

上海国际集团资产管理有限公司



上海国际集团资产管理有限公司
SIG Asset Management Co., Ltd.

住所：上海市静安区威海路 511 号 3 楼 C 区

公开发行2018年公司债券（第二期） 募集说明书

（面向合格投资者）



牵头主承销商、簿记管理人、受托管理人



广发证券股份有限公司
GF SECURITIES CO., LTD.

住所：广东省广州市黄埔区中新广州知识城腾飞一街 2 号 618 室

联席主承销商



海通证券股份有限公司
HAITONG SECURITIES CO., LTD.

住所：上海市广东路 689 号

签署日期：2018 年 7 月 17 日

声明

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立投资判断并自行承担相关风险。证券监督管理机构及其他政府部门对本次发行所作的任何决定，均不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

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

主承销商已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。主承销商承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，主承销商承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

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

受托管理人承诺，在受托管理期间因其拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及受托管理人声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

重大事项提示

一、发行人主体信用评级为 AAA；本期债券发行前，发行人最近一期末净资产为 853,480.50 万元（截至 2018 年 3 月 31 日未经审计合并报表中所有者权益合计），合并报表口径的资产负债率为 47.67%；本期债券发行前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 54,710.57 万元（2015 年、2016 年及 2017 年合并报表中归属于母公司所有者的净利润的平均值），预计不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。本期债券的发行及上市安排见发行公告。

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2015-2017年度和2018年1-3月，投资收益分别为122,762.21万元、52,843.74万元、73,155.72万元和2,582.18万元，而营业总收入分别为34,438.55万元、30,998.57万元、31,698.03万元和7,543.94万元；投资收益较营业总收入的倍数分别为3.56、1.70、2.31和0.34倍，投资收益较营业毛利润的倍数分别为4.22、2.06、2.77和0.41倍，2015-2017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 2015-2017 年末和 2018 年 3 月末，可供出售金融资产分别为 1,122,774.04 万元、1,028,463.67 万元、1,094,835.88 万元和 1,122,963.92 万元，在总资产中占比分别为 71.38%、68.38%、70.00%和 68.86%。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），公允价值每年末调整一次，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 2015-2017 年度和 2018 年 1-3 月，净利润分别为 82,313.34 万元、33,282.74 万元、55,784.78 万元和-3,469.85 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2015-2017年度和2018年1-3月，经营活动产生的净现金流量分别为3,249.58万元、-85,838.27万元、-16,816.76万元和-5,198.74万元。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。2015年，公司经营活动产生的现金净流入为正，显示公司日常经营活动已基本实现现金收支平衡的状态。2016年公司控股子公司桥合置业支付了用于投资商业租赁载体（商用办公楼）的预付款7.67亿，致使当年经营活动现金流出金额大幅上升。2017年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。2018年1-3月公司经营性现金流量为负主要系2018年1季度

支付各项税费金额较大所致。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审批或核准，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《上海国际集团资产管理有限公司公开发行 2016 年公司债券之债券持有人会议规则》并受之约束。

十一、因本期债券起息日在 2018 年 1 月 1 日之后，本期债券名称已更新为“上海国际集团资产管理有限公司公开发行 2018 年公司债券（第二期）”。本期债券名称变更不影响原签订的与本次债券发行相关的法律文件效力及申请文件的效力，原签订的相关法律文件和相关申请文件对更名后的本期债券继续具有效力。

目录

目录	5
释义	7
第一节发行概况.....	12
一、发行人基本情况.....	12
二、本次发行的基本情况及发行条款.....	12
三、本期公司债券发行上市安排.....	16
四、本次发行有关机构基本情况.....	16
五、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系利益冲突事项说明	19
六、认购人承诺.....	19
第二节风险因素.....	21
一、本期债券的投资风险.....	21
二、发行人的相关风险.....	22
第三节发行人及本期债券的资信状况.....	29
一、本期债券信用评级情况.....	29
二、发行人资信情况.....	30
第四节增信机制、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、偿债基础.....	33
四、偿债保障措施.....	39
五、违约责任及解决措施.....	41
第五节发行人基本情况.....	45
一、发行人概况.....	45
二、发行人设立及股本变化情况.....	45
三、发行人股东和实际控制人情况.....	48
四、发行人对其他企业的重要权益投资情况.....	51
五、发行人董事、监事、高级管理人员情况.....	57
六、发行人组织结构和公司治理情况.....	62
七、发行人主营业务情况.....	70
八、发行人违法违规及受处罚情况.....	91
九、发行人独立运作情况.....	91
十、发行人关联交易情况.....	92
十一、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.....	95
十二、发行人内部管理制度的建立及运行情况.....	95
十三、信息披露工作安排及投资者关系管理.....	100
第六节财务会计信息.....	103
一、发行人最近三年及一期的财务报表.....	103
二、发行人主要财务指标.....	115
三、发行人管理层对财务分析的简明结论性意见.....	116
四、有息债务情况和本次发行债券后资产负债结构的变化情况.....	143
五、资产负债表日后事项、或有事项及其他重要事项.....	146

六、资产抵押、质押、担保及其他权利限制安排.....	146
第七节募集资金运用.....	148
一、募集资金运用计划.....	148
二、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	151
三、债券专项账户管理安排.....	152
四、募集资金监管机制.....	152
五、募集资金监管机制.....	153
第八节债券持有人会议规则.....	154
第九节债券受托管理协议.....	163
第十节发行人、中介机构及相关人员声明.....	175
发行人声明.....	176
发行人全体董事声明.....	177
发行人全体监事声明.....	178
发行人其他高级管理人员声明.....	179
主承销商声明.....	180
主承销商声明.....	180
发行人律师声明.....	182
审计机构声明.....	183
资信评级机构声明.....	184
受托管理人声明.....	185
第十一节备查文件.....	186

释义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

一、专有名词释义

上海国际资管/发行人/公司/本公司/集团公司	指	上海国际集团资产管理有限公司
牵头主承销商、簿记管理人、受托管理人、广发证券	指	广发证券股份有限公司
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	广发证券股份有限公司、海通证券股份有限公司
发行人律师、律师、通力所	指	通力律师事务所
审计机构、会计师事务所、瑞华所	指	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
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
专项账户开户银行、专项账户监管人、账户监管人	指	招商银行股份有限公司上海分行
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公开发行2016年公司债券
本期债券、本期公司债券	指	上海国际集团资产管理有限公司公开发行2018年公司债券（第二期）
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，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2016年公司债券之债券持有人会议规则》及其变更和补充
专项账户监管协议	指	发行人与本期债券的专项账户监管人及受托管理人共同签署的《上海国际集团资产管理有限公司公开发行2018年公司债券（第二期）专项账户监管协议》
专项账户、债券专项账户	指	发行人根据专项账户监管协议在账户监管人处开立的，用于本次债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付的银行存

		款账户
评级报告	指	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2018年公司债券（第二期）信用评级报告》
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
证券业协会	指	中国证券业协会
交易所、上交所	指	上海证券交易所
中国证券登记公司上海分公司、债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
余额包销	指	主承销商依据承销协议的规定承销本次债券，发行期届满后，无论是否出现认购不足和/或任何承销商违约，主承销商均有义务按承销协议的规定将相当于本次债券全部募集款项的资金按时足额划至发行人的指定账户
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
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》
合格投资者	指	管理办法规定的合格投资者
最近三年及一期	指	2015年、2016年、2017年、2018年1-3月
法定节假日	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省的法定节假日或休息日）。
工作日	指	北京市的商业银行对公营业日（不包括法定节假日或休息日）
交易日	指	上海证券交易所的正常交易日
元	指	如无特别说明，指人民币元

二、公司简称

国际集团	指	上海国际集团有限公司
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
绅士商城	指	上海绅士商城有限公司
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
金浦产业	指	金浦产业投资基金管理有限公司
国和现代	指	上海国和现代服务业股权投资管理有限公司
国方母基金	指	上海国方母基金股权投资管理有限公司
陆金发	指	陆家嘴金融发展有限公司
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
奥宾	指	上海奥林匹克俱乐部
北京华南	指	北京华南大厦有限公司
昆仑饭店	指	北京昆仑饭店有限公司
高信物流	指	上海高信国际物流有限公司
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
国泰君安证券	指	国泰君安证券股份有限公司
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
华安基金	指	华安基金管理有限公司
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
安信农保	指	安信农业保险股份有限公司
赛领资本	指	赛领资本管理有限公司
瑞力投资	指	上海瑞力投资基金管理有限公司
东郊宾馆	指	上海东郊宾馆
同盛集团	指	上海同盛投资（集团）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
浦东金桥	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
通联支付	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
上海国资委	指	上海市国有资产监督管理委员会

本期债券在2018年1月1日之后发行，债券名称变更不影响原签订的与本期债券发行相关的法律文件效力及申请文件的效力，原签订的相关法律文件和相关申请文件对更名后的本期债券继续具有效力。

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有差异，该等差异是由于四舍五入造成的。

第一节 发行概况

本募集说明书是根据《公司法》、《证券法》、《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）》等法律、法规及本公司实际情况编写，旨在向投资者提供本公司基本情况和本次发行的详细资料。

本次发行的公司债券是根据本募集说明书所载明的资料申请发行的。除本公司董事会、主承销商外，没有委托或授权任何其他人提供未在本募集说明书中刊载的信息和对本募集说明书作任何解释或者说明。

一、发行人基本情况

公司名称:	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:	35.00 亿元
成立日期:	1987 年 12 月 16 日
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
邮政编码:	200041
电话:	021-62632222
传真:	021-62632288
公司网址:	http://www.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、本次发行的基本情况及发行条款

（一）发行批准情况：2016 年 7 月 19 日，本公司董事会审议通过了《关于

上海国际集团资产管理有限公司申请发行公司债券的议案》，2016 年 8 月 23 日，经发行人唯一股东上海国际集团有限公司批复同意。2016 年 12 月 7 日，经中国证监会证监许可[2016]3024 号文核准，本公司获准发行不超过 30 亿元（含 30 亿元）的公司债券。

（二）债券名称：上海国际集团资产管理有限公司公开发行 2018 年公司债券（第二期）。

（三）发行规模：本次公司债券总规模不超过 30 亿元（含 30 亿元）。本次公司债券将分期发行，本期债券发行总额不超过人民币 8 亿元。

（四）票面金额：本期债券每张票面金额为 100 元，按面值发行。

（五）债券期限：本期债券期限为 5 年，含第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

（六）债券利率及其确定方式：本期债券为固定利率债券。本期债券票面利率将通过询价方式，由发行人与主承销商协商确定利率区间，以簿记建档方式确定最终发行利率。本期债券票面利率在存续期内前 3 年固定不变，在存续期的第 3 年末，发行人可选择调整票面利率，存续期后 2 年票面利率为本期债券存续期前 3 年票面利率加公司调整的基点，在存续期后 2 年固定不变。债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。

（七）发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在存续期的第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率；发行人将于第 3 个计息年度付息日前的第 35 个交易日，在中国证监会指定的上市公司信息披露媒体上发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使票面利率调整选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

（八）投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券的第 3 个计息年度付息日将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人。发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

（九）回售登记期：自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅

度的公告之日起 3 个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

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

（十一）还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

（十二）利息登记日：本期债券的利息登记日按登记机构相关规定处理。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

（十三）起息日：本期债券的起息日为 2018 年 7 月 26 日。

（十四）付息日期：本期债券的付息日期为 2019 年至 2023 年每年的 7 月 26 日。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2019 年至 2021 年每年的 7 月 26 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。

（十五）本金兑付日：本期债券的本金兑付日期为 2023 年 7 月 26 日，若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2021 年 7 月 26 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。

（十六）计息期限：本期债券的计息期限为 2018 年 7 月 26 日至 2023 年 7 月 25 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为 2018 年 7 月 26 日至 2021 年 7 月 25 日。

（十七）本息支付方式：本期债券本息支付将按照本期债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债券登记机构的相关规定办理。

（十八）发行价格：本期债券按面值发行。

（十九）信用等级：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，债券信用等级为 AAA，评级展望稳定。

（二十）担保情况：本期债券采用无担保方式发行。

（二十一）发行首日：2018 年 7 月 24 日。

（二十二）牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：广发证券股份有限公司。

（二十三）联席主承销商：海通证券股份有限公司。

（二十四）主承销商：广发证券股份有限公司、海通证券股份有限公司。

（二十五）发行方式：本期债券面向符合《公司债券发行与交易管理办法》规定的合格投资者公开发行，采取网下面向合格投资者询价配售的方式，由发行人与主承销商根据询价情况进行债券配售。

（二十六）发行对象：本期债券仅面向符合《公司债券发行与交易管理办法》规定的合格投资者发行。

（二十七）发行配售规则：具体参见发行文件。

（二十八）承销方式：本期债券由主承销商组织承销团采取余额包销方式承销。

（二十九）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公司债务和补充日常营运资金。

（三十）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

银行账户：999000161210708

（三十一）拟上市交易场所：本期债券发行完成后，在满足上市条件的前提

下，发行人将申请本期债券在上海证券交易所上市交易。

（三十二）质押式回购安排：发行人主体信用等级和本期债券信用等级均为 AAA 级，本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件。本期债券新质押式回购相关申请尚需相关机构批准，具体折算率等事宜按上交所及债券登记机构的相关规定执行。

（三十三）税务事项：根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税款由投资者自行承担。

三、本期公司债券发行上市安排

（一）本期债券发行时间安排：

本期公司债券上市前的重要日期安排如下：

发行公告刊登日	2018 年 7 月 20 日
簿记建档日	2018 年 7 月 23 日
发行首日	2018 年 7 月 24 日
预计发行期限	2018 年 7 月 24 日-2018 年 7 月 26 日

（二）本期债券上市安排

公司将在本期公司债券发行结束后尽快向上交所提出上市申请，办理有关上市手续，具体上市时间将另行公告。

四、本次发行有关机构基本情况

（一）发行人：上海国际集团资产管理有限公司

法定代表人：邓伟利

注册地址：上海市静安区威海路 511 号 3 楼 C 区

经办人员：邱建、朱钱伟

联系地址：上海市静安区威海路 511 号 4 楼

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：广发证券股份有限公司

法定代表人：孙树明

注册地址：广东省广州市黄埔区中新广州知识城腾飞一街 2 号 618 室

经办人员：吴广斌、李洲、石彦、徐炳晖、许铮、王媛媛、易达安

联系地址：上海市浦东新区世纪大道 8 号国金中心一期汇丰大楼 16 楼

联系电话：021-60750696

传真：021-60750624

（三）联席主承销商：海通证券股份有限公司

法定代表人：周杰

注册地址：上海市广东路 689 号

经办人员：李一峰、张臻超、王伊冰、孙玥、柴婧婧

联系地址：北京市朝阳区安定路 5 号天圆祥泰大厦 15 层

联系电话：010-88027267

传真：010-88027190

（四）律师事务所：通力律师事务所

负责人：俞卫锋

注册地址：浦东新区银城中路 68 号时代金融中心 19 楼

经办人员：陈鹏、俞佳琦

联系地址：浦东新区银城中路 68 号时代金融中心 19 楼

联系电话：021-31358666

传真：021-31358600

（五）会计师事务所：瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

负责人：杨健涛

注册地址：北京市海淀区西四环中路 16 号 2 号楼 4 层

经办人员：连向阳、王健、郭俊艳、曹智春

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号 18~19 层

联系电话：021-20300016

传真：021-20300203

（六）资信评级机构：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

注册地址：上海市杨浦区控江路 1555 号 A 座 103 室 K-22

经办人员：刘兴堂、何泳萱

联系地址：上海市汉口路 398 号华盛大厦 14 楼

联系电话：021-63504376

传真：021-63610539

（七）专项账户开户银行、账户监管人：招商银行股份有限公司上海分行

负责人：李德林

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴环路 1088 号招商银行上海大厦北塔楼一至四层、南塔楼十至十三层、二十五至二十六层

联系地址：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴环路 1088 号

联系电话：021-20775596

传真：021-2077755-5596

（八）申请上市交易所：上海证券交易所

法定代表人：黄红元

注册地址：上海市浦东南路 528 号上海证券大厦

联系地址：上海市浦东南路 528 号上海证券大厦

联系电话：021-68808888

传真：021-68807813

（九）债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

法定代表人：聂燕

注册地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 36 楼

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

（十）簿记管理人收款银行：交通银行广东省分行营业部

户名：广发证券股份有限公司

账户号：441164670018800055901

开户行：交通银行广东省分行营业部

五、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系利益冲突事项说明

截至本募集说明书签署日，发行人与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系及其他重大利害关系。

六、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。

第二节 风险因素

投资者在评价本期债券时，除本募集说明书提供的其他资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。

一、本期债券的投资风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。债券属于利率敏感性投资品种，市场利率变动将直接影响债券的投资价值。由于本期债券采取固定利率形式且期限相对较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，市场利率的波动可能使本期债券投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

本期债券发行结束后，公开发行公司债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的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券，使本期债券的投资者面临流动性风险。

（三）偿付风险

虽然本公司目前经营和财务状况良好，但在本期债券存续期内，宏观经济环境、资本市场状况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，该等因素的变化会影响到公司的财务状况、经营成果和现金流量，可能导致公司无法如期从预期的还款来源中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

尽管本期债券发行时，公司已根据实际情况安排了偿债保障措施来保障本期债券的还本付息。但是在本期债券存续期内，可能由于不可控的市场、政策、法律法规的变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不完全充分或无法完全履行，

进而影响本期债券持有人的利益。

（五）资信风险

本公司在近三年与主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生任何严重违约行为。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、协议或其他承诺。但在本期债券存续期内，如果由于公司自身的相关风险或不可控制的因索，使公司的财务状况发生重大不利变化，导致不能按约定偿付贷款本息或在业务往来中发生严重违约行为，将可能使公司资信状况恶化，影响本期债券还本付息，从而可能使本期债券的投资者受到不利影响。

（六）评级风险

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，本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。虽然公司目前资信状况良好，但在本期债券存续期内，公司无法保证主体信用评级和本期债券的信用评级不会发生负面变化。若资信评级机构调低公司的主体信用评级和/或本期债券的信用评级，则可能对债券持有人的利益造成不利影响。

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 2015-2017 年度和 2018 年 1-3 月，投资收益分别为 122,762.21 万元、52,843.74 万元、73,155.72 万元和 2,582.18 万元，而营业总收入分别为 34,438.55 万元、30,998.57 万元、31,698.03 万元和 7,543.94 万元；投资收益较营业总收入的倍数分别为 3.56、1.70、2.31 和 0.34 倍，投资收益较营业毛利润的倍数分别为 4.22、2.06、2.77 和 0.41 倍，2015-2017 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、流动比率波动风险

公司 2015-2017 年末和 2018 年 3 月末，流动比率分别为 1.14、1.40、0.95 和 1.16，流动比率波动较大。公司流动资产主要受货币资金及其他流动资产金额影响。其中，公司 2017 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等投资产品从可供出售金融资产科目转入其他流动资产科目核算并对于以前年度理财产品的披露进行追溯与重述。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 2015-2017 年末和 2018 年 3 月末，可供出售金融资产分别为 1,122,774.04 万元、1,028,463.67 万元、1,094,835.88 万元和 1,122,963.92 万元，在总资产中占比分别为 71.38%、68.38%、70.00%和 68.86%。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），公允价值每年末调整一次，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 2015-2017 年度和 2018 年 1-3 月，净利润分别为 82,313.34 万元、33,282.74 万元、55,784.78 万元和-3,469.85 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 2015-2017 年度和 2018 年 1-3 月，期间费用分别为 43,183.21 万元、40,046.20 万元、41,276.96 万元和 10,898.81 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成本的比例分别为 42.84%、43.42%、43.93%

和 43.14%。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2015-2017年度和2018年1-3月，经营活动产生的净现金流量分别为3,249.58万元、-85,838.27万元-16,816.76万元和-5,198.74万元。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。2015年，公司经营活动产生的现金净流入为正，显示公司日常经营活动已基本实现现金收支平衡的状态。2016年公司控股子公司桥合置业支付了用于投资商业租赁载体（商用办公楼）的预付款7.67亿，致使当年经营活动现金流出金额大幅上升。2017年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。2018年1-3月公司经营性现金流量为负主要系2018年1季度支付各项税费金额较大所致。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。截至本说明书签署日，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

根据发行人的发展战略，未来几年中主营业务板块中商业载体租赁及酒店经营与产业基金业务将面临较大规模的资本支出。商业载体租赁及酒店经营业务方面，桥合公司项目已进入启动阶段，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。产业基金业务方面，发行人计划在未来三年内投资约 20 亿元，主要为现有三家产业基金公司的后续出资，

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

2015-2017 年及 2018 年 1-3 月，公司租金及物业收入占营业收入的比重分别为 40.37%、43.03%、44.54% 和 47.14%，酒店餐饮客房收入占营业收入的比重分别为 45.49%、50.48%、49.37%、47.68%。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

截止至 2018 年 3 月末公司持有可供出售金融资产 112.30 亿元，其中 60.80 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），3.08 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 2018 年 3 月 31 日，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。

第三节 发行人及本期债券的资信状况

一、本期债券信用评级情况

（一）信用级别

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，债券信用评级 AAA，表明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。

（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，为上海国资提供了良好的政策环境和发展机遇。

（2）股东支持力度大。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。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）股票市值波动。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。

（四）发行人承诺

本期债券存续期内，发行人将持续委托资信评级机构对其主体信用进行跟踪评级并出具定期和不定期主体信用跟踪评级报告。跟踪评级报告由资信评级机构同时向发行人和交易所提交，并由发行人和资信评级机构及时向市场披露。

二、发行人资信情况

（一）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 2018 年 3 月末，主要合作银行对于发行人的整体授信额度达到 83.90 亿元，其中未使用额度为 52.12 亿元，具有很强的外部融资能力。

（二）最近三年及一期，发行人与主要客户发生业务往来时，未曾出现严重违约；

（三）最近三年及一期，发行人发行债券及其他债务融资工具以及偿还情况如下：

项目	发行规模	发行期限	发行起始日	偿还情况
15 沪资管 MTN001	5 亿元	5 年(3+2)	2015 年 11 月 24 日	尚未到期
16 沪国际 MTN001	15 亿元	5 年(3+2)	2016 年 07 月 13 日	尚未到期
17 沪资 01	3 亿元	5 年(3+2)	2017 年 03 月 15 日	尚未到期
18 沪资 01	10 亿元	5 年(3+2)	2018 年 03 月 14 日	尚未到期

（四）本次公司债券发行规模不超过人民币 30 亿元。截至 2018 年 3 月 31 日，公司合并口径的所有者权益合计为 85.35 亿元。本次公司债券经中国证监会核准并全部发行完毕后，发行人的累计公开发行公司债券余额为 30 亿元，占公司截至 2018 年 3 月 31 日的合并口径所有者权益的比例为 35.15%，不超过发行人最近一期末合并净资产额的 40%；

（五）公司近三年一期的主要财务指标如下：

单位：亿元

项目	2018 年 3 月末	2017 年末	2016 年末	2015 年末
总资产	163.09	156.40	150.40	157.28
总负债	77.74	70.51	64.50	64.59
所有者权益	85.35	85.89	85.90	92.70
项目	2018 年 3 月末 /2018 年 1-3 月	2017 年末 /2017 年度	2016 年末 /2016 年度	2015 年末 /2015 年度
营业总收入	0.75	3.17	3.10	3.44
利润总额	-0.29	6.36	3.89	10.54
净利润	-0.35	5.58	3.33	8.23
归属于母公司所有者的净利润	-0.42	5.31	3.09	8.01
扣除非经常性损益后的净利润	-0.37	5.11	3.21	8.07
经营活动产生现金流量净额	-0.52	-1.68	-8.58	0.32
投资活动产生现金流量净额	0.92	-0.07	6.74	-1.05
筹资活动产生现金流量净额	6.59	2.05	-0.94	1.72
全部债务	61.69	54.58	48.92	44.44
流动比率	1.16	0.95	1.40	1.14
速动比率	0.85	0.67	1.00	1.08
资产负债率(%)	47.67	45.09	42.89	41.06
营业毛利率(%)	83.26	83.22	82.71	84.46
平均总资产回报率(%)	0.19	5.50	3.83	9.00
平均净资产收益率(%)	-0.41	6.49	3.73	10.22

EBITDA	0.45	9.05	6.51	13.38
EBITDA 利息保障倍数（倍）	0.77	4.35	3.19	5.85
EBITDA 全部债务比	0.01	0.17	0.13	0.3
应收账款周转率（次/年）	4.31	20.80	23.85	27.57
存货周转率（次/年）	33.29	0.72	0.38	0.41

上述财务指标的计算方法如下：

全部债务=短期借款+应付票据+一年内到期的长期借款+应付短期融资券+长期借款+应付债券+其他具
期债务

流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=(期末流动资产合计-期末存货余额-期末预付账款余额-期末待摊费用余额)/期末流动负
债合计)

资产负债率=期末负债合计/期末资产合计×100%

营业毛利率=1-报告期营业成本/报告期营业收入×100%

平均总资产回报率=(利润总额+计入财务费用的利息支出)/(期初总资产+期末总资产)/2)×100%

平均净资产收益率=报告期净利润/(期初所有者权益合计+期末所有者权益合计)/2)×100%

EBITDA=利润总额+列入财务费用的利息支出+固定资产折旧+无形资产及其他资产摊销

EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/(报告期列入财务费用的利息支出+报告期资本化利息)

EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务

应收账款周转率（次/年）=报告期营业收入/(期初应收账款余额+期末应收账款余额)/2]

存货周转率（次/年）=报告期营业成本/(期初存货余额+期末存货余额)/2]

第四节增信机制、偿债计划及其他保障措施

一、增信机制

本期债券为无担保债券。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、流动性管理和募集资金使用管理，按计划及时、足额地准备资金用于每年的利息支付及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

二、偿债计划

1、本期公司债券的起息日为 2018 年 7 月 26 日。

2、本期公司债券的利息自起息日起每年支付一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。付息日期为 2019 年至 2023 年每年的 7 月 26 日。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2019 年至 2021 年每年的 7 月 26 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。

3、本期债券到期一次还本。本期债券本金的兑付日期为 2023 年 7 月 26 日，若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2021 年 7 月 26 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。

4、本期债券的本金兑付、利息支付将通过登记机构和有关机构办理。本金兑付、利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由公司在中国证监会指定媒体上发布的相关公告中加以说明。

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

三、偿债基础

（一）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，2015 年度、2016 年度及 2017 年度，发行人营业总收入分别为 34,438.55 万元、30,998.57 万元、及 31,698.03 万元，投资收益分别为 122,762.21 万元、52,843.74 万元、73,155.72 万元，净利润分别为 82,313.34 万元、33,282.74 万元、55,784.78 万元。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。

（二）偿债资金安排

本次债券期限为 5 年，含第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。假设本次债券 30 亿额度均在 2018 年末发行完毕，且在债券存续期第三年无投资者行使其回售选择权。则本次债券本金将于 2023 年末偿还。

本次偿债资金的来源主要包括发行人商业载体租赁及酒店经营板块业务、财务投资及产业基金三大板块带来的现金流入，具体分析情况如下：

1、商业载体租赁及酒店经营板块现金流入情况

发行人商业载体租赁及酒店经营板块收入主要来自于出租写字楼的租金及物业收入及酒店经营的酒店餐饮客房收入。发行人最近三年租金及物业收入平均增长率为 4.34%，对应成本平均增长率为 1.23%，低于其收入增长率。发行人最近三年酒店餐饮客房收入平均增长率为 5.69%，对应成本平均增长率为 2.35%，低于其收入增长率。发行人存量商业载体租赁及酒店经营业务发展稳健，运营成熟，假设 2018 年至 2023 年租金及物业收入平均增长率均为 4.34%，酒店餐饮客房收入平均增长率均为 5.69%。虽然报告期发行人商业载体租赁及酒店经营板块成本低于其收入，但基于谨慎性原则，假设商业载体租赁及酒店经营板块业务成本平均增长率与收入平均增长率相同。同时，假设商业载体租赁及酒店经营板块业务收入与成本均为现金流入与流出，则 2018 年至 2023 年，商业载体租赁及酒店经营板块现金流入情况如下表所示：

单位：万元

项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
租金及物业收入①	14,730.93	15,369.74	16,036.26	16,731.69	17,457.27	18,214.32
租金及物业成本②	2,710.49	2,828.03	2,950.67	3,078.63	3,212.13	3,351.43

酒店餐饮客房收入③	16,537.99	17,478.44	18,472.38	19,522.84	20,633.04	21,806.37
酒店餐饮客房成本④	2,322.59	2,454.67	2,594.26	2,741.78	2,897.70	3,062.48
商业载体租赁及酒店经营板块现金流入⑤=①-②+③-④	26,235.83	27,565.49	28,963.72	30,434.12	31,980.48	33,606.78

2、财务投资板块现金流入情况

发行人的财务投资业务领域包括股票、定向增发、未上市公司股权投资、开放式基金、货币基金等。发行人作为国有企业，在财务投资方面一直秉承稳健投资的策略，最近几年投资收益一直较为稳定。发行人财务投资收益均列入投资收益核算，2015 年至 2017 年，财务投资板块投资收益分别为 48,047.36 万元、46,525.55 万元及 68,336.51 万元，年均投资收益为 54,303.14 万元，主要为公司持有上市公司股票、未上市公司股权、开放式基金及货币基金现金分红收益及或对应资产处置收益。发行人预计未来财务投资收益仍旧能为公司带来稳定的现金收入。但考虑财务投资收益可能因市场环境不同，有一定波动性，基于谨慎性原则，发行人预计 2017 年至 2022 年财务投资现金收入均为 50,000 万元，具体如下：

单位：万元

项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
财务投资板块现金流入⑥	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000

3、产业基金板块现金流入情况

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和上海国方母基金股权投资管理有限公司。

其中，发行人于 2011 年起对上海金融发展投资基金、国和现代服务业股权投资基金进行 LP 份额投资，根据有限合伙协议 2011-2015 年为投入期，2016-2020 年为退出期。两个基金提交的 2017 年度审计报告可以显示基金所投项目的未实现损益（基金根据其内部估值模型对其持有的权益性股权投资确定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产产生的相关未实现价值）。结合公司投资

管理部门与上述两个基金沟通了解的投资项目退出计划，可以较为确切的预计投资收益实现情况如下：

单位：万元

项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
上海金融发展投资基金⑦	55,446.11	71,674.28	53,832.34	2,254.09	-	-
国和现代服务业股权投资投资基金⑧	35,443.38	12,242.85	1,818.89	-	-	-
产业基金板块现金流入⑨=⑦+⑧	90,889.48	83,917.13	55,651.23	2,254.09	-	-

4、期间费用与税费支出

发行人根据其未来主营业务发展及规划，结合最近三年公司期间费用及税费情况，同时基于以下假设：

(1) 发行人报告期内营业收入平均增长率为 5.46%。目前，发行人存量商业载体租赁及酒店经营业务发展稳健，运营成熟。基于谨慎性原则，假设未来 5 年发行人销售费用、所得税费用及营业税金及其附加增长率为 9%，略高于其营业收入增长率。

(2) 发行人管理费用主要系公司人力成本支出，根据发行人主营业务发展规划，发行人未来人员数量及结构将基本稳定，且考虑到发行人国有企业性质，在未来人员数量及结构将基本稳定的情况下，管理费用也将保持稳定不变，因此假设未来 5 年公司管理费用为 2015 年至 2017 年 3 年均值，为 15,321.77 万元。

(3) 发行人本次债券发行完毕后，未来有息负债年平均总额约为 65.00 亿元，加权融资成本为 4.30%，假定公司未来 5 年负债结构基本稳定，则未来 5 年年均财务费用为 27,950.00 万元。

(4) 发行人 2015 年所得税费用为 23,057.18 万元，较上年增幅较大，主要系发行人 2015 年处置华南大厦股权获得投资收益 7.11 亿元所致，按 25% 所得税率计算对应税额约为 1.78 亿元。由于发行人未来五年无处置商业载体及酒店投资项目计划，因此在预测未来投资收益及所得税费用时需要剔除该部分影响。剔除上述 1.78 亿元所得税费影响后，2015 年发行人所得税费用为 5,257.20 万元。

假设发行人未来所得税费用也按照 9% 增长率增长，并以 2015 年至 2017 年平均数为基期数据。此外，根据发行人对产业基金板块现金流入情况预测，则当期产生对应所得税费用按照产业基金板块现金流入 25% 缴纳。

综合上述关于期间费用与税费假设，发行人预计未来期间费用与税费现金支出情况如下：

单位：万元

项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
销售费用⑩	5,765.94	6,284.88	6,850.51	7,467.06	8,139.10	8,871.61
管理费用⑪	15,321.77	15,321.77	15,321.77	15,321.77	15,321.77	15,321.77
财务费用⑫	27,950.00	27,950.00	27,950.00	27,950.00	27,950.00	27,950.00
所得税费用⑬	29,488.91	28,354.81	21,952.13	9,326.39	9,551.52	10,411.16
营业税金及附加⑭	1,668.28	1,818.42	1,982.08	2,160.47	2,354.91	2,566.85
期间费用及税费现金流出⑮=⑩+⑪+⑫+⑬+⑭	80,194.90	79,729.88	74,056.49	62,225.68	63,317.30	65,121.39

在上述假设前提下，预计 2018 年至 2023 年公司现金流情况如下表所示：

单位：万元

项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
商业载体租赁及酒店经营板块现金流入⑤	26,235.83	27,565.49	28,963.72	30,434.12	31,980.48	33,606.78
财务投资板块现金流入⑥	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00
产业基金板块现金流入⑨	90,889.48	83,917.13	55,651.23	2,254.09	-	-
期间费用及税费现金流出⑮	80,194.90	79,729.88	74,056.49	62,225.68	63,317.30	65,121.39
现金流量净额⑯=⑤+⑥+⑨-⑮	86,930.42	81,752.75	60,558.45	20,462.53	18,663.18	18,485.39

因此，若上述预测成立，则发行人 2018 年至 2023 年累计现金流量净额为 286,852.72 万元；若使本次债券的投资者均在债券存续期第三年末（2021 年末）行使其回售选择权，则发行人 2018 年至 2021 年累计现金流量净额也达到 249,704.15 万元，现金流量净额尚存在一定资金缺口，但最近三年发行人年均持有货币资金 29,212.67 万元、可供出售金融资产 1,082,024.53 万元，能够有效覆盖上述现金流净额缺口，因此能够覆盖本次债券到期本金。

发行人为投资控股型公司，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开展。其中，商业载体租赁及酒店经营业务均由

子公司运营，子公司对发行人的分红是发行人母公司收入来源之一，具体如下表所示：

单位：万元

公司名称	2017 年分红	2016 年分红	2015 年分红
上海复旦国际学术交流中心有限公司	-	-	-
上海夏阳湖投资管理有限公司	-	-	-
上海国融莘闵置业有限公司	-	-	-
新上海国际大厦有限公司	2,580.00	2,340.00	1,800.00
上海国际集团资产经营有限公司	-	-	6,946.54
上海绅士商城有限公司	-	-	-
上海桥合置业有限公司	-	-	-
母公司净利润	45,665.75	31,212.19	87,092.60
母公司投资收益	66,988.66	53,381.34	129,051.88
子公司合计分红占母公司净利润比例	5.65%	7.50%	10.04%
子公司合计分红占母公司投资收益比例	3.85%	4.38%	6.78%

根据上述各子公司最新公司章程，利润分配方案均由公司各子公司董事会审议决定，发行人均能够对其利润分配方案的审议批准起决定性作用。发行人主要业务经营子公司经营稳定，发展前景良好，未来有望根据经营业绩，在兼顾业务发展和投资者回报的基础上制定合理持续稳定的利润分配方案，有助于提升发行人的偿债能力。但若发行人主要业务经营子公司经营状况和利润分配政策发生变化，将对发行人偿债能力产生影响。

同时，根据上表所示，最近三年发行人子公司分红占母公司净利润比例分别为：10.04%、7.50%及 5.65%，占母公司投资收益比例分别为：6.78%、4.38%及 3.85%，对发行人母公司净利润及投资收益影响较小。公司作为投资控股型公司，其利润来源除子公司分红外，主要来源于其所持有可供出售金融资产的投资收益。最近三年，母公司投资收益分别为 129,051.88 万元、53,381.34 万元及 66,988.66 万元，是本次债券偿债资金的重要来源之一。因此，即使发行人主要业务经营子公司经营状况和利润分配政策发生变化，出现不利于发行人的情况，亦对发行人母公司偿债能力影响有限。

（三）偿债应急保障方案

如果经济环境发生重大不利变化或其他因素致使公司未来主营业务的经营

情况未达到预期水平，或由于不可预见的原因使公司不能按期偿还债券本息时，公司还安排了如下应急保障措施：

1、通过资产变现偿还债券本息

截至 2018 年 3 月末，公司流动资产 352,471.93 万元。此外，截至 2018 年 3 月末，发行人可供出售金融资产 1,122,963.92 万元。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。

2、顺畅的融资渠道提供有力支持

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 2018 年 3 月末，主要合作银行对于发行人的整体授信额度达到 83.90 亿元，其中未使用额度为 52.12 亿元，具有很强的外部融资能力。

3、集团支持

发行人为上海国际集团全资子公司，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，上海国际集团每年均会为发行人提供一定融资额度，供发行人有资金需求时提用。2018 年发行人已向上海国际集团申请 20 亿融资额度，同时当公司出现债务清偿困难时，发行人母公司将会视实际情况相应提高支持额度。

四、偿债保障措施

为维护本期债券持有人的合法权益，本公司为本期债券采取了如下的偿债保障措施。

（一）设立专门的偿付工作小组

本公司指定财务管理部牵头负责协调本期债券的偿付工作，并通过公司其他相关部门，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。

（二）设立债券专项账户

本公司为本期债券在招商银行股份有限公司上海分行处设立债券专项账户，并与其（作为专项账户的监管人）和本期债券受托管理人签订《专项账户监管协议》，规定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，以保障本期债券募集资金严格按本募集说明书的约定使用，以及本期债券偿付资金的及时归集和划转。

（三）充分发挥债券受托管理人的作用

本公司已按照《管理办法》的规定，聘请广发证券担任本期债券的债券受托管理人，并与广发证券签订了《债券受托管理协议》，从制度上保障本期债券本金和利息的按时、足额偿付。

本公司将严格按照《债券受托管理协议》的规定，配合债券受托管理人履行职责，在本公司可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人并以公告方式通知债券持有人，便于启动相应违约事件处理程序，或根据债券受托管理协议采取其他必要的措施。在本期债券存续期限内，受托管理人依照债券受托管理协议的约定维护本期债券持有人的利益。

有关债券受托管理人的权利和义务，详见本募集说明书“第九节债券受托管理协议”。

（四）制定债券持有人会议规则

本公司已按照《管理办法》第四十八条之规定为本期债券制定了《债券持有人会议规则》。《债券持有人会议规则》约定了本期债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本期债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

有关债券持有人会议规则的详细规定，详见本募集说明书“第八节债券持有人会议规则”。

（五）严格的信息披露

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。

公司将通过交易所网站或交易所认可的其他方式，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。重大事项包括：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、债券信用评级发生变化；3、发行人主要资产被查封、扣押、冻结；4、发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；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、发行人放弃债权或者财产，超过上年末净资产的百分之十；7、发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；8、发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；9、发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚；10、保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；11、发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券挂牌条件；12、发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；13、发行人拟变更募集说明书的约定；14、发行人不能按期支付本息；15、发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；16、发行人提出债务重组方案的；17、本期债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；18、其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项；19、法律、行政法规、规章规定或中国证监会、上海证券交易所规定的其他事项。

（六）本公司承诺

公司在预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时将至少采取如下措施：

- 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、主要责任人不得调离。

五、违约责任及解决措施

（一）违约事件

以下事件构成本期债券项下的违约事件：

- 1、在本期债券到期、加速清偿或回购（如适用）时，发行人未能按时偿付到期应付本金；
- 2、发行人未能偿付本期债券的到期利息，且该违约持续超过 30 个连续工作日仍未得到纠正；
- 3、发行人不履行或违反债券受托管理协议项下的任何承诺（上述 1 到 2 项违约情形除外），且经债券受托管理人书面通知，或经持有本期债券本金总额 25% 以上的债券持有人书面通知，该种违约持续 30 个连续工作日；
- 4、在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、吊销、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；
- 5、任何适用的现行或将来的法律法规、规则、规章、判决，或政府、监管、立法或司法机构或权力部门的指令、法令或命令，或上述规定的解释的变更导致发行人在债券受托管理协议或本期债券项下义务的履行变得不合法；
- 6、在本期债券存续期间内，其他因发行人自身违约和/或违规行为而对本期债券本息偿付产生重大不利影响的情形。

（二）发行人的违约责任

发行人承诺按照本期债券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，若发行人不能按时支付本期债券利息或本期债券到期不能兑付本金，对于逾期未付的利息或本金，发行人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：按照该未付利息对应本期债券的票面利率另计利息（单利）；偿还本金发生逾期的，逾期未付的本金金额自本金支付日起，按照该未付本金对应本期债券的票面利率计算利息（单利）。

（三）债券受托管理人的违约责任

在本期债券存续期间，若债券受托管理人拒不履行、迟延履行或不适当履行本协议约定下的义务或职责，致使债券持有人造成直接经济损失的，债券受托管理人应当按照法律、法规和规则的规定及募集说明书的约定（包括其在募集说明书中做出的有关声明）承担相应的法律责任，包括但不限于继续履行、采取补救

措施或者赔偿损失等方式，但非因债券受托管理人自身故意或重大过失原因导致其无法按照本协议约定履职的除外。

（四）加速清偿措施

如果违约事件发生且一直持续 30 个连续工作日仍未解除，债券持有人可通过债券持有人会议决议同意，以书面方式通知发行人，宣布所有本次未偿还债券的本金和相应利息，立即到期应付。

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以下救济措施之一，债券持有人可通过债券持有人会议决议同意，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）债券受托管理人及其代理人 and 顾问的合理赔偿、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迟延履行计算的债券本金计算的利息；

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。

（五）其他救济方式

如果发生违约事件且一直持续，债券受托管理人可根据债券持有人会议决议的指示，依法采取任何可行的法律救济方式回收本期债券未偿还的本金和利息。

（六）争议解决机制

凡因本期债券的募集、认购、转让、付息、兑付、受托管理等事项引起的有关争议，均应向广州仲裁委员会提请仲裁，按照申请仲裁时该会实施的仲裁规则进行仲裁。仲裁裁决为最终裁决，对争议各方均有法律约束力。本期债券受托管理事项详见募集说明书“第九节债券受托管理协议”。

对债券持有人会议的召集、召开、表决程序及决议的合法有效性发生争议，应在有管辖权的人民法院通过诉讼解决。债券持有人会议相关规定详见募集说明书“第八节债券持有人会议规则”。

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，本期债券还本付息如果发生逾期的，将按照如下标准另计利息：年度付息发生逾期的，逾期未付的利息金额自该年度付息日起，按照该未付利息对应债券品种的票面利率另计利息（单利）；偿还本金发生逾期的，逾期未付的本金金额自本金支付日起，按照该未付本金对应债券品种的票面利率计算利息（单利）。对于本期债券还本付息发生逾期的，同时也按如下标准支付本期债券还本付息逾期违约金：年度付息发生逾期的，逾期未付的利息金额自该年度付息日起，按每日万分之 0.80 支付违约金；偿还本金发生逾期的，逾期未付的本金金额自本金支付日起，按每日万分之 0.80 支付违约金。

第五节 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称:	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:	35.00 亿元
成立日期:	1987 年 12 月 16 日
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
邮政编码:	200041
电话:	021-62632222
传真:	021-62632288
公司网址:	http://www.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、发行人设立及股本变化情况

（一）发行人设立情况及历次股份变化情况

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。

公司设立时的股东情况

单位：万元

股东	出资额	持股比例
上海市投资信托公司	1,000.00	100.00%
合计	1,000.00	100.00%

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（以下简称“国际信托”），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。

变更后的股东情况

单位：万元

股东	出资额	持股比例
上海国际信托投资公司	30,000.00	100.00%
合计	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。

变更后的股东情况

单位：万元

股东	出资额	持股比例
上海国际集团有限公司	40,000.00	80.00%

股东	出资额	持股比例
上海国际信托投资公司	10,000.00	20.00%
合计	50,000.00	100.00%

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。

变更后的股东情况

单位：万元

股东	出资额	持股比例
上海国际集团有限公司	50,000.00	100.00%
合计	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。

截至募集说明书签署日的股东情况

单位：万元

股东	出资额	持股比例
上海国际集团有限公司	350,000.00	100.00%
合计	350,000.00	100.00%

截至本募集说明书签署日，发行人的注册资本为 350,000 万元，系上海国际集团有限公司的全资子公司。

（二）发行人报告期重大资产重组情况

报告期内，发行人不存在重大资产重组情况。

三、发行人股东和实际控制人情况

（一）发行人股东和实际控制人情况

发行人唯一及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。

1、控股股东情况

公司控股股东为上海国际集团有限公司。国际集团于 2000 年 4 月 20 日注册成立，注册资本为 105.59 亿元人民币。根据经瑞华会计师事务所审计的国际集团财务报告，截至 2017 年末，国际集团并表资产总额 2,438.50 亿元，净资产

1,784.43 亿元，合并利润总额 50.05 亿元，主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2017 年末
流动资产	2,205,706.01
非流动资产	22,179,314.51
总资产	24,385,020.52
流动负债	1,281,765.76
非流动负债	5,258,999.20
总负债	6,540,764.97
归属于母公司所有者权益合计	17,204,386.37
所有者权益	17,844,255.55
资产负债率（%）	26.82%
项目	2017 年度
营业总收入	42,702.68
营业成本	5,412.90
营业利润	484,682.32
利润总额	500,498.02
净利润	461,727.08
归属于母公司所有者的净利润	441,704.15
经营活动产生现金流量净额	-79,748.52
投资活动产生现金流量净额	-376,436.45
筹资活动产生现金流量净额	505,248.01

按照国际集团控股及核心投资项目测算，国际集团资产管理规模超过 2 万亿元。国际集团具有投资控股、资本经营和国有资产管理三大功能，经上海市人民政府授权，开展以金融为主、非金融为辅的投资、资本运作与资产管理业务，进行金融研究，提供社会经济咨询等服务。

国际集团未来将致力于成为符合国际规则、有效运营的国有资本运营公司，全面探索国资运营的功能性要求与市场化运作的有机结合，积极开展国资流动、投资管理和金融要素市场建设。

国际集团持有发行人股权不存在质押或争议的情况。

2、实际控制人情况

发行人实际控制人为上海市国有资产监督管理委员会。

上海市国资委为上海市人民政府（简称“上海市政府”）直属特设机构，经

上海市政府授权，依照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国企业国有资产法》等法律和法规，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。根据本市改革总体部署，指导推进本市国家出资企业的改革和重组，研究编制本市国家出资企业改革发展的总体规划，推进本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。负责本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，起草本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。

（二）公司的股权结构图

截至本募集说明书签署日，发行人股权结构如下：



（三）公司控股股东和实际控制人的变动

截至本募集说明书签署日，公司控股股东未发生变更，发行人由上海国际集团有限公司 100% 持股。

截至本募集说明书签署日，公司实际控制人未发生变更。

四、发行人对其他企业的重要权益投资情况

（一）发行人纳入合并报表的子公司基本情况

截至 2018 年 3 月 31 日，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 4 家，控股子公司 2 家，具体如下：

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	业务性质
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	12,900.00	2	住宿；理发店；游泳场（馆）；大型饭店；饮品店（含熟食卤味、含生食海产品、含裱花蛋糕）；投资管理；酒店管理；停车场管理服务；卷烟、雪茄烟的零售，酒吧；棋牌包房；音乐茶座；台球室；从事货物及技术的进出口业务。（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、财务顾问、重组与并购顾问、项目投融资顾问（涉及许可证经营的凭许可证经营）

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	业务性质
5	上海绅士商城有限公司	65.77	65.77	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、汽车（含小轿车），汽车配件，摩托车，非专控通讯设备，商品信息服务，电器机械及器材，五金工具（凡涉及行政许可的凭许可证经营）
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。（涉及许可经营的，凭许可证经营）。

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 549 元。开业至今经营业绩不断提高，近三年酒店入住率均超过 80%。

截至 2017 年末，复旦国际总资产为 23,800.44 万元，净资产-7,488.66 万元；2017 年实现营业收入 8,932.86 万元，净利润 101.97 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。近年来复旦酒店开源节流，随着财务费用逐年下降，2015 年度已实现扭亏为盈。

（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成立于 2005 年，注册资金 1.29 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。开业至今经营业绩不断提高，近三年酒店入住率均超过 50%。

截至 2017 年末，该公司总资产为 44,769.91 万元，净资产-11,381.89 万元；2017 年度实现营业收入 7,017.95 万元，净利润-2,467.87 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 2017 年末，新上海国际大厦有限公司总资产为 31,470.88 万元，净资产 28,459.35 万元；2017 年度实现营业收入 9,053.44 万元，净利润 5,275.62 万元。

（5）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 2016 年底资产经营公司主要投资有交通银行可流通股份和各类证券市场基金。

截至 2017 年末，该公司总资产为 56,085.59 万元，净资产 51,720.60 万元；2017 年度无营业收入，净利润 1,544.06 万元。该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交通银行分红及流通股转让收入。

（5）上海绅士商城有限公司

上海绅士商城有限公司（简称“绅士商城”）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 2017 年末，该公司总资产为 31,690.83 万元，净资产 3,146.15 万元；2017 年度实现营业收入 5,690.40 万元，净利润 1,790.30 万元。由于上海国际集团大厦

前期投入成本高，租金收益无法覆盖当年摊销折旧金额，因此导致其前期净资产为负。随着近年来绅士商城不断改善经营，提升租金，2012 年以来已持续盈利，2015 年末净资产已转正。

(6) 上海桥合置业有限公司

上海桥合置业有限公司成立于 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。该公司位于浦东金桥，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 2017 年末，该公司总资产为 99,669.20 万元，净资产 99,667.50 万元；2016 年度无营业收入，净利润-182.93 万元。由于目前尚未完成对办公楼资产的收购，因此无营业收入。

(二) 发行人其他有重要影响参股公司基本情况

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	30.00	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

(1) 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 2018 年 3 月末，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 2017 年末，金浦管理公司总资产 41,805.95 万元，净资产 31,999.35 万元，2017 年度营业收入 27,374.34 万元，净利润为 7,276.08 万元。

截至 2018 年 3 月 31 日，金浦产业投资基金管理有限公司（以下简称“金浦产业”）主要股东及持股情况如下：

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（“国和现代”）成立于 2009 年 12 月，成立时注册资金 8,000 万元，国和现代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 2018 年 3 月末，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 2017 年末，国和现代总资产 23,266.26 万元，净资产 20,459.91 万元；2017 年度营业收入 12,436.36 万元，净利润为 4,368.68 万元。

截至 2018 年 3 月 31 日，国和现代主要股东及持股情况如下：

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现代的持股比例为 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（简称“国方母基金公司”）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 2018 年 3 月末，发行人作为第一大股东持股 30%。

截至 2017 年末，国和现代总资产 4,539.73 万元，净资产 4,544.70 万元；2017 年度营业收入 155.15 万元，净利润为-455.30 万元。

金浦产业和国和现代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) 金浦产业

发行人对金浦产业的持股比例为 49.50%，在董事会的表决权占比为 37.50%。

金浦产业《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产业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，因此无法对金浦产业产生控制权。

2) 国和现代

发行人对国和现代的持股比例为 36.00%，在董事会的表决权占比为 37.50%。

国和现代《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现代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，因此无法对国和现代产生控制权。

3)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）

发行人对金浦产业与国和现代董事会席位比例分别为 37.50% 与 37.50%，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产业与国和现代的权利。

综上，发行人未将金浦产业与国和现代两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。

五、发行人董事、监事、高级管理人员情况

（一）董事、监事、高级管理人员的基本情况

公司董事、监事及高级管理人员名单及任职情况如下所示：

	姓名	性别	出生年月	现任职务	任职期限
董事会	邓伟利	男	1964 年 9 月	董事长、党委书记	2016 年 5 月至今
	刘广安	男	1978 年 10 月	副董事长	2018 年 1 月至今
	刘军军	女	1966 年 10 月	董事	2015 年 6 月至今
	刘险峰	男	1971 年 1 月	董事	2016 年 8 月至今
	蒋明	男	1959 年 10 月	董事	2017 年 8 月至今
监事会	张才杰	男	1958 年 12 月	监事会主席	2017 年 10 月至今
	丁佳佑	男	1963 年 5 月	监事、职工监事	2011 年 7 月至今
	卢飒	女	1968 年 8 月	监事	2017 年 7 月至今
高级管理人员	刘广安	男	1978 年 10 月	总经理	2018 年 1 月至今
	赵诚	男	1979 年 11 月	党委副书记、纪委书记、工会主席	2018 年 1 月至今
	刘险峰	男	1971 年 1 月	副总经理	2016 年 5 月至今
	卢宇洁	男	1970 年 1 月	副总经理	2015 年 5 月至今
	邱建	女	1979 年 4 月	总经理助理兼财务管理部总经理	2018 年 6 月至今

（二）董事、监事、高级管理人员简介

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 月至 2014 年 11 月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）。现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。

刘险峰，男，汉族，1971 年 1 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 月任上海国际集团资产管理有限公司董事。

蒋明，男，汉族，1959 年 10 月出生，中共党员，大学，高级经济师。1978 年 2 月中国人民解放军空军 86211 部队司令部战士，1982 年 10 月上海钟厂装配车间任团支部副书记、行政管理员，1987 年 7 月上海钟厂任组织人事科干事，1992 年 9 月上海国际信托有限公司任干部人事部科员，2000 年 2 月上海国际集团有限公司任干部人事部副科长，2002 年 3 月上海国际集团有限公司任干部人事部科长，2007 年 2 月上海国际集团有限公司任人力资源总部高级项目经理，2009 年 12 月上海国际集团有限公司任人力资源总部资深经理，2012 年 3 月上海国际集团资产管理有限公司外派上海建国宾馆有限公司任副总经理，2016 年 10 月任上海国有资产经营有限公司监事长。2017 年 8 月任上海国际集团资产管理

有限公司董事。

张才杰，1958 年 12 月生，大学本科学历，政工师。1978 年 12 月南京军区上海车船器材仓库战士；1981 年 1 月南京军区后勤部干训大队司务长专业学员；1981 年 7 月南京军区上海车船器材仓库管理股司务长；1983 年 8 月南京军区后勤第十三分部军需处正排助理员；1986 年 1 月南京军区上海新兴公司正排助理员；1987 年 1 月南京军区上海车船器材仓库管理处副连职助理员、助理会计师；1993 年 5 月南京军区上海车船器材仓库业务处供应站副站长、正营职站长；1996 年 1 月上海华东实业公司财务经理；2001 年 3 月筹备华东汽车俱乐部；2002 年 1 月华东汽车俱乐部有限公司副总经理；2005 年 1 月华明汽修有限公司总经理；2006 年 11 月上海华东实业公司审计部经理；2009 年 1 月起历任上海华东实业公司工程部经理兼审计部经理、合规总监兼工程部经理、审计部经理、行政总监兼办公室主任、人事部经理、工程部经理；2012 年 12 月上海国际集团有限公司行政管理总部总经理助理；2014 年 11 月任上海国际集团有限公司办公室副主任。2015 年 5 月起任上海国际集团资产管理有限公司党委委员、纪委书记。2017 年 10 月起任上海国际集团资产管理有限公司监事，并担任监事会主席。

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副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。

赵诚，男，1979 年 11 月出生，汉族，中共党员，硕士研究生学历，高级经济师。2005 年 6 月上海复旦管理咨询公司项目咨询顾问；2006 年 6 月起任上海

国际集团有限公司人力资源总部业务员，2008 年 6 月起历任上海国际集团有限公司人力资源总部项目经理、员工关系高级经理，2013 年 11 月起任上海国际集团有限公司团委书记，2014 年 10 月起历任上海国际集团有限公司人力资源部总经理助理、副总经理兼组织部副部长、团委书记。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、纪委书记、工会主席。

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；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。

（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：

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
	上海农商银行股份有限公司	董事	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
	上海人寿保险股份有限公司	监事	是（参股公司）	否
	上海国方母基金股权投资管理有限公司	董事长	是（参股公司）	否
刘广安	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

	新上海国际大厦有限公司	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	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
蒋明	上海国有资产经营有限公司	监事长	是	否
刘军军	上海上国投资资产管理有限公司	监事长	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 兼总经理	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
	上海复旦国际学术交流中心有限公司	董事	是（子公司）	否
	北京昆仑饭店有限公司	董事	是（参股公司）	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
	上海金浦投资管理有限公司	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	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
	上海瑞力投资基金管理有限公司	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
	上海宝鼎投资股份有限公司	董事	是（参股公司）	否
	上工申贝股份有限公司	董事	否	否
	上海富凯网络信息技术有限公司	监事长	是（参股公司）	否
	通联支付网络服务股份有限公司	监事	否	否
张才杰	上海绅士商城有限公司	董事长	是（子公司）	否
	上海申视实业有限公司	副董事长	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	-	-	-	-

（四）董事、监事、高级管理人员持有本公司股权及债券情况

截至本募集说明书签署日，公司现任董事、监事、高级管理人员不持有本公司任何股权及债券。

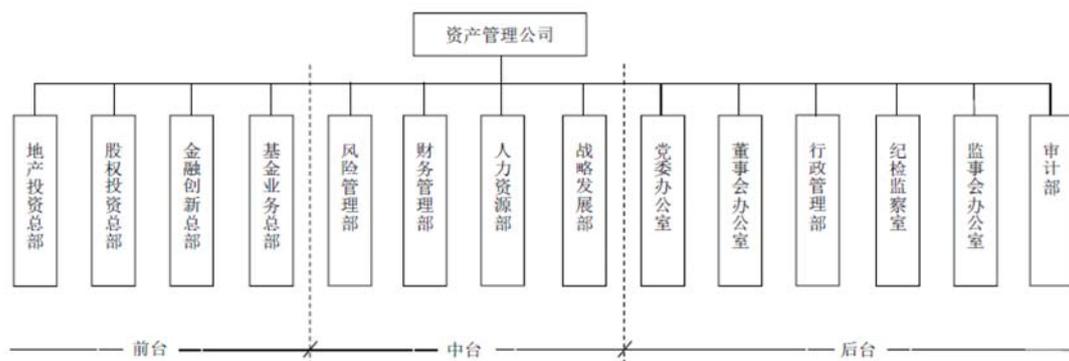
六、发行人组织结构和公司治理情况

（一）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。公司的内部组织结构如下：

发行人内部组织结构



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

负责商业租赁载体项目的投资和管理，通过金融化、基金化等手段，开展增量投资和存量管理，包括：开展商业载体项目及相关金融产品投资可行性研究，设计投资方案并组织实施；负责自有商业载体的经营管理，以及承担商业载体运营管理职能之子公司的业务指导和管理；制定商业载体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；搭建和管控承担商业载体运营管理职能之子公司，发起、设立商业载体类金融投资产品；推进商业载体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

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；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。

（2）董事会办公室

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）行政管理部

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。

（4）纪检监察室

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。

（5）监事会办公室

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。

（6）审计部

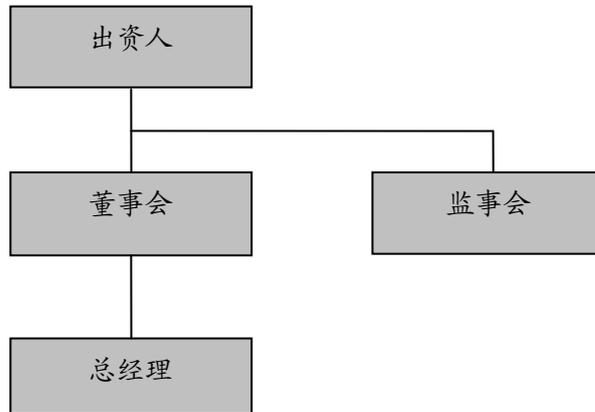
负责公司内部审计制度的制订和修订，组织公司内部审计、检查的实施，督促审计、检查发现问题的整改落实。包括：组织制定公司内部审计的各种规章制度和审计办法，参与建立完善公司内控制度，根据需要对本公司各内部机构的内控制度的完整性、合理性及其实施的有效性进行检查和评估；根据需要对本公司各内部机构、子公司的会计资料及其他有关经济资料以及所反映的财务收支及有关经济活动的合规性、合理性、真实性及完整性进行审计；根据集团、公司董事会及人力资源部门等要求，以及审计部门的工作计划，开展经济责任审计、专项审计及其他审计或检查；作为归口部门，协助、配合集团及公司董事会、监事会、外部审计机构完成对本公司投资项目的审计或检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

（二）发行人的公司治理情况

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。公司治理结构如下图：

上海国际集团资产管理公司治理结构图



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。

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。

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。

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。

七、发行人主营业务情况

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 2017 年财务报告，2017 年，发行人酒

店餐饮客房业务的收入占营业收入的比重为 49.37%，发行人酒店餐饮客房业务毛利润占营业毛利润的比例为 50.99%。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 30% 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，2017 年，发行人投资收益 73,155.72 万元，是营业总收入的 230.79%，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、瑞力新兴产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和前景

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，2017 年地区生产总值达到 3.01 万亿元，比上年增长 6.9%，经济总量位居全国所有城市首位。

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。2008~2017 年，金融业增加值占上海地方 GDP 比重如下图所示：



2017 年，上海金融业实现增加值 5,330.54 亿元，比上年增长 11.80%。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。

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。其中写字楼物业是商业地产类产品中运营操作较为简单、回报较为稳定，且市场抗风险能力较强的物业类型。尤其一线城市写字楼投资风险小、预期回报高，近年来吸引了大量资本持续涌入。2012-2017 年上海市办公楼投资增速较快，投

资额年复合增长率达 11.52%，高于同期上海市房地产投资增速。

在供应方面，根据戴德梁行的统计数据显示，2018 年上海全市预计将迎来约 159 万平方米的甲级写字楼新增供应。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。中央商务区供给有限、需求弹性较小，将依然保持稳定租金和较低空置率。随着自贸区细则的逐步落地，2015 年起浦东写字楼租金上涨，外溢效应带动全市优质写字楼租金提升。但浦东的上海中心入市，导致区域内新增供应量较大，短期内空置率有所上升。但长期来看，受“自贸区+科创中心”双驱动利好影响，浦东未来办公需求增长潜力大。

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 2017 年末，全市已有星级宾馆 229 家，旅行社 1578 家，A 级旅游景区(点)99 个，红色旅游基地 34 个。

2017 全年，上海市接待国际旅游入境者 873.01 万人次，比上年增长 2.2%。其中，入境外国人 671.21 万人次，增长 1.7%；港、澳、台同胞 201.80 万人次，增长 3.7%。在国际旅游入境者中，过夜旅游者 719.33 万人次，增长 4.2%。全年接待国内旅游者 31,845.27 万人次，增长 7.5%。其中，外省市来沪旅游者 15,523.29 万人次，增长 5.7%。全年入境旅游外汇收入 68.10 亿美元，增长 4.3%；国内旅游收入 4,025.13 亿元，增长 16.9%

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

2017 年，美联储已进入加息的通道，欧央行持续量化宽松和各国货币争相贬值导致了国际货币环境错综复杂，国际间资金流动波动性加大，造成新兴市场资本市场波动加剧。国内方面，国内生产总值（GDP）增速预计在 6.9%左右，符合“新常态”下平稳较快发展的需要，政府反腐败、促改革的政策取得一定成效。

① 股票投资

2017 年，A 股市场分化较大，全年上证综指涨幅 6.56%，上证 50 指数上涨 25.08%，而创业板指数下跌 15.32%，主要系随着中国经济整体增速下行，产业集中度面临持续提升，行业龙头竞争力强者恒强份额提升，获得了较快的增长。同时，2017 年的周期股等受供给侧结构性改革影响尤其明显，受益于大宗商品价格的回暖，业绩出现了巨大的增长，股价也相应出现了较大的上涨，而周期股的行业龙头也是上证 50 指数典型代表，而创业板由于受经济下行影响及并购扩张的限制，增速从 2015 年以来持续下降。

② 债券投资

2017 年，债市全面入熊，一季度、二季度和四季度收益率上行明显。品种上来看，长久期品种收益率上行幅度小于短久期，信用债收益率上行幅度略大于利率债，信用利差走阔。主要系金融防风险的大背景下，政策取向转为“严监管、紧货币、宽信贷、重实业”。“严监管”表现为金融防风险大环境下，监管政策

频发，均指向金融去杠杆、推动脱虚向实、防范地方政府债务风险，推动整个金融生态链的重塑。而金融去杠杆过程中，银行理财及委外等交叉金融业务首当其冲，资金面扰动与资金链条断裂的风险加剧，弱化了债市需求。

③产业基金投资

产业基金投资归属于股权投资的范畴。政府背景的产业资本与境内外上市公司为主的资本的涌入，涌现出蓬勃发展的行业前景。根据私募通统计，2017 年前三季度，中国股权投资市场稳定增长。募资方面，中国股权投资机构共募集 1,490 支基金，募集规模 7,296.89 亿元人民币；投资方面，国内股权投资共发生 6,383 起投资案例，投资总金额高达 5,835.68 亿元人民币；退出方面，早期、VC/PE 机构共发生 2,008 笔退出，其中 IPO 退出增速明显，高达 822 笔。

2017 年中央经济工作会议提出“中国特色社会主义主要进入了新时代，我国经济发展也进入新时代，基本特征就是我国经济已由高速增长阶段转向高质量发展阶段”。在此关键时期，充分发挥金融服务实体经济职能尤为重要。随着股权投资市场的快速发展，股权投资市场对实体经济的促进作用愈加显著。当前，由地方政府、大型企业主导发起设立了数量众多的不同规模的产业基金，基金投资产业方向更加多元化，扩展到文化产业、房地产业等领域，未来专业性更高、整合能力更强的产业基金将从股权投资基金中脱颖而出，获得蓬勃发展。

（二）发行人在行业中的地位和竞争优势

1、行业地位

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，获得上海国际集团及上海市政府的大力支持。2013 年、2014 年及 2015 年上海国际集团分别对公司增资 4.00 亿元、4.16 亿元和 7.50 亿元。

2、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、社会发展战略中的作用，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 2018 年 3 月末，发行人持有变现能力较强的可供出售金融资产达到 112.30 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 2018 年 3 月末，主要合作银行对于发行人的整体授信额度达到 83.90 亿元，其中未使用额度为 52.12 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 97%，高级职称人员占比近 20%。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。

（三）发行人主营业务模式、状况及发展规划

1、主营业务模式

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。

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、瑞力新兴产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、发行人经营状况

发行人营业收入构成情况

单位：万元

项目	2018 年 1-3 月		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比
租金及物业收入	3,556.35	47.14%	14,118.66	44.54%
酒店餐饮客房收入	3,597.08	47.68%	15,648.13	49.37%
其他业务收入合计	390.52	5.18%	1,931.24	6.09%
营业收入合计	7,543.95	100.00%	31,698.03	100.00%
项目	2016 年度		2015 年度	
	金额	占比	金额	占比
租金及物业收入	13,337.33	43.03%	13,901.89	40.37%
酒店餐饮客房收入	15,647.88	50.47%	15,667.70	45.49%
其他业务收入合计	2,013.36	6.50%	4,868.96	14.14%
营业收入合计	30,998.57	100.00%	34,438.55	100.00%

发行人营业成本构成情况

单位：万元

项目	2018 年 1-3 月		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比
租金及物业成本	649.99	51.47%	2,597.83	48.84%
酒店餐饮客房成本	567.99	44.98%	2,197.62	41.32%
其他业务成本	44.75	3.55%	523.16	9.84%
营业成本合计	1,262.73	100.00%	5,318.61	100.00%
项目	2016 年度		2015 年度	
	金额	占比	金额	占比
租金及物业成本	2,664.40	49.73%	2,497.54	46.67%
酒店餐饮客房成本	2,181.65	40.72%	2,321.01	43.37%
其他业务成本	512.10	9.55%	533.28	9.96%
营业成本合计	5,358.15	100.00%	5,351.82	100.00%

发行人营业毛利构成及毛利率情况

单位：万元

项目	2018 年 1-3 月			2017 年度		
	金额	占比	毛利率	金额	占比	毛利率
租金及物业板块	2,906.36	46.27%	81.72%	11,520.83	43.67%	81.60%
酒店餐饮客房板块	3,029.08	48.23%	84.21%	13,450.51	50.99%	85.96%
其他业务板块	345.77	5.50%	88.54%	1,408.08	5.34%	72.91%
合计	6,281.21	100.00%	83.26%	26,379.42	100.00%	83.22%
项目	2016 年度			2015 年度		
	金额	占比	毛利率	金额	占比	毛利率
租金及物业板块	10,672.93	41.63%	80.02%	11,404.36	39.21%	82.03%
酒店餐饮客房板块	13,466.23	52.52%	86.06%	13,346.69	45.89%	85.19%
其他业务板块	1,501.26	5.86%	74.57%	4,335.68	14.91%	89.05%
合计	25,640.42	100.00%	82.71%	29,086.73	100.00%	84.46%

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。2015 年至 2017 年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 85.86%、93.50%、93.91%。

近三年，发行人写字楼出租年均收入超过 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，2015 年至 2017 年毛利率控制在 80%

以上。近三年来，发行人酒店经营年均收入超过 1 亿元且收入水平稳定，2015 年至 2017 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，2015 至 2017 年分别占营业收入的 14.14%、6.50% 及 6.09%，毛利率则分别为 89.05%、74.56% 及 72.91%。

2、各板块情况

（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。由于内资金融及金融服务类企业需求强劲，小陆家嘴区域供不应求的局面尤显紧张。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。

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 65.77%。

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。截至 2018 年 3 月末，已出租面积 30,506.67 平方米，2015 年至 2017 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：

新上海国际大厦办公楼出租情况

单位：万元

项目	2018 年 1-3 月	2017 年	2016 年	2015 年
主营收入	2,244.31	9,053.44	8,668.90	8,684.68
租赁收入	2,229.44	8,989.85	8,603.23	8,627.21
平均出租单价（元/每平方米）	8.12	8.52	8.24	7.10
出租率	91.00%	86.57%	84.00%	99.31%

利润总额	1,755.82	7,037.26	6,389.19	5,675.91
------	----------	----------	----------	----------

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：

新上海国际大厦成本情况

单位：万元

项目	2018 年 1-3 月	2017 年	2016 年	2015 年
折旧摊销	371.81	1,278.18	1,275.18	1,290.45
职工薪酬	260.67	498.92	496.79	472.23
税费	524.38	2,087.23	2,001.59	1,921.48
财务费用	-0.78	68.69	186.70	364.00
其他	15.53	186.64	320.52	149.68
合计	1,171.61	4,119.66	4,280.78	4,197.84

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。截至 2018 年 3 月末，已出租面积 32,209.04 平方米，2015 年至 2017 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：

上海国际集团大厦办公用房累计出租情况

单位：万元

项目	2018 年 1-3 月	2017 年	2016 年	2015 年
主营收入	1,470.86	5,690.40	5,538.33	5,874.93
租赁收入	1,470.86	5,690.40	5,417.46	5,743.26
平均出租单价（元/每平米）	5.14	5.07	4.92	4.79
出租率	96.72%	96.61%	94.77%	96.23%
利润总额	681.08	2,388.65	1,699.47	1,372.90

上海国际集团大厦办公用房成本情况如下表列示：

上海国际集团大厦办公用房成本情况

单位：万元

项目	2018 年 1-3 月	2017 年	2016 年	2015 年
折旧摊销	351.98	1,405.78	1,403.01	1,214.93
职工薪酬	112.37	328.65	318.66	292.41
税费	256.41	940.68	440.26	307.31

财务费用	293.95	1,318.85	1,993.88	2,132.87
其他	21.55	63.13	743.04	646.66
合计	1,036.26	4,057.09	4,898.85	4,594.18

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。每年业主方也就是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。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 540-550 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 80.50%、82.08% 及 84.87%，近三年营业收入分别为 9,190.32 万元、8,696.46 万元及 8,932.86 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。

复旦酒店累计经营情况和成本情况如下表列示：

复旦酒店累计经营情况

单位：万元

项目	2018 年 1-3 月	2017 年	2016 年	2015 年
主营收入	1,861.78	8,932.86	8,696.46	9,190.32
其中：客房收入	1,044.95	5,253.15	5,067.84	4,937.36
其中：餐饮收入	745.55	3,392.35	3,392.16	3,973.68
其他收入	71.28	287.36	236.46	246.28
客房平均单价	505.32	548.80	545.97	543.81
客房出租率	74.36%	84.87%	82.08%	80.50%
利润总额	-444.32	101.97	87.85	55.66
净利润	-444.32	101.97	87.85	55.66

复旦酒店成本情况

单位：万元

项目	2018 年 1-3 月	2017 年	2016 年	2015 年
折旧摊销	306.72	1,222.09	1,218.41	1,214.41
职工薪酬	617.50	2,279.15	1,878.94	1,476.79
原材料	271.79	1,179.05	1,143.45	1,326.64
能源费用	185.33	680.87	715.50	765.29
装饰维修	57.19	224.71	243.06	396.48
管理费	47.89	316.29	314.49	324.57
税费	5.32	35.78	183.63	591.19
财务费用	355.13	1,102.79	1,272.91	3,039.29
合计	1,846.86	7,040.74	6,970.40	9,134.66

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，目前属于前期试运营期，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 6,738.18 万元、7,187.88 万元及 6,833.46，收入水平较为稳定，2015 年至 2017 年出租率维持在 55% 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：

夏阳湖酒店经营情况

单位：万元

项目	2018 年 1-3 月	2017 年	2016 年	2015 年
主营收入	1,806.58	6,833.46	7,187.88	6,738.18
其中：客房收入	915.94	3,853.23	3,915.33	3,691.01
其中：餐饮收入	839.62	2,980.23	3,135.34	2,894.06
其他收入	51.02	184.49	137.21	153.11
客房平均单价	557.27	573.17	571.25	586.29
客房出租率	53.80%	58.84%	59.83%	55.11%
利润总额	-647.01	-2,467.87	-2,949.65	-3,647.15
净利润	-647.01	-2,467.87	-2,949.65	-3,647.15

夏阳湖酒店成本情况

单位：万元

项目	2018 年 1-3 月	2017 年	2016 年	2015 年
折旧摊销	372.31	1,517.46	1,577.26	1,580.66
职工薪酬	621.81	2,364.79	2,484.61	2,219.10
原材料	297.96	1,038.19	1,037.90	994.36
能源费用	133.40	547.82	605.99	637.88
装饰维修	30.14	146.05	139.36	150.64
管理费	47.39	188.28	181.20	159.73
税费	25.91	156.50	311.32	393.85
财务费用	924.69	3,553.03	3,811.54	4,249.11
合计	2,453.59	9,512.12	10,149.17	10,385.33

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办公楼转移，发行人 2015 年转让北京华南大厦（商场）股权，2017 年转让国融莘闵项目，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。

（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：

主要产业基金投资明细

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	12.84	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）
			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	7.00	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	-	1.80	0.54	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	30.00	国方母基金	60.00	14.00	7.00	各类型产业基金

发行人设立了基金业务总部，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 1.70%-2.00% 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。

国和现代管理的首期现代服务业基金于 2011 年 10 月成立。截至 2016 年末，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，截至 2017 年 3 月末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。国和现代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。截至 2017 年末已完成投资 0.54 亿元。

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 75 亿元。截至 2018 年 3 月末，公司已投入 7 亿元。

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和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 2018 年 3 月 31 日，公司可供出售股票资产明细如下列示：

截至2018年3月31日发行人权益工具明细

单位：股、万元

权益工具名称	持股数量	2018 年 3 月 31 日	2018 年 3 月 31 日	公允价值
		成本	账面价值	变动
大东方	12,305,986	11,100.00	9,192.57	-1,907.43
国泰君安	5,310,000	9,898.54	9,834.12	-64.42
交通银行	40,409,045	9,439.11	25,094.02	15,654.91
金桥股份	39,773,140	16,026.63	67,415.47	51,388.84
锦江股份	10,162,988	29,930.00	31,286.87	1,356.87
京新药业	10,258,278	7,745.00	11,786.76	4,041.76
陆家嘴	102,401,096	18,903.69	194,869.29	175,965.59
上工申贝	10,968,033	6,345.46	11,571.27	5,225.81
上海银行	4,341,650	726.29	6,156.46	5,430.17
申达股份	6,333,780	1,846.52	4,864.34	3,017.82
申能股份	2,995,100	494.83	1,755.13	1,260.30
外高桥	32,372,423	2,793.35	59,888.98	57,095.63
豫园商城	4,500,000	551.49	4,833.00	4,281.51
中船科技	12,607,879	17,121.50	16,428.07	-693.43
合计	294,739,398	132,922.42	454,976.35	322,053.93

截至 2018 年 3 月 31 日，公司其他股权投资公允价值为 310,356.64 万元。具体明细如下列示：

截至2018年3月31日发行人其他股权投资明细

单位：万元

其他股权投资	2018年3月31日 成本	2018年3月31日 账面价值
上海浦东发展银行股份有限公司	4,000.00	46,499.60
国泰君安证券股份有限公司	9,064.80	66,049.09
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	4,682.61	4,682.61
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	365.66	365.66
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	67.32	67.32
上海建国宾馆有限公司	1,085.18	1,085.18
上海农商银行股份有限公司	47,549.27	47,549.27
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	11,086.97	11,086.97
上海申视实业股份有限公司	1,195.66	1,195.66
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	7,200.00	7,200.00
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
中粮资本投资有限公司	80,000.00	80,000.00
国泰君安投资管理股份有限公司	98.79	98.79
减值准备	-5,546.28	-5,546.28
合计	211,069.15	310,553.04

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。

3、公司未来发展规划

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。公司主要发展思路具体如下：

（1）投资主业聚焦商业载体租赁及酒店经营、财务投资和产业基金领域，不断优化资产结构与管理架构。加快存量资产梳理整合、进退流转，通过资本运作提高资产流动性和年化收益率。打造增量业务市场化运作平台，建立项目基金化运作模式，不断增强项目运作的金融属性。引导项目自主匹配自有资金、杠杆资金和管理资金，推进公司向轻资产业务结构转型。优化资产负债结构与期限配置，适时扩充公司资本金，有效应对资金压力。

（2）商业载体与酒店实施资产整合、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。深入推进资产金融化、基金化运作，通过资产证券化、优质资产长期持有等多元化方式，提高投资能力，提升收益水平，建立资产端的核心竞争力。

（3）财务投资开展滚动运作，盘活存量资产，储备优质项目。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。

（4）产业基金立足金浦、国和平台滚动发展。探索提高产业基金管理模式竞争力的有效途径，通过推动现有基金管理平台上市等方式，提升品牌价值。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。

（四）发行人业务许可资质

本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 2018 年 3 月末与经营业务关系重大的资质证书及执照详情：

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

八、发行人违法违规及受处罚情况

截至本募集说明书签署日, 发行人最近三年内未有任何存在损害公司利益及其他违背诚信原则的行为, 未有受到任何重大诉讼或海关、工商、税务等政府部门的行政处罚, 未有任何因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查的情况, 不存在其他任何严重损害公司股东合法权益和社会公众利益的情形。

九、发行人独立运作情况

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产权归属, 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。

十、发行人关联交易情况

截至2018年3月31日，发行人的关联方、关联方关系及重大关联方交易情况如下：

（一）关联方关系

1、母公司

发行人母公司为上海国际集团有限公司，详细情况如下表所示：

发行人母公司情况

单位：万元、%

序号	企业名称	注册地	业务性质	注册资本	持股比例
1	上海国际集团有限公司	上海市威海路 511 号	开展以金融为主、非金融为辅的投资、资本运作与资产管理业务，金融研究，社会经济咨询（上述经营范围涉及许可经营的凭许可证经营）	1,055,884.00	100.00

2、子公司

截至2018年3月31日，公司纳入合并范围的子公司名单如下表所示：

发行人纳入合并范围的子公司名单

单位：万元

序号	企业名称	级次	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	持股比例 (%)
1	上海复旦国际学术交流中心有限公司	2	上海市邯郸路 199 号	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	5,000.00	100.00
2	上海夏阳湖投资管理有限公司	2	上海市青浦区青松路 128 号	住宿;理发店;游泳场(馆);大型饭店;饮品店(含熟食卤味、含生食海产品、含裱花蛋糕);投资管理;酒店管理;停车场管理服务;卷烟、雪茄烟的零;酒吧;棋牌包房;音乐茶座;台球室;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)	12,900.00	100.00
3	新上海国际大厦有限公司	2	上海市浦东新区浦东南路 360 号	从事在批租地块内投资建设综合性大楼;经营管理大楼各种功能用房;经营收费停车库、保龄球放。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)	16,657.50	60.00
4	上海绅士商城有限公司	2	上海市静安区威海路 511 号	资产经营、投资业务、资本运作、资产管理、企业管理咨询、财务顾问、重组与并购顾问、项目投融资顾问(涉及许可证经营的凭许可证经营)	19,500.00	65.77
5	上海国际集团资产经营有限公司	2	上海市静安区威海路 511 号底层西南部 B 区	办公场地及展示厅出租、物业管理、停车经营、劳务服务、汽车(含小轿车),汽车配件,摩托车,非专控通讯设备,商品信息服务,电器机械及器材,五金工具(凡涉及行政许可的凭许可证经营)	28,000.00	100.00
6	上海桥合置业有限公司	2	中国(上海)自由贸易试验区新金桥路 28 号 1208 室	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。(涉及许可经营的,凭许可证经营)。	100,000.00	100.00

3、合营企业及联营企业

截至2018年3月31日,公司合营和联营公司名单及所占股权比例如下表所示:

发行人合营企业及联营企业

序号	企业名称	与发行人关系	所占股权比例（%）
1	金浦产业投资基金管理有限公司	联营企业	49.50
2	上海国和现代服务业股权投资管理有限公司	联营企业	36.00
3	上海国方母基金股权投资管理有限公司	联营企业	30.00

4、其他关联方

上海国际集团有限公司控制、共同控制或重大影响的公司均为公司的关联方。

（二）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。

（三）最近三年及一期重要关联方交易

1、关联租赁情况

关联租赁情况

单位：万元

关联方名称	关联交易类型与内容	定价方式	2018 年 1-3 月	2017 年	2016 年	2015 年
上海国际集团有限公司	向关联方提供房屋租赁	参考市场价格协议定价	424.23	1,676.52	1,623.48	1,993.83
上海上国投资资产管理有限公司	向关联方提供房屋租赁	参考市场价格协议定价	60.39	189.32	-	-
上海国方母基金股权投资有限公司	向关联方提供房屋租赁	参考市场价格协议定价	34.80	67.02	-	-

2、关联资金拆借情况

关联资金拆借情况

单位：万元

关联方名称	关联交易类型与内容	定价方式	2018 年 1-3 月	2017 年	2016 年	2015 年
上海国际集团有限公司	提供委托贷款余额	参照同期银行贷款利率定价	-	-	-	-

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	-	1,641.26	505.69	1,984.89
----------------	--------	------------------	---	----------	--------	----------

注：2015年至2017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解当年偿还，并参照同期银行贷款利率计提利息费用。

3、关联方应收应付款项余额

关联方应收应付款项余额

单位：万元

公司名称	2018年3月末	2017年	2016年	2015年
其他应付款				
上海国际集团有限公司	-	-	4,064.12	4,064.12
上海国方母基金股权投资管理 有限公司	41.85	41.85	-	-
合计	41.85	41.85	4,064.12	4,064.12

十一、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

发行人最近三年不存在资金被控股股东、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。

十二、发行人内部管理制度的建立及运行情况

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,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,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，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。

（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制度》，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管理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。

十三、信息披露工作安排及投资者关系管理

（一）信息披露机制

公司将按照中国证监会和上海证券交易所的信息披露要求，组织公司债存续期间各类财务报表及与公司经营相关的所有重大信息的披露事项。

（二）信息披露工作安排

在本次公司债发行过程及存续期间，发行人将根据《公司债券发行与交易管理办法》及配套文件的相关规定，通过上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn/>）披露各类财务报表、审计报告及可能影响公司债本息兑付的重大事项。

1、公司债券发行前的信息披露

发行人将在公司债发行日前 2 个交易日，通过上海证券交易所网站披露如下文件：

- （1）《募集说明书》
- （2）《募集说明书摘要》
- （3）《发行公告》
- （4）《路演公告》（如有）
- （5）《评级报告》

其中，《募集说明书摘要》、《发行公告》在《中国证券报》、《上海证券报》或《证券时报》披露。

2、公司债存续期内重大事项的信息披露

发行人在公司债存续期间，向市场公开披露可能影响其偿债能力或债券价格的重大事项，包括：

- （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）债券信用评级发生变化；

- (3) 发行人主要资产被查封、扣押、冻结；
- (4) 发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；
- (5) 发行人当年累计新增借款或对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- (6) 发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；
- (7) 发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- (8) 发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；
- (9) 发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或受到重大行政处罚；
- (10) 保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；
- (11) 发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；
- (12) 发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；
- (13) 发行人拟变更募集说明书的约定；
- (14) 发行人不能按期支付本息；
- (15) 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；
- (16) 发行人提出债务重组方案的；
- (17) 本期债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；
- (18) 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

3、公司债存续期内定期信息披露

债券存续期间，发行人应当披露的定期报告包括年度报告、半年度财务报表。发行人应当在每一会计年度结束之日起 4 个月内和每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内，分别向上海证券交易所提交并披露上一年度年度报告和本年半年度财务报表。

债券存续期间，发行人和资信评级机构至少于每年 6 月 30 日前披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。

在跟踪评级报告出具之日后 3 个交易日内，发行人在其网站（<http://www.sig-am.com/>）公告的同时，发行人应在上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn/>）公告，且在上海证券交易所网站公告披露时间不晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

4、公司债兑付披露

发行人将在公司债本息兑付日前 5 个交易日，通过上海证券交易所网站公布本金兑付和付息事项。

如有关信息披露管理制度发生变化，发行人将依据其变化对于信息披露作出调整。

第六节 财务会计信息

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）已依据中国注册会计师独立审计准则对发行人 2015 年、2016 年及 2017 年的财务报告分别进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告瑞华审字【2016】31010047 号、瑞华审字【2017】01260003 号、瑞华审字【2018】01260026 号。本部分所引用的财务数据来源于上述审计报告及发行人 2018 年 1-3 月未经审计合并财务报表及母公司财务报表。

投资者在阅读以下财务信息时，应当参照发行人完整的经审计的财务报表、注释、发行人 2018 年 1-3 月未经审计合并财务报表以及本募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

一、发行人最近三年及一期的财务报表

发行人 2015 年度、2016 年度、2017 年度的合并及母公司财务报表均依据国家颁布的《企业会计准则—基本准则》和其他各项会计准则及相关要求编制，其中，2015 年度、2016 年度及 2017 年度的财务报表已经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了瑞华审字【2016】31010047 号、瑞华审字【2017】01260003 号和瑞华审字【2018】01260026 号标准无保留意见的审计报告。2018 年 1-3 月合并及母公司财务报表未经审计。

根据上海市国资委的要求，并经发行人董事会决议，发行人从 2009 年 1 月 1 日起全面执行新企业会计准则及相关规定。根据财政部要求，发行人于 2014 年 7 月 1 日起，执行新颁布及新修订的企业会计准则，并对相关会计核算及报表列报进行了调整。

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。除有特别说明外，本募集说明书中最近三年及一期财务数据摘自公司 2015 年度、2016 年度、2017 年度审计报告和 2018 年 1-3 月未经审计的财务报表，涉及追溯重述的，采用重述后的财务数据。上述追溯重述对前期合并财务报表及母公司财务报表项目及金额的影响如下：

单位：万元

报表名称	项目名称	对2016年相关财务报表项目的 影响金额 影响金额（增加+/减少-）	对2015年相关财务报表项目的 影响金额 影响金额（增加+/减少-）
合并财务报表	其他流动资产	213,215.60	228,773.49
合并财务报表	可供出售金融资产	-213,215.60	-228,773.49
母公司财务报表	其他流动资产	187,382.61	203,964.44
母公司财务报表	可供出售金融资产	-187,382.61	-203,964.44

（一）合并财务报表

公司合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，本公司对其他单位投资占被投资单位有表决权资本总额 50% 以上（不含 50%），或虽不足 50% 但有实质控制权的，全部纳入合并范围。

1、截至 2018 年 3 月 31 日，发行人纳入合并报表的子公司情况如下：

单位：万元

企业名称	持股比例 (%)	享有表决权比例 (%)	注册资本	业务性质
上海复旦国际学术交流中心有限公司	100.00	100.00	5,000.00	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
上海夏阳湖投资管理有限公司	100.00	100.00	12,900.00	住宿；理发店；游泳场（馆）；大型饭店；饮品店（含熟食卤味、含生食海产品、含裱花蛋糕）；投资管理；酒店管理；停车场管理服务；卷烟、雪茄烟的零售；，酒吧；棋牌包房；音乐茶座；台球室；从事货物及技术的进口业务。（依法须

企业名称	持股比例(%)	享有表决权比例(%)	注册资本	业务性质
				经批准的项目,经相关部门批准后 方可开展经营活动)
新上海国际大厦有限公司	60.00	60.00	16,657.50	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)
上海国际集团资产经营有限公司	100.00	100.00	28,000.00	资产经营、投资业务、资本运作、资产管理、企业管理咨询、财务顾问、重组与并购顾问、项目投融资顾问(涉及许可证经营的凭许可证经营)
上海绅士商城有限公司	65.77	65.77	19,500.00	办公场地及展示厅出租、物业管理、停车经营、劳务服务、汽车(含小轿车),汽车配件,摩托车,非专控通讯设备,商品信息服务,电器机械及器材,五金工具(凡涉及行政许可的凭许可证经营)
上海桥合置业有限公司	100.00	100.00	100,000.00	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。(涉及许可经营的,凭许可证经营)。

2、财务报表合并范围变化

(1) 2018年3月末财务报表合并范围变化情况

无。

(2) 2017年财务报表合并范围变化情况

① 2017年, 发行人因股权转让而不再纳入合并范围的子公司为: 上海国融莘闵置业有限公司。

项目	2017年财务报表合并范围变化情况	
	变化	原因
上海国融莘闵置业有限公司	不再纳入合并报表范围	股权转让

(3) 2016年财务报表合并范围变化情况

无。

(4) 2015年财务报表合并范围变化情况

① 2015年，发行人因新项目开发需要而纳入合并范围的公司为：上海桥合置业有限公司。

项目	2015 年财务报表合并范围变化情况	
	变化	原因
上海桥合置业有限公司	纳入合并报表范围	2015 年 7 月, 成立全资子公司上海桥合置业有限公司

3、合并资产负债表

单位：万元

项目	2018 年 3 月末	2017 年末	2016 年末	2015 年末
资产				
流动资产：				
货币资金	91,747.81	21,885.51	18,945.19	46,807.31
结算备付金	-	-	-	-
交易性金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	1,832.22	1,672.13	1,375.86	1,223.89
预付款项	94,992.92	92,509.12	78,379.63	1,700.73
应收股利	-	-	-	-
应收利息（应收股利）	-	-	-	-
其他应收款	199.84	46.97	49.83	647.78
买入返售金融资产	-	-	-	-
存货	44.29	31.57	14,724.97	13,508.93
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	163,654.85	196,124.45	213,224.50	228,773.49
流动资产合计	352,471.93	312,269.76	326,699.97	292,662.13
非流动资产：				
贷款及垫款	-	-	-	-
可供出售金融资产	1,122,963.92	1,094,835.88	1,028,463.67	1,122,774.03
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	21,508.24	21,508.24	17,308.66	20,278.60
投资性房地产	60,900.40	61,538.62	64,091.49	66,644.36
固定资产	44,904.56	45,326.13	46,948.81	48,502.80
在建工程	-	-	-	69.64
工程物资	-	-	-	-
固定资产清理	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-

项目	2018 年 3 月末	2017 年末	2016 年末	2015 年末
无形资产	17,372.85	17,651.45	19,077.69	20,503.94
长期待摊费用	300.89	429.31	734.45	768.88
递延所得税资产	10,282.18	10,282.18	488.1	488.10
其他非流动资产	155.31	155.31	155.31	155.31
非流动资产合计	1,278,388.36	1,251,727.12	1,177,268.18	1,280,185.66
资产总计	1,630,860.29	1,563,996.88	1,503,968.16	1,572,847.79
流动负债：				
短期借款	260,750.00	280,750.00	212,750.00	210,750.00
向中央银行借款	-	-	-	-
吸收存款及同业存放（拆入资金）	-	-	-	-
应付票据	-	-	-	-
应付账款	1,180.72	1,247.02	1,322.79	1,288.48
预收款项	758.39	881.81	1,121.25	1,004.51
卖出回购金融资产款	-	-	-	-
应付职工薪酬	823.52	2,665.40	2,326.29	2,105.05
应交税费	911.64	3,736.16	2,805.47	16,238.93
应付利息	4,892.73	3,796.70	2,743.45	968.84
应付股利	1,880.00	-	-	-
其他应付款	28,795.01	25,471.00	9,897.54	23,653.38
一年内到期的非流动负债	2,900.00	11,200.00	880.00	880.00
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	302,892.01	329,748.09	233,846.80	256,889.19
非流动负债：				
长期借款	23,200.00	23,925.00	75,543.39	82,753.39
应付债券	329,754.35	229,926.28	200,000.00	150,000.00
长期应付款	-	-	-	-
专项应付款	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延收益	935.55	935.55	1,247.40	1,559.25
递延所得税负债	120,597.88	120,597.88	134,342.01	154,653.08
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	474,487.78	375,384.71	411,132.80	388,965.73
负债合计	777,379.79	705,132.80	644,979.60	645,854.91
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（股本）	350,000.00	350,000.00	350,000.00	350,000.00
资本公积	3,937.42	3,937.42	3,937.42	937.42
减：库存股	-	-	-	-

项目	2018 年 3 月末	2017 年末	2016 年末	2015 年末
其他综合收益	366,247.82	366,247.82	406,921.85	472,613.82
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	56,612.71	56,612.71	50,485.53	43,009.68
一般风险准备	-	-	-	-
未分配利润	65,400.26	69,605.44	36,186.15	49,769.04
归属于母公司所有者权益合计	842,198.21	846,403.39	847,530.95	916,329.95
少数股东权益	11,282.29	12,460.69	11,457.61	10,662.92
所有者权益（或股东权益）合计	853,480.50	858,864.08	858,988.56	926,992.88
负债和所有者权益（或股东权益）总计	1,630,860.29	1,563,996.88	1,503,968.16	1,572,847.79

4、合并利润表

单位：万元

项目	2018 年 1-3 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
一、营业总收入	7,543.94	31,698.03	30,998.57	34,438.55
营业收入	7,543.94	31,698.03	30,998.57	34,438.55
二、营业总成本	13,307.17	47,564.99	46,501.76	53,395.82
其中：营业成本	1,262.73	5,318.61	5,358.15	5,351.82
手续费及佣金支出	-	-	-	-
税金及附加	1,145.62	961.84	1,469.52	2,160.23
销售费用	1,373.21	5,289.85	4,941.72	4,349.24
管理费用	3,784.71	15,094.05	14,912.58	15,958.67
财务费用	5,740.89	20,893.06	20,191.90	22,875.30
资产减值损失	-	7.57	-372.11	2,700.56
其他	-	-	-	-
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	2,582.18	73,155.72	52,843.74	122,762.21
汇兑收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-3,181.05	57,288.76	37,340.55	103,804.94
加：营业外收入	321.05	6,289.76	1,558.72	1,578.72
减：营业外支出	0.63	21.50	22.44	13.15
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-2,860.62	63,557.03	38,876.82	105,370.52

项目	2018 年 1-3 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
减：所得税费用	609.23	7,772.24	5,594.08	23,057.18
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-3,469.85	55,784.78	33,282.74	82,313.34
归属于母公司所有者的净利润	-4,171.45	53,061.70	30,928.05	80,141.95
少数股东损益	701.60	2,723.08	2,354.69	2,171.39

5、合并现金流量表

单位：万元

项目	2018 年 1-3 月	2017 年度	2016 年度	2015 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	7,504.85	31,026.11	30,379.07	30,705.48
客户存款和同业存放款项净增加额	-	-	-	-
向其他金融机构拆入资金净增加额	-	-	-	-
处置交易性金融资产净增加额	-	-	-	-
收取利息、手续费及佣金的现金	-	-	-	-
拆入资金净增加额	-	-	-	-
回购业务资金净增加额	-	-	-	-
收到的税费返还	-	45.70	101.3	233
收到其他与经营活动有关的现金	1,533.33	5,763.50	4,266.36	16,601.82
经营活动现金流入小计	9,038.18	36,835.31	34,746.73	47,540.30
购买商品、接受劳务支付的现金	1,005.62	3,176.65	3,309.01	3,604.39
客户贷款及垫款净增加额	-	-	-	-
存放中央银行和同业款项净增加额	-	-	-	-
支付利息、手续费及佣金的现金	-	-	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	4,317.60	11,077.21	10,610.63	10,815.25
支付的各项税费	4,021.13	18,326.72	22,288.75	13,420.08
支付其他与经营活动有关的现金	4,892.58	21,071.49	84,376.60	16,451.01
经营活动现金流出小计	14,236.92	53,652.07	120,584.99	44,290.72
经营活动产生的现金流量净额	-5,198.74	-16,816.76	-85,838.27	3,249.58
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	55,206.14	205,920.92	276,115.74	296,185.90

项目	2018 年 1-3 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
取得投资收益收到的现金	2,034.69	27,814.59	26,837.48	19,576.73
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	-	2.83	33.62	3.98
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	-	36,394.53	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	11,842.44	2,305.00	240
投资活动现金流入小计	57,240.83	281,975.31	305,291.84	316,006.61
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	81.11	411.61	598.14	1,033.97
投资支付的现金	47,970.08	270,460.89	236,501.51	325,485.61
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	11,800.00	825	-
投资活动现金流出小计	48,051.18	282,672.50	237,924.65	326,519.58
投资活动产生的现金流量净额	9,189.65	-697.20	67,367.19	-10,512.98
三、筹资活动产生的现金流量：	-	-	-	-
吸收投资收到的现金	-	-	-	75,000.00
取得借款所收到的现金	195,900.00	494,450.00	580,750.00	369,500.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	3,000.00	-
发行债券收到的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	195,900.00	494,450.00	583,750.00	444,500.00
偿还债务所支付的现金	124,925.00	437,748.39	535,960.00	367,288.12
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	4,721.84	34,773.29	56,708.61	59,469.00
支付其他与筹资活动有关的现金	381.73	1,474.00	472.5	576
筹资活动现金流出小计	130,028.57	473,995.68	593,141.11	427,333.12
筹资活动产生的现金流量净额	65,871.43	20,454.32	-9,391.11	17,166.88
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-0.03	-0.04	0.07	0.34
五、现金及现金等价物净增加额	69,862.30	2,940.32	-27,862.12	9,903.83
加：期初现金及现金等价物余额	21,885.51	18,945.19	46,807.31	36,903.48
六、期末现金及现金等价物余额	91,747.81	21,885.51	18,945.19	46,807.31

（二）母公司财务报表

1、母公司资产负债表

单位：万元

项目	2018 年 3 月末	2017 年末	2016 年末	2015 年末
资产				
流动资产：				
货币资金	84,591.28	16,637.10	12,481.35	41,419.96
交易性金融资产	-	-	-	-
预付款项	-	-	-	-
应收股利	-	-	-	-
应收利息（应收股利）	-	-	-	-
其他应收款	180.98	16.06	30.09	624.14
存货	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	216,635.04	236,995.08	239,882.61	252,364.44
流动资产合计	301,407.31	253,648.23	252,394.04	294,408.54
非流动资产：				
可供出售金融资产	1,086,197.57	1,058,069.53	993,317.35	1,084,372.03
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	192,296.34	192,296.34	182,376.10	108,346.04
投资性房地产	3,782.63	3,825.63	3,997.61	4,169.59
固定资产	2,334.78	2,367.80	2,488.33	2,551.25
在建工程	-	-	-	69.64
工程物资	-	-	-	-
无形资产	935.55	935.55	1,247.40	1,559.25
长期待摊费用	154.69	167.58	219.14	-
递延所得税资产	10,282.18	10,282.18	488.10	488.10
其他非流动资产	155.31	155.31	155.31	155.31
非流动资产合计	1,296,139.05	1,268,099.92	1,184,289.35	1,201,711.21
资产总计	1,597,546.36	1,521,748.15	1,436,683.39	1,496,119.77
流动负债：				
短期借款	260,750.00	280,750.00	212,750.00	210,750.00
应付账款	-	-	-	-
预收款项	-	-	-	-
应付职工薪酬	520.87	1,907.61	1,737.70	1,562.35
应交税费	41.72	2,844.06	2,140.67	15,578.05
应付利息	4,729.80	3,657.48	2,658.47	903.83
其他应付款	23,071.27	19,834.15	4,368.45	18,215.35
一年内到期的非流动负债	-	-	200.00	200.00
其他流动负债	-	-	-	-

项目	2018 年 3 月末	2017 年末	2016 年末	2015 年末
流动负债合计	289,113.67	308,993.31	223,855.30	247,209.57
非流动负债：				
长期借款	-	-	5,800.00	6,000.00
应付债券	329,754.35	229,926.28	200,000.00	150,000.00
长期应付款	-	-	-	-
专项应付款	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延收益	935.55	935.55	1,247.40	1,559.25
递延所得税负债	116,362.97	116,362.97	130,513.85	150,011.00
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	447,052.87	347,224.80	337,561.25	307,570.25
负债合计	736,166.54	656,218.11	561,416.54	554,779.82
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（股本）	350,000.00	350,000.00	350,000.00	350,000.00
资本公积	3,003.23	3,003.23	3,003.23	3.23
其他综合收益	353,543.09	353,543.09	395,437.36	458,687.56
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	65,372.80	65,372.80	59,245.62	51,769.77
一般风险准备	-	-	-	-
未分配利润	89,460.69	93,610.92	67,580.65	80,879.39
外币报表折算差额	-	-	-	-
归属于母公司所有者权益合计	861,379.81	865,530.04	875,266.85	941,339.95
少数股东权益	-	-	-	-
所有者权益（或股东权益）合计	861,379.81	865,530.04	875,266.85	941,339.95
负债和所有者权益（或股东权益）总计	1,597,546.36	1,521,748.15	1,436,683.39	1,496,119.77

2、母公司利润表

单位：万元

项目	2018 年 1-3 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
一、营业总收入	936.44	4,234.43	3,856.93	6,934.03
营业收入	936.44	4,234.43	3,856.93	6,934.03
二、营业总成本	7,418.75	25,926.88	23,350.20	28,578.23
其中：营业成本	43.00	501.98	501.98	504.32
税金及附加	966.27	210.87	119.58	366.74
销售费用	-	0.00	-	-

项目	2018 年 1-3 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
管理费用	1,309.54	6,553.96	6,445.32	6,726.32
财务费用	5,099.95	18,660.07	16,283.32	18,280.85
资产减值损失	-	-	-	2,700.00
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	2,354.46	66,988.66	53,381.34	129,051.88
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-4,127.85	45,296.22	33,888.07	107,407.68
加：营业外收入	11.35	5,797.50	916.59	1,054.37
减：营业外支出	-	15.73	15.42	10.36
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-4,116.49	51,077.99	34,789.24	108,451.70
减：所得税费用	-	5,412.25	3,577.05	21,359.10
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-4,116.49	45,665.75	31,212.19	87,092.60

3、母公司现金流量表

单位：万元

项目	2018 年 1-3 月	2017 年度	2016 年度	2015 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	-	-	-	-
处置交易性金融资产净增加额	-	-	-	-
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	1,093.96	6,402.57	4,488.79	9,110.37
经营活动现金流入小计	1,093.96	6,402.57	4,488.79	9,110.37
购买商品，接受劳务支付的现金	-	-	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	2,345.12	4,659.13	4,563.19	5,018.05
支付的各项税费	2,872.38	14,179.35	17,931.65	7,170.05
支付其他与经营活动有关的现金	312.32	1,733.69	1,729.71	1,575.88
经营活动现金流出小计	5,529.83	20,572.18	24,224.55	13,763.98
经营活动产生的现金流量净额	-4,435.86	-14,169.61	-19,735.77	-4,653.61
二、投资活动产生的现				

项目	2018 年 1-3 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
现金流量：				
收回投资收到的现金	119,601.14	260,484.97	297,186.98	318,560.30
取得投资收益收到的现金	2,014.44	29,049.68	27,906.83	27,076.36
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	-	1.00	11.97	1.3
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	11,842.44	1,805.00	240
投资活动现金流入小计	121,615.57	301,378.09	326,910.77	345,877.96
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	12.10	79.63	365.23	108.34
投资支付的现金	124,720.08	331,823.57	338,180.82	358,165.61
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	11,800.00	325.00	-
投资活动现金流出小计	124,732.18	343,703.21	338,871.05	358,273.95
投资活动产生的现金流量净额	-3,116.60	-42,325.11	-11,960.28	-12,395.99
三、筹资活动产生的现金流量：	-	-	-	-
吸收投资收到的现金	-	-	-	75,000.00
取得借款所收到的现金	155,000.00	458,750.00	580,750.00	369,500.00
发行债券收到的现金	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	3,000.00	-
筹资活动现金流入小计	155,000.00	458,750.00	583,750.00	444,500.00
偿还债务所支付的现金	75,000.00	366,750.00	528,950.00	360,018.12
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	4,111.62	30,875.52	51,570.07	53,467.68
支付其他与筹资活动有关的现金	381.73	474.00	472.50	576
筹资活动现金流出小计	79,493.35	398,099.52	580,992.57	414,061.80
筹资活动产生的现金流量净额	75,506.65	60,650.48	2,757.43	30,438.20
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-

项目	2018 年 1-3 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
五、现金及现金等价物净增加额	67,954.19	4,155.75	-28,938.62	13,388.59
加：期初现金及现金等价物余额	16,637.10	12,481.35	41,419.96	28,031.37
六、期末现金及现金等价物余额	84,591.28	16,637.10	12,481.35	41,419.96

二、发行人主要财务指标

（一）最近三年合并口径主要财务指标

单位：亿元

项目	2018 年 3 月末	2017 年末	2016 年末	2015 年末
总资产	163.09	156.40	150.40	157.28
总负债	77.74	70.51	64.50	64.59
所有者权益	85.35	85.89	85.90	92.7
项目	2018 年 3 月末 /2018 年 1-3 月	2017 年末 /2017 年度	2016 年末 /2016 年度	2015 年末 /2015 年度
营业总收入	0.75	3.17	3.10	3.44
利润总额	-0.29	6.36	3.89	10.54
净利润	-0.35	5.58	3.33	8.23
归属于母公司所有者的净利润	-0.42	5.31	3.09	8.01
扣除非经常性损益后的净利润	-0.37	5.11	3.21	8.07
经营活动产生现金流量净额	-0.52	-1.68	-8.58	0.32
投资活动产生现金流量净额	0.92	-0.07	6.74	-1.05
筹资活动产生现金流量净额	6.59	2.05	-0.94	1.72
全部债务	61.69	54.58	48.92	44.44
流动比率	1.16	0.95	1.40	1.14
速动比率	0.85	0.67	1.00	1.08
资产负债率(%)	47.67	45.09	42.89	41.06
营业毛利率(%)	83.26	83.22	82.71	84.46
平均总资产回报率(%)	0.19	5.50	3.83	9.00
平均净资产收益率(%)	-0.41	6.49	3.73	10.22
EBITDA	0.45	9.05	6.51	13.38
EBITDA 利息保障倍数（倍）	0.77	4.35	3.19	5.85
EBITDA 全部债务比	0.01	0.17	0.13	0.3
应收账款周转率（次/年）	4.31	20.80	23.85	27.57
存货周转率（次/年）	33.29	0.72	0.38	0.41

上述财务指标的计算方法如下：

全部债务=短期借款+应付票据+一年内到期的长期借款+应付短期融资券+长期借款+应付债券+其他具
期债务

流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=(期末流动资产合计-期末存货余额-期末预付账款余额-期末待摊费用余额)/期末流动负
债合计)

资产负债率=期末负债合计/期末资产合计×100%

营业毛利率=1-报告期营业成本/报告期营业收入×100%

平均总资产回报率=(利润总额+计入财务费用的利息支出)/(期初总资产+期末总资产)/2)×100%

平均净资产收益率=报告期净利润/(期初所有者权益合计+期末所有者权益合计)/2)×100%

EBITDA=利润总额+列入财务费用的利息支出+固定资产折旧+无形资产及其他资产摊销+长期待摊销
费用

EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/(报告期列入财务费用的利息支出+报告期资本化利息)

EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务

应收账款周转率(次/年)=报告期营业收入/(期初应收账款余额+期末应收账款余额)/2]

存货周转率(次/年)=报告期营业成本/(期初存货余额+期末存货余额)/2]

三、发行人管理层对财务分析的简明结论性意见

公司管理层主要以 2015-2017 年度经审计的财务报告和 2018 年 1-3 月未经
审计的财务报表为基础，对公司资产负债结构、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进行分析。若各分项数字之和（或差）与
合计数字存在微小差异，系四舍五入原因导致。

（一）资产结构分析

1、资产整体结构分析

发行人最近三年的资产构成情况如下表所示：

单位：万元

项目	2018 年 3 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	占总资产比重	金额	占总资产比重
流动资产：				
货币资金	91,747.81	5.63%	21,885.51	1.40%
应收账款	1,832.22	0.11%	1,672.13	0.11%
预付款项	94,992.92	5.82%	92,509.12	5.91%
其他应收款	199.84	0.01%	46.97	0.00%

存货	44.29	0.00%	31.57	0.00%
其他流动资产	163,654.85	10.03%	196,124.45	12.54%
流动资产合计	352,471.93	21.61%	312,269.76	19.97%
非流动资产：				
可供出售金融资产	1,122,963.92	68.86%	1,094,835.88	70.00%
长期股权投资	21,508.24	1.32%	21,508.24	1.38%
投资性房地产	60,900.40	3.73%	61,538.62	3.93%
固定资产	44,904.56	2.75%	45,326.13	2.90%
在建工程	-	-	-	-
无形资产	17,372.85	1.07%	17,651.45	1.13%
长期待摊费用	300.89	0.02%	429.31	0.03%
递延所得税资产	10,282.18	0.63%	10,282.18	0.66%
其他非流动资产	155.31	0.01%	155.31	0.01%
非流动资产合计	1,278,388.36	78.39%	1,251,727.12	80.03%
资产总计	1,630,860.29	100.00%	1,563,996.88	100.00%
项目	2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	金额	占总资产比重	金额	占总资产比重
流动资产				
货币资金	18,945.19	1.26%	46,807.31	2.98%
应收账款	1,375.86	0.09%	1,223.89	0.08%
预付款项	78,379.63	5.21%	1,700.73	0.11%
其他应收款	49.83	0.00%	647.78	0.04%
存货	14,724.97	0.98%	13,508.93	0.86%
其他流动资产	213,224.50	14.18%	228,773.49	14.55%
流动资产合计	326,699.97	21.72%	292,662.13	18.61%
非流动资产：				
可供出售金融资产	1,028,463.67	68.38%	1,122,774.04	71.38%
长期股权投资	17,308.66	1.15%	20,278.60	1.29%
投资性房地产	64,091.49	4.26%	66,644.36	4.24%
固定资产	46,948.81	3.12%	48,502.80	3.08%
在建工程	-	-	69.64	-
无形资产	19,077.69	1.27%	20,503.94	1.30%
长期待摊费用	734.45	0.05%	768.88	0.05%
递延所得税资产	488.1	0.03%	488.1	0.03%
其他非流动资产	155.31	0.01%	155.31	0.01%
非流动资产合计	1,177,268.18	78.28%	1,280,185.67	81.39%
资产总计	1,503,968.16	100.00%	1,572,847.79	100.00%

2015年至2018年3月末，发行人公司运营情况良好，总资产规模较为稳定。

从发行人的资产结构上来看，截至2015年12月31日、2016年12月31日、2017年12月31日及2018年3月31日，流动资产在总资产中的占比较低，分别为18.61%、21.72%、19.97%及21.61%，而非流动资产的占比较高，分别为81.39%、78.28%、80.03%及78.39%。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71.38%、68.38%、70.00%及68.86%。

截至本募集说明书签署日，发行人资产规模及结构未发生重大不利变化。

2、主要资产项目及变动情况分析

（1）货币资金

截至2015年12月31日、2016年12月31日、2017年12月31日及2018年3月31日，发行人货币资金余额分别为46,807.31万元、18,945.19万元、21,885.51万元及91,747.81万元。最近三年一期，发行人货币资金波动较大主要受发行人投融资计划影响。2016年末，货币资金较2015年末同期下降59.53%，主要系公司为了更好地提高资金使用效率，购买了理财产品以及货币基金。2018年3月末货币资金余额同比2017年期末增加了319.22%，主要系公司于2018年3月发行10亿元公司债券所致。

截至2018年3月31日，发行人货币资金中无受限资产。

（2）预付款项

截至2015年12月31日、2016年12月31日、2017年12月31日及2018年3月31日，发行人预付款项余额分别为1,700.73万元、78,379.63万元、92,509.12万元及94,992.92万元。最近三年，发行人预付款项金额呈明显上升的趋势。2017年发行人预付款项余额大幅增加至92,509.12万元，增幅较大，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（商用办公楼）的预付款增加。

截至2017年12月31日，发行人预付款项中账龄1年以内（含1年）的预付款项占比15.40%、1-2年（含2年）的预付款项占比82.98%。截至2017年12月31日，发行人预付款项账龄结构及坏账准备情况如下表所示：

单位：万元

账龄	2017 年 12 月 31 日		
	账面余额		坏账准备
	金额	占例	
1 年以内（含 1 年）	14,242.82	15.40%	-
1-2 年（含 2 年）	76,766.30	82.98%	-
2-3 年（含 3 年）	1,500.00	1.62%	-
合计	92,509.12	100.00%	-

截至 2017 年末，发行人按欠款方归集的年末余额较大的预付款项情况如下表所示：

单位：万元

债务人名称	账面余额	占预付款项合计的比例（%）	坏账准备
上海金桥联合发展有限公司	92,380.64	99.86	-
合计	92,380.64	99.86	-

（3）应收账款

截至2015年12月31日、2016年12月31日、2017年12月31日及2018年3月31日，发行人应收账款余额分别为1,223.89万元、1,375.86万元、1,672.13万元及1,832.22万元。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2017年12月31日，发行人应收账款账龄结构及坏账准备情况如下表所示：

单位：万元

账龄	2017 年 12 月 31 日		
	账面余额		坏账准备
	金额	占例	
1 年以内（含 1 年）	699.06	37.25%	-
1-2 年（含 2 年）	180.26	9.60%	9.01
2-3 年（含 3 年）	40.29	2.15%	4.03
3 年以上	956.95	51.00%	191.39
合计	1,876.56	100.00%	204.43

截至 2017 年 12 月 31 日发行人应收账款前三名客户情况如下表所示：

单位：万元

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例 (%)	坏账准备
上海申视实业有限公司	956.95	51.00%	191.39
复旦大学	478.93	25.52%	-
泰富国际工程有限公司	78.43	4.18 %	-
合计	1,514.32	80.70%	191.39

(4) 存货

截至2015年12月31日、2016年12月31日、2017年12月31日及2018年3月31日，发行人存货余额分别为13,508.93万元、14,724.97万元、31.57万元及44.29万元。2017年12月31日为31.57万元，较2016同比下降99.79%，主要系2017年出售子公司上海国融莘闵置业有限公司时的存货相应减少所致。截至2018年3月31日，发行人的存货余额为44.29万元，占总资产比重较低。

(5) 其他应收款

截至2015年12月31日、2016年12月31日、2017年12月31日及2018年3月31日，发行人其他应收款余额分别为647.78万元、49.83万元、46.97万元及199.84万元。公司其他应收款科目主要为筹备费用、水电费用及预付项目投资资金等。截至2018年3月31日，发行人的其他应收款余额为199.84万元，占总资产比重较低。

(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2015年末、2016年末、2017年末及2018年3月末，发行人其他流动资产账面价值余额分别为228,773.49万元、213,224.50万元、196,124.45万元及163,654.85万元，占总资产比重分别为14.55%、14.18%、12.54%及10.03%，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。

截至2018年3月末，发行人其他流动资产具体情况如下：

项目	2018年3月31日账面价值	占其他流动资产比重
货币基金	21,249.52	12.98%

项目	2018 年 3 月 31 日账面价值	占其他流动资产比重
信托理财产品	76,526.93	46.76%
银行理财产品	21,400.00	13.08%
券商资管理财产品	43,387.84	26.51%
其他	1,090.55	0.67%
合计	163,654.84	100.00%

(7) 可供出售金融资产

截至2015年末、2016年末、2017年末及2018年3月末，发行人可供出售金融资产账面价值余额分别为1,122,774.04万元、1,028,463.67万元、1,094,835.88万元及1,122,963.92万元，占总资产的比重较大，分别为71.38%、68.86%、70.00%及68.86%。2016年较2015年可供出售金融资产账面价值减少94,310.37万元，较2015年末下降8.40%，主要系可供出售金融资产市值下跌所致。2017年末可供出售金融资产账面价值较2016年末增加66,372.21万元，主要系公司对外投资规模大幅上升，其中包括对中粮资本8亿元股权投资等。2018年3月末可供出售金融资产账面价值较2017年末增加28,128.04万元，主要系公司对私募股权基金投资增加所致。

截至2018年3月31日，发行人持有的主要可供出售金融资产情况如下表所示：

单位：万元

项目	2018 年 3 月 31 日账面价值	占可供出售金融资产比重
权益工具	454,976.35	40.52%
基金投资	50,546.99	4.50%
信托产品	16,749.58	1.49%
券商资管计划	28,842.17	2.57%
产业基金	261,295.79	23.27%
其他股权投资	310,553.04	27.65%
合计	1,122,963.92	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：

截至2018年3月31日发行人权益工具明细

单位：股、万元

权益工具名称	持股数量	2018年3月31日	2018年3月31日	公允价值
		成本	账面价值	变动
大东方	12,305,986	11,100.00	9,192.57	-1,907.43
国泰君安	5,310,000	9,898.54	9,834.12	-64.42
交通银行	40,409,045	9,439.11	25,094.02	15,654.91
金桥股份	39,773,140	16,026.63	67,415.47	51,388.84
锦江股份	10,162,988	29,930.00	31,286.87	1,356.87
京新药业	10,258,278	7,745.00	11,786.76	4,041.76
陆家嘴	102,401,096	18,903.69	194,869.29	175,965.59
上工申贝	10,968,033	6,345.46	11,571.27	5,225.81
上海银行	4,341,650	726.29	6,156.46	5,430.17
申达股份	6,333,780	1,846.52	4,864.34	3,017.82
申能股份	2,995,100	494.83	1,755.13	1,260.30
外高桥	32,372,423	2,793.35	59,888.98	57,095.63
豫园商城	4,500,000	551.49	4,833.00	4,281.51
中船科技	12,607,879	17,121.50	16,428.07	-693.43
合计	294,739,398	132,922.42	454,976.35	322,053.93

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：

截至2018年3月31日发行人基金产品明细

单位：万元

基金名称	基金类型	2018年3月31日成本	2018年3月31日账面价值	公允价值变动
富国宏观策略灵活配置混合型证券投资基金	股票基金	3,000.00	5,277.04	2,277.04
博时裕益混合基金	股票基金	3,000.00	3,630.18	630.18
上投摩根双息平衡混合型证券投资基金	股票基金	205.44	367.29	161.85
上投摩根核心成长股票	股票基金	5,000.00	10,818.03	5,818.03

型证券投资基金				
上投亚太	股票基金	776.47	1,020.00	243.53
信诚四季红混合型证券投资基金	股票基金	-	1,069.59	1,069.59
上投摩根转型动力混合型证券投资基金	股票基金	5,000.00	8,630.52	3,630.52
信诚青雅投资特定资产管理计划	固收类	15,000.00	14,665.58	-334.42
上投摩根-尚投稳进 1 号	可转债	5,000.00	5,068.77	68.77
合计	-	36,981.91	50,546.99	13,565.09

③信托产品

截至2018年3月31日，公司信托产品账面价值为16,749.58万元，主要为百视通定增，具体明细如下列示：

截至2018年3月31日发行人信托产品投资明细

单位：万元

信托产品名称	2018年3月31日成本	2018年3月31日账面价值
上海信托-百视通项目	33,046.75	16,749.58
合计	33,046.75	16,749.58

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以及富国资管多个资管项目。截至2018年3月31日账面价值为28,842.17万元。具体明细如下列示：

截至2018年3月31日发行人券商资管计划明细

单位：万元

券商资管计划名称	2018年3月31日投资成本	2018年3月31日账面价值
富国上海国际定增资管（云铝股份定增及拓普集团）	14,775.00	15,703.30
富国资管 2 号	5,000.00	5,067.72
平安大华资管(吉电股份定增)	12,000.00	8,071.15
合计	31,775.00	28,842.17

⑤产业基金

截至2018年3月31日发行人产业基金账面价值为261,295.80万元。具体明细如

下列示：

截至2018年3月31日发行人产业基金投资明细

单位：万元

基金名称	2018年3月31日成本	2018年3月31日账面价值
上海金融发展投资基金	38,456.14	76,626.87
国和现代服务产业股权基金	5,241.60	36,694.41
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）	5,400.00	5,400.00
上海瑞力新兴产业投资基金	7,676.83	5,687.44
上海金融投资基金二期	20,000.00	19,242.10
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	20,000.00
上海金融发展浦江投资基金（有限合伙）	4,366.72	4,366.72
弘毅贰零壹伍（深圳）地产投资中心（有限合伙）	7,635.90	7,429.86
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）	35,000.00	35,000.00
上海国方母基金二期股权投资合伙企业（有限合伙）	35,000.00	35,000.00
金沙河股权投资企业	10,000.00	9,848.41
合计	194,777.19	261,295.80

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2018年3月31日，公司其他股权投资账面价值为310,553.04万元。具体明细如下列示：

单位：万元

其他股权投资	2018年3月31日成本	2018年3月31日账面价值
上海浦东发展银行股份有限公司	4,000.00	46,499.60
国泰君安证券股份有限公司	9,064.80	66,049.09
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	4,682.61	4,682.61
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	365.66	365.66
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

其他股权投资	2018年3月31日 成本	2018年3月31日 账面价值
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	67.32	67.32
上海建国宾馆有限公司	1,085.18	1,085.18
上海农商银行股份有限公司	47,549.27	47,549.27
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	11,086.97	11,086.97
上海申视实业股份有限公司	1,195.66	1,195.66
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	7,200.00	7,200.00
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
中粮资本投资有限公司	80,000.00	80,000.00
国泰君安投资管理股份有限公司	98.79	98.79
减值准备	-5,546.28	-5,546.28
合计	211,069.15	310,553.04

（8）长期股权投资

截至2015年12月31日、2016年12月31日、2017年12月31日及2018年3月31日，发行人长期股权投资账面价值分别为20,278.60万元、17,308.66万元、21,508.24万元及21,508.24万元，占总资产的比重分别为1.29%、1.15%、1.38%及1.32%。

截至2018年3月31日，发行人持有的主要长期股权投资情况如下表所示：

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	14,189.29	65.97%	权益法
上海国和现代服务业股权投资管理有限公司	5,955.54	27.69%	权益法
上海国方母基金股权投资管理有限公司	1,363.41	6.34%	权益法
合计	21,508.24	100.00%	

（9）投资性房地产

截至2015年12月31日、2016年12月31日、2017年12月31日及2018年3月31日，发行人投资性房地产账面价值分别为66,644.36万元、64,091.49万元、61,538.62万元及60,900.40万元，占总资产的比重分别为4.24%、4.26%、3.93%及3.73%。

报告期内，发行人投资性房地产资产明细无变化，投资性房地产占总资产比重逐年下降的主要原因系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，2017 年末账面净额 61,538.62 万元。

截至2017年12月31日投资性房地产及累计折旧如下：

单位：万元

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、账面原值合计	100,450.43	-	-	100,450.43
其中：房屋、建筑物	100,450.43	-	-	100,450.43
二、累计折旧(摊销)合计	36,358.94	2,552.87	-	38,911.81
其中：房屋、建筑物	36,358.94	2,552.87	-	38,911.81
三、账面净值合计	64,091.49	-	-	61,538.62
其中：房屋、建筑物	64,091.49	-	-	61,538.62
四、减值准备累计金额合计	-	-	-	-
其中：房屋、建筑物	-	-	-	-
五、账面价值合计	64,091.49	-	-	61,538.62
其中：房屋、建筑物	64,091.49	-	-	61,538.62

(10) 固定资产

截至2015年12月31日、2016年12月31日、2017年12月31日及2018年3月31日，发行人固定资产账面价值分别为48,502.80万元、46,948.81万元、45,326.13万元及44,904.56万元，占总资产的比重分别为3.08%、3.12%、2.90%及2.75%。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2017年12月31日固定资产及累计折旧如下：

单位：万元

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、账面原值合计	57,937.61	252.79	235.93	57,954.47
其中：房屋、建筑物	54,769.76	-	15.00	54,754.76
机器设备	470.77	83.10	17.53	536.34
运输工具	1,018.25	79.47	149.85	947.87
电子设备	211.81	59.09	19.85	251.05

办公设备及其他	1,467.01	31.13	33.70	1,464.44
二、累计折旧合计	10,988.80	1,842.37	202.83	12,628.34
其中：房屋、建筑物	8,594.40	1,585.48	-	10,179.87
机器设备	317.82	51.62	17.33	352.12
运输工具	760.42	60.80	141.05	680.17
电子设备	138.47	34.57	15.96	157.08
办公设备及其他	1,177.69	109.89	28.49	1,259.10
三、账面净值合计	46,948.81	-	-	45,326.13
其中：房屋、建筑物	46,175.37	-	-	44,574.89
机器设备	152.95	-	-	184.23
运输工具	257.83	-	-	267.70
电子设备	73.35	-	-	93.98
办公设备及其他	289.32	-	-	205.34
四、减值准备合计	-	-	-	-
五、账面价值合计	46,948.81	-	-	45,326.13
其中：房屋、建筑物	46,175.37	-	-	44,574.89
机器设备	152.95	-	-	184.23
运输工具	257.83	-	-	267.70
电子设备	73.35	-	-	93.98
办公设备及其他	289.32	-	-	205.34

（11）无形资产

截至2015年12月31日、2016年12月31日、2017年12月31日及2018年3月31日，发行人无形资产账面价值分别为20,503.94万元、19,077.69万元、17,651.45万元及17,372.85万元，占总资产的比重分别为1.30%、1.27%、1.13%及1.07%。发行人无形资产主要核算房屋使用权、酒店经营管理权账面价值，经累计摊销后，账面价值逐年递减。截至2017年12月31日，发行人持有新鑫大厦租赁权账面净额935.55万元、复旦国际学术交流中心酒店经营管理权账面净额16,715.90万元。其中发行人为复旦国际学术交流中心酒店之出资方，根据协议取得了至2032年12月31日酒店经营管理权及收益分配权，建造成本作为发行人支付的对价，作为无形资产在酒店经营期限内摊销。复旦国际学术交流中心楼宇属于复旦大学，发行人仅取得经营管理权，并无产权，故作为无形资产处理。

截至2017年12月31日无形资产情况如下：

单位：万元

项目	年初余额	本年增加额	本年减少额	年末余额
一、原价合计	34,627.28	-	-	34,627.28
其中：房屋使用权	5,095.86	-	-	5,095.86
酒店经营管理权	29,531.42	-	-	29,531.42
二、累计摊销额合计	13,884.08	1,426.24	-	15,310.32
其中：房屋使用权	2,182.95	311.85	-	2,494.80
酒店经营管理权	11,701.13	1,114.39	-	12,815.52
三、减值准备金额合计	1,665.51	-	-	1,665.51
其中：房屋使用权	1,665.51	-	-	1,665.51
酒店经营管理权	-	-	-	-
四、账面价值合计	19,077.69	-	-	17,651.45
其中：房屋使用权	1,247.40	-	-	935.55
酒店经营管理权	17,830.29	-	-	16,715.90

（二）负债结构分析

1、负债整体结构分析

近年来，发行人根据主营业务的发展需要相应调整债务规模以及长短期债务结构，整体负债规模保持上升态势。截至2018年3月末，发行人负债总额为777,379.79万元。

发行人最近三年及一期的负债构成情况如下表所示：

单位：万元

项目	2018年3月31日		2017年12月31日	
	金额	占总负债比重	金额	占总负债比重
短期借款	260,750.00	33.54%	280,750.00	39.82%
应付账款	1,180.72	0.15%	1,247.02	0.18%
预收款项	758.39	0.10%	881.81	0.13%
应付职工薪酬	823.52	0.11%	2,665.40	0.38%
应交税费	911.64	0.12%	3,736.16	0.53%
应付利息	4,892.73	0.63%	3,796.70	0.54%
应付股利	1,880.00	0.24%	-	-
其他应付款	28,795.01	3.70%	25,471.00	3.61%
一年内到期的非流动负债	2,900.00	0.37%	11,200.00	1.59%
流动负债合计	302,892.01	38.96%	329,748.09	46.76%

长期借款	23,200.00	2.98%	23,925.00	3.39%
应付债券	329,754.35	42.42%	229,926.28	32.61%
递延收益	935.55	0.12%	935.55	0.13%
递延所得税负债	120,597.88	15.51%	120,597.88	17.10%
非流动负债合计	474,487.78	61.04%	375,384.71	53.24%
负债合计	777,379.79	100.00%	705,132.80	100.00%
项目	2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	金额	占总负债比重	金额	占总负债比重
短期借款	212,750.00	32.99%	210,750.00	32.63%
应付账款	1,322.79	0.21%	1,288.48	0.20%
预收款项	1,121.25	0.17%	1,004.51	0.16%
应付职工薪酬	2,326.29	0.36%	2,105.05	0.33%
应交税费	2,805.47	0.43%	16,238.93	2.51%
应付利息	2,743.45	0.43%	968.84	0.15%
应付股利	-	-	-	-
其他应付款	9,897.54	1.53%	23,653.38	3.66%
一年内到期的非流动负债	880.00	0.14%	880.00	0.14%
流动负债合计	233,846.80	36.26%	256,889.18	39.78%
长期借款	75,543.39	11.71%	82,753.39	12.81%
应付债券	200,000.00	31.01%	150,000.00	23.23%
递延收益	1,247.40	0.19%	1,559.25	0.24%
递延所得税负债	134,342.01	20.83%	154,653.08	23.95%
非流动负债合计	411,132.80	63.74%	388,965.73	60.22%
负债合计	644,979.60	100.00%	645,854.91	100.00%

从发行人的负债结构来看，截至2015年12月31日、2016年12月31日、2017年12月31日及2018年3月31日，流动负债在负债总额中的占比分别为39.78%、36.26%、46.76%及38.96%，非流动负债的占比分别为60.22%、63.74%、53.24%及61.04%。流动负债主要包括短期借款、应付账款、预收款项、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、递延所得税负债及其他非流动负债等项目。2017年末，发行人流动负债增加主要系短期借款及其他应付款增加所致。

2、主要负债项目及变动情况分析

(1) 短期借款

截至2015年12月31日、2016年12月31日、2017年12月31日及2018年3月31日，发行人短期借款账面余额分别为210,750.00万元、212,750.00万元、280,750.00万元及260,750.00万元，占负债总额的比重分别为32.63%、32.99%、39.82%及33.54%，占比较大并在报告期内有所波动。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。2015-2016年，发行人短期借款余额逐年比较稳定。2017年末，短期借款余额较上年末增加68,000.00万元，主要为公司新增流动贷款所致。截至2018年3月末，公司短期借款均为信用借款。

（2）应付账款

截至2015年12月31日、2016年12月31日、2017年12月31日及2018年3月31日，发行人应付账款账面余额分别为1,288.48万元、1,322.79万元、1,247.02万元及1,180.72万元，占负债总额的比重较低。

截至2017年12月31日，发行人应付账款账龄结构如下所示：

单位：万元

账龄	2017 年末余额	2017 年初余额
1 年以内（含 1 年）	1,128.45	1,007.70
1-2 年（含 2 年）	8.69	-
2-3 年（含 3 年）	-	60.13
3 年以上	109.87	254.96
合计	1,247.02	1,322.79

截至2017年12月31日，账龄超过1年的重要应付账款情况如下所示：

单位：万元

序号	单位名称	账面余额	未偿还原因
1	东方有限网络有限公司	52.00	尚未结算
2	福建新文行灯饰有限公司	50.40	尚未结算
	合计	102.40	

（3）预收款项

截至2015年12月31日、2016年12月31日、2017年12月31日及2018年3月31日，发行人预收款项账面余额分别为1,004.51万元、1,121.25万元、881.81万元、758.39万元，占负债总额的比重较低。预收帐款账龄均在一年之内。

（4）其他应付款

截至2015年12月31日、2016年12月31日、2017年12月31日及2018年3月31日，发行人其他应付款账面余额分别为23,653.38万元、9,897.54万元、25,471.00万元及28,795.01万元，占负债总额比重为3.66%、1.53%、3.61%及3.70%。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2017年12月31日，发行人其他应付账款前五名客户情况如下所示：

单位：万元

序号	债权单位名称	账面余额	性质、内容	年限
1	旭辉集团股份有限公司	19,500.00	通联支付股权转让暂收款	1年以内
2	优客工场（上海）置业有限公司	315.67	租赁押金	2-3年
3	假日酒店（中国）有限公司	243.82	预提酒店管理费	1年以内
4	方正证券股份有限公司	130.50	租赁押金	2-3年
5	上海翼勋互联网金融信息服务有限公司	122.05	租赁押金	1年以内
	合计	20,312.04	-	-

（4）长期借款

2015年末、2016年末、2017年末及2018年3月31日，发行人长期借款分别为82,753.39万元、75,543.39万元、23,925.00万元以及23,200.00万元，占负债总额的比重分别为12.81%、11.71%、3.39%以及2.98%。发行人2017年年末长期借款余额较2016年末减少68.33%，主要系发行人归还长期借款以及转入一年内到期的非流动负债所致。

（三）所有者权益结构分析

1、所有者权益整体结构分析

发行人最近三年的所有者权益构成情况如下所示：

单位：万元

项目	2018年3月31日		2017年12月31日	
	金额	占所有者权益比重	金额	占所有者权益比重
实收资本（股）	350,000.00	41.01%	350,000.00	40.75%

本)				
资本公积	3,937.42	0.46%	3,937.42	0.46%
其他综合收益	366,247.82	42.91%	366,247.82	42.64%
盈余公积	56,612.71	6.63%	56,612.71	6.59%
未分配利润	65,400.26	7.67%	69,605.44	8.10%
归属于母公司 所有者权益合计	842,198.21	98.68%	846,403.39	98.55%
少数股东权益	11,282.29	1.32%	12,460.69	1.45%
所有者权益(或 股东权益)合计	853,480.50	100.00%	858,864.08	100.00%
项目	2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	金额	占所有者权益 比重	金额	占所有者权益 比重
实收资本（股 本）	350,000.00	40.75%	350,000.00	37.76%
资本公积	3,937.42	0.46%	937.42	0.10%
其他综合收益	406,921.85	47.37%	472,613.82	50.98%
盈余公积	50,485.53	5.88%	43,009.68	4.64%
未分配利润	36,186.15	4.21%	49,769.04	5.37%
归属于母公司 所有者权益合计	847,530.95	98.67%	916,329.95	98.85%
少数股东权益	11,457.61	1.33%	10,662.92	1.15%
所有者权益(或 股东权益)合计	858,988.56	100.00%	926,992.88	100.00%

从发行人的所有者权益结构上来看，截至2017年12月31日，发行人实收资本、资本公积、其他综合收益、盈余公积、未分配利润及少数股东权益在所有者权益中的占比分别为40.75%、0.46%、42.64%、6.59%、8.10%及1.45%；截至2018年3月31日，占比分别为41.01%、0.46%、42.91%、6.63%、7.67%及1.32%。

2、主要所有者权益项目及变动情况分析

(1) 实收资本

2015年发行人得到上级股东的货币增资共计7.50亿元，截至2018年3月31日，发行人注册资本共计35.00亿元。

(2) 资本公积

发行人资本公积规模主要系集团拨付资本金产生的资本溢价及合并报表范围子公司股本溢价变动所致。截至2015年12月31日、2016年12月31日、2017年12月31日及2018年3月31日，发行人资本公积余额分别为937.42万元、3,937.42万元、3,937.42万元及3,937.42万元。2016年发行人资本公积增加3,000万元，系根据上海市国资委沪国资委评价（2016）443号文批复，拨付公司3,000万元款项用于支持参与上海保险交易所筹建。

（3）其他综合收益

其他综合收益2015年、2016年、2017年度分别为472,613.82万元、406,921.85万元、366,247.82万元，逐年递减，主要原因系公司持有可供出售金融资产公允价值下降和处置部分可供出售金融资产转出公允价值变动，截至2018年3月31日，公司其他综合收益为366,247.82万元。

（4）盈余公积

最近三年及一期，发行人盈余公积余额分别为43,009.68万元、50,485.53万元、56,612.71万元及56,612.71万元。报告期各期，发行人根据公司法规定及股东批复要求提取法定盈余公积及任意盈余公积。

（5）未分配利润

发行人近年来均实现盈利且当年实现的净利润在计提盈余公积后计入当年未分配利润。近三年及一期，发行人未分配利润余额分别为49,769.04万元、36,186.15万元、69,605.44万元及65,400.26万元，主要因发行人三年一期实现的利润转入所致。

（6）少数股东权益

发行人少数股东权益整体规模基本保持稳定。近三年及一期，发行人少数股东权益分别为10,662.92万元、11,457.61万元、12,460.69万元及11,282.29万元。

（四）现金流量分析

报告期内发行人现金流量情况如下表所示：

单位：万元

项目	2018 年 1-3 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
经营活动现金流入小计	9,038.18	36,835.31	34,746.73	47,540.30
经营活动现金流出小计	14,236.92	53,652.07	120,584.99	44,290.72
经营活动产生的现金流量净额	-5,198.74	-16,816.76	-85,838.27	3,249.58
投资活动现金流入小计	57,240.83	281,975.31	305,291.84	316,006.61
投资活动现金流出小计	48,051.18	282,672.50	237,924.65	326,519.58
投资活动产生的现金流量净额	9,189.65	-697.20	67,367.19	-10,512.98
筹资活动现金流入小计	195,900.00	494,450.00	583,750.00	444,500.00
筹资活动现金流出小计	130,028.57	473,995.68	593,141.11	427,333.12
筹资活动产生的现金流量净额	65,871.43	20,454.32	-9,391.11	17,166.88
现金及现金等价物净增加额	69,862.30	2,940.32	-27,862.12	9,903.83
期末现金及现金等价物余额	91,747.81	21,885.51	18,945.19	46,807.31

1、经营活动现金流量情况

发行人2015年度、2016年度、2017年度及2018年1-3月经营活动现金净流量分别为3,249.58万元、-85,838.27万元、-16,816.76万元及-5,198.74万元。2015年，公司经营活动产生的现金净流入为正，显示子公司日常经营活动已基本实现现金收支平衡的状态。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。2016年公司控股子公司桥合置业支付了用于投资商业租赁载体（商用办公楼）的预付款7.67亿，致使当年经营活动现金流出金额大幅上升。2017年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。2018年1-3月公司经营性现金流量为负主要系2018年1季度支付各项税费和桥合商业载体项目的预付款支付金额较大所致。

2、投资活动现金流量情况

发行人2015年度、2016年度、2017年度及2018年1-3月投资活动产生的现金流量净额分别为-10,512.98万元、67,367.19万元、-697.20万元及9,189.65万元。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。

公司2015年投资活动产生的现金流量净额为负主要系当年新增投资大于当年投资回笼资金所致。公司2016年投资活动产生的现金流量净额大幅增加的原因主要是由于公司当年处置北京华南大厦股权收回投资所致。2017年，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。

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、筹资活动现金流量情况

发行人2015年度、2016年度、2017年度及2018年1-3月筹资活动现金净流量分别为17,166.88万元、-9,391.11万元、20,454.32万元及65,871.43万元。公司筹资活动现金流入主要来自股东增资、银行借款及发行债券，其中2015年获得股东增资75,000万元。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年筹资活动现金流量大幅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年筹资活动现金流量大幅增加主要系发行人发行公司债募集资金10亿元。

（五）偿债能力分析

发行人最近三年一期的主要偿债指标如下表所示：

财务指标	2018年 3月31日	2017年 12月31日	2016年 12月31日	2015年 12月31日
流动比率	1.16	0.95	1.40	1.14
速动比率	0.85	0.67	1.00	1.08
资产负债率（%）	47.67	45.09	42.89	41.06
财务指标	2018年1-3月	2017年度	2016年度	2015年度
EBIT 利息保障倍数（倍）	0.51	4.06	2.89	5.59
EBITDA 利息保障倍数（倍）	0.77	4.35	3.19	5.85

注：除特别说明，上述指标均依据合并模拟报表口径计算，各指标的具体计算方法参见附录：主要财务指标计算公式。

资产负债率=期末负债合计/期末资产总计×100%

流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=（期末流动资产合计-期末存货余额-期末预付账款余额-期末待摊费用余额）/期末流动负债合计

EBIT 利息保障倍数=（报告期利润总额+报告期列入财务费用的利息支出）/（报告期列入财务费用的利息支出+报告期资本化利息支出）

EBITDA 利息保障倍数=报告期 EBITDA/（报告期列入财务费用的利息支出+报告期资本化利息）

1、短期偿债能力指标

从短期偿债指标看，截至2015年12月31日、2016年12月31日、2017年12月31日及2018年3月31日，发行人流动比率分别为1.14、1.40、0.95及1.16；速动比率分别为1.08、1.00、0.67及0.85。2016年末，发行人流动比率增幅较大，主要系发行人期末预付账款增加所致。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3月末，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。

2、长期偿债能力指标

截至2015年12月31日、2016年12月31日、2017年12月31日以及2018年3月31日，发行人合并口径资产负债率分别为41.06%、42.89%、45.09%及47.67%，资产负债率逐年上升，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，但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。

2015年度至2016年度及2017年，由于发行人利润实现情况良好，公司利息保障倍数指标（包括EBIT利息保障倍数和EBITDA利息保障倍数）始终保持较高水平，其中EBIT利息保障倍数（倍）分别为5.59、2.89、4.06；EBITDA利息保障倍数（倍）分别为5.85、3.19、4.35。

发行人资产负债率及利息保障倍数维持在良好可控水平，资产负债结构较为合理，利息偿付能力较强，长期偿债能力有较好的保障。

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。

（六）盈利能力分析

报告期内，发行人整体经营情况如下表所示：

单位：万元

项目	2018 年 1-3 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
营业总收入	7,543.94	31,698.03	30,998.57	34,438.55
营业成本	1,262.73	5,318.61	5,358.15	5,351.82
公允价值变动收益	-	-	-	-
投资收益	2,582.18	73,155.72	52,843.74	122,762.21
营业利润	-3,181.05	57,288.76	37,340.55	103,804.94
利润总额	-2,860.62	63,557.03	38,876.82	105,370.52
净利润	-3,469.85	55,784.78	33,282.74	82,313.34
归属于母公司所有者的净利润	-4,171.45	53,061.70	30,928.05	80,141.95
销售净利率（%）	-46.00	175.99	107.37	239.02
平均总资产回报率（%）	0.19	5.50	3.83	9.00
平均净资产收益率（%）	-0.41	6.49	3.73	10.22

注：

销售净利率=净利润/营业收入×100%

平均总资产回报率=（报告期利润总额+报告期列入财务费用的利息支出）/〔（期初资产总计+期末资产总计）/2〕×100%

平均净资产收益率=报告期净利润/〔（期初所有者权益+期末所有者权益）/2〕×100%

截至本募集说明书签署日，发行人的营业总收入、净利润等未发生重大不利变化。

1、营业总收入

2015年-2017年度，发行人营业总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。近三年分别为34,438.55万元、30,998.57万元、31,698.03万元。2018年1-3月，发行人营业总收入为7,543.94万元，具体情况如下：

发行人营业收入构成情况

单位：万元

项目	2018 年 1-3 月		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比
租金及物业收入	3,556.35	47.14%	14,118.66	44.54%
酒店餐饮客房收入	3,597.08	47.68%	15,648.13	49.37%

其他业务收入合计	390.51	5.18%	1,931.24	6.09%
营业收入合计	7,543.94	100.00%	31,698.03	100.00%
项目	2016 年度		2015 年度	
	金额	占比	金额	占比
租金及物业收入	13,337.33	43.03%	13,901.89	40.37%
酒店餐饮客房收入	15,647.88	50.47%	15,667.70	45.49%
其他业务收入合计	2,013.36	6.50%	4,868.96	14.14%
营业收入合计	30,998.57	100.00%	34,438.55	100.00%

2、营业成本

2015年-2017年度，发行人营业成本分别为5,351.82万元、5,358.15万元、5,318.61万元。该部分主要由原材料、折旧摊销等构成。2018年1-3月，发行人营业成本为1,262.73万元，具体情况如下：

发行人营业成本构成情况

单位：万元

项目	2018 年 1-3 月		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比
租金及物业成本	649.99	51.48%	2,597.83	48.84%
酒店餐饮客房成本	567.99	44.98%	2,197.62	41.32%
其他业务成本	44.75	3.54%	523.16	9.84%
营业成本合计	1,262.73	100.00%	5,318.61	100.00%
项目	2016 年度		2015 年度	
	金额	占比	金额	占比
租金及物业成本	2,664.40	49.73%	2,497.54	46.67%
酒店餐饮客房成本	2,181.65	40.72%	2,321.01	43.37%
其他业务成本	512.10	9.55%	533.28	9.96%
营业成本合计	5,358.15	100.00%	5,351.82	100.00%

3、期间费用

发行人期间费用

单位：万元

项目	2018 年 1-3 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
销售费用	1,373.21	5,289.85	4,941.72	4,349.24
管理费用	3,784.71	15,094.05	14,912.58	15,958.67
财务费用	5,740.89	20,893.06	20,191.90	22,875.30

发行人的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。2015年、2016年、2017年度以及2018年1-3月，发行人销售费用整体保持平稳。

发行人的管理费用主要为日常管理成本。2015年、2016年、2017年度以及2018年1-3月，发行人管理费用分别为15,958.67万元、14,912.58万元、15,094.05万元及3,784.71万元，报告期相对保持平稳。

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

发行人投资收益自2015年起，连续三年稳步增长，投资收益较为稳定，是发行人利润的重要来源之一。发行人投资收益的构成情况如下表所示：

单位：万元

项目	2018年1-3月	2017年度	2016年度	2015年度
持有可供出售金融资产及其他流动资产期间取得的投资收益	2,582.18	29,984.96	30,202.12	23,082.25
权益法核算的长期股权投资收益	-	3,587.04	2,428.70	1,800.70
处置长期股权投资产生的投资收益	-	30,829.73	-	-
处置可供出售金融资产及其他流动资产取得投资收益	-	8,754.00	20,212.92	97,879.26
合计	2,582.18	73,155.72	52,843.74	122,762.23

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。

2015年度，发行人实现投资收益122,762.23万元，收益水平较高，主要原因系公司出售北京华南大厦股权取得投资收益7.11亿元所致。

2016年度，发行人实现投资收益52,843.74万元，较2015年度减少69,918.49万元，减少56.95%。主要系2015年因出售北京华南大厦股权致使当年投资收益水

平高于公司往年平均水平所致。

2017年度，发行人实现投资收益73,155.72万元，较2016年度增加20,311.98万元，增长38.44%。主要系处置国融莘闵子公司产生投资收益。

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。其中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取得投资收益的明细如下：

单位：万元

项目	2018年1-3月	2017年度	2016年度	2015年度
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	2,582.18	29,984.96	30,202.12	23,082.25
其中：财务投资板块	2,582.18	28,752.78	28,531.57	21,339.19
商业载体租赁及酒店经营板块	-	1,101.00	1,568.33	837.75
产业基金板块	-	131.18	102.22	905.31
处置可供出售金融资产和其他流动资产取得投资收益	-	8,754.00	20,212.92	97,879.26
其中：财务投资板块	-	8,754.00	17,891.76	26,708.17
商业载体租赁及酒店经营板块	-	-	-	71,171.09
产业基金板块	-	-	2,321.16	-

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。

从可供出售金融资产的情况来看，截至2015年末、2016年末、2017年末及2018年3月末，发行人可供出售金融资产账面价值余额分别为1,122,774.04万元、1,028,463.67万元、1,094,835.88万元及1,122,963.92万元，占总资产的比重较大，分别为71.38%、68.38%、70.00%及68.86%。2016年末较2015年末可供出售金融资产账面价值减少94,310.37万元，较2015年末下降8.40%，主要系可供出售金融资产市值下跌所致。2017年末可供出售金融资产账面价值较2016年末增加66,372.21万元，主要系公司对外投资规模大幅上升，其中包括对中粮资本8亿元股权投资等。2018年3月末可供出售金融资产账面价值较2017年末增加28,128.04万元，主要系公司对私募股权基金投资所致。

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，从各产品品种的资产成本情况、公允价值情况来看，发行人基金投资、股票投资及其他股权投资账面价值较投资成本均有较大幅度的上升。各类投资公允价值变动可参见本节可供出售金融资产明细。

此外，发行人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较为稳定。

单位：万元

项目	2018年1-3月	2017年度	2016年度	2015年度
持有可供金融资产和其他流动资产期间取得的投资收益	2,582.18	29,984.96	30,202.12	23,082.25
其中：财务投资板块	2,582.18	28,752.78	28,531.57	21,339.19
商业载体租赁及酒店经营板块	-	1,101.00	1,568.33	837.75
产业基金板块	-	131.18	102.22	905.31

2015-2017年，每年该类投资收益均在2亿元以上。预计该类投资收益将维持在较高水平。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。

另一方面，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

2015年度，发行人实现营业利润103,804.94万元，较2014年度增加55,712.01万元，增长115.84%，主要是由于公司当年持有可供出售金融资产期间取得的投资收益和处置长期股权投资收益较上年增长所致。2016年度，发行人实现营业利润37,340.55万元，较2015年度减少66,464.39万元，减少64.03%，主要系2015年因出售北京华南大厦股权致使当年营业利润水平高于公司往年平均水平所致。2017

年，发行人实现营业利润57,288.76万元，较2016年度增长53.42%。主要系处置国融莘闵子公司产生投资收益

（七）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。

四、有息债务情况和本次发行债券后资产负债结构的变化情况

（一）有息债务的基本情况

最近一年及一期，发行人有息债务的基本情况如下：

单位：万元

项目	2018年3月31日		2017年12月31日	
	金额	占比	金额	占比
短期借款	260,750.00	42.29%	280,750.00	51.44%
一年内到期的非流动负债	2,900.00	0.47%	11,200.00	2.05%
长期借款	23,200.00	3.76%	23,925.00	4.38%

应付债券	329,754.35	53.48%	229,926.28	42.13%
合计	616,604.35	100.00%	545,801.28	100.00%

（二）有息债务的期限结构

最近一年一期，发行人有息债务的期限结构如下：

单位：万元

期限	2018 年 3 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
1 年以内	260,750.00	280,750.00
1-3 年	-	-
3-5 年	329,754.35	238,226.28
5 年以上	26,100.00	26,825.00
合计	616,604.35	545,801.28

（三）有息债务的信用融资与担保融资结构

最近一年一期，发行人有息债务的信用融资与担保融资结构如下：

单位：万元

融资类型	2018 年 3 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
信用借款	590,504.35	510,676.28
保证借款	-	-
抵押借款	-	-
质押借款	-	-
抵押并保证并质押借款	-	8,300.00
抵押并质押借款	26,100.00	26,825.00
合计	616,604.35	545,801.28

（四）尚未到期的债务融资工具

截至本募集说明书签署日，发行人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：

发行人	债务融资工具	发行规模 (万元)	期限	发行日期	到期日期
上海国际资管	15 沪资管 MTN001	50,000.00	3+2 年	2015/11/24	2020/11/24
上海国际资管	16 沪国际 MTN001	150,000.00	3+2 年	2016/7/13	2021/7/13
上海国际资管	17 沪资 01	30,000.00	3+2 年	2017/3/15	2022/3/15

发行人	债务融资工具	发行规模 (万元)	期限	发行日期	到期日期
上海国际资管	18 沪资 01	100,000.00	3+2 年	2018/3/12	2023/3/14
合计	-	330,000.00	-	-	-

注：以上到期日期如遇法定节假日，则顺延至其后的第一个工作日

除上表所列债务融资工具，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。

（四）本次发行债券后资产负债结构的变化情况

本次债券发行后将引起公司财务结构的变化。下表模拟了公司的总资产、流动负债、非流动负债和所有者权益结构在以下假设的基础上产生的变动：

- 1、财务数据的基准日为 2018 年 3 月 31 日；
- 2、假设本期债券总额 80,000.00 万元计入 2018 年 3 月 31 日的资产负债表；
- 3、假设不考虑融资过程中产生的所有由公司承担的相关费用；
- 4、假设本次债券募集资金 80,000.00 万元均用于偿还公司流动负债
- 5、假设本次债券在 2018 年 3 月 31 日完成发行并且交割结束。

发行人本次债券发行前后主要财务数据如下所示：

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	352,471.93	372,471.93	20,000.00
非流动资产合计	1,278,388.36	1,278,388.36	
资产总计	1,630,860.29	1,650,860.29	20,000.00
流动负债合计	302,892.01	242,892.01	-60,000.00
非流动负债合计	474,487.78	554,487.78	80,000.00
其中：应付债券	329,754.35	409,754.35	80,000.00
负债合计	777,379.79	857,379.79	80,000.00
所有者权益合计	853,480.50	853,480.50	
资产负债率	47.67%	51.94%	
流动比率	1.16	1.53	

根据上表可知，完成本期债券发行，募集资金到位后且完成相应流动负债偿还后，合并财务报表的资产负债率将由 47.67% 上升至 51.94%，流动比率由 1.16 上升至 1.58。

因此，发行本期公司债券，通过资本市场直接融资渠道募集长期资金，是公司优化资产负债结构、提高资金使用效率重要举措。

五、资产负债表日后事项、或有事项及其他重要事项

（一）日后事项

截至本募集说明书签署日，本公司不存在应披露的日后事项。

（二）担保情况

1、对内担保情况

截至2018年3月末，发行人不存在对内担保的情况。

2、对外担保情况

截至2018年3月末，发行人不存在对外担保的情况。

（三）或有事项

1、未决诉讼

截至本募集说明书签署日，发行人无未了结的或者可预见的对其资产状况、财务状况产生重大不利影响的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件，发行人董事、监事及高级管理人员也不涉及未决或可预见的诉讼、仲裁或行政处罚事项。

（四）其他重要事项

除上述事项外，截至本募集说明书签署日，本公司不存在应披露的其他重要事项。

六、资产抵押、质押、担保及其他权利限制安排

截至2018年3月31日，公司受限资产对应借款余额合计为26,100.00万元，具体如下：

截至2018年3月31日公司用于抵押的资产情况

单位：万元

借款单位	借款金额	抵押期限	抵押物	抵押权人
上海绅士商城有限公司	26,100.00	2017/3/2-2027/2/22	威海路 497-535 号（单号）地下车库、1-11 层，15 层，1201-1206 室、1301-1306 室、1401-1406 室、1601-1606 室、1701-1706 室、1802-1804 室、1807-1808 室、19-23 层，面积为 39959.31 平方米	上海绅士商城有限公司
合计	26,100.00			

除上述事项外，截至本募集说明书签署日，发行人资产均无任何抵押、质押和其他限制用途安排。

第七节募集资金运用

一、募集资金运用计划

（一）总体募集资金运用计划

经公司 2016 年 7 月 19 日第一届董事会第一八七次会议审议及 2016 年 8 月 23 日公司唯一股东国际集团批复同意，通过了本次债券募集资金用途的方案，本次债券发行募集资金规模拟不超过人民币 30 亿元（含 30 亿元），在扣除发行费用后全部用于偿还公司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。

公司将严格按照募集说明书约定、中国证券监督管理委员会核准的公司债券募集资金用途；并依托公司债券相关法律法规规则、公司相关制度、与专项账户开户银行、账户监管人签署的资金监管协议等，合法合规使用公司债券募集资金。

（二）本期募集资金投向

本期债券发行总额不超过人民币 8 亿元，在扣除发行费用后全部用于偿还公司债务及补充日常营运资金。其中，本期债券募集资金拟使用 6 亿元偿还公司债务，剩余资金全部用于补充流动资金，本期债券拟偿还的公司债务具体明细如下：

募集资金用于偿还公司债务明细表

单位：万元

借款主体	贷款机构名称	贷款到期时间	贷款余额
上海国际资管	国际集团	2018 年 9 月 29 日	50,000.00
上海国际资管	招商银行	2018 年 9 月 25 日	10,000.00
合计			60,000.00

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时间、资金量、公司债务结构调整以及资金使用需要，最终确定募集资金用于偿还公司债务和补充日常营运资金金额。若募集资金实际到位时间与公司预计不符，公司将本着有利于优化公司债务结构、尽可能节省公司利息费用的原则灵活安排偿还公司债务。

公司承诺本期债券募集资金不用于房地产相关业务。

（三）本次募集资金的必要性

1、有利于优化公司债务结构，降低财务风险

本次债券募集资金用于偿还公司债务，将有利于降低公司综合融资成本，降低流动负债占比，改善公司负债结构，有利于公司中长期资金需求的配置和战略目标的稳步实施。

2、有利于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

本次债券募集资金在部分偿还银行贷款后，拟全部用于补充公司营运资金。随着资本市场的不断成熟和上海市经济的快速发展，发行人致力于充分利用强大的地方资源及市场经验，不懈追求市场创新和拓展。发行人在实施战略协同的过程中，需要资金推动发行人商业载体租赁及酒店经营、产业基金及财务投资三大板业务的深入发展。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营运资金支持公司中长期发展战略规划。

（四）本次募集资金合理性

根据发行人主营业务及未来规划，公司未来将集中精力搭建以母基金（FOF）管理平台为核心的资产管理业务架构。未来 3 年，商业租赁载体、酒店住宿行业投资板块将在实施资产整合的基础上，持续提升存量资产的盈利水平，加快建立资产端的投后管理能力；以母基金平台为主要载体推进商业租赁载体、酒店资产金融化、基金化运作，利用 LP 投资与跟投、联投等手段，加强与知名的上述行业相关基金的业务合作；积极研究和探索财务顾问、夹层投资类业务。股权投资板块将灵活运用各类金融工具，持续开展存量优质资产滚动运作；以一级半市场定增和并购为重点，寻找各类投资机会；在条件成熟时，搭建各类专项基金，扩大管理资产规模。产业基金板块将加快打造具有品牌影响力的 FOF 投资和资产管理平台。以 FOF 平台为核心载体，深化商业载体租赁及酒店经营、产业基金财务投资之间的业务协同。

本次债券募集资金中拟投入 18 亿偿还公司债务。目前，发行人以银行贷款为主的间接债务融资较多，融资成本较高，流动负债占比较大。若本次债券发行完成后通过置换 18 亿银行贷款，将提升公司直接债务融资比重，改善公司的债

务期限结构，降低公司融资成本，有利于公司中长期资金需求的配置和战略目标的稳步实施，也将有助于降低公司财务成本，提升盈利能力。

本次债券募集资金中拟投入 12 亿用于补充公司流动资金。发行人本次债券用以补充流动资金的募集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）。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，发行人通过本次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。

报告期内，公司期间费用及税费明细如下：

单位：万元

项目		2015 年	2016 年	2017 年
期间费用	销售费用	4,349.24	4,941.72	5,289.85
	管理费用	15,958.67	14,912.58	15,094.05
	财务费用	22,875.30	20,191.90	20,893.06
税费	所得税费用	23,057.18	5,594.08	7,772.24
	营业税金及附加	2,160.23	1,469.52	961.84
合计		68,400.62	47,109.80	50,011.05

发行人根据其未来主营业务发展及规划，结合最近三年公司期间费用及税费情况，同时基于以下假设：

(1) 发行人报告期内营业收入平均增长率为 5.46%。目前，发行人存量商业载体租赁及酒店经营业务发展稳健，运营成熟。基于谨慎性原则，假设 2016 年发行人销售费用、营业税金及其附加增长率为 9%，略高于其营业收入平均增长率，并假设销售费用、营业税金及其附加预测以 2017 年对应指标为基期数。

(2) 发行人管理费用主要系公司人力成本支出，根据发行人主营业务发展规划，发行人未来人员数量及结构将基本稳定，且考虑到发行人国有企业性质，在未来人员数量及结构将基本稳定的情况下，管理费用也将保持稳定不变，因此假设未来 5 年公司管理费用为 2015 年至 2017 年 3 年均值，为 15,321.77 万元。

(3) 发行人本次债券发行完毕后，预计未来有息负债年平均总额约为 65.00

亿元，加权融资成本约为 4.30%，假定公司未来 5 年负债结构基本稳定，则未来 5 年年均财务费用为 27,950.00 万元。

（4）发行人 2015 年所得税费用为 22,875.30 万元，较上年增幅较大，主要系发行人 2015 年处置华南大厦股权获得投资收益 7.11 亿元所致，按 25% 所得税率计算对应税额约为 1.78 亿元。由于发行人未来五年无处置商业载体及酒店投资项目计划，因此在预测未来投资收益及所得税费用时需要剔除该部分影响。剔除上述 1.78 亿元所得税费影响后，2015 年发行人所得税费用为 5,257.18 万元。假设发行人未来所得税费用也按照 9% 增长率增长，并以 2015 年至 2017 年平均数为基期数据。此外，根据发行人对产业基金板块现金流入情况预测，则当期产生对应所得税费用按照产业基金板块现金流入 25% 缴纳。

综合上述关于期间费用与税费假设，发行人预计未来期间费用与税费现金支出情况如下：

单位：万元

项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
销售费用⑩	5,765.94	6,284.88	6,850.51	7,467.06	8,139.10	8,871.61
管理费用⑪	15,321.77	15,321.77	15,321.77	15,321.77	15,321.77	15,321.77
财务费用⑫	27,950.00	27,950.00	27,950.00	27,950.00	27,950.00	27,950.00
所得税费用⑬	29,488.91	28,354.81	21,952.13	9,326.39	9,551.52	10,411.16
营业税金及附加⑭	1,668.28	1,818.42	1,982.08	2,160.47	2,354.91	2,566.85
期间费用及税费现金流出 ⑮=⑩+⑪+⑫+⑬+⑭	80,194.90	79,729.88	74,056.49	62,225.68	63,317.30	65,121.39

因此，若上述预测成立，则发行人未来 2018 年至 2023 年期间费用及对应税费所需流动资金缺口合计为 424,645.64 万元。本次募集资金 12 亿用于补充发行人流动资金能够有效缓解发行人流动资金压力。

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

本次债券发行完成且用于偿还公司债务，发行人的资产负债率水平将保持不变，仍处于行业较为安全的水平，长期偿债能力基本正常。流动负债占负债总额的比例从发行前的较高水平显著下降，非流动负债占负债总额的比例将由发行前

的较低水平相应上升。

本次债券发行后，资产负债率的增加将使发行人可以有效利用财务杠杆来提高盈利水平。所募资金用于偿还公司债务将在降低流动负债占负债总额比例的同时，提高发行人的长期债务融资比重，从而有利于优化公司负债结构。

（二）对发行人短期偿债能力的影响

若本次债券发行完成且如上述计划运用募集资金，本公司的流动比率比率将显著提高，流动资产对于流动负债的覆盖能力将得到提升，短期偿债能力将有所增强。

本次债券发行是公司通过资本市场直接融资渠道募集资金，加强资产负债结构管理的重要举措之一，使公司的资产负债期限结构得以优化，拓展了公司的融资渠道，为公司的业务发展以及盈利增长奠定了良好的基础。

三、债券专项账户管理安排

发行人聘请了招商银行股份有限公司上海分行担任本期债券专项账户的监管人，在账户监管人处开立专项账户，并与账户监管人和本次债券受托管理人签订《专项账户监管协议》。

四、募集资金监管机制

公司制定了募集资金监管机制及其他相关措施，以确保募集资金用于核准的用途，以确保资金安全，提高资金使用效率和效益，具体如下：

（一）制定了募集资金管理制度

公司制定了《上海国际集团资产管理有限公司募集资金管理制度》，在制度中明确规定：“公司募集资金原则上应当用于主营业务，公司使用募集资金不得有如下行为：（一）除金融类企业外，募集资金不得转借他人；（二）通过质押、委托贷款（不含并表子公司）或其他方式变相改变募集资金用途；（三）将募集资金直接或者间接提供给控股股东、实际控制人等关联人使用，为关联人利用募投项目获取不正当利益提供便利；（四）将募集资金用于二级市场股票投资；（五）违反募集资金管理规定的其他行为。”

（二）债券受托管理人的持续监督

根据《债券受托管理协议》，在本次债券存续期内，受托管理人应当持续监督并定期检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。受托管理人应当在债券存续期内持续督促发行人履行信息披露义务。受托管理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本次债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本次债券本息偿付的影响，并按照本协议的约定报告债券持有人。受托管理人应当每一自然年度结束后六个月内对发行人进行回访，监督发行人对于募集说明书约定义务的执行情况，并出具受托管理事务报告。

（三）设立募集资金专项账户

公司聘请招商银行股份有限公司上海分行担任本期债券募集资金专项账户的监管人，公司应于本期债券发行首日之前在监管人的营业机构开设独立于公司其他账户的募集资金专项账户，并与监管人和本期债券受托管理人签订《专项账户监管协议》，规定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，以保障本次债券募集资金严格按本募集说明书的约定使用，以及本期债券偿付资金的及时归集和划转。

公司成功发行本期债券后，需将全部募集款项净额（募集资金扣除按照约定需支付给主承销商的费用后的余额）划入募集资金专项账户，接受监管人、受托管理人对募集资金的监管。监管人及受托管理人有权随时查询募集资金专项账户内的资金及其使用情况。

五、募集资金监管机制

截至募集说明书签署日，发行人已发行 2 期公司债券，相关情况及募集资金使用情况具体如下：

单位：亿元

债券简称	发行规模	期限	起息日	募集说明书约定用途	实际使用用途	尚未使用余额
17 沪资 01	3.00	3+2 年	2017 年 3 月 15 日	偿还子公司债务	偿还子公司债务	0.00
18 沪资 01	10.00	3+2 年	2018 年	偿还公司债务及	偿还公司	0.00

			3 月 14 日	补充流动资金	债务及补充流动资金	
--	--	--	----------	--------	-----------	--

第八节债券持有人会议规则

投资者认购或购买或以其他合法方式取得本次债券之行为视为同意并接受《债券持有人会议规则》（以下简称“本规则”）并受之约束。债券持有人会议决议对全体公司债券持有人具有同等的效力和约束力。

一、债券持有人行使权利的形式

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本规则规定的程序召集和召开，并对本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，不适用本规则的相关规定。

二、债券持有人会议规则主要条款

以下仅列明《债券持有人会议规则》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》的全文。

第一章总则

第一条 为规范上海国际集团资产管理有限公司（以下简称“发行人”）公开发行 2016 年公司债券（“本次债券”）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，根据《中华人民共和国公司法》（以下简称“《公司法》”）、《中华人民共和国证券法》（以下简称“《证券法》”）和《公司债券发行与交易管理办法》（以下简称“《管理办法》”）及相关法律法规及其他规范性文件的规定，制定本规则。

第二条 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本规则规定的程序召集和召开，并对本规则规定的权限范围内的事项依法进行审议和表决。债券持有人认购或购买或以其他合法方式取得本次债券，即视为同意并接受本债券持有人会议规则，受本规则之约束。

第三条 债券持有人会议根据本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、反对决议或放弃投票权的债券持有人，持有无表决权的本次债券之债券持有人以及在相关决议通过后受让本次债券的持有人，下同）具有同等的效力和约束力。

债券持有人单独行使权利的，不适用本规则的相关规定。债券持有人单独行使权利，不得与债券持有人会议通过的决议相抵触。

债券持有人会议可就涉及全体债券持有人利益相关的事项进行表决，但不得对发行人的正常经营活动进行干涉。

本规则所规定债券持有人会议职权范围内的事项，债券持有人应通过债券持有人会议维护自身利益；其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规和《上海国际集团资产管理有限公司公开发行 2016 年公司债券募集说明书》（以下简称“本次债券募集说明书”）的规定行使权利，维护自身利益。

第四条 本规则中使用的词语与《上海国际集团资产管理有限公司公开发行 2016 年公司债券之债券受托管理协议》（“《债券受托管理协议》”）中定义的词语具有相同的含义。

第二章 债券持有人会议的权限范围

第五条 债券持有人会议的权限范围如下：

（1）变更本次债券募集说明书的约定，但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本次债券本息、变更本次债券利率、取消募集说明书中的回购条款；

（2）变更本次债券受托管理人及其授权代表；

（3）发行人不能按期支付本次债券的本息时，决定采取何种措施维护债券持有人权益，决定是否通过诉讼等程序强制发行人偿还本次债券本息；

（4）发行人发生减资、合并、分立、解散或者申请破产时决定采取何种措施维护债券持有人权益；

（5）变更本规则或债券受托管理协议的主要内容；

（6）发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项时，决定采取何种措施维护债券持有人权益；

（7）根据法律及本规则的规定其他应当由债券持有人会议审议并决定的事项。

第三章债券持有人会议的召集

第六条存在下列情况的，应当召开债券持有人会议：

- （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）发行人不能按期支付本息或发生债券受托管理协议项下的其他违约事件；
- （5）发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产；
- （6）增信措施或者其他偿债保障措施发生重大变化；
- （7）发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动；
- （8）发行人提出债务重组方案；
- （9）发行人、单独或者合计持有本次债券总额 10% 以上的债券持有人书面提议召开；
- （10）发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

第七条债券持有人会议由债券受托管理人负责召集。

受托管理人应当自收到书面提议之日起 5 个交易日内向提议人书面回复是否召集持有人会议。同意召集会议的，受托管理人应当于书面回复送达之日起 15 个交易日内召开会议。

当出现债券持有人会议权限范围内及本规则第六条所述的任何事项时，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；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，但经代表本次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。

第八条 如债券受托管理人未能按本规则第七条的规定履行其职责，单独或合并持有的本次债券表决权总数 10% 以上的债券持有人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。就债券持有人会议权限范围内的事项，发行人向债券受托管理人书面提议召开债券持有人会议之日起 5 个交易日内，债券受托管理人未发出召开债券持有人会议通知的，发行人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

第九条 债券持有人会议召集通知发出后，除非发生不可抗力或本规则另有规定，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；因不可抗力或本规则另有规定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，如果召开债券持有人会议的拟决议事项消除的，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。

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；单独持有本次债券表决权总数 10% 以上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；合并持有本次债券表决权总数 10% 以上的多个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。

第十条 债券持有人会议通知应包括以下内容：

（1）债券发行情况；

(2) 受托管理人或召集人、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：持有人会议可以采用现场、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，受托管理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：议案属于持有人会议权限范围、有明确的决议事项，并且符合法律、法规和本规则的相关规定；

(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的第五个交易日；

(8) 提交债券账务资料以确认参会资格的截止时点：债券持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的，不得参加持有人会议和享有表决权；

(9) 委托事项：参会人员应当出具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。

第十一条债券持有人会议的债权登记日为债券持有人会议召开日期之前第 5 个交易日。债权登记日收市时在有关登记托管机构的托管名册上登记的未获偿还的本次债券持有人，为有权出席该次债券持有人会议的登记持有人。

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。会议场所由发行人提供或由债券持有人会议召集人提供。

第四章 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。

第十四条单独或合并持有本次债券表决权总数 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。

临时提案人应不迟于债券持有人会议召开之日前第 8 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的至少 5 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、发行人、债券清偿义务承继方等关联方及增信机构应当列席债券持有人会议，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/或合并持有本次债券表决权总数 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、监事和高级管理人员（合称“发行人代表”）应当列席债券持有人会议。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，并且其持有的本次债券在计算债券持有人会议决议是否获得通过时，不计入本次债券表决权总数。确定上述发行人股东的股权登记日为债权登记日当日。

经会议主席同意，本次债券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，但无表决权。

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次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次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次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召集人和受托管理人。

第五章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席并主持。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）担任会议主席并主持会议；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，则应当由出席该次会议的持有未偿还的本次债券表决权总数最多的债券持有人（或其代理人）担任会议主席并主持会议。发行人提议召开债券持有人会议的，由发行人代表担任会议主席并主持。

第二十一条会议主席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、持有或者代表的未偿还的本次债券表决权总数及其证券账户卡号码或法律规定的其他

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或合并持有本次债券表决权总数 50% 以上的债券持有人（或债券持有人代理人）出席方可召开。

第二十四条会议主席有权经会议同意后决定休会、复会及改变会议地点。经会议决议要求，会议主席应当按决议修改会议时间及改变会议地点。休会后复会的会议不得对原先会议议案范围外的事项做出决议。

第二十五条发行人、债券清偿义务承继方等关联方应当按照受托管理人或者召集人的要求列席债券持有人会议。资信评级机构可应受托管理人或者召集人邀请列席会议，持续跟踪债券持有人会议动向，并及时发表公开评级意见。

第二十六条债券持有人会议应当有律师见证。见证律师对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格和有效表决权等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

第六章 表决、决议及会议记录

第二十七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。每一张未偿还的债券拥有一票表决权。债券持有人与债券持有人会议拟审议事项有关联关系时，应当回避表决。

第二十八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：同意或反对或弃权。

第二十九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。会议主席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。

第三十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，会议主席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。

会议主席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。

第三十一条会议主席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；如果会议主席未提议重新点票，出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）对会议主席宣布结果有异议的，有权在宣布表决结果后立即要求重新点票，会议主席应当即时点票。

第三十二条除《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须经超过持有本次未偿还债券总额二分之一有表决权的债券持有人同意才能生效；但对于免除或减少发行人在本次债券项下的义务的决议（债券持有人会议权限内），须经出席会议的代表本次债券表决权三分之二以上的债券持有人（或债券持有人代理人）同意才能生效。

第三十三条债券持有人会议形成的决议自通过之日起生效。会议主席应向发行人所在地中国证监会派出机构及证券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。

债券持有人会议的有效决议对全体债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，持有无表决权的本债券之债券持有人以及在相关决议通过后受让取得本债券的持有人）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。债券持有人单独行使债权，不得与债券持有人会议通过的有效决议相抵触。

第九节 债券受托管理协议

投资者认购或购买或以其他合法方式取得本次债券视作同意发行人与债券受托管理人签署的《债券受托管理协议》（以下简称“本协议”）。

一、债券受托管理人

为充分保障本次债券持有人的利益，根据《管理办法》的相关规定，发行人聘任广发证券股份有限公司担任本次债券存续期间的债券受托管理人，并签订了《债券受托管理协议》。

（一）债券受托管理人基本情况

名称：广发证券股份有限公司

法定代表人：孙树明

注册地址：广东省广州市黄埔区中新广州知识城腾飞一街 2 号 618 室

联系电话：021-60750696

传真：021-60750624

二、债券受托管理协议主要条款

以下仅列明《债券受托管理协议》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》的全文。

第一条 定义及解释

1.1 除本协议另有规定外，募集说明书中的定义与解释均适用于本协议。

第二条 受托管理事项

2.1 为维护本次债券全体债券持有人的权益，发行人聘任受托管理人作为本次债券的受托管理人，并同意接受受托管理人的监督。

2.2 在本次债券存续期内，受托管理人应当勤勉尽责，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、本协议及债

券持有人会议规则的规定，行使权利和履行义务。

2.3 根据相关法律、法规、募集说明书、本协议的约定及债券持有人会议的授权，受托管理人接受发行人的聘请担任本次债券全体债券持有人的受托管理人，在本次债券存续期限内依照本协议的约定代行债券持有人的权利，维护债券持有人的利益。

第三条 发行人的权利和义务

3.1 发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本次债券的利息和本金。

3.2 发行人应当为本次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。

3.3 本次债券存续期内，发行人应当根据法律、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。

3.4 本次债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当在三个交易日内书面通知受托管理人，并根据受托管理人要求持续书面通知事件进展和结果：

- （一）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；
- （二）债券信用评级发生变化；
- （三）发行人主要资产被查封、扣押、冻结；
- （四）发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；
- （五）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；
- （六）发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；
- （七）发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- （八）发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；

- （九）发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚；
- （十）保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；
- （十一）发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；
- （十二）发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；
- （十三）发行人拟变更募集说明书的约定；
- （十四）发行人不能按期支付本息；
- （十五）发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；
- （十六）发行人提出债务重组方案的；
- （十七）本次债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；
- （十八）发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

就上述事件通知受托管理人同时，发行人就该等事项是否影响本次债券本息安全向受托管理人作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。

3.5 发行人应当协助受托管理人在债券持有人会议召开前取得债权登记日的本次债券持有人名册，并承担相应费用。

3.6 发行人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。

3.7 预计不能偿还债务时，发行人应当按照受托管理人要求追加担保，并履行本协议约定的其他偿债保障措施，并可以配合受托管理人办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施。

发行人追加担保的方式包括但不限于提供保证担保或提供财产抵押或质押担保；发行人提供的其他偿债保障措施包括但不限于：不向股东分配利润，暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施，主要负责人不得调离。

如受托管理人受托对发行人启动财产保全措施，因该等行为而发生的相关费用（包括财产保全费、因财产保全而发生的其他费用等）由发行人承担，如发行人拒绝全部或者部分承担或者无法全部或部分承担该等费用时，将首先由债券持有人按照其持有的本次债券比例先行承担，受托管理人有权就该等费用向发行人追偿。

3.8 发行人无法按时偿付本次债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知债券持有人。后续偿债措施包括但不限于：发行人通过追收应收预付款、变现资产、向股东或银行等其他渠道借款筹措资金偿付本次债券本息；发行人通过重组、重整或破产清算等方式解决本次债券本息偿付问题。

3.9 发行人应对受托管理人履行本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。发行人应指定专人负责与本次债券相关的事务，并确保与受托管理人能够有效沟通。

3.10 受托管理人变更时，发行人应当配合受托管理人及新任受托管理人完成受托管理人工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行本协议项下应当向受托管理人履行的各项义务。

3.11 在本次债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易。

3.12 发行人应当根据本协议第 4.17 条的规定向受托管理人支付本次债券受托管理报酬和受托管理人履行受托管理人职责产生的额外费用。

3.13 发行人应当履行本协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

第四条 受托管理人的职责、权利和义务

4.1 受托管理人应当根据法律、法规和规则的规定及本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，对发行人履行募集说明书约定义务的情况进行持续跟踪和监督。

4.2 受托管理人应当持续关注发行人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：

（一）就本协议第 3.4 条约定的情形，列席发行人和保证人的内部有权机构的决

策会议；

（二）不定期查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（三）调取发行人、保证人银行征信记录；

（四）对发行人和保证人进行现场检查；

（五）约见发行人或者保证人进行谈话。

4.3 受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本次债券存续期内，受托管理人应当在每一自然年度结束后四个月内检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。

4.4 受托管理人应当督促发行人在募集说明书中披露本协议、债券持有人会议规则的主要内容，并应当通过证券交易所网站或证券交易所认可的其他方式，向债券持有人披露受托管理事务报告、本次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。

4.5 受托管理人应当在每一自然年度结束后六个月内对发行人进行回访，监督发行人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。

4.6 出现本协议第 3.4 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交易日内，受托管理人应当问询发行人或者保证人，要求发行人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。

4.7 受托管理人应当根据法律、法规和规则、本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。

4.8 受托管理人应当在债券存续期内持续督促发行人履行信息披露义务。受托管理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本次债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本次债券本息偿付的影响，并按照本协议的约定报告债券持有人。

4.9 受托管理人预计发行人不能偿还债务时，应当要求发行人追加担保，督促发行人履行本协议第 3.7 条和第 3.8 条约定的偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施，财产保全措施包括但不限于申请法定机构对发行人的资产予以查封、扣押、冻结等。

4.10 本次债券存续期内，受托管理人应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

4.11 发行人为本次债券设定担保的，受托管理人应当在本次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。

4.12 发行人不能偿还债务时，受托管理人应当督促发行人、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民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序。

4.13 受托管理人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发行人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。

4.14 受托管理人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，包括但不限于本协议、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。

4.15 除上述各项外，受托管理人还应当履行以下职责：

- （一）债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；
- （二）募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

4.16 在本次债券存续期内，受托管理人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。

受托管理人在履行本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。

4.17 受托管理人应当在本次债券存续期间按照本协议持续履行相关职责，在中国法律允许的范围内，且在必要、合理的情况下，受托管理人履行本协议项下受托管理人责任时发行的费用由发行人承担，该等费用包括但不限于：

（一）因召开债券持有人会议所产生的全部合理费用和支出（包括但不限于会议费、公告费、其他中介机构费用等），且该等费用和支出符合市场公平价格；

（二）在取得发行人同意后聘用（发行人同意受托管理人基于合理且必要的原则聘用）第三方专业机构（包括律师、会计师、评级机构等）提供专业服务而发生的费用；

（三）因发行人未履行本协议和募集说明书项下的义务而导致受托管理人额外支出的费用。

如需发生上述（一）或（二）项下的费用，受托管理人应事先告知发行人上述费用合理估计的最大金额。

第五条 受托管理事务报告

5.1 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。

5.2 受托管理人应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人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：

- （一）受托管理人履行职责情况；
- （二）发行人的经营与财务状况；
- （三）发行人募集资金使用及专项账户运作情况；
- （四）内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；
- （五）发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况；
- （六）发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况；

（七）债券持有人会议召开的情况；

（八）发生本协议第 3.4 条第（一）项至第（十二）项等情形的，说明基本情况及处理结果；

（九）对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

5.3 公司债券存续期内，出现受托管理人与发行人发生利益冲突、发行人募集资金使用情况和募集说明书不一致的情形，或出现第 3.4 条第（一）项至第（十二）项等情形且对债券持有人权益有重大影响的，受托管理人在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内向市场公告临时受托管理事务报告。

第六条利益冲突的风险防范机制

6.1 发行人发行本次债券所募集之资金，不得用于偿还其在受托管理人处的贷款以及其对受托管理人的任何其他负债。

6.2 债券持有人持有的本次债券与债券受托管理人持有的对发行人的债权同时到期的，本次债券持有人持有之债权较之后者优先受偿。

6.3 受托管理人不得为本次债券提供担保，且受托管理人承诺，其与发行人发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

6.4 如果受托管理人违反本协议利益冲突的风险防范机制之义务及程序，债券持有人可根据本协议或《债券持有人会议规则》规定的程序变更或解聘受托管理人。受托管理人违反受托管理协议利益冲突的风险防范机制之义务及程序与发行人进行相关交易的，单独和/或合并代表 10% 以上有表决权的本次债券张数的债券持有人有权按照受托管理协议争议解决的约定提起诉讼确认前述交易行为无效，且有权要求受托管理人按照其前述交易金额的 20% 向债券持有人支付违约金。

第七条受托管理人的变更

7.1 在本次债券存续期内，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：

（一）受托管理人未能持续履行本协议约定的受托管理人职责；

- (二) 受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销；
- (三) 受托管理人提出书面辞职；
- (四) 受托管理人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。

7.2 债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘受托管理人的，自上述决议生效之日起，新任受托管理人继承受托管理人在法律、法规和规则及本协议项下的权利和义务，本协议终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向协会报告。

7.3 受托管理人应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

7.4 受托管理人在本协议中的权利和义务，在新任受托管理人与发行人签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除受托管理人在本协议生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

第八条 陈述与保证

8.1 发行人保证以下陈述在本协议签订之日均属真实和准确：

- (一) 发行人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的有限责任公司；
- (二) 发行人签署和履行本协议已经得到发行人内部必要的授权，并且没有违反适用于发行人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反发行人的公司章程以及发行人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

8.2 受托管理人保证以下陈述在本协议签订之日均属真实和准确：

- (一) 受托管理人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；
- (二) 受托管理人具备担任本次债券受托管理人的资格，且就受托管理人所知，并不存在任何情形导致或者可能导致受托管理人丧失该资格；
- (三) 受托管理人签署和履行本协议已经得到受托管理人内部必要的授权，并且

没有违反适用于受托管理人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反受托管理人的公司章程以及受托管理人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

第九条 不可抗力

9.1 不可抗力事件是指双方在签署本协议时不能预见、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。

9.2 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本协议的目标无法实现，则本协议提前终止。

第十条 违约责任

10.1 本协议任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则、募集说明书及本协议的规定追究违约方的违约责任。

10.2 以下事件构成本协议和本次债券项下的违约事件：

（1）本次债券到期、加速清偿或回售（若适用）时，发行人未能按时偿付到期应付本金；

（2）发行人未能偿付本次债券的到期、加速清偿或回售（若适用）时的利息，且该违约持续超过 30 个连续交易日仍未得到纠正；

（3）发行人不履行或违反本协议项下的任何承诺（上述（1）到（2）项违约情形除外），且经债券受托管理人书面通知，或经持有本次债券本金总额 25% 以上的债券持有人书面通知，该种违约持续 30 个连续交易日；

（4）在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、吊销、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；

（5）任何适用的现行或将来的法律法规、规则、规章、判决，或政府、监管、立法或司法机构或权力部门的指令、法令或命令，或上述规定的解释的变更导致发行人在本协议或本次债券项下义务的履行变得不合法；

(6) 在本次债券存续期间内，其他因发行人自身违约和/或违规行为而对本次债券本息偿付产生重大不利影响的情形。

10.3 如果本协议下的违约事件发生且一直持续 30 个连续交易日仍未解除，债券持有人可通过债券持有人会议决议同意，以书面方式通知发行人，宣布所有本次未偿还债券的本金和相应利息，立即到期应付。

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以下救济措施之一，债券持有人可通过债券持有人会议决议同意，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：

(一) 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) 债券受托管理人及其代理人 and 顾问的合理赔偿、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迟延履行计算的债券本金计算的利息；

(二) 相关的违约事件已得到救济或被豁免；

(三) 债券持有人会议同意的其他措施。

10.4 如果发生本协议第 10.2 条约定的违约事件且一直持续，债券受托管理人可根据债券持有人会议决议的指示，依法采取任何可行的法律救济方式回收本次债券未偿还的本金和利息。

10.5 在本次债券存续期间，若债券受托管理人拒不履行、迟延履行或不适当履行本协议约定下的义务或职责，致使债券持有人造成直接经济损失的，债券受托管理人应当按照法律、法规和规则的规定及募集说明书的约定（包括其在募集说明书中做出的有关声明）承担相应的法律责任，包括但不限于继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等方式，但非因债券受托管理人自身故意或重大过失原因导致其无法按照本协议约定履职的除外。

第十一条 法律适用和争议解决

11.1 本协议适用于中国法律并依其解释。

11.2 本协议项下所产生的或与本协议有关的任何争议，首先应在争议各方之间

协商解决。协议任一方认为协商不足以解决前述争议与纠纷的，均有权向广州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，本协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。

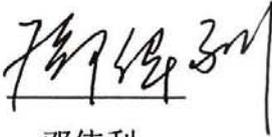
11.3 当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使本协议项下的其他权利，并应履行本协议项下的其他义务。

第十节 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》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。

法定代表人签字：



邓伟利

上海国际集团资产管理有限公司

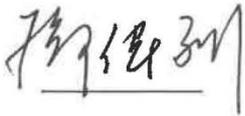


2018 年 7 月 17 日

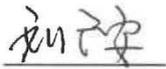
发行人全体董事声明

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。

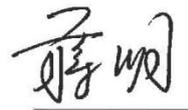
全体董事签字：



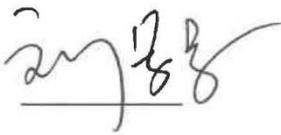
邓伟利



刘广安



蒋明



刘军军



刘险峰

上海国际集团资产管理有限公司



2018 年 7 月 17 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。

全体监事签字：



张才杰



丁佳佑



卢飒

上海国际集团资产管理有限公司



2018 年 7 月 17 日

发行人其他高级管理人员声明

本公司其他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，并对真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

其他非董事高级管理人员签字：



赵 诚



卢宇洁



邱 建



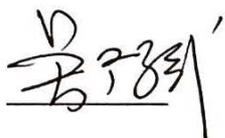
2018年7月17日

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。

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

项目负责人签字：



吴广斌



李洲

法定代表人签字：



孙树明



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。

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

项目负责人签字：

李一峰张臻超

法定代表人签字：

周杰

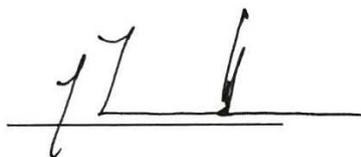
海通证券股份有限公司

年月日

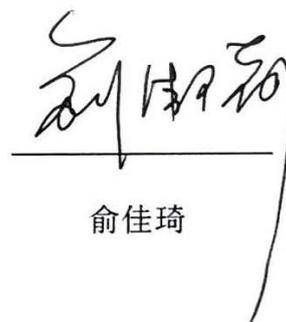
发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读上海国际集团资产管理有限公司公开发行 2018 年公司债券(第二期)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。

经办律师签字：



陈 鹏



俞佳琦

律师事务所负责人签字：



俞卫锋



二〇一八年七月十七日

审计机构声明

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。

注册会计师签字：



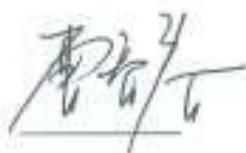
连向阳



王健

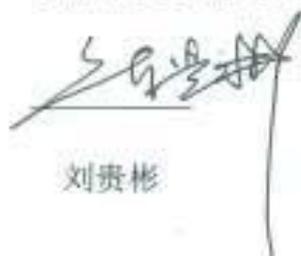


郭俊艳



曹智春

会计师事务所负责人签字：



刘贵彬

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）



2018年7月17日

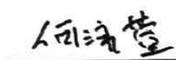
资信评级机构声明

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 2018 年公司债券（第二期）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。

评级人员签字：



[刘兴堂]



[何泳萱]

评级机构负责人签字：



[朱荣恩]

上海新世纪资信评估投资服务有限公司



2018 年 7 月 7 日

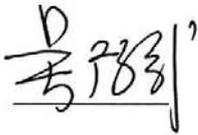
受托管理人声明

本公司承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。

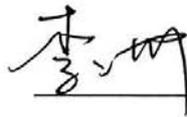
发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，本公司承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。

本公司承诺，在受托管理期间因本公司拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及本声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

项目负责人签字：

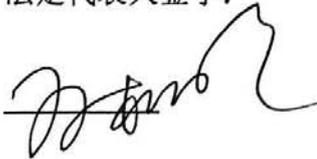


吴广斌



李洲

法定代表人签字：



孙树明



第十一节 备查文件

一、备查文件内容

- （一）发行人 2014-2016 年财务报告及审计报告及 2017 年 1-9 月财务报表；
- （二）主承销商出具的核查意见；
- （三）发行人律师出具的法律意见书；
- （四）资信评级报告；
- （五）债券持有人会议规则；
- （六）债券受托管理协议；
- （七）中国证监会核准本次发行的文件。

二、备查文件查阅方式

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）查阅时间

工作日：除法定节假日以外的每日 9:30-11:30，14:00-17:00。

（二）查阅地点

1、发行人：上海国际集团资产管理有限公司

办公地址：上海市静安区威海路 511 号 4 楼

联系人：邱建、朱钱伟

联系电话：021-62632222

传真：021-62632288

2、牵头主承销商：广发证券股份有限公司

办公地址：上海市浦东新区世纪大道 8 号国金中心一期汇丰大楼 16 楼

联系人：吴广斌、李洲、石彦、徐炳晖、许铮、王媛媛、易达安

联系电话：021-60750696

传真：021-60750624

3、联席主承销商：海通证券股份有限公司

办公地址：北京市朝阳区安定路 5 号天圆祥泰大厦 15 层

联系人员：李一峰、张臻超、王伊冰、柴婧婧

联系电话：010-88027267

传真：010-88027190