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）
元、千元、万元、亿元	指	人民币元、人民币千元、人民币万元、人民币亿元

由于计算时小数点后两位采取四舍五入的方式，因此表格中各单项数据之和与合计数在小数点后两位可能有误差。

本募集说明书摘要发行人财务数据的货币单位除特别说明外，均为人民币。

第一节 发行概况

一、本期债券的核准情况

公司于 2020 年 4 月 27 日召开的第九届董事会第九次会议审议通过了《关于公司面向专业投资者发行公司债券方案的议案》，同意公司申报发行规模不超过人民币 100 亿元（含 100 亿元）的公司债券，期限不超过 10 年（含 10 年）。

公司于 2020 年 6 月 23 日召开的 2019 年度股东大会年会审议通过了《关于公司面向专业投资者发行公司债券方案的议案》，同意公司申报发行规模不超过人民币 100 亿元（含 100 亿元）、期限不超过 10 年（含 10 年）的公司债券。

2021 年 1 月 22 日，根据中国证监会《关于核准中华企业股份有限公司公开发行公司债券的批复》（证监许可〔2021〕113 号），公司获准在中国境内面向专业投资者公开发行不超过 74.25 亿元（含 74.25 亿元）的公司债券。

二、本期债券的基本条款

发行主体：中华企业股份有限公司。

债券名称：中华企业股份有限公司 2021 年度面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。

发行规模：本期债券发行总规模不超过人民币 30.87 亿元（含 30.87 亿元）。

债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

票面金额及发行价格：本期债券票面金额为 100 元，按面值平价发行。

债券期限：本次发行的公司债券期限为 5 年，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定是否在本期债券存续期的第 3 年末调

整本期债券后续期限的票面利率。发行人将于本期债券存续期内第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，在上海证券交易所指定的信息披露媒体上发布关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告；若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券存续期内第 3 个计息年度的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人或选择继续持有本期债券；本期债券第 3 个计息年度付息日即为回售支付日，公司将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

债券票面利率及其确定方式：本期债券为固定利率债券，采用单利按年计息，不计复利。票面年利率将由发行人和主承销商根据网下询价簿记结果在票面利率询价区间内协商确定。由发行人与主承销商按照国家有关规定协商确定，在债券存续期内固定不变。

还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付的具体事项按照债券登记机构的相关规定办理。

发行方式与配售规则：本期债券向专业投资者公开发行，具体发行方式和配售规则安排请参见发行公告。

发行对象及向公司股东配售的安排：本期债券的发行对象符合为《中华人民共和国证券法（2019 年修订）》、国务院证券监督管理机构规定的专业投资者。本期债券的主承销商也可以参与本期债券的认购。本期债券不向公司股东优先配售。

支付金额：本期债券的本金支付金额为投资者截至兑付登记日收市时持有的本期债券票面总额；本期债券的利息支付金额为投资者截至付息登记日收市时持有的本期债券票面总额×票面年利率。

起息日：本期债券的起息日为 2021 年 6 月 15 日。

付息债权登记日：本期债券的付息债权登记日将按照上交所和证券登记机构的相关规定办理。在付息债权登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就其所持本期债券获得该付息债权登记日所在计息年度的利息。

计息期限（存续期间）：计息期限为 2021 年 6 月 15 日至 2026 年 6 月 15 日，若投资者第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为 2021 年 6 月 15 日至 2024 年 6 月 15 日。

付息日：本期债券的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 6 月 15 日（如遇法定节假日或休息日，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），若投资者第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2022 年至 2024 年每年的 6 月 15 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计息）。

兑付债权登记日：本期债券的兑付债权登记日将按照上海证券交易所和证券登记机构的相关规定办理。

兑付日：本期债券的兑付日为 2026 年 6 月 15 日（如遇法定节假日或休息日，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），若投资者第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2024 年 6 月 15 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计息）。

付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照证券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照证券登记机构的相关规定办理。

担保情况：本期债券由上海地产（集团）有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

募集资金专项账户：发行人开设募集资金专项账户和偿债保障金专户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并进行专项管理。

信用级别及资信评级机构：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AA+，本期债券的信用等级为 AAA。

牵头主承销商、牵头簿记管理人、债券受托管理人：中国国际金融股份有限公司。

联席主承销商、联席簿记管理人：中信建投证券股份有限公司。

承销方式：本期债券由主承销商以余额包销的方式承销。

新质押式回购：公司主体信用等级为 AA+，本期债券信用等级为 AAA，本期债券符合进行新质押式回购交易的基本条件，本期债券新质押式回购相关申请尚需有关部门

最终批复，具体折算率等事宜将按上海证券交易所及证券登记机构的相关规定执行。

募集资金用途：本期债券募集资金在扣除发行费用后拟全部用于置换“16 中星 01”的本金和利息。

拟上市场所：上海证券交易所。

上市和交易流通安排：本期债券发行结束后，发行人将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。经监管部门批准，本期债券亦可在适用法律允许的其他交易场所上市交易。

税务提示：根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

三、本期债券发行上市安排

（一）本期债券发行时间安排

发行公告刊登日	2021 年 6 月 9 日
簿记建档日	2021 年 6 月 10 日
发行首日	2021 年 6 月 11 日
预计发行期限	2021 年 6 月 15 日-2026 年 6 月 15 日

公司将在本次公司债券发行结束后尽快向上海证券交易所提出上市申请，办理有关上市手续，具体上市时间将另行公告。

四、本期债券发行的有关机构

（一）发行人：中华企业股份有限公司

法定代表人：朱嘉骏

住所：上海市华山路 2 号

联系人：印学青

联系电话：021-20772654

传真：021-20772766

（二）牵头主承销商、债券受托管理人、牵头簿记管理人：中国国际金融股份有限公司

法定代表人：沈如军

住所：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层

项目负责人：管文静、朱弘一

项目经办人：俞乾伟、刘灵鸽

电话：010-65051166

传真：010-65051156

（三）联席主承销商、联席簿记管理人：中信建投证券股份有限公司

法定代表人：王常青

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

项目负责人：赵润璋

项目经办人：陶李、褚晗晖、曹伊凡

电话：021-68801584

传真：021-68801551

（四）发行人律师：北京市金杜律师事务所

负责人：王玲

住所：北京市朝阳区东三环中路 1 号环球金融中心办公楼东楼 18 层

经办律师：叶国俊、陈伟

电话：010- 58785588

传真：010-58785566

（五）会计师事务所：立信会计师事务所（特殊普通合伙）

执行事务合伙人： 朱建弟 杨志国

住所： 上海市南京东路 61 号新黄浦金融大厦

经办会计师： 林盛宇、李磊明

电话： 021-63391166

传真： 021-63391429

（六）资信评级机构：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

经办人： 石炆、李昂

联系电话： 010-66428877

传真： 010-66426100

（七）公司债券申请上市交易所：上海证券交易所

总经理： 蔡建春

住所： 上海市浦东南路 528 号

联系电话： 021-68808888

传真： 021-68804868

（八）公司债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

总经理： 聂燕

住所： 上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦

联系电话： 021-68874800

传真： 021-68870064

五、认购人承诺

凡认购、购买或以其他合法方式取得并持有本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本期债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券，均视作同意并接受发行人与债券受托管理人共同制定的《债券持有人会议规则》并受之约束；

（三）本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；

（四）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在上交所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

六、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

截至 2020 年 12 月 31 日，中金公司衍生品业务自营性质账户持有中华企业（600675.SH）303,784 股；中金公司香港子公司 CICC Financial Trading Limited 持有中华企业（600675.SH）共 308,945 股；中金公司资管业务管理的境内账户持有中华企业（600675.SH）共 26,000 股；中金公司子公司中金财富证券帐户持有中华企业（600675.SH）共 223,200 股。

截至 2020 年 12 月 31 日，中信建投持有中华企业（600675.SH）共 70,071 股。

截至 2020 年 12 月 31 日，除上述情况外，公司与本次发行有关的中介机构及其法定代表人或负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在重大利害关系。

第二节 发行人及本期债券的资信状况

一、本期债券信用评级情况

根据中诚信国际信用评级有限责任公司于 2021 年 4 月 29 日出具的《中华企业股份有限公司 2021 年度面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》（信评委函字[2020]4231D 号），发行人主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本期债券信用等级为 AAA。

二、信用评级报告的主要事项

（一）信用评级结论及标识所代表的含义

经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，公司的主体信用等级为 AA+，评级展望为“稳定”，该级别反应了中华企业偿还债务的能力很强，且受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。中诚信国际评级评定本期债券的信用等级为 AAA，该级别反映了本期债券安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。该级别考虑了上海地产（集团）有限公司提供的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保对本期债券本息偿付所起的保障作用。

（二）信用评级报告的主要内容

1、正面

（1）股东背景很强及有力的股东支持

中华企业控股股东上海地产系上海市国资委下属大型企业，公司作为上海地产下属唯一房地产上市平台，可在资产注入及资金安排等方面持续得到有力的股东支持。

（2）优质的商业物业资源

截至 2020 年末，公司持有出租面积（不含零星物业）约 34.02 万平方米，且位于上海核心地区，近年来出租率保持较高水平，优质的商业物业为公司提供了较为稳定的现金流入。

（3）财务政策稳健。

公司坚持执行稳健的财务政策，财务杠杆仍处于行业较低水平，2020 年末净负债率为 18.00%；同时公司货币资金较充裕，对短期债务的覆盖能力很强。

（4）上海地产提供的保证担保具有明显信用提升作用

作为上海市排名前列的大型国有企业，上海地产规模优势突出，未来仍可获得上海市国资委较大力度的支持，其具有雄厚的担保实力，能够为本期债券本息的偿还提供有力的保障。

2、关注

（1）签约销售金额下滑，预收款项进一步减少

2020 年公司签约销售金额延续上年下滑趋势，导致年末预收款项余额进一步减少，对未来收入及利润确认的保障力度有所减弱。

（2）公司项目区域集中度较高，且存货存在一定去化压力

公司在建拟建项目主要集中于上海，区域集中度较高。截至 2020 末，公司存货中开发产品占比较高，且部分项目竣工时间较早，其存货存在一定的去化压力。

（3）可售土地储备规模有限

近年来公司土地获取力度较小，现有的土地储备规模有限，或难以较好满足其市场化转型的需要，土地储备规模有待提升。

（三）跟踪评级的有关安排

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及本公司评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，本公司将在本期债券信用级别有效期内或者本期债券存续期内，持续关注本期债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本期债券偿债保障情况等要素，以对本期债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

在跟踪评级期限内，本公司将于本期债券发行主体及担保主体（如有）年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级，并根据上市规则于每一会计年度结束之日起 6 个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。此外，自本次评级报告出具之日起，

本公司将密切关注与发行主体、担保主体（如有）以及本期债券有关的信息，如发生可能影响本期债券信用级别的重大事件，发行主体应及时通知本公司并提供相关资料，本公司将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

如发行主体、担保主体（如有）未能及时或拒绝提供相关信息，本公司将根据有关情况进行分析，据此确认或调整主体、债券信用级别或公告信用级别暂时失效。

三、发行人历史信用评级情况

报告期内，发行人因发行债券而进行的评级情况如下所示。

评级标准	信用等级	评级机构	评级日期	评级事项
主体评级	AA+	中诚信国际	2020-06-23	19 中华企业 MTN001 跟踪评级
主体评级	AA+	中诚信国际	2020-06-23	19 中华 01、19 中企 02 首次评级
主体评级	AA+	中诚信证券评估	2019-10-15	19 中企 02 首次评级
主体评级	AA+	中诚信国际	2019-08-20	19 中华企业 MTN001 首次评级
主体评级	AA+	中诚信证券评估	2019-06-11	13 中企债跟踪评级
主体评级	AA+	中诚信证券评估	2019-02-19	13 中企债跟踪评级
主体评级	AA	中诚信证券评估	2018-06-27	13 中企债跟踪评级
主体评级	AA	中诚信国际	2018-04-16	15 中华企业 MTN001/15 中华企业 MTN002 跟踪评级

注：经中国证监会核准，中诚信国际信用评级有限责任公司自 2020 年 2 月 26 日起开展证券市场资信评级业务；中诚信国际子公司中诚信证券评估有限公司的证券市场资信评级业务由中诚信国际承继。

2018 年中华企业重大资产重组并购中星集团后，解决了于中星集团同业竞争问题，并有效补充了公司土地储备资源，增强公司布局力度及竞争力，其资产规模和自有资本实力均较重组前大幅提升，同时上海地产集团对其持股比例增加，公司综合实力进一步增强，因此其主体信用等级上调至 AA+。截至 2021 年 4 月 29 日，公司主体评级保持稳定。

四、发行人资信情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信及使用情况

发行人财务状况和资信情况良好，与商业银行等金融机构保持长期合作关系，授信额度较高，间接债务融资能力较强。

截至 2020 年末，发行人的授信总额为 82.90 亿元，其中已使用授信额度为 53.43 亿元，尚未使用授信额度为 29.47 亿元，具体情况如下表所示。

截至 2020 年末发行人银行授信及其使用情况一览表

单位：万元

融资主体	授信银行	银行贷款授信额度	银行贷款已使用授信余额	银行贷款未使用授信
中华企业股份有限公司	浙商银行上海分行	4,500.00	4,500.00	0.00
中华企业股份有限公司	上海浦东发展银行第一营业部（银团）	93,500.00	1,195.15	92,304.85
上海古北（集团）有限公司	上海浦东发展银行第一营业部	9,000.00	9,000.00	0.00
上海古北（集团）有限公司	浙商银行上海分行	3,500.00	3,500.00	0.00
上海古北（集团）有限公司	上海浦东发展银行第一营业部	125,000.00	125,000.00	0.00
上海中星（集团）有限公司	上海浦东发展银行第一营业部	19,000.00	19,000.00	0.00
上海中星（集团）有限公司	上海浦东发展银行第一营业部	127,000.00	127,000.00	0.00
上海中星（集团）有限公司	上海浦东发展银行第一营业部	50,000.00	50,000.00	0.00
上海中星（集团）有限公司	光大银行宝山支行	15,800.00	15,800.00	0.00
上海中星（集团）有限公司	交通银行闵行支行	57,000.00	57,000.00	0.00
上海环江投资发展有限公司	兴业银行浦东支行	44,700.00	21,806.00	22,894.00
上海环江投资发展有限公司	建设银行五支行	130,000.00	16,158.21	113,841.79
上海申阳滨江投资开发有限公司	招商银行四平支行	80,000.00	57,657.88	22,342.12
上海富鸣滨江开发建设投资有限公司	交通银行闵行支行	70,000.00	26,664.00	43,336.00
合计		829,000.00	534,281.24	294,718.76

（二）报告期内与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

报告期内，发行人与主要客户发生重要业务往来时，未曾发生严重违约行为。

（三）报告期内发行的债券、其他债务融资工具以及偿还情况

项目	发行人	债券余额 (亿元)	起息日	到期日	票面利率 (%)	偿还情况
19中华企业MTN001	中华企业	10.00	2019-11-22	2022-11-22	3.91	存续期
19中企02	中华企业	15.20	2019-11-14	2024-11-14	4.17	存续期
19中企01	中华企业	31.50	2019-06-05	2024-06-05	4.35	存续期
16中星01	中星集团	34.89	2016-03-16	2021-03-16	4.10	已偿还

报告期内，发行人如期支付“19 中企 01”、“19 中企 02”和“19 中华企业 MTN001”的应付利息。截至 2020 年 12 月 31 日，上期债券均未到兑付日。报告期内，发行人全资子公司中星集团如期支付“16 中星 01”的应付利息和本金，完成该债券的兑付工作。

报告期内，发行人对已发行的公司债券或其他债务无违约或延迟支付本息的情况。

（四）最近三年的主要财务指标

主要财务指标	2020 年 12 月 31 日 /2020 年度	2019 年 12 月 31 日 /2019 年度	2018 年 12 月 31 日 /2018 年度
流动比率	1.72	1.80	1.41
速动比率	0.75	0.75	0.70
资产负债率	64.61%	68.67%	72.39%
EBITDA 利息保障倍数（倍）	5.02	7.38	7.80
贷款偿还率	100%	100%	100%
利息偿付率	100%	100%	100%

注：除特别注明外，以上财务指标均按照合并报表口径计算；

上述财务指标的计算方法如下：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债；
- 2、速动比率=（流动资产－存货）/ 流动负债；
- 3、资产负债率=总负债/总资产；
- 4、EBITDA 利息保障倍数=（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）/计入财务费用的利息支出；
- 5、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；
- 6、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、公司基本情况

中文名称：	中华企业股份有限公司
英文名称：	CHINA ENTERPRISE COMPANY LIMITED
住所：	上海市华山路 2 号
法定代表人：	朱嘉骏
成立日期：	1993 年 10 月 05 日
统一社会信用代码：	913100001323409633
注册资本：	6,096,135,252.00 元
实缴资本：	6,096,135,252.00 元
所属行业：	房地产
信息披露事务负责人：	印学青
信息披露事务联系人：	印学青
信息披露事务联系人联系方式	021-20772222
联系地址：	上海市浦东新区浦明路 1388 号 6 楼
邮政编码：	200125
电话号码：	021-20772222
传真号码：	021-20772766
网址：	http://www.cecl.com.cn
电子信箱：	zhqy@cecl.com.cn
经营范围：	侨汇房、商品房设计、建造、买卖、租赁及调剂业务，各类商品住宅的配套服务，房屋装修及维修业务，建筑材料。（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）

二、公司历史沿革情况

（一）公司改制设立及上市情况

公司的前身中华企业公司创立于 1954 年，是上海解放后第一家从事房地产开发业务的国营企业，设立之初主要从事侨汇房、商品房的开发及私房买卖、租赁、装修、装

潢等业务。

1993 年 7 月，原上海市建设委员会出具《关于中华企业公司改制为中华企业股份有限公司的批复》（沪建经（93）第 0619 号文），同意中华企业公司改制为中华企业股份有限公司。1993 年 8 月，原上海市证券管理办公室出具《关于同意中华企业股份有限公司公开发行股票批复》（沪证办（1993）064 号）及《关于调整中华企业股份有限公司股本结构的通知》（沪证办（1993）082 号），同意中华企业公司以募集方式改制设立为股份公司，总股本为 7,863.19 万股：其中，原中华企业公司以国有资产折股 5,863.19 万股，向社会法人募股 493.40 万股，向社会个人公开发行 1,506.60 万股。

经上海证券交易所批准，公司股票于 1993 年 9 月在上海证券交易所挂牌交易。

（二）公司历次股本变动情况

1、1995 年送股及配股

1995 年 5 月，公司第三次股东大会审议通过了 1994 年度利润分配方案及 1995 年度增资配股方案，根据该方案，公司向全体股东按 10:5 的比例派送红股，同时按 10:3 的比例配股。本次送股及配股实施后，公司总股本增至 14,153.7420 万股。

2、1996 年送股及配股

1996 年 5 月，公司第四次股东大会审议通过了 1995 年度利润分配及送股方案，根据该方案，公司向全体股东按 10:1 的比例派送红股。本次送股实施后，公司总股本增至 15,569.1162 万股。

同年 11 月，公司临时股东大会审议通过了 1996 年增资配股方案，根据该方案，公司以 1995 年末的总股本 14,153.7420 万股为基数，向全体股东按 10:2.7 的比例配股，以 10: 5.5 的比例向社会公众股东转配。本次配股实施后，公司总股本增至 19,772.7776 万股。

3、1997 年送股及转增

1997 年 4 月，公司第五次股东大会审议通过了 1996 年度利润分配及资本公积金转增股本方案，根据该方案，公司向全体股东按 10:2 的比例派送红股，同时按 10:3 的比例用资本公积金转增股本。本次送股及转增实施后，公司的总股本增至 29,659.1664 万股。

4、1998 年送股及配股

1998 年 4 月，公司第六次股东大会审议通过了 1997 年度利润分配及 1998 年度增资配股方案，根据该方案，公司向全体股东按 10:1 的比例派送红股并派发现金股利，同时按 10:2.7 的比例配股。本次送股及配股实施后，公司的总股本增至 38,747.5053 万股。

5、2000 年送股及转增

2000 年 6 月，公司第八次股东大会审议通过了 1999 年度利润分配及 1998 年资本公积转增股本方案，根据该方案，公司向全体股东按 10:2 的比例派送红股，同时按 10:3 的比例用资本公积转增股本。本次送股及转增实施后，公司的总股本增至 58,121.2581 万股。

6、2002 年送股及转增

2002 年 4 月，公司 2001 年度股东大会审议通过了 2001 年度利润分配及资本公积转增股本方案，根据该方案，公司向全体股东按 10:1 的比例派送红股，同时按 10:1 的比例用资本公积转增股本。本次送股及转增实施后，公司的总股本增至 69,745.5097 万股。

7、2004 年股权划转

2004 年 9 月，上海市国资委收到国务院国资委《关于上海金丰投资股份有限公司和中华企业股份有限公司国家股划转有关问题的批复》，同意将上海房地（集团）公司持有的中华企业国家股 34,782.1429 万股划转给地产集团持有。

2004 年 9 月，公司收到上海市国资委《关于上海金丰投资股份有限公司和中华企业股份有限公司国家股划转有关问题的批复》（沪国资委预[2004]406 号），同意将上海房地（集团）公司持有的中华企业 34,782.1429 万股国家股划转给地产集团。

2005 年 1 月，公司第一大股东上海房地（集团）公司将所持公司 34,782.1429 万股划转过户至地产集团。至此，地产集团成为公司第一大股东，公司控股股东变更为地产集团，实际控制人仍为上海市国资委。股份性质仍为国家股。

8、2005 年股权分置改革

2005 年 12 月，公司实施了股权分置改革，公司除公募法人股股东以外的非流通股

股东以其持有的部分非流通股股份作为对价，支付给公司流通股股东，以换取全体非流通股股东所持剩余非流通股股份的上市流通权。以 2005 年 9 月 30 日公司股本结构为计算基础，股权分置改革方案实施股权登记日登记在册的流通股股东每持有 10 股流通股获得 3 股股份的对价。本次股权分置改革方案实施后，公司的总股本仍为 69,745.5097 万股。

9、2007 年转增股本

2007 年 3 月，公司 2006 年度股东大会审议通过了 2006 年度利润分配方案及资本公积金转增股本方案，根据该方案，公司向全体股东按 10:1 的比例派送红股，按 10:2 的比例用资本公积金转增股本。本次分配及转增实施后，公司的总股本增至 90,669.1627 万股。

10、2008 年送股

2008 年 2 月，公司 2007 年度股东大会审议通过了 2007 年利润分配方案，根据该方案，公司向全体股东按 10:2 的比例派送红股。本次送股实施后，公司的总股本增至 108,802.9952 万股。

11、2010 年送股

2010 年 3 月，公司 2009 年度股东大会审议通过了 2009 年度利润分配方案，根据该方案，公司向全体股东按 10:3 的比例派送红股。本次送股实施后，公司总股本增至 141,443.8938 万股。

12、2012 年送股

2012 年 4 月，公司 2011 年度股东大会审议通过了 2011 年度利润分配方案，根据该方案，公司向全体股东按 10:1 的比例派送红股。本次送股实施后，公司总股本增至 155,588.2832 万股。

13、2014 年送股

2014 年 4 月，公司 2013 年度股东大会审议通过了 2013 年度利润分配方案，根据该方案，公司以 2013 年末总股本 155,588.2832 万股为基数，向全体股东按 10:2 的比例派送红股。本次送股实施后，公司总股本增至 186,705.9398 万股。

14、2018 年 5 月，发行股份购买资产

2017 年 6 月，公司 2016 年度股东大会审议通过《发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易方案》。2018 年 1 月 30 日，中国证监会作出《关于核准中华企业股份有限公司向上海地产（集团）有限公司发行股份购买资产并募集配套资金的批复》（证监许可[2018]215 号），核准中华企业向地产集团发行 2,839,641,434 股股份购买相关资产；核准中华企业非公开发行股份募集配套资金不超过 2,675,822,000 元。

2018 年 5 月 22 日，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具了《证券变更登记证明》，公司本次发行股份购买资产的新增股份登记已办理完毕，上市公司本次发行股份数量为 2,839,641,434 股（有限售条件的流通股），已登记至地产集团名下，本次发行后中华企业的总股本为 4,706,700,832 股。2018 年 7 月 23 日，公司在上海市工商局办理完成注册资本变更登记手续，变更后的注册资本为 4,706,700,832 元，公司总股本增至 470,670.0832 万股。

15、2018 年 11 月，发行股份募集配套资金

2018 年 11 月 29 日，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具了《证券变更登记证明》，上市公司向本次募集配套资金认购对象非公开发行的新增股份登记已办理完毕。上市公司本次发行股份数量为 373,411,878 股（有限售条件的流通股），已登记至华润置地控股有限公司和平安不动产有限公司名下，本次发行后中华企业的总股本为 5,080,112,710 股。2019 年 2 月 1 日，中华企业已在上海市工商局办理完成该项变更登记手续，变更后的注册资本为 5,080,112,710 元，公司总股本增至 508,011.2710 万股。

16、2019 年送股

2019 年 5 月，公司 2018 年度股东大会审议通过了 2018 年度利润分配方案，根据该方案，公司以 2018 年末总股本 508,011.2710 万股为基数，以资本公积金转增股本方式向全体股东每 10 股转增 2 股，共计转增 1,016,022,542 股，本次送股实施后，公司总股本增至 609,613.5252 万股。

截至 2020 年 12 月 31 日，公司总股本无变化，仍为 609,613.5252 万股。

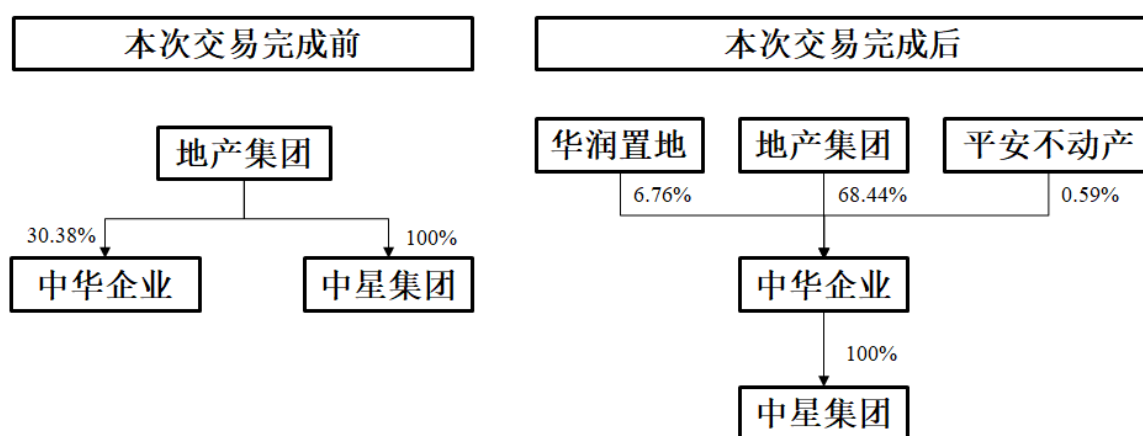
三、报告期内重大资产重组情况

（一）交易方案概述

2018 年 1 月，中华企业收到中国证监会《关于核准中华企业股份有限公司向上海地产（集团）有限公司发行股份购买资产并募集配套资金的批复》（证监许可[2018]215 号），核准了本次重大资产重组。根据交易各方签订的协议，中华企业以发行股份及支付现金的方式合计购买控股股东地产集团所持中星集团 100%的股份，并向华润置地控股、平安不动产发行股份募集配套资金用于支付本次重大资产重组的现金对价。

本次交易的标的资产为中星集团 100%的股权，本次交易完成后中星集团将成为中华企业的全资子公司。本次交易标的资产的交易价格为 1,747,214.67 万元，中华企业 2016 年 12 月 31 日经审计的合并报表归属于上市公司股东的所有者权益合计 325,852.99 万元，本次拟购买资产的交易价格占中华企业 2016 年 12 月 31 日的净资产比例为 536.35%，且超过 5,000 万元。因此，本次交易构成重大资产重组。

本次发交易方案前后情况如下：



（二）交易实施情况

中华企业于 2018 年 4 月向地产集团发行 2,839,641,434 股新股，支付地产集团所持 100%中星集团股权的 85%对价；并于 2018 年 11 月向华润置地控股、平安不动产非公开发行 373,411,878 股新股，扣除发行费用后实际募集资金净额 196,892.19 万元，用于支付地产集团所持 100%中星集团股权的剩余 15%现金对价 229,297.53 万元。

据上海市工商行政管理局于 2018 年 4 月 23 日核发的《营业执照》和《准予变更（备

案）登记通知书》（000000001201804180010），中星集团 100%股权已过户登记至中华企业名下，中华企业持有中星集团 100%股权。

2018 年 5 月 22 日和 2018 年 11 月 29 日，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司分别出具了《证券变更登记证明》，中华企业本次发行股份购买资产及发行股份募集配套资金的新增股份登记已办理完毕。本次交易后，合计新增股份 3,213,053,312 股（发行股份及支付现金购买资产新增股份 2,839,641,434 股，发行股份募集配套资金新增股份 373,411,878 股），中华企业总股本变更为 5,080,112,710 股。

（三）本次交易的业绩承诺及实现情况

根据中华企业就本次重大资产重组与地产集团签署的《盈利补偿协议》及其补充协议，本次重大资产重组的盈利预测补偿期间为本次重大资产重组实施完毕（标的资产过户登记完成）后连续三个会计年度（含本次重组实施完毕当年度），盈利预测补偿期间，地产集团承诺的扣非归母净利润根据上海立信资产评估有限公司出具的《中华企业股份有限公司发行股份及支付现金购买资产所涉及的上海中星（集团）有限公司股东全部权益价值资产评估报告》（信资评报字[2016]第 1099 号）载明的测算值确定。按照上述原则，地产集团承诺中星集团在 2018 年度、2019 年度、2020 年度承诺扣非归母净利润合计不低于 504,126.39 万元。

根据立信会计师事务所出具的《关于中华企业股份有限公司盈利预测实现情况的专项审核报告》（信会师报字[2019]第 ZA10221 号、信会师报字[2020]第 ZA11249 号、信会师报字[2021]第 ZA10410 号），中星集团 2018 年度、2019 年度、2020 年度的扣非归母净利润分别为 186,875.54 万元、213,705.04 万元、139,415.78 万元，合计为 539,996.36 万元，已完成三年业绩承诺总额的 107.12%。

四、发行人股东及实际控制人基本情况

（一）公司控股股东及实际控制人情况介绍

截至 2020 年 12 月 31 日，地产集团持有公司股份 4,172,497,879 股，占公司已发行总股份数的 68.44%，所持有的发行人股权不存在质押或其他争议情况，是公司的控股股东。公司控股股东地产集团的具体情况如下：

控股股东名称：上海地产（集团）有限公司

企业性质：有限责任公司（国有独资）

成立日期：2002 年 11 月 15 日

注册地址：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 万元人民币

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）。

地产集团是上海市政府土地储备前期开发管理、旧区改造、保障性住房建设等的重要载体。地产集团的主营业务包括土地储备前期开发、滩涂造地建设管理、市政基础设施投资、旧区改造、房地产开发经营等，在渠道、平台、品牌、人员等方面都具有较强的竞争优势，已形成了公共租赁房、经济适用房、动迁安置房等保障性住房建设、储备土地前期开发管理、商品房开发，以及房地产流通服务和商业物业出租等多元化的经营体系。

最近三年，地产集团合并报表口径主要财务数据和指标如下：

单位：万元

主要财务数据			
项目	2020 年度/末	2019 年度/末	2018 年度/末
资产总额	33,072,995.37	30,205,430.44	29,178,102.23
负债总额	21,643,556.94	19,557,280.69	19,088,809.97
所有者权益	11,429,438.43	10,648,149.75	10,089,292.26
营业收入	2,945,550.53	3,129,622.97	4,811,448.03
利润总额	662,571.04	1,105,282.01	1,116,472.96
净利润	520,200.69	805,836.67	835,435.90
其中：归属于母公司所有者的净利润	412,571.67	647,265.81	667,649.59
主要财务指标			
项目	2020 年度/末	2019 年度/末	2018 年度/末
资产负债率	65.44%	64.75%	65.42%
全面摊薄净资产收益率	4.20%	7.15%	7.98%

流动比率	2.19	2.44	2.31
速动比率	0.67	0.86	0.95

注：上述财务指标计算公式如下：

- （1）资产负债率=负债合计/资产总计×100%
- （2）全面摊薄净资产收益率=归属于母公司所有者的净利润/期末归属于母公司所有者权益
- （3）流动比率=流动资产/流动负债
- （4）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

截至 2020 年 12 月 31 日，上海市国资委持有地产集团 100%股权，是公司的实际控制人，自 2018 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日，公司的实际控制人未发生变化。

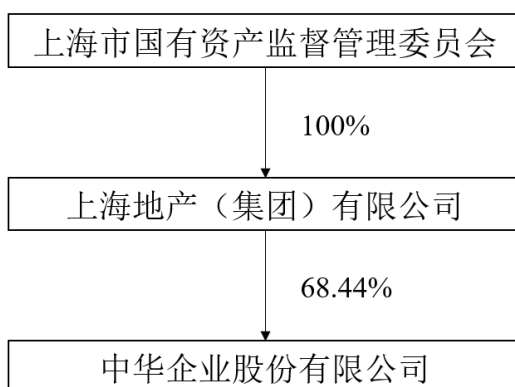
（二）前十大股东持股情况

截至 2020 年 12 月 31 日，公司前十大股东持股情况如下表所示：

序号	股东名称	股东性质	持股数量（股）	持股比例（%）
1	上海地产（集团）有限公司	国有法人	4,172,497,879	68.44
2	华润置地控股有限公司	国有法人	412,246,713	6.76
3	深圳市恩情投资发展有限公司	境内非国有法人	179,214,722	2.94
4	上海谐意资产管理有限公司	国有法人	144,000,000	2.36
5	中国工商银行股份有限公司—中证上海国企交易型开放式指数证券投资基金	其他	59,605,930	0.98
6	姚建华	境内自然人	48,573,756	0.80
7	中国证券金融股份有限公司	国有法人	46,379,231	0.76
8	平安不动产有限公司	境内非国有法人	35,847,540	0.59
9	易武	境内自然人	29,308,200	0.48
10	香港中央结算有限公司	其他	22,667,074	0.37

（三）公司的股权控制关系结构图

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人股权结构如下：

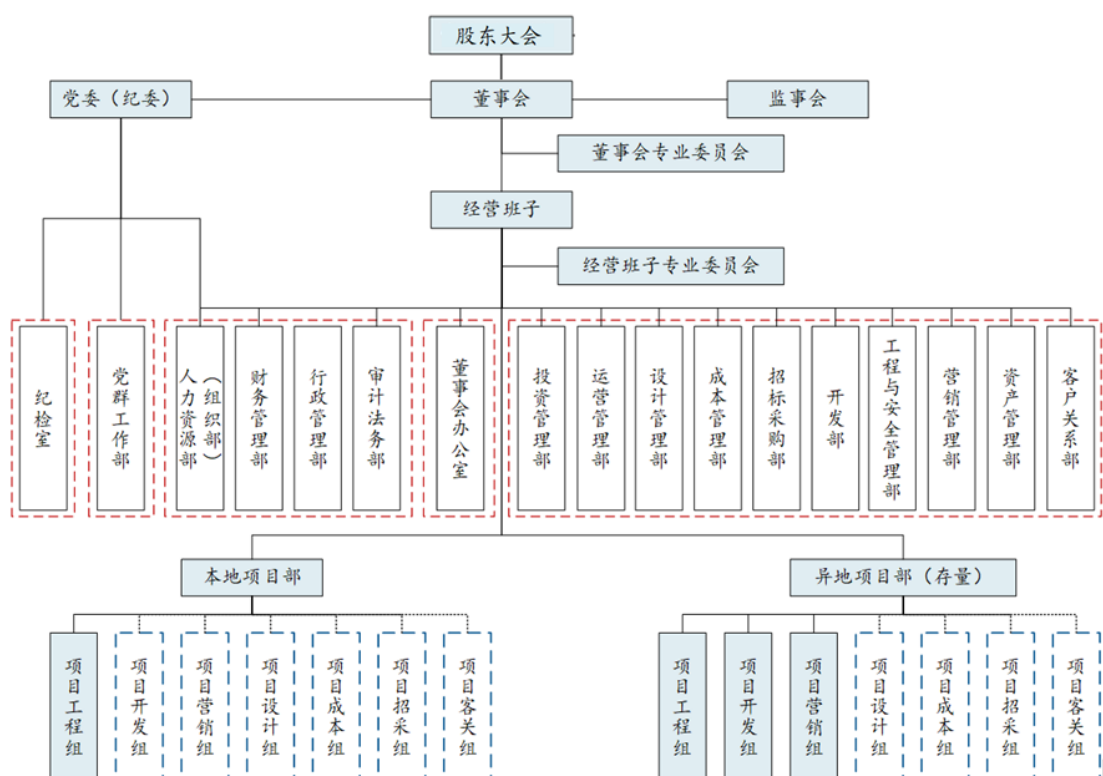


五、公司组织结构和其他企业的重要权益投资情况

（一）公司的组织结构

根据《公司法》等有关法律法规以及《公司章程》的规定，公司建立了较完整的内部组织结构。

公司的组织结构关系如下图所示：

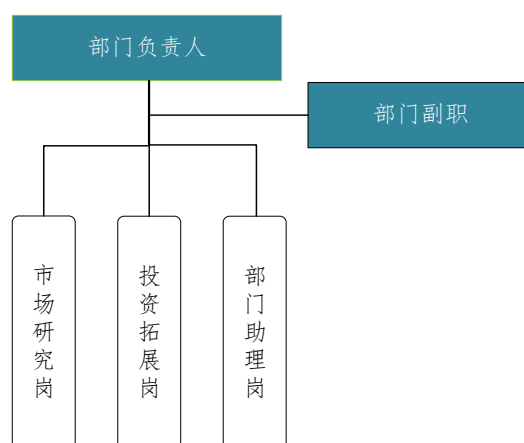


1、投资管理部

（1）部门定位

在公司战略目标指导下，梳理公司投资测算标准，拟定投资决策流程并上报审批，积极开展新项目市场化研究和拓展工作，包含各住宅、商业、产城拓展等，为公司的发展做好土地资源的准备。

（2）部门架构



（3）岗位职能

1) 市场研究岗负责：投资规划、市场研究；

2) 投资拓展岗负责：项目拓展、项目获取、项目落地、后评估管理；

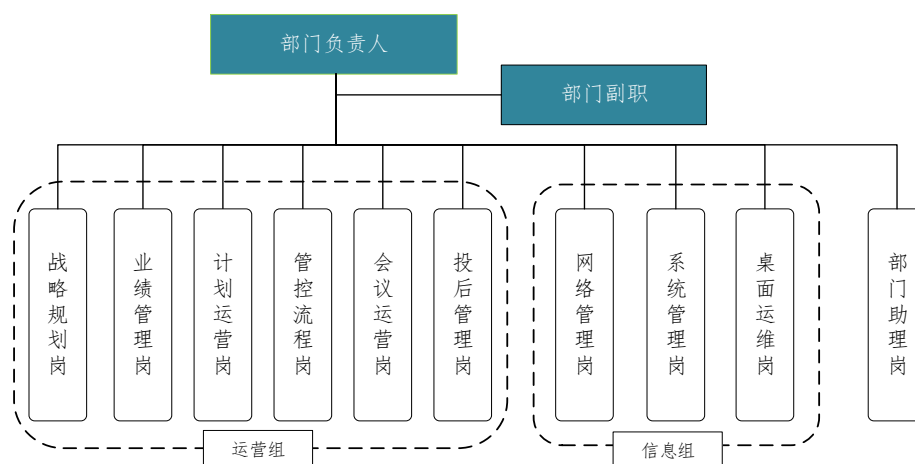
3) 部门助理岗负责：本部门档案资料管理、并对接行政管理部完成部门行政事务的处理，协助运营管理完成组内各项工作，包括部门层级的会议组织及公司层级的会议对接。

2、运营管理部

（1）部门定位

组织开展战略研究与规划；在战略的指引下，梳理公司及各项目的管控运营模式及经营模式、经营目标，监控项目货值、成本、进度、利润等核心指标；建立和完善公司的流程体系，搭建公司信息化管理平台，保证公司和项目的规范化运营。

（2）部门架构



(3) 岗位职能

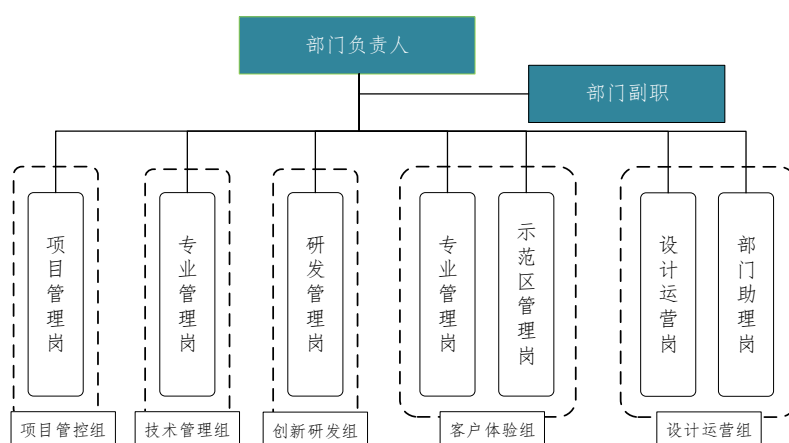
- 1) 战略规划岗负责：战略规划制定，实施及修订；
- 2) 业绩管理岗负责：业绩管理体系搭建，及业绩目标制定、分解及考核；全面预算管理；
- 3) 计划运营岗负责：经营分析、计划管理及监控、投后管理及运营监控；
- 4) 管控流程岗负责：适时优化权责、流程体系、管控流程，监督管控流程的执行情况；
- 5) 会议运营岗负责：建立及维护运营会议体系，列席公司各类运营管理会议；
- 6) 投后管理岗负责：合作开发项目的投资谈判及合作协议落实；合作操盘/代建项目的运营监控及退出方案设计、执行；
- 7) 系统管理岗：搭建和管理 IT 应用系统项目的设计、实施、更新、维护管理；
- 8) 网络管理岗：规划及实施 IT 系统硬软件的架构，负责网络数据库及机房的日常运维、数据库系统的备份工作；
- 9) 桌面运维岗：维护计算机桌面硬软件、电话与视频会议运行，及撰写运维技术文档；
- 10) 部门助理岗负责：本部门档案资料管理、并对接行政管理部完成部门行政事务的处理。

3、设计管理部

（1）部门定位

负责公司项目的全程设计、产品标准管理,创新研发工作,对设计过程中产品品质、成本和进度进行有效控制,总结产品设计经验,完善和优化设计方案,推出符合或引领市场需求的产品,通过不断地产品创新及增值服务满足客户需求。

（2）部门架构



注：专业一般分：建筑、结构、机电、幕墙、室内、景观等

（3）岗位职能

- 1) 项目管理岗负责：牵头、整合、协调多项目全过程设计管理工作；
- 2) 研发管理岗负责：牵头并负责创新产品研发、以及标准化的全过程管理工作；
- 3) 专业管理岗负责：牵头、整合、协调并负责各专业设计管理、供方管理、技术支持等工作；
- 4) 示范区管理岗负责：示范区设计施工管理规划编制、设计供方管理、设计计划与质控、材料部品选型、视觉样板品质把控，及精装景观设计施工一体化管理；
- 5) 设计运营岗负责：牵头并协调本部门各项体系建设、计划管理、日常运营、团队建设及与公司其他部门协作配合的各项管理工作；
- 6) 部门助理岗负责：本部门档案资料管理、并对接行政管理部完成部门行政事务的处理，协助运营管理完成组内各项工作，包括部门层级的会议组织及公司层级的会议

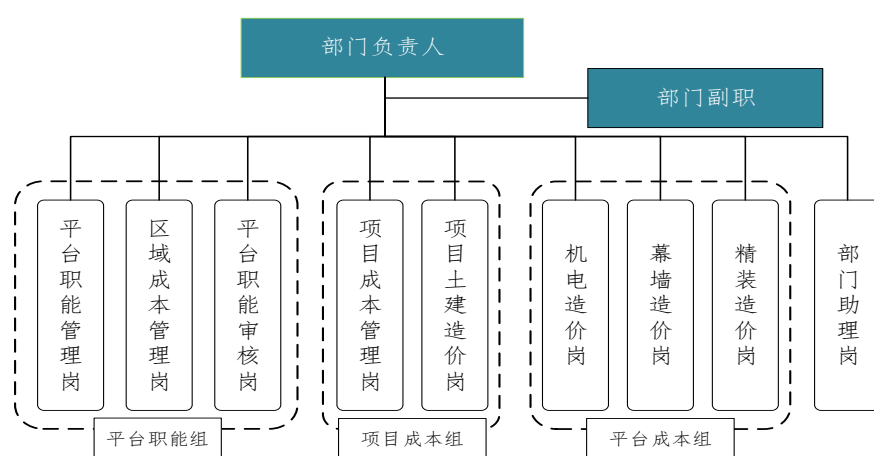
对接。

4、成本管理部

（1）部门定位

负责公司成本管理体系及标准合同体系的策划、建立、实施，主控前期成本管理、目标成本管理，统筹项目全过程成本的管理、动态监控和后评估，并通过建立成本数据库，提高公司成本管理及控制能力，确保公司成本控制目标的达成。

（2）部门架构



（3）岗位职能

1) 平台职能管理岗：负责建立、完善标准成本管理制度流程体系、搭建成本信息化平台，监督流程体系执行落地，成本数据库搭建；监督项目专项计划执行、评审项目目标成本、合约规划、重计量、结算等工作；

2) 区域成本管理岗：负责部门业绩合同指标的分解、落地，组织团队建设、打造团队氛围、人才储备。统筹多项目成本工作，计划管理、专项工作评审。协助职能组搭建标准成本体系并在各项目群宣贯推广，配合搭建成本管理信息化平台。参与目标成本评审、目标检讨、动态成本检查、结算审核；

3) 平台职能审核岗：负责完善标准成本管理流程、指引、标准表单、标准科目。负责流程体系宣贯、投资拿地测算、成本月报编制、重计量审核、变更及合同结算审核、动态成本检查、计划监督等各项流程制度检查、工作成果审核；负责各项目培训组织、

经验分享及专题研究组织；

4) 项目成本管理岗：负责项目全成本管控，全面执行公司流程制度，对项目成本工作负责，接受平台各项成本检查、工作审核、计划考核。负责统筹协调土建、机电、精装修、幕墙成本工程师推动各专项工作计划组织实施。负责编制目标成本、合约规划组织实施、目标成本检讨、动态成本管理、招标管理、编制成本后评估。负责各阶段的成本分析，参与前期设计阶段的限额设计测算、提出优化建议。负责变更签证审核、合同结算的全面审核工作及争议索赔的商务谈判处理；

5) 项目土建造价岗负责：负责参与项目目标成本测算、各专项计划跟踪实施、合约分判执行落地、招标清单及评标报告等招标配合、动态成本日常维护、付款及资金计划管理、合同及变更管理、结算管理、成本优化落地、成本预警、成本文档日常管理等。负责项目土建及相关专业成本测算工作，并提出成本优化建议；

6) 机电造价岗负责：负责参与机电类成本测算及目标成本测算，项目机电类专项计划，机电类招标清单及评标报告等招标配合，机电类变更估算、审核、结算、履约后评估、成本优化落地。负责机电类合约分判执行落地，合约分判不超目标成本并提出成本优化建议；

7) 幕墙造价岗负责：负责参与幕墙类成本测算及目标成本测算，项目幕墙类专项计划，幕墙类招标清单及评标报告等招标配合，幕墙类变更估算、审核、结算、履约后评估、成本优化落地。负责幕墙类合约分判执行落地，合约分判不超目标成本并提出成本优化建议；

8) 精装造价岗负责：负责参与精装类成本测算及目标成本测算，项目精装类专项计划，精装类招标清单及评标报告等招标配合，精装类变更估算、审核、结算、履约后评估、成本优化落地。负责精装类合约分判执行落地，合约分判不超目标成本并提出成本优化建议；

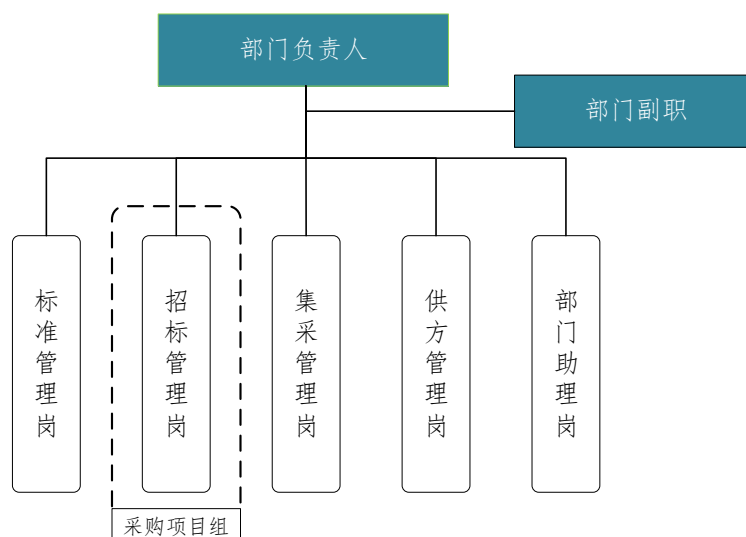
9) 部门助理岗负责：本部门档案资料管理、并对接行政管理部完成部门行政事务的处理，协助运营管理完成组内各项工作，包括部门层级的会议组织及公司层级的会议对接；

5、招标采购部

(1) 部门定位

建立健全招标采购管理体系，全面统筹公司招标采购事项（除资产/董办/财务/法务审计外），组织相关部门编制采购计划并负责权限范围内的采购实施，对采购合同和供方资源进行管理，开展采购专业研究，控制采购成本、质量和进度，保证项目正常运作。

（2）部门架构



（3）岗位职能

- 1) 标准管理岗负责：标准管理；
- 2) 招标管理岗负责：材料研究、采购管理、采购监控、招采后评估管理；
- 3) 集采管理岗负责：集采招标、集采供方管理、集采后评估管理；
- 4) 供方管理岗负责：供方管理；

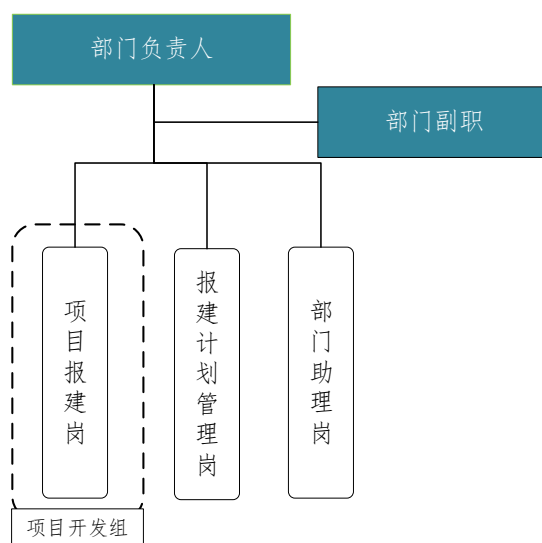
5) 部门助理岗负责：本部门档案资料管理、并对接行政管理部完成部门行政事务的处理，协助运营管理完成组内各项工作，包括部门层级的会议组织及公司层级的会议对接。

6、开发部

（1）部门定位

负责项目报批报建及费用控制、项目开发五证两书的办理；负责与政府部门的关系协调，配合公司对项目开发进度的整体要求，为公司打造良好的企业公共关系，促进项目的顺利实施。

（2）部门架构



（3）岗位职能

1）项目报建岗负责：报批报建、关系维护、后评估管理；

2）报建计划管理岗负责：计划管理，流程监控，绩效考核管理；

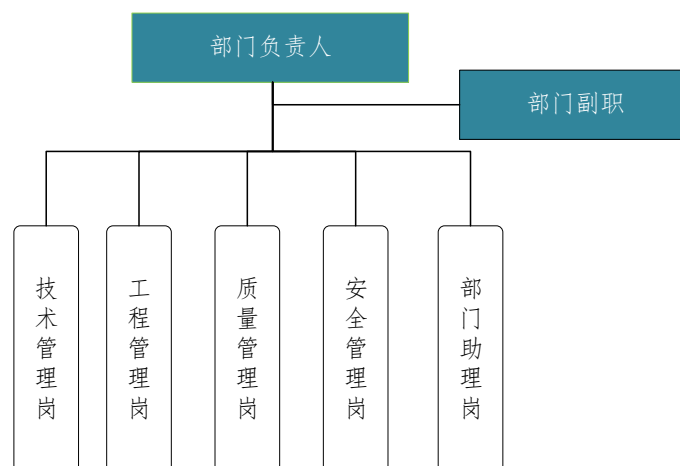
3）部门助理岗负责：本部门档案资料管理、并对接行政管理部完成部门行政事务的处理，协助运营管理完成组内各项工作，包括部门层级的会议组织及公司层级的会议对接。

7、工程与安全管理部

（1）部门定位

负责工程管理标准化体系的建设和完善，定期对各个项目进行巡检，监督各项目工程过程管理、质量管理、安全管理，提升项目工程品质；监督项目现场工程类节点的完成；对项目过程中遇到的重大工程技术问题提供技术支持。

（2）部门架构



（3）岗位职能

1) 技术管理岗负责：制定技术标准、工艺工法标准、技术反馈优化、三新技术应用；

2) 工程管理岗负责：施工标准管理、施工技术管理、施工后评估管理、监控工程进度；

3) 质量管理岗负责：质量标准管理、质量管理、质量后评估管理；

4) 安全管理岗负责：安全标准管理、安全管理、安全后评估管理；

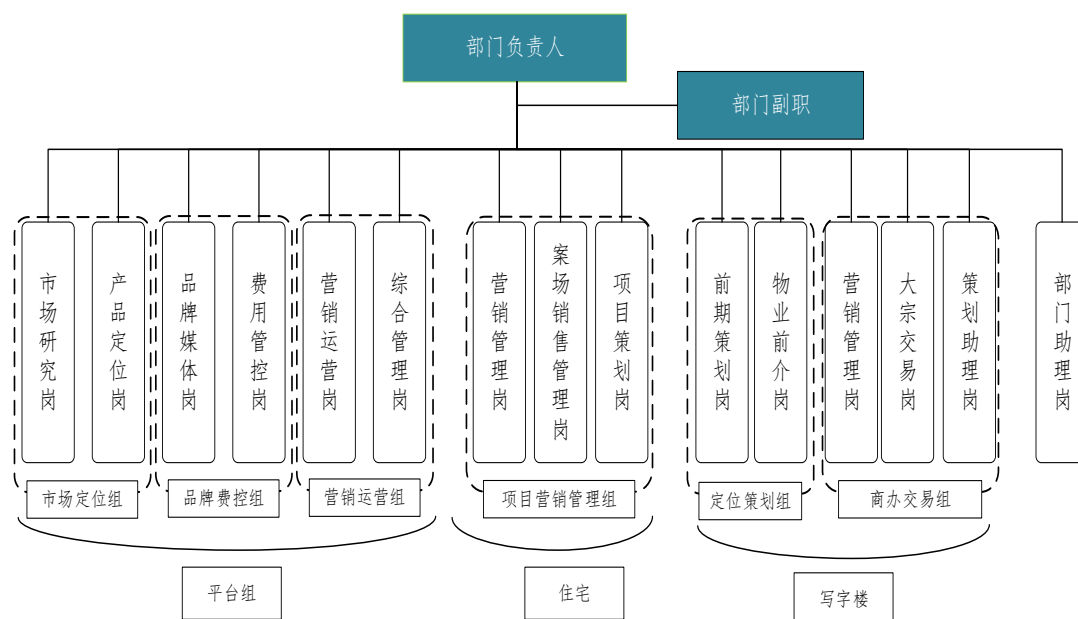
5) 部门助理岗负责：本部门档案资料管理、并对接行政管理部完成部门行政事务的处理，协助运营管理完成组内各项工作，包括部门层级的会议组织及公司层级的会议对接。

8、营销管理部

（1）部门定位

负责营销管理体系建设、产品定位、营销策划与推广、销售管理、品牌舆情、权限范围内的营销采购等工作，促进企业拓展市场，达成经营目标，更有效的服务于战略目标。

（2）部门架构



（3）岗位职能

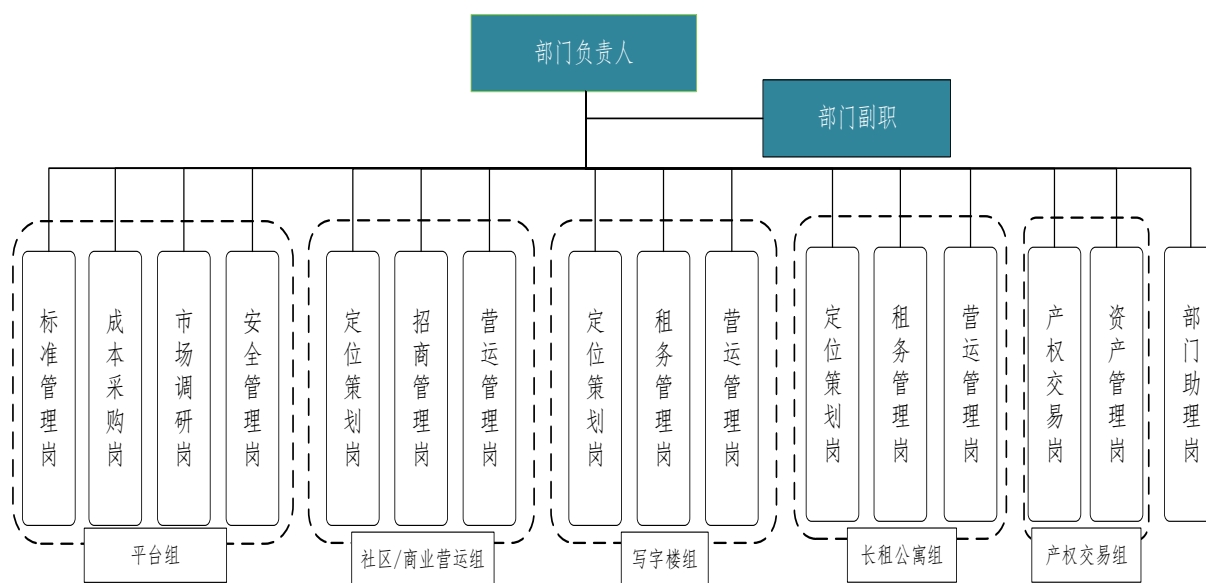
- 1) 市场定位组负责：市场调研、项目定位、客户定位与产品定位；
- 2) 品牌费控组负责：品牌管理，企划管理，营销费用管控，供应商管理，舆情管理；
- 3) 营销运营组负责：业绩管控，制度制定及调整，风险管控及监管销售客户满意度；
- 4) 项目营销管理组负责：统筹一个或多个项目营销业绩实现，分案场销售管理、策划管理；
- 5) 定位策划组负责：写字楼市场研究、定位策划、物业前介，定位及前介落地的项目管理；
- 6) 商办交易组负责：商办物业销售管理、存量商办资产销售管理；
- 7) 部门助理岗负责：本部门档案资料管理、并对接行政管理部完成部门行政事务的处理，协助运营管理完成组内各项工作，包括部门层级的会议组织及公司层级的会议对接。

9、资产管理部

（1）部门定位

负责公司存量资产管理、资产盘活及处置、招商租赁营运、持有物业股权交易管理等工作；保障公司产权完整，促进资产保值增值；介入新建持有物业的前期策划环节，保障资产交付后的高效运营。

（2）部门架构



（3）岗位职能

- 1) 标准管理岗负责：资产运营中的制度、流程、管理标准；
- 2) 成本采购岗负责：部门预算编制统筹、采购管理；
- 3) 资产管理岗负责：股权管理、产权管理、资产盘点与统筹；
- 4) 市场调研岗负责：市场分析、资产研究；
- 5) 安全管理岗负责：安全检查；
- 6) 定位策划岗负责：社区/商业、写字楼、长租公寓等各类资产的定位策划；
- 7) 招商管理岗负责：招商方式及方案制定并实施；
- 8) 租务管理岗负责：写字楼及长租公寓的租务管理；
- 9) 营运管理岗负责：各类资产的运营监控及跟踪，资产处置中的客户清退等；

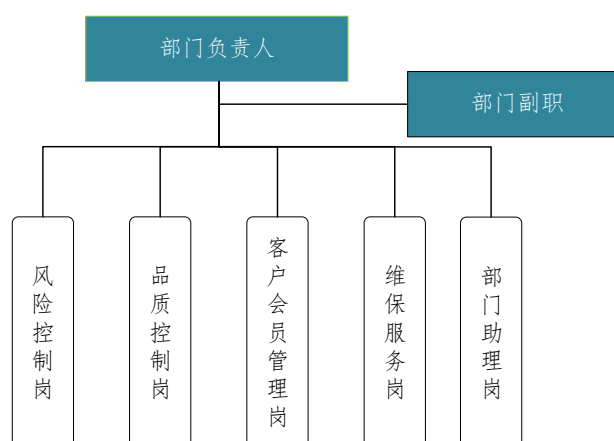
10) 部门助理岗负责：本部门档案资料管理、并对接行政管理部完成部门行政事务的处理，协助运营管理完成组内各项工作，包括部门层级的会议组织及公司层级的会议对接。

10、客户关系部

(1) 部门定位

确定公司客户关系的工作流程和工作标准，进行客户满意度管理、各类风险管理、品质管理、交付管理、维保管理、投诉管理、客户会平台管理等工作，持续提高公司在市场中客户资源的占有率以及持续提高客户满意度、忠诚度。

(2) 部门架构



(3) 岗位职能

1) 风险控制岗负责：风险预控、风险管理、投诉管理、后评估管理；

2) 品质控制岗负责：满意度管理、投诉管理、客服热线管理、服务品质控制管理、巡检管理、后评估管理；

3) 客户会员管理岗负责：媒体平台管理、客户活动管理、商户联盟管理、增值客户服务管理、会员管理；

4) 维保服务岗负责：维保管理、缺陷反馈管理、后评估管理；

5) 部门助理岗负责：本部门档案资料管理、并对接行政管理部完成部门行政事务的处理，协助运营管理完成组内各项工作，包括部门层级的会议组织及公司层级的会议

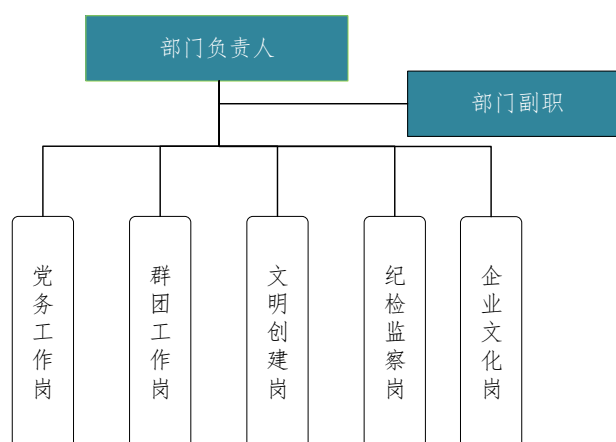
对接。

11、党群工作部（纪检监察室）

（1）部门定位

在公司党委和纪委领导下，围绕企业生产经营开展党的建设、群团工作、纪检监察、企业文化建设等工作内容，保证监督党和国家方针政策以及上级党组织的部署要求在企业贯彻和执行。

（2）部门架构



（3）岗位职能

- 1) 党务工作岗负责：班子建设、组织建设、队伍建设、党务公开；
- 2) 群团工作岗负责：工会、共青团、女工委等群团组织工作；
- 3) 文明创建岗负责：企业精神文明创建及发展；
- 4) 纪检监察岗负责：纪检监察（廉政建设、廉政教育、纪检配合、查信办案、执纪问责），效能监察；
- 5) 企业文化岗负责：企业文化方案、形象维护、社会责任。

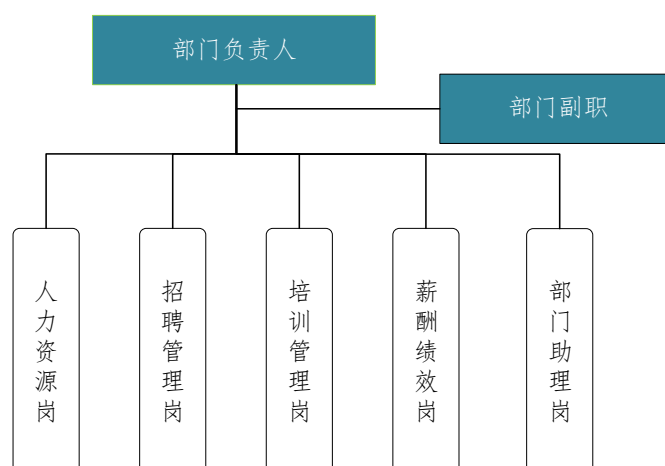
12、人力资源部（组织部）

（1）部门定位

建立、健全人力资源管理体系，负责公司人力资源规划、组织管理、员工选聘、培训发展、绩效考核、薪酬福利管理等相关工作，为实现公司经营发展战略目标提供人力

资源支持与保障。

（2）部门架构



（3）岗位职能

1）人力资源岗负责：组织发展、干部管理、人事管理、职工健康管理；

2）招聘管理岗负责：招聘管理；

3）培训管理岗负责：培训管理；

4）薪酬绩效岗负责：绩效管理，薪酬激励；

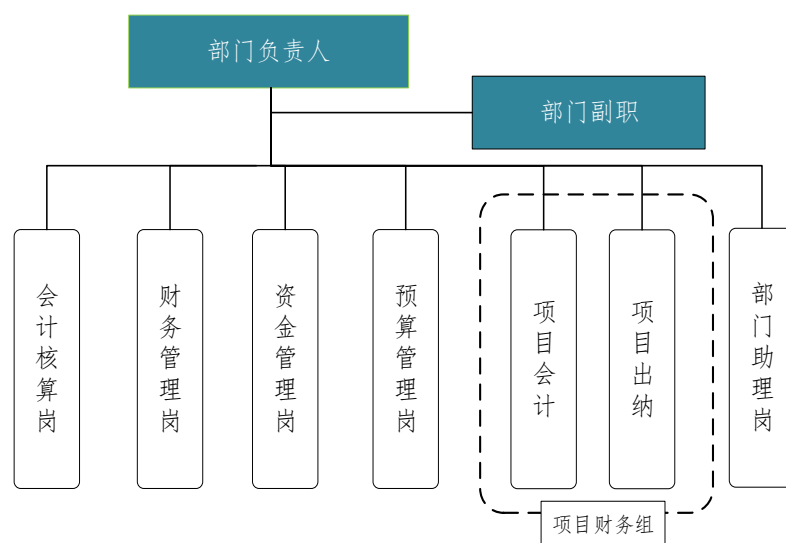
5）部门助理岗负责：本部门档案资料管理、并对接行政管理部完成部门行政事务的处理，协助运营管理完成组内各项工作，包括部门层级的会议组织及公司层级的会议对接。

13、财务管理部

（1）部门定位

负责对公司整体的业务经营状况进行财务反映，为公司运行提供有效财务支持，负责公司财务类业绩指标的管理，提高项目收益水平，促进企业价值最大化。

（2）部门架构



（3）岗位职能

1) 会计核算岗负责：会计核算、费用报销、报表编制、会计档案管理、审计协调工作、披露上市公司财务报表；

2) 财务管理岗负责：制度制定与修改、财务分析、风险防范、财务人员管理、税收筹划、成本管理；

3) 资金管理岗负责：融资管理、资金计划编制、账户管理、按揭贷款资金催收、企业信用评级、资金池管理；

4) 预算管理岗负责：负责财务预算编制、预算执行分析及建议、动态调整预算、监控预算执行；

5) 会计岗负责：项目部会计相关事务；

6) 出纳岗负责：项目部资金支付等相关事务；

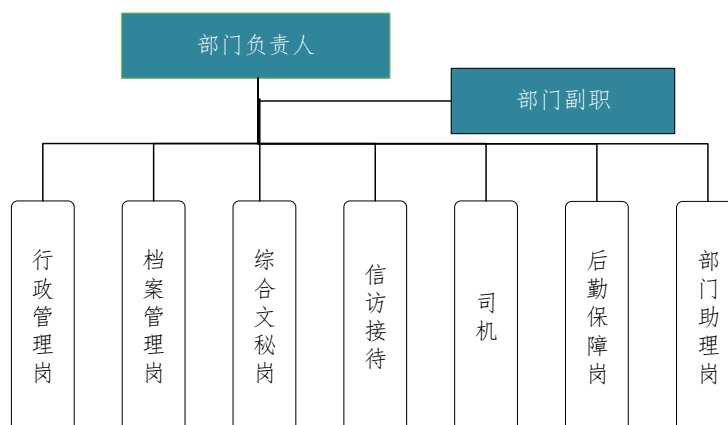
7) 部门助理岗负责：本部门档案资料管理、并对接行政管理部完成部门行政事务的处理，协助运营管理完成组内各项工作，包括部门层级的会议组织及公司层级的会议对接。

14、行政管理部

（1）部门定位

承担公司综合管理保障专项任务，包括行政管理、后勤保障、档案管理、综合文秘和信访接待等工作职能，通过提供高效的行政管理、优良的企业文化氛围，提高员工凝聚力，为公司快速健康发展奠定基础。

（2）部门架构



（3）岗位职能

- 1) 行政管理岗负责：会务、印鉴和工商资质管理；
- 2) 档案管理岗负责：档案的收集、整理、编制、归档等事宜；
- 3) 综合文秘岗负责：公文信函管理，草拟文字材料、领导工作安排及督办和部门内勤工作；
- 4) 司机负责：公务用车管理；
- 5) 信访接待负责：信访处理和安全保卫；
- 6) 后勤保障岗负责：行政类资产、低值易耗品、电脑及 IT 类资产和办公用品管理，刊物订阅，卡证办理和公共区域管理等。

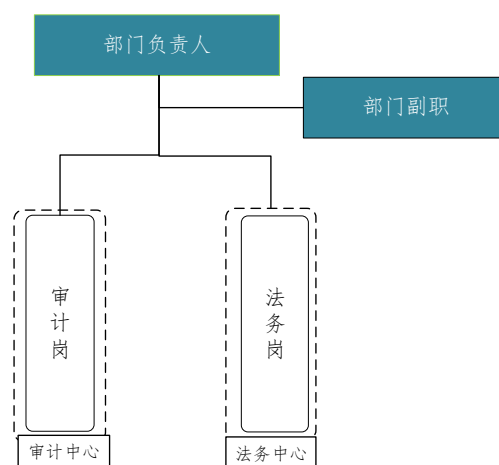
15、审计法务部

（1）部门定位

负责监督公司内部经营管理及为公司提出参谋意见；负责防范公司经营管理风险及法律风险，保障公司经营安全，维护公司合法权益；负责公司内部审计、风险管理、法

律纠纷管理、合同管理、知识产权管理、外聘律师管理等工作。

（2）部门架构



（3）岗位职能

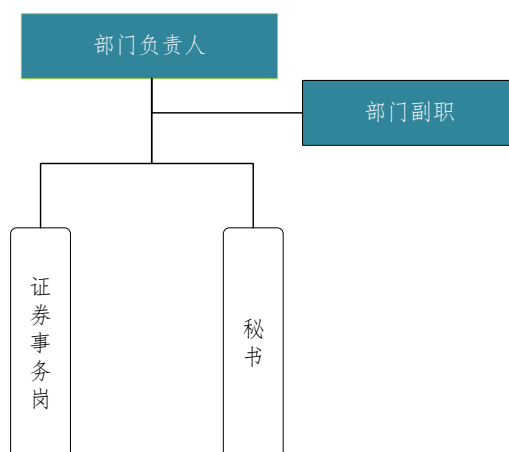
- 1) 审计岗负责：内控审计、经济责任审计、项目工程审计；
- 2) 法务岗负责：法务知识管理、法务支持、纠纷管理、合同管理、法律合作方管理、诚信建设、普法。

16、董事会办公室

（1）部门定位

负责公司投资者关系、董事会事务及资本市场融资等工作，配合股权管理及优化，助力完善企业法人治理结构，保障公司信息及时准确披露，树立公司在投资人中的良好形象。

（2）部门架构



（3）岗位职能

- 1) 证券事务岗负责：投资者关系、股权管理、证券事务；
- 2) 秘书岗负责：董事会事务。

（二）公司对其他企业的重要权益投资情况

1、部分全资或控股子公司的情况

截至 2020 年 12 月 31 日，公司直接持股的全资或控股子公司共 75 家，基本情况如下：

子公司全称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）	
				直接	间接
上海古北（集团）有限公司	上海	上海	房地产开发	87.50	-
上海原经房地产（集团）有限公司	上海	上海	房地产开发	90.00	-
上海房产之窗房地产信息有限公司（注 2）	上海	上海	服务业	97.33	-
上海鼎达房地产有限公司	上海	上海	房地产开发	90.00	10.00
上海中鸿置业有限公司	上海	上海	房地产开发	100.00	-
上海南郊中华园房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发	90.00	10.00
苏州工业园区中华企业房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产开发	90.00	10.00
浙江锦华大酒店管理有限公司	杭州	杭州	服务业	95.00	-
上海顺驰置业有限公司	上海	上海	房地产开发	100.00	-
杭州中华企业房地产发展有限公司	杭州	杭州	房地产开发	100.00	-

子公司全称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）	
				直接	间接
苏州中华园房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产开发	100.00	-
中企汇锦投资有限公司	上海	上海	投资管理	100.00	-
江阴中企誉德房地产有限公司	江阴	江阴	投资管理	95.00	-
上海新弘生态农业有限公司	上海	上海	农业、零售业	100.00	-
上海古北房产租赁有限公司	上海	上海	房地产开发	-	100.00
上海古北物业管理有限公司	上海	上海	物业服务	-	100.00
上海古北新虹劳务服务有限公司	上海	上海	服务业	-	100.00
上海古北劳动服务有限公司	上海	上海	服务业	-	100.00
苏州洞庭房地产发展有限公司	苏州	苏州	房地产开发	-	90.00
上海浦东古北置业有限公司	上海	上海	房地产开发	-	100.00
上海古北朱家角置业有限公司	上海	上海	房地产开发	-	100.00
上海新古北物业管理有限公司	上海	上海	物业服务	-	60.00
上海古北顾村置业有限公司	上海	上海	房地产开发	-	100.00
上海杉野置业有限公司	上海	上海	房地产开发	-	100.00
古北集团香港有限公司	香港	香港	服务业	-	100.00
上海金樱览胜商业资产管理有限公司	上海	上海	房地产开发	-	100.00
上海江森房屋设备有限公司（注 1）	上海	上海	工程施工	-	50.00
上海瀛浦置业有限公司	上海	上海	房地产开发	30.00	70.00
上海瀛茸置业有限公司	上海	上海	房地产开发	45.00	55.00
上海瀛翔投资咨询有限公司	上海	上海	投资管理	-	100.00
江阴金安置业有限公司	江阴	江阴	房地产开发	-	51.00
无锡中城置业有限公司	无锡	无锡	房地产开发	-	60.00
无锡中城誉品置业有限公司	无锡	无锡	房地产开发	-	100.00
上海房地集团物业服务有限公司	上海	上海	物业服务	100.00	-
上海凯峰房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发	71.00	-
上海地产古北安亭置业有限公司	上海	上海	房地产开发	-	70.00
上海中星（集团）有限公司	上海	上海	房地产开发	100.00	-
无锡申锡房地产实业有限公司	无锡	无锡	房地产开发	-	90.00
上海旗捷置业有限公司	上海	上海	房地产开发	-	100.00

子公司全称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）	
				直接	间接
上海中星集团昆山置业有限公司	昆山	上海	房地产开发	-	100.00
上海中星集团中星房地产营销有限公司	上海	上海	房地产开发	-	100.00
上海湘大房地产开发有限公司（注 2）	上海	上海	房地产开发	-	70.00
上海中星集团实业有限公司	上海	上海	房地产开发	-	100.00
上海中星广告装潢有限公司	上海	上海	服务业	-	100.00
上海中星集团新城房地产有限公司	上海	上海	房地产开发	-	100.00
上海中星集团振城不动产经营有限公司	上海	上海	房地产开发	-	100.00
上海闵润置业有限公司	上海	上海	房地产开发	-	100.00
上海全策房地产有限公司	上海	上海	房地产开发	-	100.00
上海龙宁房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发	-	100.00
上海中星集团申城物业有限公司	上海	上海	物业服务	-	100.00
上海新城物业有限公司	上海	上海	物业服务	-	100.00
上海良城物业管理有限公司	上海	上海	物业服务	-	100.00
上海中星集团怡城实业有限公司	上海	上海	房地产开发	-	100.00
上海中星城镇置业有限公司（注 2）	上海	上海	房地产开发	-	80.00
上海中大股份有限公司	上海	上海	城市综合开发建设、市政交通道路	-	100.00
中星（扬州）置业有限公司	扬州	扬州	房地产开发	-	100.00
中星（昆山）城际置业有限公司	昆山	昆山	房地产开发	-	100.00
上海星舜置业有限公司	上海	上海	房地产开发	-	90.00
中星（安徽）置业有限公司	合肥	合肥	房地产开发	-	100.00
吉林市海上置业有限公司（注 1）	吉林	吉林	房地产开发	-	50.00
中星（镇江）置业有限公司	镇江	镇江	房地产开发	-	100.00
上海馨亭置业有限公司	上海	上海	房地产开发	-	100.00
上海富源滨江开发有限公司	上海	上海	房地产开发	-	53.00
上海富鸣滨江开发建设投资有限公司	上海	上海	房地产开发	-	100.00
上海申江怡德投资经营管理有限公司	上海	上海	物业服务	-	100.00
上海德响实业有限公司（注 2）	上海	上海	票务代理等	-	100.00
上海怡德明华物业管理有限公司	上海	上海	物业服务	-	51.00

子公司全称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）	
				直接	间接
上海环江投资发展有限公司	上海	上海	房地产业	-	100.00
上海申阳滨江投资开发有限公司	上海	上海	房地产业	-	75.00
上海金丰易居房地产顾问有限公司	上海	上海	房地产业	-	100.00
上海地产馨逸置业有限公司	上海	上海	房地产业	-	100.00
上海润钻置业有限公司	上海	上海	房地产业	100.00	-
上海润钻房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业	-	100.00
润钻（南通）置业有限公司	南通	南通	房地产业	100.00	-
上海润钻房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业	-	100.00

注 1：吉林市海上置业有限公司因本公司派驻的董事会成员人数过半，并控制其日常经营活动；上海江森房屋设备有限公司因本公司主导其清算活动，本公司对上述企业具有实质控制权，故将其纳入合并范围。

注 2：上海房产之窗房地产信息有限公司已于 2020 年 9 月 18 日注销；上海湘大房地产开发有限公司已于 2020 年 11 月 4 日注销；上海中星城镇置业有限公司已于 2020 年 12 月 16 日注销；上海德响实业有限公司已于 2019 年 12 月 31 日注销。

2、合营和联营公司的情况

截至 2020 年 12 月 31 日，公司重要联营公司基本情况如下：

序号	公司	注册地	注册资本（万元）	持股比例（%）	业务性质
1	上海春日置业有限公司	上海	9,000.00	50.00	房地产开发

截至 2020 年 12 月 31 日，公司无重要合营公司。

3、重要子公司、联营和合营公司分析

（1）重要子公司

截至 2020 年 12 月 31 日/2020 年 1-12 月，发行人重要子公司的主要财务情况如下：

单位：万元

序号	公司名称	总资产	总负债	所有者权益	营业收入	净利润
1	上海中星（集团）有限公司	2,909,237.05	1,662,041.29	1,247,195.76	947,424.96	231,350.72

上海中星（集团）有限公司成立于 1994 年 6 月 9 日，注册资本 100,000.00 万元，法定代表人为卢云峰。经营范围包括：建设基地开发经营，房地产开发经营，自有房屋租赁，房产咨询，建筑材料，金属材料，机电设备，建筑装潢，建材加工，技术咨询，附设分支机构。【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】。截至 2020 年 12 月 31 日，发行人持有上海中星（集团）有限公司 100% 的股权。

截至 2020 年 12 月 31 日，上海中星（集团）有限公司总资产为 2,909,237.05 万元，总负债为 1,662,041.29 万元，所有者权益为 1,247,195.76 万元，2020 年全年实现营业收入为 947,424.96 万元，净利润为 231,350.72 万元。

（2）重要联营公司

截至 2020 年 12 月 31 日/2020 年 1-12 月，发行人重要联营公司的主要财务情况如下：

单位：万元

序号	公司名称	总资产	总负债	所有者权益	营业收入	净利润
1	上海春日置业有限公司	496,587.74	440,912.35	55,675.39	7,136.74	1,173.24

上海春日置业有限公司成立于 2001 年 8 月 3 日，注册资本 9,000.00 万元，法定代表人为沈伯霖。经营范围包括：房地产开发经营，自有房屋租赁，建筑材料，装潢材料，五金交电。【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】。截至 2020 年 12 月 31 日，发行人通过上海中星（集团）有限公司间接持有上海春日置业有限公司 50% 的股权。

截至 2020 年 12 月 31 日，上海春日置业有限公司总资产为 496,587.74 万元，总负债为 440,912.35 万元，所有者权益为 55,675.39 万元，2020 年度实现营业收入为 7,136.74 万元，净利润为 1,173.24 万元。

六、公司董事、监事及高级管理人员基本情况

（一）董事、监事及高级管理人员任职情况和任职资格

截至本募集说明书摘要签署日，发行人董事 7 名、监事 3 名，非董事高级管理人员

6 名，基本情况如下表所示：

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期
朱嘉骏	董事长	男	60	2018.06.29	2021.06.28
蔡顺明	副董事长	男	53	2018.06.29	2021.06.28
王斌	党委书记、董事	男	51	2018.06.29	2021.06.28
严明勇	董事	男	53	2018.06.29	2021.06.28
张维宾	独立董事	女	73	2018.06.29	2021.06.28
张泓铭	独立董事	男	75	2018.06.29	2021.06.28
夏凌	独立董事	男	48	2018.06.29	2021.06.28
沈磊	监事会主席	男	56	2018.07.02	2021.06.28
黄俊	监事	男	42	2020.06.23	2021.06.28
唐喆	职工监事	男	56	2018.06.29	2021.06.28
王政	总经理	男	52	2021.01.14	2021.06.28
印学青	副总经理、董事会秘书	女	52	2018.07.02	2021.06.28
钟益鸣	副总经理	男	49	2018.07.02	2021.06.28
卢云峰	副总经理	男	56	2018.07.02	2021.06.28
李剑	副总经理	男	49	2020.08.27	2021.06.28
倪伯士	财务总监	男	58	2018.07.02	2021.06.28

（二）董事、监事及高级管理人员的主要工作经历

截至本募集说明书摘要签署之日，公司现任董事、监事、高级管理人员的主要工作经历及兼职情况如下：

1、董事

（1）朱嘉骏先生

1960 年 9 月出生，中共党员，研究生学历。历任奉贤县油脂厂工人、人事干事、副厂长、党支部书记，奉贤县粮食局副局长，奉贤县经济协作办公室副主任，奉贤县四团镇党委副书记、镇长、党委书记、镇人大主席，奉贤县委常委，西渡镇党委书记，奉浦工业开发区管委会党工委书记、主任，奉贤区副区长，上海化工区管委会副主任，南汇区副区长，浦东新区副区长，上海市临港地区开发建设管委会党组书记、常务副主任，上海申虹投资发展有限公司党委书记、董事长。现任地产集团总裁、党委副书记，公司

第九届董事会董事长。

（2）蔡顺明先生

1967 年 1 月出生，中共党员，研究生学历，高级工程师。历任上海市房地局副局长任科员、处长助理，上海市房地产交易中心副主任，上海市房屋土地资源管理局副处长、处长，上海市房地产交易中心主任、测管办主任，上海市房屋土地资源管理局办公室主任、信息办主任、党委办公室主任、信访办主任，上海市规划和国土资源管理局副总工程师，上海地产（集团）有限公司副总裁、中华企业股份有限公司第七届监事会主席，中华企业股份有限公司第八届董事会董事长、董事、总经理。现任华润置地有限公司副总裁、公司第九届董事会副董事长。

（3）王斌先生

1969 年 12 月出生，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。现任地产集团业务总监，上海房地产经营（集团）有限公司董事长、党委书记，中华企业股份有限公司党委书记，公司第九届董事会董事。

（4）严明勇先生

1967 年 4 月出生，研究生学历，正高级会计师。历任中国水利电力对外公司上海分公司本部财务经理，上海耀华皮尔金顿玻璃股份有限公司成本主管，中锐控股集团有限公司财务经理，上海申通地铁集团有限公司财务部副部长，上海中星（集团）有限公司财务总监。现任地产集团财务管理部总经理，公司第九届董事会董事。

（5）张维宾女士

1947 年 8 月出生。历任上海立信会计学院教授、会计学系主任、会计研究院副院长等职务，现任上海立信会计金融学院硕士生导师、上海市司法会计鉴定专家委员会委员、上海期货交易所理事会财务委员会委员、大众交通股份有限公司独立董事、中曼石油天然气集团股份有限公司独立董事、浙江上虞农村商业银行股份有限公司独立董事、公司第九届董事会独立董事等职务。获国务院颁发政府特殊津贴、全国教育系统劳动模

范、全国模范教师等奖项。

（6）张泓铭先生

1945 年 5 月出生。历任全国政协委员，上海市政协委员、常委、城建委副主任，上海市人民政府参事，上海市房产经济学会副会长，上海社会科学院房地产业研究中心常务副主任，《中国房地产研究》丛书主编，复地（集团）股份有限公司独立董事，上海实业发展股份有限公司独立董事等。2008 年 7 月，从上海社会科学院应用经济研究所研究员（正教授 2 级）、博士生导师、学术委员任上退休。现任上海市闵行区南滨江投资管理公司（全国资）义务独立董事、公司第九届董事会独立董事。

（7）夏凌先生

1972 年 10 月出生，法学博士，中共党员。历任中华企业股份有限公司第六届董事会独立董事。现任同济大学法学院副教授，中国环境与资源法学研究会理事，上海市环境与资源法学研究会副秘书长，上海实业发展股份有限公司独立董事，北京大成（上海）律师事务所兼职律师，公司第九届董事会独立董事。

2、监事

（1）沈磊先生

1965 年 12 月出生，中共党员，大学学历，工程师。历任上海市土地管理局资料中心科员，上海市房屋土地测绘中心地籍科科长助理，上海市房屋土地管理局建设用地处科员、副主任科员，上海市土地发展中心地产科副科长、主任助理，地产集团土地储备二部副经理，上海世博土地储备处副处长，上海世博土地控股有限公司土地储备部副总经理（主持工作），上海世博土地储备处处长，地产集团土地储备一部经理，地产集团业务总监、上海市土地储备中心副主任，上海地产三林滨江生态建设有限公司常务副总经理、党总支书记、监事会主席，公司第八届监事会主席。现任地产集团业务总监、公司第九届监事会主席。

（2）黄俊先生

1978 年 1 月出生，中共党员，研究生学历，高级审计师。历任上海市审计局投资审计处干部（试用期）、科员、副主任科员，上海市审计局计算机审计与信息技术处副主任科员、主任科员、副调研员、副处长，西藏日喀则地区审计局副局长（2013.06-2016.06

上海市第七批援藏干部），上海市审计局农业与资源环保审计处副处长，上海地产（集团）有限公司审计中心主任，现任地产集团审计部总经理，公司第九届监事。

（3）唐喆先生

1964 年 5 月出生，中共党员，大学学历，高级会计师。历任中华企业股份有限公司财务管理部经理助理、副经理、经理，中华企业股份有限公司财务资金中心常务副主任。现任公司审计法务部经理，公司第九届监事会职工监事。

3、高级管理人员

（1）王政先生

1968 年 6 月出生，中共党员。大学学历，工程师。历任黄浦区住宅建设办公室秘书科副科长、工程师，上海金外滩（集团）有限公司副总经理、总经理、党委书记、董事长，上海黄浦投资（集团）发展有限公司党委书记、董事长，上海地产三林滨江生态建设有限公司总经理、董事长、党总支书记，上海地产龙阳置业发展有限公司董事长、中共上海地产三林滨江生态建设有限公司和上海地产龙阳置业发展有限公司联合党总支书记。现任、公司总经理、党委副书记。

（2）印学青女士

1968 年 11 月出生，中共党员，硕士研究生，高级经济师。历任中华企业公司助理工程师，上海中顺房地产发展有限公司董事、公司总经理办公室副主任、主任、公司第二届董事会董事，地产集团资产经营部经理。曾在上海市国有资产监督管理委员会挂职，任业绩考核处副处长。现任公司副总经理兼董事会秘书。

（3）钟益鸣先生

1971 年 4 月出生，中共党员，研究生学历，经济师。历任静安区康定路房管所记账员、科员、团支部副书记，上海康定物业公司办公室主任、团支部副书记，静安区委组织部经济干部科副科长、科长，静安区国资委副主任、党组成员、党委委员、党委副书记、纪委书记，上海静安投资有限公司党组书记、总经理，静安区土地管理中心常务副主任，上海九百（集团）有限公司董事长、党委书记，静安区建交委调研员、副主任、党委委员，静安区重大项目协调推进中心主任，上海市申江两岸开发建设投资（集团）有限公司业务总监，上海市申江两岸开发建设投资（集团）有限公司副总裁，上海中星

（集团）有限公司副总经理。现任公司副总经理。

（4）卢云峰先生

1964 年 7 月出生，中共党员，大学学历，高级工程师。历任上海市居住区开发公司第三分公司工程部技术员、助理工程师、工程师，青岛四和房地产发展有限公司副总经理，上海中星（集团）有限公司第三分公司副经理、杉城实业有限公司经理、昆山公司常务副总经理、总经理，上海中星（集团）有限公司项目管理部经理、业务总监、兼运营管理部经理。现任公司副总经理。

（5）倪伯士先生

1962 年 6 月出生，中共党员，硕士研究生，注册房地产估价师，高级会计师。历任上海市房产管理局财务处财务，上海房地局财务处主任科员，上海房地（集团）公司财务部会计，上海房地（集团）公司审计室副主任，上海房地（集团）公司财务部经理，上海房地（集团）公司副总会计师，中华企业股份有限公司副总经理兼财务总监。现任公司财务总监。

（6）李剑先生

1971 年 8 月出生，中共党员。博士研究生，高级工程师（教授级）。历任上海市建设工程管理有限公司副总工、总经理助理、上海市建设工程管理有限公司副总经理、总工程师、党委委员、上海申虹投资发展有限公司建设管理部部长、上海地产虹桥建设投资（集团）有限公司建设管理部经理。现任公司副总经理。

（三）董事、监事及高级管理人员的兼职情况

1、股东单位任职情况

截至 2020 年 12 月 31 日，公司董事、监事及高级管理人员在股东地产集团具体兼职情况如下：

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务
朱嘉骏	上海地产（集团）有限公司	总裁、党委副书记
沈磊	上海地产（集团）有限公司	业务总监
王斌	上海地产（集团）有限公司	党群工作部经理
严明勇	上海地产（集团）有限公司	资金部经理
黄俊	上海地产（集团）有限公司	审计部总经理

2、在其他单位任职情况

截至 2020 年 12 月 31 日，公司董事、监事及高级管理人员在其他单位具体兼职情况如下：

姓名	任职单位名称	担任职务
张维宾	大众交通股份有限公司、上海实业发展股份有限公司、浙江上虞农村商业银行股份有限公司	独立董事
张泓铭	上海市闵行区南滨江投资管理公司（全国资）	外部独立董事
夏凌	同济大学法学院，中国环境与资源法学研究会、上海市环境与资源法学研究会、上海实业发展股份有限公司、北京大成（上海）律师事务所	副教授、理事、副秘书长、独立董事、兼职律师
王斌	上海房地产经营（集团）有限公司	董事长、党委书记

（四）董事、监事及高级管理人员持有发行人股份和债券的情况

截至 2020 年 12 月 31 日，公司董事、监事及高级管理人员持有公司发行的股份及债券情况如下：

姓名	持有股份数量（股）
印学青	200,140
倪伯士	72,000
王斌	76,500
卢云峰	60,000
钟益鸣	60,000
唐喆	36,000

七、公司主营业务情况

（一）发行人主营业务

公司是上海解放后第一家专业从事房地产开发经营的企业，其主营业务为房地产经营和开发。公司专注于房地产事业，以“稳健经营、持续发展”为指导思想，立足上海拓展长三角。

2018 年 4 月完成中星集团 100%股权注入后，公司获取了总面积约 200 万平方米的房地产开发项目，分布于 6 个城市，主要项目有：徐汇公园道壹号、陆家嘴壹号院、昆

山凯旋门及上海黄浦江沿岸项目等。上述项目的注入极大增强了公司发展的资源优势。除上述注入的项目外，公司目前开发项目主要集中于上海市、江苏省、浙江省等地，主要有：尚汇豪庭、香堤艺墅、无锡中城誉品及杭州中企艮山府等。

（二）许可资格或资质情况

报告期内发行人及其合并报表范围内从事商品房开发业务的子公司（以下简称“发行人下属公司”）房地产开发业务资质情况如下：

序号	公司名称	资质证书名称	证书编号	有效期至
1.	上海环江投资发展有限公司	房地产开发企业暂定资质证书	沪房管（浦东）第（0000976）号	2021.06.03
2.	中星（镇江）置业有限公司	房地产开发企业暂定资质证书	镇江 KF14071	2021.06.09
3.	苏州中华园房地产开发有限公司	房地产开发企业暂定资质证书	苏州 KF11398	2021.11.25
4.	上海凯峰房地产开发有限公司 ¹	房地产开发企业暂定资质证书	沪房管（徐汇）第 238 号	2021.04.15
5.	吉林市海上置业有限公司	房地产开发企业暂定资质证书	JFK-B0468	2021.09.01
6.	中星（扬州）置业有限公司 ²	房地产开发企业暂定资质证书	扬州 KF11031	2019.09.22
7.	中星（昆山）城际置业有限公司	房地产开发企业暂定资质证书	苏州 KF14721	2021.10.26
8.	上海富鸣滨江开发建设投资有限公司	房地产开发企业暂定资质证书	沪房管（浦东）第 0001542 号	2021.09.29
9.	上海申阳滨江投资开发有限公司 ³	房地产开发企业暂定资质证书	沪房管（杨浦）第 0000471 号	2020.12.31
10.	上海富源滨江开发有限公司	房地产开发企业暂定资质证书	沪房管（浦东）第 0001514 号	2021.07.21
11.	上海古北朱家角置业有限公司 ⁴	房地产开发企业暂定资质证书	沪房管（青浦）第 0000867 号	2017.12.31
12.	上海地产古北安亭置业有限公司 ⁵	房地产开发企业暂定资质证书	沪房管（嘉定）第 0000598	2018.12.31

¹ 上海凯峰房地产开发有限公司的房地产开发企业暂定资质证书尚在办理续期中。

² 中星（扬州）置业有限公司为公司扬州 877 号地块（廖家沟）项目的房地产开发项目公司，根据扬州市广陵区人民政府出具的《关于请求协调解决已出让地块因总规为发展备用地等原因而不能开工建设问题的请示》（扬广府发〔2017〕87 号），该地块因位于发展备用地，在新一轮总规未调整到位前无法开发建设，故其房地产开发企业资质证书暂未办理续期手续。

³ 上海申阳滨江投资开发有限公司的房地产开发企业暂定资质证书尚在办理续期中。

⁴ 上海古北朱家角置业有限公司为古北香堤艺墅项目的房地产开发项目公司，古北香堤艺墅项目目前已竣工，上海古北朱家角置业有限公司后续拟不再从事房地产项目开发，其房地产开发企业资质证书有效期已届满，根据上海市房管局对于房产开发企业资质的相关规定，该公司已在 2017 年初将原有房地产开发企业暂定资质做“仅供销售”备案登记。

⁵ 上海地产古北安亭置业有限公司为古北萃庭/嘉定萃庭项目的房地产开发项目公司，古北萃庭/嘉定萃庭项目目前已竣工，目前仅有代售房屋及车位。上海地产古北安亭置业有限公司后续拟不再从事房地产项目开发，其房地产开发企业资质证书有效期已经届满。根据上海市房管局对于房产开发企业资质的相关规定，该公司已在 2020 年初将原有房地产开发企业暂定资质做“仅供销售”备案登记。

序号	公司名称	资质证书名称	证书编号	有效期至
13.	杭州中华企业房地产发展有限公司	房地产开发企业暂定资质证书	杭房开 237 号	2021.05.25
14.	无锡中城誉品置业有限公司 ⁶	房地产开发企业暂定资质证书	无锡 KF13600	2018.01.05
15.	上海旗捷置业有限公司 ⁷	房地产开发企业暂定资质证书	沪房地资（闵行）第（0000338）号	2017.07.20
16.	中星（安徽）置业有限公司	房地产开发企业资质证书（三级）	AHJSKFA1630114	2023.03.31
17.	上海地产馨逸置业有限公司 ⁸	房地产开发企业暂定资质证书	沪房管（徐汇）第 0000415 号	2015.12.31
18.	上海中星（集团）有限公司	房地产开发企业资质证书（一级）	建开企[2001]121 号	2021.12.31
19.	上海润钻房地产开发有限公司	房地产开发企业暂定资质证书	沪房管（杨浦）第 0000499 号	2021.12.31
20.	上海润钻房地产开发有限公司	房地产开发企业暂定资质证书	沪房管（宝山）第 0000531 号	2021.08.14

（三）报告期内公司主营业务结构

报告期内，公司主营业务分产品营业收入主要来源于房地产业，合计占营业收入的比重在 90%以上。公司其他主营业务主要为物业管理、商业、劳务收入、施工业和旅游饮食服务业。具体构成情况如下：

单位：万元

产品类别	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比
房地产业	1,091,458.45	94.46%	1,259,078.50	95.25%	1,862,183.29	96.78%
物业管理	57,433.87	4.97%	56,823.65	4.30%	52,397.55	2.72%
商业	4,445.13	0.38%	4,374.45	0.33%	3,100.98	0.16%
劳务收入	2,175.18	0.19%	1,615.30	0.12%	5,566.68	0.29%
施工业	-64.48	-0.01%	18.11	0.00%	764.25	0.04%
旅游饮食服务业	-	-	-	-	131.71	0.01%

⁶无锡中城誉品置业有限公司为无锡誉品中城项目的房地产开发项目公司，无锡誉品中城项目目前已竣工，无锡中城誉品置业有限公司后续拟不再从事房地产项目开发，其房地产开发企业资质证书有效期已经届满。

⁷上海旗捷置业有限公司为马桥镇 135 号地块商品住宅项目的房地产开发项目公司，马桥镇 135 号地块商品住宅项目目前已竣工，上海旗捷置业有限公司后续拟不再从事房地产项目开发，其房地产开发企业资质证书有效期已经届满。

⁸上海地产馨逸置业有限公司为公园道壹号项目的房地产开发项目公司，公园道壹号项目目前已竣工，上海地产馨逸置业有限公司后续拟不再从事房地产项目开发，其房地产开发企业资质证书有效期已经届满。

产品类别	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比
总计	1,155,448.16	100.00%	1,321,910.01	100.00%	1,924,144.48	100.00%

报告期内，公司主营业务毛利情况如下所示：

产品类别	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	毛利	占比	毛利	占比	毛利	占比
房地产业	488,718.73	98.68%	717,613.39	99.37%	826,550.86	99.86%
物业管理	5,269.37	1.06%	3,145.67	0.44%	-48.54	-0.01%
商业	263.03	0.05%	611.02	0.08%	407.45	0.05%
劳务收入	1,110.69	0.22%	795.11	0.11%	790.01	0.10%
施工业	-90.60	-0.02%	-10.72	0.00%	50.55	0.01%
旅游饮食服务业	-	-	-	-	-5.90	0.00%
总计	495,271.23	100.00%	722,154.47	100.00%	827,744.43	100.00%

2018 年度、2019 年度和 2020 年度，公司的主营业务毛利分别为 827,744.43 万元、722,154.47 万元和 495,271.23 万元。2020 年，公司主营业务毛利较 2019 年下降 226,883.24 万元，同比下降 31.42%，主要系受疫情影响公司具备结转营业收入条件的项目减少，结利规模较 2019 年下降、高毛利项目占比下降导致毛利额同比减少和减免租金等因素所致。公司毛利来源于主营房地产开发业务，未来随着中星集团注入项目的陆续竣工，公司业务规模及收入水平有望得到提升。

报告期内，公司主营业务分地区营业收入主要来源于上海地区，并逐渐拓展至江苏、浙江及吉林等地区，具体构成情况如下：

单位：万元

地区	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比
上海地区	776,049.59	67.16%	1,215,708.81	91.97%	1,506,696.75	78.30%
江苏地区	277,123.51	23.98%	90,562.22	6.85%	160,437.89	8.34%
浙江地区	3,668.27	0.32%	7,803.95	0.59%	239,470.43	12.45%
安徽地区	2,220.35	0.19%	7,808.36	0.59%	17,510.84	0.91%
吉林地区	96,386.44	8.34%	26.67	0.00%	28.57	0.00%

地区	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比
合计	1,155,448.16	100.00%	1,321,910.01	100.00%	1,924,144.48	100.00%

2020 年，公司上海地区营业收入较 2019 年下降 439,659.22 万元，同比下降 36.16%，主要系受疫情影响，公司上海地区内具备结转营业收入条件的项目减少，结利规模较 2019 年下降、高毛利项目占比下降导致毛利额同比减少和减免租金等因素所致。

（四）房地产开发项目情况

1、项目开发概况

报告期内，公司主要业务指标如下：

金额单位：亿元 / 面积单位：万平方米

年份	新开工面积	竣工面积	销售面积	销售金额
2018 年度	39.86	36.57	39.98	138.41
2019 年度	34.66	24.90	22.15	95.10
2020 年度	19.80	28.67	15.61	83.57

注：上述销售面积和销售金额指签约销售面积和金额。

2、项目销售区域分布

在发展区域上，凭借在上海市房地产经营中所积累的知名度及美誉度，公司主要立足于经济发展状况良好、房地产市场较稳健的长三角地区一二线城市。

报告期内，公司房地产业务销售金额在各区域分布如下表所示：

单位：亿元

区域	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
上海地区	65.40	78.26%	79.44	83.53%	93.24	67.37%
江苏地区	15.42	18.45%	11.62	12.22%	30.60	22.11%
浙江地区	0.01	0.01%	0.18	0.19%	11.36	8.21%
安徽地区	0.08	0.10%	0.30	0.32%	1.21	0.87%
吉林地区	2.66	3.18%	3.55	3.73%	2.00	1.44%
合计	83.57	100.00%	95.10	100.00%	138.41	100.00%

注：上述销售金额指签约销售金额。

3、报告期内的项目开发情况

截至 2020 年末，公司主要项目开发情况如下：

单位：亿元、平方米

序号	地区	项目	经营 业态	在建项目/新 开工项目/竣 工项目	项目用地 面积	项目规划 计容建筑 面积	总建筑面 积	在建建 筑面积	已竣工 面积	总投资额	报告期实际 投资额
1	上海浦东新区	黄浦江沿岸 E10 单元 E07-2 地块住宅商业项目	公寓	竣工	1.10 万	2.30 万	3.30 万	0 万	3.30 万	15.04	1.35
2	上海杨浦区	杨浦区平凉社区 02I5-03 地块商办楼项目	商办	竣工	1.10 万	4.10 万	6 万	0 万	6 万	13.22	0.58
3	上海浦东新区	黄浦江沿岸 E8 单元 E15-3 地块项目	商办	竣工	1 万	2.60 万	3.80 万	0 万	3.80 万	9.31	0.54
4	上海浦东新区	黄浦江沿岸 E8E10 单元 E23-3 地块项目	公寓	在建	1.30 万	3.30 万	5.40 万	5.40 万	0 万	16.47	0.74
5	上海浦东新区	黄浦江沿岸 E10 单元 E06-2 地块商业办公项目	商办	在建	1.87 万	7.50 万	12 万	12 万	0 万	36.14	2.08
6	上海浦东新区	黄浦江沿岸 E8 单元 E17-4 地块商业办公项目	商办	在建	0.77 万	1.90 万	3.28 万	3.28 万	0 万	12.47	0.96
7	江苏镇江	跑马山项目	商住	在建	2.78 万	8.06 万	10.58 万	10.58 万	0 万	8.5	1.27
8	江苏镇江	罗家头项目	住宅商 业	在建	6.90 万	7.90	10.20 万	1.92 万	8.27 万	6.92	1.05
9	江苏昆山	昆山中华园路商住楼项目 D 区	公寓、商 办	在建	3.20 万	9.70 万	12.30 万	1.70 万	10.60 万	9.49	1.96
10	吉林市丰满区	吉林中星总部基地项目	别墅、洋 房、高层	在建	21 万	16.90 万	23.20 万	8.30 万	14.90 万	15.07	1.10
11	上海市徐汇区	尚汇豪庭	公寓	在建	11.80 万	26 万	38.10 万	9.40 万	28.70 万	77	3.35
12	杨浦区	新江湾社区 N091104 单元 B2-01 地块	住宅	新开工	4.53 万	7.26 万	11.88 万	11.88 万	0 万	54.2	0.59
13	宝山区	宝山顾村 0422-1 地块	住宅	新开工	2.81 万	5.27 万	7.98 万	7.98 万	0 万	22.75	14.11

4、报告期内的新增土地储备情况

报告期内，发行人共新增 2 块土地储备。发行人于 2019 年 9 月获得新江湾社区 N091104 单元 B2-01 地块（新江湾城街道原 D6）、2020 年 5 月获取了宝山区顾村大型居住社区 BSPO-0104 单元 0422-01 地块。具体新增土地相关信息如下表所示：

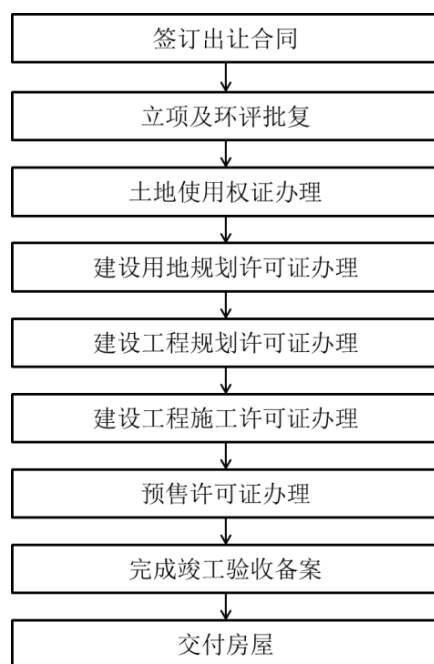
单位：亿元

地块名称	所在地	土地面积 (平方米)	取得时间	成交金额	截至 2020 年末已缴 纳出让金	未来缴纳 出让金计 划	资金来源	拟建项目 类型
新江湾社区 N091104 单元 B2-01 地块 (新江湾城 街道原 D6)	上海	45,382	2019 年 9 月	38.13	38.13	-	自有资金	住宅
宝山区顾村 大型居住社 区 BSPO-0104 单元 0422-01 地块	上海	28,149	2020 年 5 月	13.51	13.51	-	自有资金	住宅

（五）发行人房地产业务的经营模式

1、业务流程

在市场化房地产开发业务方面，公司以住宅项目为主，别墅、商业等项目类型也有所涉及。房地产开发项目涉及政府审批部门较多，报批程序复杂，公司根据多年的房地产开发经验设置了成熟、有效的业务流程和制度，一般房地产项目开发主要流程如下：



2、主要业务模式

（1）房地产开发业务的运营模式

1）新项目拓展

公司的项目拓展工作主要由投资管理部协调各部门完成，涉及的主要流程包括：

① 投资管理部负责土地信息收集、筛选和重点地块的现场勘探；

② 发展项目确定阶段：

投资管理部负责初步市场调研，判断确定项目的定位，并根据设计规划部提供的初步方案排布进行项目经济初步测算；

设计管理部根据投资管理部的要求，根据地块的地理位置、地形地貌、规划设计条件等特征和要求，提供地块初步设计分析；

审计法务部负责在发展项目确定阶段对拟发展项目背景资料提供法律意见；

如投资管理部需要，成本管理部则根据设计管理部提供的项目初步设计分析进行成本初步测算。

③ 可行性研究阶段：

投资管理部负责根据项目的特点制定可行性研究计划，进行项目背景调研，组织外

部专业公司和公司内部各相关部门展开相应流程工作，组织形成项目可行性报告；

营销管理部负责项目所在区域的市场调研，并根据市场调研结果提出产品定位建议、营销初步计划与售价预测；

设计管理部现场勘查后根据地块的地形、地貌及周边环境进行项目规划的分析，并根据产品定位建议，完成概念设计草案；

审计法务部负责根据项目的背景情况进行法律风险分析，对合作合同等法律文件进行审核；

财务管理部根据各专业部门提供的规划、成本、开发计划、销售计划等材料，编制资金筹措计划及开展财务相关分析。

2) 采购与施工管理

公司的采购管理主要由公司招标采购部牵头开展，负责建立健全招标采购体系，全面统筹公司招标采购事项，组织相关部门编制采购计划并负责权限范围内的采购实施，对采购合同和供方资源进行管理，开展采购专业研究，控制采购成本、质量和进度，保证项目正常运作。

① 设计类采购及设计方案确定

公司房地产开发项目的设计类供应商选择由设计管理部协助招标采购部进行勘察供应商的招标、开标、评标、谈判及合同审核工作。

在概念设计管理阶段，根据项目产品定位和适配标准，编制并确定项目概念设计任务书，并负责与概念设计单位的沟通，组织项目概念设计的评审，对概念设计进行优化。

在方案设计管理阶段，参与项目启动会运营方案编制与评审，组织完成方案设计；根据项目实际情况，提出设计招标要求；负责与方案设计单位的沟通，并协助项目公司完成方案报批。

② 施工单位的选择及项目建设

公司房地产开发项目施工单位的选择及采购管理由成本管理部协助招标采购部完成，参与审核施工总包、工程监理、材料设备、专项工程的招标文件；参与审核施工总包合同、监理合同、设备材料合同、专项工程合同和物业合同；参与审核扩初版、施工图版的目标成本及总额，参与编制概念版、方案版合约规划工作；参与审核项目开发中

与施工管理相关的计划内、计划外的资金付款等。

项目建设的施工管理由公司的项目部及工程与安全管理部负责，主要包括以下工作：

项目部负责项目现场的工程综合管理，包括进度、质量、安全文明、现场成本控制及协调工作，通过项目计划推动、协调各专业部门工作，完成项目开发工程建设目标。

工程与安全管理部负责工程管理标准化体系的建设和完善，定期对各个项目进行巡检，监督各项目工程过程管理、质量管理、安全管理，提升项目工程品质；监督项目现场工程类节点的完成；对项目过程中遇到的重大工程技术问题提供技术支持。

3) 质量管控

公司积极贯彻执行国家和上海有关城市建设、房地产开发施工及技术方面的方针、政策、法令和规范、标准、规定以及公司运管制度。公司逐步完善了工程技术及施工管理体系的建设，并制定了采购管理、成本管理流程、工程管理流程、计划管理流程、营销管理流程、规划设计与质量安全流程等一系列规范性管理制度。

（2）房地产销售业务经营模式

1) 定价模式

公司主要参考市场供求关系，实行以成本为基础的市场定价方法。营销管理部一般会对各项目所处区域经济水平、房地产市场情况及消费者的购买能力进行调研，也会对市场同类可售项目的价格及差异性进行比较，在一定的预计利润率基础上灵活确定销售价格，经定价委员会审批后，转发项目公司实施、执行。

2) 销售模式

公司建立了立体复合式的营销体系，采用自建营销团队与第三方代理（驻场代理、第三方分销渠道、电商渠道等）联合销售相结合的模式；把握互联网发展浪潮，借助电商销售渠道拉近与客户的距离，优化成本的同时贴近市场。

公司依托第三方销售代理及电商平台，大幅提升了销售率及签约转化率。销售代理的优势在于代理商在特定的区域拥有以自身销售网络为基础的强大营销能力、丰富的客户信息资源、有效的信息搜集分析和运用能力、成熟的管理经验和专业的团队，以及强大的营销策划、宣传和执行能力，充分掌握并利用这些优势能够充分协助公司完成既定的销售目标。电商模式指以网络为基础进行的房地产营销活动，包括产品和服务的提供

者、广告商、消费者、中介商等，进行产品展示和交易意向达成，并通过相应电子商务平台支付服务活动金的管理操作模式；在互联网浪潮的冲击下，全民经纪人概念渗透到地产领域，互联网及电商平台为客户创造了极大的便利，成为销售渠道的重要补充。

截至 2020 年末，发行人房地产的销售情况如下：

单位：平方米

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积	已预售面积	结转面积	结转收入金额	报告期末待结转面积
1	上海	美兰湖铂珏公馆	住宅	1,439.42	-	-	-	1,439.42
2	上海	美兰湖铂珏公馆	商业	1,278.34	-	-	-	1,278.34
3	上海	印象春城	住宅	412.78	-	-	-	412.78
4	上海	印象春城	商住	155.94	-	116.30	245.86	740.83
5	上海	香堤艺墅	别墅	529.89	529.89	4,664.14	14,191.96	843.51
6	上海	古北萃庭	住宅	1,767.46	456.49	331.40	434.71	1,656.72
7	上海	尚汇豪庭	住宅	60,329.29	42,430.04	1,833.83	14,974.33	60,222.80
8	上海	雪野家园	住宅	6,751.33	-	-	-	6,751.33
9	上海	古北香堤岭	别墅	366.39	-	-	-	366.39
10	上海	潍坊路改建项目	住宅	10,151.62	-	-	-	10,151.62
11	上海	中企滨江悦府（7-2 项目）	住宅	9,325.19	9,091.25	19,600.16	204,728.80	770.82
12	上海	中企滨江金融中心（4-4 项目）	商业	9,032.1	9,032.1	46,404.74	350,488.90	6,383.50
13	上海	公园道壹号	住宅	2,755.7	2,604.85	3,486.32	30,695.67	463.37
14	上海	公园道壹号	商业	12,925.03	2,262.32	2,846.53	10,095.24	10,661.85
15	江阴	江阴中企上城	住宅\别墅	3,444.73	3,444.73	7,008.10	6,884.28	2,785.70
16	江阴	江阴中企上城	住宅	914.86	319.09	16,514.12	8,850.51	3,778.25
17	江阴	江阴中企上城	商业	6,228.46	-	-	-	6,228.46
18	江阴	江阴尚海荟	商业	5,823.41	-	-	-	5,823.41
19	无锡	无锡中城誉品	住宅	115.93	-	1,744.84	2,449.48	804.85
20	无锡	无锡中城誉品	商铺	9,529.15	2,221.32	2,091.96	4,780.60	7,234.96
21	无锡	燕尾山庄	别墅	7,154.94	3,987.55	4,556.82	9,765.18	3,167.39
22	无锡	燕尾山庄	会所	2,508.17	-	-	-	2,508.17
23	镇江	跑马山（中山府）	住宅	35,286.91	9,653.26	-	-	51,305.47
24	镇江	跑马山（中山府）	酒店式公寓	23,064.66	4,738.73	-	-	22,939.46

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积	已预售面积	结转面积	结转收入金额	报告期末待结转面积
25	镇江	罗家头（南山墅）	别墅	43,003.5	6,591.79	37,643.26	38,894.95	38,075.52
26	苏州	苏州太湖源一期	别墅	596.44	-	-	-	596.44
27	苏州	苏州太湖源二期	别墅	39,720.49	9,531.81	-	-	39,720.49
28	苏州	苏州太湖源二期酒店式公寓	酒店	3,244.25	-	-	-	3,244.25
29	苏州	苏州燕回平门里	别墅	36,622.81	23,046.37	21,851.66	80,452.85	14,771.71
30	昆山	中星城际广场 D	住宅	2,591.28	2,027.86	78,282.97	128,736.29	966.81
31	昆山	中星城际 ABC	商铺	10,212.15	331.3	331.30	1,009.68	16,964.62
32	合肥	合肥中星城	写字楼	12,561.53	842.01	841.99	789.74	12,357.17
33	吉林	吉林中环滨江世纪	住宅（一期）	16,595.21	5,963.21	95,486.09	94,429.68	11,205.09
34	吉林	吉林中环滨江世纪	二期住宅（高层）	22,914.84	3,063.18	-	-	36,858.10
35	吉林	吉林中环滨江世纪	二期合院	15,834.5	13,942.5	-	-	18,384.00
36	吉林	吉林中环滨江世纪	二期商业	3,665	-	-	-	2,231.00
37	杭州	艮山府	住宅	-	-	1,060.10	3,089.26	-
37	江阴	江阴金安	住宅	-	-	1,008.41	948.05	364.36
38	昆山	昆山清水湾别墅	别墅	-	-	443.08	801.76	-
39	上海	E04-2 项目商品住宅	住宅	-	-	1,404.50	16,258.53	2,646.79
40	上海	港泰广场 5D	商业	-	-	476.30	1,179.82	-
41	车位小计	车位小计	车位	-	-	-	16,040.78	-
合计				418,853.70	156,111.65	350,028.92	1,041,216.91	407,105.75

（3）投资性房地产租赁业务的运营模式

对于公司自持的投资性房地产租赁业务，主要由资产管理部开展，经营性不动产项目商业市场调研、对项目的深化定位以及项目招商、运营管控等工作，具体包括：负责公司存量资产管理、资产盘活及处置、招商租赁营运、持有物业股权交易管理等工作；保障公司产权完整，促进资产保值增值；介入新建持有物业的前期策划环节，保障资产交付后的高效运营。

（4）物业管理模式

公司通过古北物业、申城物业、良城物业、新城物业等物业管理公司管理部分自身物业并向第三方提供物业管理服务。公司一般会与客户按预先协议的管理费订立租赁期间或住宅交付使用后一定期间的物业管理协议，管理费基于物业管理的面积计算。物业管理协议也会载有管理费的支付安排以及提供服务的范围及质量。公司提供的管理服务一般包括公共区域的清洁、保养及公共区域设备的维修、养护。另外，针对已销售的住宅物业，根据国家有关规定，当小区居民入住达到一定比例并成立业主委员会后，业主委员会有权自行选择物业管理公司进行小区物业管理。

八、公司所处行业状况及竞争情况

（一）行业概况

发行人所处行业为房地产行业。房地产行业是一个具有高度综合性和关联性的行业，其产业链较长、产业关联度较大，是国民经济的支柱产业之一。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。

房地产的发展能有效拉动钢铁、水泥、建材、建筑施工等相关产业，对一个国家和地区整体经济的拉动作用明显。因此，政府对房地产行业十分关注。此外，房地产行业对政府政策的敏感性很强，政府土地出让制度、土地规划条件、行业管理政策、税费政策、交易管理等相关政策法规都直接影响房地产行业的发展。

我国房地产业的快速发展，对推动国民经济的快速发展、改善居民居住条件、加快城市化建设，都发挥了重要作用。一方面，房地产业已成为重要的第三产业和国民经济的支柱产业之一。另一方面，部分城市房价上涨较快、住房供求结构性失衡、住房保障制度相对滞后、中等偏下收入家庭住房困难等问题也日益凸显。为了促进房地产业平稳健康发展，近年来国家根据市场环境的变化，不断适时调整房地产行业政策。长远来看，随着城镇化进程的演进以及我国人均居住水平的进一步上升，我国房地产行业仍有较大的发展空间。

（二）行业政策情况

我国对房地产行业进行监督管理所涉及的职能部门主要包括住建部和国土资源部

等部门。其中，住建部主要负责制定产业政策、制订质量标准 and 规范；国土资源部主要负责制定国家土地政策以及与土地出让制度相关的政策规定。具体而言，房地产行业的监管体制主要分为对房地产开发企业的监管和对房地产开发项目的监管两个方面。房地产开发企业的监管，统一由住建部负责。房地产开发项目的监管，主要呈现出不同环节由不同行政部门进行审批监管的状况。由于各城市的政府机构设置和各部门具体管理职能并非完全一致，因此，房地产开发项目的审批管理存在一定的地区差异。

具体而言，国家对土地、住宅供应结构、税收、信贷等领域进行的政策调整，都对房地产企业在土地取得、项目开发、产品设计、融资以及保持业绩稳定等方面产生相应的影响。

1、土地政策

土地政策会对房地产开发企业的生产经营产生重要影响。近年来，国家出台了一系列政策，从土地供给数量及结构、供给方式和供给成本角度规范土地市场。

（1）土地供应数量及结构

自 2006 年 5 月起，国土资源部颁布了一系列政策增加土地供应量，统筹安排城乡建设用地，同时确保保障性住房、棚户区改造住房和中小套普通商品住房用地比例，控制大套住房建设用地。所涉及的政策包括 2006 年 5 月发布的《关于当前进一步从严土地管理的紧急通知》，2010 年 3 月发布的《关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》，2012 年 2 月发布的《关于做好 2012 年房地产用地管理和调控重点工作的通知》及 2013 年 4 月公布的《2013 年全国住房用地供应计划》。此外，2013 年 2 月 20 日，国务院颁布五项加强房地产市场调控的政策措施（简称“国五条”），明确规定增加普通商品住房及用地供应并形成有效供应，强化了国土资源部的相关政策。

在增加土地供应的同时，国土主管部门也从宏观上规划调控土地利用，保障节约集约用地。国土资源部于 2012 年 2 月《关于严格土地利用总体规划实施管理的通知》，并于 2012 年 3 月发布《关于大力推进节约集约用地制度建设的意见》，严格土地利用总体规划的实施和审查，完善节约集约用地政策。2014 年 5 月，国土资源部正式发布《节约集约利用土地规定》，对土地节约集约利用的制度进行了归纳和提升，增强规划科学性和刚性管控，实现“控总量、挤存量、提质量”。

此外，2010 年 9 月国土资源部颁布了《关于进一步加强房地产用地和建设管理调

控的通知》，同期住房城乡建设部颁布了《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。

2012 年 5 月，国土资源部修订通过《闲置土地处置办法》，规定因企业自身原因导致土地闲置的，土地闲置满一年不满两年的，经批准后可按土地出让或划拨的价款的 20% 征缴土地闲置费；土地闲置满两年以上的经批准后可无偿收回土地使用权。

2013 年 2 月 20 日，国务院常务会议确定的五项加强房地产市场调控的政策措施（以下简称“国五条”）明确规定：增加普通商品住房及用地供应；2013 年住房用地供应总量原则上不低于过去五年平均实际供应量；加快中小套型普通商品住房项目的供地、建设和上市，尽快形成有效供应。2013 年 4 月 16 日，国土资源部公布《2013 年全国住房用地供应计划》，明确 2013 年全国住房用地计划供应 15.08 万公顷，是过去 5 年年均实际供应量的 1.5 倍，其中“保障性住房、棚户区改造住房和中小套型普通商品房用地计划”占住房用地计划总量的 79.4%。2013 年 4 月 27 日，国土资源部印发《关于下达<2013 年全国土地利用计划>的通知》，要求统筹安排城乡建设用地，控制大城市建设用地规模，合理安排中小城市和小城镇建设用地，对农村地区实行新增建设用地计划指标单列。

2016 年，国土资源部印发《全国土地利用总体规划纲要（2006～2020）调整方案》，要求对于建设用地调整，应按照严守底线、调整结构、深化改革的思路，严控增量，盘活存量，优化结构，提升效率，切实提高城镇建设用地集约化程度，到 2020 年，全国建设用地总规模为 4,071.93 万公顷（61,079 万亩）。

2017 年 1 月，全国国土资源工作会议强调根据供需形势因城因地施策，建立住宅用地供应分类管理制度，对房价上涨压力大的城市要合理增加土地供应，调整结构，提高住宅用地比例，对去库存压力大的三四线城市要减少以至暂停住宅用地供应。

（2）土地供给方式

为了优化土地资源配置，建立公开透明的土地使用制度，国家有关部门逐步推行经营性土地使用权招标、拍卖、挂牌出让制度。自 2004 年 8 月 31 日起，国土资源部要求不得以历史遗留问题为由采用协议方式出让经营性土地使用权。2006 年 5 月，进一步强调房地产开发用地必须采用招标、拍卖、挂牌方式公开出让。此后，2006 年 8 月的《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》和《协议出让国有土地使用权规范》，2007 年 9 月的《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》，2009 年 8 月的《关于进一步

落实工业用地出让制度的通知》对通过招标、拍卖、挂牌出让国有土地使用权的范围进行了明确的界定。2010 年 3 月，“国十九条”亦再次强调要求各地按照公开、公平、公正的原则和统一、规范的市场建设要求，坚持和完善招拍挂出让制度。2011 年 5 月，国土资源部出台《关于坚持和完善土地招标拍卖挂牌出让制度的意见》以完善招拍挂的土地政策，并加强土地出让政策在房地产市场调控中的积极作用。2012 年 9 月 15 日，国土资源部出台《关于推进土地利用计划差别化管理的意见》，明确建立健全计划指标体系；加强计划总量、结构和布局调控；改进计划编制下达方法；推进计划分类精细化管理；严格计划执行监管。2013 年 2 月 26 日，国务院办公厅出台《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》，强调各地区要根据供需情况科学编制年度住房用地供应计划，保持合理、稳定的住房用地供应规模。原则上 2013 年住房用地供应总量应不低于过去 5 年平均实际供应量。

（3）土地供给成本

为了克服各地盲目扩大城市建设规模，控制建设用地总量增长过快，国务院及相关部门出台一系列规范土地有偿使用费缴纳的政策。2006 年 8 月，国务院出台《关于加强土地调控有关问题的通知》，要求严把土地“闸门”，规范土地出让收支管理，调整建设用地有关税费政策。2006 年 11 月 7 日，财政部、国土资源部、中国人民银行发布《关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》，要求从 2007 年 1 月 1 日起，新批准新增建设用地的土地有偿使用费征收标准在原有基础上提高 1 倍。2009 年 11 月 18 日，财政部、国土资源部、中国人民银行、监察部、审计署联合发布了《关于进一步加强土地出让收支管理的通知》，明确提出规范土地出让收入分期缴纳的行为。2010 年 3 月 8 日，国土资源部出台了 19 条土地调控新政，即《关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》，该通知明确规定开发商竞买保证金不得低于土地出让最低价的 20%、1 个月内必须缴纳出让价款的 50%、囤地开发商将被“冻结”等 19 条内容。

2014 年 5 月 22 日，国土部发布了《节约集约利用土地规定》，限定特大城市开发边界、扩大土地有偿使用范围、减少用地划拨、先出租后出让、禁止变相减免土地出让价款、提高工业用地利用率等。

2015 年 3 月 20 日，国土资源部发布了《国土资源部办公厅关于实施<城镇土地分等定级规程>和<城镇土地估价规程>有关问题的通知》，提出市、县国土资源主管部门应严格按照规程，开展基准地价制订、更新和公布工作。基准地价每 3 年应全面更新一

次；超过 6 年未全面更新的，在土地估价报告中不再使用基准地价系数修正法；不能以网格等形式借助计算机信息系统实时更新基准地价。

2016 年 2 月 2 日，财政部、国土资源部、中国人民银行和银监会发布《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》，要求清理压缩现有土地储备机构，进一步规范土地储备行为，合理确定土地储备总体规模和妥善处置存量土地储备债务。同时明确，土地储备机构新增土地储备项目所需资金，应当严格按照规定纳入政府性基金预算，从国有土地收益基金、土地出让收入和其他财政资金中统筹安排，不足部分在国家核定的债务限额内通过省级政府代发地方政府债券筹集资金解决。自 2016 年 1 月 1 日起，各地不得再向银行业金融机构举借土地储备贷款。

2017 年 4 月 7 日，住房城乡建设部、国土资源部联合下发《关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作的通知》，强化住宅用地供应“五类”调控目标管理，保证住宅用地供应平稳有序，坚决防止出现区域性总价、土地或楼面单价新高等情况，严防高价地扰乱市场预期。2017 年 8 月 28 日，国土资源部、住房和城乡建设部联合发布《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》，确定第一批在北京、上海等 13 个城市开展利用集体建设用地建设租赁住房试点。试点方案提出，村镇集体经济组织可以自行开发运营，也可以通过联营、入股等方式建设运营集体租赁住房。

2018 年 1 月 3 日，国土资源部、财政部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会四部门通知实施联合修订后的《土地储备管理办法》。新修版《土地储备管理办法》强调要贯彻落实党的十九大关于加强自然资源资产管理和防范化解重大风险的要求，进一步规范土地储备管理，增强政府对城乡统一建设用地市场的调控和保障能力，促进土地资源的高效配置和合理利用。2018 年 3 月 26 日，国务院办公厅印发《城乡建设用地增减挂钩节余指标跨省域调剂管理办法》，要求帮扶省份严格控制城镇建设用地扩张；人均城镇建设用地水平较低、规划建设用地规模确有不足的，可以使用跨省域调剂节余指标少量增加规划建设用地规模，并在新一轮土地利用总体规划编制时予以调整。

2、住房供应结构政策

2006 年 5 月，中华人民共和国住房和城乡建设部等中央九部委联合发布了《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》，规定自 2006 年 6 月 1 日起，凡新审批、新开工的商品住房建设，套型建筑面积 90 平方米以下住房（含经济适用住房）面积所占比

重，必须达到开发建设总面积的 70%以上；个人购买套型建筑面积 90 平方米以上的住房按揭贷款首付款比例不得低于 30%。

自 2008 年起，国务院及相关部门颁布相关措施增加保障性住房和普通商品住房有效供给，提升廉租房、经济适用房、限价房和中小套型普通商品房的比例，所涉及的措施包括 2008 年 1 月发布的《关于促进节约集约用地的通知》，2008 年 12 月发布的《关于促进房地产市场健康发展的若干意见》，2010 年 1 月发布的《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》，2012 年 5 月国土资源部、国家发改委联合印发的《限制用地项目目录（2012 年本）》和《禁止用地项目目录（2012 年本）》，及 2015 年 3 月国土资源部、住建部联合下发的《关于优化 2015 年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》。

2013 年 2 月 20 日，国务院颁布的“新国五条”明确规定：完善稳定房价工作责任制；坚决抑制投机投资性购房；增加普通商品住房及用地供应；加快保障性安居工程规划建设；加强市场监管。2013 年 2 月 26 日，国务院办公厅发布了《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》出台，对上述五项政策措施进行了细化。

2015 年 11 月 10 日，中共中央总书记、国家主席、中央军委主席、中央财经领导小组组长习近平主持召开中央财经领导小组第十一次会议，明确提出要化解房地产库存，促进房地产行业的持续健康发展。

2016 年 3 月，财政部、住房城乡建设部发布《关于进一步做好棚户区改造相关工作的通知》：多渠道筹集资金，加大对棚户区改造的支持力度；落实税费优惠政策，切实降低棚户区改造成本；推进棚户区改造货币化安置，切实化解库存商品住房；严格遵循政府采购程序，确保安置住房采购公开公平公正等。

2016 年 5 月，国务院办公厅发布《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》指出以建立购租并举的住房制度为主要方向，健全以市场配置为主、政府提供基本保障的住房租赁体系。支持住房租赁消费，促进住房租赁市场健康发展。目标是到 2020 年，基本形成供应主体多元、经营服务规范、租赁关系稳定的住房租赁市场体系。

2017 年 8 月 28 日，国土资源部和住建部发布《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》，旨在增加租赁住房供应，缓解住房供需矛盾，构建购租并举的住房体系，建立健全房地产平稳健康发展长效机制。方案根据地方自愿，确定第一批在北京、上海、

沈阳等 13 个城市开展利用集体建设用地建设租赁住房试点。

2017 年 12 月 9 日，北京、上海、成都、武汉等地陆续出台新一轮住房租赁方面的扶持政策，多家银行和房企也相继发布租赁住房业务方面的发展规划。

2018 年 3 月，政府工作报告继续坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，继续对房地产市场实行差别化调控。同时，要求加快建立购租并举住房制度，健全以市场配置为主、政府提供基本保障的住房租赁体系，支持住房租赁消费，促进住房租赁市场健康发展。此外，还提出稳妥推进房地产税立法，加强对房地产市场的税收调控。

2018 年 5 月 21 日，住房和城乡建设部发布《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》，提出 3-5 年内热点城市租赁住房、共有产权住房用地占新增住房用地供应 50%以上。

2019 年 9 月 26 日，住建部表示将加快完善住房保障体系和住房市场体系，加快解决城镇中低收入居民，特别是新市民住房问题，促进实现全体人民住有所居。主要有四个方面，一是进一步做好公租房保障工作；二是大力发展和培育住房租赁市场；三是因地制宜发展共有产权住房；四是稳步推进城镇棚户区改造。

上述政策的贯彻实施将对房地产市场的供给结构产生深刻的影响，从而对公司的市场开发能力提出了更高的要求。

3、税收政策

政府税收政策的变动将直接影响房地产开发企业的盈利和现金流，直接影响到市场的供需形势，从而对房地产企业经营产生重大影响。

从供给层面看，历次土地增值税预征税率变化，以及 2009 年开始从严清缴土地增值税等对房地产行业供给都具有较大的影响。与土地增值税有关的政策包括 2006 年 3 月、2006 年 12 月和 2007 年 1 月财政部、国家税务总局相继颁布的有关房地产企业土地增值税预征及清算的具体规定，2009 年 5 月国家税务总局下发的《关于印发〈土地增值税清算管理规程〉的通知》。

从需求层面看，国家对营业税及个人所得税的调整将对购房需求产生实质影响。2011 年 1 月 27 日，财政部与国家税务总局发布《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》，规定个人将购买不足 5 年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买超

过 5 年（含 5 年）的非普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买超过 5 年（含 5 年）的普通住房对外销售的，免征营业税。2013 年 2 月 26 日，国务院办公厅发布《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》，明确表示充分发挥税收政策的调节作用；税务、住房城乡建设部门要密切配合，对出售自有住房按规定应征收的个人所得税，通过税收征管、房屋登记等历史信息能核实房屋原值的，应依法严格按转让所得的 20% 计征；总结个人住房房产税改革试点城市经验，加快扩大试点工作，引导住房合理消费；税务部门要继续推进应用房地产价格评估方法加强存量房交易税收征管工作。2013 年 5 月 24 日，国务院批转发改委《关于 2013 年深化经济体制改革重点工作的意见》，要求扩大个人住房房产税改革试点范围。2015 年 3 月，财政部、国家税务总局发布《财政部国家税务总局关于调整个人住房转让营业税政策的通知》财税[2015]39 号，二手房营业税免征期限由 5 年改为 2 年。2016 年 3 月 24 日，财政部、国家税务总局发布《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》，经国务院批准，自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下简称营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。由于房地产行业对缴纳增值税缺乏实践经验，在进项税额抵扣、增值税缴纳、增值税发票管理等环节还未形成成熟的操作模式，客户对缴税方式的转变也还需要一个熟悉的过程，该项政策的出台可能对需求方和供给方同时产生一定程度的影响。2018 年 4 月 27 日，全国人大常委会公布的 2018 年立法工作计划中的预备审议项目纳入房地产税法，将房地产税法列入立法规划。

4、房地产金融调控政策

国家对信贷政策的调整对房地产企业及最终购房者均有直接的影响。2006 年 5 月，根据《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》及监管机构的要求，商业银行不得对项目资本金比例不足 35%（不含经济适用房）、“四证”不齐等不符合贷款条件的房地产企业发放贷款，不得接受空置 3 年以上的商品房作为贷款抵押物。2007 年 9 月 27 日，中国人民银行、银监会联合下发的《关于加强商业性房地产信贷管理的通知》（银发[2007]359 号）规定，对已利用贷款购买住房、又申请购买第二套（含）以上住房的，贷款首付款比例不得低于 40%。2008 年 7 月 29 日，中国人民银行、中国银行业监督管理委员会下发了《关于金融促进节约集约用地的通知》，要求严格商业性房地产信贷管理。2010 年 2 月 22 日，中国人民银行和银监会联合发布《关于贯彻落实国务院办公厅

关于促进房地产业市场平稳健康发展的通知》，要求对于查实存在囤地、炒地、捂盘惜售等违法违规行为的房地产开发企业，金融机构不得发放新增贷款，已有贷款要迅速采取保全措施；9 月 29 日，又发布了《关于完善差别化住房贷款政策有关问题的通知》，禁止商业银行对新开发项目和有违法违规记录开发商的重建提供贷款。

2013 年 7 月，国务院发布《国务院办公厅关于金融支持经济结构调整和转型升级的指导意见》，提出对房地产行业继续秉持“有保有压”原则，在防控融资风险的前提下，进一步落实差别化信贷政策，加大对居民首套住房的支持力度，同时抑制投资投机需求，促进市场需求结构合理回归。2014 年 9 月，中国人民银行和银监会联合发布《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》，重新强调贷款利率下限为贷款基准利率的 0.7 倍，同时规定对于拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买普通商品住房，银行业金融机构执行首套房贷款政策。2014 年 10 月，住房城乡建设部、财政部、中国人民银行发布《关于发展住房公积金个人住房贷款业务的通知》，为提高住房公积金个人住房贷款发放率，支持缴存职工购买首套和改善型自住住房，提出了合理确定贷款条件、适当提高首套贷款额度、推进异地贷款业务等多项指示。

2015 年 3 月，央行、住建部、银监会联合下发了《中国人民银行、住房城乡建设部、中国银行业监督管理委员会关于个人住房贷款政策有关问题的通知》，对拥有 1 套住房且相应房贷未结清的居民家庭，改善性自住房最低首付款比例调整为不低于 40%；使用住房公积金委托贷款购买首套普通自住房，最低首付款比例为 20%；对拥有 1 套住房并已经结清房贷的，改善性自住房最低首付款比例为 30%。2015 年 8 月 31 日，人民银行、住建部、财政部联合发布《关于调整住房公积金个人住房贷款购房最低首付款比例的通知》，对首付比例进行了又一次调整。除北上广深一线城市外，对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的居民家庭，申请公积金购买二套住房，最低首付款比例由 30% 降低至 20%。2016 年 2 月，央行、住建部等部门进一步放宽了首付比例，规定在不实施“限购”措施的城市，居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，原则上最低首付款比例为 25%，各地可向下浮动 5 个百分点；对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房，最低首付款比例调整为不低于 30%。2016 年 9 月 30 日，北京市住房城乡建设委、规划和国土资源管理委员会、工商局、金融局、人民银行营业管理部、北京银监局联合发布《关于促进本市房地产市场平稳健康发展的若干措施》，指出购买首套普通自住房的首付款比例

不低于 35%，购买首套非普通自住房的首付款比例不低于 40%（自住型商品住房、两限房等政策性住房除外）。对拥有 1 套住房的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房的，无论有无贷款记录，首付款比例均不低于 50%；购买非普通自住房的，首付款比例不低于 70%。随后，杭州、南京、合肥、苏州等主要一、二线城市也相应收紧了信贷政策。

2015 年 9 月，中国人民银行、中国银行业监督管理委员会发布《关于进一步完善差别化住房信贷政策有关问题的通知》，在不实施“限购”措施的城市，对居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，最低首付款比例调整为不低于 25%。

2016 年 2 月，人民银行、银监会联合下发《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》，对于不实施限购措施的城市，首次买房最低首付款比例下调至 25%，对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，最低首付款比例调整为不低于 30%；对于实施限购措施的城市，各机构应按照“分类指导，因地施策”的原则，自主确定辖区内商业性个人住房贷款的最低首付款比例。

2016 年 10 月，多城市发布地方房地产调控政策：北京、上海、广州、深圳、天津、南京、杭州、厦门、苏州、郑州、无锡、合肥、济南、武汉、珠海、东莞、佛山、福州、昆山、南昌等城市先后发布区域房地产调控政策，重启限购限贷政策。

2017 年 1 月 6 日，央行强调要因城施策，继续落实好差别化住房信贷政策，切实防范化解金融风险。1 月 10 日，原银监会提出分类实施房地产金融调控。

2017 年 11 月 6 日，住房和城乡建设部、人民银行、银监会联合部署规范购房融资和加强反洗钱工作，提出严禁房地产开发企业、房地产中介机构违规提供购房首付融资，严禁互联网金融从业机构、小额贷款公司违规提供“首付贷”等购房融资产品或服务，严禁房地产中介机构、互联网金融从业机构、小额贷款公司违规提供房地产场外配资，严禁个人综合消费贷款等资金挪用于购房。要求银行业金融机构加大对首付资金来源和借款人收入证明真实性的审核力度，严格对个人住房贷款和个人综合消费贷款实行分类管理，强化对个人综合消费贷款、经营性贷款、信用卡透支等业务的额度和资金流向管理，严格按照合同约定监控贷款用途，严禁挪用资金购房。

2018 年 4 月 26 日，住建部和证监会发布《关于推进住房租赁资产证券化相关工作的通知》，明确优先支持大中城市、雄安新区等国家政策重点支持区域和利用集体建设

用地建设租赁住房试点城市的住房租赁项目开展资产证券化。

2018 年 6 月 1 日，银保监会发布《关于保险资金参与长租市场有关事项的通知》，明确保险公司可通过直接投资、保险资产管理机构通过发起设立债权投资计划、股权投资计划、资产支持计划、保险私募基金等方式间接参与长租市场，所投长租项目应位于人口净流入的大中型试点城市，满足效益、权属、土地使用性质和审批程序等方面的要求。

2019 年 5 月，银保监会发布《“巩固治乱象成果促进合规建设”工作的通知》（银保监发〔2019〕23 号），严查房地产违规融资。针对 2019 年一季度部分城市房地产市场出现过热苗头，中央政治局在 4 月和 7 月的政治局会议上重申“房住不炒”，并首次提出“不将房地产作为短期刺激经济的手段”。银保监会接连在 2019 年 5 月和 8 月下发相应文件，对房地产融资进行控制。房住不炒和因城施策仍是主基调，各地政府应根据情况稳定当地房地产市场，确保房地产市场平稳健康发展。

2019 年 7 月 31 日，中国人民银行提出要转变传统信贷路径依赖，合理控制房地产贷款投放，加强对经济社会发展重点领域和薄弱环节信贷支持。要保持房地产金融政策连续性稳定性；保持个人住房贷款合理适度增长，严禁消费贷款违规用于购房，加强对银行理财、委托贷款等渠道流入房地产的资金管理；加强对存在高杠杆经营的大型房企的融资行为的监管和风险提示，合理管控企业有息负债规模和资产负债率。

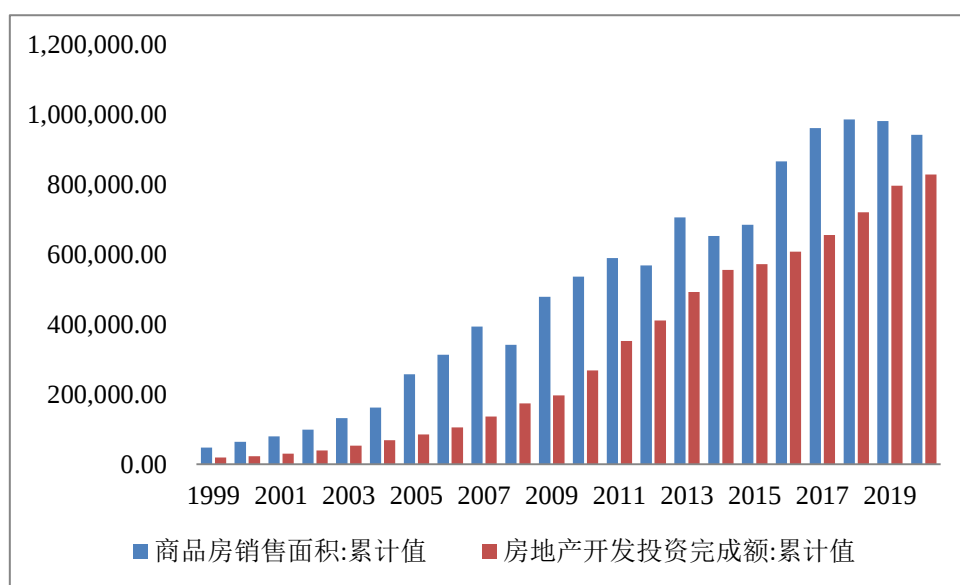
同时，国家也在不断调整存贷款基准利率。自 2006 年 4 月 28 日至 2007 年 12 月 21 日，中国人民银行 8 次上调金融机构人民币贷款基准利率。2008 年，国内外经济环境发生巨大变化，中国人民银行 5 次下调金融机构人民币贷款基准利率，一年期贷款基准利率由 7.47% 下调到 5.31%。2010 年 10 月 20 日至 2011 年 7 月 7 日，中国人民银行连续 5 次上调金融机构人民币贷款基准利率，一年期贷款基准利率由 5.31% 上调到 6.56%。2012 年以来，中国人民银行已连续八次下调金融机构人民币贷款基准利率，一年期贷款基准利率由 6.56% 下调到 4.35%。利率调整作为央行重要的货币调控手段，长期来看，后续如果提高贷款利率，将加大公司融资成本和融资风险，对公司项目开发的进度、资金安排、成本和销售等会产生一定的影响。

（三）行业运行现状和发展趋势

1、行业运行整体情况

自住房福利货币化改革以来，经历近 20 年的发展，房地产行业已经成为国民经济的重要支柱产业之一。根据国家统计局数据，2018 年商品房销售增速放缓，全国商品房销售面积 17.17 亿平米，同比上升约 1.3%，商品房销售额为 15.00 万亿元，同比提升约 12.2%；2019 年，全国商品房销售面积为 17.2 亿平方米，同比下降 0.1%，商品房销售金额为 16.0 万亿元，同比增长 6.5%；2020 年，全国商品房销售面积为 17.6 亿平方米，同比增长 2.3%，商品房销售金额为 17.4 万亿元，同比增长 8.8%。

1999 年以来全国房地产投资额和销售额



数据来源：国家统计局，WIND

2、信贷政策现状

2018 年，房地产企业融资渠道仍然紧缩。2018 年房地产开发企业到位资金 165,963 亿元，同比增长 6.40%，增速较上年下降 2 个百分点。其中，国内贷款 24,005 亿元，同比下降 4.90%；利用外资 108 亿元，同比下降 35.80%；自筹资金 55,831 亿元，同比增长 9.70%；其他资金 86,020 亿元，同比增长 7.84%。在其他资金中，定金及预收款 55,419 亿元，同比增长 13.80%；个人按揭贷款 23,706 亿元，同比下降 0.80%。

2019 年，房地产企业融资渠道有所缓解。2019 年房地产开发企业到位资金 178,609 亿元，同比增长 7.62%，增速较上年增长 1.2 个百分点。其中，国内贷款 25,229 亿元，同比增长 5.10%；利用外资 176 亿元，同比增长 62.71%；自筹资金 58,158 亿元，同比增长 4.17%；其他资金 95,046 亿元，同比增长 10.49%。在其他资金中，定金及预收款

61,359 亿元，同比增长 10.72%；个人按揭贷款 27,281 亿元，同比增长 15.08%。

2020 年，受疫情影响，房地产企业融资渠道再度紧缩。2020 年，房地产开发企业到位资金 193115 亿元，比上年增长 8.1%，增速比 1-11 月份提高 1.5 个百分点，比上年提高 0.5 个百分点。其中，国内贷款 26676 亿元，增长 5.7%；利用外资 192 亿元，增长 9.3%；自筹资金 63377 亿元，增长 9.0%；定金及预收款 66547 亿元，增长 8.5%；个人按揭贷款 29976 亿元，增长 9.9%。

总体看，对房地产业偏紧的信贷支持，使房地产业的资金较为紧张，房地产开发商对销售回款的依赖性有所提升。

3、房地产价格现状

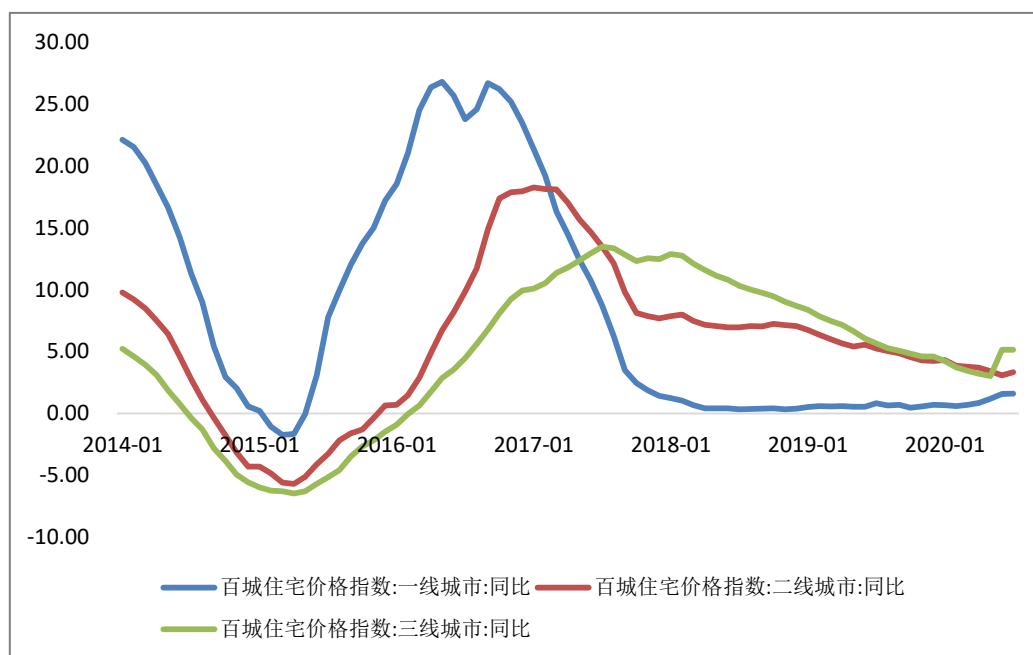
从商品房销售价格看，2018 年，一线城市和二线城市百城住宅价格指数增速继续放缓，其中一线城市同比增速从年初的 1.25%下降至年末的 0.40%，二线城市同比增速从年初的 7.86%下降至年末的 7.08%，三线城市同比增速从年初的 12.88%下降至年末的 8.71%，一、二、三线城市房地产市场明显降温。

2019 年，一线城市百城住宅价格指数增速小幅增长，二、三线城市价格指数增速降幅较明显，其中一线城市同比增速从年初的 0.52%增长至年末的 0.71%，二线城市同比增速从年初的 6.75%下降至年末的 4.24%，三线城市同比增速从年初的 8.39%下降至年末的 4.60%。

2020 年，百城新建住宅价格累计上涨 3.46%，涨幅较 2019 年扩大 0.12 个百分点，但综合来看，仍处近几年同期低位。2020 年以来百城二手住宅价格环比连续上涨，且涨幅均在 0.5%以内，全年累计上涨 2.98%，整体价格保持稳定。随着疫情影响的逐步消退，百城新建住宅价格累计涨幅已超去年，房价下跌城市数量占比仅两成左右，整体价格稳中有升。分梯队来看，一线城市累计涨幅较去年有所扩大；二线城市涨幅有所收窄，7 月以来部分热点城市受政策收紧影响，房价归于平稳；三四线代表城市新房价格累计涨幅收窄幅度最为明显，整体保持在低位。分城市群来看，长三角新建住宅价格累计涨幅位列主要城市群首位，内部多个城市累计涨幅居百城前列；珠三角楼市活跃度提升，核心城市政策收紧，需求外溢下周边城市市场升温；京津冀和山东半岛楼市持续恢复，但相对缓慢。

全国百城住宅销售价格指数同比变化情况

单位：%



数据来源：WIND

总体看，2018 年以来一、二线城市房地产价格增速大幅下降，三线城市价格增速放缓。

4、土地市场情况

2018 年，全国 300 个城市成交面积 105,492 万平方米，同比增加 14%；土地出让金总额为 41,773 亿元，同比增加 2%。其中，住宅用地成交面积 38,931 万平方米，同比增加 10%；商办类用地成交土地面积 10,234 万平方米，同比增加 2%。分城市来看，2018 年，一线城市供应面积缩水，成交面积及出让金下滑；二线城市中共 19 个城市收金同比走高，中西部城市为主力。

2019 年，全国 300 个城市成交面积 106,568 平方米，同比增加 1%；土地出让金总额为 50,294 亿元，同比降低 20%。其中，住宅用地成交面积 42,557 万平方米，同比增加 9%；商办类用地成交土地面积 10,699 万平方米，同比增加 5%。分城市来看，2019 年，一线城市土地供求同比走高，出让金总额增加，均价出现下滑。二线城市土拍政策不断完善，土地供应与成交面积较去年上行，收金及均价同比走高，溢价率变化较小，土地市场总体保持稳定。三四线城市，供地面积同比缩水，承接热点城市需求外溢成交

方面量跌价涨，溢价率下滑两个百分点。

2020 年，全国 300 个城市土地供应同比上涨 5%，成交量同比上涨 7%，楼面均价和出让金总额同比上行，平均溢价率基本持平。住宅用地成交楼面价增近一成，平均溢价率微涨。全国 300 个城市土地出让金总额为 59,827 亿元，同比增长 16%。一线城市土地供需两旺，土地出让金总额同比上涨逾四成。

总体看，随着热点城市增加土地供给，土地供应量和成交量均有所回升；房企对重点城市优质地块的争夺仍然激烈，使得楼面均价涨幅仍然较大。

5、房地产行业发展趋势

受益于人口红利和经济增长推动的需求上升和住房货币化改革等政策红利带来的需求释放，中国房地产市场在过去十几年间经历了高速增长“黄金时代”；然而近年来，尽管中国经济仍将保持中高速增长、城镇化仍将继续推进，但人口红利的衰减和中国进入新常态带来的宏观经济增速下滑仍将使得地产行业面临调整局面。

（1）经济新常态下，房地产行业进入“白银时代”，行业整体增速将放缓

展望未来，我国房地产业正在进入过渡期。过渡期的两大市场特征分别是投资增速放缓和价稳量增。2018 年增速为 9.5%，较 2017 年提高 2.5 个百分点；2019 年增速为 9.9%，较 2018 年提高 0.4 个百分点；2020 年增速为 7%，比上年回落 2.9 个百分点。

未来，中国宏观经济将进入新常态，表现在经济增长速度下降，同时从粗放型增长转向质量效益型增长。但城镇化水平的提高、人均收入增长和居住条件改善的需求仍将为行业的健康发展提供支撑。在这样的经济发展新格局下，预计房地产市场虽然将告别高速增长的“黄金时代”，但仍有望获得长期稳定的发展。

（2）城镇化成为房地产行业未来发展的驱动力

城镇化进程是推动房地产发展的重要动力。随着城市人口的增长，城市住宅需求的不断增加是推动城市住宅发展的基本动力。根据 2020 年国民经济和社会发展统计公报，2020 年末，我国常住人口城镇化率超过 60%。

（3）宏观政策将继续促进住房供应结构调整和市场平稳发展

自 1998 年，国务院便提出对于地产行业住房供应结构的设计思路，即商品房面向高收入社会人群开发，另一方面，要建立大量的保障房，确保低收入人群的住有所居。

2008 年政府工作报告又明确提出抓紧建立住房保障体系。政府在十二五规划中也提出了对于保障房建设的规划，即在 5 年内完成 3,600 万套保障房的建设，计划占到商品房的 10-15%；其资金来源，一是政府信用担保，二是依靠发债，三是强制企业配套建设保障房，给予一定的优惠条件。近年来，政府又接连推出一系列稳定房地产市场的举措，如最近在 2020 年 7 月 24 日国务院副总理韩正召开的房地产工作座谈会，以及 7 月 30 日的中央政治局会议上，“房住不炒”多次被重申，行业以稳为主的趋势不会改变，且政府的工作重心更偏向保障刚需、保障房建设和老旧小区改造方面。宏观政策将成为中国房地产行业未来平稳发展的重要因素。

（四）行业竞争格局

1、房地产行业竞争情况

目前，我国房地产行业的竞争情况主要表现在以下几个方面：

（1）告别黄金增长期，市场化竞争促使行业出现全方位变革和资源整合

尽管与主要发达国家相比，中国房地产市场起步较晚，但经济增长和城镇化进程的继续将为房地产市场长期健康发展提供坚实的基础。然而自住房分配货币化改革以来，历经约 20 年的高速发展，市场供求和竞争状况正在发生全面而深刻的变化，行业变革已经开始并将持续。

从供求关系看，随着人均住宅面积的上升以及城镇人口增速的放缓，总体需求将告别过去 20 年的高速增长，进入一个平稳发展时期，区域之间的分化将更为明显；从市场环境上看，历经多轮宏观调控周期后，地产行业政策和监管体系逐渐成熟，而市场竞争下的优胜劣汰将使得实力弱、规范性低的小型开发商逐步退出市场，促进行业秩序的进一步建立和规范；从产品结构上看，伴随着我国各年龄段人口结构的变动，尤其是婴儿潮效应的弱化导致的刚性需求增速下降，改善性人群比例增长及经济增长带来其购买力的增加，购房群体将更关注居住品质，产品质量和施工效率将获得提高，改善性产品或将成为房地产企业在未来市场中决胜的关键；而从商业模式上看，随着供求关系的调整、行业整体增速的下降，区域分化、公司分化的局面日益显著，具备强大的资源实力、资金实力和执行力的企业逐步在竞争中胜出，行业资源将进一步得到整合。目前正在涌现出更多的大型综合开发商及各具特点的可持续盈利模式，并且分工将更加精细化和专业化，实力较强的大型开发商将持续提升市场份额，具备转型和创新能力的开发商也将

在市场中占据有利位置。

（2）宏观调控与市场激烈竞争的压力下，企业需要更注重运营效率的提升

近年来房地产市场的高速发展带来了房价的攀升及土地价格的高涨，地价占售价的比例也在不断上升；为促进房地产市场长期健康发展，自 2006 年年底以来，政府将土地和资金面作为地产行业调控政策的重点之一。2012 年颁布的《土地闲置处置办法》加大了对开发商土地闲置的管理和处罚力度，使得囤地的难度加大；银行等传统融资渠道对地产商借贷的管理严格，信托等影子银行产品则要求较高的融资成本。严格的土地监管政策和资金成本的压力使开发商纷纷由低价拿地等待增值的商业模式转向快周转模式，执行力和运营效率成为开发商获取竞争优势的关键因素之一。

（3）行业集中度日益提高

我国房地产行业集中度较低，根据国家统计局的数据，截至 2019 年末，房地产开发企业达到 99,494 家，市场仍处于高度分散的格局。但是，近几年来房地产行业走向成熟的趋势和调控的深入使行业集中度呈现提升的态势。根据中指研究院发布的《2020 中国房地产百强企业研究报告》，前 100 强企业实现销售额占全国市场份额的 61.5%，较上年提高 5.2 个百分点。

预计未来房地产行业集中度进一步提高仍将是顺势所趋。在国内市场竞争日趋激烈的情况下，大型房地产公司在拿地、融资能力和消费者认可方面具备明显优势，而小型房企因持续拿地能力弱、资金面紧张、运作效率低等多种原因，在市场竞争中将逐步被淘汰，大型房企市场份额有望继续提升。

2、市场集中度情况

随着近年来调控政策的逐渐加码，房地产行业也在不断成熟。房地产行业整体呈现业绩持续增长、企业分化加剧、行业集中度不断提高的发展态势。

2018 年，房地产市场集中度继续提高，前 10 名和前 20 名房地产企业销售额占比分别为 26.90%和 38.32%，分别较上年提高 2.80 和 5.00 个百分点；前 10 名和前 20 名房地产企业销售面积分别为 19.08%和 25.74%，分别较上年提高 3.70 和 5.71 个百分点。2019 年，房地产市场集中度稍有降低，前 10 名和前 20 名房地产企业销售额占比分别为 26.28%和 37.14%，分别较 2018 年降低 0.62 和 1.18 个百分点；前 10 名和前 20 名房地产企业销售面积分别为 19.95%和 27.07%，分别较 2018 年提高 0.87 和 1.33 个百分点。

2020 年，疫情催化了房企间分化，房企集中度加速提升，头部房企优势持续强化。根据中指研究院监测，2020 年共计 166 家房企跻身百亿军团，销售额平均增速为 14.4%；百亿企业的权益销售额共计 10.7 万亿元，市场份额约 61.8%。另外，2020 年百亿企业销售额平均增速为 14.4%，远低于 2016 年的 49.3%，行业进入降速求稳通道特征明显。

（五）发行人在行业中的竞争情况

1、公司的行业地位

2018 年，公司通过收购完成集团内业务整合后的中星集团，获取了地产集团绝大多数市场化房地产开发项目，成为地产集团市场化房地产开发业务唯一上市平台，整体实力大幅提升。

公司所获奖项众多，先后获得上海市房地产开发十大著名企业、中国房地产行业十大影响力品牌、中国房地产上市公司 20 强等重要荣誉，具有很高的潜在品牌价值以及优秀的市场形象。

2、公司的竞争优势

（1）丰富的项目储备

2018 年 4 月完成中星集团 100%股权注入后，公司获取了总面积约 200 万平方米的优质房地产开发项目，极大补充了公司的项目储备，特别是上海区域的优质资源，实现了业务规模的扩张，加强公司在上海市场的进一步深耕，有效提高市场竞争力。在进行开放性和市场化的优化整合中，公司通过对标标杆企业，提升核心竞争力，逐步实现资源、资产、资本的良性循环，全力培育和打造市场化房地产开发的核心能力。

（2）强大的股东背景

公司控股股东地产集团是上海国资体系中最大的地产开发企业，定位为上海市功能性企业与上海市重要的城市更新平台，拥有众多位于上海核心区域的土地资源和项目储备，在上海具有独一无二的地位，对公司未来发展将起到重要作用。

2018 年，公司以重大资产重组为契机，引入了华润置地的管理团队和管理体系，通过优化整合完善了组织管理架构，引入激励机制；着力通过深化产品研发、丰富配套服务培养核心能力，制定了新的发展规划和品牌体系，为公司充分发挥资源优势、提升经营效率、实现持续快速发展奠定了基础。

（3）稳定的经营收益

公司以商品住宅开发和经营性不动产双轮驱动强化抗风险能力，保持经营性不动产的合理配比，拥有一些高品质经营性物业，如中华企业大厦、淮海公寓，并通过重大资产重组注入了中星城、凉城购物中心、新城大厦、星云大厦等优质项目，为公司带来稳定的现金流和较好的经营收益。

（4）良好的品牌形象

公司以产品质量和服务获得消费者对中华企业品牌的认同，作为上海市著名商标，公司曾经创造了许多上海房地产行业的第一。产品方面，如中华园系列、春城系列、古北系列等住宅项目均获得客户好评。服务方面，公司以上海市知名物业服务品牌“古北物业”作为重要载体，全面深化社区配套服务体系，建立四点半学堂、社区食堂、社区食当家及社区助老四大社区配套功能。

九、发展战略目标

作为上海地产集团旗下最重要的竞争性企业，公司致力于成为上海有重要影响力的城市更新综合开发运营企业，聚焦住宅和商办开发及资产运营，兼顾物业服务。通过党建引领，凝心聚力，始终保持奋发有为的精神状态，坚定不移地坚持市场化改革方向，进一步完善法人治理结构；坚持“弱矩阵式”管控模式，做强做实总部，做精做优项目；通过深耕上海，积极参与上海地产集团“城市更新平台”建设，以服务集团“区域整体开发”为导向，加强市场化土地资源拓展，增强发展后劲；聚焦项目库、资金库和人才库的建设发展，通过深化改革，切实破解瓶颈，狠抓落实，持续保持高质量发展态势；努力完善法人治理结构和组织机构，提高资本运作能级，稳定业绩，提升企业品牌形象，实现对股东持续回报。

2021 年是“十四五”规划的开局之年，公司将在宏观经济持续调控的大背景下顺势而为，紧紧把握区域发展的战略机遇期，积极融入地产集团城市更新等重大发展战略，努力实现“上海有重要影响力的城市更新综合开发运营企业”的战略定位。

1.积极融入地产集团城市更新战略

2021 年，公司将以积极主动的姿态融入地产集团城市更新中心平台发展及区域整

体开发的战略布局，积极对接地产集团城市更新相关重大重点任务，主动对接、承接项目资源，充分发挥中华企业的优势和作用，进行房地产项目开发及后续资产经营等综合业务，公司将以宝山顾村等项目开发为契机，积极投身上海地产集团城市更新发展战略，为公司后续能够承接更多类似项目打下坚实基础。

2. 努力提升上市公司资本市场形象

2021 年，公司将主动对接资本市场，多渠道提升公司资本形象。进一步打造核心竞争力，扩大业务规模提升经营业绩，调整优化资产结构，合理化可售物业与持有型物业比例，加大物业管理等“轻资产高毛利”业务板块的贡献，保持企业健康度；进一步深化市场化改革，完善法人治理结构、优化激励奖惩机制，提升决策及管理效率，提高个体能效水平，全力提升上市公司资本市场形象，为股东创造价值。

3. 积极开拓土地资源获取途径

2021 年，公司将在积极服务上海地产集团城市更新战略的同时，紧跟上海土地市场政策调整的步伐，努力获取市场化项目资源，着力构建并夯实资源获取方面的核心竞争力，实现多层次、多渠道、多方式的获取土地手段和方法，努力通过“招、拍、挂”市场化竞争方式获取项目资源，与此同时，探索实践一二级联动模式尝试获取土地资源，亦可主动搜寻项目转让、股权转让、增资扩股等收并购机会，并加强与标杆房企的合作，优势互补，共同获取土地资源，进一步增加土地项目储备。

4. 积极推进项目开发管控

2021 年，公司将细化“5869”快开发模式内涵作为全面提升公司核心竞争力的重要举措之一，公司明确新开工项目拿地 5 个月内必须开工，拿地前完成前期设计方案、投前目标成本等前置工作。同时，完善公司开发项目标准工期的研究和制定。加强项目管控，确保尚汇豪庭三期项目按期竣工交付，新江湾、顾村项目及 E23-3 项目 2021 年四季度按期开盘销售；加大资金回笼力度，实现新开盘项目开盘当日去化推盘量 60% 以上，为项目精细化、快速化运营打下基础。

5. 积极提升资产经营效益

2021 年，公司资产经营板块将通过市场化、专业化对标，提高资产经营能力和效益水平，逐步打造公司资产经营的核心竞争力，充分发挥经营性资产长期、稳定收益及抵御抗风险作用，真正使经营性资产成为公司未来业务发展的重要组成。2021 年，亦

是公司上海黄浦江滨江优质物业入市经营的第一年，公司将倾力做好招租工作，引进优质客户，确保招租效率。同时做好淮海公寓等高端物业项目的自主运营，以“业主代表+物业管理+增值服务”为运营模式，致力于提高资产收益水平。

6.积极提升物业管理板块品牌力

2021 年，公司将遵循地产集团战略，未来提升物业板块管理能级。在业务模式方面，加强物业管理人、财、物资源整合，提升物业服务品牌力；在发展路径方面，公司将通过不断提升物业管理市场化、专业化水平，通过构筑“中华家园”综合服务运营平台信息化支撑，充分利用客户资源、大数据资源，实现社区资源分享，提升服务附加值，降低管理成本，提升经营效益，在业内铸就物业品牌声誉。

7.始终坚持党建引领保障改革发展

2021 年，公司将始终加强党的领导，全面从严管党治企，继续夯实党建工作，加强企业文化建设。着力建设一个强有力的企业领导班子，深化实践一个高标准的五星党建品牌，努力形成一个创新型的党群联动网络，努力打造一支高素质的党员干部队伍，迎接建党 100 周年。强化党风廉政建设，助推改革发展，深化细化“四责协同”，切实履行“一岗双责”，全力构建知责明责、履责尽责的责任体系，构建纪检、审计和监事会齐抓共管的大监督工作格局，健全工作流程，完善内控制度，调整防控措施，健全完善廉政建设长效机制，为企业经济建设保驾护航。

十、法人治理结构及相关机构报告期内的运行情况

发行人已根据《公司法》等法律法规的相关要求，设立了包括股东大会、董事会、监事会和经营管理机构在内的健全有效的法人治理结构。

（一）股东大会

股东大会是公司的权力机构，行使下列职权：

- 1、决定公司经营方针和投资计划；
- 2、选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- 3、审议批准董事会的报告；

- 4、审议批准监事会的报告；
- 5、审议批准公司的年度财务预算方案、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、对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- 8、对发行公司债券作出决议；
- 9、对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- 10、修改《公司章程》；
- 11、对公司聘用、解聘会计师事务所作出决议；
- 12、审议批准《公司章程》第四十一条规定的担保事项；
- 13、审议法律、行政法规、部门规章或《公司章程》规定应当由股东大会决定的交易（公司获赠现金资产除外）；
- 14、审议批准变更募集资金用途事项；
- 15、审议股权激励计划；
- 16、审议法律、行政法规、部门规章或《公司章程》规定应当由股东大会决定的其他事项。

上述股东大会的权力不得通过授权的形式由董事会或其他机构和个人代为行使。

（二）董事会

公司设董事会，对股东大会负责。董事会由七名董事组成，设董事长一人，副董事长二人。董事由股东大会选举或更换，并可在任期届满前由股东大会解除其职务。董事任期三年，任期届满可连选连任。董事会行使下列职权：

- 1、召集股东大会，并向股东大会报告工作；
- 2、执行股东大会的决议；
- 3、决定公司的经营计划和投资方案；
- 4、制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- 5、制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

6、制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券及上市方案；

7、拟订公司重大收购、收购公司股票或者合并、分立、解散及变更公司形式的方案；

8、《公司章程》第四十、四十一条规定的须由股东大会审议表决范围之外的对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保、委托理财、关联交易等事项，由董事会依法决定。公司董事会在行使该项职权时，须事先征询公司监事会意见。重大项目组织专家、专业人员进行评审，并报股东大会审议批准；

9、决定公司内部管理机构的设置；

10、聘任或者解聘公司经理、董事会秘书；根据经理的提名，聘任或者解聘公司副经理、财务总监、总工程师、总经济师等高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项；

11、制订公司的基本管理制度；

12、制订《公司章程》的修改方案；

13、管理公司信息披露事项；

14、向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所；

15、听取公司经理的工作汇报并检查经理的工作；

16、法律、行政法规、部门规章或《公司章程》规定，以及股东大会授予的其他职权。

公司董事会设立审计委员会，并根据需要设立战略、提名、薪酬与考核等专门委员会。专门委员会对董事会负责，依照《公司章程》和董事会授权履行职责，提案应当提交董事会审议决定。专门委员会成员全部由董事组成，其中审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会中独立董事占多数并担任召集人，审计委员会的召集人为会计专业人士。

（三）监事会

公司设监事会，监事会由三名监事组成，监事会设主席一人，可以设副主席。监事会主席和副主席由全体监事过半数选举产生。监事会主席召集和主持监事会会议；监事会主席不能履行职务或不履行职务的，由其余监事共同推举一名监事召集和主持监事会

会议。

监事会应当包括股东代表和适当比例的公司职工代表,其中职工代表的比例不低于 1/3。监事会中的职工代表由公司职工通过职工代表大会、职工大会或者其他形式民主选举产生。监事的每届任期为三年。监事任期届满,连选可以连任。监事会行使下列职权:

- 1、应当对董事会编制的公司定期报告进行审核并提出书面审核意见;
- 2、检查公司的财务;
- 3、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》或者股东大会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议;
- 4、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;
- 5、提议召开临时股东大会,在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东大会职责时召集和主持股东大会;
- 6、向股东大会提出提案;
- 7、依照《公司法》第一百五十九条的规定,对董事、高级管理人员提起诉讼;
- 8、发现公司经营情况异常,可以进行调查;必要时,可以聘请会计师事务所、律师事务所等专业机构协助其工作,费用由公司承担;
- 9、《公司章程》规定或股东大会授予的其它职权。

（四）经营管理机构

公司设经理一名,设副经理 3-5 名,由董事会聘任或解聘。公司经理、副经理、财务总监、董事会秘书、总工程师、总经济师等为公司高级管理人员。经理每届任期三年,经理连聘可以连任。经理对董事会负责,行使下列职权:

- 1、主持公司的生产经营管理工作,组织实施董事会决议,并向董事会报告工作;
- 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、拟定公司的基本管理制度;

5、制定公司的具体规章；

6、提请董事会聘任或者解聘公司副经理、财务总监、总工程师、总经济师等高级管理人员；

7、决定聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的负责管理人员；

8、拟定公司职工的工资、福利、奖惩方案；

9、决定公司职工的聘用和拟订解聘；

10、《公司章程》或董事会授予的其他职权。

（五）相关机构运行情况

报告期内，公司股东大会、董事会、监事会及经营管理机构之间权责明确，均能按照《公司法》、《证券法》和中国证监会、上交所有关法律、法规及部门规章及《公司章程》和相关治理规范性文件规范运行，相互协调和相互制衡、权责明确，保证信息披露透明度，有效确保了公司治理健全、运行规范、决策科学和运营高效。

十一、公司报告期内违规受罚情况

报告期内，发行人违法违规及行政处罚情况如下：

（一）诉讼、仲裁

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人及其合并报表范围内子公司尚未了结且金额在 1,000 万元以上的重大诉讼、仲裁案件共计 7 项，该等诉讼、仲裁案件的具体情况如下：

1、申江怡德与盛尚中心租赁合同纠纷——（2018）沪 0115 民初 73774 号

根据发行人提供的申江怡德向上海市浦东新区人民法院递交的起诉状等材料，2015 年 1 月 1 日，申江怡德与上海盛尚投资中心（有限合伙）（以下简称“盛尚中心”）就位于上海市浦东新区浦明路 1888 号南码头 22 号云廊房屋签订了《租赁合同》，2016 年 3 月 31 日，申江怡德与盛尚中心签订了《补充协议》，交付位于南码头云廊 14 轴至 24 轴的后期租赁区域，《租赁合同》及《补充协议》就租赁房屋地址、面积、用途、期限、租金支付、物业管理等内容作出了约定。2017 年，因相关政府工程需要，租赁房屋被纳入滨江岸线整体贯通的市政重大工程整改、施工范围以及黄浦江防汛重大工程需要予

以拆除的房屋范围，申江怡德与盛尚中心的租赁合同需解除，双方对赔偿金额未达成一致。

2018 年 8 月 2 日，申江怡德向上海市浦东新区法院提起诉讼，请求确认《租赁合同》及《补充协议》于 2017 年 8 月 4 日终止，要求盛尚中心支付未付的租金、物业管理费、电费、评估费等费用合计 1,175,169.65 元，并要求盛尚中心承担诉讼费用。盛尚中心向法院提起反诉，请求确认《租赁合同》及《补充协议》无效，并要求申江怡德返还租赁房屋租金 1,261,075.00 元、物业管理费 282,349.85 元，租赁合同保证金、物业合同保证金共计 278,768.75 元及各项损失 30,600,272.00 元，合计 32,422,465.60 元，并要求申江怡德承担受理费。

截至 2020 年 12 月 31 日，本案件尚在一审审理过程中。

2、扬州置业与扬州五建、江苏江建建筑工程施工合同纠纷——2018 杨仲字第(430)号、2019 杨仲字第(038)号

根据发行人提供的仲裁申请书等资料，2015 年 12 月 15 日，扬州置业与扬州市第五建筑安装工程有限公司（以下简称“扬州五建”）就扬州 877 号地块一期、二期项目 B 标段签署了《建设工程施工合同》，扬州置业与江苏省江建集团有限公司（以下简称“江苏江建”）就扬州 877 号地块一期、二期项目 A 标段签署了《建设工程施工合同》，对工程概况、工程承包范围、合同工期等作出约定。2018 年 11 月 21 日，因合同无法继续履行，扬州置业向扬州五建、江苏江建发出了书面的合同解除通知。

扬州置业、扬州五建、江苏江建就上述协议的解除发生了争议。2018 年 12 月，扬州置业以扬州五建为被申请人向扬州市仲裁委员会提起仲裁，仲裁请求为：1、确认扬州置业与扬州五建签署的《建设工程施工合同》已解除；2、扬州五建向扬州置业移交场地；3、本案仲裁费由扬州五建承担。2019 年 2 月，扬州五建以扬州置业为被申请人提出仲裁反请求，仲裁请求为：1、扬州置业向扬州五建支付各项损失赔偿金共计人民币 35,003,472.59 元；2、扬州置业承担本案的仲裁费用。

江苏江建以扬州置业为被申请人向扬州市仲裁委员会提起仲裁，仲裁请求为：1、扬州置业向江苏江建支付各项损失赔偿金共计人民币 27,246,117.34 元；2、扬州置业承担本案仲裁费用等费用。2019 年 3 月，扬州置业以江苏江建为被申请人提出仲裁反请求，仲裁请求为：1、确认扬州置业与江苏江建签署的《建设工程施工合同》已解除；2、

江苏江建向扬州置业移交场地；3、本案仲裁费由江苏江建承担。

截至 2020 年 12 月 31 日，本案件尚在仲裁过程中。

3、童锦泉与上海凯峰房地产开发有限公司、地产集团、上海房地（集团）有限公司、大华（集团）有限公司股权转让纠纷——（2020）沪 01 民初 304 号

根据发行人提供的民事起诉状等材料，2009 年 10 月 12 日，童锦泉与地产集团、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》，约定转让上海凯峰房地产开发有限公司（以下简称“凯峰房产”）100%股权，股权转让总金额为 28 亿元；2009 年 12 月、2010 年 1 月，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，童锦泉与地产集团、上海房地集团、大华集团、凯峰房产签署相关备忘录及补充说明，对股权转让遗留事项进行约定。童锦泉将 1 亿元保证金留存凯峰房产处作为对或有税负的担保，凯峰房产按年度以同期（短期）贷款利率对以上金额计息、付息。

童锦泉与地产集团、上海房地集团、大华集团、凯峰房产就股权转让价款和保证金的支付发生了争议。2020 年 11 月 13 日，童锦泉以地产集团、上海房地集团、大华集团、凯峰房产为被告，向上海市第一中级人民法院提起诉讼，诉讼请求为：1、被告返还原告留存的保证金本金人民币 100,000,000 元以及应付未付利息人民币 15,804,028.12 元（留存期间按同期中国人民银行贷款基准利率计息，计息日自 2013 年 12 月 10 起暂计至 2020 年 11 月 13 日）；2、被告依约支付原告人民币 27,755,921.74 元；3、被告依约按每延误一日按应付未付金额 127,755,921.74 元的日万分之五向原告支付违约金 89,045,877.45 元，（自 2016 年 1 月 1 日起暂计至 2020 年 11 月 13 日）；4、由被告承担本案诉讼费用。⁹

截至 2020 年 12 月 31 日，本案件尚在一审过程中。

4、上海市建工机械工程有限公司与苏州中华园房地产开发有限公司总包合同纠纷

根据发行人提供的民事起诉状等资料，2013 年 8 月 28 日，上海市建工机械工程有

⁹ 根据童锦泉提交的《变更诉讼请求申请书》，2021 年 2 月 28 日，童锦泉变更诉讼请求为：1、被告返还原告留存的保证金人民币 100,000,000 元；2、被告共同向原告支付剩余股权转让款 27,755,921.74 元；3、被告共同向原告支付逾期违约金（以 127,755,921.74 元为本金，以日万分之五为计算标准，自 2012 年 6 月 28 日计算至实际付款之日，暂计至 2020 年 11 月 13 日，并扣减已收取的保证金利息，为 160,280,438.57 元）；4、本案诉讼非由被告承担。

限公司（以下简称“上海建工”）与苏州中华园房地产开发有限公司（以下简称“苏州中华园”）签订《“苏地 2010-B-33 号”地块项目总承包工程建设合同》，约定苏州中华园将“苏地 2010-B-33 号”地块项目交上海建工施工，并对价款结算原则、工程款支付等内容进行了约定。

上海建工与苏州中华园就工程款的支付发生了争议，2020 年 9 月 18 日，上海市建工机械工程有限公司以苏州中华园房地产开发有限公司为被告向苏州市姑苏区人民法院提起诉讼，诉讼请求为：1、苏州中华园支付上海建工工程款 38,055,728.38 元；2、苏州中华园支付上海建工逾期付款利息，其中截至 2020 年 9 月 10 日的利息为 2,951,094 元；自 2020 年 9 月 11 日起至实际履行之日止，以欠付工程款为本金，按全国银行间同业拆借中心公布的同期贷款市场报价利率计算；3、确认上海建工就讼争工程折价或者拍卖的价款享有工程价款优先受偿权；4、本案诉讼费用由苏州中华园承担。

截止 2020 年 12 月 31 日，本案件尚在审理过程中。

5、卜家跃、吴钧浩与杭州中华企业房地产发展有限公司建设工程分包合同纠纷——（2020）浙 0104 民初 7428 号、（2020）浙 0104 民初 7429 号

根据发行人提供的民事起诉状等资料，2011 年 12 月 7 日，浙江中业建设集团有限公司通过中标方式与杭州中华企业房地产发展有限公司（以下简称“杭州中企”）签订杭政储出【2009】101 号地块商品房住宅项目一、二标段的《建设工程施工合同》。2011 年 12 月 10 日，双方签订一、二标段的《建设工程施工合同补充协议》。

2011 年 11 月 15 日，浙江中业建设集团有限公司与吴钧浩签订《项目内部承包合同》，将上述建设工程施工合同及补充协议范围内一标段工程以包工、包料、包安全、包质量、包文明施工、包违约责任、包项目盈亏的总承包方式转包给吴钧浩；2011 年 11 月 16 日，浙江中业建设集团有限公司与卜家跃签订《项目内部承包合同》，将上述合同及补充协议范围内二标段工程以包工、包料、包安全、包质量、包文明施工、包违约责任、包项目盈亏的总承包方式转包给卜家跃。

2013 年底，浙江中业建设集团有限公司因发生债务危机导致卜家跃、吴钧浩分别对二标段、一标段工程无法正常收取工程进度款，导致原告施工难以持续，2014 年 4 月 30 日，浙江中业建设集团有限公司分别与卜家跃、吴钧浩签订协议解除了分包合同。

2020 年 9 月 7 日，卜家跃以杭州中企为被告向杭州市江干区人民法院提起诉讼

((2020)浙 0104 民初 7428 号), 诉讼请求为: 1、被告向原告支付工程款余额 9,635,380 元及逾期支付利息损失 2,216,137 元; 2、被告承担本案诉讼费。2020 年 9 月 8 日, 吴钧浩以杭州中华企业房地产发展有限公司为被告向杭州市江干区人民法院提起诉讼 ((2020)浙 0104 民初 7429 号), 诉讼请求为: 1、被告向原告支付工程款余额 12,529,785 元及逾期支付利息损失 2,881,850 元; 2、被告承担本案诉讼费。

截止 2020 年 12 月 31 日, 上述两起案件尚在审理过程中。

6、上海交通大学与中星集团房屋买卖合同纠纷——(2020)沪 0104 民初 28422 号

根据发行人提供的民事起诉状等资料, 1998 年 8 月 25 日, 上海交大房产经营管理所与中星集团签订《上海市内销商品房出售合同》, 向中星集团购买上海市徐汇区钦州路 840 号房屋 20 套 (以下简称“钦州路 840 号 20 套房屋”) 并支付了全部购房款, 但系争 20 套房屋一直未办理产权过户手续。

上海交大房产经营管理所成立于 1993 年, 注销于 2012 年, 自成立至注销的全资股东为上海交大企业管理中心, 上海交大企业管理中心的全资股东为上海交通大学。2020 年, 上海交通大学以中星集团为被告向上海市徐汇区人民法院提起诉讼, 诉讼请求¹⁰为: 1、请求判令确认徐汇区钦州路 840 号 20 套房屋的所有权属于原告 (房屋总价值约为人民币 60,000,000 元); 2、请求判令被告协助原告办理上述房屋的过户手续。

截止 2020 年 12 月 31 日, 本案件尚在审理过程中¹¹。

7、江苏省苏中建设集团股份有限公司与上海建工一建集团有限公司、中星集团建设工程施工合同纠纷——(2020)沪 0115 民初 61831 号

根据发行人提供的民事起诉状等资料, 中星集团为浦东泾西北块工程项目建设单位, 上海建工一建集团有限公司 (以下简称“上海一建”) 为该项目总承包施工单位, 江苏省苏中建设集团股份有限公司 (以下简称“苏中建设”) 与上海一建于 1992 年 4 月 7 日签订了《泾西北块工程分包合同》, 后该项目停工缓建。

¹⁰ 根据上海交通大学的《诉讼请求增加申请书》, 2021 年 3 月 4 日, 上海交通大学申请在原诉讼请求中增加一项, 请求判令确认双方之间关于购买钦州路 840 号 20 套房屋的买卖合同关系有效。

¹¹ 根据《上海市徐汇区人民法院民事判决书》((2020)沪 0104 民初 28422 号), 2021 年 3 月 29 日, 上海市徐汇区人民法院作出一审判决: 1、确认上海交通大学与上海中星 (集团) 有限公司关于上海市徐汇区钦州路 840 号 20 套房屋于 1998 年 8 月 25 日签订的《上海市内销商品房出售合同》有效; 2、上海中星 (集团) 有限公司于判决生效之日起十日内协助上海交通大学办理上海市徐汇区钦州路 840 号 20 套房屋的产权过户手续, 产权过户过程中产生的税、费的一切费用由上海交通大学承担; 3、案件受理费 341,800 元, 由上海交通大学负担。

2020 年 7 月 22 日，苏中建设以上海一建、中星集团为被告，向上海市浦东新区人民法院提起诉讼，诉讼请求为：1、上海一建支付苏中建设工程款 3,441,536.82 元；2、上海一建支付苏中建设停工期间现场看守人工费 3,120,000 元（暂计算至 2019 年 12 月 31 日）；3、上海一建支付苏中建设停工期间工程款利息 7,158,396.59 元（暂计算至 2019 年 12 月 31 日，2020 年 1 月 1 日至被告一实际支付之日，以 3,441,536.82 元为计算基数，按年利率 8% 计算）；4、中星集团在欠付上海一建款项范围内向苏中建设承担连带清偿责任；5、本案全部诉讼费用由上海一建与中星集团负担。

截止 2020 年 12 月 31 日，本案件尚在审理过程中。

（二）行政处罚

报告期内，发行人不存在影响本期债券发行的重大行政处罚案件。

十二、公司独立情况

自成立以来，公司严格按照《公司法》和《公司章程》规范运作，逐步建立健全公司的法人治理结构，在业务、人员、资产、机构、财务等方面与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业相互独立，公司具有独立完整的业务及自主经营能力。具体情况如下：

（一）业务独立性

发行人具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，拥有独立完整的市场拓展、生产和销售系统，能够独立自主地进行生产和经营活动。公司业务不依赖于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业。

（二）人员独立性

发行人已建立劳动、人事、工资及社保等人事管理制度并具备独立的人事管理部门，公司在人事管理方面独立于控股股东。

（三）财务独立性

公司设立了专门的财务机构，制定了规范的财务管理制度，建立了独立完整的财务核算体系，依法独立核算并独立进行财务决策。公司拥有独立的银行账号和税务登记号，依法独立纳税。

（四）资产独立性

发行人拥有独立于控股股东的生产经营场所，拥有独立完整的资产结构，拥有独立的采购和销售系统，不存在公司资产被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用而损害公司利益的情形。

（五）机构独立性

公司依法设立股东大会、董事会、监事会等机构，各机构严格按照《公司法》、《公司章程》等规定履行各自的职权；公司各项规章制度完善，法人治理结构规范有效，公司各部门职能明确，形成了独立、完善的管理机构。

十三、关联交易情况

（一）主要关联方

1、公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质
上海地产（集团）有限公司	上海市浦东南路 500 号 18 楼	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。

2、公司合并范围内的子公司情况

公司合并范围内的子公司详见“第三节、五、公司组织结构和对其他企业的重要权益投资情况、（二）公司对其他企业的重要权益投资情况、1、部分全资或控股子公司的情况”。

3、公司的合营和联营企业情况

公司重要的合营或联营企业详见“第三节、五、公司组织结构和对其他企业的重要权益投资情况、（二）公司对其他企业的重要权益投资情况、2. 合营和联营公司的情况”。

4、其他关联方情况

序号	其他关联方名称	其他关联方与公司的关系
1	大华（集团）有限公司	子公司的少数股东子公司的少数股东子公司的少数股东子公司的少数股东子公司的少数股东
2	华润置地（上海）有限公司	和持有本公司 5%以上股份的股东受同一公司控制和持有本公司 5%以上股份的股东受同一公司控制和持有本公司 5%以上股份的股东受同一公司控制和持有本公司 5%以上股份的股东受同一公司控制
3	昆山太平洋酒店有限公司	同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制
4	马鞍山市金申置业发展有限公司	同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制
5	日本国万胜株式会社	孙公司的少数股东孙公司的少数股东孙公司的少数股东孙公司的少数股东孙公司的少数股东
6	上海北方城市发展投资有限公司	孙公司的少数股东孙公司的少数股东孙公司的少数股东孙公司的少数股东孙公司的少数股东
7	上海滨江祥瑞投资建设有限责任公司	母公司的合营企业母公司的合营企业母公司的合营企业母公司的合营企业母公司的合营企业
8	上海玻机智能幕墙股份有限公司	同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制
9	上海玻机智能幕墙新材料有限公司	同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制
10	上海承大网络科技服务有限公司	同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制
11	上海城方租赁住房运营管理有限公司	母公司的联营企业母公司的联营企业母公司的联营企业母公司的联营企业母公司的联营企业
12	上海城市更新建设发展有限公司	同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制
13	上海迪城建筑工程有限公司	孙公司的少数股东孙公司的少数股东孙公司的少数股东孙公司的少数股东孙公司的少数股东
14	上海地产北虹桥开发建设有限公司	同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制
15	上海地产酒店管理有限公司	同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制
16	上海地产龙阳置业发展有限公司	同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制
17	上海地产农业投资发展有限公司	同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制
18	上海地产三林滨江生态建设有限公司	同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制
19	上海地产乡悦建设发展有限公司	母公司的合营企业母公司的合营企业母公司的合营企业母公司的合营企业母公司的合营企业
20	上海地产馨虹置业有限公司	同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制
21	上海地产馨越置业有限公司	同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制
22	上海地产星侨置业有限公司	同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制
23	上海地产养老产业投资有限	同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制

序号	其他关联方名称	其他关联方与公司的关系
	公司	控制同受母公司控制
24	上海地产优家房屋租赁管理有限公司	同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制
25	上海地产园林发展有限公司	同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制
26	上海地产中星曹路基地开发有限公司	同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制
27	上海地产住房保障有限公司	同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制
28	上海地产资产经营有限公司	同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制
29	上海地产租赁住房建设发展有限公司	同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制
30	上海房地（集团）有限公司	同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制
31	上海房地产经营（集团）有限公司	同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制
32	上海房屋置换股份有限公司	同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制
33	上海丰利居置业有限公司	同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制
34	上海富泓滨江开发建设投资有限公司	同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制
35	上海富今房地产开发有限公司	同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制
36	上海富禄房地产开发有限公司	同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制
37	上海富洲滨江开发建设投资有限公司	母公司的联营企业母公司的联营企业母公司的联营企业母公司的联营企业母公司的联营企业
38	上海好饰家建材园艺超市有限公司	同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制
39	上海虹联绿化工程有限公司	同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制
40	上海虹桥经济技术开发区联合发展有限公司	同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制
41	上海环通建设开发有限公司	同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制
42	上海黄浦江东岸开发投资有限公司	母公司的合营企业母公司的合营企业母公司的合营企业母公司的合营企业母公司的合营企业
43	上海建实财务监理有限公司	同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制
44	上海金岸企业发展有限公司	同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制
45	上海康长商务服务有限公司	同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制
46	上海明华物业管理有限公司	孙公司的少数股东孙公司的少数股东孙公司的少数股东孙公司的少数股东孙公司的少数股东

序号	其他关联方名称	其他关联方与公司的关系
47	上海浦东滨江开发建设投资有限公司	母公司的联营企业母公司的联营企业母公司的联营企业母公司的联营企业母公司的联营企业
48	上海浦江世博资产经营管理 有限公司	母公司的联营企业母公司的联营企业母公司的联营企业母公司的联营企业母公司的联营企业
49	上海浦江游览营运服务有限 公司	母公司的联营企业母公司的联营企业母公司的联营企业母公司的联营企业母公司的联营企业
50	上海七彩汇商贸发展有限公 司	同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制
51	上海融创房地产开发集团有 限公司	孙公司的少数股东的股东孙公司的少数股东的股东孙公司的少数股东的股东孙公司的少数股东的股东孙公司的少数股东的股东
52	上海融绿睿江置业有限公司	孙公司的少数股东孙公司的少数股东孙公司的少数股东孙公司的少数股东孙公司的少数股东
53	上海尚灏实业有限公司	同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制
54	上海申江体育文化投资有限 公司	同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制
55	上海申江游艇发展有限公司	同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制
56	上海申江资产经营管理有限 公司	同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制
57	上海申养康复医院有限公司	母公司的联营企业母公司的联营企业母公司的联营企业母公司的联营企业母公司的联营企业
58	上海申养投资管理股份有限 公司	母公司的联营企业母公司的联营企业母公司的联营企业母公司的联营企业母公司的联营企业
59	上海申养养老服务有限公司	母公司的联营企业母公司的联营企业母公司的联营企业母公司的联营企业母公司的联营企业
60	上海晟居实业有限公司	同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制
61	上海世博滨江置业有限公司	同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制
62	上海世博城市最佳实践区商 务有限公司	同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制
63	上海世博土地控股有限公司	母公司的联营企业母公司的联营企业母公司的联营企业母公司的联营企业母公司的联营企业
64	上海世博文化公园建设管理 有限公司	同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制
65	上海市黄浦江码头岸线建设 管理有限公司	同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制
66	上海市滩涂生态发展有限公 司	同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制
67	上海市住房置业担保有限公 司	同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制
68	上海新长宁（集团）有限公司	子公司的少数股东子公司的少数股东子公司的少数股东子公司的少数股东子公司的少数股东
69	上海馨安置业有限公司	同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制
70	上海杨浦滨江投资开发有限	孙公司的少数股东孙公司的少数股东孙公司的少数股东孙公司的少数股东孙公司的少数股东

序号	其他关联方名称	其他关联方与公司的关系
	公司	司的少数股东孙公司的少数股东
71	上海瀛程置业有限公司	同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制
72	上海中星城际置业有限公司	同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制
73	上海中星虹达置业有限公司	同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制
74	上海中星集团宜兴置业有限公司	同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制
75	上海周馨置业有限公司	同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制
76	上海住保北程置业有限公司	同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制
77	上海住保悦程置业有限公司	同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制
78	台湾旭宝投资股份有限公司	孙公司的少数股东孙公司的少数股东孙公司的少数股东孙公司的少数股东孙公司的少数股东
79	无锡市滨湖城市投资发展有限责任公司	孙公司的少数股东孙公司的少数股东孙公司的少数股东孙公司的少数股东孙公司的少数股东
80	上海地产北虹桥企业发展有限公司	同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制同受母公司控制

（二）报告期内发生的关联交易

1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

单位：万元

关联方	关联交易内容	2020 年	2019 年	2018 年
采购商品/接受劳务				
上海玻机智能幕墙股份有限公司	建筑工程	10.52	-	-
上海地产乡悦建设发展有限公司	会务活动	2.42	-	-
上海建实财务监理有限公司	财务监理	350.81	150.76	45.90
上海承大网络科技有限公司	购置商品	1.96	-	-
上海市城镇建设发展有限公司	借工费	-	-	38.50
上海金岸企业发展有限公司	码头停泊	-	-	210.98
上海申江体育文化投资有限公司	土地看管费	-	389.26	229.12
上海世博土地控股有限公司	物业费管理费	-	23.75	11.19
上海世博会有限公司	物业管理费	-	-	34.77
上海地产优家房屋租赁管理有限公司	接受劳务	-	3.60	97.20

关联方	关联交易内容	2020 年	2019 年	2018 年
华润置地（上海）有限公司	接受劳务	783.78	1,866.77	593.25
上海玻机智能幕墙新材料有限公司	建筑安装工程	-	42.02	-
上海城方租赁住房运营管理有限公司	服务费	-	3.75	-
上海房地产经营（集团）有限公司	广告位费用	-	0.52	-
上海市申江两岸开发建设投资（集团）有限公司/上海地产（集团）有限公司	水电费	-	4.48	-
上海地产园林发展有限公司	园林环境工程	188.51	302.48	-
上海杨浦滨江投资开发有限公司	接受劳务	106.31	103.17	-
上海地产酒店管理有限公司	管理服务	-	445.75	-
上海地产养老产业投资有限公司	防疫物资采购费	1.01	-	-
出售商品/提供劳务				
上海地产馨虹置业有限公司	工程施工、物业服务	-57.28	-	287.83
上海地产（集团）有限公司	提供劳务、代理费、地块管理费	953.71	1,623.43	1,873.83
上海地产（集团）有限公司及其关联方	物业管理等	4,496.58	2,798.38	2,414.99
上海地产养老产业投资有限公司	提供劳务	52.37	16.57	75.39
上海富洲滨江开发建设投资有限公司	土地看管、工程	-	-	96.47
上海富泓滨江开发建设投资有限公司	土地看管、工程	68.31	74.20	105.01
马鞍山市金申置业发展有限公司	销售代理费	17.24	19.71	13.40
上海地产馨越置业有限公司	提供劳务、代理费	51.97	5.65	2.92
上海丰利居置业有限公司	销售代理费	-	-	98.39
上海中星集团宜兴置业有限公司	物业管理费、劳务费	-	-	166.52
上海星信房地产开发有限公司	提供劳务		127.36	725.39
上海地产中星曹路基地开发有限公司	代建费	-	-	3,549.61
上海虹桥经济技术开发区联合发展有限公司	提供劳务	-	566.04	-
上海地产养老产业投资有限公司	不动产销售	52.37	-	-
上海地产星侨置业有限公司	提供劳务	-	-	16.75
上海中星虹达置业有限公司	提供劳务	-	187.84	151.18

关联方	关联交易内容	2020 年	2019 年	2018 年
上海地资产产经营有限公司	提供劳务	202.04	293.82	257.03
上海虹城房地产有限公司	提供劳务	61.25	60.03	101.56
上海市申江两岸开发建设投资（集团）有限公司/上海地产（集团）有限公司	防汛防台、地块管理、物业管理等	437.67	1,579.89	3,281.59
上海鼎保置业有限公司	代建费	-2,350.00	3,066.04	1,415.09
上海鼎保置业有限公司	物业管理费	1,303.16	302.55	-
上海七彩汇商贸发展有限公司	提供劳务	-	-	8.60
上海周馨置业有限公司	提供劳务	15.05	139.96	87.49
上海城方租赁住房运营管理有限公司	地块管理	-	7.09	-
上海侨建重联企业发展有限公司	提供劳务	16.89	8.63	-
上海世博滨江置业有限公司	代建管理费	-	56.60	-
上海世博土地控股有限公司	销售代理费	-	0.09	-
上海住保北程置业有限公司	馨清佳苑开办费	-	25.00	-
上海住保悦程置业有限公司	保安服务费	21.95	21.95	-
上海黄浦江东岸开发投资有限公司	土地看管	265.13	294.13	-
上海尚灏实业有限公司	地块管理费	193.56	-	-
上海富禄房地产开发有限公司	土地看管	11.53	-	-
上海富今房地产开发有限公司	土地看管	26.13	-	-
上海地产园林发展有限公司	提供劳务	9.52	-	-
上海地产北虹桥开发建设有限公司	销售商品	4.98	-	-
上海地产租赁住房建设发展有限公司	销售商品	7.00	-	-
上海融创房地产开发集团有限公司	销售房屋	56,347.05	-	-

2、关联担保

截至 2020 年末，报告期内的关联担保情况如下：

担保方	被担保方	担保金额（万元）	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
上海地产（集团）有限公司	中华企业股份有限公司	70,000.00	2015/1/8	2020/1/7	是
上海地产（集团）有限公司	中华企业股份有限公司	315,000.00	2019/6/5	2024/6/5	否
上海地产（集团）有限公司	中华企业股份有限公司	152,000.00	2019/11/14	2024/11/14	否

担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已 履行完毕
有限公司					
上海地产（集团）有限公司	上海中星（集团）有限公司	50,000.00	2015/8/10	2020/8/10	是
上海地产（集团）有限公司	上海中星（集团）有限公司	370,000.00	2016/3/16	2021/3/16	是

3、关联方应收应付款项

（1）应收项目

单位：万元

关联方	2020 年末	2019 年末	2018 年末
应收账款			
上海地产园林发展有限公司	-	-	-
上海地产三林滨江生态建设有限公司	-	-	-
上海市申江两岸开发建设投资（集团）有限公司	-	-	1,180.72
上海富淞滨江开发建设投资有限公司	47.51	18.74	19.22
上海环通建设开发有限公司	59.01	17.37	17.16
马鞍山市金申置业发展有限公司	-	20.90	14.20
上海地产馨越置业有限公司	-	-	130.47
上海丰利居置业有限公司	-	-	1.58
上海地产（集团）有限公司	3,312.26	4,559.66	2936.49
上海中星集团宜兴置业有限公司		89.58	118.69
昆山太平洋酒店有限公司	-	-	-
上海地产资产经营有限公司	634.45	440.09	272.86
上海地产中星曹路基地开发有限公司	-	73.76	1,441.50
上海地产馨虹置业有限公司	-	120.97	120.97
上海房地产经营有限公司	-	1.50	2.04
上海地产住房保障有限公司	-	-	-
上海瀛程置业有限公司	-	-	61.86
上海中星虹达置业有限公司	-	151.81	93.48
上海地产星侨置业有限公司	-	-	-
上海虹城房地产有限公司	-	-	-
上海地产养老产业投资有限公司	-	-	30.46

关联方	2020 年末	2019 年末	2018 年末
上海世博土地控股有限公司	-	-	7.00
上海申养投资管理股份有限公司	-	196.76	48.65
上海周馨置业有限公司	-	16.79	46.54
上海虹桥经济技术开发区联合发展有限公司-	-	3.32	4.38
上海城方租赁住房运营管理有限公司	-	5.20	-
上海春日置业有限公司	-	39.35	-
上海地产酒店管理有限公司	390.00	210.00	-
上海鼎保置业有限公司	683.64	1,901.27	-
上海住保悦程置业有限公司	23.27	23.27	-
上海城市更新建设发展有限公司	-	1.02	-
上海富洲滨江开发建设投资有限公司	-	0.03	-
上海黄浦江东岸开发投资有限公司	117.92	122.95	-
上海世博文化公园建设管理有限公司	21.91	18.40	-
上海市黄浦江码头岸线建设管理有限公司	0.40	15.13	-
上海申养康复医院有限公司	-	6.22	-
上海世博城市最佳实践区商务有限公司	82.00	114.00	-
上海金岸企业发展有限公司	3.99	-	-
上海中星城际置业有限公司	-	-	-
上海浦东滨江开发建设投资有限公司	-	-	-
上海东岸投资（集团）有限公司	-	-	-
上海申江游艇发展有限公司	-	-	-
上海东岸企业管理有限公司	-	-	-
安亭新古北（上海）建设开发有限公司	-	-	-
上海市滩涂生态发展有限公司等	-	-	-
上海房地产经营（集团）有限公司	1.51	-	-
上海富禄房地产开发有限公司	22.27	-	-
上海康长商务服务有限公司	1.50	-	-
上海浦江世博资产经营管理有限公司	0.30	-	-
上海申养养老服务有限公司	122.34	-	-
上海晟居实业有限公司	0.10	-	-
应收股利			
上海瀛利置业有限公司	25.00	25.00	25.00

关联方	2020 年末	2019 年末	2018 年末
上海浦东金鑫房地产发展有限公司		-	2,346.77
上海星信房地产开发有限公司	-	6,800.00	-
上海浦东新区上钢集贸市场经营管理有限 公司	167.64	-	-
预付账款			
上海地产（集团）有限公司		259.21	-
上海尚灏实业有限公司		-	-
上海地产馨越置业有限公司		3.36	-
上海瀛程置业有限公司		1.86	1.48
其他应收款			
大华（集团）有限公司	64,071.72	25,852.92	39,900.00
上海瀛利置业有限公司	15,000.00	15,000.00	15,000.00
安亭新古北（上海）建设开发有限公司	-	500.00	500.00
上海地产馨虹置业有限公司	-	-	-
上海国际汽车城置业有限公司	-	-	-
上海地产（集团）有限公司	943.48	504.58	500.00
上海七彩汇商贸发展有限公司	-	-	-
上海缤纷商贸发展有限公司	-	-	-
上海地产馨越置业有限公司	1,360.09	581.09	157.99
上海中星集团宜兴置业有限公司	-	100.10	96.09
上海虹城房地产有限公司	64.31	63.03	-
上海春日置业有限公司	-	-	134,392.50
上海侨建房地产有限公司	-	-	-
上海星信房地产开发有限公司	-	84.40	670.45
上海融绿睿江置业有限公司	139,400.00	103,400.00	141,000.00
上海瀛程置业有限公司	2,324.60	1,170.71	55.47
上海地产住房保障有限公司	339.11	-	-
上海地产资产经营有限公司	68.84	0.19	79.17
宏灏实业（上海）有限公司	-	-	-
上海地产租赁住房建设发展有限公司	3.14	-	24.96
上海地产养老产业投资有限公司	-	-	1.17
上海申养投资管理股份有限公司	-	-	25.22
上海地产龙阳建设开发有限公司	-	-	0.78

关联方	2020 年末	2019 年末	2018 年末
上海浦东滨江开发投资有限公司	-	-	0.04
上海北方城市发展投资有限公司	245.72	385.72	622.22
上海侨建重联企业发展有限公司	-	-	-
上海中星虹达置业有限公司	-	-	-
上海市住房置业担保有限公司	0.65	0.65	-
上海浦东金鑫房地产发展有限公司	-	-	-
上海尚溇实业有限公司	-	20.00	-
上海鼎保置业有限公司	-	16.59	-
上海房地（集团）有限公司等	-	-	-
上海地产酒店管理有限公司	35.35	-	-
上海地产农业投资发展有限公司	1.45	-	-
上海申江资产经营管理有限公司	456.79	-	-
上海世博城市最佳实践区商务有限公司	50.00	-	-
上海地产北虹桥开发建设有限公司	1.63	-	-
上海地产北虹桥企业发展有限公司	22.42	-	-
上海房地（集团）有限公司	10.02	-	-
上海房地产经营（集团）有限公司	0.13	-	-
上海世博土地控股有限公司	7.99	-	-
上海市滩涂生态发展有限公司	4.87	-	-
合同资产			
上海地产（集团）有限公司	205.74	-	-
上海地产馨越置业有限公司	13.11	-	-
马鞍山市金申置业发展有限公司	3.04	-	-
一年内到期的非流动资产			
上海春日置业有限公司		-	8,400.00
其他非流动资产			
上海春日置业有限公司	422,815.91	396,040.04	226,700.00

（2）应付项目

单位：万元

关联方	2020 年末	2019 年末	2018 年末
短期借款			

关联方	2020 年末	2019 年末	2018 年末
上海中环投资开发（集团）有限公司	-	-	-
上海好饰家建材园艺超市有限公司	-	-	4,000.00
应付账款			
上海建实财务监理有限公司	155.63	148.38	213.55
上海世博土地控股有限公司		-	-
上海地产农业投资发展有限公司	14.73	19.70	1.48
上海市申江两岸开发建设投资（集团）有限公司		-	34,952.49
安亭新古北（上海）建设开发有限公司		-	-
无锡市滨湖城市投资发展有限责任公司		-	24.32
上海申江体育文化投资有限公司		389.26	70.70
上海地产（集团）有限公司（注）		34,956.97	-
上海地产园林发展有限公司	139.81	582.56	-
上海玻机智能幕墙股份有限公司	9.99	14.50	-
上海虹联绿化工程有限公司	18.64	-	-
上海承大网络科技服务有限公司	1.96	-	-
应付利息			
上海中环投资开发（集团）有限公司		-	9.64
上海杨浦滨江投资开发有限公司		-	578.18
上海好饰家建材园艺超市有限公司		-	5.32
上海达安企业股份有限公司		-	-
上海集汇置业有限公司		-	-
上海星信房地产开发有限公司		-	118.08
预收账款			
上海世博土地控股有限公司		-	-
上海地产（集团）有限公司		9.84	10.70
上海申江两岸旅游集散站有限公司		-	-
上海尚溷实业有限公司		-	-
其他应付款			
无锡市滨湖城市投资发展有限责任公司	9,300.62	11,340.62	17,460.62
上海国际汽车城置业有限公司	247.27	20,840.00	48,840.00
上海地产养老产业投资有限公司	16,840.00	-	-
上海地产（集团）有限公司	2,385.03	8,621.95	8,008.35

关联方	2020 年末	2019 年末	2018 年末
上海市申江两岸开发建设投资（集团）有限公司	405.70	-	180.00
上海融绿睿江置业有限公司	1.05	2,385.03	2,385.03
上海申江资产经营管理有限公司	9,341.71	9.05	9.05
上海金岸企业发展有限公司	204.56	1.05	1.05
上海中星虹达置业有限公司	4.34	-	-
上海利昊物业管理有限公司	7,444.38	204.56	204.56
上海地产资产经营有限公司	2.32	-	40.18
上海春日置业有限公司	-	24.08	24.08
上海地产馨越置业有限公司	3,243.81	-	-
上海鼎保置业有限公司	159.78	247.27	161.49
上海瀛程置业有限公司	0.63	-	-
上海地产农业投资发展有限公司	7.66	1.35	0.45
华润置地（上海）有限公司	-	2,460.03	593.25
上海房地（集团）有限公司	-	4.34	-
上海杨浦滨江投资开发有限公司	-	7,029.47	-
上海星信房地产开发有限公司	-	7,537.75	-
上海房地产经营（集团）有限公司	-	-	-
上海房屋置换股份有限公司	-	-	-
上海地产住房保障有限公司	159.78	-	-
上海虹城房地产有限公司	7.66	-	-
应付股利			
新长宁（集团）有限公司	-	-	-
上海地产（集团）有限公司	1,100.00	7,800.00	12,278.40
上海融绿睿江置业有限公司	47,000.00	7,802.00	15,623.74
上海北方城市发展投资有限公司	-	140.00	23,650.00
上海市城镇建设发展有限公司	-	-	336.80
上海明华物业管理有限公司	101.92	101.92	101.92
台湾旭宝投资股份有限公司	45.85	45.85	45.85
日本国万胜株式会社	19.65	19.65	19.65
无锡市滨湖城市投资发展有限责任公司	-	-	712.00
上海迪城建筑工程有限公司	-	44.01	44.00
大华（集团）有限公司	1,140.00	13,870.00	14,047.08

关联方	2020 年末	2019 年末	2018 年末
上海新长宁（集团）有限公司	3,750.00	-	-
一年内到期的非流动负债			
上海杨浦滨江投资开发有限公司	-	-	6,000.00
上海中环投资开发（集团）有限公司	-	-	7,250.00
长期借款			
上海杨浦滨江投资开发有限公司	-	-	-
其他流动负债			
上海星信房地产开发有限公司	-	-	35,000.00

4、关联方资金拆借

（1）以其他形式向关联方拆入资金

单位：万元

拆入方	拆出方	拆借金额
无锡中城置业有限公司	无锡市滨湖城市投资发展有限责任公司	9,300.62
中华企业股份有限公司	上海国际汽车城置业有限公司	8,420.00
上海中星（集团）有限公司	上海国际汽车城置业有限公司	8,420.00
上海申阳滨江投资开发有限公司	上海杨浦滨江投资开发有限公司	7,444.38

（2）以其他形式向关联方拆出资金

单位：万元

拆入方	拆出方	拆借金额
大华（集团）有限公司	上海凯峰房地产开发有限公司	64,071.72
上海融绿睿江置业有限公司	上海富源滨江开发有限公司	139,400.00
上海瀛利置业有限公司	上海瀛翔投资咨询有限公司	15,000.00
上海北方城市发展投资有限公司	上海星舜置业有限公司	245.72

（3）向上海春日置业有限公司提供的财务资助

单位：万元

关联方	拆借金额	起始日	到期日
上海春日置业有限公司	3,453.50	2018/3/7	2023/12/20

关联方	拆借金额	起始日	到期日
上海春日置业有限公司	7,000.00	2019/12/17	2021/12/31
上海春日置业有限公司	1,400.00	2019/12/17	2021/12/31
上海春日置业有限公司	1,300.00	2018/3/9	2023/12/20
上海春日置业有限公司	1,200.00	2018/4/1	2021/3/31
上海春日置业有限公司	1,400.00	2018/4/1	2021/3/31
上海春日置业有限公司	5,000.00	2018/4/1	2021/3/31
上海春日置业有限公司	16,546.50	2018/4/1	2021/3/31
上海春日置业有限公司	22,071.00	2018/4/1	2021/3/31
上海春日置业有限公司	30,882.50	2018/4/1	2021/3/31
上海春日置业有限公司	1,500.00	2018/4/1	2021/3/31
上海春日置业有限公司	1,500.00	2018/4/1	2021/3/31
上海春日置业有限公司	1,600.00	2018/4/1	2021/3/31
上海春日置业有限公司	1,600.00	2018/4/1	2021/3/31
上海春日置业有限公司	1,400.00	2018/4/1	2021/3/31
上海春日置业有限公司	1,400.00	2018/4/1	2021/3/31
上海春日置业有限公司	5,000.00	2018/4/1	2021/3/31
上海春日置业有限公司	1,400.00	2018/4/1	2021/3/31
上海春日置业有限公司	114,000.00	2018/5/18	2021/5/17
上海春日置业有限公司	1,400.00	2018/6/19	2021/6/18
上海春日置业有限公司	110,000.00	2018/8/8	2021/8/7

（三）关联交易的决策权限、决策程序、定价机制

为了规范公司的关联交易行为，保证公司与关联方所发生关联交易的合法性、公允性、合理性，根据《公司法》、《证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》、《上海证券交易所上市公司关联交易实施指引》等法律法规、规范性文件及《公司章程》的规定，制定了《关联交易管理制度》。

1、关联交易的原则和定价方法

- （1）交易事项实行政府定价的，可以直接适用该价格；
- （2）交易事项实行政府指导价的，可以在政府指导价的范围内合理确定交易价格；
- （3）除实行政府定价或政府指导价外，交易事项有可比的独立第三方的市场价格

或收费标准的，可以优先参考该价格或标准确定交易价格；

（4）关联事项无可比的独立第三方市场价格的，交易定价可以参考关联方与独立于关联方的第三方发生非关联交易价格确定；

（5）既无独立第三方的市场价格，也无独立的非关联交易价格可供参考的，可以合理的构成价格作为定价的依据，构成价格为合理成本费用加合理利润。

（6）公司关联交易无法按上述原则和方法定价的，应当披露该关联交易价格的确定原则及其方法，并对该定价的公允性作出说明。

2、关联交易决策权限

（1）总经理有权批准的关联交易：

- a)与关联自然人发生的金额在 30 万元以下的关联交易；
- b)与关联法人发生的金额在 300 万元以下，或低于公司最近一期经审计净资产绝对值 0.5%的关联交易。

（2）董事会有权批准的关联交易：

- a)与关联自然人发生的金额高于 30 万元但尚未达到股东大会审批权限的关联交易；
- b)与关联法人发生的金额高于 300 万元且占公司最近一期经审计净资产绝对值 0.5%以上但尚未达到股东大会审批权限的关联交易；
- c)虽属总经理有权判断并实施的关联交易，但董事会、独立董事或监事会认为应当提交董事会审核的；
- d)股东大会授权董事会判断并实施的关联交易。

（3）应由股东大会批准的关联交易：

- a)与关联人发生的金额在 3,000 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；
- b)虽属总经理、董事会有权判断并实施的关联交易，但独立董事或监事会认为应当提交股东大会审核的；
- c)公司与关联人发生的交易（公司获赠现金资产、单纯减免公司义务的债务和提供担保除外）金额在 3,000 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

重大关联交易，应当聘请具有执行证券、期货相关业务资格的中介机构，对交易标的进行评估或审计，并将该交易提交股东大会审议。

十四、发行人报告期内资金被违规占用情况

根据立信会计师事务所（特殊普通合伙）分别就 2018 年度、2019 年度、2020 年度的关联方资金占用情况出具的《关于对中华企业股份有限公司控股股东及其他关联方占用资金情况的专项审计说明》（信会师报字[2019]第 ZA10217 号）、《关于对中华企业股份有限公司控股股东及其他关联方占用资金情况的专项审计说明》（信会师报字[2020]第 ZA11040 号）、《关于中华企业股份有限公司非经营性资金占用及其他关联资金往来情况的专项报告》（信会师报字[2021]第 ZA10409 号），同时根据中华企业独立董事的相关意见，发行人与实际控制人及其他关联方之间的资金往来均为正常性资金往来，不存在将资金直接或间接地提供给控股股东及其他关联方使用的情形。

十五、发行人内部管理制度的建立及运行情况

公司为规范企业管理，贯彻《公司法》、《会计法》等相关法律法规，提高经营活动效率性，保证资产安全性、财务报告真实性和决策有效性，以公司经营活动实际为基础，建立了较为完善合理的内部管理制度，能够对发行人各项业务活动的正常运行及执行国家有关法律法规提供保证。同时，发行人将根据业务发展和内部机构调整的需要，及时修订并补充内部管理制度，提高内部管理制度的有效性和可操作性，有效地控制经营风险和财务风险，保证发行人生产经营持续、稳健、快速发展。发行人主要内部管理制度如下：

（一）财务制度

为适应上市公司的运作规范和各项会计准则的要求，统一和规范企业的财务行为，加强财务管理和监督，规范经济核算，保证会计信息真实可靠、内容完整，保障企业资产的安全和保值增值，依据《会计法》、《企业会计准则》以及国家有关政策法规、公司章程和企业经营管理的实际需要，公司制定了《中华企业股份有限公司财务制度》。

《中华企业股份有限公司财务制度》明确规定了财务会计机构的设置及财务会计人

员的管理，全面预算管理，资金管理，投资管理，固定资产及低值易耗品管理，债权债务管理，资产减值准备管理，成本费用管理，销售管理，担保管理，税收管理，发票管理，会计电算化管理，会计档案管理，财务会计报告的编制和披露等内容，在资金、债权债务、成本费用、担保、税收管理等方面形成了一套完善的财务管理体系。

（二）内部审计制度

为加强公司内部审计工作管理，提高审计工作质量，实现公司内部审计规范化、标准化，发挥内部审计工作在加强内部控制、改善经营管理、提高经济效益中的作用，根据《中华人民共和国审计法》、《审计署关于内部审计工作的规定》及《上海地产（集团）有限公司审计工作暂行办法》的有关规定，结合公司内部审计的实际情况，发行人制定《中华企业股份有限公司内部审计制度》。

《中华企业股份有限公司内部审计制度》明确规定了内部审计机构和审计人员，内部审计的职责和权限，内部审计工作程序，纪律和奖惩等内容。公司根据《公司章程》设立审计室，审计室对董事会负责，由董事会下设的审计委员会领导工作并提供业务指导，董事会授权公司经营层具体负责日常审计管理。平时审计室向公司分管领导汇报工作，年末向董事会审计委员会提交工作总结报告。审计室的主要任务是对公司及分公司、控股子公司的财务收支和经济活动进行系统内部审计监督。

（三）关联交易管理制度

为规范公司的关联交易，保证关联交易的公平合理，维护公司和股东的利益，根据《公司法》、《证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》、《上海证券交易所上市公司关联交易实施指引》等法律法规、规范性文件及《公司章程》的规定，发行人制定《中华企业股份有限公司关联交易管理制度》。

《中华企业股份有限公司关联交易管理制度》明确规定了公司关联人和关联关系，关联交易的认定和定价，关联交易的决策，关联交易披露等内容。公司进行关联交易应当签订书面协议，明确关联交易的定价政策。关联交易执行过程中，协议中交易价格等主要条款发生重大变化的，公司相关部门应当及时报告董事会秘书，按变更后的交易金额重新履行相应的审批程序。公司应在年度报告和半年度报告重要事项中披露报告期内发生的重大关联交易事项，并根据不同类型按《上海证券交易所股票上市规则》、《上海证券交易所上市公司关联交易实施指引》的要求分别披露。

（四）对外担保管理制度

为规范公司的对外担保行为，有效防范公司对外担保风险，确保公司资产安全，维护股东利益，根据《公司法》、《中华人民共和国担保法》、《上市公司章程指引》、《关于规范上市公司对外担保行为的通知》等法律、法规和规范性文件以及《公司章程》的有关规定，结合公司的实际情况，公司制定《中华企业股份有限公司对外担保管理制度》。

《中华企业股份有限公司对外担保管理制度》明确规定对外担保对象的审查，对外担保的审批程序，对外担保的管理，相关人员责任等内容。公司对外担保的最高决策机构为公司股东大会，董事会根据有关法律法规及《公司章程》有关董事会对外担保审批权限的规定，行使对外担保的决策权。超过董事会的审批权限的，董事会应当提出预案，并报股东大会批准。董事会组织管理和实施经股东大会通过的对外担保事项。公司对外担保必须订立书面的担保合同和反担保合同。担保合同和反担保合同应当具备《担保法》、《合同法》等法律、法规要求的内容。

（五）预算管理方面

公司制定的《中华企业股份有限公司财务制度》，明确规定了公司全面预算管理的目的和内容，全面预算管理的组织架构与职责分工，全面预算编制流程，预算执行和控制，预算调整，预算考核与评价等内容。按照分级归口管理原则，公司设置全面预算决策机构、管理机构、工作机构，负责公司全面预算管理总体工作。公司董事会是全面预算决策机构，战略投资部门是公司全面预算管理工作牵头单位，组织编制公司全面预算。财务部门是全面预算管理工作的常设机构，负责全面预算管理工作机构的日常工作，组织编制公司财务预算，跟踪监督和分析预算执行情况，提出全面预算管理的改进措施和年度财务预算的修改建议。公司各事业部负责本事业部部门费用预算的编制、控制、分析工作，以及按照事业部职责对其授权管理企业的归口管理经营业务预算、投资预算、融资预算和财务预算等全面预算工作进行指导、审核、分析和监督。并按照管理需要汇总编制事业部全面预算报表，并对预算执行情况进行控制和分析。公司各部门和中心应按归口管理要求编制各自的部门费用预算编制、控制、分析工作，对归口管理的预算管控指标实施指导、平衡、审核、分析和监督。

（六）资金管理方面

公司制定的《中华企业股份有限公司财务制度》，明确规定了公司资金管理的目的、范围和原则，资金的计划管理，资金使用的管理，货币资金管理，银行账户管理，票据管理，网络结算管理，融资管理，资金池管理，资金管理的检查监督等内容。公司资金管理的总体原则为安全、高效和集中，具体包括：1、以当年度全面预算为基础；2、保证生产经营活动资金需求；3、定期资金平衡和滚动资金平衡相结合；4、计划管理和审批监控相结合；5、分级归口管理和限额资金管理相结合。公司法定代表人分管资金工作，可以授权分管领导负责审批额度范围内的资金，组织财务部门进行资金调度和管理工作，健全资金管理和资金内控制度，督促资金计划的实施。各业务部门负责本部门职责范围内的资金收入和支出计划，每季度资金计划报告董事长。各子公司年度资金计划需根据年度全面预算编制，实行自下而上逐级上报，经财务部门汇总平衡，经审批后层层下达，各子公司的资金计划与公司整体资金预算保持一致。

（七）投资管理方面

公司制定的《中华企业股份有限公司财务制度》，明确规定了公司投资管理的目的、范围和原则，房地产开发项目投资，固定资产项目投资，长期股权投资，投资性房地产，金融资产投资，债券投资，衍生金融资产投资等方面的内容。公司投资管理的原则为：公司的各项投资活动必须符合公司的发展战略；必须坚持效率优先，充分有效地利用闲置资金，确保资产保值增值。公司的各项投资计划应纳入年度全面预算。公司投资的权限为：根据企业的内部审批程序和审批权限确定各投资项目的立项和实施。各子公司应根据自身经营规模的大小，确定具体的审批程序及审批权限，并报公司审定后执行。

（八）销售管理方面

公司制定的《中华企业股份有限公司财务制度》，明确规定了公司销售管理的目的和范围，销售计划，资金回笼，后续管理等方面的内容。公司销售管理的目的是为了保证销售计划合理可行，销售流程清晰有序，房款回笼安全及时。房产销售工作由市场部门组织实施，财务部门负责核算和监督。房地产开发项目销售计划由市场部门组织编制，项目各归口管理部门配合，并报经营班子讨论批准，财务和审计部门实施监督。企业会计人员根据发票、收据、现金解款单以及客户刷卡单据等，登录相关账册，同时登记客户销售台账。会计人员必须定期将客户销售台账和出纳登记的现场收款明细表核对无误，

以确保房款回笼的及时准确。

十六、发行人信息披露制度及投资者关系管理的相关制度安排

（一）发行人的信息披露制度

为进一步规范公司信息披露行为，确保信息真实、准确、完整、及时地披露，根据《公司法》、《证券法》、《上市公司信息披露管理办法》、《上海证券交易所股票上市规则》以及《公司章程》等规定，公司制定了《中华企业股份有限公司信息披露管理办法》。

《中华企业股份有限公司信息披露管理办法》明确规定了信息披露的基本原则，信息披露文件，信息披露标准，股东、董事和董事会、监事和监事会以及高级管理人员的职责，信息披露事务部门及其负责人的职责，各部门、子公司的职责，未公开信息的管理，信息披露的程序，财务管理和会计核算的内部控制及监督机制，信息披露相关文件、资料的档案管理，责任追究及处理措施等。公司董事会办公室为公司信息披露事务管理部门，由董事会秘书负责管理。公司聘任董事会秘书，作为公司与证券交易所之间的指定联络人，聘任证券事务代表协助董事会秘书履行职责。公司各部门、分公司及控股子公司的负责人是该部门、分公司或控股子公司的信息报告第一责任人，同时公司控股子公司可以指定专人作为指定联络人，负责向公司董事会办公室或公司董事会秘书报告信息。

（二）发行人投资者关系管理制度

为了加强公司与投资者（包括公司在册的与潜在的股票或债券投资者）之间的信息沟通，促进投资者对公司的了解，树立诚信、公正、透明的对外形象，完善公司法人治理结构，实现公司价值最大化和股东利益最大化，根据《公司法》、《证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》、《上市公司与投资者关系工作指引》、《中华企业股份有限公司章程》及其他有关法律法规的规定，结合公司的实际情况，公司制定《中华企业股份有限公司投资者关系管理制度》。该制度明确了公司投资者关系管理的基本原则、目的，公司与投资者沟通的主要内容及主要方式，投资者关系工作执行主体及各方的职责等事项。

发行人已安排公司高级管理人员负责信息披露事务以及投资者关系管理，发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按照中国证监会、上交所的有关规定和《债券受托管理协议》的约定进行重大事项信息披露，并在每一会计年度结束之日起 4

个月内和每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内，分别向上交所提交并披露上一年度年度报告和本年度中期报告，使发行人偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

第四节 财务会计信息

一、发行人财务报告审计情况

公司 2018 年度至 2020 年度财务会计报告已经立信审计出具了信会师报字[2019]第 ZA10215 号、信会师报字[2020]第 ZA11041 号、信会师报字[2021]第 ZA10407 号标准无保留意见的审计报告。

报告期内，发行人进行了重大资产重组，交易涉及同一控制下的企业合并，中华企业对 2018 年度期初数据进行了追溯调整。

（一）编制基础

公司以持续经营为基础，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”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》的披露规定编制财务报表。

（二）遵循企业会计准则的声明

公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

二、报告期内财务报表

（一）合并财务报表

1、合并资产负债表

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产			
货币资金	1,155,857.09	1,365,683.85	1,760,463.55
交易性金融资产	9,070.97	16,787.61	-

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	4,004.00
应收账款	10,707.41	14,170.06	12,713.35
预付款项	1,546.72	2,388.80	1,615.81
其他应收款	232,766.55	163,949.27	346,960.57
存货	2,035,543.40	2,268,845.65	2,198,684.51
合同资产	1,941.00	-	-
持有待售资产	125,173.06	2,422.88	-
一年内到期的非流动资产	-	-	8,400.00
其他流动资产	23,747.32	66,337.00	37,368.95
流动资产合计	3,596,353.50	3,900,585.11	4,370,210.73
可供出售金融资产	-	-	8,643.13
长期股权投资	57,937.08	185,748.95	162,379.47
其他非流动性金融资产	467.19	467.19	-
投资性房地产	643,673.92	661,481.48	646,162.20
固定资产	20,190.13	17,642.35	17,519.68
在建工程	9,859.87	4,513.89	1,429.28
无形资产	7,083.54	7,363.05	7,491.75
长期待摊费用	1,109.01	1,609.93	1,494.33
递延所得税资产	174,931.65	210,053.85	221,042.41
其他非流动资产	422,815.91	396,040.04	226,700.00
非流动资产合计	1,338,068.28	1,484,920.73	1,292,862.25
资产总计	4,934,421.78	5,385,505.84	5,663,072.98
短期借款	-	-	4,000.00
应付账款	221,527.75	269,174.90	376,183.83
预收款项	2,800.00	890,339.78	1,117,111.96
合同负债	557,861.12	-	-
应付职工薪酬	18,346.88	16,100.45	17,183.86
应交税费	636,902.58	561,664.60	516,253.99
其他应付款	232,816.91	243,940.02	349,042.31
一年内到期的非流动负债	404,761.26	189,083.27	685,205.87
其他流动负债	10,757.59	-	35,000.00
流动负债合计	2,085,774.08	2,170,303.03	3,099,981.83

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
长期借款	499,681.52	594,118.48	489,349.53
应付债券	565,738.13	913,868.20	369,769.59
长期应付款	9,905.38	9,914.71	9,977.74
预计负债	-	600.00	1,374.28
递延收益	24,998.58	7,566.35	2,025.32
递延所得税负债	1,913.89	1,649.96	1,472.33
其他非流动负债	-	-	125,599.03
非流动负债合计	1,102,237.50	1,527,717.70	999,567.81
负债合计	3,188,011.58	3,698,020.72	4,099,549.63
股本	609,613.53	609,613.53	508,011.27
资本公积	224,497.76	224,497.76	326,100.01
其他综合收益	-	-	-4,326.43
盈余公积	78,852.69	74,193.86	66,660.44
未分配利润	659,434.98	609,479.59	477,603.31
归属于母公司所有者权益合计	1,572,398.96	1,517,784.73	1,374,048.60
少数股东权益	174,011.24	169,700.39	189,474.74
所有者权益合计	1,746,410.20	1,687,485.12	1,563,523.35
负债和所有者权益总计	4,934,421.78	5,385,505.84	5,663,072.98

2、合并利润表

单位：万元

项目	2020 年	2019 年	2018 年
一、营业总收入	1,155,208.93	1,328,172.98	1,928,584.78
二、营业总成本	898,626.27	929,623.40	1,511,598.53
其中：营业成本	662,026.09	602,787.09	1,098,400.96
税金及附加	157,410.96	236,972.70	262,824.93
销售费用	16,880.40	18,794.72	27,049.57
管理费用	40,499.85	46,696.49	55,786.09
财务费用	21,808.97	24,372.39	53,765.39
加：其他收益	977.22	743.12	603.44
投资收益（损失以“—”号填列）	11,052.78	-4,185.93	47,041.44
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-4,327.51	-4,988.12	46,619.10

项目	2020 年	2019 年	2018 年
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	-1,291.69	6,862.53	-1,851.85
信用减值损失（损失以“－”号填列）	-174.30	824.13	-
资产减值损失（损失以“－”号填列）	-9,439.24	-12,270.00	-13,771.60
资产处置收益（亏损以“－”号填列）	942.61	31.12	1,354.78
三、营业利润	258,650.05	390,554.56	464,134.06
加：营业外收入	5,085.93	5,390.14	8,556.68
减：营业外支出	3,415.25	829.10	2,004.70
四、利润总额	260,320.73	395,115.61	470,686.04
减：所得税费用	61,940.10	107,130.24	145,520.77
五、净利润	198,380.63	287,985.36	325,165.26
归属于母公司所有者的净利润	137,818.14	234,016.73	259,240.80
少数股东损益	60,562.49	53,968.64	65,924.47
六、其他综合收益的税后净额	-	-	-3,642.37
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	-	-3,642.37
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	198,380.63	287,985.36	321,522.89
归属于母公司所有者的综合收益总额	137,818.14	234,016.73	255,598.42
归属于少数股东的综合收益总额	60,562.49	53,968.64	65,924.47

3、合并现金流量表

单位：万元

项目	2020 年	2019 年	2018 年
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	932,246.69	1,132,015.01	1,480,614.86
收到的税费返还	773.54	372.36	715.25
收到其他与经营活动有关的现金	165,627.08	81,745.97	98,340.68
经营活动现金流入小计	1,098,647.31	1,214,133.33	1,579,670.79
购买商品、接受劳务支付的现金	444,468.76	774,160.43	397,063.03
支付给职工以及为职工支付的现金	68,302.02	75,154.79	81,172.20
支付的各项税费	210,367.31	390,740.07	152,483.49
支付其他与经营活动有关的现金	115,497.09	55,659.74	93,512.78

项目	2020 年	2019 年	2018 年
经营活动现金流出小计	838,635.17	1,295,715.02	724,231.50
经营活动产生的现金流量净额	260,012.13	-81,581.69	855,439.29
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	12,969.09	42,895.64	316.61
取得投资收益收到的现金	15,789.91	6,403.42	1,726.18
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,332.04	50.60	1,834.07
投资活动现金流入小计	30,091.04	49,349.66	3,876.86
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	7,443.18	5,523.61	6,697.68
投资支付的现金	74,000.00	94,840.00	283,235.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	229,297.53
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	1,980.00
投资活动现金流出小计	81,443.18	100,363.61	521,210.21
投资活动产生的现金流量净额	-51,352.15	-51,013.95	-517,333.35
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	-	-	196,781.94
取得借款收到的现金	107,641.06	764,444.01	352,138.61
收到其他与筹资活动有关的现金	-	100.00	-
筹资活动现金流入小计	107,641.06	764,544.01	548,920.56
偿还债务支付的现金	331,418.27	753,278.26	554,290.58
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	191,201.34	222,515.24	107,938.20
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	23,678.35	27,444.06	6,227.41
支付其他与筹资活动有关的现金	1,840.00	43,828.00	32,337.34
筹资活动现金流出小计	524,459.61	1,019,621.49	694,566.11
筹资活动产生的现金流量净额	-416,818.55	-255,077.48	-145,645.56
四、汇率变动对现金的影响	-1.84	0.95	2.29
五、现金及现金等价物净增加额	-208,160.40	-387,672.16	192,462.67
加：期初现金及现金等价物的余额	1,346,423.06	1,734,095.22	1,541,632.55
六、期末现金及现金等价物余额	1,138,262.66	1,346,423.06	1,734,095.22

（二）母公司财务报表

1、母公司资产负债表

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产			
货币资金	323,477.22	331,081.95	425,970.80
交易性金融资产	5,851.30	7,034.30	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	4,004.00
应收账款	1,710.57	400.00	33.16
预付款项	54.97	313.64	-
其他应收款	814,100.46	763,607.97	642,577.36
存货	8,360.82	8,360.82	8,362.32
持有待售资产	-	1,080.55	-
其他流动资产	-	455.47	-
流动资产合计	1,153,555.34	1,112,334.69	1,080,947.64
非流动资产			
可供出售金融资产	-	-	292.00
长期股权投资	1,220,483.94	1,222,115.08	1,235,891.00
其他非流动金融资产	292.00	292.00	
投资性房地产	39,421.43	38,356.90	40,845.37
固定资产	2,834.14	2,290.06	2,022.41
无形资产	5,431.65	5,630.81	5,932.01
长期待摊费用	-	79.59	82.97
非流动资产合计	1,268,463.16	1,268,764.45	1,285,065.76
资产总计	2,422,018.49	2,381,099.14	2,366,013.41
流动负债			
应付账款	5,748.00	3,590.52	3,652.36
预收款项	63.50	1,406.19	271.49
合同负债	179.87	-	-
应付职工薪酬	2,511.84	2,897.68	2,921.63
应交税费	1,529.44	1,896.62	1,173.16
其他应付款	726,268.83	573,180.37	585,109.87
一年内到期的非流动负债	9,153.64	89,259.97	532,815.41
流动负债合计	745,455.12	672,231.35	1,125,943.92
非流动负债			

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
长期借款	4,500.00	-	4,500.00-
应付债券	565,738.13	565,004.20	-
其他非流动负债	-	-	75,599.03
非流动负债合计	570,238.13	565,004.20	80,099.03
负债合计	1,315,693.25	1,237,235.55	1,206,042.95
所有者权益			
实收资本	609,613.53	609,613.53	508,011.27
资本公积	329,348.14	329,348.14	430,950.39
盈余公积	75,787.31	71,128.48	63,595.07
未分配利润	91,576.26	133,773.45	157,413.73
所有者权益合计	1,106,325.24	1,143,863.59	1,159,970.46
负债及所有者权益合计	2,422,018.49	2,381,099.14	2,366,013.41

2、母公司利润表

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	5,831.58	3,608.41	4,014.16
减：营业成本	2,681.20	1,805.54	2,640.47
税金及附加	312.94	484.37	1,022.62
销售费用	86.12	136.09	55.93
管理费用	13,472.18	13,147.10	11,172.44
财务费用	20,154.30	18,521.40	30,391.14
加：其他收益	26.26	15.73	8.55
投资收益（损失以“—”号填列）	78,637.89	102,877.48	242,479.73
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	4,826.33	6,214.08	10,702.32
公允价值变动收益（损失以“—”号填列）	-1,183.00	3,030.30	-1,851.85
信用减值损失（损失以“—”号填列）	-6.79	-20.86	-
资产减值损失（损失以“—”号填列）	-	-	-19,704.74
资产处置收益（损失以“—”号填列）	4.70	-	185.03
二、营业利润	46,603.90	75,416.55	179,848.28
加：营业外收入	16.83	0.26	146.06
减：营业外支出	32.42	82.66	2.44

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
三、利润总额	46,588.31	75,334.15	179,991.91
减：所得税费用	-	-	-
四、净利润	46,588.31	75,334.15	179,991.91
五、综合收益总额	46,588.31	75,334.15	179,991.91
六、每股收益			
（一）基本每股收益(元/股)	0.08	0.12	0.38
（二）稀释每股收益(元/股)	0.08	0.12	0.38

3、母公司现金流量表

单位：万元

项目	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	3,562.00	4,397.75	3,535.54
收到的其他与经营活动有关的现金	3,108.09	6,247.54	12,257.54
经营活动现金流入小计	6,670.09	10,645.29	15,793.09
购买商品、接受劳务支付的现金	177.30	1,146.57	153.97
支付给职工以及为职工支付的现金	4,807.51	6,084.24	5,600.32
支付的各项税费	342.58	497.98	1,944.38
支付的其它与经营活动有关的现金	7,476.21	5,763.69	2,879.38
经营活动现金流出小计	12,803.60	13,492.47	10,578.04
经营活动产生的现金流量净额	-6,133.52	-2,847.18	5,215.05
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金	77,337.47	298,341.00	334,000.00
取得投资收益所收到的现金	56,643.51	124,004.35	66,354.65
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	6.11	2.16	157.46
投资活动现金流入小计	133,987.09	422,347.51	400,512.11
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	1,490.67	388.74	81.74
投资所支付的现金	148,621.88	501,525.88	114,030.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	229,297.53
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	1,980.00
投资活动现金流出小计	150,112.55	501,914.62	345,389.27

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
投资活动产生的现金流量净额	-16,125.46	-79,567.11	55,122.84
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		-	196,781.94
取得借款所收到的现金	236,000.00	791,659.00	18,300.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	-	100.00	-
筹资活动现金流入小计	236,000.00	791,759.00	215,081.94
偿还债务所支付的现金	106,845.00	672,439.16	288,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	114,500.75	131,694.39	50,056.82
支付的其他与筹资活动有关的现金	-	-	37.34
筹资活动现金流出小计	221,345.75	804,133.55	338,094.16
筹资活动产生的现金流量净额	14,654.25	-12,374.55	-123,012.22
四、汇率变动对现金的影响额	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-7,604.73	-94,788.84	-62,674.33
加：期初现金及现金等价物的余额	331,081.95	425,870.80	488,545.12
六、期末现金及现金等价物余额	323,477.22	331,081.95	425,870.80

三、最近三年合并报表范围变化情况

（一）2020 年合并报表范围的变化

1、2020 年新纳入合并范围的公司情况

公司名称	纳入合并范围的原因
上海淘钻房地产开发有限公司	新设子公司

2、2020 年不再纳入合并范围的公司情况

公司名称	不再纳入合并范围的原因
上海房产之窗房地产信息有限公司	歇业注销
上海中星城镇置业有限公司	歇业注销
上海德响实业有限公司	歇业注销
上海湘大房地产开发有限公司	歇业注销

（二）2019 年合并报表范围的变化

1、2019 年新纳入合并范围的公司情况

公司名称	纳入合并范围的原因
上海润钻置业有限公司	新设子公司
上海华策劳务派遣有限公司	新设子公司
淘钻（南通）置业有限公司	新设子公司

2、2019 年不再纳入合并范围的公司情况

公司名称	不再纳入合并范围的原因
上海申江怡德会展经营管理有限公司	歇业注销
上海融欧股权投资基金管理有限公司	歇业注销

（三）2018 年合并报表范围的变化

1、2018 年新纳入合并范围的公司情况

公司名称	纳入合并范围的原因
上海中星（集团）有限公司	同一控制下企业合并

2、2018 年不再纳入合并范围的公司情况

公司名称	不再纳入合并范围的原因
上海民诚置业有限公司	股权转让
上海房地（集团）有限公司	股权转让
上海怡阳文化发展有限公司	股权转让
天津星华城置业有限公司	股权转让
上海德怡资产经营管理有限公司	股权转让
徐州金丰易居房地产顾问有限公司	股权转让
上海硕和房地产开发有限公司	歇业注销
上海古北京宸置业发展有限公司	歇业注销

四、发行人报告期内的主要财务指标

财务指标	2020 年末/ 2020 年度	2019 年末/ 2019 年度	2018 年末/ 2018 年度
总资产（亿元）	493.44	538.55	566.31
总负债（亿元）	318.80	369.80	409.95
全部债务（亿元）	147.02	169.71	154.83
所有者权益（亿元）	174.64	168.75	156.35
营业总收入（亿元）	115.52	132.82	192.86
利润总额（亿元）	26.03	39.51	47.07
净利润（亿元）	19.84	28.80	32.52
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	16.84	26.17	31.30
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	13.78	23.40	25.92
经营活动产生现金流量净额（亿元）	26.00	-8.16	85.54
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-5.14	-5.10	-51.73
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	-41.68	-25.51	-14.56
流动比率（倍）	1.72	1.80	1.41
速动比率（倍）	0.75	0.75	0.70
资产负债率	64.61%	68.67%	72.39%
债务资本比率	182.55%	219.14%	262.20%
营业毛利率	42.69%	54.62%	43.05%
平均总资产收益率	3.84%	5.21%	5.63%
加权平均净资产收益率	8.88%	16.19%	22.68%
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率	6.95%	14.37%	28.14%
存货周转率（次）	0.31	0.27	0.42
应收账款周转率（次）	92.87	98.81	128.21
EBITDA（亿元）	35.91	48.88	57.02
EBITDA 全部债务比（倍）	0.24	0.29	0.37
EBITDA 利息保障倍数（倍）	5.02	7.38	7.80
每股经营活动的净现金流量（元）	0.43	-0.13	1.68
每股净现金流量（元）	-0.34	-0.64	0.38

上述财务指标以公司合并财务报表的数据为基础计算，计算公式如下：

全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债

券+一年内到期的非流动负债

流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

债务资本比率=负债合计/所有者权益合计

资产负债率=负债合计/资产合计

每股净资产=归属于母公司所有者权益/期末股本总额

平均总资产收益率=净利润/[（期初资产总额+期末资产总额）/2]

加权平均净资产收益率=净利润/[（期初净资产总额+期末净资产总额）/2]

扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率=扣除非经常性损益后净利润/[（期初净资产总额+期末净资产总额）/2]

存货周转率=营业成本/[（期初存货账面价值+期末存货账面价值）/2]

应收账款周转率=营业收入/[（期初应收账款账面价值+期末应收账款账面价值）/2]

EBITDA=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

EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/计入财务费用的利息支出

EBITDA 全部债务比= EBITDA/全部债务

每股经营活动的净现金流量=经营活动产生的现金流量净额/期末股本总额

每股净现金流量=现金及现金等价物净增加额/期末股本总额

如无特别说明，本募集说明书摘要中出现的指标均依据上述口径计算。

五、管理层讨论与分析

公司管理层以最近三年的财务数据为基础，对公司资产负债结构、现金流量、盈利能力、偿债能力和运营能力等进行了分析和讨论。

（一）资产负债分析

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	金额	金额	比例
流动资产	3,596,353.50	72.88%	3,900,585.11	72.43%	4,370,210.73	77.17%
非流动资产	1,338,068.28	27.12%	1,484,920.73	27.57%	1,292,862.25	22.83%
资产总计	4,934,421.78	100.00%	5,385,505.84	100.00%	5,663,072.98	100.00%

1、资产构成情况分析

公司报告期内资产的总体构成情况如下：

单位：万元，%

项目	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产						
货币资金	1,155,857.09	23.42	1,365,683.85	25.36	1,760,463.55	31.09
交易性金融资产	9,070.97	0.18	16,787.61	0.31	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-	4,004.00	0.07
应收账款	10,707.41	0.22	14,170.06	0.26	12,713.35	0.22
预付款项	1,546.72	0.03	2,388.80	0.04	1,615.81	0.03
其他应收款	232,766.55	4.72	163,949.27	3.04	346,960.57	6.13
存货	2,035,543.40	41.25	2,268,845.65	42.13	2,198,684.51	38.82
合同资产	1,941.00	0.04	-	-	-	-
持有待售资产	125,173.06	2.54	2,422.88	0.04	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-	8,400.00	0.15
其他流动资产	23,747.32	0.48	66,337.00	1.23	37,368.95	0.66
流动资产合计	3,596,353.50	72.88	3,900,585.11	72.43	4,370,210.73	77.17
可供出售金融资产		-	-	-	8,643.13	0.15
长期股权投资	57,937.08	1.17	185,748.95	3.45	162,379.47	2.87
其他非流动性金融资产	467.19	0.01	467.19	0.01	-	-
投资性房地产	643,673.92	13.04	661,481.48	12.28	646,162.20	11.41
固定资产	20,190.13	0.41	17,642.35	0.33	17,519.68	0.31

项目	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
在建工程	9,859.87	0.20	4,513.89	0.08	1,429.28	0.03
无形资产	7,083.54	0.14	7,363.05	0.14	7,491.75	0.13
长期待摊费用	1,109.01	0.02	1,609.93	0.03	1,494.33	0.03
递延所得税资产	174,931.65	3.55	210,053.85	3.90	221,042.41	3.90
其他非流动资产	422,815.91	8.57	396,040.04	7.35	226,700.00	4.00
非流动资产合计	1,338,068.28	27.12	1,484,920.73	27.57	1,292,862.25	22.83
资产总计	4,934,421.78	100.00	5,385,505.84	100.00	5,663,072.98	100.00

2018 年、2019 年和 2020 年，公司合并资产规模整体略有减小，金额分别为 5,663,072.98 万元、5,385,505.84 万元和 4,934,421.78 万元，主要系近年来公司使用自有资金偿还负债，资产规模和负债规模同步下降，同时公司实行去库存政策，存货逐步减少所致。

从资产结构分析，2018 年、2019 年和 2020 年，公司流动资产占资产总额的比例分别为 77.17%、72.43%和 72.88%，流动资产占总资产比例较高，与房地产行业的特点相符合。

（1）流动资产分析

报告期内发行人流动资产构成情况如下表：

单位：万元，%

项目	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产						
货币资金	1,155,857.09	32.14	1,365,683.85	35.01	1,760,463.55	40.28
交易性金融资产	9,070.97	0.25	16,787.61	0.43	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-	4,004.00	0.09
应收账款	10,707.41	0.30	14,170.06	0.36	12,713.35	0.29
预付款项	1,546.72	0.04	2,388.80	0.06	1,615.81	0.04
其他应收款	232,766.55	6.47	163,949.27	4.20	346,960.57	7.94

项目	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
存货	2,035,543.40	56.60	2,268,845.65	58.17	2,198,684.51	50.31
合同资产	1,941.00	0.05	-	-	-	-
持有待售资产	125,173.06	3.48	2,422.88	0.06	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-	8,400.00	0.19
其他流动资产	23,747.32	0.66	66,337.00	1.70	37,368.95	0.86
流动资产合计	3,596,353.50	100.00	3,900,585.11	100.00	4,370,210.73	100.00

2018 年末至 2020 年末，公司流动资产规模逐年减小，金额分别为 4,370,210.73 万元、3,900,585.11 万元和 3,596,353.50 万元。公司流动资产主要为货币资金、其他应收款和存货。

流动资产主要科目分析如下：

1) 货币资金

公司货币资金构成情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	金额	金额	比例
库存现金	16.10	0.00%	16.90	0.00%	33.20	0.00%
银行存款	1,154,650.92	99.90%	1,355,418.49	99.25%	1,757,514.02	99.83%
其他货币资金	1,190.06	0.10%	10,248.47	0.75%	2,916.33	0.17%
合计	1,155,857.09	100.00%	1,365,683.85	100.00%	1,760,463.55	100.00%

2018 年、2019 年和 2020 年末，公司的货币资金分别为 1,760,463.55 万元、1,365,683.85 万元和 1,155,857.09 万元。2019 年末，公司货币资金较 2018 年末减少 22.42%，主要是由于公司通过公开市场招拍挂成功竞得杨浦区新江湾社区 N091104 单元 B2-01 地块，支付土地款所致。2020 年末较 2019 年末减少 15.36%，主要系偿还到期债务所致。公司货币资金主要由银行存款构成，截至 2020 年末，银行存款占货币资金余额的比例为 99.90%。

截至 2020 年末，公司货币资金受限金额为 17,594.43 万元，占同期货币资金总额的比例为 1.52%，占比较小，主要系购房者按揭借款保证金、净房款、售房监管资金、项目开发资金受限及业委会托管等。

2) 交易性金融资产

2018 年、2019 年和 2020 年末，公司交易性金融资产分别为 0 万元、16,787.61 万元和 9,070.97 万元，占流动资产比例分别为 0.00%、0.43%和 0.25%，整体占比较小。2019 年末，公司交易性金融资产较 2018 年末增加 16,787.61 万元，主要系本期将原列示在“可供出售金融资产”中的权益性投资调整至“交易性金融资产”所致。2020 年末，交易性金融资产较 2019 年末减少 7,716.64 万元，主要系公司出售部分权益资产所致。

3) 应收账款

2018 年、2019 年和 2020 年末，公司应收账款分别为 12,713.35 万元、14,170.06 万元和 10,707.41 万元，占流动资产比例分别为 0.29%、0.36%和 0.30%，主要系公司多采用预售形式，因此应收账款整体比例较小。

4) 预付账款

2018 年、2019 年和 2020 年末，公司预付款项期末余额分别为 1,615.81 万元、2,388.80 万元和 1,546.72 万元，占流动资产的比例分别为 0.04%、0.06%和 0.04%，公司预付款项主要为预付的工程款及土地款，整体占比较小。

5) 其他应收款

公司其他应收款账面余额构成情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	金额	金额	比例
应收股利	192.64	0.08%	6,825.00	4.16%	2,371.77	0.68%
其他应收款	232,573.91	99.92%	157,124.27	95.84%	344,588.80	99.32%
合计	232,766.55	100.00%	163,949.27	100.00%	346,960.57	100.00%

截至 2020 年末，公司其他应收款主要包括备用金、押金和保证金、代垫和暂付款、往来款、维修保障金、其他。

其他应收款主要为：①在业务经营过程中，按照行业惯例和合同约定，向地产集团及其控制企业提供成本、费用的阶段性代垫及项目销售代理的保证金等；②子公司在项目销售回笼结余资金的情况下，为提高资金使用效率，按行业惯例，各方股东按股权比例调出资金使用；③向联营公司提供的房地产项目开发资金或委托借款；④对其他相关方的经营相关投入。具体分类情况如下：

单位：万元

款项性质	2020 年年末账面余额	2019 年末账面余额	2018 年末账面余额
备用金	30.16	16.72	70.30
押金、保证金	4,218.72	5,392.21	4,662.11
代垫、暂付款	7,460.59	5,868.57	6,982.51
往来款	226,580.04	151,441.49	338,358.11
维修保障金	1,822.49	1,787.08	4,136.83
其他	507.07	505.41	285.41
合计	240,619.08	165,011.48	354,495.27

2018 年、2019 年和 2020 年末，公司的其他应收款账面余额分别为 354,495.27 万元、165,011.48 万元和 240,619.08 万元。2019 年末，公司其他应收款较上期末减少 53.45%，主要系收回合作项目的往来款项所致；2020 年末，公司其他应收款较上期末增长 45.82%，主要系往来款增加所致。

从其他应收款的集中度看，截至 2020 年末，发行人其他应收款项欠款金额前五名合计 224,541.33 万元，占其他应收款期末余额比例为 93.32%。款项的性质为往来款。截至 2020 年末，发行人按欠款方归集的前五名的其他应收款情况如下：

单位：万元

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
上海融绿睿江置业有限公司	往来款	139,400.00	1 年以内、2-3 年	57.93	-
大华（集团）有限公司	往来款	64,071.72	1 年以内、4-5 年、5 年以上	26.63	-
上海瀛利置业有限公司	往来款	15,000.00	5 年以上	6.23	-
上海百通房地产开发有限责任公司	往来款	3,745.00	5 年以上	1.56	3,745.00
上海瀛程置业有限公司	往来款	2,324.60	1 年以内、1-2 年	0.97	-
合计		224,541.33		93.32	3,745.00

发行人建立了严格的资金管理制度。发行人所有资金往来均已根据《公司章程》及发行人资金管理制度等有关规定，严格履行内部决策程序。报告期内，发行人其他应收款中无非经营性往来占款的情形，不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用的情形，不存在对本次发行构成重大实质性不利影响的资金拆借行为。

6) 存货

公司存货构成情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	金额	金额	比例
原材料	14.50	0.00%	48.15	0.00%	47.71	0.00%
库存商品	237.56	0.01%	167.66	0.01%	124.74	0.01%
周转材料	27.58	0.00%	24.98	0.00%	26.74	0.00%
开发成本	1,337,445.83	65.70%	1,665,772.17	73.42%	1,267,009.96	57.63%
开发产品	697,080.44	34.25%	602,167.81	26.54%	930,985.33	42.34%
工程施工	-	-	-	-	83.97	0.00%
其他	737.49	0.04%	664.89	0.03%	406.06	0.02%
合计	2,035,543.40	100.00%	2,268,845.65	100.00%	2,198,684.51	100.00%

2018 年、2019 年和 2020 年末，公司的存货账面价值分别为 2,198,684.51 万元、2,268,845.65 万元和 2,035,543.40 万元，分别占流动资产的 50.31%、58.17%和 56.60%，存货为公司占比最高的资产。报告期内存货账面价值总体呈现下降趋势，主要系尚汇豪庭、古北香堤艺墅、无锡誉品华府等项目达到销售结转条件。从存货构成结构来看，存货主要为开发成本和开发产品，两者合计占存货账面价值的 99%以上。

报告期内，公司开发成本的项目构成如下：

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
誉品谷水湾豪庭-会所	726.58	726.58	726.58
潍坊路 16 弄 2 号	1,205.90	1,085.58	630.50
雪野北块	4,058.75	4,058.74	4,000.37

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
古北香堤艺墅 B7 项目	-	16,215.31	55,541.63
中企滨江世纪大厦	-	19,714.03	15,864.05
中环滨江世纪二期商业及一期高层	42,356.82	30,462.31	15,513.29
跑马山-中山府	54,944.09	43,523.64	31,250.41
洋泾 17-4 项目	59,336.79	53,352.49	39,715.60
罗家头-回龙山庄	-	54,408.88	32,633.48
中星城际广场凯旋门商住楼	15,749.54	67,417.72	47,725.55
中企财富世纪大厦	-	82,024.70	70,358.35
洋泾 23-3 项目	94,503.49	85,581.90	83,047.28
廖家沟	98,214.41	98,214.41	98,108.24
富源置地广场	-	112,427.07	97,838.04
中企滨江智慧广场	-	119,104.22	92,800.85
中企滨江悦府	-	130,979.36	117,658.16
尚汇豪庭三期	202,777.41	160,189.62	121,340.74
新华 6-2 项目	219,459.68	197,681.31	163,187.54
杨浦区新江湾社区 N091104 单元 B2-01 地块	404,236.58	392,953.25	-
宝山区顾村大型居住社区 BSPO-0104 单元 0422-01 地块	142,619.41	-	-
无锡誉品华府商业建筑	-	-	33,425.09
新华 8-1 项目	-	-	46,490.60
燕回平门里	-	-	128,765.42
合计	1,340,189.44	1,670,121.12	1,296,621.77

截至 2020 年 12 月 31 日，公司开发产品的项目构成及原值如下：

单位：万元

项目名称	竣工时间	期末余额
虹光小区	1995 年	14.16
中静大厦车库	2005 年	13.63
鹿特丹花园	1996 年	107.87
东方中华园车库	2004 年	129.83

项目名称	竣工时间	期末余额
浦东大道	----	14.14
虹华大厦	1995 年	59.50
天山中华园车库	2002 年	680.21
港泰车库	1999 年	345.35
南郊中华园一期	2009 年	4,603.90
南郊中华园二期	2010 年	305.55
南郊中华园三期	2011 年	528.13
美兰湖湖畔雅苑	2007 年	724.55
美兰湖中华园	2011 年	6,316.33
铂珏公寓	2014 年	8,876.01
中企上城	2014 年	12,369.62
虹桥路 1482 号	----	387.60
维多利亚 C201-209	1996 年	481.03
维多利亚 E 楼 5 楼	----	345.55
古北国际广场	2007 年	2,306.72
古北香堤艺墅 B7 项目	2019 年	2,496.34
古北太湖源	2006 年	47,829.66
古北香缇岭	2010 年	1,187.19
古北御庭住宅和车库	2013 年	563.70
申雅苑（印象春城-周浦 23#项目）	2008 年	877.78
印象春城二期五街区售楼中心	2009 年	1,724.34
印象春城二期三、四街区住宅和地下车库	2011 年	110.00
印象春城二期一、二街区	2013 年	974.60
印象春城二期六街区住宅	2015 年	1,183.73
印象春城二期六街区车库	2016 年	1,958.00
江阴尚海荟	2015 年	11,630.81
安亭新镇安智路 63 号商铺	----	114.62
尚汇豪庭一期公寓及会所	2015 年	39,095.59
尚汇豪庭二期	2018 年	6,462.60
无锡誉品华府	2016 年	6,572.26
中企艮山府	2016 年	1,157.83
嘉定萃庭	2017 年	32,817.16

项目名称	竣工时间	期末余额
南泉车库	2003 年	355.00
梅川三街坊（海上名庭）车库	2003 年	415.00
梅川二街坊 12（海上名庭二期）车库	2005 年	235.00
兰馨雅苑车库	2003 年	395.00
凉城西北块车库	2006 年	5.00
凉城办公楼车库	2006 年	115.20
沪东北二街坊车库	2007 年	315.00
临阳车库	2007 年	320.00
中星瑞平车库	2007 年	562.60
昌里一街坊（新昌里公寓）车库	2005 年	640.00
海上名门车库	2006 年	10.00
海上名邸车库	2008 年	40.34
凉城地区办公楼车库	2010 年	602.00
文诚路 1999 弄车库	2008 年	586.02
海上御景苑车库	2013 年	710.62
红庐别墅 135 号项目	2017 年	524.51
水岸丽苑一期商铺	2012 年	2,373.22
名豪苑二期车库	2013 年	365.00
水岸丽苑一期车库	2012 年	133.50
名豪苑一期车库	2011 年	-
H4 商场	2016 年	14,363.78
燕尾山庄别墅	2011 年	7,319.62
燕尾山庄会所	2011 年	3,532.79
朗庭上郡苑（车位）	2010 年	2,576.04
中星馨恒苑	2014 年	1,948.00
中华园路 1 期商铺 8#	2013 年	9,072.19
中华园路 1 期商铺 9#10#	2013 年	6,739.35
中华园路 2 期商铺 12#13#	2015 年	2,810.02
中华园路 2 期商铺 16#	2015 年	7,868.21
中华园路 2 期车位	2015 年	430.00
中华园路 2 期酒店	2016 年	9,236.08
安徽中星城	2017 年	10,145.85

项目名称	竣工时间	期末余额
中环滨江世纪一期别墅及洋房	2017 年	11,608.86
公园道壹号-尊庭	2017 年	8,268.54
公园道壹号-臻庭住宅及商业	2018 年	27,562.90
公园道壹号-臻庭车库	2018 年	4,304.22
富源滨江名邸-住宅	2018 年	10,977.17
富源滨江名邸-车位	2018 年	8,109.45
新天地公寓车位		306.00
燕回平门里	2019 年	54,610.95
无锡誉品华府商业	2020 年	17,086.94
中企财富世纪大厦	2020 年	93,119.01
富源置地广场-商业	2020 年	12,857.74
富源置业广场-车位	2020 年	12,610.09
中企滨江悦府-住宅	2020 年	5,454.88
中企滨江悦府-商业	2020 年	1,051.83
中企滨江悦府-车库	2020 年	5,145.78
中企滨江智慧广场	2020 年	132,237.32
罗家头-回龙山庄-住宅	2020 年	33,127.60
罗家头-回龙山庄-车位	2020 年	1,667.15
罗家头-回龙山庄-商业	2020 年	1,746.60
中星城际广场凯旋门-住宅	2020 年	888.78
中星城际广场凯旋门-车位	2020 年	998.17
安盛街商铺	2020 年	2,752.56
合计		726,603.32

7) 其他流动资产

公司其他流动资产主要包括待抵扣增值税进项税、预缴企业所得税和预缴增值税等流转税等等。2018 年、2019 年和 2020 年末，公司的其他流动资产账面价值分别为 37,368.95 万元、66,337.00 万元和 23,747.32 万元，分别占流动资产的 0.86%、1.70%和 0.66%。公司其他流动资产 2019 年末较 2018 年末上涨 28,968.05 万元，增幅为 77.52%，主要系销售回款增加，预缴各项税金增加所致；2020 年度较上年减少 42,589.68 万元，主要系待抵扣增值税进项税、预缴增值税等流转税减少所致。其他非流动资产整体占比

较小。

（2）非流动资产分析

2018 年、2019 年和 2020 年末，发行人非流动资产构成情况如下表：

单位：万元，%

项目	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
可供出售金融资产	-	-	-	-	8,643.13	0.67%
长期股权投资	57,937.08	4.33%	185,748.95	12.51%	162,379.47	12.56%
其他非流动性金融资产	467.19	0.03%	467.19	0.03%	-	-
投资性房地产	643,673.92	48.10%	661,481.48	44.55%	646,162.20	49.98%
固定资产	20,190.13	1.51%	17,642.35	1.19%	17,519.68	1.36%
在建工程	9,859.87	0.74%	4,513.89	0.30%	1,429.28	0.11%
无形资产	7,083.54	0.53%	7,363.05	0.50%	7,491.75	0.58%
长期待摊费用	1,109.01	0.08%	1,609.93	0.11%	1,494.33	0.12%
递延所得税资产	174,931.65	13.07%	210,053.85	14.15%	221,042.41	17.10%
其他非流动资产	422,815.91	31.60%	396,040.04	26.67%	226,700.00	17.53%
非流动资产合计	1,338,068.28	100.00%	1,484,920.73	100.00%	1,292,862.25	100.00%

2018 年、2019 年和 2020 年末，公司非流动资产分别为 1,292,862.25 万元、1,484,920.73 万元和 1,338,068.28 万元，主要由长期股权投资、投资性房地产、递延所得税资产和其他非流动资产构成。

非流动资产主要科目分析如下：

1）长期股权投资

2018 年、2019 年和 2020 年末，公司的长期股权投资分别为 162,379.47 万元、185,748.95 万元和 57,937.08 万元，分别占非流动资产的 12.56%、12.51%和 4.33%。2019 年末，长期股权投资较 2018 年末增加 23,369.48 万元，增幅为 14.39%，主要是由于公司追加对上海苏钻投资有限公司和上海潼信投资有限公司等公司的投资所致。2020 年度较 2019 年度减少 127,811.87 万元，降幅 31.19%，主要系主要系报告期部分长期股权投资转入持有待售资产所致。

2) 投资性房地产

2018 年、2019 年和 2020 年末，公司的投资性房地产分别为 646,162.20 万元、661,481.48 万元和 643,673.92 万元，分别占非流动资产的 49.98%、44.55%和 48.10%。公司的投资性房地产主要为房屋、建筑物，报告期内规模基本保持稳定。

2018 年、2019 年和 2020 年末，公司投资性房地产主要构成情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
古北国际财富中心二期	180,515.96	182,625.52	187,823.38
中星城	194,346.16	202,253.59	210,160.99
其他	268,811.80	276,602.37	248,177.83
合计	643,673.92	661,481.48	646,162.20

公司投资性房地产主要位于上海，报告期内整体出租情况较好，截至 2020 年末，其平均出租率仍保持较高水平，受疫情影响较小。截至 2020 年末，公司主要出租项目平均出租率情况如下：

项目名称	项目种类	平均出租率（%）
古北国际财富中心二期	办公楼	80.50%
古北国际财富中心二期	购物中心及商铺	100.00%
漕溪路 198 号地块	土地	100.00%
中星城（不含车位）	办公、商业	100.00%
凉城购物中心	商业	100.00%
中星铂尔曼大酒店	酒店	100.00%
新城大厦	办公楼	85.00%

3) 固定资产

作为房地产开发企业，公司的资产主要由存货、货币资金等流动资产构成，固定资产占公司总资产的比例较小。2018 年、2019 年和 2020 年末，公司固定资产账面价值分别为 17,519.68 万元、17,642.35 万元和 20,190.13 万元，占非流动资产的比例分别为 1.36%、1.19%和 1.51%，主要由房屋建筑、办公设备、运输设备构成，整体变动幅度较小。

4) 在建工程

2018 年、2019 年和 2020 年末，公司在建工程账面价值分别为 1,429.28 万元、4,513.89 万元和 9,859.87 万元，占非流动资产的比例分别为 0.11%、0.30%和 0.74%，整体占比较小，但保持增长态势，主要系崇明北八滙小型农田水利设施建设项目、崇明北八滙基地河道整治工程项目、崇明北八滙果蔬生产基地（一期）建设项目等项目的陆续推进所致。

5) 无形资产

公司目前拥有的无形资产主要为土地使用权。2018 年、2019 年和 2020 年末，公司无形资产账面价值分别为 7,491.75 万元、7,363.05 万元和 7,083.54 万元，占非流动资产的比例分别为 0.58%、0.50%和 0.53%，公司无形资产变化幅度较小。

6) 长期待摊费用

公司的长期待摊费用主要为装修费。2018 年、2019 年和 2020 年末，公司长期待摊费用余额分别为 1,494.33 万元、1,609.93 万元和 1,109.01 万元，占非流动资产的比例分别为 0.18%、0.12%、0.11%和 0.08%，整体变化幅度较小。

7) 递延所得税资产

公司递延所得税资产构成情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
资产减值准备	575.04	0.33%	529.39	0.25%	717.72	0.32%
工资及福利	-	--	8.75	0.00%	45.25	0.02%
收入确认	6,143.42	3.51%	58,216.62	27.70%	111,837.63	50.60%
预提费用	164,545.13	94.06%	148,356.38	70.65%	104,847.38	47.43%
合并内部利润抵销	3,349.63	1.91%	2,873.44	1.37%	2,968.84	1.34%
可抵扣的经营亏损	318.43	0.18%	69.27	0.03%	625.59	0.28%
合计	174,931.65	100.00%	210,053.85	100.00%	221,042.41	100.00%

2018 年、2019 年和 2020 年末，公司的递延所得税资产分别为 221,042.41 万元、210,053.85 万元和 174,931.65 万元，分别占非流动资产的 17.10%、14.15%、13.07%。

报告期内，公司的递延所得税资产呈现下降趋势主要是系受疫情影响公司具备结转营业收入条件的项目减少、结利规模较 2019 年下降、高毛利项目占比下降导致毛利额同比减少和减免租金等因素导致收入确认减少所致。

8) 其他非流动资产

2018 年、2019 年和 2020 年末，公司其他非流动资产余额分别为 226,700.00 万元、396,040.04 万元和 422,815.91 万元，占非流动资产的比例分别为 17.53%、26.67%和 31.60%。公司报告期内其他非流动资产逐年增长，主要系子公司上海中星（集团）有限公司向其联营企业上海春日置业有限公司提供委托贷款所致，具体拆借资金金额、到期情况详见“第三节 发行人基本情况、十三、关联交易情况、（二）报告期内发生的关联交易、4、关联方资金拆借”。

2、负债构成情况分析

公司报告期内负债的总体构成情况如下：

单位：万元，%

项目	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
短期借款	-	-	-	-	4,000.00	0.10
应付账款	221,527.75	6.95	269,174.90	7.28	376,183.83	9.18
预收款项	2,800.00	0.09	890,339.78	24.08	1,117,111.96	27.25
合同负债	557,861.12	17.50	-	-	-	-
应付职工薪酬	18,346.88	0.58	16,100.45	0.44	17,183.86	0.42
应交税费	636,902.58	19.98	561,664.60	15.19	516,253.99	12.59
其他应付款	232,816.91	7.30	243,940.02	6.60	349,042.31	8.51
一年内到期的非流动负债	404,761.26	12.70	189,083.27	5.11	685,205.87	16.71
其他流动负债	10,757.59	0.34	-	-	35,000.00	0.85
流动负债合计	2,085,774.08	65.43	2,170,303.03	58.69	3,099,981.83	75.62
长期借款	499,681.52	15.67	594,118.48	16.07	489,349.53	11.94
应付债券	565,738.13	17.75	913,868.20	24.71	369,769.59	9.02
长期应付款	9,905.38	0.31	9,914.71	0.27	9,977.74	0.24
预计负债	-	-	600	0.02	1,374.28	0.03
递延收益	24,998.58	0.78	7,566.35	0.20	2,025.32	0.05

项目	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
递延所得税负债	1,913.89	0.06	1,649.96	0.04	1,472.33	0.04
其他非流动负债	-	-	-	-	125,599.03	3.06
非流动负债合计	1,102,237.50	34.57	1,527,717.70	41.31	999,567.81	24.38
负债合计	3,188,011.58	100.00	3,698,020.72	100.00	4,099,549.63	100.00

2018 年、2019 年和 2020 年末，公司的负债总额分别为 4,099,549.63 万元、3,698,020.72 万元和 3,188,011.58 万元，其中流动负债占负债总额的比例分别为 75.62%、58.69%和 65.43%。2019 年末，公司流动负债占比较 2018 年末下降，非流动负债占比上升，主要是由于公司预收款项和一年内到期的非流动负债的规模和比例显著下降，长期借款和应付债券合计规模和比例上升。2020 年末流动负债较 2019 年末下降主要是由于应付账款、预收账款及合同负债、应付债券降低。

（1）流动负债分析

公司流动负债构成情况如下：

单位：万元，%

项目	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
短期借款	-	-	-	-	4,000.00	0.13
应付账款	221,527.75	10.62	269,174.90	12.40	376,183.83	12.14
预收款项	2,800.00	0.13	890,339.78	41.02	1,117,111.96	36.04
合同负债	557,861.12	26.75	-	0.00-	-	0.00-
应付职工薪酬	18,346.88	0.88	16,100.45	0.74	17,183.86	0.55
应交税费	636,902.58	30.54	561,664.60	25.88	516,253.99	16.65
其他应付款	232,816.91	11.16	243,940.02	11.24	349,042.31	11.26
一年内到期的非流动负债	404,761.26	19.41	189,083.27	8.71	685,205.87	22.10
其他流动负债	10,757.59	0.52	-	-	35,000.00	1.13
流动负债合计	2,085,774.08	100.00	2,170,303.03	100.00	3,099,981.83	100.00

2018 年、2019 年和 2020 年末，公司的流动负债分别为 3,099,981.83 万元、2,170,303.03 万元和 2,085,774.08 万元。公司流动负债主要由应付账款、预收款项、合

同负债、应交税费和其他应付款组成，报告期内上述四项合计占流动负债的比例超过 70%。

1) 应付账款

2018 年、2019 年和 2020 年末，公司的应付账款分别为 376,183.83 万元、269,174.90 万元和 221,527.75 万元，分别占流动负债的 12.14%、12.40%和 10.62%。从结构上看，公司应付账款主要为应付工程款。报告期内，公司应付账款规模逐步下降，主要是由于公司支付相关土地、工程款所致。

2) 预收款项

2018 年、2019 年和 2020 年末，公司的预收款项分别为 1,117,111.96 万元、890,339.78 万元和 2,800.00 万元，分别占流动负债的 36.04%、41.02%和 0.13%。从结构上看，公司的预收款项均为预收房款。2018-2019 年度，公司预收款项持续下降主要是由于前期预售项目结转收入。2020 年度，公司预收款项下降主要系大部分预收款项重分类至合同负债科目所致。

3) 合同负债

2020 年末，公司的合同负债为 557,861.12 万元，主要系新金融准则下大部分预收款项转入所致，其组成如下：

单位：万元

项目	期末余额
中企上城	3,263.15
铂珏公寓	3,228.06
燕回平门里	6,621.45
尚汇豪庭三期	432,535.14
尚汇豪庭二期	1,646.22
香堤艺墅	2,283.00
古北雅园	14,858.51
无锡誉品华府住宅及商业	1,430.52
富源置地广场-商业	10,824.77
富源滨江名邸-住宅	10,944.99
中企滨江悦府	2,964.67
中环滨江世纪	25,686.50

项目	期末余额
罗家头-回龙山庄	1,510.72
跑马山-中山府	29,981.19
中星城际广场凯旋门公寓	738.43
公园道壹号-臻庭住宅及商业	1,916.65
其他项目预收款	7,427.17
合计	557,861.12

4) 应付职工薪酬

2018 年、2019 年和 2020 年末，公司应付职工薪酬余额分别为 17,183.86 万元、16,100.45 万元和 18,346.88 万元，占流动负债的比例分别为 0.55%、0.74%和 0.88%。报告期内公司应付职工薪酬保持相对稳定。

5) 应交税费

2018 年、2019 年和 2020 年末，公司应交税费余额分别为 516,253.99 万元、561,664.60 万元和 636,902.58 万元，占流动负债的比例分别为 16.65%、25.88%和 30.54%。公司 2020 年末应交税费较 2019 年末增加 75,237.98 万元，增幅为 13.40%，主要系新增应付土地增值税所致。

6) 其他应付款

公司其他应付款构成情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
保证金及押金	34,148.15	14.67%	32,322.34	13.25%	32,384.79	9.28%
往来款及借款	61,777.34	26.53%	69,277.57	28.40%	88,022.98	25.22%
暂收款	60,883.80	26.15%	92,012.02	37.72%	125,866.48	36.06%
征地费用	17,434.42	7.49%	18,218.93	7.47%	19,678.31	5.64%
其他	5,301.46	2.28%	2,171.40	0.89%	3,102.55	0.89%
应付利息	-	-	-	-	26,031.68	7.46%
应付股利	53,271.75	22.88%	29,937.75	12.27%	53,955.52	15.46%
合计	232,816.91	100.00%	243,940.02	100.00%	349,042.31	100.00%

2018 年、2019 年和 2020 年末，公司的其他应付款分别为 349,042.31 万元、243,940.02 万元和 232,816.91 万元，分别占流动负债的 11.26%、11.24%和 11.16%。2019 年末，其他应付款较上期末下降 30.11%，主要是由于暂收款及应付股利减少。2020 年度，公司其他应付款较 2019 年末减少 11,123.11 万元，减少 4.56%，主要由于暂收款、往来款及借款减少。

7) 一年内到期的非流动负债

2018 年、2019 年和 2020 年末，公司一年内到期的非流动负债余额分别为 685,205.87 万元、189,083.27 万元和 404,761.26 万元，占流动负债的比例分别为 22.10%、8.71%和 19.41%。公司一年内到期的非流动负债全部为一年内到期的长期借款、应付债券及相应利息。

(2) 非流动负债分析

公司非流动负债构成情况如下：

单位：万元，%

项目	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
长期借款	499,681.52	45.33%	594,118.48	38.89	489,349.53	48.96
应付债券	565,738.13	51.33%	913,868.20	59.82	369,769.59	36.99
长期应付款	9,905.38	0.90%	9,914.71	0.65	9,977.74	1.00
预计负债	-	-	600.00	0.04	1,374.28	0.14
递延收益	24,998.58	2.27%	7,566.35	0.50	2,025.32	0.20
递延所得税负债	1,913.89	0.17%	1,649.96	0.11	1,472.33	0.15
其他非流动负债	-	-	-	-	125,599.03	12.57
非流动负债合计	1,102,237.50	100.00	1,527,717.70	100.00	999,567.81	100.00

2018 年、2019 年和 2020 年末，公司的非流动负债分别为 999,567.81 万元、1,527,717.70 万元和 1,102,237.50 万元，主要由长期借款、应付债券和其他非流动负债组成，报告期内上述三项合计占非流动负债的比例超过 95%。

1) 长期借款

公司长期借款构成情况如下：

单位：万元，%

项目	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
信用借款	4,500.00	0.90	-	-	4,500.00	0.92
抵押借款	495,181.52	99.10	594,118.48	100.00	484,849.53	99.08
合计	499,681.52	100.00	594,118.48	100.00	489,349.53	100.00

2018 年、2019 年和 2020 年末，公司长期借款分别为 489,349.53 万元、594,118.48 万元和 499,681.52 万元，分别占非流动负债的 48.96%、38.89%和 45.33%。报告期内，公司长期借款略有波动，主要是由于公司根据整体资金计划相应偿还、增加借款所致。

2) 应付债券

2018 年、2019 年和 2020 年末，公司应付债券余额分别为 369,769.59 万元、913,868.20 万元和 565,738.13 万元，分别占非流动负债的 36.99%、59.82%和 51.33%。公司 2019 年末应付债券较 2018 年末大幅上升，主要系 2019 年新发行 19 中企 01 和 19 中企 02 所致；公司 2020 年末应付债券较 2019 年末大幅下降，主要系 16 中星 01 归入一年内到期的非流动负债所致。

3) 长期应付款

2018 年、2019 年和 2020 年末，公司长期应付款余额分别为 9,977.74 万元、9,914.71 万元和 9,905.38 万元，分别占非流动负债的 1.00%、0.65%和 0.90%，基本保持稳定且占比较小，主要由开发商补贴款、商品房维修成本等款项构成。

4) 预计负债

2018 年、2019 年和 2020 年末，公司预计负债余额分别为 1,374.28 万元、600.00 万元和 0.00 万元，分别占非流动负债的 0.14%、0.04%和 0.00%，2018 年和 2019 年均出于谨慎性考虑，对未决诉讼计提预计负债，整体占比较小。

5) 递延收益

2018 年、2019 年和 2020 年末，公司递延收益余额分别为 2,025.32 万元、7,566.35 万元和 24,998.58 万元，分别占非流动负债的 0.20%、0.50%和 2.27%，报告期内保持增

长主要系政府补助增加所致。

6) 递延所得税负债

2018 年、2019 年和 2020 年末，公司递延所得税负债余额分别为 1,472.33 万元、1,649.96 万元和 1,913.89 万元，分别占非流动负债的 0.15%、0.11%和 0.17%。

3、所有者权益构成情况分析

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
股本	609,613.53	609,613.53	508,011.27
资本公积	224,497.76	224,497.76	326,100.01
其他综合收益	-	-	-4,326.43
盈余公积	78,852.69	74,193.86	66,660.44
未分配利润	659,434.98	609,479.59	477,603.31
归属于母公司所有者权益合计	1,572,398.96	1,517,784.73	1,374,048.60
少数股东权益	174,011.24	169,700.39	189,474.74
所有者权益合计	1,746,410.20	1,687,485.12	1,563,523.35

2018 年、2019 年和 2020 年末，公司的所有者权益合计分别为 1,563,523.35 万元、1,687,485.12 万元和 1,746,410.20 万元，保持稳定增长。报告期内，少数股东权益分别为 189,474.74 万元、169,700.39 万元和 174,011.24 万元，分别占总资产比例为 3.35%、3.15%和 3.53%，主要系部分项目公司的合作方股权，整体占比较低。

（二）现金流量分析

报告期内，发行人现金流量情况如下表：

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
经营活动现金流入小计	1,098,647.31	1,214,133.33	1,579,670.79
经营活动现金流出小计	838,635.17	1,295,715.02	724,231.50
经营活动产生的现金流量净额	260,012.13	-81,581.69	855,439.29

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
二、投资活动产生的现金流量：			
投资活动现金流入小计	30,091.04	49,349.66	3,876.86
投资活动现金流出小计	81,443.18	100,363.61	521,210.21
投资活动产生的现金流量净额	-51,352.15	-51,013.95	-517,333.35
三、筹资活动产生的现金流量：			
筹资活动现金流入小计	107,641.06	764,544.01	548,920.56
筹资活动现金流出小计	524,459.61	1,019,621.49	694,566.11
筹资活动产生的现金流量净额	-416,818.55	-255,077.48	-145,645.56
四、汇率变动对现金的影响	-1.84	0.95	2.29
五、现金及现金等价物净增加额	-208,160.40	-387,672.16	192,462.67
六、期末现金及现金等价物余额	1,138,262.66	1,346,423.06	1,734,095.22

2018 年度、2019 年度和 2020 年度，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 855,439.29 万元、-81,581.69 万元和 260,012.13 万元。2019 年公司经营活动现金流为负，主要系一方面公司相应调整经营策略，适当放缓库存去化速度，签约金额略有下降，另一方面公司先后于 2019 年和 2020 年竞得上海市杨浦区新江湾社区 N091104 单元 B2-01 地块和上海市宝山区顾村大型居住社区 BSPO-0104 单元 0422-01 地块，成交总价分别为 38.13 亿元和 13.51 亿元，相应导致公司购买商品、接受劳务支付的现金以及支付的各项税费金额较大，经营活动现金流出金额上升。

2018 年度、2019 年度和 2020 年度，公司投资活动产生的现金流量净额分别为 -517,333.35 万元、-51,013.95 万元和 -51,352.15 万元。2018 年度，投资活动产生的现金流量净额为 -517,333.35 万元，主要是由于子公司上海中星（集团）有限公司向其参股公司上海春日置业有限公司提供委托贷款和向上海地产（集团）有限公司支付购买上海中星（集团）有限公司股权款。2019 年公司的投资活动产生的现金流量净额较 2018 年同期增加 466,319.40 万元，主要是公司收回投资收到的现金同时减少了当年的投资支出。

2018 年度、2019 年度和 2020 年度，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 -145,645.56 万元、-255,077.48 万元和 -416,818.55 万元，公司筹资活动现金流持续为负主要系两方面，一是公司为调整债务结构，适度控制新增债务所致，二是持续分配股利。总体而言，公司授信额度充足，融资渠道通畅，外加良好的销售回款，不存在筹资、融

资困难的情形。

（三）盈利能力分析

报告期内，发行人经营情况如下：

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业收入	1,155,208.93	1,328,172.98	1,928,584.78
营业成本	898,626.27	602,787.09	1,098,400.96
营业利润	258,650.05	390,554.56	464,134.06
利润总额	260,320.73	395,115.61	470,686.04
净利润	198,380.63	287,985.36	325,165.26
归属于母公司股东的净利润	137,818.14	234,016.73	259,240.80
净利润率	17.17%	21.68%	16.86%
毛利率	42.69%	54.62%	43.05%

1、营业收入分析

2018 年度、2019 年度和 2020 年度，公司实现的营业收入分别为 1,928,584.78 万元、1,328,172.98 万元和 1,155,208.93 万元，公司 2020 年营收同比下降 13.02%，主要系 2020 年受到新冠疫情影响，全国范围售楼处暂时性关闭，公司整体销售计划有所停滞和推迟所致。2019 年度营业收入较上年下降 31.13%，主要系报告期内公司具备结转营业收入条件的项目较上年同期减少所致。2018 年度、2019 年度和 2020 年度，公司毛利率分别为 43.05%、54.62%和 42.69%，2019 年徐汇公园道壹号、陆家嘴壹号院、香堤艺墅中企滨江悦府及凯峰房产开发工程等项目的高毛利率造成公司 2019 年毛利率偏高，2020 年公司毛利率水平已回归正常水平。

2、主营业务收入及构成

报告期内，公司主营业务收入主要来源于房地产业，合计占营业收入的比重在 90% 以上。公司其他主营业务主要为物业管理、商业、劳务收入、施工业和旅游饮食服务业。具体构成情况如下：

单位：万元

类别	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比
房地产业	1,091,458.45	94.46%	1,259,078.50	95.25%	1,862,183.29	96.78%
物业管理	57,433.87	4.97%	56,823.65	4.30%	52,397.55	2.72%
商业	4,445.13	0.38%	4,374.45	0.33%	3,100.98	0.16%
劳务收入	2,175.18	0.19%	1,615.30	0.12%	5,566.68	0.29%
施工业	-64.48	-0.01%	18.11	0.00%	764.25	0.04%
旅游饮食服务业	-	-	-	-	131.71	0.01%
总计	1,155,448.16	100.00%	1,321,910.01	100.00%	1,924,144.48	100.00%

报告期内，公司主营业务毛利情况如下所示：

产品类别	2020 年年度		2019 年度		2018 年度	
	毛利	占比	毛利	占比	毛利	占比
房地产业	488,718.73	98.68%	717,613.39	99.37%	826,550.86	99.86%
物业管理	5,269.37	1.06%	3,145.67	0.44%	-48.54	-0.01%
商业	263.03	0.05%	611.02	0.08%	407.45	0.05%
劳务收入	1,110.69	0.22%	795.11	0.11%	790.01	0.10%
施工业	-90.60	-0.02%	-10.72	0.00%	50.55	0.01%
旅游饮食服务业	-	-	-	-	-5.90	0.00%
总计	495,271.23	100.00%	722,154.47	100.00%	827,744.43	100.00%

3、期间费用分析

公司期间费用金额及占比情况如下：

单位：万元，%

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	比例	金额	比例
销售费用	16,880.40	21.32	18,794.72	20.91	27,049.57	19.80
管理费用	40,499.85	51.14	46,696.49	51.96	55,786.09	40.84
财务费用	21,808.97	27.54	24,372.39	27.12	53,765.39	39.36
合计	79,189.22	100.00	89,863.60	100.00	136,601.05	100.00

2018 年至 2020 年度，公司销售费用、管理费用和财务费用合计分别为 136,601.05 万元、89,863.60 万元和 79,189.22 万元。其中，财务费用主要是由于公司主营的房地产业务所需要的资金规模较大、业务周期较长所致。2019 年公司财务费用较 2018 年同期减少 29,393.00 万元，下降比例为 54.67%，主要由于公司借款规模和借款利率水平较上年同期有明显下降所致。2020 年公司财务费用较 2019 年度下降 2,563.42 万元，主要系报告期内公司压缩有息负债规模，同时加权平均融资成本较上年同期下降所致。

报告期内，公司销售费用和管理费用规模基本保持稳定且略有下降，公司持续重视优化管理、运营效率。

4、投资收益分析

2018 年度、2019 年度和 2020 年度，发行人分别实现投资收益 47,041.44 万元、-4,185.93 万元和 11,052.78 万元。其中 2018-2019 年度投资收益主要系对联营企业和合营企业的投资收益。2018 年投资收益主要来自权益法核算下上海国际汽车城置业有限公司和上海星信房地产开发有限公司的投资收益。2019 年度投资收益为负，主要为对上海春日置业有限公司、上海星信房地产开发有限公司、上海鼎保置业有限公司等公司按权益法核算的长期股权投资收益为负，2020 年度投资收益主要为处置上海星信房地产开发有限公司股权所致。

5、公允价值变动收益分析

2018 年度、2019 年度和 2020 年度，发行人分别实现公允价值变动收益-1,851.85 万元、6,862.53 万元和-1,291.69 万元，主要系公司持有海通证券（600837.SH）、新世界（600628.SH）等股票交易性金融资产公允价值变动所致，整体金额相对较小。

6、资产减值损失分析

2018 年度、2019 年度和 2020 年度，发行人的资产减值损失分别为-13,771.60 万元、-12,270.00 万元和-9,439.24 万元，主要明细如下所示：

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
坏账损失	-	-	5,928.40
存货跌价损失及合同履约成本减值损失	9,367.61	-	-19,700.00
投资性房地产减值损失	-	-12,270.00	-

合同资产减值损失	71.63	-	-
合计	9,439.24	-12,270.00	-13,771.60

7、净利润分析

2018 年至 2020 年度，公司的净利润分别为 325,165.26 万元、287,985.36 万元和 198,380.63 万元。2019 年度，公司净利润较上年同期大幅增加，主要是因为报告期内公司结转的营业收入较上年同期有较大幅度增加，且毛利率较上年同期增加。公司 2020 年年度净利润同比下降 31.11%，主要系受疫情影响公司具备结转营业收入条件的项目减少，结利规模较 2019 年下降、高毛利项目占比下降导致毛利额同比减少和减免租金等因素所致。

（四）偿债能力分析

报告期内，公司的主要偿债能力指标如下表所示：

项目/时间	2020 年末 /2020 年度	2019 年末 /2019 年度	2018 年末 /2018 年度
流动比率	1.72	1.80	1.41
速动比率	0.75	0.75	0.70
资产负债率	64.61%	68.67%	72.39%
扣除预收款项的资产负债率	53.25%	52.13%	52.66%
EBITDA 利息保障倍数	5.02	7.38	7.80
每股经营活动现金流量（元）	0.43	-0.13	1.68
每股净现金流量（元）	-0.34	-0.64	0.38

注：2020 年扣除预收账款包括重分类至合同负债部分

2018 年、2019 年和 2020 年末，公司流动比率较高，分别为 1.41、1.80 和 1.72。相比于流动比率，公司速动比率较低，分别为 0.70、0.75 和 0.75，主要是由于存货在公司流动资产中所占的比重较大所致，公司在建和储备房地产项目的顺利运作对偿债能力和整体财务状况有重要影响。

2018 年、2019 年和 2020 年末，公司资产负债率分别为 72.39%、68.67%和 64.61%，扣除预收款项的资产负债率分别为 52.66%、52.13%和 53.25%，基本保持稳定。整体资产负债率较高主要是由于房地产行业预售的销售模式使得预收款项规模较大，同时前期

土地储备及工程施工等占用现金规模较大，因此房地产公司普遍存在财务杠杆水平较高的现象。公司积极优化资本结构，积极推进“资金池”建设，进一步统筹资金管理，减少资金沉淀；同时，通过常态化的全面预算执行情况和风险预警提示，及时查找资产负债率、贷款规模等指标和公司资金运营风险隐患，并积极采取应对措施纠偏。

2018 年、2019 年和 2020 年末，公司 EBITDA 利息保障倍数为 7.80、7.38 和 5.02，随着公司业务的发展，公司的息税折旧摊销前利润可覆盖公司的利息费用支出，可保障公司有较高的偿债能力。

（五）运营能力分析

报告期内，公司资产周转能力情况如下：

项目/时间	2020 年度	2019 年度	2018 年度
存货周转率（次）	0.31	0.27	0.42
应收账款周转率（次）	92.87	98.81	128.21

2018 年至 2020 年度，公司应收账款周转率分别为 128.21、98.81 和 128.21，公司应收账款周转率整体较高，主要是因为房地产项目主要采用预售模式，公司应收账款较少。

（六）未来业务发展和盈利能力的可持续性

2021 年是“十四五”规划的开局之年，公司将在宏观经济持续调控的大背景下顺势而为，紧紧把握区域发展的战略机遇期，积极融入地产集团城市更新等重大发展战略，努力实现“上海有重要影响力的城市更新综合开发运营企业”的战略定位。

1. 积极融入地产集团城市更新战略

2021 年，公司将以积极主动的姿态融入地产集团城市更新中心平台发展及区域整体开发的战略布局，积极对接地产集团城市更新相关重大重点任务，主动对接、承接项目资源，充分发挥中华企业的优势和作用，进行房地产项目开发及后续资产经营等综合业务，公司将以宝山顾村等项目开发为契机，积极投身上海地产集团城市更新发展战略，为公司后续能够承接更多类似项目打下坚实基础。

2. 努力提升上市公司资本市场形象

2021 年，公司将主动对接资本市场，多渠道提升公司资本形象。进一步打造核心竞争力，扩大业务规模提升经营业绩，调整优化资产结构，合理化可售物业与持有型物业比例，加大物业管理等“轻资产高毛利”业务板块的贡献，保持企业健康度；进一步深化市场化改革，完善法人治理结构、优化激励奖惩机制，提升决策及管理效率，提高个体能效水平，全力提升上市公司资本市场形象，为股东创造价值。

3.积极开拓土地资源获取途径

2021 年，公司将在积极服务上海地产集团城市更新战略的同时，紧跟上海土地市场政策调整的步伐，努力获取市场化项目资源，着力构建并夯实资源获取方面的核心竞争力，实现多层次、多渠道、多方式的获取土地手段和方法，努力通过“招、拍、挂”市场化竞争方式获取项目资源，与此同时，探索实践一二级联动模式尝试获取土地资源，亦可主动搜寻项目转让、股权转让、增资扩股等收并购机会，并加强与标杆房企的合作，优势互补，共同获取土地资源，进一步增加土地项目储备。

4.积极推进项目开发管控

2021 年，公司将细化“5869”快开发模式内涵作为全面提升公司核心竞争力的重要举措之一，公司明确新开工项目拿地 5 个月内必须开工，拿地前完成前期设计方案、投前目标成本等前置工作。同时，完善公司开发项目标准工期的研究和制定。加强项目管控，确保尚汇豪庭三期项目按期竣工交付，新江湾、顾村项目及 E23-3 项目 2021 年四季度按期开盘销售；加大资金回笼力度，实现新开盘项目开盘当日去化推盘量 60% 以上，为项目精细化、快速化运营打下基础。

5.积极提升资产经营效益

2021 年，公司资产经营板块将通过市场化、专业化对标，提高资产经营能力和效益水平，逐步打造公司资产经营的核心竞争力，充分发挥经营性资产长期、稳定收益及抵御抗风险作用，真正使经营性资产成为公司未来业务发展的重要组成。2021 年，亦是公司上海黄浦江滨江优质物业入市经营的第一年，公司将倾力做好招租工作，引进优质客户，确保招租效率。同时做好淮海公寓等高端物业项目的自主运营，以“业主代表+物业管理+增值服务”为运营模式，致力于提高资产收益水平。

6.积极提升物业管理板块品牌力

2021 年，公司将遵循地产集团战略，未来提升物业板块管理能级。在业务模式方

面，加强物业管理人、财、物资源整合，提升物业服务品牌力；在发展路径方面，公司将通过不断提升物业管理市场化、专业化水平，通过构筑“中华家圆”综合服务运营平台信息化支撑，充分利用客户资源、大数据资源，实现社区资源分享，提升服务附加值，降低管理成本，提升经营效益，在业内铸就物业品牌声誉。

7.始终坚持党建引领保障改革发展

2021 年，公司将始终加强党的领导，全面从严管党治企，继续夯实党建工作，加强企业文化建设。着力建设一个强有力的企业领导班子，深化实践一个高标准的五星党建品牌，努力形成一个创新型的党群联动网络，努力打造一支高素质的党员干部队伍，迎接建党 100 周年。强化党风廉政建设，助推改革发展，深化细化“四责协同”，切实履行“一岗双责”，全力构建知责明责、履责尽责的责任体系，构建纪检、审计和监事会齐抓共管的大监督工作格局，健全工作流程，完善内控制度，调整防控措施，健全完善廉政建设长效机制，为企业经济建设保驾护航。

六、有息债务情况

截至 2020 年 12 月 31 日，公司有息债务情况如下：

（一）有息债务总额及期限结构

单位：万元

项目	金额	占比
短期借款	-	-
一年内到期的非流动负债	404,761.26	27.53%
长期借款	499,681.52	33.99%
应付债券	565,738.13	38.48%
合计	1,470,180.91	100.00%

单位：万元

项目	1 个月以内	1-3 个月	3 个月-1 年	1-5 年	5 年以上	小计
短期借款	-	-	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债		353,601.23	51,160.03	-	-	404,761.26
长期借款	-		-	182,828.21	316,853.31	499,681.52

应付债券	-	-	-	565,738.13	-	565,738.13
合计	-	353,601.23	51,160.03	748,566.35	316,853.31	1,470,180.91

注：上述到期统计以 2020 年 12 月 31 日为初始时点。

（二）信用融资与担保融资的结构

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日
抵押借款	495,181.52
信用借款	4,500.00
合计	499,681.52

七、本期债券发行后公司资产负债结构的变化

本期债券发行后将引起公司资产负债结构的变化，假设公司资产负债结构在以下假设条件基础上产生变动：

- 1、相关财务数据模拟的基准日为 2020 年 12 月 31 日；
- 2、假设不考虑本期债券发行过程中产生的融资费用，本期债券募集资金净额为 30.87 亿元；
- 3、本次募集资金拟全部用于置换偿还于 2021 年 3 月 16 日到期的“16 中星 01”债券本金和利息的资金共计 30.87 亿元；
- 4、假设本期债券募集资金净额 30.87 亿元计入公司 2020 年 12 月 31 日的资产负债表；
- 5、假设按照发行人以 30.87 亿元置换偿还于 2021 年 3 月 16 日到期的“16 中星 01”债券本金和利息的资金计入公司 2020 年 12 月 31 日的资产负债表；

综合考虑以上假设，本次公司债券发行完成后，发行人资产负债结构无变化。

八、资产负债表日后事项、或有事项及其他重要事项

（一）重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺事项

1、抵押事项

借款余额 (万元)	抵押期限		抵押物类别	抵押物名称	抵押物账面价值 (万元)
9,000.00	2013/4/2	2023/4/1	投资性房地 产	上海市虹桥路 1438 号 302、 303、402、403、2501-2504、 2601-2604 、 2701-2704 、 2801-2804 室	21,562.84
125,000.00	2018/9/29	2033/9/2 8	投资性房地 产	上海市虹桥路 1438 号 1 幢 地下 1、1-7 层 01	72,552.35
3,500.00	2013/4/3	2023/4/3	投资性房地 产	上海市虹桥路 1438 号 2901-2904 室	4,152.41
			固定资产	上海市虹桥路 1438 号 3001-3004 室	4,146.77
19,000.00	2016/5/30	2024/6/2 1	投资性房地 产	上海市江宁路 167 号新城 大厦	8,467.79
15,800.00	2013/5/31	2025/5/3 0	投资性房地 产	上海市车站南路 330 弄 2、 6 号；车站南路 332-398 号 （除车站南路 330 弄 2、6 号夹层自行车库）	15,132.64
177,000.00	2017/12/1 9	2041/12/ 17	投资性房地 产	上海市“中星城”项目商业 及办公楼部分房产	89,321.03
57,000.00	2014/12/2 4	2023/12/ 20	投资性房地 产	上海市中星铂尔曼大酒店	105,025.13
26,664.00	2017/12/2 1	2022/12/ 21			
16,158.21	2020/5/6	2023/5/5	存货	上海市洋泾街道 249 街坊 1/8 丘土地使用权	76,200.71
21,806.00	2019/1/14	2023/1/2 3	存货	上海市浦东新区 E8 单元 E17-4 地块商办项目土地 使用权	37,556.65
57,657.88	2020/8/7	2032/8/6	存货	上海市杨树浦路 1366 号 101、201、3-20 层、1366 号_2 临、1366 号_3 临地下 1-3 层车库	132,201.04
1,195.43	2020/11/2 0	2025/11/ 19	存货	上海市新江湾城街道 446 街坊 1 丘	392,747.24

2、担保事项

单位：万元/人民币

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
上海地产（集团）有限公司	中华企业股份有限公司	70,000.00	2015/1/8	2020/1/7	是
上海地产（集团）有限公司	中华企业股份有限公司	315,000.00	2019/6/5	2024/6/5	否
上海地产（集团）有限公司	中华企业股份有限公司	152,000.00	2019/11/14	2024/11/14	否
上海地产（集团）有限公司	上海中星（集团）有限公司	50,000.00	2015/8/10	2020/8/10	是
上海地产（集团）有限公司	上海中星（集团）有限公司	370,000.00	2016/3/16	2021/3/16	是

3、已签订的尚未履行或尚未完全履行的对外投资合同及有关财务支出

2015 年 12 月 9 日，公司发布对外投资公告，公司控股子公司中企汇锦投资有限公司拟与上海城投控股股份有限公司、上海韵筑投资有限公司、亚厦控股有限公司、上海福华创业投资管理有限公司、上海凤凰科技创业投资有限公司、上海金开融资担保有限公司合作设立上海诚鼎环境产业股权投资基金有限公司。该基金规模 20.05 亿元，其中中企汇锦投资有限公司拟投资 4 亿元。截至 2020 年 12 月 31 日，中企汇锦投资有限公司尚未出资。

4、商品房销售阶段性连带担保责任

因各地政策不同，公司下属项目公司为购买其开发楼盘向银行申请个人住房贷款、住房公积金委托贷款、住房公积金贴息贷款的房屋承购人提供了阶段性连带保证责任。截至 2020 年 12 月 31 日，公司对外应承担的阶段性担保额为 11.19 亿元。除此之外，公司不存在其他对外的担保情况。

（二）承诺及或有事项

无。

九、资产抵押、质押、担保和其他权利限制安排

（一）资产抵押、质押和其他权利限制安排

截至 2020 年 12 月 31 日，公司资产用于抵押、质押和其他权利限制安排如下：

单位：万元

项目	期末账面价值	原因
货币资金	17,594.43	购房者按揭借款保证金、净房款、售房监管资金、项目开发资金受限及业委会托管等
存货	638,705.65	借款抵押
固定资产	4,146.77	借款抵押
投资性房地产	316,214.18	借款抵押
合计	976,661.03	

除上述公司资产用于抵押、质押及其他权利限制安排的情况以外，公司不存在其他资产权利限制情况。

（二）担保情况

见“第四节 财务会计信息/八、资产负债表日后事项、或有事项及其他重要事项/（一）重要承诺事项/4、商品房销售阶段性连带担保责任”

第五节 募集资金运用

一、本期债券募集资金规模

根据《公司债券发行与交易管理办法》的相关规定，结合公司财务状况及未来资金需求，经公司董事会审议，并经股东大会批准，公司拟向专业投资者公开发行不超过 74.25 亿元（含 74.25 亿元）的公司债券，分期发行，本期债券发行规模为不超过人民币 30.87 亿元（含 30.87 亿元）。

二、本期债券募集资金使用计划

本次债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还“16 中星 01”，因“16 中星 01”已于 2021 年 3 月 16 日完成兑付，故本次募集资金将全部用于置换偿还“16 中星 01”债券的本金和利息。通过上述安排，可以在一定程度上满足公司营运资金需求、优化公司财务结构。

单位：亿元，人民币

拟偿还债券名称	发行人	起息日	到期日	票面利率	本金	利息	合计	拟使用募集资金金额
16 中星 01	中星集团	2016/3/16	2021/3/16	4.10	34.89	1.43	36.32	30.87
合计					34.89	1.43	36.32	30.87

公司将综合考虑本期债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，灵活安排偿还公司债务的具体事宜，上述具体偿还债务将根据具体情况进行调整。

在不影响募集资金正常使用的前提下，公司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。同时，如本期债券募集资金到账时间早于相关债券行权回售到期时间，公司可在不影响最终募集资金用途的前提下，根据公司财务管理制度，在债券回售或到期前将闲置的债券募集资金暂时用于补充流动资金，相关债券回售到期或付息时再用于

本金偿付。

对于行权回售或到期时间早于本期债券发行时间的债券，公司将自筹资金偿还到期或回售债券本金，待本期债券发行完毕、募集资金到账后，以募集资金置换已使用自筹资金。对于行权回售或到期时间晚于本期债券发行时间的债券，如回售规模未及预期导致本期债券募集资金兑付回售债券本金后尚有剩余时，剩余募集资金将用于偿还其他到期或回售公司债券。

三、公司关于本期债券募集资金的承诺

公司承诺，本次发行的公司债券募集资金仅用于符合国家法律规及政策要求的企业生产经营活动，将严格按照募集说明书约定的用途使用募集资金，不变更本期债券募集资金用于偿还公司债务的约定，不转借他人使用，不用于房地产业务购买土地，不用于弥补亏损和非生产性支出，并将建立切实有效的募集资金监督机制和隔离措施。

四、募集资金的专项账户管理安排

为确保募集资金的使用与募集说明书中陈述的用途一致，规避市场风险、保证债券持有人的合法权利，发行人在监管银行对募集资金设立募集资金使用专项账户，专项账户存放的债券募集资金必须按照募集说明书中披露的用途专款专用，并由监管银行对账户进行监管。

公司将与监管银行签订募集资金专项账户监管协议，约定由监管银行监督偿债资金的存入、使用和支取情况。募集资金只能用于募集说明书约定的用途，除此之外不得用于其他用途，若发行人拟变更本期债券的募集资金用途，必须经债券持有人会议作出决议。本期债券受托管理人也将按照《债券受托管理协议》约定，对专项账户资金使用情况进行检查。同时，公司将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按《管理办法》、证券业协会、上海证券交易所有关规定和《债券受托管理协议》相关约定进行重大事项信息披露，使其专项偿债账户信息受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

五、募集资金运用对公司财务状况的影响

（一）对公司负债结构的影响

公司 2020 年 12 月 31 日合并口径下的资产负债率为 64.61%，本期债券发行完成且募集资金运用后，公司的合并口径下的资产负债率不变。本期债券发行后，由于长期债权融资比例有较大幅度的提高，发行人债务结构将能得到有效改善。

（二）对公司财务成本的影响

发行人日常经营资金需求量较大，而金融调控政策的变化会增加公司资金来源的不确定性，可能增加公司资金的使用成本。本次发行固定利率的公司债券，有利于发行人锁定公司的财务成本。同时，将使公司获得长期稳定的经营资金，减轻短期偿债压力，使公司获得持续稳定的发展。

综上，本次募集资金用于置换偿还“16 中星 01”本金和利息的资金，可有效优化公司融资结构，降低公司财务风险，为公司业务发展提供营运资金支持，进而提高公司盈利能力。

六、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

经公司董事会或者根据公司章程、管理制度授权的其他决策机构同意，本次公司债券募集资金拟偿还债务如果在本期债券实际发行时已到期，发行人可根据实际需要，偿还合并范围内符合交易所要求的到期债务，并在募集说明书中予以明确。

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

七、关于本期债券募集资金的承诺

公司承诺，公司将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，不转借他人使用，不用于弥补亏损和非生产性支出，并将建立切实有效的募集资金监督机制和隔离措施。另外，本期债券不涉及新增地方政府债务；募集资金用途不用于偿还地方

政府债务或用于不产生经营性收入的公益性项目，不直接或间接投资于以买卖有价证券为主要业务的公司，不转借他人，不以任何形式用于信托、拍卖、担保、典当等金融板块。本期债券存续期内，若公司拟变更本期债券的募集资金用途，必须经债券持有人会议作出决议。

八、相关信息披露机制

公司将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按《证券法》、《管理办法》、《债券受托管理协议》及中国证监会、中国证券业协会及有关交易场所的有关规定进行重大事项信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。公司在发行阶段或存续期内进行信息披露，于指定信息披露渠道的披露时间应当不晚于在境内外其他证券交易场所、媒体或其他场合披露的时间。

债券存续期间，公司将披露定期报告，包括年度报告、中期报告。公司将在每一会计年度结束之日起 4 个月内和每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内，分别向上海证券交易所提交并披露上一年度年度报告和本年度中期报告。

（本页无正文，为《中华企业股份有限公司 2021 年度面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要》之盖章页）



第六节 备查文件

一、备查文件

- （一）发行人 2018-2020 年审计报告；
- （二）主承销商出具的核查意见；
- （三）发行人律师出具的法律意见书；
- （四）信用评级机构出具的资信评级报告；
- （五）债券持有人会议规则；
- （六）债券受托管理协议；
- （七）本次债券担保函；
- （八）中国证监会核准本次发行的文件。

二、查阅时间

本期债券发行期间，每日 9:00-11:30，14:00-17:00（非交易日除外）。

三、查阅地点

在本期债券发行期内，投资者可至公司及主承销商处查阅本期债券募集说明书摘要及上述备查文件，或访问上交所网站（<http://www.sse.com.cn>）查阅本期债券募集说明书摘要。