



上海临港控股股份有限公司 2020 年度第五期超短期融资券募集说明书

发行人:	上海临港控股股份有限公司
注册金额:	50 亿元人民币
本期发行金额:	10 亿元人民币
发行期限:	270 天
担保情况:	无担保
信用评级机构:	中诚信国际信用评级有限责任公司
发行人主体信用评级:	AAA 级

主承销商兼簿记管理人: 宁波银行股份有限公司



联席主承销商: 中国光大银行股份有限公司



二零二零年十一月

声明与承诺

本期超短期融资券已在交易商协会注册，注册不代表交易商协会对本期超短期融资券的投资价值作出任何评价，也不代表对本期超短期融资券的投资风险作出任何判断。凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本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。

本公司董事会已批准本募集说明书，全体董事承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性、及时性承担个别和连带法律责任。

本公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本募集说明书所述财务信息真实、准确、完整、及时。

凡通过认购、受让等合法手段取得并持有本期债务融资工具的，均视同自愿接受本募集说明书对各项权利义务的约定。包括、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、债券持有人或履行同等职责的机构等主体权利义务的相关约定等。

本公司承诺根据法律法规的规定和本募集说明书的约定履行义务，接受投资者监督。

截至募集说明书签署日，除已披露信息外，无其他影响偿债能力的重大事项。

目录

重要提示	5
第一章 释义	7
第二章 风险提示	12
一、与本次超短期融资券相关的投资风险	12
二、与发行人相关的风险	12
第三章 发行条款	24
一、主要发行条款	24
二、发行安排	25
第四章 募集资金运用	28
一、募集资金主要用途	28
二、发行人承诺	29
三、发行人偿债保障措施	30
第五章 发行人基本情况	32
一、发行人概述	32
二、发行人历史沿革及股本变动情况	33
三、发行人股权结构及实际控制人情况	43
四、发行人独立性	46
五、发行人对其他企业的重要权益投资情况	48
六、发行人内部组织机构情况	61
七、发行人高级管理人员情况	69
八、发行人经营范围与主营业务	77
九、发行人在建及拟建工程情况	104
十、发行人未来投资计划及发展目标	110
十一、发行人所在行业状况、行业地位及面临的主要竞争状况	113
第六章 公司主要财务状况	120
一、财务报表情况	120
二、主要财务数据及指标	129
三、近三年的财务报表	129
四、发行人 2017-2019 年及 2020 年 1-3 月合并财务报表重大变化情况	135
五、发行人合并报表资产结构分析	136
六、发行人合并报表负债结构分析	150
七、发行人合并报表所有者权益分析	158
八、发行人合并报表利润表分析	159
九、发行人合并报表现金流量状况分析	162
十、发行人合并报表财务指标分析	164
十一、发行人有息债务情况	170
十二、发行人关联方关系及关联方交易情况	172
十三、发行人重大或有事项	181
十四、发行人所有权受到限制的资产	183
十五、发行人其他重大事项	186

第七章 发行人资信状况	188
一、发行人历史主体评级	188
二、发行人信用评级情况	188
三、发行人银行授信情况	189
四、发行人债务违约记录	190
五、发行及偿付债券的情况	190
六、其他需要说明的事项	191
第八章 发行人近一期基本情况	193
一、发行人 2020 年 1-6 月主营业务情况	193
二、发行人 2020 年 1-6 月财务情况	194
三、发行人 2020 年 1-6 月资信状况变化	201
四、发行人其他重大事项	202
第九章 债务融资工具信用增进情况	203
第十章 税项	204
一、增值税	204
二、所得税	204
三、印花税	204
第十一章 主动债务管理	206
第十二章 发行人信息披露工作安排	207
一、发行前的信息披露	207
二、存续期内重大事项的信息披露	207
三、存续期内定期信息披露	208
四、本息兑付事项	208
第十三章 持有人会议机制	209
一、持有人会议的目的与效力	209
二、持有人会议的召开情形	209
三、持有人会议的召集	210
四、持有人会议参会机构	212
五、持有人会议的表决和决议	212
六、其他	214
第十四章 受托管理人机制	216
第十五章 投资人保护条款	217
第十六章 违约、风险情形及处置	218
一、违约事件	218
二、违约责任	218
三、偿付风险	218
四、发行人义务	218
五、发行人应急预案	219
六、风险及违约处置基本原则	219
七、处置措施	219
八、不可抗力	219
九、争议解决机制	220

十、弃权.....	220
第十七章 本次超短期融资券发行的有关机构.....	221
第十八章 备查文件.....	224
一、备查文件.....	224
二、查询地址.....	224
三、查询网站.....	225
附录 主要财务指标计算公式.....	226

重要提示

请投资者关注以下事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险提示及说明”等有关章节。

一、发行人主体核心风险提示

（一）财务风险

因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，因此在 2017-2019 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额为负，分别为-15,736.37 万元、-149,871.65 万元和-480,997.69 万元。其中 2019 年度经营活动产生的现金流量净额较 2018 年度有较为明显的下降，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。虽然随着公司在建项目的陆续完工并实现销售，公司未来的经营活动现金流将逐渐得到改善，但是若因外部市场环境变化导致公司发生资金周转困难，可能会增加公司本期债券的偿付风险。

（二）经营风险

园区产业载体开发经营属于资本密集型业务，且与经济发展速度、通胀水平、资金供给、利率变动、消费信贷政策以及市场信心等多种因素的相关性较强。宏观经济的周期性波动，会对园区开发企业产生影响。当国内宏观经济处于上升阶段时，境内外企业入驻园区较多，相应的土地开发、产业载体租售、增值服务等需求活跃；当宏观经济处于下降阶段时，境内外企业入驻园区减少，相应的土地开发、产业载体租售、增值服务等需求也会下降。因此，宏观经济的周期性波动也会对公司未来发展和盈利能力产生影响。

（三）政策风险

目前，上海市政府和区政府针对相关园区，尤其是上海市自贸区，在开放程度、税收等方面都以试点的模式给予了一定的优惠，以促进区内企业的发展和革新。未来，如果相关政策红利逐渐消失，发行人的经营状况可能会受到影响。

二、投资人保护机制提示

本期债务融资工具募集说明书在“持有人会议机制”章节中明确，除法律法规另有规定外，持有人会议所审议通过的决议对本期债务融资工具全部持有人具有同等效力和约束力。

本期债务融资工具募集说明书在“持有人会议机制”章节中设置了对投资者实体权利影响较大的特别议案，按照本募集说明书约定，特别议案的决议生效条件为持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额 90%的持有人同意。因此，存在特别议案未经全体投资人同意而生效的情况下，个别投资人虽不同意但已受生效特别议案的约束，在变更债务融资工具发行文件中与本息偿付相关的发行条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进协议及安排；新增或变更发行文件中的选择权条款、投资人保护机制或投资人保护条款；变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；同意第三方承担债务融资工具清偿义务；授权第三方代表全体持有人行使相关权利；其他变更发行文件中可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的约定等自身实体权益存在因服从绝大多数人利益可能受到不利影响的可能性。

本期债务融资工具募集说明书“违约、风险情形及处置”章节约定，当发行人发生风险或违约事件后，发行人可以与持有人协商采取以下风险及违约处置措施：

【重组并变更登记要素】在发行人无异议的情况下，持有人会议可按照**【90】%**的表决比例通过决议，来调整本期债务融资工具的基本偿付条款，该决议将约束本期债项下所有持有人。

请投资人仔细阅读相关内容，知悉相关风险。

第一章 释义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

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
超短期融资券	指	具有法人资格的非金融企业在银行间债券市场发行的，期限在 270 天以内的短期融资券
债务融资工具	指	具有法人资格的非金融企业在全国银行间债券市场发行的，约定在一定期限内还本付息的有价证券
本次注册	指	本次注册的 50 亿元人民币的上海临港控股股份有限公司超短期融资券
本期发行	指	上海临港控股股份有限公司 2020 年度第五期超短期融资券
募集说明书	指	依据有关法律、法规、规章，公司为发行本期超短期融资券而制作的《上海临港控股股份有限公司 2020 年度第五期超短期融资券募集说明书》
主承销商	指	宁波银行股份有限公司（以下简称“宁波银行”）
联席主承销商	指	中国光大银行股份有限公司（以下简称“光大银行”）
承销商	指	负责承销本期超短期融资券的所有机构
承销团	指	主承销商及联席主承销商为本次发行组织的，由主承销商、联席主承销商和承销商组成的承销团
承销协议	指	发行人与代表承销团的主承销商及联席主承销商为本次发行签订的《上海临港控股股份有限公司 2020-2022 年度超短期融资券承销协议》
余额包销	指	本期超短期融资券的主承销商及联席主承销商按照《上海临港控股股份有限公司 2020-2022 年度超短期融资券承销协议》的规定，在规定的发行日后，将未售出的超短期融资券全部自行购入

簿记建档	指	发行人和主承销商协商确定利率（价格）区间后，承销团成员/投资人发出申购定单，由簿记管理人记录承销团成员/投资人认购债务融资工具利率（价格）及数量意愿，按约定的定价和配售方式确定最终发行利率（价格）并进行配售的行为。集中簿记建档是簿记建档的一种实现形式，通过集中簿记建档系统实现簿记建档过程全流程线上化处理
簿记管理人	指	制定簿记建档程序及负责实际簿记建档操作者，本期超短期融资券发行期间由宁波银行股份有限公司担任
上海清算所	指	银行间市场清算所股份有限公司
人民银行	指	中国人民银行
交易商协会	指	中国银行间市场交易商协会
银行间市场	指	全国银行间债券市场
债务融资工具管理办法	指	中国人民银行颁布的《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）
节假日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日）
元/万元/亿元	指	如无特别说明，指人民币元/万元/亿元
北金所	指	北京金融资产交易所有限公司
临港集团	指	上海临港经济发展（集团）有限公司
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
漕总公司	指	上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司

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”
上海自仪	指	上海自动化仪表有限公司
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	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	指	上海临港松江科技城投资发展有限公司
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
金山公司	指	上海临港金山新兴产业发展有限公司
自贸联发	指	上海自贸区联合发展有限公司
临港欣创	指	上海临港欣创经济发展有限公司（曾用名：华万国际物流（上海）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	上海漕河泾开发区科技园发展有限公司（曾用名：上海漕河泾开发区西区发展有限公司）
科技绿洲公司	指	上海科技绿洲发展有限公司
漕总公司	指	上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司

蓝勤投资	指	上海蓝勤投资有限公司
天健置业	指	天健置业（上海）有限公司
久堃投资	指	上海久堃投资管理有限公司
莘闵公司	指	上海莘闵高新技术开发有限公司
华民置业	指	上海华民置业发展有限公司
电气集团	指	上海电气（集团）总公司
评级报告	指	中诚信国际信用评级有限公司出具的《上海临港控股股份有限公司 2020 年度跟踪评级报告》
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	中国证券监督管理委员会核准的《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。
近一期	指	2020 年 1-6 月份
近三年及一期	指	2017-2019 年及 2020 年 1-6 月份
我国/中国	指	中华人民共和国
国务院	指	中华人民共和国国务院
上海市国资委	指	上海市国有资产监督管理委员会

国务院国资委	指	国务院国有资产监督管理委员会
财政部	指	中华人民共和国财政部
会计师事务所/审计机构/ 瑞华/天健	指	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）、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	指	中诚信国际信用评级有限公司
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

第二章 风险提示

本期超短期融资券无担保,超短期融资券的本金和利息按期足额支付取决于发行人的信用及偿债能力。投资者在评价和购买本期超短期融资券时,应特别认真地考虑下述各项风险因素:

一、与本次超短期融资券相关的投资风险

(一) 利率风险

受国民经济总体运行状况和国家宏观经济政策的影响,市场利率存在波动的可能性。如果在本期超短期融资券存续期限内市场利率上升,这将使投资者投资本期超短期融资券的收益水平相对降低。

(二) 流动性风险

本期超短期融资券发行后将在银行间债券市场交易流通。但在转让时存在一定的交易流动性风险,公司无法保证本期超短期融资券在银行间债券市场的交易量及活跃性。

(三) 偿付风险

本期超短期融资券无担保,超短期融资券的本金和利息按期足额支付取决于发行人的信用及偿债能力。在本期超短期融资券的存续期限内,由于市场的变化,发行人的现金流与预期有可能发生一定偏差,从而可能影响到本期超短期融资券的偿付。

二、与发行人相关的风险

(一) 财务风险

1、经营活动产生的现金流量净额为负的风险

因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,因此在 2017-2019 年度,发行人经营活动产生的现金流量净额为负,分别为-15,736.37 万元、-149,871.65 万元和-480,997.69 万元。其中 2019 年度经营活动产生的现金流量净额较 2018 年度有较为明显的下降,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。虽然随着公司在建项目的陆续完工并实现销售，公司未来的经营活动现金流将逐渐得到改善，但是若因外部市场环境变化导致公司发生资金周转困难，可能会增加公司本期债券的偿付风险。

2、经营性现金流波动的风险

2017-2019 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-15,736.37 万元、-149,871.65 万元和-480,997.69 万元。基于主营业务受到宏观经济环境波动、产业政策变化等影响，如未来发行人经营活动产生的现金流量净额出现较大波动，可能对发行人未来的生产经营及偿债能力产生不利影响。

3、经营性现金流对债务的保障能力较弱风险

2017-2019 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-15,736.37 万元、-149,871.65 万元和-480,997.69 万元，经营现金流量比分别为-1.75、-2.96 和-0.25。发行人近三年经营活动产生的现金流量净额和经营现金流量比持续为负，经营性现金流对债务的保障能力较弱。

4、应收账款周转率较低的风险

2017-2019 年末，为应对市场波动，公司对客户采取了分期付款等较为灵活的付款方式，因此公司应收账款账期较长。2017-2019 年末，公司的应收账款周转率分别为 9.47、5.40 和 11.55。虽然公司当前客户的经营状况良好，但一旦客户公司经营情况出现急剧恶化，对发行人的应收账款回笼将产生重大影响，可能存在应收款到期不能正常收回的风险，从而影响发行人的现金流状况，并加大大次债券的偿付风险。

5、存货规模较大且周转率较低的风险

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，因此其资产中存货的占比较高。同时随着发行人业务规模的继续扩大，公司 2017-2019 年末存货规模持续增长。2017-2019 年末，发行人的存货账面价值分别为 683,780.27 万元、655,335.10 万元和 1,690,650.25 万元，占资产总额的比重分别为 52.13%、42.24%和 44.75%。其中 2019 年末存货余额较 2018 年末略有增长，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。另外，由于园区开发项目周期较长，从取得土地到正式完工交付并结转收入成本，通常需 2-3 年时间，因此园区开发企业的存货周转率一般较低。2017-2019 年末，发行人存货周转率分别为 0.15、0.13 和 0.08。

发行人存货的变现能力直接影响到公司的资产流动性及偿债能力，如果发行人因在售项目销售迟滞导致存货周转不畅，将对其偿债能力和资金调配带来较大压力。此外，如果未来因为宏观经济环境、信贷政策、产业政策等因素影响，相关园区开发项目销售价格出现大幅下滑，发行人的存货将面临跌价风险，亦对其财务表现产生不利影响。

6、受限资产占比较大的风险

截至 2019 年末，发行人受限资产余额 617,099.36 万元，占 2019 年末资产总额的 16.33%，包括抵押不动产类资产 590,692.99 万元、质押股权类资产 25,219.01 万元、履约保证金 1,187.36 万元。发行人受限资产主要用于金融机构的借款。虽然发行人声誉和信用记录良好，与多家商业银行有良好的合作关系，且不存在银行借款本息偿付违约情况，但若发行人未来不能按时偿付金融机构的借款，则会给发行人的正常经营带来一定影响。

7、财务费用逐年升高的风险

随着公司近几年业务的不断拓展，2017-2019 年度公司新增完工物业量增加且其财务成本计入当期损益，因此 2017-2019 年公司的财务费用占比逐步升高。2017-2019 年，发行人财务费用分别为 8,298.94 万元、14,764.24 万元和 33,654.23 万元，占营业收入的比重分别为 4.00%、7.65%和 8.52%。如果公司后期财务费用总额呈现较快增长，可能会压缩公司的利润空间，进而对公司盈利能力产生一定的影响。

8、有息债务较高风险

2017-2019 年末，公司资产负债率分别为 43.01%、48.13%和 56.89%，发行人财务较为稳健，资产负债率低于同行业平均水平。根据 2019 年末发行人的债务期限结构，发行人一年以内的短期债务（含短期借款、一年内到期的非流动负

债、其他流动负债)合计 388,050.76 万元, 占全部有息债务规模的 27.54%, 存在一定的债务偿还集中的情形, 公司将面临一定的短期债务压力。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。

9、外部融资依赖较高风险

园区开发行业对资金的需求量较大, 资金的筹措对园区开发企业的持续稳定发展具有重要意义, 它将直接影响园区开发项目的开发建设进度。目前, 公司项目开发建设的资金来源主要有自有资金、银行贷款和在资本市场募集的资金等。如果未来国家提高对房地产企业的贷款条件或控制房地产行业信贷规模, 公司获取银行贷款的能力和灵活性将在一定程度上受到限制。公司目前正处于业务扩展期, 开工建设的项目较多, 对资金的需求量较大, 如果公司不能有效地筹集所需资金, 将直接影响公司项目的实施和后续的发展。

10、存货及投资性房地产跌价风险

公司存货的变现能力直接影响公司资产的流动性及偿债能力, 若未来发行人的项目销售出现不利状况导致存货周转不畅, 将对公司的偿债能力带来一定不利影响。虽然公司目前项目销售情况良好, 但未来若行业不景气导致公司园区开发项目利润下滑或项目无法顺利完成开发, 公司将面临存货跌价损失风险, 从而对公司的盈利能力产生不利影响。

2017-2019 年末, 发行人投资性房地产分别为 213,968.86 万元、317,530.70 万元和 1,058,097.47 万元, 占总资产比例分别为 16.31%、20.47%和 28.01%。尽管发行人投资性房地产采用成本法计量, 按照取得时的成本进行初始计量, 并未采用公允价值计量的方法对投资性房地产进行计量; 但是, 公司需在每个会计年度期末对存在减值迹象的投资性房地产估计其可收回金额, 并对可收回金额低于其账面价值的确认相应的减值损失。如果未来因市场变动等原因导致公司投资性房地产的可回收金额持续降低, 发行人目前持有的投资性房地产将存在跌价风险。

11、未来存在较大规模资本支出的风险

园区开发项目往往投资周期较长，投资规模较大，属于资金密集型产业。近年来，园区开发企业获取土地的资金门槛不断提高，土地价款的支付周期有所缩短，增加了企业前期土地储备资金支出负担，且后续项目的开发也需持续的资金支持，因此现金流量的充足程度对维持公司正常的经营运作至关重要。截至 2019 年末，上海临港及下属控股子公司共计持有待开发土地面积约 52.58 万平方米。优质土地储备为发行人未来持续发展提供了坚实基础，但是相关项目的后续开发及项目资源的补充需要发行人未来持续的资金投入。根据发行人目前投资计划，截至 2019 年末公司在建项目未来仍需投入约 138 亿元，新增投资将为发行人带来一定的资本支出压力，若发行人内、外部融资能力受宏观经济环境、信贷政策、产业政策、资本市场波动等因素的不利影响，发行人未来经营目标的实现将受到影响。

12、关联交易的风险

2019 年末，发行人应收账款、其他应收款、应付账款、其他应付款中关联方交易的占比分别为 3.34%、1.59%、1.02%和 36.64%。关联款项形成原因主要为交易形成与资金往来形成，若未来市场环境变化导致关联方及相互间的交易发生变化，发行人的生产经营活动可能受到不利影响。

13、短期偿债压力较大风险

发行人由于近年来业务经营的不断扩张，流动负债规模也随之大幅增长。2017-2019 年，发行人短期借款分别为 28,000.00 万元、71,960.00 万元和 188,633.83 万元，一年内到期非流动负债分别为 73,560.00 万元、51,586.32 万元和 108,435.90 万元。2017-2019 年末，发行人流动比率分别为 2.17、2.73 和 2.19，速动比率分别为 0.65、0.95 和 0.64，未来发行人或将面临短期流动性债务集中到期，偿债压力较大的风险。

14、盈利能力波动风险

发行人 2017 年-2019 年利润总额分别为 56,452.62 万元、58,650.98 万元和 180,484.30 万元，净利润分别为 41,101.62 万元、42,767.86 万元和 148,125.28 万元。2017 年-2019 年，发行人主营业务毛利率分别为 54.03%、56.59%和 70.22%，

净利润率分别为 19.83%、22.17%和 37.50%，鉴于未来市场政策环境导致的发行人租售水平变动，未来发行人的盈利能力存在波动，可能对偿债能力产生一定影响。

（二）经营风险

1、经济周期波动的风险

园区产业载体开发经营属于资本密集型业务，且与经济发展速度、通胀水平、资金供给、利率变动、消费信贷政策以及市场信心等多种因素的相关性较强。宏观经济的周期性波动，会对园区开发企业产生影响。当国内宏观经济处于上升阶段时，境内外企业入驻园区较多，相应的土地开发、产业载体租售、增值服务等需求活跃；当宏观经济处于下降阶段时，境内外企业入驻园区减少，相应的土地开发、产业载体租售、增值服务等需求也会下降。因此，宏观经济的周期性波动也会对公司未来发展和盈利能力产生影响。

2、项目开发业务经营风险

园区开发项目具有开发过程复杂、周期长、投入资金量大、涉及部门和协作单位多等特点，并具有较强的地域特征，整个开发过程中，涉及规划设计单位、施工单位、建材供应商、物业管理等多家合作单位，并且园区物业开发受到多个政府部门的监管。上述因素使得园区开发企业在开发项目的工程进度、施工质量和营销等方面，控制风险的难度较大，如果上述某个环节出现问题，就会对整个项目开发产生影响，并可能直接或间接地导致项目开发周期延长、成本上升、销售情况不符合预期等后果，在经营中若不能及时应对和解决上述问题，可能对未来公司经营业绩产生一定的影响。

3、业务区域集中度较高的风险

发行人的业务集中于上海，因此上海整体城市经济发展状况及未来发展趋势对于发行人的未来盈利水平影响较大。近年来，上海 GDP 总量以及人均 GDP 排名始终位居全国前列，城市规划和建设速度稳步推进，为公司提供了较为充分的发展空间。但是公司较高的业务区域集中度也对自身的持续发展带来了一定的不确定性，面临着区域经济放缓影响业务开展的潜在风险。若未来上海市的经济发展速度变缓，可能会给发行人的园区招商引资带来一定的影响。入园企业的质量或数量下降，势必会对发行人的盈利能力造成一定程度的不利影响。

4、区域园区竞争风险

上海市内从事园区开发的企业数量和园区数量不断增多，园区同质化竞争日趋激烈。各园区产业政策趋同，受此影响，园区定位、开发建设及未来发展都存在一定程度的不确定性。此外，紧邻上海的江苏、浙江两省，也汇聚了宁波经济技术开发区、杭州经济技术开发区、南通经济技术开发区、昆山经济技术开发区等一系列开发园区，产业基础较好，在发展现代制造业方面有较好优势，已形成了密集的企业群和产业链，增长潜力较大。这对发行人带来了一定的竞争压力。如果公司不能够很好地应对竞争，将使得公司的经营业绩受到影响，从而使公司面临市场竞争的风险。

5、租售风险

发行人主营业务以园区产业载体的租售为主，由于工业地产不同于住宅地产，公司目前已经开发的工业地产如不能按既定的租售计划进度完成出售和租赁、租售价格的变动均将对公司的业绩产生不利的影响。

公司的盈利水平受产业载体售价或租金水平的影响，政策变动及市场波动会对公司产业载体销售部分的收益水平造成影响。上海市内其他园区的开发建设、租金的价格变动会对公司未来的租金收入造成一定的影响；同时，但若发行人园区产业载体租赁板块下属物业租约出现集中租约到期不续租情况，则可能会在一定时间内对发行人的收入及现金流产生一定的影响。

6、突发事件引发的经营风险

发行人在生产运营中一直高标准、严要求，执行高安全标准，在生产经营过程中遭遇如火灾等事故灾难、生产安全事件、社会安全事件以及管理层无法履行职责等突发事件，可能对公司的正常经营带来不利影响。一旦公司无法及时应对以上突发事件，公司正常经营将受到影响，同时也会对公司声誉带来负面影响。

7、重大资产重组的风险

发行人于 2019 年 5 月 9 日收到中国证券监督管理委员会《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，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。本次收购后，不考虑配套融资情况，上市公司的总股本为 1,903,292,332 股。漕总公司持有上市公司 749,489,779 股，持股比例为 39.38%；临港资管持有上市公司 403,473,115 股，持股比例为 21.20%；浦江公司持有上市公司 118,137,384 股，持股比例为 6.21%。临港集团通过漕总公司、临港资管及浦江公司合计持有上市公司 1,271,100,278 股，合计持股比例为 66.79%，仍为上市公司的实际控制人。发行人已完成相关股权交易手续，未来对于公司经营和规划存在不确定性，可能对公司未来发展产生一定影响。

8、资产划转风险

发行人自 2015 年通过重大资产重组置换实现上市来，分别于 2016 年和 2019 年通过公开发行股份购买资产方式，完成重大资产重组。作为上海市国资委下属园区开发类上市公司，根据国资委未来经营和规划，公司后续经营过程中或仍将开展重大资产重组，随重大资产重组，公司下属资产或将安排进行划转，因资产划转存在不确定性，可能对公司未来经营和发展产生一定影响。

9、业务结构单一风险

发行人所处的行业为园区开发行业，主营业务为园区产业载体（包括研发科技楼、工业厂房）的开发、销售与租赁，业务结构相对单一。随着下属园区运营模式的不断成熟，拓展盈利渠道，增强可持续发展能力。随着发行人业务结构的优化，在后续新业务板块的开展，可能对发行人未来经营带来一定的风险。

10、新冠肺炎疫情对公司经营业绩造成影响的风险

自新型冠状病毒肺炎疫情于 2020 年 1 月在全国爆发以来，对肺炎疫情的防控工作正在全国范围内持续进行。发行人已于 2020 年 1 月 28 日紧急设立“上海临港同舟共济新冠病毒防控专项资金”，用于支援国家、上海各项抗击疫情工作，支持、帮助为疫情防控做出贡献以及受疫情影响的园区内企业生产经营活动。

为支持发行人下属园区内企业抗击新冠肺炎疫情，减轻中小企业负担，共渡难关，营造良好的营商环境，积极履行社会责任，根据《上海市关于全力防控疫情支持服务企业平稳健康发展的若干政策措施》及《关于本市国有企业减免中小企业房屋租金的实施细则》，经发行人第十届董事会第十四次会议决议，发行人拟对承租发行人下属园区内自有经营性房产，从事生产等经营活动的非国有中小企业，免除 2020 年 2 月 1 日至 2020 年 3 月 31 日期间的租金。尽管发行人将通过调整经营策略，优化管理绩效，提升经营业绩等综合性举措积极应对本次疫情对公司的影响，预计本次租金减免安排不会影响公司的持续经营能力及长期发展，同时新冠肺炎疫情已在国内得到有效控制，但由于未来全球疫情走势、全球及中国经济形势等均具备不确定性，发行人经营业绩仍存在受疫情发展和经济形势影响而出现短期波动的风险。

11、标的资产经营风险

发行人于 2019 年 5 月 9 日收到中国证券监督管理委员会《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，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、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，向久壘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。交易完成后，公司下属园区规模进一步扩大，对园区资产的经营、管理难度有所增加，同时针对公司法人治理结构、内部控制、资金管理和人员管理等方面均提出更高要求。基于这些变化，如若公司不能及时调整组织架构，形成高效的管理模式和考核机制，不能建立起更好的人才培养机制和内部激励机制，可能面临标的资产经营的风险，导致重组后公司资源整合的协同效益下降，重组效果低于预期。

（三）管理风险

1、公司业务快速拓展所引致的管理风险

发行人近几年来经营情况良好，资产规模和盈利水平均得到稳步提高。公司经营规模的扩大和业务范围的拓宽对企业的管理能力、治理结构、决策制度、风险控制能力、融资能力等均提出了更高的要求。在公司业务不断扩张及子公司数量不断增加的情况下，倘若公司未能建立规范有效的内部控制制度及管理机制，可能将会对公司的未来业务开展和品牌声誉产生一定影响。

2、子公司数量较多引发的管理风险

发行人的控股子公司及参股公司众多，管理层级和下属参控股公司数量较多，随着业务的进一步发展，公司相关经营决策、组织管理及内部控制的难度也将进一步增加，若公司的管理和控制机制的设置或执行不能适应业务发展的需要，可能会影响经营效率，从而可能会影响公司的正常运营。

3、人才储备风险

发行人业务经营的开拓和发展在很大程度上依赖于核心经营管理人员。公司的管理团队具有丰富的项目运作经验，能够灵活调动资源、转换经营策略适应行业周期波动。高素质、专业化的管理团队对于公司的经营运作至关重要。如果公司无法吸引或留任上述高素质、经验丰富的人员，且未能及时聘用具备同等资历的人员，将在一定程度上制约公司未来发展，公司的业务管理与经营增长将可能受到不利影响。

4、突发事件引发公司治理结构突然变化的风险

发行人公司治理结构完善，已按《公司法》等相关法律法规以及公司章程的规定设立了完整的组织机构，内部管理制度较为完善。发行人董事、监事、高级管理人员的任职合法合规、符合公司章程的规定。然而，一旦遭遇突发事件，造成部分高级管理人员无法履行职责，公司的正常运营将受到影响，将面临因公司治理结构突然变化而带来的风险。

5、控股股东可能变动的风险

截至 2019 年 12 月 31 日，临港资管直接持有发行人 A 股股票 403,473,115 股，持股比例为 19.19%。2019 年 8 月 28 日，漕总公司与临港资管签署了《投票权委托协议》，漕总公司通过投票权委托的方式，将其持有的发行人 749,489,779 股股份（占发行人股份总数的比例为 39.38%）对应的全部投票权委托给临港资

管行使，委托期限为自委托协议签署之日起三年。故截至 2019 年末，临港资管合计拥有发行人 54.85% 投票权，为发行人控股股东。如未来漕总公司与临港资管的《投票权委托协议》未能续签或投票权委托比例发生变动，公司可能面临控股股东变动的风险。

（四）政策风险

1、宏观经济政策风险

随着国民经济发展的不同阶段，以及国内外经济形势的不断变化，国内宏观调控政策将有不同程度的调整，可能会影响发行人的经营活动和经营业绩。若政府未来采取紧缩的货币政策，公司融资的难度将有所增加，从而对公司园区开发项目开发建设产生不利影响。同时，若国家政府采取紧缩的财政政策，可能导致政府对产业园区开发经营的支持力度下降，从而对公司的发展产生不利影响。

2、房地产政策风险

发行人园区产业载体销售和出租业务占主营业务收入与营业利润的比重较高。当前国内房地产调控政策的持续使房地产行业仍存在较多不确定性，若未来房地产行业政策持续收紧，政府进一步利用产业政策、税收政策及信贷政策等对房地产行业实施调控，行业发展持续低迷，则有可能影响公司园区产业载体的开发与销售等业务，或可能增加发行人获取土地储备的难度与成本，进而可能会对公司的盈利情况产生一定的影响。

3、土地政策风险

近年来，国家加大了对土地出让的规范力度，相继出台一系列政策对土地进行管控。根据国土资源部《关于推进土地节约集约利用的指导意见》和上海市《关于进一步提高土地节约集约利用水平的若干意见》等政策文件的指导精神，各地区应严格管控用地规模，东部地区特别是优化开发的三大城市群地区要以盘活存量为主，率先压减新增建设用地规模，着力释放存量建设用地空间；上海市则提出努力实现未来规划建设用地总规模“零增长”，重点盘活存量工业用地。

根据上述政策及上海市的土地利用规划，未来东部地区产业园区内可开发利用的建设土地将十分紧张。由于土地资源的稀缺性与不可再生性，以及政府严格控制土地供应及开发加大了取得土地的不确定性，随着公司运营规模的不断扩

大，若新增土地储备不足，将会制约公司后续项目的开发建设，造成公司经营业绩的波动；若不能持续取得相关土地储备，也将制约公司未来的持续发展。

4、园区规划政策风险

目前，上海市政府和区政府针对相关园区，尤其是上海市自贸区，在开放程度、税收等方面都以试点的模式给予了一定的优惠，以促进区内企业的发展和革新。未来，如果相关政策红利逐渐消失，发行人的经营状况可能会受到影响。

5、基础设施建设政策变化风险

在开发建设园区的过程中，发行人的迅速发展客观上离不开上海市政府的大力支持，其中也包括基础设施建设的政策支持。因此，公司对政府的政策支持存在一定的依赖，经营决策、盈利水平受上海市政府支持力度的影响明显。如果上述政策发生重大变化，可能影响公司的经营业绩和债务偿付能力。

6、融资政策变动风险

未来，发行人将进行园区开发相关的大量项目建设，将面临较大的融资压力。国家信贷政策的变动将加大公司融资成本的控制难度，从而在一定程度上对发行人未来的融资能力和经营业务产生影响。

第三章 发行条款

一、主要发行条款

超短期融资券名称:	上海临港控股股份有限公司 2020 年度第五期超短期融资券
发行人:	上海临港控股股份有限公司
主承销商:	宁波银行股份有限公司
联席主承销商:	中国光大银行股份有限公司
存续期管理机构:	宁波银行股份有限公司
企业待偿还债务融资余额:	截至本募集说明书签署之日, 发行人待偿还债务融资余额为 51.61 亿元, 其中公司债 15.61 亿元, 超短期融资券 20 亿元, 短期融资券 16 亿元。
注册通知书文号:	中市协注【2020】SCP 号
超短期融资券注册总额:	50 亿元 (¥5,000,000,000.00)
本期发行金额:	10 亿元 (¥1,000,000,000.00)
期限:	270 天
票面金额:	人民币壹佰元 (¥100)
发行利率:	采用面值发行, 发行利率通过簿记建档方式最终确定
兑付价格:	按超短期融资券面值兑付, 即人民币壹佰元/每百元面值
发行方式:	采用簿记建档、集中配售方式发行
发行对象:	全国银行间债券市场机构投资者 (国家法律、法规禁止的投资者除外)
承销方式:	主承销商、联席主承销商余额包销
发行方式:	采用簿记建档、集中配售方式发行
公告日	【 】年【 】月【 】日
簿记建档时间:	【 】年【 】月【 】日

发行日:	【 】年【 】月【 】日
起息日:	【 】年【 】月【 】日
缴款日:	【 】年【 】月【 】日
债权债务登记日:	【 】年【 】月【 】日
上市流通日:	【 】年【 】月【 】日
本息兑付日:	【 】年【 】月【 】日（如遇法定节假日或休息日， 则顺延至其后的第 1 个工作日）
还本付息方式:	到期一次性还本付息
兑付公告:	本期超短期融资券兑付日前 5 个工作日，由发行人按有关规定在主管部门指定的信息媒体上刊登“兑付公告”；本期超短期融资券的兑付，按照银行间市场清算所股份有限公司的规定，由银行间市场清算所股份有限公司代理完成付息兑付工作
兑付价格:	按面值兑付
登记和托管:	上海清算所为本期超短期融资券的登记和托管机构
集中簿记建档系统	北京金融资产交易所
技术支持机构:	
信用评级:	经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人主体长期信用等级为 AAA 级、评级展望稳定。

二、发行安排

（一）集中簿记建档安排

1、本期超短期融资券簿记管理人为宁波银行股份有限公司，本期超短期融资券承销团成员须在【 】年【 】月【 】日，通过集中簿记建档系统向簿记管理人提交《上海临港控股股份有限公司 2020 年度第五期超短期融资券申购要约》（以下简称“《申购要约》”），申购时间以在集中簿记建档系统中将《申购要约》提交至簿记管理人的时间为准。

2、每一承销团成员申购金额的下限为 1,000.00 万元（含 1,000.00 万元），申购金额超过 1,000.00 万元的必须是 1,000.00 万元的整数倍。

（二）分销安排

1、认购本期超短期融资券的投资者为境内合格机构投资者（国家法律、法规及部门规章等另有规定的除外）。

2、上述投资者应在上海清算所开立 A 类或 B 类托管账户，或通过全国银行间债券市场中的债券结算代理人开立 C 类持有人账户；其他机构投资者可通过债券承销商或全国银行间债券市场中的债券结算代理人在上海清算所开立 C 类持有人账户。

（三）缴款和结算安排

1、缴款时间：【 】年【 】月【 】日 15:00 点前。

2、簿记管理人将在【 】年【 】月【 】日，通过集中簿记建档系统发送《上海临港控股股份有限公司 2020 年度第五期超短期融资券配售确认及缴款通知书》（以下简称“《缴款通知书》”），通知每个承销团成员的获配超短期融资券面额和需缴纳的认购款金额、付款日期、划款账户等。

3、合格的承销商应于缴款日，将按簿记管理人的“缴款通知书”中明确的承销额对应的募集款项划至以下指定账户：

资金开户行：宁波银行股份有限公司

资金账号：120900118

户名：宁波银行股份有限公司

人行支付系统号：313332082914

汇款用途：上海临港控股股份有限公司 2020 年度第五期超短期融资券承销款

如合格的承销商不能按期足额缴款，则按照中国银行间市场交易商协会的有关规定和“承销协议”和“承销团协议”的有关条款办理。

4、本期超短期融资券发行结束后，超短期融资券认购人可按照有关主管机构的规定进行超短期融资券的转让、质押。

(四) 登记托管安排

本期超短期融资券以实名记账方式发行, 在上海清算所进行登记托管。上海清算所为本期超短期融资券的法定债权登记人, 在发行结束后负责对本期超短期融资券进行债权管理, 权益监护和代理兑付, 并负责向投资者提供有关信息服务。

(五) 上市流通安排

本期超短期融资券在债权登记日的次一工作日(【 】年【 】月【 】日), 即可以在全国银行间债券市场流通转让。按照全国银行间同业拆借中心颁布的相关规定进行。

(六) 其他

无。

第四章 募集资金运用

一、募集资金主要用途

(一) 本次注册募集资金用途

截至 2020 年 6 月末，发行人有息负债共计 1,650,066.74 万元，其中短期借款为 307,791.99 万元、其他流动负债为 261,096.85 万元、一年内到期的非流动负债为 84,178.36 万元、长期借款为 841,136.55 万元、应付债券为 155,862.99 万元。发行人计划注册待偿还余额不超过 50 亿元的超短期融资券，其中 3 亿元拟用于偿还银行借款、20 亿元拟用于偿还到期债券、27 亿元拟用于补充营运资金。

发行人拟偿还的债券及银行借款明细如下：

表 4-1：发行人本次注册超短期融资券拟偿还债券明细表

单位：万元

序号	债券简称	发行金额	债券余额	拟归还金额	起息日	到期日
1	20 临港控股 SCP004	100,000.00	100,000.00	100,000.00	2020/10/16	2021/03/10
2	20 临港控股 SCP005	100,000.00	100,000.00	100,000.00	2020/11/10	2021/03/20
合计		200,000.00	200,000.00	200,000.00		

表 4-2：发行人本次注册超短期融资券拟偿还银行借款明细表

单位：万元

序号	公司名称	银行名称	借款余额	拟使用募集资金金额	起始日	到期日	担保方式	是否政府一类债务	贷款种类	是否可提前还款
1	上海临港控股股份有限公司	上海农商行	5,000.00	5,000.00	2020/3/17	2021/3/16	信用	否	流贷	是
2	上海临港控股股份有限公司	浦发银行	20,000.00	20,000.00	2020/3/26	2021/3/25	信用	否	流贷	是
3	上海临港控股股份有限公司	浦发银行	5,000.00	5,000.00	2020/4/15	2021/4/14	信用	否	流贷	是
合计			30,000.00	30,000.00						

2019 年度，发行人实现营业收入 39.50 亿元，营业成本为 11.76 亿元、利润总额为 18.05 亿元、销售利润率为 70.22%，存货周转率 0.08 次/年、应收账款周转率 11.55 次/年、应付账款周转率 0.79 次/年、预付账款周转次数 27.55 次/年、预收帐款周转次数 2.77 次/年、营运资金周转次数为 0.09 次/年。根据《流动资金贷款管理暂行办法》进行测算，假设 2020 年公司销售收入与 2019 年相比，增长率为 5%，对应的营运资金量为 137.24 亿元【营运资金量=上年度销售收入×(1-

上年度销售利润率) × (1+预计销售收入年增长率) / 营运资金周转次数, 即营运资金量=39.50 × (1-70.22%) × (1+5%) / 0.09】; 截至 2020 年 6 月末, 发行人自有资金 52.87 亿元, 短期借款 30.78 亿元, 其他渠道提供的营运资金 26 亿元, 合计资金需求量为 27.59 亿元。因此, 发行人拟将本次注册超短期融资券中的 27 亿元用于补充营运资金。

(二) 本期发行募集资金用途

发行人本期拟发行 10 亿元超短期融资券, 拟全部用于偿还到期债券, 具体明细如下:

表 4-3: 发行人本期超短期融资券拟偿还债券明细表

单位: 万元

序号	债券简称	发行金额	债券余额	拟归还金额	起息日	到期日
1	20 临港控股 SCP004	100,000.00	100,000.00	100,000.00	2020/10/16	2021/03/10
合计		100,000.00	100,000.00			

二、发行人承诺

发行人承诺: 1、发行人举借该期债务募集资金用途符合国办发〔2018〕101 号文等文件支持的相关领域, 符合党中央、国务院关于地方政府性债务管理相关文件要求, 不涉及项目重复建设、重复融资, 不会增加政府债务或政府隐性债务规模, 不会用于非经营性资产, 不会划转给政府或财政使用, 政府不会通过财政资金直接偿还该笔债务。2、发行人募集资金投向不用于体育中心、艺术馆、博物馆、图书馆等还款来源主要依靠财政性资金的非经营性项目建设; 募集资金不用于金融投资、土地一级开发, 不用于普通商品房建设或偿还普通商品房项目贷款, 不用于保障房(含棚户区改造)项目建设或偿还保障房(含棚户区改造)项目贷款。3、本次超短期融资券的实际用途与募集说明书中约定用途保持一致, 资金应用于符合国家法律法规及政策要求的流动资金需要, 不用于长期投资, 严禁进入证券、期货市场、土地、房地产、固定资产及股本权益性投资、金融理财等业务。

在本期超短期融资券存续期间，若募集资金用途发生变更，将根据超短期融资券信息披露要求，提前及时披露有关信息。在本期超短期融资券募集资金用途发生变化之前，本公司将通过中国银行间市场交易商协会指定的信息披露平台提前进行公告。

三、发行人偿债保障措施

（一）充裕的货币资金和经营活动产生的现金流入保持稳定增长

公司持有的货币资金和主营业务产生的现金流入是按时还本付息的主要还款来源。近几年公司货币资金较为充裕，财务状况表现良好，具有一定的偿债能力。2017-2019 年度及 2020 年 1-6 月，发行人营业收入分别为 207,231.52 万元、192,942.16 万元、394,977.30 万元及 211,214.19 万元。在营业总收入中，园区产业载体销售的收入占比较大，2017-2019 年度及 2020 年 1-6 月，园区产业载体销售收入占同期营业总收入的比重分别达到 86.78%、81.06%、58.96%及 63.13%。

2017-2019 年度及 2020 年 1-6 月，公司归属于母公司所有者的净利润分别为 40,976.47 万元、43,531.07 万元、134,679.68 万元及 79,242.93 万元；公司经营活动产生的现金流量流入为分别为 270,910.89 万元、196,742.93 万元、415,029.09 万元及 244,795.59 万元。随着业务规模的不断扩大，公司的营业收入、净利润和经营活动产生的现金流量流入有望进一步提升，从而为偿还本次债券本息提供保障。

综上，公司良好的盈利能力将为本次债券的本息偿付提供有力保障。公司 2017-2019 年度的利息保障倍数分别为 6.45 倍、3.88 倍和 4.05 倍。截至 2020 年 6 月末，公司的资产负债率为 56.60%。在公司未来保持稳健经营业绩及偿债保障措施的支持下，公司具备合理的长短期偿债能力。

（二）较强调配流动性的能力

截至 2020 年 6 月 30 日，发行人获得的金融机构授信额度总额为 6,028,809.30 万元，其中已使用授信额度为 1,472,116.72 万元，未使用授信额度为 4,556,692.58 万元。随着发行人主营业务盈利能力进一步增强，发行人从各合作银行获得的授信额度预期将会增加，通过使用银行授信能有效补充经营过程中产生的营运资金缺口，将使其偿付到期债务的能力进一步增强。

（三）较强的资产变现能力

2017-2019 年末及 2020 年 6 月末，公司流动资产分别为 974,487.25 万元、1,003,270.79 万元、2,389,016.89 万元及 2,347,394.39 万元。占总资产比例分别为 74.29%、64.67%、63.23%及 60.57%，流动资产比例较高。公司易变现资产包括货币资金、应收票据、应收账款及存货等，其中存货占比较大，2017-2019 年末及 2020 年 6 月末存货余额分别为 683,780.27 万元、655,335.10 万元、1,690,650.25 万元及 1,708,045.16 万元，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，开发产品系已完工的物业项目成本。在现金流量不足且无法及时获得外部融资的情况下，发行人可通过及时变现部分流动资产作为偿债资金的补充来源。

（四）设立专门的偿付工作小组

发行人将指定专门的偿债工作小组，全面负责本期债券利息支付、本金兑付及与之相关的工作。偿债工作小组将在每年的财务预算中落实安排本次债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保障债券持有人的利益。

（五）制定并严格执行资金管理计划

本次债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况制定资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

（六）严格履行信息披露义务

发行人将依据相关法律法规，并遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按照有关规定进行重大事项信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人的监督，防范偿债风险。

第五章 发行人基本情况

一、发行人概述

发行人中文名称: 上海临港控股股份有限公司

发行人英文名称: Shanghai Lingang Holdings Co.,LTD

法定代表人: 袁国华

注册资本: 2,102,068,212 元人民币

成立日期: 1994 年 11 月 24 日

统一社会信用代码: 913100001322046892

注册地址: 上海市松江区莘砖公路 668 号 3 层

办公地址: 上海市松江区莘砖公路 668 号 B 座 18 楼

邮政编码: 201612

电话: 021-64855827

传真号码: 021-64852187

网址: www.lingangholding.com

营业范围: 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】**

截至募集说明书签署日期, 发行人不存在名股实债; 不存在参与 PPP 项目、政府投资基金、BT、回购其他主体项目的业务; 不存在政府购买服务, 替政府项目垫资的情形; 无来自政府的应收款项的情况; 且不存在由政府财政性资金直接偿还、为地方政府及其他主体举借债务或提供担保、以非经营性资产或瑕疵产权资产融资、以储备土地或注入程序存在问题的土地融资、地方政府或其部门为

发行人债务提供担保或还款承诺、以储备土地预期出让收入作为偿债资金来源的债务。

二、发行人历史沿革及股本变动情况

（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）公司将所持上海自动化仪表有限公司 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	中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江国际 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《浦江国际评估报告》（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），其中浦江国际 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江国际 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

上海临港控股股份有限公司于 2019 年 5 月 9 日收到中国证券监督管理委员会《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。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、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，向久壘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。本次收购后，不考虑配套融资情况，上市公司的总股本为 1,903,292,332 股。漕总公司持有上市公司 749,489,779 股，持股比例为 39.38%；临港资管持有上市公司 403,473,115 股，持股比例为 21.20%；浦江公司持有上市公司 118,137,384 股，持股比例为 6.21%。临港集团通过漕总公司、临港资管及浦江公司合计持有上市公司 1,271,100,278 股，合计持股比例为 66.79%，仍为上市公司的实际控制人。

本次重大资产重组已履行相关决策与审批程序，具体如下：

(1) 2018 年 9 月 12 日，临港集团召开董事会审议通过本次重组相关案。

(2) 2018 年 9 月 12 日和 2018 年 12 月 4 日，漕总公司召开股东会，审议通过合资公司 65%股权、高科技园公司 100%股权及科技绿洲公司 10%股权转让事项。

(3) 截至 2018 年 9 月 12 日，天健置业、久垄投资、莘闵公司、华民置业、蓝勤投资均完成各自内部决策程序，审议通过将所持标的公司股权注入上海临港相关事宜；

(4) 2018 年 9 月 13 日，本次交易预可研报告取得上海市国资委备案。

(5) 2018 年 9 月 14 日，上海临港召开第九届董事会三十四次会议，审议通过《上海临港控股份有限公司发行及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易预案》及相关议案。

(6) 2018 年 10 月 9 日，上海临港召开第九届董事会三十五次会议审议通过本次重组方案调整的相关议案。

(7) 截至 2018 年 12 月 4 日，各标的公司出具董事会决议/股东决定/股东会决议同意本次交易相关事项。

(8) 2018 年 12 月 4 日，上海临港召开第十届董事会二次会议，审议通过本次重组正式方案及相关议案，关联董事回避相关议案的表决，独立董事发表了独立意见；

(9) 2018 年 12 月 13 日，本次交易涉及的国有资产评估结果获得上海市国资委核准备案；

(10) 2018 年 12 月 18 日，上海市国资委正式批准本次交易；

(11) 2018 年 12 月 18 日，临港集团召开股东会审议通过本次重组方案；

(12) 2018 年 12 月 20 日，上市公司召开股东大会，审议通过本次交易正式方案及相关预案；

(13) 2019 年 3 月 1 日，上市公司召开第十届董事会三次议审议通过本次重组更新财务数据以及签署重大资产补充协议之相关事项。

(14) 2019 年 4 月 25 日，中国证监会正式核准本次重大资产重组事项。

本次重大资产重组交易完成前后，公司前十大股东情况如下表所示：

	股东名称	持股数量(股)	持股比例(%)	股票性质
交易完成前	上海临港经济发展集团资产管理有限公司	403,473,115	36.03	流通 A 股
	上海漕河泾开发区经济技术发展有限公司	118,137,384	10.55	限售 A 股
	上海松江新桥资产经营有限公司	54,359,527	4.85	流通 A 股
	上海市莘庄工业区经济发展有限公司	50,000,000	4.46	限售 A 股
	上海九亭资产经营管理有限公司	31,543,481	2.82	流通 A 股
	上海电气(集团)总公司	22,258,457	1.99	流通 A 股
	东久(上海)投资管理咨询有限公司	20,000,000	1.79	限售 A 股 流通 A 股
	上海浦东康桥(集团)有限公司	16,509,072	1.47	流通 A 股
	中国东方资产管理股份有限公司	13,635,574	1.22	流通 A 股
	上海盛睿投资有限公司	10,000,000	0.89	限售 A 股
	上海赛领博达股权投资基金合伙企业(有限合伙)	10,000,000	0.89	限售 A 股
	普洛斯投资(上海)有限公司	10,000,000	0.89	限售 A 股
交易完成后	上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司	749,489,779	39.38	限售 A 股
	上海临港经济发展集团资产管理有限公司	403,473,115	21.20	流通 A 股
	上海漕河泾开发区经济技术发展有限公司	118,137,384	6.21	限售 A 股
	上海松江新桥资产经营有限公司	54,359,527	2.86	流通 A 股
	上海市莘庄工业区经济发展有限公司	50,000,000	2.63	限售 A 股
	上海九亭资产经营管理有限公司	25,379,778	1.33	流通 A 股
	上海电气(集团)总公司	25,359,357	1.33	流通 A 股
	天健置业(上海)有限公司	23,062,426	1.21	限售 A 股
	上海浦东康桥(集团)有限公司	16,509,072	0.87	流通 A 股
	东久(上海)投资管理咨询有限公司	15,000,000	0.79	限售 A 股 流通 A 股

2019 年 7 月 16 日，本次重大资产重组非公开发行股份购买资产新增的 783,373,055 股股票在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕股份登记手续，上市公司总股本由 1,119,919,277 股增加至 1,903,292,332 股。

2019 年 12 月 2 日，本次重大资产重组非公开发行股份募集配套资金新增的 198,775,880 股股份在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕股份登记手续，上市公司总股本由 1,903,292,332 股增加至 2,102,068,212 股。

2020 年 3 月 10 日，发行人召开 2020 年第一次临时股东大会，会议审议通过了《关于修订〈公司章程〉的议案》等议案，就公司注册资本及股份总数变更事宜相应修改了公司章程。

2020 年 4 月 27 日，发行人就注册资本增加及公司章程修订事宜完成了工商变更登记手续，取得了新的《营业执照》。

截至本募集说明书出具之日，公司总股本变更为 2,102,068,212 股，公司注册资本变更为 2,102,068,212 元。

上海临港已通过本次交易购买漕总公司下属漕河泾园区的园区开发业务资产，漕河泾园区作为国家级经济技术开发区和高新技术产业开发区，具备较强的区位优势及品牌优势，现已是全国国家级开发区中发展速度较快、技术含量较高和经济效益较好的开发区之一，且已形成以电子信息为支柱产业，新材料、生物医药、航空航天、汽车研发配套、环保新能源为五大重点产业，现代服务业为支撑产业的产业集群；同时，上市公司下属从事园区开发与运营相关业务的公司中南桥公司、双创公司、临港欣创的少数股权将在本次重组中一并注入上市公司。该述公司盈利前景良好，有利于未来进一步增厚上市公司每股收益。通过本次重组，上市公司的资产规模进一步扩大，产业布局进一步完善，现有土地资源储备将进一步增加。

根据发行人备考合并财务报表审阅报告，本次重大资产重组前后，发行人 2018 年末主要财务数据指标变动情况具体如下：

单位：万元

项目	重组前	重组后
	2018 年末	2018 年末

总资产	1,551,452.04	2,860,897.54
净资产	804,693.22	1,180,764.92
营业收入	192,942.16	486,457.95

本次重大资产重组完成后，发行人的总资产、净资产和营业收入分别较重组前增长 84.40%、46.73%和 152.13%，构成重大资产重组。后续，上市公司将协助标的公司建立科学、规范的公司治理结构，保证标的公司按照公司章程和上市公司对下属公司的管理制度规范运行。原则上保持标的公司现有内部组织机构的稳定性，并根据标的公司业务开展、上市公司内部控制和管理要求的需要进行动态优化和调整。上市公司计划在现有业务格局的基础之上，加快向以园区产业地产为主，兼具运营服务、产业投资的“一业为主，相关多元”的业务发展构架转变，开拓战略合作资源，改变公司收入结构，提升公司盈利水平。本次重大资产重组符合法律法规、国家相关政策、公司章程及公司内部流程要求，对发行债务融资工具的主体资格及其决议有效性无不利影响、披露信息不涉及保密事项。

三、发行人股权结构及实际控制人情况

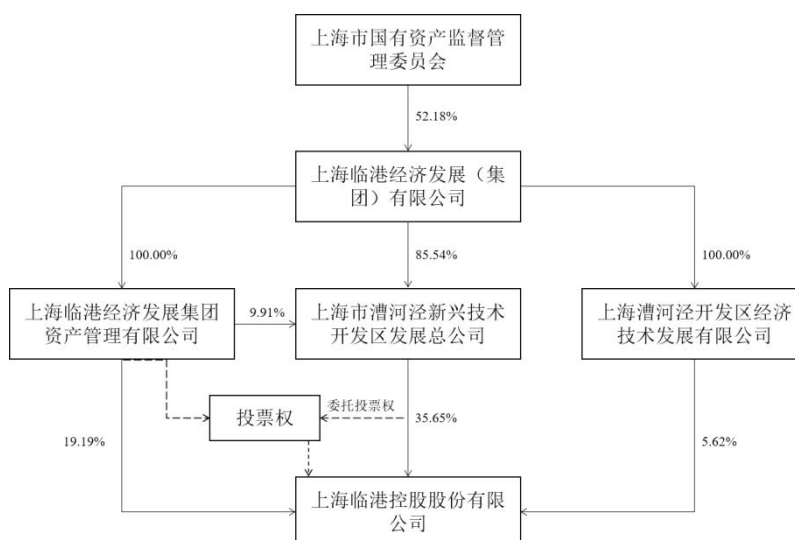
截至 2019 年末，公司前十大股东持股情况如下：

表 5-1 公司前十大股东持股情况

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	749,489,779
2	上海临港经济发展集团资产管理有限公司	19.19	403,473,115
3	上海漕河泾开发区经济技术发展有限公司	5.62	118,137,384
4	中国太平洋人寿保险股份有限公司-分红-个人分红	2.93	61,600,000
5	上海松江新桥资产经营有限公司	2.59	54,359,527
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	50,400,000
7	上海市莘庄工业区经济技术发展有限公司	2.38	50,000,000
8	普洛斯投资(上海)有限公司	1.47	30,850,708
9	上海电气(集团)总公司	1.21	25,359,357
10	上海九亭资产经营管理有限公司	1.10	23,139,778
	合计	74.54	1,566,809,648

截至 2019 年末，发行人前十大股东不存在质押发行人股票的情况。

截至 2019 年末，上海临港的股权及控制结构如下图所示：



(一) 发行人控股股东情况

截至 2019 年 12 月 31 日，临港资管直接持有本公司 A 股股票 403,473,115 股，持股比例为 19.19%。2019 年 8 月 28 日，漕总公司与临港资管签署了《投票权委托协议》，漕总公司通过投票权委托的方式，将其持有的发行人 749,489,779 股股份（占发行人股份总数的比例为 39.38%）对应的全部投票权委托给临港资管行使，委托期限为自委托协议签署之日起三年。故截至 2019 年末，临港资管合计拥有发行人 54.85% 投票权，为发行人控股股东。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。

根据临港资管经审计的财务报告，截至 2019 年末，临港资管合并口径资产总额 4,569,124.48 万元，负债总额 2,652,673.12 万元，净资产 1,916,451.36 万元。2019 年度实现营业收入 422,675.53 万元，净利润 136,916.64 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。

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。【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

（二）发行人实际控制人情况

截至 2019 年末，临港集团为本公司的实际控制人，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 and 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。

根据临港集团经审计的财务报告，截至 2019 年末，临港集团资产总额 10,805,335.09 万元，负债总额 6,576,631.67 万元，净资产 4,228,703.42 万元。2019 年度实现营业收入 732,188.72 万元，净利润 103,930.44 万元。

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	刘家平
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	上海市浦东新区新元南路 555 号
公司类型	有限责任公司
统一社会信用代码	913100007547623351
主要经营范围	上海临港新城产业区的开发、建设、经营和管理，房地产开发经营，物业管理，市政基础设施开发投资，综合配套设备开发投资，兴办各类新兴产业，货物仓储，投资项目的咨询代理，科技开发，受理委托代办业务（除专项规定），信息咨询。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】
营业期限	2003 年 9 月 19 日至 2053 年 9 月 18 日

临港集团由上海市国有资产监督管理委员会控股 52.18%，故上海临港的最终实际控制人为上海市国资委。上海市国资委代表上海市政府履行出资人职责，实行资产与人、事相结合管理。上海市国资委的主要职责是根据上海市政府授权，依照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国企业国有资产法》等法律和法规，履行出资人职责，监管上海市国家出资企业的国有资产，加强国有资产管理；建立和完善国有资产保值增值指标体系，制订评价标准，通过规划、预决算、审计、统计、稽核等，对所监管企业国有资产的保值增值情况进行监管，维护国有资产出资人的权益；根据上海市改革总体部署，指导推进上海市国家出资企业的改革和重组，研究编制上海市国家出资企业改革发展的总体规划，推进上海市国家出资企业的现代企业制度建设，推动国有经济布局和结构的战略性调整；通过法定程序，对所监管企业管理者进行任免、考核并根据其经营业绩进行奖惩，建立符合社会主义市场经济体制和现代企业制度要求的选人、用人机制，完善经营者激励和约束制度；指导推进所监管企业完善公司治理结构，加强所监管企业董事会、监事会建设，形成职责明确、协调运转、有效制衡的治理机制；履行对所监管企业工资分配的监管职责，制定所监管企业管理者收入分配办法并组织实施；参与制定国有资本经营预算有关管理制度，提出国有资本经营预算建议草案，组织和监督国有资本经营预算的执行，编报国有资本经营决算草案，负责组织所监管企业上交国有资本收益；按照出资人职责，配合指导、督促检查所监管企业贯彻落实有关安全生产法律、法规、方针、政策和标准等工作；负责上海市国家出资企业的国有资产基础管理工作；根据国家法律法规，起草上海市国有资产管理的法规、规章草案和政策，制定有关国有资产管理的规范性文件；依法对区县国有资产监督管理工作进行指导和监督。

四、发行人独立性

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。

（一）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。

（二）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。

（三）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。

（四）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。

（五）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。

五、发行人对其他企业的重要权益投资情况

(一) 全资及控股子公司

截至 2019 年末，发行人纳入合并财务报表的子公司共 33 家。

表 5-2 截至 2019 年末纳入合并报表的子公司基本情况

单位：万元、%

	子公司名称	成立时间	注册资本 (万元)	业务性质	持股比例	
					直接	间接
1	上海临港金山新兴产业发展有限公司	2017 年 8 月 22 日	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)	51	
2	上海临港嘉定科技城经济发展有限公司	2018 年 8 月 28 日	20,000.00	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, 市政基础设施开发及综合配套设施投资开发建设, 餐饮企业管理(不含食品生产经营), 食品销售, 日用百货的销售, 停车场管理, 货物运输代理, 第三方物流服务(不得从事运输), 展览展示服务, 会务服务, 商务咨询, 从事信息专业技术领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务, 企业管理咨询, 建筑设计, 房屋建设工程施工, 建设工程造价咨询, 建筑装饰装修建设工程设计与施工, 建筑劳务分包, 从事货物进出口及技术进出口业务, 物业管理。【依法须经批准的项目, 经相关部门批准后	51	
3	上海漕河泾开发区创新创业园发展有限公司	2006 年 8 月 10 日	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	100	

4	上海临港浦江国际科技城发展有限公司	2009年3月26日	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；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。【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	
5	上海漕河泾开发区浦月建设发展有限公司	2014年8月29日	71,565.80	房地产开发，实业投资，仓储管理，物业管理，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。		100
6	上海漕河泾开发区浦未建设有限公司	2006年4月6日	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。		100
7	上海东方智媒城经济发展有限公司	2018年12月20日	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。		50
8	上海临港经济发展集团投资管理有限公司	2005年6月15日	203,340.20	园区投资、开发和经营，房地产开发经营，自有房屋租赁，建筑业，投资管理及咨询、企业管理咨询、经济信息咨询及服务(以上咨询均除经纪)，资产管理，项目投资开发，兴办各类新兴产业，科技企业孵化，物业管理，仓储(除危险品)。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】	100	
9	上海临港商业服务有限公司	2017年2月24日	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，		100

				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)。		
10	上海工业对外交流中心有限公司	2001年3月14日	105.00	人才咨询, 会务服务, 商务信息咨询, 旅游咨询, 会展服务, 企业形象策划, 自有设备租赁。		100
11	上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司	2009年5月8日	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。	40	60
12	上海漕河泾奉贤科技绿洲建设发展有限公司	2011年8月1日	88,000.00	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。	45	55
13	上海漕河泾开发区松江高科技园发展有限公司	2006年6月13日	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。	40	60
14	上海漕河泾开发区松江高新产业园发展有限公司	2009年12月10日	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。	49	51
15	上海漕河泾开发区佘山科技城发展有限公司	2014年3月14日	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; 实业投资; 物业管理。		51

16	上海临港松江高科技发展有限公司	2014 年 10 月 21 日	105,550	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。【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
17	上海临港松江科技城投资发展有限公司	1995 年 12 月 19 日	10,897.40	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。	79.82
18	上海漕河泾开发区松江新城科技园发展有限公司	2015 年 4 月 3 日	20,000.00	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。	51
19	朱尼博特(上海)食品有限公司	2014 年 6 月 9 日	12,556.70	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。	51
20	上海临港松江高新产业发展有限公司	2017 年 5 月 12 日	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。	51
21	上海临港洞泾智能科技有限公司	2017 年 8 月 25 日	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	51

				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】		
22	上海漕河泾开发区科技园发展有限公司	1995年7月28日	150,620.00	园区开发,建设,经营,管理,房地产经营,自有房屋租赁,项目投资开发,信息咨询及服务,仓储服务。【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】	100	
23	上海科技绿洲发展有限公司	2001年2月22日	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
24	上海新兴技术开发区联合发展有限公司	1989年1月12日	45,325.00	上海市漕河泾新兴技术开发区的开发、建设、经营和管理;从事房产经营(含外汇房);兴办第三产业;代理进出口业务;投资举办各类企业;受理委托代办业务。【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】	65	
25	上海光启企业发展有限公司	2002年10月28日	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
26	上海临港欣创经济发展有限公司	2009年11月19日	5,000.00	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
27	上海自贸区联合发展有限公司	2005年12月23日	81,339.16	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,		54.92

				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】		
28	正洋仓储(上海)有限公司	2019年2月26日	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年2月26日	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	上海洋山保税港区企业营运服务有限公司	2013年9月13日	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】		100

31	上海综合保税区国际物流有限公司	2009年5月14日	1,500.00	道路货物运输, 仓库、堆场租赁, 装卸搬运, 物业管理, 仓储(危险品除外), 从事国内货物运输代理业务, 从事海上、公路、航空国际货物运输代理业务, 集装箱拆拼箱、分拨、中转业务, 日用百货、电子产品、电器产品、五金工具、机床及其零部件、纺织品、玩具、金属材料及其制品、船舶配件、化工产品(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)、食品的销售, 从事货物及技术的进出口业务, 转口贸易, 区内企业间的贸易及贸易代理, 企业管理咨询, 商务咨询, 区内商业性简单加工及贸易咨询服务, 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】	100
32	上海欣洋报关有限公司	2016年9月28日	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, 计算机信息技术领域内的技术开发、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
33	上海临港新片区航空产业发展有限公司(注)	2019年12月30日	50,000.00	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, 国际货物运输代理, 国内货物运输代理, 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, 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, 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】	100

注: 该公司原名为上海临港新片区产业发展有限公司, 且于 2020 年 5 月 28 日更名为“上海临港新片区航空产业发展有限公司”。

(二) 主要子公司基本情况

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 203,340.20 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 2018 年 12 月 31 日，总资产为 411,800.12 万元，所有者权益为 228,899.40 万元；2018 年实现营业收入 337.27 万元，实现净利润 12,522.15 万元。截至 2019 年 12 月 31 日，总资产为 558,473.64 万元，所有者权益为 243,754.86 万元；2019 年度实现营业收入 516.44 万元，实现净利润 23,729.57 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 2018 年 12 月 31 日，总资产为 160,482.17 万元，所有者权益为 82,047.44 万元；2018 年实现营业收入 23,815.55 万元，实现净利润 5,282.41 万元。截至 2019 年 12 月 31 日，总资产为 140,101.80 万元，所有者权益为 78,435.86 万元；2019 年度实现营业收入 15,309.07 万元，实现净利润 365.70 万元，2019 年度净利润较 2018 年度明显减少，主要系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，当期累计计提坏账准备金额较大导致净利润减少。

3、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 2018 年 12 月 31 日,总资产为 167,887.91 万元,所有者权益为 65,361.85 万元; 2018 年实现营业收入 41,443.76 万元, 实现净利润 13,794.21 万元。截至 2019 年 12 月 31 日,松高科总资产为 159,281.43 万元, 所有者权益为 53,992.83 万元; 2019 年度实现营业收入 19,042.53 万元, 实现净利润 1,630.99 万元。

4、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 2018 年 12 月 31 日,总资产为 115,386.21 万元,所有者权益为 26,581.35 万元; 2018 年实现营业收入 19,571.62 元, 实现净利润 3,969.79 万元。截至 2019 年 12 月 31 日,总资产为 99,419.06 万元, 所有者权益为 26,648.20 万元; 2019 年度实现营业收入 17,301.97 万元, 实现净利润 2,067.18 万元。

5、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 2018 年 12 月 31 日,总资产为 49,591.77 万元,所有者权益为 25,040.46 万元; 2018 年实现营业收入 5,853.80 万元, 实现净利润 3,436.91 万元。截至 2019 年 12 月 31 日,松江科技城总资产为 42,350.92 万元, 所有者权益为 18,519.00 万元; 2019 年度实现营业收入 5,033.71 万元, 实现净利润 454.25 万元。

6、上海临港松江高科技发展有限公司

松高科成立于 2014 年 10 月 21 日,注册资本 165,550.00 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 2018 年 12 月 31 日，总资产为 164,541.90 万元，所有者权益为 102,393.78 万元；2018 年实现营业收入 269.75 万元，实现净利润-1,344.14 万元。主要系公司项目尚在建设投入期，资金投入较大所致。截至 2019 年 12 月 31 日，总资产为 318,921.62 万元，所有者权益为 155,423.36 万元；2019 年度实现营业收入 584.39 万元，实现净利润-1,261.85 万元。松高科尚处于建设发展期，资金投入较大且尚未实现收入。

7、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 2018 年 12 月 31 日，总资产为 7,190.62 万元，所有者权益为 6,673.00 万元；2018 年实现营业收入 1,194.30 万元，实现净利润 321.07 万元。截至 2019 年 12 月 31 日，双创公司总资产为 7,567.72 万元，所有者权益为 5,144.07 万元；2019 年度实现营业收入 1,251.21 万元，实现净利润 471.24 万元。

8、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 2018 年 12 月 31 日，金山公司总资产为 25,423.14 万元，所有者权益为 14,513.46 万元；2018 年实现营业收入 0 万元，实现净利润-648.21 万元。主要系公司项目尚在建设投入期，无营业收入所致。截至 2019 年 12 月 31 日，金山公司总资产为 45,304.27 万元，所有者权益为 20,833.65 万元；2019 年度实现营业

收入 56.21 万元，实现净利润-679.82 万元。金山公司尚处于建设发展期，尚未实现收入。

9、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 17,700.00 万元，经营范围为海上国际货物运输代理，航空国际货物运输代理，公路国际货物运输代理，水上国际货物运输代理，接受委托代办：订舱、仓储、集装箱拼装拆箱、报关、报检、保险、交付运费、结算、交付杂费，物流装备信息咨询，服装、鞋帽、化妆品、钟表、眼镜（除隐形眼镜）、日用百货批发、零售，物业管理，企业管理咨询，餐饮企业管理，电子商务（不得从事增值电信业务、金融业务），房地产开发经营。

截至 2018 年 12 月 31 日，总资产为 22,165.22 万元，所有者权益为 6,856.58 万元；2018 年实现营业收入 6,565.79 万元，实现净利润-256.76 万元。截至 2019 年 12 月 31 日，总资产为 14,263.16 万元，所有者权益为 7,246.20 万元；2019 年度实现营业收入 4,765.78 万元，实现净利润 389.62 万元。

10、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 81,339.16 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 2018 年 12 月 31 日，自贸联发总资产为 209,797.24 万元，所有者权益为 88,500.02 万元；2018 年实现营业收入 12,800.86 万元，实现净利润 2,614.70 万元。截至 2019 年 12 月 31 日，总资产为 238,813.10 万元，所有者权益为 122,066.25 万元；2019 年度，实现营业收入 9,008.30 万元，实现净利润-1,793.54

万元。2019 年度自贸联发亏损主要系项目建成尚未销售，但持续发生折旧摊销以及物业管理费用所致。

11、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 1995 年 7 月 28 日，注册资本 150,620.00 万元，经营范围为园区开发，建设，经营，管理，房地产经营，自有房屋租赁，项目投资开发，信息咨询及服务，仓储服务。【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】。

截至 2018 年 12 月 31 日，总资产为 956,397.67 万元，所有者权益为 226,277.31 万元；2018 年实现营业收入 171,190.06 万元，实现净利润 53,073.48 万元。截至 2019 年 12 月 31 日，高科技园公司总资产为 1,029,590.81 万元，所有者权益为 277,171.60 万元；2019 年度实现营业收入 183,298.80 万元，实现净利润 57,982.04 万元。

12、上海新兴技术开发区联合发展有限公司

合资公司成立 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。【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】。

截至 2018 年 12 月 31 日，总资产为 289,896.16 万元，所有者权益为 119,249.62 万元；2018 年实现营业收入 58,851.25 万元，实现净利润 46,439.38 万元。截至 2019 年 12 月 31 日，总资产为 323,327.10 万元，所有者权益为 155,359.54 万元；2019 年度实现营业收入 59,762.76 万元，实现净利润 36,150.22 万元。

（三）重要的联营及合营企业简介

1、发行人重要权益投资情况

表 5-3 发行人 2019 年末重要的合营及联营企业情况

序号	合营企业或联营企业名称	成立时间	注册资本 (万元)	业务性质	持股比例(%)	
					直接	间接
1	启迪开发公司	2015 年 10 月 1 日	21,000.00	房地产开发经营等	-	50
2	海质公司	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
3	佘山星辰公司	2018 年 11 月 22 日	45,000.00	房地产开发经营等	-	44.45

2、发行人重要联营及合营子公司情况

(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 2018 年 12 月 31 日，总资产为 107,018.61 万元，所有者权益为 23,243.39 万元；2018 年实现营业收入 22,448.07 万元，实现净利润 2,414.26 万元。截至 2019 年 12 月 31 日，总资产为 151,066.67 万元，所有者权益为 40,154.48 万元；2019 年度实现营业收入 41,720.33 万元，实现净利润 16,357.80 万元。

(2) 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 2018 年 12 月 31 日，上海海质科技发展有限公司总资产为 43,731.10 万元，所有者权益为 43,095.48 万元；2018 年实现营业收入 0 万元，实现净利润 -904.52 万元。主要系公司项目尚在建设期，尚无实现收入。截至 2019 年 12 月 31 日，总资产为 59,484.16 万元，所有者权益为 41,340.54 万元；2019 年度实现营业收入 0 元，实现净利润 -1,754.94 万元。上海海质科技发展有限公司尚在项目建设期，尚未实现收入。

(3) 上海佘山星辰置业有限公司

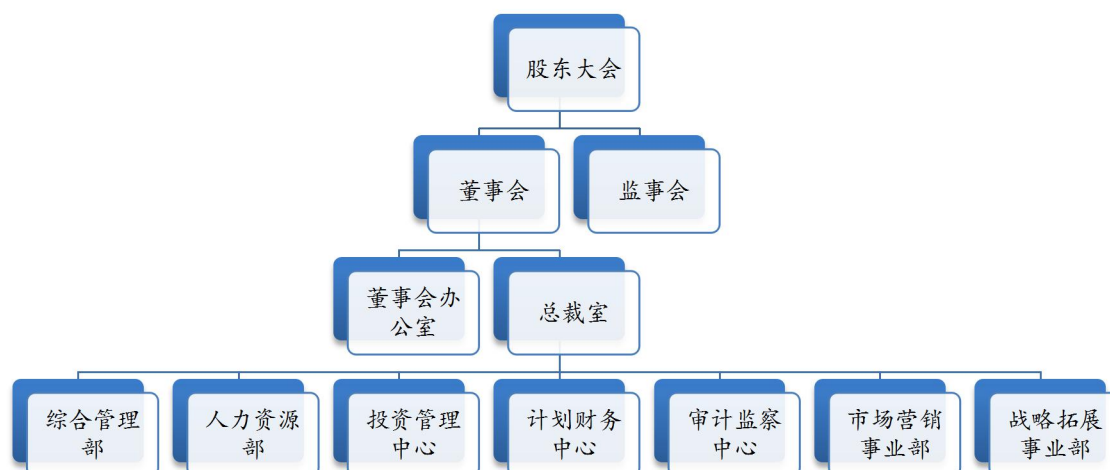
上海佘山星辰置业有限公司成立于 2018 年 11 月 22 日，注册资本 45,000.00 万元，经营范围为房地产开发，物业管理，房地产营销策划，市场营销策划，自有房屋租赁，图文设计制作，设计、制作、代理、发布各类广告，会务会展服务，建筑装饰装饰建设工程专业施工，商务信息咨询，建筑专业建设工程设计，建筑装潢材料（除危险品）的销售。

截至 2018 年 12 月 31 日，上海佘山星辰置业有限公司总资产为 164,526.01 万元，所有者权益为 44,991.98 万元；2018 年实现营业收入 0 万元，实现净利润 -2.39 万元。截至 2019 年 12 月 31 日，总资产为 189,547.06 万元，所有者权益为 44,928.06 万元，2019 年度实现营业收入 0 元，实现净利润 -73.64 万元。上海佘山星辰置业有限公司尚在项目建设期，尚未实现收入。

六、发行人内部组织机构情况

（一）公司组织架构

图 5-1 发行人组织架构图



发行人根据自身管理和工作需要，形成了“一室、两部、三中心、两事业部”的组织架构，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、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。

3、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。

4、投资管理中心

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

5、计划财务中心

紧紧围绕上市公司的战略发展方向，为上市公司经营战略、重大融投资及分配方案的制定、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财务战略、财务政策的组织与实施工作，并对组织与实施的效果负责；站在财务管理和战略管理的角度，以资金管理为重点，寻求上市公司的最佳资本结构，并规划其资本来源渠道和投资方式；协调上市公司内外部各利益相关者间的财务关系，努力打造“管控科学，核算规范，服务高效，团队优秀”财务管理体系，为公司的健康运营保驾护航。

6、审计监察中心

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。

7、市场营销事业部

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。

8、战略拓展事业部

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

（二）公司治理机制

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；拟订公司重大收购、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；在股东大会授权范围内，决定公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易等事项；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、部门规章或本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。

（三）公司的内部控制制度

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

1、人力资源管理制度

为进一步规范发行人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本部及下属子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，使公司的资金流最量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，向公司计划财务中心提出资金调度申请。公司计划财务中心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。公司计划财务中心通过申请回复（计划内）或内部流程审批回复（计划外）的形式对公司及控股子公司资金调度需求给予回复。公司内部资金调度业务遵循合规性原则，严格按照中国证券监督管理委员会、上海证券交易所等监管机构的规定操作，避免侵害股东权益。

短期资金应急预案：发行人建立了资金调度管理办法，对于短期资金异常情况，制定短期资金应急方案，动员各方面力量，积极化解风险，努力使风险造成的损失降至最低。各级公司日常做好现金预算编制，为企业提供短期财务风险预警信号。通过及时准确的财务状况分析有效地揭示企业经营过程中存在的问题，为控制风险、化解危机奠定基础。公司自成立以来资信情况良好，与各商业银行建立了长期的战略合作伙伴关系，可为公司可能发生的短期资金应急需求提供有力支持。

七、发行人高级管理人员情况

（一）公司人员结构

截至 2019 年末，发行人内部人员构成情况如下表所示：

	分类	人数	占比
专业构成	销售人员	144	28.63%
	技术人员	134	26.64%
	财务人员	80	15.90%
	行政人员	145	28.83%
学历学位	硕士研究生及以上	143	28.43%
	大学本科	304	60.44%
	大学专科及以下	56	11.13%
在岗职工总计		503	100%

（二）董事、监事及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

姓名	职务	任期起始日	任期终止日
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
伍爱群	独立董事	2018年10月26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
原清海	独立董事	2018年10月26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
朱伟强	监事会主席	2018年10月26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
顾嗣鸣	职工监事	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
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
熊国利	执行副总裁	2020年3月9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
孟祥生	执行副总裁	2019年6月12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
许兴虎	副总裁	2018年10月26日	2021年10月25日
王春辉	副总裁	2018年10月26日	2021年10月25日
	董事会秘书	2019年12月30日	2021年10月25日
朱俊	执行副总裁	2018年10月26日	2021年10月25日
张莎	副总裁	2019年12月30日	2021年10月25日

（三）董事、监事及高级管理人员简历

袁国华，男，华东理工大学工商管理硕士，会计师，1966年9月出生，中国国籍，无境外居留权。1986年8月参加工作，曾就职于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。2015年7月至今，任上海临港经济发展（集团）有限公司党委副书记、总裁。2015年9月起担任上海临港董事长。

张黎明，男，同济大学建筑管理工程专业本科、工学学士，经济师，1965 年 4 月出生，中国国籍，无境外居留权。1988 年 7 月参加工作，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。2016 年 6 月至今，担任上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司副董事长、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执行董事。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。2020 年 1 月起担任上海临港新片区航空产业发展有限公司董事长。2020 年 9 月起担任上海临港董事、副董事长。

丁桂康，男，中共上海市委党校本科生，政工师，1962 年 10 月出生，中国国籍，无境外居留权。1983 年 3 月参加工作，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。2018 年 6 月至今兼任康南平台公司董事长。2015 年 9 月起至今担任上海临港董事，2016 年 10 月起担任上海临港总裁。

杨菁，女，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，1967 年 1 月出生，中国国籍，无境外居留权。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。2013 年 1 月起，担任上海临港经济发展（集团）有限公司副总会计师、财务金融部总监。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 5 月出生，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、上海市电信局、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，现任上海米峰激光科技有限公司董事长、总经理。2020 年 8 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，同时担任江苏通光电子线缆股份有限公司独立董事、南通通易航天科技股份有限公司独立董事。2020 年 8 月起担任上海临港独立董事。

朱伟强，男，香港中文大学专业经济学硕士研究生、经济学硕士，高级会计师，1960 年 8 月出生，中国国籍，无境外居留权。1983 年参加工作，曾任职于上海城市规划局、上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司，上海漕河泾开发区西区发展有限公司、上海临港经济发展（集团）有限公司。2006 年 8 月至今，任上海临港经济发展（集团）有限公司副总裁。2015 年 9 月起担任上海临港监事会主席。

庄伟林，男，复旦大学哲学专业研究生，哲学硕士。1970 年 4 月出生，中国国籍，无境外居留权。1992 年 8 月参加工作，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 月至今，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。2018 年 10 月起担任上海临港监事。

胡纓，女，上海财经大学会计专业本科，高级经济师，1968 年 12 月出生，中国国籍，无境外居留权。1988 年 7 月参加工作，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组织处处长、人力资源部经理。2015 年 12 月至今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、副总经理。2019 年 9 月起担任上海临港监事。

潘峰玲，女，上海理工大学本科毕业，中级会计师职称，1982 年 9 月生，中国国籍，无境外居留权。2002 年至 2007 年 8 月任新桥镇会计管理站财务；2007 年 9 月至 2014 年 5 月任新桥镇经济管理事务所科员；2014 年 6 月至今任上海松江新桥资产经营有限公司财务部副经理。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。

顾嗣鸣，男，复旦大学社会学、外交学本科，法学学士；英国牛津大学循证社会干预学硕士（Master of Science in Evidence Based Social Intervention），中级经济师，1989 年 1 月出生，中国国籍，无境外居留权。2012 年 10 月参加工作，曾任职于上海漕河泾新兴技术开发区科技创新中心。现任上海临港控股股份有限公司人力资源部副总监（主持工作）。2017 年 9 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，曾任职于大华会计师事务所、李宁体育上海有限公司、上海临港经济发展（集团）有限公司。2015 年 12 月起担任上海临港财务总监。2018 年 6 月起担任上海临港执行副总裁。

朱俊，男，复旦大学金融系金融学专业研究生、复旦大学经济学硕士、上海交通大学公共管理专业硕士，1975 年 1 月出生，中国国籍，无境外居留权。1997 年 7 月参加工作，曾任职于上海市宝山区劳动局、上海市宝山区发展和改革委员会、上海市宝山区顾村镇、上海市宝山区经委、上海市发展和改革委员会地区与区域经济处等。曾担任上海临港经济发展（集团）有限公司投资管理部副总监、上海临港现代物流经济发展有限公司总经理、上海临港产业区港口发展有限公司总经理、上海自贸区联合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。

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。

孟祥生，男，华东政法大学经济法专业本科，华东师范大学工商管理硕士，具有律师执业资格证，1978 年 9 月出生，中国国籍，无境外居留权。2001 年 7 月参加工作，曾任职于中国海监第五支队、上海市市场监督管理局。2019 年 6 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。

熊国利，男，中央党校经济学专业研究生，注册会计师、注册资产评估师，1971 年 12 月出生，中国国籍，无境外居留权。1992 年 8 月参加工作，曾任职于江南造船厂、浦东新区财政局、浦东新区南码头路街道、浦东新区城工委、浦东新区陆家嘴功能区域管委会、上海市浦东临港新城管委会、上海市南汇新城管委会、上海市临港地区开发建设管委会、上海漕河泾开发区枫泾新兴产业发展有限

公司。现任上海临港新片区航空产业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 月起担任上海临港副总裁。

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 月起担任上海临港副总裁。

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。

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

姓名	任职企业	担任职务
芮明杰	上海锦江国际酒店（集团）股份有限公司	独立董事
伍爱群	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
--	--------------	------

八、发行人经营范围与主营业务

（一）发行人的经营范围

公司经营范围主要包括园区投资、开发和经营，自有房屋租赁，投资管理及相关咨询，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）。

（二）发行人主营业务经营状况

表 5-4 发行人营业总收入构成情况（按类别）

单位：万元

科目	2019 年度		2018 年（重组后）		2018 年（重组前）		2017 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
主营业务收入	382,194.38	96.76%	418,401.62	86.01%	181,555.99	94.10%	198,961.22	96.01%
其中：								
1、园区产业载体销售（注 1）	232,876.09	58.96%	282,218.50	58.01%	156,400.69	81.06%	179,843.80	86.78%
2、园区产业载体租赁	149,318.29	37.80%	136,183.12	27.99%	25,155.30	13.04%	19,117.42	9.23%
其他业务收入（注 2）	12,782.92	3.24%	68,056.33	13.99%	11,386.17	5.90%	8,270.30	3.99%
合计	394,977.30	100.00%	486,457.95	100.00%	192,942.16	100.00%	207,231.52	100.00%

注 1：因发行人园区均为工业用地及科研开发用地，无任何商业用地及住宅用地，故此处园区产业载体均为工业厂房及研发科技楼

注 2：其他业务收入主要系园区开发与运营相关的综合服务收入。

2017-2019 年度，发行人营业收入分别为 207,231.52 万元、418,401.62 万元（重组后）和 394,977.30 万元。发行人营业收入的主要来源于园区产业载体销售，2017-2019 年度，发行人园区产业载体销售收入分别为 179,843.80 万元、282,218.50 万元（重组后）和 232,876.09 万元，占营业收入的比例分别为 86.78%、58.01%（重组后）和 58.96%。园区产业载体租赁收入分别为 19,117.42 万元、136,183.12 万元（重组后）和 149,318.29 万元，占营业收入的比例分别为 9.23%、27.99%（重组后）和 37.80%。随着发行人重大资产重组完成，主营业务收入大

幅增长，2018 年（重组后）主营业务收入较 2017 年增长 219,440.40 万元，增幅 110.29%，其中园区产业载体销售收入增长 102,374.70 万元，增幅 56.92%，园区产业载体租赁收入增长 117,065.70 万元，增幅 612.35%。发行人重大重组并入主要为漕河泾的的优质园区资产，该部分产业载体主要以租赁方式进行运营，故发行人重组完成后园区产业载体租赁收入占营业收入比重提升较大，由 2017 年的 9.23%提升至 2018 年（重组后）的 27.99%。

表 5-5 发行人营业总收入构成情况（按地区）

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度 (重组后)	2018 年度 (重组前)	2017 年度
上海本地项目	394,977.30	486,457.95	192,942.16	207,231.52
外地项目	-	-	-	-
合计	394,977.30	486,457.95	192,942.16	207,231.52

公司 2017-2019 年度，主营业务收入皆来源于上海本地项目，这与公司目前专注于上海本地园区开发领域的经营策略一致。

表 5-6 发行人营业成本构成情况

单位：万元

科目	2019 年度		2018 年（重组前后）		2018 年（重组前）		2017 年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
主营业务成本	108,155.19	91.95%	122,369.31	69.51%	76,836.97	91.74%	91,131.75	95.66%
其中：								
1、园区产业载体销售	74,176.28	63.07%	94,280.75	53.55%	66,583.98	79.49%	84,460.09	88.66%
2、园区产业载体租赁	33,978.90	28.89%	28,088.56	15.96%	10,252.98	12.24%	6,671.66	7.00%
其他业务成本	9,463.20	8.05%	53,676.80	30.49%	6,922.22	8.26%	4,135.77	4.34%
合计	117,618.38	100.00%	176,046.11	100.00%	83,759.18	100.00%	95,267.52	100.00%

2017-2019 年度，发行人营业成本为 95,267.52 万元、176,046.11 万元（重组后）和 117,618.38 万元。发行人的营业成本与营业收入相对应，营业成本主要为

园区产业载体销售和园区产业载体租赁。随着发行人重大资产重组完成，2018年(重组后)营业成本较2017年增长80,778.59万元,增幅84.79%。其中,2017-2019年度,发行人园区产业载体销售成本分别为84,460.09万元、94,280.75万元(重组后)和74,176.28万元,分别占营业成本的88.66%、53.55%(重组后)和63.07%;园区产业载体租赁成本分别为6,671.66万元、28,088.56万元(重组后)和33,978.90万元,分别占营业成本的7.00%、15.96%(重组后)和28.89%。

表 5-7 发行人营业毛利润及毛利率构成情况

单位: 万元

科目	2019 年度		2018 年(重组后)		2018 年(重组前)		2017 年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
主营业务	274,039.20	71.70%	296,032.31	70.75%	104,719.02	57.68%	107,829.47	54.20%
其中:								
1、园区产业载体销售	158,699.81	68.15%	187,937.75	66.59%	89,816.71	57.43%	95,383.71	53.04%
2、园区产业载体租赁	115,339.39	77.24%	108,094.56	79.37%	14,902.32	59.24%	12,445.76	65.10%
其他业务	3,319.72	25.97%	14,379.53	21.13%	4,463.95	39.21%	4,134.53	49.99%
合计	277,358.92	70.22%	310,411.84	63.81%	109,182.98	56.59%	111,964.00	54.03%

发行人其他业务收入主要系园区开发与运营相关的综合服务收入。

2017-2019 年度,发行人主营业务毛利润分别为 107,829.47 万元、296,032.31 万元(重组后)和 274,039.20 万元,毛利率分别为 54.20%、70.75%(重组后)和 71.70%。近年来发行人经营情况良好,2017-2019 年度毛利率均呈稳步上升趋势。其中,随着发行人重大资产重组完成,2018 年(重组后)毛利润较 2017 年增长 31,237.56 万元,增幅 34.28%,毛利率由 2017 年的 54.20%提升至 2018 年(重组后)的 70.75%,重组后发行人主营业务毛利润和毛利率水平有较大幅度提升。

(三) 发行人主要经营业务及发展情况

上海临港所处的行业为园区开发行业。上海临港作为控股型管理公司,其园区开发业务主要系通过下属控股及参股公司实施。公司主要经营业务是通过对下

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

公司作为上海临港集团的上市板块，目前的业务收入主要来自于园区产业载体（包括研发科技楼、工业厂房）的开发、销售与租赁。公司开发园区以漕河泾园区、松江园区、浦江园区、康桥园区、南桥园区和金山园区为主。

前期土地储备方面，公司通过积极的拿地规划，通过竞拍优质土地、盘活存量资源等方式补充土地资源，为后续房地产开发建设提供保障。

项目建设方面，公司重视园区整体规划和建筑设计，坚持严控工程质量，创新生产建设方法，采用集约化、精细化建造模式，发挥规模效应，完善建设标准，采用节能减排和绿色建筑技术，园区内楼宇执行 LEED 国际绿色建筑认证标准，保持园区建设和产品质在行业中的领先水平。

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

上海临港集团作为上海市政府下属唯一的园区开发企业，已经和上海市多个区、镇政府合作开展园区开发业务。公司作为上海临港集团的上市板块，在上述多个行政合作区域内从事园区二级开发，即公司通过土地公开招拍挂获得土地使用权并进行配套房屋的建设开发，开发模式均为自筹自建，自负盈亏，且项目建设后可供后期出售或者出租。公司收入主要来源于园区产业载体销售和租赁，在园区开发初期，公司建设完工的物业资产以出售为主，随着园区开发的不断深入

以及园区发展的成熟，公司将稳步提高出租比例，使得物业出租和出售比例维持在合理水平。目前，公司开发园区以漕河泾园区、松江园区、浦江园区、康桥园区、南桥园区和金山园区为主。

漕河泾园区成立于 1984 年，是上海市唯一同时具备国家级经济技术开发区、国家级高新技术产业开发区、国家级出口加工区三重功能的开发区，现规划面积 14.28 平方公里。历经 35 年发展，漕河泾开发区依托上海国际化大都市的区位优势，不断加快自身产业结构调整和创新步伐，对上海创新转型发展起到了窗口示范和辐射带动作用。目前，漕河泾开发区已形成以电子信息为支柱产业，新材料、生物医药、航空航天、汽车研发配套、环保新能源为五大重点产业，以高附加值的园区企业服务为支撑产业的产业集群。

松江园区成立于 1995 年，规划面积 7,501 亩，位于 G60 科创走廊的核心产业聚集带，作为链接上海中心城和松江新城之间的产业集聚带，是松江区政府着力打造的产业新镇之一。松江园区以引进科技创新企业为主，目前集中力量发展科技创新、互联网和 3D 打印、新能源、大宗商品交易、免税商品和文化创意六大产业板块。松江园区是全市唯一一家以 3D 打印产业为特色的上海市“四新经济创新基地”，松江园区主要由松高科、松高新以及上海临港松江高科技发展有限公司（以下简称“临港松江高科技”）进行开发运营。截至 2019 年 9 月末，公司已购买为 1,245.1 亩，已开发面积为 1,020 亩，松江园区目前开发较为成熟，贡献较大的出售和出租收入。

浦江园区成立于 2003 年，规划面积 9,000 亩，位于浦东新区，毗邻上海张江科技园。浦江园区作为上海全球科创中心建设承载区的重要组成部分，兼具国家级经济技术开发区、上海张江国家自主创新示范区功能，在上海市产业园区中占有重要地位。产业规划方面，浦江园区重点围绕“大科创”、“大健康”、“大文化”、“大电商”、“大检测”等检测张江的产业发展态势进行产业布局。浦江园区主要由临港浦江国际和双创公司进行开发运营。截至 2019 年 9 月末，公司已购买土地面积为 1,416 亩，已开发土地面积为 1,178 亩，浦江园区作为开发较成熟的园区之一，收入贡献较大。

康桥园区成立于 2009 年，规划面积 441 亩，毗邻迪斯尼乐园。受益于金融

中心、航运中心和后世博功能区的叠加效应，以智慧园区服务为发展导向，以“企业地区总部、运营结算中心、管理服务中心、研发设计中心”为定位，着力发展节能环保、金融投资、企业总部及文化产业。康桥园区主要由康桥公司进行开发运营，入驻企业以研发、金融和投资行业为主。截至 2019 年 9 月末，公司已购买和已开发土地面积均为 177 亩，已开发完毕，目前将着重后期管理及运营。

南桥园区成立于 2011 年，规划面积 1,700 亩，位于浦东滨江沿海地区的南桥新城和上海杭州湾北岸黄金产业带，以“一个集聚、三个中心、五大产业”为发展定位，即作为综合性功能导入生产性服务业集聚区，打造为国际创造力中心、国际型企业中心和设计创意中心，大力发展生物医药、设计创业、检测检验、电子商务和节能环保五大产业。南桥园区主要由奉贤公司进行开发运营，截至 2019 年 9 月末，购买土地面积为 377 亩，已开发面积为 291 亩，南桥园区未来的待开发规模较大。

金山园区成立于 2013 年，规划面积 1,988 亩，金山园区位于上海西南门户，毗邻枫泾镇金山北高铁站、枫泾新镇区，是上海临港重点打造的新兴园区，以发展“先进制造、智能制造、高端制造”为核心，未来将重点导入智能装备、新一代信息技术、生命健康产业等目标产业方向和产业门类，梳理、跟踪和储备代表上海和金山未来产业方向领域、不同类型的龙头企业、核心企业，探索以关键企业带动上下游配套企业的集聚。金山园区围绕“一体两翼”建设布局，在硬服务方面，规划建立会务、餐饮、物流等基础生产生活配套服务；在软服务方面，从人才服务、政策服务、产权服务、项目申报服务、行业信息交流等方面着手，提升园区服务，降低企业商务成本。金山园区主要由上海临港金山新兴产业发展有限公司（以下简称“金山公司”）进行开发运营，截至 2019 年 9 月末，公司已购买土地面积为 230 亩，已开发面积为 81 亩，金山园区未来的待开发规模仍有较大空间。

1、园区产业载体销售

上海临港作为专业从事园区开发和运营的国有控股上市公司，目前的业务收入主要来自于园区产业载体（包括研发科技楼、工业厂房）的开发、销售与租赁。

二级土地持有方面，上海临港通过参与土地招拍挂落实土地持有规划，补充已开发利用的土地资源，保证园区经营的可持续性。目前，公司二级土地持有较

为充裕，能够保障后续开发建设。截至 2019 年 12 月 31 日，上海临港及下属控股子公司共计持有待开发土地面积约 52.58 万平方米。项目建设方面，上海临港在园区和产业载体开发过程中，坚持高品质标准，重视园区整体规划和建筑设计，园区内楼宇执行 LEED 国际绿色建筑认证标准，在突出低碳、环保、智慧的理念和特色同时，实现“业态、形态、生态”三态有机融合，根据目标客群的不同定位，结合公司的园区规划，尽最大努力满足产业客户需求。

经营租售方面，在国内经济态势下行压力加大的情况下，公司积极谋划由“单一园区招商”向“跨园区招商资源整合与互动”转型，由“全面播种随机招商”向“产业集聚的链式招商”转型。同时，主动淘汰不符合园区发展方向的相关产业，不断推动成熟园区的产业升级，从“质和量”两方面夯实园区产业发展的基础，为未来创造更好的发展条件。针对所开发的园区，发行人采取租售并举的措施获取收入，既所开发的园区，部分用于销售，剩余部分进行租赁。

公司主要经营的业务为园区产业载体的开发经营，通过招拍挂方式获得土地资源，进行园区产业载体项目的开发建设，包括办公厂房、研发楼等产业载体的建造，然后以销售方式取得收益，并提供相关综合服务。

发行人该板块所涉及项目均获得土地权证，全部缴纳土地出让金，用途合法合规、不存在“囤地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”、“信贷违规”、“销售违规”、“无证开发”等问题。发行人不存在未披露或失实披露的违法或违规问题。发行人园区产业载体销售业务均符合国家产业政策，合法合规。项目资本金均按有关规定及时足额到位，符合有关政策法规要求。

针对园区产业载体销售，发行人会计处理方式具体如下：项目完成土地招拍支付土地款后，计入“存货”科目，项目开工建设期间发生的成本和管理费借方计入“存货”科目，具体按照项目是否已完工记为“开发成本”和“开发产品”，贷方计入“银行存款”、“应付账款”或“其他应付款”等科目。公司取得或依据合同应取得项目销售款时，借方计入“货币资金”或“应收账款”科目，贷方计入“营业收入”或“预收账款”科目，符合收入确认条件时结转相应营业成本。

2017-2019 年度，发行人园区产业载体销售收入分别为 179,843.80 万元、282,218.50 万元(重组后)和 232,876.09 万元，占营业收入的比例分别为 86.78%、

58.01%（重组后）和 58.96%。

表 5-8 截至 2019 年末发行人园区开发板块主要在建项目情况

单位：平方米、万元

园区	项目	状况	用地面积	总建筑面积	计划总投资	已投资	资本金到位	回款计划	是否签订合同或协议
松江园区	南部新兴产业综合体	在建项目	146,324	435,984	318,735	191,294	159,841	租售收入	是
松江园区	南部新兴产业综合体项目（二期）	在建项目	7,390	31,695	32,000	1,900		租售收入	是
松江园区	新建生产及辅助用房项目（之禾时尚产业园）	在建项目	43,211	96,377	79,106	7,565		租售收入	是
松江园区	创智中心	在建项目	28,975	81,090	59,000	15,885		租售收入	是
松江园区	新建生产及辅助用房项目（中山项目）	在建项目	27,177	59,054	35,549	20,750	12,557	租售收入	是
松江园区	创意中心	在建项目	9,724	21,856	19,595	1,406	13,800	租售收入	是
南桥园区	南桥园区二期项目	在建项目	28,345	100,510	74,632	29,113	88,000	租售收入	是
南桥园区	南桥园区三期项目	在建项目	57,783	203,810	167,700	44,605		租售收入	是
南桥园区	南桥欣创园二期	在建项目	35,301	55,414	38,751	19,816	5,000	租售收入	是
浦江园区	浦江高科技园生命健康产业园二期项目（B）	在建项目	64,992	176,709	138,683	31,067	229,700	租售收入	是
浦江园区	电子信息研发产业园项目	在建项目	69,229	207,240	230,058	28,237		租售收入	是
金山园区	临港枫泾智能制造园一期	在建项目	53,874	56,742	31,521	18,636	18,204	租售收入	是
金山园区	临港枫泾先进制造业基地二期	在建项目	99,128	88,033	49,070	21,496		租售收入	是
漕河泾园区	科技绿洲四期	在建项目	360,376	173,064	196,996	124,919	150,620	租售收入	是
漕河泾园区	科技绿洲五期	在建项目		180,395	250,398	104,951		租售收入	是
漕河泾园区	科技绿洲六期	在建项目		268,743	365,877	148,079		租售收入	是
漕河泾园区	集聚区二期二	在建项目		53,600	324,458	260,000		216,052	租售收入

漕河泾园区	光启园四期	在建项目	52,500	53,799	39,293	23,180	7,794	租售收入	是
自贸区	洋山贸易便利化集成营运基地（五期）	在建项目	113,161	163,774	89,340	55,671	81,339	租售收入	是
自贸区	洋山保税港区大型设备全球检测调试基地项目（六期）	在建项目	73,980	81,449	48,427	19,742	18,000	租售收入	是
自贸区	洋山保税港区全球维修暨综合保障基地项目（七期）	在建项目	78,033	76,471	47,372	20,229	18,000	租售收入	是
合计			1,403,103	2,936,667	2,572,103	1,144,593	802,855		

主要项目介绍:

（1）南部新兴产业综合体项目（一期）

南部新兴产业综合体项目（一期）位于临港松江科技城内，是 G60 科创走廊的项目建筑之一，占地面积 14.63 万平方米，建筑面积 43.60 万平方米，计划总投资额 31.87 亿元，该项目于 2016 年 1 月启动建设，四证齐全，资金来源为自有资金和银行借款，截至 2019 年末，项目已投资金额 19.13 亿元。

（2）创智中心

创智中心位于发行人松江园区内，占地面积 2.90 万平方米，总建筑面积为 8.11 万平方米，计划总投资为 5.90 亿元，于 2018 年 8 月启动建设，四证齐全，预计 2021 年完工，资金来源为自有资金和银行借款，截至 2019 年末，项目已投资金额 1.59 亿元。

（3）南桥三期

南桥三期项目位于发行人南桥园区内，南桥园区位于上海市奉贤新城的核心区域。南桥三期占地面积 5.78 万平方米，建筑面积为 20.38 万平方米，计划总投资为 16.77 亿元，于 2018 年 6 月启动建设，四证齐全，预计 2020 年 12 月完工，资金来源为自有资金和银行借款，截至 2019 年末，项目已投资金额 4.46 亿元。

（4）临港枫泾先进制造业基地二期项目

临港枫泾先进制造业基地二期项目位于发行人金山枫泾园区内，占地面积 9.91 万平方米，建筑面积 8.8 万平方米，计划总投资额为 4.91 亿万元。2018 年 10 月启动建设，四证齐全，预计 2020 年 12 月完工，资金来源为自有资金和银行借款，截至 2019 年末，项目已投资金额 2.15 亿元。

表 5-9 截至 2019 年末发行人园区主要已完工项目情况

单位：万元

序号	项目名称	宗地位置	开发主体	房地产权证号	土地面积(平方米)
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	上海漕河泾开发区浦星建设发展有限公司	沪房地闵字(2014)第 046127 号	171,529.00
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	上海漕河泾开发区浦星建设发展有限公司	沪房地闵字(2016)第 044602 号	40,312.00
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	上海漕河泾开发区浦星建设发展有限公司	沪房地闵字(2016)第 044629 号	51,921.00
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	上海漕河泾开发区浦星建设发展有限公司	沪房地闵字(2014)第 048486 号	171,529.00
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	上海漕河泾开发区浦星建设发展有限公司	沪房地闵字(2016)第 044557 号	86,518.00
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	上海漕河泾开发区浦星建设发展有限公司	沪房地闵字(2016)第 044623 号	22,039.00
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	上海漕河泾开发区浦星建设发展有限公司	沪房地闵字(2016)第 044549 号	15,711.00
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	上海漕河泾开发区浦星建设发展有限公司	沪房地闵字〔2016〕第 044671 号	69,704.00
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	上海漕河泾开发区浦星建设发展有限公司	沪房地闵字(2016)第 044619 号	22,414.00
10	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	沪房地闵字(2008)第 046338 号	18,144.00
11	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	沪(2018)浦字不动产权第 058996 号	77,846.00
12	康桥绿洲一期项目	康桥镇 19 街坊 45/1 丘	上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司	沪房地浦字(2014)第 220363 号	40,041.00
13	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	沪(2017)奉字不动产权第 010274 号	108,159.70
14	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	沪房地松字(2014)第 028268 号	97,848.00
15	松高科科技广场项目	松江区新桥镇 2 街坊	上海漕河泾开发区松江高科技园	沪房地松字(2015)第 010589 号	16,897.00

		12/4 丘	发展有限公司		
16	松高新科技绿洲项目一期(多层)	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	沪房地松字(2015)第 005300 号	99,377.00
17	松江高科技园一期项目-1	松江区新桥镇马汤村 12/3 丘	上海漕河泾开发区松江高科技园发展有限公司	沪房地松字(2009)第 005557 号	56,127.00
18	松江高科技园一期项目-2	松江区新桥镇 2 街坊 12/2 丘	上海漕河泾开发区松江高科技园发展有限公司	沪房地松字(2010)第 031900 号	95,856.00
19	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	沪房地松字(2014)第 032142 号	23,200.00
20	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	上海临港松江科技城投资发展有限公司	沪房地松字(2014)第 032143 号	88,077.00
21	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	上海漕河泾开发区浦星建设发展有限公司	沪(2018)闵字不动产权第 041348 号	171,529.00
22	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	上海漕河泾开发区浦星建设发展有限公司	沪(2018)闵字不动产权第 025169 号	69,705.00
23	桂中国	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	沪房地徐字(2004)第 013502 号	32,833.00
24	桂果园	徐汇区虹梅街道 265 街坊 1/2 丘		沪房地徐字(2015)第 004692 号 沪房地徐字(2003)第 038688 号	22,525.00
25	桂箐园	徐汇区虹梅街道 259 街坊 3 丘		沪房地徐字(2004)第 031738 号	28,951.00
26	桂平园	徐汇区虹梅街道 264 街坊 3 丘		沪房地徐字(2004)第 038702 号	21,620.00
27	钦江园	徐汇区虹梅街道 263 街坊 1 丘		沪房地徐字(2004)第 038704 号	28,600.00
28	虹漕园	徐汇区虹梅街道 253 街坊 2 丘		沪房地徐字(2004)第 014386 号	29,302.00
29	虹钦园	徐汇区虹梅街道 253 街坊 1/1 丘		沪房地徐字(2004)第 004221 号	79,164.00
		徐汇区虹梅街道 253 街坊 1/5 丘		沪房地徐字(2003)第 038735 号 沪房地市字(2002)第 011416 号	
30	钦汇园	徐汇区虹梅		沪房地徐字(2004)	

		街道 252 街坊 1 丘		第 003804 号	
				沪房地徐字 (2004) 第 003825 号	
31	新思大楼	徐汇区虹梅街道 266 街坊 7/8 丘		沪房地徐字 (2009) 第 001152 号	12,123.00
32	智汇园	徐汇区虹梅街道 257 街坊 5/5 丘		沪房地徐字 (2004) 第 020344 号	28,092.00
		徐汇区虹梅街道 262 街坊 1/1 丘		沪房地徐字 (2005) 第 002129 号	
				沪房地徐字 (2004) 第 019944 号	
33	新汇园	徐汇区虹梅街道 252 街坊 4/3 丘		沪房地徐字 (2006) 第 027060 号	29,221.00
34	科技产业化大楼	徐汇区虹梅街道 263 街坊 6/0 丘		沪房地徐字 (2012) 第 007893 号	22,676.00
35	创新大厦	徐汇区虹梅街道 264 街坊 1 丘		沪房地徐字 (2006) 第 014919 号	8,097.00
36	新园科技广场	徐汇区虹梅街道 261 街坊 8 丘		沪房地徐字 (2007) 第 008604 号	30,157.00
37	国际商务中心	徐汇区虹梅街道 265 街坊 5/1 丘		沪房地徐字 (2012) 第 006038 号	32,737.00
38	新洲大楼	徐汇区虹梅街道 267 街坊 3/1 丘		沪房地徐字 (2008) 第 011036 号	12,112.00
39	研发中心二期	徐汇区虹梅街道 259 街坊 5/1 丘		沪 (2017) 徐字不动产权第 006435 号	26,076.00
				沪 (2017) 徐字不动产权第 006436 号	
40	新银大厦	徐汇区虹梅街道 259 街坊 7 丘		沪房地徐字 (2012) 第 013238 号	4,975.00
				沪房地徐字 (2012) 第 016597 号	
41	加油站	徐汇区虹梅街道 268 街坊 1 丘		沪房地市字 (2001) 第 004976 号	8,773.00
		徐汇区虹梅路街道 268 街坊 2 丘		沪房地市字 (2002) 第 001603 号	
42	生活区古美基地	闵行区梅陇镇 9 街坊 3 丘		沪房地徐字 (1999) 第 006574 号	25,132.10
		梅陇街道 9 街坊 3 丘		沪房地徐字 (1999) 第 000407 号	

43	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	沪房地闵字 (2009) 第 021116 号	124,089.00
		闵行区虹桥镇 856 街坊 4/2 丘		沪房地闵字 (2009) 第 021104 号	
		闵行区虹桥镇 856 街坊 3/4 丘		沪房地闵字 (2009) 第 021111 号	
		闵行区虹桥镇 856 街坊 3/3 丘		沪房地闵字 (2008) 第 015814 号	
44	科技绿洲三期一 A	闵行区虹桥镇 922 街坊 1/4 丘	上海漕河泾开发区高科技园发展有限公司	沪房地闵字 (2016) 第 069886 号	128,595.00
45	科技绿洲三期一 B	闵行区虹桥镇 922 街坊 1/4 丘		沪 (2018) 闵字不动产权第 035514 号	
46	科技绿洲三期二、三	闵行区虹桥镇 922 街坊 1/4 丘		沪房地闵字 (2016) 第 059596 号	
47	科技绿洲三期四	闵行区虹桥镇 922 街坊 1/4 丘		沪房地闵字 (2016) 第 042224 号	
48	科技绿洲三期五	闵行区虹桥镇 921 街坊 1/5 丘		沪 (2018) 闵字不动产权第 035512 号	
49	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	沪房地徐字 (2007) 第 007285 号	52,678.00
		徐汇区虹梅街道 282 街坊 11 丘		沪房地徐字 (2006) 第 026861 号	
		徐汇区虹梅街道 282 街坊 9/2 丘		沪房地徐字 (2008) 第 019339 号	
50	凤凰园	徐汇区虹梅街道 286 街坊 2 丘	上海漕河泾开发区高科技园发展有限公司	沪房地徐字 (2006) 第 024137 号	82,340.00
		徐汇区虹梅街道 286 街坊 3 丘		沪房地徐字 (2005) 第 011235 号	
51	宝石园	徐汇区虹梅街道 285 街坊 3 丘		沪房地徐字 (2008) 第 016898 号	45,001.00
52	集聚区二期一	徐汇区虹梅街道 283 街坊 15 丘		沪房地徐字 (2011) 第 005382 号	138,782.00
53	集聚区二期三			沪房地徐字 (2011) 第 003200 号	

54	欣嘉苑 1-4 期及 商铺	徐汇区虹梅 街道 243 街 坊 2 丘		沪房地徐字 (2013) 第 007677 号	95,273.00
				沪房地徐字 (2003) 第 024224 号	
	徐汇区虹梅 街道 244 街 坊 4 丘	沪房地市字 (2002) 第 008462 号			
		沪房地徐字 (2004) 第 045033 号			
55	万源新城 1-4 期	闵行区虹桥 镇 862 街坊 1 丘		沪房地闵字 (2003) 第 059982 号	202,653.00
				沪房地闵字 (2007) 第 029608 号	
				沪房地闵字 (2015) 第 023770 号	
		沪房地闵字 (2015) 第 024484 号			
		沪房地闵字 (2015) 第 024477 号			
		沪房地闵字 (2014) 第 001359 号			
		闵行区虹桥 镇 863 街坊 1/9 丘	沪房地闵字 (2014) 第 001362 号		
			沪房地闵字 (2014) 第 001357 号		
56	光启园 1、2、3 期	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	沪房地徐字 (2007) 第 025628 号	49,893.00
				沪房地徐字 (2009) 第 025875 号	
57	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	尚在办理	140,198.40
58	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	尚在办理中	133,493
59	研发中心一期	徐汇区虹梅 街道 259 街 坊 5/1 丘	上海新兴技术开 发区联合发展有 限公司	尚在办理中	26,076
60	桂谷大楼	徐汇区虹梅 路街道 258 街坊 6 丘	上海新兴技术开 发区联合发展有 限公司	尚在办理中	12,187
61	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	沪 (2019) 奉字不动 产权第 014572 号	85,287
合计					3,471,184.20

发行人上述已完工项目符合国家相关法律法规的规定及产业政策的要求。

表 5-10 2017-2019 年度发行人主要园区产业载体出售情况

单位：万平方米

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
松江园区			
新开工面积	14.99	8.10	5.91
在建面积	72.60	57.6	52.69
竣工面积	-	-	-
出售面积（签约）	6.29	1.21	6.08
浦江园区			
新开工面积	20.72	17.7	-
在建面积	38.39	57	39.38
竣工面积	39.38	-	23.02
出售面积（签约）	4.30	3.66	2.30
康桥园区			
新开工面积	-	-	-
在建面积	-	-	-
竣工面积	-	-	7.98
出售面积（签约）	0.65	0.96	1.74
南桥园区			
新开工面积	5.54	20.41	10.05
在建面积	35.97	30.4	-
竣工面积	-	-	-
出售面积（签约）	1.53	0.77	1.00
金山园区			
新开工面积	-	14.48	-
在建面积	14.48	-	-
竣工面积	-	-	-
出售面积（签约）	-	-	-
漕河泾园区			
新开工面积	-	62.8	6.6
在建面积	100.05	39.12	-
竣工面积	1.22	-	14.64
出售面积（签约）	-	3.57	5.37

表 5-11 截至 2019 年末发行人主要物业销售情况

单位：平方米

序号	项目名称	总可租售面积	累计租售面积
1	桂中园	15,415	10,435
2	桂果园	6,476	5,095
3	桂箐园	8,886	7,618
4	桂平园	3,906	2,714
5	钦江园	9,100	5,200
6	虹漕园	41,643	37,958
7	虹钦园	66,266	35,499
8	钦汇园	17,739	12,984
9	新思大楼	23,506	23,506
10	智汇园	55,872	42,992
11	新汇园	57,203	33,064
12	科技产业化大楼	76,850	52,160
13	创新大厦	32,935	32,030
14	新园科技广场	72,440	66,278
15	国际商务中心	129,763	110,269
16	新洲大楼	21,499	21,499
17	研发中心二期	70,796	69,775
18	桂谷大楼	8,575	-
19	新银大厦	8,281	5,076
20	科技绿洲一、二期	105,543	54,082
21	科技绿洲三期一 A	46,715	40,380
22	科技绿洲三期一 B	66,219	33,298
23	科技绿洲三期二、三	47,722	26,996
24	科技绿洲三期四	38,492	38,492
25	科技绿洲三期五	22,574	22,574
26	新业园	102,804	66,196
27	凤凰园	99,706	54,950
28	宝石园	89,066	73,472
29	集聚区二期一	114,740	57,691

30	集聚区二期二	207,140	16,733
31	集聚区二期三	62,386	61,804
32	光启园 1、2、3 期	48,612	29,013
33	光启园四期	31,687	-
34	欣嘉苑 1-4 期及商铺	91,204	88,312
35	万源新城 1-4 期	298,207	263,352
36	东苑古龙城 (18 套)	2,502	-
37	生活区古美基地	2,285	-
38	加油站	1,354	1,354
39	松高科一期	226,083	153,976
40	松高科创新广场项目	157,818	102,444
41	松高科科技广场项目	64,924	49,541
42	松高新科技绿洲项目	178,532	79,334
43	松江科技精品园	151,442	115,027
44	新建生产及辅助用房项目 (中山项目)	43,159	2,180
45	南部新兴产业综合体项目	292,491	59,551
46	佘山	10,584	10,584
47	F 地块工业厂房一期 1 标、2 标	97,806	90,382
48	F 地块工业厂房一期 3 标	20,928	14,652
49	F 地块工业厂房一期 4 标	25,445	18,315
50	F 地块工业厂房三期 4 标	24,126	18,455
51	浦江高科技园汽车新兴技术研发产业化项目	60,916	30,400
52	A1 地块工业厂房项目一期	87,389	71,251
53	A1 地块工业厂房项目二期	73,040	47,017
54	F 地块创新创业园工业厂房	21,316	18,011
55	A1 地块工业厂房项目三期	139,697	41,493
56	F 地块工业厂房三期 2 标 B	35,547	17,378
57	移动互联网产业 (一期) 项目	184,091	8,714
58	生命健康产业园二期项目 A	102,961	39,927
59	康桥绿洲一期项目	62,252	33,939
60	康桥绿洲二期项目-1	64,060	32,435
61	康桥绿洲二期项目-2	53,724	30,083
62	南桥园区一期项目-1	134,174	58,288

63	南桥欣创园一期	34,244	23,049
64	国贸大厦	65,050	25,642
65	一期仓库（同顺大道 333 号）	34,283	24,876
66	二期仓库（港茂路 122 号）	34,930	34,930
67	三期仓库（汇港路 388 号）	150,779	110,113
68	三期仓库（汇港路 501 号）	51,491	48,025
	合计	4,904,806	2,923,298

2、园区产业载体租赁

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

公司主要经营的业务为园区产业载体的开发经营，通过招拍挂方式获得土地资源，进行园区产业载体项目的开发建设，包括办公厂房、研发楼等产业载体的建造，竣工后对于持有的物业以租赁方式取得收益，并提供相关综合服务。

针对园区产业载体租赁，发行人会计处理方式具体如下：项目完成土地招拍支付土地款后，计入“无形资产”科目，项目开工建设期间发生的成本和管理费借方计入“存货”科目，具体按照项目是否已完工记为“开发成本”和“开发产品”，贷方计入“长期借款”或“其他应付款”科目，期间形成的项目销售款贷方计入“预收账款”科目，借方计入“货币资金”科目，待项目竣工完成并符合对外租赁条件后，“存货”科目结转为“投资性房地产”科目，“预收账款”科目冲抵结转确认为销售收入。

2017-2019 年度，发行人园区产业载体租赁收入分别为 19,117.42 万元、25,155.30 万元和 149,318.29 万元，占营业收入的比例分别为 9.23%、13.04%和 37.80%。

表 5-12 2017-2019 年度发行人主要园区产业载体租赁情况

单位：万平方米

项目	2019 年	2018 年度	2017 年度
----	--------	---------	---------

松江园区			
新开工面积	14.99	8.10	5.91
在建面积	72.60	57.60	52.69
竣工面积	-	-	-
出租面积（签约）	24.17	21.36	18.12
浦江园区			
新开工面积	20.72	17.70	-
在建面积	38.39	57.00	39.38
竣工面积	39.38	-	23.02
出租面积（签约）	17.20	14.92	14.30
康桥园区			
新开工面积	-	-	-
在建面积	-	-	-
竣工面积	-	-	7.98
出租面积（签约）	8.80	5.67	4.58
南桥园区			
新开工面积	5.54	20.41	10.05
在建面积	35.97	30.40	-
竣工面积	-	-	-
出租面积（签约）	5.41	2.69	2.72
金山园区			
新开工面积	-	14.48	-
在建面积	14.48	-	-
竣工面积	-	-	-
出租面积（签约）	-	-	-
漕河泾园区			
新开工面积	-	62.80	6.60
在建面积	100.05	39.12	-
竣工面积	1.22	-	14.64
出租面积（签约）	100.25	95.71	93.73

表 5-13 截至 2019 年末上海临港主要物业租赁情况

单位：平方米

序号	项目名称	总可租售面积	在租面积	出租率
1	桂中园	15,415	4,980	100.00%
2	桂果园	6,476	5,095	100.00%
3	桂箐园	8,886	7,618	100.00%
4	桂平园	3,906	1,192	100.00%
5	钦江园	9,100	3,900	100.00%
6	虹漕园	41,643	40,470	93.79%
7	虹钦园	66,266	30,767	79.02%
8	钦汇园	17,739	4,755	100.00%
9	新思大楼	23,506	23,506	100.00%
10	智汇园	55,872	12,880	83.20%
11	新汇园	57,203	33,064	100.00%
12	科技产业化大楼	76,850	55,527	93.94%
13	创新大厦	32,935	32,935	97.25%
14	新园科技广场	72,440	72,440	91.49%
15	国际商务中心	129,763	129,763	84.98%
16	新洲大楼	21,499	21,499	100.00%
17	研发中心二期	70,796	70,796	98.56%
18	桂谷大楼	8,575	8,575	0.00%
19	新银大厦	8,281	7,879	64.42%
20	科技绿洲一、二期	105,543	55,151	98.06%
21	科技绿洲三期一 A	46,715	46,715	86.44%
22	科技绿洲三期一 B	66,219	32,921	100.00%
23	科技绿洲三期二、三	47,722	26,996	100.00%
24	科技绿洲三期四	38,492	38,492	100.00%
25	科技绿洲三期五	22,574	22,574	100.00%
26	新业园	102,804	36,608	79.11%
27	凤凰园	99,706	44,756	92.42%
28	宝石园	89,066	15,594	96.16%
29	集聚区二期一	114,740	57,691	100.00%
30	集聚区二期二	207,140	207,140	8.08%
31	集聚区二期三	62,386	62,386	99.07%

32	光启园 1、2、3 期	48,612	34,722	83.56%
33	光启园四期	31,687	31,687	0.00%
34	欣嘉苑 1-4 期及商铺	91,204	2,892	66.80%
35	万源新城 1-4 期	298,207	34,855	54.51%
36	东苑古龙城 (18 套)	2,502	2,502	0.00%
37	生活区古美基地	2,285	2,285	0.00%
38	加油站	1,354	1,354	100.00%
39	松高科一期	226,083	77,747	80.53%
40	松高科创新广场项目	157,818	60,482	91.33%
41	松高科科技广场项目	64,924	19,755	43.70%
42	松高新科技绿洲项目	178,532	129,018	61.49%
43	松江科技精品园	151,442	37,237	91.45%
44	新建生产及辅助用房项目 (中山项目)	43,159	43,159	4.26%
45	南部新兴产业综合体项目	292,491	261,891	0.00%
46	佘山	10,584	-	0.00%
47	F 地块工业厂房一期 1 标、2 标	97,806	7,424	94.37%
48	F 地块工业厂房一期 3 标	20,928	6,276	100.00%
49	F 地块工业厂房一期 4 标	25,445	25,445	71.98%
50	F 地块工业厂房三期 4 标	24,126	5,671	100.00%
51	浦江高科技园汽车新兴技术研发产业化项目	60,916	30,516	95.57%
52	A1 地块工业厂房项目一期	87,389	17,187	75.03%
53	A1 地块工业厂房项目二期	73,040	26,023	52.63%
54	F 地块创新创业园工业厂房	21,316	21,316	84.50%
55	A1 地块工业厂房项目三期	139,697	122,357	9.76%
56	F 地块工业厂房三期 2 标 B	35,547	19,087	90.33%
57	移动互联网产业 (一期) 项目	184,091	-	0.00%
58	生命健康产业园二期项目 A	102,961	-	0.00%
59	康桥绿洲一期项目	62,252	36,834	92.14%
60	康桥绿洲二期项目-1	64,060	37,698	86.04%
61	康桥绿洲二期项目-2	53,724	30,186	71.66%
62	南桥园区一期项目-1	134,174	91,149	50.88%
63	南桥欣创园一期	34,244	11,195	68.84%
64	国贸大厦	65,050	65,050	39.42%
65	一期仓库 (同顺大道 333 号)	34,283	34,283	72.56%

66	二期仓库（港茂路 122 号）	34,930	34,930	100.03%
67	三期仓库（汇港路 388 号）	150,779	150,779	73.03%
68	三期仓库（汇港路 501 号）	51,491	51,491	93.27%

发行人开发的园区产业载体（如厂房、研发科技楼）等，根据意向企业的实际规模以及发行人自身的现金流情况选择出租或者出售，目前租售比例约 1:2。发行人租赁业务合法合规开展，无被监管机构处分的记录或造成严重社会负面影响的事件出现。

3、其他业务

除园区产业载体出租和出售外，公司还有园区相关配套服务收入，如园区综合服务、物业管理等业务。公司物业管理费收入主要来源于对公司自持物业资产的物业管理费收入，收入规模不大。2017-2019 年，其他业务收入分别为 8,270.30 万元、11,356.17 万元和 12,782.92 万元。2018 年，公司其他业务收入较上年增加 3,085.87 万元，增幅为 37.31%，主要因为园区规模扩大，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增加所致。

（1）园区产业导入

2019 年度上海临港旗下各园区产业要素加速聚集，产业链条持续完善，产业结构稳健调整，产业能级持续提升，总体呈现了上市公司、产业园区、园区企业共同发展、合力腾飞的良好态势。

漕河泾园区紧抓战略发展机遇期和产业升级窗口期，在国家商务部公布的国家级经开区综合评价中综合排名位于前列，并入选国家级经开区发展优秀案例；在上海市开发区综合评价中，漕河泾园区环境保护指数排名第一。漕河泾园区年内新引进项目 80 余项，包含了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；新注册项目 170 余家，合计注册资本超过十二亿元，其中外资注册资本近一亿美元；通过牵头长江经济带经开区协同发展联盟，促成园区内外各类项目投资累计超过百亿元。此外，漕河泾园区基本完成了以高速光纤主干网为基础的智慧园区网络建设，围绕 5G 与人工智能、知识产权引领产业高质量发展、长三角科技金融协同与创新、工业物联网等主题，打

造园区发展的新亮点。

松江园区不断提升产业能级和核心竞争力,加快构建更有活力和竞争力的产业生态。年内,园区在全市 104 产业区块综合评价中,综合发展指数继续位列榜首;“土地集约指数”排名第一;“单位土地税收”、“单位土地营收”集约度指标均位列第四;“产业发展指数”、“创新发展指数”等科创指数处于上游位置。全年,松江园区新增入驻企业约 140 余家,新增注册资本完成近二十四亿元。作为全市唯一的工业互联网产业基地和松江区工业互联网创新集群,松江园区成功搭建起良好的工业互联网生态圈,在 2019 世界人工智能大会的全球工业智能峰会上,长三角 G60 工业互联网创新应用体验中心在松江园区正式启动建设,推动工业互联网与 5G、人工智能相融合,加速形成前沿示范应用。以此为契机,园区进一步集聚了工业互联网方面的优势,先后导入了多家重点工业互联网平台及一批行业应用企业,产业生态日渐完整。

浦江园区在 2019 年坚持以“主业、品牌、核心竞争力”作为产业发展的三大着眼点,聚焦集成电路、生物医药、人工智能等创新产业发展趋势,加强产业研究,关注创新政策。2019 年,浦江园区新增入驻企业 110 余家,新增注册资本完成近二十八亿元。在原有 5+X 产业布局基础上,浦江园区进一步聚焦适合园区实际的集成电路、生命健康、文化创意等特色产业,逐步形成特色产业集群、打造特色产业品牌园区。

康桥园区、南桥园区在 2019 年“围绕一个聚焦、创新两大机制、实施三条路径”,通过“导入一批、投资一批、孵化一批”持续推动项目落地和产业集聚,不断壮大园区主导产业规模,擦亮园区产业名片。2019 年,园区主导产业集中度不断显现,康桥园区累计集聚人工智能企业近 30 家,新材料企业 10 余家、集成电路企业 8 家。南桥园区累计集聚生物医药与美丽健康企业 10 余家、智能网联新能源企业 7 家。两大园区围绕主导产业,在 2019 年内加强龙头企业、头部企业、高精尖企业的招引。南桥园区作为“未来空间”战略的重要载体,已成功吸引一批无人驾驶及汽车产业领域的领军企业。

自贸区(洋山)陆域部分(以下或称“自贸园区”)以“全球供应链亚太分拨中心”为园区产业发展目标,在 2019 年进一步推动了汽车零配件、跨境电商、大

宗商品、保税冷链等优势产业的再度升级和优势产业集聚。年内，园区启动洋山汽车零配件诚信体系建设，大大推动了洋山保税港区汽车零配件产业的繁荣发展，完成跨境电商新型数字贸易基地落地，积极打造跨境电商生态雨林；与园区客户合作引入创新型的跨境商贸互联运营系统，在洋山保税港区设立跨境电商新型数字贸易基地，实现了“前店后仓”模式。同时，园区保税食品冷链产业高速发展，跨境生鲜国际采购及物流分拨配送类业务已稳步成为洋山保税港区具有代表性、成长性的功能业态。

金山园区紧紧锁定“上海金山一流园区”发展目标，2019 年全力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。园区通过同步集聚产业要素，全年接待拜访客户 80 余家，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。

嘉定园区在年内完成了《临港嘉定科技城功能定位与产业开发研究报告》，认真谋划园区转型发展，按照全市双高发展意见和产业地图，针对园区现状，提出了从“3R”到“3E”的园区转型升级路径，结合产业发展趋势，提出园区未来重点发展新一代信息技术、生物医药、智能制造与服务等新兴产业，力争在上海“3+5+X”重点区域中的“X”板块发挥标志性和引领性作用；在区、镇各相关部门的大力支持和指导下，嘉定区产业促进工作领导小组将嘉定园区认定为园区开发平台。

（2）园区综合服务

2019 年，上海临港旗下各园区进一步完善服务体系，根据园区产业形态与园区企业实际，通过园区服务聚集创新要素、提升产业能级，有效助力了园区产业的繁荣与区域经济的发展。

漕河泾园区始终把“服务至上、追求卓越”作为园区的核心竞争力，以完善园区服务功能为主旨，以解决企业需求和员工需求为重点，基本形成了“专业化、市场化、品牌化、国际化”的园区服务体系。漕河泾园区以打造集聚科创要素国际协同创新的重要基地、长三角更高质量一体化发展的先行和示范基地为目标，成立了创业孵化基地，为开发区初创型、成长型企业提供专业知识与技术支持，促进物联网生态系统的创新和发展。融资平台信息化一期系统完成

并投入使用，将成为企业大数据智能信贷平台和投融资对接平台，助力企业获得多元化融资。此外，漕河泾园区为迎合开发区内年轻人多的特点，引入了众多“网红”连锁企业和潮流品牌，进一步丰富了商业配套服务的品牌价值与影响力。

松江园区是 G60 科创走廊“重要产业科技创新策源区和重大科技成果转化承载区”，园区科创要素增势明显，企业自主创新能力、竞争力飞速提升，辐射力影响力不断增强。松江园区自主运行的 G60 工业互联网专业孵化器获评上海市“三化（专业化）”孵化器，全年导入了一批工业互联网相关领域项目，基本形成了工业互联网较为完善的产业生态。秉承“扶持小微”的理念，为园区内科技型中小企业提供全方位的金融服务。上海股权托管交易中心松江服务中心已成为园区面向长三角、服务中小微企业，尤其是先进制造业进入私募股权市场的重要载体，为园区中小微企业提供融资服务。

浦江园区稳步推进科创服务工作体系。其中，浦江园区成功承办第 21 届中国国际工业博览会——2019 智能制造大会和 2019 上海智慧城市建设“智慧工匠”、“领军先锋”评选活动等重大科创赛事，组织多场创业导师讲座、科创政策宣讲、股权架构设计、中德人工智能沙龙等各类讲座或培训。目前，浦江园区已集聚国家海外高层次人才引进计划入选者 9 人，上海市海外高层次人才引进计划入选者 6 人，市、区两级“领军人才”30 余人次。同时，年内累计推荐、辅导 30 多家企业申报各类科技与产业化项目，继续发挥“科创金融示范区”浦江分区的作用，将具有特色的产品惠及更多企业，全年帮助 20 多家企业获得科技类贷款。

康桥园区、南桥园区持续推进服务体系联动，进一步明确了“至善至美，快乐你我”的服务理念。在 2019 年，以“签订《服务契约》、组建联络员”的两大创新机制，深入推进了“科创服务、人才服务、园区运行”三大服务工作，进一步夯实了服务内容、做深了服务内涵。在科创服务方面，园区知识产权增速明显、项目申报多点开花，全年园区协助、帮助企业完成各类资质、政策扶持项目的认定与申报 20 余项，涉及企业超过 30 家。园区自身先后获得奉贤区现代服务业聚集区、奉贤区文化创意产业园区的认定。同时，园区科创功能平台

稳步推进，并通过各类知识讲座、政策宣讲、行业大赛、沙龙研讨、展示活动等有效构筑沟通桥梁，营造了更加浓厚的科技创新氛围。

自贸区（洋山）陆域部分 2019 年内不断优化服务框架、拓展服务内容、提升服务能级，为园区客户提供了贯穿企业全生命周期的全方位、一体化服务。园区发起成立了“上海市报关协会跨境贸易服务分会”，聚焦服务属地报关及航运物流行业企业，为建设全球开放程度最高的自由贸易区积极贡献力量。此外，园区成立了通关一体化咨询服务窗口，为客户企业节约了物流成本，压缩了通关时效，提供增值服务。同时，自贸区（洋山）陆域部分为入区企业提供了周到的人才服务，获得了园区企业高度认可。此外还协助园区内多家单位获得政府扶持资金，开展企业大调研，深入了解企业需求，解决企业发展问题。

金山园区围绕“一体两翼”建设布局，以园区物业服务为抓手，切实注重园区企业实际需求，着力推进功能性服务体系。在企业入驻前、装修中、投产后分阶段制定标准和规范，实现了入驻企业一站式服务。金山园区在 2019 年进一步强化了政策服务对接，抓住客户政策痛点与难点，协助园区企业获得专项扶持资金，进一步提升了园区客户的黏度。

嘉定园区在积极推进园区规划和项目设计的同时，坚持科技创新和产业发展双轮驱动，突出产业融合特征。2019 年，秉承服务先行的理念，嘉定园区围绕科技创新企业生态圈，打造了可复制、可推广的“1+5+X”园区运营服务体系，用服务创造价值，增强了园区对外的辐射效应。通过积极探索投融资机制、股权合作机制、运营服务机制、利益共享机制等方式，不断开展深入合作，较好形成了“基地+基金”的模式，推动了园区转型升级发展。

（四）发行人安全生产情况

为健全《企业安全生产标准化基本规范》，发行人依据《中华人民共和国安全生产法》、国家安全生产监督管理总局 AQ/9006-2010 标准，结合实际情况，编制了安全生产标准化管理制度，制度包含一、企业安全生产工作的目标；二、组织机构和职责；三、安全生产投入；四、法律法规与安全管理制度；五、教育培训；六、生产设备设施；七、安全作业；八、隐患治理与排查；九、重大危险源监控；十、职业健康；十一、应急救援；十二、事故报告、调查和处理；十三、

绩效评定和持续改进等十三项要素，由 37 个管理制度组成。在实际经营中，发行人安全生产制度得到有效执行。近三年，发行人未发生重大安全生产事故。

九、发行人在建及拟建工程情况

表 5-14 截至 2019 年末发行人主要在建项目情况

单位：万平方米、亿元、%

序号	项目名称	宗地位置	占地面积	建筑面积	开工时间	项目投资总额	截至 2019 年末投资金额	计划完工时间	所属园区	资金来源
1	南桥园区二期项目	奉贤区齐贤镇 3 街坊 4/7 丘	2.83	10.05	2017.11	7.46	2.91	2020.4	南桥园区	自有+银行借款
2	南桥园区三期项目	东至建设用地区，西至茂园路，南至齐贤支路，北至陈家港	5.78	20.41	2018.06	16.78	4.46	2020.12	南桥园区	自有+银行借款
3	南桥欣创园二期	奉贤区齐贤镇 5 街坊 10/18 丘	3.53	5.54	2019.10	3.88	1.98	2022.9	南桥园区	自有+银行借款
4	南部新兴产业综合体项目	松江区新桥镇 2 街坊 30/1 丘、松江区新桥镇 2 街坊 37/1 丘	14.63	43.6	2016.01	31.87	19.13	2020.6	松江园区	自有+银行借款
5	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）	18.98	48.52	2019.12	70.0	4.89	2024.12	松江园区	自有+银行借款
6	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	6.92	20.72	2019.10	23.01	2.82	2022.10	浦江园区	自有+银行借款

序号	项目名称	宗地位置	占地面积	建筑面积	开工时间	项目投资总额	截至2019年末投资金额	计划完工时间	所属园区	资金来源
		P1 丘							区	行借款
7	浦江高科技园生命健康产业园二期 B 区	浦江镇 115 街坊 10/8 丘	6.49	17.67	2018.12	13.87	3.11	2021.1	浦江园区	自有+银行借款
8	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	2.72	5.88	2017.5	3.55	2.08	2020.10	松江园区	自有+银行借款
9	新建生产及辅助用房项目(JT(C)-15-001 号地块)(创智)	松江区新桥镇 2 街坊 17/13 丘	2.9	8.2	2018.08	5.94	1.59	2021.6	松江园区	自有+银行借款
10	新建生产及辅助用房项目(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	4.32	9.64	2019.10	7.91	0.76	2022.6	松江园区	自有+银行借款
11	创意中心	松江区九亭镇 15 街坊 242/1 丘	0.97	2.19	2019.11	1.96	0.14	2021.9	松江园区	自有+银行借款
12	临港枫泾智能制造园一期	金山区枫泾工业园区 A 区 CB-201608001 地块	5.39	5.67	2018.5	3.15	1.86	2020.5	金山园区	自有+银行借款
13	临港枫泾先进制造业基地二期	上海市金山区枫泾工业区 B 区 CB.201608002 地块	9.91	8.8	2018.9	4.91	2.15	2020.4	金山园区	自有+银行借款
14	光启园四期	钦州北路 1001 号	5.25	5.38	2017.6	3.93	2.32	2020.3	漕河泾	自有+银行借款

序号	项目名称	宗地位置	占地面积	建筑面积	开工时间	项目投资总额	截至2019年末投资金额	计划完工时间	所属园区	资金来源
									园区	行借款
15	集聚区二期二	徐汇虹梅街道 283 街坊 15 丘	5.36	32.45	2016.3	26	21.61	2020.4	漕河泾园区	自有+银行借款
16	科技绿洲四期	闵行区虹桥镇 925 街坊 1/3 丘	36.04	17.31	2018.1	19.7	12.49	2020.9	漕河泾园区	自有+银行借款
17	科技绿洲五期			18.04	2018.12	25.04	10.5	2021.6	漕河泾园区	自有+银行借款
18	科技绿洲六期			27.87	2018.12	36.59	14.81	2021.6	漕河泾园区	自有+银行借款
19	洋山贸易便利化集成营运基地(五期)	浦东新区洋山保税港区 A2402 地块	11.32	16.38	2017.12	8.93	5.57	2020.12	自贸区	自有+银行借款
20	洋山保税港区大型设备全球检测调试基地项目(六期)	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	7.4	8.14	2019.12	4.84	1.97	2021.12	自贸区	自有+银行借款
21	洋山保税港区全球维修暨综合保障基地项目(七期)	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	7.8	7.65	2019.12	4.73	2.02	2021.12	自贸区	自有+银行借款
	合计					324.05	119.17			

表 5-15 截至 2019 年末发行人主要在建项目合法合规情况

序号	项目名称	宗地位置	开发主体	土地证号	建设用地区划许可证及取得时间	建设工程规划许可证及取得时间	建设工程施工许可证及取得时间
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 4/8、4/9、5/6 丘	上海漕河泾开发区浦未建设发展有限公司	沪房地闵字 (2016) 074637 号; 沪房地闵字 (2016) 074645 号; 沪房地闵字 (2016) 074642 号	沪闵地 (2016) EA310112201 64700, 2016.8.	沪闵建 (2016) FA310112201 87800, 2018.11.11 取得	1602MH0179D03, 2018.12.11 取得
2	南部新兴产业综合体项目 1 标	松江区新桥镇 2 街坊 30/1 丘、松江区新桥镇 2 街坊 37/1 丘	上海临港松江科技发展有限公司	XQ(c)-12-001-1 号地块: 沪房地松字 (2015) 第 017997 号; XQ(c)-12-001-2 号地块: 沪房地松字 (2015) 第 017998 号	XQ(c)-12-001-1 号地块: 沪松地 (2015) EA310117201 54245、2015.3.16 取得; XQ(c)-12-001-2 号地块: 沪松地 (2016) EA310117201 64131、2016.3.1 取得	沪松建 (2016) FA310117201 64414, 2016.4.20 取得; 沪松建 (2016) FA310117201 64432, 2016.4.21 取得	1502SJ0079D06; 2016.8.18 取得
3	新建生产及辅助用房项目 (松江区中山街道 28 街坊 15/45 丘)	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	沪房地松字 (2015) 第 040559 号	沪松地 (2015) EA310117201 55232	沪松建 (2017) FA310117201 74467	1602SJ0315D01
					2015.12.7 取得	2017.5.12 取得	2017.5.25 取得
4	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	沪 (2017) 奉字不动产权第 024106 号	沪奉地 (2015) EA310120201 54302 号	沪奉建 (2016) FA310120201 64480 号	1502FX0030D01
					2015.3.30 取得	2016.4.28 取得	2017.11.22 取得
5	南桥三期	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	沪 (2018) 奉字不动产权第 017794 号	沪奉地 (2015) EA310120201 54301 号	沪奉建 (2018) FA310120201 86784 号	1502FX0031D01
					2015.3.30 取得	2018.3.24 取得	2018.6.20 取得
6	临港枫泾智能制造园一期项目库	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	沪 (2018) 金字不动产权第 006933 号	沪金地 (2018) EA310116201 85592 号	沪金建 (2018) FA310116201 87004 号	1702JS0179D01
					2018.2.11 取得	2018.5.3 取得	2018.5.9 取得

7	临港枫泾先进制造业基地二期项目	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	沪(2018)金字不动产权第014704号	沪金地(2018)EA31011620185769号	沪金建(2018)FA310116201874784号	1802JS0100D01
					2018.5.18取得	2018.8.20取得	2018.9.28取得
8	新建生产及辅助用房项目(JT(C)-15-001号地块)	松江区新桥镇2街坊17/13丘	上海临港松江科技发展有限公司	沪(2018)松字不动产权第001761号	沪松地(2017)EA31011720175284号,	沪松建(2018)FA31011720187132号	1702SJ0382D01
					2017.10.10取得	2018.6.6取得	2018.8.17取得
9	光启园四期	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	沪(2007)徐字第025628号,沪(2009)徐字第025875号	-	沪规建(2016)FA31000020164411号	1502XH0043D01
					-	2016.4.6取得	2017.6.28取得
10	集聚区二期二	徐汇区虹梅街道283街坊15丘	上海漕河泾开发区科技园发展有限公司	沪(2007)徐字第021985号	沪规区二(93)第1038号	沪规建(2016)FA31000020164045号	0601XH0026D08、0601XH0026D07、0601XH0026406
					1993.10.25取得	2016.1.7取得	2017.4.20取得、2016.2.23取得、2016.02.23取得
11	科技绿洲四期	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	沪(2013)闵字第017296号	沪规区二(93)第1038号	沪规建(2017)FA31011220174147号	1502MH0324D02、1502MH0324D01
					1993.10.25取得	2017.2.10取得	2018.1.4取得、2017.12.29取得
12	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	沪(2013)闵字第017296号	沪规区二(93)第1038号	沪规建(2018)FA31011220187767号	1802MH0081D02、1802MH0081D01
					1993.10.25取得	2018.11.2取得	2018.12.10取得、2018.11.21取得
13	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	沪(2013)闵字第017296号	沪规区二(93)第1038号	沪规建(2018)FA31011220187794号	1802MH0113D01、1802MH0113D02
					1993.10.25取得	2018.11.9取得	2018.12.27取得
14	洋山贸易便利化集成运营基地(五期)	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	沪(2017)浦字第126420号	沪自贸地(2016)EA31004320165061	沪自贸建(2017)FA31004320175005	16ZMPD0024D01
					2016.12.5取得	2017.9.18取得	2017.12.6取得
15	电子信息	闵行浦	上海临港	沪(2018)闵	沪闵地(2018)	沪闵建	1802MH0102D01

	研发产业园项目	江镇 122 街坊 P1 宗地、闵行浦江镇 121 街坊 P1 丘	浦江国际科技城发展有限公司	字不动产权第 033790 号、沪 (2018) 闵字不动产权第 033778 号	EA31011220185637 2018.3.13 取得 沪闵地 (2018) EA31011220185638 2018.3.13 取得	(2019) FA31011220197287, 2019.07.08 取得	2019.10.10 取得
16	南部新兴产业综合体项目 (二期) -11 号楼	松江区新桥镇 2 街坊 48/4 丘	上海临港松江高科技发展有限公司	沪 (2019) 松字不动产权第 051648 号	沪松地 (2018) EA31011720186217	沪松建 (2019) FA310117201908243	1902SJ0431D01
					2018.11.20 取得	2019.12.27 取得	2019.12.30 取得
17	新建生产及辅助用房项目 (之禾时尚产业园)	松江区新桥镇 3 街坊 102/9 丘	上海临港松江高科技发展有限公司	沪 (2019) 松字不动产权第 016726 号	沪松地 (2018) EA31011720186217	沪松建 (2019) FA310117201908026	1902SJ0019D01
					2018.11.20 取得	2019.11.29 取得	2019.12.03 取得
18	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	沪房地奉字 (2011) 第 008061 号	沪奉地 (2011) EA31012020110991 号	沪奉建 (2019) FA31012020197706 号	1302FX0130D02
					2011.7.6 取得	2019.9.29 取得	2019.10.18 取得
19	创意中心	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	沪 (2018) 松字不动产权第 020817 号	沪松地 (2018) EA31011720185645 号,	沪松建 (2019) FA31011720197658 号	1802SJ0377D01
					2018.3.19 取得	2019.9.24 取得	2019.11.1 取得
20	洋山保税港区大型设备全球检测调试基地项目 (六期)	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	沪 (2020) 浦字不动产权第 025752 号	沪自贸区 (2019) EA31004320196001	沪自贸建 (2019) EA310043201908068	19ZMPD0043D01
					2019.10.9 取得	2019.12.6 取得	2019.12.18 取得
21	洋山保税港区全球维修暨综合保障基地项目 (七期)	中国 (上海) 自由贸易试验区控制性详细规	盛洋仓储 (上海) 有限公司	沪 (2020) 浦字不动产权第 025726 号	沪自贸区 (2019) EA31004320196002	沪自贸建 (2019) EA310043201908067	19ZMPD0042D01
					2019.10.9 取得	2019.12.6 取得	2019.12.18 取得

		划(洋 山片 区) 9-A41-0 2 地块					
--	--	------------------------------------	--	--	--	--	--

表 5-16 发行人主要拟建项目情况

单位：平方米、万元

序号	所属园区	拟开发项目	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	漕河泾园区	徐汇区虹梅街道 286 街坊 3 丘	12,050	24,100	否		100
2	松江园区	松江区新桥镇漕河泾开发区 XQ(c)-16-001 号地块	16,465	32,931	是	16,795	51
3	松江园区	松江区新桥镇漕河泾开发区 SJT00201 单元 11-04B 号地块	80,939	161,878	是	82,558	51
4	松江园区	松江区新桥镇漕河泾开发区 XQ(C)-17-001 号地块	182,456	396,691	是	202,312	51
5	浦江园区	浦江镇工-118 号	65,860	123,102	否		100
6	浦江园区	浦江镇工-1 号(137 街坊 P1、P2 宗地)	92,502	185,003	否		100
7	南桥园区	奉贤区 C-02-01 号地块	57,234	143,085	否		100
8	南桥园区	奉贤现代农业园区 2580 号地块	18,257	45,643	否		100
合计			525,763	1,112,433			

十、发行人未来投资计划及发展目标

(一) 未来三年投资计划

根据公司测算未来三年公司计划新增融资金额 306 亿元，计划投资金额 306 亿元，主要用于项目工程建设。具体各版块计划投资额度如下表所示。

表 5-17 发行人未来三年各版块计划投资额度

单位：亿元

板块	2019-2021 年计划投资额
松江板块	68

康南板块	26
浦江板块	47
金山板块	4
嘉定板块	13
漕河泾板块	50
其他板块	98
总计	306

（二）未来业务发展战略规划

上海临港始终坚持将自身发展融入时代潮流，坚持服从服务国家战略和上海战略，积极参与上海自贸区临港新片区建设、长三角一体化和打造具有全球影响力的科创中心等工作，以建设临港新片区、“上海全球科创中心重要承载区”为使命，致力于打造“国际知名、国内领先的多功能综合性科技产业园区”。立足全局、着眼未来，发挥公司资源禀赋和品牌优势，推动公司园区高标准、高品质、高质量发展，努力实现投资者、员工、客户和各相关方互惠共赢，为公司股东创造价值。

公司将持续推动产业转型、园区转型和企业转型，打造“卓越的经营管理体系”，以“产业发展的推动者、城市更新的建设者”为两大使命，发挥“管理运行、创新发展、价值提升”三大功能，着眼“团队建设、品牌打造、统筹经营、机制提升”四大任务，以“区区合作、品牌联动”为依托，不断强化“产城融合”、“产金融合”和“产学研融合”，提升产业发展、园区发展和公司发展质量，推进管理智慧和园区智能化，培育高质量产业，建设高品质物业，集聚高素质人才，形成高活力生态，实现园区“专业化、市场化、国际化、品牌化”的目标，从而激发区域发展潜力，推动上海临港整体协调有序发展。

具体而言，公司未来的经营计划如下：

（1）响应国家战略，进军新片区

设立自贸区临港新片区是党中央高瞻远瞩、统揽全局作出的重大战略部署，是上海临港长期服务国家战略、全市战略工作落实过程中的又一项光荣任务。面对建设临港新片区的重大历史新机遇，上海临港将统筹资源、加快布局，在 2020

年内全面深度参与临港新片区的开发建设，充分发挥上市公司核心平台功能、塑造新片区建设核心团队，在临港新片区发挥好上市公司在开发建设、招商引资、投融资等方面的核心能力，利用各园区的产业优势和联动效应，提升公司核心竞争力和可持续发展能力，为股东创造价值。

（2）推进统筹发展，提升市场影响

近年来，上海临港旗下园区数量不断增加，根据要素、禀赋、定位的差异，呈现出了多元化、各具特色的发展态势。上海临港将进一步整合与加强自身力量，梳理和整合各板块、各园区的相关业务条线，充分利用好各个园区发展阶段不同的“时间差”优势，统筹各类要素与资源，加强整体业务能力，打造核心品牌价值，进一步落实上海临港“增强共性，优化个性；增强主业，优化结构；增强后劲，优化经营；增强机制，优化人才”的战略目标，从而提升品牌影响力和经营能力，更好地回馈投资者。

（3）严守工程质量，管控工程成本

未来上海临港将有一批重大工程开竣工，其中不乏体量大、品质高、备受市场期待的亮点工程。上海临港将严守工程质量，把控相关进度，减少上半年因新冠病毒疫情对公司的影响，争创“鲁班奖”、“LEEDS 认证”等建筑质量荣誉。同时，上海临港将进一步完善工程成本系统，落实工程管理的各项应用场景，不断完善信息化系统应用规范，定期通过报表查看和现场监督，复核系统数据沉淀的完整性和有效性，从而保障工程成本的清晰、可控。

（4）精确发力招商，做强品牌实力

2020 年将是上海临港进一步全面推进统筹招商工作的发力之年。基于统筹招商，做强品牌的思路，上海临港将更好地实现“请进来”与“走出去”相结合，加深机构合作，以产业研究和园区互访为抓手，利用市场化机制，深化与各类平台的合作，调动传媒、行业协会等机构的积极性，形成立体、纵向的信息途径，充分借助外力，通过多样化的路演模式，做到既推广品牌、又促进招商的共赢局面。同时，上海临港还将加强招商团队的专业培训，进一步提升业务人员的专业素养和专业能力，提升项目落地成功率。

（5）优化投资管理，注重产金融合

未来上海临港将在保证原有投资业务稳步推进的基础上,持续进行投资管理的制度创新与完善,并针对公司投资产业布局不断完善、收入渠道不断拓宽等重点方面进行有益尝试。在投管业务开展过程中,上海临港以“区区合作,品牌联动”的思想为指导,在新的一年里更加重点关注前沿科技、产金融合、园区配套等领域的拓展与投资,利用自身资源优势,参与优质域外项目投资,凸显产业集聚优势,孕育经济增长新引擎。同时,上海临港将同步注重对投资项目风险的把控,继续保持慎始敬终、慎独慎微的工作态度。

(6) 深化业财融合,助力公司发展

面对新一轮的发展机遇,上海临港将继续提升业财能级,进一步发挥全面预算管理的引领职能,秉持“稳增长、调结构、促发展、控风险”的思路,统筹规划和平衡公司短中长期的投资建设强度、资产负债结构、招商去化速度、利润目标构成等关键经营指标;同时,进一步完善资金集控平台的管理,并坚持多渠道融资的总体策略,着重加大直融比例及银行有效信贷额度的获取,全力保障各园区的开发建设;在成熟运行的核算、财报基础上,公司也将持续优化财务分析指标体系,加强多维数据及信息的综合运用,探寻优势所在、差距根源及改进方向,全面支持公司决策。

(7) 优化人才梯队,完善体制机制

作为国有控股的园区开发类上市公司,人才建设一直是上海临港着力打造的核心竞争力。未来随着更多的园区相继投入开发,上海临港将会进一步加强梯队建设,优化体制机制,更好地运用目标绩效管理,促进知识共享,做好开发经验和团队的传承,为下一步的大发展储备人才力量。

十一、发行人所在行业状况、行业地位及面临的主要竞争状况

(一) 发行人所在行业状况

1、我国开发区行业概况

20 世纪 50 年代后,随着新技术革命的发展,高科技园作为科技、教育和产业的综合体和空间集聚形式,在全球范围迅速发展。从 20 世纪 70 年代末中国第一个对外开放的工业园区——蛇口工业园创立,我国的产业地产也随之拉开兴起的序幕。20 世纪 80 年代以来,各级人民政府批准设立的经济技术开发区、高新

技术产业开发区、工业园区、文化创意园区、生态园区、保税区和出口加工区借助政府给予的优惠政策和良好的基础设施迅速发展，成为引进外资、先进技术和经验的重要基地。30 多年来，我国各级开发区持续吸引外资以及其先进管理经验，在产业培育、城市建设、出口创汇、科技进步、创造就业、增加税收等方面都取得了显著的成就，并成为中国经济极巨潜力的经济增长点。各级开发区通过先行一步的实践展示了外向型经济的带动效应，并与周边地域配套协作，为区域及国家经济发展作出重大贡献。

2、我国开发区行业特点

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

（1）营运周期长，投资规模大、回收期长

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

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

（2）政策主导性强

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

（3）产业集聚效应和周边辐射效应显著

开发区的主导产业形成一定规模后，就会产生集聚效应，形成具有一定地域范围的企业群体。在规模经济和范围经济共同推动下，企业群体发展为集聚产业区。集聚效应的产生，可以扩大市场规模，促进企业间的交流与学习，促进基础

设施和公用事业的建设与充分利用。对于企业来说，不仅可以增加现有客户的粘性，还可以吸引产业链上下游企业自发跟随落户。开发区就是规模经济的一个典型。

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

（4）收入来源多元化

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

（5）由注重招商引资向促进园区内部企业发展转变

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

（6）增值服务和创新业务带来更大盈利空间

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

（7）产业园区战略投资转型

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

（二）发行人的行业地位和竞争优势

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

（1）区位优势

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

漕河泾园区、松江园区、浦江园区、康桥园区、南桥园区均位于上海市未来重点发展新城区域，地理位置优越，交通便捷、商业及生活配套设施齐全。其中，漕河泾园区漕河泾开发区位于上海市西南部，地跨徐汇和闵行区两个行政区，毗邻徐家汇商圈，上海南站及虹桥枢纽均近在咫尺。松江园区位于上海中心城和松江新城之间的产业集聚带，是松江着力打造的产业新镇。浦江园区位于上海市“一城九镇”发展规划中最大的中心镇浦江镇，毗邻漕河泾出口加工区和航天产业基地，能够享受后世博、自贸区和前后滩开发辐射效应。康桥园区毗邻迪斯尼乐园，能够享受金融中心、航运中心和后世博功能区的叠加效应。南桥园区位于浦东滨江沿海地区的南桥新城和上海杭州湾北岸黄金产业带，有望成为上海与杭州的产业链接区。随着上海城市发展“去中心化”趋势的显现，这些园区正在成为总部经济由中心城向外辐射转移的重要承接空间。自贸区（洋山）陆域部分则是上海建设自由贸易试验区的重要载体。

（2）政策集聚优势

“十二五”以来，上海不断深化改革开放加快建设“五个中心”；“创新驱动，转型发展”已经成为上海未来社会经济发展的主旋律；支持“新技术、新产业、新模式、新业态”（简称“四新”）企业发展，正成为上海转变经济发展方式的重要抓手。上海临港作为上海市政府推动“产业升级，转型发展”的重要力量，下属的松江园区、浦江园区、康桥园区和南桥园区都规划定位于上述产业，在承接中央、上海以及各区县关于规划土地、产业扶持、人才发展、综合配套相关政策方面具有明显优势。

（3）产业集聚优势

目前，发行人下属园区均已经形成相当规模的产业集聚，在规模效应的吸引下，行业相关企业将会持续集聚。松江园区作为全市唯一的工业互联网产业基地和松江区工业互联网创新集群，成功搭建了良好的工业互联网生态圈。浦江园区在原有的“大科创、大健康、大文化、大电商、大检测”等“5+X”的产业布局基础上，进一步聚焦适合园区实际的集成电路、生命健康、文化创意等特色产业，逐步形成特色产业集群。康桥园区累计集聚人工智能企业近 30 家，新材料企业 10 余家、集成电路企业 8 家。南桥园区累计集聚生物医药与美丽健康企业 10 余家、智能网联新能源企业 7 家。自贸区（洋山）陆域部分以“全球供应链亚太分拨中心”为园区产业发展目标，进一步推动汽车零部件、跨境电商、大宗商品、保税冷链等优势产业的再度升级和优势产业集聚。金山园区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。嘉定园区未来重点发展新一代信息技术、生物医药、智能制造与服务等新兴产业，力争在上海“3+5+X”重点区域中的“X”板块发挥标志性和引领性作用。

（4）政府支持与合作机制优势

上海临港下属园区已逐步形成较成熟的“区区合作、品牌联动”机制，在园区建设、开发、运营过程中积累了丰富的开发和运营经验，并开创性地探索出国资国企带领村镇集体经济合作开发产业园区的新模式，公司通过与园区周边县镇政府的合作联动，以“区域合作”方式不断带动“产城融合”发展，在园区内外形成紧密的产业联动和商业配套，将园区内经济效应不断辐射至周边城区的经济发展，

提升整个城镇区域经济活力，并形成园区生态与居民生活相融合，集商业、产业、住宅为一体的“产城融合”模式。

同时，作为公司实际控制人临港集团旗下唯一一家上市公司，上海临港在依托股东优势和自身发展的基础上，逐步成为上海市政府推动“产业升级、转型发展”的重要力量。公司旗下各园区不仅在承接中央、上海以及各区县关于规划土地、产业扶持、人才发展、综合配套相关政策方面具有明显优势，也能通过“区域合作”机制以及成熟的运营能力进一步助力“产城融合”的深度发展，形成了多方共赢的良好格局。

（5）园区品质和综合服务优势

发行人长期深耕于优质园区建设，借助“临港”、“漕河泾”品牌知名度和突出影响力，吸引更多客户资源和商业资源。在园区和产业载体开发过程中，上海临港坚持高标准、高品质要求，高度重视园区整体规划和工程质量，突出低碳、环保、智慧的理念和特色。2019年，漕河泾科技绿洲四期获上海市优质结构奖，松江园区的G60科创云廊获得美国绿色委员会颁发的LEED铂金级认证，南桥园区一期项目获得“二星级绿色建筑设计认证”。园区的品质符合目标客群的定位，满足了产业客户注重产品品质、公司形象和员工工作条件的要求，得到了市场的认可。

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

（6）招商优势

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

（7）土地资源优势

随着多年的快速发展及开发，上海市建设用地目前已日趋紧张。发行人下属园区规划范围内尚可供出让土地资源丰富。截至 2019 年 12 月 31 日，上海临港及下属控股子公司共计持有待开发土地面积约 52.58 万平方米。同时，除已经取得土地证的地块外，在相关园区规划范围内，尚余较大的尚可供出让土地资源，保障了上海临港的后续土地资源。

在现有园区板块的基础上，上海临港未来将深耕上海未来发展的重点板块，凭借“区区合作，品牌联动”的合作模式，将与上海各区县加大合作力度，不断开拓新的园区发展机会。

综上所述，对于产业园区行业的同质化竞争，发行人在区位条件、政策集聚、产业集聚、政府支持与合作机制、园区品质和综合服务、招商、土地资源等多个方面具备竞争优势，作为上海市产业园区开发企业中唯一的市属国有控股上市公司，上海临港能够在行业竞争日趋激烈的情形下继续推动产业发展，保持公司业绩稳定增长。

第六章 公司主要财务状况

一、财务报表情况

本募集说明书引用的财务数据自发行人 2017、2018 及 2019 年度经审计的财务报告。

（一）注册会计师对发行人财务报告的审计意见

依据中国注册会计师审计准则，瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）、天健会计师事务所（特殊普通合伙）已对公司 2017 年度、2018 年度、2019 年度的合并资产负债表和母公司资产负债表、合并利润表和母公司利润表、合并现金流量表和母公司现金流量表进行了审计，并出具标准无保留意见的审计报告。审计报告编号分别为：瑞华审字【2018】31170001 号、天健审〔2019〕6-92 号、天健审〔2020〕6-126 号。

（二）最近三年审计报告编制基础

发行人财务报表以持续经营为编制基础。

发行人不存在导致对报告期末起 12 个月内的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。

（三）发行人重大会计政策、会计估计变更

1、2017 年会计政策变更情况

（1）2017 年 4 月 28 日，财政部以财会[2017]13 号发布了《企业会计准则 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，自 2017 年 5 月 28 日起实施。2017 年 5 月 10 日，财政部以财会[2017]15 号发布了《企业会计准则第 16 号——政府补助（2017 年修订）》，自 2017 年 6 月 12 日起实施，本公司按照财政部的要求时间开始执行前述两项会计准则。

《企业会计准则 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》准则规范了持有待售的非流动资产或处置组的分类、计量和列报，以及终止经营的列报。

根据财政部关于实施上述准则的要求，发行人评估了上述会计准则对财务报表编制的影响，于 2017 年 8 月 28 日召开公司第九届董事会第 24 次会议通过《关

于变更会计政策的议案》，执行《企业会计准则第 16 号——政府补助（2017 年修订）》之前，发行人将取得的政府补助计入营业外收入。执行《企业会计准则第 16 号——政府补助（2017 年修订）》之后，对 2017 年 1 月 1 日之后发生的与日常活动相关的政府补助，计入其他受益或者冲减相关成本费用；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

上述政府补助会计政策变更自 2017 年 1 月至 6 月的影响余额如下：(金额：元)

会计政策变更	受影响的报表项目名称	影响金额
政府补助	营业外收入	-1,764,230.75
政府补助	其他受益	1,764,230.75

(2) 财政部于 2017 年 12 月 25 日发布了《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会[2017]30 号，以下简称“新修订的财务报表格式”），于 2018 年 1 月 12 日发布了《关于一般企业财务报表格式有关问题的解读》。新修订的财务报表格式除上述提及新修订的企业会计准则对报表项目的影响外，新增“资产处置收益”项目，反映企业出售划分为持有待售的非流动资产（金融工具、长期股权投资和投资性房地产除外）或处置组确认的处置利得或损失、以及处置未划为持有待售的固定资产、在建工程、生产性生物资产及无形资产而产生的处置利得或损失；债务重组中因处置非流动资产产生的利得或损失和货币性资产交换产生的利得或损失对于利润表新增的“资产处置收益”行项目，应当按照《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》等的相关规定，对可比期间的比较数据按照新修订的财务报表格式进行调整。

上述资产处置收益财务报表列报变更的影响金额如下：(金额：元)

会计政策变更	受影响的报表项目名称	影响金额
2017 年度		
财务报表列报	资产处置收益	-4,163.79
财务报表列报	营业外收入-非流动资产处置利得	-17,486.31
财务报表列报	营业外支出-非流动资产处置损失	-21,650.10

2、2018 年会计政策变更情况

(1) 财政部于 2017 年陆续修订并发布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》，要求在境内上市的企业自 2019 年 1 月 1 日起执行。

根据新金融工具相关会计准则，公司应对所持有的金融工具进行适当分类并确定其会计计量方法，并自 2019 年第一季度报告起按新准则的要求进行会计报表披露。金融工具原账面价值和新准则施行日的新账面价值之间的差额，计入 2019 年期初留存收益或其他综合收益，无需重述前期可比数。执行上述新准则预计不会对公司财务状况、经营成果和现金流量产生重大影响。

(2) 财政部于 2018 年 6 月 15 日发布了《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15 号）（下称“《修订通知》”）。公司根据《修订通知》和企业会计准则的要求编制 2018 年度财务报表。此项会计政策变更采用追溯调整法。

2017 年度财务报表受重要影响的报表项目和金额如下：

单位：元、币种：人民币

原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
应收票据		应收票据及应收账款	272,862,877.58
应收账款	272,862,877.58		
应收利息		其他应收款	72,872,010.13
应收股利			
其他应收款	72,872,010.13		
固定资产	122,978,537.67	固定资产	122,978,537.67
固定资产清理			
在建工程	3,143,275.60	在建工程	3,143,275.60
工程物资			
应付票据		应付票据及应付账款	1,522,586,573.38
应付账款	1,522,586,573.38		
应付利息	2,877,104.15	其他应付款	1,066,099,366.37
应付股利	67,500.00		
其他应付款	1,063,154,762.22		

3、2019 年会计政策变更情况

(1) 公司根据财政部《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2019〕6 号)、《关于修订印发合并财务报表格式(2019 版)的通知》(财会〔2019〕16 号)和企业会计准则的要求编制 2019 年度财务报表, 此项会计政策变更采用追溯调整法。2018 年度财务报表受重要影响的报表项目和金额如下:

单位:元、币种:人民币

原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
应收票据及应收账款	480,227,703.02	应收票据	
		应收账款	480,227,703.02
应付票据及应付账款	1,346,771,176.19	应收票据	
		应收账款	1,346,771,176.19

(2) 公司自 2019 年 1 月 1 日起执行财政部修订后的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》《企业会计准则第 24 号——套期保值》以及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》(以下简称新金融工具准则)。根据相关新旧准则衔接规定, 对可比期间信息不予调整, 首次执行日执行新准则与原准则的差异追溯调整本报告期期初留存收益或其他综合收益。

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

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

1) 执行新金融工具准则对公司 2019 年 1 月 1 日财务报表的主要影响如下:

单位:元、币种:人民币

项目	2018 年 12 月 31 日	新金融工具准则 调整影响	2019 年 1 月 1 日
----	------------------	-----------------	----------------

货币资金	3,272,611,863.10		3,272,611,863.10
交易性金融资产		220,809,863.01	220,809,863.01
应收账款	480,227,703.02	-1,429,206.70	478,798,496.32
其他应收款	117,571,395.12	-68,996.84	117,502,398.28
其他流动资产	612,481,381.26	-220,000,000.00	392,481,381.26
可供出售金融资产	768,337,649.60	-768,337,649.60	
其他非流动金融资产		783,862,412.80	783,862,412.80
递延所得税资产	520,948,567.57	442,349.23	521,390,916.80
短期借款	1,789,600,000.00	2,372,635.00	1,791,972,635.00
其他应付款	4,099,928,746.78	-44,050,979.72	4,055,877,767.06
一年内到期的非流动负债	919,681,844.69	41,678,344.72	961,360,189.41
长期借款	4,702,831,557.55		4,702,831,557.55
应付债券	1,195,963,364.22		1,195,963,364.22
递延收益	40,977,131.11		40,977,131.11
递延所得税负债		1,336,731.04	1,336,731.04
未分配利润	1,613,246,425.17	12,978,297.53	1,626,224,722.70
少数股东权益	1,717,009,122.93	963,743.33	1,717,972,866.26

2)2019 年 1 月 1 日,公司金融资产和金融负债按照新金融工具准则和按原金融工具准则的规定进行分类和计量结果对比如下表:

单位:元、币种:人民币

项目	原金融工具准则		新金融工具准则	
	计量类别	账面价值	计量类别	账面价值
货币资金	以摊余成本计量的金融资产	3,272,611,863.10	以摊余成本计量的金融资产	3,272,611,863.10
应收账款	以摊余成本计量的金融资产	480,227,703.02	以摊余成本计量的金融资产	478,798,496.32
其他应收款	以摊余成本计量的金融资产	117,571,395.12	以摊余成本计量的金融资产	117,502,398.28
其他流动资产-理财产品	可供出售金融资产	220,000,000.00	以公允价值计量且其变动计入当期损益	220,809,863.01
可供出售金融资产-权益工具	可供出售金融资产	768,337,649.60	以公允价值计量且其变动计入当期损益	783,862,412.80
短期借款	以摊余成本计量的金融负债	1,789,600,000.00	以摊余成本计量的金融负债	1,791,972,635.00
应付账款	以摊余成本计量的金融负债	1,346,771,176.19	以摊余成本计量的金融负债	1,346,771,176.19

其他应付款	以摊余成本计量的金融负债	4,099,928,746.78	以摊余成本计量的金融负债	4,055,877,767.06
一年内到期的非流动负债	以摊余成本计量的金融负债	919,681,844.69	以摊余成本计量的金融负债	961,360,189.41
长期借款	以摊余成本计量的金融负债	4,702,831,557.55	以摊余成本计量的金融负债	4,702,831,557.55
应付债券	以摊余成本计量的金融负债	1,195,963,364.22	以摊余成本计量的金融负债	1,195,963,364.22

3)2019年1月1日,公司原金融资产和金融负债账面价值调整为按照新金融工具准则的规定进行分类和计量的新金融资产和金融负债账面价值的调节表如下:

单位:元、币种:人民币

项目	按原金融工具准则列示的账面价值(2018年12月31日)	重分类	重新计量	按新金融工具准则列示的账面价值(2019年1月1日)
A.金融资产				
a.摊余成本				
货币资金				
按照原金融工具准则列示的余额和按照新金融工具准则列示的余额	3,272,611,863.10			3,272,611,863.10
应收账款				
按照原金融工具准则列示的余额	480,227,703.02			
重新计量:预计信用损失准备			-1,429,206.70	
按照新金融工具准则列示的余额				478,798,496.32
其他应收款				
按照原金融工具准则列示的余额	117,571,395.12			
重新计量:预计信用损失准备			-68,996.84	
按照新金融工具准则列示的余额				117,502,398.28
以摊余成本计量的总金融资产	3,870,410,961.24		-1,498,203.54	3,868,912,757.7
b.以公允价值计量且其变动计入当期损益				
理财产品				
按照原金融工具准则列示的余额	220,000,000.00			

转出至交易性金融资产		-220,000,000.00		
自其他流动资产转入		220,000,000.00		
重新计量:公允价值变动			809,863.01	
按照新金融工具准则列示的余额				220,809,863.01
权益工具				
按照原金融工具准则列示的余额	768,337,649.60			
转出至其他非流动金融资产		-768,337,649.60		
自可供出售金融资产转入		768,337,649.60		
重新计量:公允价值变动			15,524,763.20	
按照新金融工具准则列示的余额				783,862,412.80
以公允价值计量且其变动计入当期损益的总金融资产	988,337,649.60		16,334,626.21	1,004,672,275.81
B.金融负债				
a.摊余成本				
短期借款				
按照原金融工具准则列示的余额	1,789,600,000.00			
自其他应付款转入		2,372,635.00		
按照新金融工具准则列示的余额				1,791,972,635.00
应付账款				
按照原金融工具准则列示的余额和按照新金融工具准则列示的余额	1,346,771,176.19			1,346,771,176.19
其他应付款				
按照原金融工具准则列示的余额	4,099,928,746.78			
转至短期借款		-2,372,635.00		
转至一年内到期的非流动负债		-41,678,344.72		
按照原金融工具准则列示的余额和按照新金融工具准则列示的余额				4,055,877,767.06
一年内到期的非流动负债				

按照原金融工具准则列示的余额	919,681,844.69			
自其他应付款转入		41,678,344.72		
按照新金融工具准则列示的余额				961,360,189.41
长期借款				
按照原金融工具准则列示的余额和按照新金融工具准则列示的余额	4,702,831,557.55			4,702,831,557.55
以摊余成本计量的总金融负债	12,858,813,325.21			12,858,813,325.21

4)2019 年 1 月 1 日,公司原金融资产减值准备期末金额调整为按照新金融工具准则的规定进行分类和计量的新损失准备的调节表如下:

单位:元、币种:人民币

项目	按原金融工具准则计提损失准备/按或有事项准则确认的预计负债(2018 年 12 月 31 日)	重分类	重新计量	按新金融工具准则计提损失准备(2019 年 1 月 1 日)
应收账款	11,846,843.08		1,429,206.70	13,276,049.78
其他应收款	7,079,512.56		68,996.84	7,148,509.40
可供出售金融资产-权益工具	943,709.00	-943,709.00		

(四) 发行人会计师事务所变更情况

2018 年 12 月 4 日,公司召开第十届董事会第二次会议和第十届监事会第二次会议,会议审议并通过《关于变更会计师事务所的议案》,为进一步适应公司业务发展的需要,在确保公司审计工作的客观性和独立性的基础上,公司拟聘任天健会计师事务所(特殊普通合伙)为公司 2018 年度财务审计机构和内部控制审计机构,服务期自协议生效之日起至 2018 年度审计工作结束。该事项经公司 2018 年 12 月 20 日召开的 2018 年第三次临时股东大会审议通过。

	原聘任	现聘任
境内会计师事务所名称	瑞华会计师事务所 (特殊普通合伙)	天健会计师事务所 (特殊普通合伙)

(五) 前期会计差错更正情况

报告期内公司无需要进一步更正的会计差错。

(六) 合并范围及变化的情况说明

子公司名称	取得方式
上海临港经济发展集团投资管理有限公司（以下简称临港投资公司）	投资设立
上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司（以下简称康桥公司）	投资设立
上海漕河泾开发区松江高科技园发展有限公司（以下简称松高科公司）	投资设立
上海漕河泾开发区松江高新产业园发展有限公司（以下简称松高新公司）	投资设立
南桥公司	投资设立
上海临港松江科技城投资发展有限公司	同一控制下企业合并
上海漕河泾开发区佘山科技城发展有限公司	投资设立
上海临港松江高科技发展有限公司（以下简称临高科公司）	投资设立
上海漕河泾开发区松江新城科技园发展有限公司（以下简称松江新城公司）	投资设立
浦江科技城公司	同一控制下企业合并
上海漕河泾开发区浦月建设发展有限公司	同一控制下企业合并
上海漕河泾开发区浦未建设发展有限公司	同一控制下企业合并
双创公司	同一控制下企业合并
上海工业对外交流中心有限公司	同一控制下企业合并
上海临港金山新兴产业发展有限公司（以下简称金山公司）	投资设立
上海临港商业服务有限公司	投资设立
朱尼博特（上海）食品有限公司	非同一控制下企业合并
上海临港松江高新产业发展有限公司	投资设立
上海临港洞泾智能科技有限公司	投资设立
上海临港嘉定科技城经济发展有限公司（以下简称嘉定科技城公司）	投资设立
上海东方智媒城经济发展有限公司	投资设立
联合发展公司	同一控制下企业合并
光启公司	同一控制下企业合并
高科技园公司	同一控制下企业合并
科技绿洲公司	同一控制下企业合并
临港欣创公司	非同一控制下企业合并
自贸联发公司	非同一控制下企业合并
上海洋山保税港区企业营运服务有限公司	非同一控制下企业合并
正洋仓储（上海）有限公司	非同一控制下企业合并

盛洋仓储（上海）有限公司	非同一控制下企业合并
上海综合保税区国际物流有限公司	非同一控制下企业合并
上海欣洋报关有限公司	非同一控制下企业合并
上海临港新片区航空产业发展有限公司	非同一控制下企业合并

二、主要财务数据及指标

2017-2018 年及 2019 年末，发行人主要财务指标如下：

表 6-1 截至 2017-2019 年末发行人主要财务数据

单位：万元

项目	2019 年	2018 年	2017 年
主要财务数据：			
总资产	3,778,045.45	1,551,452.04	1,311,716.01
总负债	2,149,455.28	746,758.83	564,148.42
所有者权益	1,628,590.18	804,693.22	747,567.59
营业收入	394,977.30	192,942.16	207,231.52
营业成本	117,618.38	83,759.18	95,267.52
净利润	148,125.28	42,767.86	41,101.62
主要财务指标：			
资产负债率（%）	56.89	48.13	43.01
流动比率	2.19	2.73	2.17
速动比率	0.64	0.95	0.65
应收账款周转率（次/年）	11.55	5.4	9.47
存货周转率（次/年）	0.08	0.13	0.15
总资产报酬率（%）	6.62	5.31	5.65
营业毛利率（%）	70.22	56.59	54.03
净资产收益率（%）	10.59	5.51	6.46
EBITDA 利息保障倍数（倍）	4.64	4.35	6.45

三、近三年的财务报表

（一）合并财务报表

表 6-2 截至 2017-2019 年末发行人合并资产负债表

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
货币资金	602,707.58	242,384.07	183,795.53
应收票据		-	-
应收账款	20,363.46	44,221.23	27,286.29

预付款项	4,680.50	3,858.19	2,585.69
应收利息		-	-
其他应收款	8,680.60	6,770.91	7,287.20
存货	1,690,650.25	655,335.10	683,780.27
其他流动资产	61,934.50	50,701.29	69,752.27
流动资产合计	2,389,016.89	1,003,270.79	974,487.25
可供出售金融资产		76,572.68	7,620.00
长期股权投资	92,602.48	109,615.98	77,533.64
投资性房地产	1,058,097.47	317,530.70	213,968.86
固定资产	36,468.17	15,731.32	12,297.85
在建工程		-	314.33
无形资产	639.5	66.76	27.95
长期待摊费用	15,067.03	6,483.12	5,598.62
递延所得税资产	61,133.12	22,002.29	19,867.50
其他非流动资产	111.53	178.42	-
非流动资产合计	1,389,028.56	548,181.26	337,228.75
资产总计	3,778,045.45	1,551,452.04	1,311,716.01
短期借款	188,633.83	71,960.00	28,000.00
应付票据及应付账款	163,782.41	86,108.98	152,258.66
预收款项	115,266.43	52,119.66	69,722.55
应付职工薪酬	18,113.92	3,658.74	3,521.26
应交税费	44,353.64	14,870.77	15,334.15
应付利息		3,885.34	287.71
应付股利	1419.03	6.75	6.75
其他应付款	362,224.76	87,208.04	106,315.48
一年内到期的非流动负债	108,435.90	51,586.32	73,560.00
其他流动负债	90,981.03	-	-
流动负债合计	1,091,791.91	367,512.51	449,006.56
长期借款	821,320.29	240,670.81	110,242.00
应付债券	199,591.64	119,596.34	-
专项应付款		-	-
递延收益	4,762.49	1,409.36	973.47
递延所得税负债	136.83	-	-
其他非流动负债	31,852.12	17,569.81	3,926.39
非流动负债合计	1,057,663.36	379,246.32	115,141.86
负债合计	2,149,455.28	746,758.83	564,148.42
归属于母公司股东权益合计	1,362,358.60	680,952.37	650,860.33
少数股东权益	266,231.57	123,740.85	96,707.26

所有者权益合计	1,628,590.18	804,693.22	747,567.59
负债和所有者权益总计	3,778,045.45	1,551,452.04	1,311,716.01

表 6-3 2017-2019 年度发行人合并利润表

单位：万元

项目	2019 年	2018 年	2017 年
一、营业总收入	394,977.30	192,942.16	207,231.52
其中：营业收入	394,977.30	192,942.16	207,231.52
二、营业总成本	268,005.61	146,006.55	150,709.23
其中：营业成本	117,618.38	83,759.18	95,267.52
税金及附加	77,563.92	24,575.22	25,264.93
销售费用	7,176.70	4,111.77	4,722.72
管理费用	31,992.37	18,936.34	16,289.84
财务费用	33,654.23	14,764.24	8,298.94
资产减值损失		-140.21	865.28
投资收益	36,595.24	10,933.75	-1,204.24
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	4,646.79	2,083.84	-2,589.52
公允价值变动收益	14,270.96	-	-
资产处置收益	371.6	30.16	-0.42
其他收益	8,207.69	278.7	319.53
三、营业利润	178,595.90	58,178.23	55,637.16
加：营业外收入	6,199.34	2,972.78	2,730.87
其中：非流动资产处置利得		-	-
减：营业外支出	4,310.94	2,500.03	1,915.41
其中：非流动资产处置损失		-	-
四、利润总额	180,484.30	58,650.98	56,452.62
减：所得税费用	32,359.01	15,883.12	15,351.00
五、净利润	148,125.28	42,767.86	41,101.62
归属于母公司股东的净利润	134,679.68	43,531.07	40,976.47
少数股东损益	13,445.61	-763.22	125.15
六、综合收益总额	148,125.28	42,767.86	41,101.62
归属于母公司股东的综合收益总额	134,679.68	43,531.07	40,976.47
归属于少数股东的综合收益总额	13,445.61	-763.22	125.15

表 6-4 2017-2019 年度发行人合并现金流量表

单位：万元

项目	2019 年	2018 年	2017 年
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	373,688.55	168,779.63	228,071.53
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	41,340.53	27,963.30	42,839.36
经营活动现金流入小计	415,029.09	196,742.93	270,910.89
购买商品、接受劳务支付的现金	702,770.47	239,765.32	210,410.79
支付给职工以及为职工支付的现金	28,938.31	14,632.37	12,530.56
支付的各项税费	136,497.73	47,495.35	46,301.04
支付其他与经营活动有关的现金	27,820.27	44,721.54	17,404.87
经营活动现金流出小计	896,026.78	346,614.58	286,647.26
经营活动产生的现金流量净额	-480,997.69	-149,871.65	-15,736.37
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金	163,221.25	162,673.34	236,500.00
取得投资收益收到的现金	1,350.99	8,984.68	2,818.40
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	393.19	74.12	5.64
收到其他与投资活动有关的现金	33,992.30	-	13.66
投资活动现金流入小计	198,957.73	171,732.14	239,337.70
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,622.04	1,657.34	1,094.70
投资支付的现金	314,720.42	232,169.57	263,987.61
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流出小计	316,342.47	233,826.91	265,082.30
投资活动产生的现金流量净额	-117,384.74	-62,094.76	-25,744.60
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金	512,540.56	27,796.80	178,179.50
取得借款收到的现金	1,007,170.39	381,528.85	50,002.00
发行债券收到的现金	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
筹资活动现金流入小计	1,519,710.95	409,325.65	228,181.50
偿还债务支付的现金	578,910.18	109,593.73	110,397.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	63,412.73	28,888.16	11,641.94
支付其他与筹资活动有关的现金	4,544.91	170.9	1,869.47
筹资活动现金流出小计	646,867.82	138,652.78	123,908.41
筹资活动产生的现金流量净额	872,843.13	270,672.87	104,273.09
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	5.28	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	274,465.98	58,706.46	62,792.11
加: 期初现金及现金等价物余额	327,054.24	183,470.67	120,678.56

六、期末现金及现金等价物余额	601,520.22	242,177.13	183,470.67
----------------	------------	------------	------------

表 6-5 截至 2017-2019 年末母公司资产负债表

单位：万元

项目	2019 年	2018 年	2017 年
货币资金	444,215.64	17,236.99	23,374.26
预付款项	1.97	1.6	1.5
应收利息	-	-	42.96
应收股利	80,537.00	60,564.00	50,784.00
其他应收款	565,039.29	289,656.79	57,381.51
其他流动资产	294.4	154.43	38,604.51
流动资产合计	1,009,551.30	307,049.81	119,361.77
长期股权投资	1,098,072.95	651,649.04	610,889.04
固定资产	11.61	19.28	26.95
无形资产	29.52	5.44	-
非流动资产合计	1,098,114.08	651,673.75	610,915.99
资产总计	2,107,665.38	958,723.56	730,277.76
短期借款	38,796.22	20,000.00	-
应交税费	0.48	50.59	0.9
应付利息	-	-	33.61
其他应付款	347,723.42	5,940.69	7,059.46
一年内到期的非流动负债	12,822.54	6,000.00	-
流动负债合计	490,323.68	31,991.28	7,093.96
长期借款	21,900.00	76,150.00	20,000.00
应付债券	199,591.64	119,596.34	-
非流动负债合计	221,491.64	195,746.34	20,000.00
负债合计	711,815.31	227,737.62	27,093.96
股本	210,206.82	111,991.93	111,991.93
资本公积	1,112,854.94	575,496.64	575,496.64
盈余公积	9,966.64	5,693.64	1,569.52
未分配利润	62,821.67	37,803.74	14,125.71
股东权益合计	1,395,850.06	730,985.95	703,183.80
负债和股东权益总计	2,107,665.38	958,723.56	730,277.76

表 6-6 2017-2019 年度母公司利润表

单位：万元

项目	2019 年	2018 年	2017 年
一、营业收入	10,626.73	7,145.10	421.41
减：营业成本	-	-	-
税金及附加	13.41	16.23	159.49
销售费用	-	-	-
管理费用	548.96	522.22	218.44
财务费用	14,014.41	7,114.58	-655.51
资产减值损失	-	-	-
投资收益	46,780.00	41,849.11	41,676.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-
二、营业利润	42,829.95	41,341.18	42,374.99
加：营业外收入	-	-	200
减：营业外支出	100	100	-
三、利润总额	42,729.95	41,241.18	42,574.99
减：所得税费用	-	-	-
四、净利润	42,729.95	41,241.18	42,574.99
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-
六、综合收益总额	42,729.95	41,241.18	42,574.99

表 6-7 2017-2019 年度母公司现金流量表

单位：万元

项目	2019 年	2018 年	2017 年
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	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	220,424.40	941.27	983.15
经营活动现金流入小计	220,424.40	941.27	983.15
购买商品、接受劳务支付的现金	-	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	-	-	-
支付的各项税费	151.67	67.82	158.93
支付其他与经营活动有关的现金	1,260.81	928.49	341.73
经营活动现金流出小计	1,412.48	996.31	500.66
经营活动产生的现金流量净额	219,011.92	-55.04	482.48
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	-	63,000.00	167,000.00
取得投资收益收到的现金	41,051.69	35,207.74	7,643.66
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	40,057.51	117,660.00	4,000.00
投资活动现金流入小计	81,109.20	215,867.74	178,643.66

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	29	6.27	-
投资支付的现金	153,570.00	65,260.00	320,874.50
支付其他与投资活动有关的现金	298,924.82	335,900.00	10,500.00
投资活动现金流出小计	452,523.82	401,166.27	331,374.50
投资活动产生的现金流量净额	-371,414.63	-185,298.54	-152,730.84
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金	476,364.56	-	148,900.00
取得借款收到的现金	322,620.00	213,670.00	20,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	84,600.00	31,000.00	7,000.00
筹资活动现金流入小计	883,584.56	244,670.00	175,900.00
偿还债务支付的现金	188,000.00	12,000.00	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	25,058.30	17,282.79	91.41
支付其他与筹资活动有关的现金	91,144.91	36,170.90	1,869.47
筹资活动现金流出小计	304,203.20	65,453.69	1,960.89
筹资活动产生的现金流量净额	579,381.36	179,216.31	173,939.11
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	426,978.65	-6,137.27	21,690.75
加: 期初现金及现金等价物余额	17,236.99	23,374.26	1,683.50
六、期末现金及现金等价物余额	444,215.64	17,236.99	23,374.26

四、发行人 2017-2019 年及 2020 年 1-3 月合并财务报表重大变化情况

(一) 发行人 2017 年财务报表合并范围变化情况

2017 年度发行人新纳入合并报表范围的企业共有 5 家, 具体情况如下:

表 6-8 2017 年公司合并范围内公司变更情况

子公司名称	变动原因
上海临港商业服务有限公司	新设
朱尼博特(上海)食品有限公司	非同一控制下的企业合并
上海临港松江高新产业发展有限公司	新设
上海临港金山新兴产业发展有限公司	新设
上海临港洞泾智能科技有限公司	新设

(二) 发行人 2018 年财务报表合并范围变化情况

2018 年度发行人新纳入合并报表范围的企业共 2 家, 具体情况如下:

表 6-9 2018 年公司合并范围内公司变更情况

子公司名称	变动原因
上海东方智媒城经济发展有限公司	新增
上海临港嘉定科技城经济发展有限公司	新设

(三) 发行人 2019 年度财务报表合并范围变化情况

2019 年发行人新纳入合并报表范围的企业共 12 家，具体情况如下：

表 6-10 2019 年公司合并范围内公司变更情况

子公司名称	变动原因
上海新兴技术开发区联合发展有限公司	同一控制下企业合并
上海漕河泾开发区高科技园发展有限公司	同一控制下企业合并
上海科技绿洲发展有限公司	同一控制下企业合并
上海光启企业发展有限公司	同一控制下企业合并
上海临港欣创经济发展有限公司	非同一控制下企业合并
上海自贸区联合发展有限公司	非同一控制下企业合并
正洋仓储（上海）有限公司	非同一控制下企业合并
盛洋仓储（上海）有限公司	非同一控制下企业合并
上海洋山保税港区企业营运服务有限公司	非同一控制下企业合并
上海综合保税区国际物流有限公司	非同一控制下企业合并
上海欣洋报关有限公司	非同一控制下企业合并
上海临港新片区航空产业发展有限公司	新设

(四) 发行人 2020 年一季度财务报表合并范围变化情况

2020 年一季度发行人新纳入合并报表范围的企业共 1 家，具体情况如下：

表 6-11 2020 年一季度公司合并范围内公司变更情况

子公司名称	变动原因
上海漕河泾开发区黄桥高科技发展有限公司	新设

五、发行人合并报表资产结构分析

表 6-12 截至 2017-2019 年末发行人合并报表资产结构分析表

单位：万元、%

资产项目	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比
货币资金	602,707.58	15.95%	242,384.07	15.62%	183,795.53	14.01%
应收票据	-	-	-	-	-	-
应收账款	20,363.46	0.54%	44,221.23	2.85%	27,286.29	2.08%
预付款项	4,680.50	0.12%	3,858.19	0.25%	2,585.69	0.20%

应收利息	-	-	-	-	-	-
其他应收款	8,680.60	0.23%	6,770.91	0.44%	7,287.20	0.56%
存货	1,690,650.25	44.75%	655,335.10	42.24%	683,780.27	52.13%
其他流动资产	61,934.50	1.64%	50,701.29	3.27%	69,752.27	5.32%
流动资产合计	2,389,016.89	63.23%	1,003,270.79	64.67%	974,487.25	74.29%
可供出售金融资产	-	-	76,572.68	4.94%	7,620.00	0.58%
长期股权投资	92,602.48	2.45%	109,615.98	7.07%	77,533.64	5.91%
投资性房地产	1,058,097.47	28.01%	317,530.70	20.47%	213,968.86	16.31%
固定资产	36,468.17	0.97%	15,731.32	1.01%	12,297.85	0.94%
在建工程	-	-	-	-	314.33	0.02%
无形资产	639.5	0.02%	66.76	0.00%	27.95	0.00%
长期待摊费用	15,067.03	0.40%	6,483.12	0.42%	5,598.62	0.43%
递延所得税资产	61,133.12	1.62%	22,002.29	1.42%	19,867.50	1.51%
非流动资产合计	1,389,028.56	36.77%	548,181.26	35.33%	337,228.75	25.71%
资产总计	3,778,045.45	100.00%	1,551,452.04	100.00%	1,311,716.01	100.00%

2017-2019 年末，公司资产总额呈上升趋势，资产结构总体较为稳定。流动资产是公司资产的主要构成部分，2017-2019 年末公司流动资产占总资产的比重分别为 74.29%、64.67%和 63.23%

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出租物业，因此其资产负债中存货和投资性房地产占比较高。公司的资产结构总体较为合理，与自身的业务模式相匹配，符合园区开发企业的特点。

公司资产主要科目的具体情况如下：

（一）货币资金

公司的货币资金主要为银行存款，2017-2019 年末货币资金余额分别为 183,795.53 万元、242,384.07 万元、602,707.58 万元，占总资产的比例分别为 14.01%、15.62%、15.95%。公司货币资金在总资产中所占比例较高且持续平稳增加。发行人 2018 年末较 2017 年末增加 31.88%，2019 年末较 2018 年末增加 148.66%，2017 年货币资金增多主要由于发行股份募集资金到账所致，2018 年货币资金增加主要系本期公司发行公司债取得募集资金，2019 年货币资金增加主要系公司重大资产重组、非公开发行股份取得募集资金所致。

表 6-13 截至 2017-2019 年末发行人货币资金余额情况

单位：万元

项目	2019 年	2018 年	2017 年
库存现金	1.31	-	-
银行存款	601,518.90	242,177.13	183,470.67
其他货币资金	1,187.36	206.95	324.87
合计	602,707.58	242,384.07	183,795.53

表 6-14 截至 2017-2019 年末发行人受限货币资金余额情况

单位：万元

项目	2019 年	2018 年	2017 年
履约保函保证金	679.36	206.95	324.87
质押借款质押物	508.00	-	-
合计	1,187.36	206.95	324.87

(二) 应收账款

2017-2019 年末，公司的应收账款账面净值分别为 27,286.29 万元、44,221.23 万元和 20,363.46 万元，占总资产的比重分别为 2.08%、2.85%和 0.54%。公司应收账款主要为应收物业销售及租赁款。2018 年末公司应收账款余额较 2017 年末增长 62.06%，主要系本期公司未到合同约定收款节点的应收款增加所致。2019 年末公司应收账款账面价值较 2018 年末降低 53.95%，主要系公司加大催款力度收回客户欠款。截至 2019 年末，发行人应收账款中无与政府及相关部门的无经营背景的往来款。

公司应收账款坏账计提政策具体如下：

1、单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	公司将金额为人民币 500 万元以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

2、按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

(1) 具体组合及坏账准备的计提方法

组合名称	确定组合的依据	计提方法
账龄名称	相同账龄的应收款项具有类似的信用风险特征	账龄分析法
确信可收回组合	除对于单项金额重大或者非重大的但单独计提坏账准备及按账龄分析法组合计提坏账准备的应收款项，不存在信用风险并且短期内可以收	不计提坏账准备

	回的，包括：应收关联方借款、应收保证金押金、应收员工借款等	
--	-------------------------------	--

(2) 账龄分析法

账龄	应收账款计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	不计提
1-2 年	10.00
2-3 年	50.00
3 年以上	100.00

3、单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	有客观证据表明其发生了减值的，包括与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

表 6-15 2018 年末及 2019 年末发行人应收账款分类情况

单位：万元、%

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

类别	2018 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	45,319.47	99.90	1,098.23	2.42	44,221.23
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	97.58	-

合计	45,366.43	-	1,145.20	-	44,221.23
----	-----------	---	----------	---	-----------

表 6-16 2018 年末及 2019 年末发行人应收账款的账龄情况

单位：万元、%

项目	2019 年		2018 年	
	金额	占比	金额	占比
1 年以内	16,184.30	79.21	34,339.65	75.78
1-2 年	2,220.06	9.78	10,977.26	24.22
2-3 年	10,981.50	11.01	-	-
3 年以上	67.96	-	0.51	0.00
合计	29,453.81	100.00	45,317.41	100.00

2018 年末及 2019 年末,公司应收账款账龄主要集中于 2 年以内,占比在 85% 以上,回款情况良好,应收账款坏账风险较低。

表 6-17 截至 2019 年末发行人应收账款前五名

单位：万元、%

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例	坏账准备
客户一	非关联方	10,977.26	2-3 年	36.67	8,735.70
客户二	非关联方	5,877.73	1 年以内	19.64	19.98
客户三	非关联方	3,174.55	1 年以内	10.61	10.79
客户四	非关联方	2,006.64	1-2 年	6.7	206.48
客户五	非关联方	1,120.00	1 年以内	3.74	3.81
合计		23,156.18		77.36	8,976.77

截至 2019 年末,公司前五大应收款合计占比 77.36%,占比较高。同时,除第一大客户外,其余前五大应收款账龄都在 2 年以内,应收账款坏账风险可控。

表 6-18 截至 2018 年末发行人应收账款前五名

单位：万元、%

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例	坏账准备	款项性质
客户一	非关联方	10,977.26	1-2 年	24.20	1,097.73	售房款
客户二	非关联方	7,020.00	1 年以内	15.47	-	售房款

客户三	非关联方	5,640.72	1 年以内	12.43	-	售房款
客户四	非关联方	3,934.76	1 年以内	8.67	-	售房款
客户五	非关联方	2,723.81	1 年以内	6.00	-	售房款
合计		30,296.54		66.77	1,097.73	

截至 2018 年末，公司前五大名应收款合计占比 66.77%，占比较高。同时，前五大应收款账龄基本上在一年以内，应收账款坏账风险较低。

（三）预付款项

发行人预付款项主要为预付的开发成本采购款等。2017-2019 年末，发行人的预付账款分别为 2,585.69 万元、3,858.19 万元和 4,680.50 万元，预付款项 2018 年末较 2017 年末增加 49.21%，2019 年末较上年度末增加 21.31%，主要系本期公司预付开发项目工程款增加所致。

表 6-19 截至 2017-2019 年末发行人预付款账龄分布情况

单位：万元、%

项目	2019 年		2018 年		2017 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1 年以内	4,671.83	99.81	3,855.15	99.92	2,585.41	99.99
1-2 年	7.97	0.17	3.04	0.08	0.28	0.01
2-3 年	0.69	0.01	-	-	-	-
合计	4,680.50	100.00	3,858.19	100.00	2,585.69	100.00

发行人的预付账款的账龄以短期为主，坏账风险较低。

（四）其他应收款

2017-2019 年末，公司的其他应收款账面净值分别为 7,287.20 万元、6,770.91 万元和 8,680.60 万元，占总资产的比重分别为 0.56%、0.44%和 0.23%。其中，公司对第三方的其他应收款性质主要为保证金、押金及其他代垫款项等。发行人 2018 年末较 2017 年末其他应收款减少 516.29 万元，降幅为 7.08%；2019 年末较 2018 年末其他应收款增加 1,909.69 万元，增幅为 28.20%，主要系重大资产重组后新增的押金保证金和关联方往来款增加所致。因其他应收款占发行人总资产规

模较小,其 2017-2019 年末其他应收款的波动为发行人正常经营所致。2019 年末,发行人其他应收款中无与政府及相关部门的无经营背景的往来款。

表 6-20 发行人 2018 年末及 2019 年末其他应收款关联方情况

单位: 万元

项目	2019 年	2018 年
其他应收款	8,680.60	6,770.91
其中: 应收关联方款项	917.37	487.52
应收第三方款项	7,763.23	6,283.38

表 6-21 截至 2019 年末发行人其他应收款分类情况

单位: 万元

类别	2019 年				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	22.45	0.24	22.45	100.00	-
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

表 6-22 截至 2018 年末发行人其他应收款分类情况

单位: 万元

类别	2018 年				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	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	6,773.34	100%	2.43	100%	6,770.91
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
合计	6,773.34	100%	2.43	100%	6,770.91

表 6-23 近两年末发行人按账龄组合计提坏账准备的其他应收款的账龄情况

单位：万元

项目	2019 年		2018 年	
	金额	占比	金额	占比
1 年以内	2,930.05	30.86%	268.65	91.69%
1-2 年	385.11	4.06%	24.34	8.31%
2-3 年	386.68	4.07%	-	-
3 年以上	5,793.85	61.02%	-	-
合计	9,495.69	100.00%	292.99	100.00%

表 6-24 发行人 2019 年末前五名其他应收账款情况

单位：万元

单位名称	款项性质	与本公司关系	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例 (%)	坏账准备
泰康人寿保险股份有限公司	职工商业养老保险	非关联方	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	非关联方	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	非关联方	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	非关联方	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	非关联方	500.00	3 年以上	5.27	-
合计			5,362.79		56.49	2.49

为加强往来账管理，规避风险，发行人制定了较为严密的财务管理制度，发行人对关联方欠款进行积极的跟踪和催缴，可收回性较强，若发生确实无法收回的情况，发行人将严格按照公司财务会计制度计提坏账准备。

(五) 存货

公司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，开发产品系已完工的物业项目成本。2017-2019 年末，发行人存货账面价值分别为 683,780.27 万元、655,335.10 万元和 1,690,650.25 万元，占发行人总资产的比例分别为 52.13%、42.24%和 44.75%。公司存货在总资产中占比较为稳定，公司存货规模稳步升高，主要系公司逐步加大土地储备和项

目开发建设力度，以及在建项目逐步完工所致。

表 6-25 截至 2017-2019 年末发行人存货明细情况

单位：万元

项目	2019 年	2018 年	2017 年末
开发成本	1,282,678.84	428,591.42	265,169.96
开发产品	407,971.40	226,743.68	418,610.30
合计	1,690,650.25	655,335.10	683,780.26

表 6-26 截至 2019 年末发行人开发成本中核算项目的具体情况

单位：万元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	2019 年 12 月 31 日
南桥园区一期项目-2 ^注	待定	待定	待定	21,238.04
南桥园区二期项目	2017.11	2020.4	74,632.00	29,113.48
南桥园区三期项目	2018.6	2020.12	167,700.00	44,604.66
南部新兴产业综合体项目（一期）	2016.1	2020.6	318,735.00	191,293.90
南部新兴产业综合体项目（二期）	2020.12	2024.12	700,000.00	48,824.11
浦江高科技园移动互联网产业（一期）	2016.9	2019.12	203,384.00	-
浦江高科技园生命健康产业园一期 ^注	待定	待定	待定	11,601.94
浦江高科技园生命健康产业园二期 A 区	2016.12	2019.12	95,304.00	-
浦江高科技园生命健康产业园二期 B 区	2018.12	2021.1	138,683.00	31,067.29
浦江高科技园生命健康产业园二期 C 区 ^注	待定	待定	待定	11,365.98
浦江高科技园电子信息研发产业园项目	2019.10	2022.10	230,058.00	28,237.41
新建生产及辅助用房项目（中山项目）	2017.5	2020.10	35,549.00	20,750.40
佘山改造项目	2017.11	2019.10	16,921.00	-
新建生产及辅助用房项目（JT（C）-15-001 号地块）（或称创智中心项目一期）	2018.8	2020.6	59,000.00	15,884.97
新建生产及辅助用房项目（XQ（C）-15-002 号地块）	2019.10	2022.6	79,106.00	7,564.93
新建生产及辅助用房项目（XQ（C）-16-001 号地块）	2020.12	2023.12	40,000.00	2,573.23
新建生产及辅助用房项目（JT（C）-16-002 号地块）	2019.11	2021.9	19,595.00	1,405.65

松江科技绿洲三期	2020.12	2023.12	200,000.00	12,863.07
临港枫泾智能制造园一期	2018.5	2020.5	31,521.00	18,636.16
临港枫泾先进制造业基地二期	2018.9	2020.4	49,070.00	21,495.71
桂谷大楼	2017.9	2019.12	12,766.00	-
光启园四期	2017.6	2020.3	39,293.00	23,180.35
集聚区二期二	2016.3	2020.4	260,000.00	216,052.30
科技绿洲四期	2018.1	2020.9	196,993.23	124,918.66
科技绿洲五期	2018.12	2021.6	250,398.40	104,951.14
科技绿洲六期	2018.12	2021.6	365,876.65	148,078.76
西区二期四 ^注	待定	待定	待定	8,326.82
南桥欣创园二三期	2019.10	2022.9	85,605.00	19,815.69
洋山贸易便利化集成营运基地项目	2017.12	2020.12	89,340.00	55,670.82
洋山保税港区大型设备全球检测调试基地项目	2019.12	2021.12	48,427.00	19,742.30
洋山全球维修暨综合保障基地项目	2019.12	2021.12	47,372.00	20,228.86
其他项目	/	/	/	23,192.20
合计				1,282,678.84

注：截至募集说明书签署日，待定项目的开工时间、预计竣工时间和预计总投资额均未确定。

表 6-27 截至 2019 年末发行人开发产品中核算项目的具体情况

单位：万元

项目名称	竣工时间	2019 年 12 月 31 日
松高科创新广场项目	2014.9	7,954.14
康桥绿洲二期项目-1	2016.3	3,466.97
松高新科技绿洲项目（多层）	2014.12	892.16
松高新科技绿洲项目（高层）	2017.7	13,524.76
南桥园区一期项目-1	2015.12	37,126.26
浦江高科技园 A1 地块工业厂房项目（三期）	2017.11	61,940.43
新洲大楼	2017.7	40,652.83
万源新城一期	2003.4	39.16
万源新城二期	2005.1	100.47
万源新城三、四期	2011.9/2012.12	9,283.72
欣嘉苑一期	2002.1	45.84
欣嘉苑二期	2002.1	71.80

欣嘉苑三期	2002.11	113.38
欣嘉苑四期	2004.5	20.81
古龙城	2008.7	3,999.71
南桥欣创园一期	2017.3	6,417.64
桂谷大楼	2019.12	12,765.94
佘山改造项目	2019.10	10,334.51
浦江高科技园移动互联网产业（一期）	2019.12	132,747.00
浦江高科技园生命健康产业园二期 A 区	2019.12	66,473.86
合计		407,971.40

表 6-28 截至 2019 年末发行人未开发土地情况

单位：平方米、万元、%

序号	所属园区	拟开发项目	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	漕河泾园区	徐汇区虹梅街道 286 街坊 3 丘	12,050	24,100	否		100
2	松江园区	松江区新桥镇漕河泾开发区 XQ(c)-16-001 号地块	16,465	32,931	是	16,795	51
3	松江园区	松江区新桥镇漕河泾开发区 SJT00201 单元 11-04B 号地块	80,939	161,878	是	82,558	51
4	松江园区	松江区新桥镇漕河泾开发区 XQ(C)-17-001 号地块	182,456	396,691	是	202,312	51
5	浦江园区	浦江镇工-118 号	65,860	123,102	否		100
6	浦江园区	浦江镇工-1 号 (137 街坊 P1、P2 宗地)	92,502	185,003	否		100
7	南桥园区	奉贤区 C-02-01 号地块	57,234	143,085	否		100
8	南桥园区	奉贤现代农业园区 2580 号地块	18,257	45,643	否		100
合计			525,763	1,112,433			

发行人未开发土地的取得符合国家法律、法规以及相关政策规定。

（六）可供出售金融资产

2017-2019 年末，发行人可供出售金融资产分别为 7,620.00 万元、76,572.68 万元和 0 万元，其中 2019 年列报科目为其他非流动金融资产。发行人 2018 年可供出售金融资产较 2017 年末增加 904.89%，主要系本期公司新增投资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）及上海申创股权投资基金合伙企业（有限合伙）所致。

（七）长期股权投资

2017-2019 年末，发行人长期股权投资分别为 77,533.64 万元、109,615.98 万元和 92,602.48 万元。占总资产的比例分别 5.91%、7.07%和 2.45%。2018 年末，公司长期股权投资较 2017 年末增长 41.38%，主要系本期公司进一步加大园区合作开发投资规模所致。2019 年末公司长期股权投资较 2018 年减少 15.52%，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。

表 6-29 2017-2019 年末发行人长期股权投资情况

单位：万元

项目	2019 年	2018 年	2017 年
合营企业	60,830.32	10,700.86	9,493.73
联营企业	31,772.15	98,915.12	68,039.9
合计	92,602.48	109,615.98	77,533.64

2017-2019 年末，公司长期股权投资不存在减值迹象，未计提减值准备。

（八）投资性房地产

发行人投资性房地产采用成本计量模式，投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。

2017-2019 年末，发行人投资性房地产账面价值为 213,968.86 万元、317,530.70 万元和 1,058,097.47 万元，占发行人总资产的比例分别为 16.31%、20.47%和 28.01%。发行人 2018 年末投资性房地产较 2017 年末增长 48.40%，主要系本期公司租赁物业增加所致。发行人 2019 年度投资性房地产较 2018 年末增

幅为 233.23%，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。2017-2019 年末，公司投资性房地产均无减值迹象，未计提减值准备。

表 6-30 2019 年末发行人投资性房地产明细表

单位：万元

项目名称	2019 年末
一期仓库	17,732.84
二期仓库 1#、3#	13,779.47
三期仓库（大库+小库）	75,670.47
国贸中心	47,056.99
光启园二期	3,084.82
光启园三期	5,400.29
二期一	9,140.69
二期二	13,171.91
二期三	8,361.43
新业园	7,945.34
凤凰园	8,739.37
宝石园	5,506.20
总部园	88,941.33
科技绿洲三期一 A 标	50,814.82
科技绿洲三期一 B 标	33,542.67
科技绿洲三期二三	35,222.31
科技绿洲三期四	50,373.04
科技绿洲三期五	32,362.48
欣嘉苑商铺	212.27
万源新城三四期商铺	9,721.46
万源新城二期商铺	344.64
桂果园	135.68
桂平园	44.13
桂箐园	202.26
桂中园	151.98

虹漕园	1,534.72
虹钦园	952.20
软件大楼	2,098.24
智汇园	1,409.11
新汇园	5,017.21
钦汇园	289.63
钦江园	141.68
科技产业化大楼	4,833.70
创新大楼	5,361.35
新思大楼	6,435.05
新园科技广场、俱乐部、新漕河泾大楼	10,036.56
新漕河泾国际商务中心	70,678.54
新银大厦	504.46
研发中心二期	57,314.97
经营房、简易厂房、开发产品土地等	679.35
加油站	598.04
松高科创新广场项目	45,354.32
松高科科技广场项目	17,267.05
松高新科技绿洲项目（多层）	38,139.83
松高新科技绿洲项目（高层）	29,883.90
民益路项目	3,314.11
佘山商业广场项目	2,687.81
双创园一期	3,868.63
F 一期 A	577.55
F 一期 B	1,101.62
F 一期三标	2,936.19
F 一期四标	11,075.98
F 三期四标	2,018.15
F 四期	19,518.37
F 三期二标 B	7,677.17
D1-5 标	2,734.69
科技广场一期	11,812.57
科技广场二期	18,992.46
科技广场三期	10,946.61

康桥一期	31,028.53
康桥二期-1	37,574.59
康桥二期-2	21,844.20
南桥一期-1	48,440.45
欣创园一期	3,758.98
合计	1,058,097.47

(九) 固定资产

2017-2019 年末，发行人固定资产分别为 12,297.85 万元、15,731.32 万元和 36,468.17 万元，占总资产比例分别为 0.94%、1.01%和 0.97%。2019 年末发行人固定资产较 2018 年末增长 20,736.85 万元，增幅 131.82%，主要系发行人重大资产重组完成后合并企业纳入后固定资产增加所致。

(十) 在建工程

2017-2019 年末，发行人在建工程为 314.33 万元、0 万元、0 万元。占总资产的 0.02%、0.00%和 0.00%，在总资产中占比较小。

(十一) 递延所得税资产

2017-2019 年末，发行人递延所得税资产分别为 19,867.50 万元、22,002.29 万元和 61,133.12 万元，占总资产的 1.51%、1.42%和 1.62%。2019 年末发行人递延所得税资产较 2018 年末增加 39,130.83 万元，增幅 177.85%，主要系土地增值税清算准备金增加所致。

六、发行人合并报表负债结构分析

表 6-31 截至 2017-2019 年末发行人负债情况

单位：万元

负债项目	2019 年		2018 年		2017 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	188,633.83	8.78%	71,960.00	9.64%	28,000.00	4.96%
应付票据及应付账款	163,782.41	7.62%	86,108.98	11.53%	152,258.66	26.99%
预收款项	115,266.43	5.36%	52,119.66	6.98%	69,722.55	12.36%
应付职工薪酬	18,113.92	0.84%	3,658.74	0.49%	3,521.26	0.62%
应交税费	44,353.64	2.06%	14,870.77	1.99%	15,334.15	2.72%
应付利息	-	0.00%	3,885.34	0.52%	287.71	0.05%

应付股利	1419.03	0.07%	6.75	0.00%	6.75	0.00%
其他应付款	362,224.76	16.85%	87,208.04	11.68%	106,315.48	18.85%
一年内到期的非流动负债	108,435.90	5.04%	51,586.32	6.91%	73,560.00	13.04%
流动负债合计	1,091,791.91	50.79%	367,512.51	49.21%	449,006.56	79.59%
长期借款	821,320.29	38.21%	240,670.81	32.23%	110,242.00	19.45%
应付债券	199,591.64	9.29%	119,596.34	16.02%	-	-
专项应付款	-	0.00%	-	-	-	-
递延收益-非流动负债	4,762.49	0.22%	1,409.36	0.19%	973.47	0.17%
其他非流动负债	31,852.12	1.48%	17,569.81	2.35%	3,926.39	0.70%
非流动负债合计	1,057,663.36	49.21%	379,246.32	50.79%	115,141.86	20.41%
负债合计	2,149,455.28	100.00%	746,758.83	100.00%	564,148.42	100.00%

报告期内，公司的主要负债情况分析如下：

（一）短期借款

2017-2019 年末，发行人短期借款为 28,000.00 万元、71,960.00 万元和 188,633.83 万元。占总负债的、4.96%、9.64%和 8.78%。发行人 2018 年末较 2017 年末短期借款增加 43,960.00 万元，增幅 157.00%，主要系本期公司因日常经营需要新增银行借款所致。发行人 2019 年末较 2018 年末短期借款增加 116,673.83 万元，增幅 162.14%。

表 6-32 截至 2017-2019 年末发行人短期借款明细情况

单位：万元

项目名称	2019 年	2018 年	2017 年
保证借款	-	-	-
信用借款	188,633.83	71,960.00	28,000.00
合计	188,633.83	71,960.00	28,000.00

（二）应付票据及应付账款

2017-2019 年末，发行人应付票据及应付账款为 152,258.65 万元、86,108.98 万元和 163,782.41 万元。占发行人总负债的比例分别为 26.99%、11.53%和 7.62%。发行人 2018 年应付票据及应付账款较 2017 年末下降 43.45%，主要系本期公司根据开发进度支付工程款；2019 年末较 2018 年末增加 77673.43 万元，增幅 90.20%，主要系系本期公司项目开工待支付工程款增加所致。

表 6-33 截至 2017-2019 年末发行人应付账款明细情况

单位：万元

项目名称	2019 年	2018 年	2017 年
应付开发项目款	161,614.22	84,888.76	151,094.12
应付其他	2,168.19	1,220.21	1,164.53
合计	163,782.41	86,108.98	152,258.65

表 6-34 发行人 2019 年末账龄超过 1 年的重要应付账款

单位：万元

项目	2019 年末余额	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	未到结算期
松高新科技绿洲项目（高层）暂估工程款	13,277.82	未到结算期
研发中心二期暂估工程款	9,780.21	未到结算期
松高新科技绿洲项目（多层）暂估工程款	4,890.11	未到结算期
科技绿洲三期一 B 暂估工程款	4,682.15	未到结算期
小计	47,490.16	

发行人 2019 年末账龄超过 1 年的重要应付账款交易对手方均为非关联方，款项性质为工程款。

表 6-35 发行人 2018 年末账龄超过 1 年的重要应付账款

单位：万元

项目	2018 年末余额	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	未到结算期
康桥园区二期-2 项目暂估工程款	16,554.57	未到结算期
松高新科技绿洲项目（高层）暂估工程款	14,626.03	未到结算期
松高新科技绿洲项目（多层）暂估工程款	9,068.97	未到结算期
浦江高科技园 A1 地块工业厂房项目（二期）暂估工程款	5,310.56	未到结算期
合计	64,944.07	

发行人 2018 年末账龄超过 1 年的重要应付账款交易对手方均为非关联方，款项性质为工程款。

表 6-36 发行人 2019 年末应付账款账龄

单位：万元

按账龄分类	金额
1 年以内	85,224.16
1-2 年	8,430.55
2-3 年	49,030.27
3 年以上	21,097.42
小计	163,782.4

表 6-37 发行人 2018 年末应付账款账龄

单位：万元

按账龄分类	金额
1 年以内	10,985.76
1-2 年	62,154.17
2-3 年	1,749.34
3 年以上	11,219.71
小计	86,108.98

(三) 预收款项

公司预收款项主要为预收销售房款。2017-2019 年末，发行人预收账款分别为 69,722.55 万元、52,119.66 万元和 115,266.43 万元，占发行人总资产的比例分别为 12.36%、6.98%和 5.36%。2018 年末较 2017 年末减少 25.24%，主要系预收销售房款的减少所致；发行人 2019 年末较 2018 年末增加 63146.77 万元，增幅 121.16%。

表 6-38 截至 2017-2019 年末发行人预收款项明细情况

单位：万元

项目	2019 年		2018 年		2017 年	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
预收订租房款	49,805.43	43.21%	27,770.00	53.20%	17,780.00	25.50%
预收销售房款	43,380.21	37.63%	15,953.00	30.56%	44,126.39	63.29%
预收综合服务费	5,883.79	5.10%	5,682.37	10.89%	5,376.59	7.71%
预收租金	16,133.66	14.00%	2,714.28	5.20%	2,175.93	3.12%
其它	63.36	0.06%	-	-	263.65	0.38%
合计	115,266.43	100.00%	52,119.66	100.00%	69,722.55	100.00%

(四) 应付职工薪酬

2017-2019 年末，发行人应付职工薪酬分别为 3,521.26 万元、3,658.74 万元和 18,113.92 万元，占总资产的 0.62%、0.49%和 0.84%。2019 年末，发行人应付职工薪酬较 2018 年末增长 14,455.18 万元，增幅 395.09%，主要系年内发行人完成重大资产重组后，合并企业和员工数量导致的职工薪酬增加。

(五) 应交税费

2017-2019 年末，发行人应交税费分别为 15,334.15 万元、14,870.77 万元和 44,353.64 万元。占总负债的比例分别为 2.72%、1.99%和 2.06%。2018 年末发行人应交税费较 2017 年末减少 463.38 万元，降幅为 3.02%。2019 年末发行人应交税费较 2018 年末增加 29,482.87 万元，增幅 198.26%，主要系发行人本期重大资产所致。

表 6-39 截至 2017-2019 年末发行人应交税费明细情况

单位：万元

项目名称	2019 年	2018 年	2017 年
增值税	1,605.12	4,100.34	2,398.66
土地增值税	22,969.63	1,285.24	836.02
土地使用税	202.34	115.26	167.99
企业所得税	12,974.70	7,379.74	10,389.28
城市维护建设税	40.09	130.30	61.66
房产税	6,245.03	1,577.18	1,166.99
个人所得税	60.25	28.71	28.45
教育费附加（含地方教育费附加）	79.04	183.61	136.44
其他税费	177.44	70.39	148.65
合计	44,353.64	14,870.77	15,334.15

(六) 其他应付款

发行人其他应付款主要系土地增值税清算准备金、施工保证金、押金或保证金和维修基金款等。2017-2019 年末，发行人其他应付款分别为 106,315.48 万元、87,208.04 万元和 362,224.76 万元。占发行人总资产的比例分别为 18.85%、11.68% 和 16.85%。发行人 2018 年末其他应付款较 2017 年末减少 19,107.44 万元，降幅 17.97%；发行人 2019 年末其他应付款较 2018 年末增加 275016.72 万元，增幅 315.26%，主要系重大资产重组形成的待支付现金交易价款和土地增值税清算准备金的增加所致。

表 6-40 截至 2017-2019 年末发行人其他应付款明细情况

单位：万元

项目名称	2019 年	2018 年	2017 年
关联方往来款	132,729.61	1,190.17	1,888.25
押金、保证金	57,633.00	8,594.37	7,314.59
土地增值税清算准备金	146,229.41	60,351.58	5,6296.89
维修基金款	6,298.38	5,252.19	5,152.55
施工保证金	97.74	2,558.60	24,457.82
合同意向金	-	-	1,807.73
预分配款项	5,926.25	-	-
暂收款	788.7	793.53	6,410.11
工程考核金	462.87	850.87	34.87
职工商业养老保险	6,411.92	-	-
其他	4,227.86	3,724.63	2,952.67
合计	360,805.73	83,315.95	106,315.48

表 6-41 2019 年末发行人其他应付款余额中应付关联方款项情况

单位：万元

关联方名称	2019 年
上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司	129,338.30
上海漕河泾开发区物业管理有限公司	2487.95
上海临港松江企业服务有限公司	297.40
上海临远资产管理有限公司	159.08

上海临港漕河泾企业服务有限公司	151.47
上海临港文化产业发展有限公司	151.24
上海临港经济发展（集团）有限公司	89.85
上海东方智媒城建设开发有限公司	21.38
上海松江漕河泾小额贷款有限公司	11.73
上海临港金土环保有限公司	8.97
上海临港九亭复旦科技园建设发展有限公司	7.32
上海临港信息科技发展有限公司	2.42
上海临港人才有限公司	1.43
上海临港漕河泾生态环境建设有限公司	1.00
上海漕河泾开发区建筑安装工程有限公司	0.07
合计	132,729.61

（七）一年内到期的非流动负债

2017-2019 年末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 73,560.00 万元、51,586.32 万元和 108,435.90 万元。占总负债的比例分别 13.04%、6.91%和 5.04%。发行人 2019 年一年内到期的非流动负债较 2018 年增幅 110.20%，主要系本期发行人重大资产所致。

（八）其他流动负债

2017-2019 年末，发行人其他流动负债均为 0，截至 2019 年末，发行人其他流动负债为 90,981.03 万元，全部为发行人尚在存续期内的 2019 年度第二期超短期融资券。

（九）长期借款

2017-2019 年末，发行人长期借款分别为 110,242.00 万元、240,670.81 万元和 821,320.29 万元，占发行人总负债的比例为 19.54%、32.23%和 38.21%。2018 年末，发行人长期借款较 2017 年底增加 130,428.81 万元，增幅 118.31%，主要系本期公司发行公司债取得募集资金。发行人 2019 年末长期借款较 2018 年末增加 580,649.48 万元，增幅 241.26%，主要系本期发行人重大资产所致。

表 6-42 截至 2017-2019 年末发行人长期借款明细情况

单位：万元

项目名称	2019 年	2018 年	2017 年
质押借款	6,504.00	2,782.00	4,278.00
抵押借款	503,662.38	35,543.86	87,979.00
保证借款	12,530.00	11,000.00	13,000.00
信用借款	298,623.91	191,344.95	78,545.00
合计	821,320.29	240,670.81	183,802.00

(十) 应付债券

2017 年末发行人未有应付债券，2018 年末发行人应付债券余额 119,596.34 万元，占总负债的比例为 16.02%，主要为 2018 年发行的公司债。2019 年末，发行人应付债券余额 199,591.64 万元，占总负债的比例为 9.29%，主要系 2019 年新增发行公司债。

表 6-43 截至 2019 年末发行人应付债券明细情况

单位：万元

债券名称	发行日期	债券期限	发行金额	2018 年末余额	2019 年发行	溢折价摊销	2019 年偿还	2019 年末余额
18 临债 01	2018/6/11-2018/6/12	4 年	60,000.00	59,810.45	0.00	-129.92	0.00	59,940.37
18 临债 02	2018/6/11-2018/6/12	5 年	60,000.00	59,785.88	0.00	-84.35	0.00	59,870.23
19 临债 01	2019/1/16-2019/1/17	4 年	30,000.00	0.00	29,870.24	-60.83	0.00	29,931.07
19 临债 02	2019/1/16-2019/1/17	5 年	50,000.00	0.00	49,783.73	-66.24	0.00	49,849.97
合计			200,000.00	119,596.34	79,653.96	-341.34	0.00	199,591.64

（十一）其他非流动负债

2017-2019 年末，发行人其他非流动负债分别为 3,926.39 万元、17,569.81 万元和 31,852.12 万元，占总资产的比例分别为 0.70%、2.35%和 1.48%。2019 年末发行人其他非流动负债较 2018 年末增长 14,282.31 万元，增幅 178.89%，主要系发行人下辖园区所获取的各类专项资金和经费补贴。

七、发行人合并报表所有者权益分析

表 6-44 截至 2017-2019 年末发行人所有者权益构成情况

单位：万元、%

所有者权益项目	2019 年末		2018 年		2017 年	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比
实收资本(或股本)	210,206.82	12.91	111,991.93	13.92	111,991.93	14.98
资本公积金	763,007.50	46.85	423,993.47	52.69	423,993.47	56.72
盈余公积金	109,554.17	6.73	15,180.61	1.89	11,056.49	1.48
未分配利润	279,590.12	17.17	129,786.37	16.13	103,818.44	13.89
归属于母公司所有者权益合计	1,362,358.60	83.65	680,952.37	84.62	650,860.33	87.06
少数股东权益	266,231.57	16.35	123,740.85	15.38	96,707.26	12.94
所有者权益合计	1,628,590.18	100.00	804,693.22	100.00	747,567.59	100.00

发行人近三年所有者权益不断增长，主要科目具体情况如下：

（一）实收资本

2017 年末、2018 年末发行人实收资本为 111,991.93 万元，2019 年末发行人实收资本为 210,206.82 万元。发行人实收资本均为上市公司的股本。

（二）资本公积

2017-2019 年末，发行人资本公积余额分别为 423,993.47 万元、423,993.47 万元和 763,007.50 万元。占所有者权益比例 56.72%、52.69%和 46.85%。2019 年末较 2018 年末增加 339,014.03 万元，主要系发行人重大资产重组而造成的资本公积调整。

表 6-45 截至 2017-2019 年末发行人资本公积构成情况

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
资本溢价（股本溢价）	629,794.89	301,142.46	301,142.46
其他资本公积	133,212.60	122,851.01	122,851.01
合计	763,007.50	423,993.47	423,993.47

（三）未分配利润

2017-2019 年末，发行人未分配利润分别为 103,818.44 万元、129,786.37 万元和 279,590.12 万元。占所有者权益的比例分别为 13.89%、16.13%和 17.17%。发行人 2018 年末未分配利润较 2017 年末增长 25,967.93 万元；发行人 2019 年末未分配利润较 2018 年末增长 149,803.75 万元，增幅 115.42%，主要系本期发行人重大资产重组所致。

（四）少数股东权益

2017-2019 年末，发行人少数股东权益为 96,707.26 万元、123,740.85 万元和 266,231.57 万元。占所有者权益的比例分别为 12.94%、15.38%和 16.35%。发行人 2018 年末少数股东权益较 2017 年末增长 27,033.59 万元，增幅 27.95%，主要系非全资子公司南桥公司、临高科公司权益增加所致。发行人 2019 年末少数股东权益较 2018 年末增长 142,490.72 万元，增幅 115.15%，主要系本期发行人重大资产重组所致。

八、发行人合并报表利润表分析

表 6-46 2017-2019 年度发行人利润表主要数据

单位：万元

项目	2019 年	2018 年	2017 年
营业收入	394,977.30	192,942.16	207,231.52
营业成本	117,618.38	83,759.18	95,267.52
销售费用	7,176.70	4,111.77	4,722.72
管理费用	31,992.37	18,936.34	16,289.84
财务费用	33,654.23	14,764.24	8,298.94
投资收益	36,595.24	10,933.75	-1,204.24
营业外收入	6,199.34	2,972.78	2,730.87

营业外支出	4,310.94	2,500.03	1,915.41
利润总额	180,484.30	58,650.98	56,452.62
净利润	148,125.28	42,767.86	41,101.62

主要科目具体情况如下：

(一) 营业收入

表 6-47 发行人主营业务收入构成情况

单位：万元

项目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
园区产业载体销售	232,876.09	58.96%	156,400.69	81.06%	179,843.80	86.78%
园区产业载体出租	149,318.29	37.80%	25,155.30	13.04%	19,117.42	9.23%
其他业务收入	12,782.92	3.24%	11,386.17	5.90%	8,270.30	3.99%
合计	394,977.30	100.00%	192,942.16	100.00%	207,231.52	100.00%

公司主营业务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。2017-2019 年度，发行人营业收入分别为 207,231.52 万元、192,942.16 万元和 394,977.30 万元。

(二) 营业成本

表 6-48 发行人营业成本构成情况

单位：万元

项目	2019 年		2018 年		2017 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
园区产业载体销售	74,176.28	63.07%	66,583.98	79.49%	84,460.09	88.66%
园区产业载体出租	33,978.90	28.89%	10,252.98	12.24%	6,671.66	7.00%
其他业务成本	9,463.20	8.05%	6,922.22	8.26%	4,135.77	4.34%
合计	117,618.38	100.00%	83,759.18	100.00%	95,267.52	100.00%

2017-2019 年度发行人营业成本分别为 95,267.52 万元、83,759.18 万元和 117,618.38 万元。随着发行人业务规模的改变，营业成本也相应的改变，且其增长幅度与其营业收入变动趋势基本保持一致。

(三) 期间费用分析

表 6-49 发行人期间费用金额及占营业收入比重情况

单位：万元

项目	2019 年		2018 年		2017 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
销售费用	7,176.70	1.82%	4,111.77	2.13%	4,722.72	2.28%
管理费用	31,992.37	8.10%	18,936.34	9.81%	16,289.84	7.86%
财务费用	33,654.23	8.52%	14,764.24	7.65%	8,298.94	4.00%
合计	72,823.30	18.44%	37,812.35	19.60%	29,311.50	14.14%

2017-2019 年度，发行人期间费用分别为 29,311.50 万元、37,812.35 万元和 72,823.30 万元。发行人期间费用随着每年经营业务及规模的变化在合理范围内进行波动。2019 年度发行人期间费用较 2018 年末增长 3,064.93 万元，增幅为 74.54%，增长主要原因系财务费用变动所致。

2017-2019 年度，发行人销售费用分别为 4,722.72 万元、4,111.77 万元和 7,176.70 万元，占当期营业收入的比重分别为 2.28%、2.13%和 1.82%，保持相对稳定。

2017-2019 年度，发行人管理费用分别为 16,289.84 万元、18,936.34 万元和 31,992.37 万元，占当期营业收入的比重分别为 7.86%、9.81%和 8.10%，保持相对稳定。发行人管理费用主要为职工薪酬、物业能耗费和办公费用。

2017-2019 年度，发行人财务费用分别 8,298.94 万元、14,764.24 万元和 33,654.23 万元。发行人 2018 年度财务费用较 2017 年度增加 6,465.30 万元，增加 77.91%，主要系本期公司新增银行贷款及发行公司债，导致利息增加所致。2019 年财务费用较 2018 年度增加 18,889.99 万元，增加 127.94%，主要系当期公司新增有息负债，导致利息增加所致。

(四) 营业外收入及支出分析

2017-2019 年度，发行人营业外收入分别为 2,730.87 万元、2,972.78 万元和 6,199.34 万元。其主要为政府补助，2017-2019 年度，发行人政府补助金额分别为 2,686.47 万元、2,914.59 万元和 5,939.34 万元。

2017-2019 年度，发行人营业外支出分别为 1,915.41 万元、2,500.03 万元和 4,310.94 万元。发行人 2019 年度营业外支出较 2018 年末增加 1,810.91 万元，增幅 72.44%，主要系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所致。

九、发行人合并报表现金流量状况分析

(一) 经营活动产生的现金流量分析

表 6-50 2017-2019 年度发行人经营活动现金流量表

单位：万元

项目	2019 年	2018 年	2017 年
销售商品、提供劳务收到的现金	373,688.55	168,779.63	228,071.53
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	41,340.53	27,963.30	42,839.36
经营活动现金流入小计	415,029.87	196,742.93	270,910.89
购买商品、接受劳务支付的现金	702,770.47	239,765.32	210,410.79
支付给职工以及为职工支付的现金	28,938.31	14,632.37	12,530.56
支付的各项税费	136,497.73	47,495.35	46,301.04
支付其他与经营活动有关的现金	27,820.27	44,721.54	17,404.87
经营活动现金流出小计	896,026.78	346,614.58	286,647.26
经营活动产生的现金流量净额	-480,997.69	-149,871.65	-15,736.37

2017-2019 年度发行人经营活动产生的现金流量净额为-15,736.37 万元、-149,871.65 万元和-480,997.69 万元,公司 2017-2019 年度现金流量为负，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。

（二）投资活动产生的现金流量分析

表 6-51 2017-2019 年度发行人投资活动现金流量表

单位：万元

项目	2019 年	2018 年	2017 年
收回投资收到的现金	163,221.25	162,673.34	236,500.00
取得投资收益所收到的现金	1,350.99	8,984.68	2,818.40
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	393.19	74.12	5.64
收到其他与投资活动有关的现金	33,992.30	-	13.66
投资活动现金流入小计	198,957.73	171,732.14	239,337.70
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,622.04	1,657.34	1,094.70
投资支付的现金	314,720.42	232,169.57	263,987.61
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流出小计	316,342.47	233,826.91	265,082.30
投资活动产生的现金流量净额	-117,384.74	-62,094.76	-25,744.60

2017-2019 年度，发行人投资活动产生的现金净额为 -25,744.60 万元、-62,094.76 万元和 -117,384.74 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。

（三）筹资活动产生的现金流量分析

表 6-52 2017-2019 年度发行人筹资活动现金流量表

单位：万元

项目	2019 年	2018 年	2017 年
吸收投资收到的现金	512,540.56	27,796.80	178,179.50
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	36,176.00	27,796.80	29,279.50

取得借款收到的现金	1,007,170.39	381,528.85	50,002.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
筹资活动现金流入小计	1,519,710.95	409,325.65	228,181.50
偿还债务支付的现金	578,910.18	109,593.73	110,397.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	63,412.73	28,888.16	11,641.94
支付其他与筹资活动有关的现金	4,544.91	170.90	1,869.47
筹资活动现金流出小计	646,867.82	138,652.78	123,908.41
筹资活动产生的现金流量净额	872,843.13	270,672.87	104,273.09

2017-2019 年度，发行人筹资活动产生的现金净额为 104,273.09 万元、270,672.87 万元和 872,843.13 万元，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 222.47%，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。

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。

十、发行人合并报表财务指标分析

（一）偿债能力分析

表 6-53 2017-2019 年度发行人偿债能力指标

主要财务指标	2019 年	2018 年	2017 年
流动比率	2.19	2.73	2.17
速动比率	0.64	0.95	0.65
资产负债率 (%)	56.89%	48.13%	43.01%
EBITDA (万元)	250,494.78	85,191.88	75,071.94
EBITDA 利息倍数	4.64	4.35	6.45

2017-2019 年度，发行人流动比率为 2.17、2.73 和 2.19，基本保持稳定波动。2017-2019 年度，发行人速动比率分别为 0.65、0.95 和 0.64，发行人的速动比率呈上升趋势，2019 年受发行人重大资产重组交易影响，发行人开工项目增加导致

其速动比率有所下降。2017-2019 年度,发行人资产负债率分别为 43.01%、48.13% 和 56.89%。随着发行人生产经营,资产负债率较为稳定健康。2017-2019 年度,发行人的 EBITDA 利息倍数分别为 6.45、4.35 和 4.64,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。

(二) 盈利能力分析

表 6-54 2017-2019 年度发行人盈利能力指标

单位:%

科目	2019 年	2018 年	2017 年
毛利率	70.22%	56.59%	54.03%
净利率	37.50%	22.17%	19.83%
净资产收益率	10.59%	5.51%	6.46%
总资产报酬率	6.62%	5.31%	5.65%

2017-2019 年度,发行人毛利率分别 54.03%、56.69%和 70.22%,毛利率有所提升,毛利润主要来源于园区产业载体销售及租赁。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。

2017-2019 年度,发行人净利率分别为 19.83%、22.17%和 37.50%。2017-2019 年度,发行人净资产收益率为 6.46%、5.51%和 10.59%。2017-2019 年度,发行人总资产报酬率分别为 5.65%、5.31%和 6.62%。公司的盈利能力稳中有升。

(三) 运营效率分析

表 6-55 2017-2019 年度发行人营运能力指标

科目	2019 年	2018 年	2017 年
总资产周转率	0.12	0.13	0.17
存货周转率	0.08	0.13	0.15
应收账款周转率	11.55	5.40	9.47

2017-2019 年度,发行人总资产周转率分别为 0.17、0.13 和 0.12,公司总资产随业务规模的扩大而逐年增长,但得益于高效的营运管理能力,公司的总资产周转率总体保持合理水平。2017-2019 年度,发行人存货周转率分别为 0.15、0.13 和 0.08,由于园区开发项目周期较长,从取得土地到正式完工交付并结转收入成

本，通常需 2-3 年时间，因此园区开发公司存货周转率一般较低。2017-2019 年度，发行人应收账款周转率分别为 9.47、5.40 和 11.55，基本保持稳定。

（四）重大资产重组后公司经营及偿债能力情况分析

上海临港通过 2019 年度进行重大资产重组，重组完成后购买漕总公司下属漕河泾园区的园区开发业务资产，漕河泾园区作为国家级经济技术开发区和高新技术产业开发区，具备较强的区位优势及品牌优势，现已是全国国家级开发区中发展速度较快、技术含量较高和经济效益较好的开发区之一，且已形成以电子信息为支柱产业，新材料、生物医药、航空航天、汽车研发配套、环保新能源为五大重点产业，现代服务业为支撑产业的产业集群；同时，上市公司下属从事园区开发与运营相关业务的南桥公司、双创公司、华万公司的少数股权在本次重组中一并注入上市公司。该述公司盈利前景良好，有利于未来进一步增厚上市公司每股收益。通过本次重组，上市公司的资产规模进一步扩大，产业布局进一步完善。

2019 年 5 月 22 日，天健会计师事务所（特殊普通合伙）为发行人出具编号为“天健审【2019】6-190 号”的审阅报告，对发行人编制的 2017 年 12 月 31 日和 2018 年 12 月 31 日发行人的备考合并资产负债表，2017 年度和 2018 年度的备考合并利润表以及备考合并财务报表进行了审阅。该备考合并财务报表的编制基础如下：

1、备考合并财务报表仅供发行人作为债券发行主体进行信用评级使用；

2、除下述事项外，发行人编制备考合并财务报表时采用的会计政策符合企业会计准则的相关规定，并以持续经营为编制基础。备考合并财务报表真实、完整的反映了发行人 2017 年 12 月 31 日和 2018 年 12 月 31 日的备考合并财务状况，以及 2017 年度和 2018 年度的备考合并经营成果。

（1）备考合并财务报表假设本备考合并财务报表编制说明二所述重大资产重组事项已于本备考合并财务报表最早期初（2017 年 1 月 1 日）实施完成，即上述重大资产重组交易完成后的架构在 2017 年 1 月 1 日已经存在。

本次重大资产重组的交易标的中，南桥公司和双创公司原系本公司的子公司，故备考合并财务报表未将此次购买南桥公司和双创公司的少数股权纳入备考合并财务报表范围。

(2) 备考合并财务报表系以业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计的本公司和被重组方 2017 年度及 2018 年度的财务报表为基础，按以下方法编制。

① 备考合并财务报表已对发行人各组成部分之间的重大内部交易和重大内部往来余额予以抵销。

② 由于漕总公司与发行人受同一最终控制方控制，鉴于备考合并财务报表的编制目的系为真实反映假设重组完成后的财务状况和经营成果，故在编制本备考合并财务报表时，按同一控制下企业合并的方法编制。

③ 权益项目列示

鉴于备考合并财务报表之特殊编制目的，本备考合并财务报表的所有者权益按“归属于母公司所有者权益”和“少数股东权益”列示，不再区分“实收资本”、“资本公积”、“其他综合收益”、“盈余公积”和“未分配利润”等明细项目。

④ 鉴于备考合并财务报表之特殊编制目的，备考合并财务报表不包括备考合并现金流量表及备考合并所有者权益变动表，并且仅列报和披露备考合并财务信息，未列报和披露被重组方各组成部分个别财务信息。

⑤ 备考合并财务报表未考虑相关股权变更和投入过程中所涉及的各项税费等费用和支出及原本公司所持有资产的持有成本和执行本次拟购买资产过程中发生的相关费用。

根据发行人备考合并财务报表审阅报告，本次重大资产重组前后，发行人 2018 年末主要财务数据指标变动情况具体如下：

1、资产负债表差异分析

表 6-56 2018 年末发资产负债表重组前后合并审计数据及比较差异

单位：万元

资产项目	2018 年末(重组前)		2018 年末(重组后)	
	余额	占比	余额	占比
货币资金	242,384.07	15.62%	336,180.55	11.75%
其他应收款	6,770.91	0.44%	11,758.85	0.41%
存货	655,335.10	42.24%	1,254,929.01	43.86%
其他流动资产	50,701.29	3.27%	61,306.91	2.14%
流动资产合计	1,003,270.79	64.67%	1,716,056.28	59.98%

投资性房地产	317,530.70	20.47%	866,896.21	30.30%
固定资产	15,731.32	1.01%	32,112.16	1.12%
无形资产	66.76	0.00%	298.06	0.01%
递延所得税资产	22,002.29	1.42%	52,501.87	1.84%
非流动资产合计	548,181.26	35.33%	1,144,841.26	40.02%
资产总计	1,551,452.04	100.00%	2,860,897.54	100.00%
短期借款	71,960.00	9.64%	178,960.00	10.65%
应付票据及应付账款	86,108.98	11.53%	135,647.44	8.07%
预收款项	52,119.66	6.98%	175,147.95	10.42%
应付职工薪酬	3,658.74	0.49%	18,904.75	1.13%
应交税费	14,870.77	1.99%	39,413.14	2.35%
其他应付款	87,208.04	11.68%	411,720.96	24.51%
一年内到期的非流动负债	51,586.32	6.91%	95,968.18	5.71%
流动负债合计	367,512.51	49.21%	1,055,762.42	62.84%
长期借款	240,670.81	32.23%	473,302.82	28.17%
递延收益-非流动负债	1,409.36	0.19%	4097.71	0.24%
其他非流动负债	17,569.81	2.35%	27,373.32	1.63%
非流动负债合计	379,246.32	50.79%	624,370.19	37.16%
负债合计	746,758.83	100.00%	1,680,132.62	100.00%
归属于母公司所有者权益合计	680,952.37	84.62%	1,009,064.01	85.46%
少数股东权益	123,740.85	15.38%	171,700.91	14.54%
所有者权益合计	804,693.22	100.00%	1,180,764.92	100.00%

重组后，发行人 2018 年的总资产较重组前增长 1,309,445.50 万元，增幅 84.40%。发行人 2018 年总负债较重组前增长 933,373.79 万元，增幅 124.99%。发行人 2018 年净资产较重组前增长 376,071.70 万元，增幅达 46.73%。发行人完成重大资产重组后，漕总公司下属标的资产完成置入，发行人总资产、净资产规模均有较大幅度提升，综合实力得到明显增强。

2、利润表差异分析

表 6-57 2018 年末公司利润表主要备考合并审计数据及比较差异

单位：万元

项目	重组前	重组后
----	-----	-----

	2018年末	2018年末
营业收入	192,942.16	486,457.95
营业成本	83,759.18	176,046.11
销售费用	4,111.77	84,549.18
管理费用	18,936.34	32,537.23
财务费用	14,764.24	25,041.34
投资收益	10,933.75	18,798.90
营业外收入	2,972.78	4,566.91
营业外支出	2,500.03	3,913.44
利润总额	58,650.98	187,222.43
净利润	42,767.86	136,708.94

重组后，发行人 2018 年的营业收入增长 293,515.79 万元，增幅为 152.13%；营业成本增长 92,286.93 万元，增幅为 110.18%；利润总额增长 128,571.45 万元，增幅为 219.21%；净利润增长 93,941.08 万元，增幅为 219.65%。发行人完成重大资产重组后，营业收入、利润总额和净利润水平均有大幅度提升，盈利能力显著增强。

3、主要财务指标差异分析

表 6-58 2018 年重组前后公司财务指标比较

指标	重组前	重组后
	2018年	2018年
流动比率	2.73	1.63
速动比率	0.95	0.44
资产负债率	48.13%	58.73%
EBITDA（亿元）	8.52	21.70
EBITDA利息保障倍数	4.35	7.29
毛利率	56.59%	63.81%
净利润率	22.17%	28.10%
净资产收益率	5.51%	11.66%
总资产收益率	5.31%	4.87%
应收账款周转率（次）	5.40	9.23
存货周转率（次）	0.13	0.14

总资产周转率（次）	0.13	0.17
-----------	------	------

重组完成后，发行人资产负债率有所提升，流动比率、速冻比率有所下降，但是 EDITDA、毛利率、净利率和净资产收益率水平提升明显，应收账款周转率、存货周转率、总资产周转率等指标变化浮动较小。发行人营运能力指标较重组前明显优化。

十一、发行人有息债务情况

（一）发行人债务期限结构情况

截至 2019 年末，发行人有息负债总额为 1,408,962.68 万元，其中短期借款为 188,633.83 万元，占借款总额的 13.39%；其他流动负债为 90,981.03 万元，占借款总额 6.46%；一年内到期的非流动负债为 108,435.90 万元，占借款总额的 7.70%；长期借款为 821,320.29 万元，占借款总额的 58.29%；应付债券为 199,591.64 万元，占借款总额 14.17%。

表 6-59 截至 2019 年末发行人债务结构情况

单位：万元、%

项目	2019 年末	
	金额（单位：万元）	占比
短期借款	188,633.83	13.39
其他流动负债	90,981.03	6.46
一年内到期的非流动负债	108,435.90	7.70
长期借款	821,320.29	58.29
应付债券	199,591.64	14.17
合计	1,408,962.68	100.00

截至 2019 年末，发行人主要借款情况如下所示：

表 6-60 截至 2019 年末发行人主要借款情况

单位：万元

序号	公司名称	借款银行	借款余额	融资利率	起始日	到期日	担保方式
1	上海临港控股股份有限公司	工商银行	29,000.00	4.350%	2019/4/25	2020/4/24	信用
2	上海漕河泾开发区高科技园发展有限公司	工商银行	24,750.00	4.513%	2019/1/24	2022/1/24	信用

3	上海新兴技术开发区联合发展有限公司	工商银行	24,750.00	4.750%	2019/1/1	2021/12/31	信用
4	上海临港经济发展集团投资管理有限公司	工商银行	19,750.00	4.750%	2018/2/7	2021/2/5	信用
5	上海漕河泾开发区高科技园发展有限公司	上海银行	19,000.00	4.750%	2019/6/10	2023/10/29	抵押
6	上海漕河泾开发区高科技园发展有限公司	上海银行	16,000.00	4.750%	2019/6/10	2023/4/29	抵押
7	上海临港浦江国际科技城发展有限公司	工商银行	15,500.00	4.750%	2018/4/27	2021/4/27	信用
8	上海漕河泾开发区高科技园发展有限公司	上海农商行	14,348.11	4.750%	2016/3/7	2021/3/5	信用
9	上海漕河泾开发区高科技园发展有限公司	上海银行	13,000.00	4.750%	2019/6/10	2022/10/29	抵押
10	上海漕河泾开发区高科技园发展有限公司	上海银行	13,000.00	4.750%	2019/6/10	2024/4/29	抵押
	合计		189,098.11				

截至本募集说明书签署之日，公司短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款、其他流动负债、应付债券中，未发生已到期未偿还的情况。

（二）发行人银行债务担保方式情况

表 6-61 截至 2019 年末发行人借款担保方式情况表

单位：万元、%

项目	金额	比例
质押借款	7,762.19	0.55
抵押借款	546,440.61	38.78
保证借款	14,145.97	1.00
信用借款	840,613.91	59.66
合计	1,408,962.68	100.00

截至 2019 年末，发行人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 38.78%及 59.66%，是发行人债务融资的主要方式。

（三）发行人直接债务融资情况

截至募集说明书签署之日，发行人存续期内的直接债务融资工具共计 51.61 亿元，其中公司债 15.61 亿元，超短期融资券 20 亿元，短期融资券 16 亿元。

表 6-62 截至募集说明书签署日发行人直接债务融资情况

序号	公司名称	产品种类	产品名称	余额	期限	利率	发行日	起息日	到期日
1	上海临港	公司债	18 临债 01	1.61 亿元	2+2 年	2.48%	2018/6/12	2018/06/12	2022/6/12

2	控股股份有限公司		18 临债 02	6.00 亿元	3+2 年	5.17%	2018/6/12	2018/06/12	2023/6/12
3			19 临债 01	3.00 亿元	2+2 年	3.74%	2019/1/17	2019/01/17	2023/1/17
4			19 临债 02	5.00 亿元	3+2 年	3.85%	2019/1/17	2019/01/17	2024/1/17
5		超短期融资券	20 临港控股 SCP004	10.00 亿元	145 天	2.40%	2020/10/15	2020/10/16	2021/03/10
6			20 临港控股 SCP005	10.00 亿元	130 天	2.45%	2020/11/10	2020/11/10	2021/03/20
7		短期融资券	20 临港控股 CP001	16.00 亿元	365 天	2.12%	2020/4/9	2020/04/10	2021/4/10
合计				51.61 亿元					

十二、发行人关联方关系及关联方交易情况

发行人关联交易的定价由交易发生时的市场公允价格确定。

发行人关联交易定价应当公允，参照下列原则执行：交易事项实行政府定价的，可以直接适用该价格；交易事项实行政府指导价的，可以在政府指导价的范围内合理确定交易价格；除实行政府定价或政府指导价外，交易事项有可比的独立第三方的市场价格或收费标准的，可以优先参考该价格或标准确定交易价格；关联事项无可比的独立第三方市场价格的，交易定价可以参考关联方与独立于关联方的第三方发生非关联交易价格确定；既无独立第三方的市场价格，也无独立的非关联交易价格可供参考的，可以合理的构成价格作为定价的依据，构成价格为合理成本费用加合理利润。

与发行人存在控制关系且已经纳入发行人合并会计报表范围的子公司，其相互间交易及母子公司交易已作抵销。

（一）关联方关系

1、发行人的实际控制人

截至 2019 年末，发行人的最终实际控制人为上海市国有资产监督管理委员会。

表 6-63 截至 2019 年末发行人最终实际控制人情况表

实际控制人	企业类型	注册地	实际控制人对本企业的持股比例	统一信用代码
上海市国有资产监督管理委员会	机关法人	上海	52.18%	113100000024201215

2、子公司基本情况

截至 2019 年末，纳入上海临港合并报表的子公司共 33 家，其中全资子公司 20 家，控股子公司 13 家，基本情况如下表所示：

表 6-64 截至 2019 年末发行人子公司情况

单位：%

序号	单位全称	投资比例
1	上海临港经济发展集团投资管理有限公司	100
2	上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司	100
3	上海漕河泾开发区松江高科技园发展有限公司	100
4	上海漕河泾开发区松江高新产业园发展有限公司	100
5	上海漕河泾奉贤科技绿洲建设发展有限公司	100
6	上海临港松江科技城投资发展有限公司	79.8245
7	上海漕河泾开发区佘山科技城发展有限公司	51
8	上海临港松江高科技发展有限公司	51
9	上海漕河泾开发区松江新城科技园发展有限公司	51
10	上海临港浦江国际科技城发展有限公司	100
11	上海漕河泾开发区浦月建设发展有限公司	100
12	上海漕河泾开发区浦未建设发展有限公司	100
13	上海漕河泾开发区创新创业园发展有限公司	100
14	上海工业对外交流中心有限公司	100
15	上海临港金山新兴产业发展有限公司	51
16	上海临港商业服务有限公司	100
17	朱尼博特（上海）食品有限公司	51
18	上海临港松江高新技术产业发展有限公司	51
19	上海临港洞泾智能科技有限公司	51
20	上海临港嘉定科技城经济发展有限公司	51
21	上海漕河泾开发区高科技园发展有限公司	100
22	上海科技绿洲发展有限公司	100
23	上海新兴技术开发区联合发展有限公司	65
24	上海光启企业发展有限公司	55
25	上海临港欣创经济发展有限公司	100
26	上海东方智媒城经济发展有限公司	50
27	上海自贸区联合发展有限公司	54.92

28	正洋仓储（上海）有限公司	100
29	盛洋仓储（上海）有限公司	100
30	上海洋山保税港区企业运营服务有限公司	100
31	上海综合保税区国际物流有限公司	100
32	上海欣洋报关有限公司	100
33	上海临港新片区航空产业发展有限公司	100

3、合营企业和联营企业

截至 2019 年末，上海临港下属合营及联营公司 22 家，基本情况如下表所示：

表 6-65 截至 2019 年末发行人合营及联营公司情况

序号	合营企业或联营企业名称	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	20,000.00	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	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。		50
4	上海临港文化产业发展有限公司	2014 年 4 月 11 日	1,000.00	文化艺术交流与策划,从事房地产开发、经营,展览展示服务,会展会务服务,仓储服务(除危险品、除食品),投资咨询,商务信息咨询,实业投资,投资管理,动漫设计,设计、制作、代理、发布各类广告,物业管理,自有房屋租赁,工艺礼品、服装服饰、办公用品、电子产品、日用百货、文具的销售,以下限分支机构经营:食品销售,餐饮服务,出版物经营。		35
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		40

				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。		
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	500	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	500	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	-	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
11	上海临港松江企业服务有限公司	2018年11月21日	300	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		45

				供冷技术、网络科技、信息技术领域内的技术服务、技术开发、技术咨询,设计、制作、代理、发布各类广告。	
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	上海临港景鸿安全防范科技发展有限公司	2016年8月1日	5,000.00	从事安防设备科技、消防技术、计算机科技、自动化科技、通讯科技、电子科技领域内的技术服务、技术咨询、技术开发、技术转让,建筑机电安装建设工程专业施工,安全防范工程,消防设施建设工程专业施工,建筑装饰装修建设工程设计施工一体化,楼宇自动化设备安装,计算机软件开发、计算机系统集成,计算机网络工程施工,自有设备租赁,计算机、软件及辅助设备、电子产品、制冷设备、家用电器、消防设备、安防设备、五金交电、照明设备、金属材料的批发、零售。	30
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	临港常熟科技产业园有限公司	2019年3月28日	2,000.00	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	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。【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
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)。【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
20	自贸大宗(上海)信息服务有限公司	2015年6月26日	10,000.00	计算机系统集成,计算机软件的开发、销售,从事计算机领域内的技术咨询、技术服务、技术转让,金融信息服务(除	34

				金融许可业务), 接受金融机构委托从事金融信息技术外包, 接受金融机构委托从事金融业务流程外包, 财务咨询, 证券咨询、保险咨询(不得从事金融、证券、保险业务), 商务信息咨询, 投资咨询, 资产管理, 实业投资, 投资管理(以上除股权投资及股权投资管理), 设计、制作各类广告, 利用自有媒体发布广告, 会议及展览服务, 市场营销策划, 从事货物及技术的进出口业务。【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】		
21	上海临港景鸿安 安全防范科技发展 有限公司	2016年8月 1日	5,000.00	从事安防设备科技、消防技术、计算机科技、自动化科技、通讯科技、电子科技领域内的技术服务、技术咨询、技术开发、技术转让, 建筑机电安装建设工程专业施工, 安全防范工程, 消防设施建设工程专业施工, 建筑装饰装修建设工程设计施工一体化, 楼宇自动化设备安装, 计算机软件开发、计算机系统集成, 计算机网络工程施工, 自有设备租赁, 计算机、软件及辅助设备、电子产品、制冷设备、家用电器、消防设备、安防设备、五金交电、照明设备、金属材料的批发、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】		30
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, 从事环保科技、净化科技、农业科技、水处理科技、新材料科技、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, 企业管理咨询, 土壤修复工程施工, 环境建设工程专业设计, 环保建设工程专业施工, 市政公用建设工程施工, 建筑机电安装建设工程专业施工, 安全防范工程, 土石方建设工程专业施工, 钢结构建设工程专业施工, 园林绿化工程施		20

				工,管道设备安装、维修,防水防腐保温建设工程专业施工,从事货物及技术进出口业务。【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。】		
--	--	--	--	---	--	--

4、其他关联方

表 6-66 截至 2019 年末发行人其他关联方情况

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
上海临港教育科技有限公司	临港教育公司	受同一最终控制方控制
上海临港漕河泾人才有限公司	漕河泾人才公司	受同一最终控制方控制
上海临港人才有限公司	临港人才公司	受同一最终控制方控制
上海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	科创中心	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
上海临港奉贤经济发展有限公司	奉贤发展公司	受同一最终控制方控制
上海临港奉贤企业服务有限公司	奉贤企服公司	受同一最终控制方控制
上海临港书院经济发展有限公司	书院公司	受同一最终控制方控制
上海临港科技创新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
上海临港新兴产业城经济发展有限公司	临港产业城公司	受同一最终控制方控制
上海临港新业坊投资发展有限公司	临港新业坊公司	受同一最终控制方控制
上海君欣房地产发展有限公司	君欣房地产公司	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
上海临远资产管理有限公司	临远资管公司	受同一最终控制方控制
上海耀华建材系统集成临港供应中心有限公司	耀华建材公司	受同一最终控制方控制
土木金投资上海有限公司	土木金公司	受同一最终控制方控制
上海漕河泾开发区建筑安装工程有限公司	建筑安装公司	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

上海漕河泾开发区经济技术发展有限公司	经济技术公司	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
上海漕河泾开发区枫泾新兴产业发展有限公司	枫泾公司	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
上海锦虹企业发展有限公司	锦虹公司	受同一最终控制方控制
上海临港产业区公共租赁房建设运营管理有限公司	临港公租房公司	受同一最终控制方控制
上海漕河泾综合保税区建设发展有限公司	综保发展公司	受同一最终控制方控制
上海新元联业企业发展有限公司	新元联业公司	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
上海临港云廊企业发展有限公司	临港云廊公司	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	本公司之子公司的少数股东

(二) 关联方交易内容

表 6-67 截至 2019 年末发行人关联方交易情况

单位: 万元

关联方	关联交易内容	2019 年度
上海临港漕河泾人才有限公司	劳务及派遣人工费	171.66
上海漕河泾开发区物业管理有限公司	物业管理费	3,298.82
上海临港人才有限公司	会务费	14.49
上海临港漕河泾生态环境建设有限公司	工程施工	1,108.21
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	17.44
上海临港经济发展(集团)有限公司	管理费	292.6
上海临港教育科技有限公司	培训费	248.61
上海临港经济发展(集团)有限公司	接受网络服务	133.05
上海临港信息科技发展有限公司	工程施工	143.96
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
上海临港经济发展(集团)有限公司	服务费	130.43
上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司	劳务收入	165.09
合计		6,020.50

3、关联担保情况

表 6-68 截至 2019 年末发行人关联担保情况

单位：万元

担保方	被担保方	担保借款余额	担保借款起始日	担保借款到期日	担保是否已经履行完毕
本公司	临港投资公司	11,000.00	2016/11/24	2023/11/24	否
临港集团	本公司	60,000.00	2018/6/12	2022/6/12	否
临港集团	本公司	60,000.00	2018/6/12	2023/6/12	否
临港集团	本公司	30,000.00	2019/1/17	2023/1/17	否
临港集团	本公司	50,000.00	2019/1/17	2024/1/17	否
临港集团	自贸联发	2,115.00	2015/11/25	2025/11/24	否

4、关联方资金拆借及利息收支情况

(1) 关联方资金拆借

截至到 2019 年末，公司在内不存在关联方资金拆借情况。

(2) 关联方利息支出/利息收入

截至到 2019 年末，发行人不存在关联方利息支出/利息收入情况。

5、关联方应收应付款项

(1) 应收科目

表 6-69 截至 2019 年末发行人关联方应收项目情况

单位：万元

项目名称	关联方	2019 年末账面余额
应收账款	上海漕河泾开发区物业管理有限公司	590.08
	上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司	40.98
	上海临港经济发展集团资产管理有限公司	28.15
	上海市工业区开发总公司（有限）	20.81
其他应收款	上海松江新桥资产经营有限公司	390
	上海茸北工业经济发展有限公司	82.5
	上海漕河泾开发区物业管理有限公司	172.63
	上海漕河泾开发区松江公共租赁住房运营有限公司	100.51
	上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司	13.25
	上海临港产业区公共租赁住房建设运营管理有限公司	20.15
	上海漕河泾开发区建筑安装工程有限公司	0.1
上海临港经济发展(集团)有限公司	138.26	

(2) 应付科目

表 6-70 截至 2019 年末发行人关联方应付项目情况

单位：万元

项目名称	项目	2019 年末
应付账款	上海漕河泾开发区物业管理有限公司	1,628.42
	上海临港漕河泾生态环境建设有限公司	34.02
	上海临港信息科技发展有限公司	13.2
预收账款	上海临港经济发展集团资产管理有限公司	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
	上海漕河泾开发区物业管理有限公司	2,487.95
	上海临港文化产业发展有限公司	151.24
	上海松江漕河泾小额贷款有限公司	11.73
	上海临港经济发展(集团)有限公司	89.85
	上海临港九亭复旦科技园建设发展有限公司	7.32
	上海临港信息科技发展有限公司	2.42
	上海临港人才有限公司	1.43
	上海漕河泾开发区建筑安装工程有限公司	0.07
	上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司	129,338.30
	上海临港经济发展集团资产管理有限公司	159.08
	临港上海临港漕河泾企业服务有限公司	151.47
	上海临港金土环保有限公司	8.97
	上海东方智媒城建设开发有限公司	21.38
	上海临港松江企业服务有限公司	297.40

十三、发行人重大或有事项

(一) 对外担保情况

上海临港控股股份有限公司为上海临港经济发展集团投资管理有限公司提供总额为 1.4 亿元的担保，担保借款起始日为 2016 年 12 月 24 日，担保借款到期日为 2023 年 12 月 24 日。截至 2019 年末，担保余额为 1.10 亿元。

上海临港经济发展集团投资管理有限公司成立于 2005 年 6 月 15 日，注册资本 203,340.20 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）。

（二）重大未决诉讼情况

截至 2019 年底，发行人及其合并报表范围内的子公司不存在重大未决诉讼、仲裁，近三年内也不存在重大行政处罚事项。

（三）发行人因提供担保形成的或有负债情况

无。

（四）承诺事项

无。

（五）其他重要事项

2018 年 9 月 14 日，根据上海临港第九届董事会第三十四次会议决议、第三十五次会议决议及第十届董事会第二次会议决议，以及关于 2018 年重大资产重组的相关公开披露文件，上海临港拟以定价基准日（即第九届董事会第三十五次会议决议公告日）前 20 个交易日股票交易均价的 90%的发行价格，向上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司发行股份及支付现金购买上海新兴技术开发区联合发展有限公司 65%股权、上海漕河泾开发区科技园发展有限公司 100%股权及上海科技绿洲发展有限公司 10%股权，向天健置业（上海）有限公司发行股份购买上海漕河泾奉贤科技绿洲建设发展有限公司 40%股权，向上海久壘投资管理有限公司发行股份购买上海漕河泾奉贤科技绿洲建设发展有限公司 5%股权及上海临港欣创经济发展有限公司 8%股权，向上海莘闵高新技术开发有限公司发行股份购买上海漕河泾开发区创新创业园发展有限公司 15%股权，向上海华民置业发展有限公司发行股份购买临港欣创 27%股权及向上海蓝勤投资有限公司发行股份购买临港欣创 20%股权；同时公司向特定投资者非公开发行股份募集配套资金。

截至本募集说明书出具之日，本次重大资产重组非公开发行股份购买资产新增的 783,373,055 股股票以及非公开发行股份募集配套资金新增的 198,775,880 股股份均已在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕股份登记手续，相关工商变更登记手续已办理完毕。

截至本募集说明书出具之日，公司总股本变更为 2,102,068,212 股，公司注册资本变更为 2,102,068,212 元。

重组情况已在本募集说明书“第五章、二、发行人历史沿革及股本变动情况”第 39-43 页、“第五章、八、发行人经营范围与主营业务”第 77-98 页和“第六章、公司主要财务状况”第 166-170 页进行披露，特此提示投资人注意阅读相关内容。

十四、发行人所有权受到限制的资产

截至 2019 年末，发行人受限资产余额 617,099.36 万元，占 2019 年末资产总额的 16.33%，包括抵押不动产类资产 590,692.99 万元、质押股权类资产 25,219.01 万元、履约保证金 1,187.36 万元。发行人受限资产主要用于金融机构的借款。具体明细如下：

表 6-71 截至 2019 年末发行人受限资产情况表

序号	受限主体	受限资产	受限类型	债权人	担保余额 (亿元)	主债权 期限
1	上海临港经济发展集团投资管理有限公司	华万国际物流(上海)有限公司 45%股权	股权质押	中国工商银行股份有限公司上海市临港支行	0.2782	2016.03.10-2023.03.10
2	上海临港经济发展集团投资管理有限公司	自贸联发公司 14673.1633 万元股权	股权质押	中国工商银行股份有限公司上海自贸试验区新片区分行	0.4500	2019.12.18-2026.12.28
3	上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司	浦东新区秀浦路 2555 号 1-14 幢(康桥 1 期)	房产抵押	交通银行股份有限公司上海临港新城支行	2.0000	2018.12.24-2028.12.12
4	上海漕河泾奉贤科技绿洲建设发展有限公司	南桥园区二期项目土地使用权	土地抵押	中国光大银行股份有限公司上海奉贤支行	1.6991	2017.12.20-2032.12.19

5	上海漕河泾奉贤科技绿洲建设发展有限公司	南桥园区三期项目土地使用权	土地抵押	中国工商银行股份有限公司上海奉贤支行、中国光大银行股份有限公司上海奉贤支行	0.9537	2019.08.15-2034.08.15
6	上海临港松江高科技发展有限公司	松江区新桥镇 2 街坊 30/1 丘地块 (南部综合体 1 期)	土地抵押	由中国工商银行股份有限公司上海市松江支行等 6 家银行组成的贷款银团	5.8736	2018.05.22 2020.08.01
7	上海临港松江科技城投资发展有限公司	民益路厂房	房产抵押	浙商银行上海分行	0.4875	2019.06.28-2024.05.27
8	上海光启企业发展有限公司	钦州北路 1001 号 7 幢 1 层、3-6 层, 8 幢 1、2、4 层, 虹漕路 456 号 9 幢 1-6 层的房地产	房产抵押	上海农商银行徐汇支行	0.0720	2015.08.17-2020.08.03
9	上海漕河泾开发区高科技园发展有限公司	上海市闵行区合川路 2570 号 2 幢、20 幢 (科技绿洲三期一 A) 及上海市闵行区田林路 1036 号 12-18 幢 (科技绿洲三期四) 房地产及其 2018 年 1 月 1 日至 2032 年 12 月 31 日期间的经营收入	抵押及质押	中国工商银行股份有限公司上海市漕河泾开发区支行	11.825	2018.01.01-2032.12.31
10	上海漕河泾开发区高科技园发展有限公司	虹梅路 1801 号 B 区 1-9 层及地下车库	房产抵押	上海银行股份有限公司漕河泾支行	1.2000	2012.07.13-2020.07.13

11	上海漕河泾开发区高科技园发展有限公司	古美路 1528 号 5 幢的房地产	房产抵押	中国工商银行股份有限公司上海市漕河泾开发区支行（牵头行）、中国光大银行股份有限公司上海徐汇支行（贷款人）、交通银行股份有限公司上海徐汇支行（贷款人）	8.0000	2017.01.03-2026.12.31
12	上海漕河泾开发区高科技园发展有限公司	上海市闵行区合川路 2555 号 1 幢	房产抵押	进出口银行上海分行	1.7000	2017.04.01-2024.06.21
13	上海漕河泾开发区高科技园发展有限公司	科绿三期二三闵行区田林路 1016 号 5 幢、9 幢、10 幢、11 幢、19 幢房产，科技绿洲三期五项目合川路 2555 号 2 幢、3 幢、5 幢地下 1 层 01 车库	房产抵押	上海银行漕河泾支行	9.5000	2019.04.29-2024.04.29
14	上海漕河泾开发区高科技园发展有限公司	古美路 1582 号 9-12 幢	经营房产抵押	中国工商银行股份有限公司上海市漕河泾开发区支行	7.3000	2019.11.21-2034.11.20
15	上海科技绿洲发展有限公司	田林路 888 弄 1 号、9 号、10 号的房地产	房产抵押	上海浦东发展银行股份有限公司闵行支行	0.9800	2012.04.28-2022.04.27
16	上海自贸区联合发展有限公司	坐落于区内镇外 2 街坊 21/121 丘的土地	土地抵押	上海农商银行	1.7234	2018.02.05-2033.02.05
17	上海自贸区联合发展有限公司	洋山贸易便利化集成营运基地项目	在建工程抵押	上海农商银行	1.1792	2019.9.16-2032.12.21
18	上海自贸区联合发展有限公司	保证金人民币 508 万整	保证金质押	农业发展银行上海市南汇支行	0.0470	2015.11.25-2025.11.24

十五、发行人其他重大事项

(一) 发行人金融衍生品交易、大宗商品期货和结构性理财产品投资、海外投资情况

1、金融衍生品及大宗商品期货投资

截至本募集说明书签署之日，发行人未参与金融衍生品及大宗商品期货投资。

2、理财产品

截至本募集说明书签署之日，发行人无未到期的银行理财产品。

3、海外投资

截至本募集说明书签署之日，发行人无海外投资。

(二) 直接债务融资计划

截至本募集说明书签署之日，除本次注册超短期融资券外，发行人无其他直接债务融资计划。

(三) 发行人重大事项排查情况

1、发行人注册资本发生变动

2019 年度，公司进行重大资产重组，即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。截至本募集说明书签署日，发行人本次重大资产重组非公开发行股份购买资产新增的 783,373,055 股股票以及募集配套资金新增的 198,775,880 股股份均已在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕股份登记手续，公司总股本增加至 2,102,068,212 股，公司注册资本变更为 2,102,068,212 元。

2、发行人经营活动产生的现金流量净额大幅下降

2019 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额为-480,997.69 万元，较上年度减少 220.94%，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。

经排查,除上述事项外,截至本募集说明书签署日,发行人无其他重大事项。

第七章 发行人资信状况

一、发行人历史主体评级

（一）公司历年主体信用级别

2018 年 10 月 22 日中诚信国际信用评级有限责任公司给予发行人主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

2019 年 6 月 11 日中诚信国际信用评级有限责任公司给予发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

2019 年 9 月 29 日中诚信国际信用评级有限责任公司给予发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

2020 年 2 月 11 日中诚信国际信用评级有限责任公司给予发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

2020 年 6 月 17 日中诚信国际信用评级有限责任公司给予发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

二、发行人信用评级情况

（一）信用评级机构

中诚信国际信用评级有限责任公司对发行人进行了信用评级。

（二）评级报告的内容摘要

1、基本观点

中诚信国际信用评级有限责任公司 2020 年 6 月 17 日出具的《上海临港控股股份有限公司 2020 年度跟踪评级报告》，评定上海临港控股股份有限公司信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

2、优势

（1）良好的区位优势和产业集群效应

上海作为全球金融中心，经济实力极强，2019 年上海是实现地区生产总值 38,155.32 亿元，同比增长 6.0%，为公司的发展提供了良好的外部环境。同时，公司各园区内形成良好的聚集效应，为公司招商引资和提高竞争力提供了有力支撑。

（2）战略地位愈加凸显

2019 年设立上海自贸区临港新片区，公司作为上海临港经济发展（集团）有限公司下属唯一一家以园区开发与经营为主的上市公司，具有重要的地位，在业务开展和资源获取等方面获得较大支持。

（3）公司经营性业务盈利能力较强。

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

3、关注

（1）公司债务规模快速上升且面临一定的短期偿债压力。

随着公司园区开发建设的逐步推进，公司资金需求和融资规模亦有提升，近年来，公司加大了银行借款、债券发行的规模，使得有息债务快速增长。2019 年末，公司的有息债务规模为 140.90 亿元，其中 2020 年到期债务规模为 38.81 亿元，面临一定的短期债务压力。。

（2）资本支出压力较大。

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

（3）同质化竞争风险。

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

（4）疫情对公司业务造成一定影响。

为支持公司下属园区内企业抗击新冠肺炎疫情，公司董事会审议通过对于在公司下属园区的自有经营性房产从事生产等经营活动的非国有中小企业减免 2 个月租金，中诚信国际持续关注本次疫情对公司经营状况的影响。

三、发行人银行授信情况

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 2019 年末，发行人获得的金融机构授信额度总额 4,193,260.84 万元，其中已使用授信额度为 1,190,813.36 万元，未使用授信额度为 3,002,447.48 万元。

表 7-1 截至 2019 年末银行授信情况

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	1,242,644.00	502,386.93	740,257.07
建设银行	171,400.00	87,727.29	83,672.71
交通银行	298,280.00	106,897.11	191,382.89
中国银行	366,855.84	90,193.50	276,662.34
农业银行	781,338.00	123,240.00	658,098.00
农商银行	331,300.00	65,545.71	265,754.29
浦发银行	182,800.00	9,800.00	173,000.00
上海银行	304,000.00	145,000.00	159,000.00
兴业银行	10,000.00	-	10,000.00
中信银行	227,000.00	-	227,000.00
农发银行	47,000.00	4,379.82	42,620.18
招商银行	45,000.00	15,000.00	30,000.00
浙商银行	14,000.00	5,000.00	9,000.00
光大银行	100,000.00	-	100,000.00
江苏银行	10,000.00	-	10,000.00
国开银行	10,000.00	4,000.00	6,000.00
民生银行	20,000.00	-	20,000.00
宁波银行	26,643.00	26,643.00	-
华夏银行	5,000.00	5,000.00	-
合计	4,193,260.84	1,190,813.36	3,002,447.48

四、发行人债务违约记录

截至本募集说明书签署日期，发行人未发生重大债务违约情况；根据中国人民银行征信系统相关记录，发行人没有借款人逃废债信息，没有被起诉信息，没有借款人欠息信息，没有违规信息，没有不良负债信息，没有未结清信用证信息。

五、发行及偿付债券的情况

(一) 发行人及下属子公司已发行债券偿付情况

表 7-2 截至本募集说明书签署日发行人及下属子公司已发行债券情况

序	债券简称	发行规	债券余额	主承销商	期限	发行日期	到期日	债券类型	偿付情
---	------	-----	------	------	----	------	-----	------	-----

号		模			(年)				况
1	18 临债 01	6.00	1.61	国泰君安	2+2	2018-6-12	2022-6-12	一般公司债	存续期内
2	18 临债 02	6.00	6.00	国泰君安	3+2	2018-6-12	2023-6-12	一般公司债	存续期内
3	19 临债 01	3.00	3.00	国泰君安	2+2	2019-1-17	2023-1-17	一般公司债	存续期内
4	19 临债 02	5.00	5.00	国泰君安	3+2	2019-1-17	2024-1-17	一般公司债	存续期内
5	19 临港控股 SCP001	5.00	/	光大银行 交通银行	0.49	2019-3-19	2019-9-16	超短期融资券	已兑付
6	19 临港控股 SCP002	9.00	/	光大银行 交通银行	0.38	2019-8-29	2020-1-17	超短期融资券	已兑付
7	20 临港控股 SCP001	10.00	/	光大银行 中信银行	0.25	2020-1-7	2020-4-7	超短期融资券	已兑付
8	20 临港控股 SCP002	10.00	/	光大银行 上海农商行	0.33	2020-3-31	2020-7-30	超短期融资券	已兑付
9	20 临港控股 CP001	16.00	16.00	工商银行 建设银行	1	2020-4-09	2021-4-10	短期融资券	存续期内
10	20 临港控股 SCP003	10.00	/	浦发银行 江苏银行	0.25	2020-7-22	2020-10-22	超短期融资券	已兑付
11	20 临港控股 SCP004	10.00	10.00	宁波银行 农业银行	0.40	2020-10-15	2021-3-10	超短期融资券	存续期内
12	20 临港控股 SCP005	10.00	10.00	中国银行 兴业银行	0.35	2020-11-10	2021-3-20	超短期融资券	存续期内
合计		100.00	51.61						

六、其他需要说明的事项

发行人 2017 年度审计报告均由瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“瑞华”）出具。2019 年 7 月 8 日，中国证监会对瑞华进行了立案调查（以下简称“本次调查”）。就本次调查事项，本期债券主承销商、会计师事务所及律师事务所分别进行了调查并出具说明和意见。

发行人聘请瑞华为其 2017 年度审计机构，瑞华依据国家 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则——基本准则》及其后颁布的相关规定开展审计工作，并就 2017 年度审计结果出具标准无保留意见审计报告。

根据瑞华出具的情况说明，该所承接的上海临港控股股份有限公司 2017 年度财务报表审计项目，审计报告签字注册会计师为方志刚、曹俊炜，两位均未曾受到来自于中国证券监督管理委员会和中国注册会计师协会等相关机构的警示、惩戒、处罚等措施。

瑞华方面声明：被立案调查项目涉及人员与上述签字注册会计师无关；上述立案调查事项不影响已出具的 2017 年度审计报告意见，经审计的上述期间财务报告均客观公允反映了上海临港控股股份有限公司的财务情况。

综上所述，本次立案调查项目涉及人员与上述签字注册会计师无关，上述立案调查事项不会对发行人注册、备案及上海临港控股股份有限公司 2020 年度第五期超短期融资券的发行造成实质性不利影响或法律障碍。

第八章 发行人近一期基本情况

一、发行人 2020 年 1-6 月主营业务情况

表 8-1 发行人 2020 年 1-6 月营业收入情况表

单位：万元、%

项目	2020 年 1-6 月		2019 年 1-6 月	
	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	200,457.02	94.91%	260,179.46	97.87%
其中：园区产业载体销售收入	133,338.68	63.13%	187,987.45	70.71%
园区产业载体租赁收入	67,118.34	31.78%	72,192.01	27.16%
其他业务收入	10,757.18	5.09%	5,671.28	2.13%
合计	211,214.19	100.00%	265,850.75	100.00%

表 8-2 发行人近一期营业成本情况表

单位：万元、%

项目	2020 年 1-6 月		2019 年 1-6 月	
	金额	占比	金额	占比
主营业务成本	67,579.86	91.64%	79,364.45	94.48%
其中：园区产业载体销售成本	48,523.18	65.80%	64,356.29	76.62%
园区产业载体租赁成本	19,056.68	25.84%	15,008.16	17.87%
其他业务成本	6,166.22	8.36%	4,634.92	5.52%
合计	73,746.08	100.00%	83,999.37	100.00%

表 8-3 发行人 2020 年 1-6 月营业毛利润和毛利率情况表

单位：万元、%

项目	2020 年 1-6 月			2019 年 1-6 月		
	毛利润	占比	毛利率	毛利润	占比	毛利率
主营业务	132,877.16	96.66%	66.29%	180,815.01	99.43%	69.50%
其中：园区产业载体销售	84,815.50	61.70%	63.61%	123,631.16	67.98%	65.77%
园区产业载体租赁	48,061.66	34.96%	71.61%	57,183.85	31.45%	79.21%
其他业务	4,590.96	3.34%	42.68%	1,036.36	0.57%	18.27%

项目	2020 年 1-6 月			2019 年 1-6 月		
	毛利润	占比	毛利率	毛利润	占比	毛利率
合计	137,468.11	100.00%	65.08%	181,851.37	100.00%	68.40%

2020 年 1-6 月，发行人营业总收入为 211,214.19 万元，同比减少 20.55%，其中主营业务收入为 200,457.02 万元，占总营业收入的 94.91%，较去年同期减少 22.95%，收入下降主要是受一季度新冠疫情的影响，发行人销售收入和租金收入有所减少。

2020 年 1-6 月，发行人营业总成本为 73,746.08 万元，同比减少 12.21%，其中主营业务成本为 67,579.86 万元，占总营业收入的 91.64%，较去年同期减少 14.85%，与收入同步下降。

发行人主营业务毛利润主要来源于园区产业载体销售及租赁。2020 年 1-6 月，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 96.66%，与上年同期相比变化不大；公司的综合毛利率分别为 65.08%，与上年同期相比较为稳定。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。

二、发行人 2020 年 1-6 月财务情况

（一）2020 年 1-6 月财务报表相关情况

发行人自 2020 年 1 月 1 日起执行财政部于 2017 年修订并发布的《关于修订印发<企业会计准则第 14 号-收入>的通知》（财会〔2017〕22 号）（以下简称“新收入准则”）。根据相关新旧准则衔接规定，首次执行新收入准则的累积影响数调整期初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

新收入准则主要变更内容如下：1、将现行收入和建造合同两项准则纳入统一的收入确认模型；2、以控制权转移替代风险报酬转移作为收入确认时点的判断标准；3、对于包含多重交易安排的合同的会计处理提供更明确的指引；4、对于某些特定交易（或事项）的收入确认和计量给出了明确规定。

公司根据财政部发布的相关规定和要求进行本次会计政策变更，变更后会计政策能够客观、公允地反映公司的财务状况和经营成果，符合相关法律、法规规定和公司实际情况。执行上述新准则预计不会对公司财务状况、经营成果和现金流量产生重大影响。

除此之外，发行人 2020 年 1-6 月财务报表不存在编制基础变化、重大会计估计变更、审计情况及会计师事务所变更等情况，且未进行财务数据的追溯调整或重述。

(二) 2020 年 6 月末财务报表合并范围变化情况

1、2020 年 1-6 月新纳入合并范围的子公司

表 8-4 2020 年 1-6 月新纳入合并范围的子公司情况

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

2、2020 年 1-6 月不再纳入合并范围的子公司

无。

(三) 2020 年 1-6 月合并报表重要财务数据及指标

表 8-5 发行人 2020 年 6 月末合并资产负债表

单位：万元

项目	2020 年 6 月末	2019 年末
流动资产：		
货币资金	528,675.19	602,707.58
应收账款	30,495.56	20,363.46
预付款项	7,751.01	4,680.50
其他应收款	14,469.31	8,680.60
存货	1,708,045.16	1,690,650.25
其他流动资产	57,958.16	61,934.50
流动资产合计	2,347,394.39	2,389,016.89
非流动资产：		

项目	2020年6月末	2019年末
可供出售金融资产	-	-
长期股权投资	129,467.03	92,602.48
其他非流动金融资产	163,215.23	123,691.65
投资性房地产	1,143,136.11	1,058,097.47
固定资产	34,752.46	36,468.17
在建工程	7.64	-
无形资产	610.20	639.50
商誉	1,217.62	1,217.62
长期待摊费用	13,532.73	15,067.03
递延所得税资产	42,273.52	61,133.12
其他非流动资产	63.29	111.53
非流动资产合计	1,528,275.81	1,389,028.56
资产总计	3,875,670.20	3,778,045.45
流动负债:		
短期借款	307,791.99	188,633.83
应付账款	194,236.90	163,782.41
预收款项	100,548.69	115,266.43
应付职工薪酬	10,647.94	18,113.92
应交税费	12,870.46	44,353.64
其他应付款	175,184.15	362,224.76
一年内到期的非流动负债	84,178.36	108,435.90
其他流动负债	261,096.85	90,981.03
流动负债合计	1,146,555.33	1,091,791.91
非流动负债:		
长期借款	841,136.55	821,320.29
应付债券	155,862.99	199,591.64
长期应付款	-	-
递延收益	3,801.87	4,762.49
递延所得税负债	120.12	136.83
其他非流动负债	46,040.05	31,852.12
非流动负债合计	1,046,961.59	1,057,663.36
负债合计	2,193,516.92	2,149,455.28

项目	2020 年 6 月末	2019 年末
所有者权益:		
实收资本(或股本)	210,206.82	210,206.82
资本公积	763,007.50	763,007.50
盈余公积	109,554.17	109,554.17
未分配利润	308,383.41	279,590.12
归属于母公司股东权益合计	1,391,151.89	1,362,358.60
少数股东权益	291,001.39	266,231.57
所有者权益合计	1,682,153.28	1,628,590.18
负债和所有者权益总计	3,875,670.20	3,778,045.45

表 8-6 发行人 2020 年 1-6 月合并利润表

单位: 万元

项目	2020 年半年度	2019 年半年度
一、营业总收入	211,214.19	265,850.75
其中: 营业收入	211,214.19	265,850.75
二、营业总成本	121,324.30	165,912.90
其中: 营业成本	73,746.08	83,999.37
税金及附加	21,277.38	54,875.72
销售费用	1,534.44	2,973.96
管理费用	11,433.15	10,874.85
研发费用	0.00	0.00
财务费用	13,333.25	13,189.00
其中: 利息费用	17,879.01	15,401.60
利息收入	4,560.25	2,260.69
加: 其他收益	1,343.13	3,308.34
投资收益(损失以“-”号填列)	12,284.22	1,620.28
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	776.34	340.94
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	3,865.31	5,130.26
信用减值损失(损失以“-”号填列)	8,878.35	94.83
资产减值损失(损失以“-”号填列)		
资产处置收益(损失以“-”号填列)	3,297.76	371.85
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	119,558.65	110,463.42

加：营业外收入	2,758.45	1,792.51
减：营业外支出	1,321.23	1,499.39
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	120,995.88	110,756.53
减：所得税费用	29,353.14	28,281.12
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	91,642.74	82,475.41
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	91,642.74	82,475.41
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	79,242.93	76,627.03
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	12,399.82	5,848.38
六、其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	91,642.74	82,475.41
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	79,242.93	76,627.03
（二）归属于少数股东的综合收益总额	12,399.82	5,848.38

表 8-7 发行人 2020 年 1-6 月合并现金流量表

单位：万元

项目	2020 年半年度	2019 年半年度
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	197,438.07	162,902.95
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	47,357.52	17,997.57
经营活动现金流入小计	244,795.59	180,900.51
购买商品、接受劳务支付的现金	170,433.08	333,452.84
支付给职工及为职工支付的现金	17,707.95	15,329.49
支付的各项税费	101,565.05	77,968.54
支付其他与经营活动有关的现金	11,679.03	16,236.08
经营活动现金流出小计	301,385.11	442,986.95
经营活动产生的现金流量净额	-56,589.52	-262,086.44
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	101,142.63	103,000.00

取得投资收益收到的现金	8,232.10	565.27
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	9,739.60	395.81
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0.00	0.00
收到其他与投资活动有关的现金	917.37	6,792.37
投资活动现金流入小计	120,031.69	110,753.44
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	215.17	392.69
投资支付的现金	303,579.30	132,800.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	6,000.00	0.00
投资活动现金流出小计	309,794.47	133,192.69
投资活动产生的现金流量净额	-189,762.78	-22,439.24
三、筹资活动产生的现金流量:		
吸收投资收到的现金	12,370.00	32,546.00
取得借款收到的现金	862,692.17	653,292.37
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	875,062.17	685,838.37
偿还债务支付的现金	616,825.78	325,554.87
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	85,766.68	37,659.47
支付其他与筹资活动有关的现金	52.28	39.03
筹资活动现金流出小计	702,644.74	363,253.36
筹资活动产生的现金流量净额	172,417.43	322,585.01
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	2.48	0.00
五、现金及现金等价物净增加额	-73,932.39	38,059.34
加: 期初现金及现金等价物余额	601,520.22	327,054.24
六、期末现金及现金等价物余额	527,587.83	365,113.58

表 8-8 2020 年 1-6 月发行人重要财务数据

单位: 万元/%

序号	项目	2020 年 6 月末	2019 年末	变动额	变动比例
1	总资产	3,875,670.20	3,778,045.45	97,624.75	2.58%
2	总负债	2,193,516.92	2,149,455.28	44,061.64	2.05%
3	净资产	1,682,153.28	1,628,590.18	53,563.11	3.29%
序号	项目	2020 年 1-6 月	2019 年 1-6 月	变动额	变动比例

1	营业收入	211,214.19	265,850.75	-54,636.55	-20.55%
2	营业成本	121,324.30	165,912.90	-44,588.60	-26.87%
3	利润总额	120,995.88	110,756.53	10,239.34	9.24%
4	净利润	91,642.74	82,475.41	9,167.33	11.12%
5	经营活动产生的现金流净额	-56,589.52	-262,086.44	205,496.91	-78.41%
6	投资活动产生的现金流净额	-189,762.78	-22,439.24	167,323.54	745.67%
7	筹资活动产生的现金流净额	172,417.43	322,585.01	150,167.58	-46.55%

(四) 2020 年 1-6 月合并报表发生重大变化的财务数据

此部分仅列示发行人合并报表发生重大变化的财务数据,完整的财务报表请参阅发行人 2020 年 1-6 月财务报告。

表 8-9 2020 年 6 月末发行人财务报表表有重大变化的财务数据及原因

单位: 万元/%

项目	2020 年 6 月末	2019 年末	变动比例	变动原因说明
应收账款	30,495.56	20,363.46	49.76%	主要系公司票据到期承兑
预付款项	7,751.01	4,680.50	65.60%	主要系公司预付开发项目工程款增加。
其他应收款	14,469.31	8,680.60	66.69%	主要系公司向关联方拆借资金。
长期股权投资	129,467.03	92,602.48	39.81%	主要系公司新增加对三个单位的股权投资
其他非流动金融资产	163,215.23	123,691.65	31.95%	主要系公司新增权益工具投资。
递延所得税资产	42,273.52	61,133.12	-30.85%	主要系公司土地增值税清算准备金减少
其他非流动资产	63.29	111.53	-43.25%	主要系公司结转预付的长期资产采购款。
短期借款	307,791.99	188,633.83	63.17%	主要系公司为业务拓展新借入款项。
应付职工薪酬	10,647.94	18,113.92	-41.22%	主要系公司发放员工工资、奖金等项目
应交税费	12,870.46	44,353.64	-70.98%	主要系公司已计提未支付的企业所得税税款减少。
其他应付款	175,184.15	362,224.76	-51.64%	主要系公司支付漕总公司股权交易对价款。
其他流动负债	261,096.85	90,981.03	186.98%	主要系公司发行短期融资券和超短期融资券取得募集资金。
其他非流动负债	46,040.05	31,852.12	44.54%	主要系公司新取得扶持资金。
项目	2020 年半年度	2019 年半年度	变动比例	变动原因说明

税金及附加	21,277.38	54,875.72	-61.23%	主要系本期公司房屋销售收入较上期减少，对应计提的土地增值税相应减少。
销售费用	1,534.44	2,973.96	-48.40%	主要系本期公司销售服务费较上期减少。
其他收益	1,343.13	3,308.34	-59.40%	主要系本期公司结转的政府补助款较上期减少。
投资收益（损失以“-”号填列）	12,284.22	1,620.28	658.15%	主要系本期公司收到上海临港东方君和科创产业股权投资基金和上海申创股权投资基金合伙企业分红款，确认投资收益。
信用减值损失（损失以“-”号填列）	8,878.35	94.83	9261.99%	主要系本期公司收回前期应收账款，对应冲回已计提的坏账准备。
资产处置收益（损失以“-”号填列）	3,297.76	371.85	786.84%	主要系本期公司所持物业发生动拆迁，结转相关处置收益。
营业外收入	2,758.45	1,792.51	53.89%	主要系本期公司收到的政府补助较上期增加。
经营活动产生的现金流量净额	-56,589.52	-262,086.44	-78.41%	主要系上期公司支付征地安置人员补偿费
投资活动产生的现金流量净额	-189,762.78	-22,439.24	745.67%	主要系本期公司向漕总公司支付了重大资产重组股权交易对价款。
筹资活动产生的现金流量净额	172,417.43	322,585.01	-46.55%	主要系本期公司偿还债务和分配股利支付的现金较上期增加。

三、发行人 2020 年 1-6 月资信状况变化

（一）发行人外部评级变化

发行人近一期外部主体信用评级维持 AAA，评级机构为中诚信国际信用有限公司。

（二）发行人近一期授信情况

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 2020 年 6 月 30 日，发行人获得的金融机构授信额度总额为 6,028,809.30 万元，其中已使用授信额度为 1,472,116.72 万元，未使用授信额度为 4,556,692.58 万元。

表 8-10 截至 2020 年 6 月末发行人银行授信及使用情况

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
----	------	----------	----------

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	1,294,346.00	389,013.33	905,332.67
建设银行	571,400.00	208,066.00	363,334.00
交通银行	426,700.00	116,206.20	310,493.80
中国银行	558,330.00	36,453.19	521,876.81
农业银行	910,333.30	112,808.00	797,525.30
农商银行	461,300.00	113,780.13	347,519.87
浦发银行	186,000.00	75,000.00	111,000.00
上海银行	389,000.00	100,000.00	289,000.00
兴业银行	100,000.00	59,350.00	40,650.00
中信银行	206,000.00	22,500.00	183,500.00
农发银行	47,000.00	8,939.87	38,060.13
招商银行	148,400.00	10,000.00	138,400.00
浙商银行	20,000.00	20,000.00	-
光大银行	100,000.00	-	100,000.00
江苏银行	210,000.00	-	210,000.00
北京银行	400,000.00	200,000.00	200,000.00
合计	6,028,809.30	1,472,116.72	4,556,692.58

（三）债务履约记录

发行人及下属子公司近三年及一期在中国人民银行征信系统无违约记录，也没有其他债务违约记录。

四、发行人其他重大事项

经排查，发行人 2020 年三季度主营业务、财务及资信情况未出现重大不利变化。

第九章 债务融资工具信用增进情况

本期超短期融资券无信用增进情况。

第十章 税项

本期超短期融资券的持有人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本税务分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本税务分析中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

下列这些说明不构成对投资者的法律或税务建议，也不涉及投资本期超短期融资券可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本期超短期融资券，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵守特别税务规定的投资者，公司建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任。公司不承担由此产生的任何责任。

本期超短期融资券投资者所应缴纳的税项与债务融资工具的各项支付不构成抵销。

一、增值税

根据 2016 年 3 月 24 日财政部、国家税务总局发布的《关于全面推开营业税改增值税试点的通知》（财税【2016】36 号），金融企业自 2016 年 5 月 1 日起使用的流转税由征营业税改征增值税。

二、所得税

根据 2008 年 1 月 1 日生效的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的债券利息计入企业当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

三、印花税

根据 1988 年 10 月 1 日生效的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的产权转移书据，均应缴纳印花税。

对债券在银行间市场进行的交易，我国目前还没有有关的具体规定。截至本募集说明书发布之日投资者买卖、赠与或继承债券而书立转让书据时，应不需要

缴纳印花税。本公司无法预测国家是否或将会于何时决定对有关债券交易征收印花税，也无法预测将会适用税率的水平。

本期债务融资工具所列税项不构成对投资者的纳税建议和纳税依据，投资者所应缴纳的税项与债务融资工具的各项支付不构成抵销。监管机关及自律组织另有规定的按规定执行。

第十一章 主动债务管理

本期超短期融资券无主动债务管理。

第十二章 发行人信息披露工作安排

发行人将严格按照根据中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》及交易商协会《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等文件的相关规定，进行超短期融资券存续期间各类财务报表、审计报告及可能影响超短期融资券投资者实现其超短期融资券兑付的重大事项的披露工作。披露时间不晚于企业在证券交易所、指定媒体或其他场合向市场公开披露的时间。

一、发行前的信息披露

发行人在本期超短期融资券发行日 1 个工作日前，通过中国银行间市场交易商协会认可的网站公布当期发行文件：

- 1、上海临港控股股份有限公司 2020 年度第五期超短期融资券募集说明书；
- 2、上海临港控股股份有限公司主体及跟踪评级报告；
- 3、上海临港控股股份有限公司 2020 年度第五期超短期融资券法律意见书；
- 4、上海临港控股股份有限公司 2019 年度经审计的财务报告及 2020 年三季度财务报表；
- 5、中国银行间市场交易商协会要求的其他需披露的文件。

二、存续期内重大事项的信息披露

发行人在超短期融资券存续期间，通过交易商协会认可的网站及时向市场披露可能影响本期超短期融资券投资者实现其债权的重大事项，重要事项包括但不限于：

- (一) 企业名称、经营方针和经营范围发生重大变化；
- (二) 企业生产经营的外部条件发生重大变化；
- (三) 企业涉及可能对其资产、负债、权益和经营成果产生重要影响的重大合同；
- (四) 企业发生可能影响其偿债能力的资产抵押、质押、出售、转让、划转或报废；
- (五) 企业发生未能清偿到期重大债务的违约情况；
- (六) 企业发生大额赔偿责任或因赔偿责任影响正常生产经营且难以消除的；

(七) 企业发生超过净资产 10%以上的重大亏损或重大损失;

(八) 企业一次免除他人债务超过一定金额, 可能影响其偿债能力的;

(九) 企业三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长或者总经理发生变动; 董事长或者总经理无法履行职责;

(十) 企业做出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定, 或者依法进入破产程序、被责令关闭;

(十一) 企业涉及需要说明的市场传闻;

(十二) 企业涉及重大诉讼、仲裁事项;

(十三) 企业涉嫌违法违规被有权机关调查, 或者受到刑事处罚、重大行政处罚; 企业董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违纪被有权机关调查或者采取强制措施;

(十四) 企业发生可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况; 企业主要或者全部业务陷入停顿, 可能影响其偿债能力的;

(十五) 企业对外提供重大担保。

三、存续期内定期信息披露

发行人将严格按照中国银行间市场交易商协会的相关规定, 在超短期融资券存续期间, 按以下要求持续披露信息:

(一) 每年 4 月 30 日以前, 披露上一年度的年度报告和审计报告;

(二) 每年 8 月 31 日以前, 披露本年度上半年的资产负债表、利润表和现金流量表;

(三) 每年 4 月 30 日和 10 月 31 日以前, 披露本年度第一季度和第三季度的资产负债表、利润表和现金流量表。

第一季度信息披露时间不得早于上一年度信息披露时间, 上述信息的披露时间应不晚于公司在证券交易所、指定媒体或其他场合公开披露的时间。

四、本息兑付事项

发行人将在超短期融资券本息兑付日前 5 个工作日, 通过交易商协会认可的网站公布本金兑付、付息事项。

如有关信息披露管理制度发生变化, 发行人将依据其变化对于信息披露作出调整。

第十三章 持有人会议机制

一、持有人会议的目的与效力

(一)【会议目的】债务融资工具持有人会议由本期债务融资工具持有人或其授权代表参加，以维护债务融资工具持有人的共同利益，表达债务融资工具持有人的集体意志为目的。

(二)【决议效力】除法律法规另有规定外，持有人会议所审议通过的决议对本期债务融资工具持有人，包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或者放弃投票权、无表决权的持有人，以及在相关决议通过后受让债务融资工具的持有人，具有同等效力和约束力。

二、持有人会议的召开情形

(一)【召集人及职责】牵头主承销商宁波银行股份有限公司为本期债务融资工具持有人会议的召集人。

(二)【召开情形】在债务融资工具存续期间，出现以下情形之一的，召集人应当召集持有人会议：

1、发行人发行的债务融资工具或其他境内外债券的本金或利息未能按照约定按期¹足额兑付；

2、发行人拟转移债务融资工具清偿义务；

3、发行人拟变更债务融资工具信用增进安排，或信用增进安排、提供信用增进服务的机构偿付能力发生重大不利变化；

4、发行人拟减资（因²回购注销股份导致减资的，且在债务融资工具存续期内累计减资比例低于发行时注册资本【2,102,068,212 元人民币】的【5】%的除外）、合并、分立、解散，申请破产、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、暂扣或者吊销执照；

5、发行人因拟进行的资产出售、转让、无偿划转、债务减免、会计差错更正、会计政策（因法律、行政法规或国家统一的会计制度等要求变更的除外）或会计估计变更等原因可能导致发行人净资产减少单次超过最近一期经审计净资产的 10%或者 24 个月内累计超过净资产（以首次导致净资产减少行为发生时对

¹ 债务融资工具或其他债券条款设置了宽限期的，以宽限期届满后未足额兑付为召开条件。

² 如实施股权激励计划、实施业绩承诺补偿等。

应的最近一期经审计净资产为准)的 10%，或者虽未达到上述指标，但对发行人营业收入、净利润、现金流、持续稳健经营等方面产生重大不利影响；

- 6、发行人发生可能导致其丧失对重要子公司实际控制权的情形；
- 7、发行人拟进行重大资产重组；
- 8、拟解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；
- 9、单独或合计持有 30%以上同期债务融资工具余额的持有人书面提议召开；
- 10、法律、法规及相关自律规则规定的其他应由持有人会议做出决议的情形。

(三)【强制召集】召集人在知悉上述持有人会议召开情形后，应在 5 个工作日内与相关方沟通持有人会议召集安排，拟定会议议案。

发行人或者提供信用增进服务的机构(如有)发生上述情形的，应当告知召集人。持有人会议的召集不以发行人或者提供信用增进服务的机构履行告知义务为前提。

召集人不能履行或者不履行召集职责的，单独或合计持有 30%以上同期债务融资工具余额的持有人、发行人、提供信用增进服务的机构均可以自行召集持有人会议，履行召集人的职责。

(四)【主动和提议召集】在债务融资工具存续期间，发行人或提供信用增进服务的机构出现《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》列明的重大事项或信息披露变更事项情形之一的(上述约定须持有人会议召开情形除外)，召集人可以主动召集持有人会议，也可以根据单独或合计持有 10%以上同期债务融资工具余额的持有人、发行人或提供信用增进服务的机构向召集人发出的书面提议召集持有人会议。

召集人收到书面提议的，应自收到提议之日起 5 个工作日内向提议人书面回复是否同意召集持有人会议。

三、持有人会议的召集

(一)【召集公告披露】召集人应当至少于持有人会议召开日前 10 个工作日在交易商协会认可的渠道披露召开持有人会议的公告。召开持有人会议的公告内容包括但不限于下列事项：

- 1、本期债务融资工具发行情况、持有人会议召开背景；
- 2、会议召集人、会务负责人姓名及联系方式；

- 3、会议时间和地点;
- 4、会议召开形式: 持有人会议可以采用现场、非现场或两者相结合的形式;
- 5、会议议事程序: 包括持有人会议的召集方式、表决方式、表决截止日和其他相关事宜;
- 6、债权登记日: 应为持有人会议召开日前一工作日;
- 7、提交债券账务资料以确认参会资格的截止时点: 债务融资工具持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的, 不得参加持有人会议和享有表决权;
- 8、参会证明要求: 参会人员应出具参会回执、授权委托书、身份证明及债权登记日债券账务资料, 在授权范围内参加持有人会议并履行受托义务。

(二)【初始议案发送】召集人应与发行人、持有人、提供信用增进服务的机构、受托管理人等相关方沟通, 并拟定持有人会议议案。

召集人应当至少于持有人会议召开日前 7 个工作日将议案发送至持有人。

议案内容与发行人、提供信用增进服务的机构、受托管理人等机构有关的, 议案应同时发送至相关机构。

持有人及相关机构如未收到议案, 可向召集人获取。

(三)【补充议案】发行人、提供信用增进服务的机构、受托管理人、单独或合计持有 10%以上同期债务融资工具余额的持有人可以于会议召开日前 5 个工作日以书面形式向召集人提出补充议案。

召集人可对议案进行增补, 或在不影响提案人真实意思表示的前提下对议案进行整理, 形成最终议案, 并提交持有人会议审议。

(四)【最终议案发送及披露】召集人应当在不晚于会议召开前 3 个工作日将最终议案发送至持有人及相关机构, 并披露最终议案概要。

最终议案概要包括议案标题、议案主要内容、议案执行程序及答复时限要求。

(五)【议案内容】持有人会议议案应有明确的决议事项, 遵守法律法规和银行间市场自律规则, 尊重社会公德, 不得扰乱社会经济秩序、损害社会公共利益及他人合法权益。

(六)【召集程序的缩短】若发行人披露债务融资工具本息兑付的特别风险提示公告、出现公司信用类债券违约以及其他严重影响持有人权益的突发情形, 召集人可在有利于持有人权益保护的情形下, 合理缩短持有人会议召集程序。

符合上述缩短召集程序情形的，召集人应在持有人会议召开前披露持有人会议召开公告，并将议案发送至持有人及相关机构，同时披露议案概要。

若发行人未发生上述情形，但召集人拟缩短持有人会议召集程序的，需向本次持有人会议提请审议缩短召集程序的议案，与本次持有人会议的其他议案一同表决，经持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额【90】%的持有人同意后方可生效。

四、持有人会议参会机构

（一）【**债权确认**】债务融资工具持有人应当向登记托管机构查询本人债权登记日的债券账务信息，并于会议召开前提供相应债券账务资料以证明参会资格。

召集人应当对债务融资工具持有人或其授权代表的参会资格进行确认，并登记其名称以及持有份额。

（二）【**参会资格**】除法律、法规及相关自律规则另有规定外，在债权登记日确认债权的债务融资工具持有人有权出席持有人会议。

（三）【**其他参会机构**】发行人、债务融资工具清偿义务承继方、提供信用增进服务的机构等相关方应当配合召集人召集持有人会议，并按照召集人的要求列席持有人会议。

受托管理人应当列席持有人会议，及时了解持有人会议召开情况。

信用评级机构可应召集人邀请列席会议。

经召集人邀请，其他有必要的机构也可列席会议。

（四）【**律师见证**】持有人会议应当至少有 2 名律师进行见证。

见证律师对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格、表决权有效性、议案类型、会议有效性、决议生效情况等事项出具法律意见书。法律意见书应当与持有人会议决议一同披露。

五、持有人会议的表决和决议

（一）【**表决权**】债务融资工具持有人及其授权代表行使表决权，所持每一债务融资工具最低面额为一表决权。未出席会议的持有人不参与表决，其所持有的表决权数额计入总表决权数额。

（二）【**关联方回避**】发行人及其重要关联方持有债务融资工具的，应主动向召集人表明关联关系，并不得参与表决，其所持有的表决权数额不计入总表决

权数额。利用、隐瞒关联关系侵害其他人合法利益的，承担相应法律责任。重要关联方包括但不限于：

- 1、发行人控股股东、实际控制人；
- 2、发行人合并范围内子公司；
- 3、债务融资工具清偿义务承继方；
- 4、为债务融资工具提供信用增进服务的机构；
- 5、其他可能影响表决公正性的关联方。

(三) 【特别议案】下列事项为特别议案：

- 1、变更债务融资工具发行文件中与本息偿付相关的发行条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进协议及安排；
- 2、新增或变更发行文件中的选择权条款、投资人保护机制或投资人保护条款；
- 3、解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；
- 4、同意第三方承担债务融资工具清偿义务；
- 5、授权受托管理人以外的第三方代表全体持有人行使相关权利；
- 6、其他变更发行文件中可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的约定。

(四) 【参会比例】除法律法规另有规定外，出席持有人会议的债务融资工具持有人所持有的表决权数额应超过本期债务融资工具总表决权数额的【50】%，会议方可生效。出席持有人会议的债务融资工具持有人未达会议生效标准的，召集人应当继续履行会议召集召开与后续信息披露义务。

(五) 【审议程序】持有人会议对列入议程的各项议案分别审议，逐项表决。持有人会议不得对公告和议案中未列明的事项进行决议。持有人会议的全部议案应当在会议召开首日后的 3 个工作日内表决结束。

(六) 【表决统计】召集人应当向登记托管机构查询表决截止日持有人名册，并核对相关债项持有人当日债券账务信息。

表决截止日终无对应债务融资工具面额的表决票视为无效票，无效票不计入总表决权的统计中。

持有人未做表决、投票不规范或投弃权票的，视为该持有人放弃投票权，其所持有的债务融资工具面额计入关于总表决权的统计中。

(七)【表决比例】除法律法规或发行文件另有规定外,持有人会议决议应当由持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额【50】%的持有人同意后方可生效;针对特别议案的决议,应当由持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额【90】%的持有人同意后方可生效。

(八)【会议记录】持有人会议应有书面会议记录作为备查文件。持有人会议记录由出席会议的召集人代表和见证律师签名。

(九)【决议披露】召集人应当在持有人会议表决截止日后的 2 个工作日内将会议决议公告在交易商协会认可的渠道披露。

会议决议公告包括但不限于以下内容:

- 1、出席会议的本期债务融资工具持有人所持表决权情况;
- 2、会议有效性;
- 3、各项议案的概要、表决结果及生效情况。

(十)【决议答复与披露】发行人应对持有人会议决议进行答复,决议涉及提供信用增进服务的机构、受托管理人或其他相关机构的,上述机构应进行答复。

召集人应在会议表决截止日后的 2 个工作日内将会议决议提交至发行人及相关机构,并及时就有关决议内容与相关机构进行沟通。

相关机构应当自收到会议决议之日后的 5 个工作日内对持有人会议决议情况进行答复。

召集人应于收到相关机构答复的次一工作日内在交易商协会认可的渠道披露。

六、其他

(一)【释义】本节所称以上、以下,包括本数。

(二)【保密义务】召集人、参会机构对涉及单个债务融资工具持有人的持券情况、投票结果等信息承担保密义务。

(三)【承继方、增进机构及受托人义务】本期债务融资工具发行完毕进入存续期后,债务融资工具清偿义务承继方应按照本节中对发行人的要求履行相应义务;新增或变更后的提供信用增进服务的机构以及受托管理人应按照本节中对提供信用增进服务的机构以及受托管理人的要求履行相应义务。

(四)【兜底条款】本节关于持有人会议的约定与《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程(2019版)》要求不符的,或本节内对持有

人会议规程约定不明的，按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程（2019 版）》要求执行。

第十四章 受托管理人机制

本期超短期融资券无受托管理人。

第十五章 投资人保护条款

本期超短期融资券无投资人保护条款。

第十六章 违约、风险情形及处置

一、违约事件

(一) 以下事件构成本期债务融资工具项下的违约事件:

1、在本募集说明书约定的本金到期日、付息日、回售行权日等本息应付日, 发行人未能足额偿付约定本金或利息;

2、因发行人触发本募集说明书中第十五章“投资人保护条款”及其他条款的约定(如有)或经法院裁判、仲裁机构仲裁导致本期债务融资工具提前到期, 或发行人与持有人另行合法有效约定的本息应付日届满, 而发行人未能按期足额偿付本金或利息。

3、在本期债务融资工具获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前, 法院受理关于发行人的破产申请;

4、本期债务融资工具获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前, 发行人为解散而成立清算组或法院受理清算申请并指定清算组, 或因其它原因导致法人主体资格不存在;

二、违约责任

(一) 【持有人有权启动追索】如果发行人发生前款所述违约事件的, 发行人应当依法承担违约责任; 持有人有权按照法律法规及本募集说明书约定向发行人追偿本金、利息以及违约金, 或者按照受托管理协议约定授权受托管理人代为追索。

(二) 【违约金】发行人发生上述违约事件, 除继续支付利息之外(按照前一计息期利率, 至实际给付之日止), 还须向债务融资工具持有人支付违约金, 法律另有规定除外。违约金自违约之日起(约定了宽限期的, 自宽限期届满之日起)到实际给付之日止, 按照应付未付本息乘以日利率【0.21】‰计算。

三、偿付风险

本募集说明书所称“偿付风险”是指, 发行人按本期发行文件等与持有人之间的约定以及法定要求按期足额偿付债务融资工具本金、利息存在重大不确定性的情况。

四、发行人义务

发行人应按照募集说明书等协议约定以及协会自律管理规定进行信息披露, 真实、准确、完整、及时、公平地披露信息; 按照约定和承诺落实投资人保护措

施、持有人会议决议等；配合中介机构开展持有人会议召集召开、跟踪监测等违约及风险处置工作。发行人应按照约定及时筹备偿付资金，并划付至登记托管机构指定账户。

五、发行人应急预案

发行人预计出现偿付风险或“违约事件”时应及时建立工作组，制定、完善违约及风险处置应急预案，并开展相关工作。

应急预案包括但不限于以下内容：工作组的组织架构与职责分工、内外部协调机制与联系人、信息披露与持有人会议等工作安排、付息兑付情况及偿付资金安排、拟采取的违约及风险处置措施、增信措施的落实计划（如有）、舆情监测与管理。

六、风险及违约处置基本原则

发行人出现偿付风险及发生违约事件后，应按照法律法规、公司信用类债券违约处置相关规定以及协会相关自律管理要求，遵循平等自愿、公平清偿、公开透明、诚实守信等原则，稳妥开展风险及违约处置相关工作，本募集说明书有约定从约定。

七、处置措施

发行人出现偿付风险或发生违约事件后，可与持有人协商采取下列处置措施：

【重组并变更登记要素】发行人与持有人或有合法授权的受托管理人协商拟变更债务融资工具发行文件中与本息偿付相关的发行条款，包括本金或利息的金额、计算方式、支付时间、信用增进协议及安排的，并变更相应登记要素的，应按照以下流程执行：

1、将重组方案作为特别议案提交持有人会议，按照特别议案相关程序表决。议案应明确重组后债务融资工具基本偿付条款调整的具体情况。

2、重组方案表决生效后，发行人应及时向中国外汇交易中心和银行间市场清算所股份有限公司提交变更申请材料。

3、发行人应在登记变更完成后的 2 个工作日内披露变更结果。

八、不可抗力

不可抗力是指本期债务融资工具计划公布后，由于当事人不能预见、不能避免并不能克服的情况，致使本期债务融资工具相关责任人不能履约的情况。

(一) 不可抗力包括但不限于以下情况

- 1、自然力量引起的事故如水灾、火灾、地震、海啸等；
- 2、国际、国内金融市场风险事故的发生；
- 3、交易系统或交易场所无法正常工作；
- 4、社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等。

(二) 不可抗力事件的应对措施

1、不可抗力发生时，发行人或主承销商应及时通知投资者及本期债务融资工具相关各方，并尽最大努力保护本期债务融资工具投资者的合法权益。

2、发行人或主承销商应召集本期债务融资工具投资者会议磋商，决定是否终止本期债务融资工具或根据不可抗力事件对本期债务融资工具的影响免除或延迟相关义务的履行。

九、争议解决机制

任何因募集说明书产生或者与本募集说明书有关的争议，由各方协商解决。协商不成的，均应提交上海国际经济贸易仲裁委员会，根据申请时有效的仲裁规则进行裁决。

十、弃权

任何一方当事人未能行使或延迟行使本文约定的任何权利，或宣布对方违约仅适用某一特定情势，不能视作弃权，也不能视为继续对权利的放弃，致使无法对今后违约方的违约行为行使权利。任何一方当事人未行使任何权利，也不会构成对对方当事人的弃权。

第十七章 本次超短期融资券发行的有关机构

- 发行人：上海临港控股股份有限公司
- 地址：上海市松江区莘砖公路668号3层
- 法定代表人：袁国华
- 联系人：孙婉
- 电话：021-38298625
- 传真：021-64852187
- 邮政编码：201612
- 主承销商/簿记管理人：宁波银行股份有限公司
- 注册地址：浙江省宁波市鄞州区宁东路345号
- 法定代表人：陆华裕
- 联系人：张正岳
- 电话：021-23262719
- 传真：021-63586853
- 邮编：200120
- 联席主承销商：中国光大银行股份有限公司
- 注册地址：北京市西城区太平桥大街25号、甲25号中国光大中心
- 法定代表人：李小鹏
- 联系人：刘天伟
- 电话：010-63639406
- 传真：010-63639384
- 邮编：100033
- 法律顾问：国浩律师（上海）事务所
- 地址：上海市静安区北京西路968号嘉地中心23-25层
- 负责人：李强

经办律师: 林琳、李晗
电话: 021-52341668
传真: 021-52341670
邮政编码: 200041

审计机构: 天健会计师事务所(特殊普通合伙)
地址: 杭州市江干区钱江路1366号华润大厦B座
法定代表人: 郑启华
联系人: 倪春华、曹俊炜
联系电话: 0571-88216888
传真: 0571-88216999
邮政编码: 310016

信用评级机构: 中诚信国际信用评级有限责任公司
地址: 北京市东城区朝阳门内大街南竹竿胡同2号银河SOHO6号楼
法定代表人: 闫衍
联系人: 段晋璇
联系电话: 010-66428877
传真: 010-66426100
邮政编码: 100010

托管人: 银行间市场清算所股份有限公司
联席地址: 上海市北京东路2号
法定代表人: 谢众
联系人: 王艺丹、汪茜
联系电话: 021-63323840、63325279
邮政编码: 200010

集中簿记建档系统 北京金融资产交易所有限公司
技术支持机构: 地址: 北京市西城区金融大街乙17号

法定代表人：郭欠

联系人：周静

联系电话：010-66592433

传真：010-66591706

邮政编码：100020

宁波银行股份有限公司

承担存续期管理的 注册地址：浙江省宁波市鄞州区宁东路345号

机构： 法定代表人：陆华裕

联系人：胡强

电话：0574- 87002735

传真：0574-83056148

邮编：315000

特别说明：发行人同本期超短期融资券发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

第十八章 备查文件

一、备查文件

- 1、关于上海临港控股股份有限公司发行超短期融资券的注册通知书；
- 2、上海临港控股股份有限公司 2020 年度第五期超短期融资券募集说明书；
- 3、中诚信国际信用评级有限责任公司出具的《2020 年上海临港控股股份有限公司跟踪评级报告》；
- 4、上海临港控股股份有限公司 2017 年度、2018 年度、2019 年度经审计的合并及母公司财务报告以及 2020 年三季度未经审计的合并及母公司财务报表；
- 5、国浩律师（上海）事务所出具的关于上海临港控股股份有限公司 2020 年度第五期超短期融资券的法律意见书；
- 6、相关法律法规、规范性文件要求披露的其他文件。

二、查询地址

1、发行人

名称：上海临港控股股份有限公司

联系地址：上海市松江区莘砖公路 668 号 B 座 18 层

联系人：孙婉

联系电话：021-38298625

邮政编码：201612

2、主承销商/簿记管理人

名称：宁波银行股份有限公司

联系地址：宁波市鄞州区宁东路 345 号宁波银行 19F

联系人：胡哲睿

电话：0574-87970741

传真：0574-83056148

邮编：315000

3、联席主承销商

名称：中国光大银行股份有限公司

联系地址：北京市西城区太平桥大街甲 25 号光大中心

联系人：刘天伟

电话：010-63639406

传真：010-63639384

三、查询网站

投资人可通过上海清算所（<http://www.shclearing.com/>）或中国货币网（<http://www.chinamoney.com.cn>）下载本募集说明书，或在本期超短期融资券发行期内工作日的一般办公时间，到上述地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件。

附录 主要财务指标计算公式

指标名称	计算公式
主营业务利润	=主营业务收入-主营业务成本-营业税金及附加
资产负债率	=总负债/总资产×100%
流动比率	=期末流动资产总额/期末流动负债总额×100%
速动比率	= (期末流动资产总额 - 存货净额 - 预付账款 - 待摊费用 - 待处理流动资产损益) / 期末流动负债总额×100%
应收账款周转率	=报告期营业收入/[(期初应收账款余额+期末应收账款余额) /2]
存货周转率	=报告期营业成本/[(期初存货余额+期末存货余额) /2]
营业毛利率	= (营业收入 - 营业成本) /营业收入×100%
净资产收益率	=净利润/[(期初净资产 + 期末净资产) /2] ×期初%
总资产报酬率	= (利润总额+利息支出) /平均总资产×100%
EBITDA 利息保障倍数	=EBITDA/ (报告期列入财务费用的利息支出+报告期资本化利息)
EBITDA	=利润总额+列入财务费用的利息支出+固定资产折旧+无形资产及其他资产摊销
经营现金流量比率	=经营活动现金净流量 / 现金净流量总额×100%

(本页无正文, 为《上海临港控股股份有限公司 2020 年度第五期超短期融资券募集说明书》盖章页)



上海临港控股股份有限公司

2020 年 11 月 18 日