

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)

2021 年面向专业投资者公开发行公司债券
(第二期)

募集说明书摘要

主承销商/债券受托管理人/独家簿记管理人



国泰君安证券股份有限公司
GUOTAI JUNAN SECURITIES CO., LTD.

(住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号)

签署日期：2021 年 9 月 13 日

声 明

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书信息披露真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

主承销商已对本募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

中国证监会对公司债券发行的注册及上海证券交易所对公司债券发行出具的审核意见，不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

投资者认购或持有本次公司债券视作同意本募集说明书关于权利义务的约定，包括债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项,并仔细阅读本募集说明书中“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 1-6 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 356,492.58 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-20,033.03 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依托下属子公司开展,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。

（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 60.02%，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。

因此，若发行人选择调整票面利率，则投资人可能面临需要提前回售本期债券的风险。

（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，本次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。考虑到资信评级机构对公司和本期债券的评级是一个动态评估过程，在债券存续期内，中诚信将持续跟踪发行人外部经营环境的变化、影响公司经营或财务状况的重大事项等因素，并出具跟踪评级报告。若出现任何影响公司信用级别或债券信用级别的事项，致使资信评级机构调低公司主体或本期债券的信用级别，将会增加投资者的风险，对投资者的利益产生不利影响。

同时，本次评级结果与最近三年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）本次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。本次债券发行结束后，公司将积极申请本次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次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次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，公司亦无法保证本次债券在交易所上市后本次债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

（六）本期债券上市前，发行人最近一期末净资产为 182.81 亿元（2021 年 6 月 30 日未经审计的合并资产负债表中所有者权益合计数）。本期债券上市前，根据《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》（以下简称“《备考合并审计报告》”）、《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）》（以下简称“《2019 年度审计报告》”）以及《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）（以下简称“《2020 年度审计报告》”）合并报表中归属于母公司所有者的净利润的平均值，发行人最近三个会计年度（即 2018-2020 年度）实现的年均可分配利润为 13.28 亿元，预计不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。本期债券发行及挂牌上市安排请参见发行公告。

（七）根据《证券法》及相关法律法规的规定，本期债券仅面向专业投资者发行，普通投资者不得参与发行认购。本期债券上市后将被实施投资者适当性管理，仅限专业投资者参与交易，普通投资者认购或买入的交易行为无效。

投资者购买本期债券，应当认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立的投资判断。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。本期债券依法发行后，发行人经营与收益的变化引致的投资风险，由投资者自行负责。投资者若对本募集说明书存在任何疑问，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.....	7
释 义.....	9
第一节 发行条款.....	13
一、本期债券的基本发行条款.....	13
二、本期债券的特殊发行条款.....	16
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.....	19
一、本次债券的募集资金规模.....	19
二、募集资金用途及使用计划.....	19
三、募集资金的现金管理.....	20
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施.....	20
五、本期债券募集资金专项账户管理安排.....	20
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	20
七、发行人关于本次债券募集资金的承诺.....	21
八、前次公司债券募集资金使用情况.....	22
第三节 发行人基本情况.....	23
一、发行人基本情况.....	23
二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况.....	23
三、发行人的股权结构.....	32
四、发行人的重要权益投资情况.....	34
五、发行人的治理结构等情况.....	53
六、发行人的董监高情况.....	63
七、发行人主要业务情况.....	70
八、其他与发行人主体相关的重要情况.....	83

九、发行人执行国务院房地产调控政策规定的情况.....	83
第四节 发行人主要财务情况.....	99
一、发行人财务报告总体情况.....	99
二、发行人财务会计信息及主要财务指标.....	104
三、发行人财务状况分析.....	112
四、报告期内公司发生重大资产重组及盈利预测实现情况.....	159
第五节 发行人信用状况.....	166
一、发行人及本期债券的信用评级情况.....	166
二、发行人其他信用情况.....	168
第六节 备查文件.....	171
一、本募集说明书及摘要的备查文件.....	171
二、查阅时间及查阅地点.....	171

释 义

在本募集说明书中，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/本募集说 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 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书》
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 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书摘要》
本次债券	指	上海临港控股股份有限公司公开发行 2021 年公司债券（面向专业投资者）
本期债券	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公司债券（第二期）
本次发行	指	本次拟向专业投资者发行总金额不超过人民币 20 亿元（含 20 亿元）、票面金额为 100 元公司债券的行为
本期发行	指	本期拟向专业投资者发行总金额不超过人民币 10 亿元（含 10 亿元）、票面金额为 100 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技园发展有限公司
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）为本次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）
《2021 年半年度报告》	指	《上海临港控股股份有限公司 2021 年半年度报告》
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《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（第二期）信用评级报告》
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
2015 年重大资产重组/2015 年重组	指	2015 年 7 月中国证监会以《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）批准公司与临港集团资产重组的行为
2016 年重大资产重组/2016 年重组	指	2016 年 12 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资产重组的行为
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》
《高科技园公司评估报告》	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技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/独家簿记管理人/国泰君安	指	国泰君安证券股份有限公司
承销团	指	主承销商为本期债券发行组织的承销机构的总称
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
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》
《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和国泰君安证券股份有限公司关于上海临港控股股份有限公司公开发行 2020 年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公开发行 2020 年公司债券（面向专业投资者）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/最近三年及一期	指	2018 年、2019 年、2020 年及 2021 年 1-6 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 6 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）
年利息	指	计息年度的利息

本募集说明书中，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）**债券名称：**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（第二期）

（三）**注册文件：**

发行人于 2020 年 5 月 26 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公司债券注册的批复》（证监许可〔2020〕1018 号），注册规模为不超过 20 亿元。

（四）**发行金额：**

本次债券总额不超过人民币 20 亿元（含 20 亿元），计划分期发行，发行前根据资金需求及市场情况明确各期发行规模。本期债券为第二期发行，本期债券发行规模不超过人民币 10 亿元（含 10 亿元）。

本期债券分为两个品种，引入双品种互拨选择权，互拨比例不受限制。各品种的最终发行规模将根据网下询价结果，由发行人及主承销商协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权后最终确定，但各品种的最终发行规模总额合计不超过 10 亿元（含 10 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）**债券利率及确定方式：**

本期债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果确定，由发行人与主承销商协商确定。

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。

票面利率调整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”。

（八）发行对象：

本期债券面向专业投资者公开发行。

（九）发行方式：

本期债券发行方式为簿记建档发行。

（十）承销方式：

本期债券由主承销商以余额包销方式承销。

（十一）起息日：

本期债券的起息日为 2021 年 9 月 16 日。

（十二）付息方式：

本期债券到期时一次性还本付息。本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

（十三）利息登记日：

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

（十四）付息日期：

品种一的付息日为 2022 年至 2025 年每年（不含发行当年）的 9 月 16 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间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 2022 年至 2023 年每年的 9 月 16 日，前述日期如遇法定节假日或休息日，则顺延至下一个工作日，顺延期间不另计息。

品种二的付息日为 2022 年至 2026 年每年（不含发行当年）的 9 月 16 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间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 2022 年至 2024

年每年的 9 月 16 日，前述日期如遇法定节假日或休息日，则顺延至下一个工作日，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 2025 年 9 月 16 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 2023 年 9 月 16 日，前述日期如遇法定节假日或休息日，则顺延至下一个工作日，顺延期间不另计息。

本期债券品种二的兑付日为 2026 年 9 月 16 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 9 月 16 日，前述日期如遇法定节假日或休息日，则顺延至下一个工作日，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。

具体信用评级情况详见“第六节 发行人信用状况”。

（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用于偿还银行贷款以及补充流动资金。

（二十三）质押式回购安排：

本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行债券质押式回购。

（二十四）主承销商、债券受托管理人、独家簿记管理人：国泰君安证券股份有限公司

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。

若本期债券投资者享有回售选择权的，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：2021 年 9 月 13 日
- 2、发行首日：2021 年 9 月 15 日
- 3、发行期限：2021 年 9 月 15 日至 2021 年 9 月 16 日

（二）登记结算安排

本期公司债券以实名记账方式发行，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行登记存管。中国证券登记结算有限责任公司上海分公司为本期公司债券的法定债权登记人，并按照规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、本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行公司债券的交易、质押。

（四）本期债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券“发行公告”。

第二节 募集资金运用

一、本次债券的募集资金规模

经公司第十届董事会第十一次会议及公司 2020 年第一次临时股东大会审议通过，并经上海证券交易所审核同意并经中国证监会注册（证监许可[2020]1018 号），本次债券注册总额不超过 20 亿元（含 20 亿元），采取分期发行。本期发行公司债券发行金额不超过人民币 10 亿元（含 10 亿元）。

二、募集资金用途及使用计划

本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟将 9.23 亿元用于偿还银行贷款；0.77 亿元用于补充流动资金。根据本期债券发行时间和实际发行规模、募集资金到账时间、公司债务结构调整计划及其他资金使用需求等情况，发行人未来可能调整用于偿还银行贷款、补充流动资金等的具体金额或调整具体的募投项目。

（一）偿还银行贷款

本期债券募集资金 9.23 亿元拟用于偿还有息债务。因本期债券的发行时间及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发行时间及实际发行规模、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，未来可能调整偿还有息负债的具体金额。

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

（二）补充流动资金

本次债券募集资金 0.77 亿元用于补充公司园区开发与经营业务等日常生产经营所需流动资金，且不用于新股配售、申购，或用于股票及其衍生品种、可转换公司债券等的交易及其他非生产性支出。根据公司财务状况和资金使用需求，公司未来可能调整部分流动资金用于偿还有息债务。

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，本次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：

发行人如果进行募集资金使用计划调整，将严格按照《公司章程》和相关资金使用、财务管理制度规定进行内部决策和审批，并及时进行临时信息披露。

五、本期债券募集资金专项账户管理安排

公司按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关要求，设立了本次公司债券募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。专项账户相关信息如下：

账户名称：上海临港控股股份有限公司

开户银行：中信银行股份有限公司上海奉贤支行

银行账户：8110201013101361863

本期债券存续期内，若发行人拟变更本期债券的募集资金用途，必须经债券持有人会议作出决议。

六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

以 2021 年 6 月 30 日公司合并财务数据为基准，假设本期债券发行完成且募集资金 10 亿元中，9.23 亿元用于偿还银行贷款，0.77 亿元用于补充流动资金，在不考虑融资过程中产生的所有由发行人承担的相关费用，不考虑公司资产、负债和所有者权益的其他变化，则本期债券募集资金运用对发行人财务状况的影响如下：

（一）有利于优化公司债务结构，提高负债管理水平

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将由 2021 年 6 月 30 日的 60.02% 增加至发行后的 60.08%，上升 0.06 个百分点；合并报表中流动负债占负债总额的比例将由发行前的 54.06% 下降为 53.90%，下降 0.16 个百分点。由于长期债务融资比例有所提高，降低了短期偿债压力，发行人债务稳定程度将得到提升，债务结构将得到一定的改善。

（二）有利于提高公司的短期偿债能力

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流动比率将保持 1.59，短期偿债能力稳定。

（三）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。

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、发行人关于本次债券募集资金的承诺

发行人承诺，本次公开发行公司债券的募集资金将严格按照募集说明书约定的用途使用，投向符合国家产业政策的领域，不用于购置土地，不用于转借他人，不用于弥补亏损和非生产性支出。

发行人承诺本次债券募集资金将纳入募集资金专项账户实施监管，充分发挥内外部监管机制的作用。本次债券存续期内，若发行人拟变更本次债券的募集资金用途，必须经债券持有人会议作出决议。

八、前次公司债券募集资金使用情况

截至本募集说明书签署之日，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

截至本募集说明书签署之日，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：2,102,068,212 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：王春辉

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】

二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况

（一）改制及设立情况

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。

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。

公司上市后，本公司总股本为 26,086.10 万股，股权结构如下：

股种	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）设立后历次股权变动情况

1、1994 年度分红送股

1995 年 5 月 27 日，本公司第二次股东大会（1994 年年会）审议通过了公司《1994 年年度利润分配方案》，决议向全体股东按每 10 股派送红股 1 股，计 2,608.61 万元。经本次送股后，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 年度分红送股

1996 年 6 月 25 日，本公司第三次股东大会（1995 年年会）审议通过了《1995 年年度利润分配方案》，决议向全体股东按每 10 股派送红股 1.5 股，计 4,304.21 万元。经本次送股后，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 年度分红送股

1997 年 6 月 20 日，本公司第四次股东大会（1996 年年会）审议通过了《1996 年年度利润分配方案》，决议向全体股东按每 10 股派送红股 1 股，计 3,299.89 万元。经本次送股后，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 年资本公积金转增股本

1998 年 6 月 16 日，本公司第五次股东大会（1997 年年会）审议通过了《公司利润分配及公积金转增股本方案报告》，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。

转增后，本公司股权变化如下：

股种	转增股前（万股）	转增（万股）	本次变动后（万股）
（一）尚未流通股份			
发起人股份			
国家股	22,105.51	2,210.55	24,316.06
法人股	1,391.50	139.15	1,530.65
尚未流通股合计	23,497.01	2,349.70	25,846.71
（二）已流通股份			
社会公众股	3,061.30	306.13	3,367.43
外资股（B 股）	9,740.50	974.05	10,714.55
已流通股份合计	12,801.80	1,280.18	14,081.98
（三）股份总数	36,298.81	3,629.88	39,928.69

5、2003 年股权转让

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。

本次股权转让后，本公司主要股东股权如下：

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

6、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。

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。电气集团持有的国家股由 115,196,424 股变更为 105,359,357 股，中国华融资产管理公司持有的国家股由 38,615,455 股变更为 37,011,147 股，上海国际信托投资有限公司持有的国家股由 35,318,441 股变更为 33,851,110 股，中国东方资产管理公司持有的国家股由 33,647,800 股变更为 32,249,877 股，中国长城资产管理公司持有的国家股由 18,308,335 股变更为 17,547,701 股，中国信达资产管理公司持有的国家股由 2,074,135 股变更为 1,987,963 股，流通股股数由 33,674,300 股变更为 48,827,735 股，总股本保持不变。股权分置改革结束后，本公司不存在非流通股。

本次股权分置改革后本公司股权结构如下：

序号	执行对价安排的股东名称	持股数（万股）	持股比例（%）
1	电气集团	10,535.94	26.39
2	中国华融资产管理公司	3,701.11	9.27
3	上海国际信托投资有限公司	3,385.11	8.48
4	中国东方资产管理公司	3,224.99	8.08
5	中国长城资产管理公司	1,754.77	4.39
6	申银万国证券股份有限公司	1,073.06	2.69
7	上海交大企业管理中心	330.72	0.83
8	沈家珊	215.84	0.54
9	中国信达资产管理公司	198.80	0.50
10	孙慧芳	146.59	0.37
11	募集法人股	1,530.65	3.83
12	流通股 A 股	4,882.77	12.23

8、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”。

9、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。

10、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为本次评估结论。

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。

截至本募集说明书签署日，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）最近三年控股股东、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 6 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%（已考虑因发行人实施非公开发行股票及 2021 年 5 月 20 日召开 2020 年年度股东大会审议通过了《2020 年度利润分配及资本公积转增股本的预案》，总股本增加至 2,522,487,004 股事项，下同）。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 6 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，发行人最近三年控股股东、实际控制人未发生其他变化。

（四）发行人前十大股东情况

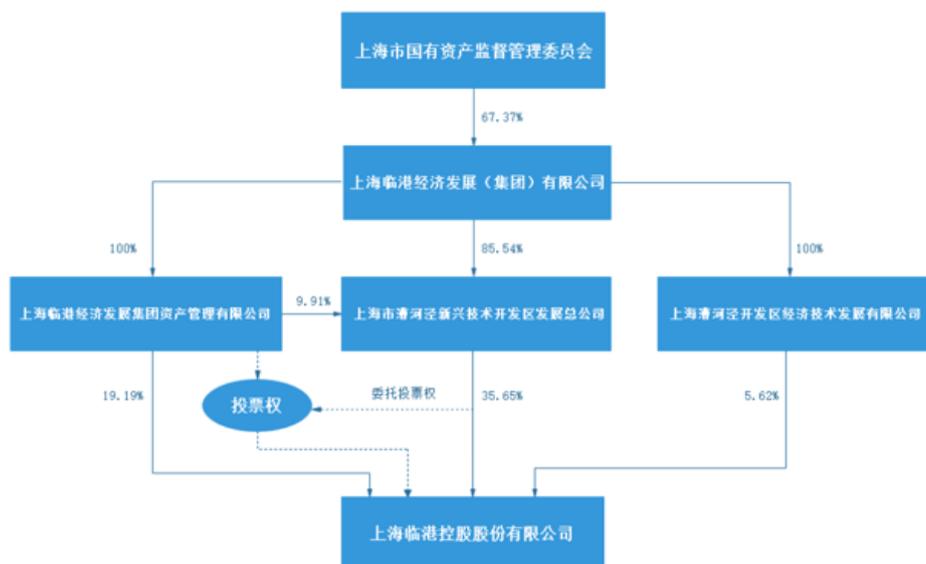
截至 2021 年 6 月 30 日，发行人前十大股东持股情况如下：

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 6 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 6 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%（已考虑因发行人实施非公开发行股票及 2021 年 5 月 20 日召开 2020 年年度股东大会审议通过了《2020 年度利润分配及资本公积转增股本的预案》，总股本增加至 2,522,487,004 股事项，下同）。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 6 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 6 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 904,169.50 万元，是上海市国资委系统内唯一一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。最近三年，发行人实际控制人未发生变化。

截至 2021 年 6 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	904,169.50 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，受托委托代办业务（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。

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 6 月 30 日，纳入上海临港合并报表范围的子公司共 36 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	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	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
	集团投资管理有限公司			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】		
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
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	上海漕河泾开发区佘山科技	2014-03-14	2,000.00	在上海漕河泾开发区佘山科技城的开发、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		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
	城发展有限公司			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】		
8	上海临港松江科技发展有限公司	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、超市管理。（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】		100
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	

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
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	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；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
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	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；	65	

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
	区联合发展有限公司			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】		
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	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】		61.98
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、化工产品及其原料（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		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
				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（不得从事增值电信业务、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】		
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
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、	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
				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）		
33	上海漕河泾开发区黄桥科技发展有限公司	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	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；广播电视设备制造（不含广播电视传输设备）；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发展有限公司	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（上海）有限公司	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】		100

发行人主要子公司情况如下：

1、上海临港经济发展集团投资管理有限公司

临港投资成立于 2005 年 6 月 15 日，注册资本 214,140.20 万元，经营范围为园区投资、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）。

截至 2020 年 12 月 31 日，临港投资总资产为 655,419.78 万元，所有者权益为 263,299.08 万元；2020 年度实现营业收入 512.29 万元，实现净利润 31,744.22 万元。截至 2021 年 6 月 30 日，临港投资总资产为 741,396.57 万元，所有者权益为 279,766.94 万元；2021 年 1-6 月实现营业收入 103.96 万元，实现净利润 16,467.86 万元。

2、上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司

康桥公司成立于 2009 年 5 月 08 日，注册资本 75,599.50 万元，经营范围为土地成片开发建设、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。

截至 2020 年 12 月 31 日，康桥公司总资产为 119,820.10 万元，所有者权益为 85,920.26 万元；2020 年度实现营业收入 6,318.39 万元，实现净利润 7,484.40 万元。截至 2021 年 6 月 30 日，康桥公司总资产为 112,671.54 万元，所有者权益为 87,462.88 万元；2021 年 1-6 月实现营业收入 4,079.85 万元，实现净利润 1,542.62 万元。

3、上海漕河泾奉贤科技绿洲建设发展有限公司

南桥公司成立于 2011 年 8 月 1 日，注册资本 88,000.00 万元，经营范围为土地成片开发建设、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，房地产开发经营。

截至 2020 年 12 月 31 日，南桥公司总资产为 267,434.53 万元，所有者权益为 81,540.68 万元；2020 年度实现营业收入 24,320.50 万元，实现净利润 2,425.30 万元。截至 2021 年 6 月 30 日，南桥公司总资产为 265,688.82 万元，所有者权益

为 82,556.99 万元；2021 年 1-6 月实现营业收入 10,567.28 万元，实现净利润 1,016.31 万元。

4、上海漕河泾开发区松江高科技园发展有限公司

松高科成立于 2006 年 6 月 13 日，注册资本 40,900.00 万元，经营范围为在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。

截至 2020 年 12 月 31 日，松高科总资产为 120,529.17 万元，所有者权益为 63,075.42 万元；2020 年度实现营业收入 25,455.54 万元，实现净利润 9,082.59 万元。截至 2021 年 6 月 30 日，松高科总资产为 117,386.77 万元，所有者权益为 65,359.30 万元；2021 年 1-6 月实现营业收入 6,261.08 万元，实现净利润 2,283.87 万元。

5、上海漕河泾开发区松江高新产业园发展有限公司

松高新成立于 2009 年 12 月 10 日，注册资本 21,900.00 万元，经营范围为在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。

截至 2020 年 12 月 31 日，松高新总资产为 92,578.91 万元，所有者权益为 28,900.22 万元；2020 年度实现营业收入 20,363.43 万元，实现净利润 4,252.02 万元。截至 2021 年 6 月 30 日，松高新总资产为 83,147.46 万元，所有者权益为 31,268.10 万元；2021 年 1-6 月实现营业收入 9,878.59 万元，实现净利润 2,367.88 万元。

6、上海临港松江科技城投资发展有限公司

松江科技城成立于 1995 年 12 月 19 日，注册资本 10,897.43 万元，经营范围为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。

截至 2020 年 12 月 31 日，松江科技城总资产为 39,880.90 万元，所有者权益为 18,302.56 万元；2020 年度实现营业收入 3,767.17 万元，实现净利润-216.44 万元。截至 2021 年 6 月 30 日，松江科技城总资产为 78,535.36 万元，所有者权益为 18,247.03 万元；2021 年 1-6 月实现营业收入 3,146.61 万元，实现净利润-55.53 万元。

7、上海临港松江高科技发展有限公司

临松高科成立于 2014 年 10 月 21 日，注册资本 300,000.00 万元，经营范围为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，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；室内外装潢设计、咨询、服务；建筑装饰装修建设工程设计施工一体化。

截至 2020 年 12 月 31 日，临松高科总资产为 508,097.30 万元，所有者权益为 171,116.94 万元；2020 年度实现营业收入 13,126.06 万元，实现净利润 593.58 万元。截至 2021 年 6 月 30 日，临松高科总资产为 485,411.19 万元，所有者权益为 207,764.20 万元；2021 年 1-6 月实现营业收入 84,509.27 万元，实现净利润 16,055.48 万元。

8、上海临港浦江国际科技城发展有限公司

浦江国际成立于 2009 年 3 月 26 日，注册资本 229,700.00 万元，经营范围为园区的开发、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；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。

截至 2020 年 12 月 31 日，浦江国际总资产为 648,886.09 万元，所有者权益为 253,361.27 万元；2020 年度实现营业收入 52,671.87 万元，实现净利润 6,294.36 万元。截至 2021 年 6 月 30 日，浦江国际总资产为 655,184.07 万元，所有者权益

为 282,859.51 万元；2021 年 16 月实现营业收入 90,987.54 万元，实现净利润 23,498.24 万元。

9、上海漕河泾开发区创新创业园发展有限公司

双创公司成立于 2006 年 8 月 10 日，注册资本 3,500.00 万元，经营范围为科技企业的培育，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。

截至 2020 年 12 月 31 日，双创公司总资产为 7,995.18 万元，所有者权益为 5,606.47 万元；2020 年度实现营业收入 882.71 万元，实现净利润 462.4 万元。截至 2021 年 6 月 30 日，双创公司总资产为 8,250.04 万元，所有者权益为 5,845.53 万元；2021 年 1-6 月实现营业收入 583.97 万元，实现净利润 239.06 万元。

10、上海临港金山新兴产业发展有限公司

金山公司成立于 2017 年 08 月 22 日，注册资本 30,000.00 万元，经营范围为新兴产业项目开发，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。

截至 2020 年 12 月 31 日，金山公司总资产为 62,890.65 万元，所有者权益为 20,437.60 万元；2020 年度实现营业收入 41,43 万元，实现净利润-396.05 万元。截至 2021 年 6 月 30 日，金山公司总资产为 75,319.45 万元，所有者权益为 19,836.88 万元；2021 年 1-6 月实现营业收入 69.56 万元，实现净利润-600.72 万元。

11、上海临港欣创经济发展有限公司

临港欣创成立于 2009 年 11 月 19 日，注册资本 29,000.00 万元，原名为“华万国际物流（上海）有限公司”，经营范围为土地成片开发建设，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）。

截至 2020 年 12 月 31 日，临港欣创总资产为 43,211.30 万元，所有者权益为 31,065.73 万元；2020 年度实现营业收入 512.90 万元，实现净利润-180.47 万元。截至 2021 年 6 月 30 日，临港欣创总资产为 69,156.91 万元，所有者权益为 48,872.09 万元；2021 年 1-6 月实现营业收入 243.37 万元，实现净利润-146.57 万元。临港欣创处于建设发展期，资金投入较大且尚未实现收入。

12、上海自贸区联合发展有限公司

自贸联发成立于 2005 年 12 月 23 日，注册资本 96,442.61 万元，经营范围为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。

截至 2020 年 12 月 31 日，自贸联发总资产为 330,887.92 万元，所有者权益为 129,750.89 万元；2020 年度实现营业收入 27,369.47 万元，实现净利润 7,158.40 万元。截至 2021 年 6 月 30 日，自贸联发总资产为 403,257.87 万元，所有者权益为 227,134.78 万元；2021 年 1-6 月实现营业收入 8,985.94 万元，实现净利润-1,816.66 万元。

13、上海漕河泾开发区高科技园发展有限公司

高科技园公司成立于 1995 年 7 月 28 日，注册资本 223,120.00 万元，经营范围为房地产开发经营。（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。

截至 2020 年 12 月 31 日，高科技园公司总资产为 1,221,031.60 万元，所有者权益为 394,219.18 万元；2020 年度实现营业收入 70,172.42 万元，实现净利润 41,547.58 万元。截至 2021 年 6 月 30 日，高科技园公司总资产为 1,238,344.20 万元，所有者权益为 432,002.94 万元；2021 年 1-6 月实现营业收入 80,492.55 万元，实现净利润 32,983.76 万元。

14、上海新兴技术开发区联合发展有限公司

合资公司成立于 1989 年 1 月 12 日，注册资本 45,325.00 万元，经营范围为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。

截至 2020 年 12 月 31 日，合资公司总资产为 317,436.30 万元，所有者权益为 221,842.31 万元；2020 年度实现营业收入 144,843.81 万元，实现净利润 59,442.69 万元。截至 2021 年 6 月 30 日，合资公司总资产为 320,474.13 万元，所有者权益为 241,943.41 万元；2021 年 1-6 月实现营业收入 33,686.83 万元，实现净利润 20,101.10 万元。

15、上海临港新片区航空产业发展有限公司

新片区公司成立于 2019 年 12 月 30 日，注册资本 50,000.00 万元，经营范围为质检技术服务、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。

截至 2020 年 12 月 31 日，新片区公司总资产为 20,112.74 万元，所有者权益为 19,435.45 万元；2020 年实现营业收入 0 元，实现净利润-1,264.55 万元。截至

2021 年 6 月 30 日，新片区公司总资产为 83,011.92 万元，所有者权益为 69,754.69 万元；2021 年 1-6 月实现营业收入 29.21 万元，实现净利润-680.76 万元。新片区公司处于建设发展期，尚未实现盈利。

16、上海漕河泾开发区黄桥高科技发展有限公司

黄桥公司成立于 2020 年 3 月 6 日，注册资本 25,000.00 万元，经营范围为房地产开发经营；各类工程建设活动；房地产经纪；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；市场营销策划；市政公用建设工程施工；室内外装潢设计；建筑装饰装修建设工程设计施工一体化；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。

截至 2020 年 12 月 31 日，黄桥公司总资产为 14,341.18 万元，所有者权益为 13,713.68 万元；2021 年 1-6 月实现营业收入 0 元，实现净利润-286.32 万元。截至 2021 年 6 月 30 日，黄桥公司总资产为 24,685.28 万元，所有者权益为 24,516.26 万元；2021 年 1-6 月实现营业收入 7.56 万元，实现净利润-197.42 万元。黄桥公司处于建设发展期，尚未实现盈利。

（二）参股公司情况

截至 2021 年 6 月 30 日，上海临港下属合营及联营公司 31 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	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。		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、技术服役、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,		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
				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	1000.00	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	1000.00	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	1,000.00	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	上海临港华发企业发展有限公司 ^{注1}	2016年12月19日	5,000.00	企业管理咨询,财务咨询,房地产开发经营,商务信息咨询,知识产权代理,物业管理,销售建筑材料。		40
19	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
20	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
21	上海临港景鸿安全防范科技发展有限公司	2016年8月1日	5,000.00	安防设备科技、消防技术、计算机科技、自动化科技、通讯科技、电子科技		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
				领域内的技术服务、技术咨询、技术开发、技术转让等。		
22	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
23	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
24	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
25	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	
26	上海临港电管家电网管理有限公司	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
27	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
28	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	120000	房地产开发经营；各类工程建设活动。	25	
29	上海上工申贝融资租赁有限公司 ^{注2}	2016年3月29日	3000万美元	融资租赁业务、商业保理业务。		
30	湖南临航园区运营管理有限公司	2020年12月23日	1,000.00	产业园区及配套项目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
31	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	

注 1：上海临港华发企业发展有限公司于 2021 年 1 月 19 日注销；

注 2：截至 2021 年 6 月 30 日，上海上工申贝融资租赁有限公司工商登记尚未变更。

发行人主要合营及联营公司情况如下：

1、启迪漕河泾（上海）开发有限公司

启迪漕河泾（上海）开发有限公司成立于 2015 年 10 月 1 日，注册资本 21,000.00 万元，经营范围为房地产开发经营、自有房屋租赁、投资咨询、企业管理咨询、物业管理。

截至 2020 年 12 月 31 日，启迪漕河泾（上海）开发有限公司总资产为 181,229.39 万元，所有者权益为 39,095.35 万元；2020 年度实现营业收入 32,557.33 万元，实现净利润 7,032.82 万元。截至 2021 年 6 月 30 日，启迪漕河泾（上海）开发有限公司总资产为 169,988.78 万元，所有者权益为 41,794.73 万元；2021 年 1-6 月实现营业收入 12,555.08 万元，实现净利润 2,699.37 万元。

2、飞洋仓储（上海）有限公司

飞洋仓储（上海）有限公司成立于 2007 年 9 月 25 日，注册资本 22,186.73 万元，经营范围为保税港区内的仓储（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。

截至 2020 年 12 月 31 日，飞洋仓储（上海）有限公司总资产为 39,971.25 万元，所有者权益为 23,517.03 万元；2020 年度实现营业收入 2,073.85 万元，实现净利润 14.79 万元。截至 2021 年 6 月 30 日，飞洋仓储（上海）有限公司总资产为 39,688.90 万元，所有者权益为 23,286.62 万元；2021 年 1-6 月实现营业收入 947.87 万元，实现净利润-230.42 万元。

3、上海海质科技发展有限公司

上海海质科技发展有限公司成立于 2017 年 11 月 23 日，注册资本 20,000.00 万元，经营范围为智能科技、信息科技、环保科技、医疗科技、家居科技领域内的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务，从事房地产开发、经营，自有房屋租赁，物业管理，市政公用建设工程施工，智能化建设工程专项设计，建筑装饰装修建设工程设计施工一体化，信息系统集成服务，设计、制作、代理、发布各类广告，展览展示服务，会务服务，企业管理咨询。

截至 2020 年 12 月 31 日，上海海质科技发展有限公司总资产为 83,829.00 万元，所有者权益为 41,631.14 万元；2020 年度实现营业收入 7,266.56 万元，实现

净利润 290.60 万元。截至 2021 年 6 月 30 日，上海海质科技发展有限公司总资产为 102,072.76 万元，所有者权益为 43,005.63 万元；2021 年 1-6 月实现营业收入 7,338.91 万元，实现净利润 1,374.50 万元。

4、上海佘山星辰置业有限公司

上海佘山星辰置业有限公司成立于 2018 年 11 月 22 日，注册资本 45,000.00 万元，经营范围为房地产开发，物业管理，房地产营销策划，市场营销策划，自有房屋租赁，图文设计制作，设计、制作、代理、发布各类广告，会务会展服务，建筑装修装饰建设工程专业施工，商务信息咨询，建筑专业建设工程设计，建筑装饰材料（除危险品）的销售。

截至 2020 年 12 月 31 日，上海佘山星辰置业有限公司总资产为 203,400.90 万元，所有者权益为 44,933.47 万元，2020 年度实现营业收入 59.63 元，实现净利润 15.12 万元。截至 2021 年 6 月 30 日，上海佘山星辰置业有限公司总资产为 209,688.90 万元，所有者权益为 44,828.52 万元，2021 年 1-6 月度实现营业收入 0 万元，实现净利润-104.95 万元。

5、上海临港新片区经济发展有限公司

上海临港新片区经济发展有限公司成立于 2019 年 8 月 20 日，注册资本 350,000.00 万元，经营范围为从事园区的开发、建设、运营及管理，市政基础设施及综合配套设施开发建设，房地产开发经营，建筑工程施工、设计、咨询，建筑装饰装潢建设工程设计施工一体化，物业管理，商业综合体管理服务，供应链管理，众创空间经营管理，知识产权代理服务，大数据服务，电子商务，商务代理代办服务，会议及展览服务，商务信息咨询，企业管理咨询、法律咨询、财务咨询、信息技术咨询，人才咨询，仓储服务，质检技术服务，道路货物运输、货物运输代理，停车场（库）经营，从事现代服务业相关领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让，从事货物及技术的进出口业务。

截至 2020 年 12 月 31 日，上海临港新片区经济发展有限公司总资产为 541,473.50 万元，所有者权益为 229,335.60 万元，2020 年实现营业收入 1.01 万元，实现净利润-3,925.42 万元。截至 2021 年 6 月 30 日，上海临港新片区经济发

展有限公司总资产为 536,714.14 万元，所有者权益为 227,494.91 万元；2021 年 1-6 月实现营业收入 8.96 万元，实现净利润-1,840.69 万元。

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

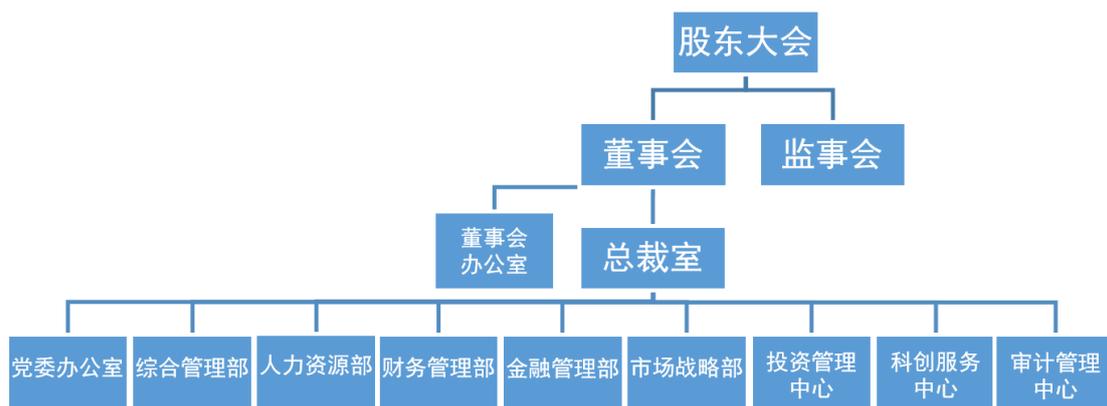
公司设监事会。监事会由 6 名监事组成，设主席 1 人。监事会主要行使以下职权：应当对董事会编制的公司定期报告进行审核并提出书面审核意见；检查公司财务；对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、本章程或者股东大会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；当董事、高级管理人员的行为损害公司利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；提议召开临时股东大会，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东大会职责时召集和主持股东大会；向股东大会提出提案；依照《公司法》第一百五十一条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所、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

发行人组织结构图



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板块的管理体系；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板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。

(3) 市场战略部

统筹上市公司各板块的招商资源，做好新业务、新产品的市场营销工作，建立适应市场的营销运作机制与动态市场管理体系；建立各版块间的信息共享和联动发展的大招商工作平台；根据年度任务目标制定各版块招商策略；做好招商人才储备、培训和各板块的招商人才资源整合工作。

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。

（4）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。

（5）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。

（6）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。

（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）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。

（9）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。

（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。

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、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。

2、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。

3、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。

4、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。

5、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。

6、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。

7、内部审计制度

为加强对公司及控股子公司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。

8、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。

9、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。

10、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。

11、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

12、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。

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。

（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

具体安排详见本募集说明书“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	职务	任期起始日	任期终止日
袁国华	董事长	2018年10月26日	2021年10月25日
张黎明	董事	2018年10月26日	2021年10月25日
	副董事长	2018年10月26日	2021年10月25日
张青	董事	2020年9月18日	2021年10月25日
	副董事长	2020年9月18日	2021年10月25日
丁桂康	董事	2018年10月26日	2021年10月25日
	总裁	2018年10月26日	2021年10月25日
陆雯	董事	2019年9月30日	2021年10月25日
杨菁	董事	2018年10月26日	2021年10月25日
赵鹰	董事	2020年3月10日	2021年10月25日
芮明杰	独立董事	2018年10月26日	2021年10月25日
伍爱群	独立董事	2018年10月26日	2021年10月25日
原清海	独立董事	2020年9月18日	2021年10月25日
何贤杰	独立董事	2020年9月18日	2021年10月25日
徐斌	监事会主席	2021年2月4日	2021年10月25日
庄伟林	监事	2018年10月26日	2021年10月25日
胡纓	监事	2019年9月30日	2021年10月25日
潘峰玲	监事	2018年10月26日	2021年10月25日
任曙虹	职工监事	2018年10月26日	2021年10月25日
董俊	职工监事	2021年2月7日	2021年10月25日
张勇	执行副总裁	2018年10月26日	2021年10月25日
刘德宏	执行副总裁	2018年10月26日	2021年10月25日
邓睿宗	执行副总裁	2018年10月26日	2021年10月25日
	财务总监	2018年10月26日	2021年10月25日
杨凌宇	执行副总裁	2020年3月9日	2021年10月25日

姓名	职务	任期起始日	任期终止日
许兴虎	副总裁	2018 年 10 月 26 日	2021 年 10 月 25 日
王春辉	执行副总裁	2021 年 4 月 13 日	2021 年 10 月 25 日
	董事会秘书	2019 年 12 月 30 日	2021 年 10 月 25 日
张莎	执行副总裁	2021 年 4 月 13 日	2021 年 10 月 25 日
阳家红	副总裁	2021 年 1 月 15 日	2021 年 10 月 25 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党委书记、董事长，上海漕河泾奉贤科技绿洲建设发展有限公司党委书记、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。

陆雯，女，上海财经大学注册会计师专门化本科，上海财经大学经济学硕士，中级经济师，中国注册会计师，1976 年 10 月出生，中国国籍，无境外居留权。1999 年 8 月参加工作，曾任职于普华永道会计师事务所、上海临港经济发展（集团）有限公司、上海市工业区开发总公司。曾担任临港投资公司常务副总经理、董事会秘书、财务总监。2015 年 9 月起担任上海临港常务副总裁、董事会秘书。2016 年 10 月起担任上海临港常务执行副总裁并兼任董事会秘书。2019 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。现担任太平洋寿险资产管理中心主任，中国保险资产管理业协会行业发展研究专业委员会副主任委员，中国保险资产管理业协会保险机构投资者专业委员会副主任委员，杭州银行股份有限公司董事，上海农村商业银行股份有限公司董事，中国铁路发展基金股份有限公司监事，中保投资有限责任公司监事。2020 年 3 月起担任上海临港董事。

伍爱群，男，1969 年出生，工商管理博士，研究员，教授级高级工程师，高级会计师等。现任上海航天有机材料工程研究中心主任、同济大学城市风险管理研究院副院长，上海市政府采购评审专家、上海市建设工程评审专家、上海市人民政府发展研究中心特邀研究员、上海对外经贸大学，上海大学和华东师范大学兼职教授、上海国际经济贸易仲裁委员会（上海国际仲裁中心）仲裁员等。同时担任上海黎明机械股份有限公司独立董事、上海飞乐音响股份有限公司独立董事、国新文化控股股份有限公司独立董事。2015 年 9 月起担任上海临港独立董事。

芮明杰，男，1954 年出生，经济学博士、教授、博士生导师。现任复旦大学产业经济系主任、复旦大学企业发展与管理创新研究中心主任、复旦大学应用经济博士后流动站站长、复旦大学国家重点学科产业经济学科带头人、上海市产业结构调整社会科学创新基地首席专家、上海市决策咨询研究基地芮明杰工作室领军专家、中国工业经济学会副理事长。上海锦江国际酒店（集团）股份有限公司独立董事。2015 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。

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。

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。2010 年 12 月起，担任上海临港经济发展（集团）有限公司副总裁。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。

胡纓，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部处长、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。

任曙虹，女，上海立信会计金融学院毕业，中级会计师，高级职业经理人。1966 年 4 月出生，中国国籍，无境外居留权。曾任职于上海临港经济发展（集团）有限公司、上海临港经济发展投资管理有限公司。2017 年 4 月起至今，担任上海临港控股股份有限公司计划财务中心副总监。2018 年 7 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，同济大学会计学专业本科、经济学学士，中国注册会计师。1975 年 9 月出生，中国国籍，无境外居留权。1998 年 8 月参加工作，曾任职于大华会计事务所、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。

张勇，男，南京政治学院上海分院经济管理专业本科、经济学学士，1976 年 9 月出生，中国国籍，无境外居留权。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。2016 年 12 月至今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，华东政法大学金融管理专业本科，会计师，1966 年 7 月出生，中国国籍，无境外居留权。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。曾担任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、上海漕河泾开发区松江公共租赁住房运营有限公司、松江平台公司副总经理、常务副总经理。2017 年 10 月至今，担任松江平台公司总经理。2018 年 2 月起担任上海临港执行副总裁。

杨凌宇，男，上海交通大学管理学双学士，1980 年 6 月出生，中国国籍，无境外居留权。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总经理。2020 年 3 月起担任上海临港执行副总裁。

王春辉，男，华东政法大学法律专业本科、法学学士，1975 年 10 月出生，中国国籍，无境外居留权，具有律师执业资格证。2000 年 9 月参加工作，曾任职于上海漕河泾开发区发展总公司。曾任上海临港控股股份有限公司董事会办公室主任、战略投资部副总监、上海临港控股股份有限公司总裁助理。2017 年 12 月至 2021 年 3 月担任上海临港副总裁。2019 年 12 月至今担任上海临港董事会秘书。2021 年 4 月起担任上海临港执行副总裁。

许兴虎，男，上海外国语大学硕士研究生，会计师，1968 年 9 月出生，中国国籍，无境外居留权。1990 年 7 月参加工作，曾任职于上海临港万祥经济发展有限公司、上海临港经济发展(集团)有限公司、上海临港书院经济发展有限公司、上海临港再制造产业发展有限公司、上海市工业区开发总公司(有限)。2017 年 1 月起，担任上海漕河泾奉贤科技绿洲建设发展有限公司副总经理、上海漕河

泾康桥科技绿洲建设发展有限公司副总经理、华万国际物流（上海）有限公司副总经理。2018 年 6 月起担任上海临港副总裁。

张莎，女，上海财经大学经济学学士、上海交通大学工商管理硕士，1972 年 1 月出生，中国国籍，无境外居留权，具有会计师职称。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。现任上海临港下属漕河泾园区平台公司总经理。2019 年 12 月至 2021 年 3 月担任上海临港副总裁。现任上海临港下属漕河泾园区平台公司总经理。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，曾担任上海水利投资建设有限公司造价工程师。2007 年 12 月至 2020 年 1 月期间，曾任职于上海临港经济发展（集团）有限公司财务部、审计室。2020 年 1 月至今担任上海临港审计管理中心总监、副总裁。

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）兼职情况

截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事、高级管理人员在其他企业兼职情况如下：

姓名	公司职务	任职企业	担任职务
芮明杰	独立董事	上海锦江国际酒店（集团）股份有限公司	独立董事
		明新旭腾新材料股份有限公司	独立董事
伍爱群	独立董事	上海飞乐音响股份有限公司	独立董事
何贤杰	独立董事	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
赵鹰	董事	上海农村商业银行股份有限公司	董事
		杭州银行股份有限公司	董事
		国家制造业转型升级基金股份有限公司	董事
		中国铁路发展基金股份有限公司	董事
		中保投资有限责任公司	董事

（四）董事、监事和高级管理人员持有发行人股份和债券情况

截至本募集说明书签署日，发行人现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动情况如下表：

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
陆雯	董事	5,400	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
王春辉	高管	6,960	上海临港
许兴虎	高管	5,880	上海临港
朱俊	高管	6,360	上海临港
熊国利	高管	5,040	上海临港
孟祥生	高管	5,880	上海临港
顾嗣鸣	监事	5,400	上海临港

截至本募集说明书签署日，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。

（五）发行人的董事、监事、高级管理人员最近三年内是否存在重大违法违规及受处罚的情况

最近三年，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。

（六）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）发行人主营业务情况

上海临港以租售结合、产投联动、科创赋能、服务配套为经营特色，形成了以产业地产为载体、以科创产业为特色、以产业集聚为支点、以产业升级为动能

的独特发展模式。公司立足上海产业空间布局规划，通过打造品牌园区、特色园区和精品园区，推动科技创新和产业发展，践行区域转型和城市更新。针对特色产业、特色工艺、特色功能的特殊用途，公司通过科学设计、合理布局物业载体和配套设施，涵盖了产业综合体、研发办公、标准厂房、物流仓储等不同类型的产业载体，形成“人无我有，人有我优，人优我特”的稀缺载体资源。

公司构建与产业高度适配的物业载体服务体系、全方位特色化的科创服务体系、全链条生态化的“基地+基金”模式的金融服务体系、贴近企业实际需求的人才服务体系、完善产城融合和职住平衡的配套服务体系等“五大服务体系”，通过产城融合、产金融合、产学研融合、产教融合，形成系统化、体系化的园区发展支撑能力，为园区企业赋能，助力企业提升核心竞争力。

1、立足国家和上海发展战略，开创园区建设新局面

近年来，公司以“主导开发+参股投资”的模式深度参与临港新片区的开发建设，重点聚焦新片区重要行业和关键领域，着力打造洋山特殊综合保税区、临港新片区航空产业园、滴水湖金融湾、临港新片区信息飞鱼等特色园区，助力临港新片区参与国内大循环、国内国际双循环。《引领区意见》的出台为公司“十四五”期间的发展提供了重大战略机遇，依托临港新片区对外开放优势、制度创新优势、区位优势，公司全面推进洋山特殊综保区、临港新片区航空产业园等区域的建设，加速形成特色产业集聚效应。

此外，公司深度融入上海城市空间新格局，积极参与上海“五大新城”建设，以高起点规划、高标准建设、高能级招商、高质量服务，打造“产业发展新高地、城市发展新地标、产业融合新典范”；立足上海产业空间布局规划，做强园区特色产业，打造优势更优、特色更特、强项更强的特色产业园区，围绕创新引领、特色聚焦、卓越服务、绿色融合和开放共享等新一代园区发展理念，打造了临港新片区航空产业园、松江园区工业互联网、南桥园区智行生态谷、浦江园区创芯之城等一批特色产业园区。

2、聚焦主业主责，经营增速持续提升

上海临港围绕临港新片区“五个重要”以及上海发挥“三大作用”、实现“四大目标”的工作要求，聚焦临港新片区和全市重点区域开发建设的主责主业，全力推动旗下园区跑出加速度、提升活跃度、打出显示度。

(1) 经营业绩加速增长，盈利能力持续提升

截至 2021 年 6 月 30 日，公司营业收入 34.17 亿元，同比增长 61.58%；实现归属于上市公司股东的净利润 10.00 亿元，同比增长 25.75%。截至报告期末，公司总资产 457.23 亿元，同比增长 8.99%；归属于上市公司股东的净资产 148.43 亿元，同比增长 2.05%。

(2) 扎实推进项目建设，助力园区高质量发展

2021 年上半年，新开工面积共 6.6 万平方米，均为标准厂房项目；竣工面积共 24.1 万平方米，其中，研发办公项目面积 15.3 万平方米，标准厂房项目面积 8.8 万平方米。截至 6 月 30 日，公司下属园区各类物业载体总在建面积 286.9 万平方米，其中研发办公项目面积 209.6 万平方米，物流仓储项目面积 57.9 万平方米，标准厂房项目 19.4 万平方米。今年，松江园区的 G60 科创云廊项目荣获中国建筑金属结构协会“中国钢结构金奖”、上海市金属结构行业协会“金钢奖”。

(3) 强力推进招商引资，提升专业服务能力

上海临港坚持“劳动创造价值，劳动最光荣”的理念，以“挂图作战，建功立业，庆祝建党 100 周年劳动竞赛”为引领，激发一线员工新活力新动能，营造比学赶超的氛围，围绕重点产业和特色产业，依托公司的统筹能力，实现招商引资新突破。通过不断创新服务理念和方法，打造具有专业产业研判能力和政策解读能力的招商团队，提高园区招商能级和服务能力。截至 2021 年 6 月 30 日，公司总在租面积 239.2 万平方米，签约销售面积约 15.5 万平方米。

(4) 统筹布局投资项目，推动业务协同转型

报告期内，上海临港不断强化以园区开发为主体，以产业投资、配套服务为两翼的“一体两翼”发展布局，加大产业投资力度，推动公司收入结构转型，实现公司可持续性发展。通过统筹方式进行投资项目管理，逐步向投管协同转型；通过多种方式投资智能制造、节能环保、生物医药等领域内的行业龙头与新兴科技企业，不断增强投资收入，夯实公司战略目标转型的基础。

(5) 强化资金管理能级，多措并举提质增效

上海临港在完善资金集控的基础上，遵循“稳步经营、持续优化”原则，聚焦重点产业，助力重点项目，着力推进园区金融服务方案；统筹调配资金，通过多渠道融资，有效降低资金成本，提升资金集控效益。

(6) 快速构建科创生态，做强做优科创服务品牌

上海临港坚持“内强统筹”与“外强联动”，着力构建科创生态，打响科创品牌，提升科创引领，进一步提升科创服务对园区发展支撑作用。发挥创新发展驱动力作用，赋予园区高质量发展更多内涵；全力打造“9+1”科创文旅系列精品线路，率先推出的“G60 工业互联体验之旅”和“零食博物馆之旅”，打响“科创+文旅”融合创新品牌；围绕创新领域重点关注指标，探索构建“848 科创指数”和一批关键指数体系，打造科技园区科创发展水平的引领性评价体系，全面提升科创品牌价值。

(7) 聚焦产业链部署创新链，打造特色产业园区

上海临港以“国家亟需、战略必需”为园区产业发展导向，以“打造品牌特色园区”为园区发展核心，增强园区产业定位、载体建设、政策聚焦、团队打造、服务配套等能力，形成特色产业、特色载体、特色服务、特色平台、特色团队的园区发展模式。

漕河泾开发区兼具国家级经济技术开发区、国家级高新技术产业开发区的功能，在国家商务部公布的国家级经开区综合评价中，漕河泾园区综合排名位于前列。园区积极发挥总部经济强磁场效应，引进多家行业龙头企业和一批人工智能、大数据、网络安全等前沿科技领域的新兴产业企业，集聚一大批在线新经济、生物医药和芯片设计领域知名企业。在本市开发区综合评价中，漕河泾园区综合发展指数继续排名中型园区第一。

临港松江科技城是上海市首个“区区合作，品牌联动”示范基地，是第二批上海市特色产业园区之一。报告期内，松江园区加快构建更有活力和竞争力的产业生态，全力突出核心产业特色与产业升级能效。在获评全市首个“工业互联网标杆示范园区”的基础上，松江园区打造联和投资生态链总部，引进工业互联网、智能制造等领域内高新技术企业，成功搭建起良好的工业互联网生态圈。在全市

104 产业区块综合评价中，松江园区在综合发展指数继续位列榜首。

临港浦江国际科技城是上海科创中心建设重要承载区和闵行“国家产城融合示范区”两大核心园区之一，浦江创芯之城是上海市特色产业园区。浦江园区坚持以“主业、品牌、核心竞争力”作为产业发展抓手，聚焦集成电路、生命健康、文化创意等特色产业。上半年，浦江园区成功引入壁仞科技、天数智芯、英科医疗、谱创医疗等一批行业龙头企业，在人工智能、高端装备制造、生物医药大健康等领域形成了产业集聚优势。园区从开发建设、运营管理、综合服务等多个维度，打造园区特色产业品牌，加速园区特色产业集聚。

临港康桥商务绿洲、临港南桥科技城通过“导入一批、投资一批、孵化一批”的产业发展路径，不断发挥园区产业规模效应。南桥园区聚焦智能网联汽车核心技术创新承载区和东方美谷核心区建设，引进一批电子科技、生物医药等行业领先企业，临港南桥智行生态谷是上海市首批特色产业园区中唯一一个以智能网联产业为主题的特色园区。康桥园区聚焦集成电路、人工智能等重点产业发展。两大园区围绕主导产业，不断加强龙头企业、头部企业及高精尖企业的招引、入驻、服务与联动，不断提升园区产业能级和产业集聚度。

临港新片区洋山特殊综保区以洋山保税港区升级为洋山特殊综合保税区为契机，依托临港新片区“五区联动”发展策略，深挖多式联运功能、在岸离岸枢纽、跨境服务平台优势，提升“一体两翼”大服务能级。上半年，园区积极导入全球供应链亚太中心、全球汽车整车及零部件分拨中心和全球保税冷链贸易服务中心；打造大宗商品交易中心、全球跨境电商服务中心和全球融资租赁交易中心；推动全球医药医械综合服务中心、全球保、税检测维修和再制造中心、全球离岸研发设计制造中心和全球国际中转集拼中心建设，形成园区产业创新发展、集聚发展、融合发展、开放发展新趋势。

临港新片区航空产业园作为上海市首批特色产业园，是公司深度参与临港新片区产业发展的重要抓手，园区以临港新片区浦东机场南侧区域开发建设为载体，坚持“大飞机、大枢纽、创新谷、自贸港”发展定位，发挥新片区、特殊综保区“全方位高水平开放”的政策优势，以总装试飞、关键零部件、口岸物流、航空生产性服务为核心，打造“航空制造+航空服务”双链融合的世界级航空产业集群。上半年，航空产业园完成 20 个余项目签约，加速促进民用航空产业特色化、

集群化发展。

临港新片区现代服务业开放区以金融贸易为核心，发挥洋山特殊综合保税区和临港新片区特殊经济功能区的“双特”效应，打造临港新片区现代服务业产业要素集聚区。构建跨境金融、国际贸易、数字经济等产业服务平台，深化区域联动，构建国内国际“双循环”战略节点枢纽。以滴水湖金融品牌建设为契机，推动临港新片区金融、法律、航运、人才、国际贸易、离岸贸易等产业要素快速集聚，形成现代服务业产业服务的健康生态体系。

临港金山枫泾园区围绕长三角一体化战略，紧盯“上海金山一流园区”发展目标，推进临港枫泾智能制造园和先进制造业基地二期、三期项目的整体开发。上半年，金山园区通过招商统筹联动，成功引进多家智能实体企业，同时重点在谈和储备了医疗新材料平台、碳纤维材料、氢能源装备、5G 芯片制造等一批优质先进制造项目和大型名牌企业。

（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 1-6 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
在建面积	94.02	109.24	72.60	58.30
竣工面积	15.30	34.21	-	-
出售面积（签约）	5.94	3.50	6.29	1.21
出租面积（签约）	31.80	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）	4.96	2.00	4.30	3.66
出租面积（签约）	28.65	24.99	17.20	14.92
康桥园区：				
新开工面积	-	-	-	-
在建面积	-	-	-	-

园区名称	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
竣工面积	-	-	-	-
出售面积（签约）	-	-	0.65	0.96
出租面积（签约）	9.41	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）	1.93	1.22	1.53	0.77
出租面积（签约）	10.50	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）	4.91	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）	125.34	112.91	100.25	95.71
自贸园区：				
新开工面积	-	42.09	15.79	-
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）	28.64	32.94	24.36	23.24
临港航空：				
新开工面积	6.55	12.81	-	-
在建面积	19.36	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 1-6 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	323,020.37	94.53%	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}	219,786.16	64.32%	206,974.95	52.67%	232,876.09	58.96%	275,653.39	57.44%
园区产业载体租赁	103,234.21	30.21%	160,043.19	40.73%	149,318.29	37.80%	136,183.12	28.38%
其他业务收入 ^{注2}	18,686.92	5.47%	25,937.48	6.60%	12,782.92	3.24%	68,101.12	14.19%
合计	341,707.29	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 1-6 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 341,707.29 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 219,786.16 万元，占营业收入的比例分别为 57.44%、58.96%、52.67% 以及 64.32%。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 103,234.21 万元，占营业收入的比例分别为 28.38%、37.80%、40.73% 以及 30.21%。

发行人主营业务收入构成情况（按地区）

单位：万元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
上海地区项目	341,707.29	392,955.63	394,977.30	479,937.63
合计	341,707.29	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 1-6 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	133,007.55	92.80%	152,937.94	90.56%	108,155.19	91.95%	119,051.78	69.12%
园区产业载体销售	105,848.91	73.85%	105,673.40	62.57%	74,176.28	63.07%	90,963.22	52.81%
园区产业载体租赁	27,158.64	18.95%	47,264.55	27.99%	33,978.90	28.89%	28,088.56	16.31%
其他业务成本	10,324.46	7.20%	15,937.45	9.44%	9,463.20	8.05%	53,186.09	30.88%
合计	143,332.01	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 1-6 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 143,332.01 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 105,848.91 万元，分别占营业成本的 52.81%、63.07%、62.57% 及 73.85%。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 27,158.64 万元，占营业收入的比例分别为 16.31%、28.89%、27.99% 及 18.95%。

发行人营业毛利构成情况

单位：万元

项目	2021 年 1-6 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	190,012.82	58.82%	214,080.20	58.33%	274,039.20	71.70%	292,784.73	71.09%
园区产业载体销售	113,937.24	51.84%	101,301.55	48.94%	158,699.81	68.15%	184,690.17	67.00%
园区产业载体租赁	76,075.58	73.69%	112,778.64	70.47%	115,339.39	77.24%	108,094.56	79.37%
其他业务毛利	8,362.46	44.75%	10,000.03	57.02%	3,319.72	25.97%	14,915.03	21.90%
合计	198,375.28	58.05%	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 1-6 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 190,012.82 万元，毛利率分别为 71.09%、71.70%、58.33% 及 58.82%。近年来发行人经营情况良好，报告期内主营业务毛利率保持稳定。

（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 6 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	2021 年 1-6 月已投资额
1	南部新兴产业综合体项目（二期）	18.98	67.00	70.00	6.54
2	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
3	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
4	新建生产及辅助用房项目（XQ(C)-15-002 号地块）	4.32	9.64	7.91	2.41
5	创智中心二期项目	1.65	4.57	3.52	0.87
6	漕河泾开发区黄桥科技园项目	4.57	9.35	7.75	1.52
7	南桥园区三期项目	5.78	20.34	16.77	9.40
8	南桥欣创园二期	3.53	5.54	3.88	3.05
9	南桥欣创园三期	1.83	6.5	4.69	1.61
10	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
11	电子信息研发产业园项目	6.92	20.72	23.01	7.80
12	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
13	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
14	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
15	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
16	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
17	一谷一园标准厂房项目	11.10	12.81	13.45	3.00
18	大飞机专业厂房二期	11.57	11.18	10.25	1.96
19	科技绿洲五期	11.17	18.04	25.04	16.07
20	科技绿洲六期	16.88	26.87	36.59	21.54
合计		140.53	298.41	278.69	100.36

近年来，发行人在建园区项目规模较大，截至 2021 年 6 月 30 日，在建项目计划总投资 278.69 亿元，2021 年 1-6 月已投资金额 100.36 亿元，上述在建项目未来仍需投资金额约 178.33 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 6 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	-	-
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
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	航空产业园	自贸区临港新片区 PDS7-0201 单元 A03-02 地块	131,446.00	249,159.49	否	-	-
7	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

2021 年上半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。很多全国性的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，加剧了行业竞争程度。目前，国内开发区行业上市公司主要有 17 家，其主营业务主要包括土地有关的房地产开发、各类房产租赁、物业管理、酒店经营等领域。

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“科技创新和产业推动者、区域转型和城市更新的推动者”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，为投资者创造价值、为产业创造价值、为城市创造价值。公司的核心竞争力主要表现为：

（1）承接国家战略

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。

（2）树立品牌优势

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。

（3）创新协同模式

上海临港长期负责上海市重点发展区域的开发与招商引资工作，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。

（4）创新融合发展

上海临港通过“开放、共享、创新、互联”的发展理念和“外接资源、内强统筹”原则，围绕产业链部署创新链、围绕创新链布局产业链，前瞻性布局战略性新兴产业，培育发展未来产业，构建科创服务氛围，形成园区创新融合生态体系。以创新为驱动力，通过创新为园区产业发展提供动力，集聚和培育一批代表科创未来发展趋势的产业，推动产城融合、产金融合、产学研融合、产教融合，建设卓越的科创服务型园区。

八、其他与发行人主体相关的重要情况

（一）发行人最近三年内是否存在违法违规及受处罚的情况

最近三年，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）其他与发行人主体相关的重要情况

最近三年，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、发行人执行国务院房地产调控政策规定的情况

（一）本次核查的法律依据

1、国务院于 2010 年 4 月 17 日颁发了《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（以下简称“国发[2010]10 号文”），其中规定：“国土资源部门要加大专项整治和清理力度，严格依法查处土地闲置及炒地行为”、“对存在土地闲置及炒地行为的房地产开发企业，商业银行不得发放新开发项目贷款，证监部门暂停批准其上市、再融资和重大资产重组”。

2、国务院办公厅于 2013 年 2 月 26 日发布了《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（以下简称“国办发[2013]17 号文”），其中第五条

规定：“对存在闲置土地和炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为的房地产开发企业，有关部门要建立联动机制，加大查处力度。国土资源部门要禁止其参加土地竞买，银行业金融机构不得发放新项目贷款，证券监管部门暂停批准其上市、再融资或重大资产重组，银行业监管部门要禁止其通过信托计划融资”。

3、中国证监会于 2015 年 1 月 16 日发布了《证监会调整上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务监管政策》（以下简称“《监管政策》”），其中规定：“上市公司应当及时披露用地违法违规被查处情况。上市公司申请涉房类再融资、并购重组项目时，应当公开披露报告期内相关房地产企业是否存在违法违规行为，是否存在被行政处罚或正在被（立案）调查的情况，以及相应整改措施和整改效果。上市公司的董事、高级管理人员及其控股股东、实际控制人或者其他信息披露义务人（包括上市公司重大资产重组或发行股份购买资产的交易对方）应当在信息披露文件中作出公开承诺，相关房地产企业如因存在未披露的土地闲置等违法违规行为，给上市公司和投资者造成损失的，将承担赔偿责任”，“保荐机构或独立财务顾问、律师应当出具专项核查意见。在专项核查意见中明确说明是否已查询国土资源部门网站，相关房地产企业是否存在违法违规行为，是否存在被行政处罚或正在接受（立案）调查的情况。”

（二）本次核查的范围

根据上市公司及其子公司中所涉房地产开发项目的相关资料及其书面说明并经相关中介机构核查，本次纳入核查范围的已完工、在建及拟建的房地产开发项目 98 个，其中，已完工项目 71 个、在建项目 20 个、拟建项目 7 个。截至 2021 年 6 月 30 日，上市公司及其子公司中所涉房地产开发项目的具体情况如下：

1、已完工项目

序号	项目名称	宗地位置	开发主体	建设状态
1	浦江高科技园 A1 地块工业厂房项目二期	浦江镇 116 街坊 4/7 丘	上海临港浦江国际科技城发展有限公司 ^{注 1}	已完工
2	浦江高科技园 D 地块工业厂房项目	浦江镇 128 街坊 3/9 丘		已完工
3	浦江高科技园汽车新兴技术研发产业化项目	浦江镇 142 街坊 12/8 丘		已完工
4	浦江高科技园 A1 地块工业厂房项目一期	浦江镇 116 街坊 4/7 丘		已完工

序号	项目名称	宗地位置	开发主体	建设状态
5	浦江高科技园 F 地块工业厂房一期 1、2 标	浦江镇 143 街坊 2/2 丘		已完工
6	浦江高科技园 F 地块工业厂房一期 3 标	浦江镇 143 街坊 2/3 丘		已完工
7	浦江高科技园 F 地块工业厂房一期 4 标	浦江镇 143 街坊 2/4 丘		已完工
8	浦江高科技园 F 地块工业厂房三期 2 标 A 项目	浦江镇 142 街坊 6/1 丘		已完工
9	浦江高科技园 F 地块工业厂房三期 4 标	浦江镇 142 街坊 15/1 丘		已完工
10	浦江高科技园 A1 地块工业厂房项目三期	浦江镇 116 街坊 4/7 丘		已完工
11	浦江高科技园 F 地块工业厂房三期二标 B 项目	浦江镇 142 街坊 6/1 丘		已完工
12	浦江移动互联网产业（一期）	浦江镇 115 街坊 10/7 丘	上海漕河泾开发区浦月建设发展有限公司	已完工
13	浦江高科技园 F 地块创新创业园工业厂房	浦江镇 143 街坊 2/6 丘	上海漕河泾开发区创新创业园发展有限公司	已完工
14	浦江高科技园生命健康产业二期项目（A 区）	浦江镇 137 街坊 4/8-4/9 丘	上海漕河泾开发区浦未建设发展有限公司	已完工
15	康桥绿洲二期项目	康桥镇 19 街坊 43/3 丘	上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司	已完工
16	康桥绿洲一期项目	康桥镇 19 街坊 45/1 丘		已完工
17	南桥园区一期项目-1	奉贤区齐贤镇 4 街坊 47/4 丘	上海漕河泾奉贤科技绿洲建设发展有限公司	已完工
18	松高科创新广场项目	松江区新桥镇 2 街坊 17/2 丘	上海漕河泾开发区松江高科技园发展有限公司	已完工
19	松高科科技广场项目	松江区新桥镇 2 街坊 12/4 丘		已完工
20	松江高科技园一期项目-1	松江区新桥镇马汤村 12/3 丘		已完工
21	松江高科技园一期项目-2	松江区新桥镇 2 街坊 12/2 丘		已完工
22	松高新科技绿洲项目一期	松江区九亭镇 15 街坊 239/1 丘	上海漕河泾开发区松江高新产业园发展有限公司	已完工
23	松江科技精品园项目（民强路园区）	松江区中山街道 44 街坊 28/4 丘	上海临港松江科技城投资发展有限公司	已完工
24	松江科技精品园项目（民益路园区）	松江区中山街道 44 街坊 28/1 丘		已完工

序号	项目名称	宗地位置	开发主体	建设状态
25	桂中园	徐汇区虹梅街道 264 街坊 4/2 丘	上海新兴技术开发区联合发展有限公司	已完工
26	桂果园	徐汇区虹梅街道 265 街坊 1/2 丘		已完工
27	桂箐园	徐汇区虹梅街道 259 街坊 3 丘		已完工
28	桂平园	徐汇区虹梅街道 264 街坊 3 丘		已完工
29	钦江园	徐汇区虹梅街道 263 街坊 1 丘		已完工
30	虹漕园	徐汇区虹梅街道 253 街坊 2 丘		已完工
31	虹钦园	徐汇区虹梅街道 253 街坊 1/1 丘		已完工
		徐汇区虹梅街道 253 街坊 1/5 丘		
32	钦汇园	徐汇区虹梅街道 252 街坊 1 丘		已完工
33	新思大楼	徐汇区虹梅街道 266 街坊 7/8 丘		已完工
34	智汇园	徐汇区虹梅街道 257 街坊 5/5 丘		已完工
		徐汇区虹梅街道 262 街坊 1/1 丘		
35	新汇园	徐汇区虹梅街道 252 街坊 4/3 丘		已完工
36	科技产业化大楼	徐汇区虹梅街道 263 街坊 6/0 丘		已完工
37	创新大厦	徐汇区虹梅街道 264 街坊 1 丘		已完工
38	新园科技广场	徐汇区虹梅街道 261 街坊 8 丘		已完工
39	国际商务中心	徐汇区虹梅街道 265 街坊 5/1 丘		已完工
40	新洲大楼	徐汇区虹梅街道 267 街坊 3/1 丘		已完工
41	研发中心一期 ^{註 2}	徐汇区虹梅街道 259 街坊 5/1 丘		已完工
42	研发中心二期	徐汇区虹梅街道 259 街坊 5/1 丘		已完工
43	新银大厦	徐汇区虹梅街道 259 街坊 7 丘		已完工

序号	项目名称	宗地位置	开发主体	建设状态
44	加油站	徐汇区虹梅街道 268 街坊 1 丘		已完工
		徐汇区虹梅路街道 268 街坊 2 丘		
45	生活区古美基地	闵行区梅陇镇 9 坊 3 丘		已完工
		梅陇街道 9 街坊 3 丘		
46	桂谷大楼	徐汇区虹梅路街道 258 街坊 6 丘		已完工
47	科技绿洲一、二期	闵行区虹桥镇 856 街坊 2/2 丘	上海科技绿洲发展有限公司	已完工
		闵行区虹桥镇 856 街坊 4/2 丘		
		闵行区虹桥镇 856 街坊 3/4 丘		
		闵行区虹桥镇 856 街坊 3/3 丘		
48	科技绿洲三期一 A	闵行区虹桥镇 922 街坊 1/4 丘		已完工
49	科技绿洲三期一 B	闵行区虹桥镇 922 街坊 1/4 丘		已完工
50	科技绿洲三期二、三	闵行区虹桥镇 922 街坊 1/4 丘		已完工
51	科技绿洲三期四	闵行区虹桥镇 922 街坊 1/4 丘		已完工
52	科技绿洲三期五	闵行区虹桥镇 921 街坊 1/5 丘		已完工
53	新业园	徐汇区虹梅街道 282 街坊 10 丘	上海漕河泾开发区 高科技园发展有限公司	已完工
		徐汇区虹梅街道 282 街坊 11 丘		
		徐汇区虹梅街道 282 街坊 9/2 丘		
54	凤凰园	徐汇区虹梅街道 286 街坊 2 丘		已完工
		徐汇区虹梅街道 286 街坊 3 丘		
55	宝石园	徐汇区虹梅街道 285 街坊 3 丘		已完工
56	集聚区二期一 ^{注 3}	徐汇区虹梅街道 283 街坊 15 丘		已完工
57	集聚区二期二			已完工
58	集聚区二期三			已完工
59	欣嘉苑 1-4 期及商铺	徐汇区虹梅街道 243 街坊 2 丘		已完工

序号	项目名称	宗地位置	开发主体	建设状态
		徐汇区虹梅街道 244 街坊 4 丘		
60	万源新城 1-4 期（包括配套商业、地库等）	闵行区虹桥镇 862 街坊 1 丘 闵行区虹桥镇 863 街坊 1/9 丘		已完工
61	光启园一期、二期、三期 ^{注4}	徐汇区虹梅街道 248 街坊 10/1 丘	上海光启企业发展有限公司	已完工
62	南桥欣创园一期	奉贤区齐贤镇 5 街坊 10/18 丘	上海临港欣创经济发展有限公司 ^{注5}	已完工
63	临港枫泾智能制造园一期项目	金山区兴塔镇 4 街坊 115/35 丘	上海临港金山新兴产业发展有限公司	已完工
64	新建生产及辅助用房项目（中山项目）	松江区中山街道 28 街坊 15/45 丘	朱尼博特（上海）食品有限公司	已完工
65	南部新兴产业综合体项目一期（1-3 标） ^{注6}	松江区新桥镇 2 街坊 30/1 丘、松江区新桥镇 2 街坊 37/1 丘	上海临港松江高科技发展有限公司	已完工
66	南桥园区二期项目	奉贤区齐贤镇 3 街坊 4/7 丘	上海漕河泾奉贤科技绿洲建设发展有限公司	已完工
67	光启园四期 ^{注7}	徐汇区虹梅街道 248 街坊 10/1 丘	上海光启企业发展有限公司	已完工
68	科技绿洲四期 ^{注8}	闵行区虹桥镇 925 街坊 1/3 丘	上海漕河泾开发区高科技园发展有限公司	已完工
69	洋山贸易便利化集成营运基地（五期） ^{注9}	浦东新区洋山保税港区 A2402 地块	上海自贸区联合发展有限公司	已完工
70	临港枫泾先进制造业基地二期项目 ^{注10}	金山区枫泾镇 10 街坊 16/1 丘	上海临港金山新兴产业发展有限公司	已完工
71	临港枫泾先进制造业基地一期	金山区枫泾镇 10 街坊 16/20 丘	土木金投资（上海）有限公司	已完工

注 1：上海漕河泾开发区浦星建设发展有限公司已更名为“上海临港浦江国际科技城发展有限公司”，于 2017 年 7 月 12 日完成了上述事宜的工商变更手续，除浦江高科技园 D 地块工业厂房项目外，所涉房地产权证的权利人名称变更手续已完成，浦江高科技园 D 地块工业厂房项目的房地产权证权利人名称变更手续正在办理过程中；

注 2：研发中心一期项目及新建生产及辅助用房项目（中山项目）现已竣工，房地产权证尚在办理中；

注 3：集聚区二期一、二期二、二期三项目共用一张土地证；

注 4：光启园一期、二期、三期、四期项目共用一张土地证；

注 5：华万国际物流（上海）有限公司现已更名为“上海临港欣创经济发展有限公司”，并于 2019 年 6 月 21 日完成了上述事宜的工商变更手续，南桥欣创园一期项目的房地产权证权利人名称于 2019 年 7 月 26 日完成变更登记。

注 6：南部新兴产业综合体项目一期（1-3 标）已竣工，1-2 标已取得不动产权证书，3 标的不动产权证书尚在办理中。

注 7：光启园四期项目已竣工，不动产权证书尚在办理中。

注 8：科技绿洲四期项目已竣工，不动产权证书尚在办理中。

注 9：洋山贸易便利化集成营运基地（五期）项目已竣工，不动产权证书尚在办理中。

注 10：临港枫泾先进制造业基地二期项目已竣工，不动产权证书尚在办理中。

2、在建项目

序号	项目名称	宗地位置	开发主体	建设状态
1	浦江高科技园生命健康产业园二期项目（B 区）	浦江镇 137 街坊 4/9 丘	上海漕河泾开发区浦未建设发展有限公司	在建
2	创智中心项目一期	松江区新桥镇 2 街坊 17/13 丘	上海临港松江高科技发展有限公司	在建
3	上海临港之禾时尚产业园	松江区新桥镇漕河泾开发区 XQ(c)-15-002 地块	上海临港松江高科技发展有限公司	在建
4	南部新兴产业综合体项目（二期）	松江区新桥镇 2 街坊 48/4 丘（松江区新桥镇漕河泾开发区 XQ(C)-17-001 地块）	上海临港松江高科技发展有限公司	在建
5	南桥园区三期项目	奉贤区齐贤镇 4 街坊 47/9 丘	上海漕河泾奉贤科技绿洲建设发展有限公司	在建
6	科技绿洲五期	闵行区虹桥镇 925 街坊 1/3 丘	上海漕河泾开发区科技园发展有限公司	在建
7	科技绿洲六期	闵行区虹桥镇 925 街坊 1/3 丘	上海漕河泾开发区科技园发展有限公司	在建
8	创意中心项目	松江区九亭镇 15 街坊 242/1 丘	上海临港松江高新产业发展有限公司	在建
9	电子信息研发产业园项目	闵行浦江镇 122 街坊 P1 宗地、闵行浦江镇 121 街坊 P1 丘	上海临港浦江国际科技城发展有限公司	在建

序号	项目名称	宗地位置	开发主体	建设状态
10	南桥欣创园二期	奉贤区齐贤镇 5 街坊 10/18 丘	上海临港欣创经济发展有限公司	在建
11	南桥欣创园三期	奉贤区齐贤镇 5 街坊 10/18 丘	上海临港欣创经济发展有限公司	在建
12	洋山保税港区六期项目	中国（上海）自由贸易试验区控制性详细规划（洋山片区）9-A42-01 地块	正洋仓储（上海）有限公司	在建
13	洋山保税港区七期项目	中国（上海）自由贸易试验区控制性详细规划（洋山片区）9-A41-02 地块	盛洋仓储（上海）有限公司	在建
14	创智中心项目二期	松江区新桥镇（松江区新桥镇漕河泾开发区 XQ(C)-16-001 号（SJT00201 单元 08-08B 号）地块	上海临港松江高科技园发展有限公司	在建
15	漕河泾开发区黄桥科技园项目	松江区泖港镇黄桥乡村单元（SJMGJY09）02-02 号农村集体建设用地地块	上海漕河泾开发区黄桥高科技发展有限公司	在建
16	洋山国际中转集拼便利化基地（八期仓库）	自贸区临港新片区洋山保税港区 9-A40-01 地块	上海自贸区联合发展有限公司	在建
17	洋山全球数字贸易综合配套服务基地（九期仓库）	自贸区临港新片区洋山保税港区 9-31-01 地块	上海自贸区联合发展有限公司	在建
18	洋山全球汽车产业贸易综合保障基地（十期仓库）	自贸区临港新片区洋山保税港区 9-A03-03 地块	上海自贸区联合发展有限公司	在建
19	一谷一园标准厂房项目	自贸区临港新片区 PDS7-0201 单元 A04-05 地块	上海临港新片区航空产业发展有限公司	在建
20	大飞机园专业厂房二期	自贸区临港新片区 PDS7-0201 单元 A04-06 地块	上海临港新片区航空产业发展有限公司	在建

3、拟建项目

序号	项目名称	宗地位置	开发主体	项目状态
1	松江园区科技绿洲三期	松江区九亭镇漕河泾开发区 SJT00201 单元 11-04B 号地块	上海临港松江高新产业发展有限公司	拟建

序号	项目名称	宗地位置	开发主体	项目状态
2	临港松江 G60 信创中心项目	松江区新桥镇漕河泾开发区 JT-13-004 号（SJT00201 单元 13-07 号）地块	上海临港松江高科技园发展有限公司	拟建
3	生命健康产业园二期项目（C）	浦江镇 128 街坊 5/6 丘	上海漕河泾开发区浦未建设发展有限公司	拟建
4	生命健康产业园一期项目	浦江镇 137 街坊 1/2-1/3 丘	上海漕河泾开发区浦未建设发展有限公司	拟建
5	南桥一期项目-2	奉贤区齐贤镇 4 街坊 47/5 丘	上海漕河泾奉贤科技绿洲建设发展有限公司	拟建
6	凤凰园二期四项目	徐汇区虹梅街道 286 街坊 3 丘	上海漕河泾开发区高科技园发展有限公司	拟建
7	航材分拨中心	自贸区临港新片区 PDS7-0201 单元 A03-02 地块	上海临港新片区航空产业有限公司	拟建

（三）关于是否存在闲置土地的核查

1、相关规定

（1）《中华人民共和国城市房地产管理法》

全国人大常委会于 2009 年 8 月 27 日修订了《中华人民共和国城市房地产管理法》（以下简称“《房地产管理法》”），其中第二十六条规定：“以出让方式取得土地使用权进行房地产开发的，必须按照土地使用权出让合同约定的土地用途、动工开发期限开发土地。超过出让合同约定的动工开发日期满一年未动工开发的，可以征收相当于土地使用权出让金百分之二十以下的土地闲置费；满二年未动工开发的，可以无偿收回土地使用权；但是，因不可抗力或者政府、政府有关部门的行为或者动工开发必需的前期工作造成动工开发迟延的除外。”

（2）《闲置土地管理办法》

中华人民共和国国土资源部（以下简称“国土资源部”）于 2012 年 6 月 1 日修订了《闲置土地管理办法》（以下简称“《闲置办法》”），其中第二条规定：“本办法所称闲置土地，是指国有建设用地使用权人超过国有建设用地使用权有偿使用合同或者划拨决定书约定、规定的动工开发日期满一年未动工开发的国有建设用地。已动工开发但开发建设用地面积占应动工开发建设用地总面积不足三分之一或者已投资额占总投资额不足百分之二十五，中止开发建设满一年的国有建设用地，也可以认定为闲置土地。”

《闲置办法》第五条、第六条、第七条、第九条规定了市、县国土资源主管部门对涉嫌闲置土地的调查程序及措施，经调查属实，构成闲置土地的，由市、县国土资源主管部门向土地使用权人下达《闲置土地认定书》。

《闲置办法》第八条规定：“有下列情形之一的，属于政府、政府有关部门的行为造成动工开发延迟的，国有建设用地使用权人应当向市、县国土资源主管部门提供土地闲置原因说明材料，经审核属实的，依照本办法第十二条和第十三条规定处置：（一）因未按照国有建设用地使用权有偿使用合同或者划拨决定书约定、规定的期限、条件将土地交付给国有建设用地使用权人，致使项目不具备动工开发条件的；（二）因土地利用总体规划、城乡规划依法修改，造成国有建设用地使用权人不能按照国有建设用地使用权有偿使用合同或者划拨决定书约定、规定的用途、规划和建设条件开发的；（三）因国家出台相关政策，需要对约定、规定的规划和建设条件进行修改的；（四）因处置土地上相关群众信访事项等无法动工开发的；（五）因军事管制、文物保护等无法动工开发的；（六）政府、政府有关部门的其他行为。因自然灾害等不可抗力导致土地闲置的，依照前款规定办理。”

《闲置办法》第十二条规定：“因本办法第八条规定情形造成土地闲置的，市、县国土资源主管部门应当与国有建设用地使用权人协商，选择下列方式处置：（一）延长动工开发期限。签订补充协议，重新约定动工开发、竣工期限和违约责任。从补充协议约定的动工开发日期起，延长动工开发期限最长不得超过一年；（二）调整土地用途、规划条件。按照新用途或者新规划条件重新办理相关用地手续，并按照新用途或者新规划条件核算、收缴或者退还土地价款。改变用途后的土地利用必须符合土地利用总体规划和城乡规划；（三）由政府安排临时使用。待原项目具备开发建设条件，国有建设用地使用权人重新开发建设。从安排临时使用之日起，临时使用期限最长不得超过两年；（四）协议有偿收回国有建设用地使用权；（五）置换土地。对已缴清土地价款、落实项目资金，且因规划依法修改造成闲置的，可以为国有建设用地使用权人置换其它价值相当、用途相同的国有建设用地进行开发建设。涉及出让土地的，应当重新签订土地出让合同，并在合同中注明为置换土地；（六）市、县国土资源主管部门还可以根据实际情况规定其他处置方式。除前款第四项规定外，动工开发时间按照新约定、规定的时

间重新起算。符合本办法第二条第二款规定情形的闲置土地，依照本条规定的方式处置。”

《闲置办法》第十四条规定：“除本办法第八条规定情形外，闲置土地按照下列方式处理：（一）未动工开发满一年的，由市、县国土资源主管部门经本级人民政府批准后，向国有建设用地使用权人下达《征缴土地闲置费决定书》，按照土地出让或者划拨价款的百分之二十征缴土地闲置费。土地闲置费不得列入生产成本；（二）未动工开发满两年的，由市、县国土资源主管部门按照《中华人民共和国土地管理法》第三十七条和《房地产管理法》第二十六条的规定，报经有批准权的人民政府批准后，向国有建设用地使用权人下达《收回国有建设用地使用权决定书》，无偿收回国有建设用地使用权。闲置土地设有抵押权的，同时抄送相关土地抵押权人。”

（3）《监管政策》

《监管政策》规定：“对于是否存在土地闲置等问题认定，以国土资源部门公布的行政处罚信息为准；对于是否存在正在被（立案）调查的事项，中介机构应当充分核查披露。”

（4）《国务院关于促进节约集约用地的通知》

国务院于 2008 年 1 月 3 日发布了《国务院关于促进节约集约用地的通知》（以下简称“国发[2008]3 号文”），其中规定：“国土资源部要会同监察部等有关部门持续开展用地情况的执法检查，重点查处严重破坏、浪费、闲置土地资源的违法违规案件，依法依规追究有关人员的责任。”

（5）《上海市人民政府印发关于进一步提高本市土地节约集约利用水平若干意见的通知》

上海市人民政府于 2014 年 2 月 22 日发布了《上海市人民政府印发关于进一步提高本市土地节约集约利用水平若干意见的通知》（以下简称“沪府发[2014]14 号文”），其中规定：“加大违法用地和闲置土地整治力度”。

2、核查方法及手段

对上市公司及其子公司报告期内纳入核查范围的房地产项目是否涉及闲置土地情形采取的核查方法包括但不限于：

（1）查阅报告期内上市公司及其子公司中已完工、在建及拟建房地产开发项目的《国有建设用地使用权出让合同》及其补充协议、土地出让公告、土地成交确认书、土地证等文件；

（2）查阅报告期内上市公司及其子公司中已完工、在建及拟建房地产开发项目的立项批文、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、竣工验收备案文件等建设批准文件及证照；

（3）听取上市公司及其子公司内纳入核查范围的房地产开发项目相关负责人就有关事实的陈述和说明；

（4）检索查询中华人民共和国自然资源部（以下简称“自然资源部”）官方网站、上市公司及其子公司内纳入核查范围的房地产开发项目所在地的主管国土资源部门官方网站，具体为：

序号	国土资源部门名称	网址
1	自然资源部	http:// www.mnr.gov.cn
2	上海市规划和自然资源局	http://www.shgtj.gov.cn/

3、核查结果

（1）根据上市公司及其子公司提供的材料及说明并经相关中介机构核查，上市公司及其子公司在报告期内不存在因超过出让合同约定动工开发日期满一年未动工开发的情形，不存在收到有关国土资源管理部门发出的《闲置土地认定书》的情形，且不存在因闲置土地而被国土资源管理部门予以（立案）调查的情形；

（2）根据上市公司及其子公司提供的材料及说明并经相关中介机构核查，上市公司及其子公司在报告期内不存在已动工开发但开发建设用地面积占应动工开发建设用地总面积不足三分之一或者已投资额占总投资额不足百分之二十五，且中止开发建设满一年的情形；

(3) 根据对国土资源部网站和上海市规划和国土资源管理局网站的查询结果,上市公司及其子公司在报告期内没有因土地闲置而受到国土资源部门的行政处罚,不存在因土地闲置被国土资源部门正在(立案)调查的情形。

(四) 关于是否存在炒地行为的核查

1、相关规定

(1) 国发[2010] 10 号文

国发[2010] 10 号文规定:“严格依法查处土地闲置及炒地行为”,“对存在土地闲置及炒地行为的房地产开发企业,商业银行不得发放新开发项目贷款,证监部门暂停批准其上市、再融资和重大资产重组。”

(2)《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》

国务院办公厅于 2011 年 1 月 26 日发布的《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》(国办发[2011] 1 号文)规定:“要依法查处非法转让土地使用权的行为,对房地产开发建设投资达不到 25%以上的(不含土地价款),不得以任何方式转让土地及合同约定的土地开发项目。”

(3) 国办发[2013]17 号文

国办发[2013]17 号规定:“对存在闲置土地和炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为的房地产开发企业,有关部门要建立联动机制,加大查处力度。”

2、核查方法及手段

对上市公司及其子公司中纳入核查范围的房地产项目在报告期内是否存在炒地行为采取的核查方法包括但不限于:

(1) 查阅报告期内上市公司及其子公司的《审计报告》、财务报表等财务文件;

(2) 检索查询自然资源部官方网站和上市公司及其子公司所涉房地产开发项目所在地的主管国土资源部门官方网站,具体为:

序号	国土资源部门名称	网址
1	自然资源部	http:// www.mnr.gov.cn

序号	国土资源部门名称	网址
2	上海市规划和自然资源局	http://www.shgtj.gov.cn/

(3) 听取上市公司及其子公司所涉房地产开发项目相关负责人就有关事实的陈述和说明。

3、核查结果

(1) 根据上市公司及其子公司提供的材料及书面说明并经相关中介机构核查,上市公司及其子公司在报告期内不存在将开发建设投资未达到项目总投资 25% 以上的土地开发项目对外转出的情形;

(2) 根据上市公司及其子公司提供的材料及书面说明并经相关中介机构核查,上市公司及其子公司在报告期内均未因炒地等违法违规行为收到国土资源部门《行政处罚决定书》,不存在收到有关国土资源管理部门作出的《调查通知书》且正在被(立案)调查的情况。

(五) 对于是否存在捂盘惜售、哄抬房价行为的核查

1、主要规定

(1) 《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》

国务院办公厅于 2010 年 1 月 7 日发布了《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》(国办发[2010]4 号文),其中规定:“已取得预售许可的房地产开发企业,要在规定时间内一次性公开全部房源,严格按照申报价格,明码标价对外销售”。

(2) 国发[2010]10 号文

国发[2010]10 号文规定:“对取得预售许可或者办理现房销售备案的商品房开发项目,要在规定时间内一次性公开全部销售房源,并严格按照申报价格明码标价对外销售”。

(3) 《关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》(以下简称“建房[2010]53 号文”)

住房和城乡建设部于 2010 年 4 月 13 日发布的建房[2010] 53 号文,其中规定:“取得预售许可的商品住房项目,房地产开发企业要在 10 日内一次性公开全

部准售房源及每套房屋价格，并严格按照申报价格，明码标价对外销售”、“对已经取得预售许可，但未在规定时间内对外公开销售或未将全部准售房源对外公开销售，以及故意采取畸高价格销售或通过签订虚假商品住房买卖合同等方式人为制造房源紧张的行为，要严肃查处”。

（4）国办发[2013]17 号文

国办发[2013]17 号文规定：“强化商品房预售许可管理”、“继续严格执行商品房销售明码标价、一房一价规定，严格按照申报价格对外销售”、“加强房地产企业信用管理”、“及时记录、公布房地产企业的违法违规行为”。

（5）《上海市住房和城乡建设管理委员会、上海市规划和国土资源管理局关于进一步加强本市房地产市场监管促进房地产市场平稳健康发展的意见》

上海市住房和城乡建设管理委员会、上海市规划和国土资源管理局于 2016 年 10 月 8 日发布了《上海市住房和城乡建设管理委员会、上海市规划和国土资源管理局关于进一步加强本市房地产市场监管促进房地产市场平稳健康发展的意见》（沪建房管联[2016]839 号文），其中规定：“继续开展房地产开发企业和中介机构违法违规行为专项整治行动，进一步加大整治力度，重点查处捂盘惜售、炒作房价、虚假广告、诱骗消费者交易等违法违规行为。”

2、核查方法及结果

经查阅上市公司及其子公司报告期内已完成及在售房地产项目的相关证照，听取上市公司及其子公司所涉房地产开发项目相关负责人就有关事实的陈述和说明，上市公司及其子公司报告期内已完成及在售的房地产开发项目中的土地全部为工业用地或科研设计用地，部分在售的房地产开发项目为园区产业载体项目及科技园公司开发的剩余动迁安置房（住宅），上市公司及其子公司不直接从事商品住房开发业务，且未来亦不会从事该等业务，不存在违反房地产宏观调控的部门规章及规范性文件规定的捂盘惜售行为，不存在因捂盘惜售、哄抬房价而受到主管部门行政处罚或正在被（立案）调查的情形。

（六）结论意见

报告期内上市公司及其子公司的房地产开发项目不存在闲置土地、炒地以及捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，不存在因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄

抬房价等违法违规行为而受到行政处罚的情形，也不存在因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为正在接受（立案）调查的情况。

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与审计情况

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。

鉴于公司最近三年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依托下属子公司开展，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 年财务数据以《备考合并审计报告》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。

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）合并范围变化情况

1、2016-2018 年合并范围的变化

本公司最近三年进行了两次重大资产重组，重大资产重组涉及的合并范围之外的变更情况如下：

（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

（续上表）

被购买方名称	购买日	购买日的确定依据	购买日至当期期末被购买方的收入	购买日至当期期末被购买方的净利润（万元）
朱尼博特（上海）食品有限公司	2017.5.11	产权交割日	-	48,286.53

（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	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
上海东方智媒城经济发展有限公司 ^{注1}	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 ^{注2}	投资设立	2017.8.25	2,550.00	51.00

注1：本公司于2020年12月31日认缴出资25,000.00万元。

注2：截至2021年6月30日本公司尚未实缴出资。

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	丧失控制权时点的确定依据
上海漕河泾开发区物业	17,529.32	87.40	股权转让	2018.11.11	产权交割日

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	丧失控制权时点的确定依据
管理有限公司					
上海亿威实业有限公司	4,161.78	98.74	股权转让	2018.11.11	产权交割日
上海锦虹企业发展有限公司	1,052.36	100.00	股权转让	2018.11.11	产权交割日

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	股权受让
	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	2005.12.23	38,984.43	45.00	初始设立
	2019.7.1	35,000.00	9.92	现金增资

（续上表）

被购买方名称	购买日	购买日的确定依据	购买日至当期期末被购买方的收入	购买日至当期期末被购买方的净利润
上海临港欣创经济发展有限公司	2019.6.24	完成工商登记	4.53	-469.37
上海自贸区联合发展有限公司 ^{注2}	2019.7.1	支付对价	14,435.50	-1,195.90

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

(续上表)

被合并方名称	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润
上海新兴技术开发区联合发展有限公司	30,373.22	16,789.64	115,698.51	40,659.49
上海漕河泾开发区高科技园发展有限公司	156,927.87	48,410.94	174,771.95	53,167.16
上海科技绿洲发展有限公司	1,950.02	643.69	3,547.25	195.92

(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 ^注	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 ^注	投资设立	2020.12.9	48,000.00	80.00

注：上海上海临港浦创建设发展有限公司截至 2020 年 12 月 31 日尚未完成实缴出资。

4、2021 年合并范围的变化**(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	合并日确定依据
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	产权交易凭证

(续上表)

被合并方名称	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润
上海漕河泾开发区枫泾新兴产业发展有限公司	252.80	-50.41	154.29	-297.86

(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 ^註	-	30.60	股权稀释	2021.2.8

(续上表)

丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例（%）	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值
产权登记	397.48	20.40	9,935.15	9,935.15

注：本次处置为对子公司投资即丧失控制权的情形。

二、发行人财务会计信息及主要财务指标

(一) 财务会计信息

发行人最近三年及一期的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下：

合并资产负债表

单位：万元

项目	2021年6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	472,496.24	295,325.61	602,707.58	327,261.19
应收票据	700.00	36.46	-	-
应收账款	53,996.06	16,393.24	20,363.46	48,022.77
预付款项	3,434.84	3,330.79	4,680.50	3,858.19

项目	2021年6月30日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
其他应收款	11,061.26	10,469.32	8,680.60	11,757.14
存货	1,733,529.53	1,820,063.98	1,690,650.25	1,227,957.04
一年内到期的非流动资产	508.25	-	-	-
其他流动资产	78,663.74	78,564.22	61,934.50	61,248.14
流动资产合计	2,354,389.92	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	499.56	-	-	-
长期股权投资	204,803.49	157,890.28	92,602.48	120,251.84
其他非流动金融资产	225,079.90	211,391.69	123,691.65	-
投资性房地产	1,660,205.81	1,498,530.27	1,058,097.47	863,050.37
固定资产	35,365.94	36,276.06	36,468.17	32,040.94
在建工程	2,444.20	723.25	-	-
使用权资产	41,926.83	-	-	-
无形资产	632.69	620.17	639.50	298.06
商誉	1,217.62	1,217.62	1,217.62	-
长期待摊费用	13,083.77	14,915.78	15,067.03	6,483.12
递延所得税资产	32,366.41	34,887.23	61,133.12	52,094.86
其他非流动资产	264.96	384.39	111.53	178.42
非流动资产合计	2,217,891.18	1,956,836.74	1,389,028.56	1,151,231.37
资产总计	4,572,281.09	4,181,020.37	3,778,045.45	2,831,335.83
流动负债:				
短期借款	135,114.03	279,319.75	188,633.83	178,960.00
应付账款	402,434.39	419,043.15	163,782.41	134,677.12
预收款项	25,666.90	17,286.65	115,266.43	170,195.19
合同负债	140,275.29	168,074.88	-	-
应付职工薪酬	16,096.70	21,215.05	18,113.92	18,509.46
应交税费	29,306.75	26,000.77	44,353.64	39,170.62
其他应付款	348,197.26	232,485.67	362,224.76	409,992.87
一年内到期的非流动负债	72,065.13	23,659.58	108,435.90	91,968.18
其他流动负债	314,198.31	377,732.98	90,981.03	-
流动负债合计	1,483,354.77	1,564,818.48	1,091,791.91	1,043,473.45
非流动负债:				
长期借款	945,008.24	631,803.90	821,320.29	470,283.16
应付债券	209,272.91	155,978.36	199,591.64	119,596.34
租赁负债	38,524.22	-	-	-
长期应付款	-	-	-	-
递延收益	8,090.63	8,411.17	4,762.49	4,097.71
递延所得税负债	15,986.62	10,139.52	136.83	-
其他非流动负债	43,906.27	42,888.41	31,852.12	27,373.32
非流动负债合计	1,260,788.88	849,221.37	1,057,663.36	621,350.53
负债合计	2,744,143.65	2,414,039.85	2,149,455.28	1,664,823.98

项目	2021年6月30日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
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	395,081.02	362,126.12	279,590.12	161,324.64
归属于母公司股东权益合计	1,484,250.35	1,453,345.88	1,362,358.60	994,810.94
少数股东权益	343,887.09	313,634.64	266,231.57	171,700.91
所有者权益合计	1,828,137.44	1,766,980.52	1,628,590.18	1,166,511.85
负债和所有者权益总计	4,572,281.09	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1-6月	2020年度	2019年度	2018年度
一、营业总收入	341,707.29	392,955.63	394,977.30	479,937.63
其中：营业收入	341,707.29	392,955.63	394,977.30	479,937.63
二、营业总成本	221,204.95	266,335.47	268,005.61	320,493.50
其中：营业成本	143,332.01	168,875.39	117,618.38	172,237.86
税金及附加	35,478.56	21,584.94	77,563.92	83,689.27
销售费用	2,851.52	7,605.49	7,176.70	8,546.97
管理费用	14,176.45	34,111.14	31,992.37	31,621.22
财务费用	25,366.42	34,158.51	33,654.23	24,398.17
加：其他收益	1,484.25	23,262.35	8,207.69	8,056.82
投资收益（损失以“-”号填列）	25,386.20	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	1,359.69	3,927.23	4,646.79	1,749.83
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	5,016.51	25,120.66	14,270.96	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	119.84	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	67.39	8,839.72	371.6	60.31
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	152,576.54	217,162.38	178,595.90	186,306.05
加：营业外收入	976.87	7,464.30	6,199.34	4,566.91
减：营业外支出	777.06	4,775.34	4,310.94	3,913.44
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	152,776.35	219,851.33	180,484.30	186,959.52
减：所得税费用	37,734.72	56,770.99	32,359.01	50,365.02
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	115,041.63	163,080.34	148,125.28	136,594.50

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
归属于母公司股东的净利润	99,997.16	141,436.92	134,679.68	122,307.40
少数股东损益	15,044.47	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	115,041.63	163,080.34	148,125.28	136,594.50
归属于母公司股东的综合收益总额	99,997.16	141,436.92	134,679.68	122,307.40
归属于少数股东的综合收益总额	15,044.47	21,643.42	13,445.61	14,287.10

合并现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-6 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	302,121.99	499,505.98	373,688.55	475,032.22
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	54,370.59	127,252.76	41,340.53	70,159.43
经营活动现金流入小计	356,492.58	626,758.74	415,029.09	545,191.65
购买商品、接受劳务支付的现金	226,322.50	484,060.77	702,770.47	399,596.42
支付给职工以及为职工支付的现金	19,508.44	28,733.26	28,938.31	31,919.48
支付的各项税费	96,807.32	168,107.83	136,497.73	177,782.40
支付其他与经营活动有关的现金	33,887.34	31,174.12	27,820.27	53,153.39
经营活动现金流出小计	376,525.60	712,075.98	896,026.78	662,451.69
经营活动产生的现金流量净额	-20,033.03	-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	4,985.57	182,319.10	163,221.25	217,820.00
取得投资收益收到的现金	23,864.90	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	67.14	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	28,917.61	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	2,441.91	2,862.34	1,622.04	1,914.06
投资支付的现金	54,802.17	437,642.32	314,720.42	238,769.57
支付其他与投资活动有关的现金	10,859.15	10,800.00	-	22,803.10
投资活动现金流出小计	68,103.23	451,304.66	316,342.47	263,486.73
投资活动产生的现金流量净额	-39,185.62	-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	21,390.00	26,170.00	512,540.56	30,226.80
取得借款收到的现金	872,678.25	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	1,012,893.25	1,400,281.77	1,519,710.95	676,255.65
偿还债务支付的现金	671,044.33	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	99,094.97	112,537.89	63,412.73	175,662.38

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
支付其他与筹资活动有关的现金	6,869.55	1,122.42	4,544.91	92,370.90
筹资活动现金流出小计	777,008.84	1,393,662.65	646,867.82	551,961.93
筹资活动产生的现金流量净额	235,884.40	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	-1.56	2.31	5.28	-7.16
五、现金及现金等价物净增加额	176,664.20	-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	470,988.24	293,345.48	601,520.22	327,054.24

发行人最近三年及一期的母公司资产负债表、母公司利润表、母公司现金流量表如下：

母公司资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 6 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	336,321.96	155,242.37	444,215.64	17,236.99
预付款项	4.33	2.20	1.97	1.60
其他应收款	950,055.73	1,126,499.64	565,039.29	289,656.79
存货	40.73	40.73	-	-
其他流动资产	-	99.53	294.4	154.43
流动资产合计	1,286,422.74	1,281,884.46	1,009,551.30	307,049.81
非流动资产：				
长期股权投资	1,380,308.57	1,307,735.01	1,098,072.95	651,649.04
固定资产	4.55	3.94	11.61	19.28
使用权资产	776.68	-	-	-
无形资产	22.24	25.94	29.52	5.44
其他非流动资产	141.06	58.28	-	-
非流动资产合计	1,381,253.09	1,307,823.17	1,098,114.08	651,673.75
资产总计	2,667,675.83	2,589,707.63	2,107,665.38	958,723.56
流动负债：				
短期借款	135,114.03	279,319.75	38,796.22	20,000.00
应交税费	322.94	94.35	0.48	50.59
其他应付款	384,346.00	288,528.60	347,723.42	5,940.69
一年内到期的非流动负债	35,736.60	6,314.01	12,822.54	6,000.00
其他流动负债	302,440.13	363,234.29	90,981.03	-
流动负债合计	857,959.69	937,491.00	490,323.68	31,991.28
非流动负债：				
长期借款	239,692.00	66,325.00	21,900.00	76,150.00
应付债券	209,272.91	155,978.36	199,591.64	119,596.34
租赁负债	484.95	-	-	-
非流动负债合计	449,449.86	222,303.36	221,491.64	195,746.34

项目	2021年6月30日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
负债合计	1,307,409.55	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	22,937.21	88,433.59	62,821.67	37,803.74
股东权益合计	1,360,266.28	1,429,913.27	1,395,850.06	730,985.95
负债和股东权益总计	2,667,675.83	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1-6月	2020年度	2019年度	2018年度
一、营业收入	13,000.95	14,225.91	10,626.73	7,145.10
减：税金及附加	58.02	27.91	13.41	16.23
管理费用	323.76	695.96	548.96	522.22
财务费用	14,606.27	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）	-266.30	84,925.97	46,780.00	41,849.11
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-2,245.78	84,271.06	42,829.95	41,341.18
加：营业外收入	66.00	789.00	-	-
减：营业外支出	-	547.22	100.00	100.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-2,179.78	84,512.84	42,729.95	41,241.18
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-2,179.78	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	-2,179.78	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1-6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	3,425.29	30,095.36	220,424.40	941.27
经营活动现金流入小计	3,425.29	30,095.36	220,424.40	941.27
支付的各项税费	369.86	32.10	151.67	67.82
支付其他与经营活动有关的现金	23,537.59	2,085.29	1,260.81	928.49
经营活动现金流出小计	23,907.45	2,117.39	1,412.48	996.31
经营活动产生的现金流量净额	-20,482.16	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

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
取得投资收益收到的现金	10,487.11	20,351.20	41,051.69	35,207.74
收到其他与投资活动有关的现金	482,541.10	262,776.00	40,057.51	117,660.00
投资活动现金流入小计	493,028.21	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	35.90	17.14	29.00	6.27
投资支付的现金	77,244.90	519,561.30	153,570.00	65,260.00
支付其他与投资活动有关的现金	302,979.27	744,444.11	298,924.82	335,900.00
投资活动现金流出小计	380,260.06	1,264,022.55	452,523.82	401,166.27
投资活动产生的现金流量净额	112,768.15	-800,895.36	371,414.63	185,298.54
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	-	476,364.56	-
取得借款收到的现金	669,848.15	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	788,673.15	1,126,345.55	883,584.56	244,670.00
偿还债务支付的现金	615,711.06	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	83,989.75	71,429.02	25,058.30	17,282.79
支付其他与筹资活动有关的现金	178.73	122.42	91,144.91	36,170.90
筹资活动现金流出小计	699,879.54	642,401.43	304,203.20	65,453.69
筹资活动产生的现金流量净额	88,793.61	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	181,079.59	-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	336,321.96	155,242.37	444,215.64	17,236.99

最近三年内，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“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”与审计情况。

（二）财务数据和财务指标情况

财务指标	2021 年 1-6 月 /2021 年 6 月 30 日	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
资产总额（万元）	4,572,281.09	4,181,020.37	3,778,045.45	2,831,335.83
负债总额（万元）	2,744,143.65	2,414,039.85	2,149,455.28	1,664,823.98
全部债务（万元）	1,826,013.63	1,503,995.88	1,408,962.68	860,807.68
所有者权益（万元）	1,828,137.44	1,766,980.52	1,628,590.18	1,166,511.85
营业收入（万元）	341,707.29	392,955.63	394,977.30	479,937.63

财务指标	2021年1-6月 /2021年6月 30日	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
利润总额（万元）	152,776.35	219,851.33	180,484.30	186,959.52
净利润（万元）	115,041.63	163,080.34	148,125.28	136,594.50
扣除非经常性损益后 归属于上市公司股东的 净利润（万元）	94,539.64	132,843.80	39,156.21	125,085.28
归属于母公司所有者 的净利润（万元）	99,997.16	141,436.92	134,679.68	122,307.40
经营活动产生现金流 量净额（万元）	-20,033.03	-85,317.24	-480,997.69	-117,260.04
投资活动产生现金流 量净额（万元）	-39,185.62	-229,478.92	-117,384.74	32,623.96
筹资活动产生现金流 量净额（万元）	235,884.40	6,619.12	872,843.13	124,293.72
流动比率	1.59	1.42	2.19	1.61
速动比率	0.42	0.26	0.64	0.43
资产负债率（%）	60.02	57.74	56.89	58.80
债务资本比率（%）	49.97	45.98	46.38	42.46
营业毛利率（%）	58.05	57.02	70.22	64.11
平均总资产回报率 （%）	4.15	6.64	6.62	7.77
加权平均净资产收益 率（%）	6.71	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（%）	6.34	7.92	3.12	12.05
EBITDA（万元）	208,957.50	307,575.38	250,494.78	241,249.04
EBITDA 全部债务比 （%）	11.44	20.45	17.78	28.03
EBITDA 利息保障倍 数	6.32	4.86	4.64	6.47
存货周转率（次）	0.08	0.10	0.08	0.14
应收账款周转率 （次）	9.57	16.77	9.98	9.37

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 利息保障倍数 = EBITDA / 利息支出 = EBITDA / (计入财务费用的利息支出 + 资本化利息)；

(11) 应收账款周转率 = 营业收入 / 平均应收账款；

(12) 存货周转率 = 营业成本 / 存货平均余额；

(13) 应收账款周转率 = 营业收入 / 应收账款平均余额。

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 2018 年及以前年度的相关财务数据（备考财务报表口径）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。

三、发行人财务状况分析

发行人管理层结合最近三年及一期的财务报表，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 6 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	472,496.24	10.33%	295,325.61	7.06%	602,707.58	15.95%	327,261.19	11.56%
应付票据	700.00	0.02%	36.46	0.00%	-	-	-	-
应收账款	53,996.06	1.18%	16,393.24	0.39%	20,363.46	0.54%	48,022.77	1.70%
预付款项	3,434.84	0.08%	3,330.79	0.08%	4,680.50	0.12%	3,858.19	0.14%
其他应收款	11,061.26	0.24%	10,469.32	0.25%	8,680.60	0.23%	11,757.14	0.42%
存货	1,733,529.53	37.91%	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	508.25	0.01%	-	-	-	-	-	-
其他流动资产	78,663.74	1.72%	78,564.22	1.88%	61,934.50	1.64%	61,248.14	2.16%
流动资产合计	2,354,389.92	51.49%	2,224,183.63	53.20%	2,389,016.89	63.23%	1,680,104.46	59.34%
可供出售金融资产	-	-	-	-	-	-	76,833.76	2.71%
长期应收款	499.56	0.01%	-	-	-	-	-	-
长期股权投资	204,803.49	4.48%	157,890.28	3.78%	92,602.48	2.45%	120,251.84	4.25%
其他非流动金融资产	225,079.90	4.92%	211,391.69	5.06%	123,691.65	3.27%	-	-
投资性房地产	1,660,205.81	36.31%	1,498,530.27	35.84%	1,058,097.47	28.01%	863,050.37	30.48%

项目	2021年6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
固定资产	35,365.94	0.77%	36,276.06	0.87%	36,468.17	0.97%	32,040.94	1.13%
在建工程	2,444.20	0.05%	723.25	0.02%	-	-	-	-
使用权资产	41,926.83	0.92%	-	-	-	-	-	-
无形资产	632.69	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	13,083.77	0.29%	14,915.78	0.36%	15,067.03	0.40%	6,483.12	0.23%
递延所得税资产	32,366.41	0.71%	34,887.23	0.83%	61,133.12	1.62%	52,094.86	1.84%
其他非流动资产	264.96	0.01%	384.39	0.01%	111.53	0.00%	178.42	0.01%
非流动资产合计	2,217,891.18	48.51%	1,956,836.74	46.80%	1,389,028.56	36.77%	1,151,231.37	40.66%
资产合计	4,572,281.09	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%、51.49%。

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 472,496.24 万元，占总资产的比例分别为 11.56%、15.95%、7.06%及 10.33%。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。

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 53,996.06 万元，占总资产的比重分别为 1.70%、0.54%、0.39% 及 1.18%。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 6 月 30 日，该笔款项已全部收回。2021 年 6 月 30 日公司应收账款账面价值较 2020 年末增长 229.38%，主要系本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 6 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	173.48	0.32	173.48	100.00	0.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	54,292.48	99.68	296.42	0.55	53,996.06
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
合计	54,465.97	100.00	469.90	0.86	53,996.06

(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	0.00
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				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	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	0.00
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				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	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 6 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	54,131.47	184.05	0.34	53,947.42	99.91
1-2 年	53.88	5.54	10.29	48.34	0.09
2-3 年	1.48	1.18	79.58	0.30	0.00
3 年以上	105.65	105.65	100.00	0.00	0.00
合计	54,292.48	296.42	0.55	53,996.06	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

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 (%)
1-2 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	0.00	0.00
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

最近三年及一期，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 6 月 30 日		
	账面余额	占应收账款余额的比例 (%)	坏账准备
客户一	22,541.07	41.39	76.64
客户二	13,377.63	24.56	45.48
客户三	5,565.52	10.22	18.92

单位名称	2021 年 6 月 30 日		
	账面余额	占应收账款余额的比例(%)	坏账准备
客户四	3,161.17	5.80	10.75
客户五	2,617.66	4.81	8.90
合计	47,263.05	86.78	160.69

(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	-
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 86.78%，占比较高。报告期各期末，发行人已对应收账款充分计提坏账准备。

3、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6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	11,061.26	10,469.32	8,672.30	11,757.14
合计	11,061.26	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 11,061.26 万元，占总资产的比重分别为 0.42%、0.23%、0.25% 及 0.24%。2020 年末其他应收款增加主要系公司与关联方上海佘山星辰置业有限公司关联方资金拆解增加所致。

报告期各期末，其他应收款按款项性质分类的账面余额情况如下：

单位：万元

款项性质	2021年6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	1,231.05	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	665.87	1,363.50	1,567.76	1,380.44
关联方经营性往来款	7,625.14	4,306.78	917.40	487.52
待收清算企业剩余资金	-	-	742.63	-
其他	865.99	660.57	613.92	456.24
合计	11,774.83	11,247.13	9,495.69	12,465.09

截至 2021 年 6 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) 报告期各期末其他应收款按信用风险特征组合计提情况

单位：万元

类别	2021年6月30日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	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	30.32	0.26	30.32	100.00	0.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	11,744.51	99.74	683.25	5.82	11,061.26

类别	2021 年 6 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 (%)	
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
合计	11,774.83	100.00	713.57	6.06	11,061.26

(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其他应收款	20.00	0.18	20.00	100.00	0.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	11227.13	99.82	757.81	6.75	10,469.32
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
合计	11247.13	100.00	777.81	6.92	10,469.32

(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其他应收款	22.45	0.24	22.45	100.00	0.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	9,481.54	99.76	800.94	8.45	8,680.60
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
合计	9,503.98	100.00	823.38	8.66	8,680.60

(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	12,465.09	100.00	707.95	5.68	11,757.14
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
合计	12,465.09	100.00	707.95	5.68	11,757.14

(3) 采用账龄分析法计提坏账准备情况

报告期各期末，公司按账龄组合计提坏账准备的其他应收款的账龄情况如下：

单位：万元

账龄	2021 年 6 月 30 日				
	其他应收款余额	坏账准备	计提比例 (%)	其他应收款净额	其他应收净额占比 (%)
1 年以内	8,237.26	24.88	0.34	8,212.38	74.04
1-2 年	121.39	5.54	10.29	115.85	1.04
2-3 年	367.67	25.41	79.58	342.26	3.09
3 年以上	3,048.51	627.43	100.00	2,421.08	21.83
合计	11,774.83	683.25	5.80	11,091.58	100.00

(续)

账龄	2020 年 12 月 31 日				
	其他应收款余额	坏账准备	计提比例 (%)	其他应收款净额	其他应收款净额占比 (%)
1 年以内	6,903.34	14.27	0.34	6,889.07	65.80
1-2 年	596.56	47.36	10.29	549.20	5.25
2-3 年	361.82	119.44	79.58	242.38	2.32
3 年以上	3,385.41	596.74	100.00	2,788.67	26.64
合计	11,247.13	777.81	6.92	10,469.32	100.00

(续)

账龄	2019 年 12 月 31 日				
	其他应收款余额	坏账准备	计提比例 (%)	其他应收款净额	其他应收款净额占比 (%)
1 年以内	2,930.05	28.67	0.98	2,901.38	33.46
1-2 年	385.11	27.53	7.15	357.58	4.12
2-3 年	386.68	76.08	19.68	310.60	3.58
3 年以上	5,793.85	691.11	11.93	5,102.74	58.84
合计	9,495.69	823.39	8.67	8,672.30	100.00

(续)

账龄	2018 年 12 月 31 日				
	其他应收款余额	坏账准备	计提比例 (%)	其他应收款净额	其他应收款净额占比 (%)
1 年以内	811.28	-	-	811.28	72.35
1-2 年	237.60	23.76	10.00	213.84	19.07

账龄	2018 年 12 月 31 日				
	其他应收款余额	坏账准备	计提比例 (%)	其他应收款净额	其他应收款净额占比 (%)
2-3 年	192.35	96.17	50.00	96.17	8.58
3 年以上	588.02	588.02	100.00	-	0.00
合计	1,829.24	707.95	38.70	1,121.29	100.00

(4) 前五名其他应收款情况

2018 年以来，前五名其他应收款的款项性质主报告期各期末，公司前五名其他应收款合计占比分别为 70.27%、56.49%、68.35% 及 75.69%。主要系关联方往来款、保证金、押金、备用金、意向金及职工商业养老保险，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。报告期各期末，按照欠款方归集的前五名其他应收款情况如下：

单位：万元

2021 年 6 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
上海佘山星辰置业有限公司	关联方往来款	6,321.22	1 年以内	53.68	21.27
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	9.54	-
上海恒耀环球实业有限公司	租赁保证金	814.41	3 年以上	6.92	-
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	3.31	-
长江养老保险股份有限公司	职工商业养老保险	264.03	3 年以上	2.24	-
合计	-	8,912.42	-	75.69	21.27

(续)

2020 年 12 月 31 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
上海佘山星辰置业有限公司	关联方往来款	3,211.02	1 年以内	28.55	10.92
上海市规划和自然资源局	拍地保证金	2,059.00	1 年以内	18.31	-

2020 年 12 月 31 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
泰康人寿保险股份有限公司	职工商业养老保险	1,122.76	3 年以上	9.98	-
上海恒耀环球实业有限公司	租赁保证金	814.41	3 年以上	7.24	-
长江养老保险股份有限公司	职工商业养老保险	500.00	3 年以上	4.45	-
合计		7,707.19		68.35	10.92

(续)

2019 年 12 月 31 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
泰康人寿保险股份有限公司	职工商业养老保险	2,805.76	3 年以上	29.55	-
上海恒耀环球实业有限公司	租房保证金	814.41	2-3 年/3 年以上	8.58	-
自贸大宗（上海）信息服务有限公司	待收企业清算 剩余资金	742.63	1 年以内	7.82	2.49
长江养老保险股份有限公司	职工商业养老保险	500.00	3 年以上	5.27	-
太平洋人寿保险公司	职工商业养老保险	500.00	3 年以上	5.27	-
合计		5,362.79		56.49	2.49

(续)

2018 年 12 月 31 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
上海临松企业发展有限公司	项目意向金	4,000.00	1 年以内	32.09	-
泰康人寿保险股份有限公司	职工商业养老保险	2,805.76	3 年以上	22.51	-
上海恒耀环球实业有限公司	租房保证金	814.41	1-2 年	6.53	-
上海翔港包装科技股份有限公司	租房押金	639.00	1 年以内	5.13	-
太平洋人寿保险公司	职工商业养老保险	500.00	3 年以上	4.01	-
合计		8,759.16		70.27	-

4、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6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	1,112,226.14	1,067,465.31	1,282,678.84	908,103.32
开发产品	621,243.69	752,538.97	407,971.40	319,853.71
其他	59.70	59.70	-	-
原材料	-	-	-	-
存货总额合计	1,733,529.53	1,820,063.98	1,690,650.25	1,227,957.04
存货净额合计	1,733,529.53	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。

5、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6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	168,368.46	122,689.73	60,830.32	109,550.98
合营企业	36,435.03	35,200.55	31,772.15	10,700.86
合计	204,803.49	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。

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 6 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%	20,920.73	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%	15,514.30	50.00%	15,629.51	50.00%	15,717.52	-	-
上海东方智媒城建设开发有限公司	-	-	-	-	50.00%	1,001.91	-	-
小计		36,435.03		35,200.55	-	32,774.06	-	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%	419.34	35.00%	464.87	35.00%	451.38	-	-
上海跃世体育发展有限公司	-	-	10.00%	11.65	-	-	-	-
上海临港金土环保有限公司	20.00%	61.62	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%	4,713.46	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%	422.67	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%	17,202.25	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%	0.00	40.00%	9.47	40.00%	409.47	40.00%	406.33
上海临港至胜物联网科技有限公司	40.00%	116.96	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%	2,378.34	24.99%	2,385.19	24.99%	2,436.59	24.99%	2,497.44

被投资单位	2021年6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
上海临港同策企业发展有限公司	40.00%	486.58	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%	501.61	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%	1,868.12	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%	311.74	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%	1,311.18	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%	752.80	30.00%	794.46	30.00%	244.29	-	-
上海佘山星辰置业有限公司	44.45%	19,880.07	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%	10,406.72	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%	8,460.33	40.00%	160.66	40.00%	160.21	-	-
上海临方股权投资管理有限公司	11.00%	202.57	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%	4,774.36	15.00%	2,388.78	-	-	-	-
上海临港电管家电网管理有限公司	40.00%	209.95	40.00%	172.93	40.00%	120.00	-	-
上海临港新片区经济发展有限公司	14.29%	32,509.02	14.29%	32,772.06	-	-	-	-
上海临西家数据科技有限公司	20.00%	118.21	20.00%	175.61	-	-	-	-
上海东方智媒城建设开发有限公司	50.00%	25,031.54	50.00%	25,017.56	-	-	-	-
上海智能网联汽车技术中心有限公司	35.00%	1,014.68	35.00%	1,155.82	-	-	-	-

被投资单位	2021年6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
湖南临航园区运营管理有限公司	40.00%	198.05	-	-	-	-	-	-
上海上工申贝融资租赁有限公司	尚未完成工商变更登记	10,073.89	-	-	-	-	-	-
上海临港嘉定科技城科技发展有限公司	20.40%	9,893.38	-	-	-	-	-	-
上海临港新片区信息飞鱼经济发展有限公司	25.00%	15,049.00	-	-	-	-	-	-
小计	-	168,368.46	-	122,689.73	-	60,830.32	-	109,550.98
合计	-	204,803.49	-	157,890.28	-	93,604.38	-	120,251.84

6、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。截至 2019 年 12 月 31 日，2020 年 12 月 31 日及 2021 年 6 月 30 日，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 225,079.90 万元，占总资产的比例分别为 3.27%、5.06%及 4.92%。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，主要系本期新增权益投资，以及相关权益投资公允价值上升导致。

7、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6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
2,000,267.30	1,660,205.81	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，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。

（二）负债结构分析

单位：万元

项目	2021年6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	135,114.03	4.92%	279,319.75	6.68%	188,633.83	8.78%	178,960.00	10.75%
应付账款	402,434.39	14.67%	419,043.15	10.02%	163,782.41	7.62%	134,677.12	8.09%
预收款项	25,666.90	0.94%	17,286.65	0.41%	115,266.43	5.36%	170,195.19	10.22%
合同负债	140,275.29	5.11%	168,074.88	4.02%	-	-	-	-
应付职工薪酬	16,096.70	0.59%	21,215.05	0.51%	18,113.92	0.84%	18,509.46	1.11%
应交税费	29,306.75	1.07%	26,000.77	0.62%	44,353.64	2.06%	39,170.62	2.35%
其他应付款	348,197.26	12.69%	232,485.67	5.56%	362,224.76	16.85%	409,992.87	24.63%
一年内到期的非流动负债	72,065.13	2.63%	23,659.58	0.57%	108,435.90	5.04%	91,968.18	5.52%
其他流动负债	314,198.31	11.45%	377,732.98	9.03%	90,981.03	4.23%	-	-
流动负债合计	1,483,354.77	54.06%	1,564,818.48	37.43%	1,091,791.91	50.79%	1,043,473.45	62.68%
长期借款	945,008.24	34.44%	631,803.90	15.11%	821,320.29	38.21%	470,283.16	28.25%
应付债券	209,272.91	7.63%	155,978.36	3.73%	199,591.64	9.29%	119,596.34	7.18%
租赁负债	38,524.22	1.40%	-	-	-	-	-	-
长期应付款	-	-	-	-	-	-	-	-
递延收益	8,090.63	0.29%	8,411.17	0.20%	4,762.49	0.22%	4,097.71	0.25%
递延所得税负债	15,986.62	0.58%	10,139.52	0.24%	136.83	0.01%	-	0.00%
其他非流动负债	43,906.27	1.60%	42,888.41	1.03%	31,852.12	1.48%	27,373.32	1.64%
非流动负债合计	1,260,788.88	45.94%	849,221.37	20.31%	1,057,663.36	49.21%	621,350.53	37.32%
负债合计	2,744,143.65	100.00%	2,414,039.85	57.74%	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%、37.43%及 54.06%。

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、其他应付款、长期借款以及应付债券。截至 2021 年 6 月 30 日，短期借款、应付账款、其他应付款、长期借款以及应付债券分别占负债总额的比例为 4.92%、14.67%、12.69%、34.44% 和 7.63%。

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 135,114.03 万元，占负债总额的比重分别为 10.75%、8.78%、6.68% 及 4.92%。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。

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%、10.02% 及 14.67%。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 6 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	52,014.72	12.93	未到结算期
浦江高科技园移动互联网产业园一期暂估工程款	17,168.91	4.27	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	10,351.95	2.57	未到结算期

2021 年 6 月 30 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	7,120.38	1.77	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	6,840.49	1.70	未到结算期
合计	93,496.45	23.23	

(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
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

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
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 6 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 (%)						
预收销售房款	76,438.49	46.06	97,541.55	52.62	43,380.21	37.63	129,801.31	76.27
预收定制房款	61,133.12	36.84	63,831.63	34.44	49,805.43	43.21	27,770.00	16.32
预收租金	25,666.90	15.47	17,286.65	9.33	16,133.66	14.00	6,941.51	4.08
预收综合服务费用	2,686.62	1.62	6,698.08	3.61	5,883.79	5.10	5,682.37	3.34
其他	17.06	0.01	3.63	0.00	63.36	0.05	-	-
合计	165,942.19	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 6 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 98.37%。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、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 6 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	184,149.75	76,031.12	132,729.61	175,784.31

项目	2021年6月30日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
土地增值税清算准备金	60,476.26	73,664.39	146,229.41	160,203.72
押金保证金	78,099.33	57,914.45	57,633.00	47,207.58
职工商业养老保险	7,218.15	8,940.02	6,411.92	6,411.92
暂收款	1,922.20	7,097.59	788.70	793.53
工程考核金	93.87	1,795.48	462.87	850.87
施工保证金	314.67	123.87	97.74	2,558.60
暂收分利款	-	8.49	5,926.25	-
维修基金	9,309.99	-	6,298.38	6,022.87
酬金制物业管理费结余	-	-	-	-
合同意向金	-	-	-	-
其他	5,194.01	5,491.22	4,227.86	5,747.61
其他应付款小计	346,778.23	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	348,197.27	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%、5.56%及 12.69%。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交易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 6 月 30 日其他应付款较 2020 年末增长 49.77%，主要系本期公司自实际控制人拆借资金。

5、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6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	374,865.49	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	567,742.75	270,797.42	298,623.91	255,437.29
合计	945,008.24	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%、15.11%及 34.44%。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。

6、应付债券

2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 6 月末，公司应付债券占负债总额的比例分别为 7.18%、9.29%、3.73%及 7.63%，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 6 月末应付债券余额较 2020 年末增加 44.49%，主要系当期公司新发行公司债券所致。截至 2021 年 6 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 01	2018.6.11-2018.6.12	4 年	60,000.00	-
18 临债 02	2018.6.11-2018.6.12	5 年	60,000.00	57,500.00
19 临债 01 ^注	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	49,958.84
21 临债 01	2021.04.13-2021.04.14	4 年	50,000.00	49,957.88
21 临债 02	2021.04.13-2021.04.14	5 年	50,000.00	49,956.19
合计			300,000.00	209,272.91

注：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 6 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）。

7、发行人有息负债情况

（1）最近三年及一期末，发行人有息负债余额分别为 860,807.68 万元、1,408,962.68 万元、1,503,995.88 万元以及 1,826,013.64 万元，占同期末总负债的比例分别为 51.71%、65.55%、62.30%以及 66.54%。

最近一期末，发行人有息负债余额和类型如下：

单位：万元、%

项目	2021 年 6 月 30 日	
	金额	占比
短期有息债务：		
短期借款	135,114.03	7.40
一年内到期的非流动负债（不含租赁负债）	65,353.33	3.58

项目	2021 年 6 月 30 日	
	金额	占比
其他流动负债（不含待转销项税额）	302,440.13	16.56
其他应付款（向集团借款余额）	168,825.00	9.25
短期有息债务小计	671,732.49	36.79
长期有息负债：		
长期借款	945,008.24	51.75
应付债券	209,272.91	11.46
长期有息债务小计	1,154,281.15	63.21
合计	1,826,013.64	100.00

（2）截至最近一期末，发行人有息债务到期期限分布情况如下：

单位：万元

项目	2021 年 6 月 30 日	
	金额	占比（%）
一年以内	671,732.49	36.79
一年以上	1,154,281.15	63.21

从债务期限结构看，截至 2021 年 6 月末，发行人一年内到期和一年以上到期的有息债务余额分别为 671,732.49 万元和 1,154,281.15 万元，占有息债务总余额的比例分别为 36.79% 和 63.21%。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 6 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	-	15,494.00	-	374,865.49	-	-	390,359.49	21.38
保证借款	-	600.00	-	2,100.00	-	-	2,700.00	0.15
信用借款	135,000.00	30,297.79	-	567,742.75	209,272.91	-	942,313.45	51.60
短期借款应付利息	114.03	-	-	-	-	-	114.03	0.01
1 年内应付的企业债券利息	-	1,780.27	-	-	-	-	1,780.27	0.10

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 (%)
1 年内应付的分期付息到期还本的长期借款利息	-	1,081.27	-	-	-	-	1,081.27	0.06
短期应付债券	-	16,100.00	302,440.13	-	-	-	318,540.13	17.44
向集团借款余额	-	-	-	-	-	168,825.00	168,825.00	9.25
合计	135,114.03	65,353.33	302,440.13	945,008.24	209,272.91	168,825.00	1,826,013.64	100.00

截至 2021 年 6 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 21.38% 及 51.60%，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本募集说明书第六节“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

最近三年及一期，发行人现金流量情况如下：

单位：万元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动现金流入小计	356,492.58	626,758.74	415,029.09	545,191.65
经营活动现金流出小计	376,525.60	712,075.98	896,026.78	662,451.69
经营活动产生的现金流量净额	-20,033.03	-85,317.24	-480,997.69	117,260.04
投资活动现金流入小计	28,917.61	221,825.73	198,957.73	296,110.69
投资活动现金流出小计	68,103.23	451,304.66	316,342.47	263,486.73
投资活动产生的现金流量净额	-39,185.62	-229,478.92	-117,384.74	32,623.96
筹资活动现金流入小计	1,012,893.25	1,400,281.77	1,519,710.95	676,255.65
筹资活动现金流出小计	777,008.84	1,393,662.65	646,867.82	551,961.93
筹资活动产生的现金流量净额	235,884.40	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	-1.56	2.31	5.28	-7.16
现金及现金等价物净增加额	176,664.20	-308,174.74	274,465.98	39,650.49
期末现金及现金等价物余额	470,988.24	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-20,033.03 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。随着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-39,185.62 万元。2018 年以来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 235,884.40 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金额较 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 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
流动比率	1.59	1.42	2.19	1.61
速动比率	0.42	0.26	0.64	0.43
资产负债率（%）	60.02	57.74	56.89	58.80
EBITDA（万元）	208,957.50	307,575.37	250,494.78	241,249.04
EBITDA 利息保障倍数	6.32	4.86	4.64	6.47

注：流动比率、速动比率、资产负债率、EBITDA、EBITDA 利息保障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 1.59，速动比率分别为 0.43、0.64、0.26 和 0.42，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 60.02%，资产负债率基本维持稳定。公司的 EBITDA 利息保障倍数分别为 6.47、4.64、4.86 和 6.32，公司偿债能力可以得到保障，EBITDA 利息保障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、307,575.37 万元及 208,957.50 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 1,826,013.64 万元。上述有息债务的具体情况详见本募集说明书第五节“7、发行人有息负债情况”。

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 6 月 30 日，发行人获得的金融机构授信额度总额为 6,541,473.51 万元，其中已使用授信额度为 1,190,979.48 万元，未使用授信额度为 5,350,494.03 万元。截至 2021 年 6 月 30 日，公司存货-开发产品账面价值 621,243.69 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）盈利能力分析

单位：万元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业总收入	341,707.29	392,955.63	394,977.30	479,937.63
营业总成本	221,204.95	266,335.47	268,005.61	320,493.50
营业利润	152,576.54	217,162.38	178,595.90	186,306.05
利润总额	152,776.35	219,851.33	180,484.30	186,959.52
净利润	115,041.63	163,080.34	148,125.28	136,594.50
归属于母公司股东的净利润	99,997.16	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 341,707.29 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 115,041.63 万元。2021 年 1-6 月，公司净利润同比增长 25.53%，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 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
主营业务	323,020.37	367,018.14	382,194.38	411,836.51
其中：房屋销售	219,786.16	206,974.95	232,876.09	275,653.39
房屋租赁	103,234.21	160,043.19	149,318.29	136,183.12
其他业务	18,686.92	25,937.48	12,782.92	68,101.12
合计	341,707.29	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 68.04%，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 月合资公司将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 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
上海地区项目	323,020.37	367,018.14	382,194.38	411,836.51
合计	323,020.37	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 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
主营业务成本	133,007.55	152,937.94	108,155.19	119,051.78
其中：房屋销售	105,848.91	105,673.40	74,176.28	90,963.22
房屋租赁	27,158.64	47,264.55	33,978.90	28,088.56
其他业务	10,324.46	15,937.45	9,463.20	53,186.09
合计	143,332.01	168,875.39	117,618.38	172,237.86

2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-6 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 143,332.01 万元。公司的营业成本变动与营业收入的变动基本保持一致。

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 1-6 月			2020 年度		
	毛利额	占比 (%)	毛利率 (%)	毛利额	占比 (%)	毛利率 (%)
主营业务	190,012.82	95.78	58.82	214,080.20	95.54	58.33
其中：房产销售	113,937.25	57.44	51.84	101,301.55	45.21	48.94
房产租赁	76,075.58	38.35	73.69	112,778.64	50.33	70.47
其他业务	8,362.46	4.22	44.75	10,000.03	4.46	38.55
合计	198,375.28	100.00	58.05	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

项目	2019 年度			2018 年度		
	毛利额	占比 (%)	毛利率 (%)	毛利额	占比 (%)	毛利率 (%)
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 95.78%。报告期内，公司的综合毛利率分别为 64.11%、70.22%、57.02% 及 58.05%，综合毛利率较为稳定。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 1-6 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占营收比例 (%)						
销售费用	2,851.52	0.83	7,605.49	1.94	7,176.70	1.82	8,546.97	2.62
管理费用	14,176.45	4.15	34,111.14	8.68	31,992.37	8.10	31,621.22	9.70
财务费用	25,366.42	7.42	34,158.51	8.69	33,654.23	8.52	24,398.17	7.49
合计	42,394.39	12.41	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 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
职工薪酬	1,652.85	4,117.83	3,385.82	3,918.37
销售服务费	601.02	2,015.02	1,687.43	2,624.65
业务经费	277.23	598.23	1,017.96	624.67
广告宣传费	202.68	195.06	390.32	528.60
保险费	107.33	332.34	314.06	243.87
其他	10.41	347.00	381.12	606.82
合计	2,851.52	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 2.62%、1.82%、1.94% 及 0.83%，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 1-6 月公司销售费用较 2020 年同期增长 85.83%，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 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
职工薪酬	10,845.83	23,282.87	19,330.64	20,561.81
办公费	1,013.85	3,517.95	4,164.70	3,243.31
物业管理及能耗费	304.34	1,673.21	2,007.37	3,019.51
聘请中介机构费用	114.60	1,315.09	1,855.17	1,305.00
折旧费	831.90	1,638.07	1,476.18	905.25
业务招待费	161.00	524.57	432.49	483.50
会务费	8.39	9.53	65.72	114.05
差旅费	25.73	57.48	266.35	-
咨询费	248.44	162.08	258.80	-
其他	485.53	1,930.29	2,134.95	1,988.79
使用权资产折旧费	136.83	-	-	-
合计	14,176.45	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 9.70%、8.10%、8.68% 及 4.15%，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。2018 年度至 2020 年度，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 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
利息支出	29,257.84	44,475.36	38,269.84	29,111.98
减：利息收入	3,905.78	-10,341.66	4,670.45	4,762.59
汇兑损益	-2.88	-2.97	32.41	16.21
其他	11.48	27.79	22.43	32.56
合计	25,366.42	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 7.49%、8.52%、8.69% 及 7.42%，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 1-6 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
权益法核算的长期股权投资收益	1,359.69	3,927.23	4,646.79	1,749.83
理财产品投资收益	-	506.92	711.99	1,447.09
金融工具持有期间的投资收益	23,629.11	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	23,629.11	19,795.37	10.00	-
合计	25,386.20	24,229.52	36,595.24	18,683.36

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。

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。2017 年度，公司权益法核算的长期股权投资收益为负，主要系公司当期的合营联营企业的利润合计为负所致（主要系自贸联发当期亏损）。

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。

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：

单位：万元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
与企业日常活动无关的政府补助	945.91	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
毋庸支付款项	-	-	173.44	-
其他	30.96	98.04	79.49	77.87
合计	976.87	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 976.87 万元，其中主要为政府补助。报告期内，公司政府补助金额分别为 4,442.90 万元、5,939.34 万元、7,362.33 及 945.91 万元，占公司营业收入的比重分别为 0.93%、1.50%、1.87% 及 0.28%。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：

单位：万元

项目	2021 年 1-6 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	587.54	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	183.40	540.02	29.98	-
对外捐赠	5.00	825.13	125.58	185.00
非流动资产毁损报废及处置损失	0.32	4.29	5.42	5.48
其他	0.80	10.14	5.37	34.34
合计	777.06	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 万元和 777.06 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 1-6 月的非经常性损益明细表如下：

单位：万元

项目	2021 年 1-6 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	464.47	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）	2,324.36	14,534.54	10,844.63	12,447.67
委托他人投资或管理资产的损益	-	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	5,016.51	25,120.66	14,273.25	5,172.80
受托经营取得的托管费收入	115.82	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	-770.94	-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	130.36	-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	143.21	341.32	-	-
小计	7,373.40	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）	1,705.49	12,283.71	24,782.31	3,974.04
少数股东权益影响额（税后）	210.40	2,559.56	7,365.88	2,389.10
合计	5,457.51	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 1-6 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。根据本节“一、最近三年财务报表的审计情况说明”至“五、发行人最近三年合并范围变化情况”所述，发行人 2017 年及 2018 年财务数据均以《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（2016 年 1 月 1 日）实施完成，即重大资产重组交易中涉及同一控制下企业

合并完成后的架构在 2016 年 1 月 1 日已经存在，故 2017 年至 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“五、发行人最近三年合并范围变化情况”之“（三）2019 年合并范围的变化”。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加公司披露的 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，系公司本期新增权益投资，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 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
平均总资产回报率 (%)	4.15	6.64	6.62	7.77
营业利润率 (%)	44.65	55.26	45.22	38.82

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
加权平均净资产收益率 (%)	6.71	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 4.15%, 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 44.65%, 加权平均净资产收益率分别为 13.02%、13.72%、10.08% 和 6.71%, 公司的盈利能力较稳定。

(六) 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

发行人子公司及下属企业情况请详见本募集说明书“第四节 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

其他关联方名称	简称	其他关联方与本企业关系
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住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	临港科技公司	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
上海临港漕河泾人才有限公司	劳务及派遣人工费	24.77	155.87	171.66	1,761.87
上海临港漕河泾人才有限公司	招聘服务	-	-	-	16.59
上海漕河泾开发区物业管理有限公司	物业管理费	1,112.61	3,508.78	3,298.82	1,703.01

关联方	关联交易内容	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
上海临港人才有限公司	劳务及派遣人工费	-	-	-	773.94
上海临港人才有限公司	会务费	-	14.58	14.49	-
上海临港漕河泾生态环境建设有限公司	工程施工	-	195.73	1,108.21	726.94
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	207.58	17.44	57.61
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
上海新园雅致酒店经营管理有限公司	管理费	-	-	-	500.00
上海新园雅致酒店经营管理有限公司	维修费用	-	-	-	165.05
临港集团	管理费	-	36.91	292.60	220.64
临港集团	接受网络服务	-	284.11	133.05	48.69
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
上海临港教育科技有限公司	培训费	-	232.28	248.61	101.38
上海临港信息科技发展有限公司	工程施工	-	56.56	143.96	33.40
上海临港松江企业服务有限公司	资产维修保养费	-	-	280.82	-
上海临港松江企业服务有限公司	服务费	-	-	15.32	-
上海临港松江企业服务有限公司	物业管理	892.82	1,859.32	296.14	-
上海电信恒联网络有限公司	服务费	2.68	-	-	-
临港同策公司	服务费	-	6.26	-	-
弘博新能源	服务费	-	32.26	-	-
上海凯协教育科技有限公司	培训费	2.02	2.84	-	-
上海临港科技创新城经济发展有限公司	物业管理	-	6.19	-	-

(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	2018 年度	2017 年度
上海临港核芯企业发展有限公司	综合服务费	-	-	1,780.67	-
上海漕河泾开发区物业管理有限公司	停车费收入	-	-	239.91	-
上海漕河泾开发区物业管理有限公司	能耗收入	-	-	-	-
上海漕河泾开发区物业管理有限公司	服务费	-	-	-	-
上海临港九亭复旦科技园建设发展有限公司	服务费	1.72	-	-	-
华万国际物流（上海）有限公司	劳务服务费	-	-	-	188.68
临港集团	物业管理收入	-	-	494.98	277.53
临港集团	劳务收入	-	-	13.35	-
临港集团	服务费	124.55	-	-	-
临港资管	物业管理收入	-	-	216.11	230.46
漕总公司	房屋销售收入	-	-	-	1,381.72
漕总公司	物业管理收入	-	-	712.59	521.80
漕总公司	劳务收入	-	-	330.19	330.19
上海漕河泾开发区能通实业有限公司	能耗收入	-	-	4.43	3.84
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	189.08
上海漕河泾新兴技术开发区科技创业中心	劳务收入	-	-	87.47	158.80
上海临港漕河泾企业服务有限公司	物业管理收入	-	-	46.05	69.03
上海临港漕河泾企业服务有限公司	劳务收入	-	-	77.38	158.87
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	17.67
上海临港漕河泾人才有限公司	物业管理收入	-	-	35.12	-
上海临港人才有限公司	物业管理收入	-	-	28.01	-
上海漕河泾开发区经济技术发展有限公司	房屋租赁收入	-	-	-	242.13
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	318.44
上海新石企业服务有限公司	物业管理收入	-	-	11.11	43.00
上海新石企业服务有限公司	劳务收入	-	-	21.83	12.28

关联方	关联交易内容	2021 年 1-6 月	2020 年度	2018 年度	2017 年度
上海新园雅致酒店经营管理有限公司	物业管理收入	-	-	443.68	-
上海漕河泾出口加工区建设发展有限公司	物业管理收入	-	-	-	94.79
上海漕河泾开发区枫泾新兴产业发展有限公司	物业管理收入	-	-	5.09	56.04
上海漕河泾开发区枫泾新兴产业发展有限公司	物业管理收入	-	-	264.89	258.18
上海漕河泾开发区枫泾新兴产业发展有限公司	劳务收入	-	-	21.26	17.14
奉贤上海临港漕河泾企业服务有限公司	劳务收入	-	-	3.92	-
上海临港书院经济发展有限公司	物业管理收入	-	-	26.92	-
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	0.10
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	0.05
上海临港新业坊投资发展有限公司	物业管理收入	-	-	29.95	69.46
上海君欣房地产发展有限公司	物业管理收入	-	-	12.50	157.27
上海临港产业区港口发展有限公司	物业管理收入	-	-	256.75	85.58
上海临远资产管理有限公司	物业管理收入	-	-	29.40	41.19
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	137.20
上海耀华建材系统集成临港供应中心有限公司	劳务收入	-	-	-	1.61
土木金投资上海有限公司	物业管理收入	-	-	5.97	56.59
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	320.85
上海电信恒联网络有限公司	服务费收入	10.77	-	-	-
上海漕河泾开发区物业管理有限公司	劳务收入	11.28	-	-	-
上海漕河泾开发区物业管理有限公司	物业费收入	38.13	-	-	-
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	-	-	-
上海临港海外发展有限公司	服务费收入	-	1.83	-	-
上海临港产业区港口发展有限公司	服务费收入	-	3.12	-	-
上海漕河泾开发区物业管理有限公司	能源费收入	43.30	536.04	-	-

关联方	关联交易内容	2021 年 1-6 月	2020 年度	2018 年度	2017 年度
上海临港松江企业服务有限公司	能源费收入	401.01	999.34	-	-

(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）与高科技园公司签署的资产托管协议，高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新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	-	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	160.69
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
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	-	-

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	-	-	-
上海临港奉贤公共租赁住房运营有限公司	车辆	-	0.21	-	-
上海临港文化产业发展有限公司	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发展有限公司	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住房建设运营管理有限公司	房屋建筑物	18.48	49.28	9.31	-
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
上海茸北工业经济发展有限公司	临时占地费	-	-	-	-

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

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
临港集团公司	上海临港控股股份有限公司	16,100.00	2018.6.12	2022.6.12	否
临港集团公司	上海临港控股股份有限公司	57,500.00	2018.6.12	2023.6.12	否
临港集团公司	上海临港控股股份有限公司	1,900.00	2019.1.17	2023.1.17	否
临港集团公司	上海临港控股股份有限公司	50,000.00	2019.1.17	2024.1.17	否
投资公司	自贸联发公司	1,615.50	2021.3.29	2025.12.2	否

(5) 关联方资金拆借及利息收支情况

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：			

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

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
上海佘山星辰置业有限公司	利息收入	103.96	59.81	-	-
临港集团公司	利息支出	1,745.37	-	-	-

(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	-	-
上海漕河泾新兴技术开发区科技创业中心	108.81	0.37	-	-	-	-	353.04	-
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	20,802.13	-
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	23.93	-
上海漕河泾开发区能通实业有限公司	-	-	-	-	-	-	184.00	-
上海临港漕河泾企业服务有限公司	-	-	11.24	0.04	-	-	1,429.91	-

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
上海漕河泾开发区经济技术发展有限公司	-	-	-	-	-	-	84.30	-
上海漕河泾开发区建筑安装工程有限公司	-	-	-	-	-	-	1.90	-
上海漕河泾出口加工区建设发展有限公司	-	-	-	-	-	-	108.57	-
上海临港奉贤经济发展有限公司	-	-	-	-	-	-	0.09	-
上海君欣房地产发展有限公司	-	-	-	-	-	-	45.47	-
上海临港产业区港口发展有限公司	-	-	-	-	-	-	90.72	-
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展有限公司	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	23,124.06	-
预付款项：								
上海临港奉贤公共租赁住房运营有限公司	-	-	59.29	-	-	-	226.42	-
上海临港产业区公共租赁住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	-	-	-	226.42	-
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	-	110.00	-
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	-	-	-
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	-	19.78	-
上海枫泾工业投资发展有限公司	-	-	-	-	-	-	4,650.00	-
上海漕河泾开发区建筑安装工程有限公司	-	-	-	-	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	-	-	-	-	-
上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司	1.66	-	1.66	-	13.25	-	87,022.68	-
临港集团公司	0.37	-	-	-	138.26	-	-	-
上海临港产业区公共租赁住房建设运营管理有限公司	28.98	-	26.87	-	20.15	-	0.55	-
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	-	91,885.51	-

(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	-
上海漕河泾开发区建筑安装工程有限公司	-	-	0.65	35.18
上海临港漕河泾生态环境建设有限公司	-	4.08	34.02	40.17
上海临港人才有限公司	-	-	-	4.89
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	1,676.29	80.24
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	-
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	-
其他应付款：				
上海临港漕河泾生态环境建设有限公司	-	1.00	1.00	1.01

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
上海漕河泾开发区物业管理有限公司	3,217.37	2,061.18	2,487.95	-
上海临港文化产业发展有限公司	151.24	151.24	151.24	1,361.44
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	70,289.56
上海松江漕河泾小额贷款有限公司	11.73	11.73	11.73	6.72
临港集团公司	168,909.61	50,105.24	89.85	174.22
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	-
上海临港信息科技发展有限公司	2.42	2.42	2.42	-
上海临港人才有限公司	1.43	1.43	1.43	0.95
上海漕河泾开发区建筑安装工程有限公司	-	-	0.07	-
上海临港漕河泾企业服务有限公司	151.47	151.47	151.47	9.09
上海临港经济发展集团资产管理有限公司	70.22	126.28	159.08	128.47
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	-	-
上海漕河泾开发区松江公共租赁住房运营有限公司	216.14	-	6.27	6.27
上海锦虹企业发展有限公司	-	-	169,065.97	-
上海漕河泾开发区经济技术发展有限公司	-	-	18.68	18.68
上海新园雅致酒店经营管理有限公司	-	-	45.13	512
上海临港新业坊投资发展有限公司	-	-	-	1.43
上海漕河泾开发区华港置业有限公司	-	29.35	-	4.01
临港港口公司	-	0.85	-	-
上海临港金土环保有限公司	-	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	-	113.04	-	-
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	-	-	-
其他应付款小计	184,423.85	76,060.47	175,784.32	72,513.85
租赁负债：				
上海临港产业区公共租赁住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。

（七）对外担保情况

截至 2021 年 6 月 30 日，公司不存在对合并范围外的公司及个人的担保。

（八）未决诉讼、仲裁情况

截至 2021 年 6 月 30 日，发行人不存在重大诉讼或仲裁情况。

（九）受限资产情况

截至 2021 年 6 月 30 日，发行人所有权受限资产 948,284.69 万元，占 2021 年 6 月末资产总额的 20.74%。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	375,972.41	长期借款抵押物
投资性房地产	570,804.29	长期借款抵押物
合计	948,284.69	-

截至 2021 年 6 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

（一）2016 年重大资产重组

1、重组基本情况

2016 年 12 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），核准公司与浦江公司的重大资产重组。

2016 年 12 月 30 日，浦星公司、双创公司分别就本次发行股份购买资产过户事宜履行相关变更登记手续，并分别取得上海市闵行区市场监督管理局换发的营业执照，重组双方已完成注入资产股权的过户事宜。标的公司（浦星公司、双创公司）与本公司受同一最终控制方控制，此次重大资产重组属于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 2015 年年报、2016 年 1-5 月财务报表（未经审计），以及经瑞华审阅的瑞华阅字[2016] 31170003 号《上海临港控股股份有限公司备考合并财务报表专项审计报告》，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	2016 年 5 月 31 日/2016 年 1-5 月		2015 年 12 月 31 日/2015 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	733,170.87	1,040,788.96	698,003.95	976,457.41
归属于母公司所有者的权益	317,676.80	429,176.83	311,377.53	416,306.80

项目	2016 年 5 月 31 日/2016 年 1-5 月		2015 年 12 月 31 日/2015 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）
营业收入	25,662.10	51,032.68	90,107.83	160,488.57
归属于母公司所有者的净利润	5,533.92	7,769.75	23,935.56	33,559.34
资产负债率（%）	49.03	53.30	49.65	53.17
每股净资产（元/股）	3.55	4.24	3.48	4.11
基本每股收益（元/股）	0.06	0.08	0.47	0.54

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

根据瑞华出具的瑞华核字[2016]31170016 号《上海临港控股股份有限公司拟发行股份购买资产之 2016 年度汇总模拟盈利预测审核报告》，预计此次重组标的资产模拟汇总主体 2016 年备考归属母公司股东的扣除非经常性损益后净利润为 11,210.28 万元。

根据瑞华出具的瑞华核字[2017] 31170003 号《关于上海临港控股股份有限公司盈利预测实现情况的专项审核报告》，此次重组标的资产 2016 年合计实现归属于母公司股东的净利润（扣除非经常性损益后）为 11,375.18 万元，高于同期（扣非后）盈利预测数。

因此，公司上述重大资产重组的 2016 年度盈利预测目标已经完成。

4、业绩承诺与实现情况

2016 年重大资产重组中，公司与交易对方浦江公司经友好协商，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 2016 年、2017 年和 2018 年。

2) 浦江公司承诺标的资产（包括浦星公司 100%股权和双创公司 85%股权）2016 年、2017 年和 2018 年合计实现归属于母公司股东的净利润（扣除非经常性损益后）不低于 37,913.55 万元（以下简称“累积承诺利润”）。

3) 公司应在 2018 年年度报告中单独披露上述标的资产在 2016 年、2017 年

和 2018 年合计实现的归属于母公司股东的净利润（扣除非经常性损益后）（以具有证券业务资格的会计师事务所对标的资产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) 浦江公司承诺，若标的资产在补偿期限内累积实际利润未能达到累积承诺利润，浦江公司将向上市公司进行补偿。上市公司应在会计师事务所出具关于累积实际利润的专项审核意见后的 10 个交易日内，依据下述公式计算并确定浦江公司应补偿的股份数量（以下简称“应补偿股份数”），并且由上市公司在该期限内发出召开董事会的通知，召开董事会审议由上市公司以人民币 1.00 元的总价格定向回购该应补偿股份并予以注销的事宜。浦江公司应在收到上市公司书面回购通知的 5 个工作日内与上市公司共同办理应补偿股份的回购注销手续。

5) 应补偿股份数的计算公式如下：

应补偿股份数 = 发行股份购买资产新发行的股份总数 × (累积承诺利润 - 累积实际利润) ÷ 累积承诺利润

(2) 减值测试

在承诺期限届满相应年度标的资产专项审计报告出具后 30 日内，上海临港将聘请具有证券期货相关业务资格的会计师事务所对标的资产进行资产减值测试，并出具减值测试结果的专项审核报告。标的资产减值情况应根据会计师事务所出具的专项审核报告确定。

若经审计，标的资产期末减值额 > 补偿期限内已补偿股份总数 × 发行股份购买资产的发行价格，则浦江公司将另行补偿股份。另行补偿的股份数量按照以下公式计算：

另行补偿的股份数量 = 标的资产期末减值额 / 发行股份购买资产的每股发行价格 - 补偿期限内已补偿股份总数

(3) 实现情况

根据公司出具的《关于上海临港浦江国际科技城发展有限公司和上海漕河泾

开发区创新创业园发展有限公司 2016 年度至 2018 年度累计业绩承诺完成情况的说明》以及天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“天健审[2019]6-96 号”《关于上海临港浦江国际科技城发展有限公司和上海漕河泾开发区创新创业园发展有限公司累计业绩承诺完成情况的鉴证报告》，标的资产 2016 年、2017 年、2018 年经审计的累计扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润 44,089.01 万元，超过承诺数 6,175.46 万元，完成预测盈利的 116.29%。

根据公司出具的《上海临港控股股份有限公司重大资产重组标的资产 2018 年末减值测试报告》以及天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“天健审[2019]6-97 号”《上海临港控股股份有限公司重大资产重组标的资产减值测试报告的审核报告》，截至 2018 年 12 月 31 日，重大资产重组标的资产股权在考虑股东增资以及利润分配影响后评估价值均高于重大资产重组时原股权评估价值，标的资产未发生减值。

（二）2019 年重大资产重组

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数

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、影响本次债券还本付息的特殊条款。

第五节 发行人信用状况

一、发行人及本期债券的信用评级情况

（一）本期债券信用评级结论及标识所代表的涵义

本期公开发行公司债券聘请中诚信对发行人进行主体信用评级、债项信用评级以及后续的跟踪评级。

经中诚信综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，该级别反映了受评主体偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。本期债券的信用等级为 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。

（二）评级报告揭示的主要风险

1、发行人债务规模快速上升。随着园区开发建设的逐步推进，发行人资金需求和融资规模亦有提升，近年来，发行人加大了银行借款、债券发行的规模，使得有息债务快速增长。截至 2021 年 6 月末，发行人的有息债务规模为 182.60 亿元。

2、资本支出压力较大。近年来发行人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发行人带来一定的资本支出压力。

（三）报告期内历次主体评级情况、变动情况及原因

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，本次公司债券信用等级为 AAA，评级展望为稳定。本次评级结果与最近三年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地，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评级至 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。

（四）跟踪评级安排

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及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，本公司将在本次债券信用级别有效期内或者本次债券存续期内，持续关注本次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次债券偿债保障情况等因素，以对本次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，本公司将于本次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）以及本次债券有关的信息，如发生可能影响本次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。

二、发行人其他信用情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

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 6 月 30 日，发行人获得的金融机构授信额度总额为 6,541,473.51 万元，其中已使用授信额度为 1,190,979.48 万元，未使用授信额度为 5,350,494.03 万元。

发行人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	1,577,183.77	385,274.55	1,191,909.22
建设银行	559,810.60	209,792.77	350,017.83
交通银行	420,000.00	60,503.60	359,496.40
中国银行	808,555.91	67,708.58	740,847.33
农业银行	733,964.00	175,300.00	558,664.00
农商银行	227,500.00	95,441.00	132,059.00
浦发银行	230,000.00	75,000.00	155,000.00
上海银行	265,000.00	15,000.00	250,000.00
兴业银行	157,000.00	-	157,000.00
中信银行	206,000.00	12,450.00	193,550.00
农发银行	38,059.23	3,508.98	34,550.25
招商银行	128,400.00	-	128,400.00
国开银行	40,000.00	40,000.00	0
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
北京银行	100,000.00	-	100,000.00
合计	6,541,473.51	1,190,979.48	5,350,494.03

（二）发行人及其主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及其主要子公司不存在债务违约（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。

（三）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

1、报告期内，发行人及子公司累计发行境内外债券 17 只/140 亿元，累计偿还债券 87.45 亿元。

2、截至 2021 年 6 月 30 日，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券余额为 52.55 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 02	上海临港	公司债	2018-06-12	2020-06-15	2023-06-12	3+2	6.00	3.61	5.75
2	18 临债 01	上海临港	公司债	2018-06-12	2021-06-12	2022-06-12	2+2	6.00	2.48	1.61
3	19 临债 02	上海临港	公司债	2019-01-17	2022-01-17	2024-01-17	3+2	5.00	3.85	5.00
4	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
5	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
6	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
公司债券小计								30.00	/	22.55
7	21 临港控股 SCP001	上海临港	超短期融 资债券	2021-03-05	-	2021-07-09	-	10.00	2.95	10.00
8	21 临港控股 SCP002	上海临港	超短期融 资债券	2021-03-18	-	2021-07-23	-	10.00	2.92	10.00
9	21 临港控股 SCP003	上海临港	超短期融 资债券	2021-04-06	-	2021-08-06	-	10.00	2.78	10.00
债务融资工具小计								30.00	/	30.00
合计								60.00	/	52.55

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。“19 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 4：2021 年 7 月 5 日，本公司发行了“21 临港控股 SCP004”超短期融资券，发行规模为 10 亿元，起息日为 2021 年 7 月 6 日，到期日为 2022 年 2 月 25 日；

注 5：2021 年 7 月 9 日，本公司完成了“21 临港控股 SCP001”的兑付工作；

注 6：2021 年 7 月 16 日，本公司发行了“21 临港控股 SCP005”超短期融资券，发行规模为 10 亿元，起息日为 2021 年 7 月 20 日，到期日为 2022 年 3 月 11 日；

注 7：2021 年 7 月 23 日，本公司完成了“21 临港控股 SCP002”的兑付工作；

注 8：2021 年 8 月 2 日，本公司发行了“21 临港控股 SCP006”超短期融资券，发行规模为 10 亿元，起息日为 2021 年 8 月 3 日，到期日为 2022 年 4 月 8 日；

注 9：2021 年 8 月 6 日，本公司完成了“21 临港控股 SCP003”的兑付工作。

3、截至 2021 年 6 月 30 日，发行人不存在存续永续期债。

4、截至 2021 年 6 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	尚未发行金额
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	-	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	20.00
合计		-	-	-	82.00	30.00	52.00

第六节 备查文件

一、本募集说明书及摘要的备查文件

- 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 年半年度报告》；
- 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、本期债券资信评级报告；
- 5、债券持有人会议规则；
- 6、债券受托管理协议；
- 7、中国证监会同意本次发行注册的文件；
- 8、发行人 2018 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。

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：王春辉、金莹、谢忠铭

联系电话：021-64855827

传真：021-64852187

2、国泰君安证券股份有限公司

查阅地址：上海市静安区新闻路 669 号博华广场 36 层

联系人：陈是来、王牌、曾蕴也

联系电话：021-38676798

传真：021-38670798

（本页无正文，为《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（第二期）募集说明书摘要》之盖章页）

