



# 上海国际集团资产管理有限公司

住所：上海市静安区威海路 511 号 3 楼 C 区

## 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券 (第三期)

### 募集说明书摘要

注册金额：	人民币 25 亿元
本期发行金额：	不超过人民币 9 亿元
担保情况及其他增信措施：	无担保
发行人：	上海国际集团资产管理有限公司
主承销商：	国泰君安证券股份有限公司、国金证券股份有限公司
受托管理人：	国金证券股份有限公司
信用评级机构：	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
信用评级结果：	主体评级：AAA；评级展望：稳定 债项评级：AAA

#### 牵头主承销商、簿记管理人



住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路618号

#### 联席主承销商、受托管理人



住所：成都市青羊区东城根上街95号

签署日期：2021年 11 月 11 日

## 声明

募集说明书摘要仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于上海证券交易所网站。投资者在做出认购决定之前，应当仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

## 重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节。

### 一、与发行人相关的风险

#### （一）投资收益占比较高且存在波动的风险

公司 2018-2020 年度和 2021 年 1-6 月，投资收益分别为 95,598.36 万元、56,664.62 万元、254,981.90 万元和 90,337.40 万元，报告期内投资收益存在波动，而营业总收入分别为 31,030.20 万元、26,923.33 万元、19,324.61 万元和 13,806.81 万元；投资收益较营业总收入的倍数分别为 3.08、2.10、13.19 和 6.54 倍，投资收益较营业毛利润的倍数分别为 3.73、2.59、17.28 和 7.89 倍，2018-2020 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；但公司受到被投资企业经营表现影响较大，投资回报存在波动，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。

#### （二）可供出售金融资产占比较高的风险

公司 2018-2020 年末和 2021 年 6 月末，可供出售金融资产金额分别为 1,028,811.09 万元、1,163,065.29 万元、993,705.90 万元和 0.00 万元，占当期末资产总额的比例分别为 64.48%、65.24%、52.48%和 0.00%。可供出售金融资产在总资产中占比较高。公司可以通过出售部分可供出售金融资产以补充现金流，但由于可供出售金融资产的价值受到证券市场行情影响较大，且根据上海国际集团财务核算要求，公司对公允价值能够可靠计量的上市公司股权按公允价值计量（即证券交易所年末收盘价），公允价值每季度末调整一次，因此公司可供出售金融资产价值可能存在波动，在一定程度上增加了公司的财务风险。

#### （三）盈利能力波动风险

公司 2018-2020 年度和 2021 年 1-6 月，净利润分别为 60,704.42 万元、3,985.21 万元、172,707.27 万元和 81,649.45 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。

#### （四）经营活动现金流波动的风险

公司 2018-2020 年度和 2021 年 1-6 月，经营活动产生的净现金流量分别为-8,209.27 万元、-61,676.29 万元、-56,490.20 万元和-20,102.30 万元。公司经营活动产生的现金流入主要为合并范围子公司的租金物业、酒店餐饮客房和其他经营收入。近三年及一期，公司经营性现金流量为负主要系支付桥合商业载体项目的后续预付款及当年支付所得税较高所致。由于公司经营业务及处置资产随着市场环境波动，公司经营活动现金流存在波动的风险。

#### （五）资产被划转的风险

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。

## 二、与本期债券相关的重大事项

### （一）投资者适当性

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

本期债券仅面向专业投资者发行，专业投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险，并符合一定的资质条件，相应资质条件请参照《证券法》（2019 年修订）、《公司债券发行与交易管理办法》（2021 年修订）和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》（2017 年修订）。

### （二）增信情况

本次债券为无担保债券。在本次债券的存续期内，若受国家政策法规、行业及市场等不可控因素的影响，发行人未能如期从预期的还款来源中获得足够资金，可能将影响本次债券本息的按期偿付。若发行人未能按时、足额偿付本次债券的

本息，债券持有人亦无法从除发行人外的第三方处获得偿付。若发行人经营不善而破产清算，则本次债券持有人对公司抵、质押资产的求偿权劣后于公司在其上设置的抵、质押债权。

### （三）信用评级情况

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，本期债券信用评级为 AAA，该级别反映了本期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。

## 目 录

重大事项提示 .....	2
目 录 .....	5
释 义 .....	7
第一节 发行条款 .....	11
一、发行人董事会或有权部门决议 .....	11
二、主要发行条款 .....	11
三、债券发行、登记结算及上市流通安排 .....	13
第二节 募集资金运用 .....	15
一、本期债券的募集资金规模 .....	15
二、本期债券募集资金使用计划 .....	15
三、募集资金的现金管理 .....	15
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施 .....	16
五、募集资金专项账户管理安排 .....	16
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响 .....	17
七、发行人关于本期债券募集资金的承诺 .....	18
八、前次公司债券募集资金使用情况 .....	18
第三节 发行人基本情况 .....	20
一、发行人概况 .....	20
二、发行人历史沿革及重大资产重组情况 .....	20
三、发行人的股权结构 .....	23
四、发行人重要权益投资情况 .....	26
五、发行人的治理结构等情况 .....	27
六、发行人董事、监事及高级管理人员的基本情况 .....	36
七、主要业务板块运营情况 .....	42
八、发行人所在行业状况、行业地位及竞争优势 .....	56

#### **第四节 发行人主要财务情况.....66**

一、最近三年财务报告审计情况.....	66
二、近三年经审计的财务报告及近一期财务报表的编制基础.....	66
三、重大会计政策变更、会计估计变更、会计差错更正情况.....	67
四、近三年及近一期财务会计信息及主要财务指标.....	68
五、发行人有息债务情况.....	85
六、或有事项.....	87
七、受限资产情况.....	87

#### **第五节 企业信用状况 .....88**

一、发行人信用评级情况.....	88
二、发行人及其子公司授信情况.....	90
三、发行人及主要子公司报告期内债务违约情况.....	91
四、发行人及主要子公司报告期内境内外债券存续及偿还情况.....	91
五、其他与发行人有关的信用情况.....	92

#### **第六节 备查文件 .....93**

一、备查文件内容.....	93
二、备查文件查阅地点.....	93
三、备查文件查阅时间.....	94

## 释 义

在本募集说明书摘要中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

上海国际资管/发行人/本公司/公司/本部/母公司	指	上海国际集团资产管理有限公司
公司债券	指	公司依照法定程序发行、约定在一定期限内还本付息的有价证券
本次债券/本次公司债券	指	根据发行人 2021 年 6 月 4 日董事会同意、2021 年 8 月 5 日股东批复同意，经中国证券监督管理委员会同意注册，面向专业投资者公开发行的面值总额不超过 25 亿元（含 25 亿元）的公司债券
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 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期），系本次公司债券项下第一期发行
本期发行	指	本期债券的发行
牵头主承销商/簿记管理人/国泰君安	指	国泰君安证券股份有限公司
联席主承销商/受托管理人/国金证券	指	国金证券股份有限公司
主承销商	指	国泰君安证券股份有限公司、国金证券股份有限公司
承销团	指	主承销商为本次发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销团
审计机构/会计师事务所	指	上会会计师事务所（特殊普通合伙）、大信会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人律师	指	国浩律师（上海）事务所
资信评级机构/评级机构/上海新世纪	指	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
财政部	指	中华人民共和国财政部
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
证券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司



实际控制人/上海市国资委	指	上海市国有资产监督管理委员会
控股股东/国际集团	指	上海国际集团有限公司
董事会	指	上海国际集团资产管理有限公司董事会
监事会	指	上海国际集团资产管理有限公司监事会
《募集说明书》	指	《上海国际集团资产管理有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）募集说明书》
《募集说明书摘要》	指	《上海国际集团资产管理有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）募集说明书摘要》
《承销协议》	指	发行人和主承销商就本次债券发行承销签订的《上海国际集团资产管理有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券之承销协议》及其变更和补充
《债券受托管理协议》	指	发行人与受托管理人为本次债券的受托管理而签署的《上海国际集团资产管理有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券受托管理协议》及其变更和补充
《债券持有人会议规则》	指	为保护公司债券持有人的合法权益，发行人和受托管理人根据相关法律法规制定的《上海国际集团资产管理有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券持有人会议规则》及其变更和补充
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》（2019 年修订）
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》（2021 年修订）
《公司章程》	指	《上海国际集团资产管理有限公司章程》
最近三年及一期/报告期/近三年及一期	指	2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-6 月
最近三年	指	2018 年度、2019 年度、2020 年度
最近三年及一期末	指	2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 6 月末
最近三年末	指	2018 年末、2019 年末、2020 年末
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
交易日	指	上海证券交易所的营业日

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

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

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

## 第一节 发行条款

### 一、发行人董事会或有权部门决议

#### （一）董事会决议

2021 年 6 月 4 日，发行人召开董事会会议，并通过《上海国际集团资产管理有限公司第二届董事会第五十三次会议决议》，同意发行人注册发行总金额不超过 35 亿元，期限不超过 5 年的公司债券。

#### （二）股东批复

2021 年 8 月 5 日，发行人股东上海国际集团有限公司出具了《关于同意上海国际集团资产管理有限公司 2021 年申请注册发行公司债券的批复》（沪国际[2021]136 号），同意发行人申请注册发行不超过 35 亿元，期限不超过 5 年的公司债券。

### 二、主要发行条款

**发行人全称：**上海国际集团资产管理有限公司。

**债券名称：**上海国际集团资产管理有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）。

**注册文件：**发行人于 2021 年 10 月 13 日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意上海国际集团资产管理有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可〔2021〕3259 号），注册规模为不超过 25 亿元。

**发行金额：**本期债券发行金额为不超过 9 亿元（含 9 亿元），不设置超额配售。

**债券期限：**本期债券期限为 3 年，债券简称为“21 沪资 03”，债券代码为“188974.SH”。

**票面金额及发行价格：**本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。

**债券利率及其确定方式：**本期债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商协商确定。

**发行对象：**本期债券面向专业投资者公开发行。

**发行方式：**本期债券发行方式为簿记建档发行。

**承销方式：**本期债券由主承销商以余额包销方式承销。

**起息日期：**本期债券的起息日为 2021 年 11 月 16 日。

**付息方式：**本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

**利息登记日：**本期债券利息登记日为付息日的前 1 个交易日，在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。

**付息日期：**本期债券的付息日为 2022 年至 2024 年每年的 11 月 16 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，顺延期间不另计息）。

**兑付方式：**本期债券的本息兑付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

**兑付金额：**本期债券到期一次性偿还本金。本期债券于付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截止兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

**兑付登记日：**本期债券兑付登记日为兑付日的前 1 个交易日，在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得相应本金及利息。

**本金兑付日期：**本期债券的兑付日期为 2024 年 11 月 16 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，顺延期间不另计利息）。

**偿付顺序：**本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

**增信措施：**本期债券不设定增信措施。

**信用评级机构及信用评级结果：**经上海新世纪资信评估投资服务有限公司评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AAA。具体信用评级情况详见“第六节 发行人信用状况”。

**募集资金用途：**本期债券将用于偿还公司债券。具体募集资金用途详见“第三节 募集资金运用”。

**质押式回购安排：**本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行债券质押式回购。

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

**联席主承销商、债券受托管理人：**国金证券股份有限公司。

**主承销商：**国泰君安证券股份有限公司、国金证券股份有限公司。

**拟上市交易场所：**上海证券交易所。

**募集资金专项账户：**本期债券将在银行开立募集资金专项账户。

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

### 三、债券发行、登记结算及上市流通安排

#### （一）本期债券发行时间安排

- 1、发行公告日：2021 年 11 月 11 日。
- 2、发行首日：2021 年 11 月 15 日。
- 3、发行期限：2021 年 11 月 15 日至 2021 年 11 月 16 日。

#### （二）登记结算安排

本期公司债券以实名记账方式发行，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行登记存管。中国证券登记结算有限责任公司上海分公司为本期公司债券的法定债权登记人，并按照规定要求开展相关登记结算安排。

#### （三）本期债券上市交易安排

- 1、上市交易流通场所：上海证券交易所。

2、发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

3、本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行公司债券的交易、质押。

**（四）本期债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券“发行公告”。**

## 第二节 募集资金运用

### 一、本期债券的募集资金规模

经发行人股东批复和董事会审议通过，经上海证券交易所审核同意并经中国证监会注册（证监许可〔2021〕3259号），本次债券注册总额不超过25亿元，采取分期发行。

本期债券发行金额为不超过9亿元。

### 二、本期债券募集资金使用计划

本期债券募集资金9亿元拟用于偿还公司债券。因本期债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，发行人将综合考虑本期债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本息偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，未来可能调整偿还有息负债的具体金额。

本期债券拟偿还的公司债券具体明细如下：

表 3-1：募集资金用于偿还公司债券明细表

单位：万元

借款主体	债券名称	债券到期日	回售兑付日	债券余额	拟使用募集资金金额
上海国际资管	18沪资03	2023/11/19	2021/11/19	90,000.00	90,000.00
<b>合计</b>				<b>90,000.00</b>	<b>90,000.00</b>

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

### 三、募集资金的现金管理

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



#### 四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

公司募集资金应当按照募集说明书所列用途使用，原则上不得变更。对确有合理原因，需要在发行前改变募集资金用途的，提请公司董事会审议或经授权的其他机构或人员批准，通过后向上海证券交易所提交申请文件，说明原因、履行的内部程序、提交相关决议文件，并修改相应发行上市申请文件。

公司募集资金必须按照募集说明书所列资金用途使用；改变募集资金用途，必须经债券持有人会议作出决议。

#### 五、募集资金专项账户管理安排

公司将按照《公司债券发行与交易管理办法》（2021 年修订）的相关要求，在本期债券每期发行前设立本期公司债券专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与使用。专项账户相关信息如下：

账户名称：上海国际集团资产管理有限公司

开户银行：招商银行股份有限公司上海分行营业部

银行账户：999000161210708

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

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

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

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

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

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

## 六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

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

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2021 年 6 月 30 日；
- 2、假设本期债券的募集资金净额为 9 亿元，即不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行；
- 3、假设本期债券募集资金净额 9 亿元计入 2021 年 6 月 30 日的资产负债表，本次募集资金的用途为 9 亿元用于偿还公司债券（该划分仅作测算用）；
- 4、假设本期债券于 2021 年 6 月 30 日完成发行。

基于上述假设，本期债券发行对公司资产负债结构的影响如下表：

**表 3-2：本期债券发行后公司合并资产负债表之资产负债结构变化**

单位：万元

项目	债券发行前	债券发行后（模拟）	模拟变动额
流动资产合计	590,625.54	590,625.54	-
非流动资产合计	1,547,714.85	1,547,714.85	-
资产总计	2,138,340.40	2,138,340.40	-
流动负债合计	378,609.30	378,609.30	-
非流动负债合计	612,693.58	612,693.58	-
负债合计	991,302.88	991,302.88	-
资产负债率	46.36%	46.36%	-

以 2021 年 6 月 30 日公司财务数据为基准，本期债券发行完成后，假设本期公司债券募集资金 9 亿元用于偿还公司债券，发行人合并财务报表的财务数据将不会发生变化，发行人债务结构将保持稳定。

## 七、发行人关于本期债券募集资金的承诺

公司对下列事项作出承诺：

（一）本次募集资金将用于约定用途，不会用于弥补亏损和非经营性支出，不会用于房地产开发业务或转借他人；

（二）本期债券不涉及新增地方政府债务；

（三）本期债券募集资金用途不用于地方政府融资平台及偿还地方政府债务，也不用于不产生经营性收入的公益性项目；

（四）本期债券的募集资金到位后，公司将设立募集资金专项账户，并建立切实有效的募集资金监督和隔离机制，确保募集资金不会用于地方政府融资平台；

（五）在存续期间变更资金用途前及时披露有关信息。

## 八、前次公司债券募集资金使用情况

发行人前次公司债券募集资金与募集说明书披露的用途一致，具体情况：

1、2017 年 3 月 15 日发行的上海国际集团资产管理有限公司公开发行 2017 年公司债券（第一期）3 亿元用于偿还公司债务，已按约定使用完毕；2、2018 年 3 月 14 日发行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（第一期）10 亿元用于偿还公司债务及补充营运资金，已按约定使用完毕；3、2018 年 7 月 26 日发行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）8 亿元用于偿还公司债务及补充营运资金，已按约定使用完毕；4、2018 年 11 月 19 日发行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（第三期）9 亿元用于偿还公司债务，已按约定使用完毕；5、2020 年 10 月 29 日发行的上海国际集团资产管理有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）2 亿元用于偿还公司债务及补充营运资金，已按约定使用完毕；6、2021 年 3 月 9 日发行的上海国际集团资产管理有限公司公开发行 2021 年公司债券（第一期）5 亿元用于偿还公司债务及补充营运资金，已按约定使用完毕；7、2021 年 7 月 19 日发行的上海国际集团资产管理有限公司公开发行 2021 年公司债券（第二期）8 亿

元用于偿还公司债务，已按约定使用完毕。

## 第三节 发行人基本情况

### 一、发行人概况

中文名称：上海国际集团资产管理有限公司

英文名称：Sig Asset Management Co.,Ltd.

法定代表人：邓伟利

成立日期：1987 年 12 月 16 日

注册资本：人民币 350,000.00 万元

统一社会信用代码：91310106132201066T

住所：上海市静安区威海路 511 号 3 楼 C 区

办公地址：上海市静安区威海路 511 号 3 楼 C 区

邮政编码：200041

信息披露事务负责人：邱建（职位：总经理助理）

电话：021-62632222

传真：021-62632288

所属行业：综合

互联网网址：<http://www.sig-am.com>

电子信箱：[contact@sig-am.com](mailto:contact@sig-am.com)

经营范围：开展各种境内外投资业务，资产经营管理业务，企业管理，财务咨询（不得从事代理记账），投资咨询（不得从事经纪）。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

### 二、发行人历史沿革及重大资产重组情况

#### （一）发行人设立情况

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

**表 4-1：公司设立时的股东情况**

单位：万元、%

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

**(二) 发行人历史沿革**

**表 4-2：发行人历史沿革信息**

序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	1994 年 3 月	增资	注册资本增加至 5,000 万元，由发行人股东上投信托全部认缴
2	1995 年 12 月	增资	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
3	1998 年 11 月	增资	注册资本增加至 30,000 万元，由发行人股东国际信托全部认缴
4	2000 年 7 月	发行人改制并更名、引入新股东增资	发行人完成改制并更名为“上海市上投实业投资有限公司”，上海国际集团有限公司现金增资 20,000 万元，注册资本金增加至 50,000 万元
5	2006 年 7 月	发行人更名	发行人更名为“上海国际集团投资管理有限公司”
6	2007 年 7 月	股东变更	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
7	2009 年 3 月	发行人更名、股东资产注入并转增实收资本	发行人更名为“上海国际集团资产管理有限公司”； 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% 的股权按照净资产划转给发行人，并将资本公积加上部分盈余公积共计 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。
8	2011 年 9 月	增资	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

9	2013 年 9 月	增资	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。
10	2014 年 8 月	增资	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。
11	2015 年 9 月	增资	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。

发行人历史沿革中的重要事件如下：

2000 年 7 月，根据上海国际集团有限公司（系上海国际信托投资公司之母公司）“沪国际（2000）011 号”《关于同意上投实业公司实施改制的批复》，发行人更名为“上海市上投实业投资有限公司”。改制后，上海国际集团有限公司现金增资 20,000 万元，发行人注册资本金增加至 50,000 万元，其中：上海国际集团有限公司持股 80%、上海国际信托投资公司持股 20%。本次改制完成后，发行人委托上海上会会计师事务所有限公司进行验资，上海上会会计师事务所有限公司于 2000 年 7 月 31 日出具“上会师报字（2000）第 0493 号”《验资报告》，确认截至 2000 年 7 月 31 日，发行人新增注册资本 20,000 万元已由股东全部认缴。

**表 4-3：变更后的股东情况**

单位：万元、%

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

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

**表 4-4：变更后的股东情况**

单位：万元、%

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

2009 年 3 月，发行人更名为“上海国际集团资产管理有限公司”。发行人控股股东上海国际集团有限公司将其持有的上海市上投投资管理有限公司 100%的股权及上海国际集团资产管理有限公司 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。

截至 2021 年 6 月末，公司持有统一社会信用代码为 91310106132201066T 的营业执照，注册资本为人民币 350,000.00 万元，系上海国际集团有限公司的全资子公司。

截至 2020 年末，公司合并口径总资产为 1,893,590.65 万元，所有者权益为 963,315.54 万元，资产负债率为 49.13%；2020 年度公司合并口径实现营业收入 19,324.61 万元，归属于母公司所有者的净利润 173,215.36 万元，经营活动产生的现金流量净额为-56,490.20 万元。

截至 2021 年 6 月末，公司合并口径总资产为 2,138,340.40 万元，所有者权益为 1,147,037.52 万元，资产负债率为 46.36%；2021 年 1-6 月公司合并口径实现营业收入 13,806.81 万元，归属于母公司所有者的净利润 82,393.93 万元，经营活动产生的现金流量净额为-20,102.30 万元。

### （三）重大资产重组情况

报告期内，发行人未发生导致公司主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形。

## 三、发行人的股权结构

### （一）股权结构

截至2021年6月末，公司的股权结构图如下：



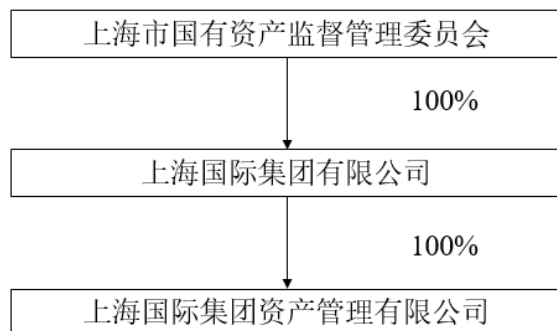


图 4-1：公司股权结构图

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

最近三年及一期，公司控股股东及实际控制人未发生变更。

## （二）控股股东基本情况

截至2021年6月末，上海国际集团有限公司直接持有发行人100%股份，是发行人的控股股东。

截至2021年6月末，国际集团基本情况如下：

公司名称：上海国际集团有限公司

住所：上海市静安区威海路511号

注册资本：3,000,000.00万元

法定代表人：俞北华

公司类型：有限责任公司（国有独资）

经营范围：以金融为主、非金融为辅的投资，资本运作与资产管理，金融研究，社会经济咨询。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

截至2020年末，国际集团经审计合并报表口径总资产24,668,420.36万元，净资产16,817,025.10万元，2020年经审计合并报表口径实现营业收入50,962.03万元，净利润1,206,682.92万元。

### （三）实际控制人基本情况

发行人的实际控制人为上海市国有资产监督管理委员会，报告期内未发生变更。

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

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

截至2021年6月末，发行人的控股股东和实际控制人未有将发行人股权进行质押的情况，也不存在任何的股权争议情况。

## 四、发行人重要权益投资情况

### （一）全资及控股子公司

表 4-5：截至最近一年末发行人全资及控股子公司情况表

单位：亿元、%

序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润	是否存在重大增减变动
1	上海复旦国际学术交流中心有限公司	酒店餐饮客房板块	100.00	2.64	3.74	-1.10	0.26	-0.29	否
2	上海夏阳湖投资管理有限公司	酒店餐饮客房板块	100.00	3.94	2.85	1.09	0.45	-0.25	否
3	新上海国际大厦有限公司	商业载体租赁	60.00	2.71	0.14	2.57	0.35	0.12	否
4	上海国际集团资产经营有限公司	商业载体租赁	100.00	5.80	0.40	5.41	-	0.15	否
5	上海国际集团大厦有限公司	商业载体租赁	100.00	3.13	2.06	1.07	0.67	0.30	否
6	上海桥合置业有限公司	商业载体租赁	100.00	23.53	13.61	9.92	-	0.02	否
7	上海海仑宾馆有限公司	酒店餐饮客房板块	84.81	1.22	0.36	0.86	0.51	-0.29	否

报告期内，发行人不存在持股比例大于 50%但未纳入合并范围的持股公司，亦不存在持股比例小于 50%但纳入合并范围的子公司。

主要全资及控股子公司情况：

### （二）发行人其他有重要影响参股公司基本情况

表 4-6：截至最近一年末发行人主要参股公司情况表

单位：亿元、%

序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润	是否存在重大增减变动
1	金浦产业投资基金管理有限公司	产业基金	49.50	5.23	1.31	3.92	-	0.59	否
2	上海国和现代服务业股权投资管理有限公司	产业基金	36.00	3.94	0.28	3.66	2.65	1.63	否

序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润	是否存在重大增减变动
3	上海国方私募基金管理有限公司	产业基金	35.00	0.77	0.14	0.63	0.51	0.18	否

发行人重要联营企业基本情况如下：

## 五、发行人的治理结构等情况

### （一）组织结构

公司在内部控制及对外投资筹资等方面制定了比较健全的规章制度，并注重日常考核管理，公司运作机制合理、规范。公司设党政联席会议，并建立了较健全的投资决策体系，提高了项目投资决策的科学性。此外，公司通过职能部门的设置，配合公司经营管理的需要，形成相互监督、相互制衡机制。截至2021年6月末，上海国际集团资产管理有限公司的内部组织结构如下：

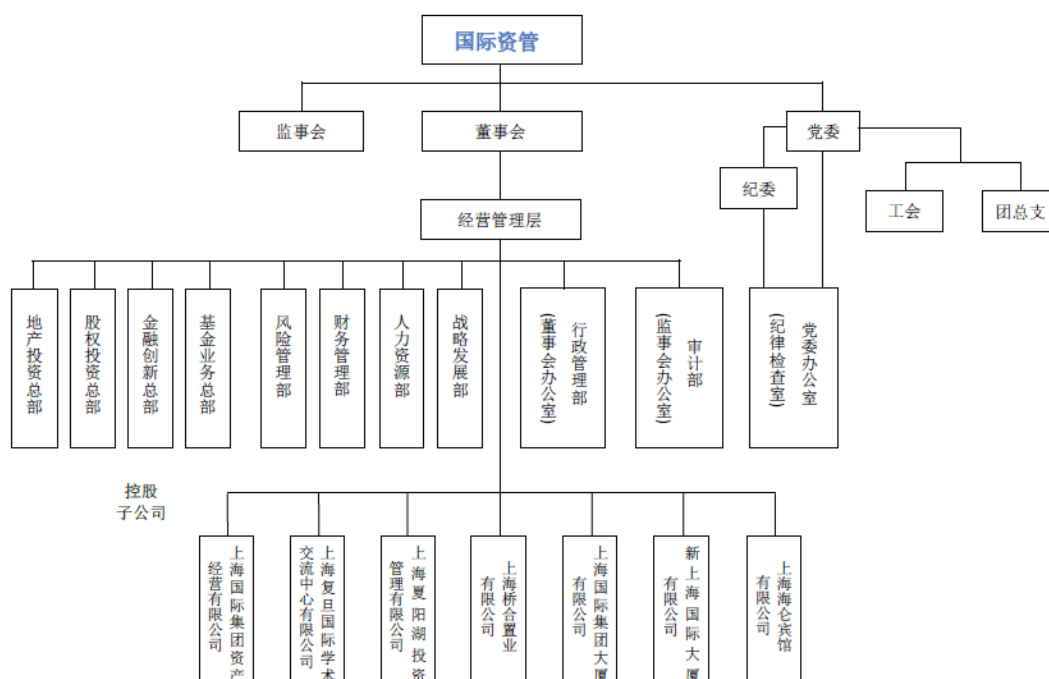


图 4-2：公司组织结构图

### （二）公司治理结构及其运行情况

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》所规定的股东大会的部分职权。监事会为公司的监督机构。公司设立了符合现代企业制度要求的法人治理结构，已建立健全的董事会、监事会制度。自公司成立以来，公司董事会、监事会均能按照有关法律、法规和《公司章程》的规定独立规范运作。公司治理结构如下：

## 1、出资人

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

## 2、董事会

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

条款规定的职权及其他出资人依据公司章程或其他文件授予的职权等。

### 3、监事会

公司设监事会，其成员 3 人，设监事长 1 人，监事会成员中 2 人由出资人委派，1 人职工代表担任，通过公司职工以民主方式选举产生。监事长由出资人在监事中指定。在监事会人数不足章程规定的情况下，已经委派或选举产生的监事会长、监事单独或共同行使监事会职权。监事会主要行使以下职权：检查公司财务，包括查阅公司的财务会计报告及其相关资料，检查财务状况、资产质量、经营效益、利润分配等情况，对公司重大风险、重大问题提出预警和报告；监督公司内部控制制度、风险防范体系、产权监督网络的建设及运行情况；对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者出资人决定的董事、高级管理人员提出惩处和罢免的建议；当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；提请召开董事会会议；向出资人报告其认为出资人有必要知晓的事项；指导子公司监事会工作；法律、法规、公司章程规定及出资人交办的其他事项等。

### 4、总经理

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

## （三）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、资金管理、内部审计的职责及流程等内容，从而有效健全内部财务约束机制，维护财务纪律和企业合法权益，保证公司维持良好稳健的财务状况并实现国有资产的保值增值。

## **2、预算管理制度**

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

## **3、重大投、融资管理制度**

为了规范公司的投资项目管理，建立健全投资项目的决策和实施的管理程序，

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

#### **4、担保管理制度**

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

#### **5、人事管理制度**

在人事管理方面，该公司通过制定《关于高级人才引进的暂行管理办法》、



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

## 6、下属子公司管理制度

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

### （1）对控股子公司的管理

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

#### ①劳动人事管理

劳动人事管理方面，公司根据《投资项目委派董事规定》、《外派人员的管理规定》等内部制度的规定，对于拥有较大管控权限的控股子公司，发行人审核其

董事、监事、高级管理人员等人选以及财务、人事等重要部门领导的选定和推荐事项。

## ②财务与投资管理

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

## ③考核与奖惩

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

## （2）对参股公司的管理

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

## 7、信息披露管理

公司制定了《上海国际集团资产管理有限公司信用类债券信息披露管理办法》，规范了公司应遵守的信息披露标准、公司信息披露的基本原则、信息披露的形式、时间和渠道、公司信息披露义务人及其职责、公司的定期和非定期报告、信息披露纪律等内容。

## 8、关联交易制度

为规范关联交易，保证关联交易的公允性，公司制定了《上海国际集团资产管理有限公司关联交易管理办法》。公司关联交易活动遵循公正、公平、公开的原则，关联交易的价格执行国家定价或市场定价。公司与关联人之间的关联交易必须签订书面协议，协议的签订遵循平等、自愿、等价、有偿的原则。公司在审

计报告中对于关联交易分别对关联方及交易类型予以充分披露。

## 9、应对突发事件管理办法暨应急制度

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

## 10、募集资金使用制度

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

### （四）发行人与控股股东、实际控制人的独立性情况

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资产权属，并具有相应的处置权。

### **2、业务独立情况**

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

### **3、人员独立情况**

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

### **4、机构独立情况**

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

### **5、财务独立情况**

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

## **（五）信息披露事务相关安排**

具体安排详见募集说明书“第九节 信息披露安排”。

## 六、发行人董事、监事及高级管理人员的基本情况

### （一）发行人董事、监事和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：

表 4-10：公司现任董事、监事及高级管理人员情况

姓名	职务	性别	出生年月	任期	是否有海外永久居住权	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况
<b>董事会成员</b>							
邓伟利	董事长、党委书记	男	1964 年 9 月	2016 年 5 月至今	否	是	否
刘广安	副董事长	男	1978 年 10 月	2018 年 1 月至今	否	是	否
刘险峰	董事	男	1971 年 12 月	2016 年 8 月至今	否	是	否
金强	董事	男	1966 年 10 月	2020 年 5 月至今	否	是	否
沈嘉荣	董事	男	1963 年 9 月	2021 年 1 月至今	否	是	否
<b>监事会成员</b>							
刘军军	监事长	女	1966 年 10 月	2020 年 5 月至今	否	是	否
丁佳佑	职工监事	男	1963 年 5 月	2011 年 7 月至今	否	是	否
卢飒	监事	女	1968 年 8 月	2017 年 7 月至今	否	是	否
<b>高级管理人员</b>							
刘广安	总经理	男	1978 年 10 月	2018 年 1 月至今	否	是	否
刘险峰	副总经理	男	1971 年 12 月	2016 年 5 月至今	否	是	否
卢宇洁	副总经理	男	1970 年 1 月	2015 年 5 月至今	否	是	否
邱建	总经理助理	女	1979 年 4 月	2018 年 6 月至今	否	是	否
王俭保	总经理助理	男	1977 年 2 月	2020 年 10 月至今	否	是	否

#### 1、董事会成员简历

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

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

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

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

沈嘉荣，男，1963 年 9 月出生，汉族，中共党员，研究生学历，经济师。1987 年 7 月起任高桥石油化工公司工程建设指挥部计划处科员；1992 年 6 月起任职于高桥石化房地产公司经营部；1993 年 6 月起任上海外高桥保税区三联发

展有限公司项目经营部副科长、科长；1999 年 10 月起任上海国有资产经营有限公司法律事务部副总经理；2002 年 1 月起任上海国有资产经营有限公司法律事务部总经理；2006 年 1 月起任上海国有资产经营有限公司总法律顾问、法律事务部总监；2012 年 5 月起任上海国际集团资产管理有限公司外派上海复旦国际学术交流中心有限公司总经理；2016 年 10 月起任国际资管公司外派上海建国宾馆有限公司副总经理；2021 年 1 月起任上海国际集团有限公司投资管理部专职董监事、上海国际集团资产管理有限公司董事。

## 2、监事会成员简历

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

丁佳佑，男，1963 年 5 月出生，中共党员，大专学历，工商管理硕士，经济师。1984 年 7 月参加工作，曾任上海申信进出口公司业务员、上投实业公司项目一部项目经理、上海申美饮料食品有限公司主剂部副总经理，上海国际集团资产管理有限公司行政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。

### 3、高级管理人员简历

刘广安，见董事介绍。

刘险峰，见董事介绍。

卢宇洁，男，汉族，1970 年 1 月出生，中共党员，硕士，高级经济师。1992 年任上海国际信托投资公司投资银行总部业务员；2004 年任上海国际集团资产经营有限公司投资银行一部经理、财务经理；2009 年历任上海国际集团资产管理有限公司运营总监、财务总监、投资总监；2014 年任上海国际集团资产管理有限公司总经理助理，财务总监；2015 年 5 月起任上海国际集团资产管理有限公司副总经理。

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

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

（二）董事、监事、高级管理人员设置符合《公司法》等相关法律法规及公司章



## 程的说明

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

截至本募集说明书摘要出具之日，发行人董事、监事、高级管理人员不存在违法违规的情况、不涉及重大违纪违法处理。

### 1、董事、监事、高级管理人员的兼职情况

公司董事、监事及高级管理人员兼职情况如下：

**表 4-11：董事、监事、高级管理人员的兼职情况**

姓名	兼职单位名称	担任职务	是否为关联单位	是否在兼职单位领取报酬
邓伟利	上海桥合置业有限公司	董事长	是（子公司）	否
	上海国方母基金股权投资管理有限公司	董事长	是（参股公司）	否
	金浦产业投资基金管理有限公司	董事长	是（参股公司）	否
	上海国和现代服务业股权投资管理有限公司	董事长	是（参股公司）	否
	上海金桥出口加工区开发股份有限公司	董事	是（参股公司）	否
	上海市陆家嘴金融贸易区股份有限公司	董事	是（参股公司）	否
	上海城创投资管理股份有限公司	董事	是（参股公司）	否
	上海人寿保险股份有限公司	监事	是（参股公司）	否
刘广安	新上海国际大厦有限公司	董事长	是（子公司）	否
	上海复旦国际学术交流中心有限公司	董事长	是（子公司）	否
	上海夏阳湖投资管理有限公司	董事长	是（子公司）	否
	上海海仑宾馆有限公司	董事长	是（子公司）	否
	上海国和现代服务业股权投资管理有限公司	监事长	是（参股公司）	否
	上海国方母基金股权投资管理有限公司	董事	是（参股公司）	否
	金浦产业投资基金管理有限公司	监事长	是（参股公司）	否
刘军军	上海上国投资资产管理有限公司	监事长	是	否
	上海股权托管交易中心股份有限公司	董事	是	否
	上海国有资产经营有限公司	董事	是	否
刘险峰	上海桥合置业有限公司	副董事长、总经理	是（子公司）	否

姓名	兼职单位名称	担任职务	是否为关联单位	是否在兼职单位领取报酬
	上海建国宾馆有限公司	副董事长	是（参股公司）	否
	上海海仑宾馆有限公司	董事	是（子公司）	否
	新上海国际大厦有限公司	副董事长	是（子公司）	否
	北京昆仑饭店有限公司	董事	是（参股公司）	否
	上海复旦国际学术交流中心有限公司	董事	是（子公司）	否
卢宇洁	上海国际集团资产经营有限公司	执行董事	是（子公司）	否
	金浦产业投资基金管理有限公司	董事	是（参股公司）	否
	上海国和现代服务业股权投资管理有限公司	董事	是（参股公司）	否
	上海国方母基金股权投资管理有限公司	董事	是（参股公司）	否
	浦赢建和（上海）资产管理有限公司	董事	是（参股公司）	否
	龙江银行股份有限公司	董事	是（参股公司）	否
	上海城创投资管理股份有限公司	董事	是（参股公司）	否
	通联支付网络服务股份有限公司	监事	是（参股公司）	否
	上海国有资本运营研究院有限公司	监事会主席	是（参股公司）	否
丁佳佑	上海国际集团大厦有限公司	董事长	是（子公司）	否
	上海申美饮料食品有限公司（装瓶部）	董事	是（参股公司）	否
卢飒	上海国有资产经营有限公司	监事	是	否
	上海国际集团（香港）有限公司	监事	是	否
邱建	上海海仑宾馆有限公司	监事	是（参股公司）	否
	上工申贝股份有限公司	董事	是（参股公司）	否
王俭保	上海瑞力投资基金管理有限公司	董事	是（参股公司）	否
	千寻位置网络有限公司	董事会观察员	是（参股公司）	否
	上海国和舜熠资产管理中心（有限合伙）	投委会委员	是（参股公司）	否
	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）	投委会观察员	是（参股公司）	否
	上海金沙河股权投资企业（有限合伙）	有限合伙人代表委员会委员	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
	西人马联合测控（泉州）科技有限公司	监事	是（参股公司）	否
金强	上海上国投资资产管理有限公司	董事	是	否
	北京昆仑饭店有限公司	董事	是（参股公司）	否
沈嘉荣	上海国有资产经营有限公司	董事	是	否

## 2、现任董事、监事及高级管理人员持有发行人股权和债券的情况

截至 2021 年 6 月末，公司董事、监事及高级管理人员不存在持有本公司发行的股权和债券的情况。

## 七、主要业务板块运营情况

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。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，2020 年，发行人投资收益 254,981.90 万元，是营业收入的 13.19 倍，投资收益亦对发行人净利润及利润表构成实施重大影响。

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

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

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

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

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

### （一）主营业务情况概述

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

公司自1987年成立以来，紧紧把握改革开放和经济发展的机遇，不断探索和实践创新型的投融资模式，较早地以私募股权投资（PE）方式参与项目投资。公

司在科学把握宏观经济趋势的基础上，通过深入理解目标行业及企业，整合资本和管理等要素，发现、挖掘和投资了众多有价值的项目。同时，顺应金融市场发展形势，通过大股东回购、资本市场退出、股权转让、服务类和公益性项目的市场化运作等方式，实现对投资项目的投资-管理-退出全产业链的价值增值。公司先后投资并实现了近百个投资项目的成功退出，获得了较好的投资回报，并为公司未来进一步发展培育了滚动可持续发展的基础资产。

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

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

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

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

## （二）业务收入、成本及利润分析

发行人的业务板块由商业载体租赁及酒店经营收入、其他收入及战略股权投资（投资收益）构成，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。作为投资控股型企业，发行人因开展战略股权投资取得的投资收益为业务板块收益的重要来源。

**表 4-12：2018-2020 年及 2021 年 1-6 月公司业务板块收益、成本、毛利润、毛利率情况**

单位：万元、%

项目	2021 年 1-6 月		2020 年		2019 年		2018 年	
	收益	占比	收益	占比	收益	占比	收益	占比
商业载体租赁及酒店经营	13,003.11	12.49	15,938.91	5.81	24,983.69	29.89	29,186.30	23.05
其他业务	803.70	0.77	3,385.70	1.23	1,939.65	2.32	1,843.89	1.46
投资收益	90,337.40	86.74	254,981.90	92.96	56,664.62	67.79	95,598.36	75.50
<b>收益合计</b>	<b>104,144.21</b>	<b>100.00</b>	<b>274,306.51</b>	<b>100.00</b>	<b>83,587.95</b>	<b>100.00</b>	<b>126,628.56</b>	<b>100.00</b>
项目	2021 年 1-6 月		2020 年		2019 年		2018 年	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
商业载体租赁及酒店经营	2,274.79	96.35	4,013.41	87.80	4,540.08	89.94	4,870.63	90.43
其他业务	86.11	3.65	557.35	12.19	507.80	10.06	515.68	9.57
投资收益	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>成本合计</b>	<b>2,360.90</b>	<b>100.00</b>	<b>4,570.75</b>	<b>100.00</b>	<b>5,047.88</b>	<b>100.00</b>	<b>5,386.31</b>	<b>100.00</b>
项目	2021 年 1-6 月		2020 年		2019 年		2018 年	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
商业载体租赁及酒店经营	10,728.32	82.51	11,925.50	74.82	20,443.61	81.83	24,315.67	83.31
其他业务	717.592303	89.29	2,828.35	83.54	1,431.85	73.82	1,328.21	72.03
投资收益	90,337.40	100.00	254,981.90	100.00	56,664.62	100.00	95,598.36	100.00
<b>合计</b>	<b>101,783.31</b>	<b>97.73</b>	<b>269,735.76</b>	<b>98.33</b>	<b>78,540.07</b>	<b>93.96</b>	<b>121,242.25</b>	<b>95.75</b>

## 1、营业收入情况

2018-2020 年及 2021 年 1-6 月，公司营业收入分别为 31,030.20 万元、26,923.33 万元、19,324.61 万元和 13,806.81 万元。

2018-2019 年，发行人商业载体租赁及酒店经营板块年均收入超过 1.5 亿元，加上成本控制得当，该板块毛利率控制在 70% 以上。

2020 年度，受到新冠肺炎疫情疫情影响，发行人酒店及餐饮收入均有所下滑。另外，发行人响应国家号召，积极落实中小企业租金减免，导致商业载体租赁收入下滑。发行人通过统筹推进疫情防控、复工复产，严格控制成本费用，努力降低疫情造成的损失。

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，2018 至 2020 年分别占营业收入的 5.94%、7.20% 及 17.52%，毛利率则分别为 72.03%、73.82% 及 83.54%。

## 2、投资收益情况

除业务收入外，作为投资控股型企业，2018-2020 年度和 2021 年 1-6 月，公司投资收益分别为 95,598.36 万元、56,664.62 万元、254,981.90 万元和 90,337.40 万元，投资收益较营业总收入的倍数分别为 3.08、2.10、13.19 和 6.54 倍，投资收益较营业毛利润的倍数分别为 3.73、2.59、17.28 和 7.89 倍，投资收益较净利润的倍数分别为 1.57、14.22、1.48 和 1.11 倍。公司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。公司投资收益较营业收入对公司利润贡献较大。

公司及下属各全资、控股子公司建立了专业的投资团队和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。

**表 4-13：公司最近三年及一期投资收益较营业收入、营业毛利润、净利润倍数**

单位：万元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
投资收益	90,337.40	254,981.90	56,664.62	95,598.36
营业收入	13,806.81	19,324.61	26,923.33	31,030.20
营业毛利润	11,445.91	14,753.86	21,875.45	25,643.89
净利润	81,649.45	172,707.27	3,985.21	60,704.42
投资收益较营业收入倍数	6.54	13.19	2.10	3.08
投资收益较营业毛利润倍数	7.89	17.28	2.59	3.73
投资收益较净利润倍数	1.11	1.48	14.22	1.57

### （三）主要板块经营情况

#### 1、商业载体租赁及酒店经营板块

##### （1）租金及物业板块

报告期内，上海甲级办公楼市场表现强劲，浦东浦西虽有分化，但总体呈现旺盛态势。随着虹桥枢纽、世博、徐汇滨江、前滩板块商办物业的陆续上市，上海办公楼市场可能出现一个较长周期的大规模供应。但实体经济的增长预期式微，今后的供求平衡较难达成理想状态，区域分化在所难免，受 P2P 企业从陆家嘴地区清退以及《银保监会关于规范银行业金融机构异地非持牌机构的指导意见》，除经国务院银行业监督管理机构批准外，银行业金融机构不得在当地无分支机构

的地区设立专营机构及其分支机构。故对新上海国际大厦的出租率以及租金收入造成阶段性影响，但从浦东地区整体出租情况，特别是陆家嘴地区的写字楼出租情况来看，优质的商业物业仍旧有很大的租赁需求，针对低迷的市场现状，公司着手优化客户结构，同时在老客户续租方面采取了更加灵活的策略，以保持公司经营业绩的稳定。

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

新上海国际大厦坐落在上海浦东新区陆家嘴金融贸易区中心，于 1997 年竣工，1998 年投入使用，总建筑面积 81,110 平方米，其中办公用房为 57,838 平方米，可租赁面积为 35,696 平方米，使用权至 2042 年。新上海国际大厦所处地理位置优越，2018 年至 2019 年受到政策影响，2020 年受到新冠肺炎疫情影响，出租率以及出租单价略有下降，但新上海国际大厦目前有息负债已全部结清，整体经营利润情况良好。近三年及一期办公用房累计出租情况如下表：

**表 4-14：新上海国际大厦办公楼出租情况**

单位：万元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
主营收入（万元）	1,741.88	3,498.99	5,536.70	8,171.50
租赁收入（万元）	1,741.88	3,498.99	5,537.70	8,096.98
平均出租单价（元/每平方米）	5.56	5.14	7.25	7.95
出租率	52.77%	52.85%	60.84%	83.00%
利润总额（万元）	553.57	1,560.06	4,052.99	6,620.11

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

**表 4-15：新上海国际大厦成本情况**

单位：万元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
折旧摊销	651.84	1,181.27	1,175.99	1,176.91
职工薪酬	214.74	327.61	351.75	451.85
税费	349.76	870.42	1,733.02	2,451.9
财务费用	-2.54	-3.33	-3.54	-3.32

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
其他	210.80	284.35	238.64	187.97
<b>合计</b>	<b>1,424.60</b>	<b>2,660.32</b>	<b>3,495.86</b>	<b>4,265.31</b>

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。2018 年至 2020 年平均出租单价逐年上涨，空置率维持在较低水平。近三年及一期办公用房累计出租情况如下表：

**表 4-16：上海国际集团大厦办公用房累计出租情况**

单位：万元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
主营收入（万元）	3,741.84	6,680.33	6,093.62	5,919.51
租赁收入（万元）	3,683.66	6,626.25	6,011.31	5,846.78
平均出租单价（元/每平方米）	6.55	6.63	5.30	5.25
出租率	97.57%	96.59%	96.13%	96.28%
利润总额（万元）	2,556.58	4,036.60	3,255.12	2,710.09

上海国际集团大厦办公用房成本情况如下表列示：

**表 4-17：上海国际集团大厦办公用房成本情况**

单位：万元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
折旧摊销	612.40	1,222.88	1,222.76	1,345.05
职工薪酬	116.39	237.24	272.52	426.74
税费	161.63	304.98	312.9	340.46
财务费用	312.75	827.94	1,019.02	1,138.35
其他	36.57	228.23	106.15	-10.13
<b>合计</b>	<b>1,239.76</b>	<b>2,821.27</b>	<b>2,933.35</b>	<b>3,240.47</b>

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、夏阳湖皇冠假日酒店及控股的海仑宾馆所贡献。



复旦皇冠假日酒店、夏阳湖皇冠假日酒店均为知名酒店管理公司洲际酒店管理集团负责整体运营的五星级酒店。两家酒店管理模式均为委托经营，洲际酒店管理集团从财务、人员、采购、培训等一系列方面进行全面管理，同时定期向业主方汇报经营情况。每年业主方即复旦国际和夏阳湖投资管理公司均会做好财务预算，设置业绩考核，并派遣高管为酒店业主方管理人员参与酒店管理工作，根据双方签订的委托管理协议约定，洲际酒店管理集团每年按照酒店运营收入的 2% 收取管理费。发行人酒店经营板块的收入来源主要为客房收入及酒店餐饮收入，均为现金结算，现金流量充沛。

复旦皇冠假日酒店是由发行人和复旦大学合作经营的五星级酒店。由复旦大学提供土地，发行人则作为出资方，且拥有其至 2032 年底合作期满止的 27 年经营管理权（包括占有权、使用权和收益权）。合作期满后，该酒店的经营管理权将移交给复旦大学。该酒店总投资 3.32 亿元，项目公司自有资金占总投资额的比例约为 15%。复旦皇冠假日酒店凭借着其毗邻高速发展的五角场商圈以及与享誉四海的复旦大学隔街相望这一地理位置在区域内竞争力较强。酒店于 2005 年建成，2006 年正式开业，酒店总层数 19 层，目前房间数 309 间，近三年来平均房价维持在 540-630 元，该酒店开业至今经营业绩不断提高，但 2020 年受到疫情影响有所下降。近三年酒店入住率分别为 84.87%、80.24%及 21.07%，近三年营业收入分别为 8,932.86 万元、8,606.86 万元及 2,560.11 万元，基本保持稳定。但由于该酒店初期投入资本金与总投资差距较大，每年负担的财务费用较高，且每年计提折旧摊销致使利润表亏损。近年来复旦皇冠假日酒店通过开源节流，在 2015 年度终于扭亏为盈。同时，发行人也将加大对该酒店的支持力度，拟通过增资方式改变其财务状况。

复旦国际累计经营情况和成本情况如下表列示：

表 4-18：复旦酒店累计经营情况

单位：万元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
主营收入	2,561.00	2,560.11	8,091.89	8,606.86
其中：客房收入	1,483.00	1,265.14	4,898.93	5,678.63
其中：餐饮收入	1,003.00	1,188.01	3,030.85	3,448.16
其他收入	75.00	106.96	162.11	265.22

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
客房平均单价	591.44	584.04	591.81	627.45
客房出租率	60.09%	21.07%	80.73%	80.24%
利润总额	-687.00	-2,901.86	-570.06	-93.62
净利润	-687.00	-2,901.86	-570.06	-93.62

**表 4-19: 复旦酒店成本情况**

单位：万元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
折旧摊销	612.00	1,220.00	1,221.67	1,218.43
职工薪酬	1,165.00	2,154.51	2,292.21	2,271.76
原材料	378.00	476.14	1,145.32	1,140.30
能源费用	229.70	458.68	582.98	636.22
装饰维修	87.30	156.17	190.48	198.80
管理费	57.60	50.51	241.34	302.57
税费	0.40	6.18	27.84	36.53
财务费用	189.00	609.19	1,203.94	1,185.55
<b>合计</b>	<b>2,719.00</b>	<b>5,131.39</b>	<b>6,905.78</b>	<b>6,990.16</b>

夏阳湖皇冠酒店是发行人全资拥有的五星级酒店，酒店作为上海西南地区第一家国际五星级酒店，位于青浦区夏阳湖畔，15 分钟车程到达朱家角古镇，25 分钟可达上海虹桥国际机场。夏阳湖酒店一定程度上也弥补了青浦地区商旅度假豪华酒店的空白。夏阳湖皇冠酒店于 2011 年 12 月 28 日正式开业，酒店占地面积 60 亩，建筑面积 45,000 平方米，总高 11 层，房间数共有 315 间。近三年夏阳湖酒店出租率分别为 63.47%、58.24%、46.26%，营业收入分别为 6,833.46 万元、7,465.54 万元及 4,474.24 万元，2020 年受到疫情影响下降。由于酒店处于开业初期，各项成本及摊销折旧金额较大，加之财务费用较高导致目前亏损状态。随着人气的积聚以及品牌效益的推广，夏阳湖酒店经营将向好发展。

夏阳湖酒店累计经营情况和成本情况如下表列示：

**表 4-20: 夏阳湖酒店经营情况**

单位：万元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
主营收入	2,471.92	4,474.24	6,153.06	7,465.54
其中：客房收入	1,303.04	2,260.57	3,488.72	4,117.79
其中：餐饮收入	1,096.15	2,100.73	2,451.36	3,141.29
其他收入	72.73	112.94	212.98	230.45

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
客房平均单价	475.00	427.00	524.00	568.00
客房出租率	48.45%	46.26%	58.24%	63.47%
利润总额	-1,308.74	-2,536.22	-2,896.46	-2,274.26
净利润	-1,308.74	-2,536.22	-2,896.52	-2,274.26

表 4-21：夏阳湖酒店成本情况

单位：万元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
折旧摊销	750.39	1,497.00	1,493.28	1,491.64
职工薪酬	1,097.90	1,926.42	2,272.89	2,567.96
原材料	451.54	947.75	932.22	1,118.47
能源费用	181.60	390.29	438.07	534.94
装饰维修	77.05	144.44	165.11	140.83
管理费	46.71	83.56	144.94	201.04
税费	85.13	387.28	442.89	554.09
财务费用	1,123.11	1,716.39	3,209.88	3,209.84
<b>合计</b>	<b>3,813.43</b>	<b>7,093.13</b>	<b>9,099.28</b>	<b>9,818.81</b>

2020 年，发行人通过股权置换方式，取得上海海仑宾馆有限公司控制权，持股比例达到 84.81%，期末将上海海仑宾馆有限公司纳入合并范围。上海海仑宾馆有限公司主要运营上海索菲特海仑宾馆，该宾馆位于上海黄浦区南京东路 505 号，坐落在“中华商业第一街”的南京路步行街，区位较好，交通便利。2018-2019 年均保持 80%左右出租率，2020 年受到疫情影响有所下降。

海仑宾馆累计经营情况和成本情况如下表列示：

表 4-22：海仑宾馆经营情况

单位：万元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
主营收入	3,054.22	5,148.59	14,770.06	15,087.91
其中：客房收入	1,309.22	2,376.99	10,154.81	10,567.70
其中：餐饮收入	486.31	995.97	2,290.19	2,371.07
其他收入	1,258.69	1,775.63	2,325.06	2,149.14
客房平均单价	564.08	538.98	920.63	927.93
客房出租率	33.48%	31.46%	78.90%	81.47%
利润总额	-1,101.09	-2,874.50	2,085.81	2,209.30
净利润	-1,101.09	-2,882.21	1,565.50	1,656.98

表 4-23：海仑宾馆成本情况

单位：万元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
折旧摊销	10.88	70.35	210.20	628.07
职工薪酬	2,212.56	4,600.98	5,887.95	5,603.40
原材料	216.69	425.19	985.09	974.26
能源费用	300.11	550.29	728.03	756.17
装饰维修	160.78	515.95	978.07	854.91
管理费	36.63	67.79	255.56	267.17
税费	165.38	277.06	338.75	339.54
财务费用	77.67	-186.97	-166.88	-146.57
<b>合计</b>	<b>3,180.70</b>	<b>6,320.64</b>	<b>9,216.77</b>	<b>9,276.95</b>

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

## 2、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、上海国方私募基金管理有限公司。除了参与发起，发行人同时也作为 LP 投资者认购产业基金的份额，分别承诺自有资金认缴了多只产业基金，其中发行人参股设立基金公司并同时作为 LP 投资者认购的产业基金具体明细如下：

**表 4-24：发行人参股设立基金公司以及作为 LP 投资者认购的产业基金**

单位：亿元、%

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

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

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

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

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

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

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

上海国方私募基金管理有限公司旗下的国方母基金目前处于项目筛选阶段，尚未进行投资，公司计划作为基石投资人出资不低于 14 亿元。截至 2020 年末，公司已投入 7 亿元。国方母基金还在投入期，暂未产生投资收益。客户预计后续分三年以自有资金（主要为历年结余利润）用于对国方母基金投资。

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

### 3、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 2021 年 6 月末，公司可供出售股票资产明细如下列示：

**表 4-25：截至 2021 年 6 月末公司可供出售股票资产明细**

单位：万股、亿元

权益工具名称	持股数量	投资成本	账面价值
申达股份	142.57	0.04	0.06
金桥股份	1,988.66	0.80	2.71
陆家嘴	11,914.00	1.83	15.87
上工申贝	900.00	0.52	0.56
浦发银行	3,693.38	0.40	3.69
京新药业	1,025.83	0.77	1.05
大东方	1,581.18	0.91	0.60
国泰君安	3,566.37	0.91	6.11
交通银行	4,040.90	0.94	1.98
中船科技	237.31	0.32	0.27
吉电股份	2,142.86	1.20	0.48
三六零	773.40	1.00	0.93
中粮资本	0.80	8.00	6.90
中芯国际	727.00	1.00	4.41
寒武纪	92.97	0.47	1.08
华利集团	0.02	0.56	1.45
<b>合计</b>		<b>20.67</b>	<b>48.14</b>

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。具体明细如下列示：

**表 4-26：截至 2021 年 6 月末公司其他股权投资明细**

单位：万元

其他股权投资	投资成本	账面价值
浦发银行	4,000.00	36,933.76
国泰君安	9,064.80	61,127.51
上海国盛典当有限公司	1,513.55	1,513.55
龙江银行股份有限公司	24,047.42	24,395.58
上海埃斯凯变压器有限公司	965.22	1,586.78
上海宝鼎投资股份有限公司	3,724.90	10,994.39
上海汇丽建材股份有限公司（B 股）	67.32	56.89
上海农商银行股份有限公司	1.48	4.41
上海瑞力投资基金管理有限公司	2,015.52	2,305.71
上海申美饮料食品有限公司	10,875.74	17,807.25
上海水仙电器股份有限公司	944.00	944.00

其他股权投资	投资成本	账面价值
上海中科股份有限公司	800.00	1,454.11
通联支付网络服务股份有限公司	4,200.00	4,200.00
上海人寿保险股份有限公司	8,000.00	8,034.21
上海保险交易所股份有限公司	3,000.00	3,000.00
上海国有资本运营研究院有限公司	567.00	568.89
国泰君安投资管理股份有限公司	98.79	98.79

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。

#### （四）许可资格或资质情况

公司及子公司从事业务均具备相关资质许可证书。下表列示截至 2021 年 6 月末与经营业务关系重大的资质证书及执照详情：

**表 4-27：发行人及下属子公司所获资质情况**

持有人	资质/许可证书	颁发单位	证书编号	颁证日
上海复旦国际学术交流中心有限公司	上海市特种行业许可证（经营项目：住宿）	上海市公安局	沪公特文旅字第 025 号	2013/4/20
上海夏阳湖投资管理 有限公司	上海市特种行业许可证（经营项目：住宿）	上海市公安局	沪公特青旅字第 401 号	2011/12/27
上海海仑宾馆有限公司	上海市特种行业许可证（经营项目：旅馆（住宿））	上海市公安局	沪公特黄旅字第 11-02 号	2021/6/15

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

#### （五）发行人违法违规情况说明

最近三年及一期，发行人不存在重大违法违规行为，不存在因重大违法违规行为受到行政处罚或受到刑事处罚等情况。

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



## 八、发行人所在行业状况、行业地位及竞争优势

### （一）发行人所在行业现状

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

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

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

上海市政府制定了贯彻国务院两个中心建设的实施意见，明确了加快推进上海“两个中心”建设的具体任务和措施。上海市经济总体保持稳步增长态势，2020 年地区生产总值达到 3.87 万亿元，比上年增长 1.7%，经济总量位居全国所有城市首位。

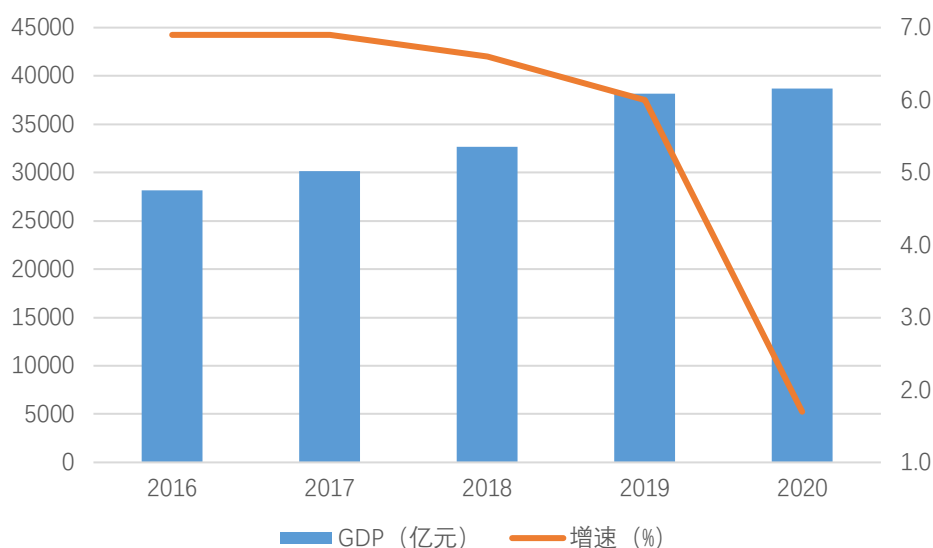


图 4-3: 2016-2020 年上海市生产总值及其增长速度（单位：亿元、%）

上海金融业经过 30 多年发展，已形成以资本、货币、外汇、商品期货、金融期货、黄金、产权交易等现代金融市场体系。2020 年，上海各类全国性金融要素市场达到 14 家，持牌金融机构达到 1,674 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。2020 年，上海金融业实现增加值 7,166.26 亿元，比上年增长 8.4%。上海国际金融中心建设步伐加快，上海金融法院获批成立，原油期货成功上市，中国人寿上海总部、建信金融科技等总部型功能性机构落户，人民币跨境使用范围进一步拓展。随着金融业深化改革创新，实现平稳发展，金融业已成为支撑上海区域经济发展的主要产业之一。

### 1、商业载体租赁及酒店经营行业

中国经济的持续增长、城市化进程的不断加快以及消费能力的不断提升，为商业载体租赁与酒店经营的发展提供了潜在动力。商业载体与酒店与经济的相关性强，经济的高速发展、特别是贸易、服务业的快速发展会增加商业载体与酒店的需求。2010 年以来，政府对房地产行业加强了宏观调控，调控目标主要是住宅市场，但商业载体与酒店也受到一定影响，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。

高力国际数据显示，2020 上海写字楼市场总供应量 118.5 万平方米，空置率为 22.7%，创下十年新高；平均租金为人民币 7.64 元每平方米每天，租金同比下降 10.7%。2020 年上半年上海写字楼市场受疫情冲击明显，净吸纳量录得十年最低。进入下半年市场需求强势反弹，净吸纳量达到 25 万平方米，大幅超过 2019 年下半年的 17 万平方米，同比上涨 46%。全年数据显示，2020 年全年净吸纳量为 34 万平方米，仅较上年同期下降 11%。

受进一步放宽外资金融业准入限制利好，2020 下半年陆家嘴区域成为市场热点，前滩、北外滩、徐汇滨江等次中心区子市场全年成交亦较为活跃。各行业吸纳量占比中：金融行业写字楼需求仍最为旺盛，达 24%；科技行业超越专业服务业，以 12% 的占比成为 2020 年度上海写字楼租赁市场的第二大需求来源；医疗健康行业（6%）在需求中的占比大幅提升，首次位列前六。以企业性质区分，内资企业（56%）仍为需求主力。

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 2020 年末，全市已有星级宾馆 193 家，旅行社 1790 家，A 级旅游景区（点）130 个，红色旅游基地 34 个。

2020 年上海全年实现旅游产业增加值 1,314.11 亿元，比上年下降 42.0%。全年接待国际旅游入境者 128.62 万人次，比上年减少 85.7%。其中，入境外国人 83.01 万人次，减少 88.0%；港、澳、台同胞 45.61 万人次，减少 77.8%。在国际旅游入境者中，过夜旅游者 104.18 万人次，减少 85.8%。全年接待国内旅游者

23,605.71 万人次，减少 34.7%，其中外省市来沪旅游者 11,834.57 万人次，减少 31.1%。全年入境旅游外汇收入 37.74 亿美元，减少 55.0%；国内旅游收入 2,809.50 亿元，减少 41.3%。

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，例如迪士尼乐园的入驻、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

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

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

### ①股票投资

2020 年上证指数全年上涨 13.9%，深证成指全年上涨 38.7%，创业板指数全年上涨 65%，沪深 300 指数全年上涨 27%，上涨 50 指数全年上涨 18.9%，科创 50 指数全年上涨 39%。总体而言，各大指数连续第二年全年集体上涨，且上证指数和创业板指数几乎以全年最高点收盘，创业板指数成为全年领涨指数。A 股

市场在经历了 2018 年深度熊市、2019 年的结构性市场之后，再度继续上演非常明显的结构性行情。

截至 2020 年末，A 股市场一共有 4,140 家上市公司，总市值突破 79.72 万亿元，较 2019 年的 59.29 万亿上涨 20.43 万亿，市值涨幅涨幅高达 34.46%。除 396 家新股外，2020 年共有 2,003 家上市公司上涨，占剩余公司的 53.5%，超过一半。

## ②债券投资

2020 年债券市场新增违约情况整体较去年稍有好转，但是由破产重整导致的违约快速增加、国有企业债券违约风险提升、新增违约主体评级中枢加速上移等现象不容忽视，债券市场风险仍需警惕。在国债、地方政府债发行量大幅增加的带动下，债券市场发行规模再创新高，净融资也突破前期高点，市场存量首超百万亿元达到 114.31 万亿元。在疫情防控积极高效、经济前景持续向好、国内外利差相对较高、汇率总体保持稳定、金融基础设施服务不断完善等诸多优势的驱动下，人民币资产吸引力显著增强，境外投资者加大对我国债券市场的持有规模。

2020 年信用债全年发行量达 11.8 万亿元，同比增长 28.8%，净融资额 3.1 万亿元，比上年高出 1.1 万亿元。从年内来看，2020 年信用债发行呈现出明显的“前高后低”走势。前 4 个月债券发行利率走低，加之监管推出债券发行“绿色通道”，鼓励企业发行疫情防控债，信用债发行量和净融资额逐月走高，3、4 月份迭创历史新高。但 5 月以来，信用债供给自高点回落，主要原因是央行货币政策边际调整，影响资金利率和债券二级市场收益率大幅上行，进而带动债券发行利率回升，抑制企业债券净融资需求。同时，市场调整背景下，发行人和投资人之间的博弈加剧，部分发行人选择调整融资安排，这也造成取消发行的债券规模占比上升。至 11 月，信用债净融资大幅萎缩，11 月和 12 月净融资额连续为负。此外，2020 年信用债收益率跟随利率债大致“先下后上”，年末与年初相比总体上行。

## ③产业基金投资

2001 年，我国出台《产业投资基金管理暂行办法》。产业投资基金通过向多数投资者发行基金份额设立基金公司，由基金公司自任基金管理人或另行委托基

金管理人管理基金资产，从事创业投资、企业重组投资和基础设施投资等实业投资。

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

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

2020 年 2 月 22 日，财政部发布了财预〔2020〕7 号《关于加强政府投资基金管理提高财政出资效益的通知》。一是对财政出资设立基金或注资须严格审核，纳入年度预算管理，报本级人大或其常委会批准；年度预算中，未足额保障“三保”、债务付息等必保支出的，不得安排资金新设基金。预算执行中收回的沉淀资金，按照推进财政资金统筹使用和盘活存量资金的规定，履行必要程序后，可用于经济社会发展急需领域的基金注资。二是支持地方政府推进基金布局适度集中，聚焦需要政府调节的关键性、创新型行业领域，防止对民间投资形成挤出效应。三是财政部门会同相关部门对基金实施全过程绩效管理。四是健全政府投资基金退出机制。五是禁止通过政府投资基金变相举债。

2020 年 4 月 30 日，《关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》的发布标志着境内基础设施领域公募 REITs 试点正式起步。《通知》明确了基础设施 REITs 试点的基本原则、试点项目要求和试点工作安排。根据《通知》要求，中国证监会与国家发展改革委将加强合作，按照市场化、法治化原则，充分依托资本市场，积极支持符合国家政策导向的重点区域、

重点行业的优质基础设施项目开展 REITs 试点。国家发展改革委将对判断项目是否符合国家重大战略和产业政策、是否符合固定资产投资管理法规，以及是否形成良性投资循环等方面，研究提出指导性意见。中国证监会已同步就《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》公开征求意见。中国证监会、上海证券交易所、深圳证券交易所、中国证券投资基金业协会将建立专门的业务受理、审核、备案等工作机制，专人专岗负责，提高工作效率，落实各项监管要求。

2020 年 6 月，央行等八部委指出，要引导私募股权投资和创业投资投早投小。修订《私募投资基金监督管理暂行办法》（中国证券监督管理委员会令第 105 号），强化对创业投资基金的差异化监管和自律。制定《创业投资企业标准》，引导和鼓励创业投资企业和天使投资专注投资中小微企业创新创造企业。鼓励资管产品加大对创业投资的支持力度，并逐步提高股权投资类资管产品比例，完善银行、保险等金融机构与创业投资企业的投贷联动、投保联动机制，加强创业投资企业与金融机构的市场化合作，推动完善保险资金投资创业投资基金政策。

## （二）发行人行业地位与竞争优势

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

### 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 2020 年末，公司可供出售金融资产 99.37 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 2021 年 6 月末，公司共获得主要合作银行的授信额度 94.90 亿元，已使用授信额度 14.90 亿元，未使用授信额度 80.01 亿元。具有很强的外部融资能力。此外，发行人执行稳健的财务管理和会计政策，并建



立起科学、完善的投融资决策机制，有助于公司维持稳定而良好的财务状况。

## 5、人力资源优势

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

### （三）发行人经营方针及战略

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

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

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

3、商业载体与酒店经营将适时开展资产整合、优化配置、有序盘活。寻找优质项目，盘活存量资源，根据项目特点和资产属性，探索差异化的投融资策略

和运营模式。探索推进资产金融化、基金化运作，通过优质资产长期持有、资产证券化等多元化方式，提高运营能力，提升收益水平，建立资产端的核心竞争力。

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

## 第四节 发行人主要财务情况

以下信息主要摘自本公司财务报告，投资者如需了解本公司的详细财务状况，请参阅本公司 2018 年度、2019 年度、2020 年度及 2021 年半年度财务报告。本节的财务会计数据及有关指标反映了本公司最近三年及一期的财务状况、经营成果和现金流量情况。

如无特殊说明，本募集说明书摘要中 2018 年度财务数据取自 2018 年度经审计财务报告本年数，2019 年度财务数据取自 2019 年度经审计财务报告本年数，2020 年度财务数据取自 2020 年度经审计财务报告本年数，公司 2021 年 1-6 月财务数据来源于公司未经审计的 2021 年 1-6 月合并及母公司财务报表。

### 一、最近三年财务报告审计情况

本募集说明书摘要所载 2018 年度、2019 年度、2020 年度及 2021 年半年度财务报告按照《企业会计准则》编制。上会会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2018 年财务报告进行了审计，并出具了上会师报字（2020）第 3552 号标准无保留意见的审计报告。大信会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2019 年财务报告进行了审计，并出具了大信审字[2020]第 4-00165 号和大信审字[2020]第 4-00166 号标准无保留意见的审计报告。大信会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2020 年财务报告进行了审计，并出具了大信审字[2021]第 4-00100 号和大信审字[2021]第 4-00101 号标准无保留意见的审计报告。公司 2021 年半年度财务报表未经审计。

### 二、近三年经审计的财务报告及近一期财务报表的编制基础

发行人近三年经审计的财务报告及近一期财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则》及相关规定编制，符合企业会计准则及有关财务会计制度的要求，真实、完整地反映了本集团及本集团的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

### 三、重大会计政策变更、会计估计变更、会计差错更正情况

#### （一）会计政策变更

报告期内，发行人重大会计政策变更如下：

##### 1、2018 年度

2018 年度，发行人无重大会计政策变更事项。

##### 2、2019 年度

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

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

##### 3、2020 年度

2020 年度，发行人无重大会计政策变更事项。

##### 4、2021 年半年度

财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》。执行企业会计准则的非上市企业自 2021 年 1 月 1 日起施行。修订后的准则规定，对于首次执行日尚未终止确认的金融工具，之前的确认和计量与修订后的准则要求不一致的，应当追溯调整。涉及前期比较财务报表数据与修订后的准则要求不一致的，无需调整。本公司将因追溯调整产生的累积影响数调整当年年初留存收益和其他综合收益。

财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 14 号——收入》。执行企业会计准则的非上市企业，自 2021 年 1 月 1 日起施行。修订后的准则规定，首次执行该准则应当根据累积影响数调整当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

## （二）会计估计变更

报告期内，发行人无重大会计估计变更事项。

## （三）会计差错更正

报告期内，发行人无重要前期差错更正事项。

## （四）合并报表范围变化情况

### 1、2021年1-6月合并报表范围变化及原因

2021 年 1-6 月，公司合并报表范围无变化。

### 2、2020年度合并报表范围变化及原因

2020 年度，公司合并范围增加子公司 1 家，无子公司减少。具体如下：

表 5-1：公司 2020 年度合并范围变化及原因

变动情况	子公司名称	变动原因
增加	上海海仑宾馆有限公司	非同一控制下企业合并

### 3、2019年度合并报表范围变化及原因

2019 年度，公司合并报表范围无变化。

### 4、2018年度合并报表范围变化及原因

2018 年度，公司合并报表范围无变化。

## 四、近三年及近一期财务会计信息及主要财务指标

### （一）近三年及一期合并及母公司财务报表

公司于 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日、2021 年 6 月 30 日的合并资产负债表，以及 2018 年度、2019 年度、2020 年度及 2021 年 1-6 月的合并利润表、合并现金流量表如下：

**表 5-2：公司最近三年及一期末合并资产负债表**

单位：万元

项目	2021 年 6 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
<b>流动资产：</b>				
货币资金	65,608.63	77,473.16	46,660.61	47,334.58
交易性金融资产	280,781.18	-	-	-
应收账款	642.59	268.54	393.55	544.32
预付款项	149.16	173.20	2,198.49	102,039.47
应收利息	-	-	-	-
其他应收款	3,407.21	1,336.46	2,007.74	955.01
存货	222,090.26	215,458.93	161,318.42	28.91
其他流动资产	17,946.51	270,045.64	245,438.12	259,408.20
<b>流动资产合计</b>	<b>590,625.54</b>	<b>564,755.93</b>	<b>458,016.93</b>	<b>410,310.47</b>
<b>非流动资产：</b>				
其他非流动金融资产	954,253.86	-	-	-
其他权益工具投资	260,428.96	-	-	-
债权投资	3,064.18	-	-	-
可供出售金融资产	-	993,705.90	1,163,065.29	1,028,811.09
长期股权投资	25,056.21	32,827.21	23,565.04	21,429.17
投资性房地产	52,603.56	53,880.00	56,432.87	58,985.74
固定资产	211,732.31	216,131.31	42,222.01	43,783.32
在建工程	5,165.61	3,121.32	332.46	-
无形资产	13,944.65	14,525.80	14,821.61	16,249.59
长期待摊费用	189.55	269.36	64.45	185.53
递延所得税资产	21,151.71	14,249.55	24,117.93	15,548.64
其他非流动资产	124.25	124.25	155.31	155.31
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,547,714.85</b>	<b>1,328,834.72</b>	<b>1,324,776.97</b>	<b>1,185,148.40</b>
<b>资产总计</b>	<b>2,138,340.40</b>	<b>1,893,590.65</b>	<b>1,782,793.90</b>	<b>1,595,458.87</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	107,849.76	60,750.00	260,967.66	249,750.00
应付账款	1,888.23	1,983.01	1,226.25	1,235.78
预收款项	774.39	896.16	744.14	847.47
应付职工薪酬	3,347.08	6,001.11	3,009.73	2,891.07
应交税费	3,668.56	14,265.06	796.67	9,144.31
其他应付款	31,284.58	71,941.25	68,895.40	16,123.26
一年内到期的非流动负债	25,780.28	24,993.01	7,900.00	2,900.00
其他流动负债	204,016.42	215,049.93	17,089.99	20,489.98

项目	2021 年 6 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
<b>流动负债合计</b>	<b>378,609.30</b>	<b>395,879.53</b>	<b>360,629.83</b>	<b>303,381.86</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	41,200.00	-	18,125.00	21,025.00
应付债券	392,856.19	429,523.24	464,158.61	454,220.23
递延收益	-	-	311.85	623.70
递延所得税负债	178,637.39	104,872.35	105,564.73	75,557.60
<b>非流动负债合计</b>	<b>612,693.58</b>	<b>534,395.59</b>	<b>588,160.19</b>	<b>551,426.53</b>
<b>负债合计</b>	<b>991,302.88</b>	<b>930,275.11</b>	<b>948,790.02</b>	<b>854,808.39</b>
<b>所有者权益：</b>				
实收资本	350,000.00	350,000.00	350,000.00	350,000.00
资本公积	4,377.98	5,453.49	3,937.42	3,937.42
其他综合收益	172,903.46	242,138.82	319,710.92	228,542.74
盈余公积	28,119.62	19,449.15	48,973.39	45,700.31
未分配利润	554,566.62	255,669.77	100,477.96	100,980.91
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	<b>1,109,967.67</b>	<b>872,711.24</b>	<b>823,099.69</b>	<b>729,161.38</b>
少数股东权益	37,069.85	90,604.30	10,904.18	11,489.10
<b>所有者权益合计</b>	<b>1,147,037.52</b>	<b>963,315.54</b>	<b>834,003.87</b>	<b>740,650.48</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>2,138,340.40</b>	<b>1,893,590.65</b>	<b>1,782,793.90</b>	<b>1,595,458.87</b>

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

表 5-3：公司最近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>13,806.81</b>	<b>19,324.61</b>	<b>26,923.33</b>	<b>31,030.20</b>
其中：营业收入	13,806.81	19,324.61	26,923.33	31,030.20
<b>二、营业总成本</b>	<b>32,658.38</b>	<b>55,202.25</b>	<b>56,968.60</b>	<b>54,946.44</b>
其中：营业成本	2,360.90	4,570.75	5,047.88	5,386.31
税金及附加	558.28	1,408.61	1,144.68	2,215.36
销售费用	4,625.72	4,676.64	5,334.66	5,409.27
管理费用	12,280.42	16,790.85	14,950.26	15,107.30
研发费用	-	-	-	-
财务费用	12,833.06	27,755.40	30,491.12	26,828.19
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	34,826.41	-	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	90,337.40	254,981.90	56,664.62	95,598.36
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	2,763.63	-21,629.04	-192.15

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-1.02	3.31	122.57
其他收益	67.06	1,647.25	840.21	1,119.14
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>106,379.29</b>	<b>223,514.12</b>	<b>5,833.84</b>	<b>73,115.98</b>
加：营业外收入	149.78	1,344.84	613.67	930.54
减：营业外支出	3.16	18.39	26.68	307.84
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>106,525.91</b>	<b>224,840.58</b>	<b>6,420.82</b>	<b>73,738.69</b>
减：所得税费用	24,876.46	52,133.31	2,435.61	13,034.27
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>81,649.45</b>	<b>172,707.27</b>	<b>3,985.21</b>	<b>60,704.42</b>
（一）按所有权归属分类				
1.归属于母公司所有者的净利润	82,393.93	173,215.36	2,770.14	58,719.06
2.少数股东损益	-744.48	-508.10	1,215.08	1,985.36
（二）按经营持续性分类				
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	81,649.45	172,707.27	3,985.21	60,704.42
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-	-

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

表 5-4：公司最近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	13,282.77	17,927.47	26,577.62	33,069.62
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	26,615.93	9,128.69	4,103.57	5,268.29
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>39,898.70</b>	<b>27,056.16</b>	<b>30,681.20</b>	<b>38,337.90</b>
购买商品、接收劳务支付的现金	2,319.07	49,250.30	52,168.57	3,456.04
支付利息、手续费及佣金的现金	318.30	-	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	10,604.36	11,248.49	10,598.46	11,266.26
支付的各项税费	21,576.26	13,091.80	21,748.86	14,946.34
支付其他与经营活动有关的现金	25,183.02	9,955.76	7,841.60	16,878.54
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>60,001.00</b>	<b>83,546.35</b>	<b>92,357.48</b>	<b>46,547.18</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-20,102.30</b>	<b>-56,490.20</b>	<b>-61,676.29</b>	<b>-8,209.27</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	197,412.94	641,820.69	284,089.65	179,756.87
取得投资收益收到的现金	10,642.37	45,483.82	29,029.90	38,187.98
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	-	4.34	6.21	135.94



项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
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	-	3,708.80	-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>208,055.31</b>	<b>691,017.65</b>	<b>313,125.76</b>	<b>218,080.79</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	2,239.17	3,503.12	623.79	336.30
投资支付的现金	205,423.68	470,999.52	242,638.93	323,511.76
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	16,000.00	16,400.82	-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>223,662.85</b>	<b>490,903.46</b>	<b>243,262.72</b>	<b>323,848.06</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-15,607.54</b>	<b>200,114.19</b>	<b>69,863.04</b>	<b>-105,767.27</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	-	-	-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款所收到的现金	669,200.00	501,375.00	400,967.66	709,786.00
发行债券收到的现金	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>669,200.00</b>	<b>501,375.00</b>	<b>400,967.66</b>	<b>709,786.00</b>
偿还债务所支付的现金	629,975.45	590,742.66	377,650.00	527,850.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	8,006.64	29,646.58	31,507.83	42,118.68
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	1,100.00	1,800.00	1,880.00
支付其他与筹资活动有关的现金	772.58	397.14	602.22	459.78
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>638,754.68</b>	<b>620,786.38</b>	<b>409,760.05</b>	<b>570,428.46</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>30,445.32</b>	<b>-119,411.38</b>	<b>-8,792.39</b>	<b>139,357.54</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>-0.01</b>	<b>-0.06</b>	<b>0.01</b>	<b>-0.26</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-5,264.53</b>	<b>24,212.55</b>	<b>-605.63</b>	<b>25,380.73</b>
加：期初现金及现金等价物余额	70,873.16	46,660.61	47,266.24	21,885.51
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>65,608.63</b>	<b>70,873.16</b>	<b>46,660.61</b>	<b>47,266.24</b>

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

公司于 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日、2021 年 6 月 30 日的母公司资产负债表，以及 2018 年度、2019 年度、2020 年度及 2021 年 1-6 月的母公司利润表、母公司现金流量表如下：

表 5-5：公司最近三年及一期末母公司资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 6 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
<b>流动资产：</b>				
货币资金	45,515.00	54,121.97	32,843.97	35,692.38
交易性金融资产	239,313.99	-	-	-

项目	2021 年 6 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
其他应收款	207.14	10.96	304.72	44.40
其他流动资产	-	407,173.61	309,416.94	314,742.41
<b>流动资产合计</b>	<b>285,036.13</b>	<b>461,306.55</b>	<b>342,565.62</b>	<b>350,479.19</b>
<b>非流动资产：</b>				
其他非流动金融资产	939,211.57	-	-	-
其他权益工具投资	258,733.57	-	-	-
债权投资	168,531.84	-	-	-
可供出售金融资产	-	951,257.31	1,119,316.87	979,875.97
长期股权投资	402,107.77	356,413.29	244,244.41	212,108.54
投资性房地产	3,223.70	3,309.69	3,481.67	3,653.65
固定资产	1,961.57	2,030.90	2,145.42	2,266.75
无形资产	-	-	311.85	623.70
长期待摊费用	-	20.08	64.45	116.01
递延所得税资产	19,587.17	14,249.55	24,117.93	15,548.64
其他非流动资产	124.25	124.25	155.31	155.31
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,793,481.44</b>	<b>1,327,405.06</b>	<b>1,393,837.91</b>	<b>1,214,348.57</b>
<b>资产总计</b>	<b>2,078,517.57</b>	<b>1,788,711.61</b>	<b>1,736,403.53</b>	<b>1,564,827.76</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	107,849.76	60,750.00	260,967.66	249,750.00
应付职工薪酬	1,893.01	3,985.34	1,992.48	1,921.10
应交税费	2,968.88	13,395.39	113.30	8,355.81
其他应付款	22,907.96	37,330.39	38,100.63	10,323.64
一年内到期的非流动负债	25,780.28	24,993.01	5,000.00	-
其他流动负债	201,066.44	200,000.00	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>362,466.32</b>	<b>340,454.13</b>	<b>306,174.07</b>	<b>270,350.56</b>
<b>非流动负债：</b>				
应付债券	392,856.19	429,523.24	464,158.61	454,220.23
递延收益	0.00	0.00	311.85	623.70
递延所得税负债	172,245.29	100,896.88	101,904.58	71,829.83
<b>非流动负债合计</b>	<b>565,101.48</b>	<b>530,420.12</b>	<b>566,375.04</b>	<b>526,673.76</b>
<b>负债合计</b>	<b>927,567.80</b>	<b>870,874.25</b>	<b>872,549.11</b>	<b>797,024.32</b>
<b>所有者权益：</b>				
实收资本	350,000.00	350,000.00	350,000.00	350,000.00
资本公积	4,519.30	4,519.30	3,003.23	3,003.23
其他综合收益	171,922.63	232,583.17	310,485.18	219,071.86
盈余公积	55,694.03	47,023.56	76,547.80	73,274.72
未分配利润	568,813.81	283,711.33	123,818.21	122,453.64
<b>所有者权益合计</b>	<b>1,150,949.77</b>	<b>917,837.36</b>	<b>863,854.42</b>	<b>767,803.44</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>2,078,517.57</b>	<b>1,788,711.61</b>	<b>1,736,403.53</b>	<b>1,564,827.76</b>

注：财政部于 2019 年 4 月发布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6 号）（以下简称“财务报表格式”），执行企业会计准则的企业应按照企业会计准则和该通知的要求编制财务报表。根据财务报表格式的要求，发行人将“应收票据及应收账款”拆分列示为“应收票据”和“应

收账款”两个项目，将“应付票据及应付账款”拆分列示为“应付票据”和“应付账款”两个项目。为使近三年及一期财务数据具有可比性，上表中 2018 年财务报表部分科目根据最新会计准则进行列示。

**表 5-6：公司最近三年及一期母公司利润表**

单位：万元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>820.94</b>	<b>6,704.81</b>	<b>5,783.52</b>	<b>4,157.98</b>
其中：营业收入	820.94	6,704.81	5,783.52	4,157.98
<b>二、营业总成本</b>	<b>16,559.49</b>	<b>37,149.29</b>	<b>36,145.31</b>	<b>32,834.65</b>
其中：营业成本	85.99	501.98	501.98	505.49
税金及附加	29.14	489.12	185.53	1,107.73
销售费用	-	-	-	-
管理费用	3,668.98	8,498.66	6,026.33	5,995.80
研发费用	-	-	-	-
财务费用	12,775.38	27,659.53	29,431.47	25,225.64
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	33,378.94	-	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	89,830.56	252,806.69	56,511.26	93,881.22
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	2,789.39	-21,636.57	0.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-0.94	0.00	92.26
其他收益	8.53	1,506.32	735.27	1,104.94
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>107,479.48</b>	<b>226,656.99</b>	<b>5,248.17</b>	<b>66,401.76</b>
加：营业外收入	-	1,188.40	5.60	287.06
减：营业外支出	-	15.24	24.88	303.56
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>107,479.48</b>	<b>227,830.15</b>	<b>5,228.89</b>	<b>66,385.26</b>
减：所得税费用	24,311.30	49,913.47	591.24	10,198.95
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>83,168.18</b>	<b>177,916.68</b>	<b>4,637.65</b>	<b>56,186.31</b>

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

**表 5-7：公司最近三年及一期母公司现金流量表**

单位：万元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	-	-	-	-
收取利息、手续费及佣金的现金	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	14,947.05	8,983.03	6,985.53	5,611.75
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>14,947.05</b>	<b>8,983.03</b>	<b>6,985.53</b>	<b>5,611.75</b>
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	4,554.28	4,314.68	4,272.73	4,353.43
支付的各项税费	18,751.56	6,033.00	17,856.24	10,299.23
支付其他与经营活动有关的现金	1,235.64	2,097.09	1,941.92	1,785.96
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>24,541.48</b>	<b>12,444.77</b>	<b>24,070.89</b>	<b>16,438.63</b>

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动产生的现金流量净额	-9,594.43	-3,461.74	-17,085.36	-10,826.88
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	211,238.01	575,942.40	378,413.26	227,825.81
取得投资收益收到的现金	10,460.25	44,621.08	29,296.73	38,608.26
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	-	0.30	-	100.30
收到其他与投资活动有关的现金	-	499.62	-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>221,698.26</b>	<b>621,063.40</b>	<b>407,709.99</b>	<b>266,534.36</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	31.42	50.95	74.62	87.89
投资支付的现金	210,096.24	536,544.05	390,346.60	390,657.36
支付其他与投资活动有关的现金	-	16,400.82	-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>210,127.65</b>	<b>552,995.82</b>	<b>390,421.21</b>	<b>390,745.25</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>11,570.61</b>	<b>68,067.58</b>	<b>17,288.78</b>	<b>-124,210.88</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
取得借款收到的现金	655,000.00	554,500.00	400,967.66	668,886.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>655,000.00</b>	<b>554,500.00</b>	<b>400,967.66</b>	<b>668,886.00</b>
偿还债务支付的现金	656,975.45	569,717.66	374,750.00	475,750.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	7,835.11	27,713.03	28,667.27	38,583.18
支付其他与筹资活动有关的现金	772.58	397.14	602.22	459.78
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>665,583.15</b>	<b>597,827.83</b>	<b>404,019.49</b>	<b>514,792.96</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-10,583.15</b>	<b>-43,327.83</b>	<b>-3,051.83</b>	<b>154,093.04</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-8,606.97</b>	<b>21,278.01</b>	<b>-2,848.41</b>	<b>19,055.28</b>
加：期初现金及现金等价物余额	54,121.97	32,843.97	35,692.38	16,637.10
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>45,515.00</b>	<b>54,121.97</b>	<b>32,843.97</b>	<b>35,692.38</b>

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

## （二）主要财务指标

表 5-8：公司最近三年及一期（末）主要财务指标

项目	2021 年 6 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
全部债务（亿元）	76.77	71.53	75.12	72.79
流动比率（倍）	1.56	1.43	1.27	1.35
速动比率（倍）	0.97	0.88	0.82	1.35
资产负债率（%）	46.36	49.13	53.22	53.58
债务资本比率（%）	40.09	42.61	47.39	49.57
项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度

营业毛利率（%）	82.90	76.35	81.25	82.64
平均总资产报酬率（%）	11.86（年化）	13.75	2.19	6.36
平均净资产收益率（%）	15.48（年化）	19.22	0.51	7.59
扣除非经常性损益后的平均净资产收益率（%）	15.45（年化）	19.07	0.45	7.41
EBITDA（亿元）	12.47	25.86	4.29	10.66
EBITDA 全部债务比	0.16	0.36	0.06	0.15
EBITDA 利息保障倍数（倍）	9.24	9.11	1.39	3.98
应收账款周转率（次）	60.61（年化）	58.37	57.41	28.00
存货周转率（次）	0.02（年化）	0.02	0.06	178.13

上述指标均依据合并报表口径计算，各指标的具体计算公式如下：

全部债务=长期借款（含长期应付融资租赁款）+应付债券+短期借款+以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债；

流动比率=流动资产/流动负债；

速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

资产负债率=负债合计/资产合计；

债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）；

营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入；

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

平均净资产收益率=净利润/〔（期初净资产+期末净资产）/2〕；

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

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

EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务；

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

应收账款周转率=营业收入/((期初应收账款余额+期末应收账款余额)/2)；

存货周转率=营业成本/((期初存货余额+期末存货余额)/2)；

2021 年 1-6 月数据已年化；

如无特别说明，本节中出现的指标均依据上述口径计算。

### 1、偿债能力指标

最近三年及一期（末），公司合并口径主要偿债指标如下表所示：

表 5-9：公司主要偿债指标

项目	2021 年 6 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动比率（倍）	1.56	1.43	1.27	1.35
速动比率（倍）	0.97	0.88	0.82	1.35
资产负债率（%）	46.36	49.13	53.22	53.58
项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
EBITDA（亿元）	12.47	25.86	4.29	10.66
EBITDA 利息保障倍数（倍）	9.24	9.11	1.39	3.98

从短期偿债能力指标来看，截至 2018-2020 年末及 2021 年 6 月末，公司流动比率分别为 1.35、1.27、1.43 和 1.56；速动比率分别为 1.35、0.82、0.88 和 0.97。2018 年末，发行人流动比率及速动比率有所回升，主要系新发行公司债券使得货币资金增幅较大所致。公司根据国际集团财务核算统一要求将可供出售金融资产中流动性较高的债券、股票、基金等资产列入了流动资产计算。该部分现金管理类其他流动资产的流动性强、变现能力强，提升公司的短期偿债能力。2019 年末，发行人速动比率下降较多，主要系桥合置业支付上海国际财富中心项目的预付款结转为存货，存货账面价值增加所致。2020 年末，发行人流动比率及速动比率变动幅度不大。

从长期偿债能力指标来看，截至 2018-2020 年末及 2021 年 6 月末，公司资产负债率分别为 53.58%、53.22%、49.13%和 46.36%，指标总体呈下降趋势，总体而言发行人资产负债率维持在良好可控水平，资产负债结构较为合理；2018-2020 年度，由于发行人利润实现情况良好，公司 EBITDA 利息保障倍数指标始

始终保持较高水平，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 3.98、1.39 和 9.11，近三年公司 EBITDA 利息保障倍数稳定维持在 1 倍以上。

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

## 2、盈利能力指标

表 5-10：公司盈利能力分析（合并口径）

单位：万元、%

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业收入	13,806.81	19,324.61	26,923.33	31,030.20
营业成本	2,360.90	4,570.75	5,047.88	5,386.31
营业毛利	11,445.91	14,753.86	21,875.45	25,643.89
营业利润	106,379.29	223,514.12	5,833.84	73,115.98
利润总额	106,525.91	224,840.58	6,420.82	73,738.69
净利润	81,649.45	172,707.27	3,985.21	60,704.42
营业利润率	770.48	1,156.63	21.67	235.63
营业费用率	122.45	111.09	75.34	66.12
净利润率	591.37	893.72	14.80	195.63
总资产报酬率	11.86（年化）	13.75	2.19	6.36
净资产收益率	15.48（年化）	19.22	0.51	7.59

注：营业利润率=营业利润/营业收入×100%

营业费用率=（销售费用+管理费用）/营业收入×100%

净利润率=净利润/营业收入×100%

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

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

### （1）营业收入分析

表 5-11：2018-2020 年及 2021 年 1-6 月公司营业收入情况

单位：万元、%

项目	2021 年 1-6 月		2020 年		2019 年		2018 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
商业载体租赁及酒店经营	13,003.11	94.18	15,938.91	82.48	24,983.69	92.80	29,186.30	94.05
其他业务	803.70	5.82	3,385.70	17.52	1,939.65	7.20	1,843.89	5.94
<b>营业收入合计</b>	<b>13,806.81</b>	<b>100.00</b>	<b>19,324.61</b>	<b>100.00</b>	<b>26,923.33</b>	<b>100.00</b>	<b>31,030.20</b>	<b>100.00</b>

2018-2020 年及 2021 年 1-6 月，公司营业收入分别为 31,030.20 万元、26,923.33 万元、19,324.61 万元和 13,806.81 万元，发行人营业收入主要包括商业租赁载体

出租以及酒店经营收入，报告期内受政策和新冠疫情影响，商业租赁载体出租以及酒店经营收入存在下滑。

## （2）营业成本情况

表 5-12：2018-2020 年及 2021 年 1-6 月公司营业成本情况

单位：万元、%

项目	2021 年 1-6 月		2020 年		2019 年		2018 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
商业载体租赁及酒店经营	2,274.79	96.35	4,013.41	87.80	4,540.08	89.94	4,870.63	90.43
其他业务	86.11	3.65	557.35	12.19	507.80	10.06	515.68	9.57
<b>营业成本合计</b>	<b>2,360.90</b>	<b>100.00</b>	<b>4,570.75</b>	<b>100.00</b>	<b>5,047.88</b>	<b>100.00</b>	<b>5,386.31</b>	<b>100.00</b>

2018-2020 年及 2021 年 1-6 月，公司营业成本与营业收入构成相对应。2018-2020 年及 2021 年 1-6 月，公司营业成本分别为 5,386.31 万元、5,047.88 万元、4,570.75 万元和 2,360.90 万元，该部分主要由原材料、折旧摊销等构成。

## （3）期间费用分析

表 5-13：2018-2020 年及 2021 年 1-6 月公司期间费用情况

单位：万元、%

项目	2021 年 1-6 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占营业收入的比例	金额	占营业收入的比例	金额	占营业收入的比例	金额	占营业收入的比例
销售费用	4,625.72	33.50	4,676.64	24.20	5,334.66	19.81	5,409.27	17.43
管理费用	12,280.42	88.94	16,790.85	86.89	14,950.26	55.53	15,107.30	48.69
研发费用	-	-	-	-	-	-	-	-
财务费用	12,833.06	92.95	27,755.40	143.63	30,491.12	113.25	26,828.19	86.46
<b>期间费用合计</b>	<b>29,739.20</b>	<b>215.40</b>	<b>49,222.89</b>	<b>254.72</b>	<b>50,776.04</b>	<b>188.59</b>	<b>47,344.76</b>	<b>152.58</b>

2018-2020 年度及 2021 年 1-6 月，公司合并口径期间费用合计分别为 47,344.76 万元、50,776.04 万元、49,222.89 万元和 29,739.20 万元，与当期营业收入的比例分别为 152.58%、188.59%、254.72%和 215.40%。公司管理费用和财务费用构成了期间费用的最主要部分。

公司销售费用主要为职工工资薪酬及下属酒店管理企业的酒店营运费用等。2018-2020 年度及 2021 年 1-6 月，公司销售费用分别为 5,409.27 万元、5,334.66 万元、4,676.64 万元和 4,625.72 万元，占当期营业收入的比例分别为 17.43%、19.81%、24.20%和 33.50%，近三年较为平稳。



公司管理费用主要为日常管理成本。2018-2020 年度及 2021 年 1-6 月，公司管理费用分别为 15,107.30 万元、14,950.26 万元、16,790.85 万元和 12,280.42 万元，占当期营业收入的比例分别为 48.69%、55.53%、86.89% 和 88.94%，报告期相对保持平稳。

2018-2020 年度及 2021 年 1-6 月，公司财务费用分别为 26,828.19 万元、30,491.12 万元、27,755.40 万元和 12,833.06 万元，占当期营业收入的比例分别为 86.46%、113.25%、143.63% 和 92.95%。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，发行人债务规模总体呈现上升趋势，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

2018-2020 年度及 2021 年 1-6 月，公司合并口径实现投资收益分别为 95,598.36 万元、56,664.62 万元、254,981.90 万元和 90,337.40 万元。发行人投资收益是利润的重要来源之一。

2018-2020 年，发行人投资收益具体情况如下：

**表 5-14：2018-2020 年投资收益明细情况**

单位：万元、%

投资收益项目	2020 年		2019 年		2018 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
权益法核算的长期股权投资收益	7,890.89	3.09	1,993.23	3.52	3,620.39	3.79
处置长期股权投资产生的投资收益	37,421.78	14.68	0.00	0.00	0.00	0.00
可供出售金融资产持有期间取得的投资收益	133,538.56	52.37	43,679.52	77.08	31,557.43	33.01
处置可供出售金融资产取得的投资收益	63,832.49	25.03	5,083.78	8.97	47,622.29	49.81
其他流动资产持有期间取得的投资收益	12,298.18	4.82	5,908.09	10.43	12,798.25	13.39
<b>合计</b>	<b>254,981.90</b>	<b>100.00</b>	<b>56,664.62</b>	<b>100.00</b>	<b>95,598.36</b>	<b>100.00</b>

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。

2018 年度，发行人实现投资收益 95,598.36 万元，较 2017 年度增加 22,442.64 万元，增长 30.68%。增长部分主要系处置通联支付、外高桥产生投资收益。2019

年度，发行人实现投资收益 56,664.62 万元，较上年下降较大，主要系处置可供出售金融资产取得的投资收益减少所致。2020 年度，发行人实现投资收益 254,981.90 万元，主要系可供出售金融资产持有期间取得的投资收益。

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。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。

发行人其他流动资产（2021 年 6 月末已划分至“交易性金融资产”科目列报）中现金管理类理财产品通常是指企业没有划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产的金融资产。其他流动资产中现金管理类产品应当按取得该金融资产的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付的价款中包含的已到付息期但尚未领取的债券利息或已宣告但尚未发放的现金股利，应单独确认为应收项目。其他流动资产中也含有子公司的留抵税额、委托贷款项目。

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

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

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

**表 5-15：2018-2020 年处置长期股权投资产生的投资收益和处置可供出售金融资产取得的投资收益情况**

单位：万元

投资收益项目	2020 年	2019 年	2018 年
<b>处置长期股权投资产生的投资收益：</b>			
北京昆仑饭店	37,421.78	-	-
<b>处置长期股权投资产生的投资收益小计</b>	<b>37,421.78</b>	-	-
<b>处置可供出售金融资产取得的投资收益</b>			
主要标的：外高桥	30,297.77	-	15,193.18
金桥股份	19,738.21	-	-
锦江股份	11,770.64	-	-
国泰君安	-	1,230.64	-
中船科技	-	1,245.07	-
浦发转债	-	229.30	-
申美饮料主剂部	-	2,378.78	-
豫园股份	-	-	2,766.70
申能股份	-	-	1,001.29
上海银行	-	-	6,420.73
陆家嘴	-	-	3,834.85
申视实业	-	-	2,773.48
通联支付	-	-	16,500.00
金融资产处置增值税	-3,171.88	-	-867.94
<b>处置可供出售金融资产取得的投资收益小计</b>	<b>63,832.49</b>	<b>5,083.78</b>	<b>47,622.29</b>

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

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

**表 5-16：2018-2020 年可供出售金融资产持有期间取得的投资收益和其他流动资产持有期间取得的投资收益情况**

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
可供出售金融资产持有期间取得的投资收益	133,538.56	43,679.52	31,557.43
其他流动资产持有期间取得的投资收益	12,298.18	5,908.09	12,798.25
<b>小计</b>	<b>145,836.74</b>	<b>49,587.61</b>	<b>44,355.68</b>
其中：			
财务投资板块	37,465.34	27,927.42	35,333.42

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
商业载体租赁及酒店经营板块	58,401.37	1,092.28	1,158.95
产业基金板块	48,893.55	18,386.51	5,611.71
合并收益	1,076.48	2,181.40	2,251.60

从发行人可供出售金融资产的内容来看，发行人的可供出售金融资产相对较为稳健，截至 2018-2020 年末及 2021 年 6 月末，公司可供出售金融资产金额分别为 1,028,811.09 万元、1,163,065.29 万元、993,705.90 万元和 0.00 万元，占当期末资产总额的比例分别为 64.48%、65.24%、52.48% 和 0.00%。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。近一期末公司可供出售金融资产变动幅度较大，主要系新金融工具准则下核算科目变动所致。

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

2019 年度，公司实现营业利润 5,833.84 万元，较上年度下降 92.02%，主要系参与百视通计提减值准备以及处置可供出售金融资产取得的投资收益下降所致。2020 年度，公司实现营业利润 223,514.12 万元，较上年度增加 217,680.28 万

元，主要系处置股票、酒店股权转让等所致。2021 年 1-6 月，公司实现营业利润 106,379.29 万元。

#### （6）未来业务目标及盈利能力的可持续性分析

##### 1) 未来业务目标

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

##### 2) 盈利能力的可持续性

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

### 3、运营效率指标

2018-2020 年度及 2021 年 1-6 月，公司合并口径主要资产周转能力指标如下表所示：

表 5-17：公司主要资产周转能力指标

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
应收账款周转率（次）	60.61（年化）	58.37	57.41	28.00
存货周转率（次）	0.02（年化）	0.02	0.06	178.13

2018-2020 年度及 2021 年 1-6 月，公司应收账款周转率分别为 28.00、57.41、58.37 和 60.61（年化），2018-2020 年度，公司应收账款周转率有所增加，主要系应收账款账面价值有所下降。2018-2020 年度及 2021 年 1-6 月，公司存货周转

率分别为 178.13、0.06、0.02 和 0.02（年化），2019 年度，由于桥合置业支付上海国际财富中心项目的预付款结转为存货，存货账面价值增加，导致存货周转率大幅下降。近一年及一期公司存货周转率保持平稳。发行人营业成本主要为新上海、上海国际集团大厦投资性房地产摊销，以及复旦酒店、夏阳湖酒店、海仑宾馆的经营成本。2019 年度，转入桥合置业支付的上海国际财富中心项目预付款，并不与成本相对应，因此存货周转率其实并不实际反映公司营运效率。

## 五、发行人有息债务情况

公司合并口径有息债务包括短期借款、一年内到期的非流动负债、其他流动负债（有息部分）、长期借款和应付债券。截至 2020 年末和 2021 年 6 月末，公司有息债务分别为 715,266.25 万元和 742,608.49 万元。

其中，截至 2020 年末和 2021 年 6 月末，一年内到期的有息债务分别为 285,743.01 万元和 333,420.13 万元，占合计有息债务的比重分别为 39.95% 和 44.90%；一年以上到期的有息债务分别为 429,523.24 万元和 409,188.36 万元，占合计有息债务的比重分别为 60.05% 和 55.10%，可见一年以上到期的有息债务比重均高于一年内到期的有息债务。

表 5-40：公司有息债务情况

单位：万元、%

项目	2021 年 6 月末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比
短期借款	107,849.76	14.05	60,750.00	8.49
一年内到期的非流动负债	25,780.28	3.36	24,993.01	3.49
其他流动负债（有息部分）	200,000.00	26.05	200,000.00	27.96
长期借款	41,200.00	5.37	0.00	0.00
应付债券	392,856.19	51.17	429,523.24	60.05
合计	<b>767,686.22</b>	<b>100.00</b>	<b>715,266.25</b>	<b>100.00</b>

### （一）间接融资情况

截至 2020 年末，公司短期借款为 60,750.00 万元，一年内到期部分长期借款为 0.00 万元，长期借款 0.00 万元，间接融资金额合计为 60,750.00 万元。截至 2020 年末，公司间接融资结构如下：

表 5-41：截至 2020 年末公司长短期借款融资结构情况

单位：万元

借款类别	短期借款	一年内到期的长期借款	长期借款	合计
信用借款	60,750.00	0.00	0.00	60,750.00
合计	60,750.00	0.00	0.00	60,750.00

截至 2021 年 6 月末，公司短期借款为 107,849.76 万元，一年内到期部分长期借款为 0.00 万元，长期借款 41,200.00 万元，间接融资金额合计为 149,049.76 万元。截至 2021 年 6 月末，公司间接融资结构如下：

表 5-42：截至 2021 年 6 月末公司长短期借款融资结构情况

单位：万元

借款类别	短期借款	一年内到期的长期借款	长期借款	合计
信用借款	107,849.76	-	-	107,849.76
抵押借款	-	-	41,200.00	41,200.00
合计	107,849.76	-	41,200.00	149,049.76

## （二）直接融资情况

截至 2021 年 6 月末，公司及下属子公司已发行尚未到期的债务融资工具情况如下表所示：

表 5-43：截至 2021 年 6 月末发行人已发行尚未到期的债务融资工具情况<sup>1</sup>

单位：年、亿元、%

债券简称	起息日期	到期日期	期限	发行规模	当前余额	当前利率	偿还情况
16 沪国际 MTN001	2016-07-13	2021-07-13	3+2	15.00	2.50	3.15	已部分回售行权；已按时付息；尚在存续期 <sup>2</sup>
18 沪资 01	2018-03-14	2023-03-14	3+2	10.00	0.18	3.30	已部分回售行权；已按时付息；尚在存续期
18 沪资 02	2018-07-26	2023-07-26	3+2	8.00	8.00	4.32	已按时付息；尚在存续期 <sup>3</sup>
18 沪资 03	2018-11-19	2023-11-19	3+2	9.00	9.00	4.00	已按时付息；尚在存续期
19 沪国际 MTN001	2019-07-08	2022-07-08	3	14.00	14.00	3.68	已按时付息；尚在存续期
20 沪资 01	2020-10-29	2023-10-29	3	2.00	2.00	3.30	尚在存续期
21 沪资 01	2021-03-09	2024-03-09	3	5.00	5.00	3.60	尚在存续期
21 沪国际 SCP004	2021-04-02	2021-07-08	0.2658	10.00	10.00	2.40	尚在存续期 <sup>4</sup>
21 沪国际 SCP005	2021-04-29	2022-01-24	0.7397	10.00	10.00	2.75	尚在存续期

<sup>1</sup> 表中为截至 2021 年 6 月末已发行尚未到期的债务融资工具情况，2021 年 6 月末后到期债券均如期兑付。

<sup>2</sup> 截至募集说明书签署日已兑付

<sup>3</sup> 截至募集说明书签署日已全额回售行权

<sup>4</sup> 截至募集说明书签署日已兑付

合计				83.00	60.68		
----	--	--	--	-------	-------	--	--

除上表所列债务融资工具，截至 2021 年 6 月末，发行人及下属子公司无其他已发行尚未到期的债务融资工具。

## 六、或有事项

### （一）对外担保

截至 2020 年末，发行人无对合并范围外公司担保。

### （二）重大未决诉讼、仲裁事项及或有负债

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

### （三）其他事项

截至 2020 年末，发行人不存在其他重大或有事项。

## 七、受限资产情况

### （一）公司资产抵押、质押情况

截至 2021 年 6 月末，公司受限资产账面价值合计为 222,090.26 万元，具体情况如下：

表 5-53：截至 2021 年 6 月末公司受限资产情况

		单位：万元
项目	用途	账面价值
存货	抵押借款	222,090.26

### （二）其他权利限制安排

截至 2021 年 6 月末，除上述披露的受限资产及对外担保之外，发行人无其他具有可对抗第三人的优先偿付负债的情况。



## 第五节 企业信用状况

### 一、发行人信用评级情况

#### （一）发行人报告期内历史主体评级情况

2018 年 2 月 8 日，上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具《上海国际集团资产管理有限公司公开发行 2018 年公司债券（第一期）信用评级报告》，评定发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

2018 年 6 月 22 日，上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具《上海国际集团资产管理有限公司公开发行 2017 年公司债券（第一期）及公开发行 2018 年公司债券（第一期）跟踪评级报告》、《上海国际集团资产管理有限公司 2015 年度第一期及 2016 年度第一期中期票据跟踪评级报告》，评定发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

2018 年 7 月 9 日，上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具《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）信用评级报告》，评定发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

2018 年 10 月 19 日，上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具《上海国际集团资产管理有限公司公开发行 2018 年公司债券（第三期）信用评级报告》，评定发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

2019 年 3 月 27 日，上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具《上海国际集团资产管理有限公司 2019 年度第一期中期票据信用评级报告》，评定发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

2019 年 5 月 27 日，上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具《上海国际集团资产管理有限公司及其发行的 17 沪资 01、18 沪资 01、18 沪资 02 与 18 沪资 03 跟踪评级报告》、《上海国际集团资产管理有限公司及其发行的 15 沪资管 MTN001 与 16 沪国际 MTN001 跟踪评级报告》，评定发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

2020 年 4 月 30 日，上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具《上海国际

集团资产管理有限公司主体信用评级报告及跟踪评级安排》，评定发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

2020 年 5 月 22 日，上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具《上海国际集团资产管理有限公司及其发行的 18 沪资 01、18 沪资 02 与 18 沪资 03 跟踪评级报告》、《上海国际集团资产管理有限公司及其发行的 15 沪资管 MTN001、16 沪国际 MTN001 与 19 沪国际 MTN001 跟踪评级报告》，评定发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

2021 年 2 月 22 日，上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具《上海国际集团资产管理有限公司公开发行 2021 年公司债券（第一期）信用评级报告》，评定发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

2021 年 6 月 17 日，上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具《上海国际集团资产管理有限公司及其发行的公开发行债券跟踪评级报告》，评定发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

2021 年 7 月 5 日，上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具《上海国际集团资产管理有限公司公开发行 2021 年公司债券（第二期）信用评级报告》，评定发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

## （二）本期债券的信用评级情况

根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具的《上海国际集团资产管理有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）信用评级报告》，发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AAA，该级别反映了发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

## （三）评级报告揭示的主要风险

1、商业载体租赁业务风险加大。受宏观环境影响，该公司该类业务风险有所加大。

2、证券市场价格波动风险。该公司可供出售金融资产占资产总额比重较高，

其中存量股票的市值波动将对公司的资产规模造成影响。

#### （四）跟踪评级的有关安排

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

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

#### （五）其他重要事项

截至 2021 年 6 月末，发行人不涉及其他重要事项。

## 二、发行人及其子公司授信情况

发行人在各大银行等金融机构的资信情况良好，与其一直保持长期合作伙伴关系，获得较高的授信额度，间接债务融资能力较强。截至 2021 年 6 月末，公司共获得主要合作银行的授信额度 94.90 亿元，已使用授信额度 14.90 亿元，未使用授信额度 80.01 亿元，具有很强的外部融资能力。

### 三、发行人及主要子公司报告期内债务违约情况

截至本募集说明书摘要签署日，发行人及主要子公司近三年及一期无债务违约记录。

### 四、发行人及主要子公司报告期内境内外债券存续及偿还情况

截至 2021 年 6 月末，发行人已发行的债券都正常还本付息，未出现延期付息和未付息的情况，具体情况如下：

表 6-1：发行人发行及偿付直接债务融资工具历史情况

单位：年、亿元、%

公司名称	债券简称	起息日期	到期日期	期限	发行规模	当前余额	当前利率	偿还情况
上海国际集团资产管理有限公司	13 沪资管 PPN001	2013-05-13	2016-05-13	3	5.00	0.00	5.65	已按时兑付
	13 沪资管 PPN002	2013-06-20	2016-06-20	3	5.00	0.00	5.65	已按时兑付
	17 沪资 01	2017-03-15	2022-03-15	3+2	3.00	0.00	3.80	已回售行权
	15 沪资管 MTN001	2015-11-24	2020-11-24	3+2	5.00	0.00	3.80	已按时兑付
	16 沪国际 MTN001	2016-07-13	2021-07-13	3+2	15.00	2.50	3.15	已部分回售行权；已按时付息；尚在存续期 <sup>5</sup>
	18 沪资 01	2018-03-14	2023-03-14	3+2	10.00	0.18	3.30	已部分回售行权；已按时付息；尚在存续期
	18 沪资 02	2018-07-26	2023-07-26	3+2	8.00	8.00	4.32	已按时付息；尚在存续期 <sup>6</sup>
	18 沪资 03	2018-11-19	2023-11-19	3+2	9.00	9.00	4.00	已按时付息；尚在存续期
	19 沪国际 MTN001	2019-07-08	2022-07-08	3	14.00	14.00	3.68	已按时付息；尚在存续期
	20 沪国际 SCP001	2020-07-20	2020-10-18	0.2466	10.00	0.00	1.40	已按时兑付
	20 沪国际 SCP002	2020-08-26	2020-11-24	0.2466	10.00	0.00	1.50	已按时兑付
	20 沪国际 SCP003	2020-10-13	2021-01-11	0.2466	10.00	0.00	1.70	已按时兑付
	20 沪国际 SCP004	2020-11-18	2021-02-09	0.2274	10.00	0.00	2.10	已按时兑付
	20 沪资 01	2020-10-29	2023-10-29	3	2.00	2.00	3.30	尚在存续期
	21 沪资 01	2021-03-09	2024-03-09	3	5.00	5.00	3.60	尚在存续期
	21 沪国际 SCP001	2021-01-07	2021-04-07	0.2466	10.00	0.00	2.50	已按时兑付
	21 沪国际 SCP002	2021-02-05	2021-03-10	0.0904	10.00	0.00	2.70	已按时兑付
	21 沪国际 SCP003	2021-03-08	2021-05-07	0.1644	10.00	0.00	2.68	已按时兑付
	21 沪国际 SCP004	2021-04-02	2021-07-08	0.2658	10.00	10.00	2.40	尚在存续期 <sup>7</sup>
21 沪国际 SCP005	2021-04-29	2022-01-24	0.7397	10.00	10.00	2.75	尚在存续期	
合计					151.00	60.68	-	-

截至 2021 年 6 月末，发行人未出现过债务融资工具到期未偿付情形。

<sup>5</sup> 截至募集说明书签署日已兑付

<sup>6</sup> 截至募集说明书签署日已全额回售行权

<sup>7</sup> 截至募集说明书签署日已兑付

## 五、其他与发行人有关的信用情况

无。

## 第六节 备查文件

### 一、备查文件内容

- 1、上海国际集团资产管理有限公司 2018-2020 年经审计的财务报告及 2021 年 1-6 月未经审计的财务报表；
- 2、主承销商关于本期债券的核查意见；
- 3、法律意见书；
- 4、债券持有人会议规则；
- 5、债券受托管理协议；
- 6、中国证监会注册本次发行的文件。

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

### 二、备查文件查阅地点

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

#### （一）发行人：上海国际集团资产管理有限公司

注册地址：上海市静安区威海路 511 号 3 楼 C 区

联系地址：上海市静安区威海路 511 号 3 楼 C 区

法定代表人：邓伟利

联系人：朱钱伟

联系电话：021-62632222

传真：021-62632288

**(二) 牵头主承销商：国泰君安证券股份有限公司**

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

联系地址：上海市静安区石门二路街道新闻路 669 号博华广场 33 楼

法定代表人：贺青

联系人：胡玮瑛、时光、张臻超、刘泽真、潘佳辰

联系电话：021-38676666

传真：021-38670666

**(三) 联席主承销商：国金证券股份有限公司**

注册地址：成都市青羊区东城根上街 95 号

联系地址：上海市浦东新区芳甸路 1088 号紫竹国际大厦 13 楼

法定代表人：冉云

联系人：谌超、陈文峻、朱双婷、周洪成

联系电话：021-68826021

传真：021-68826800

**三、备查文件查阅时间**

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

投资者若对募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

（本页无正文，为《上海国际集团资产管理有限公司2021年面向专业投资者公开发行人公司债券（第三期）募集说明书摘要》盖章页）

上海国际集团资产管理有限公司

2021年11月11日

