



上海国际集团资产管理有限公司

住所：上海市静安区威海路 511 号 3 楼 C 区



公开发行 2021 年公司债券（第一期） 募集说明书 （面向专业投资者）

牵头主承销商、簿记管理人、受托管理人



住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

联席主承销商



住所：上海市广东路 689 号

签署日期：2021 年 3 月 2 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）》、《上海证券交易所上市规则》及其他现行法律、法规的规定，以及中国证券监督管理委员会同意本期债券发行注册的文件，并结合发行人的实际情况编制。

发行人全体董事、监事、高级管理人员承诺，截至本募集说明书封面载明日期，本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

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报告真实、完整。

主承销商已对本募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

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

根据《中华人民共和国证券法》（2019年修订）、的规定，本期债券依法发行后，发行人经营与收益的变化由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

投资者认购或持有本次公司债券视作同意《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》及本期债券募集说明书及其摘要中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》和债券受托管理人报告将登载于证券监管部门指定的信息披露媒体。上述文件将置备于债券受托管理人处，债券持有人有权随时查阅。

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书及其摘要中列明的信息和本募集说明书及其摘要作任何说明。投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，应特别审慎地考虑本募集说明书第三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，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、本期债券发行及上市交易请参见上海证券交易所网站专区或以上海证券交易所认可的其他方式向专业投资者中披露。

本期债券仅面向专业投资者发行，专业投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险，并符合一定的资质条件，相应资质条件请参照《证券法》（2019年修订）、《公司债券发行与交易管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》。

二、由于市场利率受国内外宏观经济状况、国家的经济政策、金融政策以及国际环境等多种因素的综合影响，市场利率水平的波动存在一定的不确定性。由于本次公司债券期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，市场利率的波动使本次公司债券投资者的实际投资收益存在一定的不确定性。

三、经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，公司主体信用评级为AAA，本期债券的信用评级为AAA。该级别反映了本次公司债券偿付安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。但在本期债券的存续期内，受国家政策法规、行业及市场等不可控因素的影响，本公司的经营活动可能无法带来预期的回报，进而使本公司不能从预期的还款来源获得足够资金，从而可能影响本期债券本息的按期偿付。

考虑到上海新世纪资信评估投资服务有限公司对发行人和本期债券的评级是一个动态评估的过程，如果未来资信评级机构调低对发行人主体或本期债券的信用评级，本期债券的市场价格将可能随之发生波动从而给持有本期债券的投资者造成损失。自评级报告出具之日起，资信评级机构将在本期债券存续期内对发行人进行定期跟踪评级和不定期跟踪评级。跟踪评级期间，资信评级机构将持续关注发行人外部经营环境的变化、影响其经营或财务状况的重大事项以及履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，动态地反映受评主体的信用状况。资信评级机构的定期和不定期跟踪评级结果和跟踪评级报告等相关信息将在上海新

世纪网站 (<http://www.shxsj.com/>) 和上交所网站 (<http://www.sse.com.cn/>) 予以公告。

四、公司 2017-2019 年度和 2020 年 1-9 月,投资收益分别为 73,155.72 万元、95,598.36 万元、56,664.62 万元和 115,070.78 万元,而营业总收入分别为 31,698.03 万元、31,030.20 万元、26,923.33 万元和 11,910.79 万元;投资收益较营业总收入的倍数分别为 2.31、3.08、2.10 和 9.66 倍,投资收益较营业毛利润的倍数分别为 2.77、3.73、2.59 和 13.19 倍,2017-2019 年度,公司投资收益较营业总收入对公司利润贡献较大。公司投资的企业多为所在行业的知名企业,业绩较好,公司近年的投资收益较为稳定;但公司受到被投资企业经营表现影响较大,若被投资企业出现经营业绩波动,将可能给公司带来财务风险。

五、公司 2017-2019 年末和 2020 年 9 月末,可供出售金融资产金额分别为 1,094,835.88 万元、1,028,811.09 万元、1,163,065.29 万元和 1,019,163.96 万元,占当期末资产总额的比例分别为 70.00%、64.48%、65.24% 和 59.59%。可供出售金融资产在总资产中占比较高。公司可以通过出售部分可供出售金融资产以补充现金流,但由于可供出售金融资产的价值受到证券市场行情影响较大,且根据上海国际集团财务核算要求,公司对公允价值能够可靠计量的上市公司股权按公允价值计量(即证券交易所年末收盘价),公允价值每季度末调整一次,因此公司可供出售金融资产价值可能存在波动,在一定程度上增加了公司的财务风险。

六、公司 2017-2019 年度和 2020 年 1-9 月,净利润分别为 55,784.78 万元、60,704.42 万元、3,985.21 万元和 71,955.24 万元。近年来由于国内外经济下滑、资本市场波动频繁、优质的投资项目相对减少等原因,公司的经营和投资管理面临较大挑战,若未来经济环境无向好发展,则公司的盈利能力存在波动的可能。

七、公司 2017-2019 年度和 2020 年 1-9 月,经营活动产生的净现金流量分别为-16,816.76 万元、-8,209.27 万元、-61,676.29 万元和-35,302.83 万元。公司经营活动产生的现金流入主要为合并范围子公司的租金物业、酒店餐饮客房和其他经营收入。近三年及一期,公司经营性现金流量为负主要系支付桥合商业载体项目的后续预付款及当年支付所得税较高所致。由于公司经营业务及处置资产随着市场环境波动,公司经营活动现金流存在波动的风险。

八、发行人作为上海国资流动平台之一的国际集团的全资子公司，可能面临资产被划转的风险。但由于发行人市场化发展的定位，公司的资产转让均通过联合产权交易所进行挂牌竞价。即使按照母公司要求进行资产划转，受让方也会进行资产评估，按照转让资产的公允价值有相应对价支付给发行人。因此发行人资产被无偿划转的可能性较小。

九、本期债券发行结束后将积极申请在上海证券交易所上市。由于本期债券具体交易流通的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注册，公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上海证券交易所上市。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，本公司亦无法保证本期债券在上海证券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。

十、债券持有人会议决议对全体本次公司债券持有人（包括未出席会议、出席会议但明确表达不同意见或弃权的债券持有人以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人，下同）具有同等的效力和约束力。投资者认购或购买或以其他合法方式取得本期债券之行为视为同意接受《债券持有人会议规则》并受之约束。

十一、由于跨年分期发行，本期债券的名称变更为“上海国际集团资产管理有限公司公开发行 2021 年公司债券（第一期）”，本期债券名称变更不改变原签订的与本次公司债券发行相关的法律文件效力，原签署的相关法律文件对更名后的公司债券继续具有法律效力。前述法律文件包括但不限于《上海国际集团资产管理有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券之承销协议》、《上海国际集团资产管理有限公司公开发行公司债券之债券受托管理协议》、《上海国际集团资产管理有限公司公开发行公司债券之债券持有人会议规则》。

目 录

重大事项提示	3
目 录.....	6
第一节 释义	9
第二节 发行概况	13
一、本次发行的基本情况	13
二、本期债券发行的有关机构.....	16
三、认购人承诺.....	20
四、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系.....	20
第三节 风险因素	21
一、与本期债券相关的投资风险.....	21
二、发行人的相关风险	22
第四节 发行人及本期债券的资信状况	29
一、本期债券的信用评级情况.....	29
二、信用评级报告的主要事项.....	29
三、发行人的资信情况	30
第五节 增信机制、偿债计划及其他保障措施	33
一、增信机制.....	33
二、偿债计划.....	33
三、偿债资金来源.....	33
四、偿债应急保障措施	33
五、偿债保障措施.....	34
六、发行人违约责任	36
第六节 发行人基本情况.....	38
一、发行人概况.....	38

二、发行人历史沿革	38
三、报告期内重大资产重组情况	42
四、前十名股东持股情况	42
五、发行人的组织结构及权益投资情况	42
六、发行人控股股东和实际控制人	56
七、发行人法人治理结构	58
八、现任董事、监事及高级管理人员的基本情况	58
九、发行人主要业务情况	66
十、发行人违法违规情况说明	86
十一、关联方及关联交易	87
十二、发行人报告期内资金被违规占用情况	89
十三、发行人资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用，以及为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形	89
十四、发行人内部管理制度	89
十五、关于涉及房地产业务的自查情况	94
十六、信息披露事务与投资者关系管理	95
第七节 财务会计信息	96
一、公司最近三年及一期合并及母公司财务报表	97
二、合并报表范围的变化	97
三、最近三年及一期（末）主要财务指标	97
四、管理层讨论与分析	104
五、有息债务情况	121
六、债券发行后公司资产负债结构的变化	131
七、重大或有事项	131
八、资产抵押、质押、担保和其他权利限制安排	133
第八节 募集资金运用	134
一、本期债券募集资金运用计划	134
二、募集资金运用对发行人财务状况的影响	135
三、募集资金专项账户管理安排	136

四、募集资金使用信息披露安排.....	137
第九节 债券持有人会议.....	138
一、债券持有人行使权利的形式.....	138
二、债券持有人会议规则	138
第十节 债券受托管理人.....	148
一、债券受托管理人	148
二、债券受托管理协议主要内容	149
第十一节 发行人、中介机构及相关人员声明	163
第十二节 备查文件	182
一、备查文件内容.....	182
二、备查文件查阅地点	182
三、备查文件查阅时间	183

第一节 释义

在本募集说明书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

上海国际资管/发行人/本公司/公司/本部/母公司	指	上海国际集团资产管理有限公司
公司债券	指	公司依照法定程序发行、约定在一定期限内还本付息的有价证券
本次债券/本次公司债券	指	上海国际集团资产管理有限公司面向专业投资者公开发行的面值总额不超过 15 亿元的公司债券
本期债券	指	上海国际集团资产管理有限公司公开发行 2021 年公司债券（第一期）
本次发行	指	本期债券的发行
牵头主承销商/簿记管理人/受托管理人/国泰君安	指	国泰君安证券股份有限公司
联席主承销商/海通证券	指	海通证券股份有限公司
主承销商	指	国泰君安证券股份有限公司、海通证券股份有限公司
承销团	指	主承销商为本次发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销团
审计机构/会计师事务所	指	上会会计师事务所（特殊普通合伙）、大信会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人律师	指	国浩律师（上海）事务所
资信评级机构/评级机构/上海新世纪	指	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
财政部	指	中华人民共和国财政部
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
证券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
实际控制人/上海市国资委	指	上海市国有资产监督管理委员会

控股股东/国际集团	指	上海国际集团有限公司
董事会	指	上海国际集团资产管理有限公司董事会
监事会	指	上海国际集团资产管理有限公司监事会
《募集说明书》	指	《上海国际集团资产管理有限公司公开发行 2021 年公司债券（第一期）募集说明书（面向专业投资者）》
《募集说明书摘要》	指	《上海国际集团资产管理有限公司公开发行 2021 年公司债券（第一期）募集说明书摘要（面向专业投资者）》
《承销协议》	指	发行人和主承销商就本期债券发行承销签订的《上海国际集团资产管理有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券之承销协议》及其变更和补充
《债券受托管理协议》	指	发行人与受托管理人为本期债券的受托管理而签署的《上海国际集团资产管理有限公司公开发行公司债券之债券受托管理协议》及其变更和补充
《债券持有人会议规则》	指	为保护公司债券持有人的合法权益，发行人和受托管理人根据相关法律法规制定的《上海国际集团资产管理有限公司公开发行公司债券之债券持有人会议规则》及其变更和补充
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》（2019 年修订）
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《公司章程》	指	《上海国际集团资产管理有限公司章程》
最近三年及一期/报告期/近三年及一期	指	2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月
最近三年	指	2017 年度、2018 年度、2019 年度
最近三年及一期末	指	2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末
最近三年末	指	2017 年末、2018 年末、2019 年末
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
交易日	指	上海证券交易所的营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地

		区的法定节假日和/或休息日)
元/万元/亿元	指	除特别注明的币种外，指人民币元/万元/亿元
复旦国际	指	上海复旦国际学术交流中心有限公司
夏阳湖公司	指	上海市夏阳湖投资管理有限公司
国融莘闵	指	上海国融莘闵置业有限公司
国际集团大厦	指	上海国际集团大厦有限公司
新上海国际公司	指	新上海国际大厦有限公司
复旦酒店	指	上海复旦皇冠假日酒店
夏阳湖酒店	指	上海夏阳湖皇冠假日酒店
资产经营公司	指	上海国际集团资产经营有限公司
金浦管理公司	指	金浦产业投资基金管理有限公司
国和管理公司	指	上海国和现代服务产业股权投资管理有限公司
国方母基金管理公司	指	上海国方母基金股权投资管理有限公司
桥合置业	指	上海桥合置业有限公司
通联支付	指	通联支付网络股份有限公司
海仑宾馆	指	上海海仑宾馆有限公司
建国宾馆	指	上海建国宾馆有限公司
昆仑饭店	指	北京昆仑饭店有限公司
浦发银行	指	上海浦东发展银行股份有限公司
中金公司	指	中国国际金融有限公司
中国银联	指	中国银联股份有限公司
兴业银行	指	兴业银行股份有限公司
中银国际证券	指	中银国际证券有限责任公司
维格纳斯	指	维格纳斯时装股份有限公司
神州长城	指	神州长城国际工程有限公司
北大之路	指	厦门北大之路生物工程有限公司
宝蓝物业	指	宝蓝物业服务股份有限公司
云南创新	指	云南创新新材料股份有限公司
幸福蓝海	指	幸福蓝海影视文化集团股份有限公司
上海人寿	指	上海人寿保险股份有限公司
上海证券	指	上海证券有限责任公司
上投摩根	指	上投摩根基金管理有限公司
瑞力投资	指	上海瑞力投资基金管理有限公司

奥的斯电梯	指	奥的斯电梯（中国）有限公司
宜家家居	指	上海宜家家居有限公司
高仕香精	指	上海高仕香精有限公司
申美饮料	指	上海申美饮料食品有限公司
陆家嘴	指	上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司
金桥股份	指	上海金桥出口加工区开发股份有限公司
外高桥	指	上海外高桥保税区开发股份有限公司
交通银行	指	交通银行股份有限公司
上海农商行	指	上海农村商业银行股份有限公司
汉口银行	指	汉口银行股份有限公司
龙江银行	指	龙江银行股份有限公司
通联股份	指	通联支付网络服务股份有限公司
国盛典当	指	上海国盛典当有限公司
宝鼎投资	指	上海宝鼎投资股份有限公司
上工申贝	指	上工申贝（集团）股份有限公司
京新药业	指	浙江京新药业股份有限公司

本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第二节 发行概况

一、本次发行的基本情况

(一) 发行人基本情况

注册名称：上海国际集团资产管理有限公司

法定代表人：邓伟利

注册资本：人民币 350,000.00 万元

成立日期：1987 年 12 月 16 日

注册地址：上海市静安区威海路 511 号 3 楼 C 区

联系地址：上海市静安区威海路 511 号 3 楼 C 区

统一社会信用代码：91310106132201066T

联系电话：021-62632222

传真：021-62632288

邮政编码：200041

经营范围：开展各种境内外投资业务，资产经营管理业务，企业管理，财务咨询（不得从事代理记账），投资咨询（不得从事经纪）。【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) 注册情况及注册规模

上海国际集团资产管理有限公司于 2020 年 3 月 16 日召开第二届董事会第三十五次会议，审议并同意公司申请发行公司债券：该笔公司债券计划注册发行总金额不超过 15 亿元，期限不超过 5 年，票面利率以发行时市场情况确定。

2020 年 4 月 1 日，发行人股东上海国际集团有限公司出具《关于上海国际集团资产管理有限公司 2020 年申请注册发行超短期融资券及公司债券的批复》，同意公司注册发行总金额不超过 15 亿元公司债券，期限为不超过 5 年（含 5 年）。

2020年6月15日，经中国证监会证监许可[2020]1148号文注册，本公司获准面向专业投资者公开发行不超过15亿元（含15亿元）的公司债券。

（三）本期债券的主要条款

发行主体：上海国际集团资产管理有限公司。

债券名称：上海国际集团资产管理有限公司公开发行2021年公司债券（第一期）。

债券期限：本期债券为3年期，债券简称为“21沪资01”，债券代码为“175804.SH”。

发行规模：本期债券发行规模为不超过人民币10亿元（含10亿元）。

债券利率及其确定方式：本期债券为固定利率债券，票面利率将根据网下簿记建档结果确定，由公司与主承销商按照国家有关规定协商一致。

债券票面金额：本期债券票面金额为100元。

发行价格：本期债券按面值平价发行。

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证券登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券认购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。

发行对象及向公司股东配售安排：本期债券面向相关法律法规规定的专业投资者公开发行，不向公司股东优先配售。

起息日：本期债券的起息日为2021年3月9日。

付息债权登记日：本期债券付息债权登记日按照债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本期债券获得该付息债权登记日所在计息年度的利息。

付息日期：本期债券的付息日为2022年至2024年每年的3月9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）。

兑付债权登记日：本期债券兑付债权登记日按照债券登记机构的相关规定办理。在兑付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获得本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

兑付日期：本期债券的兑付日期为 2024 年 3 月 9 日。

还本付息方式及支付金额：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。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至付息债权登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

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：本期债券无担保。

信用级别及资信评级机构：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，公司的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。

牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：发行人聘请国泰君安证券股份有限公司作为本期债券的牵头主承销商、簿记管理人及债券受托管理人。

联席主承销商：海通证券股份有限公司。

主承销商：国泰君安证券股份有限公司、海通证券股份有限公司。

发行方式：本期债券面向相关法律法规规定的专业投资者公开发行，采取面向专业投资者簿记建档、询价配售的方式。具体发行方式详见发行公告。

承销方式：本期债券由主承销商组建承销团，以余额包销的方式承销。

拟上市交易场所：上海证券交易所。

新质押式回购：发行人主体信用等级为 AAA，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，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：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还有息债务及补充营运资金等法律允许的用途。

募集资金专项账户：

账户名称：上海国际集团资产管理有限公司

开户银行：招商银行股份有限公司上海分行营业部

银行账户：999000161210907

税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

（四）本期债券发行及上市安排

1、本期债券发行时间安排

发行公告刊登日期：2021年3月4日。

发行首日：2021年3月8日。

网下发行期限：2021年3月8日至2021年3月9日，共2个工作日。

2、本期债券上市安排

本期债券发行结束后，本公司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。

二、本期债券发行的有关机构

（一）发行人：上海国际集团资产管理有限公司

住所：上海市静安区威海路511号3楼C区

联系地址：上海市静安区威海路511号3楼C区

法定代表人：邓伟利

联系人：朱钱伟

联系电话：021-62632222

传真：021-62632288

(二) 牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

联系地址：上海市静安区石门二路街道新闻路 669 号博华广场 33 楼

法定代表人：贺青

联系人：胡玮璞、时光、刘泽真

联系电话：021-38676666

传真：021-38670666

(三) 联席主承销商：海通证券股份有限公司

注册地址：上海市广东路 689 号

联系地址：上海市黄浦区广东路 689 号海通证券大厦 35 楼

法定代表人：周杰

联系人：赵心悦、许杰、李邹宙

联系电话：021-23212034

传真：021-63083007

(四) 发行人律师：国浩律师（上海）事务所

注册地址：上海市静安区北京西路 968 号 23 楼

联系地址：上海市北京西路 968 号嘉地中心 23-25 层

负责人：李强

联系人：张小龙、陈倩文

电话：021-52341668-8080

传真：021-52341670

(五) 会计师事务所：大信会计师事务所（特殊普通合伙）

注册地址：北京市海淀区知春路1号学院国际大厦1504室

联系地址：上海浦东新区杨高南路428号3号楼8楼

执行事务合伙人：吴卫星、胡咏华

联系人：舒铭

联系电话：021-68406799

传真：021-68406799

(六) 会计师事务所：上会会计师事务所（特殊普通合伙）

注册地址：上海市静安区威海路755号25层

联系地址：上海市静安区威海路755号文新报业大厦25层

首席合伙人：张晓荣

联系人：胡治华

联系电话：021-52921136

传真：021-52921369

(七) 资信评级机构：上海新世纪资信评估投资服务有限公司

注册地址：上海市杨浦区控江路1555号A座103室K-22

联系地址：上海市黄浦区汉口路398号华盛大厦14楼

法定代表人：朱荣恩

联系人：何泳萱、宫晨

电话：021-63500711

传真：021-63500872

(八) 簿记管理人收款银行

账户名称：国泰君安证券股份有限公司

开户银行：兴业银行上海分行营业部

银行账号：216200100100396017

中国人民银行支付系统号：309290000107

(九) 募集资金专项账户开户银行：招商银行股份有限公司上海分行营业部

负责人：施顺华

联系人：沈晨

电话：021-20777105

传真：021-58764782

邮政编码：200120

(十) 申请上市的证券交易所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号上海证券大厦

总经理：蔡建春

电话：021-68808888

传真：021-68804868

邮政编码：200120

(十一) 证券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

负责人：聂燕

电话：021-38874800

传真：021-68870311

邮政编码：200120

三、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，及以其他方式合法取得本期债券的人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受本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；

（三）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。

四、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

截至 2020 年 9 月末，发行人持有国泰君安 35,663,657 股股份，占 0.40% 的股权。发行人董事刘军军，以及监事卢飒属于国泰君安关联人。国泰君安作为独立运营的上市公司，保持人员独立、资产完整、财务独立、机构独立和业务独立，国泰君安具有独立经营能力，在各经营环节与发行人保持独立。

除上述情况外，截至 2020 年 9 月末，发行人与本次发行有关的中介机构及其法定代表人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权、债权关系或其他重大利害关系。

第三节 风险因素

投资者在评价和投资本期债券时，除本募集说明书披露的其他各项资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。

一、与本期债券相关的投资风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济环境、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券可能跨越一个以上的利率波动周期，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

本期债券发行结束后，本公司将积极申请本期债券在上交所上市流通。经监管部门批准，本次公司债券亦可在适用法律允许的其他交易场所上市交易。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，公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上交所交易流通，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，公司亦无法保证本期债券在上交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。因此，本期债券的投资者在购买本期债券后，可能面临由于债券不能及时上市流通而无法立即出售本期债券的流动性风险，或者由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，而不能以某一价格足额出售其希望出售的本期债券所带来的流动性风险。

（三）偿付风险

本公司目前经营和财务状况良好。在本期债券存续期内，宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部因素以及公司本身的生产经营存在着一定的不确定性。这些因素的变化会影响到公司的运营状况、盈利能力和现金流量，可能导致公司无法如期从预期的还款来源获得足够的资金按期支付本期债券本息，从而使投资者面临一定的偿付风险。

（四）本期债券安排所特有的风险

本公司拟依靠自身良好的经营业绩、流动资产变现、多元化融资渠道以及良好的银企关系保障本期债券的按期偿付。但是，如果在本期债券存续期内，公司自身的经营业绩出现波动，流动资产不能快速变现或者由于金融市场和银企关系的变化导致公司融资能力削弱，将可能影响本期债券的按期偿付。

（五）资信风险

本公司目前资信状况良好，能够按时偿付债务本息，在最近三年及一期与其主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生任何严重违约。在未来的业务经营中，本公司将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议和其他承诺。但在本期债券存续期内，如果因客观原因导致本公司资信状况发生不利变化，将可能使本期债券投资者的利益受到不利影响。

（六）评级风险

本期债券的信用评级是由资信评级机构对债券发行主体如期、足额偿还债务本息能力与意愿的相对风险进行的以客观、独立、公正为基本出发点的专家评价。债券信用等级是反映债券预期损失的一个指标，其目的是为投资者提供一个规避风险的参考值。

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，公司的主体信用等级为AAA，本期债券的信用等级为AAA。资信评级机构对公司本期债券的信用评级并不代表资信评级机构对本期债券的偿还做出了任何保证，也不代表其对本期债券的投资价值做出了任何判断。在本期债券存续期间，若出现任何影响本公司信用等级或债券信用等级的事项，资信评级机构或将调低本公司信用等级或债券信用等级，则可能对投资者利益产生不利影响。

二、发行人的相关风险

（一）财务风险

1、投资收益占比较高的风险

公司 2017-2019 年度和 2020 年 1-9 月，投资收益分别为 73,155.72 万元、

95,598.36 万元、56,664.62 万元和 115,070.78 万元，而营业总收入分别为 31,698.03 万元、31,030.20 万元、26,923.33 万元和 11,910.79 万元；投资收益较营业总收入的倍数分别为 2.31、3.08、2.10 和 9.66 倍，投资收益较营业毛利润的倍数分别为 2.77、3.73、2.59 和 13.19 倍，2017-2019 年度，公司投资收益较营业总收入对公司利润贡献较大。公司投资的企业多为所在行业的知名企业，业绩较好，公司近年的投资收益较为稳定；但公司受到被投资企业经营表现影响较大，若被投资企业出现经营业绩波动，将可能给公司带来财务风险。

2、流动比率、速动比例波动风险

公司 2017-2019 年末和 2020 年 9 月末，流动比率分别为 0.95、1.35、1.27 和 1.33；速动比率分别为 0.95、1.35、0.82 和 0.88，波动较大。2019 年末，发行人速动比率下降较多，主要系桥合置业支付上海国际财富中心项目的预付款结转为存货，存货账面价值增加所致。公司货币资金及其他流动资产配置主要根据公司短期及中长期投资配置影响，若公司未来不能合理配置短期及中长期资产，导致货币资金及其他流动资产金额波动较大，将一定程度上增加公司流动比率、速动比率波动的风险，影响公司短期偿债能力。

3、可供出售金融资产占比较高的风险

公司 2017-2019 年末和 2020 年 9 月末，可供出售金融资产金额分别为 1,094,835.88 万元、1,028,811.09 万元、1,163,065.29 万元和 1,019,163.96 万元，占当期末资产总额的比例分别为 70.00%、64.48%、65.24%和 59.59%。可供出售金融资产在总资产中占比较高。公司可以通过出售部分可供出售金融资产以补充现金流，但由于可供出售金融资产的价值受到证券市场行情影响较大，且根据上海国际集团财务核算要求，公司对公允价值能够可靠计量的上市公司股权按公允价值计量（即证券交易所年末收盘价），公允价值每季度末调整一次，因此公司可供出售金融资产价值可能存在波动，在一定程度上增加了公司的财务风险。

4、盈利能力波动风险

公司 2017-2019 年度和 2020 年 1-9 月，净利润分别为 55,784.78 万元、60,704.42 万元、3,985.21 万元和 71,955.24 万元。近年来由于国内外经济下滑、

资本市场波动频繁、优质的投资项目相对减少等原因，公司的经营和投资管理面临较大挑战，若未来经济环境无向好发展，则公司的盈利能力存在波动的可能。

5、期间费用较高的风险

公司 2017-2019 年度和 2020 年 1-9 月，期间费用分别为 41,276.96 万元、47,344.76 万元、50,776.04 万元和 36,161.45 万元。其中财务费用金额较大，利息支出较高。公司财务费用占营业总收入的比例分别为 65.91%、86.46%、113.25% 和 197.62%。虽然公司资信较好，能够以基准利率或基准利率下浮的价格获得贷款，尽量减少了利息费用支出，同时运用各类定期存款方式，增加利息收入，但期间费用金额较大，可能对发行人保持稳定的盈利水平带来一定压力。

6、经营活动现金流波动的风险

公司 2017-2019 年度和 2020 年 1-9 月，经营活动产生的净现金流量分别为-16,816.76 万元、-8,209.27 万元、-61,676.29 万元和-35,302.83 万元。公司经营活动产生的现金流入主要为合并范围子公司的租金物业、酒店餐饮客房和其他经营收入。近三年及一期，公司经营性现金流量为负主要系支付桥合商业载体项目的后续预付款及当年支付所得税较高所致。由于公司经营业务及处置资产随着市场环境波动，公司经营活动现金流存在波动的风险。

7、关联交易的风险

发行人的关联方主要为公司股东，通过股权投资方式形成的控股、参股公司以及同受一方控制的关联方，发行人与该等关联方之间的关联关系主要为关联租赁以及接受资金等。关联交易参照市场价格以及协议相结合的方式定价，关联交易定价公允。截至 2020 年 9 月末，发行人已偿还母公司全部委托贷款并支付利息，但若将来发行人的关联交易未能按照市场化原则定价或重点关联企业发生突发事件等情况，可能给发行人带来一定的经营、财务、税务和法律风险。

8、未来资本支出较大的风险

2017-2019 年度及 2020 年 1-9 月，公司投资活动产生的现金流净额分别为-697.20 万元、-105,767.27 万元、69,863.04 万元和 127,292.80 万元。根据发行人的发展战略，产业基金业务方面，发行人计划在未来三年内投资约 7 亿元，主要

为国方母基金的后续出资，以及计划在现有基金品牌下设立子品牌基金或设立新基金的出资。若公司未来不能合理控制资本支出或有效收回投资，则公司未来资本支出将给公司经营带来一定风险。

（二）经营风险

1、经济周期波动的风险

受中美贸易摩擦等世界经济问题和供给侧改革等国内经济政策影响，当前国内经济形势依然面临着许多不确定因素。公司营业利润主要来源于投资收益，经济景气度会影响被投资企业的分红、股权价格、股价水平等。公司未来的投资收益与经济景气度正向关联较大，有可能受到影响。虽然目前公司所投资企业基本为大型国企、行业龙头，但未来的收益情况仍存在一定的不确定性，有一定的经营风险。

2、商业载体租赁及酒店经营板块业务波动的风险

2017-2019 年度及 2020 年 1-9 月，公司租金及物业收入占营业收入的比重分别为 44.54%、43.09%、40.53%和 54.54%，酒店餐饮客房收入占营业收入的比重分别为 49.37%、50.96%、52.27%、36.04%。发行人所运营的新上海国际大厦、上海国际集团大厦等物业，近年来每年为公司提供超过 1 亿元的租金收入。发行人所运营的复旦皇冠假日酒店及夏阳湖皇冠酒店每年为公司带来超过 1 亿元的酒店餐饮及消费收入。但由于宏观经济不景气、商办楼宇租金行情波动、旅游住宿行业竞争加剧等原因，发行人可能面临一定的商业载体租赁及酒店经营板块回报不稳定的风险。

3、主要资产价值受股市波动影响较大的风险

截至 2020 年 9 月末公司持有可供出售金融资产 101.92 亿元，其中 32.37 亿元为上市公司股票（包括通过资管计划及信托计划持有的上市公司股票），42.66 亿元为股票型基金，该部分资产价值受股市行情波动影响较大，如未来股价出现波动，则可能给公司带来财务和经营风险。

4、资产被划转的风险

发行人作为上海国资流动平台之一的上海国际集团的全资子公司，可能面临资产被划转的风险。但由于发行人市场化发展的定位，公司的资产转让均通过联合产权交易所进行挂牌竞价。即使按照母公司要求进行资产划转，受让方也会进行资产评估，按照转让资产的公允价值有相应对价支付给发行人。因此发行人资产被无偿划转的而带来的经营风险相对较小。

5、突发事件引发的经营风险

突发事件，是指突然发生，造成或者可能造成严重社会危害，需要采取应急处置措施予以应对的自然灾害、事故灾难、公共卫生事件、社会安全事件及公司管理层无法履行职责等事项。突发事件具有偶发性和严重性，可能造成公司社会形象受到影响，人员生命及财产安全受到危害，公司治理机制不能顺利运行等，从而对公司的正常生产经营和决策带来不利影响。尽管公司制定了严格的规章制度去应对突发事件，降低突发事件对公司造成的不利影响，但突发事件的发生仍会对发行人的正常生产经营产生影响，使发行人面临一定的经营风险。

（三）管理风险

1、集团战略调整风险

在上海市国资国企改革的大背景下，上海市属国有企业逐渐将迎来资产划分、划拨、重组和整合的高峰。发行人控股股东上海国际集团正重新梳理其战略定位，未来国际集团将成为上海市两大国有资产流动平台之一。集团战略调整和未来发展方向可能为公司带来管理上的不确定性。

2、投资管理能力风险

当前投资环境复杂，项目情况良莠不齐，优质项目稀缺，发行人所面临的竞争将持续加大。同时在国内资本市场呈现波动加剧的情况下，发行人在平衡国资委对投资收益最大化和投资风险最小化甚至风险零容忍的难度也进一步增加。总体看，在当前市场环境下，发行人的投资管理能力将面临更大的考验。

3、行业跨度较大的风险

截至2020年9月末，发行人合并范围内的子公司共有6家，联营企业3家，子公司所涉及行业包括商用物业、资产管理、金融服务等领域，行业跨度较大。尽管公司在管理制度、人才储备等方面都做了相应的准备，但发行人仍面临着子

公司行业跨度较大引发的管理风险。

4、人力资源风险

随着公司业务的发展，其对人才的素质要求越来越高，对人才的知识结构和专业技能的要求也更加多元化。随着业务的发展，公司需要稳定已有的人才队伍并积极培养和挖掘行业内的人才以适应发展战略。稳定人才队伍需要完善的措施、优秀人才的培养需要一定的时间，否则人才的流失可能会影响公司的可持续发展，因此公司面临一定的人力资源管理风险。

5、突发事件引发的管理风险

突发事件的发生可能导致公司董事、监事和高管出现缺位的情形，或导致公司治理出现相关负面新闻。发行人董事会成员、监事以及高管的任命严格按照国家法律、法规以及公司章程的规定。公司做为现代化企业，建立了完善的现代化企业管理制度去降低突发事件对企业造成的不利影响，但投资者仍需关注发行人因突发事件导致公司治理结构变化而产生的管理风险。

（四）政策风险

1、宏观及产业政策调整的风险

公司主要围绕商业载体租赁及酒店经营、产业基金及财务投资三大板块经营。但在国民经济不同的发展阶段，国家宏观经济政策和产业政策会有不同程度的调整，可能会影响本公司的经营管理活动，不排除在一定时期内对本公司经营环境和业绩产生不利影响的可能。

2、商业载体租赁及酒店经营行业政策变化的风险

2017 年受房地产市场调控深化影响，上海市商业地产投资额在多年连续上涨后出现首次回落，当年上海市办公楼和商业营业用房完成投资 1,148.91 亿元，同比减少 5.47%；商业地产投资额占上海市房地产投资额的 29.79%，与上年持平。近年来，我国房地产市场特别是住宅市场项目景气度的下降使得一线城市商业载体的投资风险有所加大，运营风险也开始积累。而从 2011 年开始执行至今的写字楼等商用物业限贷政策表明其风险已为政府重视，不排除未来其他限制性政策出台的可能性。如果未来政策发生变化，而本公司未能采取积极应对措施，

可能对商业载体租赁及酒店经营的经营产生一定的影响。

3、税收政策变动的风险

投资分红收益是公司的主要业务收入之一,《中华人民共和国企业所得税法》及实施条例规定对股息、红利等权益性收益免征企业所得税。因此该这部分收入可以享受企业所得税免征的政策。但如果相关税收政策改变,将可能影响发行人的经营业绩和未来发展。

第四节 发行人及本期债券的资信状况

一、本期债券的信用评级情况

根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具的《上海国际集团资产管理有限公司公开发行 2021 年公司债券(第一期)信用评级报告》[新世纪债评(2021)010220], 发行人主体信用等级为 AAA, 评级展望为稳定, 本期债券的信用等级为 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涵义

经上海新世纪综合评定, 发行人主体信用等级为 AAA, 本期债券的信用等级为 AAA, 评级展望为稳定, 该级别反映了发行人偿还债务的能力极强, 基本不受不利经济环境的影响, 违约风险极低。

(二) 评级报告的内容摘要

1、优势

(1) 外部环境良好。上海市政府贯彻“四个中心”建设的实施举措, 为该公司提供了良好的政策环境和发展机遇。

(2) 股东支持力度大。该公司是上海国际集团开展国有资产管理及国有资本运营的主要实施主体之一, 实际控制人为上海市国资委, 可获得上海国际集团及上海市政府的大力支持。

(3) 较强的持续盈利能力。长、中、短期资产结构的构建有助于提升该公司的持续盈利能力。

(4) 流通股规模较大。该公司所持流通股规模较大, 变现能力较强, 浮盈较大, 对公司的资产流动性及盈利构成了较好保障。

2、关注

(1) 商业载体租赁业务风险加大。受宏观环境影响, 该公司该类业务风险

有所加大。

(2) 证券市场价格波动风险。该公司可供出售金融资产占资产总额比重较高，其中存量股票的市值波动将对公司的资产规模造成影响。

(三) 跟踪评级的有关安排

根据监管部门和上海新世纪资信评估投资服务有限公司对跟踪评级的有关要求，上海新世纪将在本期债券存续期内，在每年发行人年度审计报告出具后的两个月内进行一次定期跟踪评级，并在本期债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

发行人应按上海新世纪跟踪评级资料清单的要求，提供有关财务报告以及其他相关资料。发行人如发生重大变化，或发生可能对信用等级产生较大影响的重大事件，应及时通知上海新世纪并提供有关资料。

上海新世纪将密切关注发行人的相关状况，如发现发行人或本期债券相关要素出现重大变化，或发现其存在或出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时，上海新世纪将落实有关情况并及时评估其对信用等级产生的影响，据以确认或调整本期债券的信用等级。

如发行人不能及时提供上述跟踪评级资料及情况，上海新世纪将根据有关情况进行分析并调整信用等级，必要时，可宣布信用等级暂时失效，直至发行人提供相关资料。

跟踪评级结果将在上海新世纪网站 (<http://www.shxsj.com/>) 和上海证券交易所网站 (<http://www.sse.com.cn/>) 予以公布 (交易所网站公布时间不晚于上海新世纪公司网站)，并同时报送发行人、监管部门等。

三、发行人的资信情况

(一) 发行人获得主要贷款银行的授信情况

发行人在各大银行等金融机构的资信情况良好，与其一直保持长期合作伙伴关系，获得较高的授信额度，间接债务融资能力较强。截至 2020 年 9 月末，主要合作银行对于发行人的整体授信额度达到 91.90 亿元，其中未使用额度为 83.94

亿元，具有很强的外部融资能力。

(二) 最近三年及一期与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

最近三年及一期与主要客户发生业务往来时，发行人未曾有严重违约现象。

(三) 发行人发行及偿付直接债务融资工具历史情况

表 4-1：发行人发行及偿付直接债务融资工具历史情况

单位：年、亿元、%

公司名称	债券简称	起息日期	到期日期	期限	发行规模	当前余额	当前利率	偿还情况
上海国际集团资产管理有限公司	13 沪资管 PPN001	2013-05-13	2016-05-13	3	5.00	0.00	5.65	已按时兑付
	13 沪资管 PPN002	2013-06-20	2016-06-20	3	5.00	0.00	5.65	已按时兑付
	17 沪资 01	2017-03-15	2022-03-15	3+2	3.00	0.00	3.80	已回售行权
	15 沪资管 MTN001	2015-11-24	2020-11-24	3+2	5.00	0.00	3.80	已按时兑付
	16 沪国际 MTN001	2016-07-13	2021-07-13	3+2	15.00	2.50	3.15	已部分回售行权；已按时付息；尚在存续期
	18 沪资 01	2018-03-14	2023-03-14	3+2	10.00	10.00	5.28	已按时付息；尚在存续期
	18 沪资 02	2018-07-26	2023-07-26	3+2	8.00	8.00	4.32	已按时付息；尚在存续期
	18 沪资 03	2018-11-19	2023-11-19	3+2	9.00	9.00	4.00	已按时付息；尚在存续期
	19 沪国际 MTN001	2019-07-08	2022-07-08	3	14.00	14.00	3.68	已按时付息；尚在存续期
	20 沪国际 SCP001	2020-07-20	2020-10-18	0.2466	10.00	0.00	1.40	已按时兑付
	20 沪国际 SCP002	2020-08-26	2020-11-24	0.2466	10.00	0.00	1.50	已按时兑付
	20 沪国际 SCP003	2020-10-13	2021-01-11	0.2466	10.00	0.00	1.70	已按时兑付
	20 沪国际 SCP004	2020-11-18	2021-02-09	0.2274	10.00	0.00	2.10	已按时兑付
	20 沪资 01	2020-10-29	2023-10-29	3	2.00	2.00	3.30	尚在存续期
合计					116.00	45.50	-	-

截至 2020 年 9 月末，发行人未出现过债务融资工具到期未偿付情形。

(四) 发行人最近三年及一期合并财务报表口径下的主要财务指标

表 4-2：发行人最近三年及一期合并财务报表口径下的主要财务指标

主要财务指标	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
流动比率（倍）	1.33	1.27	1.35	0.95
速动比率（倍）	0.88	0.82	1.35	0.95
资产负债率（%）	53.36	53.22	53.58	45.09
主要财务指标	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
EBITDA 利息保障倍数	-	1.39	3.98	4.35
贷款偿还率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
利息偿付率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

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+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+资本化利息支出）；
- 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。

第五节 增信机制、偿债计划及其他保障措施

一、增信机制

本期债券无担保。

二、偿债计划

本期债券的起息日为 2021 年 3 月 9 日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次，2022 年至 2024 年间每年的 3 月 9 日为本期债券上一计息年度的付息日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；每次付息款项不另计利息。

本期债券到期日为 2024 年 3 月 9 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；顺延期间兑付款项不另计利息。到期支付本金及最后一期利息。

本期债券本金及利息的支付将通过证券登记机构和有关机构办理。支付的具体事项将按照有关规定，由公司在中国证监会指定媒体上发布的公告中加以说明。

三、偿债资金来源

本期债券的偿债资金将主要来源于发行人日常经营所产生的营业收入及投资收益，发行人较好的盈利能力将为本期债券本息的偿付提供有利保障。按照合并报表口径，2017-2019 年度，发行人营业总收入分别为 3.17 亿元、3.10 亿元和 2.69 亿元，投资收益分别为 7.32 亿元、9.66 亿元和 5.67 亿元，归属于母公司所有者的净利润分别为 5.31 亿元、5.87 亿元和 0.28 亿元。总体来看，发行人盈利水平较强，报告期内发行人良好的盈利能力将为偿付本期债券本息提供保障。

四、偿债应急保障措施

（一）流动资产变现

截至 2019 年末，公司流动资产余额为 45.80 亿元，其中包括 24.94 亿元的其他流动资产，主要系流动性较高的债券、股票、基金等资产，该部分现金管理类

其他流动资产的流动性强、变现能力强。此外，截至 2019 年末，公司可供出售金融资产 116.31 亿元。在公司现金流量不足的情况下，公司可以通过变现该等资产获得必要的偿债资金。

（二）外部融资渠道畅通

公司经营状况稳定，盈利能力良好，资信状况优良，在金融机构间拥有较高的市场声誉，具有广泛的融资渠道和较强的融资能力，与多家国内大型金融机构建立了长期、稳固的合作关系。截至 2020 年 9 月末，公司共获得主要合作银行的授信额度 91.90 亿元，已使用授信额度 7.96 亿元，未使用授信额度 83.94 亿元。公司可用银行授信余额充足，如果由于意外情况导致发行人不能及时从预期的还款来源获得足够资金，发行人有可能凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系，通过间接融资筹措本期债券还本付息所需资金。但由于银行授信并不构成法律意义上的债权债务关系，并不具有强制力，发行人同样存在无法实现授信，取得融资的风险。

五、偿债保障措施

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，本公司为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、做好组织协调、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。

（一）制定《债券持有人会议规则》

本公司和债券受托管理人已按照《公司债券发行与交易管理办法》的要求制定了本期债券的《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围，债券持有人会议的召集、通知、决策机制和其他重要事项，为保障本期债券的本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

有关债券持有人的权利和义务，详见本募集说明书“第九节债券持有人会议”。

（二）设立专门的偿付工作小组

本公司将在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的兑付资金，保证本息

的如期偿付，保证债券持有人的利益。在利息和到期本金偿付日之前的十五个工作日内，公司将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。

（三）制定并严格执行资金管理计划

本期债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

（四）充分发挥债券受托管理人的作用

本期债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人代表债券持有人对公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

本公司将严格按照债券受托管理协议的约定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送公司履行承诺的情况，并在公司可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时依据债券受托管理协议采取必要的措施。

有关债券受托管理人的权利和义务，详见本募集说明书“第十节债券受托管理人”。

（五）严格履行信息披露义务

本公司将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，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。

本公司将按《债券受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露，至少包括但不限于以下内容：（1）发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；（2）发行人主要资产被查封、扣押、冻结；（3）发行人出售、转让主要资产或发生重大资产重组；（4）发行人放弃债权、财产或其他导致发行人发生超过上年末净资产 10%的重大损失；（5）发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；（6）发行人发生未能清

偿到期债务的违约情况；（7）发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚/行政监管措施/纪律处分；（8）发行人减资、合并、分立、解散、提出债务重组方案、申请破产或依法进入破产程序；（9）发行人或其董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪或重大违法失信、无法履行职责或者发生重大变动；（10）发行人控股股东或者实际控制人涉嫌犯罪被立案调查或者发生变更；（11）发行人发生可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的，或可能导致不符合债券上市条件的重大变化；（12）发行人主体或债券信用评级发生变化；（13）保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；（14）其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项（如甲方拟变更募集说明书的约定等）；（15）法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或中国证监会、交易所要求的其他事项。

（六）募集资金专项账户

本公司已为本期债券在银行设立募集资金专项账户，专项用于本期债券募集资金的接收、存储、划转与使用，发行人较稳定的主营业务收入和良好的盈利是本期债券偿债资金的主要来源。公司将制定专门的债券募集资金使用计划，相关业务部门对资金使用情况将进行严格检查，切实做到专款专用，保证募集资金在投入、运用、稽核等方面的顺畅运作，确保本期债券募集资金按照董事会决议、股东批复及本募集说明书约定的用途使用。

六、发行人违约责任

本公司保证按照本期债券发行募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人支付本期债券利息及兑付本期债券本金。若本公司未按时支付本期债券的本金和/或利息，或发生其他违约情况时，债券受托管理人将依据《债券受托管理协议》代表债券持有人向本公司进行追索，包括采取加速清偿或其他可行的救济措施。如果债券受托管理人未按《债券受托管理协议》履行其职责，债券持有人有权直接依法向本公司进行追索，并追究债券受托管理人的违约责任。

本公司承诺按照本期债券基本条款约定的时间向债券持有人支付债券利息及兑付债券本金，如果本公司不能按时支付利息或在本期债券到期时未按时兑付本金，对于逾期未付的利息或本金，公司将根据逾期天数按债券票面利率向债券

持有人支付逾期利息。如果本公司发生其他“违约事件”，具体法律救济方式请参见本募集说明书“第十节债券受托管理人”的相关内容。

凡因本期债券的募集、认购、转让、付息、兑付、受托管理、持有人会议等事项引起的所有相关争议应由争议各方友好协商解决。如果协商解决不成，均应向上海仲裁委员会提请仲裁，适用该仲裁委员会当时有效的仲裁规则。该仲裁裁决应当是终局的，争议各方特此同意不可撤销地服从该仲裁委员会的管辖与裁决结果。

第六节 发行人基本情况

一、发行人概况

中文名称：上海国际集团资产管理有限公司

英文名称：Sig Asset Management Co.,Ltd.

法定代表人：邓伟利

成立日期：1987 年 12 月 16 日

注册资本：人民币 350,000.00 万元

统一社会信用代码：91310106132201066T

住所：上海市静安区威海路 511 号 3 楼 C 区

办公地址：上海市静安区威海路 511 号 3 楼 C 区

邮政编码：200041

信息披露事务负责人：邱建

电话：021-62632222

传真：021-62632288

所属行业：综合

互联网址：<http://www.sig-am.com>

电子信箱：contact@sig-am.com

经营范围：开展各种境内外投资业务，资产经营管理业务，企业管理，财务咨询（不得从事代理记账），投资咨询（不得从事经纪）。【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、发行人历史沿革

1、发行人设立情况

上海国际集团资产管理有限公司前身为上海市上投实业有限公司，成立于 1987 年 12 月，注册资金 1,000 万元，由上海市投资信托公司（以下简称“上投信托”）100%控股。大华会计师事务所于 1987 年 12 月 14 日出具《关于上海市上投实业公司注册资本验资证明》，确认上投信托已认缴发行人注册资本 1,000 万元。

表 6-1: 公司设立时的股东情况

单位：万元、%

序号	股东名称	注册资本	持股比例
1	上海市投资信托公司	1,000.00	100.00

2、发行人历次变更情况

1994 年 3 月，发行人股东增加注册资金，发行人注册资本增加至 5,000 万元。上海中华社科会计师事务所于 1994 年 3 月 22 日出具“(94) 301 号”《验资证明书》，确认截至 1994 年 3 月 22 日，本次增资资金已由发行人股东上投信托全部认缴。本次增资完成后，发行人注册资本为 5,000 万元。

1995 年 12 月，发行人股东上海市投资信托公司更名为上海国际信托投资公司，并现金增加注册资金，发行人注册资本增加至 15,000 万元。上海光华会计师事务所于 1996 年 1 月 22 日出具《验资证明书》，确认上述新增注册资本已于 1996 年 1 月 22 日前由发行人股东国际信托全部认缴。本次增资完成后，发行人注册资本为 15,000 万元。

1998 年 11 月，发行人股东现金增加注册资金，发行人注册资本增加至 30,000 万元。上海光华会计师事务所于 1998 年 12 月 23 日出具“沪光会验字（98）第 905 号”《验资报告》，确认上述新增注册资本已于 1998 年 10 月 26 日前由发行人股东国际信托全部认缴。本次增资完成后，发行人注册资本为 30,000 万元。

表 6-2: 变更后的股东情况

单位：万元、%

序号	股东名称	注册资本	持股比例
1	上海国际信托投资公司	30,000.00	100.00

2000 年 7 月，根据上海国际集团有限公司（系上海国际信托投资公司之母公司）“沪国际（2000）011 号”《关于同意上投实业公司实施改制的批复》，发行

人更名为“上海市上投实业投资有限公司”。改制后，上海国际集团有限公司现金增资 20,000 万元，发行人注册资本金增加至 50,000 万元，其中：上海国际集团有限公司持股 80%、上海国际信托投资公司持股 20%。本次改制完成后，发行人委托上海上会会计师事务所有限公司进行验资，上海上会会计师事务所有限公司于 2000 年 7 月 31 日出具“上会师报字（2000）第 0493 号”《验资报告》，确认截至 2000 年 7 月 31 日，发行人新增注册资本 20,000 万元已由股东全部认缴。

表 6-3：变更后的股东情况

单位：万元、%

序号	股东名称	注册资本	持股比例
1	上海国际集团有限公司	40,000.00	80.00
2	上海国际信托投资公司	10,000.00	20.00

2006 年 7 月，发行人更名为“上海国际集团投资管理有限公司”。

2007 年 7 月，上海国际信托投资公司将其所持发行人 20%股权转让给上海国际集团有限公司；发行人成为上海国际集团有限公司的全资子公司。

表 6-4：变更后的股东情况

单位：万元、%

序号	股东名称	注册资本	持股比例
1	上海国际集团有限公司	50,000.00	100.00

2009 年 3 月，发行人更名为“上海国际集团资产管理有限公司”。发行人控股股东上海国际集团有限公司将其持有的上海市上投投资管理有限公司 100%的股权及上海国际集团资产经营管理有限公司 100%的股权划转给发行人。上海市上投投资管理有限公司计入资本公积为 54,970.88 万元，上海国际集团资产经营管理有限公司计入资本公积为 22,482.07 万元，全部按照净资产划入。加上发行人历史遗留资本公积 2,796.05 万元，法定盈余公积 6,205.72 万元，任意盈余公积 3,324.77 万元，以及未分配利润 10,220.51 万元，共计 100,000 万元转增实收资本，变更后的公司注册资本为人民币 150,000 万元。上海东华会计师事务所有限公司于 2009 年 3 月 10 日出具“东会验（2009）第 534 号”《验资报告》，确认截至 2009 年 2 月 28 日，发行人变更后的累计注册资本实收金额为 150,000 万元。

2011 年 9 月，国际集团以现金出资，发行人注册资本增至人民币 193,400 万元。上海上会会计师事务所有限公司于 2011 年 9 月 5 日出具“上会师报字（2011）

第 1805 号”《验资报告》，确认截至 2011 年 9 月 5 日，发行人已收到股东认缴的新增注册资本 43,400 万元。

2013 年 9 月，国际集团以现金出资，发行人注册资本增至人民币 233,400 万元。中瑞岳华会计师事务所（特殊普通合伙）于 2013 年 8 月 23 日出具“中瑞岳华沪验字[2013]第 084 号”《验资报告》，确认截至 2013 年 8 月 22 日，发行人已收到股东认缴的新增注册资本 40,000 万元，公司累计注册资本为 233,400 万元。

2014 年 8 月，国际集团以现金出资，发行人注册资本增至人民币 275,000 万元。上会会计师事务所（特殊普通合伙）于 2014 年 7 月 24 日出具“上会师报字（2014）第 2530 号”《验资报告》，确认截至 2014 年 7 月 24 日，发行人已收到股东认缴的新增注册资本 41,600 万元，公司累计注册资本为 275,000 万元。

2015 年 9 月，国际集团以现金出资，发行人注册资本增至人民币 350,000 万元。上会会计师事务所（特殊普通合伙）于 2015 年 9 月 10 日出具“上会师报字（2015）第 3221 号”《验资报告》，确认截至 2015 年 9 月 10 日，发行人已收到股东认缴的新增注册资本 75,000 万元，公司累计注册资本为 350,000 万元。

表 6-5：变更后的股东情况

单位：万元、%

序号	股东名称	注册资本	持股比例
1	上海国际集团有限公司	350,000.00	100.00

截至 2020 年 9 月末，公司持有统一社会信用代码为 91310106132201066T 的营业执照，注册资本为人民币 350,000.00 万元，系上海国际集团有限公司的全资子公司。

截至 2019 年末，公司合并口径总资产为 1,782,793.90 万元，所有者权益为 834,003.87 万元，资产负债率为 53.22%；2019 年度公司合并口径实现营业总收入 26,923.33 万元，归属于母公司所有者的净利润 2,770.14 万元，经营活动产生的现金流量净额为-61,676.29 万元。

截至 2020 年 9 月末，公司合并口径总资产为 1,710,390.94 万元，所有者权益为 797,650.47 万元，资产负债率为 53.36%；2020 年 1-9 月公司合并口径实现营业总收入 11,910.79 万元，归属于母公司所有者的净利润 71,020.08 万元，经营

活动产生的现金流量净额为-35,302.83 万元。

最近三年及一期，公司控股股东及实际控制人未发生变更。

三、报告期内重大资产重组情况

报告期内，发行人不存在《上市公司重大资产重组管理办法》中规定的重大资产重组情况。

四、前十名股东持股情况

截至2020年9月末，发行人股东名册及股权结构如下：

表 6-6：发行人股东名册及股权结构

单位：万元、%

序号	股东名称	注册资本	持股比例
1	上海国际集团有限公司	350,000.00	100.00

上海国际资管的控股股东为上海国际集团有限公司，实际控制人为上海市国有资产监督管理委员会，出资比例占发行人注册资本的100%。

五、发行人的组织结构及权益投资情况

（一）发行人的股权结构

截至2020年9月末，公司的股权结构图如下：

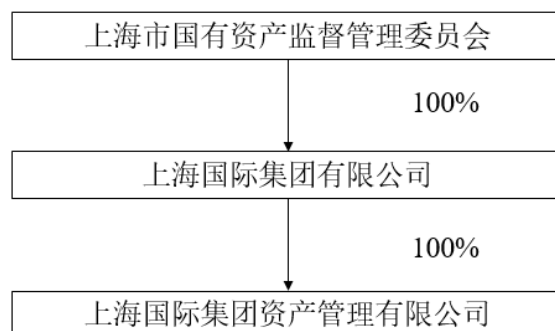


图 6-1：公司股权结构图

（二）发行人的组织结构

公司在内部控制及对外投资筹资等方面制定了比较健全的规章制度，并注重

日常考核管理，公司运作机制合理、规范。公司设党政联席会议，并建立了较健全的投资决策体系，提高了项目投资决策的科学性。此外，公司通过职能部门的设置，配合公司经营管理的需要，形成相互监督、相互制衡机制。截至2020年9月末，上海国际集团资产管理有限公司的内部组织结构如下：

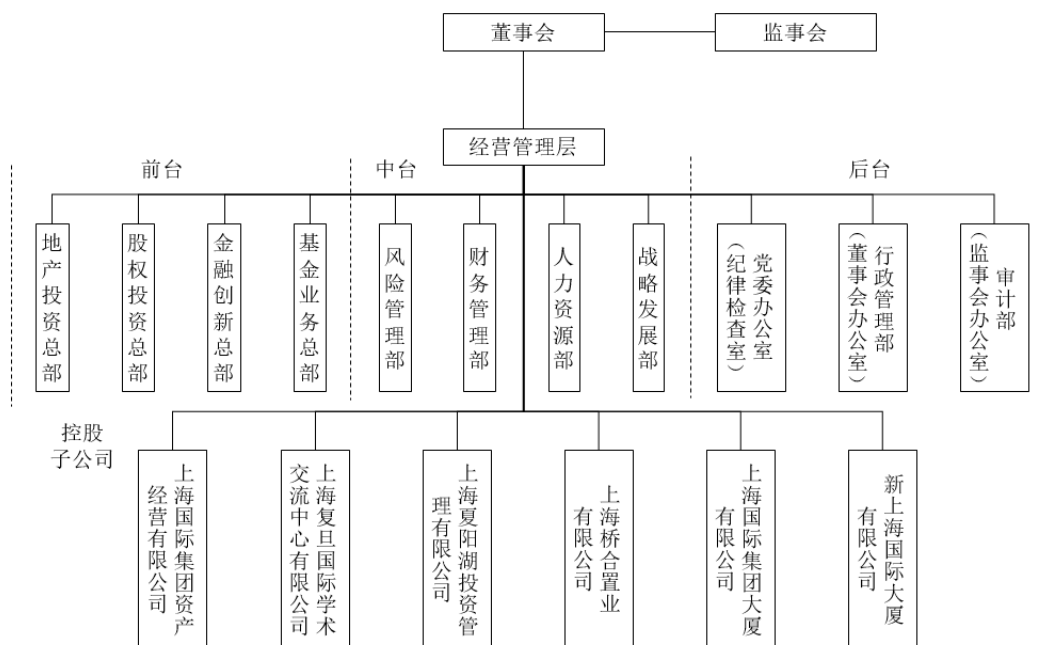


图 6-2: 公司组织结构图

发行人各部门主要职能如下：

公司总部由前台、中台、后台三大职能平台组成，分四大业务板块、十四个部门（含党委办公室）。

1、前台部门

根据公司战略定位形成商业载体租赁及酒店经营、产业基金、直接投资等三个主要业务板块，分别构成产业基金、商业载体租赁及酒店经营和财务投资的“投、管、退一体化”运作架构，设地产投资总部、股权投资总部、金融创新总部、基金业务总部4个总部团队。

（1）地产投资总部

负责地产项目的投资和管理，通过金融化、基金化等手段，开展增量投资和

存量管理，包括：开展地产项目及地产类金融产品投资可行性研究，设计投资方案并组织实施；负责自有物业的经营管理，以及地产类子公司的业务指导和管理；制定地产项目的退出方案并组织实施；设计、开发以持有项目为基础资产的金融产品；搭建和管控地产类项目公司，发起、设立地产类金融投资产品；推进地产项目渠道建设和客户关系维护。

（2）股权投资总部

负责以股权为主要标的的财务投资，以及持有项目的管理运作。包括：对公司股权投资重点覆盖行业进行跟踪研究；寻找有投资价值的股权项目，开展可行性分析，设计项目投资方案并组织实施；搭建和管控股权类项目公司，发起、设立股权类金融投资产品；开展其他与股权投资相关的衍生业务；负责持有项目投后管理，设计退出方案并组织实施；与投资项目保持互动，为项目提供增值服务，并探索和发掘新的衍生业务与投资机会；负责对股权类子公司进行业务指导和管理。

（3）金融创新总部

负责财务投资创新产品的开发、投资和管理，并与集团系统保持协同，合作开展项目投资和资本运作。包括：负责财务投资创新产品的设计、开发、投资和管理；负责资本市场金融产品的配置、投资、管理和退出；与集团公司国资运营业务保持联动和项目对接，合作开展新增项目投资、开发和运营；负责持有项目的投后管理；根据集团管控要求，开展市值管理。

（4）基金业务总部

负责母基金（FOF）平台的投资运营，以及各类私募基金产品的主动投资管理。包括：搭建和管控母基金管理平台，发起设立母基金产品；对公司投资的私募基金管理公司进行业务指导和管理；协助其他业务部门搭建并管理专项基金；根据公司战略，实施基金板块的资源整合；负责对私募基金的投资、管理及退出；根据公司发展需要，开展机构客户拓展与客户关系管理。

2、中台部门

强化投资评估、管理和督导，突出风险控制手段，以及“融”“研”的重要

支持，设风险管理部、财务管理部、人力资源部、战略发展部等4个中台部门。

（1）风险管理部

负责预防、识别、管理和控制公司的各类经营风险，参与并督导项目的投资、持有、退出管理，提供法律合规意见。包括：建立健全公司内部控制体系和风险管理体系，推进风控制度建设，加强合规管理，提高公司风险管理水平；对业务部门的项目申报进行立项审查，实施或组织实施财务、法务尽职调查，出具审核意见；负责公司重大合同的制定和管理工作；负责公司日常法务管理和法律风险评估、预警工作；组织和完善业务部门对持有项目的投后管理工作，定期开展风险排查与评估，撰写风险评估报告；组织完成股权项目的市值评估；履行项目退出过程的国资管理相关规程；组织公司投资、资产处置计划的制定工作和落实情况检查，以及公司投资业务的统计工作；负责已（拟）进入司法程序的资产保全工作。

（2）财务管理部

负责会计核算、税务管理、财务管理、资金管理等财务工作，为公司的整体经营决策提供有效支持及财务建议。包括：建立和健全公司财务管理制度，加强会计监督和相关内控管理，完善各类财务风险的预警和控制体系；负责公司及配合投资项目的融资管理，开展资金筹集、调度、管理和资金风险监控，拓展融资渠道；负责公司运营资金的运作，建立公司内部资金管理体系，制定内部资金管理方案并组织执行；负责公司的财务管理，完成公司日常经营业务的定期财务分析，并根据需要开展专项财务分析；负责公司的预算管理，组织编制公司年度财务预算，监督、分析预算执行情况，促进预算目标实现；协助公司绩效评价工作；负责公司的税务管理，完成税金申报、缴纳等事项，为业务经营提供税务筹划支持；负责会计核算和会计档案工作，承担公司资金收支的审核、报销、记账等会计日常核算工作，按时编制各类报表；协调管理并表子公司的会计核算、财务管理、税务管理、资金管理相关工作。

（3）人力资源部

负责人力资源规划和管理的工作，引进、培养、使用、激励公司发展所需人才，

建立和完善公司人力资源管理体系，合理开发、配置和有效利用人力资本，发挥驱动、管理和服务功能，为公司实现战略目标提供支撑。包括：根据公司战略，组织制定和实施人力资源发展规划、年度计划和预算，制定、完善人力资源管理制度和 workflows；指导、监督、协调、服务子公司人力资源工作；建立和完善公司招聘与人员配置体系，制定招聘方案并组织实施；根据公司人力资源规划制定中长期人员定编表，确定岗位和人员编制，定期回顾并优化；开展职位动态管理，优化人力资源配置；建立和完善公司的培训体系，制定培训计划和方案并组织实施；制定人才培养方案，开展员工职业生涯管理；实施专业技术职称管理；建立和完善公司的绩效管理体系，根据公司战略和经营目标制定绩效考核方案并组织实施；研究、设计和完善考核、激励与约束机制；建立和完善公司的薪酬福利体系，合理控制人工成本，制定年度薪酬福利方案并组织实施；完成个人所得税代扣代缴、申报和筹划工作；实施员工劳动关系管理，办理录用、调动、离职和退休等手续，对劳动合同进行管理，调解和处理劳动争议；负责劳务人员、退休人员的相关管理工作；负责公司人力资源信息系统的信息录入和维护，开展公司人事、劳动工资等相关报表的统计和分析工作；坚持党管干部原则，根据干部人事管理权限，制定选拔、任用和考核干部的方案，建立和完善干部管理体系，开展干部后备队伍建设工作；根据公司发展需要，建立企业管理人才和专业技术人才队伍，根据项目管理的需要，制定委派投资企业董、监事方案并具体落实；贯彻落实有关出国（境）管理办法，制定年度因公出国（境）计划，按照规定办理因公出国（境）任务申请和上报，实施公司特备人员的护照管理及因私出国（境）审批等工作。

（4）战略发展部

根据公司发展的内外部环境，制订和优化公司战略规划，参与公司重大战略决策方案的起草，并结合战略和业务需要开展业务创新方案的设计，以及相关专题和重点行业的研究。包括：分析公司发展的内外部环境，研究公司战略定位与发展规划，明确公司发展阶段性目标与实施路径，并实时跟踪、修订和完善；支持和配合业务部门开展市场研判、重点行业比较分析与业务创新方案设计；推进与外部研究机构的沟通合作；结合公司战略要求和业务需求，完成重大专题研究，以及公司与经营发展相关的重要文字报告。

3、后台部门

在运营过程中对前台业务和中台管理进行有效支持，设党委办公室、董事会办公室、行政管理部、纪检监察室、监事会办公室、审计部等6个后台部门。

（1）党委办公室（纪律检查室）

在公司党委领导下，具体负责公司党建及企业文化建设的规划部署、组织实施、申报总结和宣传交流工作。包括：协助党委贯彻执行党的路线、方针、政策及中央、市委和上级党委的决定和要求，发挥党组织政治核心作用，推动公司改革创新发展；对公司党委重要决策进行督办，检查、督促各部门、子公司贯彻执行党委重要决定和工作部署；负责实施公司党的组织、宣传、统战、精神文明创建及基层党建工作，根据党委部署对基层进行调研、检查和考核，加强对群团工作的指导；起草公司党委各类文字材料，组织公司党委各类会议、学习和重大活动，负责党委文件的收发、整理、归档等机要工作；负责公司党建各项制度建设；负责企业文化建设规划的框架搭建和体系化建设；策划和组织实施企业文化活动，加强对基层落实情况的分类指导和调查研究；负责公司对外形象的策划和宣传，更新维护文化展示平台。

在公司党委、纪委领导下，具体负责公司纪检监察工作。包括：

按照公司党委、纪委部署，协助落实党风廉政建设党委主体责任、纪委监督责任，监督检查党风廉政建设责任制执行情况；贯彻落实上级纪委和公司纪委各项工作要求，监督检查公司执行党的路线方针政策、党纪党规、国家法律法规及公司规章制度情况；根据有关规定做好纪检监察来信来访工作，受理并检查对违规违纪行为的检举、控告，根据调查结果提出处理意见；组织公司廉政文化建设，做好党风廉政建设和反腐倡廉宣传教育工作；联系、指导基层纪检工作，定期进行调研、检查和考核；起草纪委各类文字材料，组织安排公司纪委各类会议、学习和重大活动，做好纪委文件的收发、整理、归档等机要工作；负责公司纪检监察各项制度建设。

（2）行政管理部（董事会办公室）

负责公司日常运营中的综合行政协调、行政督办和服务保障工作，保障公司

正常运营。包括：开展公司日常行政管理，包括各类会议安排、日常公文处理、重要事件联络、重要来访接待等工作；

开展公司固定资产实物管理、安全保卫、车辆管理及其他后勤保障工作；组织开发、维护和运营公司信息系统；做好信息管理工作，办好公司工作信息汇编，向集团报送司务信息，收集、分析和处理外部舆情信息；建立和完善公司档案管理体系，实施或组织实施公司档案的搜集、整理、保管、利用等工作；制定和修订公司保密制度，组织公司的保密工作。

负责董事会的日常管理和服务工作。包括：征集董事会议案，筹备会议，记录并保管相关文件；组织起草董事会定期报告、临时报告和决议；协助董事会依据国家法律法规、公司章程和其他相关规章制度行使职权；跟踪、督导董事会各项决议的贯彻落实情况；负责与董事的日常联络、接待工作。

（3）审计部（监事会办公室）

负责公司内部审计制度的制订和修订，组织公司内部审计、检查的实施，督促审计、检查发现问题的整改落实。包括：组织制定公司内部审计的各种规章制度和审计办法，参与建立完善公司内控制度，根据需要对本公司各内部机构的内控制度的完整性、合理性及其实施的有效性进行检查和评估；根据需要对本公司各内部机构、子公司的会计资料及其他有关经济资料以及所反映的财务收支及有关经济活动的合规性、合理性、真实性及完整性进行审计；根据集团、公司董事会及人力资源部门等要求，以及审计部门的工作计划，开展经济责任审计、专项审计及其他审计或检查；作为归口部门，协助、配合集团及公司董事会、监事会、外部审计机构完成对本公司、投资项目的审计或检查；督促审计或检查发现问题的整改落实；定期向董事会提交审计报告。

负责监事会的日常管理和服务工作。包括：征集监事会议案，筹备会议，记录并保管监事会相关文件；协助监事会组织调查研究，监督检查公司贯彻执行有关法律法规、规章制度情况，以及公司业务经营情况、领导人员履职行为等，维护股东的合法权益；起草监事会定期报告、临时报告和决议；跟踪、督导监事会各项决议的贯彻落实情况；负责与监事的日常联络、沟通。

（三）发行人重要权益投资情况

截至2020年9月末，发行人纳入合并报表范围的子公司共有6家，其中全资子公司5家，控股子公司1家，另有3家联营公司。

1、全资及控股子公司

表 6-7：发行人全资及控股子公司情况表

序号	企业名称	持股比例 (%)	享有表决权比例 (%)	注册资本 (万元)	级次	经营范围
1	上海复旦国际学术交流中心有限公司	100.00	100.00	5,000.00	2	建设、经营、管理复旦国际学术交流中心；相关酒店业务咨询服务；从事货物及技术的进出口业务；客房；大型饭店（含熟食卤味）；酒吧；健身服务；游泳馆；美容美发；停车场库经营；烟、酒（不含散装酒）零售
2	上海夏阳湖投资管理有限公司	100.00	100.00	42,900.00	2	旅馆,理发店,高危险性体育项目,投资管理,酒店管理,停车场管理服务,餐饮服务,会务服务,卷烟、雪茄烟的零售,娱乐场所(歌舞娱乐场所、游艺娱乐场所),从事货物及技术的进口业务。【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】
3	新上海国际大厦有限公司	60.00	60.00	16,657.50	2	从事在批租地块内投资建造综合性大楼;经营管理大楼各种功能用房;经营收费停车库、保龄球房。其他经营项目另行报批。【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】
4	上海国际集团资产经营有限公司	100.00	100.00	28,000.00	2	资产经营,投资业务,资本运作,资产管理,企业管理咨询,资产管理咨询,财务顾问,重组与并购顾问,项目投融资顾问。【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】
5	上海国际集团大厦有限公司	100.00	100.00	19,500.00	2	办公场地及展示厅出租,物业管理,停车经营,劳务服务,商品信息服务,电器机械及器材、五金工具的销售,财务咨询,餐饮服务。【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】
6	上海桥合置业有限公司	100.00	100.00	100,000.00	2	房地产开发经营,物业管理,投资咨询,实业投资,资产管理,企业管理服务,财务咨询。【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】

主要全资及控股子公司情况：

（1）上海复旦国际学术交流中心有限公司

上海复旦国际学术交流中心有限公司（简称“复旦国际”）成立于 2003 年，注册资金 5,000 万元，主要经营上海复旦皇冠假日酒店（简称“复旦酒店”），该酒店位于复旦大学区域，为该区域第一家五星级酒店。酒店总投资 3.32 亿元，于 2005 年建成，2006 年正式开业，酒店总层数 19 层，目前房间数 309 间，平均房价 627.45 元。

截至 2019 年末，复旦国际总资产为 29,577.49 万元，净资产-7,920.15 万元；2019 年实现营业收入 8,091.89 万元，净利润-570.61 万元。由于复旦国际初期投入资本金与总投资差距较大，每年负担的财务费用较高，且每年计提折旧摊销致使亏损，逐年累计后造成净资产为负。

（2）上海夏阳湖投资管理有限公司

上海夏阳湖投资管理有限公司（简称“夏阳湖公司”）成立于 2005 年，注册资本 4.29 亿元，主要负责经营管理上海夏阳湖皇冠假日酒店。该酒店位于上海市青浦城区的中心区域，是青浦城区唯一一家五星级酒店。夏阳湖酒店总投资 5 亿元，于 2011 年竣工，并于同年 12 月正式开业。该酒店占地面积 60 亩，建筑面积 45,000 平方米，总高 11 层，房间数共有 315 间。

截至 2019 年末，夏阳湖公司总资产为 40,865.78 万元，净资产 13,447.05 万元；2019 年度实现营业收入 6,142.24 万元，净利润-2,896.52 万元。由于酒店处于开业初期，各项成本及摊销折旧金额较大，加之财务费用较高导致目前亏损状态以及净资产为负。随着人气的积聚以及品牌的推广，夏阳湖酒店经营将向好发展。

（3）新上海国际大厦有限公司

新上海国际大厦有限公司（简称“新上海国际公司”）成立于 2002 年 11 月，注册资金 16,657.50 万元，该公司为新上海国际大厦的投资主体。新上海国际大厦坐落在上海浦东新区陆家嘴金融贸易区中心，于 1997 年竣工，总建筑面积 81,110 平方米，其中办公用房为 57,838 平方米，使用权至 2042 年。

截至 2019 年末，新上海国际大厦公司总资产为 28,907.87 万元，净资产 27,260.45 万元；2019 年度实现营业收入 5,536.70 万元，净利润 3,037.70 万元。

（4）上海国际集团资产经营有限公司

上海国际集团资产经营有限公司（简称“资产经营公司”）成立于 1990 年 12 月，注册资本 28,000 万元，主要从事投资及投资管理、投资咨询、财务顾问。主要职能为根据发行人经营安排，进行金融企业和非金融企业的投资管理。

截至 2019 年末，资产经营公司总资产为 55,527.52 万元，净资产 51,479.79 万元；2019 年度未实现营业收入，净利润 534.91 万元。资产经营公司净利润主要来源是投资收益，包括存量资金的理财产品收益和股票分红。

（5）上海国际集团大厦有限公司

上海国际集团大厦有限公司（简称“国际集团大厦”）成立于 1994 年 8 月，注册资金 1.95 亿元，该公司主要负责经营管理上海国际集团大厦，该大厦位于上海市静安区威海路商业办公区域。大厦竣工于 1996 年，使用权至 2055 年，总建筑面积 40,627 平方米，可租赁面积 33,587 平方米。

截至 2019 年末，国际集团大厦总资产为 30,428.66 万元，净资产 7,688.60 万元；2019 年度实现营业收入 6,093.62 万元，净利润 2,440.16 万元。

（6）上海桥合置业有限公司

上海桥合置业有限公司（简称“桥合置业”）成立于 2015 年 7 月，注册资金为 100,000 万元，是上海国际集团资产管理有限公司的全资子公司，自成立以来信用状况良好。桥合置业位于浦东金桥，为自贸区内注册企业，未来拟通过现金或股权收购等资本运营方式收购办公楼资产用以充实商业载体租赁业务后期发展。

截至 2019 年末，桥合置业总资产为 176,767.31 万元，净资产 98,981.01 万元；2019 年度无营业收入，净利润-433.35 万元。由于尚未完成对办公楼资产的收购，因此无营业收入，但是产生的人员以及日常经营开支导致公司目前经营亏损。

2、发行人其他有重要影响参股公司基本情况

表 6-8：发行人主要参股公司情况表

单位：%、万元

序号	企业名称	持股比例	注册资本	业务范围
1	金浦产业投资基金管理有限公司	49.50	12,000.00	从事产业投资基金及其他类型的股权投资基金的发起设立，经营管理和投资运作业务
2	上海国和现代服务业股权投资管理有限公司	36.00	12,500.00	从事产业投资基金及其他类型的股权投资基金的发起设立，经营管理和投资运作业务
3	上海国方母基金股权投资管理有限公司	35.00	10,000.00	从事产业投资基金及其他类型的股权投资基金的发起设立，经营管理和投资运作业务

发行人重要联营企业基本情况如下：

1、金浦产业投资基金管理有限公司

金浦产业投资基金管理有限公司（简称“金浦管理公司”）成立于2009年8月，注册资金1.2亿元，由上海国际集团资产管理有限公司和中金公司各持股50%，管理基金总规模为200亿元人民币，分两期运营，并获批可在十年内募集至多200亿元人民币的金融产业投资基金，投资方向为银行、基金和信托等金融类公司，也不排除非金融类产业。此后，根据发展需要，金浦管理公司股东结构发生变更。截至2019年末，发行人作为第一大股东持股49.5%，其他股东包括江苏沙钢集团有限公司、华泰证券股份有限公司、横店集团控股有限公司等。该公司董事会共有8人组成，发行人占有其中3席，属于非控制重大影响方，因此未进行并表。

截至2019年末，金浦管理公司总资产47,898.65万元，净资产36,603.54万元，2019年度营业收入29,021.82万元，净利润为5,686.10万元。

表 6-9：金浦产业投资基金管理有限公司主要股东及持股情况

股东名称	出资金额（万元）	持股比例	董事会席位
上海国际集团资产管理有限公司	5,940.00	49.50%	3
张家港保税区千德投资有限公司	2,640.00	22.00%	2
华泰证券股份有限公司	1,320.00	11.00%	1
横店集团控股有限公司	900.00	7.50%	1
上海远见投资有限公司	1,200.00	10.00%	1
合计	12,000.00	100.00%	8

根据上表，上海国际集团资产管理有限公司对金浦产业投资基金管理有限公司的持股比例为49.50%，在董事会的表决权占比为37.50%。

2、上海国和现代服务业股权投资管理有限公司

上海国和现代服务业股权投资管理有限公司（“国和管理公司”）成立于2009年12月，成立时实缴资本8,000万元，国和管理公司为上海市金融办批准上海国际集团和陆家嘴金融发展有限公司以及通联支付网络股份有限公司共同发起设立上海地区的现代服务产业基金管理公司。截至2019年末，上海国和现代服务业股权投资管理有限公司注册资金12,500.00万元，发行人作为第一大股东持股36%。

截至2019年末，国和管理公司总资产24,352.80万元，净资产21,239.61万元；2019年度营业收入9,872.73万元，净利润为3,141.83万元。

表 6-10：国和管理公司主要股东及持股情况

股东名称	出资金额（万元）	持股比例	董事会席位
上海国际集团资产管理有限公司	4,500.00	36.00%	3
上海紫江臻玮企业发展有限公司	2,500.00	20.00%	1
通联支付网络服务股份有限公司	1,650.00	13.20%	1
上海陆家嘴金融发展有限公司	1,500.00	12.00%	1
上海致晨投资管理合伙企业（有限合伙）	1,000.00	8.00%	1
厦门乾宝投资有限公司	700.00	5.60%	1
上海佳富投资有限公司	650.00	5.20%	-
合计	12,500.00	100.00%	8

根据上表，上海国际集团资产管理有限公司对国和管理公司的持股比例为36.00%，在董事会的表决权占比为37.50%。

3、上海国方母基金股权投资管理有限公司

上海国方母基金股权投资管理有限公司（简称“国方母基金管理公司”）成立于2017年6月，成立时注册资金10,000万元，国方母基金管理公司为发行人与金浦产业、宁波梅山保税港区锦程沙洲股权投资有限公司、中国万向控股有限公司、上海爱建资本管理有限公司的共同成立的母基金投资管理公司。截至2019年末，发行人作为第一大股东持股35%。

截至2019年末，国方母基金管理公司总资产5,497.73万元，净资产4,521.12万元；2019年度营业收入3,792.67万元，净利润为1,237.51万元。

表 6-11：国方母基金管理公司主要股东及持股情况

股东名称	出资金额（万元）	持股比例	董事会席位
上海国际集团资产管理有限公司	3,500.00	35.00%	3

上海机场投资有限公司	1,000.00	10.00%	1
宁波梅山保税港区锦程沙洲股权投资有限公司	2,000.00	20.00%	2
中国万向控股有限公司	2,000.00	20.00%	2
上海爱建资本管理有限公司	500.00	5.00%	-
上海潼昕源商务咨询合伙企业（有限合伙）	1,000.00	10.00%	1
合计	10,000.00	100.00%	9

金浦管理公司、国和管理公司、国方母基金管理公司均采用长期股权投资权益法进行核算，未纳入合并报表范围。具体原因如下：

1) 金浦管理公司

发行人对金浦管理公司的持股比例为49.50%，在董事会的表决权占比为37.50%。

金浦管理公司《章程》第五章第21条规定，董事会决定公司的经营计划和资本性投资方案；第22条规定，董事会对所议事项作出的决议，必须经三分之二及以上董事表决通过方为有效。

根据上述分析，发行人认为虽然对金浦管理公司的投资比例相对其他投资者高，但是剩余投资金额集中于其他四位投资者，且发行人占董事会表决权的比例未超过三分之二，因此无法对金浦管理公司产生控制权。

2) 国和管理公司

发行人对国和管理公司的持股比例为36.00%，在董事会的表决权占比为37.50%。

国和管理公司《章程》第四章第38条规定，董事会决定公司的经营计划和投资方案；第47条规定，董事会的所有讨论事项均必须经所有董事三分之二以上通过。

根据上述分析，发行人认为虽然对国和管理公司的投资比例相对其他投资者高，但是剩余投资金额集中于其他五位投资者，且发行人占董事会表决权的比例未超过三分之二，因此无法对国和管理公司产生控制权。

3) 国方母基金管理公司

发行人对国方母基金管理公司的持股比例为35.00%，在董事会的表决权占比

为1/3。

国方母基金管理公司《章程》第六章第16条规定，股东会决定公司的经营方针和投资计划；第24条规定，除修改章程、公司合并等、增减资本金、更换董事等讨论事项需要经过国有股东三分之二以上通过，其余公司经营方针、投资计划均必须经所有股东二分之一以上通过。

根据上述分析，发行人认为虽然对国方母基金管理公司的投资比例相对其他投资者高，但是剩余投资金额集中于其他四位投资者，且发行人占董事会表决权的比例未超过二分之一，因此无法对国方母基金管理公司产生控制权。

4) 财政部2014年2月17日发布的《企业会计准则第33号—合并财务报表》(财会[2014]10号)对合并范围作出如下规定：

(1) 合并财务报表的合并范围应当以控制为基础予以确定。控制，是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额（第七条）；

(2) 除非有确凿证据表明其不能主导被投资方相关活动，下列情况，表明投资方对被投资方拥有权力：①投资方持有被投资方半数以上的表决权的。②投资方持有被投资方半数或以下的表决权，但通过与其他表决权持有人之间的协议能够控制半数以上表决权的（第十三条）；

(3) 投资方持有被投资方半数或以下的表决权，但综合考虑下列事实和情况后，判断投资方持有的表决权足以使其目前有能力主导被投资方相关活动的，视为投资方对被投资方拥有权力：①投资方持有的表决权相对于其他投资方持有的表决权份额的大小，以及其他投资方持有表决权的分散程度。②投资方和其他投资方持有的被投资方的潜在表决权，如可转换公司债券、可执行认股权证等。③其他合同安排产生的权利。④被投资方以往的表决权行使情况等其他相关事实和情况（第十四条）。

发行人对金浦管理公司、国和管理公司和国方母基金股份持有未超过二分之一，且董事会席位比例分别为37.50%与37.50%、35.00%，均未超过三分之二。发行人也未通过持有潜在表决权、合同安排等其他方式拥有对金浦管理公司、国和

管理公司与国方母基金的权利。

综上，发行人未将金浦管理公司、国和管理公司和国方母基金三家公司纳入财务报表合并范围而采用权益法核算。发行人会计师及主承销商认为上述核算方法符合企业会计准则的规定。

六、发行人控股股东和实际控制人

（一）控股股东和实际控制人基本情况

1、控股股东

截至2020年9月末，上海国际集团有限公司直接持有发行人100%股份，是发行人的控股股东。

截至2020年9月末，国际集团基本情况如下：

公司名称：上海国际集团有限公司

住所：上海市静安区威海路511号

注册资本：1,055,884万元

法定代表人：俞北华

公司类型：有限责任公司（国有独资）

经营范围：以金融为主、非金融为辅的投资，资本运作与资产管理，金融研究，社会经济咨询。【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2019年末，国际集团经审计合并报表口径总资产26,179,738.19万元，净资产18,430,052.33万元，2019年经审计合并报表口径实现营业收入60,096.68万元，净利润631,342.90万元。

2、实际控制人

发行人的实际控制人为上海市国有资产监督管理委员会，报告期内未发生变更。

上海市国资委为市政府直属特设机构，经市政府授权，依照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国企业国有资产法》等法律和法规，代表市政府履行出资人职责，实行管资产与管人、管事相结合。

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

截至2020年9月末，发行人的控股股东和实际控制人未有将发行人股权进行质押的情况，也不存在任何的股权争议情况。

（二）发行人的独立性

发行人实际控制人为上海市国资委。发行人具有独立的企业法人资格，独立核算，自负盈亏。发行人相对于实际控制人在业务、人员、资产、财务、机构等方面的独立情况如下：

1、资产独立情况

发行人拥有完整的企业法人财产权，独立拥有与经营有关的主要设备、房产等资产，不存在实际控制人占用、支配公司资产的情况。发行人的主要资产均有明确的资产权属，并具有相应的处置权。

2、业务独立情况

发行人在股东授权的范围内实行独立核算、自主经营、自负盈亏。发行人拥有完整的经营决策权和实施权，拥有开展业务所必要的人员、资金和设备，能够独立自主地进行生产和经营活动，具有独立面对市场并经营的能力。

3、人员独立情况

发行人的董事会成员及其他高级管理人员均按照有关规定通过合法程序产生。发行人的董事会成员及其他高级管理人员均属专职，并不在政府部门或者在股东方担任重要职务。发行人设有独立的劳动、人事、工资管理体系，设立了人事管理部门，独立履行人事职责。

4、机构独立情况

发行人设立了健全的组织机构体系，建立规范的现代企业制度。发行人组织机构健全，运作正常有序，能正常行使经营管理职权，与出资人不存在机构混同的情形。

5、财务独立情况

发行人设立了独立的财务会计部门，配备了专职的财务人员，建立了完善的会计核算体系和财务会计管理制度。发行人认真执行国家财经政策及相关法规制度，独立进行财务决策，严格按照《会计法》及《企业会计准则》的规定处理会计事项。

七、发行人法人治理结构

公司根据国家有关法律法规及《公司章程》的规定，公司不设股东会，公司的日常经营管理机构包括董事会和监事会。董事会是公司的决策机构和执行机构，直接向股东负责。董事会按股东授权行使《公司法》所规定的股东会的部分职权。监事会为公司的监督机构。公司设立了符合现代企业制度要求的法人治理结构，

已建立健全的董事会、监事会制度。自公司成立以来，公司董事会、监事会均能按照有关法律、法规和《公司章程》的规定独立规范运作。公司治理结构如下：

1、出资人

公司由国际集团单独出资，并履行出资人职责。公司不设股东会，由出资人按照《公司法》等法律、法规、规章和公司章程的规定对公司行使下列职权：决定公司的经营方针和投资计划；委派和更换非职工代表董事、监事并决定其报酬及奖惩事项；审查批准董事会报告；审查批准监事会报告；审查批准公司的年度财务预算方案、决算方案；审查批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；决定对公司增加或者减少注册资本；决定发行公司债券或其他具有债券性质的证券；决定公司出资转让、合并、分立、变更公司形式、解散和清算事宜；修改公司章程；决定公司的重大对外投资（包括对被投资对象的管理、决定公司重要子企业的有关重大事项）、资产处置、对外担保以及融资事项；批准董事会提交的公司重组、股份制改造方案；决定聘任或解聘会计师事务所及公司的审计事宜等。

2、董事会

根据公司章程规定，董事会由 5 名董事组成，任期 3 年。设董事长 1 人，由出资人从董事会成员中指定产生，董事会成员由出资人委派；其中董事会成员中有一名为出资人委派的外部董事。董事任期届满可以连任。董事会行使下列职权：向出资人报告工作；执行出资人的决定；决定公司的经营计划和投资方案；制订公司的年度财务预算方案、决算方案；制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券或其他证券的方案；制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；决定公司内部管理机构的设置；决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司高级管理人员及其报酬事项，并对高级管理人员进行检查和考核；制定公司的基本管理制度；除须由出资人批准的公司重要子企业的重大事项外，依照法定程序决定或参与决定公司所投资的全资、控股、参股企业的重要事项；公司章程其他条款规定的职权及其他出资人依据公司章程或其他文件授予的职权等。

3、监事会

公司设监事会，其成员 3 人，设监事长 1 人，监事会成员中 2 人由出资人委派，1 人职工代表担任，通过公司职工以民主方式选举产生。监事长由出资人在

监事中指定。在监事会人数不足章程规定的情况下，已经委派或选举产生的监事会长、监事单独或共同行使监事会职权。监事会主要行使以下职权：检查公司财务，包括查阅公司的财务会计报告及其相关资料，检查财务状况、资产质量、经营效益、利润分配等情况，对公司重大风险、重大问题提出预警和报告；监督公司内部控制制度、风险防范体系、产权监督网络的建设及运行情况；对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者出资人决定的董事、高级管理人员提出惩处和罢免的建议；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；提请召开董事会会议；向出资人报告其认为出资人有必要知晓的事项；指导子公司监事会工作；法律、法规、公司章程规定及出资人交办的其他事项等。

4、总经理

公司设总经理 1 名，由董事会聘任或解聘。总经理对董事会负责，行使以下职权：主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；组织实施公司年度经营计划和投资方案；拟订公司的内部管理机构设置方案；拟订公司的基本管理制度；制定公司的具体规章；决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员等。总经理须按照其职责要求定期向董事会报告其工作情况，接受董事会的监督和指导。

八、现任董事、监事及高级管理人员的基本情况

（一）基本情况

公司董事、监事及高级管理人员名单及任职情况如下所示：

表 6-12：公司现任董事、监事及高级管理人员情况

姓名	职务	性别	出生年月	任期	是否有海外永久居住权
董事会成员					
邓伟利	董事长、党委书记	男	1964 年 9 月	2016 年 5 月至今	否
刘广安	副董事长	男	1978 年 10 月	2018 年 1 月至今	否
刘险峰	董事	男	1971 年 12 月	2016 年 8 月至今	否
金强	董事	男	1966 年 10 月	2020 年 5 月至今	否
沈嘉荣	董事	男	1963 年 9 月	2021 年 1 月至今	否
监事会成员					
刘军军	监事长	女	1966 年 10 月	2020 年 5 月至今	否

姓名	职务	性别	出生年月	任期	是否有海外永久居住权
丁佳佑	职工监事	男	1963 年 5 月	2011 年 7 月至今	否
卢飒	监事	女	1968 年 8 月	2017 年 7 月至今	否
高级管理人员					
刘广安	总经理	男	1978 年 10 月	2018 年 1 月至今	否
刘险峰	副总经理	男	1971 年 12 月	2016 年 5 月至今	否
卢宇洁	副总经理	男	1970 年 1 月	2015 年 5 月至今	否
邱建	总经理助理兼财务管理部总经理	女	1979 年 4 月	2018 年 6 月至今	否
王俭保	总经理助理	男	1977 年 2 月	2020 年 10 月至今	否

上述董事、监事及高级管理人员均按照相关法律法规及《公司章程》规定的程序选任产生，其任职资格符合相关法律法规及《公司章程》的规定，不存在任何《公司章程》规定的不得担任董事、监事及高级管理人员的情形。

（二）现任董事、监事及高级管理人员简历

1、董事及董事会

邓伟利，男，1964 年 9 月出生，汉族，中共党员，经济学博士，副教授。1990 年 8 月在复旦大学管理科学系参加工作；1994 年 9 月起任复旦大学管理学院财务学系党总支副书记；1996 年 3 月赴日本大阪产业大学合作研究；1997 年 3 月起历任复旦大学管理学院讲师、副教授、人事处副处长兼人才引进办公室主任；2001 年 9 月起任中国华源集团上海天诚创业投资有限公司副总经理；2002 年 1 月起历任上海国鑫投资发展有限公司副总经理、总经理；2012 年 5 月起历任上海国有资产经营有限公司党委委员、党委副书记、副总经理。2014 年 10 月起任上海国际集团有限公司资本运营部总经理。2016 年 5 月起任上海国际集团资产管理有限公司董事长、党委书记。

刘广安，男，1978 年 10 月出生，汉族，中共党员，硕士研究生。2004 年 7 月在上海市政府办公厅秘书处参加工作，历任副主任科员、主任科员；2012 年 11 月任上海市政府办公厅副调研员；2013 年 7 月任上海国际集团有限公司行政管理总部副总经理；2014 年 10 月任上海国际集团有限公司办公室副主任；2015 年 5 月任上海国际集团有限公司办公室、董事会办公室副主任；2016 年 6 月任上海国际集团有限公司战略研究部总经理；2018 年 1 月起任上海国际集团资产管理有限公司党委副书记、副董事长、总经理。

刘险峰，男，汉族，1971 年 12 月出生，中共党员，硕士，高级经济师。1997 年任上海建材（集团）总公司投资发展部副主任科员；1999 年 12 月任上海建材（集团）总公司战略发展部部门经理；2002 年 8 月任上海耀华纳米科技有限公司总经理；2009 年 5 月任上海建材（集团）总公司总裁办公室主任；2012 年 1 月任上海建材（集团）总公司行政总监、董事会秘书、战略投资部总经理、产业发展部总经理；2014 年 12 月任上海建材（集团）总公司副总工程师、董事会秘书；2016 年 1 月任上海建材（集团）总公司总工程师、董事会秘书；2016 年 5 月任上海国际集团资产管理有限公司副总经理；2016 年 8 月起任上海国际集团资产管理有限公司董事。

金强，男，1966 年 10 月出生，汉族，大学本科学历，助理经济师。1989 年 9 月参加工作；1989 年 9 月起在上海第五毛纺织厂工作；1991 年 1 月起任上海远洋宾馆收银员；1992 年 7 月起任上海银星皇冠假日酒店财务部助理；1999 年 7 月起任上海汽车雪调配件有限公司财务部副经理；2000 年 10 月起任上海浦东华美达酒店财务部总会计师；2002 年 1 月起任上海证券有限责任公司国际业务总部驻香港办事处代表；2005 年 7 月起任上海国际集团有限公司外派香港公司财务；2012 年 9 月起任上海海仑宾馆有限公司副总经理；2014 年 10 月起任上海夏阳湖投资管理有限公司总经理；2020 年 5 月起任上海国际集团有限公司投资管理部专职董监事，上海国际集团资产管理有限公司董事。

沈嘉荣，男，1963 年 9 月出生，汉族，中共党员，研究生学历，经济师。1987 年 7 月起任高桥石油化工公司工程建设指挥部计划处科员；1992 年 6 月起任职于高桥石化房地产公司经营部；1993 年 6 月起任上海外高桥保税区三联发展有限公司项目经营部副科长、科长；1999 年 10 月起任上海国有资产经营有限公司法律事务部副总经理；2002 年 1 月起任上海国有资产经营有限公司法律事务部总经理；2006 年 1 月起任上海国有资产经营有限公司总法律顾问、法律事务部总监；2012 年 5 月起任上海国际集团资产管理有限公司外派上海复旦国际学术交流中心有限公司总经理；2016 年 10 月起任国际资管公司外派上海建国宾馆有限公司副总经理；2021 年 1 月起任上海国际集团有限公司投资管理部专职董监事、上海国际集团资产管理有限公司董事。

2、监事和监事会

刘军军，女，1966 年 10 月出生，汉族，中共党员，硕士研究生，高级工程师。1991 年 4 月参加工作；1995 年 9 月在上海国际信托投资公司任项目经理、副科长；1999 年 3 月在上海国际信托投资公司电脑部任副经理；2002 年 7 月在上海国际集团有限公司任信息中心副主任；2006 年 2 月在上海国际集团有限公司任行政管理总部副总经理兼信息中心主任（按部门正职管理）；2009 年 11 月起任上海国际集团有限公司行政管理总部副总经理（信息中心负责人）；2014 年 11 月起任上海国际集团有限公司投资管理部专职董监事，国和现代服务产业股权投资管理公司监事长，上国投资资产管理有限公司监事长；2020 年 5 月起任上海国际集团资产管理有限公司监事长。

丁佳佑，男，1963 年 5 月出生，中共党员，大专学历，工商管理硕士，经济师。1984 年 7 月参加工作，曾任上海申信进出口公司业务员、上投实业公司项目一部项目经理、上海申美饮料食品有限公司主剂部副总经理，上海国际集团资产管理有限公司行政总监兼行政管理总部总经理、党办主任。现任上海国际集团资产管理有限公司行政总监兼行政管理总部总经理。2011 年 7 月 20 日起任上海国际集团资产管理有限公司监事，为发行人职工监事。

卢飒，1968 年 8 月生，硕士研究生。现任上海国际集团有限公司专职监事。曾任武汉市信托投资公司证券部东信证券营业部经理助理、副经理、投资部副总经理（负责人），上海国鑫投资发展有限公司投资二部经理、董事总经理，上海国有资产经营有限公司投资管理部总经理、风险合规部总经理、总经理助理；2017 年 7 月起任上海国际集团资产管理有限公司监事。

3、高级管理人员

刘广安，见董事介绍。

刘险峰，见董事介绍。

卢宇洁，男，汉族，1970 年 1 月出生，中共党员，硕士，高级经济师。1992 年任上海国际信托投资公司投资银行总部业务员；2004 年任上海国际集团资产经营有限公司投资银行一部经理、财务经理；2009 年历任上海国际集团资产管

理有限公司运营总监、财务总监、投资总监；2014 年任上海国际集团资产管理有限公司总经理助理，财务总监；2015 年 5 月起任上海国际集团资产管理有限公司副总经理。

邱建，女，1979 年 4 月出生，汉族，工商管理硕士，经济师。2001 年 7 月参加工作，任中国工商银行上海市分行资产保全部业务经理；2004 年任上海浦东发展银行信用卡中心风险管理部信用风险分析员；2009 年任法国巴黎银行（中国）有限公司企业资金管理业务战略咨询经理；2010 年历任上海国际集团资产管理有限公司融资安排总部项目经理、高级项目经理；2013 年历任上海国际集团资产管理有限公司财务管理部副总经理、总经理；2018 年 6 月起任上海国际集团资产管理有限公司总经理助理兼财务管理部总经理。

王俭保，男，1977 年 2 月出生，汉族，中共党员，硕士研究生，经济师。2001 年 4 月参加工作，2001 年 4 月起任申银万国证券固定收益总部项目经理；2005 年 8 月起任上海国际集团资产经营有限公司项目经理、高级项目经理；2008 年 12 月起任上海国际集团资产管理有限公司项目开发总部、高级项目经理；2011 年 3 月起任上海国际集团资产管理有限公司直接投资总部副总经理（主持工作）；2013 年 11 月起任上海国际集团资产管理有限公司股权投资总部（直接投资总部）总经理；2018 年 6 月起任上海国际集团资产管理有限公司股权投资总部总经理（副总监级）；2018 年 9 月起任上海国际集团有限公司投资管理一部资深经理；2020 年 4 月起任上海国际集团有限公司投资管理一部总经理助理；2020 年 10 月起任上海国际集团资产管理有限公司总经理助理。

（三）董事、监事、高级管理人员的兼职情况

公司董事、监事及高级管理人员兼职情况如下：

表 6-13：董事、监事、高级管理人员的兼职情况

姓名	兼职单位名称	担任职务	是否为关联单位	是否在兼职单位领取报酬
邓伟利	上海桥合置业有限公司	董事长	是（子公司）	否

姓名	兼职单位名称	担任职务	是否为关联单位	是否在兼职单位领取报酬
	上海国方母基金股权投资管理有限公司	董事长	是（参股公司）	否
	金浦产业投资基金管理有限公司	董事长	是（参股公司）	否
	上海国和现代服务业股权投资管理有限公司	董事长	是（参股公司）	否
	上海金桥出口加工区开发股份有限公司	董事	是（参股公司）	否
	上海市陆家嘴金融贸易区股份有限公司	董事	是（参股公司）	否
	上海城创投资管理股份有限公司	董事	是（参股公司）	否
	上海人寿保险股份有限公司	监事	是（参股公司）	否
刘广安	新上海国际大厦有限公司	董事长	是（子公司）	否
	上海复旦国际学术交流中心有限公司	董事长	是（子公司）	否
	上海夏阳湖投资管理有限公司	董事长	是（子公司）	否
	上海国和现代服务业股权投资管理有限公司	监事长	是（参股公司）	否
	上海国方母基金股权投资管理有限公司	董事	是（参股公司）	否
	上海市外高桥集团股份有限公司	董事	是（参股公司）	否
	金浦产业投资基金管理有限公司	监事长	是（参股公司）	否
刘建军	上海上国投资产管理有限公司	监事长	是	否
	上海股权托管交易中心股份有限公司	董事	是	否
	上海国有资产经营有限公司	董事	是	否
刘险峰	上海桥合置业有限公司	副董事长、总经理	是（子公司）	否
	上海建国宾馆有限公司	副董事长	是（参股公司）	否
	上海海仑宾馆有限公司	副董事长	是（参股公司）	否
	新上海国际大厦有限公司	副董事长	是（子公司）	否
	北京昆仑饭店有限公司	董事	是（参股公司）	否
	上海复旦国际学术交流中心有限公司	董事	是（子公司）	否
卢宇洁	上海国际集团资产经营有限公司	执行董事	是（子公司）	否
	金浦产业投资基金管理有限公司	董事	是（参股公司）	否
	上海国和现代服务业股权投资管理有限公司	董事	是（参股公司）	否
	上海国方母基金股权投资管理有限公司	董事	是（参股公司）	否
	浦赢建和（上海）资产管理有限公司	董事	是（参股公司）	否
	龙江银行股份有限公司	董事	是（参股公司）	否
	上海城创投资管理股份有限公司	董事	是（参股公司）	否
	通联支付网络服务股份有限公司	监事	是（参股公司）	否
丁佳佑	上海国际集团大厦有限公司	董事长	是（子公司）	否
	上海申美饮料食品有限公司（装瓶部）	董事	是（参股公司）	否
卢飒	上海国有资产经营有限公司	监事	是	否
	上海国际集团（香港）有限公司	监事	是	否
邱建	上海海仑宾馆有限公司	监事	是（参股公司）	否
	上海宝鼎投资股份有限公司	董事	是（参股公司）	否

姓名	兼职单位名称	担任职务	是否为关联单位	是否在兼职单位领取报酬
	上工申贝股份有限公司	董事	是（参股公司）	否
金强	上海上国投资产管理有限公司	董事	是	否
	北京昆仑饭店有限公司	董事	是（参股公司）	否
沈嘉荣	上海国有资产经营有限公司	董事	是	否

（四）现任董事、监事及高级管理人员持有发行人股权和债券的情况

截至 2020 年 9 月末，公司董事、监事及高级管理人员不存在持有本公司发行的股权和债券的情况。

九、发行人主要业务情况

参考证监会发布的《上市公司行业分类指引》（2012 年修订），公司行业分类属于 S90 综合。根据发行人经审计的 2019 年财务报告，2019 年，发行人酒店餐饮客房业务的收入占营业收入的比重为 52.27%，发行人酒店餐饮客房业务毛利润占营业毛利润的比例为 54.83%。发行人酒店餐饮客房业务的收入和营业毛利润均在所有业务中最高，而且均占到总收入和总利润的 50%以上。

参考《上市公司行业分类指引》（2012 年修订），发行人主营业务收入体现为住宿和餐饮业特征，除上述主营业务收入外，2019 年，发行人投资收益 56,664.62 万元，是营业收入的 210.47%，投资收益亦对发行人净利润及利润表构成实施重大影响。

考虑到发行人业务涉及多个行业跨度，亦不存在某一类业务处于明显主导地位，故发行人行业分类为综合行业。

目前公司主要围绕商业载体租赁及酒店经营、产业基金及财务投资三大板块经营展开。

商业载体租赁及酒店经营板块方面，公司致力于以金融化为操作手段，以投资性为运作思路，主导并推动商业载体租赁及酒店经营主业运作，通过资产管理促进商业载体及酒店升值。通过多年滚动投资实践，公司已具备整合产业链上各个环节的运作能力，在业内形成一定品牌，并在上海、北京国内一线城市积累了多项优质资产。

产业基金板块方面，公司发起成立了包括金浦产业投资基金、国和现代服务业基金等多只私募股票基金，致力成为国内私募股权基金（PE）知名品牌。主要投资方向包括消费及消费升级、金融服务、资源能源及制造业升级等高度受益于中国动力发展的行业，以分享中国经济的高速成长。

财务投资板块方面，公司涉及领域包括股票投资、定向增发、未上市公司股权投资、开放式基金投资、货币基金投资等，该板块业务是发行人利润重要来源。

（一）发行人所在行业现状

发行人确定了长、中、短期资产结构合理配置，滚动发展的规划，在三个发展方向上积极开展项目投资，调整整合现有资产，壮大公司主业规模。公司持有的商业载体及酒店，主要集中在上海；公司于 2010 年开始在上海设立产业基金，投资重点主要为上海地区的金融领域；公司同时通过开展财务投资追求短期盈利及平滑利润水平。因此，上海地区金融业环境、经济环境以及商业租赁载体租金市场和旅游、酒店、住宿等行业情况对公司影响较大。

上海市综合经济实力逐年增强，地方经济继续保持增长态势，其中金融业增长较为明显。国家加快建设上海国际金融及航运中心的战略部署有助于推动上海经济的长期发展。

长期来看，区域经济一体化与世界经济一体化的发展趋势，将要求国内金融业加快开放步伐。经历 2008 年以来的全球金融危机，人民币国际化趋势日益增强。经济一体化与人民币国际化趋势将推动中国加速金融业发展与开放进程，而建立与之相配套的国际金融中心成为必然。2009 年 3 月 25 日，国务院审议并原则通过“关于推进上海加快发展现代服务业和先进制造业、建设国际金融中心和国际航运中心的意见”。上海建设“四个中心”战略的明确提出，为上海金融业发展提供了良好的外部支持环境。

上海市政府制定了贯彻国务院两个中心建设的实施意见，明确了加快推进上海“两个中心”建设的具体任务和措施。上海市经济总体保持稳步增长态势，2018 年地区生产总值达到 3.27 万亿元，比上年增长 6.6%，经济总量位居全国所有城市首位。

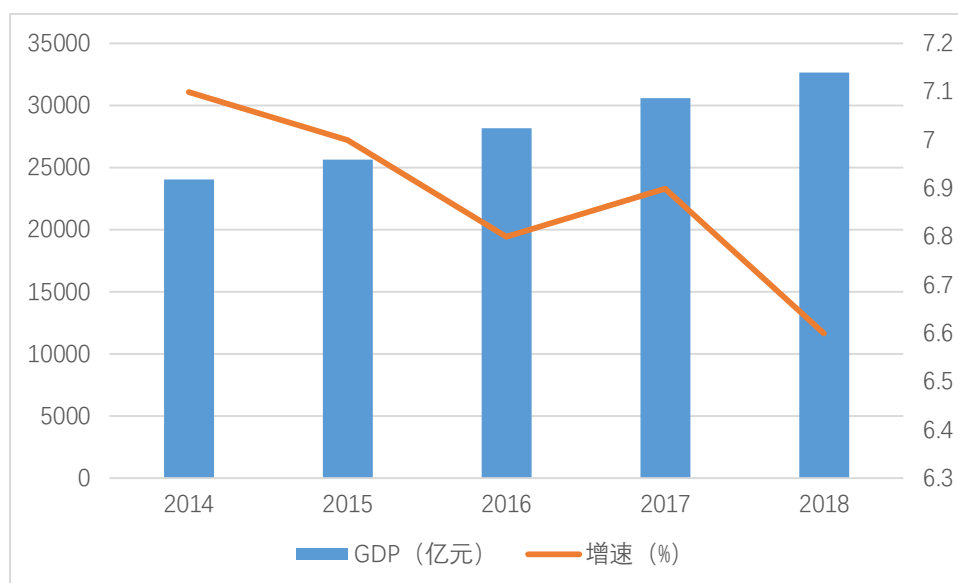


图 6-3: 2014-2018 年上海市生产总值及其增长速度（单位：亿元、%）

上海金融业经过 30 多年发展，已形成以资本、货币、外汇、商品期货、金融期货、黄金、产权交易等现代金融市场体系，聚集各类金融机构 1,240 家，地区金融资源集聚度已初具规模。同时，金融业对上海地区经济的贡献度亦不断提高。2018 年，上海金融业实现增加值 5,781.63 亿元，比上年增长 5.7%。上海国际金融中心建设步伐加快，上海金融法院获批成立，原油期货成功上市，中国人寿上海总部、建信金融科技等总部型功能性机构落户，人民币跨境使用范围进一步拓展。随着金融业深化改革创新，实现平稳发展，金融业已成为支撑上海区域经济发展的主要产业之一。

1、商业载体租赁及酒店经营行业

中国经济的持续增长、城市化进程的不断加快以及消费能力的不断提升，为商业载体租赁与酒店经营的发展提供了潜在动力。商业载体与酒店与经济的相关性强，经济的高速发展、特别是贸易、服务业的快速发展会增加商业载体与酒店的需求。2010 年以来，政府对房地产行业加强了宏观调控，调控目标主要是住宅市场，但商业载体与酒店也受到影响，行业规模呈波动上升趋势。

① 写字楼出租

上海写字楼市场兴起于 20 世纪 80 年代末，90 年代上半阶段发展到鼎盛时期，后受亚洲金融危机的影响而跌入低谷，进入 21 世纪，直至 2002 年才开始出

现正向的发展，上海写字楼市场在总体上呈现良性的发展态势。

受益于灵活办公、金融以及 TMT 等行业的扩张，2018 年上海核心区写字楼市场全年净吸纳量创新高，达 63.5 万平方米。虽然由于全球经济与贸易的不确定性以及国内去杠杆政策的延续，上海私营企业的设立与扩张于 2018 年下半年有所放缓，从而造成了写字楼市场需求在上半年冲高之后的回落，但全年整体空置率仍同比下降 3.8%至 10.0%，而租金则同比提升 1.2%至人民币 10.35 元每平方米每天。

在需求方面，在现代服务业持续发展的支撑下，上海写字楼市场依旧保持需求强劲的势头。核心地段写字楼空置率总体保持在较低水平，核心商务区写字楼供不应求，租金持续上涨。但在大量新增供应的竞争影响下，全市各区的写字楼面临不同程度的竞争压力。但高力国际认为现阶段租金的小幅调整将很有时效性。鉴于 2019 年之后的新增供应量较为有限，2020-2023 年后续市场的需求将重新推高写字楼租金，稳步上升。

总体而言，从长远来看，上海甲级写字楼租赁市场将持续良性发展。此外，受益于上海自由贸易区的设立及相关的金融改革方案的出台，一些相关区域的租金将持续增长。

②酒店经营

自 1980 年开始，我国酒店业的产业规模成倍数地加速发展，酒店的供给量随着需求的不断扩大而快速增长。

上海作为中国首批优秀旅游城市中的一员，吸引大批量的国内外游客纷至沓来进行旅游观光，并带动上海酒店行业的不断发展和壮大。根据上海市统计局数据显示，截至 2018 年末，全市已有星级宾馆 206 家，旅行社 1639 家，A 级旅游景区（点）113 个，红色旅游基地 34 个。

2018 全年，上海市接待国际旅游入境者 893.71 万人次，比上年增长 2.4%。其中，入境外国人 685.9 万人次，增长 2.2%；港、澳、台同胞 207.81 万人次，增长 3.3%。在国际旅游入境者中，过夜旅游者 742.04 万人次，增长 3.2%。全年接待国内旅游者 33,976.87 万人次，增长 6.7%。其中，外省市来沪旅游者 16,

209.12 万人次，增长 4.4。全年入境旅游外汇收入 73.71 亿美元，增长 8.2%；国内旅游收入 4,477.15 亿元，增长 11.2%。

受旅游、会展经济等因素的推动，众多大型跨国公司均积极在沪拓展高档酒店市场，国际酒店集团十强在上海拥有和管理的高级酒店超过 50 家，在沪开设高星级酒店的国际酒店品牌有香格里拉、喜来登、洲际、万豪、皇冠假日、希尔顿等，国际化竞争格局已经形成。

虽然，中央颁布了“八项规定”和“六项禁令”等对酒店市场造成不利影响，但是，一些有利因素的出现也为上海酒店业提供了新的商机，例如迪斯尼乐园的入驻、以及一些文化旅游地产的开发。上海迪士尼的开业，可为上海带来大量的新增游客，届时，对园区周边、甚至浦东以及上海的高星级酒店的销售将会起到极大的带动作用。

2、资本市场

2018 年以来，全球经济总体延续复苏态势，但外部环境发生明显变化，不确定因素增多。中国经济保持较强韧性，但在新旧动能转换阶段，长期积累的风险隐患暴露增多，小微企业、民营企业融资难问题较为突出，经济面临下行压力。

面对稳中有变、变中有忧的内外部形势，当局坚持稳中求进工作总基调，实施稳健的货币政策，坚持金融服务实体经济的根本要求，主动作为、创新操作、精准发力，前瞻性地采取了一系列逆周期调节措施，激励引导金融机构加大对实体经济尤其是对小微企业和民营企业的支持力度，着力缓解资本、流动性和利率等方面的约束，疏通货币政策传导，并把握好内部均衡与外部均衡之间的平衡，为供给侧结构性改革和高质量发展营造适宜的货币金融环境。

①股票投资

2019 年上证指数全年上涨 22.3%，深证成指全年上涨 44.1%，创业板指数全年上涨 43.8%，沪深 300 指数全年上涨 36.1%，上涨 50 指数全年上涨 33.6%。总体而言，各大指数集体全面上涨，但大多数涨幅在前四个月即完成，5-10 月指数出现了阶段性的回调，四季度指数再度温和上涨，上证指数年终站上 3,000 点之上。综合来看，股市指数在经历了 2018 年深度熊市之后，2019 年未再继续走熊，

而是呈现出了明显的结构市特征。

截至 2019 年末，A 股市场共有 3,760 家上市公司，总市值 65.8 万亿元，占 GDP 比首次突破 50%，创历史新高。新增总市值 15.88 万亿元。2019 年，两市日均成交额达到 5,141 亿元，全年总成交额合计达 127.41 万亿元，仅次于 2015 年 254 万亿。

②债券投资

2019 年随着债券收益率的下行，债券融资成本相比贷款优势显著，且需求较好，一级供给持续放量，发行量达到历史年份最高峰水平，净增量较 2018 年增长 35%，不过仍然低于 2014-2016 年历史高峰水平。发行节奏方面，除 2 月春节因素、5 月补年报、6 月受包商事件冲击影响外，其余时间信用债一级供给均较为旺盛。分品种看，虽然发行量仍是短融最高，但中票和公私募公司债合计贡献了 95%以上净增。发行期限仍集中于 3 年以内的中短期限，一方面与资管新规净值转型大背景下市场对于长期信用债需求有限有关，另一方面也是信用事件频发的环境下投资者对低资质发行人的长期前景缺乏信心。相比 2018 年，1-3 年期限的发行量占比最高，接近 45%，1 年以内的占比下降，也反映出市场收益率下行过程中信用债投资者一定程度拉长久期的倾向。信用债发行明显集中于高评级和国企债券，2019 年 AA 及以下的低等级债券融资好转，但非国企融资进一步恶化，低评级发行人中也主要是国有企业融资改善。分行业来看，城投仍是各行业中贡献净增最多的，占据信用债净增半壁江山，但区域分化仍显著，内蒙和辽宁净增仍为负。另外上游的发债行业如电力、钢铁和煤炭以及具有类城投属性的高速公路、综合投资、金融等供给规模也较大，而非国企较为集中的贸易、软件服务、医药、化工等全年债券净融资为负。房地产净增量为负，特别是 5 月以来绝大部分月份净增均为负。

2019 年信用债收益率整体出现大幅下行，幅度在 30-75bp，其中短端下行幅度相对更大，曲线形态陡峭化。从节奏上看，收益率下行比较快的时段主要是 1-2 月和 6-8 月，其后的 3-4 月和 9-10 月有所调整，11 月份以来受到回调后绝对收益率回升以及邻近年末需求仍然较为旺盛影响，收益率再度回落。

③产业基金投资

2001 年，我国出台《产业投资基金管理暂行办法》。产业投资基金通过向多数投资者发行基金份额设立基金公司，由基金公司自任基金管理人或另行委托基金管理人管理基金资产，从事创业投资、企业重组投资和基础设施投资等实业投资。其中，政府引导基金是产业投资基金的主要组成部分。政府引导基金是市场化的股权投资方式，主要采用是有限合伙方式，国有资产主管部门（平台）和具有国有资本背景的基金管理公司等合资成立一家基金管理公司作为普通合伙人（GP）引入社会资本。财政部门代行政府出资人职责，委托国有股权管理机构或者由相关国有资产主管部门或平台设立或增加投资基金。

2019 年 1 月，国务院办公厅印发《关于推广第二批支持创新相关改革举措的通知》，指出要针对地方股权基金中的种子基金、风险投资基金设置不同比例的容错率，推动种子基金、风险投资基金投资企业发展早期，鼓励政府引导基金参与到直接投资行为中来，并且引导资金更均衡地投向各阶段，改善早期阶段投资少的局面。

2019 年 1 月 30 日，中国证监会出台了《关于在上海证券交易所设立科创板并试点注册制的实施意见》，《科创板首次公开发行股票注册管理办法（试行）》和《科创板上市公司持续监管办法（试行）》，科创版的设立也会给产业基金的退出提供非常好的渠道，科创板重点扶持新一代信息技术、高端装备、新材料、新能源、节能环保以及生物医药等六大类行业，推动互联网、大数据、云计算、人工智能和制造业深度融合，引领中高端消费。这些领域基本也是地方政府产业引导基金的投资方向。

截至 2020 年 6 月底，国内共成立 1,349 支政府引导基金，政府引导基金自身总规模达 21,452 亿元，政府引导基金母子基金群（含引导基金规模+子基金规模）总规模约为 93,958 亿元。

（二）公司行业地位分析

发行人为上海国际集团全资子公司，实际控制人为上海市国资委。公司是上海国际集团开展国有资产管理及国有资本运营的主要实施主体之一，在国际集团及上海国资委系统中具有重要地位，可获得上海国际集团及上海市政府的大力支持。

（三）发行人综合竞争优势

1、区位优势和政策优势

发行人地处全国金融中心上海，国家对于上海建设“国际金融中心和国际航运中心”的战略定位，上海市政府为贯彻“两个中心”建设的实施举措，上海发展金融业的先天优势，以及上海国资国企重组整合与市场化改革等，都为发行人的业务发展提供了良好的区位优势和政策优势。

作为全国经济发展的龙头，上海的商务和旅游业极为发达。随着中国经济的不断发展、改革开放的不断深入，以及上海作为中国金融中心、贸易中心、航运中心的吸引力及不断完善的投资环境，许多国内外的大型央企、跨国公司、世界 500 强等都将上海作为总部或者第二总部，从长远来看，上海写字楼租赁市场将持续良性发展。同时，伴随未来几年中“迪斯尼”、“梦工厂”入驻上海，上海的旅游业将迎来“世博”后的又一个高峰。发行人的商用物业板块收入在未来几年将会有持续、稳定的增长。此外，发行人作为上海市国资委全资拥有的大型企业集团上海国际集团的全资子公司，凭借其良好的资产管理能力，得到上海市相关国有资产的倾斜配置与归集，未来资产规模及经营实力有望进一步提升。

2、市场经验优势

发行人拥有 20 多年投融资管理经验，深入贯彻以直投为基础、资管与直投协同发展的业务模式，提升公司的核心竞争力。凭借深厚的专业知识储备、稳健的管理决策体系以及良好的业务运作能力，发行人在上海的经济、社会发展战略中发挥着国有大型企业集团资产管理平台的重要作用。展望未来，上海“两个中心”的建设战略将为发行人进一步发挥其业务专长搭建良好的政策平台，从而有助于发行人实现自身业务持续健康发展，并有效履行国有资产保值增值的重要职责。

3、资产质量优势

作为上海市国资国企系统中具有投资控股、资本经营和国有资产管理职能的国有大型集团公司上海国际集团的全资子公司，发行人凭借丰富的资产运作经验、稳健完善的投资决策体系、良好的风险管理能力以及上海市人民政府的政策支持，

参与投资、管理众多具有良好收益和发展前景的企业或项目，拥有资产质量良好的优势。在丰富收入来源并提升自身盈利能力的同时，发行人积极发挥着国有大型企业集团在经济、社会发展中的作用，凭借收益良好的投资项目，实现国有资产的保值增值。

4、财务优势

发行人资产规模较大，综合财务实力较强。截至 2019 年末，公司可供出售金融资产 116.31 亿元，必要时能够为发行人提供可观的财务支持。出于对发行人财务实力和资信状况的认可，截至 2020 年 9 月末，公司共获得主要合作银行的授信额度 91.90 亿元，已使用授信额度 7.96 亿元，未使用授信额度 83.94 亿元。具有很强的外部融资能力。此外，发行人执行稳健的财务管理和会计政策，并建立起科学、完善的投融资决策机制，有助于公司维持稳定而良好的财务状况。

5、人力资源优势

发行人的高层管理团队拥有 10 年以上的行业经验，在项目开发、资本运作、资产管理、商业运营以及财务等方面拥有丰富的经验。多年来，发行人的管理团队在积极推动公司资产整合以及市场化运作的基础上，凭借其扎实的专业知识、敏锐的市场触觉以及对于相关产业的深刻理解，挖掘具有良好收益和发展前景的项目，稳步推进公司的发展战略。此外，发行人母公司与政府部门以及众多合作伙伴保持良好的关系，为未来的发展奠定了良好基础。另一方面，发行人亦拥有一支高素质的员工队伍。发行人本部的员工中，本科以上学历占比达到 92.86%，高级职称人员占 11.43%。素质优良的员工对于发行人实施发展战略、推进业务发展具有重要的意义。

（四）公司经营方针及战略

发行人是上海国际集团开展投资管理和资产管理的核心企业，也是上海国际集团发挥国有资本引领、放大、带动作用，通过市场化方式撬动社会资本、杠杆民间资金的经营实体。公司将加快完成投资管理向投资管理与资产管理双轮驱动的业务转型，力争成为具有市场竞争力和品牌影响力的优秀资产管理公司。公司主要发展思路如下：

1、公司主业将聚焦财务投资、商业载体租赁及酒店经营以及产业基金领域，不断优化资产结构与管理架构。加快存量资产梳理整合、有序进退，通过资本运作提高资产流动性和投资收益率。同时，不断优化资产负债结构与期限配置，降低财务风险、提升投资效率。

2、财务投资开展滚动运作，在盘活存量资产的同时，不断加强优质项目储备。拓宽思路，紧跟市场，聚焦重点，寻找各类投资机会，不断增强投前、投中、投后管理能力，努力获取高于社会平均盈利的收益水平。探索构建基础资产池，择机开展优质资产运作，杠杆社会资金，扩大管理资产规模。

3、商业载体与酒店经营将适时开展资产整合、优化配置、有序盘活。寻找优质项目，盘活存量资源，根据项目特点和资产属性，探索差异化的投融资策略和运营模式。探索推进资产金融化、基金化运作，通过优质资产长期持有、资产证券化等多元化方式，提高运营能力，提升收益水平，建立资产端的核心竞争力。

4、产业基金立足金浦、国和平台滚动发展，通过加强主动管理、业务协同等方式不断提高产业基金管理公司市场竞争力；加快构建具有品牌影响力的母基金（FOF）投资和资产管理平台，配套跟进 FOF 平台治理研究，力争成为上海乃至全国各级政府产业引导资金与市场化投资基金对接的母基金管理平台。

（五）公司业务介绍

1、发行人经营范围及主营业务

发行人的业务范围包括：开展各种境内外投资业务，资产经营管理业务，企业管理，财务咨询（不得从事代理记账），投资咨询（不得从事经纪）等。

公司自1987年成立以来，紧紧把握改革开放和经济发展的机遇，不断探索和实践创新型的投融资模式，较早地以私募股权投资（PE）方式参与项目投资。公司在科学把握宏观经济趋势的基础上，通过深入理解目标行业及企业，整合资本和管理等要素，发现、挖掘和投资了众多有价值的项目。同时，顺应金融市场发展形势，通过大股东回购、资本市场退出、股权转让、服务类和公益性项目的市场化运作等方式，实现对投资项目的投资-管理-退出全产业链的价值增值。公司先后投资并实现了近百个投资项目的成功退出，获得了较好的投资回报，并为公

司未来进一步发展培育了滚动可持续发展的基础资产。

目前公司已构建以商业载体租赁及酒店经营、产业基金、财务投资三足鼎立的主业清晰的业务运作平台。

商业载体租赁及酒店经营方面，公司致力于以金融化为操作手段，以投资性为运作思路，主导并推动商业载体租赁及酒店经营主业运作，通过资产管理促进商业载体升值。通过多年滚动投资实践，公司已具备整合产业链上各个环节的运作能力，在业内形成一定品牌，并在上海、北京国内一线城市积累了多项优质资产。

产业基金方面，公司发起成立了包括金浦产业投资基金、国和现代服务业基金、国方母基金等多只私募股票基金，致力成为国内私募股权基金（PE）知名品牌。主要投资方向包括消费及消费升级、金融服务、资源能源及制造业升级等高度受益于中国动力发展的行业，以分享中国经济的高速成长。

财务投资方面，公司长期关注金融、服务、消费等受益于中国经济转型领域，并取得了近百项成功投资案例，积累了丰富的资源。

2、公司报告期内业务情况

（1）营业收入情况

发行人的营业收入包括租金及物业收入、酒店餐饮客房收入以及其他收入，其中发行人的租金物业收入主要来源于写字楼出租，酒店餐饮客房收入则来源于酒店经营，上述两个板块是公司营业收入的重要来源。2017-2019 年度，发行人的写字楼出租和酒店经营收入占同期营业收入的比重分别达到 93.91%、94.05%、92.80%。

表 6-14：2017-2019 年及 2020 年 1-9 月公司营业收入、成本、毛利润、毛利率情况

单位：万元、%

项目	2020 年 1-9 月		2019 年		2018 年		2017 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
租金及物业业务	6,495.87	54.54	10,911.67	40.53	13,371.97	43.09	14,118.66	44.54
酒店餐饮客房业务	4,292.48	36.04	14,072.02	52.27	15,814.33	50.96	15,648.13	49.37
其他业务	1,122.44	9.42	1,939.65	7.20	1,843.89	5.94	1,931.24	6.09
营业收入合计	11,910.79	100.00	26,923.33	100.00	31,030.20	100.00	31,698.03	100.00

项目	2020年1-9月		2019年		2018年		2017年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
项目	2020年1-9月		2019年		2018年		2017年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
租金及物业业务	1,882.61	59.04	2,462.53	48.78	2,623.05	48.70	2,597.83	48.84
酒店餐饮客房业务	846.81	26.55	2,077.55	41.16	2,247.58	41.73	2,197.62	41.32
其他业务	459.50	14.41	507.80	10.06	515.68	9.57	523.16	9.84
营业成本合计	3,188.92	100.00	5,047.88	100.00	5,386.31	100.00	5,318.61	100.00
项目	2020年1-9月		2019年		2018年		2017年	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
租金及物业业务	4,613.26	71.02%	8,449.14	77.43%	10,748.92	80.38%	11,520.83	81.60%
酒店餐饮客房业务	3,445.67	80.27%	11,994.47	85.24%	13,566.75	85.79%	13,450.51	85.96%
其他业务	662.94	59.06%	1,431.85	73.82%	1,328.21	72.03%	1,408.08	72.91%
合计	8,721.87	73.23%	21,875.45	81.25%	25,643.89	82.64%	26,379.42	83.22%

2017-2019年及2020年1-9月,公司营业收入分别为31,698.03万元、31,030.20万元、26,923.33万元和11,910.79万元。近三年,发行人租金及物业业务年均收入超过1亿元且收入水平稳定,加上成本控制得当,该板块毛利率维持在较高水平,2017年至2019年毛利率控制在75%以上。近三年来,发行人酒店经营年均收入超过1.4亿元且收入水平稳定,2017年至2019年毛利率控制在85%以上。

发行人其他业务收入主要包括咨询服务收入、劳务收入、租赁及其他收入等,2017至2019年分别占营业收入的6.09%、5.94%及7.20%,毛利率则分别为72.91%、72.03%及73.82%。

（六）发行人主营业务板块经营情况

1、租金及物业板块

报告期内,上海甲级办公楼市场表现强劲,浦东浦西虽有分化,但总体呈现旺盛态势。随着虹桥枢纽、世博、徐汇滨江、前滩板块商办物业的陆续上市,上海办公楼市场可能出现一个较长周期的大规模供应。但实体经济的增长预期式微,今后的供求平衡较难达成理想状态,区域分化在所难免,受P2P企业从陆家嘴地区清退以及《银保监会关于规范银行业金融机构异地非持牌机构的指导意见》,除经国务院银行业监督管理机构批准外,银行业金融机构不得在当地无分支机构的地区设立专营机构及其分支机构。故对新上海国际大厦的出租率以及租金收入造成阶段性影响,但从浦东地区整体出租情况,特别是陆家嘴地区的写字楼出租情况来看,优质的商业物业仍旧有很大的租赁需求,针对低迷的市场现状,公司

着手优化客户结构，同时在老客户续租方面采取了更加灵活的策略，以保持公司经营业绩的稳定。

发行人租金及物业业务属于商业载体租赁及酒店经营板块，主要收入来自于写字楼出租收入，并表范围内的写字楼物业公司主要有新上海国际大厦和上海国际集团大厦，持股比例分别为 60.00%和 100.00%。

新上海国际大厦坐落在上海浦东新区陆家嘴金融贸易区中心，于 1997 年竣工，1998 年投入使用，总建筑面积 81,110 平方米，其中办公用房为 57,838 平方米，可租赁面积为 35,696 平方米，使用权至 2042 年。新上海国际大厦所处地理位置优越，租金收入逐年提高。2017 年平均出租单价上涨，空置率维持在较低水平，2018 年至 2019 年受到政策影响，出租率以及出租单价略有下降，但新上海国际大厦目前有息负债已全部结清，整体经营利润情况良好。近三年及一期办公用房累计出租情况如下表：

表 6-15：新上海国际大厦办公楼出租情况

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
主营收入（万元）	2,413.17	5,536.70	8,171.50	9,053.44
租赁收入（万元）	2,389.22	5,537.70	8,096.98	8,989.85
平均出租单价（元/每平方米）	6.43	7.25	7.95	8.52
出租率	58.69%	60.84%	83.00%	86.57%
利润总额（万元）	1,025.96	4,052.99	6,620.11	7,037.26

发行人租金及物业板块的成本主要由折旧摊销、职工薪酬、税费等构成，新上海国际大厦办公用房成本情况如下表列示：

表 6-16：新上海国际大厦成本情况

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
折旧摊销	101.77	1,175.99	1,176.91	1,278.18
职工薪酬	219.63	351.75	451.85	498.92
税费	256.49	1,733.02	2,451.9	2,087.23
财务费用	-2.00	-3.54	-3.32	68.69
其他	272.26	238.64	187.97	186.64
合计	848.15	3,495.86	4,265.31	4,119.66

上海国际集团大厦位于上海市静安区威海路商业办公区域。大厦竣工于

1996 年，使用权至 2055 年，总建筑面积 40,627 平方米，其中 667 平方米已出售给小业主，剔除已售部分，现自有建筑面积 39,959 平方米，其中地上面积 34,802 平方米，可租赁面积 33,587 平方米。2017 年至 2019 年平均出租单价逐年上涨，空置率维持在较低水平。近三年及一期办公用房累计出租情况如下表：

表 6-17：上海国际集团大厦办公用房累计出租情况

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
主营收入（万元）	4,801.47	6,093.62	5,919.51	5,690.40
租赁收入（万元）	4,801.47	6,011.31	5,846.78	5,690.40
平均出租单价（元/每平方米）	6.65	5.30	5.25	5.13
出租率	94.24%	96.13%	96.28%	96.61%
利润总额（万元）	2,858.90	3,255.12	2,710.09	2,388.65

上海国际集团大厦办公用房成本情况如下表列示：

表 6-18：上海国际集团大厦办公用房成本情况

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
折旧摊销	917.04	1,222.76	1,345.05	1,405.78
职工薪酬	129.86	272.52	426.74	328.65
税费	228.36	312.9	340.46	940.68
财务费用	654.50	1,019.02	1,138.35	1,318.85
其他	93.34	106.15	-10.13	63.13
合计	2,023.10	2,933.35	3,240.47	4,057.09

发行人租金及物业板块的收入来源主要为办公楼出租租金收入，均为现金结算，并根据合同约定按月或按季收取租金，极少产生应收账款。

2、酒店餐饮客房板块

发行人酒店餐饮及客房收入板块同样属于商业载体租赁及酒店经营板块，主要由全资控股的复旦皇冠假日酒店和夏阳湖皇冠假日酒店所贡献，两家酒店均为知名酒店管理公司洲际酒店管理集团负责整体运营的五星级酒店。两家酒店管理模式均为委托经营，洲际酒店管理集团从财务、人员、采购、培训等一系列方面进行全面管理，同时定期向业主方汇报经营情况。每年业主方即复旦国际和夏阳湖投资管理公司均会做好财务预算，设置业绩考核，并派遣高管为酒店业主方管理人员参与酒店管理工作，根据双方签订的委托管理协议约定，洲际酒店管理集

团每年按照酒店运营收入的 2% 收取管理费。发行人酒店经营板块的收入来源主要为客房收入及酒店餐饮收入，均为现金结算，现金流量充沛。

复旦皇冠假日酒店是由发行人和复旦大学合作经营的五星级酒店。由复旦大学提供土地，发行人则作为出资方，且拥有其至 2032 年底合作期满止的 27 年经营管理权（包括占有权、使用权和收益权）。合作期满后，该酒店的经营管理权将移交给复旦大学。该酒店总投资 3.32 亿元，项目公司自有资金占总投资额的比例约为 15%。复旦皇冠假日酒店凭借着其毗邻高速发展的五角场商圈以及与享誉四海的复旦大学隔街相望这一地理位置在区域内竞争力较强。酒店于 2005 年建成，2006 年正式开业，酒店总层数 19 层，目前房间数 309 间，近三年来平均房价维持在 540-630 元，该酒店开业至今经营业绩不断提高，近三年酒店入住率分别为 84.87%、80.24%及 80.73%，近三年营业收入分别为 8,932.86 万元、8,606.86 万元及 8,091.89 万元，基本保持稳定。但由于该酒店初期投入资本金与总投资差距较大，每年负担的财务费用较高，且每年计提折旧摊销致使利润表亏损。近年来复旦皇冠假日酒店通过开源节流，在 2015 年度终于扭亏为盈。同时，发行人也将加大对该酒店的支持力度，拟通过增资方式改变其财务状况。

复旦国际累计经营情况和成本情况如下表列示：

表 6-19：复旦酒店累计经营情况

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
主营收入	8,091.89	8,606.86	8,932.86
其中：客房收入	4,898.93	5,678.63	5,253.15
其中：餐饮收入	3,030.85	3,448.16	3,392.35
其他收入	162.11	265.22	287.36
客房平均单价	591.81	627.45	548.80
客房出租率	80.73%	80.24%	84.87%
利润总额	-570.06	-93.62	101.97
净利润	-570.06	-93.62	101.97

表 6-20：复旦酒店成本情况

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
折旧摊销	1,221.67	1,218.43	1,222.09
职工薪酬	2,292.21	2,271.76	2,279.15

原材料	1,145.32	1,140.30	1,179.05
能源费用	582.98	636.22	680.87
装饰维修	190.48	198.80	224.71
管理费	241.34	302.57	316.29
税费	27.84	36.53	35.78
财务费用	1,203.94	1,185.55	1,102.79
合计	6,905.78	6,990.16	7,040.74

夏阳湖皇冠酒店是发行人全资拥有的五星级酒店，酒店作为上海西南地区第一家国际五星级酒店，位于青浦区夏阳湖畔，15 分钟车程到达朱家角古镇，25 分钟可达上海虹桥国际机场。夏阳湖酒店一定程度上也弥补了青浦地区商旅度假豪华酒店的空白。夏阳湖皇冠酒店于 2011 年 12 月 28 日正式开业，酒店占地面积 60 亩，建筑面积 45,000 平方米，总高 11 层，房间数共有 315 间。近三年夏阳湖酒店营业收入分别为 6,833.46 万元、7,465.54 万元及 6,153.06 万元，收入水平较为稳定，2017 年至 2019 年出租率维持在 58% 以上。由于酒店处于开业初期，各项成本及摊销折旧金额较大，加之财务费用较高导致目前亏损状态。随着人气的积聚以及品牌效益的推广，夏阳湖酒店经营将向好发展。

夏阳湖酒店累计经营情况和成本情况如下表列示：

表 6-21：夏阳湖酒店经营情况

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
主营收入	6,153.06	7,465.54	6,833.46
其中：客房收入	3,488.72	4,117.79	3,853.23
其中：餐饮收入	2,451.36	3,141.29	2,980.23
其他收入	212.98	230.45	184.49
客房平均单价	524.00	568.00	573.17
客房出租率	58.24%	63.47%	58.84%
利润总额	-2,896.46	-2,274.26	-2,467.87
净利润	-2,896.52	-2,274.26	-2,467.87

表 6-22：夏阳湖酒店成本情况

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
折旧摊销	1,493.28	1,491.64	1,517.46
职工薪酬	2,272.89	2,567.96	2,364.79
原材料	932.22	1,118.47	1,038.19

能源费用	438.07	534.94	547.82
装饰维修	165.11	140.83	146.05
管理费	144.94	201.04	188.28
税费	442.89	554.09	156.50
财务费用	3,209.88	3,209.84	3,553.03
合计	9,099.28	9,818.81	9,512.12

除上述合并范围商业载体及酒店外，公司参股了海仑宾馆、建国宾馆、昆仑饭店，投资时点较早，投资成本较低。除昆仑饭店外，公司通过派驻高级管理人员参与日常经营管理及重大决策，并派驻董事、监事对参股企业进行监督和建议，以控制经营风险并提升价值。

发行人已将商业载体租赁及酒店经营投资重心向商业载体租赁转移，公司成立子公司上海桥合置业有限公司，专门负责通过现金或股权收购等资本运营方式收购办公楼资产用以充实商业载体租赁业务后期发展。上海桥合置业通过在建工程转让方式受让金桥股份为上海国际定制的“上海国际财富中心”写字楼项目，在完成项目开发和装修后，持有并通过对外租赁的方式运营该商业载体。

3、产业基金业务

发行人是上海国际集团参与产业基金业务的平台。自 2009 年起发行人已经成功参与发起了四家产业基金管理公司，分别为金浦产业投资基金管理有限公司、上海国和现代服务业股权投资管理有限公司、上海瑞力投资基金管理有限公司、上海国方母基金股权投资管理有限公司。除了参与发起，发行人同时也作为 LP 投资者认购产业基金的份额，分别承诺自有资金认缴了多只产业基金，其中发行人参股设立基金公司并同时作为 LP 投资者认购的产业基金具体明细如下：

表 6-23：发行人参股设立基金公司以及作为 LP 投资者认购的产业基金

单位：亿元、%

基金公司	注册资本	持股比例	主要基金	总认缴规模	承诺认缴金额	已投入金额	投资范围
金浦产业投资基金管理有限公司	1.20	49.50	上海金融发展投资基金	90.00	15.00	12.83	金融服务业(银行、证券、保险、信托租赁、期货、资产管理、金融信息等)

基金公司	注册资本	持股比例	主要基金	总认缴规模	承诺认缴金额	已投入金额	投资范围
			上海金融发展投资基金（二期）	12.00	2.00	2.00	金融服务业（银行、证券、保险、信托租赁、期货、资产管理、金融信息等）
			生物医疗基金	6.87	1.00	1.00	生物医疗相关领域
上海国和现代服务业股权投资管理有限公司	1.25	36.00	国和现代服务业基金	25.36	7.56	7.56	金融服务、医疗健康、文化传媒、节能环保等
			国和现代服务业基金二期	13.42	1.80	1.80	金融服务、医疗健康、文化传媒、节能环保等
上海瑞力投资基金管理有限公司	1.185	15.19	上海瑞力新兴产业平行基金	30.30	8.00	1.20	新兴战略性新兴产业、新兴文化传媒产业和新兴文化科技地产
上海国方母基金股权投资管理有限公司	1.00	35.00	国方母基金	60.00	14.00	7.00	各类型产业基金

发行人设立了直接投资总部，并通过董监事对基金管理公司进行监督管理。发行人不直接参与具体项目的投资，而是通过各基金管理公司以市场化机制吸纳行业顶尖的投资团队，针对每个投资项目，基金管理公司设立投决会包括邀请外聘专家对项目进行评估。根据公司制定的基金契约，基金管理公司一般可获得每年 1.7%-2% 的管理费收入，并在基金项目退出时根据基金合伙协议的约定获得超额收益分配。

金浦管理公司管理的首期上海金融发展投资基金于 2011 年 3 月设立，并于 2012 年 12 月封闭。首期上海金融发展投资基金投资期已经结束，持有的金融类投资包括中国银联、国泰君安证券、兴业银行以及中银国际证券，持有的其他投资包括维格纳斯、神州长城、北大之路、宝蓝物业和蚂蚁金服等。目前该基金市值增值幅度较大，并已进入退出期。上海金融发展投资基金（二期）目前处于投入期，主要投资领域为金融发展、医疗健康、医疗服务、互联网和大消费等，持有的其他投资包括蚂蚁金服等。此外，金浦管理公司还于 2016 年成立生物医疗基金，主要用于承接上海金融发展投资基金二期中生物医疗方向投资，具体投资项目包括长风药业和赛诺威盛等。

国和管理公司的首期现代服务业基金于 2011 年 10 月成立。国和一期现代服务业基金已经接近完成全部投资，目前处于产出期。国和一期现代服务业基金投资的项目包括华大基金、通联支付、兴业银行等，已退出投资项目包括华大科技、

联通支付、北京铁运、国泰君安、云南创新、幸福蓝海和诚迈科技等。国和管理公司的二期现代服务业基金于 2017 年成立，目前处于投入期，主要投资领域为金融服务、医疗健康、文化传媒、节能环保等。

瑞力基金管理公司旗下的上海瑞力新兴产业平行基金于 2012 年 7 月正式成立，目前仍处于投资期。持有的主要投资项目为远大住工、海峡环保等。

上海国方母基金股权投资管理有限公司旗下的国方母基金目前处于项目筛选阶段，尚未进行投资，公司计划作为基石投资人出资不低于 14 亿元。截至 2019 年末，公司已投入 7 亿元。国方母基金还在投入期，暂未产生投资收益。客户预计后续分三年以自有资金（主要为历年结余利润）用于对国方母基金投资。

发行人未来将产业基金方面进行投资，主要为现有四个基金已承诺认缴份额的后续出资，以及计划在现有基金品牌下设立子品牌基金或设立新基金的出资。

4、财务投资业务

发行人的财务投资以追求盈利及储备优质流动性资产为主要目标，是公司利润重要来源。主要投资及管理领域包括股票、开放式基金、可转换债券、货币基金、定向增发、未上市公司股权及债权投资等。

发行人从 20 世纪 90 年代开始代表上海市国资系统企业和一些优秀跨国企业合作投资了奥的斯电梯、宜家家居、高仕香精和申美饮料等企业，同时投资了陆家嘴、浦东金桥和外高桥等法人股。2000 年后，伴随着国内商业银行综合改革等金融改革政策的启动，发行人参与投资了交通银行、浦发银行、上海农商行、汉口银行、龙江银行等一批商业银行法人股以及通联股份、国盛典当、宝鼎投资等金融衍生业的股权。该部分股权投资介入时间较早，分红收益较为稳定。2013 年以来，随着我国宏观经济的转型升级，公司确立了买入经济转型赢家的投资策略，投资标的主要包括符合未来发展趋势的增长型企业 and 与经济周期弱相关的优势企业等。

公司做为上海市最早的投资公司之一，主要以投资上海本地企业为主，如公司为外高桥、浦东金桥、陆家嘴第二大股东。该类股票投资时机较好，获取成本较低，目前已累积较大规模浮盈。整体来看，由于近年来存量股票增值较多，公司财务投资板块资产规模扩张较快，对公司的盈利水平及其他业务板块的发展提

供了有效支持。受国资监管要求，公司可投资标的较为有限，投资风格偏稳健。截至 2020 年 9 月末，公司可供出售股票资产明细如下列示：

表 6-24：截至 2020 年 9 月末公司权益工具明细

单位：股、万元

权益工具名称	持股数量	投资成本	账面价值
申达股份	6,333,780	1,846.52	2,723.53
金桥股份	28,598,311	11,523.72	35,890.88
外高桥	4,682,002	404.00	6,517.35
陆家嘴	119,140,852	18,328.27	136,535.42
上工申贝	10,968,033	6,345.46	6,997.61
京新药业	10,258,278	7,745.00	12,309.93
大东方	15,811,821	9,142.48	6,008.49
锦江股份	583,688	1,718.96	2,379.70
中船科技	2,373,079	3,222.64	3,141.96
中粮资本	80,427,906	80,000.00	71,785.34
中国通号	11,602,000	6,807.53	7,286.06
交通银行	40,409,045	9,439.11	18,345.71
中芯国际	3,623,452	9,996.93	13,748.69
合计		166,520.62	323,670.64

其他股权投资方面，公司现有投资主要集中于金融、商业租赁载体、酒店住宿食品、高新技术产业等。截至 2020 年 9 月末，公司其他股权投资账面价值为 163,055.15 万元。具体明细如下列示：

表 6-25：截至 2020 年 9 月末公司其他股权投资明细

单位：万元

其他股权投资	投资成本	账面价值
浦发银行	4,000.00	34,680.80
国泰君安	9,064.80	65,050.51
上海国盛典当有限公司	1,513.55	1,513.55
北京昆仑饭店有限公司	0.00	0.00
龙江银行股份有限公司	24,047.42	24,047.42
上海埃斯凯变压器有限公司	965.22	965.22
上海宝鼎投资股份有限公司	3,724.90	3,724.90
上海富凯网络信息技术有限公司	2,700.00	2,700.00
上海海仑宾馆有限公司	3,473.79	3,473.79
上海汇丽建材股份有限公司（B 股）	67.32	67.32
上海建国宾馆有限公司	0.00	0.00
上海农商银行股份有限公司	1.48	1.48

其他股权投资	投资成本	账面价值
上海瑞力投资基金管理有限公司	2,015.52	2,015.52
上海申美饮料食品有限公司	10,875.74	10,875.74
上海水仙电器股份有限公司	944.00	944.00
上海中科股份有限公司	800.00	800.00
通联支付网络服务股份有限公司	4,200.00	4,200.00
上海人寿保险股份有限公司	8,000.00	8,000.00
上海保险交易所股份有限公司	3,000.00	3,000.00
上海湖畔国际股权投资管理有限公司	30.00	30.00
上海国有资本运营研究院有限公司	567.00	567.00
国泰君安投资管理股份有限公司	98.79	98.79
减值准备 ¹	-3,700.89	-3,700.89
合计	76,388.65	163,055.15

发行人在有计划的出售存量财务投资的同时，适时参与定向增发，实现吐故纳新，滚动操作。从项目来源看，公司部分项目来自存量股权投资；另一部分项目为公司依靠自身及集团在长三角区域的资源和经验积累承揽而来。此外，公司在预算范围内，根据资金状况择机通过货币基金及短期理财产品等方式进行流动性管理。

（七）许可资格或资质情况

公司及子公司从事业务均具备相关资质许可证书。下表列示截至 2020 年 9 月末与经营业务关系重大的资质证书及执照详情：

表 6-26：发行人及下属子公司所获资质情况

持有人	资质/许可证书	颁发单位	证书编号	颁证日
上海复旦国际学术交流中心有限公司	上海市特种行业许可证（经营项目：住宿）	上海市公安局	沪公特文旅字第 025 号	2013/4/20
上海夏阳湖投资管理 有限公司	上海市特种行业许可证（经营项目：住宿）	上海市公安局	沪公特青旅字第 401 号	2011/12/27

发行人业务经营与其《营业执照》及相关资质证明文件载明的业务范围相符。发行人的经营范围和经营方式符合有关法律、法规和规范性文件的规定。

十、发行人违法违规情况说明

最近三年及一期，发行人不存在重大违法违规行为，不存在因重大违法违规

¹ 减值准备中主要为上海富凯网络信息技术有限公司的 2,700 万减值准备，其余部分为历年按比例计提减值准备。

行为受到行政处罚或受到刑事处罚等情况。

报告期内,发行人的业务经营符合监管部门的有关规定,不存在因违反工商、税务、审计、安全生产、国土、住建、环保、劳动保护等部门的相关规定而受到重大处罚的情形。

十一、关联方及关联交易

(一) 关联方情况

1、发行人的控股股东及实际控制人

公司的控股股东为上海国际集团有限公司,实际控制人为上海市国有资产监督管理委员会,其出资比例占公司注册资本的 100.00%。

2、发行人的子公司

截至 2019 年 12 月 31 日,发行人的子公司具体情况参见本募集说明书“第六节发行人基本情况”之“五、发行人的组织结构及权益投资情况”。

3、发行人的合营、联营企业

截至 2019 年 12 月 31 日,发行人合营、联营企业的具体情况参见本募集说明书“第六节发行人基本情况”之“五、发行人的组织结构及权益投资情况”。

4、发行人的其他关联方情况

表 6-27: 发行人的其他关联方情况

关联方	与发行人的关系
上海国有资产经营有限公司	受最终控制方同一控制

上海国际集团有限公司控制、共同控制以及重大影响的公司均系本公司的其他关联方。

(二) 关联交易情况

1、关联交易定价原则

发行人关联交易参照市场价格以及协议相结合的方式定价,关联交易定价公

允。

2、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

表 6-28：购买商品和接受劳务的关联交易情况

单位：万元，%

关联方名称	关联交易类型	关联交易内容	2019 年度		
			金额	占同类业务的比例	定价政策及决策程序
上海国和现代服务产业股权投资管理有限公司	提供劳务	投资咨询服务	5.06	2.35	参照市场价协议定价
合计			5.06		

(2) 关联租赁情况

表 6-29：关联租赁情况

单位：万元

出租方名称	承租方名称	租赁收益确定依据	2019 年度	2018 年度	2017 年度
上海国际集团大厦有限公司	上海国际集团有限公司	参照市场价协议定价	1,695.60	1,695.93	1,676.52
上海国际集团大厦有限公司	上海上国投资产管理有限公司	参照市场价协议定价	241.52	241.39	189.32
上海国际集团大厦有限公司	上海国方母基金股权投资管理有限公司	参照市场价协议定价	145.28	139.07	67.02

(3) 其他关联交易

表 6-30：债券承销情况

单位：万元

关联方名称	2019 年度向关联方支付承销费（含税）
国泰君安证券股份有限公司	84.00

3、接受资金

表 6-31：接受资金情况

单位：万元

关联方名称	关联交易类型与内容	定价方式	2019 年	2018 年	2017 年
上海国际集团有限公司	委托贷款利息	参照同期银行贷款利率定价	-	700.83	1,641.26

注：2017 年至 2018 年，发行人均存在向控股股东上海国际集团贷款情况的情况，同时相应贷款已于拆借当年偿还，并参照同期银行贷款利率计提利息费用。

4、关联方应收应付款项

(1) 其他应付款

表 6-32: 关联其他应付款情况

单位：万元

公司名称	2019 年末	2018 年末	2017 年末
上海国方母基金股权投资管理有限公司	41.85	41.85	41.85

5、持有关联方发行的集合资产管理计划或基金的年末余额

表 6-33: 持有关联方发行的集合资产管理计划或基金的年末余额

单位：万元

关联方名称	2019 年末
上海国泰君安证券资产管理有限公司	82.58

十二、发行人报告期内资金被违规占用情况

报告期内，发行人经营过程中不存在资金被违规占用的情况。

十三、发行人资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用，以及为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形

发行人报告期内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况。

发行人报告期内不存在为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形。

十四、发行人内部管理制度

公司为加强公司治理和内部控制机制建设，根据《公司法》等相关法律法规及现代企业制度的要求，遵循内部控制的基本原则，结合自身的实际情况，从财务、预算、投融资、对外担保、下属公司管理、信息披露管理等多角度构建了内部控制制度体系。公司内部控制制度主要包括以下几方面：

1、财务管理制度

为加强公司内部财务、预算以及资金管理等相关事项，规范公司的财务行为，

公司认真执行国家财经政策和相关法律制度，严格按照《会计法》及相关企业会计制度的规定处理会计事项。根据自身运营特点及财务管理需要，公司依法制定了《上海国际集团资产管理有限公司财务管理制度》、《上海国际集团资产管理有限公司财务报告管理办法》、《上海国际集团资产管理有限公司会计核算办法》、《上海国际集团资产管理有限公司货币资金日常管理办法》、《上海国际集团资产管理有限公司固定资产管理办法》、《上海国际集团资产管理有限公司会计人员管理办法》、《上海国际集团资产管理有限公司资产减值准备计提及资产损失财务核销管理办法》、《上海国际集团资产管理有限公司资金、费用支付(报销)暂行规定》等内部制度，明确规定了财务管理相关事项的责任部门、公司资产、负债和权益的管理及会计处理方法、资金使用的管理、内部审计的职责及流程等内容，从而有效健全内部财务约束机制，维护财务纪律和企业合法权益，保证公司维持良好稳健的财务状况并实现国有资产的保值增值。

2、预算管理制度

公司及子公司应本着科学、合理、完整和及时的原则，定期编制年度财务预算，具体编制方法按《上海国际集团资产管理有限公司预算管理办法》的规定办理。公司各职能部门及各子公司财务部门应按照公司的统一部署和时间节点要求，编制本部门或各子公司的年度财务预算草案。计划财务总部负责汇总公司内各职能部门及下属各子公司预算草案，提出修正意见。公司各职能部门及子公司必须严格执行经批准的财务预算。在预算执行过程中，如因客观环境发生变化、经营计划改变等致使实际情况与预算发生或将要发生重大偏离的情况，公司及子公司应在规定的时间内对财务预算提出修订意见，按《上海国际集团资产管理有限公司预算管理办法》的规定向集团公司提出申请，经集团公司批准后对预算进行修订。公司及子公司应根据其收入、成本、费用、利润和现金流量等实际情况，编制财务预算完成情况的分析报告；计划财务总部将汇总预算完成情况，核对各子公司的财务经营情况，并编制综合预算分析报告，上报公司领导审核。

3、重大投、融资管理制度

为了规范公司的投资项目管理，建立健全投资项目的决策和实施的管理程序，并提升资金的运用效率，公司制定了《上海国际集团资产管理有限公司融资管理

办法》、《上海国际集团资产管理有限公司关于短期投资的管理规定》、《上海国际集团资产管理有限公司关于项目投资管理办法》、《上海国际集团资产管理有限公司关于法人股操作的管理规定》、《上海国际集团资产管理有限公司关于投资基金产品管理规定》等内部制度，对不同金额、性质的投资项目进行分类管理，明确了审批/备案以及决策的程序，进一步实现了投资决策和管理的规范化发展。另一方面，公司定期召开党政联席会议，作为公司下设的审议机构，并制定了《上海国际集团资产管理有限公司党政联席会议议事规则》，进一步完善年度投资计划及具体投资项目及其方案的审议程序及权限，加强公司投资项目管理的规范性。此外，为了积极调整存量资产，控制投资风险，公司制定了《上海国际集团资产管理有限公司关于投资资产处置管理办法》，按照合法性、全局性、法人治理、最佳处置以及风险控制等原则，明确规定了公司及控股子公司的投资资产处置的分类、审批、执行、监管和评价等相关事项，进一步规范了公司在资产处置过程中的退出机制。

4、担保管理制度

在担保政策及管理制度方面，为了规范担保行为，加强风险防范，该公司制定了《上海国际集团资产管理有限公司担保管理办法》，对公司及下属控股子公司的担保事项予以明确规定。对于公司的担保，原则上限于控股子公司和公司直接投资项目的范围内。总经理室负责对董事会授权范围内的担保进行审批，董事会对于授权范围之外的担保行为进行审批；财务管理总部负责担保的日常管理，并由其他相关部门配合监察。此外，对于控股子公司以外的担保事项，原则上从严控制；在特定情况下，应由被担保人提供资信登记、财务报告等相关资料，并由财务管理总部及相关部门对其信用情况、经济实力、财务状况等进行全面审核，必要时对被担保人进行实地考察调查后，报公司总经理室审批。对于控股子公司的担保，规定其对外担保的额度需报公司总经理室批准后，由该子公司董事会审议；此外，控股子公司对外担保合同的复印件需报公司财务管理总部备案。

5、人事管理制度

在人事管理方面，该公司通过制定《关于高级人才引进的暂行管理办法》、《关于组织、干部人事管理工作者的行为规范》、《关于员工教育培训管理规定》、

《干部考核管理办法》、《员工奖惩制度》等内部规章制度，公司形成了全面有效的人事管理体系，涵盖对公司员工的聘任、管理、培训、绩效考核等方面。完善的人事管理体系有利于公司的规范运作以及挖掘、培养、留任优秀人才，以取得人力资源方面的竞争优势，为进一步的发展奠定基础。

6、下属子公司管理制度

对子公司的管理方面，为了促进在规范有效的制度平台上实现稳健、快速和持续发展，根据战略规划、各部门的管理职能、对子公司的持股比例以及各下属子公司的运营情况，该公司已构建起覆盖有关子管理的项目投资、金融投资、项目管理、资产处置、资本运作、财务管理、人事管理、风险控制及行政管理等 57 项内部规章制度，逐步建立和完善战略管控体系，确立与子公司各自的责、权、利和职能分工，发挥公司应有的股东作用，控制或参与下属子公司或投资项目的董事会、监事会和经营层的组建、运作和决策，进一步加强对下属子公司和投资项目的规范管理。在战略管控的指导原则下，公司本部将上收战略决策权限，同时适度下放业务运营权限，构建战略协同、信息畅通和管理高效的运营机制；通过明确与子公司和投资项目的管理边界，促进责权利对称和法人治理机制日臻完善；确保公司战略管控效力发挥有抓手，投资项目市场化能力不断提升，实现投资回报有保障的目标。

（1）对控股子公司的管理

为了加强对控股子公司的管控，公司制定了《采购管理办法》、《合同管理办法》、《法律事务管理办法》、《关于参加投资项目董事会、监事会、股东大会请示和报告的管理办法》等规章制度，明确了对控股子公司管理及控制的相关事项。公司根据合法、效率、战略以及操作性等原则，根据公司对下属控股子公司的控制程度和行业要求不同，进行分类管理，由相关部门履行具体管控职能。

①劳动人事管理

劳动人事管理方面，公司根据《投资项目委派董事规定》、《外派人员的管理规定》等内部制度的规定，对于拥有较大管控权限的控股子公司，发行人审核其董事、监事、高级管理人员等人选以及财务、人事等重要部门领导的选定和推荐

事项。

②财务与投资管理

财务与投资管理方面，公司以坚持法人治理结构为前提，根据《会计核算办法》、《财务管理制度》、《预算管理办法》、《融资管理办法》、《关于短期投资的管理规定》、《项目投资管理办法》、《投资资产处置管理办法》等内部制度的规定，实施对控股子公司的财务及投资管理。

③考核与奖惩

对于绩效考核、薪酬与福利方案等人事管理相关事项，需由该等子公司上报公司核准或备案。

（2）对参股公司的管理

对于参股公司，公司根据相关内部管理制度以及持股比例，委派推荐该等公司的董事、监事或高级管理人员，在该等人员中明确首席股权代表及其权限，并明确对外投资项目的表决程序以及后续管理措施，逐步建立和完善公司的战略管控体系，实现对参股公司的有效管理，积极维护公司作为股东所享有的合法权益，以确保国有资产的保值增值。

7、信息披露管理

公司根据《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》制定了《上海国际集团资产管理有限公司债务融资工具信息披露管理办法》，规范了公司应遵守的信息披露标准、公司信息披露的基本原则、信息披露的形式、时间和渠道、公司信息披露义务人及其职责、公司的定期和非定期报告、信息披露纪律等内容。

8、关联交易制度

为规范关联交易，保证关联交易的公允性，公司制定了相关的关联交易管理办法。公司关联交易活动遵循公正、公平、公开的原则，关联交易的价格执行国家定价或市场定价。公司与关联人之间的关联交易必须签订书面协议，协议的签订遵循平等、自愿、等价、有偿的原则。公司在审计报告中对于关联交易分别对关联方及交易类型予以充分披露。

9、应对突发事件管理办法暨应急制度

公司的突发事件，是指公司的正常经营受到影响甚至无法继续经营、公司财产、人员以及投资者利益受到损失的公司风险事件。公司总部成立突发事件领导小组，负责公司突发事件的管理及处置工作，其中公司董事长、总经理任组长，分管副总经理任副组长，组员由公司各部门经理担任。公司各部门经理、各子公司总经理作为所在部门或所在公司突发事件的预警、预防工作第一负责人，定期检查及汇报部门或公司有关情况，做到及时提示、提前控制，将事态控制在萌芽状态中。预警信息包括突发事件的类别、起始时间、可能影响范围、预警事项、应采取的措施等。公司的预警信息传递的渠道主要有两种，正常情况下由公司各部门经理、各子公司总经理人负责向分管副总进行汇报，然后由分管副总协同有关人员的信息进行分析及调查；在紧急情况下，公司所有人员对可能导致或转化为突发事件的各类信息可立即向公司分管副总报告，必要时提出启动应急预案的建议。公司总部办公室主任的电话设置为 24 小时值班电话，公司的任何人均可作为信息的报告人，总经理办公室主任接到电话后立即向分管副总进行汇报，由分管领导按上述工作程序进行处理。当预警信息被公司办公室主任确定为需披露的信息后，则按照公司《信息披露事务管理制度》有关规定进行披露。

10、募集资金使用制度

为规范公司关于本期债券的募集资金管理，提高募集资金使用效率，根据《公司法》、《证券法》和《管理办法》等相关法律、法规和规范性文件及《公司章程》的规定，并结合本公司实际，制定募集资金使用管理制度，募集资金应存放于公司的专项账户集中管理，并审慎使用募集资金，募集资金专户不得存放非募集资金或用作其他用途。公司的董事、监事和高级管理人员应当勤勉尽责，督促公司规范使用募集资金，自觉维护公司募集资金安全，不得参与、协助或纵容公司擅自或变相改变募集资金用途。对募集资金的存储和使用作出了明确的规定。

十五、关于涉及房地产业务的自查情况

发行人对自 2017 年 1 月 1 日至 2020 年 9 月 30 日期间，公司及报告期纳入公司合并报表范围的子公司在房地产项目开发过程中是否涉及闲置土地、炒地，

及在房地产项目销售过程中是否存在捂盘惜售、哄抬房价、扰乱房地产市场秩序等违法违规行为进行了专项自查，自查结果如下：

发行人房地产业务在报告期内不存在下列情形：

1、报告期内违反“国办发〔2013〕17号”规定的重大违法违规行为，或经国土资源部门查处且尚未按规定整改；

2、房地产市场调控期间，在重点调控的热点城市存在竞拍“地王”，哄抬地价等行为；

3、因扰乱房地产市场秩序被住建部、国土资源部等主管部门查处的情形。

十六、信息披露事务与投资者关系管理

发行人将安排专门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、上海证券交易所有关规定和《债券受托管理协议》的约定进行定期报告和重大事项信息披露，使本公司偿债能力、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。

第七节 财务会计信息

以下信息主要摘自本公司财务报告，投资者如需了解本公司的详细财务状况，请参阅本公司 2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年三季度财务报告。本节的财务会计数据及有关指标反映了本公司最近三年及一期的财务状况、经营成果和现金流量情况。

本募集说明书所载 2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年三季度财务报告按照《企业会计准则》编制。上会会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2017 年和 2018 年财务报告进行了审计，并出具了上会师报字（2020）第 3552 号标准无保留意见的审计报告。大信会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2019 年财务报告进行了审计，并出具了大信审字[2020]第 4-00165 号和大信审字[2020]第 4-00166 号标准无保留意见的审计报告。公司 2020 年三季度财务报表未经审计。

报告期内，发行人重大会计政策变更如下：

1、2017 年度

财政部于 2017 年度颁布了《企业会计准则第 42 号—持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》、《企业会计准则第 16 号——政府补助》（2017）、《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2017〕30 号）。发行人已采用上述准则和通知编制 2017 年度财务报表，上述会计准则和通知的施行对公司 2017 年 12 月 31 日的财务状况及 2017 年度经营成果及现金流量未产生重大影响。

发行人以前年度将货币基金、银行理财产品、券商资管理财产品以及信托理财产品归入可供出售金融资产科目核算并披露，2017 年度将上述理财产品重分类至其他流动资产核算。对于以前年度理财产品的披露进行追溯与重述。

2、2018 年度

2018 年度，发行人无重大会计政策变更事项。

3、2019 年度

财政部于 2019 年 4 月发布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6 号）（以下简称“财务报表格式”），执行企业会计准则的企业应按照企业会计准则和该通知的要求编制财务报表。

根据财务报表格式的要求，本公司将“应收票据及应收账款”拆分列示为“应收票据”和“应收账款”两个项目，将“应付票据及应付账款”拆分列示为“应付票据”和“应付账款”两个项目。该会计政策变更对本公司财务报表列示、净利润和股东权益无影响。

报告期内，发行人无重大会计估计变更、重要前期差错更正事项。

一、公司最近三年及一期合并及母公司财务报表

（一）合并财务报表

公司于 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 9 月 30 日的合并资产负债表，以及 2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-9 月的合并利润表、合并现金流量表如下：

表 7-1：公司最近三年及一期末合并资产负债表

单位：万元

项目	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
流动资产：				
货币资金	86,963.82	46,660.61	47,334.58	21,885.51
应收账款	352.23	393.55	544.32	1,672.13
预付款项	2,095.88	2,198.49	102,039.47	92,509.12
其他应收款	3,218.56	2,007.74	955.01	46.97
存货	178,503.03	161,318.42	28.91	31.57
其他流动资产	262,375.79	245,438.12	259,408.20	196,124.45
流动资产合计	533,509.32	458,016.93	410,310.47	312,269.76
非流动资产：				
可供出售金融资产	1,019,163.96	1,163,065.29	1,028,811.09	1,094,835.88
长期股权投资	29,293.74	23,565.04	21,429.17	21,508.24
投资性房地产	54,518.22	56,432.87	58,985.74	61,538.62
固定资产	40,957.19	42,222.01	43,783.32	45,326.13
在建工程	1,881.72	332.46	0.00	0.00
无形资产	13,672.66	14,821.61	16,249.59	17,651.45
长期待摊费用	33.24	64.45	185.53	429.31
递延所得税资产	17,205.59	24,117.93	15,548.64	10,282.18

项目	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
其他非流动资产	155.31	155.31	155.31	155.31
非流动资产合计	1,176,881.62	1,324,776.97	1,185,148.40	1,251,727.12
资产总计	1,710,390.94	1,782,793.90	1,595,458.87	1,563,996.88
流动负债：				
短期借款	60,750.00	260,967.66	249,750.00	280,750.00
应付账款	1,373.37	1,226.25	1,235.78	1,247.02
预收款项	1,099.53	744.14	847.47	881.81
应付职工薪酬	1,902.34	3,009.73	2,891.07	2,665.40
应交税费	8,416.06	796.67	9,144.31	3,736.16
其他应付款	78,679.20	68,895.40	16,123.26	29,267.70
一年内到期的非流动负债	32,900.00	7,900.00	2,900.00	11,200.00
其他流动负债	216,439.98	17,089.99	20,489.98	0.00
流动负债合计	401,560.49	360,629.83	303,381.86	329,748.09
非流动负债：				
长期借款	15,950.00	18,125.00	21,025.00	23,925.00
应付债券	409,431.54	464,158.61	454,220.23	229,926.28
递延收益	-	311.85	623.70	935.55
递延所得税负债	85,798.43	105,564.73	75,557.60	120,597.88
非流动负债合计	511,179.97	588,160.19	551,426.53	375,384.71
负债合计	912,740.47	948,790.02	854,808.39	705,132.80
所有者权益：				
实收资本	350,000.00	350,000.00	350,000.00	350,000.00
资本公积	5,453.49	3,937.42	3,937.42	3,937.42
其他综合收益	258,534.00	319,710.92	228,542.74	366,247.82
盈余公积	1,432.12	48,973.39	45,700.31	56,612.71
未分配利润	172,118.90	100,477.96	100,980.91	69,605.44
归属于母公司所有者权益合计	787,538.50	823,099.69	729,161.38	846,403.39
少数股东权益	10,111.97	10,904.18	11,489.10	12,460.69
所有者权益合计	797,650.47	834,003.87	740,650.48	858,864.08
负债和所有者权益总计	1,710,390.94	1,782,793.90	1,595,458.87	1,563,996.88

注：发行人财政部于 2019 年 4 月发布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6 号）（以下简称“财务报表格式”），执行企业会计准则的企业应按照企业会计准则和该通知的要求编制财务报表。根据财务报表格式的要求，发行人将“应收票据及应收账款”拆分列示为“应收票据”和“应收账款”两个项目，将“应付票据及应付账款”拆分列示为“应付票据”和“应付账款”两个项目。为使近三年及一期财务数据具有可比性，上表中 2017、2018 年财务报表部分科目根据最新会计准则进行列示。

表 7-2：公司最近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业总收入	11,910.79	26,923.33	31,030.20	31,698.03
其中：营业收入	11,910.79	26,923.33	31,030.20	31,698.03

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
二、营业总成本	40,255.71	56,968.60	54,946.44	47,557.42
其中：营业成本	3,188.92	5,047.88	5,386.31	5,318.61
税金及附加	905.34	1,144.68	2,215.36	961.84
销售费用	3,001.97	5,334.66	5,409.27	5,289.85
管理费用	9,621.94	14,950.26	15,107.30	15,094.05
研发费用	0.00	0.00	0.00	0.00
财务费用	23,537.54	30,491.12	26,828.19	20,893.06
加：其他收益	49.79	840.21	1,119.14	1,736.92
投资收益（损失以“-”号填列）	115,070.78	56,664.62	95,598.36	73,155.72
资产减值损失（损失以“-”号填列）	2,789.39	-21,629.04	-192.15	7.57
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-0.13	3.31	122.57	0.00
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	89,564.91	5,833.84	73,115.98	59,025.69
加：营业外收入	110.87	613.67	930.54	4,552.84
减：营业外支出	2.97	26.68	307.84	21.50
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	89,672.82	6,420.82	73,738.69	63,557.03
减：所得税费用	17,717.58	2,435.61	13,034.27	7,772.24
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	71,955.24	3,985.21	60,704.42	55,784.78
（一）按所有权归属分类				
1. 归属于母公司股东的净利润	71,020.08	2,770.14	58,719.06	53,061.70
2. 少数股东损益	935.16	1,215.08	1,985.36	2,723.08
（二）按经营持续性分类				
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	71,955.24	3,985.21	60,704.42	55,784.78
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00

注：发行人自 2018 年 1 月 1 日采用财政部《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号）相关规定。为使近三年及一期财务数据具有可比性，上表中 2017 年财务报表部分科目根据最新会计准则进行合并列示，具体如下：

- 1、在利润表中新增“研发费用”项目，将原“管理费用”中的研发费用重分类至“研发费用”单独列示；
- 2、在利润表中新增资产处置收益科目，比较数据相应调整。

为使近三年及一期财务数据具有可比性，上表中 2017、2018 年财务报表部分科目根据最新会计准则进行列示。

表 7-3：公司最近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	11,881.63	26,577.62	33,069.62	31,026.11
收到的税费返还	0.00	0.00	0.00	0.00
收到其他与经营活动有关的现金	6,185.48	4,103.57	5,268.29	5,809.20
经营活动现金流入小计	18,130.89	30,681.20	38,337.90	36,835.31

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
购买商品、接收劳务支付的现金	31,122.11	52,168.57	3,456.04	3,176.65
支付给职工以及为职工支付的现金	8,699.87	10,598.46	11,266.26	11,077.21
支付的各项税费	8,275.05	21,748.86	14,946.34	18,326.72
支付其他与经营活动有关的现金	5,336.69	7,841.60	16,878.54	21,071.49
经营活动现金流出小计	53,433.72	92,357.48	46,547.18	53,652.07
经营活动产生的现金流量净额	-35,302.83	-61,676.29	-8,209.27	-16,816.76
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	190,838.18	284,089.65	179,756.87	205,920.92
取得投资收益收到的现金	30,776.75	29,029.90	38,187.98	27,814.59
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	1.19	6.21	135.94	2.83
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	0.00	0.00	0.00	36,394.53
收到其他与投资活动有关的现金	319,000.00	0.00	0.00	11,842.44
投资活动现金流入小计	540,616.12	313,125.76	218,080.79	281,975.31
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	1,671.29	623.79	336.30	411.61
投资支付的现金	147,251.81	242,638.93	323,511.76	270,460.89
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0.00	0.00	0.00	0.00
支付其他与投资活动有关的现金	264,400.22	0.00	0.00	11,800.00
投资活动现金流出小计	413,323.32	243,262.72	323,848.06	282,672.50
投资活动产生的现金流量净额	127,292.80	69,863.04	-105,767.27	-697.20
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	0.00	0.00	0.00	0.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	0.00	0.00	0.00	0.00
取得借款所收到的现金	316,750.00	400,967.66	709,786.00	494,450.00
发行债券收到的现金	0.00	0.00	0.00	0.00
收到其他与筹资活动有关的现金	0.00	0.00	0.00	0.00
筹资活动现金流入小计	316,750.00	400,967.66	709,786.00	494,450.00
偿还债务所支付的现金	349,142.66	377,650.00	527,850.00	437,748.39
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	26,605.54	31,507.83	42,118.68	34,773.29
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	0.00	1,800.00	1,880.00	1,720.00
支付其他与筹资活动有关的现金	-7,311.47	602.22	459.78	1,474.00
筹资活动现金流出小计	368,436.73	409,760.05	570,428.46	473,995.68
筹资活动产生的现金流量净额	-51,686.73	-8,792.39	139,357.54	20,454.32
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-0.02	0.01	-0.26	-0.04
五、现金及现金等价物净增加额	40,303.21	-605.63	25,380.73	2,940.32
加：期初现金及现金等价物余额	46,660.61	47,266.24	21,885.51	18,945.19
六、期末现金及现金等价物余额	86,963.82	46,660.61	47,266.24	21,885.51

注：为使近三年及一期财务数据具有可比性，上表中 2017、2018 年财务报表部分科目根据最新会计准则进行列示。

（二）母公司财务报表

公司于 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 9 月 30 日的母公司资产负债表，以及 2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-9 月的母公司利润表、母公司现金流量表如下：

表 7-4：公司最近三年及一期末母公司资产负债表

单位：万元

项目	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
流动资产：				
货币资金	63,469.12	32,843.97	35,692.38	16,637.10
其他应收款	384.51	304.72	44.40	16.06
其他流动资产	358,388.23	309,416.94	314,742.41	236,995.08
流动资产合计	422,241.86	342,565.62	350,479.19	253,648.23
非流动资产：				
可供出售金融资产	986,050.86	1,119,316.87	979,875.97	1,058,069.53
长期股权投资	249,973.11	244,244.41	212,108.54	192,296.34
投资性房地产	3,352.68	3,481.67	3,653.65	3,825.63
固定资产	2,044.55	2,145.42	2,266.75	2,367.80
无形资产	0.00	311.85	623.70	935.55
长期待摊费用	33.24	64.45	116.01	167.58
递延所得税资产	17,205.59	24,117.93	15,548.64	10,282.18
其他非流动资产	155.31	155.31	155.31	155.31
非流动资产合计	1,258,815.35	1,393,837.91	1,214,348.57	1,268,099.92
资产总计	1,681,057.20	1,736,403.53	1,564,827.76	1,521,748.15
流动负债：				
短期借款	60,750.00	260,967.66	249,750.00	280,750.00
应付职工薪酬	1,492.68	1,992.48	1,921.10	1,907.61
应交税费	7,881.03	113.30	8,355.81	2,844.06
其他应付款	52,916.31	38,100.63	10,323.64	23,491.63
一年内到期的非流动负债	30,000.00	5,000.00	0.00	0.00
其他流动负债	200,000.00	-	-	-
流动负债合计	353,040.02	306,174.07	270,350.56	308,993.31
非流动负债：				
应付债券	409,431.54	464,158.61	454,220.23	229,926.28
递延收益	0.00	311.85	623.70	935.55
递延所得税负债	83,325.42	101,904.58	71,829.83	116,362.97
非流动负债合计	492,756.96	566,375.04	526,673.76	347,224.80
负债合计	845,796.98	872,549.11	797,024.32	656,218.11
所有者权益：				
实收资本	350,000.00	350,000.00	350,000.00	350,000.00
资本公积	4,519.30	3,003.23	3,003.23	3,003.23
其他综合收益	253,866.97	310,485.18	219,071.86	353,543.09

项目	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
盈余公积	29,006.53	76,547.80	73,274.72	65,372.80
未分配利润	197,867.43	123,818.21	122,453.64	93,610.92
所有者权益合计	835,260.22	863,854.42	767,803.44	865,530.04
负债和所有者权益总计	1,681,057.20	1,736,403.53	1,564,827.76	1,521,748.15

注：发行人财政部于 2019 年 4 月发布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6 号）（以下简称“财务报表格式”），执行企业会计准则的企业应按照企业会计准则和该通知的要求编制财务报表。根据财务报表格式的要求，发行人将“应收票据及应收账款”拆分列示为“应收票据”和“应收账款”两个项目，将“应付票据及应付账款”拆分列示为“应付票据”和“应付账款”两个项目。为使近三年及一期财务数据具有可比性，上表中 2017、2018 年财务报表部分科目根据最新会计准则进行列示。

表 7-5：公司最近三年及一期母公司利润表

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业总收入	1,180.45	5,783.52	4,157.98	4,234.43
其中：营业收入	1,180.45	5,783.52	4,157.98	4,234.43
二、营业总成本	26,453.47	36,145.31	32,834.65	25,926.88
其中：营业成本	458.99	501.98	505.49	501.98
税金及附加	324.78	185.53	1,107.73	210.87
销售费用	0.00	0.00	0.00	0.00
管理费用	4,499.02	6,026.33	5,995.80	6,553.96
研发费用	0.00	0.00	0.00	0.00
财务费用	21,170.68	29,431.47	25,225.64	18,660.07
加：其他收益	6.32	735.27	1,104.94	1,732.31
投资收益（损失以“-”号填列）	112,948.15	56,511.26	93,881.22	66,988.66
资产减值损失（损失以“-”号填列）	2,789.39	-21,636.57	0.00	0.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-0.94	0.00	92.26	0.00
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	90,469.90	5,248.17	66,401.76	47,028.53
加：营业外收入	0.00	5.60	287.06	4,065.19
减：营业外支出	0.24	24.88	303.56	15.73
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	90,469.66	5,228.89	66,385.26	51,077.99
减：所得税费用	16,413.93	591.24	10,198.95	5,412.25
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	74,055.73	4,637.65	56,186.31	45,665.75

注：发行人自 2018 年 1 月 1 日采用财政部《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号）相关规定。为使近三年及一期财务数据具有可比性，上表中 2017 年财务报表部分科目根据最新会计准则进行合并列示，具体如下：

- 1、在利润表中新增“研发费用”项目，将原“管理费用”中的研发费用重分类至“研发费用”单独列示；
- 2、在利润表中新增资产处置收益科目，比较数据相应调整。

为使近三年及一期财务数据具有可比性，上表中 2017、2018 年财务报表部分科目根据最新会计准则进行列示。

表 7-6：公司最近三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	0.00	0.00	0.00	0.00
收取利息、手续费及佣金的现金	63.77			
收到其他与经营活动有关的现金	2,913.02	6,985.53	5,611.75	6,402.57
经营活动现金流入小计	2,976.79	6,985.53	5,611.75	6,402.57
购买商品、接受劳务支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00
支付给职工以及为职工支付的现金	3,492.61	4,272.73	4,353.43	4,659.13
支付的各项税费	2,025.18	17,856.24	10,299.23	14,179.35
支付其他与经营活动有关的现金	1,552.82	1,941.92	1,785.96	1,733.69
经营活动现金流出小计	7,070.61	24,070.89	16,438.63	20,572.18
经营活动产生的现金流量净额	-4,093.82	-17,085.36	-10,826.88	-14,169.61
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	152,735.02	378,413.26	227,825.81	260,484.97
取得投资收益收到的现金	28,365.71	29,296.73	38,608.26	29,049.68
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	0.30	0.00	100.30	1.00
收到其他与投资活动有关的现金	303,000.00	0.00	0.00	11,842.44
投资活动现金流入小计	484,101.03	407,709.99	266,534.36	301,378.09
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	50.18	74.62	87.89	79.63
投资支付的现金	139,391.75	390,346.60	390,657.36	331,823.57
支付其他与投资活动有关的现金	264,400.22	0.00	0.00	11,800.00
投资活动现金流出小计	403,842.15	390,421.21	390,745.25	343,703.21
投资活动产生的现金流量净额	80,258.88	17,288.78	-124,210.88	-42,325.11
三、筹资活动产生的现金流量：				
取得借款收到的现金	316,750.00	400,967.66	668,886.00	458,750.00
筹资活动现金流入小计	316,750.00	400,967.66	668,886.00	458,750.00
偿还债务支付的现金	346,967.66	374,750.00	475,750.00	366,750.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	22,633.71	28,667.27	38,583.18	30,875.52
支付其他与筹资活动有关的现金	-7,311.47	602.22	459.78	474.00
筹资活动现金流出小计	362,289.90	404,019.49	514,792.96	398,099.52
筹资活动产生的现金流量净额	-45,539.90	-3,051.83	154,093.04	60,650.48
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.00	0.00	0.00	0.00
五、现金及现金等价物净增加额	30,625.16	-2,848.41	19,055.28	4,155.75
加：期初现金及现金等价物余额	32,843.97	35,692.38	16,637.10	12,481.35
六、期末现金及现金等价物余额	63,469.12	32,843.97	35,692.38	16,637.10

注：为使近三年及一期财务数据具有可比性，上表中 2017、2018 年财务报表部分科目根据最新会计准则进行列示。

二、合并报表范围的变化

（一）2020 年 1-9 月合并报表范围变化及原因

2020 年 1-9 月，公司合并报表范围无变化。

（二）2019 年度合并报表范围变化及原因

2019 年度，公司合并报表范围无变化。

（三）2018 年度合并报表范围变化及原因

2018 年度，公司合并报表范围无变化。

（四）2017 年度合并报表范围变化及原因

2017 年度，公司因股权转让使合并范围减少子公司 1 家，无子公司增加。具体如下：

表 7-7：公司 2017 年度合并范围变化及原因

变动情况	子公司名称	变动原因
减少	上海国融莘闵置业有限公司	股权转让

三、最近三年及一期（末）主要财务指标

（一）公司最近三年及一期（末）主要财务指标

表 7-8：公司最近三年及一期（末）主要财务指标

项目	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
全部债务（亿元）	71.90	75.12	72.79	54.58
流动比率（倍）	1.33	1.27	1.35	0.95
速动比率（倍）	0.88	0.82	1.35	0.95
资产负债率（%）	53.36	53.22	53.58	45.09
债务资本比率（%）	47.41	47.39	49.57	38.86
项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业毛利率（%）	73.23	81.25	82.64	83.22
平均总资产报酬率（%）	8.66（年化）	2.19	6.36	5.39
平均净资产收益率（%）	11.76（年化）	0.51	7.59	6.50
扣除非经常性损益后的平均净资产收益率（%）	-	0.45	7.41	5.95
EBITDA（亿元）	-	4.29	10.66	9.05
EBITDA 全部债务比（%）	-	5.71	14.64	16.58
EBITDA 利息保障倍数（倍）	-	1.39	3.98	4.35
应收账款周转率（次）	42.59（年化）	57.41	28.00	18.96
存货周转率（次）	0.03（年化）	0.06	178.13	168.47

（二）上述财务指标的计算方法

上述指标均依据合并报表口径计算，各指标的具体计算公式如下：

全部债务=长期借款（含长期应付融资租赁款）+应付债券+短期借款+以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债+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；

资产负债率=负债合计/资产合计；

债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）；

营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入；

平均总资产报酬率=（利润总额+利息支出）/〔（期初总资产+期末总资产）/2〕；

平均净资产收益率=净利润/〔（期初净资产+期末净资产）/2〕；

扣除非经常性损益的平均净资产收益率=扣除非经常性损益后净利润/〔（期初净资产+期末净资产）/2〕；

EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销；

EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务；

EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）；

应收账款周转率=营业收入/〔（期初应收账款余额+期末应收账款余额）/2〕；

存货周转率=营业成本/〔（期初存货余额+期末存货余额）/2〕；

2020 年 1-9 月数据已年化；

2017 年期初数使用期末数代替；

如无特别说明，本节中出现的指标均依据上述口径计算。

四、管理层讨论与分析

本公司管理层结合 2017-2019 年经审计财务报告及 2020 年 1-9 月财务报告，对公司的资产负债结构、现金流量、偿债能力、盈利能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性分析如下。

（一）最近三年及一期合并报表口径分析

1、资产结构分析

表 7-9：公司资产结构分析

单位：万元、%

项目	2020 年 9 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								
货币资金	86,963.82	5.08	46,660.61	2.62	47,334.58	2.97	21,885.51	1.40
应收账款	352.23	0.02	393.55	0.02	544.32	0.03	1,672.13	0.11
预付款项	2,095.88	0.12	2,198.49	0.12	102,039.47	6.40	92,509.12	5.91
其他应收款	3,218.56	0.19	2,007.74	0.11	955.01	0.06	46.97	0.00
存货	178,503.03	10.44	161,318.42	9.05	28.91	0.00	31.57	0.00
其他流动资产	262,375.79	15.34	245,438.12	13.77	259,408.20	16.26	196,124.45	12.54
流动资产合计	533,509.32	31.19	458,016.93	25.69	410,310.47	25.72	312,269.76	19.97
非流动资产：								
可供出售金融资产	1,019,163.96	59.59	1,163,065.29	65.24	1,028,811.09	64.48	1,094,835.88	70.00
长期股权投资	29,293.74	1.71	23,565.04	1.32	21,429.17	1.34	21,508.24	1.38
投资性房地产	54,518.22	3.19	56,432.87	3.17	58,985.74	3.70	61,538.62	3.93
固定资产	40,957.19	2.39	42,222.01	2.37	43,783.32	2.74	45,326.13	2.90
在建工程	1,881.72	0.11	332.46	0.02	0.00	0.00	0.00	0.00
无形资产	13,672.66	0.80	14,821.61	0.83	16,249.59	1.02	17,651.45	1.13
长期待摊费用	33.24	0.00	64.45	0.00	185.53	0.01	429.31	0.03
递延所得税资产	17,205.59	1.01	24,117.93	1.35	15,548.64	0.97	10,282.18	0.66
其他非流动资产	155.31	0.00	155.31	0.01	155.31	0.01	155.31	0.01
非流动资产合计	1,176,881.62	68.81	1,324,776.97	74.31	1,185,148.40	74.28	1,251,727.12	80.03
资产总计	1,710,390.94	100.00	1,782,793.90	100.00	1,595,458.87	100.00	1,563,996.88	100.00

最近三年及一期末，公司资产总额分别为 1,563,996.88 万元、1,595,458.87 万元、1,782,793.90 万元和 1,710,390.94 万元。总体来看，近年来公司总资产规模不断扩大，发展状况良好。2018 年公司总资产较上年末增加 31,461.99 万元，增

幅为 2.01%。2019 年公司总资产较上年末增加 187,335.03 万元，增幅为 11.74%。2020 年 9 月末公司总资产较 2019 年末减少 72,402.96 万元，降幅为 4.06%。

货币资金、存货、其他流动资产、可供出售金融资产、投资性房地产、固定资产是公司资产的主要组成部分。截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末，以上 6 个项目总计占当期末资产总额的比例分别为 90.78%、90.15%、96.21% 和 96.03%。2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，公司流动资产在总资产中的占比较低，分别为 19.97%、25.72%、25.69% 及 31.19%，而非流动资产的占比较高，分别为 80.03%、74.28%、74.31 及 68.81%。发行人非流动资产变动主要受可供出售金融资产变动影响，报告期各期末，发行人可供出售金融资产占总资产比例分别为 70.00%、64.48%、65.24% 及 59.59%。

（1）货币资金

公司货币资金包括库存现金、银行存款及其他货币资金。截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末，公司的货币资金余额分别为 21,885.51 万元、47,334.58 万元、46,660.61 万元和 86,963.82 万元，占当期末资产总额的比例分别为 1.40%、2.97%、2.62% 和 5.08%，呈现波动趋势。公司货币资金以银行存款为主，最近三年末，银行存款占公司货币资金的比例均在 95% 以上。

截至 2018 年末公司货币资金为 47,334.58 万元，较 2017 年末增加 25,449.07 万元，增幅为 116.28%，主要系 2018 年度发行公司债券所致。截至 2019 年末公司货币资金为 46,660.61 万元，较 2018 年末减少 673.97 万元，降幅为 1.42%，变化幅度较小。截至 2020 年 9 月末公司货币资金为 86,963.82 万元，较 2019 年末增加 86.38%，主要系收回投资取得的现金较多所致。

截至 2017-2019 年末，公司货币资金构成情况如下：

表 7-10：截至 2017-2019 年末公司货币资金构成情况

单位：万元、%

项目	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
库存现金	40.22	0.09	38.78	0.08	38.81	0.18
银行存款	46,023.09	98.63	46,961.73	99.21	21,696.84	99.14
其他货币资金	597.31	1.28	334.07	0.71	149.85	0.68
合计	46,660.61	100.00	47,334.58	100.00	21,885.51	100.00

截至 2019 年末公司无受限货币资金。

（2）应收账款

截至 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，公司应收账款分别为 1,672.13 万元、544.32 万元、393.55 万元和 352.23 万元，占当期期末资产总额的比例分别为 0.11%、0.03%、0.02% 和 0.02%。报告期内，公司应收账款占总资产及流动资产比例较低。

截至 2018 年末公司应收账款较 2017 年末减少 1,127.81 万元，降幅为 67.45%，主要系子公司上海国际集团大厦有限公司收回上海申视实业有限公司历年应收款所致。近一年及一期末，公司应收账款变动幅度较小。

截至 2019 年末，公司应收账款账龄结构及坏账准备情况如下表所示：

表 7-11：截至 2019 年末公司应收账款账龄结构及坏账准备情况

单位：万元、%

账龄	2019 年末		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例	
1 年以内（含 1 年）	367.90	92.37	0.00
1 至 2 年	0.78	0.19	0.04
2 至 3 年	12.07	3.03	1.21
3 年以上	17.56	4.41	3.51
合计	398.31	100.00	4.76

截至 2019 年末，公司余额前五名的应收账款的账面余额合计为 78.18 万元，占当期末应收账款账面余额的 19.64%。公司 2019 年末应收账款余额中前五名的情况如下：

表 7-12：截至 2019 年末公司余额前五名的应收账款情况

单位：万元、%

单位名称	账面余额	占应收账款账面余额的比例	坏账准备
复旦大学	39.65	9.96	4.76
Astrazeneca Plc	14.43	3.62	0.00
深圳慧行天下国际旅行社有限公司	8.99	2.26	0.00
上海韵达货运有限公司	7.80	1.96	0.00
中国东方航空股份有限公司	7.32	1.84	0.00
合计	78.18	19.64	4.76

（3）预付款项

截至 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，公司预付款项为 92,509.12 万元、102,039.47 万元、2,198.49 万元和 2,095.88 万元，占当期期末资产总额的比例分别为 5.91%、6.40%、0.12% 和 0.12%。截至 2017-2018 年末，公司预付款项余额较大，主要系发行人控股子公司桥合置业用于投资商业租赁载体的预付款项规模较大。截至 2019 年末公司预付款项为 2,198.49 万元，较 2018 年末减少 99,840.98 万元，降幅为 97.85%，主要系桥合置业支付上海国际财富中心项目的预付款项结转至存货开发产品。

（4）其他应收款

截至 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，公司其他应收款为 46.97 万元、955.01 万元、2,007.74 万元和 3,218.56 万元，占当期期末资产总额的比例分别为 0.00%、0.06%、0.11% 和 0.19%。截至 2017-2019 年末，其他应收款的构成如下：

表 7-13：截至 2017-2019 年末其他应收款构成情况

单位：万元、%

项目	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应收利息	705.44	35.14	899.21	94.16	0.00	0.00
应收股利	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他应收款	1,302.30	64.86	55.79	5.84	46.97	100.00
合计	2,007.74	100.00	955.01	100.00	46.97	100.00

其中，应收利息主要是公司的债券投资产生的利息，发行人其他应收款主要为证券清算款、预付费、押金等。

截至 2019 年末公司其他应收款为 1,302.30 万元，较 2018 年末增加 1,246.51 万元，主要系增加上海证券交易所证券清算款、复旦大学经营性往来款等所致，无非经营性其他应收款。

截至 2019 年末，发行人余额前五名的其他应收款的账面余额合计为 1,293.21 万元，占当期末其他应收款（除应收利息外）账面余额的 99.29%。公司 2019 年末其他应收款余额中前五名的情况如下：

表 7-14：截至 2019 年末公司余额前五名的其他应收款情况

单位：万元、%

单位名称	款项性质	形成原因	账面余额	占其他应收款 (除应收利息 外) 账面余额的 比例	坏账准 备
上海证券交易所	经营性	证券清算款	577.99	44.38	-
复旦大学	经营性	往来款	406.21	31.19	-
上海证券有限责任公司	经营性	应收融券收益	270.81	20.79	-
中国联通股份有限公司上海分公司	经营性	预付电话及宽 带费	33.79	2.59	-
上海震蕊办公设备有限公司	经营性	押金	4.40	0.34	-
合计			1,293.21	99.29	-

(5) 存货

截至 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，公司存货账面价值分别为 31.57 万元、28.91 万元、161,318.42 万元和 178,503.03 万元，占当期末资产总额的比例分别为 0.00%、0.00%、9.05% 和 10.44%。

截至 2019 年末公司存货为 161,318.42 万元，较 2018 年末增加 161,289.51 万元，增幅较大，主要系桥合置业支付上海国际财富中心项目的预付款项结转为存货开发产品，计入存货项目列示所致。

截至 2017-2019 年末，公司存货构成情况如下表所示：

表 7-15: 截至 2017-2019 年末公司存货构成情况

单位：万元、%

项目	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比
开发产品	161,281.90	99.98	0.00	0.00	0.00	0.00
库存商品	36.52	0.02	28.91	100.00	31.57	100.00
合计	161,318.42	100.00	28.91	100.00	31.57	100.00

(6) 其他流动资产

发行人以前年度将货币基金、银行理财产品、券商资产管理理财产品以及信托理财产品归入可供出售金融资产科目核算并披露，2017 年度将上述理财产品转入其他流动资产核算。截至 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，公司其他流动资产金额分别为 196,124.45 万元、259,408.20 万元、245,438.12 万元和 262,375.79 万元，占当期末资产总额的比例分别为 12.54%、16.26%、13.77% 和 15.34%，主要系货币基金、银行理财产品、券商资产管理理财产品及信托理财产品等。

表 7-16: 截至 2017-2019 年末公司其他流动资产构成情况

单位：万元、%

项目	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比
货币基金产品	18,486.89	7.53	37,284.61	14.37	21,622.16	11.02
银行理财产品	77,060.00	31.40	102,460.00	39.50	22,700.00	11.57
券商资管产品	82.58	0.03	80.25	0.03	63,387.81	32.32
信托理财产品	132,259.58	53.89	119,299.45	45.99	87,361.90	44.54
留抵增值税额	12,849.07	5.24	33.66	0.01	52.58	0.03
其他	4,700.00	1.91	250.23	0.10	1,000.00	0.51
合计	245,438.12	100.00	259,408.20	100.00	196,124.45	100.00

(7) 可供出售金融资产

截至 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，公司可供出售金融资产金额分别为 1,094,835.88 万元、1,028,811.09 万元、1,163,065.29 万元和 1,019,163.96 万元，占当期末资产总额的比例分别为 70.00%、64.48%、65.24% 和 59.59%。

截至 2020 年 9 月末，发行人持有的主要可供出售金融资产情况如下表所示：

表 7-17：截至 2020 年 9 月末公司主要可供出售金融资产情况

单位：万元、%

项目	账面价值	占可供出售金融资产比重
权益工具	323,670.64	31.76
基金投资	70,933.42	6.96
信托产品	12,790.80	1.26
券商资管计划	36,704.88	3.60
产业基金	402,031.07	39.45
其他股权投资	163,055.14	16.00
其他债权投资	9,978.00	0.98
合计	1,019,163.96	100.00

①权益工具

公司分类为权益工具的资产均为上市公司股票。公司作为上海市最早的投资公司之一，主要以投资上海本地企业为主，如陆家嘴、外高桥等。该类股票投资时机较好，获取成本较低，目前已累积较大规模浮盈。针对股票投资，发行人均以上市交易市价计量，会受证券市场影响而上下波动。由于发行人投资周期不受限制且受国资部门管控，其股票投资的交易风格较为稳健，目前暂无减值风险，具体明细如下所示：

表 7-18：截至 2020 年 9 月末公司权益工具明细

单位：股、万元

权益工具名称	持股数量	投资成本	账面价值
申达股份	6,333,780	1,846.52	2,723.53
金桥股份	28,598,311	11,523.72	35,890.88
外高桥	4,682,002	404.00	6,517.35
陆家嘴	119,140,852	18,328.27	136,535.42
上工申贝	10,968,033	6,345.46	6,997.61
京新药业	10,258,278	7,745.00	12,309.93
大东方	15,811,821	9,142.48	6,008.49
锦江股份	583,688	1,718.96	2,379.70
中船科技	2,373,079	3,222.64	3,141.96
中粮资本	80,427,906	80,000.00	71,785.34
中国通号	11,602,000	6,807.53	7,286.06
交通银行	40,409,045	9,439.11	18,345.71
中芯国际	3,623,452	9,996.93	13,748.69
合计		166,520.62	323,670.64

②基金投资

发行人基金投资类型主要分为股票型、债券型，主要为公募基金净值型产品，具体明细如下所示：

表 7-19：截至 2020 年 9 月末公司基金产品明细

单位：万元

基金产品名称	基金类型	投资成本	账面价值
富国宏观策略	股票基金	3,000.00	8,412.06
博时裕益混合基金	股票基金	3,000.00	6,324.32
上投摩根双息平衡基金	股票基金	205.44	337.36
上投摩根核心成长股票型基金	股票基金	5,000.00	12,011.36
上投亚太	股票基金	776.47	1,164.08
信诚基金（四季红）	股票基金	0.00	1,150.08
上投摩根转型动力混合型证券投资基	股票基金	5,000.00	13,260.80
信诚青骓投资特定资产管理计划	债性投资	28,377.79	28,273.36
合计		45,359.70	70,933.42

③信托产品

截至 2020 年 9 月末，公司信托产品账面价值为 12,790.80 万元，主要为上海信托-百视通项目，具体明细如下列示：

表 7-20：截至 2020 年 9 月末公司信托产品明细

单位：万元

信托产品名称	投资成本	账面价值
上海信托-百视通项目	12,354.19	12,790.80
合计	12,354.19	12,790.80

④券商资管计划

发行人券商资管计划主要包括平安大华资管、富国资管 2 号、招商资管睿创 2 号单一资产管理计划多个资管项目。截至 2020 年 9 月末账面价值为 36,704.88 万元。具体明细如下列示：

表 7-21：截至 2020 年 9 月末公司券商资管计划明细

单位：万元

券商资管计划名称	投资成本	账面价值
平安大华资管（吉电定增）	12,000.00	9,128.57
富国资管 2 号	8,900.88	8,979.83
招商资管睿创 2 号单一资产管理计划	10,150.00	18,596.48
合计	31,050.88	36,704.88

⑤产业基金

截至 2020 年 9 月末发行人产业基金账面价值为 402,031.07 万元。具体明细如下列示：

表 7-22：截至 2020 年 9 月末公司产业基金明细

单位：万元

产业基金名称	投资成本	账面价值
上海金融发展投资基金	0.00	43,469.65
国和现代服务产业股权基金	0.00	15,545.83
上海国和二期现代服务业股权投资基金合伙企业（有限合伙）	17,351.09	16,977.93
上海瑞力新兴产业投资基金	0.00	3,347.04
上海金融投资基金二期	16,080.79	17,650.32
上海城创城市更新股权投资基金合伙企业（有限合伙）	20,000.00	19,319.82
上海金融发展投资基金——浦江基金	4,366.72	4,337.57
弘毅贰零壹伍（深圳）地产投资中心（有限合伙）	8,263.19	8,249.68
上海光全投资中心（有限合伙）	6,000.00	6,000.00
上海国方母基金一期股权投资合伙企业（有限合伙）	33,751.92	34,905.30
上海国方母基金二期股权投资合伙企业（有限合伙）	33,584.24	34,907.52
宁波高选合伙企业（有限合伙）	5,000.00	4,907.76
上海泓奏企业服务中心（有限合伙）	4,700.00	11,160.30
北京海淀科技产业空间优化基金中心（有限合伙）	9,395.42	8,503.98
嘉兴尚顾颀旻投资合伙企业（有限合伙）	10,231.60	9,933.12

产业基金名称	投资成本	账面价值
海麒维投资中心（有限合伙）	30,000.00	29,207.27
厦门建发新兴产业股权投资叁号合伙企业（有限合伙）	15,011.76	15,006.02
上海泓柯投资管理合伙企业（有限合伙）	0.00	0.00
上海城创瑾联投资管理合伙企业（有限合伙）	20,000.00	15,139.62
央地融合（上海）工艺美术股权投资中心（有限合伙）	30,000.00	29,720.38
新余市德敏投资中心（有限合伙）	6,023.81	5,969.62
昆山上和	0.00	0.00
茅台建信	9,500.00	9,469.53
国和舜熠	29,700.00	29,700.58
君联晟源	9,027.00	9,027.00
国方智造	10,000.00	10,000.00
上海金沙河股权投资企业（有限合伙）	10,000.00	9,575.22
合计	337,987.53	402,031.07

⑥其他股权投资

其他股权投资方面，公司现有投资主要集中于金融、商业租赁载体、酒店住宿食品、高新技术产业等。截至 2020 年 9 月末，公司其他股权投资账面价值为 163,055.14 万元。具体明细如下列示：

表 7-23：截至 2020 年 9 月末公司其他股权投资明细

单位：万元

其他股权投资	投资成本	账面价值
浦发银行	4,000.00	34,680.80
国泰君安	9,064.80	65,050.51
上海国盛典当有限公司	1,513.55	1,513.55
北京昆仑饭店有限公司	0.00	0.00
龙江银行股份有限公司	24,047.42	24,047.42
上海埃斯凯变压器有限公司	965.22	965.22
上海宝鼎投资股份有限公司	3,724.90	3,724.90
上海富凯网络信息技术有限公司	2,700.00	2,700.00
上海海仑宾馆有限公司	3,473.79	3,473.79
上海汇丽建材股份有限公司（B 股）	67.32	67.32
上海建国宾馆有限公司	0.00	0.00
上海农商银行股份有限公司	1.48	1.48
上海瑞力投资基金管理有限公司	2,015.52	2,015.52
上海申美饮料食品有限公司	10,875.74	10,875.74
上海水仙电器股份有限公司	944.00	944.00
上海中科股份有限公司	800.00	800.00
通联支付网络服务股份有限公司	4,200.00	4,200.00
上海人寿保险股份有限公司	8,000.00	8,000.00

其他股权投资	投资成本	账面价值
上海保险交易所股份有限公司	3,000.00	3,000.00
上海湖畔国际股权投资管理有限公司	30.00	30.00
上海国有资本运营研究院有限公司	567.00	567.00
国泰君安投资管理股份有限公司	98.79	98.79
减值准备 ¹	-3,700.89	-3,700.89
合计	76,388.65	163,055.15

（8）长期股权投资

截至 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，公司长期股权投资金额分别为 21,508.24 万元、21,429.17 万元、23,565.04 万元和 29,293.74 万元，占当期末资产总额的比例分别为 1.38%、1.34%、1.32% 和 1.71%。

公司长期股权投资主要为对联营企业的投资，2019 年末，公司长期股权投资如下：

表 7-24：截至 2019 年末公司长期股权投资明细

单位：万元、%

公司名称	账面价值	占长期股权投资比重	核算方法
金浦产业投资基金管理有限公司	15,599.05	66.20	权益法
上海国和现代服务业股权投资管理有限公司	6,280.24	26.65	权益法
上海国方母基金股权投资管理有限公司	1,685.75	7.15	权益法
合计	23,565.04	100.00	

（9）投资性房地产

公司投资性房地产以成本模式计量。截至 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，公司投资性房地产金额分别为 61,538.62 万元、58,985.74 万元、56,432.87 万元和 54,518.22 万元，占当期末资产总额的比例分别为 3.93%、3.70%、3.17% 和 3.19%，近三年及一期末变动幅度不大，投资性房地产占总资产比重逐年下降的主要原因系投资性房地折旧及公司总资产规模的逐年增加。投资性房地产为发行人可出租、出售的商业载体，主要为所持有的上海国际集团大厦、新上海国际大厦。

截至 2019 年末，公司投资性房地产明细如下表所示：

¹ 减值准备中主要为上海富凯网络信息技术有限公司的 2,700 万减值准备，其余部分为历年按比例计提减值准备。

表 7-25：截至 2019 年末公司投资性房地产明细

单位：万元

项 目	2018年末	当期增加	2019年末
一、账面原值合计	100,450.43	0.00	100,450.43
其中：房屋建筑物	100,450.43	0.00	100,450.43
二、累计折旧和累计摊销合计	41,464.69	2,552.87	44,017.56
其中：房屋建筑物	41,464.69	2,552.87	44,017.56
三、投资性房地产账面净值合计	58,985.74	0.00	56,432.87
其中：房屋建筑物	58,985.74	0.00	56,432.87
四、投资性房地产减值准备累计合计	0.00	0.00	0.00
五、投资性房地产账面价值合计	58,985.74	0.00	56,432.87
其中：房屋建筑物	58,985.74	0.00	56,432.87

(10) 固定资产

公司固定资产主要为房屋建筑物、机器设备等。截至 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，公司固定资产分别为 45,326.13 万元、43,783.32 万元、42,222.01 万元和 40,957.19 万元，占当期末资产总额的比例分别为 2.90%、2.74%、2.37% 和 2.39%。固定资产主要为发行人持有的房屋、建筑物，包括夏阳湖酒店物业（房屋及装修）以及新上海大厦部分楼层等资产。

截至 2019 年末，公司固定资产账面价值（不包含固定资产清理）明细如下表所示：

表 7-26：截至 2019 年末公司固定资产账面价值明细

单位：万元

项 目	2018年末	当期增加额	当期减少额	2019年末
一、账面原值合计	57,823.64	239.85	96.59	57,966.89
其中：房屋及建筑物	54,754.76	0.00	0.00	54,754.76
机器设备	888.34	86.65	17.41	957.58
运输工具	716.46	62.47	27.30	751.63
电子设备	603.16	68.99	40.33	631.82
办公及其他设备	860.92	21.73	11.56	871.10
二、累计折旧合计	14,040.32	1,797.46	91.58	15,746.19
其中：房屋及建筑物	11,765.35	1,585.48	0.00	13,350.83
机器设备	616.24	78.98	16.35	678.87
运输工具	518.34	43.32	25.94	535.73
电子设备	411.23	54.77	38.17	427.83
办公及其他设备	729.16	34.91	11.12	752.95
三、固定资产账面净值合计	43,783.32	0.00	0.00	42,220.70
其中：房屋及建筑物	42,989.41	0.00	0.00	41,403.93

项 目	2018年末	当期增加额	当期减少额	2019年末
机器设备	272.10	0.00	0.00	278.72
运输工具	198.12	0.00	0.00	215.90
电子设备	191.93	0.00	0.00	203.99
办公及其他设备	131.76	0.00	0.00	118.15
四、减值准备合计	0.00	0.00	0.00	0.00
五、固定资产账面价值合计	43,783.32	0.00	0.00	42,220.70
其中：房屋及建筑物	42,989.41	0.00	0.00	41,403.93
机器设备	272.10	0.00	0.00	278.72
运输工具	198.12	0.00	0.00	215.90
电子设备	191.93	0.00	0.00	203.99
办公及其他设备	131.76	0.00	0.00	118.15

2、负债结构分析

表 7-27：公司负债结构分析

单位：万元、%

项目	2020 年 9 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	60,750.00	6.66	260,967.66	27.51	249,750.00	29.22	280,750.00	39.82
应付账款	1,373.37	0.15	1,226.25	0.13	1,235.78	0.14	1,247.02	0.18
预收款项	1,099.53	0.12	744.14	0.08	847.47	0.10	881.81	0.13
应付职工薪酬	1,902.34	0.21	3,009.73	0.32	2,891.07	0.34	2,665.40	0.38
应交税费	8,416.06	0.92	796.67	0.08	9,144.31	1.07	3,736.16	0.53
其他应付款	78,679.20	8.62	68,895.40	7.26	16,123.26	1.89	29,267.70	4.15
一年内到期的非流动负债	32,900.00	3.60	7,900.00	0.83	2,900.00	0.34	11,200.00	1.59
其他流动负债	216,439.98	23.71	17,089.99	1.80	20,489.98	2.40	0.00	0.00
流动负债合计	401,560.49	43.99	360,629.83	38.01	303,381.86	35.49	329,748.09	46.76
长期借款	15,950.00	17.47	18,125.00	1.91	21,025.00	2.46	23,925.00	3.39
应付债券	409,431.54	44.86	464,158.61	48.92	454,220.23	53.14	229,926.28	32.61
递延收益	0.00	0.00	311.85	0.03	623.70	0.07	935.55	0.13
递延所得税负债	85,798.43	9.40	105,564.73	11.13	75,557.60	8.84	120,597.88	17.10
非流动负债合计	511,179.97	56.00	588,160.19	61.99	551,426.53	64.51	375,384.71	53.24
负债合计	912,740.47	100.00	948,790.02	100.00	854,808.39	100.00	705,132.80	100.00

截至 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，公司负债总额分别为 705,132.80 万元、854,808.39 万元、948,790.02 万元和 912,740.47 万元。流动负债在负债总额中的占比分别为 46.76%、35.49%、38.01%及 43.99%，非流动负债的占比分别为 53.24%、64.51%、61.99%及 56.00%。流动负债主要包括短期借款、其他应付款、一年内到期的非流动负债及其他流动负债等项目；非流动负债主要包括长期借款、应付债券、递延所得税负债等项目。

（1）短期借款

截至 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，公司短期借款金额分别为 280,750.00 万元、249,750.00 万元、260,967.66 万元和 60,750.00 万元，占当期末负债总额的比例分别为 39.82%、29.22%、27.51% 和 6.66%，报告期内变动不大。发行人根据资金需求以及直接债务融资情况，相应确定其银行借款规模，短期借款相应发生变动。截至 2020 年 9 月末，公司短期借款均为信用借款。

（2）应付账款

截至 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，公司应付账款金额分别为 1,247.02 万元、1,235.78 万元、1,226.25 万元和 1,373.37 万元，占当期末负债总额比例分别为 0.18%、0.14%、0.13% 和 0.15%，占总负债比重较小。

（3）其他应付款

截至 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，公司其他应付款金额分别为 29,267.70 万元、16,123.26 万元、68,895.40 万元和 78,679.20 万元，占当期末负债总额的比例分别为 4.15%、1.89%、7.26% 和 8.62%。发行人的其他应付款科目主要核算股权转让暂收款、保证金/押金的款项等。

截至 2019 年末，公司账龄超过 1 年的重要其他应付款情况如下表所示：

表 7-28：截至 2019 年末公司账龄超过 1 年的重要其他应付款情况

单位：万元、%

债权单位名称	欠款金额	未偿还原因
上海联合产权交易所有限公司	378.00	上海富凯网络信息技术有限公司股权转让款，相关资产减值核销程序未完成
上海梯杰易气体工程技术有限公司	107.21	租赁期未届满
海南赞邦制药有限公司	89.68	租赁期未届满
上海市支付清算协会	84.14	租赁期未届满
开德贸易（上海）有限公司	82.32	租赁期未届满
合计	741.36	

（4）长期借款

截至 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，公司长期借款余额分别为 23,925.00 万元、21,025.00 万元、18,125.00 万元和 15,950.00 万元，占当期末负债总额的比

例分别为 3.39%、2.46%、1.91% 和 1.75%。公司长期借款主要系抵押并质押借款，报告期内变动主要系转入一年内到期的非流动负债所致。

（5）应付债券

截至 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，公司应付债券分别为 229,926.28 万元、454,220.23 万元、464,158.61 万元以及 409,431.54 万元，占负债总额的比重分别为 32.61%、53.14%、48.92% 以及 44.86%。2018 年，发行人应付债券较 2017 年末增加 224,293.95 万元，增幅为 97.55%，主要系发行 27 亿元公司债券所致。

（6）递延所得税负债

截至 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，公司递延所得税负债分别为 120,597.88 万元、75,557.60 万元、105,564.73 万元和 85,798.43 万元，占负债总额的比重分别为 17.10%、8.84%、11.13% 和 9.40%。发行人递延所得税负债主要是由发行人金融资产公允价值变动而形成应纳税暂时性差异所产生，当公允价值下降，应纳税暂时性差异以及递延所得税负债减少，反之亦然。

截至 2018 年末公司递延所得税负债较 2017 年末减少 45,040.28 万元，降幅为 37.35%，主要系可供出售金融资产公允价值账面浮盈所致。截至 2019 年末公司递延所得税负债较 2018 年末增加 30,007.13 万元，增幅为 39.71%，主要系可供出售金融资产公允价值账面浮盈收窄所致。截至 2020 年 9 月末公司递延所得税负债较 2019 年末减少 19,766.30 万元，降幅为 18.72%，主要系可供出售金融资产公允价值账面浮盈收窄所致。

3、现金流量分析

表 7-29：公司现金流量分析

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
经营活动现金流入小计	18,130.89	30,681.20	38,337.90	36,835.31
经营活动现金流出小计	53,433.72	92,357.48	46,547.18	53,652.07
经营活动产生的现金流量净额	-35,302.83	-61,676.29	-8,209.27	-16,816.76
投资活动现金流入小计	540,616.12	313,125.76	218,080.79	281,975.31
投资活动现金流出小计	413,323.32	243,262.72	323,848.06	282,672.50
投资活动产生的现金流量净额	127,292.80	69,863.04	-105,767.27	-697.20
筹资活动现金流入小计	316,750.00	400,967.66	709,786.00	494,450.00

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
筹资活动现金流出小计	368,436.73	409,760.05	570,428.46	473,995.68
筹资活动产生的现金流量净额	-51,686.73	-8,792.39	139,357.54	20,454.32
现金及现金等价物净增加额	40,303.21	-605.63	25,380.73	2,940.32

（1）经营活动产生的现金流量分析

2017-2019 年度及 2020 年 1-9 月，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 -16,816.76 万元、-8,209.27 万元、-61,676.29 万元和 -35,302.83 万元。其中，公司以商业载体租赁、酒店经营板块为主营业务，经营活动产生的现金流量规模较小，仅包含合并范围子公司的经营性现金收支，如租金及物业、酒店餐饮客房等现金收支。近三年及一期，公司经营性现金流量为负主要系支付桥合商业载体项目的后续预付款及当年支付所得税较高所致。

（2）投资活动产生的现金流量分析

2017-2019 年度及 2020 年 1-9 月，公司投资活动产生的现金流净额分别为 -697.20 万元、-105,767.27 万元、69,863.04 万元和 127,292.80 万元。公司投资活动产生的现金流量净额波动较大主要系公司根据制定的投资策略适宜的调整投资所致。

2017 年度，公司对外投资明显增加，除投资领域内部结构性变化以外，对中粮资本投资有限公司 8 亿元的股权投资是投资性现金流净额为负的主要原因。2018 年度，公司与云峰基金、阿里创投合作，跟投浩鲸云项目投资金额 3 亿元，布局全球电信软件行业前 Top20 领导企业。通过金浦金融二期基金参与蚂蚁金服 C 轮融资，投资金额 5,000 万元。与国新张创基金共同参与上海国资国企改革老凤祥股权改制项目，投资金额 3 亿元。在人工智能芯片领域，公司参与行业龙头公司寒武纪一级市场项目，投资金额 4,700 万元。在新能源产业链方面，公司参与新能源产业链电池领域龙头企业长远锂科项目，投资金额 1.02 亿元。在消费升级领域，公司投资水果产业链鑫荣懋项目，认缴出资约 1.50 亿元，其中首期出资约 6,013 万元已于 2018 年缴款完毕。2019 年度，公司投资活动产生的现金流净额由负转正，主要系收回投资收到的现金 284,089.65 万元。

公司具备投资管理职能，商业物业板块分红及转让、可供出售金融资产的分红及款项回笼以及财务投资板块滚动操作的相关现金收支均列入投资活动产生

的现金流量中，公司根据自身资产经营情况及市场行情合理平衡、管理投资现金流动情况。

（3）筹资活动现金流分析

2017-2019 年度及 2020 年 1-9 月，公司筹资活动产生的现金流净额分别为 20,454.32 万元、139,357.54 万元、-8,792.39 万元和-51,686.73 万元。公司筹资活动现金流入主要来自银行借款及发行债券。筹资活动现金流出主要系偿还银行借款本息、偿还债券本息及对股东的利润分配。2017 年度，公司筹资活动现金净流量增加主要系新增流动贷款 6.8 亿及发行公司债募集资金 3 亿元。2018 年度，公司筹资活动现金净流量大幅增加主要系发行公司债募集资金 27 亿元。2019 年度，公司筹资活动现金净流量由正转负，主要系当期取得借款现金流入规模下降。

4、偿债能力分析

最近三年及一期（末），公司合并口径主要偿债指标如下表所示：

表 7-30：公司主要偿债指标

项目	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
流动比率（倍）	1.33	1.27	1.35	0.95
速动比率（倍）	0.88	0.82	1.35	0.95
资产负债率（%）	53.36	53.22	53.58	45.09
项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
EBITDA（亿元）	-	4.29	10.66	9.05
EBITDA 利息保障倍数（倍）	-	1.39	3.98	4.35

从短期偿债能力指标来看，截至 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，公司流动比率分别为 0.95、1.35、1.27 和 1.33；速动比率分别为 0.95、1.35、0.82 和 0.88，2017 年末，发行人流动比率及速动比率下降较大，主要系 2017 年新增短期借款所致。2018 年末，发行人流动比率及速动比率有所回升，主要系新发行公司债券使得货币资金增幅较大所致。公司根据国际集团财务核算统一要求将可供出售金融资产中流动性较高的债券、股票、基金等资产列入了流动资产计算。该部分现金管理类其他流动资产的流动性强、变现能力强，提升公司的短期偿债能力。2019 年末，发行人速动比率下降较多，主要系桥合置业支付上海国际财富中心项目的预付款结转为存货，存货账面价值增加所致。

从长期偿债能力指标来看，截至 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，公司资产负债率分别为 45.09%、53.58%、53.22%和 53.36%，指标 2018 年呈现上升趋势，主要系公司根据自身投资计划实施情况适当增加负债规模所致，之后呈下降趋势，总体而言发行人资产负债率维持在良好可控水平，资产负债结构较为合理；2017-2019 年度，由于发行人利润实现情况良好，公司 EBITDA 利息保障倍数指标始终保持较高水平，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 4.35、3.98 和 1.39，近三年公司 EBITDA 利息保障倍数稳定维持在 1 倍以上。

综合而言，发行人资产具有较好的流动性，资产负债率维持在良好可控水平，偿债能力指标良好，为按时偿付本期公司债的本息提供良好的保障。

5、资产周转能力分析

2017-2019 年度及 2020 年 1-9 月，公司合并口径主要资产周转能力指标如下表所示：

表 7-31：公司主要资产周转能力指标

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
应收账款周转率（次）	42.59	57.41	28.00	18.96
存货周转率（次）	0.03	0.06	178.13	168.47

2017-2019 年度及 2020 年 1-9 月，公司应收账款周转率分别为 18.96、28.00、57.41 和 42.59（年化），2018-2019 年度，公司应收账款周转率有所增加，主要系应收账款账面价值有所下降。2017-2019 年度及 2020 年 1-9 月，公司存货周转率分别为 168.47、178.13、0.06 和 0.03（年化），2017-2018 年度，公司存货周转率较大，主要系 2017 年转让国融莘闵项目，大幅减少存货规模，存货规模较小所致；2019 年度，由于桥合置业支付上海国际财富中心项目的预付款结转为存货，存货账面价值增加，导致存货周转率大幅下降。发行人营业成本主要为新上海、上海国际集团大厦投资性房地产摊销，以及复旦酒店、夏阳湖酒店的经营成本。2017 年度，发行人转出存货里国融莘闵商业地产开发成本，2019 年度，转入桥合置业支付的上海国际财富中心项目预付款，并不与成本相对应，因此存货周转率其实并不实际反映公司营运效率。

6、盈利能力分析

表 7-32：公司盈利能力分析（合并口径）

单位：万元、%

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业收入	11,910.79	26,923.33	31,030.20	31,698.03
营业成本	3,188.92	5,047.88	5,386.31	5,318.61
营业毛利	8,721.87	21,875.45	25,643.89	26,379.42
营业利润	89,564.91	5,833.84	73,115.98	59,025.69
利润总额	89,672.82	6,420.82	73,738.69	63,557.03
净利润	71,955.24	3,985.21	60,704.42	55,784.78
营业利润率	751.96	21.67	235.63	186.21
营业费用率	105.99	75.34	66.12	64.31
净利润率	604.12	14.80	195.63	175.99
总资产报酬率	8.66（年化）	2.19	6.36	5.39
净资产收益率	11.76（年化）	0.51	7.59	6.50

注：营业利润率=营业利润/营业收入×100%

营业费用率=（销售费用+管理费用）/营业收入×100%

净利润率=净利润/营业收入×100%

总资产报酬率=（利润总额+利息支出）/（（期初总资产+期末总资产）/2）×100%，已年化

净资产收益率=净利润/（（期初所有者权益+期末所有者权益）/2）×100%，已年化

（1）营业收入分析

表 7-33：2017-2019 年及 2020 年 1-9 月公司营业收入情况

单位：万元、%

项目	2020 年 1-9 月		2019 年		2018 年		2017 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
租金及物业业务	6,495.87	54.54	10,911.67	40.53	13,371.97	43.09	14,118.66	44.54
酒店餐饮客房业务	4,292.48	36.04	14,072.02	52.27	15,814.33	50.96	15,648.13	49.37
其他业务	1,122.44	9.42	1,939.65	7.20	1,843.89	5.94	1,931.24	6.09
营业收入合计	11,910.79	100.00	26,923.33	100.00	31,030.20	100.00	31,698.03	100.00

2017-2019 年及 2020 年 1-9 月，公司营业收入分别为 31,698.03 万元、31,030.20 万元、26,923.33 万元和 11,910.79 万元，发行人营业收入主要包括商业租赁载体出租以及酒店经营收入，相对比较稳定。

（2）营业成本情况

表 7-34：2017-2019 年及 2020 年 1-9 月公司营业成本情况

单位：万元、%

项目	2020 年 1-9 月		2019 年		2018 年		2017 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
租金及物业业务	1,882.61	59.04	2,462.53	48.78	2,623.05	48.70	2,597.83	48.84
酒店餐饮客房业务	846.81	26.55	2,077.55	41.16	2,247.58	41.73	2,197.62	41.32
其他业务	459.50	14.41	507.80	10.06	515.68	9.57	523.16	9.84
营业成本合计	3,188.92	100.00	5,047.88	100.00	5,386.31	100.00	5,318.61	100.00

2017-2019 年及 2020 年 1-9 月，公司营业成本与营业收入构成相对应。2017-2019 年及 2020 年 1-9 月，公司营业成本分别为 5,318.61 万元、5,386.31 万元、5,047.88 万元和 3,188.92 万元，该部分主要由原材料、折旧摊销等构成。

（3）期间费用分析

表 7-35：2017-2019 年及 2020 年 1-9 月公司期间费用情况

单位：万元、%

项目	2020 年 1-9 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占营业收入的比例	金额	占营业收入的比例	金额	占营业收入的比例	金额	占营业收入的比例
销售费用	3,001.97	25.20	5,334.66	19.81	5,409.27	17.43	5,289.85	16.69
管理费用	9,621.94	80.78	14,950.26	55.53	15,107.30	48.69	15,094.05	47.62
研发费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
财务费用	23,537.54	197.62	30,491.12	113.25	26,828.19	86.46	20,893.06	65.91
期间费用合计	36,161.45	303.60	50,776.04	188.59	47,344.76	152.58	41,276.96	130.22

2017-2019 年度及 2020 年 1-9 月，公司合并口径期间费用合计分别为 41,276.96 万元、47,344.76 万元、50,776.04 万元和 36,161.45 万元，与当期营业收入的比例分别为 130.22%、152.58%、188.59%和 303.60%。公司管理费用和财务费用构成了期间费用的最主要部分。

公司销售费用主要为职工工资薪酬及下属酒店管理企业的酒店营运费用等。2017-2019 年度及 2020 年 1-9 月，公司销售费用分别为 5,289.85 万元、5,409.27 万元、5,334.66 万元和 3,001.97 万元，占当期营业收入的比例分别为 16.69%、17.43%、19.81%和 25.20%，近三年较为平稳。

公司管理费用主要为日常管理成本。2017-2019 年度及 2020 年 1-9 月，公司管理费用分别为 15,094.05 万元、15,107.30 万元、14,950.26 万元和 9,621.94 万元，占当期营业收入的比例分别为 47.62%、48.69%、55.38%和 80.78%，报告期相对保持平稳。

2017-2019 年度及 2020 年 1-9 月，公司财务费用分别为 20,893.06 万元、26,828.19 万元、30,491.12 万元和 23,537.54 万元，占当期营业收入的比例分别为 65.91%、86.46%、113.25% 和 197.62%。发行人的财务费用受债务融资规模、债务结构因素影响而发生相应变动。报告期内，发行人债务规模逐年增加，但发行人能够结合自身融资需求，根据市场资金成本情况，适宜选择债务融资工具，总体而言融资成本相对较低，能够保持财务费用相对保持稳定。

（4）投资收益

2017-2019 年度及 2020 年 1-9 月，公司合并口径实现投资收益分别为 73,155.72 万元、95,598.36 万元、56,664.62 万元和 115,070.78 万元。发行人投资收益是利润的重要来源之一。

2017-2019 年，发行人投资收益具体情况如下：

表 7-36：2017-2019 年投资收益明细情况

单位：万元、%

投资收益项目	2019 年		2018 年		2017 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
权益法核算的长期股权投资收益	1,993.23	3.52	3,620.39	3.79	3,587.04	4.90
处置长期股权投资产生的投资收益	0.00	0.00	0.00	0.00	30,829.73	42.14
可供出售金融资产持有期间取得的投资收益	43,679.52	77.08	31,557.43	33.01	22,123.45	30.24
处置可供出售金融资产取得的投资收益	5,083.78	8.97	47,622.29	49.81	8,754.00	11.97
其他流动资产持有期间取得的投资收益	5,908.09	10.43	12,798.25	13.39	7,861.51	10.75
合计	56,664.62	100.00	95,598.36	100.00	73,155.72	100.00

可供出售金融资产及其他流动资产持有期间收益主要为分红收益，包括股票分红、股权分红、基金分红、国债回购收益、信托产品持有收益等。

2017 年度，发行人实现投资收益 73,155.72 万元，主要系处置国融莘闵子公司产生长期股权投资处置收益。2018 年度，发行人实现投资收益 95,598.36 万元，较 2017 年度增加 22,442.64 万元，增长 30.68%。增长部分主要系处置通联支付、外高桥产生投资收益。2019 年度，发行人实现投资收益 56,664.62 万元，较上年下降较大，主要系处置可供出售金融资产取得的投资收益减少所致。

报告期内，发行人投资收益占营业利润的比重较大，主要来自于持有可供出售金融资产和其他流动资产期间取得的投资收益及处置可供出售金融资产和其他流动资产期间取得的投资收益。发行人所获投资收益首先依赖于参股公司经营、处置收益及所持可供出售金融资产及其他流动资产所涉分红、处置收益。

根据《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》第十八条，可供出售金融资产通常是指企业没有划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项的金融资产。可供出售金融资产应当按取得该金融资产的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付的价款中包含的已到付息期但尚未领取的债券利息或已宣告但尚未发放的现金股利，应单独确认为应收项目。

发行人其他流动资产中现金管理类理财产品通常是指企业没有划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产的金融资产。其他流动资产中现金管理类产品应当按取得该金融资产的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付的价款中包含的已到付息期但尚未领取的债券利息或已宣告但尚未发放的现金股利，应单独确认为应收项目。其他流动资产中也含有子公司的留抵税额、委托贷款项目。

发行人可供出售金融资产投资收益的确认依据是：可供出售金融资产持有期间取得的利息或现金股利，计入投资收益。资产负债表日，可供出售金融资产以公允价值计量，且公允价值变动计入其他综合收益。处置可供出售金融资产时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

发行人处置长期股权投资产生的投资收益确认依据是：将取得的价款与该长期股权投资投资成本之间的差额，计入投资损益；同时，将原合并报表层面确认的收益或亏损，对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

近三年，发行人处置长期股权投资产生的投资收益和处置可供出售金融资产取得的投资收益情况如下：

表 7-37：2017-2019 年处置长期股权投资产生的投资收益和处置可供出售金融资产取得的投资收益情况

单位：万元

投资收益项目	2019 年			
	处置价款	投资成本	合并报表调整	投资收益
处置长期股权投资产生的投资收益：				
处置长期股权投资产生的投资收益小计	-	-	-	-
处置可供出售金融资产取得的投资收益				
国泰君安	11,129.18	9,898.54	-	1,230.64
中船科技	5,149.05	3,903.98	-	1,245.07
浦发转债	6,519.10	6,289.80	-	229.30
申美饮料主剂部	2,590.00	211.22	-	2,378.78
处置可供出售金融资产取得的投资收益小计	25,387.33	20,303.54	-	5,083.78
投资收益项目	2018 年			
	处置价款	投资成本	合并报表调整	投资收益
处置长期股权投资产生的投资收益：				
处置长期股权投资产生的投资收益小计	-	-	-	-
处置可供出售金融资产取得的投资收益：				
豫园股份	3,318.18	551.49	-	2,766.70
申能股份	1,496.12	494.83	-	1,001.29
外高桥	16,139.37	946.19	-	15,193.18
上海银行	7,147.02	726.29	-	6,420.73
陆家嘴	4,410.27	575.42	-	3,834.85
申视实业	4,247.64	1,474.16	-	2,773.48
通联支付	19,500.00	3,000.00	-	16,500.00
股票转让增值税				-867.94
处置可供出售金融资产取得的投资收益小计	56,258.61	7,768.39	-	47,622.29
投资收益项目	2017 年			
	处置价款	投资成本	合并报表调整	投资收益
处置长期股权投资产生的投资收益：				
子公司国融辛闵	36,475.62	12,279.34	6,633.44	30,829.73
处置长期股权投资产生的投资收益小计	36,475.62	12,279.34	6,633.44	30,829.73
处置可供出售金融资产取得的投资收益				
国君转债	4,462.51	3,814.60	-	647.91
陆家嘴	21.88	0.99	-	20.89
浦东金桥	17.42	2.33	-	15.09
上海银行	9,077.24	1,007.13	-	8,070.11
处置可供出售金融资产取得的投资收益小计	13,579.05	4,825.05	-	8,754.00

发行人为投资控股型企业，投资收益对其利润贡献较大。在投资收益方面，发行人所获投资收益首先依赖于参股公司经营、处置收益及所持可供出售金融资产及其他流动资产所涉分红、处置收益。

近三年，发行人可供出售金融资产持有期间取得的投资收益和其他流动资产持有期间取得的投资收益情况如下：

表 7-38：2017-2019 年可供出售金融资产持有期间取得的投资收益和其他流动资产持有期间取得的投资收益情况

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
可供出售金融资产持有期间取得的投资收益	43,679.52	31,557.43	22,123.45
其他流动资产持有期间取得的投资收益	5,908.09	12,798.25	7,861.51
小计	49,587.61	44,355.68	29,984.96
其中：			
财务投资板块	27,927.42	35,333.42	28,752.78
商业载体租赁及酒店经营板块	1,092.28	1,158.95	1,101.00
产业基金板块	18,386.51	5,611.71	131.18
合并收益	2,181.40	2,251.60	0.00

从发行人可供出售金融资产的内容来看，发行人的可供出售金融资产相对较为稳健，截至 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，公司可供出售金融资产金额分别为 1,094,835.88 万元、1,028,811.09 万元、1,163,065.29 万元和 1,019,163.96 万元，占当期末资产总额的比例分别为 70.00%、64.48%、65.24% 和 59.59%。持有可供出售金融资产和其他流动资产期间取得的投资收益金额较为稳定，且主要受益来源于股票及股权的分红，保证了投资收益的可持续性。

发行人投资收益的可持续性依赖于发行人理性的投资决策。公司建立了专业的投资团队，公司及下属各全资、控股子公司建立了较为完善的投资管理制度，并严格执行相关审批程序，确保公司未来的投资收益。发行人拥有 20 多年投融资管理经验，深入贯彻以直投为基础、资管与直投协同发展的业务模式，提升公司的核心竞争力。凭借深厚的专业知识储备、稳健的管理决策体系以及良好的业务运作能力，发行人在上海的经济、社会发展战略中发挥着国有大型企业集团资产管理平台的重要作用。展望未来，上海“四个中心”的建设战略将为发行人进一步发挥其业务专长搭建良好的政策平台，从而有助于发行人实现自身业务持续健康发展，并有效履行国有资产保值增值的重要职责。

综上，从发行人经营方针及战略定位来看，作为上海市国资委所属企业的投资管理公司，结合上海国际集团的发展规划，公司实现稳健的投资策略，公司投资的企业多为所在行业的知名企业，业绩较好，公司近年的投资收益较为稳定。因此，发行人未来投资收益具备较好的可持续性。

（5）营业利润

2017 年，公司实现营业利润 59,025.69 万元，主要系处置国融莘闵子公司产生投资收益。2018 年，公司实现营业利润 73,115.98 万元，较 2017 年度增长 23.87%，主要系投资收益增长贡献。2019 年度，公司实现营业利润 5,833.84 万元，较上年度下降 92.02%，主要系参与百视通计提减值准备以及处置可供出售金融资产取得的投资收益下降所致。2020 年 1-9 月，公司实现营业利润 89,564.91 万元。

（二）未来业务目标及盈利能力的可持续性分析

1、未来业务目标

发行人是上海国际集团开展投资管理和资产管理的核心企业，也是上海国际集团发挥国有资本引领、放大、带动作用，通过市场化方式撬动社会资本、杠杆民间资金的经营实体。未来 3-5 年，公司将加快完成投资管理向投资管理与资产管理双轮驱动的业务转型，力争成为具有市场竞争力和品牌影响力的优秀资产管理公司。

2、盈利能力的可持续性

发行人为上海国际集团全资子公司，实际控制人为上海市国资委。公司是上海国际集团开展国有资产管理及国有资本运营的主要实施主体之一，在上海国际及上海国资委系统中具有重要地位，可获得上海国际集团及上海市政府的大力支持，公司将凭借雄厚的资本实力、深远的品牌影响力、丰富的团队管理经验等诸多竞争优势，将保证公司未来发展和盈利的可持续性。

未来公司将深入贯彻落实成本管理前置理念，强化目标成本管理，保证公司主营业务利润率的稳定和增长，从而进一步确保盈利能力的持续稳步提高。

五、有息债务情况

公司合并口径有息债务包括短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款和应付债券。截至 2019 年末和 2020 年 9 月末，公司有息债务分别为 751,151.28 万元和 719,031.54 万元。

其中，截至 2019 年末和 2020 年 9 月末，一年内到期的有息债务分别为 268,867.66 万元和 293,650.00 万元，占合计有息债务的比重分别为 35.79% 和 40.84%；一年以上到期的有息债务分别为 482,283.61 万元和 425,381.54 万元，占合计有息债务的比重分别为 64.21% 和 59.16%，可见一年以上到期的有息债务比重均高于一年内到期的有息债务，且比重逐年增加。

表 7-39：公司有息债务情况

单位：万元、%

项目	2020 年 9 月末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比
短期借款	60,750.00	8.45	260,967.66	34.74
一年内到期的非流动负债	32,900.00	4.58	7,900.00	1.05
其他流动负债	200,000.00	27.82	0.00	0.00
长期借款	15,950.00	2.22	18,125.00	2.41
应付债券	409,431.54	56.94	464,158.61	61.79
合计	719,031.54	100.00	751,151.28	100.00

（一）间接融资情况

截至 2019 年末，公司短期借款为 260,967.66 万元，一年内到期部分长期借款为 2,900.00 万元，长期借款 18,125.00 万元，间接融资金额合计为 263,867.66 万元。截至 2019 年末，公司间接融资结构如下：

表 7-40：截至 2019 年末公司长短期借款融资结构情况

单位：万元

借款类别	短期借款	一年内到期的长期借款	长期借款	合计
抵押借款	0.00	2,900.00	18,125.00	21,025.00
信用借款	260,967.66	0.00	0.00	260,967.66
合计	260,967.66	2,900.00	18,125.00	281,992.66

截至 2020 年 9 月末，公司短期借款为 60,750.00 万元，一年内到期部分长期借款为 2,900.00 万元，长期借款 15,950.00 万元，间接融资金额合计为 79,600.00 万元。截至 2020 年 9 月末，公司间接融资结构如下：

表 7-41：截至 2020 年 9 月末公司长短期借款融资结构情况

单位：万元

借款类别	短期借款	一年内到期的长期借款	长期借款	合计
抵押借款	0.00	2,900.00	15,950.00	18,850.00
信用借款	60,750.00	0.00	0.00	60,750.00
合计	60,750.00	2,900.00	15,950.00	79,600.00

（二）直接融资情况

截至 2020 年 9 月末，公司及下属子公司已发行尚未到期的债务融资工具情况如下表所示：

表 7-42：截至 2020 年 9 月末发行人已发行尚未到期的债务融资工具情况¹

单位：年、亿元、%

债券简称	起息日期	到期日期	期限	发行规模	期末余额	当期利率	偿还情况
15 沪资管 MTN001	2015-11-24	2020-11-24	3+2	5.00	0.50	3.80	已部分回售行权；已按时付息；尚在存续期
16 沪国际 MTN001	2016-07-13	2021-07-13	3+2	15.00	2.50	3.15	已部分回售行权；已按时付息；尚在存续期
18 沪资 01	2018-03-14	2023-03-14	3+2	10.00	10.00	5.28	已按时付息；尚在存续期
18 沪资 02	2018-07-26	2023-07-26	3+2	8.00	8.00	4.32	已按时付息；尚在存续期
18 沪资 03	2018-11-19	2023-11-19	3+2	9.00	9.00	4.00	已按时付息；尚在存续期
19 沪国际 MTN001	2019-07-08	2022-07-08	3	14.00	14.00	3.68	已按时付息；尚在存续期
20 沪国际 SCP001	2020-07-20	2020-10-18	0.2466	10.00	10.00	1.40	已按时兑付
20 沪国际 SCP002	2020-08-26	2020-11-24	0.2466	10.00	10.00	1.50	已按时兑付
合计				81.00	64.00		

除上表所列债务融资工具，截至 2020 年 9 月末，发行人及下属子公司无其他已发行尚未到期的债务融资工具。

六、债券发行后公司资产负债结构的变化

本期债券发行完成后将引起公司资产负债结构的变化。假设公司的资产负债结构在以下假设基础上产生变动：

¹ 表中为截至 2020 年 9 月末已发行尚未到期的债务融资工具情况，2020 年 9 月末后到期债券均如期兑付。

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2020 年 9 月 30 日；
- 2、假设本期债券的募集资金净额为 10 亿元，即不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行；
- 3、假设本期债券募集资金净额 10 亿元计入 2020 年 9 月 30 日的资产负债表，本期募集资金的用途为 9.82 亿元用于偿还有息债务，0.18 亿元用于补充营运资金（该划分仅作测算用）；
- 4、假设本期债券于 2020 年 9 月 30 日完成发行。

基于上述假设，本期债券发行对公司资产负债结构的影响如下表：

表 7-43：本期债券发行后公司合并资产负债表之资产负债结构变化

单位：万元

项目	债券发行前	债券发行后（模拟）	模拟变动额
流动资产合计	533,509.32	535,309.32	1,800.00
非流动资产合计	1,176,881.62	1,176,881.62	0.00
资产总计	1,710,390.94	1,712,190.94	1,800.00
流动负债合计	401,560.49	401,560.49	0.00
非流动负债合计	511,179.97	512,979.97	1,800.00
负债合计	912,740.46	914,540.46	1,800.00
资产负债率	53.36%	53.41%	0.05%

七、重大或有事项

（一）公司对外担保情况

截至 2020 年 9 月末，发行人无对合并范围外公司担保。

（二）诉讼、仲裁事项及或有负债

截至 2020 年 9 月末，发行人不存在对本次发行构成实质性法律障碍、对发行人偿债能力构成重大不利影响且涉案金额超过 5,000 万元人民币，或占公司最近一期经审计净资产绝对值 5% 以上的重大未决诉讼、仲裁及或有负债事项。

（三）其他事项

截至 2020 年 9 月末，发行人不存在其他重大或有事项。

八、资产抵押、质押、担保和其他权利限制安排

（一）公司资产抵押、质押情况

截至 2020 年 9 月末，公司受限资产账面价值合计为 25,272.74 万元，具体情况如下：

表 7-44：截至 2020 年 9 月末公司受限资产情况

单位：万元

项目	用途	账面价值
投资性房地产	作为长期借款和一年内到期的长期借款的抵押物	25,272.74

表 7-43：截至 2020 年 9 月末公司用于抵质押物情况

单位：万元

借款单位	借款余额	抵押期限	抵质押物	抵质押权人
上海国际集团大厦有限公司	18,850.00	2017/3/2-2027/2/22	抵押物为位于上海市静安区威海路497号-535号（单号）静安区南京西路街道37街坊7/1丘511号的地上建筑物上海国际集团大厦；质押物为公司持有的上海国际集团大厦（上海市静安区威海路497-535号（单号）幢号511号）经营性物业自2017年2月至2027年2月的所有租金收入	招商银行股份有限公司上海分行

截至募集说明书签署之日，上海国际集团大厦有限公司已归还招商银行股份有限公司上海分行借款，上述抵押资产已解除受限状态，发行人不存在受限资产情况。

（二）其他权利限制安排

截至 2020 年 9 月末，除上述披露的受限资产及对外担保之外，发行人无其他具有可对抗第三人的优先偿付负债的情况。

第八节 募集资金运用

一、本期债券募集资金运用计划

（一）总体募集资金运用计划

经公司股东批复、董事会审议通过，经上海证券交易所审核同意并经中国证监会注册，本期债券发行总额不超过 15 亿元，采用分期发行，在扣除发行费用后全部用于偿还公司有息债务和补充日常营运资金以优化公司债务结构，降低公司融资成本。

（二）本次募集募集资金投向

本期债券拟募集资金规模不超过 10 亿元，扣除发行费用后，其中不超过 0.18 亿元拟用于补充流动资金，剩余资金用于偿还有息债务。根据本期债券发行时间和实际发行规模、募集资金到账时间、公司债务结构调整计划及其他资金使用需求等情况，发行人未来可能调整用于偿还到期债务、补充流动资金等的具体金额。

1、补充流动资金

公司拟将本期债券募集资金中的不超过 0.18 亿元用于补充流动资金。具体测算如下：

公司拟补充流动资金主要用于支付期间费用（销售费用、管理费用及财务费用）与企业经营活动中产生的税费（所得税费用及营业税金及附加）。公司将根据每年具体经营情况合理分配用于补充支付期间费用及税费的资金。为了落实公司战略协同发展目标，实现集团资源配置价值的最大化，发行人需要较大规模的流动资金支持公司中长期发展战略规划，发行人通过本期债券募集资金补充流动资金，能够有效缓解公司流动资金压力，契合公司主营业务情况与未来发展规划。

2、偿还公司债务

公司拟将本期债券募集资金中除补充流动资金以外剩余资金用于偿还有息债务，发行人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、相关债务本息偿付要求、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，未来可能调整偿还有息负债的具体金额。

本期债券拟偿还的公司有息债务具体明细如下：

表 8-1: 募集资金用于偿还公司债务明细表

单位: 万元

借款主体	债券简称	行权时间	拟回售金额	拟使用募集资金金额
发行人	18 沪资 01	2021/3/14	98,248.80	98,248.80
合计				98,248.80

在有息债务偿付日前，发行人可以在不影响偿债计划的前提下，根据公司财务管理制度，将闲置的债券募集资金用于补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过 12 个月）。

本期债券募集资金拟用于偿还有息债务及补充流动资金，因本期债券的审批和发行时间尚有一定不确定性，待本期债券发行完毕、募集资金到账后，公司将根据本期债券募集资金的实际到位情况、公司债务结构调整及资金使用需要，进一步调整具体偿还计划。本期债券募集资金投向符合国家产业政策，符合相关规定，不用于房地产业务。发行人承诺本期债券募集资金不用于二级市场投资。

对于行权回售、到期时间或付息时间早于本次债券发行时间的债券，本公司将自筹资金偿还到期或回售债券本金及利息，待本次债券发行完毕、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、到期时间或付息时间晚于本次债券发行时间的债券，如回售规模未及预期导致本次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，或用于偿还其他债务。

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。

二、募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）对发行人负债结构的影响

以 2020 年 9 月 30 日公司财务数据为基准，本期债券发行完成后，假设本期公司债券募集资金 10 亿元中有 9.82 亿元用于偿还有息债务、0.18 亿元用于补充营运资金，发行人合并财务报表的资产负债率由 53.36% 升至 53.41%，上升 0.05 个百分点；合并财务报表的非流动负债占负债总额的比例将由发行前的 56.00% 增至发行后的 56.09%。发行人长期债务融资比例有所提高，可降低短期偿债压

力，提升发行人债务结构稳健性。

（二）对于发行人短期偿债能力的影响

以 2020 年 9 月 30 日公司财务数据为基准，本期债券发行完成后，假设本期公司债券募集资金 10 亿元中有 9.82 亿元用于偿还有息债务、0.18 亿元用于补充营运资金，公司合并财务报表的流动比率将由发行前的 1.33 增加至发行后的 1.33，速动比率将由发行前的 0.88 增加至发行后的 0.89。公司流动比率、速动比率将有一定的提高，流动资产对于流动负债的覆盖能力得到提升，短期偿债能力增强。

三、募集资金专项账户管理安排

公司按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关要求，设立了本次公司债券专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与使用。专项账户相关信息如下：

账户名称：上海国际集团资产管理有限公司

开户银行：招商银行股份有限公司上海分行营业部

银行账户：999000161210907

发行人将聘请招商银行股份有限公司上海分行营业部担任本期债券专项账户的监管人，在监管银行处开立本期债券专项账户，并与监管银行和本期债券受托管理人签订《公司债券专项账户监管协议》，在协议中明确约定：

（1）专项账户专项用于本期债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，公司承诺募集资金的使用将根据募集说明书约定用于偿还公司有息债务和补充日常营运资金，不得挪做其他事项使用。

（2）监管银行应按照《募集说明书》中募集资金用途的要求，审核发行人提出的资金使用申请和支付材料，合规办理募集资金的划拨支付手续，保障专项账户资金专项用于偿还公司有息债务和补充日常营运资金；监管银行如发现发行人的募集资金使用不符合募集说明书约定的用途，应及时通知债券受托管理人。

（3）债券受托管理人、监管银行应当指定代表人或其他工作人员对发行人募集资金使用情况进行监督。债券受托管理人、监管银行应当依据协议的规定履

行其督导职责，并可以采用现场调查、书面问询等方式行使其监督权。发行人应当配合债券受托管理人、监管银行的调查和查询。

发行人将建立有效的募集资金监管机制，并采取相应措施，根据《管理办法》等相关法律、法规要求，确保募集资金用于披露的用途。

四、募集资金使用信息披露安排

发行人将依据相关法律法规，并遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按照有关规定进行募集资金使用信息披露，使本期债券募集资金使用的情况受到债券持有人、债券受托管理人的监督，防范偿债风险，充分、有效地维护债券持有人的利益。具体安排如下：

1、发行人在债券存续期内每年 4 月 30 日前披露上一年度年度报告，在其中详细披露该年度募集资金使用情况；每年 8 月 31 日前披露本年度中期报告，在其中详细披露本半年度募集资金使用情况。

2、发行人在债券存续期内每个季度末向债券受托管理人提供本季度债券募集资金用途的说明和相关证据及凭证，配合本期债券受托管理人对募集资金流向进行核查，包括但不限于协议、银行对账单、支付凭证等文件，相关材料作为存续期管理底稿在债券受托管理人处留档备查。

3、债券受托管理人在债券存续期内每年 6 月 30 日前向市场公告上一年度受托管理事务报告，并在其中明确披露本期债券募集资金使用情况及专项账户运作情况；债券受托管理人在日常核查中发现发行人募集资金使用与募集说明书约定不一致的，在发现该等情形之日起 5 个交易日内披露临时受托报告。

第九节 债券持有人会议

为规范本期债券债券持有人会议的组织行为，界定债券持有人会议的职权、义务，保障债券持有人的合法权益，发行人根据《公司法》、《证券法》（2019 年修订）、《管理办法》等相关法律、行政法规及规范性法律文件的规定，制定了《上海国际集团资产管理有限公司公开发行公司债券之债券持有人会议规则》（以下简称“债券持有人会议规则”）。

债券持有人会议由全体债券持有人组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集和召开，并对《债券持有人会议规则》规定的权限范围内的事项依法进行审议和表决。债券持有人单独行使权利的，不适用《债券持有人会议规则》的相关规定。

债券持有人进行表决时，每一张未偿还的本期债券享有一票表决权，但债券持有人为发行人、发行人的关联方或债券清偿义务承继方的，应当回避表决。

债券持有人认购、购买、持有、受让或以其他合法方式取得本期债券，即视为同意并接受《债券持有人会议规则》，受《债券持有人会议规则》之约束。《债券持有人会议规则》和债券持有人会议相关决议对所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或放弃投票权、无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人，下同）具有同等的效力和约束力。受托管理人依据债券持有人会议决议行事的结果由全体债券持有人承担。

一、债券持有人行使权利的形式

《债券持有人会议规则》中规定的债券持有人会议职责范围内的事项，债券持有人应通过债券持有人会议维护自身的利益；其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规和本募集说明书的规定行使权利，维护自身的利益。

二、债券持有人会议规则

（一）债券持有人会议的权限范围

第六条债券持有人会议的权限范围如下：

(1) 当发行人提出变更《募集说明书》约定时，对是否同意发行人的建议作出决议；

(2) 当发行人未能按期支付本期债券利息和/或本金时，对是否同意符合《债券持有人会议规则》规定的提案人提出的解决方案作出决议，对是否通过诉讼等程序强制发行人偿还债券本息作出决议，对是否参与发行人的整顿、和解、重组或者破产的法律程序作出决议；

(3) 当发行人减资（因股权激励回购股份导致的减资除外）、合并、分立、被接管、歇业、解散或者申请破产时，对行使本期未偿还债券之债券持有人依法所享有权利的方案作出决议；

(4) 对变更债券受托管理人作出决议；

(5) 当发生对本期未偿还债券之债券持有人的权益有重大影响的事项时，对行使本期未偿还债券之债券持有人依法所享有权利的方案作出决议；

(6) 法律、行政法规、规范性文件、募集说明书和受托管理协议等规定应当由债券持有人会议做出决议的其他事项。

(二) 债券持有人会议的召集

第七条债券持有人会议由债券受托管理人负责召集。当出现下列任何事项时，债券受托管理人应自其知悉该等事项之日起 5 个交易日内，以公告方式发出召开债券持有人会议的通知；除《债券持有人会议规则》另有规定外，会议通知的发出日不得晚于会议召开日期之前 10 个交易日，但召集人认为需要紧急召集持有人会议以有利于持有人权益保护的且经代表本期债券表决权总数三分之二以上的债券持有人和/或代理人同意的除外。

(1) 拟变更债券募集说明书的约定；

(2) 拟修改债券持有人会议规则；

(3) 拟变更债券受托管理人或者受托管理协议的主要内容；

(4) 发行人已经或预计不能按期支付本息，需要决定或授权采取相应措施；

(5) 发行人因减资、合并、分立、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序等可能导致偿债能力发生重大不利变化,需要决定或授权采取相应措施;

(6) 发行人提出重大债务重组方案等可能导致偿债能力发生重大不利变化的事项,需要决定或授权采取相应措施;

(7) 发行人管理层不能正常履行职责,导致发行人偿债能力面临严重不确定性,需要决定或授权采取相应措施;

(8) 增信机构、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大变化且对债券持有人利益带来重大不利影响,需要决定或授权采取相应措施;

(9) 发行人、单独或者合计持有本期债券总额 10%以上的债券持有人书面提议召开的其他情形;

(10) 债券募集说明书约定的其他应当召开债券持有人会议的情形;

(11) 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

前款规定的情形对债券持有人权益保护不会产生不利影响的,受托管理人可以按照相关规定或债券持有人会议规则的约定简化债券持有人会议召集程序或决议方式,但应当及时披露相关决议公告。

第八条 发行人、单独或者合计持有本期债券总额 10%以上的债券持有人书面提议召开持有人会议的,受托管理人应当自收到书面提议之日起 5 个工作日内向提议人书面回复是否召集持有人会议,并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。

同意召集会议的,受托管理人应当于书面回复日起 15 个工作日内召开持有人会议,提议人同意延期召开的除外。受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的,发行人、单独或者合计持有本期债券总额 10%以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议,受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助。

第九条 提交持有人会议审议的议案应当符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件、本所业务规则及债券持有人会议规则的相关规定或者约定,有利于保

护债券持有人利益，具有明确并切实可行的决议事项。

受托管理人拟召集持有人会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券总额 10%以上的债券持有人可以提出议案，受托管理人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

受托管理人应当就全部拟提交审议的议案与发行人、提议人及其他相关方充分沟通，对议案进行修改完善或协助提议人对议案进行修改完善。

债券受托管理人发出召开债券持有人会议通知的，受托管理人是债券持有人会议召集人；发行人根据本会议规则发出召开债券持有人会议通知的，发行人为召集人；单独代表 10%以上有表决权的本期债券张数的债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，该债券持有人为召集人；合并代表 10%以上有表决权的本期债券张数的债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，则该等债券持有人推举一名债券持有人为召集人。

债券持有人会议召集通知发出后，除非发生不可抗力事件或《债券持有人会议规则》另有规定，不得变更债券持有人会议召开时间或取消会议，也不得变更会议通知中列明的议案；因不可抗力确需变更债券持有人会议召开时间、取消会议或变更会议通知中所列议案的，召集人应当在原定召开日期的至少 5 个交易日之前以公告方式发出补充通知并说明原因。债券持有人会议补充通知应在刊登会议通知的同一指定媒体上公告。新的开会时间应当至少提前 5 个交易日公告，但不得因此变更债权登记日。

债券持有人会议通知发出后，如果应召开债券持有人会议的事项消除，召集人可以公告方式取消该次债券持有人会议并说明原因。

第十条受托管理人或者自行召集债券持有人会议的提议人（以下简称召集人）应当至少于持有人会议召开日前 10 个交易日发布召开持有人会议的公告，召集人认为需要紧急召集持有人会议以有利于持有人权益保护的除外。债券持有人会议规则另有约定的，从其约定。

公告内容包括但不限于下列事项：

1、债券发行情况；

2、召集人、会务负责人姓名及联系方式；

3、会议时间和地点；

4、会议召开形式。可以采用现场、非现场或者两者相结合的形式；会议以网络投票方式进行的，召集人应当披露网络投票办法、计票原则、投票方式、计票方式等信息；

5、会议拟审议议案；

6、会议议事程序，包括持有人会议的召集方式、表决方式、表决时间和其他相关事宜；

7、债权登记日。应当为持有人会议召开日前 1 个交易日；有权参加持有人会议并享有表决权的债券持有人以债权登记日为准；

8、委托事项。债券持有人委托参会的，参会人员应当出示授权委托书和身份证明，在授权范围内参加持有人会议并履行受托义务。

会议拟审议议案应当最晚于债权登记日前公告。议案未按规定公告的，不得提交该次债券持有人会议审议。

第十一条债券持有人会议的债权登记日为持有人会议召开日前 1 个交易日；有权参加持有人会议并享有表决权的债券持有人以债权登记日为准。

第十二条召开债券持有人会议的地点原则上应在发行人住所地所在城市。会议场所由发行人提供或由债券持有人会议召集人提供（发行人承担合理的场租费用，若有）。

会议召集人应当为债券持有人会议聘请律师（见证律师原则上由为债券发行出具法律意见的律师就职于）对以下问题出具法律意见：

（1）会议的召集、召开程序是否符合适用法律及《债券持有人会议规则》的规定；

（2）出席会议人员的资格、召集人资格是否合法有效；

（3）会议的表决程序、有效表决权和决议是否合法有效；

(4) 应会议召集人要求对其他有关问题出具法律意见；

(5) 适用法律和监管部门要求出具法律意见的事项。

法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

(三) 议案、委托及授权事项

第十三条提交债券持有人会议审议的议案由召集人负责起草。议案内容应符合法律的规定，在债券持有人会议的权限范围内，并有明确的议题和具体决议事项。

第十四条单独和/或合并持有本期债券表决权总数 10%以上的债券持有人有权向债券持有人会议提出临时议案。发行人及其他重要关联方可参加债券持有人会议并提出临时议案，但不享有表决权。

临时提案人应不迟于债券持有人会议召开之日前第 5 个交易日，将内容完整的临时议案提交召集人，召集人应在会议召开日期的至少 2 个交易日前发出债券持有人会议补充通知，并公告提出临时议案的债券持有人姓名或名称、持有债券的比例和临时议案内容，补充通知应在刊登会议通知的同一指定媒体上公告。除上述规定外，召集人发出债券持有人会议通知后，不得修改会议通知中已列明的议案或增加新的议案。

第十五条债券持有人（或其法定代表人、负责人）可以亲自出席债券持有人会议并表决，也可以书面委托代理人代为出席并表决。受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代为出席债券持有人会议，并代为行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代为出席债券持有人会议并代为行使表决权的，应当取得债券持有人出具的委托。债券受托管理人和发行人应当出席债券持有人会议，但无表决权（债券受托管理人亦为债券持有人者或征集人除外）。应单独和/或合并持有本期债券表决权总数 10%以上的债券持有人、或者债券受托管理人的要求，发行人的董事、监事（或其他有权决议机构成员）、高级管理人员应当出席债券持有人会议。发行人代表在债券持有人会议上应对债券持有人、债券受托管理人的询问作出解释和说明。若债券持有人为发行人、持有发行人 10%以

上股权的股东、或发行人及上述发行人股东的关联方，则该等债券持有人在债券持有人会议上可发表意见，但无表决权，并且其持有的本期债券在计算债券持有人会议决议是否获得通过时，不计入本期债券表决权总数。确定上述发行人股东的股权登记日为债权登记日当日。

第十六条债券持有人本人出席会议的，应出示本人有效身份证明文件和持有未偿还的本期债券的证券账户卡或法律规定的其他证明文件，债券持有人法定代表人或负责人出席会议的，应出示本人有效身份证明文件、法定代表人或负责人资格的有效证明和持有未偿还的本期债券的证券账户卡或法律规定的其他证明文件。委托代理人出席会议的，代理人应出示本人有效身份证明文件、被代理人（或其法定代表人、负责人）依法出具的授权委托书、被代理人有效身份证明文件、被代理人持有未偿还的本期债券的证券账户卡或法律规定的其他证明文件。

第十七条债券持有人出具的委托他人出席债券持有人会议的授权委托书应当载明下列内容：

- （1）代理人的姓名、身份证号码；
- （2）代理人的权限，包括但不限于是否具有表决权；
- （3）是否有分别对列入债券持有人会议议程的每一审议事项投赞成、反对或弃权票的指示；
- （4）授权委托书签发日期和有效期限；
- （5）委托人签字或盖章。

第十八条授权委托书应当注明如果债券持有人不作具体指示，债券持有人代理人是否可以按自己的意思表决。授权委托书应在债券持有人会议召开前送交受托管理人。

（四）债券持有人会议的召开

第十九条债券持有人会议可以采取现场方式召开，也可以采取通讯等方式召开。

第二十条债券持有人会议应由债券受托管理人代表担任会议主持人并主持。

如债券受托管理人未能履行职责时，由出席会议的债券持有人共同推举一名债券持有人（或债券持有人代理人）担任会议主持人并主持会议；如在该次会议开始后 1 小时内未能按前述规定共同推举出会议主持人，则应当由出席该次会议的持有未偿还的本期债券表决权总数最多的债券持有人（或其代理人）担任会议主持人并主持会议。

经会议主持人同意，本期债券的其他重要相关方可以参加债券持有人会议，并有权就相关事项进行说明。

第二十一条会议召集人负责制作出席会议人员的签名册。签名册应载明参加会议的债券持有人名称（或姓名）、出席会议代理人的姓名及其身份证件号码、授权委托书、持有或者代表的未偿还的本期债券表决权总数及其证券账户卡号码或适用法律规定的其他证明文件的相关信息等事项。

第二十二条债券持有人及其代理人出席债券持有人会议的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。

第二十三条债券持有人会议须经单独和/或合并代表二分之一以上有表决权的本期债券张数的债券持有人（或债券持有人代理人）出席方可召开。

若在原定会议开始时间后 30 分钟内，出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所代表的有表决权的债券张数未达到有表决权的本期债券张数的二分之一以上，会议召集人应在 5 个交易日内将再次召开日期、具体时间和地点、拟审议的事项通知债券持有人。再次召集的债券持有人会议须经单独和/或合并代表二分之一以上有表决权的本期债券张数的债券持有人（或债券持有人代理人）出席方可召开。

第二十四条会议主持人有权经会议同意后决定休会及改变会议地点。若经会议指令，主持人应当按决定修改及改变会议地点。延期会议上不得对在原先会议议案范围外的事项做出决议。

（五）表决、决议及会议记录

第二十五条向会议提交的每一议案应由与会的有权出席债券持有人会议的登记持有人或其正式任命的代理人投票表决。

第二十六条债券持有人或其代理人对议案进行表决时，只能投票表示：同意、反对或弃权。

第二十七条债券持有人会议采取记名方式投票表决。每次债券持有人会议之监票人为两人，负责该次会议之计票、监票。会议主持人应主持推举该次债券持有人会议之监票人，监票人由出席会议的债券持有人或其代理人担任。与发行人有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。债券持有人会议对议案进行表决时，应由监票人负责计票、监票。

第二十八条公告的会议通知载明的各项议案应分开审议、表决，同一事项应当为一个议案。

第二十九条债券持有人会议不得就未经公告的议案进行表决。债券持有人会议审议议案时，不得对议案进行变更。任何对议案的变更应被视为一个新的议案，不得在该次会议上进行表决。

债券持有人会议不得对会议通知载明的议案进行搁置或不予表决，会议主持人应保证债券持有人会议连续进行，直至形成最终决议。因不可抗力等特殊原因导致会议中止或不能作出决议的，应采取必要措施尽快恢复召开债券持有人会议或直接终止该次会议，并及时公告。

会议主持人根据表决结果确认债券持有人会议决议是否获得通过，并应当在会上宣布表决结果。决议的表决结果应载入会议记录。

第三十条会议主持人如果对提交表决的决议结果有任何怀疑，可以对所投票数进行点算；如果会议主持人未提议重新点票，出席会议的持有本期债券表决权总数 5% 以上的债券持有人（或债券持有人代理人）对会议主持人宣布结果有异议的，有权在宣布表决结果后立即要求重新点票，会议主持人应当即时点票。

第三十一条除《债券受托管理协议》或本规则另有规定外，债券持有人会议形成的决议应获得代表本次公司债券过半数表决权的债券持有人或其代理人同意，方为有效。

第三十二条债券持有人会议形成的决议自通过之日起生效。会议主持人应向发行人所在地中国证监会派出机构及交易所报告债券持有人会议的情况和会议

结果，对于不能作出决议或者终止会议的情形，还应当说明理由。

第三十三条债券持有人会议召集人

应当最晚于债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

- （1）出席会议的债券持有人所持表决权情况；
- （2）会议有效性；
- （3）各项议案的议题和表决结果。

第三十四条债券持有人会议应有书面会议记录。会议记录记载以下内容：

- （1）召开会议的日期、具体时间、地点；
- （2）会议主席姓名、会议议程；
- （3）出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所代表的本期债券的张数以及出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所代表的本期债券表决权总数占所有本期债券表决权总数的比例；
- （4）各发言人对每个审议事项的发言要点；
- （5）每一表决事项的表决结果；
- （6）债券持有人的质询意见、建议及发行人代表的答复或说明等内容；
- （7）债券持有人会议认为应当载入会议记录的其他内容。

第三十五条债券持有人会议记录由出席会议的召集人代表和见证律师签名，并由召集人交债券受托管理人保存，并按证券交易所要求向证券交易所提供。债券持有人会议记录的保管期限至少为本期债券到期之日起五年。

第十节 债券受托管理人

债券持有人进行表决时，每一张未偿还的本期债券享有一票表决权，但债券持有人为发行人、发行人的关联方或债券清偿义务继承方的，应当回避表决。债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议对所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或放弃投票权、无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人）具有同等的效力和约束力。

为保证全体债券持有人的最大利益，按照《公司法》、《证券法》（2019 年修订）、《中华人民共和国合同法》、《公司债券发行与交易管理办法》及中国证监会、相关自律组织业务规则的规定，发行人聘请国泰君安证券股份有限公司作为本期债券的债券受托管理人，并签订了《债券受托管理协议》。

债券持有人认购本期债券视作同意国泰君安证券股份有限公司作为本期债券的债券受托管理人，且视作同意《债券受托管理协议》项下的相关规定。

一、债券受托管理人

根据发行人（以下简称“甲方”）与国泰君安证券股份有限公司（以下简称“乙方”）签署的《上海国际集团资产管理有限公司公开发行公司债券之债券受托管理协议》，国泰君安证券股份有限公司受聘担任本期债券的债券受托管理人。

国泰君安证券股份有限公司由原国泰证券有限公司和原君安证券有限责任公司通过新设合并、增资扩股，于 1999 年 8 月 18 日组建成立，目前注册资本 89.08 亿元，注册地为上海，法定代表人为贺青。本期债券受托管理人的联系方式如下：

债券受托管理人名称：国泰君安证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

联系人：时光、刘泽真

电话：（021）38676666

传真：（021）38670666

二、债券受托管理协议主要内容

（一）受托管理事项

1、为维护本期债券全体债券持有人的权益，甲方聘任乙方作为本期债券的受托管理人，并同意接受乙方的监督。

2、在本期债券存续期内，乙方应当勤勉尽责，根据相关法律法规、规范性文件及自律规则（以下合称法律、法规和规则）、募集说明书、《债券受托管理协议》及《债券持有人会议规则》的规定，行使权利和履行义务。

3、在本期债券存续期内，乙方应依照《债券受托管理协议》的约定，为债券持有人的最大利益行事，不得与债券持有人存在利益冲突（为避免歧义，债券受托管理人在其正常业务经营过程中与债券持有人之间发生或存在的利益冲突除外）。

4、债券持有人认购、受让或以其他合法方式取得本期债券，均视为其同意国泰君安作为本期债券的债券受托管理人，且视为其同意《债券受托管理协议》的所有约定。

（二）甲方的权利和义务

1、甲方应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本期债券的利息和本金。

2、甲方应当为本期债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定。

3、本期债券存续期内，甲方应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

4、本期债券存续期内，发生以下任何事项之日起两个交易日内，甲方应当在三个工作日内书面通知乙方，并根据乙方要求持续书面通知事件进展和结果：

（1）甲方股权结构、经营方针、经营范围或者生产经营状况等发生重大变

化；

- (2) 甲方主要资产被查封、扣押、冻结；
- (3) 甲方出售、转让主要资产或发生重大资产重组；
- (4) 甲方放弃债权、财产超过上年末净资产的 10%或其他导致发行人发生超过上年末净资产 10%的重大损失；
- (5) 甲方当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的 20%；
- (6) 甲方发生未能清偿到期债务的违约情况；
- (7) 甲方涉及重大诉讼、仲裁事项，受到重大行政处罚、行政监管措施或自律组织纪律处分；
- (8) 甲方分配股利，作出减资、合并、分立、解散、提出债务重组方案、申请破产的决定，或依法进入破产程序、被责令关闭；
- (9) 甲方重大资产抵押、质押、出售、转让、报废；
- (10) 甲方涉嫌犯罪被依法立案调查，或其董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被依法立案调查、采取强制措施，或存在重大违法失信、无法履行职责或者发生重大变动；
- (11) 甲方控股股东或者实际控制人涉嫌犯罪被依法立案调查、采取强制措施，或者发生变更；
- (12) 甲方发生可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的，或可能导致不符合债券上市/挂牌条件的重大变化；
- (13) 甲方主体或债券信用评级发生变化；
- (14) 保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；
- (15) 其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项（如甲方拟变更募集说明书的约定等）；
- (16) 法律、法规、规则要求的其他事项。

就上述事件通知乙方同时，甲方就该等事项是否影响本期债券本息安全向乙方作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。

5、甲方应当协助乙方在债券持有人会议召开前取得债权登记日的本期债券持有人名册，并承担相应费用。经债券受托管理人要求，甲方应提供关于尚未注销的自持债券数量（如适用）的证明文件。

6、甲方应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下债券发行人应当履行的各项职责和义务。

7、预计不能偿还债务时，甲方应当按照乙方要求追加担保，并履行《债券受托管理协议》约定的其他偿债保障措施，应当配合债券持有人依法向法定机关申请采取财产保全措施。

确有证据证明不能偿还债务时，甲方应当按照债券持有人会议的要求追加担保，并暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施，限制对外担保等其他偿债保障措施，应当配合债券持有人依法向法定机关申请采取财产保全措施。

甲方追加担保或其他偿债保障措施的费用应由甲方承担，乙方申请财产保全的费用应由全体债券持有人按照本期债券持有比例承担。

8、甲方无法按时偿付本期债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知债券持有人。本期债券的后续偿债措施包括但不限于：

- （1）不向股东分配利润
- （2）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- （3）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- （4）主要责任人不得调离。

9、甲方应对乙方履行《债券受托管理协议》项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。甲方应指定专人负责与本期债券相关的事务，并确保与乙方能够有效沟通。

10、受托管理人变更时，甲方应当配合乙方及新任受托管理人完成乙方工作

及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行《债券受托管理协议》项下应当向乙方履行的各项义务。

11、在本期债券存续期内，甲方应尽最大合理努力维持债券上市交易。

12、甲方应当根据《债券受托管理协议》的规定向乙方支付本期债券受托管理报酬和乙方履行受托管理人职责产生的额外费用。

13、甲方应当履行《债券受托管理协议》、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

（三）乙方的职责、权利和义务

1、乙方应当根据法律、法规和规则的规定及《债券受托管理协议》的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，对甲方履行募集说明书约定义务的情况进行持续跟踪和监督。

2、乙方应当持续关注甲方和保证人的资信状况、担保物状况、内外部增信机制及偿债保障措施的实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（1）就《债券受托管理协议》第 3.4 条约定的情形，列席甲方和保证人的内部有权机构的决策会议；

（2）每年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（3）调取甲方、保证人银行征信记录；

（4）对甲方和保证人进行现场检查；

（5）约见甲方或者保证人进行谈话。

3、乙方应当对甲方专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本期债券存续期内，乙方应当每年检查甲方募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。

4、乙方应当督促甲方在募集说明书中披露《债券受托管理协议》、债券持有人会议规则的主要内容，并应当通过证监会、交易所认可的方式，向债券持有人披露受托管理事务报告、本期债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券

持有人披露的重大事项。

5、乙方应当每年对甲方进行回访，监督甲方对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，出具受托管理事务报告。

6、出现“发行人权利和义务”中第 4 条情形且对债券持有人权益有重大影响情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，乙方应当问询甲方或者保证人，要求甲方或者保证人解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

7、乙方应当根据法律、法规和规则、《债券受托管理协议》及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

8、乙方应当在债券存续期内持续督促发行人履行信息披露义务。乙方应当关注甲方的信息披露情况，收集、保存与本期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本期债券本息偿付的影响，并按照《债券受托管理协议》的约定或者督促甲方报告债券持有人。

9、乙方预计甲方不能偿还债务时，应当要求甲方追加担保，督促甲方履行《债券受托管理协议》第 3.7 条约定的偿债保障措施，或者可以依法协调债券持有人向法定机关申请财产保全措施。

甲方追加担保或履行偿债保障措施的费用应由甲方承担，乙方申请财产保全措施的费用应由全体债券持有人按照本期债券持有比例承担。如法定机关要求提供担保的，乙方应根据约定以下述方案提供担保办理相关手续：

（1）依法协调债券持有人以债券持有人持有的本期债券提供担保；或

（2）如法定机关不认可债券持有人以本期债券提供担保，则由债券持有人提供现金或法定机关明确可以接受的其他方式提供担保。

10、本期债券存续期内，乙方应当勤勉处理债券持有人与甲方之间的谈判或者诉讼事务。

11、甲方为本期债券设定担保的，乙方应当在本期债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在担保期间妥善保管。

12、甲方不能偿还债务时，乙方应当督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施，并可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起、参加民事诉讼（仲裁）或者清算程序。

13、乙方对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的甲方商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

14、乙方应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于《债券受托管理协议》、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于债券到期之日或本息全部清偿后五年。

15、除上述各项外，乙方还应当履行以下职责：

（1）债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；

（2）募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

16、在本期债券存续期内，乙方不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

乙方在履行《债券受托管理协议》项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

17、乙方有权依据《债券受托管理协议》的规定获得受托管理报酬。双方一致同意，乙方担任本期债券的债券受托管理人的报酬在后续协议中另行约定。

18、乙方为履行受托管理职责，有权代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息、专项账户中募集资金的存储与划转情况。

19、本期债券出现违约情形或风险的，或者甲方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，乙方可以通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并勤勉尽责、及时有效地采取相关措

施，包括但不限于与甲方、增信机构、承销机构及其他相关方进行谈判，要求甲方追加担保，接受全部或者部分债券持有人的委托依法申请法定机关采取财产保全措施、提起民事诉讼（仲裁）、参与重组或者破产的法律程序等。

20、本期债券存续期间，乙方为维护债券持有人合法权益，履行《债券受托管理协议》项下责任时发生的包括但不限于如下全部合理费用和支出由甲方承担：

（1）因召开债券持有人会议所产生的会议费（包括场地费等会务杂费）、公告费、差旅费、出具文件、邮寄、电信、召集人为债券持有人会议聘用的律师见证费等合理费用；

（2）乙方为债券持有人利益，为履行受托管理职责或提起、参加民事诉讼（仲裁）或者清算程序而聘请的第三方专业机构（包括律师、会计师、评级机构、评估机构等）提供专业服务所产生的合理费用；

（3）因甲方预计不能履行或实际未履行《债券受托管理协议》和募集说明书项下的义务而导致乙方额外支出的其他费用。

上述所有费用应在甲方收到乙方出具账单及相关凭证之日起十五个工作日内向乙方支付。

21、甲方未能履行还本付息义务或乙方预计甲方不能偿还债务时，乙方或债券持有人提起诉讼或仲裁等司法程序所涉及的相关费用（包括但不限于诉讼费（或仲裁费）、保全费、评估费、拍卖费、公告费、保全保险费、律师费（含风险代理费用）、公证费、差旅费等，以下简称“诉讼费用”）由甲方承担，如甲方拒绝承担，诉讼费用由债券持有人按照以下规定垫付：

（1）乙方设立诉讼专项账户（以下简称“诉讼专户”），用以接收债券持有人汇入的，因乙方对甲方提起诉讼或仲裁等司法程序所需的诉讼费用。

（2）乙方将向债券持有人及时披露诉讼专户的设立情况及其内资金（如有）的使用情况。债券持有人应当在上述披露文件规定的时间内，将诉讼费用汇入诉讼专户。因债券持有人原因导致诉讼专户未能及时足额收悉诉讼费用的，乙方免于承担未提起或未及时提起诉讼或仲裁等司法程序的责任。

(3) 尽管乙方并无义务为债券持有人垫付本条规定项下的诉讼费用，但如乙方主动垫付该等诉讼费用的，甲方及债券持有人确认，乙方有权从甲方向债券持有人偿付的利息及/或本金中优先受偿垫付费用。

(四) 受托管理事务报告

1、受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

2、乙方应当建立对甲方的定期跟踪机制，监督甲方对募集说明书所约定义务的执行情况，并在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

- (1) 乙方履行职责情况；
- (2) 甲方的经营与财务状况；
- (3) 甲方募集资金使用的核查情况；
- (4) 甲方偿债意愿和能力分析；
- (5) 甲方增信措施的有效性分析；
- (6) 债券的本息偿付情况；
- (7) 债券持有人会议召开的情况；
- (8) 可能影响发行人偿债能力的重大事项及受托管理人采取的应对措施等。

3、本期债券存续期内，出现乙方与甲方发生利益冲突、甲方募集资金使用情况和募集说明书不一致的情形，或出现《债券受托管理协议》第 3.4 条第（一）项至第（十六）项等情形且对债券持有人权益有重大影响的，乙方在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内向市场公告临时受托管理事务报告。

(五) 利益冲突的风险防范机制

1、下列事项构成《债券受托管理协议》所述之利益冲突：

- (1) 甲乙双方存在股权关系，或甲乙双方存在交叉持股的情形；
- (2) 在甲方发生《债券受托管理协议》10.2 条中所述的违约责任的情形下，

乙方正在为甲方提供相关金融服务，且该金融服务的提供将影响或极大可能地影响乙方为债券持有人利益行事的立场；

(3) 在甲方发生《债券受托管理协议》10.2 条中所述的违约责任的情形下，乙方系该期债券的持有人；

(4) 在甲方发生《债券受托管理协议》10.2 条中所述的违约责任的情形下，乙方已经成为甲方的债权人，且甲方对该项债务违约存在较大可能性，上述债权不包括 6.1 条第三项中约定的因持有本期债券份额而产生债权；

(5) 法律、法规和规则规定的其他利益冲突；

(6) 上述条款未列明但在实际情况中可能影响乙方为债券持有人最大利益行事之公正性的情形。

2、针对上述可能产生的利益冲突，乙方应当按照《证券公司信息隔离墙制度指引》等监管规定及其内部有关信息隔离的管理要求，通过业务隔离、人员隔离、物理隔离、信息系统隔离以及资金与账户分离等隔离手段（以下统称“隔离手段”），防范发生与《债券受托管理协议》项下乙方履职相冲突的情形、披露已经存在或潜在的利益冲突，并在必要时按照客户利益优先和公平对待客户的原则，适当限制有关业务。乙方应当通过采取隔离手段妥善管理利益冲突，避免对债券持有人的合法权益产生不利影响。在本期公司债券存续期间，乙方应当继续通过采取隔离手段防范发生《债券受托管理协议》规定的上述利益冲突情形，并在利益冲突实际发生时及时向债券持有人履行信息披露义务。

3、乙方不得为本期债券提供担保，且乙方承诺，其与甲方发生的任何交易或者其对甲方采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

4、甲乙双方违反利益冲突防范机制应当承担的责任如下：

(1) 乙方应在发现存在利益冲突的五个工作日内以书面的方式将冲突情况通知甲方，若乙方因故意或重大过失未将上述利益冲突事宜及时通知甲方，导致甲方受到损失，乙方应对此损失承担相应的法律责任；

(2) 在利益冲突短期无法得以解决的情况下，双方应相互配合、共同完成

受托管理人变更的事宜；

(3) 受托管理人应按照中国证监会和交易所的有关规定向有关部门与机构报告上述情况。

(六) 受托管理人的变更

1、在本期债券存续期内，受托管理人的更换由债券持有人会议决定，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

- (1) 乙方未能持续履行《债券受托管理协议》约定的受托管理人职责；
- (2) 乙方停业、解散、破产或依法被撤销；
- (3) 乙方提出书面辞职；
- (4) 乙方不再符合受托管理人资格的其他情形。

在受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本次未偿还债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

2、债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘乙方的，自新任债券受托管理人与甲方签订新的《债券受托管理协议》生效之日或者新《债券受托管理协议》约定的债券受托管理人义务履行之日（以孰晚之日为准）起，新任受托管理人继承乙方在法律、法规和规则及《债券受托管理协议》项下的权利和义务，《债券受托管理协议》终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向协会报告。

3、乙方应当在上述变更生效日当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

4、乙方在《债券受托管理协议》中的权利和义务，在新任受托管理人与甲方签订受托协议之日或新《债券受托管理协议》约定的债券受托管理人义务履行之日（以孰晚之日为准）起终止，但并不免除乙方在《债券受托管理协议》生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

(七) 陈述与保证

1、甲方保证以下陈述在《债券受托管理协议》签订之日均属真实和准确：

(1) 甲方是一家按照中国法律合法注册并有效存续的公司制法人；

(2) 甲方签署和履行《债券受托管理协议》已经得到甲方内部必要的授权，并且没有违反适用于甲方的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反甲方的公司章程以及甲方与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

2、乙方保证以下陈述在《债券受托管理协议》签订之日均属真实和准确；

(1) 乙方是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；

(2) 乙方具备就职于本期债券受托管理人的资格，且就乙方所知，并不存在任何情形导致或者可能导致乙方丧失该资格；

(3) 乙方签署和履行《债券受托管理协议》已经得到乙方内部必要的授权，并且没有违反适用于乙方的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反乙方的公司章程以及乙方与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

(八) 不可抗力

1、不可抗力事件是指双方在签署《债券受托管理协议》时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

2、在发生不可抗力事件的情况下，双方应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致《债券受托管理协议》的目标无法实现，则《债券受托管理协议》提前终止。

(九) 违约责任

1、《债券受托管理协议》任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则、募集说明书及协议的规定追究违约方的违约责任。

2、以下事件构成《债券受托管理协议》和本期债券项下发行人的违约事件：

(1) 本期债券到期、加速清偿或回购（若适用）时，发行人未能偿付到期

应付本金；

（2）发行人未能偿付本期债券付息日届满后的利息；

（3）发行人在其资产、财产或股份上设定抵押或质押权利，或者发行人对外提供保证担保，以致对发行人对本期债券的还本付息能力产生实质的重大的不利影响，或出售其重大资产以致对发行人对本期债券的还本付息能力产生实质的重大的不利影响

（4）发行人不履行或违反《债券受托管理协议》项下的任何承诺且将实质的重大影响发行人对本期债券的还本付息义务，且经受托管理人书面通知，或经单独或合计持有本期未偿还债券总额 10% 以上的债券持有人书面通知，该违约仍未得到纠正；

（5）在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、被吊销营业执照、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序；

（6）任何适用的法律、法规和规则发生变更，或者监管部门作出任何规定，导致发行人履行《债券受托管理协议》或本期债券项下的义务变为不合法或者不合规；

（7）其他对本期债券的按期兑付产生重大不利影响的情形。

3、乙方预计违约事件可能发生，有权行使以下职权：

（1）要求发行人追加担保；

（2）在债券持有人利益可能受到损失的紧急情形下，债券受托管理人依法协调债券持有人提起诉前财务保全，申请对发行人采取财产保全措施；

（3）及时报告全体债券持有人；

（4）及时报告中国证监会当地派出机构及相关交易所。

4、违约事件发生时，乙方有权行使以下职权：

（1）在知晓该行为发生之日的 5 个工作日内以公告方式告知全体债券持有人；

(2) 发行人未履行偿还本期债券本金利息的义务，与发行人谈判，促使发行人偿还本期债券本金利息；

(3) 在债券持有人利益可能受到损失的紧急情形下，债券受托管理人应当依法协调债券持有人提起诉讼前财务保全，申请对发行人采取财产保全措施；

(4) 根据债券持有人会议的决定，依法协调债券持有人对发行人提起诉讼/仲裁；

(5) 在发行人进行整顿、和解、重组或者破产的法律程序时，债券受托管理人根据债券持有人会议之决议受托参与上述程序。

5、加速清偿及措施。

5.1 如果本债券项下发行人的违约事件发生，受托管理人可根据经单独或合计持有本期未偿还债券总额 50%以上（不含 50%）的债券持有人和/或代理人同意通过的债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人，宣布所有未偿还的本期债券本金和相应利息，立即到期应付。

5.2 在宣布加速清偿后，如果发行人在不违反适用法律规定的前提下采取了下述救济措施，受托管理人可根据经单独或合计持有本期未偿还债券总额 50%以上（不含 50%）的债券持有人和/或代理人同意通过的债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人豁免其违约行为，并取消加速清偿的决定：

(1) 向债券受托管理人提供保证金，且保证金数额足以支付以下各项金额的总和：①受托管理人及其代理人的合理赔偿、费用和开支；②所有迟付的利息；③所有到期应付的本金；④适用法律允许范围内就延迟支付的债券本金计算的复利；

(2) 相关的违约事件已得到救济或被豁免；

(3) 债券持有人会议同意的其他措施。

5.3 如果发生发行人违约事件，受托管理人可根据经单独或合计持有本期未偿还债券总额 50%以上（不含 50%）的债券持有人和/或代理人同意通过的债券持有人会议决议，依法采取任何可行的法律救济方式回收未偿还的本期债券本金

和利息。

6、若受托管理人根据《债券受托管理协议》并按照相关法律法规之要求，为本期债券管理之目的，从事任何行为（包括不作为），而该行为产生的任何诉讼、权利要求、政府调查、损害、合理支出和费用【包括但不限于诉讼费（或仲裁费）、保全费、评估费、拍卖费、公告费、保全保险费、律师费（含风险代理费用）、公证费、差旅费】，发行人应负责赔偿并使其免受损害。但若该行为因受托管理人的重大过失、恶意、故意不当行为或违反《债券受托管理协议》、违反相关法律法规而造成，不在赔偿之列。发行人在本款项下的义务在《债券受托管理协议》终止后仍然有效。

若因受托管理人的过失、恶意、故意不当行为或违反《债券受托管理协议》而导致发行人提出任何诉讼、权利要求、政府调查或产生损害、支出和费用【包括但不限于诉讼费（或仲裁费）、保全费、评估费、拍卖费、公告费、保全保险费、律师费（含风险代理费用）、公证费、差旅费】，受托管理人应负责赔偿并使其免受损失。受托管理人在本款项下的义务在《债券受托管理协议》终止后仍然有效。

（十）法律适用和争议解决

1、《债券受托管理协议》受中华人民共和国法律（为《债券受托管理协议》之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区或台湾法律）管辖与解释。

2、凡因《债券受托管理协议》引起的或与《债券受托管理协议》有关的任何争议，双方应协商解决；协商不成的，均应提交上海仲裁委员会按照该会仲裁规则进行仲裁。仲裁裁决是终局的，对双方当事人均有约束力。

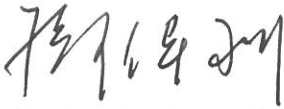
3、当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使《债券受托管理协议》项下的其他权利，并应履行《债券受托管理协议》项下的其他义务。

第十一节 发行人、中介机构及相关人员声明

发行人声明

根据《公司法》、《证券法》（2019年修订）和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，本公司符合公开发行公司债券的条件。

公司法定代表人（签字）：



邓伟利



上海国际集团资产管理有限公司

2021年3月2日

发行人全体董事声明

本公司全体董事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、完整性承担相应的法律责任。

全体董事签名：

邓伟利

邓伟利

上海国际集团资产管理有限公司

2021年2月2日



发行人全体董事声明

本公司全体董事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、完整性承担相应的法律责任。

全体董事签名：

刘广安

刘广安



上海国际集团资产管理有限公司

2021年3月2日

发行人全体董事声明

本公司全体董事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、完整性承担相应的法律责任。

全体董事签名：



刘险峰




上海国际集团资产管理有限公司

2021年5月2日

发行人全体董事声明

本公司全体董事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、完整性承担相应的法律责任。

全体董事签名：



金强



发行人全体董事声明

本公司全体董事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、完整性承担相应的法律责任。

全体董事签名：



沈嘉荣



上海国际集团资产管理有限公司

2024年3月2日

发行人全体监事声明

本公司全体监事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、完整性承担相应的法律责任。

全体监事签名：



刘军军



发行人全体监事声明

本公司全体监事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、完整性承担相应的法律责任。

全体监事签名：



丁佳佑



上海国际集团资产管理有限公司

2021年 3 月 2 日

发行人全体监事声明

本公司全体监事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、完整性承担相应的法律责任。

全体监事签名：



卢飒



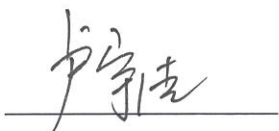
上海国际集团资产管理有限公司

2021年3月2日

发行人全体高级管理人员声明

本公司全体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。

全体非董事高级管理人员（签字）：



卢宇洁



上海国际集团资产管理有限公司

2024年5月2日

发行人全体高级管理人员声明

本公司全体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。

全体非董事高级管理人员（签字）：



邱建



上海国际集团资产管理有限公司

2021年5月2日

发行人全体高级管理人员声明

本公司全体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。

全体非董事高级管理人员（签字）：



王俭保



上海国际集团资产管理有限公司

2021 年 3 月 2 日

主承销商声明

本公司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。

项目负责人（签字）：


时 光


刘泽真

法定代表人或授权代表（签字）：


谢乐斌



国泰君安证券股份有限公司

2021 年 3 月 2 日

国泰君安证券股份有限公司文件

授 权 委 托 书

授权人：国泰君安证券股份有限公司董事长

贺 青

受权人：国泰君安证券股份有限公司投行事业部党委书记、总裁

谢乐斌

授权人在此授权并委托受权人对其所分管部门依照公司规定履行完毕审批决策流程的事项，对外代表本公司签署如下协议及文件：

一、股权业务相关协议

- 1、保密协议；
- 2、财务顾问协议；
- 3、上市辅导协议；
- 4、承销协议；
- 5、承销团协议；
- 6、保荐协议；
- 7、资金监管协议；
- 8、律师见证协议；
- 9、持续督导协议；
- 10、上市服务协议；
- 11、战略合作协议、合作协议；

- 12、开展股权融资业务中涉及的其他协议；
- 13、上述协议的补充协议、解除协议/终止协议。

二、债券业务相关协议

- 1、保密协议；
- 2、财务顾问协议；
- 3、合作协议；
- 4、承销协议；
- 5、承销团协议；
- 6、资金监管协议；
- 7、受托管理协议或债权代理协议；
- 8、分销协议；
- 9、定向发行协议；
- 10、担保协议；
- 11、信托协议或者担保及信托协议（仅针对可交换债）；
- 12、开展债务融资业务中涉及的其他协议；
- 13、上述协议的补充协议或解除协议/终止协议。

三、新三板业务相关协议

- 1、保密协议；
- 2、财务顾问协议；
- 3、推荐挂牌并持续督导协议；



- 4、持续督导协议；
- 5、资金监管协议；
- 6、承销协议；
- 7、合作协议；
- 8、开展新三板推荐挂牌及持续督导业务中涉及的其他协议；
- 9、上述协议的补充协议或解除协议/终止协议。

四、上述投行业务条线/部门向监管部门、自律组织等机构（包括但不限于中国证券监督管理委员会及其派出机构、中国人民银行、上海证券交易所、深圳证券交易所、中国证券登记结算有限公司及其分公司、中国证券业协会、中国证券投资基金业协会、中国证券投资者保护基金有限责任公司等）报送的文件。

本授权书自授权人与受权人签字之日起生效，有效期至受权人任期届满止。有效期内，授权人可签署新的授权委托书对本授权委托书做出补充或修订。自本授权生效之日起过往授权同时废止。

如授权人或受权人不再担任相关职务或遇组织架构、职责分工调整的，则本授权委托书自动失效。



(此页为签署页)



授权人：国泰君安证券股份有限公司（章）

董事长：_____

2020年9月2日



受权人：国泰君安证券股份有限公司（章）


投行事业部党委书记、总裁：_____

2020年9月2日

主承销商声明

本公司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。

项目负责人（签字）：



赵心悦



许杰

法定代表人（签字）：



周杰



海通证券股份有限公司

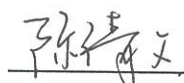
2021年3月2日

发行人律师声明

本所及签字律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字的律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容出现虚假记载、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。

经办律师（签字）：


张小龙


陈倩文

律师事务所负责人（签字）：


李强



会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、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。

经办注册会计师（签字）：

胡治华  江嘉炜 

会计师事务所负责人（签字）：

张晓荣 

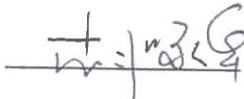
上海会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所
（特殊普通）年 月 日



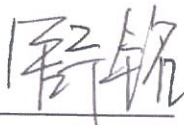
承担审计业务的会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读《上海国际集团资产管理有限公司公开发行2021年公司债券（第一期）募集说明书》（以下简称募集说明书及其摘要），确认募集说明书及其摘要与本所出具的大信审字[2020]第4-00165号和大信审字[2020]第4-00166号审计报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、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。

会计师事务所负责人（签字）：


胡咏华

签字注册会计师：


舒铭

签字注册会计师：黄钰（已离职）

大信会计师事务所（特殊普通合伙）



2021年3月2日

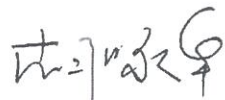
离职说明

本机构出具的上海国际集团资产管理有限公司 2019 年度审计报告 (大信审字【2020】第 4-00165 号和大信审字【2020】第 4-00166 号) 之签字注册会计师黄钰 (证书编号: 310001750004) 已离职, 离职后不再担任本机构的注册会计师。

本说明函仅收录于上海国际集团资产管理有限公司的《上海国际集团资产管理有限公司公开发行 2021 年公司债券 (第一期) 募集说明书》中, 仅用于向上海证券交易所报送文件及公开披露, 而非其他任何用途, 本所不对因不当使用该说明书而导致的后果承担责任。

特此说明。

会计师事务所负责人 (签字):



胡咏华

大信会计师事务所 (特殊普通合伙)



2021年10月2日

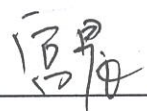
评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读《上海国际集团资产管理有限公司公开发行 2021 年公司债券募集说明书》及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、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。

评级人员（签名）：



[何泳萱]



[宫晨]

资信评级机构负责人（签名）：



[丁豪樑]

上海新世纪资信评估投资服务有限公司



2021 年 2 月 16 日

企业法人授权委托书

委托单位：上海新世纪资信评估投资服务有限公司，

法定代表人：朱荣恩


受委托人：丁豪樑，身份证号：310103195001141658

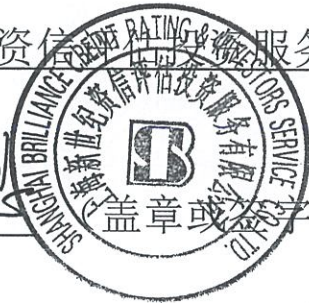
现授权我公司员工丁豪樑其在公司职务为常务副总裁，
作为我的合法代理人，代表本人全权处理上海新世纪资信评
估投资服务有限公司出具的《资信评级机构声明》文件签署
事宜。

委托期限：自签字之日起至 2021 年 6 月 30 日。

委托单位：上海新世纪资信评估投资服务有限公司

法定代表人：


(盖章或签字)



2020 年 12 月 31 日

第十二节 备查文件

一、备查文件内容

本募集说明书的备查文件如下：

- 1、上海国际集团资产管理有限公司 2017-2019 年经审计的财务报告及 2020 年 1-9 月未经审计的财务报表；
- 2、主承销商关于本期债券的核查意见；
- 3、法律意见书；
- 4、信用评级报告；
- 5、债券持有人会议规则；
- 6、债券受托管理协议；
- 7、中国证监会注册本次发行的文件。

在本期债券发行期内，投资者可以至本公司及主承销商处查阅本募集说明书全文及上述备查文件，或访问上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）查阅本募集说明书及摘要。

二、备查文件查阅地点

投资者可以自本期债券募集说明书公告之日起到下列地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件：

（一）发行人：上海国际集团资产管理有限公司

注册地址：上海市静安区威海路 511 号 3 楼 C 区

联系地址：上海市静安区威海路 511 号 3 楼 C 区

法定代表人：邓伟利

联系人：朱钱伟

联系电话：021-62632222

传真：021-62632288

(二) 牵头主承销商：国泰君安证券股份有限公司

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

联系地址：上海市静安区石门二路街道新闻路 669 号博华广场 33 楼

法定代表人：贺青

联系人：胡玮璞、时光、刘泽真

联系电话：021-38676666

传真：021-38670666

(三) 联席主承销商：海通证券股份有限公司

注册地址：上海市广东路 689 号

联系地址：上海市黄浦区广东路 689 号海通证券大厦 35 楼

法定代表人：周杰

联系人：赵心悦、许杰、李邹宙

联系电话：021-23212034

传真：021-63083007

三、备查文件查阅时间

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

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。