

信用评级公告

联合〔2023〕6309号

联合资信评估股份有限公司通过对上海港城开发（集团）有限公司主体长期信用状况进行跟踪分析和评估，确定维持上海港城开发（集团）有限公司主体长期信用等级为 AA⁺，评级展望为稳定。

特此公告

联合资信评估股份有限公司

二〇二三年七月十八日

上海港城开发（集团）有限公司

2023 年主体跟踪评级报告

评级结果：

项目	本次级别	评级展望	上次级别	评级展望
上海港城开发（集团）有限公司	AA ⁺	稳定	AA ⁺	稳定

评级时间：2023 年 7 月 18 日

本次评级使用的评级方法、模型：

名称	版本
城市基础设施投资企业信用评级方法	V4.0.202208
城市基础设施投资企业主体信用评级模型（打分表）	V4.0.202208

注：上述评级方法和评级模型均已在联合资信官网公开披露

本次评级模型打分表及结果：

评价内容	评价结果	风险因素	评价要素	评价结果
经营风险	A	经营环境	宏观和区域风险	1
			行业风险	3
		自身竞争力	基础素质	1
			企业管理	1
			经营分析	2
财务风险	F3	现金流	资产质量	3
			盈利能力	2
			现金流量	1
		资本结构		5
		偿债能力		3
指示评级				aa ⁺
个体调整因素：--				--
个体信用等级				aa ⁺
外部支持调整因素：政府支持				+2
评级结果				AA ⁺

注：经营风险由低至高划分为 A、B、C、D、E、F 共 6 个等级，各级因子评价划分为 6 档，1 档最好，6 档最差；财务风险由低至高划分为 F1-F7 共 7 个等级，各级因子评价划分为 7 档，1 档最好，7 档最差；财务指标为近三年加权平均值；通过矩阵分析模型得到指示评级结果

评级观点

上海港城开发（集团）有限公司（以下简称“公司”）是中国（上海）自由贸易试验区临港新片区（以下简称“临港新片区”）重要的开发主体，主要负责临港主城区的城市基础设施开发建设及城市综合服务运营。跟踪期内，公司外部发展环境良好，业务专营性优势仍较强，并继续获得外部支持。同时，联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）也关注到，跟踪期内，公司权证土地补偿业务持续性较弱、期间费用对公司利润侵蚀仍较为严重及债务负担较重且短期债务占比较高因素可能对其信用水平带来的不利影响。随着临港新片区招商引资项目的推进，公司将全面参与临港新片区的开发建设，发展空间更为广阔，公司经营情况有望保持稳定。

综合评估，联合资信确定维持公司主体长期信用等级为 AA⁺，评级展望为稳定。

优势

1. 跟踪期内，公司外部发展环境良好。2022 年，浦东新区地区生产总值为 16013.40 亿元，一般公共预算收入为 1192.49 亿元，浦东新区经济持续发展且财政实力非常强，为公司发展提供了良好的外部环境。
2. 跟踪期内，公司业务专营性优势仍较强。公司是临港新片区重要的开发主体，主要负责临港主城区的城市基础设施开发建设及城市综合服务运营。跟踪期内，公司职能定位未发生变化，在所在区域内的业务专营性优势仍较强。
3. 跟踪期内，公司继续获得外部支持。2022 年，公司收到政府补助 1.03 亿元，计入“其他收益”。

关注

1. 跟踪期内，期间费用对公司利润侵蚀仍较为严重。2022 年，公司期间费用率为 28.18%，期间费用对公司利润侵蚀仍较为严重。
2. 债务负担较重且短期债务占比较高。截至 2022 年底，公司全部债务 337.33 亿元，资产负债率、全部

分析师：喻宙宏 邹洁 丁立飞

邮箱：lianhe@lhratings.com

电话：010-85679696

传真：010-85679228

地址：北京市朝阳区建国门外大街2号
 中国人保财险大厦17层（100022）

网址：www.lhratings.com

债务资本化比率和长期债务资本化比率分别为84.38%、79.16%和68.27%，公司整体债务负担较重；同期末，公司短期债务占43.37%，公司面临一定的集中兑付压力。

3. **权证土地补偿业务持续性较弱。**公司未来不再承担区域内土地储备职能，剩余权证土地面积持续减少，随着公司权证土地被逐步收储，长期看权证土地补偿收入规模有限，该业务持续性较弱。

主要财务数据：

合并口径			
项 目	2020 年	2021 年	2022 年
现金类资产（亿元）	87.18	110.34	65.22
资产总额（亿元）	386.49	458.54	568.45
所有者权益（亿元）	74.57	76.46	88.81
短期债务（亿元）	119.71	84.05	146.29
长期债务（亿元）	151.67	216.98	191.04
全部债务（亿元）	271.37	301.03	337.33
营业总收入（亿元）	20.36	52.09	54.65
利润总额（亿元）	3.65	5.42	5.27
EBITDA（亿元）	17.01	19.07	21.83
经营性净现金流（亿元）	25.90	11.84	5.31
营业利润率（%）	37.76	26.39	46.54
净资产收益率（%）	1.77	2.51	2.87
资产负债率（%）	80.71	83.33	84.38
全部债务资本化比率（%）	78.44	79.75	79.16
流动比率（%）	171.65	177.30	139.23
经营现金流动负债比（%）	16.73	7.27	1.85
现金短期债务比（倍）	0.73	1.31	0.45
EBITDA 利息倍数（倍）	1.29	1.45	1.45
全部债务/EBITDA（倍）	15.95	15.79	15.45
公司本部（母公司）			
项 目	2020 年	2021 年	2022 年
资产总额（亿元）	345.41	337.55	397.87
所有者权益（亿元）	76.03	76.34	86.28
全部债务（亿元）	225.07	221.99	284.88
营业总收入（亿元）	9.28	9.58	33.96
利润总额（亿元）	0.08	0.71	11.94
资产负债率（%）	77.99	77.38	78.31
全部债务资本化比率（%）	74.75	74.41	76.75
流动比率（%）	167.64	187.68	127.47
经营现金流动负债比（%）	30.82	35.08	22.88

注：1. 2020-2022 年财务数据为审计报告期末数，非追溯调整数据；2. 本报告合并口径已将其他应付款中的付息项调整至短期债务核算，将长期应付款中的付息项调整至长期债务核算；3. 本报告中部分合计数与各相加数之和在尾数上存在差异，系四舍五入造成，除特别说明外，均指人民币

资料来源：根据公司审计报告及公司提供数据整理

评级历史：

信用等级	评级展望	评级时间	项目小组	评级方法/模型	评级报告
AA ⁺	稳定	2022/11/10	喻宙宏 邹洁 丁立飞	城市基础设施投资企业信用评级方法 V4.0.202208 城市基础设施投资企业主体信用评级模型（打分表） V4.0.202208	--
AA ⁺	稳定	2019/04/03	喻宙宏 王中天	城市基础设施投资企业主体信用评级方法（2018年） 城投行业企业主体信用评级模型（2016年）	--

注：上述评级方法/模型通过链接可查阅；2019年8月1日之前的评级方法和评级模型均无版本编号；“--”表示该评级报告未公开披露

声 明

一、本报告版权为联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）所有，未经书面授权，严禁以任何形式/方式复制、转载、出售、发布或将本报告任何内容存储在数据库或检索系统中。

二、本报告是联合资信基于评级方法和评级程序得出的截至发表之日的独立意见陈述，未受任何机构或个人影响。评级结论及相关分析为联合资信基于相关信息和资料对评级对象所发表的前瞻性观点，而非对评级对象的事实陈述或鉴证意见。联合资信有充分理由保证所出具的评级报告遵循了真实、客观、公正的原则。

三、本报告所含评级结论和相关分析不构成任何投资或财务建议，并且不应当被视为购买、出售或持有任何金融产品的推荐意见或保证。

四、本报告不能取代任何机构或个人的专业判断，联合资信不对任何机构或个人因使用本报告及评级结果而导致的任何损失负责。

五、本报告系联合资信接受上海港城开发（集团）有限公司（以下简称“该公司”）委托所出具，引用的资料主要由该公司或第三方相关主体提供，联合资信履行了必要的尽职调查义务，但对引用资料的真实性、准确性和完整性不作任何保证。联合资信合理采信其他专业机构出具的专业意见，但联合资信不对专业机构出具的专业意见承担任何责任。

六、除因本次评级事项联合资信与该公司构成评级委托关系外，联合资信、评级人员与该公司不存在任何影响评级行为独立、客观、公正的关联关系。

七、该公司信用等级自本报告出具之日起至 2023 年 11 月 9 日有效；根据跟踪评级的结论，在有效期内评级结果有可能发生变化。联合资信保留对评级结果予以调整、更新、终止与撤销的权利。

八、本报告所列示的主体评级的跟踪评级结果，不得用于其他债券或证券的发行活动。

九、任何机构或个人使用本报告均视为已经充分阅读、理解并同意本声明条款。

上海港城开发（集团）有限公司

2023 年主体跟踪评级报告

一、跟踪评级原因

根据有关法规要求，按照联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）关于上海港城开发（集团）有限公司（以下简称“公司”）的跟踪评级安排进行本次跟踪评级。

二、企业基本情况

跟踪期内，公司注册资本、实收资本、股权结构及实际控制人均未发生变化。截至 2022 年底，公司注册资本和实收资本仍均为 56.75 亿元，上海市浦东新区国有资产监督管理委员会（以下简称“浦东新区国资委”）对公司持股 52.10%，中国（上海）自由贸易试验区临港新片区管理委员会财务结算和国有资产事务中心（曾用名：上海市临港地区国有资产管理中心，以下简称“临港新片区国资中心”）对公司持股 47.90%，公司控股股东及实际控制人仍均为浦东新区国资委，临港新片区国资中心仍代位行使股东权利义务和监管职责。

跟踪期内，公司经营范围和职能定位均未发生变化。截至 2022 年底，公司本部仍内设 9 个职能部门，包括办公室、党建工作部（监察审计部）、计划投资部、财务部和规划战略部等；同期末，公司合并范围内有 17 家一级子公司。

截至 2022 年底，公司合并资产总额 568.45 亿元，所有者权益 88.81 亿元（含少数股东权益 12.58 亿元）；2022 年，公司实现营业总收入 54.65 亿元，利润总额 5.27 亿元。

公司注册地址：上海市中国（上海）自由贸易试验区临港新片区环湖西一路 819 号；法定代表人：奚志忠。

三、宏观经济和政策环境分析

2023 年一季度，宏观政策以落实二十大报

告、中央经济工作会议及全国“两会”决策部署为主，坚持“稳字当头、稳中求进”的政策总基调，聚焦于继续优化完善房地产调控政策、进一步健全 REITs 市场功能、助力中小微企业稳增长调结构强能力，推动经济运行稳步恢复。

随着各项稳增长政策举措靠前发力，生产生活秩序加快恢复，国民经济企稳回升。经初步核算，一季度国内生产总值 28.50 万亿元，按不变价格计算，同比增长 4.5%，增速较上年四季度回升 1.6 个百分点。从生产端来看，前期受到较大制约的服务业强劲复苏，改善幅度大于工业生产；从需求端来看，固定资产投资实现平稳增长，消费大幅改善，经济内生动力明显加强，内需对经济增长形成有效支撑。信用环境方面，社融规模超预期扩张，信贷结构有所好转，但居民融资需求仍偏弱，同时企业债券融资节奏同比有所放缓。利率方面，资金利率中枢显著抬升，流动性总体偏紧；债券市场融资成本有所上升。

展望未来，宏观政策将进一步推动投资和消费增长，同时积极扩大就业，促进房地产市场稳健发展。而在美欧紧缩货币政策、地缘政治冲突等不确定性因素仍存的背景下，外需放缓叠加基数抬升的影响，中国出口增速或将回落，但消费仍有进一步恢复的空间，投资在政策的支撑下稳定增长态势有望延续，内需将成为驱动中国经济继续修复的主要动力。总体来看，当前积极因素增多，经济增长有望延续回升态势，全年实现 5% 增长目标的基础更加坚实。完整版宏观经济与政策环境分析详见《[宏观经济信用观察季报（2023 年一季度）](#)》。

四、行业及区域环境分析

1. 城市基础设施建设行业

城市基础设施建设是国民经济可持续发展

的重要基础，对于地方经济社会发展有着积极的作用。2008年后，城投企业的快速扩张加剧了地方政府的债务风险。随后，国家出台了一系列政策，规范了地方政府和城投企业的融资行为，建立和完善了地方政府债务风险管控体系。2022年以来，宏观经济下行压力加大，“稳增长”压力凸显。同时，监管部门对地方政府隐性债务保持“严监管常态化”管控，城投企业融资监管政策“有保有压”。2023年，在“稳增长”的明确目标要求及政策持续发力下，城投企业作为地方政府基础设施建设的重要实施主体，将持续获得地方政府的支持。城市基础设施建设行业整体信用风险较低，评级展望为稳定。但城投企业融资区域性分化将进一步加剧，仍需重点关注尾部城投企业的信用风险。详见[《2023年城市基础设施建设行业分析》](#)。

2. 区域经济及政府财力

2022年，浦东新区经济持续发展，一般公共预算收入保持增长，财政实力非常强，财政自给能力较强，政府债务负担轻，为公司发展提供了良好的外部环境。随着中国（上海）自由贸易试验区临港新片区（以下简称“临港新片区”）招商引资项目的持续推进，为公司提供了更广阔的发展空间。

浦东新区

浦东新区位于上海市黄浦江东岸，地处中国沿海开放带的中心和长江入海口的交汇处，浦东新区南与奉贤区、闵行区两区接壤，西与徐汇区、黄浦区、虹口区、杨浦区、宝山区五区隔黄浦江相望，北与崇明区隔长江相望。浦东新区区域面积1210平方公里，是中国首个国家级新区，形成了以现代服务业和高技术产业为主导的发展格局，集聚了先进制造业、临港工业、高新技术产业、生产性服务业等现代产业。2019年6月25日，上海市人民政府（以下简称“上海市政府”）加大放权力度，浦东新区被赋予市级经济管理权限。

2022年，浦东新区实现地区生产总值16013.40亿元，同比增长1.1%。2022年，浦东新区第一产业增加值18.22亿元，同比增长2.7%；第二产业增加值4037.35亿元，同比增长2.7%；第三产业增加值11957.83亿元，同比增长0.5%。三次产业增加值调整为0.1：25.2：74.7。2022年，浦东新区固定资产投资同比增长11.4%。

2022年，浦东新区一般公共预算收入为1192.49亿元，政府性基金收入完成701.59亿元。同期，浦东新区一般公共预算支出为1706.04亿元，财政自给率为69.90%，财政自给能力较强。

截至2022年底，浦东新区地方政府债务余额788.98亿元，其中一般债务余额498.22亿元，专项债务余额290.76亿元，上级补助收入37.48亿元。浦东新区地方政府债务率¹为40.85%，政府债务负担轻。

临港新片区

2019年8月6日，国务院印发《中国（上海）自由贸易试验区临港新片区总体方案》。2019年8月20日，临港新片区在滴水湖畔正式揭牌。原上海市临港地区开发建设管理委员会更名为中国（上海）自由贸易试验区临港新片区管理委员会，作为上海市政府派出机构，负责具体落实临港新片区各项改革试点任务，承担临港新片区经济管理职责，统筹管理和协调临港新片区有关的行政事务。临港新片区的定位为打造成更具国际市场影响力和竞争力的特殊经济功能区，建设成开放创新、智慧生态、产城融合、宜业宜居的现代化新城。临港新片区位于上海东南，北临浦东国际航空港，南接洋山国际枢纽港，是上海沿海大通道的重要节点，海运、空运、铁路、公路、内河和轨交构成了十分便捷的综合交通优势。临港新片区规划面积343平方公里（包含奉贤海湾），是上海重点发展的六大功能区域之一。临港新片区下辖浦东新区的南汇新城镇、泥城镇、书院镇、万祥镇和奉贤区海湾镇的部分区域，由装备产业区（65平方公

¹ 债务率=政府债务余额/（一般公共预算收入+政府性基金收入+上级补助

收入）*100.00%。

里)、物流园区(16 平方公里)、主产业区(108 平方公里)、综合区(41 平方公里)、临港奉贤园区(45 平方公里)和主城区(南汇新城, 68 平方公里)六大功能板块组成。

图1 临港新片区总体规划图



资料来源: 公司提供

产业规划方面, 临港新片区聚焦集成电路、人工智能、生物医药、航空航天、新能源汽车、装备制造和绿色再制造七大前沿产业; 同时, 在金融、贸易、航运等服务领域与原有片区形成错位, 重点发展新型国际贸易、跨境金融服务、航运服务、信息服务和科技创新服务五大现代服务业; 探索发展以离岸经济、智能经济、蓝色经济和总部经济为特色的四大开放创新经济业态。根据《临港新片区创新型产业规划》, 预计到 2025 年, 临港新片区初步构建前沿产业和现代服务业协同发展的开放型产业体系, 建立比较成熟的投资贸易自由化、便利化制度体系; 到 2035 年, 建成具有较强国际市场影响力和竞争力的特殊经济功能区, 生产总值达到 1 万亿元。

根据公司提供资料, 2022 年, 临港新片区实现工业总产值 3482.00 亿元, 全社会固定资产投资 1325.00 亿元。同期, 临港新片区已完成新设内资企业注册 21811 户, 新设内资企业注册资本 2274.81 亿元, 合同外资金额 60.66 亿美元, 实到外资金额 19.20 亿美元, 实现税收总收入 475.01 亿元, 商品房销售额 420.90 亿元。

五、基础素质分析

1. 产权状况

截至 2022 年底, 公司注册资本和实收资本均为 56.75 亿元, 浦东新区国资委和临港新片区国资中心分别对公司持股 52.10%和 47.90%, 公司控股股东及实际控制人均为浦东新区国资委, 临港新片区国资中心代位行使股东权利义务和监管职责。

2. 企业规模和竞争力

跟踪期内, 公司职能定位未发生变化, 公司仍是临港新片区重要的开发主体, 主要负责临港主城区的城市基础设施开发建设及城市综合服务运营, 在所在区域内的业务专营性优势仍较强。

跟踪期内, 公司职能定位未发生变化; 公司仍是临港主城区主要的城市基础设施开发建设平台和城市综合服务运营商, 同时, 公司正全面参与临港新片区的产业发展、房产开发、市政建设、城市运维和文旅酒店等开发建设工作, 打造成为临港新片区全域重要的开发主体。

除公司外, 临港新片区的主要投资建设主体还包括上海临港新片区投资控股(集团)有限公司(以下简称“临港投控”)、上海临港经济发展(集团)有限公司(以下简称“临港集团”)、和上海城投兴港投资建设(集团)有限公司(以下简称“上海兴港”)。临港投控主要负责临港新片区内市政公用设施、基础设施的投资、融资和建设管理任务, 同时还涉足城市供排水、轨道交通、商务咨询、海洋产业、房地产开发等领域; 临港集团是临港新片区、漕河泾开发区以及松江、浦江、康桥、南桥等多个园区的投资建设和运营主体, 以产业园区开发为主; 上海兴港主要负责区域内的安置房业务和市政建设业务。整体看, 区域内四家平台公司业务范围重合度较小, 公司在所在区域内的业务专营性优势仍较强。

表 1 2022 年（底）临港新片区主要投资建设主体情况

公司名称	控股股东	业务职能	资产总额 (亿元)	净资产 (亿元)	营业总收入 (亿元)	利润总额 (亿元)
公司	浦东新区国资委	临港主城区主要的城市基础设施开发建设平台和城市综合服务运营商；同时，公司是临港新片区全域重要的开发主体	568.45	88.81	54.65	5.27
临港投控	临港新片区国资中心	临港新片区内市政公用设施、基础设施的投资、融资和建设管理任务，同时还涉足城市给排水、轨道交通、商务咨询、海洋产业、房地产开发等领域，业务范围涉及主城区	417.04	183.79	13.54	0.14
临港集团	上海市国有资产监督管理委员会	临港新片区、漕河泾开发区以及松江、浦江、康桥、南桥等多个园区的投资建设和运营主体，以产业园区开发为主	1791.47	569.42	110.81	26.52
上海兴港	上海城投（集团）有限公司	主要负责区域内的安置房业务和市政建设业务	/	/	/	/

注：上海兴港为上海城投（集团）有限公司全资子公司，暂未获得其最新财务数据
资料来源：根据公开资料整理

3. 企业信用记录

公司本部及重要子公司本部债务履约情况良好；联合资信未发现公司本部及重要子公司本部曾被列入全国失信被执行人名单。

根据中国人民银行企业信用报告（统一社会信用代码：91310000736680408K），截至2023年7月12日，公司本部未结清贷款中无不良和关注类信贷信息记录；已结清贷款中无不良类信贷信息记录，但存在28笔关注类贷款记录，根据公司提供的说明，公司在中国建设银行等贷款划分为关注类系因公司当时处于建设投入期，经营亏损且发放贷款金额较大，后续调出关注类时上述贷款已正常结清，而征信报告仍保留关注类贷款记录所致。整体看，公司过往债务履约情况良好。

根据中国人民银行企业信用报告（统一社会信用代码：913101157547902566），截至2023年7月12日，子公司上海海港新城房地产（集团）有限公司（以下简称“海港房产”）本部已结清和未结清贷款中无不良和关注类信贷信息记录，过往债务履约情况良好。

根据中国人民银行企业信用报告（统一社会信用代码：913101157862624157），截至2023年7月12日，子公司上海滴水湖商业旅游开发管理有限公司本部已结清和未结清贷款中无不良和关注类信贷信息记录，过往债务履约情

况良好。

根据公司及其重要子公司过往在公开市场发行债务融资工具的本息偿付记录，公司及其重要子公司无逾期或违约记录，履约情况良好。

截至本报告出具日，联合资信未发现公司本部及其重要子公司本部曾被列入全国失信被执行人名单。

六、经营分析

1. 经营概况

2022 年，公司营业总收入仍主要来自权证土地补偿收入、房产销售收入和房产租赁及物业管理业务；营业总收入同比略有增长，综合毛利率同比有所增长。

2022 年，公司营业总收入仍主要来自权证土地补偿收入、房产销售收入和房产租赁及物业管理业务。2022 年，公司营业总收入同比略有增长，主要系权证土地补偿业务及商品房销售收入增长所致。

毛利率方面，2022 年，公司综合毛利率同比增长 11.00 个百分点。其中，权证土地补偿业务毛利率同比增长 11.01 个百分点，商品房销售及酒店服务业务毛利率同比降幅较大，房产租赁及物业管理业务毛利率同比增长 6.60 个百分点，但仍为负。

表2 公司营业总收入构成及毛利率情况

项目	2021 年			2022 年		
	收入 (亿元)	占比 (%)	毛利率 (%)	收入 (亿元)	占比 (%)	毛利率 (%)
权证土地补偿业务	8.22	15.77	61.78	32.48	59.44	72.79
房产销售业务	37.80	72.57	39.37	16.76	30.67	20.73
其中：商品房销售	5.58	10.70	80.24	14.11	25.83	17.77
保障房销售	32.23	61.87	32.30	2.65	4.84	36.52
房产租赁及物业管理业务	3.09	5.93	-12.41	3.68	6.74	-5.81
酒店服务业务	1.22	2.35	4.50	0.32	0.58	-64.21
其他	1.76	3.39	8.34	1.40	2.57	4.04
合 计	52.09	100.00	37.97	54.65	100.00	48.97

注：其他收入包括餐饮服务、转售水电煤等
 资料来源：根据公司审计报告整理

2. 业务经营分析

(1) 权证土地补偿业务

2022 年，受回收土地面积及单价增长影响，公司权证土地补偿业务收入同比大幅增长，毛利率同比有所增长且维持在较高水平；跟踪期内，该业务回款情况好，但长期看业务持续性较弱。

公司为临港主城区一级开发重要主体，跟踪期内，权证土地补偿业务实施主体仍为公司本部，公司权证土地补偿收入确认方式未发生变化。公司每年按照政府规划开展业务，并按照与政府签订的相关协议进行项目结算与回款。公司与土储中心签订《上海临港地区国有土地使用权收回补偿协议》（以下简称“《补偿协议》”），公司根据当年被收回土地的情况，经土储中心确认后结转收入，并根据其围垦和回购的成本结转营业成本。其中，公司的收入由《补偿协议》中的补偿面积和补偿单价来确定；成本主要依据回购成本的单价乘以其当年被收回的土地面积确定，回购成本的单价通过公司当年剩余开发成本的余额除以其剩余可取得补偿权证收入的面积计算得出，公司的回购成本按年调整。

2021—2022 年，上海市土地储备中心临港分中心²（以下简称“新片区土储中心”）分别收回土地 5666.83 亩和 13050.30 亩，权证土地

补偿单价分别为 14.50 万元/亩和 24.89 万元/亩，确认权证土地补偿收入分别为 8.22 亿元和 32.48 亿元，当期分别回款 8.22 亿元和 41.00 亿元，跟踪期内，该业务回款情况好；同期，权证土地平均收储成本分别为 5.54 万元/亩和 6.77 万元/亩，权证土地业务结转成本分别为 3.14 亿元和 8.84 亿元。2022 年，公司权证土地补偿收入同比大幅增长，主要系当年回收土地面积及单价均大幅增长所致；同期，受回收土地单价及成本波动影响，公司权证土地补偿业务毛利率有所增长。

截至 2022 年底，公司剩余权证土地面积合计 18195.89 亩，账面价值 14.63 亿元（均计入“存货”），尚能为公司权证土地补偿业务收入规模提供支撑。但由于公司不再承担区域内土地储备职能，随着公司权证土地被逐步收储，长期看该业务持续性较弱。

(2) 房产销售业务

跟踪期内，公司销售房产类别仍包括商品房和保障房。公司商品房整体销售情况较好，在建及拟建商品房项目规模较大，公司房地产销售业务可持续较强。截至 2022 年底，公司保障房项目待投资规模较大，未来存在较大的投资压力。

跟踪期内，公司销售房产类别仍包括商品房和保障房。

² 2020 年，因机构调整，变为上海市临港新片区规划土地事务中心（上海市土地储备中心临港分中心）。

商品房开发

公司商品房业务开发主体仍为子公司海港房产及其子公司，采取自主开发经营模式，海港房产具有房地产开发一级资质。

2021—2022年，公司房地产开发完成投资分别为54.38亿元和21.83亿元，新开工面积分别为8.67万平方米和131.98万平方米，签约销售面积分别为12.35万平方米和6.83万平方米。

毛利率方面，2022年，公司商品房销售毛利率同比减少62.47个百分点，主要系不同项目土地成本差异及销售限价差异导致毛利率下降所致。

截至2022年底，公司主要已完工商品房项目为滴水湖馨苑一期至四期及馨香铂舍悦府，竣工面积64.83万平方米，已销售47.05万平方米，整体销售情况较好；同期末，公司主要在建商品房项目总建筑面积211.83万平方米，总投资313.52亿元，尚需投资150.81亿元，拟建商品房项目计划总投资34.10亿元，尚需投资17.27亿元。公司在建及拟建商品房项目待投资规模较大，未来存在一定的资金支出压力。随着在建房地产项目陆续开始销售，公司房地产销售业务可持续性较强。

表3 截至2022年底公司主要已完工商品房项目情况

项目名称	项目所在地	投资金额 (亿元)	竣工面积 (万平方米)	截至 2022 年底 销售面积 (万 平方米)	截至 2022 年 底销售进度	回款金额 (亿元)
滴水湖馨苑（一期\二期）	临港新片区	24.01	40.39	30.29	住宅未售 0.07 万m²；车位未 售 3.78 万m²	31.69
滴水湖馨苑（三期）城萃项目	临港新片区	6.41	7.61	5.84	车位未售 0.90 万m²	12.17
滴水湖馨苑（四期）悦湾项目	临港新片区	14.50	8.73	6.18	99.00%	16.07
馨香铂舍悦府	临港新片区	12.04	8.10	4.74	100.00%	15.34
合 计	--	56.96	64.83	47.05	--	75.27

资料来源：公司提供

表4 截至2022年底公司主要在建商品房项目情况

项目名称	项目所在地	总投资 (亿元)	已投资 (亿元)	建筑面积 (万平方米)	项目进度	开工时间	预计竣工 时间
WSW-C2-14 商品房项目	临港新片区	41.65	25.35	30.00	部分结构封顶	2020.08	2023 年
NHC10101 单元 09-06 地 块商品房项目	临港新片区	8.30	6.38	4.63	精装修阶段	2020.11	2023 年
临港 101 社区 23-01 及 18- 08 地块	临港新片区	46.61	32.88	27.33	主体结构施工	2021.07	2023 年
WSW-C1 东侧 4 标	临港新片区	25.72	7.00	22.12	地下、地上结构 完成 30%左右	2021.12	2024.05
PDS3-0210 单元 16-01 地 块	临港新片区	34.29	20.36	17.10	桩基施工完成 10%	2022.09	2025.03
WSW-C4A-01-04 地 块 (海港中心)	临港新片区	77.20	25.35	49.76	住宅区域桩基工 程完成 90%	2022.08	2025.08
103 乾港项目	临港新片区	43.75	22.26	24.92	开始桩基工程	2022.11	2025.04
105 崑港项目	临港新片区	36.00	23.13	35.97	开始桩基工程	2022.11	2024.12
合 计	--	313.52	162.71	211.83	--	--	--

资料来源：公司提供

表5 截至2022年底公司拟建商品房项目情况

项目名称	项目类别	建设期间	计划总投资 (亿元)	累计完成投资 (亿元)	资金来源
103 港珩项目	普通商品房	2023.03~2025.03	34.10	16.83	自筹

资料来源：公司提供

截至2022年底，公司房地产开发业务储备地块均位于临港新片区，土地面积为4.75万平方米，购地成本16.32亿元，计入“存货”。

保障房建设

公司作为最早进入临港地区的片区开发主体，负责临港地区限价房³的建设。跟踪期内，限价房的开发主体仍主要为子公司海港房产。公司负责限价房的建设、与购房人签署合同、竣工交付及确认收入；中国（上海）自由贸易试验区临港新片区管理委员会（以下简称“临港新片区管委会”）负责确定售价、销售对象名单及回购审核事项（如有）。

公司收到购房人预售房款时，75.00%的金额记入“预收账款”，25.00%记入“其他应付款”。因购房人在特定供应区域内合法稳定就业和居住且年度税前年收入达到上海市个税

申报基准及以上的条件下，每年可按照销售价格的5.00%予以返还，返还年限为5年。房屋竣工交付时，公司按照销售额的75.00%确认“主营业务收入”；若返还年限内，购房人未达到返还条件或存在出租、群租等违规行为，公司可将未支出返还款确认“其他业务收入”。

受保障房项目结转规模变动较大影响，2022年，公司保障房销售收入同比大幅下降。截至2022年底，公司限价房分别为WSW-C2-13双限房项目和WSW-C2-10双限房项目，均已进入在售阶段，具体情况详见下表。此外，公司还有1个在建保障性租赁住房项目，为海港租赁项目，2022年8月开工，预计2025年5月完工，计划总投资43.46亿元，建设资金由公司自筹，已投资8.00亿元。同期末，公司无拟建保障性租赁住房项目。截至2022年底，公司保障房项目待投资规模较大，未来存在较大的投资压力。

表6 截至2022年底公司在售限价房项目情况

项目名称	项目类别	项目建设期间	项目回款期限	总投资额（亿元）	已投资额（亿元）	建筑面积（万平方米）	可售面积（万平方米）	累计已销售金额（亿元）
WSW-C2-13双限房项目	住宅	2014.06~2020.03	2020.09~2023.07	16.63	15.06	18.77	13.74	25.72
WSW-C2-10双限房项目	住宅	2016.11~2019.12	2020.09~2023.07	18.46	16.18	23.02	13.03	24.45
合计	--	--	--	35.09	31.24	41.79	26.77	50.17

资料来源：公司提供

（3）房产租赁及物业管理业务

2022年，公司房产租赁及物业管理业务收入及毛利率同比均有所增长，可租赁资产整体出租情况较好；房产租赁项目待投资规模大，未来投资支出压力大；随着在建房产租赁项目的完工，可租赁面积将明显增加，未来公司房产租赁及物业管理收入预计将增长。

跟踪期内，公司房产租赁及物业管理业务仍主要分为建造商业类房产租赁及保障性住房租赁两个部分。2022年，公司房产租赁及物业管理业务收入同比有所增长，主要系出租面积及出租率增长所致；毛利率同比有所增长，但仍旧

为负。

商业类房产租赁

该板块业务仍主要由公司本部及其子公司上海展博置业有限公司（以下简称“展博置业”）、上海临港海洋高新技术产业发展有限公司（以下简称“海洋高新”）和海港房产负责，业务模式主要系公司及其子公司在一定的产业政策和区域政策的指导下，以土地为载体，在获得的土地上建造物业或园区，通过提供基础设施及综合配套服务，进行招商引资，最终形成技术、知识、资本和劳动力等要素高度聚集并向外围辐射的特定区域。

³ 区别于普通商品房，临港新片区限价商品住房，又称双限双定房，是指特定供应区域、特定供应对象、限定销售价格、限制交易转让的限价商品住房建设和供应，以解决特定地区企事业单位职工、引进人才的住房困难为目

标的特殊政策商品住房。公司所从事的限价房均已列入上海市保障性安居工程建设计划。

截至2022年底，公司该部分物业可供出租面积合计54.06万平方米，已出租面积38.13万平

方米，出租率70.53%，整体出租情况较好，租赁对象主要为国有企业及事业单位。

表7 截至2022年底公司主要建造物业类房产项目情况

项目名称	项目类型	资产所有方	总建筑面积 (万平方米)	可租面积 (万平方米)	已租面积 (万平方米)	出租率 (%)	平均租赁单 价(元/平方 米*天)
港城大厦	办公	公司本部	2.82	0.77	0.77	100.00	2.64
申港南楼	办公	公司本部	1.86	1.86	1.86	100.00	2.22
申港北楼	办公	公司本部	1.86	1.80	1.72	95.56	2.55
港政大厦	办公	公司本部	6.46	3.34	1.13	33.83	1.95
港城广场一期	办公	展博置业	26.29	17.19	6.78	39.44	1.13
海科广场一期	研发办公	海洋高新	2.74	2.15	1.63	75.81	1.00
康桥园区	研发办公	公司本部	10.68	10.08	10.08	100.00	1.18
海立方一期	研发办公	海洋高新	6.61	6.05	5.33	88.10	0.98
海立方二期	研发办公	海洋高新	7.29	4.31	3.12	72.39	1.06
港城新天地一期	商业	海港房产	1.61	1.48	1.44	97.30	1.50
馨苑体育活动中心	商业	海港房产	0.49	0.49	0.49	100.00	0.29
港城新天地二期	商业	海港房产	5.07	3.03	2.85	94.06	0.76
方竹路菜场	商业	海港房产	0.20	0.20	0.20	100.00	0.33
港城广场二期配套商业	商业	展博置业	3.96	1.10	0.52	47.27	--
滴水湖馨苑悦湾底商	商业	海港房产	0.05	0.05	0.05	100.00	1.80
滴水湖馨苑一期底商	商业	海港房产	0.07	0.07	0.07	100.00	1.87
港城 馨悦里底商	商业	海港房产	0.09	0.09	0.09	100.00	1.53
合 计			78.15	54.06	38.13	70.53	--

资料来源：公司提供

保障性住房租赁

子公司上海临港地区公共租赁住房运营管理有限公司（以下简称“公租房公司”）是临港地区公共租赁住房运营机构，负责临港地区公共租赁住房供应和经租房管理。房源来源为普通商品住宅建设项目中配建住宅总面积的5.00%保障性住房，这类保障性住房均由公租房公司自有产权运营。2020—2022年，公司保障性住房

租赁收入分别为918.58万元、1450.99万元和1934.23万元。截至2022年底，公司公租房面积7.14万平方米，平均出租率达96.76%，主要租赁对象为特斯拉(上海)有限公司、上海海洋大学、上海飞机制造有限公司、新奥能源动力科技(上海)有限公司、中国农业银行股份有限公司上海自贸试验区新片区分行和中国建设银行股份有限公司上海自贸试验区新片区分行等。

表8 截至2022年底公司公租房房源信息

项目名称	项目地址	幢号	套数	面积(万平方米)	出租率
紫菁庭	上海市浦东新区港辉路528弄	3幢13号、14号	44	3317.60	97.73%
阳光华庭	上海市浦东新区青岛路269弄	7幢21号	36	2058.54	97.23%
丽都景苑	上海市浦东新区彭平东路88弄	7幢9号	36	2176.38	94.45%
颐和泊雅轩	上海市浦东新区池月路588弄	3幢5号	5	485.10	100.00%
朗诗桃李公寓	上海市浦东新区渔港路399弄	11幢3号	84	4508.00	97.62%
碧桂星雅苑	上海市浦东新区青岛路585弄	15幢72号	36	2416.86	97.23%
宝龙尚华苑	上海市浦东新区潮乐路799弄	10幢9号、21号	36	2648.88	100.00%
万科汇杰雅苑	上海市浦东新区雪绒花路369弄	17幢40号、41号	106	6712.22	89.63%

保利玉玲轩	上海市浦东新区铃兰路 508 弄	13 幢 13 号	79	4733.47	97.47%
沁悦园	上海市浦东新区丽正路 99 弄	35 幢 54 号、55 号	57	4589.91	94.74%
天健萃园	上海市浦东新区祥凯路 2013 弄	4 幢 31 号	72	3567.12	93.06%
同润金色橘苑	上海市浦东新区严木桥路 198 弄	3 幢 37 号、38 号	76	4045.08	93.43%
凯德兰湾雅苑	上海市浦东新区祥安路 223 弄	3 幢 4 号	65	4655.82	100.00%
悦临雅苑	上海市浦东新区云鹃路 799 弄	2 幢 5 号	9	585.03	100.00%
凯德兰湾名苑	上海市浦东新区祥安路 228 弄	6 幢 9 号	59	3856.67	94.92%
观泓雅苑	上海市浦东新区云鹃路 833 弄	2 幢 6 号	9	620.94	100.00%
紫云青祥馨苑	上海市浦东新区紫楸路 88 弄	5 幢 7 号	50	3267.80	98.00%
泊景雅园	上海市浦东新区铃兰路 688 弄	27 幢 16 号	63	4046.34	100.00%
瑞颐嘉苑	上海市浦东新区白荆路 389 弄	4 幢 46 号	42	2464.35	100.00%
馨香青枫苑	上海市浦东新区洛神花路 55 弄	5 幢 12-14 号	72	4109.28	98.62%
磐达华庭	上海市浦东新区北绿丽港路 66 弄	5 号、6 号、20 号	6	362.54	100.00%
秀锦华庭	上海市浦东新区潮乐路 380 弄	3 幢 10 号	20	1382.60	100.00%
保利玲珑苑	上海市浦东新区芦安路 268 弄	5 幢 20 号	54	3852.96	100.00%
馨和名苑	上海市浦东新区云鹃路 480 弄	1 幢 4、5 号	15	938.47	100.00%
合计			1131	71401.96	96.76%

资料来源：公司提供

截至2022年底，公司房产租赁业务在建（含商业类房产租赁和保障性住房租赁）总投资合计321.65亿元，上述项目已投资合计101.81亿元，未来投资支出压力大。公司房产租赁业务在建项目完工后可租赁面积将明显增加，公司房产租赁业务收入预计将大幅增长。

表9 截至2022年底公司主要在建房产租赁项目

项目名称	总投资 (亿元)	已投资 (亿元)	项目类别	总建筑面积 (万平方米)	开工时间	预计竣工时间
上海临港海洋科技创业园三期	10.70	5.55	建造物业类租赁房产	9.41	2020.01	2022.12
南汇新城 WNW-A1-9-1 地块新建工程	6.58	4.21	建造物业类租赁房产	3.66	2020.05	2023.06
港城广场三期	21.90	16.22	建造物业类租赁房产	13.70	2019.01	2023.05
港城广场四期	10.90	4.51	建造物业类租赁房产	6.10	2021.12	2024.04
文创园项目	54.48	21.68	建造物业类租赁房产	34.47	2020.10	2023.12
星海汇	26.96	5.17	建造物业类租赁房产	12.40	2021.11	2025.06
集电智能大厦	2.51	0.86	建造物业类租赁房产	1.46	2021.11	2023.12
洋山离岸科创中心	5.76	0.77	建造物业类租赁房产	4.45	2022.03	2024.05
洋山保税中心	44.70	3.86	建造物业类租赁房产	39.82	2022.08	2025.07
产业区 H02-02 租赁住宅项目	28.38	4.71	保障性租赁住房	25.34	2022.08	2025.07
产业区 H07-03 租赁住宅项目	16.09	2.88	保障性租赁住房	16.42	2022.08	2025.07
海港中心（约 35%商业）	77.43	28.22	建造物业类租赁房产	13.94	2022.08	2025.03
103 乾港保障房	15.25	3.17	保障性租赁住房	12.73	2022.11	2025.04
合 计	321.65	101.81	--	193.90	--	--

资料来源：公司提供

（5）酒店服务业务

2022 年，受外部因素导致的滴水湖旅游人数下降影响，公司皇冠酒店和智选酒店入住率较低，公司酒店服务收入及毛利率同比均大幅下降，且毛利率由正转负。

跟踪期内，公司酒店服务业务收入仍主要来自持有的皇冠酒店和智选酒店，其中皇冠酒店记入“固定资产”，智选酒店记入“投资性房地产”，皇冠酒店和智选酒店均委托其他公司进行管理。

2022年，受外部因素导致的滴水湖旅游人数下降及皇冠酒店升级改造工程影响，公司皇冠酒店营业时间缩短，且皇冠酒店和智选酒店

入住率较低，公司酒店服务收入及毛利率同比均大幅下降，且毛利率由正转负。

表10 2021 - 2022年公司主要酒店收入情况

项目分类	皇冠酒店	智选酒店	游艇俱乐部
星级标准	高端五星标准（未评星）	经济型（商务）	无
总投资额（万元）	105592.00	16807.00	10183.00
业务模式	委托管理	委托管理	皇冠酒店配套
收入（万元）	2021 年	9495.07	500.30
	2022 年	1514.74	715.85
入住率（%）	2021 年	47.63	30.94
	2022 年	49.92	29.88

资料来源：公司提供

3. 未来发展

未来，公司将继续完善临港主城区的城市配套设施建设，并打造房产开发、工程建设、产业发展、文旅酒店和城市运维五大业务板块。

公司作为临港主城区主要的城市基础设施开发建设平台和城市综合服务运营商，将继续完善临港主城区的城市配套设施建设，同时围绕临港新片区规划，以现代都市服务业与智造产业融合发展为主线，重点引进培育软件信息、旅游会展、商贸金融、影视文化及房地产等产业，打造房产开发、工程建设、产业发展、文旅酒店和城市运维五大业务板块，推动主城区“生产、生活、生态”一体协调发展。

七、财务分析

1. 财务概况

公司提供了2022年合并财务报告，天职国

际会计师事务所（特殊普通合伙）对上述财务报告进行审计，并均出具了标准无保留意见的审计结论。

合并范围方面，2022年，公司合并范围未发生变化，财务数据可比性强。截至2022年底，公司合并范围内共有一级子公司17家。

2. 资产质量

截至2022年底，公司资产规模保持增长，资产构成仍以流动资产为主；公司货币资金充裕，资产主要集中于以在售房地产项目为主的存货和以商业租赁物业及公租房为主的投资性房地产，资产流动性较弱，资产质量较高。

截至2022年底，公司合并资产总额568.45亿元，较上年底增长23.97%，主要系存货和在建工程增长所致。其中，流动资产占70.14%，非流动资产占29.86%。公司资产结构仍以流动资产为主。

表 11 公司资产主要构成情况

科目	2021 年末		2022 年末	
	金额（亿元）	占比（%）	金额（亿元）	占比（%）
货币资金	109.15	23.80	64.03	11.26
应收账款	15.02	3.28	9.83	1.73
其他应收款	19.95	4.35	16.85	2.96
存货	136.61	29.79	295.29	51.95
流动资产	288.70	62.96	398.73	70.14
长期股权投资	22.14	4.83	22.99	4.04
投资性房地产	70.50	15.38	70.50	12.40
在建工程	27.60	6.02	37.24	6.55

非流动资产	169.84	37.04	169.72	29.86
资产总额	458.54	100.00	568.45	100.00

资料来源：根据公司审计报告整理

(1) 流动资产

截至2022年底，公司流动资产398.73亿元，较上年底增长38.11%，主要系存货增长所致。公司流动资产主要由货币资金、应收账款、其他应收款和存货构成。

截至2022年底，公司货币资金64.03亿元，较上年底下降41.34%，主要系项目建设支出增长所致。从构成上看，货币资金由银行存款63.41亿元和其他货币资金0.62亿元构成。其中受限货币资金为0.62亿元，受限比例低。

截至2022年底，公司应收账款账面价值9.83亿元，较上年底下降34.58%，主要系应收临港新片区管委会的款项大幅下降所致。应收账款账龄以2~3年为主，累计计提坏账0.05亿元；应收账款前五大欠款方合计余额为8.95亿元，占比为90.65%，集中度很高。

表 12 截至 2022 年底公司应收账款前五名情况

单位名称	余额 (亿元)	占比 (%)
临港新片区管委会	8.22	83.19
新片区土储中心	0.39	3.90
上海临港企业服务发展有限公司	0.15	1.52
上海市临港新片区城市建设交通运输事务中心	0.12	1.21
上海国际主题乐园有限公司	0.08	0.83
合 计	8.95	90.65

资料来源：根据公司审计报告整理

截至2022年底，公司其他应收款16.85亿元，较上年底下降15.55%，主要系与临港新片区国资中心的关联方往来款下降所致。从构成看，公司其他应收款主要为区域内政府机构和国有企业的往来借款。从坏账计提看，公司其他应收款计提坏账准备0.05亿元，计提比例低。从集中度看，其他应收款余额前五名合计16.43亿元，占97.24%，集中度很高。

表 13 截至 2022 年底公司其他应收款前五名情况

单位名称	余额 (亿元)	占比 (%)
临港新片区国资中心	15.78	93.41
临港新片区管委会	0.35	2.05
上海市浦东新区南汇新城镇人	0.20	1.18

民政府		
上海市浦东新区国有资产监督管理委员会	0.06	0.38
上海渤源人力资源有限公司	0.04	0.22
合 计	16.43	97.24

资料来源：根据公司审计报告整理

截至2022年底，公司存货295.29亿元，较上年底增长116.15%，主要系在建房地产开发产品大幅增长所致。存货主要由248.05亿元的在建房地产开发产品和24.54亿元的尚未开发的土地储备构成，累计计提跌价准备32.07万元，计提比例很低。

(2) 非流动资产

截至2022年底，公司非流动资产169.72亿元，较上年底下降0.07%，公司非流动资产主要由长期股权投资、投资性房地产和在建工程构成。

截至2022年底，公司长期股权投资22.99亿元，较上年底增长3.85%，主要系对上海耀雪置业有限公司追加投资1.65亿元所致。从构成看，主要为对上海临港浦东新经济发展有限公司和上海陆家嘴新辰投资股份有限公司的股权投资。

截至2022年底，公司投资性房地产70.50亿元，较上年底无变化。从构成看，公司投资性房地产由房屋及建筑物57.46亿元和土地使用权13.04亿元构成。

截至2022年底，公司在建工程37.24亿元，较上年底增长34.93%，主要系上海临港海洋科技创业园三期、港城广场三期和港城广场四期项目投入增长所致。

资产流动性方面，公司货币资金充裕，公司资产主要集中于以在售房地产项目为主的存货和以商业租赁物业及公租房为主的投资性房地产，截至2022年底，存货和投资性房地产占资产总额的比例合计64.35%，资产流动性较弱，但由于房产及租赁物业可变现价值较高，公司资产整体质量较高。

受限资产方面，截至2022年底，公司受限资产为28.09亿元，占总资产的比重为4.94%，受限比例低。

表 14 截至 2022 年底公司资产受限情况

项目	金额 (亿元)	受限原因
货币资金	0.62	履约保证金、监管账户资金
存货	1.15	借款抵押物
固定资产	13.62	--
无形资产	2.41	--
投资性房地产	10.18	借款质押物
应收账款	0.11	--
合 计	28.09	--

资料来源：根据公司审计报告整理

3. 资本结构

(1) 所有者权益

截至 2022 年底，公司所有者权益保持持续

增长；所有者权益中实收资本和资本公积合计占比高，所有者权益结构稳定性好。

截至 2022 年底，公司所有者权益 88.81 亿元，较上年底增长 16.15%，主要系少数股东权益增长所致。在所有者权益中，实收资本和资本公积分别占 63.90%和 16.15%，合计占比高。所有者权益稳定性好。

截至 2022 年底，公司实收资本无变化，仍为 56.75 亿元。截至 2022 年底，公司资本公积 14.34 亿元，较上年底增长 3.66%，主要系公司将临港新片区管委会对综合服务楼资产的历年财政拨付资金转增为资本公积所致。从构成看，主要由浦东新区国资委独享资本公积金 1.51 亿元和项目资金返还 11.46 亿元构成。截至 2022 年底，公司未分配利润较上年底增长 50.65%，主要系经营积累所致。

表 15 公司所有者权益主要构成情况

科目	2021 年末		2022 年末	
	金额 (亿元)	占比 (%)	金额 (亿元)	占比 (%)
实收资本	56.75	74.22	56.75	63.90
资本公积	13.84	18.10	14.34	16.15
未分配利润	2.37	3.09	3.56	4.01
少数股东权益	2.92	3.81	12.58	14.17
所有者权益合计	76.46	100.00	88.81	100.00

资料来源：根据公司审计报告整理

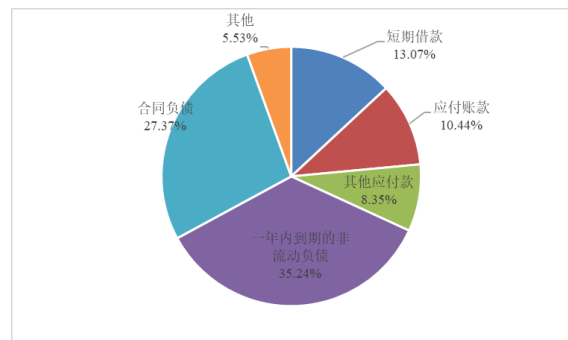
(2) 负债

截至 2022 年底，公司负债规模、有息债务规模及全部债务资本化比率均保持增长，整体债务负担较重，2023 年面临集中一定的兑付压力。

截至2022年底，公司负债总额479.65亿元，较上年底增长25.54%，主要系合同负债和应付债券增长所致。其中，流动负债占59.71%，非流动负债占40.29%。公司负债结构相对均衡，流动负债占比上升较快。

截至2022年底，公司流动负债286.39亿元，较上年底增长75.89%，主要系一年内到期的非流动负债和合同负债增长所致。公司流动负债主要由短期借款、应付账款、其他应付款、一年内到期的非流动负债和合同负债构成。

图2 截至2022年底公司流动负债构成



资料来源：根据公司审计报告整理

截至2022年底，公司短期借款37.43亿元，较上年底下降5.98%，主要系信用借款增长所致。公司短期借款全部为信用借款。

截至2022年底，公司应付账款29.89亿元，较上年底增长49.40%，主要系应付工程款增长

所致。应付账款账龄以1年以内（含1年）为主。

截至2022年底，公司其他应付款24.26亿元，较上年底下降20.00%，主要系抵押保证金备用金大幅下降所致。其他应付款主要由外部关联方往来款12.40亿元、暂收代垫款10.53亿元和押金定金保证金0.85亿元构成。

截至2022年底，公司一年内到期的非流动负债100.91亿元，较上年底增长215.49%，主要系一年内到期的长期借款大幅增长所致。一年内到期的非流动负债由一年内到期的长期借款85.16亿元、一年内到期的长期应付款15.50亿元和一年内到期的租赁负债0.26亿元构成。

截至2022年底，公司合同负债78.40亿元，较上年底增长181.27%，主要系与房屋销售相关的合同负债大幅增长所致。公司合同负债中与

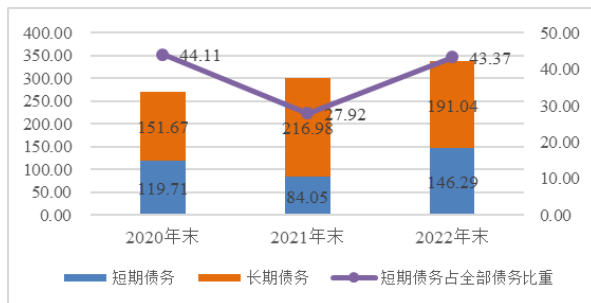
房屋销售相关的合同负债为78.25亿元。

截至2022年底，公司非流动负债193.26亿元，较上年底下降11.86%，主要系应付债券增长所致。公司非流动负债主要由长期借款和应付债券构成。

截至2022年底，公司长期借款150.20亿元，较上年底下降25.19%，主要系部分长期借款期限变短后转入一年内到期的非流动负债所致；长期借款主要由94.73亿元信用借款、48.35亿元抵押借款、2.88亿元质押借款和4.25亿元保证借款构成。

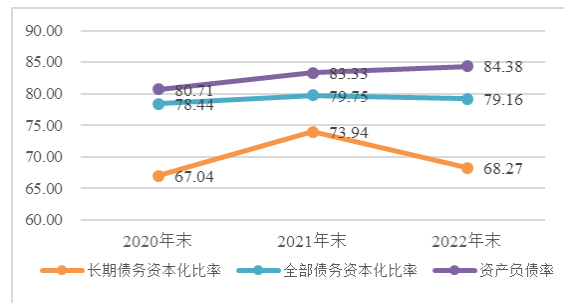
截至2022年底，公司新增应付债券40.00亿元，主要为公司2022年新发行的“22港城01”“22港城02”和“22港城开发 PPN001”。

图3 公司债务结构（单位：亿元、%）



资料来源：根据公司审计报告及公司提供资料整理

图4 公司债务杠杆水平（单位：%）



资料来源：根据公司审计报告及公司提供资料整理

有息债务方面，将其他应付款中的付息项调整至短期债务核算，将长期应付款中的付息项调整至长期债务核算。截至2022年底，公司全部债务337.33亿元，较上年底增长12.06%。债务结构方面，短期债务占43.37%，长期债务占56.63%，结构相对均衡。从债务指标来看，截至2022年底，公司资产负债率、全部债务资本化比率和长期债务资本化比率分别为84.38%、79.16%和68.27%，较上年底分别提高1.05个百分点、下降0.59个百分点和下降5.68个百分点。整体看，公司债务负担较重。

从债务期限来看，截至2022年底，公司短期债务146.29亿元，规模较大，公司面临一定的集中兑付压力。

4. 盈利能力

2022年，公司营业总收入同比略有增长，期间费用对公司利润侵蚀仍较为严重；利润总额对非经常性损益存在一定程度的依赖。公司盈利指标整体表现很强。

2022年，公司实现营业总收入54.65亿元，同比增长4.90%，主要系权证土地补偿业务增长所致；营业成本同比下降13.70%；营业利润率为46.54%，同比提高20.15个百分点。

表16 公司盈利情况

项目	2021年	2022年
营业总收入（亿元）	52.09	54.65
营业成本（亿元）	32.32	27.89
期间费用（亿元）	12.28	15.40
其中：销售费用（亿元）	0.61	0.86

管理费用（亿元）	2.13	2.71
财务费用（亿元）	9.54	11.83
其他收益（亿元）	0.73	1.03
投资收益（亿元）	3.31	-0.94
利润总额（亿元）	5.42	5.27

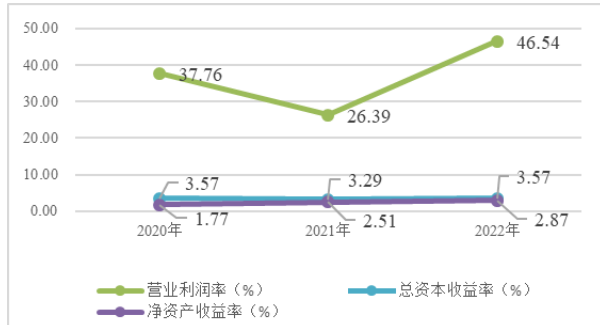
资料来源：根据公司审计报告整理

从期间费用看，2022年，公司费用总额为15.40亿元，同比增长25.40%，主要系财务费用增长所致；同期，公司期间费用率为28.18%，同比增加4.61个百分点。期间费用对公司利润侵蚀仍较为严重。

非经常性损益方面，2022年，公司投资收益为-0.94亿元，主要为出借资金利息收入；其他收益1.03亿元，为政府补助。公司利润总额对非经常性损益存在一定程度的依赖。

盈利指标方面，2022年，公司总资本收益率和净资产收益率分别为3.57%和2.87%，同比分别提高0.28个百分点和0.35个百分点。公司盈利指标整体表现很强。

图5 2020-2022年公司盈利指标



资料来源：根据公司审计报告及公司提供资料整理

5. 现金流

2022年，公司收入实现质量有所提高，但项目建设支出持续大幅增长，经营活动现金流净流入规模有所下降；投资活动现金持续净流出但缺口规模有所缩减；筹资活动现金持续净流入。

表17 公司现金流量情况

项目	2021年	2022年
经营活动现金流入（亿元）	111.01	137.65
经营活动现金流出（亿元）	99.17	132.34
经营活动现金流量净额（亿元）	11.84	5.31

投资活动现金流入（亿元）	14.97	6.54
投资活动现金流出（亿元）	71.63	22.12
投资活动现金流量净额（亿元）	-56.66	-15.58
筹资活动前现金流量净额（亿元）	-44.82	-10.27
筹资活动现金流入（亿元）	161.59	159.91
筹资活动现金流出（亿元）	150.68	139.50
筹资活动现金流量净额（亿元）	10.91	20.41
现金收入比（%）	176.24	201.50

资料来源：根据公司审计报告整理

从经营活动来看，2022年，公司经营活动现金流入137.65亿元，同比增长24.00%，主要系销售商品、提供劳务收到的现金（权证土地补偿、房地产预售、房产租赁及物业管理等回款及购地款）增长所致。2022年，公司现金收入比为201.50%，同比增长25.26个百分点，收入实现质量有所提高。同期，公司经营活动现金流出同比增长33.45%，主要系购买商品、接受劳务支付的现金（主要为项目建设支出）增长所致。2022年，公司经营活动现金净额为5.31亿元，净流入规模同比有所下降。

从投资活动来看，2022年，公司投资活动现金流入6.54亿元，同比下降56.30%，主要系处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额减少所致；投资活动现金流出22.12亿元，同比下降69.12%，主要为购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金。2022年，公司投资活动现金保持净流出但净流出规模有所缩减。

2022年，公司筹资活动前现金流持续净流出。从筹资活动来看，2022年，公司筹资活动现金流入159.91亿元，同比下降1.04%，主要为取得借款收到的现金；筹资活动现金流出139.50亿元，同比下降7.42%，主要为偿还债务本金和利息支付的现金。2022年，公司筹资活动现金持续净流入，规模同比增长87.10%。

6. 偿债指标

公司短期偿债指标表现一般，长期偿债指标表现较强；或有负债风险较低，间接融资渠道畅通。

从短期偿债指标看，截至 2022 年底，公司流动比率与速动比率均有所下降，但流动资产对流动负债的覆盖程度仍较强。截至 2022 年底，公司经营现金流动负债比和经营现金/短期债务较上年底均有所下降。截至 2022 年底，公司现金短期债务比由上年底的 1.31 倍降至 0.45 倍，现金类资产对短期债务的保障程度一般。整体看，公司短期偿债指标表现一般。

从长期偿债指标看，2022 年，公司 EBITDA 和 EBITDA 利息倍数同比均有所增长，EBITDA 对利息的覆盖程度较强；全部债务/EBITDA 同比有所下降，EBITDA 对全部债务的覆盖程度一般；经营现金/全部债务和经营现金/利息支出同比均有所下降。整体看，公司长期偿债指标表现较强。

表 18 公司偿债指标

项目	项目	2021 年	2022 年
短期偿债指标	流动比率（%）	177.30	139.23
	速动比率（%）	93.40	36.12
	经营现金流动负债比（%）	7.27	1.85
	经营现金/短期债务（倍）	0.14	0.04
	现金短期债务比（倍）	1.31	0.45
长期偿债指标	EBITDA（亿元）	19.07	21.83
	全部债务/EBITDA（倍）	15.79	15.45
	经营现金/全部债务（倍）	0.04	0.02
	EBITDA 利息倍数（倍）	1.45	1.45
	经营现金/利息支出（倍）	0.90	0.35

注：经营现金指经营活动现金流量净额
资料来源：根据公司审计报告及公司提供资料整理

对外担保方面，截至 2022 年底，公司对外担保金额为 13.97 亿元，系对联营企业上海耀雪置业有限公司取得开发贷款进行的阶段性连带责任保证，担保比例为 15.73%，整体或有负债风险较低。

银行授信方面，截至 2022 年底，公司银行授信额度总额为 453.59 亿元，未使用授信额度为 182.81 亿元，间接融资渠道畅通。

7. 公司本部财务分析

公司本部资产总额和负债总额占合并口径的比例较高，所有者权益占合并口径的比例很高，营业总收入占合并口径的比例较高，公司本部利润总额对合并口径的利润贡献高。公司本部整体债务负担较重。

截至 2022 年底，公司本部资产总额 397.87 亿元，较上年底增长 17.87%。其中，流动资产占 51.87%，非流动资产占 48.13%。从构成看，流动资产主要由货币资金、应收账款、其他应收款和存货构成；非流动资产主要由长期股权

投资和投资性房地产构成。截至 2022 年底，公司本部资产占合并口径的 69.99%，占比较高。

截至 2022 年底，公司本部所有者权益为 86.28 亿元，较上年底增长 13.03%。在所有者权益中，实收资本占 65.77%、资本公积占 16.61%、未分配利润占 15.80%、盈余公积占 1.86%。公司本部所有者权益占合并口径的 97.16%，占比很高。

截至 2022 年底，公司本部负债总额 311.58 亿元，较上年底增长 19.28%。其中，流动负债占 51.96%，非流动负债占 48.04%。从构成看，流动负债主要由短期借款、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成；非流动负债主要由长期借款和应付债券构成。公司本部负债占合并口径的 64.96%，占比较高。截至 2022 年底，公司本部资产负债率为 78.31%，较 2021 年提高 0.93 个百分点；公司本部全部债务 284.88 亿元，公司本部全部债务资本化比率 76.75%，公司本部债务负担较重。

2022 年，公司本部营业总收入为 33.96 亿元，营业总收入占合并口径的 62.15%；利润总

额为 11.94 亿元，公司本部利润总额占合并口径的 226.65%，对合并口径的利润贡献高。

现金流方面，2022年，公司本部经营活动现金流净额为37.04亿元，投资活动现金流净额-74.17亿元，筹资活动现金流净额36.35亿元。

八、外部支持

公司控股股东及实际控制人具有极强的综合实力，支持能力极强；跟踪期内，公司继续在政府补助方面获得外部支持，股东及政府的支持可能性很高。

1. 支持能力

公司控股股东及实际控制人均为浦东新区国资委。浦东新区为上海市的一个市辖区，是中国首个国家级新区，2022年，浦东新区经济持续发展，一般公共预算收入保持增长，税收占比较高。截至2022年底，浦东新区政府债务余额为788.98亿元，政府债务负担轻。

整体看，公司股东及实际控制人均具有极强的综合实力，支持能力极强。

2. 支持可能性

公司是临港新片区重要的开发主体，主要负责临港主城区的城市基础设施开发建设及城市综合服务运营，在所在区域内的业务专营性优势仍较强。跟踪期内，股东及实政府对公司的支持主要体现在政府补助方面。

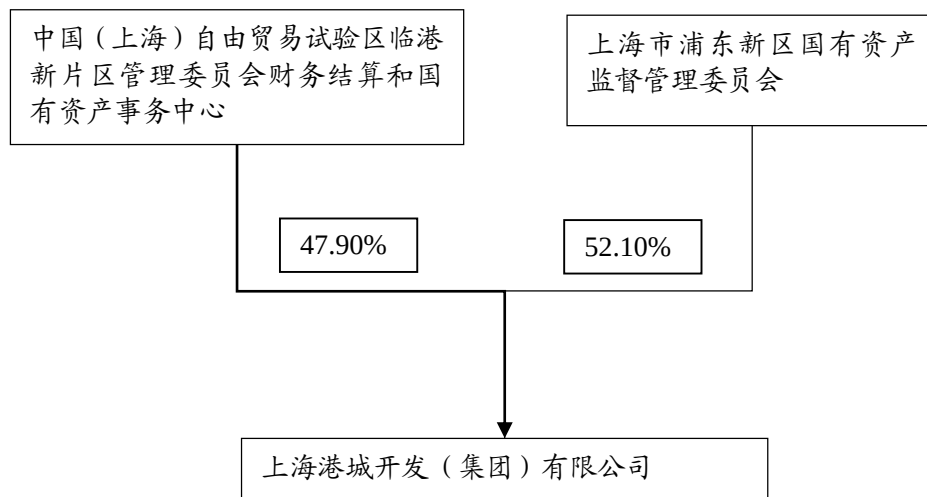
2022年，公司收到政府补助1.03亿元，计入“其他收益”。

公司的国资背景、区域地位及业务的专属性特征有利于其获得股东及政府的支持，股东及政府的支持可能性很高。

九、结论

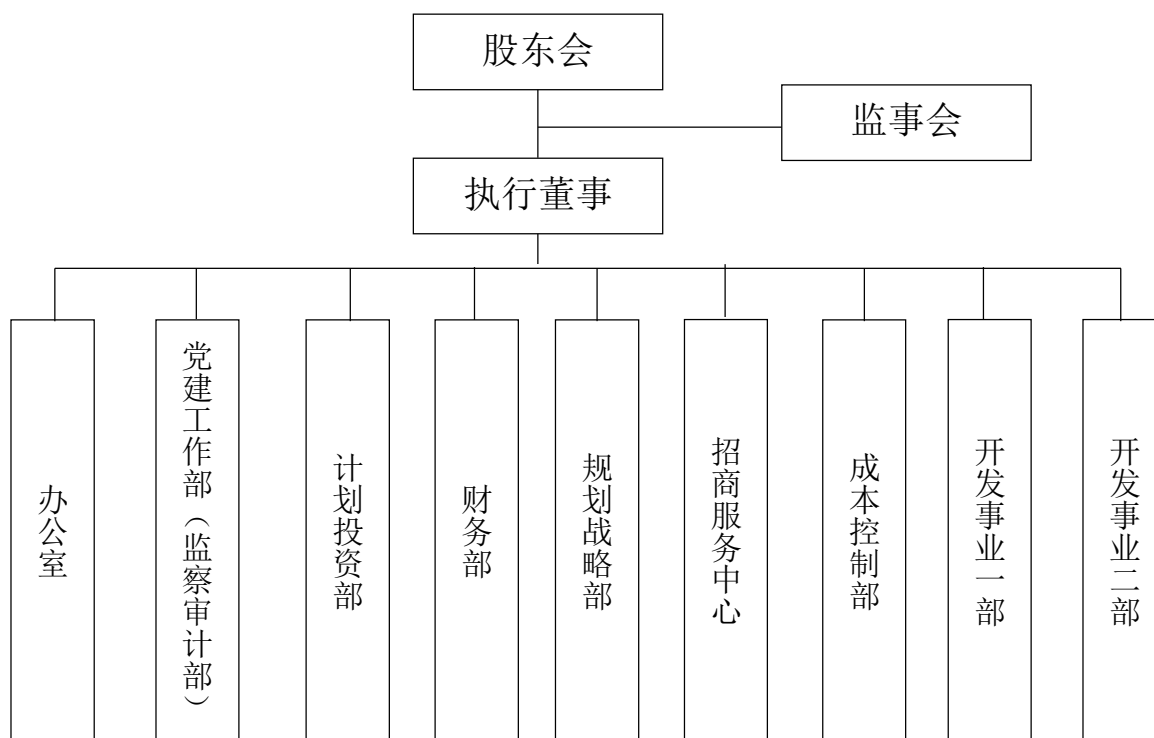
基于对公司经营风险、财务风险及外部支持等方面的综合分析评估，联合资信确定维持公司主体长期信用等级为 AA⁺，评级展望为稳定

附件 1-1 截至 2022 年底公司股权结构图



资料来源：公司提供

附件 1-2 截至 2022 年底公司组织架构图



资料来源：公司提供

附件 1-3 截至 2022 年底公司一级子公司情况

序号	企业名称	业务范围	实收资本 (万元)	持股比例 (%)	取得方式
1	上海临港新城建设工程管理有限公司	市政工程管理	7100.00	100.00	投资设立
2	上海滴水湖商业旅游开发管理有限公司	旅游及文体娱乐服务	6900.00	100.00	投资设立
3	上海临港城市运营管理有限公司	城市运维服务管理	4000.00	100.00	投资设立
4	上海临港新城酒店投资管理有限公司	酒店管理	40000.00	100.00	投资设立
5	上海临港软件园发展有限公司	软件园维护管理	22500.00	90.00	投资设立
6	上海展博置业有限公司	房地产开发	209408.86	100.00	投资设立
7	上海滴水湖国际会议中心有限公司	房地产开发	23389.97	100.00	投资设立
8	上海临港地区公共租赁住房运营管理有限公司	保障性住房开发及运营	2000.00	100.00	投资设立
9	上海海港新城房地产(集团)有限公司	房地产开发	222000.00	100.00	投资设立
10	上海临港海洋高新技术产业发展有限公司	园区物业租赁及运营	47300.00	100.00	无偿转让
11	上海鸿滨置业有限公司	房地产开发	30000.00	100.00	投资设立
12	上海港辰置业有限公司	房地产开发	140000.00	100.00	投资设立
13	上海港星置业有限公司	房地产开发	7280.00	100.00	投资设立
14	上海鸿铖企业管理有限公司	商务服务业	92700.20	100.00	投资设立
15	上海港政置业有限公司	房地产开发	40191.67	100.00	非同一控制下的企业合并
16	上海港昶置业有限公司	房地产开发	40000.00	95.00	投资设立
17	上海港康企业管理有限公司	商务服务	498400.00	100.00	投资设立

资料来源：公司提供

附件 2-1 主要财务数据及指标 (合并口径)

项 目	2020 年	2021 年	2022 年
财务数据			
现金类资产 (亿元)	87.18	110.34	65.22
资产总额 (亿元)	386.49	458.54	568.45
所有者权益 (亿元)	74.57	76.46	88.81
短期债务 (亿元)	119.71	84.05	146.29
长期债务 (亿元)	151.67	216.98	191.04
全部债务 (亿元)	271.37	301.03	337.33
营业总收入 (亿元)	20.36	52.09	54.65
利润总额 (亿元)	3.65	5.42	5.27
EBITDA (亿元)	17.01	19.07	21.83
经营性净现金流 (亿元)	25.90	11.84	5.31
财务指标			
销售债权周转次数 (次)	0.32	1.63	4.40
存货周转次数 (次)	0.12	0.27	0.13
总资产周转次数 (次)	0.06	0.12	0.11
现金收入比 (%)	134.99	176.24	201.50
营业利润率 (%)	37.76	26.39	46.54
总资本收益率 (%)	3.57	3.29	3.57
净资产收益率 (%)	1.77	2.51	2.87
长期债务资本化比率 (%)	67.04	73.94	68.27
全部债务资本化比率 (%)	78.44	79.75	79.16
资产负债率 (%)	80.71	83.33	84.38
流动比率 (%)	171.65	177.30	139.23
速动比率 (%)	104.03	93.40	36.12
经营现金流流动负债比 (%)	16.73	7.27	1.85
现金短期债务比 (倍)	0.73	1.31	0.45
EBITDA 利息倍数 (倍)	1.29	1.45	1.45
全部债务/EBITDA (倍)	15.95	15.79	15.45

注：1. 2020-2022 年财务数据为审计报告期末数，非追溯调整数据；2. 本报告合并口径已将其他应付款中的付息项调整至短期债务核算，将长期应付款中的付息项调整至长期债务核算

资料来源：根据公司审计报告及公司提供数据整理

附件 2-2 主要财务数据及指标（公司本部/母公司口径）

项 目	2020 年	2021 年	2022 年
财务数据			
现金类资产（亿元）	85.27	35.39	34.61
资产总额（亿元）	345.41	337.55	397.87
所有者权益（亿元）	76.03	76.34	86.28
短期债务（亿元）	104.20	70.96	136.73
长期债务（亿元）	120.87	151.03	148.15
全部债务（亿元）	225.07	221.99	284.88
营业总收入（亿元）	9.28	9.58	33.96
利润总额（亿元）	0.08	0.71	11.94
EBITDA（亿元）	/	/	/
经营性净现金流（亿元）	39.42	32.72	37.04
财务指标			
销售债权周转次数（次）	0.15	0.32	2.39
存货周转次数（次）	0.30	0.32	0.65
总资产周转次数（次）	0.03	0.03	0.09
现金收入比（%）	15.79	384.28	125.39
营业利润率（%）	64.74	52.57	69.24
总资本收益率（%）	3.66	3.61	5.70
净资产收益率（%）	0.11	0.93	11.40
长期债务资本化比率（%）	61.39	66.42	63.19
全部债务资本化比率（%）	74.75	74.41	76.75
资产负债率（%）	77.99	77.38	78.31
流动比率（%）	167.64	187.68	127.47
速动比率（%）	159.57	168.12	119.16
经营现金流流动负债比（%）	30.82	35.08	22.88
现金短期债务比（倍）	0.82	0.50	0.25
EBITDA 利息倍数（倍）	/	/	/
全部债务/EBITDA（倍）	/	/	/

注：1. 因母公司财务报告未披露现金流量表补充资料，EBITDA 及相关指标无法计算；2. “/”代表数据未取得

资料来源：根据公司审计报告整理

附件 3 主要财务指标计算公式

指标名称	计算公式
增长指标	
资产总额年复合增长率	(1) 2 年数据: 增长率= (本期-上期) / 上期 ×100% (2) n 年数据: 增长率= [(本期/前 n 年) ^ (1/ (n-1)) -1] ×100%
净资产年复合增长率	
营业总收入年复合增长率	
利润总额年复合增长率	
经营效率指标	
销售债权周转次数	营业总收入 / (平均应收账款净额+平均应收票据+平均应收款项融资)
存货周转次数	营业成本/平均存货净额
总资产周转次数	营业总收入/平均资产总额
现金收入比	销售商品、提供劳务收到的现金/营业总收入 ×100%
盈利指标	
总资本收益率	(净利润+费用化利息支出) / (所有者权益+长期债务+短期债务) ×100%
净资产收益率	净利润/所有者权益 ×100%
营业利润率	(营业总收入-营业成本-税金及附加) / 营业总收入 ×100%
总资产报酬率	(利润总额+计入财务费用的利息支出) / 总资产 ×100%
债务结构指标	
资产负债率	负债总额/资产总计 ×100%
全部债务资本化比率	全部债务 / (长期债务+短期债务+所有者权益) ×100%
长期债务资本化比率	长期债务 / (长期债务+所有者权益) ×100%
担保比率	担保余额/所有者权益 ×100%
长期偿债能力指标	
EBITDA 利息倍数	EBITDA/利息支出
全部债务/EBITDA	全部债务/EBITDA
短期偿债能力指标	
流动比率	流动资产合计/流动负债合计 ×100%
速动比率	(流动资产合计-存货) / 流动负债合计 ×100%
经营现金流动负债比	经营活动现金流量净额/流动负债合计 ×100%
现金短期债务比	现金类资产/短期债务

注: 现金类资产=货币资金+交易性金融资产+应收票据+应收款项融资中的应收票据

短期债务=短期借款+交易性金融负债+一年内到期的非流动负债+应付票据+其他短期债务

长期债务=长期借款+应付债券+租赁负债+其他长期债务

全部债务=短期债务+长期债务

EBITDA=利润总额+费用化利息支出+固定资产折旧+使用权资产折旧+摊销

利息支出=资本化利息支出+费用化利息支出

附件 4-1 主体长期信用等级设置及含义

联合资信主体长期信用等级划分为三等九级，符号表示为：AAA、AA、A、BBB、BB、B、CCC、CC、C。除 AAA 级、CCC 级（含）以下等级外，每一个信用等级可用“+”“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。

各信用等级符号代表了评级对象违约概率的高低和相对排序，信用等级由高到低反映了评级对象违约概率逐步增高，但不排除高信用等级评级对象违约的可能。

具体等级设置和含义如下表。

信用等级	含义
AAA	偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约概率极低
AA	偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约概率很低
A	偿还债务能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约概率较低
BBB	偿还债务能力一般，受不利经济环境影响较大，违约概率一般
BB	偿还债务能力较弱，受不利经济环境影响很大，违约概率较高
B	偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约概率很高
CCC	偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约概率极高
CC	在破产或重组时可获得保护较小，基本不能保证偿还债务
C	不能偿还债务

附件 4-2 评级展望设置及含义

评级展望是对信用等级未来一年左右变化方向和可能性的评价。评级展望通常分为正面、负面、稳定、发展中等四种。

评级展望	含义
正面	存在较多有利因素，未来信用等级调升的可能性较大
稳定	信用状况稳定，未来保持信用等级的可能性较大
负面	存在较多不利因素，未来信用等级调降的可能性较大
发展中	特殊事项的影响因素尚不能明确评估，未来信用等级可能调升、调降或维持