



上海城开（集团）有限公司

（住所：上海市徐汇区虹桥路 355 号 14 楼）

2023 年面向专业投资者公开发行公司债券 （第一期）

募集说明书

发行人	上海城开（集团）有限公司
注册金额	人民币 80.00 亿元
本期发行金额	不超过人民币 18.00 亿元（含 18.00 亿元）
增信情况	无增信
发行人主体信用等级	AA+
本期债券信用等级	-

牵头主承销商/簿记管理人/受托管理人



（住所：深圳市福田区福田街道益田路 5023 号平安金融中心 B 座第 22-25 层）

联席主承销商



（住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼）

签署日期：2022 年 4 月 24 日

声明

本募集说明书依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》（2019 年修订）、《公司债券发行与交易管理办法》（2021 年修订）、《公司信用类债券信息披露管理办法》及其他现行法律、法规、规章制度的规定，并结合发行人的实际情况编制。

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书信息披露真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

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

中国证监会对公司债券发行的注册及上海证券交易所对公司债券发行出具的审核意见，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。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

投资者认购或持有本次公司债券视作同意本募集说明书关于权利义务的约定，包括债券受托管理协议、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。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、与发行人相关的重大事项

（一）盈利能力波动的风险

2019 年至 2021 年以及 2022 年 1-6 月，发行人净利润分别为 110,553.49 万元、53,781.14 万元、259,705.09 万元和 4,595.67 万元，与之相对应的净利润率分别为 29.12%、25.07%、78.79% 和 4.07%，毛利率分别为 65.74%、57.45%、24.92 和 51.36%，毛利率和净利润率呈波动趋势。如果未来发行人盈利能力下滑而未能得到有效改善，将对发行人盈利和偿债能力造成一定影响。

（二）经营活动产生的现金流量阶段性波动的风险

2019 年至 2021 年以及 2022 年 1-6 月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 -9,849.62 万元、44,832.51 万元、-298,688.66 万元和 -369,812.43 万元，公司经营活动现金流量净额波动较大。2021 年，发行人经营活动产生的现金流量净额较 2020 年减少 343,521.17 万元，减幅 766.23%。2021 年，发行人经营活动产生的现金流量净额较 2020 年度降幅较大，主要系支付临港新片区 PDC1-0103 单元 A03-02、青浦区华新镇华腾路北侧 21-08 两幅住宅用地土地款。以上两幅地块已于 2022 年一季度顺利开工，预计下半年入市销售，公司将积极推进上述项目的资金回笼，同时，晶享项目、莘至城项目及城隍项目等预计未来两年内落成的项目将为公司带来稳健的租金流入。2022 年 1-6 月，发行人经营活动产生的现金净额流出较大，主要系项目运营需要，发行人对关联方借款增多，主要为针对上实城开子公司的暂借款，上述款项的形成已经过公司董事会的审批并通过签订借款协议的形式对借款利率和借款期限进行约定。已采取措施方面，发行人将持续按照公司关联交易制度和借款协议的约定对关联方借款进行规范化管理，确保相关交易符合相关法律法规的要求。

（三）受限资产规模较大风险

截至 2021 年末，发行人主要使用经营性物业、在建项目的土地作为抵押，合计受限资产账面价值为 620,187.39 万元，占发行人期末总资产的 20.78%，占发行人期末净资产的 62.47%。发行人受限资产主要为金融机构借款设定的抵押

资产，若发行人无法按时偿还相关借款，相关受限资产将面临资产处置风险。

（四）未决诉讼风险

截至 2022 年 6 月末，发行人及其合并范围内子公司均不存在对本期发行公司债券构成实质性影响的尚未了结的，或可预见的重大诉讼、仲裁案件。发行人及其合并范围内子公司存在多起未决诉讼，主要涉及发行人原合并报表范围内的非重要子公司昆山城开锦亭置业有限公司借款合同纠纷等诉讼，公司已根据判决文书履行了对该子公司的连带清偿责任。截至 2022 年 6 月末，昆山锦亭已由于移交破产管理人不再纳入发行人合并报表范围，案件审理结果对发行人的偿债能力不存在重大不利影响，不存在可能导致影响发行人本期公司债券发行的情形。但是如果未来发行人在经营过程中继续发生法律纠纷，则可能导致发行人存在一定的法律风险。

（五）新冠肺炎疫情导致全年营业收入出现下降的风险

近三年及一期，发行人的营业收入分别为 379,605.70 万元、214,546.13 万元、329,600.18 万元和 112,851.72 万元。2020 年，受新冠肺炎疫情影响，发行人营业收入同期出现下降，2022 年二季度，上海地区疫情反复并采取了较为严格的防控措施，对发行人的上海业务造成了一定影响，截至本募集说明书出具日，上海疫情已得到有效控制并趋于稳定，如果未来上海地区疫情出现反复，发行人全年营业收入可能出现一定程度下降，进而导致发行人当期利润出现下降。

（六）“三道红线”指标情况

截至 2021 年 12 月 31 日，发行人剔除预收款后资产负债率为 64.17%，净负债率为 16.53%，现金短债比为 2.01。发行人最近一年末剔除预收款后资产负债率、净负债率控制在较低水平，货币资金对短期债务覆盖情况较好，财务情况目前相对稳健。若未来随发行人地产开发业务规模扩张，财务杠杆水平持续增加，或货币资金储备有所降低，将导致发行人偿债指标下滑，对发行人未来偿债能力产生不利影响。

（七）房地产政策风险

房地产行业与整个国民经济的发展密切相关，国家对房地产业务的各个环节均实施监管和调控，行业政策涉及范围较广。近年来，尽管国家宏观调控政策逐步加强，在限购限贷等调控政策基础上，又陆续出台了“三条红线”、“房贷集中度管理”、“住宅供地两集中”等相关政策。从住房供应结构、土

地、金融、税收等方面对房地产的供给和需求进行调节，但在部分城市，仍然存在房地产投资过热、住房供应结构不合理、房价上涨过快等问题。为了促进房地产行业 and 国民经济健康协调发展，国家在未来可能出台新的调控政策。如果发行人不能适应宏观调控政策的变化，则有可能对公司的经营管理和未来发展产生一定影响。

二、与本期债券相关的重大事项

（一）本期债券评级情况

本期债券无评级。经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，公司的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定。该级别反映了发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。信用评级机构对公司的评级是一个动态评估过程，如果未来由于宏观经济环境等发行人不可控制的因素以及发行人自身经营风险和财务风险等因素导致发行人财务状况发生不利变化，或者在业务往来中发生严重违约行为，导致发行人的资信状况发生恶化，可能影响本期债券到期本息兑付。

（二）本期债券为无担保债券

本期债券为无担保债券。在本期债券的存续期内，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，可能将影响本期债券本息的按期偿付。若发行人未能按时、足额偿付本期债券的本息，债券持有人亦无法从除发行人以外的第三方处获得偿付。

（三）本期债券仅面向专业投资者发行

根据《公司债券发行与交易管理办法》等相关规定，本期债券仅面向专业投资者发行，普通投资者不得参与发行认购。本期债券上市后将被实施投资者适当性管理，仅限专业投资者参与交易，普通投资者认购或买入的交易行为无效。

（四）本期债券不符合质押式回购的条件

本期债券无评级。经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人信用等级为 AA+，评级展望为稳定。本期债券不符合质押式回购交易的基本条件。

（五）其他需要提醒投资者关注的重大事项

1、凡经认购、受让并合法持有本期债券的投资者，均视同自愿接受并同意

本募集说明书、《债券持有人会议规则》、《债券受托管理协议》对本期债券各项权利义务的相关约定。

2、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，持有无表决权的本期债券之持有人以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人）均具有同等的效力和约束力。债券持有人认购或购买或以其他合法方式取得本期债券，即视为同意并接受发行人为本期债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

3、发行人承诺在本期债券发行环节，不直接或者间接认购自己发行的债券。债券发行的利率或者价格应当以询价、协议定价等方式确定，发行人不操纵发行定价、暗箱操作，不以代持、信托等方式谋取不正当利益或向其他相关利益主体输送利益，不直接或通过其他利益相关方向参与认购的投资者提供财务资助，不实施其他违反公平竞争、破坏市场秩序等行为。

发行人如有董事、监事、高级管理人员、持股比例超过 5% 的股东及其他关联方参与本期债券认购，发行人将在发行结果公告中就相关认购情况进行披露。

目 录

声明.....	2
重大事项提示	3
一、与发行人相关的重大事项.....	3
二、与本期债券相关的重大事项.....	5
目 录.....	7
释义.....	11
第一节 风险提示及说明	13
一、与发行人相关的风险	13
（一）财务风险.....	13
（二）经营风险.....	15
（三）管理风险.....	19
（四）政策风险.....	21
二、本期债券的投资风险	23
（一）本期债券特有的利率风险.....	23
（二）本期债券特有的流动性风险.....	23
（三）本期债券特有的偿付风险.....	23
（四）本期债券特有的其他投资风险.....	23
第二节 发行条款	25
一、本期债券的基本发行条款	25
二、债券发行、登记托管结算及上市流通安排	26
（一）本期债券发行时间安排.....	26
（二）登记结算安排.....	26
（三）本期债券上市交易安排.....	26
（四）本期债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券“发行公告”	27
三、投资者承诺	27
第三节 募集资金运用	28
一、本期债券的募集资金规模	28
二、本期债券募集资金使用计划	28
三、募集资金的现金管理	28
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施	28
五、本期债券募集资金专项账户管理安排	29
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响	29
（一）对发行人负债结构的影响.....	29
（二）对于发行人短期偿债能力的影响.....	29
（三）对发行人财务成本的影响.....	30
（四）本期债券发行后公司资产负债结构变化.....	30

七、发行人关于本期债券募集资金的承诺	31
八、前次公司债券募集资金使用情况	31
第四节 发行人基本情况	32
一、发行人基本情况	32
二、发行人历史沿革及重大资产重组情况	32
（一）发行人设立情况	32
（二）发行人历史沿革	32
（三）重大资产重组情况	37
三、发行人的股权结构	37
（一）股权结构	37
（二）控股股东基本情况	37
（三）实际控制人基本情况	38
四、发行人的重要权益投资情况	38
（一）主要子公司情况	38
（二）参股公司情况	39
五、发行人的治理结构等情况	40
（一）治理结构、组织机构设置及运行情况	40
（二）发行人内部控制制度	45
（三）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况	49
（四）信息披露事务相关安排	50
六、发行人的董监高情况	50
（一）现任董事、监事、高级管理人员基本情况	50
（二）现任董事、监事、高级管理人员兼职情况	53
（三）现任董事、监事、高级管理人员持有发行人股份和债券的情况	54
（四）现任董事、监事、高级管理人员任职合规情况	54
七、发行人主营业务情况	54
（一）发行人营业总体情况	54
（二）发行人最近三年及一期营业收入、毛利润及毛利率情况	54
（三）主要业务板块	57
（四）发行人所处行业状况	79
（五）发行人的行业地位及竞争优势	87
八、其他与发行人主体相关的重要情况	90
九、发行人执行国务院房地产调控政策规定的情况	90
第五节 发行人主要财务情况	92
一、发行人财务报告总体情况	92
（一）财务报表编制基础	92
（二）会计政策、会计估计变更及会计差错更正情况	92
（三）合并财务报表范围	100

（四）近三年及一期发行人财务报表合并范围变化.....	101
二、发行人财务会计信息及主要财务指标	102
（一）近三年及一期的合并财务报表.....	102
（二）近三年及一期母公司财务报表.....	105
（三）财务数据和财务指标情况.....	108
三、发行人财务状况分析	110
（一）资产结构分析.....	110
（二）负债结构分析.....	121
（三）现金流量情况分析.....	129
（四）偿债能力分析.....	131
（五）盈利能力分析.....	132
（六）关联交易情况.....	134
（七）对外担保情况.....	140
（八）诉讼、仲裁情况.....	141
（九）受限资产情况.....	144
第六节 发行人信用状况	148
一、发行人及本期债券的信用评级情况	148
（一）本期债券信用评级结论及标识所代表的涵义.....	148
（二）报告期内历次主体评级情况、变动情况及原因.....	148
二、发行人其他信用情况	148
（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况.....	148
（二）发行人及主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况.....	149
（三）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况.....	149
（四）其他影响资信情况的重大事项.....	150
第七节 增信情况	151
第八节 税项	152
第九节 信息披露安排	154
一、发行人关于信息披露的承诺	154
二、发行人信息披露制度	154
（一）未公开信息的传递、审核、披露流程.....	154
（二）信息披露事务负责人具体职责及其履职保障.....	155
（三）董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员等的报告、审议和披露的职责.....	155
（四）对外发布信息的申请、审核、发布流程.....	155
（五）涉及子公司的信息披露事务管理和报告制度.....	156
三、本期债券存续期内定期信息披露安排	156
四、本期债券存续期内重大事项披露	156

五、本期债券还本付息信息披露	156
第十节 投资者保护机制	157
一、发行人偿债保障措施承诺	157
二、偿债计划	158
三、偿债资金来源	158
四、偿债应急保障方案	159
五、偿债保障措施	159
第十一节 违约事项及纠纷解决机制	162
一、违约情形及认定	162
二、违约责任及免除	162
（一）违约责任的承担	162
（二）违约责任的免除	162
三、纠纷解决机制	163
第十二节 持有人会议机制	164
第十三节 受托管理人	180
一、债券受托管理人及《债券受托管理协议》签订情况	180
二、债券受托管理协议的主要内容	180
第十四节 发行有关机构	195
一、与本次发行有关的机构	195
（一）发行人：上海城开（集团）有限公司	195
（二）主承销商	195
（三）律师事务所：上海市金茂律师事务所	196
（四）会计师事务所：立信会计师事务所（特殊普通合伙）	196
（五）公司债券登记、托管、结算机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司	196
（六）债券受托管理人：平安证券股份有限公司	196
（七）公司债券申请上市的证券交易场所：上海证券交易所	196
二、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系	197
第十五节 发行人、中介机构及相关人员声明	198
第十六节 备查文件	219
一、备查文件	219
二、备查地点	219

释义

在本募集说明书中，除非文意另有所指，下列词语具有如下含义：

一、一般名词释义

发行人/公司/本公司/上海城开/城开集团/	指	上海城开（集团）有限公司
董事会	指	上海城开（集团）有限公司董事会
监事会	指	上海城开（集团）有限公司监事会
主承销商	指	平安证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司
牵头主承销商/簿记管理人/债券受托管理人/平安证券	指	平安证券股份有限公司
联席主承销商/中信建投证券	指	中信建投证券股份有限公司
律师/律师事务所/金茂律所	指	上海市金茂律师事务所
审计机构/会计师事务所/立信	指	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
资信评级机构/中诚信国际	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
认购人/投资者/持有人	指	就本期债券而言，通过认购、购买或以其他方式取得并持有本期债券的主体
中国证监会/证监会	指	中国证券监督管理委员会
交易商协会	指	中国银行间市场交易商协会
上交所	指	上海证券交易所
证券登记机构/登记机构/登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
本次债券	指	经中国证监会证监许可[2022]2525号文同意注册的，面向专业投资者公开发行总额不超过80亿元（含）的公司债券
本期债券	指	上海城开（集团）有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
本次发行	指	本期债券面向专业投资者的公开发行
募集说明书/《募集说明书》/本募集说明书	指	本公司根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《上海城开（集团）有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》
《公司章程》	指	《上海城开（集团）有限公司公司章程》
《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》
《合同法》	指	《中华人民共和国合同法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《债券受托管理协议》	指	《上海城开（集团）有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《上海城开（集团）有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券债券持有人会议规则》
《行为准则》	指	《公司债券受托管理人执业行为准则》

《债券上市规则》	指	《上海证券交易所公司债券上市规则（2022年修订）》
工作日	指	中华人民共和国境内商业银行的对公营业日（不包括法定假日或休息日）
交易日	指	中国证券经营机构的正常营业日（不包括法定及政府指定节假日或休息日）
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国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或休息日）
近三年	指	2019年度、2020年度、2021年度
报告期/近三年及一期	指	2019年度、2020年度、2021年度及2022年1-6月
近三年及一期末	指	2019年末、2020年末、2021年末及2022年6月末
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

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

二、特定名词释义

上实控股	指	上海实业控股有限公司
上实集团	指	上海实业（集团）有限公司
上实城开	指	上海实业城市开发集团有限公司
万源公司	指	上海万源房地产开发有限公司
上投宝旭	指	上海上投宝旭置业有限公司
寰宇公司	指	上海寰宇城市投资发展有限公司
城开青新	指	上海城开青新房地产开发有限公司
晶实公司	指	上海城开集团晶实置业有限公司
昆山城开公司	指	昆山城开房地产开发有限公司
昆山锦亭公司/昆山锦亭	指	昆山城开锦亭置业有限公司
无锡置业	指	上海城开（集团）无锡置业有限公司
莘天置业	指	上海莘天置业有限公司
庚城置业	指	武汉庚城置业有限公司
北投发展	指	上海地产北部投资发展有限公司
恒地仓	指	上海恒地仓投资集团有限公司
颍年投资	指	颍年投资有限公司
上海市国资委	指	上海市国有资产监督管理委员会
徐汇区国资委	指	上海市徐汇区国有资产监督管理委员会

第一节 风险提示及说明

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

一、与发行人相关的风险

（一）财务风险

1、债务规模增加及再融资风险

近三年及一期，发行人总体融资金额（包括短期借款、长期借款、应付债券和一年内到期的非流动负债）分别为 828,877.14 万元、966,672.23 万元、999,346.68 万元和 1,073,002.98 万元。截至 2022 年 6 月末，发行人一年内到期的有息债务为 413,594.69 万元，占有息债务比例为 39.22%，未使用银行授信额度为 19.98 亿元，发行人有息负债规模较大、短期和直接融资占比较高、可使用银行授信较小。近年来由于公司业务的不断发展，呈波动上升趋势，预计发行人在未来几年内，有息债务仍将保持较高的水平。房地产业属于资金密集型行业，对资金的需求较大，资金的筹措对房地产企业持续、稳定的发展具有重要影响。有息负债及其利息费用的到期兑付，可能使发行人面临一定的再融资压力，需关注由于房地产限购政策导致发行人资金链紧张的风险。

2、投资性房地产公允价值变动风险

截至 2022 年 6 月末，发行人投资性房地产账面价值为 159,703.12 万元，占总资产的比重为 5.88%。发行人投资性房地产采用公允价值模式核算，而房地产公允价值受市场供需关系、政府调控措施等多种因素影响，存在一定的波动性，若发行人投资性房地产的公允价值在未来出现波动，将可能对公司的经营业绩和财务状况产生一定影响，因此发行人面临投资性房地产公允价值变动的风险。

3、盈利能力波动的风险

2019 年至 2021 年以及 2022 年 1-6 月，发行人净利润分别为 110,553.49 万元、53,781.14 万元、259,705.09 万元和 4,595.67 万元，与之相对应的净利润率分别为 29.12%、25.07%、78.79%和 4.07%，毛利率分别为 65.74%、57.45%、24.92 和 51.36%，毛利率和净利润率呈波动趋势。如果未来发行人盈利能力下滑而未能得到有效改善，将对发行人盈利和偿债能力造成一定影响。

4、经营活动产生的现金流量阶段性波动的风险

2019 年至 2021 年以及 2021 年 1-6 月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-9,849.62 万元、44,832.51 万元、-298,688.66 万元和-369,812.43 万元，公司经营活动现金流量净额波动较大。2021 年，发行人经营活动产生的现金流量净额较 2020 年减少 343,521.17 万元，减幅 766.23%。2021 年，发行人经营活动产生的现金流量净额较 2020 年度降幅较大，主要系支付临港新片区 PDC1-0103 单元 A03-02、青浦区华新镇华腾路北侧 21-08 两幅住宅用地土地款。以上两幅地块已于 2022 年一季度顺利开工，预计下半年入市销售，公司将积极推进上述项目的资金回笼，同时，晶享项目、莘至城项目及城洄项目等预计未来两年内落成的项目将为公司带来稳健的租金流入。2022 年 1-6 月，发行人经营活动产生的现金净额流出较大，主要系项目运营需要，发行人对关联方借款增多，主要为针对上实城开子公司的暂借款，上述款项的形成已经过公司董事会的审批并通过签订借款协议的形式对借款利率和借款期限进行约定。已采取措施方面，发行人将持续按照公司关联交易制度和借款协议的约定对关联方借款进行规范化管理，确保相关交易符合相关法律法规的要求。

5、存货跌价的风险

近三年及一期末，公司存货分别为 1,001,435.42 万元、974,568.13 万元、978,619.45 万元和 949,225.02 万元，占公司同期资产总额的比重分别为 36.14%、34.26%、32.79%和 34.95%。公司在每个会计年度期末，按照会计准则要求，会对存在减值迹象的存货，估计其金额，存货现值低于其账面价值的，确认相应的减值损失。如果未来因市场变动等原因，公司存货的金额持续降低，发行人将对其计提减值。公司存货变现能力直接影响着公司的资产流动性及偿债能力，如果公司在售项目销售迟滞导致存货周转不畅，将对其偿债能力和资金调配带来较大压力。

6、未分配利润占比较高的风险

近三年及一期末，发行人未分配利润分别为 657,567.34 万元、656,925.46 万元、479,043.92 万元及 481,613.88 万元，占所有者权益的比重为 55.14%、53.20%、48.26%及 48.23%，占比较大。受发行人新增留存收益及向股东进行分红影响，近三年及一期发行人未分配利润略有波动。根据发行人战略发展规划和业务需要，公司当年产生利润没有完全向股东进行分配，而是用于留存企业促进发展，

经累积，未分配利润金额逐渐变大。所有者权益结构存在不稳定风险，如果发行人未来向股东较多分红，将对发行人所有者权益产生较大影响，可能进一步影响公司偿债能力。

7、新冠肺炎疫情导致全年营业收入出现下降的风险

近三年及一期，发行人的营业收入分别为 379,605.70 万元、214,546.13 万元、329,600.18 万元和 112,851.72 万元。2020 年，受新冠肺炎疫情影响，发行人营业收入同期出现下降，2022 年二季度，上海地区疫情反复并采取了较为严格的防控措施，对发行人的上海业务造成了一定影响，截至本募集说明书出具日，上海疫情已得到有效控制并趋于稳定，如果未来上海地区疫情出现反复，发行人全年营业收入可能出现一定程度下降，进而导致发行人当期利润出现下降。

8、投资收益波动且对盈利影响较大风险

报告期发行人投资收益分别实现 0.79 亿元、3.61 亿元、30.57 亿元和 1.69 亿元，占各期净利润的 7.01%、67.10%、117.71%和 368.57%。2020 年和 2021 年规模上升主要是合作开发项目盈利和处置子公司股权收益所致，报告期投资收益波动、对发行人盈利影响较大，若未来投资收益出现波动或亏损，可能影响发行人盈利和偿债能力。

9、信用减值损失增加风险

近三年及一期，发行人信用减值损失分别为 0 万元、0 万元、0 万元和 29,320.07 万元。2022 年 1-6 月，发行人信用减值损失新增 29,320.07 万元，主要系昆山锦亭破产申请被正式受理后，发行人计提的信用减值损失。2022 年 1-6 月，发行人信用减值损失对发行人净利润影响较大，若未来信用减值损失进一步增加，将影响发行人的盈利能力。

（二）经营风险

1、市场竞争风险

发行人作为市场化运营的国有企业，涉及房地产开发、商业地产、酒店及酒店式公寓等业务板块。随着经济体制改革的不断深化，市场竞争的进一步加剧，公司长期以来依托的国企影响力将逐步减弱，立足徐汇地区的区域优势也可能弱化，进而对发行人的中长期经营能力形成挑战。

2、跨区域管理风险

发行人下属子公司负责昆山、无锡及武汉等异地项目，涉及住宅、商业综

合体、酒店等不同业态。由于不同地区存在的政策差异、居民生活和消费习惯差异等因素影响，可能会对发行人管理异地项目产生跨区域管理风险。

3、项目质量管理风险

发行人作为房地产企业，开发项目质量主要体现在项目适用性、可靠性、经济性、美观性与环境协调性五个方面。发行人开发销售的各类业态可能受到施工技术、建筑结构等多重因素影响，可能对发行人项目质量管理产生一定压力。

4、关联交易风险

截至 2021 年末，发行人其他应收款为 42.92 亿元，主要为中置（北京）企业管理有限公司和天津卓城房地产开发有限公司的关联往来款；此外，2021 年末公司对关联方担保余额为 4.90 亿元。公司与关联方之间发生劳务提供和接受、管理咨询和物业咨询、资金拆借等关联交易，如果未来关联交易政策出现变动，或者发行人没有能遵守关联交易制度，则可能产生不公平交易、利润转移等行为，导致损害发行人股东和投资者的利益。

5、高端物业销售风险

发行人下属高端物业及酒店均处于繁华商业地区，销售预期良好。由于国家宏观调控等政策影响，为保持国民经济健康有序发展，政府持续利用产业政策、税收政策及信贷政策等对房地产行业实施调控，若未来房地产行业的政策发生变化，则可能会对公司的高端物业销售产生一定的影响。

6、项目销售周期偏长及物业开发运营风险

发行人物业开发具有开发周期长、投入资金大、综合性强等特点，对于项目开发的控制、销售等方面均具有较高的要求。同时，物业开发和经营涉及相关行业范围广，合作单位多，要接受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管，这对公司对项目的开发控制能力提出较高要求。尽管公司具备较强的项目运作能力以及较为丰富的项目运作经验，但如果项目的某个开发环节出现问题，如产品定位偏差、政府出台新的规定、与政府部门沟通不畅、施工方案选定不科学、合作单位配合不力、项目管理和组织不力等，均可能会直接或间接地导致项目开发周期延长、成本上升，存在项目预期经营目标难以如期实现的风险。

7、自持商业物业的经营风险

发行人已将增加自持商业物业的规模和比重作为其未来的核心战略之一，较大规模的自持商业物业以及由此占用的大量资金将为发行人带来与商业物业持有相关的风险。若发行人未能在其商业物业经营、租赁和管理之间进行综合平衡，未能科学合理地实现商业物业销售和商业物业自持间的配比，未能选择适当的时间、合适的地点和适宜的物业类型，商业物业持有过程中未能选择合适时机对物业重新进行更新改造、物业转售，未能合理估计物业毁损造成的损失、未能控制转售过程所需要时间的长短等，都有可能给发行人的经营带来风险。此外，发行人在运营自持物业的过程中，将可能产生实际经营管理费用支出超过预期而带来的风险，例如由于建筑技术的发展和人们对建筑功能要求的提高而产生的更新改造费用、商业物业运营费用调整时可能引起争议而诉诸法律的法律费用等一些不可预见费用。如果发行人未能对其自持物业的现状和功能进行正确认识和良好维护，如果未能对未来的费用支出进行合理的估算和安排，一旦出现上述风险，将使发行人的正常经营受到影响。

8、商业物业运营业务未来收入不稳定的风险

近年来，商业物业运营板块的业务收入对发行人主营业务收入的占比较小，在可以预见的未来，商业物业运营板块的业务收入将构成发行人主营业务收入的重要组成，因此发行人未来商业物业运营板块的业务收入将直接影响发行人的经营业绩。但受到已获取可供商业运营土地使用权规模、运营周期、资金限制等诸多因素的影响，发行人未来还可能无法将持有的商业物业迅速地转化为商业物业运营板块的业务收入。如果发行人未来商业物业运营板块的业务收入无法实现稳定的增长，发行人的整体营业收入将受到不利影响。

9、多元化经营风险

发行人多元化经营战略涵盖土地房地产开发与销售、房产租赁、酒店管理等多个领域。多元化经营所存在的文化冲突、体制差异、管理障碍、产业差距等因素，使发行人可能面临涉足行业众多带来多元化经营风险。

10、突发事件引发的经营风险

若发行人在生产经营过程中遭遇如火灾等事故灾难、生产安全事件、社会安全事件以及管理层无法履行职责等突发事件，也将对公司业务的正常经营带来不利影响。一旦公司无法及时应对以上突发事件，公司正常生产经营将受到影响，同时也会对公司声誉带来负面影响。

11、关联方往来款占比较大风险

2022 年 6 月末，发行人其他应收款中主要为对关联方的往来款，其中公司前五大应收对象主要为中置（北京）企业管理有限公司、上实城开（上海）城市建设开发有限公司、天津卓城房地产开发有限公司、上海上投新虹投资有限公司和武汉庚城置业有限公司。若未来市场环境变化导致关联方及相互间的交易发生变化，发行人的生产经营活动可能受到不利影响。

12、受限资产规模较大风险

截至 2021 年末，发行人主要使用经营性物业、在建项目的土地作为抵押，合计受限资产账面价值为 620,187.39 万元，占发行人期末总资产的 20.78%，占发行人期末净资产的 62.47%。发行人受限资产主要为金融机构借款设定的抵押资产，若发行人无法按时偿还相关借款，相关受限资产将面临资产处置风险。

13、原材料价格波动对企业经营不稳定的风险

房地产行业的存货成本主要为土地和开发建材成本，土地和建材的价格波动直接影响房地产开发成本。近年来土地价格普遍上涨，在一定程度上推动了房价的上涨。在国家房地产行业整体调控的背景下，若土地、建材等主要原材料价格波动，但房地产价格不能同步变动，将造成发行人经营波动的风险。

14、土地储备规模较小的风险

按照公司房地产业务发展规划，发行人根据业务发展需要进行土地储备。目前发行人在建拟建项目能够满足公司近阶段业务发展需要。但随着未来业务规模的进一步扩张，发行人可能面临一定的土地储备不足的风险。

15、其他应收款占比较高的风险

近三年及一期末，发行人其他应收款分别为 469,385.63 万元、406,580.11 万元、429,248.59 万元和 655,063.31 万元，占总资产的比例分别为 16.94%、14.29%、14.38%和 24.12%，主要是关联企业的往来款。如果未来无法收回其款项，可能影响发行人偿债能力。

16、发行人经营过度依赖子公司的风险

发行人近三年及一期合并口径营业总收入分别为 379,605.70 万元、214,546.13 万元、329,600.18 万元和 112,851.72 万元。本部营业总收入分别为 15,809.12 万元、13,765.08 万元、16,413.13 万元和 4,926.06 万元。由于发行人本部职能主要是管理职能，其本部营业总收入远低于合并口径总收入，存在营业

收入依赖子公司的风险。

17、存货周转率较低风险

发行人近三年及一期存货周转率（次）为 0.14、0.09、0.25 和 0.19，由于发行人陆续开发房地产项目，这些项目需要较长的建设期，资金回笼速度很大程度上受建设周期的影响，存在存货周转率波动的风险。

18、酒店管理板块毛利润及毛利率持续为负的风险

发行人酒店管理业务的主要经营项目是无锡太湖皇冠假日酒店（五星级）及上海万源诺富特酒店。发行人近三年及一期，发行人酒店管理板块毛利润分别为-0.24 亿元、-0.11 亿元、-0.23 亿元和-0.20 亿元，毛利率分别为-21.82%，-14.10%、-25.56%和-86.96%，持续为负，主要系酒店折旧摊销和缴纳税费相关的营业成本的数额较大，其营业成本高于营业收入，但酒店经营本身的营业现金收支情况良好。

19、住宅开发销售业务收入持续下降、项目区域集中度高、储备项目少和业务持续性的风险

报告期发行人住宅开发销售板块收入分别实现 34.64 亿元、18.43 亿元、7.74 亿元和 8.84 亿元，最近三年呈现持续下降趋势。发行人项目主要集中在上海市、区域集中度高，最近三年及一期，发行人新增项目数量分别为 0 个、2 个、3 个及 0 个，项目整体体量较小且储备项目少，历史购置土地均已投入开发。整体来看，发行人房地产开发业务未来可供销售和结算规模较小，可能会影响房地产开发业务收入的稳定性，存在一定的房地产业务持续性风险。

（三）管理风险

1、安全施工风险

国务院颁布的《关于进一步加强安全生产工作的决定》（国发[2004]2 号）要求进一步强化安全生产工作重点和政策措施，建设部也曾专门发文要求全国建设系统认真贯彻和落实。根据上海市人民政府印发的《关于进一步规范本市建筑市场加强建设工程质量安全管理若干意见》（沪府发[2011]1 号），对建筑市场的安全施工做了进一步规范。安全生产对于房地产开发行业和商业地产开发行业来说至关重要，公司目前也制定了相关的安全生产措施，截至本募集说明书签署日，近三年及一期发行人无安全责任事故发生，但是不排除将来在施工过程中生产事故的可能性，届时生产事故将可能影响公司的正常生产经

营，造成一定的负面社会影响。

2、子公司管理风险

截至 2022 年 6 月末，发行人合并口径下属 9 家一级子公司，经营业务涵盖房地产开发与销售、房地产租赁、酒店管理及其他业务等，发行人须通过相关管理制度对下属公司的重大决策、经营和财务进行管理。如果发行人内部管理体系不能正常运作或者效率降低，或者下属公司自身管理水平不高，可能对下属公司开展业务和提高经营业绩产生不利影响。

3、人才储备风险

商业地产租赁行业属于知识密集型行业，公司要保持在行业中的领先地位，尤其是迈向国际化，必须拥有一支高素质、专业化的人才队伍。随着公司业务的迅猛发展，公司对人才的需求日益增大。公司不可避免的在研发、营销、技术等方面存在人才短缺。此外，公司在市场地位的不断提高也使公司内部人才成为同行业厂家争夺的焦点。因此公司如果不能吸引和留住高素质的人才，将在一定程度上制约公司的未来发展，存在一定的人才储备风险。

4、未决诉讼风险

截至 2022 年 6 月末，发行人及其合并范围内子公司均不存在对本期发行公司债券构成实质性影响的尚未了结的，或可预见的重大诉讼、仲裁案件。发行人及其合并范围内子公司存在多起未决诉讼，主要涉及发行人原合并报表范围内的非重要子公司昆山城开锦亭置业有限公司借款合同纠纷等诉讼，公司已根据判决书履行了对该子公司的连带清偿责任。截至 2022 年 6 月末，昆山锦亭已由于移交破产管理人不再纳入发行人合并报表范围，案件审理结果对发行人的偿债能力不存在重大不利影响，不存在可能导致影响发行人本期公司债券发行的情形。但是如果未来发行人在经营过程中继续发生法律纠纷，则可能导致发行人存在一定的法律风险。

5、突发事件引发公司治理结构突然变化的风险

发行人公司治理结构完善，已按《公司法》等相关法律法规以及公司章程的规定设立了总经理办公会与监事会等组织机构，内部管理制度较为完善。发行人董事会、监事会成员、总经理、副总经理及其他高级管理人员的任职合法合规、符合公司章程的规定。然而，一旦发行人董事会、监事会成员、总经理、副总经理及其他高级管理人员因身体健康或其他个人原因，无法履行职责，公

司的正常运营将受到影响，将面临因公司治理结构突然变化而带来的风险。

（四）政策风险

1、宏观政策风险

公司的营收模式也从单一的房地产开发与销售业务转变成长期资产管理收入和短期资产出售收入并重的模式，但是国家宏观经济政策和产业政策的调整，将直接影响徐汇区政府对重大项目的投入，可能对公司的经营利润和未来的发展将产生一定影响。

2、房地产政策变化风险

公司的商品房建设业务近年来收入占比较高，且利润贡献较大。近年来受宏观调控的影响，商品房建设业务受政策限制较多，针对房地产行业的各项政策仍有可能造成公司房地产业务板块利润增长的相对不确定性。

2017 年以来我国“稳增长”压力加大，政府意在确保合理住房消费、稳定房地产市场是主旨，遏制投机住房消费需求，加强对刚需及二次改善型购房需求的政策支持，仍将会是今后房地产行业发展的指导。如果公司不能适应国家的宏观调控政策并及时做出相应的业务策略调整，将可能对公司的经营成果和未来发展构成不利影响。

3、土地政策及政府土地规划变化的风险

发行人主营业务土地开发与土地政策变化密切相关，发行人目前自行开发经营的土地大多为历史交易转让的土地储备开发建设，成本较低。随着土地政策的变化，土地储备制度的形成，发行人已不能再依靠上述形式获得低成本的土地，现自营开发的土地同样受到土地政策新变化和政府土地规划变化的影响，如果出现不利于发行人持有土地的政策及政府规划，将会对其经营能力造成影响，存在土地政策及土地规划变更风险。

4、货币政策风险

目前，银行信贷是发行人的融资资金的重要来源。随着利率市场化的推进和资本对外开放的加深，银行贷款利率将更加贴近市场水平。未来随着央行货币政策可能出现变动，将令市场利率水平出现波动，直接影响发行人的融资成本，从而对发行人的债务负担及盈利水平构成一定的风险。

5、税收政策风险

根据国家有关规定，发行人目前经营的业务涉及多项税费，包括企业所得

税、增值税、土地增值税、房产税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加等，相关税收政策变化和税率调整，都会对发行人的经营业绩产生一定程度的影响。

根据国内有关土地增值税的法规，国内外房地产开发投资者须按土地增值 30% 至 60% 的累进税率就销售或转让土地使用权、物业及附属设施所得收益缴纳土地增值税。根据国家税务总局所发出 2007 年 2 月 1 日起生效的通知，土地增值税款须在房地产开发项目完成后规定时间内清算。国内相关法律及法规，发行人根据应付土地增值税作出计提，由于发行人开发的项目经常涉及多个阶段，因此计算土地增值税时分摊至不同开发阶段。土地增值税负债须在房地产开发项目竣工后由相关税务部门核定，如相关税务机关计算的土地增值税费高于发行人计提的土地增值税，可能会对发行人的财务状况产生不利影响。

6、金融信贷政策变动的风险

发行人作为房地产开发企业，生产经营较大程度上依赖金融机构贷款的资金支持。国家已经出台了对建设用地、市政基础设施和工业用地、商业性房地产等项目进行严格贷款管理的一系列政策。若贷款标准进一步提高或进一步提高贷款利率水平，将提高发行人的资金使用成本，需要发行人具有更强的资本实力和更多的融资渠道，可能对发行人的资金运用和业务经营产生影响。此外，目前依赖银行按揭贷款方式购置商品房的客户所占比例越来越高，国家对住房贷款利率及最低首付款比例等个人信贷政策的调整亦将直接影响居民的购房成本与购买能力，从而影响房地产行业的市场需求。市场需求的普遍减弱将可能对发行人房地产开发业务的经营业绩产生较大影响。

7、项目用地超期开发被回收的风险

近年来，国家出台了多项针对土地闲置的处置政策，包括 2002 年 5 月国土资源部颁布的《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》、2004 年 10 月国务院发布的《关于深化改革严格土地管理的决定》和 2008 年 1 月颁布的《国务院关于促进节约集约用地的通知》、2010 年 9 月国土资源部颁布的《关于进一步加强房地产用地和建设管理调控的通知》、同期住建部颁布的《进一步贯彻落实国务院坚决遏制部分城市房价过快上涨通知提出四项要求》等，加大了对土地闲置的处置力度。根据 2012 年 5 月国土资源部修订通过的《闲置土地处置办法》等相关规定，属于政府、政府有关部门的行为造成动工开发延迟的除外。截至

募集说明书签署日，发行人不存在因公司自身原因构成闲置土地未动工的情形。

二、本期债券的投资风险

（一）本期债券特有的利率风险

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。由于本期债券期限较长，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）本期债券特有的流动性风险

本期债券发行结束后，发行人将积极申请本期债券在上海证券交易所上市流通。由于具体上市事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人无法保证本期债券一定能够按照预期在合法的证券交易所交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人亦无法保证本期债券在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。因此，本期债券的投资者在购买本期债券后，可能面临由于债券不能及时上市流通而无法立即出售本期债券，或者由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，不能以某一价格足额出售其希望出售的本期债券所带来的流动性风险。

（三）本期债券特有的偿付风险

在本期债券存续期内，受国家政策法规、行业和市场等不可控因素的影响，发行人的经营活动可能没有带来预期的回报，进而使发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，可能影响本期债券本息的按期偿付。

（四）本期债券特有的其他投资风险

1、资信风险

发行人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，发行人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，如果发行人资信状况发生不利变化，将可能使本期债券投资者的利益受到一定影响。

2、评级风险

本期债券无评级。根据中诚信国际信用评级有限责任公司于 2022 年 6 月 23

日出具的《上海城开（集团）有限公司 2022 年度跟踪评级报告》，公司的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

发行人无法保证主体信用等级在本期债券存续期间不会发生任何负面变化。如果发行人的主体信用状况在本期债券存续期间发生负面变化，资信评级机构将可能调低发行人信用等级，从而对投资者利益产生不利影响。

第二节 发行条款

一、本期债券的基本发行条款

（一）**发行人全称：**上海城开（集团）有限公司。

（二）**债券全称：**上海城开（集团）有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。

（三）**注册文件：**发行人于 2022 年 10 月 19 日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意上海城开（集团）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〔2022〕2525 号），注册规模为不超过 80 亿元。

（四）**发行金额：**本期债券发行总额不超过人民币 18.00 亿元（含 18.00 亿元）。

（五）**债券期限：**本期债券期限为 3 年期。

（六）**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。

（七）**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。

（八）**发行对象：**本期债券面向专业投资者公开发行。

（九）**发行方式：**本期债券发行方式为簿记建档发行。

（十）**承销方式：**本期债券由主承销商以余额包销方式承销。

（十一）**起息日期：**本期债券的起息日为 2023 年 1 月 9 日。

（十二）**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。

（十三）**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。

（十四）**付息日期：**本期债券的付息日为 2024 年至 2026 年间每年的 1 月 9 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）

（十五）**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。

（十六）兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金。

（十七）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。

（十八）本金兑付日期：本期债券的兑付日期为 2026 年 1 月 9 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息）

（十九）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。

（二十）增信措施：本期债券不设定增信措施。

（二十一）信用评级机构及信用评级结果：经中诚信国际信用评级有限责任公司评定，发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本期债券无评级。

具体信用评级情况详见“第六节 发行人信用状况”。

（二十二）募集资金用途：本期债券的募集资金 17.67 亿元拟用于置换偿还“15 沪城开”本金的自有资金，剩余部分用于补充流动资金。

具体募集资金用途详见“第三节 募集资金运用”。

（二十三）质押式回购安排：本次公司债券发行结束后，认购人不可进行债券质押式回购。

二、债券发行、登记托管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：2022 年 12 月 30 日。
- 2、发行首日：2023 年 1 月 6 日。
- 3、发行期限：2023 年 1 月 6 日至 2023 年 1 月 9 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。

3、本次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”

三、投资者承诺

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流通，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排；

（四）债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受《债券持有人会议规则》并受之约束；

（五）本期债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券，均视作同意由平安证券担任本期债券的债券受托管理人，且均视作同意公司与债券受托管理人签署的本期债券的《债券受托管理协议》项下的相关规定。

第三节 募集资金运用

一、本期债券的募集资金规模

经发行人董事会审议通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可[2022]2525 号），本期债券注册总额不超过 80 亿元，采取分期发行。本期债券发行金额为 18.00 亿元。

二、本期债券募集资金使用计划

本期债券募集资金 17.67 亿元拟用于置换偿还“15 沪城开”本金的自有资金，剩余部分用于补充流动资金。拟偿还的公司债券情况如下所示：

表：本期债券拟偿还的公司债券明细

单位：亿元

借款主体	债券简称	借款日	到期日	债券余额	使用自有资金偿还	拟使用募集资金
发行人	15 沪城开	2015-11-06	2022-11-06	0.00	17.67	17.67
合计			-	0.00	17.67	17.67

本期债券募集资金 0.33 亿元拟用于补充公司日常生产经营所需流动资金，且不用于新股配售、申购，或用于股票及其衍生品种、可转换公司债券等的交易及其他非生产性支出。根据公司财务状况和资金使用需求，公司未来可能调整部分流动资金用于偿还有息债务。

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权机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

经发行人董事会或者根据公司章程、管理制度授权的其他决策机构同意，本次公司债券募集资金使用计划调整的申请、分级审批权限、决策程序、风险控制措施如下：

募集资金使用计划的调整需由发行人财务部门提起申报，并经发行人经营管理层同意，按《债券持有人会议规则》及相关法律法规要求履行必要的协商

和披露程序。发行人将严格按照国家有关规定，加强对募集资金的使用和管理，严禁挪用，防范风险；妥善安排和调度资金，确保募集资金合规使用。

五、本期债券募集资金专项账户管理安排

为确保本次公司债券募集资金的使用与募集说明书中陈述的用途一致，发行人已采取安排债券受托管理人、签订债券受托管理协议等方式，建立募集资金监管机制，并采取相应措施，保证债券持有人的合法权利。具体如下：

发行人已安排平安证券作为本期债券受托管理人，签订《债券受托管理协议》。债券受托管理人将按照已签订的《债券受托管理协议》的约定，对专项账户资金使用情况进行检查，确保本期债券募集资金用于募集说明书披露的用途。

发行人与监管银行、债券受托管理人签订募集资金专项账户三方监管协议，约定监管银行、债券受托管理人监督募集资金的存入、使用和支取情况。募集资金只能用于募集说明书披露的用途，除此之外不得用于其他用途。

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按《管理办法》、《债券受托管理协议》及中国证监会、上海证券交易所的有关规定进行重大事项信息披露，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。

六、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

本期债券将改善公司的负债结构，有利于公司中长期资金需求的配置，优化债务结构。截至 2021 年末，发行人有息债务共计 98.89 亿元。其中，将于一年内到期的有息债务为 41.04 亿元，占比达 41.50%。本期债券的发行将有效改善公司的债务结构，降低短期债务风险。综合来看，本期债券的成功发行将降低发行人流动负债，同时发行人未来的资产负债水平仍处于可控范围之内。

（二）对于发行人短期偿债能力的影响

以 2022 年 6 月 30 日公司财务数据为基准，本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，公司合并财务报表的流动比率将由发行前的 1.89 增加至发行后的 2.13，公司流动比率将有一定的提高，流动资产对于流动负债的覆盖能力得到提升，短期偿债能力增强。

（三）对发行人财务成本的影响

发行人通过本次发行固定利率的公司债券，有利于锁定公司财务成本，避免贷款利率波动风险。

（四）本期债券发行后公司资产负债结构变化

本期债券发行完成后，将引起发行人资产负债结构的变化。假设发行人的资产负债结构在以下假设基础上发生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2022 年 6 月 30 日；
- 2、假设本期债券募集资金净额为 18.00 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 18.00 亿元全部计入 2022 年 6 月末的资产负债表，本次募集资金的用途为 18.00 亿元用于偿还公司债券；
- 4、假设本期债券于 2022 年 6 月 30 日完成发行。

基于上述假设，本次发行对公司资产负债结构的影响如下表：

单位：万元

项目	2022 年 6 月 30 日	本期债券发行后 (模拟)	模拟变动额
流动资产	1,986,813.79	1,986,813.79	-
非流动资产	728,774.32	728,774.32	-
资产总计	2,715,588.11	2,715,588.11	-
流动负债	1,048,901.59	868,901.59	-180,000.00
非流动负债	668,135.09	848,135.09	180,000.00
负债合计	1,717,036.69	1,717,036.69	-
所有者权益	998,551.43	998,551.43	-
资产负债率（%）	63.23	63.23	-
流动比率	1.89	2.29	0.40

本期债券的发行将进一步优化公司的财务结构，维持财务杠杆基本稳定。既满足了公司的流动资金需求，又保证公司正常的生产及运营的需要，符合公司和股东的利益，使公司更有能力面对市场的各种挑战，保持主营业务持续稳定增长，提高公司盈利能力和核心竞争能力，促进公司的健康发展。

本期债券的成功发行在有效增加发行人运营资金总规模的前提下，发行人的财务杠杆使用将更加合理，并有利于公司中长期资金的统筹安排和战略目标的稳步实施。

七、发行人关于本期债券募集资金的承诺

发行人及本期债券符合地方政府性债务管理相关规定。发行人承诺本期债券不涉及新增地方政府债务，不用于偿还地方政府债务或违规用于公益性项目建设，并声明地方政府对本期债券不承担任何偿债责任。

发行人承诺，本次公开发行公司债券的募集资金将严格按照募集说明书约定的用途使用，且保证资金不进入证券、期货市场等国家规定禁入领域，不用于弥补亏损和非生产性支出，不直接或间接用于购置土地，不转借他人。

发行人承诺，如在存续期间变更募集资金用途，将及时披露有关信息。发行人承诺，本期债券募集资金将纳入募集资金专项账户实施监管，充分发挥内外部监管机制的作用。

八、前次公司债券募集资金使用情况

截至本募集说明书签署日，发行人本批文项下已发行的公司债券“22 沪开 01”募集资金已按照募集说明书约定使用完毕，募集资金专项账户运作规范。

发行人已为上述各期债券设立了公司债券募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并进行专项管理。上述债券募集资金实际使用情况与披露的募集资金使用计划一致。

第四节 发行人基本情况

一、 发行人基本情况

表：发行人基本情况

注册名称	上海城开（集团）有限公司
法定代表人	黄海平
注册资本	人民币320,000.00万元
实缴资本	人民币320,000.00万元
设立（工商注册）日期	1996年4月30日
统一社会信用代码	913100001322667089
住所（注册地）	上海市徐汇区虹桥路355号14楼
邮政编码	200032
所属行业	房地产业
经营范围	房地产开发经营、销售、租赁、物业管理，建筑配套设备及建材的批发、进出口。【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】
电话及传真号码	021-64076906；021-64472699
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	赵烨，董事会秘书、投资总监，021-64076906

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

发行人前身为上海市徐汇区城市建设开发总公司。1988年6月4日，上海市徐汇区城市建设开发总公司根据【徐府（85）146号】文批准设立，设立时注册资本为100万元，注册地址为宛平南路500弄1号，注册号为城建徐字12872号。企业性质为全民所有制。

（二） 发行人历史沿革

1、 发行人增资情况

（1） 第一次增资

1991年9月11日，根据银行于1990年12月出具的《验资证明书》，证明公司注册资本共计人民币542万元。

（2） 第二次增资

上海市徐汇区城市建设开发总公司因其申办股份有限公司和中外合资公司

的需要，决定对公司进行增资，增资后注册资金调整为人民币 2,044 万元。上海汇信会计师事务所于 1992 年 8 月 26 日出具《验资报告》，验证上海市徐汇区城建开发总公司人民币 2,044 万元注册资金已经全部到位。发行人已就上述事项在上海市徐汇区工商行政管理局办理了变更登记，并于 1992 年 9 月 2 日办理完成，取得换发的《企业法人营业执照》。

（3）第三次增资

公司为申报一级资质房地产开发企业需要，决定对公司进行增资，公司注册资金由人民币 2,044 万元增补调整至人民币 3,050 万元。上海汇信会计师事务所于 1994 年 7 月 29 日出具《验资报告》【汇验（94）7-30 号】，验证截至 1994 年 7 月 29 日，公司注册资本人民币 3,050 万元已经全部到位。发行人已就上述事项在上海市徐汇区工商行政管理局办理了变更登记，并于 1994 年 8 月 1 日办理完成，取得换发的《企业法人营业执照》。

（4）第四次增资

根据上海市徐汇区国有资产管理委员会 1996 年 2 月 29 日《关于同意授权上海城开（集团）有限公司经营管理国有资产的批复》【徐国资委（1996）3 号】，同意将上海市徐汇区城市建设开发总公司等 23 家企业的全部国有资产（净值）18080 万元授权给上海城开（集团）有限公司统一实施经营管理。

根据上海市徐汇区人民政府 1996 年 3 月 14 日《关于同意徐汇区城建开发总公司改制为上海城开（集团）有限公司和组建上海城开集团的批复》【徐府（1996）46 号】，徐汇区城建公司改制为上海城开（集团）有限公司，公司类型为有限责任公司，以其为核心组建上海城开集团。根据上海市徐汇区国有资产管理委员会《关于上海城开（集团）有限公司净资产情况的说明》，在改制过程中，已经上海汇业资产评估事务所资产评估净资产为 18,080 万元，并已经上海市资产评审中心《关于确认上海市徐汇区城市建设开发总公司组件有限责任公司整体资产评估价值的通知》【沪评审（1996）4 号】确认。

改制后上海城开（集团）有限公司地址上海市高邮路 88 号，注册资金为 18,080 万元，经营范围在原基础上增加：房产评估、实业投资、国内贸易。发行人已就上述事项在上海市工商行政管理局办理了变更登记，并于 1996 年 4 月 30 日办理完成，取得换发的《企业法人营业执照》。

（5）第五次增资

2007 年 6 月 27 日，上海实业控股有限公司（注册于香港）与徐汇区国有资产管理委员会签订《上海市产权交易（增资）合同》，发行人注册资本由人民币 18,080 万元增加至人民币 30,133 万元，新增注册资本人民币 12,053 万元由上海实业控股有限公司以人民币 213,066.06 万元的价格认购，其中人民币 12,053 万元为认缴的公司注册资本（占增资后的发行人注册资本 40%），其余人民币 201,013.06 万元计入资本公积，上海实业控股有限公司以等值港币或美元现汇缴付增资款。2007 年 7 月，徐汇区国资委出具了《关于同意上海实业控股有限公司认购上海城开（集团）有限公司增资的批复》，同意公司此次增资。2007 年 7 月 17 日，公司取得上海市外国投资工作委员会出具的《关于同意外资并购上海城开（集团）有限公司的批复》【沪外资委批[2007]3197】，同意发行人此次增资方案，公司改制为沪港合资企业。2007 年 7 月 31 日，上海天城会计师事务所有限公司出具了《验资报告》【天城会验[2007]6050 号】，上海实业控股有限公司新增出资折合人民币 213,066.06 万元缴付到位，其中新增注册资本人民币 12,053 万元，其余计入公司资本公积。增资后，公司注册资本增加至人民币 30,133 万元。发行人已就上述事项在上海市工商行政管理局办理了变更登记，并于 2007 年 7 月 31 日办理完成，取得换发的《企业法人营业执照》。

（6）第六次增资

2010 年 3 月 10 日，经公司第四届董事会临时会议决议，同意公司注册资本由人民币 30,133 万元增加至人民币 320,000 万元，约定按其各自所占公司注册资本比例对发行人增资人民币 289,867 万元，由现金增资、资本公积转增两部分组成。根据上海天城会计师事务所出具的【天城会验（2011）6024】、【天城会验（2011）6025 号】《验资报告》，截至 2011 年 4 月 12 日止，本次增资全部到位，发行人注册资本（实收资本）增加至人民币 320,000 万元。发行人已就上述事项在上海市工商行政管理局办理了变更登记，并于 2011 年 4 月 13 日办理完成，取得换发的《企业法人营业执照》。

2、发行人股本变动

（1）第一次股权转让

2007 年 9 月 12 日，上海市徐汇区人民政府出具《关于同意转让上海城开（集团）有限公司 19% 股权》的批复（徐府[2007]464 号），同意徐汇区国资委以 15,687,071 万元的挂牌价格在上海联合产权交易所挂牌转让其持有的发行人

19%股权。经在上海联合产权交易所公开挂牌，确定上实控股为发行人 19%股权的受让人，2007 年 10 月 29 日，上实控股与徐汇区国资委签订《上海市产权交易合同》，上实控股以折合人民币 156,870.71 万元的外汇受让徐汇区国资委持有发行人的 19%股权。2007 年 12 月 17 日，上海市外国投资工作委员会出具《关于同意上海城开（集团）有限公司股权转让的批复》（沪外资委批[2007]5378 号），同意本次股权转让。2007 年 12 月 19 日，上海市人民政府向发行人重新核发了《中华人民共和国台湾港澳投资企业批准证书》（商外资沪合资字[2007]2420 号）。2007 年 12 月 25 日，发行人换领了《企业法人营业执照》（注册号：310000000043933）。本次股权转让完成后，股权结构如下：

表：发行人股东出资情况

单位：万元、%

序号	股东名称	出资额	出资比例
1	徐汇区国资委	12,354.53	41.00
2	上实控股	17,778.47	59.00
合计		30,133.00	100.00

（2）第二次股权转让

2011 年 3 月 30 日，上实控股与其二级全资子公司颍年投资签订《股权转让协议》，约定上实控股将其持有的发行人 59%股权转让给颍年投资，转让价格为 410,882.77 万元。2011 年 6 月 16 日，徐汇区国资委作出《关于同意上实控股向其全资子公司转让上海城开 59%股权的决定》，表示同意本次股权转让，放弃本次股权转让中的优先购买权。2011 年 7 月 26 日，上海市商务委员会出具《关于同意上海城开（集团）有限公司股权转让的批复》（沪外资委批[2011]2325 号），同意发行人本次股权转让。2011 年 8 月 4 日，上海市人民政府向发行人重新核发了《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》（商外资沪合资字[2007]2420 号）。2011 年 8 月 8 日，发行人换领了《企业法人营业执照》（注册号：310000000043933）。本次股权转让完成后，股权结构如下：

表：发行人股东出资情况

单位：万元、%

序号	股东名称	出资额	出资比例
1	徐汇区国资委	131,200.00	41.00
2	颍年投资	188,800.00	59.00

序号	股东名称	出资额	出资比例
	合计	320,000.00	100.00

2015 年 10 月 26 日，上海市工商行政管理局对发行人核发统一社会信用代码为 913100001322667089 的《营业执照》。根据该营业执照，发行人的名称为上海城开（集团）有限公司；住所为上海市徐汇区虹桥路 3 号港汇中心二座 42 楼；法定代表人为季岗；公司类型为有限责任公司（台港澳与境内合资）；主要经营范围为：房地产开发经营、销售、租赁、物业管理，建筑配套设备及建材的批发、进出口。【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】。营业期限为 1996 年 4 月 30 日至 2057 年 7 月 30 日。

根据股东方颖年投资 2018 年 5 月 23 日出具的决定，免去季岗先生董事长、法定代表人职务，委派曾明先生担任董事长、法定代表人。发行人已就上述事项在上海市工商行政管理局办理了变更登记，并于 2018 年 8 月 24 日办理完成，取得换发的《营业执照》。

2020 年 6 月 3 日，发行人控股股东颖年投资有限公司下发决议，免去曾明先生作为发行人董事长及法定代表人之职务，并委派黄海平先生出任发行人董事长及法定代表人。发行人已就上述事项在上海市市场监督管理局办理了变更登记，并于 2020 年 6 月 4 日办理完成，取得换发的《营业执照》。

2020 年 8 月 31 日，经公司第七届董事会临时会议决议，同意将公司章程第三条“合营公司的法定地址为：上海市徐汇区虹桥路 3 号港汇中心二座 42 楼”修改为“合营公司的法定地址为：上海市徐汇区虹桥路 355 号城开国际大厦 14 楼”。发行人已就上述事项在上海市市场监督管理局办理完成变更登记，并于 2020 年 9 月 9 日取得换发的《营业执照》。

发行人现持有上海市市场监督管理局于 2020 年 9 月 9 日核发的统一社会信用代码为 913100001322667089 的《营业执照》。根据该营业执照，发行人的名称为上海城开（集团）有限公司；住所为上海市徐汇区虹桥路 355 号 14 楼；法定代表人为黄海平；注册资本为人民币 320,000 万元；公司类型为有限责任公司（台港澳与境内合资）；主要经营范围为：房地产开发经营、销售、租赁、物业管理，建筑配套设备及建材的批发、进出口。【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】。营业期限为 1996 年 4 月 30 日至 2057 年 7 月 30 日。

截至本募集说明书签署日，发行人注册资本为人民币 320,000 万元。

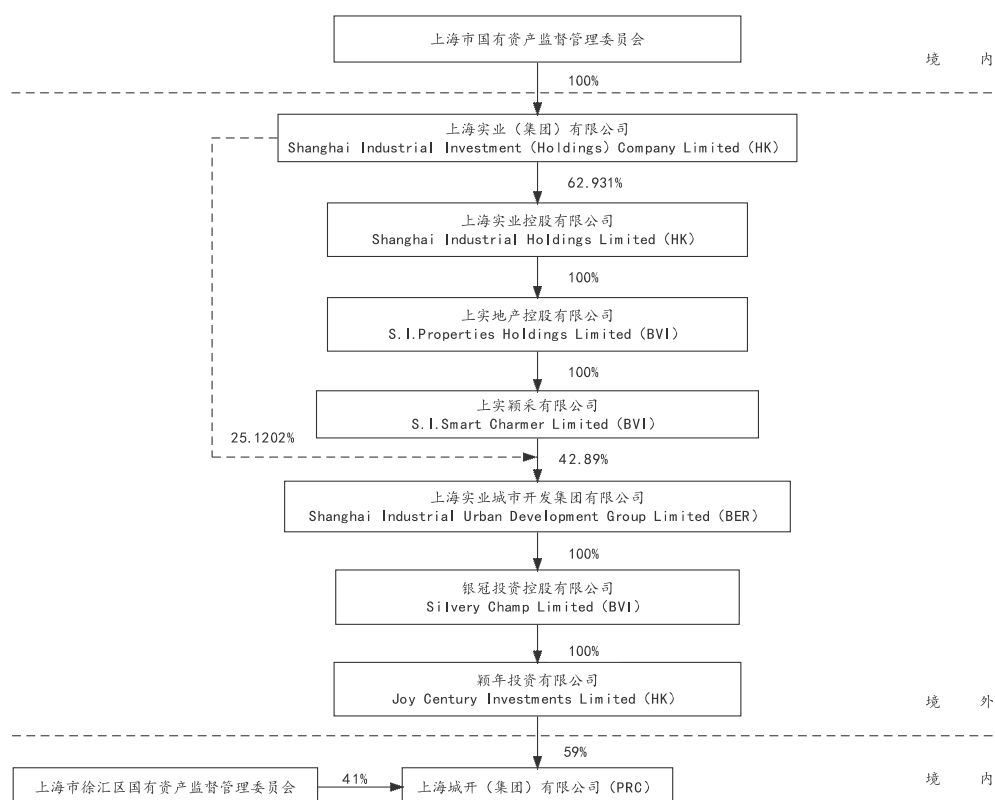
（三）重大资产重组情况

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

截至报告期末，发行人的股权结构如下图所示：



（二）控股股东基本情况

截至 2022 年 6 月末，发行人的第一大股东为颖年投资有限公司（Joy Century Investments Limited，注册于香港）。因此，发行人的控股股东为颖年投资。颖年投资成立于 2011 年 2 月 22 日，注册资本为 1 港币，以投资控股为主要业务。截至 2021 年 12 月 31 日，颖年投资母公司经审计的总资产为 8,408,216,274 港币，2021 年度，颖年投资母公司实现利息收入和股息收入共计

3,002,856,457 港币，实现净利润 3,004,496,873 港币。截至本募集书签署日，颖年投资持有发行人股份占比为 59%，无股权质押情况。

颖年投资是上海实业城市开发集团有限公司（Shanghai Industrial Urban Development Group Limited，注册于百慕大群岛，香港联合产权交易所上市公司，股票代码 0563）下属二级全资子公司。上实城开成立于 1993 年 5 月 11 日，目前法定股本为 4 亿港元。主要业务为物业发展、物业投资和酒店经营。截至 2021 年末，上实城开总资产 718.75 亿港元，净资产 227.11 亿港元，2021 年实现总收入 110.15 亿港元，净利润 8.99 亿港元。截至本募集书签署日，上实城开通过子公司颖年投资持有发行人股份占比为 59%，无股权质押情况。

（三）实际控制人基本情况

发行人的实际控制人为上海市国资委，发行人报告期内实际控制人未发生变化。

四、发行人的重要权益投资情况

（一）主要子公司情况

截至最近一年末，发行人主要子公司 2 家，情况如下：

主要子公司具体情况									
									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	上海万源房地产开发有限公司	房地产开发	90.00	49.07	19.46	29.61	7.88	2.72	是
2	上海上投宝旭置业有限公司	房地产开发	70.00	14.62	11.91	2.71	15.49	0.31	是

1、上述主要子公司相关财务数据存在重大增减变动具体情况或原因如下：

（1）上海万源房地产开发有限公司

上海万源房地产开发有限公司成立于 1999 年 5 月 17 日，截至 2022 年 6 月末，注册资本为人民币 30,000.00 万元，是发行人的控股子公司。经营范围包括房地产开发、经营、管理，提供办公、宾馆、公寓境内外的出售和出租等。万源公司开发的“万源城”是上海闵行区乃至上海市的精品品牌楼盘。

截至 2021 年末，万源公司资产总额为 49.07 亿元，负债合计为 19.46 亿元，所有者权益为 29.61 亿元。2021 年度，万源公司实现营业收入 7.88 亿元，净利

润为 2.72 亿元，分别较 2020 年减少 10.72 亿元和 2.73 亿元，降幅分别为 57.66% 和 50.13%，主要是因为万源 C 街坊项目销售进入尾盘，可售收入减少，同时，万源 A 街坊项目亦尚未结转收入。

（2）上海上投宝旭置业有限公司

上海上投宝旭置业有限公司成立于 2015 年 7 月 1 日，截至 2022 年 6 月末，注册资本为人民币 28,000.00 万元，是发行人的控股子公司。经营范围包括房地产开发；投资管理；资产管理；实业投资；投资咨询；物业管理。（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 2021 年末，上投宝旭公司资产总额为 14.62 亿元，负债合计为 11.91 亿元，所有者权益为 2.71 亿元，资产总额较 2020 年末减少 14.08 亿元，降幅为 49.05%；2021 年度，上投宝旭公司实现营业收入 15.49 亿元，净利润为 0.31 亿元，分别较 2020 年度增加 15.49 亿元和 0.41 亿元，净利润由负转正。以上财务数据变化主要是因为 2021 年度，上投宝旭公司完成 0420-05 地块和 0401-18 地块交房，相应资产结转至利润。

2、发行人持股比例大于 50%但未纳入合并范围的子公司

截至 2021 年末，不存在发行人持股比例大于 50%但未纳入合并范围的一级子公司。

3、发行人持股比例小于 50%但纳入合并范围的一级子公司

截至 2021 年末，不存在发行人持股比例小于等于 50%但纳入合并范围的一级子公司。

（二）参股公司情况

截至最近一年末，发行人重要的参股公司、合营企业和联营企业 1 家，情况如下：

表：截至 2021 年末重要参股公司、合营企业和联营企业的具体情况

重要参股公司、合营企业和联营企业的具体情况									
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	上海莘天置业有限公司	房地产开发及运营	35.00	45.31	7.59	37.73	0.45	0.72	是

上述重要参股公司、合营企业和联营企业相关财务数据存在重大增减变动具体情况或原因如下：

上海莘天置业有限公司成立于 2010 年 12 月 1 日，截至 2022 年 6 月末，注册资本为人民币 285,000.00 万元，是发行人的联营企业。经营范围包括在莘庄镇 222 号地块上从事住宅、办公楼、酒店、商场及附属设施的开发、经营、出租、出售，停车场经营。（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）

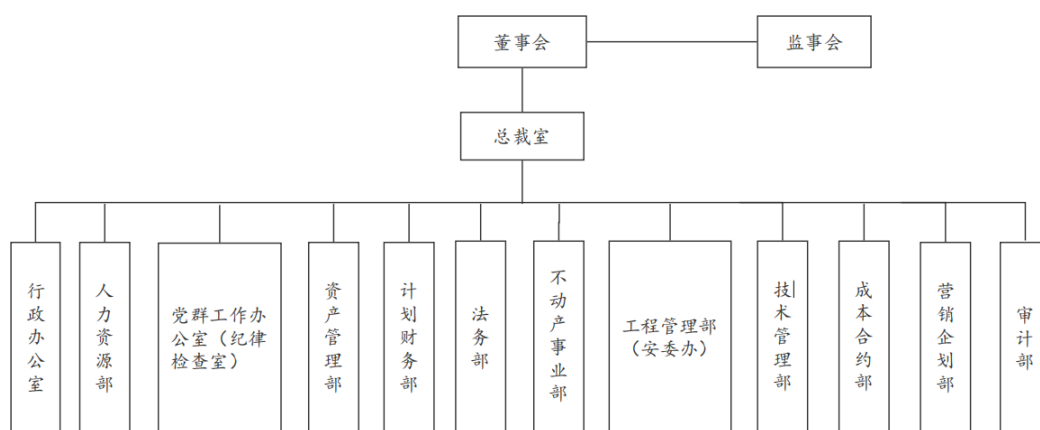
截至 2021 年末，莘天置业资产总额为 45.31 亿元，负债合计为 7.59 亿元，所有者权益为 37.73 亿元，负债总额较 2020 年末减少 3.70 亿元，降幅为 32.80%，主要系应交税费减少所致；2021 年度，莘天置业实现营业收入 0.45 亿元，净利润为 0.72 亿元，分别较 2020 年度减少 3.70 亿元和 7.79 亿元，营业收入和净利润大幅下降。以上财务数据变化主要是因为 2020 年度，莘天置业完成 TODTOWN 天荟一期竣工交付，导致 2020 年莘天置业营业收入和净利润较高。

五、发行人的治理结构等情况

（一）治理结构、组织机构设置及运行情况

1、发行人组织结构

截至 2022 年 6 月末，发行人内部组织结构如下图所示：



公司以发挥集团规模经营优势，巩固房地产主业的优势地位，形成一业为主、多元发展的综合性、多层次、全功能的企业集团为宗旨。在内部组织结构上实行如下三大原则：

1、决策和执行分开的原则。集团体现投资决策、投资管理的功能，实行公司管理层集体决策。集团内设战略投资中心主要行使决策参谋、决策执行和检

查职能。集团委派到投资企业的董事贯彻股东意见，由经营管理层执行；

2、前后台联动的原则。集团内设 12 个部门，保持相对独立而又相互支持协作的关系。

3、各部门分工独立原则。根据各部门职能不同，从经营业务板块的不同来区分部门职能，高效且精简的开展各项目，从根本上控制风险和成本，进一步提高公司利润。

徐汇区国资委和颍年投资根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国中外合资经营企业法》、《中华人民共和国中外合资经营企业法实施条例》和中国的其他法律、法规，制订了《公司章程》。公司建立、健全了法人治理结构，有完善的董事会、监事会和管理层的独立运行机制，同时公司建立了与生产经营相适应的组织职能机构，保障了公司的运营效率。

公司下设董事会及监事会，不设股东会。董事会是公司的最高权力机构，有权决定公司的一切重大事项。总裁室依照公司章程及董事会的授权行使职权，全面负责公司的管理经营，对董事会负责并定期报告。

公司主要职能部门的职责分工如下：

（1）总裁室职责

- 1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
- 2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；拟定公司的具体章程；
- 3) 拟订公司内部管理机构设置方案；
- 4) 拟订公司的基本管理制度；
- 5) 制定公司的具体规章；
- 6) 提请聘任或者解聘公司副总经理；
- 7) 决定聘任或者解聘除应由公司董事会聘任或者解聘之外的人员；决定聘任、解聘公司下属子公司的董事、监事及高级管理人员；董事会授予的其他职权；
- 8) 董事会授予的其他职权。

（2）行政办公室

- 1) 负责公司行政事务管理；
- 2) 负责信息化平台管理。

（3）人力资源部

负责人力资源管理与组织建设。

（4）党群工作办公室（纪律检查室）

- 1) 负责集团公司后备干部队伍建设，二层面企业党政领导班子配备和外派；
- 2) 参股企业干部的任免、考察和监督等；
- 3) 负责集团公司党的基层组织建设和党员的教育管理；
- 4) 负责集团公司的反腐倡廉建设和精神文明建设；
- 5) 负责集团公司企业文化建设；
- 6) 负责集团公司党的宣传工作、思想政治工作、统战工作和工青妇工作；
- 7) 负责集团公司的机构编制调整、人力资源管理和劳动工资人事工作，控股企业人事劳资管理制度和计划审核等。

（5）资产管理部

- 1) 负责集团治理体系管理、投资管理、重大项目资产处置、产权管理和资产信息管理工作。
- 2) 负责公司战略目标规划、战略投资规划审核；
- 3) 负责对公司新增的股权投资、固定资产投资、土地使用权投资进行严格审核，并进行跟踪管理，及时有效地防范投资风险；
- 4) 负责公司战略投资项目的日常管理，包括投资项目评估，经营分析，重大事项研究和解决预案等；
- 5) 负责寻找与战略投资相关的策略投资机会，进行可行性论证，组织实施。

（6）计划财务部

- 1) 负责公司会计核算、预算管理、银行融资、财务协调监控管理等；
- 2) 负责对预算进行分析评估，严格监督管理，以便对企业经营活动进行控制、管理、考核与评价；
- 3) 负责编制公司粘附财务预算，对预算执行情况进行分析；
- 4) 负责编制月度、季度、年度财务分析报告和管理报表；
- 5) 负责公司的税务管理，编制月度、季度、年度税务分析报告，负责纳税申报；
- 6) 负责审计相关事宜。

（7）各管理部职责

- 1) 技术管理部负责公司产品研发、设计管理等相关事宜；

2) 成本合约部负责核算、控制公司及下属子公司各类成本支出等相关事宜，严格控制公司及下属子公司各类成本等相关事宜；

3) 营销企划部负责公司营销管理、品牌管理、客服管理等相关事宜。

2、发行人治理结构

公司系由上海市人民政府授权上海市国资委履行出资人职责的国有独资公司。公司下设董事会及监事会，不设股东会。按照公司《章程》的有关规定，发行人建立了法人治理结构，公司经营决策体系由董事会、监事会、总裁室构成。

(1) 董事会

公司设立董事会。董事会是发行人的最高权力机构，有权决定公司的一切重大事项。

公司董事会由七名董事组成，由出资人委派。徐汇区国资委委派 3 名，颍年投资有限公司委派 4 名。董事会设董事长 1 名，由颍年投资有限公司委派；副董事长 1 名，由徐汇区国资委委派。董事每届任期为三年，经原委派方继续委派可以连任。截至本募集说明书签署日，公司董事会成员因 1 名董事于 2022 年 3 月 31 日辞任而导致缺任 1 名，现任董事会成员为 6 人。

董事会行使下列主要职权：

- 1) 决定公司的经营方针和投资计划；
- 2) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- 3) 审批核准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 4) 聘任公司高级管理人员及决定薪酬考核奖惩办法；审议批准股权等激励计划；
- 5) 审议批准总经理的报告；
- 6) 制订公司重要规章制度；
- 7) 对公司增加或减少注册资本作出决议；
- 8) 对公司合并、分立、解散、清算作出决议；
- 9) 修改公司章程；
- 10) 章程规定的其他职权；

公司董事会下设薪酬委员会、投资委员会、预算委员会和战略管理委员会，其主要职责分别为：

1) 薪酬委员会

研究集团公司高级管理人员的选择标准和程序，并向董事会提出建议；审议集团公司岗位序列和薪酬体系；对须提请董事会聘任的高级管理人员进行审查并提出建议；根据董事及高级管理人员管理岗位的主要范围、职责、重要性以及其他相关企业相关岗位的薪酬水平制定薪酬计划或方案；研究和审核公司的薪酬计划，薪酬计划或方案主要包括但不限于绩效评价标准、程序及主要评价体系，奖励和惩罚的主要方案和制度等；探索研究经营者持股和期权、期股激励等有关制度创新。

2) 投资和风险控制委员会

根据公司战略发展规划，研究并提出公司投资策略与计划；对公司年度投资计划和投资方向进行审议并提出议案；对公司或成员企业投资总额在 1,000 万元（不含）以上的固定资产项目或者自有资金出资在 500 万元（不含）以上的股权投资项目，或直接管理企业增加或减少注册资本金方案进行审议并提出议案；对公司或成员企业外商投资总额在 60 万美元（不含）以上的项目方案进行评议并提出议案；对公司收购、兼并、产权转让等重大国有资产处置方案进行审议并提出议案；对公司土地置换、资产优化配置方案进行审议并提出议案；对公司或成员企业对外担保的方案（除公司财务部按规定的担保外）进行审议并提出议案；对公司的投资项目进行风险预测、检查、评估与控制；对企业风险状况进行定期评估，提出完善风险管理的议案。

3) 预算委员会

研究并提出适合公司的预算方法；对集团公司年度预算及调整方案、决算报告进行审议；对集团公司利润分配方案和弥补亏损方案进行审议；监控并定期研究分析集团公司预算方案执行情况；对集团公司国有资产收益收缴方案进行审议；对集团公司的预算执行情况进行监控并进行评议；对公司财务报告内容的真实、完整、规范性进行评议；对公司重大关联交易的合规性进行评议。

4) 战略管理委员会

对集团公司中长期发展战略规划进行研究并提出议案；定期评估集团发展战略实施情况并提出议案；对集团公司管控模式和重大投融资方案进行研究并提出议案；对集团公司年度经营方针和经济工作计划进行审议并提出议案；对其他影响公司发展的重大事项进行研究并提出议案。

（2）监事会

公司设立监事会，由 3 名监事组成，其中徐汇区国资委委派 1 名，颖年投资有限公司委派 1 名，职工监事 1 名，职工监事由公司职工通过职工代表大会或职工大会民主选举产生。监事会设监事长一名，由全体监事过半数选举产生。公司董事、高级管理人员不得兼任监事。监事的任期为 3 年，任期届满连续获得委派或连选可以连任。

监事会行使的职责：

- 1) 对董事会编制的公司定期报告进行审核并提出书面审核意见；
- 2) 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；
- 3) 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、本章程的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- 4) 当董事、高级管理人员的行为损害公司利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；
- 5) 发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所、律师事务所等专业机构协助其工作，费用由公司承担。

（3）总裁室

公司设立总裁室作为经营管理机构，负责公司的日常经营管理工作设有总经理 1 名，副总经理若干名，财务副总监 1 名。总裁室行使下列职权：负责执行董事会会议的各项决议，组织领导公司的日常经营管理工作，包括：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；拟定公司的具体章程；提请聘任或者解聘公司副总经理；决定聘任或者解聘除应由公司董事会聘任或者解聘之外的人员；决定聘任、解聘公司下属子公司的董事、监事及高级管理人员；董事会授予的其他职权。

3、相关机构报告期内运行情况

报告期内，发行人公司治理机构及各组织机构均能按照有关法律法规和《公司章程》规定的职权、相应议事规则和内部管理制度规定的工作程序独立、有效地运行，未发现违法、违规的情况发生。

（二）发行人内部控制制度

1、重大投、融资决策制度

公司以国有资产保值增值为核心目标，对公司及下属企业实行全面的对外投、融资决策机制，对长期投资实行集中统一决策，分级分类管理；同时还对下属子公司实施内部审计和外部审计相结合的控制与监督。在投资决策方面，公司通过董事会下设的投资委员会对公司及下属企业重大投资项目发表评估意见以提高决策的科学性，并通过开展项目管理在线控制，加强对项目、生产建设等工作的实时管理和监督，防范项目投资风险。在融资决策方面，公司及下属企业每年末根据经营需求编制资金预算，包括银行间接融资预算、资本市场直接融资预算、担保（抵押）等融资预算等，经公司董事会审议通过后实施，在预算范围内的融资行为由公司直接办理，对于超出预算的融资事项，需提交董事会审议后办理。

（1）公司重大决策程序：公司的重大决策全部由总裁室总裁会议讨论同意之后，报由公司董事会讨论决定。需报国资委审批的，上报国资委批复后执行。

（2）重要人事任免程序：公司重要人事任免由党群工作办公室（纪检监察室）、人力资源部根据徐汇区区委组织部、国资委党委有关干部任免、奖惩的规定及程序，按各自职能权限提出建议方案，报公司党委会集体讨论决定。

（3）重要项目操作流程：公司主要从事的是房地产开发与经营业务，主要业务板块为房地产的开发销售、商业地产的持有租赁。

（4）大额度资金运作程序：公司的大额度资金运作程序由总裁办公会集体决策，并按规定向董事会报批或报备。

2、财务管理制度

公司以规避资金使用风险，提高资金使用效益为核心目标，制定了《上海城开（集团）有限公司有限公司管理手册 V2.0》，保障整个公司体系内资金使用安全性及效益性。财务管理方面，发行人从组织架构、财务核算和资金管理等方面对发行人的财务管理工作进行了全面规范。发行人根据《企业财务通则》、《企业内部控制基本规范》、《企业内部控制应用指引第 6 号—资金活动》等有关法律、法规、规章并结合公司实际进行资金管理，确立了资金管理的计划管理原则、集中管理原则、分级审批原则、重大事项集体研究审定的原则和“双签制”原则，确保公司财务管理工作符合相关法律法规的要求。

3、全面预算管理制度

为保障发行人年度经营目标的实现，发行人通过全面预算将其战略规划转化成本部、各子公司和项目公司年度的财务指标和工作任务指标，并通过对预算指标执行情况的监控和考核，指导各公司的经营管理活动。发行人预算管理涉及预算结构体系、预算编制、预算目标调整等方面。发行人全面预算的编制范围为各级公司，各预算单位负责本单位工作任务及财务预算的编制、控制、分析工作，并接受检查及考核；国家相关政策和规划条件发生重大变化、增加新项目、董事会增加任务及工程突发性进度变更等条件下，方可进行预算目标的调整。预算目标调整须履行必要的程序。

4、担保管理

公司严格控制对外担保业务，对外担保总额不超过最近一期合并报表中净资产的 35%。担保期限原则上不超过一年，最长不应超过五年。如确需超过限额或期限对外提供担保的，需报公司总裁办公会批准后方可执行。

公司原则上仅为上实城开集团系统内关联企业提供担保，关联企业向公司提出申请前需经其董事会或总裁办公会批准。对于多元投资的企业，公司经总裁办公会批准后，按投资比例提供相应的担保份额，超出股权比例实施担保的，被担保企业或其他股东应通过提供质押等方式予以担保。严禁对区国资系统外的企业提供担保，区政府另行决定的对外担保事项除外。

公司经办部门设立岗位办理公司对外担保的业务，其职责包括：控制对外担保额度；对担保申请单位的业务经营、财务状况和还款来源进行初审，并就担保事宜签报公司领导或上报总裁办公会批准；流转担保合同；办理担保手续；担保实施期间跟踪被担保单位经营情况；针对担保业务设置专项台账。

公司下属企业原则上不能对外进行担保，如确需对外进行担保的，需报公司总裁办公会批准后方可执行。

5、公司系统资金管理协调机制

公司设置了《资金管理制度》文件，同时为充分了解公司系统内各公司的资金状况，整合各公司优势资源，公司每周召集一次资金管理协调会，由公司分管财务总经理对各参会单位资金管理工作进行指导。

6、投资管理制度

为加强公司投资管理工作，规范公司范围内的投资活动，有效防范投资风险，提高投资效益，上海城开按照国家相关法律法规、区国资委相关管理规定、

《公司章程》等的要求，并结合公司实际情况，先后制定了《集团投资者管理制度》、《上海城开集团有限公司管理手册 V2.0》等管理规章制度，并下发公司下属各子公司参照执行。

公司投资主体在进行项目投资时，需先进行项目调研、投资论证、价值分析、风险评估等工作，并形成《投资可行性报告》或《项目投资价值分析报告》，经投资主体决策机构讨论通过后，一并报董事会审核。投资项目上总裁办公会审议。公司层面审议通过后，视该投资项目是否列入年度投资计划，按区国资管理相关规定，报区国资委核准或备案。

7、安全生产管理制度

公司制定了《安全生产管理制度》，主要包括制定安全生产目标、日常监督管理、事故安全调查及奖惩考核执行等内容，增强所属企业各级领导和广大职工的安全生产意识，杜绝生产经营过程中发生恶性安全事故，实现责任明确、赏罚分明。

8、固定资产管理制度

公司制定了《固定资产管理暂行办法》，主要包括固定资产购置及领用、固定资产日常管理及报废等内容，确保了固定资产的安全完整，准确核算固定资产的数量和价值，充分发挥固定资产效能，有效监督固定资产的妥善保管，明确经济责任。

9、子公司管理机制

公司对子公司控制的具体内容包括：子公司派出人员管理、子公司日常业务管理、子公司经营考核管理、子公司重大事项决策管理、合并财务报表及子公司资金监控管理等，加强了对下属子公司的管理，保证公司投资的安全、完整，确保公司合并财务报表的真实可靠。

10、关联交易制度

公司的关联交易遵循平等、自愿、等价、有偿、公平、公开、公允的原则，不得损害股东的合法权益。发行人在审议关联交易事项时，确保做到：符合国家法律法规及有关规定；详细了解交易标的的真实状况；充分论证此项交易的合法性、合规性、必要性和可行性；根据充分的定价依据确定交易价格；发行人与关联方之间的交易应签订书面协议，明确交易双方的权利义务及法律责任。发行人发生因关联方占用或转移发行人资金、资产或其他资源而给发行人造成

损失或可能造成损失的，应及时采取保护性措施避免或减少损失。

其中，关联交易的定价主要遵循市场价格的原则；如果没有市场价格，按照成本加成定价；如果既没有市场价格，也不适合采用成本加成价的，按照协议价定价；交易双方根据关联交易事项的具体情况确定定价方法，并在相关的关联交易协议中予以明确。

11、突发风险事件应急预案制度

为抵御日常经营过程中的突发性风险，发行人设立了针对突发事件的应急预案，主要包括重大突发事件适用范围、预警和预防机制、突发事件信息披露、应急处置方案、责任追究等。

公司建立了应急预案的组织指挥体系，并明确了领导小组和工作小组的职责。同时，公司建立了突发事件的预警和预防机制，对突发事件的预警和预防、预警信息来源分析、预警信息报送作出了规定。

12、信息披露制度

为规范公司的信息披露行为，提高公司的信息披露水平，公司建立了《信息披露事务管理制度》，明确了信息披露标准、信息披露流程、高管人员的披露职责等。

总体看，公司各项规章制度较为完善，目前已建立了较健全的治理结构和内控体系，能够保证公司各项运作更趋规范化和科学化，为公司的持续稳定发展奠定了良好的基础。

（三）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

发行人在出资人上海市国资委授权的范围内，进行国有资产的经营和管理，公司与上海市国资委之间在人员、业务、资产、财务、机构上完全分开，严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，做到了业务及资产独立、机构完整、财务独立，在经营管理各个环节保持应有的独立性。

1、资产方面

发行人拥有独立于出资人的资产，能够保持资产的完整性；公司的资金、资产和其他资源由自身独立控制并支配。发行人不存在资金、资产被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用的情形。公司的资产均有明确的资产权属，并拥有相应的处置权。

2、人员方面

发行人的董事长、监事会成员、总经理、副总理由徐汇区国资委及上实城开分别委派，董事长、总经理、副总经理在公司领取薪酬；监事会对出资人负责，向出资人汇报工作，并对董事长、总经理、副总经理执行公司职务时违反法律、法规或者公司章程的行为进行监督；发行人其他人员的劳动、人事及工资管理独立于出资人。

3、机构方面

发行人与出资人在财务方面相互独立，公司设立了独立的财务会计部门，具有独立的会计核算体系和财务管理制度，依法独立核算并独立进行财务决策；公司拥有独立的银行账号和税务登记号，发行人不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情形，依法独立纳税。

4、财务方面

发行人已建立健全董事会和监事会等公司治理结构，并设置了若干业务职能部门和内部经营管理机构。发行人的办公机构和办公场所与出资人完全分开，不存在合署办公等情形，出资人的内设机构与发行人的相应部门之间不存在上下级关系。公司依据法律法规、规范性文件及公司章程的规定设立了总经理办公会、董事长、监事会等机构，同时建立了独立的内部组织结构，各部门之间职责分明、相互协调，独立行使经营管理职权。

5、业务方面

发行人为国有企业，拥有与生产经营有关的主要资产的所有权或使用权、相应的经营资质；能够独立从事《企业法人营业执照》核准的经营范围内的业务，具有拥有完整的业务体系和直接面向市场独立自主经营的能力，可以独立核算，可以完全自主做出业务经营、战略规划和投资等决策。

（四）信息披露事务相关安排

具体安排详见本募集说明书“第九节 信息披露安排”。

六、发行人的董监高情况

（一）现任董事、监事、高级管理人员基本情况

发行人的董事会、监事会及高级管理人员均按照《公司法》、《公司章程》等相关法律法规，经过合法程序选举产生。截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事及高级管理人员情况如下：

表：公司董事、监事及高级管理人员情况

姓名	现任职务	任期	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
黄海平	董事长	2020 年 6 月 3 日至今	是	否
李忠辉	副董事长 党委书记	2020 年 5 月 21 日至今 2020 年 4 月 17 日至今	是	否
叶维琪	董事 总裁	2015 年 3 月 18 日至今 2018 年 8 月 15 日至今	是	否
周燕	董事、副总裁	2015 年 3 月 18 日至今	是	否
何彬	董事、副总裁	2017 年 7 月 18 日至今	是	否
陈颖	董事、副总裁	2021 年 4 月 7 日至今	是	否
吴鹤敏	监事长	2016 年 5 月 6 日至今	是	否
蒋恺	监事	2008 年 6 月至今	是	否
李滨	职工监事、党委副书记、纪委书记、工会主席	2008 年 6 月至今	是	否
赵烨	投资总监、董事会秘书	2018 年 1 月 26 日至今	是	否
张海毅	财务副总监	2018 年 1 月 26 日至今	是	否

1、董事会成员

（1）董事长：黄海平先生，1967 年出生，毕业于上海教育学院政教专业（本科），获上海师范大学法学学士学位，职称政工师。黄海平先生曾任上海市黄浦区小东门街道办事处副主任、黄浦区半淞园路街道办事处主任、黄浦区房屋土地管理局局长、黄浦区发改委联合筹备组组长、黄浦区住房保障和房屋管理局局长、上海市普陀区副区长、区政协副主席等职。黄海平先生在城市建设及管理面积逾二十年工作经验，现任公司董事长，兼任上海实业（集团）有限公司董事、副总裁，上海实业城市开发集团有限公司董事会主席、执行董事及法定代表人，上海实业东滩投资开发（集团）有限公司董事长。

（2）副董事长、党委书记：李忠辉先生，男，1971 年出生，毕业于中欧国际工商管理学院，硕士学位。李忠辉先生曾任徐汇区房地产交易中心主任，徐汇区土地发展中心主任，上海徐汇土地发展有限公司总经理，上海徐汇滨江开发建设投资有限公司董事、总经理，上海徐汇滨江地区综合开发建设管理委员会办公室常务副主任，上海西岸开发（集团）有限公司党委书记、董事长。

2020 年 5 月至今，任上海城开（集团）有限公司党委书记、副董事长。

（3）董事、总裁：叶维琪先生，男，1963 年出生。1990 年毕业于上海立信会计专科学校财金专业，获得了德国德累斯顿理工大学工商管理专业硕士学位及美国亚利桑那州大学凯瑞商学院 EMBA 学位。毕业后先后供职于上海客车厂、上海远东航空技术进出口公司、上海大世界（集团）公司。1999 年开始进入上海城开（集团）有限公司，先后担任审计室主任、投资外展部经理、总经理助理。现任公司董事、总裁，兼任上海实业城市开发集团有限公司执行董事及副总裁。

（4）董事、副总裁：周燕女士，女，1968 年出生。1990 年毕业于上海大学中文专业。1990 年先后就职于市政工程管理局、上海万科房地产有限公司。1996 年获得纽西兰梅西大学硕士学位。2000 年先后就职于新希望集团营销总监、上海城投置业事业部总裁助理、证大房产副总裁兼执行董事。现任公司董事、副总裁，兼任上海实业城市开发集团有限公司副总裁。

（5）董事、副总裁：何彬先生，男，1980 年出生。毕业于上海复旦大学经济学专业。2002 年加入上海城开（集团）有限公司，2015 年起任上海城开（集团）有限公司总裁助理，2017 年起任上海城开董事、副总裁。

（6）董事、副总裁：陈颖先生，男，1978 年出生。2001 年毕业于上海大学社会学专业，获得了香港大学工商管理硕士学位及香港城市大学工商管理博士学位。2001 年起任上海城开（集团）有限公司办公室行政秘书。2003 年起任上海城开（集团）有限公司办公室主任助理。2004 年先后任职于上海城开（集团）有限公司总经理秘书、上海城开（集团）有限公司总经理办公室副主任。2006 年起任上海寰宇城市开发投资有限公司副总经理。2008 年起任上海城开房地产经纪有限公司总经理。2016 年起任上实城开、上海城开（集团）有限公司行政人力资源中心总经理。2017 年起任上海徐房（集团）有限公司副总经理。现任公司董事、副总裁，兼任上海西岸开发（集团）有限公司副总经理。

2、监事会成员

（1）监事长：吴鹤敏先生，男，1963 年出生。曾任上海铁路局电务公司党委书记、中铁二十四局集团上海公司董事长兼党委书记、中铁二十四局集团副总经理。现任公司监事长。

（2）监事：蒋恺先生，男，1975 年出生。1997 年毕业于上海财经大学，

经济学学士学位。2005年毕业于上海交通大学安泰管理学院，MBA工商管理学硕士学位。曾任上海星河数码投资有限公司财务部副总经理、上海管理（上海）有限公司财务部主管及审计部高级经理、上实管理（上海）有限公司财务总监及董事会秘书、上海沪宁高速公路（上海段）发展有限公司副总经理、上海申渝公路建设发展有限公司副总经理。目前担任上海城开（集团）有限公司监事。

（3）党委副书记、纪委书记、职工监事代表、工会主席：李滨先生，男，1973年出生。1996年毕业于上海财经大学国际企业管理专业。2001年毕业于徐汇区委党校第七届中青班。同年获得经济学硕士学位。1996年起任上海徐家汇商城（集团）有限公司党办科员、团委书记、秘书信息科科长。2002年历任徐汇区委办公室秘书科副科长兼共青团徐汇区委员会副书记、徐汇区委办公室秘书科科长。2006年起任徐汇区湖南社区（街道）党工委书记、纪工委书记。2008年至今，担任上海城开（集团）有限公司党委副书记、纪委书记、职工监事代表。李滨先生兼任上海实业城市开发集团有限公司副总裁。

3、高级管理人员

（1）董事会秘书、投资总监：赵烨女士，女。2008年至2009年任澳洲万盛国际律师事务所（布里斯班）实习律师；2009年至2011年就任上海国盛（集团）有限公司审计法务中心经理；2011年起加入上海实业城市开发集团有限公司，2011年至今就任董事会秘书，兼任上海实业城市开发集团有限公司投资总监、法务部总经理。

（2）财务副总监：张海毅先生，男。1996年毕业于河南省财经学院、2006年毕业于复旦大学国际关系与公共事务学院硕士学位、2005年同期赴美国乔治敦大学管理学院作短期访问学者、2017年毕业于尼斯大学IAE学院博士学位。曾任河南省国家税务局副主任科员、上海上审会计师事务所部门经理、中信泰富（中国）投资有限公司财务经理，现任上海城开（集团）有限公司财务副总监兼财务部总经理。

（二）现任董事、监事、高级管理人员兼职情况

截至募集说明书签署日，企业董事、监事及高管人员均不存在公职人员兼职情况。

截至募集说明书签署日，企业董事、监事及高管人员在股东单位主要兼职

情况如下：

表：发行人董事、监事及高管人员在股东单位主要兼职情况

人员	企业名称	对应职务
黄海平	上海实业（集团）有限公司	董事、副总裁
	上海实业城市开发集团有限公司	董事局主席、执行董事及法定代表人
叶维琪	上海实业城市开发集团有限公司	执行董事兼副总裁
周燕	上海实业城市开发集团有限公司	副总裁
李滨	上海实业城市开发集团有限公司	副总裁
何彬	上海实业城市开发集团有限公司	副总裁

（三）现任董事、监事、高级管理人员持有发行人股份和债券的情况

截至本募集说明书签署日，现任董事、监事、高级管理人员不存在持有发行人股权和债券的情况。

（四）现任董事、监事、高级管理人员任职合规情况

发行人的董事、监事、高级管理人员的任职符合《公司法》等相关法律法规及公司章程要求。发行人的董事、监事、高级管理人员报告期内不存在重大违法违规及受处罚的情况，不存在现有的或潜在的、可能对发行人或其下属机构产生重大不利影响的诉讼、纠纷或调查。

七、发行人主营业务情况

（一）发行人营业总体情况

发行人经营范围包括：房地产开发经营、销售、租赁、物业管理，建筑配套设备及建材的批发、进出口。（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）。

目前发行人主营业务主要包括房地产开发与销售、房产租赁和酒店管理三个业务板块，其中房地产开发与销售为该公司的核心业务板块，房产租赁和酒店管理为支撑业务板块。

（二）发行人最近三年及一期营业收入、毛利润及毛利率情况

1、营业收入情况

表：报告期营业收入构成及占比情况

单位：亿元、%

业务板块	2022年1-6月		2021年		2020年		2019年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产开发与销售	10.26	90.88	29.38	89.14	18.43	85.92	34.72	91.46

业务板块	2022年1-6月		2021年		2020年		2019年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房产租赁	0.70	6.20	2.55	7.74	1.87	8.72	1.94	5.11
酒店管理	0.23	2.04	0.90	2.73	0.78	3.64	1.10	2.90
其他业务	0.10	0.88	0.13	0.39	0.38	1.77	0.20	0.53
合计	11.29	100.00	32.96	100.00	21.45	100.00	37.96	100.00

营业收入方面，近三年及一期发行人的营业收入分别为 37.96 亿元、21.45 亿元、32.96 亿元和 11.29 亿元，2021 年度，公司营业收入同比上升 53.63%，主要系项目公司收入结转增加。从营业收入结构上看，近三年及一期发行人营业收入中房地产开发与销售板块所产生的营业收入分别为 34.72 亿元、18.43 亿元、29.38 亿元和 10.26 亿元，该部分收入占各年营业收入之比分别为 91.46%、85.92%、89.14%和 90.88%。

2、营业成本情况

表：报告期营业成本构成及占比情况

单位：亿元、%

业务板块	2022年1-6月		2021年		2020年		2019年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产开发与销售	4.93	89.80	23.36	94.38	8.03	87.95	11.37	87.46
房产租赁	0.13	2.37	0.26	1.05	0.21	2.30	0.29	2.23
酒店管理	0.43	7.83	1.13	4.57	0.89	9.75	1.34	10.31
其他业务	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	5.49	100.00	24.75	100.00	9.13	100.00	13.00	100.00

营业成本方面，近三年及一期发行人营业成本分别为 13.00 亿元、9.13 亿元、24.75 亿元和 5.49 亿元。近三年及一期的营业成本中，房地产开发与销售所产生的营业成本在全部营业成本中占比最高，分别为 11.37 亿元、8.03 亿元、23.36 亿元和 4.93 亿元，该部分成本占各年营业成本之比分别为 87.46%、87.95%、94.38%和 89.80%。2021 年度，发行人房地产开发与销售业务成本较去年增加 190.91%，主要系项目公司收入较上年同期增加，致使成本结转增加所致。

3、营业毛利润情况

表：报告期毛利润构成及占比情况

单位：亿元、%

业务板块	2022年1-6月		2021年		2020年		2019年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产开发与销售	5.33	91.90	6.02	73.33	10.39	84.33	23.35	93.55
房产租赁	0.57	9.83	2.29	27.89	1.66	13.47	1.65	6.61

业务板块	2022年1-6月		2021年		2020年		2019年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
酒店管理	-0.20	-3.45	-0.23	-2.80	-0.11	-0.89	-0.24	-0.96
其他业务	0.10	1.72	0.13	1.58	0.38	3.08	0.20	0.80
合计	5.80	100.00	8.21	100.00	12.32	100.00	24.96	100.00

营业毛利润方面，近三年及一期发行人的营业毛利润分别为 24.96 亿元、12.32 亿元、8.21 亿元和 5.80 亿元，房地产开发与销售板块所产生的毛利润分别为 23.35 亿元、10.39 亿元、6.02 亿元和 5.33 亿元，该部分占各年营业毛利润之比分别为 93.55%、84.33%、73.33%和 91.90%，在全部营业毛利润中占比最高。发行人酒店管理业务的主要经营项目是无锡太湖皇冠假日酒店（五星级）和上海万源诺富特酒店，发行人近三年及一期酒店管理业务营业毛利润及毛利率为负，主要是因为酒店折旧摊销和缴纳税费相关的营业成本的数额较大，导致其营业成本高于营业收入，但酒店经营本身的营业现金收支情况良好。

4、毛利率情况

表：报告期毛利率情况

单位：%

业务板块	2022 年 1-6 月	2021 年	2020 年	2019 年
房地产开发与销售	51.95	20.49	56.41	67.25
房产租赁	81.43	89.80	88.77	85.05
酒店管理	-86.96	-25.56	-14.10	-21.82
其他业务	100.00	100.00	100.00	100.00
合计	51.37	24.91	57.44	65.75

营业毛利率方面，近三年及一期发行人的营业毛利率有所波动。近三年及一期，房地产开发与销售板块营业毛利率分别为 67.25%、56.41%、20.49%和 51.95%。2019 年-2020 年，由于发行人实现销售结转的房产项目品质较高、毛利较高，因此 2019 年-2020 年发行人房产销售板块毛利率较高，从而整体毛利率较高；2021 年度，房地产开发与销售业务毛利率较去年下降 63.68%，主要是因为项目结转保障性住房占比较高，致使毛利率较去年有所降低；2022 年上半年，由于恢复至住宅项目结转占比较高，毛利率有较大上升。近三年及一期，发行人房产租赁板块的毛利率分别为 85.05%、88.77%、89.80%和 81.43%，较为稳定。近三年及一期，发行人酒店管理板块的毛利率分别为-21.82%、-14.10%、-25.56%和-86.96%，发行人近三年及一期酒店管理业务营业毛利润及毛利率为负，主要

是因为酒店折旧摊销和缴纳税费相关的营业成本的数额较大，导致其营业成本高于营业收入，但酒店经营本身的营业现金收支情况良好。2022 年上半年由于上海疫情加重，导致酒店管理业务毛利率下降较多。

（三）主要业务板块

2019-2021 年及 2022 年 1-6 月，公司分别实现营业总收入 37.96 亿元、21.45 亿元、32.96 亿元以及 11.29 亿元。从收入构成来看，房地产销售收入是公司收入的主要来源，近三年及一期分别为 34.72 亿元、18.43 亿元、29.38 亿元和 10.26 亿元，占营业总收入的比重均超过 85.00%。

1、房地产开发与销售

房地产开发与销售业务是公司的传统及核心业务。发行人持有房地产开发一级资质（证书编号为建开企[2001]113 号），具备房地产项目开发主体的相应资质，其下属房地产开发经营主体取得了相应的房地产开发资质，但存在部分房地产开发企业（暂定）资质证书因疫情原因未办理完成延期/申请手续的情况，发行人将在疫情结束后尽快安排相关手续办理工作。发行人房地产项目主要集中在长三角经济发达地区。按物业类型划分，房地产开发与销售板块收入具体情况如下：

表：房地产开发与销售业务板块营业收入表

单位：亿元、%

分类	2022 年 1-6 月		2021 年		2020 年		2019 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
住宅	8.84	86.16	7.74	26.34	18.43	100.00	34.64	99.78
保障房	1.42	13.84	21.64	73.66	-	-	-	-
商业地产（商铺、公寓、写字楼等）	-	--	-	-	-	-	0.08	0.22
合计	10.26	100.00	29.38	100.00	18.43	100.00	34.72	100.00

表：房地产开发与销售业务板块营业支出表

单位：亿元、%

分类	2022 年 1-6 月		2021 年		2020 年		2019 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
住宅	3.55	72.01	2.26	9.67	8.03	100.00	11.00	96.75
保障房	1.38	27.99	21.10	90.33	-	-	-	-
商业地产（商铺、公寓、写字楼等）	--	--	-	-	-	-	0.37	3.25

分类	2022 年 1-6 月		2021 年		2020 年		2019 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
合计	4.93	100.00	23.36	100.00	8.03	100.00	11.37	100.00

表：房地产开发与销售业务板块营业毛利润表

单位：亿元、%

分类	2022 年 1-6 月		2021 年		2020 年		2019 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
住宅	5.29	99.25	5.48	91.03	10.39	100.00	23.64	101.24
保障房	0.04	0.75	0.54	8.97	-	-	-	-
商业地产（商铺、公寓、写字楼等）	-	-	-	-	-	-	-0.29	-1.24
合计	5.33	100.00	6.02	100.00	10.39	100.00	23.35	100.00

表：房地产开发与销售业务板块营业毛利率表

单位：%

业务板块	2022 年 1-6 月	2021 年	2020 年	2019 年
住宅	59.84	70.80	56.41	68.24
保障房	2.82	2.50	-	-
商业地产（商铺、公寓、写字楼等）	-	-	-	-362.5
合计	51.95	20.49	56.41	67.25

发行人房地产开发与销售业务板块中，营业收入主要由住宅板块和保障房板块构成。近三年及一期，发行人住宅板块的营业收入分别为 34.64 亿元、18.43 亿元、7.74 亿元和 8.84 亿元，保障房板块的营业收入分别为 0.00 亿元、0.00 亿元、21.64 亿元和 1.42 亿元。近三年及一期，发行人住房板块主要结转项目为万源城御境、万源城御溪、晶珑坊、昆山帝景园项目等，保障房板块主要结转项目为晶秀坊、旭景苑、宝晟苑等。

近三年及一期，发行人商业地产板块仅 2019 年有收入确认和成本结转，其营业收入、营业成本、营业毛利润和营业毛利率分别为 0.08 亿元、0.37 亿元、-0.29 亿元和-362.50%。总体来看，发行人商业地产板块的营业收入在整个主营收入中占比较小，收入主要来自于公司住宅类项目的底层商铺、酒店式公寓等收入。2019 年，发行人商业地产板块营业毛利润及毛利率为负，主要系当年无锡置业运营计划改变，拟自持并租赁上海中心城开国际项目，无锡置业公司旗下酒店式公寓的销售收入减少。

近三年及最近一期，发行人的房地产开发与销售业务呈波动态势，板块主

要经营指标如下：

表：近三年及一期房地产开发与销售业务主要经营指标

单位：万平方米、亿元、元/平方米

项目	2022 年 1-6 月	2021 年	2020 年	2019 年
新开工面积	14.52	67.77	34.09	18.12
竣工面积	-	30.88	9.02	4.31
在建面积	133.85	119.33	111.52	86.45
销售面积	0.70	6.15	2.37	3.06
销售金额（并表口径）	1.93	20.78	10.43	14.90
销售金额（权益口径）	1.76	19.34	9.02	13.43
销售均价	27,503.51	33,788.62	43,956.66	48,720.14
结算面积（并表口径）	2.24	15.56	3.18	6.06
结算金额（并表口径）	10.32	29.28	18.39	34.42
结算均价	46,156.44	18,824.17	57,830.19	56,800.76
新增项目数量	-	3	2	-
新增土地储备建筑面积	-	60.20	89.63	-
新增土地储备金额	-	41.59	54.04	-

注：公司新开工及竣工面积为工程统计口径，与财务结转口径有所差异。新增项目情况以项目获得土地证时间节点为准。

近三年及一期，发行人新开工面积分别为 18.12 万平方米、34.09 万平方米、67.77 万平方米和 14.52 万平方米。2020 年，发行人新开工面积较 2019 年增长 88.13%，主要是因为上投宝旭经济适用房项目的开工建设。2021 年，发行人新开工面积较 2020 年增长 98.80%，主要系航天八院项目开工。

近三年及一期，发行人竣工面积分别为 4.31 万平方米、9.02 万平方米、30.88 万平方米和 0 万平方米。2020 年，发行人竣工面积较 2019 年增长 109.28%，主要是因为上海寰宇城开中心和 TODTOWN 天荟项目部分竣工。2021 年，发行人竣工面积较 2020 年增长 242.35%，主要系万源 A 街坊及上投宝旭项目竣工。

近三年及一期，发行人并表口径销售金额分别为 14.90 亿元、10.43 亿元、20.78 亿元和 1.93 亿元，权益口径销售金额分别为 13.43 亿元、9.02 亿元、19.34 亿元和 1.76 亿元。2021 年，发行人并表口径销售金额较 2020 年增长 99.23%，权益口径销售金额较 2020 年增长 146.01%，主要系结转了万源项目、晶实保障房及宝旭保障房等项目。

近三年及一期，发行人并表口径结算面积分别为 6.06 万平方米、3.18 万平方米、15.56 万平方米和 2.24 万平方米，2021 年，发行人并表口径结算面积较

2020 年增加 389.31%，主要系万源项目、宝旭保障房及晶实保障房项目面积结转。

近三年及一期，发行人销售均价分别为 48,720.14 元/平方米、43,956.66 元/平方米、33,788.62 元/平方米和 27,503.51 元/平方米，公司销售均价下降较为明显，主要系销售的保障房项目销售均价较低，且占比较高，致使当期销售均价有所下降。从销售区域分布情况看，2021 年度及 2022 年 1-6 月，公司销售项目均位于上海市，销售收入主要来自于万源项目、晶实保障房及上投宝旭项目等。

近三年及一期，发行人新增土地储备建筑面积分别为 0 万平方米、89.63 万平方米、60.20 万平方米和 0 万平方米，新增土地储备金额分别为 0 亿元、54.04 亿元、41.59 亿元和 0 亿元。

2022 年 1-6 月，公司实现并表口径销售金额及销售面积 1.93 亿元和 0.70 万平方米，主要来自于万源城、晶实保障房及上投宝旭项目。

报告期内，发行人拿地情况（含参股公司）如下（其中徐汇区虹梅街道 xh221-01 地块和武汉新洲阳逻 P（2020）164 号宗地地块为参股公司拿地，未纳入发行人并表范围）：

表：报告期内发行人拿地情况（含参股公司）

单位：万平方米、亿元

序号	地块名称	地块所在地	土地面积	取得时间	出让金额	截至 2022 年 6 月末已交出让金	后续出让金缴纳计划	后续出让金资金来源	拟建项目类别
1	徐汇区虹梅街道 xh221-01 地块	上海	9.12	2020.4.1	46.28	46.28	-	-	综合（科研设计、租赁住房）
2	新顾城 0404-01、0411-02、0420-05、0401-18 地块	上海	11.90	2020.12.18	7.77 ¹	7.77 ²	-	-	住宅
3	武汉新洲阳逻 P（2020）164 号宗地地块	武汉	25.76	2021.1.14	13.29	6.64	预计 2022 年 12 月前缴纳剩余 6.64 亿元	先售开发回款+不足部分股东借款	住宅、商业、配套学校设施
4	青浦区华新镇华腾路北侧 21-08 地块	上海	3.00	2021.10.13	11.78	11.78	-	-	住宅

¹ 0404-01、0411-02、0420-05、0401-18 地块为发行人通过股权转让方式获得，股权转让价款为 1.89 亿元；

² 7.77 亿元为发行人通过股权转让方式获得该地块后缴纳的土地出让金剩余部分，已全部缴纳完毕。

序号	地块名称	地块所在地	土地面积	取得时间	出让金额	截至 2022 年 6 月末已交出让金	后续出让金缴纳计划	后续出让金资金来源	拟建项目类别
5	临港新片区 PDC1-0103 单元 A03-02 地块	上海	4.20	2021.11.19	16.52	16.52	-	-	住宅
合计		-	53.98	-	95.64	88.99	-	-	-

截至 2022 年 6 月末，发行人预售监管资金余额为 7,551.00 万元。

（1）房地产开发与销售（住宅、商业地产）板块

1) 业务运营模式

上海城开（集团）有限公司持有房地产开发一级资质（证书编号为建开企[2001]113 号¹），具备房地产项目开发主体的相应资质。

发行人房地产开发与销售（商品房、商业地产）业务的区域布局主要集中在长三角地区，未来公司资源拓展的重点将放在上海市场。

发行人房地产开发与销售（住宅、商业地产）业务的经营模式主要为自主开发和联合经营。自主开发指由发行人主导开发的项目。联合经营指发行人与其他合作伙伴共同开发项目，根据股权比例进行收益分成。发行人根据出资比例享有项目相应比例的收益，并且对由发行人管理的项目，发行人还可以根据具体情况收取一定比例的管理费。公司联合经营的主要合作方为拥有当地资源的战略合作伙伴。在联合经营的项目中，各方根据所占股权比例出资及收益分成。

表：发行人房地产开发与销售（住宅、商业地产）主要开发主体情况表

序号	项目主体	项目名称	项目类别	持股比例	开发资质	资质到期时间	经营模式
1	上海城开集团晶实置业有限公司	晶珑坊项目	住宅	100%	暂定资质	2021.09.13 ₂	自主开发
2	上海城开（集团）无锡置业有限公司	上海中心城开国际	商业综合体、酒店	100%	暂定资质	2014.03.16 ₃	自主开发
3	上海万源房地产开发有限公司	万源城系列项目	住宅	90%	三级资质	2023.04.30	自主开发
4	上海城开青新房地产开发有限公司	青浦区华新镇华腾路北侧 21-08	住宅	100%	暂定资质	2023.6.18	自主开发

¹ 有效期截至 2021 年 12 月 31 日，由于疫情原因暂未办理完成延期手续，计划于疫情结束后尽快安排相关手续办理工作。

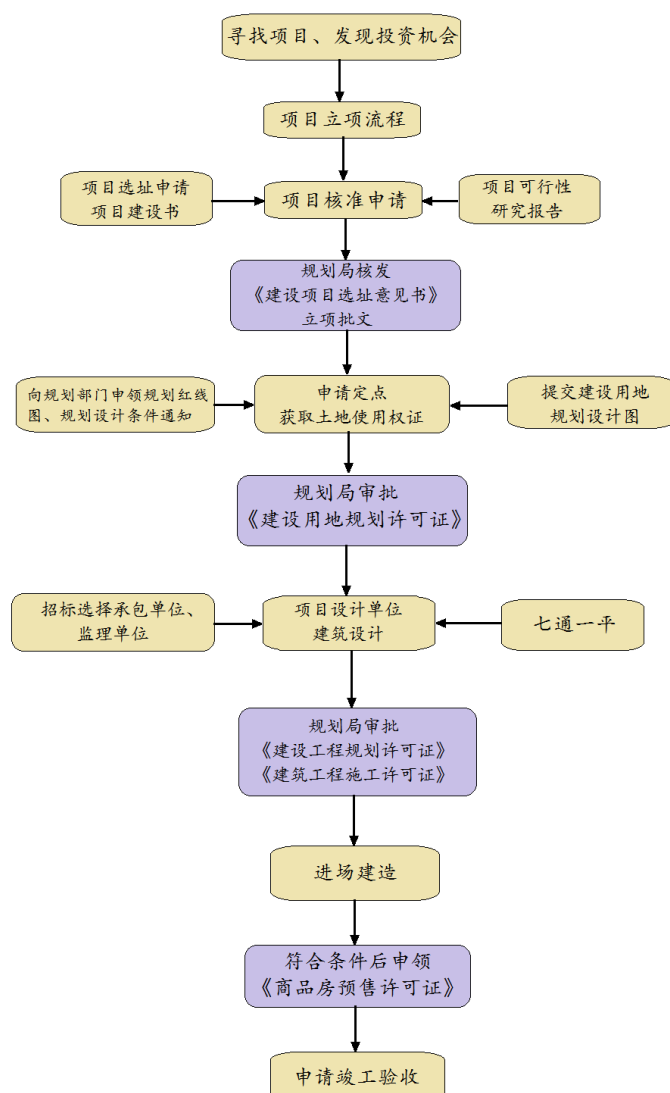
² 晶实置业开发项目已完工，无需继续办理资质证书。

³ 无锡置业开发项目已完工，无需继续办理资质证书。

5	上海城开宜浩房地产开发有限公司	临港新片区 PDC1-0103 单元 A03-02	商业、住宅	80%	暂定资质	2023.4.16	自主开发
---	-----------------	---------------------------	-------	-----	------	-----------	------

发行人已建立健全包括采购、设计、开发、销售在内的一整套完整、独立的房地产开发业务经营体系，经营流程涉及政府部门和合作单位较多。公司房地产开发与销售（住宅、商业地产）业务板块的简要流程、各业务部门在流程中承担的职能具体如下：

图：发行人住宅、商业地产开发流程图



项目立项方面，发行人重视寻找项目可靠和合理的投资机会，积极完善和规范项目立项流程，并制订了《项目整体开发计划管理办法》。发行人首先会对拟投资地区和投资环境进行研究、分析，根据对资源情况的了解和市场情况的调查、结合国家政策环境等因素进行综合分析与预测，寻找合适的投资机会，

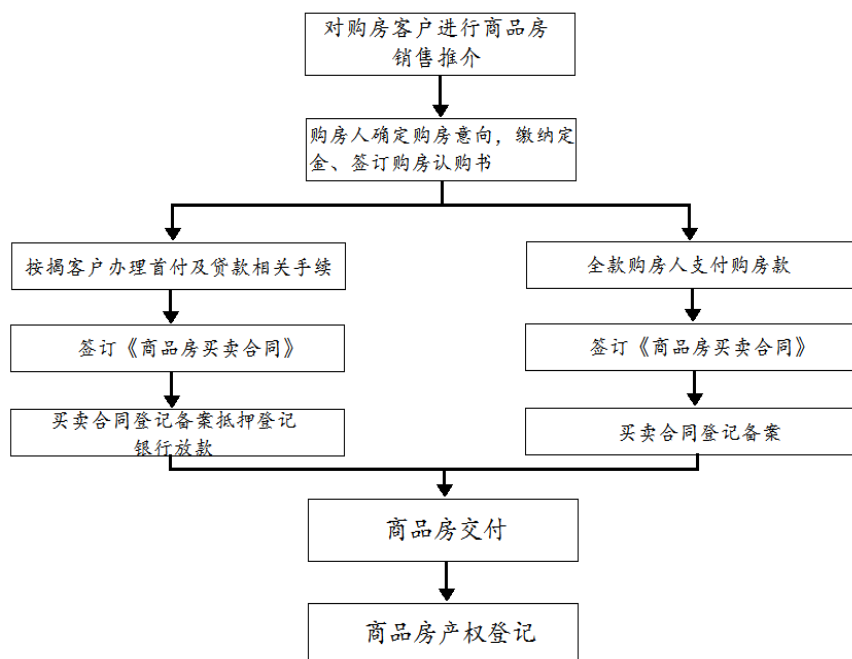
并向公司内部提交项目立项申请。完成公司内部立项后，发行人将向主管部门提交地址申请报告、项目建议书、项目可行性研究报告，申领《项目选址意见书》以及项目立项批文。获得项目立项批文后，发行人向规划管理部门申请定点，经过法定程序获取土地使用权证，并向规划管理部门申领规划红线图、规划设计条件通知等文件，然后提交建设用地规划设计图，由规划部门核定用地面积，并核发《建设用地规划许可证》。

项目前期准备方面，发行人会选择项目设计单位进行建筑设计，并向规划管理部门、建设管理部门分别申领《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》；通过招标选择承包单位和监理单位，进场做好七通一平，使土地能够达到具备上水、雨污水、电力、暖气、电信和道路通以及场地平整的条件，以便后续工程可以进场后迅速开发建设。

项目开发建设方面，项目建设单位进场进行项目具体施工和建造、监理单位进行项目施工过程的监理工作；在建设项目符合条件后申领《商品房预售许可证》；于项目建设完毕后申请建设工程竣工验收。为规范项目建设阶段的工作，发行人制订了《工程进度管理制度》、《项目施工组织进度计划管理办法》以及《工程竣工结算审计管理办法》。

项目销售方面，房地产开发企业所有销售项目均需要 5 证齐全，包括：国有土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房预售许可证。发行人开发建设的地产项目主要用于对外出售获取销售收入，部分用于发行人自己持有并对外租赁获得租金收入。发行人在项目办理竣工后向房屋主管部门办理房屋产权登记手续。完成产权登记后，申领《商品房销售许可证》。取得销售许可后，与最终用户签订商品房销售合同或租赁合同。业主入住后，承担项目的物业管理工作。发行人开发的商品房项目主要出售给项目所在地的需求者。为保证项目有一个科学的价格体系应对市场竞争、在充分尊重市场和竞争对手的前提下，发行人制定了项目销售定价指标体系，对所有单一项目的开盘定价都进行严格的市场论证。通过一手竞争楼盘调研、二手楼盘成交价格调研、物业价值指标权重评价及各单元户型质素评价等方式，进行客户调研数据的统计分析。最终结合公司开发和经营目标，形成项目销售价格。发行人及下属子公司具体房地产项目销售流程如下：

图：发行人住宅、商业地产销售流程图



2) 经营状况

A. 已完工项目

近三年及一期，发行人房地产开发与销售（住宅、商业地产）主要集中在上海、江苏。其中，上海地区是发行人最主要的销售收入来源。2022 年 1-6 月，上海区域结转收入达到了 8.84 亿元。具体分区域销售情况如下：

表：发行人区域销售（住宅、商业地产）结转面积情况表

单位：万平方米、%

区域	2022 年 1-6 月		2021 年		2020 年		2019 年	
	结转面积	占比	结转面积	占比	结转面积	占比	结转面积	占比
上海	1.46	100.00	1.61	100.00	3.18	100.00	5.87	96.86
无锡	-	-	-	-	-	-	0.02	0.33
昆山	-	-	-	-	-	-	0.17	2.81
合计	1.46	100.00	1.61	100.00	3.18	100.00	6.06	100.00

表：发行人区域销售（住宅、商业地产）结转收入情况表

单位：亿元、%

区域	2022 年 1-6 月		2021 年		2020 年		2019 年	
	结转收入	占比	结转收入	占比	结转收入	占比	结转收入	占比
上海	8.84	100.00	7.74	100.00	18.39	100.00	34.00	98.78
无锡	-	-	-	-	-	-	0.04	0.12
昆山	-	-	-	-	-	-	0.38	1.10
合计	8.84	100.00	7.74	100.00	18.39	100.00	34.72	100.00

表：公司已完工项目（住宅、商业地产）基本情况

单位：万平方米、%、亿元

序号	项目名称	项目主体	施工方	项目类别	项目所在地	截至 2022 年 6 月末销售总额	回款金额	销售进度	未完成销售原因	批文情况	后续销售安排	工程款支付及结算模式
1	万源城御境项目	万源公司	浙江宝业建设集团有限公司、宏润建设集团股份有限公司	住宅/商业地产	上海	125.23	124.03	99.04	正常销售中	四证齐全	基本售罄	按进度结算，竣工支付至结算造价 100%
2	万源城 A 街坊	万源公司	上海建工四建集团有限公司	办公、商业	上海	5.44	4.63	85.11	正常销售中	四证齐全	正在销售	每月按产值支付 70%，竣工验收后支付至 80%，结算完成后支付至 97%，质保金 3%，竣工验收备案证明 36 月后一次性无息支付
3	晶珑坊	晶实公司	河北建工集团有限公司	住宅	上海	33.95	33.95	100.00	-	四证齐全	-	按进度结算
4	无锡上海中心城开国际	无锡置业	江苏省苏中建设集团股份有限公司	商业地产	无锡	6.64	6.64	30.00	运营计划改变，暂时租赁	四证齐全	-	每月按产值支付 70%，竣工验收后支付至 80%，结算完成后支付至 95%，质保金 5%，竣工验收备案证明 36 月后一次性无息支付

B.在建项目**表：截至 2022 年 6 月末公司在建项目（住宅、商业地产）基本情况**

单位：万平方米、亿元

城市	经营主体	项目名称	项目类别	总投资	投资计划	截至 2022 年 6 月末已投入资金	预计未来投资额	在建面积	待建面积	可租售建筑面积	剩余可租售建筑面积
上海	莘天置业	TODTOWN 天荟	商业、住宅	127.00	预计 2027 年 12 月竣工	66.96	60.04	22.10	10.79	38.53	31.07
武汉	庚城置业	香开长龙花园	住宅	40.00	预计 2027 年 1 月竣工	10.31	29.69	8.76	36.44	43.71	42.70
上海	上海城开青新房地产开发有限公司	青浦区华新镇华腾路北侧 21-08	住宅	17.58	预计 2024 年 2 月竣工	12.46	5.12	4.40	-	4.40	4.40
上海	上海城开宜浩房地产开发有限公司	临港新片区 PDC1-0103 单元 A03-02	住宅	30.14	预计 2025 年 4 月竣工	17.92	12.22	10.12	-	10.12	10.12

在建项目（住宅、商业地产）简介如下：

TODTOWN 天荟项目，位于上海闵行区，该项目由公司、新鸿基地产发展有限公司（以下简称“新鸿基”）、闵行区政府下属闵行城投有限公司和莘庄镇投资公司组成的联合体于 2011 年通过招拍挂形式获取并共同开发经营，其中公司和新鸿基分别持股 35%，闵行区政府下属两家公司合计持股 30%，发行人不纳入并表范围。

香开长龙项目，开发主体是发行人联营企业武汉庚城置业有限公司，发行人权益占比 49%。项目位于武汉市新洲区阳逻经济开发区，建设内容包括住宅、商业、配套学校、商业等。该项目拟分期开发，总投资约 40 亿元，总用地面积 25.76 万平方米，建筑计容建筑不大于 45.20 万平方米。其中，香开长龙花园（一期）项目已动工，2021 年 8 月开始预售，在 2027 年 1 月以内陆续竣工交付。目前香开长龙项目开发已投入 10.31 亿元，为股东投入自有资金、开发贷款资金、销售回款资金。项目开发总支出约 40 亿元，已支付约 10.31 亿元。项目分期滚动开发，首期总支出约 7 亿元，截至 2022 年 6 月 30 日，已投入 10.31 亿元，部分楼栋已达预售条件，4 栋楼已结构封顶，回款继续用于开发。该项目为发行人参股公司项目，不纳入公司并表范围。

上海城开青新房地产开发有限公司成立于 2021 年 11 月，是上海城开旗下全资子公司，以房地产开发建设为主营业务，承担青浦区域住宅开发职责。公司负责开发的青浦区华新镇华腾路北侧 21-08 地块项目位于青浦区华新板块，整体占地约 3 万平方米，总建筑面积约 4.51 万平方米，涵盖 15 栋精装小高层等设施，总投资约 17 亿元。项目地处大虹桥西辐射范围，东至新益南路，南至华腾路，西至新风北路，北至规划地块，距离虹桥商务区约 10 公里，距离 13 号线西延伸段规划站点约 5 公里；近几年板块内品质新盘入驻，周边宜居水平逐步提升，城市界面较新。该项目土地出让价款 117,810 万元，土地款及土地契税已缴清。

上海城开宜浩房地产开发有限公司成立于 2021 年 10 月，是上海城开旗下全资子公司，以房地产开发建设为主营业务，承担临港区域住宅开发职责。公司负责开发的自贸区临港新片区 PDC1-0103 单元 A03-02 地块项目位于 105 现代服务业开放区的枢纽核心西南侧，滴水湖特定政策区，东邻 A03-03 及 A03-04 地块、南邻安茂路、西邻 A03-01 绿化带、北邻洛神花路，城市级干道与支路纵

横，交通便利。整体占地约 4.2 万平方米，总建筑面积约 10.49 万平方米，涵盖 15 栋高层住宅及商业配套等设施，总投资约 30 亿元。项目将按绿建三星，超低能耗建筑，海绵城市等要求设计，以上实城开一以贯之的产品追求，全面落实高品质住宅相关要求。该项目土地出让价款 165,220 万元，土地款及土地契税已缴清。

C.拟建项目

发行人目前无拟建的住宅、商业地产项目。

（3）房地产开发与销售（保障房）板块

1) 业务运营模式

表：发行人房地产开发与销售（保障房）主要开发主体情况表

序号	项目主体	项目名称	项目类别	持股比例	开发资质	经营模式
1	上海城开集团晶实置业有限公司	上广电地块经济适用房一至四标段（晶华坊、晶采坊、晶欣坊和晶秀坊项目）	保障房	100%	暂定资质	自主开发
2	上海上投宝旭置业有限公司	0404-01 地块、0411-02 地块	动迁安置房	100%	暂定资质	自主开发
		0420-05 地块、0401-18 地块	共有产权保障房	100%	暂定资质	自主开发

该业务板块由发行人下属子公司上海城开集团晶实置业有限公司和上海上投宝旭置业有限公司作为实施主体具体负责保障房的开发建设。

晶实置业具有房地产开发暂定资质，开发的保障房项目包括上广电地块经济适用房一至四标段（晶华坊、晶采坊、晶欣坊和晶秀坊项目）。上投宝旭具有房地产开发暂定资质，开发的保障房项目包括 0404-01 地块、0411-02 地块、0420-05 地块和 0401-18 地块等，其暂定资质于 2021 年 12 月 31 日到期，因疫情原因暂未完成延期手续，上投宝旭将积极办理资质延期事项。

上广电地块经济适用房项目是 2008 年 11 月经上海市住房保障和房屋管理局出具《关于上广电地块经济适用住房项目认定的批复》（沪房管[2008]32 号）认定的经济适用房项目。同年 12 月，上海市人民政府出具《关于同意闵行区朱行工业区（编制单元 S110801）控制性详细规划的批复》（沪府规[2008]7 号）批复该土地为保障性住宅建设地块。2009 年 9 月，发行人与上海广电（集团）有限公司签订《土地置换协议》，上海广电（集团）有限公司将持有的上广电地块经济适用房项目置换给发行人，发行人向其支付相应对价，并负责后续项目建设开发。

上投宝旭 0404-01 地块是 2015 年 12 月 15 日经上海市宝山区发展和改革委员会出具《关于宝山区顾村大型居住社区 BSPO-0104 单元 0404-01 地块动迁安置房项目申请报告核准的批复》（宝发改[2015]429 号）认定的动迁安置房项目，0411-02 地块项目是 2016 年 2 月 3 日经上海市宝山区发展和改革委员会出具《关于宝山区顾村大型居住社区 BSPO-0104 单元 0411-02 地块动迁安置房项目申请报告核准的批复》（宝发改[2016]33 号）认定的动迁安置房项目，0401-18 地块项目是 2018 年 5 月 28 日经上海市宝山区发展和改革委员会出具《关于核准宝山区顾村大型居住社区 BSPO-0104 单元 0401-18 地块共有产权保障房项目申请报告的批复》（宝发改[2018]182 号）认定的共有产权保障房项目，0420-05 地块项目是 2018 年 5 月 30 日经上海市宝山区发展和改革委员会出具《关于核准宝山区顾村大型居住社区 BSPO-0104 单元 0420-05 地块共有产权保障房项目申请报告的批复》（宝发改[2018]188 号）认定的共有产权保障房项目。

针对保障房开发建设发行人建立了规范的程序及流程，发行人开发流程包括：立项、获取土地、前期准备、设计、施工、竣工、验收、交付结算。保障房项目建设用地性质特定用于经济适用房建设。待取得建设用地后，发行人选聘设计单位完成项目具体规划设计和施工图设计，提交有关主管部门审核。同时发行人通过对外招标方式将保障房建设项目的工程交由专业建筑公司进行项目施工，建筑公司均为独立于发行人的第三方，通过综合评定建筑公司资质、施工方案确认中标建筑公司。发行人组建项目管理部对项目建筑的实际施工情况进行工程进度、施工成本及质量监控。发行人一般根据建造合同规定的条款分阶段向供货商及建筑承包商付款。对发行人自行采购的供货商一般按合约条款及条件分阶段支付款项，根据不同供货商，发行人一般在收到发票 20 至 45 天内清偿款项。对建筑总包商发行人根据房屋建设进度与其结算，结算方式为：1、施工方提出支付工程款，并说明项目施工进度情况；2、监理单位审核其项目进度完成情况；3、结算资料提交发行人经审核后付款。按月付款，并将工程款的 5% 作为项目保留款项，用于项目缺陷的施工及其他开支。

根据规定，发行人承建的保障房项目在达到预定的预售条件并取得《预售许可证》后方可组织销售。其中上广电地块经济适用房一标段晶华坊项目由发行人与上海市公积金管理中心签订收购协议，并进行收购，该标段项目用于解决居住困难人群的住房问题。发行人与上海市公积金管理中心约定收购价格和

价款支付方式。根据协议约定，上海市公积金管理中心自协议签订后十日内向发行人支付收购总价的 20%；发行人在协议签订后的三十日内，取得《新建住宅交付使用许可证》、《新建住宅质量保证书》和《新建住宅说明书》并通知上海市公积金管理中心交付验收，上海市公积金管理中心收到交付验收通知十日内向发行人支付收购总价的 70%。经验收交接后十日内，上海市公积金管理中心向发行人支付收购总价的 5%；办理完小产证后，上海市公积金管理中心向发行人支付最后 5%尾款。

上广电地块经济适用房二、三标段晶采坊、晶欣坊项目由发行人与闸北区建设和交通委员会、长宁区建设和交通委员会、闵行区建设和交通委员会、徐汇区建设和交通委员会、黄浦区建设和交通委员会签订《动迁安置房供应协议》，将上述保障房住宅用于上海市重大旧改、重大工程项目的动迁安置。在协议中协议双方约定住宅供应价格和付款方式。各区建设和交通委员会在发行人取得《新建住宅交付使用许可证》后十日内，按实测面积结清全部房款。各区建设和交通委员会向被拆迁人出具“动迁安置房供应单”，并将动迁房源使用情况报所在区政府备案，发行人根据被拆迁人持有的“动迁安置房供应单”与其签订《预（销）售》合同。

上投宝旭 0404-01 地块和 0411-02 地块由上投宝旭与上海市宝山区顾村镇人民政府签订了《动迁安置房建设项目协议书》，约定协议签订后十五个工作日内，上海市宝山区顾村镇人民政府向上投宝旭支付 5%定金，于建筑结构至±0 后十五个工作日内支付 30%回购款，取得预售许可证后十五个工作日内支付 40%回购款，项目取得交付许可证并交付使用后十五个工作日内，支付 25%回购款。0401-18 地块和 0420-05 地块为共有产权房，在政府监管下对特定人群销售，未签署回购协议。

2) 经营状况

A. 已完工项目

近三年及一期，发行人房地产开发与销售（保障房）均在上海，具体分区域销售情况如下：

表：发行人区域销售（保障房）结转面积情况表

单位：万平方米、%

区域	2022 年 1-6 月		2021 年		2020 年		2019 年	
	结转面积	占比	结转面积	占比	结转面积	占比	结转面积	占比
上海	1.62	100.00	13.94	100.00	-	-	-	-
合计	1.62	100.00	13.94	100.00	-	-	-	-

表：发行人区域销售（保障房）结转收入情况表

单位：亿元、%

区域	2022 年 1-6 月		2021 年		2020 年		2019 年	
	结转收入	占比	结转收入	占比	结转收入	占比	结转收入	占比
上海	1.42	100.00	21.64	100.00	-	-	-	-
合计	1.42	100.00	21.64	100.00	-	-	-	-

发行人已完工的保障房项目包括上广电经济适用住房项目一、二、三和四标段以及上投宝旭 0404-01 地块、0411-02 地块、0420-05 地块和 0401-18 地块，项目具体情况如下：

表：公司已完工保障房项目基本情况

单位：万平方米、亿元

序号	项目名称	项目主体	建设期间		回购期间		总投资额	已投资额	拟回款金额	已回款金额	是否签署回购合同	是否按合同执行回购	项目批文情况	未来 3 年回款计划		
														2022 年	2023 年	2024 年
1	一标段 (晶华坊)	晶实公司	2010/3	2012/3	2012/9	2012/12	10.04	10.04	11.07	11.07	是	是	证件齐全	-	-	-
2	二标段 (晶采坊)	晶实公司	2010/11	2013/3	-	-	18.98	18.98	19.67	19.67	否	-	证件齐全	-	-	-
3	三标段 (晶欣坊)	晶实公司	2011/3	2013/8	2012/9	2016/1	11.77	11.77	17.72	17.72	是	是	证件齐全	-	-	-
4	四标段 (晶秀坊)	晶实公司	2017/6	2019/12	-	-	8.19	8.06	9.15	7.97	否	-	证件齐全	1.04	0.91	-
5	0404-01 地块	上投宝旭	2016/6	2021/12	2016/7	2022/12	8.46	7.62	7.80	5.85	是	是	证件齐全	1.95	-	-
6	0411-02 地块	上投宝旭	2017/9	2021/8	2016/10	2022/12	5.38	4.87	4.97	3.73	是	是	证件齐全	1.24	-	-
7	0420-05 地块	上投宝旭	2018/10	2021/9	-	-	5.26	4.97	8.79	8.40	否	-	证件齐全	0.20	0.25	0.20
8	0401-18 地块	上投宝旭	2018/9	2021/8	-	-	5.83	5.54	9.49	9.20	否	-	证件齐全	0.20	0.15	0.14

以上完工项目中，上投宝旭相关项目为发行人通过股权转让方式获得，具体情况如下：

a. 转让目的和转让形式

为满足集团战略发展需要，2020 年 11 月 6 日发行人董事会临时会议审议通过受让上海市上投房地产投资有限公司持有上海上投宝旭置业有限公司 70% 股权，发行人（作为受让方）与受同一集团控制关联方上海市上投房地产投资有限公司（作为转让方）于 2020 年 12 月 18 日签署了《股权转让协议》，上海市上投房地产投资有限公司将原持有的上海上投宝旭置业有限公司 100% 的股权中的 70% 转让至发行人，转让价款为 18,908.95 万元。

b. 定价依据

经上海财瑞资产评估有限公司出具评估报告（沪财瑞评报字（2020）第 1179 号），截至 2020 年 9 月 30 日，上海市上投房地产投资有限公司将原持有的上海上投宝旭置业有限公司 70% 股权评估价值为 270,127,786.11 元。基于上述评估价值并根据国有资产评估项目备案表备案价值，转让方与受让方同意，以上股权的转让价款定为 18,908.95 万元。

c. 会计科目变化情况

《股权转让协议》约定的股权转让价款为 18,908.95 万元。2020 年 12 月 25 日上海上投宝旭置业有限公司完成投资人变更的工商登记。由于合并前后发行人及上海上投宝旭置业有限公司均受上海上实（集团）有限公司控制且该控制并非暂时性，故本合并属于同一控制下企业合并，合并日为 2020 年 12 月 25 日，发行人“长期股权投资”科目账面余额于 2020 年度因此增加 168,060,110.27 元。

表：上投宝旭股权转让基本情况

单位：万元、%

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润
上海上投宝旭置业有限公司	70	-973.93	-	-	-910.30

表：合并日被合并方资产、负债的账面价值

单位：万元

项目	上海上投宝旭置业有限公司	
	合并日	上期期末
资产：		
货币资金	33,591.79	37,414.96
预付账款	12.94	8.19
其他应收款	61,918.67	4,189.93
存货	180,959.89	141,067.15
其他流动资产	10,050.70	3,855.42
固定资产	14.61	23.80
递延所得税资产	483.82	511.27
负债：		
应付款项	22.19	24.60
预收账款	-	115,318.86
应付职工薪酬	13.72	13.92
应交税费	6.62	4.98
其他应付款	26,224.51	30,730.19
合同负债	208,370.14	-
其他流动负债	18,753.31	-
长期借款	9,633.35	15,995.67
净资产	24,008.59	24,982.52
减：少数股东权益	-	-
取得的净资产	16,806.01	17,487.76

B.在建项目

截至 2022 年 6 月末，发行人无在建保障房项目。

C.拟建项目

发行人目前无拟建的保障房项目。

2、房产租赁业务

（1）业务运营模式

发行人房产租赁经营主要物业出租，2019-2021 年及 2022 年 1-6 月分别实现租金收入 1.94 亿元、1.87 亿元、2.55 亿元和 0.70 亿元。截至 2022 年 6 月末，公司物业出租面积合计 19.39 万平方米，主要拥有上海城开国际大厦、上海城开中心、上海万源商铺、上海城开 YOYO 等多个物业出租项目，主要位于上海、周边无锡及昆山花桥等区域，具备良好的区位优势。发行人租赁客户主要为各类

金融机构网点及营业部、办公及餐饮美容等休闲行业。发行人主要营销策略定位于成熟的大中型企业，定位于中高端客户。

关于租户日常管理方面，发行人与租户确定的押金金额通常为年租金的四分之一，即押金为三个月租金；租金递增模式基本保持固定租金方式，根据承租人的经营情况与其确定租金递增，一般按照租赁期限划分，租赁期限越长租金单价递增相对平稳；休闲娱乐与提升办公及生活品质类商户免租期一般为 2 至 3 个月，最长不超过 4 个月免租期，租金按月支付。

（2）经营情况

A.公司自持经营性物业

表：近三年及一期发行人房产租赁出租情况

单位：万平方米、亿元、%

项目	2022 年 6 月末 可租赁面积	租金收入				出租率			
		2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 1-6 月	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 1-6 月
城开国际大厦	4.02	0.92	0.75	0.82	0.25	98	98	99	99
城开 YoYo	1.36	0.23	0.21	0.30	0.06	100	97	94	94
城开中心	7.20	0.20	0.14	0.16	0.06	-	74	78	78
其它	6.81	0.59	0.77	1.27	0.33	91	89	89	89

表：2021 年度发行人前五大租赁客户

单位：万元、%

租户名称	租赁到期日	是否已续约	年租金	租金占比
招商银行股份有限公司上海分行	2024/8/31	是	505.09	6
中国银行股份有限公司上海市分行	2022/12/31	是	1,535.47	18
万户候国际旅行社有限公司	2023/12/31	是	676.26	8
上海博华国际展览有限公司	2023/11/30	是	1,220.07	14
三星（中国）投资有限公司上海分公司	2024/3/31	是	646.70	8
合计			4,583.59	54

目前，万源城 A 街坊项目已投入运营，公司投资物业租金规模有望实现较大提升。

B.在建项目

表：截至 2022 年 6 月末公司在建项目（租赁住房）基本情况

单位：万平方米、亿元

城市	经营主体	项目名称	项目类别	总投资	未来三年投资计划及投资进度安排			截至 2022 年 6 月末已投入资金	预计未来投资额	在建面积	待建面积	可租售建筑面积	剩余可租售建筑面积
					2022	2023	2024						
上海	上海莘至城置业有限公司	闵行 10A-01A 地块租赁住宅项目	租赁住宅	24.99	4.53	2.05	0.33	17.81	7.18	9.77	-	12.53	12.53
上海	上海城开晶享置业有限公司	漕河泾街道 282c-01 地块租赁住房新建项目	保障性租赁住房	11.49	1.48	0.8	0.75	8.46	3.03	4.81	-	4.81	4.81
上海	上海城洄置业有限公司	上海市闵行区吴泾镇紫竹科学园区租赁住房项目	租赁住房	22.04	2.73	6.63	3.41	8.22	13.82	16.98	-	11.58	11.58
上海	上海天宇实宏企业发展有限公司	航天八院虹梅街道 xh221-01 综合开发项目	综合（科研设计、租赁住房）	124.97	6.21	12.08	20.26	55.63	69.34	59.42	-	59.42	59.42

在建项目（租赁住房）简介如下：

莘至城租房项目开发主体是发行人参股公司上海莘至城置业有限公司，发行人权益占比 50%，莘至城置业通过招拍挂形式以 10.25 亿元获得闵行区莘庄镇莘庄社区 01 单元（MHPO-0201）10A-01A 地块，该项目位于莘庄商务区板块，地块范围东至秀涟路，南至黎康路，西至中春路，北至顾戴路。项目建设内容：租赁住宅及配套商业，总投资约 25 亿元，总占地面积 4.74 万平方米，容积率 2.7，计容面积 12.81 万平方米，其中：租赁住宅 11.55 万平方米，社区商业 1 万平方米，相关公建配套 0.26 万平方米，绿地率不低于 35%，限高 100 米。目前处于在建阶段，预计在 2022 年中竣工。目前莘至城租房项目开发的支出安排计划如下：2018 年至 2022 年期间，项目开发建设需要支出金额为 24.99 亿元，莘至城置业向中国建设银行股份有限公司上海闵行支行进行开发贷，贷款金额人民币 14 亿元，项目开发建设将使用该笔银团贷款。截至 2022 年 6 月末已累计支付各类款项 17.81 亿元。该项目为发行人参股公司项目，不纳入公司并表范围。

漕河泾街道 282c-01 地块租赁住房新建项目开发主体是发行人下属子公司上海城开品享置业有限公司，发行人权益占比 100%。项目位于上海徐汇南站板块，紧临上海南站商业圈、植物园旅游区。建设内容：租赁住宅、商业、配套，总投资 11.49 亿元，总占地面积 1.71 万平方米，总建筑面积 4.81 万平方米。已于 2019 年 10 月开工，目前处于在建阶段，预计在 2022 年 12 月竣工。目前漕河泾街道 282c-01 地块租赁住房新建项目开发的支出安排计划如下：截至 2022 年 6 月末已投入 8.46 亿元，2022 年至 2024 年期间，项目开发建设需要支出金额为 3.03 亿元，2019 年 11 月项目已申请建行徐汇支行固定资产贷款 6.80 亿元，截至 2022 年 6 月末累计已放款 3.73 亿元，后续项目开发建设将继续使用该笔银行贷款。

上海市闵行区吴泾镇紫竹科学园区租赁住房项目开发主体是发行人下属子公司上海城洄置业有限公司，发行人权益占比 100%。项目位于闵行区吴泾镇紫竹科学园区，场地东邻东川路，西至龙吴路、北临蒋家港，整个场地呈不规则长方形。建设内容：租赁住房，项目总投资 22.04 亿元，占地面积为 47,382 平方米，地上计容建筑面积为 118,454.83 平方米。项目已于 2020 年 12 月 31 日开工，目前处于在建阶段，预计在 2023 年 6 月竣工。截至 2022 年 6 月 30 日，紫竹科学园区租赁住房项目开发的支出安排计划如下：已投入 8.22 亿元，其中

土地成本 6.69 亿。2021 年至 2023 年期间，项目开发建设需要支出金额为 11 亿元，并于 2021 年 8 月，申请银行贷款总额 13.3 亿元。截至 2022 年 6 月 30 日，项目已提款 1.49 亿元，全部用于项目开发支出，后续项目开发建设将使用该笔银行贷款。

上海天宇实宏企业发展有限公司于 2020 年 1 月 3 日通过定向挂牌出让方式取得徐汇区虹梅街道 xh221-01 地块土地。xh221-01 地块位于虹梅街道 245 街坊，东至桂林路，西至苍梧路，南至宜山路，北至钦江路，宗地总面积 91,160.60 平方米，宗地用途为 70 年租赁住房及 50 年科研设计用地，土地出让价款 47.95 亿元（包含土地契税）。该项目由上海天宇实宏企业发展有限公司负责开发。项目建设内容：租赁住房、科研设计用地，总投资 124.97 亿元，总占地面积 9.12 万平方米。该项目为发行人参股公司项目，不纳入公司并表范围。

C. 拟建项目

截至 2022 年 6 月末，发行人无拟建租赁住房项目。

报告期内，公司自持物业整体出租率较高。其中，近年来收入贡献最大的上海城开国际大厦位于徐家汇商圈核心地段，2022 年 1-6 月出租率为 99%，实现租金收入 0.25 亿元；2022 年 1-6 月，位于上海的城开 YOYO、城开中心出租率均达到 75% 以上。2020 年受新冠疫情期间免租的影响，公司实现房产租赁业务收入 1.87 亿元，同比下降 3.61%。

未来随着 TODTOWN 天荟等项目的陆续竣工及投入运营，公司投资物业租金规模有望实现提升。

3、酒店管理

发行人酒店管理业务的主要经营项目是无锡太湖皇冠假日酒店（五星级）和上海万源诺富特酒店。

无锡太湖皇冠假日酒店位于无锡市滨湖区太湖大道 1888 号，由发行人投资建设，由洲际酒店集团运营管理。客房数 300 间，集住宿、餐饮、会议、康体、娱乐、休闲等于一体，是目前无锡滨湖区规模最大、功能最全、档次最高的国际五星级酒店之一。该酒店于 2014 年 5 月开业，拥有 300 套客房，随着酒店经营的日益成熟，酒店经营收入逐年提高。发行人 2019-2021 年和 2022 年 1-6 月酒店管理业务营业收入分别为 1.10 亿元、0.78 亿元、0.90 亿元和 0.23 亿元。2020 年受新冠疫情的影响，当年公司酒店管理业务实现收入 0.78 亿元，同比下

降 29.09%。

上海万源诺富特酒店位于上海市西南的古美地区，毗邻 10 万平方米的古美公园，紧靠地铁 12 号线顾戴路地铁站，可方便抵达徐汇滨江，南京西路等商业区域。酒店所在的古美正好位于虹桥商务区，七宝，漕河泾及莘庄商务区中心地带，是一个以高端住宅为主，融商业娱乐、文化教育和商务休闲为一体，具有国际一流水准的现代化、综合性的城市新风尚生活中心。

（四）发行人所处行业状况

1、房地产行业概述

改革开放以来，特别是 1998 年进一步深化城镇住房制度改革以来，伴随着城镇化的快速发展，我国的房地产业得到了快速发展。过去的十余年间，全国房地产开发投资完成额从 2002 年的 7,736 亿元提高至 2021 年的 147,602 亿元，年均复合增长 16.79%。

我国房地产业的快速发展，对推动国民经济的快速发展、改善居民居住条件、加快城市化建设，都发挥了重要作用。一方面，房地产业已成为重要的第三产业和国民经济的支柱产业之一，在整个国民经济体系中处于先导性、基础性的地位。另一方面，部分城市房价上涨过快、住房供求结构性失衡、住房保障制度相对滞后、中等偏下收入家庭住房困难等问题也日益凸显。为了促进房地产业平稳健康发展，国家近几年来加大了对房地产市场的调控力度。长远来看，随着城镇化进程演进及我国人均居住水平的进一步上升，我国房地产行业仍有较大发展空间。

2、房地产行业政策情况

近年来房地产业发展迅速，在我国国民经济中具有重要的地位。为了规范和引导房地产行业的健康发展，国家出台了一系列宏观调控的政策，房地产行业相关政策主要包括：

序号	时间	主要政策	核心内容
1	2015 年 1 月	住建部《住房城乡建设部关于加快培育和发展住房租赁市场的指导意见》	建立住房租赁信息政府服务平台、培育经营住房租赁机构、支持房地产开发企业将其持有房源向社会出租、积极推进房地产投资信托基金（REITs）试点、完善公共租赁住房制度（货币化租赁补贴）。

序号	时间	主要政策	核心内容
2	2015 年 9 月	中国人民银行、中国银行业监督管理委员会发布《关于进一步完善差别化住房信贷政策有关问题的通知》	在不实施“限购”措施的城市，对居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，最低首付款比例调整为不低于 25%。
3	2015 年 11 月	国务院办公厅《国务院办公厅关于加快发展生活性服务业促进消费结构升级的指导意见》	积极发展短租公寓、长租公寓等服务业细分业态；首次定位为“生活服务业”，可享受相应政策支持。
4	2016 年 2 月	人民银行、银监会联合下发《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》	对于不实施限购措施的城市，首次买房最低首付款比例下调至 25%，对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，最低首付款比例调整为不低于 30%；对于实施限购措施的城市，各机构应按照“分类指导，因地施策”的原则，自主确定辖区内商业性个人住房贷款的最低首付款比例。
5	2016 年 3 月	财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》	国务院批准，自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。
6	2016 年 3 月	财政部、住房城乡建设部《关于进一步做好棚户区改造相关工作的通知》	多渠道筹集资金，加大对棚户区改造的支持力度；落实税费优惠政策，切实降低棚户区改造成本；推进棚户区改造货币化安置，切实化解库存商品住房；严格遵循政府采购程序，确保安置住房采购公开公平公正等。
7	2016 年 5 月	国务院办公厅《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》	建立购租并举的住房制度为主要方向，健全以市场配置为主、政府提供基本保障的住房租赁体系。支持住房租赁消费，促进住房租赁市场健康发展。目标是到 2020 年，基本形成供应主体多元、经营服务规范、租赁关系稳定的住房租赁市场体系。
8	2016 年 10 月	多城市发布地方房地产调控政策	北京、上海、广州、深圳、天津、南京、杭州、厦门、苏州、郑州、无锡、合肥、济南、武汉、珠海、东莞、佛山、福州、昆山、南昌等城市先后发布区域房地产调控政策，重启限购限贷政策
9	2017 年 7 月	中共中央政治局提出实施好积极的财政政策和稳健的货币政策，“稳定房地产市场，坚持政策连续性稳定性，加快建立长效机制”	长效机制要遵循供给侧结构性改革思路，以扩大供应、疏解需求为核心，实现房地产市场供需平衡

序号	时间	主要政策	核心内容
10	2017 年 7 月	住建部、发改委、财政部等九部委《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》	加大对住房租赁企业的金融支持力度，拓宽直接融资渠道，支持发行企业债券、公司债券、非金融企业债务融资工具等公司信用类债券及资产支持证券，专门用于发展住房租赁业务
11	2017 年 8 月	国土资源部住房城乡建设部《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》	将在超大、特大城市和国务院有关部委批准的发展住房租赁市场试点城市中，确定租赁住房需求较大，村镇集体经济组织有建设意愿、有资金来源，政府监管和服务能力较强的城市（第一批包括北京市，上海市，辽宁
12	2018 年 2 月	《上海银监局关于规范开展并购贷款业务的通知》	并购贷款投向房地产开发土地并购或房地产开发土地项目公司股权并购的，应按照穿透原则管理，拟并购土地项目应完成在建工程开发投资总额的 25% 以上；按照穿透原则评估并购贷款业务的合规性，严格遵守房地产开发大类贷款的监管要求。
13	2018 年 4 月	证监会《关于推进住房租赁资产证券化相关工作的通知》	鼓励专业化、机构化住房租赁企业开展资产证券化，优先支持国家政策，鼓励租赁项目开展资产证券化。
14	2018 年 5 月	银保监会《银行业金融机构联合授信管理办法（试行）》	三家以上银行融资余额合计 50 亿元以上企业，银行将建立联合授信。预计随着试点铺开，债务规模大、杠杆率高、偿债能力不足的房地产企业银行信贷将受限，多头融资和过度融资将不可持续。
15	2018 年 5 月	发改委、财政部《关于完善市场约束机制严格防范外债风险和地方债务风险的通知》	规范房企境外发债资金投向，主要用于偿还到期债务，避免债务违约，限制投资境内外房地产项目、补充运营资金等。
16	2018 年 7 月	中共中央政治局会议提出“坚决遏制房价上涨”	下决心解决好房地产市场问题，坚持因城施策，促进供求平衡，合理引导预期，整治市场秩序，坚决遏制房价上涨。加快建立促进房地产市场平稳健康发展长效机制。
17	2018 年 9 月	《住房城乡建设部、中国农业发展银行关于做好利用抵押补充贷款资金支持农村人居环境整治工作的通知》	要求按照抵押补充贷款相关政策规定，优选承贷主体，有效防控风险，为农村人居环境整治提供长期、稳定、低成本的资金支持。
18	2019 年 3 月	全国两会政府工作报告	更好解决群众住房问题，落实城市主体责任，改革完善住房市场体系和保障体系，促进房地产市场平稳健康发展。继续推进保障性住房建设和城镇棚户区改造，保障困难群体基本居住需求。

序号	时间	主要政策	核心内容
19	2019 年 5 月	中国银保监会印发《关于开展“巩固治乱象成果促进合规建设”工作的通知》（银保监发【2019】23 号）	针对房地产行业的以下几种行为将被严格监管：未严格审查房地产开发企业资质，违规向四证不全的房地产开发项目提供融资；个人综合消费贷款、经营性贷款、信用卡透支等资金挪用于购房；资金通过影子银行渠道违规流入房地产；并购贷款、经营性物业贷款等贷款管理不审慎，资金被挪用于房地产开发；信托公司通过股权投资+股东借款、股权投资+债权认购劣后、应收账款、特定资产收益权等方式变相提供融资；直接或变相为房地产企业缴交土地出让价款提供融资，直接或变相为房地产企业发放流动资金贷款等。
20	2020 年 5 月	财政部制定发布了《住宅专项维修资金会计核算办法》	住宅专项维修资金管理实行专户存储、专款专用、所有权人决策、政府监督的原则
21	2020 年 5 月	全国人大表决通过了民法典	住宅 70 年期满自动续期，费用按法律缴纳或减免；无偿设立“居住权”；房屋承租人有优先承租权；对物业行业乱象新增物业服务合同给以规范
22	2020 年 9 月	住房和城乡建设部发布《租房租赁条例（征求意见稿）》	在出租与承租、租赁企业、经纪活动、法律责任等方面提出 60 多条规范措施，明确提出严控长租公寓领域“高进低出”“租金贷”等现象
23	2020 年 11 月	《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》	坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，租购并举、因城施策，促进房地产市场平稳健康发展；推动汽车等消费品由购买管理向使用管理转变，促进住房消费健康发展。
24	2020 年 12 月	中央经济工作会议再次重申“要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因地制宜。多策并举，促进房地产市场平稳健康发展。”	解决好大城市住房突出问题。住房问题关系民生福祉。要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因地制宜、多策并举，促进房地产市场平稳健康发展。同时提到要高度重视保障性租赁住房建设，加快完善长租房政策，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利，规范发展长租房市场。土地供应要向租赁住房建设倾斜。要降低租赁住房税费负担，整顿租赁市场秩序，规范市场行为，对租金水平进行合理调控。

序号	时间	主要政策	核心内容
25	2021 年 3 月	全国两会政府工作报告	保障好群众住房需求。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，稳地价、稳房价、稳预期。解决好大城市住房突出问题，通过增加土地供应、安排专项资金、集中建设等办法，切实增加保障性租赁住房和共有产权住房供给，规范发展长租房市场，降低租赁住房税费负担，尽最大努力帮助新市民、青年人等缓解住房困难。
26	2021 年 7 月	国务院办公厅发布《关于加快发展保障性租赁住房的意见》	坚持以人民为中心，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，突出住房的民生属性，扩大保障性租赁住房供给，缓解住房租赁市场结构性供给不足，推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，推进以人为核心的新型城镇化，促进实现全体人民住有所居。
27	2021 年 7 月	住房和城乡建设部、国家发展改革委、公安部等 8 部门联合印发《住房和城乡建设部等 8 部门关于持续整治规范房地产市场秩序的通知》	持续开展整治规范房地产市场秩序，持续加大惩处力度。各地要根据实际情况，创新思路，多措并举，依法依规开展整治。
28	2021 年 9 月	人民银行、银保监会联合召开房地产金融工作座谈会	金融部门要贯彻落实党中央、国务院决策部署，围绕“稳地价、稳房价、稳预期”目标，准确把握和执行好房地产金融审慎管理制度，持续落实好房地产长效机制，加快完善住房租赁金融政策体系。金融机构要按照法治化、市场化原则，配合相关部门和地方政府共同维护房地产市场的平稳健康发展，维护住房消费者合法权益。
29	2021 年 12 月	中央政治局会议明确要推进保障性住房建设，促进房地产业健康发展和良性循环	推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，促进房地产业健康发展和良性循环。
30	2021 年 12 月	中央经济工作会议再次定调“房住不炒”	坚持“房住不炒”，加强预期引导，探索新的发展模式，坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展

3、房地产行业运行情况

2018 年度，全国商品房销售面积 17.16 亿平方米，同比增长 1.3%。其中，住宅销售面积增长 2.2%，办公楼销售面积下降 8.3%。2018 年度，全国房屋竣工面积 9.36 亿平方米，同比下降 7.82%。

2019 年度，全国商品房销售面积 17.17 亿平方米，同比下降 0.1%。其中，住宅销售面积增长 1.5%，办公楼销售面积下降 14.7%。2019 年度，全国房屋竣工面积 9.59 亿平方米，同比增长 2.6%。

2020 年，全国房地产开发投资 141,443 亿元，比上年增长 7.0%，增速同比下降 2.9%。在商品房销售方面，2020 年，全国商品房销售面积 176,086 万平方米，同比增长 2.6%；商品房销售额 173,613 亿元，同比增长 8.7%；双双刷新历史纪录。

2021 年，全国房地产开发投资 147,602 亿元，比上年增长 4.4%。在商品房销售方面，2021 年，全国商品房销售面积 179,433 万平方米，同比增长 1.9%。

在房地产行业不断发展的同时，我国住房租赁市场不断发展。需求端，租赁房需求逐年增加，主要原因为城镇化进程衍生大量流动人口；房价高企、限购限贷，部分需求从购房市场外溢到租赁房市场；晚婚导致置业年龄延迟，延长个体租赁消费周期，间接增加租赁需求；供给端，租赁房源供给不足，且租赁市场痛点较多，规范的租赁市场和长租公寓亟待发展；资金端，融资渠道拓宽，多支公寓 ABS 成功发行；与发达国家对比，我国租赁市场成交总量有待大幅提高。综合来讲，租赁市场发展可期。

4、房地产业发展趋势

（1）土地供应结构变化改变市场供应格局

随着各地房地产宏观调控细则的相继出台，在土地供应难以增加的情况下，结构上中低价商品房用地、经济适用房用地增加，将导致大户型、低密度高档住宅土地供应量减少，从而使大户型、低密度高档商品房价格继续坚挺；而中低价商品房和经济适用房对应的需求群体十分庞大，需求短期内将不会得到满足。

（2）资本要素带动行业整合，市场集中度将大大提高

房地产公司的金融属性越来越明显，资金成为制约地产公司发展除土地之外的第一要素。在银行贷款仍为主要融资渠道的局面下，地产企业的融资能力不仅将成为支持企业竞争力越来越重要的方面，也将成为推动房地产资源整合的重要动力，这为具有融资能力、丰富的土地储备、优秀的管理能力和产品开发能力等综合优势的龙头企业提供了扩大市场份额的机遇。同时，政府对具有资信和品牌优势的房地产企业进行兼并、收购和重组行为的支持，将有助于形

成一批实力雄厚、竞争力强的大型企业和企业集团。可以预见的是，在未来的发展过程中，房地产行业集中度将大大提高。

（3）住房供给体系趋向立体化，住房租赁市场大有可为

住房制度改革由来已久，我国住房制度改革先后经历了由实物分配到货币化安置再到现在租售并举的过程，2016 年住建部正式提出中国要推进以满足新市民住房需求为主的住房体制改革，把去库存作为房地产工作的重点，建立购租并举的住房制度。2018 年及 2019 年，我国住房租赁行业快速增长。从机构渗透率看，行业的机构化率进一步提升，众多参与者纷纷试水住房租赁领域；从政策端看，中央和地方政府多次出台鼓励政策，规范行业发展，完善住房租赁的制度和体系建设。庞大的流动人口催生的刚性租赁需求，客户租赁需求不断升级，住房租赁市场的规范化、专业化发展，机构出租房源占租赁市场比重的上升以及国家鼓励长租公寓相关政策的逐步落实，将为长租公寓市场提供巨大的发展机遇。参照海外经验，住房供给体系立体化是大势所趋，社会资本市场化供应为主体、政府为辅的供应结构是发展方向。

5、行业竞争现状

目前，我国房地产行业的竞争情况主要表现在以下几个方面：

（1）土地资源获取能力竞争

随着房地产开发企业建设规模的不断扩大，土地资源的稀缺性日益显现，房地产开发企业对于土地资源的竞争愈发激烈。目前，我国土地供应市场的市场化运作机制逐步完善，在土地取得、立项批准、银行信贷等方面提出了更高的监管要求，受此影响，资产实力雄厚的全国性房地产开发企业和资质优越的区域龙头房地产开发企业将在土地资源竞争中捷足先登，而实力较弱的中小企业将处于不利的竞争地位。

（2）品牌化与精细化竞争

随着我国房地产供需格局的变化，以及消费者选择能力的显现，房地产开发企业被迫通过优越的品牌和优质的产品来博取市场的青睐。一方面，全国性房地产开发企业拥有较强的品牌优势和一流的项目管理体系，市场地位较为稳固；另一方面，区域龙头企业凭借区域资源优势、品牌优势以及基于区域细分市场的产品精细化战略，得以在区域竞争中立于有利地位。

（3）资金实力与营运能力竞争

房地产行业属于资金密集型行业，项目的运转对于资金依赖度极高。在房地产行业库存积压与竞争加剧的背景下，房地产开发企业资金面压力日趋提升。一方面，资金实力强大的优质房地产开发企业，可以通过多样的融资渠道从容应对资金缺口；另一方面，管理销售体系发达，存货周转率快的房地产开发企业的优势将更加明显。

（4）人才队伍竞争

房地产项目的运作较大程度上依赖于人才对项目产业链上各类资源进行有效整合，由于涉及上下游产业较多，且涉及领域广，项目管理难度较大，在项目各个环节均需要专业性人才以保证项目的有效运作。因此，近年来房地产开发企业均加强了人才队伍的建设和管理，房地产从业人员的就业门槛不断提高，企业对优秀人才的争夺愈发激烈。

6、行业壁垒及上下游关联性

（1）行业壁垒

进入房地产行业的主要障碍如下：

资质：房地产开发企业必须按照建设部《房地产开发企业资质管理规定》，申请取得房地产开发资质证书，否则不得从事房地产开发经营业务。

资金实力：房地产开发周期长、投入大、竞争激烈，属资金密集型行业，进入该行业要以强大的资金实力做后盾。

品牌：房地产单位产品价值量高的特性，决定了买方投入的金额大，买方将慎重考虑各种因素，而品牌所代表的产品品质和信誉是买方着重的考虑的因素。品牌房地产企业将在竞争中处于有利地位。

资源整合和流程管理能力：房地产开发涉及资源获取、产品定位、产品研发、方案设计、工程管理、营销策划、物业管理等相当多的环节，对开发企业的资源整合和流程管理能力提出很高的要求。

（2）上下游行业之间的关联性

房地产开发与销售的上游行业涵盖：土地市场、为房地产行业提供材料的供应商，提供建筑劳务的建筑公司、装修公司，提供其他服务的广告公司、运输公司等。

房地产开发与销售的下游行业包括：为房地产销售提供服务的代理商、经销商，以及为房地产提供服务的物业公司等。代理商与经销商主要以撮合客户

交易二手房为主，其有效的活跃了二手房交易市场，提升了房屋的供给量与需求量，营造了良好的房地产市场氛围。物业管理是房地产综合开发的派生物。作为房地产市场的消费环节，物业管理实质上是房地产综合开发的延续和完善，是一种社会化和专业化的服务方式。物业管理对于房地产开发建设、销售、使用的全过程起着至关重要的作用，良好的物业管理能够为房地产企业加强品牌效应，提升房地产企业的销售量，增加产品的附加值。

近些年，物业管理作为房地产行业的重要增长点和提高居民生活品质的重要载体，加速融合移动互联等新技术，服务质量和管理模式不断升级创新，受到了社会和资本市场的广泛关注，迎来新一轮发展机遇。在这样的背景下，物业服务品牌企业紧抓“互联网+”发展机遇，积极运用新技术新工具创新服务模式，以客户为核心改造传统服务业务，并积极探索社区养老、房屋经纪、社区 O2O 等增值服务领域，不断满足业主多维度高品质服务需求，加速行业内整合，形成了各具特色的物业服务特色品牌，有效促进了房地产企业品牌价值的全面提升。

（五）发行人的行业地位及竞争优势

发行人上海城开（集团）有限公司是上海地区最具影响力的房地产经营实体之一。

1、行业地位

发行人成立于 1996 年，具有建设部房地产开发一级资质，上海本土房地产企业，连续数年荣列“中国房地产百强企业——成长性 TOP10”，是“上海市市级文明单位”。“城开”品牌标识为“上海市著名商标”。上海城开始终致力于探索城市核心区域的运营，从单一住宅到城市综合体，从稳居上海到全国布局，从项目开发到资本运营，见证城市变化的历程，推动城市发展的步伐。在房地产开发经营的核心业务方面，上海城开已形成城市公寓、城市大型生态社区、城市商业综合体、城市安居地产等四大产品体系，项目深耕上海、无锡、昆山等地，拥有住宅、商业两大物业经营管理品牌。商业地产旗舰“徐汇滨江”、住宅地产旗舰“万源城”、大型保障性住房“上海晶城”已成为沪上享有知名度和影响力的房地产项目。

发行人母公司上实城开连续数年荣获中国房地产前二百强，上实城开连续荣获中国房地产百强企业成长性 TOP10。2018 年，经“中国房地产百强企业”测

评研究，上实城开荣获“2017 中国房地产百强企业”第 66 位，为中国房地产上市公司综合实力 50 强、2018 年中国房地产上市公司风险控制 5 强、中国房地产综合开发专业领先品牌 TOP10。2019 年，上实城开荣获“2018-2019 年度上海市房地产开发企业 50 强，房地产开发总量和商业用房开发总量 10 强”。上实城开在 2020 中国商业百强榜单中荣膺“商业地产百强企业”第 18 名的殊荣，同时，荣获由中国房地产协会、上海易居房地产研究院中国房地产测评中心联合颁发的“2020 中国房地产上市公司综合实力 100 强”。

2、竞争优势

（1）区域优势

上海市徐汇区是上海中心城区之一，又处于黄浦江中游河段，具有繁华的商业商贸区、属实的高级居住区、领先的科技密集区、一流的文教优势区等诸多城市功能。该区的财税收入在上海中心城区中一直保持领先。这与徐汇区大力发展现代服务业作为经济发展主线是密不可分的。徐汇区拥有的跨国公司管理型地区总部和投资性公司数量也位于上海中心城区领先。

徐汇区把大力推进总部经济发展作为推动现代服务业从“先导”到“主导”转变的重要抓手。总部经济在资源集聚和优化配置、提升产业发展能级、推动现代服务业发展等方面有重要作用，具有较强的经济凝聚力和辐射力。

（2）经营优势

自 2017 年起，国家经济在“高增长”转型“高质量”的变革中企稳回升，房地产市场在“防风险”和“去库存”的差异调控中稳健发展。发行人以“固本求新”的经营理念，在新形势下释放潜力、创造价值。自 2017 年起，发行人紧握国家经济转型升级的发展机遇，秉持“创新驱动激活力，深化改革谋发展”的经营思路，坚定“做优增量、盘活存量、提高质量”的发展策略。

随着居民收入水平不断提高和基本住房需求得以不断满足，国家房地产市场由数量驱动转向品质驱动，居民对居住环境、品质的要求不断提升，尤其在京沪深等一线城市这一特征愈发明显。发行人推进落实住宅物业开发、投资性物业经营、城市更新服务三大战略规划，在新形势下，采取“促销售、优土储、拓商业、引资金”四大核心举措挖掘增效，谋求在住宅项目和商业地产上取得更大的突破。

因应 2021 年国内主要城市土地集中出让方式（“两集中”土地政策）的变化，

发行人积极研究“两集中”土地政策，制定相应的拿地策略，审慎增加土地储备，2021 年下半年成功中标上海市青浦区华新镇和自贸区临港新片区两幅住宅开发地块，贯彻深耕上海等核心一、二线城市的布局战略，为公司未来三至五年的精品开发奠定基础。

（3）品牌优势

发行人本着“以人为本、诚信至善、融入市场、创造价值”的经营理念，致力于城市面貌的改变和市民生活品质的提高。发行人根植于上海，开发了康健星辰、西雅图、万源城等上海品牌楼盘，销售火爆，故“城开”的品牌深受上海市民信赖。上海的万源城项目是目前上海外环线内最大的一个由一家开发商独立运作的房产项目，它的建成对上海西南地区城市格局将产生重大影响。万源城项目是一个以生活居住为主，融商业娱乐、文化教育和商务休闲为一体，具有国际一流水准的现代化、综合性的城市高尚生活中心。该项目荣获 2005 年国家生态园林家园规划设计方案竞赛活动综合大奖、第五届“上海市优秀住宅规划建筑奖”、“上海房地产十大创新楼盘”，在上海家喻户晓。近年来，上海城开不断发展壮大，品牌影响力也逐步走入昆山、无锡等长三角区域。

发行人的上级集团公司为上海实业城市开发集团有限公司，发行人运营着该集团重要的房产项目。2018 年，经“中国房地产百强企业”测评研究，上实城开荣获“2017 中国房地产百强企业”第 66 位，为中国房地产上市公司综合实力 50 强、2018 年中国房地产上市公司风险控制 5 强、中国房地产综合开发专业领先品牌 TOP10。2019 年，上实城开荣获“2018-2019 年度上海市房地产开发企业 50 强，房地产开发总量和商业用房开发总量 10 强”。上实城开在 2020 中国商业百强榜单中荣膺“商业地产百强企业”第 18 名的殊荣，同时，荣获由中国房地产协会、上海易居房地产研究院中国房地产测评中心联合颁发的“2020 中国房地产上市公司综合实力 100 强”。

（4）项目优势

发行人现有的房地产项目均具有的较为优越的区位优势。其中万源城 A 街坊就在之前万源城系住宅项目旁，经多年酝酿而出成熟住宅社区，配以具有国际一流水准的现代化、综合性的城市生活中心，项目的配套效应将越加突显。TODTOWN 天荟坐落于上海城市副中心的莘庄站南、北广场，北抵广通路，东沿梅陇西路，南临莘朱路、都市路，从北广场水清路到南广场都市路将由横跨

桥连通，形成快速通道。建成后的 TODTOWN 天荟不仅将接入轨道交通 1 号线、5 号线、铁路沪杭客运专线和众多公交线路，亦将为金山铁路支线设站，地铁、公交、通勤铁路等不同类型的交通工具将在项目区域内得到整合，实现无缝便捷的换乘。报告期内，公司将部分存量商业物业进行升级改造，旨在提升未来商业物业的回报率，为公司的发展提供了良好的支撑。发行人紧密贴合上海地区对高品质物业追求的市场需求，坚持开发高品质物业，树立所在区域的项目特色，以特色引领市场供求主导权。2021 年度，上海•TODTOWN 天荟荣膺“RICS Awards 城市更新项目优秀奖”及“澎湃城市更新大会最佳地标综合体奖”。

八、其他与发行人主体相关的重要情况

报告期内，发行人、发行人控股股东或实际控制人不存在重大负面舆情或被媒体质疑事项，不存在影响本期债券发行条件和偿债能力的重大违法违规行为。

九、发行人执行国务院房地产调控政策规定的情况

（一）关于是否涉及闲置土地

经公司自查并浏览中华人民共和国自然资源部、住房和城乡建设部以及所有保障房及商业地产开发项目所在地的省级与地级自然资源管理部门与住房和城乡建设主管部门的网站，查阅该等网站公开披露的闲置土地行政处罚信息，报告期内，发行人及下属子公司不存在因闲置土地的违法违规行为受到自然资源部门行政处罚的情况，截至本募集说明书签署日，亦不存在因闲置土地的违法违规行为正在被自然资源部门立案调查的情况。

（二）关于是否涉及炒地行为

经公司自查并浏览中华人民共和国自然资源部、住房和城乡建设部以及所有保障房及商业地产开发项目所在地的省级与地级自然资源管理部门与住房和城乡建设主管部门的网站，查阅该等网站公开披露的非法转让土地行政处罚信息，报告期内，发行人及下属子公司不存在因炒地等违法违规行为受到自然资源部门行政处罚的情况，亦不存在因炒地的违法违规行为正在被自然资源部门立案调查的情况。

（三）关于是否涉及捂盘惜售、哄抬房价行为

经公司自查并浏览中华人民共和国住房和城乡建设部以及所有保障房及商业地产开发项目所在地的省级与地级住房和城乡建设主管部门的网站，查阅该等网站公开披露的捂盘惜售、哄抬房价行政处罚信息，发行人及下属子公司报告期内不存在因涉及捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为受到住建部门行政处罚的情况。

（四）结论意见

发行人及下属子公司报告期内不存在因闲置土地、炒地的违法违规行为受到自然资源部门行政处罚的情况；截至本募集说明书签署日，亦不存在因闲置土地、炒地的违法违规行为正在被自然资源部门立案调查的情况；发行人及下属子公司报告期内不存在因捂盘惜售或哄抬房价的违法违规行为受到住建部门行政处罚的情况。

第五节 发行人主要财务情况

本募集说明书所载 2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年半年度财务报表均按照企业会计准则及其相关的补充规定编制。除特别说明外，本节分析披露的财务会计信息以近三年及一期财务报表为准。

一、发行人财务报告总体情况

立信会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2019 年度的财务报表进行了审计，并出具了编号为“信会师报字[2020]第 ZA20740 号”的标准无保留审计意见审计报告。

立信会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2020 年度的财务报表进行了审计，并出具了编号为“信会师报字[2021]第 ZA21236 号”的标准无保留审计意见审计报告。

立信会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2021 年度的财务报表进行了审计，并出具了编号为“信会师报字[2022]第 ZA20606 号”的标准无保留审计意见审计报告。

发行人 2022 年半年报财务报表未经审计。

投资者如需了解发行人的详细财务状况，请参阅发行人 2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-6 月财务报告，以上报告已刊登于指定的信息披露网站。

（一）财务报表编制基础

发行人以持续经营为基础，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——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）的披露规定编制财务报表。

（二）会计政策、会计估计变更及会计差错更正情况

1、2019 年重要会计政策、会计估计变更及会计差错更正

（1）重要会计政策变更

1) 执行《财政部关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》和《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》

财政部分别于 2019 年 4 月 30 日和 2019 年 9 月 19 日发布了《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）和《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》（财会〔2019〕16 号），对一般企业财务报表格式进行了修订。

2) 执行《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》（2017 年修订）

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》。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。发行人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。

3) 执行《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》（2019 修订）

财政部于 2019 年 5 月 9 日发布了《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》（2019 修订）（财会〔2019〕8 号），修订后的准则自 2019 年 6 月 10 日起施行，对 2019 年 1 月 1 日至本准则施行日之间发生的非货币性资产交换，应根据本准则进行调整。对 2019 年 1 月 1 日之前发生的非货币性资产交换，不需要按照本准则的规定进行追溯调整。发行人执行上述准则在 2019 年度无重大影响。

4) 执行《企业会计准则第 12 号——债务重组》（2019 修订）

财政部于 2019 年 5 月 16 日发布了《企业会计准则第 12 号——债务重组》（2019 修订）（财会〔2019〕9 号），修订后的准则自 2019 年 6 月 17 日起施行，对 2019 年 1 月 1 日至本准则施行日之间发生的债务重组，应根据本准则进行调整。对 2019 年 1 月 1 日之前发生的债务重组，不需要按照本准则的规定进行追溯调整。发行人执行上述准则在 2019 年度无重大影响。

发行人执行上述规定的主要影响如下：

表：2019 年度重要会计政策变更情况表

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额	
	合并	母公司
①资产负债表中“应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”和“应收账款”列示；“应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”和“应付账款”列示；比较数额相应调整。	“应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”和“应收账款”，“应收票据”上年年末余额 0.00 元，“应收账款”上年年末余额 2,914,291.24 元；“应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”和“应付账款”，“应付票据”上年年末余额 0.00 元，“应付账款”上年年末余额 1,202,500,029.66 元。	“应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”和“应收账款”，“应收票据”上年年末余额 0.00 元，“应收账款”上年年末余额 155,299.38 元；“应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”和“应付账款”，“应付票据”上年年末余额 0.00 元，“应付账款”上年年末余额 6,147,106.89 元。
②在利润表中投资收益项下新增“其中：以摊余成本计量的金融资产终止确认收益”项目，比较数据不调整。	无	无
③因报表项目名称变更，将“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（负债）”重分类至“交易性金融资产（负债）”	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：减少 2,463,014.40 元； 交易性金融资产：增加 2,463,014.40 元。	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：减少 2,463,014.40 元； 交易性金融资产：增加 2,463,014.40 元。
④可供出售权益工具投资重分类为“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产”	无	无
⑤非交易性的可供出售权益工具投资指定为“以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产”	可供出售金融资产：减少 147,941,603.16 元； 其他权益工具投资：增加 147,941,603.16 元	可供出售金融资产：减少 83,174,839.31 元； 其他权益工具投资：增加 83,174,839.31 元
⑥可供出售债务工具投资重分类为“以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产”	无	无
⑦可供出售债务工具投资重分类为“以摊余成本计量的金融资产”	无	无
⑧持有至到期投资重分类为“以摊余成本计量的金融资产”	持有至到期投资：减少 1,040,000,000.00 元； 债权投资：增加 1,040,000,000.00 元	持有至到期投资：减少 1,340,000,000.00 元； 债权投资：增加 1,340,000,000.00 元
⑨将部分“应收账款”重分类至“以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）”	无	无
⑩对“以摊余成本计量的金融资产”和“以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）”计提预期信用损失准备	无	无

（2）重要会计估计变更

无。

（3）前期会计差错更正

无。

2、2020 年重要会计政策、会计估计变更及会计差错更正

（1）重要会计政策变更

1) 执行《企业会计准则第 14 号——收入》（2017 年修订）（以下简称“新收入准则”）

财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 14 号——收入》。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。

发行人自 2020 年 1 月 1 日起执行新收入准则。根据准则的规定，发行人仅对在首次执行日尚未完成的合同的累积影响数调整 2020 年年初留存收益以及财务报表其他相关项目金额，比较财务报表不做调整。执行该准则主要影响如下：

表：2020 年执行新收入准则主要影响情况表

单位：元

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目	对 2020 年 1 月 1 日余额的影响金额	
		合并	母公司
1) 原确认为销售费用的佣金作为合同取得成本资本化。	其他流动资产	24,090,749.96	-
	其他应付款	24,090,749.96	-
2) 与房地产预售合同相关的预收款项重分类至合同负债。	预收款项	-	-
		3,007,555,898.56	-
	合同负债	2,912,338,494.02	-
	其他流动负债	95,217,404.54	-

与原收入准则相比，执行新收入准则对 2020 年度财务报表相关项目的影响如下（增加/（减少））：

表：执行新收入准则对 2020 年度财务报表相关项目的影响情况表

单位：元

受影响的报表项目	对 2020 年 1 月 1 日余额的影响金额	
	合并	母公司
其他流动资产	9,823,004.22	-
其他应付款	9,823,004.22	-
合同负债	2,887,930,943.55	-
预收款项	-3,075,464,066.57	-
其他流动负债	187,533,123.02	-

与原收入准则相比，执行新收入准则对 2020 年度利润表项目无影响。

2) 执行《企业会计准则解释第 13 号》

财政部于 2019 年 12 月 10 日发布了《企业会计准则解释第 13 号》（财会〔2019〕21 号，以下简称“解释第 13 号”），自 2020 年 1 月 1 日起施行，不要求追溯调整。

①关联方的认定

解释第 13 号明确了以下情形构成关联方：企业与其所属企业集团的其他成员单位（包括母公司和子公司）的合营企业或联营企业；企业的合营企业与企业其他合营企业或联营企业。此外，解释第 13 号也明确了仅仅同受一方重大影响的两方或两方以上的企业不构成关联方，并补充说明了联营企业包括联营企业及其子公司，合营企业包括合营企业及其子公司。

②业务的定义

解释第 13 号完善了业务构成的三个要素，细化了构成业务的判断条件，同时引入“集中度测试”选择，以在一定程度上简化非同一控制下取得组合是否构成业务的判断等问题。

发行人自 2020 年 1 月 1 日起执行解释第 13 号，比较财务报表不做调整，执行解释第 13 号未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

3) 执行《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》

财政部于 2020 年 6 月 19 日发布了《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》（财会〔2020〕10 号），自 2020 年 6 月 19 日起施行，允许企业对 2020 年 1 月 1 日至该规定施行日之间发生的相关租金减让进行调整。按照该规定，对于满足条件的由新冠肺炎疫情直接引发的租金减免、延期支付租金等租金减让，企业可以选择采用简化方法进行会计处理。

发行人对于属于该规定适用范围的租金减让全部选择采用简化方法进行会计处理并对 2020 年 1 月 1 日至该规定施行日之间发生的相关租金减让根据该规定进行相应调整。

发行人作为出租人采用简化方法处理相关租金减让冲减本期营业收入人民币 8,501,492.32 元。

（2）重要会计估计变更

无。

（3）前期会计差错更正

无。

3、2021 年重要会计政策、会计估计变更及会计差错更正

（1）重要会计政策变更

1) 执行《企业会计准则第 21 号——租赁》（2018 年修订）

财政部于 2018 年度修订了《企业会计准则第 21 号——租赁》（简称“新租赁准则”）。本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则。根据修订后的准则，对于首次执行日前已存在的合同，公司选择在首次执行日不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

• 本公司作为承租人

本公司选择根据首次执行新租赁准则的累积影响数，调整首次执行新租赁准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，不调整可比期间信息。

对于首次执行日前已存在的经营租赁，本公司在首次执行日根据剩余租赁付款额按首次执行日本公司的增量借款利率折现的现值计量租赁负债，并根据每项租赁选择以下方法计量使用权资产：

-与租赁负债相等的金额，并根据预付租金进行必要调整。

对于首次执行日前的经营租赁，本公司在应用上述方法的同时根据每项租赁选择采用下列一项或多项简化处理：

①将于首次执行日后 12 个月内完成的租赁作为短期租赁处理；

②计量租赁负债时，具有相似特征的租赁采用同一折现率；

③使用权资产的计量不包含初始直接费用；

④存在续租选择权或终止租赁选择权的，根据首次执行日前选择权的实际行使及其他最新情况确定租赁期；

⑤作为使用权资产减值测试的替代，评估包含租赁的合同在首次执行日前是否为亏损合同，并根据首次执行日前计入资产负债表的亏损准备金额调整使用权资产；

⑥首次执行日之前发生的租赁变更，不进行追溯调整，根据租赁变更的最终安排，按照新租赁准则进行会计处理。

在计量租赁负债时，本公司使用 2021 年 1 月 1 日的承租人增量借款利率来对租赁付款额进行折现。

单位：元

2020 年 12 月 31 日合并财务报表中披露的重大经营租赁的尚未支付的最低租赁付款额	27,925,639.10
按 2021 年 1 月 1 日本公司增量借款利率折现的现值	26,219,543.02
2021 年 1 月 1 日新租赁准则下的租赁负债	26,219,543.02
上述折现的现值与租赁负债之间的差额	-

对于首次执行日前已存在的融资租赁，本公司在首次执行日按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值，分别计量使用权资产和租赁负债。

- 本公司作为出租人

对于首次执行日前划分为经营租赁且在首次执行日后仍存续的转租赁，本公司在首次执行日基于原租赁和转租赁的剩余合同期限和条款进行重新评估，并按照新租赁准则的规定进行分类。重分类为融资租赁的，本公司将其作为一项新的融资租赁进行会计处理。

除转租赁外，本公司无需对其作为出租人的租赁按照新租赁准则进行调整。本公司自首次执行日起按照新租赁准则进行会计处理。

- 本公司执行新租赁准则对财务报表的主要影响如下：

单位：元

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目	对 2021 年 1 月 1 日余额的影响金额	
			合并	母公司
公司作为承租人对于首次执行日前已存在的经营租赁的调整		使用权资产	26,219,543.02	
		租赁负债	14,891,257.85	
		一年到期的非流动负债	11,328,285.17	

2) 执行《企业会计准则解释第 14 号》

财政部于 2021 年 2 月 2 日发布了《企业会计准则解释第 14 号》（财会〔2021〕1 号，以下简称“解释第 14 号”），自公布之日起施行。2021 年 1 月 1 日至施行日新增的有关业务，根据解释第 14 号进行调整。

①政府和社会资本合作（PPP）项目合同

解释第 14 号适用于同时符合该解释所述“双特征”和“双控制”的 PPP 项目合同，对于 2020 年 12 月 31 日前开始实施且至施行日尚未完成的有关 PPP 项目合同应进行追溯调整，追溯调整不切实可行的，从可追溯调整的最早期间期初开始应用，累计影响数调整施行日当年年初留存收益以及财务报表其他相关项目，对可比期间信息不予调整。

本公司执行该规定无影响。

②基准利率改革

解释第 14 号对基准利率改革导致金融工具合同和租赁合同相关现金流量的确定基础发生变更的情形作出了简化会计处理规定。

根据该解释的规定，2020 年 12 月 31 日前发生的基准利率改革相关业务，应当进行追溯调整，追溯调整不切实可行的除外，无需调整前期比较财务报表数据。在该解释施行日，金融资产、金融负债等原账面价值与新账面价值之间的差额，计入该解释施行日所在年度报告期间的期初留存收益或其他综合收益。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

3) 执行《关于调整<新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定>适用范围的通知》

财政部于 2020 年 6 月 19 日发布了《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》（财会〔2020〕10 号），对于满足条件的由新冠肺炎疫情直接引发的租金减免、延期支付租金等租金减让，企业可以选择采用简化方法进行会计处理。

财政部于 2021 年 5 月 26 日发布了《关于调整<新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定>适用范围的通知》（财会〔2021〕9 号），自 2021 年 5 月 26 日起施行，将《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》允许采用简化方法的新冠肺炎疫情相关租金减让的适用范围由“减让仅针对 2021 年 6 月 30 日前的应付租赁付款额”调整为“减让仅针对 2022 年 6 月 30 日前的应付租赁付款额”，其他适用条件不变。

本公司对适用范围调整前符合条件的租赁合同已全部选择采用简化方法进行会计处理，对适用范围调整后符合条件的类似租赁合同也全部采用简化方法进行会计处理，并对通知发布前已采用租赁变更进行会计处理的相关租赁合同进行追溯调整，但不调整前期比较财务报表数据；对 2021 年 1 月 1 日至该通知施行日之间发生的未按照该通知规定进行会计处理的相关租金减让，根据该通知进行调整。

4) 执行《企业会计准则解释第 15 号》关于资金集中管理相关列报

财政部于 2021 年 12 月 30 日发布了《企业会计准则解释第 15 号》（财会〔2021〕35 号，以下简称“解释第 15 号”），“关于资金集中管理相关列报”内容自公布之日起施行，可比期间的财务报表数据相应调整。

解释第 15 号就企业通过内部结算中心、财务公司等对母公司及成员单位资金实行集中统一管理涉及的余额应如何在资产负债表中进行列报与披露作出了明确规定。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

（2）重要会计估计变更

无。

（3）前期会计差错更正

无。

4、2022 年 1-6 月重要会计政策、会计估计变更及会计差错更正

（1）重要会计政策变更

无。

（2）重要会计估计变更

无。

（3）前期会计差错更正

无。

（三）合并财务报表范围

截至 2022 年 6 月末，纳入公司报表合并范围的一级子公司共有 9 家，具体情况如下表：

表：2022 年 6 月末发行人财务报表合并范围

单位：万元、%

序号	公司名称	注册地	注册资本	业务性质	间接或直接持股比例	表决权比例
1	上海城开（集团）无锡置业有限公司	无锡	199,185	房地产开发经营、酒店管理服务、物业管理、房屋租赁服务等	100	100
2	上海城开集团晶实置业有限公司	上海	30,000	上广电地块经济适用房项目的房地产开发、建设、经营、物业管理，房地产开发经营等	100	100
3	上海锡隆资产管理有限公司	上海	5,000	酒店管理，资产管理，物业管理，房地产经纪等	100	100
4	上海城开品享置业有限公司	上海	48,000	房地产开发等	100	100
5	上海森鑫投资有限公司	上海	50	房地产开发等	54	54
6	上海城洺置业有限公司	上海	40,000	房地产开发等	100	100
7	上海万源房地产开发有	上海	30,000	房地产开发销售、物业管	90	90

序号	公司名称	注册地	注册资本	业务性质	间接或直接持股比例	表决权比例
	限公司			理等		
8	上海城开乾之源城市建设管理有限公司	上海	2,000	商务服务、房地产开发、物业管理	100	100
9	上海上投宝旭置业有限公司	上海	28,000	房地产开发；投资管理；资产管理；实业投资；投资咨询；物业管理等	70	70

（四）近三年及一期发行人财务报表合并范围变化

报告期内发行人合并范围变化情况如下：

1、2019 年末财务报表合并范围变化情况

2019 年末合并范围较上年末增加 1 家，具体情况如下所示：

表：2019 年末合并报表范围变动情况表

项目	序号	公司名称	变化原因
合并范围增加	1	上海城隍置业有限公司	新设

2、2020 年末财务报表合并范围变化情况

2020 年末合并范围较上年末增加 1 家，减少 2 家，具体情况如下所示：

表：2020 年末合并报表范围变动情况表

项目	序号	公司名称	变化原因
合并范围增加	1	上海上投宝旭置业有限公司	受让
合并范围减少	1	上海石龙工业区联合发展有限公司	注销
	2	上海城隍置业有限公司	转让

3、2021 年末财务报表合并范围变化情况

2021 年末合并范围较上年末减少 2 家，具体情况如下所示：

表：2021 年末合并报表范围变动情况表

项目	序号	公司名称	变化原因
合并范围减少	1	昆山城开房地产开发有限公司	注销
	2	上海寰宇城市投资发展有限公司	转让

4、2022 年 6 月末财务报表合并范围变化情况

2022 年 6 月末合并范围较 2021 年末减少 1 家，具体情况如下所示：

表：2022 年 6 月末合并报表范围变动情况表

项目	序号	公司名称	变化原因
----	----	------	------

合并范围减少	1	昆山城开锦亭置业有限公司	已移交破产管理人
--------	---	--------------	----------

二、发行人财务会计信息及主要财务指标

（一）近三年及一期的合并财务报表

发行人 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日和 2022 年 6 月 30 日的合并资产负债表，以及 2019 年度、2020 年度、2021 年度和 2022 年 1-6 月的合并利润表、合并现金流量表如下：

1、合并资产负债表

表：合并资产负债表

单位：万元

项目	2022 年 6 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
流动资产				
货币资金	366,452.26	824,889.44	517,518.50	608,970.03
交易性金融资产	380.32	240.26	291.58	298.82
应收账款	296.34	377.88	603.23	414.26
预付款项	1,272.25	203.35	273.86	420.36
其他应收款	655,063.31	429,248.59	406,580.11	469,385.63
存货	949,225.02	978,619.45	974,568.13	1,001,435.42
其他流动资产	14,124.29	27,484.66	32,206.26	18,040.82
流动资产合计	1,986,813.79	2,261,063.64	1,932,041.68	2,098,965.34
非流动资产				
债权投资	-	-	74,000.00	104,000.00
其他权益工具投资	6,533.91	7,509.78	11,199.03	14,222.59
长期股权投资	343,338.22	344,123.85	327,755.55	166,084.24
投资性房地产	159,703.12	159,703.12	294,679.77	160,496.97
固定资产	51,376.87	52,987.89	56,190.84	53,075.68
在建工程	164,242.01	147,865.29	126,444.62	115,125.30
无形资产	-	-	0.40	6.42
使用权资产	951.13	1,545.49	-	-
递延所得税资产	2,629.05	9,868.63	22,284.28	58,781.56
非流动资产合计	728,774.32	723,604.07	912,554.50	671,792.76
资产总计	2,715,588.11	2,984,667.71	2,844,596.18	2,770,758.10
流动负债				
短期借款	45,000.00	-	-	20,000.00
应付票据	-	-	-	43,365.33
应付账款	58,213.89	19,155.65	86,616.02	156,908.12

项目	2022 年 6 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
预收款项	632.16	1,012.87	1,014.68	301,822.62
合同负债	137,691.70	212,872.51	288,793.09	-
应付职工薪酬	396.66	386.14	474.97	615.74
应交税费	580.04	77,659.02	11,587.46	26,250.65
其他应付款	411,216.14	645,824.48	196,049.78	193,761.16
一年内到期的非流动负债	387,061.04	420,810.80	130,429.43	31,950.00
其他流动负债	8,109.96	8,173.64	18,753.31	-
流动负债合计	1,048,901.59	1,385,895.10	733,718.75	774,673.61
非流动负债				
长期借款	285,611.60	256,199.83	210,762.52	228,414.53
应付债券	355,330.34	322,336.05	625,480.28	548,512.61
租赁负债	256.80	352.95	-	-
长期应付款	342.60	342.60	382.90	433.93
递延收益	2,302.15	2,302.15	1,315.52	-
递延所得税负债	24,291.60	24,515.23	38,159.93	26,237.35
非流动负债合计	668,135.09	606,048.81	876,101.15	803,598.43
负债合计	1,717,036.69	1,991,943.91	1,609,819.90	1,578,272.04
所有者权益				
实收资本	320,000.00	320,000.00	320,000.00	320,000.00
资本公积	6,281.58	6,281.58	6,281.58	25,191.01
其他综合收益	37,718.31	38,444.15	63,491.59	41,738.87
盈余公积	109,057.38	109,057.38	88,652.29	87,851.63
未分配利润	481,613.88	479,043.92	656,925.46	657,567.34
归属于母公司所有者权益合计	954,671.15	952,827.04	1,135,350.93	1,132,348.85
少数股东权益	43,880.27	39,896.76	99,425.35	60,137.22
所有者权益合计	998,551.43	992,723.80	1,234,776.28	1,192,486.06
负债和所有者权益总计	2,715,588.11	2,984,667.71	2,844,596.18	2,770,758.10

2、合并利润表

表：合并利润表

单位：万元

项目	2022 年 1-6 月	2021 年	2020 年	2019 年
一、营业总收入	112,851.72	329,600.18	214,546.13	379,605.70
其中：营业收入	112,851.72	329,600.18	214,546.13	379,605.70
二、营业总成本	89,457.14	294,415.31	174,678.22	237,025.51
其中：营业成本	54,892.14	247,463.84	91,292.10	130,041.85
税金及附加	23,147.80	21,737.25	53,481.56	87,982.99

项目	2022 年 1-6 月	2021 年	2020 年	2019 年
销售费用	1,496.34	3,469.35	3,298.46	7,042.50
管理费用	4,570.96	9,131.84	13,187.50	9,303.67
研发费用	-	-	-	-
财务费用	5,349.90	12,613.03	13,418.60	2,654.51
其中：利息费用	-	44,547.66	40,041.68	35,006.08
减：利息收入	-	33,719.77	26,682.43	32,431.47
信用减值损失	29,320.07	-	-	-
加：其他收益	46.18	136.80	264.00	122.75
投资收益	16,938.26	305,687.38	36,084.30	7,893.03
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-785.63	1,977.01	30,161.31	630.03
公允价值变动收益	140.05	-160.95	-2,145.38	30.67
资产处置收益	-	0.10	21.84	70.29
三、营业利润	11,199.00	340,848.20	74,092.66	150,696.92
加：营业外收入	53.74	33.92	276.63	569.33
减：营业外支出	6.23	1,424.77	60.92	58.79
四、利润总额	11,246.51	339,457.36	74,308.37	151,207.46
减：所得税费用	6,650.84	79,752.26	20,527.24	40,653.98
五、净利润	4,595.67	259,705.09	53,781.14	110,553.49
持续经营净利润	-	259,705.09	53,781.14	110,553.49
终止经营净利润	-	-	-	-
归属于母公司所有者的净利润	2,569.96	257,823.55	50,158.79	103,057.83
少数股东损益	2,025.71	1,881.54	3,622.35	7,495.66
六、其他综合收益的税后净额	-725.84	-40,713.23	37,418.51	501.30
七、综合收益总额	3,869.83	218,991.86	91,199.64	111,054.78
归属于母公司所有者的综合收益总额	-	232,776.11	71,911.51	103,559.13
归属于少数股东的综合收益总额	-	-13,784.24	19,288.13	7,495.66

3、合并现金流量表

表：合并现金流量表

单位：万元

项目	2022 年 1-6 月	2021 年	2020 年	2019 年
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	33,500.06	274,398.30	223,748.61	280,588.77
收到的税费返还	1,580.82	4,066.15	4,829.61	477.52
收到其他与经营活动有关的现金	179,033.78	361,082.48	459,816.59	241,469.36
经营活动现金流入小计	214,114.66	639,546.93	688,394.81	522,535.66

购买商品、接受劳务支付的现金	61,443.80	500,010.79	168,216.96	93,228.44
支付给职工以及为职工支付的现金	5,796.54	12,093.54	11,625.02	12,329.87
支付的各项税费	84,893.89	88,397.55	138,656.33	156,368.95
支付其他与经营活动有关的现金	431,792.86	337,733.71	325,064.00	270,458.01
经营活动现金流出小计	583,927.09	938,235.59	643,562.30	532,385.28
经营活动产生的现金流量净额	-369,812.43	-298,688.66	44,832.51	-9,849.62
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金	-	75,608.07	30,688.89	39,239.96
取得投资收益收到的现金	-	6,123.48	6,887.33	7,765.60
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	1.28	27.38	78.56
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	353,986.26	716.81	-
投资活动现金流入小计	-	435,719.09	38,320.41	47,084.12
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	13.24	23,377.96	16,237.39	101,288.47
投资支付的现金	-	14,700.00	150,908.95	38,000.00
投资活动现金流出小计	13.24	38,077.96	167,146.34	139,288.47
投资活动产生的现金流量净额	-13.24	397,641.13	-128,825.93	-92,204.35
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金	-	4,000.00	20,000.00	2,400.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	4,000.00	20,000.00	2,400.00
取得借款收到的现金	242,891.77	402,089.66	578,277.95	392,038.48
收到其他与筹资活动有关的现金	2,815.00	-	-	-
筹资活动现金流入小计	245,706.77	406,089.66	598,277.95	394,438.48
偿还债务支付的现金	158,640.00	144,858.35	450,069.97	262,395.86
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	170,111.09	57,599.88	106,541.54	95,925.33
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	0.00	143.52	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	104.81	1,515.89	814.00	6,750.00
筹资活动现金流出小计	328,855.90	203,974.12	557,425.51	365,071.19
筹资活动产生的现金流量净额	-83,149.13	202,115.54	40,852.45	29,367.29
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	0.15	0.04
五、现金及现金等价物净增加额	-452,974.80	301,068.01	-43,140.82	-72,686.64
加：期初现金及现金等价物余额	818,195.52	517,127.51	560,268.34	632,954.98
六、期末现金及现金等价物余额	365,220.72	818,195.52	517,127.51	560,268.34

（二）近三年及一期母公司财务报表

发行人 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日和 2022

年 6 月 30 日母公司资产负债表，以及 2019 年度、2020 年度、2021 年度 2022 年 1-6 月的母公司利润表、母公司现金流量表如下：

1、母公司资产负债表

表：母公司资产负债表

单位：万元

项目	2022 年 6 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
流动资产				
货币资金	308,485.06	699,156.70	405,160.73	342,122.38
交易性金融资产	380.32	240.26	291.58	298.82
应收账款	15.79	22.58	13.33	15.16
其他应收款	948,536.79	715,900.16	569,320.25	710,184.29
存货	13,083.70	13,107.15	13,740.51	13,951.63
流动资产合计	1,270,501.65	1,428,426.86	988,526.39	1,066,572.27
非流动资产				
债权投资	-	-	74,000.00	134,000.00
其他权益工具投资	4,956.66	5,932.53	7,868.54	9,372.06
长期股权投资	702,036.44	702,822.07	726,282.92	418,960.60
投资性房地产	159,703.12	159,703.12	159,089.30	160,496.97
固定资产	5,902.70	6,048.50	6,249.20	226.27
非流动资产合计	872,598.91	874,506.22	973,489.95	723,055.90
资产总计	2,143,100.57	2,302,933.08	1,962,016.33	1,789,628.17
流动负债				
短期借款	45,000.00	-	-	-
应付账款	615.74	614.71	614.71	614.71
应交税费	346.75	70,562.57	1,891.06	2,087.70
其他应付款（合计）	308,808.59	524,988.09	42,360.61	18,015.17
一年内到期的非流动负债	386,312.34	403,833.98	112,439.43	11,200.00
流动负债合计	741,083.43	999,999.35	157,305.82	31,917.58
非流动负债				
长期借款	233,410.00	163,820.00	142,970.00	133,200.00
应付债券	355,330.34	322,336.05	625,480.28	548,512.61
预计负债	-	-	6,240.00	-
递延所得税负债	24,673.63	24,897.26	25,450.85	26,333.90
非流动负债合计	613,413.97	511,053.31	800,141.13	708,046.51
负债合计	1,354,497.40	1,511,052.66	957,446.95	739,964.09
所有者权益				
实收资本	320,000.00	320,000.00	320,000.00	320,000.00
资本公积	952.75	952.75	952.75	3,055.69

项目	2022 年 6 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
其他综合收益	38,864.41	39,590.25	41,030.14	42,028.50
盈余公积	109,057.38	109,057.38	88,652.29	87,851.63
未分配利润	319,728.62	322,280.03	553,934.20	596,728.25
所有者权益合计	788,603.16	791,880.42	1,004,569.38	1,049,664.08
负债和所有者权益总计	2,143,100.57	2,302,933.08	1,962,016.33	1,789,628.17

2、母公司利润表

表：母公司利润表

单位：万元

项目	2022 年 1-6 月	2021 年	2020 年	2019 年
一、营业总收入	4,926.06	16,413.13	13,765.08	15,809.12
二、营业总成本				
减：营业成本	44.95	876.61	568.58	518.05
税金及附加	463.72	1,256.58	961.12	1,053.94
销售费用	88.30	2,878.91	2,322.47	3,291.26
管理费用	1,645.98	7,543.04	3,558.67	3,662.85
财务费用	5,188.90	5,880.21	1,878.09	-7,397.45
其中：利息费用	-	38,629.32	35,981.93	30,899.25
减：利息收入	-	32,755.21	34,155.18	38,334.17
加：其他收益	3.75	5.43	73.94	17.94
投资收益	-785.63	284,091.33	39,350.02	141,119.71
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-785.63	1,977.01	30,161.31	630.03
公允价值变动净收益	140.05	-160.95	-2,145.38	30.67
信用减值损失	-	-6,820.71	-22,499.36	-
资产减值损失	-	-	-8,840.00	-
资产处置收益	-	-	21.94	37.76
三、营业利润	-3,147.62	275,092.88	10,437.31	155,886.56
加：营业外收入	49.10	20.01	-	16.90
减：营业外支出	5.00	1,408.70	52.45	55.36
四、利润总额	-3,103.52	273,704.19	10,384.86	155,848.10
减：所得税费用	-552.10	69,653.26	2,378.25	5,723.78
五、净利润	-2,551.41	204,050.92	8,006.61	150,124.32
六、其他综合收益的税后净额	-725.84	-1,439.88	-998.37	790.93
七、综合收益总额	-3,277.26	202,611.04	7,008.24	150,915.25

3、母公司现金流量表

表：母公司现金流量表

单位：万元

项目	2022 年 1-6 月	2021 年	2020 年	2019 年
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	4,764.33	19,298.72	14,457.38	16,794.21
收到其他与经营活动有关的现金	226,573.29	610,011.77	616,949.97	273,398.48
经营活动现金流入小计	231,337.62	629,310.49	631,407.35	290,192.69
购买商品、接受劳务支付的现金	552.23	690.55	357.47	424.22
支付给职工以及为职工支付的现金	1,376.22	1,840.11	1,604.46	1,705.54
支付的各项税费	70,913.27	4,143.96	6,088.60	24,493.56
支付其他与经营活动有关的现金	495,945.06	675,146.12	415,725.42	249,490.66
经营活动现金流出小计	568,786.79	681,820.74	423,775.95	276,113.98
经营活动产生的现金流量净额	-337,449.17	-52,510.25	207,631.39	14,078.71
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金	-	74,000.00	60,165.62	52,940.00
取得投资收益收到的现金	-	4,662.17	8,253.98	146,644.62
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	21.94	38.02
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	-	357,690.00	4,995.70	-
投资活动现金流入小计	-	436,352.17	73,437.25	199,622.64
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3.49	1,542.92	5,086.98	52,071.64
投资支付的现金	-	54,800.00	291,593.95	81,640.00
投资活动现金流出小计	3.49	56,342.92	296,680.93	133,711.64
投资活动产生的现金流量净额	-3.49	380,009.25	-223,243.68	65,911.00
三、筹资活动产生的现金流量				
取得借款收到的现金	223,000.00	137,500.00	447,600.00	330,000.00
筹资活动现金流入小计	223,000.00	137,500.00	447,600.00	330,000.00
偿还债务支付的现金	101,570.00	128,630.00	269,210.00	235,200.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	169,475.82	48,399.96	53,177.85	88,948.09
支付其他与筹资活动有关的现金	-	249.06	814.00	1,090.00
筹资活动现金流出小计	271,045.82	177,279.01	323,201.85	325,238.09
筹资活动产生的现金流量净额	-48,045.82	-39,779.01	124,398.15	4,761.91
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-385,498.49	287,719.98	108,785.86	84,751.63
加：期初现金及现金等价物余额	692,880.71	405,160.73	296,374.87	211,623.24
六、期末现金及现金等价物余额	307,382.22	692,880.71	405,160.73	296,374.87

（三）财务数据和财务指标情况

表：合并口径财务数据和财务指标情况

项目	2022 年 6 月末 /1-6 月	2021 年末/度	2020 年末/度	2019 年末/度
总资产（亿元）	271.56	298.47	284.46	277.08
总负债（亿元）	171.70	199.19	160.98	157.83
全部债务（亿元）	107.30	99.93	96.67	82.89
所有者权益（亿元）	99.86	99.27	123.48	119.25
营业总收入（亿元）	11.29	32.96	21.45	37.96
利润总额（亿元）	1.12	33.95	7.43	15.12
净利润（亿元）	0.46	25.97	5.38	11.06
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	0.51	3.31	3.85	9.19
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	0.26	25.78	5.02	10.31
经营活动产生现金流量净额（亿元）	-36.98	-29.87	4.48	-0.98
投资活动产生现金流量净额（亿元）	0.00	39.76	-12.88	-9.22
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	-8.31	20.21	4.09	2.94
流动比率	1.89	1.63	2.63	2.71
速动比率	0.99	0.93	1.30	1.42
资产负债率（%）	63.23	66.74	56.59	56.96
债务资本比率（%）	51.80	50.17	43.91	41.01
营业毛利率（%）	51.36	24.92	57.45	65.74
平均总资产回报率（%）	2.10	13.18	4.07	6.91
加权平均净资产收益率（%）	0.92	23.32	4.43	9.68
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	1.02	2.98	3.18	8.05
EBITDA（亿元）	3.15	39.23	11.76	18.94
EBITDA 全部债务比（%）	2.94	39.26	12.17	22.85
EBITDA 利息倍数	1.69	7.85	2.63	4.86
应收账款周转率	669.53	671.89	421.72	1,075.84
存货周转率	0.19	0.25	0.09	0.14

注：（1）全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债；

（2）流动比率=流动资产/流动负债；

（3）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

（4）资产负债率（%）=负债总额/资产总额×100%；

（5）债务资本比率（%）=全部债务/（全部债务+所有者权益）×100%；

（6）平均总资产回报率（%）=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/（年初资产总额+年末资产总额）÷2×100%；

（7）加权平均净资产收益率及扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率均根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010年修订）计算；

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

（9）EBITDA 全部债务比（%）=EBITDA/全部债务×100%；

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

（11）应收账款周转率=营业收入/平均应收账款；

（12）存货周转率=营业成本/平均存货；

（13）上述季度指标已做年化处理。

三、发行人财务状况分析

公司管理层主要以审计报告为基础，从合并财务报表角度对公司资产负债结构、现金流量、偿债能力、营运能力、盈利能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性进行了如下分析。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

公司资产的总体构成情况如下表所示：

表：最近三年及一期末公司资产结构明细表

单位：万元、%

项目	2022 年 6 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								
货币资金	366,452.26	13.49	824,889.44	27.64	517,518.50	18.19	608,970.03	21.98
交易性金融资产	380.32	0.01	240.26	0.01	291.58	0.01	298.82	0.01
应收账款	296.34	0.01	377.88	0.01	603.23	0.02	414.26	0.01
预付款项	1,272.25	0.05	203.35	0.01	273.86	0.01	420.36	0.02
其他应收款	655,063.31	24.12	429,248.59	14.38	406,580.11	14.29	469,385.63	16.94
存货	949,225.02	34.95	978,619.45	32.79	974,568.13	34.26	1,001,435.42	36.14
其他流动资产	14,124.29	0.52	27,484.66	0.92	32,206.26	1.13	18,040.82	0.65
流动资产合计	1,986,813.79	73.16	2,261,063.64	75.76	1,932,041.68	67.92	2,098,965.34	75.75
非流动资产：								
债权投资	-	-	-	-	74,000.00	2.60	104,000.00	3.75
其他权益工具投资	6,533.91	0.24	7,509.78	0.25	11,199.03	0.39	14,222.59	0.51
长期股权投资	343,338.22	12.64	344,123.85	11.53	327,755.55	11.52	166,084.24	5.99
投资性房地产	159,703.12	5.88	159,703.12	5.35	294,679.77	10.36	160,496.97	5.79
固定资产	51,376.87	1.89	52,987.89	1.78	56,190.84	1.98	53,075.68	1.92
在建工程	164,242.01	6.05	147,865.29	4.95	126,444.62	4.45	115,125.30	4.16
无形资产	-	-	-	-	0.40	0.00	6.42	0.00
使用权资产	951.13	0.04	1,545.49	0.05	-	-	-	-
递延所得税资产	2,629.05	0.10	9,868.63	0.33	22,284.28	0.78	58,781.56	2.12
非流动资产合计	728,774.32	26.84	723,604.07	24.24	912,554.50	32.08	671,792.76	24.25
资产总计	2,715,588.11	100.00	2,984,667.71	100.00	2,844,596.18	100.00	2,770,758.10	100.00

2019-2021 年末及 2022 年 6 月末，公司资产总额分别为 2,770,758.10 万元、

2,844,596.18 万元、2,984,667.71 万元和 2,715,588.11 万元，公司资产总额总体较为稳定。

从资产结构来看，公司资产中流动资产的占比较高，非流动资产的占比较低。2019-2021 年末及 2022 年 6 月末，公司流动资产分别为 2,098,965.34 万元、1,932,041.68 万元、2,261,063.64 万元和 1,986,813.79 万元，占同期资产总额的比重分别为 75.75%、67.92%、75.76%和 73.16%，公司流动资产规模较为稳定，近年来占总资产的比重较为稳定；非流动资产总额分别为 671,792.76 万元、912,554.50 万元、723,604.07 万元和 728,774.32 万元，占同期资产总额的比重分别为 24.25%、32.08%、24.24%和 26.84%。总体来看，公司资产以流动资产为主，主要是由于公司主营业务以房地产开发与销售为主，流动资产规模较大，符合行业一般特点。

1、流动资产分析

表：最近三年及一期末公司流动资产结构明细表

单位：万元、%

项目	2022 年 6 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								
货币资金	366,452.26	13.49	824,889.44	27.64	517,518.50	18.19	608,970.03	21.98
交易性金融资产	380.32	0.01	240.26	0.01	291.58	0.01	298.82	0.01
应收账款	296.34	0.01	377.88	0.01	603.23	0.02	414.26	0.01
预付款项	1,272.25	0.05	203.35	0.01	273.86	0.01	420.36	0.02
其他应收款	655,063.31	24.12	429,248.59	14.38	406,580.11	14.29	469,385.63	16.94
存货	949,225.02	34.95	978,619.45	32.79	974,568.13	34.26	1,001,435.42	36.14
其他流动资产	14,124.29	0.52	27,484.66	0.92	32,206.26	1.13	18,040.82	0.65
流动资产合计	1,986,813.79	73.16	2,261,063.64	75.76	1,932,041.68	67.92	2,098,965.34	75.75

2019-2021 年末及 2022 年 6 月末，发行人流动资产分别为 2,098,965.34 万元、1,932,041.68 万元、2,261,063.64 万元和 1,986,813.79 万元，占同期资产总额的比重分别为 75.75%、67.92%、75.76%和 73.16%。从流动资产的构成来看，公司流动资产主要由货币资金、其他应收款和存货构成。具体情况如下：

（1）货币资金

最近三年及一期末，公司货币资金余额分别为 608,970.03 万元、517,518.50 万元、824,889.44 万元和 366,452.26 万元，占公司同期资产总额的比重分别为 21.98%、18.19%、27.64% 和 13.49%。发行人的货币资金主要为银行存款。截至 2020 年末，发行人货币资金较 2019 年末下降 15.02%，主要是投资长期股权投资出资所致。截至 2021 年末，发行人货币资金较 2020 年末增加 59.39%，主要系子公司股权转让增加资金流入所致。截至 2022 年 6 月末，发行人货币资金较 2021 年末减少 55.58%，主要原因为分配现金股利、支付关联方非经营性占款、归还银团贷款所致。

最近三年及一期末，发行人货币资金明细如下表所示：

表：最近三年及一期末货币资金结构明细表

单位：万元、%

项目	2022 年 6 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
库存现金	11.63	0.00	17.27	0.00	19.18	0.00	19.82	0.00
银行存款	366,440.61	100.00	824,872.16	100.00	517,499.32	100.00	594,745.69	97.66
其他货币资金	0.02	0.00	-	-	-	-	14,204.51	2.33
合计	366,452.26	100.00	824,889.44	100.00	517,518.50	100.00	608,970.03	100.00

报告期末，发行人受限的货币资金为 0.12 亿元。

（2）应收账款

2019-2021 年末及 2022 年 6 月末，发行人应收账款账面价值分别为 414.26 万元、603.23 万元、377.88 万元和 296.34 万元，占总资产的比例分别为 0.01%、0.02%、0.01% 和 0.01%。截至 2020 年末，发行人应收账款较 2019 年末增加 188.97 万元，增幅为 45.62%，主要因为新增对上海海辉房地产有限公司 250.00 万元应收账款。截至 2021 年末和 2022 年 6 月末，发行人应收账款分别较 2020 年末和 2021 年末减少 37.36% 和 21.58%，主要原因均为公司收回应收账款。

（3）预付款项

2019-2021 年及 2022 年 6 月末，发行人预付款项金额分别为 420.36 万元、273.86 万元、203.35 万元和 1,272.25 万元，占总资产的比例分别为 0.02%、0.01%、0.01% 和 0.05%。截至 2020 年末，发行人预付款项较 2019 年末减少 146.50 万元，下降幅度为 34.85%，主要因为预付上海大众燃气有限公司减少

130.55 万元。截至 2022 年 6 月末，发行人预付款项较 2021 年末增加 1,068.90 万元，增幅为 525.65%，主要系项目公司预付供水配套工程款。

表：近三年及一期末发行人预付款项账龄结构

单位：万元、%

账龄	2022 年 6 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1 年以内	1,261.35	99.15	196.17	96.47	242.44	88.53	391.91	93.23
1 至 2 年	10.24	0.80	6.53	3.21	2.97	1.08	-	-
2 至 3 年			-	-	-	-	27.80	6.61
3 年以上	0.66	0.05	0.66	0.32	28.46	10.39	0.66	0.16
合计	1,272.25	100.00	203.35	100.00	273.86	100.00	420.36	100.00

2021 年末，发行人最大的五笔预付款项账面余额合计 189.77 万元，占发行人 2021 年末预付款项账面余额的 93.32%。

表：发行人 2021 年末前五大预付款项情况表

单位：万元、%

债务人名称	账面余额		债务人与发行人关系	账龄	款项性质
	金额	占预付款项期末余额合计数的比例			
酒店经营预付款项	108.83	53.52	非关联方	1 年	酒店预付货款
上海电力公司-闵行供电分公司	66.48	32.69	非关联方	1 年	预付电费
中国石化销售有限公司上海石油分公司	12.53	6.16	非关联方	1 年	预付油费
国网上海市电力公司	1.00	0.49	非关联方	1 年	预付电费
苏州致善信息技术有限公司	0.93	0.46	非关联方	1 年	维保款摊销
合计	189.77	93.32	-	-	-

（4）其他应收款

2019-2021 年末及 2022 年 6 月末，发行人其他应收款账面价值分别为 469,385.63 万元、406,580.11 万元、429,248.59 万元和 655,063.31 万元，占总资产的比例分别为 16.94%、14.29%、14.38%和 24.12%。截至 2022 年 6 月末，发行人其他应收款较 2021 年末增加 225,814.72 万元，增幅为 52.61%，主要原因为关联方经营性占款增多。

2021 年末，按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况如下：

表：发行人 2021 年末按欠款方归集的前五名其他应收款项情况

单位：万元、%

债务人名称	账面余额		债务人与本公司关系	账龄	款项性质
	金额	占比			
中置（北京）企业管理有限公司	203,900.00	47.5	关联公司	1 年以内	关联往来
天津卓城房地产开发有限公司	126,013.00	29.36	关联公司	1 年以内	关联往来
上海上投新虹投资有限公司	44,224.88	10.30	关联公司	3 年以内	关联往来
武汉庚城置业有限公司	22,509.28	5.24	关联公司	1 年以内	关联往来
上海市住宅建设发展中心	10,489.92	2.44	非并表子公司	1 年以内	保障房监管资金
合计	407,137.08	94.85	-	-	-

2022 年 6 月末，按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况如下：

表：发行人 2022 年 6 月末按欠款方归集的前五名其他应收款项情况

单位：万元、%

债务人名称	账面余额		债务人与本公司关系	账龄	款项性质
	金额	占比			
中置（北京）企业管理有限公司	219,777.00	33.55	关联公司	1 年以内	关联往来
上实城开（上海）城市建设开发有限公司	170,387.50	26.01	关联公司	1 年以内	关联往来
天津卓城房地产开发有限公司	126,013.00	19.24	关联公司	1-2 年	关联往来
上海上投新虹投资有限公司	44,224.88	6.75	关联公司	3 年以上	关联往来
上实城开（上海）企业管理有限公司	28,000.00	4.27	关联公司	1 年以内	关联往来
合计	588,402.38	89.82	-	-	-

截至 2022 年 6 月末，发行人其他应收款中非经营性款项为 384,491.55 万元，占其他应收款的比例为 58.70%，相应明细及具体情况如下：

表：2022 年 6 月末发行人非经营性往来占款和资金拆借情况

单位：万元

占款/拆借方名称	信用资质情况	形成原因	与发行人关系	余额	履行程序	报告期内回款情况	回款安排
上实城开（上海）城市建设开发有限公司	上实集团内子公司，实际控制人上海市国资委，报告期内不存在失信、债务违约等情况，资信良好	暂借款	关联公司	170,387.50	董事会	未回款	2025 年 3 月回款
天津卓城房地产开发有限公司	上实集团内子公司，实际控制人上海市国资委，报告期内不存在失信、债务违约等情况，资信良好	暂借款	关联公司	126,013.00	董事会	未回款	2024 年 4 月回款
上海上投新虹投资有限公司	上实集团内子公司，实际控制人上海市国资委，报告期内不存在失信、债务违约等情况，资信良好	暂借款	关联公司	44,224.88	董事会	未回款	2023 年 5 月回款
上实城开（上海）企业管理有限公司	上实集团内子公司，实际控制人上海市国资委，报告期内不存在失信、债务违约等情况，资信良好	暂借款	关联公司	28,000.00	董事会	未回款	2022 年 7 月回款
西安中新沁园房地产开发有限公司	上实集团内子公司，实际控制人上海市国资委，报告期内不存在失信、债务违约等情况，资信良好	暂借款	关联公司	10,000.00	董事会	未回款	2022 年 9 月回款
上海市上投房地产投资有限公司	上实集团内子公司，实际控制人上海市国资委，报告期内不存在失信、债务违约等情况，资信良好	暂借款	关联公司	5,866.17	董事会	2019 年回款 8,000.00 万元； 2020 年回款 18,908.95 万元	2022 年 9 月回款
合计	-	-	-	384,491.55	-	-	-

截至 2022 年 6 月末，发行人非经营性往来占款和资金拆借均为根据上实集团实际经营需求和资金统筹安排而暂借给关联公司的暂借款，用于支持上实集团整体业务经营发展。上述款项的对手方均为与发行人同属上实集团的关联公司，实际控制人均为上海市国资委，报告期内不存在失信、债务违约等情况，资信良好。发行人在自身资金需求平衡的情况下，已严格按照内部决策权限和决策程序，经过公司董事会的审批，并通过签订借款协议的形式对上述款项的借款利率和借款期限进行了约定，明确了还款安排，上述非经营性往来占款和资金拆借对发行人的偿债能力无重大不利影响。发行人非经营性往来占款和资金拆借的决策权限、决策程序和定价机制如下：

决策权限和决策程序方面，发行人及下属子公司对非经营性往来占款和资金拆借均严格遵守内部决策权限、履行内部决策程序，大额非经营性往来占款和资金拆借需由财务资金中心提起申请，报公司董事会审议，经批准后出具董事会决议。

定价机制方面，发行人在自身资金需求平衡的情况下，经过上述决策程序，

遵循公平、公正的原则进行定价。大额非经营性往来占款和资金拆借经公司董事会批准后，通过签订借款协议的形式对借款利率和借款期限进行约定。

发行人承诺，本期债券存续期内不新增非经营性往来占款和资金拆借余额。

（5）存货

截至最近三年及一期末，发行人存货账面价值分别为 1,001,435.42 万元、974,568.13 万元、978,619.45 万元和 949,225.02 万元，占总资产的比重分别为 36.14%、34.26%、32.79% 和 34.95%。存货周转率为 0.14、0.09、0.25 和 0.19。报告期内，发行人存货余额较为稳定。公司存货周转率较低，是因为发行人陆续开发一些房产开发项目，这些项目需要较长的建设期，资金回收速度受建设周期影响。

发行人存货主要包括开发产品、开发成本、库存商品、周转材料等。其中，开发成本是指尚未建成、以出售为目的的物业；开发产品是指已建成、待出售的物业。开发成本和开发产品包括土地使用权、建筑开发成本、资本化的借款费用、其他直接和间接开发费用。

表：发行人近三年及一期末存货明细情况表

单位：万元、%

账龄	2022 年 6 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
开发产品	484,492.74	51.04	227,182.95	23.21	231,785.41	23.78	287,363.94	28.70
开发成本	464,695.13	48.96	751,392.99	76.78	742,736.05	76.21	714,044.80	71.30
库存商品	37.15	0.00	43.50	0.00	46.67	0.00	26.68	0.00
合计	949,225.02	100.00	978,619.45	100.00	974,568.13	100.00	1,001,435.42	100.00

表：发行人最近一年及一期末开发成本明细表

单位：万元

项目名称	2022 年 6 月末	2021 年末
上海万源城 A 街坊	66.64	311,762.09
上海宝山区顾村经适房项目	116,424.32	112,260.25
上海晶城项目	4,383.09	4,381.80
上海康桥中海电台迁址	39,961.42	39,956.45
临港新片区 PDC1-0103 单元 A03-02 地块项目	179,212.49	165,222.58
青浦区华新镇华腾路北侧 21-08 地块项目	124,647.17	117,809.83
小计	464,695.13	751,392.99

表：发行人最近一年及一期末开发产品明细表

单位：万元

项目名称	2022 年 6 月末	2021 年末
上海福源汇居	2,602.01	2,625.47
上海西雅图	2,613.86	2,613.86
上海中山南二路公寓	1,051.08	1,051.08
上海中汇花园	780.85	780.85
上海达汇花园	696.41	696.41
上海乐山路公寓	664.74	664.74
上海宛平南路公寓	563.37	563.37
上海襄阳南路公寓	473.00	473.00
上海桂林西街公寓	402.71	402.72
上海周转房	3,651.27	3,651.27
上海万源城 A 街坊	335,709.87	-
上海万源城 B 街坊	11,670.57	16,421.78
上海万源城 C 街坊	16,146.71	25,943.77
上海万源城 D 街坊	10,310.57	10,310.57
上海万源城 E1 街坊	183.14	183.14
上海万源城 E2 街坊	363.49	363.49
上海万源城 F 街坊	6,962.55	6,962.55
江苏昆山花桥游站商业中心	-	51,615.00
上海晶城五标段	2,246.67	2,281.33
上海晶城四标段	3,921.82	13,539.72
无锡上海中心城开国际	93,728.42	93,728.42
宝山区顾村大型居住社区共有产权保障房	1,943.78	4,504.57
小计	496,686.89	239,377.09

（6）其他流动资产

截至最近三年及一期末，发行人的其他流动资产余额分别为 18,040.82 万元、32,206.26 万元、27,484.66 万元和 14,124.29 万元，占总资产的比例分别为 0.65%、1.13%、0.92%和 0.52%。

2020 年末，发行人其他流动资产较上一年末增加 14,165.44 万元，增幅为 78.52%，主要是公司预缴税金金额较大所致。2021 年末，发行人其他流动资产较 2020 年末减少 4,721.60 万元，减幅为 14.66%。2022 年 6 月末，发行人其他流动资产较 2021 年末减少 13,360.37 万元，减幅为 48.61%。

表：发行人最近三年及一期末其他流动资产明细情况表

单位：万元

项目	2022 年 6 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
合同取得成本	570.42	1,642.67	982.30	-
增值税留抵税额	6,482.37	2,573.19	14,552.96	12,688.46
预缴税费	7,071.50	23,268.80	16,671.00	5,352.36
合计	14,124.29	27,484.66	32,206.26	18,040.82

2、非流动资产分析

公司非流动资产主要由长期股权投资、投资性房地产、固定资产及在建工程构成，截至报告期各期末，非流动资产具体情况如下：

表：最近三年及一期公司非流动资产结构明细表

单位：万元、%

项目	2022 年 6 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
非流动资产：								
债权投资	-	-	-	-	74,000.00	2.60	104,000.00	3.75
其他权益工具投资	6,533.91	0.24	7,509.78	0.25	11,199.03	0.39	14,222.59	0.51
长期股权投资	343,338.22	12.64	344,123.85	11.53	327,755.55	11.52	166,084.24	5.99
投资性房地产	159,703.12	5.88	159,703.12	5.35	294,679.77	10.36	160,496.97	5.79
固定资产	51,376.87	1.89	52,987.89	1.78	56,190.84	1.98	53,075.68	1.92
在建工程	164,242.01	6.05	147,865.29	4.95	126,444.62	4.45	115,125.30	4.16
无形资产	-	-	-	-	0.40	0.00	6.42	0.00
使用权资产	951.13	0.04	1,545.49	0.05	-	-	-	-
递延所得税资产	2,629.05	0.10	9,868.63	0.33	22,284.28	0.78	58,781.56	2.12
非流动资产合计	728,774.32	26.84	723,604.07	24.24	912,554.50	32.08	671,792.76	24.25

（1）长期股权投资

发行人长期股权投资主要为对联营企业和合营企业投资，采用权益法计算。截至近三年及一期末，发行人长期股权投资账面价值分别为 166,084.24 万元、327,755.55 万元、344,123.85 万元和 343,338.22 万元，占总资产的比例分别为 5.99%、11.52%、11.53% 和 12.64%。

截至 2020 年末，发行人长期股权投资金额较 2019 年末增加 161,671.31 万元，增幅为 97.34%，主要为因公司新增对合营企业上海诺卓企业管理有限公司的投资。截至 2021 年末，发行人长期股权投资较 2020 年末增加 16,368.31 万元，增幅 4.99%。截至 2022 年 6 月末，发行人长期股权投资较 2021 年末减少

785.63 万元，减幅 0.23%。

表：发行人最近一年及最近一期长期股权投资明细表

单位：万元

项目名称	2022 年 6 月末余额	2021 年末余额
1、合营企业		
上海莘至城置业有限公司	55,000.00	55,000.00
上海诺卓企业管理有限公司	131,983.08	131,983.08
武汉庚城置业有限公司（注 1）	13,703.23	14,034.80
小计	200,686.31	201,017.88
2、联营企业		
上海城开房地产经纪有限公司	1,613.53	1,615.10
上海莘天置业有限公司	131,544.08	132,039.48
上海地产北部投资发展有限公司	9,394.30	9,351.40
小计	142,551.91	143,005.98
3、其他		
海口万事达实业公司（注 2）	100.00	100.00
小计	100.00	100.00
合计	343,338.22	344,123.85

注 1：2021 年 4 月 8 日公司第八届董事会临时会议决议同意公司向武汉庚城置业有限公司增资 9,800 万元，增资完成后庚城置业注册资本变更为 30,000 万元，其中公司认缴出资额人民币 14,700 万元，持股比例 49%。本年度公司已按持股比例完成出资。

注 2：由于海口万事达实业有限公司所有资产已在 2006 年清理完毕，目前正在办理工商注销，故对其采用成本法核算，未纳入合并范围。

（2）投资性房地产

发行人对现有投资性房地产采用公允价值模式计量，以资产负债表日该投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。发行人投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场，公司能够从活跃的房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。每年末，公司根据专业机构对投资性房地产出具的价值评估报告调整投资性房地产的账面价值。2021 年末公司投资性房地产由戴德梁行以 2021 年 12 月 31 日为基准日根据公开市值进行评估，并出具了 F22-000022-01(a)号评估报告，根据该评估报告公司调整相应投资性房地产账面价值。

截至近三年及一期末，发行人的投资性房地产余额分别为 160,496.97 万元、

294,679.77 万元、159,703.12 万元和 159,703.12 万元，占总资产比例分别为 5.79%、10.36%、5.35%和 5.88%。公司投资性房地产为持有的商办物业。截至 2021 年末，发行人投资性房地产较 2020 年末减少 134,976.65 万元，减幅 45.80%，主要原因为子公司股权转让转出其投资性房地产所致。

表：发行人近三年及一期末投资性房地产情况表

单位：亿元

项目	2022 年 6 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
上海寰宇基地	-	-	13.56	-
城开国际大厦	11.13	11.13	11.07	11.30
亚太企业大厦	0.84	0.84	0.84	0.84
浦北路 498-500 号	0.32	0.32	0.32	0.32
汇民商厦	3.56	3.56	3.57	3.46
高邮路别墅	0.12	0.12	0.12	0.12
合计	15.97	15.97	29.47	16.05

近年来收入贡献最大的上海城开国际大厦位于徐家汇商圈核心地段，2022 年 1-6 月出租率为 99%，实现租金收入 0.25 亿元；2022 年 1-6 月，位于上海的城开 YOYO、城开中心出租率均达到 75%以上。2020 年受新冠疫情期间免租的影响，公司实现房产租赁业务收入 1.87 亿元，同比下降 3.61%。

（3）固定资产

发行人的固定资产主要包括房屋及建筑、机器设备、运输工具、酒店家具及设备。截至近三年及一期末，发行人的固定资产账面价值分别为 53,075.68 万元、56,190.84 万元、52,987.89 万元和 51,376.87 万元，占总资产的比例分别为 1.92%、1.98%、1.78%和 1.89%。发行人拥有的固定资产产权清晰，目前使用状态良好。

表：发行人近三年及一期末固定资产账面价值构成情况表

单位：万元

项目	2022 年 6 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
房屋及建筑物	47,218.03	48,067.07	49,817.51	45,791.89
机器设备	2,343.78	2,589.06	3,096.95	3,811.94
运输工具	287.44	332.04	481.76	532.78
酒店家具及设备	1,260.95	1,634.96	2,318.52	2,678.63
其他设备	266.67	364.77	476.11	260.45

项目	2022 年 6 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
合计	51,376.87	52,987.89	56,190.84	53,075.68

（4）递延所得税资产

截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末及 2022 年 6 月末，发行人递延所得税资产分别为 58,781.56 万元、22,284.28 万元、9,868.63 万元以及 2,629.05 万元，占当期末总资产的比重分别为 2.12%、0.78%、0.33% 及 0.10%。截至 2020 年末，发行人递延所得税资产较上年同期下降 62.09%，主要是公司项目按预收房款预征企业所得税、土地增值税，因本期收入结转致使可抵扣性暂时差异减少所致。截至 2021 年末，发行人递延所得税资产较 2020 年末减少 12,415.65 万元，减幅 55.71%，主要原因为土增清算缴纳税款，预提土增税在企业所得税的暂时性差异转回，致使递延所得税资产减少。截至 2022 年 6 月末，发行人递延所得税资产较 2021 年末减少 7,239.58 万元，减幅 73.36%，主要系因项目结转收入，致使预缴企业所得税费用以在企业所得税中扣除，暂时性差异减少、递延所得税资产减少。

表：发行人近三年及一期末递延所得税资产构成情况表

单位：万元

项目	2022 年 6 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
按预收房款预征企业所得税	1,787.18	9,399.25	10,537.55	28,574.06
预提费用	834.09	461.61	11,262.92	29,696.23
可抵扣亏损	-	-	483.82	511.27
租赁准则产生的暂时性差异	7.78	7.78	-	-
合计	2,629.05	9,868.63	22,284.28	58,781.56

（二）负债结构分析

公司负债的总体构成情况如下表所示：

表：最近三年及一期公司负债结构明细表

单位：万元、%

项目	2022 年 6 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债								
短期借款	45,000.00	2.62	-	-	-	-	20,000.00	1.27
应付票据	-	-	-	-	-	-	43,365.33	2.75
应付账款	58,213.89	3.39	19,155.65	0.96	86,616.02	5.38	156,908.12	9.94

预收款项	632.16	0.04	1,012.87	0.05	1,014.68	0.06	301,822.62	19.12
合同负债	137,691.70	8.02	212,872.51	10.69	288,793.09	17.94	-	-
应付职工薪酬	396.66	0.02	386.14	0.02	474.97	0.03	615.74	0.04
应交税费	580.04	0.03	77,659.02	3.90	11,587.46	0.72	26,250.65	1.66
其他应付款	411,216.14	23.95	645,824.48	32.42	196,049.78	12.18	193,761.16	12.28
一年内到期的非流动负债	387,061.04	22.54	420,810.80	21.13	130,429.43	8.10	31,950.00	2.02
其他流动负债	8,109.96	0.47	8,173.64	0.41	18,753.31	1.16	-	-
流动负债合计	1,048,901.59	61.09	1,385,895.10	69.58	733,718.75	45.58	774,673.61	49.08
非流动负债								
长期借款	285,611.60	16.63	256,199.83	12.86	210,762.52	13.09	228,414.53	14.47
应付债券	355,330.34	20.69	322,336.05	16.18	625,480.28	38.85	548,512.61	34.75
租赁负债	256.80	0.01	352.95	0.02	-	-	-	-
长期应付款	342.60	0.02	342.60	0.02	382.90	0.02	433.93	0.03
递延收益	2,302.15	0.13	2,302.15	0.12	1,315.52	0.08	-	-
递延所得税负债	24,291.60	1.41	24,515.23	1.23	38,159.93	2.37	26,237.35	1.66
非流动负债合计	668,135.09	38.91	606,048.81	30.42	876,101.15	54.42	803,598.43	50.92
负债合计	1,717,036.69	100.00	1,991,943.91	100.00	1,609,819.90	100.00	1,578,272.04	100.00

近三年及一期发行人负债总额总体呈现波动上升趋势。截至近三年及一期末，发行人负债总额分别为 1,578,272.04 万元、1,609,819.90 万元、1,991,943.91 万元和 1,717,036.69 万元，资产负债率分别为 56.96%、56.59%、66.74% 和 63.23%。

截至报告期各期末，公司流动负债分别为 774,673.61 万元、733,718.75 万元、1,385,895.10 万元和 1,048,901.59 万元，占同期负债总额的比重分别为 49.08%、45.58%、69.58% 和 61.09%，报告期内公司流动负债占比呈波动上升态势；非流动负债分别为 803,598.43 万元、876,101.15 万元、606,048.81 万元和 668,135.09 万元，占同期负债总额的比重分别为 50.92%、54.42%、30.42% 和 38.91%。

1、流动负债分析

表：最近三年及一期公司流动负债结构明细表

单位：万元、%

项目	2022 年 6 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
----	-------------	---------	---------	---------

	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债								
短期借款	45,000.00	2.62	-	-	-	-	20,000.00	1.27
应付票据	-	-	-	-	-	-	43,365.33	2.75
应付账款	58,213.89	3.39	19,155.65	0.96	86,616.02	5.38	156,908.12	9.94
预收款项	632.16	0.04	1,012.87	0.05	1,014.68	0.06	301,822.62	19.12
合同负债	137,691.70	8.02	212,872.51	10.69	288,793.09	17.94	-	-
应付职工薪酬	396.66	0.02	386.14	0.02	474.97	0.03	615.74	0.04
应交税费	580.04	0.03	77,659.02	3.90	11,587.46	0.72	26,250.65	1.66
其他应付款	411,216.14	23.95	645,824.48	32.42	196,049.78	12.18	193,761.16	12.28
一年内到期的非流动负债	387,061.04	22.54	420,810.80	21.13	130,429.43	8.10	31,950.00	2.02
其他流动负债	8,109.96	0.47	8,173.64	0.41	18,753.31	1.16	-	-
流动负债合计	1,048,901.59	61.09	1,385,895.10	69.58	733,718.75	45.58	774,673.61	49.08

公司流动负债主要由合同负债（预收款项）、其他应付款、一年内到期的非流动负债构成，具体情况如下：

（1）应付账款

截至近三年及一期末，发行人应付账款分别为 156,908.12 万元、86,616.02 万元、19,155.65 万元和 58,213.89 万元，占总负债比重分别为 9.94%、5.38%、0.96%和 3.39%。截至 2020 年末和 2021 年末，发行人应付账款较上年末分别减少 44.80%和 77.88%，主要是公司支付工程款所致。总体来看，发行人应付账款的波动主要随各项目的开发进度、支付工程款进度的变动而相应变化。

表：最近三年及一期末应付账款账龄情况表

单位：万元

账龄	2022 年 6 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
1 年以内（含 1 年）	44,889.33	6,490.46	28,860.47	88,980.29
1 年以上	13,324.56	12,665.17	57,755.55	67,903.22
合计	58,213.89	19,155.65	86,616.02	156,883.51

表：截至 2021 年末应付账款前五大客户情况表

单位：万元、年、%

债权单位	所欠金额	账龄	债项性质或内	与发行人关	占比
江苏兴厦建筑安装有限公司	2,920.87	1 年以	预提工程款	非关联方	15.25
舜元建设（集团）有限公司	2,547.53	1 年以	预提工程款	非关联方	13.30
河北建工集团有限责任公司	462.57	1 年以	预提工程款	非关联方	2.40

上海润业建设工程有限公司	321.13	1 年以	预提工程款	非关联方	1.68
上海信缘设备安装工程有限公司	270.98	1 年以	预提工程款	非关联方	1.41

表：截至 2022 年 6 月末应付账款前五大客户情况表

单位：万元、年、%

债权单位	所欠金额	账龄	债项性质或内	与发行人关	占比
万源项目建筑单位	35,847.74	1 年以	预提工程款	非关联方	61.58
江苏兴厦建筑安装有限公司	2,921.00	1 年以	预提工程款	非关联方	5.02
舜元建设（集团）有限公司	2,546.00	1 年以	预提工程款	非关联方	4.37
中国二十冶集团有限公司	1,877.00	1 年以	预提工程款	非关联方	3.22
上海建工集团股份有限公司	1,418.00	1 年以	预提工程款	非关联方	2.44

(2) 合同负债（预收款项）

发行人 2020 年 1 月 1 日起的会计政策：公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

截至 2020 年末、2021 年末和 2022 年 6 月末，发行人合同负债分别为 288,793.09 万元、212,872.51 万元和 137,691.70 万元，占当期末总负债的比重分别为 17.94%、10.69%和 8.02%。截至 2021 年末，发行人合同负债较 2020 年末减少 75,920.59 万元，减幅 26.29%，主要系宝旭顾村项目预售房款减少所致。截至 2022 年 6 月末，发行人合同负债为 137,691.70 万元，较 2021 年末减少 75,180.81 万元，减幅 35.32%。

表：最近三年及一期末合同负债构成情况表

单位：万元

项目	2022 年 6 月末	2021 年末	2020 年末
上海万源城项目	45,808.70	117,733.79	80,175.04
寰宇公司项目		-	-
无锡置业项目		-	-
上海晶城晶秀坊	1,751.08	4,320.49	247.92
宝旭顾村项目	90,131.92	90,818.23	208,370.14
合计	137,691.70	212,872.51	288,793.09

表：最近三年及一期末合同负债账龄情况

单位：万元

账龄	2022 年 6 月末	2021 年末	2020 年末
1 年以内（含 1 年）	31,603.73	150,748.00	1,014.68
1 年以上	106,087.97	62,124.51	287,778.41
合计	137,691.70	212,872.51	288,793.09

（3）其他应付款

截至近三年及一期末，发行人其他应付款（应付利息、应付股利和其他应付款项之和）分别 193,761.16 万元、196,049.78 万元、645,824.48 万元和 411,216.14 万元，占总负债比重分别为 12.28%、12.18%、32.42%和 23.95%。截至 2021 年末，发行人其他应付款较 2020 年末增加 449,774.70 万元，增幅 229.42%，主要为宣告分配现金股利致使应付股利增加所致。2022 年 6 月末，发行人其他应付款较 2021 年末减少 234,608.34 万元，降幅 36.33%，主要系 2022 年上半年分配现金股利所致。

表：最近三年及一期末其他应付款构成情况表

单位：万元

项目	2022 年 6 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
应付利息	-	2,527.96	2,154.52	8,071.78
应付股利	274,527.00	434,550.00	29,500.00	-
其他应付款项	136,689.14	208,746.52	164,395.26	185,689.38
往来款	68,048.74	123,956.15	56,017.85	98,757.66
暂收款	60,574.11	76,144.45	97,863.55	77,545.24
押金及保证金	5,999.56	6,243.55	7,023.37	7,351.39
购房意向金	-	141.06	141.06	630.06
其他	2,066.73	2,261.32	3,349.43	1,405.03
合计	411,216.14	645,824.48	196,049.78	193,761.16

表：最近一年及一期末其他应付款前五大客户情况表

单位：万元、%

债权单位	2022 年 6 月末所欠余额	2021 年末所欠余额	债项性质或内容	账龄	与发行人关系
上海南汇生态建设发展有限公司	39,645.18	39,645.18	暂借款	一年以上	非关联方
上海安格投资管理有限公司、上海珠峰企业发展有限公司	10,593.93	10,593.74	应付股东款	一年以上	非关联方
上海市住宅建设发展中心	13,988.43	13,988.43	政府结算款	一年以上	非关联方
上海宜浩置业有限公司	31,959.00	29,144.00	暂借款	一年以内	关联方
上海市上投房地产投资有限公司	8,235.23	8,235.23	暂借款	一年以上	关联方

合计	104,421.77	101,606.58	-	-	-
----	------------	------------	---	---	---

（4）一年内到期的非流动负债

截至近三年及一期末，公司一年内到期的非流动负债分别为 31,950.00 万元、130,429.43 万元、420,810.80 万元和 387,061.04 万元，在总负债中占比 2.02%、8.10%、21.13%和 22.54%，主要为一年内到期的长期借款、应付债券、租赁负债和应付利息。截至近三年末，发行人一年内到期的非流动负债增长较快，主要系部分银行中票、公司债等由应付债券重分类至一年内到期非流动负责所致。

表：最近三年及一期末一年内到期的非流动负债构成情况表

单位：万元

项目	2022 年 6 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
一年内到期的长期借款	21,980.00	18,900.00	21,110.00	31,950.00
一年内到期的应付债券	346,614.69	391,509.04	99,881.08	-
一年内到期的租赁负债	748.70	1,213.45	-	-
一年内到期的应付利息	17,717.65	9,188.31	9,438.35	-
合计	387,061.04	420,810.80	130,429.43	31,950.00

2、非流动负债分析

表：最近三年及一期末公司非流动负债结构明细表

单位：万元、%

项目	2022 年 6 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
非流动负债								
长期借款	285,611.60	16.63	256,199.83	12.86	210,762.52	13.09	228,414.53	14.47
应付债券	355,330.34	20.69	322,336.05	16.18	625,480.28	38.85	548,512.61	34.75
租赁负债	256.80	0.01	352.95	0.02	-	-	-	-
长期应付款	342.60	0.02	342.60	0.02	382.90	0.02	433.93	0.03
递延收益	2,302.15	0.13	2,302.15	0.12	1,315.52	0.08	-	-
递延所得税负债	24,291.60	1.41	24,515.23	1.23	38,159.93	2.37	26,237.35	1.66
非流动负债合计	668,135.09	38.91	606,048.81	30.42	876,101.15	54.42	803,598.43	50.92

公司非流动负债主要由长期借款和应付债券构成，具体情况如下：

（1）长期借款

近三年及一期末，公司长期借款分别为 228,414.53 万元、210,762.52 万元、256,199.83 万元和 285,611.60 万元，在总负债中占比 14.47%、13.09%、12.86%和 16.63%。发行人长期借款主要用于发行人项目开发建设，不存在短贷长用情

况。

表：最近三年及一期末长期借款构成情况

单位：万元

项目	2022 年 6 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
抵押借款	146,901.60	188,579.83	153,492.52	180,414.53
信用借款	138,710.00	67,620.00	57,270.00	48,000.00
合计	285,611.60	256,199.83	210,762.52	228,414.53

（2）应付债券

近三年及一期末，公司应付债券分别为 548,512.61 万元、625,480.28 万元、322,336.05 万元和 355,330.34 万元，在总负债中占比 34.75%、38.85%、16.18% 和 20.69%。截至 2021 年末，发行人应付债券较 2020 年末减少 303,144.23 万元，减幅 48.47%，主要因部分中期票据、公司债由应付债券重分类至一年内到期非流动负债所致。

公司对外发行债券按照公允价值扣除交易成本后的金额进行初始计量，并在债券存续期间采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量。利息费用除在符合借款费用资本化条件时予以资本化外，直接计入当期损益。

表：截至最近一期末应付债券构成情况

单位：万元、年

债券名称	面值	起息日期	债券期限	账面价值
20 沪开 02	180,000.00	2020/9/18	3	179,766.02
22 上海城开 MTN001	88,000.00	2022/6/8	3	87,756.01
21 上海城开 MTN001	88,000.00	2021/10/15	3	87,808.31
合计	356,000.00	-	-	355,330.34

（3）递延所得税负债

截至近三年及一期末，发行人递延所得税负债分别为 26,237.35 万元、38,159.93 万元、24,515.23 万元和 24,291.60 万元，占当期末负债的比重分别为 1.66%、2.37%、1.23%及 1.41%。截至 2021 年末，发行人递延所得税负债较 2020 年末减少 13,644.70 万元，减幅 35.76%，主要是子公司股权转让转出其投资性房地产公允价值变动递延所得税负债所致。

3、发行人有息负债情况

（1）最近三年及一期末，发行人有息负债余额分别为 82.89 亿元、95.72 亿

元、98.89 亿元及 105.45 亿元，占同期末总负债的比例分别为 52.52%、59.46%、49.65% 及 61.42%。最近一期末，发行人银行借款余额为 35.26 亿元，占有息负债余额的比例 33.44%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为 52.82 亿元，占有息负债余额的比例为 50.09%。

最近一年末，发行人有息负债余额和类型如下：

表：截至 2021 年末有息债务情况表

单位：万元、%

科目	金额	占比
一年内到期的非流动负债（有息部分）	410,409.04	41.50
长期借款	256,199.83	25.91
应付债券	322,336.05	32.59
合计	988,944.91	100.00

（2）截至最近一年末，发行人有息债务到期期限分布情况、信用融资与担保融资分布情况如下：

表：截至 2021 年末有息债务到期期限分布情况

单位：万元、%

科目	金额	占比
一年以内有息负债合计	410,409.04	41.50
一年以上有息负债合计	578,535.88	58.50
合计	988,944.92	100.00

表：2021 年末发行人有息债务的担保结构

单位：万元、%

类别	2021 年末	
	金额	占比
抵押/保证借款	201,579.83	20.38
信用借款	781,605.08	79.03
委托借款	5,760.00	0.58
合计	988,944.91	100.00

（3）发行人已发行尚未兑付的债券明细情况详见本募集说明书第六节“发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况”。

（4）近三年及一期，发行人一年内到期的有息负债分别为 51,950.00 万元、120,991.08 万元、410,409.04 万元和 413,594.69 万元，占同期末有息负债的比重

分别为 6.27%、12.64%、41.50%和 39.22%。2021 年末一年内到期的有息负债占比较 2020 年末上升 228.33%，短期偿债压力有所上升，主要系部分银行中票、公司债等由应付债券划至一年内到期非流动负债所致，其中 1 年内到期的公司债券将由本期债券募集资金进行偿还。报告期末，发行人有息负债以一年以上到期的有息负债为主，偿债压力整体可控，债务结构较为合理。

（5）截至报告期末，发行人前五大有息负债明细如下：

表：2022 年 6 月末发行人前五大有息负债明细

单位：万元、%

序号	债务人	债权人	借款余额	借款日	到期日	利率	借款类型	担保情况
1	发行人本部	20 沪开 02	180,000.00	2020-09-18	2023-09-18	4.07	公司债	无担保
2	发行人本部	15 沪城开	176,700.00	2015-11-06	2022-11-06	4.47	公司债	无担保
3	发行人本部	19 沪开 01	115,000.00	2019-08-23	2022-08-23	3.95	公司债	无担保
4	发行人本部	建设银行	97,700.00	2020-10-23	2035-10-15	4.36	银行借款	抵押借款
5	发行人本部	21 上海城开 MTN001	88,000.00	2021-10-15	2024-10-15	3.48	中期票据	无担保
	发行人本部	22 上海城开 MTN001	88,000.00	2022-06-08	2025-06-08	2.85	中期票据	无担保
合计			745,400.00	-	-	-	-	-

（三）现金流量情况分析

2019 年度、2020 年度、2021 年度和 2022 年 1-6 月，公司合并报表的现金流量情况如下表所示：

表：近三年及一期公司现金流量情况表

单位：万元

项目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
经营活动产生的现金流量：				
经营活动现金流入小计	214,114.66	639,546.93	688,394.81	522,535.66
经营活动现金流出小计	583,927.09	938,235.59	643,562.30	532,385.28
经营活动产生的现金流量净额	-369,812.43	-298,688.66	44,832.51	-9,849.62
投资活动产生的现金流量：				
投资活动现金流入小计	-	435,719.09	38,320.41	47,084.12
投资活动现金流出小计	13.24	38,077.96	167,146.34	139,288.47
投资活动产生的现金流量净额	-13.24	397,641.13	-128,825.93	-92,204.35
筹资活动产生的现金流量：				

项目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
筹资活动现金流入小计	245,706.77	406,089.66	598,277.95	394,438.48
筹资活动现金流出小计	328,855.90	203,974.12	557,425.51	365,071.19
筹资活动产生的现金流量净额	-83,149.13	202,115.54	40,852.45	29,367.29
现金及现金等价物净增加额	-452,974.80	301,068.01	-43,140.82	-72,686.64

1、经营活动产生的现金流量分析

公司经营活动产生的现金流入主要为销售商品、提供劳务收到的现金和收到其他与经营活动有关的现金，经营活动产生的现金流出主要为购买商品、接受劳务支付的现金以及支付其他与经营活动有关的现金。

2019 年-2021 年及 2022 年 1-6 月，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-9,849.62 万元、44,832.51 万元、-298,688.66 万元和-369,812.43 万元。其中，公司经营活动产生的现金流入分别为 522,535.66 万元、688,394.81 万元、639,546.93 万元和 214,114.66 万元；公司经营活动产生的现金流出分别为 532,385.28 万元、643,562.30 万元、938,235.59 万元和 583,927.09 万元。2021 年，发行人经营活动产生的现金流量净额较 2020 年减少 343,521.17 万元，减幅 766.23%。2021 年，发行人经营活动产生的现金流量净额较 2020 度降幅较大，主要系支付临港新片区 PDC1-0103 单元 A03-02、青浦区华新镇华腾路北侧 21-08 两幅住宅用地土地款。以上两幅地块已于 2022 年一季度顺利开工，预计下半年入市销售，公司将积极推进上述项目的资金回笼，同时，晶享项目、莘至城项目及城隍项目等预计未来两年内落成的项目将为公司带来稳健的租金流入。2022 年 1-6 月，发行人经营活动产生的现金净额流出较大，主要系项目运营需要，发行人对关联方借款增多，主要为针对上实城开子公司的暂借款，上述款项的形成已经过公司董事会的审批并通过签订借款协议的形式对借款利率和借款期限进行约定。已采取措施方面，发行人将持续按照公司关联交易制度和借款协议的约定对关联方借款进行规范化管理，确保相关交易符合相关法律法规的要求。

2、投资活动产生的现金流量分析

公司投资活动产生的现金流入主要为收回投资收到的现金、取得投资收益收到的现金以及处置子公司及其他营业单位收到的现金净额，投资活动产生的现金流出主要为购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金以及投资支付的现金。2019 年-2021 年度 2022 年 1-6 月，公司投资活动产生的现金流量

净额分别为-92,204.35 万元、-128,825.93 万元、397,641.13 万元和-13.24 万元。2020 年度，发行人投资活动产生的现金流量净额较 2019 年下降 39.72%，主要因公司支付对上海上投宝旭置业有限公司投资款所致。2021 年，发行人投资活动产生的现金流量净额较 2020 年增加 526,467.06 万元，增幅 408.67%，主要原因为本期子公司股权转让收入较高。

3、筹资活动产生的现金流量分析

公司筹资活动产生的现金流入主要为取得借款收到的现金，筹资活动产生的现金流出主要为偿还债务支付的现金和分配股利、利润或偿付利息支付的现金。近年来，公司通过发行债券、银行贷款等融资渠道加大了对外筹资的力度。2019 年-2021 年度 2022 年 1-6 月，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 29,367.29 万元、40,852.45 万元、202,115.54 万元和-83,149.13 万元。2020 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额较 2019 年增加 39.11%，主要是发行公司债券所致。2021 年，发行人筹资活动产生的现金流量净额较 2020 年增加 161,263.09 万元，增幅 394.75%，主要原因为取得借款金额较多所致。

（四）偿债能力分析

1、公司偿债能力指标分析

（1）主要偿债指标

近三年及一期，公司合并报表范围的偿债能力指标如下：

表：近三年及一期公司偿债能力指标

项目	2022 年 6 月末 /2022 年 1-6 月	2021 年末/度	2020 年末度	2019 年末度
流动比率	1.89	1.63	2.63	2.71
速动比率	0.99	0.93	1.30	1.42
资产负债率（%）	63.23	66.74	56.59	56.96
EBITDA 利息保障倍数（倍）	1.69	7.85	2.63	4.86

注：1、流动比率=流动资产/流动负债；

2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

3、资产负债率=负债总额/资产总额*100%；

4、EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）。

（2）短期偿债能力分析

截至报告期各期末，公司流动比率分别为 2.71、2.63、1.63 和 1.89，速动比率分别 1.42、1.30、0.93 和 0.99。总体来看，2021 年末，发行人流动比率、速动比率较 2020 年末有所降低，主要系 2021 年末应付股利增加致使其他应付款

增加所致。2022 年 6 月末发行人流动比率和速动比率较 2021 年末基本保持稳定。

（3）长期偿债能力分析

截至报告期各期末，公司资产负债率分别为 56.96%、56.59%、66.74% 和 63.23%。2021 年末，发行人资产负债率较 2020 年末有所增加，主要系 2021 年末发行人宣告分配现金股利使应付股利增加致使负债增加较多所致。

近三年及一期末，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 4.86、2.63、7.85 和 1.69，利息倍数波动较大，主要系公司项目收入结转变动所致，报告期内利息保障倍数均大于 1，能够对利息支出形成一定覆盖。

（五）盈利能力分析

1、盈利能力分析

近三年及一期，公司合并利润表主要财务数据如下表所示：

表：近三年及一期公司主要盈利能力指标情况

单位：万元

项目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
营业收入	112,851.72	329,600.18	214,546.13	379,605.70
营业成本	54,892.14	247,463.84	91,292.10	130,041.85
毛利率（%）	51.36	24.92	57.45	65.74
营业利润	11,199.00	340,848.20	74,092.66	150,696.92
利润总额	11,246.51	339,457.36	74,308.37	151,207.46
净利润（含少数股东损益）	4,595.67	259,705.09	53,781.14	110,553.49
归属于母公司所有者净利润	2,569.96	257,823.55	50,158.79	103,057.83
平均总资产回报率（%）	1.97	13.18	4.07	6.91
加权平均净资产收益率（%）	3.05	23.32	4.43	9.68

近三年及一期，公司分别实现营业收入 379,605.70 万元、214,546.13 万元、329,600.18 万元和 112,851.72 万元；营业成本分别为 130,041.85 万元、91,292.10 万元、247,463.84 万元和 54,892.14 万元；发行人分别实现毛利率 65.74%、57.45%、24.92%和 51.36%。2021 年度公司毛利率下降较多，主要因为房地产板块中保障房结算规模增长、占比较高，相关项目毛利率低于住宅项目致使整体毛利率下降。2022 年 1-6 月毛利率上升至 51.36%，主要系住宅项目结算规模和占比提升所致。2021 年发行人平均总资产回报率和加权平均净资产收益率有较大幅度提升，主要系 2021 年发行人转让寰宇公司股权获得投资收益导致利润总额大幅增加所致。

2、期间费用分析

表：近三年及一期公司期间费用情况

单位：万元、%

项目	2022 年 1-6 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例
销售费用	1,496.34	1.33	3,469.35	1.05	3,298.46	1.54	7,042.50	1.86
管理费用	4,570.96	4.05	9,131.84	2.77	13,187.50	6.15	9,303.67	2.45
财务费用	5,349.90	4.74	12,613.03	3.83	13,418.60	6.25	2,654.51	0.70
期间费用合计	11,417.20	10.12	25,214.22	7.65	29,904.56	13.94	19,000.68	5.01
营业收入	112,851.72	100.00	329,600.18	100.00	214,546.13	100.00	379,605.70	100.00

近三年及一期，发行人期间费用分别为 19,000.68 万元、29,904.56 万元、25,214.22 万元及 11,417.20 万元，占营业收入比重分别为 5.01%、13.94%、7.65% 及 10.12%。

（1）销售费用

2019 年-2021 年及 2022 年 1-6 月，发行人销售费用分别为 7,042.50 万元、3,298.46 万元、3,469.35 万元及 1,496.34 万元。销售费用收入比（销售费用在当期营业总收入中的占比）分别为 1.86%、1.54%、1.05% 及 1.33%。2020 年度，发行人销售费用较 2019 年下降 52.86%，主要是因为项目收入结转减少致使销售费用结转减少。2021 年度，发行人销售费用较 2020 年度增加 170.89 万元，增幅 5.18%。

（2）管理费用

近三年及一期，发行人的管理费用分别为 9,303.67 万元、13,187.50 万元、9,131.84 万元及 4,570.96 万元。管理费用收入比（管理费用在当期营业总收入中的占比）分别为 2.45%、6.15%、2.77% 及 4.05%。2021 年度，发行人管理费用较 2020 年度减少 4,055.66 万元，减幅 30.75%，主要是因为修理费有所节约。

（3）财务费用

近三年及一期，发行人的财务费用分别为 2,654.51 万元、13,418.60 万元、12,613.03 万元及 5,349.90 万元。财务费用收入比（财务费用在当期营业总收入中的占比）分别为 0.70%、6.25%、3.83% 及 4.74%。2020 年度，发行人财务费用较 2019 年增加 10,764.09 万元，增幅为 405.50%，主要是受债务规模增长以及

为上实城开其他子公司提供委托贷款规模下降的双重影响，公司利息收入减少且利息费用有所增加。

3、投资收益分析

公司的投资收益主要由权益法核算的长期股权投资收益、处置长期股权投资产生的投资收益、债权投资持有期间取得的利息收入等构成。近三年及一期，公司实现的投资收益分别为 7,893.03 万元、36,084.30 万元、305,687.38 万元和 16,938.26 万元。2021 年度，发行人投资收益较 2020 年度增加 269,603.08 万元，增幅 747.15%，主要为子公司股权转让收益。

表：最近三年及一期发行人投资收益明细

单位：万元

项目	2022 年 1-6 月	2021 年	2020 年	2019 年
权益法核算的长期股权投资收益	-785.63	1,977.01	30,161.31	630.03
处置长期股权投资产生的投资收益	17,723.89	297,895.60	18.94	-
交易性金融资产在持有期间的投资收益		18.11	30.18	18.11
债权投资持有期间取得的利息收入		2,996.45	5,805.15	5,583.80
其他权益工具投资持有期间取得的股利收入		2,800.22	68.81	1,661.09
处置其他非流动金融资产取得的投资收益		-	-0.09	-
合计	16,938.26	305,687.38	36,084.30	7,893.03

4、信用减值损失分析

近三年及一期，发行人信用减值损失分别为 0 万元、0 万元、0 万元和 29,320.07 万元。2022 年 1-6 月，发行人信用减值损失新增 29,320.07 万元，主要系昆山锦亭破产申请被正式受理后，发行人计提的信用减值损失。

（六）关联交易情况

1、关联方关系

（1）公司控股股东及实际控制人

公司的控股股东为颍年投资有限公司，实际控制人为上海市国资委。

（2）公司控股子公司情况

详见第五节“发行人主要财务情况”之“一、发行人财务报告总体情况”之“（三）合并财务报表范围”。

（3）公司联营及合营企业情况

截至 2022 年 6 月末，发行人的合营、联营企业合计 6 家，基本情况如下：

表：截至 2022 年 6 月末联营、参股公司明细表

单位：万元、%

序号	公司名称	注册地	注册资本	业务性质	间接或直接持股比例	表决权比例
1	上海城开房地产经纪有限公司	上海	2,000	房地产经纪、物业管理、停车收费等	49%	49%
2	上海莘天置业有限公司	上海	285,000	在莘庄镇 222 号地块上从事住宅、办公楼、酒店、商场及附属设施的开发经营、出租、出售等	35%	35%
3	上海地产北部投资发展有限公司	上海	25,000	房地产开发经营、物业管理、装潢、实业投资、商务信息咨询、市政工程、绿化工程、市场营销策划等	35%	35%
4	武汉庚城置业有限公司	武汉	30,000	建设工程设计；房地产开发经营（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）一般项目：园林绿化工程施工；城市绿化管理；住房租赁；商业综合体管理服务；日用百货销售；物业管理；会议及展览服务；酒店管理等	49%	49%
5	上海莘至城置业有限公司	上海	110,000	房地产开发经营、房屋租赁、物业管理等	50%	50%
6	上海诺卓企业管理有限公司	上海	264,000	组织管理、综合管理等	50%	50%

（4）其他关联方

表：公司其他关联方

序号	公司名称	关联方关系
1	上海上实（集团）有限公司	受同一集团控制
2	上海世界贸易商城有限公司	受同一集团控制
3	西安中新华胜房地产开发有限公司	受同一集团控制
4	西安中新荣景房地产开发有限公司	受同一集团控制
5	重庆中华企业房地产发展有限公司	受同一集团控制
6	上海城寰企业管理咨询有限公司	受同一集团控制
7	西安中新沁园房地产开发有限公司	受同一集团控制
8	西安中新永景房地产开发有限公司	受同一集团控制
9	北京市御水苑房地产开发有限责任公司	受同一集团控制
10	沈阳向明长益置业有限公司	受同一集团控制
11	中置（北京）企业管理有限公司	受同一集团控制
12	上海乾宁企业管理咨询有限公司	受同一集团控制

序号	公司名称	关联方关系
13	上海上投新虹投资有限公司	受同一集团控制
14	上海市上投房地产投资有限公司	受同一集团控制
15	上海上投闵健投资管理合伙企业（有限合伙）	受同一集团控制
16	上海上投宝秉投资管理合伙企业（有限合伙）	受同一集团控制
17	上海申大物业有限公司	受同一集团控制
18	上海城开商用物业发展有限公司	受同一集团控制
19	上海海辉房地产有限公司	受同一集团控制
20	上海启耀房地产开发有限公司	受同一集团控制
21	上海市徐汇区国有资产监督管理委员会	公司少数股东
22	上海徐家汇商城（集团）有限公司	子公司少数股东
23	上海西岸开发（集团）有限公司	子公司少数股东
24	上海沧达投资经济发展有限公司	子公司少数股东
25	上海恒地仓投资集团有限公司	子公司少数股东

2、关联交易

2021 年度，发行人主要关联交易如下：

（1）采购商品或接受劳务

表：2021 年度发行人采购商品、接受劳务的关联交易情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2021年度发生额
上海城开房地产经纪有限公司	接受劳务	993.16
上海恒地仓投资集团有限公司	管理咨询费	356.50
上海申大物业有限公司	接受劳务	39.12
上海城开商用物业发展有限公司	接受劳务	52.43
中置（北京）企业管理有限公司	融资顾问费	612.48

（2）出售商品或提供劳务

表：2021 年度发行人出售商品、提供劳务的关联交易情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2021 年度发生额
上海莘天置业有限公司	管理咨询费	27.85
上海城开房地产经纪有限公司	品牌使用费	283.02
上海城开房地产经纪有限公司	租赁费	80.00
西安中新华胜房地产开发有限公司	借款利息	2,756.58
上海城寰企业管理咨询有限公司	借款利息	225.01
西安中新沁园房地产开发有限公司	借款利息	937.37

关联方	关联交易内容	2021 年度发生额
西安中新永景房地产开发有限公司	借款利息	395.49
北京市御水苑房地产开发有限责任公司	借款利息	2,525.50
上海上投新虹投资有限公司	借款利息	2,717.63
上海市上投房地产投资有限公司	借款利息	311.95
中置（北京）企业管理有限公司	借款利息	10,266.12
天津卓城房地产开发有限公司	借款利息	8,186.26

（3）关联租赁

表：2021 年度发行人关联租赁情况

单位：万元

承租方名称	承租资产种类	本期确认的租赁收入
上海城开房地产经纪有限公司	城开国际大厦办公楼租赁	1.37
上海城开房地产经纪有限公司	高邮路 16/3	80.00
上海城开商用物业发展有限公司	无锡城开国际中心	316.23

（4）关联担保

截至 2021 年末，发行人对子公司担保余额为 9,360.00 万元，为其他关联方提供的担保余额为 39,600.00 万元，为子公司外其他关联方提供的担保余额占 2021 年末发行人净资产的 3.99%，具体情况如下：

表：2021 年度发行人关联担保情况

单位：万元

被担保单位	担保金额	担保到期日
公司为公司子公司提供的担保：		
昆山城开锦亭置业有限公司	9,360.00	2023/3/20
小计	9,360.00	-
公司为受同一集团控制的关联方提供的担保：		
中置（北京）企业管理有限公司	20,000.00	2022/6/18
武汉庚城置业有限公司	19,600.00	2023/11/21
小计	39,600.00	-
合计	48,960.00	-

（5）关联方资金拆借

表：2021 年度发行人关联方资金拆借情况

单位：万元

关联方	拆借金额	起止日
资金拆入		
上海恒地仓投资集团有限公司	192.00	2019/09/18—
上海恒地仓投资集团有限公司	240.00	2019/12/19—
上海恒地仓投资集团有限公司	9,248.64	2020/01/01—
上海恒地仓投资集团有限公司	288.00	2020/03/19—
上海恒地仓投资集团有限公司	240.00	2020/06/11—
上海恒地仓投资集团有限公司	240.00	2020/06/27—
上海恒地仓投资集团有限公司	3,840.00	2020/01/08—
上海恒地仓投资集团有限公司	240.00	2020/01/14—
上海恒地仓投资集团有限公司	288.00	2020/03/17—
上海恒地仓投资集团有限公司	192.00	2020/06/18—
上海恒地仓投资集团有限公司	100.00	2021/03/19—
资金拆出		
西安中新沁园房地产开发有限公司	10,000.00	2021/9/21-2022/9/20
中置（北京）企业管理有限公司	48,300.00	2020/09/27-2023/09/24
中置（北京）企业管理有限公司	10,000.00	2020/10/14-2023/07/05
中置（北京）企业管理有限公司	29,500.00	2021/07/06-2022/07/05
中置（北京）企业管理有限公司	13,000.00	2020/12/22-2023/12/31
中置（北京）企业管理有限公司	11,290.40	2021/1/13-2024/1/12
中置（北京）企业管理有限公司	2,822.60	2021/1/13-2024/1/12
中置（北京）企业管理有限公司	65,600.00	2021/1/14-2024/1/12
中置（北京）企业管理有限公司	16,400.00	2021/1/14-2024/1/12
中置（北京）企业管理有限公司	6,987.00	2021/4/13-2024/1/12
上海上投新虹投资有限公司	44,224.88	2021/05/10-2022/05/09
上海市上投房地产投资有限公司	5,866.17	2019/09/05-2022/09/04
天津卓城房地产开发有限公司	121,013.00	2021/4/12-2024/4/11
天津卓城房地产开发有限公司	5,000.00	2021/4/13-2024/4/11

(6) 应收应付关联方款项

表：2021 年度发行人关联方应收项目情况

单位：万元

项目名称	关联方	2021 年末余额		2021 年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	上海城开商用物业发展有限公司	73.68	-	64.46	-
	上海海辉房地产有限公司	-	-	250.00	-
其他应收款	西安中新华胜房地产开发有限公司	-	-	25,000.00	-

项目名称	关联方	2021 年末余额		2021 年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	中置（北京）企业管理有限公司	203,900.00	-	187,800.00	-
	西安中新沁园房地产开发有限公司	10,000.00	-	10,000.00	-
	西安中新永景房地产开发有限公司	-	-	20,000.00	-
	上海城寰企业管理咨询有限公司	-	-	14,757.60	-
	上海上投新虹投资有限公司	44,224.88	-	71,224.88	-
	上海诺卓企业管理有限公司	1.00	-	1.00	-
	颀年投资有限公司	-	-	280.13	-
	上海市上投房地产投资有限公司	5,866.17	-	5,866.17	-
	上海上投宝秉投资管理合伙企业（有限合伙）	-	-	170.06	-
	上海城开商用物业发展有限公司	62.05	-	50.33	-
	武汉庚城置业有限公司	22,509.28	-	13,023.71	-
	上海申大物业有限公司	50.00	-	-	-
	天津卓城房地产开发有限公司	126,013.00	-	-	-

表：2021 年度发行人关联方应付项目情况

单位：万元

项目名称	关联方	2021 年末账面余额	2021 年初账面余额
应付账款	上海城开商用物业发展有限公司	127.57	95.00
其他应付款	上海城开房地产经纪有限公司	1,767.16	17.73
	上海市上投房地产投资有限公司	8,235.23	8,235.23
	上海徐家汇商城（集团）有限公司	-	15,837.89
	海口万事达实业公司	-	234.95
	上海恒地仓投资集团有限公司	15,418.34	15,008.64
	上海海辉房地产有限公司	47.00	-
	上实城开（上海）城市建设开发有限公司	50,000.00	-
	徐汇区国有资产监督管理委员会	2,695.20	-
	上海申大物业有限公司	2.13	-
	上海启耀房地产开发有限公司	1.50	-
应付股利	颀年投资有限公司	274,527.00	29,500.00
	徐汇区国有资产监督管理委员会	160,023.00	-

3、关联交易的决策

（1）关联交易的定价政策

发行人同关联方的关联交易，根据公平、公正、合理的原则，按照国内外及当地市场交易原则及交易价格进行交易，有国家定价时执行国家定价，没有国家定价时执行市场价格时按双方协商价格；交易双方根据关联交易事项的具体情况确定定价方法，并在相关的关联交易协议中予以明确。

（2）关联交易的结算方式

关联交易根据不同交易类型结算方式有所不同。对于发行人子公司向项目公司收取营销服务费等关联交易，提供营销服务的子公司将相关收入计入“营业收入”，接受服务的项目公司将相关费用计入“销售费用”。对于发行人受同一集团的控制关联公司向发行人收取融资服务费等关联交易，发行人受同一集团控制的关联公司将相关收入计入“其他业务收入”，发行人计入“财务费用”。对于发行人项目公司拆借发行人资金等关联交易，发行人将相关资金计入“其他应收款”，项目公司计入“其他应付款”，对于产生的利息，发行人计入“利息收入”，项目公司计入“利息费用”。

公司将整个企业集团视为一个会计主体，按照统一的会计政策编制合并财务报表，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。发行人与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响予以抵销。公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益，但投出或出售的资产构成业务的除外。

发行人严格遵守《公司法》和《企业会计准则》规制开展关联交易，发行人的关联交易遵守公平、公开、公允的原则，关联交易协议的签订遵循平等、自愿、等价、有偿的原则。发行人内部关联交易相关制度，以市场公允价格为基础定价，并严格按照合同条款执行，不会对公司的经营效益产生重大不利影响。同时，发行人的关联交易收入占发行人营业收入比例较小，相对公司总体的盈利、资产及负债而言，发行人的关联交易将不会对公司产生重大财务影响。

（七）对外担保情况

截至 2021 年末，发行人对子公司担保余额为 9,360.00 万元，为其他关联方提供的担保余额为 39,600.00 万元，为子公司外其他关联方提供的担保余额占 2021 年末发行人净资产的 3.99%，具体情况如下。

表：2021 年末发行人对外担保情况

单位：万元

被担保单位	担保金额	担保到期日
公司为公司子公司提供的担保：		
昆山城开锦亭置业有限公司	9,360.00	2023/3/20
小计	9,360.00	-
公司为受同一集团控制的关联方提供的担保：		
中置（北京）企业管理有限公司	20,000.00	2022/6/18
武汉庚城置业有限公司	19,600.00	2023/11/21
小计	39,600.00	-
合计	48,960.00	-

（八）诉讼、仲裁情况

因发行人原非全资子公司昆山城开锦亭置业有限公司未能偿还到期借款，先后被债权人上海市徐汇区华泾镇新龙华村村民委员会（以下简称“新龙华”）、上海银行股份有限公司徐汇支行（以下简称“上海银行”）、发行人、上海恒地仓投资集团有限公司（以下简称“恒地仓”）起诉要求偿还欠款导致陷入一系列债务诉讼纠纷。具体如下：

1、发行人合并范围子公司昆山城开锦亭置业有限公司、上海城开（集团）有限公司、上海恒地仓投资集团有限公司与上海市徐汇区华泾镇新龙华村村民委员会借款合同纠纷

2014 年 6 月，上海市徐汇区华泾镇新龙华村村民委员会（以下简称“新龙华”）与上海农村商业银行股份有限公司徐汇支行（以下简称“上海农商行徐汇支行”）、昆山城开锦亭置业有限公司（以下简称“昆山锦亭”）签署《委托贷款合同》，明确由昆山锦亭向新龙华借款人民币 2 亿元，固定年利率为年化 9%，贷款期限自 2014 年 7 月 1 日至 2018 年 5 月 4 日，并由城开集团、上海恒地仓投资集团有限公司（以下简称“恒地仓”）按持股比例承担连带保证责任。城开集团、恒地仓分别持有昆山锦亭 52% 和 48% 的股份。后新龙华与上海农商行徐汇支行、昆山锦亭于 2017 年 4 月、2020 年 4 月两次签署展期协议，还款期限延长至 2020 年 10 月，展期期间利息调整为年化 7.5%。展期期间昆山锦亭归还本金 0.8 亿元，剩余 1.2 亿元借款由城开集团、恒地仓继续按持股比例承担连带保证责任。2020 年 10 月借款到期后，昆山锦亭未能偿还本金及利息，新龙华起诉昆山锦亭要求其偿还借款本金、利息及支付律师服务费，合计约 13,904.61 万元（不包括贷款到期后至实际支付期间的利息部分），并要求城开集团、恒地仓

对上述债务承担连带保证责任。后经上海金融法院判决，要求昆山锦亭向新龙华支付借款本金、利息等，由城开集团、恒地仓按持股比例对其付款义务承担连带清偿责任。2021 年 5 月 20 日，城开集团依据生效判决向新龙华承担了担保责任金额共计 7,613.70 万元。在承担保证责任后，上海城开已履行了生效判决项下应承担的所有担保责任。

因昆山锦亭未按判决书要求履行还款义务，新龙华向上海金融法院申请强制执行，上海金融法院于 2021 年 5 月 19 日受理并立案执行，执行案号为（2021）沪 74 执 272 号。2021 年 12 月 7 日，因昆山锦亭名下无其他可供执行的财产，法院终结本次执行程序。

因昆山锦亭未按约定期限向城开集团支付担保款 7,613.70 万元，城开集团向上海金融法院申请强制执行，上海金融法院于 2021 年 8 月 10 日受理并立案执行，执行案号为（2021）沪 74 执 450 号。2021 年 11 月 29 日，因昆山锦亭名下无其他可供执行的财产，法院终结本次执行程序。

2、上海城开（集团）有限公司与昆山城开锦亭置业有限公司借款合同纠纷

城开集团作为昆山锦亭控股股东，曾向昆山锦亭多次提供股东借款，截至 2020 年末尚未收回的借款本金为 16,259.36 万元。因昆山锦亭出现借款逾期，为保障借款本息的安全，城开集团向上海市第一中级人民法院提起诉讼，要求昆山锦亭支付借款本息及律师费用、保全担保费用。2021 年 8 月 31 日，上海市第一中级人民法院作出如下判决：（1）昆山锦亭应在本判决生效之日起十日内偿还城开集团借款本金 16,259.36 万元；（2）昆山锦亭承担案件受理费及财产保全费，合计约 85.96 万元。2021 年 10 月 8 日，城开集团因昆山锦亭未按期履行还款义务，申请法院强制执行。2021 年 10 月 27 日，上海市第一中级人民法院作出如下裁定：（1）冻结、划拨被执行人昆山锦亭银行存款 16,328.43 万元及利息；（2）查封、变卖、拍卖昆山锦亭名下位于江苏省昆山市花桥镇绿地大道 258 号游站商业中心共计 63 套房地产。

因昆山锦亭破产申请被正式受理，目前已暂缓拍卖。

3、发行人合并范围子公司昆山城开锦亭置业有限公司与上海银行股份有限公司徐汇支行借款合同纠纷

2018 年 3 月，昆山锦亭与上海银行股份有限公司徐汇支行（以下简称“上海银行”）签订《固定资产借款合同》（合同编号：DB220180068），借款金额

25,000 万元，借款期限为 2018 年 3 月 27 日起至 2023 年 3 月 27 日，贷款执行浮动利率，年利率为中国人民银行公布的 1 至 5 年期贷款基准利率 4.75% 上浮 37% 即 6.5075%，逾期罚息利率为前述贷款利率的 150%。合同另约定，如昆山锦亭卷入重大诉讼纠纷，或发生未履行与其他金融机构订立的借款合同义务的，构成违约，上海银行有权宣布贷款提前到期。同时，双方签署《房地产抵押合同》（合同编号：DB22018006803）约定昆山锦亭为上述借款提供房地产抵押担保，《应收账款质押合同》（合同编号：DB22018006804）约定昆山锦亭未来城商业、办公及酒店项下的所有承租人提供物业租赁而持有的物业租金应收账款为上述借款提供质押担保。2021 年 1 月，上海银行在得知昆山锦亭与上海市徐汇区华泾镇新龙华村村民委员会的借款合同纠纷后，向昆山锦亭送达《关于宣布昆山城开锦亭置业有限公司在我行经营性物业贷款提前到期的函》，宣布《固定资产借款合同》项下的贷款提前到期。由于昆山锦亭未能在该笔贷款提前到期后及时偿还本金及利息，上海银行起诉昆山锦亭，要求支付借款本金、利息及诉讼费用，共计约 24,075.71 万元（不包括贷款提前到期后至实际支付期间的利息部分）。

后本案经上海市金融法院受理、调解，上海银行与昆山锦亭达成如下协议：

（1）昆山锦亭向上海银行支付借款本金人民币 230,000,000 元；（2）昆山锦亭向上海银行支付截至 2021 年 3 月 26 日的利息人民币 260,191.54 元，及自 2021 年 3 月 27 日起至借款本息实际清偿之日止的逾期利息（以未偿借款本息 230,260,191.54 元为基数，逾期年利率按同期全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）加 265.75 基点再上浮 50% 计算）；（3）昆山锦亭向上海银行支付律师费损失人民币 15 万元；（4）案件受理费人民币 1,245,585.57 元，减半收取人民币 622,792.79 元、诉讼保全费人民币 5,000 元，共计人民币 627,792.79 元，由昆山锦亭负担。（5）如昆山锦亭未按期足额履行上述第 1 至 4 项付款义务，上海银行有权与昆山锦亭协议，以坐落于江苏省昆山市花桥镇绿地大道 258 号游站商业中心 1 号楼的 1 室-52 室、2 号楼 1 室-51 室、3 号楼 1 室-32 室、地下室 1 室-43 室房屋折价，或者申请以拍卖、变卖该抵押物所得价款在上述第 1 至 4 项付款义务范围内优先受偿，抵押财产折价或者拍卖、变卖后，价款超过上述第 1 至 4 项付款义务的部分归昆山锦亭所有，不足部分由昆山锦亭继续清偿；（6）上海银行有权对昆山锦亭享有的江苏省昆山市花桥镇绿地大

道 258 号游站未来城商业、办公及酒店因物业租金收入产生的应收账款在上述第 1 至 4 项付款义务内优先受偿，不足部分由昆山锦亭继续清偿。

此后，上海银行依据上述生效调解书向上海金融法院申请强制执行，2021 年 6 月 9 日，上海金融法院予以立案执行。

2022 年 4 月，上海金融法院发布了《上海金融法院关于江苏省昆山市花桥镇绿地大道 258 号游站商业中心 1 号楼 1 室-52 室、2 号楼 1 室-51 室、3 号楼 1 室-32 室、地下室 1 室-43 室房屋（第一次拍卖）的公告》，标的起拍价为 384,720,000.00 元，评估价为 549,600,000.00 元。

因昆山锦亭破产申请被正式受理，目前已暂缓拍卖。

4、发行人合并范围子公司昆山城开锦亭置业有限公司与上海恒地仓投资集团有限公司借款合同纠纷

昆山锦亭因资金需求紧张，与恒地仓签订《借款协议》，约定由恒地仓向昆山锦亭提供借款用于公司业务正常运转，截至 2021 年 1 月末，昆山锦亭尚拖欠恒地仓借款本金共计人民币 150,086,400 元未归还（其中多笔借款期限已届满，剩余几笔借款期限即将届满）。恒地仓于 2021 年 1 月向上海市第一中级人民法院提起诉讼，要求昆山锦亭偿还借款本息及律师费用、保全担保费用，共计约 150,446,434.56 元。2021 年 8 月 31 日，上海市第一中级人民法院作出如下判决：

（1）昆山锦亭应偿还恒地仓借款本金 15,008.64 万元；（2）昆山锦亭承担案件受理费及财产保全费，合计约 79.75 万元。2021 年 10 月 8 日，恒地仓因昆山锦亭未按期履行还款义务，申请法院强制执行。2022 年 1 月 4 日，因昆山锦亭名下无其他可供执行的财产，法院终结本次执行程序。

2021 年 11 月 16 日，因昆山锦亭未能清偿债务，恒地仓向昆山市人民法院申请对债务人昆山锦亭进行破产清算。2022 年 4 月 2 日，昆山市人民法院正式裁定受理破产申请，上述四个案件执行程序因此中止。

上述发行人所涉及的诉讼标的相较于发行人的规模而言金额较小，截至 2022 年 6 月末，昆山锦亭由于移交破产管理人已不纳入发行人合并报表范围，对发行人的财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景以及公司债券的发行没有重大影响。

（九）受限资产情况

（1）受限资产总体情况

截至 2021 年末，发行人受限资产账面价值合计 620,187.39 万元，占发行人 2021 年末净资产和资产总额的比例分别为 62.47% 和 20.78%，具体情况如下表所示：

表：截至 2021 年末发行人受限资产总体情况

单位：万元

项目	账面价值	受限原因
货币资金	6,693.91	连带责任保证金、履约保证金等
存货	353,566.95	为取得银行贷款提供抵押担保
固定资产	5,416.88	为取得银行贷款提供抵押担保
投资性房地产	111,273.74	为取得银行贷款提供抵押担保
在建工程	143,235.91	为取得银行贷款提供抵押担保
合计	620,187.39	-

注：除上述资产抵质押之外，发行人存在未来租金收入质押的情形。

（2）抵押资产情况

截至 2021 年末，发行人抵押资产情况如下：

表：截至 2021 年末抵押资产情况

单位：万元

借款人	贷款银行	抵押事项	事项起讫日期		贷款金额	抵押物	抵押物账面价值
上海城开（集团）有限公司	建设银行徐汇支行	长期借款	2020/10/16	2035/10/15	96,200.00	城开国际大厦	116,690.62
	建设银行徐汇支行	一年内到期的非流动负债	2020/10/16	2022/4/15	1,500.00		
	建设银行徐汇支行	一年内到期的非流动负债	2020/10/16	2022/10/17	1,500.00		
上海城开晶享置业有限公司	中国建设银行上海徐汇支行	长期借款	2019/12/10	2044/12/4	29,080.66	漕河泾街道 404 街坊 4/1 丘国有建设用地使用权；上海市漕河泾街道 404 街坊 4/1 丘在建工程（龙川北路 777 弄 1 号、2 号、5 号、9 号、779-795 号及 777 弄地下车库）	76,067.38
上海万源房地产开发有限公司	上海银行浦西分行	长期借款	2020/3/31	2025/3/31	390.00	上海市闵行区古美街道 433 街坊 1/4 丘地块商办用地土地使用权及地上建筑物	311,762.09
		长期借款	2020/4/28	2025/3/31	550.00		
		长期借款	2020/5/27	2025/3/31	2,300.00		
		长期借款	2020/6/29	2025/3/31	2,800.00		

借款人	贷款银行	抵押事项	事项起讫日期		贷款金额	抵押物	抵押物账面价值
		长期借款	2020/7/28	2025/3/31	350.00		
		长期借款	2020/8/27	2025/3/31	1,020.00		
		长期借款	2020/9/28	2025/3/31	4,590.00		
		长期借款	2020/10/28	2025/3/31	3,470.00		
		长期借款	2020/11/26	2025/3/31	5,050.00		
		长期借款	2020/12/29	2025/3/31	3,800.00		
		长期借款	2021/2/25	2025/3/31	666.00		
		长期借款	2021/6/25	2025/3/31	1,500.00		
		长期借款	2021/7/30	2025/3/31	840.00		
		长期借款	2021/8/31	2025/3/31	1,740.00		
		长期借款	2021/9/30	2025/3/31	1,080.00		
		长期借款	2021/10/28	2025/3/31	496.00		
		长期借款	2021/11/29	2025/3/31	600.00		
	招商银行上海分行	长期借款	2020/3/31	2025/3/31	260.00		
		长期借款	2020/5/27	2025/3/31	1,900.00		
		长期借款	2020/7/28	2025/3/31	2,100.00		
		长期借款	2020/8/27	2025/3/31	680.00		
		长期借款	2021/1/27	2025/3/31	10,000.00		
		长期借款	2021/2/25	2025/3/31	444.00		
		长期借款	2021/5/28	2025/3/31	900.00		
		长期借款	2021/7/30	2025/3/31	560.00		
		长期借款	2021/8/31	2025/3/31	1,160.00		
		长期借款	2021/9/30	2025/3/31	720.00		
		长期借款	2021/10/28	2025/3/31	1,704.00		
		长期借款	2021/11/29	2025/3/31	400.00		
上海城洿置业有限公司	中国建设银行上海闵行支行	长期借款	2021/8/31	2045/12/25	1,614.58	吴泾镇 401 街坊 2/3 丘	67,168.53
		长期借款	2021/8/31	2045/12/25	1,614.58		
昆山城开锦亭置业有限公司	上海银行徐汇支行	长期借款	2018/4/25	2023/3/27	3,168.00	昆山市花桥镇绿地大道 258 号游站商业中心地下 1 室至 43 室, 1 号楼 1 室至 52 室, 2 号楼 1 室至 51 室, 3 号楼 1 室至 32 室	41,804.87
		长期借款	2018/6/7	2023/3/27	2,332.00		
		长期借款	2018/4/4	2023/3/27	662.50		
		一年内到期非流动负债	2018/4/4	2022/3/27	5,000.00		
		一年内到期非流动负债	2018/4/4	2022/9/27	5,000.00		
	上海银行昆山支行	长期借款	2018/12/19	2023/3/27	900.00		
	上海银行昆山支行	长期借款	2019/12/16	2023/3/27	937.50		
合计					201,579.83		

注：因地号漕河泾街道 404 街坊 4/1 丘变更为漕河泾街道 404 街坊 4/3 丘，上海城开锦亭置

业有限公司与中国建设银行上海徐汇支行于 2022 年 1 月 29 日签订了《借款抵押变更协议》，将原抵押合同中抵押物清单变更为：漕河泾街道 404 街坊 4/3 丘国有建设用地使用权；上海市漕河泾街道 404 街坊 4/3 丘在建工程（龙川北路 777 弄 1 号、2 号、5 号、9 号、779-795 号及 777 弄地下车库）。

（3）质押资产情况

表：截至 2021 年末质押资产情况

单位：万元

借款人	贷款银行	质押事项	事项起讫日期		担保金额	质押物
昆山城开锦亭置业有限公司	上海银行徐汇支行	长期借款、一年内到期非流动负债	2018/4/4	2023/3/27	8,404.50	发行人所持有昆山城开锦亭置业有限公司的股权
昆山城开锦亭置业有限公司	上海银行昆山支行	长期借款	2018/12/19	2023/3/27	955.50	
合计	-	-	-	-	9,360.00	-

此外，发行人及合并范围内子公司存在未来租金收入质押的情形。

截至募集说明书签署日，除募集说明书已披露信息外，无其他影响偿债能力的重大事项。

第六节 发行人信用状况

一、发行人及本期债券的信用评级情况

（一）本期债券信用评级结论及标识所代表的涵义

经中诚信国际信用评级有限责任公司评定，根据《上海城开（集团）有限公司 2022 年度跟踪评级报告》，发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望稳定。本期债券未进行信用评级。

发行人主体信用等级 AA+，评级展望稳定，该标识代表的涵义为发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。

（二）报告期内历次主体评级情况、变动情况及原因

发行人报告期内（含本次）主体评级为 AA+，未发生变动。

二、发行人其他信用情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

发行人资信状况良好，与各大商业银行均建立了长期稳定的信贷业务关系，具有较强的间接融资能力。发行人及股东与金融机构保持良好的合作关系，截至 2022 年 6 月末，发行人获得多家银行的授信，授信额度为 58.10 亿元，其中未使用额度为 19.98 亿元。具体明细如下：

表：截至 2022 年 6 月末银行授信情况明细表

单位：亿元

序号	授信机构	授信总额	已使用额度	未使用额度
1	上海银行徐汇支行	7.50	7.49	0.01
2	杭州银行	2.00	0.00	2.00
3	厦门银行	1.50	1.50	0.00
4	平安银行	3.00	3.00	0.00
5	民生银行	1.50	1.50	0.00
6	农商行徐汇支行	5.00	5.00	0.00
7	华夏银行徐汇支行	1.50	1.50	0.00
8	广发黄埔支行	2.50	1.80	0.70
9	建行徐支	25.95	14.59	11.36
10	兴业虹口	1.00	1.00	0.00
11	建行闵行	6.65	0.74	5.91
合计		58.10	38.12	19.98

（二）发行人及主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

根据《企业信用报告》及相关资料，截至 2022 年 6 月末，上海城开所有借款均到期还本、按期付息，未出现延迟支付本金和利息的情况。根据公开资料显示，截至报告出具日，公司在公开市场无信用违约记录。

发行人原子公司昆山锦亭公司涉及债务违约，参见本募集说明书“第五节 发行人主要财务情况”之“三、发行人财务状况分析”之“诉讼、仲裁情况”。

（三）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

1、报告期内，发行人及子公司累计发行境内外债券 6 只/62.60 亿元，累计偿还债券 37.33 亿元。

2、截至募集说明书签署日，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券余额为 58.77 亿元，明细如下：

表：截至本募集说明书签署日发行人已发行未兑付的债券明细表

单位：亿元、%、年

序号	债券简称	发行主体	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
1	22 沪开 01	上海城开	2022-10-31	-	2025-11-02	3	11.50	3.07	11.50
2	20 沪开 02	上海城开	2020-09-16	-	2023-09-18	3	18.00	4.07	18.00
3	20 沪开 01	上海城开	2020-06-16	-	2023-06-18	3	5.50	3.49	5.50
公司债券小计		-	-	-	-	-	35.00	-	35.00
4	22 上海城开 MTN001	上海城开	2022-06-07	-	2025-06-08	3	8.80	2.85	8.80
5	21 上海城开 MTN001	上海城开	2021-10-14	-	2024-10-15	3	8.80	3.48	8.80
债务融资工具小计		-	-	-	-	-	17.60	-	17.60
企业债券小计		-	-	-	-	-	-	-	-
其他小计		-	-	-	-	-	-	-	-
合计		-	-	-	-	-	52.60	-	52.60

3、截至本募集说明书签署日，发行人不存在存续可续期债。

4、截至本募集说明书签署日，发行人及子公司存在已注册尚未发行的债券，具体情况如下：

单位：亿元

序号	注册主体	债券品种	注册机构	注册时间	注册规模	已发行金额	尚未发行金额
1	上海城开	公司债	中国证监会	2022-10-19	80	11.5	68.5

序号	注册主体	债券品种	注册机构	注册时间	注册规模	已发行金额	尚未发行金额
	合计	-	-	-	80	11.50	68.5

（四）其他影响资信情况的重大事项

无。

第七节 增信情况

本期债券无增信措施。

第八节 税项

本期债券的投资者应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本税务分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本税务分析中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

下列这些说明不构成对投资者的法律或税务建议，也不涉及投资本期债券可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本次公司债券，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵守特别税务规定的投资者，本公司建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任，发行人不承担由此产生的任何责任。

投资者所应缴纳税项与本期债券的各项支付不构成抵销，监管机关及自律组织另有规定的按规定执行。

一、增值税

根据 2016 年 3 月 24 日财政部、国家税务总局发布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税【2016】36 号），自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。根据 2016 年 5 月 1 日实施的财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知，金融商品转让（是指转让外汇、有价证券、非货物期货和其他金融商品所有权的业务活动），按照卖出价扣除买入价后的余额为销售额，缴纳增值税。

二、所得税

根据 2008 年 1 月 1 日起施行的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于公司债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应按照《中华人民共和国企业所得税法》规定，将当期应收取的公司债券利息计入当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

三、印花税

根据 2022 年 7 月 1 日起生效的《中华人民共和国印花税法》（2021 年 6 月 10 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过，自 2022 年 7

月 1 日起施行），在中华人民共和国境内书立应税凭证、进行证券交易的单位和个人，为印花税的纳税人，应当缴纳印花税。前述证券交易，是指转让在依法设立的证券交易所、国务院批准的其他全国性证券交易场所交易的股票和以股票为基础的存托凭证。对公司债券在交易所市场进行的交易，我国目前还没有具体规定。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关公司债券交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。

第九节 信息披露安排

一、发行人关于信息披露的承诺

发行人承诺，在债券存续期内，将按照法律法规规定和募集说明书的约定，及时、公平地履行信息披露义务，保证信息披露内容的真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂。

二、发行人信息披露制度

发行人承诺，已制定与公司债券相关的信息披露事务管理制度，制定的信息披露事务管理制度的主要内容如下：

（一）未公开信息的传递、审核、披露流程

1、按照《公司债券信息披露制度》规定应当公开披露而尚未披露的信息为未公开信息。公司董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员和公司各部门及下属公司负责人应当在最先发生的以下任一时点，向信息披露事务负责人报告与本公司、本部门、下属公司相关的未公开信息：

- （1）董事会、监事会或者其他有权决策机构就该重大事项形成决议时；
- （2）有关各方就该重大事项签署意向书或者协议时；
- （3）董事、监事、高级管理人员或公司各部门及下属公司负责人知悉该重大事项发生时；
- （4）收到相关主管部门关于重大事项的决定或通知时。

在前款规定的时点之前出现下列情形之一的，公司董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员和公司各部门及下属公司负责人也应当及时向信息披露事务负责人报告相关事项的现状、可能影响事件进展的风险因素：

- （1）该重大事项难以保密；
- （2）该重大事项已经泄露或者市场出现传闻；
- （3）债券出现异常交易情况。

2、信息披露事务负责人收到公司董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员和公司各部门及下属公司负责人报告的或者董事长通知的未公开信息后，应进行审核，经审核后，根据法律法规、中国证监会和证券交易所的规定确认依法应予披露的，应组织起草公告文稿，依法进行披露。

3、公司应当对以非正式公告方式向外界传达的信息进行严格审查和把关，

设置审阅或记录程序，防止泄露未公开重大信息。

上述非正式公告的方式包括：债券持有人会议、新闻发布会、产品推介会；公司或相关个人接受媒体采访；直接或间接向媒体发布新闻稿；公司（含子公司）网站与内部刊物；董事、监事或高级管理人员博客；以书面或口头方式与特定投资者沟通；公司其他各种形式的对外宣传、报告等；证券交易所认定的其他形式。

（二）信息披露事务负责人具体职责及其履职保障

1、在信息披露事务负责人的领导下，统一负责公司的信息披露事务。

2、信息披露事务负责人由公司董事或高级管理人员担任。

3、信息披露事务负责人负责组织和协调公司信息披露相关工作，接受投资者问询，维护投资者关系。董事、监事、高级管理人员非经董事会书面授权，不得对外发布公司未披露信息。

4、信息披露事务负责人有权参加或列席董事会会议、监事会会议和高级管理人员相关会议，有权了解公司的财务和经营情况，查阅涉及信息披露事宜的所有文件。财务负责人应当配合信息披露事务负责人在财务信息披露方面的工作。

（三）董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员等的报告、审议和披露的职责

公司全体董事、监事、高级管理人员和其他直接责任人员，应当保证所披露的信息真实、准确、完整，承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带法律责任。个别董事或具有同等职责的人员、高级管理人员和其他直接责任人员无法保证所披露的信息真实、准确、完整或对此存在异议的，应当单独发表意见并陈述理由。

信息正式披露前，公司及其董事、监事、高级管理人员及其他知情人员有责任确保将该信息的知情者控制在最小范围内，在披露前不得公开或泄露该信息，不得利用该信息进行内幕交易、操纵市场等不正当行为。

（四）对外发布信息的申请、审核、发布流程

公司信息披露应当遵循以下流程：

1、有关责任人制作信息披露文件；

2、有关责任人将信息披露文件报信息披露事务负责人审核，信息披露事务

负责人审核后，必要时，提交董事长进行审核；

3、债券发行文件、定期报告等需要履行董事会、监事会审议的信息披露文件，应及时提交董事会和监事会履行相关审议程序；

4、信息披露事务负责人将批准对外报出的信息披露文件在符合中国证监会规定条件的媒体上进行公告；

5、信息披露事务负责人将信息披露公告文稿和相关备查文件报送当地证监局（如有要求），并置备于公司住所、证券交易所供社会公众查阅；

6、信息披露事务负责人对信息披露文件及公告进行归档保存。

（五）涉及子公司的信息披露事务管理和报告制度

公司对涉及子公司的信息披露事务管理和报告制度参照公司本部信息披露事务管理制度执行。

三、本期债券存续期内定期信息披露安排

发行人承诺，将于每一会计年度结束之日起 4 个月内披露年度报告，每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内披露半年度报告，且年度报告和半年度报告的内容与格式符合法律法规的规定和上交所相关定期报告编制技术规范的要求。

四、本期债券存续期内重大事项披露

发行人承诺，当发生影响发行人偿债能力、债券价格、投资者权益的重大事项或募集说明书约定发行人应当履行信息披露义务的其他事项时，或者存在关于发行人及其债券的重大市场传闻时，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果，并持续披露事件的进展情况。

五、本期债券还本付息信息披露

发行人承诺，将按照募集说明书的约定做好债券的还本付息工作，切实履行本期债券还本付息和信用风险管理义务。如本期债券的偿付存在不确定性或者出现其他可能改变债券本次偿付安排事件的，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务。

第十节 投资者保护机制

本期债券发行后，发行人将根据债务结构情况进一步加强资产负债管理、流动性管理和募集资金使用管理，按照发行条款的约定，依据自身的经营、筹资能力和投资情况，筹措相应的偿还资金，履行到期还本付息的义务，以充分保障投资者的利益。

一、发行人偿债保障措施承诺

1、发行人承诺本期债券的偿债资金将主要来源于发行人合并报表范围主体的货币资金。

发行人承诺：在本期债券每次付息、兑付日（含分期偿还、赎回）前 20 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 50%；在本期债券每次回售资金发放日前 5 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 50%。

2、发行人承诺，发行人根据募集说明书约定，向受托管理人提供本息偿付日前的货币资金余额及受限情况。

3、发行人于本息偿付日前定期跟踪、监测偿债资金来源稳定性情况。如出现偿债资金来源低于承诺要求的，发行人将及时采取资产变现、催收账款和提升经营业绩等措施，并确保下一个监测期间偿债资金来源相关指标满足承诺相关要求。

如发行人在连续两个监测期间均未达承诺要求的，发行人应在最近一次付息或兑付日前提前归集资金。发行人应最晚于最近一次付息或兑付日前 1 个月内归集偿债资金的 20%，并应最晚于最近一次付息或兑付日前 5 个交易日归集偿债资金的 50%。

4、当发行人偿债资金来源稳定性发生较大变化、未履行承诺或预计将无法满足本期债券本金、利息等相关偿付要求的，发行人应及时采取和落实相应措施，在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

5、如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未按照第 3 条约定归集偿债资金的，持有人有权要求发行人按照第 6 条的约定采取负面事项救济措施。

6、救济措施

（1）如发行人违反本章相关承诺要求且未能在第 3 条第 2 款约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券 30% 以上的持有人要求，发

行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：

在 30 个自然日提供并落实经本期债券持有人认可的其他和解方案。

（2）持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

二、偿债计划

本期债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日期为 2024 年至 2026 年每年的 1 月 9 日。在利息登记日当日收市后登记在册的债券持有人，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。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息。

本期债券到期一次还本。本期债券的到期日为 2026 年 1 月 9 日。兑付登记日为兑付日之前的第 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，均有权获得所持本期债券的本金。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。

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其自行承担。

三、偿债资金来源

（一）发行人经营情况良好，报告期内持续盈利，具有较强的盈利能力

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、净利润及经营活动产生的现金流入。2019 年度-2021 年度及 2022 年 1-6 月，发行人分别实现营业收入 37.96 亿元、21.45 亿元、32.96 亿元和 11.29 亿元；实现净利润分别为 11.06 亿元、5.38 亿元、25.97 亿元和 0.46 亿元；经营活动产生的现金流入分别为 52.25 亿元、68.84 亿元、63.95 亿元和 21.41 亿元。发行人经营情况良好，报告期内连续盈利，经营活动产生的现金流入充足，具备较强的偿债能力。发行人良好的盈利能力和经营活动现金流入是偿还本期债券本金和利息的有力保障。

（二）通畅的融资渠道

发行人与国内部分银行如建设银行、华夏银行、广发银行等多家银行建立

了良好的合作关系。截至 2022 年 6 月末，发行人共获得银行授信额度合计 58.10 亿元，尚未使用额度 19.98 亿元。畅通的融资渠道保障了发行人开拓市场和生产经营的需要，为发行人未来的发展提供了有力的资金支持。此外，发行人在资本市场上拥有丰富的融资经验，截至 2022 年 6 月末，发行人已发行债券共 10 只，发行总额合计为 122.60 亿元。

畅通的融资渠道保障了发行人开拓市场和生产经营的需要，为发行人未来的发展提供了有力的资金支持。发行人将在债券存续期内进一步加强与金融机构及商业银行的合作，多渠道、全方位筹融资，较好的保障发行人发展的资金需求，为本期债券本息的按期偿付提供保障。

四、偿债应急保障方案

（一）货币资金

长期以来，发行人财务政策稳健，注重对流动性的管理，货币资金充足，可用作偿债资金。近三年及一期末，发行人货币资金余额分别为 60.90 亿元、51.75 亿元、82.49 亿元和 36.65 亿元。截至 2022 年 6 月末，发行人受限货币资金 0.12 亿元，扣除受限制资金后发行人自有货币资金 36.53 亿元是本期债券偿债应急保障方案的重要部分。

（二）其他偿债资金来源

发行人资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。报告期内，发行人流动资产占总资产的比例分别为 75.75%、67.92%、75.76%和 73.16%。截至 2022 年 6 月末，发行人合并口径的流动资产为 198.68 亿元，占总资产的比重为 73.16%。

五、偿债保障措施

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付做出一系列安排，包括设置募集资金专项账户、制定《债券持有人会议规则》、设立专门的偿付工作小组、制定并严格执行资金管理计划、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。

（一）设置募集资金专项账户

发行人将设置募集资金专项账户，专门用于本期债券募集资金的接收、存

储、划转与本息偿付。公司将每年安排本期债券本息支付的资金，在本期债券存续期内付息日或兑付日前将应支付的利息或本金和利息归集至募集资金专项账户，保证本期债券的按时足额支付。

（二）制定《债券持有人会议规则》

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

有关《债券持有人会议规则》具体内容，详见本募集说明书“第十二节 持有人会议规则”。

（三）设立专门的偿付工作小组

公司将严格按照公司财务管理制度的要求使用本期债券募集资金。公司指定相关部门牵头负责本期债券偿付工作，在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。在利息和本金偿付日之前的十个工作日内，公司将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作，以充分保障投资者的利益。

（四）制定并严格执行资金管理计划

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

（五）充分发挥债券受托管理人的作用

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

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

有关债券受托管理人的权利和义务，详见本募集说明书“第十三节 受托管

理人”。

（六）严格履行信息披露义务

发行人及法律、行政法规和国务院证券监督管理机构规定的其他信息披露义务人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按《证券法》、《管理办法》、《受托管理协议》及中国证监会、中证协及有关交易场所的有关规定进行重大事项信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人的监督，防范偿债风险。发行人在发行阶段或存续期内进行信息披露，于指定信息披露渠道的披露时间应当不晚于在境内外其他证券交易场所、媒体或其他场合披露的时间。

第十一节 违约事项及纠纷解决机制

一、违约情形及认定

1、发行人未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本期债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或应计利息（以下合成还本付息），但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

当发行人无法按时还本付息时，本期债券持有人同意给予发行人自原约定各给付日起 90 个自然日的宽限期，若发行人在该期限内全额履行或协调其他主体全额履行金钱给付义务的，则发行人无需承担除补偿机制（或有）外的责任。

2、发行人触发募集说明书中有关约定，导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的，但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

3、本期债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构仲裁，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的。

4、发行人违反本募集说明书关于交叉保护（如有）的约定且未按持有人要求落实负面救济措施的。

5、发行人违反本募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面救济措施的。

6、发行人被法院裁定受理破产申请的。

二、违约责任及免除

（一）违约责任的承担

本期债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

1、继续履行。本期债券构成本节“一、违约情形及认定”第 6 项外的其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。

2、协商变更履行方式。本期债券构成本节“一、违约情形及认定”第 6 项外的其他违约情形的，发行人可以与本期债券持有人协商变更履行方式，以新达成的方式履行。

（二）违约责任的免除

发行人的违约责任可因如下事项免除：

1、法定免除。违约行为系因不可抗力导致的，该不可抗力适用《民法典》关于不可抗力的相关规定。

2、约定免除。发行人违约的，发行人可与本期债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任，免除违约责任的情形及范围根据当事方协商确定的结果而定。

三、纠纷解决机制

发行人、本期债券持有人及受托管理人等因履行本募集说明书、受托管理协议或其他相关协议的约定发生争议的，争议各方应在平等、自愿基础上就相关事项的解决进行友好协商，积极采取措施恢复、消除或减少因违反约定导致的不良影响。如协商不成的，双方约定通过向上海国际经济贸易仲裁委员会（上海国际仲裁中心）提起仲裁解决争议。

如发行人、受托管理人与债券持有人因本期债券或债券受托管理协议发生争议，不同文本争议解决方式约定存在冲突的，各方应协商确定争议解决方式。不能通过协商解决的，以本募集说明书相关约定为准。

第十二节 持有人会议机制

为规范本期债券的债券持有人会议的组织和决策行为，明确债券持有人会议的职权与义务，维护本期债券持有人的权益，根据《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国公司法》、《公司债券发行与交易管理办法》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件及上海证券交易所相关业务规则的规定，结合本期债券的实际情况，特制订《债券持有人会议规则》。

债券持有人会议按照公司信用类债券监督管理机构或市场自律组织规定及会议规则约定的程序要求所形成的决议对全体债券持有人具有约束力。

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。

一、总则

1.1 为规范上海城开（集团）有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（以下简称“本期债券”）债券持有人会议的组织和决策行为，明确债券持有人会议的职权与义务，维护本期债券持有人的权益，根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国公司法》《公司债券发行与交易管理办法》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件及上海证券交易所相关业务规则的规定，结合本期债券的实际情况，制订《债券持有人会议规则》。

债券简称及代码、发行日、兑付日、发行利率、发行规模、含权条款及投资者权益保护条款设置情况等本期债券的基本要素和重要约定以本期债券募集说明书等文件载明的内容为准。

1.2 债券持有人会议自本期债券完成发行起组建，至本期债券债权债务关系终止后解散。债券持有人会议由持有本期债券未偿还份额的持有人（包括通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的持有人）组成。

债券上市/挂牌期间，前述持有人范围以中国证券登记结算有限责任公司登记在册的债券持有人为准，法律法规另有规定的除外。

1.3 债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》约定的程序召集、召开，对《债券持有人会议规则》约定权限范围内的事项进行审议和表决。

债券持有人应当配合受托管理人等会议召集人的相关工作，积极参加债券持有人会议，审议会议议案，行使表决权，配合推动债券持有人会议生效决议

的落实，依法维护自身合法权益。出席会议的持有人应当确保会议表决时仍然持有本期债券，并不得利用出席会议获取的相关信息从事内幕交易、操纵市场、利益输送和证券欺诈等违法违规活动，损害其他债券持有人的合法权益。

投资者通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的，视为同意并接受《债券持有人会议规则》相关约定，并受《债券持有人会议规则》之约束。

1.4 债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》约定程序审议通过的生效决议对本期债券全体持有人均有同等约束力。债券受托管理人依据债券持有人会议生效决议行事的结果由全体持有人承担。法律法规另有规定或者《债券持有人会议规则》另有约定的，从其规定或约定。

1.5 债券持有人会议应当由律师见证。

见证律师应当针对会议的召集、召开、表决程序，出席会议人员资格，有效表决权的确定、决议的效力及其合法性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。

1.6 债券持有人出席债券持有人会议而产生的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。因召开债券持有人会议产生的相关会务费用由会议召集人自行承担。《债券持有人会议规则》、债券受托管理协议或者其他协议另有约定的除外。

1.7 《债券持有人会议规则》中使用的已在《上海城开（集团）有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议》（以下简称“受托管理协议”）中定义的词语，具有相同的含义。

二、债券持有人会议的权限范围

2.1 本期债券存续期间，债券持有人会议按照《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定的权限范围，审议并决定与本期债券持有人利益有重大关系的事项。

除《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定的事项外，受托管理人为了维护本期债券持有人利益，按照债券受托管理协议之约定履行受托管理职责的行为无需债券持有人会议另行授权。

2.2 本期债券存续期间，出现下列情形之一的，应当通过债券持有人会议决议方式进行决策：

2.2.1 拟变更债券募集说明书的重要约定：

- a.变更债券偿付基本要素（包括偿付主体、期限、票面利率调整机制等）；
- b.变更增信或其他偿债保障措施及其执行安排；
- c.变更债券投资者保护措施及其执行安排；
- d.变更募集说明书约定的募集资金用途；
- e.其他涉及债券本息偿付安排及与偿债能力密切相关的重大事项变更。

2.2.2 拟修改债券持有人会议规则；

2.2.3 拟解聘、变更债券受托管理人或者变更债券受托管理协议的主要内容（包括但不限于受托管理事项授权范围、利益冲突风险防范解决机制、与债券持有人权益密切相关的违约责任等约定）；

2.2.4 发生下列事项之一，需要决定或授权采取相应措施（包括但不限于与发行人等相关方进行协商谈判，提起、参与仲裁或诉讼程序，处置担保物或者其他有利于投资者权益保护的措施等）的：

a.发行人已经或预计不能按期支付本期债券的本金或者利息；

b.发行人已经或预计不能按期支付除本期债券以外的其他有息负债，未偿金额超过 5000 万元且达到发行人母公司最近一期经审计净资产 10%以上，且可能导致本期债券发生违约的；

c.发行人合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30%以上的子公司）已经或预计不能按期支付有息负债，未偿金额超过 5000 万元且达到发行人合并报表最近一期经审计净资产 10%以上，且可能导致本期债券发生违约的；

d.发行人及其合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30%以上的子公司）发生减资、合并、分立、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序的；

e.发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

f.发行人或其控股股东、实际控制人因无偿或以明显不合理对价转让资产或放弃债权、对外提供大额担保等行为导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

g.增信主体、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大不利变化的；

h.发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

2.2.5.发行人提出重大债务重组方案的；

2.2.6 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或者本期债券募集说明书、《债券持有人会议规则》约定的应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

三、债券持有人会议的筹备

3.1.1 债券持有人会议主要由受托管理人负责召集。

本期债券存续期间，出现《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定情形之一且具有符合《债券持有人会议规则》约定要求的拟审议议案的，受托管理人原则上应于 15 个交易日内召开债券持有人会议，经单独或合计持有本次未偿债券总额 30%以上的债券持有人同意延期（需债券持有人邮件确认同意延期）召开的除外。延期时间原则上不超过 15 个交易日。

3.1.2 发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（以下统称提议人）有权提议受托管理人召集债券持有人会议。

提议人拟提议召集债券持有人会议的，应当以书面形式告知受托管理人，提出符合《债券持有人会议规则》约定权限范围及其他要求的拟审议议案。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债券持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。同意召集会议的，应当于书面回复日起 15 个交易日内召开债券持有人会议，提议人同意延期召开的除外。

合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人提议召集债券持有人会议时，可以共同推举 1-2 名代表作为联络人，协助受托管理人完成会议召集相关工作。

3.1.3 受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助，包括：协助披露债券持有人会议通知及会议结果等文件、代召集人查询债券持有人名册并提供联系方式、协助召集人联系应当列席会议的相关机构或人员等。

3.2.1 提交债券持有人会议审议的议案应当符合法律、行政法规、部门规章、

规范性文件、证券交易场所业务规则及《债券持有人会议规则》的相关规定或者约定，具有明确并切实可行的决议事项。

债券持有人会议审议议案的决议事项原则上应包括需要决议的具体方案或措施、实施主体、实施时间及其他相关重要事项。

3.2.2 召集人披露债券持有人会议通知后，受托管理人、发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（以下统称提案人）均可以书面形式提出议案，召集人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

召集人应当在会议通知中明确提案人提出议案的方式及时限要求。

3.2.3 受托管理人、债券持有人提出的拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与相关机构或个人充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

受托管理人、发行人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人提出的拟审议议案需要债券持有人同意或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与主要投资者充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

3.2.4 债券持有人会议拟授权受托管理人或推选代表人代表债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行谈判协商并签署协议，代表债券持有人提起或参加仲裁、诉讼程序的，提案人应当在议案的决议事项中明确下列授权范围供债券持有人选择：

a.特别授权受托管理人或推选的代表人全权代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，包括但不限于：达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决等实质影响甚至可能减损、让渡债券持有人利益的行为。

b.授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，并明确在达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决时，特别是作出可能减损、让渡债券持有人利益的行为时，应当事先征求债券持有人的意见或召集债券持有人会议审议并依债券持有人意见行事。

3.2.5 召集人应当就全部拟提交审议的议案与相关提案人、议案涉及的利益相关方进行充分沟通，对议案进行修改完善或协助提案人对议案进行修改完善，尽可能确保提交审议的议案符合《债券持有人会议规则》第 3.2.1 条的约定，且同次债券持有人会议拟审议议案间不存在实质矛盾。

召集人经与提案人充分沟通，仍无法避免同次债券持有人会议拟审议议案的待决议事项间存在实质矛盾的，则相关议案应当按照《债券持有人会议规则》第 4.2.6 条的约定进行表决。召集人应当在债券持有人会议通知中明确该项表决涉及的议案、表决程序及生效条件。

3.2.6 提交同次债券持有人会议审议的全部议案应当最晚于债权登记日前一交易日公告。议案未按规定及约定披露的，不得提交该次债券持有人会议审议。

3.3.1 召集人应当最晚于债券持有人会议召开日前第 10 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。受托管理人认为需要紧急召集债券持有人会议以有利于债券持有人权益保护的，应最晚于现场会议（包括现场、非现场相结合形式召开的会议）召开日前第 3 个交易日或者非现场会议召开日前第 2 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。

前款约定的通知公告内容包括但不限于债券基本情况、会议时间、会议召开形式、会议地点（如有）、会议拟审议议案、债权登记日、会议表决方式及表决时间等议事程序、委托事项、召集人及会务负责人的姓名和联系方式等。

3.3.2 根据拟审议议案的内容，债券持有人会议可以以现场（包括通过网络方式进行现场讨论的形式，下同）、非现场或者两者相结合的形式召开。召集人应当在债券持有人会议的通知公告中明确会议召开形式和相关具体安排。会议以网络投票方式进行的，召集人还应当披露网络投票办法、投票方式、计票原则、计票方式等信息。

3.3.3 召集人拟召集债券持有人现场会议的，可以在会议召开日前设置参会反馈环节，征询债券持有人参会意愿，并在会议通知公告中明确相关安排。

拟出席该次债券持有人会议的债券持有人应当及时反馈参会情况。债券持有人未反馈的，不影响其在该次债券持有人会议行使参会及表决权。

3.3.4 债券持有人对债券持有人会议通知具体内容持有异议或有补充意见的，可以与召集人沟通协商，由召集人决定是否调整通知相关事项。

3.3.5 召集人决定延期召开债券持有人会议或者变更债券持有人会议通知涉

及的召开形式、会议地点及拟审议议案内容等事项的，应当最迟于原定债权登记日前一交易日，在会议通知发布的同一信息披露平台披露会议通知变更公告。

3.3.6 已披露的会议召开时间原则上不得随意提前。因发生紧急情况，受托管理人认为如不尽快召开债券持有人会议可能导致持有人权益受损的除外，但应当确保会议通知时间符合《债券持有人会议规则》第 3.3.1 条的约定。

3.3.7 债券持有人会议通知发出后，除召开债券持有人会议的事由消除、发生不可抗力或《债券持有人会议规则》另有约定的，债券持有人会议不得随意取消。

召集人拟取消该次债券持有人会议的，原则上应不晚于原定债权登记日前一交易日在会议通知发布的同一信息披露平台披露取消公告并说明取消理由。

如债券持有人会议设置参会反馈环节，反馈拟出席会议的持有人所代表的本期债券未偿还份额不足《债券持有人会议规则》第 4.1.1 条约定有效会议成立的最低要求，且召集人已在会议通知中提示该次会议可能取消风险的，召集人有权决定直接取消该次会议。

3.3.8 因出席人数未达到《债券持有人会议规则》第 4.1.1 条约定的债券持有人会议成立的最低要求，召集人决定再次召集会议的，可以根据前次会议召集期间债券持有人的相关意见适当调整拟审议议案的部分细节，以寻求获得债券持有人会议审议通过的最大可能。

召集人拟就实质相同或相近的议案再次召集会议的，应最晚于现场会议召开日前 3 个交易日或者非现场会议召开日前 2 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告，并在公告中详细说明以下事项：

- a.前次会议召集期间债券持有人关于拟审议议案的相关意见；
- b.本次拟审议议案较前次议案的调整情况及其调整原因；
- c.本次拟审议议案通过与否对投资者权益可能产生的影响；
- d.本期债券持有人会议出席人数如仍未达到约定要求，召集人后续取消或者再次召集会议的相关安排，以及可能对投资者权益产生的影响。

四、债券持有人会议的召开及决议

4.1.1 债券持有人会议应当由代表本期债券未偿还份额且享有表决权的二分之一以上债券持有人出席方能召开。债券持有人在现场会议中的签到行为或者在非现场会议中的投票行为即视为出席该次持有人会议。

4.1.2 债权登记日登记在册的、持有本期债券未偿还份额的持有人均有权出席债券持有人会议并行使表决权，《债券持有人会议规则》另有约定的除外。

前款所称债权登记日为债券持有人会议召开日的前 1 个交易日。债券持有人会议因故变更召开时间的，债权登记日相应调整。

4.1.3 本期债券受托管理人应当出席并组织召开债券持有人会议或者根据《债券持有人会议规则》第 3.1.3 条约定为相关机构或个人自行召集债券持有人会议提供必要的协助，在债券持有人现场会议中促进债券持有人之间、债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行沟通协商，形成有效的、切实可行的决议等。

4.1.4 拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述机构或个人应按照受托管理人或召集人的要求，安排具有相应权限的人员按时出席债券持有人现场会议，向债券持有人说明相关情况，接受债券持有人等的询问，与债券持有人进行沟通协商，并明确拟审议议案决议事项的相关安排。

4.1.5 资信评级机构可以应召集人邀请列席债券持有人现场会议，持续跟踪发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等的资信情况，及时披露跟踪评级报告。

4.1.6 债券持有人可以自行出席债券持有人会议并行使表决权，也可以委托受托管理人、其他债券持有人或者其他代理人（以下统称代理人）出席债券持有人会议并按授权范围行使表决权。

债券持有人自行出席债券持有人现场会议的，应当按照会议通知要求出示能够证明本人身份及享有参会资格的证明文件。债券持有人委托代理人出席债券持有人现场会议的，代理人还应当出示本人身份证明文件、被代理人出具的载明委托代理权限的委托书（债券持有人法定代表人亲自出席并表决的除外）。

债券持有人会议以非现场形式召开的，召集人应当在会议通知中明确债券持有人或其代理人参会资格确认方式、投票方式、计票方式等事项。

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：

- （一）代理人的姓名、身份证号码；
- （二）代理人的权限，包括但不限于是否具有表决权；
- （三）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；
- （四）授权委托书签发日期和有效期限；
- （五）个人委托人签字或机构委托人盖章。

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。

4.1.7 受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代理出席债券持有人会议，并按授权范围行使表决权。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。征集人代理出席债券持有人会议并行使表决权的，应当取得债券持有人的委托书。

4.1.8 债券持有人会议的会议议程可以包括但不限于：

- a. 召集人介绍召集会议的缘由、背景及会议出席人员；
- b. 召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；
- c. 享有表决权的债券持有人针对拟审议议案询问提案人或出席会议的其他利益相关方，债券持有人之间进行沟通协商，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于《债券持有人会议规则》第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案进行沟通协商；

d. 享有表决权的持有人依据《债券持有人会议规则》约定程序进行表决。

4.2.1 债券持有人会议采取记名方式投票表决。

4.2.2 债券持有人进行表决时，每一张未偿还的债券享有一票表决权，但下列机构或人员直接持有或间接控制的债券份额除外：

- a. 发行人及其关联方，包括发行人的控股股东、实际控制人、合并范围内子公司、同一实际控制人控制下的关联公司（仅同受国家控制的除外）等；
- b. 本期债券的保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人；
- c. 债券清偿义务承继方；
- d. 其他与拟审议事项存在利益冲突的机构或个人。

债券持有人会议表决开始前，上述机构、个人或者其委托投资的资产管理

产品的管理人应当主动向召集人申报关联关系或利益冲突有关情况并回避表决。

4.2.3 出席会议且享有表决权的债券持有人需按照“同意”“反对”“弃权”三种类型进行表决，表决意见不可附带相关条件。无明确表决意见、附带条件的表决、就同一议案的多项表决意见、字迹无法辨认的表决或者出席现场会议但未提交表决票的，原则上均视为选择“弃权”。

4.2.4 债券持有人会议原则上应当连续进行，直至完成所有议案的表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止、不能作出决议或者出席会议的持有人一致同意暂缓表决外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

因网络表决系统、电子通讯系统故障等技术原因导致会议中止或无法形成决议的，召集人应采取必要措施尽快恢复召开会议或者变更表决方式，并及时公告。

4.2.5 出席会议的债券持有人按照会议通知中披露的议案顺序，依次逐项对提交审议的议案进行表决。

4.2.6 发生《债券持有人会议规则》第 3.2.5 条第二款约定情形的，召集人应就待决议事项存在矛盾的议案内容进行特别说明，并将相关议案同次提交债券持有人会议表决。债券持有人仅能对其中一项议案投“同意”票，否则视为对所有相关议案投“弃权”票。

4.3.1 债券持有人会议对下列属于《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定权限范围内的重大事项之一且具备生效条件的议案作出决议，经全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上同意方可生效：

- a.拟同意第三方承担本期债券清偿义务；
- b.发行人拟下调票面利率的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；
- c.发行人或其他负有偿付义务的第三方提议减免、延缓偿付本期债券应付本息的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；
- d.拟减免、延缓增信主体或其他负有代偿义务第三方的金钱给付义务；
- e.拟减少抵押/质押等担保物数量或价值，导致剩余抵押/质押等担保物价值不足以覆盖本期债券全部未偿本息；
- f.拟修改债券募集说明书、《债券持有人会议规则》相关约定以直接或间接

实现本款第 a 至 e 项目的；

g.拟修改《债券持有人会议规则》关于债券持有人会议权限范围的相关约定。

4.3.2 除《债券持有人会议规则》第 4.3.1 条约定的重大事项外，债券持有人会议对《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定范围内的其他一般事项且具备生效条件的议案作出决议，经超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一同意方可生效。《债券持有人会议规则》另有约定的，从其约定。

召集人就实质相同或相近的前款一般事项议案连续召集三次债券持有人会议且每次会议出席人数均未达到《债券持有人会议规则》第 4.1.1 条约定的会议召开最低要求的，则相关决议经出席第三次债券持有人会议的债券持有人所持表决权的三分之一以上同意即可生效。

4.3.3 债券持有人会议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实，因未与上述相关机构或个人协商达成一致而不具备生效条件的，债券持有人会议可以授权受托管理人、上述相关机构或个人、符合条件的债券持有人按照《债券持有人会议规则》提出采取相应措施的议案，提交债券持有人会议审议。

4.3.4 债券持有人会议拟审议议案涉及授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人提起或参加要求发行人或增信主体偿付债券本息或履行增信义务、申请或参与发行人破产重整或破产清算、参与发行人破产和解等事项的仲裁或诉讼，如全部债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人代表全部债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序；如仅部分债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人仅代表同意授权的债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序。

4.3.5 债券持有人会议的表决结果，由召集人指定代表及见证律师共同负责清点、计算，并由受托管理人负责载入会议记录。召集人应当在会议通知中披露计票、监票规则，并于会议表决前明确计票、监票人选。

债券持有人会议表决结果原则上不得早于债券持有人会议决议公告披露日前公开。如召集人现场宣布表决结果的，应当将有关情况载入会议记录。

4.3.6 债券持有人对表决结果有异议的，可以向召集人等申请查阅会议表决票、表决计算结果、会议记录等相关会议材料，召集人等应当配合。

五、债券持有人会议的会后事项与决议落实

5.1 债券持有人会议均由受托管理人负责记录，并由召集人指定代表及见证律师共同签字确认。

会议记录应当记载以下内容：

（一）债券持有人会议名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）；

（二）出席（包括现场、非现场方式参加）债券持有人会议的债券持有人及其代理人（如有）姓名、身份、代理权限，所代表的本次未偿还债券面值总额及占比，是否享有表决权；

（三）会议议程；

（四）债券持有人询问要点，债券持有人之间进行沟通协商简要情况，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于《债券持有人会议规则》第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案沟通协商的内容及变更的拟决议事项的具体内容（如有）；

（五）表决程序（如为分批次表决）；

（六）每项议案的表决情况及表决结果。

债券持有人会议记录、表决票、债券持有人参会资格证明文件、代理人的委托书及其他会议材料由债券受托管理人保存。保存期限至少至本期债券债权债务关系终止后的 5 年。

债券持有人有权申请查阅其持有本期债券期间的历次会议材料，债券受托管理人不得拒绝。

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

（一）债券持有人会议召开情况，包括名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）等；

（二）出席会议的债券持有人所持表决权情况及会议有效性；

（三）各项议案的议题及决议事项、是否具备生效条件、表决结果及决议

生效情况；

（四）其他需要公告的重要事项。

5.3 按照《债券持有人会议规则》约定的权限范围及会议程序形成的债券持有人会议生效决议，受托管理人应当积极落实，及时告知发行人或其他相关方并督促其进行回复，并予以落实。

债券持有人会议生效决议需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述相关机构或个人应当按照规定、约定或有关承诺切实履行相应义务，推进、落实生效决议事项，并及时披露决议落实的进展情况。相关机构或个人未按规定、约定或有关承诺落实债券持有人会议生效决议的，受托管理人应当采取进一步措施，切实维护债券持有人权益。

债券持有人应当积极配合受托管理人、发行人或其他相关方推动落实债券持有人会议生效决议有关事项。

5.4 债券持有人授权受托管理人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，受托管理人应当按照授权范围及实施安排等要求，勤勉履行相应义务。受托管理人因提起、参加仲裁、诉讼或破产程序产生的合理费用，由作出授权的债券持有人承担，债券受托管理协议另有约定的，从其约定。

受托管理人依据授权仅代表部分债券持有人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，其他债券持有人后续明确表示委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的，受托管理人应当一并代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人也可以参照《债券持有人会议规则》第 4.1.7 条约定，向之前未授权的债券持有人征集由其代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人不得因授权时间与方式不同而区别对待债券持有人，但非因受托管理人主观原因导致债券持有人权利客观上有所差异的除外。

未委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的其他债券持有人可以自行提起、参加仲裁或诉讼，或者委托、推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

受托管理人未能按照授权文件约定勤勉代表债券持有人提起、参加仲裁或诉讼，或者在过程中存在其他怠于行使职责的行为，债券持有人可以单独、共同或推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

5.5 债券违约的具体情形、违约责任及其承担方式、应急事件及预计或已经发生违约时相应的救济机制、化解处置机制和具体化解处置措施、不可抗力、弃权等相关内容详见本期债券募集说明书之第十节：投资者保护机制。

六、特别约定

6.1.1 因债券持有人行使回售选择权或者其他法律规定或募集说明书约定的权利，导致部分债券持有人对发行人享有的给付请求权与其他同期债券持有人不同的，具有相同请求权的债券持有人可以就不涉及其他债券持有人权益的事项进行单独表决。

前款所涉事项由受托管理人、所持债券份额占全部具有相同请求权的未偿还债券余额 10% 以上的债券持有人或其他符合条件的提案人作为特别议案提出，仅限受托管理人作为召集人，并由利益相关的债券持有人进行表决。

受托管理人拟召集持有人会议审议特别议案的，应当在会议通知中披露议案内容、参与表决的债券持有人范围、生效条件，并明确说明相关议案不提交全体债券持有人进行表决的理由以及议案通过后是否会对未参与表决的投资者产生不利影响。

特别议案的生效条件参照《债券持有人会议规则》第 4.3.1 条确定，即经有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上同意方可生效。见证律师应当在法律意见书中就特别议案的效力发表明确意见。

6.2.1 发生《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定的有关事项且存在以下情形之一的，受托管理人可以按照本节约定的简化程序召集债券持有人会议，《债券持有人会议规则》另有约定的从其约定：

- a. 发行人拟变更债券募集资金用途，且变更后不会影响发行人偿债能力的；
- b. 发行人因实施股权激励计划或实施业绩承诺补偿等回购注销股份导致减资，且累计减资金额低于本期债券发行时最近一期经审计合并口径净资产的 5% 的；
- c. 债券受托管理人拟代表债券持有人落实的有关事项预计不会对债券持有人权益保护产生重大不利影响的；
- d. 债券募集说明书、《债券持有人会议规则》、债券受托管理协议等文件已明确约定相关不利事项发生时，发行人、受托管理人等主体的义务，但未明确约定具体执行安排或者相关主体未在约定时间内完全履行相应义务，需要进

一步予以明确的；

e.受托管理人、提案人已经就具备生效条件的拟审议议案与有表决权的债券持有人沟通协商，且超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一（如为第 4.3.2 条约定的一般事项）或者达到全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上（如为第 4.3.1 条约定的重大事项）的债券持有人已经表示同意议案内容的；

f.全部未偿还债券份额的持有人数量（同一管理人持有的数个账户合并计算）不超过 4 名且均书面同意按照简化程序召集、召开会议。

6.2.2 发生《债券持有人会议规则》第 6.2.1 条 a 项至 c 项情形的，受托管理人可以公告说明关于发行人或受托管理人拟采取措施的内容、预计对发行人偿债能力及投资者权益保护产生的影响等。债券持有人如有异议的，应于公告之日起 5 个交易日内以书面形式回复受托管理人。逾期不回复的，视为同意受托管理人公告所涉意见或者建议。

针对债券持有人所提异议事项，受托管理人应当与异议人积极沟通，并视情况决定是否调整相关内容后重新征求债券持有人的意见，或者终止适用简化程序。单独或合计持有本期债券未偿还份额 10% 以上的债券持有人于异议期内提议终止适用简化程序的，受托管理人应当立即终止。

异议期届满后，视为本次会议已召开并表决完毕，受托管理人应当按照《债券持有人会议规则》第 4.3.2 条第一款的约定确定会议结果，并于次日内披露持有人会议决议公告及见证律师出具的法律意见书。

6.2.3 发生《债券持有人会议规则》第 6.2.1 条 d 项至 f 项情形的，受托管理人应最晚于现场会议召开日前 3 个交易日或者非现场会议召开日前 2 个交易日披露召开持有人会议的通知公告，详细说明拟审议议案的决议事项及其执行安排、预计对发行人偿债能力和投资者权益保护产生的影响以及会议召开和表决方式等事项。债券持有人可以按照会议通知所明确的方式进行表决。

持有人会议的召开、表决、决议生效及落实等事项仍按照《债券持有人会议规则》第四章、第五章的约定执行。

七、附则

7.1 《债券持有人会议规则》自本期债券发行完毕之日起生效。

7.2 依据《债券持有人会议规则》约定程序对《债券持有人会议规则》部分

约定进行变更或者补充的，变更或补充的规则与《债券持有人会议规则》共同构成对全体债券持有人具有同等效力的约定。

7.3 《债券持有人会议规则》的相关约定如与债券募集说明书的相关约定存在不一致或冲突的，以债券募集说明书的约定为准；如与债券受托管理协议或其他约定存在不一致或冲突的，除相关内容已于债券募集说明书中明确约定并披露以外，均以《债券持有人会议规则》的约定为准。

7.4 对债券持有人会议的召集、召开及表决程序、决议合法有效性以及其他因债券持有人会议产生的纠纷，应当：

向上海国际经济贸易仲裁委员会（上海国际仲裁中心）提起仲裁。

仲裁裁决是终局的，对争议各方均有约束力。

7.5 《债券持有人会议规则》约定的“以上”“以内”包含本数，“超过”、“低于”不包含本数。

第十三节 受托管理人

为保证全体债券持有人的最大利益，按照《公司法》、《证券法》、《中华人民共和国合同法》以及《公司债券发行与交易管理办法》等有关法律法规和部门规章的规定，发行人聘请平安证券股份有限公司作为本期债券的债券受托管理人，并签订了《债券受托管理协议》。

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

本节仅列示了本期债券之《债券受托管理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》全文。《债券受托管理协议》的全文置备于本公司与债券受托管理人的办公场所。

一、债券受托管理人及《债券受托管理协议》签订情况

根据发行人与平安证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司于 2022 年 9 月 15 日签订的《上海城开（集团）有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议》以及发行人出具的本期债券的受托管理人确认通知书，平安证券股份有限公司受聘担任本期债券的债券受托管理人。发行人同意聘任平安证券，并接受受托管理人的监督。

本期债券受托管理人的联系方式如下：

受托管理人名称：平安证券股份有限公司

住所：深圳市福田区福田街道益田路 5023 号平安金融中心 B 座第 22-25 层

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴环路 1333 号平安金融大厦 26 楼

联系人：丁翔、程曦

电话：021-38633117

传真：021-33830395

截至本募集说明书签署之日，债券受托管理人与发行人之间不存在可能影响其公正履行本期债券受托管理职责的利害关系。

二、债券受托管理协议的主要内容

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。

（一）定义及解释

1.1 除《债券受托管理协议》另有规定外，募集说明书中的定义与解释均适用于《债券受托管理协议》。

（二）受托管理事项

2.1 为维护本期债券全体债券持有人的权益，本期债券发行前，发行人将以确认通知书形式在受托管理人各机构中委任一家机构担任本期债券的受托管理人，并同意接受受托管理人的监督。本期债券分期发行的，各期债券均适用《债券受托管理协议》。

2.2 在本期债券存续期内，受托管理人应当勤勉尽责，根据相关法律法规、部门规章、行政规范性文件与自律规则（以下合称法律、法规和规则）的规定以及募集说明书、《债券受托管理协议》及债券持有人会议规则的约定，行使权利和履行义务，维护债券持有人合法权益。

受托管理人依据《债券受托管理协议》的约定与债券持有人会议的有效决议，履行受托管理职责的法律后果由全体债券持有人承担。个别债券持有人在受托管理人履行相关职责前向受托管理人书面明示自行行使相关权利的，受托管理人的相关履职行为不对其产生约束力。受托管理人若接受个别债券持有人单独主张权利的，在代为履行其权利主张时，不得与《债券受托管理协议》、募集说明书和债券持有人会议有效决议内容发生冲突。法律、法规和规则另有规定，募集说明书、《债券受托管理协议》或者债券持有人会议决议另有约定的除外。

2.3 任何债券持有人一经通过认购、交易、受让、继承或者其他合法方式持有本期债券，即视为同意受托管理人作为本期债券的受托管理人，且视为同意并接受《债券受托管理协议》项下的相关约定，并受《债券受托管理协议》之约束。

（三）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，按期足额支付本期债券的利息和本金。

3.2 发行人应当设立募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转。

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

拟变更募集资金的用途，应当按照法律法规的规定或募集说明书、募集资金三方监管协议的约定履行相应程序。发行人应当在募集资金到达专项账户前与受托管理人以及存放募集资金的银行订立监管协议。

本期债券募集资金约定用于偿还有息债务的，发行人使用募集资金时应当书面告知受托管理人。本期债券募集资金约定用于补充流动资金或募投项目的，发行人应当按季度将资金使用计划书面告知受托管理人。

3.3 本期债券存续期内，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，简明清晰，通俗易懂，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

发行人应当制定信息披露事务管理制度，信息披露事务管理制度应当经发行人董事会审议通过。

发行人对已披露信息披露事务管理制度进行变更的，应当在最近一期定期报告中披露变更后的主要内容。

发行人应当设置并披露信息披露事务负责人。信息披露事务负责人负责组织和协调债券信息披露相关工作，接受投资者问询，维护投资者关系。信息披露事务负责人应当由企业董事、高级管理人员或具有同等职责的人员担任。发行人信息披露事务负责人发生变更的，应当及时披露。

对未按前款规定确定并披露信息披露事务负责人的，视为由发行人法定代表人担任信息披露事务负责人。

3.4.1 本期债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当在三个工作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） 发行人名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；
- （二） 发行人变更财务报告审计机构、资信评级机构；
- （三） 发行人三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；
- （四） 发行人法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- （五） 发行人控股股东或者实际控制人变更；
- （六） 发行人发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；

- (七) 发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- (八) 发行人放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；
- (九) 发行人股权、经营权涉及被委托管理；
- (十) 发行人丧失对重要子公司的实际控制权；
- (十一) 发行人或其债券信用评级发生变化，或者本期债券担保情况发生变更；
- (十二) 发行人转移债券清偿义务；
- (十三) 发行人一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- (十四) 发行人未能清偿到期债务或进行债务重组；
- (十五) 发行人涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；
- (十六) 发行人法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；
- (十七) 发行人涉及重大诉讼、仲裁事项；
- (十八) 发行人出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；
- (十九) 发行人分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者被托管、依法进入破产程序、被责令关闭；
- (二十) 发行人涉及需要说明的市场传闻；
- (二十一) 发行人未按照相关规定与募集说明书的约定使用募集资金；
- (二十二) 发行人违反募集说明书承诺且对债券持有人权益有重大影响；
- (二十三) 募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项；
- (二十四) 发行人拟变更债券募集说明书的约定；
- (二十五) 发行人拟修改债券持有人会议规则；
- (二十六) 发行人拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容；
- (二十七) 其他可能影响发行人偿债能力或债券持有人权益的事项。

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期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。触发信息披露义务的，发行人应当按照相关规定及时披露上述事项

及后续进展。发行人的控股股东或者实际控制人对重大事项的发生、进展产生较大影响的，发行人知晓后应当及时书面告知受托管理人，并配合受托管理人履行相应职责。

3.4.2 发行人应按月（每月第 3 个交易日前）向受托管理人出具截至上月底是否发生重大事项的书面说明，具体内容见受托管理人邮件要求。发行人应当保证上述说明内容的真实、准确、完整。

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期债券持有人名册。

3.6 债券持有人会议审议议案需要发行人推进落实的，发行人应当出席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的问询，并就会议决议的落实安排发表明确意见。发行人单方面拒绝出席债券持有人会议的，不影响债券持有人会议的召开和表决。发行人意见不影响债券持有人会议决议的效力。

发行人及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制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其应当履行的各项职责和义务并向债券投资者披露相关安排。

3.7 发行人在本期债券存续期间，应当履行如下债券信用风险管理义务：

（一）制定债券还本付息（含回售、分期偿还、赎回及其他权利行权等，下同）管理制度，安排专人负责债券还本付息事项；

（二）提前落实偿债资金，按期还本付息，不得逃废债务；

（三）内外部增信机制、偿债保障措施等发生重大变化的，发行人应当及时书面告知受托管理人；

（四）采取有效措施，防范并化解可能影响偿债能力及还本付息的风险事项，及时处置债券违约风险事件；

（五）配合受托管理人及其他相关机构开展风险管理工作。

3.8 预计不能偿还本期债务时，发行人应当及时告知受托管理人，按照受托管理人要求追加偿债保障措施，履行募集说明书和《债券受托管理协议》约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施。

受托管理人依法申请法定机关采取财产保全措施的，发行人应当配合受托管理人办理。

财产保全措施所需相应担保的提供方式可包括但不限于：申请人提供物的

担保或现金担保；第三人提供信用担保、物的担保或现金担保；专业担保公司提供信用担保；申请人自身信用。

发行人追加偿债保障措施产生的相关费用由发行人承担；受托管理人申请财产保全措施而产生的相关费用由债券持有人按照本期债券持有比例承担。

3.9 发行人无法按时偿付本期债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知受托管理人和债券持有人。

后续偿债措施可包括但不限于：部分偿付及其安排、全部偿付措施及其实现期限、由增信机构（如有）或者其他机构代为偿付的安排、重组或者破产的安排。

发行人出现募集说明书约定的其他违约事件的，应当及时整改并按照募集说明书约定承担相应责任。

3.10 发行人成立金融机构债权人委员会的，应当协助受托管理人加入其中，并及时向受托管理人告知有关信息。

3.11 发行人应当对受托管理人履行《债券受托管理协议》项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应当指定专人负责与本期债券相关的事务，并确保与受托管理人能够有效沟通。前述人员发生变更的，发行人应当在 3 个工作日内通知受托管理人。

3.12 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《债券受托管理协议》项下应当向受托管理人履行的各项义务。

3.13 在本期债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券挂牌交易。

发行人及其关联方交易发行人发行公司债券的，应当及时书面告知受托管理人。

3.14 发行人应当根据《债券受托管理协议》第 4.18 条的规定向受托管理人支付本期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。

受托管理人因参加债券持有人会议、申请财产保全、实现担保物权、提起诉讼或仲裁、参与债务重组、参与破产清算等受托管理履职行为所产生的相关费用由发行人承担。发行人暂时无法承担的，相关费用可由债券持有人进行垫付，垫付方有权向发行人进行追偿。

3.15 发行人应当履行《债券受托管理协议》、募集说明书及法律、法规和

规则规定的其他义务。如存在违反或可能违反约定的投资者权益保护条款的，发行人应当及时采取救济措施并书面告知受托管理人。

债券违约的具体情形、违约责任及其承担方式、应急事件及预计或已经发生违约时相应的救济机制、化解处置机制和具体化解处置措施、不可抗力、弃权等相关内容详见本期债券募集说明书之第十节：投资者保护机制。

（四）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《债券受托管理协议》的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，配备充足的具备履职能力的专业人员，对发行人履行募集说明书及《债券受托管理协议》约定义务的情况进行持续跟踪和监督。受托管理人为履行受托管理职责，有权按照每半年代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，以及专项账户中募集资金的存储与划转情况。

4.2 受托管理人应当通过多种方式和渠道持续关注发行人和增信机构的资信状况、担保物状况、内外部增信机制、投资者权益保护机制及偿债保障措施的有效性，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（一）就《债券受托管理协议》第 3.4.1 条约定的情形，列席发行人和增信机构的内部有权机构的决策会议，或获取相关会议纪要；

（二）每半年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（三）每半年调取发行人、增信机构（如有）银行征信记录；

（四）每半年对发行人和增信机构（如有）进行现场检查；

（五）每半年约见发行人或者增信机构（如有）进行谈话；

（六）每半年对担保物（如有）进行现场检查，关注担保物状况；

（七）每半年查询相关网站系统或进行实地走访，了解发行人及增信机构的诉讼仲裁、处罚处分、诚信信息、媒体报道等内容；

（八）每半年结合募集说明书约定的投资者权益保护机制（如有），检查投资者保护条款的执行状况。

涉及具体事由的，受托管理人可以不限于固定频率对发行人与增信机构进行核查。涉及增信机构的，发行人应当给予受托管理人必要的支持。

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、划转进行监督。在本期债券存续期内，受托管理人应当持续监督并每年定期检查发行人募

集资金的使用情况是否符合相关规定并与募集说明书约定一致，募集资金按约定使用完毕的除外。

受托管理人应当至少在本期债券每次本息兑付日前 20 个工作日，了解发行人的偿债资金准备情况与资金到位情况。

4.4 受托管理人应当督促发行人在募集说明书中披露《债券受托管理协议》的主要内容与债券持有人会议规则全文，并应当通过本期债券交易场所的互联网网站，向债券投资者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投资者披露的重大事项。

4.5 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，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，按规定出具受托管理事务报告。

4.6 出现《债券受托管理协议》第 3.4.1 条情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，受托管理人应当问询发行人或者增信机构，要求发行人或者增信机构解释说明，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，受托管理人应当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、《债券受托管理协议》及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关双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、保存与本期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本期债券本息偿付的影响，并按照《债券受托管理协议》的约定报告债券持有人。

4.9 受托管理人预计发行人不能偿还本期债券时，应当要求发行人追加偿债保障措施，督促发行人履行募集说明书和《债券受托管理协议》约定投资者权益保护机制与偿债保障措施，或按照《债券受托管理协议》约定的担保提供方式依法申请法定机关采取财产保全措施。

受托管理人为维护债券持有人合法权益，履行上述责任时发生的全部合理费用和支出由发行人承担，发行人应在收到受托管理人出具账单及相关凭证之日起十个交易日内向受托管理人支付。

4.10 本期债券存续期内，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 发行人为本期债券设定担保的，受托管理人应当在本期债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在增信措施有效期内妥善保管。

4.12 发行人不能偿还本期债券时，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和承诺。发行人不能按期兑付债券本息或出现募集说明书约定的其他违约事件影响发行人按时兑付债券本息的，受托管理人可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起、参加民事诉讼、仲裁或者破产等法律程序，或者代表债券持有人申请处置抵质押物。

受托管理人要求发行人追加担保的，担保物因形势变化发生价值减损或灭失导致无法覆盖违约债券本息的，受托管理人可以要求再次追加担保。

受托管理人追加担保发生的全部合理费用和支出由发行人承担，发行人应在收到受托管理人出具账单及相关凭证之日起十个交易日内向受托管理人支付。

受托管理人申请财产保全、提起诉讼或仲裁等司法程序所涉及的相关费用（以下简称“诉讼费用”）由债券持有人承担，按照以下规定支付：

（一）受托管理人设立诉讼专项账户（以下简称“诉讼专户”），用以接收债券持有人汇入的因受托管理人向法定机关申请财产保全、对发行人提起诉讼或仲裁等司法程序所需的诉讼费用；

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

（三）尽管受托管理人并无义务为债券持有人垫付本条规定项下的诉讼费用，但如受托管理人主动垫付该等诉讼费用的，发行人及债券持有人确认，受托管理人有权从发行人向债券持有人偿付的利息及/或本金中优先受偿垫付费用。

4.13 发行人成立金融机构债权人委员会的，受托管理人有权接受全部或部分债券持有人的委托参加金融机构债权人委员会会议，维护本期债券持有人权

益。

4.14 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。

4.15 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《债券受托管理协议》、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于债权债务关系终止后五年。

4.16 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。

受托管理人应当督促发行人履行募集说明书的承诺与投资者权益保护约定。募集说明书存在投资者保护条款的，受托管理人应当与发行人在本处约定相应的履约保障机制。

发行人履行投资者保护条款相关约定的保障机制内容详见本期债券募集说明书之第十节：投资者保护机制。

4.17 在本期债券存续期内，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《债券受托管理协议》项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

4.18 除《债券受托管理协议》约定应由发行人或债券持有人承担的有关费用或支出外，受托管理人为履行本期债券受托管理人责任而向发行人收取的受托管理报酬已经包含于承销费中。以上受托管理费仅为受托管理人履行本期债券受托管理人责任所收取的报酬，不包含按照《债券受托管理协议》约定应由发行人或债券持有人承担的有关费用或支出。

4.19 对于受托管理人因依赖其合理认为是真实且经适当方签署的任何通知、指示、同意、证书、书面陈述、声明或者其他文书或文件而采取的任何作为、不作为或遭受的任何损失，受托管理人应得到保护且不应对此承担责任；受托管理人依赖发行人根据《债券受托管理协议》的规定而通过邮件、传真或其他数据电文系统传输发出的合理指示并据此采取的任何作为或不作为行为应受保

护且不应对此承担责任。但受托管理人的上述依赖显失合理或不具有善意的除外。

（五）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披露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与核查情况；
- （四）发行人偿债意愿和能力分析；
- （五）内外部增信机制、偿债保障措施有效性分析，发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；
- （六）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；
- （七）发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有）；
- （八）债券持有人会议召开情况；
- （九）与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施。

5.3 本期债券存续期内，出现以下情形的，受托管理人在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内向市场公告临时受托管理事务报告：

- （一）受托管理人与发行人发生利益冲突的；
- （二）内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的；
- （三）发现发行人及其关联方交易其发行的公司债券；
- （四）出现第 3.4.1 条等情形的；
- （五）出现其他可能影响发行人偿债能力或债券持有人权益的事项。

受托管理人发现发行人提供材料不真实、不准确、不完整的，或者拒绝配合受托管理工作的，且经提醒后仍拒绝补充、纠正，导致受托管理人无法履行受托管理职责，受托管理人可以披露临时受托管理事务报告。

临时受托管理事务报告应当说明上述情形的具体情况、可能产生的影响、

受托管理人已采取或者拟采取的应对措施（如有）等。

（六）利益冲突的风险防范机制

6.1 受托管理人不得为本期债券提供担保，且受托管理人承诺，其与发行人之间发生的任何交易或对发行人采取的任何行动、行为均不会损害债券持有人的利益。

6.2 如发生法律法规或监管要求需披露利益冲突情形，或发生其他将对受托管理人继续履行《债券受托管理协议》下受托管理人职责具有实质影响的情形，受托管理人将按法律法规要求披露相关利益冲突情况及相关风险防范与解决机制。

发行人发现与受托管理人发生利益冲突的，应当及时书面告知受托管理人。

6.3 如果受托管理人违反《债券受托管理协议》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《债券受托管理协议》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。如发行人、受托管理人违反《债券受托管理协议》利益冲突的风险防范机制之义务及程序进行相关不当交易，导致债券持有人合法利益造成实际损害的，债券持有人有权按照《债券受托管理协议》第 12.2 条的规定要求赔偿由此造成的实际损失。

（七）受托管理人的变更

7.1 在本期债券存续期内，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《债券受托管理协议》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，单独或合计持有本期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，新任受托管理人继承受托管理人在法律、法规和规则及《债券受托管理协议》项下的权利和义务，《债券受托管理协议》终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向协会报告。

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《债券受托管理协议》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《债券受托管理协议》生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

（八）陈述与保证

8.1 发行人保证以下陈述在《债券受托管理协议》签订之日均属真实和准确：

（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《债券受托管理协议》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的规定以及发行人与第三方签订的任何合同或者协议的约定。

8.2 受托管理人保证以下陈述在《债券受托管理协议》签订之日均属真实和准确：

（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期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《债券受托管理协议》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。

8.3 甲、乙双方作为信息披露义务人保证以下陈述：

（一）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，并确保提交的电子件、传真件、复印件等与原件一致。

（二）在信息正式披露前，确保将该信息的知悉者控制在最小范围内，在公告前不得泄露其内容，不得进行内幕交易、操纵市场等不正当行为；

（三）披露的信息应当在证券交易所网站或以证券交易所认可的其他方式予以披露，且披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露

的时间，也不得以新闻发布或者答记者问等形式代替履行信息披露义务。

（四）应当将披露的信息刊登在债券交易场所的互联网网站，供公众查阅。

（五）拟披露的信息存在不确定性、属于临时性商业秘密或者具有交易所认可的其他情形，及时披露可能会损害其利益或者误导投资者，且符合以下条件的，信息披露义务人可以向交易所申请暂缓披露，并说明暂缓披露的理由和期限：

- 1) 拟披露的信息未泄漏；
- 2) 有关内幕信息知情人已书面承诺保密；
- 3) 债券交易未发生异常波动。

交易所同意的，信息披露义务人可以暂缓披露相关信息。暂缓披露的期限原则上不超过 2 个月。

交易所不同意暂缓披露申请、暂缓披露的原因已经消除或者暂缓披露的期限届满的，信息披露义务人应当及时披露。

（九）不可抗力

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

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《债券受托管理协议》的目标无法实现，则《债券受托管理协议》提前终止。

（十）违约责任

10.1 若发行人因其过失、恶意、故意不当行为或违反《债券受托管理协议》的任何行为（包括不作为）而导致受托管理人及其董事、工作人员、雇员和代理人产生任何诉讼、权利要求、损害、债务、判决、损失、成本、支出和费用（包括合理的律师费用），发行人应负责赔偿前述人员的损失。发行人在本款项下的赔偿责任在《债券受托管理协议》终止后由发行人权利义务的承继人承担，该终止包括《债券受托管理协议》由于发行人根据适用法律及其公司章程

被解散而终止。

10.2 若受托管理人因其过失、恶意、故意不当行为或违反《债券受托管理协议》的任何行为（包括不作为）而导致发行人及其董事、工作人员、雇员和代理人产生任何诉讼、权利要求、损害、债务、判决、损失、成本、支出和费用（包括合理的律师费用），受托管理人应负责赔偿前述人员的损失。受托管理人在本款项下的赔偿责任在《债券受托管理协议》终止后由受托管理人权利义务的承继人负担，该终止包括《债券受托管理协议》由于受托管理人根据适用法律及其公司章程被解散而终止。

10.3 受托管理人在《债券受托管理协议》履行期间由于自身原因自行辞任给发行人造成经济损失的，受托管理人须在收取的受托管理费范围内赔偿发行人因该辞任而造成的合理经济损失。

10.4 如受托管理人未按照《债券受托管理协议》履行其职责，发行人有权追究其违约责任，如受托管理人的违约行为给本期债券持有人造成经济损失的，债券持有人有权要求受托管理人赔偿其因此而造成的合理经济损失。

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

10.6 发行人违反募集说明书约定可能导致债券持有人遭受损失的，相应违约情形与违约责任在募集说明书中约定。

（十一）法律适用和争议解决

11.1 《债券受托管理协议》适用于中国法律并依其解释。

11.2 《债券受托管理协议》项下所产生的或与《债券受托管理协议》有关的任何争议，首先应在争议双方之间协商解决。如果协商解决不成，任一方可将争议提交上海国际经济贸易仲裁委员会（上海国际仲裁中心），按照申请仲裁时该会实施的仲裁规则进行仲裁。仲裁裁决是终局的，对双方均有约束力。

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《债券受托管理协议》项下的其他权利，并应履行《债券受托管理协议》项下的其他义务。

第十四节 发行有关机构

一、与本次发行有关的机构

（一）发行人：上海城开（集团）有限公司

法定代表人：黄海平

住所：上海市徐汇区虹桥路 355 号 14 楼

联系人：杨帆

联系地址：上海市徐汇区虹桥路 355 号 14 楼

联系电话：021-54650896

传真：021-64472699

（二）主承销商

牵头主承销商/簿记管理人：平安证券股份有限公司

住所：深圳市福田区福田街道益田路 5023 号平安金融中心 B 座第 22-25 层

法定代表人：何之江

联系人：韩宁、丁翔、程曦、仝玉超

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴环路 1333 号平安金融大厦 26 楼

联系电话：4008866338

传真：021-33830395

联席主承销商：中信建投证券股份有限公司

法定代表人：王常青

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

联系人：陈佳斌、姜雯桐、郑超峰、吴建彬

联系地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座 2 层

联系电话：010-86451361

传真：010-65608445

（三）分销商：中邮证券有限责任公司

法定代表人：郭成林

住所：陕西省西安市唐延路 5 号（陕西邮政信息大厦 9-11 层）

联系人：金可人、徐斐斐

联系地址：北京市东城区珠市口东大街 17 号

联系电话：010-67107788

传真：010-67107788-9696

（四）律师事务所：上海市金茂律师事务所

负责人：毛惠刚

住所：上海市延安东路 222 号外滩中心 40 楼

联系电话：021-62496040

传真：021-62482266

经办律师：韩春燕、路遥

（五）会计师事务所：立信会计师事务所（特殊普通合伙）

执行事务合伙人：朱建弟

主要经营场所：上海市黄浦区南京东路 61 号四楼

电话：021-23280460

传真：021-23281775

注册会计师：万玲玲

**（六）公司债券登记、托管、结算机构：中国证券登记结算有限责任公司
上海分公司**

住所：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路 188 号

负责人：聂燕

办公地址：上海市浦东新区杨高南路 188 号

电话：021-68873878

传真：021-68870064

（七）债券受托管理人：平安证券股份有限公司

住所：深圳市福田区福田街道益田路 5023 号平安金融中心 B 座第 22-25 层

法定代表人：何之江

联系人：韩宁、丁翔、程曦、仝玉超

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴环路 1333 号平安金融大厦 26 楼

联系电话：4008866338

传真：021-33830395

（八）公司债券申请上市的证券交易场所：上海证券交易所

总经理：蔡建春

住所：上海市浦东新区浦东南路 528 号

电话：021-68808888

传真：021-68802819

二、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

截至本募集说明书签署之日，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。

第十五节 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（授权代表人）（签字）：



黄海平

上海城开（集团）有限公司



2022年12月29日

发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司董事签名：



黄海平

上海城开（集团）有限公司

2022年 12月 29日



发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司董事签名：


李忠辉



发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司董事签名：


叶维琪

上海城开（集团）有限公司

2022年12月29日



发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司董事签名：




周燕



发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司董事签名： 
何彬



发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司董事签名： 陈颖

陈颖



发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司监事签名：



吴鹤敏

上海城开（集团）有限公司



发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司监事签名：

蒋恺

蒋恺

上海城开（集团）有限公司

2022年 12月 29日



发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司监事签名： 李滨

李滨



发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司非董事高级管理人员签名：


赵焯

上海城开（集团）有限公司

2022年 12月 29日



发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司非董事高级管理人员签名：


张海毅

上海城开（集团）有限公司

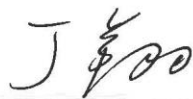


2022年12月29日

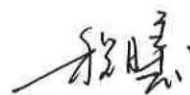
主承销商声明

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

项目负责人（签字）：



丁翔



程曦

法定代表人（授权代表人）（签字）：



何之江




2022年12月29日

主承销商声明

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

项目负责人（签字）：


陈佳斌

法定代表人或授权代表（签字）：


刘乃生

中信建投证券股份有限公司



2022 年 12 月 29 日



中信建投证券股份有限公司特别授权书

为公司投资银行业务开展需要，中信建投证券股份有限公司董事长王常青先生对刘乃生先生特别授权如下：

一、代表公司法定代表人签署以下文件：

（一）签署投资银行业务承做债券相关业务的文件，限于向监管部门报送的募集说明书、主承销商受托管理人声明、主承销商专项核查报告、承销商核查意见、房地产调控政策之专项核查报告、企业债主承销商综合信用承诺书。

（二）签署投资银行业务承做三板重组相关业务的文件，限于向监管部门报送的三板重组（预案）之重组报告书（真实性、准确性、完整性的声明）、三板重组（预案）之独立财务顾问核查意见/报告、定向发行合法合规性的专项意见。

（三）签署投资银行业务承做并购重组相关业务的文件，限于向监管部门报送以下文件：

1、重组报告书、独立财务顾问报告、重组问询函核查意见、反馈意见回复报告、重组委意见回复等文件的财务顾问专业意见；

2、申报文件真实性、准确性和完整性的承诺书、独立财务顾问同意书、独立财务顾问声明、详式权益变动报告书之财务顾问核查意见、举报信核查报告。

（四）签署投资银行业务承做保荐承销相关业务的文件，限于向监管部门报送的会后事项承诺函、拟刊登的募集说明书及其摘要与募集说明书及其摘要（封卷稿）无差异的承诺函、非公开发行股票申请

中信建投
骑缝

增加询价对象的承诺函、关于办理完成限售登记及符合相关规定的承诺、发行阶段的保荐代表人证明文件及专项授权书、关于上市相关媒体质疑的专项回复的声明、认购对象合规性报告、发行情况报告书。

（五）签署由公司担任主承销商的投资银行类项目的发行及登记上市业务中向中国证监会、上海证券交易所、深圳证券交易所、北京证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司、中央国债登记结算有限责任公司、全国中小企业股份转让系统有限转让公司等单位提交的文件，限于发行登记摇号公证上市阶段的授权委托书、IPO 股票首次发行/可转债/配股/其他发行股票类网上认购资金划款申请表、配股发行失败应退利息支付承诺函、公司债券/资产支持专项计划/其他债权类发行登记及上市相关事宜的承诺函。

二、在以下事务中拥有公司法定代表人人名章与身份证件复印件的使用审批权：

（一）对外出具需要公司法定代表人签署的投资银行类项目的竞标文件、投标文件及建议书。

（二）在办理由公司担任主承销商的投资银行类项目的发行及登记上市业务中向中国证监会、上海证券交易所、深圳证券交易所、北京证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司、中央国债登记结算有限责任公司、全国中小企业股份转让系统有限转让公司等单位提交公司法定代表人身份证件复印件、加盖法定代表人人名章的《指定联络人授权委托书》《集中办理深交所数字证书的承诺书》《信息披露联络人授权委托书》《可交换债券信托担保专用账户开立及信托担保登记办理授权书》《可交换债券质押担保专用账户开立及质押担保登记办理授权书》《验资业务银行询证函》《网下收款项目询证函》、公司债券转售业务的《非交易过户的申请》、可交换债券业务解除担保及



信托事宜的《法定代表人授权委托书》。

(三) 在办理由公司担任可转债抵押/质押权人代理人办理资产抵押/质押时提交的公司法定代表人身份证件复印件、加盖法定代表人名章的《法定代表人证明书、委托书》《不动产登记申请表》等文件。

三、转授权的禁止

未经授权人许可，被授权人不得将上述授权内容再行转授权。

四、授权期限

本授权有效期限自 2022 年 3 月 21 日起至 2022 年 12 月 31 日。

原 2022-12 号特别授权书作废。

仅用于上海城开（集团）有限公司面向专业投资者公开发行公司债券项目

授权人：

中信建投证券股份有限公司董事长



二零二二年三月二十一日

券股份有限公司
专用章

发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字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）：



高 遥

律师事务所负责人（签字）：



陈 杰



会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读上海城开（集团）有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）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报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字注册会计师签名：



万玲玲

宫晓晖（离职）

冯玉洁（离职）

会计师事务所负责人签名：



杨志国

立信会计师事务所（特殊普通合伙）



2023 年 12 月 29 日

关于签字注册会计师离职的说明函

立信会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“本所”）接受委托，对上海城开（集团）有限公司编制的 2019 年度、2020 年度及 2021 年度财务报表进行了审计并出具了相应的审计报告。由于上海城开（集团）有限公司 2019 和 2020 年度审计报告签字注册会计师宫晓晖先生（注册会计师证书编号：310000061627）已于 2021 年 9 月从本所离职，2021 年度审计报告签字注册会计师冯玉洁女士（注册会计师证书编号：310000061473）已于 2022 年 8 月从本所离职，故无法在本次债券的会计师事务所声明中签字。

特此说明。

立信会计师事务所（特殊普通合伙）（公章）



2022年8月3日

第十六节 备查文件

一、备查文件

本募集说明书及摘要的备查文件如下：

（一）发行人最近三年的财务报告及审计报告，最近一期财务报告或会计报表；

（二）主承销商出具的核查意见；

（三）法律意见书；

（四）债券持有人会议规则；

（五）债券受托管理协议；

（六）中国证监会同意本期债券发行注册的文件。

二、备查地点

（一）发行人：上海城开（集团）有限公司

法定代表人：黄海平

住所：上海市徐汇区虹桥路 355 号 14 楼

联系人：杨帆

联系地址：上海市徐汇区虹桥路 355 号 14 楼

联系电话：021-54650896

传真：021-64472699

（二）主承销商：平安证券股份有限公司

住所：深圳市福田区福田街道益田路 5023 号平安金融中心 B 座第 22-25 层

法定代表人：何之江

联系人：韩宁、丁翔、程曦、仝玉超

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴环路 1333 号平安金融大厦 26 楼

联系电话：4008866338

传真：021-33830395

投资者可通过上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）下载本募集说明书，或在本次公司债券发行期内工作日的一般办公时间，到上述地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件。