

上海临港控股股份有限公司

(住所: 上海市松江区莘砖公路 668 号 3 层)

2022 年面向专业投资者公开发行

绿色公司债券 (第一期)

募集说明书摘要

主承销商/债券受托管理人/簿记管理人

UBS 瑞银

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)

签署日期: 2022 年 3 月 16 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）2018 年度、2019 年度、2020 年度以及 2021 年 1-9 月，发行人经营活动产生的现金流入分别为 545,191.65 万元、415,029.09 万元、626,758.74 万元以及 572,580.02 万元，经营活动产生的现金流量净额分别为-117,260.04 万元、-480,997.69 万元、-85,317.24 万元以及 27,434.48 万元。由于发行人近几年处于业务扩张期，投入大量的资金用于土地储备及新项目的开发建设，因此发行人报告期内存在经营性活动现金流量净额为负的情形。同时，由于购置土地支出属于经营活动现金流出，且受项目开发进度、销售回款等因素的影响，发行人报告期内现金流量净额呈现一定的波动性。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）鉴于发行人最近三年实施了重大资产重组，公司资产、负债以及财务状况均发生重大变化，为保持财务数据的完整性和可持续性，假定重大资产重组完成后的股权架构于 2016 年 1 月 1 日起已存在，天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具了《上海临港控股股份有限公司 2016 年度至 2018 年度备考合并财务报表审计报告》（天健审[2019]6-251 号）。同时，由于公司各项业务主要通过母公司以及下属子公司开展，因此合并口径的财务数据能够更加充分地反映公司的经营成果和偿债能力。因此，如无特别说明，募集说明书引用的 2018 年财务数据来自《备考合并审计报告》；2019 年财务数据来自《2019 年度审计报告》；2020 年财务数据来自《2020 年度审计报告》。2021 年 1-6 月财务数据来自公司未经审计的 2021 年 1-6 月财务报表。2021 年 1-9 月财务数据来自公司未经审计的 2021 年 1-9 月财务报表。

（三）报告期各期末，公司资产负债率分别为 58.80%、56.89%、57.74% 以及 59.28%，发行人财务较为稳健，资产负债率处于同行业平均水平。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。

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）本期债券设置发行人调整票面利率选择权。对于本期债券品种一，发行人有权决定是否在存续期的第 2 个计息年度末调整本期债券第 3 个和第 4 个计息年度的票面利率。发行人将于本期债券存续期的第 2 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，通知本期债券持有人是否调整本期债券票面利率、调整方式（加/减调整幅度）以及调整幅度。若发行人未在本期债券存续期的第 2 个计息年度末行使调整票面利率选择权，则本期债券第 3 个和第 4 个计息年度票面利率仍维持原有计息年度票面利率不变。

对于本期债券品种二，发行人有权决定是否在存续期的第 3 个计息年度末调整本期债券第 4 个和第 5 个计息年度的票面利率。发行人将于本期债券存续期的第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，通知本期债券持有人是否调整本期债券票面利率、调整方式（加/减调整幅度）以及调整幅度。若发行人未在本期债券存续期的第 3 个计息年度末行使调整票面利率选择权，则本期债券第 4 个和第 5 个计息年度票面利率仍维持原有计息年度票面利率不变。

本期债券设置投资者回售选择权。发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人。

本期债券的回售条款对债券期限、利率及偿付将产生一定的不确定性。若发行人届时行使调整票面利率选择权，可能影响投资人的综合收益。投资人的集中回售亦将增加发行人的集中偿债压力，可能对本期债券的偿还带来不利影响。

（三）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。

（四）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。中诚信国际肯定了区位优势和产业集群效应、战略地位以及良好的经营性业务盈利能力等因素对公司发展的积极作用。同时，中诚信国际关注到公司债务规模快速上升、公司资本支出压力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起（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。

在跟踪评级期限内，中诚信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，中诚信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中诚信并提供相关资料，中诚信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。

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、担保主体（如有）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。

同时，本次评级结果与报告期内在境内发行其他债券、债务融资工具进行资信评级的主体评级结果存在差异。中诚信证券评估有限公司在 2019 年 5 月 30 日前对发行人的主体信用评级为 AA+，在 2019 年 5 月 30 日出具的《上海临港控股股份有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）、2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）跟踪评级报告（2019）》中，将发行人主体长期信用等级由 AA+调整为 AAA，评级展望为稳定。中诚信证券评估有限公司系中诚信国际信用评级有限责任公司的全资子公司。根据中国证监会《关于核准中诚信国际信用评级有限责任公司从事证券市场资信评级业务的批复》（证监许可[2020]267 号），中诚信国际信用评级有限责任公司自 2020 年 2 月 26 日起承继其全资子公司中诚信证券评估有限公司的证券市场资信评级业务，自 2020 年 2 月 26 日起开展证券市场资信评级业务。

（五）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。

（六）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，应当认真阅读募集说明书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。投资者若对募集说明书存在任何疑问，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	2
重大事项提示	3
一、与发行人相关的重大事项	3
二、与本期债券相关的重大事项	4
目录	8
释 义	10
第一节 发行条款	14
一、本期债券的基本发行条款	14
二、本期债券的特殊发行条款	17
三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排	18
第二节 募集资金运用	20
一、本期债券的募集资金规模	20
二、募集资金使用计划	20
三、募集资金的现金管理	24
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施	25
五、本期债券募集资金专项账户管理安排	25
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响	26
七、发行人关于本期债券募集资金的承诺	26
八、前次公司债券募集资金使用情况	27
第三节 发行人基本情况	28
一、发行人基本情况	28
二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况	29
三、发行人的股权结构	36
四、发行人的重要权益投资情况	39
五、发行人的治理结构等情况	53
六、发行人的董监高情况	64
七、发行人主要业务情况	71
八、其他与发行人主体相关的重要情况	89
九、发行人关于涉及房地产业务的自查情况	90
第四节 发行人主要财务情况	91
一、发行人财务报告总体情况	91
二、发行人财务会计信息及主要财务指标	98
三、发行人财务状况分析	106
四、报告期内公司发生重大资产重组及盈利预测实现情况	165
第五节 发行人信用状况	169

一、发行人历次评级情况.....	169
二、本期债券的信用评级情况.....	170
三、公司债券信用评级报告主要事项.....	170
四、发行人资信情况.....	172
第六节 备查文件	176
一、募集说明书摘要的备查文件.....	176
二、查阅时间及查阅地点.....	176

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/上海临港/上市公司	指	上海临港控股股份有限公司
募集说明书/《募集说明书》	指	发行人根据有关法律法规为发行本期债券而制作的《上海临港控股股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行绿色公司债券（第一期）募集说明书》
募集说明书摘要/本募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律法规为发行本期债券而制作的《上海临港控股股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行绿色公司债券（第一期）募集说明书摘要》
本次债券	指	上海临港控股股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行绿色公司债券，发行规模不超过人民币 10 亿元（含 10 亿元）
本期债券	指	上海临港控股股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行绿色公司债券（第一期）
本期发行	指	本期拟向专业投资者发行总金额基础规模不超过 5 亿元（含 5 亿元），可超额配售不超过 5 亿元（含 5 亿元）公司债券的行为
债券持有人/投资者	指	通过认购、受让、接受赠与、承继等合法途径取得并持有本期债券的主体
临港集团	指	上海临港经济发展（集团）有限公司，临港资管的控股股东
临港资管	指	上海临港经济发展集团资产管理有限公司
临港投资	指	上海临港经济发展集团投资管理有限公司，为上市公司全资子公司
电气总公司	指	上海电气（集团）总公司
自仪股份	指	上海自动化仪表股份有限公司，上市公司在前次重组前的名称，2015 年 11 月更名为“上海临港控股股份有限公司”
漕总公司	指	上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司
浦江公司	指	上海漕河泾开发区经济技术发展有限公司
浦江国际科技城/浦江国际/浦星公司	指	原名上海漕河泾开发区浦星建设发展有限公司，2017 年 7 月 12 日更名为“上海临港浦江国际科技城发展有限公司”
双创公司	指	上海漕河泾开发区创新创业园发展有限公司
浦月公司	指	上海漕河泾开发区浦月建设发展有限公司
浦未公司	指	上海漕河泾开发区浦未建设发展有限公司
松高科	指	上海漕河泾开发区松江高科技园发展有限公司
松高新	指	上海漕河泾开发区松江高新产业园发展有限公司
松江科技城/松江公司	指	上海临港松江科技城投资发展有限公司
临高科	指	上海临港松江高科技发展有限公司
佘山公司	指	上海漕河泾开发区佘山科技城发展有限公司
康桥公司	指	上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司

南桥公司	指	上海漕河泾奉贤科技绿洲建设发展有限公司
自贸联发	指	上海自贸区联合发展有限公司
金山公司	指	上海临港金山新兴产业发展有限公司
合资公司	指	上海新兴技术开发区联合发展有限公司
高科技园公司	指	上海漕河泾开发区高科园发展有限公司
科技绿洲公司	指	上海科技绿洲发展有限公司
能通实业	指	上海漕河泾开发区能通实业有限公司
物业公司	指	上海漕河泾开发区物业管理有限公司
亿威实业	指	上海亿威实业有限公司
锦虹公司	指	上海锦虹企业发展有限公司
临港欣创/欣创公司/华万公司	指	原华万国际物流（上海）有限公司，现更名为上海临港欣创经济发展有限公司
《备考合并审计报告》/《备考合并财务报表审计报告》	指	天健会计师事务所（特殊普通合伙）为本期公开发行公司债券事项出具的《上海临港控股股份有限公司 2016 年度至 2018 年度备考合并财务报表审计报告》（天健审[2019]6-251 号）
《2019 年度审计报告》	指	天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《上海临港控股股份有限公司 2019 年度审计报告》（天健审[2020]6-126 号）
《2020 年度审计报告》	指	天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《上海临港控股股份有限公司 2020 年度财务报表审计报告》（天健审[2021]6-109 号）
资信评级报告/评级报告	指	中诚信国际信用评级有限责任公司出具的《2021 年度上海临港控股股份有限公司信用评级报告》及《上海临港控股股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行绿色公司债券（第一期）信用评级报告》
第三方评估认证报告	指	上海临港控股股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行绿色公司债券（第一期）独立评估报告
专业投资者	指	符合《中华人民共和国证券法（2019 年修订）》、国务院证券监督管理机构相关规定的专业投资者
2019 年重大资产重组/2019 年重组	指	2019 年 4 月中国证监会以《关于核准上海临港控股股份有限公司向上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司等发行股份购买资产并募集配套资金的批复》（证监许可[2019]831 号）批准公司与漕总公司等公司资产重组的行为
《浦星公司评估报告》	指	沪东洲资评报字[2016]第 0601111 号《上海临港控股股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的上海漕河泾开发区浦星建设发展有限公司股东全部权益评估报告》
《双创公司评估报告》	指	沪东洲资评报字[2016]第 0567154 号《上海临港控股股份有限公司拟发行股份购买资产涉及的上海漕河泾开发区创新创业园发展有限公司股东全部权益评估报告》
《合资公司评估报告》	指	东洲评报字[2018]第 0944 号《上海临港控股股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产涉及的上海新兴技术开发区联合发展有限公司股东全部权益评估报告》

《高科园公司评估报告》	指	东洲评报字[2018]第 0962 号《上海临港控股股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产涉及的上海漕河泾开发区高科园发展有限公司股东全部权益评估报告》
《科技绿洲公司评估报告》	指	东洲评报字[2018]第 0997 号《上海临港控股股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产涉及的上海科技绿洲发展有限公司股东全部权益评估报告》
《南桥公司评估报告》	指	东洲评报字[2018]第 1003 号《上海临港控股股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产涉及的上海漕河泾奉贤科技绿洲建设发展有限公司股东全部权益评估报告》
《双创公司评估报告》	指	东洲评报字[2018]第 0957 号《上海临港控股股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产涉及的上海漕河泾开发区创新创业园发展有限公司股东全部权益评估报告》
《华万公司评估报告》/《临港欣创评估报告》	指	东洲评报字[2018]第 1002 号《上海临港控股股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产涉及的华万国际物流（上海）有限公司股东全部权益评估报告》
我国/中国	指	中华人民共和国
上海市国资委	指	上海市国有资产监督管理委员会
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
登记结算机构/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/债券受托管理人/簿记管理人/瑞银证券	指	瑞银证券有限责任公司
会计师事务所/审计机构/天健	指	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人律师/国浩	指	国浩律师（上海）事务所
资信评级机构/中诚信/中诚信国际	指	中诚信国际信用评级有限责任公司。根据中国证监会《关于核准中诚信国际信用评级有限责任公司从事证券市场资信评级业务的批复》（证监许可[2020]267 号），中诚信国际信用评级有限责任公司自 2020 年 2 月 26 日起承继其全资子公司中诚信证券评估有限公司的证券市场资信评级业务，自 2020 年 2 月 26 日起开展证券市场资信评级业务
绿色债券认证机构/中诚信绿金	指	中诚信绿金科技（北京）有限公司
评估机构/东洲评估/东洲	指	上海东洲资产评估有限公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法（2019 年修订）》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《上市规则》	指	《上海证券交易所公司债券上市规则》
《绿色产业目录》	指	《绿色产业指导目录（2019 年版）》
《绿债目录》	指	《绿色债券支持项目目录（2021 年版）》
《债券受托管理协议》	指	发行人与债券受托管理人签署的《上海临港控股股份有限

		公司 2022 年面向专业投资者公开发行绿色公司债券之债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	为保护公司债券持有人的合法权益，根据相关法律法规制定的《上海临港控股股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券持有人会议规则》
公司章程	指	上海临港控股股份有限公司章程
监事会	指	上海临港控股股份有限公司监事会
报告期	指	2018 年、2019 年、2020 年及 2021 年 1-9 月
最近三年	指	2018 年、2019 年及 2020 年
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
元/万元/亿元	指	如无特别说明，指人民币元/万元/亿元
交易日	指	上海证券交易所的营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府制定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）

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

第一节 发行条款

一、本期债券的基本发行条款

（一）**发行人全称：**上海临港控股股份有限公司

（二）**债券全称：**上海临港控股股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行绿色公司债券（第一期），其中，品种一的债券全称为上海临港控股股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行绿色公司债券（第一期）（品种一），品种二的债券全称为上海临港控股股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行绿色公司债券（第一期）（品种二）。

（三）**注册文件：**发行人于 2021 年 12 月 21 日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意上海临港控股股份有限公司向专业投资者公开发行绿色公司债券注册的批复》（证监许可[2021]4038 号），注册规模为不超过 10 亿元。

（四）**发行金额：**本期债券分为两个品种，本期债券设品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和簿记管理人将根据本期债券发行申购情况，在总发行规模内，由发行人和簿记管理人协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权，即减少其中一个品种的发行规模，同时对另一品种的发行规模增加相同金额，单一品种最大拨出规模不超过其最大可发行规模的 100%。本期债券品种一、品种二总计基础发行规模为 5 亿元（含 5 亿元），可超额配售不超过 5 亿元（含 5 亿元）。

（五）**债券期限：**本期债券分两个品种，品种一为 4 年期固定利率债券，在债券存续期第 2 年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权；品种二为 5 年期固定利率债券，在债券存续期第 3 年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权具体约定情况详见本节“二、本期债券的特殊发行条款”。

（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，采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的票面利率及其利息支付方式由股东大会授权董事会并由董事会授权董事长与主承销商根据本期债券发行时的市场询价情况协商确定。

本期债券设置票面利率调整选择权。对于本期债券品种一，发行人有权决定是否在存续期的第 2 个计息年度末调整本期债券第 3 个和第 4 个计息年度的票面利率。对于本期债券品种二，发行人有权决定是否在存续期的第 3 个计息年度末调整本期债券第 4 个和第 5 个计息年度的票面利率。

（八）发行对象及向公司股东配售的安排：本期债券面向专业投资者公开发行。本期债券不向公司股东优先配售。

（九）发行方式：本期债券发行方式为簿记建档发行。

（十）承销方式：本期债券由主承销商以余额包销方式承销。

（十一）起息日：本期债券的起息日为 2022 年 3 月 21 日。

（十二）付息方式：本期发行的绿色公司债券为固定利率债券，采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

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

（十四）付息日期：

品种一的付息日为 2023 年至 2026 年每年（不含发行当年）的 3 月 21 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2023 年至 2024 年每年的 3 月 21 日，前述日期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。

品种二的付息日为 2023 年至 2027 年每年（不含发行当年）的 3 月 21 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2023 年至 2025 年每年的 3 月 21 日，前述日期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:

本期债券品种一的兑付日为 2026 年 3 月 21 日(如遇法定及政府指定节假日或休息日,则顺延至其后的第 1 个交易日;顺延期间兑付款项不另计利息)。若投资者行使回售选择权,则回售部分的债券兑付日为 2024 年 3 月 21 日,前述日期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。

本期债券品种二的兑付日为 2027 年 3 月 21 日(如遇法定及政府指定节假日或休息日,则顺延至其后的第 1 个交易日;顺延期间兑付款项不另计利息)。若投资者行使回售选择权,则回售部分的债券兑付日为 2025 年 3 月 21 日,前述日期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: 经中诚信综合评定,发行人的主体信用等级为 AAA,本期债券的信用等级为 AAA。中诚信将在本期债券有效存续期间对发行人进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。

(二十二) 募集资金用途: 公司拟将本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还 4 个绿色建筑项目银行贷款,即确定用于绿色产业项目(以下简称“绿色项目”)偿还绿色项目贷款的募集资金金额为 100%。

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

（二十四）主承销商、债券受托管理人、簿记管理人：瑞银证券有限责任公司

二、本期债券的特殊发行条款

（一）票面利率调整选择权

1、对于本期债券品种一，发行人有权决定是否在存续期的第 2 个计息年度末调整本期债券第 3 个和第 4 个计息年度的票面利率。对于本期债券品种二，发行人有权决定是否在存续期的第 3 个计息年度末调整本期债券第 4 个和第 5 个计息年度的票面利率。

2、发行人决定行使票面利率调整选择权的，自票面利率调整生效日起，本期债券的票面利率按照以下方式确定：

调整后的票面利率以发行人发布的票面利率调整实施公告为准，且票面利率的调整方向和幅度不限。

3、发行人承诺不晚于票面利率调整实施日前的 1 个交易日披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度（如有）的公告。

本期债券投资者享有回售选择权，发行人承诺前款约定的公告将于本期债券回售登记期起始日前披露，以确保投资者在行使回售选择权前充分知悉票面利率是否调整及相关事项。

4、发行人决定不行使票面利率调整选择权的，则本期债券的票面利率在发行人行使下次票面利率调整选择权前继续保持不变。

（二）投资者回售选择权

1、对于品种一，债券持有人有权在本期债券存续期的第 2 个计息年度末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。对于品种二，债券持有人有权在本期债券存续期的第 3 个计息年度末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。

2、为确保投资者回售选择权的顺利实现，发行人承诺履行如下义务：

（1）发行人承诺将以适当方式提前了解本期债券持有人的回售意愿及回售规模，提前测算并积极筹备回售资金。

（2）发行人承诺将按照规定及约定及时披露回售实施及其提示性公告、回售结果公告、转售结果公告等，确保投资者充分知悉相关安排。

（3）发行人承诺回售登记期原则上不少于 5 个交易日。

（4）回售实施过程中如发生可能需要变更回售流程的重大事项，发行人承诺及时与投资者、交易场所、登记结算机构等积极沟通协调并及时披露变更公告，确保相关变更不会影响投资者的实质权利，且变更后的流程不违反相关规定。

（5）发行人承诺按照交易场所、登记结算机构的规定及相关约定及时启动债券回售流程，在各流程节点及时提交相关申请，及时划付款项。

（6）如本期债券持有人全部选择回售的，发行人承诺在回售资金划付完毕且转售期届满（如有）后，及时办理未转售债券的注销等手续。

3、为确保回售选择权的顺利实施，本期债券持有人承诺履行如下义务：

（1）本期债券持有人承诺于发行人披露的回售登记期内按时进行回售申报或撤销，且申报或撤销行为还应当同时符合本期债券交易场所、登记结算机构的相关规定。若债券持有人未按要求及时申报的，视为同意放弃行使本次回售选择权并继续持有本期债券。发行人与债券持有人另有约定的，从其约定。

（2）发行人按约定完成回售后，本期债券持有人承诺将积极配合发行人完成债券注销、摘牌等相关工作。

4、为确保回售顺利实施和保障投资者合法权益，发行人可以在本次回售实施过程中决定延长已披露的回售登记期，或者新增回售登记期。

发行人承诺将于原有回售登记期终止日前 3 个交易日，或者新增回售登记期起始日前 3 个交易日及时披露延长或者新增回售登记期的公告，并于变更后的回售登记期结束日前至少另行发布一次回售实施提示性公告。新增的回售登记期间至少为 1 个交易日

如本期债券持有人认为需要在本次回售实施过程中延长或新增回售登记期的，可以与发行人沟通协商。发行人同意的，根据前款约定及时披露相关公告。

三、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 16 日

2、发行首日：2022 年 3 月 18 日

3、发行期限：2022 年 3 月 18 日至 2022 年 3 月 21 日

（二）登记结算安排

本期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债券的法定债权登记人，并按照规则要求开展相关登记结算安排。

（三）本期债券上市交易安排

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

第二节 募集资金运用

一、本期债券的募集资金规模

经发行人第十届董事会第二十五次会议、2021 年第二次临时股东大会审议通过，并经中国证监会注册通过（证监许可[2021]4038 号），本次债券发行总额不超过 10 亿元（含 10 亿元），采取分期发行。本期债券发行金额基础规模不超过 5 亿元（含 5 亿元），可超额配售不超过 5 亿元（含 5 亿元）。

二、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，拟全部用于提前偿还 4 个绿色建筑项目银行贷款，相关贷款合同约定允许申请提前偿还借款。拟偿还债务明细如下（单位：万元）：

序号	借款银行	借款方	借款用途	到期日	借款总额	借款余额 ^注	拟使用募集资金金额
1	工商银行\农业银行	上海漕河泾奉贤科技园绿洲建设发展有限公司	用于奉贤科技绿洲南桥园区三期项目建设	2034/8/15	134,500.00	49,500.08	30,000.00
2	工商银行	上海临港浦江国际科技城发展有限公司	用于上海漕河泾开发区浦江高科技园“电子信息研发产业园”项目建设	2030/1/16	150,000.00	47,137.35	30,000.00
3	上海农商行	上海漕河泾开发区高科园发展有限公司	用于上海漕河泾科技园四期工业厂房及辅助用房项目建设	2030/3/12	140,000.00	30,000.00	30,000.00
4	工商银行、农业银行、	上海漕河泾开发区高科园发展有限公司	用于漕河泾现代服务业集聚区二期（二）工	2026/12/31	200,000.00	124,500.00	10,000.00

交通 银行		程项目建 设				
合计		-	624,500.00	251,137.43	100,000.00	

注：借款余额截止 2021 年 12 月 31 日

因本期债券实际发行规模尚有一定不确定性，发行人将综合考虑本期债券实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本息偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，未来可能在以上 4 个项目之间调整偿还有息负债的具体金额。

（一）绿色项目认定依据及类别

序号	项目名称	项目概况	绿色建筑 标识
1	奉贤科技绿洲南桥园区三期项目	项目位于上海奉贤区奉贤经济技术开发区南桥新城规划用地范围，南桥园区 A 地块三期项目规划用地面积 87 亩，容积率 2.5。项目总用地面积 57,783.4 平方米，总建筑面积约 200,915.5 平方米。项目于 2018 年 6 月 20 日开工，2021 年 12 月竣工，于 2022 年 1 月投入运营。	已获得二星级绿色建筑设计标识
2	上海漕河泾开发区浦江高科技园“电子信息研发产业园”项目	项目位于上海市闵行区浦江高科技园区内，基地由 C-03A-02 和 C-01B-03 两个地块组成。项目两个地块总用地面积 69,228.8 平方米。项目于 2019 年 10 月 10 日开工，预计 2022 年四季度竣工。	项目部分已取得 Leed“铂金”级绿色建筑运营标识
3	上海漕河泾科技绿洲四期工业厂房及辅助用房项目	项目位于闵行区虹桥镇，总建筑面积达 17 万平方米，共 8 栋主要建筑，总用地面积 53580.00 平方米，建筑面积 325009.08 平方米。项目于 2018 年 1 月 4 日开工，2020 年 11 月竣工，于 2020 年 11 月 27 日投入运营。	已取得 Leed“金”级绿色建筑运营标识
4	漕河泾现代服务业集聚区二期（二）工程项目	项目位于徐汇区古美路 1528 号，占地面积约 535,580 平方米，总建筑面积 213,898.38 平方米。项目于 2016 年 2 月 23 日开工，2020 年 6 月竣工，2020 年 6 月 24 日投入运营。	已获得二星级绿色建筑设计标识

根据中诚信绿金科技（北京）有限公司出具的《上海临港控股股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行绿色公司债券（第一期）独立评估报告》，上述债券募集资金拟涉及的项目符合《绿色产业目录》和《绿债目录》中有关类别。具体而言，4 个绿色建筑项目符合《绿色产业目录》“5.基础设施绿色升级-5.1 建筑节能与绿色建筑-5.1.2 绿色建筑”中“绿色建筑需达到《绿色建筑评价标准》

（GB/T 50378）一星及以上标准要求”内容；符合《绿债目录》“五、基础设施绿色升级-5.2 可持续建筑-5.2.1 建筑节能与绿色建筑-5.2.1.2 绿色建筑”中“依据国家绿色建筑相关规范、标准设计建设，建筑施工图预评价达到有效期内绿色建筑星级标准，如建筑相关技术指标符合《绿色建筑评价标准》（GB/T 50378）”内容。

（二）绿色项目环境效益

1、提升节能减排，助力 2030 碳达峰、2060 碳中和

本期债券募集资金涉及的奉贤科技绿洲南桥园区三期项目、上海漕河泾开发区浦江高科技园“电子信息研发产业园”项目通过在建筑物屋顶建设太阳能发电设备等措施节约能源，在保证提高建筑舒适性的条件下，合理使用能源，通过建筑内可再生能源发电等方式减少外购电力，间接地有效减少化石能源的使用量，减少碳排放，减缓全球温室效应，有利于生态环境健康发展。

2、采用可再循环建筑材料，提升资源利用率

本期债券募集资金涉及的奉贤科技绿洲南桥园区三期项目在选择建筑材料时优先选择了可再循环材料，使用可再循环材料 28,872.91t，可再循环材料使用率共计 7.33%。

可再循环建筑材料的使用经过了严格的施工指导，并不会对建筑使用寿命产生负面影响。同时，使用可再循环建筑材料在一定程度上减少了建筑材料再生产而产生的环境污染，提升了资源的使用效率，有助于构建“资源节约型环境友好型”社会。

3、优化绿地建设，缓解城市热岛效应

本期债券募集资金涉及的绿色建筑项目景观绿地率均大于 30%，通过优化建筑布局与设计，设置更多的绿化用地，提高土地使用的生态功能。同时，室外广场地坪采用生态彩色透水混凝土，排水性好、容重小、强度高，可增加广场可透水、透气面积，透水砖特殊的砖体内部结构使土地具有呼吸性能和和雨雪渗透性能，减轻疏浚的压力，并能减少地面热能吸收和热岛效应。

4、充分利用非常规水源，节约水资源

本期债券涉及的绿色建筑均设置雨水回用系统，同时设施配套的弃流池、蓄水池、处理机房和清水池。雨水汇集经弃流初期雨水后排入蓄水池、经过沉淀、加药、过滤、消毒处理 后流至清水池，满足杂用水水质标准后作为室外水景补水、室外绿化灌溉、道路浇洒、地底车库冲洗水源，过滤器应定期进行反复冲洗。

非常规水源的利用大大减少了建筑物对常规水资源的消耗，有效地缓解了水资源短缺，提高水资源配置效率和利用效益、改善和保护水生态与环境。

（三）绿色项目批复情况

根据《上海临港控股股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行绿色公司债券（第一期）独立评估报告》，本期债券募集资金所涉及项目的批复文件清单如下：

序号	批复文件		项目名称
1	批复文件名	奉贤科技绿洲南桥园区三期二星级绿色建筑设计标识证书	奉贤科技绿洲南桥园区三期项目
	文号	NO.20210901PD0552	
	批复单位	上海市绿色建筑协会	
2	批复文件名	上海市企业投资项目备案意见	奉贤科技绿洲南桥园区三期项目
	文号	沪奉发改备 2015-35	
	批复单位	上海市奉贤区发展和改革委员会	
3	批复文件名	关于奉贤科技绿洲南桥园区三期建设项目环境影响报告表的审批意见	上海漕河泾开发区浦江高科技园“电子信息研发产业园”项目
	文号	沪奉环保许管〔2015〕768 号	
	批复单位	上海市奉贤区环境保护局	
4	批复文件名	电子信息产业园 LEED 证书	上海漕河泾开发区浦江高科技园“电子信息研发产业园”项目
	文号	——	
	批复单位	Leadership in Energy and Environmental Design	
5	批复文件名	关于上海漕河泾开发区浦江高科技园“电子信息研发产业园”项目《建设工程规划许可证》的决定	上海漕河泾开发区浦江高科技园“电子信息研发产业园”项目
	文号	沪闵规划资源许建〔2019〕96 号	
	批复单位	上海市闵行区规划和自然资源局	
6	批复文件名	关于上海漕河泾开发区浦江高科技园“电子信息研发产业园”项目环境影响报告表的审批意见	上海漕河泾科技绿洲四期工业厂房及辅助用房项目
	文号	闵环保许评〔2019〕94 号	
	批复单位	上海市闵行区生态环境局	
7	批复文件名	科技绿洲四期项目 LEED 证书	上海漕河泾科技绿洲四期工业厂房及辅助用房项目
	文号	——	
	批复单位	Leadership in Energy and Environmental Design	
8	批复文件名	上海市企业投资项目备案意见	上海漕河泾科技绿洲四期工业厂房及辅助用房项目
	文号	闵经备自〔2015〕009 号	
	批复单位	上海市闵行区经济委员会固定资产投资	

序号	批复文件		项目名称
9	批复文件名	关于上海漕河泾科技绿洲四期工业厂房及辅助用房项目环境影响报告表的审批意见	
	文号	闵环保许评（2016）405号	
	批复单位	上海市闵行区环境保护局	
10	批复文件名	漕河泾现代服务业集聚区二期（二）工程二星级绿色建筑设计标识证书	漕河泾现代服务业集聚区二期（二）工程项目
	文号	NO.20190901PD0352	
	批复单位	上海市绿色建筑协会	
11	批复文件名	上海市企业投资项目备案意见	
	文号	徐发改投备（2014）32号	
	批复单位	上海市徐汇区发展和改革委员会	
12	批复文件名	建设用地规划许可证	
	文号	沪地（93）428号	
	批复单位	上海市城市规划管理局	

（四）募集资金用于提前偿还贷款的具体考虑

1、本期发行有助于拓展直接债务融资渠道，改善债务结构

相对于银行借款等间接融资工具，公司债券作为直接融资工具，直接面向投资者发行。公司将以发行本期债券为契机，进一步优化债务结构，拓展直接债务融资渠道，完善公司融资体系，有利于满足公司持续稳定发展的资金需求，提高公司的核心竞争能力和抗风险能力，促进长远健康发展。

2、本期发行有助于降低综合融资成本，减轻公司财务负担，增强公司综合竞争力

本期债券拟全部用于偿还 4 个绿色建筑项目银行贷款，贷款利率水平基于五年期以上贷款市场报价利率（LPR）或贷款基准利率确定，4 个贷款的当期利率均在 4% 以上。相较而言，近期可比公司、临港集团及发行人 AAA 级公司债券发行利率区间低于上述银行贷款利率。因此，本期债券发行预计有助于降低公司的融资成本，可减少公司利息支出，从而增强公司的综合竞争力。

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：

发行人在经发行人董事会和股东大会决议的发行方案范围内全权处理有关本期公司债券发行的募集资金用途事宜，可根据市场实际情况，以及发行人用款计划，制定具体的募集资金用途方案。

发行人调整用于补充流动资金和偿还有息债务的具体金额，应履行发行人内部程序并及时进行临时信息披露。若募集资金使用计划调整可能对债券持有人权益产生重大影响的，发行人将按照《债券受托管理协议》和《债券持有人会议规则》的规定，另行提请债券持有人会议审议。

五、本期债券募集资金专项账户管理安排

公司拟开设本期募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的存放、使用及监管。本期债券的资金监管安排包括募集资金管理制度的设立、债券受托管理人根据《债券受托管理协议》等的约定对募集资金的监管进行持续的监督等措施。

1、募集资金管理制度的设立

为了加强规范发行人发行债券募集资金的管理，提高其使用效率和效益，根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《公司债券发行与交易管理办法》等相关法律法规的规定，公司制定了募集资金管理制度。公司将按照发行申请文件中承诺的募集资金用途计划使用募集资金。

2、债券受托管理人的持续监督

根据《债券受托管理协议》，受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。受托管理人应当在募集资金到位后一个月内与发行人以及存放募集资金的银行订立监管协议。在本期债券存续期内，受托管理人应当至少每半年检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。受托管理人制度起到了监督本期债券募集资金使用的作用。

六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

以 2021 年 9 月 30 日公司合并财务数据为基准，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、假设本期公司债券在 2021 年 9 月 30 日完成发行；
- 3、假设本期债券发行完成且募集资金 10 亿元全部用于偿还有息负债；
- 4、不考虑发行人资产、负债和所有者权益在基准日的其他变化。

基于上述假设，本期债券募集资金运用对发行人财务状况的影响分析如下：

公司可以获得较低成本的中长期资金，完善公司融资体系，拓展融资渠道。利用多种渠道筹集资金是公司实现未来发展战略的重大举措，也是公司实现可持续发展的重要前提和保障。作为直接融资工具，债券直接面向投资者发行，其融资成本相对较低。近年来，我国债券市场发展迅速，公司将以发行本期债券为契机，募集较低成本中长期资金，进一步优化债务结构，拓展直接债务融资渠道。同时，固定利率债券作为一种资本市场直接融资品种，可以锁定较长时期内的利率水平，有助于公司规避未来利率上升导致的融资成本提升的风险。

本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划执行后，发行人合并财务报表的资产负债率水平和流动比率将保持不变。

综上所述，募集资金用途及使用计划，符合相关法律、法规的要求，符合公司的实际情况和战略目标，有利于满足公司持续稳定发展的资金需求，改善财务状况，提高公司的核心竞争能力和抗风险能力，促进长远健康发展。

七、发行人关于本期债券募集资金的承诺

发行人承诺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，投向符合国家产业政策的领域，不用于购置土地，不用于弥补亏损和非生产性支出。

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、首次公司债券募集资金使用情况

截至本募集说明书摘要签署之日，发行人及合并报表范围内子公司已经发行的公司债券募集资金实际用途与募集说明书约定用途、使用计划及其他约定一致，具体情况如下：

债项名称	期限（年）	发行规模（亿元）	约定用途	实际募集资金用途是否存在差异
18 临债 01	4 (2+2)	6.00	偿还银行贷款 以及补充流动 资金	否
18 临债 02	5 (3+2)	6.00		否
19 临债 01	4 (2+2)	3.00		否
19 临债 02	5 (3+2)	5.00		否
21 临债 01	4 (2+2)	5.00		否
21 临债 02	5 (3+2)	5.00		否
21 临债 03	4 (2+2)	7.00		否
21 临债 04	5 (3+2)	3.00		否

截至本募集说明书摘要签署之日，上述募集资金已全部使用完毕。

第三节 发行人基本情况

一、发行人基本情况

中文名称：上海临港控股股份有限公司

英文名称：SHANGHAI LINGANG HOLDINGS CO., LTD.

统一社会信用代码/注册号：913100001322046892

企业类型：股份有限公司（中外合资、上市）

注册资本：2,522,487,004 元人民币

实缴资本：2,522,487,004 元人民币

法定代表人：袁国华

成立日期：1994 年 11 月 24 日

注册地址：上海市松江区莘砖公路 668 号 3 层

信息披露事务负责人：金莹

联系地址：上海市浦东新区海港大道 1515 号创晶科技中心 T2 楼 8-9 层

联系电话：021-64855827

传真号码：021-64852187

邮政编码：201612

所属行业：房地产业

经营范围：园区投资、开发和经营，自有房屋租赁，投资管理及咨询，科技企业孵化，企业管理咨询，经济信息咨询及服务（除经纪），物业管理，仓储（除危险品）。（涉及许可证管理、专项规定、质检、安检及相关行业资质要求的，需按照国家有关规定取得相应资质或许可后开展经营业务）。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

是否为上市公司：发行人 A 股股票 1994 年 3 月于上交所上市交易；发行人 B 股股票 1994 年 4 月于上交所上市交易。发行人 A 股股票简称为“上海临港”，股票代码为 600848；B 股股票简称为“临港 B 股”，股票代码为 900928。

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

本公司前身为上海自动化仪表公司，始建于 1986 年 11 月，由具有一级法人资格的两个专业性分公司和十九个专业生产厂组成。1993 年 9 月 25 日，经上海市经济委员会沪经企（1993）413 号文批准，正式改组为上海自动化仪表股份有限公司，并向社会公开发行股票。1993 年 12 月 18 日，上海自动化仪表股份有限公司正式成立。

1993 年 10 月 7 日，本公司人民币普通股（A 股）股票发行经上海市证券管理办公室沪证办（1993）114 号文复审通过。上海市仪表电讯工业局持国家股 15,886.1 万元，占股本总额 60.90%。向社会公开发行股票 3,200 万元，面值 1 元人民币/股，发行价 3.5 元/股。其中法人股 1,000 万元，占股本总额 3.83%；个人股 2,200 万元，占股本总额 8.43%。人民币普通股（A 股）股票上市申请经上海证券交易所上证上（94）字第 2044 号文审核批准，于 1994 年 3 月 24 日在上海证券交易所挂牌交易，股票代码为 600848.SH。

1994 年 4 月，本公司人民币特种股票（B 股）发行经上海市证券管理办公室沪证办（1994）036 号文复审通过。向社会公开发行股票 7,000 万元，面值 1 元人民币/股，发行价 2.1576 元人民币/股，折美元 0.248 美元/股，占股本总额 26.84%。人民币特种股票（B 股）上市申请经上海证券交易所上证上（94）字第 2057 号文审核批准，于 1994 年 4 月 29 日在上海证券交易所挂牌交易，股票代码为 900928.SH。

公司上市后，本公司总股本为 26,086.10 万股，股本结构如下：

股份种类	股份数量（万股）	占总股本比例（%）
非流通股		
国家股	15,886.10	60.90
社会法人股	1,000.00	3.83
流通股		
A 股	2,200.00	8.43
B 股	7,000.00	26.84
合计	26,086.10	100.00

（二）上市后历次股权变动及重大资产重组情况

上市以来，发行人历次股本变动情况如下：

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	1994 年	分红送股	本公司股本总额从原来的 260,861,000 元增至 286,947,100 元，公司国家股、法人股、社会公众股、B 股在总股本中所占比例不变
2	1995 年	分红送股	本公司股本总额从原来的 286,947,100 元增至 329,989,165 元，公司国家股、法人股、社会公众股、B 股在总股本中所占比例不变
3	1996 年	分红送股	本公司股本总额从原来的 329,989,165 元增至 362,988,081.5 元，公司国家股、法人股、社会公众股、B 股在总股本中所占比例不变
4	1998 年	资本公积转增股本	本公司提取资本公积金 3,628.88 万元，向全体股东每 10 股转增股本 1 股，本公司股本总额从原来的 362,988,081.5 元增至 39,928.69 万元，公司国家股、法人股、社会公众股、B 股在总股本中所占比例不变
5	2003 年	股份转让	请见下文详细介绍
6	2006 年	股份转让	请见下文详细介绍
7	2006 年	股权分置改革	2006 年，公司完成股权分置改革工作，流通股股东每 10 股获付 4.5 股，非流通股股东共支付 15,153,435 股，总股本保持不变
8	2015 年	重大资产重组	请见下文详细介绍
9	2016 年	重大资产重组	请见下文详细介绍
10	2019 年	重大资产重组	请见下文详细介绍
11	2021 年	资本公积转增股本	公司以利润分配股权登记日的总股本为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利人民币 3.00 元（含税），同时以资本公积转增股本方式向全体股东每 10 股转增 2 股（因历史遗留问题，在股权分置改革过程中存在股数小数位四舍五入计算上的差异，公司披露的总股本 2,102,068,212 股与中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记之总股本存在差异，因此以实施权益分派股权登记日的总股本 2,102,072,504 股为基数）。上述利润分配方案已于 2021 年 7 月 7 日全部实施完毕。本次变动后，公司总股本增加至 2,522,487,004 股

其中，重大股权变动情况如下：

1、2003 年股份转让

2002 年 11 月 3 日，本公司收到《财政部关于上海自动化仪表股份有限公司国有股权转让有关问题的批复》（财企[2002]436 号），并于 2002 年 11 月 5 日发布本公司关于国有股权转让批复公告。

2003 年 2 月 17 日，本公司发起人股东上海仪电控股（集团）公司分别与中国华融资产管理公司（以下简称“华融资产”公司）、中国东方资产管理公司（以下简称“东方资产”公司）、中国长城资产管理公司（以下简称“长城资产公司”）、中国信达资产管理公司（以下简称“信达资产”公司）签订了《股权转让协议》，将上海仪电控股（集团）公司所持本公司 20,784.2149 万股国家股中的 9,264.5725 万股分别转让给华融资产、东方资产、长城资产和信达资产公司。股份转让完成后，本公司的总股本仍为 39,928.689 万股，其中出让方上海仪电控股集团持有 11,519.6424 万股，占总股本的 28.85%；受让方华融资产持有 3,861.5455 万股，占总股本的 9.67%；受让方东方资产持有 3,364.78 万股，占总股本的 8.43%；受让方长城资产持有 1,830.8335 万股，占总股本的 4.59%；受让方信达资产持有 207.4135 万股，占总股本的 0.52%。以上股份性质均为国家股。

该次股份转让后，公司主要股东及其持股情况如下：

序号	股东名称	持股数（万股）	持股比例（%）	股份性质
1	上海仪电控股（集团）公司	11,519.64	28.85	国家股
2	中国华融资产管理公司	3,861.54	9.67	国家股
3	上海国际信托投资公司	3,531.84	8.85	国有法人股
4	中国东方资产管理公司	3,364.78	8.43	国家股
5	中国长城资产管理公司	1,830.83	4.59	国家股
6	申银万国证券股份有限公司	1,073.06	2.69	法人股
7	上海交大企业管理中心	330.72	0.83	法人股
8	中国信达资产管理公司	207.41	0.52	国家股
9	陈益	132.47	0.33	外资股
10	CHIN IKUSHIN	80.00	0.20	外资股

2、2006 年股权划转

2005 年 12 月 28 日，本公司收到上海市国有资产监督管理委员会《关于上海自动化仪表股份有限公司国有股划转有关问题的批复》（沪国资委产[2005]950 号），同意上海仪电控股（集团）公司将所持本公司 11,519.6424 万股国有股划转给电气集团。

2006 年 4 月 18 日，本公司收到中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具的《过户登记确认书》，本公司第一大股东上海仪电控股（集团）公司持有的公司股份 115,196,424 股，占总股本的 28.85%，划转过户至电气集团。至此，

电气集团成为公司第一大股东，公司控股股东变更为电气集团。股份性质仍为国家股。

3、2015 年重大资产重组及名称变更

2015 年 8 月，公司取得中国证监会《关于核准上海自动化仪表股份有限公司重大资产重组及向上海临港经济发展集团资产管理有限公司等发行股份购买资产并募集配套资金的批复》（证监许可[2015]1841 号），批准公司的重大资产重组方案，方案由上市公司股份无偿划转、重大资产置换、发行股份购买资产及募集配套资金四部分组成。

（1）上市公司股份无偿划转

公司原控股股东电气集团将持有的 8,000 万股自仪股份 A 股股票无偿划转至临港资管。

（2）重大资产置换

自仪股份以全部资产及负债（作为置出资产）与临港资管持有的临港投资 100% 股权（作为置入资产）的等值部分进行置换。

（3）发行股份购买资产

自仪股份非公开发行 269,028,670 股股票向临港资管购买置入资产与置出资产交易价格的差额部分；非公开发行 54,359,527 股股票向新桥资管购买其持有的松高科 40% 股权，非公开发行 31,543,481 股股票向九亭资管购买其持有的松高新 49% 股权，非公开发行 21,509,072 股股票向浦东康桥购买其持有的康桥公司 40% 股权。同时，向 10 名特定对象非公开发行 119,444,445 股股票募集配套资金。

本次交易中，东洲评估以 2014 年 12 月 31 日为评估基准日，对于拟置出资产采用资产基础法进行评估，并用资产基础法的评估值作为评估结论，出具了《拟置出资产评估报告》（沪东洲资评报字[2015]第 0106183 号），全部拟置出资产的评估值为 17,364.50 万元。经交易各方协商确认，拟置出资产的交易价格为 17,364.50 万元。东洲评估以 2014 年 12 月 31 日为评估基准日，对于拟注入资产采用资产基础法和收益法进行评估，并采用资产基础法的评估值作为评估结论，出具了《临港投资评估报告》（沪东洲资评报字[2015]第 0128111 号）、《松高

科评估报告》（沪东洲资评报字[2015]第 0138111 号）、《松高新评估报告》（沪东洲资评报字[2015]第 0137111 号）及《康桥公司评估报告》（沪东洲资评报字[2015]第 0037156 号），其中临港投资 100%的股权、松高科 40%的少数股权、松高新 49%的少数股权和康桥公司 40%的少数股权的评估值分别为 207,836.79 万元、38,486.54 万元、22,332.78 万元和 15,228.42 万元，全部拟注入资产的评估值为 283,884.55 万元。经交易各方协商确认，本次拟注入资产的交易价格为 283,884.55 万元。

2015 年 9 月，公司收到中国证券登记结算有限责任公司上海分公司下发的《中国证券登记结算有限责任公司过户登记确认书》，公司原控股股东电气集团已将其所持有的上市公司 80,000,000 股 A 股股份（占上市公司总股本的 20.04%）无偿划转至临港资管。

根据重组双方签署的协议，上市公司于 2015 年 3 月设立上海自仪，公司通过将上海自仪 100%股权无偿划转给临港资管完成置出资产的交割。2015 年 9 月，上海自仪 100%的股权过户登记至临港资管名下；同月，临港投资、松高科、松高新、康桥公司分别取得换发的《营业执照》，重组双方完成了置出资产及注入资产股权的过户事宜。公司主营业务由自动化仪表的生产制造转变为园区产业载体开发经营。

2015 年 10 月 22 日，公司 2015 年第三次临时股东大会审议通过《关于变更公司名称的议案》。11 月 2 日，公司获得上海市工商行政管理局颁发的新营业执照，公司名称变更为上海临港控股股份有限公司。

2015 年 11 月 8 日，公司召开第九届董事会第三次会议审议通过《关于变更公司证券简称的议案》。后经申请，2015 年 11 月 18 日起公司 A 股证券简称由“自仪股份”变更为“上海临港”，B 股证券简称由“自仪 B 股”变更为“临港 B 股”。

4、2016 年重大资产重组

2016 年 12 月，公司取得中国证监会《关于核准上海临港控股股份有限公司向上海漕河泾开发区经济发展有限公司发行股份购买资产并募集配套资金的批复》（证监许可[2016]3188 号），批准公司的重大资产重组方案，向浦江公

司非公开发行 118,137,384 股股票购买其持有的浦星公司（全称为“上海漕河泾开发区浦星建设发展有限公司”，现已更名为上海临港浦江国际科技城发展有限公司）100%股权及双创公司 85%股权，同时向 7 名特定对象非公开发行 106,609,808 股股票募集配套资金。

本次交易中，东洲评估以 2016 年 5 月 31 日为评估基准日，对拟注入资产采用资产基础法和收益法进行评估，并用资产基础法的评估值作为评估结论，出具了《浦星公司评估报告》（沪东洲资评报字[2016]第 0601111 号）和《双创公司评估报告》（沪东洲资评报字[2016]第 0567154 号），其中浦星公司 100%股权和双创公司 85%股权的评估值分别为 155,393.79 万元和 10,825.51 万元，全部拟注入资产的评估值为 166,219.30 万元。经交易各方协商确认，本次拟注入资产的交易价格为 166,219.30 万元。

2016 年 12 月 30 日，公司重大资产重组购买的浦星公司 100%股权、双创公司 85%股权完成过户，并完成相关工商变更登记手续。2017 年 1 月 6 日及 2 月 8 日，公司在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司分别办理完成了本次发行股份购买资产、非公开发行股份募集配套资金的新增股份登记手续。此次发行完毕后，公司的注册资本变更为 1,119,919,277.00 元。公司于 2017 年 3 月 21 日完成工商变更登记，取得了新营业执照。

5、2019 年重大资产重组

公司于 2019 年 5 月 9 日收到中国证监会《关于核准上海临港控股股份有限公司向上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司等发行股份购买资产并募集配套资金的批复》（证监许可[2019]831 号），批准公司的重大资产重组方案，同意公司向漕总公司发行股份及支付现金购买其持有的合资公司 65%股权、高科技园公司 100%股权，向漕总公司支付现金购买科技绿洲公司 10%的股权；向天健置业发行股份购买南桥公司 40%股权，向久垄投资发行股份购买南桥公司 5%股权及临港欣创 8%股权，向莘闵公司发行股份购买双创公司 15%股权，向华民置业发行股份购买临港欣创 27%股权及向蓝勤投资发行股份购买临港欣创 20%股权，同时非公开发行股份募集配套资金不超过 600,000 万元。

本次交易中，东洲评估以 2018 年 6 月 30 日为评估基准日，对拟注入资产进

行评估。根据东洲评估出具的“东洲评报字[2018]第 0944 号”《合资公司评估报告》、“东洲评报字[2018]第 0962 号”《高科技园公司评估报告》、“东洲评报字[2018]第 0997 号”《科技绿洲公司评估报告》、“东洲评报字[2018]第 1003 号”《南桥公司评估报告》、“东洲评报字[2018]第 0957 号”《双创公司评估报告》、“东洲评报字[2018]第 1002 号”《华万公司评估报告》，以 2018 年 6 月 30 日为基准日，评估机构对科技绿洲公司、南桥公司、双创公司及华万公司采取资产基础法和收益法进行评估，并以资产基础法结果作为本次评估结论；对合资公司、高科技园公司采取资产基础法和市场法进行评估，并以资产基础法结果作出本次评估结论。

截至 2018 年 6 月 30 日评估基准日，此次重大资产重组中拟注入资产的账面值、评估值以及交易定价情况如下：

单位：万元

标的公司	账面值（100% 权益）	定价方法	评估值（100% 权益）	评估增值率	直接收购比例	收购比例对应评估值
合资公司	155,755.39	资产基础法	905,575.03	481.41%	65%	588,623.77
高科技园公司	285,341.28		1,334,120.14	367.55%	100%	1,334,120.14
科技绿洲公司	16,567.06		74,057.75	347.02%	10%	7,405.77
南桥公司	82,039.24		118,540.87	44.49%	45%	53,343.39
双创公司	6,498.72		14,320.80	120.36%	15%	2,148.12
华万公司	7,166.79		25,768.18	259.55%	55%	14,172.50

以 2018 年 6 月 30 日为评估基准日，此次重大资产重组拟注入资产收购比例对应评估值合计为 1,999,813.69 万元。考虑到经合资公司董事会及高科技园公司股东决定审议通过的利润分配方案，经交易各方协商确认，本次拟注入资产的交易价格合计为 1,889,953.29 万元。

上述资产已完成过户事宜，公司发行股份购买资产及募集配套资金所涉及股份发行已办理完毕股份登记手续以及相关工商变更登记手续。

（三）报告期内控股股东、实际控制人变化情况

发行人曾在 2015 年实施重大资产重组。重组前公司控股股东为电气集团，重组后公司控股股东变更为临港资管，临港集团成为发行人实际控制人。

截至 2021 年 9 月末，临港资管直接持有发行人 A 股股票 484,167,738 股，持股比例为 19.19%。2019 年 8 月 28 日，漕总公司与临港资管签署了《投票权委

托协议》，漕总公司通过投票权委托的方式，将其持有的发行人 749,489,779 股股份（分红送转后为 899,387,735 股）对应的全部投票权委托给临港资管行使，委托期限为自委托协议签署之日起三年。故截至 2021 年 9 月末，临港资管合计拥有发行人 54.85% 投票权，为发行人控股股东。

除上述事项外，发行人报告期内控股股东、实际控制人未发生其他变化。

（四）发行人前十大股东情况

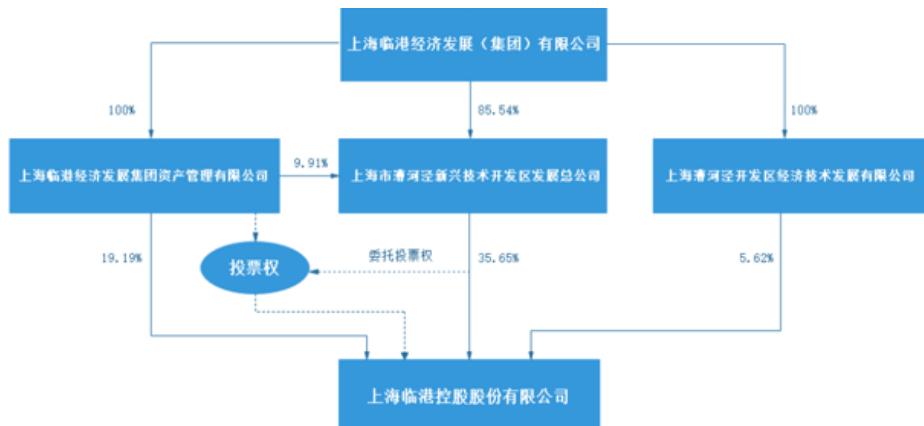
截至 2021 年 9 月 30 日，发行人前十大股东持股情况如下：

序号	股东名称	持股比例 (%)	持股总数 (股)
1	上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司	35.65	899,387,735
2	上海临港经济发展集团资产管理有限公司	19.19	484,167,738
3	上海漕河泾开发区经济技术发展有限公司	5.62	141,764,861
4	中国太平洋人寿保险股份有限公司-分红-个人分红	2.93	73,920,000
5	上海松江新桥资产经营有限公司	2.59	65,231,432
6	中国太平洋人寿保险股份有限公司-传统-普通保险产品	2.40	60,480,000
7	上海市莘庄工业区经济技术发展有限公司	2.38	60,000,000
8	普洛斯投资(上海)有限公司	1.47	37,020,849
9	上海九亭资产经营管理有限公司	1.10	27,767,734
10	天健置业（上海）有限公司	1.10	27,674,911
合计		74.43	1,877,415,260

三、发行人的股权结构

（一）股权结构

截至 2021 年 9 月 30 日，发行人的股权及控制结构如下图所示：



（二）控股股东基本情况

截至 2021 年 9 月 30 日，临港资管直接持有发行人 A 股股票 484,167,738 股，持股比例为 19.19%。2019 年 8 月 28 日，漕总公司与临港资管签署了《投票权委托协议》，漕总公司通过投票权委托的方式，将其持有的发行人 749,489,779 股股份（分红送转后为 899,387,735 股）对应的全部投票权委托给临港资管行使，委托期限为自委托协议签署之日起三年。故截至 2021 年 9 月 30 日，临港资管合计拥有发行人 54.85% 投票权，为发行人控股股东。

临港资管成立于 2014 年 8 月，注册资本 215,000 万元，主要从事园区开发经营，物业管理，资产管理，实业投资，综合配套设施的投资、开发和建设。临港资管的基本情况如下：

公司名称	上海临港经济发展集团资产管理有限公司
成立日期	2014 年 8 月 12 日
法定代表人	顾伦
注册资本	215,000.00 万元人民币
注册地址	上海市浦东新区新元南路 600 号 12 号厂房 501 室
主要办公地址	上海市浦东新区新元南路 555 号
公司类型	有限责任公司（法人独资）
统一社会信用代码	91310115312114170D
主要经营范围	房地产开发经营，物业管理，资产管理，实业投资，综合配套设施的投资、开发和建设，商务信息咨询，企业管理咨询，会议及展览服务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】
营业期限	2014 年 8 月 12 日至 2034 年 8 月 11 日

根据临港资管经审计的财务报告，截至 2020 年末，临港资管合并口径资产总额 4,815,697.24 万元，负债总额 2,916,334.83 万元，净资产 1,899,362.41 万元。

2020 年度实现营业收入 445,845.00 万元，净利润 159,284.98 万元。

截至本募集说明书摘要签署日，临港资管持有的发行人股份不存在质押、司法冻结或存在争议的情形。

（三）实际控制人基本情况

截至 2021 年 9 月 30 日，临港集团为发行人的实际控制人，临港集团通过临港资管、浦江公司和漕总公司合计持有上市公司 60.46%的股份。临港集团成立于 2003 年 9 月，注册资本 1,178,498.81 万元，是上海市国资委系统内一家负责产业园区开发与运营的大型国有集团。临港集团及其下属子公司根据市委市政府的决策部署负责制定下属园区的发展计划、组织园区配套设施的投入和建设、推动园区内产业的发展和升级。目前，临港集团已形成了园区开发与经营、园区综合服务、港口运营以及股权投资等多项核心业务。报告期内，发行人实际控制人未发生变化。

截至 2021 年 9 月 30 日，临港集团基本情况如下：

公司名称	上海临港经济发展（集团）有限公司
成立日期	2003 年 9 月 19 日
法定代表人	袁国华
注册资本	1,178,498.8101 万元人民币
注册地址	上海市浦东新区新元南路 555 号
主要办公地址	上海市浦东新区海港大道 1515 号创晶科技中心 T2 楼
公司类型	有限责任公司
统一社会信用代码	913100007547623351
主要经营范围	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】
营业期限	2003 年 9 月 19 日至 2053 年 9 月 18 日

根据临港集团经审计的财务报告，截至 2020 年末，临港集团资产总额 12,464,635.67 万元，负债总额 8,121,705.43 万元，净资产 4,342,930.23 万元。2020 年度实现营业收入 745,507.92 万元，净利润 130,118.92 万元。

截至本募集说明书摘要签署日，临港集团间接持有的发行人股份不存在质押、

司法冻结或存在争议的情形。

四、发行人的重要权益投资情况

（一）主要子公司情况

截至 2021 年 9 月 30 日，纳入上海临港合并报表范围的子公司共 39 家，基本情况如下表所示：

序号	公司名称	成立时间	注册资本（万元）	业务性质	持股比例（%）	
					直接	间接
1	上海临港经济发展集团投资管理有限公司	2005-06-15	214,140.20	园区投资、开发和经营，房地产开发经营，自有房屋租赁，建筑业，投资管理及咨询、企业管理咨询、经济信息咨询及服务（以上咨询均除经纪），资产管理，项目投资开发，兴办各类新兴产业，科技企业孵化，物业管理，仓储（除危险品）。【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】	100	/
2	上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司	2009-05-08	75,599.50	土地成片开发建设、经营管理，房地产开发经营，物业管理，市政工程；兴办各类新兴产业；项目投资开发；市政基础设施开发投资、综合配套设施开发投资并提供配套信息咨询。【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】	40	60
3	上海漕河泾开发区松江高科科技园发展有限公司	2006-06-13	40,900.00	在上海漕河泾开发区松江高科技园的开发、建设、经营、管理，信息咨询，仓储服务，餐饮业投资管理；从事房地产开发、经营；市政基础设施开发投资；综合配套设施开发投资；提供科技产业化服务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】	40	60
4	上海漕河泾开发区松江高新产业园发展有限公司	2009-12-10	21,900.00	在上海漕河泾开发区松江高新产业园内的开发、建设、经营、管理，企业管理咨询，仓储服务（除食品、危险品），餐饮业企业投资管理；从事房地产开发、经营；市政基础设施开发投资；综合配套设施开发投资；提供科技产业化服务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】	49	51
5	上海漕河泾奉贤科技绿洲建设发展有限公司	2011-08-01	88,000.00	许可项目：房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：土地成片开发建设、经营管理；物业管理；市政工程；兴办各类新兴产业；项目投资开发；市政基础设施开发投资；综合配套设施开发投资并提供配套信息咨询；创业空间服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；礼仪服务；会议及展览服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；社会经济咨询服务；非居住房地产租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）	45	55

序号	公司名称	成立时间	注册资本（万元）	业务性质	持股比例（%）	
					直接	间接
6	上海临港松江科技城投资发展有限公司	1995-12-19	10,897.43	在上海临港松江科技城内开发、建设、经营、管理、建造标准厂房；信息咨询，仓储服务，对餐饮业投资管理；从事房地产开发、经营；市政基础设施开发投资；综合配套设施开发投资；室内外装潢设计、咨询、服务；展览展示服务，会务服务，建筑装饰装修建设工程设计施工一体化；实业投资，资产管理，投资管理，投资咨询，企业管理咨询（以上咨询除经纪）；接受金融机构委托从事金融信息技术外包、金融业务流程外包、金融知识流程外包。【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】	/	79.82
7	上海漕河泾开发区余山科技城发展有限公司	2014-03-14	2,000.00	在上海漕河泾开发区余山科技城的开发、建设、经营、管理，商务信息咨询，仓储服务（除危险品、除食品），投资管理；从事房地产开发、经营；实业投资；物业管理。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】	/	51
8	上海临港松江高科 技发展有限公司	2014-10-21	300,000.00	许可项目：各类工程建设活动。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：在上海临港松江高科技园从事房地产开发、建设、经营、管理、信息咨询，仓储服务，市政基础设施开发投资；综合配套设施开发投资；提供科技产业化服务；室内外装潢设计、咨询、服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）	/	51
9	上海漕河泾开发区松江新城科技园发展有限公司	2015-04-03	30,000.00	在上海漕河泾开发区松江新城科技园从事房地产开发、建设、经营、管理、信息咨询，仓储服务，投资管理；市政基础设施开发投资；综合配套设施开发投资；提供科技产业化服务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】	/	51
10	上海临港浦江国际科技城发展有限公司	2009-03-26	229,700.00	园区的开发、建设、经营和管理；房地产经营；实业投资、项目投资开发；自有房屋租赁；仓储服务；物业管理；停车场（库）经营；商务咨询服务（除经纪）；会展会务服务；建筑工程总承包、设计、施工、安装、装饰及咨询；从事货物及技术的进出口业务；宾馆、餐饮、商场、超级市场管理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）	100	/
11	上海漕河泾开发区浦月建设发展有限公司	2014-08-29	71,565.76	一般项目：房地产开发，实业投资，仓储管理，物业管理，停车场（库）经营，商务咨询服务（除经纪），会展会务服务，建筑工程（凭许可资质经营），从事货物及技术的进出口业务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）	/	100
12	上海漕河泾开发区浦未建设发展有限公司	2006-04-06	52,000.00	本市范围内公共租赁住房的投资、建设、租赁经营管理，停车场（库）经营，房地产开发经营，园区开发、建设、经营和管理，实业投资，项目投资开发，自由房屋租赁，仓储服务，物业管理，商务咨询（除	/	100

序号	公司名称	成立时间	注册资本（万元）	业务性质	持股比例（%）	
					直接	间接
	公司			经纪），会展会务服务，建筑工程总承包、设计、施工、安装、装饰及咨询，从事货物及技术的进出口业务，宾馆、商场管理，销售汽车零配件。【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】		
13	上海漕河泾开发区创新创业园发展有限公司	2006-08-10	3,500.00	科技企业的培育，科技成果和产品展示，投资管理，从事微电子技术、生物科技、通信技术、计算机软硬件、光机电一体化领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务，园区开发、建设、经营和管理，房地产经营，自有房屋租赁，物业管理。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】	100	/
14	上海工业对外交流中心有限公司	2001-03-14	105.00	一般项目：人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；会议及展览服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；旅游开发项目策划咨询；企业形象策划；办公设备租赁服务；市场主体登记注册代理；商标代理；税务服务；创业空间服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）	/	100
15	上海临港金山新兴产业发展有限公司	2017-08-22	30,000.00	新兴产业项目开发，成片土地和标准厂房开发、经营管理，物业管理，市政工程，市政基础设施开发，综合配套设施开发，展览展示服务，会务服务，仓储服务，信息技术咨询，房地产开发、经营（外商投资企业限制、禁止类除外）。【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】	51	/
16	上海临港联合发展有限公司	2017-02-24	200.00 ^{注1}	商务信息咨询，企业管理咨询，企业登记代理，物业管理，设计、制作、代理、发布各类广告，图文设计、制作，从事环保科技、软件科技领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让，展览展示服务，会务服务，健康咨询，财务咨询，市场营销策划，知识产权代理，人才咨询，自有设备租赁，房地产经纪，房地产开发经营，市场信息咨询与调查（不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测验）。【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】	/	100
17	朱尼博特（上海）食品有限公司	2014-06-09	12,556.7347	房地产开发经营，自有房屋租赁，物业管理，企业管理咨询，从事货物与技术的进出口业务，食品流通。【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】	/	51
18	上海临港松江高新产业发展有限公司	2017-05-12	15,000.00	房地产开发、经营，物业管理，信息咨询，仓储服务；房地产经纪；市场营销策划；市政基础设施开发；综合配套设施开发；提供科技产业化服务；室内外装潢设计、咨询；建筑装饰装修建设工程设计施工一体化。【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】	/	51
19	上海临港洞泾智能科技有限公司	2017-08-25	5,000.00	从事智能科技领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让，房地产开发、经营，物业管理，商务信息咨询，仓储服务；房地产经纪；市场营销策划；	/	51

序号	公司名称	成立时间	注册资本（万元）	业务性质	持股比例（%）	
					直接	间接
	公司			市政基础设施开发；综合配套设施开发；提供科技产业化服务；室内外装潢设计、咨询；建筑装饰装修建设工程设计施工一体化。【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】		
20	上海东方智媒城经济发展有限公司	2018-12-20	50,000.00	房地产开发、经营，房屋租赁，物业管理，商务咨询，会展会务服务，文化艺术交流策划。【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】	/	50
21	上海新兴技术开发区联合发展有限公司	1989-01-12	45,325.00	上海市漕河泾新兴技术开发区的开发、建设、经营和管理；从事房产经营（含外汇房）；兴办第三产业；代理进出口业务；投资举办各类企业；受理委托代办业务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】	65	/
22	上海光启企业发展有限公司	2002-10-28	7,794.00	房地产开发、经营，物业管理，自有房屋租赁。【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】	/	55
23	上海漕河泾开发区高科技园发展有限公司	1995-07-28	223,120.00 ^{注2}	许可项目：房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：园区开发，建设，经营，管理，非居住房地产租赁，信息咨询服务（不含许可类信息咨询），普通货物仓储服务（不含危险化学品等许可审批的项目），广告制作，广告设计、代理，广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位），物业管理，停车场服务，咨询策划服务，市场营销策划，会议及展览服务，日用百货销售，化妆品零售，家用电器销售，计算机软硬件及辅助设备零售，服装服饰零售，商业综合体管理服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）	100	/
24	上海科技绿洲发展有限公司	2001-02-22	8,300.00	在批准地块内从事科技园区的土地成片开发、经营、土地转让，出租、出售自建的用于研究、开发、中试、教育培训、生产的房产，从事货物及技术的进出口业务，并提供为科技园区配套的信息咨询和其他服务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】	10	90
25	上海临港欣创经济发展有限公司	2009-11-19	29,000.00	土地成片开发建设，建筑装饰装修建设工程设计与施工，企业管理咨询，企业登记代理，商务信息咨询，物业管理，房地产开发经营，市政工程施工，电子商务（不得从事金融业务）。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】	55	45
26	上海自贸区联合发展有限公司	2005-12-23	96,442.6146	区内市政基础设施开发投资、综合配套设施（含各类管网设施）开发投资，区内外各类房地产及配套设施的投资、开发、建设、经营和管理，园区管理及物业管理，仓储及保税仓储（除危险品），从事海上、航空、公路国际货物运输代理业务，国内货运代理，兴办各类新兴产业，科技开发，区内商业性简单加工和各类出口加工，关于货物、技术及知识产权的国际与	/	61.98

序号	公司名称	成立时间	注册资本（万元）	业务性质	持股比例（%）	
					直接	间接
				国内贸易及贸易代理，从事货物及技术的进出口业务，保税展示及国内外展示展览，商务信息咨询，市场营销策划及调研（不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测验），企业登记代理。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】		
27	上海洋山特殊综合保税区企业服务有限公司	2013-09-13	500.00	金属材料、建筑材料、化工产品及原料（除危险化学品、监控化学品、烟花爆竹、民用爆炸物品、易制毒化学品）、橡胶制品、办公用品、食用农产品、五金交电、日用百货、机械设备、计算机、软件及设备（除计算机信息系统安全专用产品）、汽车、摩托车、自行车（电动自行车按本市产品目录经营）及零配件、化妆品、家居用品、一类医疗器械、服装服饰、钟表及配件、鞋帽、箱包、家用电器的销售，仓储业务（除危险品），会议及展览服务，商务信息咨询、投资咨询（除经纪），市场营销策划，资产管理，实业投资，投资管理，从事货物及技术的进出口业务，企业登记代理,网络科技领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务，电子商务（不得从事增值电信、金融业务），图文设计制作。预包装食品（含熟食卤味、冷冻冷藏）;乳制品（含婴幼儿配方乳粉）批发兼零售。【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】	/	100
28	正洋仓储（上海）有限公司	2019-02-26	18,000.00	仓储(除危险化学品)，搬运装卸服务，第三方物流服务，代理报关、报检，商务信息咨询，企业管理咨询。【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】	/	100
29	盛洋仓储（上海）有限公司	2019-02-26	18,000.00	仓储(除危险化学品)，搬运装卸服务，第三方物流服务，代理报关、报检，商务信息咨询，企业管理咨询。【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】	/	100
30	上海综合保税区国际物流有限公司	2009-05-14	8,000.00	许可项目：道路货物运输（不含危险货物）；食品经营；港口经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：非居住房地产租赁，装卸搬运，物业管理，普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目），国内货物运输代理，海上、航空、陆路国际货物运输代理，日用百货、电子元器件与机电组件设备、机床功能部件及附件、针纺织品、日用杂品、玩具、金属材料、水上运输设备零配件、化工产品（不含许可类化工产品）的销售，货物进出口，技术进出口，贸易经纪，国内贸易代理，企业管理咨询，信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务），社会经济咨询服务，通用设备修理，专用设备修理，食品经营（销售预包装食品）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）	/	100

序号	公司名称	成立时间	注册资本（万元）	业务性质	持股比例（%）	
					直接	间接
31	上海欣洋报关有限公司	2016-09-28	100.00	从事代理报关业务，报检业务，商务信息咨询，企业管理咨询，从事货物及技术的进出口业务，国内货物运输代理，计算机信息科技领域内的技术开发、技术服务、技术咨询、技术转让。【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】	/	100
32	上海临港新片区航空产业发展有限公司	2019-12-30	150,000.00	许可项目：质检技术服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：航空商务服务，国际货物运输代理，国内货物运输代理，产业项目开发，成片土地和园区的开发、建设、运营及管理，市政基础设施及综合配套设施开发建设，房地产开发运营，建筑工程施工、设计、咨询，建筑装饰装修建设工程设计施工一体化，生态环境、水务工程领域内的技术咨询、技术服务，绿化工程，仓储服务（除危险化学品），装卸服务，物业管理，商业综合体管理服务，供应链管理服务，大数据服务，会议及展览服务，商务信息咨询，信息技术咨询，停车场（库）经营。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）	100	/
33	上海漕河泾开发区黄桥高科技术发展有限公司	2020-03-06	25,000.00	一般项目：物业管理；信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务)；仓储服务；房地产经纪；市场营销策划；室内外装潢设计；从事智能科技领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让；会议及展览服务；电子元器件制造；电子元器件销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：房地产开发经营；各类工程建设活动。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）	/	51
34	上海临港浦创建设发展有限公司 ^{注3}	2020-12-09	60,000.00	许可项目：房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：本市范围内公共租赁住房的建设、租赁经营管理；房地产评估；房地产经纪；房地产咨询；非居住房地产租赁；住房租赁；会议及展览服务；市场营销策划；计算机软硬件及外围设备制造；通信设备制造；广播电视台设备制造（不含广播电视台传输设备）；网络设备制造；物业管理；物业服务评估；停车场服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）	/	80
35	上海漕河泾开发区枫泾新兴产业有限公司	2013-07-08	10,000.00	土地成片开发建设、经营管理，房地产开发经营，物业管理，市政工程，兴办各类新兴产业，项目投资开发，市政基础设施开发投资，综合配套设施开发投资并提供配套信息咨询。【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】	51	/
36	土木金投资（上	2010-10-26	4,000.00	实业投资（除金融、证券等国家专项审批项目），开发、建设、经营管理标准厂房，自有房屋出租，房地	/	100

序号	公司名称	成立时间	注册资本（万元）	业务性质	持股比例（%）	
					直接	间接
	海）有限公司			产开发经营，商务信息咨询（除经纪），仓储服务（除危险品）。【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】		
37	上海临港闵行高科 技发展有限公司	2021-09-29	60,000.00	一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；本市范围内公共租赁住房的建设、租赁经营管理；房地产评估；房地产经纪；房地产咨询；非居住房地产租赁；住房租赁；会议及展览服务；市场营销策划；计算机软硬件及外围设备制造；通信设备制造；广播电视设备制造（不含广播电视传输设备）；网络设备制造；餐饮管理；餐饮服务（限分支机构经营）；商业综合体管理服务；物业管理；物业服务评估；停车场服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动） 许可项目：房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）	51	/
38	上海江海数字产业 发展有限公司	2021-07-28	100,000.00	许可项目：房地产开发经营；各类工程建设活动；技术进出口；餐饮服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准） 一般项目：园区管理服务；创业空间服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；非居住房地产租赁；物业管理；工程管理服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；礼仪服务；会议及展览服务；企业管理；市场主体登记注册代理；互联网销售（除销售需要许可的商品）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。	60	/
39	上海临港光明航空 产业发展有限公司	2021-07-14	50,000.00	许可项目：检验检测服务；房地产开发经营；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；建设工程设计；各类工程建设活动；住宅室内装饰装修。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准） 一般项目：航空商务服务；国际货物运输代理；国内货物运输代理；成片土地和园区的开发、建设、运营及管理；园区管理服务；生态环境、水务工程领域内的技术咨询、技术服务；园林绿化工程施工；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；装卸搬运；物业管理；商业综合体管理服务；供应链管理服务；大数据服务；会议及展览服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；停车场服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）	51	/

注 1：2021 年 11 月 17 日，上海临港联合发展有限公司注册资本增加至 10,000.00 万元

人民币；

注 2：2021 年 11 月 2 日，上海漕河泾开发区高科技园发展有限公司注册资本增加至 319,220.00 万元人民币；

注 3：上海临港浦创建设发展有限公司于 2021 年 12 月 22 日注销。

截至 2021 年 9 月 30 日，发行人主要控股子公司最近一年及一期的主要财务数据如下：

单位：万元

序号	企业名称	2021 年 9 月 30 日/2021 年 1-9 月			2020 年 12 月 31 日/2020 年度		
		总资产	净资产	净利润	总资产	净资产	净利润
1	上海临港经济发展集团投资管理有限公司	747,341.61	279,643.35	16,344.26	655,419.78	263,299.08	31,744.22
2	上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司	114,411.23	88,540.87	2,620.61	119,820.10	85,920.26	7,484.40
3	上海漕河泾奉贤科技绿洲建设发展有限公司	265,798.85	82,832.77	1,292.09	267,434.53	81,540.68	2,425.30
4	上海漕河泾开发区松江高科技园发展有限公司	116,838.15	66,757.32	3,681.90	120,529.17	63,075.42	9,082.59
5	上海漕河泾开发区松江高新产业园发展有限公司	84,194.16	32,627.66	3,727.44	92,578.91	28,900.22	4,252.02
6	上海临港松江科技城投资发展有限公司	82,244.10	18,028.45	-274.11	39,880.90	18,302.56	-216.44
7	上海临港松江高科技发展有限公司	525,986.69	244,971.09	32,674.13	508,097.30	171,116.94	593.58
8	上海临港浦江国际科技城发展有限公司	683,016.77	284,637.04	25,275.76	648,886.09	253,361.27	6,294.36
9	上海漕河泾开发区创新创业园发展有限公司	8,530.26	6,084.13	636.87	7,995.18	5,606.47	462.4
10	上海临港金山新兴产业发展有限公司	76,751.84	19,229.06	-1,208.54	62,890.65	20,437.60	-396.05
11	上海临港欣创经济发展有限公司	85,418.23	48,867.09	-151.58	43,211.30	31,065.73	-180.47
12	上海自贸区联合发展有限公司	406,553.66	226,836.94	-2,114.50	330,887.92	129,750.89	7,158.40
13	上海漕河泾开发区高科技园发展有限公司	1,246,891.72	446,828.90	45,109.73	1,221,031.60	394,219.18	41,547.58

序号	企业名称	2021年9月30日/2021年1-9月			2020年12月31日/2020年度		
		总资产	净资产	净利润	总资产	净资产	净利润
14	上海新兴技术开发区联合发展有限公司	335,459.25	252,178.48	30,336.16	317,436.30	221,842.31	59,442.69
15	上海临港新片区航空产业发展有限公司	96,178.54	69,443.04	-992.41	20,112.74	19,435.45	-1,264.55
16	上海漕河泾开发区黄桥高科技发展有限公司	28,310.03	24,430.18	-283.50	14,341.18	13,713.68	-286.32

注 1：以上发行人主要控股子公司 2020 年度财务数据已经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计， 2021 年 1-9 月财务数据未经审计。

（二）参股公司情况

截至 2021 年 9 月 30 日，上海临港下属合营及联营公司 32 家，基本情况如下表所示：

序号	企业名称	成立时间	注册资本（万元）	业务性质	持股比例（%）	
					直接	间接
1	启迪漕河泾（上海）开发有限公司	2015 年 10 月 1 日	21,000.00	房地产开发经营等	/	50
2	上海临港核芯企业发展有限公司	2016 年 2 月 6 日	27,000.00	许可项目：房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：非居住房地产租赁；投资咨询；企业管理咨询；物业管理；企业管理；投资管理；资产管理；项目投资；停车场服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。	/	20.4
3	启迪漕河泾（上海）运营管理有限公司	2015 年 10 月 9 日	200.00	企业管理、投资管理、资产管理、物业管理,项目投资,新兴产业领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让,企业管理咨询,自有房屋租赁。	/	45
4	上海临港文化产业发展有限公司	2014 年 4 月 11 日	1,000.00	文化艺术交流与策划,从事房地产开发、经营,展览展示服务,会展会务服务,仓储服务(除危险品、除食品),投资咨询,商务信息咨询,实业投资,投资管理,动漫设计,设计、制作、代理、发布各类广告,物业管理,自有房屋租赁,工艺礼品、服装服饰、办公用品、电子产品、日用百货、文具的销售,以下限分支机构经营:食品销售,餐饮服务,出版物	/	35

序号	企业名称	成立时间	注册资本（万元）	业务性质	持股比例（%）	
					直接	间接
				经营。		
5	上海海质科技发展有限公司	2017年11月23日	20,000.00	技术开发与咨询；房地产开发经营等	/	40
6	上海临港至胜物联网科技有限公司	2017年7月28日	1,000.00	从事物联网、消防技术、通讯、电子、智能家居、安防监控、网络科技、系统集成、计算机软硬件技术领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务；消防设施建设工程设计与施工,消防器材及配套设备、机电设备安装(除特种设备),消防设备安装及维修,楼宇办公自动化设备安装、调试、电子工程安装、调试、维修;计算机系统集成,网络工程,通信工程,消防器材、计算机、软件及辅助设备(除计算机信息系统安全专用产品)、电子产品、电子元器件、通讯器材、通信设备、机械设备的销售;从事货物及技术的进出口业务。	/	40
7	上海临港九亭复旦科技园建设发展有限公司	2017年10月17日	10,000.00	在上海临港九亭复旦科技园内开发、建设、经营、管理,房地产开发、经营,自有房屋租赁,物业管理,企业管理咨询,商务信息咨询,会务服务,仓储服务(除食品、危险品),市场营销策划,市政工程,室内外装潢设计、咨询,建筑装饰装修建设工程设计施工一体化。	/	24.99
8	上海临港同策企业发展有限公司	2016年11月30日	1,000.00	市场营销策划,商务信息咨询,房地产经纪,企业管理,自有设备租赁,企业登记代理,设计、制作、发布、代理各类广告,图文设计、制作,仓储服务(除危险化学品),建筑建设工程施工,日用百货的批发、零售。	/	40
9	上海临港松江创业投资管理有限公司	2016年11月23日	1,000.00	创业投资,投资管理,资产管理。	/	40
10	上海临港松江股权投资基金合伙企业（有限合伙）	2017年2月14日	12600	自有房屋租赁,投资咨询,企业管理咨询,物业管理,企业管理、投资管理、资产管理,项目投资。	/	15.87

序号	企业名称	成立时间	注册资本（万元）	业务性质	持股比例（%）	
					直接	间接
11	上海临港松江企业服务有限公司	2018年11月21日	300.00	企业登记代理,房地产开发经营,停车场(库)经营,物业管理,酒店管理,会展会务服务,清洗服务,文化艺术交流策划,房地产经纪,自有房屋租赁,建筑装饰装修改建设工程设计施工一体化,绿化养护,日用百货、文教用品、电子产品、通信设备、计算机软硬件及配件的销售,电子商务,合同能源管理,从事供冷技术、网络科技、信息科技领域内的技术服务、技术开发、技术咨询,设计、制作、代理、发布各类广告。	/	45
12	上海申创股权投资管理中心（有限合伙）	2018年2月11日	2,500.00	股权投资管理,投资管理,资产管理。	/	20
13	上海临方股权投资管理有限公司	2019年10月28日	1,500.00	股权投资管理、投资咨询	/	11
14	上海佘山星辰置业有限公司	2018年11月22日	45,000.00	房地产开发经营等	/	44.45
15	上海英宪达有限公司	2014年6月12日	42,820.51	房地产开发经营等	/	22
16	上海东方智媒城建设开发有限公司	2018年12月20日	50,000.00	房地产开发经营等	/	50
17	漕河泾绿洲芯城常熟开发发展有限公司（原名：临港常熟科技产业园有限公司）	2019年3月28日	24,000.00	开发、建设、经验、管理、建造标准厂房等	/	40
18	飞洋仓储（上海）有限公司	2007年9月25日	22,186.73	保税港区内的仓储（除危险品），分拨，配送，仓储设施的经营管理和相关咨询服务，自有房屋租赁。（凡涉及行政许可的凭许可证经营）。	/	50
19	上海临松工业互联网创业投资基金合伙企业（有限合伙）	2019年12月18日	40,000.00	创业投资，股权投资，投资咨询	/	15
20	上海临港景	2016年8月1日	5,000.00	安防设备科技、消防技术、计算机科	/	30

序号	企业名称	成立时间	注册资本（万元）	业务性质	持股比例（%）	
					直接	间接
	鸿安全防范科技发展有限公司			技、自动化科技、通讯科技、电子科技领域内的技术服务、技术咨询、技术开发、技术转让等。		
21	上海临港金土环保有限公司	2019年7月9日	2,000.00	环保设备、机电设备、水处理设备及配件、日用百货的批发、零售。环保新能源科技领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让等业务。	/	20
22	上海临西家数据科技有限公司	2020年8月11日	1,000.00	数据科技、计算机科技领域内的技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让等。	/	20
23	上海跃世体育发展有限公司	2020年7月7日	1,000.00	体育赛事策划，动漫游戏开发，软件开发，专业设计服务，数字文化创意软件开发等。	/	10
24	上海临港新片区经济发展有限公司	2019年8月20日	350,000.00	园区的开发、建设、运营及管理。	14.29	/
25	上海临港电网管理有限公司	2020年5月20日	1,000.00	供电业务；信息系统集成服务；计算机系统服务；数据处理服务等。	/	40
26	上海智能网联汽车技术中心有限公司	2019年5月24日	3,000.00	智能科技、汽车科技、物联网科技、计算机信息、检测科技、新能源科技、安防科技、教育科技领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让等。	/	35
27	上海临港新片区信息飞鱼经济发展有限公司	2021年3月7日	120,000.00	房地产开发经营；各类工程建设活动。	25	/
28	上海临港融资租赁有限公司（原名：上海上工申贝融资租赁有限公司）	2016年3月29日	50,000.00	融资租赁业务、商业保理业务。	/	20
29	湖南临航园区运营管理有限公司	2020年12月23日	1,000.00	产业园区及配套设施项目的建设与管理；众创空间的建设、运营和管理；房地产咨询服务；经济与商务咨询服务；项目调研咨询服务；招商代理等。	/	40
30	上海临港嘉定科技城经济发展有限公司	2018年8月28日	50,000.00	园区的开发、建设、经营和管理，房地产开发经营，投资管理，实业投资，项目投资开发，自有房屋租赁等。	20.4	/
31	上海弘盛益德私募投资	2021年09月06日	40,000.00	一般项目：以私募基金从事股权投资、投资管理、资产管理等活动（须	/	25

序号	企业名称	成立时间	注册资本（万元）	业务性质	持股比例（%）	
					直接	间接
32	基金合伙企业（有限合伙） 上海长三角G60科创经济发展集团有限公司	2021年6月23日	300,000.00	在中国证券投资基金业协会完成备案登记后方可从事经营活动）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。 许可项目：房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包，建筑智能化系统设计，各类工程建设活动。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：土地整治服务，五金产品制造，机械设备加工。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）	50	/

截至 2021 年 9 月 30 日，发行人主要参股公司最近一年及一期的主要财务数据如下：

单位：万元

序号	企业名称	2021 年 9 月 30 日/2021 年 1-9 月			2020 年 12 月 31 日/2020 年度		
		总资产	净资产	净利润	总资产	净资产	净利润
1	启迪漕河泾（上海）开发有限公司	178,541.27	58,650.55	3,266.95	181,229.39	39,095.35	7,032.82
2	飞洋仓储（上海）有限公司	39,344.34	23,380.53	-136.50	39,971.25	23,517.03	-176.03
3	上海海质科技发展有限公司	120,502.23	49,682.10	7,141.24	83,829.00	41,631.14	290.60
4	上海余山星辰置业有限公司	210,757.66	44,723.80	-121.93	203,400.90	44,933.47	15.12
5	上海东方智媒城建设开发有限公司	50,162.46	50,077.75	42.63	50,036.43	50,035.12	31.30
6	上海临港新片区经济发展有限公司	789,523.42	528,072.04	-3,080.39	541,473.50	229,335.60	-3,925.42

注 1：以上发行人主要参股公司 2020 年度财务数据纳入天健会计师事务所（特殊普通合伙）合并审计范围，2021 年 1-9 月财务数据未经审计。

（三）投资控股型架构对发行人偿债能力的影响

截至 2021 年 9 月末，母公司总资产总计 2,766,977.54 万元，负债合计 1,405,012.88 万元、所有者权益 1,361,964.66 万元。2021 年 1-9 月，母公司实现营业收入 22,622.42 万元，净利润-481.40 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，发行人母公司为临港航空提供担保余额为 1,272.00 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 1,015,212.43 万元，其中大部分系发行人资金集中管理形成的内部往来款，除上述情况外，不存在违规资金拆借等情况。

3、发行人母公司口径的有息债务情况

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 1,124,629.44 万元，占同期末母公司口径统计的净资产比例为 82.57%，情况如下：

单位：万元

项目	余额	占比
短期借款	80,066.67	7.12%
一年内到期的非流动负债（不含租赁负债）	27,114.13	2.41%
其他流动负债	301,547.52	26.81%
其他应付款（有息部分）	168,825.00	15.01%
流动负债小计	577,553.32	51.35%
长期借款	237,867.00	21.15%
应付债券	309,209.12	27.49%
非流动负债小计	547,076.12	48.65%

合计	1,124,629.44	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 577,553.32 万元，占有息负债总余额比例为 51.35%，非流动负债中的有息负债余额为 547,076.12 万元，占有息负债总余额比例为 48.65%，发行人母公司统计口径的有息债务长短期债务较为均衡，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 39 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、关联交易制度、人力资源管理制度、投融资管理制度、对外担保制度、资产管理制度、全面预算管理制度、内部审计制度、募集资金管理制度、战略管理制度、资金管理制度等，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。截至报告期末，母公司不存在股权质押事项。

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

子公司分红方面，子公司分红情况无明确政策及固定比例。发行人具体业务主要由各项目公司负责运营，但发行人对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》及现代企业制度要求，不断完善公司治理结构，制定了《公司章程》并建立了由股东大会、董事会、监事会和经营层组成的较为完善

的公司治理结构。

1、股东大会

股东大会是公司的权力机构，依法行使下列职权：决定公司的经营方针和投资计划；选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；审议批准董事会的报告；审议批准监事会的报告；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；对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；修改本章程；对公司聘用、解聘会计师事务所作出决议；审议批准第四十一条规定的担保事项；审议公司在一年内购买、出售重大资产超过公司最近一期经审计总资产 30%的事项；审议批准变更募集资金用途事项；审议股权激励计划；审议法律、行政法规、部门规章或本章程规定应当由股东大会决定的其他事项。

2、董事会

公司设董事会，对股东大会负责。董事会由 9 至 11 名董事组成（其中独立董事不少于三分之一），设董事长 1 人，副董事长 1 至 2 人。董事会行使下列职权：召集股东大会，并向股东大会报告工作；执行股东大会的决议；决定公司的经营计划和投资方案；制订公司的年度财务预算方案、决算方案；制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券及上市方案；拟订公司章程第二十六条的第（一）项、第（二）项规定的情形收购本公司股票或者合并、分立、解散及变更公司形式的方案；决定公司章程第二十六条的规定的第（三）项、第（五）项、第（六）项规定的情形收购本公司股份的事项；决定公司章程第四十四条规定以外的对外担保事项；决定公司内部管理机构的设置；聘任或者解聘公司总裁、董事会秘书；根据总裁的提名，聘任或者解聘公司执行副总裁、副总裁、财务总监等高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项；制订公司的基本管理制度；制订本章程的修改方案；管理公司信息披露事项；向股东大会提请聘请或者更换为公司审计的会计师事务所；听取公司总裁的工作汇报并检查总裁的工作；法律、行政法规、部门规章或公司章程授予的其他职权。

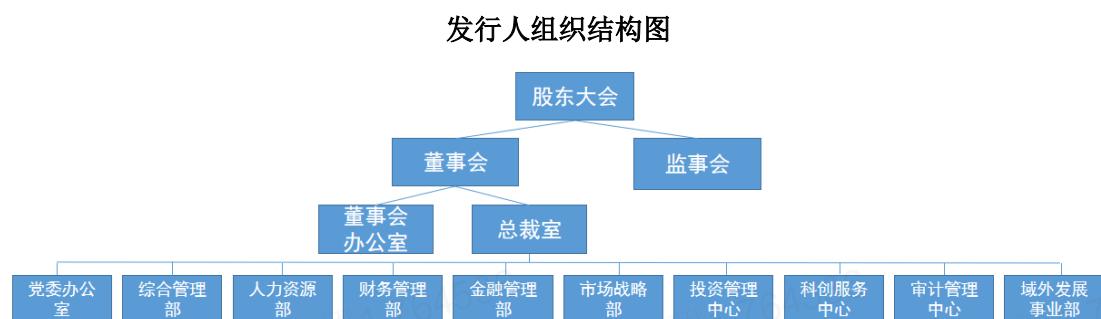
3、监事会

公司设监事会。监事会由 6 名监事组成，设主席 1 人。监事会主要行使以下职权：应当对董事会编制的公司定期报告进行审核并提出书面审核意见；检查公司财务；对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、本章程或者股东大会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；当董事、高级管理人员的行为损害公司利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；提议召开临时股东大会，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东大会职责时召集和主持股东大会；向股东大会提出提案；依照《公司法》第一百五十一条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所、律师事务所等专业机构协助其工作，费用由公司承担。

4、总裁

公司设总裁 1 名，总裁每届任期 3 年，对董事会负责，行使下列职权：由董事会聘任或解聘。行使下列职权：主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议，并向董事会报告工作；组织实施公司年度经营计划和投资方案；拟订公司内部管理机构设置方案；拟订公司的基本管理制度；制订公司的具体规章；提请董事会聘任或者解聘公司执行副总裁、副总裁、财务总监；决定聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的负责管理人员；本章程或董事会授予的其他职权。

发行人的组织结构如如下：



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。各部门职能如下：

1、董事会办公室

负责处理证券相关事务；组织筹备股东大会和董事会议；处理股东大会、董事会日常事务；督办股东会决议、董事会决议，检查公司章程及各项治理制度的执行情况；协助董事会各专项委员会开展履职工作；负责证监会、上交所等机构的公共关系维护；建立健全信息披露制度。

2、总裁室下设机构

（1）综合管理部

协助总裁室开展公司行政经营工作，制定公司年度计划和实施方案；维护政府、媒体等重要的公共关系；建立健全上海临港本部管理制度及对下属版块的管理体系；管理机要文件、档案、公司印鉴；负责公司法律事务及相关事宜；管理公司资产；提升公司办公环境；建立视觉识别体系，制作宣传物料等；负责公司本部安全管理，组织办公、生产安全培训；建立健全值班制度；协同工会购置发放安全器材及劳防用品；加强信息化建设，提高网络及系统安全等。

（2）人力资源部

建设人才梯队，负责员工招聘、人才储备、人员培训、薪酬福利管理；以业绩为导向，建立健全上海临港本部及各版块的绩效考核及中长期激励机制；制定并执行人力资源管理制度，做好人力资源规划。

（4）投资管理中心

依托市场专业投资机构、行业专家和法律、审计、评估机构，对上海临港本部及下属板块的投资项目实施投前评估、投中控制、投后管理的全流程把控；管理上海临港所投资公司/项目的董事、监事及高管等对外委派人员；对接、管理、维护上海临港与各战略投资者的关系。

（5）财务管理部

紧紧围绕上市公司的战略发展方向，为上市公司经营战略、决策提供信息支持，发挥咨询参谋作用。在上市公司整体范围内负责组织编制上市公司中长期经营发展规划和滚动开发经营计划。根据上市公司的年度经营计划和经营目标指标，完成年度预算的编制、执行控制与分析，以及考核工作。负责组织拟定上市公司定期报告的业绩目标，合理平衡及规划公司业绩；负责建设、维护和管理上市公

司的会计体系，制定符合上市公司监管要求的会计政策，组织培训并加以落实，规范上市公司整体的会计信息质量。

（6）金融管理部

建立和完善公司资金管理相关制度，保证资金使用及决策程序的合法、安全、发挥资金规模优势，提高资金使用效益。组织和编制公司年度、季度、月度资金计划，统筹上市公司资金运作，保障整体资金平衡。负责制定公司内部资金调度配置使用的制度和流程，根据各期资金计划，安排上市公司内部资金配置与调度，保证资金在体系内的高效循环和流转，从整体上保证资金使用的最大效益。通过间接融资、直接融资、创新融资筹集“高效率、低成本、多品种”的资金，满足临港控股的开发建设需求。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，协助提供园区金融服务方案，助推园区企业金融可持续发展，创造经济价值。

（7）审计管理中心

严格执行投资决策、合同签署等事项的合规审查；建立健全对外投资、招投标、投资监理等各类经济行为的事中、事后监督制度；建立健全公司经营相关的内控制度。

（8）市场战略部

积极研究对接市、区关于区域规划、产业布局和园区开发等方面形势政策；开展空间拓展的前期市场调研、产业定位等工作；开拓合作渠道，对接社会优质合作主体，建立多层次的战略合作格局；寻找合适的商业机会和新增赢利点，积极进行业务拓展。

（9）党委办公室

认真宣传贯彻党的路线、方针、政策和上级党委的指示精神。组织干部、党员、入党积极分子的教育、培训工作；落实公司党员的发展计划，指导各支部发展新党员及预备党员转正工作。

（10）科创服务中心

指导上市体系各板块科创服务条线工作，对相关工作推进给予相应的协调和

支持，并对各园区科创服务工作进行考核；及时了解科技创新前沿趋势、发展战略和各类政策，积极落实科技创新主管部门的相关工作要求；牵头拟订上市板块及公司本部科创服务发展战略及工作计划并具体组织实施；对接科创生态体系领军主体，搭建各类科创平台，组织开展各类科创活动，形成具有引领性的特色服务清单，构建高能级科创生态圈。组织上市体系各园区开展科创发展数据纳统工作，对上市体系科创发展水平做出评价，并提出优化提升路径方法。

（11）域外发展事业部

按“集团主导，控股主体”的工作指引，牵头推动临港集团域外项目合作。负责域外园区的项目拓展、产业定位、规划咨询、产业招商和园区运营等专业化业务。面向集团体系和结合“属地化、市场化”原则，为域外项目配置专业人才；对派驻域外项目的运营管理团队进行统筹管理和考核。在集团支持下统筹协调各方面资源，搭建服务域外园区发展的大平台，对其进行全生命周期的体系化支持。推动域外园区之间的交流互动、以及域外园区和上海之间的双城双向联动。

（二）内部管理制度

发行人已建立起较为全面的内部控制规范，近年来对各项内部管理制度进行了进一步的修订和完善，持续健全内部控制体系，制定了《内部控制体系制度汇编》。发行人各项内控制度已经贯穿于公司经营管理活动的各个层面和各个环节，公司在运作中的各项风险基本能够得到有效控制。

1、财务管理制度

为加强财务管理，规范财务工作，促进公司经营业务的发展，提高公司经济效益，发行人制定了财务管理制度。公司计划财务中心全面负责公司的财务管理工作，控股子公司财务部门负责组织、实施各自公司的财务工作。

2、关联交易管理制度

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。

3、人力资源管理制度

为进一步规范上海临港控股股份有限公司的日常人事管理工作，发行人按分级管理的基本原则，制定了人力资源管理制度和管理标准，审核重要人力资源管理工作事项，对公司员工的管理与招聘、激励与考核等事项进行了明确的规定。

4、投融资管理制度

为规范公司的融资行为、加强融资管理和财务监控，发行人制定了融资管理制度，设立投资决策与管理委员会（以下简称“投委会”）对投资实行专业管理和逐级审批，公司及子公司所有对外的投资项目均应提交投委会审议，投委会负责对公司、子公司的投资事项行使决策权并根据公司章程约定报董事会或股东大会批准。

5、对外担保制度

为规范公司的对外担保行为，有效控制公司对外担保风险，维护广大股东的合法权益，发行人制定了对外担保制度。公司计划财务中心为公司对外担保的初审及日常管理部门，负责受理及初审所有被担保人提交的担保申请；公司战略投资部、董事会办公室负责进行合规性复核；股东大会为公司对外担保的最高决策机构。

6、资产管理制度

为加强资产的保管及使用管理，防止资产流失，建立长效管理机制，根据国家相关规定，发行人制定了《资产管理办法》，并对资产管理工作职责进行了划分。针对固定资产及无形资产的购置、登记、使用、盘点、报废以及处置流程进行了规定，针对低值易耗品的购置、保管以及领用进行了规定。

7、全面预算管理制度

为加强公司预算管理，控制经营活动方向，合理调度使用资金，确保经营收入、投资收益的实现，使企业的资源利用获得最佳的经济效益，发行人制定了全面预算管理制度。将经营预算、资本预算、财务预算等涉及资金流入、流出的每

项经济业务作为预算管理对象，使公司的资金流最大化地纳入预算管理中，实现公司资源优化配置、提高公司经济效益。

8、内部审计制度

为加强对公司及控股子公司的审计业务的统筹管理，发行人制定了内部审计制度。设立审计监察中心，整合内部审计资源，提升审计人员独立性，有效、规范地开展审计工作，强化审计咨询服务职能，为公司价值增值服务。

9、募集资金管理制度

为规范募集资金的管理和使用，提高募集资金使用效率，保护投资者权益，根据公司法，证券法等法律、法规，结合公司的实际情况，发行人制定了募集资金管理制度。公司董事会秘书及董事会办公室负责与募集资金管理、使用及变更有关的信息披露；计划财务中心负责募集资金的日常管理和监督，内部审计部门定期对募集资金项目建设情况进行专项审计。

10、信息披露制度

为提高信息披露工作质量和规范信息披露程序，保证真实、准确、完整、及时、公平地披露信息，保护投资者的合法权益，发行人制定了《信息披露事务管理制度》。公司董事长作为实施信息披露事务管理制度的第一责任人，公司董事会办公室为公司信息披露事务管理部门，在董事会秘书的直接领导下履行信息披露相关职责。公司董事和董事会应确保公司信息披露内容的真实、准确和完整，负责检查监督内部控制的建立和执行情况，保证相关控制规范的有效实施。

11、投资者关系管理制度

为了规范和加强发行人和投资者之间的信息沟通，促进投资者对公司的了解和认同，加深公司与投资者之间的良性互动关系，倡导理性投资，切实保护投资者的利益，公司制定了《投资者关系管理制度》。董事长作为投资者关系管理的第一责任人，董事会秘书具体负责组织、协调投资者关系管理事务，董事会办公室为公司投资者关系管理的职能部门。公司将积极、主动地开展投资者关系管理工作，通过信息披露与交流，加强与投资者之间的沟通，提升公司治理水平。

12、战略管理制度

公司的战略规划必须符合国家的有关法律法规规定和内部规章制度的要求，与公司的风险偏好和战略目标相适应，防范战略风险，促进企业战略目标的实现。董事会负责审核公司的发展战略，严格审议战略委员会提交的发展战略方案，重点关注其全局性、长期性和可行性。公司应根据发展目标制定战略规划。战略规划应明确发展的阶段性和发展程度，确定每个发展阶段的具体目标、工作任务和实施路径。公司通过建立战略管理制度，进一步规范公司的战略规划的制定与部署，促进企业增强核心竞争力和可持续发展能力

13、企业文化管理制度

公司企业文化管理组织机构设领导小组和工作小组。公司企业文化管理领导小组负责审定公司整体的企业文化工作方案，并对实际开展情况进行指导和监督。公司企业文化管理工作小组负责组织推动公司企业文化相关工作的实施，组织开展公司企业文化对内宣传工作。公司各部门、控股子公司在开展对内对外宣传工作时，必须充分考虑公司企业文化管理的要求，不得违反相关管理规定，并接受公司企业文化管理工作小组的监督和指导。加强企业文化管理，塑造推动公司发展的企业文化，规范企业文化建设管理工作，培育良好的企业文化氛围，促进企业文化建设工作健康有序发展，鼓舞和激励公司员工。

14、突发事件应急管理制度

公司通过建立应急管理工作机制，对突发事件的处理实行统一领导、统一组织，快速反应、协同应对，设立突发事件处置工作应急领导小组作为公司突发事件处置工作的领导机构，统一领导公司突发事件应急处置、就相关重大问题作出决策和部署、根据需要研究决定公司对外发布事件信息。应急领导小组由公司董事长担任负责人，公司总裁、副总裁及董事会秘书担任组员。公司建立快速畅通的突发事件信息报告渠道，确保各项应急决策措施的有序实施，努力将突发事件造成的影响和损失降到最低，保护广大投资者的合法权益。

15、资金管理制度

为了加强公司对资金的管理，保证资金使用及决策程序的合法、安全、发挥资金规模优势，提高资金使用效益，根据《中华人民共和国会计法》、《中华人民共和国票据法》、《中华人民共和国发票管理办法》、《现金管理暂行条例》、

《银行账户管理办法》及公司其他相关制度，结合公司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、印章管理、资金收支管理、现金报销管理、银行账户管理、资金计划管理、筹资管理、担保管理、资金调度管理、资金管理的监督与评价。

16、资金调度管理办法

公司及控股子公司根据需要，就资金调度事由、金额、期限等相关事项做出详细说明，向公司金融管理部提出资金调度申请。公司金融管理部根据公司总体资金计划和公司及控股子公司资金存量情况，经统筹平衡后提出审批意见。公司金融管理部通过申请回复（计划内）或内部流程审批回复（计划外）的形式对公司及控股子公司资金调度需求给予回复。公司内部资金调度业务遵循合规性原则，严格按照中国证券监督管理委员会、上海证券交易所等监管机构的规定操作，避免侵害股东权益。

短期资金应急预案：发行人建立了资金调度管理办法，对于短期资金异常情况，制定短期资金应急方案，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。各级公司日常做好现金预算编制，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，可为公司可能发生的短期资金应急需求提供有力支持。

（三）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

发行人自成立以来严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，在资产、人员、财务、机构和业务等方面与公司股东相互独立，具备面向市场自主经营的能力。

1、资产独立性

发行人独立、完整地拥有其所使用生产经营所需要的主要资产，不存在对控股股东、实际控制人及其控制的其他企业的依赖。发行人的控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在占用公司资金、资产和其他资源的情形。

2、人员独立性

公司董事、监事及高级管理人员严格按照《公司法》、《公司章程》的有关规定产生；公司总经理、副总经理、财务总监及董事会秘书等高级管理人员均未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务，也未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业领薪；公司的劳动、人事及工资管理与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业严格分离；公司单独设立财务部门，财务人员未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职。

3、财务独立性

发行人设有独立的财务部门，配备了专职财务人员，按国家有关规定建立了独立、规范的会计核算体系和财务管理制度。公司独立进行财务决策，不存在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用本公司资金或干预本公司资金使用的情况。公司在银行单独开立账户，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情况。公司作为独立纳税人，依法独立纳税，不存在与股东单位混合纳税的情况。

4、机构独立性

发行人按照《公司法》及其他相关法律法规、规范性文件以及《公司章程》的规定，建立了股东大会、董事会、监事会、经理层的法人治理结构，制订了相应的议事规则，明确了各自的职权范围。发行人根据生产经营的需要设置了完整的内部组织机构，各部门职责明确、工作流程清晰、相互配合、相互制约。公司各部门均按公司的管理制度，在公司管理层的领导下运作，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间不存在机构混同的情形，与股东不存在隶属关系。

5、业务独立性

发行人在业务上独立于控股股东、实际控制人和其他关联方；发行人具有独立自主地开展业务的能力，拥有独立的经营决策权和实施权，拥有生产经营所必需的、独立的、完整的采购、生产、销售、管理系统；发行人控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间不存在现实同业竞争或者显失公平的关联交易。

（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）董事、监事、高级管理人员基本情况

截至本募集说明书摘要签署日，发行人现任董事、监事、高级管理人员的基本情况如下表所示：

姓名	现任职务	本届任期起始日	本届任期终止日
袁国华	董事长	2021 年 9 月 28 日	2024 年 9 月 27 日
张黎明	董事	2021 年 9 月 28 日	2024 年 9 月 27 日
	副董事长	2021 年 9 月 28 日	2024 年 9 月 27 日
张青	董事	2021 年 9 月 28 日	2024 年 9 月 27 日
	副董事长	2021 年 9 月 28 日	2024 年 9 月 27 日
丁桂康	董事	2021 年 9 月 28 日	2024 年 9 月 27 日
	总裁	2021 年 9 月 28 日	2024 年 9 月 27 日
杨菁	董事	2021 年 9 月 28 日	2024 年 9 月 27 日
熊国利	董事	2021 年 9 月 28 日	2024 年 9 月 27 日
赵鹰	董事	2021 年 9 月 28 日	2024 年 9 月 27 日
何贤杰	独立董事	2021 年 9 月 28 日	2024 年 9 月 27 日
原清海	独立董事	2021 年 9 月 28 日	2024 年 9 月 27 日
张湧	独立董事	2021 年 9 月 28 日	2024 年 9 月 27 日
吴斌	独立董事	2021 年 9 月 28 日	2024 年 9 月 27 日
徐斌	监事会主席	2021 年 9 月 28 日	2024 年 9 月 27 日
庄伟林	监事	2021 年 9 月 28 日	2024 年 9 月 27 日
胡缨	监事	2021 年 9 月 28 日	2024 年 9 月 27 日
潘峰玲	监事	2021 年 9 月 28 日	2024 年 9 月 27 日
邓艳宾	职工监事	2021 年 9 月 28 日	2024 年 9 月 27 日
董俊	职工监事	2021 年 9 月 28 日	2024 年 9 月 27 日
邓睿宗	执行副总裁	2021 年 9 月 28 日	2024 年 9 月 27 日
	财务总监	2021 年 9 月 28 日	2024 年 9 月 27 日
张勇	执行副总裁	2021 年 9 月 28 日	2024 年 9 月 27 日
刘德宏	执行副总裁	2021 年 9 月 28 日	2024 年 9 月 27 日
杨凌宇	执行副总裁	2021 年 9 月 28 日	2024 年 9 月 27 日
张莎	执行副总裁	2021 年 9 月 28 日	2024 年 9 月 27 日
阳家红	副总裁	2021 年 9 月 28 日	2024 年 9 月 27 日
范红旗	副总裁	2021 年 10 月 27 日	2024 年 9 月 27 日
顾嗣鸣	副总裁	2022 年 3 月 11 日	2024 年 9 月 27 日
金莹	董事会秘书	2022 年 3 月 11 日	2024 年 9 月 27 日

（二）董事、监事、高级管理人员主要工作经历

袁国华，男，1966 年出生，中国国籍，无境外居留权，华东理工大学工商管理硕士，会计师。1986 年参加工作，曾任职于上海市漕河泾新兴技术开发区发展

总公司。现担任中国（上海）自由贸易试验区临港新片区管理委员会党工委副书记，上海临港经济发展（集团）有限公司党委书记、董事长。2015 年 9 月至今担任上海临港董事长。

张黎明，男，1965 年出生，中国国籍，无境外居留权，同济大学建筑管理工程专业本科、工学学士，经济师。1988 年参加工作，曾任职于上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司、上海临港书院经济发展有限公司、上海漕河泾开发区经济技术发展有限公司。现担任上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司董事长、上海漕河泾开发区经济技术发展有限公司董事长、上海临港浦江国际科技城发展有限公司董事长。2017 年 3 月起担任上海临港副董事长。

张青，男，1964 年出生，中国国籍，无境外居留权，北京航空航天大学软件工程专业硕士、高级经济师。1982 年参加工作，曾任职于西安航空发动机公司、中国航空工业集团发动机公司、中航商用飞机发动机有限责任公司、上海中航商用航空发动机制造有限责任公司、上海临港南大智慧城市发展有限公司。现担任上海临港新片区航空产业发展有限公司党总支书记、董事长、总经理。2020 年 9 月起担任上海临港副董事长。

丁桂康，男，1962 年出生，中国国籍，无境外居留权，中共上海市委党校本科生，政工师。1983 年参加工作，历任松江平台公司副总经理、常务副总经理、总经理、董事长等职。现担任上海临港党委书记、董事、总裁，上海临港松江科技城投资发展有限公司董事长，上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司董事长，上海漕河泾奉贤科技绿洲建设发展有限公司董事长，上海长三角 G60 科创经济发展集团有限公司董事长。

杨菁，女，1967 年出生，中国国籍，无境外居留权，上海财经大学会计专业本科、经济学学士，加拿大蒙特利尔国际商学院工商管理硕士，会计师。1989 年参加工作，曾任职于上海真空器件股份有限公司研究所、上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司、上海临港经济发展（集团）有限公司。现担任上海临港经济发展（集团）有限公司首席财务官，上海临港海外发展有限公司董事长、总经理，上海松江漕河泾小额贷款有限公司董事长。2015 年 9 月起担任上海临港董事。

熊国利，男，1971 年出生，中国国籍，无境外居留权，中央党校经济学专业

研究生，注册会计师、注册资产评估师。1992 年参加工作，曾任职于江南造船厂、浦东新区财政局、浦东新区南码头路街道、浦东新区城工委、浦东新区陆家嘴功能区管委会、上海市浦东临港新城管委会、上海市南汇新城管委会、上海市临港地区开发建设管委会、上海漕河泾开发区枫泾新兴产业发展有限公司、上海临港新片区航空产业发展有限公司。2020 年 3 月至 2021 年 1 月，曾担任上海临港控股股份有限公司执行副总裁。现担任上海临港经济发展（集团）有限公司投资管理部总监、上海临港产业区经济发展有限公司董事长。2021 年 9 月起担任上海临港董事。

赵鹰，男，1971 年出生，中国国籍，无境外居留权，经济学博士，特许金融分析师。曾任职于上海新宇期货经纪有限公司、日本日兴证券株式会社（亚洲）、太平洋安泰人寿保险有限公司、海尔人寿保险有限公司、复星保德信人寿保险有限公司。现担任中国太平洋人寿保险股份有限公司资产管理中心主任，中国保险资产管理业协会第一届行业发展研究委员会副主任委员，保险机构投资者专业委员会副主任委员，国家制造业转型升级基金股份有限公司董事，中保投资有限责任公司监事、中国铁路发展基金股份有限公司监事。2020 年 3 月起担任上海临港董事。

何贤杰，男，1981 年出生，中国国籍，无境外居留权，上海财经大学会计学博士、教授、中国注册会计师、国际注册内部审计师。现担任上海财经大学会计学教授，同时担任南通通易航天科技股份有限公司独立董事、上海国微思尔芯技术股份有限公司独立董事。2020 年 9 月起担任上海临港独立董事。

原清海，男，1966 年出生，中国国籍，无境外居留权，西北工业大学工学博士、上海交通大学博士后、高级工程师。曾任职于上海浦东计算机网络发展有限公司、上海市电话局发展总公司、上海市电话局、上海市电信公司等。先后担任上海市信息化办公室网络管理处副处长，上海市信息化委员会信息基础设施管理处处长，上海市经济与信息化委员会节能与综合利用处处长，上海市经济与信息化委员会总工程师。现担任上海米蜂激光科技有限公司董事长、总经理。2020 年 9 月起担任上海临港独立董事。

张湧，男，1975 年出生，中国国籍，无境外居留权，复旦大学经济学博士，副研究员。曾任职于浙江省台州市发改委、浙江省人民政府研究室、浦东新区区

委办公室、浦东新区金融服务业、陆家嘴金融贸易区管委会、中国（上海）自贸试验区管委会政策研究局、浦东新区区委研究室、民生人寿保险股份公司等。现任上海金融与发展实验室副主任、复旦大学上海自贸区综合研究院研究员，同时担任长鹰信质科技股份有限公司独立董事、海马汽车股份有限公司独立董事、上海太和水环境科技发展股份有限公司独立董事、天能动力国际有限公司独立董事等。2021 年 9 月起担任上海临港独立董事。

吴斌，男，1973 年出生，中国国籍，无境外居留权，复旦大学经济学博士，具有律师执业资格证。曾任职于海通证券股份有限公司、上海文化广播影视集团公司。曾任中国证券业协会合规委员会副主任委员、中国证券业协会资产管理委员会委员及中国中小投资者保护基金专家，美国宾夕法尼亚大学沃顿商学院、英国剑桥大学访问学者，复旦大学经济学院全球校友会副会长。现任上海中平国瑀资产管理公司总经理，同时担任民银资本控股有限公司独立董事、上海爱建信托有限责任公司独立董事、汉口银行股份有限公司独立董事、中证信用增进股份有限公司独立董事。2021 年 9 月起担任上海临港独立董事。

徐斌，男，1961 年出生，中国国籍，无境外居留权，同济大学经济学博士，高级经济师。1984 年参加工作，曾任职于上海汽车拖拉机联营公司、上海大众汽车有限公司、上海采埃孚转向机有限公司、上海汽车集团股份有限公司。2006 年 11 月至 2010 年 12 月期间，担任上海市嘉定区委常委、副区长。现担任上海临港经济发展（集团）有限公司党委委员、副总裁。2021 年 2 月起担任上海临港监事会主席。

庄伟林，男，1970 年出生，中国国籍，无境外居留权，复旦大学哲学专业研究生，哲学硕士。1992 年参加工作，曾任职于上海市纪委、市监察委、上海临港经济发展（集团）有限公司。2018 年 6 月至 2020 年 9 月担任上海临港经济发展（集团）有限公司党委干部处处长、人力资源部总监、组织处处长等职务。现担任上海临港经济发展（集团）有限公司党委干部处处长、人力资源部总监。2018 年 10 月起担任上海临港监事。

胡缨，女，1968 年出生，中国国籍，无境外居留权，上海财经大学会计专业本科，高级经济师。1988 年参加工作，曾担任上海临港奉贤经济发展有限公司党委副书记、副总经理、纪委书记；上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司党委

组织处处长、人力资源部经理、副总经理。现担任上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司党委副书记、纪委书记。2019 年 9 月起担任上海临港监事。

潘峰玲，女，1982 年生，中国国籍，无境外居留权，上海理工大学本科毕业，中级会计师职称。曾任职于新桥镇会计管理站、新桥镇经济管理事务所。现担任上海松江新桥资产经营有限公司财务科长。2015 年 9 月起担任上海临港监事。

邓艳宾，男，1978 年 11 月出生，中国国籍，无境外居留权，上海财经大学管理学博士。2005 年 7 月参加工作，曾任职于上海福卡经济预测研究所有限公司、上海临港经济发展（集团）有限公司、上海漕河泾开发区枫泾新兴产业发展有限公司、上海临港新片区航空产业发展有限公司。现担任上海临港总裁助理、党委办公室主任、综合管理部总监。2021 年 9 月起担任上海临港职工监事。

董俊，女，1981 年 6 月出生，同济大学硕士，招标工程师、造价工程师、二级建造师，中国国籍，无境外居留权。2003 年参加工作，曾任职于上海金工建设集团有限公司、上海第一测量师事务所有限公司。2018 年 3 月至 2019 年 4 月，担任上海临港审计管理中心总监助理。2019 年 4 月至今，担任上海临港审计管理中心副总监。2021 年 2 月起担任上海临港职工监事。

邓睿宗，男，1975 年 9 月出生，中国国籍，无境外居留权，同济大学会计学专业本科、经济学学士，中国注册会计师。1998 年 8 月参加工作，曾任职于大华会计师事务所、李宁体育上海有限公司、上海临港经济发展（集团）有限公司。2015 年 12 月起担任上海临港财务总监。2018 年 6 月起担任上海临港执行副总裁兼任财务总监。

张勇，男，1976 年 9 月出生，中国国籍，无境外居留权，南京政治学院上海分院经济管理专业本科、经济学学士。1995 年 7 月参加工作，曾任职于上海工业对外贸易有限公司、上海工业投资（集团）有限公司、上海临港芦潮港经济发展有限公司、上海临港泥城经济发展有限公司、上海临港南汇新城经济发展有限公司、上海临港浦东新经济发展有限公司、上海临港科技创新城经济发展有限公司等。现担任上海临港浦江国际科技城发展有限公司总经理。2017 年 5 月起，担任上海临港执行副总裁。

刘德宏，男，1966 年 7 月出生，中国国籍，无境外居留权，华东政法大学金

融管理专业本科，会计师。1986 年 7 月参加工作，曾任职于上海工业锅炉厂、上海漕河泾开发区西区发展有限公司、上海漕河泾开发区西区物业管理有限公司、上海漕河泾开发区新经济园发展有限公司、上海临港经济发展(集团)有限公司。现担任上海临港松江科技城投资发展有限公司党委书记、总经理，上海临港金山新兴产业发展有限公司党委书记、总经理。2018 年 2 月起担任上海临港执行副总裁。

杨凌宇，男，1980 年 6 月出生，中国国籍，无境外居留权，上海交通大学管理学双学士。2003 年 7 月参加工作，曾任职于上海临港松江科技城投资发展有限公司、上海漕河泾开发区松江高科技园发展有限公司、上海漕河泾开发区松江高新产业园发展有限公司、上海临港松江高科技发展有限公司、上海漕河泾开发区佘山科技城发展有限公司。现任上海漕河泾奉贤科技绿洲建设发展有限公司党委副书记、总经理，上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司、上海漕河泾奉贤科技绿洲建设发展有限公司、上海临港欣创经济发展有限公司、上海临港联合发展有限公司总经理。2020 年 3 月起担任上海临港执行副总裁。

张莎，女，1972 年 1 月出生，中国国籍，无境外居留权，上海财经大学经济学学士、上海交通大学工商管理硕士，会计师职称。1993 年 7 月参加工作，曾任职于上海新兴技术开发区联合发展有限公司、上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司、上海临港经济发展（集团）有限公司。2019 年 12 月至 2021 年 4 月担任上海临港副总裁。2021 年 4 月起担任上海临港执行副总裁。

阳家红，男，1973 年 10 月出生，武汉水利电力大学工学学士，高级工程师，中国国籍，无境外居留权。1998 年 8 月参加工作，曾任职于上海水利投资建设有限公司、上海临港经济发展(集团)有限公司。现担任上海临港审计管理中心总监。2021 年 1 月起担任上海临港副总裁。

范红旗，男，1971 年 1 月出生，中国国籍，无境外居留权，中国人民大学刑法学专业博士研究生。1989 年 8 月参加工作，曾任职于河南省郑州市公安局、中国浦东干部学院、上海市奉贤区委区政府政研室。2015 年 12 月至 2021 年 9 月期间，担任上海市奉贤区委办公室副主任。2021 年 10 月起担任上海临港副总裁。

顾嗣鸣，男，1989 年 1 月出生，中国国籍，无境外居留权，英国牛津大学循

证社会干预学硕士，中级经济师。2012 年 10 月参加工作。2015 年 12 月至 2021 年 2 月，历任上海临港党委干部处（人力资源部）总监、综合管理部总监、总裁助理、职工监事。2021 年 2 月至 2022 年 3 月担任上海临港经济发展（集团）有限公司行政管理部总监助理。2022 年 3 月起担任上海临港副总裁。

金莹，女，1983 年 1 月出生，中国国籍，无境外居留权，华东政法大学国际经济法专业硕士研究生，具有律师执业资格证、基金从业资格。2008 年 7 月参加工作，2016 年加入上海临港，曾担任上海临港董事会办公室主任。2022 年 3 月担任上海临港总裁助理、董事会秘书、董事会办公室主任。

发行人的现任董事、监事和高级管理人员不存在不得担任董事、监事和高级管理人员的情况，不存在法律、法规规定的市场禁入的情况。发行人的董事、监事和高级管理人员的任职，符合《公司法》等相关法律法规及公司章程的规定。不存在公务员兼职现象。

（三）董事、监事和高级管理人员持有发行人股份和债券情况

截至 2021 年 9 月 30 日，发行人现任董事、监事和高级管理人员持股数量情况如下表：

姓名	职务	持股数量（股）	证券简称
袁国华	董事	60,000	上海临港
张黎明	董事	6,600	上海临港
丁桂康	董事	5,880	上海临港
杨菁	董事	6,000	上海临港
庄伟林	监事	6,240	上海临港
张勇	高管	5,160	上海临港
刘德宏	高管	6,000	上海临港
邓睿宗	高管	6,000	上海临港
杨凌宇	高管	5,040	上海临港
熊国利	董事	5,040	上海临港
顾嗣鸣	高管	5,400	上海临港

截至 2021 年 9 月 30 日，发行人董事、监事、高级管理人员不存在持有发行人债券的情况。

（四）发行人的董事、监事、高级管理人员报告期内是否存在重大违法违规

及受处罚的情况

报告期内，发行人的董事、监事、高级管理人员不存在重大违法违规及受处罚的情况。

（五）发行人的董事、监事、高级管理人员任职是否符合《公司法》及《公司章程》的规定

发行人的董事、监事、高级管理人员的任职符合《公司法》及《公司章程》的规定。

七、发行人主要业务情况

（一）发行人营业总体情况

上海临港所处行业为园区开发及运营服务。园区开发是指由园区开发主体在特定规划区域范围内，通过明晰产业定位、搭建功能平台、开发产业载体、完善基础配套等，向园区落户企业及其雇员提供综合配套服务；运营服务是指为企业提供物业管理、园区运营、企业发展、创新创业、商业配套等一系列基础服务和增值服务，园区运营贯穿园区发展的全生命周期，是园区产业集聚的核心因素。

发行人主要经营业务是通过对下属不同类型园区的开发、建设、运营和服务，吸引特定类型、特定产业集群的相关企业入驻园区，并逐步形成具备一定产业特色、一定产业规模的产业园区，依托技术、知识、产业配套、园区服务运营等功能，不断培育、优化园区发展并不断增强园区内企业的粘合度。公司通过租售相结合、服务配套为支持的经营模式，对园区采取租售并举、促进优质资产沉淀的经营策略，并在园区地产经营的基础上不断拓宽公司服务型、投资性收入比重。

公司主要业务板块发展情况如下：

1、园区产业载体销售

二级土地储备方面，上海临港通过积极的拿地规划，补充已开发利用的土地资源，保证园区经营的可持续性。目前，公司二级土地储备较为充裕，能够保障后续开发建设。截至 2021 年 9 月 30 日，上海临港及下属控股子公司共计持有待开发土地面积约 33.07 万平方米。

经营租售方面，在国内经济态势下行压力加大的情况下，公司积极谋划由“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。同时，主动淘汰不符合园区发展方向的相关产业，不断推动成熟园区的产业升级，从质和量两方面夯实园区产业发展的基础，为未来创造更好的发展条件。针对所开发的园区，发行人采取租售并举的措施获取收入，即所开发的园区，部分用于销售，剩余部分进行租赁。

2、园区产业载体租赁

公司园区产业载体租赁业务经营主体及业务范围与园区产业载体销售业务一致。发行人经营的园区租赁业务主要以出租研发科技办公楼、厂房为主，对于租赁办公楼和厂房的企业，发行人基本与承租人签订 1-5 年的租赁合同，承租企业基本按季度支付租赁款。

3、园区产业导入及综合服务

（1）园区产业导入

上海临港在挖掘园区区位与上海产业布局的契合点的基础上，通过整合资源、集聚要素、搭建平台、完善功能，引导优秀的企业落户园区并逐步形成产业集聚。上海临港旗下园区蓬勃发展，各项数据持续向好，与区内企业共同发展。

上海临港致力于各产业链的拓展与衔接，打造区域经济发展引擎，通过导入优势资源，公司与合作伙伴共同打造国内首个“互联网+科技园”，共建“中美中心”产业对接平台、“微电影产业基地”、“阿里云创客+创业平台”等，形成了良好的产业聚集。

漕河泾园区以打造具有国际影响力的高端产业引领地为目标，发挥园区总部与研发中心的集聚优势，加快推进“一部三中心”建设，重点提升电子信息和现代服务业产业能级，加快提升数字经济、人工智能、生命健康三大先导产业的集聚度和显示度，不断释放园区科创效能和影响力。在国家级经开区综合评价¹中，漕河泾园区综合发展水平位于前列；在上海市开发区综合评价²中，漕河泾园区综合发展指数在中型园区中排名第二；营商环境指数、持续发展指数和产业发展

¹ 数据来源为中华人民共和国商务部历年发布的国家级经开区综合发展水平考核评价结果；

² 数据来源为上海市经济和信息化委员会委托、由上海市开发区协会和礼森（中国）产业园区智库联合制定的《上海市开发区综合评价办法（2020 版）》。

指数排名第一；产业发展指数和创新发展指数、创新成果指数和管理服务水平指数排名第二。2020 年全年，漕河泾园区引入近 90 余个新项目，包括线上经济、生物医药和芯片设计等新兴产业领域知名企业的多个重大项目，在新材料、高端装备、生物医药、汽车研发配套、环保新能源等领域逐步形成产业集聚新动态。

松江园区不断强化科创策源能力，构建园区创新产业生态链，释放产业集聚新动能。在 2020 年全市 104 开发区综合评价中，松江园区连续 5 年位列小型园区综合排名三甲；亩均税收、亩均产出位列第四；获评上海市首个工业互联网标杆示范园区、上海市商标品牌创新创业基地。松江园区围绕工业互联网、生命健康、集成电路等前沿重点产业领域引入一批龙头企业项目，大力提升科技创新引领作用，发挥园区特色产业带动作用，丰富园区产业生态。搭建科技融资服务平台，全力推动 G60 科技成果转化，累计导入 70 余个工业互联网相关领域项目，深化“基金+基地”服务模式，赋能优质科技企业开拓创新，进一步提升创新创业服务质量，打造园区双创品牌。

浦江园区聚焦新一代信息技术、生物医药等战略新兴产业，按照 2+1 产业发展导向，精准发力，加速推动园区主导产业集聚。浦江园区先后引进一批集成电路设计及生物医药领域的龙头企业，并成为上海市“1+5”生物医药产业特色园区之一。园区已集聚了 20 余家市级以上企业研发中心、工程中心和技术中心等；2020 年全年新增科创转化项目 20 余个，新增科创转化平台 1 个，新增知识产权拥有数超过 900 件，新增高新技术企业 70 余家。浦江园区科创体系不断完善，产业能级进一步提升，主导产业加速集聚并形成发展优势。

康桥园区、南桥园区围绕打造特色产业园区，通过导入行业领域内的领军企业，不断提升产业能级和服务质量，产业集聚度逐步显现。康桥园区以“人工智能、新材料”为主导产业，通过产学研深度融合，不断提升园区创新策源能力。南桥园区以“东方美谷+未来空间”为战略，围绕“智能网联汽车、生物医药”产业，先后导入了汽车电子控制技术和信息内容分析技术等两大国家工程实验室，成立智能网联汽车技术中心前瞻研究所，南桥园区继嘉定、临港之后成为上海第三个自动驾驶测试区，并被奉贤区认定为 5G+智慧试点园区、创业孵化示范基地，南桥园区已成为上海特色产业园区，其打造的智能网联平台已成为上海智能网联产业领域中崛起的新势力。2020 年，园区企业新增各类知识产权超过 160 件，

高新技术企业数量超过 20 家，产业特色日臻显现。

洋山特殊综保区作为全国唯一特殊综合保税区，把握临港新片区创新发展、集聚发展、融合发展、开放发展新趋势，推动“国际供应链管理平台”、“国际金融贸易平台”、“跨境新兴服务业平台”三大平台建设。依托临港新片区的区位和政策优势，园区在金融服务领域寻求创新发展，2020 年内新增融资租赁型企业超过 20 家，完成临港新片区首单跨境船舶租赁业务，成为洋山特殊综保区融资项目“绿色通道”指定服务商，洋山特殊综保区已成为融资租赁相关业务创新高地。

临港新片区大飞机航空产业园作为上海特色产业园区，以“大飞机、大枢纽、创新谷、自贸港”作为发展定位，力争建设成为世界级的航空产业集群、全球影响力的大飞机科创中心、全球竞争力的航空枢纽服务平台、国际知名的航空智慧新城。2020 年，园区已取得项目首发地块并正式开工建设，成功导入首批 22 个产业项目，未来临港新片区大飞机航空产业园将以洋山特殊综合保税区作为产业先导启动区，围绕大飞机总装量产，打造“航空制造+航空科技+航空服务”三链融合的航空产业集群，逐步形成“一个园区、七大集群、千亿产值、万亿带动”的发展态势，目标打造具有全球影响力和竞争力、世界一流的大飞机航空产业园，成为我国“更深层次、更宽领域、以更大力度推进全方位高水平开放”的先行示范区。

金山园区紧抓长三角一体化发展上升为国家战略的重大机遇，主动承接上海自贸区临港新片区建设的溢出效应。园区以先进制造、生命健康、新一代信息技术为目标产业，储备了新材料、信息技术、节能环保等领域一批优质项目，不断强化产业集聚效应和规模效应，搭建园区服务平台，逐步构建起集“人才租住+智慧生活+互动交流”为一体的综合生活社区，大力提升园区服务配套水平，吸引产业资源向园区集聚。

（2）园区综合服务

上海临港以客户至上为宗旨，以服务创新为引领，围绕知识产权、法律法规、科技金融等服务领域，搭建标准化的服务体系，通过不断做实做深“科创服务引领者”的角色功能，助力“科技创新和产业发展的推动者、区域转型和城市更新

的建设者”的使命践行。

漕河泾园区始终把“客户至上，追求卓越”作为园区服务的核心竞争力，持续优化提升园区营商环境和服务品质，打造具有特色的企业服务机制，逐步构建起多层次、立体化、全覆盖的园区服务体系。2020 年，上海证券交易所资本市场服务徐汇漕河泾开发区基地正式揭牌，徐汇人工智能产业知识产权联盟、上海市商标品牌创新创业（漕河泾）基地和中国（上海）知识产权维权援助中心漕河泾工作站等相继成立，漕河泾科技服务示范区辐射力和影响力进一步提升，力争成为上海科技创新的新引擎、产业发展新高地、城市更新新标杆、产城融合新典范。此外，漕河泾园区继续推动信息化系统建设，升级改造园区网络系统，引入人工智能技术，打造绿色生态科技走廊，园区服务体系不断向“专业化、精细化、品牌化、国际化”演进。

松江园区作为 G60 科创走廊“重要产业科技创新策源区和重大科技成果转化承载区”，以产融结合为契机，稳步推进园区科技融资平台建设，探索建立“政府+园区+担保+银行”的创新融资模式；组建专业化的运行服务团队，以服务创造价值，形成以“园区招商、企业发展、创新服务”为核心的精细化服务模式，构建全方位的园区服务体系；以科技、文化、商务、交易、体验为驱动力，引入多个知名品牌和网红品牌，打造具有新生活、新科技、新艺术、新体验的商业文化空间，形成“人与自然和谐发展”的产业社区。

浦江园区坚持“产城融合、创新驱动”的发展思路，以创新型经济为导向，稳步提升科创服务能级。园区整合各类资源，围绕“点、线、站、员”的服务网络体系，打造企业服务“金牌窗口”；承办中国创新创业大赛，举办“智慧工匠”品牌活动；围绕生物医药、集成电路等园区重点产业领域，举办产业论坛、创业大赛、投融资路演等科创活动，不断强化创新驱动，营造科创氛围。此外，浦江园区进一步探索基金投资与产业链龙头企业引进的联动效应，开展对园区优质科创项目的投资。在上海打造国内大循环的中心节点、国内国际双循环的战略链接中，浦江园区发挥了重要的作用。

康桥园区、南桥园区以更开放、更积极的举措，全力提升园区服务产业、服务创新、服务人才的专业化服务能力，从功能提级、服务提质、团队提升三个方面不断完善园区服务体系。汇聚各服务部门的资源，对企业情况进行摸底、调研，

为入驻企业提供定制的规划建议书，提供全方位、全过程的服务。针对企业发展需求，提出多元化金融服务方案、推出个性化金融产品。康桥园区打造的人工智能专业孵化器获得浦东新区创新载体认定，南桥园区的专业孵化器正积极推进市级孵化器的申创工作，园区服务能力显著提升。

洋山特殊综保区立足全局、挖掘潜力，发挥企业服务和配套产业协作的创新优势，着力提升科技创新和产业融合的服务能力。围绕园区企业实际需求，为园区入驻企业提供报关、仓储、运输、金融等综合服务，以及工商、税务、人才等保障性服务。园区积极推动服务建设标准化、品牌化建设，目前基本形成了“政策服务、金融服务、供应链服务、人才服务、物业服务”一体化的大服务体系，不断提升园区服务能级，提升品牌知名度。

临港新片区大飞机航空产业园积极探索特殊综保区政策创新、业务场景创新，围绕“生活服务、产业服务”，计划构建创新型园区服务体系。园区导入普励航空质量认证平台、埃森博航空资产评估中心、航空制造计量测试中心、综保物流航空供应链服务中心等 4 家科创服务平台，逐步构建评估、物流及生产性服务等功能类服务平台，园区产业特色初步显现，为集群化发展夯实基础。

金山园区搭建服务平台，建立起以注重服务质量为宗旨，产业资源向园区集聚的发展态势。园区融合居住、办公、餐饮、商业、休闲等板块功能，构建“人才租住+智慧生活+互动交流”为一体的综合生活社区；强化对入驻企业的服务能力，依托园区服务平台为企业提供财税、产业、科技、人才等一站式服务，协助园区企业项目落地，帮助中小企业经营发展，园区服务能级不断提升，营商环境持续优化。

（二）发行人主要产品情况及营业收入构成

1、主要产品情况

报告期内，发行人主要的园区产业载体出售和出租情况如下表所示：

单位：万平方米

园区名称	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
松江园区：				
新开工面积	-	70.84	14.99	8.10

园区名称	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
在建面积	85.83	109.24	72.60	58.30
竣工面积	23.41	34.21	-	-
出售面积(签约)	14.78	3.50	6.29	1.21
出租面积(签约)	33.00	28.19	24.17	21.36
浦江园区:				
新开工面积	-	-	20.72	17.70
在建面积	38.39	38.39	38.39	57.08
竣工面积	-	-	39.38	-
出售面积(签约)	6.51	2.00	4.30	3.66
出租面积(签约)	30.08	24.99	17.20	14.92
康桥园区:				
新开工面积	-	-	-	-
在建面积	-	-	-	-
竣工面积	-	-	-	-
出售面积(签约)	-	-	0.65	0.96
出租面积(签约)	9.70	9.14	8.80	5.67
南桥园区:				
新开工面积	-	6.50	5.54	20.41
在建面积	32.38	32.38	35.97	30.46
竣工面积	-	10.05	-	-
出售面积(签约)	2.72	1.22	1.53	0.77
出租面积(签约)	12.55	9.10	5.41	2.69
金山园区:				
新开工面积	-	-	-	14.48
在建面积	-	8.80	14.48	14.48
竣工面积	8.80	5.67	-	-
出售面积(签约)	0.69	0.29	-	-
出租面积(签约)	5.43	1.12	-	-
漕河泾园区:				
新开工面积	-	-	-	62.80
在建面积	44.91	44.91	100.05	101.92
竣工面积	-	55.13	1.22	-
出售面积(签约)	1.96	2.15	-	3.57
出租面积(签约)	133.57	112.91	100.25	95.71
自贸园区:				
新开工面积	-	42.09	15.79	-

园区名称	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
在建面积	57.88	57.88	32.17	16.38
竣工面积	-	16.38	-	-
出售面积(签约)	-	0.55	-	-
出租面积(签约)	32.21	32.94	24.36	23.24
临港航空:				
新开工面积	36.32	12.81	-	-
在建面积	49.13	12.81	-	-
竣工面积	-	-	-	-
出售面积(签约)	-	-	-	-
出租面积(签约)	-	-	-	-

注：新开工面积及竣工面积系当期发生额，在建面积系当期期末额，当期期末在建面积=上期期末在建面积+当期新开工面积-当期竣工面积。

2、营业收入及成本构成

发行人营业收入构成情况（按类别）

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
主营业务收入	456,810.81	95.35%	367,018.14	93.40%	382,194.38	96.76%	411,836.51	85.81%
园区产业载体销售 ^{注1}	294,636.77	61.50%	206,974.95	52.67%	232,876.09	58.96%	275,653.39	57.44%
园区产业载体租赁	162,174.04	33.85%	160,043.19	40.73%	149,318.29	37.80%	136,183.12	28.38%
其他业务收入 ^{注2}	22,277.75	4.65%	25,937.48	6.60%	12,782.92	3.24%	68,101.12	14.19%
合计	479,088.55	100.00%	392,955.63	100.00%	394,977.30	100.00%	479,937.63	100.00%

注 1：因发行人园区大部分系工业用地及科研开发用地，故此处园区产业载体大多为工业厂房及研发科技楼；

注 2：其他业务收入主要系与园区开发与运营相关的综合服务收入和品牌招商业务租赁收入。

2018 年度、2019 年度、2020 年度以及 2021 年 1-9 月，发行人营业收入分别为 479,937.63 万元、394,977.30 万元、392,955.63 万元及 479,088.55 万元，发行人营业收入的主要来源于园区产业载体租售。报告期内，发行人园区产业载体销售收入分别为 275,653.39 万元、232,876.09 万元、206,974.95 万元及 294,636.77

万元，占营业收入的比例分别为 57.44%、58.96%、52.67%以及 61.50%。园区产业载体租赁收入分别为 136,183.12 万元、149,318.29 万元、160,043.19 万元以及 162,174.04 万元，占营业收入的比例分别为 28.38%、37.80%、40.73%以及 33.85%。

发行人业务收入构成情况（按地区）

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
上海地区项目	479,088.55	392,955.63	394,977.30	479,937.63
合计	479,088.55	392,955.63	394,977.30	479,937.63

报告期内，发行人的主营业务收入均来源于上海地区项目，这与公司目前专注于上海地区园区开发领域的经营策略一致。

发行人营业成本构成情况

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
主营业务成本	185,612.00	93.22%	152,937.94	90.56%	108,155.19	91.95%	119,051.78	69.12%
园区产业载体销售	141,975.10	71.31%	105,673.40	62.57%	74,176.28	63.07%	90,963.22	52.81%
园区产业载体租赁	43,408.60	21.80%	47,264.55	27.99%	33,978.90	28.89%	28,088.56	16.31%
其他业务成本	13,492.23	6.78%	15,937.45	9.44%	9,463.20	8.05%	53,186.09	30.88%
合计	199,104.22	100.00%	168,875.39	100.00%	117,618.38	100.00%	172,237.86	100.00%

2018 年度、2019 年度、2020 年度以及 2021 年 1-9 月，发行人营业成本分别为 172,237.86 万元、117,618.38 万元、168,875.39 万元及 199,104.22 万元。发行人的营业成本与营业收入相对应。报告期内，发行人园区产业载体销售成本分别为 90,963.22 万元、74,176.28 万元、105,673.40 万元及 141,975.10 万元，分别占营业成本的 52.81%、63.07%、62.57%及 71.31%。园区产业载体租赁成本分别为 28,088.56 万元、33,978.90 万元、47,264.55 万元及 43,408.60 万元，占营业成本的比例分别为 16.31%、28.89%、27.99%及 21.80%。

发行人营业毛利构成情况

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
主营业务毛利	271,198.81	59.37%	214,080.20	58.33%	274,039.20	71.70%	292,784.73	71.09%
园区产业载体销售	152,661.67	51.81%	101,301.55	48.94%	158,699.81	68.15%	184,690.17	67.00%
园区产业载体租赁	118,765.43	73.23%	112,778.64	70.47%	115,339.39	77.24%	108,094.56	79.37%
其他业务毛利	8,785.52	39.44%	10,000.03	38.55%	3,319.72	25.97%	14,915.03	21.90%
合计	279,984.33	58.44%	224,080.23	57.02%	277,358.92	70.22%	307,699.76	64.11%

2018 年度、2019 年度、2020 年度以及 2021 年 1-9 月，发行人主营业务毛利润分别为 292,784.73 万元、274,039.20 万元、214,080.20 万元及 271,198.81 万元，毛利率分别为 71.09%、71.70%、58.33% 及 59.37%，综合毛利率分别为 64.11%、70.22%、57.02% 及 58.44%。公司 2019 年综合毛利率相对较高，主要系公司 2019 年房产销售毛利率较高导致：2019 年房产销售毛利较高主要系 2019 年对康桥二期项目进行财务决算，调减前期销售结转暂估成本差额 3,175.08 万元；另外，漕河泾版块销售科技绿洲三期一 B 标 4#项目收入 126,848.30 万元，因科技绿洲三期一 B 标 4#系 13 层高层建筑，整栋出售摊薄了土地成本，导致该项目毛利率较高。整体而言，由于项目完工时间差异，开发成本不同，导致发行人房屋租售业务毛利率在报告期内存在小幅变动，但基本保持稳定。

（三）发行人报告期内主要在建、拟建项目及土地储备情况

1、发行人的主要在建项目

截至 2021 年 9 月 30 日，发行人主要在建项目情况如下：

单位：万平方米、亿元

序号	项目	用地面积	总建筑面积	计划总投资额	截至 2021 年 9 月末已投资额
1	南部新兴产业综合体项目（二期）	18.98	67.00	70.00	9.09
2	新建生产及辅助用房项目（JT(C)-16-002 号地块）（创意中心项目）	0.97	2.19	1.96	0.95
3	新建生产及辅助用房项目（XQ(C)-15-002 号地块）（上海临港之禾时尚产业园）	4.32	9.64	7.91	2.71
4	创智中心二期项目	1.65	4.57	3.52	1.27
5	漕河泾开发区黄桥科技园项目	4.57	9.35	7.75	2.12
6	南桥园区三期项目	5.78	20.34	16.77	9.71
7	南桥欣创园二期	3.53	5.54	3.88	3.34
8	南桥欣创园三期	1.83	6.5	4.69	1.90

序号	项目	用地面积	总建筑面积	计划总投资额	截至 2021 年 9 月末已投资额
9	浦江高科技园生命健康产业园二期 B 区	6.50	17.67	13.87	8.37
10	电子信息研发产业园项目	6.92	20.72	23.01	8.34
11	洋山保税港区大型设备全球检测调试基地项目（六期仓库）	7.40	8.14	4.84	3.51
12	洋山保税港区全球维修暨综合保障基地项目（七期仓库）	7.80	7.65	4.74	3.55
13	洋山国际中转集拼便利化基地（八期仓库）	5.16	13.03	7.63	2.58
14	洋山全球数字贸易综合配套服务保障基地（九期仓库）	5.22	12.89	7.66	2.41
15	洋山全球汽车产业贸易综合保障基地（十期仓库）	6.28	16.17	9.23	2.80
16	一谷一园标准厂房项目	11.10	12.81	13.45	3.63
17	大飞机园专业厂房二期	11.57	11.18	10.25	2.37
18	科技绿洲五期	11.17	18.04	25.04	17.03
19	科技绿洲六期	16.88	26.87	36.59	23.82
20	大飞机园航材分拨中心项目	13.14	25.29	19.63	2.78
合计		150.77	315.59	292.42	112.26

近年来，发行人在建园区项目规模较大，截至 2021 年 9 月 30 日，在建项目计划总投资 292.42 亿元，截至 2021 年 9 月末已投资金额 112.26 亿元，上述在建项目未来仍需投资金额约 180.16 亿元，新增投资将为发行人带来一定的资本性支出压力。

产业园区物业载体开发建设周期通常为 2 至 3 年，发行人根据各项目计划的竣工交付时间及公司整体租售安排对在建项目进行有序地开发。公司将通过自有资金、银行借款、直接融资（包括但不限于发行超短期融资券、公司债券、股权融资等方式）。公司资金来源较为充足，能够匹配园区在建项目开发建设相关的资本性支出，预计不会对公司正常经营产生重大不利影响。

2、发行人的主要土地储备及拟建项目

截至 2021 年 9 月 30 日，发行人主要土地储备及拟建项目情况如下：

单位：平方米

序号	所属园区	宗地位置	持有待开发土地面积	规划计容建筑面积	是否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积	合作开发项目的权益占比
1	南桥园区	奉贤区 C-02-01 号地块	57,233.90	143,085.00	否	-	-

序号	所属园区	宗地位置	持有待开发土地面积	规划计容建筑面积	是否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积	合作开发项目的权益占比
2	松江园区	松江区九亭镇漕河泾开发区 SJT00201 单元 11-04B 号地块	80,938.80	161,877.60	是	82,557.58	51.00
3	松江园区	松江区新桥镇漕河泾开发区 JT-13-004 号 (SJT00201 单元 13--07 号) 地块	22,159.20	44,318.00	否	-	-
4	浦江园区	浦江镇工-118 号	65,859.70	123,102.00	否	-	-
5	浦江园区	浦江镇工-1 号 (137 街坊 P1、P2 宗地)	92,501.54	185,003.08	否	-	-
6	漕河泾园区	徐汇区虹梅街道 286 街坊 3 丘	12,050.00	24,100.00	否	-	-

（四）行业发展概况

1、行业发展概况

改革开放四十年来，我国各级开发区，特别是国家级开发区在区域经济发展、吸引外资及先进管理经验、产业培育、科技进步、城市建设、出口创汇、创造税收和就业等诸多方面都取得了显著成绩，成为中国经济最有活力、最具潜力的经济增长点。

二十多年来，国家级开发区积极引进国外先进的资金、技术、管理经验，在经济发展、产业培育、科技进步、土地开发、城市建设、增加出口、创造就业等诸多方面都取得了显著成绩，促进了所在城市产业结构调整和经济实力的增强。我国开发区建设与运营单位最初的运营模式普遍以基础设施建设、土地批租为主，在开发区土地资源不断减少的情况下，逐渐转向土地深度开发、自建物业出租、商品房开发销售、物业管理等行业价值链下游，以及开发区内高新技术产业和新兴行业的培育和投资。在招商引资方面，随着开发区经济的发展和运作模式逐步成熟，各地开发区的政策制定越来越规范和透明，传统的政策优惠对投资者的吸引力减弱，开发区当地的投资环境、资源优势和产业集群优势成为吸引资金投向的主要因素。其中国家级高新技术产业园区充分发挥政府和市场的两方面作用，实现了我国高新技术产业飞速发展。高科技园区已经成为我国经济发展中最具活

力的增长点之一，成为拉动经济增长的重要力量。高科技园区发展有力地促进了我国产业结构调整，成为我国促进科技成果转化、培育科技企业的主要基地，成为人才等创新要素的聚合中心。

2、行业特点介绍

开发区行业是由特定开发主体在特定区域内规划产业定位、完善基础配套，开发产业载体，并向落户企业及其雇员提供综合配套服务。行业呈现出如下特点：

（1）营运周期长，投资规模大、回收期长

产业园区的发展需要经历多个阶段，从园区开发到成熟，一般需要经历初创期、发展期、成熟期、拓展期、转型期这五个阶段（一般为15-25年）。针对园区不同阶段，开发主体相应设定不同的任务目标，有策略的提供产品和服务，以满足不同特征客户的需求。

由于开发区面积较大，土地储备、物业开发涉及的资金投入规模较大，并且在招商引资和运营管理等方面的投入也较高。资金占用周期长，投资回收期限大于住宅房地产和商业地产，公司面临较大的财务风险和现金流压力。

（2）政策主导性强

开发区在推动中国经济的产业升级和经济结构调整中占有重要地位，因此，开发区内的主导产业会较大程度上受到政府相关政策的影响。在向高新技术转型的进程中，各级政府可以通过对产业政策、土地管理、信贷、财政税收等方面调控进行引导与支持。因此，开发区对主导产业的规划定位，必须符合地方政府的产业政策，从而增强吸引优秀企业落户的竞争力。

（3）产业集聚效应和周边辐射效应显著

开发区的主导产业形成一定规模后，就会产生集聚效应，形成具有一定地域范围的企业群体。在规模经济和范围经济共同推动下，企业群体发展为集聚产业区。集聚效应的产生，可以扩大市场规模，促进企业间的交流与学习，促进基础设施和公用事业的建设与充分利用。对于企业来说，不仅可以增加现有客户的粘性，还可以吸引产业链上下游企业自发跟随落户。开发区就是规模经济的一个典型。

在产业集群形成规模经济的同时，开发区还会向周边区域辐射，通过辐射效应带动周边生产、生活配套产业的发展，因而开发区对于周边的第二、三产业具有巨大的带动作用。

（4）收入来源多元化

随着开发区行业的不断发展和创新，开发区行业企业的收入逐步迈向多元化发展。开发区公司的主要收入包括开发收入、住宅、商业及工业房地产开发销售以及出租收入、市政建设收入、招商以及工程代理收入、综合服务收入、投资收入和财政补贴收入等。物业租售、园区服务、创投业务并举的发展势头逐渐形成。

（5）由注重招商引资向促进园区内部企业发展转变

园区的服务是园区发展的关键，在大部分园区仍然处在招商引资的初始过程时，已有部分园区向促进园区入驻企业发展方面转型。根据企业成长需要，有些园区根据企业所处的不同发展阶段，为其提供不同的关键服务。在企业初创阶段，园区孵化器为企业提供创业孵化服务；在企业成长阶段，为企业提供融资服务等服务，在帮助企业成长的同时，也扩宽了园区的多元化发展道路。

（6）增值服务和创新业务带来更大盈利空间

各园区的政策优惠正在趋同，吸引企业入驻需要依靠增值服务和创新服务，如园区产业定位、配套设施、投融资服务等。通过增值服务不仅提高园区的服务功能，增加对入驻企业的吸引力，而且也为开发运营商带来更大的盈利空间，实现园区价值的最大化。因此，增值和创新服务将成为开发区增强核心竞争力，实现差异化经营的必由之路。

（7）产业园区正在进行战略投资转型

各产业园区正在加强或继续保持对园区内高科技企业的股权投资强度，重点强化对已投资项目的增值服务和持有管理，适度退出已进入收获期的财务投资项目，以实现产业园区公司的战略转型。

3、行业发展趋势

2021 年全球新冠疫情仍在持续演变，外部环境更趋复杂严峻，国内经济恢复仍然不稳固、不均衡。面对新冠肺炎疫情的冲击和复杂严峻的国内外环境，我

国统筹国内国际两个大局、统筹疫情防控和经济社会发展，有效实施宏观政策，经济持续稳定恢复、稳中向好。近年来，随着供给侧改革持续深化，国内经济呈现出高质量发展的新发展格局，公司所属园区开发行业在产业内核、运营模式等方面呈现出全新的特征及发展趋势：

（1）产城人文融合逐渐成为主流模式

随着产业园区的演化和发展，园区承载的功能日益多元化，大量城市要素和生产活动在区内并存聚集，从而推动了产业园区的城市化进程，园区经济与城区经济逐渐走向融合。在经济新常态下的“新城建设”新趋势中，园区开发将进入以规划主导发展的新阶段，产城人文融合发展正逐步成为主流模式。

（2）园区数字化转型速度持续提升

“数字中国”在十九大被提上国家重要议程，数字经济已成为构筑我国经济增长的关键支撑。园区作为产业集聚的重要载体、区域产业经济的重要引擎，产业服务与运营升级也在发生多元化裂变升级，随着全球物联网、移动互联网、云计算等新一轮信息技术的迅速发展和深入应用和国家越来越多的相关政策支持，园区信息化、智慧化建设的发展趋势越发显著，产业园区全面数字化转型升级速度加快。

（3）城市能级成为园区发展压舱石

随着我国城镇化进程加速，核心城市能级不断提升，产业园区面临的土地、功能制约将逐步凸显，进入“辐射效应”大于“虹吸效应”的新阶段。都市圈产业园区规模效应、集聚效应、协同效应的释放也使产业园区竞争的逻辑发生根本性转变，从单个园区与单个园区间的竞争将逐步演变为都市圈“园区群”与“园区群”间的竞争。

（五）发行人在行业中的竞争状况

1、行业竞争状况

园区开发企业所面临的竞争比较广泛，从土地开发、房地产开发、基础设施建设、园区物业建设和招商代理都会面临园区内外企业的竞争。近年来，全国范围内许多大型园区开发企业纷纷加大对开发区的投资力度以拓展业务，随着经济

增长由资源驱动向创新驱动转变，高科技园区已由过去优惠政策、廉价土地竞争，转向产业链、投资环境等方面竞争。

目前，上海市范围内拥有闵行经济技术开发区、虹桥经济技术开发区、漕河泾新兴技术开发区、陆家嘴金融贸易区、金桥出口加工区、外高桥保税区、张江高科技园区等多个经济技术开发区，经过多年的建设和运营，目前上海市主要开发区经济发展情况良好，相关开发区的功能定位重合度较低，形成了功能互补、错位竞争的发展格局。

2、发行人竞争优势

上海临港作为专业从事园区开发、载体建设和运营服务的国有控股上市公司，以“科技创新和产业发展的推动者、区域转型和城市更新的建设者”为使命，服从服务上海自由贸易区临港新片区、上海科创中心及长三角一体化建设等国家战略，全力支持上海建设“社会主义现代化建设引领区”等战略承载。公司的核心竞争力主要表现为：

（1）区位优势

上海作为中国最具有核心竞争力的城市之一，是中国参与全球竞争的国家引擎，也是长三角城市群中的“领头雁”。发行人下属园区均位于上海市未来城市发展的重点板块，是上海建设“全球科技创新中心”战略的重要载体。在上海确定的“中心城、新城、新市镇、乡村地区”四级体系中，新城、新市镇将大力发展先进制造业和现代服务业，重点推进重大产业基地、战略性新兴产业示范区和现代服务业集聚区建设，积极发展总部经济，推动二、三产业合理布局和融合发展。

发行人下属园区均位于上海市未来重点发展新城区域，地理位置优越，交通便捷、商业及生活配套设施齐全。其中，漕河泾园区位于上海市西南部，地跨徐汇和闵行区两个行政区，毗邻徐家汇商圈，上海南站及虹桥枢纽均近在咫尺。松江园区位于上海中心城和松江新城之间的产业集聚带，是松江着力打造的产业新镇。浦江园区位于上海市“一城九镇”发展规划中最大的中心镇浦江镇，毗邻漕河泾出口加工区和航天产业基地，能够享受后世博、自贸区和前后滩开发辐射效应。康桥园区毗邻迪斯尼乐园，能够享受金融中心、航运中心和后世博功能区的叠加效应。南桥园区位于浦东滨江沿海地区的南桥新城和上海杭州湾北岸黄金产业带，

有望成为上海与杭州的产业链接区。随着上海城市发展“去中心化”趋势的显现，这些园区正在成为总部经济由中心城向外辐射转移的重要承接空间。自贸区（洋山）陆域部分则是上海建设自由贸易试验区的重要载体。

（2）战略承接优势

上海临港积极顺应国家大势，寻求公司发展与国家重点战略和上海发展战略相适应，依托上海自由贸易区临港新片区、上海科创中心及长三角一体化建设等战略机遇，以支持浦东新区高水平改革开放打造“社会主义现代化建设引领区”为支点，积极谋划布局、精准承接任务。在临港新片区建设上，公司紧跟临港新片区前沿产业发展“十四五”规划，全面打开未来发展的重要战略空间；在社会主义现代化建设引领区打造上，公司紧紧围绕“一个引领区、三个成为、三个展示”，充分发挥产业园区辐射带动与要素流通功能，提前谋划、率先布局；在上海城市未来发展重点板块建设上，公司依托区位优势，紧抓产业特色，强化规模效应，目前旗下园区均已成为国家重点战略的重要承载区。

（3）品牌优势

上海临港依托“临港”、“漕河泾”、“科技绿洲”等成熟品牌，以建设卓越科创园区为抓手，以增强产业集中度和显示度为重点，深入推进科创中心和“五型经济”的重要承载区建设，基于“宜业、宜居、宜人”的品牌定位，通过高起点规划、高标准建设、高水平管理和高质量服务，贯通载体开发、管理运营与服务保障，成功建设了多个以科技、智慧、生态、人文、平安、和谐为特征的产业园区，打造了一系列国际领先、国内一流的品牌园区和特色园区，引进一系列关键重要领域的突破性高新项目，多次获得国内外重要建筑奖项和园区运营管理认证，市场认可度稳步提升。

（4）产业集聚与区域协同优势

目前，发行人下属园区均已经形成相当规模的产业集聚，在规模效应的吸引下，行业相关企业将会持续集聚。松江园区始终坚持以科技创新为引领，围绕“产业培育、知产环境、双创环境、金融环境”等功能构建园区平台，目前已有不少高端客户及龙头企业入驻，不断形成具备园区科技特色和影响力的产业集群和企业族群。浦江园区坚持“高端、融合、创新、提升”原则，坚持“新经济”的产业发

展方针，重点围绕“大科创、大健康、大文化、大电商、大检测”等“5+X”的产业发展态势进行产业布局。康桥园区以智慧园区服务为导向，南桥园区将“东方美谷”和“新三板基地”作为特色定位，不断吸引更多优质企业。自贸区（洋山）陆域部分已成为联动长三角、服务全中国、辐射亚太区的进口商品集散地，同时，随着上海自贸区保税船供公共服务平台建设全力推进，自贸区（洋山）陆域部分的大宗商品产业集聚优势进一步凸显。

同时，上海临港长期负责上海市重点发展区域的开发建设与招商引资工作，在旗下园区的开发建设过程中，通过“区区合作，品牌联动”的创新协同模式，与上海市各区县紧密合作并引入各类战略合作伙伴，共同提升产业链整体服务能级，在土地规划、工程建设、项目招商、园区配套等方面均获得各方的积极支持，充分发挥上海临港在产业园区开发领域的专业优势，形成了以园区为核、多点联动的发展格局，拉动周边区域的城乡一体化发展，实现城市区域价值的共同提升，在“五大新城”建设和上海产业布局转型上持续为全市的产业升级贡献力量。

（5）园区品质和综合服务优势

发行人长期深耕于优质园区建设，借助“临港”、“漕河泾”品牌知名度和突出影响力，吸引更多客户资源和商业资源。在园区和产业载体开发过程中，上海临港坚持高品质标准，重视园区整体规划和建筑外立面设计，园区执行 LEED 国际绿色建筑认证标准，突出低碳、环保、智慧的理念和特色，实现“业态、形态、生态”三态有机融合。园区的品质符合目标客群的定位，满足了产业客户注重产品品质、公司形象和员工工作条件的要求，得到了市场的认可。

发行人以建立“大服务平台”为战略导向，基于该战略规划，在建设优质产业载体的同时，尤其关注园区的综合配套服务环境建设，现已提供包括“人力资源服务、商务服务、双创服务、政务服务、协会服务”在内的五大综合服务，形成“科技、人才、信息、环境、能源、居住、生态”等园区服务体系，在此基础上，上海临港坚持为园区企业打造高品质的园区服务环境，提供特色化、系统化的产业配套服务，帮助园区企业更好融入园区，不断增强园区企业与园区的紧密度和凝聚力。未来，上海临港将通过持续的品牌塑造、团队建设、管理优化提升经营绩效，还将进一步发掘园区集聚的产业生态价值，在综合服务、产业投资等业务领域开拓新的商业机遇。

（6）招商优势

发行人的实际控制人临港集团是上海市国资委下属的唯一一家产业园区投资集团，具有近三十年的国家级经济技术开发区、海关特殊监管区域开发运营经验，在行业内已经形成了较高的知名度。上海临港下属公司始终突出招商工作的重要地位，通过拥有的广阔招商资源，倡导“择商选资”理念，构建招商网络，创新招商方式，将特色集群产业、“四新”产业企业及“一部三中心”（即企业总部、研发设计中心、运营结算中心、管理服务中心）作为招商工作重点。

（7）土地资源优势

随着多年的快速发展及开发，上海市建设用地目前已日趋紧张。发行人下属园区规划范围内尚可供出让土地资源丰富。截至 2021 年 9 月 30 日，上海临港及下属控股子公司共计持有待开发土地面积约 33.07 万平方米。同时，除已经取得土地证的地块外，在相关园区规划范围内，尚余较大的尚可供出让土地资源，保障了上海临港的后续土地资源。

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，发行人不存在未披露或者失实披露的重大违法违规行为，不存在因重大违法行为受到行政处罚或刑事处罚等情况。

（二）发行人报告期内重大资产重组的情况

发行人报告期内发生过一次重大资产重组，请见本节“二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况”之“（二）上市后历次股权变动及重大资产重组情况”中的相关内容。

本次重组之标的资产盈利前景良好，有利于未来进一步增厚上市公司每股收益。通过本次重组，上市公司的资产规模进一步扩大，产业布局进一步完善，现有土地资源储备将进一步增加，盈利能力及抗风险能力显著增强，偿债能力得到提高。

（三）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）发行人财务报告编制基础、审计情况、财务会计信息适用《企业会计准则》情况

发行人财务报表以持续经营为编制基础。

发行人财务报表已按照企业会计准则的规定进行编制，根据实际发生的交易和事项，按照财务部颁布的《企业会计准则——基本准则》和陆续颁布的各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

公司前身为上海自动化仪表股份有限公司。

公司于 2015 年 7 月收到中国证监会《关于核准上海自动化仪表股份有限公司重大资产重组及向上海临港经济发展集团资产管理有限公司等发行股份购买资产并募集配套资金的批复》（证监许可[2015]1841 号），核准公司与临港集团的重大资产重组事项，该次重大资产重组构成借壳上市。就交易实质而言，临港资管取得了对公司的控制权，因此本次发行股份购买资产事宜构成非业务类型的反向购买。重组完成后，公司控股股东由电气总公司变更为临港资管，公司主营业务由设计、制造自动化控制系统、自动化仪器仪表及其元器件和成套装置整体变更为园区投资、开发和经营等。公司于 2015 年 11 月 2 日完成了工商变更登记手续并取得了新的营业执照，公司名称变更为上海临港控股股份有限公司。

公司于 2016 年 12 月收到中国证监会《关于核准上海临港控股股份有限公司向上海漕河泾开发区经济技术发展有限公司发行股份购买资产并募集配套资金的批复》（证监许可[2016]3188 号），批准公司与浦江公司的重大资产重组，此次重大资产重组构成同一控制下的企业合并。公司于 2016 年 12 月 30 日完成了标的资产工商变更登记手续并取得了新的营业执照。

公司于 2019 年 5 月收到中国证监会《关于核准上海临港控股股份有限公司向上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司等发行股份购买资产并募集配套资金的批复》（证监许可[2019]831 号），核准公司的重大资产重组方案。公司向

漕总公司发行股份及支付现金购买其持有的合资 65% 股权、高科技园公司 100% 股权、科技绿洲公司 10% 的股权；向天健置业、久垄投资、莘闵公司、华民置业及蓝勤投资发行股份购买南桥公司 45% 股权、华万公司（现已更名为“上海临港欣创经济发展有限公司”）55% 股权和双创公司 15% 股权（前述发行股份及支付现金购买的资产合称“标的资产”）。相关工商变更登记手续、新增股份登记、注册资本变更手续已办理完毕，上市公司已于 2019 年 11 月 13 日取得了新的营业执照。

鉴于公司报告期内进行了重大资产重组，公司资产、负债以及财务状况均发生重大变化，为保持财务数据的完整性和可持续性，假定上述重大资产重组完成后的股权架构于 2016 年 1 月 1 日起已存在，天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具了《上海临港控股股份有限公司 2016 年度至 2018 年度备考合并财务报表审计报告》（天健审[2019]6-251 号）。同时，由于公司各项业务主要通过母公司以及下属子公司开展，因此合并口径的财务数据能够更加充分地反映公司的经营成果和偿债能力。因此，如无特别说明，本节涉及的 2018 年合并财务数据以《备考合并审计报告》计算分析；2018 年母公司财务数据以《2019 年度审计报告》中 2018 年度/2018 年末数据计算分析；2019 年财务数据以公司《2019 年度审计报告》计算分析；2020 年财务数据以公司《2020 年度审计报告》计算分析；2021 年 1-6 月财务数据以公司未经审计的 2021 年 1-6 月财务报表计算分析；2021 年 1-9 月财务数据以公司未经审计的 2021 年 1-9 月财务报表计算分析。

天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计了公司 2016-2018 年备考合并财务报表，包括 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日的备考合并资产负债表，2016 年度、2017 年度、2018 年度的备考合并利润表、备考合并现金流量表、备考合并所有者权益变动表，以及相关备考合并财务报表附注，出具了标准无保留意见的审计报告。天健会计师事务所（特殊普通合伙）具有证券从业资格。

天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计了公司 2019 年财务报表，包括 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2019 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及相关财务报表

附注，出具了标准无保留意见的审计报告。天健会计师事务所（特殊普通合伙）具有证券从业资格。

天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计了公司 2020 年财务报表，包括 2020 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2020 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及相关财务报表附注，出具了标准无保留意见的审计报告。天健会计师事务所（特殊普通合伙）具有证券从业资格。

（二）重大会计政策变更、会计估计变更、会计差错更正情况

1、重大会计政策、会计估计变更情况

（1）2018 年会计政策与会计估计变更情况

1) 关于财务报表格式相关会计政策变更

财政部于 2018 年 6 月 15 日发布了《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）。公司根据相关要求按照一般企业财务报表格式（适用于尚未执行新金融准则和新收入准则的企业）编制财务报表：（1）原“应收票据”和“应收账款”项目，合并为“应收票据及应收账款”项目；（2）原“应收利息”、“应收股利”项目并入“其他应收款”项目列报；（3）原“固定资产清理”项目并入“固定资产”项目中列报；（4）原“工程物资”项目并入“在建工程”项目中列报；（5）原“应付票据”和“应付账款”项目，合并为“应付票据及应付账款”项目；（6）原“应付利息”、“应付股利”项目并入“其他应付款”项目列报；（7）原“专项应付款”项目并入“长期应付款”项目中列报；（8）新增“研发费用”项目，原计入“管理费用”项目的研发费用单独在该新增项目中列示；（9）“财务费用”项目下分拆“利息费用”和“利息收入”明细项目；（10）“其他收益”、“公允价值变动收益”、“资产处置收益”项目列报顺序调整；（11）“权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额”简化为“权益法下不能转损益的其他综合收益”。

上述会计政策调整对当期公司净利润和公司所有者权益无影响。

（2）2019 年会计政策与会计估计变更情况

1) 企业会计准则变化引起的会计政策变更

公司根据财政部《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)、《关于修订印发合并财务报表格式(2019 版)的通知》(财会〔2019〕16 号)和企业会计准则的要求编制 2019 年度财务报表，此项会计政策变更采用追溯调整法。

公司自 2019 年 1 月 1 日起执行财政部修订后的《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——套期保值》以及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》(以下简称新金融工具准则)。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与原准则的差异追溯调整本报告期期初留存收益或其他综合收益。

新金融工具准则改变了金融资产的分类和计量方式，确定了三个主要的计量类别：摊余成本；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益；以公允价值计量且其变动计入当期损益。公司考虑自身业务模式，以及金融资产的合同现金流特征进行上述分类。权益类投资需按公允价值计量且其变动计入当期损益，但在初始确认时可选择按公允价值计量且其变动计入其他综合收益(处置时的利得或损失不能回转到损益，但股利收入计入当期损益)，且该选择不可撤销。

新金融工具准则要求金融资产减值计量由“已发生损失模型”改为“预期信用损失模型”，适用于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、租赁应收款。

(3) 2020 年会计政策与会计估计变更情况

1) 企业会计准则变化引起的会计政策变更

公司自 2020 年 1 月 1 日起执行财政部修订后的《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。

公司自 2020 年 1 月 1 日起执行财政部于 2019 年度颁布的《企业会计准则解释第 13 号》，该项会计政策变更采用未来适用法处理。

（4）2021 年 1-9 月会计政策与会计估计变更情况

1) 企业会计准则变化引起的会计政策变更

本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行财政部于 2018 年 12 月修订印发的《企业会计准则第 21 号——租赁》。

新租赁准则主要变更内容如下：1、将租赁定义为“在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同”，增加租赁识别、分拆、合并等内容。2、取消承租人关于融资租赁与经营租赁的分类，对短期租赁和低价值资产租赁以外的其他所有租赁均确认使用权资产和租赁负债，并分别计提折旧和利息费用。3、增加承租人选择权重估和租赁变更情形下的会计处理。根据新租赁准则承租人衔接处理规定，公司根据首次执行本准则的累积影响数，调整首次执行本准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，不调整可比期间信息。同时，新租赁准则提供了多项简化处理安排。结合上述规定，公司执行新租赁准则时选择简化处理。

2、重大差错更正情况

2018 年、2019 年、2020 年和 2021 年 1-9 月，公司不存在重大差错更正情况。

（三）合并范围变化情况

1、2018 年合并范围的变化

（1）非同一控制下企业合并

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本（万元）	股权取得比例（%）	股权取得方式
朱尼博特（上海）食品有限公司	2017.5.11	4,700.60	51.00	现金增资

（2）其他原因导致的合并范围变动

1) 合并范围增加

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	认缴出资额（万元）	出资比例(%)
上海临港嘉定科技城经济发展有限公司	投资设立	2018.8.28	510.00	51.00

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	认缴出资额(万元)	出资比例(%)
上海东方智媒城经济发展有限公司	投资设立	2018.12.20	25,000.00	50.00
上海临港金山新兴产业发展有限公司	投资设立	2017.8.22	15,300.00	51.00
上海临港商业服务有限公司	投资设立	2017.2.24	200.00	100.00
上海临港松江高新产业发展有限公司	投资设立	2017.5.12	255.00	51.00
上海临港洞泾智能科技有限公司	投资设立	2017.8.25	2,550.00	51.00

2) 合并范围减少

子公司名称	股权处置价款(万元)	股权处置比例(%)	股权处置方式	丧失控制权的时点
上海漕河泾开发区物业管理有限公司	17,529.32	87.40	股权转让	2018.11.11
上海亿威实业有限公司	4,161.78	98.74	股权转让	2018.11.11
上海锦虹企业发展有限公司	1,052.36	100.00	股权转让	2018.11.11

2、2019 年合并范围的变化

（1）非同一控制下企业合并

单位：万元

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例(%)	股权取得方式
上海临港欣创经济发展有限公司 ^{注1}	2015.7.30	10,791.93	45.00	股权转让
	2019.6.24	14,172.50	55.00	发行权益性证券
上海自贸区联合发展有限公司 ^{注2}	2005.12.23	38,984.43	45.00	初始设立
	2019.7.1	35,000.00	9.92	现金增资

注 1：本公司发行股份购买上海临港欣创经济发展有限公司 55% 股权事宜已于 2019 年 6 月 24 日完成工商变更登记，临港欣创 55% 股权已变更登记至公司名下，构成非同一控制下企业合并，纳入公司合并报表范围；

注 2：根据本公司 2019 年 4 月 2 日第十届董事会第四次会议审议并通过的《关于全资子公司向参股公司增资暨关联交易的议案》，公司下属全资子公司上海临港经济发展集团投资管理有限公司拟出资 35,000 万元向上海自贸区联合发展有限公司增资，自贸联发其他股东已放弃同比例增资权。增资后，自贸联发的注册资本由人民币 66,666.00 万元增至人民币

81,339.16 万元，临港投资持有自贸联发的股权比例由 45.00% 增至 54.92%，自贸联发将纳入公司合并报表范围。截至报告期末，自贸联发已完成了工商变更登记手续。

（2）同一控制下企业合并

单位：万元

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日确定依据
上海新兴技术开发区联合发展有限公司	65.00%	受同一最终控制方控制	2019.6.27	完成工商登记
上海漕河泾开发区高科技园发展有限公司	100.00%	受同一最终控制方控制	2019.6.27	完成工商登记
上海科技绿洲发展有限公司	100.00%	受同一最终控制方控制	2019.6.27	完成工商登记

（3）其他原因导致的合并范围变动

单位：万元

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	认缴出资额	出资比例（%）
上海临港新片区航空产业发展有限公司	投资设立	2019.12.30	50,000.00	100.00

3、2020 年合并范围的变化

单位：万元

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	认缴出资额	出资比例（%）
上海漕河泾开发区黄桥高科技发展有限公司	投资设立	2020.3.6	7,140.00	51.00
上海临港浦创建设发展有限公司	投资设立	2020.12.9	48,000.00	80.00

4、2021 年 1-9 月合并范围的变化

（1）同一控制下企业合并

单位：万元

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例（%）	构成同一控制下企业合并的依据	合并日
上海漕河泾开发区枫泾新兴产业发展有限公司	51.00	受同一最终控制方控制	2021.3.31

（2）处置子公司

单位：万元

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例（%）	股权处置方式	丧失控制权的时点
上海临港嘉定科技城经济发展有限公司 ^注	-	30.60	股权稀释	2021.2.8

注：本期处置为对子公司投资即丧失控制权的情形。

（3）其他原因导致的合并范围变动

单位：万元

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	认缴出资额	出资比例（%）
上海临港闵行高科技术发展有限公司	投资设立	2021.09.29	30,600.00	51.00
上海江海数字产业发展有限公司	投资设立	2021.07.28	60,000.00	60.00
上海临港光明航空产业发展有限公司	投资设立	2021.07.14	25,500.00	51.00

二、发行人财务会计信息及主要财务指标

（一）财务会计信息

发行人 2018 年、2019 年、2020 年及 2021 年 1-9 月的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下：

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	449,018.21	295,325.61	602,707.58	327,261.19
交易性金融资产	56,300.00			
应收票据	-	36.46	-	-
应收账款	31,274.33	16,393.24	20,363.46	48,022.77
预付款项	4,119.79	3,330.79	4,680.50	3,858.19
其他应收款	12,684.56	10,469.32	8,680.60	11,757.14
存货	1,763,991.95	1,820,063.98	1,690,650.25	1,227,957.04
一年内到期的非流动资产	415.10	-	-	-
其他流动资产	69,904.96	78,564.22	61,934.50	61,248.14
流动资产合计	2,387,708.89	2,224,183.63	2,389,016.89	1,680,104.46
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	-	76,833.76
长期应收款	501.84	-	-	-
长期股权投资	251,405.33	157,890.28	92,602.48	120,251.84
其他非流动金融资产	213,898.70	211,391.69	123,691.65	-
投资性房地产	1,717,399.17	1,498,530.27	1,058,097.47	863,050.37
固定资产	34,970.02	36,276.06	36,468.17	32,040.94
在建工程	3,200.83	723.25	-	-

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	41,076.90	-	-	-
无形资产	608.82	620.17	639.50	298.06
商誉	1,217.62	1,217.62	1,217.62	-
长期待摊费用	12,230.15	14,915.78	15,067.03	6,483.12
递延所得税资产	30,182.22	34,887.23	61,133.12	52,094.86
其他非流动资产	190.08	384.39	111.53	178.42
非流动资产合计	2,306,881.66	1,956,836.74	1,389,028.56	1,151,231.37
资产总计	4,694,590.56	4,181,020.37	3,778,045.45	2,831,335.83
流动负债:				
短期借款	80,066.67	279,319.75	188,633.83	178,960.00
应付账款	429,584.14	419,043.15	163,782.41	134,677.12
预收款项	41,190.71	17,286.65	115,266.43	170,195.19
合同负债	141,399.83	168,074.88	-	-
应付职工薪酬	15,937.01	21,215.05	18,113.92	18,509.46
应交税费	26,157.48	26,000.77	44,353.64	39,170.62
其他应付款	353,952.97	232,485.67	362,224.76	409,992.87
一年内到期的非流动负债	53,616.78	23,659.58	108,435.90	91,968.18
其他流动负债	313,667.96	377,732.98	90,981.03	-
流动负债合计	1,455,573.55	1,564,818.48	1,091,791.91	1,043,473.45
非流动负债:				
长期借款	911,425.43	631,803.90	821,320.29	470,283.16
应付债券	309,209.12	155,978.36	199,591.64	119,596.34
租赁负债	42,416.05	-	-	-
长期应付款	-	-	-	-
递延收益	7,550.31	8,411.17	4,762.49	4,097.71
递延所得税负债	14,663.10	10,139.52	136.83	-
其他非流动负债	42,205.68	42,888.41	31,852.12	27,373.32
非流动负债合计	1,327,469.69	849,221.37	1,057,663.36	621,350.53
负债合计	2,783,043.24	2,414,039.85	2,149,455.28	1,664,823.98
所有者权益:				
实收资本(或股本)	252,248.70	210,206.82	210,206.82	111,991.93
资本公积	718,915.18	763,007.50	763,007.50	616,213.20
盈余公积	118,005.45	118,005.45	109,554.17	105,281.17
未分配利润	430,054.49	362,126.12	279,590.12	161,324.64
归属于母公司股东权益合计	1,519,223.83	1,453,345.88	1,362,358.60	994,810.94
少数股东权益	392,323.49	313,634.64	266,231.57	171,700.91
所有者权益合计	1,911,547.32	1,766,980.52	1,628,590.18	1,166,511.85
负债和所有者权益总计	4,694,590.56	4,181,020.37	3,778,045.45	2,831,335.83

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	479,088.55	392,955.63	394,977.30	479,937.63
其中：营业收入	479,088.55	392,955.63	394,977.30	479,937.63
二、营业总成本	306,696.09	266,335.47	268,005.61	320,493.50
其中：营业成本	199,104.22	168,875.39	117,618.38	172,237.86
税金及附加	43,806.53	21,584.94	77,563.92	83,689.27
销售费用	4,284.86	7,605.49	7,176.70	8,546.97
管理费用	21,407.63	34,111.14	31,992.37	31,621.22
财务费用	38,092.84	34,158.51	33,654.23	24,398.17
加：其他收益	2,268.35	23,262.35	8,207.69	8,056.82
投资收益（损失以“-”号填列）	37,984.30	24,229.52	36,595.24	18,683.36
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	2,184.49	3,927.23	4,646.79	1,749.83
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	702.53	25,120.66	14,270.96	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	436.68	9,089.98	-7,821.29	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-	61.44
资产处置收益	65.39	8,839.72	371.60	60.31
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	213,849.72	217,162.38	178,595.90	186,306.05
加：营业外收入	3,270.64	7,464.30	6,199.34	4,566.91
减：营业外支出	1,844.25	4,775.34	4,310.94	3,913.44
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	215,276.11	219,851.33	180,484.30	186,959.52
减：所得税费用	53,324.60	56,770.99	32,359.01	50,365.02
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	161,951.51	163,080.34	148,125.28	136,594.50
归属于母公司股东的净利润	134,970.63	141,436.92	134,679.68	122,307.40
少数股东损益	26,980.88	21,643.42	13,445.61	14,287.10
六、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
七、综合收益总额	161,951.51	163,080.34	148,125.28	136,594.50
归属于母公司股东的综合收益总额	134,970.63	141,436.92	134,679.68	122,307.40
归属于少数股东的综合收益总额	26,980.88	21,643.42	13,445.61	14,287.10

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	503,038.46	499,505.98	373,688.55	475,032.22

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	69,541.56	127,252.76	41,340.53	70,159.43
经营活动现金流入小计	572,580.02	626,758.74	415,029.09	545,191.65
购买商品、接受劳务支付的现金	358,154.50	484,060.77	702,770.47	399,596.42
支付给职工以及为职工支付的现金	26,176.51	28,733.26	28,938.31	31,919.48
支付的各项税费	115,938.36	168,107.83	136,497.73	177,782.40
支付其他与经营活动有关的现金	44,876.17	31,174.12	27,820.27	53,153.39
经营活动现金流出小计	545,145.55	712,075.98	896,026.78	662,451.69
经营活动产生的现金流量净额	27,434.48	-85,317.24	-480,997.69	-117,260.04
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	24,352.79	182,319.10	163,221.25	217,820.00
取得投资收益收到的现金	35,657.96	15,439.33	1,350.99	12,429.59
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	67.65	14,504.29	393.19	204.01
收到其他与投资活动有关的现金	-	9,563.01	33,992.30	65,657.00
投资活动现金流入小计	60,078.39	221,825.73	198,957.73	296,110.69
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,573.30	2,862.34	1,622.04	1,914.06
投资支付的现金	169,469.17	437,642.32	314,720.42	238,769.57
支付其他与投资活动有关的现金	12,059.15	10,800.00	-	22,803.10
投资活动现金流出小计	185,101.61	451,304.66	316,342.47	263,486.73
投资活动产生的现金流量净额	-125,023.22	-229,478.92	-117,384.74	32,623.96
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	57,890.00	26,170.00	512,540.56	30,226.80
取得借款收到的现金	1,338,094.68	1,324,111.77	1,007,170.39	622,028.85
收到其他与筹资活动有关的现金	118,825.00	50,000.00	-	24,000.00
筹资活动现金流入小计	1,514,809.68	1,400,281.77	1,519,710.95	676,255.65
偿还债务支付的现金	1,142,102.62	1,280,002.34	578,910.18	283,928.64
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	114,607.13	112,537.89	63,412.73	175,662.38
支付其他与筹资活动有关的现金	7,324.06	1,122.42	4,544.91	92,370.90
筹资活动现金流出小计	1,264,033.81	1,393,662.65	646,867.82	551,961.93
筹资活动产生的现金流量净额	250,775.87	6,619.12	872,843.13	124,293.72
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-0.95	2.31	5.28	-7.16
五、现金及现金等价物净增加额	153,186.18	-308,174.74	274,465.98	39,650.49
加：期初现金及现金等价物余额	294,324.03	601,520.22	327,054.24	287,403.75
六、期末现金及现金等价物余额	447,510.21	293,345.48	601,520.22	327,054.24

发行人 2018 年、2019 年、2020 年及 2021 年 1-9 月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：

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	301,508.68	155,242.37	444,215.64	17,236.99
预付款项	1.60	2.20	1.97	1.60
其他应收款	1,015,212.43	1,126,499.64	565,039.29	289,656.79
存货	42.55	40.73	-	-
其他流动资产	-	99.53	294.40	154.43
流动资产合计	1,316,765.26	1,281,884.46	1,009,551.30	307,049.81
非流动资产：				
长期股权投资	1,449,397.73	1,307,735.01	1,098,072.95	651,649.04
固定资产	4.42	3.94	11.61	19.28
使用权资产	611.71	-	-	-
无形资产	20.39	25.94	29.52	5.44
长期待摊费用	178.03	-	-	-
其他非流动资产	-	58.28	-	-
非流动资产合计	1,450,212.28	1,307,823.17	1,098,114.08	651,673.75
资产总计	2,766,977.54	2,589,707.63	2,107,665.38	958,723.56
流动负债：				
短期借款	80,066.67	279,319.75	38,796.22	20,000.00
应付职工薪酬	6.67	-	-	-
应交税费	514.82	94.35	0.48	50.59
其他应付款	448,007.96	288,528.60	347,723.42	5,940.69
一年内到期的非流动负债	27,308.18	6,314.01	12,822.54	6,000.00
其他流动负债	301,547.52	363,234.29	90,981.03	-
流动负债合计	857,451.81	937,491.00	490,323.68	31,991.28
非流动负债：				
长期借款	237,867.00	66,325.00	21,900.00	76,150.00
应付债券	309,209.12	155,978.36	199,591.64	119,596.34
租赁负债	484.95	-	-	-
非流动负债合计	547,561.07	222,303.36	221,491.64	195,746.34
负债合计	1,405,012.88	1,159,794.37	711,815.31	227,737.62
股东权益：				
股本	252,248.70	210,206.82	210,206.82	111,991.93
资本公积	1,066,662.45	1,112,854.94	1,112,854.94	575,496.64
盈余公积	18,417.92	18,417.92	9,966.64	5,693.64
未分配利润	24,635.59	88,433.59	62,821.67	37,803.74
股东权益合计	1,361,964.66	1,429,913.27	1,395,850.06	730,985.95
负债和股东权益总计	2,766,977.54	2,589,707.63	2,107,665.38	958,723.56

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	22,622.42	14,225.91	10,626.73	7,145.10
减：税金及附加	120.79	27.91	13.41	16.23
销售费用	6.76	-	-	-
管理费用	771.88	695.96	548.96	522.22
财务费用	21,918.87	14,161.94	14,014.41	7,114.58
加：其他收益	7.63	5.00	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	-344.14	84,925.97	46,780.00	41,849.11
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-532.40	84,271.06	42,829.95	41,341.18
加：营业外收入	151.00	789.00	-	-
减：营业外支出	100.00	547.22	100.00	100.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-481.40	84,512.84	42,729.95	41,241.18
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-481.40	84,512.84	42,729.95	41,241.18
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
六、综合收益总额	-481.40	84,512.84	42,729.95	41,241.18

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：				
收到其他与经营活动有关的现金	46,181.73	30,095.36	220,424.40	941.27
经营活动现金流入小计	46,181.73	30,095.36	220,424.40	941.27
支付给职工及为职工支付的现金	66.67	-	-	-
支付的各项税费	708.29	32.10	151.67	67.82
支付其他与经营活动有关的现金	1,268.53	2,085.29	1,260.81	928.49
经营活动现金流出小计	2,043.50	2,117.39	1,412.48	996.31
经营活动产生的现金流量净额	44,138.23	27,977.97	219,011.92	-55.04
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	180,000.00	-	63,000.00
取得投资收益收到的现金	13,799.22	20,351.20	41,051.69	35,207.74
收到其他与投资活动有关的现金	539,541.10	262,776.00	40,057.51	117,660.00
投资活动现金流入小计	553,340.32	463,127.20	81,109.20	215,867.74
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	136.79	17.14	29.00	6.27
投资支付的现金	146,411.90	519,561.30	153,570.00	65,260.00
支付其他与投资活动有关的现金	418,329.37	744,444.11	298,924.82	335,900.00
投资活动现金流出小计	564,878.06	1,264,022.55	452,523.82	401,166.27
投资活动产生的现金流量净额	-11,537.73	-800,895.36	-371,414.63	-185,298.54
三、筹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
吸收投资收到的现金	-	-	476,364.56	-
取得借款收到的现金	1,069,649.15	1,076,345.55	322,620.00	213,670.00
收到其他与筹资活动有关的现金	118,825.00	50,000.00	84,600.00	31,000.00
筹资活动现金流入小计	1,188,474.15	1,126,345.55	883,584.56	244,670.00
偿还债务支付的现金	982,670.50	570,850.00	188,000.00	12,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	91,683.98	71,429.02	25,058.30	17,282.79
支付其他与筹资活动有关的现金	453.87	122.42	91,144.91	36,170.90
筹资活动现金流出小计	1,074,808.35	642,401.43	304,203.20	65,453.69
筹资活动产生的现金流量净额	113,665.80	483,944.12	579,381.36	179,216.31
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	146,266.30	-288,973.27	426,978.65	-6,137.27
加：期初现金及现金等价物余额	155,242.37	444,215.64	17,236.99	23,374.26
六、期末现金及现金等价物余额	301,508.68	155,242.37	444,215.64	17,236.99

报告期内，发行人发生过一次重大资产重组，重大资产重组编制的备考报表情况如下请见本节“一、发行人财务报告总体情况”之“（一）发行人财务报告编制基础、审计情况、财务会计信息适用《企业会计准则》情况”。

（二）财务数据和财务指标情况

财务指标	2021 年 1-9 月 /2021 年 9 月 30 日 ³	2020 年度/2020 年 12 月 31 日	2019 年度/2019 年 12 月 31 日	2018 年度/2018 年 12 月 31 日
总资产（万元）	4,694,590.56	4,181,020.37	3,778,045.45	2,831,335.83
总负债（万元）	2,783,043.24	2,414,039.85	2,149,455.28	1,664,823.98
全部债务（万元）	1,821,241.76	1,503,995.88	1,408,962.68	860,807.68
所有者权益（万元）	1,911,547.32	1,766,980.52	1,628,590.18	1,166,511.85
营业总收入（万元）	479,088.55	392,955.63	394,977.30	479,937.63
利润总额（万元）	215,276.11	219,851.33	180,484.30	186,959.52
净利润（万元）	161,951.51	163,080.34	148,125.28	136,594.50
扣除非经常性损益后净利润（万元）	157,869.28	130,284.24	31,790.34	125,085.28

财务指标	2021年1-9月 /2021年9月30 日 ³	2020年度/2020 年12月31日	2019年度/2019 年12月31日	2018年度/2018 年12月31日
归属于母公司 所有者的净利润 (万元)	134,970.63	141,436.92	134,679.68	122,307.40
经营活动产生 现金流量净额 (万元)	27,434.48	-85,317.24	-480,997.69	-117,260.04
投资活动产生 现金流量净额 (万元)	-125,023.22	-229,478.92	-117,384.74	32,623.96
筹资活动产生 现金流量净额 (万元)	250,775.87	6,619.12	872,843.13	124,293.72
流动比率	1.64	1.42	2.19	1.61
速动比率	0.43	0.26	0.64	0.43
资产负债率 (%)	59.28	57.74	56.89	58.80
债务资本比率 (%)	48.79	45.98	46.38	42.46
营业毛利率 (%)	58.44	57.02	70.22	64.11
平均总资产回 报率(%)	5.80	6.64	6.62	7.77
加权平均净资 产收益率 (%)	9.06	10.08	13.72	13.02
扣除非经常性 损益后加权平 均净资产收益 率(%)	8.83	7.92	3.12	12.05
EBITDA(万 元)	300,753.21	307,575.38	250,494.78	241,249.04
EBITDA全部 债务比(%)	16.51	20.45	17.78	28.03
EBITDA利息 倍数	5.83	4.86	4.64	6.47
应收账款周转 率(次)	19.73	16.77	9.98	9.37
存货周转率 (次)	0.11	0.10	0.08	0.14

注 1：财务指标计算公式如下：

(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(不含一年内到期的租赁负债)+其他应付款(集团借款余额)
+其他流动负债(不含待转销项税额)；

(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/存货平均余额。

注 2: 上表中,发行人 2019 年度扣除非经常性损益后净利润、扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率等财务数据相较报告期其他年度的相关财务数据差异显著,主要原因系 2019 年度发行人实施同一控制下企业合并,合并产生的子公司年初至合并日的净损益较大,致使非经常性损益金额较大。

注 3: 本列数据未年化

三、发行人财务状况分析

发行人管理层结合报告期的财务报表,对公司资产负债结构、现金流量、偿债能力、盈利能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性进行了重点讨论和分析。如无特别说明,本部分财务数据均采用合并报表口径。

(一) 资产结构分析

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	449,018.21	9.56%	295,325.61	7.06%	602,707.58	15.95%	327,261.19	11.56%
交易性金融资产	56,300.00	1.20%	-	-	-	-	-	-
应收票据	-	-	36.46	0.00%	-	-	-	-
应收账款	31,274.33	0.67%	16,393.24	0.39%	20,363.46	0.54%	48,022.77	1.70%
预付款项	4,119.79	0.09%	3,330.79	0.08%	4,680.50	0.12%	3,858.19	0.14%
其他应收款	12,684.56	0.27%	10,469.32	0.25%	8,680.60	0.23%	11,757.14	0.42%
存货	1,763,991.95	37.57%	1,820,063.98	43.53%	1,690,650.25	44.75%	1,227,957.04	43.37%
一年内到期的非流动资产	415.10	0.01%	-	-	-	-	-	-
其他流动资产	69,904.96	1.49%	78,564.22	1.88%	61,934.50	1.64%	61,248.14	2.16%
流动资产合计	2,387,708.89	50.86%	2,224,183.63	53.20%	2,389,016.89	63.23%	1,680,104.46	59.34%
可供出售金融产	-	-	-	-	-	-	76,833.76	2.71%
长期应收款	501.84	0.01%	-	-	-	-	-	-

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
长期股权投资	251,405.33	5.36%	157,890.28	3.78%	92,602.48	2.45%	120,251.84	4.25%
其他非流动金融资产	213,898.70	4.56%	211,391.69	5.06%	123,691.65	3.27%	-	-
投资性房地产	1,717,399.17	36.58%	1,498,530.27	35.84%	1,058,097.47	28.01%	863,050.37	30.48%
固定资产	34,970.02	0.74%	36,276.06	0.87%	36,468.17	0.97%	32,040.94	1.13%
在建工程	3,200.83	0.07%	723.25	0.02%	-	-	-	-
使用权资产	41,076.90	0.87%	-	-	-	-	-	-
无形资产	608.82	0.01%	620.17	0.01%	639.50	0.02%	298.06	0.01%
商誉	1,217.62	0.03%	1,217.62	0.03%	1,217.62	0.03%	-	-
长期待摊费用	12,230.15	0.26%	14,915.78	0.36%	15,067.03	0.40%	6,483.12	0.23%
递延所得税资产	30,182.22	0.64%	34,887.23	0.83%	61,133.12	1.62%	52,094.86	1.84%
其他非流动资产	190.08	0.00%	384.39	0.01%	111.53	0.00%	178.42	0.01%
非流动资产合计	2,306,881.66	49.14%	1,956,836.74	46.80%	1,389,028.56	36.77%	1,151,231.37	40.66%
资产合计	4,694,590.56	100.00%	4,181,020.37	100.00%	3,778,045.45	100.00%	2,831,335.83	100.00%

报告期内，公司资产总额呈上升趋势，其中 2020 年末资产总额较 2019 年末增长 10.67%，主要系投资性房地产明显增长所致；2019 年末资产总额较 2018 年末增长 33.44%，增长较为明显，主要系货币资金、存货以及投资性房地产有明显增长所致。报告期内，公司资产结构总体较为稳定。报告期各期末，公司流动资产占总资产的比重分别为 59.34%、63.23%、53.20%、50.86%。

公司作为园区开发类企业，自身的业务结构及特点决定了其拥有较大比例的园区开发项目及已出租物业，因此其资产中存货和投资性房地产占比较高。另外，公司园区开发业务需要较多的货币资金以保障公司运营及满足业务增长的需要，同时公司也需要保有一定量的现金资产以对应市场的变化。

公司资产主要科目的具体情况如下：

1、货币资金

公司的货币资金主要为银行存款，报告期各期末，货币资金余额分别为 327,261.19 万元、602,707.58 万元、295,325.61 万元及 449,018.21 万元，占总资产的比例分别为 11.56%、15.95%、7.06% 及 9.56%。公司货币资金在总资产中所

占比例较高，主要系公司园区开发业务需要较多的货币资金以保障公司运营及满足业务增长的需要，同时公司也需要保有一定量的现金资产以对应市场的变化。2019 年末货币资金较 2018 年末增长 84.16%，主要系 2019 年公司非公开发行股份取得募集资金所致。2020 年末货币资金较 2019 年末货币资金减少 51.00%，主要系 2019 年公司非公开发行股份取得募集资金所致。2021 年 9 月末货币资金，较 2020 年末货币资金增长 52.04%，主要系一方面，2021 年前三季度，随着公司新建成项目陆续投入运营，公司房屋租售业务收入较往年同期有较大幅度增长，增加了货币资金存量；另一方面，公司谨慎制定资金使用计划，保证一定的货币资金存量，确保在建项目以及公司日常经营活动稳定开展。

2、应收账款

报告期各期末，公司的应收账款账面价值分别为 48,022.77 万元、20,363.46 万元、16,393.24 万元及 31,274.33 万元，占总资产的比重分别为 1.70%、0.54%、0.39% 及 0.67%。公司应收账款主要为应收物业销售及租赁款。2019 年末公司应收账款账面价值较 2018 年末降低 57.60%，主要系一方面公司加大催款力度收回客户欠款，另一方面 2019 年康桥公司应收黑龙江鑫达企业集团有限公司销售房款 10,981.50 万元，截至 2019 年末该笔款项账龄为 2-3 年，导致当期按信用风险特征组合计提的坏账准备金额明显增加，按照预期损失法计提坏账准备 8,736 万元，截至 2021 年 9 月 30 日，该笔款项已全部收回。2021 年 9 月 30 日公司应收账款账面价值较 2020 年末增长 90.8%，主要系当期公司营业收入显著增加，相应确认应收账款增加所致。

1) 按坏账计提方法分类披露

①应收账款按信用风险特征组合计提情况

单位：万元

类别	2021 年 9 月 30 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独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	31,504.71	99.64	230.38	66.81	31,274.33
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	114.46	0.36	114.46	33.19	-

类别	2021 年 9 月 30 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
合计	31,619.17	100.00	344.84	100.00	31,274.33

(续)

类别	2020 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	316.70	1.87	316.70	100.00	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	16,601.94	98.13	208.70	1.26	16,393.24
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
合计	16,918.64	100.00	525.40	3.11	16,393.24

(续)

类别	2019 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	479.45	1.60	479.45	100.00	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	29,453.81	98.40	9,090.35	30.86	20,363.46
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
合计	29,933.26	100.00	9,569.80	31.97	20,363.46

(续)

类别	2018 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独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	49,160.49	99.90	1,137.72	2.31	48,022.77
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	46.96	0.10	46.96	100.00	-
合计	49,207.45	100.00	1,184.68	2.41	48,022.77

②采用账龄组合计提坏账准备情况

报告期内各期末，按账龄组合计提坏账准备的公司应收账款的账龄情况如下：

单位：万元

账龄	2021 年 9 月 30 日				
	应收账款余额	坏账准备	计提比例 (%)	应收账款净额	应收账款净额占比 (%)
1 年以内	31,232.22	107.98	0.35	31,124.24	99.52
1-2 年	166.97	17.18	10.29	149.79	0.48
2-3 年	1.49	1.18	79.58	0.30	0.00
3 年以上	104.04	104.04	100.00	-	-
合计	31,504.71	230.38	0.73	31,274.33	100.00

(续)

账龄	2020 年 12 月 31 日				
	应收账款余额	坏账准备	计提比例 (%)	应收账款净额	应收账款净额占比 (%)
1 年以内	16,273.21	55.33	0.34	16,217.88	98.93
1-2 年	176.54	18.17	10.29	158.37	0.97
2-3 年	83.16	66.18	79.58	16.98	0.10
3 年以上	69.03	69.03	100.00	-	-
合计	16,601.94	208.70	1.26	16,393.24	100.00

(续)

账龄	2019 年 12 月 31 日				
	应收账款余额	坏账准备	计提比例 (%)	应收账款净额	应收账款净额占比 (%)
1 年以内	16,184.30	54.87	0.34	16,129.43	79.21
1-2 年	2,220.06	228.45	10.29	1,991.60	9.78
2-3 年	10,981.50	8,739.07	79.58	2,242.42	11.01
3 年以上	67.96	67.96	100.00	-	-
合计	29,453.81	9,090.35	30.86	20,363.46	100.00

(续)

账龄	2018 年 12 月 31 日				
	应收账款余额	坏账准备	计提比例 (%)	应收账款净额	应收账款净额占比 (%)
1 年以内	37,947.36	-	-	37,947.36	79.30
1-2 年	11,007.34	1,100.73	10.00	9,906.60	20.70
2-3 年	-	-	-	-	-
3 年以上	36.99	36.99	100.00	-	-
合计	48,991.69	1,137.72	2.32	47,853.97	100.00

报告期内，公司应收账款账龄主要集中于 1 年以内，公司回款情况良好，应收账款坏账风险较低。

2) 前五名应收账款情况

报告期各期末，按照欠款方归集的前五名应收账款情况如下：

单位：万元

单位名称	2021 年 9 月 30 日		
	账面余额	占应收账款余额的比例(%)	坏账准备
客户一	13,377.63	42.31	45.48
客户二	5,409.00	17.11	18.39
客户三	3,718.93	11.76	12.64
客户四	1,369.54	4.33	4.66
客户五	1,084.67	3.43	3.69
合计	24,959.77	78.94	84.86

(续)

单位名称	2020 年 12 月 31 日		
	账面余额	占应收账款余额的比例(%)	坏账准备
客户一	3,161.17	18.68	10.75
客户二	3,161.17	18.68	10.75
客户三	3,080.11	18.21	10.47
客户四	869.69	5.14	2.96
客户五	729.38	4.31	2.48
合计	11,001.52	65.02	37.41

(续)

单位名称	2019 年 12 月 31 日		
	账面余额	占应收账款余额的比例(%)	坏账准备
客户一	10,977.26	36.67	8,735.70
客户二	5,877.73	19.64	19.98
客户三	3,174.55	10.61	10.79
客户四	2,006.64	6.70	206.48
客户五	1,120.00	3.74	3.81
合计	23,156.18	77.36	8,976.77

(续)

单位名称	2018 年 12 月 31 日		
	账面余额	占应收账款余额的比例(%)	坏账准备
客户一	10,977.26	22.31	1,097.73
客户二	7,020.00	14.27	-
客户三	5,640.72	11.46	-
客户四	3,934.76	8.00	-
客户五	2,723.81	5.54	-

单位名称	2018 年 12 月 31 日		
	账面余额	占应收账款余额的比例(%)	坏账准备
合计	30,296.54	61.58	1,097.73

报告期各期末，公司前五大客户应收账款合计占应收账款账面余额的比例分别为 61.58%、77.36%、65.02% 及 78.94%，占比比较高。报告期各期末，发行人已对应收账款充分计提坏账准备。

3、预付款项

报告期各期末，公司预付款项分别为 3,858.19 万元、4,680.50 万元、3,330.79 万元和 3,434.84 万元，占同期资产总额的比例分别为 0.14%、0.12%、0.08% 和 0.08%，整体占比较低。

4、其他应收款

（1）报告期各期末其他应收款明细

单位：万元

科目明细	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	-	-	-	-
应收股利	-	-	8.30	-
其他应收款	12,684.56	10,469.32	8,672.30	11,757.14
合计	12,684.56	10,469.32	8,680.60	11,757.14

报告期各期末，公司的其他应收款账面价值分别为 11,757.14 万元、8,680.60 万元、10,469.32 万元及 12,684.56 万元，占总资产的比重分别为 0.42%、0.23%、0.25% 及 0.27%。2020 年末其他应收款增加主要系公司与关联方上海余山星辰置业有限公司关联方资金拆借增加所致。

报告期各期末，其他应收款按款项性质分类的账面余额（不含计提）情况如下：

单位：万元

款项性质	2021 年 9 月 30 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
保证金押金、备用金、意向金	1,351.31	3,229.49	1,534.20	6,021.09
职工商业养老保险	1,386.79	1,686.79	4,119.79	4,119.79
待分摊水电燃气费	634.27	1,363.50	1,567.76	1,380.44
关联方经营性往来款	9,061.54	4,306.78	917.40	487.52

款项性质	2021年9月30日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
待收清算企业剩余资金	0.53	-	742.63	-
其他	771.93	660.57	613.92	456.24
合计	13,206.36	11,247.13	9,495.69	12,465.09

截至 2021 年 9 月末，公司其他应收款主要系职工商业养老保险、保证金押金、备用金、意向金、待分摊水电燃气费等经营性款项以及公司与关联方经营性往来款。公司不存在被控股股东或其他关联方违规占用资金、资产及其他资源的情形。

（2）其他应收款类别情况

截至 2021 年 9 月末，公司其他应收款的类别情况如下：

单位：万元

类别	2021 年 9 月 30 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	13,206.36	100.00	521.80	100.00	12,684.56
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
合计	13,206.36	100.00	521.80	100.00	12,684.56

（3）按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款账龄情况

截至 2021 年 9 月末，公司其他应收款的账龄情况如下：

单位：万元

账龄	2021 年 9 月 30 日	
	其他应收款余额	占比（%）
1 年以内	9,973.79	75.52
1-2 年	252.11	1.91
2-3 年	350.48	2.65
3 年以上	2,629.98	19.91
合计	13,206.36	100.00

（4）前五名其他应收款情况

截至 2021 年 9 月末，公司前五名其他应收款合计占比分别为 77.84%，主要系关联方往来款、保证金、职工商业养老保险等，账龄在 3 年以上的主要为职工商业养老保险及租赁保证金。总体而言，公司报告期内其他应收款回款情况良好，坏账风险较低。

截至 2021 年 9 月末，按照欠款方归集的前五名其他应收账款情况如下：

单位：万元

2021 年 9 月 30 日					
单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例(%)	坏账准备
上海余山星辰置业有限公司	关联方往来款	7,588.36	1 年以内	57.46	25.80
泰康人寿保险股份有限公司上海分公司	职工商业养老保险	1,122.76	3 年以上	8.50	-
上海恒耀环球实业有限公司	租赁保证金	814.41	3 年以上	6.17	-
上海松江新桥资产经营有限公司	租赁保证金	390.00	2-3 年、3 年以上	2.95	-
上海临港松江企业服务有限公司	关联方往来款	364.37	3 年以上	2.76	-
合计	-	10,279.90	-	77.84	25.80

5、存货

发行人主要从事园区开发业务，存货主要为开发成本及开发产品，其中开发成本系未完工物业项目成本，开发产品系已完工物业项目成本。报告期各期末，公司存货均无减值迹象，因此未计提减值准备。报告期各期末，公司存货明细情况如下：

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
开发成本	1,194,576.62	1,067,465.31	1,282,678.84	908,103.32
开发产品	569,353.80	752,538.97	407,971.40	319,853.71
其他	61.53	59.70	-	-
原材料	-	-	-	-
存货总额合计	1,763,991.95	1,820,063.98	1,690,650.25	1,227,957.04
存货净额合计	1,763,991.95	1,820,063.98	1,690,650.25	1,227,957.04

2018 年末至 2020 年末，公司存货规模有所提升，其中 2019 年末存货余额

较 2018 年末增长 37.68%，主要系一方面，当期公司增加对临港欣创及自贸联发的持股比例，临港欣创及自贸联发成为公司控股子公司，构成非同一控制下企业合并增加存货；另一方面，当期公司新开工建设工程项目亦导致存货增加。

报告期内，公司逐步加大土地储备和项目开发建设力度的同时，园区开发项目的新增投资将产生较大的资本性支出。发行人将根据各项目计划的竣工交付时间及公司整体租售安排对在建项目进行有序地开发，通过自有资金、银行借款、直接融资等方式作为未来年度的资金来源，匹配园区在建项目开发建设相关的资本性支出。

资产负债表日，公司存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。报告期内，公司存货跌价准备计提充分。

截至 2021 年 9 月末，发行人涉及房地产业务的存货主要为开发产品和开发成本，开发产品与开发成本账面价值合计为 1,763,991.95 万元。

截至 2021 年 9 月末，发行人开发成本账面价值共计 1,194,576.62 万元，具体如下：

单位：万元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期末余额
科技绿洲六期	2018.1	2022.12	365,876.65	238,221.08
科技绿洲五期	2018.12	2021.12	250,398.40	170,253.18
南桥园区三期项目	2018.6	2021.12	167,700.00	97,067.41
浦江高科技园生命健康产业园二期项目（B 区）	2018.12	2021.12	138,683.00	83,664.89
电子信息研发产业园项目	2019.10	2022.12	230,058.00	83,390.26
南部新兴产业综合体项目（二期）	2020.10	2025.12	700,000.00	90,853.34

洋山保税港区六期项目	2019.12	2021.12	48,427.00	35,060.63
洋山保税港区七期项目	2019.12	2021.12	47,372.00	35,476.56
南桥欣创园二期	2019.10	2021.12	38,751.00	33,355.42
南桥一期项目-2[注]	待定	待定	待定	21,143.04
上海临港之禾时尚产业园	2019.10	2022.6	79,106.00	27,127.43
一谷一园标准厂房项目	2020.10	2023.3	134,455.85	36,321.24
洋山全球数字贸易综合配套服务基地项目（九期仓库）	2020.9	2023.1	76,603.00	24,105.75
洋山转口贸易暨中转集拼便利化基地（八期仓库）	2020.10	2023.1	76,270.00	25,791.74
洋山全球汽车产业贸易综合保障基地项目（十期仓库）	2020.12	2023.12	92,331.00	27,960.02
南桥欣创园三期	2020.3	2022.12	46,854.00	19,047.57
松江园区科技绿洲三期[注]	待定	待定	待定	13,398.14
漕河泾开发区黄桥科技园项目	2020.12	2023.12	79,000.00	21,201.10
生命健康产业园一期项目[注]	待定	待定	待定	11,601.07
生命健康产业园二期项目（C）[注]	待定	待定	待定	11,366.85
凤凰园二期四项目[注]	待定	待定	待定	8,326.82
创意中心项目	2019.11	2022.9	19,595.00	9,483.65
创智中心项目二期	2020.10	2023.3	35,161.00	12,746.11

临港松江 G60 信创中心项目[注]	2021.12	2024.12	74,030.00	2,197.41
大飞机园专业厂房二期	2021.6	2023.8	102,500.00	23,672.07
航材分拨中心	2021.7	2023.7	196,300.00	27,816.35
其他项目				3,927.46
小计				1,194,576.62

[注] 南桥一期项目-2、松江园区科技绿洲三期、生命健康产业园一期项目及二期项目(C)、凤凰园二期四项目、临港松江 G60 信创中心项目尚未开工，期末数主要系支付的土地成本。

截至 2021 年 9 月末，发行人开发产品账面价值共计 569,353.80 万元，明细如下：

项目名称	竣工时间	期末余额	单位：万元
南部新兴产业综合体项目（一期）-1/2/3标段	2020.9/2021.3	174,850.70	
科技绿洲四期	2020.11	113,013.66	
南桥园区二期项目	2020.12	60,382.83	
浦江高科技园A1地块工业厂房项目三期	2017.11	37,605.53	
浦江移动互联网产业（一期）	2019.12	15,890.29	
新建生产及辅助用房项目（中山项目）	2020.8	16,402.74	
临港枫泾智能制造园一期项目	2020.5	12,448.12	
浦江高科技园生命健康产业园二期项目（A区）	2019.12	10,428.65	
松高新科技绿洲项目（高层）	2017.7	7,244.95	
万源新城三、四期	2011.9/2012.12	9,283.72	
南桥园区一期项目-1	2015.12	5,954.05	
松高科创新广场项目	2014.9	6,469.70	
康桥绿洲二期项目-1	2016.3	3,421.13	
余山改造项目	2019.10	1,718.15	
古龙城	2008.7	786.22	
松高新科技绿洲项目（多层）	2014.12	319.90	
欣嘉苑三期	2002.11	113.38	
万源新城二期	2005.1	100.47	
欣嘉苑二期	2002.1	71.80	
欣嘉苑一期	2002.1	45.84	
万源新城一期	2003.4	39.16	
欣嘉苑四期	2004.5	20.81	
创智中心项目一期	2021.7	54,052.14	
临港枫泾先进制造业基地二期	2021.6	38,689.86	
小计		569,353.80	

6、其他流动资产

报告期各期末，公司其他流动资产分别为 61,248.14 万元、61,934.50 万元、78,564.22 万元和 69,904.96 万元，占同期资产总额的比例分别为 2.16%、1.64%、1.88% 和 1.49%，总体呈现上升趋势。其他流动资产主要系待抵扣进项税、预缴税金、待结转土地增值税、债券业务中介费等构成。

发行人报告期内其他流动资产结构

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
待抵扣进项税	51,290.80	60,878.71	55,935.50	28,516.34
预缴税金	17,912.48	16,307.54	4,972.33	9,325.24
待结转土地增值税	701.67	1,278.44	920.06	1,252.12
债券业务中介费	-	99.53	106.60	38.87
证券业务中介费	-	-	-	115.57
理财产品	-	-	-	22,000.00
合计	69,904.96	78,564.22	61,934.50	61,248.14

7、可供出售金融资产

报告期各期末，公司可供出售金融资产分别为 76,833.76 万元、0 万元、0 万元和 0 万元，占同期资产总额的比例分别为 2.71%、0%、0% 和 0%。发行人依据管理金融资产的业务模式和金融资产的现金流量特征进行分类。根据新金融工具相关会计准则，公司自 2019 年起将相关股权投资自“可供出售金融资产”重分类至“其他非流动金融资产”科目核算。

8、长期股权投资

报告期内，公司长期股权投资情况如下：

单位：万元

项目名称	2021 年 9 月 30 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
联营企业	215,549.90	122,689.73	60,830.32	109,550.98
合营企业	35,855.43	35,200.55	31,772.15	10,700.86
合计	251,405.33	157,890.28	92,602.48	120,251.84

2019 年末，公司长期股权投资较 2018 年减少 22.99%，主要系当期公司增加对临港欣创及自贸联发的持股比例，临港欣创及自贸联发成为公司控股子公司并纳入合并范围，导致长期股权投资中联营企业的余额减少所致。2020 年末，公司长期股权投资较 2019 年末增长 70.50%，主要系公司 2020 年增加对上海东方智

媒城建设开发有限公司和上海临港新片区经济发展有限公司的投资所致。2021 年 9 月末，公司长期股权投资较 2020 年末增长 59.2%，主要系公司 2021 年 1-9 月增加对上海上工申贝融资租赁有限公司、上海临港嘉定科技城经济发展有限公司、上海临港新片区信息飞鱼经济发展有限公司、上海长三角 G60 科创经济发展集团有限公司和上海弘盛益德私募投资基金合伙企业(有限合伙)的投资所致。

报告期各期末，公司长期股权投资不存在减值迹象，未计提减值准备。

报告期各期末，公司长期股权投资账面价值及持股比例具体情况如下：

单位：万元

被投资单位	2021年9月30日		2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	持股比例	账面价值	持股比例	账面价值	持股比例	账面价值	持股比例	账面价值
合营企业								
启迪漕河泾（上海）开发有限公司	50.00%	20,362.99	50.00%	19,571.04	50.00%	16,054.63	50.00%	10,700.86
飞洋仓储(上海)有限公司	50.00%	15,492.44	50.00%	15,629.51	50.00%	15,717.52	-	-
小计		35,855.43		35,200.55	-	31,772.15	-	10,700.86
联营企业								
自贸联发	-	-	-	-	-	-	45.00%	39,825.01
上海临港文化产业发展有限公司	35.00%	372.35	35.00%	464.87	35.00%	451.38	35.00%	634.62
上海跃世体育发展有限公司	10.00%	-	10.00%	11.65	-	-	-	-
上海临港金土环保有限公司	20.00%	63.16	20.00%	69.88	20.00%	97.11	-	-
临港欣创	-	-	-	-	-	-	45.00%	10,714.18
上海临港核芯企业发展有限公司	20.40%	4,523.09	20.40%	4,791.36	20.40%	5,051.65	20.40%	5,051.65
启迪漕河泾（上海）运营管理有限公司	45.00%	444.82	45.00%	322.46	45.00%	203.44	45.00%	109.13
上海海质科技发展有限公司	40.00%	18,847.24	40.00%	16,652.45	40.00%	16,536.22	40.00%	17,238.19
上海临港华发企业发展有限公司	40.00%	-	40.00%	9.47	40.00%	409.47	40.00%	406.33

被投资单位	2021年9月30日		2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	持股比例	账面价值	持股比例	账面价值	持股比例	账面价值	持股比例	账面价值
上海临港至胜物联网科技有限公司	40.00%	105.97	40.00%	160.75	40.00%	126.38	40.00%	126.29
上海临港九亭复旦科技园建设发展有限公司	24.99%	2,367.48	24.99%	2,385.19	24.99%	2,436.59	24.99%	2,497.44
上海临港同策企业发展有限公司	40.00%	542.17	40.00%	486.59	40.00%	153.50	40.00%	126.03
上海临港松江创业投资管理有限公司	40.00%	449.29	40.00%	486.01	40.00%	430.10	40.00%	208.01
上海临港松江股权投资基金合伙企业（有限合伙）	15.87%	1,866.66	15.87%	1,881.14	15.87%	1,922.45	15.87%	1,554.83
上海临港松江企业服务有限公司	45.00%	349.73	45.00%	314.77	45.00%	210.75	45.00%	84.73
上海申创股权投资管理中心（有限合伙）	20.00%	1,324.77	20.00%	1,409.73	20.00%	730.84	20.00%	339.75
上海临港景鸿安全防范科技发展有限公司	30.00%	776.02	30.00%	794.46	30.00%	244.29	-	-
上海余山星辰置业有限公司	44.45%	19,844.36	44.45%	19,972.93	44.45%	19,966.21	44.45%	19,998.94
上海英宪达有限公司	22.00%	10,377.06	22.00%	10,450.76	22.00%	10,565.82	22.00%	10,635.86
漕河泾绿洲芯城常熟开发发展有限公司	40.00%	8,461.84	40.00%	160.66	40.00%	160.21	-	-
上海临方股权投资管理有限公司	11.00%	199.38	11.00%	181.85	11.00%	132.00	-	-
上海临松工业互联网创业投资基金合伙企业(有限合伙)	15.00%	4,779.16	15.00%	2,388.78	-	-	-	-

被投资单位	2021年9月30日		2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	持股比例	账面价值	持股比例	账面价值	持股比例	账面价值	持股比例	账面价值
上海临港电网管理有限公司	40.00%	200.42	40.00%	172.93	-	-	-	-
上海临港新片区经济发展有限公司	14.29%	49,092.80	14.29%	32,772.06	-	-	-	-
上海临港数据科技有限公司	20.00%	80.49	20.00%	175.61	-	-	-	-
上海东方智媒城建设开发有限公司	50.00%	25,038.87	50.00%	25,017.56	50.00%	1,001.91	-	-
上海智能网联汽车技术中心有限公司	35.00%	869.24	35.00%	1,155.82	-	-	-	-
湖南临港园区运营管理有限公司	40.00%	193.38	-	-	-	-	-	-
上海上工申贝融资租赁有限公司	20.00%	10,232.07	-	-	-	-	-	-
上海临港嘉定科技城经济发展有限公司	20.40%	9,860.21	-	-	-	-	-	-
上海临港新片区信息飞鱼经济发展有限公司	25.00%	22,588.20	-	-	-	-	-	-
上海弘盛益德私募投资基金合伙企业（有限合伙）	25.00%	6,700.29	-	-	-	-	-	-
上海长三角G60科创经济发展集团有限公司	50.00%	14,999.36	-	-	-	-	-	-
小计	-	215,549.90	-	122,689.73	-	60,830.32	-	109,550.98
合计	-	251,405.33	-	157,890.28	-	92,602.48	-	120,251.84

9、其他非流动金融资产

公司的其他非流动金融资产主要为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产-权益工具投资，由于新《会计准则》对金融工具准则进行修订，对金融工具进行了重分类，因此 2018 年并未设置非流动金融资产科目，而以可供出

售金融资产进行核算。2019 年末、2020 年末、2021 年 9 月末，发行人其他非流动金融资产价值分别为 123,691.65 万元、211,391.69 万元及 213,898.70 万元，占总资产的比例分别为 3.27%、5.06% 及 4.56%。公司的其他非流动金融资产占总资产比重较高，且增速较快，主要系当期新增权益投资，以及相关权益投资公允价值上升导致。

截至 2021 年 9 月末公司其他非流动金融资产会计科目明细

单位：万元

序号	权益投资名称	持股比例	期末余额
1	启迪汇（上海）创业投资合伙企业（有限合伙）	9.34%	917.60
2	中联投控股股份有限公司	1.60%	497.07
3	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）	17.78%	60,528.31
4	上海申创股权投资基金合伙企业（有限合伙）	14.71%	53,339.99
5	上海申创浦江股权投资基金合伙企业（有限合伙）	7.52%	28,521.44
6	上海临治博企业管理中心（有限合伙）	14.27%	15,409.97
7	SENSESMARTMANAGEMENTL.P.	0.03%	1,051.54
8	上海申创新动力股权投资管理中心（有限合伙）	5.00%	129.40
9	上海申创新动力股权投资基金合伙企业（有限合伙）	6.55%	13,381.02
10	上海金浦科技创业股权投资基金合伙企业（有限合伙）	10.00%	6,016.83
11	青岛华芯锚点投资中心（有限合伙）	24.75%	6,645.17
12	南京智兆叁号股权投资合伙企业（有限合伙）	20.00%	4,040.00
13	上海国策科技制造股权投资基金合伙企业（有限合伙）	6.67%	7,184.17
14	上海照芯管理咨询合伙企业（有限合伙）	49.99%	2,500.00
15	上海申创产城私募基金合伙企业(有限合伙)	3.88%	3,000.00
16	上海并购股权投资基金二期合伙企业（有限合伙）	12.50%	10,099.51
17	上海丽佳制版印刷有限公司	10.00%	486.32
18	长江经济联合发展（集团）股份有限公司	0.06%	150.36
19	上海海龙光电科技有限公司	10.00%	-
合计	-	-	213,898.70

10、投资性房地产

公司采用成本模式对投资性房地产进行计量。报告期内，公司投资性房地产均为房屋建筑物，明细情况如下：

单位：万元

2021年9月30日		2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
账面原值	账面价值	账面原值	账面价值	账面原值	账面价值	账面原值	账面价值
2,068,942.20	1,717,399.17	1,817,193.57	1,498,530.27	1,345,052.19	1,058,097.47	1,086,102.41	863,050.37

报告期各期末，公司投资性房地产账面价值呈增加趋势，主要系一方面新增完工出租物业转入投资性房地产，另一方面公司增加对临港欣创及自贸联发的持股比例，临港欣创及自贸联发成为公司控股子公司，导致构成非同一控制下企业合并增加投资性房地产。报告期各期末，公司投资性房地产均无减值迹象，未计提减值准备。

11、固定资产

报告期各期末，公司固定资产分别为 32,040.94 万元、36,468.17 万元、36,276.06 万元和 34,970.02 万元，占同期资产总额的比例分别为 1.13%、0.97%、0.87% 和 0.74%。该科目主要包括公司自用的房屋及建筑物、机器设备、电子设备、运输设备等，报告期内公司固定资产规模保持稳定。

发行人 2021 年 9 月末固定资产结构

单位：万元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
房屋和建筑物	38,419.24	8,704.21	-	29,715.03
运输工具	4,176.27	3,212.19	-	964.08
其他设备	5,446.37	4,858.90	-	587.48
专用设备	5,013.11	1,309.67	-	3,703.43
合计	53,055.00	18,084.98	-	34,970.02

发行人 2020 年末固定资产结构

单位：万元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
房屋和建筑物	38,345.82	7,988.76	-	30,357.06
运输工具	4,096.15	2,997.46	-	1,098.68
其他设备	5,088.35	3,534.92	-	1,553.44
专用设备	5,013.11	1,746.23	-	3,266.87
合计	52,543.43	16,267.37	-	36,276.06

发行人 2019 年末固定资产结构

单位：万元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
房屋和建筑物	37,170.05	7,145.08	-	30,024.97
运输工具	3,867.38	2,731.41	-	1,135.97
其他设备	4,803.81	3,239.70	-	1,564.11
专用设备	5,013.11	1,269.99	-	3,743.12
合计	50,854.35	14,386.17	-	36,468.17

发行人 2018 年末固定资产结构

单位：万元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
房屋和建筑物	31,234.82	5,482.75	-	25,752.07
运输工具	3,105.96	2,152.67	-	953.29
其他设备	3,657.95	2,541.73	-	1,116.22
专用设备	5,013.11	793.74	-	4,219.37
合计	43,011.84	10,970.90	-	32,040.94

12、使用权资产

报告期各期末，公司使用权资产账面价值分别为 0 万元、0 万元、0 万元和 41,076.90 万元，占同期资产总额的比例分别为 0%、0%、0% 和 0.87%。最近一期末，由于公司执行新租赁准则，公司将承租的资产确认为使用权资产，因此使用权资产增加。

13、无形资产

报告期各期末，公司无形资产账面价值分别为 298.06 万元、639.50 万元、620.17 万元和 608.82 万元，占同期资产总额的比例分别为 0.01%、0.02%、0.01% 和 0.01%。2019 年末公司无形资产同比 2018 年末增长 114.56%，主要系当期公司因非同一控制下企业合并增加无形资产。公司无形资产主要包括土地使用权、专利权及非专利技术等。

14、商誉

报告期各期末，公司商誉账面价值分别为 0 万元、1,217.62 万元、1,217.62 万元和 1,217.62 万元，占同期资产总额的比例分别为 0%、0.03%、0.03% 和 0.03%。公司商誉主要系 2019 年度公司对联营企业增资形成控制，因评估增值而产生的溢价。

15、长期待摊费用

报告期各期末，公司长期待摊费用分别为 6,483.12 万元、15,067.03 万元、14,915.78 万元和 12,230.15 万元，占同期资产总额的比例分别为 0.23%、0.40%、0.36% 和 0.26%。公司长期待摊费用主要包括装修费、园区项目综合展示费用、软件服务费等。2019 年末公司长期待摊费用同比 2018 年末增长 132.40%，主要系当期公司 2019 年装修支出增加所致。

16、递延所得税资产

报告期各期末，公司递延所得税资产分别为 52,094.86 万元、61,133.12 万元、34,887.23 万元和 30,182.22 万元，占同期资产总额的比例分别为 1.84%、1.62%、0.83% 和 0.64%。公司递延所得税资产主要由土地增值税清算准备金、可抵扣亏损、其他负债税务差异、待抵扣预估成本等形成的可抵扣暂时性差异造成。

（二）负债结构分析

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	80,066.67	2.88%	279,319.75	11.57%	188,633.83	8.78%	178,960.00	10.75%
应付账款	429,584.14	15.44%	419,043.15	17.36%	163,782.41	7.62%	134,677.12	8.09%
预收款项	41,190.71	1.48%	17,286.65	0.72%	115,266.43	5.36%	170,195.19	10.22%
合同负债	141,399.83	5.08%	168,074.88	6.96%	-	-	-	-
应付职工薪酬	15,937.01	0.57%	21,215.05	0.88%	18,113.92	0.84%	18,509.46	1.11%
应交税费	26,157.48	0.94%	26,000.77	1.08%	44,353.64	2.06%	39,170.62	2.35%
其他应付款	353,952.97	12.72%	232,485.67	9.63%	362,224.76	16.85%	409,992.87	24.63%
一年内到期的非流动负债	53,616.78	1.93%	23,659.58	0.98%	108,435.90	5.04%	91,968.18	5.52%
其他流动负债	313,667.96	11.27%	377,732.98	15.65%	90,981.03	4.23%	-	-
流动负债合计	1,455,573.55	52.30%	1,564,818.48	64.82%	1,091,791.91	50.79%	1,043,473.45	62.68%
长期借款	911,425.43	32.75%	631,803.90	26.17%	821,320.29	38.21%	470,283.16	28.25%
应付债券	309,209.12	11.11%	155,978.36	6.46%	199,591.64	9.29%	119,596.34	7.18%
租赁负债	42,416.05	1.52%	-	-	-	-	-	-
长期应付款	-	-	-	-	-	-	-	-
递延收益	7,550.31	0.27%	8,411.17	0.35%	4,762.49	0.22%	4,097.71	0.25%
递延所得税负债	14,663.10	0.53%	10,139.52	0.42%	136.83	0.01%	-	-%
其他非流动负债	42,205.68	1.52%	42,888.41	1.78%	31,852.12	1.48%	27,373.32	1.64%
非流动负债合计	1,327,469.69	47.70%	849,221.37	35.18%	1,057,663.36	49.21%	621,350.53	37.32%
负债合计	2,783,043.24	100.00%	2,414,039.85	100.00%	2,149,455.28	100.00%	1,664,823.98	100.00%

报告期内，随着公司业务规模的逐步增加，公司的负债规模也有所增长，其中 2020 年末负债总额较 2019 年末增长 12.31%，主要系短期借款、应付账款、其他流动负债增长所致；公司 2019 年末负债总额较 2018 年末增长 29.11%，增长较为明显，主要系长期借款、应付债券增长所致。从负债结构来看，报告期各期末，公司流动负债占总负债比例分别为 62.68%、50.79%、64.82% 及 52.30%。

负债科目中占总负债之比较高的科目包括短期借款、应付账款、合同负债、其他应付款、其他流动负债、长期借款以及应付债券。截至 2021 年 9 月 30 日，短期借款、应付账款、合同负债、其他应付款、其他流动负债、长期借款以及应付债券分别占负债总额的比例为 2.88%、15.44%、5.08%、12.72%、11.27%、32.75% 和 11.11%。

由于公司所处行业特点，开展日常业务存在一定的资金周转周期，需要获得稳定的资金支撑，因此公司短期借款与长期借款的比例相对较高，系正常的筹资行为。公司业务开展过程中产生的应付开发项目款、预收房款较多，因此公司账面反映一定数额的应付账款、预收账款。另外，其他应付款主要系公司土地增值税清算准备金以及押金保证金等。

报告期内，公司的主要负债情况分析如下：

1、短期借款

报告期各期末，公司短期借款余额分别为 178,960.00 万元、188,633.83 万元、279,319.75 万元及 80,066.67 万元，占负债总额的比重分别为 10.75%、8.78%、11.57% 及 2.88%。2018-2020 年各期末短期借款规模有所增长，主要系公司业务规模扩大从而所需的营运资金增加所致。2021 年 9 月末，公司短期借款较 2020 年末减少 71.34%，主要系 2021 年前三季度归还大额到期的短期信用借款所致。

2、应付账款

公司应付账款主要系应付项目工程款及土地出让款。报告期各期末，公司应付账款余额占负债总额的比例分别为 8.09%、7.62%、17.36% 及 15.44%。2020 年末公司应付账款账面价值较 2019 年末增长 155.85%，主要系应付开发项目款增长所致。

报告期各期末，账龄 1 年以上重要的应付账款如下：

单位：万元

2021 年 9 月 30 日			
项目	金额	应付账款占比 (%)	未偿还或结转的原因
集聚区二期二项目暂估工程款	51,629.48	12.02	未到结算期
科技绿洲四期项目暂估工程款	24,227.25	5.64	未到结算期

2021 年 9 月 30 日			
项目	金额	应付账款占比 (%)	未偿还或结转的原因
浦江高科技园移动互联网产业园一期暂估工程款	17,862.99	4.16	未到结算期
浦江高科技园生命健康产业园二期 A 区暂估工程款	10,308.66	2.40	未到结算期
松高新科技绿洲项目（高层）暂估款	7,120.38	1.66	未到结算期
合计	111,148.76	25.87	

(续)

2020 年 12 月 31 日			
项目	金额	应付账款占比 (%)	未偿还或结转的原因
浦江高科技园移动互联网产业（一期）暂估工程款	17,148.88	4.09	未到结算期
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	2.48	未到结算期
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	2.17	未到结算期
松高新科技绿洲项目（高层）暂估工程款	7,508.45	1.79	未到结算期
桂谷大楼暂估工程款	2,799.09	0.67	未到结算期
合计	46,930.49	11.20	

(续)

2019 年 12 月 31 日			
项目	金额	应付账款占比 (%)	未偿还或结转的原因
浦江高科技园 A1 地块工业厂房项目（三期）暂估工程款	14,859.86	9.07	未到结算期
松高新科技绿洲项目（高层）暂估工程款	13,277.82	8.11	未到结算期
研发中心二期暂估工程款	9,780.21	5.97	未到结算期
松高新科技绿洲项目（多层）暂估工程款	4,890.11	2.99	未到结算期
科技绿洲三期一 B 暂估工程款	4,682.15	2.86	未到结算期
小计	47,490.16	29.00	

(续)

2018 年 12 月 31 日			
项目	金额	应付账款占比 (%)	未偿还或结转的原因
浦江高科技园 A1 地块工业厂房项目（三期）暂估工程款	19,383.93	14.39	未到结算期
康桥园区二期-2 项目暂估工程款	16,554.57	12.29	未到结算期

2018 年 12 月 31 日			
项目	金额	应付账款占比 (%)	未偿还或结转的原因
松高新科技绿洲项目(高层)暂估工程款	14,626.03	10.86	未到结算期
研发中心二期暂估工程款	11,145.58	8.28	未到结算期
新洲大楼暂估工程款	10,628.39	7.89	未到结算期
小计	72,338.50	53.71	

3、预收款项及合同负债

报告期各期末，公司预收款项及合同负债明细情况如下：

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	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
预收销售房款	39,267.69	21.51	97,541.55	52.62	43,380.21	37.63	129,801.31	76.27
预收定制房款	99,212.96	54.34	63,831.63	34.44	49,805.43	43.21	27,770.00	16.32
预收租金	41,190.71	22.56	17,286.65	9.33	16,133.66	14.00	6,941.51	4.08
预收综合服务费	2,837.12	1.55	6,698.08	3.61	5,883.79	5.10	5,682.37	3.34
其他	82.07	0.04	3.63	0.00	63.36	0.05	-	-
合计	182,590.55	100.00	185,361.54	100.00	115,266.43	100.00	170,195.19	100.00

公司预收款项及合同负债主要为预收销售房款、预收定制房款以及预收租金等，2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，公司预收销售房款以及预收定制房款以及预收租金之和分别占预收款项余额的 96.67%、94.84%、96.39% 及 98.40%。公司 2019 年末预收账款较 2018 年末减少 32.27%，主要系当期公司部分项目的预收账款达到收入确认条件，结转营业收入所致。

4、应付职工薪酬

报告期各期末，公司应付职工薪酬分别为 18,509.46 万元、18,113.92 万元、21,215.05 万元和 15,937.01 万元，占同期负债总额的比例分别为 1.11%、0.84%、0.88% 和 0.57%。2020 年末公司应付职工薪酬同比 2019 年末增长 17.12%，主要系工资、奖金、津贴和补贴增长所致。

发行人报告期内应付职工薪酬结构

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
短期薪酬	6,568.68	11,514.84	8,550.90	9,025.31
离职后福利-设定提存计划	232.84	564.72	417.73	337.40
辞退福利	-	-	9.80	-
员工奖福基金	9,135.49	9,135.49	9,135.49	9,146.76
合计	15,937.01	21,215.05	18,113.92	18,509.46

5、应交税费

报告期各期末，公司应交税费分别为 39,170.62 万元、44,353.64 万元、26,000.77 万元和 26,157.48 万元，占同期负债总额的比例分别为 2.35%、2.06%、1.08% 和 0.94%。2020 年末公司应交税费同比 2019 年末减少 41.38%，主要系公司支付土地增值税清算税款所致。

6、其他应付款

报告期各期末，其他应付款科目包括应付利息、应付股利以及其他应付款，其中主要为其他应付款，其他应付款科目的明细情况如下：

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
关联方拆借及往来款	185,304.48	76,031.12	132,729.61	175,784.31
土地增值税清算准备金	59,606.28	73,664.39	146,229.41	160,203.72
押金保证金	82,984.62	57,914.45	57,633.00	47,207.58
职工商业养老保险	7,218.15	7,097.59	6,411.92	6,411.92
暂收款	2,006.04	1,795.48	788.70	793.53
工程考核金	93.87	123.87	462.87	850.87
施工保证金	577.24	8.49	97.74	2,558.60
暂收分利款	-	-	5,926.25	-
维修基金	9,445.98	8,940.02	6,298.38	6,022.87
其他	5,297.27	5,491.22	4,227.86	5,747.61
其他应付款小计	352,533.93	231,066.63	360,805.73	405,581.03
应付利息	-	-	-	4,405.10
应付股利	1,419.04	1,419.04	1,419.04	6.75
合计	353,952.97	232,485.67	362,224.77	409,992.87

公司其他应付款主要系关联方资金拆借及往来款、土地增值税清算准备金及押金保证金等。报告期各期末，公司其他应付款占负债总额的比例分别为 24.63%、

16.85%、9.63%及 12.72%。2020 年末其他应付款较上年末减少 35.82%，主要系 2019 年公司支付漕总公司股权转让对价款导致关联方往来款项较高；以及 2020 年项目进行土增税清算，土地增值税清算准备金转入应交税费所致。2021 年 9 月 30 日其他应付款较 2020 年末增长 52.25%，主要系当期公司自实际控制人拆借资金。

7、一年内到期的非流动负债

报告期各期末，公司一年内到期的非流动负债分别为 91,968.18 万元、108,435.90 万元、23,659.58 万元和 53,616.78 万元，占同期负债总额的比例分别为 5.52%、5.04%、0.98% 和 1.93%。公司 2020 年末一年内到期的非流动负债同比 2019 年末减少 78.18%，主要系公司偿还一年内到期的长期借款所致。公司 2021 年 9 月末一年内到期的非流动负债相比 2020 年末增加 126.62%，主要系公司新增一年内到期的长期借款和一年内到期的应付债券。

发行人报告期内一年内到期的非流动负债结构

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
1 年内到期的长期借款	29,208.19	17,950.00	100,869.74	91,968.18
1 年内到期的应付债券	16,100.00	-	-	-
1 年内到期的租赁负债	3,448.76	-	-	-
1 年内应付的企业债券利息	3,924.54	4,852.59	6,284.51	-
1 年内应付的分期付息到期还本的长期借款利息	935.29	856.99	1,281.65	-
合计	53,616.78	23,659.58	108,435.90	91,968.18

8、其他流动负债

报告期各期末，公司其他流动负债分别为 0 万元、90,981.03 万元、377,732.98 万元和 313,667.96 万元，占同期负债总额的比例分别为 0%、4.23%、15.65% 和 11.27%。公司其他流动负债主要包括短期应付债券、待转销项税额等。

2019 年，公司新增 19 临港控股 SCP001 超短期融资债券（发行金额 5 亿元，

截至 2019 年末期末余额 0 元）；新增 19 临港控股 SCP002 超短期融资债券（发行金额 9 亿元，截至 2019 年末期末余额 9.10 亿元）。

2020 年，公司发行的 19 临港控股 SCP002 超短期融资债券全部偿还，期末余额为 0 元；新增 20 临港控股 SCP001 超短期融资债券（发行金额 10 亿元，截至 2020 年末期末余额 0 元）；新增 20 临港控股 SCP002 超短期融资债券（发行金额 10 亿元，截至 2020 年末期末余额 0 亿元）；新增 20 临港控股 CP001 短期融资债券（发行金额 16 亿元，截至 2020 年末期末余额 16.24 亿元）；新增 20 临港控股 SCP003 超短期融资债券（发行金额 10 亿元，截至 2020 年末期末余额 0 亿元）；新增 20 临港控股 SCP004 超短期融资债券（发行金额 10 亿元，截至 2020 年末期末余额 10.05 亿元）；新增 20 临港控股 SCP005 超短期融资债券（发行金额 10 亿元，截至 2020 年末期末余额 10.03 亿元）。

2021 年 1-9 月，公司发行的 20 临港控股 CP001 短期融资债券全部偿还，期末余额为 0 元；公司发行的 20 临港控股 SCP004 超短期融资债券全部偿还，期末余额为 0 元；公司发行的 20 临港控股 SCP005 超短期融资债券全部偿还，期末余额为 0 元；公司发行的 21 临港控股 SCP001 超短期融资债券全部偿还，期末余额为 0 元；公司发行的新增 21 临港控股 SCP002 超短期融资债券全部偿还，期末余额为 0 元；公司发行的新增 21 临港控股 SCP003 超短期融资债券全部偿还，期末余额为 0 元；新增 21 临港控股 SCP004 超短期融资债券（发行金额 10 亿元，截至 2021 年 9 月末期末余额 10.07 亿元）；新增 21 临港控股 SCP005 超短期融资债券（发行金额 10 亿元，截至 2021 年 9 月末期末余额 10.05 亿元）；新增 21 临港控股 SCP006 超短期融资债券（发行金额 10 亿元，截至 2021 年 9 月末期末余额 10.04 亿元）。

9、长期借款

报告期各期末，公司长期借款明细情况如下：

单位：万元

项目名称	2021 年 9 月 30 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
质押借款	300.00	470.00	6,504.00	2,782.00
抵押借款	370,428.57	358,606.47	503,662.38	201,063.86
保证借款	2,100.00	1,930.00	12,530.00	11,000.00
信用借款	538,596.86	270,797.42	298,623.91	255,437.29

项目名称	2021年9月30日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
合计	911,425.43	631,803.90	821,320.29	470,283.16

公司长期借款主要系抵押借款及信用借款，报告期各期末，公司长期借款占负债总额的比重分别为 28.25%、38.21%、26.17% 及 32.75%。2019 年末公司长期借款较 2018 年末增长 74.64%，主要系当期公司为业务拓展新借入款项所致。2021 年 9 月末公司长期借款较 2020 年末增长 44.26%，主要系当期公司为业务拓展新借入款项所致。

10、应付债券

2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，公司应付债券占负债总额的比例分别为 7.18%、9.29%、6.46% 及 11.11%，2019 年末应付债券余额较 2018 年末增加 66.89%，主要系当期公司新发行公司债券所致。2021 年 9 月末应付债券余额较 2020 年末增加 98.24%，主要系当期公司新发行公司债券所致。截至 2021 年 9 月末，公司应付债券明细如下：

单位：万元

债券简称	发行时间	债券期限	发行金额	期末余额
18 临债 02 注 ₁	2018.6.11-2018.6.12	5 年	60,000.00	57,500.00
19 临债 01 注 ₂	2019.1.16-2019.1.17	4 年	30,000.00	1,900.00
19 临债 02	2019.1.16-2019.1.17	5 年	50,000.00	49,977.73
21 临债 01	2021.04.13- 2021.04.14	4 年	50,000.00	49,963.83
21 临债 02	2021.04.13- 2021.04.14	5 年	50,000.00	49,960.15
21 临债 03	2021.09.15- 2021.09.16	4 年	70,000.00	69,935.32
21 临债 04	2021.09.15- 2021.09.16	5 年	30,000.00	29,972.09
合计			400,000.00	309,209.12

注 1：根据《上海临港控股股份有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》中设定的回售条款，“18 临债 02”债券持有人于回售登记期内对其所持有的全部或部分“18 临债 02”登记回售，回售价格为债券面值（100 元/张）。根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司对本期债券回售情况的统计，“18 临债 02”回售有效期登记数量为 25,000 手，回售金额为 25,000,000.00 元。本次回售债券不进行转售。截至 2021 年 9 月 30 日，回售资金全部兑付。本次回售实施完毕后，“18 临债 02”在上海交易所上市并交易的数量为 575,000 手（总面值人民币 575,000,000.00 元）。

注 2：根据《上海临港控股股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》中设定的回售条款，“19 临债 01”债券持有人于回售登记期内对其所持有的全部或部分“19 临债 01”登记回售，回售价格为债券面值（100 元/张）。根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司对本期债券回售情况的统计，“19 临债 01”回售有效期登记数量为 281,000 手，回售金额为 281,000,000.00 元。本次回售债券不进行转售。截至 2021 年 9 月 30 日，回售资金全部兑付。本次回售实施完毕后，“19 临债 01”在上海交易所上市并交易的数量为 19,000 手（总面值人民币 19,000,000.00 元）。

11、租赁负债

报告期各期末，公司租赁负债分别为 0 万元、0 万元、0 万元和 38,524.22 万元，占同期负债总额的比例分别为 0%、0%、0% 和 1.52%。公司 2021 年 9 月末确认租赁负债 42,416.05 万元，主要系公司根据新租赁准则将承租业务的租赁付款额现值确认为租赁负债。

12、递延收益

报告期各期末，公司递延收益分别为 4,097.71 万元、4,762.49 万元、8,411.17 万元和 7,550.31 万元，占同期负债总额的比例分别为 0.25%、0.22%、0.35% 和 0.27%。公司递延收益主要由政府补助、进项税加计扣除等部分构成。公司 2020 年末递延收益同比 2019 年末增长 76.61%，主要系公司 2020 年新取得政府补助所致。

13、递延所得税负债

报告期各期末，公司递延所得税负债分别为 0 万元、136.83 万元、10,139.52 万元和 14,663.10 万元，占同期负债总额的比例分别为 0%、0.01%、0.42% 和 0.53%。公司递延所得税负债主要由其他非流动金融资产公允价值变动形成的可抵扣暂时性差异造成。公司 2020 年末递延所得税负债同比 2019 年末增长 7,310.24%，主要系公司其他非流动金融资产公允价值变动，对应计提的递延所得税负债发生变动所致。公司 2021 年 9 月末递延所得税负债同比 2020 年末增长 44.61%，主要系公司其他非流动金融资产公允价值变动，对应计提的递延所得税负债发生变动所致。

14、其他非流动负债

报告期各期末，公司其他非流动负债分别为 27,373.32 万元、31,852.12 万元、42,888.41 万元和 42,205.68 万元，占同期负债总额的比例分别为 1.64%、1.48%、1.78% 和 1.52%，公司其他非流动负债主要由发展专项资金、占地补偿款等项目构成。

报告期各期末，公司其他非流动负债明细情况如下：

单位：万元

项目名称	2021 年 9 月 30 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
松江园区企业发展专项资金	31,728.27	32,900.96	17,906.01	13,046.60
漕河泾开发区西区发展专项资金	6,401.47	5,942.73	4,699.59	3,851.52
上海张江高新技术产业专项资金	1,349.30	1,376.25	1,376.25	1,486.51
枫泾园区扶持资金	191.04	-	-	-
奉贤现代农业园区管理委员会专项扶持资金	965.86	1,499.65	1,478.95	500.00
松江智慧园区扶持资金	784.79	843.60	9.61	398.04
自贸区保税船供公共服务平台	95.50	95.50	95.50	-
松江 3D 打印创新集群建设资金	63.21	63.21	63.21	126.65
众创空间三化培育项目	45.15	45.15	50.00	-
松江区鼓励和促进科技创业专项资金	44.71	44.71	54.66	66.00
科创服务助推产业集聚发展公共服务设施建设项目	17.88	25.18	39.47	-
漕河泾松江园 3D 打印产业及众创空间建设专项资金	40.93	40.93	42.72	82.30
田林路工程占地补偿款	-	-	5,951.99	5,951.99

项目名称	2021年9月30日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
松江区工业互联网产业创新集群试点	-	-	73.15	80.00
九亭财政所专项资金	-	-	-	723.02
上海市产业转型升级发展专项资金项目	-	-	-	575.00
漕河泾松江园区创业示范基地建设资金	-	-	-	289.00
松江区小型微型企业及创业孵化示范基地运作经费补贴	-	-	-	150.00
松江区服务业能级提升专项资金	-	-	-	20.00
上海市知识产权局专项资金	-	-	-	18.70
园区扶持资金	466.12	-	-	-
支持自主品牌建设发展扶持补贴	0.90	-	-	-
其他资金	10.55	10.55	11.00	8.00
合计	42,205.68	42,888.41	31,852.12	27,373.32

15、发行人有息负债情况

(1) 2018 年末、2019 年末、2020 年末以及 2021 年 9 月末，发行人有息负债余额分别为 860,807.68 万元、1,408,962.68 万元、1,503,995.88 万元以及 1,821,241.76 万元，占同期末总负债的比例分别为 51.71%、65.55%、62.30% 以及 65.44%。最近一期末，发行人银行借款余额为 1,021,635.57 亿元，占有息负债余额的比例为 56.10%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为 30.15 亿元，占有息负债余额的比例为 16.56%。

报告期各期末，发行人有息负债余额和类型如下：

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
短期有息债务：								
短期借款	80,066.67	4.40	279,319.75	18.57	188,633.83	13.39	178,960.00	20.79

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
一年内到期的非流动负债（不含租赁负债）	50,168.02	2.75	23,659.58	1.57	108,435.90	7.70	91,968.18	10.68
其他流动负债（不含待转销项税额）	301,547.52	16.56	363,234.29	24.15	90,981.03	6.46	-	-
其他应付款（向集团借款余额）	168,825.00	9.27	50,000.00	3.32	-	-	-	-
短期有息债务小计	600,607.21	32.98	716,213.62	47.62	388,050.76	27.54	270,928.18	31.47
长期有息债务：								
长期借款	911,425.43	50.04	631,803.90	42.01	821,320.29	58.29	470,283.16	54.63
应付债券	309,209.12	16.98	155,978.36	10.37	199,591.64	14.17	119,596.34	13.89
长期有息债务小计	1,220,634.55	67.02	787,782.26	52.38	1,020,911.92	72.46	589,879.49	68.53
合计	1,821,241.76	100.00	1,503,995.88	100.00	1,408,962.68	100.00	860,807.68	100.00

(2) 截至 2021 年 9 月末，发行人有息债务到期期限分布情况如下：

单位：万元、%

项目	1 年以内（含 1 年）		1-2 年（含 2 年）		2-3 年（含 3 年）		3 年以上		其他 [#]		合计	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行借款	109,208.19	18.38	104,876.00	63.84	240,770.74	82.80	565,778.68	73.88	1,001.96	15.95	1,021,635.57	56.10
其中：担保借款	600.00	0.10	600.00	0.37	600.00	0.21	900.00	0.12	-	-	2,700.00	0.15
债券融资	316,100.00	53.20	59,400.00	36.16	50,000.00	17.20	200,000.00	26.12	5,281.18	84.05	630,781.18	34.63
其中：担保债券	16,100.00	2.71	59,400.00	36.16	-	-	-	-	-	-	75,500.00	4.15
信托融资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：担保信托	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他融资	168,825.00	28.42	-	-	-	-	-	-	-	-	168,825.00	9.27
其中：担保融资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	594,133.19	100.00	164,276.00	100.00	290,770.74	100.00	765,778.68	100.00	6,283.14	100.00	1,821,241.76	100.00

注：“其他”项目包括根据《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》（财会〔2017〕7 号）调整列报格式（具体调整方法详见《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））后，借款及债券类科目产生的利息调整以及发行承销产生的费用摊销。

因园区开发项目开发周期较长，公司有息负债期限以一年以上为主。公司拟通过发行公司债券继续调整债务结构，进一步提高中长期债务比例，以满足园区开发项目投资的需求。同时，公司将通过直接融资、间接融资、园区物业载体销售回款等方式落实短期偿债资金。

截至 2021 年 9 月 30 日，公司有息债务信用融资与担保融资分布情况如下：

单位：万元

项目	短期借款	一年内到期的非流动负债	其他流动负债	长期借款	应付债券	其他应付款	合计	占比(%)
质押借款	-	-	-	300.00	-	-	300.00	0.02
抵押借款	-	15,660.69	-	370,428.57	-	-	386,089.26	21.20
保证借款	-	600.00	-	2,100.00	-	-	2,700.00	0.15
信用借款	80,000.00	12,947.50	-	538,596.86	-	-	631,544.36	34.68
短期借款应付利息	66.67	-	-	-	-	-	66.67	0.00
1年内应付的企业债券利息	-	3,924.54	-	-	-	-	3,924.54	0.22
1年内应付的分期付息到期还本的长期借款利息	-	935.29	-	-	-	-	935.29	0.05
短期应付债券	-	16,100.00	301,547.52	-	-	-	317,647.52	17.44
长期应付债券	-	-	-	-	309,209.12	-	309,209.12	16.98
向集团借款余额	-	-	-	-	-	168,825.00	168,825.00	9.27
合计	80,066.67	50,168.02	301,547.52	911,425.43	309,209.12	168,825.00	1,821,241.76	100.00

截至 2021 年 9 月 30 日，公司抵押借款及信用借款占期末有息债务总余额的比例分别为 21.20% 及 34.68%，是发行人债务融资的主要方式。

报告期内，公司未发生任何债务违约或者可能导致任何融资协议规定的违约事件的情形。

（3）发行人已发行尚未兑付的债券明细情况详见募集说明书摘要第五节之“四、发行人资信情况”之“（四）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
经营活动现金流入小计	572,580.02	626,758.74	415,029.09	545,191.65
经营活动现金流出小计	545,145.55	712,075.98	896,026.78	662,451.69
经营活动产生的现金流量净额	27,434.48	-85,317.24	-480,997.69	-117,260.04
投资活动现金流入小计	60,078.39	221,825.73	198,957.73	296,110.69
投资活动现金流出小计	185,101.61	451,304.66	316,342.47	263,486.73
投资活动产生的现金流量净额	-125,023.22	-229,478.92	-117,384.74	32,623.96
筹资活动现金流入小计	1,514,809.68	1,400,281.77	1,519,710.95	676,255.65
筹资活动现金流出小计	1,264,033.81	1,393,662.65	646,867.82	551,961.93
筹资活动产生的现金流量净额	250,775.87	6,619.12	872,843.13	124,293.72
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-0.95	2.31	5.28	-7.16
现金及现金等价物净增加额	153,186.18	-308,174.74	274,465.98	39,650.49
期末现金及现金等价物余额	447,510.21	293,345.48	601,520.22	327,054.24

1、经营活动现金流分析

报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-117,260.04 万元、-480,997.69 万元、-85,317.24 万元及 27,434.48 万元。公司自 2018 年来经营活动产生的现金流量净额为负，主要系公司近几年处于业务扩张期，投入大量的资金用于土地储备及新项目的开发建设。由于购置土地支出属于经营活动现金流出，且受项目开发进度、销售回款等因素的影响，公司报告期内经营活动产生的现金流量净额呈现下降的趋势。2019 年，公司经营活动产生的现金流量净额相较 2018 年度下降较为显著，主要系一方面公司推进业务转型发展、促进优质资产沉淀的经营策略使得当期房屋销售收入有所减少，导致经营活动产生的现金流入减少；另一方面当期公司支付征地安置人员补偿费且加大项目建设投入，导致经营活动产生的现金流出增加。2021 年 1-9 月公司经营活动产生的现金流量净额转正，主要系公司后续在建项目的陆续完工并实现销售及租赁，预计未来经营活动现金流将得到进一步改善。

2、投资活动现金流分析

报告期内，公司投资活动产生的现金流量净额分别为 32,623.96 万元、-117,384.74 万元、-229,478.92 万元和-125,023.22 万元。报告期内公司投资活动产

生的现金流量净额波动较大。2018 年公司收回关联方借款而致使投资活动现金流入较高，2019 年投资活动产生的现金流量净额较 2018 年显著下降，主要系 2018 年公司收到关联方归还资金额度较高而 2019 年无相关情况发生，且 2019 年公司支付漕总公司部分股权交易对价款所致。2020 年投资活动产生的现金流量净额较以往年度以及去年同期有明显降低，主要系当期公司向漕总公司支付了重大资产重组股权交易对价款所致。

3、筹资活动现金流分析

报告期内，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 124,293.72 万元、872,843.13 万元、6,619.12 万元和 250,775.87 万元。报告期内公司筹资活动产生的现金流量为正，系因公司借款净额增加并通过重大资产重组募集配套资金所致。2019 年公司筹资活动产生的现金流量净额较 2018 年增长 602.17%，主要系 2019 年收到重大资产重组募集配套资金以及新增有息负债所致。2020 年公司筹资活动产生的现金流量净额较 2019 年末下降 99.24%，主要系当期公司偿还债务和分配股利支付的现金较上期增加所致。

综上所述，发行人主营业务运营良好，对外投资活动支出与其新上项目相匹配，筹资能力较强，整体现金流结构合理。

（四）偿债能力分析

主要财务指标	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
流动比率	1.64	1.42	2.19	1.61
速动比率	0.43	0.26	0.64	0.43
资产负债率（%）	59.28	57.74	56.89	58.80
EBITDA（万元）	300,753.21	307,575.38	250,494.78	241,249.04
EBITDA 利息倍数	5.83	4.86	4.64	6.47

注：流动比率、速动比率、资产负债率、EBITDA、EBITDA 利息倍数的测算公式同上文。

报告期各期末，公司的流动比率分别为 1.61、2.19、1.42 和 1.64，速动比率分别为 0.43、0.64、0.26 和 0.43，报告期各期末，公司短期偿债能力保持稳定，并且与同行业可比公司相比处于合理水平。

报告期各期末，公司的资产负债率分别为 58.80%、56.89%、57.74% 和 59.28%，资产负债率基本维持稳定。公司的 EBITDA 利息倍数分别为 6.47、4.64、4.86 和

5.83，公司偿债能力可以得到保障，EBITDA 利息倍数的波动主要系利息支出波动引起。公司报告期内 EBITDA 分别为 241,249.04 万元、250,494.78 万元、307,575.38 万元及 300,753.21 万元，呈现增长的趋势。

近年来，随着公司园区开发建设的逐步推进，公司资金需求和融资规模亦有所扩大。报告期各期末，公司有息债务规模分别为 860,807.68 万元、1,408,962.68 万元、1,503,995.88 万元和 1,821,241.76 万元。

对于上述有息债务，公司将通过直接融资、间接融资、园区物业载体销售回款等方式落实偿债资金。公司通过发行短期融资券、公司债券、股权融资等方式筹集资金偿还债务或降低流动性压力。截至 2021 年 9 月 30 日，发行人获得的金融机构授信额度总额为 6,455,611.91 万元，其中已使用授信额度为 1,215,118.34 万元，未使用授信额度为 5,240,493.57 万元。截至 2021 年 9 月 30 日，公司存货-开发产品账面价值 569,353.80 万元，同时，预计发行人近年将有大量项目完成竣工，未来在一定的销售去化时间内将实现销售回款，通过销售回款偿还公司有息债务。综上所述，公司偿债能力较强，短期债务压力预计不会对公司正常经营产生重大不利影响。

（五）营运能力分析

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
存货周转率（次）	0.11	0.10	0.08	0.14
应收账款周转率（次）	19.73	16.77	9.98	9.37

报告期内，公司存货周转率分别为 0.14、0.08、0.10、0.11，报告期内公司存货周转率保持稳定。

报告期内，公司应收账款周转率分别为 9.37、9.98、16.77、19.73，2020 年度公司应收账款周转率同比 2019 年度增长 68.04%，应收账款周转率有所改善，主要系公司加大催款力度收回客户欠款，2019 年末应收账款同比 2018 年末存在较大幅度下降所致。

（六）盈利能力分析

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业收入	479,088.55	392,955.63	394,977.30	479,937.63

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业总成本	306,696.09	266,335.47	268,005.61	320,493.50
营业利润	213,849.72	217,162.38	178,595.90	186,306.05
利润总额	215,276.11	219,851.33	180,484.30	186,959.52
净利润	161,951.51	163,080.34	148,125.28	136,594.50
归属于母公司股东的净利润	134,970.63	141,436.92	134,679.68	122,307.40

报告期内，公司分别实现营业总收入 479,937.63 万元、394,977.30 万元、392,955.63 万元和 479,088.55 万元，分别实现净利润 136,594.50 万元、148,125.28 万元、163,080.34 万元及 161,951.51 万元。2021 年 1-9 月，公司净利润同比增长 17.83%，公司在报告期内各年度保持了良好的持续盈利能力。

1、营业收入分析

报告期内，公司营业总收入即营业收入构成如下：

单位：万元				
项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
主营业务	456,810.81	367,018.14	382,194.38	411,836.51
其中：房屋销售	294,636.77	206,974.95	232,876.09	275,653.39
房屋租赁	162,174.04	160,043.19	149,318.29	136,183.12
其他业务	22,277.75	25,937.48	12,782.92	68,101.12
合计	479,088.55	392,955.63	394,977.30	479,937.63

公司主营业务主要为园区物业载体的销售及租赁，其他业务主要为园区综合服务业务以及品牌招商业务租赁收入等。报告期内，园区物业销售收入占公司主营业务收入的比例为 66.93%、60.93%、56.39% 以及 64.50%，2019 年度营业收入较 2018 年度有所下降，主要系房屋销售收入以及其他业务收入有所减少所致。2019 年度房屋销售收入有所减少的同时房屋租赁收入有所增加，提现了公司推进业务转型发展、促进优质资产沉淀的举措初见成效；2019 年度其他业务收入有所减少，主要系其他业务收入主要来源于合资公司下属物业公司之物业服务等收入，2018 年 11 月合资公司持有的物业公司股权转让至漕总公司，因此 2019 年起物业公司产生的收入不再计入其他业务收入。

报告期内，公司主营业务收入地区来源如下：

单位：万元				
项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
上海地区项目	456,810.81	367,018.14	382,194.38	411,836.51
合计	456,810.81	367,018.14	382,194.38	411,836.51

公司报告期内的主营业务收入全部来源于上海地区项目，这与公司目前专注于上海地区园区开发领域的经营策略一致。

2、营业成本分析

报告期内，公司营业成本构成如下：

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
主营业务成本	185,612.00	152,937.94	108,155.19	119,051.78
其中：房屋销售	141,975.10	105,673.40	74,176.28	90,963.22
房屋租赁	43,408.60	47,264.55	33,978.90	28,088.56
其他业务	13,492.23	15,937.45	9,463.20	53,186.09
合计	199,104.22	168,875.39	117,618.38	172,237.86

2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-9 月，公司营业成本分别为 172,237.86 万元、117,618.38 万元、168,875.39 万元及 199,104.22 万元。

3、毛利分析

报告期内，公司毛利构成如下：

单位：万元

项目	2021年1-9月			2020年度		
	毛利额	占比 (%)	毛利率 (%)	毛利额	占比 (%)	毛利率 (%)
主营业务	271,198.81	96.86	59.37	214,080.20	95.54	58.33
其中：房产销售	152,661.67	54.53	51.81	101,301.55	45.21	48.94
房产租赁	118,765.43	42.42	73.23	112,778.64	50.33	70.47
其他业务	8,785.52	3.15	39.44	10,000.03	4.46	38.55
合计	279,984.33	100.00	58.44	224,080.24	100.00	57.02

(续表)

项目	2019年度			2018年度		
	毛利额	占比 (%)	毛利率 (%)	毛利额	占比 (%)	毛利率 (%)
主营业务	274,039.20	98.80	71.70	292,784.73	95.15	71.09
其中：房产销售	158,699.81	57.22	68.15	184,690.17	60.02	67.00
房产租赁	115,339.39	41.58	77.24	108,094.56	35.13	79.37
其他业务	3,319.72	1.20	25.97	14,915.03	4.85	21.90
合计	277,358.92	100.00	70.22	307,699.76	100.00	64.11

公司主营业务毛利润主要来源于园区产业载体销售及租赁。报告期内，公司园区产业载体销售及租赁业务合计的毛利额占总毛利的比例分别为 95.15%、

98.80%、95.54% 及 96.86%。报告期内，公司的综合毛利率分别为 64.11%、70.22%、57.02% 及 58.44%，公司 2019 年综合毛利率相对较高，主要系公司 2019 年房产销售毛利率较高导致。2019 年房产销售毛利较高主要系 2019 年对康桥二期项目进行财务决算，调减前期销售结转暂估成本差额 3,175.08 万；另外，漕河泾版块销售科技绿洲三期一 B 标 4#项目收入 126,848.30 万元，因科技绿洲三期一 B 标 4#系 13 层高层建筑，整栋出售摊薄了土地成本，导致该项目毛利率较高。整体而言，由于项目完工时间差异，开发成本不同，导致发行人房屋租售业务毛利率在报告期内存在小幅变动，但基本保持稳定。

根据公司未来发展战略，未来公司将逐步降低园区物业出售在公司盈利结构中的占比，重点提升企业服务收入，稳定投资收益，努力开拓高附加值、低资源消耗、轻资产运作的新业务。

4、期间费用分析

报告期内，公司的期间费用情况具体如下表所示：

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占营收比例（%）	金额	占营收比例（%）	金额	占营收比例（%）	金额	占营收比例（%）
销售费用	4,284.86	0.89	7,605.49	1.94	7,176.70	1.82	8,546.97	1.78
管理费用	21,407.63	4.47	34,111.14	8.68	31,992.37	8.10	31,621.22	6.59
财务费用	38,092.84	7.95	34,158.51	8.69	33,654.23	8.52	24,398.17	5.08
合计	63,785.33	13.31	75,875.14	19.31	72,823.30	18.44	64,566.36	13.45

（1）销售费用

报告期内，公司销售费用具体情况如下：

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
职工薪酬	2,627.35	4,117.83	3,385.82	3,918.37
销售服务费	735.04	2,015.02	1,687.43	2,624.65
业务经费	409.36	598.23	1,017.96	624.67
广告宣传费	242.76	195.06	390.32	528.60
保险费	239.33	332.34	314.06	243.87
其他	31.02	347.00	381.12	606.82
合计	4,284.86	7,605.49	7,176.70	8,546.97

报告期内，公司销售费用占营业收入的比重分别为 1.78%、1.82%、1.94% 及 0.89%，公司的销售费用主要为职工薪酬及销售服务费。报告期内，公司销售费用基本保持稳定。2021 年 1-9 月公司销售费用较 2020 年同期增长 43.48%，主要系公司职工薪酬、业务经费及销售服务费增长所致。

（2）管理费用

报告期内，公司各期管理费用明细情况如下：

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
职工薪酬	15,428.42	23,282.87	19,330.64	20,561.81
办公费	1,766.58	3,517.95	4,164.70	3,243.31
物业管理及能耗费	685.00	1,673.21	2,007.37	3,019.51
聘请中介机构费用	284.84	1,315.09	1,855.17	1,305.00
折旧费	1,220.27	1,638.07	1,476.18	905.25
业务招待费	253.80	524.57	432.49	483.50
会务费	21.84	9.53	65.72	114.05
差旅费	60.65	57.48	266.35	-
咨询费	361.13	162.08	258.80	-
其他	1,023.29	1,930.29	2,134.95	1,988.79
使用权资产折旧费	301.80	-	-	-
合计	21,407.63	34,111.14	31,992.37	31,621.22

报告期内，公司管理费用占营业收入的比重分别为 6.59%、8.10%、8.68% 及 4.47%，公司的管理费用主要为职工薪酬、办公费、物业管理及能耗费、折旧等。最近三年，由于公司经营规模扩大等原因，管理费用有所增长，基本保持稳定。

（3）财务费用

报告期内，公司财务费用的具体情况如下表所示：

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
利息支出	43,828.87	44,475.36	38,269.84	29,111.98
减：利息收入	5,763.95	10,341.66	4,670.45	4,762.59
汇兑损益	12.57	-2.97	32.41	16.21
其他	15.36	27.79	22.43	32.56
合计	38,092.84	34,158.51	33,654.23	24,398.17

报告期内，公司财务费用占营业收入的比重分别为 5.08%、8.52%、8.69% 及 7.95%，2019 年财务费用增加显著，主要系当期公司新增有息负债，导致利息增加所致。

5、投资收益分析

报告期内，公司投资收益具体明细情况如下：

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
处置长期股权投资产生的投资收益	397.40	-	31,226.46	6,542.31
处置可供出售金融资产取得的投资收益/处置交易性金融资产取得的投资收益	-	-	-	5,172.80
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	-	-	-	3,771.33
可供出售权益工具在持有期间的投资收益	35,379.01	-	-	-
权益法核算的长期股权投资收益	2,184.49	3,927.23	4,646.79	1,749.83
理财产品投资收益	23.40	506.92	711.99	1,447.09
金融工具持有期间的投资收益	-	19,795.37	10.00	-
其中：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	19,795.37	10.00	-
合计	37,984.30	24,229.52	36,595.24	18,683.36

2018 年度，2019 年重组注入资产（合资公司、高科技园公司、科技绿洲公司）处置下属物业公司、亿威实业、锦虹公司长期股权投资确认投资收益 6,542.31 万元；2018 年度公司处置上海临松投资合伙企业（有限合伙）的份额以及合资公司处置子公司能通实业确认投资收益 5,172.80 万元；2018 年度，公司可供出售金融资产在持有期间的投资收益 3,771.33 万元系公司参与投资设立的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）在 2018 年现金分红 3,431.23 万元。

2019 年公司投资收益显著增长，系因公司实施非同一控制下企业合并收购自贸联发、欣创公司股权，合并报表层面将上述公司股权在购买日的公允价值与账面价值之差确认为投资收益 31,230.53 万元。

2020 年，公司金融工具持有期间的投资收益显著增长，主要系公司持有其他非流动金融资产公允价值提升所致。

报告期内，公司投资收益占当年度净利润的比重分别为 13.68%、24.71%、14.86% 和 23.45%，可持续性较强。

6、营业外收入及支出分析

（1）营业外收入

报告期内，公司营业外收入情况如下：

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
与企业日常活动无关的政府补助	3,232.66	7,362.33	5,939.34	4,442.90
非流动资产毁损报废利得	-	3.93	7.08	46.14
毋需支付款项	-	-	173.44	-
其他	37.97	98.04	79.49	77.87
合计	3,270.64	7,464.30	6,199.34	4,566.91

报告期内，公司营业外收入分别为 4,566.91 万元、6,199.34 万元、7,464.30 万元及 3,270.64 万元，其中主要为政府补助。报告期内，计入营业外收入的公司政府补助金额分别为 4,442.90 万元、5,939.34 万元、7,362.33 万元及 3,232.66 万元，占公司营业收入的比重分别为 0.93%、1.50%、1.87% 及 0.67%。公司持续盈利能力不依赖政府补助。

（2）营业外支出

报告期内，公司营业外支出如下：

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
松江园区公共平台专项扶持资金 ^注	1,244.94	1,643.71	2,489.28	2,327.33
漕河泾开发区西区发展专项资金 ^注	-	1,752.05	1,655.32	1,361.30
奉贤园区公共基础设施建设及配套服务扶持资金 ^注	431.48	540.02	29.98	-
对外捐赠	105.00	825.13	125.58	185.00
非流动资产毁损报废及处置损失	3.73	4.29	5.42	5.48
其他	59.10	10.14	5.37	34.34
合计	1,844.25	4,775.34	4,310.94	3,913.44

注：松江园区公共平台专项扶持资金、漕河泾开发区西区发展专项资金和奉贤园区公共

基础设施建设及配套服务扶持资金系发行人作为公共服务专项资金平台，在实际使用资金时同时确认营业外收入及相对应的营业外支出。

报告期内，公司营业外支出分别为 3,913.44 万元、4,310.94 万元、4,775.34 万元以及 1,844.25 万元，基本保持稳定，各项专项扶持资金不会对公司持续盈利能力造成影响。

7、非经常性损益

根据中国证监会发布的《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益（2008）》的规定，公司 2018 年度、2019 年度、2020 年度以及 2021 年 1-9 月的非经常性损益明细表如下：

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	459.06	8,839.36	31,241.09	100.97
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	5,386.91	14,534.54	10,844.63	12,447.67
委托他人投资或管理资产的损益	23.40	506.92	711.99	1,447.09
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-50.41	-	87,893.78	-
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、金融负债产生的公允价值变动收益，以及处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	702.53	25,120.66	14,273.25	5,172.80
受托经营取得的托管费收入	190.98	273.27	165.88	62.78
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-1,734.72	-3,935.78	-4,174.58	-3,688.63
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	45.69	-600.47	161.21	-59.42
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	232.56	341.32	-	-
小计	5,255.98	45,079.81	141,117.26	15,483.26
减：企业所得税影响数（所得税减少以“-”表示）	1,173.75	12,283.71	24,782.31	3,974.04
少数股东权益影响额（税后）	584.98	2,559.56	7,365.88	2,389.10
合计	3,497.25	30,236.54	108,969.07	9,120.12

发行人 2019 年度的非经常性损益相较 2018 年度、2020 年度以及 2021 年 1-

9 月差异显著，主要系：

(1) 2019 年上半年，发行人实施重大资产重组，注入漕总公司等公司下属标的资产并完成资产过户，实现同一控制下企业合并。根据上文所述，发行人 2018 年财务数据以《备考合并审计报告》计算分析，《备考合并审计报告》假定相关重大资产重组事项中涉及同一控制下企业合并的情况已于期初实施完成，故 2018 年不再确认上述同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益。

发行人 2019 年财务数据来自《2019 年度审计报告》，而 2019 年内公司进行了重大资产重组，实施了同一控制下企业合并，合并产生的子公司年初至合并日的当期净损益确认为 87,893.78 万元。以后年度，发行人 2019 年重组注入的相关资产所产生的收益将作为公司日常经营相关收益，不再确认为非经常性损益。

综上，2019 年发行人非经常性损益金额较高，系因公司备考合并财务报表与公司 2019 年经审计财务报表口径存在一定差异，不会对本节的财务数据分析与披露产生不利影响。

(2) 2019 年度，发行人非流动性资产处置损益显著增加，主要原因系公司当期向自贸联发增资、发行股份购买欣创公司股权，实施非同一控制下企业合并，将自贸联发、欣创公司纳入合并报表范围，详见本节“一、发行人财务报告总体情况”之“（三）合并范围变化情况”。根据企业会计准则，公司在合并报表层面对其原持有的自贸联发、欣创公司股权在购买日按公允价值重新计量，公允价值与账面价值的差异计入当期投资收益，在非经常性损益明细表中以非流动性资产处置损益列报。发行人向自贸联发增资的详情参见公司披露的《关于全资子公司向参股公司增资暨关联交易的公告》（公告编号：临 2019-022 号）；发行股份购买欣创公司股权详情参见公司披露的 2019 年重大资产重组相关公告。

(3) 2020 年度，发行人除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、金融负债产生的公允价值变动收益，以及处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益显著增长，系公司当期新增权益投资，以及相关权益投资公允价值上升导致。

8、盈利能力指标分析

报告期内，公司主要盈利能力指标情况如下表所示：

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
平均总资产回报率（%）	5.80	6.64	6.62	7.77
营业利润率（%）	44.64	55.26	45.22	38.82
加权平均净资产收益率（%）	9.06	10.08	13.72	13.02

注 1：平均总资产回报率=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/平均资产总额，平均资产总额=（资产总额期初数+资产总额期末数）/2；

注 2：营业利润率=营业利润/营业收入；

注 3：加权平均净资产收益率根据中国证监会《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。

报告期内，公司平均总资产回报率分别为 7.77%、6.62%、6.64% 及 5.80%，2019 年度平均总资产回报率较 2018 年度有较为明显的下降，主要系利润总额及计入财务费用的利息支出保持稳定的同时，2019 年末资产总额较 2018 年末有明显增长所致。营业利润率分别为 38.82%、45.22%、55.26% 和 44.64%，加权平均净资产收益率分别为 13.02%、13.72%、10.08% 和 9.06%，公司的盈利能力较稳定。

（七）关联交易情况

1、关联方及关联关系

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本（万元）	母公司对发行人的持股比例（%）	母公司对发行人的表决权比例（%）
上海临港经济发展集团资产管理有限公司	上海	房产开发、物业管理、实业投资	215,000.00	19.19	54.85

发行人的实际控制人/最终控制方为临港集团。

发行人子公司及下属合营、联营企业情况请详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”中的相关内容。

截至 2021 年 6 月 30 日，发行人其他关联方情况如下所示：

其他关联方名称	简称	其他关联方与本企业关系
上海漕河泾开发区物业管理有限公司	漕河泾物业公司	受同一最终控制方控制
上海漕河泾新兴技术开发区科技创业中心有限公司	科创中心	受同一最终控制方控制
上海临港漕河泾生态环境建设有限公司	环建公司	受同一最终控制方控制
上海临港漕河泾人才有限公司	漕河泾人才公司	受同一最终控制方控制
上海临港人才有限公司	临港人才公司	受同一最终控制方控制
上海临港漕河泾企业服务有限公司	漕河泾企服公司	受同一最终控制方控制
上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司	漕总公司	受同一最终控制方控制
上海漕河泾开发区能通实业有限公司	能通实业公司	受同一最终控制方控制
上海临港科技创新城经济发展有限公司	临港创新城公司	受同一最终控制方控制
上海漕河泾开发区松江公共租赁住房运营有限公司	松江公租房公司	受同一最终控制方控制
上海临港奉贤公共租赁住房运营有限公司	奉贤公租房公司	受同一最终控制方控制
上海临港浦江公共租赁住房运营管理有限公司	浦江公租房公司	受同一最终控制方控制
上海松江漕河泾小额贷款有限公司	松江小贷公司	受同一最终控制方控制
上海临港产业区公共租赁房建设运营管理有限公司	临港公租房公司	受同一最终控制方控制
上海凯协教育科技有限公司	凯协教育公司	受同一最终控制方控制
沪苏大丰产业联动集聚区开发建设有限公司	沪苏大丰公司	受同一最终控制方控制
上海临创投资管理有限公司	临创投资公司	受同一最终控制方控制
上海临港经济发展集团科技投资有限公司	临港科技公司	受同一最终控制方控制
上海新园雅致酒店经营管理有限公司	新园雅致公司	受同一最终控制方控制
上海市工业区开发总公司（有限）	工开发公司	受同一最终控制方控制
上海临港产业区港口发展有限公司	临港港口公司	受同一最终控制方控制
上海新石企业服务有限公司	新石公司	受同一最终控制方控制
上海临港信息科技发展有限公司	临港信息公司	最终控制方的合营企业
上海临云企业发展有限公司	临云企业公司	最终控制方的联营企业
上海电信恒联网络有限公司	电信恒联公司	最终控制方的联营企业
上海工业自动化仪表研究院有限公司	仪表研究院公司	最终控制方的联营企业
上海漕河泾开发区华港实业有限公司	华港实业公司	最终控制方的联营企业
上海临港科创投资管理有限公司	临港科投公司	最终控制方的联营企业
上海松江新桥资产经营有限公司	新桥资产公司	本公司少数股东
上海茸北工业经济发展有限公司	茸北公司	本公司子公司的少数股东

2、关联交易情况

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

1) 采购商品和接受劳务的关联交易

单位：万元、%

关联方	关联交易 内容	2021年1-6月		2020年度		2019年度		2018年度	
		金额	占营业成本比例	金额	占营业成本比例	金额	占营业成本比例	金额	占营业成本比例
上海临港漕河泾人才有限公司	劳务及派遣人工费	24.77	0.02%	155.87	0.09%	171.66	0.15%	1,761.87	1.02%
上海临港漕河泾人才有限公司	招聘服务	-	-	-	-	-	-	16.59	0.01%
上海漕河泾开发区物业管理有限公司	物业管理费	1,112.61	0.78%	3,508.78	2.08%	3,298.82	2.80%	1,703.01	0.99%
上海临港人才有限公司	劳务及派遣人工费	-	-	-	-	-	-	773.94	0.45%
上海临港人才有限公司	会务费	-	-	14.58	0.01%	14.49	0.01%	-	-
上海临港漕河泾生态环境建设有限公司	工程施工	-	-	195.73	0.12%	1,108.21	0.94%	726.94	0.42%
上海临港漕河泾生态环境建设有限公司	绿化工程及养护等	107.30	0.07%	207.58	0.12%	17.44	0.01%	57.61	0.03%
上海临港漕河泾生态环境建设有限公司	劳务及派遣人工费	-	-	-	-	-	-	15.49	0.01%
上海新园雅致酒店经营管理有限公司	管理费	-	-	-	-	-	-	500.00	0.29%
上海新园雅致酒店经营管理有限公司	维修费用	-	-	-	-	-	-	165.05	0.10%
临港集团	管理费	-	-	36.91	0.02%	292.60	0.25%	220.64	0.13%
临港集团	接受网络服务	-	-	284.11	0.17%	133.05	0.11%	48.69	0.03%
上海临港漕河泾企业服务有限公司	劳务及派遣人工费	-	-	-	-	-	-	34.03	0.02%
上海临港教育科技有限公司	培训费	-	-	232.28	0.14%	248.61	0.21%	101.38	0.06%
上海临港信息科技发展有限公司	工程施工	-	-	56.56	0.03%	143.96	0.12%	33.40	0.02%
上海临港松江企业服务有限公司	资产维修保养费	-	-	-	-	280.82	0.24%	-	-
上海临港松江企业服务有限公司	服务费	-	-	-	-	15.32	0.01%	-	-

关联方	关联交易 内容	2021 年 1-6 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
		金额	占营业 成本比 例	金额	占营 业成 本比 例	金额	占营 业成 本比 例	金额	占营 业成 本比 例
上海临港松江企业服务有限公司	物业管理	892.82	0.62%	1,859.32	1.10%	-	-	-	-
上海电信恒联网络有限公司	服务费	2.68	0.00%	-	-	-	-	-	-
临港同策公司	服务费	-	-	6.26	0.00%	-	-	-	-
弘博新能源	服务费	-	-	32.26	0.02%	-	-	-	-
上海凯协教育科技有限公司	培训费	2.02	0.00%	2.84	0.00%	-	-	-	-
上海临港科技创新城经济发展有限公司	物业管理	-	-	6.19	0.00%	-	-	-	-

2) 出售商品和提供劳务的关联交易

单位：万元、%

关联方	关联交易 内容	2021 年 1-6 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
		金额	占营业 收入比 例	金额	占营业 收入比 例	金额	占营业 收入比 例	金额	占营 业收 入比 例
上海临港核芯企业发展有限公司	综合服务费	-	-	-	-	-	-	1,780.67	0.37%
上海漕河泾开发区物业管理有限公司	停车费收入	-	-	-	-	-	-	239.91	0.05%
上海临港九亭复旦科技园建设发展有限公司	服务费	1.72	0.00%	-	-	-	-	-	-
临港集团	物业管理收入	-	-	-	-	-	-	494.98	0.10%
临港集团	劳务收入	-	-	-	-	-	-	13.35	0.00%
临港集团	服务费	124.55	0.04%	-	-	130.43	0.03%	-	-
临港资管	物业管理收入	-	-	-	-	-	-	216.11	0.05%
漕总公司	物业管理收入	-	-	-	-	-	-	712.59	0.15%
漕总公司	劳务收入	-	-	-	-	165.09	0.04%	330.19	0.07%
上海漕河泾开发区能通实业有限公司	能耗收入	-	-	-	-	-	-	4.43	0.00%

关联方	关联交易 内容	2021年1-6月		2020年度		2019年度		2018年度	
		金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例
上海漕河泾新兴技术开发区科技创业中心	物业管理收入	-	-	-	-	-	-	165.04	0.03%
上海漕河泾新兴技术开发区科技创业中心	劳务收入	-	-	-	-	-	-	87.47	0.02%
上海临港漕河泾企业服务有限公司	物业管理收入	-	-	-	-	-	-	46.05	0.01%
上海临港漕河泾企业服务有限公司	劳务收入	-	-	-	-	-	-	77.38	0.02%
上海临港漕河泾生态环境建设有限公司	物业管理收入	-	-	-	-	-	-	8.81	0.00%
上海临港漕河泾人才有限公司	物业管理收入	-	-	-	-	-	-	35.12	0.01%
上海临港人才有限公司	物业管理收入	-	-	-	-	-	-	28.01	0.01%
上海漕河泾开发区经济技术发展有限公司	物业管理收入	-	-	-	-	-	-	124.79	0.03%
上海新石企业服务有限公司	物业管理收入	-	-	-	-	-	-	11.11	0.00%
上海新石企业服务有限公司	劳务收入	-	-	-	-	-	-	21.83	0.00%
上海新园雅致酒店经营管理有限公司	物业管理收入	-	-	-	-	-	-	443.68	0.09%
上海漕河泾开发区枫泾新兴产业有限公司	物业管理收入	-	-	-	-	-	-	5.09	0.00%
上海临港奉贤经济发展有限公司	物业管理收入	-	-	-	-	-	-	264.89	0.06%
上海临港奉贤经济发展有限公司	劳务收入	-	-	-	-	-	-	21.26	0.00%
奉贤上海临港漕河泾企业服务有限公司	劳务收入	-	-	-	-	-	-	3.92	0.00%

关联方	关联交易 内容	2021年1-6月		2020年度		2019年度		2018年度	
		金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例
上海临港书院经济发展有限公司	物业管理收入	-	-	-	-	-	-	26.92	0.01%
上海临港科技创新城经济发展有限公司	物业管理收入	-	-	-	-	-	-	26.25	0.01%
上海临港新兴产业城经济发展有限公司	物业管理收入	-	-	-	-	-	-	13.87	0.00%
上海临港新业坊投资发展有限公司	物业管理收入	-	-	-	-	-	-	29.95	0.01%
上海君欣房地产发展有限公司	物业管理收入	-	-	-	-	-	-	12.50	0.00%
上海临港产业区港口发展有限公司	物业管理收入	-	-	-	-	-	-	256.75	0.05%
上海临远资产管理有限公司	物业管理收入	-	-	-	-	-	-	29.40	0.01%
上海耀华建材系统集成临港供应中心有限公司	物业管理收入	-	-	-	-	-	-	206.92	0.04%
土木金投资上海有限公司	物业管理收入	-	-	-	-	-	-	5.97	0.00%
上海漕河泾开发区松江公共租赁住房运营有限公司	租售服务费	-	-	-	-	-	-	181.78	0.04%
上海电信恒联网络有限公司	服务费收入	10.77	0.00%	-	-	-	-	-	-
上海漕河泾开发区物业管理有限公司	劳务收入	11.28	0.00%	-	-	-	-	-	-
上海漕河泾开发区物业管理有限公司	物业费收入	38.13	0.01%	-	-	-	-	-	-
上海漕河泾开发区松江公共租赁住房运营有限公司	服务费收入	148.87	0.04%	-	-	-	-	-	-
上海临港海外发展有限公司	服务费收入	-	-	1.83	0.00%	-	-	-	-

关联方	关联交易 内容	2021年1-6月		2020年度		2019年度		2018年度	
		金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例
上海临港产业区港口发展有限公司	服务费收入	-	-	3.12	0.00%	-	-	-	-
上海漕河泾开发区物业管理有限公司	能源费收入	43.30	0.01%	536.04	0.14%	-	-	-	-
上海临港松江企业服务有限公司	能源费收入	401.01	0.12%	999.34	0.25%	-	-	-	-

(2) 关联受托管理情况

单位：万元

委托方名称	受托方名称	受托资产类型	受托起始日	受托终止日	托管收益定价依据	2020年度确认的托管收益	2021年1-6月确认的托管收益
上海市工业区开发总公司（有限） ^{注1}	上海漕河泾开发区高科科技园发展有限公司	房屋建筑物	协议生效之日	委托方不再持有托管资产之日	托管资产营业收入的3%	26.96	-
上海漕河泾新兴技术开发区科技创业中心 ^{注2}	上海漕河泾开发区高科科技园发展有限公司	房屋建筑物	协议生效之日	委托方不再持有托管资产之日	托管资产营业收入的3%	29.87	19.38
漕总公司 ^{注3}	上海漕河泾开发区高科科技园发展有限公司	房屋建筑物	协议生效之日	委托方不再持有托管资产之日	托管资产营业收入的3%	128.55	63.42
临港资管 ^{注4}	上海漕河泾开发区高科科技园发展有限公司	房屋建筑物	协议生效之日	委托方不再持有托管资产之日	托管资产营业收入的3%	87.90	33.02

注 1：根据上海市工业区开发总公司（有限）与高科科技园公司签署的资产托管协议，高科科技园公司接受工开发公司的委托，管理上海市田林路 487 号 26 幢全幢的房屋建筑物，期限为协议生效之日起至工开发公司不再持有托管资产之日止。托管费用为托管资产营业收入的 3%；

注 2：根据上海漕河泾新兴技术开发区科技创业中心与高科技园公司签署的资产托管协议，高科技园公司接受科创中心的委托，管理上海市桂平路 680 号 32-33 幢 3-6 层及 7A、8B 室以及桂平路 481 号 15 幢 5-6 层的房屋建筑物，期限为协议生效之日起至科创中心不再持有托管资产之日止。托管费用为托管资产营业收入的 3%。

注 3：根据漕总公司与高科技园公司签署的资产托管协议，高科技园公司接受漕总公司的委托，管理上海市钦州北路 1188 号 1-3 幢全幢以及位于虹梅路 2008 号 3 幢全幢的房屋建筑物，期限为协议生效之日起至漕总公司不再持有托管资产之日止。托管费用为托管资产营业收入的 3%；

注 4：根据临港资管与高科技园公司签署的资产托管协议，高科技园公司接受临港资管公司的委托，管理上海市宜山路 900 号 2 幢全幢的房屋建筑物，期限为协议生效之日起至临港资管公司不再持有托管资产之日止。托管费用为托管资产营业收入的 3%；

（3）关联租赁情况

1) 作为出租人确认的租赁收入

单位：万元

承租方名称	租赁资产种类	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
上海漕河泾开发区能通实业有限公司	房屋建筑物	93.43	183.68	178.29	175.24
上海漕河泾新兴技术开发区科技创业中心	房屋建筑物	-	168.11	168.11	168.11
上海临港漕河泾企业服务有限公司	房屋建筑物	1,431.56	2,745.74	2,333.40	1,535.78
上海漕河泾开发区物业管理有限公司	房屋建筑物	2,851.46	5,332.33	1,512.18	400.60
上海新园雅致酒店经营管理有限公司	房屋建筑物	95.24	190.48	190.48	190.48
临港资管	房屋建筑物	131.84	450.02	481.07	438.99
上海漕河泾开发区经济技术发展有限公司	房屋建筑物	-	-	35.58	242.13
上海松江漕河泾小额贷款有限公司	房屋建筑物	22.36	44.17	43.94	30.16
上海漕河泾开发区松江公共租赁住房运营有限公司	房屋建筑物	-	-	-	26.07
上海临港九亭复旦科技园建设发展有限公司	房屋建筑物	13.41	32.46	27.42	13.30
上海临港漕河泾人才有限公司	房屋建筑物	-	-	3.26	225.95
上海临港信息科技发展有限公司	房屋建筑物	3.32	9.83	9.46	3.84

承租方名称	租赁资产种类	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
上海临港人才有限公司	房屋建筑物	2.72	5.45	5.31	4.14
上海临港云廊企业发展有限公司	房屋建筑物	-	-	10.70	-
临港集团	房屋建筑物	-	828.28	828.28	-
上海临港金土环保有限公司	房屋建筑物	-	25.62	11.39	-
上海临云企业发展有限公司	房屋建筑物	21.90	43.29	-	-
上海临创投资管理有限公司	房屋建筑物	-	154.37	-	-
上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司	房屋建筑物	62.60	62.60	-	-
上海临港奉贤公共租赁住房运营有限公司	车辆	-	0.21	-	-
上海临港文化产业有限公司	房屋建筑物	38.39	19.20	-	-
沪苏大丰产业联动集聚区开发建设有限公司	房屋建筑物	11.76	23.52	-	-
上海东方智媒城建设开发有限公司	房屋建筑物	-	81.46	-	-
上海漕河泾开发区华港实业有限公司	房屋建筑物	-	83.84	-	-
上海临港科创投资管理有限公司	房屋建筑物	-	154.37	-	-
上海临港经济发展集团科技投资有限公司	房屋建筑物	414.14	-	-	-
上海电信恒联网络有限公司	房屋建筑物	111.64	217.33	-	-
上海临港智能网联汽车研究中心公司	房屋建筑物	-	323.55		

2) 本公司作为承租人

单位：万元

出租方名称	租赁资产种类	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
临港资管	房屋建筑物	-	48.51	-	-
上海漕河泾开发区枫泾新兴产业有限公司	车辆	-	-	2.25	23.43
上海漕河泾开发区经济技术发展有限公司	车辆	-	17.70	17.70	111.35
上海漕河泾开发区松江公共租赁住房运营有限公司	房屋建筑物	108.07	325.08	245.04	245.64
上海临港产业区公共租赁房建设运营管理有限公司	房屋建筑物	18.48	49.28	9.31	-

出租方名称	租赁资产种类	2021年1-6月	2020年度	2019年度	2018年度
上海临港奉贤公共租赁住房运营有限公司	房屋建筑物	40.52	25.41	-	-
上海临港奉贤公共租赁住房运营有限公司	车辆	-	-	-	22.96
上海松江新桥资产经营有限公司	临时占地费	-	32.38	60.95	29.52
上海新元联业企业发展有限公司	车辆	-	-	-	8.42
上海耀华建材系统集成临港供应中心有限公司	车辆	-	-	-	4.96
上海漕河泾综合保税区建设发展有限公司	车辆	-	162.26	162.26	-
上海临港景鸿安全防范科技发展有限公司	机器	-	15.00	-	-
上海临港科技创新城经济发展有限公司	房屋建筑物	64.37	48.72	-	-
上海临港松江企业服务有限公司	房屋建筑物	72.47	272.18	-	-

（4）关联担保情况

截至 2021 年 6 月 30 日，本公司关联担保情况如下：

1) 本公司及子公司作为担保方

单位：万元

担保方	被担保方	担保借款金额	担保借款起始日	担保借款到期日	担保是否已经履行完毕
上海临港控股股份有限公司	上海临港新片区航空产业发展有限公司	3,180.00	2020.9.4	2026.10.20	否

2) 本公司及子公司作为被担保方

单位：万元

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
临港集团	上海临港控股股份有限公司	16,100.00	2018.6.12	2022.6.12	否
临港集团	上海临港控股股份有限公司	57,500.00	2018.6.12	2023.6.12	否
临港集团	上海临港控股股份有限公司	1,900.00	2019.1.17	2023.1.17	否

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
临港集团	上海临港控股股份有限公司	50,000.00	2019.1.17	2024.1.17	否
临港投资	自贸联发	1,615.50	2021.3.29	2025.12.2	否

（5）关联方资金拆借、利息收支及股权转让款情况

截至 2021 年 6 月 30 日，本公司关联方资金拆借、利息收支及股权转让款情况如下：

1) 关联方资金拆借

单位：万元

关联方	拆借金额	起始日	到期日
拆入：			
临港集团	50,000.00	2020.11.30	2021.10.29
临港集团	42,000.00	2021.1.14	2021.10.29
临港集团	76,825.00	2021.4.9	2022.4.7
拆出：			
上海余山星辰置业有限公司	3,000.00	2020.1.8	2022.6.18
上海余山星辰置业有限公司	3,000.00	2021.2.8	2022.2.7

2) 关联方利息支出/利息收入/股权转让款

单位：万元

关联方	关联交易内容	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
临港资管	股权转让款	-	-	-	126.02
漕总公司	利息收入	-	-	-	1,165.94
漕总公司	利息支出	-	-	-	469.56
上海余山星辰置业有限公司	利息收入	103.96	199.08	-	-
临港集团	利息支出	1,745.37	128.89	-	-

（6）其他关联交易

合资公司、高科技园公司和科技绿洲公司根据协议向漕总公司提供部分房屋作为漕河泾园区公共服务配套物业使用。

3、关联方应收应付款项

（1）应收科目

单位：万元

关联方	2021年6月30日		2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款:								
上海漕河泾开发区物业管理有限公司	192.63	0.65	-	-	590.08	2.01	137.33	-
上海临港漕河泾人才有限公司							2.05	
上海漕河泾新兴技术开发区科技创业中心	108.81	0.37	-	-	-	-	29.42	-
上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司	67.23	0.23	36.65	0.12	40.98	0.14	-	-
上海临港经济发展集团资产管理有限公司	156.32	0.53	121.32	3.21	28.15	0.10	-	-
上海临港漕河泾企业服务有限公司	-	-	11.24	0.04	-	-	-	-
上海市工业区开发总公司（有限）	-	-	-	-	20.81	0.07	-	-
上海新园雅致酒店经营管理有限公司	100.00	0.34	-	-	-	-	-	-
上海临港经济发展集团科技投资有限公司	434.85	1.48	869.69	2.96	-	-	-	-
上海临港松江企业服务有限公司	230.13	0.78	437.12	1.49	-	-	-	-
上海临港文化产业发有限公司	62.77	0.21	20.92	0.07	-	-	-	-
应收账款小计	1,352.74	4.59	1,496.94	7.89	680.02	2.32	168.81	-
预付款项:								
上海临港奉贤公共租赁住房运营有限公司	-	-	59.29	-	-	-	-	-
上海临港产业区公共租赁房建设运营管理有限公司	-	-	9.98	-	-	-	-	-
飞洋仓储（上海）有限公司	-	-	36.14	-	-	-	-	-
预付款项小计	-	-	105.41	-	-	-	-	-
其他应收款:								
上海松江新桥资产经营有限公司	390.00	-	390.00	-	390.00	-	310.00	-
上海茸北工业经济发展有限公司	82.50	-	82.50	-	82.50	-	82.50	-
上海漕河泾开发区物业管理有限公司	418.70	-	417.77	-	172.63	-	71.52	-
上海漕河泾开发区松江公共租赁住房运营有限公司	25.24	-	25.70	-	100.51	-	20.47	-
上海漕河泾开发区建筑工程有限公司	-	-	-	-	0.10	-	-	-

关联方	2021年6月30日		2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
上海临港奉贤公共租赁住房运营有限公司	25.41	-	25.41	-	-	-	3.04	-
上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司	1.66	-	1.66	-	13.25	-	-	-
临港集团公司	0.37	-	-	-	138.26	-	-	-
上海临港产业区公共租赁房建设运营管理有限公司	28.98	-	26.87	-	20.15	-	-	-
上海临港经济发展集团资产管理有限公司	13.27	-	13.27	-	-	-	-	-
上海临港浦江公共租赁住房运营管理有限公司	30.00	-	30.00	-	-	-	-	-
上海佘山星辰置业有限公司	6,321.22	21.27	3,211.02	-	-	-	-	-
上海临港科技创新城经济发展有限公司	82.57	-	82.57	-	-	-	-	-
上海临港松江企业服务有限公司	205.21	-	-	-	-	-	-	-
其他应收款小计	7,625.13	21.27	4,306.77	-	917.40	-	487.52	-

（2）应付科目

单位：万元

关联方	2021年6月30日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
应付票据及应付账款:				
上海漕河泾开发区物业管理有限公司	-	-	1,628.42	1,742.08
上海漕河泾开发区建筑安装工程有限公司	-	-		0.65
上海临港漕河泾生态环境建设有限公司	-	4.08	34.02	-
上海临港信息科技发展有限公司	30.74	30.74	13.20	-
上海松江新桥资产经营有限公司	32.38	32.38	-	-
应付票据及应付账款小计	63.12	67.20	1,675.64	1,742.73
预收款项:				
上海临港经济发展集团资产管理有限公司	153.99	-	65.92	65.92
上海临港金土环保有限公司	-	8.54	-	-
预收款项小计	153.99	8.54	65.92	65.92
其他应付款:				

关联方	2021年6月30日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
上海锦虹企业发展有限公司	-	-	-	169,065.97
上海临港漕河泾生态环境建设有限公司	-	1.00	1.00	3,514.89
上海漕河泾开发区物业管理有限公司	3,217.37	2,061.18	2,487.95	2,579.19
上海临港文化产业发展有限公司	151.24	151.24	151.24	301.40
上海漕河泾开发区经济技术发展有限公司	-	-	-	18.68
上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司 ¹	608.39	3.10	129,338.30	0.04
上海松江漕河泾小额贷款有限公司	11.73	11.73	11.73	11.73
临港集团	168,909.61	50,105.24	89.85	228.88
上海新园雅致酒店经营管理有限公司	-	-	-	45.13
上海临港九亭复旦科技园建设发展有限公司	7.32	7.32	7.32	7.32
上海临港信息科技发展有限公司	2.42	2.42	2.42	2.42
上海漕河泾开发区松江公共租赁住房运营有限公司	-	-	-	6.27
上海临港人才有限公司	1.43	1.43	1.43	1.43
上海漕河泾开发区建筑安装工程有限公司	-	-	0.07	0.97
上海临港漕河泾企业服务有限公司	151.47	151.47	151.47	-
上海临港经济发展集团资产管理有限公司	70.22	126.28	159.08	-
上海东方智媒城建设开发有限公司	10,021.38	22,821.38	21.38	-
上海临云企业发展有限公司	11.23	11.23	-	-
上海漕河泾开发区华港置业有限公司	-	29.35	-	-
临港港口公司	-	0.85	-	-
上海临港金土环保有限公司	-	8.97	8.97	-
上海工业自动化仪表研究院有限公司	-	182.70	-	-
上海临港松江企业服务有限公司	921.16	141.64	297.40	-
上海临港科创投资管理有限公司	-	81.04	-	-
沪苏大丰产业联动集聚区开发建设有限公司	6.17	6.17	-	-

关联方	2021年6月30日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
上海电信恒联网络有限公司	58.61	58.61	-	-
上海智能网联汽车技术中心有限公司		34.77	-	-
上海临港奉贤公共租赁住房运营有限公司	57.96	-	-	-
上海临港科创投资管理有限公司	-	32.00	-	-
其他应付款小计	184,423.85	76,031.12	132,729.61	175,784.31
租赁负债：				
上海临港产业区公共租赁房建设运营管理有限公司	12.81	-	-	-
上海临港科技创新城经济发展有限公司	229.81	-	-	-
租赁负债小计：	242.62	-	-	-
一年内到期的非流动负债：				
上海临港奉贤公共租赁住房运营有限公司	57.96	-	-	-
上海临港科技创新城经济发展有限公司	216.23	-	-	-
上海漕河泾开发区松江公共租赁住房运营有限公司	216.14	-	-	-
一年内到期的非流动负债小计：	490.33	-	-	-

注 1：截至 2019 年 12 月 31 日，发行人对漕总公司其他应付款 129,338.30 万元，主要系尚未支付的 2018 年重大资产重组标的现金对价。

（八）对外担保情况

截至 2021 年 9 月 30 日，公司不存在对合并范围外的公司及个人的担保。

（九）未决诉讼、仲裁情况

截至 2021 年 9 月 30 日，发行人不存在重大诉讼或仲裁情况。

（十）受限资产情况

截至 2021 年 9 月 30 日，发行人所有权受限资产 947,139.44 万元，占 2021 年 9 月末资产总额的 20.18%。公司受限资产主要系金融机构借款而设定的担保资产，包括存货和投资性房地产。此外，发行人部分货币资金为履约保证金存款，在履约期间使用权受到限制。具体情况如下表所示：

单位：万元

所有权受到限制的资产类别	期末账面价值	受限原因
货币资金	1,508.00	履约保函保证金、质押借款质押物
存货	332,300.94	长期借款抵押物
投资性房地产	613,330.50	长期借款抵押物
合计	947,139.44	-

截至 2021 年 9 月 30 日，除上述披露的受限资产之外，发行人无其他具有可对抗第三人的优先偿付负债的情况。

四、报告期内公司发生重大资产重组及盈利预测实现情况

2019 年重大资产重组具体情况如下：

1、重组基本情况

2019 年 5 月，公司收到中国证监会《关于核准上海临港控股股份有限公司向上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司等发行股份购买资产并募集配套资金的批复》（证监许可[2019]831 号），核准公司与漕总公司等公司的重大资产重组。

截至 2019 年 6 月 30 日，此次重组所涉及的标的资产已依法就资产过户事宜履行相关变更登记手续并取得营业执照，标的资产的股权已变更登记至上市公司名下。标的资产中，合资公司、高科技园公司、科技绿洲公司与本公司受同一最终控制方控制，购买上述资产属于同一控制下企业合并；南桥公司、双创公司原系本公司的控股子公司，此次重组系发行股份购买少数股权；华万公司原系本公司的联营企业，此次重组属于非同一控制下企业合并。

2、此次重组对公司财务状况的影响

根据上市公司 2017 年年报、2018 年 1-10 月财务报表（未经审计），以及经天健审阅的天健审[2019]6-3 号《上海临港控股股份有限公司备考合并财务报表审阅报告》，此次重组前后上市公司主要财务数据及指标如下表所示：

单位：万元

项目	2018 年 10 月 31 日/2018 年 1-10 月		2017 年 12 月 31 日/2017 年度	
	本次交易前	本次交易后（备考）	本次交易前	本次交易后（备考）
总资产	1,557,910.48	3,075,347.35	1,311,716.01	2,757,211.45
总负债	769,575.97	1,916,055.93	564,148.42	1,592,997.96
归属于母公司所有者的权益	670,054.37	993,052.83	650,860.33	1,011,439.12
营业收入	133,534.89	404,533.95	207,231.52	470,655.27
归属于母公司所有者的净利润	32,633.13	105,515.51	40,976.47	110,098.89
资产负债率（%）	49.40	62.30	43.00	57.78
每股净资产（元/股）	5.98	5.23	5.81	5.33
基本每股收益（元/股）	0.29	0.56	0.37	0.58

注：在测算交易完成后上市公司备考财务指标时，不考虑配套募集资金的影响。

3、盈利预测实现情况

此次重组不涉及盈利预测。

4、业绩承诺与实现情况

2019 年重大资产重组中，公司与交易对方漕总公司经友好协商，达成相关业绩承诺安排，主要内容如下：

（1）业绩承诺

1) 双方同意，业绩承诺补偿期限为 2019 年度、2020 年度、2021 年度。

2) 漕总公司承诺其所持合资公司 65% 股权、高科技园公司 100% 股权及科技绿洲公司 10% 股权中按假设开发法、收益法评估的物业资产（以下简称“承诺补偿资产 1”）在业绩承诺期内合计实现的归属于母公司的净利润（归属于母公司的净利润=母公司持股比例×[承诺补偿资产 1 实际实现的收入（含承诺补偿资产 1 更新改造新增面积收入及承诺补偿资产 1 对应的押金利息收入）- 承诺补偿资产 1 直接相关的成本和运营费用（含管理费、维修费、保险费、税金及附加）- 所得税- 对应物业资产的折旧额（包括更新改造成本对应的折旧额）]，以下简称“累积承诺利润”）不低于 187,629.76 万元。

3) 上市公司应在业绩承诺期满当年的年度报告中单独披露承诺补偿资产 1 在业绩承诺内合计实现的归属于母公司股东的净利润（以具有证券业务资格的会计师事务所对承诺补偿资产 1 在补偿期限内累积实际净利润数出具的专项审核

意见中的数字为准，以下简称“累积实际利润”）与上述第 2) 条累积承诺利润的差异情况，并由具有证券业务资格的会计师事务所对此出具专项审核意见。

4) 漕总公司承诺，若承诺补偿资产 1 在补偿期限内累积实际利润未能达到累积承诺利润，则漕总公司应按如下计算方式以相应资产认购取得的公司作为支付对价向漕总公司发行的股份对公司进行补偿，股份不足以补偿的部分，漕总公司应当以现金的方式进行补偿：

5) 应补偿股份数=承诺补偿资产 1 对应的评估价格÷发行股份购买资产对应的发行价格×（累积承诺利润—累积实际利润）÷累积承诺利润

另需补偿的现金金额=不足补偿的股份数量×发行股份购买资产的发行价格

6) 在业绩承诺期间届满时，由上市公司聘请各方认可的具有证券业务资格的会计师事务所对承诺补偿资产 1 进行减值测试，并出具减值测试报告。

如承诺补偿资产 1 期末减值额>业绩承诺期间内已补偿股份总数×发行股份购买资产的发行价格+已补偿的现金总额，漕总公司应当对公司就该等资产减值部分另行补偿：

①承诺补偿资产 1 减值部分补偿的股份数量=（承诺补偿资产 1 期末减值额-已补偿的现金总额）÷发行股份的发行价格-业绩承诺期间内已补偿股份总额

②股份不足补偿部分，由漕总公司以现金补偿，另需补偿的现金金额=不足补偿股份数量×发行股份购买资产的发行价格

（2）减值测试

在业绩承诺期间届满时，由上市公司聘请各方认可的具有证券业务资格的会计师事务所对承诺补偿资产 2（即采用市场法确定评估结论的相关资产）进行减值测试，并出具减值测试报告。

如承诺补偿资产 2 期末发生减值，漕总公司应当对公司就该等资产减值部分另行补偿：

1) 承诺补偿资产 2 减值部分补偿的股份数量=承诺补偿资产 2 期末减值额÷发行股份的发行价格

2) 股份不足补偿部分,由漕总公司以现金补偿,另需补偿的现金金额=不足补偿股份数量×发行股份购买资产的发行价格

(3) 实现情况

2019 年重大资产重组所涉业绩承诺及减值测试的实现情况将在业绩承诺期限届满后,根据具有证券业务资格的会计师事务所对相关资产出具的专项审核意见及减值测试报告确定。

上述业绩承诺及减值测试仅为交易对方漕总公司对上海临港的承诺,不涉及公司向交易对方支付款项等情况,不会存在导致发行人产生或有负债、影响本期债券还本付息的特殊条款。

第五节 发行人信用状况

一、发行人历次评级情况

报告期内，发行人因在境内发行其他债券、债务融资工具进行资信评级的历史情况如下：

评级机构	主体信用评级	评级日期	评级展望	变动方向
中诚信证券评估有限公司	AA+	2018/6/6	稳定	维持
中诚信国际信用评级有限责任公司	AA+	2018/10/22	稳定	维持
中诚信证券评估有限公司	AA+	2018/12/26	稳定	维持
中诚信证券评估有限公司	AAA	2019/5/30	稳定	调高
中诚信国际信用评级有限责任公司	AAA	2019/6/11	稳定	调高
中诚信国际信用评级有限责任公司	AAA	2020/2/11	稳定	维持
中诚信国际信用评级有限责任公司	AAA	2020/6/15	稳定	维持
中诚信国际信用评级有限责任公司	AAA	2020/6/17	稳定	维持
中诚信国际信用评级有限责任公司	AAA	2021/3/25	稳定	维持
中诚信国际信用评级有限责任公司	AAA	2021/6/11	稳定	维持
中诚信国际信用评级有限责任公司	AAA	2021/9/3	稳定	维持

本期评级结果与报告期内在境内发行其他债券、债务融资工具进行资信评级的主体评级结果存在差异。中诚信证券评估有限公司在 2019 年 5 月 30 日出具的《上海临港控股股份有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）、2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）跟踪评级报告（2019）》中，将发行人主体长期信用等级由 AA+调整为 AAA，评级展望为稳定。中诚信证券评估有限公司在该报告中的观点如下：

上海临港控股股份有限公司是实际控制人上海临港经济发展（集团）有限公司下属唯一一家上市公司，整体经营状况较为稳定，2019 年公司重大资产重组方案落定，新增漕河泾园区开发资产，受益于此，公司资产和收入规模大幅提升，且自身在集团内的战略地位显著凸显，整体抗风险能力进一步增强。但同时，中

诚信证券评估有限公司也关注到公司业务受政策影响以及公司资本支出压力较大等因素可能对其经营及整体信用状况造成的影响。综上，中诚信上调公司信用级别至 AAA，评级展望为稳定。

中诚信证券评估有限公司系中诚信国际信用评级有限责任公司的全资子公司。根据中国证监会《关于核准中诚信国际信用评级有限责任公司从事证券市场资信评级业务的批复》（证监许可[2020]267 号），中诚信国际信用评级有限责任公司自 2020 年 2 月 26 日起承继其全资子公司中诚信证券评估有限公司的证券市场资信评级业务，自 2020 年 2 月 26 日起开展证券市场资信评级业务。

二、本期债券的信用评级情况

经中诚信综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AAA。

三、公司债券信用评级报告主要事项

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

根据中诚信对于信用等级的符号及定义的阐释，公司主体信用等级和中长期债券信用评级等级各划分成 9 级，分别用 AAA、AA、A、BBB、BB、B、CCC、CC 和 C 表示，其中，除 AAA 级和 CCC 级以下（不含 CCC 级）等级外，每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。

中诚信评定发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，该级别反映了发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

中诚信评定本期债券信用等级为 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。

（二）评级报告的主要内容以及揭示的主要风险

1、评级观点

中诚信肯定了区位优势和产业集群效应、战略地位以及良好的经营性业务盈利能力等因素对公司发展的积极作用。同时，中诚信关注到公司债务规模快速上升、公司资本支出压力等因素可能对公司信用质量产生的影响。

2、正面

良好的区位优势和产业集群效应。上海作为全球金融中心，经济实力极强，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。同时，公司各园区内形成良好的集聚效应，为公司招商引资和提高竞争力提供了有力支撑。

战略地位愈加凸显。公司作为上海临港经济发展（集团）有限公司下属唯一一家以园区开发与经营为主的上市公司，具有重要的地位，在业务开展和资源获取等方面获得较大支持。随着资产重组的完成，漕河泾园区划入公司，进一步减少股东与公司的潜在同业竞争，同时公司在集团的战略地位更加突出。

公司经营性业务盈利能力较强。近年来，凭借“临港”的良好品牌优势和优质的配套服务，公司园区租售业务开展良好，使得公司的经营性业务利润在利润总额的占比较高，且经营性业务利润规模保持较高水平。

3、关注

公司债务规模快速上升。随着公司园区开发建设的逐步推进，公司资金需求和融资规模亦有提升，近年来，公司加大了银行借款、债券发行的规模，使得有息债务快速增长。截至 2021 年 9 月末，公司的有息债务规模为 182.12 亿元。

资本支出压力较大。近年来公司在建厂房和办公楼规模较大，存在较大的外部融资需求。未来随着在建项目的持续推进或将给公司带来一定的资本支出压力。

（三）跟踪评级安排

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及中诚信评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日起（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。

在跟踪评级期限内，中诚信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，中诚信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

时通知中诚信并提供相关资料，中诚信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。

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、担保主体（如有）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、发行人资信情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

发行人资信状况良好，与各大商业银行均建立了长期稳定的信贷业务关系，具有较强的间接融资能力。截至 2021 年 9 月 30 日，发行人获得的金融机构授信额度总额为 6,455,611.91 万元，其中已使用授信额度为 1,215,118.34 万元，未使用授信额度为 5,240,493.57 万元。

发行人截至 2021 年 9 月末银行授信及其使用情况

单位：万元

银行	授信总额	已使用的授信额度	未使用的授信额度
工商银行	1,578,374.17	403,248.88	1,175,125.29
建设银行	707,810.60	196,623.86	511,186.74
交通银行	420,000.00	92,988.21	327,011.79
中国银行	688,555.91	63,823.42	624,732.49
农业银行	639,762.00	139,534.00	500,228.00
农商银行	202,500.00	70,491.00	132,009.00
浦发银行	230,000.00	19,950.00	210,050.00
上海银行	265,000.00	52,000.00	213,000.00
兴业银行	120,000.00	-	120,000.00
中信银行	206,000.00	22,400.00	183,600.00
农发银行	37,609.23	3,058.98	34,550.25
招商银行	60,000.00	-	60,000.00
光大银行	100,000.00	-	100,000.00
江苏银行	250,000.00	50,000.00	200,000.00
宁波银行	700,000.00	1,000.00	699,000.00
民生银行	250,000.00	100,000.00	150,000.00
合计	6,455,611.91	1,215,118.34	5,240,493.57

（二）发行人与主要客户业务往来的信用情况

报告期内，发行人在与主要客户发生业务往来时，均严格按照合同执行，不存在重大违约现象。

（三）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（包括但不限于公司债券、债务融资工具或其他债务违约（含银行贷款违约）或延期支付本息等债务违约情况）记录。

（四）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 17 只/140 亿元，累计偿还债券 87.45 亿元。

2、截至 2021 年 9 月 30 日，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券余额为 62.55 亿元，明细如下：

单位：亿元、年

序号	债券简称	发行主体	类型	起息日	回售日 (如有)	到期日	债券期限	发行规模	票面利率	余额
1	18 临债 01	上海临港	公司债	2018-06-12	2020-06-12	2022-06-12	2+2	6.00	2.48	1.61
2	18 临债 02	上海临港	公司债	2018-06-12	2021-06-15	2023-06-12	3+2	6.00	3.61	5.75
3	19 临债 01	上海临港	公司债	2019-01-17	2021-01-18	2023-01-17	2+2	3.00	3.74	0.19
4	19 临债 02	上海临港	公司债	2019-01-17	2022-01-17	2024-01-17	3+2	5.00	3.30	5.00
5	21 临债 01	上海临港	公司债	2021-04-14	2023-04-14	2025-04-14	2+2	5.00	3.43	5.00
6	21 临债 02	上海临港	公司债	2021-04-14	2024-04-14	2026-04-14	3+2	5.00	3.63	5.00
7	21 临债 03	上海临港	公司债	2021-09-16	2023-09-16	2025-09-16	2+2	7.00	3.05	7.00
8	21 临债 04	上海临港	公司债	2021-09-16	2024-09-16	2026-09-16	3+2	3.00	3.23	3.00
公司债券小计								40.00	/	32.55
9	21 临港控股 SCP004	上海临港	超短期融资债券	2021-07-06	-	2022-02-25	-	10.00	2.83	10.00
10	21 临港控股 SCP005	上海临港	超短期融资债券	2021-07-20	-	2022-03-11	-	10.00	2.62	10.00
11	21 临港控股 SCP006	上海临港	超短期融资债券	2021-08-03	-	2022-04-08	-	10.00	2.56	10.00
债务融资工具小计								30.00	/	30.00
合计								70.00	/	62.55

注 1：2020 年 6 月 12 日，本公司完成了“18 临债 01”的回售工作。“18 临债 01”回
收金额为 439,000,000.00 元（不含利息），详见本公司于 2020 年 5 月 27 日披露的《上海临
港控股股份有限公司关于“18 临债 01”公司债券回售结果的公告》，回售完成后，“18 临
债 01”余额为 1.61 亿元；

注 2: 2021 年 1 月 18 日, 本公司完成了“19 临债 01”的回售工作。“19 临债 01”回售金额为 281,000,000.00 元（不含利息）, 详见本公司于 2020 年 12 月 29 日披露的《上海临港控股股份有限公司关于“19 临债 01”公司债券回售实施结果公告》, 回售完成后, “19 临债 01”余额为 0.19 亿元;

注 3: 2021 年 6 月 15 日, 本公司完成了“18 临债 02”的回售工作。“18 临债 02”回售金额为 25,000,000.00 元（不含利息）, 详见本公司于 2021 年 5 月 26 日披露的《上海临港控股股份有限公司关于“18 临债 02”公司债券回售实施结果公告》, 回售完成后, “18 临债 02”余额为 5.75 亿元;

注 4: 2022 年 1 月 17 日, 本公司完成了“19 临债 02”的回售工作。“19 临债 02”回售金额为 39,999,000.00 元（不含利息）, 详见本公司于 2021 年 12 月 28 日披露的《上海临港控股股份有限公司关于“19 临债 02”公司债券回售实施结果公告》。回售完成前, “19 临债 02”余额为 5.00 亿元, 回售完成后, “19 临债 02”余额为 4.60 亿元;

注 5: 2022 年 2 月 25 日, 本公司完成了“21 临港控股 SCP004”的兑付工作;

注 6: 2022 年 3 月 11 日, 本公司完成了“21 临港控股 SCP005”的兑付工作。

3、截至 2021 年 9 月 30 日, 发行人不存在存续可续期债。

4、截至 2021 年 9 月 30 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	尚可发行金额
1	上海临港	短期融资券	中国银行间市场交易商协会	2020 年 3 月 6 日	32.00	16.00 ¹	32.00
2	上海临港	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 ²	20.00
合计		-	-	-	82.00	46.00	52.00

注 1: 本金额对应“20 临港控股 CP001”发行金额, 该笔短期融资券已于 2021 年 4 月 10 日兑付本息;

注 2: 本金额包括“21 临港控股 SCP004”、“21 临港控股 SCP005”及“21 临港控股 SCP006”的发行金额, 不包括已于 2021 年 7 月 9 日、2021 年 7 月 23 日及 2021 年 8 月 6 日

分别兑付本息的“21 临港控股 SCP001”、“21 临港控股 SCP002”及“21 临港控股 SCP003”的发行金额。

第六节 备查文件

一、募集说明书摘要的备查文件

- 1、上海临港控股股份有限公司《备考合并审计报告》、《2019 年度审计报告》、《2020 年度审计报告》以及《2021 年三季度会计报表》；
- 2、主承销商核查意见；
- 3、国浩律师（上海）事务所出具的法律意见书；
- 4、资信评级报告；
- 5、债券持有人会议规则；
- 6、债券受托管理协议；
- 7、中国证监会同意注册的文件；
- 8、发行人 2019 年重大资产重组的备考合并财务报表审阅报告、重组进入公司的资产的审计报告、资产评估报告；
- 9、第三方评估认证报告。

二、查阅时间及查阅地点

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上述备查文件，查阅时间为工作日上午 8:30-11:30，下午 14:00-17:00。亦可访问上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）查阅部分相关文件。

1、上海临港控股股份有限公司

查阅地址：上海市浦东新区海港大道 1515 号创晶科技中心 T2 楼 8-9 层

联系人：金莹、谢忠铭

联系电话：021-64855827

传真：021-64852187

2、瑞银证券有限责任公司

查阅地址：北京市西城区金融大街 7 号英蓝国际金融中心 12 层，15 层

联系人：陈剑芬、张一、王佳璇、高晗月、范围、杨安

电话：021-38668320

传真： 021-38668301

（本页无正文，为《上海临港控股股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行绿色公司债券（第一期）募集说明书摘要》之盖章页）

