

公司代码：600848
900928

公司简称：上海临港
临港 B 股

上海临港控股股份有限公司 2020 年年度报告

重要提示

一、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、天健会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

四、公司负责人袁国华、主管会计工作负责人邓睿宗及会计机构负责人（会计主管人员）蒋欣妍声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

按公司2020年度的净利润提取法定盈余公积后，以利润分配股权登记日的总股本为基数，向全体股东进行利润分配，拟每10股派发现金红利人民币3.00元（含税），合计派发现金红利约人民币6.31亿元。同时，拟以资本公积转增股本方式向全体股东每10股转增2股。

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

本报告中所涉及的发展战略、经营计划等前瞻性描述均不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

九、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露年度报告的真实性、准确性和完整性

否

十、重大风险提示

公司已在本报告“经营情况讨论与分析”有关章节中详细描述了公司可能面对的风险，敬请投资者予以关注。

十一、其他

适用 不适用

目录

第一节	释义.....	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	6
第三节	公司业务概要.....	10
第四节	经营情况讨论与分析.....	11
第五节	重要事项.....	31
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	46
第七节	优先股相关情况.....	52
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	53
第九节	公司治理.....	61
第十节	公司债券相关情况.....	64
第十一节	财务报告.....	68
第十二节	备查文件目录.....	182

第一节 释义

一、释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
上海临港/公司/本公司/上市公司	指	上海临港控股股份有限公司（股票代码：600848、900928）
临港集团	指	上海临港经济发展（集团）有限公司
自仪股份	指	上海自动化仪表股份有限公司
临港资管	指	上海临港经济发展集团资产管理有限公司
漕总公司	指	上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司
浦江公司	指	上海漕河泾开发区经济技术发展有限公司
临港投资	指	上海临港经济发展集团投资管理有限公司
合资公司	指	上海新兴技术开发区联合发展有限公司
高科技园公司	指	上海漕河泾开发区高科技园发展有限公司
科技绿洲公司	指	上海科技绿洲发展有限公司
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
浦江国际科技城	指	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
南桥公司	指	上海漕河泾奉贤科技绿洲建设发展有限公司
华万公司/临港欣创	指	上海临港欣创经济发展有限公司
自贸联发	指	上海自贸区联合发展有限公司
临港航空	指	上海临港新片区航空产业发展有限公司，曾用名上海临港新片区产业发展有限公司
新片区经济公司	指	上海临港新片区经济发展有限公司
申创新动力基金	指	上海申创新动力股权投资基金合伙企业（有限合伙）
国和人工智能基金	指	上海国和人工智能股权投资基金合伙企业（有限合伙）
本次重组/本次重大资产重组	指	上海临港向漕总公司发行股份及支付现金购买其持有的合资公司 65%股权、高科技园公司 100%股权及科技绿洲公司 10%的股权；向天健置业、久垄投资、莘闵公司、华民置业及蓝勤投资发行股份购买其持有的南桥公司 45%股权、双创公司 15%股权及华万公司 55%股权。同时，向包括普洛斯、建工投资、太保资管在内的不超过 10 名特定投资者非公开发行股份募集配套资金事项
标的公司	指	合资公司、高科技园公司、科技绿洲公司、南桥公司、双创公司、华万公司
募集配套资金	指	上海临港向建工投资、普洛斯、太保资管、中国电建、中信保诚、光大保德、奥园科技、远景能源非公开发行股份募集配套资金的行为
太保资管	指	太平洋资产管理有限责任公司
天健置业	指	天健置业（上海）有限公司
久垄投资	指	上海久垄投资管理有限公司
莘闵公司	指	上海莘闵高新技术开发有限公司
华民置业	指	上海华民置业发展有限公司
蓝勤投资	指	上海蓝勤投资有限公司
建工投资	指	上海建工集团投资有限公司
普洛斯	指	普洛斯投资（上海）有限公司

东久投资	指	东久（上海）投资管理咨询有限公司
中国电建	指	中国电力建设股份有限公司
中信保诚	指	中信保诚基金管理有限公司
光大保德信	指	光大保德信资产管理有限公司
奥园科技	指	广东奥园科技集团有限公司
远景能源	指	远景能源有限公司
九亭资管	指	上海九亭资产经营管理有限公司
莘庄工业区	指	上海市莘庄工业区经济技术发展有限公司
盛睿投资	指	上海盛睿投资有限公司
赛领博达	指	上海赛领博达股权投资基金合伙企业（有限合伙）
诚鼎新扬子	指	上海诚鼎新扬子投资合伙企业
上海并购基金	指	上海并购股权投资基金合伙企业（有限合伙）
临港新片区/新片区	指	中国（上海）自由贸易试验区临港新片区
洋山特殊综保区/特殊综保区	指	公司子公司上海自贸区联合发展有限公司负责开发的位于中国（上海）自由贸易试验区临港新片区洋山特殊综合保税区的区域
2018 年第一期公司债	指	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（第一期）
2019 年第一期公司债	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）
中国证监会/证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所/交易所	指	上海证券交易所
A 股	指	人民币普通股股票
B 股	指	人民币特种股股票
元、千元、万元	指	人民币元、人民币千元、人民币万元
报告期	指	2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

公司的中文名称	上海临港控股股份有限公司
公司的中文简称	上海临港
公司的外文名称	SHANGHAI LINGANG HOLDINGS CO., LTD.
公司的外文名称缩写	SHLG
公司的法定代表人	袁国华

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	王春辉	谢忠铭
联系地址	上海市松江区莘砖公路668号B座18楼	上海市松江区莘砖公路668号B座18楼
电话	021-64855827	021-64855827
传真	021-64852187	021-64852187
电子信箱	ir@shlingang.com	ir@shlingang.com

三、基本情况简介

公司注册地址	上海市松江区莘砖公路668号3层
公司注册地址的邮政编码	201612
公司办公地址	上海市松江区莘砖公路668号B座18楼
公司办公地址的邮政编码	201612
公司网址	http://www.lingangholding.com
电子信箱	ir@shlingang.com

四、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体名称	《上海证券报》、香港《文汇报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	http://www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	上海证券交易所、公司董事会办公室

五、公司股票简况

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	上海临港	600848	自仪股份
B股	上海证券交易所	临港B股	900928	自仪B股

六、其他相关资料

公司聘请的会计师事务所 (境内)	名称	天健会计师事务所(特殊普通合伙)
	办公地址	杭州市江干区钱江路1366号华润大厦B座
	签字会计师姓名	倪春华、金乾恺
报告期内履行持续督导职责的财务顾问	名称	国泰君安证券股份有限公司
	办公地址	上海市静安区新闻路669号博华广场36层
	签字的财务顾问主办人姓名	王牌、徐咏雷
	持续督导的期间	2019年6月27日至2020年12月31日

七、近三年主要会计数据和财务指标

(一)主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2020年	2019年	本期比上年同期增减 (%)	2018年	
				调整后	调整前
营业收入	3,929,556,277.52	3,949,773,008.68	-0.51	4,799,376,284.25	1,929,421,606.54
归属于上市公司股东的净利润	1,414,369,164.67	1,346,796,763.70	5.02	1,223,073,955.65	435,310,729.43
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,112,003,716.65	257,106,108.47	332.51	395,058,572.02	395,058,572.02
经营活动产生的现金流量净额	-853,172,395.46	-4,809,976,919.57	不适用	-1,172,600,350.92	-1,498,716,473.36
	2020年末	2019年末	本期末比上年同期末增减 (%)	2018年末	
				调整后	调整前
归属于上市公司股东的净资产	14,533,458,840.76	13,623,586,046.97	6.68	9,948,109,426.58	6,809,523,713.28
总资产	41,810,203,698.50	37,780,454,548.19	10.67	28,313,358,302.15	15,514,520,442.69

(二)主要财务指标

主要财务指标	2020年	2019年	本期比上年同期增减 (%)	2018年	
				调整后	调整前
基本每股收益 (元 / 股)	0.67	0.71	-5.63	0.65	0.39
稀释每股收益 (元 / 股)	0.67	0.71	-5.63	0.65	0.39
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元 / 股)	0.53	0.17	211.76	0.35	0.35
加权平均净资产收益率 (%)	10.08	13.72	减少3.64个百分点	11.95	6.55
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	7.92	3.12	增加4.80个百分点	5.94	5.94

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

√适用 □不适用

- 1、归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润变动原因说明：主要系上年同期公司发生同一控制下企业合并，编制报表时，根据会计政策进行追溯调整，标的公司期初至合并日的净损益认定为非经常性损益，本期无此事项发生，因此归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润大幅增加。
- 2、扣除非经常性损益后的基本每股收益变动原因说明：主要系由于上述归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润变动原因，导致本期归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润相较于上期变动较大。
- 3、基本每股收益变动原因说明：主要系公司本次重组募集配套资金所涉及的新增股份于2019年12月完成登记，在计算每股收益时，2019年末公司总股本为加权平均后的股本总数，因此公司2019年度每股收益较高。

八、境内外会计准则下会计数据差异

(一)同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

(二)同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

(三)境内外会计准则差异的说明:

适用 不适用

九、2020 年分季度主要财务数据

单位:元币种:人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	1,216,114,903.29	896,027,044.21	915,589,666.98	901,824,663.04
归属于上市公司股东的净利润	202,374,924.43	590,054,332.50	423,724,703.22	198,215,204.52
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	158,158,962.32	561,786,092.39	236,230,500.48	155,828,161.46
经营活动产生的现金流量净额	-878,882,203.17	312,986,972.90	-78,596,788.30	-208,680,376.89

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

十、非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位:元币种:人民币

非经常性损益项目	2020 年金额	附注(如适用)	2019 年金额	2018 年金额
非流动资产处置损益	88,393,612.49		312,410,915.13	387,560.62
越权审批,或无正式批准文件,或偶发性的税收返还、减免				
计入当期损益的政府补助,但与公司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	145,345,384.41		108,446,346.36	31,869,269.75
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费				
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益				
非货币性资产交换损益				
委托他人投资或管理资产的损益	5,069,160.86		7,119,941.15	12,325,675.92
因不可抗力因素,如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备				

债务重组损益				
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等				
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益				
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益			878,937,753.00	1,283,085,407.46
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-39,357,842.20		-41,745,768.83	-23,273,272.07
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				41,861,178.95
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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	251,206,575.45		142,732,466.15	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	3,413,190.86			
对外委托贷款取得的损益				
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益				
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响				
受托经营取得的托管费收入	2,732,749.41		1,658,759.78	627,751.45
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-6,004,682.48		1,612,144.27	-867,420.73
其他符合非经常性损益定义的损益项目				
少数股东权益影响额	-25,595,564.19		-73,658,808.26	8,791,344.21
所得税影响额	-122,837,136.59		-247,823,093.52	-526,792,111.93
合计	302,365,448.02		1,089,690,655.23	828,015,383.63

十一、采用公允价值计量的项目

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
其他非流动金融资产	1,236,916,529.40	2,113,916,936.72	877,000,407.32	251,206,575.45
合计	1,236,916,529.40	2,113,916,936.72	877,000,407.32	251,206,575.45

十二、其他

□适用 √不适用

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

上海临港所处行业为园区开发及运营服务。园区开发是指由园区开发主体在特定规划区域范围内，通过明晰产业定位、搭建功能平台、开发产业载体、完善基础配套等，向园区落户企业及其雇员提供综合配套服务；运营服务是指为企业提供物业管理、园区运营、企业发展、创新创业、商业配套等一系列基础服务和增值服务，园区运营贯穿园区发展的全生命周期，是园区产业集聚的核心因素。

上海临港以产业园区的开发建设、运营管理、产业投资、综合服务为主业，以“科技创新和产业推动者、区域转型和城市更新的推动者”为使命，以投资驱动、服务驱动为经营模式，以产业地产为载体，逐步构建以开发、运营、管理、服务、投资为要素的生态模式，打造“产城融合、产金融合、产学研融合”的高口碑产业地产品牌。公司将围绕上海自贸区临港新片区建设、市值管理、市场战略、投资效能、科创服务、金融运行、业财联动、团队机制、风控体系、党建引领、疫情防控等重点领域，凝心聚力、逆势而上，积极承担聚集创新资源、培育新兴产业、推动城市化建设等一系列重要使命。

二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

适用 不适用

三、报告期内核心竞争力分析

适用 不适用

上海临港作为专业从事科技产业园区开发建设、运营服务和产业投资的国有控股上市公司，坚持围绕上海自由贸易区临港新片区、上海科创中心及长三角一体化建设等国家战略，积极为投资者创造价值、为产业转型创造价值、为城市发展创造价值。公司的核心竞争力主要表现为：

（一）承接国家战略的政策优势

上海临港积极寻求公司发展与国家重点战略和上海发展战略相适应，紧抓历史发展机遇，提前谋划、加快布局，依托上海自由贸易区临港新片区、上海科创中心及长三角一体化建设等国家战略，抢抓机遇、主动布局、顺势发展。公司下属各园区均位于上海未来城市发展的重点板块，具有丰富的资源优势、区位优势以及园区产业特色和规模效应，积极优化资源配置，立足长远发展，主动践行上海自贸区临港新片区、上海科创中心及长三角一体化建设等国家战略。

（二）深耕科技园区的品牌优势

上海临港深耕园区开发运营，通过“区园合作、品牌联动”的成功模式，与上海各区紧密合作，充分发挥在产业园区开发领域的专业优势。依托“临港”、“漕河泾”等成熟品牌，基于“宜业、宜居、宜人”的园区定位，打造了一系列国际领先、国内一流的品牌园区，在园区开发行业树立了高起点规划、高标准建设、高水平管理、高品质服务的专业核心，积累了良好的品牌口碑。

（三）集成产品优势的规模效应

上海临港拥有产业综合体、甲级写字楼、高标准研发楼、标准厂房、特殊用途专业厂房、仓储物业等各类载体形成的全产品链，形成了全面完备的产品优势，拥有数千家园区落地企业的客户资源，数十万员工形成的消费流量，提供丰富的应用场景，形成高质量产业、高品质物业、高素质人才共同组成的高活力业态，上海临港的规模经济效益正逐步凸显。

（四）产业生态循环的多元发展

上海临港建成并持续优化“平台+中心+服务”的立体服务集成体系，在人力资源、商务对接、创新创业、政务政策、行业协会等各领域提供完善支持，为入驻企业营造了良好的营商环境；同时，通过集聚党建、科技、人才、金融、信息、环境、能源、居住、生态等服务要素，上海临港还为园区企业员工提供了宜居、宜业的软环境。立足于以上优势，上海临港不断推动“产城融合”“产金融合”“产学研融合”，形成产业生态系统的大循环，在综合服务、产业投资等业务领域多元发展。

第四节 经营情况讨论与分析

一、经营情况讨论与分析

2020 年是“十三五”规划的收官之年，是上海践行“三大任务、一大平台”国家战略的关键之年，是上海临港从战略初创期迈入全面发展期的转型之年，也是公司启动核心动能转换的奋进之年。在“科技创新和产业推动者、区域转型和城市更新的建设者”的使命引领下，公司围绕上海自贸区临港新片区建设、市值管理、市场战略、投资效能、科创服务、金融运行、业财联动、团队机制、风控体系、党建引领、疫情防控等重点领域，凝心聚力、逆势而上，实现了预期目标。

(一) 公司经营稳中提质，关键时期彰显担当

1、园区招商成果显著

上海临港在园区招商方面统筹推进、各园区产业创新要素加速聚集，产业链条持续完善，产业结构稳健调整。经统计，截至报告期末，上海临港总在租面积达到 218.4 万平方米，较上年末增加 20.7%，报告期内出售面积达 9.7 万平方米。

2、工程项目稳步推进

报告期内，上海临港各项目工程稳步推进。全年新开工面积共 132.2 万平方米，其中，研发办公项目面积 77.3 万平方米，物流仓储项目面积 42.1 万平方米，标准厂房项目面积 12.8 万平方米。全年竣工面积共 121.4 万平方米，其中，研发办公项目面积 99.4 万平方米，物流仓储项目面积 16.3 万平方米，标准厂房项目面积 5.7 万平方米。年末各类物业载体总在建面积 304 万平方米，其中研发办公项目面积 224.5 万平方米，物流仓储项目面积 57.9 万平方米，标准厂房项目 21.6 万平方米。漕河泾科技绿洲四期项目获评上海市文明工地、市优质工程、建筑工程“白玉兰”奖等奖项，松江园区的 G60 科创云廊项目荣获 LEED 铂金级认证，浦江园区智慧之岸一期建筑荣获 LEED CS 认证，南桥园区一期项目获得“二星级绿色建筑认证”。

3、土地储备规模合理

报告期内，上海临港新增土地储备面积约 34.5 万平方米，截至报告期末，上海临港及下属控股子公司共计持有待开发土地面积约 33.1 万平方米。其中，漕河泾园区持有待开发土地面积约为 1.2 万平方米，松江园区持有待开发土地面积约为 10.3 万平方米，浦江园区持有待开发土地面积约为 15.8 万平方米，南桥园区持有待开发土地面积约为 5.8 万平方米。公司积极践行国家及上海市规划发展战略，在相关区域重点布局，土地储备规模合理，促进未来可持续发展。

4、落实疫情防控，彰显社会责任担当

2020 年，面临疫情的冲击，公司以“防疫情，保运行，促发展”为工作重点，成立“疫情防控领导小组”，设立“上海临港同舟共济新冠病毒防控专项资金”，积极支持公司下属园区内企业抗击新冠肺炎疫情，并且关键时期彰显企业社会责任，减轻中小企业负担，与园区企业共渡难关，营造良好的营商环境，积极履行社会责任。

5、全面进军新片区，助力新片区产业发展

公司主动对接“临港新片区”战略，以“直接参与+间接投资+区域联动”模式，助力临港新片区大飞机航空产业园、特殊综合保税区、滴水湖金融湾形成了新片区产业发展的“三驾马车”。同时公司将重点围绕新片区战略和国家大飞机战略，坚持“大飞机、大枢纽、创新谷、自贸港”发展定位，发挥“全方位高水平对外开放”政策优势、大飞机“工业皇冠”的产业集聚优势、浦东机场国际航空港的全球联动优势，搭建具有国际竞争力的开放型航空产业体系，形成世界级航空产业集群，奋力打造以“航空集群、自由贸易、双脑智能、产城融合”为靓丽名片、世界一流的大飞机航空产业园。

6、增强投资效能，推动利润结构升级

2020 年，公司快速响应、逆势发力，围绕产业链上下游的行业性投资以及针对园区内企业的区域性投资，通过直接投资及产业基金投资等方式，先后投资了国微思尔芯、壁仞科技、上海智能网联汽车、字节跳动等一批公司下属园区内的人工智能、半导体、车联网领域科创企业，与被投资企业共同提升产业链整体服务能级，完善园区服务体系，助力园区企业快速发展。公司着力推动投资体制机制创新，从重点项目投资、临港新片区投资、园区产业投资、基金模式探索的四大方面增强效能。

7、完善集控融资，落实金融运行赋能

公司围绕“重计划、提归集、保总量、降成本、调结构、求创新”，通过计划、归集、调拨、融资等各项工作，赋能金融运行，实现公司全年降本创利、维稳负债率等工作，保证各类融资以最优化条件顺利推进。同时，公司积极提升内部资金效益、建设园区金融功能、融资降本增效、多元融资拓宽渠道等，为园区发展奠定良好基础和资金保障。

8、扎实聚焦成本内控，夯实风控系统功能

2020年，公司在平台建设、成本管理、专项审计、内控检查、公司流程审核等多个方面夯实了风控系统功能，通过集中聚焦内控措施与工程成本两大抓手，充分发挥了“监管中心”功能。其中，公司着重整合资源统一内控，编制工程成本合理指引，开展成本指标范围管控，完善负面清单治理等，提升了公司风险管控能力和水平。

（二）园区产业加速集聚，服务能力持续提升

2020年，面对突如其来的新冠疫情和复杂多变的宏观经济形势，上海临港“防疫情、保运行、促发展”，不断深化“区区合作、品牌联动”，加快园区产业要素集聚，营造园区科创氛围，提升园区产业能级。

1、产业能级提升，科创氛围浓厚

漕河泾园区以打造具有国际影响力的高端产业引领地为目标，发挥园区总部与研发中心的集聚优势，加快推进“一部三中心”建设，重点提升电子信息和现代服务业产业能级，加快提升数字经济、人工智能、生命健康三大先导产业的集聚度和显示度，不断释放园区科创效能和影响力。在国家级经开区综合评价中，漕河泾园区综合发展水平位于前列；在上海市开发区综合评价中，漕河泾园区综合发展指数在中型园区中排名第一；营商环境指数、持续发展指数和产业发展指数排名第一；产业发展指数和创新发展指数、创新成果指数和管理服务水平指数排名第二。2020年，漕河泾园区引入近90余个新项目，包括线上经济、生物医药和芯片设计等新兴产业领域知名企业的多个重大项目，在新材料、高端装备、生物医药、汽车研发配套、环保新能源等领域逐步形成产业集聚新动态。

松江园区不断强化科创策源能力，构建园区创新产业生态链，释放产业集聚新动能。在2020年全市104个开发区综合评价中，松江园区连续5年位列小型园区综合排名三甲；亩均税收、亩均产出位列第四；获评上海市首个工业互联网标杆示范园区、上海市商标品牌创新创业基地。松江园区围绕工业互联网、生命健康、集成电路等前沿重点产业领域引入一批龙头企业项目，大力提升科技创新引领作用，发挥园区特色产业带动作用，丰富园区产业生态。搭建科技融资服务平台，全力推动G60科技成果转化，累计导入70余个工业互联网相关领域项目，深化“基金+基地”服务模式，赋能优质科技企业开拓创新，进一步提升创新创业服务质量，打造园区双创品牌。

浦江园区聚焦新一代信息技术、生物医药等战略新兴产业，按照2+1产业发展导向，精准发力，加速推动园区主导产业集聚。浦江园区先后引进一批集成电路设计及生物医药领域的龙头企业，并成为上海市“1+5”生物医药产业特色园区之一。园区已集聚了20余家市级以上企业研发中心、工程中心和技术中心等；2020年全年新增科创转化项目20余个，新增科创转化平台1个，新增知识产权拥有数超过900件，新增高新技术企业70余家。浦江园区科创体系不断完善，产业能级进一步提升，主导产业加速集聚并形成发展优势。

康桥园区、南桥园区围绕打造特色产业园区，通过导入行业领域内的领军企业，不断提升产业能级和服务质量，产业集聚度逐步显现。康桥园区以“人工智能、新材料”为主导产业，通过产学研深度融合，不断提升园区创新策源能力。南桥园区以“东方美谷+未来空间”为战略，围绕“智能网联汽车、生物医药”产业，先后导入了汽车电子控制技术和信息内容分析技术等两大国家工程实验室，成立智能网联汽车技术中心前瞻研究所，南桥园区继嘉定、临港之后成为上海第三个自动驾驶测试区，并被奉贤区认定为5G+智慧试点园区、创业孵化示范基地，南桥园区已成为上海特色产业园区，其打造的智能网联平台已成为上海智能网联产业领域中崛起的新势力。2020年，园区企业新增各类知识产权超过160件，高新技术企业数量超过20家，产业特色日臻显现。

洋山特殊综保区作为全国唯一特殊综合保税区，把握临港新片区创新发展、集聚发展、融合发展、开放发展新趋势，推动“国际供应链管理平台”、“国际金融贸易平台”、“跨境新兴服务业平台”三大平台建设。依托临港新片区的区位和政策优势，园区在金融服务领域寻求创新发展，年内新增融资租赁型企业超过20家，完成临港新片区首单跨境船舶租赁业务，成为洋山特殊综保区融资项目“绿色通道”指定服务商，洋山特殊综保区已成为融资租赁相关业务创新高地。

临港新片区大飞机航空产业园作为上海特色产业园区，以“大飞机、大枢纽、创新谷、自贸港”作为发展定位，力争建设成为世界级的航空产业集群、全球影响力的大飞机科创中心、全球竞争力的航空枢纽服务平台、国际知名的航空智慧新城。报告期内，园区已取得项目首发地块并正式开工建设，成功导入首批 22 个产业项目，未来临港新片区大飞机航空产业园将以洋山特殊综合保税区作为产业先导启动区，围绕大飞机总装批产，打造“航空制造+航空科技+航空服务”三链融合的航空产业集群，逐步形成“一个园区、七大集群、千亿产值、万亿带动”的发展态势，目标打造具有全球影响力和竞争力、世界一流的大飞机航空产业园，成为我国“更深层次、更宽领域、以更大力度推进全方位高水平开放”的先行示范区。

临港新片区现代服务业开放区以打造“特殊经济功能区”和建设“现代化产业新城”为目标，以滴水湖金融湾建设为契机，积极推动跨境金融、国际贸易、数字经济等产业发展及功能平台构建。围绕总部经济、跨境金融、国际贸易、数字经济等重点产业，推动相关机构快速导入，夯实临港新片区产业发展和金融功能创新的基础，培育高质量的现代化服务业产业集群。

金山园区紧抓长三角一体化发展上升为国家战略的重大机遇，主动承接上海自贸区临港新片区建设的溢出效应。园区以先进制造、生命健康、新一代信息技术为目标产业，储备了新材料、信息技术、节能环保等领域一批优质项目，不断强化产业集聚效应和规模效应，搭建园区服务平台，逐步构建起集“人才租住+智慧生活+互动交流”为一体的综合生活社区，大力提升园区服务配套水平，吸引产业资源向园区集聚。

嘉定园区重点围绕生物医药、新一代信息技术、人工智能及服务等领域，引进龙头企业和重点项目，积极培育新兴业态，储备汽车电子、光通讯、生物医药和医疗器械、商贸流通和供应链金融服务等领域的项目，打造园区特色产业集群。

2、持续创新举措，提升服务能级

上海临港以客户至上为宗旨，以服务创新为引领，围绕知识产权、法律法规、科技金融等服务领域，搭建标准化的服务体系，通过不断做实做深“科创服务引领者”的角色功能，助力“科技创新和产业发展的推动者、区域转型和城市更新的建设者”的使命践行。

漕河泾园区始终把“客户至上，追求卓越”作为园区服务的核心竞争力，持续优化提升园区营商环境和服务品质，打造具有特色的企业服务机制，逐步构建起多层次、立体化、全覆盖的园区服务体系。年内，上海证券交易所资本市场服务徐汇漕河泾开发区基地正式揭牌，徐汇人工智能产业知识产权联盟、上海市商标品牌创新创业（漕河泾）基地和中国（上海）知识产权维权援助中心漕河泾工作站等相继成立，漕河泾科技服务示范区辐射力和影响力进一步提升，力争成为上海科技创新新引擎、产业发展新高地、城市更新新标杆、产城融合新典范。此外，漕河泾园区继续推动信息化系统建设，升级改造园区网络系统，引入人工智能技术，打造绿色生态科技走廊，园区服务体系不断向“专业化、精细化、品牌化、国际化”演进。

松江园区作为 G60 科创走廊“重要产业科技创新策源区和重大科技成果转化承载区”，以产融结合为契机，稳步推进园区科技融资平台建设，探索建立“政府+园区+担保+银行”的创新融资模式；组建专业化的运行服务团队，以服务创造价值，形成以“园区招商、企业发展、创新服务”为核心的精细化服务模式，构建全方位的园区服务体系；以科技、文化、商务、交易、体验为驱动力，引入多个知名品牌和网红品牌，打造具有新生活、新科技、新艺术、新体验的商业文化空间，形成“人与自然和谐发展”的产业社区。

浦江园区坚持“产城融合、创新驱动”的发展思路，以创新型经济为导向，稳步提升科创服务能级。园区整合各类资源，围绕“点、线、站、员”的服务网络体系，打造企业服务“金牌窗口”；承办中国创新创业大赛，举办“智慧工匠”品牌活动；围绕生物医药、集成电路等园区重点产业领域，举办产业论坛、创业大赛、投融资路演等科创活动，不断强化创新驱动，营造科创氛围。此外，浦江园区进一步探索基金投资与产业链龙头企业引进的联动效应，开展对园区优质科创项目的投资。在上海打造国内大循环的中心节点、国内国际双循环的战略链接中，浦江园区发挥了重要的作用。

康桥园区、南桥园区以更开放、更积极的举措，全力提升园区服务产业、服务创新、服务人才的专业化服务能力，从功能提级、服务提质、团队提升三个方面不断完善园区服务体系。汇聚各服务部门的资源，对企业情况进行摸底、调研，为入驻企业提供定制的规划建议书，提供全方位、全过程的服务。针对企业发展需求，提出多元化金融服务方案、推出个性化金融产品。康桥

园区打造的人工智能专业孵化器获得浦东新区创新载体认定，南桥园区的专业孵化器正积极推进市级孵化器的申创工作，园区服务能力显著提升。

洋山特殊综保区立足全局、挖掘潜力，发挥企业服务和配套产业协作的创新优势，着力提升科技创新和产业融合的服务能力。围绕园区企业实际需求，为园区入驻企业提供报关、仓储、运输、金融等综合服务，以及工商、税务、人才等保障性服务。园区积极推动服务建设标准化、品牌化建设，目前基本形成了“政策服务、金融服务、供应链服务、人才服务、物业服务”一体化的大服务体系，不断提升园区服务能级，提升品牌知名度。

临港新片区大飞机航空产业园积极探索特殊综保区政策创新、业务场景创新，围绕“生活服务、产业服务”，计划构建创新型园区服务体系。园区导入普励航空质量认证平台、埃森博航空资产评估中心、航空制造计量测试中心、综保物流航空供应链服务中心等4家科创服务平台，逐步构建评估、物流及生产性服务等功能类服务平台，园区产业特色初步显现，为集群化发展夯实基础。

临港新片区现代服务业开放区重点围绕服务创新，计划搭建金融、人才、法律、航运、贸易、文化、教育等八大产业功能平台，构建全方位的产业服务生态。通过临港新片区金融创新政策的支持和助推，进一步打造国际营商环境高地，持续提升临港新片区核心竞争力。

金山园区搭建服务平台，建立起以注重服务质量为宗旨，产业资源向园区集聚的发展态势。园区融合居住、办公、餐饮、商业、休闲等板块功能，构建“人才租住+智慧生活+互动交流”为一体的综合生活社区；强化对入驻企业的服务能力，依托园区服务平台为企业提供财税、产业、科技、人才等一站式服务，协助园区企业项目落地，帮助中小企业经营发展，园区服务能级不断提升，营商环境持续优化。

嘉定园区以服务促招商，集聚各类服务资源，优化服务功能，提升园区核心竞争力。搭建园区产业服务系统，通过大数据分析和了解企业需求，组建专业的服务团队，为园区企业提供丰富服务内容，助力企业发展。

二、报告期内主要经营情况

2020年度，公司实现营业收入39.30亿元，较2019年同期下降0.51%；归属于上市公司股东的净利润14.14亿元，较2019年同期增长5.02%，公司在提升发展质量、推动收入利润结构转型方面初见成效。截至报告期末，公司总资产418.10亿元，较2019年末增长10.67%，归属于上市公司股东的净资产145.33亿元，较2019年末增长6.68%。

(一) 主营业务分析

1. 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	3,929,556,277.52	3,949,773,008.68	-0.51
营业成本	1,688,753,895.18	1,176,183,820.22	43.58
销售费用	76,054,930.38	71,767,025.40	5.97
管理费用	341,111,421.11	319,923,708.63	6.62
财务费用	341,585,101.36	336,542,345.40	1.50
经营活动产生的现金流量净额	-853,172,395.46	-4,809,976,919.57	不适用
投资活动产生的现金流量净额	-2,294,789,236.42	-1,173,847,409.52	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	66,191,209.83	8,728,431,328.07	-99.24

2. 收入和成本分析

适用 不适用

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产行业 (园区)	3,670,181,429.20	1,529,379,429.80	58.33	-3.97	41.41	减少 13.37 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房屋销售	2,069,749,518.84	1,056,733,964.40	48.94	-11.12	42.46	减少 19.2 个百分点
房屋租赁	1,600,431,910.36	472,645,465.40	70.47	7.18	39.10	减少 6.78 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
上海	3,670,181,429.20	1,529,379,429.80	58.33	-3.97	41.41	减少 13.37 个百分点

(2). 产销量情况分析表

□适用 √不适用

(3). 成本分析表

单位:元 币种:人民币

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
房地产行业 (园区)	房地产	1,529,379,429.80	90.56	1,081,551,852.43	91.95	41.41	
分产品情况							
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
房屋销售	房地产销售	1,056,733,964.40	62.57	741,762,841.75	63.07	42.46	
房屋租赁	房地产租赁	472,645,465.40	27.99	339,789,010.68	28.89	39.10	

成本分析其他情况说明

房屋销售成本变动说明: 主要系本期公司结转销售的房屋单位成本较上期增加。

房屋租赁成本变动说明: 主要系本期公司完工产品转入投资性房地产金额增加。

(4). 主要销售客户及主要供应商情况

√适用 □不适用

前五名客户销售额 147,680.27 万元, 占年度销售总额 71.35%; 其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元, 占年度销售总额 0%。

前五名供应商采购额 276,327.56 万元, 占年度采购总额 57.60%; 其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元, 占年度采购总额 0%。

3. 费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
销售费用	76,054,930.38	71,767,025.40	5.97
管理费用	341,111,421.11	319,923,708.63	6.62
财务费用	341,585,101.36	336,542,345.40	1.50

4. 研发投入**(1). 研发投入情况表**

□适用 √不适用

(2). 情况说明

□适用 √不适用

5. 现金流

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
经营活动产生的现金流量净额	-853,172,395.46	-4,809,976,919.57	不适用
投资活动产生的现金流量净额	-2,294,789,236.42	-1,173,847,409.52	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	66,191,209.83	8,728,431,328.07	-99.24

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系本期公司资金回笼和收到财政补贴增加及上期公司支付征地安置人员补偿费。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系本期公司新增权益类投资。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系本期公司偿还债务和分配股利支付的现金较上期增加及上期公司非公开发行股份取得募集资金。

(二)非主营业务导致利润重大变化的说明

□适用 √不适用

(三) 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

1. 资产及负债状况

单位：元 币种：人民币

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例(%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例(%)	本期期末金额较上期期末变动比例(%)	情况说明
货币资金	2,953,256,112.19	7.06	6,027,075,800.72	15.95	-51.00	主要系本期公司支付漕总公司股权交易对价款以及偿还长期借款。
应收票据	364,570.73	0.00	-	-	不适用	主要系本期公司收到银行承兑汇票。
长期股权投资	1,578,902,780.42	3.78	926,024,762.39	2.45	70.50	主要系本期公司新增联营企业。
其他非流动金融资产	2,113,916,936.72	5.06	1,236,916,529.40	3.27	70.90	主要系本期公司新增权益工具投资。
投资性房地产	14,985,302,668.65	35.84	10,580,974,701.13	28.01	41.62	主要系本期公司租赁物业增加。
在建工程	7,232,482.47	0.02	-	-	不适用	主要系本期公司新增装修工程。
递延所得税资产	348,872,322.81	0.83	611,331,168.92	1.62	-42.93	主要系本期公司土地增值税清算导致递延所得税减少。
其他非流动资产	3,843,949.14	0.01	1,115,272.37	0.00	244.66	主要系本期公司预付长期资产采购款。
短期借款	2,793,197,522.23	6.68	1,886,338,281.08	4.99	48.08	主要系本期公司为业务拓展新借入款项。
应付账款	4,190,431,510.28	10.02	1,637,824,061.76	4.34	155.85	主要系本期公司暂估工程款增加。
预收款项	172,866,532.52	0.41	1,152,664,340.86	3.05	-85.00	主要系本期公司根据新收入准则，将预收销售房款、预收定制房款等自“预收账款”重分类至“合同负债”科目核算。
合同负债	1,680,748,821.67	4.02	-	-	不适用	主要系本期公司根据新收入准则，将预收销售房款、预收定制房款等自“预收账款”重分类至“合同负债”科目核算。同时，本期预收房款较上期增加。
应交税费	260,007,658.01	0.62	443,536,369.05	1.17	-41.38	主要系本期公司支付土地增值税清算税款。
其他应付款	2,324,856,683.91	5.56	3,622,247,642.21	9.59	-35.82	主要系本期公司支付漕总公司股权交易对价款。
一年内到期的非流动负债	236,595,809.19	0.57	1,084,358,993.01	2.87	-78.18	主要系本期公司偿还一年内到期的长期借款。
其他流动负债	3,777,329,756.76	9.03	909,810,279.76	2.41	315.18	主要系本期公司发行短期融资券和超短融资券取得募集资金。

递延收益	84,111,749.21	0.20	47,624,933.30	0.13	76.61	主要系本期公司新取得政府补助。
递延所得税负债	101,395,240.28	0.24	1,368,312.11	0.00	7,310.24	主要系本期公司其他非流动金融资产公允价值变动，对应计提的递延所得税负债发生变动。
其他非流动负债	428,884,089.00	1.03	318,521,173.42	0.84	34.65	主要系本期公司新取得扶持资金。

2. 截至报告期末主要资产受限情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	年末账面价值	受限原因
其他货币资金	19,801,300.00	备付金、履约保函保证金、质押借款质押物
存货	4,633,686,909.92	长期借款抵押物
投资性房地产	4,654,622,211.86	长期借款抵押物
合计	9,308,110,421.78	

3. 其他说明

□适用 √不适用

(四) 行业经营性信息分析

√适用 □不适用

详见本章节“一、经营情况讨论与分析”以及“三、公司关于公司未来发展的讨论与分析”

房地产行业经营性信息分析

1. 报告期内房地产储备情况

√适用 □不适用

序号	所属园区	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	漕河泾园区	徐汇区虹梅街道286街坊3丘	12,050	24,100	否		
2	松江园区	松江区九亭镇漕河泾开发区SJT00201单元11-04B号地块	80,939	161,878	是	82,558	51
3	松江园区	松江区新桥镇漕河泾开发区JT-13-004号(SJT00201单元13-07号)地块	22,159	44,318	否		
4	浦江园区	浦江镇工-118号	65,860	123,102	否		
5	浦江园区	浦江镇工-1号	92,502	185,003	否		
6	南桥园区	奉贤区C-02-01号地块	57,234	143,085	否		

2. 报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/ 新开工项目 /竣工项目	项目用地面积 (平方米)	项目规划计容建 筑面积(平方米)	总建筑面积 (平方米)	在建建筑面 积(平方米)	已竣工面积 (平方米)	计划总投 资额	报告期实 际投资额
1	漕河泾园区	光启园四期	产业项目	竣工项目	52,471	21,668	53,799	0	53,799	39,293	3,478
2	漕河泾园区	集聚区二期二	产业项目	竣工项目	53,580	204,950	324,458	0	324,458	290,847	22,668
3	漕河泾园区	科技绿洲四期	产业项目	竣工项目	79,850	112,674	173,064	0	173,064	196,993	19,363
4	漕河泾园区	科技绿洲五期	产业项目	在建项目	111,704	119,173	180,395	180,395	0	250,398	29,962
5	漕河泾园区	科技绿洲六期	产业项目	在建项目	168,822	185,564	268,743	268,743	0	365,877	37,614
6	松江园区	南部新兴产业综合体项目（一期）	产业项目	在建项目	146,324	292,600	435,984	152,951	283,033	318,735	41,819
7	松江园区	南部新兴产业综合体项目（二期）	产业项目	在建项目	189,845	421,172	670,000	600,977	0	700,000	47,644
8	松江园区	新建生产及辅助用房项目（中山项目）	产业项目	竣工项目	27,177	43,483	59,054	0	59,054	35,549	5,064
9	松江园区	新建生产及辅助用房项目（JT（C）-15-001号地块）（创智中心一期）	产业项目	在建项目	28,975	57,950	81,090	81,090	0	59,000	12,160
10	松江园区	新建生产及辅助用房项目（JT（C）-16-002号地块）（创智中心）	产业项目	在建项目	9,724	15,558	21,856	21,856	0	19,595	4,131
11	松江园区	新建生产及辅助用房项目（XQ（C）-15-002号地块）	产业项目	在建项目	43,211	86,422	96,377	96,377	0	79,106	12,490
12	松江园区	创智中心二期项目	产业项目	新开工项目	16,465	32,840	45,745	45,745	0	35,161	2,518
13	松江园区	漕河泾开发区黄桥科技园项目	产业项目	新开工项目	45,705	68,558	93,464	93,464	0	77,496	11,465
14	浦江园区	浦江高科技园生命健康产业园二期项目（B）	产业项目	在建项目	64,992	124,855	176,709	176,709	0	138,683	22,913
15	浦江园区	电子信息研发产业园项目	产业项目	在建项目	69,229	149,447	207,240	207,240	0	230,058	20,208
16	南桥园区	南桥园区二期项目	产业项目	竣工项目	28,345	70,862	100,510	0	100,510	74,632	14,224
17	南桥园区	南桥园区三期项目	产业项目	在建项目	57,783	144,459	203,386	203,386	0	167,700	31,569
18	南桥园区	南桥欣创园二期	产业项目	在建项目	35,301	38,726	55,414	55,414	0	38,751	10,030
19	南桥园区	南桥欣创园三期	产业项目	新开工项目	18,257	52,005	65,029	65,029	0	46,854	6,233

20	金山园区	临港枫泾智能制造园一期	产业项目	竣工项目	53,874	66,762	56,742	0	56,742	31,521	1,318
21	金山园区	临港枫泾先进制造业基地二期	产业项目	在建项目	99,128	121,276	88,033	88,033	0	49,070	9,948
22	洋山特殊综保区	洋山贸易便利化集成营运基地（五期仓库）	产业项目	竣工项目	113,161	226,326	163,774	0	163,774	89,340	8,105
23	洋山特殊综保区	洋山保税港区大型设备全球检测调试基地项目（六期仓库）	产业项目	在建项目	73,980	146,665	81,449	81,449	0	48,427	12,363
24	洋山特殊综保区	洋山保税港区全球维修暨服务保障基地项目（七期仓库）	产业项目	在建项目	78,033	138,025	76,471	76,471	0	47,372	10,211
25	洋山特殊综保区	洋山转口贸易暨中转集拼便利化基地（八期仓库）	产业项目	新开工项目	51,584	196,623	130,341	130,341	0	76,270	18,136
26	洋山特殊综保区	洋山全球数字贸易综合配套服务保障基地（九期仓库）	产业项目	新开工项目	52,173	194,675	128,884	128,884	0	76,608	18,725
27	洋山特殊综保区	洋山全球汽车产业贸易综合保障基地（十期仓库）	产业项目	新开工项目	62,761	251,839	161,654	161,654	0	92,331	16,630
28	临港新片区大飞机航空产业园	一谷一园标准厂房项目	产业项目	新开工项目	110,989	155,718	128,065	128,065	0	134,456	18,722

3. 报告期内房地产销售和结转情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	总可租售面积 (平方米)	报告期初可经营面积 (平方米)	报告期末在租面积 (平方米)	报告期内出售面积 (平方米)
1	漕河泾园区	桂中园	产业项目	15,415	4,980	4,980	0
2	漕河泾园区	桂果园	产业项目	6,476	5,095	5,095	0
3	漕河泾园区	桂箐园	产业项目	8,886	7,618	6,351	0
4	漕河泾园区	桂平园	产业项目	3,906	1,192	1,192	0
5	漕河泾园区	钦江园	产业项目	9,100	3,900	3,900	0
6	漕河泾园区	虹漕园	产业项目	41,643	40,470	34,504	0
7	漕河泾园区	虹钦园	产业项目	66,266	30,767	27,041	0
8	漕河泾园区	钦汇园	产业项目	17,739	4,755	4,755	0
9	漕河泾园区	新思大楼	产业项目	23,506	23,506	23,506	0

10	漕河泾园区	智汇园	产业项目	55,872	12,880	12,880	0
11	漕河泾园区	新汇园	产业项目	57,203	33,064	29,273	0
12	漕河泾园区	科技产业化大楼	产业项目	76,850	55,527	53,123	0
13	漕河泾园区	创新大厦	产业项目	32,935	32,935	32,030	0
14	漕河泾园区	新园科技广场	产业项目	72,440	72,440	69,953	0
15	漕河泾园区	国际商务中心	产业项目	129,763	129,763	92,640	0
16	漕河泾园区	新洲大楼	产业项目	21,499	21,499	0	21,499
17	漕河泾园区	研发中心二期	产业项目	70,796	70,796	69,775	0
18	漕河泾园区	桂谷大楼	产业项目	8,575	8,575	8,575	0
19	漕河泾园区	新银大厦	产业项目	8,281	7,879	5,138	0
20	漕河泾园区	科技绿洲一、二期	产业项目	105,543	55,151	55,151	0
21	漕河泾园区	科技绿洲三期一 A	产业项目	46,715	46,715	42,912	0
22	漕河泾园区	科技绿洲三期一 B	产业项目	66,219	32,921	32,921	0
23	漕河泾园区	科技绿洲三期二、三	产业项目	47,722	26,996	26,996	0
24	漕河泾园区	科技绿洲三期四	产业项目	38,492	38,492	35,238	0
25	漕河泾园区	科技绿洲三期五	产业项目	22,574	22,574	22,574	0
26	漕河泾园区	科技绿洲四期	产业项目	113,086	0	0	0
27	漕河泾园区	新业园	产业项目	102,804	36,608	30,387	0
28	漕河泾园区	凤凰园	产业项目	99,706	44,756	41,365	0
29	漕河泾园区	宝石园	产业项目	89,066	15,594	12,968	0
30	漕河泾园区	集聚区二期一	产业项目	114,740	57,691	57,691	0
31	漕河泾园区	集聚区二期二	产业项目	216,143	0	136,562	0
32	漕河泾园区	集聚区二期三	产业项目	62,386	62,386	60,951	0
33	漕河泾园区	光启园 1、2、3 期	产业项目	48,612	34,722	34,722	0
34	漕河泾园区	光启园四期	产业项目	31,687	0	31,687	0
35	漕河泾园区	欣嘉苑 1-4 期及商铺	园区配套	91,204	2,892	1,932	0
36	漕河泾园区	万源新城 1-4 期	园区配套	298,207	34,855	19,001	0
37	漕河泾园区	东苑古龙城 (18 套)	园区配套	2,502	2,502	0	0

38	漕河泾园区	生活区古美基地	园区配套	2,285	2,285	0	0
39	漕河泾园区	加油站	园区配套	1,354	1,354	1,354	0
40	松江园区	松高科一期	产业项目	226,083	72,107	62,613	0
41	松江园区	松高科创新广场项目	产业项目	157,818	55,373	51,831	1,997
42	松江园区	松高科科技广场项目	产业项目	64,924	15,383	8,632	0
43	松江园区	松高科科技绿洲项目	产业项目	178,532	113,151	87,159	4,781
44	松江园区	松江科技精品园	产业项目	151,442	36,415	33,669	0
45	松江园区	佘山项目	产业项目	10,584	10,584	2,137	0
47	松江园区	新建生产及辅助用房项目（中山）	产业项目	43,159	40,979	6,505	3,294
48	松江园区	南部新兴产业综合体项目（一期）	产业项目	285,891	232,940	26,609	3,029
49	松江园区	创智中心（一期）	产业项目	58,597	0	2,780	17,082
50	松江园区	创意中心	产业项目	15,558	0	0	4,866
51	浦江园区	F 地块工业厂房一期 1 标、2 标	产业项目	97,806	7,424	7,006	0
52	浦江园区	F 地块工业厂房一期 3 标	产业项目	20,928	6,276	6,276	0
53	浦江园区	F 地块工业厂房一期 4 标	产业项目	25,445	25,445	19,186	0
54	浦江园区	F 地块工业厂房三期 4 标	产业项目	24,126	5,671	5,671	0
55	浦江园区	汽车新技术研发产业化项目	产业项目	60,916	30,516	26,753	0
56	浦江园区	A1 地块工业厂房项目一期	产业项目	87,389	16,138	15,407	0
57	浦江园区	A1 块工业厂房项目二期	产业项目	73,040	26,023	11,139	0
58	浦江园区	F 地块创新创业园工业厂房	产业项目	21,316	21,316	18,644	0
59	浦江园区	A1 地块工业厂房项目三期	产业项目	139,697	98,205	21,522	1,997
60	浦江园区	F 地块工业厂房三期 2 标 B	产业项目	35,547	18,169	17,265	0
61	浦江园区	移动互联网产业（一期）项目	产业项目	181,403	174,758	26,813	16,514
62	浦江园区	生命健康产业园二期项目 A	产业项目	101,767	91,923	74,194	1,524
63	康桥园区	康桥绿洲一期项目	产业项目	62,252	36,834	32,130	0
64	康桥园区	康桥绿洲二期项目-1	产业项目	64,060	37,699	35,611	0
65	康桥园区	康桥绿洲二期项目-2	产业项目	53,724	23,641	23,641	0
66	南桥园区	南桥园区一期项目-1	产业项目	134,174	75,887	53,229	7,264

67	南桥园区	南桥园区二期项目	产业项目	70,631	0	8,316	1,038
68	南桥园区	南桥园区三期项目	产业项目	144,600	0	18,257	0
69	南桥园区	南桥欣创园一期	产业项目	34,244	11,195	11,195	0
70	南桥园区	南桥欣创园二期	产业项目	38,740	0	0	3,943
71	金山园区	智能制造园一期项目	产业项目	55,650	0	11,228	0
72	金山园区	先进制造业基地二期项目	产业项目	85,477	0	0	2,888
73	洋山特殊综保区	国贸大厦	产业项目	66,495	66,495	24,642	5,481
74	洋山特殊综保区	一期仓库（同顺大道 333 号）	产业项目	19,341	19,341	9,671	0
75	洋山特殊综保区	二期仓库（港茂路 122 号）	产业项目	34,930	34,930	29,967	0
76	洋山特殊综保区	三期仓库（汇港路 388 号）	产业项目	150,779	150,784	110,757	0
77	洋山特殊综保区	三期仓库（汇港路 501 号）	产业项目	51,491	51,491	50,056	0
78	洋山特殊综保区	五期仓库	产业项目	162,871	0	104,330	0

报告期内，公司共计实现销售金额 223,570 万元，销售面积 97,198 平方米，实现结转收入金额 206,975 万元，结转面积 97,670 平方米，报告期末待结转面积 129,854 平方米。

4. 报告期内房地产出租情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积(平方米)	出租房地产的租金收入	是否采用公允价值计量模式	租金收入/房地产公允价值(%)
1	上海	漕河泾园区	产业项目及园区配套	1,129,121	124,277	否	不适用
2	上海	松江园区	产业项目	281,936	8,591	否	不适用
3	上海	浦江园区	产业项目	249,876	9,201	否	不适用
4	上海	康桥园区	产业项目	91,382	5,862	否	不适用
5	上海	南桥园区	产业项目	91,007	2,451	否	不适用
6	上海	金山园区	产业项目	11,228	8	否	不适用
7	上海	洋山特殊综保区	产业项目	329,423	9,653	否	不适用

5. 报告期内公司财务融资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
1,444,953.90	4.05	18,782.50

6. 其他说明

□适用 √不适用

(五) 投资状况分析**1、 对外股权投资总体分析**

√适用 □不适用

单位：万元

报告期内对外长期股权投资额	61,996.37
对外长期股权投资额增减变动金额	59,764.37
上年同期对外长期股权投资额	2,232
对外长期股权投资额增减幅度(%)	2,677.61

公司对外股权投资详细情况，详见本报告合并财务报表附注之“长期股权投资”部分。

(1) 重大的股权投资

□适用 √不适用

(2) 重大的非股权投资

□适用 √不适用

(3) 以公允价值计量的金融资产

√适用 □不适用

以公允价值计量的金融资产详见财务报告附注“九 公允价值的披露”中的内容。

(六) 重大资产和股权出售

□适用 √不适用

(七)主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

(1) 主要控股参股公司分析

序号	公司名称	投资比例	主要经营范围	注册资本 (亿元)	净资产(元)	净利润(元)
1	上海临港经济发展集团投资管理有限公司	100%	园区开发、开发和经营, 投资管理等	20.91	2,632,990,821.90	317,442,232.39
2	上海临港新片区航空产业发展有限公司	100%	产业项目开发, 成片土地和园区的开发、建设、运营及管理	15.00	194,354,522.72	-12,645,477.28
3	上海新兴技术开发区联合发展有限公司	65%	上海市漕河泾新兴技术开发区的开发、建设、经营和管理	4.53	2,140,026,118.92	586,430,718.08
4	上海光启企业发展有限公司	55%	房地产开发、经营, 物业管理, 自有房屋租赁	0.78	130,339,784.53	12,853,201.10
5	上海漕河泾开发区高科技园发展有限公司	100%	园区开发, 建设, 经营, 管理等	22.31	3,942,191,763.83	415,475,764.11
6	上海科技绿洲发展有限公司	100%	在批准地块内从事科技园区的土地成片开发、经营等	0.83	211,908,314.57	34,187,648.46
7	上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司	100%	园区开发、建设、管理等	7.56	859,202,583.52	74,844,030.01
8	上海漕河泾奉贤科技绿洲建设发展有限公司	100%	园区开发、建设、管理等	8.8	815,406,806.52	24,253,037.23
9	上海临港欣创经济发展有限公司	100%	土地成片开发建设, 建筑装饰装修建设工程设计与施工等	2.9	490,186,657.18	-2,664,791.10
10	上海漕河泾开发区松江高科技园发展有限公司	100%	园区开发、建设、管理等	4.09	630,754,241.33	90,825,926.83
11	上海漕河泾开发区松江高新产业园发展有限公司	100%	园区开发、建设、管理等	2.19	289,002,185.26	42,520,190.71
12	上海临港松江高科技发展有限公司	51%	临港松江高科技园内的开发、建设、管理、经营等	30	1,711,169,376.01	5,935,809.62
13	上海临港松江高新产业发展有限公司	51%	房地产开发、经营, 物业管理, 信息咨询, 仓储服务等	1.5	141,380,739.62	-4,452,925.69
14	上海临港松江科技城投资发展有限公司	79.82%	园区开发、经营、管理、实业投资, 资产管理, 投资管理等	1.09	183,025,626.73	-2,164,388.31

15	上海漕河泾开发区松江新城科技园发展有限公司	51%	在上海漕河泾开发区松江新城科技园从事房地产开发、建设、经营、管理等	2	383,236,028.37	37,333,295.11
16	上海漕河泾开发区佘山科技城发展有限公司	51%	佘山科技城的开发、建设、管理等	0.2	2,840,666.39	-9,215,402.70
17	朱尼博特(上海)食品有限公司	51%	房地产开发经营,自有房屋租赁,物业管理,企业管理咨询等	1.26	142,017,423.94	1,656,088.17
18	上海漕河泾开发区黄桥高科技发展有限公司	51%	房地产开发经营;各类工程建设活动等	2.5	137,136,805.80	-2,863,194.20
19	上海临港洞泾智能科技有限公司	51%	从事智能科技领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让,房地产开发	0.5	-	-
20	上海临港浦江国际科技城发展有限公司	100%	园区开发、建设、管理等	22.97	2,470,284,576.43	14,048,175.91
21	上海漕河泾开发区浦月建设发展有限公司	100%	园区开发、建设、管理等	7.16	775,396,471.21	60,450,080.71
22	上海漕河泾开发区浦未建设发展有限公司	100%	园区开发、建设、管理等	5.2	513,400,097.86	-11,082,077.43
23	上海漕河泾开发区创新创业园发展有限公司	100%	科技企业培育、科技成果和产品展示等	0.35	56,064,732.26	4,624,010.83
24	上海东方智媒城经济发展有限公司	50%	房地产开发、经营,房屋租赁,物业管理等	5.00	19,781,464.15	-472,591.67
25	上海工业对外交流中心有限公司	100%	人才咨询,会务服务,商务信息咨询等	0.01	2,895,361.77	1,209,785.71
26	上海临港商业服务有限公司	100%	商务信息咨询,企业管理咨询,企业登记代理,物业管理等	0.02	3,945,074.99	-1,709,314.05
27	上海临港金山新兴产业发展有限公司	51%	园区开发、建设、管理等	3	204,375,999.00	-3,960,459.08
28	上海临港嘉定科技城经济发展有限公司	51%	园区开发、建设、管理等	2	187,528,170.83	-5,362,885.22
29	上海自贸区联合发展有限公司	55%	区内市政基础设施开发、房地产投资、管理等	8.13	1,284,457,502.53	63,794,954.25
30	上海综合保税区国际物流有限公司	100%	道路货物运输,仓库、堆场租赁,装卸搬运,物业管理,仓储(危险品除外)等	0.8	25,022,024.94	4,389,086.60
31	上海洋山特殊综合保税区企业服务有限公司	100%	会议及展览服务,商务信息咨询、投资咨询(除经纪),市场营销策划,资产管理等	0.05	5,392,594.73	2,932,719.93
32	上海欣洋报关有限公司	100%	从事代理报关业务,报检业务,商务信息咨询,企业管理咨询,从事货物及技术的进出口业务等	0.01	5,793,227.17	2,133,768.00

33	盛洋仓储（上海）有限公司	100%	仓储(除危险化学品),搬运装卸服务,第三方物流服务,代理报关、报检,商务信息咨询,企业管理咨询	1.8	179,029,948.88	-885,819.33
34	正洋仓储（上海）有限公司	100%	仓储(除危险化学品),搬运装卸服务,第三方物流服务,代理报关、报检,商务信息咨询,企业管理咨询	1.8	179,143,547.16	-780,660.05
35	上海临港新片区经济发展有限公司	14.29%	从事园区的开发、建设、运营及管理;市政基础设施及综合配套设施开发建设;房地产开发经营;	35	4,144,046,017.84	-40,461,750.85
36	上海佘山星辰置业有限公司	44%	房地产开发,物业管理	4.5	449,334,650.70	54,007.00
37	上海东方智媒城建设开发有限公司	50%	房地产开发、经营,房屋租赁,物业管理等	5	500,351,204.26	302,761.10

(2) 对公司净利润影响达到 10%以上的子公司经营情况

序号	公司名称	主要经营范围	营业收入	营业利润	净利润	对公司合并利润的贡献	占上市公司净利润的比重(%)
1	上海临港经济发展集团投资管理有限公司	园区开发、开发和经营,投资管理等	5,122,864.38	404,869,872.85	317,442,232.39	317,442,232.39	19.47
2	上海漕河泾开发区高科技园发展有限公司	园区开发、开发和经营,投资管理等	701,724,192.05	566,156,412.25	415,475,764.11	415,475,764.11	25.48
3	上海新兴技术开发区联合发展有限公司	上海市漕河泾新兴技术开发区的开发、建设、经营和管理;	1,415,769,089.97	780,438,219.24	586,430,718.08	381,179,966.75	23.37

(八) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

三、公司关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业格局和趋势

√适用 □不适用

2020年，新冠肺炎疫情对中国经济社会发展带来前所未有的冲击，世界经济严重衰退，产业链、供应链循环受阻，国际贸易投资萎缩，中国经济面临的不稳定不确定因素显著增多。可喜的是，国内新冠肺炎疫情在短期内得到了较好的控制，疫情影响并未冲击到中国经济长期向好的基本面，中国经济的长期增长中枢仍然处于稳定运行通道。

在供给侧结构性改革持续深化的背景下，传统产业结构不断升级优化，园区作为产业发展的推动者、优势资源的整合者，通过园区平台的有效运作，实现土地资源的高效配置、政策资源的有效落地、产业资源的有效导入，在引领产业升级、深化改革创新、提升区域竞争力等方面发挥了举足轻重的作用，园区开发行业迎来新的发展机遇。

同时，园区产业正在向中高端迈进，各地园区普遍加大对于创新产业、创新机构、创新产品和创新人才的争夺，存量博弈阶段的竞争将更加残酷。产业地产领域竞争日趋激烈，越来越多的实体制造企业、传统开发商、金融企业纷纷入场，模式多样，对创新资源的争夺竞争更加激烈。

近年来，在改革和创新的驱动下，园区开发行业经济带动效应显著，信息技术融合渗透加速，专业化分工日益明确，绿色转型持续推进。

1、经济带动效应显著，成为产业发展强力引擎

2020年，国家级产业园区生产总值和上交税收均超过全国1/5，高新技术企业总数超过全国2/5。近年来，国家“一带一路”、京津冀协同发展、长江经济带发展、长三角一体化发展等国家战略不断落实，粤港澳大湾区、长江中游城市群建设等区域协同逐步深化，资源跨区域流动整合、合理配置与梯度转移正在焕发各地园区新活力，产业园区进一步发挥对经济社会转型发展的重要支撑作用。

2、信息技术融合渗透加速，园区数字化转型升级脱虚向实

2020年，在疫情的影响之下，工业化与信息化融合更加深入渗透。信息化推进制造业与新一代信息技术融合发展是园区发展的重要方向，成为产业园区向智慧园区转型发展的重要路径。疫情倒逼产业园区管理服务体系线上化、精细化，打造线上线下一闭环的服务流程，沉淀企业服务数据，优化园区的服务体系。

3、专业化分工日益明确，区域产业转型推动园区高速发展

2020年，随着存量博弈阶段竞争的日益激烈，园区专业化分工日益明确。东部地区领先走在产业升级发展的前端，未来发展重点在战略性新兴产业和交运、金融、信息等生产性服务业，加快进入工业4.0时代，占据产业结构升级的高地。随着长江经济带上升为国家战略，基建、港口将催生大量的产业地产机会，尤其是航运能力提高将极大刺激物流地产需求。

4、绿色转型持续推进，低碳循环成为园区发展重点

一直以来，国家级经开区作为经济发展最活跃和工业生产活动最为集中的区域之一，存在着过度依赖资源和能源消耗的情况。面临经济高质量发展和产业转型升级的迫切需求，国家级经开区也成为实施绿色、低碳、循环发展的重点区域。近年来，产业园区持续推进技术改造、循环化改造和环境优化改造，取得了一定进展和成效。

(二) 公司发展战略

√适用 □不适用

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

在服从服务国家重大战略、上海重点任务的新征程上，上海临港将高举“区园合作、品牌联动”旗帜，提升“战略发展能力、开发建设能力、投资融资能力、科创服务能力”，贯彻“聚焦

主责主业、强化内部管理、统筹资源要素、联动协同发展”要求，以“四大能力”和“四大要求”践行“科技创新和产业发展的推动者、区域转型和城市更新的建设者”使命。

(三) 经营计划

√适用 □不适用

1、响应国家战略、深度布局新片区

设立上海自贸区临港新片区是党中央高瞻远瞩、统揽全局作出的重大战略部署，是上海临港长期服务国家重大战略、上海重点任务落实过程中的又一项光荣使命。面对建设临港新片区的重大历史新机遇，上海临港将统筹资源、加快布局，进一步全面深度参与临港新片区的开发建设，充分发挥上市公司核心平台功能、塑造新片区建设核心团队，在临港新片区发挥好上市公司在开发建设、招商引资、投融资等方面的核心能力，利用各园区的产业优势和联动效应，提升公司核心竞争力和可持续发展能力，为股东创造价值。

2、布局一体两翼、提升统筹能级

上海临港将以“一体两翼”为拓展架构，强化以园区开发为主体，以产业投资、配套服务为两翼的发展布局，夯实旗下存量板块，开拓域外增量项目，做实内部互联与统筹招商成效，进一步拓展“朋友圈”和“平台网络”。通过局部体制机制改革，调集各方资源、激发资源活力，重点做好上海域外项目轻资产服务业务突破。通过持续推进与头部企业、龙头机构的战略合作，加速临港品牌建设。

3、推动投资服务、升级利润结构

2021年，公司将以“投资驱动、服务驱动”的转型抓手，着力推动收入利润结构的转型优化，推动投资性收入的持续提升和服务性收入的突破发力，用园区开发基金主导园区主业投资，用产业投资基金主导产业发展投资，用上市公司直接投资主导园区配套投资的操作框架，进一步扩大市场化基金的参与力度。通过“募投管退”一体化操作，在资产培育与收入利润之间找准平衡点，不断以投资收益支撑优质战略资源的合理沉淀，促进上市公司利润结构的持续优化。

4、深化科创服务、向实向深发展

2021年，公司将切实推动科创服务体系向实向深发展，以科创金融为支点，助力各园区种子基金撬动园区科创企业的“选苗育苗”工程，重点推动遴选园区内初创型科技企业。重点推广“漕河泾科创嘉年华”、“吴黎英工作室”、“春雷关务工作室”等一批科创服务品牌，对接“创新月”等活动，适时发布“848 科创指数”，统筹强化各园区与科研院所、孵化平台、共享平台、转化中心、联合工作站的资源链接。

5、升级风控体系、赋能公司治理

通过完善内控流程、完成制度更新、做好业务过程管控、精细化控价指引和合同指引、审价复核工程建设进度安排、组织经营过程中的专项审计等措施，进一步保障核心动能转换过程中的公司风控系统的稳步增强。

(四) 可能面对的风险

√适用 □不适用

1、宏观经济面临挑战

2020年新冠疫情的爆发对全球经济造成重大影响，对中国经济社会发展带来前所未有的冲击。目前国内疫情得到较好控制，但国外疫情持续变化，导致产业链供应链循环受阻，国际贸易投资萎缩，中国经济面临的不稳定不确定因素增多，疫情仍然是影响市场信心和经济活动的重要因素。预计2021年宏观经济政策将保持连续性、稳定性和可持续性，但政策力度可能会有所调整。公司将密切关注宏观经济和政策走势，努力把握宏观经济形势、顺应宏观调控政策导向，积极主动地调整经营计划，提升公司整体竞争能力。

2、创新资源争夺激烈

目前，全国各地创新政策层出不穷，区域经济各有特色。随着产业园区向中高端发展迈进，各地园区普遍加大对于创新产业、创新机构、创新产品和创新人才的争夺，存量博弈阶段的竞争将更加残酷，不同类型的园区开发主体对创新资源的争夺竞争更加激烈，产业园区竞争已不单单是一个园区和一个园区之间的竞争，而是政策、服务、产业等一揽子方案竞争，上海临港需要有效应对市场变化，强化公司核心竞争力，获得产业链整体利益的最优化。

3、产业投资风险

公司积极探索“基金+基地”、“培育+投资”的创新业务模式，进一步加大产业孵化和产业投资的力度，为公司的可持续发展创造新的利润增长点。目前，公司处在收入结构转型初期，产业投资项目自初始投资至达到成熟盈利状态需要一定的培育期，公司的投资业务可能存在投资决策风险以及投资退出风险，进而导致投资收益的不确定性。为此，公司将不断优化公司的投资管理体系、完善投资管理制度，强化对投资项目“投前-投中-投后”的全程化地监督和管理，降低产业投资风险。

4、开发项目建设风险

虽然公司在多年的园区开发和建设过程中，积累了丰富的园区开发经验，建立了一套完善的开发流程和开发标准。但由于园区项目开发具有开发周期长、投入资金量大、开发内容复杂等特点，同时受到多个政府部门管理，使得园区开发项目在项目审批、工程进度等方面存在不确定性，可能导致项目开发周期延长、成本增加等问题，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。公司将积极对开发项目作出科学合理的分析与策划，强化对项目开发过程的风险管控和动态管理，不断提升公司的风险管控能力。

(五)其他

适用 不适用

四、公司因不适用准则规定或国家秘密、商业秘密等特殊原因，未按准则披露的情况和原因说明

适用 不适用

第五节 重要事项

一、普通股利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

《公司章程》第一百七十七条和第一百七十八条已规定了公司利润分配政策以及公司利润分配决策机制和程序。

报告期内，公司根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》、《上市公司监管指引第3号——上市公司分红》、《上海证券交易所上市公司现金分红指引》等文件的精神，严格按照《公司章程》和公司《股东分红回报规划（2019-2021）》的规定制定和执行利润分配政策，充分保护中小投资者的合法权益。

2019年度公司利润分配执行情况如下：经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，上海临港母公司2019年初累计可供投资者分配的利润为3.78亿元，2019年度实现净利润4.27亿元，提取法定盈余公积0.43亿元，2018年度利润分配1.34亿元，截至2019年12月31日累计可供投资者分配的利润6.28亿元。公司以利润分配股权登记日的总股本为基数，向全体股东进行利润分配，每10股派发现金红利人民币2.40元（含税），合计派发现金红利约人民币5.04亿元。

2020年度公司利润分配预案为：按公司2020年度的净利润提取法定盈余公积后，以利润分配股权登记日的总股本为基数，向全体股东进行利润分配，拟每10股派发现金红利人民币3.00元（含税），合计派发现金红利约人民币6.31亿元。同时，拟以资本公积转增股本方式向全体股东每10股转增2股。

(二) 公司近三年（含报告期）的普通股股利分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

单位：亿元 币种：人民币

分红年度	每10股送红股数（股）	每10股派息数（元）（含税）	每10股转增数（股）	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率（%）
2020年	0	3.00	2	6.31	14.14	44.63
2019年	0	2.40	0	5.04	13.47	37.42
2018年	0	1.20	0	1.34	4.35	30.80

(三) 以现金方式回购股份计入现金分红的情况

适用 不适用

(四) 报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正，但未提出普通股现金利润分配方案预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

适用 不适用

二、承诺事项履行情况

(一)公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

√适用 □不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	股份限售	临港资管/ 漕总公司/ 浦江公司	本次收购完成后十二个月内，本公司不会转让所持有的上海临港控股股份有限公司股份。	2019年8月30日作出承诺， 2019年9月29日至2020年 9月28日	是	是		
与重大资产重组相关的承诺	解决同业竞争	临港集团/ 临港资管	1、临港集团、临港资管及其直接或间接控制的子企业避免直接或间接从事与上海临港及其下属子公司从事的业务构成同业竞争的业务活动，今后的任何时间亦不会直接或间接地以任何方式（包括但不限于在中国境内外通过投资、收购、联营、兼并、受托经营等方式）另行从事与上海临港及其下属子公司从事的业务存在实质性竞争或潜在竞争的业务活动。2、若临港集团、临港资管及下属企业未来从任何第三方获得的任何涉及产业地产二级开发的商业机会，与上海临港及其下属子公司从事的业务存在竞争或潜在竞争的，则临港集团、临港资管及下属企业将立即通知上市公司及其下属子公司，在征得第三方允诺后，尽力将该商业机会让予上市公司和/或其下属子公司。3、临港集团、临港资管不利用从上海临港及其下属子公司了解或知悉的信息协助第三方从事或参与上市公司及其下属子公司从事的业务存在实质性竞争或潜在竞争的任何经营活动。4、若因临港集团、临港资管或其下属企业违反上述承诺而导致上市公司权益受到损害的，临港集团、临港资管将依法承担相应的赔偿责任。	临港资管于2015年4月10日作出承诺；临港集团于2015年6月25日作出承诺，于2018年3月30日对原承诺作出变更。	否	是		
	解决同业竞争	临港集团	除上述内容外临港集团还承诺：临港集团下属漕河泾园区虽然与上海临港下属园区位置不同，但其除承担政府职能及一级土地开发业务外，仍存在部分二级土地开发业务。临港集团承诺在原定承诺日期（2020年6月24日）前，在将漕河泾园区代政府行使职能的非市场化业务以及浦江园区涉及土地一级开发业务进行剥离后，将相关子公司的股权按照经审计/评估的公允价值转让予临港投资和/或其下属子公司。对于目前已处于筹建阶段但主营业务尚未实现盈利的从事产业地产开发的相关子公司（包括桃浦智慧城、盐城园区、海宁园区），临港集团承诺三年内、在其主营业务实现盈利并有助于增厚上市公司每股收益后，将相关子公司的股权按照经审计/评估的公允价值转让予上海临港和/或其下属子公司。	临港集团于2015年6月25日作出承诺，于2018年3月30日对原承诺作出变更	是	是		
	解决关联交易	临港资管/ 临港集团	1、本次交易完成后，临港资管/临港集团将继续严格按照《公司法》等法律、法规、规章等规范性文件以及其章程的有关规定，敦促相关股东、董事依法行使股东或者董事权利，在股东大会以及董事会对涉及上市公司的关联交易进行表决时，履行回避表决的义务。2、本次交易完成后，临港资管/临港集团及下属企业将尽量减少与上市公司进行关联交易。在进行确有必要且无法规避的关联交易时，保证按平等、自愿、等价、有偿的市场化原则	2015年4月10日，长期	否	是		

		和公允价格进行公平操作，并按相关法律、法规、规章等规范性文件的规定履行交易程序及信息披露义务，保证不通过关联交易损害上市公司及其子公司以及上市公司其他股东的合法权益。3、承诺不利用上市公司控股股东地位，损害上市公司及其子公司以及上市公司其他股东的合法权益。4、临港资管/临港集团和上市公司就相互间关联事宜及交易所做出的任何约定及安排，均不妨碍对方为其自身利益、在市场同等竞争条件下与任何第三方进行业务往来或交易。				
其他	临港资管/ 临港集团	本次交易完成后，临港资管/临港集团将按照《公司法》等法律、法规、规章及其他规范性文件以及上市公司章程的要求，保证上市公司在人员、资产、财务、经营、机构等方面保持独立。1、人员独立保证上市公司的人员独立性，其人事关系、劳动关系独立于临港资管/临港集团。2、资产完整保证上市公司的资产完整，保证不占用其资金、资产及其他资源，并且不要求上市公司提供任何形式的担保；保证不通过单独或一致行动的途径或以依法行使股东权利以外的任何方式，干预上市公司关于资产完整的重大决策事项。3、财务独立保证上市公司能继续保持其独立的财务会计部门、财务核算体系和财务管理制度；保证上市公司能继续保持其独立的银行账户，不与上市公司共用一个银行账户；保证上市公司能依法独立纳税；保证上市公司能够独立作出财务决策；不干预上市公司的资金使用。4、独立经营能力保证上市公司能拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质以及拥有独立面向市场自主经营的能力；保证上市公司在采购、生产、销售、知识产权等方面保持独立；保证避免与上市公司发生同业竞争，严格控制关联交易事项。5、机构独立保证上市公司法人治理机构、组织机构的独立、完整，与上市公司之间在办公机构和生产经营场所等方面完全分开。	2015 年 4 月 10 日，长期	否	是	
其他	临港集团/ 临港资管/ 新桥资管/ 九亭资管/ 浦东康桥	承诺不会占用、支配上市公司或其下属子公司的资金或干预上市公司或其下属子公司对货币资金的经营管理，保证不进行包括但不限于如下非经营性资金往来的关联交易：1) 要求上市公司或其下属子公司有偿或无偿地拆借资金；2) 要求上市公司或其下属子公司通过银行或非银行金融机构提供委托贷款；3) 要求上市公司或其下属子公司开具没有真实交易背景的商业承兑汇票；4) 要求上市公司或其下属子公司代为偿还债务；5) 要求上市公司或其下属子公司提供担保。	临港集团/临港资管于 2015 年 6 月 24 日作出承诺；新桥资管/九亭资管/浦东康桥于 2015 年 6 月 19 日作出承诺	否	是	
其他	临港集团/ 漕总公司	临港集团/漕总公司于 2014 年 10 月 31 日将已注册商标以无偿方式授权临港投资及其子公司使用，并承诺在商标许可合同到期后，将继续授权临港投资及其子公司无偿使用商标并以同等条件续签商标许可合同，直至临港集团不再作为临港投资的实际控制人。	临港集团于 2015 年 6 月 24 日作出承诺；漕总公司于 2015 年 6 月 19 日作出承诺	否	是	
解决 同业 竞争	临港集团	1、临港集团以及其公司直接或间接控制的子企业（以下简称“本公司下属企业”）将继续严格履行已作出的关于避免同业竞争的承诺。2、自 2015 年 7 月起至今，根据上海市政府的统一安排与部署，临港集团作为上海市政府下属功能性平台企业，承接了大丰园区、临港科技创新城及临港创新创业带的前期开发任务，并由本公司下属企业分别负责具体实施。本公司承诺，在上述园区开展实际经营、取得土地资源、剥离一级土地开发业务并实现盈利后将相关子公司的股权按照经审计/评估的公允价值转让予上市公司。3、若因临港集团或其公司下属企业违反上述承诺而导致上市公司权益受到损害的，临港集团将依法承担相应的赔偿责任。	2016 年 8 月 2 日，长期	否	是	

其他	临港集团/ 临港资管	临港集团/临港资管承诺将继续保证上市公司的独立性，不会越权干预上市公司经营管理活动，不会侵占上市公司利益。	2016年8月4日，长期	否	是		
其他	临港集团/ 临港资管/ 浦江公司	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，临港集团/临港资管/浦江公司将承担赔偿责任。	2016年11月10日，长期	否	是		
其他	浦江公司	浦江公司及浦江公司所控制的其他企业，均不会占用、支配上市公司或其下属子公司的资金或干预上市公司或其下属子公司对货币资金的经营管理，保证不进行包括但不限于如下非经营性资金往来的关联交易：1) 要求上市公司或其下属子公司有偿或无偿地拆借资金给本公司及所控制的企业使用；2) 要求上市公司或其下属子公司通过银行或非银行金融机构向本公司及所控制的企业提供委托贷款；3) 要求上市公司或其下属子公司为本公司及所控制的企业开具没有真实交易背景的商业承兑汇票；4) 要求上市公司或其下属子公司代本公司及所控制的企业偿还债务；5) 要求上市公司或其下属子公司为浦江公司及所控制的企业提供担保。	2016年8月2日，长期	否	是		
其他	漕总公司	在《商标使用许可合同》到期后，漕总公司将继续授权浦星公司及下属子公司、双创公司无偿使用漕总公司已注册的使用在第36类商品上的第3013726号“漕河泾”商标及已注册的使用在第36类商品上的第3013720号图形商标并以同等条件续签商标许可合同，直至临港集团不再作为上海临港的实际控制人。	2016年6月21日，长期	否	是		
其他	公司董事、 高级管理人员	1、承诺不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益；2、承诺对本人的职务消费行为进行约束；3、承诺不动用公司资产从事与其履行职责无关的投资、消费活动；4、承诺由董事会或薪酬委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；5、承诺如今后公司实施股权激励计划，则股权激励的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；6、承诺忠实、勤勉地履行职责，维护公司和全体股东的合法权益。	2016年8月4日，长期	否	是		
解决 同业 竞争	临港集团	(1) 临港集团以及临港集团直接或间接控制的子企业将继续严格履行已作出的关于避免同业竞争的承诺。(2) 临港集团及临港集团下属企业将避免直接或间接地从事与上海临港及其下属子公司从事的业务构成同业竞争的业务活动，今后的任何时间亦不会直接或间接地以任何方式(包括但不限于在中国境内外通过投资、收购、联营、兼并、受托经营等方式)另行从事与上海临港及其下属子公司从事的业务存在实质性竞争或潜在竞争的业务活动。(3) 若临港集团及临港集团下属企业未来从任何第三方获得的任何涉及产业地产二级开发的商业机会，与上海临港及其下属子公司从事的业务存在竞争或潜在竞争的，则临港集团及临港集团下属企业将立即通知上海临港及其下属子公司，在征得第三方允诺后，尽力将该商业机会让予上海临港和/或其下属子公司。若上海临港和/或其下属子公司认为该等项目暂时不符合上市公司业务规划或投资标准的，临港集团及临港集团下属企业可以对项目进行前期培育，但上海临港和/或其下属子公司有权要求临港集团及临港集团下属企业在该等项目符合上市公司投资条件后，无条件配合上市公司将该等资产按照经审计/评估的公允价值转让予上海临港和/或其下属子公司。(4) 临港集团及临港集团下属企业不会利用从上海临港及其下属子公司了解或知悉的信息协助第三方从事或参与上海临港及其下属子公司从事的业务存在实质性竞争或潜在竞争的任何经营活动。(5) 对于正在设立项目公司或处在拿地及开发建设过程中的园区(包括枫泾土木金园区、宝山城工	2019年2月28日，长期	否	是		

		园、宝山南大园区、长兴科技园），临港集团承诺五年内，在上述园区开展实际经营、取得土地资源并实现盈利后，将相关子公司的股权按照经审计/评估的公允价值转让予上海临港和/或其下属子公司。（6）若因临港集团或临港集团下属企业违反上述承诺而导致上市公司权益受到损害的，临港集团将依法承担相应的赔偿责任。				
解决同业竞争	漕总公司	（1）漕总公司及漕总公司下属企业将避免直接或间接地从事与上海临港及其下属子公司从事的业务构成同业竞争的业务活动，今后的任何时间亦不会直接或间接地以任何方式（包括但不限于在中国境内外通过投资、收购、联营、兼并、受托经营等方式）另行从事与上海临港及其下属子公司从事的业务存在实质性竞争或潜在竞争的业务活动。（2）若漕总公司及漕总公司下属企业未来从任何第三方获得的任何涉及产业地产二级开发的商业机会，与上海临港及其下属子公司从事的业务存在竞争或潜在竞争的，则本公司及本公司下属企业将立即通知上海临港及其下属子公司，在征得第三方允诺后，尽力将该商业机会让予上海临港和/或其下属子公司。若上海临港和/或其下属子公司认为该等项目暂时不符合上市公司业务规划或投资标准的，漕总公司及漕总公司下属企业可以对项目进行前期培育，但上海临港和/或其下属子公司有权要求漕总公司及漕总公司下属企业在该等项目符合上市公司投资条件后，无条件配合上市公司将该等资产按照经审计/评估的公允价值转让予上海临港和/或其下属子公司。（3）漕总公司不会利用从上海临港及其下属子公司了解或知悉的信息协助第三方从事或参与上海临港及其下属子公司从事的业务存在实质性竞争或潜在竞争的任何经营活动。（4）若因漕总公司或漕总公司下属企业违反上述承诺而导致上海临港权益受到损害的，本公司将依法承担相应的赔偿责任。	2019年2月28日，长期	否	是	
解决关联交易	漕总公司	1、本次重组完成后，本公司将继续严格按照《公司法》等法律、法规、规章等规范性文件以及本公司章程的有关规定，敦促相关股东、董事依法行使股东或者董事权利，在股东大会以及董事会对涉及上海临港的关联交易进行表决时，履行回避表决的义务。2、本次重组完成后，本公司及下属企业将尽量减少与上海临港进行关联交易。在进行确有必要且无法规避的关联交易时，保证按平等、自愿、等价、有偿的市场化原则和公允价格进行公平操作，并按相关法律、法规、规章等规范性文件的规定履行交易程序及信息披露义务，保证不通过关联交易损害上海临港及其子公司以及上海临港其他股东的合法权益。3、本公司承诺不利用上海临港第一大股东地位，损害上海临港及其子公司以及上海临港其他股东的合法权益。4、本公司和上海临港就相互间关联事宜及交易所做出的任何约定及安排，均不妨碍对方为其自身利益、在市场同等竞争条件下与任何第三方进行业务往来或交易。	2018年12月4日，长期	否	是	
其他	漕总公司	本公司及本公司控制的其他企业，均不会占用、支配上海临港或其下属子公司的资金或干预上海临港或其下属子公司对货币资金的经营管理，保证不进行包括但不限于如下非经营性资金往来的关联交易：1）要求上海临港或其下属子公司有偿或无偿地拆借资金给本公司及所控制的企业使用；2）要求上海临港或其下属子公司通过银行或非银行金融机构向本公司及所控制的企业提供委托贷款；3）要求上海临港或其下属子公司为本公司及所控制的企业开具没有真实交易背景的商业承兑汇票；4）要求上海临港或其下属子公司代本公司及所控制的企业偿还债务；5）要求上海临港或其下属子公司为本公司及所控制的企业提供担保。	2018年12月4日，长期	否	是	

	盈利预测及补偿	漕总公司	<p>(1) 本次盈利补偿期限为 2019 年度、2020 年度、2021 年度。</p> <p>(2) 漕总公司承诺其所持合资公司 65%股权、高科技园公司 100%股权及科技绿洲公司 10%股权中按假设开发法、收益法评估的物业资产(以下简称“承诺补偿资产 1”)在业绩承诺期内合计实现的归属于母公司的净利润(归属于母公司的净利润=母公司持股比例×[承诺补偿资产 1 实际实现的收入(含承诺补偿资产 1 更新改造新增面积收入及承诺补偿资产 1 对应的押金利息收入)－承诺补偿资产 1 直接相关的成本和运营费用(含管理费、维修费、保险费、税金及附加)－所得税－对应物业资产的折旧额(包括更新改造成本对应的折旧额)],以下简称“累积承诺利润”)不低于 187,629.76 万元。</p> <p>(3) 上市公司应在业绩承诺期满当年的年度报告中单独披露承诺补偿资产 1 在业绩承诺期内合计实现的归属于母公司股东的净利润(以具有证券业务资格的会计师事务所对承诺补偿资产 1 在补偿期限内累积实际净利润数出具的专项审核意见中的数字为准,以下简称“累积实际利润”)与上述第 2 条累积承诺利润的差异情况,并由具有证券业务资格的会计师事务所对此出具专项审核意见。</p> <p>(4) 漕总公司承诺,若承诺补偿资产 1 在补偿期限内累积实际利润未能达到累积承诺利润,则漕总公司应按如下计算方式以相应资产认购取得的公司作为支付对价向漕总公司发行的股份对公司进行补偿,股份不足以补偿的部分,漕总公司应当以现金的方式进行补偿:应补偿股份数=承诺补偿资产 1 对应的评估价格÷本次发行股份购买资产对应的发行价格×(累积承诺利润－累积实际利润)÷累积承诺利润 另需补偿的现金金额=不足补偿的股份数量×本次发行股份购买资产的发行价格</p> <p>(5) 上市公司应在会计师事务所出具关于累积实际利润的专项审核意见后的 10 个工作日内,依据上述第 4 条公式计算并确定漕总公司应补偿的股份数量(以下简称“应补偿股份数”),并且由上市公司在该期限内发出召开董事会的通知,召开董事会审议由上市公司以人民币 1.00 元的总价格定向回购该应补偿股份并予以注销的事宜。漕总公司应在收到上市公司书面回购通知的 5 个工作日内与上市公司共同办理应补偿股份的回购注销手续。</p> <p>(6) 漕总公司同意,若上市公司在补偿期限内存在现金分红的,其按上述第 4 条公式计算的应补偿股份数在回购股份实施前上述年度累积获得的分红收益,应随之赠送给上市公司;若上市公司在补偿期限内实施送股、公积金转增股本的,则补偿股份的数量应调整为:按上述第 4 条公式计算的应补偿股份数×(1+送股或转增比例)。</p>	2018 年 12 月 4 日,2019 年度至 2021 年度	是	是		
	股份限售	临港资管、浦江公司	本公司在本次重组前持有的上海临港的股份,在本次重组完成后 12 个月内不进行转让。如上述限售期与监管机构的最新监管意见不相符的,本公司将根据监管机构的监管意见进行相应调整。	2018 年 9 月 14 日,本次重组完成后 12 个月	是	是		
	股份限售	漕总公司	本公司因上海临港发行股份购买资产而取得的上海临港股份,自该等股份发行结束之日起 36 个月内不得转让。本次重组完成后 6 个月内如上海临港股票连续 20 个交易日的收盘价低于本次重组之股份发行价(在此期间内,上海临港如有派息、送股、资本公积转增股本等除权、除息事项,须按照中国证券监督管理委员会、上海证券交易所的有关规定作相应调整,下同),或者本次重组完成后 6 个月期末收盘价低于本次重组之股份发行价的,本公司所持有上海临港该等股份的锁定期自动延长 6 个月。	2018 年 9 月 14 日,该等股份于中国证券登记结算有限公司登记至本公司名下之日起 36 个月	是	是		

股份限售	莘闵公司、华民置业、蓝勤投资	本公司因上海临港发行股份购买资产而取得的上海临港股份，自该等股份发行结束之日起 12 个月内不得转让。如本次交易因涉嫌所提供或披露信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确以前，不得转让本公司在上海临港拥有权益的股份。由于上海临港送红股、转增股本等原因而增加的上海临港之股份，本公司亦遵守上述发行股份限售期安排。	2018 年 9 月 14 日，该等股份于中国证券登记结算有限公司登记至本公司名下之日起 12 个月	是	是		
股份限售	天健置业	若本公司通过出售标的资产取得上海临港股份时，持有标的资产的时间尚不足 12 个月，则本公司通过本次交易取得的上海临港股份自股份发行结束之日起 36 个月内不得转让；若本公司通过出售标的资产取得上海临港股份时，持有标的资产的时间已超过 12 个月，则本公司通过本次交易取得的上海临港股份自股份发行结束之日起 12 个月内不得转让。	2018 年 10 月 9 日，该等股份于中国证券登记结算有限公司登记至本公司名下之日起 12 个月	是	是		
股份限售	久垄投资	久垄投资因将持有的华万公司 8% 股权参与本次重组而取得的上海临港股份，自该等股份发行结束之日起 12 个月内不得转让。如本次交易因涉嫌所提供或披露信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确以前，不得转让相关交易对方在上海临港拥有权益的股份。由于上海临港送红股、转增股本等原因而增加的上海临港之股份，相关交易对方亦遵守上述发行股份限售期安排。 若久垄投资通过出售南桥公司 5% 股权而取得上海临港股份时，持有南桥公司股权的时间尚不足 12 个月，则其通过出售南桥公司 5% 股权取得的上海临港股份自股份发行结束之日起 36 个月内不得转让；若久垄投资通过出售南桥公司 5% 股权取得上海临港股份时，持有南桥公司股权的时间已超过 12 个月，则其通过出售南桥公司 5% 股权取得的上海临港股份自股份发行结束之日起 12 个月内不得转让。	2018 年 12 月 4 日，该等股份于中国证券登记结算有限公司登记至本公司名下之日起 12 个月	是	是		

(二) 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明

已达到 未达到 不适用

(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

适用 不适用

三、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

适用 不适用

四、公司对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

适用 不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

1、财政部于 2017 年修订并发布了《关于修订印发〈企业会计准则第 14 号-收入〉的通知》（财会〔2017〕22 号），要求在境内上市的企业自 2020 年 1 月 1 日起执行。

2020 年 4 月 23 日，公司召开第十届董事会第十五次会议和第十届监事会第十三次会议，审议通过了《关于会计政策变更的议案》，根据上述规定本公司自 2020 年 1 月 1 日起执行上述企业会计准则，对会计政策相关内容进行调整，详细内容参见“第十一节、五、44”。

2、财政部于 2019 年 12 月 10 日发布了《企业会计准则解释第 13 号》（财会〔2019〕21 号）。

本公司自 2020 年 1 月 1 日起执行上述企业会计准则，对会计政策相关内容进行调整，详细内容参见“第十一节、三、44”。

(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

适用 不适用

(四) 其他说明

适用 不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元 币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	165
境内会计师事务所审计年限	1 年

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	天健会计师事务所（特殊普通合伙）	50
财务顾问	国泰君安证券股份有限公司	0

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

2020 年 4 月 23 日，公司召开第十届董事会第十五次会议和第十届监事会第十三次会议，会议审议并通过《关于续聘天健会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2020 年度财务审计机构和内部控制审计机构的议案》，同意续聘天健会计师事务所（特殊普通合伙）作为公司 2020 年度财务审计机构和内部控制审计机构。该事项经公司 2019 年年度股东大会审议通过。

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

七、面临暂停上市风险的情况

(一) 导致暂停上市的原因

适用 不适用

(二) 公司拟采取的应对措施

适用 不适用

八、面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

九、破产重整相关事项

适用 不适用

十、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

十一、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

适用 不适用

十二、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

十三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

(一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

十四、重大关联交易

(一)与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

事项概述	查询索引
2020年4月23日，公司第十届董事会第十五次会议以及第十届监事会第十三次会议审议通过了《关于2019年度日常关联交易执行情况及预计2020年度日常关联交易的议案》，公司以市场价格为基础，遵循公平合理、协商一致的定价原则对2020年度日常关联交易金额进行预计。	详情请查阅2020年4月24日刊登在《上海证券报》、香港《文汇报》以及上海证券交易所网站www.sse.com.cn的公告，公告编号为临2020-031号。

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(二)资产或股权收购、出售发生的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

事项概述	查询索引
2020年4月23日，公司第十届董事会第十五次会议以及第十届监事会第十三次会议审议通过了《关于上海临港经济发展(集团)有限公司所持有的上海新兴技术开发区联合发展有限公司20%股权的优先受让权暨关联交易的议案》，为优化合资公司股权结构，公司结合未来发展战略及实际经营情况，放弃临港集团所持有的合资公司20%股权的优先受让权。	详情请查阅2020年4月24日刊登在《上海证券报》、香港《文汇报》以及上海证券交易所网站www.sse.com.cn的公告。公告编号为临2020-033号。

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

(三) 共同对外投资的重大关联交易**1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

√适用 □不适用

事项概述	查询索引
2020年1月21日,公司第十届董事会第十二次会议以及第十届监事会第十一次会议审议通过了《关于参与投资设立上海申创新片区股权投资基金暨关联交易的议案》,公司全资子公司临港投资作为有限合伙人出资人民币2.5亿元认购上海申创新片区股权投资基金合伙企业(有限合伙)(最终工商注册登记名称为上海申创新动力股权投资基金合伙企业(有限合伙)),并出资人民币125万元认购申创新动力基金的普通合伙人上海申创新动力股权投资管理中心(有限合伙)5%份额。	详情请查阅2020年1月22日、2020年5月21日刊登在《上海证券报》、香港《文汇报》以及上海证券交易所网站www.sse.com.cn的公告,公告编号为临2020-009号、临2020-041号。
2020年4月23日,公司第十届董事会第十五次会议以及第十届监事会第十三次会议审议通过了《关于投资上海临港新片区经济发展有限公司暨关联交易议案》,公司出资人民币50,000万元以增资入股方式投资新片区经济公司。交易完成后,公司持有新片区经济公司14.29%的股权。	详情请查阅2020年4月24日刊登在《上海证券报》、香港《文汇报》以及上海证券交易所网站www.sse.com.cn的公告,公告编号为临2020-034号。
2020年8月27日,公司第十届董事会第十七次会议以及第十届监事会第十五次会议审议通过了《关于参与投资上海国和人工智能股权投资基金合伙企业(有限合伙)暨关联交易的议案》,公司全资子公司临港投资出资人民币5,000元作为有限合伙人投资国和人工智能基金。	详情请查阅2020年8月28日刊登在《上海证券报》、香港《文汇报》以及上海证券交易所网站www.sse.com.cn的公告,公告编号为临2020-059号。

2、已在临时公告披露,但有后续实施的进展或变化的事项

□适用 √不适用

3、临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

(四) 关联债权债务往来**1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

√适用 □不适用

事项概述	查询索引
2020年10月28日,公司第十届董事会第十九次会议审议通过了《关于实际控制人向公司提供财务资助的议案》,公司实际控制人临港集团向公司提供不超过人民币50亿元的财务资助,主要用于补充公司流动资金和项目建设,借款利率不高于中国人民银行规定的同期贷款基准利率,公司无需就借款提供任何形式的抵押或担保,本次交易豁免按照关联交易方式审议和披露。	详情请查阅2020年10月29日刊登在《上海证券报》、香港《文汇报》以及上海证券交易所网站www.sse.com.cn的公告,公告编号为临2020-072号。

2、已在临时公告披露,但有后续实施的进展或变化的事项

□适用 √不适用

3、临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

(五)其他

□适用 √不适用

十五、重大合同及其履行情况**(一)托管、承包、租赁事项****1、 托管情况**

□适用 √不适用

2、 承包情况

□适用 √不适用

3、 租赁情况

□适用 √不适用

(二)担保情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）	
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）	
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）	
公司及其子公司对子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	-78,200,000
报告期末对子公司担保余额合计（B）	31,800,000
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）	
担保总额（A+B）	31,800,000
担保总额占公司净资产的比例（%）	0.18
其中：	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）	
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）	
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）	
上述三项担保金额合计（C+D+E）	
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	
担保情况说明	上海临港控股股份有限公司为上海临港新片区航空产业发展有限公司提供总额为3,180万元的担保，担保借款起始日为2020年9月4日，担保借款到期日为2026年10月20日。截止2020年12月31日，担保余额为3,180万元。

(三) 委托他人进行现金资产管理的情况**1. 委托理财情况****(1) 委托理财总体情况**

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

类型	资金来源	发生额	未到期余额	逾期未收回金额
银行理财产品	自有资金	10	0	0

其他情况

□适用 √不适用

(2) 单项委托理财情况

□适用 √不适用

其他情况

□适用 √不适用

(3) 委托理财减值准备

□适用 √不适用

2. 委托贷款情况**(1) 委托贷款总体情况**

□适用 √不适用

其他情况

□适用 √不适用

(2) 单项委托贷款情况

□适用 √不适用

其他情况

□适用 √不适用

(3) 委托贷款减值准备

□适用 √不适用

3. 其他情况

□适用 √不适用

(四) 其他重大合同

□适用 √不适用

十六、其他重大事项的说明

√适用 □不适用

1、资产托管协议终止

根据公司本次重大资产重组的交易安排，为避免公司相关关联方因本次重组与公司可能出现的潜在同业竞争，上海市工业区开发总公司（有限）（以下简称“工业开发公司”）将其持有的田林路 487 号 26 幢全幢房屋建筑物的经营管理权委托予高科技园公司经营管理，并与高科技园公司签订了《资产托管协议》。根据协议约定，资产托管的期限为自资产托管协议生效之日起至公司关联方不再持有托管资产之日止。

截至本报告期末，工业开发公司已将托管资产的所有权转让，工业开发公司不再拥有托管资产的所有权，因此工业开发公司与高科技园公司签订的《资产托管协议》终止。

十七、积极履行社会责任的工作情况

(一)上市公司扶贫工作情况

√适用 □不适用

1. 精准扶贫规划

□适用 √不适用

2. 年度精准扶贫概要

√适用 □不适用

上海临港及旗下园区始终恪守社会价值，响应国家号召，大力开展精准扶贫。松江园区坚持深化东西部扶贫协作，精准对接精准帮扶，通过消费扶贫帮助云南贫困地区解决农产品销售问题，努力破解新冠疫情带来的不利影响。

3. 精准扶贫成效

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

指 标	数量及开展情况
一、总体情况	
其中：1. 资金	40
二、分项投入	
1. 产业发展脱贫	
2. 转移就业脱贫	
3. 易地搬迁脱贫	
4. 教育脱贫	
5. 健康扶贫	
6. 生态保护扶贫	
7. 兜底保障	
8. 社会扶贫	
其中：8.1 东西部扶贫协作投入金额	0
8.2 定点扶贫工作投入金额	40
8.3 扶贫公益基金	0
9. 其他项目	
三、所获奖项（内容、级别）	

4. 后续精准扶贫计划

适用 不适用

(二) 社会责任工作情况

适用 不适用

详见公司单独披露的《上海临港控股股份有限公司 2020 年社会责任报告》。

(三) 环境信息情况

1. 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其重要子公司的环保情况说明

适用 不适用

2. 重点排污单位之外的公司的环保情况说明

适用 不适用

经公司核查，公司及重要子公司不属于上海市环境保护局公布的《上海市 2020 年重点排污单位名录》中的重点排污单位。

3. 重点排污单位之外的公司未披露环境信息的原因说明

适用 不适用

4. 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明

适用 不适用

(四) 其他说明

适用 不适用

十八、可转换公司债券情况

适用 不适用

第六节 普通股股份变动及股东情况

一、普通股股本变动情况

(一) 普通股股份变动情况表

1、普通股股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）		本次变动后	
	数量	比例（%）	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份	1,206,896,127	57.41	-426,555,640	-426,555,640	780,340,487	37.12
1、国家持股						
2、国有法人持股	988,018,238	47.00	-228,528,459	-228,528,459	759,489,779	36.13
3、其他内资持股	218,877,889	10.41	-198,027,181	-198,027,181	20,850,708	0.99
其中：境内非国有法人持股	218,877,889	10.41	-198,027,181	-198,027,181	20,850,708	0.99
境内自然人持股						
4、外资持股						
其中：境外法人持股						
境外自然人持股						
二、无限售条件流通股	895,172,085	42.59	426,555,640	426,555,640	1,321,727,725	62.88
1、人民币普通股	788,026,585	37.49	426,555,640	426,555,640	1,214,582,225	57.78
2、境内上市的外资股	107,145,500	5.10			107,145,500	5.10
3、境外上市的外资股						
4、其他						
三、普通股股份总数	2,102,068,212	100	0	0	2,102,068,212	100

2、普通股股份变动情况说明

适用 不适用

(1) 根据中国证监会《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），公司向浦江公司非公开发行股份购买资产的118,137,384股股份于2017年1月6日办理完毕股份登记手续，公司向莘庄工业区、盛睿投资、东久投资、普洛斯、赛领博达、诚鼎新扬子、上海并购基金非公开发行共计106,609,808股股份于2017年2月8日办理完成股份登记手续。

根据股份限售期安排，公司向浦江公司非公开发行的118,137,384股股份于2020年1月6日上市流通；公司向莘庄工业区、盛睿投资、东久投资、普洛斯、赛领博达、诚鼎新扬子、上海并购基金非公开发行的106,609,808股股份于2020年2月10日上市流通。

(2) 根据中国证监会《关于核准上海临港控股股份有限公司向上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司等发行股份购买资产并募集配套资金的批复》（证监许可【2019】831号），公司向漕总公司、天健置业、久垄投资、莘闵公司、华民置业、蓝勤投资非公开发行股份合计783,373,055股购买资产，该部分新增股份于2019年7月16日办理完成股份登记手续；公司向建工投资、普洛斯、太保资管、中国电建、中信保诚、光大保德信、奥园科技、远景能源非公开发行股份合计198,775,880股募集本次重组配套资金，该部分新增股份于2019年12月2日办理完成股份登记手续。

根据股份限售期安排，公司向天健置业、久垄投资、莘闵公司、华民置业、蓝勤投资非公开发行的33,883,276股股份于2020年7月16日上市流通；公司向太保资管、中国电建、中信保诚、光大保德信、奥园科技、远景能源非公开发行的167,925,172股于2020年12月2日上市流通。

3、普通股股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

适用 不适用

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

(二) 限售股份变动情况

√适用 □不适用

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
上海漕河泾开发区经济技术发展有限公司	118,137,384	118,137,384	0	0	非公开发行	2020年1月6日
上海市莘庄工业区经济技术发展有限公司	50,000,000	50,000,000	0	0	非公开发行	2020年2月10日
上海盛睿投资有限公司	10,000,000	10,000,000	0	0	非公开发行	2020年2月10日
东久(上海)投资管理咨询有限公司	10,000,000	10,000,000	0	0	非公开发行	2020年2月10日
普洛斯投资管理(中国)有限公司	30,850,708	10,000,000	0	20,850,708	非公开发行	2020年2月10日; 2022年12月2日
上海赛领博达股权投资基金合伙企业(有限合伙)	10,000,000	10,000,000	0	0	非公开发行	2020年2月10日
上海诚鼎新扬子投资合伙企业	9,609,808	9,609,808	0	0	非公开发行	2020年2月10日
上海并购股权投资基金合伙企业(有限合伙)	7,000,000	7,000,000	0	0	非公开发行	2020年2月10日
天健置业(上海)有限公司	23,062,426	23,062,426	0	0	非公开发行	2020年7月16日
上海久垄投资管理有限公司	3,885,457	3,885,457	0	0	非公开发行	2020年7月16日
上海华民置业发展有限公司	3,383,954	3,383,954	0	0	非公开发行	2020年7月16日
上海蓝勤投资有限公司	2,506,633	2,506,633	0	0	非公开发行	2020年7月16日
上海莘闵高新技术开发有限公司	1,044,806	1,044,806	0	0	非公开发行	2020年7月16日
太平洋资产管理有限责任公司(中国太平洋人寿保险股份有限公司-分红-个人分红)	61,600,000	61,600,000	0	0	非公开发行	2020年12月2日
太平洋资产管理有限责任公司(中国太平洋人寿保险股份有限公司-传统-普通保险产品)	50,400,000	50,400,000	0	0	非公开发行	2020年12月2日
中国电力建设股份有限公司	22,398,386	22,398,386	0	0	非公开发行	2020年12月2日
中信保诚基金管理有限公司	4,170,000	4,170,000	0	0	非公开发行	2020年12月2日
光大保德信资产管理有限公司	13,510,390	13,510,390	0	0	非公开发行	2020年12月2日
广东奥园科技集团有限公司	4,170,000	4,170,000	0	0	非公开发行	2020年12月2日
远景能源有限公司	11,676,396	11,676,396	0	0	非公开发行	2020年12月2日
合计	447,406,348	426,555,640	0	20,850,708	/	/

二、证券发行与上市情况

(一) 截至报告期内证券发行情况

□适用 √不适用

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

□适用 √不适用

(二) 公司普通股股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

□适用 √不适用

(三) 现存的内部职工股情况

□适用 √不适用

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

截止报告期末普通股股东总数(户)	63,606
	其中，A股 46,410 户、B股 17,196 户
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	62,603

(二) 截止报告期末前十名股东、前十名流通股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位：股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内 增减	期末持股数量	比例 (%)	持有有限售 条件股份数 量	质押或冻结 情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司		749,489,779	35.65	749,489,779	无		国有法人
上海临港经济发展集团资产管理有限公司		403,473,115	19.19		无		国有法人
上海漕河泾开发区经济技术发展有限公司		118,137,384	5.62		无		国有法人
中国太平洋人寿保险股份有限公司—分红—个人分红		61,600,000	2.93		无		其他
上海松江新桥资产经营有限公司		54,359,527	2.59		无		境内非国有法人
中国太平洋人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品		50,400,000	2.40		无		其他
上海市莘庄工业区经济技术发展有限公司		50,000,000	2.38		无		国有法人
普洛斯投资（上海）有限公司		30,850,708	1.47	20,850,708	无		境内非国有法人
上海九亭资产经营管理有限公司		23,139,778	1.10		无		境内非国有法人
天健置业（上海）有限公司		23,062,426	1.10		无		国有法人

前十名无限售条件股东持股情况			
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量	
		种类	数量
上海临港经济发展集团资产管理有限公司	403,473,115	人民币普通股	403,473,115
上海漕河泾开发区经济技术发展有限公司	118,137,384	人民币普通股	118,137,384
中国太平洋人寿保险股份有限公司—分红—个人分红	61,600,000	人民币普通股	61,600,000
上海松江新桥资产经营有限公司	54,359,527	人民币普通股	54,359,527
中国太平洋人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品	50,400,000	人民币普通股	50,400,000
上海市莘庄工业区经济技术发展有限公司	50,000,000	人民币普通股	50,000,000
上海九亭资产经营管理有限公司	23,139,778	人民币普通股	23,139,778
天健置业（上海）有限公司	23,062,426	人民币普通股	23,062,426
中国电力建设股份有限公司	22,398,386	人民币普通股	22,398,386
中国工商银行股份有限公司—中证上海国企交易型开放式指数证券投资基金	20,012,040	人民币普通股	20,012,040
上述股东关联关系或一致行动的说明	<p>1、临港资管为本公司控股股东，临港资管、漕总公司和浦江公司均为临港集团下属控股子公司。根据《上市公司关联交易实施指引》，上述三家公司均为公司关联方。</p> <p>2、太平洋资产管理有限责任公司通过其受托管理的中国太平洋人寿保险股份有限公司—分红—个人分红和中国太平洋人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品合计持有上海临港 112,000,000 股，合计持股数量达到公司总股本 5%以上，为公司关联方。</p> <p>3、本公司与其余股东之间不存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人的情况。</p> <p>4、公司未知其他前十名股东、前十名流通股股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人的情况</p>		

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

√适用 □不适用

单位：股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司	749,489,779	2022年7月16日		法定限售期36个月
2	普洛斯投资（上海）有限公司	20,850,708	2022年12月2日		法定限售期36个月
3	上海建工集团投资有限公司	10,000,000	2022年12月2日		法定限售期36个月
上述股东关联关系或一致行动的说明		<p>1、漕总公司为本公司实际控制人临港集团下属控股子公司，根据《上市公司关联交易实施指引》，漕总公司为公司关联方。</p> <p>2、本公司与其余股东之间不存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人的情况。</p>			

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

□适用 √不适用

四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1 法人

√适用 □不适用

名称	上海临港经济发展集团资产管理有限公司
单位负责人或法定代表人	顾伦
成立日期	2014年8月12日
主要经营业务	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, 商务信息咨询, 企业管理咨询, 会议及展览服务。【依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动】
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无
其他情况说明	2019年8月28日, 公司股东漕总公司与临港资管签署了《投票权委托协议》, 漕总公司通过投票权委托的方式, 将其持有的上海临港 749,489,779 股股份 (占上市公司股份总数的比例为 39.38%) 对应的全部投票权委托给临港资管行使。根据中国证监会《关于核准豁免上海临港经济发展集团资产管理有限公司及其一致行动人要约收购上海临港控股股份有限公司股份义务的批复》(证监许可[2019]1975号), 临港资管及其一致行动人已豁免要约收购义务, 临港资管仍为上市公司控股股东。

2 自然人

□适用 √不适用

3 公司不存在控股股东情况的特别说明

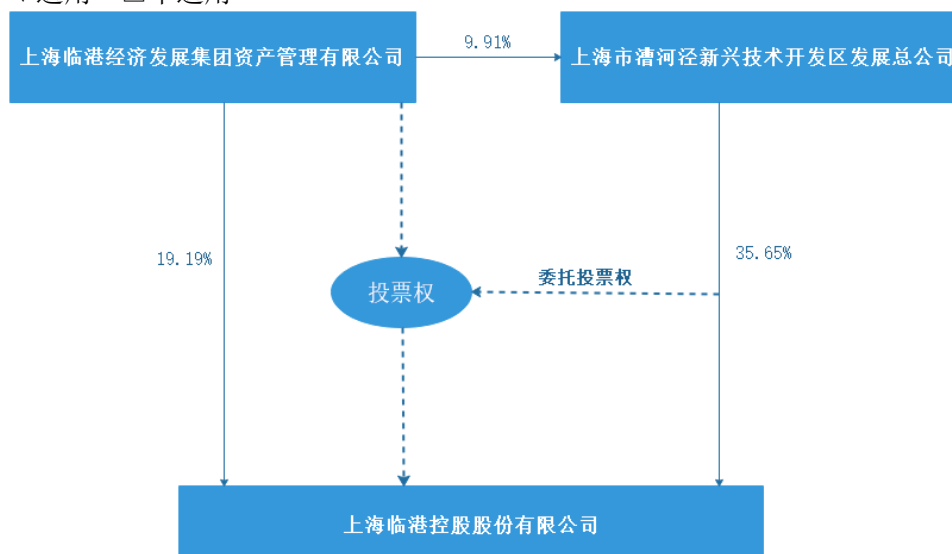
□适用 √不适用

4 报告期内控股股东变更情况索引及日期

□适用 √不适用

5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



(二) 实际控制人情况

1 法人

√适用 □不适用

名称	上海临港经济发展（集团）有限公司
单位负责人或法定代表人	袁国华
成立日期	2003 年 9 月 19 日
主要经营业务	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，受托委托代办业务（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】
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	临港集团通过下属子公司上海临港经济发展集团科技投资有限公司间接持有上海飞乐音响股份有限公司 6.18% 股权
其他情况说明	无

2 自然人

□适用 √不适用

3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

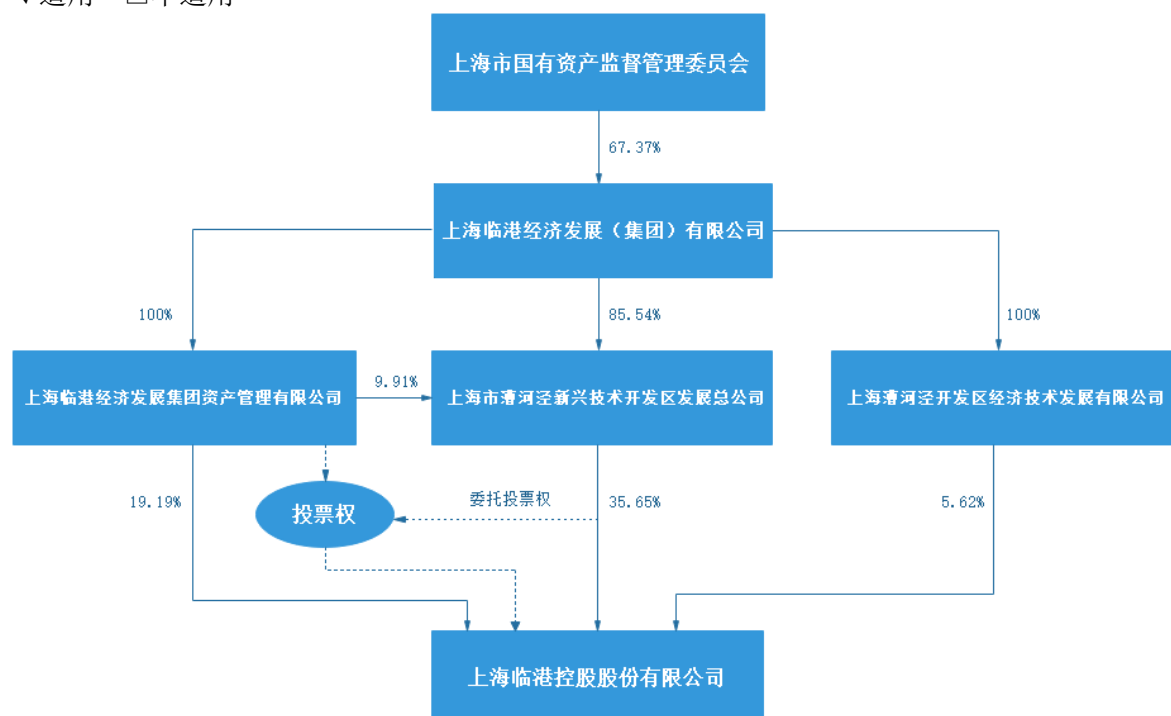
□适用 √不适用

4 报告期内实际控制人变更情况索引及日期

□适用 √不适用

5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

五、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

法人股东名称	单位负责人或法定代表人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务或管理活动等情况
上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司	张黎明	1988年7月23日	9131010413220710X0	142,487.2894	开发建设及举办各类企业,外贸部批准的进出口业务(按章程);自营和代理国家规定的商品及技术进出口业务;开展“三来一补”,进料加工业务;经营对销贸易和转口贸易;土地使用管理,房产经营。【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】
情况说明	2019年8月28日,公司股东漕总公司与临港资管签署了《投票权委托协议》,漕总公司通过投票权委托的方式,将其持有的上海临港749,489,779股股份(占上市公司股份总数的比例为39.38%)对应的全部投票权委托给临港资管行使。根据中国证监会《关于核准豁免上海临港经济发展集团资产管理有限公司及其一致行动人要约收购上海临港控股股份有限公司股份义务的批复》(证监许可[2019]1975号),临港资管及其一致行动人已豁免要约收购义务,临港资管仍为上市公司控股股东。				

六、股份限制减持情况说明

适用 不适用

第七节 优先股相关情况

适用 不适用

第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、持股变动情况及报酬情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
袁国华	董事长	男	55	2018年10月26日	2021年10月25日	0	50,000	50,000	二级市场买卖		是
张黎明	董事、副董事长	男	56	2018年10月26日	2021年10月25日	0	5,500	5,500	二级市场买卖	137.12	否
张青	董事、副董事长	男	57	2020年9月18日	2021年10月25日					53.23	是
丁桂康	董事、总裁	男	59	2018年10月26日	2021年10月25日	0	4,900	4,900	二级市场买卖	137.08	否
杨菁	董事	女	54	2018年10月26日	2021年10月25日	0	5,000	5,000	二级市场买卖		是
陆雯	董事	女	45	2018年10月26日	2021年10月25日	0	4,500	4,500	二级市场买卖		是
赵鹰	董事	男	50	2020年3月10日	2021年10月25日						是
张天西	独立董事	男	65	2018年10月26日	2020年9月18日					9	否
芮明杰	独立董事	男	67	2018年10月26日	2021年10月25日					12	否
伍爱群	独立董事	男	52	2018年10月26日	2021年10月25日					12	否
原清海	独立董事	男	55	2020年9月18日	2021年10月25日					3	否
何贤杰	独立董事	男	40	2020年9月18日	2021年10月25日					3	否
朱伟强	监事会主席	男	61	2018年10月26日	2021年1月15日						是
徐斌	监事会主席	男	60	2021年2月4日	2021年10月25日						是
庄伟林	监事	男	51	2018年10月26日	2021年10月25日	0	5,200	5,200	二级市场买卖		是
胡纓	监事	女	53	2019年9月30日	2021年10月25日						是
潘峰玲	监事	女	39	2018年10月26日	2021年10月25日						是
顾嗣鸣	职工监事	男	32	2018年10月26日	2021年2月7日	0	4,500	4,500	二级市场买卖	59.17	否
任曙虹	职工监事	女	55	2018年10月26日	2021年10月25日					51.66	否
董俊	职工监事	女	40	2021年2月7日	2021年10月25日					41.32	否
朱俊	执行副总裁	男	46	2018年10月26日	2021年1月15日	0	5,300	5,300	二级市场买卖	91	否
张勇	执行副总裁	男	45	2018年10月26日	2021年10月25日	0	4,300	4,300	二级市场买卖	107.48	否
孙仓龙	执行副总裁	男	45	2018年10月26日	2020年5月29日	0	15,800	15,800	二级市场买卖	91.29	否
刘德宏	执行副总裁	男	55	2018年10月26日	2021年10月25日	0	5,000	5,000	二级市场买卖	112	否
熊国利	执行副总裁	男	50	2020年3月9日	2021年1月15日	0	4,200	4,200	二级市场买卖	41.95	是
邓睿宗	执行副总裁、财务总监	男	46	2018年10月26日	2021年10月25日	0	5,000	5,000	二级市场买卖	98.70	否
孟祥生	执行副总裁	男	43	2019年6月12日	2021年3月8日	0	4,900	4,900	二级市场买卖	74.30	否

2020 年年度报告

杨凌宇	执行副总裁	男	41	2020年3月9日	2021年10月25日	0	4,200	4,200	二级市场买卖	110.92	否
王春辉	执行副总裁	男	46	2021年4月13日	2021年10月25日	0	5,800	5,800	二级市场买卖	81.27	否
	董事会秘书			2019年12月30日	2021年10月25日						
	副总裁			2018年10月26日	2021年4月13日						
张莎	执行副总裁	女	49	2021年4月13日	2021年10月25日					78.53	否
	副总裁			2019年12月30日	2021年4月13日						
许兴虎	副总裁	男	53	2018年10月26日	2021年10月25日	0	4,900	4,900	二级市场买卖	87.52	否
阳家红	副总裁	男	48	2021年1月15日	2021年10月25日					42.47	是
合计	/	/	/	/	/	0	139,000	139,000	/	1,536.01	/

姓名	主要工作经历
袁国华	男，1966年9月出生，中国国籍，无境外居留权，华东理工大学工商管理硕士，会计师。1986年8月参加工作，曾任职于上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司。现担任中国（上海）自由贸易试验区临港新片区管理委员会党工委书记，上海临港经济发展（集团）有限公司党委书记、董事长。2015年9月至今担任上海临港董事长。
张黎明	男，1965年4月出生，中国国籍，无境外居留权，同济大学建筑管理工程专业本科、工学学士，经济师。1988年7月参加工作，曾任职于上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司、上海临港书院经济发展有限公司、上海漕河泾开发区经济技术发展有限公司。现担任上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司董事长、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董事长。2017年3月起担任上海临港副董事长。
张青	男，1964年出生，中国国籍，无境外居留权，北京航空航天大学软件工程专业硕士、高级经济师。1982年参加工作，曾任职于西安航空发动机公司、中国航空工业集团发动机公司、中航商用飞机发动机有限责任公司、上海中航商用航空发动机制造有限责任公司、上海临港南大智慧城市发展有限公司。2020年1月至今，担任上海临港新片区航空产业发展有限公司董事长。2020年9月起担任上海临港副董事长。
丁桂康	男，1962年10月出生，中国国籍，无境外居留权，中共上海市委党校本科生，政工师。1983年3月参加工作，历任松江平台公司副总经理、常务副总经理、总经理、董事长等职。现担任上海临港党委书记、董事、总裁。
杨菁	女，1967年1月出生，中国国籍，无境外居留权，上海财经大学会计专业本科、经济学学士，加拿大蒙特利尔国际商学院工商管理硕士，会计师。1989年参加工作，曾任职于上海真空器件股份有限公司研究所、上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司、上海临港经济发展（集团）有限公司。2013年1月起，担任上海临港经济发展（集团）有限公司副总会计师。2015年9月起担任上海临港董事。
陆雯	女，1976年10月出生，中国国籍，无境外居留权，上海财经大学注册会计师专门化本科，上海财经大学经济学硕士，中级经济师，中国注册会计师。1999年8月参加工作，曾任职于普华永道会计师事务所、上海临港经济发展（集团）有限公司、上海市工业区开发总公司。曾担任临港投资公司常务副总经理、董事会秘书、财务总监。2015年9月至2019年12月期间，曾担任上海临港常务副总裁、常务执行副总裁兼董事会秘书。2019年9月起担任上海临港董事。
赵鹰	男，1971年5月出生，中国国籍，无境外居留权，经济学博士，特许金融分析师。曾任职于上海新宇期货经纪有限公司、日本日兴证券株式会社（亚洲）、太平洋安泰人寿保险有限公司、海尔人寿保险有限公司、复星保德信人寿保险有限公司。现任太平洋寿险资产管理中心主任，中国保险资产管理业协会行业发展研究专业委员会副主任委员，中国保险资产管理业协会保险机构投资者专业委员会副主任委员，杭州银行股份有限公司董事，上海农村商业银行股份有限公司董事，中国铁路发展基金股份有限公司监事，中保投资有限责任公司监事。2020年3月起担任上海临港董事。

芮明杰	男，1954 年出生，经济学博士、教授、博士生导师。现任复旦大学产业经济系主任、复旦大学企业发展与管理创新研究中心主任、复旦大学应用经济博士后流动站站长、复旦大学国家重点学科产业经济学学科带头人、上海市产业结构调整社会科学创新基地首席专家、上海市决策咨询研究基地芮明杰工作室领军专家、中国工业经济学会副理事长。上海锦江国际酒店（集团）股份有限公司独立董事、明新旭腾新材料股份有限公司独立董事。2015 年 9 月起担任上海临港独立董事。
伍爱群	男，1969 年出生，工商管理博士，研究员，教授级高级工程师，高级会计师等。现任上海航天信息科技研究院院长、同济大学城市风险管理研究院副院长，教授，博导，上海市政府采购评审专家、上海市建设工程评审专家、上海市发展研究中心特邀研究员、上海对外经贸大学，上海大学和华东师范大学兼职教授、上海国际经济贸易仲裁委员会（上海国际仲裁中心）仲裁员等。同时担任上海飞乐音响股份有限公司独立董事、国新文化控股股份有限公司独立董事。2015 年 9 月起担任上海临港独立董事。
原清海	男，1966 年出生，中国国籍，无境外居留权，西北工业大学工学博士、上海交通大学博士后、高级工程师。曾任职于上海浦东计算机网络发展有限公司、上海市电话局发展总公司、上海市电信局、上海市电信公司等。先后担任上海市信息化办公室网络管理处副处长，上海市信息化委员会信息基础设施管理处处长，上海市经济与信息化委员会节能与综合利用处处长，上海市经济与信息化委员会总工程师，现任上海米蜂激光科技有限公司董事长、总经理。2020 年 9 月起担任上海临港独立董事。
何贤杰	男，1981 年出生，中国国籍，无境外居留权，上海财经大学会计学博士、教授、中国注册会计师、国际注册内部审计师。现担任上海财经大学会计学教授，同时担任南通通易航天科技股份有限公司独立董事。2020 年 9 月起担任上海临港独立董事。
徐斌	男，1961 年 12 月出生，同济大学经济学博士，高级经济师，中国国籍，无境外居留权。1984 年 7 月参加工作，曾任职于上海汽车拖拉机联营公司、上海大众汽车有限公司、上海采埃孚转向机有限公司、上海汽车集团股份有限公司。2006 年 11 月至 2010 年 12 月期间，担任上海市嘉定区委常委、副区长。2010 年 12 月起，担任上海临港经济发展（集团）有限公司副总裁。2011 年 1 月至今，担任上海临港经济发展（集团）有限公司党委委员、副总裁。2021 年 2 月起担任上海临港监事会主席。
庄伟林	男，1970 年 4 月出生，中国国籍，无境外居留权，复旦大学哲学专业研究生，哲学硕士。1992 年 8 月参加工作，曾任职于上海市纪委、市监察委、上海临港经济发展（集团）有限公司。2018 年 6 月至今，担任上海临港经济发展（集团）有限公司党委干部处处长、人力资源部总监、组织处处长等职。2018 年 10 月起担任上海临港监事。
胡纓	女，1968 年 12 月出生，中国国籍，无境外居留权，上海财经大学会计专业本科，高级经济师。1988 年 7 月参加工作，曾担任上海临港奉贤经济发展有限公司党委副书记、副总经理、纪委书记；上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司组织处处长、人力资源部经理。现任上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司党委副书记、纪委书记。2019 年 9 月起担任上海临港监事。
潘峰玲	女，1982 年 9 月生，中国国籍，无境外居留权，上海理工大学本科毕业，中级会计师职称。曾任职于新桥镇会计管理站、新桥镇经济管理事务所。现担任上海松江新桥资产经营有限公司财务科长。2015 年 9 月起担任上海临港监事。
任曙虹	女，1966 年 4 月出生，中国国籍，无境外居留权，上海立信会计金融学院毕业，中级会计师，高级职业经理人。曾任职于上海临港经济发展（集团）有限公司、上海临港经济发展投资管理有限公司。现担任上海临港控股股份有限公司金融管理部总监。2018 年 7 月起担任上海临港职工监事。
董俊	女，1981 年 6 月出生，同济大学硕士，招标工程师、造价工程师、二级建造师，中国国籍，无境外居留权。2003 年参加工作，曾任职于上海建工建设集团有限公司、上海第一测量师事务所有限公司。2018 年 3 月至 2019 年 4 月，担任上海临港控股股份有限公司审计管理中心总监助理。2019 年 4 月至今，担任上海临港控股股份有限公司审计管理中心副总监。
邓睿宗	男，1975 年 9 月出生，中国国籍，无境外居留权，同济大学会计学专业本科、经济学学士，中国注册会计师。1998 年 8 月参加工作，曾任职于大华会计事务所、李宁体育上海有限公司、上海临港经济发展（集团）有限公司。2015 年 12 月起担任上海临港财务总监。2018 年 6 月起担任上海临港

	执行副总裁。
张勇	男，1976年9月出生，中国国籍，无境外居留权，南京政治学院上海分院经济管理专业本科、经济学学士。1995年7月参加工作，曾任职于上海工业对外贸易有限公司、上海工业投资（集团）有限公司、上海临港芦潮港经济发展有限公司、上海临港泥城经济发展有限公司、上海临港南汇新城经济发展有限公司、上海临港浦东新经济发展有限公司、上海临港科技创新城经济发展有限公司等。2016年12月至今担任上海临港浦江国际科技城发展有限公司总经理。2017年5月起，担任上海临港执行副总裁。
刘德宏	男，1966年7月出生，中国国籍，无境外居留权，华东政法大学金融管理专业本科，会计师。1986年7月参加工作，曾任职于上海工业锅炉厂、上海漕河泾开发区西区发展有限公司、上海漕河泾开发区西区物业管理有限公司、上海漕河泾开发区新经济园发展有限公司、上海临港经济发展（集团）有限公司。曾担任上海临港松江科技城投资发展有限公司、上海漕河泾开发区松江高科技园发展有限公司、上海漕河泾开发区松江高新产业园发展有限公司、上海漕河泾开发区松江公共租赁住房运营有限公司、松江平台公司副总经理、常务副总经理。2017年10月至今，担任松江平台公司总经理。2018年2月起担任上海临港执行副总裁。
杨凌宇	男，1980年6月出生，中国国籍，无境外居留权，上海交通大学管理学双学士。2003年7月参加工作，曾任职于上海临港松江科技城投资发展有限公司、上海漕河泾开发区松江高科技园发展有限公司、上海漕河泾开发区松江高新产业园发展有限公司、上海临港松江高科技发展有限公司、上海漕河泾开发区佘山科技城发展有限公司。现任上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司、上海漕河泾奉贤科技绿洲建设发展有限公司、上海临港欣创经济发展有限公司总经理。2020年3月起担任上海临港执行副总裁。
王春辉	男，1975年10月出生，中国国籍，无境外居留权，华东政法大学法律专业本科、法学学士，具有律师执业资格证。2000年9月参加工作，曾任职于上海漕河泾开发区发展总公司。曾任上海临港控股股份有限公司董事会办公室主任、战略投资部副总监、上海临港控股股份有限公司总裁助理。2017年12月至2021年3月担任上海临港副总裁。2019年12月至今担任上海临港董事会秘书。2021年4月起担任上海临港执行副总裁。
张莎	女，1972年1月出生，中国国籍，无境外居留权，上海财经大学经济学学士、上海交通大学工商管理硕士，会计师职称。1993年7月参加工作，曾任职于上海新兴技术开发区联合发展有限公司、上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司、上海临港经济发展（集团）有限公司。2019年12月至2021年3月担任上海临港副总裁。现任上海临港下属漕河泾园区平台公司总经理。2021年4月起担任上海临港执行副总裁。
许兴虎	男，1968年9月出生，中国国籍，无境外居留权，上海外国语大学硕士研究生，会计师。1990年7月参加工作，曾任职于上海临港万祥经济发展有限公司、上海临港经济发展（集团）有限公司、上海临港书院经济发展有限公司、上海临港再制造产业发展有限公司、上海市工业区开发总公司（有限）。2017年1月起，担任上海漕河泾奉贤科技绿洲建设发展有限公司副总经理、上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司副总经理、华万国际物流（上海）有限公司副总经理。2018年6月起担任上海临港副总裁。
阳家红	男，1973年10月出生，武汉水利电力大学工学学士，高级工程师，中国国籍，无境外居留权。1998年8月参加工作，曾担任上海水利投资建设有限公司造价工程师。2007年12月至2020年1月期间，曾任职于上海临港经济发展（集团）有限公司财务部、审计室。现担任上海临港控股股份有限公司副总裁。

其它情况说明

√适用 □不适用

- 1、张青先生于2020年9月18日起担任公司副董事长，报告期内从公司领取的报酬总额统计期间从实际领取报酬之日起计算；
- 2、熊国利先生于2020年3月9日至2021年1月15日期间担任公司执行副总裁，报告期内从公司领取的报酬总额统计期间从实际领取报酬之日起计算；
- 3、阳家红先生于2021年1月15日起担任公司副总裁，报告期内从公司领取的报酬总额统计期间从实际领取报酬之日起计算。

(二)董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

□适用 √不适用

二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

(一)在股东单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
袁国华	临港集团	党委书记、董事长		
杨菁	临港集团	副总会计师		
陆雯	临港集团	投资管理部总监		
赵鹰	太保资管	资产管理中心主任		
徐斌	临港集团	党委委员、副总裁		
庄伟林	临港集团	党委干部处处长、人力资源部总监		
胡缨	漕总公司	党委副书记、纪委书记		
潘峰玲	新桥资管	财务科长		
在股东单位任职情况的说明	无			

(二)在其他单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
袁国华	中国（上海）自由贸易试验区临港新片区管理委员会	党工委副书记		
赵鹰	上海农村商业银行股份有限公司	董事		
赵鹰	杭州银行股份有限公司	董事		
赵鹰	国家制造业转型升级基金股份有限公司	董事		
赵鹰	中国铁路发展基金股份有限公司	监事		
赵鹰	中保投资有限责任公司	监事		
赵鹰	中国保险资产管理业协会行业发展研究专业委员会	副主任委员		
赵鹰	中国保险资产管理业协会保险机构投资者专业委员会	副主任委员		
芮明杰	上海锦江资本股份有限公司	独立董事	2015-07	
芮明杰	明新旭腾新材料股份有限公司	独立董事	2019-02-28	2022-02-27
芮明杰	上海市产业结构调整社会科学创新基地	首席专家		
芮明杰	中国工业经济学会	副理事长		

伍爱群	上海联明机械股份有限公司	独立董事	2017-12-08	2020-12-07
伍爱群	上海飞乐音响股份有限公司	独立董事	2018-06-29	2021-06-28
伍爱群	国新文化控股股份有限公司	独立董事	2018-02-27	2021-02-26
伍爱群	上海航天信息科技研究院	院长		
伍爱群	同济大学城市风险管理研究院	副院长		
伍爱群	上海市政府发展研究中心	特邀研究员		
伍爱群	上海国际经济贸易仲裁委员会	仲裁员		
何贤杰	江苏通光电子线缆股份有限公司	独立董事	2017-11-16	2020-11-15
何贤杰	南通通易航天科技股份有限公司	独立董事		
在其他单位任职情况的说明	无			

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

√适用 □不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	根据公司的薪酬制度和董事会的有关薪酬制度。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	(1) 在本公司专职工作的董事、监事、高级管理人员的薪金标准按其在本公司实际担任的经营管理职务，参照本公司工资制度确定；(2) 不在本公司专职工作的董事（除独立董事）、监事不在本公司领取报酬和津贴，因工作需要所发生的费用分别在本公司每年的董事会费和监事会费中据实支出。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	按董事、监事和高级管理人员任职期间计算，报告期内公司全体董事、监事和高级管理人员实际支付报酬 1,536.01 万元（税前）。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计 1,536.01 万元（税前）。

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
张青	董事、副董事长	选举	董事会、股东大会选举
赵鹰	董事	选举	股东大会选举
张天西	独立董事	离任	连续担任独立董事满六年
原清海	独立董事	选举	股东大会选举
何贤杰	独立董事	选举	股东大会选举
朱伟强	监事会主席	离任	达到法定退休年龄
徐斌	监事、监事会主席	选举	监事会、股东大会选举
顾嗣鸣	职工监事	离任	工作调整
董俊	职工监事	选举	职工代表大会选举
朱俊	执行副总裁	离任	工作调整
孙仓龙	执行副总裁	离任	工作调整
熊国利	执行副总裁	聘任	董事会聘任
熊国利	执行副总裁	离任	工作调整
孟祥生	执行副总裁	离任	工作调整
杨凌宇	执行副总裁	聘任	董事会聘任
王春辉	执行副总裁	聘任	董事会聘任
张莎	执行副总裁	聘任	董事会聘任
阳家红	副总裁	聘任	董事会聘任

五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明

□适用 √不适用

六、母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	38
主要子公司在职员工的数量	566
在职员工的数量合计	604
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
销售人员	253
技术人员	137
财务人员	84
行政人员	130
合计	604
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士研究生及以上	160
大学本科	365
大学专科及以下	79
合计	604

(二) 薪酬政策

适用 不适用

上海临港及旗下园区建立了完善的薪酬体系和福利体系，实行工资总额与效益挂钩的薪资制度，基于员工的岗位、业绩和能力等，确定员工的薪资水平，建立公平、公正、合理的薪酬体系；严格按照国家法律和规定，实行了各种职工休假制度，职工加班、婚嫁、丧假、产假、病事假期间，均按照法律及有关规定支付工资。公司员工福利主要用于企业年金、全员健康体检、通勤福利、困难救济等。

(三) 培训计划

适用 不适用

公司为员工提供多元化的培训机会，以提升员工的岗位技能和综合素质，帮助每一位员工提升能力，最大限度的实现职业价值。公司依托内部优秀的管理人才与各条线的专家组织开展各类培训，包括新员工培训、管理能力进阶培训、专业技能提升、员工通用知识技能培养等各类培训项目。

(四) 劳务外包情况

适用 不适用

七、其他

适用 不适用

第九节 公司治理

一、公司治理相关情况说明

√适用 □不适用

公司已依据《公司法》、《证券法》和《上市公司治理准则》等规定设立了股东大会、董事会、监事会，建立了以《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》为基础的法人治理结构，明确了股东大会、董事会、监事会和经理层在决策、执行、监督等方面的职责权限、程序以及应履行的义务，形成了相应的权力机构、决策机构、经营机构和监督机构，公司的经营管理实行董事会授权下的总裁负责制度。

报告期内，公司董事会、监事会及董事会下属各专业委员会按照法律、法规和规范性文件的要求，不断完善法人治理结构，规范公司运作，确保公司健康稳健发展。

1、股东与股东大会：公司所有股东均享有法律法规和《公司章程》规定的合法权利。公司严格按照《公司章程》、《股东大会议事规则》的要求召集、召开股东大会，确保所有股东特别是中小股东都享有平等的地位和权利并承担相应的义务。报告期内，公司共召开 3 次股东大会，股东大会会议的召开、表决程序均符合《公司章程》、《股东大会规则》的要求，会议召开程序合法、决议内容有效。

2、控股股东、上市公司之间关系：公司具有完整独立的业务及自主经营能力，公司控股股东严格规范自己的行为，不存在利用其特殊地位超越股东大会干预公司的决策和经营活动。公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务五个方面做到完全独立，公司董事会、监事会和内部机构均独立运作，与控股股东发生的关联交易事项均严格按照《公司章程》、《关联交易管理制度》、《上海证券交易所股票上市规则》的相关规定履行决策程序，履行信息披露义务。

3、董事与董事会：公司董事会由 11 名董事组成，其中独立董事 4 名。公司严格按照《公司章程》规定的董事选聘程序选举董事；公司董事会的人数和人员构成符合法律、法规的要求。董事会下属各专业委员会按照《董事会审计委员会实施细则》、《董事会提名委员会实施细则》、《董事会战略委员会实施细则》、《董事会薪酬与考核委员会实施细则》要求合规运作，各司其职，确保董事会的高效运作和科学决策。报告期内，公司共召开 8 次董事会会议，会议的召集、召开均符合《公司法》、《公司章程》等相关规定的要求。

4、监事与监事会：公司监事会由 6 名董事组成，其中职工监事 2 名，职工监事由公司职工代表大会选举产生。监事会成员本着对全体股东负责的态度，切实履行自身职责，对公司财务状况以及公司董事及高级管理人员履职情况的合法性、合规性进行监督。报告期内，公司共召开 7 次监事会，会议的召集、召开均符合《公司法》、《公司章程》等相关规定的要求。

5、信息披露与透明度：公司依照《上市公司信息披露管理办法》、公司《信息披露事务管理制度》等要求，由董事会秘书、董事会办公室负责公司对外信息披露和投资者关系管理工作。报告期内，公司按照各项法律法规和《公司章程》的规定，真实、准确、完整、及时地披露各类信息，不存在重大遗漏、更正以及上交所监管关注、谴责、批评等情形。

6、内幕知情人登记管理：报告期内，公司严格执行《上市公司信息披露管理办法》以及公司《内幕信息知情人管理制度》的定，对内幕信息知情人和内部信息使用人进行登记管理，保证信息披露合法公平。

公司治理与中国证监会相关规定的要求是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因

□适用 √不适用

二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2020 年第一次临时股东大会	2020 年 3 月 10 日	www.sse.com.cn	2020 年 3 月 11 日
2019 年年度股东大会	2020 年 5 月 22 日	www.sse.com.cn	2020 年 5 月 23 日
2020 年第二次临时股东大会	2020 年 9 月 18 日	www.sse.com.cn	2020 年 9 月 19 日

股东大会情况说明

适用 不适用

三、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
袁国华	否	8	8	6	0	0	否	3
张黎明	否	8	8	6	0	0	否	3
张青	否	2	2	1	0	0	否	0
丁桂康	否	8	8	6	0	0	否	3
杨菁	否	8	8	6	0	0	否	3
陆雯	否	8	8	6	0	0	否	3
赵鹰	否	6	6	4	0	0	否	2
伍爱群	是	8	8	7	0	0	否	3
芮明杰	是	8	8	7	0	0	否	3
何贤杰	是	2	2	1	0	0	否	0
原清海	是	2	2	1	0	0	否	0
张天西	是	6	6	5	0	0	否	3

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	8
其中：现场会议次数	1
通讯方式召开会议次数	6
现场结合通讯方式召开会议次数	1

(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

(三) 其他

适用 不适用

四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议，存在异议事项的，应当披露具体情况

适用 不适用

五、监事会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

六、公司就其与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面存在的不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况说明

适用 不适用

存在同业竞争的，公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

七、报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

适用 不适用

公司已制定了完善的薪酬及考核体系。报告期内，公司董事会薪酬与考核委员会，对在公司领取薪酬的高级管理人员进行绩效考核，根据各人担任的职务、岗位职责确定薪酬。

八、是否披露内部控制自我评价报告

适用 不适用

《公司2020年内部控制评价报告》全文于2021年4月14日刊登在上海证券交易所网站(<http://www.sse.com.cn>)。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

九、内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

2020年5月22日经公司2019年年度股东大会审议批准，公司续聘天健会计师事务所（特殊普通合伙）为公司2019年度内部控制审计机构。

2021年4月13日，天健会计师事务所为公司出具了《内部控制审计报告》，全文于2021年4月14日刊登在上海证券交易所网站 <http://www.sse.com.cn>。

是否披露内部控制审计报告：是

内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见

十、其他

适用 不适用

第十节 公司债券相关情况

√适用 □不适用

一、公司债券基本情况

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率 (%)	还本付息方式	交易场所
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 (第一期) (品种一)	18 临债 01	143674	2018 年 6 月 11 日 -2018 年 6 月 12 日	2022 年 6 月 12 日	1.61	2.48	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。	上海证券交易所
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 (第一期) (品种二)	18 临债 02	143677	2018 年 6 月 11 日 -2018 年 6 月 12 日	2023 年 6 月 12 日	6.00	5.17	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。	上海证券交易所
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) (品种一)	19 临债 01	155150	2019 年 1 月 16 日 -2019 年 1 月 17 日	2023 年 1 月 17 日	0.19	3.74	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。	上海证券交易所
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) (品种二)	19 临债 02	155151	2019 年 1 月 16 日 -2019 年 1 月 17 日	2024 年 1 月 17 日	5.00	3.85	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。	上海证券交易所

公司债券付息兑付情况

√适用 □不适用

1、报告期内, 公司于 2020 年 1 月 17 日支付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) 自 2019 年 1 月 17 日至 2020 年 1 月 16 日期间的利息 3,047 万元。

2、报告期内, 公司于 2020 年 6 月 12 日支付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 (第一期) 自 2019 年 6 月 12 日至 2020 年 6 月 11 日期间的利息 6,108 万元。

3、报告期内, 公司于 2021 年 1 月 17 日支付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) 自 2019 年 1 月 17 日至 2020 年 1 月 16 日期间的利息 3,047 万元。

公司债券其他情况的说明

√适用 □不适用

1、2018 年第一期公司债品种一的付息日为 2018 年至 2022 年每年（不含发行当年）的 6 月 12 日；2018 年第一期公司债品种二的付息日为 2018 年至 2023 年每年（不含发行当年）的 6 月 12 日。

2、2018 年第一期公司债品种一存续期为 4 年，附第 2 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权；品种二存续期为 5 年，附第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。

3、2019 年第一期公司债品种一的付息日为 2019 年至 2023 年每年（不含发行当年）的 1 月 17 日；2019 年第一期公司债品种二的付息日为 2019 年至 2024 年每年（不含发行当年）的 1 月 17 日。

4、2019 年第一期公司债品种一存续期为 4 年，附第 2 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权；品种二存续期为 5 年，附第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。

5、报告期内，公司于 2020 年 5 月 15 日刊登了《上海临港控股股份有限公司关于“18 临债 01”公司债券票面利率调整公告》、《上海临港控股股份有限公司关于“18 临债 01”公司债券回售实施办法的公告》，下调“18 临债 01”公司债券票面利率 253 个基点，回售申报期为 2020 年 5 月 19 日至 5 月 25 日，回售资金发放日 2020 年 6 月 12 日，并分别于 2020 年 5 月 19 日、2020 年 5 月 20 日和 2020 年 5 月 21 日披露了《上海临港控股股份有限公司关于“18 临债 01”公司债券票面利率调整及回售实施办法提示性公告》、《上海临港控股股份有限公司关于“18 临债 01”公司债券票面利率调整及回售实施办法第二次提示性公告》和《上海临港控股股份有限公司关于“18 临债 01”公司债券票面利率调整及回售实施办法第三次提示性公告》。“18 临债 01”公司债券持有人在回售申报期内的有效申报数量为 439,000 手（1 手为 10 张），回售金额为人民币 439,000,000 元（不含利息）。“18 临债 01”公司债券回售于 2020 年 6 月 12 日实施完毕。

6、报告期内，公司于 2020 年 12 月 18 日刊登了《上海临港控股股份有限公司关于“19 临债 01”公司债券票面利率不调整公告》、《上海临港控股股份有限公司关于“19 临债 01”公司债券回售实施公告》，维持原有计息年度票面利率不变。回售申报期为 2020 年 12 月 21 日至 12 月 25 日，回售资金发放日 2021 年 1 月 18 日，并分别于 2020 年 12 月 21 日、2020 年 12 月 23 日和 2020 年 12 月 25 日披露了《上海临港控股股份有限公司关于“19 临债 01”公司债券票面利率不调整及回售实施办法第一次提示性公告》、《上海临港控股股份有限公司关于“19 临债 01”公司债券票面利率不调整及回售实施办法第二次提示性公告》和《上海临港控股股份有限公司关于“19 临债 01”公司债券票面利率不调整及回售实施办法第三次提示性公告》。“19 临债 01”公司债券持有人在回售申报期内的有效申报数量为 281,000 手（1 手为 10 张），回售金额为人民币 281,000,000 元（不含利息）。“19 临债 01”公司债券回售于 2021 年 1 月 18 日实施完毕。

二、公司债券受托管理联系人、联系方式及资信评级机构联系方式

债券受托管理人	名称	国泰君安证券股份有限公司
	办公地址	上海市静安区新闻路 669 号博华广场 36 层
	联系人	陈是来、王牌、徐咏雷、曾蕴也
	联系电话	021-38676666
资信评级机构	名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
	办公地址	上海市黄浦区西藏南路 760 号安基大厦 8 层

三、公司债券募集资金使用情况

√适用 □不适用

1、根据《上海临港股份有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》的相关内容，18 临债 01、18 临债 02 的募集资金用途为补充公司流动资金和偿还银行贷款。募集资金已按时划入公司指定银行账户，截至 2020 年 12 月 31 日，18 临债 01、18 临债 02 募集资金已使用完毕。

2、根据《上海临港股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》的相关内容，19 临债 01、19 临债 02 的募集资金用途为补充公司流动资金和偿还银行贷款。募集资金已按时划入公司指定银行账户，截至 2020 年 12 月 31 日，19 临债 01、19 临债 02 募集资金已使用完毕。

3、公司债券募集资金使用和募集资金专项账户运作情况均与募集说明书一致。

四、公司债券评级情况

√适用 □不适用

2020 年 6 月 17 日中诚信国际信用评级有限责任公司出具了《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（第一期）、2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）跟踪评级报告（2020）》，并在上海证券交易所网（www.sse.com.cn）公告了上述报告。经审定，上调公司主体信用等级为 AAA，评级展望稳定；维持上述债券信用等级为 AAA。

五、报告期内公司债券增信机制、偿债计划及其他相关情况

√适用 □不适用

1、上海临港经济发展（集团）有限公司为公司债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。担保的范围为本期债券的本金、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。报告期内，本期债券增信机制与募集说明书的相关约定一致。公司偿债能力良好，偿债资金将主要来源于公司日常经营所产生的利润及现金流。公司的收入规模和盈利积累，较大程度上保证了公司按期偿本付息的能力。

2、公司严格执行公司债券募集说明书约定的偿债计划及其他偿债保障措施，相关偿债计划及保障措施未发生变化。

六、公司债券持有人会议召开情况

√适用 □不适用

报告期内，本公司未发生须召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

七、公司债券受托管理人履职情况

√适用 □不适用

报告期内，公司债券受托管理人按约定履行职责。

八、截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

主要指标	2020 年	2019 年	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
息税折旧摊销前利润	3,075,753,768.60	2,504,947,781.01	22.79	
流动比率	1.42	2.19	-35.10	主要系上期公司非公开发行股份募集配套资金，货币资金余额增加。

速动比率	0.26	0.64	-59.65	主要系上期公司非公开发行股份募集配套资金，货币资金余额增加。
资产负债率(%)	57.74	56.89	1.49	
EBITDA 全部债务比	0.21	0.12	74.54	主要系本期公司 EBITDA 较上期增加。
利息保障倍数	4.18	4.05	3.17	
现金利息保障倍数	-0.15	-7.41	不适用	主要系本期公司经营活动产生的现金流量净额较上年同期大幅上升。
EBITDA 利息保障倍数	4.86	4.64	4.74	
贷款偿还率(%)	100	100	0	
利息偿付率(%)	100	100	0	

九、公司其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

√适用 □不适用

1、公司于 2020 年 1 月 17 日兑付上海临港控股股份有限公司 2019 年度第二期超短期融资券本金 9 亿元，利息 1,095 万元。

2、公司于 2020 年 4 月 7 日兑付上海临港控股股份有限公司 2020 年度第一期超短期融资券本金 10 亿元，利息 566 万元。

3、公司于 2020 年 7 月 30 日兑付上海临港控股股份有限公司 2020 年度第二期超短期融资券本金 10 亿元，利息 641 万元。

4、公司于 2020 年 10 月 22 日兑付上海临港控股股份有限公司 2020 年度第三期超短期融资券本金 10 亿元，利息 439 万元。

十、公司报告期内的银行授信情况

√适用 □不适用

公司的资信情况良好，与国内主要商业银行保持长期合作伙伴关系，融资能力较强。截至 2020 年 12 月 31 日，公司共持有授信额度 576 亿元，其中已使用授信额度 135 亿元，可使用额度合计为 441 亿元。报告期内，公司银行贷款按时偿还。

十一、公司报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

√适用 □不适用

报告期内，公司均严格履行债券募集说明书中所作出的承诺，合规使用募集资金，不存在损害债券投资者利益的情形。

十二、公司发生的重大事项及对公司经营情况和偿债能力的影响

√适用 □不适用

截至报告期末，未发生对公司经营情况和偿债能力产生影响的重大事项。

第十一节 财务报告

审计报告

√适用 □不适用

天健审（2021）6-109 号

上海临港控股股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了上海临港控股股份有限公司（以下简称上海临港公司）财务报表，包括 2020 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2020 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了上海临港公司 2020 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况，以及 2020 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于上海临港公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

（一）收入确认

1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注三（三十八）及五（二）1。

上海临港公司的营业收入主要来自房屋销售和租赁。2020 年度，上海临港公司营业收入金额为人民币 392,955.63 万元。其中，房屋销售业务的营业收入为人民币 206,974.95 万元，占营业收入的 52.67%。

由于营业收入是上海临港公司关键业绩指标之一，而房屋销售收入占营业收入总额比重较大，可能存在上海临港公司管理层（以下简称管理层）通过不恰当的收入确认以达到特定目标或预期的固有风险。同时，房屋销售收入的确认条件涉及重大管理层判断。因此，我们将房屋销售收入确认确定为关键审计事项。

2. 审计应对

针对房屋销售收入确认，我们实施的审计程序主要包括：

（1）了解上海临港公司与房屋销售收入确认相关的关键内部控制，评价这些控制的设计，确定其是否得到执行，并测试相关内部控制的运行有效性；

（2）了解和评估上海临港公司的收入确认政策；

（3）针对房屋销售收入进行测试，检查项目立项文件和权属文件、销售合同或协议、销售发票、房屋交接单、收款凭据及会计处理记录等支持性文件和财务信息；

（4）实施函证程序以确认应收账款余额；

（5）针对资产负债表日前后确认的销售收入实施截止测试，核对至房屋交接日期等单证信息，以评估销售收入是否在恰当的会计期间确认；

（6）检查与营业收入相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

（二）土地增值税的预提

1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注三(四十四)1 及五(一) 41 中土地增值税清算准备金。

截至 2020 年 12 月 31 日，上海临港公司其他应付款项目包含对已实现销售的房屋按《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及后续相关计征和清算的相关规定预提的土地增值税清算准备金人民币 73,664.39 万元。

由于实现房屋销售除需要按规定标准预交土地增值税外尚需要根据税法及相关规定预提土地增值税清算准备金。管理层对土地增值税清算准备金的预提存在主观判断及后续清算结果的不确定性，而土地增值税清算准备金的完整性会对上海临港公司的经营成果产生重大的影响。因此，我们将土地增值税清算准备金的预提确定为关键审计事项。

2. 审计应对

针对土地增值税的预提，我们实施的审计程序主要包括：

(1) 了解和评估上海临港公司的土地增值税清算准备金预提的流程和政策；

(2) 针对已进行过土地增值税清算的项目，复核土地增值税清算的计算过程，核对实际申报并缴纳的土地增值税。对已进行过土地增值税清算的相同项目后续实现销售的，复核土地增值税清算准备金的计算所使用的方法和依据与已清算的部分是否保持一致。

(3) 针对尚未进行清算的项目的土地增值税清算准备金的计算进行复核性测算，检查转让房屋销售项目的立项文件、房屋销售确认的收入、取得土地使用所支付土地出让金金额、土地开发及配套的成本费用、房屋建安成本及配套设施成本费用、房屋开发间接费用、与转让房地产有关的税金、从事房地产开发的纳税人的加计扣除、增值额及四级超率累进税率等文件资料并执行重新计算程序。

(4) 对土地增值税清算准备金计提金额与房屋销售收入之间的关系以及土地增值税清算准备金变动情况在完成重新计算程序的基础上实施分析程序。

(5) 检查与土地增值税预提相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

四、其他信息

管理层对其他信息负责。其他信息包括年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估上海临港公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

上海临港公司治理层（以下简称治理层）负责监督上海临港公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

(一) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(二) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(三) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(四) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对上海临港公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致上海临港公司不能持续经营。

(五) 评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

(六) 就上海临港公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

天健会计师事务所（特殊普通合伙）
（项目合伙人）

中国·杭州

中国注册会计师：倪春华

中国注册会计师：金乾恺

二〇二一年四月十三日

财务报表

合并资产负债表

2020 年 12 月 31 日

编制单位：上海临港控股股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注五 (一)	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	1	2,953,256,112.19	6,027,075,800.72
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	4	364,570.73	
应收账款	5	163,932,408.75	203,634,591.58
应收款项融资			
预付款项	7	33,307,894.63	46,805,045.11
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	8	104,693,226.73	86,805,977.89
其中：应收利息			
应收股利			82,964.72
买入返售金融资产			
存货	9	18,200,639,840.33	16,906,502,465.72
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	13	785,642,213.61	619,345,028.01
流动资产合计		22,241,836,266.97	23,890,168,909.03
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	17	1,578,902,780.42	926,024,762.39
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	19	2,113,916,936.72	1,236,916,529.40
投资性房地产	20	14,985,302,668.65	10,580,974,701.13
固定资产	21	362,760,577.21	364,681,727.73
在建工程	22	7,232,482.47	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	26	6,201,709.26	6,395,028.40
开发支出			
商誉	28	12,176,167.07	12,176,167.07

长期待摊费用	29	149,157,837.78	150,670,281.75
递延所得税资产	30	348,872,322.81	611,331,168.92
其他非流动资产	31	3,843,949.14	1,115,272.37
非流动资产合计		19,568,367,431.53	13,890,285,639.16
资产总计		41,810,203,698.50	37,780,454,548.19
流动负债：			
短期借款	32	2,793,197,522.23	1,886,338,281.08
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	36	4,190,431,510.28	1,637,824,061.76
预收款项	37	172,866,532.52	1,152,664,340.86
合同负债	38	1,680,748,821.67	
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	39	212,150,532.81	181,139,174.21
应交税费	40	260,007,658.01	443,536,369.05
其他应付款	41	2,324,856,683.91	3,622,247,642.21
其中：应付利息			
应付股利		14,190,350.00	14,190,350.00
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	43	236,595,809.19	1,084,358,993.01
其他流动负债	44	3,777,329,756.76	909,810,279.76
流动负债合计		15,648,184,827.38	10,917,919,141.94
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	45	6,318,038,972.90	8,213,202,855.96
应付债券	46	1,559,783,624.79	1,995,916,364.45
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	51	84,111,749.21	47,624,933.30
递延所得税负债	30	101,395,240.28	1,368,312.11
其他非流动负债	52	428,884,089.00	318,521,173.42
非流动负债合计		8,492,213,676.18	10,576,633,639.24
负债合计		24,140,398,503.56	21,494,552,781.18
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	53	2,102,068,212.00	2,102,068,212.00
其他权益工具			

其中：优先股			
永续债			
资本公积	55	7,630,074,953.89	7,630,074,953.89
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	59	1,180,054,503.42	1,095,541,660.21
一般风险准备			
未分配利润	60	3,621,261,171.45	2,795,901,220.87
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		14,533,458,840.76	13,623,586,046.97
少数股东权益		3,136,346,354.18	2,662,315,720.04
所有者权益（或股东权益）合计		17,669,805,194.94	16,285,901,767.01
负债和所有者权益（或股东权益）总计		41,810,203,698.50	37,780,454,548.19

法定代表人：袁国华

主管会计工作负责人：邓睿宗

会计机构负责人：蒋欣妍

母公司资产负债表

2020 年 12 月 31 日

编制单位：上海临港控股股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注十五 (一)	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		1,552,423,716.60	4,442,156,379.94
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项		22,000.00	19,700.00
其他应收款	2	11,264,996,366.06	5,650,392,867.65
其中：应收利息			
应收股利		1,585,170,000.00	805,370,000.00
存货		407,265.00	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		995,290.22	2,944,031.73
流动资产合计		12,818,844,637.88	10,095,512,979.32
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	3	13,077,350,054.07	10,980,729,482.84
其他权益工具投资			

其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产		39,365.73	116,078.43
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		259,446.40	295,222.19
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产		582,833.94	
非流动资产合计		13,078,231,700.14	10,981,140,783.46
资产总计		25,897,076,338.02	21,076,653,762.78
流动负债：			
短期借款		2,793,197,522.23	387,962,162.32
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬			
应交税费		943,517.79	4,800.00
其他应付款		2,885,285,995.06	3,477,234,162.02
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		63,140,099.22	128,225,372.22
其他流动负债		3,632,342,895.67	909,810,279.76
流动负债合计		9,374,910,029.97	4,903,236,776.32
非流动负债：			
长期借款		663,250,000.00	219,000,000.00
应付债券		1,559,783,624.79	1,995,916,364.45
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		2,223,033,624.79	2,214,916,364.45
负债合计		11,597,943,654.76	7,118,153,140.77
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		2,102,068,212.00	2,102,068,212.00

其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		11,128,549,388.20	11,128,549,388.20
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		184,179,208.05	99,666,364.84
未分配利润		884,335,875.01	628,216,656.97
所有者权益（或股东权益）合计		14,299,132,683.26	13,958,500,622.01
负债和所有者权益（或股东权益） 总计		25,897,076,338.02	21,076,653,762.78

法定代表人：袁国华

主管会计工作负责人：邓睿宗

会计机构负责人：蒋欣妍

合并利润表

2020 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注五 (二)	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入		3,929,556,277.52	3,949,773,008.68
其中：营业收入	1	3,929,556,277.52	3,949,773,008.68
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		2,663,354,698.08	2,680,056,059.30
其中：营业成本	1	1,688,753,895.18	1,176,183,820.22
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	2	215,849,350.05	775,639,159.65
销售费用	3	76,054,930.38	71,767,025.40
管理费用	4	341,111,421.11	319,923,708.63
研发费用			
财务费用	6	341,585,101.36	336,542,345.40
其中：利息费用	6	444,753,576.08	382,698,406.41
利息收入	6	103,416,617.48	46,704,524.04
加：其他收益	7	232,623,465.05	82,076,926.21
投资收益（损失以“－”号填列）	8	242,295,194.65	365,952,422.68
其中：对联营企业和合营企业的投资收 益	8	39,272,308.80	46,467,867.22
以摊余成本计量的金融资产终止 确认收益			

汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	10	251,206,575.45	142,709,554.20
信用减值损失（损失以“-”号填列）	11	90,899,795.55	-78,212,909.41
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	13	88,397,166.55	3,716,037.03
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		2,171,623,776.69	1,785,958,980.09
加：营业外收入	14	74,642,957.06	61,993,422.13
减：营业外支出	15	47,753,407.17	43,109,448.60
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		2,198,513,326.58	1,804,842,953.62
减：所得税费用	16	567,709,940.01	323,590,131.14
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		1,630,803,386.57	1,481,252,822.48
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		1,630,803,386.57	1,481,252,822.48
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		1,414,369,164.67	1,346,796,763.70
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		216,434,221.90	134,456,058.78
六、其他综合收益的税后净额			
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1. 不能重分类进损益的其他综合收益			
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
2. 将重分类进损益的其他综合收益			
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备			
（6）外币财务报表折算差额			
（7）其他			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		1,630,803,386.57	1,481,252,822.48
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额			
（二）归属于少数股东的综合收益总额			
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：袁国华

主管会计工作负责人：邓睿宗

会计机构负责人：蒋欣妍

母公司利润表
2020 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注十五 (二)	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	1	142,259,105.26	106,267,276.46
减: 营业成本			
税金及附加		279,109.23	134,063.85
销售费用			
管理费用		6,959,616.94	5,489,616.13
研发费用			
财务费用		141,619,426.82	140,144,073.60
其中: 利息费用		227,138,362.91	158,943,393.72
利息收入		85,516,839.92	19,179,824.46
加: 其他收益		49,965.37	
投资收益(损失以“-”号填列)	2	849,259,732.09	467,800,000.00
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	2	-5,609,428.77	
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)			
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)			
信用减值损失(损失以“-”号填列)			
资产减值损失(损失以“-”号填列)			
资产处置收益(损失以“-”号填列)			
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		842,710,649.73	428,299,522.88
加: 营业外收入		7,890,000.00	
减: 营业外支出		5,472,217.60	1,000,000.00
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		845,128,432.13	427,299,522.88
减: 所得税费用			
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		845,128,432.13	427,299,522.88
(一)持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		845,128,432.13	427,299,522.88
(二)终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)			
五、其他综合收益的税后净额			
(一)不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
(二)将重分类进损益的其他综合收益			

1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		845,128,432.13	427,299,522.88
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			

法定代表人：袁国华

主管会计工作负责人：邓睿宗

会计机构负责人：蒋欣妍

合并现金流量表

2020年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注五 (三)	2020年度	2019年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		4,995,059,812.20	3,736,885,526.55
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	1	1,272,527,569.29	413,405,346.80
经营活动现金流入小计		6,267,587,381.49	4,150,290,873.35
购买商品、接受劳务支付的现金		4,840,607,672.93	7,027,704,678.30
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		287,332,561.19	289,383,063.11
支付的各项税费		1,681,078,326.40	1,364,977,314.46
支付其他与经营活动有关的现金	2	311,741,216.43	278,202,737.05
经营活动现金流出小计		7,120,759,776.95	8,960,267,792.92
经营活动产生的现金流量净额		-853,172,395.46	-4,809,976,919.57
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		1,823,190,964.29	1,632,212,465.75

取得投资收益收到的现金		154,393,311.86	13,509,886.65
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		145,042,945.85	3,931,933.55
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	3	95,630,110.79	339,922,975.41
投资活动现金流入小计		2,218,257,332.79	1,989,577,261.36
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		28,623,417.09	16,220,440.39
投资支付的现金		4,376,423,152.12	3,147,204,230.49
质押贷款净增加额			
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	4	108,000,000.00	
投资活动现金流出小计		4,513,046,569.21	3,163,424,670.88
投资活动产生的现金流量净额		-2,294,789,236.42	-1,173,847,409.52
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		261,700,000.00	5,125,405,602.40
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		261,700,000.00	361,760,000.00
取得借款收到的现金		13,241,117,660.94	10,071,703,891.59
收到其他与筹资活动有关的现金	5	500,000,000.00	
筹资活动现金流入小计		14,002,817,660.94	15,197,109,493.99
偿还债务支付的现金		12,800,023,397.48	5,789,101,844.69
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,125,378,884.87	634,127,252.55
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		4,103,587.76	5,353,895.35
支付其他与筹资活动有关的现金	6	11,224,168.76	45,449,068.68
筹资活动现金流出小计		13,936,626,451.11	6,468,678,165.92
筹资活动产生的现金流量净额		66,191,209.83	8,728,431,328.07
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		23,053.52	52,778.64
五、现金及现金等价物净增加额	7	-3,081,747,368.53	2,744,659,777.62
加：期初现金及现金等价物余额	7	6,015,202,180.72	3,270,542,403.10
六、期末现金及现金等价物余额	7	2,933,454,812.19	6,015,202,180.72

法定代表人：袁国华

主管会计工作负责人：邓睿宗

会计机构负责人：蒋欣妍

母公司现金流量表

2020年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020年度	2019年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		300,953,590.05	2,204,244,010.60
经营活动现金流入小计		300,953,590.05	2,204,244,010.60
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工及为职工支付的现金			

支付的各项税费		320,997.61	1,516,738.75
支付其他与经营活动有关的现金		20,852,873.50	12,608,062.05
经营活动现金流出小计		21,173,871.11	14,124,800.80
经营活动产生的现金流量净额		279,779,718.94	2,190,119,209.80
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		1,800,000,000.00	
取得投资收益收到的现金		203,511,956.90	410,516,911.93
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		2,627,760,000.00	400,575,061.37
投资活动现金流入小计		4,631,271,956.90	811,091,973.30
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		171,393.94	290,000.00
投资支付的现金		5,195,613,011.92	1,535,700,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		7,444,441,101.14	2,989,248,234.86
投资活动现金流出小计		12,640,225,507.00	4,525,238,234.86
投资活动产生的现金流量净额		-8,008,953,550.10	-3,714,146,261.56
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金			4,763,645,602.40
取得借款收到的现金		10,763,455,517.50	3,226,200,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		500,000,000.00	846,000,000.00
筹资活动现金流入小计		11,263,455,517.50	8,835,845,602.40
偿还债务支付的现金		5,708,500,000.00	1,880,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		714,290,180.92	250,582,979.24
支付其他与筹资活动有关的现金		1,224,168.76	911,449,068.68
筹资活动现金流出小计		6,424,014,349.68	3,042,032,047.92
筹资活动产生的现金流量净额		4,839,441,167.82	5,793,813,554.48
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-2,889,732,663.34	4,269,786,502.72
加: 期初现金及现金等价物余额		4,442,156,379.94	172,369,877.22
六、期末现金及现金等价物余额		1,552,423,716.60	4,442,156,379.94

法定代表人: 袁国华

主管会计工作负责人: 邓睿宗

会计机构负责人: 蒋欣妍

合并所有者权益变动表
2020 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2020 年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益											小计			
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		其他		
	优先股	永续债	其他												
一、上年年末余额	2,102,068,212.00				7,630,074,953.89			1,095,541,660.21		2,795,901,220.87		13,623,586,046.97	2,662,315,720.04	16,285,901,767.01	
加: 会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并其他															
二、本年期初余额	2,102,068,212.00				7,630,074,953.89			1,095,541,660.21		2,795,901,220.87		13,623,586,046.97	2,662,315,720.04	16,285,901,767.01	
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)								84,512,843.21		825,359,950.58		909,872,793.79	474,030,634.14	1,383,903,427.93	
(一) 综合收益总额										1,414,369,164.67		1,414,369,164.67	216,434,221.90	1,630,803,386.57	
(二) 所有者投入和减少资本													261,700,000.00	261,700,000.00	
1. 所有者投入的普通股													261,700,000.00	261,700,000.00	
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他															
(三) 利润分配								84,512,843.21		-589,009,214.09		-504,496,370.88	-4,103,587.76	-508,599,958.64	
1. 提取盈余公积								84,512,843.21		-84,512,843.21					
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者(或股东)的分配										-504,496,370.88		-504,496,370.88	-4,103,587.76	-508,599,958.64	
4. 其他															
(四) 所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本(或股本)															
2. 盈余公积转增资本(或股本)															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
(五) 专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
(六) 其他															
四、本期期末余额	2,102,068,212.00				7,630,074,953.89			1,180,054,503.42		3,621,261,171.45		14,533,458,840.76	3,136,346,354.18	17,669,805,194.94	

2020 年年度报告

项目	2019 年度													
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他
	优先股	永续债	其他											
一、上年年末余额	1,119,919,277.00				4,239,934,689.83			151,806,078.08			1,297,863,668.37	6,809,523,713.28	1,237,408,452.04	8,046,932,165.32
加：会计政策变更										12,978,297.53		12,978,297.53	963,743.33	13,942,040.86
前期差错更正														
同一控制下企业合并					1,922,197,326.66			901,005,629.84			315,382,756.80	3,138,585,713.30	479,600,670.89	3,618,186,384.19
其他														
二、本年期初余额	1,119,919,277.00				6,162,132,016.49			1,052,811,707.92			1,626,224,722.70	9,961,087,724.11	1,717,972,866.26	11,679,060,590.37
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	982,148,935.00				1,467,942,937.40			42,729,952.29			1,169,676,498.17	3,662,498,322.86	944,342,853.78	4,606,841,176.64
（一）综合收益总额											1,346,796,763.70	1,346,796,763.70	134,456,058.78	1,481,252,822.48
（二）所有者投入和减少资本	982,148,935.00				1,467,942,937.40							2,450,091,872.40	829,363,540.35	3,279,455,412.75
1. 所有者投入的普通股	982,148,935.00				5,184,556,745.35							6,166,705,680.35	361,760,000.00	6,528,465,680.35
2. 其他权益工具持有者投入资本														
3. 股份支付计入所有者权益的金额														
4. 其他					-3,716,613,807.95							-3,716,613,807.95	467,603,540.35	-3,249,010,267.60
（三）利润分配								42,729,952.29			-177,120,265.53	-134,390,313.24	-19,476,745.35	-153,867,058.59
1. 提取盈余公积								42,729,952.29			-42,729,952.29			
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者（或股东）的分配											-134,390,313.24	-134,390,313.24	-19,476,745.35	-153,867,058.59
4. 其他														
（四）所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本（或股本）														
2. 盈余公积转增资本（或股本）														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														
（五）专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
（六）其他														
四、本期末余额	2,102,068,212.00				7,630,074,953.89			1,095,541,660.21			2,795,901,220.87	13,623,586,046.97	2,662,315,720.04	16,285,901,767.01

法定代表人：袁国华

主管会计工作负责人：邓睿宗

会计机构负责人：蒋欣妍

母公司所有者权益变动表
2020 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2020 年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	2,102,068,212.00				11,128,549,388.20				99,666,364.84	628,216,656.97	13,958,500,622.01
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	2,102,068,212.00				11,128,549,388.20				99,666,364.84	628,216,656.97	13,958,500,622.01
三、本期增减变动金额 (减少以“—”号填列)									84,512,843.21	256,119,218.04	340,632,061.25
(一) 综合收益总额										845,128,432.13	845,128,432.13
(二) 所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配									84,512,843.21	-589,009,214.09	-504,496,370.88
1. 提取盈余公积									84,512,843.21	-84,512,843.21	
2. 对所有者 (或股东) 的分配										-504,496,370.88	-504,496,370.88
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本 (或股本)											
2. 盈余公积转增资本 (或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	2,102,068,212.00				11,128,549,388.20				184,179,208.05	884,335,875.01	14,299,132,683.26

2020 年年度报告

项目	2019 年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	1,119,919,277.00				5,754,966,403.49				56,936,412.55	378,037,399.62	7,309,859,492.66
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,119,919,277.00				5,754,966,403.49				56,936,412.55	378,037,399.62	7,309,859,492.66
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	982,148,935.00				5,373,582,984.71				42,729,952.29	250,179,257.35	6,648,641,129.35
(一) 综合收益总额										427,299,522.88	427,299,522.88
(二) 所有者投入和减少资本	982,148,935.00				5,373,582,984.71						6,355,731,919.71
1. 所有者投入的普通股	982,148,935.00				5,373,582,984.71						6,355,731,919.71
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配									42,729,952.29	-177,120,265.53	-134,390,313.24
1. 提取盈余公积									42,729,952.29	-42,729,952.29	
2. 对所有者(或股东)的分配										-134,390,313.24	-134,390,313.24
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	2,102,068,212.00				11,128,549,388.20				99,666,364.84	628,216,656.97	13,958,500,622.01

法定代表人: 袁国华

主管会计工作负责人: 邓睿宗

会计机构负责人: 蒋欣妍

一、公司基本情况

(一) 公司概况

√适用 □不适用

上海临港控股股份有限公司（以下简称公司或本公司）原名为上海自动化仪表股份有限公司（前身系上海自动化仪表公司），于1993年9月经上海市经济委员会批准改制为中外合资股份有限公司（沪经企（1993）413号）。公司股票于1994年3月24日在上海证券交易所挂牌交易。2015年7月，根据中国证券监督管理委员会下发《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），公司向上海临港经济发展集团资产管理有限公司（以下简称临港资管公司）发行股份购买相关资产，交易完成后临港资管公司持有本公司45.07%股权，成为重组后本公司的控股股东，此次公司向临港资管公司发行股份购买资产事宜构成反向购买。公司现持有统一社会信用代码为913100001322046892的企业法人营业执照，总部位于上海市。经历次增资、重组等股权变动，截至2020年12月31日，注册资本2,102,068,212.00元，股份总数2,102,068,212股（每股面值1元）。其中，有限售条件的流通股份：A股780,340,487股；无限售条件的流通股份A股1,214,582,225股，B股107,145,500股。

本公司属园区开发行业。主要经营活动为园区产业载体（包括研发科技楼、工业厂房）的开发、销售与租赁。

本财务报表业经公司2021年4月13日第十届第二十一次董事会批准对外报出。

(二) 合并财务报表范围

√适用 □不适用

本公司将上海临港经济发展集团投资管理有限公司等35家子公司纳入本期合并财务报表范围，情况详见本财务报表附注六和七之说明。

二、财务报表的编制基础

(一) 编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

(二) 持续经营能力评价

√适用 □不适用

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

三、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

√适用 □不适用

本公司根据实际生产经营特点针对金融工具减值、固定资产折旧、无形资产摊销、收入确认等交易或事项制定了具体会计政策和会计估计。

(一) 遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

(二) 会计期间

会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

(三) 营业周期√适用 不适用

公司以 12 个月作为资产和负债的流动性划分标准。

(四) 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法√适用 不适用**1. 同一控制下企业合并的会计处理方法**

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。公司按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值份额与支付的合并对价账面价值或发行股份面值总额的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在购买日对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；如果合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

(六) 合并财务报表的编制方法√适用 不适用

1. 母公司将其控制的所有子公司纳入合并财务报表的合并范围。合并财务报表以母公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由母公司按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。

2. 反向购买，法律上的母公司（本公司）遵从以下原则编制合并财务报表和个别财务报表：

(1) 合并财务报表中，法律上子公司的资产、负债以其在合并前的账面价值进行确认和计量；

(2) 法律上母公司的有关可辨认资产、负债在并入合并财务报表时，以其在购买日确定的公允价值为基础持续计算的金额进行合并，交易成本大于交易中取得的法律上母公司（被购买方）可辨认净资产公允价值的份额按照《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）所规定的权益性交易原则处理；

(3) 合并财务报表的比较信息是法律上子公司的比较信息（即法律上子公司的前期合并财务报表）；

(4) 母公司个别财务报表中按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》等的规定确定取得资产的入账价值。前期比较个别财务报表为母公司自身个别财务报表。

(七) 合营安排分类及共同经营会计处理方法 适用 不适用**(八) 现金及现金等价物的确定标准**

列示于现金流量表中的现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指企业持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

(九) 外币业务和外币报表折算

√适用 □不适用

外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率折算为人民币金额。资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，因汇率不同而产生的汇兑差额，除与购建符合资本化条件资产有关的外币专门借款本金及利息的汇兑差额外，计入当期损益；以历史成本计量的外币非货币性项目仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其人民币金额。

(十) 金融工具

√适用 □不适用

1. 金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下三类：(1) 以摊余成本计量的金融资产；(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；(3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下四类：(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；(2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债；(3) 不属于上述(1)或(2)的财务担保合同，以及不属于上述(1)并以低于市场利率贷款的贷款承诺；(4) 以摊余成本计量的金融负债。

2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

(1) 金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。但是，公司初始确认的应收账款未包含重大融资成分或公司不考虑未超过一年的合同中的融资成分的，按照《企业会计准则第 14 号——收入》所定义的交易价格进行初始计量。

(2) 金融资产的后续计量方法

1) 以摊余成本计量的金融资产

采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

采用公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

采用公允价值进行后续计量。获得的股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

采用公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

(3) 金融负债的后续计量方法

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

此类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债以公允价值进行后续计量。因公司自身信用风险变动引起的指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的公允价值变动金额计入其他综合收益，除非该处理会造成或扩大损益中的会计错配。此类金融负债产生的其他利得或损失（包括利息费用、除因公司自身信用风险变动引起的公允价值变动）计入当期损益，除非

该金融负债属于套期关系的一部分。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债

按照《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》相关规定进行计量。

3) 不属于上述 1) 或 2) 的财务担保合同，以及不属于上述 1) 并以低于市场利率贷款的贷款承诺

在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：① 按照金融工具的减值规定确定的损失准备金额；② 初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》相关规定所确定的累计摊销额后的余额。

4) 以摊余成本计量的金融负债

采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融负债所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销时计入当期损益。

(4) 金融资产和金融负债的终止确认

1) 当满足下列条件之一时，终止确认金融资产：

① 收取金融资产现金流量的合同权利已终止；

② 金融资产已转移，且该转移满足《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》关于金融资产终止确认的规定。

2) 当金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除时，相应终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司转移了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产。公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：(1) 未保留对该金融资产控制的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；(2) 保留了对该金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：(1) 所转移金融资产在终止确认日的账面价值；(2) 因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资）之和。转移了金融资产的一部分，且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分之间，按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：(1) 终止确认部分的账面价值；(2) 终止确认部分的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资）之和。

4. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术确定相关金融资产和金融负债的公允价值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级，并依次使用：

(1) 第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；

(2) 第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值，包括：活跃市场中类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等；市场验证的输入值等；

(3) 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据作出的财务预测等。

5. 金融工具减值

(1) 金融工具减值计量和会计处理

公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、合同资产、租赁应收款、分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以外的贷款承诺、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债或不属于金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债的财务担保合同进行减值处理并确认损失准备。

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，公司在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。

对于由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成，且不含重大融资成分或者公司不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收款项及合同资产，公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述计量方法以外的金融资产，公司在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加。如果信用风险自初始确认后已显著增加，公司按照整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，公司按照该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。

公司利用可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

于资产负债表日，若公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估预期信用风险和计量预期信用损失。当以金融工具组合为基础时，公司以共同风险特征为依据，将金融工具划分为不同组合。

公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

(2) 按组合评估预期信用风险和计量预期信用损失的金融工具

项 目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
其他应收款——应收押金保证金组合	款项性质	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
其他应收款—— 应收与公司同受实际控制人控制的关联方的款项组合		
其他应收款——应收其他款项组合		

(3) 按组合计量预期信用损失的应收款项及合同资产

1) 具体组合及计量预期信用损失的方法

项 目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收票据——商业承兑汇票	账龄组合	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失

应收票据——银行承兑汇票	票据类型	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
应收账款	除单项计提坏账的所有应收账款	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失

2) 应收账款——除单项计提坏账的所有应收账款的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

账 龄	应收账款 预期信用损失率(%)
1 年以内（含，下同）	0.34
1-2 年	10.29
2-3 年	79.58
3 年以上	100.00

(十一) 应收票据

应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用**(十二) 应收账款**

应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用**(十三) 应收款项融资**适用 不适用**(十四) 其他应收款**

其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用**(十五) 存货**适用 不适用**1. 存货的分类**

存货包括在开发经营过程中为出售或耗用而持有的开发用土地、开发产品、在开发过程中的开发成本以及提供劳务过程中耗用的材料和物料等。

2. 发出存货的计价方法

- (1) 项目开发时，开发用土地按开发产品占地面积计算分摊计入项目的开发成本。
- (2) 发出开发产品按个别计价法核算。
- (3) 意图出售而暂时出租的开发产品按公司同类固定资产的预计使用年限分期平均摊销。

3. 存货可变现净值的确定依据

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。

4. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

(十六) 持有待售资产

适用 不适用

(十七) 债权投资**1. 债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法**

适用 不适用

(十八) 其他债权投资**1. 其他债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法**

适用 不适用

(十九) 长期应收款**1. 长期应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法**

适用 不适用

(二十) 长期股权投资

适用 不适用

1. 共同控制、重大影响的判断

按照相关约定对某项安排存在共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策，认定为共同控制。对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定，认定为重大影响。

2. 投资成本的确定

(1) 同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

公司通过多次交易分步实现同一控制下企业合并形成的长期股权投资，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日，根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额确定初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

(2) 非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。

公司通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并形成的长期股权投资，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

1) 在个别财务报表中，按照原持有的股权投资的账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

2) 在合并财务报表中,判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的,把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的,对于购买日之前持有的被购买方的股权,按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量,公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益;购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的,与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。但由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

(3) 除企业合并形成以外的:以支付现金取得的,按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本;以发行权益性证券取得的,按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本;以债务重组方式取得的,按《企业会计准则第12号——债务重组》确定其初始投资成本;以非货币性资产交换取得的,按《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》确定其初始投资成本。

3. 后续计量及损益确认方法

对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算;对联营企业和合营企业的长期股权投资,采用权益法核算。

(二十一)投资性房地产

如果采用成本计量模式的:

折旧或摊销方法

1. 投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量,采用成本模式进行后续计量,并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。

(二十二)固定资产

1. 确认条件

适用 不适用

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的,使用年限超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

2. 折旧方法

适用 不适用

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	40	5.00%	2.375%
专用设备	年限平均法	10	5.00%	9.50%
运输设备	年限平均法	4-5	5.00%	19.00%-23.75%
其他设备	年限平均法	3-5	5.00%	19.00%-31.67%

3. 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

适用 不适用

(二十三)在建工程

适用 不适用

1. 在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

2. 在建工程达到预定可使用状态时,按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的,先按估计价值转入固定资产,待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值,但不再调整原已计提的折旧。

(二十四)借款费用

√适用 □不适用

1. 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用,可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的,予以资本化,计入相关资产成本;其他借款费用,在发生时确认为费用,计入当期损益。

2. 借款费用资本化期间

(1) 当借款费用同时满足下列条件时,开始资本化:1) 资产支出已经发生;2) 借款费用已经发生;3) 为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断,并且中断时间连续超过3个月,暂停借款费用的资本化;中断期间发生的借款费用确认为当期费用,直至资产的购建或者生产活动重新开始。

(3) 当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时,借款费用停止资本化。

3. 借款费用资本化率以及资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的,以专门借款当期实际发生的利息费用(包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销),减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额,确定应予资本化的利息金额;为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的,根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率,计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

(二十五)生物资产

□适用 √不适用

(二十六)油气资产

□适用 √不适用

(二十七)使用权资产

□适用 √不适用

(二十八)无形资产**计价方法、使用寿命、减值测试**

√适用 □不适用

1. 无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术等,按成本进行初始计量。

2. 使用寿命有限的无形资产,在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销,无法可靠确定预期实现方式的,采用直线法摊销。具体年限如下:

项 目	摊销年限(年)
土地使用权	剩余使用年限
软件	5

3. 内部研究开发支出会计政策

□适用 √不适用

(二十九)长期资产减值√适用 不适用

对长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等长期资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，估计其可收回金额。对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。商誉结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试。

若上述长期资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额确认资产减值准备并计入当期损益。

(三十)长期待摊费用√适用 不适用

长期待摊费用核算已经支出，摊销期限在1年以上（不含1年）的各项费用。长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

(三十一)职工薪酬

1. 职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

2. 短期薪酬的会计处理方法√适用 不适用

在职工为公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

3. 离职后福利的会计处理方法√适用 不适用

离职后福利为设定提存计划。

在职工为公司提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

4. 辞退福利的会计处理方法√适用 不适用

向职工提供的辞退福利，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：(1) 公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；(2) 公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

5. 其他长期职工福利的会计处理方法√适用 不适用

向职工提供的其他长期福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划的有关规定进行会计处理；除此之外的其他长期福利，按照设定受益计划的有关规定进行会计处理，为简化相关会计处理，将其产生的职工薪酬成本确认为服务成本、其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额以及重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动等组成项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

(三十二)租赁负债 适用 不适用

(三十三) 预计负债

适用 不适用

(三十四) 股份支付

适用 不适用

(三十五) 优先股、永续债等其他金融工具

适用 不适用

(三十六) 维修基金核算方法

本公司按照开发项目所在地的有关规定计提房屋本体维修基金，同时实现销售时按照开发项目所在地的有关规定向业主收取房屋本体维修基金。

(三十七) 质量保证金核算方法

质量保证金根据施工合同规定从施工单位工程款中预留。在开发产品约定的保修期届满，未发生工程质量问题，质量保证金余额退还施工单位。

(三十八) 收入**收入确认和计量所采用的会计政策**

适用 不适用

1. 收入确认原则

于合同开始日，公司对合同进行评估，识别合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是在某一时点履行。

满足下列条件之一时，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：(1) 客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；(2) 客户能够控制公司履约过程中在建商品；(3) 公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。对于在某一时点履行的履约义务，在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，公司考虑下列迹象：(1) 公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；(2) 公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；(3) 公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；(4) 公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；(5) 客户已接受该商品；(6) 其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

2. 收入计量原则

(1) 公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格是公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。

(2) 合同中存在可变对价的，公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。

(3) 合同中存在重大融资成分的，公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，公司预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

(4) 合同中包含两项或多项履约义务的，公司于合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。

3. 收入确认的具体方法

(1) 房屋销售收入

公司房屋销售属于在某一时刻履行的履约义务，在签订了房屋销售合同、已将相关房产交付给买方、经验收并签署房屋交接书，买方取得房屋控制权时，确认房屋销售收入。

(2) 出租物业收入

详见本财务报表附注三(四十三)1 经营租赁之说明。

4. 同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

适用 不适用

(三十九) 合同成本

适用 不适用

(四十) 政府补助

适用 不适用

1. 政府补助在同时满足下列条件时予以确认：

(1) 公司能够满足政府补助所附的条件；

(2) 公司能够收到政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

2. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助，确认为递延收益。与资产相关补助确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

3. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，难以区分与资产相关或与收益相关的，整体归类为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关成本费用或损失的期间，冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益和冲减相关成本，即成本费用若发生在以前年度，则直接计入当期损益，成本费用若发生在当年度，则直接冲减相关成本费用。

4. 与公司日常经营活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

5. 政策性优惠贷款贴息的会计处理方法

财政将贴息资金直接拨付给公司的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

(四十一) 合同资产、合同负债

公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。公司将同一合同下的合同资产和合同负债相互抵销后以净额列示。

1. 合同资产**(1) 合同资产的确认方法及标准**

适用 不适用

公司将拥有的、无条件(即,仅取决于时间流逝)向客户收取对价的权利作为应收款项列示,将已向客户转让商品而有权收取对价的权利(该权利取决于时间流逝之外的其他因素)作为合同资产列示。

(2) 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

2. 合同负债**(1) 合同负债的确认方法**

适用 不适用

公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务作为合同负债列示。

(四十二) 递延所得税资产/递延所得税负债

适用 不适用

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额(未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的,该计税基础与其账面数之间的差额),按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2. 确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日,有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的,确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

3. 资产负债表日,对递延所得税资产的账面价值进行复核,如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益,则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时,转回减记的金额。

4. 公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益,但不包括下列情况产生的所得税:(1) 企业合并;(2) 直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

(四十三) 租赁**1. 经营租赁的会计处理方法**

适用 不适用

公司为承租人时,在租赁期内各个期间按照直线法将租金计入相关资产成本或确认为当期损益,发生的初始直接费用,直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

公司为出租人时,在租赁期内各个期间按照直线法将租金确认为当期损益,发生的初始直接费用,除金额较大的予以资本化并分期计入损益外,均直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

2. 融资租赁的会计处理方法

适用 不适用

3. 新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

(四十四)其他重要的会计政策和会计估计

适用 不适用

本公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本公司管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

资产负债表日，本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

1. 土地增值税

本公司在正常的经营活动中，按税法及相关规定预计的土地增值税清算准备金的最终税务处理和预估存在一定的不确定性。预计的土地增值税清算准备金的最终结果需要按税收主管机关的清算结果进行调整，该项调整通常情况下被认为是一项合理的会计估计差异而调整清算期损益。

2. 预估成本调整

本公司对已完工并达到可销售状态的开发成本在结转至开发产品时，为保证结转的开发成本按权责发生制原则完整归集相关已发生但尚未支付的开发成本，需要对尚未支付的开发成本进行合理预估。后续完成项目竣工财务决算时，当预估金额与决算金额存在差异时，需要调整预估的未付项目开发成本，即相应将预估金额与决算金额的差异调整至当期营业成本或项目存量开发产品并相应调整未付开发成本对应的应付账款。

(四十五)重要会计政策和会计估计的变更

1. 重要会计政策变更

适用 不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注 (受重要影响的报表项目名称和金额)
见下方说明	见下方说明	见下方说明

其他说明

企业会计准则变化引起的会计政策变更

1) 公司自 2020 年 1 月 1 日起执行财政部修订后的《企业会计准则第 14 号——收入》(以下简称新收入准则)。根据相关新旧准则衔接规定，对可比期间信息不予调整，首次执行日执行新准则的累积影响数追溯调整本报告期期初留存收益及财务报表其他相关项目金额。

执行新收入准则对公司 2020 年 1 月 1 日财务报表的主要影响如下：

单位：元 币种：人民币

项 目	资产负债表		
	2019 年 12 月 31 日	新收入准则调整影响	2020 年 1 月 1 日
预收款项	1,152,664,340.86	-991,327,762.15	161,336,578.71
合同负债		925,664,690.25	925,664,690.25
其他流动负债	909,810,279.76	65,663,071.90	975,473,351.66

2) 公司自 2020 年 1 月 1 日起执行财政部于 2019 年度颁布的《企业会计准则解释第 13 号》，该项会计政策变更采用未来适用法处理。

2. 重要会计估计变更

适用 不适用

3. 2020 年起首次执行新收入准则、新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关情况

√适用 □不适用

合并资产负债表

单位:元 币种:人民币

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 1 月 1 日	调整数
流动资产:			
货币资金	6,027,075,800.72	6,027,075,800.72	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	203,634,591.58	203,634,591.58	
应收款项融资			
预付款项	46,805,045.11	46,805,045.11	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	86,805,977.89	86,805,977.89	
其中: 应收利息			
应收股利	82,964.72	82,964.72	
买入返售金融资产			
存货	16,906,502,465.72	16,906,502,465.72	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	619,345,028.01	619,345,028.01	
流动资产合计	23,890,168,909.03	23,890,168,909.03	
非流动资产:			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	926,024,762.39	926,024,762.39	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	1,236,916,529.40	1,236,916,529.40	
投资性房地产	10,580,974,701.13	10,580,974,701.13	
固定资产	364,681,727.73	364,681,727.73	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	6,395,028.40	6,395,028.40	
开发支出			
商誉	12,176,167.07	12,176,167.07	
长期待摊费用	150,670,281.75	150,670,281.75	
递延所得税资产	611,331,168.92	611,331,168.92	

其他非流动资产	1,115,272.37	1,115,272.37	
非流动资产合计	13,890,285,639.16	13,890,285,639.16	
资产总计	37,780,454,548.19	37,780,454,548.19	
流动负债：			
短期借款	1,886,338,281.08	1,886,338,281.08	
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	1,637,824,061.76	1,637,824,061.76	
预收款项	1,152,664,340.86	161,336,578.71	-991,327,762.15
合同负债		925,664,690.25	925,664,690.25
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	181,139,174.21	181,139,174.21	
应交税费	443,536,369.05	443,536,369.05	
其他应付款	3,622,247,642.21	3,622,247,642.21	
其中：应付利息			
应付股利	14,190,350.00	14,190,350.00	
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	1,084,358,993.01	1,084,358,993.01	
其他流动负债	909,810,279.76	975,473,351.66	65,663,071.90
流动负债合计	10,917,919,141.94	10,917,919,141.94	
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	8,213,202,855.96	8,213,202,855.96	
应付债券	1,995,916,364.45	1,995,916,364.45	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	47,624,933.30	47,624,933.30	
递延所得税负债	1,368,312.11	1,368,312.11	
其他非流动负债	318,521,173.42	318,521,173.42	
非流动负债合计	10,576,633,639.24	10,576,633,639.24	
负债合计	21,494,552,781.18	21,494,552,781.18	
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	2,102,068,212.00	2,102,068,212.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	7,630,074,953.89	7,630,074,953.89	

减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	1,095,541,660.21	1,095,541,660.21	
一般风险准备			
未分配利润	2,795,901,220.87	2,795,901,220.87	
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	13,623,586,046.97	13,623,586,046.97	
少数股东权益	2,662,315,720.04	2,662,315,720.04	
所有者权益（或股东权益）合计	16,285,901,767.01	16,285,901,767.01	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	37,780,454,548.19	37,780,454,548.19	

各项目调整情况的说明：

适用 不适用

母公司资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2019年12月31日	2020年1月1日	调整数
流动资产：			
货币资金	4,442,156,379.94	4,442,156,379.94	
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项	19,700.00	19,700.00	
其他应收款	5,650,392,867.65	5,650,392,867.65	
其中：应收利息			
应收股利	805,370,000.00	805,370,000.00	
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	2,944,031.73	2,944,031.73	
流动资产合计	10,095,512,979.32	10,095,512,979.32	
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	10,980,729,482.84	10,980,729,482.84	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	116,078.43	116,078.43	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			

使用权资产			
无形资产	295,222.19	295,222.19	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计	10,981,140,783.46	10,981,140,783.46	
资产总计	21,076,653,762.78	21,076,653,762.78	
流动负债：			
短期借款	387,962,162.32	387,962,162.32	
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬			
应交税费	4,800.00	4,800.00	
其他应付款	3,477,234,162.02	3,477,234,162.02	
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	128,225,372.22	128,225,372.22	
其他流动负债	909,810,279.76	909,810,279.76	
流动负债合计	4,903,236,776.32	4,903,236,776.32	
非流动负债：			
长期借款	219,000,000.00	219,000,000.00	
应付债券	1,995,916,364.45	1,995,916,364.45	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	2,214,916,364.45	2,214,916,364.45	
负债合计	7,118,153,140.77	7,118,153,140.77	
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	2,102,068,212.00	2,102,068,212.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	11,128,549,388.20	11,128,549,388.20	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			

盈余公积	99,666,364.84	99,666,364.84	
未分配利润	628,216,656.97	628,216,656.97	
所有者权益（或股东权益）合计	13,958,500,622.01	13,958,500,622.01	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	21,076,653,762.78	21,076,653,762.78	

各项目调整情况的说明：

适用 不适用

4. 2020年起首次执行新收入准则、新租赁准则追溯调整前期比较数据的说明

适用 不适用

(四十六)其他

适用 不适用

四、税项

(一)主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用 不适用

税种	计税依据	税率
增值税	以按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税[注]	5%、10%、9%、6%
消费税		
营业税		
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	5%、1%
企业所得税	应纳税所得额	见下表
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额	按照税法规定超率累进税率与当地税务局规定的预征额孰高计提缴纳

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

适用 不适用

纳税主体名称	简称	所得税税率（%）
上海工业对外交流中心有限公司	交流中心公司	20
上海欣洋报关有限公司	欣洋报关公司	20
除上述以外的其他纳税主体		25

[注]

1. 建筑工程施工许可证注明的合同开工日期在2016年4月30日前的房地产项目或建筑工程施工许可证未注明合同开工日期或者未取得建筑工程施工许可证但建筑工程承包合同注明的开工日期在2016年4月30日前的建筑工程项目，房屋出售和出租收入按照5%的简易征收率计算应纳税额

2. 2016年4月30日之后的房地产项目，自2018年5月1日至2019年3月31日之间，房屋出售和出租收入按10%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税；于2019年3月31日之后，房屋出售和出租收入按9%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税

3. 劳务收入、服务费收入按6%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税

(二) 税收优惠

√适用 □不适用

根据财政部、国家税务总局发布的《关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》(财税〔2019〕13号), 本公司子公司交流中心公司和欣洋报关公司符合小型微利企业所得税优惠政策范围, 对年应纳税所得额不超过 100 万元的部分, 减按 25% 计入应纳税所得额, 按 20% 的税率缴纳企业所得税; 对年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分, 减按 50% 计入应纳税所得额, 按 20% 的税率缴纳企业所得税。

(三) 其他

□适用 √不适用

五、合并财务报表项目注释**(一) 合并资产负债表项目注释****1. 货币资金**

√适用 □不适用

(1) 明细情况

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	11,795.60	13,114.90
银行存款	2,933,443,016.59	6,015,189,065.82
其他货币资金	19,801,300.00	11,873,620.00
合计	2,953,256,112.19	6,027,075,800.72
其中: 存放在境外的款项总额		

(2) 其他说明

期末其他货币资金系履约保函保证金、质押借款质押物和备付金。

2. 交易性金融资产

□适用 √不适用

3. 衍生金融资产

□适用 √不适用

4. 应收票据**(1) 应收票据分类列示**

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	364,570.73	
商业承兑票据		
合计	364,570.73	

(2) 期末公司已质押的应收票据

□适用 √不适用

(3) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

□适用 √不适用

(4) 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

□适用 √不适用

(5) 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备										
其中：										
按组合计提坏账准备	364,570.73	100.00			364,570.73					
其中：										
银行承兑汇票	364,570.73	100.00			364,570.73					
合计	364,570.73	/		/	364,570.73		/		/	

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

(6) 按组合计提坏账准备：

√适用 □不适用

组合计提项目：银行承兑汇票

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	应收票据	坏账准备	计提比例 (%)
银行承兑汇票组合	364,570.73		
合计	364,570.73		

按组合计提坏账的确认标准及说明

□适用 √不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

□适用 √不适用

(7) 坏账准备的情况

□适用 √不适用

(8) 本期实际核销的应收票据情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

5. 应收账款

(1) 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

1) 类别明细情况

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	3,166,981.43	1.87	3,166,981.43	100.00		4,794,456.40	1.60	4,794,456.40	100.00	
其中：										
单项计提坏账准备	3,166,981.43	1.87	3,166,981.43	100.00		4,794,456.40	1.60	4,794,456.40	100.00	
按组合计提坏账准备	166,019,393.71	98.13	2,086,984.96	1.26	163,932,408.75	294,538,140.72	98.40	90,903,549.14	30.86	203,634,591.58
其中：										
按组合计提坏账准备	166,019,393.71	98.13	2,086,984.96	1.26	163,932,408.75	294,538,140.72	98.40	90,903,549.14	30.86	203,634,591.58
合计	169,186,375.14	100.00	5,253,966.39	3.11	163,932,408.75	299,332,597.12	100.00	95,698,005.54	31.97	203,634,591.58

2) 按单项计提坏账准备：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
华悦汇（上海）健康科技有限公司	2,022,357.43	2,022,357.43	100.00	回款存在重大不确定性
上海辅仁医药研发有限公司	675,000.00	675,000.00	100.00	回款存在重大不确定性
极韧（上海）刀具有限公司	469,624.00	469,624.00	100.00	回款存在重大不确定性
合计	3,166,981.43	3,166,981.43	100.00	/

按单项计提坏账准备的说明：

□适用 √不适用

3) 按组合计提坏账准备:

√适用 □不适用

组合计提项目: 按组合计提坏账准备

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
账龄组合	166,019,393.71	2,086,984.96	1.26
合计	166,019,393.71	2,086,984.96	1.26

按组合计提坏账的确认标准及说明:

√适用 □不适用

4) 账龄组合, 采用账龄损失率对照表计提坏账准备的应收账款

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	162,732,122.35	553,289.21	0.34
1-2 年	1,765,430.79	181,662.82	10.29
2-3 年	831,584.36	661,776.72	79.58
3 年以上	690,256.21	690,256.21	100.00
小计	166,019,393.71	2,086,984.96	1.26

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备, 请参照其他应收款披露:

□适用 √不适用

(2) 按账龄披露

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中: 1 年以内分项	
1 年以内	164,493,387.25
1 年以内小计	164,493,387.25
1 至 2 年	2,351,523.32
2 至 3 年	1,181,584.36
3 年以上	1,159,880.21
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	
合计	169,186,375.14

(3) 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提坏账准备	4,794,456.40	1,761,264.90	-3,388,739.87			3,166,981.43
按组合计提坏账准备	90,903,549.14	-88,816,564.18				2,086,984.96
合计	95,698,005.54	-87,055,299.28	-3,388,739.87			5,253,966.39

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(4) 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	账面余额	占应收账款余额的比例(%)	坏账准备
单位一	31,611,666.45	18.68	107,479.67
单位二	31,611,666.45	18.68	107,479.67
单位三	30,801,110.90	18.21	104,723.78
单位四	8,696,937.72	5.14	29,569.59
单位五	7,293,831.89	4.31	24,799.03
小计	110,015,213.41	65.02	374,051.74

(6) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

(7) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

6. 应收款项融资

适用 不适用

7. 预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	25,435,720.49	76.37	46,718,306.47	99.82
1至2年	7,824,579.18	23.49	79,777.64	0.17
2至3年	40,633.96	0.12	6,961.00	0.01
3年以上	6,961.00	0.02		
合计	33,307,894.63	100.00	46,805,045.11	100.00

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数				期初数			
	账面余额	比例(%)	减值准备	账面价值	账面余额	比例(%)	减值准备	账面价值
1 年以内	25,435,720.49	76.37		25,435,720.49	46,718,306.47	99.82		46,718,306.47
1-2 年	7,824,579.18	23.49		7,824,579.18	79,777.64	0.17		79,777.64
2-3 年	40,633.96	0.12		40,633.96	6,961.00	0.01		6,961.00
3 年以上	6,961.00	0.02		6,961.00				
合计	33,307,894.63	100.00		33,307,894.63	46,805,045.11	100.00		46,805,045.11

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

√适用 □不适用

期末余额前 5 名的预付款项合计数为 27,864,043.49 元，占预付款项期末余额合计数的比例为 83.66%。

其他说明

□适用 √不适用

8. 其他应收款

(1) 项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		82,964.72
其他应收款	104,693,226.73	86,723,013.17
合计	104,693,226.73	86,805,977.89

其他说明：

□适用 √不适用

(2) 应收利息

1) 应收利息分类

□适用 √不适用

2) 重要逾期利息

□适用 √不适用

3) 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

(3) 应收股利

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
应收股利		82,964.72
合计		82,964.72

1) 重要的账龄超过1年的应收股利

□适用 √不适用

2) 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

(4) 其他应收款

其他说明：

√适用 □不适用

1) 明细情况

① 类别明细情况

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备	200,000.00	0.18	200,000.00	100.00	
按组合计提坏账准备	112,271,316.66	99.82	7,578,089.93	6.75	104,693,226.73
小计	112,471,316.66	100.00	7,778,089.93	6.92	104,693,226.73

(续上表)

种类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备	224,450.99	0.24	224,450.99	100.00	
按组合计提坏账准备	94,732,408.51	99.76	8,009,395.34	8.45	86,723,013.17
小计	94,956,859.50	100.00	8,233,846.33	8.67	86,723,013.17

② 期末单项计提坏账准备的其他应收款

单位：元 币种：人民币

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
华悦汇(上海)健康管理 有限公司	200,000.00	200,000.00	100.00	回款存在重大不 确定性
小计	200,000.00	200,000.00	100.00	

③ 采用组合计提坏账准备的其他应收款

单位：元 币种：人民币

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
应收押金保证金组合	53,887,792.45		
应收与公司同受实际控制人控制的关联方的款项组合	6,232,594.62		
应收其他款项组合	52,150,929.59	7,578,089.93	14.53
小计	112,271,316.66	7,578,089.93	6.75

2) 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1年以内	
其中：1年以内分项	
1年以内	69,033,358.01
1年以内小计	69,033,358.01
1至2年	5,965,626.43
2至3年	3,618,225.32
3年以上	33,854,106.90
3至4年	
4至5年	
5年以上	
合计	112,471,316.66

3) 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2020年1月1日余额	286,639.18	275,326.20	7,671,880.95	8,233,846.33
2020年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段	-47,702.03	47,702.03		
--转入第三阶段		-175,905.03	175,905.03	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	-96,245.75	160,496.57	-495,556.23	-431,305.41
本期收回			-24,450.99	-24,450.99
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2020年12月31日余额	142,691.40	307,619.77	7,327,778.76	7,778,089.93

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据:

适用 不适用

4) 按款项性质分类情况

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
关联方往来款[附注十(三)1]	43,067,827.96	9,173,961.64
保证金押金、备用金、意向金	32,294,885.74	15,342,013.73
待分摊水电燃气费	13,635,023.24	15,677,568.57
职工商业养老保险	16,867,906.71	41,197,906.71
待收清算企业剩余资金		7,426,258.41
其他	6,605,673.01	6,139,150.44
合计	112,471,316.66	94,956,859.50

5) 坏账准备的情况

适用 不适用

6) 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

7) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
上海佘山星辰置业有限公司	关联方往来款	32,110,233.34	1年以内	28.55	109,174.79
上海市规划和自然资源局	拍地保证金	20,590,000.00	1年以内	18.31	
泰康人寿保险股份有限公司	职工商业养老保险	11,227,566.31	3年以上	9.98	
上海恒耀环球实业有限公司	租赁保证金	8,144,064.00	3年以上	7.24	
长江养老保险股份有限公司	职工商业养老保险	5,000,000.00	3年以上	4.45	
合计	/	77,071,863.65	/	68.53	109,174.79

8) 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

9) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

10) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

适用 不适用

9. 存货

(1) 存货分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
原材料						
在产品						
库存商品						
周转材料						
消耗性生物资产						
合同履约成本						
开发成本	10,674,653,128.92		10,674,653,128.92	12,826,788,430.10		12,826,788,430.10
开发产品	7,525,389,696.41		7,525,389,696.41	4,079,714,035.62		4,079,714,035.62
其他	597,015.00		597,015.00			
合计	18,200,639,840.33		18,200,639,840.33	16,906,502,465.72		16,906,502,465.72

注：期末存货中，93,261.20 平方米的土地使用权来源性质为划拨

(2) 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

□适用 √不适用

(3) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末数	期初数
开发成本	152,820,880.70	304,252,807.03
开发产品	198,288,674.67	83,310,789.49
小计	351,109,555.37	387,563,596.52

(4) 合同履约成本本期摊销金额的说明

□适用 √不适用

(5) 其他说明

√适用 □不适用

1) 存货——开发成本

单位：元 币种：人民币

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(万元)	期初数	期末数
南桥园区二期项目	2017.11	2020.12	74,632.00	291,134,766.11	
南桥园区三期项目	2018.6	2021.6	167,700.00	446,046,649.78	880,130,537.27
南部新兴产业综合体项目一期1、2标	2016.1	2020.9	217,000.00	1,211,235,863.16	
南部新兴产业综合体项目一期3标	2016.1	2021.3	105,223.73	701,703,147.06	1,025,844,414.90
浦江高科技园生命健康产业二期B区	2018.12	2021.11	138,683.00	310,672,867.02	630,361,364.01

浦江高科技园电子信息研发产业园项目	2019.10	2022.10	230,058.00	282,374,115.25	600,916,553.27
新建生产及辅助用房项目(中山项目)	2017.5	2020.8	35,549.00	207,504,041.30	
新建生产及辅助用房项目(JT(C)-15-001号地块)	2018.8	2021.6	59,000.00	158,849,734.14	299,930,816.99
临港枫泾智能制造园一期	2018.5	2020.5	31,521.00	186,361,556.69	
临港枫泾先进制造业基地二期	2018.9	2021.5	49,070.00	214,957,063.18	314,438,074.80
新建生产及辅助用房项目(XQ(C)-15-002号地块)	2019.10	2022.6	79,106.00	75,649,259.28	194,809,426.03
光启园四期	2017.6	2020.12	39,293.00	231,803,542.53	
集聚区二期二	2016.3	2020.6	296,000.00	2,160,522,988.84	
科技绿洲四期	2018.1	2020.11	196,993.23	1,249,186,604.04	
科技绿洲五期	2018.12	2021.12	250,398.40	1,049,511,372.06	1,414,971,784.66
科技绿洲六期	2018.12	2022.12	365,876.65	1,480,787,645.89	1,922,248,148.14
南桥园区一期项目-2[注]	待定	待定	待定	212,380,438.60	211,366,049.46
浦江高科技园生命健康产业园一期[注]	待定	待定	待定	116,019,398.29	116,019,398.29
浦江高科技园生命健康产业园二期C区[注]	待定	待定	待定	113,659,807.83	113,659,807.83
新建生产及辅助用房项目(JT(C)-16-002号地块)	2019.11	2021.9	19,595.00	14,056,525.87	68,664,543.39
西区二期四[注]	待定	待定	待定	83,268,182.88	83,268,182.88
洋山贸易便利化集成营运基地项目(五期仓库)	2017.12	2020.12	89,340.00	556,708,230.37	
洋山保税港区大型设备全球检测调试基地项目(六期仓库)	2019.12	2021.12	48,427.00	197,423,000.48	312,679,042.83
洋山保税港区全球维修暨综合保障基地项目(七期仓库)	2019.12	2021.12	47,372.00	202,288,565.54	310,477,126.45
南桥欣创园二期	2019.10	2021.9	38,751.00	132,595,916.18	261,468,006.32
南桥欣创园三期	2020.3	2022.12	46,854.00	65,560,983.83	135,333,127.18
南部新兴产业综合体项目(二期)	2020.10	2023.12	700,000.00	488,241,087.63	577,911,028.16
创智中心二期	2020.10	待定	35,161.00	25,732,349.05	52,633,732.78
松江科技绿洲三期[注]	待定	待定	待定	128,630,704.10	133,023,075.25
康桥绿洲三期项目[注]	待定	待定	待定		16,021,996.45
洋山转口贸易暨中转集拼便利化基地(八期仓库)	2020.10	2022.10	76,270.00		181,351,212.95
洋山全球数字贸易综合配套服务基地项目(九期仓库)	2020.9	2022.10	76,603.00		183,224,680.02
洋山全球汽车产业贸易综合保障基地项目(十期仓库)	2020.12	2023.6	92,331.00		158,360,600.24
黄桥村项目	2020.12	2023.12	77,496.00		118,565,414.16
一谷一园标准厂房项目	2020.10	2022.10	134,456.00		185,950,647.56
信创中心[注]	待定	待定	待定		21,320,160.00
其他项目				231,922,023.12	149,704,176.65
小计				12,826,788,430.10	10,674,653,128.92

[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C区、西区二期四、松江科技绿洲三期、康桥绿洲三期项目和信创中心项目尚未开工，期末数主要系支付的土地成本。

2) 存货——开发产品

单位：元 币种：人民币

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少			期末数
			开发成本转入	转入投资性房地产	转入固定资产	转入营业成本	
松高科创新广场项目	2014.9	79,541,387.37		12,569,087.85		2,275,301.34	64,696,998.18
康桥绿洲二期项目-1	2016.3	34,669,746.59				85,033.00	34,584,713.59
松高新科技绿洲项目（多层）	2014.12	8,921,634.82				5,722,652.62	3,198,982.20
松高新科技绿洲项目（高层）	2017.7	135,247,633.16		27,879,137.99			107,368,495.17
南桥园区一期项目-1	2015.12	371,262,550.46		140,451,625.08	6,244,261.99	131,892,240.25	92,674,423.14
浦江高科技园 A1 地块工业厂房项目（三期）	2017.11	619,404,314.91		70,797,221.36		16,109,458.50	532,497,635.05
新洲大楼	2017.7	406,528,342.03				406,528,342.03	
新洲大楼改造项目	2020.7		106,000,000.00			106,000,000.00	
万源新城一期	2003.4	391,599.86					391,599.86
万源新城二期	2005.1	1,004,713.92					1,004,713.92
万源新城三/四期	2011.9 /2012.12	92,837,246.39					92,837,246.39
欣嘉苑一期	2002.1	458,378.06					458,378.06
欣嘉苑二期	2002.1	717,978.47					717,978.47
欣嘉苑三期	2002.11	1,133,811.70					1,133,811.70
欣嘉苑四期	2004.5	208,118.76					208,118.76
古龙城	2008.7	39,997,070.41					39,997,070.41
浦江高科技园移动互联网产业（一期）	2019.12	1,327,469,963.26		676,066,385.99		147,956,566.99	503,447,010.28
浦江高科技园生命健康产业园二期 A 区	2019.12	664,738,629.48		363,025,663.01		22,824,649.18	278,888,317.29
桂谷大楼	2019.12	127,659,429.59		127,659,429.59			
佘山改造项目	2019.10	103,345,055.28		19,751,697.88			83,593,357.40
南桥欣创园一期	2017.3	64,176,431.10		64,176,431.10			
南桥园区二期项目	2020.12		636,418,045.21				636,418,045.21
光启园四期	2020.12		370,735,909.88	370,735,909.88			
集聚区二期二	2020.6		2,959,121,221.03	2,171,249,416.28			787,871,804.75
科技绿洲四期	2020.11		1,726,518,963.50				1,726,518,963.50
新建生产及辅助用房项目（中山项目）	2020.8		384,003,168.46	52,085,509.26	14,360,772.53	9,329,050.58	308,227,836.09
南部新兴产业综合体项目（一期）-1 标段/2 标段	2020.9		2,169,848,727.22	30,530,543.10		70,675,471.94	2,068,642,712.18
临港枫泾智能制造园一期	2020.5		258,441,083.48	98,429,598.67			160,011,484.81
洋山贸易便利化集成营运基地项目	2020.12		753,412,501.79	753,412,501.79			
小计		4,079,714,035.62	9,364,499,620.57	4,978,820,158.83	20,605,034.52	919,398,766.43	7,525,389,696.41

10. 合同资产**(1) 合同资产情况**

适用 不适用

(2) 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

适用 不适用

(3) 本期合同资产计提减值准备情况

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

11. 持有待售资产

适用 不适用

12. 一年内到期的非流动资产

适用 不适用

期末重要的债权投资和其他债权投资：

适用 不适用

13. 其他流动资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
待抵扣增值税进项税额	608,787,120.07	559,354,999.91
预缴税费	163,075,416.84	49,723,343.59
待结转土地增值税	12,784,386.48	9,200,646.78
债券业务中介费	995,290.22	1,066,037.73
合计	785,642,213.61	619,345,028.01

14. 债权投资**(1) 债权投资情况**

适用 不适用

(2) 期末重要的债权投资

适用 不适用

(3) 减值准备计提情况

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

15. 其他债权投资

(1) 其他债权投资情况

适用 不适用

(2) 期末重要的其他债权投资

适用 不适用

(3) 减值准备计提情况

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

16. 长期应收款

(1) 长期应收款情况

适用 不适用

(2) 坏账准备计提情况

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

(3) 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

适用 不适用

(4) 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

17. 长期股权投资

√适用 □不适用

(1) 明细情况

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他			
一、合营企业												
启迪漕河泾（上海）开发有限公司（以下简称启迪开发公司）	160,546,339.05			35,164,084.44							195,710,423.49	
飞洋仓储（上海）有限公司（以下简称飞洋仓储公司）	157,175,199.86			-880,133.87							156,295,065.99	
小计	317,721,538.91			34,283,950.57							352,005,489.48	
二、联营企业												
上海临港核心企业发展有限公司	50,516,462.27			-2,602,898.47							47,913,563.80	
启迪漕河泾（上海）运营管理有限公司	2,034,426.38			1,190,173.20							3,224,599.58	
上海临港文化产业发展有限公司	4,513,807.76			134,922.11							4,648,729.87	
上海海质科技发展有限公司（以下简称海质科技公司）	165,362,157.65			1,162,388.25							166,524,545.90	
上海临港华发企业发展有限公司	4,094,726.62		4,000,000.00								94,726.62	
上海临港至胜物联网科技有限公司	1,263,844.18	800,000.00		-456,328.83							1,607,515.35	
上海临港九亭复旦科技园建设发展有限公司	24,365,924.75			-514,026.27							23,851,898.48	
上海临港同策企业发展有限公司	1,534,951.76	3,000,000.00		330,919.77							4,865,871.53	
上海临港松江创业投资管理有限公司	4,301,030.67			719,070.97				160,000.00			4,860,101.64	
上海临港松江股权投资基金合伙企业（有限合伙）[注 1]	19,224,459.90			-242,134.40				170,923.94			18,811,401.56	
上海临港松江企业服务有限公司	2,107,534.83			1,040,140.94							3,147,675.77	
上海申创股权投资管理中心（有限合伙）	7,308,408.96			8,815,930.79				2,027,027.03			14,097,312.72	
上海临港景鸿安全防范科技发展有限公司	2,442,885.64	4,500,000.00		1,001,673.88							7,944,559.52	
上海佘山星辰置业有限公司（以下简称佘山星辰公司）	199,662,051.09			67,201.15							199,729,252.24	

上海英宪达有限公司	105,658,197.13			-1,150,639.19					104,507,557.94
漕河泾绿洲芯城常熟开发发展有限公司（原名：临港常熟科技产业园有限公司）	1,602,066.11			4,578.92					1,606,645.03
上海临方股权投资管理有限公司	1,320,027.20	330,000.00		168,450.13					1,818,477.33
上海临港金土环保有限公司	971,138.28			-272,372.44					698,765.84
上海东方智媒城建设开发有限公司（以下简称智媒城开发公司）	10,019,122.30	240,000,000.00		156,479.83					250,175,602.13
上海临松工业互联网创业投资基金合伙企业（有限合伙）		24,000,000.00		-112,215.52					23,887,784.48
上海临西家数据科技有限公司		2,000,000.00		-243,871.13					1,756,128.87
上海跃世体育发展有限公司		300,000.00		-183,539.87					116,460.13
上海临港新片区经济发展有限公司（以下简称新片区经发公司）[注 2]		333,330,000.00		-5,609,428.77					327,720,571.23
上海临港电管家电网管理有限公司		1,200,000.00		529,318.03					1,729,318.03
上海智能网联汽车技术中心有限公司		10,503,660.20		1,054,565.15					11,558,225.35
小计	608,303,223.48	619,963,660.20	4,000,000.00	4,988,358.23			2,357,950.97		1,226,897,290.94
合计	926,024,762.39	619,963,660.20	4,000,000.00	39,272,308.80			2,357,950.97		1,578,902,780.42

[注 1]上海临港松江股权投资基金合伙企业（有限合伙）由本公司出资 15.87%，因其普通合伙人为本公司的联营企业，且其投资决策委员会中 40%委员由本公司派出，故本公司对其具有重大影响。

[注 2]新片区经发公司控股股东为临港集团，且本公司在该公司派驻一名董事，所以本公司对新片区经发公司有重大影响，对其的投资作为长期股权投资并采用权益法核算。

其他说明

(2) 分类情况

单位：元 币种：人民币

项 目	期末数		
	账面余额	减值准备	账面价值
对联营企业投资	1,226,897,290.94		1,226,897,290.94
对合营企业投资	352,005,489.48		352,005,489.48
合 计	1,578,902,780.42		1,578,902,780.42

(续上表)

项 目	期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值
对联营企业投资	608,303,223.48		608,303,223.48
对合营企业投资	317,721,538.91		317,721,538.91
合 计	926,024,762.39		926,024,762.39

18. 其他权益工具投资

(1) 其他权益工具投资情况

□适用 √不适用

(2) 非交易性权益工具投资的情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

19. 其他非流动金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	2,113,916,936.72	1,236,916,529.40
其中：权益工具投资	2,113,916,936.72	1,236,916,529.40
合 计	2,113,916,936.72	1,236,916,529.40

其他说明：

□适用 √不适用

20. 投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	13,450,521,856.11	13,450,521,856.11
2. 本期增加金额	4,988,449,422.32	4,988,449,422.32
(1) 外购		
(2) 存货\固定资产\在建工程转入		
(3) 企业合并增加		
(4) 存货转入	4,978,820,158.83	4,978,820,158.83
(5) 固定资产转入	8,847,278.38	8,847,278.38
(6) 其他	781,985.11	781,985.11
3. 本期减少金额	267,035,533.57	267,035,533.57
(1) 处置	2,165,693.19	2,165,693.19
(2) 其他转出		
(3) 出售	162,850,479.10	162,850,479.10
(4) 转至固定资产	102,019,361.28	102,019,361.28
4. 期末余额	18,171,935,744.86	18,171,935,744.86
二、累计折旧和累计摊销		
1. 期初余额	2,869,547,154.98	2,869,547,154.98
2. 本期增加金额	369,763,563.87	369,763,563.87
(1) 计提或摊销	369,245,914.21	369,245,914.21
(2) 固定资产转入	517,649.66	517,649.66
3. 本期减少金额	52,677,642.64	52,677,642.64
(1) 处置	816,793.69	816,793.69
(2) 其他转出		
(3) 出售	26,885,367.94	26,885,367.94
(4) 转至固定资产	24,975,481.01	24,975,481.01
4. 期末余额	3,186,633,076.21	3,186,633,076.21
三、减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
(1) 计提		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他转出		
4. 期末余额		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	14,985,302,668.65	14,985,302,668.65
2. 期初账面价值	10,580,974,701.13	10,580,974,701.13

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
集聚区二期二	2,143,301,099.97	尚在办理中
洋山贸易便利化集成营运基地项目	741,483,470.51	尚在办理中
光启园四期项目	370,735,909.88	尚在办理中
新建生产及辅助用房项目（中山项目）	51,785,339.11	尚在办理中

其他说明

□适用 √不适用

21. 固定资产

(1) 项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	362,760,577.21	364,681,727.73
固定资产清理		
合计	362,760,577.21	364,681,727.73

其他说明：

□适用 √不适用

(2) 固定资产

1) 固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	专用设备	运输工具	其他设备	合计
一、账面原值：					
1. 期初余额	371,700,474.98	50,131,070.00	38,673,827.65	48,038,094.02	508,543,466.65
2. 本期增加金额	122,624,395.80		3,369,474.56	4,009,994.76	130,003,865.12
(1) 购置			3,369,474.56	4,009,994.76	7,379,469.32
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
(4) 存货转入	20,605,034.52				20,605,034.52
(5) 投资性房地产转入	102,019,361.28				102,019,361.28
3. 本期减少金额	110,866,639.66		1,081,844.97	1,164,554.79	113,113,039.42
(1) 处置或报废	102,019,361.28		1,081,844.97	1,164,554.79	104,265,761.04
(2) 转至投资性房地产	8,847,278.38				8,847,278.38
4. 期末余额	383,458,231.12	50,131,070.00	40,961,457.24	50,883,533.99	525,434,292.35
二、累计折旧					
1. 期初余额	71,450,758.18	12,699,871.05	27,314,099.37	32,397,010.32	143,861,738.92
2. 本期增加金额	33,929,966.27	4,762,451.64	3,688,270.67	4,071,786.42	46,452,475.00
(1) 计提	8,954,485.26	4,762,451.64	3,688,270.67	4,071,786.42	21,476,993.99
(2) 投资性房地产转入	24,975,481.01				24,975,481.01
3. 本期减少金额	25,493,130.67		1,027,752.72	1,119,615.39	27,640,498.78
(1) 处置或报废	24,975,481.01		1,027,752.72	1,119,615.39	27,122,849.12
(2) 转至投资性房地产	517,649.66				517,649.66
4. 期末余额	79,887,593.78	17,462,322.69	29,974,617.32	35,349,181.35	162,673,715.14
三、减值准备					

1. 期初余额					
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
3. 本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值	303,570,637.34	32,668,747.31	10,986,839.92	15,534,352.64	362,760,577.21
2. 期初账面价值	300,249,716.80	37,431,198.95	11,359,728.28	15,641,083.70	364,681,727.73

2) 暂时闲置的固定资产情况

适用 不适用

3) 通过融资租赁租入的固定资产情况

适用 不适用

4) 通过经营租赁租出的固定资产

适用 不适用

5) 未办妥产权证书的固定资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
研发中心一期	149,926,541.61	尚在办理中
松高新科技绿洲项目4号楼	20,485,136.22	尚在办理中
新建生产及辅助用房项目（中山项目）	14,360,772.53	尚在办理中

其他说明：

适用 不适用

(3) 固定资产清理

适用 不适用

22. 在建工程

(1) 项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
在建工程	7,232,482.47	
工程物资		
合计	7,232,482.47	

其他说明：

适用 不适用

(2) 在建工程

1) 在建工程情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
装修工程	5,040,283.38		5,040,283.38			
系统开发工程	2,192,199.09		2,192,199.09			
合计	7,232,482.47		7,232,482.47			

2) 重要在建工程项目本期变动情况

□适用 √不适用

3) 本期计提在建工程减值准备情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

(3) 工程物资

1) 工程物资情况

□适用 √不适用

23. 生产性生物资产

(1) 采用成本计量模式的生产性生物资产

□适用 √不适用

(2) 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

24. 油气资产

□适用 √不适用

25. 使用权资产

□适用 √不适用

26. 无形资产**(1) 无形资产情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	软件	土地使用权	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	4,601,342.73	7,016,464.44	11,617,807.17
2. 本期增加金额	604,403.93		604,403.93
(1) 购置	604,403.93		604,403.93
(2) 内部研发			
(3) 企业合并增加			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额	5,205,746.66	7,016,464.44	12,222,211.10
二、累计摊销			
1. 期初余额	1,515,850.45	3,706,928.32	5,222,778.77
2. 本期增加金额	657,393.77	140,329.30	797,723.07
(1) 计提	657,393.77	140,329.30	797,723.07
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额	2,173,244.22	3,847,257.62	6,020,501.84
三、减值准备			
1. 期初余额			
2. 本期增加金额			
(1) 计提			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额			
四、账面价值			
1. 期末账面价值	3,032,502.44	3,169,206.82	6,201,709.26
2. 期初账面价值	3,085,492.28	3,309,536.12	6,395,028.40

(2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

27. 开发支出

□适用 √不适用

28. 商誉**(1) 商誉账面原值**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
		企业合并形成的	处置	
自贸联发公司	12,176,167.07			12,176,167.07
合计	12,176,167.07			12,176,167.07

(2) 商誉减值准备

□适用 √不适用

(3) 商誉减值测试过程**1) 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

资产组或资产组组合的构成	综保物流公司
资产组或资产组组合的账面价值	29,815,252.11
分摊至本资产组或资产组组合的商誉账面价值及分摊方法	12,176,167.07
未确认归属于少数股东权益的商誉价值	9,993,874.61
包含商誉的资产组或资产组组合的账面价值	51,985,293.79
资产组或资产组组合是否与购买日、以前年度商誉减值测试时所确定的资产组或资产组组合一致	是

2) 说明商誉减值测试过程、关键参数（例如预计未来现金流量现值时的预测期增长率、稳定期增长率、利润率、折现率、预测期等，如适用）及商誉减值损失的确认方法

√适用 □不适用

商誉的可收回金额按照预计未来现金流量的现值计算，其预计现金流量根据公司批准的5年期现金流量预测为基础，现金流量预测使用的折现率11%（2019年度：12.10%）。

减值测试中采用的其他关键数据包括：服务收入成本及其他相关费用。

公司根据历史经验及对市场发展的预测确定上述关键数据。公司采用的折现率是反映当前市场货币时间价值和相关资产组特定风险的税前利率。

上述对可收回金额的预计表明商誉并未出现减值损失。

(4) 商誉减值测试的影响

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

29. 长期待摊费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	131,395,715.99	30,032,906.08	36,664,790.17		124,763,831.90
园区项目综合展示	19,012,074.83	7,806,823.64	3,973,337.50		22,845,560.97
软件服务费	262,490.93	1,614,060.98	328,107.00		1,548,444.91
合计	150,670,281.75	39,453,790.70	40,966,234.67		149,157,837.78

30. 递延所得税资产/ 递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	13,439,661.32	3,358,813.40	103,931,851.87	25,981,457.16
土地增值税清算准备金	736,643,888.17	184,160,972.08	1,462,294,083.77	365,573,520.97
政府补助			67,608,775.93	16,902,193.99
待抵扣预估成本	72,756,810.59	18,189,202.65	58,967,598.29	14,741,899.60
存货（开发产品摊销）	150,621.31	37,655.33	544,377.51	136,094.87
其他负债税务差异	74,572,020.74	18,643,005.21	42,964,219.59	10,741,054.91
可抵扣亏损	414,151,696.89	103,537,924.22	655,140,312.90	163,785,078.24
计提维修基金	27,297,647.13	6,824,411.78	7,780,999.23	1,945,249.81
内部交易未实现利润	23,669,348.96	5,917,337.04	12,312,260.52	3,078,065.13
二级业务注入资产计税基础与账面价值差异[注]	32,812,004.35	8,203,001.10	33,779,768.93	8,446,554.24
合计	1,395,493,699.46	348,872,322.81	2,445,324,248.54	611,331,168.92

[注]上述二级业务注入资产计税基础与账面价值差异系上海漕河泾开发区经济技术发展有限公司以其二级土地开发业务相关资产（包括房屋、土地、在建工程、设备车辆、债权等）对上海临港浦江国际科技城发展有限公司（原名上海漕河泾开发区浦星建设发展有限公司，以下简称浦江科技城公司）进行增资，相关资产截至2020年12月31日计税基础与账面价值的差异

(2) 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值				
其他债权投资公允价值变动				
其他权益工具投资公允价值变动				
其他非流动金融资产公允价值变动	405,580,961.12	101,395,240.28	5,473,248.39	1,368,312.11
合计	405,580,961.12	101,395,240.28	5,473,248.39	1,368,312.11

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

□适用 √不适用

(4) 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣亏损	112,755,454.83	193,915,986.99
合计	112,755,454.83	193,915,986.99

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2020 年		1,131.13	
2021 年	3,550,579.83	4,517,103.63	
2022 年	6,370,201.00	8,231,015.97	
2023 年	18,061,532.71	55,757,228.54	
2024 年	61,183,157.71	125,409,507.72	
2025 年	23,589,983.58		
合计	112,755,454.83	193,915,986.99	/

其他说明：

□适用 √不适用

31. 其他非流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
合同取得成本						
合同履约成本						
应收退货成本						
合同资产						
预付长期资产采购款	3,843,949.14		3,843,949.14	1,115,272.37		1,115,272.37
合计	3,843,949.14		3,843,949.14	1,115,272.37		1,115,272.37

32. 短期借款

(1) 短期借款分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款		
保证借款		
信用借款	2,791,000,000.00	1,884,000,000.00
应付短期借款利息	2,197,522.23	2,338,281.08
合计	2,793,197,522.23	1,886,338,281.08

(2) 已逾期未偿还的短期借款情况

适用 不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

33. 交易性金融负债

适用 不适用

34. 衍生金融负债

适用 不适用

35. 应付票据

(1) 应付票据列示

适用 不适用

36. 应付账款

(1) 应付账款列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付开发项目款	4,183,823,786.63	1,616,142,163.13
应付其他	6,607,723.65	21,681,898.63
合计	4,190,431,510.28	1,637,824,061.76

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
浦江高科技园移动互联网产业（一期）暂估工程款	171,488,763.60	未到结算期
浦江高科技园生命健康产业园二期 A 区暂估工程款	103,789,375.91	未到结算期
浦江高科技园 A1 地块工业厂房项目（三期）暂估工程款	90,951,382.69	未到结算期
松高新科技绿洲项目（高层）暂估工程款	75,084,495.75	未到结算期
桂谷大楼暂估工程款	27,990,923.81	未到结算期
合计	469,304,941.76	

其他说明

适用 不适用

37. 预收款项**(1) 预收账款项列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收租金	172,866,532.52	161,336,578.71
合计	172,866,532.52	161,336,578.71

[注]期初余额与上年年末数（2019年12月31日）差异详见本财务报表附注三(四十五)1之说明

(2) 账龄超过1年的重要预收款项

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

38. 合同负债**(1) 合同负债情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收销售房款	975,415,523.70	412,629,426.86
预收定制房款	638,316,259.63	456,930,537.62
预收综合服务费	66,980,750.00	55,507,407.70
其他	36,288.34	597,318.07
合计	1,680,748,821.67	925,664,690.25

[注]期初余额与上年年末数（2019年12月31日）差异详见本财务报表附注三(四十五)1之说明

(2) 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

(3) 预售房产收款情况

单位：元 币种：人民币

项目名称	期末数	期初数	项目状态	预售比例 (%)
南部新兴产业综合体项目（一期）-1 标段/2 标段	832,468,464.23		已竣工	13.60
松高新科技绿洲项目（高层）	66,305,908.58	38,357,272.38	已竣工	5.64
新建生产及辅助用房项目（中山项目）	36,897,399.21		已竣工	18.56
浦江高科技园移动互联网产业（一期）	18,348,623.85		已竣工	8.55
南桥园区二期项目	16,195,073.40		已竣工	1.50
松高科创新广场项目	5,200,054.43	39,617,804.90	已竣工	0.67

松高新科技绿洲项目（多层）		107,569,965.71	已竣工	
南桥园区一期项目-1		99,970,723.11	已竣工	
松江高科技园一期项目-2		57,490,285.71	已竣工	
松高科科技广场项目		56,094,010.48	已竣工	
浦江高科技园移动互联网产业（一期）		9,174,311.95	已竣工	
浦江高科技园生命健康产业园二期A区		4,355,052.62		
小计	975,415,523.70	412,629,426.86		

39. 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	85,509,021.16	299,758,347.15	270,118,969.68	115,148,398.63
二、离职后福利—设定提存计划	4,177,257.84	18,349,567.65	16,879,586.52	5,647,238.97
三、辞退福利	98,000.00	389,222.20	487,222.20	
四、一年内到期的其他福利				
五、员工奖励基金	91,354,895.21			91,354,895.21
合计	181,139,174.21	318,497,137.00	287,485,778.40	212,150,532.81

(2) 短期薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	84,080,373.53	252,368,314.10	223,868,462.94	112,580,224.69
二、职工福利费		11,364,746.84	10,795,996.84	568,750.00
三、社会保险费	420,869.94	11,121,501.81	10,966,710.35	575,661.40
其中：医疗保险费	369,887.45	10,052,677.05	9,912,025.23	510,539.27
工伤保险费	14,258.63	46,530.71	54,584.55	6,204.79
生育保险费	36,723.86	1,022,294.05	1,000,100.57	58,917.34
四、住房公积金	117,906.14	15,908,465.30	16,001,500.44	24,871.00
五、工会经费和职工教育经费	837,615.42	8,573,549.19	8,064,529.20	1,346,635.41
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他	52,256.13	421,769.91	421,769.91	52,256.13
合计	85,509,021.16	299,758,347.15	270,118,969.68	115,148,398.63

(3) 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	641,609.98	2,748,497.89	3,244,425.59	145,682.28
2、失业保险费	176,227.12	84,570.24	103,376.34	157,421.02
3、企业年金缴费	3,359,420.74	15,516,499.52	13,531,784.59	5,344,135.67
合计	4,177,257.84	18,349,567.65	16,879,586.52	5,647,238.97

其他说明：

适用 不适用

40. 应交税费

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	15,347,637.39	16,051,181.36
消费税		
营业税		
企业所得税	141,479,506.61	129,747,004.00
个人所得税	757,329.94	602,512.73
城市维护建设税	550,719.71	400,935.01
教育费附加	782,938.03	790,351.77
土地增值税	2,385,497.29	229,696,258.98
房产税	94,769,850.16	62,450,289.32
土地使用税	1,123,991.95	2,023,444.13
其他税费	2,810,186.93	1,774,391.75
合计	260,007,658.01	443,536,369.05

41. 其他应付款

(1) 项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利	14,190,350.00	14,190,350.00
其他应付款	2,310,666,333.91	3,608,057,292.21
合计	2,324,856,683.91	3,622,247,642.21

其他说明：

适用 不适用

(2) 应付利息

1) 分类列示

适用 不适用

(3) 应付股利

1) 分类列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	14,190,350.00	14,190,350.00
划分为权益工具的优先股\永续债股利		
合计	14,190,350.00	14,190,350.00

(4) 其他应付款

1) 按款项性质列示其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
关联方往来款	760,311,177.11	1,327,296,105.77
土地增值税清算准备金	736,643,888.17	1,462,294,083.77
押金、保证金	579,144,452.10	576,330,018.35
维修基金	89,400,202.82	62,983,755.43
职工商业养老保险	70,975,949.29	64,119,200.34
暂收款	17,954,848.27	7,886,987.30
工程考核金	1,238,730.38	4,628,678.53
施工保证金	84,885.90	977,399.31
暂收分利款		59,262,450.99
其他	54,912,199.87	42,278,612.42
合计	2,310,666,333.91	3,608,057,292.21

2) 账龄超过1年的重要其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
土地增值税清算准备金	566,494,494.82	尚未清算
押金、保证金	396,582,912.91	尚处承租期
职工商业养老保险	64,119,200.34	不符合发放条件
维修基金	57,674,042.32	尚未使用
合计	1,084,870,650.39	

其他说明：

□适用 √不适用

42. 持有待售负债

□适用 √不适用

43. 1年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	179,500,000.00	1,008,697,370.98
1年内到期的应付债券		
1年内到期的长期应付款		
1年内到期的租赁负债		
一年内应付的企业债券利息	48,525,864.15	62,845,148.42
一年内应付的分期付款到期还本的长期借款利息	8,569,945.04	12,816,473.61
合计	236,595,809.19	1,084,358,993.01

44. 其他流动负债

(1) 其他流动负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券	3,632,342,895.67	909,810,279.76
应付退货款		
待转销项税额	144,986,861.09	65,663,071.90
合计	3,777,329,756.76	975,473,351.66

[注]期初余额与上年年末数（2019年12月31日）差异详见本财务报表附注三(四十五)1之说明

(2) 短期应付债券的增减变动：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
19 临港控股 SCP002	100.00	2019.8.30	140天	900,000,000.00	909,810,279.76		1,089,540.98	47,720.24	910,947,540.98	
20 临港控股 SCP001	100.00	2020.1.8	90天	1,000,000,000.00		999,794,688.67	5,655,737.70	205,311.33	1,005,655,737.70	
20 临港控股 SCP002	100.00	2020.4.1	120天	1,000,000,000.00		999,842,767.29	6,410,958.90	157,232.71	1,006,410,958.90	
20 临港控股 CP001	100.00	2020.4.10	365天	1,600,000,000.00		1,598,207,547.17	24,626,849.31	1,301,369.86		1,624,135,766.34
20 临港控股 SCP003	100.00	2020.7.24	90天	1,000,000,000.00		999,929,245.28	4,389,041.10	70,754.72	1,004,389,041.10	
20 临港控股 SCP004	100.00	2020.10.16	145天	1,000,000,000.00		999,625,226.16	4,997,260.28	196,433.19		1,004,818,919.63
20 临港控股 SCP005	100.00	2020.11.10	130天	1,000,000,000.00		999,829,664.57	3,490,410.96	68,134.17		1,003,388,209.70
合计				7,500,000,000.00	909,810,279.76	6,597,229,139.14	50,659,799.23	2,046,956.22	3,927,403,278.68	3,632,342,895.67

其他说明：

□适用 √不适用

45. 长期借款**(1) 长期借款分类**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	4,700,000.00	65,040,000.00
抵押借款	3,586,064,725.90	5,036,623,779.84
保证借款	19,300,000.00	125,300,000.00
信用借款	2,707,974,247.00	2,986,239,076.12
合计	6,318,038,972.90	8,213,202,855.96

其他说明，包括利率区间：

□适用 √不适用

46. 应付债券**(1) 应付债券**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
长期债券	1,559,783,624.79	1,995,916,364.45
合计	1,559,783,624.79	1,995,916,364.45

(2) 应付债券的增减变动：（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
18 临债 01	100.00	2018.6.11-2018.6.12	4 年	600,000,000.00	599,403,688.45			596,311.55	439,000,000.00	161,000,000.00
18 临债 02	100.00	2018.6.11-2018.6.12	5 年	600,000,000.00	598,702,326.39			891,118.61		599,593,445.00
19 临债 01	100.00	2019.1.16-2019.1.17	4 年	300,000,000.00	299,310,665.24			660,419.05		299,971,084.29
19 临债 02	100.00	2019.1.16-2019.1.17	5 年	500,000,000.00	498,499,684.37			719,411.13		499,219,095.50
合计				2,000,000,000.00	1,995,916,364.45			2,867,260.34	439,000,000.00	1,559,783,624.79

(3) 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

□适用 √不适用

(4) 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

□适用 √不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

□适用 √不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

47. 租赁负债

适用 不适用

48. 长期应付款

(1) 项目列示

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(2) 长期应付款

1) 按款项性质列示长期应付款

适用 不适用

(3) 专项应付款

1) 按款项性质列示专项应付款

适用 不适用

49. 长期应付职工薪酬

适用 不适用

50. 预计负债

适用 不适用

51. 递延收益

(1) 递延收益情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	46,954,531.89	100,781,316.18	64,294,500.27	83,441,347.80	
进项税加计扣除	670,401.41			670,401.41	
合计	47,624,933.30	100,781,316.18	64,294,500.27	84,111,749.21	/

(2) 涉及政府补助的项目:

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
小企业创业基地	220,999.84			6,500.04		214,499.80	与资产相关
双创园二期孵化用房利息补贴	8,830,065.12			259,707.72		8,570,357.40	与资产相关
浦江园论证规划补贴	100,000.00			100,000.00			与资产相关
浦江科三双回路供电保障服务项目	3,402,112.94			158,641.94		3,243,471.00	与资产相关
闵行区科委知识产权试点园区资助	214,270.02					214,270.02	与收益相关
漕河泾开发区建设发展资金	32,801,174.24	73,353,531.90		57,751,457.02		48,403,249.12	与收益相关
中国自由贸易港(洋山保税区)物流人才服务项目	825,720.84	600,000.00		242,557.71		1,183,163.13	与资产相关
海运空联运共享专车快线项目	560,188.89			61,083.34		499,105.55	与资产相关
上海张江高新技术产业项目		11,500,000.00				11,500,000.00	与资产相关
洋山保税通关服务中心运营补贴		10,205,284.28		5,014,552.50		5,190,731.78	与收益相关
上海市工业互联网创新发展专项资金		1,522,500.00				1,522,500.00	与资产相关
上海检验检疫局动植物实验室洋山分中心专项发展资金		3,500,000.00		700,000.00		2,800,000.00	与资产相关
商标品牌创新创业基地建设资金		100,000.00				100,000.00	与收益相关

[注]政府补助本期计入其他收益情况详见本财务报表附注五(四)5之说明

其他说明:

□适用 √不适用

52. 其他非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
松江园区企业发展专项资金	329,009,578.12	179,060,143.02
漕河泾开发区西区发展专项资金	59,427,337.06	46,995,907.75
奉贤现代农业园区管理委员会专项扶持资金	14,996,494.30	14,789,510.90
上海张江高新技术产业专项资金	13,762,480.21	13,762,480.21
松江智慧园区扶持资金	8,435,950.87	96,066.23
自贸区保税船供公共服务平台	955,000.00	955,000.00
松江区 3D 打印创新集群建设资金	632,095.28	632,095.28
松江区鼓励和促进科技创业专项资金	447,120.60	546,636.80
众创空间三化培育项目	451,466.40	500,000.00
漕河泾松江园 3D 打印产业及众创空间建设专项资金	409,309.98	427,209.98
科创服务助推产业集聚发展公共服务设施建设项目	251,756.18	394,725.18
田林路工程占地补偿款		59,519,860.50
松江区工业互联网产业创新集群试点		731,537.57
其他资金	105,500.00	110,000.00
合计	428,884,089.00	318,521,173.42

53. 股本

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	2,102,068,212						2,102,068,212

54. 其他权益工具**(1) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况**

□适用 √不适用

(2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

□适用 √不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

55. 资本公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	6,297,948,937.74			6,297,948,937.74
其他资本公积	1,332,126,016.15			1,332,126,016.15
合计	7,630,074,953.89			7,630,074,953.89

56. 库存股

□适用 √不适用

57. 其他综合收益

□适用 √不适用

58. 专项储备

□适用 √不适用

59. 盈余公积

√适用 □不适用

(1) 明细情况

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	1,095,541,660.21	84,512,843.21		1,180,054,503.42
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	1,095,541,660.21	84,512,843.21		1,180,054,503.42

(2) 盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

根据《公司法》和公司章程的规定，本公司按年度实现净利润的10%提取法定盈余公积。

60. 未分配利润

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	2,795,901,220.87	1,297,863,668.37
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		328,361,054.33
调整后期初未分配利润	2,795,901,220.87	1,626,224,722.70
加：本期归属于母公司所有者的净利润	1,414,369,164.67	1,346,796,763.70
减：提取法定盈余公积	84,512,843.21	42,729,952.29
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	504,496,370.88	134,390,313.24
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	3,621,261,171.45	2,795,901,220.87

(二) 合并利润表项目注释

1. 营业收入和营业成本

(1) 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	3,670,181,429.20	1,529,379,429.80	3,821,943,806.86	1,081,551,852.43
其中：房屋销售	2,069,749,518.84	1,056,733,964.40	2,328,760,925.37	741,762,841.75
房屋租赁	1,600,431,910.36	472,645,465.40	1,493,182,881.49	339,789,010.68
其他业务	259,374,848.32	159,374,465.38	127,829,201.82	94,631,967.79
合计	3,929,556,277.52	1,688,753,895.18	3,949,773,008.68	1,176,183,820.22

(2) 合同产生的收入的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合同分类	园区开发与经营	合计
商品类型		
房屋销售	2,069,749,518.84	2,069,749,518.84
服务	115,536,695.84	115,536,695.84
其他	111,735,281.18	111,735,281.18
按经营地区分类		
上海	2,297,021,495.86	2,297,021,495.86
按商品转让的时间分类		
房屋及商品（在某一时刻转让）	2,106,004,863.09	2,106,004,863.09
服务（在某一时刻提供）	115,536,695.84	115,536,695.84
其他（在某一时刻提供）	72,532,728.96	72,532,728.96
其他（在某一时段内提供）	2,947,207.97	2,947,207.97
合计	2,297,021,495.86	2,297,021,495.86

合同产生的收入说明：

□适用 √不适用

(3) 履约义务的说明

□适用 √不适用

(4) 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

2. 税金及附加

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
消费税		
营业税		
城市维护建设税	8,047,143.83	6,307,304.62
教育费附加	7,254,055.00	5,443,228.38
资源税		

房产税	155,028,068.56	126,336,766.14
土地使用税	10,373,231.50	8,522,248.21
车船使用税		
印花税	7,437,380.76	10,253,870.67
土地增值税	27,671,494.16	618,670,874.92
其他税费	37,976.24	104,866.71
合计	215,849,350.05	775,639,159.65

3. 销售费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	41,178,278.95	33,858,185.33
销售服务费	20,150,241.37	16,874,300.26
业务经费	5,982,304.66	10,179,600.77
广告宣传费	1,950,632.79	3,903,184.95
保险费	3,323,444.42	3,140,570.37
其他	3,470,028.19	3,811,183.72
合计	76,054,930.38	71,767,025.40

4. 管理费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	232,828,718.01	193,306,421.60
办公费	35,179,537.53	41,647,016.15
物业管理及能耗费	16,732,144.62	20,073,662.40
聘请中介机构费用	13,150,852.43	18,551,712.33
折旧费	16,380,695.46	14,761,788.14
业务招待费	5,245,668.07	4,324,893.39
咨询费	1,620,820.68	2,587,952.43
差旅费	574,818.14	2,663,514.34
会务费	95,305.85	657,204.84
其他	19,302,860.32	21,349,543.01
合计	341,111,421.11	319,923,708.63

5. 研发费用

□适用 √不适用

6. 财务费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	444,753,576.08	382,698,406.41
减：利息收入	-103,416,617.48	-46,704,524.04
汇兑损益	-29,720.44	324,125.35
其他	277,863.20	224,337.68
合计	341,585,101.36	336,542,345.40

7. 其他收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入本期非经常性损益的金额
与资产相关的政府补助[注]	1,528,490.75	1,329,487.17	1,528,490.75
与收益相关的政府补助[注]	229,727,351.82	80,326,366.93	70,193,642.55
代扣个人所得税手续费返还	726,991.98	166,150.66	726,991.98
进项税加计抵减	640,630.50	254,921.45	640,630.50
合计	232,623,465.05	82,076,926.21	73,089,755.78

其他说明：

[注]本期计入其他收益的政府补助情况详见本财务报表附注五(四)5之说明

8. 投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	39,272,308.80	46,467,867.22
处置长期股权投资产生的投资收益		312,264,614.31
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
金融工具持有期间的投资收益	197,953,724.99	100,000.00
其中：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	197,953,724.99	100,000.00
理财产品投资收益	5,069,160.86	7,119,941.15
合计	242,295,194.65	365,952,422.68

9. 净敞口套期收益

□适用 √不适用

10. 公允价值变动收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产		4,606,988.29
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产产生的公允价值变动收益		4,606,988.29
交易性金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产		
其他非流动金融资产公允价值变动收益	251,206,575.45	138,102,565.91
合计	251,206,575.45	142,709,554.20

11. 信用减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收票据坏账损失		
应收账款坏账损失		
其他应收款坏账损失		
债权投资减值损失		
其他债权投资减值损失		
长期应收款坏账损失		
合同资产减值损失		
坏账损失	90,899,795.55	-78,212,909.41
合计	90,899,795.55	-78,212,909.41

12. 资产减值损失

□适用 √不适用

13. 资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产处置收益	88,397,166.55	3,716,037.03	88,397,166.55
合计	88,397,166.55	3,716,037.03	88,397,166.55

14. 营业外收入

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计			
其中：固定资产处置利得			
无形资产处置利得			
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助	73,623,251.11	59,393,428.83	73,623,251.11
非流动资产毁损报废利得	39,331.73	70,782.92	39,331.73
无需支付款项		1,734,350.00	
其他	980,374.22	794,860.38	980,374.22
合计	74,642,957.06	61,993,422.13	74,642,957.06

[注]本期计入营业外收入的政府补助情况详见本财务报表附注五(四)5之说明

计入当期损益的政府补助

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

15. 营业外支出

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计			
其中：固定资产处置损失			
无形资产处置损失			
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠	8,251,302.98	1,255,796.88	8,251,302.98
松江园区公共平台专项扶持资金[注]	16,437,099.06	24,892,826.03	16,437,099.06
漕河泾开发区西区发展专项资金[注]	17,520,518.84	16,553,153.70	17,520,518.84
奉贤园区公共基础设施建设及配套服务扶持资金[注]	5,400,224.30	299,789.10	5,400,224.30
非流动资产毁损报废损失	42,885.79	54,186.41	42,885.79
其他	101,376.20	53,696.48	101,376.20
合计	47,753,407.17	43,109,448.60	47,753,407.17

其他说明：

[注]松江园区公共平台专项扶持资金、漕河泾开发区西区发展专项资金和奉贤园区公共基础设施建设及配套服务扶持资金系本公司作为公共服务专项资金平台，在实际使用资金时同时确认营业外收入及相对应的营业外支出

16. 所得税费用

(1) 所得税费用表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	205,224,165.73	406,141,212.55
递延所得税费用	362,485,774.28	-82,551,081.41
合计	567,709,940.01	323,590,131.14

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利润总额	2,198,513,326.58	1,804,842,953.62
按法定/适用税率计算的所得税费用	549,628,331.65	451,210,738.41
子公司适用不同税率的影响	-65,217.86	-14,853.97
调整以前期间所得税的影响	7,963,962.08	-34,225,837.10
非应税收入的影响	-9,818,077.20	-89,683,120.38
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	3,428,887.05	10,314,839.83
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响		
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	5,897,495.90	31,352,376.93

使用前期未确认递延所得税资产及递延所得税负债的影响	11,411,345.82	-44,762,428.68
小微企业税收优惠	-736,787.43	-601,583.90
所得税费用	567,709,940.01	323,590,131.14

其他说明：

适用 不适用

17. 其他综合收益

适用 不适用

(三) 合并现金流量表项目注释

现金流量表项目

1. 收到的其他与经营活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收到专项资金	527,806,945.63	197,940,612.50
收到往来款	240,000,000.00	
增值税进项留抵退税	165,949,905.51	
保证金、押金等	151,638,401.16	100,975,339.97
利息收入	103,416,617.48	46,704,524.04
暂收款、代垫款	79,454,954.88	10,311,377.80
收回意向金		40,000,000.00
其他	4,260,744.63	17,473,492.49
合计	1,272,527,569.29	413,405,346.80

2. 支付的其他与经营活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
付现费用	167,309,506.34	173,897,896.00
保证金、押金等	61,737,679.48	57,681,123.26
支付代收代付款项	41,242,822.71	4,589,228.77
专项资金支付	22,782,737.18	21,968,387.70
偿还往来款	12,000,000.00	
支付保函保证金	2,569,460.00	3,724,160.00
其他	4,099,010.72	16,341,941.32
合计	311,741,216.43	278,202,737.05

3. 收到的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
取得子公司收到的现金净额		280,660,524.42
收回资金拆借款	78,000,000.00	
收到预分配股利	17,630,110.79	59,262,450.99
合计	95,630,110.79	339,922,975.41

4. 支付的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
向关联方拆出资金	108,000,000.00	
合计	108,000,000.00	

5. 收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
自关联方拆入资金	500,000,000.00	
合计	500,000,000.00	

6. 支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付备付金	10,000,000.00	
支付与证券、债券等相关的中介费用	1,224,168.76	45,449,068.68
合计	11,224,168.76	45,449,068.68

7. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	1,630,803,386.57	1,481,252,822.48
加：资产减值准备	-90,899,795.55	78,212,909.41
信用减值损失		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧		
固定资产折旧、投资性房地产摊销	390,722,908.20	278,856,337.17
使用权资产摊销		
无形资产摊销	797,723.07	528,036.10
长期待摊费用摊销	40,966,234.67	38,022,047.71
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-88,397,166.55	-3,716,037.03

固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	3,554.06	-16,596.51
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	-251,206,575.45	-142,709,554.20
财务费用（收益以“－”号填列）	444,723,855.64	383,022,531.76
投资损失（收益以“－”号填列）	-242,295,194.65	-365,952,422.68
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	262,458,846.11	-82,582,662.48
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	100,026,928.17	31,581.07
存货及投资性房地产原值的减少（增加以“－”号填列）	-6,043,248,697.69	-4,415,136,291.37
存货的减少（增加以“－”号填列）		
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-40,532,841.03	38,345,431.57
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	3,032,904,438.97	-2,098,135,052.57
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-853,172,395.46	-4,809,976,919.57
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	2,933,454,812.19	6,015,202,180.72
减：现金的期初余额	6,015,202,180.72	3,270,542,403.10
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-3,081,747,368.53	2,744,659,777.62

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

□适用 √不适用

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

□适用 √不适用

(4) 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	2,933,454,812.19	6,015,202,180.72
其中：库存现金	11,795.60	13,114.90
可随时用于支付的银行存款	2,933,443,016.59	6,015,189,065.82
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	2,933,454,812.19	6,015,202,180.72
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

其他说明：

适用 不适用

(四) 其他

1. 所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

适用 不适用

2. 所有权或使用权受到限制的资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	19,801,300.00	备付金、履约保函保证金、质押借款质押物
应收票据		
存货	4,633,686,909.92	长期借款抵押物
固定资产		
无形资产		
投资性房地产	4,654,622,211.86	长期借款抵押物
合计	9,308,110,421.78	

3. 外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

适用 不适用

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	-	-	
其中：美元	304,611.34	6.5249	1,987,558.53
欧元	42,953.56	8.0250	344,702.32
港币			
应收账款	-	-	
其中：美元			
欧元			
港币			
长期借款	-	-	
其中：美元			
欧元			
港币			

(2) 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因

适用 不适用

4. 套期

适用 不适用

5. 政府补助

(1) 政府补助基本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
1) 与资产相关的政府补助			
小企业创业基地	6,500.04	其他收益	6,500.04
双创园二期孵化用房利息补贴	259,707.72	其他收益	259,707.72
漕河泾浦江园论证规划补贴	100,000.00	其他收益	100,000.00
浦江科三双回路供电保障服务项目	158,641.94	其他收益	158,641.94
中国自由贸易港（洋山保税区）物流人才服务项目	242,557.71	其他收益	242,557.71
海运空联运共享专车快线项目	61,083.34	其他收益	61,083.34
上海检验检疫局动植物实验室洋山分中心专项发展资金	700,000.00	其他收益	700,000.00
2) 与收益相关，且用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失的政府补助以及与公司日常活动无关的政府补助			
疫情专项支持资金	159,533,709.27	其他收益	159,533,709.27
漕河泾开发区建设发展资金	57,751,457.02	其他收益	57,751,457.02
财政扶持资金	17,648,900.00	营业外收入	17,648,900.00
漕河泾开发区西区发展专项资金	17,520,518.84	营业外收入	17,520,518.84
松江园区公共平台专项扶持资金	16,437,099.06	营业外收入	16,437,099.06
“东方美谷”产业综合体扶持金	9,363,000.00	营业外收入	9,363,000.00
奉贤园区公共基础设施建设及配套服务扶持资金	5,400,224.30	营业外收入	5,400,224.30
洋山保税通关服务中心运营补贴	5,014,552.50	其他收益	5,014,552.50
上海企业市场多元化专项资金	4,788,340.41	营业外收入	4,788,340.41
上海市闵行区科学技术委员会科创孵化资助	2,550,000.00	其他收益	2,550,000.00
松江区工业互联网产业创新集群试点	1,518,537.57	其他收益	1,518,537.57
大张江专项资金	853,500.00	营业外收入	853,500.00
节能减排专项资金补贴	673,716.30	其他收益	673,716.30
上海市创业孵化示范基地专项经费补贴	605,000.00	其他收益	605,000.00
稳定发展服务业专项补贴	600,000.00	其他收益	600,000.00
奉贤区文化创意产业专项资金	500,000.00	营业外收入	500,000.00
其他	2,592,047.66	其他收益/ 营业外收入	2,592,047.66
3) 财政贴息			
银行借款贴息	49,666.00	在建工程	49,666.00

(2) 本期计入当期损益的政府补助金额为 304,928,759.68 元。

(3) 政府补助退回情况

□适用 √不适用

6. 其他

□适用 √不适用

六、合并范围的变更**(一) 非同一控制下企业合并**

□适用 √不适用

(二) 同一控制下企业合并

□适用 √不适用

(三) 反向购买

□适用 √不适用

(四) 处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

(五) 其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例(%)
上海漕河泾开发区黄桥 高科技发展有限公司	投资设立	2020.3.6	71,400,000.00	51.00
上海临港浦创建设发展 有限公司[注]	投资设立	2020.12.9		80.00

[注]期末尚未实缴出资

(六) 其他

□适用 √不适用

七、在其他主体中的权益

(一)在子公司中的权益

1. 企业集团的构成

√适用 □不适用

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
上海临港经济发展集团投资管理有限公司（以下简称临港投资公司）	上海	上海	投资管理	100.00		投资设立
上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司（以下简称康桥公司）	上海	上海	园区开发与经营	40.00	60.00	投资设立
上海漕河泾开发区松江高科技园发展有限公司（以下简称松高科公司）	上海	上海	园区开发与经营	40.00	60.00	投资设立
上海漕河泾开发区松江高新产业园发展有限公司（以下简称松高新公司）	上海	上海	园区开发与经营	49.00	51.00	投资设立
上海漕河泾奉贤科技绿洲建设发展有限公司（以下简称南桥公司）	上海	上海	园区开发与经营	45.00	55.00	投资设立
上海临港松江科技城投资发展有限公司	上海	上海	园区开发与经营		79.8245	同一控制下企业合并
上海漕河泾开发区佘山科技城发展有限公司	上海	上海	园区开发与经营		51.00	投资设立
上海临港松江高科技发展有限公司（以下简称临高科公司）	上海	上海	园区开发与经营		51.00	投资设立
上海漕河泾开发区松江新城科技园发展有限公司(以下简称松江新城公司)	上海	上海	园区开发与经营		51.00	投资设立
浦江科技城公司	上海	上海	园区开发与经营	100.00		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	上海	上海	园区开发与经营		100.00	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	上海	上海	园区开发与经营		100.00	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（以下简称双创公司）	上海	上海	园区开发与经营	100.00		同一控制下企业合并
上海工业对外交流中心有限公司	上海	上海	人才咨询、会务服务等		100.00	同一控制下企业合并
上海临港金山新兴产业发展有限公司（以下简称金山公司）	上海	上海	园区开发与经营	51.00		投资设立
上海临港商业服务有限公司	上海	上海	园区开发与经营		100.00	投资设立
朱尼博特（上海）食品有限公司	上海	上海	园区开发与经营		51.00	非同一控制下企业合并
上海临港松江高新产业发展有限公司	上海	上海	园区开发与经营		51.00	投资设立
上海临港洞泾智能科技有限公司	上海	上海	园区开发与经营		51.00	投资设立
上海临港嘉定科技城经济发展有限公司（以下简称嘉定科技城公司）	上海	上海	园区开发与经营	51.00		投资设立
上海东方智媒城经济发展有限公司	上海	上海	园区开发与经营		50.00	投资设立
上海新兴技术开发区联合发展有限公司（以下简称联合发展公司）	上海	上海	园区开发与经营	65.00		同一控制下企业合并
上海光启企业发展有限公司	上海	上海	园区开发与经营		55.00	同一控制下企业合并
上海漕河泾开发区高科技园发展有限公司（以下简称高科技园公司）	上海	上海	园区开发与经营	100.00		同一控制下企业合并

上海科技绿洲发展有限公司（以下简称科技绿洲公司）	上海	上海	园区开发与经营	10.00	90.00	同一控制下企业合并
上海临港欣创经济发展有限公司（以下简称临港欣创公司）	上海	上海	园区开发与经营	55.00	45.00	非同一控制下企业合并
上海自贸区联合发展有限公司（以下简称自贸联发公司）	上海	上海	园区开发与经营		54.92	非同一控制下企业合并
上海洋山特殊综合保税区企业服务有限公司	上海	上海	企业服务		100.00	非同一控制下企业合并
正洋仓储（上海）有限公司	上海	上海	园区开发与经营		100.00	非同一控制下企业合并
盛洋仓储（上海）有限公司	上海	上海	园区开发与经营		100.00	非同一控制下企业合并
上海综合保税区国际物流有限公司	上海	上海	物流服务		100.00	非同一控制下企业合并
上海欣洋报关有限公司	上海	上海	物流服务		100.00	非同一控制下企业合并
上海临港新片区产业发展有限公司（以下简称临港新片区公司）	上海	上海	园区开发与经营	100.00		投资设立
上海漕河泾开发区黄桥科技发展有限公司	上海	上海	园区开发与经营		51.00	投资设立
上海临港浦建设发展有限公司	上海	上海	园区开发与经营		80.00	投资设立

2. 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
联合发展公司	35.00%	211,808,959.83	4,103,587.76	814,572,485.23
自贸联发公司	45.08%	-4,046,225.66		841,799,190.53
临高科公司	49.00%	2,908,546.71		838,454,889.24

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

3. 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

(1) 资产和负债情况

单位:元 币种:人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
联合发展公司	745,070,031.58	2,429,292,931.29	3,174,362,962.87	819,929,795.56	136,010,029.43	955,939,824.99	1,465,711,133.18	1,968,134,678.83	3,433,845,812.01	1,177,041,676.08	628,704,263.14	1,805,745,939.22
自贸联发公司	1,450,713,771.99	2,450,170,907.86	3,900,884,679.85	1,492,365,599.26	519,004,739.16	2,011,370,338.42	1,258,998,317.31	1,882,444,827.67	3,141,443,144.98	813,235,251.72	429,717,895.98	1,242,953,147.70
临高科公司	5,036,002,437.28	44,970,526.86	5,080,972,964.14	3,064,395,451.81	305,408,136.32	3,369,803,588.13	3,171,788,959.47	17,427,220.46	3,189,216,179.93	946,009,747.96	688,972,865.58	1,634,982,613.54

(2) 损益和现金流量情况

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
联合发展公司	1,448,438,124.57	594,426,852.85	594,426,852.85	711,512,034.28	620,332,440.31	366,360,210.79	366,360,210.79	122,405,246.81
自贸联发公司	273,694,736.59	-8,975,655.85	-8,975,655.85	-741,033,985.29	74,008,269.93	-6,504,470.97	-6,504,470.97	-510,595,848.97
临高科公司	131,260,583.27	5,935,809.62	5,935,809.62	404,066,289.78	5,843,876.51	-12,618,510.27	-12,618,510.27	-1,331,587,307.06

4. 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

□适用 √不适用

5. 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

(二) 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

□适用 √不适用

(三) 在合营企业或联营企业中的权益

√适用 □不适用

1. 重要的合营企业或联营企业

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
启迪开发公司	上海	上海	房地产开发经营等		50.00	权益法核算
飞洋仓储公司	上海	上海	仓库租赁及配套仓储服务		50.00	权益法核算
海质科技公司	上海	上海	技术开发与咨询; 房地产开发经营等		40.00	权益法核算
佘山星辰公司	上海	上海	房地产开发经营等		44.45	权益法核算
智媒城开发公司	上海	上海	房地产开发经营等		50.00	权益法核算
新片区经发公司	上海	上海	房地产开发经营等	14.29		权益法核算

持有 20%以下表决权但具有重大影响, 或者持有 20%或以上表决权但不具有重大影响的依据:

新片区经发公司控股股东为临港集团, 且本公司在该公司派驻一名董事, 所以本公司对新片区经发公司有重大影响, 对其的投资作为长期股权投资并采用权益法核算。

2. 重要合营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
	启迪开发公司	飞洋仓储公司	启迪开发公司	飞洋仓储公司
流动资产	1,445,038,208.34	6,259,567.90	1,162,128,987.30	8,550,312.56
其中: 现金和现金等价物				
非流动资产	367,255,741.14	393,452,963.60	223,099,583.60	402,017,497.92
资产合计	1,812,293,949.48	399,712,531.50	1,385,228,570.90	410,567,810.48
流动负债	451,456,238.86	8,542,181.82	239,257,892.05	11,465,584.82
非流动负债	969,884,184.40	156,000,000.00	798,548,056.74	164,000,000.00
负债合计	1,421,340,423.26	164,542,181.82	1,037,805,948.79	175,465,584.82
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	390,953,526.22	235,170,349.68	347,422,622.11	235,102,225.66
按持股比例计算的净资产份额	195,476,763.11	117,585,174.84	173,711,311.05	117,551,112.83
调整事项	233,660.38	38,709,891.15	-13,164,972.00	39,624,087.03
--商誉				
--内部交易未实现利润				

—其他				
—会计政策差异	233,660.38		-13,164,972.00	
—评估增值		38,709,891.15		39,624,087.03
对合营企业权益投资的账面价值	195,710,423.49	156,295,065.99	160,546,339.05	157,175,199.86
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值				
营业收入	325,573,374.65	20,738,466.23	421,120,497.72	14,003,099.35
财务费用	27,356,652.25	8,761,558.14	25,617,191.87	4,361,820.25
所得税费用	27,539,931.94	36,969.60	36,794,077.48	718,626.53
净利润	70,328,168.87	-1,760,267.74	107,075,436.82	2,401,836.14
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	70,328,168.87	-1,760,267.74	107,075,436.82	2,401,836.14
本年度收到的来自合营企业的股利				

3. 重要联营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额				期初余额/ 上期发生额			
	海质科技公司	佘山星辰公司	智媒城开发公司	新片区经发公司	海质科技公司	佘山星辰公司	智媒城开发公司	新片区经发公司[注]
流动资产	832,083,563.61	2,034,009,003.99	500,364,286.74	5,391,287,466.06	594,841,556.43	1,893,085,293.84	20,106,592.80	
非流动资产	6,206,396.41			23,447,499.41				
资产合计	838,289,960.02	2,034,009,003.99	500,364,286.74	5,414,734,965.47	594,841,556.43	1,893,085,293.84	20,106,592.80	
流动负债	178,540,716.93	224,984,839.84	13,082.48	1,270,688,947.63	181,436,162.30	140,261,927.41	68,348.20	
非流动负债	243,437,878.33	1,359,689,513.45				1,303,639,899.41		
负债合计	421,978,595.26	1,584,674,353.29	13,082.48	1,270,688,947.63	181,436,162.30	1,443,901,826.82	68,348.20	
少数股东权益				1,850,690,026.01				
归属于母公司股东权益	416,311,364.76	449,334,650.70	500,351,204.26	2,293,355,991.83	413,405,394.13	449,183,467.02	20,038,244.60	
按持股比例计算的净资产份额	166,524,545.90	199,729,252.24	250,175,602.13	327,720,571.23	165,362,157.65	199,662,051.09	10,019,122.30	
调整事项								
--商誉								
--内部交易未实现利润								
--其他								
对联营企业权益投资的账面价值	166,524,545.90	199,729,252.24	250,175,602.13	327,720,571.23	165,362,157.65	199,662,051.09	10,019,122.30	
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值								
营业收入	72,665,638.62	596,330.28		10,120.00				
财务费用	-65,527.10	-45,713.65	-52,341.30	-3,528,088.03	-19,576.24	-77,885.38	-50,992.80	
所得税费用	-4,187,060.20		13,082.48				12,748.20	
净利润	2,905,970.63	151,183.69	312,959.66	-39,254,225.12	-17,549,384.83	-736,365.00	38,244.60	
终止经营的净利润								
其他综合收益								
综合收益总额	2,905,970.63	151,183.69	312,959.66	-39,254,225.12	-17,549,384.83	-736,365.00	38,244.60	
本年度收到的来自联营企业的股利								

其他说明

[注]新片区经发公司于2020年度设立，故无期初数及上年同期数

4. 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计		
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润		
--其他综合收益		
--综合收益总额		
联营企业：		
投资账面价值合计	282,747,319.44	233,259,892.44
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	9,211,717.77	17,115,118.05
--其他综合收益		
--综合收益总额	9,211,717.77	17,115,118.05

5. 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

□适用 √不适用

6. 合营企业或联营企业发生的超额亏损

□适用 √不适用

7. 与合营企业投资相关的未确认承诺

□适用 √不适用

8. 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

□适用 √不适用

(四)重要的共同经营

□适用 √不适用

(五)在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

□适用 √不适用

(六)其他

□适用 √不适用

八、与金融工具相关的风险

√适用 □不适用

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降至最低水平，使股东和其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确认和分析本公司面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围内。

本公司在日常活动中面临各种与金融工具相关的风险，主要包括信用风险、流动性风险及市场风险。管理层已审议并批准管理这些风险的政策，概括如下。

(一)信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

1. 信用风险管理实务

(1) 信用风险的评价方法

公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，公司考虑在无须付出不必要的额外成本或努力即可获得合理且有依据的信息，包括基于历史数据的定性和定量分析、外部信用风险评级以及前瞻性信息。公司以单项金融工具或者具有相似信用风险特征的金融工具组合为基础，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的变化情况。

当触发以下一个或多个定量、定性标准时，公司认为金融工具的信用风险已发生显著增加：

- 1) 定量标准主要为资产负债表日剩余存续期违约概率较初始确认时上升超过一定比例；
- 2) 定性标准主要为债务人经营或财务情况出现重大不利变化、现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化并将对债务人对公司的还款能力产生重大不利影响等。

(2) 违约和已发生信用减值资产的定义

当金融工具符合以下一项或多项条件时，公司将该金融资产界定为已发生违约，其标准与已发生信用减值的定义一致：

- 1) 债务人发生重大财务困难；
- 2) 债务人违反合同中对债务人的约束条款；
- 3) 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 4) 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步。

2. 预期信用损失的计量

预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。公司考虑历史统计数据(如交易对手评级、担保方式及抵质押物类别、还款方式等)的定量分析及前瞻性信息，建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。

3. 金融工具损失准备期初余额与期末余额调节表详见本财务报表附注五(一)5及五(一)8之说明

4. 信用风险敞口及信用风险集中度

本公司的信用风险主要来自货币资金和应收款项。为控制上述相关风险，本公司分别采取了以下措施。

(1) 货币资金

本公司将银行存款存放于信用评级较高的金融机构，故其信用风险较低。

(2) 应收款项

本公司定期对采用信用方式交易的客户进行信用评估。根据信用评估结果，本公司选择与经认可的且信用良好的客户进行交易，并对其应收款项余额进行监控，以确保本公司不会面临重大坏账风险。

由于本公司仅与经认可的且信用良好的第三方进行交易，所以无需担保物。信用风险集中按照客户进行管理。截至 2020 年 12 月 31 日，本公司存在一定的信用集中风险，本公司应收账款的 65.02% (2019 年 12 月 31 日：77.36%) 源于余额前五名客户。本公司对应收账款余额未持有任何担保物或其他信用增级。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面价值。

(二) 流动性风险

流动性风险，是指本公司在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。流动性风险可能源于无法尽快以公允价值售出金融资产；或者源于对方无法偿还其合同债务；或者源于提前到期的债务；或者源于无法产生预期的现金流量。

为控制该项风险，本公司综合运用票据结算、银行借款等多种融资手段，并采取长、短期融资方式适当结合，优化融资结构的方法，保持融资持续性与灵活性之间的平衡。本公司已从多家商业银行取得银行授信额度以满足营运资金需求和资本开支。

金融负债按剩余到期日分类

单位：元 币种：人民币

项 目	期末数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
银行借款	9,288,538,972.90	11,186,292,063.93	3,270,728,777.23	2,460,472,341.32	5,455,090,945.38
应付账款	4,190,431,510.28	4,190,431,510.28	4,190,431,510.28		
其他应付款	2,324,856,683.91	2,324,856,683.91	2,324,856,683.91		
应付债券	5,192,126,520.46	5,247,615,062.95	3,686,954,751.90	1,061,441,215.55	499,219,095.50
小 计	20,995,953,687.55	22,949,195,321.07	13,472,971,723.32	3,521,913,556.87	5,954,310,040.88

(续上表)

项 目	期初数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
银行借款	11,121,054,981.63	13,231,787,771.30	3,086,671,772.10	3,805,629,252.18	6,339,486,747.02
应付账款	1,637,824,061.76	1,637,824,061.76	1,637,824,061.76		
其他应付款	3,622,247,642.21	3,622,247,642.21	3,622,247,642.21		
应付债券	2,968,571,792.63	3,083,237,540.98	1,002,497,540.98	1,580,740,000.00	500,000,000.00
小 计	19,349,698,478.23	21,575,097,016.25	9,349,241,017.05	5,386,369,252.18	6,839,486,747.02

(三) 市场风险

市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险。市场风险主要为利率风险。

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。本公司面临的市场利率变动的风险主要与本公司以浮动利率计息的借款有关。

截至 2020 年 12 月 31 日，本公司以浮动利率计息的银行借款人民币 9,288,538,972.90 元 (2019 年 12 月 31 日：人民币 11,105,900,226.94 元)，在其他变量不变的假设下，假定利率变动 50 个基点，不会对本公司的利润总额和股东权益产生重大的影响。

九、公允价值的披露

(一) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
(一) 交易性金融资产				
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(3) 衍生金融资产				
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(二) 其他债权投资				
(三) 其他权益工具投资				
(四) 投资性房地产				
1. 出租用的土地使用权				
2. 出租的建筑物				
3. 持有并准备增值后转让的土地使用权				
(五) 生物资产				
1. 消耗性生物资产				
2. 生产性生物资产				
(六) 交易性金融资产和其他非流动金融资产				
(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			2,113,916,936.72	2,113,916,936.72
权益工具投资			2,113,916,936.72	2,113,916,936.72
持续以公允价值计量的资产总额			2,113,916,936.72	2,113,916,936.72
(六) 交易性金融负债				
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
其中: 发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
2. 指定为以公允价值计				

量且变动计入当期损益的金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				
（一）持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

(二) 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

适用 不适用

(三) 持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

适用 不适用

(四) 持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

适用 不适用

公司其他非流动金融资产为非上市股权，以被投资方净资产确定其公允价值。

(五) 持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

适用 不适用

(六) 持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

适用 不适用

(七) 本期内发生的估值技术变更及变更原因

适用 不适用

(八) 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

适用 不适用

(九) 其他

适用 不适用

十、关联方及关联交易

(一) 关联方情况

1. 本企业的母公司情况

√适用 □不适用

(1) 本公司的母公司

单位：万元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
上海临港经济发展集团资产管理有限公司（以下简称临港资管公司）	上海	房产开发、物业管理、实业投资	215,000.00	19.19	54.85

本企业的母公司情况的说明

注：上海临港经济发展（集团）有限公司（以下简称临港集团公司）子公司临港资管公司和上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司（以下简称漕总公司）分别持有本公司 19.19%和 35.66% 股权，根据临港资管公司和漕总公司签署的投票权托管协议，漕总公司将其所持有的本公司全部股份对应的全部投票权委托给临港资管公司行使，故临港资管公司持有本公司 54.85% 的表决权

(2) 本企业最终控制方是临港集团公司。

2. 本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见本财务报表

√适用 □不适用

附注七之说明。

3. 本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见本财务报表

√适用 □不适用

附注七之说明。

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下

√适用 □不适用

合营或联营企业名称	简称	与本企业关系
飞洋仓储（上海）有限公司	飞洋仓储公司	合营企业
上海临港文化产业发展有限公司	临港文化公司	联营企业
上海临港九亭复旦科技园建设发展有限公司	临港九亭复旦公司	联营企业
上海临港松江企业服务有限公司	松江企服公司	联营企业
上海东方智媒城建设开发有限公司	智媒城开发公司	联营企业
上海临港金土环保有限公司	金土环保公司	联营企业
上海临港景鸿安全防范科技发展有限公司	景鸿安防公司	联营企业
上海临港同策企业发展有限公司	临港同策公司	联营企业
上海佘山星辰置业有限公司	佘山星辰公司	联营企业
上海智能网联汽车技术中心有限公司	智能网联公司	联营企业

其他说明

□适用 √不适用

4. 其他关联方情况

√适用 □不适用

其他关联方名称	简称	其他关联方与本企业关系
上海漕河泾开发区物业管理有限公司	漕河泾物业公司	受同一最终控制方控制
上海临港漕河泾生态环境建设有限公司	环建公司	受同一最终控制方控制
上海临港教育科技有限公司	临港教育公司	受同一最终控制方控制
上海临港漕河泾人才有限公司	漕河泾人才公司	受同一最终控制方控制
上海临港人才有限公司	临港人才公司	受同一最终控制方控制
上海新园雅致酒店经营管理有限公司	新园雅致公司	受同一最终控制方控制
上海临港漕河泾企业服务有限公司	漕河泾企服公司	受同一最终控制方控制
上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司	漕总公司	受同一最终控制方控制
上海漕河泾开发区能通实业有限公司	能通实业公司	受同一最终控制方控制
上海漕河泾新兴技术开发区科技创新中心	科创中心	受同一最终控制方控制
上海新石企业服务有限公司	新石公司	受同一最终控制方控制
上海临港科技创新城经济发展有限公司	临港创新城公司	受同一最终控制方控制
上海临港产业区港口发展有限公司	临港港口公司	受同一最终控制方控制
上海漕河泾开发区建筑安装工程有限公司	建筑安装公司	受同一最终控制方控制
上海漕河泾开发区松江公共租赁住房运营有限公司	松江公租房公司	受同一最终控制方控制
上海临港奉贤公共租赁住房运营有限公司	奉贤公租房公司	受同一最终控制方控制
上海临港浦江公共租赁住房运营管理有限公司	浦江公租房公司	受同一最终控制方控制
上海漕河泾开发区经济技术发展有限公司	经济技术公司	受同一最终控制方控制
上海松江漕河泾小额贷款有限公司	松江小贷公司	受同一最终控制方控制
上海市工业区开发总公司(有限)	工开发公司	受同一最终控制方控制
上海临港产业区公共租赁住房建设运营管理有限公司	临港公租房公司	受同一最终控制方控制
上海漕河泾综合保税区建设发展有限公司	综保发展公司	受同一最终控制方控制
上海凯协教育科技有限公司	凯协教育公司	受同一最终控制方控制
上海临港海外企业发展有限公司	临港海外公司	受同一最终控制方控制
沪苏大丰产业联动集聚区开发建设有限公司	沪苏大丰公司	受同一最终控制方控制
上海临创投资管理有限公司	临创投资公司	受同一最终控制方控制
上海临港经济发展集团科技投资有限公司	临港科技公司	受同一最终控制方控制
上海临港信息科技发展有限公司	临港信息公司	最终控制方的合营企业
上海临港云廊企业发展有限公司	临港云廊公司	最终控制方的联营企业
上海临港弘博新能源发展有限公司	弘博新能源公司	最终控制方的联营企业
上海临云企业发展有限公司	临云企业公司	最终控制方的联营企业
上海临港科创投资管理有限公司	临港科投公司	最终控制方的联营企业
上海电信恒联网络有限公司	电信恒联公司	最终控制方的联营企业
上海漕河泾开发区华港实业有限公司	华港实业公司	最终控制方的联营企业
上海工业自动化仪表研究院有限公司	仪表研究院公司	最终控制方的联营企业
上海松江新桥资产经营有限公司	新桥资产公司	本公司少数股东
上海茸北工业经济发展有限公司	茸北公司	本公司子公司的少数股东

(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) 采购商品/接受劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
漕河泾物业公司	物业管理	35,087,804.31	32,988,166.94
松江企服公司	物业管理	18,593,157.30	2,961,406.39
临港创新城公司	物业管理	61,899.58	
临港集团公司	网络服务费	2,841,128.32	1,330,450.09
临港集团公司	管理及服务费	369,056.48	2,925,968.20
临港教育公司	培训费	2,322,792.13	2,486,126.44
凯协教育公司	培训费	28,432.40	
环建公司	绿化工程及养护	2,075,793.17	174,423.70
环建公司	工程施工	1,957,320.11	11,082,051.78
临港信息公司	工程施工	565,578.66	1,439,616.47
漕河泾人才公司	劳务及派遣人工费	1,558,741.12	1,716,567.45
弘博新能源公司	服务费	322,641.49	
临港人才公司	服务费	145,754.71	144,939.43
临港同策公司	服务费	62,620.00	

(2) 出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
松江企服公司	能源费收入	9,993,391.61	
漕河泾物业公司	能源费收入	5,360,367.90	
临港港口公司	服务费收入	31,192.66	
临港海外公司	服务费收入	18,348.62	
临港集团公司	服务费收入		1,304,294.73
漕总公司	劳务收入		1,650,943.40

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

□适用 √不适用

2. 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据	本期确认的托管收益/承包收益
漕总公司	高科技园公司	房屋建筑物	协议生效之日	委托方不再持有托管资产之日	托管资产营业收入的3%	1,285,549.37
临港资管公司	高科技园公司	房屋建筑物	协议生效之日	委托方不再持有托管资产之日	托管资产营业收入的3%	878,971.28
工开发公司	高科技园公司	房屋建筑物	协议生效之日	委托方不再持有托管资产之日	托管资产营业收入的3%	269,563.40
科创中心	高科技园公司	房屋建筑物	协议生效之日	委托方不再持有托管资产之日	托管资产营业收入的3%	298,665.36

关联托管/承包情况说明

√适用 □不适用

根据漕总公司与高科技园公司签署的资产托管协议，高科技园公司接受漕总公司的委托，管理上海市钦州北路 1188 号 1-3 幢全幢以及位于虹梅路 2008 号 3 幢全幢的房屋建筑物，期限为协议生效之日起至漕总公司不再持有托管资产之日止。托管费用为托管资产营业收入的 3%。

根据临港资管公司与高科技园公司签署的资产托管协议，高科技园公司接受临港资管公司的委托，管理上海市宜山路 900 号 2 幢全幢的房屋建筑物，期限为协议生效之日起至临港资管公司不再持有托管资产之日止。托管费用为托管资产营业收入的 3%。

根据工开发公司与高科技园公司签署的资产托管协议，高科技园公司接受工开发公司的委托，管理上海市田林路 487 号 26 幢全幢的房屋建筑物，期限为协议生效之日起至工开发公司不再持有托管资产之日止。托管费用为托管资产营业收入的 3%。

根据科创中心与高科技园公司签署的资产托管协议，高科技园公司接受科创中心的委托，管理上海市桂平路 680 号 32-33 幢 3-6 层及 7A、8B 室以及桂平路 481 号 15 幢 5-6 层的房屋建筑物，期限为协议生效之日起至科创中心不再持有托管资产之日止。托管费用为托管资产营业收入的 3%。

本公司委托管理/出包情况表

□适用 √不适用

关联管理/出包情况说明

□适用 √不适用

3. 关联租赁情况

(1) 本公司作为出租方：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
漕河泾物业公司	房屋建筑物	53,323,275.07	15,121,794.06
漕河泾企服公司	房屋建筑物	27,457,425.82	23,334,023.69
临港集团公司	房屋建筑物	8,282,797.84	8,282,797.83
临港资管公司	房屋建筑物	4,500,248.53	4,810,747.40
智能网联公司	房屋建筑物	3,235,483.40	
电信恒联公司	房屋建筑物	2,173,293.10	
新园雅致公司	房屋建筑物	1,904,761.90	1,904,761.90
能通实业公司	房屋建筑物	1,836,800.00	1,782,857.14
科创中心	房屋建筑物	1,681,149.26	1,681,149.26
临创投资公司	房屋建筑物	1,543,681.84	
临港科技公司	房屋建筑物	1,543,681.84	
华港实业公司	房屋建筑物	838,432.62	
智媒城开发公司	房屋建筑物	814,592.41	
漕总公司	房屋建筑物	626,007.62	
松江小贷公司	房屋建筑物	441,694.25	439,438.02
临云企业公司	房屋建筑物	432,942.86	
临港九亭复旦公司	房屋建筑物	324,639.99	274,181.54
金土环保公司	房屋建筑物	256,208.57	113,870.48
沪苏大丰公司	房屋建筑物	235,188.56	
临港文化公司	房屋建筑物	191,951.97	
临港信息公司	房屋建筑物	98,259.05	94,575.24
临港人才公司	房屋建筑物	54,457.16	53,083.82

奉贤公租房公司	车辆	2,079.65	
经济技术公司	房屋建筑物		355,763.08
临港云廊公司	房屋建筑物		106,962.86
漕河泾人才公司	房屋建筑物		32,571.90

(2) 本公司作为承租方:

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
松江公租房公司	房屋建筑物	3,250,800.00	2,450,400.00
松江企服公司	房屋建筑物	2,721,847.73	
临港公租房公司	房屋建筑物	492,811.50	93,143.72
临港创新城公司	房屋建筑物	487,210.73	
临港资管公司	房屋建筑物	485,112.44	
奉贤公租房公司	房屋建筑物	254,112.00	
综保发展公司	车辆	1,622,641.51	1,622,641.51
经济技术公司	车辆	176,991.15	176,991.15
枫泾公司	车辆		22,510.01
新桥资产公司	临时占地费	323,809.52	609,523.81
景鸿安防公司	机器	150,000.00	

关联租赁情况说明

□适用 √不适用

4. 关联担保情况

(1) 本公司及子公司作为担保方

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
本公司	临港新片区公司	31,800,000.00	2020.9.4	2026.10.20	否

(2) 本公司及子公司作为被担保方

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
临港集团公司	本公司	161,000,000.00	2018.6.12	2022.6.12	否
临港集团公司	本公司	600,000,000.00	2018.6.12	2023.6.12	否
临港集团公司	本公司	300,000,000.00	2019.1.17	2023.1.17	否
临港集团公司	本公司	500,000,000.00	2019.1.17	2024.1.17	否
临港资管公司	自贸联发公司	12,650,000.00	2015.11.25	2025.11.24	否

关联担保情况说明

□适用 √不适用

5. 关联方资金拆借

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
临港集团公司	500,000,000.00	2020.11.30	2021.10.29	

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆出				
佘山星辰公司	30,000,000.00	2020.1.8	2021.6.30	已偿还
佘山星辰公司	30,000,000.00	2020.6.19	2021.6.17	已偿还
佘山星辰公司	4,000,000.00	2020.9.21	2021.9.18	已偿还
佘山星辰公司	14,000,000.00	2020.12.21	2021.12.20	已偿还
佘山星辰公司	30,000,000.00	2020.12.21	2021.12.20	

6. 关联方资产转让、债务重组情况

□适用 √不适用

7. 关键管理人员报酬

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	1,536.01	1,388.65

8. 提供房屋作为漕河泾园区公共服务配套物业

联合发展公司、高科技园公司和科技绿洲公司根据协议向漕总公司提供部分房屋作为漕河泾园区公共服务配套物业使用。

9. 其他关联交易

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
佘山星辰公司	利息收入	1,990,786.18	
临港集团公司	利息支出	1,288,888.89	
漕河泾物业公司	捐赠	280,000.00	
漕河泾企服公司	捐赠	100,000.00	
能通实业公司	捐赠	100,000.00	
新石公司	捐赠	100,000.00	
松江企服公司	捐赠	80,000.00	

(三) 关联方应收应付款项

1. 应收项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	临港科技公司	8,696,937.72	29,569.59		
应收账款	松江企服公司	4,371,196.86	14,862.07		
应收账款	临港资管公司	1,213,215.36	32,134.76	281,505.80	957.12
应收账款	漕总公司	366,488.50	1,246.06	409,803.82	1,393.33
应收账款	临港文化公司	209,227.65	711.37		
应收账款	漕河泾企服公司	112,362.33	382.03		
应收账款	漕河泾物业公司			5,900,817.15	20,062.78
应收账款	工开发公司			208,077.91	707.46
预付款项	奉贤公租房公司	592,928.00			
预付款项	飞洋仓储公司	361,436.21			
预付款项	临港公租房公司	99,792.50			
其他应收款	佘山星辰公司	32,110,233.34			
其他应收款	漕河泾物业公司	4,177,686.27		1,726,266.33	
其他应收款	新桥资产公司	3,900,000.00		3,900,000.00	
其他应收款	临港科创城公司	825,717.00			
其他应收款	茸北公司	825,000.00		825,000.00	
其他应收款	浦江公租房公司	300,000.00			
其他应收款	临港公租房公司	268,743.00		201,486.00	
其他应收款	松江公租房公司	257,000.00		1,005,109.95	
其他应收款	奉贤公租房公司	254,112.00			
其他应收款	临港资管公司	132,738.64			
其他应收款	漕总公司	16,597.71		132,546.95	
其他应收款	临港集团公司			1,382,552.41	
其他应收款	建筑安装公司			1,000.00	

2. 应付项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	新桥资产公司	323,809.52	
应付账款	临港信息公司	307,402.49	131,952.54
应付账款	环建公司	40,784.75	340,202.00
应付账款	漕河泾物业公司		16,284,152.91
预收款项	金土环保公司	85,402.86	
预收款项	临港资管公司		659,201.82
其他应付款	临港集团公司	501,052,355.56	898,476.50
其他应付款	智媒城开发公司	228,213,830.51	213,830.51
其他应付款	漕河泾物业公司	20,611,795.54	24,879,492.53
其他应付款	仪表研究院公司	1,827,000.00	
其他应付款	漕河泾企服公司	1,514,679.30	1,514,679.30
其他应付款	临港文化公司	1,512,448.31	1,512,448.31
其他应付款	松江企服公司	1,416,439.63	2,973,996.79

其他应付款	临港资管公司	1,262,821.19	1,590,841.31
其他应付款	临港科投公司	810,432.96	
其他应付款	电信恒联公司	586,119.28	
其他应付款	智能网联公司	347,672.00	
其他应付款	临港科投公司	320,000.00	
其他应付款	华港实业公司	293,451.42	
其他应付款	松江小贷公司	117,300.00	117,300.00
其他应付款	临云企业公司	112,311.00	
其他应付款	金土环保公司	89,673.00	89,673.00
其他应付款	临港九亭复旦公司	73,164.00	73,164.00
其他应付款	沪苏大丰公司	61,737.00	
其他应付款	漕总公司	30,971.41	1,293,383,011.92
其他应付款	临港信息公司	24,180.00	24,180.00
其他应付款	临港人才公司	14,295.00	14,295.00
其他应付款	环建公司	10,000.00	10,000.00
其他应付款	临港港口公司	8,500.00	
其他应付款	建筑安装公司		716.60

3. 关联方承诺

适用 不适用

4. 其他

适用 不适用

十一、股份支付

(一) 股份支付总体情况

适用 不适用

(二) 以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

(三) 以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

(四) 股份支付的修改、终止情况

适用 不适用

(五) 其他

适用 不适用

十二、承诺及或有事项

(一)重要承诺事项

适用 不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

1. 已签订的正在或准备履行的租赁合同及财务影响

单位：元 币种：人民币

项 目	期末数	期初数
不可撤销经营租赁的最低租赁付款额：		
资产负债表日后第 1 年	52,077,679.50	28,648,720.97
资产负债表日后第 2 年	49,501,408.87	2,654,650.43
资产负债表日后第 3 年	43,995,631.70	1,535,645.40
以后年度	436,267,993.32	15,740,365.35
合 计	581,842,713.39	48,579,382.15

2. 资本承诺

至资产负债表日止本公司对外签订的投资协议，尚未实际缴纳的注册资本出资情况如下：

被投资单位名称	期末数(万元)
新片区经发公司	16,667.00
上海临松工业互联网创业投资基金合伙企业（有限合伙）	3,600.00
景鸿安防公司	750.00
漕河泾绿洲芯城常熟开发发展有限公司	640.00
金土环保公司	300.00
上海临港电管家电网管理有限公司	160.00
上海至胜物联网科技有限公司	80.00
上海跃世体育发展有限公司	70.00
上海临屹企业管理咨询中心（有限合伙）	10.00
合 计	22,277.00

截至 2020 年 12 月 31 日，除上述事项外，本公司无需要披露的重大承诺事项。

(二)或有事项

1. 资产负债表日存在的重要或有事项

适用 不适用

2. 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

适用 不适用

截至 2020 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重要或有事项。

(三)其他

适用 不适用

十三、资产负债表日后事项**(一) 重要的非调整事项**

□适用 √不适用

(二) 利润分配情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	6.31
经审议批准宣告发放的利润或股利	

拟每 10 股派发现金红利人民币 3.00 元（含税）；同时，拟以资本公积转增股本方式每 10 股转增 2 股。

(三) 销售退回

□适用 √不适用

其他资产负债表日后事项说明

√适用 □不适用

(四) 对外投资

1. 本公司拟与临港集团公司共同设立上海临港新片区信息飞鱼经济发展有限公司（以下简称临港飞鱼公司），本公司拟出资人民币 30,000 万元，占临港飞鱼公司 25% 的股份。

2. 本公司全资子公司临港投资公司向上海上工申贝融资租赁有限公司（以下简称上工租赁公司）进行投资，出资人民币 10,000.0078 万元，占上工租赁公司 20% 的股权。

(五) 合并范围变化

1. 2021 年 1 月，本公司子公司嘉定科技城公司增资扩股引入战略投资者，新增注册资本人民币 30,000 万元。增资后，嘉定科技城公司注册资本为人民币 50,000 万元，本公司对其持股比例下降至 20.40%，嘉定科技城公司不再纳入本公司合并报表范围。

2. 2021 年 3 月，本公司受让临港资管公司所持上海漕河泾开发区枫泾新兴产业发展有限公司（以下简称枫泾公司）51% 股权。受让后，本公司将枫泾公司纳入合并范围。

十四、其他重要事项**(一) 前期会计差错更正****1. 追溯重述法**

□适用 √不适用

2. 未来适用法

□适用 √不适用

(二) 债务重组

□适用 √不适用

(三) 资产置换**1. 非货币性资产交换**

□适用 √不适用

2. 其他资产置换

适用 不适用

(四)年金计划

适用 不适用

(五)终止经营

适用 不适用

(六)分部信息

1. 报告分部的确定依据与会计政策

适用 不适用

2. 报告分部的财务信息

适用 不适用

3. 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

适用 不适用

本公司本期主营业务收入均为园区开发与经营收入，不存在多种经营，故无报告分部。

4. 其他说明

适用 不适用

(七)其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

适用 不适用

(八)其他

适用 不适用

十五、母公司财务报表主要项目注释

(一)母公司资产负债表项目注释

1. 应收账款

(1) 按账龄披露

适用 不适用

(2) 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用

(3) 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(4) 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用 不适用

(6) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

(7) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

2. 其他应收款

(1) 项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利	1,585,170,000.00	805,370,000.00
其他应收款	9,679,826,366.06	4,845,022,867.65
合计	11,264,996,366.06	5,650,392,867.65

其他说明：

适用 不适用

(2) 应收利息

1) 应收利息分类

适用 不适用

2) 重要逾期利息

适用 不适用

3) 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

(3) 应收股利

√适用 □不适用

1) 明细情况

单位: 元 币种: 人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
应收股利	1,585,170,000.00	805,370,000.00
合计	1,585,170,000.00	805,370,000.00

2) 重要的账龄超过1年的应收股利

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
浦江科技城公司	459,200,000.00	1-2年/2-3年/3年以上	资金统筹安排	否
临港投资公司	100,000,000.00	1-2年	资金统筹安排	否
松高科公司	94,000,000.00	1-2年/2-3年/3年以上	资金统筹安排	否
合计	653,200,000.00	/	/	/

3) 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

(4) 其他应收款

1) 明细情况

① 类别明细情况

单位: 元 币种: 人民币

种类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	9,679,826,366.06	100.00			9,679,826,366.06
小计	9,679,826,366.06	100.00			9,679,826,366.06

(续上表)

种类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	4,845,022,867.65	100.00			4,845,022,867.65
小计	4,845,022,867.65	100.00			4,845,022,867.65

② 采用组合计提坏账准备的其他应收款

单位：元 币种：人民币

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
应收与公司同受实际控制人控制的关联方的款项组合	9,679,821,357.95		
应收其他款项组合	5,008.11		
小计	9,679,826,366.06		

2) 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内	5,940,881,301.45
1 年以内小计	5,940,881,301.45
1 至 2 年	2,071,659,681.61
2 至 3 年	1,667,285,383.00
3 年以上	
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	
合计	9,679,826,366.06

3) 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
关联方往来款	9,679,821,357.95	4,845,010,056.50
其他	5,008.11	12,811.15
合计	9,679,826,366.06	4,845,022,867.65

4) 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□适用 √不适用

5) 坏账准备的情况

□适用 √不适用

6) 本期实际核销的其他应收款情况

□适用 √不适用

7) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
临港投资公司	关联方往来款	3,468,985,983.32	1年以内/1-2年/2-3年	35.84	
高科技园公司	关联方往来款	1,620,844,446.82	1年以内	16.74	
南桥公司	关联方往来款	1,194,753,173.49	1年以内/1-2年/2-3年	12.34	
自贸联发公司	关联方往来款	1,070,954,435.20	1年以内	11.06	
浦江科技城公司	关联方往来款	637,874,509.89	1年以内/2-3年	6.59	
合计	/	7,993,412,548.72	/	82.57	

8) 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

9) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□适用 √不适用

10) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

3. 长期股权投资

√适用 □不适用

(1) 明细情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	12,749,629,482.84		12,749,629,482.84	10,980,729,482.84		10,980,729,482.84
对联营、合营企业投资	327,720,571.23		327,720,571.23			
合计	13,077,350,054.07		13,077,350,054.07	10,980,729,482.84		10,980,729,482.84

(2) 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
临港投资公司	2,813,769,940.71	108,000,000.00		2,921,769,940.71		
康桥公司	334,682,229.45			334,682,229.45		
松高科公司	384,865,448.24			384,865,448.24		
松高新公司	223,327,843.52			223,327,843.52		
双创公司	71,909,248.36			71,909,248.36		

浦江科技城公司	2,626,776,857.11			2,626,776,857.11		
金山公司	113,240,000.00			113,240,000.00		
嘉定科技城公司	5,100,000.00	96,900,000.00		102,000,000.00		
临港欣创公司	141,724,973.48	132,000,000.00		273,724,973.48		
南桥公司	533,433,911.69			533,433,911.69		
联合发展公司	893,802,294.85			893,802,294.85		
高科技园公司	2,820,773,865.65	1,225,000,000.00		4,045,773,865.65		
科技绿洲公司	17,322,869.78			17,322,869.78		
临港新片区公司		207,000,000.00		207,000,000.00		
合计	10,980,729,482.84	1,768,900,000.00		12,749,629,482.84		

(3) 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
一、合营企业										
小计										
二、联营企业										
新片区经发公司		333,330,000.00		-5,609,428.77						327,720,571.23
小计		333,330,000.00		-5,609,428.77						327,720,571.23
合计		333,330,000.00		-5,609,428.77						327,720,571.23

(二) 母公司利润表项目注释

1. 营业收入和营业成本

(1) 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务				
其他业务	142,259,105.26		106,267,276.46	
合计	142,259,105.26		106,267,276.46	

(2) 合同产生的收入的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合同分类	园区开发与经营	合计
商品类型		
其他	142,259,105.26	142,259,105.26
按经营地区分类		
上海	142,259,105.26	142,259,105.26
按商品转让的时间分类		
其他（在某一时段内提供）	142,259,105.26	142,259,105.26
合计	142,259,105.26	142,259,105.26

合同产生的收入说明：

适用 不适用

(3) 履约义务的说明

适用 不适用

(4) 分摊至剩余履约义务的说明

适用 不适用

2. 投资收益

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	849,800,000.00	467,800,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-5,609,428.77	
处置长期股权投资产生的投资收益		
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
理财产品投资收益	5,069,160.86	
合计	849,259,732.09	467,800,000.00

3. 其他

适用 不适用

十六、补充资料

(一) 非经常性损益

1. 当期非经常性损益明细表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	88,393,612.49	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	145,345,384.41	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益	5,069,160.86	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		

交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-39,357,842.20	
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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	251,206,575.45	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	3,413,190.86	
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入	2,732,749.41	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-6,004,682.48	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-122,837,136.59	
少数股东权益影响额	-25,595,564.19	
合计	302,365,448.02	

对公司根据《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》定义界定的非经常性损益项目，以及把《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》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

适用 不适用

(二) 净资产收益率及每股收益

适用 不适用

1. 明细情况

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	10.08	0.67	0.67
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	7.92	0.53	0.53

2. 加权平均净资产收益率的计算过程

单位：元 币种：人民币

项目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	A	1,414,369,164.67
非经常性损益	B	302,365,448.02
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	C=A-B	1,112,003,716.65
归属于公司普通股股东的期初净资产	D	13,623,586,046.97
发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产	E	
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数	F	
回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产	G	504,496,370.88
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	H	7
其他	I1	

	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J1	
报告期月份数		K	12
加权平均净资产		$L = D + A/2 + E \times F/K - G \times H/K \pm I \times J/K$	14,036,481,079.63
加权平均净资产收益率		$M = A/L$	10.08%
扣除非经常损益加权平均净资产收益率		$N = C/L$	7.92%

3. 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

单位：元 币种：人民币

项 目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	A	1,414,369,164.67
非经常性损益	B	302,365,448.02
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	$C = A - B$	1,112,003,716.65
期初股份总数	D	2,102,068,212.00
因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	E	
发行新股或债转股等增加股份数	F	
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	G	
因回购等减少股份数	H	
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	I	
报告期缩股数	J	
报告期月份数	K	12
发行在外的普通股加权平均数	$L = D + E + F \times G/K - H \times I/K - J$	2,102,068,212.00
基本每股收益	$M = A/L$	0.67
扣除非经常损益基本每股收益	$N = C/L$	0.53

注：稀释每股收益的计算过程与基本每股收益的计算过程相同

4. 境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

5. 其他

适用 不适用

第十二节 备查文件目录

备查文件目录	载有公司法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表
备查文件目录	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件
备查文件目录	报告期内在中国证券监督管理委员会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告原件

董事长：袁国华

董事会批准报送日期：2021 年 4 月 13 日

修订信息

适用 不适用