

关于上海临港控股股份有限公司发行股份购买资产并募集 配套资金申请项目涉及会计师部分问题反馈意见的回复

中国证券监督管理委员会：

根据贵会 2016 年 9 月 28 日《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》（162304 号）（简称“反馈意见通知书”）的要求，瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）（简称“会计师”）就反馈意见通知书涉及会计师核查和说明的部分回复如下：

反馈意见 1：

申请材料显示，本次交易拟募集配套资金 15 亿元，主要用于浦江高科技园 A1 地块工业厂房三期项目、浦江高科技园移动互联网产业一期项目、浦江高科技园 F 地块工业厂房三期 2 标 B 项目。申请材料同时显示，截止 2016 年 5 月底，上市公司货币资金账面价值为 13.42 亿元，浦星公司货币资金账面价值为 4.25 亿元。上述募投项目已投入成本在浦星公司以存货列报。请你公司：1）结合上市公司及浦星公司、双创公司现有货币资金用途及未来使用计划、资产负债率、融资渠道与授信额度等，进一步补充披露本次募集配套资金的必要性。2）补充披露募集配套资金投入是否影响拟注入资产业绩承诺期间财务费用及承诺业绩金额。

回复如下：

（一）募集配套资金的必要性

经分析上市公司及标的公司的资金流入及未来使用计划，预计截至今年年末，上市公司及标的公司均将出现较大资金缺口。上市公司及标的公司下属项目的剩余授信额度远小于其项目未来需使用的资金规模，同时本次募投项目的剩余授信额度亦远小于项目剩余投资规模。若本次交易不考虑募集配套资金，仅考虑上市

公司和标的公司目前已开发的项目资金需求，预计标的公司及上市公司（备考）截至 2017 年底的资产负债率均将高于行业平均水平，且后期预计会持续升高。本次募投项目发展前景良好，有利于上市公司突出主业，增厚上市公司业绩；另外，上市公司拟通过募集配套资金引入的战略投资者将与上市公司实现优势互补及战略协同，有助于促进公司未来业务拓展和长期发展。

综上因素，本次配套募集资金具有必要性。具体分析如下：

1、上市公司及标的公司现有货币资金用途及未来支出安排

截至 2016 年 5 月 31 日，上市公司货币资金账面价值为 134,273.51 万元，其中 57,428.13 万元系上市公司前次重组尚未使用完毕的配套资金，其余将用于公司后期其余项目建设及日常运营。

截至 2016 年 5 月 31 日，标的公司货币资金账面价值为 45,882.16 万元，其中浦星公司货币资金账面价值为 42,533.45 万元，双创公司货币资金账面价值为 3,348.71 万元，全部系标的公司后期项目建设及日常运营所需资金。

根据上市公司和标的公司 2016 年 6-9 月实际资金流入及流出情况、2016 年 10-12 月的资金使用计划及预计资金流入情况，相关公司 2016 年 6-12 月的资金流入、流出情况如下：

上市公司和标的公司 2016 年 6-12 月的资金流入、流出情况如下表所示：

单位：万元

上市公司资金流入				上市公司资金流出			
项目	6-9 月实际	10-12 月预计	合计	项目	6-9 月实际	10-12 月预计	合计
房屋销售	27,703.95	35,708.99	63,412.94	土地支出	-	18,000.00	18,000.00
物业租赁	2,797.65	2,601.55	5,399.20	工程支出	25,851.34	89,330.55	115,181.89
其他业务收入	6.00	28.00	34.00	销售、管理费用和税费支出	11,455.85	18,149.68	29,605.53
分红收入		1,800.00	1,800.00	利息支出	3,788.03	4,611.55	8,399.58
其他资金净流入		661.00	661.00	股权投资	500.00	20,195.00	20,695.00
				固定资产购置	167.43	293.00	460.43
				归还银行借款	15,624.00	41,830.00	57,454.00
				其他资金净流出	1,400.32	-	1,400.32
合计	30,507.60	40,799.54	71,307.14	合计	58,786.97	192,409.78	251,196.75
标的公司资金流入				标的公司资金流出			
项目	6-9 月实际	10-12 月预计	合计	项目	6-9 月实际	10-12 月预计	合计
房屋销售	3,830.52	43,370.25	47,200.77	土地支出	10,113.90	784.37	10,898.28
物业租赁	2,254.58	1,794.15	4,048.73	工程支出	9,749.97	45,667.24	55,417.21
其他业务收入			-	销售、管理费用和税费支出	2,460.15	11,115.49	13,575.64
分红收入			-	利息支出	2,067.89	1,452.22	3,520.11
其他资金净流入			-	股权投资			-
			-	固定资产购置	6.68	64.09	70.78
			-	归还银行借款	-	20,500.00	20,500.00
				归还关联方借款	20,000.00	7,500.00	27,500.00
				其他资金净流出	22.73	1,029.09	1,051.82
合计	6,085.10	45,164.40	51,249.50	合计	44,421.32	88,112.51	132,533.84

根据上表可知，假设不进行外部融资，上市公司截至 2016 年末的资金缺口为 45,616.10 万元（资金总流出-资金总流入-上市公司截至 5 月 31 日货币资金）；标的公司截至 2016 年末的资金缺口为 35,402.18 万元（资金总流出-资金总流入-标的公司截至 5 月 31 日货币资金）。

2、可利用的融资渠道及授信额度

上海临港的现有融资渠道有发行股份、银行借款、发行债券等，上市公司本次重组后的资金缺口将主要通过自有资金及银行借款解决，目前尚未有其他融资计划。浦星公司、双创公司现有融资渠道有银行借款、发行债券等，标的公司本次重组后的资金缺口将主要通过自有资金及银行借款解决，目前尚未有其他融资计划。

截至 2016 年 5 月 31 日，上市公司和标的公司已获得的授信额度情况如下：

单位：万元

授信主体	授信用途	综合授信额度	剩余授信额度
上市公司	流动资金及日常经营贷款	115,250.00	91,370.00
	股权并购贷款	16,400.00	1,100.00
	项目贷款	207,219.39	27,507.00
	合计	338,869.39	119,977.00
标的公司	项目贷款	149,000.00	100,243.00
总计		487,869.39	220,220.00

上述标的公司剩余授信额度中，与本次募投项目相关的银行授信情况如下：

单位：万元

项目	授信额度	剩余授信额度
浦江高科技园 A1 地块工业厂房三期项目	78,000.00	69,200.00
浦江高科技园 F 地块工业厂房三期二标 B 项目	-	-
浦江高科技园移动互联网产业一期项目	-	-
合计	78,000.00	69,200.00

截至 2016 年 5 月 31 日，上市公司及标的公司已获取土地且立项的主要投资项目如下：

公司	项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资（万元）	剩余投资额（万元）
上市公司	康桥绿洲二期项目-2	2015.7	2017.3	63,151	47,761.89
	南桥园区二期项目	2016.12	2019.3	76,023	69,004.39
	南部新兴产业综合体项目	2015.7	2018.8	280,000	261,143.33
	合计	-	-	419,174.00	377,909.61

公司	项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(万元)	剩余投资额(万元)
标的公司	浦江高科技园 F 地块工业厂房三期二标 A 项目	2015.8	2016.8	3,000	1,196.40
	浦江高科技园 A1 地块工业厂房三期项目	2014.9	2017.10	144,265	96,061.28
	浦江高科技园 F 地块工业厂房三期二标 B 项目	2015.12	2017.10	23,403	21,522.90
	浦江高科技园移动互联网产业一期项目	2016 年四季度	2019.10	203,384	186,950.45
	合计	-	-	374,052.00	305,731.03
上市公司及标的公司总计		-	-	793,226.00	683,640.64
本次重组募投项目总计		-	-	371,052.00	304,534.63

综合上述表格，上市公司及标的公司截至 2016 年 5 月 31 日可利用的授信额度共计 220,220.00 万元，其中项目贷款剩余额度仅为 127,750.00 万元，远小于上市公司及标的公司下属项目合计剩余投资规模 683,640.64 万元。另外，本次募投项目的剩余授信额度合计为 69,200.00 万元，亦远小于募投项目的剩余投资规模 304,534.63 万元。

3、资产负债率水平

标的公司及上市公司备考资产负债率水平与同行业的比较如下：

证券代码	证券简称	资产负债率	资产负债率
		2016 年 5 月 31 日/2016 年 3 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
600604.SH	市北高新	61.87%	59.31%
600639.SH	浦东金桥	48.22%	48.60%
600648.SH	外高桥	66.20%	67.57%
600663.SH	陆家嘴	69.04%	69.04%
600895.SH	张江高科	54.94%	57.25%
600064.SH	南京高科	57.88%	58.16%
600736.SH	苏州高新	70.30%	70.79%
600463.SH	空港股份	51.71%	60.77%
000402.SZ	金融街	72.32%	72.56%
均值		61.39%	62.67%
标的公司		63.49%	62.02%
上市公司备考		53.30%	53.17%

由上表可知，标的公司的资产负债率高于行业平均水平；上市公司备考资产负债率低于行业平均水平，主要原因系上市公司前次重组上市的募集资金已于 2015 年 9 月到位，且尚余 57,428.13 万元未使用完毕。由于上市公司及标的公司目前已开发项目的后续资金需求量较大，待前次重组募集资金使用完毕后，上市

公司将通过银行贷款等方式进行项目融资，因此其未来的资产负债率将会逐步升高。

按照上市公司和标的公司目前计划的园区项目建设进度，假设：1) 上市公司及标的公司下属项目每月投入资金规模相同，剔除前次重组尚可使用的募集资金外，其余资金投入将同步增加公司的负债及资产规模；2) 上市公司及标的公司每年实现的净利润为前次重组及本次重组收益法评估时预计每年可实现的净利润，其可增加上市公司和标的公司当年末的净资产规模；3) 上市公司及标的公司的下属园区项目，除下述已开发项目外，暂不考虑拟在建项目的影响；4) 暂不考虑利润分配的影响。其中，上市公司及标的公司已开发项目的月均投资额列示如下：

项目名称	剩余投资额（万元）	剩余竣工月份	月均投资额（万元）
康桥绿洲二期项目-2	47,761.89	9	5,306.88
南桥园区二期项目	69,004.39	28	2,464.44
南部新兴产业综合体项目	261,143.33	27	9,671.98
浦江高科技园 A1 地块工业厂房三期项目	96,061.28	17	5,650.66
浦江高科技园 F 地块工业厂房三期二标 A 项目	1,196.40	3	398.80
浦江高科技园 F 地块工业厂房三期二标 B 项目	21,522.90	17	1,266.05
浦江高科技园移动互联网产业一期项目	186,950.45	37	5,052.71
合计数	683,640.64	-	-

注：剩余竣工月份起算时间为 2016 年 5 月底。

按上述假设，若本次交易不考虑募集配套资金，则交易完成后上市公司（备考）截至 2016 年末和 2017 年末的资产负债率预计将分别达到 56.42%和 63.29%，2017 年末将高于行业平均水平。而标的公司截至 2016 年末和 2017 年末的资产负债率预计将达到 68.20%和 74.43%，均将高于行业平均水平。

另外，上市公司及标的公司目前尚有较多拟开发项目，包括南桥园区一期-2 项目、南桥园区三期项目和浦江高科技园生命健康产业园一期及二期项目，公司当前仍处于资金高投入阶段。同时，上市公司正逐步进行战略性转型发展，计划在将来逐步加大股权并购规模及进行产业投资，并通过深化“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。基于上述需求，预计上市公司未

来的负债规模将继续扩大，公司资产负债率可能会进一步升高。

4、募投项目前景及战略投资者

本次募投项目的产业定位分别为现代化生产性服务业、节能环保产业及移动互联网产业。发展生产性服务业是经济转型升级、产业结构调整的必要趋势，同时与上海市及闵行区大力发展生产性服务业、引导生产性服务业向专业化和价值链高端延伸的理念一致，项目发展前景良好。节能环保产业是国家加快培育和发展的战略性新兴产业之一，且国家和上海市已将发展该产业上升到战略层面；发展节能环保产业，能更好实现节能环保高新技术企业集聚，促进产业升级发展，同时节能环保产业的快速发展使得客户对浦江高科技园节能环保项目厂房需求持续增加。随着互联网商业模式不断向移动互联网商业模式渗透，移动互联网产业已迎来爆发式增长；浦江高科技园依据现有互联网产业基础，发展移动互联网产业，有利于促进园区产业升级，因此该产业项目的未来客户需求能得到有效保障。通过本次募集配套资金投入相关项目，将在有效推进浦江高科技园的产业布局、产业升级的同时，进一步提升上市公司及拟注入资产的行业地位。由于本次募投的前景良好，募集资金投入的效益能得到有效保证。

另外，本次重组拟通过募集配套资金引入 7 名战略投资者，包括闵行区国资委下属莘庄工业区、美国华平投资集团下属专业从事工业地产投资的东久投资、全球领先的现代物流设施提供商普洛斯、上海国盛（集团）有限公司旗下全资企业盛睿投资、上海国际集团有限公司旗下股权投资基金赛领博达、上海城投控股股份有限公司旗下合伙企业诚鼎新扬子、海通证券股份有限公司旗下从事股权投资的上海并购基金。前述战略投资者均看好上海临港及本次募投项目的发展前景，计划对上市公司进行长期投资，并通过优质资源共享及优势互补以实现战略协同。具体而言，通过引入国有资本，有利于维持国有资产控股地位，并利用其资源优势，与上海临港强强联合，促进上市公司未来业务拓展和长期发展；通过引入东久投资、普洛斯等企业，有利于上市公司未来与国际先进产业地产投资方进行合作；通过引入其他合伙企业及投资基金等，有利上市公司股东结构的多元化，可充分保障内部权利与外部监督相互制衡，同时有利于引入更多元化的社会主体参与园区开发。

综上所述，公司本次募投项目发展前景良好，有利于保护中小股东的合法权

益，募集资金投入的效益能得到有效保证。同时，通过本次募集配套资金引入的战略投资者能与上市公司进行资源共享及战略协同，有利于促进上市公司未来业务的拓展及长期发展。

根据以上说明并通过分析上市公司及标的公司现有货币用途及未来支出计划、资产负债率水平、可利用的融资渠道及授信额度、募投项目前景及战略投资者等方面因素，本次募集配套资金具有必要性。

（二）募集配套资金投入对拟注入资产业绩承诺期财务费用及承诺业绩实现情况的影响

1、本次收益法评估预测的现金流不包含募集配套资金投入带来的效益

考虑到本次配套募集资金尚需获得中国证监会的核准，且配套募集资金的成功与否不影响本次发行股份购买资产的实施，因此标的资产在评估时未以配套募集资金成功实施为前提，本次配套募集资金成功与否并不影响标的资产的评估值。因此，本次收益法评估时未考虑配套募集资金投入对收益法预测现金流的影响，预测现金流中不包括配套募集资金投入带来的收益。

2、本次募集资金投入对浦江公司业绩承诺期间财务费用和业绩承诺金额的影响

配套募集资金用于本次重组标的资产将提高标的资产在盈利补偿期间的净利润实现数。未来计算浦江公司的承诺业绩时，将扣除募集配套资金投入效益的影响金额。

为避免募投项目投入运营后对标的资产业绩承诺期间财务费用和业绩承诺金额的影响，上市公司和浦江公司于 2016 年 10 月 14 日签署了《盈利预测补偿协议之补充协议》，约定如下：

（1）本次募投项目按照投入募集资金与不使用募集资金所产生的对标的资产净利润的影响差计算资金使用费，浦江公司对于标的资产的累积承诺利润以扣除上述资金使用费后的净利润为准，资金使用费计算公式如下：

资金使用费 = （已实现销售房产实际投入的募集资金金额 × 公司实际债务融资利率 × 募投项目从投入募集资金至达到完工可销售状态的天数 ÷ 360） + （募投项目实际投入的募集资金金额 × 公司实际债务融资利率 × 募投项目从达到完工可销售状态至报告期末的天数 ÷ 360）

(2) 上海临港本次募集资金专户存储或现金管理所产生的利息等收益, 不计入交易对方对于标的资产的累积承诺净利润范围内。

综上所述, 交易对方的业绩承诺中不包含募集配套资金投入带来的收益。

会计师核查意见:

经核查: (一) 上述上市公司及标的公司现有货币用途及未来支出计划、资产负债率水平、可利用的融资渠道及授信额度符合上市公司及标的公司的实际情况, 上市公司具有募集配套资金的需求。(二) 本次标的公司的盈利预测以及收益法评估预测的现金流不包含募集配套资金投入带来的效益。交易对方的业绩承诺中不包含募集配套资金投入带来的收益。为了避免募投项目投入运营后对标的资产业绩承诺期间财务费用和业务承诺金额的影响, 所作协议约定的处理方式合理。

反馈意见 11:

申请材料显示, 报告期各期间内, 拟注入资产模拟合并的主营业务收入分别为 50,934.98 万元、68,889.73 万元、24,510.43 万元, 实现净利润 3,974.89 万元、9,718.23 万元、2,253.43 万元。2015 年向关联方上海临港经济发展集团资产管理有限公司销售房屋 32,903.26 万元。请你公司: 1) 补充披露拟注入资产 2015 年的净利润增长率高于收入增长率的原因和合理性。2) 补充披露关联交易的明细情况, 比对第三方交易, 补充披露定价的合理性。

回复如下:

(一) 拟注入资产 2015 年净利润增长率高于收入增长率的原因和合理性。

拟注入资产 2015 年主营业务收入较 2014 年增加 17,954.75 万元, 增长率为 35.25%; 2015 年净利润较 2014 年增加 5,743.34 万元, 增长率 144.49%。净利润增加的主要原因为营业毛利额增加 12,401.97 万元, 营业毛利增加的原因分析如下:

单位：万元

项目	2015 年			2014 年			2015 年比 2014 年收入 增加	2015 年比 2014 年毛 利增加
	收入	成本	毛利	收入	成本	毛利		
主营业务	68,889.73	39,925.70	28,964.03	50,934.98	33,481.88	17,453.10	17,954.75	11,510.94
房屋销售	62,158.18	38,138.65	24,019.53	46,027.66	31,063.57	14,964.09	16,130.52	9,055.44
房屋出租	6,731.55	1,787.05	4,944.50	4,907.32	2,418.32	2,489.00	1,824.23	2,455.50
其他业务	1,491.01	0.05	1,490.96	600.09	0.17	599.92	890.92	891.03
合计	70,380.74	39,925.75	30,454.99	51,535.07	33,482.05	18,053.02	18,845.67	12,401.97

根据上表所示，营业毛利增加的主要原因系房屋销售及租赁毛利额的增加和毛利率的提高综合影响所致。拟注入资产毛利构成及毛利率情况列示如下：

营业毛利	2015 年		2014 年	
	金额	占比	金额	占比
主营业务	28,964.04	95.10%	17,453.10	96.68%
-物业销售	24,019.54	78.87%	14,964.09	82.89%
-物业出租	4,944.50	16.24%	2,489.00	13.79%
其他业务	1,490.96	4.90%	599.92	3.32%
合计	30,454.99	100.00%	18,053.02	100.00%

(续)

毛利率	2015 年	2014 年
主营业务	42.04%	34.27%
-物业销售	38.64%	32.51%
-物业出租	73.45%	50.72%
其他业务	100.00%	99.97%
综合毛利率	43.27%	35.03%

园区物业销售额增加及毛利率提高的具体原因分析如下：

(1) 2015 年物业销售收入较 2014 年增加 16,130.52 万元，增幅为 35.05%，主要系当期有较大金额的物业项目完工结转开发产品，可供销售物业面积增多。2014 年度实现物业销售收入 46,027.66 万元，主要系浦江高科技园 A1 地块工业厂房项目（一期）、浦江高科技园 A1 地块工业厂房项目（二期）及浦江高科技园 F 地块工业厂房三期六标实现的销售；2015 年度实现物业销售收入 62,158.18 万元，主要系浦江高科技园 A1 地块工业厂房项目（二期）、浦江高科技园汽车新兴技术研发产业化项目及浦江高科技园出口加工区（北块）工业厂房项目的销售。

(2) 2015 年物业销售毛利率较 2014 年度提高 6.13%，毛利率提高的主要原因是：a) 标的物业销售毛利率报告期内不同年度，销售的物业项目不同，毛利率也因此不同，2015 年度毛利率较 2014 年度提高主要系毛利率较高的项目 2015 年的销售增加；b) 2015 年度出租毛利率较 2014 年度大幅提升，主要系自 2015 年起拟注入资产投资性房地产房屋建筑物摊销年限由 20 年变更为 40 年，相关的摊销成本降低致使租赁毛利率提高。

基于上述分析，拟注入资产 2015 年净利润增长率高于收入增长率的原因主要系物业销售房屋物业租赁毛利率提高所致。

(二) 关联交易的明细情况及定价合理性。

2015 年向关联方临港资管销售房产的情况如下：

浦星公司与关联方临港资管签署沪漕泾合招（15）37 号房屋销售合同，销售浦江高科技园 A1 地块工业厂房二期项目 7 幢整栋，合同金额 32,903.26 万元，上述房产于 2015 年交付并确认销售，销售面积 22,719.00 平方米，售价 14,482.71 元/平方米，实现营业收入 32,903.26 万元。浦江高科技园 A1 地块工业厂房二期项目除 7 幢以外其他研发楼对第三方的平均售价为 15,916.64 元/平方米。浦星公司向关联方售价比第三方低主要原因是一次性整栋楼一销售所致，关联交易定价总体合理。

会计师核查意见：

经核查，（1）拟注入资产 2015 年的净利润增长率高于收入增长率符合拟注入资产经营的实际情况；（2）上述向关联方销售的物业形成的关联交易定价具有合理性。



中国注册会计师： 方志刚
方志刚

中国注册会计师： 曹俊伟
曹俊伟

2016 年 10 月 14 日