



# 上海临港经济发展（集团）有限公司 2024 年度跟踪评级报告

---

中诚信国际信用评级有限责任公司 | 编号：信评委函字[2024]跟踪 2171 号

---

## 声 明

- 本次评级为委托评级，中诚信国际及其评估人员与评级委托方、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。
- 本次评级依据评级对象提供或已经正式对外公布的信息，以及其他根据监管规定收集的信息，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，但中诚信国际对于相关信息的合法性、真实性、完整性、准确性不作任何保证。
- 中诚信国际及项目人员履行了尽职调查和诚信义务，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、评级程序做出的独立判断，未受评级委托方、评级对象和其他第三方的干预和影响。
- 本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，也不能作为任何人购买、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使用本报告所述的评级结果而出现的任何损失负责，亦不对评级委托方、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。
- 本次评级结果自本评级报告出具之日起生效，有效期为受评债项的存续期。受评债项存续期内，中诚信国际将定期或不定期对评级对象进行跟踪评级，根据跟踪评级情况决定维持、变更评级结果或暂停、终止评级等。
- 根据监管要求，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。对于任何未经充分授权而使用本报告的行为，中诚信国际不承担任何责任。

中诚信国际信用评级有限责任公司

2024 年 6 月 28 日

本次跟踪发行人及评级结果	上海临港经济发展（集团）有限公司	AAA/稳定
本次跟踪债项及评级结果	“22 临港 G1”、“22 临港经济 MTN001”、“22 临港经济 MTN002(碳中和债)”、“22 临港经济 MTN003”、“23 临港经济 MTN001(混合型科创票据)”、“23 临港经济 MTN002”、“23 临港经济 MTN003”和“24 临港经济 MTN001”	AAA
跟踪评级原因	根据国际惯例和主管部门要求，中诚信国际需对公司存续期内的债券进行跟踪评级，对其风险程度进行跟踪监测。本次评级为定期跟踪评级。	
评级观点	<p>本次跟踪维持主体及债项上次评级结论。中诚信国际认为上海市的政治经济地位重要，经济财政实力极强；上海临港经济发展（集团）有限公司（以下简称“临港集团”或“公司”）作为上海市国资委下属的主要以园区开发、企业服务和产业投资为主业的大型国有企业，承担着临港新片区、漕河泾开发区等多个园区的开发建设、运营管理及招商引资等职能，区域地位重要且与政府的关联度高，并在业务开展和资源获取等方面能获得政府的较大支持。同时，公司园区运营实力较强，园区运营规模及聚集效应突出，融资渠道畅通，但需关注公司债务规模增长较快、资本支出压力较大以及载体后续运营和去化压力对其经营和整体信用状况造成的影响。</p>	
评级展望	中诚信国际认为，上海临港经济发展（集团）有限公司信用水平在未来12~18个月内将保持稳定。	
调级因素	<p><b>可能触发评级上调因素：</b>不适用。</p> <p><b>可能触发评级下调因素：</b>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。</p>	

## 正 面

- 上海市作为全球金融中心，经济实力极强，为公司的发展提供了良好的外部环境。
- 公司作为上海市国资委下属的主要以园区开发、企业服务和产业投资为主业的大型国有企业，战略地位重要，在业务开展和资源获取等方面获得政府的较大支持；同时，临港新片区内园区开发按照“政策从优、普遍适用”原则，享受了更大改革自主权，为其业务开展提供了较好的政策保障。
- 公司可用银行授信充沛，备用流动性充足，融资渠道通畅，财务弹性较好。

## 关 注

- 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持续增加，债务规模增长较快。
- 随着在建项目的持续推进，公司面临的资本支出、园区运营和项目去化压力需持续关注。

项目负责人：吴凯琳 klwu@ccxi.com.cn

项目组成员：朱 洁 jzhu@ccxi.com.cn

评级总监：

电话：(021)60330988

传真：(021)60330991

## 财务概况

临港集团（合并口径）	2021	2022	2023	2024.3/2024.1~3
资产总计（亿元）	1,569.74	1,792.99	2,183.72	2,331.49
经调整的所有者权益合计（亿元）	557.17	569.54	671.42	678.37
负债合计（亿元）	1,012.57	1,223.45	1,492.19	1,632.86
总债务（亿元）	734.05	862.96	1,023.94	1,212.48
营业总收入（亿元）	118.51	110.81	132.56	54.77
净利润（亿元）	30.48	15.89	18.68	3.24
EBIT（亿元）	54.90	43.26	44.86	--
EBITDA（亿元）	67.94	59.13	64.06	--
经营活动产生的现金流量净额（亿元）	-123.21	-52.39	-172.42	-99.91
营业毛利率（%）	44.29	43.09	41.50	45.54
总资产收益率（%）	3.76	2.57	2.26	--
EBIT 利润率（%）	46.39	39.10	33.89	--
资产负债率（%）	64.51	68.24	68.33	70.04
总资本化比率（%）	56.85	60.24	60.40	64.12
总债务/EBITDA（X）	10.80	14.60	15.98	--
EBITDA 利息保障倍数（X）	2.63	2.05	1.93	--
经营活动产生的现金流量净额利息保障倍数（X）	-4.77	-1.81	-5.20	-12.34

注：1、中诚信国际根据临港集团提供的其经上会会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具标准无保留意见的 2021~2023 年度审计报告及未经审计的 2024 年一季度财务报表整理。其中，2021 年、2022 年财务数据分别采用了 2022 年、2023 年审计报告期初数，2023 年财务数据采用了 2023 年审计报告期末数；2、本报告中所引用数据除特别说明外，均为中诚信国际统计口径，其中“--”表示不适用或数据不可比，带“\*”指标已经年化处理，特此说明。

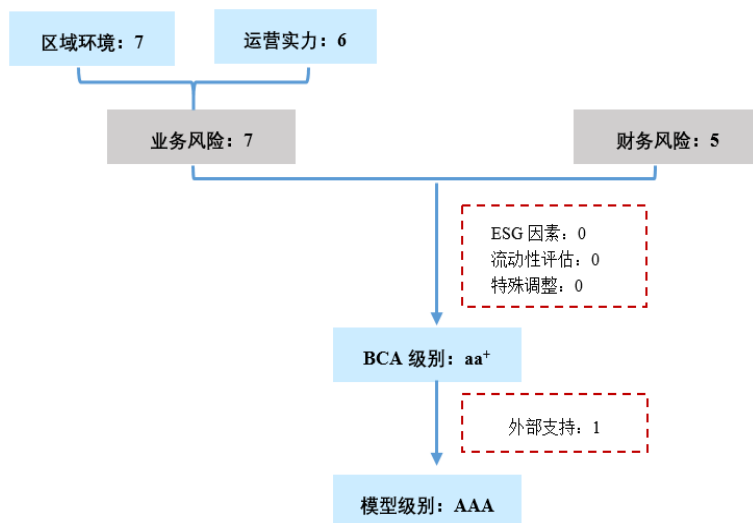
## 本次跟踪情况

债项简称	本次债项 评级结果	上次债项 评级结果	上次评级 有效期	发行金额/ 债项余额 （亿元）	存续期	特殊条款
22 临港 G1	AAA	AAA	2023/06/26 至 本报告出具日	20/20	2022/03/16-2027/03/16	--
22 临港经济 MTN001	AAA	AAA	2023/06/26 至 本报告出具日	20/20	2022/07/20-2027/07/20 (3+2)	票面利率选择权，回售条款
22 临港经济 MTN002 (碳 中和债)	AAA	AAA	2023/06/26 至 本报告出具日	5/5	2022/08/12-2025/08/12	--
22 临港经济 MTN003	AAA	AAA	2023/06/26 至 本报告出具日	20/20	2022/08/26-2027/08/26	--
23 临港经济 MTN001 (混 合型科创票据)	AAA	AAA	2023/07/20 至 本报告出具日	3/3	2023/07/26~2028/07/26 (3+2)	回售条款，赎回条款
23 临港经济 MTN002	AAA	AAA	2023/10/09 至 本报告出具日	10/10	2023/10/18~2026/10/18 (3+N)	持有人救济条款，续期选择 权，利息递延条款，票面利率 选择权，赎回条款
23 临港经济 MTN003	AAA	AAA	2023/11/16 至 本报告出具日	10/10	2023/11/23~2026/11/23 (3+N)	持有人救济条款，续期选择 权，利息递延条款，票面利率 选择权，赎回条款
24 临港经济 MTN001	AAA	AAA	2024/04/12 至 本报告出具日	20/20	2024/04/19~2029/04/19 (5+N)	持有人救济条款，续期选择 权，利息递延条款，票面利率 选择权，赎回条款

主体简称	本次评级结果	上次评级结果	上次评级有效期
临港集团	AAA/稳定	AAA/稳定	2023/06/26 至本报告出具日

## 评级模型

上海临港经济发展（集团）有限公司评级模型打分(C210300\_2024\_01\_2024\_01)



注：

**个体信用状况（BCA）：**受所使用的评级方法与模型调整影响，公司个体信用状况由 aaa 调整至 aa<sup>+</sup>。

**外部支持：**上海市经济和财政实力全国领先，综合发展质量和发展程度高，政府支持能力很强；公司系上海市属园区开发、企业服务和产业投资企业，在股权划入、资金支持等方面不断获得政府大力支持；同时，临港新片区按照“政策从优、普遍适用”原则，作为临港新片区重要的开发建设主体，政府赋予了公司更大的改革自主权及政策优势。综合考虑个体信用状况、外部支持能力和意愿，外部支持提升子级是实际使用的外部支持力度。中诚信国际认为，受所使用的评级方法与模型调整影响，公司获得的外部支持由较调整至很强。

**方法论：**中诚信国际城市产业投资运营行业评级方法与模型 C210300\_2024\_01<sup>1</sup>

<sup>1</sup> 变更评级方法与模型的说明：上海临港经济发展（集团）有限公司前次所使用的评级方法与模型为《中诚信国际基础设施投融资行业评级方法 C220000\_2022\_03》，本次评级使用《中诚信国际城市产业投资运营行业评级方法与模型 C210300\_2024\_01》，本次更换评级方法与模型的主要原因是公司作为当地重要的国有资本运营平台，通过公司本部及下属子公司开展了园区开发运营业务，未来将持续拓展园区投资、运营和服务业务、推进重点项目建设运营，据此《中诚信国际城市产业投资运营行业评级方法与模型 C210300\_2024\_01》将更有利于准确评价上海临港经济发展（集团）有限公司的信用水平。本次更换评级方法与模型对评级结果不产生影响。

## 宏观经济和行业政策

中诚信国际认为，未来中国宏观经济将延续复苏态势，受低基数影响，二季度经济增速将成为年内高点，2023 年全年 GDP 增速为 5.7% 左右。从中长期来看，中国式现代化持续推进为经济高质量发展提供支撑，中国经济长期向好的基本面未变。

详见《2023 年一季度宏观经济与政策分析》，报告链接 <https://www.ccxi.com.cn/coreditResearch/detail/9964?type=1>

中诚信国际认为，产业园区行业发展处于加速转型阶段，行业面临需求不足下去化周期延长等压力，2023 年以来上海市积极推进产业园区的高质量发展，为产业园区行业发展创造了较好政策环境。

受经济复苏缓慢及国内外政治经济局势持续震荡影响，当前我国产业园区招商愈显困难，办公类产品呈现供大于求局面，加之企业需求的多样化、专业化，产品空置率普遍上涨已成为行业常态。在产业园区行业处于买方市场时，入驻企业可能更为关注园区的硬件水平，随着供需关系的转换，园区的运营服务水平将直接决定产业企业的入驻、留存，产业园区发展从原来的拼速度、拼规模转化到拼产业、拼科创的运营时代。在此背景下，园区开发企业发展面临更高的要求，除提供硬件设施外，还需具备帮助企业解决技术革新、市场开拓、企业融资以及人才招聘等关键难题的能力。未来我国产业园区行业需要进一步提升产业链构建和科技创新企业孵化能力，摆脱地产思维，逐渐向产业生态的构建者、产业发展的推动者靠拢。

2023 年上海市正式印发了《关于推动“工业上楼”打造“智造空间”的若干措施》，计划 3 年打造 3000 万平方米的工业上楼产品；同时，正式发布了《上海市特色产业园区高质量发展行动方案（2024-2026 年）》，明确到 2026 年全市特色产业园区达到 60 个左右，集聚高新技术企业和专精特新中小企业 5,500 家左右，国家级和市级创新研发机构达到 360 家以上，规上工业总产值突破万亿元。截至 2022 年末，上海特色产业园区规上工业总产值达 8,300 亿元，约占全市规上工业总产值的 19%；2020 年和 2021 年上海连续两年共计发布了 40 个特色产业园区，主要包含张江人工智能岛、外高桥智能制造服务产业园、湾区生物医药港、临港新片区海洋创新园、青浦生命科学园、碳谷绿湾产业园、超能新材料科创园等，截至当前上海全市特色产业园区已达到 53 个。产业园区的高质量发展将赋能上海未来产业高质量、可持续发展，是地方政府重点打造行业，但当前行业整体处于转型发展阶段，园区载体租售去化面临一定压力，运营服务水平亦面临提升需求。

## 区域环境

中诚信国际认为，上海市政治经济地位重要，经济财政实力及增长能力全国领先，再融资环境良好，潜在的支持能力很强。

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。2023 年以来上海市地区生产总值及一般公共预算收入实现较快增长，发展质量较高。再融资环境方面，上海市广义债务率处于全国下游水平，同时区内国有企业的融资主要依赖银行和直融等渠道，其中债券市场发行利差处于全国较低水平，净融资额仍呈现净流入趋势，发债主体未出现债务违约事件，整体再融资环境良好。



表 1：近年来上海地方经济财政实力

项目	2021	2022	2023	2024.1~3
GDP（亿元）	43,214.85	44,652.80	47,218.66	11,098.46
GDP 增速（%）	8.10	-0.20	5.0	5.0
人均 GDP（万元）	17.36	17.80	18.98	--
固定资产投资增速（%）	8.10	-0.10	13.8	9.2
一般公共预算收入（亿元）	7,771.8	7,608.19	8,312.50	--
政府性基金收入（亿元）	3,769.0	4,041.50	3,466.70	--
税收收入占比（%）	85.01	83.45	85.52	--
公共财政平衡率（%）	92.18	81.00	86.24	--

注：税收收入占比=税收收入/一般公共预算收入\*100%；公共财政平衡率=一般公共预算收入/一般公共预算支出\*100%。

资料来源：上海市人民政府、上海市统计局、上海市统计年鉴，中诚信国际整理

## 重大事项

2024 年 4 月 30 日，公司发布《上海临港经济发展（集团）有限公司董事长发生变动的公告》称，根据《上海市人民政府关于袁国华同志免职的通知》(沪府任〔2024〕65 号)文件，免去袁国华的公司董事长职务，并将按照法定程序尽快完成新任董事长任命等相关后续工作，严格按照相关法律法规及时履行信息披露义务。同时，公告还称，本次人员变动属于正常人事变动，不会对公司日常管理、生产经营及偿债能力产生不利影响，不会影响公司存续期内债券的本息偿付不影响公司董事会已通过决议的执行，不会对公司治理结构产生实质性影响。中诚信国际认为，本次董事长变动是由上海市人民政府统一决策，系正常人事变动，但截至目前，公司新任董事长尚未任命，法定代表人尚未变更，中诚信国际将持续关注公司后续人事任命及工商变更进展情况，及其对公司战略定位及后续业务发展的影响。

## 运营实力

中诚信国际认为，公司系上海市国资委下属的以园区开发、企业服务和产业投资为主业的大型国有企业，根据长三角一体化、临港新片区、科创中心建设等国家战略部署，按照政府对公司作为功能保障类企业的任务要求，通过产业园区开发带动区域经济发展，服务上海城市发展和区域开发，职能定位与政府目标匹配度高。近年来公司承担着临港新片区、漕河泾开发区等十余个园区的开发建设、运营管理及招商引资等职能，在主责主业范围内具备显著的市场地位和资源优势，业务禀赋实力突出；同时，公司以园区产业载体租售为核心的业务收入，规模较大且较为平稳，收入质量亦较高，且后续在建项目储备充足，但尚需投资规模大，并需关注在建园区的投资建设进度及运营园区资产的租售实现情况。

表 2：2021~2023 年及 2024 年 1~3 月公司营业收入、毛利率构成及投资收益情况（亿元、%）

收入分类	2021 年			2022 年			2023 年			2024 年 1~3 月		
	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率
园区开发	64.90	54.84	47.13	61.19	55.32	40.16	72.29	54.61	37.89	35.06	64.06	47.05
园区物业租赁	31.62	26.72	59.66	35.93	32.48	57.91	43.72	33.03	57.56	11.28	20.60	50.10
服务业	12.04	10.17	6.52	8.01	7.24	-0.91	10.27	7.76	3.92	5.92	10.82	28.05
绿化工程	3.81	3.22	0.53	0.34	0.30	-0.53	0.21	0.16	-17.53	0.00	0.00	--
其他	5.98	5.05	36.01	5.15	4.66	45.78	5.88	4.44	34.28	2.47	4.51	45.20
合计	118.35	100.00	44.29	110.62	100.00	43.09	132.37	100.00	41.50	54.73	100.00	45.54
投资收益	18.88			18.57			22.03			-1.46		

注：其他收入包括其他租赁收入、其他服务业务、利息收入等收入。

资料来源：公司提供，中诚信国际整理

## 园区开发与物业租赁板块

跟踪期内，公司园区开发建设稳步推进，总体销售和租赁收入保持增长，但受每年各园区去化差异影响，业务毛利率波动下行；同时，公司在建项目和拟建项目待投资规模较大，面临较大资本支出压力，并需关注在建园区的投资建设进度及运营园区资产的租售实现情况。

临港新片区是具有国际市场影响力和竞争力的特殊经济功能区。自 2019 年 8 月揭牌以来，围绕打造全市高质量发展战略增长极，聚焦前沿产业，着力打造“4+2+2”为重点的世界级、开放型、现代化前沿产业集群。到 2025 年，临港新片区前沿产业规模总体将突破 6,000 亿元，力争打造集成电路、高端装备、智能新能源汽车等三大千亿级集群，生物医药、人工智能、航空航天三大五百亿级产业集群，氢能、绿色再制造两大百亿级产业集群，助力临港建设具有国际影响力和竞争力的特殊经济功能区。

漕河泾开发区是上海创建最早的国家级经济技术开发区、高新技术产业开发区和出口加工区。目前，园区共有中外企业 3,000 多家，高科技企业 2,000 多家，81 家世界 500 强企业在园区投资了 120 多家地区总部和研发机构，形成了以电子信息为支柱产业，以新材料、高端装备、生物医药、环保新能源和汽车研发配套为重点产业，以现代服务业为支撑产业的“一五一”产业集群体系，是上海中心城区高新技术产业最密集、最具规模的区域。

公司作为临港新片区、漕河泾开发区以及松江、南桥、康桥、浦江等多个园区的投资建设和运营主体，园区开发和租赁业务是公司收入的重要来源。其中，临港新片区包括现代服务业开放区、国际创新协同区、洋山特殊综合保税区、高端产业引领区和高品质国际社区（其中，现代服务业开放区由子公司上海临港开发；国际创新协同区由子公司临港科技城开发；洋山特殊综合保税区由子公司上海临港现代物流经济发展有限公司和上海临港开发；高端产业引领区由子公司临港产业区公司和临港奉贤开发）；松江园区、南桥园区、康桥园区、浦江园区由其子公司上海临港进行开发；漕河泾开发区主要由漕总公司和上海临港开发。

公司推行“区区合作、品牌联动”的开发模式，通过品牌输出、管理输出，在闵行区、松江区、浦东新区、普陀区、金山区等地区，与当地政府合作开发品牌拓展园区，该模式已成为上海市开发建设的重要经验。截至 2024 年 3 月末，公司合作开发园区主要包括松江园区、南桥园区、康桥园区、桃浦园区和青浦园区等。

截至 2023 年 3 月末，公司参与开发的主要园区规划总面积 63.58 万亩；2022 年~2023 年及 2024 年 1~3 月分别获得土地 1,183 亩、1,372 亩和 212 亩，其中临港新片区内分别获得土地 535 亩、1,154 亩和 61 亩。

表 3：公司主要园区概况（亩）

园区名称	园区规划面积
临港新片区	551,168.00
漕河泾开发区	10,116.00
桃浦园区	6,340.00
南大园区	8,700.00
长兴园区	15,000.00
嘉定科技城	4,000.00
金山二工区	12,800.00
松江园区	7,501.00



浦江园区	16,050.00
康桥园区	441.00
南桥园区	1,700.00
金山园区	1,988.00
<b>合计</b>	<b>635,804.00</b>

注：1、表中临港新片区的园区规划面积指公司负责开发的面积，而非园区全域面积；2 表中数据为截至 2023 年 3 月末数。

资料来源：公司提供，中诚信国际整理

表 4：近年来公司园区开发情况（万平方米、亿元）

	2021	2022	2023	2024.Q1
新开工面积	544.00	315.00	166.00	33.00
竣工面积	192.00	132.00	342.00	79.00
签约面积	62.92	56.00	43.80	4.20
签约金额	66.30	117.00	117.80	14.30

资料来源：公司提供，中诚信国际整理

园区开发建设方面，公司通过招商引资，吸引优质企业，在引入企业的同时，向企业销售标准厂房、办公楼，也会相应根据企业的规模和要求提供定制化的厂房；同时，为了吸引优质人才和更好的服务企业，公司针对园区周边配套设施情况相应设计、开发配套的商业设施，并相应销售部分园区配套商品房、保障房。公司园区开发项目较多，但随着园区成熟度的不断提高，近年来新开工面积有所下降。其中，2022 年新开工项目主要包括颛桥 2 期、滴水湖金融湾二期、碳谷绿湾二期和元创未来中心等项目，项目类型主要为研发办公、商办住综合和标准厂房等；2023 年及 2024 年 1~3 月新开工项目主要包括漕河泾元创未来中心项目、产业区 H3705 地块、奉贤智造园十二期、浦江电子信息产业园二期项目、南大 B2 组团等项目，项目类型主要为研发办公、标准厂房等。截至 2024 年 3 月末，公司主要在建园区项目集中在漕河泾园区、临港科技城、大飞机园、大丰园区、浦江园区、桃浦智创城和洋山特殊综合保税区等园区<sup>2</sup>，项目类型涉及厂房、办公楼、仓库和公租房等，主要在建项目尚需投资 627.89 亿元；同期末，拟建园区项目计划总投资 42.45 亿元，主要包括 T 智造园十安期和临港集团集成创新研发中心等项目，主要通过自有资金及银行贷款筹集项目建设所需资金，公司未来面临较大的资本支出和项目去化压力。

表 5：截至 2024 年 3 月末公司主要在建园区项目情况（亿元）

项目名称	项目类型	开工时间	预计总投资额	累计投资额
临港装备产业区 C09-05 地块厂房项目	工业厂房	2021 年 8 月	6.07	3.91
信息飞鱼 D0401 项目	研发办公	2021 年 12 月	33.21	14.51
临港产业区公租房五期	公租房	2021 年 9 月	68.24	35.66
金融湾保租房	保障型租赁住房	2021 年 12 月	15.42	7.62
临港新片区 105 社区金融东九项目	产业综合体	2020 年 8 月	87.44	45.44
临港新片区 105 社区金融西九项目	产业综合体	2020 年 8 月	88.30	43.94
临港新片区滴水湖金融湾二期项目	产业综合体	2022 年 3 月	184.14	66.26
智创 TOP 产城综合体 B 区（604）-新建部分	商办	2018 年 12 月	30.75	26.15
智创 TOP 产城综合体 C 区（603）	商办	2019 年 12 月	68.58	31.77
智创 TOP 产城综合体 D 区（606）	商办	2021 年 9 月	46.98	22.09
南大地区 97-01、98-01、104-01 地块项目（A1 组团）	研发办公	2021 年 9 月	19.55	11.80
南大地区 111-01 地块项目（A2 组团）	研发办公	2022 年 3 月	16.28	7.92
上海临港嘉定科技城（一期）	研发办公	2021 年 7 月	26.11	11.73
碳谷绿湾二期	标准厂房	2022 年 2 月	4.10	2.67
南部新兴产业综合体项目（二期）	产业综合体	2019 年 12 月	69.87	23.05

<sup>2</sup> 2021 年 3 月，根据上海市国资委专题会议精神，公司将下属子公司上海漕河泾开发区赵巷新兴产业经济发展有限公司 70%股权划转至长三角投资（上海）有限公司，划转基准日为 2020 年 12 月 31 日，该划转事项导致公司原运营的赵巷园区划出，减少合并净资产 19.53 亿元。

洋山保税港区大型设备全球检测调试基地项目（六期仓库）	仓库	2019 年 12 月	4.84	4.51
洋山保税港区全球维修暨综合保障基地项目（七期仓库）	仓库	2019 年 12 月	4.74	4.60
洋山全球数字贸易综合配套服务保障基地（九期仓库）	仓库	2020 年 10 月	7.66	5.14
洋山全球汽车产业贸易综合保障基地（十期仓库）	仓库	2020 年 12 月	9.23	6.06
大飞机专业厂房二期	标准厂房	2021 年 6 月	10.26	6.31
航材分拨中心项目	仓储物流	2021 年 7 月	19.63	8.67
颛桥 2 期-总部办公	研发办公	2022 年 7 月	7.31	1.73
颛桥 3 期-城市综合体	研发办公	2022 年 8 月	13.29	1.48
大飞机园研发中心项目	研发办公	2022 年 6 月	8.01	2.40
浦江公租房三期项目	公租房	2022 年 8 月	42.87	30.28
南大地区 103-01、103-02 地块（R4 项目）	保障型租赁住房	2022 年 6 月	10.31	7.12
南大地区 105-01、105-02、106-01 地块（B2 组团）	研发办公	2023 年 3 月	21.05	7.84
南大地区 104-02 地块（B3 组团）	研发办公	2023 年 3 月	7.54	2.90
碳谷绿湾一期	标准厂房	2022 年 12 月	3.85	2.24
H3502 新业园	研发办公	2022 年 6 月	26.51	2.85
数字江海首期 02B01	研发办公	2022 年 7 月	20.57	11.38
105 北区	产业综合体	2022 年 12 月	87.43	40.47
H3705 地块	标准厂房	2023 年 7 月	6.07	1.93
生命健康产业园项目（北区）	研发办公	2023 年 10 月	27.84	3.43
南桥四期	研发办公	2023 年 7 月	13.89	1.80
数字江海二期（05A-02）	商办综合	2024 年 3 月	30.03	12.42
合计	--	--	1,147.97	520.08

资料来源：公司提供，中诚信国际整理

表 6：截至 2024 年 3 月末公司主要拟建园区项目情况（亿元）

项目名称	项目投资总额	计划完工时间
智造园十三期	7.20	2025 年 8 月
青浦新城园一期首发	13.11	2025 年 12 月
临港集团集成创新研发中心	17.94	2025 年 9 月
磨憨 A-24 项目	4.20	2026 年 12 月
合计	42.45	--

资料来源：公司提供，中诚信国际整理

近年来公司园区项目竣工面积波动增长，其中 2022 年竣工项目主要包括之禾时尚产业园、科技绿洲六期、智造园十期一期、电子信息研发产业园、南桥公租房二期等项目，项目类型主要为研发办公、标准厂房、公租房等；2023 年及 2024 年 1~3 月，竣工项目主要包括漕河泾颛桥一期、产业区 A03-01 地块厂房项目、奉贤智造园九期-2、服务临港公租房四期项目、A0702 科技绿洲二期、电子信息研发产业园项目等项目，项目类型主要为研发办公、工业厂房、公租房等。2023 年以来公司园区项目竣工面积大幅增长，对新竣工园区项目的租售实现情况需持续关注。

从项目的签约和销售来看，公司积极筹划由“单一园区招商”向“跨园区招商资源整合与互动”转型，由“全面播种随机招商”向“产业集聚的链式招商”转型，主动淘汰不符合园区发展方向的相关产业，积极引进重点新兴产业的发展，促进下属园区相关产业集聚发展，围绕产业价值链打造创新链，形成规模效应与集聚效应，同时通过完善园区综合服务体系，探索产城融合、产金融融合和产学研融合发展的道路，提升园区的核心产业竞争力。公司对外进行销售的物业类型包括厂房、仓库、堆场、商业设施、办公楼、园区配套商品住宅、公租房、安置房等。园区房产销售受建设进度和市场需求波动的影响较大，近年签约项目类型不同，同时叠加主动调整租售规模，促进更多资产通过出租以获得租赁收入，签约面积呈下降趋势，但因销售

物业类型差别较大，签约金额保持增长趋势。从结算情况来看，近年结算项目类型不同、利润空间存在差异，公司园区开发收入整体保持增长趋势，但销售毛利率波动下行。同时，公司园区开发业务待结算规模较大，截至 2024 年 3 月末公司合同负债 106.55 亿元，主要系预收销售房款，能较好保障公司园区开发销售收入。

物业出租方面，公司园区物业租赁业务以出租办公楼、厂房和仓库用为主，对于租赁办公楼的企业，公司基本与承租人签订 1~3 年的租赁合同，承租企业按季度支付租赁款；对于租赁厂房和仓库的企业，公司基本与承租人签订 3~5 年的租赁合同，承租企业按季度支付租赁款；对于定向建设用于特殊用途的仓库或厂房，公司基本与承租人签订 5 年期及以上的定向租赁合同。随着园区项目持续竣工，近年来公司可出租面积不断扩大，租赁面积及租赁收入稳步增长，但由于 2023 年以来新竣工项目推动可租赁面积的增加，加之宏观经济承压影响下产业园开发行业普遍面临较大的招商压力，新增租赁面积的去化相对缓慢，导致其租赁物业出租率下降较快。截至 2024 年 3 月末，公司出租物业主要为漕河泾开发区、临港园区和松江园区的厂房、研发办公楼和仓储物流等。

表 7：近年来公司物业租赁情况（万平方米、%）

	2021	2022	2023	2024.Q1
出租面积	527.46	626.32	686.55	700.00
出租率	83.15	82.60	78.65	77.05

资料来源：公司提供，中诚信国际整理

## 服务业板块

**公司服务业务提升了公司园区运营的综合竞争力，且对公司收入形成较好的补充，丰富了公司的业务结构板块，跟踪期内，该业务整体运营亦较为平稳。**

公司服务业主要包括劳务管理业务、酒店服务业务和其他服务业务，受益于临港集团和下属子公司的专业服务管理、品牌优势以及在临港自贸区和漕河泾开发区占有的有利地位，公司开展服务业具备较显著优势。其中，劳务管理业务由子公司上海临港漕河泾人才有限公司运营，主要为人才招聘、人事代理及人才培训三大主要业务，人才招聘主要帮助其他企业就高端或人才进行市场化招聘，通过收取中介费获取收益；人事代理主要是为所服务地区企业提供劳务工和派遣工的招聘、签订合同以及后续的人事管理，例如社保、医疗保险缴纳等服务，通过收取服务费获取收益；人才培训主要是为其他企业提供内部培训或者个人职称培训服务，通过收取培训费获取收益。酒店服务业务通过上海新园雅致酒店经营管理有限公司负责运营，主要经营的酒店为上海新园华美达广场酒店和上海临港美爵酒店。其他服务业务包括为园区入驻企业提供人力资源服务、会务服务、物流业务服务以及停车场收费等获取收益。2021~2023 年及 2024 年 1~3 月，公司分别实现服务业收入 12.04 亿元、8.01 亿元、10.27 亿元和 5.92 亿元，2022 年以来受外部因素影响，服务业务下降较为明显。

## 其他业务板块

**公司其他业务收入丰富了公司业务结构，但收入规模较小且绿化工程业务持续萎缩；公司投资业务对公司利润贡献水平高，跟踪期内继续贡献较大规模投资收益，增厚公司利润水平。**

**基础设施建设板块：**公司基础设施建设项目包括道路、配套设施以及河道治理等。业务模式方面，受临港新片区管委会委托代政府建造基础设施项目。资金来源方面，2015 年及以后年度，根据《上海市临港地区开发建设管理委员会建设财力项目管理暂行办法》，公司根据计划申请政府预拨资金，政府根据“按预算、按项目年度投资计划、按进度、按合同”等原则向公司拨付资金，公司无需垫付资金。公司作为项目工程的总承包方负责建设管理、招投标、验收等工作，具体项目施工由公司二级子公司上海临港建设发展有限公司负责。项目竣工验收并审核批准后，公司的管理费用可按照实际投资额的 1% 分摊至项目中。

会计处理上，项目建设前收到的资本金先计入“专项应付款”科目，建设期间发生的成本和管理费计入“存货”科目，待项目完成竣工结算并移交给临港新片区管委会后将专项应付款和存货等额对冲。在建项目方面，截至 2024 年 3 月末，公司主要在建项目包括万水路（南芦公路-E1）、Y5 路（东大公路-X8）和 D41 路（玉宇路-鸿音路）等项目，项目总投资额 13.72 亿元，已投资额 8.44 亿元，资金来源均为政府拨付。拟建项目方面，截至 2024 年 3 月末，公司主要拟建项目为临港产业区公租房五期周边地块等项目，计划总投资额 3.24 亿元。

表 8：截至 2024 年 3 月末公司主要在建基础设施项目（亿元）

在建项目名称	总投资	已投资额
万水路（南芦公路-E1）	8.43	5.96
Y5 路（东大公路-X8）	4.08	1.47
D41 路（玉宇路-鸿音路）	0.64	0.66
重装备产业区 E8 路（海堤-两港大道）场外红线绿化工程	0.52	0.33
临港重装备产业区二期南奉界河（老里塘-人民塘随塘河）河道整治工程	0.05	0.02
<b>在建项目小计</b>	<b>13.72</b>	<b>8.44</b>
拟建项目名称	总投资	计划完工时间
临港产业区公租房五期周边 16 个地块	0.92	2024 年 12 月
新杨公路（芦五公路-两港大道）中修工程	0.12	2024 年 6 月
海杰路（新四平公路-新杨公路）大修工程	1.00	2025 年 3 月
揽月路（江山路-飞舟路）、旭日路（江山路-飞舟路）、飞舟路（鸿音路-新元南路）道路新建工程	1.20	2025 年 3 月
<b>拟建项目小计</b>	<b>3.24</b>	<b>--</b>

资料来源：公司提供，中诚信国际整理

**绿化工程业务：**公司绿化工程业务由公司三级上海临港漕河泾生态环境建设有限公司和上海临港新兴产业城经济发展有限公司负责具体运营，2021~2023 年及 2024 年 1~3 月分别实现绿化收入 3.81 亿元、0.34 亿元、0.21 亿元和 0.00 亿元，2022 年以来受业务转型安排影响，收入下降明显。

**投资业务板块：**公司积极稳妥开拓投资板块，截至 2024 年 3 月末，集团合并范围内共投资基金 37 支，基金总认缴规模 1,287 亿元，集团合并范围内企业合计认缴 123.14 亿元，实缴出资约 95.85 亿元。截至 2023 年末，公司持有国泰君安、东兴证券、上海银行、浦发银行和上实发展等上市公司的股权，为公司带来稳定的股利分红。

## 财务风险

中诚信国际认为，跟踪期内，公司多元的权益增长渠道，继续带动自有资本实力稳步提升，且随着园区开发建设的不断投入，公司资产规模保持较快增长的同时债务规模持续上升，财务杠杆整体仍处于偏高水平并有小幅增长，但债务期限结构依然较为合理。同时，2023 年以来公司盈利对政府补助及投资收益仍较为依赖，且经营活动获现能力欠佳，其获现能力对偿债保障的程度有待改善，但业务稳定性较好、EBITDA



能对利息支出形成一定覆盖，考虑到其货币储备规模较充沛，融资渠道通畅，整体的财务风险较低。

### 盈利能力

跟踪期内，公司收入依然主要来源于园区载体的销售和租赁业务，业务稳定性较好，2023 年受益于园区载体销售和租赁收入的增长，带动营业总收入实现增长。同期，受园区载体销售业务利润收窄等因素影响，公司营业毛利率进一步下降。期间费用方面，随着业务发展，公司主要由销售费用、管理费用和财务费用构成的期间费用保持上涨趋势，得益于 2023 年收入的较快增长，当年期间费用率略有下降，公司整体的费用控制能力尚可。公司经营性业务利润中以政府补助为主的其他收益规模较大，是其经营性业务利润的重要支撑；同时，受益于大规模的投资收益（其来源包括处置股权投资获得的投资收益、权益法核算的长期股权投资收益，以及持有期间获得的投资收益等），公司利润总额维持在较高水平。整体来看，公司盈利能力对政府补助和投资收益的依赖度较高，且需关注园区载体销售和租赁业务的后续盈利状况。

表 9：近年来公司盈利能力相关指标（亿元、%）

	2021	2022	2023	2024.1~3
营业毛利率	44.29	43.09	41.50	45.54
期间费用合计	38.02	41.44	46.66	10.04
期间费用率	32.12	37.46	35.25	18.35
其他收益	2.83	6.82	5.93	0.33
经营性业务利润	7.80	1.96	1.67	8.65
公允价值变动收益	5.82	-0.67	1.98	-1.13
投资收益	18.88	18.57	22.03	-1.46
利润总额	42.94	26.52	27.15	6.18
EBIT 利润率	46.39	39.10	33.89	--

资料来源：公司财务报表，中诚信国际整理

### 资产质量

随着园区载体项目的不断建设投入，公司存货和投资性房地产增加并带动资产规模呈增长趋势。公司资产结构中流动资产占比略高于非流动资产，2023 年末占比为 55.53%，主要由存货和货币资金构成。其中，存货主要系园区载体等建设的开发成本和开发产品投入，2023 年公司加大临港新片区及上海市重点转型区域的土地储备，并加快工程建设，使得存货规模较快增长；公司货币资金受限规模较小，2023 年末受限规模为 4.37 亿元，流动性强。公司非流动资产主要系投资性房地产和股权投资（包含长期股权投资、其他权益工具投资、其他非流动金融资产）等，其中投资性房地产采用成本法核算，2023 年竣工项目较多，投资性房地产增幅较大；长期股权投资主要系对联营、合营企业的出资，2023 年对上述企业的减持规模较大，导致余额下降明显；其他权益工具投资系战略性投资的上市公司股权，均系上海市国资委持股或控制上市公司；其他非流动金融资产系权益工具投资，投资规模较大的主体包括中国国有企业混合所有制改革基金有限公司（5.30 亿元）、上海飞乐音响股份有限公司（5.58 亿元）和上海光通信有限公司（4.97 亿元）等。

随着园区载体的持续建设，2023 年以来公司负债总额呈现增长趋势。公司负债以银行的间接融资及债券融资等有息债务为主，同时随着业务规模的扩大，应付账款及预收销售房款等也有所

扩大。公司债务增长较快，但短债规模及占比依然维持在较合理水平，债务期限结构与其业务特性较为匹配。

权益结构方面，2023 年受股东增资以及利润留存影响，公司实收资本、资本公积和未分配利润保持增长；同时，控股子公司的增资扩股以及其他子公司少数股东资本金的陆续到位，在合并影响下带动公司少数股东权益增长，使得公司所有者权益大幅上升。财务杠杆率方面，2023 年以来公司资产负债率和总资本化比率有所攀升，财务杠杆率整体仍处于较高水平。

表 10：近年来公司资产质量相关指标（亿元、%）

项目	2021	2022	2023	2024.3
资产总计	1,569.74	1,792.99	2,183.72	2,331.49
非流动资产占比	53.32	56.10	55.53	56.84
投资性房地产	392.79	468.13	625.14	659.95
长期股权投资	208.85	190.39	176.79	177.37
其他权益工具投资	22.11	16.50	17.25	17.02
其他非流动金融资产	46.76	53.39	51.28	61.39
经调整的所有者权益合计 <sup>3</sup>	557.17	569.54	671.42	678.37
总债务	734.05	862.96	1,023.94	1,212.48
短期债务/总债务	22.87	26.17	23.03	20.52
资产负债率	64.51	68.24	68.33	70.04
总资本化比率	56.85	60.24	60.40	64.12

资料来源：公司财务报告，中诚信国际整理

### 现金流及偿债情况

近年来公司持续推进临港新片区及上海市重点转型区域的土地储备并加快工程建设，导致经营性现金净流出规模较大。公司投资活动现金流受股权投资及退出，以及理财产品投资影响较大，年度间存在较大波动，2023 年呈现净流入状态，2024 年一季度随着投资所支付的现金增加，投资活动净现金流为负。公司通过筹资活动现金流来弥补经营和投资活动产生的资金缺口，主要依靠银行借款、发行债券等债权融资，以及吸收投资等股权融资渠道来筹措资金。近年来公司筹资活动净现金流大幅增加，主要系引入战略投资者股权投资和新增银行借款所致，其中 2023 年及 2024 年 1~3 月公司吸收投资收到的现金分别为 93.13 亿元和 4.48 亿元。

近年来公司经营活动现金大规模净流出，无法对利息支出形成覆盖；公司 EBITDA 主要由利润总额、费用化利息支出和折旧等构成，近年来整体规模较大，随着债务扩张，公司利息支出规模上升，2023 年 EBITDA 对利息的覆盖倍数亦有所下降，但依然有一定的覆盖能力。同时，截至 2023 年末，公司可动用账面资金为 254.36 亿元，可为公司日常经营及债务偿还提供直接资金来源；同期末，公司银行授信总额为 4,442.94 亿元，尚未使用授信额度为 3,447.98 亿元，备用流动性充足。

表 11：近年来公司现金流及偿债能力情况（亿元、X）

项目	2021	2022	2023	2024.1~3
经营活动产生的现金流量净额	-123.21	-52.39	-172.42	-99.91
投资活动产生的现金流量净额	-2.90	70.89	16.97	-19.92

<sup>3</sup> 经调整的所有者权益=所有者权益合计-混合型证券调整，公司无调整项。



筹资活动产生的现金流量净额	132.18	82.85	186.80	184.76
经营活动产生的现金流量净额利息保障倍数	-4.77	-1.81	-5.20	-12.34
EBITDA	67.94	59.13	64.06	--
总债务/EBITDA	10.80	14.60	15.98	--
EBITDA 利息覆盖倍数	2.63	2.05	1.93	-

资料来源：公司财务报告，中诚信国际整理

### 其他事项

受限情况方面，截至 2023 年末，公司受限资产 287.59 亿元，占同期末总资产的 13.17%，主要为用于抵押的投资性房地产 161.00 亿元、用于抵押的存货 109.98 亿元和因履约保函保证金、专项维修基金等原因受限的货币资金 4.37 亿元等。

或有事项方面，截至 2023 年末，公司对外担保额度 12.18 亿元，对外担保余额共计 8.06 亿元，占同期末经调整的所有者权益比重约为 1.20%，主要担保对象系公司参股企业<sup>4</sup>，整体对外担保规模较小，或有负债风险可控。同时，截至 2023 年末公司无重大未决诉讼。

**过往债务履约情况：**根据公司提供的《企业历史违约记录情况表》及企业征信报告，截至 2024 年 4 月，公司本部无未结清不良信贷信息。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。

## 调整项

中诚信国际通常从流动性、ESG、特殊事项等方面对前述评估的基础信用等级评估进行修正，并认为上述因素对公司基础信用评估等级无影响。

## 外部支持

**跟踪期内，公司依然作为上海市国资委直接控股的以园区开发、企业服务和产业投资为主业的大型国有企业，承担多项国家发展战略，对区域经济财政实力增长有较大贡献，业务的区域重要性很强，与政府的关联度高；同时，继续获得股东在资金注入、股权划拨及政策保障等方面的支持。**

上海市作为全国经济实力最雄厚和最发达的中心城市之一，人口虹吸效应明显，近年来经济发展态势良好，发展质量和效益不断提升，经济实力雄厚，财政自给度较高。同时，政府债务率低于国际 100%警戒标准；且已实现全域无隐性债务，政府债务风险较小。

中诚信国际认为，公司作为临港新片区重要开发建设主体之一，区域重要性很强，与政府的关联度高，主要考虑到如下因素：公司由上海市国资委直接控股，以园区开发、企业服务和产业投资为主业的大型国有企业，根据国家战略和上海市政府的规划，推进临港新片区、上海科创中心及长三角一体化建设，承担着临港新片区、漕河泾开发区等多个园区的开发建设、运营管理及招商引资等职能，对区域经济财政实力增长有较大贡献。其中，临港新片区作为国家进一步扩大开放重大战略部署、上海推进改革开放和创新发展的载体，其发展获得了政府大力的政策支持。2019 年 7 月，国务院下发《中国（上海）自由贸易试验区临港新片区总体方案》，在此基础上 2021 年 7 月上海市政府出台《中国（上海）自由贸易试验区临港新片区发展“十四

<sup>4</sup> 公司对外担保具体情况详见附录三。

五”规划》；2024 年 1 月，中共中央办公厅、国务院办公厅出台《浦东新区综合改革试点实施方案（2023—2027 年）》，明确提出推动中国（上海）自由贸易试验区及临港新片区在前沿产业发展、跨境和离岸金融、新型国际贸易等领域进一步深化改革、扩大开放，支持对接国际高标准经贸规则推进制度型开放，在若干重点领域率先实现突破。公司作为临港新片区重要开发建设主体之一，其业务开展与国家及上海市的发展政策、长期规划高度吻合。同时，公司在利息补贴、专项资金、政策保障等方面有良好记录，过往支持力度较大，其中 2023 年公司获得上海市国资委无偿划入的上海质量管理科学研究院有限公司股权，新增 2.23 亿元国家资本金，获得政府补助合计 8.70 亿元。此外，上海市委、市政府于 2019 年 8 月下发《关于促进中国（上海）自由贸易试验区临港新片区高质量发展实施特殊支持政策的若干意见》、《中国（上海）自由贸易试验区临港新片区管理办法》，于 2023 年 9 月下发《关于支持中国（上海）自由贸易试验区临港新片区深化拓展特殊经济功能走在高质量发展前列的若干意见》等相关政策规定，按照“政策从优、普遍适用”原则、参照经济特区管理方式，给予临港新片区发展更大的自主发展、自主改革和自主创新管理权限，为公司发展提供良好的政策保障。

## 跟踪债券信用分析

“22 临港 G1”募集资金 20 亿元，募集资金用于自贸临港新片区开发建设、偿还“G18 临港 1”剩余本息及偿还有息负债。截至目前，募集资金已使用完毕，已使用金额均符合使用要求。

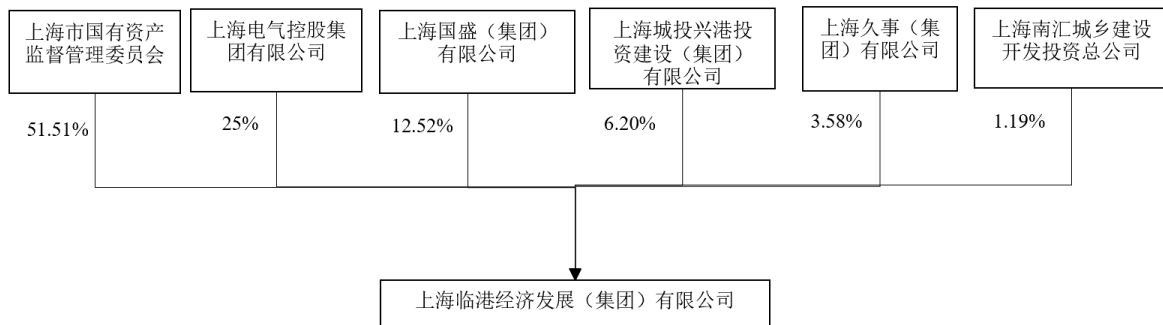
“22 临港经济 MTN001”、“23 临港经济 MTN001(混合型科创票据)”设置有回售条款等，“23 临港经济 MTN002”、“23 临港经济 MTN003”、“24 临港经济 MTN001”设置有续期选择权、票面利率选择权、赎回条款等，跟踪期内上述债券均未进入行权期，亦未触发相关条款，上述含权条款跟踪期内对债券的信用风险和公司的信用实力无影响。

“22 临港 G1”、“22 临港经济 MTN001”、“22 临港经济 MTN002(碳中和债)”、“22 临港经济 MTN003”、“23 临港经济 MTN001(混合型科创票据)”、“23 临港经济 MTN002”、“23 临港经济 MTN003”和“24 临港经济 MTN001”均未设置担保增信措施，债券信用水平与公司信用实力高度相关。公司职能定位持续重要，经营层面仍保持区域竞争力，虽然债务规模不断扩大，但考虑到公司自身业务和财务实力强劲，加之外部支持有力，债券接续压力不大，跟踪期内信用质量无显著恶化趋势。从债券到期分布来看，集中到期压力不高，目前跟踪债券信用风险极低。

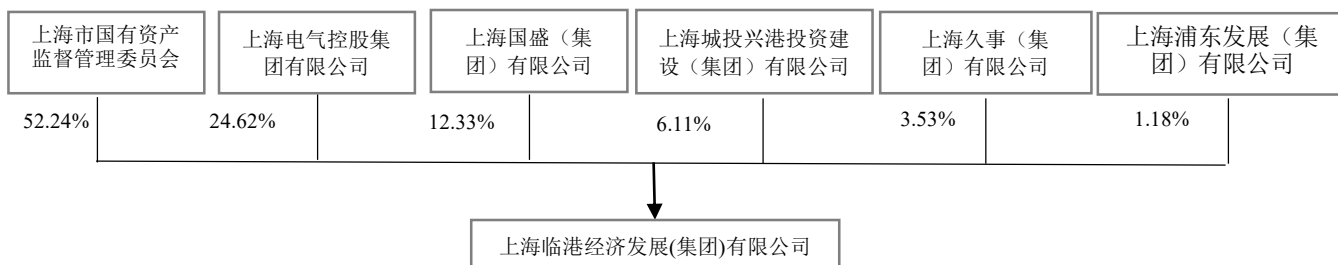
## 评级结论

综上所述，中诚信国际维持上海临港经济发展（集团）有限公司主体信用等级为 **AAA**，评级展望为稳定；维持“22 临港 G1”、“22 临港经济 MTN001”、“22 临港经济 MTN002(碳中和债)”、“22 临港经济 MTN003”、“23 临港经济 MTN001(混合型科创票据)”、“23 临港经济 MTN002”、“23 临港经济 MTN003”和“24 临港经济 MTN001”的债项信用等级为 **AAA**。

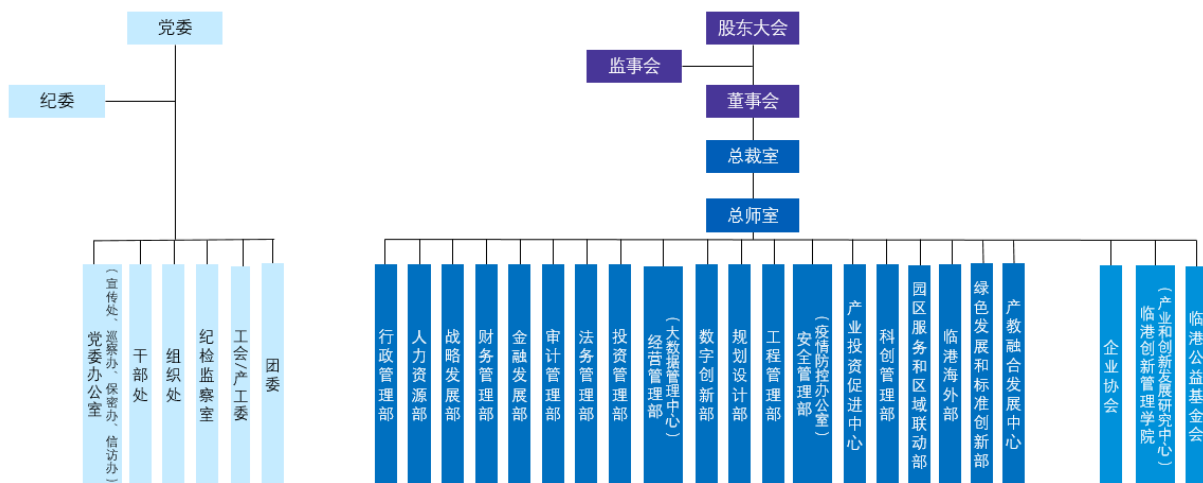
## 附一：上海临港经济发展（集团）有限公司股权结构图及组织结构图（截至 2024 年 3 月末）



注：公司工商登记的股权结构



注：公司完成工商登记变更后股权结构<sup>5</sup>



资料来源：公司提供

<sup>5</sup> 2023 年 10 月 18 日，公司召开 2023 年第 5 次股东会并作出决议，同意上海市国资委将上海质量管理科学研究院有限公司划转至公司，且以上海市财政局核定的 2.23 亿元注册资本金作为国家资本金（包括资本公积）对公司单方面增资，增资完成后公司注册资本由 125.57 亿元增至 127.51 亿元。2023 年 12 月 28 日和 2023 年 12 月 29 日，公司分别召开 2023 年第 6 次和 2023 年第 7 次股东会会议并作出决议，同意上海南汇城乡开发建设投资总公司将其持有的公司 1.18% 股权无偿划转至上海浦东发展（集团）有限公司，股东持股情况变更为：上海市国有资产监督管理委员会 52.24%；上海电气控股集团有限公司持股 24.62%；上海国盛（集团）有限公司 12.33%；上海城投兴港投资建设（集团）有限公司 6.11%；上海久事（集团）有限公司 3.53%；上海浦东发展（集团）有限公司 1.18%。截至目前，公司上述增资及股权变动事项的工商变更尚未完成。

## 附二：上海临港经济发展（集团）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）	2021	2022	2023	2024.3
货币资金	1,237,212.07	2,280,535.51	2,587,313.11	3,232,026.08
应收账款	69,056.07	63,445.65	190,079.97	248,828.65
其他应收款	89,995.57	167,960.87	146,824.09	151,899.67
存货	6,298,539.23	7,250,302.34	8,813,613.90	8,968,717.72
长期投资	2,777,169.27	2,602,791.93	2,453,160.88	2,557,803.30
固定资产	228,103.32	242,506.73	436,210.19	434,263.11
在建工程	113,567.50	108,793.57	77,008.01	81,787.25
无形资产	47,634.66	24,962.93	80,958.86	80,293.20
资产总计	15,697,421.97	17,929,856.56	21,837,190.58	23,314,918.71
其他应付款	732,014.48	995,943.17	853,816.82	857,081.92
短期债务	1,678,725.79	2,258,371.52	2,358,133.76	2,488,142.73
长期债务	5,661,820.73	6,371,270.78	7,881,310.38	9,636,664.37
总债务	7,340,546.52	8,629,642.29	10,239,444.15	12,124,807.10
负债合计	10,125,676.77	12,234,506.17	14,921,903.47	16,328,612.22
经调整的所有者权益合计	5,571,745.19	5,695,350.39	6,714,209.99	6,783,732.67
利息支出	258,041.85	288,883.51	331,838.69	81,000.30
营业总收入	1,185,136.56	1,108,133.75	1,325,560.98	547,687.63
经营性业务利润	78,025.42	19,628.27	16,727.84	86,539.04
投资收益	188,798.07	185,696.51	220,296.68	-14,594.23
净利润	304,779.35	158,891.91	186,789.17	32,435.20
EBIT	549,037.70	432,569.83	448,577.46	--
EBITDA	679,368.79	591,261.00	640,565.89	--
经营活动产生的现金流量净额	-1,232,086.21	-523,883.50	-1,724,181.38	-999,149.38
投资活动产生的现金流量净额	-29,034.34	708,907.98	169,714.88	-199,174.26
筹资活动产生的现金流量净额	1,321,812.80	828,545.97	1,867,970.41	1,847,573.23
财务指标	2021	2022	2023	2024.3
营业毛利率（%）	44.29	43.09	41.50	45.54
期间费用率（%）	32.12	37.46	35.25	18.35
EBIT 利润率（%）	46.39	39.10	33.89	--
总资产收益率（%）	3.76	2.57	2.26	--
流动比率（X）	2.08	1.85	1.82	2.09
速动比率（X）	0.51	0.52	0.50	0.68
存货周转率（X）	0.12	0.09	0.10	0.13*
应收账款周转率（X）	22.19	16.70	10.44	9.97*
资产负债率（%）	64.51	68.24	68.33	70.04
总资本化比率（%）	56.85	60.24	60.40	64.12
短期债务/总债务（%）	22.87	26.17	23.03	20.52
经调整的经营活动产生的现金流量净额/总债务（X）	-0.20	-0.11	-0.21	-0.36
经调整的经营活动产生的现金流量净额/短期债务（X）	-0.89	-0.41	-0.89	-1.75
经营活动产生的现金流量净额利息保障倍数（X）	-4.77	-1.81	-5.20	-12.34
总债务/EBITDA（X）	10.80	14.60	15.98	--
EBITDA/短期债务（X）	0.40	0.26	0.27	--
EBITDA 利息保障倍数（X）	2.63	2.05	1.93	--
EBIT 利息保障倍数（X）	2.13	1.50	1.35	--
FFO/总债务（X）	0.02	0.00	0.00	--

注：1、中诚信国际根据 2021 年、2022 年、2023 年审计报告及 2024 年一季度未经审计的财务报表整理；2、中诚信国际分析时将其其他应付款、其他流动负债中的带息债务调整入短期债务，将长期应付款中的带息债务调整入长期债务，将混合型证券调整为长期债务。

### 附三：上海临港经济发展（集团）有限公司对外担保明细（截至 2023 年末）

序号	被担保对象	担保额度（万元）	担保余额（万元）	债务到期日	担保性质
1	上海临港弘博新能源发展有限公司	52,500.00	14,562.67	2033/3/31	保证担保
2	上海临港菁瑞教育投资有限公司	35,000.00	34,400.00	2030/6/30	保证担保
3	上海临港菁瑞教育投资有限公司	7,000.00	6,100.00	2030/6/30	保证担保
4	上海临港新业坊宏慧投资发展有限公司	20,273.30	19,790.36	2037/1/17	保证担保
5	上海新业坊尚影企业发展有限公司	7,000.00	5,729.91	2027/11/23	代偿承诺函
合计		121,773.30	80,582.94	--	--

资料来源：公司提供，中诚信国际整理

## 附四：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
	经调整的所有者权益 所有者权益合计-混合型证券调整
	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+经调整的所有者权益)
	非受限货币资金 货币资金-受限货币资金
	利息支出 资本化利息支出+费用化利息支出+调整至债务的混合型证券股利支出
经营效率	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
	应收账款周转率 营业收入/(应收账款平均净额+应收款项融资调整项平均净额)
	存货周转率 营业成本/存货平均净额
	现金周转天数 (应收账款平均净额+应收款项融资调整项平均净额)×360天/营业收入+存货平均净额×360天/营业成本+合同资产平均净额×360天/营业收入-应付账款平均净额×360天/(营业成本+期末存货净额-期初存货净额)
盈利能力	营业毛利率 (营业收入-营业成本)/营业收入
	期间费用合计 销售费用+管理费用+财务费用+研发费用
	期间费用率 期间费用合计/营业总收入
	经营性业务利润 营业总收入-营业成本-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-税金及附加-期间费用+其他收益-非经常性损益调整项
	EBIT（息税前盈余） 利润总额+费用化利息支出-非经常性损益调整项
	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
现金流	EBIT 利润率 EBIT/营业收入
	收现比 销售商品、提供劳务收到的现金/营业收入
	经调整的经营活动产生的现金流量净额 经营活动产生的现金流量净额-购建固定资产无形资产和其他长期资产支付的现金-中资本化的研发支出-分配股利、利润或偿付利息支付的现金-利息支出和混合型证券股利支出
	FFO 经调整的经营活动产生的现金流量净额-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)
偿债能力	EBIT 利息保障倍数 EBIT/利息支出
	EBITDA 利息保障倍数 EBITDA/利息支出
	经营活动产生的现金流量净额利息保障倍数 经营活动产生的现金流量净额/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），对于未执行新金融准则的企业，长期投资计算公式为：“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”。根据《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》证监会公告[2008]43 号，非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。



## 附五：信用等级的符号及定义

个体信用评估 (BCA) 等级符号	含义
aaa	在无外部特殊支持下，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	在无外部特殊支持下，受评对象偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响很小，违约风险很低。
a	在无外部特殊支持下，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	在无外部特殊支持下，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	在无外部特殊支持下，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	在无外部特殊支持下，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	在无外部特殊支持下，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	在无外部特殊支持下，受评对象基本不能偿还债务，违约很可能会发生。
c	在无外部特殊支持下，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。

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	受评对象基本不能偿还债务，违约很可能会发生。
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。

中长期债项等级符号	含义
AAA	债券安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，信用风险极低。
AA	债券安全性很强，受不利经济环境的影响较小，信用风险很低。
A	债券安全性较强，较易受不利经济环境的影响，信用风险较低。
BBB	债券安全性一般，受不利经济环境影响较大，信用风险一般。
BB	债券安全性较弱，受不利经济环境影响很大，有较高信用风险。
B	债券安全性较大地依赖于良好的经济环境，信用风险很高。
CCC	债券安全性极度依赖于良好的经济环境，信用风险极高。
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。

短期债项等级符号	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	还本付息能力较强，安全性较高。
A-3	还本付息能力一般，安全性易受不利环境变化的影响。
B	还本付息能力较低，有很高的违约风险。
C	还本付息能力极低，违约风险极高。
D	不能按期还本付息。

注：每一个信用等级均不进行微调。



## 独立·客观·专业

地址：北京市东城区朝阳门内大街南竹杆胡同 2 号银河 SOHO5 号楼

邮编：100010

电话：+86（10）6642 8877

传真：+86（10）6642 6100

网址：www.ccxi.com.cn

Address: Building 5, Galaxy SOHO, No.2 Nanzhugan Lane, Chaoyangmennei Avenue, Dongcheng District, Beijing

Postal Code: 100010

Tel: +86（10）6642 8877

Fax: +86（10）6642 6100

Web: www.ccxi.com.cn