



上海临港经济发展(集团)有限公司

Shanghai Lingang Economic Development(Group)Co.,Ltd.

上海临港经济发展(集团)有限公司

(住所:上海市浦东新区新元南路555号)

2022年面向专业投资者公开发行自贸临港新片区公司债券(第一期) 募集说明书摘要



牵头主承销商/簿记管理人



瑞银证券有限责任公司

(住所:北京市西城区金融大街7号英蓝国际金融中心12层、15层)

联席主承销商/受托管理人



东方证券
ORIENT SECURITIES

招商银行

东方证券承销保荐有限公司

(住所:上海市黄浦区中山南路318号24层)

签署日期: 2022 年 3 月 14 日

声明

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

除非另有说明或要求，本次债券募集说明书摘要所用简称和相关用语与募集说明书相同。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读募集说明书中“第一节 风险提示及说明”等有关章节。

一、与发行人相关的重大事项

（一）报告期内，发行人经营活动净现金流分别为-533,724.54 万元、-1,610,445.43 万元、-686,844.73 万元和-547,620.93 万元。发行人主要从事园区开发建设及相关配套业务，前期建设资金投入较大，以及近年来发行人不断扩大业务规模、新开工项目较多，经营活动现金流出增加较多，导致报告期内存在经营性活动现金流量净额为负的情形。发行人目前的经营情况、盈利水平和资产质量良好，且随着在建项目的完工并投入销售与运营，公司的持续盈利能力及偿债能力将得到增强。但如果公司经营活动产生的现金流量净额持续为负，可能会降低发行人财务结构的稳健程度，提高对外部债务融资的依赖性，甚至可能会在市场环境突变时发生资金周转困难。

（二）截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人的资产负债率分别为 67.81%、60.86%、65.16%和 66.52%，较为稳健。随着公司园区开发业务规模的逐步扩张，项目开发支出将相应增加，公司的债务规模及资产负债率可能进一步上升。如果公司持续融资能力受到限制或者未来宏观经济环境发生较大不利变化，公司可能面临偿债压力，正常经营活动可能因此受到不利影响，从而增加发行人的偿债风险。

（三）截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人向关联方提供担保的余额分别为 150,647.60 万元、207,813.81 万元、210,666.10 万元和 225,793.33 万元，发行人向非关联方提供担保的余额分别为 4,707.00 万元、1,320.00 万元、21,580.00 万元和 46,698.32 万元，合计分别为 155,354.60 万元、209,133.81 万元、232,246.10 万元和 272,491.65 万元，占各期末净资产的 5.81%、4.95%、5.35%和 5.45%。由于公司参与投资的企业数量较多，且公司是园区开发的投资主体，未来公司对外担保的金额有可能会进一步增加。如果公司担保的企业发生经营风险，将增加公司本身的财务风险。

（四）截至 2021 年 9 月末，发行人受限资产账面价值 1,668,098.68 万元，

占 2021 年 9 月末资产总额的比重为 11.18%，占 2021 年 9 月末净资产的比重为 33.38%。发行人的受限资产主要用于金融机构借款的抵质押，抵押资产主要为土地及房屋建筑物，质押资产主要为发行人持有的参股企业股权。发行人受限资产账面金额规模较大，若未来该等金融机构借款不能按期偿付，而导致该等抵、质押物被处置，则可能给发行人生产经营及偿债能力造成一定不利影响。

二、与本期债券相关的重大事项

（一）本期债券不提供担保，亦没有采取抵押、质押等其他增信措施。尽管发行人已根据实际情况安排了多项偿债保障措施来控制和降低本期债券的还本付息风险，但是在本期债券存续期间，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施无法得到有效履行，进而影响本期债券持有人的利益。

（二）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，对于所有债券持有人（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，以及在相关决议通过后受让取得本期债券的持有人）均有同等效力和约束力。在本期债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。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。

（三）经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期公司债券的信用等级为 AAA，该级别反映了本期债券安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。中诚信国际肯定了良好的区域经济发展环境，公司战略地位重要、政府支持力度较大，备用流动性充足等因素对公司发展的积极作用。同时，中诚信国际关注到资本支出压力较大，公司债务规模较大，同质化竞争风险等因素可能对公司信用质量产生的影响。

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及中诚信评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，中诚信将在本期债券信用级别有效期内或者本期债券存续期内，持续关注本期债券发行人外部经营环

境变化、经营或财务状况变化以及本期债券偿债保障情况等因素，以对本期债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

中诚信的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将根据监管要求或约定在中诚信网站（www.ccxi.com.cn）和交易所网站予以公告，且交易所网站公告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。

如发行主体未能及时或拒绝提供相关信息，中诚信将根据有关情况进行分析，据此确认或调整主体、债券信用级别或公告信用级别暂时失效。

（四）本期债券主体及债项评级为 AAA，符合质押式回购交易的基本条件。本期债券发行结束后，公司将积极申请本期债券在上海证券交易所上市流通。由于具体上市审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期在合法的证券交易市场交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，公司亦无法保证本期债券在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。

（五）根据《证券法》及相关法律法规的规定，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。

投资者购买本期债券，应当认真阅读本募集说明书摘要及有关的信息披露文件，进行独立的投资判断。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。本期债券依法发行后，发行人经营与收益的变化引致的投资风险，由投资者自行负责。投资者若对本募集说明书摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

目录

声明	1
重大事项提示.....	2
目录	5
释义	6
第一节 发行条款.....	9
第二节 募集资金运用.....	12
第三节 发行人基本情况.....	23
第四节 发行人主要财务情况.....	81
第五节 发行人信用状况.....	150
第六节 备查文件.....	157

释义

在本募集说明书摘要中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人/公司/本公司/临港集团	指	上海临港经济发展（集团）有限公司
本集团/集团	指	上海临港经济发展（集团）有限公司及其控股子公司单位
我国/中国	指	中华人民共和国
股东会	指	上海临港经济发展（集团）有限公司股东会
董事会	指	上海临港经济发展（集团）有限公司董事会
监事会	指	上海临港经济发展（集团）有限公司监事会
本次发行/本次公开发行/本次债券/本次公司债券	指	发行总额不超过 40 亿元（含 40 亿元）的“上海临港经济发展（集团）有限公司 2020 年公开发行自贸临港新片区公司债券（面向专业投资者）”
本期发行/本期公开发行/本期债券/本期公司债券	指	发行人本期公开发行的“上海临港经济发展（集团）有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行自贸临港新片区公司债券（第一期）”
中国证监会/证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
中证协	指	中国证券业协会
债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
主承销商	指	瑞银证券有限责任公司、东方证券承销保荐有限公司
牵头主承销商/簿记管理人/瑞银证券	指	瑞银证券有限责任公司
联席主承销商/债券受托管理人	指	东方证券承销保荐有限公司
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《上海临港经济发展（集团）有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行自贸临港新片区公司债券（第一期）募集说明书》
摘要/本募集说明书摘要	指	本公司根据有关法律法规为发行本期债券而制作的《上海临港经济发展（集团）有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行自贸临港新片区公司债券（第一期）募集说明书摘要》
评级机构/中诚信/中诚信国际	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
律师、邦信阳中建中汇	指	上海邦信阳中建中汇律师事务所
会计师、众华	指	众华会计师事务所（特殊普通合伙）
承销团	指	主承销商为本期债券发行组织的、由主承销商组成的承销团
元/万元/亿元	指	无特别说明，指人民币元、人民币万元和人民币亿元
债券持有人	指	根据登记机构的记录显示在其名下登记拥有本期公司债券的投资者
会议召集人	指	债券持有人会议的召集人

《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》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《公司章程》	指	现行有效的《上海临港经济发展（集团）有限公司公司章程》
企业会计准则	指	《企业会计准则——基本准则》和具体准则，及此后颁布的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
《债券受托管理协议》	指	本公司与债券受托管理人签署的《上海临港经济发展（集团）有限公司 2022 年公开发行自贸临港新片区公司债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《上海临港经济发展(集团)有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行自贸临港新片区公司债券(第一期)之债券持有人会议规则》
交易日	指	上海证券交易所的营业日
最近三年	指	2018 年、2019 年及 2020 年
最近三年末	指	2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日及 2020 年 12 月 31 日
最近三年及一期/报告期	指	2018 年、2019 年、2020 年及 2021 年 1-9 月
最近三年及一期末/报告期各期末	指	2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日及 2021 年 9 月 30 日
上海市国资委	指	上海市国有资产监督管理委员会
临港投资公司	指	上海临港经济发展集团投资管理有限公司
漕河泾开发公司	指	上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司
临港国际物流公司	指	上海临港国际物流发展有限公司
临港产业区	指	上海临港产业区
漕河泾开发区	指	上海市漕河泾新兴技术开发区
临港泥城公司	指	上海临港泥城经济发展有限公司
临港南汇新城公司	指	上海临港南汇新城经济发展有限公司
临港万祥公司	指	上海临港万祥经济发展有限公司
临港书院公司	指	上海临港书院经济发展有限公司
四家分城区公司	指	临港泥城公司、临港南汇新城公司、临港万祥公司、临港书院公司
普洛斯国际公司	指	上海临港普洛斯国际物流发展有限公司
自贸区	指	中国（上海）自由贸易试验区
洋山自贸区	指	自贸区洋山保税港区
自贸区临港新片区管委会	指	中国（上海）自由贸易试验区临港新片区管理委员会（原临港管委会）

如无特别说明，本募集说明书摘要中引用的发行人财务数据均为发行人的合并报表财务数据。

本募集说明书摘要中的数值若出现总数与各分项数值之和尾数不符的情况，

均为四舍五入原因造成。

第一节 发行条款

一、本期债券的基本发行条款

（一）发行人全称：上海临港经济发展（集团）有限公司。

（二）债券全称：上海临港经济发展（集团）有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行自贸临港新片区公司债券（第一期）。

（三）注册文件：发行人于 2020 年 8 月 5 日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意上海临港经济发展（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〔2020〕1669 号），注册规模为不超过 40 亿元。

（四）发行金额：本期债券发行金额为不超过 20 亿元（含 20 亿元），不设置超额配售。

（五）债券期限：本期债券期限为 5 年。

（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组织的承销团以余额包销方式承销。

（十一）起息日期：本期债券的起息日为 2022 年 3 月 16 日。

（十二）付息方式：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

（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 2023 年至 2027 年间每年的 3 月 16 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）

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

（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 2027 年 3 月 16 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息）

（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 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。具体信用评级情况详见“第五节 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将用于自贸新片区开发建设、偿还 G18 临港 1 剩余本息及偿还有息债务。具体募集资金用途详见“第二节 募集资金运用”。

（二十三）质押式回购安排：本次债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行债券质押式回购。

二、本期债券发行、登记结算及上市流通安排

（一）本期债券发行时间安排

1. 发行公告日：2022 年 3 月 14 日。
2. 发行首日：2022 年 3 月 16 日。
3. 发行期限：2022 年 3 月 16 日，共 1 个交易日。

（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。
 - 本期债券预计上市日期：2022 年 3 月 21 日。
 - 3.本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行公司债券的交易、质押。
- （四）本期债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券“发行公告”。

第二节 募集资金运用

一、本次债券的募集资金规模

经发行人董事会审议通过，并经股东会决定批准，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可[2020]1669 号），本次债券注册总额不超过 40 亿元，采取分期发行。本期债券发行金额为不超过 20 亿元（含 20 亿元）。

二、本期债券募集资金使用计划

本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟用于自贸新片区开发建设、偿还 G18 临港 1 剩余本息及偿还有息债务。根据本期债券发行时间和实际发行规模、募集资金到账时间、公司债务结构调整计划及其他资金使用需求等情况，发行人未来可能调整用于自贸新片区开发建设、偿还 G18 临港 1 剩余本息、偿还有息债务等的具体金额或调整具体的募投项目。

（一）自贸新片区开发建设

本期债券募集资金中不超过 3.5 亿元用于自贸临港新片区开发建设，为部分在建拟建项目提供资金支持。根据公司生产经营规划和项目建设进度需要，公司未来可能对募投项目进行调整，投资于后续项目。如公司将募集资金投资于后续项目，公司将经公司内部相应授权和决策机制批准后，进行临时信息披露。

本期债券募集资金用于的在建拟建项目具体情况如下：

序号	项目名称	状态	基本情况	总投资额 (万元)	截至 2021 年 9 月末累 计投资额 (万元)	计划完 工时间	核准情况				
							立项	土地	用地规划	工程规划	施工许可
1	智造园十期	在建	该项目为临港奉贤园区 E07-02 地块项目，位于临港奉贤园区。该项目总建筑面积 36.82 万平方米	185,926	49,762	2022 年	已于 2020 年 10 月 19 日向临港地区开发建设管委会完成备案	取得不动产权证书，文号为沪（2021）奉字不动产权第 003248 号	取得建设用地规划许可证，文号为地字第沪临港地（2020）EA310035202000653 号	取得建设工程规划许可证，文号为建字第沪临港建（2021）FA310035202100266（第一施工段）、沪临港建（2021）FA310035202100265（第二施工段）、沪临港建（2021）FA310035202100264（第三施工段）、沪临港建（2021）FA310035202100966	取得建筑工程施工许可证，编号为 20LGFX0038D01（桩基）、20LGFX0038D04（第一施工段）、20LGFX0038D02（第二施工段）、20LGFX0038D03（第三施工段）、20LGFX0038D05（第四施工段）、20LGFX0038D06（第五施工段）

序号	项目名称	状态	基本情况	总投资额 (万元)	截至 2021 年 9 月末累 计投资额 (万元)	计划完 工时间	核准情况				
							立项	土地	用地规划	工程规划	施工许可
										(第四、第五 施工段)	
2	临港装备 产业区 K01-03-b 地块厂房 项目	在建	该项目为 K01-03b 地块标准厂房项目，位于临港重装备产业区。该项目总建筑面积 10.40 万平方米（其中地上建筑面积 10.40 万平方米，地下面积 0 万平方米）	49,578	9,829	2023 年	已于 2020 年 8 月 4 日向临港地区开发建设管委会完成备案	取得不动产权证书，文号为沪（2021）市字不动产权第 000011 号	取得建设用地规划许可证，文号为地字第沪临港地（2020）EA310035202000429 号	取得建设工程规划许可证，文号为建字第沪临港建（2021）FA310035202100536（-1）、沪临港建（2021）FA310035202100782（-2）	取得建筑工程施工许可证，编号为 20LGPD0140D01、20LGPD0140D02（-1）、20LGPD0140D03（-2）
3	临港装备 产业区 C09-05 地块厂房 项目	在建	该项目为 C09-05 地块标准厂房项目，位于临港重装备产业区。该项目总建筑面积 9.25 万平方米（其中地上建筑面积 9.23 万平方米，地下面积 0.0156 万平方米）	63,264	9,451	2023 年	已于 2021 年 7 月 20 日向临港地区开发建设管委会完成备案	取得不动产权证书，文号为沪（2021）市字不动产权第 000681 号	取得建设用地规划许可证，文号为地字第沪临港地（2021）EA310035202100542 号	取得建设工程规划许可证，文号为建字第沪临港建（2021）FA310035202101422	取得建筑工程施工许可证，编号为 21LGPD0189D01
4	临港装备 产业区	在建	该项目为 B09-04 地块标准厂房项目，位于临港重	12,664	2,451	2023 年	已于 2021 年 4 月 13 日向	取得不动产权证书，文号为	取得建设用地规划许可证，	取得建设工程规划许可证，	取得建筑工程

序号	项目名称	状态	基本情况	总投资额 (万元)	截至 2021 年 9 月末累 计投资额 (万元)	计划完 工时间	核准情况				
							立项	土地	用地规划	工程规划	施工许可
	B09-04 地块厂房 项目		装备产业区。该项目总建 筑面积 5.13 万平方米 (其中地上建筑面积 5.01 万平方米, 地下面积 0.12 万平方米)				临港地区开发 建设管委会完 成备案	沪(2021)市 字不动产权第 000535 号	文号为地字第 沪临港地 (2021) EA310035202 100480 号	文号为建字第 沪临港建 (2021)FA3100 35202100989	施工许可证, 编号为 21LGPD0098 D01
5	信息飞鱼 D0401 项 目	拟 建	该项目为 D0401 地块标 准厂房项目, 位于信息飞 鱼园区。该项目总建筑面 积 32.44 万平方米(其中 地上建筑面积 23.74 万平 方米, 地下面积 8.70 万 平方米)	332,100	25,309	2025 年	已于 2021 年 8 月 16 日向 临港地区开发 建设管委会完 成备案	取得不动产权 证书, 文号为 沪(2021)市 字不动产权第 000754 号	取得建设用地 规划许可证, 文号为地字第 沪临港地 (2021) EA310035202 100598 号	尚未办理	尚未办理
6	智造园五 期 C2	拟 建	该项目为 A0703 地块项 目, 位于临港奉贤园区。 该项目总建筑面积 18.12 万平方米(其中地上建筑 面积 18.08 万平方米, 地 下面积 0.04 万平方米)	63,923	16,238	2023 年	已于 2021 年 10 月 22 日向 临港地区开发 建设管委会完 成备案	取得不动产权 证书, 文号为 沪(2020)奉 字不动产权第 004294 号	取得建设用地 规划许可证, 文号为地字第 沪临港地 (2012) EA310035201 24140 号 ^{注 1}	取得建设工程 规划许可证, 文号为建字第 沪临港建 (2021)FA3100 35202101398	取得建筑工程 施工许可证, 编号为 21LGFX0023 D01、 21LGFX0023 D02、 21LGFX0023 D03

序号	项目名称	状态	基本情况	总投资额 (万元)	截至 2021 年 9 月末累 计投资额 (万元)	计划完 工时间	核准情况				
							立项	土地	用地规划	工程规划	施工许可
7	智造园十一期	拟建	该项目为 D02-05 地块项目，位于临港奉贤园区。该项目总建筑面积 20.16 万平方米（其中地上建筑面积 19.13 万平方米，地下面积 1.02 万平方米）	116,070	15,669	2023 年	已于 2021 年 9 月 18 日向临港地区开发建设管委会完成备案	取得不动产权证书，文号为沪（2022）奉字不动产权第 006302 号	取得建设用地规划许可证，文号为地字第沪临港地（2021）EA310035202100556 号	尚未办理	取得建筑工程施工许可证，编号为 21LGFX0046 D01 ^{注 2}
合计				823,525	128,709						

注 1：该项目与智造园五期 C1 项目共用一张建设用地规划许可证。

注 2：该项目已获得桩基的施工许可证，根据《关于应对新冠肺炎疫情影响优化本市重大建设项目重点产业类项目工程审批管理工作的通知》（沪建建管联[2020]238 号文），因该项目属于临港新片区管委会认定的重大建设项目/重点产业类项目，且桩基基础工程单独施工发包，申领桩基基础工程施工许可证无需提供建设工程规划许可证。

因本期债券的发行时间、募集金额尚不确定等因素，从本期债券申报时至最终发行时，公司可能已经自筹资金预先投入上述项目，本期债券最终发行后，公司拟使用部分募集资金置换自筹资金。上述置换完成后，上述募投项目仍符合相关批复以及相关合同的规定和约定。

募集资金不足以支持上述项目投资建设的部分，公司将以自筹资金投入。

根据募投项目建设进度，公司可以根据公司财务管理制度履行内部决策程序，在不影响项目建设的前提下，将闲置的债券募集资金用于补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过 12 个月）。补充流动资金到期日之前，发行人承诺将该部分资金归还至募集资金专项账户。

募集资金用于约定的投资项目且使用完毕后有节余的，发行人可将节余部分用于补充流动资金和偿还公司债务。

（二）偿还 G18 临港 1 剩余本息

本期债券募集资金 6.5 亿元拟用于偿还 G18 临港 1 剩余本息，具体情况如下：

单位：亿元

债券简称	起息日	到期日	期限（年）	回售日	发行规模	当前余额	票面利率	本年到期本金	本年应付利息	本金与利息合计	募集资金拟偿还金额
G18 临港 1	2018-03-20	2022-03-20	2+2	2020-03-20	6.50	6.30	3.60	3.60	0.23	6.53	6.50

注：“G18 临港 1”发行规模为 6.50 亿元，发行票面利率 5.28%，2020 年 2 月发行人决定下调存续期后两年的票面利率至 3.60%。2020 年 3 月回售后，债券余额为 6.30 亿元。

在 G18 临港 1 剩余本息偿付日前，发行人可在不影响偿债计划的前提下，根据公司财务管理制度，将闲置的债券募集资金用于补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过 12 个月）。

（三）偿还有息债务

本期债券募集资金中的剩余部分拟用于偿还计息债务本息，拟偿还的债务具体情况如下：

单位：万元

序号	贷款人	借款余额（万元）	到期日
1	中信银行上海分行	50	2022/8/21
2	中信银行上海分行	19,750	2022/12/18
3	中信银行上海分行	50	2022/8/21
4	中信银行上海分行	19,750	2022/12/4
5	浦发银行南汇支行	50	2022/7/9
6	浦发银行南汇支行	9,750	2022/12/9
7	建设银行新片区分行	29,300	2023/5/25
8	平安银行上海分行	4,375	2023/4/1
9	平安银行上海分行	125	2022/4/1
10	平安银行上海分行	125	2022/10/1
11	农商行上海分行营业部	19,750	2023/5/12
12	农商行上海分行营业部	50	2022/6/21
13	农商行上海分行营业部	50	2022/12/21
14	工商银行新片区分行	29,900	2023/9/8
合计		133,075	—

募集资金不足以归还上述借款的部分，公司将以自筹资金完成还款。

因本期债券的发行时间尚有一定不确定性，待本期债券发行完毕，募集资金到账后，发行人将根据募集资金的实际到位时间和公司债务结构调整需要，本着有利于优化公司债务结构、尽可能节省公司利息费用的原则灵活安排偿还有息债务的具体事宜，同时偿还的计息债务不局限于以上列明的债务。

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

三、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者内

设有权机构批准，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，本期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：

公司拟变更募集资金用途，应召开债券持有人会议，经代表该期公司债券三分之二以上表决权的债券持有人或代理人同意方可做出决议。

公司拟将募集资金投资项目变更为合资经营的方式实施，将在充分了解合资方基本情况的基础上，慎重考虑合资的必要性，并且公司应当控股，确保对募集资金投资项目的有效控制。

公司变更募集资金用途用于收购控股股东或者实际控制人资产（包括权益），须确保在收购完成后能够有效避免同业竞争及减少关联交易。

公司应当披露与控股股东或者实际控制人进行交易的原因、关联交易的定价政策及定价依据、关联交易对公司的影响以及相关问题的解决措施。

五、本期债券募集资金专项账户管理安排

（一）募集资金的存放

为方便募集资金的管理、使用和对使用情况的监督，发行人将与监管银行签订《账户及资金监管协议》，并在资金监管人处设立募集资金使用专项账户。

资金监管人将对专项账户内资金使用进行监督管理，对未按照募集说明书约定使用募集资金的情况，资金监管人有权拒绝发行人的划款指令。

（二）偿债资金的归集

发行人应在本期债券的付息日或兑付日之前，将按照《募集说明书》及《账

户及资金监管协议》中确定的利息/本息金额向募集资金专项账户中划入偿债资金。

发行人将按《账户及资金监管协议》中的规定在本期债券付息日或兑付日前向资金监管人发出加盖相关账户预留印鉴的划款指令，资金监管人应根据发行人的划款指令，按照《账户及资金监管协议》的规定将当期应付的利息/本息划转至本期债券中央国债登记结算有限责任公司指定的账户。

在本期债券付息日或兑付日前，资金监管人将按照《账户及资金监管协议》的规定检查募集资金专项账户内的资金，并于当日将募集资金专项账户内的资金情况书面通知发行人。

六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

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

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2021 年 9 月 30 日；
- 2、假设本期债券的募集资金净额为 20 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 20 亿元计入 2021 年 9 月 30 日的资产负债表；
- 4、假设本期债券募集资金净额中的 3.5 亿元用于补充相关项目建设的流动资金，6.5 亿元用于偿还 G18 临港 1 剩余本息，10.0 亿元用于偿还到期日距模拟调整基准日一年以上的有息债务本息。

基于上述假设，本期债券发行对公司资产负债结构的影响如下：

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月 30 日	债券发行后（模拟）	模拟变动额
流动资产合计	8,292,744.44	8,327,744.44	35,000.00
非流动资产合计	6,632,093.89	6,632,093.89	-

项目	2021 年 9 月 30 日	债券发行后（模拟）	模拟变动额
资产总计	14,924,838.33	14,959,838.33	35,000.00
流动负债合计	3,612,349.93	3,547,349.93	-65,000.00
非流动负债合计	6,315,827.07	6,415,827.07	100,000.00
负债总计	9,928,177.01	9,963,177.01	35,000.00
流动比率	2.30	2.35	0.05
资产负债率	66.52	66.60	0.08

发行人所处行业及主营业务的性质造成发行人对资金需求量较大，而宏观经济的变化及货币政策的调整会极大影响发行人的资金使用成本，增加不确定性和风险。通过发行本期公司债券，发行人可以拓展自身融资渠道，满足不断增长的资金需求，匹配中长期业务发展的需要，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

发行人承诺，本期债券募集资金不得转借他人，将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，即用于自贸临港新片区开发建设，偿还 G18 临港 1 剩余本息和偿还有息债务本息，不用于弥补亏损和非生产性支出。本期债券不涉及新增地方政府债务；募集资金用途不用于偿还地方政府债务或用于不产生经营性收入的公益性项目。本期债券募集资金不直接或间接用于住宅地产开发项目。

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。

八、前次公司债券募集资金使用情况

发行人前次发行公司债券募集资金与募集说明书披露的用途一致，具体使用情况如下：

债券名称	起息日期	票面利率 (当期)(%)	发行金 额(亿)	用途	发行期限 (年)	还款金额 (亿)
G18 临港 1	2018-03-20	3.60	6.50	临港科技创新城 A0202 地块项目	2+2	0.20
G18 临港 2	2018-03-20	3.60	3.50		3+2	2.525

债券名称	起息日期	票面利率 (当期)(%)	发行金 额(亿)	用途	发行期限 (年)	还款金额 (亿)
21 临港 G1	2021-06-03	3.41	10.00	自贸临港新片区开发建设、偿还有息债务本息	3	0

（一）“G18 临港 1”、“G18 临港 2”募集资金使用情况

经中国证监会于 2018 年 2 月 5 日签发的“证监许可[2018]270 号”文件核准，发行人获准向合格投资者公开发行面值总额不超过人民币 10.00 亿元的公司债券。发行人于 2018 年 3 月合计发行规模为 10 亿元的公司债券。

截至 2021 年 9 月末，上述公司债券募集资金已使用完毕，已按照《上海临港经济发展（集团）有限公司公开发行 2018 年绿色公司债券募集说明书》的约定用于临港科技创新城 A0202 地块项目。

（二）“21 临港 G1”募集资金使用情况

经中国证监会于 2020 年 8 月 5 日签发的“证监许可[2020]1669 号”文件，发行人获准向专业投资者公开发行面值总额不超过人民币 40.00 亿元的公司债券。发行人于 2021 年 6 月合计发行规模为 10 亿元的公司债券，其中不超过 3 亿元用于自贸临港新片区开发建设，剩余部分拟用于偿还有息债务。

截至 2021 年 9 月末，上述公司债券募集资金已使用完毕，已按照《上海临港经济发展（集团）有限公司 2022 年公开发行自贸临港新片区公司债券（第一期）募集说明书》的约定用于自贸临港新片区开发建设 3 亿元和偿还有息债务 7 亿元。

第三节 发行人基本情况

一、发行人基本情况

注册名称	上海临港经济发展（集团）有限公司
法定代表人	袁国华
注册资本	人民币11,784,988,101元
实缴资本	人民币11,784,988,101元
设立（工商注册）日期	2003年9月19日
统一社会信用代码	913100007547623351
住所（注册地）	上海市浦东新区新元南路555号
邮政编码	201306
所属行业	综合类
经营范围	上海临港新城产业区的开发、建设、经营和管理，房地产开发经营，物业管理，市政基础设施开发投资，综合配套设备开发投资，兴办各类新兴产业，货物仓储，投资项目的咨询代理，科技开发，受理委托代办业务（除专项规定），信息咨询。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】
电话及传真号码	电话号码：021-38298000 传真号码：021-58073390
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	杨菁 职位：公司首席财务官 电话号码：021-38298000 传真号码：021-58073390
其他（如有）	互联网网址： http://www.shlingang.com/

二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况

（一）发行人设立情况

临港集团于 2003 年 9 月 19 日在上海市工商行政管理局依法登记注册。在推动上海“四个中心”建设、优化产业发展的背景下，发行人由上海同盛投资（集团）有限公司、上海工业投资（集团）有限公司、上海闵行联合发展有限公司、上海南汇城乡建设开发投资总公司共同发起，注册资金 300,000.00 万元。根据《上海临港经济发展（集团）有限公司出资人协议书》，上海同盛投资（集团）有限公司出资 120,000.00 万元，上海工业投资（集团）有限公司出资 60,000.00 万元，

上海闵行联合发展有限公司出资 60,000.00 万元，上海南汇城乡建设开发投资总公司出资 60,000.00 万元，公司注册资本分期到位。

根据上海财瑞联合会计事务所出具的“沪财瑞会验(2003)071 号”验资报告，截至 2003 年 9 月 17 日，公司收到股东首次缴纳的注册资本合计 75,000.00 万元，占注册资本的 25%。其中，上海同盛投资（集团）有限公司现金出资 30,000.00 万元、上海工业投资（集团）有限公司现金出资 15,000.00 万元、上海闵行联合发展有限公司现金出资 15,000.00 万元、上海南汇城乡建设开发投资总公司现金出资 15,000.00 万元。

根据上海财瑞联合会计事务所出具的“沪财瑞会验（2005）2-019 号”验资报告，截至 2004 年 7 月 23 日，公司收到股东第二期缴纳的注册资本合计 126,000.00 万元，占注册资本的 42%。其中，上海同盛投资（集团）有限公司现金出资 54,000.00 万元、上海工业投资（集团）有限公司出资 45,000.00 万元（全部为其下属全资子公司上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司整体资产评估折价入股）、上海闵行联合发展有限公司现金出资 27,000.00 万元。

2005 年 8 月 30 日，根据《上海临港经济发展（集团）有限公司出资人补充协议书》，上海南汇城乡建设开发投资总公司放弃剩余的现金出资 45,000.00 万元，由上海久事公司代替现金出资 45,000.00 万元，成为发行人新股东。

根据上海财瑞联合会计事务所出具的“沪财瑞会验（2005）2-020 号”验资报告，截至 2005 年 10 月 10 日，公司收到股东第三期缴纳的注册资本合计 99,000.00 万元，占注册资本的 33%。其中，上海同盛投资（集团）有限公司现金出资 36,000.00 万元、上海闵行联合发展有限公司现金出资 18,000.00 万元、上海久事公司现金出资 45,000.00 万元。注册资金全部到位。

注册资金全部到位后，发行人股权结构如下：

单位：万元

股东名称	出资额	持股比例
上海同盛投资（集团）有限公司	120,000.00	40.00%
上海工业投资（集团）有限公司	60,000.00	20.00%
上海闵行联合发展有限公司	60,000.00	20.00%
上海久事公司	45,000.00	15.00%
上海南汇城乡建设开发投资总公司	15,000.00	5.00%

股东名称	出资额	持股比例
合计	300,000.00	100.00%

（二）发行人历史沿革

2006 年 4 月 3 日，发行人召开第七次股东会会议并作出决议，同意股东上海工业投资（集团）有限公司将其持有的发行人 20%股权转让给其全资子公司上海市工业投资公司，上海工业投资（集团）有限公司不再持有发行人股权。

2011 年 2 月 28 日，发行人召开第十七次股东会会议并作出决议，同意股东上海闵行联合发展有限公司将其持有的发行人 20%股权转让给上海市土地储备中心，上海闵行联合发展有限公司不再持有发行人股权。

2011 年 12 月 1 日，发行人召开第二十二次股东会会议并作出决议，同意发行人注册资本由 30.00 亿元增加至 63.72 亿元，上海市国资委以现金方式认缴增加的 30 亿元注册资本，上海工业投资（集团）有限公司以其下属上海市工业区开发总公司全部股权作价，认缴增加的 3.72 亿元注册资本。此次增资扩股完成后，发行人股权结构如下：

股东名称	投资金额（万元）	持股比例（%）
上海市国有资产监督管理委员会	300,000.00	47.08
上海同盛投资（集团）有限公司	120,000.00	18.83
上海市工业投资公司	60,000.00	9.42
上海市土地储备中心	60,000.00	9.42
上海久事公司	45,000.00	7.06
上海工业投资（集团）有限公司	37,200.00	5.84
上海南汇城乡建设开发投资总公司	15,000.00	2.35
合计	637,200.00	100.00

2015 年 11 月 20 日，发行人召开 2015 年第 4 次股东会会议并作出决议，同意发行人注册资本由 63.72 亿元增加至 68.72 亿元，上海市国资委以现金方式认缴增加的 5 亿元注册资本，其他股东均放弃认缴本次增资的权利。期间，上海久事公司更名为上海久事（集团）有限公司。上述变更完成后，发行人股权结构如下：

股东名称	投资金额（万元）	持股比例（%）
上海市国有资产监督管理委员会	350,000.00	50.94
上海同盛投资（集团）有限公司	120,000.00	17.46

股东名称	投资金额（万元）	持股比例（%）
上海市工业投资公司	60,000.00	8.73
上海市土地储备中心	60,000.00	8.73
上海久事（集团）有限公司	45,000.00	6.55
上海工业投资（集团）有限公司	37,200.00	5.41
上海南汇城乡建设开发投资总公司	15,000.00	2.18
合计	687,200.00	100.00

2015 年 12 月 20 日，发行人召开 2015 年第 6 次股东会会议并作出决议，股东上海市土地储备中心将其持有的全部发行人股权无偿转让给上海地产（集团）有限公司。本次股权转让完成后，发行人股权结构如下：

股东名称	投资金额（万元）	持股比例（%）
上海市国有资产监督管理委员会	350,000.00	50.94
上海同盛投资（集团）有限公司	120,000.00	17.46
上海市工业投资公司	60,000.00	8.73
上海地产（集团）有限公司	60,000.00	8.73
上海久事（集团）有限公司	45,000.00	6.55
上海工业投资（集团）有限公司	37,200.00	5.41
上海南汇城乡建设开发投资总公司	15,000.00	2.18
合计	687,200.00	100.00

2016 年 7 月 1 日，发行人召开 2016 年第 1 次股东会会议并作出决议，同意发行人注册资本由 68.72 亿元增加至 69.82 亿元，上海市国资委以现金方式认缴增加的 1.1 亿元注册资本，其他股东均放弃认缴本次增资的权利。此次增资扩股完成后，发行人股权结构如下：

股东名称	投资金额（万元）	持股比例（%）
上海市国有资产监督管理委员会	361,000.00	51.70
上海同盛投资（集团）有限公司	120,000.00	17.19
上海市工业投资公司	60,000.00	8.59
上海地产（集团）有限公司	60,000.00	8.59
上海久事（集团）有限公司	45,000.00	6.45
上海工业投资（集团）有限公司	37,200.00	5.33
上海南汇城乡建设开发投资总公司	15,000.00	2.15
合计	698,200.00	100.00

2017 年 3 月 29 日，发行人召开 2017 年第一次股东会会议并作出决议，同意根据沪国资委产权[2016]417 号、419 号文要求，公司股东上海地产（集团）有限公司将其持有的 8.59% 股权无偿转让予上海国盛（集团）有限公司（以下简称“国盛集团”），股东上海工业投资（集团）有限公司将其持有的 5.33% 的股权无偿转让予国盛集团，股东上海市工业投资公司将其持有的 8.59% 的股权无偿转让予国盛集团。此次股权调整完成后，公司注册资本仍为人民币 69.82 亿元，股东持股情况如下：

股东名称	投资金额（万元）	持股比例（%）
上海市国有资产监督管理委员会	361,000.00	51.70
上海国盛（集团）有限公司	157,200.00	22.51
上海同盛投资（集团）有限公司	120,000.00	17.19
上海久事（集团）有限公司	45,000.00	6.45
上海南汇城乡建设开发投资总公司	15,000.00	2.15
合计	698,200.00	100.00

2019 年 4 月 12 日，发行人召开 2019 年第一次股东会会议并作出决议，同意发行人注册资本由 69.82 亿元增加至 70.52 亿元，上海市国资委以货币方式认缴增加的 0.7 亿元注册资本，其他股东均放弃认缴本次增资的权利。此次股权调整完成后，发行人股权结构如下：

股东名称	投资金额（万元）	持股比例（%）
上海市国有资产监督管理委员会	368,000.00	52.18
上海国盛（集团）有限公司	157,200.00	22.29
上海同盛投资（集团）有限公司	120,000.00	17.02
上海久事（集团）有限公司	45,000.00	6.38
上海南汇城乡建设开发投资总公司	15,000.00	2.13
合计	705,200.00	100.00

2019 年 7 月 9 日，上海市国资委出具“沪国资委评价【2019】141 号”《关于拨付 2019 年国有资本经营预算资金（第三批）有关事项的通知》，拟向发行人划拨资金 5 亿元。2019 年 8 月 29 日，上海市国资委出具“沪国资委评价【2019】242 号”《关于拨付 2019 年国有资本经营预算资金（第四批）有关事项的通知》，拟向发行人划拨资金 1 亿元。上述两笔划拨资金依据通知要求，以国有资本金方式计入公司“实收资本”或“资本公积”，资金用于支持建设新型的多功能产业园区

和科技城。2019 年 12 月 31 日，发行人召开 2019 年第三次股东会会议并作出决议，同意上海市国资委对发行人增资 6 亿元，对应增加发行人注册资本 459,160,381.21 元，另外 140,839,618.79 元计入资本公积。此次增资扩股完成后，发行人股权结构如下：

股东名称	投资金额（万元）	持股比例（%）
上海市国有资产监督管理委员会	413,916.04	55.10
上海国盛（集团）有限公司	157,200.00	20.93
上海同盛投资（集团）有限公司	120,000.00	15.98
上海久事（集团）有限公司	45,000.00	5.99
上海南汇城乡建设开发投资总公司	15,000.00	2.00
合计	751,116.04	100.00

2019 年 12 月 25 日，上海市国资委出具“沪国资委评价【2019】367 号”《关于拨付上海临港经济发展（集团）有限公司 20 亿元资本金的通知》，拟向发行人划拨资金 20 亿元，用于增加发行人资本金，支持公司自贸区新片区建设相关任务。2020 年 4 月 15 日，发行人召开 2020 年第二次股东会会议并作出决议，同意发行人注册资本由 75.11 亿元增加至 90.42 亿元，同意上海市国资委对发行人增资 20 亿元，对应增加发行人注册资本 1,530,534,604.03 元，另外 469,465,395.97 元计入资本公积。此次股权调整完成后，发行人股权结构如下：

股东名称	投资金额（万元）	持股比例（%）
上海市国有资产监督管理委员会	566,969.50	62.71
上海国盛（集团）有限公司	157,200.00	17.39
上海同盛投资（集团）有限公司	120,000.00	13.27
上海久事（集团）有限公司	45,000.00	4.98
上海南汇城乡建设开发投资总公司	15,000.00	1.66
合计	904,169.50	100.00

2020 年 7 月 30 日，上海市国资委出具《关于上海临港经济发展（集团）有限公司 13.2718%股权、上海同盛置业有限公司 100%股权无偿划转的通知》，同意将上海同盛投资（集团）有限公司持有的公司 13.2718%股权无偿划转至上海市国资委。2020 年 7 月 31 日，上海市国资委出具《关于上海临港经济发展（集团）有限公司 8.61%股权和上海海湾国家森林公园有限公司 26.18%股权无偿划转的通知》，同意将上海市国资委持有的公司 8.61%股权无偿划转予上海城投（集

团）有限公司。

2020 年 8 月 21 日，发行人召开 2020 年第 5 次股东会会议并作出决议，同意公司股东上海同盛投资（集团）有限公司将其持有的 13.2718%股权无偿划转予上海市国资委；并同意公司股东上海市国资委将其持有的 8.61%股权无偿划转予上海城投（集团）有限公司。此次股权调整完成后，公司注册资本仍为人民币 90.42 亿元，股东持股情况如下：

股东名称	投资金额（万元）	持股比例（%）
上海市国有资产监督管理委员会	609,120.50	67.36
上海国盛（集团）有限公司	157,200.00	17.39
上海城投（集团）有限公司	77,848.99	8.61
上海久事（集团）有限公司	45,000.00	4.98
上海南汇城乡建设开发投资总公司	15,000.00	1.66
合计	904,169.50	100.00

2021 年 6 月 20 日，发行人召开 2021 年第 4 次股东会会议并作出决议，同意根据上海市国资委签发的“沪国资委评价[2021]11 号”《关于拨付上海临港经济发展（集团）有限公司 5 亿元资本金的通知》、“沪国资委产权[2021]111 号”

《关于上海工业投资（集团）有限公司 100%股权无偿划转的通知》，由公司股东上海市国资委以现金方式向公司单方面增资人民币 5 亿元；并同意上海市国资委将其持有的上海工业投资（集团）有限公司 100%股权无偿划转予公司，上海工业投资（集团）有限公司 100%股权以 2020 年底合并口径经审计的归母净资产值（即 3,265,775,693.87 元）依据作为国家资本金入账（免于评估）。本次上海市国资委以 5 亿现金和上海工业投资（集团）有限公司 100%股权划转对公司增资后，2,743,293,115.59 元计入实收资本，1,022,482,578.28 元计入资本公积。此次股权调整完成后，公司注册资本为人民币 117.85 亿元，股东持股情况如下：

股东名称	投资金额（万元）	持股比例（%）
上海市国有资产监督管理委员会	883,449.82	74.96
上海国盛（集团）有限公司	157,200.00	13.34
上海城投（集团）有限公司	77,848.99	6.61
上海久事（集团）有限公司	45,000.00	3.82
上海南汇城乡建设开发投资总公司	15,000.00	1.27
合计	1,178,498.81	100.00

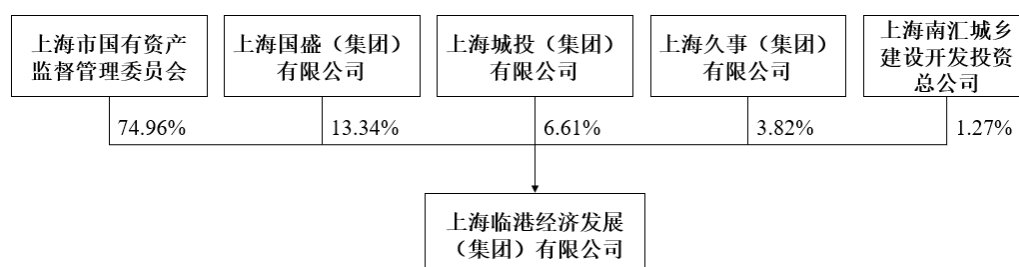
（三）重大资产重组情况

报告期内，发行人不存在《上市公司重大资产重组管理办法》所认定的重大资产重组行为。

三、发行人的股权结构

（一）股权结构

截至报告期末，发行人股权结构图如下：



（二）控股股东及实际控制人基本情况

临港集团的控股股东及实际控制人为上海市国资委。上海市国资委代表上海市政府履行出资人职责，实行资产与人、事相结合管理。截至本募集说明书摘要签署之日，上海市国资委持有的发行人股权未发生被质押的情况。且发行人不存在以名股实债、股东借款、借贷资金等债务性资金和以公益性资产、储备土地等方式违规出资或出资不实的问题。

上海市国资委的主要职责是根据上海市政府授权，依照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国企业国有资产法》等法律和法规，履行出资人职责，监管上海市国家出资企业的国有资产，加强国有资产管理，具体包括：建立和完善国有资产保值增值指标体系，制订评价标准，通过规划、预决算、审计、统计、稽核等，对所监管企业国有资产的保值增值情况进行监管，维护国有资产出资人的权益等。

四、发行人的重要权益投资情况

（一）重要子公司情况

截至 2020 年末，发行人重要子公司 3 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	上海临港控股股份有限公司	园区开发与经营、园区物业租赁	60.46%	418.10	241.40	176.70	39.30	16.31	否
2	上海临港经济发展集团资产管理有限公司	园区开发与经营、园区物业租赁	100.00%	481.57	291.63	189.94	44.58	15.93	否
3	上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司	园区开发与经营、园区物业租赁	95.45%	284.24	92.92	191.32	13.89	3.16	是

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：

上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司 2020 年收入较 2019 年收入下降 58.81%，2020 年利润较 2019 年下降 97.22%，原因为 2019 年与发行人下属上市公司上海临港控股股份有限公司实施资产重组，将数家园区开发公司转让予上海临港控股股份有限公司，2020 年合并范围变化，园区开发收入减少；2019 年度股权转让获得投资收益约 146 亿。

报告期内，存在 7 家发行人持股比例大于 50%但未纳入合并范围的持股公司，主要原因为：

1) 盐城漕河泾园区开发有限公司，持股比例 60%，交由当地股东托管，因此未纳入合并范围。

2) 上海交大临港智能制造创新科技有限公司，持股比例 60%，但因发行人董事会席位少于 2/3，不能够决定公司经营决策，因此未纳入合并范围。

3) 锦泰国际有限公司，持股比例 78%，正在破产清算中，因此未纳入合并

范围。

4) 上海工业技术发展中心，持股比例 100%，事业单位已停业，因此未纳入合并范围。

5) 上海工业经济担保有限公司，持股比例 100%，正在破产清算中，因此未纳入合并范围。

6) 上海世贸国际贸易有限公司，持股比例 90%，正在破产清算中，因此未纳入合并范围。

7) 上海市机械设备成套集团技术研究所，持股比例 100%，正在破产清算中，因此未纳入合并范围。

报告期内，存在 6 家发行人持股比例小于 50%但纳入合并范围的子公司，主要原因为：

1) 上海临港科技创新城经济发展有限公司。发行人持有上海临港科技创新城经济发展有限公司 26.22%股权，上海临港园开股权投资基金合伙企业（有限合伙）持有该公司 69.51%的股权，但上海临港园开股权投资基金合伙企业（有限合伙）为财务投资人，不参与上海临港科技创新城经济发展有限公司的生产经营活动，发行人有权决定上海临港科技创新城经济发展有限公司的财务和经营决策，故发行人对上海临港科技创新城经济发展有限公司拥有实际控制权，本公司将其作为子公司进行会计核算。

2) 沪苏大丰产业联动集聚区开发建设有限公司。发行人持有沪苏大丰产业联动集聚区开发建设有限公司 40%的股权，为公司单一最大股东，且有权决定沪苏大丰产业联动集聚区开发建设有限公司的财务和经营控制，故发行人对沪苏大丰产业联动集聚区开发建设有限公司拥有实际控制权，故将其作为子公司进行会计核算。

3) 上海临港新兴产业城经济发展有限公司。发行人持有上海临港新兴产业城经济发展有限公司 30.40%股权，上海临港园开股权投资基金合伙企业（有限合伙）持有公司 69.60%股权，但上海临港园开股权投资基金合伙企业（有限合伙）为财务投资人，不参与上海临港新兴产业城经济发展有限公司的生产经营活动，发行人有权决定上海临港新兴产业城经济发展有限公司的财务和经营决策，故发行人对上海临港新兴产业城经济发展有限公司拥有实际控制权，本公司将其

作为子公司进行会计核算。

4) 上海临港奉贤经济发展有限公司。发行人持有上海临港奉贤经济发展有限公司 36.25%的股权，上海临港园开股权投资基金合伙企业（有限合伙）持有公司 58.58%股权，但上海临港园开股权投资基金合伙企业（有限合伙）为财务投资人，不参与上海临港新兴产业城经济发展有限公司的生产经营活动，发行人有权决定上海临港奉贤经济发展有限公司的财务和经营管理，故发行人对上海临港奉贤经济发展有限公司拥有实际控制权，故将其作为子公司进行会计核算

5) 上海临港京甄企业管理中心（有限合伙）。发行人持有上海临港京甄企业管理中心（有限合伙）19.99%的股权，投资决策委员会为上海临港京甄企业管理中心（有限合伙）的投资决策权力机构，由三名委员组成；投资等事项必须经过二分之一以上的委员同意方可通过，其中临港资管委派两名成员，故发行人对上海临港京甄企业管理中心（有限合伙）拥有实际控制权，故将其作为子公司进行会计核算。

6) 上海临港创盈企业管理中心（有限合伙）。发行人持有上海临港创盈企业管理中心（有限合伙）20.00%的股权，投资决策委员会为上海临港创盈企业管理中心（有限合伙）的投资决策权力机构，由三名委员组成；投资等事项必须经过二分之一以上的委员同意方可通过，其中临港资管委派两名成员，故发行人对上海临港创盈企业管理中心（有限合伙）拥有实际控制权，故将其作为子公司进行会计核算。

（二）参股公司情况

截至 2020 年末，发行人重要的参股公司、合营企业和联营企业 2 家，情况如下：

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	上海临港普洛斯国际物流发展有限公司	仓储租赁	10.00%	22.12	7.55	14.56	3.31	1.58	是
2	上海机动车检测认证技术研究中心有限公司	技术服务	44.44%	37.70	9.51	28.19	11.79	3.84	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，具体情况如下：

上海临港普洛斯国际物流发展有限公司 2020 年净利润较 2019 年增长 30.11%，主要原因系 2020 年度财务费用较 2019 年度大幅下降。

上海机动车检测认证技术研究中心有限公司 2020 年末总资产较 2019 年末增长 45.97%，负债增长 58.08%，净资产增长 42.30%，主要原因系 2020 年公司采购信用期增加，年末应付账款大幅上涨；2020 年净利润较 2019 年增长 79.59%，主要原因系 2020 年收入大幅上涨。

（三）投资控股型架构对发行人偿债能力影响如下：

截至 2021 年 9 月末，母公司总资产总计 6,027,501.48 万元，负债合计 4,603,101.10 万元、所有者权益 1,424,400.38 万元。2021 年 1-9 月，母公司实现营业收入 379.91 万元，净利润-40,915.51 万元（主要系母公司利息支出造成财务费用较大所致）。发行人营业收入主要来源于子公司。

1、发行人母公司口径的受限资产情况

截至 2021 年 9 月末，发行人母公司为上海临港弘博新能源发展有限公司提供担保余额为 17,904.96 万元，除上述情况外，发行人母公司口径不存在资产抵押、质押、担保等权利限制安排或其他具有可对抗第三人的优先偿付负债的情况。

2、发行人母公司口径的资金拆借或其他应收款情况

截至 2021 年 9 月末，发行人母公司口径其他应收款项余额为 1,753,473.46

万元，主要为发行人集团合并范围内调度资金，不存在违规资金拆借等情况。

3、发行人母公司口径的有息负债情况

发行人母公司口径的有息负债包括直接融资和间接融资，直接融资方式主要为发行债券融资，间接融资方式包含银行贷款等。截至 2021 年 9 月末，发行人母公司口径的有息负债总余额为 4,561,606.16 万元，占同期末母公司口径统计的总资产比例为 75.68%，情况如下：

单位：万元

项目	余额	占比
短期借款	105,000.00	2.30%
一年内到期的非流动负债 （含息部分）	277,640.47	6.09%
其他应付款（含息部分）	1,067,337.33	23.40%
长期借款	2,735,960.00	59.97%
应付债券	375,668.36	8.24%
合计	4,561,606.16	100.00%

从债务期限结构来看，2021年9月末发行人母公司统计口径的流动负债中的有息负债余额为1,449,977.80万元，占有息负债总余额比例为31.79%，非流动负债中的有息负债余额为3,111,628.36万元，占有息负债总余额比例为68.21%，发行人母公司统计口径的有息负债以长期为主，债务期限结构稳定。

4、对核心子公司的控制力

截至2021年9月末，纳入发行人合并报表范围的子公司共计155家。发行人通过建立较为完善的内部管理制度，包括财务管理制度总则、担保管理办法、公司筹资管理办法、公司股权投资管理办法、公司境外投资管理暂行办法、公司内部审计管理办法、公司债券募集资金管理办法、公司资金调度管理办法、国有资产评估管理办法、“三重一大”决策制度实施办法、全面预算管理制度、薪酬工作管理办法、信息披露事务管理制度、资金计划管理办法，对子公司进行运营管理，母公司对子公司的资金控制能力较强。

5、股权质押

截至2021年9月末，发行人不存在股权质押。

6、子公司分红政策

公司旗下上市公司上海临港控股股份有限公司对分红政策有明确规定，分红政策具有连续性和稳定性，其公司章程规定“在满足现金分红条件、保证公司正常经营和长远发展的前提下，公司原则上每年年度股东大会审议通过后进行一次现金分红，公司董事会可以根据公司的盈利状况及资金需求状况提议公司进行中期现金分红。公司应保持利润分配政策的连续性和稳定性，在满足现金分红条件时，每年以现金方式分配的利润应不低于当年实现的可分配利润的 20%，且任意三个连续会计年度内，公司以现金方式累计分配的利润不少于该三年实现的年均可分配利润的 30%。公司董事会应当综合考虑所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，区分下列情形，并按照公司章程规定的程序，提出差异化的现金分红政策：1、公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 80%；2、公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 40%；3、公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%”

非上市板块子公司分红情况无明确政策及固定比例，但发行人对上市板块外的子公司经营策略及分红方式有着较强的控制力，发行人下属的经营主体的利润分配政策均在综合考虑整个公司合并报表范围的整体利润情况的前提下，由发行人根据公司当期整体经营与财务状况进行适当调整，因此对发行人的偿债能力影响较小。

综上所述，发行人债务结构较为均衡、偿债能力良好，发行人不存在股权质押的情况，发行人对子公司经营策略及分红方式有着较强的控制力，投资控股型架构对发行人偿债能力不会构成重大不利影响。

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

发行人根据《公司法》、《国有资产法》、《国有资产监督管理条例》制定《公司章程》，并建立了由股东会、董事会、监事会和经营层组成的治理结构体系，相关配套制度不断完善，各机构之间相互独立，相互制衡，权责明确。

截至本募集说明书摘要签署日，发行人的公司治理结构如下：

1、股东会

股东会是公司最高权力机构，行使以下职权：决定公司的经营方针和投资计划；选举和更换董事，决定有关董事的报酬事项；选举和更换由股东代表出任的监事，决定有关监事的报酬事项；审议批准董事会的报告；审议批准监事会或者监事的报告；审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；对公司增加或者减少注册资本作出决议；对发行公司债券作出决议；对股东向股东以外的人转让出资作出决议；对公司合并、分立、变更公司形式、解散和清算等事项作出决议；修改公司章程；讨论决定公司的其他重大问题。

2、董事会

董事会是股东会的常设执行机构和最高经营决策机构，由九名董事组成，董事长由上海市人民政府委派。董事会对股东会负责，行使下列职权：负责召集股东会，并向股东会报告工作；执行股东会的决议；决定公司的中长期发展规划和年度经营计划；制订公司的年度财务预算方案、决算方案；制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；制订公司的基本管理制度；批准公司重大项目的投资、融资、收购、兼并和产权转让方案；批准公司担保和抵押方案；制订公司增加和减少注册资本的方案；拟订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；制定修改公司章程的方案；决定公司内部管理机构的设置；决定聘任或者解聘公司总经理，以及根据总经理提名，聘任或者解聘副总经理、公司财务负责人、专业顾问以及其他高级管理人员；股东会授权董事会行使的其他职权。

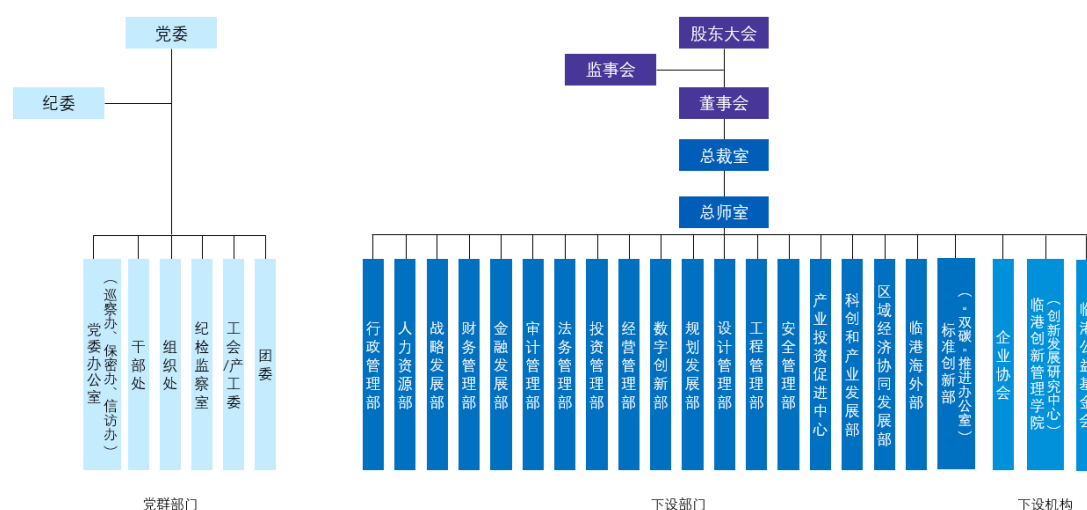
3、监事会

监事会由三名监事组成，董事、总经理及财务负责人不得兼任监事。监事会行使下列职责：审查经注册会计师验证的公司财务报告，监督、评价公司经营效益和国有资产保值增值状况；根据工作需要，查阅公司的财务账目和有关资料，对董事会成员，总经理和有关人员提出质询；对董事、总经理、副总经理执行公司职务时违反法律、法规或公司章程的行为进行监督；当上述人员的行为损害公司利益时要求予以纠正；对上述人员的业绩进行监督、评价和记录；根据公司董事长、董事、总经理或其他人员要求，提供咨询意见；提议召开临时股东会决议；法律、法规和公司章程规定的其他职权。

4、总经理

公司实行董事会领导下的总经理日常经营负责制，设总经理一名，由董事长提名，由董事会聘任或解聘。副总经理协助总经理工作，向总经理负责。总经理向董事会负责，行使下列职权：主持公司的日常经营管理工作，组织实施董事会决议，并向董事会报告；拟订和组织实施公司中长期发展规划、年度经营计划；拟订公司年度财务预算方案、决算方案；拟订公司重大项目的投资、融资、收购、兼并和产权转让方案；拟订公司担保和抵押方案；拟订公司的基本管理制度和制订公司具体规章；提请聘任或解聘公司副总经理、财务负责人及其他高级管理人员；拟订公司内部管理机构设置方案；决定对公司员工奖惩、任免、录用或辞退；决定公司员工的工资、福利；经董事会授权，代表公司处理对外事宜和签订包括投资、合资经营、借款等在内的经济合同；向董事会推荐公司聘请的专业顾问；公司章程和董事会授予的其他职权。

截至报告期末，发行人的组织结构图如下：



发行人各部门之间权责明确，部门设置和职责分工满足了公司日常管理的需要。主要部门职能介绍：

1、总部内设部门、部门职责和人员编制

(1) 党委办公室\信访办公室\保密办公室

负责起草集团党委工作制度、工作计划和总结、工作报告等文稿；负责党建责任制落实，确保党的路线、方针、政策和上级党组织及集团党委各项决策的贯彻落实；负责意识形态责任制落实，做好党委中心组学习、干部职工思想政治工作；负责组织、指导集团系统各子公司开展国家、市级、区级文明单位创建工作；负责对口联系市国资委党办、宣传处、信访办、保密办等职能部门；负责受理、

交办、转送信访人提出的信访事项，负责对下级党委信访工作进行指导；负责落实维稳工作、情报信息收集、上报工作；负责集团保密工作的组织实施。

（2）组织处

负责基层党组织建设工作，做好基层党组织的设置和调整，指导和督促基层党组织做好换届选举、委员增补等工作；负责制定各项党建基础管理制度，检查制度落实情况；做好党员教育管理，组织开展党建主题教育活动，做好党员信息管理和统计、党组织关系转接、党费收缴和管理等工作；负责落实年度发展党员计划，指导和督促基层党组织做好党员发展工作；负责组织落实集团系统先进党组织和先进党员的推荐、评选等工作；负责企业文化建设发展规划、实施方案的组织落实和检查完善。

（3）纪检监察室

监督检查集团党委管理人员遵守和执行党章党规党纪、宪法法律法规和党的路线方针政策、决议等方面的情况；监督检查集团系统企业落实党风廉政建设主体责任、监督责任的情况；负责处理群众来信来访，做好问题线索的处置工作，开展谈话函询、初步核实工作；承办集团党委管理人员的违纪违法案件和其他需提办案件的审查调查、案件审理工作；按照管理权限承办党员、监察对象的申诉案件；协调、指导集团系统内各子公司纪检业务工作；开展集团系统纪检监察业务工作的研究和交流；完成集团纪委、监察专员办公室领导交办的任务。

（4）干部处\人力资源部

贯彻执行党的干部路线和干部政策，抓好集团领导班子和干部队伍建设。做好集团党委管理干部的考察、培养、选拔、使用、管理和调配等工作。积极推进干部制度改革。有计划地培训、轮岗锻炼干部。建立集团及子公司两级后备干部的培养、跟踪、考察、选拔、上报等工作。负责落实党管人才原则，根据企业发展战略和人才规划，定期对集团人才情况进行盘点与分析，协同有关部门做好高层次人才的有关工作。牵头开展集团干部业绩考核和综合考核的实施、评审、反馈、结果应用等工作。负责集团公务出国出访的计划、预算的编制，办理审批及出入境名单备案、护照管理等工作。负责无党派、党外知识分子、侨联、少数民族等统一战线相关工作；负责落实上级党组织对退休干部的相关精神。负责依据集团战略设置优化总部组织机构；负责集团总部及子公司人员编制管理的落实工作，负责集团人才选聘工作，不断优化招聘渠道；负责制定并组织落实集团总部员工绩效考核机制；负责集团总部人工成本及子公司人工成本的控制；负责制定及落实集团总部及子公司薪酬分配方案；负责制定集团总部福利计划，并负责子公司福利实施的指导、备案和跟踪监督；负责集团总部员工外训管理工作；负责集团人力资源信息系统的规划、建设和推广工作；负责集团总部员工日常管理；负责集团管干部及总部员工人事档案管理。

（5）战略发展部

负责研究提出集团发展战略发展建议，撰写报告；负责组织拟定集团及各主体单位中长期发展规划，推进规划落实，并定期监测评估；负责组织研究管控体系并提出管控实施方案；负责指导、支持下属企业中长期发展规划的研究和制定；负责对接协调外部研究资源；负责跟进研究产业发展动态，制定产业发展规划；负责重要文件和综合性报告的起草。

（6）规划发展部

负责园区整体城市规划编制、审批协调工作；负责园区整体市政规划编制或协调，重大市政配套的前期研究、规划；负责统筹制定园区开发策略；负责研究园区开发相关规划、土地政策，并向下传达，研究并根据实际开发需要向上级主管部门反映政策需求；负责管理、协助下属园区开展规划、土地方面工作，对下属园区规划实施情况调研并开展评估；负责重大或跨园区自建、招商项目的规划、土地协调；负责园区土地等空间资源的数据收集、汇总、发布；根据集团项目管理规定，组织或参与不动产类等项目前期评审；根据园区开发需要指派规划、土地管理人员至下属公司；组织集团系统规划土地相关业务培训。

（7）设计管理部

负责构建设计管理体系；负责开展产品定位研究和标准化研究，并推动落实；负责配合完成设计项目立项工作；负责制定设计供方评价体系，开展供方考察，建立资源库；负责设计合同管理；负责制定设计技术标准，把控设计过程，组织设计过程各环节的评审，协调解决技术难题；负责审定项目设计成果，指导设计单位修改完善；负责统筹协调智慧园区建设，推进重点项目；负责集团 BIM 应用标准制定、应用指导及管理；负责 BIM 设计管理平台及管理工作。

（8）投资管理部

负责制定股权类投资计划，针对股权投资项目开展投前审核；负责集团指定项目或企业的尽职调查；负责编制过会项目投资决策上会材料，并推进上会审核，提出投资决策建议；负责通过法人治理等手段对集团子公司的投后管理实施监控指导；配合党委干部处提名和管理二级控股子公司和集团直接参股公司的董、监事人选；负责集团下属子公司的股权调整、处置和评价分析工作；承担集团基金事务管理委员会办公室职责，负责集团所有基金投资的投前审核、综合管理和投后评价，负责统筹产业类基金的募资、投资、运营管控，协助融资性基金的业务开展；负责集团下属上市公司重大资产重组及股份管理；负责对国有资产评估机构及评估报告进行备案管理，承担产权管理及改制改革相关工作；负责集团战略合作工作的推进、开展；负责经营性项目土地评审，协助开展经营性项目的开工评审；参与资产处置，负责对集团系统范围内重大资产交易作前置性审核，提出处置决策建议；负责集团系统范围内土地、物业权证的电子化管理。

（9）财务管理部

负责集团及二级平台公司财务战略规划模型的搭建、运行与维护；负责集团中长期预算及年度预算的编制、执行控制与分析考核工作；负责集团会计体系的建设维护和管理的工作，负责集团会计核算、账务核对，财务报表编制及财务报表决算等事项的的管理工作，负责财务信息核查相关的委托工作，为集团生产经营决策提供准确有效的财务分析；负责开展集团财务信息化管理，确保其安全、稳定、高效；建设财务共享服务中心；负责搭建财务风险管理体系，做好财务标准化建设，管控经营风险；为集团选择最优纳税方案并指导子公司进行合理税务筹划，跟踪、稽核外包单位的纳税申报、汇算清缴等一般纳税事宜；负责向二级平台公司推广落实财务管理政策；负责财务管理成果管理，完成并上报各项工作报告，整理与完善各项财务管理成果应用资料及工作档案；负责指导子公司财务管理，进行子公司财务外派管理分中心团队管理；负责外派财务总监/经理对被委派公司实施财务管理。

（10）金融发展部

通过筹集“高效率、低成本、多品种”的资金，满足集团开发建设需求；编制资金计划；完成集团各公司资金配置与调度，提高使用效率，降低资金成本；对集团所有为获取财务性收益的金融理财产品实行统一的管理；开发创新金融产品并组织实施，阶段性控制资产负债率，盘活存量资产价值；针对园区企业金融服务需求，充分发挥集团金融牌照资源组合优势，最大程度为园区企业提供金融支持，创造经济价值；围绕新片区金融湾建设，积极引进外部金融资源，助力新片区金融产业集聚，推动新片区大金融服务体系建设。

（11）经营管理部

负责组织编制集团中长期经营发展规划和滚动开发经营计划，组织和指导平台公司编制中长期经营发展规划和滚动开发经营计划；负责组织拟订集团年度经营计划和经营目标指标，并将集团年度经营目标指标分解到平台公司；负责动态跟踪、分析平台公司经营计划和指标执行情况，并督促、考核平台公司予以落实；负责组织开展经营业务交流和专项调研工作，提出提高经营效率、效益、效能以及防范经营风险的工作建议；负责协调推进平台公司与总部、平台公司之间的关于经营工作的相互协作。负责建立和动态维护集团存量资产台账；负责协调推进平台公司提高资产运营效益、效能，加强资产运营监督管理工作；负责协作推进资产处置工作，提升存量资产质量。负责牵头组织编制集团年度项目建设计划；负责对开展建设项目立项管理。按照集团领导部署要求，负责对接相关政府部门协调推进重点合作事项，统筹协调推进财力建设项目等。

（12）科创和产业发展部

负责推进产学研合作，支持科创载体建设；负责统筹提升集团知识产权服务

水平和效能；负责树立科创示范标杆，推广新技术新业态，支持科创企业发展；负责推进科创转化项目的认定和管理；

（13）审计管理部

负责集团审计体系建设，指导、监督和管理集团下属企业内部审计工作的开展；负责制定内部审计工作计划；负责开展对企业的财务状况、资产质量、经营绩效以及其他有关经济活动的审计工作；负责开展对重要审计对象的履行经济责任情况的审计工作；负责工程项目的全流程督导、审价复核等审计工作；负责配合上级审计部门或第三方团队开展审计工作；负责外派审计经理的委派、考核及日常管理。

（14）行政管理部

负责集团总部行政管理工作，包括负责协助总裁室做好综合协调工作，归口管理集团规章制度管理工作，集团内外文件的管理工作，组织会务工作，集团层面的往来接待和后勤工作，外事差旅报送和手续办理工作，班车、食堂管理工作和印章、证照的管理工作；负责集团整体品牌管理工作，包括建设品牌战略规划、品牌运营管理、并组织品牌活动。

（15）工程管理部

负责制定和完善工程管理体系；负责工程新技术的论证、推广、运用及沉淀；负责技术标准的制定和监督审查；负责重大技术问题的协调解决；负责工程成本的指标制定、组织实施和执行跟踪；负责建立更新工程造价信息库；负责大宗物品供应商管理，成本测算、分析；负责成本文件的抽查，重点项目的深入督查；负责工程质量标准体系建设，并督促执行，及问题整改。

（16）安全管理部

负责安全及环保体系建设，制定安全及环保工作计划，编写修订安全及环保制度，推行企业安全及环保文化；负责指导、监督各子公司开展安全及环保体系建设，落实安全及环保责任并进行考核；识别安全及环保风险并组织开展应急管理工作；负责组织、督促安全及环保事故的调查处理。

（17）区域经济协同发展部

负责组织、参与经济交流活动，收集上海以外大型机构潜在合作机会，进行合作意向沟通交流，并推动正式合作关系的建立；负责协助二级平台公司顺利承办合作项目；拓展、维护外省、市、区域的政府关系，组织重大公关活动，做好经济合作交流和往来接待工作。

（18）临港海外部

负责收集及整理海外投资项目的运营资料，向境内相关政府管理部门报送集团海外项目的运营情况报告；负责集团外债登记等后续事项管理；负责对接集团海外项目公司出差相关事宜，并协助办理有关手续等工作；负责集团派驻境外公

司相关人员的有关信息统计管理工作。负责代表海外总部完成集团对其三重一大事项的管理对接。

（19）临港创新管理学院

负责集团的培训需求调研，制定年度内部培训计划，开发课程，开展各类内部培训并对培训开展情况进行评价；负责集团的知识管理，整合教育资源，建设维护集团内外部师资队伍，开发整理集团系统内外部的知识成果，进行知识创造、整理、传播与存贮；负责高技能人才基地日常的管理工作，包括对接政府相关职能部门，对新申请设立的培训基地进行评估，承接政府委托培训项目的申报、实施与鉴定，对教学设备进行采购、盘点与维保；负责集团校企合作有关教育工作的日常管理，集团与中国开发区协会等机构的教育培训项目的经营管理。

（20）工会

依法组织职工代表大会或职工大会，执行大会决议；负责参与制定女职工权益保障的相关规章、制度，维护女职工合法权益、特殊利益；负责协助企业办好职工集体福利事业，做好困难职工帮扶救助工作；负责帮助和指导职工与企业签订劳动合同，协助和督促企业做好劳动报酬、劳动安全卫生和保险福利等方面的工作；负责开展工会职工思想教育工作，规划职工素质工程建设，开展文化文明建设活动；负责工会各种形式的群众性文体比赛活动的策划、组织与实施；负责工会档案管理、财务管理和其它综合管理工作。

（21）团委

负责在集团党委、上级团组织的领导下，团结系统内青年员工，抓好团员青年的政治引领工作，聚焦集团党政中心任务、服务主业发展，加强团组织建设，提升服务青年的效能，维护青年权益、反映青年的意愿和呼声。

（22）产业投资促进中心

一是承担集团重大项目推进办公室功能，要建立和强化重大项目首谈报备和集团主谈制度；二是推进战略性项目跨区布局；三是对接招商渠道资源，发挥集团整体议价能力；四是招商政策比较研究分析；五是建立重点项目信息库、载体库，建立集团产业地图；六是对接协调市级、国家级的相关政府部门；七是重大项目策划和招商活动筹划推进。

（23）数字创新部

统筹、协调集团数字化转型建设工作，完善集团数字化规划；建立完善数据资源相关制度和 workflows，制定数据管理标准和质量评价体系，构建数据指标体系和评价方法；编制数字园区功能标准及技术标准、BIM 模型和数据标准等；编制集团业务数字化的系统架构和技术标准等；建设集团统一数据仓库，组织开展数据资源整合、数据治理、数据共享、数据分析和数据应用等管理工作；加强集团数字化系统建设。推进集团业管财一体化平台、大数据管理平台、数字底板、

智能楼宇、智慧能源和慧管家等项目的建设；统筹集团信息系统运维、信息安全、应用系统管理和基础设施管理；协助临港新片区统计管理中心开展统计管理相关工作；统筹集团相关关联公司业务，统一开展数字化建设。

（24）创新发展研究中心

研究中心目前依托集团创新管理学院、新片区经济公司等实体单位开展工作，现阶段主要负责对接外部智库、行业龙头企业，开展政策突破、制度创新研究，带动市场和产业发展等工作。

（25）法务管理部

根据集团主营业务特点，制定和完善集团系统法律事务管理制度；牵头负责集团争议、诉讼和仲裁等案件的处理，指导子公司重大案件应对；开展与集团经营及业务运营相关的法律实务研究；开展围绕集团主营业务相关的法律和监管政策研究；建立健全集团合规管理制度，明确公司合规管理的指导原则及具体工作规程；参与集团股权及经营项目评审，提出法律合规审核意见；负责集团整体风险控制体系建设，制定风控管理制度，提出风险管理实施意见；对集团重大整体风险及跨部门和跨业务经营单位的风险管理工作进行组织协调，制定应对措施；制定集团知识产权管理相关管理制度；组织法律培训，开展法律宣传教育工作。

（26）标准创新部（“双碳”推进办公室）

负责贯彻落实国家、本市有关标准化法律法规和相关政策，开展集团标准化创新理论研究；负责统筹管理集团标准化管理工作，研究制定集团标准化相关战略、规划和制度；负责统筹推进集团标准化体系建设，研究总结集团系统科创、园区开发建设和运营服务实践经验并予以推广运用；负责统筹推进集团内各级标准化示范试点建设和重要标准宣贯培训；负责推进集团本部管理体系贯标及持续改进，协调推进集团系统内各项标准化工作的监督落实；负责统筹推进集团“双碳”领域政策研究、标准制定、示范试点等工作；承办领导交办的其他工作。

2、总部下设机构、机构职责和人员编制

（1）企业协会

负责会员单位的服务工作，包括联系政府及社会组织，沟通政策和信息，为会员单位提供多方交流与合作，为会员单位进行推广宣传以及入会工作；负责对园区的服务进行服务评估考核；负责协会其它财务及行政管理工作。

（2）临港公益基金会

负责制定基金会年度公益计划和重点工作；负责基金会行政、人事、对外联络等关系协调工作；负责公益项目的线索收集、考察立项、活动策划、项目落实等工作；负责公益资金的筹集工作；负责协会年度财务预算的编制并执行、协会财务核算工作的实施以及出纳现金银行账务处理的审核工作；负责编制财务报表及内部财务报告。

（二）内部管理制度

发行人已建立了较为完善合理的内部控制制度，并得到了一贯有效的遵循和执行，能够对发行人各项业务活动的健康运行及执行国家有关法律法规提供保证。同时，发行人将根据业务发展和内部机构调整的需要，及时修订并补充内部控制制度，提高内部控制制度的有效性和可操作性，有效地控制经营风险和财务风险，准确提供发行人的管理及财务信息，保证发行人生产经营持续、稳健、快速发展。

1、货币资金管理方面

发行人的货币资金包括库存现金、银行存款及其他货币资金。发行人制定了严格的货币资金管理制度，严格执行中国人民银行关于现金收付、库存管理的相关规定，同时对于公司银行存款账户的开立、使用、建账等做了详细规定，确保货币资金的安全、银行账户的独立。同时对于违反货币资金管理办法的行为，建立了一系列汇报、处罚机制。为加强发行人财务管理，保证财务工作的规范性，合理筹集和使用资金，发行人制定了《临港集团资金管理制度》和《大额资金支付管理办法》等管理规章，有效规范了集团内资金的筹措使用，在资产、财务、资金、财务核算、成本费用、收入、利润、对外担保和对外投资等方面形成了一整套完善的财务管理体系。

2、筹资管理方面

发行人制定了《临港集团筹资管理办法》，从而建立了筹资业务的岗位责任制和授权批准制度，明确有关部门和岗位的职责、权限，明确授权批准方式、程序和相关控制措施，规定审批人的权限、责任以及经办人的职责范围和工作要求。同一部门或个人不得办理筹资业务的全过程。建立筹资业务决策环节的控制制度，对筹资方案的拟订设计、筹资决策程序等作出明确规定。对重大筹资方案应当进行风险评估，实行集体决策审批或者会签制度。建立筹资决策执行环节的控制制度，对筹资合同协议的订立与审核、资产的收取等作出明确规定。按照筹资方案所规定的用途使用对外筹集的资金。建立筹资业务偿付环节的控制制度，对支付偿还本金、利息等步骤、偿付形式等作出计划和预算安排，并正确计算、核对。

3、预算管理方面

发行人建立了预算工作岗位责任制，明确相关部门和岗位的职责、权限，确

保预算工作中的不相容岗位相互分离、制约和监督。发行人设立预算委员会、预算工作小组等专门机构（以下统称预算管理部门）具体负责本企业预算管理工作。财务总监协助总经理加强对企业预算管理工作的领导与业务指导，相关业务部门的主要负责人参与企业预算管理工作。预算管理部门主要负责拟订预算目标和预算政策；制定预算管理的具体措施和办法；组织编制、审议、平衡年度等预算草案；组织下达经批准的年度等预算；协调、解决预算编制和执行中的具体问题；考核预算执行情况，督促完成预算目标。

4、对控股子公司管控方面

发行人建立了对控股子公司控制的架构，确定控股子公司章程的主要条款，明确向控股子公司委派董事、监事及重要管理人员的选任方式和职责权限等；依据发行人战略规划，协调控股子公司的经营策略和风险管理策略，督促控股子公司制定相关业务经营计划和风险管理程序；制定控股子公司的业绩考核与激励约束制度；制定控股子公司重大事项报告制度。要求控股子公司及时向发行人报告重大业务事项、重大财务事项及其他重大事项；要求控股子公司定期向发行人提供财务报告和管理报告；要求控股子公司及时报送其董事会决议、股东会决议等重要文件。

5、关联交易管理方面

发行人关联交易应遵循平等、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。

6、内部审计制度

发行人建立和完善内部审计工作制度。根据发行人的体制需要，设立了内部外部两级审计机构。发行人实施对企业经营者离任审计和任期内的经济责任审计，从而夯实企业效益，增强经营者的责任意识，消除企业亏损隐患。发行人审计部门开展专项审计调研，研究如何在新施工经营方式和企业经营规模扩大形势下，

完善监督、审计工作，并为公司决策层提供决策建议。

7、对内、对外担保方面

发行人有权拒绝来自任何方面的强制命令而为他人提供担保。发行人制定了《担保管理办法》和《集团对外担保制度》严格控制为他人提供担保，必须提供担保的事项需按照决策权限由股东会或董事会审议批准。发行人股东会可以在不违反现有法律法规的前提下决定发行人一切担保事项。《担保管理办法》明确了担保业务的管理职责，担保业务管理的基本要求，制订了对内、对外担保的审批流程，并设置了担保的执行和监督方式。

8、公司的激励约束机制

发行人根据《劳动法》的规定规范签署劳动合同，并制订了职工基本薪酬制度，规范企业用工和薪酬福利政策。在激励与考核方面，发行人制定了《薪资管理规定》和《福利管理规定》使发行人在人才培养、人才管理和人才激励方面具有较为完善的管理模式。先进务实的人力资源管理模式，使发行人在业内拥有一批高素质的管理团队，是发行人在行业内长期保持竞争优势的核心因素。

9、财务管理制度

为加强发行人财务管理，保证财务工作的规范性，合理筹集和使用资金，发行人严格按照《会计法》、《企业会计制度》以及《企业会计准则》等政策及相关法规制度的规定处理会计事项。发行人制定了《临港集团资金管理制度》、《大额资金支付管理办法》、《财务管理中心办法》、《担保管理办法》、《会计工作交接管理办法》、《内部资金配置和对外借款管理办法》等管理制度，在资产、财务、资金、财务核算、成本费用、收入、利润、对内担保、对外担保、对外投资和对外借款等方面形成了一套完善的财务管理体系。

10、投资管理制度

为进一步规范发行人对外投资的决策、管理、处置机制，强化前期投资决策的科学性和民主性，增强投资过程管理的系统性和制度性，确保已投资项目的保值、增值，并防范已投资资产处置中的风险，发行人制定了《集团投资管理办法》。办法完善了发行人投资发展部的相关职能，确定了投资项目选择的原则，并制定了股权投资项目决策的流程。

11、信息披露制度

公司制定的《信息披露事务管理制度》明确规定了应当披露的信息及披露标准、管理职责及披露流程等；规定了信息披露的责任划分及追究、媒体和保密措施。公司行政管理部和财务金融部为公司信息披露的事务管理部门，其中定期财务信息披露由财务金融部负责，临时重大事项的披露由行政管理部负责。公司信息披露义务人包括公司董事、监事及高级管理人员，以及各部门、各成员企业的主要负责人及其他因工作关系接触到应披露信息的相关人员。公司对重大事项的报告、流转、审核、披露程序作出了严格的规定，并要求全体董事应了解并持续关注公司生产经营情况、财务状况和公司已经发生的或者可能发生的重大事件及其影响，主动调查、获取信息披露决策所需要的资料，并及时报告，未经董事会授权，董事个人不得代表公司或董事会披露公司未公开的重大信息；公司监事应当对公司董事、高级管理人员履行信息披露职责的行为进行监督；公司高级管理人员应当及时向董事会报告有关公司经营或者财务方面出现的重大事项、已披露的事件的进展或者变化情况及其他相关信息。

12、突发事件应急管理制度

公司通过建立健全的内控制度，制定的《内控执行手册》明确从风险识别和管理的角度对重大事件、战略导向提出了管控要求，有针对性的设置应急制度，对于重要岗位均设置 AB 角，对于突发事件设置紧急预案，要求各部门在遇到突发事件后相互协调，积极配合，在经营、管理、结构等各个方面，通过既定的应急制度有条不紊的开展工作，以保障公司的正常运作。

13、资金运营内控制度

公司为有效控制财务风险和管理风险，明确了由集团财务金融部全面负责集团的财务金融管理工作，各子公司财务部门负责组织、实施本公司的财务工作。发行人下属各子公司（上市公司除外）资金由发行人本部进行垂直管理和监督，保证各子公司按照发行人统一的财务金融管理要求开展各项工作。集团财务金融部根据职能合理设置相应的财务岗位，并设立外派财务负责人管理中心，负责对集团外派财务负责人的统一管理。

资金管理模式：临港集团资金管理是以防范资金风险为底线，统筹金融资源，规范资金运行秩序，对经济活动所涉及资金流通环节的风险、效率、效益实施综合性管理。自 2016 年度起，集团参照未来财务公司的管理运行模式设计推行

资金集控管理，通过“集中存储、收支监管、统一运作”的方式，实现资金归集与配置双线管理，并以年度预算和资金计划为抓手，保障各子公司的资金需求和集团总体资金平衡。在此机制下，各集控成员单位的融资由集团财务金融部与各家金融机构确立授信总量、融资品种、融资条件、放款规模，统一规划实施进度与方式。通过总对总的高效对接，集团内金融资源得以有效整合，实现拓宽融资渠道、改善融资结构、降低融资成本和控制融资风险的目标。

14、短期资金应急预案

发行人财务风险管理坚持“预防为主、积极化解”的原则。遇到突发性财务风险事件时，制定短期资金应急预案，动员各方面力量，积极化解风险，努力使风险造成的损失降至最低。各级必须做好现金预算编制，为企业提供短期财务风险预警信号。通过及时准确的财务状况分析有效地揭示企业经营过程中存在的问题，为控制风险、化解危机奠定基础。公司自成立以来资信情况良好，与各商业银行建立了长期的战略合作伙伴关系，为公司可能发生的短期资金应急需求提供有力支持。

15、资金管理制度

为了健全公司现代企业制度，保障公司各项内部控制制度的贯彻执行，确保集团总体目标及财务战略规划的实现，根据《中华人民共和国会计法》、《公司法》、《担保法》、《企业会计准则》、《会计基础工作规范》、《企业内部控制基本规范》、《贷款通则》等法律、法规、规章制度以及集团《公司章程》、《三重一大决策制度实施办法》等相关制度的规定和要求，结合集团财务管理的实际情况，制定本制度。资金管理的主要内容包括备用金管理、财务票据管理、资金支付管理、银行账户管理、资金计划管理、筹资管理、担保管理、内部银行管理。

（三）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

发行人的出资人包括上海市国资委、上海国盛（集团）有限公司、上海城投（集团）有限公司、上海久事（集团）有限公司、上海南汇城乡建设开发投资总公司等 5 家国有企事业单位，在出资人的授权范围内，发行人进行国有资产的经营和管理，自主经营、独立核算、自负盈亏，可以完全自主做出业务经营、战略规划和投资等决策。

1、资产完整

发行人拥有独立于出资人的资产，能够保持资产的完整性；公司不存在出资人违规占用公司资金、资产及其他资源的情况。

2、人员独立

发行人的劳动、人事及工资管理完全独立于出资人；发行人的领导班子列入上海市市委管理范围，公司的董事长和副董事长、监事会主席和总裁等人选由市委提名，并由控股股东向公司发出提名函。

3、财务独立

发行人设置了独立的财务部门，并建立了独立的会计核算体系，具有规范、独立的财务会计制度和财务管理制度；发行人依法独立做出财务决策，不存在出资人干预公司资金使用的情况；发行人未以其资产、权益或信誉为出资人的债务提供过担保，发行人依法对其资产拥有控制支配权。

4、机构独立

发行人的办公机构与出资人完全分开，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。

5、业务独立

发行人的经营和管理完全独立于出资人；发行人依据《公司法》和公司章程，独立开展生产经营活动，对公司及所属子公司的重大经营活动进行管理和控制。

（四）信息披露事务相关安排

具体安排详见募集说明书“第九节 信息披露安排”。

六、发行人的董监高情况

（一）发行人董事、监事、高级管理人员的基本情况

截至募集说明书签署日，发行人董监高情况如下：

姓名	现任职务	任期 (如有)	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	其他 (如需)
袁国华	董事长	2015 年 8 月至今 (董事)； 2020 年 9 月至今 (董事长)	是	否	-

姓名	现任职务	任期 (如有)	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	其他 (如需)
吕鸣	董事、 总裁	2020 年 9 月至今 (董事)； 2020 年 8 月至今 (总裁)	是	否	-
张建晨	董事	2018 年 9 月至今	是	否	-
李安	董事	2017 年 3 月至今	是	否	-
屠旋旋	董事	2021 年 3 月至今	是	否	-
樊仁毅	董事	2021 年 12 月至今	是	否	-
张春花	董事	2020 年 9 月至今	是	否	-
马国荣	董事	2017 年 7 月至今	是	否	-
韩国华	董事	2018 年 7 月至今	是	否	-
陈皓	监事会 主席	2022 年 2 月至今	是	否	-
朱会冲	外派监 事	2022 年 2 月至今	是	否	-
陆怡	职工监 事	2019 年 5 月至今	是	否	-
翁恺宁	副总裁	2015 年 7 月至今	是	否	-
徐斌	副总裁	2010 年 12 月至今	是	否	-
刘伟	副总裁	2020 年 5 月至今	是	否	-
孙萌	副总裁	2020 年 12 月至今	是	否	-
杨菁	首席财 务官 (CFO)	2021 年 4 月至今	是	否	-
王鸿伟	首席审 计师	2021 年 4 月至今	是	否	-

1、董事会成员

袁国华先生，1966 年 9 月出生，工商管理硕士，会计师。1986 年 8 月至 1995 年 1 月，任上海工业锅炉厂财务科主任科员；1995 年 1 月至 1997 年 1 月，任上海金马房地产有限公司财务主管；1997 年 1 月至 2004 年 3 月任上海市漕河泾新

兴技术开发区发展总公司财务部会计、经理助理，计划财务部副经理等；2004 年 3 月至 2011 年 11 月，任临港集团资产财务部总监、审计室主任、土地管理部总监、投资发展部总监、副总会计师、投资公司总经理等；2011 年 11 月至 2015 年 7 月，任临港集团副总裁；2015 年 7 月至 2020 年 8 月，任临港集团党委副书记、总裁。2020 年 9 月至今，任中共中国（上海）自由贸易试验区临港新片区工作委员会副书记，临港集团党委书记、董事长。

吕鸣先生，1976 年 4 月出生，大学本科，高级管理人员工商管理硕士，高级经济师。1997 年 7 月至 2004 年 1 月，任上海市漕河泾开发区发展总公司法务主管、办公室主任助理、副主任（主持工作）。2004 年 1 月至 2005 年 8 月，任临港集团党委办公室主任、行政管理部总监，分城区管理总监兼法务部总监，上海临港泥城经济发展有限公司常务副总经理。2005 年 8 月至 2010 年 8 月，任上海市漕河泾开发区发展总公司办公室主任、党委办公室、总经理助理，上海漕河泾开发区经济技术发展有限公司副总经理。2010 年 8 月至 2015 年 9 月，任上海市漕河泾开发区发展总公司党委委员、副总经理、副书记、纪委书记。2015 年 9 月至 2016 年 9 月，任上海临港控股股份有限公司总经理、党委副书记。2016 年 9 月至 2019 年 5 月，任宝山区政府党组成员、副区长。2019 年 5 月至 2020 年 8 月，任上海市经济信息化委副主任、党委委员。现任临港集团总裁、董事。

张建晨先生，1954 年 10 月出生，助理研究员，1972 年 12 月参加工作，历任上海航天局七〇一三厂团委干事，上海航天局八〇六所团委副书记，上海航天局八〇六所推进剂研究室党支部书记，八〇六所办公室主任，党委副书记，静安区委办公室副主任，静安区委常委，区委办公室主任，静安区副区长，闵行区委常委，副区长，2005 年 7 月任南汇区委副书记，代区长，2006 年 1 月任南汇区委副书记，区长，党组书记。2018 年 9 月起，任临港集团董事一职。

李安女士，1961 年 7 月出生，大学学历，工学学士，高级经济师。现任上海国盛（集团）有限公司董事、副总裁。2017 年 3 月起，担任临港集团董事一职。

屠旋旋先生，1973 年出生，中共党员，经济学学士，经济师，现任上海国盛（集团）有限公司资本运营部总经理、海通证券股份有限公司董事，华东建筑集团股份有限公司董事。1993 年 7 月至 2001 年 3 月任职中国银行上海信托咨询公司、上海市分行分业管理处租赁担保科办事员、科员；2001 年 3 月至 2004 年 10 月在中国东方资产管理公司任上海办事处资产经营二部高级职员、主任；2004 年 10 月至 2009 年 9 月在上海大盛资产管理有限公司任高级经理、副总经理（主持工作）；2009 年 9 月至 2012 年 10 月任上海国盛（集团）有限公司资产管理中心副主任；2012 年 6 月至 2019 年 1 月在上海国盛集团资产有限公司任总裁助理、党委委员、副总裁（其间：2014 年 7 月至 2015 年 7 月挂职上海市国资委产权处副处

长)。2007 年 8 月至 2020 年 6 月担任东兴证券股份有限公司董事。2021 年 3 月至今，担任临港集团董事。

樊仁毅先生，1965 年 4 月出生，中共党员，大学本科学历，教授级高级工程师。1986 年 7 月参加工作，1992 年 3 月加入中国共产党。历任上海市黄浦江上游引水工程公司技术员，市自来水建设公司项目一部副科长、团支部书记、行政厂级助理、副经理、副总经理、常务副总经理，市自来水公司副总经理，市自来水市南有限公司副总经理、浦东有限公司副总经理，上海浦东供排水建设工程有限公司总经理、董事长，上海白龙港污水处理有限公司总经理，上海水务建设工程有限公司总经理，上海城投资产经营有限公司总经理，上海市城市建设投资开发总公司运营管理部总经理，上海城投水务（集团）有限公司党委副书记、董事长、总经理、董事长。现任上海城投（集团）有限公司党委委员、副总裁。2021 年 12 月至今，担任临港集团董事。

张春花女士，1972 年 3 月出生，中共党员，研究生学历，审计师。1994 年 8 月至 2001 年 7 月，先后担任静安区审计局综合业务科科长，行政事业审计科副科长。2001 年 7 月至 2004 年 4 月，先后担任浦东新区审计局行政事业审计处副主任科员、主任科员。2004 年 4 月至 2011 年 12 月，先后担任浦东新区审计局法规处副处长、财政审计处处长、经济责任审计处处长。2011 年 12 月至 2015 年 1 月，先后担任浦东新区祝桥镇计划财务办公室主任，副镇长。2015 年 1 月至 2020 年 6 月，担任浦东新区教育工作党委委员，区教育局副局长。2020 年 9 月起任临港集团董事。

马国荣先生，1962 年 2 月出生，毕业于空军政治学院经济管理专业。2007 年 7 月至 2008 年 7 月，任祝桥社区办副主任；2008 年 7 月至 2009 年 7 月，任职于南汇区发改委；2009 年 2 月至 2009 年 12 月，任南汇区融资服务中心主任；2009 年 12 月至 2017 年 4 月，任职于浦东新区重大建设和政府投资项目稽查办公室。2017 年 7 月起，担任临港集团董事一职。

韩国华先生，1971 年 11 月出生，中央党校大学毕业，高级政工师。1993 年 7 月至 2006 年 12 月，任上海三菱电器股份公司分厂技术员、团委书记、党务工作部部长兼党委办主任，上海三菱家电集团党委委员、工会主席，上海三菱空调机电器公司党委副书记、纪委书记、工会主席等；2007 年 1 月至 2015 年 9 月，任上海市工业区开发总公司党委副书记、纪委书记、工会主席、副总经理，党委办主任、监察室主任等；2015 年 9 月至 2018 年 5 月，任临港集团党办主任、行政管理部总监等；2018 年 5 月至今历任临港集团工会主席，临港产业园区党委书记、工会主席，临港企业协会副会长、秘书长等，2018 年 7 月起任临港集团董事。

2、监事会成员

陈皓先生，1962 年 5 月出生。历任上海市委组织部副部长，上海市委党校副校长、校委会副主任，上海市公务员局党组书记（正局长级）；上海市委组织部副部长，上海市委党校副校长、校委会副主任，上海行政学院副院长，上海市人力资源和社会保障局副局长，上海市公务员局局长、党组书记；上海市委组织部副部长，上海市委党校副校长、校委会副主任，上海行政学院副院长；上海市委组织部副部长，上海市委党校副校长、校委会副主任，上海行政学院副院长，上海市公务员局局长等职。2022 年 2 月起任上海临港经济发展（集团）有限公司监事会主席。

朱会冲先生，1966 年 1 月出生，1987 年 7 月取得复旦大学世界经济系学士学位；1987 年 8 月进入中国投资银行上海分行工作；1994 年 4 月到上海浦东发展银行总行工作，1996 年 5 月到 1997 年 6 月公派留学到菲律宾亚洲管理学院学习 MBA；2003 年 3 月到上海银行总行工作；2006 年 5 月到上海浦东发展银行上海分行工作；2012 年 5 月到上海银行总行工作；2019 年 2 月到上海银行浦西分行工作；2022 年 2 月起任上海临港经济发展（集团）有限公司外派监事。

陆怡女士，1980 年 1 月出生，英国赫特福德大学硕士研究生。2001 年 9 月至 2003 年 9 月，任中船集团中船置业市场部主管；2003 年 9 月至 2006 年 3 月，英国赫特福德大学市场营销专业硕士研究生学习；2006 年 4 月至 2010 年 7 月，任美国高瞻投资管理有限公司副总经理；2010 年 8 月至 2013 年 1 月，任临港投资公司市场拓展部经理；2013 年 1 月至 2016 年 12 月，任临港公租房公司经营管理部经理；2016 年 12 月至 2019 年 1 月，任上海临港创新经济发展服务有限公司总经理助理；2019 年 1 月至今，任临港集团工会副主席，现任临港集团监事。

3、非董事高级管理人员

翁恺宁先生，1973 年 3 月出生，复旦大学经济学博士。2002 年 7 月至 2004 年 5 月，任中共上海市委研究室主任科员、副处级调研员；2004 年 5 月至 2006 年 4 月，任临港集团党委办公室副主任、主任，行政管理部副总监、总监，党委组织部副处长等。2006 年 4 月至 2015 年 7 月，任临港集团党委委员、党办主任、行政管理部总监、战略发展部总监、机关党委书记、副总经济师等；2015 年 7 月 2020 年 10 月，任临港集团党委委员、副总裁。2020 年 10 月至今，任临港集团党委副书记、副总裁。

徐斌先生，1961 年 12 月出生，同济大学管理学博士，高级经济师。1984 年 7 月至 2000 年 11 月，任上海大众汽车有限公司总经理助理、总经理办公室主任、

汽车二厂经理、组织与系统部经理等；2000 年 11 月至 2006 年 11 月，任上海采埃孚转向机有限公司总经理，上海汽车集团股份有限公司零部件业务董事局副主席、合作与法律事务部执行总监等；2006 年 11 月至 2010 年 12 月，任嘉定区区委常委、副区长；2010 年 12 月至今，任临港集团党委委员、临港集团副总裁。

刘伟先生，1978 年 5 月出生，上海财经大学政治经济学专业博士研究生，经济师。1998 年 7 月至 2005 年 7 月，任中海信托投资有限责任公司办公室秘书、董事会秘书、信托业务部总经理、业务一部经理、团委书记等职务；2005 年 11 月至 2010 年 6 月，任青浦区发展和改革委员会副主任；2010 年 6 月至 2011 年 11 月，任上海张江高新技术产业开发园区青浦园区集团有限公司党总支副书记、书记，执行董事，副总经理（主持工作）、总经理等职务；2011 年 11 月至 2014 年 10 月，任青浦区发展和改革委员会党委副书记、主任；2014 年 10 月至 2020 年 5 月，任共青团上海市委员会副书记、上海市青年联合会主席等职务；2020 年 5 月至 2021 年 2 月，任临港集团副总裁；2021 年 2 月至今，任临港集团党委委员、副总裁。

孙萌先生，1972 年 9 月出生，同济大学工学硕士、中欧国际工商学院高级管理人员工商管理硕士，工程师、国家注册规划师。1994 年 8 月至 1996 年 8 月，任上海石化规划建筑设计研究院建筑室助理工程师；1996 年 8 月至 2003 年 9 月，任中国建筑装饰工程公司规划建筑设计师、上海同济城市规划设计研究院工程师；2003 年 10 月至 2011 年 12 月，任临港集团规划建设部总监、规划发展部总监等；2011 年 12 月至 2018 年 12 月，任临港集团副总规划师，规划发展部总监，计划统计部总监，上海临港奉贤经济发展有限公司党委书记、董事长；2018 年 12 月至 2020 年 12 月，任临港集团副总规划师、规划发展部总监。2020 年 12 月至 2021 年 2 月，任临港集团副总裁。2021 年 2 月至今，任临港集团党委委员、副总裁。

杨菁女士，1967 年 1 月出生，上海财经大学经济学学士，会计师。1989 年 9 月至 1994 年 5 月，任上海真空器件股份有限公司研究所总账会计；1994 年 5 月至 2005 年 8 月，任上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司财务部资金管理、上海新和物业管理有限公司财务经理、上海新谷商务管理有限公司财务总监、上海漕河泾开发区经济技术发展有限公司财务经理等；2005 年 9 月至 2013 年 1 月，任临港集团资产财务部副总监、副总监（主持工作）、总监等；2013 年 1 月至 2019 年 7 月，任临港集团副总会计师、财务金融部总监、财务管理中心主任等。2019 年 7 月至 2021 年 4 月，任临港集团副总会计师，上海松江漕河泾小额贷款有限公司董事长、上海临港海外发展（香港）有限公司董事长、总经理等。2021 年 4 月至今，任上海临港经济发展（集团）有限公司首席财务官（CFO），上海

松江漕河泾小额贷款有限公司董事长、上海临港海外发展有限公司董事长、总经理等。

王鸿伟先生，1962 年 7 月出生，中央党校大学毕业，高级审计师。1982 年 8 月至 1985 年 9 月，上海医用电子仪器厂总装二车间工人；1985 年 9 月至 1988 年 7 月，立信会计专科学校审计专业学习；1988 年 7 月至 2011 年 12 月，任上海市审计局行政审计处科员、副主任科员主任科员、处长助理、商贸审计处主任科员，鉴证审计处主任科员、副处长；2012 年 2 月至 2013 年 2 月，任临港集团审计室副主任（主持工作）；2013 年 2 月至 2019 年 4 月，任临港集团审计室主任、审计管理中心主任等；2019 年 4 月至 2021 年 4 月，任临港集团副总审计师、上海临港经济发展集团资产管理有限公司董事长等。2021 年 4 月至今，任临港集团首席审计师、上海临港经济发展集团资产管理有限公司董事长等。

报告期内，发行人董事、监事及高级管理人员变动人数比例较大，主要因正常换届、正常退休及股东决策调整董事，根据上海市人民政府同意、上海市国资委提名及正常退休等调整监事，因工作调动、正常退休和根据上海市国资委关于同意发行人高级管理人员职务和人选备案的批复调整认定标准等调整高级管理人员。相关人员调整均已履行内部程序。

（二）董事、监事、高级管理人员持有发行人股份和债券情况

截至募集说明书签署日，发行人董事、监事、高级管理人员未持有发行人股份及债券。

七、发行人主营业务情况

（一）发行人营业总体情况

临港集团是上海市国资委下属以园区开发、配套服务和相关产业投资为主业的大型国有企业集团，也是上海自贸区临港新片区开发建设的主体，拥有临港、漕河泾、新业坊等品牌。发行人具有 30 多年的园区运营经验，是临港产业区、漕河泾开发区、上海自贸试验区洋山保税港区等十多个本地和外地园区以及多个城市更新项目的开发主体。临港集团始终以“科技创新和产业推动者、区域转型和城市更新的建设者”为使命，推进园区产业的转型升级和城市物业的更新改造，为上海建设具有全球影响力的科创中心，提升五大新城功能作出积极贡献。

临港集团所处区域上海市为全国经济实力最雄厚和最发达的中心城市之一，

区域经济始终保持良好的发展势头，其经济总量和综合竞争力处于全国领先地位，上海市极强的经济实力为临港集团的发展提供了良好的环境。

临港集团通过控股、参股多家企业，已形成了园区开发与经营、现代服务业（物流、酒店与餐饮）、物业管理、代理进出口以及建筑安装等多项业务产业，属于综合类企业。

（二）发行人最近三年及一期营业收入、毛利润及毛利率情况

临港集团及其下属子公司负责开发与经营的产业区包括临港产业区和漕河泾开发区等多个产业园区。主要业务板块包括园区开发与经营、园区物业租赁和现代服务业。随着两个园区基础设施建设的逐步完善，主要职能已逐渐过渡到推动园区内产业的发展和升级。报告期内，公司营业收入分别为 863,493.62 万元、732,188.72 万元、745,507.92 万元和 701,091.89 万元，毛利率分别为 47.96%、50.19%、40.55%和 47.31%。

报告期内，发行人各业务板块收入构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
园区开发	340,272.08	48.53	367,131.56	49.25	362,597.18	49.52	442,395.83	51.23
园区物业租赁	222,892.80	31.79	204,462.37	27.43	195,954.87	26.76	179,246.54	20.76
现代服务业	77,261.99	11.02	96,094.22	12.89	102,860.53	14.05	180,438.55	20.90
其他	60,665.03	8.65	77,819.76	10.44	70,776.14	9.67	61,412.70	7.11
合计	701,091.89	100.00	745,507.92	100.00	732,188.72	100.00	863,493.62	100.00

报告期内，发行人各业务板块成本构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
园区开发	172,037.92	46.57	215,465.49	48.62	159,715.39	43.80	178,928.04	39.82
园区物业租赁	84,584.39	22.90	88,894.85	20.06	69,443.21	19.04	55,006.16	12.24
现代服务业	73,523.83	19.90	87,604.54	19.77	90,189.31	24.73	172,892.03	38.48
其他	39,273.83	10.63	51,229.12	11.56	45,329.55	12.43	42,521.35	9.46
合计	369,419.97	100.00	443,194.00	100.00	364,677.46	100.00	449,347.58	100.00

报告期内，发行人各业务板块毛利构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
园区开发	168,234.16	49.44	151,666.08	41.31	202,881.78	55.95	263,467.79	59.55
园区物业租赁	138,308.41	62.05	115,567.52	56.52	126,511.66	64.56	124,240.38	69.31
现代服务业	3,738.16	4.84	8,489.69	8.83	12,671.23	12.32	7,546.52	4.18
其他	21,391.20	35.26	26,590.63	34.17	25,446.59	35.95	18,891.35	30.76
合计	331,671.92	47.31	302,313.92	40.55	367,511.26	50.19	414,146.04	47.96

1、园区开发业务

报告期内，临港集团园区开发业务收入分别为 442,395.83 万元、362,597.18 万元、367,131.56 万元和 340,272.08 万元，分别占当年/当期公司收入总额的 51.23%、49.52%、49.25%和 48.53%。

发行人主要通过园区内厂房、仓库、办公楼、保障房、园区配套商品房等的销售获得园区开发收入。发行人对园区内土地进行基础设施和配套服务的建设，通过招商引资，吸引优质企业，在引入企业的同时，向企业销售标准厂房、办公楼，也会相应根据企业的规模和要求提供定制化的厂房。为了吸引优质人才和更好的服务企业，发行人也会针对园区周边配套设施情况相应设计、开发配套的商业设施，引入商业综合体、学校、医院等机构入驻，并相应销售部分园区配套商品房，保障园区内人才的安居乐业，促进园区功能的转型升级，增强园区的吸引力。

项目建设方面，发行人的项目来源主要为：根据长三角一体化、自贸区临港新片区、科创中心建设等国家战略进行部署，按照上海市国资委对发行人作为功能类企业的任务要求，服务上海城市发展和区域开发，通过产业园区开发带动区域经济发展；发行人的项目建设资金来源主要为：上海市国资委对发行人进行增资、发行人自身的收益留存以及发行人市场化融资。此外，发行人在项目建设过程中，重视园区整体规划和建筑设计，坚持严控工程质量，创新生产建设方法，采用集约化、精细化建造模式，发挥规模效应，完善建设标准，采用节能减排和绿色建筑技术，园区内楼宇执行美国能源与环境设计先锋（Leadership in Energy

and Environmental Design，简称“LEED”）绿色建筑认证标准，保持园区建设和产品质在行业中的领先水平。

经营租售方面，在新旧产业的迭代、更替以及新旧产业链的重构、调整的大趋势下，园区经济趋向于产业集聚、上下游联动的发展模式。公司积极筹划由“单一园区招商”向“跨园区招商资源整合与互动”转型，由“全面播种随机招商”向“产业集聚的链式招商”转型，主动淘汰不符合园区发展方向的相关产业，积极引进重点新兴产业的发展，促进下属园区相关产业集聚发展，围绕产业价值链打造创新链，形成规模效应与集聚效应，同时通过完善园区综合服务体系，探索产城融合、产金融融合和产学研融合发展的道路，提升园区的核心产业竞争力。发行人对外进行销售的物业类型包括厂房、仓库、堆场、商业设施、办公楼、园区配套商品住宅、公租房、安置房等。

发行人开发的经营性物业项目（如办公楼、厂房、仓库）等，根据意向企业的实际规模以及发行人自身的现金流情况选择出租或者出售。

2021 年 9 月末，临港集团主要物业销售情况如下：

单位：平方米

序号	物业名称	物业类别	2021 年 1-9 月
			销售面积
1	C09-03 地块标准厂房	工业厂房	7,078.82
2	K0103A 标准厂房	工业厂房	20,538.00
3	新洲大楼	产业项目	21,499.00
4	浦江 5 号楼	办公	17,407.00
5	浦江 7 号楼	办公	22,719.00
6	1#楼号；地块：0705	办公	29,298.00
7	2#楼号；地块：1001	办公	25,442.00
8	3#楼号；地块：1001	办公	20,904.00
9	4#楼号；地块：2401	办公	22,296.00
10	5#楼号；地块：2401	办公	27,192.00
11	6#楼号；地块：2701	办公	25,863.00
12	11#楼号；地块：1402	办公	52,101.00
13	12#楼号；地块：2201	办公	26,885.00
14	13#楼号；地块：2201	办公	26,885.00
15	新元水岸庭（临港公租房一期、二期）	公租房	5,588.00
16	华亭茗苑（松江公租房一期、二期）	公租房	1,036.00
17	南桥公租房一期	公租房	6,033.00

序号	物业名称	物业类别	2021 年 1-9 月
			销售面积
18	新元盛璟苑（临港公租房三期）	公租房	33,321.00
19	智造园九期 1 期	标准厂房	4,122.00
21	南桥园区一期-1	研发办公	1,092.52
21	南桥园区二期	研发办公	2,420.09
22	欣创二期	研发办公	23,658.72
23	A1 工业厂房项目三期	厂房	7,516.37
24	移动互联网产业（一期）项目	厂房	57,629.39
25	临港枫泾智能制造园一期（81 亩）	标准厂房	3,343.37
26	临港枫泾先进制造业基地二期（150 亩）	标准厂房	3,533.00
27	松高科二期	厂房	1,711.61
28	民益路	厂房	3,918.80
29	朱尼博特	厂房	3,694.90
30	科技绿洲一期	厂房	5,263.00
31	南部一期	厂房	43,995.74
32	创智一期	厂房	12,471.18
33	之禾产业园	厂房	76,770.33
34	国贸大厦	商办综合	5,481.00
35	宝石园	产业项目	10,739.77
合计			659,447.61

注：上述销售面积数据数据为业务口径统计数据，为当期主要现金销售对应的销售面积情况

截至 2021 年 9 月末，发行人园区开发板块主要在建项目情况如下：

序号	项目名称	所属园区	项目类别	开工时间	项目投资总额（万元）	截至 2021 年 9 月末累计投资额（万元）	计划完工时间
1	I02-06 地块标准厂房（原新纶地块）	装备区	工业厂房	2019 年	34,127.00	8,176.31	2022 年
2	临港装备产业区 B05-02 地块厂房项目	装备区	工业厂房	2020 年	45,498.00	15,270.40	2022 年
3	临港装备产业区 C09-04 地块厂房项目	装备区	工业厂房	2020 年	12,126.54	4,771.97	2022 年
4	临港装备产业区 A03-01 地块厂房项目	装备区	工业厂房	2020 年	55,126.00	17,057.04	2022 年
5	临港装备产业区 K01-03-b 地块厂房项目	装备区	工业厂房	2020 年	49,578.00	9,828.80	2023 年
6	临港装备产业区 A05-03 地块厂房项目	装备区	工业厂房	2020 年	34,514.21	10,961.37	2022 年
7	临港装备产业区 F16-01 地块厂房项目	装备区	工业厂房	2021 年	225,000.00	26,679.67	2022 年

序号	项目名称	所属园区	项目类别	开工时间	项目投资总额（万元）	截至 2021 年 9 月末累计投资额（万元）	计划完工时间
8	临港装备产业区 B04-03 地块厂房项目	装备区	工业厂房	2021 年	23,424.08	5,707.11	2022 年
9	临港装备产业区 C09-05 地块厂房项目	装备区	工业厂房	2021 年	63,264.18	9,451.34	2023 年
10	临港装备产业区 B09-04 地块厂房项目	装备区	工业厂房	2021 年	12,664.26	2,450.71	2023 年
11	科技绿洲五期	漕河泾上市平台	工业研发	2018 年	250,398.40	170,253.18	2021 年
12	科技绿洲六期	漕河泾上市平台	工业研发	2018 年	365,876.65	238,221.08	2022 年
13	颛桥	漕河泾非上市平台	研发办公	2021 年	300,000.00	986.00	2025 年
14	上海临港嘉定科技城（一期）	嘉定金宝园区	研发办公	2021 年	261,092.17	3,651.00	2024 年
15	智创 TOP 产城综合体 B 区（604）-新建部分	桃浦智创城	商办	2018 年	307,499.81	114,763.19	2023 年
16	智创 TOP 产城综合体 C 区（603）	桃浦智创城	商办	2019 年	685,789.00	263,299.02	2026 年
17	城工新业坊	宝山城市工业园区	科研设计	2018 年	207,984.00	109,298.19	2021 年
18	临港新片区 105 社区金融西九项目	南汇新城	商办产业综合体	2020 年	882,966.72	238,532.70	2024 年
19	临港新片区 105 社区金融东九项目	南汇新城	商办产业综合体	2020 年	874,416.63	218,340.48	2024 年
20	一谷一园标准厂房	大飞机园	标准厂房	2020 年	134,455.85	36,321.24	2023 年
21	大飞机园专业厂房二期	大飞机园	标准厂房	2021 年	102,500.00	23,672.07	2023 年
22	大飞机园航材分拨中心项目	大飞机园	仓储物流	2021 年	196,300.00	27,816.35	2023 年

序号	项目名称	所属园区	项目类别	开工时间	项目投资总额（万元）	截至 2021 年 9 月末累计投资额（万元）	计划完工时间
23	上海临港新城东港区一期扩建及陆域配套工程（多层汽车库）	上海南港	港务设施	2020 年	96,000.00	49,584.96	2021 年
24	临港公租房四期	临港重装备产业区	公租房	2020 年	504,742.00	101,810.00	2023 年
25	科技城公租房一期	临港科技城	公租房	2020 年	437,305.00	98,972.00	2023 年
26	南桥公租房二期	南桥园区	公租房	2019 年	326,934.00	140,426.00	2023 年
27	浦江公租房一期	浦江园区	公租房	2018 年	211,738.00	128,356.00	2022 年
28	浦江公租房二期	浦江园区	公租房	2020 年	538,001.00	250,026.00	2023 年
29	长租公寓	临港重装备产业区	自持租赁	2021 年	126,033.00	25,923.00	2023 年
30	临港公租房五期	临港重装备产业区	公租房	2021 年	682,426.00	102,667.00	2024 年
31	创新魔坊二期（A0401）	临港科技城	研发办公	2018 年	79,535.91	44,996.34	2021 年
32	创新魔坊三期（A0102）	临港科技城	研发办公	2018 年	92,036.75	50,702.07	2022 年
33	科技绿洲一期（A0502）	临港科技城	研发办公	2020 年	51,260.65	11,676.31	2023 年
34	科技绿洲二期（A0702）	临港科技城	研发办公	2021 年	55,953.55	11,287.98	2023 年
35	信息飞鱼 D0101 项目	信息飞鱼	研发办公	2021 年	43,000.00	6,509.00	2023 年
36	智造园十期	临港奉贤	标准厂房	2020 年	185,926.00	49,762.43	2022 年
37	长兴北地块一期	临港长兴	标准厂房	2019 年	136,821.00	99,024.48	2022 年
38	沪苏大丰产业联动集聚区产业服务中心项目	大丰园区	商业	2019 年	33,898.00	14,990.40	2022 年
39	沪苏大丰产业联动集聚区智造园二期项目	大丰园区	标准厂房	2021 年	38,600.00	5,717.40	2023 年

序号	项目名称	所属园区	项目类别	开工时间	项目投资总额（万元）	截至 2021 年 9 月末累计投资额（万元）	计划完工时间
40	南桥三期	南桥园区	研发办公	2018 年	167,700.00	97,067.41	2021 年
41	生命健康产业园二期项目 B	浦江园区	厂房	2018 年	138,683.00	83,664.89	2021 年
42	电子信息研发产业园项目	浦江园区	研发	2019 年	230,058.00	83,390.26	2022 年
43	南部综合体二期	松江园区	研发办公	2019 年	700,000.00	90,853.34	2025 年
44	南大首发地块 28-02	南大	商办	2019 年	283,910.00	121,700.93	2022 年
45	南大地区 97-01、98-01、104-01 地块项目（A1 组团）	南大	研发办公	2021 年	195,513.00	37,695.06	2024 年
46	洋山保税港区大型设备全球检测调试基地项目	洋山特殊综合保税区	仓库	2019 年	48,427.00	35,060.63	2021 年
47	洋山保税港区全球维修暨综合保障基地项目	洋山特殊综合保税区	仓库	2019 年	47,372.00	35,476.56	2021 年
48	洋山转口贸易暨中转集拼便利化基地	洋山特殊综合保税区	仓库	2020 年	76,270.00	25,791.74	2023 年
49	洋山全球数字贸易综合配套服务保障基地	洋山特殊综合保税区	仓库	2020 年	76,603.00	24,105.75	2023 年
50	洋山全球汽车产业贸易综合保障基地	洋山特殊综合保税区	仓库	2020 年	92,331.00	27,960.02	2023 年

发行人园区开发板块主要在建项目情况如下：

（1）漕河泾科技绿洲五期、六期项目

该项目为漕河泾科技绿洲五期、六期项目。该项目总建筑面积 44.91 万平方米。项目总预算投资 616,275.05 万元，截至 2021 年 9 月末累计投资 408,474.27 万元。该项目已完成备案，并取得不动产权证书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证及建筑工程施工许可证。

（2）智创 TOP 产城综合体 B 区（桃浦智创城 604 地块英雄商办项目）-新

建部分

该项目为智创 TOP 产城综合体 B 区项目-新建部分，位于桃浦智创城。该项目总建筑面积 12.38 万平方米。项目总预算投资 307,499.81 万元，截至 2021 年 9 月末累计投资 114,763.19 万元。该项目已完成备案，并取得不动产权证书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证及建筑工程施工许可证。

（3）智创 TOP 产城综合体 C 区（桃浦智创城 603 地块英雄商办项目）

该项目为智创 TOP 产城综合体 C 区项目，位于桃浦智创城。该项目总建筑面积 39.73 万平方米（其中地上面积 28.13 万平方米，地下面积 11.60 万平方米）。项目总预算投资 685,789 万元，截至 2021 年 9 月末累计投资 263,299.02 万元。该项目已完成备案，并取得不动产权证书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证及建筑工程施工许可证。

（4）漕河泾南桥园区“先租后售”公共租赁住房项目（二期）

该项目为漕河泾南桥园区“先租后售”公共租赁住房项目（二期），位于金海社区。该项目总建筑面积 29.46 万平方米（其中地上面积 20.28 万平方米，地下面积 9.19 万平方米）。项目总预算投资 326,934 万元，截至 2021 年 9 月末累计投资 140,426.00 万元。该项目已完成备案，并取得不动产权证书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证及建筑工程施工许可证。

（5）南大地区 28-02 地块项目

该项目为南大地区 28-02 地块项目，位于临港南大区。该项目总建筑面积 12.96 万平方米（其中地上面积 9.14 万平方米，地下面积 3.82 万平方米）。项目总预算投资 283,910 万元，截至 2021 年 9 月末累计投资 121,700.93 万元。该项目已完成备案，并取得不动产权证书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证及建筑工程施工许可证。

（6）临港新片区 105 社区金融西九、东九项目

该项目为临港新片区 105 社区金融西九、东九项目。该项目总建筑面积 148.40 万平方米（其中地上面积 82.81 万平方米，地下面积 65.60 万平方米）。项目总预算投资 1,757,383.35 万元，截至 2021 年 9 月末累计投资 456,873.18 万

元。该项目已完成备案，并取得不动产权证书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证及建筑工程施工许可证。

发行人报告期内园区主要已完工项目情况如下：

序号	项目名称	项目类别	已投资总额(万元)	完工时间
1	C09-03 地块标准厂房	工业厂房	54,904.07	2020 年
2	重装备产业区 K01-03-A 地块标准厂房	工业厂房	96,397.29	2021 年
3	新侨园项目	研发办公	23,529.76	2020 年
4	集聚区二期二	商办	223,651.00	2020 年
5	桂谷大楼	商办	10,420.00	2019 年
6	科技绿洲四期	工业研发	127,991.00	2020 年
7	控江路 1677 号地块商住综合项目	商办	115,727.00	2018 年
8	智创 TOP 产城综合体 B 区（604）—保留部分	商办	64,360.19	2020 年
9	综合大楼	商办综合	12,701.00	2020 年
10	上海临港 C0601 地块仓储物流项目	仓储物流	71,999.45	2020 年
11	上海临港新城东港区一期工程项目	港务设施	94,830.33	2018 年
12	南桥公租房一期	公租房	151,558.51	2019 年
13	新元盛璟苑（临港公租房三期）	公租房	232,133.00	2021 年
14	智造园四期	标准厂房	21,500.00	2019 年
15	智造园五期	标准厂房	144,597.00	2018 年
16	智造园五期 A2 项目	标准厂房	75,106.00	2020 年
17	智造园七期	标准厂房	46,929.00	2021 年
18	智造园八期	标准厂房	31,190.00	2020 年
19	智造园九期 1 期	标准厂房	43,219.00	2021 年
20	产业中心	研发办公	19,800.00	2019 年
21	沪苏大丰产业联动集聚区智造园一期一标项目	标准厂房	13,385.50	2021 年
22	南桥园区二期	研发办公	68,050.14	2020 年
23	移动互联网产业（一期）项目	厂房	135,217.82	2019 年
24	生命健康产业园二期项目 A	厂房	72,607.20	2019 年
25	临港枫泾智能制造园一期（81 亩）	标准厂房	25,844.11	2020 年
26	临港枫泾先进制造业基地二期（150 亩）	标准厂房	42,698.05	2021 年
27	朱尼博特	厂房	39,882.66	2020 年

序号	项目名称	项目类别	已投资总额(万元)	完工时间
28	南部一期	研发办公	345,302.07	2021 年
29	创智一期	厂房	58,313.37	2021 年
30	洋山贸易便利化集成运营基地	仓库	75,341.25	2021 年
31	创新晶体（A0202）	研发办公	124,020.15	2020 年
32	创新魔坊（A0601）	研发办公	57,498.35	2020 年

2、园区物业租赁

发行人经营的园区租赁业务主要以出租办公楼、厂房和仓库用为主，对于租赁办公楼的企业，发行人通常与承租人签订 1-3 年的租赁合同，承租企业按季度支付租赁款。对于租赁厂房和仓库的企业，发行人通常与承租人签订 3-5 年的租赁合同，承租人并按季度支付租赁款；对于定向建设用于特殊用途的仓库或厂房，发行人通常与承租人签订 5 年期及以上的定向租赁合同。报告期内，发行人园区物业租赁收入分别为 179,246.54 万元、195,954.87 万元、204,462.37 万元和 222,892.80 万元。

截至 2021 年 9 月末，公司主要租赁业务明细如下：

序号	物业名称	物业形态	已出租面积（平方米）	出租率（%）
1	桂中园	产业项目	4,980.38	100%
2	桂果园	产业项目	5,094.91	100%
3	桂平园	产业项目	1,191.70	100%
4	钦江园	产业项目	3,900.09	100%
5	钦汇园	产业项目	4,754.61	100%
6	新思大楼	产业项目	23,506.18	100%
7	智汇园	产业项目	12,879.98	100%
8	科技产业化大楼	产业项目	53,122.53	96%
9	创新大厦	产业项目	32,029.72	97%
10	新园科技广场	产业项目	69,953.11	97%
11	研发中心二期	产业项目	69,775.42	99%
12	桂谷大楼	产业项目	8,574.96	100%
13	科技绿洲一、二期	产业项目	55,151.18	100%
14	科技绿洲三期一 A	产业项目	42,912.02	92%
15	科技绿洲三期一 B	产业项目	32,921.47	100%
16	科技绿洲三期二、三	产业项目	26,995.85	100%
17	科技绿洲三期四	产业项目	35,237.78	92%

18	科技绿洲三期五	产业项目	22,573.64	100%
19	凤凰园	产业项目	41,364.72	92%
20	集聚区二期一	产业项目	57,690.61	100%
21	集聚区二期三	产业项目	60,950.58	98%
22	光启园 1、2、3 期	产业项目	34,722.10	100%
23	光启园四期	产业项目	31,686.80	100%
24	加油站	园区配套	1,353.82	100%
25	创业园	产业项目	13,984.62	90%
26	百合花苑-1 套	园区配套	141.15	100%
27	古美路沿线及周边商铺	园区配套	6,293.05	100%
28	新银大厦 1F	园区配套	186.54	100%
29	科技产业化楼 A 楼 1F	园区配套	2,066.36	100%
30	创新大厦 1F	园区配套	325.83	100%
31	国际孵化中心-1F	园区配套	1,044.73	100%
32	国际商务中心 1 号楼 1F 至 2F-313 室	园区配套	8,863.19	100%
33	研发中心二期 1F104 至 109 室 2F-3F	园区配套	5,710.47	100%
34	科技绿洲三期一 A-1F-2F	园区配套	8,639.46	90%
35	新业园 2 号楼 101、1B 室	园区配套	157.83	100%
36	新业园 W16 地下一层部分，1 层辅助用房 1、1 层辅助用房 2	园区配套	480.88	100%
37	凤凰园 19 号楼 1F-101A、102A、102 室	园区配套	205.22	100%
38	宝石园 20 号楼 1 层东	园区配套	40.00	100%
39	W19 集聚区总部区 8 幢地下 1 层，7 幢 1 层	园区配套	5,927.79	98%
40	公建商铺	园区配套	1,129.58	100%
41	海宁宝捷机电定制工业	产业项目	17,890.41	100%
42	商铺	园区配套	1,508.23	100%
43	新弘商馆	园区配套	1,864.00	100%
44	杨浦区周家嘴路 3585 号	商办	1,605.05	100%
45	城市概念园区 杨浦区隆昌路 619 号（园区）	办公	80,437.89	100%
46	新越时美大厦办公楼 江宁路 445 号 9 楼整层及车库	办公	911.14	100%
47	徐汇区桂箐路 15 号（园区）	办公	12,076.24	100%

48	光通大厦 南京西路 692 号（5-10 层、地下车库） 凤阳路 659 号（1-4 层）	办公	9,530.10	100%
49	建设大厦 黄浦区江西中路 181 号 大楼整幢	办公	9,261.23	100%
50	恒积大厦 淮海东路 99 号 1604-1608 室	办公	877.46	100%
51	黄浦区林荫路 258 号整幢	办公	1,128.00	100%
52	长宁区淮海中路 1974 号整幢	办公	362.00	100%
53	佳木斯地块 杨浦区佳木斯路 51 号	办公	1,851.31	100%
54	六合大厦 黄浦区六合路 158 号 13 楼整层	办公	990.49	100%
55	锦辉宾馆 徐汇区吴中路 8 号	办公	20,330.53	100%
56	东方金融广场 浦东新区世纪大道 1168 号 6、8、9、21 楼	办公	9,744.78	100%
57	虹口区东宝兴路 157 号 7 楼整层	办公	1,213.15	100%
58	月星浦江国际办公楼 宝山区淞宝路 155 弄 1 号 807 室	办公	172.45	100%
59	波阳路园区	厂房	28,770.00	100%
60	延安西路大楼	商办	248.00	100%
61	智创 TOP 产城综合体 B 区（604）—保留部分	商办	17,513.00	100%
62	新兴产业园三期	厂房	59,714.79	92%
63	新兴产业园四期	厂房	57,793.57	100%
64	科产楼 C 楼	办公	31,527.92	99%
65	危险品库	仓库	9,178.13	100%
66	临港智合物流仓储项目	仓库	25,392.09	100%
67	新元水岸庭（临港公租房一期、二期）	公租房	206,332.00	97%
68	华亭茗苑（松江公租房一期、二期）	公租房	90,836.00	99%
69	智造园一期	标准厂房	40,393.00	100%

70	智造园四期	标准厂房	82,285.00	98%
71	智造园五期(A1+B+C1)	标准厂房	178,693.00	92%
72	产业中心	研发办公	36,947.00	96%
73	酒店商业	商办综合	42,688.00	93%
74	沪苏大丰产业联动集聚区开发建设有限公司	标准厂房	39,915.26	100%
75	A03 交通广场	厂房	282.33	100%
76	F 地块工业厂房一期 1 标剩余部分	厂房	203.50	100%
77	三期仓库（汇港路 501 号）	仓储物流	50,057.00	97%
合计			1,959,044.92	

发行人主要租赁物业情况如下：

（1）研发中心二期

该项目为研发中心二期，为商铺，位于桂箐路 65 号。该项目总建筑面积 9.55 万平方米。

（2）集聚区二期一

该项目为集聚区二期一，为办公楼，位于古美路 1528 号。该项目总建筑面积 11.49 万平方米。

（3）集聚区二期三

该项目为集聚区二期三，为办公楼，位于古美路 1582 号。该项目总建筑面积 8.48 万平方米。

（4）科技绿洲三期二、三

该项目为科技绿洲三期二、三，为商业办公楼，位于闵行区田林路 1016 号，北至科技绿洲三期-B 标，南至田林路，西至科技绿洲三期四，东至科技绿洲一二期。该项目总建筑面积 7.90 万平方米。

（5）科技绿洲三期四

该项目为科技绿洲三期四，为商业办公楼，位于闵行区田林路 1036 号，北至科技绿洲三期一 A 标，南至田林路，西至合川路，东至科技绿洲三期二、三。该项目总建筑面积 6.00 万平方米。

（6）智造园四期

该项目为智造园四期，为标准厂房，位于奉贤区新杨公路 860 号。该项目总建筑面积 8.17 万平方米。

（7）新园科技广场

该项目为新园科技广场，为商业办公楼，位于漕宝路 509 号、桂平路 418 号。该项目总建筑面积 7.88 万平方米。

（8）新兴产业园四期

该项目为新兴产业园四期，为厂房，位于芦潮港镇飞渡路 66 号。该项目总建筑面积 5.89 万平方米。

3、现代服务业

发行人的现代服务业主要包括劳务管理、酒店、餐饮物业等。由于临港集团和下属子公司的专业服务管理、品牌优势以及在临港产业区和漕河泾开发区占有的有利地位，发行人现代服务业务快速增长，报告期内，发行人的现代服务业收入分别为 180,438.55 万元、102,860.53 万元、96,094.22 万元和 77,261.99 万元，占同期各大板块主营业务收入总额的 20.90%、14.05%、12.89%和 11.02%。发行人现代服务业收入中主要为劳务管理和物业管理。

（1）劳务管理业务

劳务管理主要为人才招聘、人事代理及人才培养三大主要业务。发行人的劳务管理主要由上海临港漕河泾人才有限公司运营，上海临港漕河泾人才有限公司成立于 2010 年，系上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司直属全资子公司。公司总部位于漕河泾开发区，设有人才招聘、人事代理、人才培养三大业务中心。并在临港、松江、浦江园区设有分公司和服务窗口。

人事代理主要是指就服务一些地区企业的劳务工和派遣工的相关招聘、签订合同以及后续的人事管理，例如社保、医疗保险的缴纳等。人才公司收取相应服务费用。人事代理板块的营业收入占总劳务管理的营业收入的 90%左右。人才招聘主要指帮助其他企业就高端或特定人才进行市场化招聘并收取中介费等收入。

人才培养主要指帮助其他企业进行内部培训或者个人职称培训等并收取相应培训费。

（2）酒店服务业务

酒店服务方面主要由发行人下属子公司上海新园雅致酒店经营管理有限公司经营管理，主要经营的酒店为华美达酒店和上海临港美爵酒店。

（3）其他服务业务

其他现代服务业收入主要包括为入驻企业提供人力资源服务、会务服务、物流业务服务以及停车场收费等所获得的收入。

4、其他业务

发行人的其他业务包括成品油销售、绿化工程业务等。报告期内，其他业务收入分别为 61,412.70 万元、70,776.14 万元、77,819.76 万元和 60,665.03 万元，分别占营业收入的 7.11%、9.67%、10.44%和 8.65%。

（1）商品销售业务

商品销售业务由发行人三级公司上海漕河泾开发区能通实业有限公司经营；报告期内，分别实现商品销售收入 2.18 亿元、1.90 亿元、1.26 亿元和 0.33 亿元。

（2）绿化工程业务

绿化工程业务主要由公司三级上海临港漕河泾生态环境建设有限公司和上海临港新兴产业城经济发展有限公司负责具体运营。报告期内，公司分别实现绿化工程收入 0.68 亿元、1.35 亿元、1.19 亿元和 0.71 亿元。

（3）基础设施建设业务

发行人基础设施建设项目包括道路、配套设施以及河道治理等。

业务模式方面，公司受临港产业区管委会委托代政府建造基础设施项目。资金来源方面，2015 年以后，根据《上海市临港地区开发建设管理委员会建设财力项目管理暂行办法》等，公司根据计划申请政府预拨资金，政府根据“按预算、按项目年度投资计划、按进度、按合同”等原则向公司拨付资金，公司无资金垫

付。公司作为项目工程的总承包方负责建设管理、投招标、验收等工作。具体项目施工由公司二级子公司上海临港建设发展有限公司负责。

项目竣工验收并审核批准后，公司的管理费用可按照实际投资额的 1%分摊至项目中。

（三）发行人所在行业状况

1、行业发展概述

发行人主营业务所处行业为园区开发与运营行业。园区，或开发区，在我国有 30 多年的历史，是指在一定的产业政策和区域政策的指导下，以土地为载体，通过提供基础设施、生产空间（如办公楼、厂房、仓库、技术平台等）及综合配套服务，吸引特定类型、特定产业集群的内外资企业投资、入驻，形成技术、知识、资本、产业、劳动力等要素高度集结并向外围辐射的特定区域。

产业园区的发展离不开产业的集聚。园区开发者通过园区内相关配套设施的建设，为企业发展创造良好的投资环境，从而吸引某一产业龙头企业的入驻；龙头企业的入驻进一步在横向、纵向上拉动配套企业在其周围集聚，最终吸引某一细分产业上下游企业在此集聚，形成规模效应和完整的产业链，实现地理空间范围内经济增加值的发展，提高园区的税收收入与财政收入，是园区发展的重要逻辑。

我国产业园区的发展大致可以分为四个阶段：

第一阶段为培育阶段（1984 年-1992 年），园区开发处于起步时期，集中于沿海地区，同时，依托当时经济发展的主要趋势，出口加工型园区迅速成长，出现了保税区、金融贸易区等特殊类型的园区。

第二阶段为成长阶段（1993 年-2002 年），园区的分布从沿海向内陆迅速扩展，数量快速增长，到 2002 年，全国范围内的国家级开发区数量已超过 100 个。

第三阶段为稳定发展阶段（2003 年-2008 年），以我国加入 WTO 为契机，全国范围内园区稳步发展，同时，园区内企业以传统制造业和服务业企业为主，园区逐渐出现同质化的特征。

第四阶段为转型发展阶段（2009 年至今），在建设创新性国家战略的指导与园区同质化竞争带来的压力下，园区纷纷转型，重点发展新兴产业、创新产业，开发重点由量向质转变，园区开发行业逐渐走向成熟、规范化、创新化发展的新阶段。

其中，国家级经济开发区发展历史较长，地理位置优越，基础设施完善，得到各级政府的最多支持，成为所在地区经济发展的重要推动力。根据商务部统计，2021 年 1-9 月，全国 230 家国家级经济技术开发区实现规模以上工业总产值 19.2 万亿元，同比增长 24.8%；固定资产投资（不含农户）3.6 万亿元，同比增长 17.5%，占全国同期固定资产投资（不含农户）比重为 9.1%。实现财政收入 1.9 万亿元，同比增长 14%，占全国同期财政收入比重为 11.3%；税收收入 1.7 万亿元，同比增长 17.8%，占全国同期税收收入比重为 11.9%。实现进出口总额 5.6 万亿元（其中，出口 3.2 万亿元，进口 2.4 万亿元），同比增长 24.6%，占全国同期进出口总额比重为 19.9%；实际使用外资及外商投资企业再投资金额 496 亿美元，同比增长 17.8%。

2、产业政策

园区作为经济发展的重要载体，获得了国家一系列产业政策扶持和指导。相关政策包括：

2006 年 8 月，信息产业部发布《支持国家电子信息产业基地和产业园发展政策》，为基地园区的重点项目建设和国家项目配套提供支持。规定基地和园区须设立专项资金，其中，基地专项资金应不低于 5,000 万元/年，园区专项资金应不低于 1,000 万元/年。

2007 年 11 月，国家发改委发布《国家发展改革委关于促进产业集群发展的若干意见》，针对产业集群发展出现的若干问题，提出须整合提升各类开发区（包括经济开发区、高新区和工业区等），促进特色产业集聚发展。并选择若干产业集群开展循环经济试点，发展生态型工业和生态型工业园区。

2011 年 12 月，国务院发布《工业转型升级规划（2011-2015）》，加强对工业园区发展的规划引导，提升基础设施能力，提高土地集约节约利用水平，促进各类产业集聚区规范有序发展。

2013 年 2 月，财政部发布《国家级经济技术开发区、国家级边境经济合作区等基础设施项目贷款中央财政贴息资金管理办法》，对园区内基础设施建设给予国家财政贴息支持，并规定中央财政对西部地区开发区、战略性新兴产业集聚和自主创新能力强的开发区，给予重点贴息支持。

2014 年 11 月，国务院发布《关于促进国家级经济技术开发区转型升级创新发展的若干意见》，指出国家级经济技术开发区要明确新形势下的发展定位，推进体制机制创新，促进开放型经济发展，推动产业转型升级，坚持绿色集约发展，优化营商环境，并首次提出对国家级经济技术开发区实施动态管理，将通过分类指导原则，以考评为手段，强化约束和倒逼机制，使其走质量效益型发展道路。

2016 年 4 月，国务院发布《关于完善国家级经济技术开发区考核制度促进创新驱动发展的指导意见》，明确提出，通过对国家级经开区进行考核评价，加大政策支持力度，提高政策精准度，充分调动国家级经开区加快转型升级、实现创新驱动发展的积极性，继续把国家级经开区建设成为带动地区经济发展和实施区域发展战略的重要载体，成为构建开放型经济新体制和培育吸引外资新优势的排头兵，成为科技创新驱动和绿色集约发展的示范区，成为大众创业万众创新的落地地。

2019 年 5 月，国务院发布《关于推进国家级经济技术开发区创新提升打造改革开放新高地的意见》，提出要以激发对外经济活力为突破口，着力推进国家级经济技术开发区开放创新、科技创新、制度创新，提升对外合作水平、提升经济发展质量，打造改革开放新高地。通过提升开放型经济质量、赋予更大改革自主权、打造现代产业体系、完善对内对外合作平台功能、加强要素保障和资源集约利用等加快推进国家级经济技术开发区高水平开放、高质量发展。

3、发展趋势

随着我国经济的不断发展，园区的发展为我国经济的腾飞做出了巨大的贡献，但是近年来，园区发展也遇到了一定的瓶颈。

一方面，园区集中在东部沿海地区，分布过于密集，直接导致了土地资源的浪费和重复投资；另一方面，随着园区数量快速增长，同质化现象不断突出，园区业务集中在地产开发、基础设施承建、房产租赁等方面，园区无法提供差异化

的服务，仅在土地价格方面压低门槛，造成恶性竞争。

为了适应激烈的竞争环境与市场经济的转型，园区的发展逐渐由粗放型转向集约化发展模式，通过管理、制度创新不断提高竞争力。园区之间的竞争已由过去的优惠政策、廉价土地竞争，向产业链竞争、投资环境竞争等方向发展。目前来看，园区发展主要有以下趋势：

（1）促进园区产业转型，集中发展集约型、创新性产业

传统园区以制造业和传统服务业为主，随着土地成本的上升及我国经济的转型，部分产业纷纷转移，传统园区内产业已不能满足园区可持续发展的需要，园区内产业的升级转型势在必行。通过吸引科研院所、集聚科研创新企业，促进园区内新兴产业的集聚与发展，大力引进科技含量高、创新能力强、商业模式好的优质企业和项目，提升产业的集聚和辐射能力，是园区发展转型的重要举措和趋势。

（2）完善配套服务，获取增值收益

园区不仅仅是工业发展的基地，更是一个生态主体。传统的产业园区仅仅依靠园区内工业地产、商业地产及配套住宅的出售和出租获取收益，收益来源单一，盈利能力极大依赖于土地获取成本，受宏观经济影响波动较大。随着园区运营模式的不断成熟，依靠专业的管理团队和附着产业的类型，园区逐渐提供多种增值服务，如代建代管业务，帮助企业进行熟地改造，物业管理，生活配套（餐饮、教育、娱乐、医疗等），拓展盈利渠道，增强可持续发展能力。

4、园区开发类企业与房地产企业的区别

园区开发行业面临着与房地产行业相类似的行业特征和行业环境。但从经营模式、目标客户等方面，与从事普通商品住宅及非普通商品住宅开发及销售的房地产开发企业有明显区别，具体差异情况说明如下。

（1）企业经营模式的区别

房地产类企业主要以土地开发、房屋销售为主要盈利点，通过对取得地块进行规划、建设，并提供商品住宅的销售及提供其他服务获得利润。

园区开发类企业以园区开发和运营为主要职能。其经营模式可概括为：以园区为房产建设、招商引资、专业服务的基地，围绕园区开发不断提高自身运营能力、创新并运用有效的运营模式，推动产业集聚效应，建立并促进企业间网络的形成与互动、各种研究成果的共享、整个园区内企业的自主创新能力，从而实现带动产业进步、技术进步和经济发展的目标。其中研发办公物业租售的目的是为园区入驻企业提供空间载体，是园区整体运营和服务产业链中的一环。

不同的开发园区对应的开发职能不尽相同，承担如工业功能、贸易功能、保税功能、金融开发及高新技术开发等不同的功能，园区在功能上的定位使得园区开发型企业即使在一段时期内以物业租售为主要收入来源，但同时还承担了政策引导、加强区域经济功能、提高产业竞争力等功能。

（2）目标客户的区别

在目标客户的选择上，其他房地产类企业和园区开发类企业的区别主要体现在目标客户不同。

从事商品住宅开发销售的房地产企业的目标客户主要为具有居住或投资需求的个人或企业等，企业购买商品住宅用于生产经营的情况较少。

园区开发类企业的客户主要是符合招商引资条件的入园企业，投资者在开发区置业的主要目的是扩大再生产，投机性客户的比例低。园区产业经济发展的定位在某种程度上也限定了园区开发类企业的目标客户范围。

（四）发行人的行业地位和竞争优势

发行人作为上海市国资委下属以园区开发、配套服务和相关产业投资为主业的大型国有企业集团，承担了上海临港产业区、漕河泾开发区等十多个上海市本地和外地园区以及多个城市更新项目的开发建设任务，拥有国家级经济技术开发区、大型装备制造产业区等开发运营和园区配套的成熟经验，处于行业的领先地位。其竞争优势主要体现在：

1、强大的政府资源与持续的政府支持

发行人下属的临港产业园区与漕河泾开发区是上海市委提升上海产业国际竞争力、培育新的经济增长及战略决策的重要承担者，其开发、建设、运营获得

了政府的多项支持。临港产业区拥有国家级保税港区和国家级装备产业发展基地等国家级基地；漕河泾开发区同样拥有着国家经济技术开发区、国家级新兴技术开发区、国家级出口加工区、国家新型工业化产业示范基地等众多国家级园区和基地。因此，一方面，发行人控股股东，上海市国资委多次对发行人进行增资扩股，增强发行人资本实力，助力临港集团持续发展；另一方面，政府在用地指标、项目审批、资质许可、税收政策方面亦给予发行人较多支持。

2、成熟的服务配套能力

发行人在扶持创新、创业产业方面较早布局，已经积累了丰富的经验，在基础设施、生活服务、人才配套、综合服务配套方面具有专业优势和经验，产城融合的发展举措能够对人才集聚提供极强的吸引力；交通方面，轨道交通 16 号线与多条公交线路方便园区人员出行；教育方面，引入上海海事大学、上海海洋大学、上海电机学院、上海中学东校、上海外国语大学附中、附小等，实现从小学到高中的全方位配套；医疗养老方面，上海第六人民医院也已落户临港。除此之外，以滴水湖为中心的临港新城主城区与附近的高端住宅、办公楼、酒店、主题公园也在逐步建设完成，为园区创造成熟的生活配套设施。通过增加城市商业和功能服务，导入优质餐饮、购物、娱乐、教育、医疗、居住等配套服务，打造不低于市中心品质生活，推动园区向商业社区、生活社区转变，提升园区吸引力与竞争力。

3、园区产业齐全，覆盖面广

发行人下属十余个园区，园区企业覆盖从制造业到服务业的多个领域。临港产业区以高端制造为核心，临港奉贤园区以高档数控机床与工业机器人、智能电网、高性能医疗器械与精准医疗、新材料等四大产业为主导，洋山自贸区聚焦国际贸易、国际孵化、国际交易、国际制造、国际金融行业，漕河泾开发区形成了以电子信息为主的高科技产业集群，浦江园区则形成了以电子信息产业为依托，以生物医药、汽车研发配套、节能环保、新能源产业为重点，以现代生产性服务业为支撑的产业发展格局。

不同园区对多个领域的针对性覆盖与扶持，一方面平衡了不同产业之间在发展阶段、盈利能力方面的差异，保证园区开发收入的稳定增长，另一方面，亦体

现了发行人卓越的综合服务配套能力。

4、丰富的土地资源与区位优势

发行人所在的临港新城，规划用地达到 300 平方公里，产业区规划面积 247 平方公里，目前仅开发了部分地区，土地、空间资源丰富。同时，临港地区位于洋山国际深水港和浦东国际机场两大枢纽港之间，铁路、公路、码头等基础设施汇聚，适宜公铁水多式联运枢纽建设，实现南港与公路港、铁路港三港互通，物流条件优越，利于产业的集聚与发展。

发行人下属的漕河泾新兴技术开发区，位于城市中心地带，毗邻众多科研院所、知名大学，人才高度密集，吸引了包括世界 500 强企业在内的知名企业总部入驻。人才的集聚既吸引了优秀的企业，亦提高了园区的综合竞争能力。

（五）发行人经营战略

根据《上海临港经济发展（集团）有限公司 2021-2025 年发展规划纲要》，经过漕河泾开发 36 年、“区区合作、品牌联动”拓展 25 年、扎根临港产业区发展 17 年的发展历练，发行人正在从初创期进入全面发展期，正在扎根临港、立足上海，融入长三角、服务全国、面向世界，推进临港园区与自贸区临港新片区的良性互动、功能互补；正在探索功能保障类企业平等使用市场资源的途径和方法，向专业化、市场化、品牌化的经济主体转型蜕变；正在完善科技、人才、产业、金融、物业、生活六大服务体系，推进产城融合、产金融融合和产学研融合发展，塑造园区核心竞争力；面临着千载难逢的发展机遇，以及内外部环境变化带来的深刻挑战。

发行人今后五年的指导思想是：高举服从服务国家战略的旗帜，贯彻“人民城市人民建、人民城市为人民”的发展理念，按照市委、市政府对于功能保障类企业的发展定位，以建设临港新片区和卓越科创园区为抓手，坚持高起点规划、高品质建筑、高标准施工高水平功能、高质量服务、高价值产业，推动产城融合、产金融融合和产学研融合发展，打造若干具有全球影响力的产业集群，打响世界级园区品牌；以深化投融资体制改革为重点，聚焦主业、品牌和核心竞争力，增强专业化能力，强化市场化运作，深入推进产业转型、园区转型和集团转型，增强把实施家战略转化为发展机遇的能力，努力成为卓越的园区开发企业。

发行人聚焦建设自贸区临港新片区，充分发挥临港新片区特殊经济功能区的区位优势、开放优势和政策优势，根据中央“五个重要”发展内涵要求和全市工作部署，按照“五区联动”发展格局，全力以赴推进区域规划、园区建设、招商孵化、运营服务等工作，着力提升全球资源配置、科技创新策源、高端产业引领、开放枢纽门户功能，发挥联通国内国际双循环的枢纽节点作用、应对内外挑战的先手棋作用、构建更高水平开放型经济新体制的试验田作用，当好临港新片区开发建设的主力军。到 2025 年，推动实现区域生产总值“翻两番”的目标任务，基本建成各功能片区框架和形态，形成以创新经济、总部经济、数字经济、离岸经济为主的现代化经济体系基础框架，打造服务新发展格局的开放新高地、推动高质量发展的战略增长极、体现人民城市建设理念的城市样板间、全球人才创新创业的首选地。

发行人积极推进卓越科创园区建设，服从服务上海科创中心建设战略，强化“区区合作、品牌联动”发展优势，深入推进临港园区区域布局，提升园区发展内涵和产业显示度，建设卓越科创园区，提升城市能级和核心竞争力，努力当好区域创新转型发展的重要力量。

发行人致力于成为卓越开发企业，围绕主业、品牌和核心竞争力，深入推进国资国企综合改革，坚定不移走专业化、市场化、国际化、品牌化发展道路，强化持续发展机制建设，健全企业成本规制管理，增强把实施国家战略转化为发展机遇的能力，实现平稳健康和可持续发展，努力成为卓越开发企业。

八、其他与发行人主体相关的重要情况

（一）发行人报告期内是否存在违法违规及受处罚的情况

报告期内，发行人及其子公司遵照《公司法》、相关法律法规及《公司章程》的规定规范运作、依法经营。报告期内，发行人在安全生产、房地产、税务或其他领域不存在影响本期发行的重大违法行为，不存在因重大违法行为受到刑事处罚、行政处罚或行政监管措施的情况，不属于因重大违法行为不得公开发行公司债券或被相关行政主管部门限制证券融资的主体。

（二）其他与发行人主体相关的重要情况

报告期内，发行人及其控股股东、实际控制人不存在其他需要披露的负面重

要情况（包括报告期内发行人、发行人控股股东或实际控制人的重大负面舆情或被媒体质疑事项及其对发行人偿债能力的影响等）。

九、发行人关于涉及房地产业务的自查情况

发行人对自 2018 年 1 月 1 日至 2021 年 9 月 30 日期间，公司及报告期纳入公司合并报表范围的子公司在房地产项目开发过程中是否涉及闲置土地、炒地以及在房地产项目销售过程中是否存在捂盘惜售、哄抬房价、扰乱房地产市场秩序等违法违规行为进行了专项自查，自查结果如下：

发行人房地产业务在报告期内不存在下列情形：

- 1、报告期内违反“国办发〔2013〕17 号”规定的重大违法违规行为，或经国土资源部门查处且尚未按规定整改；
- 2、房地产市场调控期间，在重点调控的热点城市存在竞拍“地王”，哄抬地价等行为；
- 3、因扰乱房地产市场秩序被住建部、国土资源部等主管部门查处的情形。

第四节 发行人主要财务情况

一、发行人财务报告总体情况

（一）财务报告审计情况

众华会计师事务所（特殊普通合伙）已对公司 2018 年度、2019 年度和 2020 年度的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表进行了审计，并出具标准无保留意见的审计报告。审计报告编号分别为：众会字（2019）第 0274 号、众会字（2020）第 1290 号和众会字（2021）第 03489 号。众华会计师事务所（特殊普通合伙）亦已对公司 2018 年度、2019 年度和 2020 年度的母公司资产负债表、母公司利润表、母公司现金流量表进行了审计，并出具标准无保留意见的审计报告。审计报告编号分别为：众会字（2019）第 0273 号、众会字（2020）第 1289 号和众会字（2021）第 02837 号。发行人 2021 年 1-9 月财务报告未经审计。

本文所载 2018 年度、2019 年度及 2020 年度的财务报表，均按照 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则——基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释和其他相关规定（简称“新会计准则”）进行编制。

除有特别注明外，本节引用的 2018 年度和 2019 年度财务信息分别来源于本公司 2019 年度和 2020 年度财务报告的上年比较数字，2020 年度财务信息来源于本公司 2020 年度财务报告，2021 年 1-9 月财务信息来源于本公司 2021 年 1-9 月财务报告。

投资者应查阅公司 2018 年、2019 年和 2020 年经审计的财务报告以及 2021 年 1-9 月未经审计的财务报告，详细了解公司的财务状况、经营成果、现金流量及会计政策。

（二）最近三年及一期主要会计政策变更情况

1、2021 年 1-9 月主要会计政策变更情况

根据财政部于 2017 年修订并颁布的《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》、《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》、《企业会计准则第 14 号—收入》，公司（除下属上市板块）自 2021 年 1 月 1 日起执行前述新准则，并根据前述新准则关于衔接的规定，于 2021 年 1 月 1 日对财务报表进行了相应的调整。

根据财政部于 2018 年修订并颁布的《企业会计准则第 21 号—租赁》，公司自 2021 年 1 月 1 日起施行前述新准则，并根据前述新准则关于衔接的规定，于 2021 年 1 月 1 日对财务报表进行了相应的调整。

根据财政部于 2019 年颁布的财会〔2019〕16 号《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（适用于已执行新金融准则、新收入准则和新租赁准则的企业），公司自 2021 年 1 月 1 日起按前述通知执行。

上述调整财务报表相关科目情况请见公司于上海证券交易所公告的《上海临港经济发展（集团）有限公司 2021 年半年度财务报告》。

2、2020 年主要会计政策变更情况

公司下属上市板块上海临港控股股份有限公司自 2020 年 1 月 1 日起执行 2017 年财政部发布的财会〔2017〕22 号《企业会计准则第 14 号——收入》（以下简称“新收入准则”）。根据相关新旧准则衔接规定，对可比期间信息不予调整，首次执行日执行新准则的累积影响数追溯调整本报告期期初留存收益及财务报表其他相关项目金额。公司下属上市板块执行新收入准则对本公司 2020 年 1 月 1 日财务报表的主要影响如下：

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 1 月 1 日	调整数
预收款项	189,791.79	90,659.01	-99,132.78
合同负债	-	92,566.47	92,566.47
其他流动负债	90,981.03	97,547.34	6,566.31

3、2019 年主要会计政策变更情况

（1）财务报表格式变更

根据财政部《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（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），发行人对财务报表格式进行了相应调整：原“应收票据及应收账款”项目拆分为“应收票据”和“应收账款”项目；原“应付票据及应付账款”项目拆分为“应付票据”和“应付账款”项目。

（2）新金融工具准则

财政部于 2017 年颁布了修订后的《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》，以及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》。发行人下属上市板块自 2019 年 1 月 1 日起施行前述准则，并根据前述准则关于衔接的规定，于 2019 年 1 月 1 日对财务报表进行了相应的调整。上述新金融工具准则变更对 2019 年度财务报表年初数的影响如下：

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
交易性金融资产	-	22,080.99	22,080.99
应收账款	72,401.91	72,258.99	-142.92
其他应收款	193,637.62	193,630.72	-6.90
其他流动资产	477,646.12	455,646.12	-22,000.00
可供出售金融资产	159,458.74	157,697.66	-1,761.08
其他非流动金融资产	-	2,187.67	2,187.67
递延所得税资产	65,939.21	65,983.45	44.23
短期借款	495,960.00	496,197.26	237.26
其他应付款	422,305.99	417,900.89	-4,405.10
一年内到期的非流动负债	351,159.80	355,327.64	4,167.83
递延所得税负债	27,751.51	27,885.18	133.67
其他综合收益	31,350.68	30,695.80	-654.87
未分配利润	478,088.42	478,132.82	44.39
少数股东权益	1,172,202.27	1,173,081.06	878.79

（3）其他会计政策变更

财政部颁布了《关于印发修订〈企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换〉的通知》（财会〔2019〕8 号），要求自 2019 年 6 月 10 日起施行，企业对 2019 年 1 月 1 日至前述准则施行日之间发生的非货币性资产交换，应根据前述准则进

行调整。该会计政策变更对年初及 2019 年度财务报表数据无影响。

财政部颁布了《关于印发修订<企业会计准则第 12 号—债务重组>的通知》（财会[2019] 9 号），要求自 2019 年 6 月 17 日起施行，企业对 2019 年 1 月 1 日至前述准则施行日之间发生的债务重组，应根据前述准则进行调整。该会计政策变更对年初及 2019 年度财务报表数据无影响。

4、2018 年主要会计政策变更情况

根据财政部《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号）发行人对财务报表格式进行了相应调整：原“应收票据”和“应收账款”项目合并计入新增的“应收票据及应收账款”项目；原“固定资产清理”和“固定资产”项目合并计入“固定资产”项目；原“工程物资”和“在建工程”项目合并计入“在建工程”项目；原“应收利息”、“应收股利”和“其他应收款”合并计入“其他应收款”项目；原“应付票据”和“应付账款”项目合并计入新增的“应付票据及应付账款”项目；原“应付利息”、“应付股利”和“其他应付款”合并计入“其他应付款”项目；原“专项应付款”和“长期应付款”合并计入“长期应付款”项目；原计入“管理费用”项目的研发费用单独列示。

（三）重要前期会计差错更正情况

报告期内，发行人无重要前期会计差错更正情况。

（四）报告期内发行人合并范围变化情况：

发行人的合并报表范围符合财政部规定及企业会计准则的相关规定。

1、2018 年度合并报表范围的主要变化情况

2018 年度发行人新纳入合并报表范围的企业共有 13 家，减少 2 家，具体明细如下：

（1）新纳入合并范围的子公司企业名称	变动原因	主要业务	持股比例
上海临港经济发展集团科技投资有限公司	新设立	科技专业领域内的技术开发	100.00%
上海临港海外发展（香港）有限公	新设立	园区开发	100.00%

(1) 新纳入合并范围的子公司企业名称	变动原因	主要业务	持股比例
司		及经营	
上海临港南大智慧城市发展有限公司	新设立	园区开发建设	70.00%
上海临港长兴经济发展有限公司	新设立	园区开发及经营	65.00%
Lingang Wings Inc	新设立	——	100.00%
上海临港再制造产业发展有限公司	合并形成	产业示范园、进口废汽车压件拆解	100.00%
上海临港企业咨询服务有限公司	新设立	商务信息咨询	100.00%
长江新纶新材料科技有限公司 (2019 年更名为上海临动企业发展有限公司)	合并形成	材料开发	100.00%
上海临港智合物流有限公司	合并形成	仓储、园区开发	100.00%
上海临港浦江公共租赁住房运营管理有限公司	新设立	房地产开发经营	65.00%
上海临港嘉定科技城经济发展有限公司	新设立	园区的开发、建设、经营和管理	23.76%
上海临港松江高新产业发展有限公司	新设立	园区开发及经营	23.76%
上海融英置业有限公司	新设立	园区开发	38.64%

(2) 不再纳入合并范围的子公司

企业名称	变动原因	主要业务	丧失控制权之日剩余股权的比例
上海美原绿化经营部	注销	苗木，花卉	100.00%
上海漕河泾芦潮港置业有限公司	注销	房地产开发经营	100.00%

2、2019 年度合并报表范围的主要变化情况

2019 年度发行人新纳入合并报表范围的企业共有 18 家，减少 1 家，具体明

细如下：

（1）新纳入合并范围的子公司

企业名称	变动原因	主要业务	持股比例
上海临港集团（海南）科技城管理有限公司	新设立	园区开发及经营	51.00%
上海临港金山二工区新兴产业发展有限公司	新设立	园区开发	55.00%
上海临港新片区经济发展有限公司	新设立	园区开发建设	100.00%
上海临港长兴企业服务有限公司	新设立	企业管理服务	47.51%
上海漕宜置业有限公司	新设立	房地产开发经营	44.78%
上海旖华企业管理有限公司	合并形成	管理咨询	35.87%
上海华谊景润置业有限公司	合并形成	房地产开发	35.87%
上海漕河泾北杨人工智能小镇发展有限公司	新设立	园区开发及经营	47.73%
上海临港京甄企业管理中心（有限合伙）	新设立	企业管理咨询	20.00%
上海新业坊虹信企业发展有限公司	合并形成	园区开发及经营	60.00%
上海临港欣创经济发展有限公司	合并形成	园区开发及经营	58.84%
上海东方智媒城经济发展有限公司	新设立	园区开发及经营	29.42%
上海自贸区联合发展有限公司	合并形成	区内市政基础设施开发投资	32.31%
上海综合保税区国际物流有限公司	合并形成	道路货物运输	32.31%
上海欣洋报关有限公司	合并形成	代理报关业务	32.31%
上海洋山保税港区企业营运服务有限公司	合并形成	商务信息咨询	32.31%
正洋仓储（上海）有限公司	合并形成	仓储服务	32.31%
盛洋仓储（上海）有限公司	合并形成	仓储服务	32.31%

（2）不再纳入合并范围的子公司

企业名称	变动原因	主要业务	丧失控制权之日 剩余股权的比例
------	------	------	--------------------

上海市工业区开发总公司桃浦热力公司	注销	工业热力、蒸汽、电力	59.78%
-------------------	----	------------	--------

3、2020 年度合并报表范围的主要变化情况

2020 年度发行人新纳入合并报表范围的企业共有 12 家，减少 3 家，具体明细如下：

（1）新纳入合并范围的子公司

企业名称	变动原因	主要业务	持股比例
上海临港新片区金港东九置业有限公司	新设立	房地产开发经营	48.00%
上海临港新片区金港西九置业有限公司	新设立	房地产开发经营	48.00%
上海临美企业发展有限公司	新设立	非居住房地产租赁、信息咨询服务	100.00%
上海临泰企业发展有限公司	新设立	园区开发、非居住房地产租赁	100.00%
上海临樟经济发展有限公司	新设立	社会经济、咨询服务	36.25%
上海临港氢能发展有限公司	新设立	技术服务、技术开发	24.16%
上海临港云慧经济发展有限公司	新设立	园区开发	20.98%
上海漕河泾颛桥科技发展有限公司	新设立	园区开发与经营	66.82%
上海临港洞泾智能科技有限公司	新设立	园区开发与经营	30.01%
上海临港新片区航空产业发展有限公司	新设立	质检技术服务	58.84%
上海漕河泾开发区黄桥高科技发展有限公司	新设立	园区开发与经营	30.01%
上海临港浦创建设发展有限公司	新设立	园区开发与经营	47.07%

（2）不再纳入合并范围的子公司

企业名称	变动原因	主要业务	丧失控制权之日剩余股权的比例
上海临港商业建设发展有限公司	注销	房地产开发经营	100.00%
上海漕宜置业有限公司	转让	房地产开发经营	44.78%
上海漕河泾北杨人工智能小镇发展有限公司	公司章程变更，丧失控制权	园区开发与经营	47.73%

4、2021 年 1-9 月合并报表范围的主要变化情况

2021 年 1-9 月发行人新纳入合并报表范围的企业共有 36 家，减少 3 家，具体明细如下：

（1）新纳入合并范围的子公司

企业名称	变动原因	主要业务	持股比例
上海悦润佳欣商业发展有限公司	新设立	房地产开发经营	100.00%
上海临港新片区信息飞鱼经济发展有限公司	新设立	园区开发与经营	100.00%
上海云蟠经济发展有限公司	新设立	园区开发与经营	100.00%
上海云鲲经济发展有限公司	新设立	园区开发与经营	100.00%
上海临凯经济发展有限公司	新设立	园区开发与经营	100.00%
上海临宏企业发展有限公司	新设立	园区开发与经营	100.00%
上海临图企业发展有限公司	新设立	园区开发与经营	100.00%
上海临港新佳园置业发展有限公司	新设立	房地产开发经营	100.00%
上海临港创盈企业管理中心（有限合伙）	新设立	企业管理咨询	20.00%
上海江海数字产业发展有限公司	新设立	园区开发与经营	60.00%
上海临港光明航空产业发展有限公司	新设立	园区开发与经营	51.00%
上海工业投资（集团）有限公司	合并形成	园区开发与经营	100.00%
上海光通信有限公司	合并形成	技术服务工程承包	100.00%
上海市工业投资有限公司	合并形成	投资	100.00%
上海市金辉工业房地产发展有限公司	合并形成	房地产开发	100.00%
上海锦辉宾馆有限公司	合并形成	住宿、餐饮	100.00%
上海金辉物业有限公司	合并形成	物业管理	100.00%
上海矽钢有限公司	合并形成	自有房屋租赁	100.00%
上海源茂置业有限公司	合并形成	房地产开发	51.00%
上海鹏程宝都实业发展有限公司	合并形成	房地产开发	100.00%
上海棱光实业有限公司	合并形成	实业投资	100.00%
上海申鑫经济发展有限公司	合并形成	贸易	100.00%
上海益扬置业有限公司	合并形成	房地产开发经营、租赁	100.00%
上海冶金房地产开发经营有限公司	合并形成	房地产开发	100.00%
上海钢铁材料加工有限公司	合并形成	钢材、生铁、有色金属材料等销售	100.00%
上海鑫科工贸有限公司	合并形成	批发	100.00%

上海工业投资集团资产管理有限公司	合并形成	资产管理	100.00%
上海工业投资集团置业有限公司	合并形成	房地产开发及经营	100.00%
上海实创塑料制品有限公司	合并形成	制造塑料制品	75.00%
上海工业欧亚发展中心有限公司	合并形成	实业投资	100.00%
上海安联投资发展有限公司	合并形成	实业投资	100.00%
上海工业对外贸易公司	合并形成	贸易	100.00%
上海工业外贸通信公司	合并形成	通信设备	100.00%
中国上海机电产品展示贸易中心	合并形成	贸易	100.00%
上海工投集团美洲国际有限公司	合并形成	贸易	100.00%
上海临港闵行高科技发展有限公司	新设立	科技推广和应用服务	51.00%

（2）不再纳入合并范围的子公司

企业名称	变动原因	主要业务	持股比例
上海漕河泾开发区赵巷新兴产业经济发展有限公司	转让	园区开发与经营	70.00%
上海机械设备成套集团技术研究所	破产清算	专业技术服务业	100.00%
上海世贸国际贸易有限公司	破产清算	装卸搬运和仓储业	90.00%

二、发行人财务会计信息及主要财务指标

（一）财务会计信息

公司 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日及 2021 年 9 月 30 日的合并资产负债表，以及 2018 年度、2019 年度、2020 年度及 2021 年 1-9 月的合并利润表、合并现金流量表如下，其中：2019 年度，部分子公司执行新金融工具准则，调整了 2019 年度期初数，除有特别注明外，本文所列的 2018 年度财务数据为调整后的 2019 年度期初数据；2020 年度，公司下属上市板块执行新收入准则，调整了 2020 年度期初数，除有特别注明外，本文所列的 2019 年度财务数据为调整后的 2020 年度期初数据。

发行人最近三年及一期的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下：

1.合并资产负债表

单位：万元

项目	2021年9月30日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：				
货币资金	2,086,442.92	1,049,283.07	1,746,299.48	1,497,367.23
交易性金融资产	318,282.21	-	-	22,080.99
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	133,236.37	69,098.62	-
应收票据	-	36.46	-	-
应收账款	68,011.93	38,896.49	47,887.42	72,258.99
预付款项	69,641.18	43,486.22	75,939.63	104,498.92
其他应收款	296,460.78	180,652.43	183,749.18	193,630.72
存货	5,280,487.75	5,129,342.26	5,010,719.97	2,921,859.60
合同资产	325.49	-	-	-
一年内到期的非流动资产	847.10	-	-	4,000.00
其他流动资产	172,245.07	517,920.96	217,707.37	455,646.12
流动资产合计	8,292,744.44	7,092,854.27	7,351,401.67	5,271,342.58
非流动资产：				
发放贷款及垫款	16,335.49	16,286.80	11,817.80	14,102.50
长期应收款	988.10	-	-	-
可供出售金融资产	-	259,665.28	239,795.35	157,697.66
持有至到期投资	-	75,862.81	-	-
长期股权投资	2,053,439.24	1,537,262.67	798,109.23	702,068.98
其他权益工具投资	221,794.77	-	-	-
其他非流动金融资产	351,427.77	63,158.49	18,340.62	2,187.67
投资性房地产	3,359,048.33	2,868,930.20	1,938,712.47	1,597,334.99
固定资产	223,068.74	209,131.25	177,184.58	211,050.46
在建工程	154,013.49	176,420.19	85,477.05	68,052.63
使用权资产	98,946.15	-	-	-
无形资产	58,924.08	71,945.18	71,349.75	86,661.92
商誉	9,165.67	2,406.59	2,410.82	1,209.61
长期待摊费用	24,554.20	28,021.98	29,770.02	15,073.93
递延所得税资产	59,292.52	61,435.92	80,585.70	65,983.45
其他非流动资产	1,095.34	1,254.04	380.03	113,420.64
非流动资产合计	6,632,093.89	5,371,781.40	3,453,933.42	3,034,844.44
资产总计	14,924,838.33	12,464,635.67	10,805,335.09	8,306,187.03
流动负债：				
短期借款	865,369.76	507,144.21	416,633.83	496,197.26
应付账款	846,206.93	719,396.02	341,726.97	249,453.03
预收款项	78,926.88	214,682.39	90,659.01	253,779.75
合同负债	409,241.65	168,074.88	92,566.47	-

项目	2021年9月30日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
应付职工薪酬	29,383.05	55,469.11	43,255.73	37,419.54
应交税费	38,377.08	39,627.70	57,225.65	71,476.18
其他应付款	621,577.37	608,299.07	517,535.89	417,900.89
一年内到期的非流动负债	397,518.65	692,278.28	821,948.72	355,327.64
其他流动负债	325,748.57	377,732.98	97,547.34	-
流动负债合计	3,612,349.93	3,382,704.63	2,479,099.60	1,881,554.28
非流动负债：				
长期借款	4,811,977.38	3,436,712.58	2,662,283.21	2,545,011.99
应付债券	773,643.17	791,609.16	1,045,274.30	793,180.55
租赁负债	98,984.68	-	-	-
长期应付款	313,406.46	396,431.17	291,166.88	316,277.66
预计负债	14,955.76	0.00	825.46	825.46
递延收益	42,994.15	43,725.75	35,667.13	37,852.27
递延所得税负债	77,314.31	27,633.75	29,263.71	27,885.18
其他非流动负债	182,485.08	42,888.41	33,051.38	29,817.21
非流动负债合计	6,315,827.07	4,739,000.81	4,097,532.07	3,750,850.33
负债合计	9,928,177.01	8,121,705.44	6,576,631.67	5,632,404.61
所有者权益：				
股本	1,178,498.81	904,169.50	904,169.50	705,200.00
资本公积	1,015,778.89	622,090.25	461,843.93	267,160.77
专项储备	81.01	61.26	-	-
其他综合收益	84,319.65	80,826.30	49,444.48	30,695.80
盈余公积	26,897.51	26,897.51	22,650.05	19,511.97
未分配利润	259,937.31	543,737.69	496,134.97	478,132.82
归属于母公司所有者权益合计	2,565,513.18	2,177,782.51	1,934,242.92	1,500,701.36
少数股东权益	2,431,148.15	2,165,147.72	2,294,460.50	1,173,081.06
所有者权益合计	4,996,661.33	4,342,930.23	4,228,703.42	2,673,782.42
负债和所有者权益总计	14,924,838.33	12,464,635.67	10,805,335.09	8,306,187.03

注：本募集说明书摘要中财务数据使用“万元”为单位，上述报表列示的各项合计与直接加总的合计数可能存在尾数差异，是由于上表列示的合计数系按照以元为单位的财务报表数据直接四舍五入列示造成，下同。

2.合并利润表

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
一、营业总收入	702,122.73	747,049.09	734,169.18	865,889.95

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
其中：营业收入	701,091.89	745,507.92	732,188.72	863,493.62
利息收入	984.36	1,472.28	1,854.19	2,283.34
手续费及佣金收入	46.48	68.90	126.27	112.99
减：营业成本	369,419.97	443,194.00	364,677.46	449,347.58
税金及附加	52,750.77	41,638.91	93,638.38	98,517.93
销售费用	11,601.02	20,779.38	20,079.17	17,415.51
管理费用	99,600.66	143,384.69	126,492.16	112,819.09
研发费用	-	-	-	-
财务费用	135,693.90	150,644.86	157,391.97	109,335.89
加：其他收益	15,128.92	45,976.22	26,648.30	17,790.63
投资收益	125,899.45	152,235.87	190,293.40	42,480.18
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	89,575.21	48,974.51	32,694.60	23,790.72
公允价值变动收益	-1,394.85	4,722.01	1,216.59	-
信用减值损失（损失为“-”填列）	749.90	9,096.31	-7,821.20	-
资产减值损失（损失为“-”填列）	31.02	-5,209.36	-354.89	-569.62
资产处置收益	283.17	10,778.59	648.72	497.03
二、营业利润	173,754.02	165,006.87	182,520.96	138,652.17
加：营业外收入	17,427.49	50,486.67	54,289.59	29,934.67
减：营业外支出	3,368.57	32,622.03	33,553.11	19,600.27
三、利润总额	187,812.95	182,871.50	203,257.43	148,986.58
减：所得税费用	66,308.33	52,752.58	99,327.00	55,232.77
四、净利润	121,504.62	130,118.92	103,930.44	93,753.81
1、归属于母公司股东的净利润	41,779.64	58,003.37	31,021.18	65,873.05
2、少数股东损益	79,724.97	72,115.56	72,909.25	27,880.76
五、其他综合收益的税后净额	-11,754.10	41,626.56	24,092.15	-9,077.35
六、综合收益总额	109,750.51	171,745.48	128,022.59	84,676.46
归属于母公司股东的综合收益总额	30,099.29	89,385.19	49,769.86	57,081.65
归属于少数股东的综合收益总额	79,651.22	82,360.30	78,252.73	27,594.81

3.合并现金流量表

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	879,633.83	984,710.30	732,111.65	835,176.27
收取利息、手续费及佣金的现金	1,159.90	1,632.62	2,109.13	2,547.00
收到的税费返还	5,646.15	5,165.01	5,077.89	63.00
收到其他与经营活动有关的现金	899,662.45	1,169,199.54	468,160.84	384,286.24
经营活动现金流入小计	1,786,102.33	2,160,707.46	1,207,459.51	1,222,072.50
购买商品、接受劳务支付的现金	1,285,608.85	2,035,470.98	2,153,517.19	1,319,058.94
客户贷款及垫款净增加额	11.00	4,510.00	-2,320.00	-2,640.00
支付给职工以及为职工支付的现金	111,660.10	109,102.06	105,696.90	87,899.22
支付的各项税费	152,513.70	203,952.57	256,858.88	229,426.62
支付其他与经营活动有关的现金	783,929.60	494,516.59	304,151.96	122,052.26
经营活动现金流出小计	2,333,723.26	2,847,552.20	2,817,904.94	1,755,797.04
经营活动产生的现金流量净额	-547,620.93	-686,844.73	-1,610,445.43	-533,724.54
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	1,091,843.76	1,185,302.14	1,125,227.35	1,249,498.00
取得投资收益收到的现金	135,869.11	61,784.86	65,895.19	33,591.88
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	384.22	17,400.41	1,478.70	932.33
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	19,317.82	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	95,185.74	63,883.21	54,730.82	135,274.07
投资活动现金流入小计	1,323,282.83	1,347,688.45	1,247,332.07	1,419,296.28
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	44,215.09	123,250.88	73,844.21	72,375.83
投资支付的现金	1,068,929.09	1,724,239.19	1,170,656.93	1,685,584.81
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	95,955.99	12,212.23
支付其他与投资活动有关的现金	95,882.93	79,277.05	27,520.17	175,349.33
投资活动现金流出小计	1,209,027.11	1,926,767.12	1,367,977.30	1,945,522.21
投资活动产生的现金流量净额	114,255.72	-579,078.67	-120,645.23	-526,225.93
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	363,795.00	316,893.56	1,476,843.16	332,167.60
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	313,795.00	316,893.56	1,216,843.16	325,167.60
取得借款收到的现金	3,868,268.66	3,906,014.51	2,467,582.37	3,062,706.85
收到其他与筹资活动有关的现金	17,555.00	31,133.13	38,846.90	104,005.20
筹资活动现金流入小计	4,249,618.66	4,254,041.20	3,983,272.43	3,498,879.65

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
偿还债务支付的现金	2,622,454.11	3,121,346.14	1,737,804.70	1,417,727.44
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	266,384.44	315,606.52	255,437.79	212,073.09
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	42,865.58	64,252.54	25,916.09	42,025.48
支付其他与筹资活动有关的现金	22,130.43	228,124.24	30,767.74	69,815.57
筹资活动现金流出小计	2,910,968.98	3,665,076.90	2,024,010.24	1,699,616.10
筹资活动产生的现金流量净额	1,338,649.68	588,964.29	1,959,262.19	1,799,263.55
四、汇率变动对现金的影响	-1,039.02	-6,391.20	4,124.22	555.43
五、现金及现金等价物净增加额	904,245.45	-683,350.32	232,295.75	739,868.52
期初现金及现金等价物余额	1,152,072.79 ^注	1,707,383.08	1,475,087.33	735,218.81
六、期末现金及现金等价物余额	2,056,318.24	1,024,032.76	1,707,383.08	1,475,087.33

注：因发行人 2021 年 1-9 月发生同一控制下合并，2021 年 1-9 月现金流量表之期初现金及现金等价物余额相较 2020 年都财务报告中期末现金及现金等价物余额发生变化。

发行人最近三年及一期的母公司资产负债表、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

单位：万元

项目	2021年9月30日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：				
货币资金	859,113.33	299,215.37	600,616.84	510,087.03
应收票据	-	-	-	-
应收账款	482.89	3,538.66	8,273.00	9,823.86
预付款项	2,103.30	1,383.88	2,382.09	764.90
其他应收款	1,753,473.46	1,374,289.88	1,202,385.63	907,645.82
存货	3,850.84	3,838.96	3,798.12	3,798.12
一年内到期的非流动资产	3,000.00	3,000.00	3,000.00	-
其他流动资产	2,862.50	204,825.63	1,612.25	130,742.13
流动资产合计	2,624,886.33	1,890,092.38	1,822,067.93	1,562,861.85
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	1,072.60	111,900.74	82,609.17
长期股权投资	3,293,131.44	2,602,324.32	2,068,948.50	1,435,006.28
其他非流动金融资产	1,072.60	-	-	-
投资性房地产	-	-	-	16,857.92
固定资产	56,556.47	55,778.36	16,413.18	20,649.86
在建工程	-	1,227.78	-	-

项目	2021年9月30日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
使用权资产	458.39	-	-	-
无形资产	5,996.25	6,065.98	4,962.59	4,723.58
长期待摊费用	-	-	-	7.99
其他非流动资产	45,400.00	45,400.00	98,800.00	113,242.22
非流动资产合计	3,402,615.15	2,711,869.04	2,301,025.02	1,673,097.02
资产总计	6,027,501.48	4,601,961.42	4,123,092.94	3,235,958.88
流动负债：				
短期借款	105,000.00	-	160,000.00	250,000.00
应付账款	12,931.58	32,387.56	13,546.44	18,832.19
预收款项	-	-	-	0.08
应付职工薪酬	395.66	4,259.88	3,333.20	3,337.70
应交税费	103.73	189.44	234.00	194.88
其他应付款	1,084,750.61	722,992.89	555,000.57	211,382.57
一年内到期的非流动负债	277,781.17	408,560.00	568,600.00	97,745.80
流动负债合计	1,480,962.76	1,168,389.77	1,300,714.21	581,493.23
非流动负债：				
长期借款	2,735,960.00	1,634,205.00	1,058,000.00	1,367,450.00
应付债券	375,668.36	545,963.79	547,204.28	349,187.74
租赁负债	320.19	-	-	-
长期应付款	1,553.99	1,994.08	3,381.38	1,505.15
递延收益	8,149.17	10,236.45	10,785.22	14,814.68
非流动负债合计	3,122,138.34	2,192,399.32	1,619,370.87	1,732,957.57
负债合计	4,603,101.10	3,360,789.09	2,920,085.08	2,314,450.80
所有者权益：				
实收资本	1,178,498.81	904,169.50	904,169.50	705,200.00
资本公积	89,733.77	110,970.84	109,704.42	48,673.92
其他综合收益	-1,956.13	-1,956.13	-1,956.13	-1,956.13
盈余公积	12,316.80	26,897.51	22,650.05	19,511.97
未分配利润	145,807.13	201,090.61	168,440.02	150,078.31
所有者权益合计	1,424,400.38	1,241,172.33	1,203,007.86	921,508.08
负债和所有者权益总计	6,027,501.48	4,601,961.42	4,123,092.94	3,235,958.88

2. 母公司利润表

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
一、营业收入	379.91	4,765.91	35,406.37	4,122.36
减：营业成本	336.55	2,108.98	20,287.28	3,572.66

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
税金及附加	280.44	326.64	1,280.83	355.99
销售费用	-	16.65	11.06	0.75
管理费用	19,459.76	30,876.71	34,020.93	31,942.66
研发费用	-	-	-	-
财务费用	42,445.75	56,359.40	64,336.51	26,176.22
其他收益	4,921.85	7,498.86	4,316.83	5,339.82
投资收益	17,414.52	124,791.53	113,221.32	29,871.17
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	12,578.80	16,473.14	16,764.29	6,501.22
公允价值变动收益	-	-	-	-
信用减值损失（损失为“-”填列）	86.82	-	-	-
资产减值损失（损失为“-”填列）	-	-4,024.43	-265.73	0.17
资产处置收益	-	-	-	0.03
二、营业利润	-39,719.42	43,343.48	32,742.18	-22,714.72
加：营业外收入	12.02	28.58	33.85	13.85
减：营业外支出	1,208.11	897.39	1,395.29	152.50
三、利润总额	-40,915.51	42,474.68	31,380.74	-22,853.37
减：所得税费用	-	-	-	-18,708.95
四、净利润	-40,915.51	42,474.68	31,380.74	-4,144.42
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
六、综合收益总额	-40,915.51	42,474.68	31,380.74	-4,144.42

3. 母公司现金流量表

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	347.84	3,636.95	6,222.44	3,788.28
收到的税费返还	2,441.94	-	261.17	-
收到其他与经营活动有关的现金	2,519,057.55	394,700.52	197,248.46	8,662.26
经营活动现金流入小计	2,521,847.32	398,337.48	203,732.07	12,450.54
购买商品、接受劳务支付的现金	235.81	1,175.35	3,294.22	2,146.18
支付给职工以及为职工支付的现金	13,809.98	14,132.10	13,912.97	10,976.53
支付的各项税费	364.70	393.67	2,828.82	14,616.70
支付其他与经营活动有关的现金	2,270,184.88	99,602.76	140,156.77	100,551.73
经营活动现金流出小计	2,284,595.37	115,303.88	160,192.77	128,291.14
经营活动产生的现金流量净额	237,251.95	283,033.60	43,539.30	-115,840.60
二、投资活动产生的现金流量：				

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
收回投资收到的现金	698,000.00	731,028.20	557,327.91	1,004,499.86
取得投资收益收到的现金	59,817.06	90,644.26	88,948.04	58,453.86
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	21.00	7.63	24.07	5.94
收到其他与投资活动有关的现金	686,845.28	886,788.79	559,232.61	646,891.24
投资活动现金流入小计	1,444,683.33	1,708,468.89	1,205,532.63	1,709,850.91
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	24,822.62	26,132.62	6,450.79	2,107.12
投资支付的现金	987,606.54	1,160,099.16	981,849.41	1,610,107.10
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	1,084,540.90	1,102,923.80	848,336.23	747,844.60
投资活动现金流出小计	2,096,970.05	2,289,155.58	1,836,636.42	2,360,058.82
投资活动产生的现金流量净额	-652,286.72	-580,686.69	-631,103.80	-650,207.91
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	50,000.00	-	260,000.00	7,000.00
取得借款收到的现金	1,634,000.00	1,662,000.00	933,400.00	1,891,400.00
收到其他与筹资活动有关的现金	194,449.96	149,495.00	250,000.00	5,000.00
筹资活动现金流入小计	1,878,449.96	1,811,495.00	1,443,400.00	1,903,400.00
偿还债务支付的现金	739,045.00	1,407,835.00	662,100.00	664,950.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	101,519.06	136,086.86	118,249.95	85,352.74
支付其他与筹资活动有关的现金	66,256.15	251,320.06	4,955.74	35,584.49
筹资活动现金流出小计	906,820.21	1,795,241.92	785,305.69	785,887.23
筹资活动产生的现金流量净额	971,629.75	16,253.08	658,094.31	1,117,512.77
四、汇率变动对现金的影响	0.50	-1.46	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	556,595.47	-281,401.47	70,529.82	351,464.26
期初现金及现金等价物余额	299,215.37	580,616.84	510,087.03	158,622.77
六、期末现金及现金等价物余额	855,810.84	299,215.37	580,616.84	510,087.03

（二）财务数据和财务指标情况

最近三年及一期，发行人合并报表主要财务数据和财务指标如下：

项目	2021 年 1-9 月 /2021 年 9 月末 ²	2020 年 /2020 年末	2019 年 /2019 年末	2018 年 /2018 年末
总资产（亿元）	1,492.48	1,246.46	1,080.53	830.62
总负债（亿元）	992.82	812.17	657.66	563.24

项目	2021 年 1-9 月 /2021 年 9 月末 ²	2020 年 /2020 年末	2019 年 /2019 年末	2018 年 /2018 年末
全部债务（亿元）	717.90	582.41	505.87	421.28
所有者权益（亿元）	499.67	434.29	422.87	267.38
营业总收入（亿元）	70.21	74.70	73.42	86.59
利润总额（亿元）	18.78	18.29	20.33	14.90
净利润（亿元）	12.15	13.01	10.39	9.38
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	8.91	0.60	-2.86	3.87
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	4.18	5.80	3.10	6.59
经营活动产生现金流量净额（亿元）	-54.76	-68.68	-161.04	-53.37
投资活动产生现金流量净额（亿元）	11.43	-57.91	-12.06	-52.62
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	133.86	58.90	195.93	179.93
流动比率	2.30	2.10	2.97	2.80
速动比率	0.83	0.58	0.94	1.25
资产负债率（%）	66.52	65.16	60.86	67.81
债务资本比率（%）	58.96	57.28	54.47	61.17
营业毛利率（%）	47.31	40.55	50.19	47.96
平均总资产回报率（%）	0.61	0.79	1.01	0.92
加权平均净资产收益率（%）	2.49	3.04	3.44	3.80
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	1.88	0.14	-0.95	1.57
EBITDA（亿元）	-	46.43	46.26	33.76
EBITDA 全部债务比（%）	-	7.97	9.15	8.01
EBITDA 利息保障倍数	-	1.88	1.94	2.00
应收账款周转率	6.77	14.54	11.11	13.31
存货周转率	0.07	0.09	0.09	0.16

注 1：（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（含息部分）+其他应付款（含息部分）；

（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。

注 2：本列数据未年化。

三、发行人财务状况分析

公司管理层结合发行人最近三年及一期的合并财务报表，对资产负债结构及其重大变动、现金流量、偿债能力、最近三年及一期的盈利能力、报告期内营业收入和期间费用的构成及其变动、未来业务目标以及盈利的可持续性进行了如下分析：

（一）资产结构分析

报告期各期末，发行人资产构成如下：

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月 30 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产合计	8,292,744.44	55.56	7,092,854.27	56.90	7,351,401.67	68.03	5,271,342.58	63.46
非流动资产合计	6,632,093.89	44.44	5,371,781.40	43.10	3,453,933.42	31.97	3,034,844.44	36.54
资产总计	14,924,838.33	100.00	12,464,635.67	100.00	10,805,335.09	100.00	8,306,187.03	100.00

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人的总资产分别为 8,306,187.03 万元、10,805,335.09 万元、12,464,635.67 万元和 14,924,838.33 万元。报告期内，随着发行人生产经营规模扩大，总资产规模逐年增长。

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人流动资产规模分别为 5,271,342.58 万元、7,351,401.67 万元、7,092,854.27 万元和 8,292,744.44 万元，占总资产比例分别为 63.46%、68.03%、56.90%和 55.56%，发行人总资产中流动资产占比保持较高水平。发行人非流动资产规模分别为 3,034,844.44 万元、3,453,933.42 万元、5,371,781.40 万元和 6,632,093.89 万元，占总资产比例分别为 36.54%、31.97%、43.10%和 44.44%。

1、流动资产分析

报告期各期末，公司流动资产结构情况如下：

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月 30 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	2,086,442.92	25.16	1,049,283.07	14.79	1,746,299.48	23.75	1,497,367.23	28.41
交易性金融资产	318,282.21	3.84	-	-	-	-	22,080.99	0.42
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	133,236.37	1.88	69,098.62	0.94	-	-
应收票据	-	-	36.46	0.00	-	-	-	-
应收账款	68,011.93	0.82	38,896.49	0.55	47,887.42	0.65	72,258.99	1.37
预付款项	69,641.18	0.84	43,486.22	0.61	75,939.63	1.03	104,498.92	1.98
其他应收款	296,460.78	3.57	180,652.43	2.55	183,749.18	2.50	193,630.72	3.67
存货	5,280,487.75	63.68	5,129,342.26	72.32	5,010,719.97	68.16	2,921,859.60	55.43
合同资产	325.49	0.00						
一年内到期的非流动资产	847.10	0.01	-	-	-	-	4,000.00	0.08
其他流动资产	172,245.08	2.08	517,920.96	7.30	217,707.37	2.96	455,646.12	8.64
流动资产合计	8,292,744.44	100.00	7,092,854.27	100.00	7,351,401.67	100.00	5,271,342.58	100.00

报告期内，公司流动资产的结构较为稳定，与公司经营规模及经营特点相匹配。公司流动资产主要由货币资金和存货构成，截至 2021 年 9 月末，上述两项资产占流动资产的比重分别为 25.16%和 63.68%，合计占流动资产的比重为 88.84%

（1）货币资金

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，公司货币资金余额分别为 1,497,367.23 万元、1,746,299.48 万元、1,049,283.07 万元和 2,086,442.92 万元，占流动资产的比例分别为 28.41%、23.75%、14.79%和 25.16%。2019 年末公司货币资金 1,746,299.48 万元，较 2018 年末增加 248,932.25 万元，增幅为 16.62%，主要系赎回理财产品、以及子公司吸收少数股东投资收到的现金增加所致。2020 年末公司货币资金 1,049,283.07 万元，较 2019 年末减少 697,016.40 万元，降幅为 39.91%，主要系当期公司投资项目建设，购买理财产品以及股权投资的支出增加所致。2021 年 9 月末公司货币资金 2,086,442.92 万元，较 2020 年

末增加 1,037,159.85 万元，增幅为 98.84%，主要系为满足业务需要，发行人增加借款及新发行债券较多所致。

最近三年及一期末，发行人货币资金构成如下：

单位：万元

项目	2021 年 9 月 30 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
现金	11.76	16.76	16.26	23.18
银行存款	2,070,441.70	1,034,319.45	1,731,019.28	1,483,867.27
其他货币资金	15,989.46	14,946.87	15,263.94	13,476.78
合计	2,086,442.92	1,049,283.07	1,746,299.48	1,497,367.23

截至 2021 年 9 月末，使用受限制的货币资金合计为 30,124.68 万元。

（2）应收账款

公司应收账款主要为园区开发、园区物业租赁、现代服务业等业务产生的应收款，包括应收土地款、应收房屋销售款、应收出租款、应收建筑安装费、应收物业管理费等。截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，公司应收账款账面价值分别为 72,258.99 万元、47,887.42 万元、38,896.49 万元和 68,011.93 万元，占流动资产比例分别为 1.37%、0.65%、0.55%和 0.82%，占比相对较小。2021 年 9 月末公司应收账款较 2020 年末增加 29,115.44 万元，增幅为 74.85%，主要系应收房屋销售款增加所致。

1) 2019 年及 2020 年应收账款情况

2019 年及 2020 年，公司下属上市板块执行新金融工具准则，非上市板块尚未执行新金融工具准则，具体情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日			2019 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
尚未执行新金融工具准则的板块	27,778.82	5,192.60	22,586.22	28,685.38	504.44	28,180.94
已经执行新金融工具准则的板块	16,827.10	516.83	16,310.27	29,274.05	9,567.56	19,706.48
合计	44,605.92	5,709.43	38,896.49	57,959.43	10,072.00	47,887.42

对于尚未执行新金融工具准则的非上市板块，公司采用个别认定法和信用风

险特征组合法相结合的方式计提坏账准备。对单项金额重大的应收款项或单项金额不重大的特殊款项，单独进行减值测试。对于其余应收款项，先确认确信可以收回的部分（如关联方、政府部门应收款项、保证金、押金和备用金等），其余采用账龄分析法计提坏账准备，标准如下：

账龄	计提比例
1 年以内（含 1 年）	0%
1 至 2 年（含 2 年）	10%
2 至 3 年（含 3 年）	50%
3 年以上	100%

各类方法计提坏账准备的应收账款账面余额情况如下：

单位：万元、%

种类	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	4,056.18	14.60	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	23,130.29	83.27	28,530.86	99.46
其中：账龄分析法组合	21,389.30	77.00	16,737.60	58.35
确信可收回组合	1,740.99	6.27	11,793.26	41.11
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	592.35	2.13	154.51	0.54
合计	27,778.82	100.00	28,685.38	100.00

2020 年末，尚未执行新金融工具准则的板块计提的坏账准备增加，主要系公司当期预计对上海闵联临港联合发展有限公司的应收账款 4,056.18 万元无法收回，作了单项计提所致。

单位：万元、%

账龄	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内（含 1 年）	19,377.16	90.59	15,665.70	93.60
1 至 2 年（含 2 年）	1,475.49	6.90	730.12	4.36
2 至 3 年（含 3 年）	280.29	1.31	129.74	0.77
3 年以上	256.37	1.20	212.04	1.27
账面余额	21,389.30	100.00	16,737.60	100.00

尚未执行新金融工具准则的板块中采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款账龄多在 1 年以内。

对于已经执行新金融工具准则的上市板块，公司按照预期信用损失的方法计提应收账款坏账准备。2019 年及 2020 年末应收账款账龄情况如下：

单位：万元

账龄	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
1 年以内	16,357.80	15,871.04
1 至 2 年	235.15	2,306.59
2 至 3 年	118.16	10,981.50
3 至 4 年	79.21	31.18
4 至 5 年	-	0.30
5 年以上	36.78	83.44
小计	16,827.10	29,274.05
减：坏账准备	516.83	9,567.56
合计	16,310.27	19,706.48

公司按照整个存续期内的预期信用损失计量应收账款的坏账准备，符合会计准则的要求，对坏账准备进行了足额计提。2020 年末，公司坏账准备计提金额减少，主要系本期收回部分账龄较长的应收账款所致。

截至 2020 年末，公司应收账款前五名对手方分别为：

单位：万元、%

债务人名称	账面余额	占应收账款合计比例	坏账准备	是否关联方
上海闵联临港联合发展有限公司	4,056.18	9.09	4,056.18	是
上海兹璞商务服务有限公司	3,161.17	7.09	10.75	否
上海翰慧微电子有限公司	3,161.17	7.09	10.75	否
上海临港供排水发展有限公司	3,109.23	6.97	-	否
上海成友实业发展集团有限公司	3,080.11	6.91	10.47	否
合计	16,567.86	37.15	4,088.15	

2) 2018 年应收账款情况

2018 年，公司尚未执行新金融工具准则，应收账款账面余额情况如下：

单位：万元、%

种类	2018 年度	
	金额	比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	73,772.46	99.85
其中：账龄分析法组合	62,515.06	84.61
确信可收回组合	11,257.40	15.24
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	110.76	0.15
合计	73,883.22	100.00

其中，采用账龄分析法计提减值准备的应收账款的账龄如下：

单位：万元、%

账龄	2018 年度	
	金额	比例
1 年以内（含 1 年）	50,811.52	83.10
1 至 2 年（含 2 年）	11,378.68	18.61
2 至 3 年（含 3 年）	184.35	0.30
3 年以上	140.50	0.23
减：坏账准备	1,370.55	2.24
合计	61,144.51	100.00

注：上述 2018 年末应收账款情况来自于 2018 年度财务报告，2019 年度因执行新金融工具准则对应收账款期初账面价值调减 142.92 万元。

（3）预付款项

公司预付款项主要为新开发项目的预付建设款项。报告期各期末，公司预付款项余额分别为 104,498.92 万元、75,939.63 万元、43,486.22 万元和 69,641.18 万元，占流动资产比例分别为 1.98%、1.03%、0.61%和 0.84%。2018-2020 年公司预付款项波动主要为各期末项目建设期差异。2019 年末公司预付款项为 75,939.63 万元，较 2018 年减少了 28,559.29 万元，降幅为 27.33%。2020 年末公司预付款项为 43,486.22 万元，较 2019 年减少了 32,453.41 万元，降幅为 42.74%，主要是上年预付的土地款，本年度结转至相应资产所致。2021 年 9 月末公司预付款项为 69,641.18 万元，较 2020 年末增加 26,154.96 万元，增幅 60.15%，主要由于在建项目新增预付工程款。

（4）其他应收款

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，公司其他应收款（包括应收利息、应收股利和其他应收款）账面价值分别为 193,630.72 万元、183,749.18 万元、180,652.43 万元和 296,460.78 万元，占流动资产比例分别为 3.67%、2.50%、2.55%和 3.57%。2021 年 9 月末其他应收款较 2020 年末增加 115,808.35 万元，增幅为 64.11%，主要系保证金增加所致。

最近三年及一期末，发行人其他应收款构成情况如下：

单位：万元

项目	2021 年 9 月 30 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应收利息	-	3,416.24	2,862.62	2,380.27
应收股利	1,067.63	2,888.89	145.80	545.95
其他应收款	295,393.16	174,347.30	180,740.76	190,704.50
合计	296,460.78	180,652.43	183,749.18	193,630.72

公司的其他应收款主要为公司与分城区公司间资金拆借款、园区项目销售及租赁的押金、保证金，截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 9 月末，账面价值分别为 190,704.50 万元、180,740.76 万元、174,347.30 万元和 295,393.16 万元。

发行人与关联方的往来款项主要是关联方因业务经营需要而向发行人申请的借款。为加强往来账管理，规避风险，发行人制定了较为严密的资金调度管理办法。若发生关联方欠款确实无法收回的情况，发行人将严格按照公司财务会计制度计提坏账准备。

最近三年及一期末，发行人其他应收款（不包含应收利息及应收股利）明细按经营类、非经营类情况如下：

单位：万元

项目	2021 年 9 月 30 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
经营性往来款	171,662.90	38,038.90	65,678.02	25,860.25
非经营性往来款	123,730.25	136,308.40	115,062.74	164,844.25
合计	295,393.16	174,347.30	180,740.76	190,704.50

截至 2021 年 9 月末，发行人其他应收款（不包含应收利息及应收股利）账面价值为 295,393.16 万元，其中经营性其他应收款金额为 171,662.90 万元，占比为 58.11%，非经营性其他应收款为 123,730.25 万元，占比为 41.89%。公司非经营性其他应收款主要为合营、联营公司因业务经营需要而向发行人申请的借款。

发行人与合营、联营公司之间的资金拆借需遵循《资金调度管理办法》，依照相关制度履行决策程序，实行严格的计划管理。相关公司之间需签署资金调度协议，其中约定了资金拆借金额和利率等内容。综合融资成本原则上不高于同期银行贷款基准利率及相关税金、手续费或外部融资成本。

在本期债券存续期内，发行人仍可能存在新增关联方非经营性应收款项的情况。若涉及新增非经营性往来或资金拆借事项，发行人将继续按照公司相关制度及内部审批流程履行相应的决策程序；同时，对于将对债券持有人权益有重大影响的新增非经营性往来占款或资金往来事项，公司将严格按照本期债券募集说明书的约定，及时向市场和投资者披露；同时，将在年度经审计财务报告中依据企业会计准则对关联方的披露要求对关联交易资金往来情况进行充分披露。

截至 2020 年末，公司其他应收款余额前五名情况如下：

单位：万元

债务人名称	款项性质	账面价值	占其他应收款 （明细）账面 余额比例 （%）	坏账 准备	是否 关联方
上海临港泥城经济发展有限公司	其他关联方调度资金本金及占用费	58,037.10	33.00	-	是
上海临港南汇新城经济发展有限公司	其他关联方调度资金本金及占用费	44,208.62	25.14	-	是
上海漕宜置业有限公司	其他关联方调度资金本金及占用费、代付水电费	13,701.63	7.79	-	是
上海临港万祥经济发展有限公司	其他关联方调度资金本金及占用费	11,216.82	6.38	-	是
上海市规划和自然资源局	地块竞买保证金	7,823.00	4.45	-	否

债务人名称	款项性质	账面价值	占其他应收款 （明细）账面 余额比例 （%）	坏账 准备	是否 关联方
合计		134,987.17	76.78	-	

（5）存货

公司存货主要由待销售的地产项目构成。截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，公司存货账面价值分别为 2,921,859.60 万元、5,010,719.97 万元、5,129,342.26 万元及 5,280,487.75 万元，占流动资产的比重分别为 55.43%、68.16%、72.32%及 63.68%，是公司流动资产的重要组成部分。2019 年末发行人持有存货相较于 2018 年末增加 2,088,860.37 万元，增幅 71.49%，主要为 2019 年度漕河泾园区板块、临港控股公司下属园区板块、上海临港创新经济发展服务有限公司公租房板块、临港南大智慧城市发展公司等多个板块的房建项目进入了建设期，致存货大幅增长，同时 2019 年公司收购了自贸联发公司等企业，被收购的公司的存量存货也增加了集团的存货。

发行人主要在建房地产开发产品情况详见本募集说明书摘要“第三节 发行人基本情况”之“七、发行人主营业务情况”之“（二）发行人最近三年及一期营业收入、毛利润及毛利率情况”相关内容。

截至 2020 年末，公司存货明细情况如下：

单位：万元

项目	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	181.40	-	181.40
自制半成品及在产品	4,046,389.97	-	4,046,389.97
其中：已完工未结算工程	-	-	-
开发产品	4,046,389.97	-	4,046,389.97
库存商品（产成品）	1,082,635.92	-	1,082,635.92
其中：开发产品	987,413.18	-	987,413.18
周转材料	134.97	-	134.97
合计	5,129,342.26	-	5,129,342.26

（6）其他流动资产

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人其他流动

资产分别为 455,646.12 万元、217,707.37 万元、517,920.96 万元及 172,245.08 万元,占流动资产的比例为 8.64%、2.96%、7.30%及 2.08%。2019 年末其他流动资产较 2018 年末减少 237,938.75 万元,降幅为 52.22%,主要系发行人赎回理财产品所致。2020 年末其他流动资产较 2019 年末增加 300,213.60 万元,增幅为 137.90%,主要系发行人购买理财产品所致。2021 年 9 月末其他流动资产较 2020 年末减少 345,675.88 万元,降幅为 66.74%,主要系执行新金融工具准则后理财产品列报至交易性金融资产科目所致。

最近三年末,发行人其他流动资产构成情况如下:

单位:万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
待摊费用	146.27	151.89	205.77
理财产品	346,810.00	89,000.00	386,200.00
预缴增值税	7,505.19	6,004.49	3,202.44
预缴营业税	-	2.51	197.81
预缴城市维护建设税	127.06	134.78	68.90
预缴教育费附加	77.45	129.87	44.31
预缴地方教育费附加	44.67	-	27.06
预缴土地增值税	3,007.20	3,217.54	5,300.70
待结转土地增值税	1,278.44	920.06	-
预缴企业所得税	9,571.45	960.84	4,644.28
预缴房产税	-	-	0.16
应交增值税留抵税额	149,353.23	117,185.38	55,754.71
合计	517,920.96	217,707.37	455,646.12

2、非流动资产分析

报告期各期末,公司非流动资产结构情况如下:

单位:万元、%

项目	2021 年 9 月 30 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
发放贷款及垫款	16,335.49	0.25	16,286.80	0.30	11,817.80	0.34	14,102.50	0.46
长期应收款	988.10	0.01	-	-	-	-	-	-
可供出售金融资产	-	-	259,665.28	4.83	239,795.35	6.94	157,697.66	5.20
持有至到期投资	-	-	75,862.81	1.41	-	-	-	-
长期股权投资	2,053,439.24	30.96	1,537,262.67	28.62	798,109.23	23.11	702,068.98	23.13
其他权益工具投	221,794.77	3.34	-	-	-	-	-	-

项目	2021 年 9 月 30 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
资								
其他非流动金融资产	351,427.77	5.30	63,158.49	1.18	18,340.62	0.53	2,187.67	0.07
投资性房地产	3,359,048.33	50.65	2,868,930.20	53.41	1,938,712.47	56.13	1,597,334.99	52.63
固定资产	223,068.74	3.36	209,131.25	3.89	177,184.58	5.13	211,050.46	6.95
在建工程	154,013.49	2.32	176,420.19	3.28	85,477.05	2.47	68,052.63	2.24
使用权资产	98,946.15	1.49	-	-	-	-	-	-
无形资产	58,924.08	0.89	71,945.18	1.34	71,349.75	2.07	86,661.92	2.86
商誉	9,165.67	0.14	2,406.59	0.04	2,410.82	0.07	1,209.61	0.04
长期待摊费用	24,554.20	0.37	28,021.98	0.52	29,770.02	0.86	15,073.93	0.50
递延所得税资产	59,292.52	0.89	61,435.92	1.14	80,585.70	2.33	65,983.45	2.17
其他非流动资产	1,095.34	0.02	1,254.04	0.02	380.03	0.01	113,420.64	3.74
非流动资产合计	6,632,093.89	100.00	5,371,781.40	100.00	3,453,933.42	100.00	3,034,844.44	100.00

报告期内，公司非流动资产主要由可供出售金融资产、其他权益工具投资、长期股权投资、投资性房地产和固定资产构成。截至 2021 年 9 月末，其他权益工具投资、长期股权投资、投资性房地产和固定资产占非流动资产的比重分别为 3.34%、30.96%、50.65%和 3.36%，合计占非流动资产的比重为 84.97%。

（1）可供出售金融资产

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末，发行人可供出售金融资产账面价值分别为 157,697.66、239,795.35 万元、259,665.28 万元，占非流动资产的比例为 5.20%、6.94%、4.83%。

最近三年末，可供出售金融资产的分类情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
可供出售权益工具	258,592.68	238,922.75	156,825.06
其中：按公允价值计量的	77,918.64	37,151.82	29,433.13
按成本计量的	180,674.04	201,770.93	127,391.93
信托产品	1,072.60	872.60	872.60
合计	259,665.28	239,795.35	157,697.66

2019 年末发行人可供出售金融资产较 2018 年末增加 82,097.69 万元，增幅

为 52.06%，主要系发行人近年来为业务拓展，新增较多按成本计量的股权投资所致。

2020 年末，发行人可供出售金融资产中按成本计量的可供出售权益工具明细如下：

单位：万元

被投资单位	账面价值	在被投资单位持股比例（%）
上海智能制造功能平台有限公司	750.00	15.00
上海军民融合产业投资管理有限公司	25.00	2.50
上海军民融合产业股权投资基金合伙企业（有限合伙）	6,715.63	9.00
上海申创新动力股权投资管理中心（有限合伙）	62.50	5.00
上海申创新动力股权投资基金合伙企业（有限合伙）	12,500.00	6.55
上海中科股份有限公司	610.00	12.59
上海工业经济担保有限公司	-	10.00
拉萨中开藏域投资开发有限公司	500.00	12.50
上海知识产权交易中心有限公司	500.00	10.00
上海市工业系统房地产联合总公司	34.80	1.74
上海基网电脑技术有限公司	-	0.75
上海绿春物业管理有限公司	24.25	24.25
上海新天地置业发展有限责任公司	500.00	10.00
上海临信资产管理有限公司	28.62	10.00
上海金浦临港智能科技股权投资基金合伙企业（有限合伙）	24,000.00	18.66
上海金浦医疗健康股权投资合伙企业（有限合伙）	4,000.00	4.76
上海临港新兴产业企业服务有限公司	42.69	10.00
上海闵联临港建设发展有限公司	300.00	10.00
盐城漕河泾园区开发有限公司	6,240.00	60.00
上海申创浦江股权投资基金合伙企业（有限合伙）	19,788.32	7.71
上海申创浦江股权投资管理中心（有限合伙）	200.00	10.00
上海长三角协同优势产业股权投资合伙企业（有限合伙）	30,000.00	7.00
上海国微思尔芯技术股份有限公司	15,000.00	15.00
上海联一投资中心（有限合伙）	10,000.00	5.00
苏州元禾厚望成长一期股权投资基金合伙企业（有限合伙）	7,500.00	6.00
上海遯问乙期创业投资合伙企业（有限合伙）	5,000.00	12.00
嘉兴自知一号股权投资合伙企业（有限合伙）	5,000.00	9.00
青岛华芯锚点投资中心（有限合伙）	4,805.15	24.75

被投资单位	账面价值	在被投资单位持股比例（%）
苏民投君信（上海）产业升级与科技创新股权投资合伙企业（有限合伙）	3,600.00	3.00
宁波梅山保税区高捷智慧股权投资基金合伙企业（有限合伙）	3,500.00	12.00
义乌和谐锦弘股权投资合伙企业（有限合伙）	3,500.00	1.00
Petuum Holdings,Ltd	3,459.65	0.48
DM Group	3,439.50	1.63
杭州圆璟创恒股权投资基金合伙企业（有限合伙）	3,200.00	6.00
上海国策科技制造股权投资基金合伙企业（有限合伙）	2,500.00	7.00
上海临理投资合伙企业（有限合伙）	1,997.93	2.00
上海米蜂激光科技有限公司	1,250.00	3.00
上海临港先进产业股权投资基金合伙企业（有限合伙）	100.00	10.00
合计	180,674.04	

注：对于上海绿春物业管理有限公司、盐城漕河泾园区开发有限公司、青岛华芯锚点投资中心（有限合伙），虽持股超过 20.00%，但不参与管理，对持股单位没有控制权和重大影响。

（2）其他权益工具投资

根据新金融工具相关会计准则，2021 年 1 月 1 日起，发行人将指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资，在其他权益工具投资科目列示。截至 2021 年 9 月末，发行人其他权益工具投资为 221,794.77 万元，占非流动资产的比例为 3.34%。

（3）长期股权投资

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人长期股权投资账面价值分别为 702,068.98 万元、798,109.23 万元、1,537,262.67 万元和 2,053,439.24 万元，占非流动资产的比例为 23.13%、23.11%、28.62%和 30.96%。2021 年 9 月末长期股权投资较 2020 年末增加 516,176.57 万元，增幅为 33.58%。报告期内，发行人长期股权投资不断增长，主要原因系发行人在多个区县布点开发及投资，成立多家项目公司作为开发或投资主体。

单位：万元

被 投 资 单 位	2020 年末	2019 年末	2018 年末
一、合营企业			

被 投 资 单 位	2020 年末	2019 年末	2018 年末
上海临港南汇新城经济发展有限公司	20,170.10	20,094.92	20,025.65
上海临港泥城经济发展有限公司	31,543.08	31,532.70	31,530.57
上海临港书院经济发展有限公司	19,344.57	17,515.88	15,246.00
上海临港万祥经济发展有限公司	15,561.12	15,549.43	15,087.90
上海临港普洛斯国际物流发展有限公司	-	-	58,819.53
上海临港普洛斯仓储物流发展有限公司	6,225.43	7,294.78	7,194.20
上海新港集装箱物流有限公司	16,841.44	16,578.97	16,308.17
上海临港华平经济发展有限公司	25,230.41	27,798.40	28,406.26
上海漕河泾开发区华港实业有限公司	4,641.61	7,553.80	7,551.23
上海临普供应链管理有限公司	23,370.21	22,486.12	21,629.71
上海交大临港智能制造创新科技有限公司	5,074.12	2,343.31	2,402.66
启迪漕河泾（上海）开发有限公司	19,571.04	16,054.63	10,700.86
上海漕河泾天使创业投资有限公司	509.96	506.18	503.97
上海电信恒联网络有限公司	1,990.43	1,906.30	1,822.00
上海临云企业发展有限公司	29,872.86	26,365.00	-
飞洋仓储（上海）有限公司	15,629.51	15,717.52	-
上海临港交通有限公司	988.37	-	-
上海漕宜置业有限公司	19,305.69	-	-
上海漕河泾北杨人工智能小镇发展有限公司	299,893.54	-	-
上海临港信息科技发展有限公司	-	-	-
上海仕欣投资有限公司	-	-	139.39
上海新业坊虹信企业发展有限公司	-	-	977.88
小计	555,763.48	229,297.95	238,346.00
二、联营企业			
上海闵联临港联合发展有限公司	25,321.59	24,865.77	24,817.02
上海临港华宝股权投资基金管理有限公司	2,519.67	2,084.10	1,973.89
上海机动车检测认证技术研究中心有限公司	80,078.59	67,056.58	59,281.99
上海临港五四经济发展有限公司	4,338.62	4,044.84	4,005.70
上海临港文化产业发展有限公司	464.87	451.38	634.62
上海中石化临港石油发展有限公司	1,545.14	1,658.86	1,644.10
上海中油临港石油有限公司	834.94	822.91	828.72
上海恒益健康产业发展有限公司	8,901.92	7,038.52	1,596.96
上海临港松江新兴产业股权投资基金管理有限公司	246.16	246.93	253.33
上海临港教育投资有限公司	286.45	265.73	208.03
上海临港新业坊资产运营管理有限公司	417.43	408.05	401.32
上海临港弘博新能源发展有限公司	11,366.29	8,217.08	5,654.76
上海临港资产运营管理中心（有限合伙）	1,826.60	1,829.51	1,800.26
上海临港菁瑞教育投资有限公司	1,527.61	2,132.86	2,822.15
上海临港荷福国际机器人产业有限公司	-	-	2,866.13

被 投 资 单 位	2020 年末	2019 年末	2018 年末
上海临港新业坊商业经营管理有限公司	449.08	1,305.24	1,848.35
上海临港海外企业发展有限公司	8,444.80	9,327.04	9,047.27
上海智能制造系统创新中心有限公司	-	-	732.93
上海临港新业坊宏慧投资发展有限公司	-	1,361.04	3,363.73
上海临港欣创经济发展有限公司（原名：华万国际物流（上海）有限公司）	-	-	10,714.18
上海临港核芯企业发展有限公司	4,791.36	5,051.65	5,051.65
启迪漕河泾（上海）运营管理有限公司	322.46	203.44	109.13
上海北方商城有限公司	35,001.40	35,331.67	35,782.49
上海祁连山加油站有限公司	172.26	196.95	212.35
上海漕河泾创业投资有限公司	640.63	641.22	641.42
上海英宪达有限公司	10,450.76	10,565.82	10,635.86
上海临港云廊企业发展有限公司	-	1,089.97	1,135.32
上海临港东方君和股权投资管理有限公司	2,033.63	1,799.26	1,170.77
上海临港东方君和科创产业股权投资基金合伙企业（有限合伙）	153,739.17	122,864.65	102,367.25
上海海质科技发展有限公司	16,652.45	16,536.22	17,238.19
上海临港华发企业发展有限公司	9.47	409.47	406.33
上海临港至胜物联网科技有限公司	160.75	126.38	126.29
上海临港九亭复旦科技园建设发展有限公司	2,385.19	2,436.59	2,497.44
上海临港同策企业发展有限公司	486.59	153.50	126.03
上海临港松江创业投资管理有限公司	486.01	430.10	208.01
上海临港松江股权投资基金合伙企业（有限合伙）	1,881.14	1,922.45	1,554.83
遵义临港科技城管理有限公司	409.58	412.67	378.27
上海临港普洛斯国际物流发展有限公司	14,561.75	38,939.38	-
上海宝地临港产城发展有限公司	-	12,007.62	-
上海临港智能网联汽车研究中心有限公司	222.55	189.44	295.95
上海漕河泾开发区东方股权投资基金管理有限公司	336.41	386.24	395.09
上海旂华企业管理有限公司	-	-	33,340.93
上海申能融隆能源有限公司	1,468.58	958.68	59.94
上海申创股权投资基金合伙企业（有限合伙）	117,612.95	50,899.39	50,111.52
上海临港新业坊商创股权投资基金合伙企业（有限合伙）	3,042.60	3,013.42	-
上海临方股权投资管理有限公司	985.13	610.31	-
上海临洽博企业管理中心（有限合伙）	59,539.21	58,781.70	-
上海自贸区联合发展有限公司	-	-	40,577.50
上海临港松江企业服务有限公司	314.77	210.75	84.73
上海申创股权投资管理中心（有限合伙）	1,409.73	730.84	339.75

被 投 资 单 位	2020 年末	2019 年末	2018 年末
上海临港景鸿安全防范科技发展有限公司	794.46	244.29	-
上海佘山星辰置业有限公司	19,972.93	19,966.21	19,998.94
漕河泾绿洲芯城常熟开发发展有限公司	160.66	160.21	-
上海临港金土环保有限公司	69.88	97.11	-
上海东方智媒城建设开发有限公司	25,017.56	1,001.91	-
上海临港同华物流有限公司	301.29	500.31	-
上海临港晟园置业有限公司	-	1,959.31	1,938.49
上海临港文化体育发展有限公司	372.42	398.85	-
上海工业控制安全创新科技有限公司	2,102.82	2,067.00	1,154.99
上海清申科技发展有限公司	707.92	999.19	1,189.29
上海浦东先进能源动力研究中心	70.14	69.40	98.80
上海临港科创投资管理有限公司	1,016.16	645.32	-
上海临港智兆二期股权投资基金合伙企业（有限合伙）	49,077.90	38,587.78	-
上海临港人工智能研究中心有限公司	357.56	347.68	-
光华临港工程应用技术研发（上海）有限公司	67.02	95.43	-
上海临港电力电子研究有限公司	-	246.83	-
中临智能系统工程（上海）有限公司	181.94	230.07	-
上海智能网联汽车技术中心有限公司	1,155.46	229.39	-
上海人工智能研究院有限公司	658.58	750.00	-
临港海外泽布鲁日现代产业园开发有限公司	586.67	-	-
临港海外资产管理有限公司	199.30	198.74	-
上海翎消企业发展有限公司	-	-	-
上海金浦新业坊企业管理中心（有限合伙）	1,199.22	-	-
临腾（上海）数字科技有限公司	402.80	-	-
上海临松工业互联网创业投资基金合伙企业（有限合伙）	2,388.78	-	-
上海临西家数据科技有限公司	175.61	-	-
上海跃世体育发展有限公司	11.65	-	-
上海临港电管家电网管理有限公司	172.93	-	-
上海临港园开股权投资基金合伙企业（有限合伙）	213,445.00	-	-
上海工物高技术产业发展有限公司	332.75	-	-
上海临港新片区跨境数据科技有限公司	322.43	-	-
上海临港检验检测科技产业园有限公司	7,401.20	-	-
上海申拓经济发展服务有限公司	199.03	-	-
上海临港外服人力资源有限公司	449.17	-	-
上海临港先进产业股权投资基金合伙企业（有限合伙）	32,461.74	-	-
上海诺港科学集团有限公司	17,986.83	-	-

被 投 资 单 位	2020 年末	2019 年末	2018 年末
上海人工智能产业股权投资基金合伙企业（有限合伙）	23,880.74	-	-
上海人工智能产业投资管理中心（有限合伙）	112.35	-	-
小 计	981,499.18	568,811.27	463,722.97
合 计	1,537,262.67	798,109.23	702,068.98

（4）其他非流动金融资产

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人其他非流动金融资产账面价值分别为 2,187.67 万元、18,340.62 万元、63,158.49 万元和 351,427.77 万元，占非流动资产的比例为 0.07%、0.53%、1.18%和 5.30%。2020 年末其他非流动金融资产较 2019 年末增加 44,817.87 万元，增幅为 244.36%，主要系上市板块投资增加所致。2021 年 9 月末其他非流动金融资产较 2020 年末增加 288,269.28 万元，增幅为 456.42%，主要系下属非上市板块的权益工具投资执行新金融准则列报在本项目所致。

（5）投资性房地产

投资性房地产为发行人重要的用于出租的盈利性资产，包括工业用厂房、仓库、商业办公楼等多种物业形式，由于产业区发展阶段不同，租金收入也呈现出不同特点。发行人商业物业资产质量较好，这些资产可以给公司带来持续稳定的收益，最近三年，公司租赁收入持续增长。发行人拥有大量厂房、仓库、商品房和商业设施，随着产业集群的进一步完善和规模效应的体现，其收益也将持续增长。发行人采用成本模式对所有投资性房地产进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率对建筑物和土地使用权计提折旧或摊销。

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人投资性房地产账面价值分别为 1,597,334.99 万元、1,938,712.47 万元、2,868,930.20 万元和 3,359,048.33 万元，占非流动资产的比例分别为 52.63%、56.13%、53.41%和 50.65%。2021 年 9 月末投资性房地产较 2020 年末增加 490,118.13 万元，增幅为 17.08%。报告期各期末，发行人投资性房地产金额逐步增加，主要为发行人主营业务不断扩大、前期开发项目陆续建成所致。

（6）固定资产

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人固定资产账面价值分别为 211,050.46 万元、177,184.58 万元、209,131.25 万元和 223,068.74 万元，占非流动资产的比例为 6.95%、5.13%、3.89%和 3.36%。报告期各期末，发行人固定资产总体保持稳定。

最近三年末，发行人固定资产构成情况如下：

最近三年固定资产构成

单位：万元

项 目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
房屋及建筑物	120,154.43	85,442.04	109,655.93
运输设备	3,829.41	3,692.44	3,665.49
电子设备	3,520.33	3,267.14	3,436.68
办公及其他设备	2,364.59	2,488.42	1,957.32
机器设备	17,191.03	17,895.00	23,052.69
固定资产装修	501.30	1,168.29	4,388.39
港务及库场设施	61,570.17	63,231.26	64,892.34
固定资产清理	-	-	1.62
合计	209,131.25	177,184.58	211,050.46

（7）在建工程

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人在建工程净额分别为 68,052.63 万元、85,477.05 万元、176,420.19 万元和 154,013.49 万元，占非流动资产的比例为 2.24%、2.47%、3.28%和 2.32%。最近三年发行人在建工程金额逐年增长，主要是发行人持续投入园区建设项目、临港新片区等项目开工所致。2021 年 9 月末在建工程较 2020 年末减少 22,406.70 万元，降幅为 12.70%。

（8）无形资产

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人无形资产为 86,661.92 万元、71,349.75 万元、71,945.18 万元和 58,924.08 万元，占非流动资产的比例为 2.86%、2.07%、1.34%和 0.89%。2021 年 9 月末无形资产较 2020 年末减少 13,021.10 万元，降幅为 18.10%，主要系下属奉贤板块的部分土地使用权结转至投资性房地产所致。

（二）负债结构分析

报告期各期末，发行人负债构成如下：

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月 30 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债合计	3,612,349.93	36.38	3,382,704.63	41.65	2,479,099.60	37.70	1,881,554.28	33.41
非流动负债合计	6,315,827.07	63.62	4,739,000.81	58.35	4,097,532.07	62.30	3,750,850.33	66.59
负债总计	9,928,177.01	100.00	8,121,705.44	100.00	6,576,631.67	100.00	5,632,404.61	100.00

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人负债总额分别为 5,632,404.61 万元、6,576,631.67 万元、8,121,705.44 万元和 9,928,177.01 万元。发行人负债总额总体呈现上升趋势，与资产总额的变动趋势基本保持一致。

1、流动负债分析

报告期各期末，发行人流动负债构成如下：

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月 30 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	865,369.76	23.96	507,144.21	14.99	416,633.83	16.81	496,197.26	26.37
应付账款	846,206.93	23.43	719,396.02	21.27	341,726.97	13.78	249,453.03	13.26
预收款项	78,926.88	2.18	214,682.39	6.35	90,659.01	3.66	253,779.75	13.49
合同负债	409,241.65	11.33	168,074.88	4.97	92,566.47	3.73	-	-
应付职工薪酬	29,383.05	0.81	55,469.11	1.64	43,255.73	1.74	37,419.54	1.99
应交税费	38,377.08	1.06	39,627.70	1.17	57,225.65	2.31	71,476.18	3.80
其他应付款	621,577.37	17.21	608,299.07	17.98	517,535.89	20.88	417,900.89	22.21
一年内到期的非流动负债	397,518.65	11.00	692,278.28	20.47	821,948.72	33.16	355,327.64	18.88
其他流动负债	325,748.57	9.02	377,732.98	11.17	97,547.34	3.93	-	-
流动负债合计	3,612,349.93	100.00	3,382,704.63	100.00	2,479,099.60	100.00	1,881,554.28	100.00

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人流动负债分别为 1,881,554.28 万元、2,479,099.60 万元、3,382,704.63 万元和 3,612,349.93

万元，占负债总额的比重分别为 33.41%、37.70%、41.65%和 36.38%。流动负债主要由短期借款、应付账款、预收款项（合同负债）、其他应付款和一年内到期的非流动负债等构成。

（1）短期借款

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人短期借款为 496,197.26 万元、416,633.83 万元、507,144.21 万元及 865,369.76 万元，占流动负债的比例为 26.37%、16.81%、14.99%和 23.96%。2019 年末短期借款较 2018 年末减少 79,563.44 万元，降幅 16.03%，主要系公司偿还借款所致。2020 年末短期借款较 2019 年末增加 90,510.38 万元，增幅 21.72%，2021 年 9 月末短期借款较 2020 年末增加 358,225.55 万元，增幅 70.64%，主要系公司为满足业务发展需要而增加融资所致。

2020 年末，发行人短期借款分类如下：

单位：万元

项 目	金 额
信用借款	407,555.37
抵押借款	-
保证借款	99,588.83
质押借款	-
合计	507,144.21

（2）应付账款

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人应付账款余额为 249,453.03 万元、341,726.97 万元、719,396.02 万元和 846,206.93 万元，占流动负债的比例为 13.26%、13.78%、32.27%和 23.43%。应付账款主要为园区项目的应付设备款、应付工程款等。报告期内，发行人应付账款逐步增加，主要是项目建设相关的应付工程款增加所致。

截至 2020 年末，发行人应付账款的账龄结构如下：

单位：万元

账 龄	2020 年末	占比
1 年以内（含 1 年）	578,619.81	80.43%
1-2 年（含 2 年）	54,285.38	7.55%
2-3 年（含 3 年）	14,417.06	2.00%
3 年以上	72,073.77	10.02%
合计	719,396.02	100.00%

截至 2020 年末，发行人账龄超过 1 年的重要应付账款情况如下：

单位：万元

债权单位名称	所欠金额	未偿还原因
浦江高科技园移动互联网产业（一期）暂估工程款	17,148.88	项目未决算
临港公租房配套设施暂估工程款	13,150.11	项目未决算
浦江高科技园生命健康产业园二期 A 区暂估工程款	10,378.94	项目未决算
浦江高科技园 A1 地块工业厂房项目（三期）暂估工程款	9,095.14	项目未决算
蓝湾项目暂估工程款	8,612.30	项目未决算
合 计	58,385.36	——

（3）预收账款及合同负债

公司下属上市板块自 2020 年 1 月 1 日起执行新收入准则，非上市板块自 2021 年 1 月 1 日起执行新收入准则，部分预收账款调整至合同负债中。

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人预收账款及合同负债合计余额分别为 253,779.75 万元、183,225.48 万元、382,757.27 万元和 488,168.53 万元，占流动负债的合计比例为 13.49%、7.39%、11.32%和 13.51%，预收款项主要为代建厂房等的预收工程款。2019 年末预收账款较 2018 年末减少了 63,987.96 万元，降幅为 25.21%，主要系相关工程完工、对应的预收款项结转所致。2020 年末预收账款较 2019 年末增加 199,531.79 万元，增幅为 108.90%，2021 年 9 月末预收账款及合同负债较 2020 年末增加 105,411.26 万元，增幅 27.54%，主要系房屋销售预收款增加所致。

（4）其他应付款

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人其他应付款分别为 417,900.89 万元、517,535.89 万元、608,299.07 万元和 621,577.37 万元，占流动负债的比例分别为 22.21%、20.88%、17.98%和 17.21%。

最近三年末，发行人其他应付款构成情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应付利息	21,652.23	23,050.07	18,793.85
应付股利	1,688.72	2,604.48	789.43
其他应付款	584,958.12	491,881.34	398,317.60
合计	608,299.07	517,535.89	417,900.89

明细口径下，发行人的其他应付款主要为土地增值税清算准备金、保证金以及押金、往来款、暂收款项、购房意向金等。2019 年末其他应付款较 2018 年末增加了 93,563.73 万元，增幅为 23.49%，主要为购房意向金、往来款及关联方资金调度增加所致。2020 年末其他应付款较 2019 年末增加了 93,076.78 万元，增幅为 18.92%，主要为保证金及押金增加所致。

最近三年末，发行人其他应付款（明细）按性质构成的情况如下：

单位：万元

项目	2020/12/31	2019/12/31	2018/12/31
其他关联方往来款	29,106.06	7,938.96	9,020.97
其他非关联方往来款	6,356.88	31,237.07	3,648.35
其他关联方调度资金本金	21,700.00	19,200.00	9,300.00
其他关联方调度资金利息	29.62	24.98	11.26
其他关联方归集资金	11,414.63	2,362.25	13,737.17
其他关联方归集利息	5.01	3.88	14.51
保证金以及押金	242,966.41	102,888.32	90,699.55
代扣代缴税金	6.36	6.36	6.36
土地增值税清算准备金	99,030.58	166,050.34	171,193.03
购房意向金	12,532.46	30,120.00	-
其他	161,810.10	132,049.17	100,686.42
合计	584,958.12	491,881.34	398,317.60

2020 年末，发行人超过 1 年的大额其他应付款如下：

单位：万元

债权单位名称	所欠金额	未结转原因
土地增值税清算准备金	88,531.55	尚未清算
维修基金	23,405.93	尚未使用
上海建工七建集团有限公司	7,800.00	工程保证金，尚未到期
上海二十冶建设有限公司	7,258.84	工程保证金，尚未到期
上海临港书院经济发展有限公司	6,745.87	尚未到还款期限
合 计	133,742.19	——

（5）一年内到期的非流动负债

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 355,327.64 万元、821,948.72 万元、692,278.28 万元和 397,518.65 万元，占流动负债的比例分别为 18.88%、33.16%、20.47%和 11.00%。2019 年末一年内到期的非流动负债较 2018 年末增长 466,621.08 万元，增幅 131.32%，主要系一年内到期的长期借款增加所致。2020 年末一年内到期的非流动负债较 2019 年末减少 129,670.44 万元，降幅 15.78%，主要系归还一年内到期的长期借款所致。2021 年 9 月末一年内到期的非流动负债较 2020 年末减少 294,759.63 元，降幅为 42.58%，主要系一年内到期的长期借款和应付债券减少所致。

截至 2020 年末，一年内到期的非流动负债结构如下：

单位：万元

项目	期末余额
1 年内到期的长期借款：	491,254.65
其中：信用借款	438,403.00
保证借款	20,202.70
抵押借款	26,928.95
质押借款	5,720.00
1 年内到期的应付债券	195,314.04
1 年内到期的应付债券利息	4,852.59
1 年内应付的分期付息到期还本的长期借款利息	856.99
合 计	692,278.28

2、非流动负债分析

报告期各期末，发行人非流动负债结构如下：

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月 30 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	4,811,977.38	76.19	3,436,712.58	72.52	2,662,283.21	64.97	2,545,011.99	67.85
应付债券	773,643.17	12.25	791,609.16	16.70	1,045,274.30	25.51	793,180.55	21.15
租赁负债	98,984.68	1.57	-	-	-	-	-	-
长期应付款	313,406.46	4.96	396,431.17	8.37	291,166.88	7.11	316,277.66	8.43
预计负债	14,955.76	0.24	-	-	825.46	0.02	825.46	0.02
递延收益	42,994.15	0.68	43,725.75	0.92	35,667.13	0.87	37,852.27	1.01
递延所得税负债	77,314.31	1.22	27,633.75	0.58	29,263.71	0.71	27,885.18	0.74
其他非流动负债	182,485.08	2.89	42,888.41	0.91	33,051.38	0.81	29,817.21	0.79
非流动负债合计	6,315,827.07	100.00	4,739,000.81	100.00	4,097,532.07	100.00	3,750,850.33	100.00

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人非流动负债分别为 3,750,850.33 万元、4,097,532.07 万元、4,739,000.81 万元和 6,315,827.07 万元，占负债总额的比重分别为 66.59%、62.30%、58.35%和 63.62%。报告期内发行人非流动负债主要由长期借款、应付债券和长期应付款构成。

（1）长期借款

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人长期借款分别为 2,545,011.99 万元、2,662,283.21 万元、3,436,712.58 万元和 4,811,977.38 万元，占非流动负债的比例分别为 67.85%、64.97%、72.52%和 76.19%。2020 年末长期借款较 2019 年末增长 774,429.37 万元，增幅为 29.09%，2021 年 9 月末长期借款较 2020 年末增长 1,375,264.80 万元，增幅为 40.02%，主要为发行人为项目建设筹措资金、增加信用借款所致。

最近三年末，发行人长期借款具体构成如下：

单位：万元、%

项目	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
信用借款	2,446,932.93	71.20	1,629,709.15	61.21	1,782,218.57	70.03
保证借款	37,162.19	1.08	67,788.17	2.55	243,451.65	9.57

项目	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
抵押借款	910,087.46	26.48	910,501.88	34.20	458,809.76	18.03
质押借款	42,530.00	1.24	54,284.00	2.04	60,532.00	2.38
合计	3,436,712.58	100.00	2,662,283.21	100.00	2,545,011.99	100.00

（2）应付债券

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人应付债券分别为 793,180.55 万元、1,045,274.30 万元、791,609.16 万元和 773,643.17 万元，占非流动负债的比例为 21.15%、25.51%、16.70%和 12.25%。2019 年末较 2018 年末发行人应付债券增长 252,093.75 万元，增幅 31.78%，主要为临港集团发行中期票据 20 亿元，临港控股发行债券 8 亿元，同时漕河泾板块偿还到期债券 3.23 亿元。2020 年末较 2019 年末发行人应付债券减少 253,665.14 万元，降幅 24.27%，主要为 1 年内到期的应付债券增加 195,314.04 万元，转入一年内到期的非流动负债科目所致。

（3）长期应付款

公司长期应付款主要由长期应付款项和专项应付款构成，长期应付款项主要系征地安置人员补偿费等，专项应付款主要系政府预拨资金及部分代建工程款等。截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人长期应付款为 316,277.66 万元、291,166.88 万元、396,431.17 万元和 313,406.46 万元，规模总体保持稳定，占非流动负债的比例为 8.43%、7.11%、8.37%和 4.96%。2021 年 9 月末长期应付款较 2020 年末减少 83,024.71 万元，降幅为 20.94%，主要为退回部分政府预拨资金所致。

最近三年末，发行人长期应付款具体构成情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
长期应付款项			
上海临港经济发展（集团）有限公司 2018 年度第一期中期票据承销费	549.06	840.57	-
上海临港经济发展（集团）有限公司 2018 年度	94.34	141.51	-

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
第二期中期票据（双创债）承销费			
上海临港经济发展（集团）有限公司 2019 年度第一期中期票据承销费	849.06	1,132.08	-
漕河泾开发区征地安置人员补偿费	162,216.60	165,432.19	168,902.37
海宁市经济开发区管委会待结算款	14,747.00	14,747.00	13,097.00
长期应付款项合计	178,456.06	182,293.34	181,999.37
专项应付款			
漕河泾其他专项资金	3,119.85	1,770.85	1,085.08
政府预拨资金	181,744.80	58,421.41	77,162.15
漕河泾代建市政工程项目	30,608.87	45,742.24	45,877.64
大张江资金	700.00	1,190.00	1,669.20
中小企业资金	1,790.83	1,738.28	1,783.25
污染防治资金	10.00	10.00	-
桃浦工业区产业调整拨款	-	-	5,042.39
环境整治专项资金	0.76	0.76	1,658.58
专项应付款合计	217,975.12	108,873.54	134,278.29
合计	396,431.17	291,166.88	316,277.66

3、公司最近一期末有息负债情况

（1）最近三年及一期末，发行人有息负债余额分别为 421.28 亿元、505.87 亿元、582.41 亿元及 717.90 亿元，占同期末总负债的比例分别为 74.80%、76.92%、71.71%及 72.31%。最近一期末，发行人银行借款余额为 597.60 亿元，占有息负债余额的比例为 83.25%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为 57.17 亿元，占有息负债余额的比例为 7.96%。

2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人有息负债余额和类型如下：

2020 年末发行人债务期限结构情况表

单位：万元、%

项目	金额	占比
短期借款	507,144.21	8.71
一年内到期的非流动负债（含息部分）	692,278.28	11.89

项目	金额	占比
其他流动负债（含息部分）	363,234.29	6.24
长期借款	3,436,712.58	59.01
应付债券	791,609.16	13.59
其他应付款（含息部分）	33,114.63	0.57
合计	5,824,093.14	100.00

最近一期末，发行人有息负债余额和类型如下：

2021 年 9 月末发行人债务期限结构情况表

单位：万元、%

项目	金额	占比
短期借款	865,369.76	12.05
一年内到期的非流动负债（含息部分）	389,115.35	5.42
其他流动负债（含息部分）	301,547.52	4.20
长期借款	4,811,977.38	67.03
应付债券	773,643.17	10.78
其他应付款（含息部分）	37,389.48	0.52
合计	7,179,042.66	100.00

（2）截至 2020 年末，发行人金融机构借款到期期限分布情况、信用融资与担保融资分布情况如下：

2020 年 12 月末发行人金融机构借款期限结构及担保方式情况表

单位：万元、%

担保类别	短期借款	一年内到期的长期借款	长期借款	合计	占比
信用	407,555.37	438,403.00	2,446,932.93	3,292,891.30	74.25%
保证	99,588.83	20,202.70	37,162.19	156,953.72	3.54%
抵押	-	26,928.95	910,087.46	937,016.41	21.13%
质押	-	5,720.00	42,530.00	48,250.00	1.09%
合计	507,144.21	491,254.65	3,436,712.58	4,435,111.44	100.00%
占比	11.43%	11.08%	77.49%	100.00%	-

截至 2020 年末，发行人债券期限分布情况、信用融资与担保融资分布情况如下：

2020 年 12 月末发行人债券期限结构及担保方式情况表

单位：万元、%

担保类别	短期应付债券	一年内到期的应付债券	一年后到期的应付债券	合计	占比
信用	363,234.29	195,314.04	791,609.16	1,350,157.49	100%
保证	-	-	-	-	-
抵押	-	-	-	-	-
质押	-	-	-	-	-
合计	363,234.29	195,314.04	791,609.16	1,350,157.49	100%
占比	26.90%	14.47%	58.63%	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摘要第五节之“二、发行人其他信用情况”之“（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”。

（三）现金流量分析

报告期内，发行人现金流量情况如下：

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动产生的现金流量净额	-547,620.93	-686,844.73	-1,610,445.43	-533,724.54
其中：经营活动现金流入	1,786,102.33	2,160,707.46	1,207,459.51	1,222,072.50
经营活动现金流出	2,333,723.26	2,847,552.20	2,817,904.94	1,755,797.04
投资活动产生的现金流量净额	114,255.72	-579,078.67	-120,645.23	-526,225.93
其中：投资活动现金流入	1,323,282.83	1,347,688.45	1,247,332.07	1,419,296.28
投资活动现金流出	1,209,027.11	1,926,767.12	1,367,977.30	1,945,522.21
筹资活动产生的现金流量净额	1,338,649.68	588,964.29	1,959,262.19	1,799,263.55
其中：筹资活动现金流入	4,249,618.66	4,254,041.20	3,983,272.43	3,498,879.65
筹资活动现金流出	2,910,968.98	3,665,076.90	2,024,010.24	1,699,616.10
汇率变动对现金的影响	-1,039.02	-6,391.20	4,124.22	555.43
现金及现金等价物净增加额	904,245.45	-683,350.32	232,295.75	739,868.52

1、经营活动产生的现金流量分析

报告期内，发行人经营活动现金流入分别为 1,222,072.50 万元、1,207,459.51 万元、2,160,707.46 万元和 1,786,102.33 万元，主要由销售商品、提供劳务收到的现金和收到其他与经营活动有关的现金构成。其中，销售商品、提供劳务收到的现金为 835,176.27 万元、732,111.65 万元、984,710.30 万元和 879,633.83 万元，

2020 年度较高的原因系当年完工结转的项目较多所致。收到其他与经营活动有关的现金为 384,286.24 万元、468,160.84 万元、1,169,199.54 万元和 899,662.45 万元，主要为收到的政府补助资金等。

报告期内，发行人经营活动现金流出分别为 1,755,797.04 万元、2,817,904.94 万元、2,847,552.20 万元和 2,333,723.26 万元，主要由购买商品、接受劳务支付的现金构成，分别为 1,319,058.94 万元、2,153,517.19 万元、2,035,470.98 万元和 1,285,608.85 万元，2019 及 2020 年金额较大，主要系业务规模扩大、新开工项目较多所致。

报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额为 -533,724.54 万元、-1,610,445.43 万元、-686,844.73 万元及 -547,620.93 万元。发行人主要从事园区开发建设及相关配套业务，前期建设资金投入较大且周期较长，加之近年来发行人业务规模扩大、新开工项目较多，经营活动现金流出增加较多，因此导致经营活动净现金流持续为负。

2、投资活动产生的现金流量分析

发行人投资活动现金流入主要为收到参股公司分红及四家分城区公司借款返还，投资活动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和投资支付的现金。报告期内，发行人投资活动产生的现金净额为 -526,225.93 万元、-120,645.23 万元、-579,078.67 万元和 114,255.72 万元。报告期内，发行人投资活动现金流净额有所波动，一方面系公司加大对外投资力度，另一方面系购买/赎回理财产品所致。

3、筹资活动产生的现金流量分析

发行人筹资活动现金流入主要来自取得借款所收到的现金和吸收投资收到的现金，筹资活动现金流出主要系偿还债务所支付的现金。报告期内，发行人筹资活动产生的现金净额为 1,799,263.55 万元、1,959,262.19 万元、588,964.29 万元和 1,338,649.68 万元，其中：2018 年较高，主要系为满足业务需要，发行人增加借款及新发行债券较多所致；2019 年较高，主要系子公司吸收少数股东投资收到的现金较多所致；2021 年 1-9 月较高，主要系股东投入，及为满足业务需要，

发行人增加有息负债所致。

（四）偿债能力分析

发行人近三年及一期偿债能力分析

项目	2021 年 9 月末 /1-9 月	2020 年末/度	2019 年末/度	2018 年末/度
流动比率 (倍)	2.30	2.10	2.97	2.80
速动比率 (倍)	0.83	0.58	0.94	1.25
资产负债率 (%)	66.52	65.16	60.86	67.81
EBITDA 利息 保障倍数	-	1.88	1.94	2.00

从短期偿债能力来看，报告期各期末，发行人的流动比率分别为 2.80、2.97、2.10 和 2.30，总体保持较高水平；速动比率分别为 1.25、0.94、0.58 和 0.83，呈波动趋势，主要系不同年度项目建设期差异，导致存货有所波动，符合园区开发类企业的特征。

从长期偿债能力看，报告期各期末，发行人的资产负债率分别为 67.81%、60.86%、65.16%和 66.52%，资产负债率总体保持稳定。最近三年，发行人的利息保障倍数分别为 2.00、1.94、1.88，显示公司盈利能力对利息支出有较强的保障，按时还本付息能力较高。

近年来，随着业务拓展，发行人资产规模持续扩大，盈利能力保持稳健且利润结构逐步优化，公司的融资能力有一定提升，拥有充足的授信额度。较好的盈利能力和充足的授信额度均为偿付债务提供了一定保障，因此发行人偿债风险较低。

（五）盈利能力分析

1、营业收入分析

发行人的营业收入构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
园区开发收入	340,272.08	48.53	367,131.56	49.25	362,597.18	49.52	442,395.83	51.23
园区物业租赁收入	222,892.80	31.79	204,462.37	27.43	195,954.87	26.76	179,246.54	20.76
现代服务业	77,261.99	11.02	96,094.22	12.89	102,860.53	14.05	180,438.55	20.90
其他	60,665.03	8.65	77,819.76	10.44	70,776.14	9.67	61,412.70	7.11
合计	701,091.89	100.00	745,507.92	100.00	732,188.72	100.00	863,493.62	100.00

发行人营业收入主要包括园区开发、园区物业租赁及现代服务业收入。

报告期内，发行人园区开发收入分别为 442,395.83 万元、362,597.18 万元、367,131.56 万元和 340,272.08 万元，占营业收入的比例为 51.23%、49.52%、49.25% 和 48.53%。2019 年发行人园区开发收入较 2018 年减少 79,798.66 万元，降幅为 18.04%，主要系 2019 年建设完工并达到收入结转条件的物业项目数量较少。发行人园区房产销售受建设进度和市场需求波动的影响，同时叠加公司主动调整租售规模、促进更多资产通过出租以获得租赁收入，因此报告期内园区开发收入有所波动。

园区物业租赁收入分别为 179,246.54 万元、195,954.87 万元、204,462.37 万元和 222,892.80 万元，占营业收入的比例为 20.76%、26.76%、27.43%和 31.79%。最近三年及一期，发行人园区物业租赁收入呈稳定增长态势。随着公司园区规模的不断扩大，用于出租的持有型物业规模逐渐扩展，租金收入稳步提升。

现代服务业收入分别为 180,438.55 万元、102,860.53 万元、96,094.22 万元和 77,261.99 万元，占营业收入的比例为 20.90%、14.05%、12.89%和 11.02%。公司服务业收入主要来源于物流、酒店、餐饮物业和劳务管理等。2019 年发行人现代服务业收入较 2018 年减少 77,578.01 万元，降幅为 42.99%，主要系部分服务业务采取净额法所致。

发行人其他业务收入主要来自服务费、商品销售、绿化工程等。

2、营业成本及毛利率分析

单位：万元、%

项目	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
园区开发	172,037.92	46.57	215,465.49	48.62	159,715.39	43.80	178,928.04	39.82
园区物业租赁	84,584.39	22.90	88,894.85	20.06	69,443.21	19.04	55,006.16	12.24
现代服务业	73,523.83	19.90	87,604.54	19.77	90,189.31	24.73	172,892.03	38.48
其他	39,273.83	10.63	51,229.12	11.56	45,329.55	12.43	42,521.35	9.46
合计	369,419.97	100.00	443,194.00	100.00	364,677.46	100.00	449,347.58	100.00

报告期内，发行人营业成本分别为 449,347.58 万元、364,677.46 万元、443,194.00 万元和 369,419.97 万元，与营业收入的变化趋势基本保持一致。

报告期各期，公司各板块的毛利及毛利率情况如下：

单位：万元、%

项目	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
园区开发	168,234.16	50.72	151,666.08	50.17	202,881.78	55.20	263,467.79	63.62
园区物业租赁	138,308.41	41.70	115,567.52	38.23	126,511.66	34.42	124,240.38	30.00
现代服务业	3,738.16	1.13	8,489.69	2.81	12,671.23	3.45	7,546.52	1.82
其他	21,391.20	6.45	26,590.63	8.80	25,446.59	6.92	18,891.35	4.56
合计	331,671.92	100.00	302,313.92	100.00	367,511.26	100.00	414,146.04	100.00

毛利率情况

单位：%

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
园区开发	49.44	41.31	55.95	59.55
园区物业租赁	62.05	56.52	64.56	69.31
现代服务业	4.84	8.83	12.32	4.18
其他	35.26	34.17	35.95	30.76
综合毛利率	47.31	40.55	50.19	47.96

报告期内，发行人整体毛利率分别为 47.96%、50.19%、40.55%和 47.31%。2020 年度，发行人主要板块的毛利率均有所下降。

园区开发板块的毛利率分别为 59.55%、55.95%、41.31%和 49.44%。2020 年，公司园区开发业务毛利率下降较多，主要系定价相对较低的厂房销售较多所致。

园区物业租赁的毛利率分别为 69.31%、64.56%、56.52%和 62.05%，总体呈下降趋势，主要原因系园区项目完工转入投资性房地产使得计提折旧等营业成本逐渐增加所致。此外，2020 年新冠肺炎疫情期间，公司对园区内部分企业减免租金，因此毛利率明显下降。

现代服务业方面，公司主要为园区内企业提供物流、酒店、人力等配套服务，以扶持园区产业发展为主，基本保持收入与成本相近的特点，因此毛利率较低。2019 年部分服务业收入核算方法变动使得营业毛利率变动较大。

3、期间费用分析

单位：万元、%

项目	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
销售费用	11,601.02	1.65	20,779.38	2.79	20,079.17	2.74	17,415.51	2.02
管理费用	99,600.66	14.21	143,384.69	19.23	126,492.16	17.28	112,819.09	13.07
研发费用	-	-	-	-	-	-	-	-
财务费用	135,693.90	19.35	150,644.86	20.21	157,391.97	21.50	109,335.89	12.66
期间费用合计	246,895.59	35.22	314,808.94	42.23	303,963.30	41.51	239,570.49	27.74

报告期内，发行人期间费用分别为 239,570.49 万元、303,963.30 万元、314,808.94 万元和 246,895.59 万元。最近三年，随着公司经营规模的不断壮大，期间费用随之上升。2019 年，期间费用占营业收入比例增加较多的原因主要系：1）由于 2019 年建设完工并达到收入结转条件的物业项目数量较少，发行人营业收入有所下降；2）为支持业务拓展，发行人融资金额上升，财务费用增幅较大。

报告期内，发行人销售费用分别为 17,415.51 万元、20,079.17 万元、20,779.38 万元和 11,601.02 万元，占当期营业收入的比重分别为 2.02%、2.74%、2.79%和 1.65%。

报告期内，发行人管理费用分别为 112,819.09 万元、126,492.16 万元、143,384.69 万元和 99,600.66 万元，占当期营业收入的比重分别为 13.07%、17.28%、19.23%和 14.21%。发行人管理费用主要为职工薪酬和办公费用。2019 年公司营业收入有所降低，而管理费用保持相对稳定，故管理费用占比有所升高。2020 年公司管理费用占比上升，主要系随着项目建设、业务扩张，职工薪酬增加所致。

报告期内，发行人财务费用分别为 109,335.89 万元、157,391.97 万元、

150,644.86 万元和 135,693.90 万元，占当期营业收入的比重分别为 12.66%、21.50%、20.21%和 19.35%。随着新项目进入建设期，发行人资金需求上升，因而融资金额增大，2019 年及 2020 年的财务费用较高。

4、投资收益分析

发行人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等构成。报告期内，发行人取得的投资收益分别为 42,480.18 万元、190,293.40 万元、152,235.87 万元和 125,899.45 万元。2019 年及 2020 年，发行人的投资收益较高，主要系发行人处置了联营、合营公司部分股份所致。

最近三年，发行人的投资收益具体构成情况如下：

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
权益法核算的长期股权投资收益	48,974.51	32,694.60	23,790.72
其他非流动金融资产持有期间的投资收益	1,636.90	10.00	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	4,453.49	1,353.06	-
持有至到期投资在持有期间的投资收益	1,534.17	128.68	-
非同一控制合并，对购买日之前持有的被购买方的股权按公允价值重新计量产生的投资收益	-	33,441.30	-
处置长期股权投资产生的投资收益	79,414.38	111,630.39	2,708.84
委托贷款收益	-	-	379.66
持有可供出售金融资产期间取得的投资收益	7,413.61	1,558.39	569.99
处置可供出售金融资产取得的投资收益	203.28	-	4,186.62
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	1,954.15	-	-
理财产品收益	6,651.38	9,476.99	10,844.34
合计	152,235.87	190,293.40	42,480.18

5、营业外收入及支出分析

报告期内，发行人营业外收入分别为 29,934.67 万元、54,289.59 万元、50,486.67 万元和 17,427.49 万元。发行人营业外收入主要由政府补助及其他项构成，其他项主要为发行人根据财政部驻沪财政监察专员办事处于 2013 年 11 月 12 日发出的财驻沪监[2013]193 号文件，将下属上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司、上海漕河泾开发区经济技术发展有限公司因市政代建项目收到的专项

应付款调整至营业外收入。

报告期内，发行人营业外支出分别为 19,600.27 万元、33,553.11 万元、32,622.03 万元和 3,368.57 万元。发行人营业外支出主要为将上述市政代建项目的相关支出。

最近三年，发行人的营业外收支明细如下：

单位：万元

项目	2020年度	2019年度	2018年度
营业外收入			
非流动资产毁损报废利得	11.68	29.40	102.07
无需支付的应付账款	52.50	292.10	24.48
接受捐赠	10.98		
政府补助	23,301.79	26,343.49	14,179.20
违约、赔偿、补偿收入	18.83	-	57.74
其他	27,090.89	27,624.60	15,571.19
合计	50,486.67	54,289.59	29,934.67
营业外支出			
非流动资产毁损报废损失	64.78	67.02	48.49
捐赠支出	2,479.61	1,761.13	617.16
赔偿金、违约金等支出	1.05	9.76	58.89
罚款支出	4.12	5.31	24.80
其他支出	30,072.47	31,709.89	18,850.92
合计	32,622.03	33,553.11	19,600.27

6、政府补助分析

最近三年及一期，发行人的政府补助情况如下：

单位：万元、%

年度	政府补助	占营业收入比重
2018年	35,544.17	4.12
2019年	53,323.96	7.28
2020年	69,922.55	9.38
2021年1-9月	31,067.74	4.43

公司旗下各园区产业发展重点为战略性、新兴产业，因此报告期内所获政府补助较多。政府补助主要包括开发区建设与扶持资金、税收返还、各类专项扶持资金等。

7、盈利能力指标分析

报告期内，发行人主要盈利能力指标如下：

单位：万元、%

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业利润	173,754.02	165,006.87	182,520.96	138,652.17
利润总额	187,812.95	182,871.50	203,257.43	148,986.58
净利润	121,504.62	130,118.92	103,930.44	93,753.81
其中：归属于母公司的净利润	41,779.64	58,003.37	31,021.18	65,873.05

报告期内，发行人实现营业利润分别为 138,652.17 万元、182,520.96 万元、165,006.87 万元和 173,754.02 万元；实现净利润 93,753.81 万元、103,930.44 万元、130,118.92 万元、121,504.62 万元，其中归属母公司净利润分别为 65,873.05 万元、31,021.18 万元、58,003.37 万元和 41,779.64 万元。

报告期内，发行人净利率分别为 10.86%、14.19%、17.45%和 17.33%，较为稳定，盈利能力良好。

8、营运能力分析

报告期内，发行人主要营运资产周转指标如下：

主要财务指标	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
应收账款周转率（次）	6.77	14.54	11.11	13.31
存货周转率（次）	0.07	0.09	0.09	0.16

报告期内，发行人的应收账款周转率分别为 13.31、11.11、14.54 和 6.77（未年化），总体较为稳定且保持在较高水平。

报告期内，发行人的存货周转率分别为 0.16、0.09、0.09 和 0.07（未年化）。发行人存货周转率较低，主要与公司经营特性相关，公司为园区开发类经营企业，存货中持有的主要为可经营园区产业。

（六）关联交易情况

1、关联方与关联关系

（1）发行人的实际控制人

发行人的实际控制人为上海市国资委。

截至 2020 年末控制发行人的关联方情况表

单位：%

实际控制人	企业类型	注册地	实际控制人对本企业的直接持股比例
上海市国有资产监督管理委员会	机关法人	上海	74.96

（2）存在控制关系的关联方

发行人的重要子公司情况请参见本募集说明书摘要“第三节 发行人基本情况”之“四、发行人的重要权益投资情况”。

（3）合营企业、联营企业

发行人的合营企业、联营企业情况请参见本募集说明书摘要“第四节 发行人主要财务情况”之“三、发行人财务状况分析”之“（一）资产结构分析”之“1、非流动资产分析”之“（2）长期股权投资”。

（4）不存在控制关系但最近三年发生关联交易的其他主要关联方

序号	企业名称	与本公司的关系	业务性质	注册地
1	上海国盛（集团）有限公司	投资方	资本运作与资产管理	上海
2	上海九亭资产经营管理有限公司	子公司之投资方	资产经营管理	上海
3	上海久事（集团）有限公司	投资方	土地及房产开发	上海
4	上海南汇城乡建设开发投资总公司	投资方	投资开发经营	上海
5	上海同盛投资（集团）有限公司	原投资方	洋山深水港区建设	上海
6	上海智能制造功能平台有限公司	子公司之被投资单位	智能制造	上海
7	上海星联实业有限公司	子公司之投资方	仓储	上海
8	上海松江经济技术开发建设集团有限公司	子公司之投资方	实业投资	上海
9	上海奉贤四团镇农工商联合社	子公司之投资方	镇集体资产管理	上海
10	上海市奉贤区国有资产监督管理委员会	子公司之投资方	国有资产管理	上海
11	上海海博投资有限公司	子公司之投资方	对外投资、参股	上海
12	嘉兴自知一号股权投资合伙企业（有限	子公司之被投资单	股权投资、咨询服	浙江省

序号	企业名称	与本公司的关系	业务性质	注册地
	合伙)	位	务	嘉兴市
13	上海军民融合产业投资管理有限公司	子公司之被投资单位	投资管理	上海
14	上海军民融合产业股权投资基金合伙企业（有限合伙）	子公司之被投资单位	股权投资、咨询服务	上海
15	上海闵房（集团）有限公司	子公司投资方	房屋经营管理	上海
16	Lingang Investment LLC	联营企业之子公司	房地产租赁	美国
17	上海奉贤生物科技园区开发有限公司	子公司投资方	生物科技	上海
18	上海信南实业有限公司	原子公司投资方	房屋出租	上海

2、关联交易

最近三年，公司主要关联交易情况如下表所示：

（1）销售商品/提供劳务

单位：万元

序号	单位名称	项目	2020 年	2019 年	2018 年
1	上海临港万祥经济发展有限公司	信息咨询费收入	5.41	4.87	6.05
2	上海临港万祥经济发展有限公司	园区租赁收入	24.16	23.77	30.37
3	上海临港万祥经济发展有限公司	服务费收入	-	55.73	-
4	上海临港万祥经济发展有限公司	班车费收入	4.86	9.04	7.39
5	上海临港万祥经济发展有限公司	课程培训收入	12.45	10.94	8.58
6	上海临港万祥经济发展有限公司	调度资金占用费收入	317.36	-	-
7	上海临港九亭复旦科技园建设发展有限公司	园区租赁收入	32.46	27.42	13.3
8	上海临港书院经济发展有限公司	信息咨询费收入	6.25	5.07	6.05
9	上海临港书院经济发展有限公司	园区租赁收入	31.67	31.67	31.63
10	上海临港书院经济发展有限公司	物业服务收入	-	69.60	26.92
11	上海临港书院经济发展有限公司	班车费收入	4.76	9.14	6.8
12	上海临港书院经济发展有限公司	课程培训收入	-	10.94	8.58
13	上海临港云廊企业发展有限公司	租赁收入	-	10.70	-
14	上海临港五四经济发展有限公司	服务费收入	-	470.83	-
15	上海临港信息科技发展有限公司	信息咨询费收入	5.44	4.41	6.77
16	上海临港信息科技发展有限公司	园区租赁收入	17.07	9.46	7.01
17	上海临港信息科技发展有限公司	综合管理费收入	-	-	110.11
18	上海临港信息科技发展有限公司	课程培训收入	-	-	1.60
19	上海临港信息科技发展有限公司	信息科技档案服务收入	0.01	-	-

20	上海临港华平经济发展有限公司	服务费收入	1,271.65	1,519.46	687.15
21	上海临港南汇新城经济发展有限公司	餐饮住宿收入	0.91	1.08	-
22	上海临港南汇新城经济发展有限公司	信息咨询费收入	3.33	-	6.53
23	上海临港南汇新城经济发展有限公司	利息收入	-	-	2,399.32
24	上海临港南汇新城经济发展有限公司	调度资金占用费收入	1,828.94	-	-
25	上海临港南汇新城经济发展有限公司	园区租赁收入	34.95	34.95	43.88
26	上海临港南汇新城经济发展有限公司	班车费收入	19.47	21.40	18.47
27	上海临港南汇新城经济发展有限公司	课程培训收入	12.45	10.94	8.58
28	上海临港同华物流有限公司	园区租赁收入	463.22	404.51	-
29	上海临港同华物流有限公司	代垫水电费收入	7.80	11.62	-
30	上海临港弘博新能源发展有限公司	房租收入	-	-	83.05
31	上海临港弘博新能源发展有限公司	服务费收入	37.74	37.74	-
32	上海临港弘博新能源发展有限公司	班车费收入	17.83	10.35	8.69
33	上海临港弘博新能源发展有限公司	园区租赁收入	43.21	115.19	-
34	上海临港弘博新能源发展有限公司	园区销售收入	3,147.38	-	-
35	上海临港恒益健康产业发展有限公司	利息收入	-	-	30.04
36	上海临港教育投资有限公司	房租收入	-	-	3.70
37	上海临港教育投资有限公司	园区租赁收入	22.02	-	-
38	上海临港文化产业发展有限公司	信息咨询费收入	-	1.58	-
39	上海临港文化产业发展有限公司	园区租赁收入	19.20	-	-
40	上海临港新业坊宏慧投资发展有限公司	调度资金占用费收入	230.07	19.26	-
41	上海临港新业坊宏慧投资发展有限公司	服务费收入	-	0.63	-
42	上海临港新兴产业企业服务有限公司	园区租赁收入	4.61	3.98	6.36
43	上海临港新兴产业企业服务有限公司	班车费收入	2.94	-	-
44	上海临港新兴产业企业服务有限公司	餐饮住宿收入	13.93	-	-
45	上海临港普洛斯国际物流发展有限公司	会务费收入	-	-	0.71
46	上海临港普洛斯国际物流发展有限公司	服务业收入	2.65	6.09	-
47	上海临港普洛斯国际物流发展有限公司	物业管理收入	7.79	13.74	-
48	上海临港普洛斯国际物流发展有限公司	班车费收入	13.27	15.00	-
49	上海临港普洛斯国际物流发展有限公司	园区租赁收入	46.76	82.42	-
50	上海临港普洛斯国际物流发展有限公司	餐饮住宿收入	0.43	-	-
51	上海临港松江企业服务有限公司	信息咨询费收入	-	0.68	-
52	上海临港松江企业服务有限公司	代垫水电费收入	0.36	-	-
53	上海临港欣创经济发展有限公司（原	委贷利息收入	-	-	327.86

	名：华万国际物流（上海）有限公司）				
54	上海临港泥城经济发展有限公司	信息咨询费收入	5.09	4.27	5.97
55	上海临港泥城经济发展有限公司	利息收入	-	-	2,001.06
56	上海临港泥城经济发展有限公司	调度资金占用费收入	3,095.83	-	-
57	上海临港泥城经济发展有限公司	园区租赁收入	29.92	29.19	42.26
58	上海临港泥城经济发展有限公司	班车费收入	20.26	24.78	20.34
59	上海临港泥城经济发展有限公司	课程培训收入	12.45	10.94	8.58
60	上海临港菁瑞教育投资有限公司	租赁收入	840.52	832.96	290.01
61	上海临港菁瑞教育投资有限公司	委贷利息收入	5.87	-	-
62	上海临港金土环保有限公司	园区租赁收入	25.62	11.39	-
63	上海九亭资产经营管理有限公司	委贷利息收入	-	-	-
64	上海九亭资产经营管理有限公司	租赁收入	-	25.12	-
65	上海交大临港智能制造创新科技有限公司	代垫水电费收入	13.35	-	-
66	上海佘山星辰置业有限公司	信息咨询费收入	-	1.58	-
67	上海佘山星辰置业有限公司	调度资金占用费收入	199.08	-	-
68	上海北方商城有限公司	信息咨询费收入	4.57	3.83	4.65
69	上海北方商城有限公司	利息收入	-	-	51.81
70	上海北方商城有限公司	内部管理费	104.53	98.58	89.62-
71	上海北方商城有限公司	租赁收入	-	59.63	59.09
72	上海新港集装箱物流有限公司	综合管理费收入	-	-	35.51
73	上海旖华企业管理有限公司	利息收入	-	-	45.46
74	上海洋山保税港区企业营运服务有限公司	信息咨询费收入	-	4.24	-
75	上海自贸区联合发展有限公司	会务费收入	-	-	0.42
76	上海自贸区联合发展有限公司	信息咨询收入	-	-	12.82
77	上海自贸区联合发展有限公司	房租收入	-	-	37.89
78	上海自贸区联合发展有限公司	班车费收入	-	-	9.25
79	上海自贸区联合发展有限公司	课程培训收入	-	-	1.57
80	临港海外泽布鲁日现代产业园开发有限公司	利息收入	-	3.59	-
81	临港海外资产管理有限公司	利息收入	-	1.08	-
82	遵义临港科技城管理有限公司	信息咨询费收入	7.25	4.36	-
83	飞洋仓储（上海）有限公司	信息咨询费收入	-	1.13	-
84	上海东方智媒城建设开发有限公司	园区租赁收入	81.46	-	-
85	上海临港科创投资管理有限公司	班车费收入	0.72	-	-
86	上海临港新业坊商业经营管理有限公司	服务费收入	183.19	-	-
87	上海临港新业坊资产运营管理有限公司	园区租赁收入	17.42	-	-

88	上海临云企业发展有限公司	服务费收入	7.55	-	-
89	上海临云企业发展有限公司	调度资金占用费收入	69.13	-	-
90	上海临云企业发展有限公司	园区租赁收入	43.29	-	-
91	上海新业坊尚影企业发展有限公司	委贷利息收入	80.19	-	-
92	上海智能网联汽车技术中心有限公司	园区租赁收入	323.55	-	-

（2）采购商品/接受劳务

单位：万元

序号	单位名称	项目	2020 年	2019 年	2018 年
1	Lingang Investment LLC	房屋租赁费	59.34	201.89	171.29
2	Lingang Investment LLC	课题咨询费	151.65	555.90	328.69
3	Lingang Investment LLC	服务费	1.83	-	-
4	上海临港万祥经济发展有限公司	会务费	-	0.99	-
5	上海临港万祥经济发展有限公司	内部管理费	123.99	187.33	-
6	上海临港万祥经济发展有限公司	调配资金结算费	14.32	104.8	2,100.59
7	上海临港万祥经济发展有限公司	托管利息支出	-	-	28.45
8	上海临港书院经济发展有限公司	内部管理费	136.61	154.75	-
9	上海临港书院经济发展有限公司	调度资金占用费支出	992.65	632.72	8.00
10	上海临港书院经济发展有限公司	房屋租赁费	-	-	45.29
11	上海临港书院经济发展有限公司	托管利息支出	-	-	41.2
12	上海临港五四经济发展有限公司	房屋租赁费	6.19	-	-
13	上海临港信息科技发展有限公司	工程款	129.10	174.06	-
14	上海临港信息科技发展有限公司	网络使用费	205.55	-	-
15	上海临港华平经济发展有限公司	房屋租赁费	15.50	-	-
16	上海临港南汇新城经济发展有限公司	内部管理费	216.64	-	-
17	上海临港南汇新城经济发展有限公司	托管利息支出	-	-	3.12
18	上海临港弘博新能源发展有限公司	会务费	-	1.57	-
19	上海临港弘博新能源发展有限公司	设计服务费	32.26	-	-
20	上海临港恒益健康产业发展有限公司	会务费	-	1.31	-
21	上海临港新业坊宏慧投资发展有限公司	广告宣传费	8.69	25.85	-
22	上海临港新业坊宏慧投资发展有限公司	防疫物资	0.92	-	-
23	上海临港新业坊宏慧投资发展有限公司	房屋租赁费	176.66	-	-
24	上海临港新兴产业企业服务有限公司	广告宣传费	-	7.55	-
25	上海临港新兴产业企业服务有限公司	职工教育经费	-	7.11	-
26	上海临港新兴产业企业服务有限公司	防疫物资	0.20	-	-
27	上海临港松江企业服务有限公司	房屋租赁费	272.18	-	-

28	上海临港松江企业服务有限公司	物业管理及能耗费	144.97	-	-
29	上海临港松江企业服务有限公司	管理服务费	898.30	-	-
30	上海临港松江企业服务有限公司	能源费	998.98	-	-
31	上海临港松江企业服务有限公司	物业服务费	595.42	-	-
32	上海临港松江企业服务有限公司	资产维修保养费	220.63	-	-
33	上海临港核芯企业发展有限公司	服务费	-	-	1,780.67
34	上海临港泥城经济发展有限公司	会务费	-	0.33	2.50
35	上海临港泥城经济发展有限公司	内部管理费	132.21	-	-
36	上海临港泥城经济发展有限公司	托管利息支出	-	-	1.35
37	上海交大临港智能制造创新科技有限公司	课程培训成本	-	3.96	3.96
38	上海交大临港智能制造创新科技有限公司	防疫物资	0.30	-	-
39	上海信南实业有限公司	房屋租赁费	-	1,400.23	-
40	上海北方商城有限公司	内部管理费	104.53	98.58	89.62
41	上海宝地临港产城发展有限公司	服务费	57.39	81.61	-
42	上海新港集装箱物流有限公司	内部管理费	109.57	119.82	49.23
43	上海机动车检测认证技术研究中心有限公司	内部管理费	86.87	82.03	61.51
44	上海松江新桥资产经营有限公司	临时占地费	-	60.95	29.52
45	上海漕河泾开发区华港实业有限公司	业务招待费	2.60	4.16	35.16
46	上海漕河泾开发区华港实业有限公司	会务费	-	-	22.86
47	上海漕河泾开发区华港实业有限公司	车辆综合使用费	-	13.10	-
48	上海漕河泾开发区华港实业有限公司	房屋租赁费	98.84	-	-
49	光华临港工程应用技术研发（上海）有限公司	房屋租赁费	413.21	-	-
50	上海漕宜置业有限公司	调度资金占用费	182.93	-	-
51	上海电信恒联网络有限公司	房屋租赁费	217.33	-	-
52	上海临港景鸿安全防范科技发展有限公司	服务费	15.00	-	-
53	上海临港科创投资管理有限公司	房屋租赁费	154.37	-	-
54	上海临港同策企业发展有限公司	园区租赁中介费	6.26	-	-
55	上海临港文化体育发展有限公司	服务费	13.99	-	-
56	上海临港新业坊商业经营管理有限公司	房屋租赁费	4.42	-	-
57	上海临港新业坊商业经营管理有限公司	物业管理费	277.99	-	-
58	上海新业坊尚影企业发展有限公司	防疫物资	0.02	-	-
59	盐城漕河泾园区开发有限公司	品牌使用费	981.13	-	-

注：1、上海临港欣创经济发展有限公司、上海旖华企业管理有限公司、上海自贸区联合发展有限公司 2019 年纳入合并范围；上海漕宜置业有限公司 2020 年不再纳入合并范围。

2、上述 2020 年数据来源于 2020 年度财务报告、2019 年及 2018 年数据来源于 2019 年财务报告，不包含股利分红、投资款、股东资本金等与损益无关事项。

3、主要关联方应收应付余额

（1）应收/应付关联方款项

单位：万元、%

项目名称	关联方	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比
应收账款	上海临港弘博新能源发展有限公	26.34	0.43	-	-	14.40	0.26
	上海临港华平经济发展有限公司	1,277.00	20.62	1,610.62	27.02	736.85	13.06
	上海临港科创投资管理有限公司	0.99	0.02	-	-	-	-
	上海临港南汇新城经济发展有限公司	0.08	0.00	-	-	19.57	0.35
	上海临港泥城经济发展有限公司	0.10	0.00	-	-	-	-
	上海临港书院经济发展有限公司	0.07	0.00	-	-	9.38	0.17
	上海临港松江企业服务有限公司	437.12	7.06	-	-	-	-
	上海临港同华物流有限公司	168.97	2.73	-	-	-	-
	上海临港万祥经济发展有限公司	0.05	0.00	6.56	0.11	-	-
	上海临港文化产业发展有限公司	20.92	0.34	-	-	-	-
	上海临港文化体育发展有限公司	15.13	0.24	-	-	-	-
	上海临港五四经济发展有限公司	63.46	1.02	128.46	2.16	-	-
	上海临港新业坊宏慧投资发展有限公司	1.03	0.02	-	-	-	-
	上海临云企业发展有限公司	8.00	0.13	-	-	-	-
	上海新港集装箱物流有限公司	116.14	1.88	127.01	2.13	-	-

	上海新业坊尚影企业发展有限公司	0.02	0.00	-	-	-	-
	上海闵联临港联合发展有限公司	4,056.18	65.51	4,056.18	68.05	4,827.68	85.56
	上海临港信息科技有限公司	-	-	32.09	0.54	33.79	0.60
	上海临港新兴产业企业服务有限公司	-	-	-	-	1.08	0.02
	合计	6,191.62	100.00	5,960.94	100.00	5,642.76	100.00
应收利息	上海临港欣创经济发展有限公司	-	-	-	-	9.44	100.00
	合计	-	-	-	-	9.44	100.00
预付账款	飞洋仓储（上海）有限公司	36.14	0.80	-	-	-	-
	上海临港菁瑞教育投资有限公司	4,298.42	94.88	3,958.72	94.65	3,704.55	100.00
	上海临港五四经济发展有限公司	1.24	0.03	-	-	-	-
	上海临港新业坊宏慧投资发展有限公司	169.51	3.74	-	-	-	-
	上海临港新业坊商业经营管理有限公司	25.19	0.56	-	-	-	-
	临港海外资产管理有限公司	-	-	223.95	5.35	-	-
	合计	4,530.50	100.00	4,182.66	100.00	3,704.55	100.00
其他应收款	上海漕宜置业有	13,701.63	9.97	-	-	-	-
	上海临港华平经济发展有限公司	12.90	0.01	-	-	-	-
	上海临港菁瑞教育投资有限公司	481.22	0.35	-	-	-	-
	上海临港南汇新城经济发展有限公司	44,208.62	32.17	50,817.06	43.56	49,910.47	29.91
	上海临港泥城经济发展有限公司	58,037.10	42.24	62,242.50	53.35	52,195.22	31.28
	上海临港同华物流有限公司	1.00	0.00	-	-	-	-
	上海临港万祥经济发展有限公司	11,216.82	8.16	-	-	-	-

	上海临港新兴产业企业服务有限公司	1.34	0.00	1.34	0.00	1.34	0.00
	上海临港新业坊宏慧投资发展有限公司	6,217.78	4.52	2,031.43	1.74	-	-
	上海临港信息科技发展有限公司	232.80	0.17	232.80	0.20	232.80	0.14
	上海佘山星辰置业有限公司	3,211.02	2.34	-	-	-	-
	上海交大临港智能制造创新科技有限公司	89.74	0.07	-	-	-	-
	临港海外泽布魯日现代产业园开发有限公司	-	-	221.20	0.19	-	-
	临港海外资产管理有限公司	-	-	90.67	0.08	-	-
	上海临港园开股权投资基金合伙企业（有限合伙）	-	-	-	-	1,140.00	0.68
	上海华谊集团房地产有限公司	-	-	485.99	0.42	-	-
	上海临港书院经济发展有限公司	-	-	-	-	4.00	0.00
	上海 A 茸北工业经济发展有限公司	-	-	82.50	0.07	82.50	0.05
	上海松江新桥资产经营有限公司	-	-	390.00	0.33	310.00	0.19
	上海信南实业有限公司	-	-	49.00	0.04	49.00	0.03
	上海临港云廊企业发展有限公司	-	-	16.00	0.01	-	-
	上海旖华企业管理有限公司	-	-	-	-	62,745.46	37.60
	上海华谊景润置业有限公司	-	-	-	-	188.00	0.11
	合计	137,411.99	100.00	116,660.50	100.00	166,858.79	100.00
应收股利	上海临港普洛斯仓储物流发展有限公司	1,100.00	40.04	-	-	500.00	100.00

	上海临港园开股权投资基金合伙企业（有限合伙）	126.35	4.60	-	-	-	-
	上海申创股权投资基金合伙企业（有限合伙）	1,218.82	44.36	-	-	-	-
	上海临港东方君和科创产业股权投资基金合伙企业（有限合伙）	302.23	11.00	-	-	-	-
	上海新港集装箱物流有限公司	-	-	90.23	91.58	-	-
	上海临港松江股权投资基金合伙企业（有限合伙）	-	-	8.30	8.42	-	-
	合计	2,747.40	100.00	98.52	100.00	500.00	100.00
一年内到期的非流动资产	上海临港欣创经济发展有限公司	-	-	-	-	4,000.00	100.00
	合计	-	-	-	-	4,000.00	100.00
应付账款	上海临港信息科	-	-	13.20	0.63	2.35	0.18
	上海信南实业有限公司	-	-	2,084.16	99.37	1,315.54	99.82
	合计	-	-	2,097.36	100.00	1,317.89	100.00
其他应付款	光华临港工程应用技术研发（上	438.00	0.70	-	-	-	-
	上海漕河泾开发区华港实业有限公司	3,029.35	4.83	3,000.00	5.36	3,003.73	11.06
	上海电信恒联网有限公司	58.61	0.09	-	-	-	-
	上海东方智媒城建设开发有限公司	22,821.38	36.37	-	-	-	-
	上海工业自动化仪表研究院有限公司	182.70	0.29	-	-	-	-
	上海交大临港智能制造创新科技有限公司	215.95	0.34	-	-	120.21	0.44
	上海临港海外企业发展有限公司	649.44	1.04	497.80	0.89	234.40	0.86

上海临港弘博新能源发展有限公司	46.00	0.07	-	-	-	-
上海临港教育投资有限公司	3.03	0.00	-	-	-	-
上海临港金土环保有限公司	8.97	0.01	-	-	-	-
上海临港九亭复旦科技园建设发展有限公司	7.32	0.01	7.32	0.01	7.32	0.03
上海临港科创投资管理有限公司	81.04	0.13	-	-	-	-
上海临港南汇新城经济发展有限公司	286.88	0.46	246.32	0.44	130.07	0.48
上海临港泥城经济发展有限公司	248.21	0.40	215.40	0.38	78.68	0.29
上海临港书院经济发展有限公司	33,136.42	52.81	20,075.36	35.86	14,563.44	53.61
上海临港松江创业投资管理有限公司	0.85	0.00	-	-	-	-
上海临港松江企业服务有限公司	142.99	0.23	297.40	0.53	-	-
上海临港万祥经济发展有限公司	139.89	0.22	1,689.33	3.02	8,558.67	31.50
上海临港文化产业发展有限公司	151.24	0.24	151.24	0.27	310.40	1.14
上海临港新兴产业企业服务有限公司	1.26	0.00	-	-	-	-
上海临港新业坊资产运营管理有限公司	6.17	0.01	-	-	-	-
上海临港信息科技发展有限公司	3.38	0.01	9.58	0.02	9.50	0.03
上海临云企业发展有限公司	11.23	0.02	-	-	-	-
上海智能网联汽车技术中心有限公司	34.77	0.06	-	-	-	-
盐城漕河泾园区开发有限公司	1,040.00	1.66	2,080.00	3.72	-	-

	上海临港普洛斯国际物流发展有限公司	-	-	17.13	0.03	-	-
	上海北方商城有限公司	-	-	138.95	0.25	138.95	0.51
	上海申创股权投资基金合伙企业（有限合伙）	-	-	1,113.19	1.99	-	-
	上海华谊集团房地产有限公司	-	-	25,485.50		-	-
	上海临港云廊企业发展有限公司	-	-	960.00		-	-
	上海自贸区联合发展有限公司	-	-	-	-	11.60	0.04
	合计	62,745.08	100.00	55,984.52	100.00	27,166.96	100.00
应付股利	上海地产（集团）有限公司	-	-	122.68	100.00	122.68	15.67
	上海奉贤四团镇农工商联合社	-	-	-	-	66.00	8.43
	上海市奉贤区国有资产监督管理委员会	-	-	-	-	66.00	8.43
	上海海博投资有限公司	-	-	-	-	528.00	67.46
	合计	-	-	122.68	100.00	782.68	100.00
预收账款	上海临港检验检测科技产业园有限公司	260.00	89.96	-	-	-	-
	上海临港教育投资有限公司	11.01	3.81	-	-	-	-
	上海临港金土环保有限公司	8.54	2.95	-	-	-	-
	上海临港文化体育发展有限公司	1.35	0.47	-	-	-	-
	上海临港新兴产业企业服务有限公司	1.24	0.43	1.24	1.29	0.61	0.46
	上海临港新业坊资产运营管理有限公司	6.41	2.22	-	-	-	-
	上海临港信息科技发展有限公司	0.48	0.17	-	-	-	-
	上海临港泥城经济发展有限公司	-	-	29.19	30.33	24.95	18.74

上海临港南汇新城经济发展有限公司	-	-	34.95	36.33	32.04	24.06
上海临港万祥经济发展有限公司	-	-	24.16	25.11	20.16	15.14
上海临港菁瑞教育投资有限公司	-	-	6.68	6.94	6.70	5.03
上海临港书院经济发展有限公司	-	-	-	-	23.65	17.77
上海自贸区联合发展有限公司	-	-	-	-	25.03	18.80
合计	289.03	100.00	96.22	100.00	133.14	100.00

注：1、上海旖华企业管理有限公司、上海华谊景润置业有限公司、上海自贸区联合发展有限公司、上海临港欣创经济发展有限公司 2019 年纳入合并范围，上海漕宜置业有限公司 2020 年不再纳入合并范围。

2、上述 2020 年末数据来源于 2020 年度财务报告、2019 年末及 2018 年末数据来源于 2019 年财务报告。

（七）对外担保情况

截至最近一期末，发行人对外担保（不含发行人与子公司之间的担保）余额为 272,491.65 万元，占期末净资产的比例为 5.45%。情况如下：

（1）对关联方的担保

截至 2021 年 9 月末，发行人向关联方的担保余额为 225,793.33 万元，具体如下：

单位：万元

序号	担保单位	被担保单位	担保额度	担保余额	担保到期日
1	上海临港经济发展（集团）有限公司	上海临港弘博新能源发展有限公司	52,500.00	17,904.96	2033 年 3 月 31 日
2	上海临港创新经济发展服务有限公司	上海临港菁瑞教育投资有限公司	35,000.00	34,400.00	2030 年 6 月 30 日
3		上海临港菁瑞教育投资有限公司	7,000.00	6,800.00	2027 年 1 月 10 日
4	上海临港经济发展集团资产管理有限	上海临港新业坊宏慧投资发展有限公司	17,012.92	14,269.83	2027 年 7 月 20 日

序号	担保单位	被担保单位	担保额度	担保余额	担保到期日
5	公司	上海临港新业坊宏慧投资发展有限公司	7,016.75	6,800.85	2028 年 8 月 23 日
6		上海佘山星辰置业有限公司	139,000.00	117,495.56	2023 年 12 月 27 日
7	上海工业投资（集团）有限公司	江苏申久化纤有限公司	7,000.00	7,000.00	2021 年 11 月 30 日
8		上海海外联合投资股份有限公司	1,906.71	114.40	2021 年 12 月 20 日
9		上海海外联合投资股份有限公司	8,961.53	8,961.53	2022 年 12 月 31 日
10		上海海外联合投资股份有限公司	1,868.57	1,755.73	2022 年 12 月 26 日
11		上海海外联合投资股份有限公司	2,783.79	2,728.15	2023 年 4 月 30 日
12	上海临港海外发展有限公司	临港海外泽布鲁日现代产业园开发有限公司	7,562.32	7,562.32	2025 年 12 月 31 日
合计			287,612.59	225,793.33	-

注：上述表格中所列债务担保方式全部为保证。

（2）对非关联方的担保

截至 2021 年 9 月末，发行人向非关联方的担保余额为 46,698.32 万元，具体如下：

单位：万元

序号	担保单位名称	被担保单位名称	担保额度	担保余额	担保到期日
1	上海临港产业区公共租赁住房建设运营管理有限公司	上海昌强重工机械有限公司	3,800.00	3,499.52	2023 年 9 月 26 日
2		上海新昇半导体科技有限公司	7,100.00	6,922.50	2024 年 1 月 27 日
3		世邦工业科技集团股份有限公司	3,308.00	3,225.30	2024 年 2 月 29 日
4		新奥能源动力科技（上海）有限公司	8,800.00	8,800.00	2024 年 3 月 30 日
5		上海临港检验检测科技产业园有限公司	650.00	650.00	2024 年 7 月 20 日
6		上海积塔半导体有限公司	3,090.00	3,090.00	2024 年 9 月 16 日

7		上海信鸿实业（集团）有限公司	4,800.00	4,800.00	2024 年 9 月 29 日
8	上海临港浦江公共租赁住房运营管理有限公司	上海浦山智能科技有限公司	5,400.00	4,995.00	2023 年 12 月 27 日
9		上海霍兰企业管理服务有限公司	11,280.00	10,716.00	2023 年 12 月 25 日
		对外担保小计：	48,228.00	46,698.32	

注：上述表格中所列债务担保方式全部为保证。

由于部分公司向发行人购买公租房，发行人按照行业惯例为其银行贷款提供阶段性担保，待其取得产权证书后，相应担保将自动解除。

（八）未决诉讼、仲裁情况

截至 2021 年 9 月 30 日，发行人不存在涉案金额超过人民币 1,000 万元且占发行人最近一期净资产 10%以上的重大诉讼、仲裁。

（九）受限资产情况

截至 2021 年 9 月末，发行人所有权受限制资产账面价值合计 1,668,098.68 万元。发行人的受限资产主要用于金融机构借款的抵质押，抵押资产主要为土地及房屋建筑物，质押资产主要为发行人持有的参股企业股权。

截至 2021 年 9 月末发行人主要受限资产明细

单位：万元

所有权受到限制的资产类别	账面价值	受限原因
货币资金	30,124.68	主要是保函保证金及定期存款
存货	671,026.29	用于抵押借款
固定资产	7,345.09	用于抵押借款
无形资产	130.06	用于抵押借款
投资性房地产	944,592.42	用于抵押借款
长期股权投资	14,880.14	用于质押借款
合计	1,668,098.68	——

第五节 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级公司评定，根据《2022 年度上海临港经济发展（集团）有限公司信用评级报告》及《上海临港经济发展（集团）有限公司 2022 年公开发行自贸临港新片区公司债券（第一期）信用评级报告》，发行人的主体信用等级为 AAA 级，本期债券的信用等级为 AAA 级。

发行人主体信用等级 AAA 级，该等级反映了发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

本期债券信用等级 AAA 级，该等级反映了债券的偿付安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

（二）评级报告的主要内容

1、优势/机遇

（1）良好的区域经济发展环境。上海作为全球金融中心，2019~2021 年，上海市地区生产总值分别为 37,987.55 亿元、38,963.30 亿元和 43,214.85 亿元，分别较上年增长 6.0%、1.7%和 8.1%，为公司的发展提供了良好的外部环境。

（2）公司战略地位重要、政府支持力度较大。公司作为上海市国资委下属的园区开发与经营主体，在发展过程中得到了政府在资金和政策上的大力支持。2018-2020 年，公司获得政府补助分别为 3.55 亿元、5.33 亿元和 6.99 亿元。此外，公司亦是上海自贸区临港新片区重要的开发建设主体，临港新片区按照“政策从优”原则，普遍适用，赋予其更大改革自主权，公司作为建设主体其战略地位进一步凸显。

（3）备用流动性充足。截至 2021 年 9 月末，公司获得银行授信总额 2,902.66 亿元，尚未使用的授信 2,294.34 亿元，财务弹性较强。

2、关注

（1）**资本支出压力较大。**近年来公司在建拟建厂房和办公楼的规模较大。截至 2021 年 9 月末，公司主要在建项目尚需投入资金 741.10 亿元，且还有主要拟建项目 294.04 亿元，公司面临较大的资本支出压力。

（2）**公司债务规模较大。**截至 2021 年 9 月末，公司总债务为 717.90 亿元，资产负债率为 66.52%，总债务规模较大。2021 年 10~12 月及 2022~2025 年，公司分别需偿还 18.18 亿元、143.00 亿元、185.61 亿元、166.48 亿元和 203.40 亿元。

（3）**同质化竞争风险。**随着上海市园区规模不断扩大，上海全市重点工业园数量不断增加，园区同质化竞争日趋激烈，在各产业园区政策不断趋同影响下，对各园区的开发建设以及可持续发展带来挑战。

（三）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）存在主体评级差异，具体情况如下表所示：

评级时间	主体信用等级	评级展望	变动方向	评级公司
2022-02-18	AAA	稳定	维持	中诚信国际
2021-05-24	AAA	稳定	维持	中诚信国际
2020-06-17	AAA	稳定	维持	中诚信国际
2019-07-25	AAA	稳定	维持	中诚信国际
2019-06-19	AA+	稳定	维持	上海新世纪
2019-05-30	AAA	稳定	维持	中诚信证评
2019-02-22	AAA	稳定	维持	中诚信国际
2018-07-25	AAA	稳定	维持	中诚信国际
2018-06-29	AA+	稳定	维持	上海新世纪
2018-06-14	AAA	稳定	维持	中诚信证评
2018-06-01	AAA	稳定	维持	中诚信国际
2018-03-09	AAA	稳定	首次	中诚信证评

报告期内，发行人主体评级存在差异，主要系各评级公司标准差异所致。

（四）跟踪评级安排

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及评级机构评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日起，评级机构将在本期债券信用级别有效期内或者本期债券存续期内，持续关注本期债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变

化以及本期债券偿债保障情况等因素，以对本期债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

在跟踪评级期限内，评级机构将于本期债券发行主体及担保主体（如有）年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级，并根据上市规则于每一会计年度结束之日起 6 个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。此外，自本期评级报告出具之日起，评级机构将密切关注与发行主体、担保主体（如有）以及本期债券有关的信息，如发生可能影响本期债券信用级别的重大事件，发行主体应及时通知评级机构并提供相关资料，评级机构将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

评级机构的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将根据监管要求或约定在评级机构网站（www.ccxi.com.cn）和交易所网站予以公告，且交易所网站公告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。

如发行主体、担保主体（如有）未能及时或拒绝提供相关信息，评级机构将根据有关情况进行分析，据此确认或调整主体、债券信用级别或公告信用级别暂时失效。

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

截至 2021 年 9 月 30 日，发行人获得主要贷款银行授信额度合计 2,902.66 亿元，已使用额度 608.32 亿元，尚未使用的授信额度为 2,294.34 亿元。

具体授信及使用情况如下：

单位：亿元

授信/贷款银行	授信额度	已使用 额度	未使用额度
工商银行	405.65	148.91	256.74
农业银行	278.60	43.31	235.29
中国银行	290.00	41.45	248.55
建设银行	300.00	65.59	234.41
交通银行	154.94	55.83	99.11

邮储银行	80.00	0.00	80.00
浦发银行	200.00	32.02	167.98
上海银行	170.00	21.55	148.45
上海农商行	100.00	34.82	65.18
国开行	10.34	4.84	5.50
进出口银行	40.00	29.00	11.00
农业发展银行	63.75	25.65	38.09
光大银行	36.00	0.00	36.00
中信银行	130.00	23.86	106.14
信银（国际）	3.24	3.24	0.00
招商银行	30.00	7.99	22.01
兴业银行	100.00	9.98	90.03
民生银行	100.00	9.62	90.38
平安银行	0.48	0.48	0.00
平安自贸	19.46	1.56	17.90
广发银行	30.00	0.50	29.50
北京银行	10.00	1.03	8.97
江苏银行	5.00	5.00	0.00
宁波银行	247.52	7.88	239.65
浙商银行	50.00	0.00	50.00
大连银行	10.00	6.50	3.50
汇丰银行	9.73	8.94	0.79
渣打银行	12.00	7.13	4.86
华侨永亨银行	3.24	0.00	3.24
大华银行	1.56	1.56	0.00
其他（银团）	11.15	10.10	1.06
合计	2,902.66	608.32	2,294.34

（二）发行人及其主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及其主要子公司不存在债务违约记录。

（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32只/289.85亿元，累计偿还债券214.03亿元。

2、截至本募集说明书摘要签署日，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券余额为 148.98 亿元，明细如下：

单位：亿元、%、年

序号	债券名称	发行主体	证券类别	发行日期	回售日期（如有）	到期日期	债券期限	发行规模（亿）	票面利率（当期）	当前余额（亿）
1	G18 临港 1	上海临港经济发展(集团)有限公司	一般公司债	2018-03-15	2020-03-20	2022-03-20	2+2	6.50	3.60	6.30
2	G18 临港 2		一般公司债	2018-03-15	2021-03-22	2023-03-20	3+2	3.50	3.60	0.98
3	21 临港 G1		一般公司债	2021-06-01	-	2024-06-03	3	10.00	3.41	10.00
4	16 漕河泾	上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司	一般公司债	2016-06-01	2021-06-02	2023-06-02	5+2	9.00	3.76	8.90
5	21 临债 04	上海临港控股股份有限公司	一般公司债	2021-09-14	2024-09-16	2026-09-16	3+2	3.00	3.23	3.00
6	21 临债 03		一般公司债	2021-09-14	2023-09-16	2025-09-16	2+2	7.00	3.05	7.00
7	21 临债 02		一般公司债	2021-04-12	2024-04-14	2026-04-14	3+2	5.00	3.63	5.00
8	21 临债 01		一般公司债	2021-04-12	2023-04-14	2025-04-14	2+2	5.00	3.43	5.00
9	19 临债 02		一般公司债	2019-01-15	2022-01-17	2024-01-17	3+2	5.00	3.30	4.60
10	19 临债 01		一般公司债	2019-01-15	2021-01-18	2023-01-17	2+2	3.00	3.74	0.19
11	18 临债 02		一般公司债	2018-06-08	2021-06-15	2023-06-12	3+2	6.00	3.61	5.75
12	18 临债 01		一般公司债	2018-06-08	2020-06-12	2022-06-12	2+2	6.00	2.48	1.61
公司债券小计								69.00	/	58.33
13	18 沪 临 港 MTN001	上海临港经济发展(集团)有限公司	一般中期票据	2018-09-10	2021-09-13	2023-09-12	3+2	20.00	3.00	5.85
14	18 沪 临 港 MTN002		一般中期票据	2018-09-12	2021-09-14	2023-09-14	3+2	5.00	3.00	0.90
15	19 沪 临 港 MTN001		一般中期票据	2019-03-07	2022-03-11	2024-03-11	3+2	20.00	3.77	3.90
债务融资工具小计								45.00	/	10.65
16	21 临港控股	上海临港控	超短期融	2021-		2022-	0.68	10.00	2.56	10.00

序号	债券名称	发行主体	证券类别	发行日期	回售日期 (如有)	到期日期	债券期限	发行规模 (亿)	票面利率 (当期)	当前余额 (亿)
	SCP006	股股份有限 公司	资债券	08-02		04-08				
17	22 临港控股 SCP001		超短期融 资债券	2022- 02-22		2022- 07-15	0.39	10.00	2.20	10.00
18	22 临港控股 SCP002		超短期融 资债券	2022- 03-08		2022- 07-29	0.39	10.00	2.23	10.00
19	22 临港控股 CP001		短期融资 债券	2022- 03-02		2022- 10-21	0.64	10.00	2.65	10.00
20	22 临港经济 SCP001	上海临港经 济发展(集团) 有限公司	超短期融 资债券	2022- 02-24		2022- 07-25	0.41	20.00	2.18	20.00
21	22 临港经济 SCP002		超短期融 资债券	2022- 03-03		2022- 08-31	0.49	20.00	2.20	20.00
超短期融资债券小计								80.00	/	80.00
合计								194.00	/	148.98

注：

- 1、公司 2018 年 3 月 15 日发行的 6.50 亿元公司债券“G18 临港 1”，发行利率为 5.28%；票面利率已于 2020 年 3 月 20 日调整为 3.60%，债券余额为 6.30 亿元。
- 2、公司 2018 年 3 月 15 日发行的 3.50 亿元公司债券“G18 临港 2”，发行利率为 5.28%；票面利率已于 2021 年 3 月 20 日调整为 3.60%，债券余额为 0.975 亿元。
- 3、上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司 2016 年 6 月 1 日发行的 39 亿元公司债券“16 漕河泾”，发行利率为 3.76%，发行人决定维持本期债券后 2 年的票面利率不变，票面利率已于 2021 年 6 月 2 日确定仍为 3.76%，债券余额为 8.90 亿元。
- 4、上海临港控股股份有限公司 2019 年 1 月 15 日发行的 5 亿元公司债券“19 临债 02”，发行利率为 3.85%；票面利率已于 2022 年 1 月 7 日调整为 3.30%，债券余额为 4.60 亿元。
- 5、上海临港控股股份有限公司 2019 年 1 月 15 日发行的 3 亿元公司债券“19 临债 01”，发行利率为 3.74%；发行人决定维持本期债券后 2 年的票面利率不变，票面利率于 2021 年 1 月 17 日确定仍为 3.74%，债券余额为 0.19 亿元。
- 6、上海临港控股股份有限公司 2018 年 6 月 8 日发行的 6 亿元公司债券“18 临债 02”，发行利率为 5.17%；票面利率已于 2021 年 6 月 12 日调整为 3.61%，债券余额为 5.75 亿元。
- 7、上海临港控股股份有限公司 2018 年 6 月 8 日发行的 6 亿元公司债券“18 临债 01”，发行利率为 5.01%；票面利率已于 2020 年 6 月 12 日调整为 2.48%，债券余额为 1.61 亿元。
- 8、公司 2018 年 9 月 10 日发行的 20 亿元中期票据“18 沪临港 MTN001”，发行利率为 4.49%；票面利率已于 2021 年 9 月 12 日调整为 3.00%，债券余额为 5.85 亿元。
- 9、公司 2018 年 9 月 12 日发行的 5 亿元中期票据“18 沪临港 MTN002”，发行利率为 4.39%；票面利率已于 2021 年 9 月 14 日调整为 3.00%，债券余额为 0.9 亿元。
- 10、公司 2019 年 3 月 7 日发行的 20 亿元中期票据“19 沪临港 MTN001”，发行利率为 3.77%；票面利率将于 2022 年 3 月 11 日调整为 2.75%，债券余额于 2022 年 3 月 11 日完成回售后将由 20.00 亿元降至 3.90 亿元。

3. 截至本募集说明书摘要签署日，发行人不存在存续可续期债。

4. 截至本募集说明书摘要签署日，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	上海临港经济发展（集团）有限公司	公司债券	中国证券监督管理委员会	2020 年 7 月 20 日	40.00	10.00	30.00
2	上海临港经济发展（集团）有限公司	超短期融资券	中国银行间市场交易商协会	2020 年 3 月 31 日	60.00	40.00	20.00
3	上海临港控股股份有限公司	绿色公司债券	中国证券监督管理委员会	2021 年 12 月 21 日	10.00	0.00	10.00
4	上海临港控股股份有限公司	公司债券	中国证券监督管理委员会	2021 年 12 月 23 日	30.00	0.00	30.00
5	上海临港控股股份有限公司	超短期融资券	中国银行间市场交易商协会	2020 年 12 月 9 日	50.00	30.00	20.00
合计		-	-	-	190.00	80.00	110.00

第六节 备查文件

一、本募集说明书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）资信评级报告；

（五）债券持有人会议规则；

（六）债券受托管理协议；

（七）中国证监会同意本次债券发行注册的文件。

二、投资者可在以下地址或网站查询本期债券募集说明书全文及上述备查文件：

自募集说明书公告之日，投资者可以至发行人、主承销商处查阅募集说明书全文及备查文件，亦可访问上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）或发行人网站（<http://www.shlingang.com/>）查阅部分相关文件。

（本页无正文，为《上海临港经济发展（集团）有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行自贸临港新片区公司债券（第一期）募集说明书摘要》之盖章页）

上海临港经济发展（集团）有限公司



2022 年 3 月 14 日