

股票简称：上海临港

股票代码：600848

临港 B 股

900928

## 上海临港控股股份有限公司

（住所：上海市松江区莘砖公路 668 号 3 层）

### 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券 (第一期)

### 募集说明书



主承销商/债券受托管理人/独家簿记管理人



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

（住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号）

签署日期：2019 年 1 月 10 日

# 声 明

本募集说明书依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 23 号——公开发行公司债券募集说明书（2015 年修订）》及其它现行法律、法规的规定，并结合发行人的实际情况编制。

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺，本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司负责人、主管会计工作的负责人及会计机构负责人保证本募集说明书及其摘要中财务会计资料真实、完整。

主承销商已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。主承销商承诺，本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，主承销商承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

债券受托管理人承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，债券受托管理人承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。债券受托管理人承诺，在受托管理期间因其拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及债券受托管理人声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立投资判断并自行承担相关风险。证券监督管理机构及其他政府部门对本次发行所作的任何决定，均不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《中华人民共和国证券法》的规定，本期债券依法发行后，发行人经营与收益的变化由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

投资者认购或持有本期债券视作同意《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》及本募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》和债券受托管理人报告将登载于证券监管部门指定的信息披露媒体。上述文件将置备于债券受托管理人处，债券持有人有权随时查阅。

除发行人、主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。投资者在评价和购买本期债券时，应审慎地考虑本募集说明书第二节所述的各项风险因素。

## 重大事项提示

一、发行人长期主体信用等级为 AA+，本期债券信用等级为 AAA。本期债券上市前，发行人截至 2018 年 9 月 30 日的所有者权益合计（合并报表口径）为 78.95 亿元。本期债券上市前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 3.83 亿元（2015 年度、2016 年度《上海临港控股股份有限公司备考合并财务报表专项审计报告》（以下简称“《备考合并财务报告》”）合并报表及 2017 年年报合并报表中归属于母公司所有者的净利润的平均值），预计不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。2017 年 10 月 18 日，经中国证监会证监许可[2017]1810 号文核准，公司获准面向合格投资者公开发行不超过人民币 20 亿元（含 20 亿元）的公司债券。本期债券发行及挂牌上市安排请参见发行公告。

二、公司所属园区开发行业与宏观经济运行情况密切相关，如果未来国家在土地、投融资体制或税收等相关产业政策方面做出不利于发行人发展的调整，将会制约公司业务的发展。

三、受国民经济总体运行状况、财政货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，债券市场利率存在波动的可能性。由于本期债券为固定利率债券，且期限较长，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

四、根据《公司债券发行与交易管理办法》、《证券期货投资者适当性管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》相关规定，本期债券仅面向合格投资者发行，公众投资者不得参与发行认购。本期债券上市后将实施投资者适当性管理，仅限合格投资者参与交易，公众投资者认购或买入的交易行为无效。

五、本期债券发行结束后，公司将积极申请在上海证券交易所上市流通。由于具体上市审批或核准事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上海证券交易所交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影

响，公司亦无法保证本期债券在交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

六、本期债券符合标准质押式回购条件。

七、经中诚信综合评定，发行人主体长期信用等级为 AA+，本期公司债券的信用等级为 AAA，该级别反映公司偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低，本期债券信用质量极高，信用风险极低。考虑到资信评级机构对公司和本期债券的评级是一个动态评估过程，在债券存续期内，中诚信将持续跟踪发行人外部经营环境的变化、影响公司经营或财务状况的重大事项等因素，并出具跟踪评级报告。若出现任何影响公司信用级别或债券信用级别的事项，致使资信评级机构调低公司主体或本期债券的信用级别，将会增加投资者的风险，对投资者的利益产生不利影响。

八、本期债券由上海临港经济发展（集团）有限公司提供不可撤销的连带责任担保。若在本期债券存续期内，担保人的经营状况、资产状况及支付能力发生负面变化，其履行为本期债券本息的兑付承担连带保证责任的能力将受到不利影响。

九、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对于所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让取得本期债券的持有人）均有同等效力和约束力。在本期债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受发行人为本期债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

十、报告期各期末，公司资产负债率分别为 53.17%、51.03%、43.01% 和 49.18%，发行人财务较为稳健，资产负债率低于同行业平均水平。随着公司园区开发业务规模的逐步扩张，项目开发支出将相应增加，公司的债务规模及资产负债率可能进一步上升。如果公司持续融资能力受到限制或者未来宏观经济环境发生较大不利变化，公司可能面临偿债压力，正常经营活动可能因此受到不利影响，从而增加发行人的偿债风险。

十一、2015-2017 年度和 2018 年 1-9 月，发行人经营活动产生的现金流入分别为 148,428.10 万元、217,512.44 万元、270,910.89 万元和 118,395.14 万元，经营活动产生的现金流量净额分别为-62,284.23 万元、-14,136.61 万元、-15,736.37 万元和-149,036.78 万元。由于发行人近几年处于业务扩张期，投入大量的资金用于土地储备及新项目的开发建设，因此发行人报告期内经营性活动现金流量净额为负。由于购置土地支出属于经营活动现金流出，且受项目开发进度、销售回款等因素的影响，发行人报告期内现金流量净额呈现一定的波动性。发行人目前的经营情况、盈利水平和资产质量良好，且随着在建项目的完工并投入销售与运营，公司的持续盈利能力及偿债能力将得到增强。但如果公司经营活动产生的现金流量净额持续为负，可能会降低发行人财务结构的稳健程度，提高对外部债务融资的依赖性，甚至可能会在市场环境突变时发生资金周转困难。

十二、鉴于发行人 2015-2016 年进行了两次重大资产重组，公司资产、负债以及主营业务均发生重大变化，为保持财务数据的完整性和可持续性，假定该两次重大资产重组完成后的股权架构于 2014 年 1 月 1 日起已存在，以经审计的 2015 年重大资产重组后的公司合并财务报表以及经审计的 2016 年重大资产重组所涉及购买资产的汇总模拟财务报表为基础，瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具了瑞华审字[2017] 31170008 号《备考合并财务报告》。同时，由于公司各项业务主要依托下属子公司开展，因此合并口径的财务数据能够更加充分地反映公司的经营成果和偿债能力。因此，如无特别说明，本募集说明书引用的 2015 年及 2016 年财务数据均来自《备考合并财务报告》；2017 年财务数据来自公司经营审计的 2017 年年报；2018 年 1-9 月财务数据来自公司 2018 年 1-9 月未经审计的财务报表。

十三、由于本次债券发行跨年度，按照公司债券命名惯例，征得主管部门同意，本次债券名称由“上海临港控股股份有限公司 2017 年面向合格投资者公开发行公司债券”变更为“上海临港控股股份有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券”。本次债券分期发行，首期已于 2018 年发行，本期债券拟于 2019 年发行，因此名称确定为“上海临港控股股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）”。本次债券名称变更不改变原签订的与本次

公司债券发行相关的法律文件效力，原签署的相关法律文件对更名后的公司债券继续具有法律效力。

十四、根据《上海证券交易所公司债券上市规则》（2018 年修订）的相关规定，为保证全体债券持有人的最大利益，发行人与债券受托管理人签署了《上海临港控股股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）之债券受托管理协议》，并制定了《上海临港控股股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）之债券持有人会议规则》。提请投资者关注。

# 目 录

声 明.....	1
重大事项提示.....	3
目 录.....	7
释 义.....	14
第一节 发行概况.....	18
一、发行人的基本情况.....	18
二、本次债券的核准情况及核准规模.....	18
三、本期债券发行的基本情况及发行条款.....	19
四、本期债券发行及上市安排.....	22
（一）本期债券发行时间安排.....	22
（二）本期债券上市安排.....	22
五、本期债券发行的有关机构.....	22
（一）发行人.....	22
（二）主承销商、簿记管理人.....	23
（三）发行人律师.....	23
（四）会计师事务所.....	23
（五）资信评级机构.....	23
（六）债券受托管理人.....	24
（七）募集资金专项账户开户银行.....	24
（八）本期债券申请上市的证券交易所.....	24
（九）本期债券登记、托管、结算机构.....	24
六、认购人承诺.....	25
七、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系.....	25
第二节 风险因素.....	26
一、本期债券的投资风险.....	26
（一）利率风险.....	26
（二）流动性风险.....	26



(三) 偿付风险.....	26
(四) 本期债券偿债安排所特有的风险.....	26
(五) 资信风险.....	27
(六) 评级风险.....	27
二、发行人的相关风险.....	27
(一) 财务风险.....	27
(二) 经营风险.....	30
(三) 管理风险.....	32
(四) 政策风险.....	33
第三节 发行人及本次债券的资信状况.....	35
一、本次债券的信用评级情况.....	35
二、信用评级报告的主要事项.....	35
(一) 评级信用结论及标识所代表的涵义.....	35
(二) 评级报告的主要内容.....	35
(三) 跟踪评级安排.....	36
三、发行人主要资信情况.....	37
(一) 发行人获得主要贷款银行的授信情况.....	37
(二) 最近三年与主要客户发生业务往来时的违约情况.....	38
(三) 最近三年发行的债券、其他债务融资工具以及偿还情况.....	38
(四) 本次发行后的累计公司债券余额及其占发行人最近一期净资产的比例.....	38
(五) 发行人报告期内合并报表口径下主要财务指标.....	38
第四节 增信机制、偿债计划及其他保障措施.....	40
一、增信措施.....	40
(一) 担保人的基本情况.....	40
(二) 担保函的主要内容.....	46
(三) 债券持有人及债券受托管理人对担保事项及其他增信措施的持续监督安排.....	48
二、偿债计划.....	48
三、偿债资金来源及应急保障方案.....	49

(一) 偿债资金主要来源.....	49
(二) 偿债应急保障方案.....	49
四、偿债保障措施.....	50
(一) 设立专门的偿付工作小组.....	50
(二) 制定并严格执行资金管理计划.....	50
(三) 充分发挥债券受托管理人的作用.....	51
(四) 制定《债券持有人会议规则》.....	51
(五) 严格履行信息披露义务.....	51
(六) 其他保障措施.....	51
五、发行人违约责任及解决措施.....	51
(一) 违约事件.....	51
(二) 违约责任.....	52
(三) 争议解决机制.....	54
<b>第五节 发行人基本情况.....</b>	<b>55</b>
一、概况.....	55
二、设立及历史沿革情况.....	55
(一) 改制及设立情况.....	55
(二) 设立后历次股权变动情况.....	56
(三) 最近三年控股股东、实际控制人变化情况.....	62
(四) 发行人前十大股东情况.....	62
三、股权结构、控股股东和实际控制人情况.....	62
(一) 控股股东.....	63
(二) 实际控制人.....	63
四、对其他企业的重要权益投资情况.....	64
(一) 发行人子公司情况.....	64
(二) 发行人合营、联营公司情况.....	69
五、现任董事、监事和高级管理人员的情况.....	72
(一) 董事、监事、高级管理人员基本情况.....	72
(二) 董事、监事、高级管理人员主要工作经历.....	73

(三) 兼职情况.....	81
(四) 董事、监事和高级管理人员持有发行人股份和债券情况.....	81
六、发行人主要业务情况.....	81
(一) 发行人主营业务情况.....	81
(二) 发行人主要产品情况及营业收入构成.....	85
(三) 发行人报告期内主要在建、拟建项目及土地储备情况.....	90
(四) 行业发展概况.....	91
(五) 发行人在行业中的竞争状况.....	93
七、发行人治理结构和组织结构情况.....	96
(一) 发行人治理结构.....	96
(二) 发行人内部机构设置.....	98
八、相关机构、人员违法违规情况.....	101
(一) 发行人最近三年内是否存在违法违规及受处罚的情况.....	101
(二) 发行人的董事、监事、高级管理人员最近三年内是否存在违法违规及受处罚的情况.....	101
(三) 发行人的董事、监事、高级管理人员任职是否符合《公司法》及《公司章程》的规定.....	101
九、发行人执行国务院房地产调控政策规定的情况.....	101
(一) 本次核查的法律依据.....	101
(二) 本次核查的范围.....	102
(三) 关于是否存在闲置土地的核查.....	105
(四) 关于是否存在炒地行为的核查.....	108
(五) 对于是否存在捂盘惜售、哄抬房价行为的核查.....	110
(六) 结论意见.....	111
十、发行人独立性情况.....	111
十一、关联交易情况.....	112
(一) 关联方及关联关系.....	112
(二) 关联交易情况.....	114
(三) 关联方应收应付款项.....	118
(四) 关联交易原则及定价政策.....	120

十二、发行人资金占用情况.....	121
（一）发行人最近三年内是否存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用的情况.....	121
（二）发行人最近三年内是否存在为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业提供担保的情况.....	121
十三、发行人内部管理制度建立及运行情况.....	122
（一）人力资源管理制度.....	122
（二）投融资管理制度.....	122
（三）对外担保制度.....	122
（四）财务管理制度.....	122
（五）全面预算管理制度.....	123
（六）内部审计制度.....	123
（七）募集资金管理制度.....	123
十四、发行人信息披露及投资者关系管理的相关制度安排.....	123
（一）信息披露制度.....	123
（二）投资者关系管理制度.....	124
第六节 财务会计信息.....	125
一、报告期内财务报表的审计情况说明.....	125
二、公司报告期内财务报表的编制基础.....	126
三、报告期内公司发生重大资产重组及盈利预测实现情况.....	127
（一）2015 年重大资产重组.....	127
（二）2016 年重大资产重组.....	129
（三）2018 年重大资产重组.....	130
四、发行人报告期内财务会计资料.....	130
（一）发行人报告期内合并财务报表.....	130
（二）发行人报告期内母公司财务报表.....	134
五、发行人报告期内合并范围变化情况.....	136
（一）2015 年合并范围的变化.....	136
（二）2016 年合并范围的变化.....	136
（三）2017 年合并范围的变化.....	137

六、发行人报告期内的财务指标.....	137
七、发行人报告期非经常性损益明细表.....	138
八、管理层讨论与分析.....	139
（一）资产负债结构分析.....	139
（二）盈利能力分析.....	156
（四）偿债能力分析.....	164
（五）营运能力分析.....	165
（六）未来业务目标及盈利能力的可持续性分析.....	166
九、有息债务情况.....	169
（一）有息债务构成.....	169
（二）债务期限.....	169
（三）信用融资与担保融资结构.....	169
（四）本次公司债券发行后发行人资产负债结构的变化.....	169
十、其他事项.....	170
（一）资产负债表日后事项.....	170
（二）或有事项.....	170
（三）资产抵押、质押和其他限制用途安排.....	171
第七节 募集资金运用.....	172
一、募集资金数额.....	172
二、募集资金用途及使用计划.....	172
（一）偿还银行贷款.....	172
（二）补充流动资金.....	173
三、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	175
（一）有利于优化公司债务结构，提高负债管理水平.....	175
（二）有利于提高公司的短期偿债能力.....	175
（三）获得较低成本的中长期资金，完善公司融资体系，拓展融资渠道.....	176
.....	176
四、募集资金专项账户管理安排.....	176
第八节 债券持有人会议.....	177
一、债券持有人行使权利的形式.....	177

二、债券持有人会议规则的主要内容.....	177
（一）债券持有人会议的权限.....	177
（二）债券持有人会议的召集.....	178
（三）议案、委托及授权事项.....	181
（四）债券持有人会议的召开.....	182
（五）表决、决议和会议记录.....	183
<b>第九节 债券受托管理人.....</b>	<b>186</b>
一、债券受托管理人.....	186
二、债券受托管理协议主要内容.....	186
（一）受托管理事项.....	186
（二）发行人的权利和义务.....	187
（三）债券受托管理人的职责、权利和义务.....	189
（四）受托管理事务报告.....	193
（五）利益冲突的风险防范机制.....	193
（六）债券受托管理人的变更.....	194
（七）陈述与保证.....	195
（八）不可抗力.....	196
（九）违约责任.....	196
（十）投资者保护契约条款.....	199
（十一）法律适用和争议解决.....	200
（十二）生效、变更及终止.....	201
<b>第十节 发行人、中介机构及相关人员声明.....</b>	<b>202</b>
<b>第十一节 备查文件.....</b>	<b>216</b>
一、备查文件目录.....	216
二、查阅时间.....	216
三、查阅地点.....	216

## 释 义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人/公司/本公司/上海临港/上市公司	指	上海临港控股股份有限公司
本次债券	指	2017年10月18日，中国证监会核准上海临港控股股份有限公司面向合格投资者公开发行不超过人民币20亿元(含20亿元)的公司债券
本期债券	指	上海临港控股股份有限公司2019年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)
债券持有人/投资者	指	通过认购、受让、接受赠与、承继等合法途径取得并持有本期债券的主体
临港集团	指	上海临港经济发展(集团)有限公司，临港资管的控股股东
临港资管	指	上海临港经济发展集团资产管理有限公司
临港投资	指	上海临港经济发展集团投资管理有限公司，为上市公司全资子公司
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高科技园发展有限公司
松高新	指	上海漕河泾开发区松江高新产业园发展有限公司
松江科技城	指	上海临港松江科技城投资发展有限公司
临高科	指	上海临港松江高科技发展有限公司
佘山公司	指	上海漕河泾开发区佘山科技城发展有限公司
康桥公司	指	上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司
南桥公司	指	上海漕河泾奉贤科技绿洲建设发展有限公司
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
华万物流	指	华万国际物流(上海)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
电气集团	指	上海电气(集团)总公司

《备考合并专项审计报告》	指	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）为本次公开发行公司债券事项出具的《上海临港控股股份有限公司备考合并财务报表专项审计报告》（瑞华审字[2017]31170008号）
2017年年报	指	《上海临港控股股份有限公司2017年年度报告》
评级报告	指	中诚信证券评估有限公司出具的《上海临港控股股份有限公司2019年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》
合格投资者	指	符合《公司债券发行与交易管理办法》及相关法律法规规定的合格投资者
2015年重大资产重组/2015年重组	指	2015年7月中国证监会以《关于核准上海自动化仪表股份有限公司重大资产重组及向上海临港经济发展集团资产管理有限公司等发行股份购买资产并募集配套资金的批复》（证监许可[2015]1841号）批准公司与临港集团资产重组的行为
2016年重大资产重组/2016年重组	指	2016年12月中国证监会以关于核准上海临港控股股份有限公司向上海漕河泾开发区经济技术发展有限公司发行股份购买资产并募集配套资金的批复》（证监许可[2016]3188号）批准公司与浦江公司资产重组的行为
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
人民银行	指	中国人民银行
证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
登记结算机构/债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
工商银行/工行	指	中国工商银行股份有限公司
交通银行	指	交通银行股份有限公司
浙商银行	指	浙商银行股份有限公司
中国银行/中行	指	中国银行股份有限公司
建设银行	指	中国建设银行股份有限公司
民生银行	指	中国民生银行股份有限公司
农业银行	指	中国农业银行股份有限公司
浦发银行	指	上海浦东发展银行股份有限公司
中信银行	指	中信银行股份有限公司
主承销商/债券受托管理人/独家簿记管理人/国泰君安	指	国泰君安证券股份有限公司



承销团	指	主承销商为本次债券发行组织的承销机构的总称
会计师事务所/审计机构/瑞华	指	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
天健	指	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人律师/国浩	指	国浩律师（上海）事务所
资信评级机构/中诚信	指	中诚信证券评估有限公司
募集说明书/本募集说明书	指	发行人根据有关法律法规为发行本期债券而制作的《上海临港控股股份有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）募集说明书（面向合格投资者）》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律法规为发行本期债券而制作的《上海临港控股股份有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）募集说明书摘要（面向合格投资者）》
发行公告	指	发行人根据有关法律法规为发行本期债券而制作，并在发行前刊登的《上海临港控股股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）发行公告》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《上市规则》	指	《上海证券交易所股票上市规则》
新企业会计准则	指	财政部于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的《企业会计准则——基本准则》和 41 项具体准则，及此后颁布的企业会计准则应用指南，企业会计准则解释及其他相关规定
《债券受托管理协议》	指	发行人与债券受托管理人签署的《上海临港控股股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）之债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	为保护公司债券持有人的合法权益，根据相关法律法规制定的《上海临港控股股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）之债券持有人会议规则》
公司章程	指	上海临港控股股份有限公司章程
监事会	指	上海临港控股股份有限公司监事会
最近三年及一期、报告期	指	2015 年、2016 年、2017 年，以及 2018 年 1-9 月
报告期各期末	指	2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日，以及 2018 年 9 月 30 日
元/万元/亿元	指	如无特别说明，指人民币元/万元/亿元
交易日	指	上海证券交易所的营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府制定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）
年利息	指	计息年度的利息

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

# 第一节 发行概况

## 一、发行人的基本情况

**企业名称：**上海临港控股股份有限公司

**法定代表人：**袁国华

**注册资本：**1,119,919,277 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

**联系电话：**021-64855827

**联系传真：**021-64852187

**所属行业：**房地产业

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

## 二、本次债券的核准情况及核准规模

（一）2017 年 4 月 27 日上海临港控股股份有限公司九届董事会第二十次会议及 2017 年 5 月 18 日上海临港控股股份有限公司 2016 年度股东大会审议通过了公司拟发行总规模不超过 25 亿元（含 25 亿元）公司债券事项。根据股东大会和董事会的授权，上海临港董事长于 2017 年 8 月 30 日签署决议，决定对原定公司债券募集资金规模及募集资金使用安排进行调整，公司拟发行总规模不超过 20 亿元（含 20 亿元）公司债券。

（二）本次债券于 2017 年 10 月 13 日经中国证监会“证监许可[2017] 1810 号”文核准公开发行，核准规模为不超过 20 亿元（含 20 亿元）。公司将根据市

场情况等因素与主承销商协商确定本次债券的发行时间、发行规模及其他发行条款。

### 三、本期债券发行的基本情况及发行条款

**债券名称：**上海临港控股股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）。

**发行主体：**上海临港控股股份有限公司。

**发行规模：**本次债券发行总规模不超过 20 亿元，采用分期发行方式，本期债券为第二期发行，本期发行规模不超过 8 亿元（含 8 亿元），其中基础发行规模为 4 亿元，可超额配售不超过 4 亿元（含 4 亿元）。

**债券品种及期限：**本期债券分两个品种，品种一为 4 年期固定利率债券，在债券存续期第 2 年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售权；品种二为 5 年期固定利率债券，在债券存续期第 3 年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售权。本期债券引入双品种互拨选择权，互拨比例不受限制。各品种的最终发行规模将根据网下询价结果，由发行人及主承销商协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权后最终确定，但各品种的最终发行规模总额合计不超过 8 亿元（含 8 亿元）。

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

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

**投资者回售选择权：**发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人；若债券持有人未做登记，则视为继续持有本期债券并接受上述调整。发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

**回售申报：**自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告日起 5 个交易日内，债券持有人可通过指定方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券份额将被冻结交易；回售申报期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受发行人关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

**票面金额和发行价格：**本期债券票面金额为 100 元，按面值发行。

**债券形式：**实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在证券登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

**债券利率及确定方式：**本期债券为固定利率，票面利率将根据网下簿记建档结果确定，由公司与主承销商按照国家有关规定协商一致，并经监管部门备案后确定。

**还本付息的方式：**本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，后一期利息随本金的兑付一起支付。若债券持有人在本期债券品种一存续期的第 2 年末或品种二存续期的第 3 年末行使回售选择权，回售部分债券的票面面值加本期债券品种一存续期的第 2 年或品种二存续期的第 3 年的利息在投资者回售支付日一起支付。

**利息登记日：**本期债券利息登记日按照债券登记机构的相关规定办理。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

**起息日：**2019 年 1 月 17 日。

**利息登记日：**本期债券的利息登记日为每年付息日的前一交易日。

**付息日：**品种一的付息日为 2020 年至 2023 年每年（不含发行当年）的 1 月 17 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为

2020年至2021年每年的1月17日，前述日期如遇法定节假日或休息日，则顺延至下一个工作日，顺延期间不另计息。

品种二的付息日为2020年至2024年每年（不含发行当年）的1月17日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为2020年至2022年每年的1月17日，前述日期如遇法定节假日或休息日，则顺延至下一个工作日，顺延期间不另计息。

**付息、兑付方式：**本期债券本息支付将按照证券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照证券登记机构的相关规定办理。

**利息支付金额：**本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积。

**本金兑付金额：**本期债券的本金兑付金额为投资者于本金兑付日持有的本期债券票面总额。

**债权登记日：**确定有权出席债券持有人会议的债券持有人的日期。

**担保情况：**本期债券由上海临港经济发展（集团）有限公司提供不可撤销的连带责任担保。

**信用等级及资信评级机构：**经中诚信综合评定，公司的主体长期信用等级为AA+，本期债券的信用等级为AAA。中诚信将在本期债券有效存续期间对发行人进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。

**债券受托管理人：**国泰君安证券股份有限公司。

**发行方式：**本期债券发行采取网下面向合格投资者询价配售的方式，网下申购由发行人与主承销商根据簿记建档情况进行债券配售。

**发行对象：**符合《公司债券发行与交易管理办法》、《证券期货投资者适当性管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》规定并拥有中国证券登记结算有限责任公司上海分公司A股证券账户的合格投资者（法律、法规禁止购买者除外）。合格投资者的申购资金来源必须符合国家有关规定。

**向公司股东配售的安排：**本期债券不安排向公司股东优先配售。

**募集资金用途：**公司拟将本期债券募集资金扣除发行费用后用于偿还银行贷款以及补充流动资金，以改善债务结构。

**独家簿记管理人：**国泰君安证券股份有限公司。

**承销方式：**由主承销商国泰君安组建承销团，以余额包销的方式承销。

**税务提示：**根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者认购本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

**新质押式回购安排：**公司的主体信用等级为 AA+，本期债券的信用等级为 AAA，符合进行新质押式回购交易的基本条件。公司拟向上交所及债券登记机构申请新质押式回购安排。如获批准，具体折算率等事宜将按上交所及债券登记机构的相关规定执行。

## 四、本期债券发行及上市安排

### （一）本期债券发行时间安排

- 1、上市地点：上海证券交易所
- 2、发行公告刊登日期：2019 年 1 月 14 日
- 3、簿记建档日：2019 年 1 月 15 日
- 4、发行首日：2019 年 1 月 16 日
- 5、网下发行期限：2019 年 1 月 16 日至 2019 年 1 月 17 日

### （二）本期债券上市安排

本次发行结束后，发行人将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

## 五、本期债券发行的有关机构

### （一）发行人

名称：上海临港控股股份有限公司

法定代表人：袁国华

住所：上海市松江区莘砖公路 668 号 3 层

联系人：邓睿宗

电话：021-64855827

传真：021-64852187

## （二）主承销商、簿记管理人

名称：国泰君安证券股份有限公司

法定代表人：杨德红

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

联系人：陈是来、王牌、任彦昭、管文静

电话：021-38676666

传真：021-38670666

## （三）发行人律师

名称：国浩律师（上海）事务所

负责人：李强

住所：上海市北京西路 968 号嘉地中心 23-25 层

经办律师：林琳、耿晨

电话：021-52341668

传真：021-52341670

## （四）会计师事务所

名称：瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

负责人/法定代表人：杨剑涛、顾仁荣

住所：北京市海淀区西四环中路 16 号院 2 号楼 4 层

签字注册会计师：方志刚

电话：021-20300000

传真：021-20300203

## （五）资信评级机构

名称：中诚信证券评估有限公司

法定代表人：闫衍

住所：上海市青浦区新业路 599 号 1 幢 968 室

评级人员：张卡、刘衍青

电话：021-51019090



传真：021-51019030

**（六）债券受托管理人**

名称：国泰君安证券股份有限公司

法定代表人：杨德红

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

联系人：陈是来、王牌、任彦昭、管文静

电话：021-38676666

传真：021-38670666

**（七）募集资金专项账户开户银行**

名称：中信银行股份有限公司上海分行

负责人：贺劲松

住所：上海市浦东新区富城路 99 号

联系人：瞿吉

电话：021-57189607

传真：021-57189327

**（八）本期债券申请上市的证券交易所**

名称：上海证券交易所

法定代表人：黄红元

住所：上海市浦东新区浦东南路 528 号

办公地址：上海市浦东新区浦东南路 528 号

电话：021-68808888

传真：021-68804868

**（九）本期债券登记、托管、结算机构**

名称：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

负责人：聂燕

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号

办公地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号

电话：021-38874800

传真：021-68870067

## 六、认购人承诺

认购、购买或以其他合法方式取得本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；

（三）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在上交所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

## 七、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

截至 2018 年 9 月 30 日，发行人与本次发行有关的中介机构及其法定代表人或负责人、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。

## 第二节 风险因素

投资者在评价和购买本期发行的公司债券时，除本募集说明书披露的其他各项资料外，应特别审慎地考虑下述各项风险因素：

### 一、本期债券的投资风险

#### （一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济政策、金融政策以及国际环境等多重因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券票面利率采用固定利率且期限较长，可能跨越多个利率波动周期，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

#### （二）流动性风险

本期债券发行结束后，发行人将积极申请本期债券在上交所上市流通。由于上市审批或核准的具体事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并且依赖于有关主管部门的审批或核准，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上交所上市流通，且具体的上市进程在时间上存在不确定性。此外，本期债券上市后的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，投资者可能会面临无法及时交易的流动性风险。

#### （三）偿付风险

本期债券虽然设置了担保，但由于担保人与发行人的业务存在一定的重合度。在本期债券存续期内，如发行人和担保人所处的宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部环境以及公司本身的生产经营同时发生重大不利变化，导致发行人不能如期从预期的还款来源获得用以偿还本期债券利息和本金所需要的资金，可能会对本期债券的按期偿付造成一定的影响。

#### （四）本期债券偿债安排所特有的风险

在本期债券发行时，发行人已根据现时情况拟定了相关偿债保障措施来保证本期债券能够按时还本付息，但是在本期债券存续期内，可能由于不可控的市场、

政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不充分或无法完全履行，进而影响本期债券持有人的利益。

### **（五）资信风险**

发行人目前资信状况良好，能够按时偿付债务本息，近三年与银行、主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生重大违约行为。在未来的业务经营中，公司将继续秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但是，在本期债券存续期内，如果市场环境发生重大不利变化或由于公司自身的相关风险或不可控因素导致财务状况发生重大不利变化，则发行人可能无法按期偿还贷款或无法履行经济合同，从而导致发行人资信状况变差，进而影响本期债券本息的偿付。

### **（六）评级风险**

本期债券资信评级机构中诚信评定发行人的主体长期信用等级为 AA+，债券信用等级为 AAA。虽然发行人目前资信状况良好，但在本期债券存续期内，若出现任何影响公司信用等级或债券信用等级的事项，资信评级机构或将调低公司信用等级或债券信用等级，则可能对债券持有人的利益造成不利影响。

## **二、发行人的相关风险**

### **（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，因此在报告期内，发行人经营活动产生的现金流量净额为负，分别为-62,284.23万元、-14,136.61万元、-15,736.37万元和-149,036.78万元。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，且公司将制定专项投资者契约保护条款等来确保投资者的合法权益得到保护，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、应收账款周转率较低的风险**

报告期内，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。报告期各期末，公司的应收账款周转率分别为 6.87、7.89、9.47 和 3.80。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，并加大大本期债券的偿付风险。

### **3、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，公司报告期内存货规模持续增长。报告期各期末，发行人的存货账面价值分别为 513,226.89 万元、598,249.50 万元、683,780.27 万元和 772,094.53 万元，占资产总额的比重分别为 52.55%、55.75%、52.13%和 49.70%。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。报告期内，发行人存货周转率分别为 0.16、0.14、0.15 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。

### **4、受限资产占比较大的风险**

截至 2018 年 9 月 30 日，发行人受限资产余额 219,899.22 万元，占 2018 年年 9 月 30 日资产总额的 14.15%，包括抵押不动产类资产 208,993.33 万元、质押股权类资产 10,698.94 万元、履约保证金 206.95 万元。发行人受限资产主要用于金融机构的借款担保，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。

### **5、偿债风险**

报告期各期末，公司资产负债率分别为 53.17%、51.03%、43.01%和 49.18%，发行人财务较为稳健，资产负债率低于同行业平均水平。随着公司园区开发业务规模的逐步扩张，项目开发支出将相应增加，公司的债务规模及资产负债率可能进一步上升。如果公司持续融资能力受到限制或者未来宏观经济环境发生较大不利变化，公司可能面临偿债压力，正常经营活动可能因此受到不利影响，从而增加发行人的偿债风险。

## **6、筹资风险**

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。

## **7、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。

报告期各期末，发行人投资性房地产分别为 169,300.92 万元、176,843.76 万元、213,968.86 万元和 223,623.07 万元，占总资产比例分别为 17.34%、16.48%、16.31%和 14.39%。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。

## 8、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 2018 年 9 月 30 日，上海临港及下属控股子公司共计持有待开发土地面积约 35.95 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。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。

### （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、市场竞争风险**

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的应对竞争，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。

### **（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。

#### **（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。

## 第三节 发行人及本次债券的资信状况

### 一、本次债券的信用评级情况

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

根据 2018 年 12 月 26 日中诚信出具的《上海临港控股股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》，发行人主体信用等级为 AA+，本期公司债券的信用等级为 AAA。

### 二、信用评级报告的主要事项

#### （一）评级信用结论及标识所代表的涵义

经中诚信综合评定，发行人的主体信用等级为 AA+，本期债券的信用等级为 AAA，该等级反映了公司偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低，本期债券信用质量极高，信用风险极低。

#### （二）评级报告的主要内容

中诚信肯定了公司的区位优势 and 产业集群效应、实际控制人的有力支持和公司经营性业务盈利能力较强等因素对公司信用质量的支持。同时，中诚信也关注到公司业务受政策影响较大、上海市园区同质化竞争风险和公司资本支出压力较大等因素可能对公司信用质量产生的影响。

#### 1、正面

##### （1）良好的区位优势和产业集群效应

上海较高的经济发展水平和优化的产业结构为公司的发展提供了良好的外部环境。同时，公司下属各园区内形成了良好的集聚效应，这为公司招商引资和提高竞争力等提供了有力支撑。

##### （2）实际控制人支持力度较强

公司实际控制人临港集团是上海市国资委下属企业，其业务发展得到上海市国资委的大力支持。公司作为临港集团下属唯一一家上市公司，依托实际控制人

的支持，公司在品牌使用、产业扶持、人才发展、综合配套相关政策方面都具备有利条件。

### （3）公司经营性业务盈利能力较强

近三年来，凭借公司借助“临港”的良好品牌优势和优质的配套服务等，公司的租售业务开展良好，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平稳上升的态势。

## 2、关注

业务受政策影响较大。由于园区开发、建设、维护周期长且投资金额较大，受国家宏观调控、土地政策等影响，相关政策的从严收紧可能造成公司开发和运营成本增加，对公司实现盈利目标产生一定的影响。

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。

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

### （三）跟踪评级安排

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及中诚信评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，中诚信将在本期债券信用级别有效期内或者本期债券存续期内，持续关注发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本期债券偿债保障情况等因素，以对本期债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

在跟踪评级期限内，中诚信将于发行主体及担保主体年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级，并发布定期跟踪评级结果及报告；在此期限内，如发行主体、担保主体发生可能影响本期债券信用级别的重大事件，应及时通知中诚信，并提供相关资料，中诚信将就该项事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

资信评级机构的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将在网站（www.ccxr.com.cn）和交易所网站予以公告，且交易所网站公告披露时间应早于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

如发行主体、担保主体未能及时或拒绝提供相关信息，资信评级机构将根据有关情况进行分析，据此确认或调整主体、债券信用级别或公告信用级别暂时失效。

### 三、发行人主要资信情况

#### （一）发行人获得主要贷款银行的授信情况

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 2018 年 9 月 30 日，发行人共获得主要合作银行的授信额度为 1,466,608.00 万元，未使用的额度为 1,023,353.47 万元。

#### 发行人银行授信及其使用情况

单位：万元

银行名称	授信额度	贷款余额	未使用额度
工商银行	559,500.00	211,706.02	347,793.98
光大银行	100,000.00	-	100,000.00
国家开发银行	10,000.00	8,988.00	1,012.00
建设银行	228,400.00	27,380.00	201,020.00
交通银行	139,900.00	56,412.19	83,487.81
民生银行	20,000.00	-	20,000.00
农业银行	210,000.00	26,800.00	183,200.00
浦发银行	23,000.00	9,750.00	13,250.00
农商银行	40,000.00	5,760.00	34,240.00
上海松江民生村镇银行	6,700.00	6,700.00	-
上海银行	14,000.00	-	14,000.00
招商银行	20,000.00	20,000.00	-
浙商银行	7,708.00	7,708.00	-
中国银行	67,400.00	42,050.32	25,349.68
中信银行	20,000.00	20,000.00	-
合计	<b>1,466,608.00</b>	<b>443,254.53</b>	<b>1,023,353.47</b>

## (二) 最近三年与主要客户发生业务往来时的违约情况

公司在最近三年与主要客户发生业务往来时，没有出现重大违约现象。

## (三) 最近三年发行的债券、其他债务融资工具以及偿还情况

截至 2018 年 9 月 30 日，发行人及其下属公司发行的存续期内的债券、债务融资工具资信评级情况如下：

债券代码	债券名称	类型	起息日	到期日	发行规模 (亿元)	主体评级	债项评级	本息兑付 情况
143674.SH	18 临债 01	公司债	2018-06-12	2022-06-12	6.00	AA+	AAA	未到期
143677.SH	18 临债 02	公司债	2018-06-12	2023-06-12	6.00	AA+	AAA	未到期

除此以外，截至 2018 年 9 月 30 日，公司及其控股子公司没有其他的存续的、发行在外的债券和债务融资工具。最近三年及一期，公司在我国境内因发行债券、债务融资工具而进行的主体评级与债项评级结果与本次评级结果没有差异。报告期内，发行人不存在延期支付债券本息的情况。

## (四) 本次发行后的累计公司债券余额及其占发行人最近一期净资产的比例

本期发行的公司债券规模计划不超过人民币 8 亿元（含 8 亿元）。以 8 亿元的发行规模计算发行，发行人的累计公司债券余额为 20 亿元，占公司截至 2018 年 9 月 30 日的合并资产负债表中所有者权益（含少数股东权益）78.95 亿元的比例为 25.33%。

## (五) 发行人报告期内合并报表口径下主要财务指标

项目	2018.9.30	2017.12.31	2016.12.31	2015.12.31
流动比率	2.81	2.17	2.19	2.50
速动比率	0.91	0.65	0.57	0.74
资产负债率（合并报表）（%）	49.18	43.01	51.03	53.17
项目	2018.9.30	2017.12.31	2016.12.31	2015.12.31
营业毛利率（%）	57.44	54.03	56.87	52.64
营业净利率（%）	25.04	19.83	21.60	21.16
应收账款周转率	3.80	9.47	7.89	6.87
存货周转率	0.08	0.15	0.14	0.16

注：上述指标均依据合并报表口径计算。各指标的具体计算公式如下：

- (1) 流动比率=流动资产/流动负债;
- (2) 速动比率= (流动资产-存货) /流动负债;
- (3) 资产负债率=负债总额/资产总额;
- (4) 营业毛利率= (营业收入-营业成本) /营业收入;
- (5) 营业净利率=净利润/营业收入;
- (6) 应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额;
- (7) 存货周转率=营业成本/存货平均余额。



## 第四节 增信机制、偿债计划及其他保障措施

本期债券发行后，发行人将根据债务结构进一步加强资产负债管理、流动性管理和募集资金运用管理，保证资金按计划使用，及时、足额准备资金用于每年的利息支付和到期的本金兑付，以充分保障投资者的利益。

### 一、增信措施

本期债券由上海临港经济发展（集团）有限公司提供不可撤销的连带责任担保。

#### （一）担保人的基本情况

##### 1、担保人基本情况简介

担保人名称：上海临港经济发展（集团）有限公司

法定代表：刘家平

成立日期：2003年9月19日

注册资本：698,200万元人民币

住所：上海市浦东新区新元南路555号

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】

截至2018年9月30日，临港集团通过临港资管和浦江公司合计持有上市公司46.58%的股份，为发行人的实际控制人。

##### 2、担保人最近两年的主要财务指标

根据众华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《上海临港经济发展（集团）有限公司2017年度合并财务报表及审计报告》（众会字(2018)第1997号）以及临港集团2018年1-9月未经审计的财务报表，临港集团的主要财务数据及财务指标如下：

项目	2018年9月30日 /2018年1-9月	2017年12月31日 /2017年度
净资产（万元）	2,354,021.16	2,205,671.18
归属母公司所有者的净资产（万元）	1,444,933.78	1,414,974.75
资产负债率	70.97%	64.97%
净资产收益率	2.30%	6.87%
流动比率（倍）	2.57	1.72
速动比率（倍）	1.22	0.59
营业总收入（万元）	507,064.16	756,096.76
净利润（万元）	52,516.18	137,324.41
归属母公司所有者的净利润（万元）	35,237.50	93,958.97
经营活动产生的现金流量净额（万元）	-411,922.90	-14,295.72
投资活动产生的现金流量净额（万元）	48,221.25	-370,324.23
筹资活动产生的现金流量净额（万元）	1,741,003.37	422,125.36

上述指标的计算方法：

资产负债率=总负债/总资产；

净资产收益率=净利润/[（期初净资产+期末净资产）/2]；

流动比率=流动资产/流动负债；

速动比率=（流动资产-存货）/流动负债。

### 3、担保人资信状况

根据中诚信国际信用评级有限责任公司出具的《2017年上海临港经济发展（集团）有限公司信用评级报告》，临港集团主体信用等级为AAA，评级展望为稳定。

临港集团资信状况良好，与国内主要银行保持着长期合作关系。截至2018年9月30日，临港集团获得各银行的授信总额为14,696,930.00万元，其中尚未使用的授信额度为11,426,366.99万元。报告期内，临港集团信用记录良好，无逾期未偿还借款本金和利息等信贷违约记录；与主要客户发生业务往来时，未有违约现象。

### 4、担保人累计对外担保情况及占净资产的比重

截至2018年9月30日，临港集团对外担保的余额为797,416.53万元（其中，临港集团对合并报表范围内企业Lingang Wings Inc提供担保，截至2018年9月30日担保余额为30,000万美元。以2018年9月30日前最后一个外汇交易市场

开市日的在岸人民币汇率 6.8688 计算，担保余额为 206,064.00 万元），占 2018 年 9 月 30 日合并报表净资产（含少数股东权益）的比例为 33.87%。

若考虑本期债券全额发行，临港集团对外担保余额增加 80,000.00 万元，为 877,416.53 万元，占 2018 年 9 月 30 日合并报表净资产（含少数股东权益）的比例为 37.27%。

## 5、担保人偿债能力分析

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，经营稳定，资产质量较优，具有较强的偿债能力。截至 2018 年 9 月 30 日，临港集团总资产 8,108,594.93 万元，净资产 2,354,021.16 万元。最近一年一期，临港集团的流动比率分别为 1.72 和 2.57，速动比率分别为 0.59 和 1.22，资产的流动性较好，短期偿债能力良好；资产负债率分别为 64.97%、70.97%，处于合理的范围。截至 2018 年 9 月 30 日，临港集团获得各银行的授信总额为 14,696,930.00 万元，其中尚未使用的授信额度为 11,426,366.99 万元。

综上所述，临港集团资产负债结构合理、短期偿债能力良好，且拥有充足的银行授信额度，能够为发行人本次公司债券的发行提供充足的担保。

## 6、担保人拥有的其他主要资产及权利限制情况

截至 2018 年 9 月 30 日，临港集团主要资产情况如下：

单位：万元

科目	金额	占总资产的比例
货币资金	2,138,384.23	26.37%
应收票据及应收账款	137,802.82	1.70%
预付款项	52,651.57	0.65%
其他应收款	151,320.46	1.87%
存货	2,972,163.28	36.65%
一年内到期的非流动资产	-	0.00%
其他流动资产	211,451.02	2.61%
<b>流动资产合计</b>	<b>5,663,773.38</b>	<b>69.85%</b>
发放贷款及垫款	17,258.50	0.21%
可供出售金融资产	107,052.46	1.32%

科目	金额	占总资产的比例
长期股权投资	596,142.53	7.35%
投资性房地产	1,265,483.90	15.61%
固定资产	200,827.86	2.48%
在建工程	51,787.74	0.64%
无形资产	119,533.78	1.47%
商誉	18,394.53	0.23%
长期待摊费用	10,588.27	0.13%
递延所得税资产	53,751.96	0.66%
其他非流动资产	4,000.00	0.05%
非流动资产合计	2,444,821.55	30.15%
资产总额	8,108,594.93	100.00%

截至 2018 年 9 月 30 日，临港集团受限资产的主要情况如下：

单位：万元

贷款银行	贷款金额	抵押/质押资产	抵押/质押	融资到期日
农业银行 临港支行	3,400.00	沪房地浦字（2014）第 228285 号、沪房地浦字（2014）第 228288 号、沪房地浦字（2014）第 228289 号、沪房地浦字（2014）第 228290 号、沪房地浦字（2014）第 228291 号、沪房地浦字（2014）第 228292 号、沪房地浦字（2014）第 228293 号	抵押	2019 年 9 月 24 日
工商银行 临港支行	49,200.00	沪房地徐字（2014）第 017654 号、沪房地徐字（2014）第 017653 号、沪房地徐字（2014）第 017665 号、沪房地徐字（2014）第 017664 号、沪房地徐字（2014）第 017662 号、沪房地徐字（2014）第 017659 号、沪房地徐字（2014）第 017661 号、沪房地徐字（2014）第 017642 号、沪房地徐字（2014）第 017640 号、沪房地徐字（2014）第 017650 号、沪房地徐字（2014）第 017646 号、沪房地徐字（2014）第 017647 号、沪房地徐字（2014）第 017648 号、沪房地徐字（2014）第 017660 号、沪房地徐字（2014）第 017657 号、沪房地徐字（2014）第 017649 号、沪房地徐字（2014）第 017641 号、沪房地徐字（2014）第 017656 号、沪房地徐字（2014）第 017644 号	抵押	2032 年 12 月 19 日
交通银行 临港支行	2,252.96	沪房地浦字（2014）第 233829 号	抵押	2018 年 11 月 20 日
农业银行 临港支行	9,400.00	沪房地浦字（2014）第 228277-228284 号、第 228286-228287 号	抵押	2019 年 8 月 10 日

贷款银行	贷款金额	抵押/质押资产	抵押/质押	融资到期日
交通银行 临港支行	6,588.52	沪房地浦字（2012）第 274050 号	抵押	2018 年 11 月 20 日
工商银行 枫泾支行	7,483.00	沪（2017）金字不动产证明第 18004826 号	抵押	2026 年 1 月 19 日
中国银行 临港支行	7,254.00	沪房地（奉）字（2014）第 003308 号	抵押	2020 年 11 月 15 日
中国银行 临港支行	9,660.32	沪房地（奉）字（2015）第 010450 号	抵押	2026 年 9 月 28 日
中国银行 临港支行	19,012.07	沪（2016）（奉）字不动产权第 010654 号	抵押	2022 年 1 月 25 日
中国银行 临港支行	4,641.10	沪（2016）（奉）字不动产权第 007670 号	抵押	2022 年 1 月 26 日
中国银行 临港支行	11,414.75	沪（2016）（奉）字不动产权第 005403 号	抵押	2022 年 4 月 1 日
中国银行 松江支行	29,860.74	沪房地字松（2010）第 038648 号，沪房地松字（2006）第 001348 号，沪房地南字（2009）第 015536 号	抵押	2024 年 12 月 31 日
国家开发 银行上海 市分行	31,110.00	沪房地浦字（2014）第 233647 号，沪房地浦字（2015）第 208791 号，沪房地浦字（2015）第 208792 号，沪房地浦字（2014）第 233648 号，沪房地浦字（2015）第 208785 号，沪房地浦字（2015）第 208789 号	抵押	2024 年 12 月 27 日
浦发银行 空港支行	14,658.00	沪房地浦字（2017）第 036354 号，沪房地浦字（2017）第 036356 号，沪房地浦字（2016）第 299462 号，沪房地浦字（2017）第 033596 号	抵押	2025 年 12 月 20 日
工(中)行 奉贤支行- 银团	73,513.23	沪房地奉字（2015）第 014798 号	抵押	2031 年 10 月 10 日
中信银行 宝山支行	17,500.00	沪房地徐字（2015）第 023817 号，沪房地徐字（2015）第 023818 号，沪房地徐字（2015）第 023816 号，沪房地徐字（2015）第 023815 号，沪房地徐字（2015）第 023814 号，沪房地徐字（2015）第 023813 号，沪房地徐字（2015）第 023820 号，沪房地徐字（2015）第 023811 号，沪房地徐字（2015）第 023810 号，沪房地徐字（2015）第 023807 号，沪房地徐字（2015）第 023808 号，沪房地徐字（2015）第 023809 号	抵押	2018 年 11 月 30 日
工商银行 普陀支行	3,900.00	沪房地松字（2015）第 032144 号，沪房地松字（2015）第 032147 号，沪房地松字（2015）第 032149 号，沪房地松字（2015）第 032148 号，沪房地松字（2015）第 032145 号，沪房地松字（2015）第 032141 号，沪房地松字（2015）第 032150 号，沪房地松字（2015）第 032142 号，沪房地松字（2015）第 032151 号	抵押	2022 年 12 月 30 日

贷款银行	贷款金额	抵押/质押资产	抵押/质押	融资到期日
浙商银行松江支行	7,708.00	沪房地字松（2010）第 038648 号，沪房地松字（2006）第 001348 号，沪房地南字（2009）第 015536 号	抵押	2018 年 10 月 24 日
工(中)行奉贤支行-银团	34,860.32	沪（2017）奉字不动产权第 010274 号	抵押	2019 年 12 月 20 日
农业银行奉贤支行	3,300.00	沪（2018）奉字不动产权第 013470 号	抵押	2022 年 6 月 21 日 -2028 年 12 月 21 日
交通银行临港支行	20,580.00	沪房地浦字（2014）第 220363 号	抵押	2018 年 12 月 25 日 -2019 年 9 月 25 日
工商银行奉贤支行	2,863.72	沪房地浦字（2012）第 273078 号	抵押	2019 年 6 月 30 日
浦发银行闵行支行	13,800.00	沪房地闵字（2008）第 015814 号，沪房地闵字（2009）第 021116 号	抵押	2022 年 4 月 27 日
上海银行漕河泾支行	25,000.00	沪房地徐字（2008）第 019339 号	抵押	2020 年 7 月 13 日
工商银行、农业银行、交通银行漕河泾支行-银团	50,000.00	沪房地徐字（2011）第 003200 号	抵押	2026 年 12 月 31 日
农业银行海宁市支行	1,400.00	海房 00271831, 海房 00271832, 海房 00271833, 海房 00271834	抵押	2022 年 8 月 1 日
上海农商银行徐汇支行	1,920.00	沪房地徐字(2007)第 025628 号	抵押	2020 年 8 月 3 日
工商银行漕河泾开发区支行	64,500.00	沪房地闵字（2016）第 042224 号，沪房地闵字（2016）第 069886 号	抵押	2032 年 12 月 31 日
国开行、建行（中行、工行）松江支行	8,987.85	沪（2018）松字不动产证明第 17009913 号、沪（2018）松字不动产证明第 17009912 号	抵押	2028 年 4 月 9 日
工商银行临港支行	13,500.00	应收帐款（泥城镇新元南路 600 号 1-3 幢、6-7 幢、10 幢、12-24 幢）	质押	2020 年 4 月 3 日
工商银行临港支行	40,120.00	6,000 万股上海临港股票	质押	2022 年 9 月 20 日
工商银行临港支行	44,600.00	上海临锋经济发展有限公司 100% 股权	质押	2024 年 5 月 25 日

贷款银行	贷款金额	抵押/质押资产	抵押/质押	融资到期日
工商银行普陀支行	17,500.00	上海君欣房地产发展有限公司 20% 股权	质押	2023 年 4 月 22 日
工商银行临港支行	3,530.00	华万国际物流（上海）有限公司 45% 股权	质押	2023 年 3 月 10 日
<b>合计</b>	<b>655,018.58</b>	-	-	-

## （二）担保函的主要内容

### 1、被担保债券的种类、数额及期限

本次债券为被担保债券，发行总额不超过人民币 25 亿元(含人民币 25 亿元)，期限为不超过 5 年期（含 5 年）。本次债券的具体发行规模、期限、品种由发行人编制的本次债券募集说明书规定。

### 2、债券到期日

本次债券的到期日由本次债券募集说明书具体规定。发行人应于本次债券的兑付期限内和付息期限内清偿本次债券的全部本金和利息。

### 3、担保期限

担保期限为本次债券存续期及本次债券到期日起二年。如本次债券分期发行，各期债券的保证期间应分别计算，分别为各期债券存续期及各期债券到期日届满后两年止。

本次债券持有人、本次债券受托管理人在此期间内未要求担保人承担保证责任的，担保人免除保证责任。

### 4、担保方式

担保人提供担保的方式为全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

### 5、担保责任的承担

如发行人不能在本次债券募集说明书规定的期限内按约定偿付本次债券的本息，担保人应在收到本次债券的债券持有人或债券受托管理人的书面索赔通知后，依据本担保函承担连带保证责任，将兑付资金划入债券登记托管机构指定的账户。经债券持有人会议通过，债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。

任。债券受托管理人国泰君安证券股份有限公司有权依照本次债券受托管理协议的约定代理债券持有人要求担保人履行保证责任。

## **6、担保范围**

担保人提供担保的范围为本次债券的本金、利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他依法应支付的费用。如本次债券分期发行，则担保人提供担保的范围为各期债券的本金、利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他依法应支付的费用。

本次债券存续期间，若发行人未能按期还本付息，担保人将在上述担保范围内对发行人本次债券项下的债务承担全额无条件不可撤销的连带保证责任。

## **7、债券的转让或出质**

本次债券持有人依法将本次债券转让或出质给第三人的，担保人按本担保函的约定继续承担对该第三人的保证责任。

## **8、主债权的变更**

经本次债券有关主管部门的批准，本次债券的利率、期限、还本付息方式等发生变更时，无需另行经过担保人同意，担保人继续承担本担保函项下的保证责任。本次债券受托管理人应在上述事项发生后书面通知担保人。

## **9、加速到期**

在本担保函项下的债券到期之前，担保人发生减资、分立、合并、停产停业、资产重组、债务违约等足以影响本次债券持有人利益或担保人履行担保责任的能力等重大事项时，发行人应在一定期限内提供新的担保；若发行人不提供新的担保，本次债券持有人及本次债券受托管理人有权要求发行人、担保人提前兑付本次债券的本息。

## **10、担保函的生效**

担保函自本次债券经有关主管部门核准发行之日起生效，并在担保函规定的担保期限内不得变更或撤销。



### **(三)债券持有人及债券受托管理人对担保事项及其他增信措施的持续监督安排**

债券持有人通过债券持有人会议对担保事项作持续监督。债券持有人会议的职权包括：当发生影响担保人履行担保责任能力的重大变化时，对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议。

债券受托管理人按照《债券受托管理协议》的规定对担保事项做持续监督。债券受托管理人应当持续关注发行人和保证人的资信状况、担保物状况、内外部增信机制及偿债保障措施的实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：1) 在约定的情形下，列席发行人和保证人的内部有权机构的决策会议；2) 每年查阅前项所述内部决策会议的会议资料、财务会计报告和会计账簿；3) 调取发行人、保证人银行征信记录；4) 对发行人和保证人进行现场检查；5) 约见发行人或者保证人进行谈话。当出现可能影响债券持有人重大权益的事项，包括保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化，债券受托管理人将根据《债券持有人会议规则》的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。债券受托管理人预计发行人不能偿还债务时，应当要求发行人追加担保，督促发行人履行约定的偿债保障措施，或者可以依法协调债券持有人向法定机关申请财产保全措施。发行人不能偿还债务时，债券受托管理人应当督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施，并在法律允许的范围内，可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序。

此外，在债券存续期内，债券受托管理人应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，包括内外部增信机制、偿债保障措施的重大变化、基本情况及处理结果，偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况等，并公告受托管理事务报告。

## **二、偿债计划**

本期债券在存续期内每年付息1次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

本期债券的本金兑付、利息支付将通过登记机构和有关机构办理。本金兑付、利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在中国证监会指定媒体上发布的兑付公告中加以说明。

根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由其自行承担。

### 三、偿债资金来源及应急保障方案

#### （一）偿债资金主要来源

发行人偿付债券本息的资金将主要来源于发行人日常经营所产生的利润及现金流。近年来，发行人营业收入及净利润稳步增长。2015 年度、2016 年度、2017 年度及 2018 年 1-9 月发行人营业收入分别为 160,488.57 万元、179,905.07 万元、207,231.52 万元和 129,963.07 万元。在营业收入中，园区产业载体销售的收入占比较大，2015 年度、2016 年度、2017 年度及 2018 年 1-9 月，园区产业载体销售收入占同期营业收入的比重分别达到 87.05%、85.35%、83.92%和 86.11%。

2015 年度、2016 年度、2017 年度及 2018 年 1-9 月，公司归属于母公司所有者的净利润分别为 33,561.96 万元、40,336.50 万元、40,976.47 万元和 33,843.56 万元；公司经营活动产生的现金流量流入为分别为 148,428.10 万元、217,512.44 万元、270,910.89 万元和 118,395.14 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，从而为偿还本期债券本息提供保障。

综上，公司良好的盈利能力将为本期债券的本息偿付提供有力保障。虽然公司报告期内经营活动产生的现金流量净额为负数，但上述情形并未对公司财务状况和偿债能力构成实质不利影响。公司报告期内的利息保障倍数分别为 5.85 倍、5.38 倍、7.80 倍和 5.37 倍。截至 2018 年 9 月 30 日，公司的资产负债率为 49.18%。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）偿债应急保障方案

公司财务政策稳健，注重对流动性的管理，资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至 2018 年 9 月 30 日，公司流动资产账面价

值为 1,149,949.47 万元，计入流动资产的存货为 772,094.53 万元，不含存货的流动资产余额为 377,854.94 万元，其中货币资金为 268,579.01 万元、应收账款为 41,083.72 万元、预付款项为 6,141.95 万元、其他应收款为 2,901.93 万元。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。

截至 2018 年 9 月 30 日，发行人流动资产构成情况如下：

科目/年份	2018年9月30日	
	金额（万元）	占比（%）
货币资金	268,579.01	23.36%
应收账款	41,083.72	3.57%
预付账款	6,141.95	0.53%
其他应收款	2,901.93	0.25%
存货	772,094.53	67.14%
其他流动资产	59,148.31	5.14%
<b>流动资产合计</b>	<b>1,149,949.47</b>	<b>100.00%</b>

#### 四、偿债保障措施

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、做好组织协调、加强信息披露等，努力形成一套确保债券安全兑付的保障措施。

##### （一）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期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。

##### （二）制定并严格执行资金管理计划

本期债券发行后，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。

### **（三）充分发挥债券受托管理人的作用**

本期债券将引入债券受托管理人制度，由债券受托管理人代表债券持有人对公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

发行人将严格按照《债券受托管理协议》的规定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人提供公司的相关财务资料，并在公司可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时依据《债券受托管理协议》采取必要的措施。

### **（四）制定《债券持有人会议规则》**

公司和债券受托管理人根据《公司债券发行与交易管理办法》等法律法规的要求，制定了《债券持有人会议规则》，约定了债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序及其他重要事项，为保障本期债券本息及时足额偿付作出了合理的制度安排。

### **（五）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、债券受托管理人的监督，防范偿债风险。

### **（六）其他保障措施**

当本期债券出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息情况时，公司将至少采取如下保障措施：

- 1、不向股东分配利润；
- 2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- 3、调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- 4、主要责任人不得调离。

## **五、发行人违约责任及解决措施**

### **（一）违约事件**

以下事件构成《债券受托管理协议》和本期债券项下发行人的违约事件：

1、在本期债券到期、加速清偿或回购（若适用）时，发行人未能偿付到期应付本金；

2、发行人未能偿付本期债券的到期本息；

3、发行人在其资产、财产或股份上设定抵押或质押权利以致对发行人对本期债券的还本付息能力产生实质的重大的不利影响，或出售其重大资产以致对发行人对本期债券的还本付息能力产生实质的重大的不利影响；

4、发行人不履行或违反《债券受托管理协议》项下的任何承诺且将实质的重大影响发行人对本期债券的还本付息义务，且经受托管理人书面通知，或经单独或合计持有本期未偿还债券总额 10% 以上的债券持有人书面通知，该违约仍未得到纠正；

5、在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、被吊销营业执照、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序；

6、任何适用的法律、法规发生变更，或者监管部门作出任何规定，导致发行人履行《债券受托管理协议》或本期债券项下的义务变为不合法或者不合规；

7、其他对本期债券的按期兑付产生重大不利影响的情形。

## （二）违约责任

1、《债券受托管理协议》任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则、募集说明书及《债券受托管理协议》的规定追究违约方的违约责任。

2、受托管理人预计违约事件可能发生，应行使以下职权：

（1）要求发行人追加担保；

（2）在债券持有人利益可能受到损失的紧急情形下，债券受托管理人应当依法协调债券持有人提起诉讼前财务保全，申请对发行人采取财产保全措施；

（3）及时报告全体债券持有人；

（4）及时报告中国证监会当地派出机构及相关交易所。

3、违约事件发生时，受托管理人应行使以下职权：

(1) 在知晓该行为发生之日的 10 个工作日内以公告方式告知全体债券持有人；

(2) 发行人未履行偿还本期债券本息的义务，债券受托管理人应当与发行人谈判，促使发行人偿还本期债券本息；

(3) 在债券持有人利益可能受到损失的紧急情形下，债券受托管理人应当依法协调债券持有人提起诉前财产保全，申请对发行人采取财产保全措施；

(4) 根据债券持有人会议的决定，依法协调债券持有人对发行人提起诉讼/仲裁；

(5) 在发行人进行整顿、和解、重组或者破产的法律程序时，债券受托管理人根据债券持有人会议之决议受托参与上述程序。

#### 4、加速清偿及措施。

(1) 如果《债券受托管理协议》项下发行人的违约事件发生，受托管理人可根据经单独或合计持有本期未偿还债券总额 50% 以上（不含 50%）的债券持有人和/或代理人同意通过的债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人，宣布所有未偿还的本期债券本金和相应利息，立即到期应付。

(2) 在宣布加速清偿后，如果发行人在不违反适用法律规定的前提下采取了下述救济措施，受托管理人可根据经单独或合计持有本期未偿还债券总额 50% 以上（不含 50%）的债券持有人和/或代理人同意通过的债券持有人会议决议，以书面通知发行人豁免其违约行为，并取消加速清偿的决定。

1) 向受托管理人提供保证金，且保证金数额足以支付以下各项金额的总和：  
① 受托管理人及其代理人的合理赔偿、费用和开支；② 所有迟付的利息；③ 所有到期应付的本金；④ 适用法律允许范围内就延迟支付的债券本金计算的复利；

2) 相关的违约事件已得到救济或被豁免；

3) 债券持有人会议同意的其他措施。

(3) 如果发生发行人违约事件，受托管理人可根据经单独或合计持有本期未偿还债券总额 50% 以上（不含 50%）的债券持有人和/或代理人同意通过的债

券持有人会议决议，依法采取任何可行的法律救济方式回收未偿还的本期债券本金和利息。

5、若受托管理人根据《债券受托管理协议》并按照相关法律法规之要求，为本期债券管理之目的，从事任何行为（包括不作为），而该行为产生的任何诉讼、权利要求、政府调查、损害、合理支出和费用（包括合理的律师费用及执行费用），发行人应负责赔偿并使其免受损害。但若该行为因受托管理人的重大过失、恶意、故意不当行为或违反《债券受托管理协议》、违反相关法律法规而造成，不在赔偿之列。发行人在本款项下的义务在《债券受托管理协议》终止后仍然有效；

若因受托管理人的过失、恶意、故意不当行为或违反《债券受托管理协议》而导致发行人提出任何诉讼、权利要求、政府调查或产生损害、支出和费用（包括合理的律师费用及执行费用），受托管理人应负责赔偿并使其免受损失。受托管理人在本款项下的义务在《债券受托管理协议》终止后仍然有效。

### **（三）争议解决机制**

《债券受托管理协议》适用于中国法律并依其解释。《债券受托管理协议》项下所产生的或与《债券受托管理协议》有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，任何一方可将争议提交给上海仲裁委员会，根据该会的仲裁规则和程序在上海进行仲裁。仲裁裁决是终局的，对协议各方均具有约束力。

当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使《债券受托管理协议》项下的其他权利，并应履行《债券受托管理协议》项下的其他义务。

## 第五节 发行人基本情况

### 一、概况

**企业名称：**上海临港控股股份有限公司

**法定代表人：**袁国华

**注册资本：**1,119,919,277 元人民币

**设立日期：**1994 年 11 月 24 日

**工商登记号：**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

**联系电话：**021-64855827

**联系传真：**021-64852187

**所属行业：**房地产业

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

### 二、设立及历史沿革情况

#### （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（%）
<b>非流通股</b>		
国家股	15,886.10	60.90
社会法人股	1,000.00	3.83
<b>流通股</b>		
A 股	2,200.00	8.43
B 股	7,000.00	26.84
合计	<b>26,086.10</b>	<b>100.00</b>

## （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）
<b>（一）尚未流通股份</b>			
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
<b>（二）已流通股份</b>			
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
<b>（三）股份总数</b>	<b>36,298.81</b>	<b>3,629.88</b>	<b>39,928.69</b>

### 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公司持有 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：

	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：

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

## 8、2015年重大资产重组及名称变更

2015年7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。

### （三）最近三年控股股东、实际控制人变化情况

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

除上述事项外，公司最近三年内控股股东、实际控制人未发生其他变化。

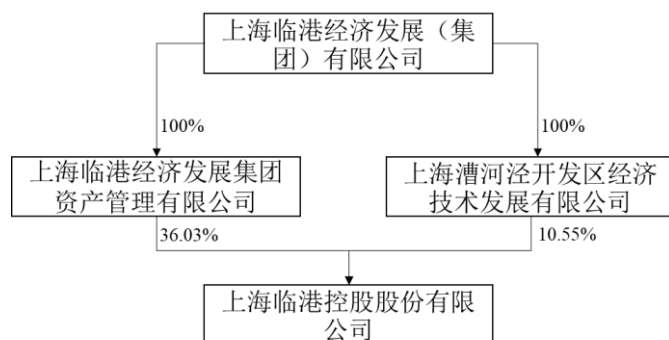
### （四）发行人前十大股东情况

截至 2018 年 9 月 30 日，公司前十大股东持股情况如下：

	股东名称	持股比例（%）	持股总数（股）
1	临港资管	36.03	403,473,115
2	浦江公司	10.55	118,137,384
3	上海松江新桥资产经营有限公司	4.85	54,359,527
4	上海市莘庄工业区经济技术发展有限公司	4.46	50,000,000
5	上海九亭资产经营管理有限公司	2.82	31,543,481
6	上海电气(集团)总公司	2.26	25,359,357
7	东久（上海）投资管理咨询有限公司	1.79	20,000,000
8	上海浦东康桥(集团)有限公司	1.47	16,509,072
9	中国东方资产管理公司	1.22	13,635,574
10	上海盛睿投资有限公司	0.89	10,000,000
	上海赛领博达股权投资基金合伙企业（有限合伙）	0.89	10,000,000
	上海久堇投资管理有限公司	0.89	10,000,000
	上海恒邑投资发展有限公司	0.89	10,000,000
	中福神州实业有限公司	0.89	10,000,000
	普洛斯投资管理（中国）有限公司	0.89	10,000,000
	<b>合计</b>	<b>70.79</b>	<b>793,017,510</b>

### 三、股权结构、控股股东和实际控制人情况

截至 2018 年 9 月 30 日，上海临港的股权及控制结构如下图所示：



## （一）控股股东

截至 2018 年 9 月 30 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 36.03%,为发行人控股股东。临港资管成立于 2014 年 8 月,注册资本 215,000 万元,主要从事园区开发经营,物业管理,资产管理,实业投资,综合配套设施的投资、开发和建设。

临港资管的基本情况如下:

公司名称	上海临港经济发展集团资产管理有限公司
成立日期	2014 年 8 月 12 日
法定代表人	张四福
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）实际控制人

截至 2018 年 9 月 30 日,临港集团为本公司的实际控制人,临港集团通过临港资管和浦江公司合计持有上市公司 46.58% 的股份。临港集团成立于 2003 年 9 月,注册资本 698,200 万元,是上海市国资委系统内唯一一家负责产业园区开发与运营的大型国有集团。临港集团及其下属子公司根据市委市政府的决策部署负责制定下属园区的发展计划、组织园区配套设施的投入和建设、推动园区内产业



的发展和升级。目前，临港集团已形成了园区开发与经营、园区综合服务、港口运营以及股权投资等多项核心业务。

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	698,200 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

#### 四、对其他企业的重要权益投资情况

##### （一）发行人子公司情况

截至 2018 年 9 月 30 日，纳入上海临港合并报表的子公司共 19 家，其中全资子公司 9 家，控股子公司 10 家，基本情况如下表所示：

	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	上海临港经济发展集团投资管理有限公司	2005年06月15日	203,340.20	投资管理	100.00	
2	上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司	2009年05月08日	75,599.50	园区开发与经营	40.00	60.00
3	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	园区开发与经营	40.00	60.00
4	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	园区开发与经营	49.00	51.00
5	上海漕河泾奉贤科技绿洲建设发展有限公司	2011年8月01日	88,000.00	园区开发与经营		55.00
6	上海临港松江科技城投资发展有限公司	1995年12月19日	10,897.43	园区开发与经营		79.82
7	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	园区开发与经营		51.00

	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
8	上海临港松江高科技发展有限公司	2014年10月21日	105,550.00	园区开发与经营		51.00
9	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03日	20,000.00	园区开发与经营		51.00
10	上海临港浦江国际科技城发展有限公司	2009年3月26日	192,000.00	园区开发与经营	100.00	
11	上海漕河泾开发区浦月建设发展有限公司	2014年8月29日	57,000.00	园区开发与经营		100.00
12	上海漕河泾开发区浦未建设发展有限公司	2006年4月06日	52,000.00	园区开发与经营		100.00
13	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	园区开发与经营	85.00	
14	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	园区开发与经营	51.00	
15	上海临港松江高新产业发展有限公司	2017年5月12日	500.00	园区开发与经营		51.00
16	朱尼博特(上海)食品有限公司	2014年6月9日	12,556.73	园区开发与经营		51.00
17	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、会务服务等		100.00
18	上海临港洞泾智能科技有限公司	2017年8月25日	5,000.00	智能科技领域内的技术开发、技术咨询、技术服务等		51.00
19	上海临港商业服务有限公司	2017年2月24日	200.00	园区开发与经营		100.00

发行人主要子公司情况如下：

### 1、上海临港经济发展集团投资管理有限公司

临港投资成立于2005年6月15日，注册资本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，投资管理及相关咨询、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2017年12月31日，临港投资总资产为305,169.56万元，所有者权益为226,377.25万元；2017年实现营业收入381.22万元，实现净利润11,106.11万元。截至2018年9月30日，总资产为364,869.93万元，所有者权益为225,213.77万元；2018年前三季度实现营业收入199.39万元，实现净利润-1,163.49万元，系临港投资当期财务费用较大，投资收益尚未实现所致。

## **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 2017 年 12 月 31 日，康桥公司总资产为 162,420.35 万元，所有者权益为 83,665.03 万元；2017 年实现营业收入 37,723.33 万元，实现净利润 7,693.55 万元。截至 2018 年 9 月 30 日，总资产为 163,965.42 万元，所有者权益为 89,737.50 万元；2018 年前三季度实现营业收入 21,364.58 万元，实现净利润 6,072.47 万元。

## **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 2017 年 12 月 31 日，松高科总资产为 174,307.07 万元，所有者权益为 71,567.64 万元；2017 年实现营业收入 61,713.66 万元，实现净利润 22,922.89 万元。截至 2018 年 9 月 30 日，总资产为 166,546.59 万元，所有者权益为 84,361.96 万元；2018 年前三季度实现营业收入 35,834.85 万元，实现净利润 12,794.33 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 2017 年 12 月 31 日，松高新总资产为 110,148.35 万元，所有者权益为 22,611.56 万元；2017 年实现营业收入 8,039.28 万元，实现净利润-825.13 万元。主要为园区物业载体正在逐渐去化过程中，资金回流较少且项目投入较大所致。

截至 2018 年 9 月 30 日，总资产为 111,799.60 万元，所有者权益为 25,022.29 万元；2018 年前三季度实现营业收入 14,988.27 万元，实现净利润 2,410.73 万元。

#### **5、上海漕河泾奉贤科技绿洲建设发展有限公司**

南桥公司成立于 2011 年 8 月 1 日，注册资本 88,000.00 万元，经营范围为土地成片开发建设、经营管理，物业管理，市政工程，兴办各类新兴产业，项目投资开发，市政基础设施开发投资，综合配套设施开发投资并提供配套信息咨询，房地产开发经营。

截至 2017 年 12 月 31 日，南桥公司总资产为 168,304.21 万元，所有者权益为 66,547.90 万元；2017 年实现营业收入 32,039.34 万元，实现净利润 1,485.78 万元。截至 2018 年 9 月 30 日，总资产为 187,526.75 万元，所有者权益为 81,065.11 万元；2018 年前三季度实现营业收入 3,529.06 万元，实现净利润-2,682.78 万元。

#### **6、上海临港松江科技城投资发展有限公司**

松江科技城成立于 1995 年 12 月 19 日，注册资本 10,897.43 万元，经营范围为在上海临港松江科技城内开发、建设、经营、管理、建造标准厂房；信息咨询，仓储服务，对餐饮业投资管理；从事房地产开发、经营；市政基础设施开发投资；综合配套设施开发投资；室内外装潢设计、咨询、服务；展览展示服务，会务服务，建筑装饰装修建设工程设计施工一体化；实业投资，资产管理，投资管理，投资咨询，企业管理咨询（以上咨询除经纪）；接受金融机构委托从事金融信息技术外包、金融业务流程外包、金融知识流程外包。

截至 2017 年 12 月 31 日，松江科技城总资产为 45,127.35 万元，所有者权益为 21,603.55 万元；2017 年实现营业收入 9,587.21 万元，实现净利润 2,228.54 万元。截至 2018 年 9 月 30 日，总资产为 59,939.58 万元，所有者权益为 24,535.40 万元；2018 年前三季度实现营业收入 4,452.81 万元，实现净利润 2,931.85 万元。

#### **7、上海临港松江高科技发展有限公司**

临高科成立于 2014 年 10 月 21 日，注册资本 105,550.00 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 2017 年 12 月 31 日，临高科总资产为 127,164.55 万元，所有者权益为 103,737.92 万元；2017 年实现营业收入 202.86 万元，实现净利润-991.18 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 2018 年 9 月 30 日，总资产为 160,240.69 万元，所有者权益为 103,005.33 万元；2018 年前三季度实现营业收入 182.26 万元，实现净利润-732.59 万元，系项目尚处于建设发展期，未实现收入所致。

## **8、上海临港浦江国际科技城发展有限公司**

浦江国际成立于 2009 年 3 月 26 日，注册资本 192,000.00 万元，经营范围为园区的开发、建设、经营和管理；房地产经营；实业投资、项目投资开发；自有房屋租赁；仓储服务；物业管理；商务咨询服务（除经纪）；会展会务服务；建筑工程总承包、设计、施工、安装、装饰及咨询；从事货物及技术的进出口业务；宾馆、餐饮、商场、超级市场管理。

截至 2017 年 12 月 31 日，浦江国际总资产为 434,858.79 万元，所有者权益为 223,490.69 万元；2017 年实现营业收入 58,374.56 万元，实现净利润 13,513.01 万元。截至 2018 年 9 月 30 日，总资产为 491,722.28 万元，所有者权益为 254,808.85 万元；2018 年前三季度实现营业收入 50,487.47 万元，实现净利润 13,518.16 万元。

## **9、上海漕河泾开发区创新创业园发展有限公司**

双创公司成立于 2006 年 8 月 10 日，注册资本 3,500.00 万元，经营范围为科技企业的培育，科技成果和产品展示，投资管理，从事微电子技术、生物科技、通信技术、计算机软硬件、光机电一体化领域的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务，园区开发、建设、经营和管理，房地产经营，自有房屋租赁，物业管理。

截至 2017 年 12 月 31 日，双创公司总资产为 6,846.68 万元，所有者权益为 6,351.93 万元；2017 年实现营业收入 1,237.63 万元，实现净利润 419.22 万元。

截至 2018 年 9 月 30 日，总资产为 7,043.46 万元，所有者权益为 6,584.72 万元；2018 年前三季度实现营业收入 846.30 万元，实现净利润 232.79 万元。

### 10、上海临港金山新兴产业发展有限公司

金山公司成立于 2017 年 08 月 22 日，注册资本 30,000.00 万元，经营范围为新兴产业项目开发，成片土地和标准厂房开发、经营管理，物业管理，市政工程，市政基础设施开发，综合配套设施开发，展览展示服务，会务服务，仓储服务，信息技术咨询，房地产开发、经营。

截至 2017 年 12 月 31 日，金山公司总资产为 10,171.20 万元，所有者权益为 10,161.67 万元；2017 年实现营业收入 0 万元，实现净利润-42.33 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 2018 年 9 月 30 日，总资产为 22,668.13 万元，所有者权益为 14,865.11 万元；2018 年前三季度实现营业收入 0 万元，实现净利润-296.56 万元，系项目尚处于建设发展期，未实现收入所致。

### (二) 发行人合营、联营公司情况

截至 2018 年 9 月 30 日，上海临港下属主要合营及联营公司的基本情况如下表所示：

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	上海自贸区联合发展有限公司	2005 年 12 月 23 日	66,666.00	物业管理；房地产及配套设施的投资、开发、建设、经营和管理		45.00
2	华万国际物流(上海)有限公司	2009 年 11 月 19 日	5,000.00	海上、航空、公路、水上国际货物运输代理，物业管理，房产开发等		45.00
3	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；自有房屋租赁；投资咨询；企业管理咨询；物业管理		50.00
4	上海海质科技发展有限公司	2017 年 11 月 23 日	20,000.00	从事智能科技、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		40.00

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
5	上海申创股权投资管理中心(有限合伙)	2018年2月11日	2,500.00	股权投资管理、投资管理、资产管理等。		20.00

发行人主要合营及联营公司情况如下：

### 1、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66,666.00万元，经营范围为区内市政基础设施开发投资、综合配套设施（含各类管网设施）开发投资，区内外各类房地产及配套设施的投资、开发、建设、经营和管理，园区管理及物业管理，仓储及保税仓储（除危险品），从事海上、航空、公路国际货物运输代理业务，国内货运代理，兴办各类新兴产业，科技开发，区内商业性简单加工和各类出口加工，关于货物、技术及知识产权的国际与国内贸易及贸易代理，从事货物及技术的进出口业务，保税展示及国内外展示展览，商务信息咨询，市场营销策划及调研（不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测验），企业登记代理。

截至2017年12月31日，自贸联发总资产为194,095.89万元，所有者权益为85,885.32万元；2017年实现营业收入11,695.85万元，实现净利润-4,417.97万元，主要系部分项目尚在建设期，资金投入较多，且未达到收入结转条件。截至2018年9月30日，总资产为202,546.97万元，所有者权益为89,970.86万元；实现营业收入9,298.20万元，实现净利润4,037.77万元。

### 2、华万国际物流（上海）有限公司

华万物流成立于2009年11月19日，注册资本5,000.00万元，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 2017 年 12 月 31 日，总资产为 19,302.37 万元，所有者权益为 6,173.46 万元；2017 年实现营业收入 12,744.63 万元，实现净利润 2,206.95 万元。截至 2018 年 9 月 30 日，华万物流总资产为 19,181.91 万元，所有者权益为 6,743.67 万元；2018 年前三季度实现营业收入 4,337.01 万元，实现净利润 434.10 万元。

### **3、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 2017 年 12 月 31 日，启迪漕河泾(上海)开发有限公司总资产为 82,852.66 万元，所有者权益为 20,387.40 万元；2017 年实现营业收入 4,260.54 万元，实现净利润-1,004.00 万元，主要系尚有部分项目未达到收入结转条件，且项目建设资金投入较多所致。截至 2018 年 9 月 30 日，总资产为 109,536.82 万元，所有者权益为 20,542.20 万元；2018 年前三季度实现营业收入 7,464.97 万元，实现净利润 79.95 万元。

### **4、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 2017 年 12 月 31 日，上海海质科技发展有限公司总资产为 8,000.00 万元，所有者权益为 8,000.00 万元；2017 年实现营业收入 0 万元，实现净利润 0 万元。主要系公司项目尚在建设期，尚无实现收入。截至 2018 年 9 月 30 日，总资产为 22,281.89 万元，所有者权益为 19,401.18 万元；2018 年前三季度实现营业收入 0 万元，实现净利润 598.82 万元。

### **5、上海申创股权投资管理中心（有限合伙）**



上海申创股权投资管理中心（有限合伙）成立于2018年2月11日，注册资本2,500.00万元，经营范围为股权投资管理、投资管理、资产管理等。

截至2018年9月30日，上海申创股权投资管理中心（有限合伙）总资产为2,410.66万元，所有者权益为1,612.26万元；2018年前三季度实现营业收入为953.72万元，实现净利润612.26万元。

## 五、现任董事、监事和高级管理人员的情况

### （一）董事、监事、高级管理人员基本情况

截至本募集说明书签署日，发行人现任董事、监事、高级管理人员的情况如下表所示：

姓名	职务	任期起始日	任期终止日
袁国华	董事长	2018/10/26	2021/10/25
张黎明	董事	2018/10/26	2021/10/25
	副董事长	2018/10/26	2021/10/25
张四福	董事	2018/10/26	2021/10/25
	副董事长	2018/10/26	2021/10/25
丁桂康	董事	2018/10/26	2021/10/25
	总裁	2018/10/26	2021/10/25
杨菁	董事	2018/10/26	2021/10/25
董鑑华	董事	2018/10/26	2021/10/25
芮明杰	独立董事	2018/10/26	2021/10/25
张天西	独立董事	2018/10/26	2021/10/25
伍爱群	独立董事	2018/10/26	2021/10/25
朱伟强	监事会主席	2018/10/26	2021/10/25
庄伟林	监事	2018/10/26	2021/10/25
潘峰玲	监事	2018/10/26	2021/10/25
张宏	监事	2018/10/26	2021/10/25
任曙虹	职工监事	2018/10/26	2021/10/25
顾嗣鸣	职工监事	2018/10/26	2021/10/25
陆雯	常务执行副总裁	2018/10/26	2021/10/25
	董事会秘书	2018/10/26	2021/10/25
孙昂	执行副总裁	2018/10/26	2021/10/25

姓名	职务	任期起始日	任期终止日
朱俊	执行副总裁	2018/10/26	2021/10/25
张勇	执行副总裁	2018/10/26	2021/10/25
刘德宏	执行副总裁	2018/10/26	2021/10/25
孙仓龙	执行副总裁	2018/10/26	2021/10/25
邓睿宗	财务总监	2018/10/26	2021/10/25
	执行副总裁	2018/10/26	2021/10/25
王春辉	副总裁	2018/10/26	2021/10/25
许兴虎	副总裁	2018/10/26	2021/10/25

## (二) 董事、监事、高级管理人员主要工作经历

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。1982年参加工作，曾就职于上海工业锅炉厂财务科，上海金马房地产有限公司财务科。1997年至2003年，担任上海新兴技术开发区联合发展公司财务部副经理。2003年10月到临港集团工作，历任临港集团财务部临时负责人，财务部总监，土地管理部总监，副总会计师，临港投资总经理，审计室主任，投资发展部总监等职。2011年1月，担任临港投资董事。2011年11月至2015年7月，担任临港集团副总裁，2015年7月至今，担任临港集团总裁。2015年9月起担任上海临港董事长。

张黎明，男，1965年4月出生，同济大学工学学士，经济师，中国国籍，无境外居留权。1988年7月参加工作，1988年7月至2005年8月历任上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司计财部计划管理，计财处处长助理，招商中心副总经理，办公室主任。2005年8月至2010年8月担任上海临港书院经济发展有限公司总经理。2010年8月至2016年6月担任上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司副总经理，上海漕河泾开发区经济技术发展有限公司总经理。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。

张四福，男，澳门科技大学工商管理专业硕士，工程师，1963年10月出生，中国国籍，无境外居留权。2012年7月至2013年2月担任上海临港万祥经济发展有限公司常务副总经理。2013年2月至2013年9月担任上海临港经济发展(集

团)有限公司招商服务中心常务副总经理。2013年9月至2014年5月担任上海临港经济发展(集团)有限公司招商服务中心副总经理(主持工作)。2014年5月至2015年7月担任上海临港经济发展(集团)有限公司招商服务中心总经理。2015年7月至2016年5月担任上海临港经济发展(集团)有限公司招商服务中心总经理兼任沪苏大丰产业联动集聚区开发建设有限公司总经理。2016年5月至今担任上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司总经理,上海漕河泾奉贤科技绿洲建设发展有限公司总经理。2017年3月起担任上海临港副董事长。

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年参加工作,1984年3月至1997年11月,历任上海新沪钢铁厂团委干事、副书记、书记,现代企业制度改革办常务副主任,总经理助理,副总经理。1997年12月至2001年11月,担任上海北岛置地有限公司副总经理。2001年11月至2003年4月,担任上海嘉创投资发展有限公司实业部总经理。2003年4月至2007年4月,担任上海同济房地产(集团)有限公司工程投资公司总经理。2007年4月至今,历任临港集团松江平台公司副总经理、常务副总经理、总经理、董事长、党委副书记等职。2014年12月至2015年9月,担任临港投资总经理。2015年9月至2017年3月3日担任上海临港副董事长,2015年9月起担任上海临港董事,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,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,曾任上海真空器件股份有限公司研究所财务部总账会计。1994年5月至2005年8月,历任漕河泾新兴技术开发区发展总公司财务部资金管理,漕河泾新兴技术开发区发展总公司所属房产经营公司,新和物业公司财务主管,财务经理,漕河泾新兴技术开发区发展总公司所属新谷商务公司财务总监,漕河泾新兴技术开发区发展总公司所属经济技术发展有限公司财务经理。2005年8月至2013年1月,先后担任临港集团资产财务部副总监,总监。2013年1月起,担任临港集团副总会计师,财务金融部总监。2011年12月起担任临港投资公司监事。2015年9月起担任上海临港董事。

董鑑华,男,同济大学建筑企业经营管理本科,工学学士;上海交通大学奥杰学院MBA,高级经济师,1965年4月出生。1987年7月参加工作。曾任上海市审计局基建处科员,副主任科员,处长助理,副处长,固定资产投资审计处副

处长（主持工作），处长。2008年4月进入上海电气（集团）总公司，历任上海电气（集团）总公司财务总监；上海电气（集团）总公司财务总监，上海电气集团财务有限责任公司监事会主席；上海电气（集团）总公司财务总监，上海电气集团股份有限公司监事长，上海电气（集团）总公司财务总监；上海电气（集团）总公司财务总监，审计室主任，上海电气集团股份有限公司监事长，上海海立（集团）股份有限公司监事长，上海集优机械股份有限公司监事长。2014年6月至今任上海电气（集团）总公司财务总监，上海电气集团股份有限公司监事长，上海海立（集团）股份有限公司监事长，上海集优机械股份有限公司监事长。2015年9月起担任上海临港董事。

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，复旦大学长三角研究院副院长，复旦大学工商管理博士后流动站站长，复旦大学管理学院学位委员会主席，复旦大学学术委员会委员，复旦大学学位委员会文学部副主任，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，上海市发展战略研究所工作室领军专家，中国工业经济学会常务副理事长。历任：复旦大学管理学院企业管理系主任，管理学院副院长，企业管理学科带头人，中央企业工委和国务院国资委主讲嘉宾，上海管理科学学会副理事长，多家上市公司独立董事等职。2015年9月起担任上海临港独立董事。

张天西，男，1956年出生，经济学博士、教授、博士生导师、注册会计师。现任：上海交通大学安泰经济与管理学院会计系教授、享受国务院特殊津贴。历任：上海交通大学会计系讲师；陕西财经学院会计系副主任、主任，会计学院院长；西安交通大学会计学院院长。2014年6月至2015年9月担任自仪股份独立董事，2015年9月起担任上海临港独立董事。

伍爱群，男，1969年出生，理学学士，经济学学士，工程硕士，工商管理博士，教授级高级工程师，高级会计师。近五年历任中国科学院有机合成工程研究中心副主任，常务副主任等。现任上海黎明机械股份有限公司独立董事，中国科学院有机合成工程研究中心主任，上海爱使股份有限公司独立董事，运盛（上海）实业股份有限公司监事，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。2015年9月起担任上海临港独立董事。

朱伟强，男，上海财经大学会计学专业本科，香港中文大学专业会计学硕士研究生，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，曾任上海城市规划局财务科科员、副主任科员，1989年1月至2000年2月，历任上海新兴技术开发区联合发展有限公司计财部财务主管、进出口贸易部财务主管、经理助理、副经理、副经理（主持工作），上海亿威实业有限公司财务经理、副总经理等职。2000年2月至2004年7月，担任上海漕河泾开发区西区发展有限公司副总经理、常务副总经理，上海漕河泾开发区总公司总经理助理、副总会计师、计财部经理。1999年3月参加市委党校中青班学习。2004年7月至今，历任临港国际物流公司总经理，临港集团总裁助理、副总裁、党委委员等职。2015年9月担任临港投资监事长，2015年9月起担任上海临港监事会主席。

庄伟林，男，复旦大学全日制硕士研究生，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、市监察委宣传教育室、案件检查五室、信访室。2014年1月至2018年6月，历任上海临港经济发展（集团）有限公司纪委副书记、组织处处长，上海临港控股股份有限公司党委副书记、纪委书记等职。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。

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。

张宏，男，中共党员，会计学大学专科学历，中级会计师，高级经济师职称，1973年5月1日生，中国国籍，无境外居留权。2000年11月就职于上海浦东康桥集团有限公司；2004年起担任工业区规划土地处用地科科长，2005年起担任工业区规划土地处副处长（主持工作），负责康桥工业区规划、土地、环保等建设管理；2008年10月，担任上海浦东康桥集团有限公司财务处处长；2011年起至今，担任上海浦东康桥集团有限公司资产财务部经理，负责集团国资、财务、资金、工业区财政和统计工作。2015年9月起担任上海临港监事。

任曙虹，职工监事，女，群众，上海立信会计高等专科学校专科毕业，高级职业经理人、中级会计师。1966年4月25日出生，中国国籍，无境外居留权。1986年8月至1992年10月就职于上海低压电器二厂财务部，1992年10月至2002年4月担任上海嘉年别墅房地产有限公司财务部经理，2002年4月至2005年12月担任上海嘉年物业管理有限公司财务部经理，2005年12月至2007年5月，任上海临港经济发展集团土地部业务主管，2007年6月起至今，任上海临港经济发展投资管理有限公司总账会计、财务预算和资金管理等岗位，2017年4月担任上海临港经济发展投资管理有限公司计划财务中心副总监。

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，曾任上海漕河泾新兴技术开发区科技创新中心战略发展部项目经理、总监助理，产业转移促进中心（商务部上海基地）对外联络部兼职部长、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），兼任公司综合管理部副总监、第二党支部书记、团支部书记等职。2017年9月起担任上海临港职工监事。

孙昂，男，华东师范大学企业管理硕士，经济师。1964年10月出生，中国国籍，无境外居留权。1985年参加工作，曾任上海航天局809研究所技术科兼团委书记，助理工程师。1989年5月加盟上海新兴技术开发区联合发展有限公司，历任所属新园大厦公关代表、新谷公司办公室主任兼生产部经理、新和物业公司总经理。2005年1月至2011年3月，担任临港泥城公司总经理。2008年10月至2012年12月，担任临港商建公司总经理。2012年12月至2014年6月，历任临港商建平台公司党委书记、董事长、总经理。2014年6月至今，担任临港商建平台公司党委副书记、副董事长等职。2015年3月起担任临港投资副董事长，2015年9月至2016年4月担任上海临港副董事长，2015年9月至2017年1月担任上海临港董事。2016年4月起担任上海临港执行副总裁。

陆雯，女，上海财经大学注册会计师专门化本科，上海财经大学会计硕士专业学位，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年参加工作，曾任普华永道会计师事务所审计经理。2005年5月至2008年7月，曾任上海临港国际物流发展有限公司财务经理，2008年7月至2010年12月，历任上海临港奉贤经济发展有限公司总经理助理、副总经理，2010

年 12 月至 2013 年 11 月，曾任上海市工业区开发总公司副总经理。2013 年 11 月至 2015 年 2 月，担任上海临港经济发展集团投资发展部副总监、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。

邓睿宗，男，同济大学会计学专业大学本科毕业，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，1998 年 8 月至 2005 年 5 月任职大华会计师事务所审计员、审计经理，2005 年 7 月至 2007 年 9 月任职李宁体育上海有限公司财务报告经理，2007 年 9 月至 2015 年 10 月历任上海临港经济发展（集团）有限公司资产财务部业务主管、总监助理和副总监。2015 年 12 月起担任上海临港财务总监。

朱俊，男，江西财经大学经济学学士、法学学士，复旦大学经济学硕士，上海交通大学公共管理硕士，1975 年 1 月出生，中国国籍，无境外居留权。1997 年参加工作，曾任上海市宝山区劳动局仲裁调解科科员、上海市宝山区发展和改革委员会综合发展科科长、上海市宝山区发展和改革委员会主任助理、上海市宝山区顾村镇党委委员、副镇长、上海市宝山区经委党委委员、副主任、上海市发展和改革委员会地区与区域经济处（农村经济处）副处长。2015 年 6 月至 2016 年 5 月，曾任上海临港经济发展（集团）有限公司投资管理部副总监。2016 年 5 月至 2016 年 12 月，曾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。2016 年 12 月起担任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学学士，1976 年 9 月出生，中国国籍，无境外居留权。1998 年参加工作，曾任上海工业对外贸易有限公司财务主管、上海工业投资（集团）有限公司财务主管。2005 年 4 月至 2011 年 10 月，历任上海临港芦潮港经济发展有限公司财务经理、总经理助理。2011 年 10 月至 2015 年 7 月，历任上海临港泥城经济发展有限公司副总经理、常务副总经理。2013 年 2 月至 2016 年 12 月，曾任上海临港南汇新城经济发展有限公司副总经理、上海临港浦东新经济发展有限公司副总经理、上海临港科技创新城经济发展有限公司副总经理、上海临港浦东新经济发展有限公司总经理。2016 年 12 月起

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。

王春辉，男，华东政法大学法学学士，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。2004年9月至2009年10月，任上海漕河泾开发区发展总公司党办、办公室法律事务；2009年10月至2012年1月，任上海漕河泾开发区发展总公司党办、办公室主任助理；2012年1月至2014年6月，任上海漕河泾开发区发展总公司战略发展部经理助理；2014年6月至2016年2月，任上海漕河泾开发区发展总公司战略发展部副经理；2016年2月至2016年12月，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；2016年12月起至2017年12月，任上海临港控股股份有限公司总裁助理，并兼任董事会办公室主任及投资管理中心副总监；2017年12月起担任上海临港副总裁。

孙仓龙，男，同济大学工学硕士，高级工程师，1976年5月出生，中国国籍，无境外居留权。2000年参加工作，曾任职于上海集伟投资有限公司、上海珠江投资有限公司、上海外高桥房产开发公司。2003年11月至2007年12月，担任上海漕河泾开发区高科技园发展有限公司、上海漕河泾开发区经济技术发展有限公司工程部经理助理；2008年1月至2009年11月，担任上海张江集成电路产业区开发公司工程部副经理；2009年12月至2012年7月，任职于上海临港奉贤经济发展有限公司计划统计部；2012年8月至2014年9月，担任上海临港奉贤经济发展有限公司总经理助理；2014年10月至2016年12月，担任上海临港奉贤经济发展有限公司副总经理；2017年1月至2017年11月，担任上海临港科技创新城经济发展有限公司副总经理。2017年12月至2018年2月，担任上海自贸区联合发展有限公司总经理；2018年2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。1997年9月至2001年3月，担任上海漕河泾开发区西区发展有限公司计划财务科成本主管；2001年4月至2002年1月，担任上海锦虹企业发展有限公司计划财务部外派财务经理；2002年2月至2005年5月，担任上海漕河泾开发区西区物业管理有限公司计划财务部外派财务经理；2005年6月至2005年8月，担任



上海新谷商务管理有限公司计划财务部高级审计经理；2005年9月至2006年6月，担任上海亿威实业有限公司计划财务部外派财务经理；2006年7月至2009年3月，担任上海漕河泾开发区新经济园发展有限公司财务部副经理；2009年4月至2012年11月，担任上海临港经济发展（集团）有限公司资产财务部外派财务副经理、经理；2012年12月至2014年12月，担任上海临港松江科技城投资发展有限公司总经理助理、上海漕河泾开发区松江高科技园发展有限公司总经理助理、上海漕河泾开发区松江高新产业园发展有限公司总经理助理、上海漕河泾开发区松江公共租赁住房运营有限公司总经理助理；2015年1月至2016年3月，担任松江平台公司（松江平台公司包括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、上海漕河泾开发区佘山科技城发展有限公司、上海临港松江高科技发展有限公司、上海漕河泾开发区松江新城科技园区发展有限公司）副总经理；2016年4月至2017年10月，担任松江平台公司常务副总经理；2017年10月至2018年2月，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。

许兴虎，男，上海机械专科学校财务管理专业大专，上海外国语大学英语文学专业硕士，会计师，1968年9月出生，中国国籍，无境外居留权。1990参加工作。1990年7月至2003年6月担任上海筛网厂财务部经理；2003年7月至2004年7月担任上海新铁链筛网制造有限公司财务部经理；2004年7月到2008年7月担任上海临港万祥经济发展有限公司财务部经理；2008年7月至2011年9月担任上海临港经济发展（集团）有限公司土地管理部业务主管、总监助理；2011年9月至2013年1月借调到临港书院公司工作；2013年1月至2014年3月，担任临港再制造公司总经理助理兼财务部经理；2014年3月至2016年12月历任上海工业区开发总公司（有限）总经理助理、副总经理；2016年10月-2017年3月担任上海临信资产管理有限公司董事长；2017年1月起至今历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、上海临港商业服务有限公司总经理。

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。

### （三）兼职情况

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	公司职务	任职企业	担任职务
芮明杰	独立董事	锦江国际酒店集团有限公司	独立董事
		大中华金融控股有限公司	独立董事
伍爱群	独立董事	上海三爱富新材料股份有限公司	独立董事
		上海联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
		上海游久游戏股份有限公司	独立董事
张天西	独立董事	上海移为通信技术股份有限公司	独立董事
		安佑生物科技集团股份有限公司	独立董事
		聚信国际租赁股份有限公司	独立董事
		安集微电子科技（上海）股份有限公司	独立董事

### （四）董事、监事和高级管理人员持有发行人股份和债券情况

截至本募集说明书签署日，董事、监事、高级管理人员不存在持有发行人股份和债券的情况。

## 六、发行人主要业务情况

### （一）发行人主营业务情况

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。

## **1、园区产业载体的开发和租售**

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。

土地储备方面，上海临港通过积极的拿地规划，补充已开发利用的土地资源，保证园区经营的可持续性。目前，公司土地储备较为充裕，能够保障后续开发建设。截至 2018 年 9 月 30 日，上海临港及下属控股子公司共计持有待开发土地面积约 35.95 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。

## **2、园区产业导入及综合服务**

### **(1) 园区产业导入**

上海临港在挖掘园区区位与上海产业布局的契合点的基础上，通过整合资源、集聚要素、搭建平台、完善功能，引导优秀的企业落户园区并逐步形成产业集聚。

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

松江园区坐落于上海西南门户、G60 科创走廊门户，临近虹桥机场，位于上海中心城和松江新城之间的产业集聚带。自开园以来，吸引了大量“一总部三中心”高端客户入驻，同时集聚了一批拥有自主知识产权的高成长科技型中小企业，已形成以高科技为特点、高端产业主导，多种功能性产业平台共同协同发展的良好态势，获评上海市“区区合作、品牌联动”示范基地、上海市生产性服务业功能区、上海市知识产权示范园区、上海市企业服务优秀园区、上海市“四新”经济创新基地、上海张江国家自主创新示范区、国家高技术产业基地-上海 3D 打印产业中心等。

浦江园区位于上海闵行区浦江镇，黄浦江东岸，地理位置优越，交通便捷，北侧紧邻外环线、中环线，是国家级经济技术开发区、上海张江国家自主创新示范区以及上海建设全球科创中心重要承载区，已逐步形成以电子信息产业为依托，集生物医药、环保、新能源、汽车研发为主体，辅以现代生产型服务业集聚功能的产业导向，拥有中国服务外包示范基地、国家生物医药产业基地、国家级创新创业孵化器三大基地等。

康桥园区毗邻迪斯尼乐园，受益于金融中心、航运中心和后世博功能区辐射的叠加效应，具备良好发展前景。自开园以来，已有多家国内外知名企业落户，初步构建了以“智、能、电、文”为核心的产业集群。

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，计划建成一个综合性功能导入的生产性服务业集聚区，兼具国际创造力中心、国际型企业中心、设计创意中心等“三大中心”功能，目前已集聚了一批生物医药、科创服务、商务服务企业。

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，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。

自贸区（洋山）陆域部分坐落于中国（上海）自由贸易试验区洋山保税港区，通过东海大桥与洋山国际深水港相连，依托中国（上海）自由贸易试验区和国际

航运发展综合试验区的叠加优势，自开园以来，已吸引一大批国内外著名航运、物流、大宗商品贸易、电子商务平台、融资租赁等知名企业入驻。

## （2）园区综合服务

在园区发展过程中，上海临港深化“大服务”平台，深度挖掘、全面盘活存量资源，优化升级各项服务，彰显“园区为产业创造价值，园区让生活更美好”的发展理念，行业影响力、品牌认知度均获得进一步提升，吸引更多优质客户入驻园区，有力地支撑了公司业务的全面开展。

松江园区作为国家知识产权试点园区，坚持以知识产权为抓手，开展科技创新服务，为高新技术企业提供政策宣传和申报辅导，助推企业创新发展。以 G60 智能物联专业孵化器为抓手，促进智能制造和物联网信息技术产业优质创新创业，加快产业项目集聚落地。以“园区让生活更美好”的产业社区为目标，不断完善园区功能配套建设，开展“文化华亭”、“海派华亭”文化服务系列品牌活动，产业和社区实现跨界互联、无缝衔接。

浦江园区以智慧园区建设为目标，依托高科技，大力推进智慧楼管、智慧停车、智慧消防以及智慧餐厅等建设，为园区客户提供更好的创新、创业、生产、生活服务。同时，进一步提升园区管理水平，推动园区管理向科学化、标准化、精细化方向发展。

康桥园区、南桥园区以功能提升、服务提升为主线，引入商务、休闲、办公等综合配套，丰富相关配套功能布局，同时拓展新的发展空间，通过道路交通、绿化景观等环境改造，提升园区形象品质。此外，构建“人才激励、产业扶持、科技创新、金融服务”为重点的科创服务体系，为全区企业提供全方位的科创服务。

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。

自贸区（洋山）陆域部分创新推出报税船供公共服务平台建设，“关检合一”的洋山通关服务中心正式入驻并启用，实现“一次申报、一次查验、一次放行”，

改善了区域营商配套环境,提升企业服务能级和地区服务贸易功能。新增多家“科创一号”国家工作站,为区内企业搭建创新创业平台、嫁接资源,带动地区产业集聚发展。

## (二) 发行人主要产品情况及营业收入构成

### 1、主要产品情况

2015-2017年度以及2018年1-9月,发行人园区产业载体总体的出售和出租情况如下表所示:

单位:万平方米

项目	2018年1-9月	2017年度	2016年度	2015年度
<b>松江园区</b>				
新开工面积	8.11	5.91	43.60	-
在建面积	49.51	52.69	9.09	9.09
竣工面积	-	-	-	-
出售面积(签约)	1.21	6.08	5.92	3.58
出租面积(签约)	2.95	18.12	17.59	19.56
<b>浦江园区</b>				
新开工面积	-	-	39.38	4.78
在建面积	39.38	39.38	23.01	19.03
竣工面积	-	23.02	0.80	13.52
出售面积(签约)	1.77	2.30	6.44	4.26
出租面积(签约)	3.02	14.30	13.57	10.54
<b>康桥园区</b>				
新开工面积	-	-	-	7.98
在建面积	-	-	7.98	-
竣工面积	-	7.98	-	9.83
出售面积(签约)	0.96	1.74	2.98	0.76
出租面积(签约)	0.28	4.58	3.18	1.45
<b>南桥园区</b>				
新开工面积	20.38	10.05	-	-
在建面积	10.05	-	-	-
竣工面积	-	-	-	22.68
出售面积(签约)	0.39	1.00	1.69	-
出租面积(签约)	-	2.72	0.19	-
<b>金山园区</b>				
新开工面积	14.48	-	-	-
在建面积	-	-	-	-
竣工面积	-	-	-	-
出售面积(签约)	-	-	-	-
出租面积(签约)	-	-	-	-

截至2018年9月30日,发行人主要园区项目的租售情况及相应收入如下表所示:

单位：平方米、万元

序号	项目名称	总可租售面积	出租情况			销售情况	
			在租面积	2017年度租金收入	2018年1-9月租金收入	累计销售面积	累计销售合同金额
1	松江高科技园一期项目	226,083	66,712	7,066	6,502	148,336	113,790
2	松江高科技园二期项目（创新广场项目）	157,818	49,403			97,336	122,048
3	松高科技广场项目	64,924	7,836			45,169	77,153
4	松高新科技绿洲项目一期	103,433	52,689			49,513	70,551
5	松江科技精品园项目（民益路园区）	151,442	34,136			114,205	45,717
6	南部新兴产业综合体项目	292,491	-			24,000	39,960
7	浦江高科技园F地块工业厂房一期1、2标	97,806	7,017	9,482	8,132	90,381	55,952
8	浦江高科技园F地块工业厂房一期3标	20,928	6,276			14,652	13,746
9	浦江高科技园F地块工业厂房一期4标	25,657	22,197			-	-
10	浦江高科技园F地块工业厂房三期4标	24,126	5,671			18,455	15,931

序号	项目名称	总可租售面积	出租情况			销售情况	
			在租面积	2017年度租金收入	2018年1-9月租金收入	累计销售面积	累计销售合同金额
11	浦江高科技园汽车新兴技术研发产业化项目	60,916	30,516			30,400	31,193
12	浦江高科技园 A1 地块工业厂房项目一期	87,388	22,835			61,947	72,936
13	浦江高科技园 A1 地块工业厂房项目二期	73,040	31,028			37,385	56,533
14	浦江高科技园 D 地块工业厂房项目	50,451	0			50,451	70,631
15	创新创业园工业厂房	20,400	18,094			-	-
16	浦江高科技园 A1 地块工业厂房项目三期	139,708	15,063			16,275	32,640
17	浦江高科技园 F 地块工业厂房三期二标 A 项目	7,856	0			7,856	5,782
18	浦江高科技园 F 地块工业厂房三期 2 标 B 项目	35,547	14,495			16,460	21,234
19	康桥绿洲一期项目	62,252	17,576			25,418	35,140
20	康桥绿洲二期项目-1	64,060	29,481	2,569	2,877	26,361	37,926
21	南桥园区一期项目	134,174	27,073			39,268	51,021



序号	项目名称	总可租售面积	出租情况			销售情况	
			在租面积	2017年度租金收入	2018年1-9月租金收入	累计销售面积	累计销售合同金额
	-1						
22	康桥绿洲二期项目-2	53,581	1,610			23,538	36,006
合计		<b>1,954,081</b>	<b>459,708</b>	<b>19,117</b>	<b>17,511</b>	<b>937,406</b>	<b>1,005,890</b>

## 2、发行人收入、成本、毛利率分析

### 发行人营业总收入构成情况（按类别）

单位：万元

科目	2018年1-9月		2017年度		2016年度		2015年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
主营业务收入	126,066.99	97.00%	198,961.22	96.01%	166,953.97	92.80%	151,572.09	94.44%
园区产业载体销售	108,556.49	83.53%	179,843.80	86.78%	150,972.89	83.92%	136,974.50	85.35%
园区产业载体租赁	17,510.51	13.47%	19,117.42	9.23%	15,981.08	8.88%	14,597.59	9.10%
其他业务收入（注）	3,896.08	3.00%	8,270.30	3.99%	12,951.09	7.20%	8,916.48	5.56%
营业总收入	129,963.07	100.00%	207,231.52	100.00%	179,905.07	100.00%	160,488.57	100.00%

注：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。

报告期内，公司营业收入分别为 160,488.57 万元、179,905.07 万元、207,231.52 万元和 129,963.07 万元。公司营业收入的主要来源于园区产业载体销售，2015-2017 年度及 2018 年 1-9 月园区产业载体销售收入分别为 136,974.50 万元、150,972.89 万元、179,843.80 万元和 108,556.49 万元，占营业收入的比例分别为 85.35%、83.92%、86.78% 和 83.53%。园区产业载体租赁收入分别为 14,597.59 万元、15,981.08 万元、19,117.42 万元和 17,510.51 万元，占营业收入的比例分别为 9.10%、8.88%、9.23% 和 13.47%。

### 发行人营业总收入构成情况（按地区）

单位：万元

项目	2018年1-9月	2017年度	2016年度	2015年度
上海本地项目	129,963.07	207,231.52	179,905.07	160,488.57

项目	2018年1-9月	2017年度	2016年度	2015年度
外地项目	-	-	-	-
合计	<b>129,963.07</b>	<b>207,231.52</b>	<b>179,905.07</b>	<b>160,488.57</b>

公司报告期内的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。

### 发行人营业成本构成情况

单位：万元

科目	2018年1-9月		2017年度		2016年度		2015年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
主营业务成本	49,861.96	90.15%	91,131.75	95.66%	76,539.26	98.63%	73,685.86	96.94%
园区产业载体销售	43,591.61	78.82%	84,460.09	88.66%	71,389.66	92.00%	70,029.02	92.13%
园区产业载体租赁	6,270.36	11.34%	6,671.66	7.00%	5,149.59	6.64%	3,656.84	4.81%
其他业务成本	5,445.07	9.85%	4,135.77	4.34%	1,059.55	1.37%	2,328.44	3.06%
合计	<b>55,307.03</b>	<b>100.00%</b>	<b>95,267.52</b>	<b>100.00%</b>	<b>77,598.81</b>	<b>100.00%</b>	<b>76,014.30</b>	<b>100.00%</b>

报告期内，发行人营业成本为76,014.30万元、77,598.81万元、95,267.52万元和55,307.03万元。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。2015-2017年度及2018年1-9月，发行人园区产业载体销售成本分别为70,029.02万元、71,389.66万元、84,460.09万元和43,591.61万元，分别占营业成本的92.13%、92.00%、88.66%和78.82%，占比相对稳定。

### 发行人营业毛利构成情况

单位：万元

科目	2018年1-9月		2017年度		2016年度		2015年度	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
主营业务	76,205.03	60.45%	107,829.47	54.20%	90,414.72	54.16%	77,886.23	51.39%
园区产业载体销售	64,964.88	59.84%	95,383.71	53.04%	79,583.23	52.71%	66,945.48	48.87%
园区产业载体租赁	11,240.15	64.19%	12,445.76	65.10%	10,831.49	67.78%	10,940.75	74.95%
其他业务	-1,548.99	-39.76%	4,134.53	49.99%	11,891.54	91.82%	6,588.05	73.89%
合计	<b>74,656.04</b>	<b>57.44%</b>	<b>111,964.00</b>	<b>54.03%</b>	<b>102,306.26</b>	<b>56.87%</b>	<b>84,474.27</b>	<b>52.64%</b>

报告期内，发行人主营业务毛利润分别为 77,886.23 万元、90,414.72 万元、107,829.47 万元和 76,205.03 万元，毛利率分别为 51.39%、54.16%、54.20%和 60.45%。近年来发行人经营情况良好，报告期内毛利润、毛利率均呈稳步上升趋势。

### （三）发行人报告期内主要在建、拟建项目及土地储备情况

#### 1、发行人的主要在建项目

截至 2018 年 9 月 30 日，发行人主要在建项目情况如下：

	项目名称	占地面积（万平方米）	建筑面积（万平方米）	计划总投资（亿元）
1	南部新兴产业综合体项目	14.63	43.60	31.87
2	浦江高科技园移动互联网产业（一期）项目	14.02	26.03	20.34
3	浦江高科技园生命健康产业园二期项目（A 区）	4.87	13.35	9.53
4	新建生产及辅助用房项目（中山项目）	2.72	5.91	3.55
5	南桥园区二期项目	2.83	10.05	7.46
6	南桥园区三期项目	5.78	20.38	15.40
7	临港枫泾智能制造园一期项目	5.39	5.67	2.97
8	新建生产及辅助用房项目（JT(C)-15-001 号地块）	2.90	8.11	5.90
9	临港枫泾先进制造业基地二期项目	9.91	8.80	5.19
	合计	63.05	141.90	102.21

注 1：南部新兴产业综合体包括南部新兴产业综合体项目 1 标、南部新兴产业综合体项目 2 标和南部新兴产业综合体项目 3 标；

注 2：松高新科技绿洲项目一期（4 号楼）截至报告期末尚未完成竣工备案，除 4 号楼外项目均已完工，上表中未列示松高新科技绿洲项目一期。

#### 2、发行人的主要土地储备及拟建项目

截至 2018 年 9 月 30 日，发行人主要土地储备及拟建项目情况如下：

	所属园区	地块名称	拟开发项目	持有待开发土地面积（万平方米）	规划计容建筑面积（万平方米）	是否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积（万平方米）	合作开发项目的权益占比
1	松江园区	松江区九亭镇 15 街坊 242/1 丘（松江区九亭	之禾项目	0.97	-	是	0.97	51%

	所属园区	地块名称	拟开发项目	持有待开发土地面积（万平方米）	规划计容建筑面积（万平方米）	是否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积（万平方米）	合作开发项目的权益占比
		镇漕河泾开发区 JT(C)16-002号地块)						
2	南桥园区	奉贤区齐贤镇 4街坊 47/4 丘	南桥园区一期项目-2	5.72	14.31	是	5.72	55%
3	浦江园区	浦江镇 128 街坊 5/6 丘地块	浦江高科技园生命健康产业园二期项目（B/C 区）	13.09	24.80	否	13.09	100%
4	浦江园区	浦江镇 137 街坊 1/2-1/3 丘	浦江高科技园生命健康产业园一期项目	9.25	18.50	否	9.25	100%
5	浦江园区	闵行浦江镇 122 街坊 P1 宗地、闵行浦江镇 121 街坊 P1 丘	浦江高科技园电子信息研发产业园项目	6.92	20.59	否	6.92	100%
合计				35.95	78.20	-	35.95	-

#### （四）行业发展概况

##### 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，投资回收期限大于住宅房地产和商业地产，公司面临较大的财务风险和现金流压力。

### **(2) 政策主导性强**

开发区在推动中国经济的产业升级和经济结构调整中占有重要地位，因此，开发区内的主导产业会较大程度上受到政府相关政策的影响。在向高新技术转型的进程中，各级政府可以通过对产业政策、土地管理、信贷、财政税收等方面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。

## **(五) 发行人在行业中的竞争状况**

### **1、行业竞争状况**

园区开发企业所面临的竞争比较广泛，从土地开发、房地产开发、基础设施建设、园区物业建设和招商代理都会面临园区内外企业的竞争。很多全国性的大型园区开发企业纷纷加大对开发区的投资力度以拓展业务，加剧了行业竞争程度。根据申万二级行业分类结果，目前国内开发区行业上市公司主要有 9 家，其主营业务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。

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，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。

### （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。松江园区始终坚持以科技创新为引领，围绕“产

业培育、知产环境、双创环境、金融环境”等功能构建园区平台，目前已有不少高端客户及龙头企业入驻，不断形成具备园区科技特色和影响力的产业集群和企业族群。浦江园区坚持“高端、融合、创新、提升”原则，坚持“新经济”的产业发展方针，重点围绕“大科创、大健康、大文化、大电商、大检测”等“5+X”的产业发展态势进行产业布局。康桥园区以只会园区服务为导向，南桥园区将“东方美谷”和“新三板基地”作为特色定位，不断吸引更多优质企业。

#### （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、运营过程中累积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，上海临港坚持高品质标准，重视园区整体规划和建筑外立面设计，园区执行 LEED 国际绿色建筑认证标准，突出低碳、环保、智慧的理念和特色，实现“业态、形态、生态”三态有机融合。园区的品质符合目标客群的定位，满足了产业客户注重产品品质、公司形象和员工工作条件的要求，得到了市场的认可。

发行人以建立“大服务平台”为战略导向，基于该战略规划，在建设优质产业载体的同时，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，上海临港减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

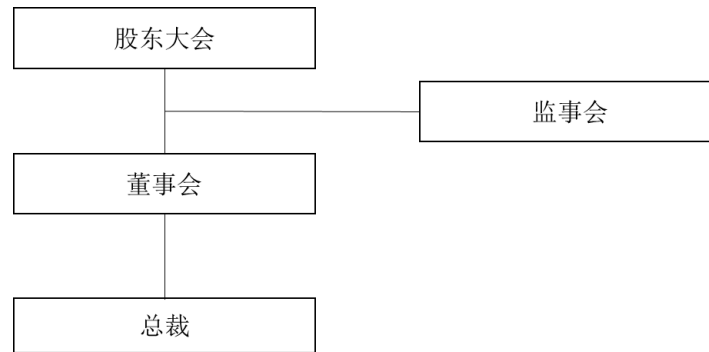
随着多年的快速发展及开发，上海市建设用地目前已日趋紧张。发行人下属园区规划范围内尚可供出让土地资源丰富。截至 2018 年 9 月 30 日，下属松江园区、浦江园区、康桥园区、南桥园区、金山园区共计持有待开发土地面积约 35.95 万平方米。同时，除已经取得土地证的地块外，在相关园区规划范围内，尚余较大的尚可供出让土地资源，保障了上海临港的后续土地资源。

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。

## 七、发行人治理结构和组织结构情况

### （一）发行人治理结构

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。公司治理结构如下图所示：



## 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 7 至 9 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。

## **（二）发行人内部机构设置**

### **发行人组织结构图**



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、“一室”：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、“两部”

##### (1) 综合管理部

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

##### (2) 人力资源部

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

### 3、“三中心”

#### (1) 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。

#### (2) 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。

#### (3) 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。

### 4、“两事业部”

#### (1) 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。

#### (2) 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。

## 八、相关机构、人员违法违规情况

### （一）发行人最近三年内是否存在违法违规及受处罚的情况

最近三年，发行人不存在未披露或者失实披露的重大违法违规行为，不存在违反法规行为，不存在因重大违法行为受到行政处罚或刑事处罚等情况。

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

最近三年，发行人的董事、监事、高级管理人员不存在违法违规及受处罚的情况。

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

发行人的董事、监事、高级管理人员的任职符合《公司法》及《公司章程》的规定。

## 九、发行人执行国务院房地产调控政策规定的情况

### （一）本次核查的法律依据

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

2、国务院办公厅于 2013 年 2 月 26 日发布了《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（以下简称“国办发[2013]17 号文”），其中第五条规定：“对存在闲置土地和炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为的房地产开发企业，有关部门要建立联动机制，加大查处力度。国土资源部门要禁止其参加土地竞买，银行业金融机构不得发放新开发项目贷款，证券监管部门暂停批

准其上市、再融资或重大资产重组，银行业监管部门要禁止其通过信托计划融资”。

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

## （二）本次核查的范围

根据上市公司及其子公司中所涉房地产开发项目的相关资料及其书面说明并经相关中介机构核查，截至2018年9月30日，本次纳入核查范围的已完工、在建及拟建的房地产开发项目40个，其中，已完工项目23个、在建项目12个、拟建项目5个。具体情况如下：

### 1、已完工项目

序号	项目名称	开发主体	宗地位置	建设状态
1	浦江高科技园A1地块工业厂房项目二期	上海临港浦江国际科技城发展有限公司	浦江镇116街坊 4/7丘	已完工
2	浦江高科技园D地块工业厂房项目	上海临港浦江国际科技城发展有限公司	浦江镇128街坊 3/9丘	已完工
3	浦江高科技园汽车新兴技术研发产业化项目	上海临港浦江国际科技城发展有限公司	浦江镇142街坊 12/8丘	已完工
4	浦江高科技园A1地块工业厂房项目一期	上海临港浦江国际科技城发展有限公司	浦江镇116街坊 4/7丘	已完工
5	浦江高科技园F地块工业厂房一期1、2标	上海临港浦江国际科技城发展有限公司	浦江镇143街坊 2/2丘	已完工
6	浦江高科技园F地块工业厂房一期3标	上海临港浦江国际科技城发展有限公司	浦江镇143街坊 2/3丘	已完工

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

## 2、在建项目

序号	项目名称	开发主体	宗地位置	建设状态
1	临港枫泾智能制造园一期项目	上海临港金山新兴产业发展有限公司	金山区兴塔镇 4 街坊 115/35 丘	在建
2	临港枫泾先进制造业基地二期项目	上海临港金山新兴产业发展有限公司	金山区枫泾镇 10 街坊 16/1 丘	在建
3	浦江高科技园移动互联网产业（一期）项目	上海漕河泾开发区浦月建设发展有限公司	浦江镇 115 街坊 10/7 丘	在建



序号	项目名称	开发主体	宗地位置	建设状态
4	浦江高科技园生命健康产业二期项目（A区）	上海漕河泾开发区浦未建设发展有限公司	浦江镇137街坊4/8-4/9丘	在建
5	南部新兴产业综合体项目1标	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、松江区新桥镇2街坊37/1丘	在建
6	南部新兴产业综合体项目2标	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、松江区新桥镇2街坊37/1丘	在建
7	南部新兴产业综合体项目3标	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、松江区新桥镇2街坊37/1丘	在建
8	新建生产及辅助用房项目（中山项目）	朱尼博特（上海）食品有限公司	松江区中山街道28街坊15/45丘	在建
9	新建生产及辅助用房项目（JT(C)-15-001号地块）（或称创智广场项目）	上海临港松江高科技发展有限公司	松江区新桥镇2街坊17/13丘	在建
10	松高新科技绿洲项目一期（4号楼）	上海漕河泾开发区松江高新产业园发展有限公司	松江区九亭镇15街坊239/1丘	在建
11	南桥园区二期项目	上海漕河泾奉贤科技绿洲建设发展有限公司	奉贤区齐贤镇3街坊4/7丘	在建
12	南桥园区三期项目	上海漕河泾奉贤科技绿洲建设发展有限公司	奉贤区齐贤镇4街坊47/9丘	在建

### 3、拟建项目

序号	项目名称	开发主体	宗地位置	建设状态
1	浦江高科技园生命健康产业二期项目（B/C区）	上海漕河泾开发区浦未建设发展有限公司	浦江镇128街坊5/6丘	拟建
2	浦江高科技园生命健康产业一期项目	上海漕河泾开发区浦未建设发展有限公司	浦江镇137街坊1/2-1/3丘	拟建
3	新建生产及辅助用房项目（JT(C)16-002号地块）（或称之禾项目）	上海临港松江高新产业发展有限公司	松江区九亭镇15街坊242/1丘	拟建
4	浦江高科技园电子信息研发产业园项目	上海临港浦江国际科技城发展有限公司	闵行浦江镇122街坊P1宗地、闵行浦江镇121街坊P1丘	拟建
5	南桥园区一期项目-2	上海漕河泾奉贤科技绿洲建设发展有限公司	奉贤区齐贤镇4街坊47/5丘	拟建

### （三）关于是否存在闲置土地的核查

#### 1、相关规定

##### （1）《中华人民共和国城市房地产管理法》

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

##### （2）《闲置土地处置办法》

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

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

《闲置办法》第八条规定：“有下列情形之一的，属于政府、政府有关部门的行为造成动工开发延迟的，国有建设用地使用权人应当向市、县国土资源主管部门提供土地闲置原因说明材料，经审核属实的，依照本办法第十二条和第十三条规定处置：（一）因未按照国有建设用地使用权有偿使用合同或者划拨决定书约定、规定的期限、条件将土地交付给国有建设用地使用权人，致使项目不具备动工开发条件的；（二）因土地利用总体规划、城乡规划依法修改，造成国有建设用地使用权人不能按照国有建设用地使用权有偿使用合同或者划拨决定书约定、

规定的用途、规划和建设条件开发的；（三）因国家出台相关政策，需要对约定、规定的规划和建设条件进行修改的；（四）因处置土地上相关群众信访事项等无法动工开发的；（五）因军事管制、文物保护等无法动工开发的；（六）政府、政府有关部门的其他行为。因自然灾害等不可抗力导致土地闲置的，依照前款规定办理。”

《闲置办法》第十二条规定：“因本办法第八条规定情形造成土地闲置的，市、县国土资源主管部门应当与国有建设用地使用权人协商，选择下列方式处置：

（一）延长动工开发期限。签订补充协议，重新约定动工开发、竣工期限和违约责任。从补充协议约定的动工开发日期起，延长动工开发期限最长不得超过一年；

（二）调整土地用途、规划条件。按照新用途或者新规划条件重新办理相关用地手续，并按照新用途或者新规划条件核算、收缴或者退还土地价款。改变用途后的土地利用必须符合土地利用总体规划和城乡规划；（三）由政府安排临时使用。待原项目具备开发建设条件，国有建设用地使用权人重新开发建设。从安排临时使用之日起，临时使用期限最长不得超过两年；（四）协议有偿收回国有建设用地使用权；（五）置换土地。对已缴清土地价款、落实项目资金，且因规划依法修改造成闲置的，可以为国有建设用地使用权人置换其它价值相当、用途相同的国有建设用地进行开发建设。涉及出让土地的，应当重新签订土地出让合同，并在合同中注明为置换土地；（六）市、县国土资源主管部门还可以根据实际情况规定其他处置方式。除前款第四项规定外，动工开发时间按照新约定、规定的时间重新起算。符合本办法第二条第二款规定情形的闲置土地，依照本条规定的方式处置。”

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

使用权决定书》，无偿收回国有建设用地使用权。闲置土地设有抵押权的，同时抄送相关土地抵押权人。”

### **(3) 《监管政策》**

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

### **(4) 《国务院关于促进节约集约用地的通知》**

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

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

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

## **2、核查方法及手段**

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

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

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

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

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

序号	国土资源部门名称	网址
1	国土资源部	<a href="http://www.mlr.gov.cn/tdgl/zfjc/">http://www.mlr.gov.cn/tdgl/zfjc/</a>
2	上海市规划和国土资源管理局	<a href="http://www.shgtj.gov.cn/">http://www.shgtj.gov.cn/</a>

### 3、核查结果

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

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

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

#### (四) 关于是否存在炒地行为的核查

##### 1、相关规定

###### (1) 国发[2010] 10 号文

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

###### (2) 《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》

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

### （3）国办发[2013] 17 号文

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

## 2、核查方法及手段

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

（1）查阅报告期内上市公司及其子公司的《审计报告》、财务报表等财务文件；

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

序号	国土资源部门名称	网址
1	国土资源部	<a href="http://www.mlr.gov.cn/tdgl/zfjc/">http://www.mlr.gov.cn/tdgl/zfjc/</a>
2	上海市规划和国土资源管理局	<a href="http://www.shgtj.gov.cn/">http://www.shgtj.gov.cn/</a>

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

## 3、核查结果

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

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

## **（五）对于是否存在捂盘惜售、哄抬房价行为的核查**

### **1、主要规定**

#### **（1）《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》**

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

#### **（2）国发[2010]10 号文**

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

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

住房和城乡建设部于 2010 年 4 月 13 日发布的建房[2010] 53 号文，其中规定：“取得预售许可的商品住房项目，房地产开发企业要在 10 日内一次性公开全部准售房源及每套房屋价格，并严格按照申报价格，明码标价对外销售”、“对已经取得预售许可，但未在规定时间内对外公开销售或未将全部准售房源对外公开销售，以及故意采取畸高价格销售或通过签订虚假商品住房买卖合同等方式人为制造房源紧张的行为，要严肃查处”。

#### **（4）国办发[2013]17 号文**

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

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

上海市住房和城乡建设管理委员会、上海市规划和国土资源管理局于 2016 年 10 月 8 日发布了《上海市住房和城乡建设管理委员会、上海市规划和国土资

源管理局关于进一步加强本市房地产市场监管促进房地产市场平稳健康发展的意见》（沪建房管联[2016] 839 号文），其中规定：“继续开展房地产开发企业和中介机构违法违规行为专项整治行动，进一步加大整治力度，重点查处捂盘惜售、炒作房价、虚假广告、诱骗消费者交易等违法违规行为。”

## **2、核查方法及结果**

经查阅上市公司及其子公司报告期内已完成及在售房地产项目的相关证照，听取上市公司及其子公司所涉房地产开发项目相关负责人就有关事实的陈述和说明，上市公司及其子公司报告期内已完成及在售的房地产开发项目中的土地全部为工业用地或科研设计用地，不属于商品住房开发项目，不存在违反房地产宏观调控的部门规章及规范性文件规定的捂盘惜售行为，不存在因捂盘惜售、哄抬房价而受到主管部门行政处罚或正在被（立案）调查的情形。

## **（六）结论意见**

经核查，报告期内上市公司及其子公司的房地产开发项目不存在闲置土地、炒地以及捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，不存在因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为而受到行政处罚的情形，也不存在因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为正在接受（立案）调查的情况。

## **十、发行人独立性情况**

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

### **1、资产独立性**

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

### **2、人员独立性**

公司董事、监事及高级管理人员严格按照《公司法》、《公司章程》的有关



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

### **3、财务独立性**

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

### **4、机构独立性**

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

### **5、业务独立性**

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

## **十一、关联交易情况**

### **（一）关联方及关联关系**

#### **1、母公司基本情况**

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	母公司对本 公司的持股 比例 (%)	母公司对本公 司的表决权比 例 (%)
上海临港经济发展集团资产管理有限公司	上海	房产开发、物业管理、实业投资	215,000.00	36.03	36.03
上海临港经济发展(集团)有限公司(最终母公司)	上海	临港新城产业区的开发、建设	698,200.00	46.58	46.58

## 2、子公司基本情况

发行人子公司及下属企业情况请详见本募集说明书“第五节 发行人基本情况，四、对其他企业的重要权益投资情况，（一）发行人控股子公司概况”。

## 3、合营企业和联营企业

发行人合营企业和联营企业情况请详见本募集说明书“第五节 发行人基本情况，四、对其他企业的重要权益投资情况，（二）发行人合营、联营公司概况”。

## 4、其他关联方

关联方名称	与本公司的关系
上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司	同受最终方控制
上海漕河泾开发区经济技术发展有限公司	同受最终方控制
上海漕河泾出口加工区建设发展有限公司	同受最终方控制
上海新兴技术开发区联合发展有限公司	同受最终方控制
上海漕河泾开发区物业管理有限公司	同受最终方控制
上海临港产业区公共租赁住房建设运营管理有限公司	同受最终方控制
上海松江新桥资产经营有限公司	发行人的少数股东
上海九亭资产经营管理有限公司	发行人的少数股东
上海茸北工业经济发展有限公司	发行人子公司的少数股东
上海枫泾工业投资发展有限公司	发行人子公司的少数股东
上海漕河泾开发区建筑安装工程有限公司	同受最终方控制
上海临港漕河泾生态环境建设有限公司	同受最终方控制
上海漕河泾开发区松江公共租赁住房运营有限公司	同受最终方控制
上海松江漕河泾小额贷款有限公司	同受最终方控制
上海临港经济发展(集团)有限公司	发行人最终控制方
上海临港经济发展集团资产管理有限公司	同受最终方控制
上海临港人才有限公司	同受最终方控制
上海漕河泾开发区华港实业有限公司	同受最终方控制

上海临港漕河泾人才有限公司	同受最终方控制
上海临港奉贤公共租赁住房运营有限公司	同受最终方控制
上海临港教育科技有限公司	同受最终方控制
上海临港信息科技发展有限公司	同受最终方控制
上海市工业区开发总公司（有限）	同受最终方控制
上海新元联业企业发展有限公司	同受最终方控制
上海耀华建材系统集成临港供应中心有限公司	同受最终方控制

## （二）关联交易情况

### 1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

#### （1）销售商品

单位：万元

关联方	关联交易内容	2018年1-9月	2017年度	2016年度	2015年度
上海市工业区开发总公司（有限）	销售房产	-	-	-	6,500.21
上海临港经济发展集团资产管理有限公司	销售房产	-	-	-	32,903.26

#### （2）提供劳务

单位：万元

关联方	关联交易内容	2018年1-9月	2017年度	2016年度	2015年度
上海漕河泾开发区松江公共租赁住房运营有限公司	租售服务费	-	320.85	950.09	-
华万国际物流（上海）有限公司	劳务服务费	-	188.68	103.77	-
上海临港经济发展集团资产管理有限公司	受托管理	24.39	89.87	-	-
上海漕河泾开发区物业管理有限公司	服务费	221.23	-	-	-

#### （3）资产转让

单位：万元

关联方	关联交易内容	2018年1-9月	2017年度	2016年度	2015年度
上海临港经济发展集团资产管理有限公司	转让固定资产	-	-	2.55	-
上海临港经济发展集团资产管理有限公司	转让装修工程	-	-	450.17	-

#### (4) 接受劳务

单位：万元

关联方	关联交易内容	2018年1-9月	2017年度	2016年度	2015年度
上海漕河泾开发区物业管理有限公司	物业费、水电费等	953.22	-	1,436.66	1,146.69
上海漕河泾开发区建筑安装工程有限公司	装修工程	-	-	1,109.73	-
上海临港漕河泾生态环境建设有限公司	工程施工	379.65	-	592.99	-
上海临港商业建设发展有限公司	劳务外包	-	-	-	126.59
上海临港经济发展（集团）有限公司	接受网络服务	6.03	-	-	-
上海漕河泾开发区华港实业有限公司	业务招待费	0.88	-	-	-
上海漕河泾开发区经济技术发展有限公司	车辆费用	25.14	-	-	-
上海临港漕河泾人才有限公司	服务费	12.01	-	-	-
上海临港人才有限公司	服务费	4.72	-	-	-
上海临港教育科技有限公司	培训费	67.24	-	-	-
上海临港信息科技发展有限公司	服务费、装修安装费	39.42	-	-	-

#### (5) 其他关联方交易

单位：万元

关联方	关联交易内容	2018年1-9月	2017年度	2016年度	2015年度
上海漕河泾开发区经济技术发展有限公司	支付关联方代垫的开发成本支出	-	-	31,052.33	-
上海漕河泾开发区物业管理有限公司	为关联方代垫电费收入	47.66	-	-	-
上海漕河泾开发区物业管理有限公司	停车费收入	-5.22	59.39	42.57	-

注：2018年1-9月公司对上海漕河泾开发区物业管理有限公司停车费收入为负，主要系当期冲销了一笔2017年度预提的停车费收入所致。

## 2、关联租赁情况

### (1) 作为出租人确认的租赁收入

单位：万元

承租方名称	租赁资产种类	2018年1-9月	2017年度	2016年度	2015年度
-------	--------	-----------	--------	--------	--------

承租方名称	租赁资产种类	2018年1-9月	2017年度	2016年度	2015年度
上海漕河泾开发区经济技术发展有限公司	房产	181.60	242.13	201.86	179.53
上海漕河泾开发区松江公共租赁住房运营有限公司	房产	26.07	24.98	23.90	163.41
上海松江漕河泾小额贷款有限公司	房产	19.21	25.61	26.25	-
上海临港漕河泾人才有限公司	房产	5.86	11.45	-	-
上海临港人才有限公司	房产	2.59	-	-	-
上海临港信息科技有限公司	房产	1.54	-	-	-

## (2) 本公司作为承租人

单位：万元

出租方名称	租赁资产种类	2018年1-9月	2017年度	2016年度	2015年度
上海新兴技术开发区联合发展有限公司	房产	-	181.16	353.35	437.66
上海漕河泾开发区松江公共租赁住房运营有限公司	房产	182.16	201.48	-	-
上海漕河泾开发区经济技术发展有限公司	车辆	-	94.73	-	-
上海临港产业区公共租赁住房建设运营管理有限公司	房产	-	1.84	-	-
上海茸北工业经济发展有限公司	临时占地费	-	11.55	-	-
上海临港奉贤公共租赁住房运营有限公司	车辆	16.07	-	-	-
上海市工业区开发总公司(有限)	房产	20.82	-	-	-
上海新元联业企业发展有限公司	车辆	4.21	-	-	-
上海耀华建材系统集成临港供应中心有限公司	车辆	0.76	-	-	-

## 3、关联担保情况

单位：万元

担保方	被担保方	担保借款金额	担保借款起始日	担保借款到期日	担保是否已经履行完毕
-----	------	--------	---------	---------	------------

担保方	被担保方	担保借款金额	担保借款起始日	担保借款到期日	担保是否已经履行完毕
上海临港控股股份有限公司	上海临港经济发展集团投资管理有限公司	14,000.00	2016年11月24日	2023年11月24日	否

#### 4、关联方资金拆借及利息收支情况

##### (1) 关联方资金拆借

###### ①2018年1-9月

公司在2018年1-9月内不存在关联方资金拆借情况。

###### ②2017年度

公司在2017年内不存在关联方资金拆借情况。

###### ③2016年度

单位：万元

关联方	拆借金额	利率
拆入：		
上海漕河泾开发区经济技术发展有限公司	4,712.77	4.35%
拆出：		
上海漕河泾开发区经济技术发展有限公司	11,904.21	4.35%
上海漕河泾出口加工区建设发展有限公司	1,950.00	4.35%

注1：拆借金额=Σ（单笔拆借资金金额\*占用天数/360），下同。

注2：资金结算利率以银行同期基准利率为基础，按市场资金的实际成本，通过协商确定。

###### ④2015年度

单位：万元

关联方	拆借金额	利率
拆入：		
上海漕河泾出口加工区建设发展有限公司	1,186.47	5.60%
上海临港商业建设发展有限公司	8,568.89	5.5%-6.15%
拆出：		
上海漕河泾开发区经济技术发展有限公司	21,474.61	4.35%-5.6%
上海漕河泾出口加工区建设发展有限公司	650.00	5.60%
上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司	907.41	6.00%

## (2) 关联方利息支出/利息收入

单位：万元

关联方	关联交易内容	2018年1-9月	2017年度	2016年度	2015年度
上海漕河泾开发区经济技术发展有限公司	利息收入	-	-	488.52	1,195.05
上海漕河泾开发区经济技术发展有限公司	利息支出	-	-	205.01	-
上海漕河泾出口加工区建设发展有限公司	利息收入	-	-	80.02	36.40
上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司	利息收入	-	-	-	54.44
上海漕河泾出口加工区建设发展有限公司	利息支出	-	-	-	66.44
上海临港商业建设发展有限公司	利息支出	-	-	-	511.56
上海九亭经济联合总公司	利息收入	-	-	-	29.83

## (三) 关联方应收应付款项

### 1、应收科目

单位：万元

项目	2018年9月末	2017年末	2016年末	2015年末
应收账款：				
上海临港经济发展集团资产管理有限公司	-	23.93	-	16,803.26
上海漕河泾开发区经济技术发展有限公司	-	-	-	359.06
上海漕河泾开发区物业管理有限公司	54.17	62.96	45.12	-
<b>合计</b>	<b>54.17</b>	<b>86.89</b>	<b>45.12</b>	<b>17,162.32</b>
预付账款：				
上海新兴技术开发区联合发展有限公司	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
其他应收款：				
上海新兴技术开发区联合发展有限公司	-	57.07	95.13	114.17
上海漕河泾开发区物业管理有限公司	-	20.31	319.24	106.37
上海临港产业区公共租赁住房建设运营管理有限公司	-	0.55	0.55	-

项目	2018年9月末	2017年末	2016年末	2015年末
上海漕河泾开发区经济技术发展有限公司	-	-	93.74	39,736.02
上海九亭资产经营管理有限公司	-	-	305.47	-
上海松江新桥资产经营有限公司	-	110.00	110.00	-
上海漕河泾出口加工区建设发展有限公司	-	-	-	5,236.40
上海新桥经济联合总公司	-	-	-	-
上海漕河泾开发区松江公共租赁住房运营有限公司	-	19.78	-	-
上海茸北工业经济发展有限公司	-	82.50	-	-
上海枫泾工业投资发展有限公司	-	4,650.00	-	-
<b>合计</b>	<b>-</b>	<b>4,940.21</b>	<b>924.13</b>	<b>45,192.95</b>
其他非流动资产（委托贷款）：				
上海九亭经济联合总公司	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## 2、应付科目

项目	2018年9月末	2017年末	2016年末	2015年末
应付账款：				
上海漕河泾开发区建筑安装工程有限公司	-	35.18	-	-
上海临港漕河泾生态环境建设有限公司	0.65	37.79	-	-
上海漕河泾开发区物业管理有限公司	43.57			
<b>合计</b>	<b>44.22</b>	<b>72.97</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
其他应付款：				
上海漕河泾开发区经济技术发展有限公司	-	18.68	18.68	40.06
上海漕河泾出口加工区建设发展有限公司	-	-	-	151.28
上海漕河泾开发区物业管理有限公司	404.82	406.84	46.14	14.18
上海漕河泾开发区松江公共租赁住房运营有限公司	-	6.27	6.27	-
上海松江漕河泾小额贷款有限公司	-	6.72	6.72	-
上海临港文化产业发展有限公司	-	1,361.44	1,361.44	-
上海临港商业建设发展有限公司	-	-	-	-
上海临港经济发展集团资产管理有限公司	-	-	-	-
上海漕河泾新兴技术开发区发展总公司	-	-	-	-
上海漕河泾新兴技术开发区科技创业中心	-	-	-	-
上海临港漕河泾生态环境建设有限公司	-	1.00	-	-



项目	2018年9月末	2017年末	2016年末	2015年末
上海临港经济发展（集团）有限公司	-	68.22	-	-
上海临港人才有限公司	-	0.95	-	-
上海新兴技术开发区联合发展有限公司	-	18.12	-	-
合计	<b>404.82</b>	<b>1,888.25</b>	<b>1,439.26</b>	<b>205.52</b>

#### （四）关联交易原则及定价政策

为了规范公司的关联交易行为，保证公司与关联方所发生关联交易的合法性、公允性、合理性，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司治理准则》、《上市公司信息披露管理办法》、《上海证券交易所股票上市规则》、《上海证券交易所上市公司关联交易实施指引》等规定，公司于2015年9月制定了《关联交易管理制度》。

##### 1、关联交易原则

（1）关联交易（上市公司提供担保、获赠现金资产、单纯减免上市公司义务的债务除外）的金额在3000万元以上，且占上市公司最近一期经审计净资产绝对值5%以上的关联交易，应提供具有执行证券、期货相关业务资格的证券服务机构，对交易标的出具的审计或者评估报告，并将该交易提交股东大会审议。

（2）董事会审议关联交易事项时，关联董事应当回避表决，也不得代理其他董事行使表决权。该董事会会议由过半数的非关联董事出席即可举行，所做决议须经非关联董事过半数通过。出席董事会的非关联董事人数不足三人的，公司应当将该交易提交股东大会审议。

（3）监事会应对需董事会或股东批准的关联交易是否公平、合理，是否存在损害公司和非关联股东合法权益的情形明确发表意见。

（4）不属于董事会或股东大会批准范围内的关联交易事项由公司总经理办公会议批准，有利害关系的人士在总经理办公会议上应当回避表决。

##### 2、定价原则

（1）公司关联交易应当遵循以下基本原则：

- ①符合诚实信用的原则；
- ②不损害公司及非关联股东合法权益原则；

- ③关联方如享有公司股东表决权，应当回避表决；
- ④有任何利害关系的董事，在董事会对该事项进行表决时，应当回避；
- ⑤公司董事会应当根据客观标准判断该关联交易是否对公司有利，必要时应当聘请专业评估师或财务顾问；
- ⑥独立董事对重大关联交易需明确发表独立意见。

(2) 关联交易的价格或收费原则应不偏离市场独立第三方的价格或收费的标准。其定价原则和定价方法：

①关联交易的定价主要遵循市场价格的原则；如果没有市场价格，按照成本加成定价；如果既没有市场价格，也不适合采用成本加成定价的，按照协议定价；

②交易双方根据关联交易事项的具体情况确定定价方法，并在相关的关联交易协议中予以明确；

③交易事项实行政府定价的，可以直接使用该价格；

④市场价：以市场价为准确定商品或劳务的价格及费率；

⑤成本加成价：在交易的商品或劳务的成本基础上加一定合理利润确定交易价格及费率；

⑥协议价：根据公平公正的原则由交易双方协商确定价格及费率。

## 十二、发行人资金占用情况

### (一) 发行人最近三年内是否存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用的情况

最近三年，发行人不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用的情况。

公司 2016 年重组时收购的标的资产浦江国际在 2014-2015 年度（重组前）曾存在资金被股东浦江公司非经营性资金占用的情况，但截至 2016 年 5 月 31 日（重组审计评估基准日），浦江国际该笔资金拆借款已收回。标的资产成为上市公司子公司后，并未存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用的情况。

### (二) 发行人最近三年内是否存在为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业提供担保的情况

最近三年，发行人不存在为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业提供担保的情况。

### **十三、发行人内部管理制度建立及运行情况**

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。

#### **（一）人力资源管理制度**

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

#### **（二）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。

#### **（三）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。

#### **（四）财务管理制度**

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

### **（五）全面预算管理制度**

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

### **（六）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。

### **（七）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。

## **十四、发行人信息披露及投资者关系管理的相关制度安排**

### **（一）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。

发行人指定的信息披露事务负责人以及联络人信息如下：

**信息披露事务负责人：邓睿宗**

通讯地址：上海市松江区莘砖公路 688 号 3 层

联系方式：021-38298625

**信息披露事务联络人：孙婉**

通讯地址：上海市松江区莘砖公路 688 号 3 层

联系方式：021-38298625

## **（二）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。

## 第六节 财务会计信息

本节的财务会计数据及有关分析说明反映了发行人 2015 年至 2018 年 9 月末的财务状况、经营成果和现金流量。投资者应通过查阅公司 2015 年度至 2017 年度经审计的财务报告及 2018 年 1-9 月末未经审计的财务报表，详细了解公司的财务状况、经营成果及其会计政策。

### 一、报告期内财务报表的审计情况说明

公司前身为上海自动化仪表股份有限公司。

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

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

鉴于公司最近 2015 年、2016 年进行了两次重大资产重组，公司资产、负债以及主营业务均发生重大变化，为保持财务数据的完整性和可持续性，假定上述两次重大资产重组完成后的股权架构于 2014 年 1 月 1 日起已存在，以经审计的 2015 年重大资产重组后的上海临港合并财务报表以及经审计的 2016 年重大资产

重组所涉及购买资产的汇总模拟财务报表为基础，瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具了瑞华审字[2017] 31170008 号《上海临港控股股份有限公司备考合并财务报表专项审计报告》。同时，由于公司各项业务主要依托下属子公司开展，因此合并口径的财务数据能够更加充分地反映公司的经营成果和偿债能力。因此，如无特别说明，本节涉及的 2015 年、2016 年财务数据均以《备考合并财务报告》计算分析；2017 年财务数据以公司经审计的 2017 年年度报告计算分析，2018 年 1-9 月财务数据以公司未经审计的 2018 年 1-9 月财务报表计算分析。

## 二、公司报告期内财务报表的编制基础

公司合并财务报表系假定公司 2015 年和 2016 年重大资产重组后的股权构架于 2014 年 1 月 1 日起已存在，公司将该两次重大资产重组的标的资产纳入本备考合并财务报表的范围，同时已对纳入备考合并范围资产间的重大内部交易、内部相互持股情况和重大内部往来余额进行了抵销。在此基础上，公司合并财务报表所示的 2016 年 12 月 31 日的财务状况反映了两次重大资产重组中实施后上海临港的资产和股权投资架构，公司合并财务报表所示的 2016 年度、2015 年度经营成果反映了假定历次重大资产重组涉及购买股权后形成重组后的股权构架于 2014 年 1 月 1 日起已存在，该股权投资架构下所实现的经营成果。

2015 年重大资产重组完成后，公司主营业务和控制权均发生了变更。虽然本次交易的法律形式而言，公司通过交易取得了所购买的标的公司的控股权，但就该交易的经济实质而言，是临港资管取得了对公司的控制权，同时公司所保留的重组前原有资产、负债不构成《企业会计准则第 20 号——企业合并》及其应用指南和讲解所指的“业务”。因此，公司 2015 年重大资产重组事宜构成非业务类型的反向购买。根据财政部《关于做好执行会计准则企业 2008 年年报工作的通知》（财会函[2008] 60 号）和财政部会计司《关于非上市公司购买上市公司股权实现间接上市会计处理的复函》（财会便[2009]17 号）的相关规定，“企业购买上市公司，被购买的上市公司不构成业务的，购买企业应按照权益性交易的原则进行处理”。因此，本次重组完成后，公司合并财务报表应当依据财会函[2008] 60 号文所指的“权益性交易”原则进行编制，即公司合并财务报表是会计上购买方（由法律上子公司构成的汇总模拟会计主体）的汇总模拟财务报表的延续，其中与标的资产相关的各项资产、负债、收入和成本费用按照其在标的资

产汇总模拟财务报表层面所示的账面价值纳入公司合并财务报表；公司保留的资产、负债及其相关的收入和成本费用按照以临港资管取得对公司控制权之日的公允价值为基础持续计算的金额纳入公司合并财务报表；临港资管为取得公司控制权所支付的对价与取得公司控制权之日公司所保留的各项可辨认资产、负债的公允价值之间的差额调整公司合并财务报表中的资本公积，不确认商誉或负商誉。

纳入公司合并财务报表的各标的公司于报告期内各年度的财务报表，除另有说明外，均以持续经营假设为基础。相关财务报表系根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 41 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定编制而成。各个别财务报表在报告期内均采用统一的会计政策，不存在重大差异。

根据企业会计准则的相关规定，会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，合并财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

### **三、报告期内公司发生重大资产重组及盈利预测实现情况**

#### **（一）2015 年重大资产重组**

##### **1、重组基本情况**

2015 年 7 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），批准公司与临港资管的重大资产重组方案。本次重大资产重组构成重组上市。

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”。

## 2、本次重组对公司财务状况的影响

根据上市公司 2014 年年报及瑞华出具的《上市公司备考审计报告》，本次重组前后上市公司的主要财务数据如下：

项目	2014 年 12 月 31 日/2014 年度	
	本次交易前	本次交易后（备考）
总资产（万元）	171,865.57	534,555.52
归属于母公司所有者权益（万元）	13,479.78	195,638.91
营业收入（万元）	103,429.03	83,912.79
归属于母公司所有者净利润（万元）	-5,988.29	11,823.29
基本每股收益（元/股）	-0.15	0.13

## 3、盈利预测实现情况

根据瑞华出具的瑞华核字（2015）31170006 号《上海自动化仪表股份有限公司拟发行股份购买资产之 2015 年度汇总模拟盈利预测审核报告》，本次重组标的资产模拟汇总主体 2015 年备考归属母公司股东的扣除非经常性损益后净利润为 23,387.88 万元。

根据瑞华出具的瑞华核字[2016] 31170010 号《关于上海临港控股股份有限公司盈利预测实现情况的专项审核报告》，本次重组标的资产 2015 年合计实现归属于母公司股东的净利润（扣除非经常性损益后）为 23,673.77 万元，高于同期（扣非后）盈利预测数。

因此，公司上述重大资产重组的 2015 年度盈利预测目标已经完成。

## （二）2016 年重大资产重组

### 1、重组基本情况

2016 年 12 月，公司收到中国证监会《关于核准上海临港控股股份有限公司向上海漕河泾开发区经济技术发展有限公司发行股份购买资产并募集配套资金的批复》（证监许可[2016] 3188 号），批准公司与上海漕河泾开发区经济技术发展有限公司的重大资产重组。

2016 年 12 月 30 日，浦江国际、双创公司分别就本次发行股份购买资产过户事宜履行相关变更登记手续，并分别取得上海市闵行区市场监督管理局换发的营业执照，重组双方已完成注入资产股权的过户事宜。

### 2、本次重组对公司财务状况的影响

根据上市公司 2015 年年报、2016 年 1-5 月财务报表（未经审计），以及经瑞华审阅的《上市公司备考财务报告》，本次重组前后上市公司主要财务数据及指标如下表所示：

单位：万元

项目	2016 年 5 月 31 日/2016 年 1-5 月		2015 年 12 月 31 日/2015 年度	
	本次交易前	本次交易后（备考）	本次交易前	本次交易后（备考）
总资产	733,170.87	1,040,788.96	698,003.95	976,457.41
归属于母公司所有者的权益	317,676.80	429,176.83	311,377.53	416,306.80
营业收入	25,662.10	51,032.68	90,107.83	160,488.57
归属于母公司所有者的净利润	5,533.92	7,769.75	23,935.56	33,559.34
基本每股收益（元/股）	0.06	0.08	0.47	0.54

### 3、盈利预测实现情况

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

根据瑞华出具的瑞华核字[2017] 31170003 号《关于上海临港控股股份有限公司盈利预测实现情况的专项审核报告》，本次重组标的资产 2016 年合计实现归属

于母公司股东的净利润（扣除非经常性损益后）为 11,375.18 万元，高于同期（扣非后）盈利预测数。

因此，公司上述重大资产重组的 2016 年度盈利预测目标已经完成。

### （三）2018 年重大资产重组

#### 1、重组基本情况

2018 年 9 月 14 日，公司召开第九届董事会第三十四次会议审议通过了《关于公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易方案的议案》；2018 年 10 月 9 日，公司召开第九届董事会第三十五次会议审议通过了调整发行股份及支付现金购买资产整体方案等议案；2018 年 12 月 4 日，公司召开第十届董事会第二次会议审议通过了重组正式方案；2018 年 12 月 20 日，公司召开 2018 年第三次临时股东大会审议通过了重组正式方案。

本次重组尚需中国证监会审核通过。

#### 2、本次重组对公司财务状况的影响

根据上市公司 2017 年年报、2018 年 1-6 月财务报表（未经审计）及天健出具的《上海临港控股股份有限公司备考合并财务报表审计报告》，本次重组前后上市公司的主要财务数据如下：

项目	2018 年 6 月 30 日/2018 年 1-6 月		2017 年 12 月 31 日/2017 年度	
	本次交易前	本次交易后（备考）	本次交易前	本次交易后（备考）
总资产	1,532,499.40	2,974,673.93	1,311,716.01	2,757,211.45
归属于母公司所有者的权益	653,033.76	1,069,858.30	650,860.33	1,011,439.12
营业收入	64,050.36	274,050.80	207,231.52	470,655.27
归属于母公司所有者的净利润	15,612.52	72,460.59	40,976.47	110,098.89
基本每股收益（元/股）	0.14	0.38	0.37	0.58

### 四、发行人报告期内财务会计资料

#### （一）发行人报告期内合并财务报表

##### 合并资产负债表

单位：万元

项目	2018年9月30日	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
<b>流动资产：</b>				
货币资金	268,579.01	183,795.53	121,002.44	93,164.14
应收票据	-	-	55.00	25.00
应收账款	41,083.72	27,286.29	16,465.81	29,123.47
预付款项	6,141.95	2,585.69	13,441.20	410.10
应收利息	-	-	0.60	-
其他应收款	2,901.93	7,287.20	3,907.32	45,868.22
存货	772,094.53	683,780.27	598,249.50	513,226.89
其他流动资产	59,148.31	69,752.27	53,630.60	49,469.58
<b>流动资产合计</b>	<b>1,149,949.47</b>	<b>974,487.25</b>	<b>806,752.45</b>	<b>731,287.40</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产	61,626.02	7,620.00	6,620.00	6,120.00
长期股权投资	78,177.14	77,533.64	59,054.16	55,534.02
投资性房地产	223,623.07	213,968.86	176,843.76	169,300.92
固定资产	12,078.11	12,297.85	4,439.93	4,643.51
在建工程	893.65	314.33	315.48	-
无形资产	25.00	27.95	27.18	20.22
长期待摊费用	4,114.19	5,598.62	2,114.22	2,222.26
递延所得税资产	23,132.87	19,867.50	16,845.45	7,478.24
<b>非流动资产合计</b>	<b>403,670.03</b>	<b>337,228.75</b>	<b>266,260.18</b>	<b>245,319.15</b>
<b>资产总计</b>	<b>1,553,619.50</b>	<b>1,311,716.01</b>	<b>1,073,012.63</b>	<b>976,606.55</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	71,960.00	28,000.00	35,500.00	29,500.00
应付账款	116,401.69	152,258.66	143,484.28	134,503.17
预收款项	48,331.42	69,722.55	46,773.39	34,754.76
应付职工薪酬	1,017.15	3,521.26	2,965.84	1,957.24
应交税费	11,947.72	15,334.15	20,289.36	15,898.16
应付利息	2,148.38	287.71	481.26	387.97
应付股利	6.75	6.75	6.75	-
其他应付款	97,337.43	106,315.48	56,853.32	42,166.63
一年内到期的非流动负债	60,803.72	73,560.00	61,854.00	33,882.03
<b>流动负债合计</b>	<b>409,954.26</b>	<b>449,006.56</b>	<b>368,208.21</b>	<b>293,049.97</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	222,671.76	110,242.00	174,843.00	222,082.31
应付债券	119,543.78	-	-	-
专项应付款	-	-	-	1,859.11
递延收益	950.79	973.47	993.70	535.24
其他非流动负债	11,026.42	3,926.39	3,470.62	1,692.28
<b>非流动负债合计</b>	<b>354,192.75</b>	<b>115,141.86</b>	<b>179,307.32</b>	<b>226,168.93</b>
<b>负债合计</b>	<b>764,147.01</b>	<b>564,148.42</b>	<b>547,515.53</b>	<b>519,218.90</b>
<b>所有者权益：</b>				
归属于母公司股东权益合计	671,264.81	650,860.33	462,270.87	416,445.64
少数股东权益	118,207.69	96,707.26	63,226.23	40,942.01

项目	2018年9月30日	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
所有者权益合计	789,472.49	747,567.59	525,497.10	457,387.65
负债和所有者权益总计	1,553,619.50	1,311,716.01	1,073,012.63	976,606.55

### 合并利润表

单位：万元

项目	2018年1-9月	2017年度	2016年度	2015年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>129,963.07</b>	<b>207,231.52</b>	<b>179,905.07</b>	<b>160,488.57</b>
其中：营业收入	129,963.07	207,231.52	179,905.07	160,488.57
<b>二、营业总成本</b>	<b>95,017.95</b>	<b>150,709.23</b>	<b>131,893.00</b>	<b>119,131.73</b>
其中：营业成本	55,307.03	95,267.52	77,598.81	76,014.30
税金及附加	17,805.23	25,264.93	23,907.32	16,965.30
销售费用	2,470.76	4,722.72	4,147.26	4,473.04
管理费用	10,397.49	16,289.84	14,257.42	12,381.98
财务费用	10,063.81	8,298.94	12,001.29	9,310.71
资产减值损失	-1,026.37	865.28	-19.10	-13.59
投资收益	8,767.66	-1,204.24	3,466.43	2,752.86
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,477.11	-2,589.52	3,275.04	2,752.86
其他收益	170.90	-	-	-
<b>三、营业利润</b>	<b>43,910.21</b>	<b>55,637.16</b>	<b>51,478.49</b>	<b>44,109.70</b>
加：营业外收入	1,438.60	2,730.87	2,852.65	1,664.64
其中：非流动资产处置利得	-	-	454.02	0.22
减：营业外支出	1,378.50	1,915.41	1,805.23	603.90
其中：非流动资产处置损失	-	-	3.62	2.29
<b>四、利润总额</b>	<b>43,970.32</b>	<b>56,452.62</b>	<b>52,525.91</b>	<b>45,170.44</b>
减：所得税费用	11,429.13	15,351.00	13,657.70	11,209.65
<b>五、净利润</b>	<b>32,541.19</b>	<b>41,101.62</b>	<b>38,868.20</b>	<b>33,960.79</b>
归属于母公司股东的净利润	33,843.56	40,976.47	40,336.50	33,561.96
少数股东损益	-1,302.37	125.15	-1,468.30	398.83
<b>六、综合收益总额</b>	<b>32,541.19</b>	<b>41,101.62</b>	<b>38,868.20</b>	<b>33,960.79</b>
归属于母公司股东的综合收益总额	33,843.56	40,976.47	40,336.50	33,561.96
归属于少数股东的综合收益总额	-1,302.37	125.15	-1,468.30	398.83

### 合并现金流量表

单位：万元

项目	2018年1-9月	2017年度	2016年度	2015年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				

项目	2018年1-9月	2017年度	2016年度	2015年度
销售商品、提供劳务收到的现金	99,289.32	228,071.53	206,595.85	137,026.06
收到的税费返还	-	-	0.21	-
收到其他与经营活动有关的现金	19,105.82	42,839.36	10,916.38	11,402.03
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>118,395.14</b>	<b>270,910.89</b>	<b>217,512.44</b>	<b>148,428.10</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	197,701.66	210,410.79	167,843.41	164,054.32
支付给职工以及为职工支付的现金	11,429.14	12,530.56	10,233.83	7,613.79
支付的各项税费	33,111.25	46,301.04	31,020.54	23,353.14
支付其他与经营活动有关的现金	25,189.87	17,404.87	22,551.27	15,691.09
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>267,431.92</b>	<b>286,647.26</b>	<b>231,649.05</b>	<b>210,712.33</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-149,036.78</b>	<b>-15,736.37</b>	<b>-14,136.61</b>	<b>-62,284.23</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	109,620.00	236,500.00	60,500.00	1,000.00
取得投资收益收到的现金	7,369.48	2,818.40	3,787.06	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	58.11	5.64	678.81	-
收到其他与投资活动有关的现金	817.57	13.66	54,064.62	22,333.60
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>117,865.16</b>	<b>239,337.70</b>	<b>119,030.48</b>	<b>23,333.60</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,196.98	1,094.70	1,160.63	710.41
投资支付的现金	143,926.57	263,987.61	63,630.00	69,423.79
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	-	-	9,092.20	57,813.61
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>145,123.55</b>	<b>265,082.30</b>	<b>73,882.83</b>	<b>127,947.81</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-27,258.39</b>	<b>-25,744.60</b>	<b>45,147.65</b>	<b>-104,614.21</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	22,802.80	178,179.50	25,755.76	119,822.78
取得借款收到的现金	347,400.48	50,002.00	89,827.70	127,363.05
发行债券收到的现金	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	19,300.78	508.44
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>370,203.28</b>	<b>228,181.50</b>	<b>134,884.23</b>	<b>247,694.27</b>
偿还债务支付的现金	84,247.00	110,397.00	103,095.03	76,593.58
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	24,687.32	11,641.94	14,474.36	15,844.74
支付其他与筹资活动有关的现金	72.40	1,869.47	20,811.47	11,799.59
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>109,006.72</b>	<b>123,908.41</b>	<b>138,380.86</b>	<b>104,237.91</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>261,196.56</b>	<b>104,273.09</b>	<b>-3,496.63</b>	<b>143,456.36</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>0.01</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

项目	2018年1-9月	2017年度	2016年度	2015年度
五、现金及现金等价物净增加额	84,901.40	62,792.11	27,514.42	-23,442.08
加：期初现金及现金等价物余额	183,470.67	120,678.56	93,164.14	116,606.21
六、期末现金及现金等价物余额	268,372.07	183,470.67	120,678.56	93,164.14

(二) 发行人报告期内母公司财务报表

母公司资产负债表

单位：万元

项目	2018年9月30日	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
<b>流动资产：</b>				
货币资金	56,377.74	23,374.26	1,683.50	849.60
预付款项	1.40	1.50	0.60	-
应收利息	15.71	42.96	-	-
应收股利	18,804.00	50,784.00	16,282.00	-
其他应收款	203,264.94	6,554.56	-	-
其他流动资产	15,000.00	38,604.51	20,055.48	49,038.62
<b>流动资产合计</b>	<b>274,644.08</b>	<b>119,361.77</b>	<b>38,021.59</b>	<b>49,888.22</b>
<b>非流动资产：</b>				
长期股权投资	631,239.04	610,889.04	475,514.54	326,292.63
固定资产	21.20	26.95	34.62	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>631,260.23</b>	<b>610,915.99</b>	<b>475,549.16</b>	<b>326,292.63</b>
<b>资产总计</b>	<b>905,904.31</b>	<b>730,277.76</b>	<b>513,570.75</b>	<b>376,180.84</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	20,000.00			
应交税费	30.25	0.90	0.38	196.90
应付利息	1,970.11	33.61	-	-
其他应付款	3,401.65	7,059.46	749.08	244.14
一年内到期的非流动负债	5,000.00	-	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>28,431.90</b>	<b>7,093.96</b>	<b>749.46</b>	<b>441.04</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	68,400.00	20,000.00	-	-
应付债券	119,543.78	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>187,943.78</b>	<b>20,000.00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>负债合计</b>	<b>216,375.68</b>	<b>27,093.96</b>	<b>749.46</b>	<b>441.04</b>
<b>股东权益：</b>				
股本	111,991.93	111,991.93	101,330.95	89,517.21
资本公积	575,496.64	575,496.64	438,370.10	330,163.34
盈余公积	1,569.52	1,569.52	2,276.75	2,276.75
未分配利润	470.54	14,125.71	-29,156.51	-46,217.50
<b>股东权益合计</b>	<b>689,528.63</b>	<b>703,183.80</b>	<b>512,821.28</b>	<b>375,739.81</b>
<b>负债和股东权益总计</b>	<b>905,904.31</b>	<b>730,277.76</b>	<b>513,570.75</b>	<b>376,180.84</b>

母公司利润表

单位：万元

项目	2018年1-9月	2017年度	2016年度	2015年度
<b>一、营业收入</b>	<b>3,047.53</b>	<b>421.41</b>	-	<b>45,081.93</b>
减：营业成本		-	-	37,066.71
税金及附加	8.71	159.49	-	114.44
销售费用	-	-	-	3,376.52
管理费用	286.66	218.44	318.00	5,581.20
财务费用	2,914.55	-655.51	-60.49	2,363.82
资产减值损失	-	-	-	517.57
投资收益	46.31	41,676.00	17,318.42	3,077.44
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-	840.87
<b>二、营业利润</b>	<b>-116.08</b>	<b>42,374.99</b>	<b>17,060.91</b>	<b>-860.88</b>
加：营业外收入	-	200.00	0.08	6,422.57
减：营业外支出	100.00	-	-	575.01
<b>三、利润总额</b>	<b>-216.08</b>	<b>42,574.99</b>	<b>17,060.99</b>	<b>4,986.68</b>
减：所得税费用	-	-	-	228.85
<b>四、净利润</b>	<b>-216.08</b>	<b>42,574.99</b>	<b>17,060.99</b>	<b>4,757.83</b>
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-78.65</b>
<b>六、综合收益总额</b>	<b>-216.08</b>	<b>42,574.99</b>	<b>17,060.99</b>	<b>4,679.17</b>

## 母公司现金流量表

单位：万元

项目	2018年1-9月	2017年度	2016年度	2015年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	-	-	-	33,573.90
收到其他与经营活动有关的现金	66,931.66	983.15	86.64	2,875.96
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>66,931.66</b>	<b>983.15</b>	<b>86.64</b>	<b>36,449.86</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	-	-	-	24,743.68
支付给职工以及为职工支付的现金	-	-	-	7,564.23
支付的各项税费	17.83	158.93	196.51	1,858.51
支付其他与经营活动有关的现金	65,826.19	341.73	351.88	11,872.53
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>65,844.01</b>	<b>500.66</b>	<b>548.40</b>	<b>46,038.95</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>1,087.65</b>	<b>482.48</b>	<b>-461.76</b>	<b>-9,589.09</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	48,000.00	167,000.00	49,000.00	803.56
取得投资收益收到的现金	33,285.27	7,643.66	136.42	1,832.55
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-	7.27
收到其他与投资活动有关的现金	86,620.00	4,000.00	-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>167,905.27</b>	<b>178,643.66</b>	<b>49,136.42</b>	<b>2,643.38</b>



项目	2018年1-9月	2017年度	2016年度	2015年度
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	-	42.00	440.83
投资支付的现金	44,850.00	320,874.50	49,201.42	98,608.08
支付其他与投资活动有关的现金	261,000.00	10,500.00	-	314.82
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>305,850.00</b>	<b>331,374.50</b>	<b>49,243.42</b>	<b>99,363.73</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-137,944.73</b>	<b>-152,730.84</b>	<b>-107.01</b>	<b>-96,720.35</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	-	148,900.00	-	92,564.80
取得借款收到的现金	202,920.00	20,000.00	-	55,015.90
收到其他与筹资活动有关的现金	29,000.00	7,000.00	1,500.00	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>231,920.00</b>	<b>175,900.00</b>	<b>1,500.00</b>	<b>147,580.70</b>
偿还债务支付的现金	10,000.00	-	-	50,213.49
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	15,987.04	91.41	22.33	2,831.84
支付其他与筹资活动有关的现金	36,072.40	1,869.47	75.00	699.59
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>62,059.44</b>	<b>1,960.89</b>	<b>97.33</b>	<b>53,744.93</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>169,860.56</b>	<b>173,939.11</b>	<b>1,402.67</b>	<b>93,835.77</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>				
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>33,003.48</b>	<b>21,690.75</b>	<b>833.91</b>	<b>-12,473.67</b>
加：期初现金及现金等价物余额	23,374.26	1,683.50	849.60	13,323.26
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>56,377.74</b>	<b>23,374.26</b>	<b>1,683.50</b>	<b>849.60</b>

## 五、发行人报告期内合并范围变化情况

### （一）2015年合并范围的变化

2015年度发行人合并报表范围的企业共有9家，具体情况如下：

子公司名称
上海临港经济发展集团投资管理有限公司
上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司
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
上海漕河泾奉贤科技绿洲建设发展有限公司
上海临港松江科技城投资发展有限公司（注）
上海漕河泾开发区佘山科技城发展有限公司
上海临港松江高科技发展有限公司
上海漕河泾开发区松江新城科技园发展有限公司

注：上海临港松江科技城投资发展有限公司原名上海漕河泾开发区松江新兴产业园发展有限公司，于2015年12月29日完成工商变更登记手续。

### （二）2016年合并范围的变化

2016 年度发行人新纳入合并报表范围的企业共有 5 家

子公司名称	变动原因
上海漕河泾开发区浦星建设发展有限公司	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
上海漕河泾开发区创新创业园发展有限公司	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

注：上海漕河泾开发区浦星建设发展有限公司持有上海漕河泾开发区浦月建设发展有限公司和上海漕河泾开发区浦未建设发展有限公司 100% 的股权。

### （三）2017 年合并范围的变化

2017 年度发行人新纳入合并报表范围的企业共有 5 家

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

截至 2018 年 9 月末， 发行人合并报表范围与 2017 年底相同。

## 六、发行人报告期内的财务指标

报告期内， 发行人主要财务指标如下：

财务指标	2018 年 1-9 月 /2018 年 9 月 30 日	2017 年度/2017 年 12 月 31 日	2016 年度/2016 年 12 月 31 日	2015 年度/2015 年 12 月 31 日
资产总额（万元）	1,553,619.50	1,311,716.01	1,073,012.63	976,606.55
负债总额（万元）	764,147.01	564,148.42	547,515.53	519,218.90
全部债务（万元）	474,979.26	211,802.00	272,197.00	285,464.33
所有者权益（万元）	789,472.49	747,567.59	525,497.10	457,387.65
营业收入（万元）	129,963.07	207,231.52	179,905.07	160,488.57
利润总额（万元）	43,970.32	56,452.62	52,525.91	45,170.44
净利润（万元）	32,541.19	41,101.62	38,868.20	33,960.79
归属于母公司所有者的净利润（万元）	33,843.56	40,976.47	40,336.50	33,561.96
经营活动产生现金流量净额（万元）	-149,036.78	-15,736.37	-14,136.61	-62,284.23
投资活动产生现金流量净额（万元）	-27,258.39	-25,744.60	45,147.65	-104,614.21
筹资活动产生现金流量净额（万元）	370,203.28	104,273.09	-3,496.63	143,456.36
流动比率	2.81	2.17	2.19	2.50

财务指标	2018年1-9月 /2018年9月30日	2017年度/2017年12 月31日	2016年度/2016年12 月31日	2015年度/2015年 12月31日
速动比率	0.91	0.65	0.57	0.74
资产负债率(%)	49.18	43.01	51.03	53.17
债务资本比率(%)	37.56	22.08	34.12	38.43
营业毛利率(%)	57.44	54.03	56.87	52.64
平均总资产回报率 (%)	3.91	5.65	6.38	6.27
净资产收益率(%)	4.12	5.50	7.40	7.42
EBITDA (万元)	56,055.81	75,071.94	70,976.24	58,892.05
EBITDA 全部债务 比(%)	11.80	35.44	26.08	20.63
EBITDA 利息倍数	4.64	6.45	4.91	3.72
存货周转率(次)	0.08	0.15	0.14	0.16
应收账款周转率 (次)	3.80	9.47	7.89	6.87

注：财务指标计算公式如下：

(1) 全部债务=短期借款+交易性金融负债+应付票据+一年内到期的非流动负债+其他一年内到期的付息债务+长期借款+应付债券+其他长期付息债务；

(2) 流动比率=流动资产/流动负债；

(3) 速动比率=速动资产/流动负债，其中速动资产=流动资产-存货；

(4) 资产负债率=总负债/总资产；

(5) 债务资本比率=全部债务/(全部债务+所有者权益)；

(6) 营业毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入；

(7) 平均总资产回报率=(利润总额+计入财务费用的利息支出)/平均资产总额，  
平均资产总额=(资产总额年初数+资产总额年末数)/2；

(8) 净资产收益率=当期净利润/期末所有者权益(含少数股东权益)；

(9) EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销；

(10) EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务；

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

(12) 存货周转率=营业成本÷存货平均余额；

(13) 应收账款周转率=营业收入÷应收账款平均余额。

## 七、发行人报告期非经常性损益明细表

根据中国证监会发布的《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益(2008)》的规定，公司报告期内非经常性损益明细表如下：

单位：万元

项目	2018年1-9月	2017年度	2016年度	2015年度
非流动性资产处置损益	26.53	-0.42	450.41	-2.07
计入当期损益的政府补助，但与企业正常经营业务密切相关，符合国家政策规定，按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	1,563.35	3,006.00	2,343.35	1,630.93
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-	-	-	-

项目	2018年1-9月	2017年度	2016年度	2015年度
委托他人投资或管理资产的损益	472.15	1,385.28	191.38	-
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-1,229.42	-1,875.59	-1,749.07	-571.32
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	4,151.40	-	-	-
对外委托贷款取得的损益	-	-	-	28.16
受托经营取得的托管费收入	24.39	89.87	-	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-102.92	4.58	2.73	3.20
<b>小计</b>	<b>4,905.48</b>	<b>2,609.72</b>	<b>1,238.80</b>	<b>1,088.90</b>
所得税影响额	-1,226.37	-652.43	309.70	272.23
少数股东权益影响额（税后）	-651.23	-189.79	121.11	153.07
<b>合计</b>	<b>3,027.88</b>	<b>1,767.50</b>	<b>807.98</b>	<b>663.60</b>

## 八、管理层讨论与分析

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

### （一）资产负债结构分析

#### 1、资产结构分析

单位：万元

项目	2018年9月末		2017年末		2016年末		2015年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	268,579.01	17.29%	183,795.53	14.01%	121,002.44	11.28%	93,164.14	9.54%
应收票据	-	0.00%	-	0.00%	55.00	0.01%	25.00	0.00%
应收账款	41,083.72	2.64%	27,286.29	2.08%	16,465.81	1.53%	29,123.47	2.98%
预付款项	6,141.95	0.40%	2,585.69	0.20%	13,441.20	1.25%	410.10	0.04%
应收利息	-	0.00%	-	0.00%	0.60	0.00%	-	-
其他应收款	2,901.93	0.19%	7,287.20	0.56%	3,907.32	0.36%	45,868.22	4.70%
存货	772,094.53	49.70%	683,780.27	52.13%	598,249.50	55.75%	513,226.89	52.55%
其他流动资产	59,148.31	3.81%	69,752.27	5.32%	53,630.60	5.00%	49,469.58	5.07%
<b>流动资产合计</b>	<b>1,149,949.47</b>	<b>74.02%</b>	<b>974,487.25</b>	<b>74.29%</b>	<b>806,752.45</b>	<b>75.19%</b>	<b>731,287.40</b>	<b>74.88%</b>
可供出售金融资产	61,626.02	3.97%	7,620.00	0.58%	6,620.00	0.62%	6,120.00	0.63%
长期股权投资	78,177.14	5.03%	77,533.64	5.91%	59,054.16	5.50%	55,534.02	5.69%
投资性房地产	223,623.07	14.39%	213,968.86	16.31%	176,843.76	16.48%	169,300.92	17.34%

项目	2018年9月末		2017年末		2016年末		2015年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
固定资产	12,078.11	0.78%	12,297.85	0.94%	4,439.93	0.41%	4,643.51	0.48%
在建工程	893.65	0.06%	314.33	0.02%	315.48	0.03%	-	-
无形资产	25.00	0.00%	27.95	0.00%	27.18	0.00%	20.22	0.00%
长期待摊费用	4,114.19	0.26%	5,598.62	0.43%	2,114.22	0.20%	2,222.26	0.23%
递延所得税资产	23,132.87	1.49%	19,867.50	1.51%	16,845.45	1.57%	7,478.24	0.77%
<b>非流动资产合计</b>	<b>403,670.03</b>	<b>25.98%</b>	<b>337,228.75</b>	<b>25.71%</b>	<b>266,260.18</b>	<b>24.81%</b>	<b>245,319.15</b>	<b>25.12%</b>
<b>资产总计</b>	<b>1,553,619.50</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,311,716.01</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,073,012.63</b>	<b>100.00%</b>	<b>976,606.55</b>	<b>100.00%</b>

报告期内，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，截至2015年12月31日、2016年12月31日、2017年12月31日和2018年9月30日，公司流动资产占总资产的比重分别为74.88%、75.19%、74.29%和74.02%。

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：

### (1) 货币资金

公司的货币资金主要为银行存款，报告期各期末，货币资金余额分别为93,164.14万元、121,002.44万元、183,795.53万元和268,579.01万元，占总资产的比例分别为9.54%、11.28%、14.01%和17.29%。公司货币资金在总资产中所占比例较高，主要系公司园区开发业务需要较多的货币资金以保障公司运营及满足业务增长的需要，同时公司也需要保有一定量的现金资产以对应市场的变化。

报告期内公司货币资金余额如下表所示：

单位：万元

主要财务指标	2018年9月30日	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
库存现金	-	-	-	0.03
银行存款	268,372.07	183,470.67	120,678.56	93,157.46
其他货币资金	206.95	324.87	323.88	6.65

主要财务指标	2018年9月30日	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
合计	268,579.01	183,795.53	121,002.44	93,164.14

## (2) 应收账款

单位：万元

项目	2018年9月30日	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
应收账款	40,956.52	27,286.29	16,465.81	29,123.47
其中：应收关联方款项	127.21	86.89	45.12	17,162.32
应收第三方款项	41,083.72	27,199.40	16,420.69	11,961.15

报告期各期末，公司的应收账款账面净值分别为 29,123.47 万元、16,465.81 万元、27,286.29 万元和 41,083.72 万元，占总资产的比重分别为 2.98%、1.53%、2.08% 和 2.64%。公司应收账款主要为应收物业销售及租赁款。2015 年末公司应收账款余额较 2014 年末增长 65.18%，主要系 2015 年浦江国际对关联方临港资管销售房屋所产生的应收房款 16,803.26 万元所致。2017 年末公司应收账款余额较 2016 年末增长 65.71%，主要系当期公司营业收入增长，公司向第三方租售房产金额增加导致应收物业销售及租赁款增加所致。2018 年 9 月末应收账款余额较 2017 年末增长 50.57%，主要系部分应收账款尚未收到，未达到收入结算条件所致。

报告期各期末，公司应收账款分类情况如下：

单位：万元

类别	2018年9月30日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	41,298.22	99.89	214.50	0.52	41,083.72
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	46.96	0.11	46.96	100.00	-
合计	41,345.19	100.00	261.47	0.63	41,083.72

(续)

类别	2017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(%)	

类别	2017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	28,527.16	99.84	1,240.87	4.35	27,286.29
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	46.96	0.16	46.96	100.00	-
<b>合计</b>	<b>28,574.12</b>	<b>100.00</b>	<b>1,287.84</b>	<b>4.51</b>	<b>27,286.29</b>

(续)

类别	2016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	16,502.36	97.78	36.55	0.22	16,465.81
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	375.44	2.22	375.44	100.00	-
<b>合计</b>	<b>16,877.80</b>	<b>100.00</b>	<b>412.00</b>	<b>2.44</b>	<b>16,465.81</b>

(续)

类别	2015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	29,153.32	98.73	29.84	0.10	29,123.47
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	375.44	1.27	375.44	100.00	-
<b>合计</b>	<b>29,528.76</b>	<b>100.00</b>	<b>405.29</b>	<b>1.37</b>	<b>29,123.47</b>

报告期内各期末，按账龄分析法计提坏账准备的公司应收账款的账龄情况如下：

单位：万元

项目	2018年9月30日		2017年12月31日		2016年12月31日		2015年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1年以内	39,893.82	96.76%	16,927.85	59.34%	16,137.66	97.79%	28,675.35	98.36%
1-2年	1,133.47	2.75%	11,397.21	39.95%	364.49	2.21%	477.97	1.64%
2-3年	200.00	0.49%	201.89	0.71%	0.21	0.00%	-	-
3年以上	1.15	0.00%	0.21	0.00%	-	-	-	-

项目	2018年9月30日		2017年12月31日		2016年12月31日		2015年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
合计	41,228.44	100.00%	28,527.16	100.00%	16,502.36	100.00%	29,153.32	100.00%

报告期内，公司应收账款账龄主要集中于2年以内，占比在99%以上，回款情况良好，应收账款坏账风险较低。

报告期各期末，按照欠款方归集的前五名应收账款情况如下：

单位：万元

应收方名称	2018年9月30日			
	账面余额	坏账准备	账龄	占应收账款总额比例
前五名应收账款合计	29,551.23	-	1年以内	71.68%

(续)

应收方名称	2017年12月31日			
	账面余额	坏账准备	账龄	占应收账款总额比例
前五名应收账款合计	26,805.26	1,131.41	第一名1-2年；其余1年以内	93.96%

(续)

应收方名称	2016年12月31日			
	账面余额	坏账准备	账龄	占应收账款总额比例
前五名应收账款合计	15,458.71	328.48	前四名1年以内；第五名(金额328.48万元)5年以上	91.59

(续)

应收方名称	2015年12月31日			
	账面余额	坏账准备	账龄	占应收账款总额比例
前五名应收账款合计	25,827.08	-	1年以内	88.68

报告期各期末，公司前五大名应收款合计占比分别为88.68%、91.59%、93.96%和71.68%，占比较高。同时，报告期各期末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。

### (3) 预付款项

公司预付款项龄分布如下：



单位：万元

帐龄	2018年9月30日		2017年12月31日		2016年12月31日		2015年12月31日	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
1年以内	6,141.68	100.00	2,585.41	99.99	13,441.20	100.00	328.10	80.01
1-2年	-	-	0.28	0.01	-	-	82.00	19.99
合计	<b>6,141.95</b>	<b>100.00</b>	<b>2,585.69</b>	<b>100.00</b>	<b>13,441.20</b>	<b>100.00</b>	<b>410.10</b>	<b>100.00</b>

公司报告期内的预付款项主要为预付的开发成本采购款等。报告期各期末，公司的预付款项的账龄基本在一年期内。2016年末预付款项较2015年末增加13,031.10万元，增幅为3,177.54%，主要系子公司上海漕河泾开发区佘山科技城发展有限公司2016年新增预付用于开发项目的款项所致。2018年9月末预付款项较2017年末增加3,556.26万元，主要系子公司上海临港松江科技城投资发展有限公司以及上海临港松江高科技发展有限公司新增预付用于开发项目的款项所致。

#### (4) 其他应收款

单位：万元

项目	2018年9月30日	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
其他应收款	2,901.93	7,287.20	3,907.32	45,868.22
其中：应收关联方款项	224.68	4,940.21	924.13	45,192.95
应收第三方款项	2,677.25	2,346.99	2,983.19	675.27

报告期各期末，公司的其他应收款账面净值分别为45,868.22万元、3,907.32万元、7,287.20万元和2,901.93万元，占总资产的比重分别为4.70%、0.36%和0.56%和0.19%。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。公司2016年末较2015年末其他应收款减少41,960.90万元，降低91.48%，2015年其他应收款较高主要系公司2016年重组收购的标的公司浦江国际2015年（重组前）应收浦江公司的资金拆借款，截至目前该述关联方拆出资金均已收回。2016-2017年末及2018年9月末其他应收款的波动为公司正常经营所致。

报告期各期末，公司其他应收款分类情况如下：

单位：万元

类别	2018年9月30日		
	账面余额	坏账准备	账面价值

	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	2,901.93	100.00	-	-	2,901.93
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>2,901.93</b>	<b>100.00</b>	-	-	<b>2,901.93</b>

(续)

类别	2017年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	7,287.20	100.00	-	-	7,287.20
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>7,287.20</b>	<b>100.00</b>	-	-	<b>7,287.20</b>

(续)

类别	2016年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	3,917.87	100.00	10.56	0.27	3,907.32
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>3,917.87</b>	<b>100.00</b>	<b>10.56</b>	<b>0.27</b>	<b>3,907.32</b>

(续)

类别	2015年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	45,904.59	100.00	36.37	0.08	45,868.22
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>45,904.59</b>	<b>100.00</b>	<b>36.37</b>	<b>0.08</b>	<b>45,868.22</b>

报告期各期末，公司按账龄组合计提坏账准备的其他应收款的账龄情况如下：

项目	2018年9月30日		2017年12月31日		2016年12月31日		2015年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1年以内	2,901.93	100.00	687.95	100.00	321.03	96.82%	178.21	82.73%
1-2年	-	-	-	-	-	-	-	-
2-3年	-	-	-	-	-	-	1.68	0.78%
3年以上	-	-	-	-	10.56	3.18%	35.53	16.49%
合计	<b>2,901.93</b>	<b>100.00</b>	<b>687.95</b>	<b>100.00</b>	<b>331.59</b>	<b>100.00%</b>	<b>215.41</b>	<b>100.00%</b>

报告期内，公司其他应收账款账龄主要集中于两年以内，占比在80%以上；其他应收款账龄在两年以上的主要为保证金押金，坏账风险较低。总体而言，公司报告期内其他应收款回款情况良好，其他应收款坏账风险较低。报告期各期末，按照欠款方归集的前五名其他应收账款情况如下：

单位：万元

项目	2018年9月30日			
	账面余额	坏账准备	账龄	占其他应收款比例(%)
前五名其他应收款合计	2,161.47	-	一年以内	74.48

(续)

项目	2017年12月31日			
	账面余额	坏账准备	账龄	占其他应收款比例(%)
前五名其他应收款合计	6,145.69	-	5,464.41万元为1年以内，681.28为1-2年	84.34

(续)

项目	2016年12月31日			
	账面余额	坏账准备	账龄	占其他应收款比例(%)
前五名其他应收款合计	2,624.84	-	一年以内	67.00

(续)

项目	2015年12月31日			
	账面余额	坏账准备	账龄	占其他应收款比例(%)
前五名其他应收款合计	45,450.30	-	45,260.00万元为1年以内，190.30万元为1-2年	99.09

报告期各期末，公司前五名其他应款合计占比分别为99.09%、67.00%、84.34%和74.48%。其中，2015年末前五名其他应收款合计的占比较高，主要系

公司 2016 年重组时收购的标的公司在 2014-2015 年对浦江公司的应收关联方拆借金额较大，截至目前该笔关联方应收款项均已经收回。报告期各期末，公司前五大其他应款账龄基本上在两年以内，其他应收款坏账风险较低。

### (5) 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。报告期各期末，公司存货明细情况如下：

单位：万元

项目	2018年9月30日	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
开发成本	412,861.26	265,169.96	290,837.76	226,634.85
开发产品	359,233.27	418,610.31	307,411.74	286,592.04
<b>存货总额合计</b>	<b>772,094.53</b>	<b>683,780.27</b>	<b>598,249.50</b>	<b>513,226.89</b>
<b>存货净额合计</b>	<b>772,094.53</b>	<b>683,780.27</b>	<b>598,249.50</b>	<b>513,226.89</b>

报告期各期末，公司存货规模稳步升高，主要系公司报告期内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。

报告期内，公司开发成本中核算项目的具体情况如下：

单位：万元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	2018年9月30日	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
康桥绿洲二期项目-1	2012年12月	2016年3月	76,981.00	-	-	-	51,233.40
康桥绿洲二期项目-2	2015年7月	2017年12月	63,151.00	-	-	24,829.89	10,215.75
南桥园区一期项目-2 (注)	待定	待定	待定	21,220.87	21,212.29	17,577.68	17,532.35
南桥园区二期项目	2017年11月	2020年4月	76,023.00	14,664.23	14,165.11	8,772.50	6,719.29
南桥园区三期项目	2018年6月	2020年12月	167,700.00	26,005.44	14,817.61	14,449.33	13,477.99
浦江高科技园电子信息研发产业园项目一期 (注)	待定	待定	待定	23,704.13	-	-	-
松高新科技绿洲项目 (高层)	2012年11月	2017年7月	53,720.00	-	-	40,461.30	37,214.22
南部新兴产业综合体项目	2016年1月	2019年4月	318,735.00	115,141.11	72,847.68	44,297.95	16,784.06
浦江高科技园 A1 地块工业厂房项目 (三期)	2014年9月	2017年11月	144,265.00	-	-	70,684.84	31,142.81
浦江高科技园 F 地块	2015年8月	2016年8月	3,000.00	-	-	-	1,163.75

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	2018年9月30日	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
工业厂房三期二标 A 项目							
浦江高科技园 F 地块工业厂房三期二标 B 项目	2015 年 12 月	2017 年 11 月	23,403.00	-	-	8,260.63	1,196.35
浦江高科技园 D 地块工业厂房五标	2014 年 7 月	2016 年 1 月	2,690.00	-	-	-	1,761.12
浦江高科技园 D 地块工业厂房一标	2013 年 3 月	2016 年 5 月	28,548.00	-	-	-	21,000.40
浦江高科技园移动互联网产业（一期）	2016 年 9 月	2019 年 10 月	203,384.00	78,066.60	59,407.63	17,780.26	16,330.40
浦江高科技园生命健康产业园一期（注）	待定	待定	待定	11,601.07	11,601.94	11,566.13	-
浦江高科技园生命健康产业园二期（注）	2016 年 12 月	A 区：2019 年 12 月；B 区 C 区待定	308,967.00	62,811.19	49,652.17	31,402.24	-
新建生产及辅助用房项目（松江区中山街道 28 街坊 15/45 丘）	2017 年 5 月	2018 年 12 月	35,549	14,957.55	4,495.46	-	-
佘山改造项目	2017 年 11 月	2018 年 5 月		14,009.10	13,723.31	-	-
新建生产及辅助用房项目（JT（C）-15-001 号地块）	待定	待定	待定	7,243.43	2,790.06	-	-
临港枫泾先进制造业基地二期	2018 年 9 月	待定	待定	12,824.78	-	-	-
其他项目				10,611.76	456.71	755.00	862.94
<b>合计</b>				<b>412,861.26</b>	<b>265,169.96</b>	<b>290,837.76</b>	<b>226,634.85</b>

注：南桥园区一期项目-2、浦江高科技园生命健康产业园一期及二期 B 区 C 区、浦江高科技园电子信息研发产业园项目一期（科创走廊一期）尚未开工，2018 年 9 月末余额主要系支付的土地款。

报告期内，公司开发产品中核算项目的具体情况如下：

单位：万元

项目名称	竣工时间	2018年9月30日	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
松高科技创新广场项目	2014 年 9 月	18,907.55	14,741.69	14,824.88	18,287.07
松高科科技广场项目	2014 年 12 月		11,026.67	23,812.36	31,039.82
康桥绿洲一期项目	2014 年 6 月	24,309.88	27,047.71	28,127.07	30,991.72
康桥绿洲二期项目-1	2016 年 3 月	32,951.92	35,366.24	55,121.50	-
康桥绿洲二期项目-2	2017 年 12 月	23,985.25	31,112.92	-	-
松高新科技绿洲项目（多层）	2014 年 12 月	31,383.57	34,293.89	37,084.71	39,502.64
松高新科技绿洲项目（高层）	2017 年 7 月	38,035.00	40,852.02	-	-

项目名称	竣工时间	2018年9月30日	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
南桥园区一期项目-1	2015年12月	88,416.63	90,615.39	125,584.74	125,589.24
浦江高科技园A1地块工业厂房项目（一期）	2011年12月	-	-	-	6,241.66
浦江高科技园A1地块工业厂房项目（二期）	2014年7月	-	-	-	11,907.25
浦江高科技园A1地块工业厂房项目（三期）	2017年11月	98,334.51	117,841.07	-	-
浦江高科技园F地块工业厂房三期二标B项目	2017年11月	2,908.96	15,712.70	-	-
浦江高科技园汽车新兴技术研发产业化项目	2015年4月	-	-	993.15	15,547.75
浦江高科技园D地块工业厂房一标	2016年5月	-	-	18,858.22	-
浦江高科技园F地块工业厂房一期一标	2007年12月	-	-	-	1,122.56
浦江高科技园出口加工区（北块）工业厂房项目	2014年12月	-	-	-	6,362.33
浦江高科技园F地块工业厂房三期二标A项目	2016年11月	-	-	3,005.11	-
<b>合计</b>		<b>359,233.27</b>	<b>418,610.31</b>	<b>307,411.74</b>	<b>286,592.04</b>

报告期各期末，公司存货均无减值迹象，因此未计提减值准备。

#### （6）长期股权投资

报告期内，公司长期股权投资情况如下：

单位：万元

项目名称	2018年9月30日	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
合营企业	9,533.71	9,493.73	3,188.43	2,908.19
联营企业	68,643.43	68,039.91	55,865.72	52,625.83
<b>合计</b>	<b>78,177.14</b>	<b>77,533.64</b>	<b>59,054.16</b>	<b>55,534.02</b>

报告期各期末，公司长期股权投资规模逐步提高。2017年末，公司长期股权投资较2016年增长31.29%，主要系公司于2017年增资上海海质科技发展有限公司、启迪漕河泾（上海）开发有限公司、上海临港九亭复旦科技园建设发展有限公司和上海临港核芯企业发展有限公司所致。

报告期各期末，公司长期股权投资不存在减值迹象，未计提减值准备。

#### （7）投资性房地产

公司采用成本模式对投资性房地产进行计量。报告期内，公司投资性房地产明细情况如下：

单位：万元

项目	2018年9月30日		2017年12月31日	
	账面原值	账面价值	账面原值	账面价值
房屋建筑物	252,446.70	223,623.07	238,816.30	213,968.86

(续)

项目	2016年12月31日		2015年12月31日	
	账面原值	账面价值	账面原值	账面价值
房屋建筑物	198,697.89	176,843.76	188,459.42	169,300.92

2015年末、2016年末、2017年末及2018年9月末，公司投资性房地产账面价值不断提升，主要系新增出租物业转入投资性房地产所致。

报告期各期末，公司投资性房地产均无减值迹象，未计提减值准备。

#### (8) 递延所得税资产

报告期各期末，公司递延所得税资产余额分别为 7,478.24 万元、16,845.45 万元、19,867.50 万元和 23,132.87 万元，占总资产的比例分别为 0.77%、1.57%、1.51%和 1.49%。公司 2016 年末递延所得税资产较 2015 年末增加 9,367.21 万元，增幅为 125.26%，主要系公司 2016 年土地增值税清算准备金增加，以及公司 2016 年重组标的资产注入时计税基础与账面价值产生的暂时性差异。

## 2、负债结构分析

单位：万元

项目	2018年9月末		2017年末		2016年末		2015年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	71,960.00	9.42%	28,000.00	4.96%	35,500.00	6.48%	29,500.00	5.68%
应付账款	116,401.69	15.23%	152,258.66	26.99%	143,484.28	26.21%	134,503.17	25.90%
预收款项	48,331.42	6.32%	69,722.55	12.36%	46,773.39	8.54%	34,754.76	6.69%
应付职工薪酬	1,017.15	0.13%	3,521.26	0.62%	2,965.84	0.54%	1,957.24	0.38%
应交税费	11,947.72	1.56%	15,334.15	2.72%	20,289.36	3.71%	15,898.16	3.06%
应付利息	2,148.38	0.28%	287.71	0.05%	481.26	0.09%	387.97	0.07%
应付股利	6.75	0.00%	6.75	0.00%	6.75	0.00%	-	-
其他应付款	97,337.43	12.74%	106,315.48	18.85%	56,853.32	10.38%	42,166.63	8.12%
一年内到期的非流动负债	60,803.72	7.96%	73,560.00	13.04%	61,854.00	11.30%	33,882.03	6.53%
<b>流动负债合计</b>	<b>409,954.26</b>	<b>53.65%</b>	<b>449,006.56</b>	<b>79.59%</b>	<b>368,208.21</b>	<b>67.25%</b>	<b>293,049.97</b>	<b>56.44%</b>
长期借款	222,671.76	29.14%	110,242.00	19.54%	174,843.00	31.93%	222,082.31	42.77%

项目	2018年9月末		2017年末		2016年末		2015年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付债券	119,543.78	15.64%	-	-	-	-	-	-
专项应付款	-	-	-	-	-	-	1,859.11	0.36%
递延收益-非流动负债	950.79	0.12%	973.47	0.17%	993.70	0.18%	535.24	0.10%
其他非流动负债	11,026.42	1.44%	3,926.39	0.70%	3,470.62	0.63%	1,692.28	0.33%
<b>非流动负债合计</b>	<b>354,192.75</b>	<b>46.35%</b>	<b>115,141.86</b>	<b>20.41%</b>	<b>179,307.32</b>	<b>32.75%</b>	<b>226,168.93</b>	<b>43.56%</b>
<b>负债合计</b>	<b>764,147.01</b>	<b>100.00%</b>	<b>564,148.42</b>	<b>100.00%</b>	<b>547,515.53</b>	<b>100.00%</b>	<b>519,218.90</b>	<b>100.00%</b>

随着公司业务规模的逐步增加,报告期各期末,公司的负债规模也逐渐升高。从负债结构来看,截至2015年末、2016年末、2017年末和2018年9月末,公司流动负债占总负债比例分别为56.44%、67.25%、79.59%和53.65%。

公司的负债结构中,占比较高的项目包括长期借款、应付账款、预收款项、其他应付款、一年内到期的非流动负债和应付债券。截至2018年9月30日,长期借款、应付账款、预收款项、其他应付款、一年内到期的非流动负债和应付债券占负债总额的比例分别为29.14%、15.23%、6.32%、12.74%、7.95%和15.64%。由于公司业务开展所需资金的周转周期相对较长,需要获得大量稳定的资金支撑,因此公司长期借款的比例较高。另外,由于公司业务开展过程中产生的应付开发项目款、预收房款及计提的土地增值税清算准备金较多,因此公司应付账款、预收账款和其他应付款的比例也相对较高。2018年9月末公司应付债券占负债总额的比例较高主要系公司发行了规模为12亿元的公司债券所致。

报告期内,公司的主要负债情况分析如下:

### (1) 短期借款

报告期各期末,公司短期借款明细情况如下:

单位:万元

项目名称	2018年9月30日	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
保证借款	-	-	-	4,000.00
信用借款	71,960.00	28,000.00	35,500.00	25,500.00
<b>合计</b>	<b>71,960.00</b>	<b>28,000.00</b>	<b>35,500.00</b>	<b>29,500.00</b>

报告期各期末,公司短期借款余额分别为29,500.00万元、35,500.00万元、28,000.00万元和71,960.00万元,占负债总额的比重分别为5.68%、6.48%、4.96%



和 9.42%。2016 年末较 2015 年末短期借款增加 6,000.00 万元，增幅 20.34%，主要系公司业务规模扩大从而所需的营运资金增加所致；2017 年末较 2016 年末短期借款减少 7,500 万元，降幅 21.13%，主要系借款到期归还；2018 年 9 月末较 2017 年末短期借款增加 43,960.00 万元，增幅 157%，主要系公司根据项目建设进度新增融资所致。

## (2) 应付账款

报告期各期末，公司应付账款明细情况如下：

单位：万元

项目名称	2018 年 9 月 30 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
应付开发项目款	115,409.12	151,094.12	142,492.38	134,226.77
应付其他	992.57	1,164.53	991.90	276.40
合计	<b>116,401.69</b>	<b>152,258.66</b>	<b>143,484.28</b>	<b>134,503.17</b>

公司应付账款主要系应付项目工程款及土地出让款。报告期各期末，公司应付账款余额占负债总额的比例分别为 25.90%、26.21%、26.99%和 15.23%。

2015 年末、2016 年末以及 2017 年末公司应付账款余额逐步升高，主要系公司下属园区项目业务开发量加大导致应付的项目建设工程款增加；2018 年 9 月末应付账款较 2017 年末较少 35,856.97 万元，降幅 23.55%，主要系年初春节按照工程进度支付了大量工程款。

## (3) 预收款项

报告期各期末，公司预收款项明细情况如下：

单位：万元

项目	2018 年 9 月 30 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
预收订制房款	-	-	17,780.00	25.50%	-	-	350.00	1.01%
预收销售房款	40,477.97	83.75%	44,126.39	63.29%	40,675.07	86.96%	23,322.59	67.11%
预收综合服务费	4,915.83	10.17%	5,376.59	7.71%	4,150.00	8.87%	10,331.50	29.73%
预收租金	2,019.41	4.18%	2,175.93	3.12%	1,943.68	4.16%	638.90	1.84%
其他	918.21	1.90%	263.65	0.38%	4.64	0.01%	111.78	0.32%
合计	<b>48,331.42</b>	<b>100.00%</b>	<b>69,722.55</b>	<b>100.00%</b>	<b>46,773.39</b>	<b>100.00%</b>	<b>34,754.76</b>	<b>100.00%</b>

公司预收款项主要为预收销售房款。2015-2017 年末及 2018 年 9 月末，公司

预收账款分别为 34,754.76 万元、46,773.39 万元、69,722.55 万元和 48,331.42 万元，占公司资产总额的比例分别为 6.69%、8.54%、12.36% 和 6.32%。公司 2016 年末较 2015 年末增加 12,018.63 万元，增幅 34.58%，公司 2017 年末预收账款较 2016 年末增加 49.06%，主要系公司下属园区开发项目陆续竣工后预收房款增加但尚未达到收入确认条件所致。

#### (4) 应交税费

报告期各期末，公司应交税费明细情况如下：

单位：万元

项目名称	2018年9月30日	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
增值税	2,899.48	2,398.66	3,830.91	2.55
土地增值税	1,174.60	836.02	1,333.82	522.74
土地使用税	104.55	167.99	320.85	212.87
营业税	-	-	-	3,550.37
企业所得税	7,152.35	10,389.28	13,236.27	10,258.99
城市维护建设税	95.30	61.66	146.09	131.22
房产税	336.22	1,166.99	1,056.07	803.77
个人所得税	41.33	28.45	19.37	5.91
教育费附加（含地方教育费附加）	135.99	136.44	189.98	177.69
河道管理费	7.84	-	-	-
印花税	0.06	-	-	-
其他税费	-	148.65	156.00	232.04
<b>合计</b>	<b>11,947.72</b>	<b>15,334.15</b>	<b>20,289.36</b>	<b>15,898.16</b>

报告期各期末，公司应交税费分别为 15,898.16 万元、20,289.36 万元、15,334.15 万元和 11,947.72 万元，占负债总额的比例分别为 3.06%、3.71%、2.72% 和 1.56。公司 2016 年末应交税费较 2015 年末增加，主要原因系随营业收入上涨而增加的土地增值税、流转税和随利润上涨而增加的企业所得税。2016 年末至 2018 年 9 月末，公司应交税费逐年降低，主要系当期汇算清缴后缴纳了以前年度的企业所得税所致。

#### (5) 其他应付款

报告期各期末，其他应付款明细情况如下：

单位：万元

项目名称	2018年9月30日	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
关联方往来款	436.20	1,888.25	1,439.26	205.52
押金、保证金	8,778.76	7,314.59	5,684.20	8,597.56
施工保证金	11,029.67	24,457.82	-	-
土地增值税清算准备金	64,727.74	56,296.89	38,340.43	24,780.02
维修基金款	5,164.12	5,152.55	5,075.67	4,692.27
合同意向金	-	1,807.73	1,999.26	2,503.16
销售房款调整（面积差）	-	-	213.28	247.34
暂收款	123.94	6,410.11	2,800.00	500.00
工程考核金	934.87	34.87	97.89	320.97
其他	6,142.14	2,952.67	1,203.32	319.78
<b>合计</b>	<b>97,337.43</b>	<b>106,315.48</b>	<b>56,853.32</b>	<b>42,166.63</b>

公司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。报告期各期末，公司其他应付款占负债总额的比重分别为8.12%、10.38%、18.85%和12.74%。2015年末、2016年末以及2017年末，公司其他应付款逐年增长，主要系随着公司业务的不开展土地增值税清算准备金及押金和保证金增加所致。

报告期各期末，公司其他应付款余额中应付关联方款项的情况如下：

单位：万元

关联方名称	2018年9月30日	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
上海临港文化产业发展有限公司	301.40	1,361.44	1,361.44	-
上海漕河泾开发区物业管理有限公司	503.24	406.84	46.14	14.18
上海漕河泾开发区经济技术发展有限公司	-	18.68	18.68	40.06
上海松江漕河泾小额贷款有限公司	-	6.72	6.72	-
上海漕河泾开发区松江公共租赁住房运营有限公司	6.27	6.27	6.27	-
上海漕河泾出口加工区建设发展有限公司	-	-	-	151.28
上海临港商业建设发展有限公司	-	-	-	-
上海漕河泾新兴技术开发区发展总公司	-	-	-	-
上海漕河泾新兴技术开发区科技创新中心	-	-	-	-

关联方名称	2018年9月30日	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
上海临港经济发展（集团）有限公司	-	68.22	-	-
上海临港经济发展集团资产管理有限公司	-		-	-
上海临港漕河泾生态环境建设有限公司	7.72	1.00	-	-
上海临港人才有限公司	0.95	0.95	-	-
上海新兴技术开发区联合发展有限公司	-	18.12	-	-
上海临港信息科技有限公司	2.42	-	-	-
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）	817.57			
<b>合计</b>	<b>1,639.57</b>	<b>1,888.25</b>	<b>1,439.26</b>	<b>205.52</b>

### （6）一年内到期的非流动负债

报告期各期末，公司一年内到期的非流动负债明细情况如下：

单位：万元

项目名称	2018年9月30日	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
1年内到期的长期借款	60,803.72	73,560.00	61,854.00	33,882.03
<b>合计</b>	<b>60,803.72</b>	<b>73,560.00</b>	<b>61,854.00</b>	<b>33,882.03</b>

公司一年内到期的非流动负债主要系一年内到期的长期借款。报告期各期末，公司一年内到期的非流动性负债分别为 33,882.03 万元、61,854.00 万元、73,560.00 万元和 60,803.72 万元，占负债总额的比例分别为 6.53%、11.30%、13.04%和 7.96%。

公司报告期内一年内到期的非流动负债有所波动，主要系一年内到期的长期借款转入规模变动所致。

### （7）长期借款

报告期各期末，公司长期借款明细情况如下：

单位：万元

项目名称	2018年9月30日	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
质押借款	3,530.00	4,278.00	5,026.00	-
抵押借款	78,299.89	87,979.00	127,108.00	135,065.31
保证借款	12,500.00	13,000.00	37,000.00	40,400.00
信用借款	189,145.60	78,545.00	67,563.00	80,499.03

项目名称	2018年9月30日	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
减：一年内到期的长期借款	60,803.72	73,560.00	61,854.00	33,882.03
<b>合计</b>	<b>222,671.76</b>	<b>110,242.00</b>	<b>174,843.00</b>	<b>222,082.31</b>

公司长期借款主要系抵押借款及信用借款，报告期各期末，公司长期借款占负债总额的比重分别为 42.77%、31.93%、19.54% 和 29.14%。2016 年末公司长期借款较 2015 年末减少 47,239.31 万元，主要系长期借款转入一年内到期的非流动负债所致；2017 年末公司长期负债较 2016 年末减少 64,601.00 万元，主要系偿还长期借款所致；2018 年 9 月末公司长期借款较 2017 年末增加 112,429.76 万元，主要系项目建设投入增加，增加相应长期借款所致。

### (8) 应付债券

2015-2017 年末，公司无应付债券余额；2018 年 9 月末，公司应付债券余额 119,543.78 万元，占总负债的比例为 15.64%，主要系公司于 2018 年 6 月发行 12 亿元的公司债所致。

## (二) 盈利能力分析

单位：万元

项目	2018年1-9月	2017年度	2016年度	2015年度
营业总收入	129,963.07	207,231.52	179,905.07	160,488.57
营业总成本	129,963.07	150,709.23	131,893.00	119,131.73
营业利润	43,910.21	55,637.16	51,478.49	44,109.70
利润总额	43,970.32	56,452.62	52,525.91	45,170.44
净利润	32,541.19	41,101.62	38,868.20	33,960.79
归属于母公司股东的净利润	33,843.56	40,976.47	40,336.50	33,561.96

2015 年度、2016 年度、2017 年度以及 2018 年 1-9 月，公司分别实现营业收入 160,488.57 万元、179,905.07 万元、207,231.52 万元和 129,963.07 万元，分别实现净利润 33,960.79 万元、38,868.20 万元、41,101.62 万元和 32,541.19 万元。报告期内，公司营业收入和净利润均实现一定幅度增长，公司的盈利能力实现稳步提升。

### 1、营业收入分析

报告期内，公司营业收入构成如下：

单位：万元

项目	2018年1-9月	2017年度	2016年度	2015年度
主营业务收入	126,067.00	198,961.22	166,953.97	151,572.09
其中：房屋销售	108,556.49	179,843.80	150,972.89	136,974.50
房屋出租	17,510.51	19,117.42	15,981.08	14,597.59
其他业务收入	3,896.08	8,270.30	12,951.09	8,916.48
<b>合计</b>	<b>129,963.07</b>	<b>207,231.52</b>	<b>179,905.07</b>	<b>160,488.57</b>

2015年度、2016年度、2017年度及2018年1-9月，公司分别实现营业收入160,488.57万元、179,905.07万元、207,231.52万元和129,963.07万元，报告期内实现了收入稳步增长。

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。2015年度、2016年度、2017年度及2018年1-9月，公司主营业务收入占营业收入的比例分别为94.44%、92.80%、96.01%以及97.00%，占比较为稳定。

报告期内，公司营业收入地区来源如下：

单位：万元

项目	2018年1-9月	2017年度	2016年度	2015年度
上海本地项目	129,963.07	207,231.52	179,905.07	160,488.57
外地项目	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>129,963.07</b>	<b>207,231.52</b>	<b>179,905.07</b>	<b>160,488.57</b>

公司报告期内的营业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。

## 2、营业成本分析

报告期内，公司营业成本构成如下：

单位：万元

项目	2018年1-9月	2017年度	2016年度	2015年度
主营业务成本	49,861.97	91,131.75	76,539.26	73,685.86
其中：房屋销售	43,591.61	84,460.09	71,389.66	70,029.02
房屋出租	6,270.36	6,671.66	5,149.59	3,656.84
其他业务成本	5,445.07	4,135.77	1,059.55	2,328.44

项目	2018年1-9月	2017年度	2016年度	2015年度
合计	55,307.04	95,267.52	77,598.81	76,014.30

2015年度、2016年度、2017年度及2018年1-9月，公司营业成本分别为76,014.30万元、77,598.81万元、95,267.52万元和55,307.03万元。根据收入成本配比原则，营业成本和营业收入的变动趋势基本保持一致。

### 3、毛利率分析

报告期内，公司营业成本构成如下：

单位：万元

项目	2018年1-9月			2017年度		
	毛利额	占总毛利比例	毛利率	毛利额	占总毛利比例	毛利率
主营业务	76,205.03	102.07%	60.45%	107,829.47	96.31%	54.20%
其中：房产销售	64,964.88	87.02%	59.84%	95,383.71	85.19%	53.04%
房产租赁	11,240.15	15.06%	64.19%	12,445.76	11.12%	65.10%
其他业务	-1,548.99	-2.07%	-39.76%	4,134.53	3.69%	49.99%
合计	74,656.03	100.00%	57.44%	111,964.00	100.00%	54.03%

(续)

项目	2016年度			2015年度		
	毛利额	占总毛利比例	毛利率	毛利额	占总毛利比例	毛利率
主营业务	90,414.72	88.38%	54.16%	77,886.23	92.20%	51.39%
其中：房产销售	79,583.23	77.79%	52.71%	66,945.48	79.25%	48.87%
房产租赁	10,831.49	10.59%	67.78%	10,940.75	12.95%	74.95%
其他业务	11,891.54	11.62%	91.82%	6,588.05	7.80%	73.89%
合计	102,306.26	100.00%	56.87%	84,474.27	100.00%	52.64%

公司主营业务毛利润主要来源于园区产业载体销售业务。报告期内，公司园区产业载体销售的毛利额占总毛利的比例分别为79.25%、77.79%、85.19%和87.02%。

报告期内，公司的综合毛利率分别为52.64%、56.87%、54.03%和57.44%。公司综合毛利率报告期内有所变动，主要系不同项目的开发周期、成本费用不同，致使公司房产销售毛利率有所变动。

#### 4、期间费用分析

报告期内，公司的期间费用情况具体如下表所示：

单位：万元

项目	2018年1-9月		2017年度		2016年度		2015年度	
	金额	占营收比例	金额	占营收比例	金额	占营收比例	金额	占营收比例
销售费用	2,470.76	1.90%	4,722.72	2.28%	4,147.26	2.31%	4,473.04	2.79%
管理费用	10,397.49	8.00%	16,289.84	7.86%	14,257.42	7.92%	12,381.98	7.72%
财务费用	10,063.81	7.74%	8,298.94	4.00%	12,001.29	6.67%	9,310.71	5.80%
合计	<b>22,932.06</b>	<b>17.65%</b>	<b>29,311.50</b>	<b>14.14%</b>	<b>30,405.97</b>	<b>16.90%</b>	<b>26,165.73</b>	<b>16.30%</b>

##### (1) 销售费用

报告期内，公司各期销售费用明细情况如下：

单位：万元

项目	2018年1-9月	2017年度	2016年度	2015年度
职工薪酬	1,528.58	2,334.66	1,772.98	1,519.25
广告宣传费	266.22	684.37	866.69	1,427.61
业务经费	224.95	454.68	379.61	626.34
折旧摊销费	26.22	132.41	145.56	168.44
销售服务费	115.06	833.59	868.72	706.97
保险费	0.72			
修理费	2.53			
租赁费	19.81			
其他	286.68	283.00	113.70	24.42
合计	<b>2,470.76</b>	<b>4,722.72</b>	<b>4,147.26</b>	<b>4,473.04</b>

公司的销售费用主要为职工薪酬及广告宣传费。报告期内，公司销售费用基本保持稳定。

##### (2) 管理费用

报告期内，公司各期管理费用明细情况如下：

单位：万元

项目	2018年1-9月	2017年度	2016年度	2015年度
职工薪酬	5,500.45	7,931.30	6,317.20	4,348.26
税费	-	-	235.37	1,120.43



项目	2018年1-9月	2017年度	2016年度	2015年度
办公费	3,010.27	1,769.92	1,073.47	1,388.12
物业管理及能耗费	-	3,750.90	4,013.84	2,213.42
折旧摊销费	473.61	842.60	751.57	554.20
业务招待费	256.59	241.61	221.26	265.78
租赁费	18.10	210.24	398.70	472.35
咨询费	65.22	83.74	73.80	81.50
会务费	101.44	199.06	34.24	70.96
中介服务费	184.96	495.41	454.42	387.87
差旅费	66.56	191.15	171.84	306.28
保险费	76.02	162.81	148.32	141.11
其他	644.26	411.11	363.39	1,031.69
<b>合计</b>	<b>10,397.49</b>	<b>16,289.84</b>	<b>14,257.42</b>	<b>12,381.98</b>

公司的管理费用主要为职工薪酬、物业管理及能耗费、办公费。报告期内，随着公司经营规模扩大、员工人数增加，管理费用逐年平稳增长。

### (3) 财务费用

报告期内，公司财务费用的具体情况如下表所示：

单位：万元

项目	2018年1-9月	2017年度	2016年度	2015年度
利息支出	12,085.49	10,881.65	12,836.40	9,991.33
减：利息收入	2,045.30	2,590.74	845.57	733.14
减：汇兑收益	-9.39	-	0.01	-
其他	14.24	8.03	10.47	52.51
<b>合计</b>	<b>10,063.81</b>	<b>8,298.94</b>	<b>12,001.29</b>	<b>9,310.71</b>

2015年度、2016年度、2017年度及2018年1-9月，公司财务费用分别为9,310.71万元、12,001.29万元、8,298.94万元和10,063.81万元。2016年度财务费用较2015年度增长2,690.58万元，主要系新增的完工物业量的财务成本计入当期损益所致；2017年度财务费用较2016年度下降3,702.35万元，主要系严格控制贷款的增长，减少了相关财务费用所致；2018年1-9月财务费用增加，主要系业务量增加且增加融资体量所致。

## 5、税金及附加分析

报告期内，公司税金及附加变动情况如下：

单位：万元

项目	2018年1-9月	2017年度	2016年度	2015年度
土地增值税	15,082.25	20,618.60	17,303.12	6,510.27
营业税	-	-	2,899.61	8,108.98
城市维护建设税	277.49	384.06	400.23	332.79
教育费附加	307.47	522.97	454.13	405.62
房产税	1,497.47	2,273.66	2,108.80	1,596.45
河道管理费	-	-	73.61	10.76
印花税	152.62	700.47	168.18	-
土地使用税	430.59	622.04	498.25	-
其他	57.35	143.13	1.39	0.43
<b>合计</b>	<b>17,805.23</b>	<b>25,264.93</b>	<b>23,907.32</b>	<b>16,965.30</b>

2015-2017年度，公司税金及附加逐渐增长，主要系随销售收入的增加而上涨。

## 6、投资收益分析

报告期内，公司投资收益变动情况如下：

单位：万元

项目	2018年1-9月	2017年度	2016年度	2015年度
成本法核算的长期股权投资收益	2,667.00	-	-	-
权益法核算的长期股权投资收益	1,477.11	-2,589.52	3,275.04	2,752.86
持有可供出售金融资产期间取得的投资收益	4,151.40	-	-	-
理财投资收益	472.15	1,385.28	191.38	-
其他	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>8,767.66</b>	<b>-1,204.24</b>	<b>3,466.43</b>	<b>2,752.86</b>

2015年度、2016年度，公司的投资收益主要为权益法核算的长期股权投资收益，且逐年上升，主要系公司联营以及合营企业的利润增加。2017年度，公司权益法核算的长期股权投资收益为负，主要系公司本期的合营联营企业的利润合计为负所致。2018年1-9月，公司的投资收益主要为持有可供出售金融资产期间取得的投资收益以及长期股权投资收益。

## 7、营业外收入及支出分析

### (1) 营业外收入

报告期内，公司营业外收入如下：

单位：万元

项目	2018年1-9月		2017年度		2016年度		2015年度	
	发生额	计入当期非经常性损益的金额	发生额	计入当期非经常性损益的金额	发生额	计入当期非经常性损益的金额	发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	-	-	-	-	454.02	454.02	0.22	0.22
其中：固定资产处置利得	-	-	-	-	3.85	3.85	0.22	0.22
长期待摊处置利得	-	-	-	-	450.17	450.17	-	-
政府补助	1,392.44	1,392.44	2,686.47	2,686.47	2,343.35	2,343.35	1,630.93	1,630.93
违约、赔偿、补偿收入	29.98	29.98	-	-	-	-	-	-
其他	16.18	16.18	44.40	44.40	55.27	55.27	33.49	33.49
<b>合计</b>	<b>1,438.60</b>	<b>1,438.60</b>	<b>2,730.87</b>	<b>2,730.87</b>	<b>2,852.65</b>	<b>2,852.65</b>	<b>1,664.64</b>	<b>1,664.64</b>

报告期内，公司营业外收入分别为 1,664.64 万元、2,852.65 万元、2,730.87 万元和 1,438.60 万元，该述营业外收入均计入当期非经常性损益。报告期内，公司营业外收入主要为政府补助。报告期内，公司政府补助金额分别为 1,630.93 万元、2,343.35 万元、2,686.47 万元和 1,392.44 万元。

### (2) 营业外支出

报告期内，公司营业外支出如下：

单位：万元

项目	2018年1-9月		2017年度		2016年度		2015年度	
	发生额	计入当期非经常性损益的金额	发生额	计入当期非经常性损益的金额	发生额	计入当期非经常性损益的金额	发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	0.08	0.08	-	-	3.62	3.62	2.29	2.29
其中：固定资产处置损失	-	-	-	-	3.62	3.62	2.29	2.29
对外捐赠支出	115.00	115.00	2.00	2.00	6.90	6.90	8.00	8.00
税收滞纳金	-	-	-	-	36.04	36.04	22.27	22.27
松江园区公共平台专项扶持资金	-	-	1,875.59	1,875.59	1,749.07	1,749.07	571.32	571.32

项目	2018年1-9月		2017年度		2016年度		2015年度	
	发生额	计入当期非经常性损益的金额	发生额	计入当期非经常性损益的金额	发生额	计入当期非经常性损益的金额	发生额	计入当期非经常性损益的金额
其他	1,263.42	1,263.42	37.82	37.82	9.60	9.60	0.02	0.02
合计	<b>1,378.50</b>	<b>1,378.50</b>	<b>1,915.41</b>	<b>1,915.41</b>	<b>1,805.23</b>	<b>1,805.23</b>	<b>603.90</b>	<b>603.90</b>

注：松江园区公共平台专项扶持资金系公司作为松江区公共平台专项扶持资金使用平台，在实际使用平台扶持资金时同时确认营业外收入及相对应的营业外支出。

报告期内，公司营业外支出分别为 603.90 万元、1,805.23 万元、1,915.41 万元和 1,378.50 万元，该述营业外支出均计入当期非经常性损益。

## 8、盈利能力指标分析

报告期内，公司主要盈利能力指标情况如下表所示：

项目	2018年1-9月	2017年度	2016年度	2015年度
总资产报酬率	3.91%	5.65%	6.38%	6.27%
营业利润率	33.79%	26.85%	28.61%	27.48%
净资产收益率	4.23%	7.36%	9.18%	9.69%

注：1.总资产报酬率=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/总资产平均余额；

2.营业利润率=营业利润/营业收入；

3.净资产收益率=归属于母公司所有者的净利润/归属于母公司所有者权益平均余额。

2015-2017 年度及 2018 年 1-9 月，公司总资产报酬率分别为 6.27%、6.38%、5.65% 以及 3.91%，营业利润率分别为 27.48%、28.61%、26.85% 以及 33.79%，净资产收益率分别为 9.69%、9.18%、7.36% 以及 4.23%，公司的盈利能力较为稳定，其中 2017 年公司总资产报酬率及净资产收益率均较 2016 年有所降低，主要系公司随着业务开展 2017 年资产规模有所增加所致。

### （三）现金流量分析

单位：万元

主要财务指标	2018年1-9月	2017年度	2016年度	2015年度
经营活动产生的现金流量净额	<b>-149,036.78</b>	<b>-15,736.37</b>	<b>-14,136.61</b>	<b>-62,284.23</b>
经营活动产生的现金流入	118,395.14	270,910.89	217,512.44	148,428.10
经营活动产生的现金流出	267,431.92	286,647.26	231,649.05	210,712.33
投资活动产生的现金流量净额	<b>-27,258.39</b>	<b>-25,744.60</b>	<b>45,147.65</b>	<b>-104,614.21</b>
投资活动产生的现金流入	117,865.16	239,337.70	119,030.48	23,333.60
投资活动产生的现金流出	145,123.55	265,082.30	73,882.83	127,947.81
筹资活动产生的现金流量净额	<b>261,196.56</b>	<b>104,273.09</b>	<b>-3,496.63</b>	<b>143,456.36</b>

主要财务指标	2018年1-9月	2017年度	2016年度	2015年度
筹资活动产生的现金流入	370,203.28	228,181.50	134,884.23	247,694.27
筹资活动产生的现金流出	109,006.72	123,908.41	138,380.86	104,237.91
现金及现金等价物净增加额	<b>84,901.40</b>	<b>62,792.11</b>	<b>27,514.42</b>	<b>-23,442.08</b>

### 1、经营活动现金流分析

2015-2017年度和2018年1-9月公司经营活动产生的现金流量净额分别为-62,284.23万元、-14,136.61万元、-15,736.37万元和-149,036.78万元。公司2015-2017年及2018年1-9月现金流量为负，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2015-2017年及2018年1-9月现金流量净额呈现一定的波动性，随着后续在建项目的陆续完工并实现销售，预计公司未来经营活动现金流将得到进一步改善。

### 2、投资活动现金流分析

2015-2017年度及2018年1-9月，公司投资活动产生的现金净额为-104,614.21万元，45,147.65万元、-25,744.60万元和-27,258.39万元。2016年公司投资活动产生的现金流量净额为正，总体表现为现金净流入，主要系公司收回前期的理财投资以及关联方拆借资金所致。

### 3、筹资活动现金流分析

2015-2017年度及2018年1-9月，公司筹资活动产生的现金净额为143,456.36万元，-3,496.63万元、104,273.09万元和261,196.56万元。2016年公司筹资活动产生的现金流量净额变为负，主要系公司当年新增的外部有息负债和权益性融资较前期减少所致。公司2018年1-9月筹资活动现金净额较2017年度有较大增幅，主要系公司于2018年6月发行了12亿元的公司债所致。

综上所述，公司主营业绩突出，经营活动获取现金能力较强，对外投资活动支出与其新上项目相匹配，筹资能力较强，整体现金流结构合理。

#### （四）偿债能力分析

主要财务指标	2018年9月30日	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日

主要财务指标	2018年9月30日	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
流动比率	2.81	2.17	2.19	2.50
速动比率	0.91	0.65	0.57	0.74
资产负债率	49.18%	43.01%	51.03%	53.17%
利息保障倍数	5.37	7.80	5.38	5.85

注：（1）流动比率、速动比率及资产负债率测算公式同上；

（2）息税前利润=净利润+所得税+财务费用，利息保障倍数=息税前利润/财务费用。

从短期偿债能力来看，报告期各期末，公司的流动比率分别为 2.50、2.19、2.17 和 2.81，速动比率分别为 0.74、0.57、0.65 和 0.91，处于行业合理水平。其中，公司 2016 年末流动比率和速动比率均有所下降，主要系公司一年内到期的非流动负债和土地增值税清算准备金增加导致流动负债同比增加较多所致。报告期内，公司的利息保障倍数分别为 5.85、5.38、7.80 和 5.37，其中 2017 年度利息保障倍数较 2016 年度有所提升，主要系 2017 年度财务费用较 2016 年度明显下降所致；2018 年 1-9 月利息保障倍数较 2017 年度有所降低，主要系当期利润总额增幅小于财务费用增幅所致。

从长期偿债指标来看，报告期各期末，公司的资产负债率分别为 53.17%、51.03%、43.01%和 49.18%，公司的长期偿债能力较为稳定。

### （五）营运能力分析

单位：次/年

项目	2018年1-9月	2017年度	2016年度	2015年度
存货周转率	0.08	0.15	0.14	0.16
应收账款周转率	3.80	9.47	7.89	6.87
总资产周转率	0.09	0.17	0.18	0.18

注：（1）存货周转率=营业成本/存货平均余额；

（2）应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额；

（3）总资产周转率=营业收入/总资产平均余额。

报告期内，公司存货周转率分别为 0.16、0.14、0.15 和 0.08，基本保持稳定。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。

报告期内，公司应收账款周转率分别为 6.87、7.89、9.47 以及 3.80。报告期内，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。2018年9月末应收账款周转率较低，主要系期末应收账款余额大幅增长所致。

报告期内，公司总资产周转率分别为0.18、0.18、0.17以及0.09。报告期内，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稳定。

## **(六) 未来业务目标及盈利能力的可持续性分析**

### **1、可能影响公司盈利能力持续性、稳定性的因素分析**

受房地产行业相关政策和公司自身特点的影响，公司盈利能力的持续性、稳定性可能受以下因素的影响而产生波动：

(1) 从宏观经济层面来看，园区开发企业受国家宏观调控政策的影响较大。目前经济形势总体平稳，但下行压力依然较大，不确定性与风险依然存在。为防范房地产行业发生系统性风险，国家会通过土地、信贷、税收等领域对行业进行政策调整，这些政策都将对园区开发企业在土地获取、项目开发、融资以及保持业绩稳定等方面产生相应的影响。

(2) 从公司经营层面来看，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多家合作单位，并且园区开发受到多个政府部门的监管。公司在项目开发过程中承受着规模、资金、成本、销售、监管等多方面的压力，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。

(3) 从公司未来发展层面来看，园区开发行业公司众多，市场竞争激烈，且行业规模效应日益凸显。园区开发行业公司的持续发展受制于土地储备的持续取得，但由于土地资源的稀缺性与不可再生性，且近年来土地市场激烈竞争，土地价格居高不下。如果公司后期面临土地储备不足的局面，可能会影响公司后续项目的持续开发。

### **2、未来业务目标**

上海临港将践行国家战略和谋求自身发展相结合，以建设“国际知名、国内领先的多功能综合性科技产业园区”和建设“上海全球科创中心主体承载区”为使命，致力于成为“推动园区产业转型和创新发展的引领者”，以合作共赢为核心价值观，统筹兼顾包括股东投资者、员工、客户和各相关方的需求，实现股东价值最大化。

在战略发展路径上，公司将以“一个体系、两个角色、三大功能、四大任务”为战略定位与目标，打造“以上海临港为中心、覆盖各园区版块的经营管理体系”，践行“产业发展与城市更新实践者、科创产业资本市场参与者”两个角色，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，以产业为依托，以地产为载体，高起点规划、高标准建设、高科技项目、高水平管理和高质量服务，推进以“科技、智慧、生态、人文、平安、和谐”为特征的产业园区建设，关注不同领域的产业融合和专业配套，有目的、有意识地培养一体化平台，推动新型城镇化和科技成果的产业化，提高区域发展潜力，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) 建立卓越管理体系**

上海临港将进一步优化战略目标体系，以战略目标为导向，以目标分解系统为逻辑路径，以过程控制、激励和培训支持为配套，形成互相支撑、严密运转的企业管理系统，提高公司内部管理效率。

### **(2) 开发主业持续增长**

上海临港将紧紧围绕产业园区、科技园区建设主业，双管齐下。一方面要在巩固和提升公司现有版块的基础上深耕区域发展，提升各重点版块的主营业务收入，增加利润来源，通过收购、兼并等方式，获取优质土地资源，为公司长期发展做好战略资源储备；另一方面在迎合公司战略目标的前提下，努力在上海及周边扩展新领域，做大事业版图，形成规模效应，放大“上海临港”品牌效应。

### **(3) 培育园区服务收入**

上海临港将积极向园区运营服务要收益，并立足于以下三点：一是加强园区产业集聚，引导园区企业转型升级，引入战略新兴产业的行业龙头企业，在园区



内逐步形成产业链，通过服务集成，做大上海临港服务收入；二是继续深挖园区运营价值链，通过轻资产的品牌、运营和管理输出，培育园区运营服务收入；三是聚焦园区配套服务资源，通过与专业第三方战略资本合作，引入医疗、教育、商业等社会服务资源，获取园区配套服务收入。

#### **（4）探索产业投资收益**

上海临港努力向投行型园区迈进，积极引入合作伙伴，搭建创投金融平台，深度挖掘客户资源，协同战略合作伙伴，借船出海，借势发力，借梯登高，专注于国资国企改革、现有园区产业投资与创业投资、园区上下游服务，并探索其他各类形式的战略合作，努力成为园区科创产业发展的催化剂和发动机。

#### **（5）严控工程建设进度**

上海临港将重点创新生产建造方式及其组织管理方法，提升集约化与精细化生产建造模式，保持现有的高端建筑品质，提高劳动生产效率，缩短建造周期，重视节能减排和绿色建筑技术，提高综合效益。同时，上海临港将严控建设进度，所有工程按质保量推进。

#### **（6）储备优质土地资源**

上海临港将通过优质土地资源并购、存量土地资源盘活、域内区域资源整合等多种渠道和方式，继续加大土地储备力度，为公司后续发展奠定基础，做好土地供给保障，保证公司长期可持续发展。

#### **（7）拓宽优质融资渠道**

上海临港将不断拓宽自身的融资渠道，进一步有效降低财务费用；进一步优化融资结构，提升投资人对上海临港的经营业绩和发展前景的认可度。

#### **（8）优化提升团队能级**

人才是上海临港最重要的战略资源。公司将着力加强人才队伍建设，优化人员结构，构筑公司的核心竞争力。继续充实和壮大运营管理团队，推动对复合型人才的培养，推进公司人员结构的转型。上海临港还将围绕提能增效，通过培训、职业引导教育等多种模式，不断增加员工的主观能动性。

## 九、有息债务情况

### （一）有息债务构成

公司有息债务包括短期借款、一年内到期的非流动负债和长期借款。截至2018年9月30日，公司有息债务余额为355,435.48万元，具体构成如下：

项目	2018年9月30日	
	金额（单位：万元）	占比
短期借款	71,960.00	20.25%
一年内到期的非流动负债	60,803.72	17.11%
长期借款	222,671.76	62.65%
合计	<b>355,435.48</b>	<b>100.00%</b>

### （二）债务期限

项目	2018年9月30日	
	金额（单位：万元）	占比
一年以内	132,763.72	37.35%
一年以上	222,671.76	62.65%

从债务期限结构看，截至2018年9月30日，公司一年内到期和一年以上到期的有息债务余额分别为132,763.72万元和222,671.76万元，占有息债务总余额的比例分别为37.35%和62.65%。因园区开发项目开发周期较长，公司有息负债期限中长期债务占比略高。

### （三）信用融资与担保融资结构

截至2018年9月30日，公司有息债务信用融资与担保融资的构成如下：

项目	金额（单位：万元）	比例
质押借款	3,530.00	0.99%
抵押借款	78,299.89	22.03%
保证借款	12,500.00	3.52%
信用借款	261,105.60	73.46%
合计	<b>355,435.49</b>	<b>100.00%</b>

截至2018年9月30日，公司抵押借款及信用借款占期末有息债务总余额的比例分别为22.03%及73.46%，是发行人债务融资的主要方式。

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

### （四）本次公司债券发行后发行人资产负债结构的变化

本期债券发行完成后将引起公司资产负债结构的变化。假设公司的资产负债结构在以下假设基础上产生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2018 年 9 月 30 日；
- 2、假设本期债券的募集资金净额为 8 亿元，即不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行；
- 3、假设本期债券募集资金净额 8 亿元计入 2018 年 9 月 30 日的资产负债表，本次募集资金的用途为 4.5 亿元偿还银行贷款、3.5 亿元用于补充流动资金；
- 4、假设本期债券于 2018 年 9 月 30 日完成发行。

基于上述假设，本期债券发行对公司资产负债结构的影响如下表：

单位：万元

项目	债券发行前	债券发行后(模拟)	模拟变动额
流动资产合计	1,149,949.47	1,184,949.47	35,000.00
非流动资产合计	403,670.03	403,670.03	0.00
资产总计	1,553,619.50	1,588,619.50	35,000.00
流动负债合计	409,954.26	364,954.26	-45,000.00
非流动负债合计	354,192.75	434,192.75	80,000.00
负债总计	764,147.01	799,147.01	35,000.00
资产负债率	49.18%	50.30%	-

## 十、其他事项

### (一) 资产负债表日后事项

截至本募集说明书签署日，公司无需予以披露的资产负债表日后重大事项。

### (二) 或有事项

#### 1、担保情况

(1) 截至 2018 年 9 月 30 日，公司内部仅有一笔担保余额：公司为子公司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 2018 年 9 月 30 日，上述担保余额为 1.25 亿元。

(2) 截至 2018 年 9 月 30 日，公司不存在对合并范围外的公司及个人的担保。

## 2、重大未决诉讼及仲裁情况

截至 2018 年 9 月 30 日，公司及控股子公司无重大未决诉讼或仲裁事项。

### (三) 资产抵押、质押和其他限制用途安排

截至 2018 年 9 月 30 日，公司所有权受限资产主要系金融机构借款而设定的担保资产，包括存货、投资性房地产以及长期股权投资。此外，发行人部分货币资金为履约保证金存款，在履约期间使用权受到限制。具体情况如下表所示：

单位：万元

所有权受到限制的资产类别	期末账面价值	受限原因
存货-漕河泾科技绿洲康桥园区一期项目	24,309.88	长期借款（年末余额 20,580.00 万元）的抵押物
存货-漕河泾科技绿洲康桥园区二期-1 项目	32,951.92	长期借款（年末余额 2,863.72 万元）的抵押物
投资性房地产-漕河泾科技绿洲康桥园区一期项目	7,393.33	同存货-康桥园区一期项目
投资性房地产-漕河泾科技绿洲康桥园区二期-1 项目	9,247.01	同存货-康桥园区二期-1 项目
投资性房地产-松江科技精品园	3,522.25	长期借款抵押物
存货-南部新兴产业综合体项目土地使用权	14,377.62	长期借款（年末余额 8,988.00 万元）的抵押物
其他货币资金	206.95	保函保证金
存货-南桥 A 地块一期-1（南）	88,416.63	长期借款（年末余额 34,860.00 万元）的抵押物
投资性房地产-南桥 A 地块一期-1（南）	14,110.46	
存货-南桥 A 地块二期土地	14,664.23	长期借款（年末余额 3,300.00 万元）的抵押物
长期股权投资—华万国际物流（上海）有限公司	10,698.94	长期借款（年末余额 3,530.00 万元）的质押物

截至 2018 年 9 月 30 日，除上述披露的受限资产之外，公司不存在其他具有可对抗第三人的优先偿付负债的情况。

## 第七节 募集资金运用

### 一、募集资金数额

本次债券于 2017 年 10 月 13 日经中国证监会“证监许可[2017] 1810 号”文核准公开发行，核准规模为不超过 20 亿元（含 20 亿元）。发行人本期发行公司债券预计募集资金总额不超过人民币 8 亿元（含 8 亿元）。

### 二、募集资金用途及使用计划

本期债券发行募集资金扣除发行费用后，拟用于补充流动资金、偿还银行贷款。募集资金的使用能够优化公司债务结构，满足公司中长期资金需求。本次募集资金使用计划如下：

#### （一）偿还银行贷款

本期债券募集资金拟使用不超过 4.5 亿元偿还银行贷款，拟用于偿还银行贷款的具体明细如下表所示：

序号	借款人	贷款银行	借款金额 (万元)	到期日
1	上海临港控股股份有限公司	交通银行临港支行	1,000.00	2019/3/15
2	上海临港控股股份有限公司	交通银行临港支行	1,000.00	2019/7/28
3	上海临港控股股份有限公司	交通银行临港支行	1,000.00	2019/12/10
4	上海临港控股股份有限公司	工商银行临港支行	1,000.00	2019/5/29
5	上海临港控股股份有限公司	工商银行临港支行	1,000.00	2019/11/29
6	上海临港控股股份有限公司	工商银行临港支行	2,500.00	2021/6/11
7	上海临港控股股份有限公司	建设银行浦东分行	500.00	2019/4/17
8	上海临港控股股份有限公司	建设银行浦东分行	500.00	2019/10/17
9	上海漕河泾奉贤科技绿洲建设发展有限公司	工商银行奉贤支行	769.69	2019/6/27
10	上海漕河泾奉贤科技绿洲建设发展有限公司	工商银行奉贤支行	1,711.22	2019/6/27
11	上海漕河泾奉贤科技绿洲建设发展有限公司	工商银行奉贤支行	6,189.33	2019/6/27
12	上海漕河泾奉贤科技绿洲建设发展有限公司	工商银行奉贤支行	138.37	2019/6/27
13	上海漕河泾奉贤科技绿洲建设发展有限公司	工商银行奉贤支行	1,189.99	2019/6/27
14	上海漕河泾奉贤科技绿洲建设发展有限公司	中国银行奉贤工业综合开发区支行	3,758.14	2019/6/27
15	上海漕河泾奉贤科技绿洲建设发展有限公司	中国银行奉贤工业综合开发区支行	3,723.26	2019/6/27

序号	借款人	贷款银行	借款金额 (万元)	到期日
16	上海临港经济发展集团投资管理有限公司	招商银行虹桥支行	20,000.00	2019/4/24
合计			<b>45,980.00</b>	

待本期债券发行完毕、募集资金到账后，本公司将根据本期债券募集资金的实际到位时间和公司债务结构调整需要，本着有利于优化公司债务结构、尽可能节省公司利息费用的原则灵活安排偿还银行贷款的具体事宜（包括调整偿还公司债务的明细）。

## （二）补充流动资金

公司拟将募集资金偿还公司银行贷款之后的剩余资金用于补充流动资金，以满足公司日常生产经营需求，进一步优化公司的债务结构。

公司所处的园区开发行业项目开发周期较长，资金占用量较大，为资金密集型行业。因此，充足的资金供应是公司进一步扩大业务规模、提升运营效率的必要条件。根据公司未来的经营规划，公司未来园区开发区域范围及经营规模的扩大将面临较大的资金需求，本期债券募集资金拟将偿还银行贷款后的剩余部分用于补充流动资金，为公司下属园区开发项目的后续开发提供资金支持，帮助公司更好地应对经营规模扩张带来的流动资金压力，增强公司资金实力，保障公司的中长期发展。

本期募集资金用于补充流动资金需求合理性的测算如下：

根据银监会 2010 年发布的《流动资金贷款管理暂行办法》，发行人计算营运资金量的公式如下：

公式一：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

其中：营运资金周转次数 = 360 / (存货周转天数 + 应收账款周转天数 - 应付账款周转天数 + 预付账款周转天数 - 预收账款周转天数)

周转天数 = 360 / 周转次数

应收账款周转次数 = 销售收入 / 平均应收账款余额

预收账款周转次数 = 销售收入 / 平均预收账款余额

存货周转次数=销售成本/平均存货余额

预付账款周转次数=销售成本/平均预付账款余额

应付账款周转次数=销售成本/平均应付账款余额

预计销售收入增长率：销售收入增长率为发行人 2017、2016 两年营业收入增长率的算术平均值 13.64%。由于园区开发行业与宏观经济周期密切相关，综合考虑行业与宏观经济相关指标增长率，出于稳健性考虑，将销售收入增长率调整为 10%。

销售利润率=营业利润/营业收入

计算结果如下：

指标名称	计算结果
上年度销售收入（万元）	207,231.52
营业利润（万元）	55,637.16
销售利润率	26.85%
预计销售收入年增长率	10%
存货周转天数	2,422.29
应收账款周转天数	38.00
预付账款周转天数	30.28
应付账款周转天数	558.78
预收账款周转天数	101.19
营运资金周转次数	0.20
营运资金量（万元）	833,744.21

公式二：新增流动资金贷款额度=营运资金量-借款人自有资金-现有流动资金贷款-其他渠道提供的营运资金

其中：借款人自有资金=最近一期财务报表的货币资金余额

现有流动资金贷款：包括各家银行贷款和银行承兑汇票的风险敞口部分，即企业已获授信余额中近一年内可提用部分。根据公司目前获得的授信情况，根据公司统计，审慎预计公司未来一年内可获得的无条件流动资金贷款约为已获得授信额度中未使用余额的 25%。

其他渠道提供的营运资金：包括企业在一年内预计可获取的关联或第三方企业借款、债券、职工集资、财政补贴、融资租赁、发行股票、信托借款等非传统授信融资等。

计算结果如下：

指标名称	计算结果
借款人自有资金（万元）	268,579.01
现有流动资金贷款（万元）	255,838.37
其他渠道提供的营运资金（万元）	0.00
新增流动资金贷款额度（万元）	309,326.83

根据上表测算，公司新增流动资金贷款额度为 30.93 亿元，大于发行人本期募集资金总额 8 亿元。综上，本期公司债券募集资金 8 亿元扣除发行费用、偿还公司银行贷款之后的剩余资金用于补充流动资金是合理的。

### 三、募集资金运用对发行人财务状况的影响

以 2018 年 9 月 30 日公司合并财务数据为基准，假设本期债券发行完成且募集资金 8 亿元中，4.5 亿元用于偿还银行贷款，3.5 亿元用于补充流动资金，在不考虑融资过程中产生的所有由发行人承担的相关费用，不考虑公司资产、负债和所有者权益的其他变化，则本期债券募集资金运用对发行人财务状况的影响如下：

#### （一）有利于优化公司债务结构，提高负债管理水平

本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划执行后，发行人合并财务报表的资产负债率水平将由发行前的 49.18% 增加至发行后的 50.30%，上升 1.12 个百分点；合并报表中流动负债占负债总额的比例将由发行前的 53.65% 下降为 46.67%，下降 3.51 个百分点。由于长期债务融资比例有所提高，降低了短期偿债压力，发行人债务稳定程度将得到提升，债务结构将得到一定的改善。

#### （二）有利于提高公司的短期偿债能力

本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划执行后，发行人合并财务报表的流动比率将由 2.81 上升至 3.25。发行人的流动比率有一定的提高，流动资产对于流动负债的覆盖能力得到提升，短期偿债能力得到增强。



### **（三）获得较低成本的中长期资金，完善公司融资体系，拓展融资渠道**

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

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

### **四、募集资金专项账户管理安排**

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

账户名称：上海临港控股股份有限公司

开户银行：中信银行股份有限公司上海奉贤分行

银行账户：8110201013000956827

## 第八节 债券持有人会议

为保证本次债券持有人的合法权益，发行人根据《公司法》、《证券法》、《管理办法》的有关规定，制定了《上海临港控股股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）之债券持有人会议规则》。

凡认购本次债券的投资者均视作同意发行人为本次债券制定的《债券持有人会议规则》。《债券持有人会议规则》和债券持有人会议相关决议对全体本次债券持有人（包括未出席会议、出席会议但明示表达不同意见或弃权的债券持有人）具有同等的效力和约束力。

### 一、债券持有人行使权利的形式

《债券持有人会议规则》中规定的债券持有人会议职责范围内的事项，债券持有人应通过债券持有人会议维护自身的利益；其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规和本募集说明书的规定行使权利，维护自身的利益。

### 二、债券持有人会议规则的主要内容

#### （一）债券持有人会议的权限

##### 1、债券持有人会议的权限范围如下：

（1）当发行人提出变更《募集说明书》约定时，对是否同意发行人的建议作出决议；

（2）当发行人未能按期支付本期债券利息和/或本金时，对是否同意符合本规则规定的提案人提出的解决方案作出决议，对是否通过诉讼等程序强制发行人偿还债券本息作出决议，对是否参与发行人的整顿、和解、重组或者破产的法律程序作出决议；

（3）当发行人减资（因股权激励回购股份导致的减资除外）、合并、分立、被接管、歇业、解散或者申请破产时，对行使本期未偿还债券之债券持有人依法所享有权利的方案作出决议；

（4）对变更债券受托管理人作出决议；

(5) 当发生对本期未偿还债券之债券持有人的权益有重大影响的事项时，对行使本期未偿还债券之债券持有人依法所享有权利的方案作出决议；

(6) 法律、行政法规、规范性文件、募集说明书和受托管理协议等规定应当由债券持有人会议做出决议的其他事项。

## (二) 债券持有人会议的召集

1、债券持有人会议由债券受托管理人负责召集。当出现下列任何事项时，债券受托管理人应自其知悉该等事项之日起 5 个工作日内，以公告方式发出召开债券持有人会议的通知；除本规则另有规定外，会议通知的发出日不得晚于会议召开日期之前 10 个工作日。

(1) 拟变更债券募集说明书的重要约定；

(2) 拟修改债券持有人会议规则；

(3) 拟变更债券受托管理人或者受托管理协议的主要内容；

(4) 发行人已经或预计不能按期支付本息，需要决定或授权采取相应措施；

(5) 发行人因减资、合并、分立、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序等可能导致偿债能力发生重大不利变化，需要决定或授权采取相应措施；

(6) 发行人提出重大债务重组方案等可能导致偿债能力发生重大不利变化的事项，需要决定或授权采取相应措施；

(7) 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性，需要决定或授权采取相应措施；

(8) 增信机构、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大变化且对债券持有人利益带来重大不利影响，需要决定或授权采取相应措施；

(9) 发行人、单独或者合计持有本期债券总额 10% 以上的债券持有人书面提议召开的其他情形；

(10) 债券募集说明书约定的其他应当召开债券持有人会议的情形；

(11) 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

前款规定的情形对债券持有人权益保护不会产生不利影响的，受托管理人可以按照相关规定或债券持有人会议规则的约定简化债券持有人会议召集程序或决议方式，但应当及时披露相关决议公告。

2、发行人、单独或者合计持有本期债券总额 10%以上的债券持有人书面提议召开持有人会议的，受托管理人应当自收到书面提议之日起 5 个交易日内向提议人书面回复是否召集持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。

同意召集会议的，受托管理人应当于书面回复日起 15 个交易日内召开持有人会议，提议人同意延期召开的除外。受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券总额 10%以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助。

3、提交持有人会议审议的议案应当符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件、本所业务规则及债券持有人会议规则的相关规定或者约定，有利于保护债券持有人利益，具有明确并切实可行的决议事项。

受托管理人拟召集持有人会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券总额 10%以上的债券持有人可以提出议案，受托管理人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

受托管理人应当就全部拟提交审议的议案与发行人、提议人及其他相关方充分沟通，对议案进行修改完善或协助提议人对议案进行修改完善。

债券受托管理人发出召开债券持有人会议通知的，受托管理人是债券持有人会议征集人；发行人根据本会议规则发出召开债券持有人会议通知的，发行人为征集人；单独代表 10%以上有表决权的本期债券张数的债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，该债券持有人为征集人；合并代表 10%以上有表决权的本期债券张数的债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，则该等债券持有人推举一名债券持有人为征集人。

债券持有人会议召集通知发出后，除非发生不可抗力事件或本规则另有规定，不得变更债券持有人会议召开时间或取消会议，也不得变更会议通知中列明的议案；因不可抗力确需变更债券持有人会议召开时间、取消会议或变更会议通知中所列议案的，征集人应当在原定召开日期的至少 5 个交易日之前以公告方式发出补充通知并说明原因。债券持有人会议补充通知应在刊登会议通知的同一指定媒体上公告。新的开会时间应当至少提前 10 个交易日公告，但不得因此变更债权登记日。

债券持有人会议通知发出后，如果应召开债券持有人会议的事项消除，征集人可以公告方式取消该次债券持有人会议并说明原因。

4、受托管理人或者自行召集债券持有人会议的提议人（以下简称征集人）应当至少于持有人会议召开日前 10 个交易日发布召开持有人会议的公告，征集人认为需要紧急召集持有人会议以有利于持有人权益保护的除外。债券持有人会议规则另有约定的，从其约定。

公告内容包括但不限于下列事项：

（1）债券发行情况；

（2）征集人、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。可以采用现场、非现场或者两者相结合的形式；会议以网络投票方式进行的，征集人应当披露网络投票办法、计票原则、投票方式、计票方式等信息；

（5）会议拟审议议案；

（6）会议议事程序，包括持有人会议的召集方式、表决方式、表决时间和其他相关事宜；

（7）债权登记日。应当为持有人会议召开日前 1 个交易日；有权参加持有人会议并享有表决权的债券持有人以债权登记日为准；

（8）委托事项。债券持有人委托参会的，参会人员应当出示授权委托书和身份证明，在授权范围内参加持有人会议并履行受托义务。

会议拟审议议案应当最晚于债权登记日前公告。议案未按规定公告的，不得提交该次债券持有人会议审议。

5、债券持有人会议的债权登记日为持有人会议召开日前 1 个交易日；有权参加持有人会议并享有表决权的债券持有人以债权登记日为准。

6、召开债券持有人会议的地点原则上应在发行人住所地所在城市。会议场所由发行人提供或由债券持有人会议征集人提供（发行人承担合理的场租费用，若有）。

会议征集人应当为债券持有人会议聘请律师（见证律师原则上由为债券发行出具法律意见的律师担任）对以下问题出具法律意见：

（1）会议的召集、召开程序是否符合适用法律及本规则的规定；

- (2) 出席会议人员的资格、征集人资格是否合法有效;
- (3) 会议的表决程序、有效表决权和决议是否合法有效;
- (4) 应会议征集人要求对其他有关问题出具法律意见;
- (5) 适用法律和监管部门要求出具法律意见的事项。

法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

### **(三) 议案、委托及授权事项**

1、提交债券持有人会议审议的议案由召集人负责起草。议案内容应符合法律法规的规定，在债券持有人会议的权限范围内，并有明确的议题和具体决议事项。

2、单独和/或合并代表 10% 以上有表决权的本期债券张数的债券持有人有权向债券持有人会议提出临时议案。发行人及其他重要关联方可参加债券持有人会议并提出临时议案，但不享有表决权。

临时提案人应不迟于债券持有人会议召开之日前第 5 个工作日，将内容完整的临时议案提交召集人，召集人应在在会议召开日期的至少 2 个工作日前发出债券持有人会议补充通知，并公告提出临时议案的债券持有人姓名或名称、持有债券的比例和临时议案内容，补充通知应在刊登会议通知的同一指定媒体上公告。除上述规定外，召集人发出债券持有人会议通知后，不得修改会议通知中已列明的议案或增加新的议案。

3、债券持有人（或其法定代表人、负责人）可以亲自出席债券持有人会议并表决，也可以委托代理人代为出席并表决。债券受托管理人和发行人应当出席债券持有人会议，但无表决权（债券受托管理人亦为债券持有人者除外）。应单独和/或合并代表 10% 以上有表决权的本期债券张数的债券持有人、或者债券受托管理人的要求，发行人的董事、监事和高级管理人员（合称“发行人代表”）应当出席由债券持有人、债券受托管理人召集的债券持有人会议。发行人代表在债券持有人会议上应对债券持有人、债券受托管理人的询问作出解释和说明。若债券持有人为发行人、持有发行人 10% 以上股份的股东、或发行人及上述发行人股东的关联方，则该等债券持有人在债券持有人会议上可发表意见，但无表决权，并且其持有的本次债券在计算债券持有人会议决议是否获得通过时，不计入本次债券表决权总数。确定上述发行人股东的股权登记日为债权登记日当日。

4、债券持有人本人出席会议的，应出示本人身份证明文件和持有未偿还的本次债券的证券账户卡或法律规定的其他证明文件，债券持有人法定代表人或负责人出席会议的，应出示本人身份证明文件、法定代表人或负责人资格的有效证明和持有未偿还的本次债券的证券账户卡或法律规定的其他证明文件。委托代理人出席会议的，代理人应出示本人身份证明文件、被代理人（或其法定代表人、负责人）依法出具的授权委托书、被代理人身份证明文件、被代理人持有未偿还的本次债券的证券账户卡或法律规定的其他证明文件。

5、债券持有人出具的委托他人出席债券持有人会议的授权委托书应当载明下列内容：

- （1）代理人的姓名；
- （2）代理人的权限，包括但不限于是否具有表决权；
- （3）是否有分别对列入债券持有人会议议程的每一审议事项投赞成、反对或弃权票的指示；
- （4）授权委托书签发日期和有效期限；
- （5）委托人签字或盖章。

6、授权委托书应当注明如果债券持有人不作具体指示，债券持有人代理人是否可以按自己的意思表决。授权委托书应在债券持有人会议召开前送交债券受托管理人。

#### （四）债券持有人会议的召开

1、债券持有人会议可以采取现场方式召开，也可以采取通讯等方式召开。

2、债券持有人会议应由债券受托管理人代表担任会议主持人并主持。如债券受托管理人未能履行职责时，由出席会议的债券持有人共同推举一名债券持有人（或债券持有人代理人）担任会议主持人并主持会议；如在该次会议开始后1小时内未能按前述规定共同推举出会议主持人，则应当由出席该次会议的持有未偿还的本次债券表决权总数最多的债券持有人（或其代理人）担任会议主持人并主持会议。

经会议主持人同意，本次债券的其他重要相关方可以参加债券持有人会议，并有权就相关事项进行说明。

3、会议召集人负责制作出席会议人员的签名册。签名册应载明参加会议的

债券持有人名称（或姓名）、出席会议代理人的姓名及其身份证件号码、授权委托书、持有或者代表的未偿还的本次债券表决权总数及其证券账户卡号码或适用法律规定的其他证明文件的相关信息等事项。

4、债券持有人及其代理人出席债券持有人会议的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。

5、债券持有人会议须经单独和/或合并代表二分之一以上有表决权的本期债券张数的债券持有人（或债券持有人代理人）出席方可召开。

若在原定会议开始时间后 30 分钟内，出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所代表的有表决权的债券张数未达到有表决权的本期债券张数的二分之一以上，会议召集人应在 5 个工作日内将再次召开日期、具体时间和地点、拟审议的事项通知债券持有人。再次召集的债券持有人会议须经单独和/或合并代表二分之一以上有表决权的本期债券张数的债券持有人（或债券持有人代理人）出席方可召开。

6、会议主持人有权经会议同意后决定休会及改变会议地点。若经会议指令，主持人应当决定修改及改变会议地点。延期会议上不得对在原先正常召集的会议上未批准的事项做出决议。

#### **（五）表决、决议和会议记录**

1、向会议提交的每一议案应由与会的有权出席债券持有人会议的登记持有人或其正式任命的代理人投票表决。

2、债券持有人或其代理人对议案进行表决时，只能投票表示：同意、反对或弃权。

3、债券持有人会议采取记名方式投票表决。每次债券持有人会议之监票人为两人，负责该次会议之计票、监票。会议主持人应主持推举该次债券持有人会议之监票人，监票人由出席会议的债券持有人或其代理人担任。与发行人有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。债券持有人会议对议案进行表决时，应由监票人负责计票、监票。

4、公告的会议通知载明的各项议案应分开审议、表决，同一事项应当为一个议案。

5、债券持有人会议不得就未经公告的议案进行表决。债券持有人会议审议



议案时，不得对议案进行变更。任何对议案的变更应被视为一个新的议案，不得在该次会议上进行表决。

债券持有人会议不得对会议通知载明的议案进行搁置或不予表决，会议主持人应保证债券持有人会议连续进行，直至形成最终决议。因不可抗力等特殊原因导致会议中止或不能作出决议的，应采取必要措施尽快恢复召开债券持有人会议或直接终止该次会议，并及时公告。

会议主持人根据表决结果确认债券持有人会议决议是否获得通过，并应当在会上宣布表决结果。决议的表决结果应载入会议记录。

6、会议主持人如果对提交表决的决议结果有任何怀疑，可以对所投票数进行点算；如果会议主持人未提议重新点票，出席会议的持有本次债券表决权总数5%以上的债券持有人（或债券持有人代理人）对会议主持人宣布结果有异议的，有权在宣布表决结果后立即要求重新点票，会议主持人应当即时点票。

7、除《债券受托管理协议》或本规则另有约定外，债券持有人会议形成的决议应获得代表本次公司债券过半数表决权的债券持有人或其代理人同意，方为有效。

8、债券持有人会议形成的决议自通过之日起生效。会议主持人应向发行人所在地中国证监会派出机构及证券交易所报告债券持有人会议的情况和会议结果，对于不能作出决议或者终止会议的情形，还应当说明理由。

9、债券持有人会议召集人应当最晚于债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

- （一）出席会议的债券持有人所持表决权情况；
- （二）会议有效性；
- （三）各项议案的议题和表决结果。

10、债券持有人会议应有会议记录。会议记录记载以下内容：

- （1）召开会议的日期、具体时间、地点；
- （2）会议主持人姓名、会议议程；
- （3）出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所代表的本次债券的张数以及出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所代表的本次债券表决权总数占所有本次债券表决权总数的比例；

- （4）各发言人对每个审议事项的发言要点；

- (5) 每一表决事项的表决结果；
- (6) 债券持有人的质询意见、建议及发行人代表的答复或说明等内容；
- (7) 债券持有人会议认为应当载入会议记录的其他内容。

11、债券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，并由征集人交债券受托管理人保存，并按证券交易所要求向证券交易所提供。债券持有人会议记录的保管期限至少为本次债券到期之日起五年。

## 第九节 债券受托管理人

为保证全体债券持有人的最大利益，按照《公司法》、《证券法》、《中华人民共和国合同法》、《公司债券发行与交易管理办法》及中国证监会、相关自律组织业务规则的规定，发行人聘请国泰君安证券股份有限公司作为本次债券的债券受托管理人，并签订了《债券受托管理协议》。

债券持有人认购本次债券视作同意国泰君安证券股份有限公司作为本次债券的债券受托管理人，且视作同意债券受托管理协议项下的相关规定。

### 一、债券受托管理人

根据发行人与债券受托管理人签署的《上海临港控股股份有限公司和国泰君安证券股份有限公司关于上海临港控股股份有限公司公开发行 2017 年公司债券之债券受托管理协议》、《上海临港控股股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）之债券受托管理协议》，国泰君安证券股份有限公司受聘担任本次债券的债券受托管理人。本次债券受托管理人的联系方式如下：

债券受托管理人名称：国泰君安证券股份有限公司

法定代表人：杨德红

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

办公地址：上海市东园路 18 号中国金融信息中心 5 楼

联系人：陈是来、王牌、任彦昭、管文静

电话：021-38676666

传真：021-38670666

### 二、债券受托管理协议主要内容

#### （一）受托管理事项

1、为维护本次债券全体债券持有人的权益，发行人聘任受托管理人作为本次债券的受托管理人，并同意接受受托管理人的监督。

2、在本次债券存续期内，受托管理人应当勤勉尽责，根据相关法律法规、规范性文件及自律规则（以下合称法律、法规和规则）、募集说明书、《债券受托管理协议》及债券持有人会议规则的规定，行使权利和履行义务。

3、在本次债券存续期内，受托管理人应依照《债券受托管理协议》的约定，为债券持有人的最大利益行事，不得与债券持有人存在利益冲突（为避免歧义，债券受托管理人在其正常业务经营过程中与债券持有人之间发生或存在的利益冲突除外）。

4、债券持有人认购、受让或以其他合法方式取得本次债券，均视为其同意国泰君安作为本次债券的债券受托管理人，且视为其同意《债券受托管理协议》的所有约定。

## （二）发行人的权利和义务

1、发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本次债券的利息和本金。

2、发行人应当为本次债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定。

3、本次债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

4、本次债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当在三个工作日内书面通知受托管理人，并根据受托管理人要求持续书面通知事件进展和结果：

- （1）发行人经营方针、经营范围或者生产经营外部条件等发生重大变化；
- （2）发行人主要资产被查封、扣押、冻结；
- （3）发行人出售、转让主要资产或发生重大资产重组；
- （4）发行人放弃债权、财产或其他导致发行人发生超过上年末净资产 10% 的重大损失；
- （5）发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的 20%；
- （6）发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；
- （7）发行人涉及重大诉讼、仲裁事项，受到重大行政处罚、行政监管措施或自律组织纪律处分；
- （8）发行人减资、合并、分立、解散、申请破产或依法进入破产程序；
- （9）发行人或其董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪或重大违法失信、无法履行职责或者发生重大变动；

- (10) 发行人控股股东或者实际控制人涉嫌犯罪被立案调查或者发生变更；
- (11) 发行人发生可能导致不符合债券上市条件的重大变化；
- (12) 发行人主体或债券信用评级发生变化；
- (13) 保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；
- (14) 其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项；
- (15) 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或中国证监会、交易所要求的其他事项。

就上述事件通知受托管理人同时，发行人就该等事项是否影响本次债券本息安全向受托管理人作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。

5、发行人应当协助受托管理人在债券持有人会议召开前取得债权登记日的本次债券持有人名册，并承担相应费用。经债券受托管理人要求，发行人应提供关于尚未注销的自持债券数量（如适用）的证明文件。

6、发行人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下债券发行人应当履行的各项职责和义务。

7、预计不能偿还债务时，发行人应当按照受托管理人要求追加担保，并履行《债券受托管理协议》约定的其他偿债保障措施，应当配合债券持有人依法向法定机关申请采取财产保全措施，并依法承担相关费用。

确有证据证明不能偿还债务时，发行人应当按照债券持有人会议的要求追加担保，并暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施，限制对外担保等其他偿债保障措施，应当配合债券持有人依法向法定机关申请采取财产保全措施，并依法承担相关费用。

8、发行人无法按时偿付本次债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知债券持有人。本次债券的后续措施安排包括但不限于：

- (1) 不向股东分配利润；
- (2) 暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- (3) 调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- (4) 主要责任人不得调离。

9、发行人应对受托管理人履行《债券受托管理协议》项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应指定专人负责与本次债券相关的事务，并确保与受托管理人能够有效沟通。

10、受托管理人变更时，发行人应当配合受托管理人及新任受托管理人完成受托管理人工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行《债券受托管理协议》项下应当向受托管理人履行的各项义务。

11、在本次债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易。

12、发行人应当根据《债券受托管理协议》第 4.17 条的规定向受托管理人支付本次债券受托管理报酬和受托管理人履行受托管理人职责产生的额外费用。

13、发行人应当履行《债券受托管理协议》、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

### **(三) 债券受托管理人的职责、权利和义务**

1、受托管理人应当根据法律、法规和规则的规定及《债券受托管理协议》的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，对发行人履行募集说明书约定义务的情况进行持续跟踪和监督。

2、受托管理人应当持续关注发行人和保证人的资信状况、担保物状况、内外部增信机制及偿债保障措施的实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

(1) 就《债券受托管理协议》第 3.4 条约定的情形，列席发行人和保证人的内部有权机构的决策会议；

(2) 每年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

(3) 调取发行人、保证人银行征信记录；

(4) 对发行人和保证人进行现场检查；

(5) 约见发行人或者保证人进行谈话。

3、受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本次债券存续期内，受托管理人应当每年检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。

4、受托管理人应当督促发行人在募集说明书中披露《债券受托管理协议》、债券持有人会议规则的主要内容，并应当通过证监会、交易所认可的方式，向债

券持有人披露受托管理事务报告、本次债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项。

5、受托管理人应当每年对发行人进行回访，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，出具受托管理事务报告。

6、出现《债券受托管理协议》第 3.4 条情形且对债券持有人权益有重大影响情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，受托管理人应当询问发行人或者保证人，要求发行人或者保证人解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

7、受托管理人应当根据法律、法规和规则、《债券受托管理协议》及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

8、受托管理人应当在债券存续期内持续督导发行人履行信息披露义务。受托管理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本次债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本次债券本息偿付的影响，并按照《债券受托管理协议》的约定报告债券持有人。

9、受托管理人预计发行人不能偿还债务时，应当要求发行人追加担保，督促发行人履行《债券受托管理协议》第 3.7 条约定的偿债保障措施，或者可以依法协调债券持有人向法定机关申请财产保全措施。

财产保全的相关费用由发行人承担。如发行人拒绝承担，相关费用由全体债券持有人垫付，同时发行人应承担相应的违约责任。如法定机关要求提供担保的，受托管理人应根据约定以下述方案提供担保办理相关手续：

(1) 依法协调债券持有人以债券持有人持有的本次债券提供担保；或

(2) 如法定机关不认可债券持有人以本次债券提供担保，则由债券持有人提供现金或法定机关明确可以接受的其他方式提供担保。

10、本次债券存续期内，受托管理人应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

11、发行人为本本次债券设定担保的，受托管理人应当在本次债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在担保期间妥善保管。

12、发行人不能偿还债务时，受托管理人应当督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施，并在法律允许的范围内，可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序。

13、受托管理人对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

14、受托管理人应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于《债券受托管理协议》、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于债券到期之日或本息全部清偿后五年。

15、除上述各项外，受托管理人还应当履行以下职责：

- （1） 债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；
- （2） 募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

16、在本次债券存续期内，受托管理人不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

受托管理人在履行《债券受托管理协议》项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

17、受托管理人有权依据《债券受托管理协议》的规定获得受托管理报酬。双方一致同意，受托管理人担任本次债券的债券受托管理人的报酬在后续协议中另行约定。

18、受托管理人为履行受托管理职责，有权代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息、专项账户中募集资金的存储与划转情况。

19、公司债券出现违约情形或风险的，或者发行人信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，受托管理人有权通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并勤勉尽责、及时有效地采取相关措施，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他相关方进行谈判，要求发行人追加担保，接受全部或者部分债券持有人的委托依法申请法定机关采取财产保全措施、提起民事诉讼、申请仲裁、参与重组或者破产的法律程序等。



20、本次债券存续期间，受托管理人为维护债券持有人合法权益，履行《债券受托管理协议》项下责任时发生的包括但不限于如下全部合理费用和支出由发行人承担：

（1）因召开债券持有人会议所产生的会议费（包括场地费等会务杂费）、公告费、差旅费、出具文件、邮寄、电信、召集人为债券持有人会议聘用的律师见证费等合理费用；

（2）在取得发行人同意（发行人同意债券受托管理人基于合理且必要的原则聘用），受托管理人为债券持有人利益，为履行受托管理职责而聘请的第三方专业机构（包括律师、会计师、评级机构、评估机构等）提供专业服务所产生的合理费用；

（3）因发行人预计不能履行或实际未履行《债券受托管理协议》和募集说明书项下的义务而导致受托管理人额外支出的其他费用。

如需发生上述（1）或（2）项下的费用，受托管理人应事先告知发行人上述费用合理估计的最大金额，并获得发行人的同意。上述所有费用应在发行人收到受托管理人出具账单及相关凭证之日起十五个交易日内向受托管理人支付。

21、发行人未能履行还本付息义务或受托管理人预计发行人不能偿还债务时，受托管理人或债券持有人申请财产保全、提起诉讼或仲裁等司法程序所涉及的相关费用（以下简称“诉讼费用”）由发行人承担，如发行人拒绝承担，诉讼费用由债券持有人按照以下规定垫付：

（1）受托管理人设立诉讼专项账户（以下简称“诉讼专户”），用以接收债券持有人汇入的，因受托管理人向法定机关申请财产保全、对发行人提起诉讼或仲裁等司法程序所需的诉讼费用。

（2）受托管理人将向债券持有人及时披露诉讼专户的设立情况及其内资金（如有）的使用情况。债券持有人应当在上述披露文件规定的时间内，将诉讼费用汇入诉讼专户。因债券持有人原因导致诉讼专户未能及时足额收悉诉讼费用的，受托管理人免于承担未提起或未及时提起财产保全申请、诉讼或仲裁等司法程序的责任。

（3）尽管受托管理人并无义务为债券持有人垫付本条规定项下的诉讼费用，但如受托管理人主动垫付该等诉讼费用的，发行人及债券持有人确认，受托管理人有权从发行人向债券持有人偿付的利息及/或本金中优先受偿垫付费用。

#### **（四）受托管理事务报告**

1、受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

2、受托管理人应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，并在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

- （1）受托管理人履行职责情况；
- （2）发行人的经营与财务状况；
- （3）发行人募集资金使用的核查情况；
- （4）发行人偿债意愿和能力分析；
- （5）发行人增信措施的有效性分析；
- （6）债券的本息偿付情况；
- （7）债券持有人会议召开的情况；
- （8）可能影响发行人偿债能力的重大事项及受托管理人采取的应对措施等。

3、公司债券存续期内，出现受托管理人与发行人发生利益冲突、发行人募集资金使用情况和募集说明书不一致的情形，或出现第 3.4 条第（一）项至第（十二）项等情形且对债券持有人权益有重大影响的，受托管理人在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内向市场公告临时受托管理事务报告。

#### **（五）利益冲突的风险防范机制**

1、下列事项构成《债券受托管理协议》所述之利益冲突：

- （1）甲乙双方存在股权关系，或甲乙双方存在交叉持股的情形；
- （2）在发行人发生《债券受托管理协议》10.2 条中所述的违约责任的情形下，受托管理人正在为发行人提供相关金融服务，且该金融服务的提供将影响或极大可能地影响受托管理人为债券持有人利益行事的立场；
- （3）在发行人发生《债券受托管理协议》10.2 条中所述的违约责任的情形下，受托管理人系该期债券的持有人；

(4) 在发行人发生《债券受托管理协议》10.2 条中所述的违约责任的情形下，受托管理人已经成为发行人的债权人，且发行人对该项债务违约存在较大可能性，上述债权不包括 6.1 条第三项中约定的因持有本次债券份额而产生债权；

(5) 法律、行政法规、部门规章或其他相关政策文件规定的其他利益冲突；

(6) 上述条款未列明但在实际情况中可能影响受托管理人为债券持有人最大利益行事之公正性的情形。

2、针对上述可能产生的利益冲突，受托管理人应当按照《证券公司信息隔离墙制度指引》等监管规定及其内部有关信息隔离的管理要求，通过业务隔离、人员隔离、物理隔离、信息系统隔离以及资金与账户分离等隔离手段（以下统称“隔离手段”），防范发生与《债券受托管理协议》项下受托管理人履职相冲突的情形、披露已经存在或潜在的利益冲突，并在必要时按照客户利益优先和公平对待客户的原则，适当限制有关业务。受托管理人应当通过采取隔离手段妥善管理利益冲突，避免对债券持有人的合法权益产生不利影响。在本次公司债券存续期间，受托管理人应当继续通过采取隔离手段防范发生《债券受托管理协议》规定的上述利益冲突情形，并在利益冲突实际发生时及时向债券持有人履行信息披露义务。

3、受托管理人不得为本次债券提供担保，且受托管理人承诺，其与发行人发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

4、甲乙双方违反利益冲突防范机制应当承担的责任如下：

(1) 受托管理人应在发现存在利益冲突的五个工作日内以书面的方式将冲突情况通知发行人，若受托管理人因故意或重大过失未将上述利益冲突事宜及时通知发行人，导致发行人受到损失，受托管理人应对此损失承担相应的法律责任；

(2) 在利益冲突短期无法得以解决的情况下，双方应相互配合、共同完成受托管理人变更的事宜；

(3) 受托管理人应按照中国证监会和交易所的有关规定向有关部门与机构报告上述情况。

#### **(六) 债券受托管理人的变更**

1、在本次债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

(1) 受托管理人未能持续履行《债券受托管理协议》约定的受托管理人职责；

(2) 受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销；

(3) 受托管理人提出书面辞职；

(4) 受托管理人不再符合受托管理人资格的其他情形。

在受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本次债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

2、债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘受托管理人的，自新任债券受托管理人与发行人签订新的《债券受托管理协议》生效之日或者新《债券受托管理协议》约定的债券受托管理人义务履行之日起，新任受托管理人继承受托管理人在法律、法规和规则及《债券受托管理协议》项下的权利和义务，《债券受托管理协议》终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向协会报告。

3、受托管理人应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

4、受托管理人在《债券受托管理协议》中的权利和义务，在新任受托管理人与发行人签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除受托管理人在《债券受托管理协议》生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

## **(七) 陈述与保证**

1、发行人保证以下陈述在《债券受托管理协议》签订之日均属真实和准确：

(1) 发行人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的股份有限公司；

(2) 发行人签署和履行《债券受托管理协议》已经得到发行人内部必要的授权，并且没有违反适用于发行人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反发行人的公司章程以及发行人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

2、受托管理人保证以下陈述在《债券受托管理协议》签订之日均属真实和准确：

(1) 受托管理人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；

(2) 受托管理人具备担任本次债券受托管理人的资格，且就受托管理人所知，并不存在任何情形导致或者可能导致受托管理人丧失该资格；

(3) 受托管理人签署和履行《债券受托管理协议》已经得到受托管理人内部必要的授权，并且没有违反适用于受托管理人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反受托管理人的公司章程以及受托管理人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

#### **(八) 不可抗力**

1、不可抗力事件是指双方在签署《债券受托管理协议》时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

2、在发生不可抗力事件的情况下，双方应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致《债券受托管理协议》的目标无法实现，则《债券受托管理协议》提前终止。

#### **(九) 违约责任**

1、《债券受托管理协议》任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则、募集说明书及《债券受托管理协议》的规定追究违约方的违约责任。

2、以下事件构成《债券受托管理协议》和本次债券项下发行人的违约事件：

(1) 在本次债券到期、加速清偿或回购（若适用）时，发行人未能偿付到期应付本金；

(2) 发行人未能偿付本次债券的到期本息；

(3) 发行人在其资产、财产或股份上设定抵押或质押权利以致对发行人对本次债券的还本付息能力产生实质的重大的不利影响,或出售其重大资产以致对发行人对本次债券的还本付息能力产生实质的重大的不利影响;

(4) 发行人不履行或违反《债券受托管理协议》项下的任何承诺且将实质的重大影响发行人对本次债券的还本付息义务,且经受托管理人书面通知,或经单独或合计持有本次未偿还债券总额 10% 以上的债券持有人书面通知,该违约仍未得到纠正;

(5) 在债券存续期间内,发行人发生解散、注销、被吊销营业执照、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序;

(6) 任何适用的法律、法规发生变更,或者监管部门作出任何规定,导致发行人履行《债券受托管理协议》或本次债券项下的义务变为不合法或者不合规;

(7) 其他对本次债券的按期兑付产生重大不利影响的情形。

3、受托管理人预计违约事件可能发生,应行使以下职权:

(1) 要求发行人追加担保;

(2) 在债券持有人利益可能受到损失的紧急情形下,债券受托管理人应当依法协调债券持有人提起诉讼前财务保全,申请对发行人采取财产保全措施;

(3) 及时报告全体债券持有人;

(4) 及时报告中国证监会当地派出机构及相关交易所。

4、违约事件发生时,受托管理人应行使以下职权:

(1) 在知晓该行为发生之日的 10 个工作日内以公告方式告知全体债券持有人;

(2) 发行人未履行偿还本次债券本息的义务,债券受托管理人应当与发行人谈判,促使发行人偿还本次债券本息;

(3) 在债券持有人利益可能受到损失的紧急情形下,债券受托管理人应当依法协调债券持有人提起诉讼前财务保全,申请对发行人采取财产保全措施;

(4) 根据债券持有人会议的决定，依法协调债券持有人对发行人提起诉讼/仲裁；

(5) 在发行人进行整顿、和解、重组或者破产的法律程序时，债券受托管理人根据债券持有人会议之决议受托参与上述程序。

#### 5、加速清偿及措施。

(1) 如果《债券受托管理协议》项下发行人的违约事件发生，受托管理人可根据经单独或合计持有本次未偿还债券总额 50%以上（不含 50%）的债券持有人和/或代理人同意通过的债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人，宣布所有未偿还的本次债券本金和相应利息，立即到期应付。

(2) 在宣布加速清偿后，如果发行人在不违反适用法律规定的前提下采取了下述救济措施，受托管理人可根据经单独或合计持有本次未偿还债券总额 50%以上（不含 50%）的债券持有人和/或代理人同意通过的债券持有人会议决议，以书面通知发行人豁免其违约行为，并取消加速清偿的决定。

1) 向受托管理人提供保证金，且保证金数额足以支付以下各项金额的总和：  
①受托管理人及其代理人的合理赔偿、费用和开支；②所有迟付的利息；③所有到期应付的本金；④适用法律允许范围内就延迟支付的债券本金计算的复利；

2) 相关的违约事件已得到救济或被豁免；

3) 债券持有人会议同意的其他措施。

(3) 如果发生发行人违约事件，受托管理人可根据经单独或合计持有本次未偿还债券总额 50%以上（不含 50%）的债券持有人和/或代理人同意通过的债券持有人会议决议，依法采取任何可行的法律救济方式回收未偿还的本次债券本金和利息。

6、若受托管理人根据《债券受托管理协议》并按照相关法律法规之要求，为本次债券管理之目的，从事任何行为（包括不作为），而该行为产生的任何诉讼、权利要求、政府调查、损害、合理支出和费用（包括合理的律师费用及执行费用），发行人应负责赔偿并使其免受损害。但若该行为因受托管理人的重大过失、恶意、故意不当行为或违反《债券受托管理协议》、违反相关法律法规而造

成，不在赔偿之列。发行人在本款项下的义务在《债券受托管理协议》终止后仍然有效；

若因受托管理人的过失、恶意、故意不当行为或违反《债券受托管理协议》而导致发行人提出任何诉讼、权利要求、政府调查或产生损害、支出和费用（包括合理的律师费用及执行费用），受托管理人应负责赔偿并使其免受损失。受托管理人在本款项下的义务在《债券受托管理协议》终止后仍然有效。

#### **（十）投资者保护契约条款**

1、以下事件构成本协议和本次债券项下发行人投资者保护机制触发情形：

（1）发行人或合并范围内子公司的债务（公司债/债务融资工具/企业债/境外债券/金融机构贷款/其他融资）出现违约（本金、利息预期/债务已被宣告加速到期/其他附加加速到期宣告权认定的违约形式）或上述债务约定的既有宽限期（如有）到期后应付未付；

（2）控制权变更

a. 控股股东发生变更；

b. 实际控制人发生变更。

（3）因控制权变更导致信用评级发生变化

a. 控制权变更导致信用评级下调；

b. 控制权变更导致信用评级展望由稳定调为负面。

（4）财务指标变化

a. 最近一年末扣除预收款后资产负债率超过 75%；

b. 扣除非经常性损益后净利润为负。

2、投资者保护机制触发时，应启动如下处置程序：

（1）信息披露

发行人应在知悉上述触发情形发生之日起按照发行文件约定时限及时进行信息披露，说明事项的起因、目前的状态和可能产生的影响。

（2）通知



发行人在知悉上述触发情形发生或其合理认为可能构成该触发情形的，应当及时通知受托管理人，受托管理人应在五个工作日内将上述情形通知本次公司债券全体持有人。

### （3）救济与豁免机制

受托管理人应在知悉触发情形发生之日起按照受托管理协议约定时限召开债券持有人会议。

发行人可做出适当解释或提供救济方案（增加担保/提高票面利率/其他），以获得债券持有人会议做出有效决议，以豁免本期公司债券的违约情形。债券持有人会议有权做出决议以决定是否豁免上述违约事件（无条件豁免/享有回售选择权/有条件豁免）。

发行人应无条件接受债券持有人会议做出的上述有效决议。如果债券持有人会议未获通过的，视同未获得豁免，则在该触发情形发生之日（若有宽限期的，在宽限期到期之日），发行人承诺履行下列投资者保护措施中的一项或数项：

- a. 发行人承诺本期公司债券本息应在持有人会议召开的次日立即到期应付，履行还本付息责任；
- b. 本期公司债券持有人可在持有人会议召开日的次日提起诉讼或仲裁；
- c. 发行人提前赎回；
- d. 投资者选择性提前回售；
- e. 增加抵质押或第三方担保等信用增进措施；
- f. 其他投资者保护措施。

### （4）宽限期机制

给予发行人在发生触发情形之后的三十个自然日的宽限期，若发行人在该宽限期内对相关债务进行了足额偿还，则不构成发行人在本期公司债券项下的违反约定，无需适用救济与豁免机制。

## （十一）法律适用和争议解决

- 1、《债券受托管理协议》适用于中国法律并依其解释。
- 2、《债券受托管理协议》项下所产生的或与《债券受托管理协议》有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，任何一方可将

争议提交给上海仲裁委员会，根据该会的仲裁规则和程序在上海进行仲裁。仲裁裁决是终局的，对协议各方均具有约束力。

3、当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使《债券受托管理协议》项下的其他权利，并应履行《债券受托管理协议》项下的其他义务。

## **(十二) 生效、变更及终止**

1、《债券受托管理协议》于双方的法定代表人或者其授权代表签字并加盖双方单位公章后，自本次债券发行之日起生效。

2、除非法律、法规和规则另有规定，《债券受托管理协议》的任何变更，均应当由双方协商一致订立书面补充协议后生效。《债券受托管理协议》于本次债券发行完成后的变更，如涉及债券持有人权利、义务的，应当事先经债券持有人会议同意。任何补充协议均为《债券受托管理协议》之不可分割的组成部分，与《债券受托管理协议》具有同等效力。

3、如出现发行人履行完毕与本次债券有关的全部支付义务、变更受托管理人或本次债券发行未能完成等情形的，《债券受托管理协议》终止。

4、如本次债券分期发行，则各期债券受托管理事项约定以《债券受托管理协议》约定为准。

## 第十节 发行人、中介机构及相关人员声明

---

## 发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，本公司符合公开发行公司债券的条件。

公司法定代表人（签字）：



袁国华

上海临港控股股份有限公司

2019年1月10日

## 发行人全体董事、监事、高管人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体董事（签字）：



袁国华



张黎明

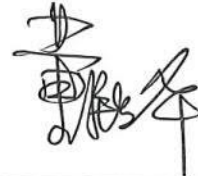
张四福



丁桂康



杨青



董鑑华



伍爱群



张天西



芮明杰



上海临港控股股份有限公司

2019 年 1 月 10 日

---

## 发行人全体董事、监事、高管人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体董事（签字）：



袁国华

张黎明

张四福

丁桂康

杨菁

董鑑华

伍爱群

张天西

芮明杰



上海临港控股股份有限公司

2019年1月10日

---

## 发行人全体董事、监事、高管人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体监事（签字）：



朱伟强



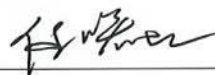
庄伟林

潘峰玲

张宏



顾嗣鸣



任曙虹

上海临港控股股份有限公司

2019年1月10日



## 发行人全体董事、监事、高管人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体监事（签字）：

---

朱伟强

---

庄伟林

---



潘峰玲

---

张宏

---

顾嗣鸣

---

任曙虹

上海临港控股股份有限公司

2019年1月10日





---

## 发行人全体董事、监事、高管人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体监事（签字）：

---

朱伟强


---

庄伟林

---

潘峰玲

---



张宏

---

顾嗣鸣

---

任曙虹

上海临港控股股份有限公司

2019年1月10日

## 发行人全体董事、监事、高管人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体高级管理人员（签字）：



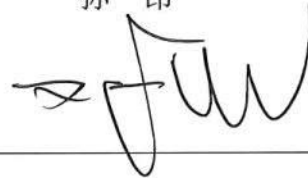
丁桂康



孙 昂



陆 雯



邓睿宗



王春辉



朱 俊



张 勇



孙仓龙



刘德宏

许兴虎

上海临港控股股份有限公司

2019年1月10日

## 发行人全体董事、监事、高管人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体高级管理人员（签字）：

丁桂康

孙 昂

陆 雯

邓睿宗

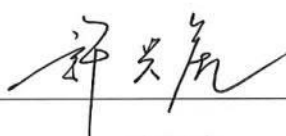
王春辉

朱 俊

张 勇

孙仓龙

刘德宏

  
许兴虎

上海临港控股股份有限公司

2019年 / 月 / 日

## 主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

本公司承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，本公司承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

法定代表人签字（授权代表人）：



朱 健

项目负责人签字：

  
任彦昭

管文静



国泰君安证券股份有限公司

2019年1月10日

# 发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

律师事务所负责人（签字）：

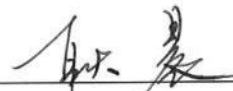


李 强

签字律师（签字）：



林 琳



耿 晨



# 会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

会计师事务所负责人（签字）：



刘贵彬

签字注册会计师（签字）：



方志刚



曹俊炜

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）



2019 年 1 月 10 日



## 资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字资信评级人员（签字）： 张卡

张卡

刘衍青

刘衍青

资信评级机构负责人（签字）：

闫衍  
中诚信证券评估有限公司  
2019 年 1 月 10 日

## 债券受托管理人声明

债券受托管理人承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。

发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，债券受托管理人承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。

本公司承诺，在受托管理期间因本公司拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及本声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

法定代表人签字（授权代表人）：



朱 健

项目负责人签字：



任彦昭





# 第十一节 备查文件

## 一、备查文件目录

除募集说明书披露资料外，发行人及主承销商将整套发行申请文件及其相关文件作为备查文件，供投资者查阅。有关备查文件目录如下：

1、上海临港备考合并财务报表专项审计报告、2017 年年报、2018 年 1-9 月合并财务报表；

2、国泰君安证券股份有限公司出具的核查意见；

3、国浩律师（上海）事务所出具的法律意见书；

4、中诚信证券评估有限公司出具的资信评级报告；

5、担保函及担保协议；

6、债券受托管理协议；

7、债券持有人会议规则；

8、发行人 2015 年重大资产重组前一年备考审计报告、重组进入公司的资产的财务报告、资产评估报告；

9、发行人 2016 年重大资产重组前一年备考审计报告、重组进入公司的资产的财务报告、资产评估报告；

10、中国证监会核准本次发行的文件。

## 二、查阅时间

工作日上午 8：30-11：30，下午 14：00-17：00。

## 三、查阅地点

自募集说明书公告之日，投资者可以至发行人、主承销商处查阅募集说明书全文及上述备查文件，亦可访问上海证券交易所网站（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）查阅部分相关文件。