

信用评级公告

联合〔2022〕9136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综合分析和评估，确定上海港城开发（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

二〇二二年十一月十日

上海港城开发（集团）有限公司

2022 年主体长期信用评级报告

评级结果：

主体长期信用等级：AA⁺

评级展望：稳定

评级时间：2022 年 11 月 10 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		2
		指示评级		
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

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

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。联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）对公司的评级反映了其外部发展环境良好，业务专营性优势较强，持续获得有力的外部支持。同时，联合资信也关注到，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较为严重及债务负担较重等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。联合资信对公司的评级展望为稳定。

基于对公司主体长期信用状况的综合评估，联合资信确定公司主体长期信用等级为 AA⁺，评级展望为稳定。

优势

- 外部发展环境良好。**2019—2021 年，浦东新区地区生产总值分别为 12734.3 亿元、13207.0 亿元和 15353.0 亿元，一般公共预算收入分别为 1071.50 亿元、1077.00 亿元和 1173.70 亿元，经济持续增长且财政实力非常强，为公司发展提供了良好的外部环境。
- 业务专营性优势较强。**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，在区域内的业务专营性优势较强。
- 在债务置换和政府补助方面持续获得有力的外部支持。**2019—2021 年及 2022 年 1—3 月，公司累计收到政府补助资金 3.19 亿元。

关注

- 期间费用对公司利润侵蚀较为严重。**2019—2021 年，公司期间费用率分别为 36.07%、66.13%和 23.57%，期间费用对公司利润侵蚀较为严重。
- 债务负担较重。**截至 2022 年 3 月底，公司全部债务 317.69 亿元，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 86.81%、81.23%和 76.25%，公司整体债务负担较重。

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，随着公司权证土地被逐步收储，长期看权证土地补偿收入将逐步降低，该业务持续性较弱。

主要财务数据：

合并口径				
项 目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 3 月
现金类资产（亿元）	39.67	87.18	110.34	119.68
资产总额（亿元）	336.61	386.49	458.54	556.41
所有者权益（亿元）	73.35	74.57	76.46	73.40
短期债务（亿元）	124.10	119.71	84.05	82.00
长期债务（亿元）	114.03	151.67	216.98	235.66
全部债务（亿元）	238.14	271.37	301.03	317.67
营业总收入（亿元）	21.76	20.36	52.09	1.08
利润总额（亿元）	2.32	3.65	5.42	-3.07
EBITDA（亿元）	10.31	17.01	19.07	--
经营性净现金流（亿元）	-22.68	25.90	11.84	-29.22
营业利润率（%）	41.33	37.76	26.39	-22.43
净资产收益率（%）	2.34	1.77	2.51	--
资产负债率（%）	78.21	80.71	83.33	86.81
全部债务资本化比率（%）	76.45	78.44	79.75	81.23
流动比率（%）	173.79	171.65	177.30	163.09
经营现金流动负债比（%）	-16.32	16.73	7.27	--
现金短期债务比（倍）	0.32	0.73	1.31	1.46
EBITDA 利息倍数（倍）	0.87	1.29	1.45	--
全部债务/EBITDA（倍）	23.09	15.95	15.79	--
公司本部（母公司）				
项 目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 3 月
资产总额（亿元）	299.23	341.67	337.55	411.25
所有者权益（亿元）	76.05	72.03	76.34	74.74
全部债务（亿元）	204.05	241.07	221.99	250.60
营业总收入（亿元）	8.70	9.28	9.58	0.32
利润总额（亿元）	1.27	-3.92	0.71	-1.59
资产负债率（%）	74.58	78.92	77.38	81.83
全部债务资本化比率（%）	72.85	76.99	74.41	77.03
流动比率（%）	159.44	168.01	187.68	163.93
经营现金流动负债比（%）	-7.29	31.40	35.08	--

注：1. 2019—2021 年财务数据为审计报告期末数，非追溯调整数据；2. 2022 年一季度财务报表未经审计；3. 本报告合并口径已将其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；4. 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；5. “--”代表数据不适用

资料来源：根据公司审计报告、2022 年一季度财务报表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	2022/07/22	喻宙宏 邹 洁	城市基础设施投资企业信用评级方法 V3.0.201907 城市基础设施投资企业主体信用评级模型（打分表）V3.0.201907	--
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：2019 年 8 月 1 日之前的评级方法和评级模型均无版本编号；“--”表示对应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 2022 年 11 月 10 日至 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、未经联合资信事先书面同意，本评级报告及评级结论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

2022 年主体长期信用评级报告

一、主体概况

上海港城开发（集团）有限公司（以下简称“公司”）系由上海市浦东新区土地储备中心（原上海市南汇区土地储备中心，以下简称“浦东新区土储中心”）和上海南汇城乡建设开发投资总公司（以下简称“南汇城乡建设总公司”）于 2002 年 3 月共同出资组建，初始注册资本 9800.00 万元，其中浦东新区土储中心出资 8820.00 万元，持股 90.00%；南汇城乡建设总公司出资 980.00 万元，持股 10.00%。后经多次增资及股权转让，截至 2019 年底，公司注册资本和实收资本均为 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”）出资 19.57 亿元，对公司持股 34.48%；浦东新区土地储备中心出资 10.00 亿元，对公司持股 17.62%；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”）出资 27.19 亿元，对公司持股 47.90%。根据《关于将浦东新区土地储备中心所持 4 项股权无偿划转至区国资的函》（浦国资委〔2020〕17 号），浦东新区土储中心持有的公司 17.62% 的股权无偿划转至浦东新区国资委。截至 2022 年 3 月底，公司注册资本和实收资本均为 56.75 亿元，浦东新区国资委对公司持股 52.10%，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均为浦东新区国资委。

公司经营范围：城镇开发，土地开发，滩涂围垦开发，市政建设，实业投资，园林建设，物业管理，投资咨询，经济信息咨询，仓储，服务；国内贸易（除专营专控）。（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 2022 年 3 月底，公司本部内设 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，合并范围内有 17 家一级子公司。

截至 2021 年底，公司合并资产总额 458.54 亿元，所有者权益 76.46 亿元（含少数股东权益 2.92 亿元）；2021 年，公司实现营业总收入 52.09 亿元，利润总额 5.42 亿元。

截至 2022 年 3 月底，公司合并资产总额 556.41 亿元，所有者权益 73.40 亿元（含少数股东权益 2.92 亿元）；2022 年 1—3 月，公司实现营业总收入 1.08 亿元，利润总额-3.07 亿元。

公司注册地址：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。

二、宏观经济和政策环境分析

1. 宏观政策环境和经济运行回顾

2022 年上半年，我国经济下行压力持续加大，党中央、国务院果断加大宏观政策实施力度，及时出台稳经济一揽子政策。三季度以来，对经济运行面临的一些突出矛盾和问题，党中央、国务院坚持稳中求进总基调，在落实好稳经济一揽子政策同时，再实施 19 项稳经济接续政策，同时多措并举稳外资、稳外贸，提振房地产市场信心。

经初步核算，2022 年前三季度国内生产总值 87.03 万亿元，按不变价计算，同比增长 3.00%，较上半年回升 0.50 个百分点。其中，受疫情冲击，二季度 GDP 当季同比增速（0.40%）较一季度（4.80%）明显下滑；三季度稳经济政策效果显现，GDP 当季同比增速回升至 3.90%。

生产端：农业生产形势较好，工业生产恢复快于服务业。

2022 年前三季度，第一产业增加值同比增长 4.20%，农业生产形势较好；第二、第三产业增加值同比分别增长 3.90%、2.30%，较上年同期两年平均增速¹（分别为 5.59%、4.80%）

回落幅度较大，受二季度疫情拖累明显。三季度，工业生产快速回升，而第三产业增加值增速较上年同期两年平均水平仍有一定差距，呈现出工业恢复快于服务业的特点。

表 1 2021 年三季度至 2022 年三季度中国主要经济数据

项目	2021 年 三季度	2021 年 四季度	2022 年 一季度	2022 年 二季度	2022 年 三季度
GDP 总额（万亿元）	28.99	32.42	27.02	29.25	30.76
GDP 增速（%）	4.90(4.85)	4.00(5.19)	4.80	0.40	3.90
规模以上工业增加值增速（%）	11.80(6.37)	9.60(6.15)	6.50	3.40	3.90
固定资产投资增速（%）	7.30(3.80)	4.90(3.90)	9.30	6.10	5.90
房地产投资增速（%）	8.80(7.20)	4.40(5.69)	0.70	-5.40	-8.00
基建投资增速（%）	1.50(0.40)	0.40(0.65)	8.50	7.10	8.60
制造业投资增速（%）	14.80(3.30)	13.50(4.80)	15.60	10.40	10.10
社会消费品零售总额增速（%）	16.40(3.93)	12.50(3.98)	3.27	-0.70	0.70
出口增速（%）	32.88	29.87	15.80	14.20	12.50
进口增速（%）	32.52	30.04	9.60	5.70	4.10
CPI 涨幅（%）	0.60	0.90	1.10	1.70	2.00
PPI 涨幅（%）	6.70	8.10	8.70	7.70	5.90
社融存量增速（%）	10.00	10.30	10.60	10.80	10.60
一般公共预算收入增速（%）	16.30	10.70	8.60	-10.20	-6.60
一般公共预算支出增速（%）	2.30	0.30	8.30	5.90	6.20
城镇调查失业率（%）	5.03	5.00	5.53	5.83	5.40
全国居民人均可支配收入增速（%）	9.70(5.05)	8.10(5.06)	5.10	3.00	3.20

注：1.GDP 数据为当季值，其他数据均为累计同比增速；2.GDP 总额按现价计算，同比增速按不变价计算；3.出口增速、进口增速均以美元计价统计；4.社融存量增速为期末值；5.城镇调查失业率为季度均值；6.全国居民人均可支配收入增速为实际同比增速；6.2021 年数据中括号内为两年平均增速

资料来源：联合资信根据国家统计局、中国人民银行和 Wind 数据整理

需求端：消费市场受到疫情冲击较大，固定资产投资相对平稳，出口整体增长较快但出现边际回落迹象。

消费方面，2022 年前三季度社会消费品零售总额 32.03 万亿元，同比增长 0.70%。其中，餐饮收入同比下降 4.60%，受疫情影响较大。投资方面，2022 年前三季度全国固定资产投资（不含农户）42.14 万亿元，同比增长 5.90%，整体保持平稳增长。其中，房地产开发投资增速持续探底；基建投资明显发力，体现了“稳增长”政策拉动投资的作用；制造业投资仍处于高位，医疗仪器设备、电子通信设备等高技术制造业投资是主要的驱动力。外贸方面，出口整体增长较快，但 8 月和 9 月当月同比增速

均出现大幅回落。2022 年前三季度中国货物进出口总额 4.75 万亿美元，同比增长 8.70%。其中，出口 2.70 万亿美元，同比增长 12.50%；进口 2.05 万亿美元，同比增长 4.10%；贸易顺差 6451.53 亿美元。

CPI 各月同比走势前低后高，PPI 各月同比涨幅持续回落。

2022 年前三季度，CPI 累计同比增长 2.00%，各月同比增速整体呈温和上行态势。分项看，食品价格同比有所上涨，汽油、柴油、居民用煤等能源价格涨幅较大。前三季度，PPI 累计同比增长 5.90%，受上年同期基数走高影响，各月同比增速持续回落。输入性价格传导压力有所减轻，三季度油气开采、燃料加工、

¹ 为剔除基数效应影响，方便对经济实际运行情况进行分析判断，文中使用的 2021 年两年平均增速为以 2019 年同期为基期计算的几何平均增长率，下同。

有色金属、化学制品等相关行业价格涨幅较上半年有所回落。第三季度 PPI-CPI 剪刀差由正转负，价格上涨由上游逐步向下游传导，中下游企业成本端压力有所缓解，盈利情况有望改善。

社融规模显著扩张，政府债券净融资和信贷是主要支撑因素。

2022 年前三季度，新增社融规模 27.77 万亿元，同比多增 3.01 万亿元；9 月末社融规模存量同比增长 10.60%，增速较 6 月末低 0.20 个百分点。分项看，2022 年以来积极的财政政策和稳健的货币政策靠前发力，政府债券净融资、社融口径人民币贷款同比分别多增 1.50 万亿元、1.06 万亿元，是社融总量扩张的主要支撑因素；表外融资方面，受益于金融监管政策边际松动，委托贷款、信托贷款和未贴现银行承兑汇票亦对新增社融规模形成一定支撑。

财政“减收增支”，稳经济、保民生效应愈加显现。

2022 年前三季度，全国一般公共预算收入 15.32 万亿元，按自然口径计算同比下降 6.60%，扣除留抵退税因素后，增长 4.10%。支出方面，2022 年前三季度全国一般公共预算支出 19.04 万亿元，同比增长 6.20%。民生等重点领域支出得到有力保障，科学技术、社会保障和就业、卫生健康及交通运输等领域支出保持较快增长。

稳就业压力仍然较大，居民消费水平有所恢复。

受疫情冲击，2022 年二季度城镇调查失业率均值上升至 5.83%，三季度失业率均值较二季度有所下降，但仍高于上年同期水平，稳就业压力较大。2022 年前三季度，全国居民人均可支配收入 2.77 万元，实际同比增长 3.20%；全国居民人均消费支出 1.79 万元，实际同比增长 1.50%。上半年居民收入和消费支出受疫情影响较大，三季度以来居民收入增速回升，消费水平恢复较慢。

2. 宏观政策和经济前瞻

继续实施好稳经济一揽子政策和接续政策，为经济运行在合理区间创造适宜的政策环境。

2022 年 9 月 28 日，稳经济大盘四季度工作推进会议召开，强调围绕重点工作狠抓政策落实，继续实施好稳经济一揽子政策和接续政策，注重用好政策性开发性金融工具和专项再贷款、财政贴息等政策。同时，依法依规提前下达明年专项债部分限额。支持刚性和改善性住房需求，实施好“保交楼”政策。做好物流“保通保畅”。保障煤炭、电力等能源稳定供应。各地要结合实际加大政策落实和配套力度，确保项目建设工程质量。经济大省要发挥稳经济挑大梁作用。上述政策举措的全面落地、充分显效，可为经济运行在合理区间创造适宜的政策环境。

四季度经济有望继续修复，但仍面临较大压力。

2022 年三季度，工业生产、基建和制造业投资对经济增长形成支撑，汽车消费、重点群体失业率等结构性分项指标向好也体现了一系列稳增长政策的效果。在稳增长政策的推进下，基建和制造业投资仍有一定韧性，可为经济增长提供支撑，四季度经济有望继续修复。另一方面，当前疫情仍呈多发、散发态势，对居民出行活动以及消费意愿的抑制作用持续存在，服务业恢复基础仍需巩固，消费或将持续低位修复，叠加出口边际回落、房地产投资低迷，经济增长仍面临较大压力。

三、行业及区域环境分析

1. 城市基础设施建设行业

(1) 行业概况

城市基础设施建设主要围绕改善城市人居环境、增强城市综合承载能力、提高城市运行效率开展，包括机场、地铁、公共汽车、轻轨等城市交通设施建设，市内道路、桥梁、高架路、人行天桥等路网建设，城市

供水、供电、供气、电信、污水处理、园林绿化、环境卫生等公用事业建设等领域。城市基础设施建设是国民经济可持续发展的重要基础，对于促进国民经济及地区经济健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作等有着积极的作用，其发展一直受到中央和地方各级政府的高度重视。

2008年后，在宽松的平台融资环境及“4万亿”投资刺激下，城投企业数量快速增加，城投企业融资规模快速上升，为城市基础设施建设投资快速增长提供了资金支持，但城投企业债务风险也随之快速上升。为了防范政府融资平台债务增长可能带来的系统性风险，2010年以来，国家出台了一系列政策法规约束地方政府及其融资平台债务规模的无序扩张并要求逐步剥离城投企业的政府融资职能，城投企业逐步开始规范转型。

（2）行业监管与政策

2021年以来，政府部门对地方政府隐性债务保持严监管态势，延续了“坚决遏制隐性债务增量，妥善处置和化解隐性债务存量”的长期监管思路，城投企业融资政策整体收紧。

根据2014年《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号），财政部发布《地方政府存量债务纳入预算管理清理甄别办法》（财预〔2014〕351号），对2014年底地方政府存量债务进行了甄别、清理，并以政府债务置换的方式使城投企业债务与地方政府性债务逐步分离，未被认定为政府债务及新增的城投企业债务将主要依靠城投企业自身经营能力偿还。2015年以来，国家出台了多项政策以进一步加强地方政府债务管理，建立了地方政府举债融资机制，要求坚决遏制隐性债务增量，并多次强调坚决剥离投融资平台的政府融资职能。2018年开始，国内经济下行压力加大，2020年叠加新冠肺炎疫情的影响，基建投资托底经济的作用再次凸显，在坚决遏制隐性债务增量、剥离投融资平台政府融资职

能的同时，政府持续加大基础设施领域补短板的力度并在资金端提供较大力度的支持，发挥基建逆经济周期调节作用。

2021年，随着国内疫情得到有效控制，宏观经济有序恢复，抓实化解地方政府隐性债务风险成为全年重要工作，全年对地方政府隐性债务保持严监管态势。政府相关部门出台了一系列监管政策，强调把防风险放在更加突出的位置，坚决遏制隐性债务增量，妥善处置和化解隐性债务存量，同时重申清理规范地方融资平台公司，剥离其政府融资职能，对失去清偿能力的要依法实施破产重整或清算，城投企业融资政策整体收紧。2021年4月，沪深交易所收紧城投企业公司债发行审核条件，明确指出发行公司债券不得新增政府债务，并对不同资质企业发债进行分类管理。2021年7月，银保监会（2021）15号文及补充通知要求切实把控好金融闸门，从金融机构端加强城投企业新增流动资金贷款管理，并明确隐性债务主体认定标准，承担隐性债务的城投企业再融资压力有所上升。

2022年以来，经历了国内疫情多点大规模散发、俄乌地缘政治冲突和美联储加息“三大冲击”，国内外环境复杂性不确定性加剧，宏观经济下行压力进一步加大，“稳增长”压力凸显。在此背景下，中央经济工作会议、国常会等均提出要适度超前开展基础设施投资，保证财政支出强度的同时加快支出进度等，通过政策的“靠前发力”来充分发挥对“稳增长”的支撑作用。2022年4月，中国人民银行、国家外汇管理局印发《关于做好疫情防控和经济社会发展金融服务的通知》，强调金融机构要在风险可控、依法合规的前提下，加大对重点项目资金支持力度，合理购买地方政府债券，按市场化原则保障融资平台公司合理融资需求，不得盲目抽贷、压贷或停贷，保障在建项目顺利实施。2022年5月，中共中央办公厅、国务院办公厅出台《关于推进以县城为重要载体的城镇化建设的意见》，对县城城镇化建设

的发展目标、建设任务、政策保障和组织实施方式等方面进行了全面部署，为实施扩大内需战略、协同推进新型城镇化和乡村振兴提供有力支撑。整体看，积极的财政政策为城投企业提供了一定的项目储备空间。

同时，政策均强调要以有效防范化解地方政府债务风险为前提。2022年5月，财政部通报8个地方政府新增隐性债务和隐性债务化解不实等违法违规行为的典型案例，再次强调了“坚决遏制隐性债务增量，妥善处置和化解隐性债务存量”的长期监管思路，进一步表明监管部门严格控制和化解地方政府隐性债务风险的态度保持不变。

（3）行业发展

在“稳增长”背景下，城投企业作为地方政府基础设施建设的重要载体，仍有一定发展空间。但在对隐性债务“控增量、化存量”以及债务分档管理等监管思路下，城投企业融资区域性分化进一步加剧，需重点关注短期偿债压力大及出现负面事件的尾部城投企业的信用风险。

目前，中国的基础设施建设尚不完善，城镇化率仍处于较低水平，城镇化发展面临东西部发展不平衡、城乡差距不断扩大、城市治理现代化水平有待提升等问题，基础设施建设仍是中国经济社会发展的重要支撑。十四五期间，中国将统筹推进基础设施建设，构建系统完备、高效使用、智能绿色、安全可靠的现代化基础设施体系。未来，中国将进一步完善新型城镇化战略，全面实施乡村振兴战略，持续推进“两新一重”项目建设等，城投企业仍有一定发展空间。

同时，在对隐性债务“控增量、化存量”的长期监管思路以及“红橙黄绿”债务分档指导意见等政策持续实施下，城投企业融资区域性分化仍将持续，政府债务负担较重地区的城投企业的债务滚续压力上升。2022年城投债兑付压力不减，部分地区城投债集中到期压力较大，需重点关注短期偿债压力大及出现借款

逾期、欠息、担保代偿、非标债务逾期等负面事件的尾部城投企业的信用风险。

2. 区域经济及政府财力

2019—2021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”）招商引资项目的推进，为公司提供了更广阔的发展空间。

浦东新区

浦东新区是上海市16个市辖区之一，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。

2019—2021年，浦东新区分别实现地区生产总值12734.3亿元、13207.0亿元和15353.0亿元，分别同比增长7.0%、4.0%和10.0%。2021年，第一产业增加值17.90亿元，同比增长4.68%；第二产业增加值3860.50亿元，同比增长26.98%；第三产业增加值11474.60亿元，同比增长13.05%。三次产业增加值比例由2020年的0.1：23.0：76.9调整为0.1：25.1：74.7。2021年，浦东新区固定资产投资2716.18亿元，同比增长10.8%。

2019—2021年，浦东新区一般公共预算收入分别为1071.50亿元、1077.00亿元和1173.70亿元，其中税收收入分别占一般公共预算收入的97.09%、94.66%和93.32%，财政收入质量

好；政府性基金收入分别完成 337.45 亿元、618.71 亿元和 774.20 亿元。同期，浦东新区一般公共预算支出分别为 1341.27 亿元、1258.70 亿元和 1288.49 亿元，财政自给率分别为 79.89%、85.56%和 91.09%，财政自给能力较强。截至 2021 年底，浦东新区地方政府债务余额 812.09 亿元，其中一般债务余额 496.34 亿元，专项债务余额 315.75 亿元，上级补助收入 10.06 亿元。浦东新区地方政府债务率为 36.49%，政府债务负担轻。

2022 年 1—6 月，浦东新区实现地区生产总值 7081.0 亿元，同比下降 3.1%；完成一般公共预算收入 634.93 亿元，同比下降 7.7%；完成一般公共预算支出 668.46 亿元，同比增长 5.0%，财政自给率 94.98%。

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。根据公司提供的相关资料，2019—2021 年和 2022 年 1—6 月，临港新片区分别实现工业总产值 1252.60 亿元、1702.52 亿元、2642.30 亿元和 1358.37 亿元；全社会固定资产投资 337.59 亿元、618.26 亿元、1001.58 亿元和 436.62 亿元。

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。

2022 年 1—6 月，临港新片区已完成新设内资企业注册 9082 户，新设内资企业注册资本 1080.92 亿元，合同外资金额 20.83 亿美元，实到外资金额 11.94 亿美元，实现税收总收入 215.21 亿元，商品房销售额 192.60 亿元。

五、基础素质分析

1. 产权状况

截至 2022 年 3 月底，公司注册资本和实收资本均为 56.75 亿元，临港新片区国资中心对公司持股 47.90%，浦东新区国资委对公司持股 52.10%，公司控股股东及实际控制人均为浦东新区国资委。

2. 企业规模和竞争力

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较强。同时，公司正全面参与临港新片区的开发建设，成为临港新片区全域重要的开发主体。

公司作为最早进入临港地区的片区开发主体，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，在所在区域内的业务专营性优势较强。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。

临港新片区的主要平台包括公司、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”）和上海临港科技创新城经济发展有限公司（以下简称“科创公司”）。

表 2 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	458.54	76.46	52.09	5.42
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	328.52	135.20	24.40	3.62
科创公司	上海临港园开股权投资合伙企业（有限合伙）	主要负责临港科技城的投资、开发与经营和园区相关配套服务。临港科技城规划占地面积约 10.3 平方公里，也位于主城区范围内	/	/	/	/

注：1. 上表中所列数据为 2021 年/2021 年底数；2. 暂未获得科创公司最新财务数据；科创公司成立于 2015 年，上海临港园开股权投资合伙企业（有限合伙）、上海临港经济发展（集团）有限公司和公司分别对其持股 69.51%、26.22%和 4.28%。上海临港园开股权投资合伙企业（有限合伙）大股东为建信资本管理有限公司，对其持股比例为 28.00%

资料来源：根据公司提供及公开资料整理

除上述公司外，临港新片区其余平台公司的业务规模相对较小，主要是根据上海市委、市政府“开发临港、决战临港”的战略决策和浦东新区区委、区政府“挥师南下、决战临港”的战略部署，进入临港开辟开发建设新战场的上海闵行经济技术开发区开发主体（上海闵行联合发展有限公司）及四大浦东开发集团²与当地主要平台合作设立的公司，包括上海闵联临港联合发展有限公司、上海金桥临港综合区投资开发有限公司（以下简称“金桥综合区投资公司”）和上海陆家嘴新辰投资股份有限公司等。

3. 人员素质

公司高管人员管理经验丰富且配置合理，员工整体文化素质较高，能满足公司日常经营需求。

截至 2022 年 3 月底，公司高级管理人员

共 8 人。其中，党委书记兼执行董事 1 人、党委副书记兼总经理 1 人、党委副书记兼纪委书记 1 人、副总经理 4 人，财务副总监 1 人。

奚志忠先生，1968 年生，硕士研究生学历，汉族，中共党员；历任原南汇县团县委常委、宣传部部长，原南汇县委组织部干事、副主任科员、组织科副科长、科长，原南汇县教育局党委委员、组织科科长，南汇区教育局副局长、党委委员，南汇区发改党组成员、副主任，南汇区芦潮港镇党委副书记、镇长，南汇工业园区党工委副书记、管委会主任，上海南汇工业园区投资发展有限公司董事长、总经理，上海金桥出口加工区管委会副主任、党组成员，上海金桥经济技术开发区管委会党组成员，金桥集团党委副书记、副总经理；2019 年 9 月至今担任公司党委书记兼执行董事。

邵宇平先生，1969 年生，硕士研究生学历，汉族，中共党员；历任上海市浦东新区建设（集

² 上海金桥（集团）有限公司（以下简称“金桥集团”）、上海陆家嘴（集团）有限公司、上海张江（集团）有限公司和上海外高桥（集团）有限公

司。

团)有限公司经营部经理助理、副经理、经理、副总经理、党委副书记、纪委书记、党委书记、总经理和执行董事等职位;2019年9月至今担任公司党委副书记兼总经理。

截至2022年3月底,公司拥有在岗员工(合并口径)376人。其中,硕士及以上学历员工占21.81%、本科学历员工占72.87%、大专学历员工占4.52%、中专及以下学历员工占0.80%;按年龄划分,30岁及以下员工占21.54%、30~40岁员工占44.95%、40~50岁员工占25.27%、50岁以上员工占8.24%。

4. 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2022年10月24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2022年10月21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2022年10月24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、管理分析

1. 法人治理结构

公司法人治理结构完善,决策监督机制有效运行。

公司是具有独立法人资格的有限责任公司,依据《公司法》《企业国有资产法》《中国共产党党章》及其他有关的法律法规制定了公司章程,设立了股东会、监事会和经理层。在浦东新区人民政府和浦东新区国资委的监督下,依法开展经营活动。

公司设股东会,股东会由全体股东组成,依法行使决定公司增加或减少注册资本,决定发行公司债券或其他具有债券性质的证券,决定公司出资转让、合并、分立、变更公司形式、解散和清算事宜,制定和修改公司章程等职权。股东会可以以书面方式授予执行董事行使除上述列示内容以外的部分职权,决定公司部分重大事项。对于已经做出的授权,股东会可以随时撤回或修改授权内容。股东会议由股东按照其出资比例行使表决权。

公司不设董事会,设执行董事1名,由股东会委派。执行董事每届任期3年,获得连续委派可以连任。执行董事行使召集并主持股东会,向股东会报告工作,执行股东会决定,制订公司年度财务预算方案、决算方案、战略规划、经营方案和投资计划等职权。执行董事应根据浦东新区国资委颁布的有关规定、公司章程决定公司的担保、委托贷款、购买理财产品和捐赠行为。公司设立决策委员会作为执行董事的议事决策机构。决策委员会由执行董事、党委书记、经理班子及非监事会成员的党委班子组成。决策委员会决定公司重大问题时,应

当由公司党委会先行研究讨论。决策委员会中的党委成员要按照党委会的意见发表意见，行使表决权。决策委员会对讨论事项做出决议的，应当采用书面形式经执行董事签署后生效，并形成执行董事决定。

公司设监事会，监事会由 5 名监事组成，其中职工监事的比例不低于 1/3。监事会设监事会主席 1 名，可以设监事会副主席 1 名。监事会主席、监事会副主席及专职监事由股东委派，职工监事由公司职工代表大会选举产生。监事每届任期 3 年。监事会行使检查公司财务，对公司执行董事、高级管理人员进行监督等职权。

公司设总经理 1 名，副总经理若干名，财务总监 1 名。股东会可以决定公司其他人员为高级管理人员。其中，总理由股东会委派，总经理每届任期为 3 年，获得连续委派可以连任。总经理对股东会负责，行使主持公司生产经营管理工作，组织实施执行董事决定等职权。副总经理协助总经理工作并对总经理负责。总经理办公会为总经理履行职责提供意见，由总经理主持，副总经理参加。财务总监主管公司财务会计工作，与总经理实行联签制度。

截至 2022 年 3 月底，公司实际到岗情况如下：党委书记兼执行董事 1 人、党委副书记兼总经理 1 人、副总经理 5 人，财务副总监 1 人（财务总监暂空缺），监事 4 人。

2. 管理体制

公司建立了相对健全的经营管理制度，执行情况良好，能够满足公司日常经营管理需要。

公司根据自身业务发展和管理需要建立了相对完善的内部控制体系。

对外投资方面，公司根据国资监管要求并结合公司实际情况制定了《投资管理制度》。根据制度要求，对年度投资计划外或主业外或境外的“三外”项目、重大投资项目和集团三层面及以下公司实施的对外投资、无控制权或流动性差的参股项目（风险投资除外）、投资主体资产负债率超过 70.00%时实施的投资项目（承

担上海市政府或新区政府指定投资项目及从事房地产开发及建设的公司除外），原则上实行事前备案。对列入年度投资计划的主业内非重大投资项目、承担由浦东新区人民政府决定的投资项目、在经浦东新区国资委批准的年度预算内购买浦东新区范围内的土地，原则上实行事后备案。公司决策委员会对公司本部及各直属公司的各类投资活动进行审批决策。

融资和对外担保方面，公司根据国家有关法律法规和《关于完善浦东新区直属企业担保管理、委托贷款和购买理财产品等相关监管机制的通知》，结合公司实际情况，制定了《融资与担保管理制度》。融资方面，公司本部及各直属公司的业务部门需编制资金收支计划，为融资活动开展提供支持，管理层负责参与重大融资项目关键点谈判，并对资金收支计划进行审批，财务部是公司本部及直属公司融资工作的具体操作与协调部门，党建工作部（监察审计部）为监管部门。担保方面，公司坚持全过程风险控制原则，并明确对各部门的职责划分，财务部是担保业务的具体承办部门，党建工作部（监察审计部）是担保业务的监督部门。公司的担保对象为本部及直属公司、三层面公司、参股公司及浦东新区国资系统内的其他企业。禁止为浦东新区国资系统外的企业提供担保。为无股权关系的浦东新区国资系统内的企业提供担保，需被担保企业提供反担保。

产权管理方面，公司制定了《产权代表责任人管理制度》。产权代表责任人是指：公司全资、控股、参股企业中，经公司委派或推荐，并经法定程序批准，在该企业中担任董事长、执行董事、总经理、董事或其他高级管理职务中的指定人员。原则上每个企业中指定一名产权代表责任人。对未委派产权代表责任人的企业由公司相关部门履行产权代表责任人职责。产权代表责任人需对受派企业经营活动、财务运作和产业发展等情况进行跟踪了解，及时、真实地向公司进行报告，并提出供公司决策参考的意见同时履行对受派企业的管理职责。

七、经营分析

1. 经营概况

2019—2021 年, 公司营业总收入波动增长, 综合毛利率波动下降; 2021 年, 由于当期确认较大规模的房产销售收入, 公司营业总收入大幅增长。

公司营业总收入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。2019—2021 年, 公司营业总收入波动增长, 年均复合增长 54.74%; 2021 年, 公司营业总收入同比大幅增长 155.84%, 主要系当期确认

较大规模的限价房销售收入所致。

毛利率方面, 2019—2021 年, 公司综合毛利率波动下降。其中, 权证土地补偿业务毛利率持续下降, 房产销售业务毛利率持续增长, 房产租赁及物业管理业务毛利率持续下降并由正转负, 酒店服务业务波动下降。

受新冠疫情影响, 2022 年 1—3 月, 公司营业总收入仅相当于 2021 年全年的 2.07%; 同期, 公司综合毛利率为-13.60%, 主要系公司当期未确认毛利率高的权证土地补偿收入且房产租赁及物业管理业务和酒店服务业务毛利率均有所下降所致。

表3 公司营业总收入构成及毛利率情况 (单位: 亿元)

项目	2019 年			2020 年			2021 年			2022 年 1—3 月		
	收入	占比 (%)	毛利率 (%)	收入	占比 (%)	毛利率 (%)	收入	占比 (%)	毛利率 (%)	收入	占比 (%)	毛利率 (%)
权证土地补偿业务	7.39	33.96	93.21	7.89	38.76	72.92	8.22	15.77	61.78	--	--	--
房产销售业务	10.09	46.39	22.20	7.78	38.21	36.19	37.80	72.57	39.37	--	--	--
其中: 商品房销售	10.09	46.39	22.20	7.78	38.21	36.19	5.58	10.70	80.24	--	--	--
保障房销售	--	--	--	--	--	--	32.23	61.87	32.30	--	--	--
房产租赁及物业管理业务	2.48	11.41	13.19	2.58	12.68	-5.09	3.09	5.93	-12.41	0.59	54.60	-20.54
酒店服务业务	1.20	5.52	13.50	0.98	4.80	-4.83	1.22	2.35	4.50	0.17	15.98	-40.27
其他	0.59	2.72	-22.12	1.13	5.56	69.64	1.76	3.39	8.34	0.32	29.42	13.78
合 计	21.76	100.00	43.60	20.36	100.00	45.08	52.09	100.00	37.97	1.08	100.00	-13.60

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、2022 年一季度财务报表及公司提供资料整理

2. 业务经营分析

(1) 权证土地补偿业务

2019—2021 年, 受权证土地补偿单价下降及权证土地平均收储成本持续增长影响, 权证土地补偿业务毛利率持续下降, 但仍维持在较高水平; 该业务实际回款情况好, 但长期看业务持续性较弱。

公司作为临港新片区最早的开发主体, 根据上海市政府 2002 年发文《上海市人民政府关于同意授权上海海港新城投资开发有限公司³在海港新城范围内进行建设和滩涂圈围的批复》(沪府(2002)81 号), 由公司承担临港

新片区土地开发职能, 对滩涂地进行前期整理, 完成相关土地的收购和围垦, 并获得相应土地的权属证明, 公司拥有的土地资产权属清晰。公司相关整理活动均已于 2005 年完成。自 2005 年上海市土地储备中心临港分中心⁴(以下简称“新片区土储中心”)设立起, 临港新片区土地开发等与土地储备相关的职能均由新片区土储中心承担。

为配合临港新片区的进一步开发, 新片区土储中心根据开发区域的总体规划和年度开发用地(收储)计划, 收回由公司持有的地块

³ 公司曾用名。

⁴ 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)。

后,再开展招拍挂流程,将地块出让给实际使用方。

2017年及以前年度,对于出让方式供应的土地,公司根据政府制定的土地出让金分成政策,计算公司可取得的土地出让金返还款,确认土地出让收入。成本结转根据临港新城主城区各区域的规划用途及功能定位测算确定各自区域土地单位成本,之后按照当年出让面积乘以单位成本结转当年的业务成本。

2018年,公司权证土地补偿业务收入确认由之前的土地出让收入分成模式转变为土地使用权补偿收入模式,当年公司与新片区土储中心签订了《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,经新片区土储中心确认后结转营业收入,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⁵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。

2019—2021年,新片区土储中心分别收回土地2142.93亩、5442.93亩和5666.83亩,权证土地补偿单价分别为34.48万元/亩、14.50万元/亩和14.50万元/亩,确认权证土地补偿收入分别为7.39亿元、7.89亿元和8.22亿元,当期均全额回款,实际回款情况好;同期,权证土地平均收储成本分别为2.34万元/亩、3.93万元/亩和5.54万元/亩,权证土地业务结转成本分别为5018.91万元、2.14亿元和3.14亿元。因2020年权证土地补偿单价大幅下降及权证土地平均收储成本近年来持续增长,2019—2021年,权证土地补偿业务毛利率持续下降。2022年一季度,该板块未实现收入。

截至2022年3月底,公司剩余权证土地面积合计32933.17亩,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

公司销售房产类别包括商品房和保障房。公司在售商品房项目较少,但在建及拟建商品房项目规模较大,随着在建项目陆续开始销售,公司商品房销售收入有望实现增长;2021年,公司开始产生保障房收入,且当年收入规模较大,主要系当期完工结转的保障房规模较大所致,公司在建及拟建保障房项目待投资规模较大,未来存在较大的投资压力。

公司销售房产类别包括商品房和保障房。

商品房开发

公司商品房业务开发主体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。

2019—2021年及2022年1—3月,公司签约销售面积分别为0.00万平方米、4.56万平方米、12.35万平方米和11.92万平方米,回款金额(含预售款)分别为10.11亿元、11.83亿元、1.87亿元和0.00亿元,当年分别确认收入10.09亿元、7.78亿元、5.58亿元和0.00亿元。

毛利率方面,2019—2021年,公司商品房销售毛利率持续增长,主要系商品房销售均价持续增长及预售收入后续结转至收入所致。

截至2022年3月底,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61.96万平方米,总投资96.56亿元,尚需投资41.69亿元,拟建商品房项目计划总投资136.52亿元,尚需投资113.47亿元。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,公司房地产销售收入有望实现增长。

⁵ 《上海市临港新城管理办法》(2003年上海市政府第16号令)颁布前取得的土地为62125.43亩,按土地权证性质进行市场化评估,折合土地补

偿单价为40.25万元/亩;16号令颁布后取得的土地为20556.43亩,按“成本+利息+1%管理费”进行结算,折合土地补偿单价为16.45万元/亩。

表4 截至2022年3月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3月底 销售面积 (万平方米)	截至2022年3月 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	13.23	8.10	4.74	100.00%	15.34
合 计	--	58.15	64.83	47.05	--	75.27

资料来源：公司提供

表5 截至2022年3月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	销售金额 (亿元)	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	22.82	30.00	部分结构封顶	13.76	2020.08	2023 年
NHC10101 单元 09-06 地块商品房项目	临港新片区	8.30	6.14	4.63	二结构完成	8.43	2020.11	2023 年
临港 101 社区 23-01 及 18-08 地块	临港新片区	46.61	25.91	27.33	主体结构施工	37.45	2021.07	2023 年
合 计	--	96.56	54.87	61.96	--	59.64	--	--

资料来源：公司提供

表6 截至2022年3月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
WSW-C1 东侧 4 标	普通商品房	2021.12~2024.05	25.72	3.35	自筹
曜港	普通商品房	2022.09~2025.03	33.60	19.70	自筹
海港中心	普通商品房及商业	2022.08~2025.08	77.20	0.00	自筹
合 计	--	--	136.52	23.05	--

资料来源：公司提供

截至2022年3月底，公司房地产开发业务 41.66万平方米，购地成本55.23亿元。储备地块共5宗，均计入“存货”，土地面积

表7 截至2022年3月底公司房地产业务土地储备情况表

地块名称	地块所在地	土地面积 (万平方米)	取得时间	出让金总额 (亿元)
WSW-C1 东侧 4 标	临港新片区	13.26	2010.04.22	2.95
惠南东南社区 PDS3-0210 单元 16-01 地块（曜港）	临港新片区	5.80	2021.10.13	19.70
临港新片区 H02-02 地块（泥城租赁）	临港新片区	6.69	2021.11.30	3.53
临港新片区 H07-03 地块（泥城租赁）	临港新片区	4.02	2021.11.30	2.12
临港新片区 WSW-C4A-01-04 地块（海港中心）	临港新片区	11.91	2021.12.02	26.93
合 计	--	41.66	--	55.23

资料来源：公司提供

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⁶的建设，限价房的开发主体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”。

公司保障房建设业务板块于2021年起形成收入，金额为32.23亿元。截至2022年3月底，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。同期末，公司拟建保障性租赁住房项目共1个，为海港租赁项目，计划总投资43.45亿元，资金自筹，2022年8月开工，预计2025年5月完工。公司在建及拟建保障房项目待投资规模较大，未来存在较大的投资压力。

表8 截至2022年3月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	2020.09~2022.01 未售部分拟从2022年9月开始销售回款	16.63	15.06	18.77	13.74	23.03
WSW-C2-10双限房项目	住宅	2016.11~2019.12	2020.09~2022.01 未售部分拟从2022年9月开始销售回款	18.46	16.05	23.02	13.03	22.70
合计	--	--	--	35.09	31.11	41.79	26.77	45.73

资料来源：公司提供

（3）房产租赁及物业管理业务

2019—2021年，公司房产租赁及物业管理业务收入持续增长，毛利率持续下降，可租赁资产整体出租情况较好；房产租赁项目待投资规模较大，未来投资支出压力较大；公司在建及拟建房产租赁项目完工后可租赁面积将有所增加，未来公司房产租赁及物业管理收入预计将有所增长。

公司房产租赁及物业管理业务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。2019—2021年，公司房产租赁及物业管理业务持续增长，主要系出租面积及出租率增长所致；毛利率持续下降，主要系受新冠疫情影响，租赁

收入下降但运营成本变动不大，以及在建项目转入运营后折旧摊销增加所致。2022年1—3月，公司房产租赁及物业管理业务收入相当于2021年全年的19.09%，毛利率较2021年进一步下降。

商业类房产租赁

该板块业务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“海洋高新公司”）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、

⁶ 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。

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。

截至2021年底，公司该部分物业可供出租

面积合计55.71万平方米，已出租面积39.03万平方米，出租率70.05%，租赁对象主要为国有企业及事业单位。

表9 截至2021年底公司主要建造物业类房产项目情况（单位：万平方米、元/平方米*天）

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	1.44	0.69	48.30	2.90
申港南楼	办公	公司本部	1.86	1.86	1.86	100.00	2.00
申港北楼	办公	公司本部	1.86	1.86	1.65	88.78	2.00
港政大厦	办公	公司本部	6.46	3.73	1.57	42.08	1.69
港城广场一期	办公	展博置业	25.79	17.05	6.27	36.76	2.06
海科广场一期	研发办公	海洋高新公司	2.74	2.32	2.28	97.96	1.93
康桥园区	研发办公	公司本部	10.68	10.51	10.27	97.78	2.60
海立方一期	研发办公	海洋高新公司	6.61	6.25	5.39	86.24	1.75
海立方二期	研发办公	海洋高新公司	7.29	4.35	3.44	79.19	1.77
港城新天地一期	商业	海港房产	1.61	1.48	1.48	100.00	4.94
馨苑体育活动中心	商业	海港房产	0.49	0.49	0.49	100.00	0.47
港城新天地二期	商业	海港房产	5.11	2.89	2.77	95.72	5.86
方竹路菜场	商业	海港房产	0.20	0.20	0.15	72.71	1.50
港城广场二期配套商业	商业	展博置业	4.14	1.09	0.54	49.31	1.00
滴水湖馨苑悦湾底商	商业	海港房产	0.05	0.05	0.05	100.00	4.27
滴水湖馨苑一期底商	商业	海港房产	0.07	0.07	0.07	100.00	3.50
港城·馨悦里底商	商业	海港房产	0.09	0.09	0.07	82.08	3.47
合计	--	--	77.86	55.71	39.03	70.05	--

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。截至2022年3月底，公司公租房面积7.14万平方米，平均出租率达90.66%，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10 截至2022年3月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	0.33	100.00
阳光华庭	上海市浦东新区青岛路 269 弄	7 幢 21 号	36	0.21	100.00
丽都景苑	上海市浦东新区彭平东路 88 弄	7 幢 9 号	36	0.22	97.20
颐和泊雅轩	上海市浦东新区池月路 588 弄	3 幢 5 号	5	0.05	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	0.45	96.40
碧桂星雅苑	上海市浦东新区青岛路 585 弄	15 幢 72 号	36	0.24	100.00
宝龙尚华苑	上海市浦东新区潮乐路 799 弄	10 幢 9 号、21 号	36	0.26	100.00

万科江杰雅苑	上海市浦东新区雪绒花路 369 弄	17 幢 40 号、41 号	106	0.67	92.30
保利玉玲轩	上海市浦东新区铃兰路 508 弄	13 幢 13 号	79	0.47	96.20
沁悦园	上海市浦东新区丽正路 99 弄	35 幢 54 号、55 号	57	0.46	98.20
天健萃园	上海市浦东新区祥凯路 2013 弄	4 幢 31 号	72	0.36	100.00
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	0.40	97.30
凯德兰湾雅苑	上海市浦东新区祥安路 223 弄	3 幢 4 号	65	0.47	98.50
悦临雅苑	上海市浦东新区云鹃路 799 弄	2 幢 5 号	9	0.06	88.80
凯德兰湾名苑	上海市浦东新区祥安路 228 弄	6 幢 9 号	59	0.39	100.00
观泓雅苑	上海市浦东新区云鹃路 833 弄	2 幢 6 号	9	0.06	77.80
紫云青祥馨苑	上海市浦东新区紫霞路 88 弄	5 幢 7 号	50	0.33	100.00
泊景雅园	上海市浦东新区铃兰路 688 弄	27 幢 16 号	63	0.40	100.00
瑞颐嘉苑	上海市浦东新区白荆路 389 弄	4 幢 46 号	42	0.25	28.60
馨香青枫苑	上海市浦东新区洛神花路 55 弄	5 幢 12-14 号	72	0.41	96.80
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	0.04	100.00
秀锦华庭	上海市浦东新区潮乐路 380 弄	3 幢 10 号	20	0.14	95.00
保利玲珑苑	上海市浦东新区芦安路 268 弄	5 幢 20 号	54	0.39	96.30
馨和名苑	上海市浦东新区云鹃路 480 弄	1 幢 4、5 号	15	0.09	100.00
合 计	--	--	1131	7.14	90.66

资料来源：公司提供

截至2022年3月底，公司房产租赁业务在建及拟建项目（含商业类房产租赁和保障性住房租赁）总投资合计183.38亿元，上述项目已投资合计30.95亿元，未来投资支出压力较大。

公司房产租赁业务在建及拟建项目完工后可租赁面积将有所增加，公司房产租赁业务未来收入预计将有所增长。

表11 截至2022年3月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	地区	总建筑面积 (万平方米)	开工时间	预计竣工时间
上海临港海洋科技广场二期	5.67	3.25	建造物业类租赁房产	南汇新城镇	4.63	2018.09	2022.07
上海临港海洋科技创业园三期	10.70	4.45	建造物业类租赁房产	南汇新城镇	9.41	2020.01	2022.12
星空之境公园 01-09 项目	26.96	3.83	建造物业类租赁房产	南汇新城镇	7.50	2021.11	2024.12
WNW-A1-4-3 项目	2.51	0.78	建造物业类租赁房产	南汇新城镇	1.02	2021.11	2023.12
港城广场三期	21.90	13.24	建造物业类租赁房产	南汇新城镇	13.70	2019.01	2022.12
港城广场四期	10.90	1.37	建造物业类租赁房产	南汇新城镇	6.10	2021.12	2024.04
南汇新城 WNW-A1-9-1 地块新建工程	5.74	3.17	建造物业类租赁房产	南汇新城镇	3.66	2020.05	2022.12
康桥路 1500 号 8-10 幢、13-17 幢、21-23 幢装修工程	3.45	0.85	建造物业类租赁房产	康桥镇	4.87	2020.11	2022.12
合 计	87.83	30.95	--	--	50.87	--	--

资料来源：公司提供

表12 截至2022年3月底公司主要拟建房产租赁项目

项目名称	总建筑面积 (万平方米)	开工时间	预计竣工时间	项目总投资 (亿元)
产业区 H02-02 租赁住宅项目	25.34	2022.08	2025.07	26.61
产业区 H07-03 租赁住宅项目	16.43	2022.08	2025.07	16.85
海港中心（约 35%商业）	13.94	2022.08	2025.03	21.58
港城科技园 B 区（商住办）	19.97	2022.10	2025.07	67.15

港城科技园 B 区（租赁住宅）	1.40	2023.01	2025.01	5.99
港城科技园 B 区（幼儿园）	0.45	2024.02	2026.01	0.58
港城科技园 B 区（沿荣路）	0.47	2023.02	2024.01	0.28
港城科技园 B 区（博涛路）	0.79	2023.03	2023.11	0.42
港城科技园 C 区（研发办公）	16.76	待定（公安方案还未提资）	待定	31.26
合 计	95.55	--	--	170.71

资料来源：公司提供

（5）酒店服务业务

受新冠疫情影响，2020 年公司酒店服务业务收入及毛利率有所下降；2021 年，随着疫情影响的减弱，公司持有的酒店的入住率同比有所提升，公司酒店服务收入同比有所增长，毛利率由负转正。

公司酒店服务业务收入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。

2020 年，受新冠疫情影响，公司皇冠酒店和智选酒店入住率大幅下降，公司酒店服务收入随之下降，毛利率由正转负；2021 年，随着疫情影响的减弱，酒店入住率上升，公司酒店服务收入随之上升，毛利率有所增长。2022 年 1—3 月，因上海疫情较严重，公司酒店服务业务收入仅相当于 2021 年的 13.93%，毛利率大幅降至 -40.27%。

表 13 2019—2021 年及 2022 年 1—3 月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		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）	2019 年	8810.00	576.00	501.00
	2020 年	6322.36	805.60	612.26
	2021 年	9495.07	500.30	708.70
	2022 年 1—3 月	1505.21	73.53	19.42
入住率（%）	2019 年	46.00	26.00	--
	2020 年	34.53	12.54	--
	2021 年	47.63	30.94	--
	2022 年 1—3 月	42.17	30.23	--

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。

八、财务分析

1. 财务概况

公司提供了 2019—2021 年度合并财务报告，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。公司提供的2022年一季度财务数据未经审计。

合并范围方面, 2019年, 公司合并范围未发生变化; 2020年, 公司合并范围新增2家一级子公司, 分别为上海港辰置业有限公司(投资设立)和上海港星置业有限公司(投资设立), 减少1家一级子公司, 为上海港城文化传媒有限公司(注销); 2021年, 公司合并范围新增4家一级子公司, 分别为上海鸿铨企业管理有限公司(投资设立)、上海港昶置业有限公司(投资设立)、上海港康企业管理有限公司(投资设立)和上海港政置业有限公司(非同一控制下的企业合并); 2022年1-3月, 公司合并范围未发生变化。截至2022年3月底, 公司合并范围内共有一级子公司17家。整体看, 公司合并范围内变动的一级子公司规模较小, 财务数据可比性较强。

2. 资产质量

2019—2021年末, 公司资产规模持续增长, 资产构成以流动资产为主; 公司货币资金充裕, 但受限比例较高, 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, 资产流动性较弱, 资产质量较高。

2019—2021年末, 公司资产规模持续增长, 年均复合增长16.71%。截至2021年底, 公司合并资产总额458.54亿元, 较上年底增长18.64%, 主要系存货和在建工程增长所致。公司资产以流动资产为主, 非流动资产较上年底占比上升较快。

表 14 公司资产主要构成情况

科目	2019 年末		2020 年末		2021 年末		2022 年 3 月末	
	金额 (亿元)	占比 (%)	金额 (亿元)	占比 (%)	金额 (亿元)	占比 (%)	金额(亿元)	占比 (%)
货币资金	39.67	11.79	87.18	22.56	109.15	23.80	118.48	21.29
应收账款	79.49	23.61	49.03	12.69	15.02	3.28	15.38	2.76
其他应收款	20.28	6.03	20.50	5.31	19.95	4.35	32.19	5.79
存货	98.31	29.21	104.69	27.09	136.61	29.79	173.01	31.09
流动资产	241.58	71.77	265.73	68.75	288.70	62.96	398.51	71.62
长期股权投资	29.06	8.63	21.01	5.44	22.14	4.83	22.14	3.98
投资性房地产	23.06	6.85	52.50	13.58	70.50	15.38	70.00	12.58
在建工程	1.97	0.58	8.55	2.21	27.60	6.02	36.42	6.55
非流动资产	95.03	28.23	120.76	31.25	169.84	37.04	157.90	28.38
资产总额	336.61	100.00	386.49	100.00	458.54	100.00	556.41	100.00

资料来源: 根据公司审计报告及2022年一季度财务报表整理

(1) 流动资产

2019—2021年末, 公司流动资产规模持续增长, 年均复合增长9.32%。截至2021年底, 公司流动资产288.70亿元, 较上年底增长8.64%, 主要系货币资金和存货增长所致。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2021年底, 公司货币资金109.15亿元, 较上年底增长25.20%, 主要系其他货币资金中新增预付土地款监管资金52.94亿元所致。从构成看, 货币资金由银行存款53.27亿元、其他货币资金55.88亿元和少量库存现金构成。货币资金中受限资金55.88亿元, 主要为预付土地款监

管资金, 受限比例较高。

2019—2021年末, 公司应收账款持续下降, 年均复合下降56.53%。截至2021年底, 公司应收账款账面价值15.02亿元, 较上年底下降69.37%, 主要为应收临港新片区管委会的业务款。应收账款账龄以1~2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金额为14.35亿元, 占比为95.19%, 集中度很高。

表 15 截至 2021 年底公司应收账款前五名情况

单位名称	金额 (亿元)	占比 (%)
临港新片区管委会	13.63	90.41
新片区土储中心	0.38	2.51
上海临港企业服务发展有限公司	0.27	1.80

酒店企业客户-客房费用拖欠	0.04	0.25
上海瑞熠创业孵化器管理有限公司	0.03	0.22
合 计	14.35	95.19

资料来源：根据公司审计报告整理

2019—2021年末，公司其他应收款波动下降，年均复合下降0.82%。截至2021年底，公司其他应收款19.95亿元，较上年底下降2.69%。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0.04亿元，计提比例低。从集中度看，其他应收款账面余额前五名合计19.50亿元，占97.57%，集中度很高。

表 16 截至 2021 年底公司其他应收款前五名情况

单位名称	金额 (亿元)	占比 (%)
临港新片区国资中心	19.34	96.79
临港新片区管委会	0.07	0.35
馨雅铭苑	0.05	0.27
国网上海市电力公司	0.02	0.08
馨悦名邸业主	0.02	0.08
合 计	19.50	97.57

资料来源：根据公司审计报告整理

2019—2021年末，公司存货持续增长，年均复合增长17.88%。截至2021年底，公司存货136.61亿元，较上年底增长30.49%，主要系自制半成品及在产品增长所致。存货主要由自制半成品及在产品92.92亿元（主要为在售房地产项目）和库存商品23.97亿元构成，累计计提跌价准备32.07万元，计提比例很低。

（2）非流动资产

2019—2021年末，公司非流动资产规模持续增长，年均复合增长33.69%。截至2021年底，公司非流动资产169.84亿元，较上年底增长40.64%，主要系投资性房地产和在建工程增长所致。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。

2019—2021年末，公司长期股权投资波动下降，年均复合下降12.73%。截至2021年底，公司长期股权投资22.14亿元，较上年底增长5.34%，主要系新增对上海浦东智能制造一期私募投资基金合伙企业（有限合伙）股权投资

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。

2019—2021年末，公司投资性房地产持续增长，年均复合增长74.86%。截至2021年底，公司投资性房地产70.50亿元，较上年底增长34.28%，主要系港城广场二期项目完工，从“存货”结转至“投资性房地产”所致。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。

2019—2021年末，公司在建工程持续增长，年均复合增长274.44%。截至2021年底，公司在建工程27.60亿元，较上年底增长222.86%，主要系港城广场三期和南汇新城WNW-A1-9-1地块新建工程投入增加所致。

资产流动性方面，公司货币资金充裕，但受限比例较高，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2021年底，存货和投资性房地产在资产的占比合计45.17%，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2021年底，公司所有权受到限制的资产为165.73亿元，占总资产的比重为36.14%，受限比例较高。

表 17 截至 2021 年底公司资产受限情况

项目	金额 (亿元)	受限原因
货币资金	55.88	履约保证金、监管账户资金
存货	59.34	借款抵押物
固定资产	8.78	--
无形资产	2.60	--
投资性房地产	38.99	借款质押物
应收账款	0.13	--
合 计	165.73	--

资料来源：根据公司审计报告整理

截至 2022 年 3 月底，公司合并资产总额 556.41 亿元，较上年底增长 21.35%。公司资产仍以流动资产为主，资产结构较上年底变化不大。截至 2022 年 3 月底，公司预付款项 50.20 亿元，较上年底大幅增长 50.04 亿元，主要系

为取得康桥园区项目地块预付土地款 49.53 亿元所致；其他应收款 32.19 亿元，较上年底增长 61.32%，主要系往来款增加所致；在建工程 36.42 亿元，较上年底增长 31.96%，主要系皇冠酒店品牌升级改造转入“在建工程”所致；其他资产类科目较上年底变动不大。

3. 资本结构

(1) 所有者权益

2019—2021 年末，公司所有者权益持续增长；所有者权益中实收资本和资本公积合计占比高，所有者权益稳定性好。

2019—2021 年末，公司所有者权益持续增长，年均复合增长 2.09%。截至 2021 年底，公司所有者权益 76.46 亿元，较上年底增长 2.53%。公司所有者权益中实收资本和资本公积合计占比 92.32%，占比高，所有者权益稳定性好。

2019—2021 年末，公司实收资本无变化，均为 56.75 亿元。

2019—2021 年末，公司资本公积持续增长，年均复合增长 0.13%。截至 2021 年底，公司资本公积 13.84 亿元，较上年底增长 0.27%，主要系根据新会计准则调增期初资本公积 0.06 亿元及联营企业金桥综合区投资公司被动稀释股权综合影响所致。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 10.99 亿元构成。

2019—2021 年末，公司未分配利润持续增长，年均复合增长 194.49%。截至 2021 年底，公司未分配利润较上年底增长 70.15%，主要系经营积累所致。

截至 2022 年 3 月底，公司所有者权益 73.40 亿元，较上年底下降 3.99%。公司所有者权益规模和结构均较上年底变化不大。

表 18 公司所有者权益主要构成情况

科目	2019 年末		2020 年末		2021 年末		2022 年 3 月末	
	金额 (亿元)	占比 (%)	金额 (亿元)	占比 (%)	金额 (亿元)	占比 (%)	金额 (亿元)	占比 (%)
实收资本	56.75	77.36	56.75	76.10	56.75	74.22	56.75	77.31
资本公积	13.80	18.81	13.80	18.51	13.84	18.10	13.84	18.85
未分配利润	0.27	0.37	1.39	1.86	2.37	3.09	-0.69	-0.94
少数股东权益	1.98	2.70	2.07	2.78	2.92	3.81	2.92	3.98
所有者权益合计	73.35	100.00	74.57	100.00	76.46	100.00	73.40	100.00

资料来源：根据公司审计报告及 2022 年一季度财务报表整理

(2) 负债

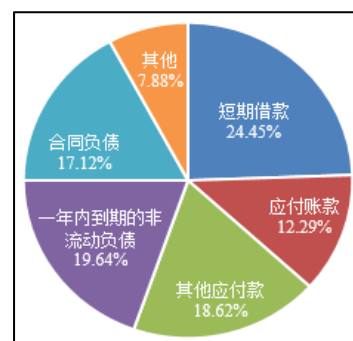
2019—2021 年末，公司负债规模持续增长；有息债务规模持续增长，以长期债务为主。公司全部债务资本化比率持续增长，整体债务负担较重，面临集中兑付压力。

2019—2021 年末，公司负债规模持续增长，年均复合增长 20.47%。截至 2021 年底，公司负债总额 382.08 亿元，较上年底增长 22.49%，主要系应付账款、其他应付款和长期借款增长所致。其中，流动负债占 42.62%，非流动负债占 57.38%。公司负债结构相对均衡，非流动负债占比上升较快。

2019—2021 年末，公司流动负债持续增长，年均复合增长 8.23%。截至 2021 年底，公司流动

负债 162.83 亿元，较上年底增长 5.18%，主要系应付账款和其他应付款增长所致。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1 截至2021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2021年底，公司短期借款39.81亿元，较上年底增长15.22%，主要系信用借款增长所致。从构成看，由抵押借款0.01亿元和信用借款39.80亿元构成。

2019—2021年末，公司应付账款持续增长，年均复合增长80.11%。截至2021年底，公司应付账款20.00亿元，较上年底增长115.92%，主要系应付工程款和原材料采购款增长所致。应付账款账龄以1年以内（含1年）为主。

2019—2021年末，公司预收款项波动下降，年均复合下降79.84%。截至2021年底，公司预收款项0.25亿元，较上年底下降98.79%，主要系根据新收入准则，销售预收款重分类至“合同负债”和“其他流动负债”所致。

2019—2021年末，公司其他应付款持续增长，年均复合增长329.01%。截至2021年底，公司其他应付款30.32亿元，较上年底增长1210.38%，主要系外部关联方往来款和暂收代垫款增长所致；其他应付款主要由外部关联方往来款12.27亿元、暂收代垫款11.60亿元和押金定金保证金5.98亿元构成。

2019—2021年末，公司一年内到期的非流动负债持续下降，年均复合下降43.74%。截至2021年底，公司一年内到期的非流动负债31.99亿元，较上年底下降62.44%，主要系一年内到期的长期借款减少所致。一年内到期的非流动负债由一年内到期的长期借款30.44亿元、一年

内到期的长期应付款1.24亿元和一年内到期的租赁负债0.31亿元构成。

截至2021年底，公司合同负债27.87亿元，主要为与房屋销售相关的合同负债。

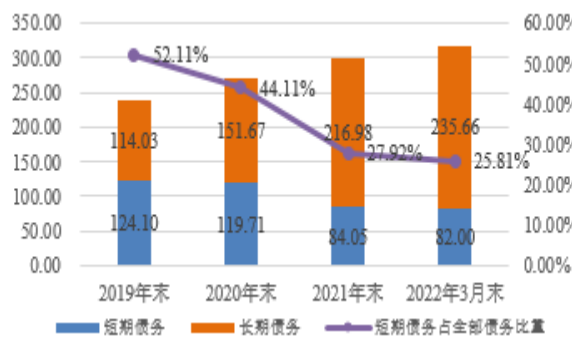
2019—2021年末，公司非流动负债持续增长，年均复合增长32.84%。截至2021年底，公司非流动负债219.25亿元，较上年底增长39.55%，主要系长期借款增长所致。公司非流动负债主要由长期借款和长期应付款构成。

2019—2021年末，公司长期借款持续增长，年均复合增长33.73%。截至2021年底，公司长期借款200.78亿元，较上年底增长48.00%，主要系抵押借款和信用借款增长所致；长期借款由信用借款141.47亿元、抵押借款55.72亿元、质押借款2.97亿元和保证借款0.62亿元构成。

2019—2021年末，公司长期应付款波动增长，年均复合增长196.43%。截至2021年底，公司长期应付款15.50亿元，较上年底下降3.13%，均为北京金融资产交易所有限公司私募债。

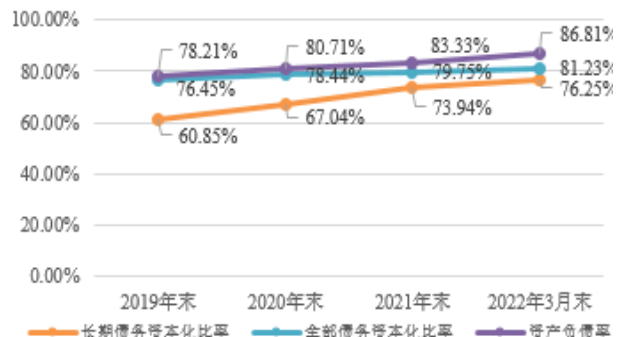
截至2022年3月底，公司负债总额483.01亿元，较上年底增长26.42%。公司流动负债与非流动负债相对均衡，流动负债占比上升较快。截至2022年3月底，公司合同负债0.14亿元，较上年底下降99.51%，主要系公司暂将预收房款和土地款计入“预收账款”所致；公司预收款项116.49亿元，较上年底大幅增长116.24亿元，其中预收售房款74.89亿元，预收土地款41.00亿元。

图2 公司债务结构（单位：亿元）



资料来源：根据公司审计报告、2022年一季度财务报表及公司提供资料整理

图3 公司债务杠杆水平



资料来源：根据公司审计报告、2022年一季度财务报表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。2019—2021年末，公司全部债务持续增长，年均复合增长12.43%。

截至 2021 年底，公司全部债务 301.03 亿元，较上年底增长 10.93%。债务结构方面，短期债务占 27.92%，长期债务占 72.08%，以长期债务为主。从债务指标来看，2019—2021 年末，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均持续增长。截至 2022 年 3 月底，公司全部债务 317.69 亿元，较上年底增长 5.53%，其中长期债务占比较上年底有所上升。从债务指标来看，截至 2022 年 3 月底，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较上年底均有所增长，分别为 86.81%、81.23% 和 76.25%。整体看，公司债务负担较重。

从债务期限来看，截至 2021 年底，公司短期债务 84.05 亿元，规模较大，公司面临一定的集中兑付压力。

4. 盈利能力

2019—2021 年，公司营业总收入波动增长，期间费用对公司利润侵蚀较为严重；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。

2019—2021 年，公司营业总收入波动增长，年均复合增长 54.74%；营业成本波动增长，年均复合增长 62.29%。2021 年，受新增保障房销售收入 32.23 亿元影响，公司营业总收入同比增长 155.84%；营业成本同比增长 173.37%。2019—2021 年，公司营业利润率持续下降。

表 19 公司盈利情况

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 1—3 月
营业总收入（亿元）	21.76	20.36	52.09	1.08
营业成本（亿元）	12.27	11.82	32.32	1.22
期间费用（亿元）	7.85	13.46	12.28	2.92
其中：				
销售费用（亿元）	0.54	0.69	0.61	0.08
管理费用（亿元）	1.84	2.29	2.13	0.36
财务费用（亿元）	5.46	10.49	9.54	2.48
其他收益（亿元）	0.89	1.56	0.73	0.01
投资收益（亿元）	0.28	-0.07	3.31	0.10
利润总额（亿元）	2.32	3.65	5.42	-3.07

资料来源：根据公司审计报告及 2022 年一季度财务报表整理

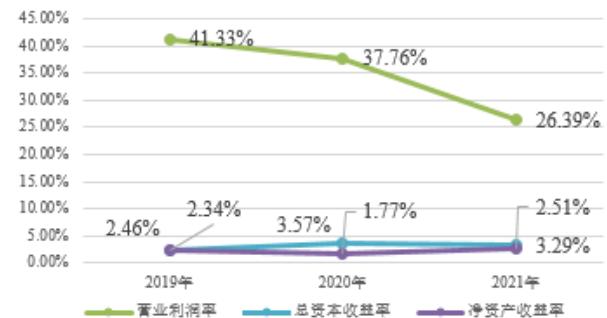
从期间费用看，2019—2021 年，公司费用

总额波动增长，年均复合增长 25.09%。2021 年，公司费用总额同比下降 8.81%，主要系财务费用减少所致。2019—2021 年，公司期间费用率分别为 36.07%、66.13% 和 23.57%，期间费用对公司利润侵蚀较为严重。

非经营性损益方面，2019—2021 年，公司其他收益波动下降，均为政府补助；投资收益波动增长，主要为出借资金利息收入。同期，公司利润总额持续增长，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，2019—2021 年，公司总资产收益率和净资产收益率均波动增长，公司盈利指标整体表现很强。

图 4 2019—2021 年公司盈利指标



资料来源：根据公司审计报告和公司提供资料整理

2022 年 1—3 月，公司实现营业总收入 1.08 亿元，同比下降 0.92%。同期，公司其他收益 0.01 亿元，投资收益 0.10 亿元，利润总额 -0.37 亿元；营业利润率 -22.43%。

5. 现金流

2019—2021 年，公司经营活动现金由净流入转为净流出，收入实现质量好；投资活动现金持续净流出且缺口规模大幅扩大；筹资活动现金持续净流入。

表 20 公司现金流量情况

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 1—3 月
经营活动现金流入（亿元）	20.69	77.51	111.01	82.10
经营活动现金流出（亿元）	43.37	51.60	99.17	111.32
经营活动现金流量净额（亿元）	-22.68	25.90	11.84	-29.22
投资活动现金流入（亿元）	4.43	4.13	14.97	0.10

投资活动现金流出 (亿元)	5.92	10.49	71.63	5.96
投资活动现金流量净额 (亿元)	-1.49	-6.36	-56.66	-5.86
筹资活动前现金流量 净额(亿元)	-24.17	19.54	-44.82	-35.08
筹资活动现金流入 (亿元)	70.94	176.83	161.59	63.00
筹资活动现金流出 (亿元)	64.62	148.86	150.68	46.77
筹资活动现金流量净额 (亿元)	6.32	27.97	10.91	16.23
现金收入比(%)	36.12	134.99	176.24	7349.06

资料来源：根据公司审计报告及2022年一季度财务报表整理

从经营活动来看，2019—2021年，公司经营活动现金流入量持续增长，2021年同比增长43.23%，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。2019—2021年，公司现金收入比持续增长，收入实现质量好。同期，公司经营活动现金流出量持续增长，2021年同比增长54.29%，主要系支付其他与经营活动有关的现金（主要为支付的往来款等）增长所致。2019—2021年，公司经营活动现金由净流出转为净流入。

从投资活动来看，2019—2021年，公司投资活动现金流入量波动增长，2021年同比增长262.44%，主要系取得投资收益收到的现金和收到其他与投资活动有关的现金增长所致。2019—2021年，公司投资活动现金流出量持续增长，2021年同比增长582.52%，主要系支付其他与投资活动有关的现金增长所致。2019—2021年，公司投资活动现金持续净流出且缺口规模大幅扩大。

2019—2021年，公司筹资活动前现金流量净额波动较大。从筹资活动来看，2019—2021年，

公司筹资活动现金流入量波动增长，2021年同比下降8.62%，主要系取得借款收到的现金减少所致。2019—2021年，公司筹资活动现金流出量持续增长，2021年同比增长1.22%，主要系支付其他与筹资活动有关的现金增长所致。2019—2021年，公司筹资活动现金持续净流入。

2022年1—3月，公司经营活动现金流量净额为-29.22亿元，现金收入比大幅升至7349.06%，主要系2022年一季度确认收入规模过小，回款计入“预收账款”所致；投资活动现金流量净额为-5.86亿元；筹资活动现金流量净额为16.23亿元。

6. 偿债指标

公司短期偿债指标和长期偿债指标均表现很强；间接融资渠道畅通。

从短期偿债指标看，2019—2021年末，公司流动比率波动增长，速动比率波动下降，流动资产对流动负债的覆盖程度较强。2021年，公司经营活动现金流量净额由负转正，对流动负债的覆盖程度一般。2019—2021年末，公司现金短期债务比持续增长。截至2022年3月底，公司现金短期债务比有所增长，现金类资产对短期债务的保障程度较强。整体看，公司短期偿债指标表现很强。

从长期偿债指标看，2019—2021年，公司EBITDA持续增长。同期，公司EBITDA利息倍数持续增长，EBITDA对利息的覆盖程度较强；全部债务/EBITDA持续下降；经营现金/全部债务和经营现金/利息支出均由负转正。整体看，公司长期偿债指标表现很强。

表 21 公司偿债指标

项目	项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 3 月
短期偿债指标	流动比率(%)	173.79	171.65	177.30	163.09
	速动比率(%)	103.07	104.03	93.40	92.29
	经营现金/流动负债(%)	-16.32	16.73	7.27	--
	经营现金/短期债务(倍)	-0.18	0.22	0.14	--
	现金类资产/短期债务(倍)	0.32	0.73	1.31	1.46
长期偿债指标	EBITDA(亿元)	10.31	17.01	19.07	--
	全部债务/EBITDA(倍)	23.09	15.95	15.79	--
	经营现金/全部债务(倍)	-0.10	0.10	0.04	--

	EBITDA/利息支出（倍）	0.87	1.29	1.45	--
	经营现金/利息支出（倍）	-1.91	1.96	0.90	--

注：1. 经营现金指经营活动现金流量净额；2. “--”表示数据不适用

资料来源：根据公司审计报告、2022年一季度财务报表及公司提供资料整理

对外担保方面，截至 2022 年 3 月底，公司无对外担保。

银行授信方面，截至 2022 年 3 月底，公司银行授信额度总额为 450.76 亿元，未使用授信额度为 133.35 亿元，间接融资渠道畅通。

7. 公司本部（母公司）财务分析

母公司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低。母公司整体债务负担较重。

2019—2021年末，母公司资产总额波动增长，年均复合增长6.21%。截至2021年底，母公司资产总额337.55亿元，较上年底下降1.20%。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应收款、长期股权投资和投资性房地产构成。母公司资产占合并口径的73.61%，占比较高。

2019—2021 年末，母公司所有者权益波动增长，年均复合增长 0.19%。截至 2021 年底，母公司所有者权益为 76.34 亿元，较上年底增长 5.98%。在所有者权益中，实收资本占 74.34%、资本公积占 18.11%，所有者权益稳定性好。母公司所有者权益占合并口径的 99.84%，占比很高。

2019—2021 年末，母公司负债总额波动增长，年均复合增长 8.19%。截至 2021 年底，母公司负债总额 261.21 亿元，较上年底下降 3.12%。其中，流动负债占 35.71%，非流动负债占 64.29%。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长期应付款构成。母公司负债占合并口径的 68.37%，占

比较高。截至 2021 年底，母公司全部债务 221.99 亿元。其中，短期债务占 31.97%、长期债务占 68.03%。同期末，母公司资产负债率和全部债务资本化比率分别为 77.38%和 74.41%，母公司整体债务负担较重。

2019—2021 年，母公司营业总收入持续增长，年均复合增长 4.91%。2021 年，母公司实现营业总收入 9.58 亿元，占合并口径的 18.38%，占比较低。同期，母公司利润总额为 0.71 亿元，对合并口径的利润贡献较小。

现金流方面，2019—2021 年，母公司经营活动产生的现金流量净额持续下降，投资活动产生的现金流量净额和筹资活动产生的现金流量净额持续增长。2021 年，母公司经营活动现金流净额为 32.72 亿元，投资活动现金流净额-68.11 亿元，筹资活动现金流净额-15.68 亿元。

截至2022年3月底，母公司资产总额411.25亿元，所有者权益为74.74亿元，负债总额336.51亿元；母公司资产负债率81.83%；全部债务250.60亿元，全部债务资本化比率77.03%。2022年1—3月，母公司营业总收入0.32亿元，利润总额-1.59亿元，投资收益0.87亿元。

十、外部支持

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，近年来，公司在债务置换和政府补助方面持续获得外部支持，为公司发展提供了保障。

债务置换

2019年，公司新增“应收账款-临港新片区管委会”65.03亿元，系公司以前年度垫付的对浦东新区区内镇外2街坊8/10丘、8/11丘、8/14丘、8/15丘、8/16丘5处社保基金土地的前期开

发及收储补偿款项⁷，经协商将由政府纳入隐性债务化解，故将“存货”65.03亿元转入“应收账款”，但不确认收入。截至2021年6月底，公司已将65.03亿元应收账款全部收回。

政府补助

2019—2021年和2022年1—3月，公司分别收到政府补助资金0.89亿元、1.56亿元、0.73亿元和0.01亿元，计入“其他收益”。

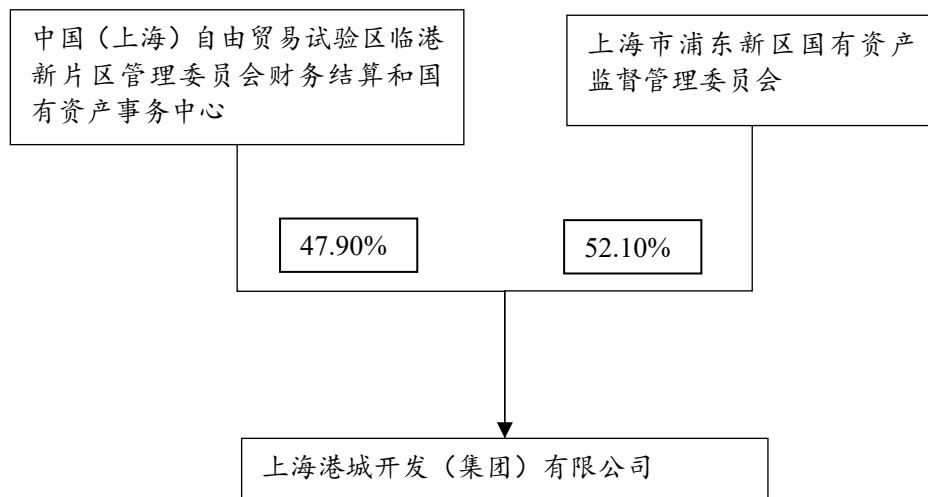
十一、结论

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，联合资信确定公司主体长期信用等级为 AA⁺，评级展望为稳定。

⁷ 2015年公司与上海市土地储备中心临港分中心签订了《浦东新区区内镇外2街坊8/10丘5处社保基金实物资产整体收储及补偿协议》（以下简称“协议”），上海市土地储备中心临港分中心委托公司作为浦东新区区内镇外2街坊8/10丘5处社保基金实物资产的责任主体，具体负责项目土地的前

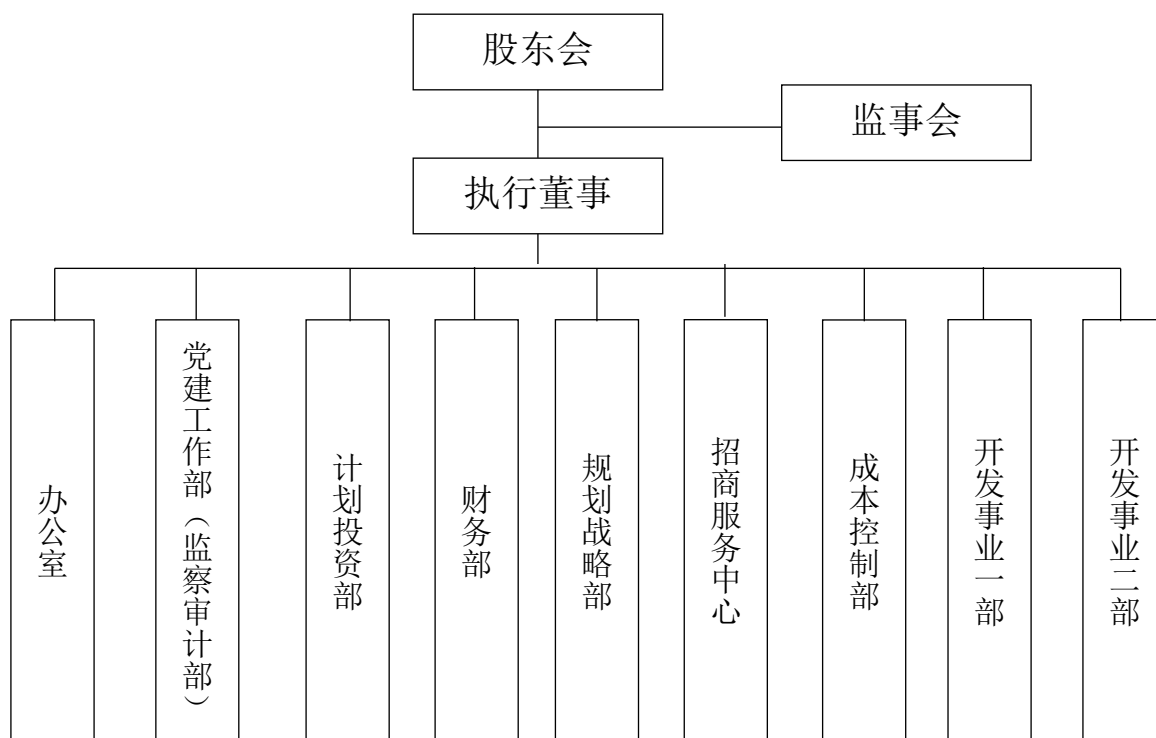
期开发及收储补偿款的筹措和支付工作，协议约定未来该项目土地出让后，上海市土地储备中心临港分中心应于收到出让收及土地面积共计461.20万平方米，已全部完成投资，投资总额65.03亿元，投资支出计入“存货—土地开发成本”。

附件 1-1 截至 2022 年 3 月底公司股权结构图



资料来源：公司提供

附件 1-2 截至 2022 年 3 月底公司组织架构图



资料来源：公司提供

附件 1-3 截至 2022 年 3 月底公司一级子公司情况

序号	企业名称	注册资本 (万元)	业务性质	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	7100.00	市政工程管理	100.00	投资设立
2	上海海港新城房地产(集团)有限公司	222000.00	房地产开发	100.00	投资设立
3	上海滴水湖商业旅游开发管理有限公司	6900.00	湖泊建设管理	100.00	投资设立
4	上海临港城市运营管理有限公司	4000.00	城市运维服务管理	100.00	投资设立
5	上海临港新城酒店投资管理有限公司	40000.00	酒店管理	100.00	投资设立
6	上海临港软件园发展有限公司	22500.00	软件园维护管理	90.00	投资设立
7	上海展博置业有限公司	218398.00	房地产开发	100.00	投资设立
8	上海滴水湖国际会议中心有限公司	25025.00	会议及展览中心	100.00	投资设立
9	上海临港海洋高新技术产业发展有限公司	50300.00	房地产开发	100.00	无偿转让
10	上海临港地区公共租赁住房运营管理有限公司	2000.00	保障性住房开发	100.00	投资设立
11	上海鸿滨置业有限公司	30000.00	房地产开发	100.00	投资设立
12	上海港辰置业有限公司	140000.00	房地产开发	100.00	投资设立
13	上海港星置业有限公司	7280.00	房地产开发	100.00	投资设立
14	上海港康企业管理有限公司	210000.00	房地产开发	100.00	投资设立
15	上海港政置业有限公司	40191.67	房地产开发	100.00	非同一控制下的企业合并
16	上海港昶置业有限公司	40000.00	房地产开发	95.27	投资设立
17	上海鸿铖企业管理有限公司	50000.00	商务服务业	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	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 3 月
财务数据				
现金类资产（亿元）	39.67	87.18	110.34	119.68
资产总额（亿元）	336.61	386.49	458.54	556.41
所有者权益（亿元）	73.35	74.57	76.46	73.40
短期债务（亿元）	124.10	119.71	84.05	82.00
长期债务（亿元）	114.03	151.67	216.98	235.66
全部债务（亿元）	238.14	271.37	301.03	317.67
营业总收入（亿元）	21.76	20.36	52.09	1.08
利润总额（亿元）	2.32	3.65	5.42	-3.07
EBITDA（亿元）	10.31	17.01	19.07	--
经营性净现金流（亿元）	-22.68	25.90	11.84	-29.22
财务指标				
销售债权周转次数（次）	0.47	0.32	1.63	--
存货周转次数（次）	0.10	0.12	0.27	--
总资产周转次数（次）	0.06	0.06	0.12	--
现金收入比（%）	36.12	134.99	176.24	7349.06
营业利润率（%）	41.33	37.76	26.39	-22.43
总资本收益率（%）	2.46	3.57	3.29	--
净资产收益率（%）	2.34	1.77	2.51	--
长期债务资本化比率（%）	60.85	67.04	73.94	76.25
全部债务资本化比率（%）	76.45	78.44	79.75	81.23
资产负债率（%）	78.21	80.71	83.33	86.81
流动比率（%）	173.79	171.65	177.30	163.09
速动比率（%）	103.07	104.03	93.40	92.29
经营现金流负债比（%）	-16.32	16.73	7.27	--
现金短期债务比（倍）	0.32	0.73	1.31	1.46
EBITDA 利息倍数（倍）	0.87	1.29	1.45	--
全部债务/EBITDA（倍）	23.09	15.95	15.79	--

注：1. 2019—2021 年财务数据为审计报告期末数，非追溯调整数据；2. 2022 年一季度财务报表未经审计；3. 本报告合并口径已将其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；4. “--”代表数据不适用

资料来源：根据公司审计报告、2022 年一季度财务报表及公司提供资料整理

附件 2-2 主要财务数据及指标（公司本部/母公司口径）

项 目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 3 月
财务数据				
现金类资产（亿元）	37.39	85.27	35.39	32.44
资产总额（亿元）	299.23	341.67	337.55	411.25
所有者权益（亿元）	76.05	72.03	76.34	74.74
短期债务（亿元）	114.10	101.56	70.96	81.60
长期债务（亿元）	89.95	139.51	151.03	169.00
全部债务（亿元）	204.05	241.07	221.99	250.60
营业总收入（亿元）	8.70	9.28	9.58	0.32
利润总额（亿元）	1.27	-3.92	0.71	-1.59
EBITDA（亿元）	/	/	/	--
经营性净现金流（亿元）	-8.85	39.42	32.72	40.33
财务指标				
销售债权周转次数（次）	0.21	0.15	0.31	--
存货周转次数（次）	0.39	0.30	0.32	--
总资产周转次数（次）	0.06	0.03	0.03	--
现金收入比（%）	18.49	16.11	384.28	12747.54
营业利润率（%）	75.03	64.58	52.57	-4.36
总资本收益率（%）	0.38	-1.25	0.24	--
净资产收益率（%）	1.40	-5.44	0.93	--
长期债务资本化比率（%）	54.19	65.95	66.42	69.33
全部债务资本化比率（%）	72.85	76.99	74.41	77.03
资产负债率（%）	74.58	78.92	77.38	81.83
流动比率（%）	159.44	168.01	187.68	163.93
速动比率（%）	150.27	159.75	168.12	151.49
经营现金流流动负债比（%）	-7.29	31.40	35.08	--
现金短期债务比（倍）	0.33	0.84	0.50	0.40
EBITDA 利息倍数（倍）	/	/	/	--
全部债务/EBITDA（倍）	/	/	/	--

注：1. 母公司 2022 年一季度财务数据未经审计，相关指标未年化；2. 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；3. “/”代表数据未取得，“--”代表数据不适用

资料来源：根据公司审计报告及 2022 年一季度财务报表整理

附件 3 主要财务指标的计算公式

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%
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

联合资信评估股份有限公司关于 上海港城开发（集团）有限公司 的跟踪评级安排

根据相关监管法规和联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）有关业务规范，联合资信将在上海港城开发（集团）有限公司（以下简称“贵公司”）信用评级有效期内持续进行跟踪评级。

贵公司应按联合资信跟踪评级资料清单的要求及时提供相关资料。联合资信将按照有关监管政策要求和委托评级合同约定在贵公司信用评级有效期内完成跟踪评级工作。

贵公司如发生重大变化，或发生可能对信用评级产生较大影响的重大事项，应及时通知联合资信并提供有关资料。

联合资信将密切关注贵公司的经营管理状况及外部经营环境等相关信息，如发现重大变化，或出现可能对信用评级产生较大影响的事项时，联合资信将进行必要的调查，及时进行分析，据实确认或调整信用评级结果，出具跟踪评级报告，并按监管政策要求和委托评级合同约定报送及披露跟踪评级报告和结果。

如贵公司不能及时提供跟踪评级资料，或者出现监管政策规定、委托评级合同约定的其他情形，联合资信可以终止或撤销评级。