

(上接A1版)

购房门槛，规范商品房明码标价，调整公积金政策、加强市场监管等方面加码调控。此轮房地产调控政策的目的抑制房价的过快上涨，挤压房地产市场泡沫，防范系统性风险的发生。同时本轮限购政策更侧重于抑制部分城市去库存的压力，故而国家层面并没有明确提出统一的抑制房价的明确措施，更多的是根据不同城市的实际情况，地方政府发挥更大的主导权，采取“因城施策”的方法。

(1)宏观调控对房企行业的影响较为明显
国务院及相关部门出台涉及规划、土地、税收、金融、价格等一系列政策，以期通过综合运用税收、信贷和土地政策以及规定新建住房结构比例等经济手段和行政手段，抑制投资需求，强化保障性住房的供给，引导行业理性发展。

(2)宏观调控政策推动多层次住房供应体系的形成
政府通过对宏观政策、调整房屋结构、控制存量土地进入市场，推出构建由普通商品住房、普通二手房、经济适用房、保障性住房组成多层次住房体系，实行租购并举，以租为主，提高保障性住房供应，鼓励增加商品住房供应，发展二手房市场和租赁房市场，进而推进住房供应主体多元化，满足市民多样化住房需求。因此宏观调控政策有利于推动多层次住房体系的建设，亦有利于满足我国住房供应体系发展的总要求。

(3)调控政策的市场化方向迈向常态化
新一轮的宏观调控以对房地产市场的调控为切入点，通过从过去对政策干预抑制过热需求转向通过制度设计完善配套机制，配合货币政策调整，户籍改革、棚户区改造等长效机制保障合理购房需求，并通过供地、公积金、财政补贴多轮政策调整刺激自住购房需求。

2014年《政府工作报告》首次提出公租房和廉租房并轨，创新性地将公租房纳入住房保障体系，从而改善公租房管理，使公租房经营服务费用获得利益。

(4)物业行业分析
物业管理方面，发生物业营业收入主要来自于子公司上海上实物业管理有限公司、上海新源世纪房产物业服务有限公司、上海申大物业服务有限公司、上海城开物业管理有限公司、上海申大物业管理有限公司、上海城开物业管理有限公司提供的专业的物业管理服务与相关增值服务，以此收取物业管理费、物业管理服务费收入获得利益。

物业出租方面，2018年末公司拥有的物业资产及2018年度出租情况如下：

| 项目名称 | 预计总支出额(万元) | 已支出额(万元) |
|-------------|------------|----------|
| 苏州轨道交通3号线工程 | 29,26454 | 16,29630 |
| 国泰智能化系统 | 16,32240 | 14,67030 |
| 中航国际航材显示系统 | 13,07110 | 9,85897 |
| 九龙仓物管化系统 | 4,79624 | 3,44150 |
| 南航航空物流项目 | 2,326103 | 2,361303 |

(3)物业管理
物业管理方面，发生物业营业收入主要来自于子公司上海上实物业管理有限公司、上海新源世纪房产物业服务有限公司、上海申大物业服务有限公司、上海城开物业管理有限公司、上海申大物业管理有限公司、上海城开物业管理有限公司提供的专业的物业管理服务与相关增值服务，以此收取物业管理费、物业管理服务费收入获得利益。

(4)物业行业分析
物业出租方面，2018年末公司拥有的物业资产及2018年度出租情况如下：

| 序号 | 地区 | 项目 | 经营业态 | 出售房屋(间)或建筑(平方米) | 2018年度出售房屋(间)或建筑(平方米) | 出售的金额(万元) | 公司占比 |
|----|----|----------|-------|-----------------|-----------------------|-----------|------|
| 1 | 上海 | 宝业大厦 | 写字楼出租 | 10,08916 | 1,69032 | 100 | |
| 2 | 上海 | 宝业大厦 | 写字楼出租 | 14,46101 | 2,90815 | 79 | |
| 3 | 上海 | 宝业大厦 | 商用车出租 | 8,09227 | 40450 | 79 | |
| 4 | 上海 | 金钟广场 | 写字楼出租 | 12,39070 | 2,11720 | 100 | |
| 5 | 上海 | 金钟广场 | 写字楼出租 | 42,34006 | 8,00604 | 90 | |
| 6 | 上海 | 金钟广场 | 商用车出租 | 4,67037 | 26074 | 90 | |
| 7 | 上海 | 高阳国际 | 写字楼出租 | 3,94700 | 1,28032 | 100 | |
| 8 | 上海 | 高阳国际中心 | 写字楼出租 | 26,66000 | 4,06903 | 100 | |
| 9 | 上海 | 高阳国际中心 | 商铺出租 | 22,02722 | 1,87785 | 100 | |
| 10 | 上海 | 高阳国际中心 | 商用车出租 | 22,00000 | 41456 | 100 | |
| 11 | 上海 | 华中大厦 | 写字楼出租 | 34308 | 26000 | 100 | |
| 12 | 上海 | 华通国际 | 写字楼出租 | 20,01700 | 1,56037 | 100 | |
| 13 | 上海 | 华通国际 | 商铺出租 | 47430 | 66477 | 100 | |
| 14 | 上海 | 永乐大厦 | 写字楼出租 | 70752 | 9037 | 100 | |
| 15 | 上海 | 永乐大厦 | 写字楼出租 | 2,35104 | 24500 | 100 | |
| 16 | 上海 | 中山国际(二期) | 写字楼出租 | 1,43400 | 8050 | 100 | |
| 17 | 上海 | 中山国际(一期) | 厂房出租 | 40,20709 | 1,02914 | 100 | |
| 18 | 上海 | 泰科国际 | 写字楼出租 | 1,39021 | 7900 | 100 | |
| 19 | 上海 | 泰科国际 | 车位 | 88400 | 20 | 100 | |
| 20 | 上海 | 长宁八八 | 商铺出租 | 50,56042 | 8,61915 | 100 | |
| 21 | 上海 | 长宁八八 | 商铺出租 | 38,02203 | 2,38626 | 100 | |
| 22 | 上海 | 长宁八八 | 车位 | 70,000 | 1,00000 | 100 | |
| 23 | 成都 | 金地·国际城 | 商铺出租 | 70024 | 2640 | 100 | |
| 24 | 青岛 | 达利·国际 | 商铺出租 | 21,85000 | 4,0000 | 70 | |
| 25 | 青岛 | 达利·国际 | 写字楼出租 | 24,74903 | 4,01200 | 100 | |
| 26 | 天津 | 泰丰·泰都 | 商铺出租 | 5,96107 | 10341 | 100 | |

五、公司项目开发情况

截至目前2018年末，发行人及其下属子公司在报告期内在建，拟建及已完工的房地产项目共计27个。在项目在建11个，拟建项目15个，已完工项目15个。具体情况如下：

公司始终坚持以集约化发展为导向，现有资源优势，坚持深耕布局区域，积极拓展重点城市，有效缓解平衡内地性差异。公司坚持以中、高端住宅产品开发为主，兼营商业地产开发及运营，通过增加优质产品、提升产品附加值、不断优化产品管理的效率和幅度，提升盈利能力，带动公司整体效益提升。公司坚持“以人为本”的经营理念，落实公司主体责任，支持居民改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。

(三)公司在行业中的竞争优势
公司作为一家跨地区的公司，具有较为规模和品牌优势的房地产开发商企业，公司拥有丰富的房地产行业经验。公司坚持“以人为本”的“4+X”战略思路，适时增扩优质房源产品，依靠产品和技术创新，不断提升产品的管理的效率和幅度，提升盈利能力，带动公司整体效益提升。公司坚持“以人为本”的经营理念，落实公司主体责任，支持居民改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。

(四)公司行业地位
公司作为一家跨地区的公司，具有较为规模和品牌优势的房地产开发商企业，公司拥有丰富的房地产行业经验。公司坚持“以人为本”的“4+X”战略思路，适时增扩优质房源产品，依靠产品和技术创新，不断提升产品的管理的效率和幅度，提升盈利能力，带动公司整体效益提升。公司坚持“以人为本”的经营理念，落实公司主体责任，支持居民改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。

(五)公司行业地位
公司始终重视企业信誉和品牌形象，在对外提供产品、服务及商务合作过程中，始终坚持诚信、推动公司、公司被誉为政府、客户及合作伙伴的广义认可。公司在房地产开发、不动产经营及物业管理等板块的经营过程中，公司加大物业服务投入，结合经营整合，坚持合作共赢的内外资源，逐步做大做强，逐步提升盈利，逐步成为公司业务的重组成部分。在公司战略发展、客户服务管理及物业服务等方面的优势和利于公司业务及盈利能力的可持续发展。

六、战略布局

公司始终坚持以集约化发展为导向，现有资源优势，坚持深耕布局区域，积极拓展重点城市，有效缓解平衡内地性差异。公司坚持以中、高端住宅产品开发为主，兼营商业地产开发及运营，通过增加优质产品、提升产品附加值、不断优化产品管理的效率和幅度，提升盈利能力，带动公司整体效益提升。公司坚持“以人为本”的“4+X”战略思路，适时增扩优质房源产品，依靠产品和技术创新，不断提升产品的管理的效率和幅度，提升盈利能力，带动公司整体效益提升。公司坚持“以人为本”的经营理念，落实公司主体责任，支持居民改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。

(一)公司行业地位
公司始终重视企业信誉和品牌形象，在对外提供产品、服务及商务合作过程中，始

终坚持诚信、推动公司、公司被誉为政府、客户及合作伙伴的广义认可。公司在房地产开发、不动产经营及物业管理等板块的经营过程中，公司加大物业服务投入，结合经营整合，坚持合作共赢的内外资源，逐步做大做强，逐步提升盈利，逐步成为公司业务的重组成部分。在公司战略发展、客户服务管理及物业服务等方面的优势和利于公司业务及盈利能力的可持续发展。

(二)公司行业地位
公司始终重视企业信誉和品牌形象，在对外提供产品、服务及商务合作过程中，始

终坚持诚信、推动公司、公司被誉为政府、客户及合作伙伴的广义认可。公司在房地产开发、不动产经营及物业管理等板块的经营过程中，公司加大物业服务投入，结合经营整合，坚持合作共赢的内外资源，逐步做大做强，逐步提升盈利，逐步成为公司业务的重组成部分。在公司战略发展、客户服务管理及物业服务等方面的优势和利于公司业务及盈利能力的可持续发展。

(三)公司行业地位
公司始终重视企业信誉和品牌形象，在对外提供产品、服务及商务合作过程中，始

终坚持诚信、推动公司、公司被誉为政府、客户及合作伙伴的广义认可。公司在房地产开发、不动产经营及物业管理等板块的经营过程中，公司加大物业服务投入，结合经营整合，坚持合作共赢的内外资源，逐步做大做强，逐步提升盈利，逐步成为公司业务的重组成部分。在公司战略发展、客户服务管理及物业服务等方面的优势和利于公司业务及盈利能力的可持续发展。

(四)公司行业地位
公司始终重视企业信誉和品牌形象，在对外提供产品、服务及商务合作过程中，始

终坚持诚信、推动公司、公司被誉为政府、客户及合作伙伴的广义认可。公司在房地产开发、不动产经营及物业管理等板块的经营过程中，公司加大物业服务投入，结合经营整合，坚持合作共赢的内外资源，逐步做大做强，逐步提升盈利，逐步成为公司业务的重组成部分。在公司战略发展、客户服务管理及物业服务等方面的优势和利于公司业务及盈利能力的可持续发展。

(五)公司行业地位
公司始终重视企业信誉和品牌形象，在对外提供产品、服务及商务合作过程中，始

终坚持诚信、推动公司、公司被誉为政府、客户及合作伙伴的广义认可。公司在房地产开发、不动产经营及物业管理等板块的经营过程中，公司加大物业服务投入，结合经营整合，坚持合作共赢的内外资源，逐步做大做强，逐步提升盈利，逐步成为公司业务的重组成部分。在公司战略发展、客户服务管理及物业服务等方面的优势和利于公司业务及盈利能力的可持续发展。

(六)公司行业地位
公司始终重视企业信誉和品牌形象，在对外提供产品、服务及商务合作过程中，始

终坚持诚信、推动公司、公司被誉为政府、客户及合作伙伴的广义认可。公司在房地产开发、不动产经营及物业管理等板块的经营过程中，公司加大物业服务投入，结合经营整合，坚持合作共赢的内外资源，逐步做大做强，逐步提升盈利，逐步成为公司业务的重组成部分。在公司战略发展、客户服务管理及物业服务等方面的优势和利于公司业务及盈利能力的可持续发展。

(七)公司行业地位
公司始终重视企业信誉和品牌形象，在对外提供产品、服务及商务合作过程中，始

终坚持诚信、推动公司、公司被誉为政府、客户及合作伙伴的广义认可。公司在房地产开发、不动产经营及物业管理等板块的经营过程中，公司加大物业服务投入，结合经营整合，坚持合作共赢的内外资源，逐步做大做强，逐步提升盈利，逐步成为公司业务的重组成部分。在公司战略发展、客户服务管理及物业服务等方面的优势和利于公司业务及盈利能力的可持续发展。

(八)公司行业地位
公司始终重视企业信誉和品牌形象，在对外提供产品、服务及商务合作过程中，始

终坚持诚信、推动公司、公司被誉为政府、客户及合作伙伴的广义认可。公司在房地产开发、不动产经营及物业管理等板块的经营过程中，公司加大物业服务投入，结合经营整合，坚持合作共赢的内外资源，逐步做大做强，逐步提升盈利，逐步成为公司业务的重组成部分。在公司战略发展、客户服务管理及物业服务等方面的优势和利于公司业务及盈利能力的可持续发展。

(九)公司行业地位
公司始终重视企业信誉和品牌形象，在对外提供产品、服务及商务合作过程中，始

终坚持诚信、推动公司、公司被誉为政府、客户及合作伙伴的广义认可。公司在房地产开发、不动产经营及物业管理等板块的经营过程中，公司加大物业服务投入，结合经营整合，坚持合作共赢的内外资源，逐步做大做强，逐步提升盈利，逐步成为公司业务的重组成部分。在公司战略发展、客户服务管理及物业服务等方面的优势和利于公司业务及盈利能力的可持续发展。

(十)公司行业地位
公司始终重视企业信誉和品牌形象，在对外提供产品、服务及商务合作过程中，始

终坚持诚信、推动公司、公司被誉为政府、客户及合作伙伴的广义认可。公司在房地产开发、不动产经营及物业管理等板块的经营过程中，公司加大物业服务投入，结合经营整合，坚持合作共赢的内外资源，逐步做大做强，逐步提升盈利，逐步成为公司业务的重组成部分。在公司战略发展、客户服务管理及物业服务等方面的优势和利于公司业务及盈利能力的可持续发展。

(十一)公司行业地位
公司始终重视企业信誉和品牌形象，在对外提供产品、服务及商务合作过程中，始

终坚持诚信、推动公司、公司被誉为政府、客户及合作伙伴的广义认可。公司在房地产开发、不动产经营及物业管理等板块的经营过程中，公司加大物业服务投入，结合经营整合，坚持合作共赢的内外资源，逐步做大做强，逐步提升盈利，逐步成为公司业务的重组成部分。在公司战略发展、客户服务管理及物业服务等方面的优势和利于公司业务及盈利能力的可持续发展。

(十二)公司行业地位
公司始终重视企业信誉和品牌形象，在对外提供产品、服务及商务合作过程中，始

终坚持诚信、推动公司、公司被誉为政府、客户及合作伙伴的广义认可。公司在房地产开发、不动产经营及物业管理等板块的经营过程中，公司加大物业服务投入，结合经营整合，坚持合作共赢的内外资源，逐步做大做强，逐步提升盈利，逐步成为公司业务的重组成部分。在公司战略发展、客户服务管理及物业服务等方面的优势和利于公司业务及盈利能力的可持续发展。

(十三)公司行业地位
公司始终重视企业信誉和品牌形象，在对外提供产品、服务及商务合作过程中，始

终坚持诚信、推动公司、公司被誉为政府、客户及合作伙伴的广义认可。公司在房地产开发、不动产经营及物业管理等板块的经营过程中，公司加大物业服务投入，结合经营整合，坚持合作共赢的内外资源，逐步做大做强，逐步提升盈利，逐步成为公司业务的重组成部分。在公司战略发展、客户服务管理及物业服务等方面的优势和利于公司业务及盈利能力的可持续发展。

(十四)公司行业地位
公司始终重视企业信誉和品牌形象，在对外提供产品、服务及商务合作过程中，始

终坚持诚信、推动公司、公司被誉为政府、客户及合作伙伴的广义认可。公司在房地产开发、不动产经营及物业管理等板块的经营过程中，公司加大物业服务投入，结合经营整合，坚持合作共赢的内外资源，逐步做大做强，逐步提升盈利，逐步成为公司业务的重组成部分。在公司战略发展、客户服务管理及物业服务等方面的优势和利于公司业务及盈利能力的可持续发展。

(十五)公司行业地位
公司始终重视企业信誉和品牌形象，在对外提供产品、服务及商务合作过程中，始

终坚持诚信、推动公司、公司被誉为政府、客户及合作伙伴的广义认可。公司在房地产开发、不动产经营及物业管理等板块的经营过程中，公司加大物业服务投入，结合经营整合，坚持合作共赢的内外资源，逐步做大做强，逐步提升盈利，逐步成为公司业务的重组成部分。在公司战略发展、客户服务管理及物业服务等方面的优势和利于公司业务及盈利能力的可持续发展。

(十六)公司行业地位
公司始终重视企业信誉和品牌形象，在对外提供产品、服务及商务合作过程中，始

终坚持诚信、推动公司、公司被誉为政府、客户及合作伙伴的广义认可。公司在房地产开发、不动产经营及物业管理等板块的经营过程中，公司加大物业服务投入，结合经营整合，坚持合作共赢的内外资源，逐步做大做强，逐步提升盈利，逐步成为公司业务的重组成部分。在公司战略发展、客户服务管理及物业服务等方面的优势和利于公司业务及盈利能力的可持续发展。

(十七)公司行业地位
公司始终重视企业信誉和品牌形象，在对外提供产品、服务及商务合作过程中，始

终坚持诚信、推动公司、公司被誉为政府、客户及合作伙伴的广义认可。公司在房地产开发、不动产经营及物业管理等板块的经营过程中，公司加大物业服务投入，结合经营整合，坚持合作共赢的内外资源，逐步做大做强，逐步提升盈利，逐步成为公司业务的重组成部分。在公司战略发展、客户服务管理及物业服务等方面的优势和利于公司业务及盈利能力的可持续发展。

(十八)公司行业地位
公司始终重视企业信誉和品牌形象，在对外提供产品、服务及商务合作过程中，始

终坚持诚信、推动公司、公司被誉为政府、客户及合作伙伴的广义认可。公司在房地产开发、不动产经营及物业管理等板块的经营过程中，公司加大物业服务投入，结合经营整合，坚持合作共赢的内外资源，逐步做大做强，逐步提升盈利，逐步成为公司业务的重组成部分。在公司战略发展、客户服务管理及物业服务等方面的优势和利于公司业务及盈利能力的可持续发展。

(十九)公司行业地位
公司始终重视企业信誉和品牌形象，在对外提供产品、服务及商务合作过程中，始