

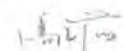
上海临港控股股份有限公司 2022 年面向专业投资者 公开发行绿色公司债券（第一期）信用评级报告

项目负责人：张 卡 kazhang01@ccxi.com.cn

张卡

项目组成员：宋丹丹 ddsong@ccxi.com.cn

宋丹丹

评级总监：

电话：(021)60330988

传真：(021)60330991

2022 年 2 月 28 日

声 明

- 本次评级为发行人委托评级。除因本次评级事项使中诚信国际与发行人构成委托关系外，中诚信国际与发行人不存在任何其他影响本次评级行为独立、客观、公正的关联关系；本次评级项目组成员及信用评审委员会人员与发行人之间亦不存在任何其他影响本次评级行为独立、客观、公正的关联关系。
- 本次评级依据发行人提供或已经正式对外公布的信息，相关信息的合法性、真实性、完整性、准确性由发行人负责。中诚信国际按照相关性、及时性、可靠性的原则对评级信息进行审慎分析，但对于发行人提供信息的合法性、真实性、完整性、准确性不作任何保证。
- 本次评级中，中诚信国际及项目人员遵照相关法律、法规及监管部门相关要求，按照中诚信国际的评级流程及评级标准，充分履行了勤勉尽责和诚信义务，有充分理由保证本次评级遵循了真实、客观、公正的原则。
- 评级报告的评级结论是中诚信国际依据合理的内部信用评级标准和方法，遵循内部评级程序做出的独立判断，未受发行人和其他第三方组织或个人的干预和影响。
- 本信用评级报告对评级对象信用状况的任何表述和判断仅作为相关决策参考之用，并不意味着中诚信国际实质性建议任何使用人据此报告采取投资、借贷等交易行为，也不能作为使用人购买、出售或持有相关金融产品的依据。
- 中诚信国际不对任何投资者（包括机构投资者和个人投资者）使用本报告所表述的中诚信国际的分析结果而出现的任何损失负责，亦不对发行人使用本报告或将本报告提供给第三方所产生的任何后果承担责任。
- 本次信用评级结果自本评级报告出具之日起生效，有效期为受评债券的存续期。

信用等级通知书

信用评级 [2021]3300D

上海临港控股股份有限公司：

受贵公司委托，中诚信国际信用评级有限责任公司对贵公司拟发行的“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）”的信用状况进行了综合分析。经中诚信国际信用评级委员会最后审定，本期公司债券品种一的信用等级为 **AAA**；品种二的信用等级为 **AAA**。

特此通告

中诚信国际信用评级有限责任公司

二零二二年二月二十八日



发行要素

发行人	本期规模	发行期限	偿还方式	发行目的
上海临港控股股份有限公司	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）	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	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	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

评级观点：中诚信国际评定“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）”品种一的信用等级为AAA；品种二的信用等级为AAA。中诚信国际肯定了区位优势 and 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。

概况数据

上海临港（合并口径）	2018	2019	2020	2021.9
总资产（亿元）	283.13	377.80	418.10	469.46
所有者权益合计（亿元）	116.65	162.86	176.70	191.15
总负债（亿元）	166.48	214.95	241.40	278.30
总债务（亿元）	86.08	140.90	150.40	182.12
营业总收入（亿元）	47.99	39.50	39.30	47.91
经营性业务利润（亿元）	16.75	13.52	14.99	17.47
净利润（亿元）	13.66	14.81	16.31	16.20
EBITDA（亿元）	24.12	25.05	30.76	30.08
经营活动净现金流（亿元）	-11.73	-48.10	-8.53	2.74
收现比(X)	0.99	0.95	1.27	1.05
营业毛利率(%)	64.11	70.22	57.02	58.44
应收类款项/总资产(%)	2.11	0.77	0.64	0.95
资产负债率(%)	58.80	56.89	57.74	59.28
总资本化比率(%)	42.46	46.38	45.98	48.79
总债务/EBITDA(X)	3.57	5.62	4.89	4.54*
EBITDA 利息倍数(X)	6.47	4.64	4.86	5.83

注：1、本报告列示、分析的财务数据及财务指标为中诚信国际基于公司提供的经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具标准无保留意见的2016-2018年合并备考审计报告、2019年和2020年审计报告及未经审计的2021年三季度财务报表整理，均使用期末数据。公司财务报表均按照新会计准则编制；2、中诚信国际债务统计口径包含公司其他流动负债及其他应付款中的有息债务，同时将一年内到期的非流动负债中的一年内到期的租赁负债从总债务中剔除；3、EBITDA中包含“使用权资产摊销”；4、带*指标已经年化处理。

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。

■ **战略地位重要性进一步增强。**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。

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。

发行人概况

上海临港控股股份有限公司（以下简称“公司”或“上海临港”，股票代码 600848.SH，900928.SH）原名上海自动化仪表股份有限公司（以下简称“自仪股份”），前身为上海自动化仪表公司，于 1993 年 9 月经上海市经济委员会沪经企（1993）413 号文批准改制为中外合资股份有限公司。2015 年，自仪股份完成重大资产重组：（1）股份无偿划转，即自仪股份的控股股东上海电气（集团）总公司将其持有的上市公司 8,000 万股 A 股股份无偿划转给上海临港经济发展集团资产管理有限公司（简称“临港资管”）；（2）重大资产置换，即公司以拥有的全部资产及负债与临港资管持有的上海临港经济发展集团投资管理有限公司（简称“临港投资”）100% 股权的等值部分进行资产置换；（3）发行股份购买资产，即公司以非公开发行股份方式向临港资管购买上述置换后的差额部分，并向上海九亭资产经营管理有限公司（简称“九亭资管”）购买其持有的上海漕河泾开发区松江高新产业园发展有限公司（简称“松高新”）49% 股权，向上海松江新桥资产经营有限公司（简称“新桥资管”）购买其持有的上海漕河泾开发区松江高科技园发展有限公司（简称“松高科”）40% 股权，向上海浦东康桥（集团）有限公司（简称“浦东康桥”）购买其持有的上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司（简称“康桥公司”）40% 股权；（4）募集配套资金，即公司同时向符合条件的特定投资者非公开发行股份募集配套资金。为完成上述重大资产重组，公司合计发行 3.76 亿股股份购买相关资产，并非公开发行不超过 1.19 亿股新股募集本期发行股份购买资产的配套资金，自仪股份股本总数由 3.99 亿股增加至 8.95 亿股。

2016 年，公司实施重大资产重组，向上海漕河泾开发区经济技术发展有限公司（以下简称“浦江公司”）发行股份购买所持有的上海漕河泾开发区浦星建设发展有限公司（以下简称“浦星公司”）100% 股权及上海漕河泾开发区创新创业园发展有限公司（以下简称“双创公司”）85% 股权并募集配

套资金。公司向浦江公司发行 1.18 亿股股份购买相关资产，并非公开发行不超过 1.07 亿股新股募集本次发行股份购买资产的配套资金，发行股份购买的股权资产于 2016 年 12 月 30 日完成股权转让及工商变更手续，此次股份发行完毕后，公司股本总数由 8.95 亿股增加至 11.20 亿股。

2019 年，公司再次实施资产重组，上海临港向上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司（以下简称“漕总公司”）发行股份及支付现金购买其持有的上海新兴技术开发区联合发展有限公司（以下简称“合资公司”）65% 股权、上海漕河泾开发区高科技园发展有限公司（以下简称“高科技园公司”）100% 股权及上海科技绿洲发展有限公司（以下简称“科技绿洲公司”）10% 的股权；向天健置业（上海）有限公司（以下简称“天健置业”）、上海久堇投资管理有限公司（以下简称“久堇投资”）、上海莘闵高新技术开发有限公司（以下简称“莘闵公司”）、上海华民置业发展有限公司（以下简称“华民置业”）及上海蓝勤投资有限公司（以下简称“蓝勤投资”）发行股份购买其持有的上海漕河泾奉贤科技绿洲建设发展有限公司（以下简称“南桥公司”）45% 股权、上海漕河泾开发区创新创业园发展有限公司（以下简称“双创公司”）15% 股权及华万国际物流（上海）有限公司 55% 股权。上海临港向漕总公司、天健置业、久堇投资、莘闵公司、华民置业和蓝勤投资合计发行 7.83 亿股并支付 27.93 亿元购买相关资产，购买的股权资产于 2019 年 6 月 27 日完成股权转让及工商变更手续，变更后的注册资本为人民币 19.03 亿元。公司于 2019 年 11 月 13 日完成工商变更登记，取得了新营业执照。

同时，为提高本次交易整合绩效及支付部分现金对价，上海临港向上海建工集团投资有限公司、普洛斯投资（上海）有限公司等在内的 9 名特定投资者合计非公开发行 1.99 亿股股份，共募集配套资金 47.67 亿元，本次新增股份已于 2019 年 12 月 2 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕登记托管手续。变更后的注册资本为人民

币 21.02 亿元。

2019 年 8 月，上海临港股东漕总公司和临港资管签署《投票权委托协议》，漕总公司拟将其所持有的上市公司 7.49 亿股股份（占上市公司股份总数的比例为 39.38%）对应的全部投票权委托给临港资管行使，系一致行动人之间的投票权委托。本次交易于 2019 年 9 月 29 日取得中国证监会《关于核准豁免上海临港经济发展集团资产管理有限公司及其一致行动人要约收购上海临港控股股份有限公司股份义务的批复》。

根据 2021 年 4 月 14 日《2020 年度利润分配及资本公积转增股本预案的公告》，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。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，公司注册资本由 2,102,068,212 元增加至 2,522,487,004 元。

截至 2021 年 9 月末，公司的控股股东为临港资管，合计持有表决权比例为 54.85%；公司的实际控制人为上海临港经济发展（集团）有限公司（以下简称“临港集团”）。

公司是实际控制人临港集团旗下唯一一家上市公司，主要通过招拍挂方式获取土地，然后负责园区的开发、建设、运营和服务，通过租售相结合、服务配套为支持的经营模式实现收入。

表 1：公司主要子公司

全称	简称	持股比例
上海临港经济发展集团投资管理有限公司	临港投资公司	100%
上海漕河泾开发区高科技园发展有限公司	高科技园公司	100%
上海新兴技术开发区联合发展有限公司	联合发展公司	65%
上海漕河泾开发区松江高科技园发展有限公司	松高科公司	100%
上海临港松江高科技发展有限公司	临高科公司	51%
上海临港浦江国际科技城发展有限公司	浦江科技城公司	100%
上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司	康桥公司	100%

上海漕河泾奉贤科技绿洲建设发展有限公司	南桥公司	100%
上海自贸区联合发展有限公司	自贸联发公司	61.98%

资料来源：公司提供，中诚信国际整理

本期债券概况

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）。

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。

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。

募集资金用途方面，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。

本期公司债券附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。

本期公司债券附投资者回售选择权。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。

行业及区域经济环境

上海市经济始终保持较快发展势头，综合竞争实力位于全国前列，其良好的产业结构为未来的持续稳定发展奠定了基础，亦为地方企业的发展提供了较好的环境

上海位于中国东部，地处长江入海口，面向太平洋。上海是中国最大的经济中心、重要的国际航运中心，肩负着面向世界、推动长三角地区一体化和长江经济带发展的重任，在全国经济建设和社会发展中具有十分重要的地位和作用。

作为全国经济实力最雄厚和最发达的中心城市之一，近年来上海市经济发展态势良好。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%。其中，2021 年，第一产业增加值 99.97 亿元，同比下降 6.5%；第二产业增加值 11,449.32 亿元，同比增长 9.4%；第三产业增加值 31,665.56 亿元，同比增长 7.6%。

工业生产方面，2021 年全市规模以上工业总产值 39,498.54 亿元，同比增长 10.3%；工业战略性新兴产业总产值 16,055.82 亿元，比上年增长 14.6%；其中，新能源汽车、新能源和生物产值同比增速分别为 1.9 倍、16.1%和 12.1%。固定资产投资方面，2019~2021 年，上海市全社会固定资产投资总额比去年同期分别增长 5.1%、10.3%和 8.1%。分领域看，工业投资同比增长 8.2%，房地产开发投资同比增长 7.2%，基础设施投资同比增长 5.8%，民间投资同比增长 10.3%。

随着经济的稳定增长，上海市财政实力持续增强。2019~2021 年，上海市一般公共预算收入分别为 7,165.1 亿元、7,046.3 亿元和 7,771.8 亿元，其中 2020 年上海市财政收入受疫情及减税降费的影响有所下降。上海市一般公共预算收入以税收收入为主，近三年税收收入占比均在 80%以上，收入结构较为稳定。同期，政府性基金收入分别为 2,418.1 亿元、3,175.0 亿元和 3,769.0 亿元，近三年随土地市

场回暖呈增长态势。

财政支出方面，2019~2021 年，上海市一般公共预算支出分别为 8,179.3 亿元、8,102.1 亿元和 8,430.9 亿元。同期，政府性基金支出分别为 2,580.0 亿元、3,697.8 亿元和 3,568.5 亿元。上海市近三年公共财政平衡率均在 85%以上，财政自给能力较强。

截至 2021 年末，上海市政府债务余额为 7,356.8 亿元，其中一般债务余额 3,120.3 亿元，专项债务余额 4,236.5 亿元；上海市政府债务限额为 10,603.1 亿元，其中一般债务限额为 4,639.5 亿元，专项债务限额为 5,963.6 亿元，债务规模适度，风险总体可控。

表 2：上海市 2019~2021 年主要财政收支指标（亿元）

项目	2019	2020	2021
公共财政预算收入	7,165.1	7,046.3	7,771.8
其中：税收收入	6,216.3	5,841.9	6,606.7
政府性基金收入	2,418.1	3,175.0	3,769.0
公共财政预算支出	8,179.3	8,102.1	8,430.9
政府性基金支出	2,580.0	3,697.8	3,568.5
公共财政平衡率	87.60%	86.97%	92.18%

资料来源：公开数据，中诚信国际整理

2019 年国务院批准设立临港新片区，公司作为临港新片区重要的开发建设主体，为其发展带来新的机遇

2019 年 8 月，中国（上海）自由贸易试验区临港新片区（以下简称“临港新片区”）经党中央、国务院批准，在上海大治河以南、金汇港以东以及小洋山岛及浦东机场南侧区域设置，总面积 873 平方公里，同时按照“总体规划、分步实施”的原则，先行启动南汇新城、临港装备产业区、小洋山岛、浦东机场南侧等区域，先行启动区域面积为 119.5 平方公里。

图 1：临港新片区范围示意图



资料来源：公开资料，中诚信国际整理

临港新片区位于上海东南，北临浦东国际航空港，南接洋山国际枢纽港，是上海沿海大通道的重要节点，海运、空运、铁路、公路、内河、轨交构成了十分便捷的综合交通优势。2020 年，临港新片区工业总产值完成 1,703 亿元，全社会固定资产投资完成 618.2 亿元。集成电路、生物医药、人工智能、民用航空等前沿产业加快布局，智能新能源汽车和高端装备制造产业集群效应初步显现。智能制造研发与转化平台等 5 个科技创新功能型平台落地，世界顶尖科学家社区和国际联合实验室启动建设。滴水湖金融湾项目开工，全国首家外资控股合资理财公司等一批项目签约落地。航运贸易服务功能持续强化，运营高效的航运枢纽基本建成，洋山港集装箱吞吐量达到 2,022 万标箱。

新片区按照在更深层次、更宽领域、更大力度推进全方位高水平开放的总体要求和发展目标，到 2025 年，建立比较成熟的投资贸易自由化便利化制度体系，打造一批更高开放度的功能型平台，集聚一批世界一流企业，区域创造力和竞争力显著增强，经济实力和总量大幅跃升，GDP 达到 3,500 亿元；到 2035 年，建成具有较强国际市场影响力和竞争力的特殊经济功能区，形成更加成熟定型的制度成果，打造全球高端资源要素配置的核心功能，成为我国深度融入经济全球化的重要载体，实现区域生产总值达 1 万亿元。

临港新片区揭牌两年以来，累计签约项目 765

个，涉及投资额 4,478 亿元；新增企业 40,329 户，近两年平均年增速 53.7%；推动“数联智造”名园建设，打造“东方芯港、生命蓝湾、大飞机园、信息飞鱼和海洋创新园”等 5 个市级特色产业园区和中日（上海）地方发展合作示范区。城市建设方面，S2 公路海港大道立交匝道建成通车，两港大道快速化工程主线通车；新增住房总建筑面积 466 万平方米；新增商业开业面积约 20 万平方米；已建成并新开办公建配套学校 9 所。人才引进方面，实现人才引进、落户 10,628 人，打造新片区留学人员创业园，留创企业突破 100 家；立项 125 个高新产业和科技创新专项项目，认定培育 30 家科技创新平台。

发行人信用质量分析概述

近三年，随着租售比例的调整，公司园区载体销售收入小幅下降，但 2021 年以来因公司去化进度有所加快，园区载体销售收入增长明显；此外，公司在建项目和土地储备充足，未来投资规模仍较大

截至 2021 年 9 月末，公司开发园区以漕河泾园区、松江园区、浦江园区、康桥园区、南桥园区、金山园区和自贸区（洋山）陆域为主，其中漕河泾园区、松江园区和浦江园区较为成熟，对公司收入贡献较大。

表 3：近年来公司园区产业载体建设投资情况（万平方米、亿元）

	2018	2019	2020	2021.1-9
新开工面积	123.49	57.04	132.24	36.32
在建面积	278.62	293.66	304.41	308.52
竣工面积	-	40.60	121.44	32.21
当期实际投资额	39.96	50.81	46.97	32.64

资料来源：公司提供，中诚信国际整理

从项目建设情况看，2018~2020 年及 2021 年 1~9 月，公司新开工面积分别为 123.49 万平方米、57.04 万平方米、132.24 万平方米和 36.32 万平方米，其中 2020 年新开工项目主要位于松江园区（70.84 万平方米）、自贸区（洋山）陆域（42.09 万平方米）、航空产业园（12.81 万平方米）和南桥园区（6.50 万平方米），2021 年新开工项目主要位于航空产业园（36.32 万平方米）。

2018~2020 年及 2021 年 1~9 月，在建面积分别为 278.62 万平方米、293.66 万平方米和 304.41 万平方米和 308.52 万平方米，其中 2020 年在建项目主要位于松江园区（109.24 万平方米）、自贸区（洋山）陆域（57.88 万平方米）、漕河泾园区（44.91 万平方米）、浦江园区（38.39 万平方米）、南桥园区（32.38 万平方米）、金山园区（8.8 万平方米）和航空产业园（12.81 万平方米）等，2021 年 1~9 月在建面积主要位于松江园区（85.83 万平方米）、自贸园区（57.88 万平方米）、漕河泾园区（44.91 万平方米）、浦江园区（38.39 万平方米）、南桥园区（32.38 万平方米）和航空产业园（49.13 万平方米）。

2019~2020 年及 2021 年 1~9 月，竣工面积分别为 40.60 万平方米、121.44 万平方米和 32.21 万平方米，其中 2020 年竣工项目主要位于漕河泾园区（55.13 万平方米）、松江园区（34.21 万平方米）、自贸区（洋山）陆域（16.38 万平方米）、南桥园区（10.05 万平方米）和金山园区（5.67 万平方米），2021 年 1~9 月竣工面积主要位于松江园区（23.41 万平方米）和金山园区（8.80 万平方米）。

从签约情况来看，在园区开发初期，公司建设完工的物业资产以出售为主，随着园区开发的不断深入以及园区发展的成熟，公司稳步提高出租比例，同时叠加公司园区销售受市场需求的影响，签约面积呈波动变化。2018~2020 年及 2021 年 1~9 月，公司分别实现签约面积 6.60 万平方米、12.80

万平方米、9.72 万平方米和 26.66 万平方米，2018~2020 年及 2021 年 1~9 月实现签约金额 10.89 亿元、21.24 亿元、22.36 亿元和 50.88 亿元，主要来自松江园区、浦江园区、南桥园区、漕河泾园区等。2021 年 1~9 月，公司签约面积及签约金额较前些年度有所上升，主要系因公司 2021 年以来去化进度加快所致。

表 4：近年来园区产业载体销售情况（万平方米）

	2018	2019	2020	2021.1~9
签约面积	6.60*	12.80	9.72	26.66

注：2018 年园区产业载体情况暂未包含漕河泾园区。

资料来源：公司提供，中诚信国际整理

从结算情况看，2018~2020 年及 2021 年 1~9 月公司实现园区载体销售收入分别为 27.57 亿元、23.29 亿元、20.70 亿元和 29.46 亿元，其中 2018~2020 年园区载体销售收入整体呈下滑趋势，主要系公司进一步调节租售比例，促进优质资产沉淀，促使租售规模达到 1:1 平衡，使得园区载体销售收入有所下降，2021 年 1~9 月公司加快园区载体去化进度，载体销售收入规模明显上升。

在建项目方面，截至 2021 年 9 月末，公司主要在建项目用地面积 150.77 万平方米，规划总建筑面积 315.59 万平方米，计划总投资额 292.42 亿元，其中，已投资额 112.26 亿元，尚需投资 180.16 亿元，未来投资压力较大，在建项目主要分布在松江园区、南桥园区、浦江园区、自贸区（洋山）陆域、航空产业园和漕河泾园区等。

表 5：截至 2021 年 9 月末公司园区产业载体主要在建项目情况（亿元、万平方米）

园区	项目	用地面积	总建筑面积	计划总投资额	已投资额
松江园区	南部新兴产业综合体项目（二期）	18.98	67	70	9.09
松江园区	新建生产及辅助用房项目（JT(C)-16-002 号地块）	0.97	2.19	1.96	0.95
松江园区	新建生产及辅助用房项目（XQ(C)-15-002 号地块）	4.32	9.64	7.91	2.71
松江园区	创智中心二期项目	1.65	4.57	3.52	1.27
松江园区	漕河泾开发区黄桥科技园项目	4.57	9.35	7.75	2.12
南桥园区	南桥园区三期项目	5.78	20.34	16.77	9.71
南桥园区	南桥欣创园二期	3.53	5.54	3.88	3.34
南桥园区	南桥欣创园三期	1.83	6.5	4.69	1.90
浦江园区	浦江高科技园生命健康产业园二期 B 区	6.5	17.67	13.87	8.37
浦江园区	电子信息研发产业园项目	6.92	20.72	23.01	8.34
自贸区（洋山）陆域	洋山保税港区大型设备全球检测调试基地项目（六期仓库）	7.4	8.14	4.84	3.51
自贸区（洋山）陆域	洋山保税港区全球维修暨综合保障基地项目（七期仓库）	7.8	7.65	4.74	3.55

自贸区（洋山）陆域	洋山转口贸易暨中转集拼便利化基地（八期仓库）	5.16	13.03	7.63	2.58
自贸区（洋山）陆域	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
自贸区（洋山）陆域	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
航空产业园	一谷一园标准厂房项目	11.1	12.81	13.45	3.63
航空产业园	大飞机专业厂房二期	11.57	11.18	10.25	2.37
航空产业园	航材分拨中心项目	13.14	25.29	19.63	2.78
漕河泾园区	科技绿洲五期	11.17	18.04	25.04	17.03
漕河泾园区	科技绿洲六期	16.88	26.87	36.59	23.82
合计		150.77	315.59	292.42	112.26

资料来源：公司提供，中诚信国际整理

土地储备方面，截至 2021 年 9 月末，公司持有待开发土地面积 33.07 万平方米，主要位于南桥园区、松江园区、浦江园区和漕河泾园区，公司土地储备较为充足，为后续园区开发建设提供良好保障。

公司园区开发不断深入、配套设施建设不断完善、整体运营管理经验逐渐积累，使得租赁面积稳步增长，租赁收入也逐步增加，出租率保持较高水平

公司园区产业载体租赁业务主要以收取入园企业的房屋租金为主，鉴于园区优质的品牌优势以及良好的配套设施，公司租金收入维持平稳增长的态势。2018~2020 年及 2021 年 1~9 月，公司厂房和办公楼租赁收入分别为 13.62 亿元、14.93 亿元、16.00 亿元和 16.22 亿元，占同期营业收入的比重分别为 28.38%、37.80%、40.73%和 33.85%，租赁收入整体呈增长趋势。2020 年受新冠肺炎疫情的影响，公司为减轻园区中小企业负担，于 2020 年 3 月 28 日发布《关于支持园区企业抗击疫情减免中小企业租金》的公告，对于承租公司下属园区内自有经营性房产，从事生产等经营活动的非国有中小企业，免除 2020 年 2~3 月两个月租金，实际减免三个月租金，本次减免租金金额为人民币 1.87 亿元。

运营模式上，公司与园区入驻客户签署租赁协议（一般是 1-5 年的租赁合同），承租企业主要按季度支付租赁款，到期续签时，租赁单价一般会参考市场价进行调增。目前，公司厂房和办公楼租赁项目在六个园区均有分布，其中以漕河泾园区、松江园区、浦江园区和自贸区（洋山）陆域为主。

从出租情况来看，公司租金收入的增长主要得

益于出租面积的稳定提高，2018~2020 年及 2021 年 1~9 月，公司实际出租面积分别为 163.59 万平方米、180.18 万平方米、218.39 万平方米和 256.54 万平方米，近年来出租面积稳步增加。截至 2021 年 9 月末，公司厂房和办公楼租赁项目在漕河泾园区、松江园区、浦江园区和自贸区（洋山）陆域园区四园区的出租面积占总出租面积的 89.21%。

出租率方面，2018~2020 年及 2021 年 1~9 月，公司出租率分别为 77%、69%、69%和 79%，整体出租率保持较高水平。

表 6：近年来公司园区租赁情况（万平方米）

	2018	2019	2020	2021.1-9
漕河泾园区				
出租面积	95.71	100.25	112.91	133.57
出租率(%)	91	78	79	95
松江园区				
出租面积	21.36	24.17	28.19	33
出租率(%)	72	74	63	64
浦江园区				
出租面积	14.92	17.20	24.99	30.08
出租率(%)	54	33	51	70
康桥园区				
出租面积	5.67	8.80	9.14	9.7
出租率(%)	55	90	94	99
南桥园区				
出租面积	2.69	5.41	9.1	12.55
出租率(%)	30	65	50	63
自贸区（洋山）陆域				
出租面积	23.24	24.36	32.94	32.21
出租率(%)	69	73	69	68
金山园区				
出租面积	-	-	1.12	5.43
出租率(%)	-	-	20	34
合计出租面积	163.59	180.18	218.39	256.54
出租率(%)	77	69	69	79

资料来源：公司提供，中诚信国际整理

其他业务规模较小，此外公司积极稳妥开拓股权投资和基金投资项目，未来或对公司业务形成有益的补充

公司的其他业务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。2018~2020 年及 2021 年 1~9 月的其他业务收入分别为 1.14 亿元、1.28 亿元、2.59 亿元和 2.23 亿元，其他业务收入逐年增长，主要系随着园区规模的扩大，园区开发与运营相关的综合服务收入以及品牌招商业务租赁收入相应增加。

近年来，公司积极稳妥开拓投资板块，投资类型主要包括基金投资和产业直投。基金投资方面，截至 2021 年 9 月末，公司基金投资规模合计 18.10 亿元，主要系投资君和系基金。产业直投方面，截至 2021 年 9 月末，公司产业直投规模 1.26 亿元，主要投资于园区内的符合上海市产业政策的优质企业，投资阶段目前主要以 A+、B、Pre-IPO 轮为主。

此外，截至 2021 年 9 月末，公司长期股权投资余额 25.14 亿元，主要是投资于公司合作开发的房地产项目公司，相对较大的股权投资项目包括上海临港新片区经济发展有限公司、上海东方智媒城建设开发有限公司、上海临港新片区信息飞鱼经济发展有限公司、启迪漕河泾（上海）开发有限公司和上海海质科技发展有限公司等。

本次绿色公司债券募集资金拟用于偿还电子信息研发产业园等四个项目的前期项目贷款

本次绿色公司债券募集资金用途涉及电子信息研发产业园项目、南桥园区三期项目、科技绿洲四期和集聚区二期（二）共四个项目。其中电子信息研发产业园项目和南桥园区三期项目为在建项目，科技绿洲四期和集聚区二期（二）项目已投入运营。上述四个项目用地面积合计 26.05 万平方米，总建筑面积 90.87 万平方米，总投资合计 88.56 亿元，项目建设均已通过环境影响评价。本次绿色公

司债券募集资金拟用于偿还上述四个项目的前期项目贷款。

电子信息研发产业园项目由浦江科技城公司建设，项目位于上海市闵行区浦江高科技园区内，总用地面积 6.92 万平方米，总建筑面积 20.72 万平方米。项目总投资 23.01 亿元，项目于 2019 年 10 月开工，预计 2022 年四季度竣工。投资资金来源为自有资本金和银行借款，其中银行借款总额 15.00 亿元。项目建成后将通过出租和出售等方式实现资金回笼，本次拟使用募集资金 3.00 亿元提前偿还部分银行项目贷款。

南桥园区三期项目由南桥公司建设，项目位于上海市奉贤区生物科技园区茂园路以东，齐贤支路以北，总用地面积 5.78 万平方米，总建筑面积 20.34 万平方米。项目总投资 16.77 亿元，项目于 2018 年 6 月开工，预计 2021 年末竣工¹。投资资金来源为自有资本金和银行借款，其中银行借款总额 13.45 亿元。项目建成后将通过出租和出售等方式实现资金回笼，本次拟使用募集资金 3.00 亿元提前偿还部分银行项目贷款。

科技绿洲四期项目由高科技园公司建设，项目位于上海市闵行区虹桥镇 925 街坊 1/3 丘，总用地面积 7.99 万平方米，总建筑面积 17.31 万平方米。项目总投资 19.70 亿元，项目于 2018 年 1 月开工，2020 年 11 月竣工并投入运营。投资资金来源为自有资本金和银行借款，其中银行借款总额 14.00 亿元。项目建成后将通过出租和出售等方式实现资金回笼，本次拟使用募集资金 3.00 亿元提前偿还部分银行项目贷款。

集聚区二期（二）项目由高科技园公司建设，项目位于上海市徐汇区古美路 1528 号，总用地面积 5.36 万平方米，总建筑面积 32.50 万平方米。项目总投资 29.08 亿元，项目于 2016 年 2 月开工，2020 年 6 月竣工并投入运营。投资资金来源为自有资本金和银行借款，其中银行借款总额 20.00 亿元。

¹ 该项目实际已于 2021 年末竣工。

项目建成后将通过出租和出售等方式实现资金回笼，本次拟使用募集资金 1.00 亿元提前偿还部分银行项目贷款。

表 7：截至 2021 年 9 月末本次绿色公司债券拟用于偿还项目贷款的项目情况（万平方米、亿元）

园区	项目名称	建设现状	预计竣工时间/投入运营时间	用地面积	总建筑面积	单位面积设计年能耗(kWh/m ² ·a)	项目总投资	已投资	拟使用募集资金	用途
浦江园区	电子信息研发产业园项目	在建	2022 年四季度	6.92	20.72	25	23.01	8.34	3.00	偿还项目贷款
南桥园区	南桥园区三期项目	在建	2021 年 12 月	5.78	20.34	89.18	16.77	9.71	3.00	偿还项目贷款
漕河泾园区	科技绿洲四期	运营	2020 年 11 月	7.99	17.31	156.12	19.70	17.27	3.00	偿还项目贷款
漕河泾园区	集聚区二期（二）	运营	2020 年 6 月	5.36	32.50	95.44	29.08	29.59	1.00	偿还项目贷款
合计		-	-	26.05	90.87	-	88.56	64.91	10.00	-

注：表中“项目总投资”系计划总投资，与实际总投资或有偏差。

资料来源：公司提供，中诚信国际整理

近年来，随着园区开发建设业务的扩张和融资需求的增加，公司资产、负债和所有者权益均稳步增长，同时公司整体财务结构较为稳健，财务杠杆仍处于合理区间；公司经营性业务利润维持在较高水平，且投资收益能对公司利润总额形成一定补充

2021 年 9 月末，公司总资产为 469.46 亿元，随着园区产业载体的开发建设而快速增长，公司资产以货币资金、园区物业开发投入成本所形成的存货以及用于出租的办公楼和工业厂房等投资性房地产为主，同时还包括长期股权投资和权益工具投资所形成的资产。其中，2021 年 9 月末公司货币资金为 44.90 亿元，主要为银行存款，其中受限货币资金 0.15 亿元，为履约保证金和质押借款质押物。同期末，公司存货为 176.40 亿元，主要由园区开发成本 119.46 亿元和开发产品 56.94 亿元构成，2021 年 9 月末因销售进度加快存货规模较 2020 年末略有下降。同期末，公司投资性房地产为 171.74 亿元，主要为用于出租的办公楼和工业厂房，随着新完工出租物业的转入快速增长。截至 2021 年 9 月末，公司的长期股权投资和其他非流动金融资产分别为 25.14 亿元和 21.39 亿元，其中长期股权投资主要系公司对合作开发的房地产项目公司的投资，其他非流动金融资产主要系公司基金投资和产业直投形成的投资。

近年来公司负债总额呈现增长态势。截至 2021 年 9 月末，公司负债总额 278.30 亿元，主要由应付项目工程款及土地出让款、关联方拆借及往来款、短期应付债券、各类长期借款和应付债券构成。其中，2021 年 9 月末公司应付账款 42.96 亿元，主要系应付项目工程款及土地出让款。同期末，其他应付款为 35.40 亿元，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。同期末，公司其他流动负债余额为 31.37 亿元，主要为应付的超短期融资券和短期融资券。同期末，公司长期借款余额 91.14 亿元，主要为抵押借款和信用借款。同期末，公司应付债券余额为 30.92 亿元，包括“18 临债 01”、“18 临债 02”、“19 临债 01”、“19 临债 02”、“21 临债 01”、“21 临债 02”、“21 临债 03”和“21 临债 04”，期限为 4~5 年，利率区间为 2.48%~3.85%。受益于公司自身利润的积累，公司所有者权益呈现逐年增长趋势。公司所有者权益主要由实收资本、资本公积和未分配利润构成，截至 2021 年 9 月末，公司实收资本、资本公积和未分配利润分别为 25.22 亿元、71.89 亿元和 43.01 亿元。近年来随着公司园区建设的不断推进，公司资金需求和融资规模亦有所提升，带动公司债务规模大幅增长，但整体杠杆水平仍处于合理区间。2021 年 9 月末公司长期债务/总债务为 74.76%，公司债务整体以长期债务为主。

受租售比例调整及去化进度影响，近年来，公司营收规模有一定波动，但整体维持在较高水平。。毛利率方面，2020 年公司综合毛利率有所下降主要系公司 2020 年结转销售的房屋单位成本较以前年度明显增加所致。公司的利润总额主要由经营性业务利润和投资收益构成。近年来，公司利润总额小幅增长，经营性业务利润占利润总额的比重虽有所波动但仍保持在较高水平，其中，2020 年经营性业务利润较上年增长 10.88%，主要系当期收到 1.60 亿元疫情专项支持资金计入其他收益所致。此外，投资收益对公司的利润总额形成了一定的补充。2020 年及 2021 年 1~9 月，投资收益主要来源于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

公司整体经营获现情况良好，园区内产业载体建设等项目投入持续推进，公司主要通过自有资金、银行借款和资本市场直接融资满足投资需求。

表 8：近年来公司主要财务状况（亿元、%）

项目	2018	2019	2020	2021.9
营业总收入	47.99	39.50	39.30	47.91
营业毛利率	64.11	70.22	57.02	58.44
经营性业务利润	16.75	13.52	14.99	17.47
其中：其他收益	0.03	0.82	2.33	0.23
投资收益	1.87	3.66	2.42	3.80
利润总额	18.70	18.05	21.99	21.53
总资产	283.13	377.80	418.10	469.46
总负债	166.48	214.95	241.40	278.30
总债务	86.08	140.90	150.40	182.12
资产负债率	58.80	56.89	57.74	59.28
总资本化比率	42.46	46.38	45.98	48.79
经营活动净现金流	-11.73	-48.10	-8.53	2.74
投资活动净现金流	3.26	-11.74	-22.95	-12.50
筹资活动净现金流	12.43	87.28	0.66	25.08

资料来源：公司财务报表，中诚信国际整理

公司债务规模较大，面临一定短期偿债压力，且未来有一定规模的投资需求，债务规模或将进一步推升；但公司 EBITDA 对债务本息的覆盖较为稳定，授信余额充足，剩余融资空间较大，公司整体偿债能力极强

截至 2021 年 9 月末，公司债务主要由银行借款、应付债券及向母公司借款等构成，其中一年以内的短期债务规模较大，面临一定的短期偿债压

力。

表 9：截至 2021 年 9 月末公司债务到期分布情况（亿元）

	一年以内	1~2 年	2~3 年	3 年以上
到期债务	60.06	16.43	29.08	76.58

资料来源：公司提供，中诚信国际整理

整体来看，公司经营获现能力较好，EBITDA 能够对债务利息形成良好覆盖。但公司近几年投入大量的资金用于土地储备及新项目的开发建设，导致公司经营活动净现金流无法对债务本息形成有效覆盖。同时近年来公司债务规模有所增长尤其是短期债务规模增加较快，公司货币资金对债务的覆盖能力总体有所弱化。截至 2021 年 9 月末，公司货币资金扣除受限部分后为 44.75 亿元，对短期债务覆盖能力不足。公司未来将持续推进园区内产业载体的建设，仍有一定规模的投资需求，预计主要通过自有和融资方式筹集资金，或将推高债务规模，需持续关注公司后续的债务偿还和融资情况。

表 10：2018~2020 年及 2021 年 9 月末公司偿债能力分析

指标	2018	2019	2020	2021.9
短期债务（亿元）	27.09	38.81	71.62	60.06
长期债务（亿元）	58.99	102.09	78.78	122.06
总债务（亿元）	86.08	140.90	150.40	182.12
货币资金/短期债务(X)	1.21	1.55	0.41	0.75
EBITDA/短期债务(X)	0.89	0.65	0.43	0.67*
经营活动净现金流（亿元）	-11.73	-48.10	-8.53	2.74
经营活动净现金/总债务(X)	-0.14	-0.34	-0.06	0.02*
经营活动净现金/利息支出(X)	-3.14	-8.90	-1.35	0.53
EBITDA（亿元）	24.12	25.05	30.76	30.08
总债务/EBITDA(X)	3.57	5.62	4.89	4.54*
EBITDA 利息倍数(X)	6.47	4.64	4.86	5.83

注：1、EBITDA 中包含“使用权资产摊销”；2、带*指标已经年化处理。

资料来源：公司财务报表，中诚信国际整理

财务弹性方面，截至 2021 年 9 月末，公司授信总额 645.56 亿元，尚未使用授信余额 524.05 亿元，备用流动性充足。此外公司作为上市公司，资本市场融资渠道畅通，具有较强的融资弹性，可对偿债资金形成一定补充。

受限资产方面，截至 2021 年 9 月末，公司受限资产账面价值合计 94.71 亿元，占当期末总资产 20.17%，主要包括受限货币资金 0.15 亿元、为取得长期借款向银行抵押的存货 33.23 亿元和投资性房

地产 61.33 亿元。

整体来看，公司未来虽面临一定的投资需求和短期债务周转压力，但经营获利能力较好，且融资空间较大，偿债能力强。

公司暂无对外担保行为和重大未决诉讼

对外担保方面，截至 2021 年 9 月末，公司无对外担保行为。

截至 2021 年 9 月末，公司暂无重大未决诉讼事项。

过往债务履约情况：根据公司提供的 2022 年 1 月 19 日《企业征信报告》及相关资料，公司无未结清不良信贷信息。公司已结信贷信息中有 214 笔不良关注类贷款，上述不良贷款是由于借壳上市前自仪股份记录遗留形成的，上述贷款均按时到期偿付本息。根据公开资料显示，截至报告出具日，公司在公开市场无信用违约记录。

外部支持

公司作为临港集团旗下唯一上市企业，在业务发展方面得到其大力支持

公司作为实际控制人临港集团下属唯一一家上市公司，实际控制人为支持公司的业务发展提供了有力的外部支持。2016 年，临港集团将同一控制下的上海漕河泾开发区浦星建设发展有限公司（现更名为“上海临港浦江国际科技城发展有限公司”）100%股权和上海漕河泾开发区创新创业园发展有限公司 85%股权注入公司。2019 年，公司完成资产重组，临港集团将漕总公司下属上海新兴技术开发区联合发展有限公司 65%股权、上海漕河泾开发区高科技园发展有限公司 100%股权、上海科技绿洲发展有限公司 10%股权等陆续注入上海临港，为公司的业务发展助力。财政补贴方面，2018~2020 年及 2021 年 1~9 月，公司计入当期损益的政府补助分别为 0.32 亿元、1.42 亿元、3.05 亿元和 0.55 亿元。依托临港集团的有力地位，公司在产业扶持、人才发展、综合配套和园区开发等相关政策方面都

具备有利条件，且公司已与下属园区所属区县政府、合作伙伴构建了良好合作关系，能够最大程度地争取规划土地、工程建设、项目招商、园区配套等方面资源，获得政府和政策方面支持。

评级结论

综上所述，中诚信国际评定“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）”品种一的信用等级为 **AAA**；品种二的信用等级为 **AAA**。

中诚信国际关于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）的跟踪评级安排

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及本公司评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，本公司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，本公司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，自本次评级报告出具之日起，本公司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本公司并提供相关资料，本公司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。

本公司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本公司网站（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，本公司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。

附一：上海临港控股股份有限公司股权结构和组织结构图（截至 2021 年 9 月末）



上海临港浦建设发展有限公司		80.00
上海漕河泾开发区枫泾新兴产业发展有限公司	51.00	
土木金投资（上海）有限公司		100.00
上海临港光明航空产业发展有限公司	51.00	
上海江海数字产业发展有限公司	60.00	
上海临港闵行高科技发展有限公司	51.00	



资料来源：公司提供

附二：上海临港控股股份有限公司财务数据及主要指标（合并口径）

财务数据（单位：万元）	2018	2019	2020	2021.9
货币资金	327,261.19	602,707.58	295,325.61	449,018.21
应收账款	48,022.77	20,363.46	16,393.24	31,274.33
其他应收款	11,757.14	8,680.60	10,469.32	12,684.56
存货	1,227,957.04	1,690,650.25	1,820,063.98	1,763,991.95
长期投资	197,085.61	216,294.13	369,281.97	465,304.02
在建工程	--	--	723.25	3,200.83
无形资产	298.06	639.50	620.17	608.82
总资产	2,831,335.83	3,778,045.45	4,181,020.37	4,694,590.56
其他应付款	409,992.87	362,224.76	232,485.67	353,952.97
短期债务	270,928.18	388,050.76	716,213.62	600,607.21
长期债务	589,879.49	1,020,911.92	787,782.26	1,220,634.55
总债务	860,807.68	1,408,962.68	1,503,995.88	1,821,241.76
总负债	1,664,823.98	2,149,455.28	2,414,039.85	2,783,043.24
费用化利息支出	29,111.98	38,269.84	44,475.36	43,828.87
资本化利息支出	8,196.12	15,760.61	18,782.50	7,793.33
实收资本	111,991.93	210,206.82	210,206.82	252,248.70
少数股东权益	171,700.91	266,231.57	313,634.64	392,323.49
所有者权益合计	1,166,511.85	1,628,590.18	1,766,980.52	1,911,547.32
营业总收入	479,937.63	394,977.30	392,955.63	479,088.55
经营性业务利润	167,500.95	135,179.39	149,882.50	174,660.81
投资收益	18,683.36	36,595.24	24,229.52	37,984.30
净利润	136,594.50	148,125.28	163,080.34	161,951.51
EBIT	216,071.50	218,754.14	264,326.69	259,104.98
EBITDA	241,249.04	250,494.78	307,575.38	300,753.21
销售商品、提供劳务收到的现金	475,032.22	373,688.55	499,505.98	503,038.46
收到其他与经营活动有关的现金	70,159.43	41,340.53	127,252.76	69,541.56
购买商品、接受劳务支付的现金	399,596.42	702,770.47	484,060.77	358,154.50
支付其他与经营活动有关的现金	53,153.39	27,820.27	31,174.12	44,876.17
吸收投资收到的现金	30,226.80	512,540.56	26,170.00	57,890.00
资本支出	1,914.06	1,622.04	2,862.34	3,573.30
经营活动产生现金净流量	-117,260.04	-480,997.69	-85,317.24	27,434.48
投资活动产生现金净流量	32,623.96	-117,384.74	-229,478.92	-125,023.22
筹资活动产生现金净流量	124,293.72	872,843.13	6,619.12	250,775.87
财务指标	2018	2019	2020	2021.9
营业毛利率(%)	64.11	70.22	57.02	58.44
期间费用率(%)	13.45	18.44	19.31	13.31
应收类款项/总资产(%)	2.11	0.77	0.64	0.95
收现比(X)	0.99	0.95	1.27	1.05
总资产收益率(%)	7.77	6.62	6.64	7.78*
资产负债率(%)	58.80	56.89	57.74	59.28
总资本化比率(%)	42.46	46.38	45.98	48.79
短期债务/总债务(%)	31.47	27.54	0.48	0.33
FFO/总债务(X)	0.20	0.12	0.15	0.02
FFO 利息倍数(X)	4.58	3.08	3.47	0.53
经营活动净现金流利息覆盖倍数(X)	-3.14	-8.90	-1.35	0.53
总债务/EBITDA(X)	3.57	5.62	4.89	4.54*
EBITDA/短期债务(X)	0.89	0.65	0.43	0.67*
货币资金/短期债务(X)	1.21	1.55	0.41	0.75
EBITDA 利息覆盖倍数(X)	6.47	4.64	4.86	5.83

注：1、2021 年三季报未经审计；2、中诚信国际分析时将公司计入其他流动负债科目的短期融资券以及其他应付款中的有息债务调整至短期债务，同时将一年内到期的非流动负债中的一年内到期的租赁负债从总债务中剔除；3、EBITDA 中包含“使用权资产摊销”；4、带*指标已经年化处理。

附三：基本财务指标的计算公式

指标	计算公式
资本结构	短期债务 = 短期借款 + 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债/交易性金融负债 + 应付票据 + 一年内到期的非流动负债 + 其他债务调整项
	长期债务 = 长期借款 + 应付债券 + 租赁负债 + 其他债务调整项
	总债务 = 长期债务 + 短期债务
	资产负债率 = 负债总额/资产总额
	总资本化比率 = 总债务/(总债务 + 所有者权益合计)
	长期投资 = 可供出售金融资产 + 持有至到期投资 + 长期股权投资
	应收类款项/总资产 = (应收账款 + 其他应收款 + 长期应收款)/总资产
盈利能力	营业成本合计 = 营业成本 + 利息支出 + 手续费及佣金成本 + 退保金 + 赔付支出净额 + 提取保险合同准备金净额 + 保单红利支出 + 分保费用
	营业毛利率 = (营业总收入 - 营业成本合计)/营业总收入
	期间费用合计 = 财务费用 + 管理费用 + 销售费用 + 研发费用
	期间费用率 = (销售费用 + 管理费用 + 研发费用 + 财务费用)/营业总收入
	经营性业务利润 = 营业总收入 - 营业成本合计 - 税金及附加 - 销售费用 - 管理费用 - 研发费用 - 财务费用 + 其他收益
	EBIT (息税前盈余) = 利润总额 + 费用化利息支出
	EBITDA (息税折旧摊销前盈余) = EBIT + 折旧 + 无形资产摊销 + 长期待摊费用摊销
	总资产收益率 = EBIT/总资产平均余额
	EBIT 利润率 = EBIT/当年营业总收入
	EBITDA 利润率 = EBITDA/当年营业总收入
现金流	FFO (营运现金流) = 经营活动净现金流 - 营运资本的减少 (存货的减少 + 经营性应收项目的减少 + 经营性应付项目的增加)
	收现比 = 销售商品、提供劳务收到的现金/营业收入
	资本支出 = 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金
偿债能力	EBITDA 利息覆盖倍数 = EBITDA/(费用化利息支出 + 资本化利息支出)
	FFO 利息覆盖倍数 = FFO/(费用化利息支出 + 资本化利息支出)
	经营活动净现金流利息覆盖倍数 = 经营活动净现金流/(费用化利息支出 + 资本化利息支出)

注：“利息支出、手续费及佣金支出、退保金、赔付支出净额、提取保险合同准备金净额、保单红利支出、分保费用”为金融及涉及金融业务的相关企业专用。根据《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)，对于已执行新金融准则的企业，长期投资计算公式为：“长期投资=债权投资+其他权益工具投资+其他债权投资+其他非流动金融资产+长期股权投资”。

附四：信用等级的符号及定义

主体等级符号	含义
AAA	受评对象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。
AA	受评对象偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。
A	受评对象偿还债务的能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低。
BBB	受评对象偿还债务的能力一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般。
BB	受评对象偿还债务的能力较弱，受不利经济环境影响很大，有较高违约风险。
B	受评对象偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高。
CCC	受评对象偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高。
CC	受评对象在破产或重组时可获得保护较小，基本不能保证偿还债务。
C	受评对象不能偿还债务。

注：除 AAA 级，CCC 级及以下等级外，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。

中长期债券等级符号	含义
AAA	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。
AA	债券安全性很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。
A	债券安全性较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低。
BBB	债券安全性一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般。
BB	债券安全性较弱，受不利经济环境影响很大，有较高违约风险。
B	债券安全性较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高。
CCC	债券安全性极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高。
CC	基本不能保证偿还债券。
C	不能偿还债券。

注：除 AAA 级，CCC 级及以下等级外，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。

短期债券等级符号	含义
A-1	为最高级短期债券，还本付息风险很小，安全性很高。
A-2	还本付息风险较小，安全性较高。
A-3	还本付息风险一般，安全性易受不利环境变化的影响。
B	还本付息风险较高，有一定的违约风险。
C	还本付息风险很高，违约风险较高。
D	不能按期还本付息。

注：每一个信用等级均不进行微调。

2021 年度上海临港控股股份有限公司信用评级报告

项目负责人：赵 敏 mzhao@ccxi.com.cn 赵敏

项目组成员：段 斌 bduan@ccxi.com.cn 段斌

宋 航 hsong@ccxi.com.cn 宋航

评级总监：高 明

电话：(021)60330988

传真：(021)60330991

2021 年 9 月 3 日

声 明

- 本次评级为评级对象委托评级。除因本次评级事项使中诚信国际与评级对象构成委托关系外，中诚信国际与评级对象不存在任何其他影响本次评级行为独立、客观、公正的关联关系；本次评级项目组成员及信用评审委员会人员与评级对象之间亦不存在任何其他影响本次评级行为独立、客观、公正的关联关系。
- 本次评级依据评级对象提供或已经正式对外公布的信息，相关信息的合法性、真实性、完整性、准确性由发行人负责。中诚信国际按照相关性、及时性、可靠性的原则对评级信息进行审慎分析，但对于评级对象提供信息的合法性、真实性、完整性、准确性不作任何保证。
- 本次评级中，中诚信国际及项目人员遵照相关法律、法规及监管部门相关要求，按照中诚信国际的评级流程及评级标准，充分履行了勤勉尽责和诚信义务，有充分理由保证本次评级遵循了真实、客观、公正的原则。
- 评级报告的评级结论是中诚信国际依据合理的内部信用评级标准和方法，遵循内部评级程序做出的独立判断，未受评级对象和其他第三方组织或个人的干预和影响。
- 本信用评级报告对评级对象信用状况的任何表述和判断仅作为相关决策参考之用，并不意味着中诚信国际实质性建议任何使用人据此报告采取投资、借贷等交易行为，也不能作为使用人购买、出售或持有相关金融产品的依据。
- 中诚信国际不对任何投资者（包括机构投资者和个人投资者）使用本报告所表述的中诚信国际的分析结果而出现的任何损失负责，亦不对评级对象使用本报告或将本报告提供给第三方所产生的任何后果承担责任。
- 本次信用评级结果自本评级报告出具之日起生效，有效期为 2021 年 9 月 3 日至 2022 年 9 月 2 日。
- 未经中诚信国际事先书面同意，本评级报告及评级结论不得用于其他债券的发行等证券业务活动。

中诚信国际

信用等级通知书

信评委函字 [2021]2662M 号

上海临港控股股份有限公司：

受贵公司委托，中诚信国际信用评级有限责任公司对贵公司的信用状况进行了综合分析。经中诚信国际信用评级委员会最后审定，贵公司主体信用等级为 **AAA**，评级展望为稳定。该信用评级结果有效期为 2021 年 9 月 3 日至 2022 年 9 月 2 日。

特此通告

中诚信国际信用评级有限责任公司

二零二一年九月三日



评级观点：中诚信国际评定上海临港控股股份有限公司（以下简称“上海临港”或“公司”）主体信用等级为AAA，评级展望为稳定。中诚信国际肯定了公司区位优势、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。

概况数据

上海临港（合并口径）	2018	2019	2020	2021.6
总资产（亿元）	283.13	377.80	418.10	457.23
所有者权益合计（亿元）	116.65	162.86	176.70	182.81
总负债（亿元）	166.48	214.95	241.40	274.41
总债务（亿元）	86.08	140.90	150.40	182.60
营业总收入（亿元）	47.99	39.50	39.30	34.17
经营性业务利润（亿元）	16.75	13.52	14.99	12.20
净利润（亿元）	13.66	14.81	16.31	11.50
EBITDA（亿元）	24.12	25.05	30.76	20.90
经营活动净现金流（亿元）	-11.73	-48.10	-8.53	-2.00
收现比(X)	0.99	0.95	1.27	0.88
营业毛利率(%)	64.11	70.22	57.02	58.05
应收类款项/总资产(%)	2.11	0.77	0.64	1.43
资产负债率(%)	58.80	56.89	57.74	60.02
总资本化比率(%)	42.46	46.38	45.98	49.97
总债务/EBITDA(X)	3.57	5.62	4.89	4.37*
EBITDA 利息倍数(X)	6.47	4.64	4.86	6.32

注：1、中诚信国际根据 2016~2018 年合并备考审计报告、2019 年审计报告、2020 年审计报告及未经审计的 2021 年半年度财务报表整理。公司财务报表均按照新会计准则编制；2、中诚信国际债务统计口径包含公司其他流动负债及其他应付款中的有息债务，同时将一年内到期的非流动负债中的一年内到期的租赁负债从总债务中剔除；3、带*指标已经年化处理。

评级模型

本次评级适用评级方法和模型：基础设施投融资(C250000_2019_02)

上海临港控股股份有限公司打分卡结果			
重要因素	指标名称	指标值	分数
营运效率 (13%)	经营性业务利润(亿元)*	14.90	10
	收现比(X)*	1.12	10
流动性 (18%)	货币资金/短期债务(X)	0.41	3
	受限资产占总资产的比重(X)	0.22	7
资本结构与 资产质量 (39%)	所有者权益(亿元)	176.70	8
	总资本化比率(X)	0.46	7
	资产质量	8	8
业务运营 (20%)	业务稳定性和可持续性	8	8
治理与管控 (10%)	治理水平与管控能力	8	8
打分结果			aa
BCA			aa
支持评级调整			3
评级模型级别			AAA
打分卡定性评估与调整说明：			
受评企业的评级模型级别在基础信用评估级别(aa)的基础上通过支持评级调整得到。其中，基础信用评估级别综合反映了打分卡级别以及其他调整项等因素的考量。支持评级主要考虑了股东及政府等外部支持因素。最终级别由信评委投票决定，不排除与模型打分结果存在差异。			

*指标采用 2018 年~2020 年三年数据计算得出

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，2018~2020 年和 2021 年 1-6 月，上海市实现地区生产总值 32,679.87 亿元、38,155.32 亿元、38,700.58 亿元和 20,102.53 亿元，分别同比增长 6.6%、6.0%、1.7%和 12.7%，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。

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 6 月末，公司的有息债务规模为 182.60 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。

评级展望

中诚信国际认为，上海临港控股股份有限公司信用水平在未来 12~18 个月内将保持稳定。

■ **可能触发评级下调因素。**受区域经济或者园区经营环境影响，公司园区开发和租赁业务不及预期，大幅侵蚀利润水平。

评级历史关键信息 1

上海临港控股股份有限公司					
主体评级	债项评级	评级时间	项目组	评级方法和模型	评级报告
AAA/稳定	--	2021/06/11	赵敏、段斌、宋航	中诚信国际基础设施投融资行业评级方法与模型 (C250000 2019_02)	阅读全文
AAA/稳定	--	2019/06/11	付一歌、王紫薇	中诚信国际基础设施投融资评级方法 (140000 2018_01)	阅读全文
AA+/稳定	--	2018/10/22	段晋璇、吴萍	中诚信国际基础设施投融资评级方法 (140000 2018_01)	阅读全文

注：中诚信国际口径

评级历史关键信息 2

上海临港控股股份有限公司					
主体评级	债项评级	评级时间	项目组	评级方法和模型	评级报告
AAA/稳定	--	2019/05/30	胡辉丽、翟贾筠	中国房地产（住宅）行业评级方法	阅读全文
AA+/稳定	--	2018/06/06	张卡、刘衍青	中国房地产（住宅）行业评级方法	阅读全文

注：原中诚信证券评估有限公司口径

同行业比较

2020 年同区域同类型公司主要指标对比表							
公司名称	总资产（亿元）	所有者权益（亿元）	资产负债率(%)	营业总收入（亿元）	营业毛利率(%)	净利润（亿元）	经营活动净现金流（亿元）
上海临港	418.10	176.70	57.74	39.30	57.02	16.31	-8.53
临港集团	1,246.46	434.29	65.16	74.70	40.67	13.01	-68.68

注：“临港集团”为“上海临港经济发展(集团)有限公司”简称。

资料来源：中诚信国际整理

评级对象概况

上海临港控股股份有限公司（以下简称“公司”或“上海临港”，股票代码 600848.SH，900928.SH）原名上海自动化仪表股份有限公司（以下简称“自仪股份”），前身为上海自动化仪表公司，于 1993 年 9 月经上海市经济委员会沪经企（1993）413 号文批准改制为中外合资股份有限公司。2015 年，自仪股份完成重大资产重组：（1）股份无偿划转，即自仪股份的控股股东上海电气（集团）总公司将其持有的上市公司 8,000 万股 A 股股份无偿划转给上海临港经济发展集团资产管理有限公司（简称“临港资管”）；（2）重大资产置换，即公司以拥有的全部资产及负债与临港资管持有的上海临港经济发展集团投资管理有限公司（简称“临港投资”）100% 股权的等值部分进行资产置换；（3）发行股份购买资产，即公司以非公开发行股份方式向临港资管购买上述置换后的差额部分，并向上海九亭资产经营管理有限公司（简称“九亭资管”）购买其持有的上海漕河泾开发区松江高新产业园发展有限公司（简称“松高新”）49% 股权，向上海松江新桥资产经营有限公司（简称“新桥资管”）购买其持有的上海漕河泾开发区松江科技园发展有限公司（简称“松高科”）40% 股权，向上海浦东康桥（集团）有限公司（简称“浦东康桥”）购买其持有的上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司（简称“康桥公司”）40% 股权；（4）募集配套资金，即公司同时向符合条件的特定投资者非公开发行股份募集配套资金。为完成上述重大资产重组，公司合计发行 3.76 亿股股份购买相关资产，并非公开发行不超过 1.19 亿股新股募集本期发行股份购买资产的配套资金，自仪股份股本总数由 3.99 亿股增加至 8.95 亿股。

2016 年，公司实施重大资产重组，向上海漕河泾开发区经济技术发展有限公司（以下简称“浦江公司”）发行股份购买所持有的上海漕河泾开发区浦星建设发展有限公司（以下简称“浦星公司”）100% 股权及上海漕河泾开发区创新创业园发展有限公司（以下简称“双创公司”）85% 股权并募集配

套资金。公司向浦江公司发行 1.18 亿股股份购买相关资产，并非公开发行不超过 1.07 亿股新股募集本次发行股份购买资产的配套资金，发行股份购买的股权资产于 2016 年 12 月 30 日完成股权转让及工商变更手续，此次股份发行完毕后，公司股本总数由 8.95 亿股增加至 11.20 亿股。

2019 年，公司再次实施资产重组，上海临港向上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司（以下简称“漕总公司”）发行股份及支付现金购买其持有的上海新兴技术开发区联合发展有限公司（以下简称“合资公司”）65% 股权、上海漕河泾开发区高科技园发展有限公司（以下简称“高科技园公司”）100% 股权及上海科技绿洲发展有限公司（以下简称“科技绿洲公司”）10% 的股权；向天健置业（上海）有限公司（以下简称“天健置业”）、上海久堃投资管理有限公司（以下简称“久堃投资”）、上海莘闵高新技术开发有限公司（以下简称“莘闵公司”）、上海华民置业发展有限公司（以下简称“华民置业”）及上海蓝勤投资有限公司（以下简称“蓝勤投资”）发行股份购买其持有的上海漕河泾奉贤科技绿洲建设发展有限公司（以下简称“南桥公司”）45% 股权、上海漕河泾开发区创新创业园发展有限公司（以下简称“双创公司”）15% 股权及华万国际物流（上海）有限公司 55% 股权。上海临港向漕总公司、天健置业、久堃投资、莘闵公司、华民置业和蓝勤投资合计发行 7.83 亿股并支付 27.93 亿元购买相关资产，购买的股权资产于 2019 年 6 月 27 日完成股权转让及工商变更手续，变更后的注册资本为人民币 19.03 亿元。公司于 2019 年 11 月 13 日完成工商变更登记，取得了新营业执照。

同时，为提高本次交易整合绩效及支付部分现金对价，上海临港向上海建工集团投资有限公司、普洛斯投资（上海）有限公司等在内的 9 名特定投资者合计非公开发行 1.99 亿股股份，共募集配套资金 47.67 亿元，本次新增股份已于 2019 年 12 月 2 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕登记托管手续。变更后的注册资本为人民

币 21.02 亿元。

2019 年 8 月，上海临港股东漕总公司和临港资管签署《投票权委托协议》，漕总公司拟将其所持有的上市公司 7.49 亿股股份（占上市公司股份总数的比例为 39.38%）对应的全部投票权委托给临港资管行使，系一致行动人之间的投票权委托。本次交易于 2019 年 9 月 29 日取得中国证监会《关于核准豁免上海临港经济发展集团资产管理有限公司及其一致行动人要约收购上海临港控股股份有限公司股份义务的批复》。

截至 2021 年 6 月末，公司的控股股东为临港资管，合计持有表决权比例为 54.85%；公司的实际控制人为上海临港经济发展（集团）有限公司（以下简称“临港集团”）。

公司是实际控制人临港集团旗下唯一一家上市公司，主要通过招拍挂方式获取土地，然后负责园区的开发、建设、运营和服务，通过租售相结合、服务配套为支持的经营模式实现收入。

表 1：公司主要子公司

全称	简称	持股比例
上海临港经济发展集团投资管理有限公司	临港投资公司	100%
上海漕河泾开发区高科技园发展有限公司	高科技园公司	100%
上海新兴技术开发区联合发展有限公司	联合发展公司	65%
上海漕河泾开发区松江高科技园发展有限公司	松高科公司	100%
上海临港松江高科技发展有限公司	临高科公司	51%
上海临港浦江国际科技城发展有限公司	浦江科技城公司	100%
上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司	康桥公司	100%
上海漕河泾奉贤科技绿洲建设发展有限公司	南桥公司	100%
上海自贸区联合发展有限公司	自贸联发公司	61.98%

资料来源：公司提供，中诚信国际整理

宏观经济和政策环境

宏观经济：2021 年上半年，经济延续修复态势，低基数下 GDP 同比实现 12.7% 的高增长，两年复合

增速提升至 5.3%，产需缺口进一步收窄。展望下半年，基数抬升作用下 GDP 同比增速或将逐季下调，剔除基数效应后全年增速或将大抵回归至潜在增速水平。

上半年中国经济总体呈现出不平衡修复的特征：需求修复弱于生产；生产端服务业修复力度弱于工业；需求端基建与制造业投资修复力度弱于房地产，社零额两年复合增速仍显著低于疫情前。从生产端看，第二产业及工业的两年复合增速略超疫情前，第三产业的两年复合增速较疫情前虽仍有一定距离，但对经济增长的贡献率延续上升，服务业持续修复态势未改。从需求端看，投资、社零额两年复合增速仍低于疫情前，需求虽持续修复但修复力度落后于生产。其中，房地产投资保持了较高增长，制造业投资、基建投资两年复合增速依旧较低，居民收入结构及消费结构的扭曲带来国内消费倾向反弹节奏偏慢，但海外需求回暖带动出口实现了较高增长，内外需修复不平衡。从价格水平看，在海外大宗商品出现产需错配及国内“双碳”政策带来的上游减产预期影响下，上半年 PPI 出现快速上升，与 CPI 之差不断扩大，不过，随着全球产需错配逐步修正以及国内保供稳价政策效果显现，后续 PPI 涨幅或将持续回落。

宏观风险：虽然中国经济向常态化水平不断修复，但经济运行中仍面临多重风险与挑战。从外部环境看，中美大国博弈仍将持续，全球经济修复或会带来主要经济体宽松政策的边际调整，需关注其带来的外溢效应对我国政策正常化及金融市场运行带来的扰动。同时，内部挑战依然不减：首先，虽然 PPI 涨势趋缓，但大宗商品价格高位运行对企业利润空间的挤压依然存在，需关注 PPI 回落的幅度和节奏；其次，地方政府收支压力依然较为突出，如何稳妥化解地方政府性债务风险依然是后疫情时代面临的巨大挑战；再次，信用风险释放虽然短期平静但仍在持续酝酿，尾部信用风险暴露的可能性加大；第四，虽然随着经济修复就业整体呈现改善态势，但就业结构性压力突出，尤其是青年人口及农民工的就业压力值得高度重视。这些挑战和风

险的存在，不仅会对后续经济修复的节奏和力度产生约束，也对宏观调控提出了更高要求，需要综合考虑内外环境的变化、经济运行中存在的多重结构性风险精准施策，在进一步巩固前期经济复苏的成果同时妥善应对和缓释风险。

宏观政策：2021年上半年宏观政策延续向常态化过度，稳杠杆政策成效显著。从货币政策看，货币供给与名义经济增速基本匹配，7月初全面降准落地释放长期资金1万亿元，但货币政策稳健基调未改，下半年货币政策或坚持以我为主、总量适度、精准导向，进一步促进实体经济成本稳中有降。从财政政策看，财政收支紧平衡状态延续，政府性基金支出回落显著，下半年政府性基金支出有望加快，地方政府专项债发行也将提速，地方财政支出对基建投资的支撑作用或有一定加强，积极财政政策将继续聚焦呵护微观主体与促进就业，但仍需关注政府部门去杠杆对财政支出的约束。

宏观展望：虽有多重不均衡与多重压力共存，中国宏观经济仍不断向常态化水平回归，基数效应扰动下全年GDP季度增速或呈现“前高后低”走势，剔除基数效应后的复合年度增速将回归至潜在增速水平。

中诚信国际认为，2021年中国经济持续修复的基本态势不改，供需缺口将不断收窄，宏观政策注重对于微观主体修复的呵护，并为未来政策相机抉择预留了空间。从中长期来看，中国市场潜力巨大，畅通内循环将带动国内供应链、产业链运行更为顺畅，扩大内需的基础更加广泛，中国经济增长韧性持续存在。

行业及区域经济环境

上海市经济始终保持较快发展势头，综合竞争实力位于全国前列，其良好的产业结构为未来的持续稳定发展奠定了基础，亦为地方企业的发展提供了较好的环境

上海位于中国东部，地处长江入海口，面向太平洋。上海是中国最大的经济中心、重要的国际航

运中心，肩负着面向世界、推动长三角地区一体化和长江经济带发展的重任，在全国经济建设和社会发展中具有十分重要的地位和作用。截至2020年末，上海土地面积为6,340.5平方千米；根据《上海市第七次全国人口普查主要数据公报》，截至2020年11月1日，上海市常住人口2,487.09万人。

作为全国经济实力最雄厚和最发达的中心城市之一，近年来尽管面临着国内外经济发展趋缓的严峻挑战，但上海市经济始终保持较快的发展势头。2018~2020年及2021年1-6月，上海市实现地区生产总值(GDP)分别为32,679.87亿元、38,155.32亿元、38,700.58亿元和20,102.53亿元，分别同比增长6.6%、6.0%、1.7%和12.7%。具体来看，2020年上海市第一产业增加值103.57亿元，下降8.2%；第二产业增加值10,289.47亿元，增长1.3%；第三产业增加值28,307.54亿元，增长1.8%。第三产业增加值占上海市生产总值的比重为73.1%，比上年提高0.2个百分点。按《上海市第七次全国人口普查主要数据公报》统计的常住人口计算的2020年上海市人均生产总值为15.56万元，在全国各省区市中继续保持领先水平。

上海市战略性新兴产业2020年实现增加值7,327.58亿元，比上年增长9.2%。其中，工业增加值2,959.79亿元，增长9.6%；服务业增加值4,367.79亿元，增长8.9%。

固定资产投资方面，2018~2020年及2021年1-6月，上海市固定资产投资总额比上年增长5.2%、5.1%、10.3%和10.9%，其中，2020年第一产业投资额同比增长109.8%，第二产业同比增长16.5%，第三产业同比增长9.0%。

2020年上海市实现工业增加值9,656.51亿元，比上年增长1.4%。全年完成工业总产值37,052.59亿元，增长1.6%。其中，规模以上工业总产值34,830.97亿元，增长1.9%。在规模以上工业总产值中，国有控股企业总产值12,904.24亿元，下降1.3%。全年节能环保、新一代信息技术、生物、高端装备、新能源、新能源汽车、新材料等工业战略

性新兴产业完成工业总产值 13,930.66 亿元，比上年增长 8.9%，占全市规模以上工业总产值比重达到 40.0%。

随着经济的稳定增长，上海市财政实力持续增强。2018~2020 年及 2021 年 1-6 月，上海市一般公共预算收入分别为 7,108.10 亿元、7,165.10 亿元、7,046.30 亿元和 4,731.50 亿元，分别同比增长 7.0%、0.8%、-1.7%和 20.2%，2020 年受新冠肺炎疫情、减税降费政策和深化增值税改革措施翘尾因素以及经济下行等影响有所下降，2021 年上半年财政收入呈恢复性增长。其中，2018~2020 年，税收收入分别为 6,285.00 亿元、6,216.30 亿元和 5,841.90 亿元，税收收入是上海市公共财政预算收入的主要构成，近年来占比均在 70%以上。政府性基金收入方面，2018~2020 年，政府性基金收入分别为 2,095.40 亿元、2,418.10 亿元和 3,175.00 亿元。

财政支出方面，2018~2020 年及 2021 年 1-6 月，上海市一般公共预算支出分别为 8,351.50 亿元、8,179.30 亿元、8,102.10 亿元和 3,788.90 亿元，分别同比增长 10.7%、-2.1%、-3.0%和 0.4%。地方公共财政预算支出的构成中，用于社会保障和就业、教育、一般公共服务、医疗卫生与计划生育等民生方面的开支相对较多。政府性基金支出方面，2018~2020 年，上海市政府性基金支出分别为 2,351.90 亿元、2,580.00 亿元和 3,697.80 亿元。

从收支平衡来看，2018~2020 年及 2021 年 1-6 月，上海市财政平衡率（公共财政预算收入/公共财政预算支出）分别为 85.11%、87.60%、86.97%和 124.88%，财政自给率较高，2021 年上半年因上海市全市一般公共预算收入恢复性增长，财政平衡率明显上升。

表 2：2018~2020 年及 2021 年 1-6 月上海市主要财政收支指标（亿元）

项目	2018	2019	2020	2021.1-6
公共财政预算收入	7,108.10	7,165.10	7,046.30	4,731.50
其中：税收收入	6,285.00	6,216.30	5,841.90	-
政府性基金收入	2,095.40	2,418.10	3,175.00	-

公共财政预算支出	8,351.50	8,179.30	8,102.10	3,788.90
政府性基金支出	2,351.90	2,580.00	3,697.80	-
公共财政平衡率	85.11%	87.60%	86.97%	124.88%

资料来源：公开数据，中诚信国际整理

2019 年国务院批准设立临港新片区，公司作为临港新片区最重要的建设主体，为其发展带来新的机遇

2019 年 8 月，中国（上海）自由贸易试验区临港新片区（以下简称“新片区”）经党中央、国务院批准，在上海大治河以南、金汇港以东以及小洋山岛及浦东机场南侧区域设置，总面积 873 平方公里，同时按照“总体规划、分步实施”的原则，先行启动南汇新城、临港装备产业区、小洋山岛、浦东机场南侧等区域，先行启动区域面积为 119.5 平方公里。

图 1：临港新片区范围示意图



资料来源：公开资料，中诚信国际整理

新片区位于上海东南，北临浦东国际航空港，南接洋山国际枢纽港，是上海沿海大通道的重要节点，海运、空运、铁路、公路、内河、轨交构成了十分便捷的综合交通优势。新片区按照在更深层次、更宽领域、更大力度推进全方位高水平开放的总体要求和发展目标，到 2025 年，建立比较成熟的投资贸易自由化便利化制度体系，打造一批更高开放度的功能型平台，集聚一批世界一流企业，区域创造力和竞争力显著增强，经济实力和经济总量大幅跃升，GDP 达到 3,500 亿元；到 2035 年，建成具有较强国际市场影响力和竞争力的特殊经济功能区，形成更加成熟定型的制度成果，打造全球高端资源要素配置的核心功能，成为我国深度融入经济

全球化的重要载体,实现区域生产总值达1万亿元。

临港新片区揭牌以来,迎来新一轮产业投资高潮,截至2020年10月末,新增注册企业19,311户,同比增长约67.3%,注册资金2,716.83亿元,同比增长约206.2%;截至2020年11月末,已签约项目461个,涉及投资额3,156.97亿元。在资金方面,上海将设立新片区专项发展资金,5年出资总规模不少于1,000亿,重点支持新片区内的高端人才、基础设施建设等各方面。

业务运营

公司作为实际控制人临港集团旗下唯一一家上市公司,依托股东的大力支持和自身发展,园区开发业务发展平稳。公司主要通过招拍挂方式获取土地,然后负责园区的开发、建设、运营和服务,通过租售相结合、服务配套为支持的经营模式实现收入。

近年来公司主动调整租售比例,促进优质资产沉淀,促使租售规模达到1:1平衡,公司将建设完工的房产更多通过自持出租获得收入,使得收入规模有所波动。2018~2020年及2021年1~6月,公司分别实现营业收入47.99亿元、39.50亿元、39.30亿元和34.17亿元,公司营业收入主要由园区产业载体销售收入和园区产业载体租赁收入构成;其中,园区产业载体销售收入占营业收入比例分别为57.44%、58.96%、52.67%和64.32%,园区产业载体租赁收入占营业收入比例分别为28.38%、37.80%、40.73%和30.21%。

表3: 公司主要板块收入结构及占比(亿元、%)

收入	2018	2019	2020	2021.H1
园区产业载体销售	27.57	23.29	20.70	21.98
园区产业载体租赁	13.62	14.93	16.00	10.32
其他业务	6.81	1.28	2.59	1.87
合计	47.99	39.50	39.30	34.17
占比	2018	2019	2020	2021.H1
园区产业载体销售	57.44	58.96	52.67	64.32
园区产业载体租赁	28.38	37.80	40.73	30.21
其他业务	14.19	3.24	6.60	5.47
合计	100.00	100.00	100.00	100.00

资料来源:公司提供,中诚信国际整理

近三年,随着租售比例的调整,公司园区载体销售收入小幅下降,但2021年上半年因公司去化进度有所加快,园区载体销售收入增长明显;此外,公司在建项目和土地储备充足,未来投资规模仍较大

截至2021年6月末,公司开发园区以漕河泾园区、松江园区、浦江园区、康桥园区、南桥园区、金山园区和自贸区(洋山)陆域为主,其中漕河泾园区、松江园区和浦江园区较为成熟,对公司收入贡献较大。

表4: 近年来公司园区产业载体建设投资情况(万平方米、亿元)

	2018	2019	2020	2021.H1
新开工面积	123.49	57.04	132.24	6.55
在建面积	278.62	293.66	304.41	286.94
竣工面积	-	40.60	121.44	24.10
当期实际投资额	39.96	50.81	46.97	19.14

资料来源:公司提供,中诚信国际整理

从项目建设情况看,2018~2020年及2021年1~6月,公司新开工面积分别为123.49万平方米、57.04万平方米、132.24万平方米和6.55万平方米,其中2020年新开工项目主要位于松江园区(70.84万平方米)、自贸区(洋山)陆域(42.09万平方米)、航空产业园(12.81万平方米)和南桥园区(6.50万平方米),2021年新开工项目主要位于航空产业园(6.55万平方米)。

2018~2020年及2021年1~6月,在建面积分别为278.62万平方米、293.66万平方米和304.41万平方米和286.94万平方米,其中2020年在建项目主要位于松江园区(109.24万平方米)、自贸区(洋山)陆域(57.88万平方米)、漕河泾园区(44.91万平方米)、浦江园区(38.39万平方米)、南桥园区(32.38万平方米)、金山园区(8.8万平方米)和航空产业园(12.81万平方米)等,2021年1~6月在建面积主要位于松江园区(94.02万平方米)、自贸园区(57.88万平方米)、漕河泾园区(44.91万平方米)、浦江园区(38.39万平方米)、南桥园区(32.38万平方米)和航空产业园(19.36万平方米)。

2019~2020年及2021年1~6月,竣工面积分别

为 40.60 万平方米、121.44 万平方米和 24.10 万平方米，其中 2020 年竣工项目主要位于漕河泾园区（55.13 万平方米）、松江园区（34.21 万平方米）、自贸区（洋山）陆域（16.38 万平方米）、南桥园区（10.05 万平方米）和金山园区（5.67 万平方米），2021 年 1-6 月竣工面积主要位于松江园区（15.30 万平方米）和金山园区（8.80 万平方米）。

从签约情况来看，在园区开发初期，公司建设完工的物业资产以出售为主，随着园区开发的不断深入以及园区发展的成熟，公司稳步提高出租比例，同时叠加公司园区销售受市场需求的影响，签约面积呈波动变化。2018~2020 年及 2021 年 1~6 月，公司分别实现签约面积 6.60 万平方米、12.80 万平方米、9.72 万平方米和 15.48 万平方米，2018~2020 年及 2021 年 1-6 月实现签约金额 10.89 亿元、21.24 亿元、22.36 亿元和 35.31 亿元，主要来自松江园区、浦江园区、南桥园区、漕河泾园区等。

表 5：近年来园区产业载体销售情况（万平方米）

	2018	2019	2020	2021.H1
签约面积	6.60*	12.80	9.72	15.48

注：2018 年园区产业载体情况暂未包含漕河泾园区。

资料来源：公司提供，中诚信国际整理

从结算情况看，2018~2020 年及 2021 年 1~6 月公司实现园区载体销售收入分别为 27.57 亿元、23.29 亿元、20.70 亿元和 21.98 亿元，其中 2018~2020 年园区载体销售收入整体呈下滑趋势，主要系公司进一步调节租售比例，促进优质资产沉淀，促使租售规模达到 1:1 平衡，使得园区载体销售收入有所下降，2021 年 1-6 月公司加快园区载体去化进度，载体销售收入规模明显上升。

在建项目方面，截至 2021 年 6 月末，公司主要在建项目用地面积 140.53 万平方米，规划总建筑面积 298.41 万平方米，计划总投资额 278.69 亿元，其中，已投资额 100.36 亿元，尚需投资 178.33 亿元，未来投资压力较大，在建项目主要分布在松江园区、南桥园区、浦江园区、自贸区（洋山）陆域和漕河泾园区等。

表 6：截至 2021 年 6 月末公司园区产业载体主要在建项目情况（亿元、万平方米）

园区	项目	用地面积	总建筑面积	计划总投资额	已投资额
松江园区	南部新兴产业综合体项目（二期）	18.98	67.00	70.00	6.54
松江园区	新建生产及辅助用房项目（JT（C）-15-001 号地块）（创智中心一期）	2.90	8.11	5.90	3.13
松江园区	新建生产及辅助用房项目（JT（C）-16-002 号地块）	0.97	2.19	1.96	0.88
松江园区	新建生产及辅助用房项目（XQC（C）-15-002 号地块）	4.32	9.64	7.91	2.41
松江园区	创智中心二期项目	1.65	4.57	3.52	0.87
松江园区	漕河泾开发区黄桥科技园项目	4.57	9.35	7.75	1.52
南桥园区	南桥园区三期项目	5.78	20.34	16.77	9.40
南桥园区	南桥欣创园二期	3.53	5.54	3.88	3.05
南桥园区	南桥欣创园三期	1.83	6.50	4.69	1.61
浦江园区	浦江高科技园生命健康产业园二期 B 区	6.50	17.67	13.87	7.26
浦江园区	电子信息研发产业园项目	6.92	20.72	23.01	7.80
自贸区（洋山）陆域	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	3.23
自贸区（洋山）陆域	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	3.22
自贸区（洋山）陆域	洋山转口贸易暨中转集拼便利化基地（八期仓库）	5.16	13.03	7.63	2.15
自贸区（洋山）陆域	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	2.21
自贸区（洋山）陆域	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	2.51
航空产业园	一谷一园标准厂房项目	11.10	12.81	13.45	3.00
航空产业园	大飞机专业厂房二期	11.57	11.18	10.25	1.96
漕河泾园区	科技绿洲五期	11.17	18.04	25.04	16.07
漕河泾园区	科技绿洲六期	16.88	26.87	36.59	21.54
合计		140.53	298.41	278.69	100.36

注：南部新兴产业综合体项目（二期）总建筑面积有约 7 万平方米尚未开工，大飞机专业厂房二期项目总建筑面积中有约 5 万平方米尚未开工。

资料来源：公司提供，中诚信国际整理

土地储备方面，截至 2021 年 6 月末，公司持有待开发土地面积 46.2 万平方米，主要位于南桥园区、松江园区、浦江园区、航空产业园和漕河泾园区，公司土地储备较为充足，为后续园区开发建设提供良好保障。

公司园区开发不断深入、配套设施建设不断完善、整体运营管理经验逐渐积累，使得租赁面积稳步增长，租赁收入也逐步增加，出租率保持较高水平

公司园区产业载体租赁业务主要以收取入园企业的房屋租金为主，鉴于园区优质的品牌优势以及良好的配套设施，公司租金收入维持平稳增长的态势。2018~2020 年及 2021 年 1~6 月，公司厂房和办公楼租赁收入分别为 13.62 亿元、14.93 亿元、16.00 亿元和 10.32 亿元，占同期营业收入的比重分别为 28.38%、37.80%、40.73%和 30.21%，租赁收入整体呈增长趋势。2020 年受新冠肺炎疫情的影响，公司为减轻园区中小企业负担，于 2020 年 3 月 28 日发布《关于支持园区企业抗击疫情减免中小企业租金》的公告，对于承租公司下属园区内自有经营性房产，从事生产等经营活动的非国有中小企业，免除 2020 年 2~3 月两个月租金，实际减免三个月租金，本次减免租金金额为人民币 1.87 亿元。

运营模式上，公司与园区入驻客户签署租赁协议（一般是 1-5 年的租赁合同），承租企业主要按季度支付租赁款，到期续签时，租赁单价一般会参考市场价进行调增。目前，公司厂房和办公楼租赁项目在六个园区均有分布，其中以漕河泾园区、松江园区和自贸区（洋山）陆域为主。

从出租情况来看，公司租金收入的增长主要得益于出租面积的稳定提高，2018~2020 年及 2021 年 1-6 月，公司实际出租面积分别为 163.59 万平方米、180.18 万平方米、218.39 万平方米和 239.24 万平方米，近年来出租面积稳步增加。公司厂房和办公楼租赁项目主要以漕河泾园区、松江园区、浦江园区和自贸区（洋山）陆域园区为主，截至 2021 年 6 月末，上述四园区出租面积占总出租面积的 89.63%。

出租率方面，2018~2020 年及 2021 年 1-6 月，公司出租率分别为 77%、69%、69%和 73%，整体出租率保持较高水平。

表 7：近年来公司园区租赁情况（万平方米）

	2018	2019	2020	2021.H1
漕河泾园区				
出租面积	95.71	100.25	112.91	125.34
出租率（%）	91	78	79	89
松江园区				
出租面积	21.36	24.17	28.19	31.8
出租率（%）	72	74	63	61
浦江园区				
出租面积	14.92	17.20	24.99	28.65
出租率（%）	54	33	51	65
康桥园区				
出租面积	5.67	8.80	9.14	9.41
出租率（%）	55	90	94	96
南桥园区				
出租面积	2.69	5.41	9.1	10.5
出租率（%）	30	65	50	55
自贸区（洋山）陆域				
出租面积	23.24	24.36	32.94	28.64
出租率（%）	69	73	69	60
金山园区				
出租面积	-	-	1.12	4.91
出租率（%）	-	-	20	31
合计出租面积	163.59	180.18	218.39	239.24
出租率（%）	77	69	69	73

资料来源：公司提供，中诚信国际整理

其他业务规模较小，此外公司积极稳妥开拓股权投资项目，未来或对公司业务形成有益的补充

公司的其他业务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。2018~2020 年及 2021 年 1-6 月的其他业务收入分别为 1.14 亿元、1.28 亿元、2.59 亿元和 1.87 亿元，其他业务收入逐年增长，主要系随着园区规模的扩大，园区开发与运营相关的综合服务收入以及品牌招商业务租赁收入相应增加。

近年来，公司积极稳妥开拓股权投资项目，截至 2020 年末，公司长期股权投资余额 15.79 亿元，主要是房产经纪和管理咨询等行业，相对较大的股权投资项目为包括启迪漕河泾（上海）开发有限公司、飞洋仓储（上海）有限公司、上海佘山星辰置

业有限公司、上海海质科技发展有限公司、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等。上海临港还积极探索和拓展产业投资项目，对园区内多家有发展潜力的企业进行了现场考察和投资分析，为产业投资业务打下基础。

战略规划及管理

积极参与临港新片区等区域的建设，继续聚焦园区开发的主业，推动公司健康发展

公司坚持将自身发展融入时代潮流、坚持服从服务国家战略和上海战略，参与上海自贸区临港新片区建设、长三角一体化和打造具有全球影响力的科创中心等工作，以建设临港新片区、“上海全球科创中心重要承载区”为使命，打造“国际知名、国内领先的多功能综合性科技产业园区”。

公司将持续推动产业转型、园区转型和企业转型，以产业发展的推动者、城市更新的建设者为两大使命，以区园合作、品牌联动为依托，不断强化“产城融合”、“产金融合”和“产学研融合”，提升产业发展、园区发展和公司发展质量，推进管理智慧和园区智能化，培育高质量产业和建设高品质物业，从而激发区域发展潜力。

法人治理结构完善，各项规章制度较为健全，为公司的持续稳定发展奠定了良好的基础

公司已根据《公司法》等的规定，按照政企分开原则，设立了股东大会、董事会、监事会和高级管理层，并明确了股东大会、董事会、监事会和经营层在决策、执行、监督等方面的职责权限、程序以及应履行的义务。公司股东大会为最高权力机构，决定公司的经营方针和投资计划等；董事会决定公司的中长期发展规划和年度经营计划和制订公司的年度财务预算方案、决算方案等。监事会是公司常设监察机构，负责定期检查公司财务、对董事或经理执行公司职务时进行监督等。总经理负责公司日常经营管理工作。

公司以《公司章程》为基础，结合公司实际情况，先后制定和完善了一系列规章制度，包括《公司章程》、《人力资源管理制度》、《投融资管理制度》、《对外担保制度》、《财务管理制度》、《全面预算管理制度》、《内部审计制度》、《募集资金管理制度》等。整体而言，公司具有较完善的管理制度。

财务分析

以下分析基于公司提供的天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具标准的无保留意见的2016~2018年备考合并财务报表审计报告中的2018年财务报表数、2019年合并财务报表审计报告、2020年合并财务报表审计报告以及2021年半年度未经审计的财务报表，报告中2018~2020年财务数据均为审计报告期末数。公司财务报表均按照新会计准则编制。

盈利能力

近年来，公司推进收入利润结构转型，整体收入规模有所下降，此外2020年受结转销售的房屋单位成本较高等因素影响，当期毛利水平也有所下降；公允价值变动收益及投资收益仍对利润总额形成一定支撑

公司租售规模主要受自身建设进度以及市场需求的影响，加之公司近年来调整租售结构、促进优质资产沉淀以促使租售收入规模达到平衡，因此公司园区销售收入有所下降，园区租赁收入有所提升但变动规模不及园区销售业务，整体收入规模有所下降。2018~2020年，公司分别实现营业收入47.99亿元、39.50亿元和39.30亿元。公司收入主要来自于园区产业载体销售和租赁业务，近年来，公司逐步提升租赁板块收入，以实现销售和租赁板块同步发展。

毛利率方面，2018~2020年，园区销售毛利率分别为67.00%、68.15%和48.94%，其中，由于公司2020年结转销售的房屋单位成本较上年明显增加，公司园区销售业务当年度毛利率有所下降；同

期，园区租赁毛利率分别为 79.37%、77.25%和 70.47%，公司完工产品转入投资性房地产金额增加，相应的折旧成本增加，使得租赁业务毛利率整体有所下滑。同期，综合毛利率分别为 64.11%、70.22%和 57.02%，整体有所波动，2020 年公司综合毛利率较前期均有所下降。

2021 年 1-6 月，公司实现营业收入 34.17 亿元，综合毛利率 58.05%，其中园区销售收入为 21.98 亿元，因公司去化进度加快，园区销售收入增长明显，园区销售毛利率为 51.84%；园区租赁收入为 10.32 亿元，园区租赁毛利率为 73.69%。

表 8：近年来公司主要板块收入及毛利率构成(亿元、%)

项目	2018	2019	2020	2021.H1
园区产业载体销售	27.57	23.29	20.70	21.98
园区产业载体租赁	13.62	14.93	16.00	10.32
其他业务	6.81	1.28	2.59	1.87
合计	47.99	39.50	39.30	34.17
毛利率	2018	2019	2020	2021.H1
园区产业载体销售	67.00	68.15	48.94	51.84
园区产业载体租赁	79.37	77.24	70.47	73.69
其他业务	21.90	25.97	38.55	44.75
合计	64.11	70.22	57.02	58.05

资料来源：公司财务报告，中诚信国际整理

期间费用方面，2018~2020 年及 2021 年 1-6 月，公司期间费用分别为 6.46 亿元、7.28 亿元、7.59 亿元和 4.24 亿元；同期，公司期间费用率分别为 13.45%、18.44%、19.31%和 12.41%。具体来看，公司期间费用主要由管理费用和财务费用构成。管理费用主要包括职工薪酬、办公费、物业管理及能耗费等。随着业务的扩张公司管理费用稳步增加，2018~2020 年及 2021 年 1-6 月，公司管理费用分别为 3.16 亿元、3.20 亿元、3.41 亿元和 1.42 亿元；财务费用方面，随着融资规模的增长财务费用亦增长较快，同期，公司的财务费用分别为 2.44 亿元、3.37 亿元、3.42 亿元和 2.54 亿元。

表 9：近年来公司盈利能力相关指标（亿元、%）

	2018	2019	2020	2021.H1
销售费用	0.85	0.72	0.76	0.29
管理费用	3.16	3.20	3.41	1.42
财务费用	2.44	3.37	3.42	2.54
期间费用合计	6.46	7.28	7.59	4.24

期间费用率	13.45	18.44	19.31	12.41
经营性业务利润	16.75	13.52	14.99	12.20
投资收益	1.87	3.66	2.42	2.54
公允价值变动收益	-	1.43	2.51	0.50
信用减值损失	-	0.78	-0.91	-0.01
资产处置收益	0.006	0.04	0.88	-
利润总额	18.70	18.05	21.99	15.28
EBITDA 利润率	50.27	63.42	78.27	-

注：公允价值变动收益主要为其他非流动金融资产公允价值变动收益
资料来源：公司财务报告，中诚信国际整理

利润总额方面，公司的利润总额主要由经营性业务利润和投资收益构成，2018~2020 年及 2021 年 1-6 月公司利润总额分别为 18.70 亿元、18.05 亿元、21.99 亿元和 15.28 亿元。同期，公司经营性业务利润分别为 16.75 亿元、13.52 亿元、14.99 亿元和 12.20 亿元，当期经营性业务利润对利润总额的贡献率分别为 89.59%、74.90%、68.17%和 79.85%，贡献率有所波动但仍保持较高水平，其中，2020 年经营性业务利润较上年增长 10.88%，主要系当期收到 1.60 亿元疫情专项支持资金计入其他收益。投资收益方面，2018~2020 年及 2021 年 1-6 月，公司实现投资收益分别 1.87 亿元、3.66 亿元、2.42 亿元和 2.54 亿元，主要来源于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产产生的投资收益。此外，公司公允价值变动收益主要系其他非流动金融资产（主要系权益性投资）公允价值变动收益。2020 年公司信用减值损失为-0.91 亿元，主要系冲回 2019 年计提的坏账损失所致；2020 年资产处置收益为 0.88 亿元，系非流动资产处置收益，主要为下属的上海自贸区联合发展有限公司处置一期仓库产生的收益，非经营性损益对公司的利润总额形成了有力补充。

资产质量

随着园区开发建设业务的扩张和融资需求的增加，公司资产、负债规模和所有者权益均稳步增长，整体财务结构较为稳健，财务杠杆仍处于合理区间

随着园区产业项目开发建设的推进和融资需求的增加，公司资产、负债规模和所有者权益均稳步增长。2018~2020 年末及 2021 年 6 月末，公司的总资产分别为 283.13 亿元、377.80 亿元、418.10 亿

元和 457.23 亿元，公司总资产规模增长较为明显，主要系随着园区项目的推进及完工，公司投资性房地产规模大幅提升所致；同期末，公司的负债总额分别为 166.48 亿元、214.95 亿元、241.40 亿元和 274.41 亿元，随着公司园区建设对外部融资的需求增加，负债规模有所上升；所有者权益方面，2018~2020 年末及 2021 年 6 月末，公司的所有者权益分别为 116.65 亿元、162.86 亿元、176.70 亿元和 182.81 亿元，得益于公司自身利润的累积，公司资本实力稳步提升。

财务杠杆方面，2018~2020 年末及 2021 年 6 月末，公司资产负债率分别为 58.80%、56.89%、57.74% 和 60.02%；同期末，总资本化率分别为 42.46%、46.38%、45.98% 和 49.97%。总体来看，公司财务杠杆保持稳定且处于合理区间。

图 2：近年来公司资本结构分析



资料来源：公司财务报告，中诚信国际整理

资产结构方面，公司资产以流动资产为主，2018~2020 年末及 2021 年 6 月末，公司的流动资产分别为 168.01 亿元、238.90 亿元、222.42 亿元和 235.44 亿元，其在各期总资产中占比分别为 59.34%、63.23%、53.20% 和 51.49%。

流动资产方面，主要由货币资金和存货构成，2020 年末其占流动资产的比重分别为 13.28% 和 81.83%。2018~2020 年末及 2021 年 6 月末，公司流动资产为 168.01 亿元、238.90 亿元、222.42 亿元和 235.44 亿元，整体有所波动，其中 2019 年末流动资

产明显增加主要系公司园区开发建设投入增加导致的存货大幅增加所致，2020 年末流动资产略有下降则主要系当期末货币资金大幅减少所致。具体来看，货币资金主要为银行存款，2018~2020 年末及 2021 年 6 月末，货币资金分别为 32.73 亿元、60.27 亿元、29.53 亿元和 47.25 亿元，整体波动较为明显，其中 2019 年末货币资金明显增加主要系公司因业务增长而增加融资，2020 年末货币资金明显减少主要系当期公司支付上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司（以下简称“漕总公司”）股权交易对价款以及偿还部分长期借款所致，公司受限货币资金规模较小，其中 2020 年末受限资金为 0.20 亿元；2018~2020 年末及 2021 年 6 月末，公司存货分别为 122.80 亿元、169.07 亿元、182.01 亿元和 173.35 亿元，随着公司对园区开发建设项目的逐步投入，存货呈现稳步增长，其中 2020 年末公司存货主要由园区开发成本 106.75 亿元和开发产品 75.25 亿元构成，2021 年 6 月末因销售进度加快存货规模略有下降。

非流动资产方面，主要由其他非流动金融资产和投资性房地产构成，2020 年末其占非流动资产的比重分别为 10.80% 和 76.58%。2018~2020 年末及 2021 年 6 月末，公司非流动资产合计 115.12 亿元、138.90 亿元、195.68 亿元和 221.79 亿元，近年来公司非流动资产增长较为明显系投资性房地产大幅增长所致。具体来看，同期末，公司其他非流动金融资产分别为 0.00 亿元、12.37 亿元、21.14 亿元和 22.51 亿元，主要为权益性投资，2020 年末投资对象包括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）7.74 亿元、上海申创股权投资基金合伙企业（有限合伙）5.52 亿元、上海申创浦江股权投资基金合伙企业（有限合伙）2.24 亿元和上海临洽博企业管理中心（有限合伙）1.56 亿元等；投资性房地产为用于出租的办公楼和工业厂房，采用成本模式计量，随着项目完工结转其规模迅速增加，2018~2020 年末及 2021 年 6 月末，投资性房地产分别 86.31 亿元、105.81 亿元和 149.85 亿

元和 166.02 亿元。

表 10：近年来公司主要资产情况（亿元）

	2018	2019	2020	2021.6
货币资金	32.73	60.27	29.53	47.25
存货	122.80	169.07	182.01	173.35
流动资产	168.01	238.90	222.42	235.44
其他非流动金融资产	—	12.37	21.14	22.51
投资性房地产	86.31	105.81	149.85	166.02
非流动资产	115.12	138.90	195.68	221.79
资产总额	283.13	377.80	418.10	457.23

资料来源：公司财务报告，中诚信国际整理

负债方面，公司负债以流动负债为主，2018~2020 年末及 2021 年 6 月末，公司流动负债分别为 104.35 亿元、109.18 亿元、156.48 亿元和 148.34 亿元，其在各期负债总额中占比分别为 62.68%、50.79%、64.82%和 54.06%。

流动负债方面，主要由短期借款、应付账款和其他应付款和其他流动负债构成，截至 2020 年末，公司流动负债 156.48 亿元，同比增长 43.33%，主要系当期新增发行多期短期融资券和超短期融资券所致。具体来看，2018~2020 年末及 2021 年 6 月末，短期借款分别为 17.90 亿元、18.86 亿元、27.93 亿元和 13.51 亿元，公司短期借款主要为信用借款，近年来短期借款增长较为明显主要系公司业务拓展新借入款项所致，2021 年 6 月末因公司偿还到期短期借款而账面金额下降较为明显；2018~2020 年末及 2021 年 6 月末，应付账款分别为 13.47 亿元、16.38 亿元、41.90 亿元和 40.24 亿元，主要是应付项目工程款等，近年来公司应付账款增长较为明显，主要系项目开工待支付工程款增加所致，2021 年 6 月末略有下降；2018~2020 年末及 2021 年 6 月末，其他应付款分别为 41.00 亿元、36.22 亿元、23.25 亿元和 34.82 亿元，公司其他应付款主要包括关联方往来款、土地增值税清算准备金、押金及保证金等，其中 2020 年其他应付款明显减少主要系本期支付漕总公司股权交易对价款所致；2019~2020 年末及 2021 年 6 月末，公司其他流动负债分别为 9.10 亿元、37.77 亿元和 31.42 亿元，主要系短期融资券以及超短期融资券，公司历史发行

期限为 90 天~365 天，利率为 1.78%~3.30%。

非流动负债方面，主要由长期借款和应付债券构成，2018~2020 年末及 2021 年 6 月末，公司非流动负债分别为 62.14 亿元、105.77 亿元、84.92 亿元和 126.08 亿元，其中 2019 年末非流动负债因增加长期借款而明显上升，2020 年末明显下降则主要系当年偿还部分长期借款所致，2021 年公司增加长期借款导致该年度 6 月末非流动负债规模有所上升。具体来看，长期借款为主要由抵押借款、质押借款、保证借款和信用借款构成，且基本集中于抵押借款和信用借款；2018~2020 年末及 2021 年 6 月末，长期借款分别为 47.03 亿元、82.13 亿元、63.18 亿元和 94.50 亿元，受公司融资计划影响而整体规模有所波动；应付债券系公司发行的公司债，2021 年 6 月末应付债券为 20.93 亿元，包括“18 临债 01”、“18 临债 01”、“19 临债 01”、“19 临债 02”、“21 临港 01”和“21 临港 02”，期限为 4~5 年，利率区间为 2.48%~3.85%。

表 11：近年来公司主要负债情况（亿元）

	2018	2019	2020	2021.6
短期借款	17.90	18.86	27.93	13.51
应付账款	13.47	16.38	41.90	40.24
其他应付款	41.00	36.22	23.25	34.82
其他流动负债	—	9.10	37.77	31.42
流动负债	104.35	109.18	156.48	148.34
长期借款	47.03	82.13	63.18	94.50
应付债券	11.96	19.96	15.60	20.93
非流动负债	62.14	105.77	84.92	126.08
总负债	166.48	214.95	241.40	274.41

资料来源：公司财务报告，中诚信国际整理

有息负债方面，随着公司园区建设的不断推进，公司资金需求和融资规模亦有提升，有息债务持续增长，2018~2020 年末及 2021 年 6 月末，公司总债务分别为 86.08 亿元、140.90 亿元、150.40 亿元和 182.60 亿元。同期末，长期债务/总债务分别为 68.53%、72.46%、52.38%和 63.21%，公司债务整体仍以长期债务为主，其中，2020 年由于公司发行较大规模的短期融资券和超短期融资券，当年度公司短期债务增长明显且占比加重，2021 年 6 月末长期债务占总债务比例则有所增长。

现金流及偿债能力

随着公司园区建设不断投入，公司经营活动现金流仍呈现净流出状态，2020 年公司 EBITDA 对债务及利息支出的覆盖能力有所回升，整体的偿债能力尚可

现金流方面，随着园区建设的不断投入，近年来公司经营活动净现金流呈持续净流出状态，无法覆盖债务本息。2018~2020 年及 2021 年 1-6 月，经营活动净现金流为-11.73 亿元、-48.10 亿元、-8.53 亿元和-2.00 亿元，2019 年因公司园区建设投资较多导致经营活动现金流的净流出规模较大，2020 年经营活动现金流的净流出规模较上年大幅收窄，主要系本期公司资金回笼和收到财政补贴增加及上期公司支付征地安置人员补偿费所致。

从获现能力看，近年来公司 EBITDA 保持稳定增长。2018~2020 年，公司 EBITDA 分别为 24.12 亿元、25.05 亿元和 30.76 亿元。同期，总债务/EBITDA 分别为 3.57 倍、5.62 倍和 4.89 倍；同期，EBITDA 利息保障系数分别为 6.47 倍、4.64 倍和 4.86 倍。近年来 EBITDA 对总债务的保障能力以及利息支出的覆盖能力略有波动，整体偿债能力尚可。

表 12：近年来公司现金流及偿债指标情况（亿元、X、%）

	2018	2019	2020	2021.6
收现比	0.99	0.95	1.27	0.88
经营活动净现金流	-11.73	-48.10	-8.53	-2.00
短期债务	27.09	38.81	71.62	67.17
长期债务	58.99	102.09	78.78	115.43
总债务	86.08	140.90	150.40	182.60
利息支出	3.73	5.40	6.33	3.31
货币资金/短期债务	1.21	1.55	0.41	0.70
经营活动净现金流/总债务	-0.14	-0.34	-0.06	-0.02*
EBITDA	24.12	25.05	30.76	20.90
总债务/EBITDA	3.57	5.62	4.89	4.37*
EBITDA 利息覆盖倍数	6.47	4.64	4.86	6.32

注：带*数据经年化处理

资料来源：公司财务报告，中诚信国际整理

债务到期分布来看，根据公司提供的债务到期情况，2021 年 7-12 月及 2022~2025 年到期债务本

金分别为 47.16 亿元、27.71 亿元、29.79 亿元、22.13 亿元和 10.16 亿元，存在一定的债务偿还压力。

表 13：截至 2021 年 6 月末公司债务到期情况（亿元）

	2021.7-12	2022	2023	2024	2025
到期债务	47.16	27.71	29.79	22.13	10.16

资料来源：公司财务报表，中诚信国际整理

银行授信方面，截至 2021 年 6 月末，公司获得银行授信总额 654.15 亿元，尚未使用授信额度为 535.05 亿元，备用流动性充裕。此外公司作为上市公司，资本市场融资渠道畅通，具有较强的融资弹性。

或有负债方面，截至 2021 年 6 月末，公司无对外担保行为。

受限资产方面，截至 2021 年 6 月末，公司受限资产合计 94.83 亿元，主要包括存货、投资性房地产及货币资金，受限资产占当期末净资产的比例为 51.87%，主要用于长期借款的抵押押。

过往债务履约情况：根据公司提供的 2021 年 8 月 17 日《企业征信报告》及相关资料，公司无未结清不良信贷信息。公司已结信贷信息中有 214 笔不良关注类贷款，上述不良贷款是由于借壳上市前自仪股份记录遗留形成的，上述贷款均按时到期偿付本息。根据公开资料显示，截至报告出具日，公司在公开市场无信用违约记录。

外部支持

公司作为临港集团旗下唯一上市企业，在业务发展方面得到其大力支持

公司作为实际控制人临港集团下属唯一一家上市公司，实际控制人为支持公司的业务发展提供了有力的外部支持。2016 年，临港集团将同一控制下的上海漕河泾开发区浦星建设发展有限公司（现更名为“上海临港浦江国际科技城发展有限公司”）100%股权和上海漕河泾开发区创新创业园发展有限公司 85%股权注入公司。2019 年，公司完成资产重组，临港集团将漕总公司下属上海新兴技术开发

区联合发展有限公司 65%股权、上海漕河泾开发区高科技园发展有限公司 100%股权、上海科技绿洲发展有限公司 10%股权等陆续注入上海临港，为公司的业务发展助力。财政补贴方面，2018~2020 年，公司计入当期损益的政府补助分别为 0.32 亿元、1.42 亿元、3.05 亿元。依托临港集团的有力地位，公司在产业扶持、人才发展、综合配套和园区开发等相关政策方面都具备有利条件，且公司已与下属园区所属区县政府、合作伙伴构建了良好合作关系，能够最大程度地争取规划土地、工程建设、项目招商、园区配套等方面资源，获得政府和政策方面支持。

评级结论

综上所述，中诚信国际评定上海临港控股股份有限公司的主体信用等级为 **AAA**，评级展望为稳定。

中诚信国际关于上海临港控股股份有限公司 的跟踪评级安排

根据国际惯例和主管部门的要求，我公司将在评级对象的评级有效期内进行跟踪评级。

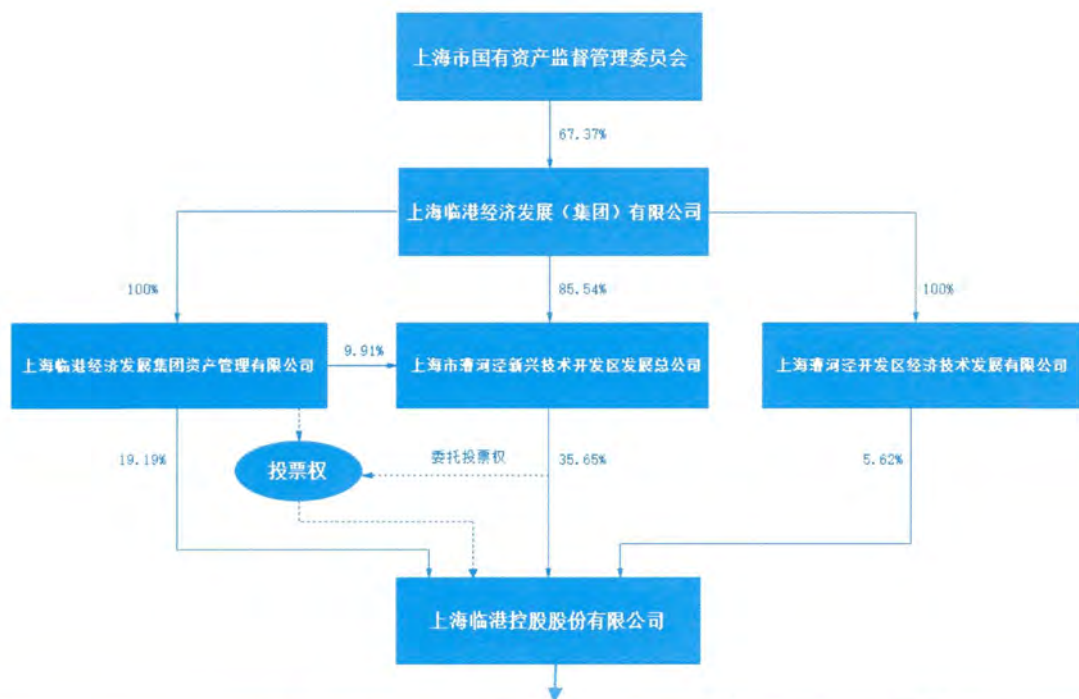
我公司将在评级对象的评级有效期内对其风险程度进行全程跟踪监测。我公司将密切关注评级对象公布的季度报告、年度报告及相关信息。如评级对象发生可能影响信用等级重大事件，应及时通知我公司，并提供相关资料，我公司将就该项进行实地调查或电话访谈，及时对该项进行分析，确定是否要对信用等级进行调整，并根据监管要求进行披露。

一

二

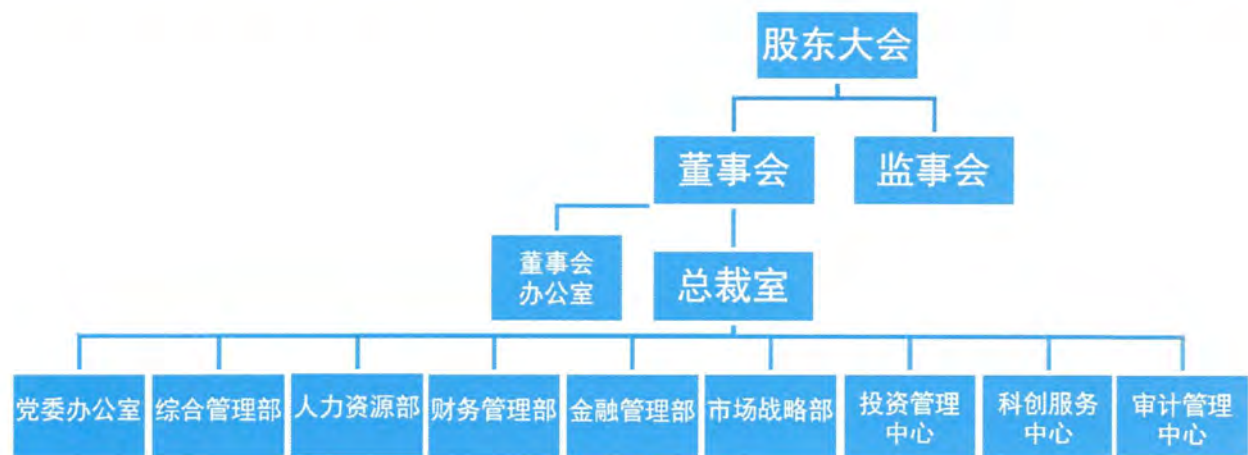
三

附一：上海临港控股股份有限公司股权结构和组织结构图（截至 2021 年 6 月末）



子公司名称	持股比例	
	直接 (%)	间接 (%)
上海临港经济发展集团投资管理有限公司	100.00	
上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司	40.00	60.00
上海漕河泾开发区松江高科技园发展有限公司	40.00	60.00
上海漕河泾开发区松江高新产业园发展有限公司	49.00	51.00
上海漕河泾奉贤科技绿洲建设发展有限公司	45.00	55.00
上海临港松江科技城投资发展有限公司		79.8245
上海漕河泾开发区佘山科技城发展有限公司		51.00
上海临港松江高科技发展有限公司		51.00
上海漕河泾开发区松江新城科技园发展有限公司		51.00
上海临港浦江国际科技城发展有限公司	100.00	
上海漕河泾开发区浦月建设发展有限公司		100.00
上海漕河泾开发区浦未建设发展有限公司		100.00
上海漕河泾开发区创新创业园发展有限公司	100.00	
上海工业对外交流中心有限公司		100.00
上海临港金山新兴产业发展有限公司	51.00	
上海临港联合发展有限公司		100.00
朱尼博特（上海）食品有限公司		51.00
上海临港松江高新产业发展有限公司		51.00
上海临港洞泾智能科技有限公司		51.00
上海东方智媒城经济发展有限公司		50.00
上海新兴技术开发区联合发展有限公司	65.00	
上海光启企业发展有限公司		55.00
上海漕河泾开发区高科技园发展有限公司	100.00	
上海科技绿洲发展有限公司	10.00	90.00
上海临港欣创经济发展有限公司	55.00	45.00
上海自贸区联合发展有限公司		61.98

上海洋山特殊综合保税区企业服务有限公司		100.00
正洋仓储（上海）有限公司		100.00
盛洋仓储（上海）有限公司		100.00
上海综合保税区国际物流有限公司		100.00
上海欣洋报关有限公司		100.00
上海临港新片区航空产业发展有限公司	100.00	
上海漕河泾开发区黄桥高科技发展有限公司		51.00
上海临港浦创建设发展有限公司		80.00
上海漕河泾开发区枫泾新兴产业发展有限公司	51.00	
土木金投资（上海）有限公司		100.00



资料来源：公司提供

附二：上海临港控股股份有限公司财务数据及主要指标（合并口径）

财务数据（单位：万元）	2018	2019	2020	2021.6
货币资金	327,261.19	602,707.58	295,325.61	472,496.24
应收账款	48,022.77	20,363.46	16,393.24	53,996.06
其他应收款	11,757.14	8,680.60	10,469.32	11,061.26
存货	1,227,957.04	1,690,650.25	1,820,063.98	1,733,529.53
长期投资	197,085.61	216,294.13	369,281.97	429,883.39
在建工程	--	--	723.25	2,444.20
无形资产	298.06	639.50	620.17	632.69
总资产	2,831,335.83	3,778,045.45	4,181,020.37	4,572,281.09
其他应付款	409,992.87	362,224.76	232,485.67	348,197.26
短期债务	270,928.18	388,050.76	716,213.62	671,732.48
长期债务	589,879.49	1,020,911.92	787,782.26	1,154,281.15
总债务	860,807.68	1,408,962.68	1,503,995.88	1,826,013.63
总负债	1,664,823.98	2,149,455.28	2,414,039.85	2,744,143.65
费用化利息支出	29,111.98	38,269.84	44,475.36	29,257.84
资本化利息支出	8,196.12	15,760.61	18,782.50	3,815.59
实收资本	111,991.93	210,206.82	210,206.82	252,248.70
少数股东权益	171,700.91	266,231.57	313,634.64	343,887.09
所有者权益合计	1,166,511.85	1,628,590.18	1,766,980.52	1,828,137.44
营业总收入	479,937.63	394,977.30	392,955.63	341,707.29
经营性业务利润	167,500.95	135,179.39	149,882.50	121,986.59
投资收益	18,683.36	36,595.24	24,229.52	25,386.20
净利润	136,594.50	148,125.28	163,080.34	115,041.63
EBIT	216,071.50	218,754.14	264,326.69	182,034.19
EBITDA	241,249.04	250,494.78	307,575.38	208,957.50
销售商品、提供劳务收到的现金	475,032.22	373,688.55	499,505.98	302,121.99
收到其他与经营活动有关的现金	70,159.43	41,340.53	127,252.76	54,370.59
购买商品、接受劳务支付的现金	399,596.42	702,770.47	484,060.77	226,322.50
支付其他与经营活动有关的现金	53,153.39	27,820.27	31,174.12	33,887.34
吸收投资收到的现金	30,226.80	512,540.56	26,170.00	21,390.00
资本支出	1,914.06	1,622.04	2,862.34	2,441.91
经营活动产生现金净流量	-117,260.04	-480,997.69	-85,317.24	-20,033.03
投资活动产生现金净流量	32,623.96	-117,384.74	-229,478.92	-39,185.62
筹资活动产生现金净流量	124,293.72	872,843.13	6,619.12	235,884.40
财务指标	2018	2019	2020	2021.6
营业毛利率(%)	64.11	70.22	57.02	58.05
期间费用率(%)	13.45	18.44	19.31	12.41
应收类款项/总资产(%)	2.11	0.77	0.64	1.43
收现比(X)	0.99	0.95	1.27	0.88
总资产收益率(%)	7.77	6.62	6.64	8.32*
资产负债率(%)	58.80	56.89	57.74	60.02
总资本化比率(%)	42.46	46.38	45.98	49.97
短期债务/总债务(%)	31.47	27.54	0.48	0.3679
FFO/总债务(X)	0.20	0.12	0.15	-0.02
FFO 利息倍数(X)	4.58	3.08	3.47	-0.61
经营活动净现金流利息覆盖倍数(X)	-3.14	-8.90	-1.35	-0.61
总债务/EBITDA(X)	3.57	5.62	4.89	4.37*
EBITDA/短期债务(X)	0.89	0.65	0.43	0.62*
货币资金/短期债务(X)	1.21	1.55	0.41	0.70
EBITDA 利息覆盖倍数(X)	6.47	4.64	4.86	6.32

注：1、2021 年半年报未经审计；2、中诚信国际分析时将公司计入其他流动负债科目的短期融资券以及其他应付款中的有息债务调整至短期债务，同时将一年内到期的非流动负债中的一年内到期的租赁负债从总债务中剔除；3、带*指标已经年化处理。

附三：基本财务指标的计算公式

指标		计算公式
资本结构	短期债务	=短期借款+以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债/交易性金融负债+应付票据+一年内到期的非流动负债+其他债务调整项
	长期债务	=长期借款+应付债券+租赁负债+其他债务调整项
	总债务	=长期债务+短期债务
	资产负债率	=负债总额/资产总额
	总资本化比率	=总债务/(总债务+所有者权益合计)
	长期投资	=可供出售金融资产+持有至到期投资+长期股权投资
	应收类款项/总资产	=(应收账款+其他应收款+长期应收款)/总资产
盈利能力	营业成本合计	=营业成本+利息支出+手续费及佣金成本+退保金+赔付支出净额+提取保险合同准备金净额+保单红利支出+分保费用
	营业毛利率	=(营业总收入-营业成本合计)/营业总收入
	期间费用合计	=财务费用+管理费用+销售费用+研发费用
	期间费用率	=(销售费用+管理费用+研发费用+财务费用)/营业总收入
	经营性业务利润	=营业总收入-营业成本合计-税金及附加-销售费用-管理费用-研发费用-财务费用+其他收益
	EBIT (息税前盈余)	=利润总额+费用化利息支出
	EBITDA (息税折旧摊销前盈余)	=EBIT+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销
	总资产收益率	=EBIT/总资产平均余额
	EBIT 利润率	=EBIT/当年营业总收入
现金流	EBITDA 利润率	=EBITDA/当年营业总收入
	FFO (营运现金流)	=经营活动净现金流-营运资本的减少(存货的减少+经营性应收项目的减少+经营性应付项目的增加)
	收现比	=销售商品、提供劳务收到的现金/营业收入
	资本支出	=购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金
偿债能力	EBITDA 利息覆盖倍数	=EBITDA/(费用化利息支出+资本化利息支出)
	FFO 利息覆盖倍数	=FFO/(费用化利息支出+资本化利息支出)
	经营活动净现金流利息覆盖倍数	=经营活动净现金流/(费用化利息支出+资本化利息支出)

注：“利息支出、手续费及佣金支出、退保金、赔付支出净额、提取保险合同准备金净额、保单红利支出、分保费用”为金融及涉及金融业务的相关企业专用。根据《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)，对于已执行新金融准则的企业，长期投资计算公式为：“长期投资=债权投资+其他权益工具投资+其他债权投资+其他非流动金融资产+长期股权投资”。

附四：信用等级的符号及定义

主体等级符号	含义
AAA	受评对象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。
AA	受评对象偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。
A	受评对象偿还债务的能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低。
BBB	受评对象偿还债务的能力一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般。
BB	受评对象偿还债务的能力较弱，受不利经济环境影响很大，有较高违约风险。
B	受评对象偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高。
CCC	受评对象偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高。
CC	受评对象在破产或重组时可获得保护较小，基本不能保证偿还债务。
C	受评对象不能偿还债务。

注：除 AAA 级，CCC 级及以下等级外，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。

中长期债券等级符号	含义
AAA	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。
AA	债券安全性很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。
A	债券安全性较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低。
BBB	债券安全性一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般。
BB	债券安全性较弱，受不利经济环境影响很大，有较高违约风险。
B	债券安全性较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高。
CCC	债券安全性极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高。
CC	基本不能保证偿还债券。
C	不能偿还债券。

注：除 AAA 级，CCC 级及以下等级外，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。

短期债券等级符号	含义
A-1	为最高级短期债券，还本付息风险很小，安全性很高。
A-2	还本付息风险较小，安全性较高。
A-3	还本付息风险一般，安全性易受不利环境变化的影响。
B	还本付息风险较高，有一定的违约风险。
C	还本付息风险很高，违约风险较高。
D	不能按期还本付息。

注：每一个信用等级均不进行微调。

编号: I 03322199



营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码 9111000071092067XR

名称 中诚信国际信用评级有限责任公司
类型 有限责任公司(中外合资)
住所 北京市东城区南竹杆胡同2号1幢60101
法定代表人 闫衍
注册资本 人民币3266.67万元
成立日期 1999年08月24日
营业期限 1999年08月24日至2024年08月23日
经营范围 证券市场资信评级业务; 债券、基金金融机构评级业务及相关
信息服务。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后依批准
的内容开展经营活动)

此件与原件一致, 仅限上海临港控股股份
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)信用评级报告使用
, 再次复印无效。



在线扫码获取详细信息

登记机关



提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统
报送上一年度年度报告并公示。

2017年08月01日



此件与原件一致，加盖上海市资信评级协会（第一类）信用评级报告专用章（绿色）无效。



中华人民共和国

证券市场资信评级业务许可证

公司名称：中诚信国际信用评级有限责任公司
业务许可种类：证券市场资信评级
法定代表人：闫衍
注册地址：北京市东城区南竹杆胡同2号1幢60101
编号：ZPJ 012

中国证券监督管理委员会(公章)
2020年2月13日

SAC 证券业从业人员资格考试
成绩合格证



张卡, 证件号码: 411122198712138161, 于2013年05月19日参加证券市场基础知识考试, 成绩合格

*上述信息应与中国证券业协会网站www.sac.net.cn信息一致

201305315947330



SAC 证券业从业人员资格考试
成绩合格证



张卡, 证件号码: 411122198712138161, 于2015年06月27日参加证券投资分析考试, 成绩合格

*上述信息应与中国证券业协会网站www.sac.net.cn信息一致

201507312489341031



SAC 证券业从业人员资格考试
成绩合格证



宋丹丹, 证件号码:342426199607174223, 于2016年05月22日参加金融市场基础知识考试, 成绩合格

*上述信息应与中国证券业协会网站www.sac.net.cn信息一致

20160531000038774820310000



SAC 证券业从业人员资格考试
成绩合格证



宋丹丹, 证件号码:342426199607174223, 于2016年06月26日参加证券市场基本法律法规考试, 成绩合格

*上述信息应与中国证券业协会网站www.sac.net.cn信息一致

20160631000042723130310000



SAC 证券业从业人员资格考试
成绩合格证



宋丹丹, 证件号码:342426199607174223, 于2018年09月01日参加发布证券研究报告业务考试, 成绩合格

*上述信息应与中国证券业协会网站www.sac.net.cn信息一致

20180931000091055200310000



SAC 证券业从业人员资格考试
成绩合格证



赵敏, 证件号码:421081199209040045, 于2015年06月07日参加证券投资分析考试, 成绩合格

*上述信息应与中国证券业协会网站www.sac.net.cn信息一致

201506312288474031



SAC 证券业从业人员资格考试
成绩合格证



赵敏, 证件号码:421081199209040045, 于2015年06月07日参加证券市场基础知识考试, 成绩合格

*上述信息应与中国证券业协会网站www.sac.net.cn信息一致

201506312181992031



SAC 证券业从业人员资格考试
成绩合格证



段斌, 证件号码:14012219890522115X, 于2010年12月05日参加证券市场基础知识考试, 成绩合格

*上述信息应与中国证券业协会网站www.sac.net.cn信息一致

2010121402234501



2010年12月



SAC 证券业从业人员资格考试
成绩合格证



段斌, 证件号码:14012219890522115X, 于2014年11月30日参加证券投资分析考试, 成绩合格

*上述信息应与中国证券业协会网站www.sac.net.cn信息一致

201412511243432051



2014年11月

SAC 证券业从业人员资格考试
成绩合格证



宋航，证件号码:370784199401128022，于2019年07月07日参加发布证券研究报告业务考试，成绩合格

*上述信息应与中国证券业协会网站www.sac.net.cn信息一致



2019年07月

1101030098828



SAC 证券业从业人员资格考试
成绩合格证



宋航，证件号码:370784199401128022，于2015年11月29日参加证券市场基本法律法规考试，成绩合格

*上述信息应与中国证券业协会网站www.sac.net.cn信息一致



2015年11月

201512823538458082

SAC 证券业从业人员资格考试
成绩合格证



宋航，证件号码:370784199401128022，于2015年11月28日参加金融市场基础知识考试，成绩合格

*上述信息应与中国证券业协会网站www.sac.net.cn信息一致



2015年11月

201512823355858082