

上海新静安（集团）有限公司 主动评级报告

信用等级	信用展望	评级日期	评级组长	小组成员
AAApi	稳定	2023/12/5	庞文静	王佳琪

主体概况

上海新静安（集团）有限公司为上海市静安区重要的基础设施建设和国有资产运营主体，主要从事静安区范围内基础设施建设、城市更新改造及征收动迁、房地产开发和资产运营业务等业务。

截至 2023 年 6 月末，公司注册资本及实收资本均为 12.00 亿元，上海市静安区国有资产监督管理委员会为公司唯一股东及实际控制人。

评级模型

一级指标	二级指标	权重	得分
经营规模	所有者权益	35%	15.8
业务运营	业务稳定性与持续性	10%	8.0
盈利与 获现能力	净利润	15%	6.8
	净资产收益率	5%	3.5
	现金收入比	5%	3.0
债务负担和 保障程度	全部债务资本化比率	15%	6.8
	货币资金短债比	5%	5.0
	EBITDA 利息倍数	5%	2.3
	全部债务/EBITDA	5%	3.0
调整因素			无
个体信用状况 (BCA)			a+
外部支持评价	外部支持能力		G1
	外部支持意愿		S1
评级模型结果			AAApi
外部支持调整子级			4

注 1：外部支持能力档位分为 G1-G19，表示支持能力由强至弱的程度
注 2：外部支持意愿档位分为 S1-S5，表示支持意愿由强至弱的程度
注 3：最终评级结果由信评委参考评级模型输出结果通过投票评定，可能与评级模型输出结果存在差异

评级观点

东方金诚认为，上海市及静安区地区经济实力很强；公司主营业务具有很强的区域专营性；资产流动性较好；得到股东及相关各方的有力支持。同时，东方金诚关注到，公司房地产开发业务持续性存在一定不确定性；盈利能力较弱。综合分析，公司的主体信用风险极低，偿债能力极强。

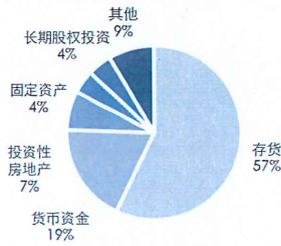
同业对比

项目	上海新静安（集团）有限公司	上海新长宁（集团）有限公司	上海外滩投资开发（集团）有限公司	上海松江城镇建设投资开发集团有限公司
地区	上海市静安区	上海市长宁区	上海市黄浦区	上海市松江区
GDP (亿元)	2627.97	1922.19	3023.05	1750.12
人均 GDP (万元)	27.94	28.08	-	8.95
一般公共预算收入 (亿元)	279.42	155.60	273.95	221.31
政府性基金收入 (亿元)	170.28	33.77	250.33	197.16
地方政府债务余额 (亿元)	419.66	93.21	482.96	193.90
资产总额 (亿元)	192.06	367.40	229.63	321.81
所有者权益 (亿元)	69.37	85.79	107.42	159.09
营业收入 (亿元)	5.70	42.40	27.02	27.62
净利润 (亿元)	1.97	4.22	6.53	-0.23
资产负债率 (%)	63.88	76.65	53.22	50.56

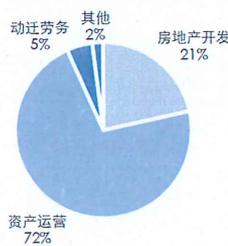
注 1：对比组选取了信用债市场上存续主体级别为 AAA 的同行业企业，表中数据年份均为 2022 年
注 2：对比组中的经济财政数据来源于各地政府官网公开披露的统计公报、预决算报告等；经营财务数据来源于各公司公开披露的审计报告等，东方金诚整理

主要指标及依据

公司资产构成 (2022年末)



公司营业收入构成 (2022年)



公司财务指标 (单位: 亿元、%)

	2020年	2021年	2022年	2023年H1
资产总额	197.56	187.96	192.06	190.88
所有者权益	66.95	67.83	69.37	69.48
营业收入	10.11	9.14	5.70	2.92
净利润	1.15	1.82	1.97	0.33
全部债务	82.01	79.02	82.28	82.03
资产负债率	66.11	63.92	63.88	63.60
全部债务资本化比率	55.06	53.81	54.26	54.14

公司债务构成 (单位: 亿元)



公司偿债指标 (单位: 倍)



地区经济及财政 (单位: 亿元、%)

	2020年	2021年	2022年
地区	静安区		
GDP总量	2323.08	2565.43	2627.97
人均GDP (万元)	23.81	26.56	27.94
一般公共预算收入	250.14	278.48	279.42
政府性基金收入	108.49	238.24	170.28
财政自给率	84.59	95.14	86.06
政府负债率	20.43	16.97	15.97

优势

- 上海市经济实力很强，下辖的静安区作为上海市中心城区，近年来重点发展商贸服务、金融服务、专业服务、数据智能、文化创意、生命健康六大产业，经济实力很强；
- 公司从事的静安区内基础设施建设、城市更新改造及征收动迁、资产运营业务具有很强的区域专营性；
- 公司资产中货币资金较为充足，经营性房产占比较高且大多位于静安区核心区域，资产流动性较好；
- 作为静安区重要的基础设施建设和国有资产运营主体，公司在增资及股权划转、财政补贴等方面得到了股东及相关部门的有力支持。

关注

- 公司开发的商品房和保障房项目大部分已销售完毕，且无在建和拟建项目，未来该项业务持续性存在一定不确定性；
- 公司利润总额对投资收益和财政补贴存在一定依赖，盈利能力较弱。

评级展望

预计上海市及静安区经济将持续增长，公司在静安区的基础设施建设、城市更新改造和资产运营领域保持重要地位，能够持续获得实际控制人及相关各方的有力支持，评级展望为稳定。

评级方法及模型

《城市基础设施建设企业信用评级方法及模型 (RTFU002202208) 》

历史评级信息

主体信用等级	债项信用等级	评级时间	项目组	评级方法及模型	评级报告
-	-	-	-	-	-

信用评级报告声明（主动评级）

为正确理解和使用东方金诚国际信用评估有限公司（以下简称“东方金诚”）出具的信用评级报告（以下简称“本报告”），声明如下：

—— 本次评级为主动评级，东方金诚与评级对象不存在任何影响本次评级行为独立、客观、公正的关联关系，本次项目评级人员与评级对象之间亦不存在任何影响本次评级行为独立、客观、公正的关联关系。

—— 本次评级中，东方金诚及其评级人员遵照相关法律、法规及监管部门相关要求，充分履行了勤勉尽责和诚信义务，有充分理由保证本次评级遵循了真实、客观、公正的原则。

—— 本评级报告的结论，是按照东方金诚的评级流程及评级标准做出的独立判断，未受评级对象和第三方组织或个人的干预和影响。

—— 本评级报告的结论，不能被视作委托评级结果。

—— 本报告仅为第三方参考意见，并非是对某种决策的结论或建议；投资者应审慎使用本报告，自行对投资行为和投资结果负责，东方金诚不对其承担任何责任。

—— 由于评级预测具有主观性和局限性，东方金诚不保证评级预测以及基于评级预测得出的结论与实际情况一致，并保留随时予以修正或更新的权利。

—— 本评级结果中信用等级自 2023 年 12 月 5 日至 2024 年 12 月 4 日有效。在评级结果有效期内，东方金诚有权跟踪评级、变更等级、暂停或终止评级对象信用等级并公告。

—— 本报告的著作权等其他相关知识产权均归东方金诚所有。任何使用者未经东方金诚书面授权，不得修改、复制、引用或用作其他用途，不得用于债券发行等证券业务活动。使用者必须按照授权确定的方式使用，相关引用应注明来自东方金诚且不得篡改、歪曲或有任何类似性质的修改行为。东方金诚对本报告的未授权使用、超越授权使用和不当使用行为所造成的一切后果均不承担任何责任。

—— 本声明为本报告不可分割的内容，任何使用者使用本报告或引用本报告内容时，均应列明本声明内容。

东方金诚国际信用评估有限公司

2023 年 12 月 5 日

