

### (上接 A23版)

根据上海国有资产监督管理委员会出具的《关于上海农村商业银行股份有限公司国有股东标识管理有关问题的复函》,确认上述 30 家法人股东性质为国有股, 24 家法人股东标识为“SS”, 6 家法人股东标识为“CS”。

序号	名称	持股比例 (%)	表决权 (%)	性质	是否识别
1	上海国有资产监督管理委员会	800.000,000	92.166	国有股	SS
2	中国远洋海运集团有限公司	800.000,000	92.166	国有股	SS
3	宝山钢铁股份有限公司	800.000,000	92.166	国有股	SS
4	上海农商银行(集团)有限公司	733.842,856	84.544	国有股	SS
5	中国平安人寿保险股份有限公司	560,000,000	64.516	国有股	CS
6	上海国盛集团资产管理有限公司	474,047,514	54.614	国有股	SS
7	浙江沪杭甬高速公路股份有限公司	465,500,000	53.269	国有股	SS
8	太平人寿保险有限公司	414,904,000	47.980	国有股	CS
9	上海农商银行(集团)有限公司	357,700,000	41.249	国有股	SS
10	上海农商银行(集团)有限公司	114,000,000	13.134	国有股	SS
11	上海浦东发展银行股份有限公司	80,000,000	9.217	国有股	SS
12	上海轻工对外经济技术合作有限公司	71,730,000	8.284	国有股	SS
13	上海国盛集团有限公司	67,990,000	7.783	国有股	SS
14	上海浦发银行投资管理有限公司	48,000,000	5.530	国有股	SS
15	上海国盛集团投资有限公司	38,000,000	4.378	国有股	SS
16	山西农村商业银行	34,753,638	4.004	国有股	CS
17	上海农商银行(集团)有限公司	16,000,000	1.843	国有股	SS
18	上海农村商业银行投资管理有限公司	16,000,000	1.843	国有股	SS
19	上海大学(上海)资产管理有限公司	16,000,000	1.843	国有股	SS
20	上海农商银行(集团)有限公司	8,000,000	0.922	国有股	SS
21	上海农商银行投资管理有限公司	8,000,000	0.922	国有股	SS
22	上海国盛集团投资有限公司	8,000,000	0.922	国有股	CS
23	上海国盛集团(集团)有限公司	5,120,000	0.590	国有股	SS
24	光大证券股份有限公司	1,600,000	0.184	国有股	CS
25	上海国盛集团投资管理有限公司	1,600,000	0.184	国有股	CS
26	上海国盛集团投资有限公司	1,600,000	0.184	国有股	SS
27	上海农村商业银行资产管理有限公司	1,200,000	0.141	国有股	SS
28	上海农商银行投资管理有限公司	640,000	0.074	国有股	SS
29	上海农村商业银行资产管理有限公司	320,000	0.037	国有股	SS
30	上海国盛集团资产管理有限公司	10,000	0.001	国有股	SS
合计		5,944,638,008	68.466	-	-

四、本行业务范围  
(一)本行经营范围  
吸收公众存款;发放短期、中期和长期贷款;办理国内外结算;办理票据承兑与贴现;代理收付、代理兑付、承销政府债券;买卖政府债券、金融债券;从事银行卡业务;代理发行银行卡;代理发行、代理兑付、代理销售;提供保管箱业务;代理收付、代理兑付、代理销售;提供保管箱业务;经中国银行业监督管理委员会批准的其他业务;结汇、售汇业务。(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)本行业务概况  
截至 2020 年末,本行资产总额为 10,569.77 亿元,股东权益为 804.72 亿元,发放贷款和垫款净额为 5,100.17 亿元,吸收存款总额为 7,636.17 亿元,不良贷款率为 0.99%,拨备覆盖率为 419.17%,2020 年,本行营业收入为 220.40 亿元,净利润为 84.19 亿元。

本行业务主要包括公司银行业务、个人银行业务和金融市场业务。截至 2020 年末,本行有 438 家分支机构及营业网点,本行通过传统的银行网络及电子银行渠道为客户提供服务,其中,电子银行渠道包括网上银行、手机银行、微信银行、远程银行、直销银行等。

(二)本行的竞争地位与竞争优势

1. 得天独厚的区位优势 and 战略机遇  
本行是总部设在上海的法人银行,业务主要集中在上海市区域。上海是我国最重要和最发达的经济与金融中心之一,具有雄厚的经济基础、合理的产业结构、蓬勃的市场活力和开放的社会化、有良好的信用环境、丰富的人力资本、通达的信息网络等基础设施,为本行业的良好持续提升奠定了坚实基础。同时,“长三角一体化”国家战略和“一带一路”世纪大战略也为本行提供了未来发展的广阔空间。

2020 年,上海市实现生产总值 38,700.58 亿元,按可比价格计算,比上年增长 1.7%,2020 年全市常住居民人均可支配收入达到 7.22 万元,排名全国各大省市第一。产业结构方面,第三产业增加值 28,307.54 亿元,占全市生产总值的比重为 73.1%,比上年提高 0.2 个百分点;工业战略性新兴产业增加值 13,900.66 亿元,比上年增长 8.9%,同时,上海全力推进“五个中心”建设,城市能级持续提升,2020 年,上海金融市场交易额超过 2,274.83 万亿元,在 2020 年 9 月 GFICI 全球金融中心指数排名中位列全球第三;2020 年全市货物进出口总额 34,828.47 亿元,比上年增长 2.3%,占全国的比重超过十分之一;全年集装箱吞吐量 4,350 万国际标准箱,规模连续 11 年保持全球第一。

作为上海市本土银行,本行在积极参与上海现代经济体系建设的同时推动自身业务发展。本行和上海各级政府建立了良好的合作关系,积极主动对接市、区“十三五”规划,为上海基础设施建设、重点工程项目建设、文化产业发展等提供投融资支持。截至 2020 年末,本行已与青浦区、崇明区、静安区、长宁区等 7 个行政区签订了战略合作协议。

上海还是长三角地区的核心城市,发挥着世界级城市群核心城市作用,有力推动长三角一体化发展。本行积极响应“长三角一体化”国家战略,致力于建立长三角农村金融座谈会常态化工作机制,完善普惠金融体系,服务乡村振兴战略。目前,本行 3 家异地支行中,嘉兴支行、昆山支行位于长三角地区,形成一体两翼格局。本行以嘉兴支行、昆山支行作为支店,扎根上海,辐射周边,积极拓展长三角业务。

上海经济具有高度的开放性,建有中国大陆第一个自由贸易试验区。未来还将推进中国(上海)自由贸易试验区的新片区,鼓励和吸引上海在推进投资和贸易自由化便利化方面大胆创新探索,为全国积累更多可复制推广经验。另外,在“一带一路”世纪大战略中,上海扮演着重要角色,是“一带一路”重要节点城市。“一带一路”世纪大战略的实施和自贸区新片区的建设将带来上海大量的商务活动和巨大的增长空间,也为本行未来业务的发展带来了广阔的发展前景。

本行密切关注国家在农业、能源、交通等领域的对外投资战略,结合自身业务特点,客户结构和“三农”特色优势,建立“走出去”项目库及相关金融服务分层工作机制,通过“走出去”企业提供跨境担保、跨境贷款等金融产品助力国内企业拓展参与“一带一路”建设。同时,针对“走出去”企业在监管审批、尽职调查、商务谈判、投资管理等相关领域的需求,积极为客户提供顾问等相关服务。

2. 扎实的客户基础和广泛的营销渠道  
本行前身为上海农村信用社,自成立以来一直扎根上海,尤其是在市郊地区,网点覆盖率、客户渗透率、忠诚度较高。截至 2020 年末,本行母公司在上海市布设了 359 家营业网点,是上海地区营业网点最多的银行之一。其中,有 239 家营业网点位于外环以外,占比超过 65%。在全市 108 个乡镇中,本行布设网点的乡镇达到 106 个,覆盖率 98.1%,网点数量达 250 个。截至 2020 年末,本行在上海地区人民币存款余额占存款总额达 7.3%,上海地区人民币贷款(不含票据)占存款总额达 7.1%,均排全市第六;本行公司与个人活期存款合计 2,998.36 亿元,占全部存款比例高达 39.27%,客户黏性高。

本行注重创新,积极推出特色产品。本行与上海市总工会独家合作,面向全市工会会员发行“职工借记卡”、上海市会员服务卡。截至 2020 年末,发卡量已超 518 万张,服务对象覆盖上海市总工会及下属区、局(产业)工会共 133 家,累计发卡企业 5,011 家,基本覆盖了本市主要大中型企业(集团)及事业单位职工。

3. 齐全的业务资格和强大的综合服务能力  
本行是全国信息系统中最早开展金融市场化、投资银行和跨境业务的机构之一,资质资格较为齐全,交易活跃度始终保持市场前列,使本行具备向客户提供高效的投融资综合金融服务的能力。

金融市场化业务方面,本行自 2004 年起连续 17 年入选人民银行公开市场业务一级交易商,同时具备国债承销、记账式国债和三大政策性金融债承销资格,是首家成为上海黄金交易所金融类会员、银行间外汇市场利率会员和信用风险缓释工具核心交易商的农村商业银行。本行连续多年获颁银行间市场核心交易商和活跃交易商,交易量排名位居农村商业银行首位,具有良好的同业口碑和品牌形象。

投资银行业务方面,本行具有中国银行间市场交易商协会 B 类主承销商资格,是全国具有 B 类主承销资格的 7 家农村商业银行之一。同时,本行具有北京金融资产交易所债权融资计划主承销商资格,可以为客户提供多样化的融资服务解决方案。

跨境业务方面,本行自 2005 年 9 月获准开办对公跨境结售汇业务,并于 2005 年 12 月正式开展国际业务,持续完善跨境金融服务体系。截至 2020 年末,2005 年 11 月成为我国外汇交易中心会员,2009 年 11 月正式开办即期外汇买卖业务,2013 年 6 月取得衍生品交易业务资格,成为信息系统中首家获跨境业务的银行;2015 年 2 月经中国人民银行上海总部验收通过正式开办由贸易分账核算业务;2015 年 9 月,获批准为银行间外汇市场利率会员,成为首家获得该业务办理资格的农村商业银行。

4. 独具特色的“小微”和“三农”服务能力  
作为一家扎根上海地区、立足本地的法人银行,本行积极响应国家号召,坚持以“服务三农、服务小微、服务科创”作为本行之志,积极开展普惠金融服务活动,健全普惠金融服务体系机制,创新特色服务产品与服务模式,扎实推进普惠金融服务。

本行扎根于上海本地市场,始终坚持“定位向下、服务向细”,在“小微”和“三农”服务方面具有本土化形成的天然优势。本行在上海市区内网点数量众多,客户经理队伍庞大,具有较强的人际优势,有利于本行深入开发区域市场。做透、做透小微金融业务,也使得本行能全面、及时掌握当地中小微企业企业的生产经营状况与资金需求。同时,作为总部在上海的一级法人金融机构,本行管理权限充分,审批流程较短,审核效率较高,始终致力于为客户提供具有明显“短、频、急”特点的小微企业客户提供高效便捷的服务体验。经过多年扎根本行的经营实践及网点布局的地域优势,本行中小微客户的主体多集中于市郊中小微企业及个体工商户,并经过多年发展,逐步成长为行业突出、效益良好的中小微企业,也成为本行稳定的客户基础。

多年以来,本行经过不断优化体制机制建设,积极培育对小微企业“敢贷、能贷、愿贷”的公平信贷文化,对小微企业金融加大政策扶持,强化资源倾斜,提升服务质效,创新服务产品。全行设立了 35 家小微企业专营网点,配以专营团队专业对接小微企业,辅助“一窗通”服务搭建及各区专业园区的共商共建,为小微企业提供开户便利、财务管理等便利,小微企业类扶持策略咨询等贴心服务。通过对小微企业进行“精准”扶持,本行能针对小微企业客户特点与需求的产品,如“鑫惠贷”“数惠贷”“顺信贷”“银税贷”及中小微企业担保项下的担保贷款,并通过大数据分析存量续贷类企业探索“预授信”业务模式。近年来,本行荣获上海市银行同业公会等机构颁发的“上海银行普惠金融服务突出贡献奖”、“上海银行最佳小微企业服务案例”和“上海中小微企业金融服务突出合作伙伴”等殊荣。截至 2020 年末,本行母公司国际小微企业贷款余额为 1,618.52 亿元,贷款户数为 21,688 户,是上海地区国际小微企业贷款客户数和贷款规模最大的商业银行之一。

本行为一家起源于农村的商业银行,始终将服务“三农”作为立行之本,为“三农”量身打造专属金融产品,先后推出主动对接农村产权制度改革“农村土地经营权抵押贷款”,匹配农业生产经营周期可随借随还的“农业特色产业”确保农业生产有序开展“农机贷”,盘活涉农企业无形资产的“农村特色品牌”及专利质押融资产品,丰富涉农金融产品;同时,通过降低农村小微企业 2017 年本行通过上海市“一银行机构授信”农村小微企业金融服务专项 2017 年示范单位称号。截至 2020 年末,本行母公司涉农贷款余额为 609.32 亿元,是全市涉农贷款市场比例最高的商业银行;涉农不良贷款率 0.75%,低于全国农商行平均不良率水平。

5. 领先的零售业务和财富管理业务  
本行零售业务以科技创新为引领,全面革新管理、流程、产品设计、风险控制和服务,提升客户体验和运营效率,以打造“交易银行”、“消费金融”、“财富管理”为驱动,依托主要经营地位于上海市的客群优势,全力推动财富管理、零售信贷、信用卡等零售业务的发展,助力转型升级。截至 2020 年末,本行母公司个人客户数为 1,619 万户。截至 2018 年末、2019 年末和 2020 年末,本行母公司在上海地区人民币个人存款余额分别为 2,754 亿元、3,101 亿元和 3,423 亿元,市场占有率分别为 10.0%、9.6%和 9.2%,在上海地区同业排名持续保持第四。本行受上海市公共资产管理中心委托,受理及发放本市居民住房公积金贷款

款,截至 2020 年末,本行母公司住房公积金贷款户数 30 万户,贷款余额达 1,155 亿元,贷款整体规模继续保持行业领先地位,纯公积金贷款市场发放占比连续 11 年全市第一,其中 4 年全市发放占比超 7 成,住房公积金贷款业务提升本行知名度,持续提升新增客户资源。

本行财富管理业务发展起步较早,是国内农信体系中首批推出理财产品的银行之一。本行财富管理业务的发展始终将产品创新与客户需求紧密结合在一起,致力于丰富理财产品体系,“鑫惠”理财品牌不断推陈出新,利率挂钩、每日申赎、周周滚滚、季季分红、净值理财产品,定制理财等特色产品服务陆续上市。本行在不断创新、丰富理财产品,横向细化客户产品结构,通过定制化服务,巩固客户基础,建立了“产品创新、客户分层、服务定制”的三位一体“产品矩阵”。通过财富管理业务的发展,进一步带动交叉营销,助力提升市场竞争力。

截至 2020 年末,本行理财管理规模已突破 1,400 亿元,在全国农村商业银行中名列前茅。本行累计为客户发行理财产品 7,000 多只,发行总额超一万亿元人民币,产品规模年增长率高超 50%。本行自发展财富管理业务以来,始终秉承稳健的经营理念,保障投资者利益放在首位,产品历史业绩连续达到率高达 100%。截至 2020 年末,本行母公司零售客户 1,439 万户,其中金融资产 100 万元以上的财富客户 7.17 万户;管理零售客户金融资产 5,247 亿元,其中管理财富客户、私行客户总资产 1,516 亿元。

6. 审慎的风险管理和良好的资产质量  
本行始终秉持稳健的风险管理理念,致力于建立与本行业务性质、规模和复杂度相适应的全面风险管理体系。本行已建立起较为完备的、多层次的全面风险管理体系,构建了包含董事会、高管层、总行职能部门和分支机构的健全的风险治理架构;具有清晰的风险策略、风险偏好和风险限额;制定了完善的风险管理政策和程序;不断提升风险管理技术,建设功能强大的风险管理信息系统,获取高质量的全险数据。本行高风险管理于业务全流程之中,确保风险管理能够覆盖本行全类型、全流程,实现风险管理的全员参与,与本行风险管理政策在不同部门、业务和产品中得到统一贯彻,在业务快速发展的同时,实现了对风险的全方位管理。

本行经营风格稳健,坚守商业本源,始终致力于发展存款负债等传统业务,服务实体经济,发放贷款占资产总额的比例和吸收存款占负债总额的比例均较高。截至 2020 年末,本行发放贷款和垫款占资产总额的比例高达 48.25%,吸收存款占负债总额的比例高达 78.20%。

本行的风险管理体系发挥了良好效果,相关风险得到有效控制。截至 2018 年末、2019 年末和 2020 年末,本行不良贷款率分别为 1.13%、0.90%和 0.99%,总体呈下降趋势。2020 年末受新冠肺炎疫情影响本行不良贷款率略有上升,但仍保持在较低水平。

本行良好的风险管理也得到了权威机构的认可。2018 年,标准普尔将本行长期主体信用评级从“BBB-”上调至“BBB”,展望稳定,短期主体信用评级从“A-3”上调至“A-2”,同时维持个体信用主体评级“BB+”不变。2020 年 1 月,标普信用评级(中国)首次公布了本行主体信用等级为“AAAsp-”,展望稳定,较国内商业银行的评级标准 bbb+ 上调了 4 个等级。

7. 清晰的股权结构和稳健的公司治理  
本行股权结构清晰明确,拥有央企、地方国有企业、民营企业、自然人等“利益多元”,有效制衡,协调运转”的股权结构。成立以来,本行吸引了上海国盛集团(中国远洋集团、宝钢股份)企业集团、久事集团、大华集团、携程集团、中南高速、太平人寿、上海申迪(集团)有限公司等资本实力雄厚、公司治理稳健、能与本行形成战略合作的龙头央企和地方国有企业入股,遵循“长期持股、优化治理、业务合作、竞合回避”的监管要求,本行持股 5%及以上股东均在入股时作出承诺,5 年内不转让所持股份,必要时向本行补充资本,不干预本行日常经营事务,积极支持加强“三农”服务等,体现对本行的长期战略持股,协同共赢。

本行建立了较为完善的公司治理架构,“三会一层”职责权限明确,各治理主体独立运作,有效制衡,科学决策,高效履职,为本行的长远发展奠定了坚实、稳固的基础。董事会下设战略、风险与合规管理、审计、薪酬和提名、关联交易控制、普惠(三农)金融、消费者权益保护 7 个专门委员会,形成了较为完善的董事会专门委员会辅助董事会科学决策。本行第四届董事会目前共有 19 名董事,拥有扎实的学历背景和丰富的行业经验,均已获得独立董事资格,本科以上学历占比超 20%,平均从业年限超 25 年,独立董事占比超 40%,独立董事分别在金融管理、财务会计、法律、信息技术等方面具有很强的专业性和社会影响力,为董事会科学决策提供强有力的支撑保障,为本行长期稳健发展提供战略性、前瞻性和建设性的意见建议。

五、本行固定资产和无形资产  
(一)主要固定资产情况  
本行固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的,使用寿命超过一个会计年度的房屋及建筑物、运输设备、电子设备、机器设备和办公设备等。

截至报告期末,本行固定资产账面原值、累计折旧、减值准备和账面净值情况如下:

	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
房屋原值	10,221,156	10,057,186	10,703,159
累计折旧	(4,980,315)	(4,577,792)	(4,497,105)
减值准备	(485,801)	(485,801)	(485,801)
账面净值	4,755,040	4,993,593	5,720,253

(二)自有物业  
截至 2021 年 4 月 20 日,本行拥有房屋共计 490 处,建筑面积合计 391,845.05 平方米,具体情况如下:

序号	房屋名称	建筑面积(m²)	具体情况
1	建设银行总行 4288 号	508.00	租赁 年代久远,无相关权属证明材料,无法办理产权证,房屋位于上海市中心商务区,属于核心地段,租金较高,租金收入稳定,房屋用途为办公。
2	静安寺南路国金中心 13 号 14 号	1,450.00	租赁 年代久远,无相关权属证明材料,无法办理产权证,房屋位于上海市中心商务区,属于核心地段,租金较高,租金收入稳定,房屋用途为办公。
3	静安寺南路国金中心 13 号 14 号	1,450.00	租赁 年代久远,无相关权属证明材料,无法办理产权证,房屋位于上海市中心商务区,属于核心地段,租金较高,租金收入稳定,房屋用途为办公。

上述仅取得房屋所有权的房屋历史原因尚未取得土地使用权证,目前已被政府相关部门列入拆迁范围内或已收到房屋土地管理局的土地使用通知,正等待拆迁中。该等房屋实际处于闲置状态,并未用于本行具体的生产、经营活动,不会对本行的生产、经营活动产生影响。

3. 仅取得土地使用权的房屋  
本行已取得 2 处建筑面积 488.29 平方米的房屋(占本行自有物业总面积的 0.12%)的土地使用权证,目前仍登记在原农信社名下,尚未取得该等房屋的所有权。该等房屋的具体情况如下:

序号	房屋名称	建筑面积(m²)	具体情况
1	静安寺南路 4288 号 70 号	20,001.00	办公用房 正在积极办理产权证,待 2021 年 5 月竣工验收后,待完成产权证办理。
2	静安寺南路 4288 号 70 号	467.14	办公用房 正在积极办理产权证,待 2021 年 5 月竣工验收后,待完成产权证办理。

本行未取得房屋所有权的房屋中,1 处建筑面积 20,001.00 平方米的房屋(占本行自有物业总面积的 5.10%)正在办理产权证,该处物业系本行出资投资建设,该处物业开发商已完成整体项目工程。目前本行正在积极推进办理产权证。1 处建筑面积 467.14 平方米的物业(占本行自有物业总面积的 0.12%)已签订购房合同,尚待于 2021 年 5 月竣工验收交付,目前无法办理产权证。

本行未取得房屋所有权的房屋中,9 处合计建筑面积 2,332.07 平方米的物业(占本行自有物业总面积的 0.60%)实际用作员工宿舍、食堂、后勤场地或处于闲置状态,并未用于本行具体的生产、经营活动,不会对本行的生产、经营活动产生影响。

本行未取得房屋所有权的房屋中,4 处合计建筑面积 1,683.63 平方米的物业(占本行自有物业总面积的 0.43%)用作经营场所,占本行自有物业总面积的比例较低,如果该等未办理产权证的情形导致本行无法继续使用而必须搬迁时,本行能够在较短时间内,在相关区域内找到替代性的合法经营场所继续办公营业,不会对本行经营产生重大影响。

综上所述,本行未取得房屋所有权的房屋合计建筑面积较小,占本行自有物业总面积的比例较低。其中,仅 6 处房屋用作或拟用作办公或经营场所,占本行自有物业总面积的 5.65%。对于未取得房屋所有权的房屋,本行并未予以完善或处置。上述房屋为本行真实所有,虽部分权属证书不齐全,但并未使本行有关的业务活动受到限制,也未发现有关政府部门或其他任何第三人就该等房屋向本行主张权利。如无法继续使用,本行将以租赁、自建或购买的方式进行替代,不会对本行的经营产生重大影响,本行律师认为,本行部分物业存在产权证瑕疵不构成对本次发行及上市的法律障碍。

(三)自有物业  
本行未取得房屋所有权的房屋中,1 处建筑面积 2,332.07 平方米的物业(占本行自有物业总面积的 0.60%)实际用作员工宿舍、食堂、后勤场地或处于闲置状态,并未用于本行具体的生产、经营活动,不会对本行的生产、经营活动产生影响。

本行未取得房屋所有权的房屋中,4 处合计建筑面积 1,683.63 平方米的物业(占本行自有物业总面积的 0.43%)用作经营场所,占本行自有物业总面积的比例较低,如果该等未办理产权证的情形导致本行无法继续使用而必须搬迁时,本行能够在较短时间内,在相关区域内找到替代性的合法经营场所继续办公营业,不会对本行经营产生重大影响。

综上所述,本行未取得房屋所有权的房屋合计建筑面积较小,占本行自有物业总面积的比例较低。其中,仅 6 处房屋用作或拟用作办公或经营场所,占本行自有物业总面积的 5.65%。对于未取得房屋所有权的房屋,本行并未予以完善或处置。上述房屋为本行真实所有,虽部分权属证书不齐全,但并未使本行有关的业务活动受到限制,也未发现有关政府部门或其他任何第三人就该等房屋向本行主张权利。如无法继续使用,本行将以租赁、自建或购买的方式进行替代,不会对本行的经营产生重大影响,本行律师认为,本行部分物业存在产权证瑕疵不构成对本次发行及上市的法律障碍。

(四)租赁物业

截至 2021 年 4 月 20 日,本行租赁房屋 358 处(含自助银行),合计房屋租赁合同 184,158.31 平方米。本行租赁房屋 358 处(含自助银行),合计房屋租赁合同 184,158.31 平方米。

1. 本行承租的 231 处合计建筑面积为 102,586.10 平方米的房屋,出租方持有该等房屋的产权证和房屋租赁合同,租赁合同合法有效。

2. 本行承租的 44 处合计建筑面积为 22,058.75 平方米的房屋,出租方已提供该等房屋的所有权人同意出租方转租该等房屋的证明文件,租赁合同合法有效。

3. 本行承租的 83 处合计建筑面积为 59,513.46 平方米的房屋,由于历史遗留问题,购房或房屋建设时手续不全,资料遗失,租赁房屋本身性质、出租方在履行产权证办理手续等原因为,出租方未能提供租赁房屋的产权证或授权出租该等房屋的证明文件。在上述房屋中,本行已就 56 处合计建筑面积 28,472.17 平方米的房屋取得出租方出具的书面确认函,确认其有权向本行出租该房屋,并未就该因租赁房屋存在的产权证问题导致本行受到影响或遭受损失的,其自行承担并予以赔偿。

本行承租的上述房屋中,74 处合计 38,540.77 平方米的房屋办理了租赁合同备案手续,其余房屋由于出租方或房东不配合,租赁房屋的产权证不完整、地方房产行政主管部门暂不办理租赁合同备案等原因,暂未完成租赁合同备案。未办理租赁合同备案的房屋中,195 处合计建筑面积 82,854.83 平方米的房屋,本行已取得出租方出具的书面确认函,确认如因租赁房屋未办理房屋租赁合同备案登记导致本行受到影响或遭受损失的,其自行承担并予以赔偿。

发行人律师认为,(1)就上述出租方提供/取得房屋所有权证书的租赁房屋出租未提供房屋所有权人同意转租的证明文件的租赁房屋,若第三方在履行产权证办理手续等原因为,房屋权属或租赁合同协议的效力提出异议,则可能影响本行继续承租和使用该等房屋。但是,本行可依法依据:法规的规定以租赁合同、协议或确认函约定,向出租方进行索赔;(2)就未办理房屋租赁合同备案的租赁房屋,根据《中华人民共和国合同法》以及最高人民法院《关于审理城镇房屋租赁合同司法解释》中关于租赁合同效力的规定,房屋租赁合同未办理租赁合同备案登记可获得合法影响租赁合同效力的,发行人作为承租人在该等合同项下的权利可获中国法律的保障。根据《商品房屋租赁管理办法》的规定,未办理房屋租赁合同备案的,由直辖市、市、县人民政府建设(房地产)主管部门责令限期改正;单位逾期不改的,处以一千元以上一万元以下罚款。截至 2021 年 4 月 20 日,本行未收到相关主管部门要求补办房屋租赁合同备案的通知,亦没有因未办理房屋租赁合同备案而被相关主管部门处罚。本行承诺,如相关主管部门要求限期改正的,将尽快补办房屋租赁合同备案登记;(3)如因房屋权属、租赁合同备案等问题导致无法继续承租上述租赁房屋,本行能够及时改租其他第三方的物业,或者以自建、购买的方式进行替代,不会对本行的经营产生重大不利影响。本行租赁物业存在的上述瑕疵不构成对本次发行及上市的法律障碍。

(五)在建工程  
截至报告期末,本行在建工程变动如下:

	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
在建工程	1,245,806	296,012	1,996,963
在建工程增加	215	221	215
在建工程减少	667,852	1,123,046	119,572
转入固定资产	(89,471)	(62,127)	(62,662)
其他减少	(16,967)	(85,346)	(16,881)
期末余额	1,608,120	1,245,806	296,012
减值准备	-	-	-
在建工程净额	1,608,120	1,245,806	296,012

截至 2020 年末,本行在建工程账面价值 16.08 亿元。

(六)低值资产  
截至 2020 年末,本行共有低值资产净值 0.37 亿元。其中,因贷款产生的 2 年内没有处置的低值资产 2 处,其账面净值 0.08 亿元,该处低值资产的情况如下:

序号	房屋名称	原值(元)	净值(元)	备注
1	上海农村商业银行(集团)有限公司	180,000	180,000	房屋位于上海市中心商务区,属于核心地段,租金较高,租金收入稳定,房屋用途为办公。
2	上海农村商业银行(集团)有限公司	63,281	63,281	房屋位于上海市中心商务区,属于核心地段,租金较高,租金收入稳定,房屋用途为办公。

(七)商标  
截至 2020 年末,本行拥有 110 项注册商标,具体情况如下:

序号	名称	注册号	注册类别	注册有效期
1		4148183	第 16 类	2019-07-20/2029-07-20
2		3243032	第 16 类	2015-04-07/2025-04-07
3		4731564	第 16 类	2015-12-07/2025-12-07
4		4218760	第 16 类	2018-03-13/2028-03-13
5		4104981	第 16 类	2020-04-24/2030-04-24
6		4374458	第 16 类	2017-09-05/2027-09-05
7		4376774	第 16 类	2018-04-03/2028-04-03
8		4174771	第 16 类	2018-02-03/2028-02-03
9		4176457	第 16 类	2018-01-11/2028-01-11
10		4176477	第 16 类	2018-01-11/2028-01-11
11				