

证券简称：外高桥（A股）

证券代码：600648（A股）

外高B股（B股）

900912（B股）

**上海外高桥集团股份有限公司
与
中信建投证券股份有限公司
关于
上海外高桥集团股份有限公司
向特定对象发行股票申请文件的
第二轮审核问询函的回复**

保荐人（主承销商）



中信建投证券股份有限公司
CHINA SECURITIES CO.,LTD.

二〇二三年九月

上海证券交易所：

贵所于 2023 年 7 月 6 日出具的《关于上海外高桥集团股份有限公司向特定对象发行股票申请文件的第二轮审核问询函》（上证上审（再融资）〔2023〕457 号）（以下简称“审核问询函”）已收悉。上海外高桥集团股份有限公司（以下简称“外高桥集团”、“发行人”、“公司”）与中信建投证券股份有限公司（以下简称“保荐机构”或“保荐人”）、上海金茂凯德律师事务所（以下简称“发行人律师”）、致同会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“申报会计师”）等相关方，本着勤勉尽责、诚实守信的原则，就审核问询函所提问题逐条进行了认真讨论、核查和落实，现回复如下，请予审核。

本问询函回复中，报告期指 2020 年 1 月 1 日至 **2023 年 6 月 30 日**；除此以外，如无特别说明，本问询函回复中的简称与《募集说明书》中简称具有相同含义。

黑体（加粗）	审核问询函所列问题
宋体	对审核问询函所列问题的回复
楷体（加粗）	涉及对募集说明书、 本问询函回复 等申请文件的修改内容

在本问询函回复中，若合计数与各分项数值相加之和或相乘在尾数上存在差异，均为四舍五入所致。

目录

目录.....	3
问题 1.关于本次募投项目	4
问题 2.关于同业竞争	14
问题 3.关于存货及应收账款	28
问题 4.关于行政处罚	52

问题 1. 关于本次募投项目

请发行人进一步说明：1) 本次募集资金投向租赁住房建设和长租公寓建设，是否符合涉房上市公司募集资金应投向主业，不投向房地产相关业务的要求；2) 结合发行人大额货币资金余额及未来使用安排，日常营运资金需要、债务偿付安排、日常经营积累、目前资金缺口等情况，进一步说明本次募集资金规模的合理性。

请保荐机构核查并发表明确意见。

回复：

一、本次募集资金投向租赁住房建设和长租公寓建设，是否符合涉房上市公司募集资金应投向主业，不投向房地产相关业务的要求

新发展 H4-15 地块新建项目系外高桥南块新展城 3.0 产业社区配套的保障型租赁住宅和服务式公寓式酒店。根据公司经营投资规划并结合项目实际情况，2023 年 7 月 24 日，公司召开了第十届董事会第二十五次会议，审议通过了《关于修订公司向特定对象发行 A 股股票方案的议案》，公司本次向特定对象发行股票调整了募集资金总额，修订了本次发行的方案，具体如下：

调整前：

（六）募集资金用途

本次向特定对象发行募集资金总额不超过334,000.00万元（含本数），扣除发行费用后拟投向以下项目：

单位：万元

序号	项目名称	项目投资总额	拟投入募集资金金额
1	新发展 H2 地块新建项目	98,000.00	56,485.53
2	新发展 H4-15 地块新建项目	99,770.00	75,171.47
3	D1C-108#~116#通用厂房项目	78,700.00	47,007.90
4	F9C-95#厂房项目	89,453.49	75,335.10
5	补充流动资金	80,000.00	80,000.00
合计		445,923.49	334,000.00

若实际募集资金金额（扣除发行费用后）少于上述项目拟以募集资金投入金额，募集资金不足部分由公司自筹解决。在本次向特定对象发行募集资金到位之

前，公司将根据募集资金投资项目进度的实际情况以自筹资金先行投入，并在募集资金到位后按照相关规定的程序予以置换。

调整后：

（六）募集资金用途

本次向特定对象发行募集资金总额不超过255,468.53万元（含本数），扣除发行费用后拟投向以下项目：

单位：万元

序号	项目名称	项目投资总额	拟投入募集资金金额
1	新发展 H2 地块新建项目	98,000.00	56,485.53
2	D1C-108#~116#通用厂房项目	78,700.00	47,007.90
3	F9C-95#厂房项目	89,453.49	75,335.10
4	补充流动资金	76,640.00	76,640.00
合计		342,793.49	255,468.53

若实际募集资金金额（扣除发行费用后）少于上述项目拟以募集资金投入金额，募集资金不足部分由公司自筹解决。在本次向特定对象发行募集资金到位之前，公司将根据募集资金投资项目进度的实际情况以自筹资金先行投入，并在募集资金到位后按照相关规定的程序予以置换。

经上述调整后，公司本次发行的募投项目不再包含新发展 H4-15 地块新建项目，募集资金不投向租赁住房建设和长租公寓建设。公司剩余 3 个募投建设项目均为保税区内外的产业类项目，与公司从事的区域开发业务紧密相关，属于公司主营业务范围，符合涉房上市公司募集资金应投向主业，不投向房地产相关业务的要求。

二、结合发行人大额货币资金余额及未来使用安排，日常营运资金需要、债务偿付安排、日常经营积累、目前资金缺口等情况，进一步说明本次募集资金规模的合理性

（一）公司货币资金情况

2020-2022 年，公司货币资金情况如下：

单位：万元

项目	2022.12.31	2021.12.31	2020.12.31
库存现金	1.92	13.00	8.07

银行存款	705,613.35	742,851.91	623,728.29
其他货币资金	221.12	20,299.60	364.36
合计	705,836.39	763,164.51	624,100.72

2020-2022 年，公司货币资金余额分别为 624,100.72 万元、763,164.51 万元和 705,836.39 万元，主要为银行存款。公司持有的货币资金主要用于公司日常业务经营需要。

1、公司可自由支配资金

截至 2022 年 12 月 31 日，公司货币资金余额为 705,836.39 万元，其中通过下属财务公司存放央行法定准备金 43,427.73 万元，存放非银行金融机构存款中的 18.27 万元处于冻结状态，存放银行金融机构信用证保证金 170.72 万元，公司开发的森兰名佳、森兰名轩一期、森兰名轩二期、森兰星河湾项目已竣工交付，预计需缴纳的土地增值税约 288,863.45 万元，实际可自由支配的资金为 373,356.23 万元。

2、最低货币资金保有量

公司主营业务包括区域开发、贸易服务、制造业和服务业。考虑到公司日常经营所需，公司通常需维持一定的现金储备。其中，贸易服务、制造业和服务业的资金保有量测算如下：

单位：万元

项目	贸易服务	制造业和服务业
最低货币资金保有量(1)=(2)/(3)	31,562.30	122,391.94
2022 年度付现成本总额(2)=(4)+(5)-(6)	274,975.68	92,267.32
2022 年度营业成本(4)	227,659.78	89,149.23
2022 年度期间费用总额(5)	49,841.93	19,517.59
2022 年度非付现成本总额(6)	2,526.02	16,399.50
货币资金周转次数(3)=360/(7)	8.71	0.75
现金周转期(7)=(8)+(9)-(10)	41.32	477.54
存货周转期(8)	76.27	808.41
经营性应收项目周转期(9)	4.14	43.21
经营性应付项目周转期(10)	39.09	374.08

注 1：营业成本、期间费用和非付现成本为合并口径对应科目乘以各业务板块收入占比；存货、经营性应收项目和经营性应付项目为合并口径对应科目乘以各业务板块资产占比。

注 2：期间费用包括管理费用、研发费用、销售费用以及财务费用；

注 3：非付现成本总额包括当期固定资产折旧、使用权资产摊销、无形资产摊销以及长期待摊费用摊销；

注 4：存货周转期=360*平均存货账面余额/营业成本；

注 5：经营性应收项目周转期=360*（平均应收账款账面余额+平均应收票据账面余额+平均应收款项融资账面余额+平均预付款项账面余额）/营业收入；

注 6：经营性应付项目周转期=360*（平均应付账款账面余额+平均应付票据账面余额+平均合同负债账面余额+平均预收款项账面余额）/营业成本；

注 7：贸易服务、制造业和服务业的最低现金保有量根据公司 2022 年度分部财务数据测算。

经测算，公司贸易服务、制造业和服务业的货币资金保有量合计为 153,954.24 万元。

公司区域开发业务的存货主要为开发成本和开发产品，建设周期较长，具有房地产开发企业的经营特点。公司区域开发业务现金流入主要包括租赁业务和转让业务的现金流入两部分，其中，租赁业务的现金流入较为稳定，而受公司房地产业务建设销售进度的影响，转让业务的现金流入波动较大；区域开发业务现金流出主要包括建设支出和土地出让金支出。以公司 2022 年租赁业务现金流入和区域开发业务整体现金流出测算，公司区域开发业务 2022 年现金净流量为-41.87 亿元，月均现金净流出为 3.49 亿元。考虑到公司按季度或半年度频率收取租金，为保证区域开发业务正常运转，公司区域开发业务需要保有 4-6 个月的月均现金净流出额作为现金储备，以此测算区域开发业务的货币资金保有量约为 14-21 亿元。因此，公司合计货币资金保有量约为 30-37 亿元。

综合考虑，公司日常经营通常保有约 35 亿元的资金储备。

（二）公司日常营运资金需求情况

近年来，公司业务规模保持增长的态势，未来业绩的增长会带来持续的增量营运资金需求。公司日常经营中产生的资金积累，不能全部满足企业发展需要，如不进行外部筹资，可能会产生营运资金缺口。

2016-2020 年公司“十三五”发展期间，公司营业收入的实际年复合增长率为 4.06%。2020-2022 年，公司营业收入分别为 101.51 亿元、87.44 亿元和 90.58 亿元，2021 年较 2020 年下降 13.86%，主要系公司为控制贸易服务业务的相关风险，主动优化客户结构，舍弃了部分低毛利率高风险的业务，导致贸易服务收入下降较大。自 2021 年起，公司贸易服务业务趋于稳定，2022 年营业收入较 2021 年增长 3.60%，属于公司经营的正常增长。本次测算假定公司未来三年（2023-2025

年)营业收入增长率与 2022 年度营业收入增长率保持一致,即为 3.60%,符合公司对于未来经营的预期。

2020-2022 年,公司经营性流动资产/营业收入、经营性流动负债/营业收入的比例情况如下:

单位:万元

项目	2022 年		2021 年		2020 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业收入	905,828.46	100.00%	874,350.18	100.00%	1,015,071.22	100.00%
经营性流动资产	1,322,019.64	145.95%	1,167,949.29	133.58%	1,298,914.55	127.96%
经营性流动负债	456,390.11	50.38%	665,389.34	76.10%	384,719.24	37.90%
其中:合同负债	142,175.42	15.70%	325,540.79	37.23%	94,894.43	9.35%

公司为涉房企业,主营业务中包括房地产转让出售,公司房地产转让出售业务规模有限,受项目建设周期、项目完工数量、对外销售情况等因素的影响,报告期内,公司合同负债金额波动较大。其中,2021 年公司取得森兰星河湾项目预收房款 414,332.97 万元,导致 2021 年末合同负债金额较 2020 年末增加 230,646.36 万元(公司 2021 年末 325,540.79 万元合同负债中包括了森兰星河湾项目截至 2021 年末的预收房款 290,156.21 万元),增加幅度较大。2022 年公司对森兰星河湾项目剩余住宅确认销售收入后,合同负债金额下降。同时,2021 年公司为控制贸易服务业务的相关风险,主动优化客户结构,导致 2021 年贸易服务收入下降。综合影响下,使得 2021 年经营性流动负债/营业收入的比例较 2020 年和 2022 年明显偏高。

受上述因素影响,2021 年经营性流动负债/营业收入的比例相较于 2020 年和 2022 年的对应比例差异较大,与公司 2022 年的实际经营情况存在较大差异。因此,以 2020-2022 年经营性流动资产/营业收入、经营性流动负债/营业收入的比例的平均值作为未来流动资金缺口测算基准比例与公司目前的实际经营状况不匹配。

根据公司房地产转让出售业务相关项目的建设进度,未来期间出现类似 2021 年因森兰星河湾项目销售而造成合同负债/营业收入的比例大幅提高情形的概率较低。同时,2021 年公司贸易服务业务客户结构调整后,公司贸易服务业务自 2022 年起收入增长趋于平稳。因此,选取 2022 年各项经营性流动资产/营业收入、各项经营性流动负债/营业收入的比例和 2022 年实际数作为未来三年

（2023-2025 年）流动资金缺口测算基数更符合公司目前的实际经营情况和公司对于未来经营的预期，具有合理性。

基于上述分析，根据销售百分比法，假设 2023-2025 年各项经营性流动资产/营业收入、各项经营性流动负债/营业收入的比例与 2022 年的比例相同，2023-2025 年营业收入增长率与 2022 年度营业收入增长率保持一致，则对公司 2023-2025 年流动资金缺口的测算过程如下：

单位：万元

项目	2022 年	占比	预计 2023 年	预计 2024 年	预计 2025 年
营业收入	905,828.46	100.00%	938,440.02	972,225.66	1,007,227.65
应收票据	-	0.00%	-	-	-
应收账款	78,821.31	8.70%	81,659.03	84,598.91	87,644.63
应收账款融资	8,935.25	0.99%	9,256.93	9,590.20	9,935.47
预付款项	5,382.09	0.59%	5,575.86	5,776.60	5,984.57
存货	1,228,880.99	135.66%	1,273,123.06	1,318,957.93	1,366,442.94
合同资产	-	0.00%	-	-	-
经营性流动资产小计	1,322,019.64	145.95%	1,369,614.88	1,418,923.64	1,470,007.61
应付票据	7,221.23	0.80%	7,481.21	7,750.54	8,029.58
应付账款	280,235.70	30.94%	290,324.72	300,776.96	311,605.51
预收款项	11,308.63	1.25%	11,715.76	12,137.55	12,574.53
合同负债	142,175.42	15.70%	147,294.01	152,596.88	158,090.66
应付职工薪酬	15,449.14	1.71%	16,005.34	16,581.56	17,178.53
经营性流动负债小计	456,390.11	50.38%	472,821.03	489,843.49	507,478.80
流动资金占用额	865,629.53	95.56%	896,793.85	929,080.15	962,528.81
营运资金缺口			96,899.28		

注：上述营业收入增长的假设及测算仅为说明本次发行募集资金规模的合理性，不代表公司对 2023-2025 年经营情况及趋势的判断，亦不构成公司对投资者的盈利预测和实质性承诺。

由上表可知，公司因自身业务发展及营业收入增加将产生持续的流动资金需求，公司 2025 年末的流动资金占用额预计将达到 962,528.81 万元，未来三年新增营运资金需求约为 96,899.28 万元。

（三）公司优化资本结构安排

2020-2022 年，公司资产负债情况如下：

单位：万元

项目	2022.12.31	2021.12.31	2020.12.31
资产总额	4,169,025.87	4,310,882.09	3,929,617.06
负债总额	2,939,448.06	3,114,060.42	2,806,035.40

资产负债率	70.51%	72.24%	71.41%
-------	--------	--------	--------

2020-2022 年，公司资产负债率分别为 71.41%、72.24%和 70.51%，呈现波动下降的趋势。近年来，公司持续优化资产负债结构，积极推进资产负债率的降低。

根据《中国上市公司协会上市公司行业统计分类指引》，公司所属行业为《国民经济行业分类》（GB/T 4754—2017）中的批发业（F51）。2020-2022 年，行业分类为批发业（F51）的 A 股上市公司（剔除 ST 和*ST 公司）的平均资产负债率分别为 54.63%、53.60%和 53.65%。

由于公司主要承担外高桥区域的区域开发职责，与公司区域开发业务相似的 A 股上市公司的资产负债率情况如下：

证券代码	证券简称	2022.12.31	2021.12.31	2020.12.31
001979.SZ	招商蛇口	67.91%	67.68%	65.63%
600082.SH	海泰发展	37.14%	37.83%	44.56%
600463.SH	空港股份	53.60%	57.34%	59.33%
600604.SH	市北高新	61.43%	60.07%	56.16%
600639.SH	浦东金桥	55.84%	62.39%	63.43%
600658.SH	电子城	62.67%	66.25%	59.21%
600663.SH	陆家嘴	70.04%	68.22%	66.67%
600736.SH	苏州高新	74.28%	74.72%	71.66%
600848.SH	上海临港	58.66%	59.45%	57.74%
600895.SH	张江高科	64.21%	61.05%	55.78%
601512.SH	中新集团	44.44%	44.42%	41.73%
平均值		59.11%	59.95%	58.36%

根据上表可知，2020-2022 年，与公司区域开发业务相似的 A 股上市公司的平均资产负债率分别为 58.36%、59.95%和 59.11%。其中，与公司业务相似且同为浦东新区国资委下属的上市公司的资产负债率情况如下：

证券代码	证券简称	2022.12.31	2021.12.31	2020.12.31
600663.SH	陆家嘴	70.04%	68.22%	66.67%
600639.SH	浦东金桥	55.84%	62.39%	63.43%
600895.SH	张江高科	64.21%	61.05%	55.78%
平均值		63.36%	63.89%	61.96%

注：2022 年末公司总资产为 416.90 亿元，净资产为 122.96 亿元，2022 年度营业收入为 90.58 亿元；浦东金桥总资产为 345.48 亿元，净资产为 152.57 亿元，营业收入为 50.53 亿元；张江高科总资产为 427.27 亿元，净资产为 152.91 亿元，营业收入为 19.07 亿元；陆家嘴总资产为 1,256.97 亿元，净资产为 376.59 亿元，营业收入为 117.62 亿元。公司在总资产、净资产方面与浦东金桥、

张江高科属于同规模企业，在营业收入方面与陆家嘴属于同规模企业。

由前文可知，2020-2022 年，与公司业务相似且同为浦东新区国资委下属的上市公司的平均资产负债率均高于证监会行业分类为批发业（F51）的 A 股上市公司（剔除 ST 和*ST 公司）的平均资产负债率，亦均高于与公司区域开发业务相似的 A 股上市公司的平均资产负债率。

为贯彻落实《中共中央办公厅、国务院办公厅印发<关于加强国有企业资产负债约束的指导意见>的通知》（厅字[2018]75 号）的精神，浦东新区国资委下发了《关于印发<浦东新区区属企业资产负债率管控工作方案>的通知》（浦国资委[2019]2 号），通知管控目标为：“到 2020 年末，企业平均资产负债率比 2017 年末降低 2 个百分点左右，之后保持在同行业同规模企业平均水平”。通知同时载明：“将资产负债率管控工作成效作为对区属企业领导人员任期考核评价的重要内容考核”。

结合前述浦东新区国资委的考核要求，并基于谨慎性原则，假设公司拟在未来三年将资产负债率降低并保持在上述浦东新区国资委下属同行业公司的平均水平，在公司总资产规模保持在 2022 年末水平的情况下，公司未来三年需偿还负债规模约 298,085.35 万元[即总资产 4,169,025.87 万元*（70.51%-63.36%）]；若公司净资产规模保持在 2022 年末水平不变，公司以资产偿付相关债务，则公司未来三年需偿还负债规模约 813,191.24 万元[即（总负债 2,939,448.06-总资产 4,169,025.87*63.36%）/（1-63.36%）]。

基于谨慎性原则，选取 298,085.35 万元为公司未来三年债务偿还额。

（四）公司日常经营积累情况

1、未来三年累计扣非净利润

公司 2022 年度营业收入增长率为 3.60%，假设公司 2023-2025 年营业收入增长率与 2022 年度营业收入增长率保持一致，按照 2020-2022 年度平均扣非净利率 6.97%测算，则未来三年实现的累计扣非净利润为 203,283.22 万元。

2、未来三年折旧摊销

假设公司经营过程中仅有折旧摊销为非付现成本；公司 2023-2025 年营业收入增长率与 2022 年度营业收入增长率保持一致，均为 3.60%。按照 2020-2022

年度折旧摊销占营业收入的比例 9.14%测算，则未来三年折旧摊销为 266,695.45 万元。

3、未来三年预计现金分红

2020-2022 年，公司以现金方式累计分配的利润占 2020-2022 年累计归母净利润的比例约为 53.07%，考虑到 2022 年度、2020 年度及以前年度公司的分红比例长期在 30%左右，本次仍以 30%作为未来三年的分红比例。假设公司 2023-2025 年营业收入增长率与 2022 年度营业收入增长率保持一致，按照 2020-2022 年度平均扣非净利率 6.97%测算，则未来三年实现的累计扣非净利润为 203,283.22 万元，预计现金分红金额约为 60,984.97 万元。

（五）本次募投项目资金需求情况

本次募投项目中，3 个建设项目的投资总额为 266,153.49 万元，截至审议本次发行的董事会前已投入金额为 45,684.25 万元。因此，本次募投项目尚需投入的资金为 220,469.24 万元。

（六）其他资本性投入

除本次募投项目外，未来三年公司计划进行 F2-02 地块、H1 地块、H3 地块、H7 地块、D12 地块、D2 地块、H4-15 地块新建项目的建设，未来三年尚需投入的资金预计为 445,294.25 万元。上述地块相关新建项目的情况如下：

单位：万元

项目名称	项目基本情况	建筑面积(万平方米)	项目预计投资总额	未来三年预计投入金额
H4-15 地块新建项目	拟建设保障型租赁住宅和公寓式酒店，为上海自贸试验区外高桥片区的企业客户提供住宿配套服务； 项目已开工建设。	9.60	99,770.00	92,299.25
F2-02 地块新建项目	拟为客户建设研究型医院，促进“产学研医”交流与合作，助力我国细胞与基因治疗药物研发； 项目已立项，预计 2023 年内开工。	3.85	33,000.69	32,350.00
H1 地块新建项目	拟为某世界 500 强奢侈品企业建设化妆品生产研发基地； 项目已立项，预计 2023 年内开工。	2.55	19,000.00	16,432.00
H3 地块新建项目	拟建设产业物业，为新能源汽车、智能制造等行业提供物业载体； 项目已立项，预计 2023 年内开工。	3.56	23,334.63	23,334.63
H7 地块新建项目	拟建设产业园区，为电子、食品和工程等行业提	19.39	193,881.00	131,840.00

	供物业载体； 项目已完成概念性方案设计，预计 2024 年开工。			
D12 地块新建项目	拟建设产业园区，为智能制造、生物医药提供物 业载体； 项目已开展概念性方案设计，预计 2024 年开工。	11.42	60,000.00	49,558.26
D2 地块新建项目	拟建设产业园区，为高等级绿色节能数据中心等 提供物业载体； 项目已开展概念性方案设计，预计 2024 年开工。	21.50	134,000.00	99,480.11
合计			562,986.32	445,294.25

（七）公司资金缺口测算情况

基于上述情形，公司以截至 2022 年 12 月 31 日的货币资金余额测算的资金缺口具体情况如下：

单位：万元

项目	公式	金额
截至 2022 年 12 月 31 日的货币资金余额	(1)	705,836.39
其中：央行法定准备金、冻结的非银行金融 机构存款以及银行保证金等受限资金	(2)	43,616.71
需缴纳的土地增值税	(3)	288,863.45
现存可自由支配资金	(4) = (1) - (2) - (3)	373,356.23
未来三年累计扣非净利润	(5)	203,283.22
未来三年折旧摊销	(6)	266,695.45
可用资金来源合计	(7) = (4) + (5) + (6)	843,334.90
优化资本结构	(8)	298,085.35
最低货币资金保有量	(9)	350,000.00
未来三年新增营运资金需求	(10)	96,899.28
本次募投项目资金需求	(11)	220,469.24
其他资本性投入	(12)	445,294.25
未来三年预计现金分红	(13)	60,984.97
总体资金需求合计	(14) = (8) + (9) + (10) + (11) + (12) + (13)	1,471,733.09
总体资金缺口/剩余（缺口以负数表示）	(15) = (7) - (14)	-628,398.19

综上所述，结合公司大额货币资金余额及未来使用安排，日常营运资金需要、债务偿付安排、日常经营积累等情况，经测算，公司存在资金缺口约 628,398.19 万元，本次募集资金总额上限为 255,468.53 万元，未超过上述资金缺口，本次募集资金规模具有合理性。

三、核查程序及核查意见

保荐人履行了如下核查程序：

1、查阅了公司修订本次发行方案的董事会、监事会文件；查阅了本次募投项目的可行性研究报告、相关行业及产业政策、募投项目所在地区发展规划等文件，了解本次募投项目的建设背景，并与发行人主营业务对比，核查其是否属于发行人主营业务。

2、查阅了发行人的审计报告和财务报表，了解发行人经营活动现金流情况和资产负债情况；获取了发行人货币资金明细及负债明细，复核了发行人的债务偿付计划；对发行人资金缺口进行了合理测算。

经核查，保荐人认为：

1、本次发行方案调整后，公司本次发行的募投项目不再包含新发展 H4-15 地块新建项目，募集资金不投向租赁住房建设和长租公寓建设；剩余 3 个募投建设项目均为保税区内外的产业类项目，与公司从事的区域开发业务紧密相关，属于公司主营业务范围，符合涉房上市公司募集资金应投向主业，不投向房地产相关业务的要求。

2、综合考虑发行人大额货币资金余额及未来使用安排，日常营运资金需要、债务偿付安排、日常经营积累等情况，发行人存在一定的资金需求缺口，本次募集资金规模未超过所需资金缺口，具有合理性。

问题 2. 关于同业竞争

请发行人进一步说明：与直接控股股东外高桥集团和间接控股股东投控集团控制的其他企业是否存在构成重大不利影响的同业竞争，是否已制定解决方案并明确未来整合时间安排，委托管理是否可以有效避免和解决同业竞争，以及避免未来出现重大不利影响同业竞争的措施。

请保荐机构和发行人律师核查并发表意见，并对发行人是否符合《监管规则适用指引——发行类第 6 号》第 1 条的相关规定发表明确意见。

回复：

一、与直接控股股东外高桥资管控制的其他企业是否存在构成重大不利影响的同业竞争，委托管理是否可以有效避免和解决同业竞争，是否已制定解决方案并明确未来整合时间安排，以及避免未来出现重大不利影响同业竞争的措

施

（一）发行人与直接控股股东外高桥资管控制的其他企业是否存在构成重大不利影响的同业竞争

截至本回复出具日，发行人直接控股股东外高桥资管控制的其他一级企业情况与发行人的竞争情况分析如下：

序号	企业名称	历史沿革	主营业务情况	与发行人业务的区别
1	上海自贸区国际文化投资发展有限公司及其下属公司	外高桥资管于 2014 年设立的全资子公司，2016 年外高桥集团收购其股权，2022 年转回至外高桥资管。该公司与发行人相互独立	艺术品的拍卖、贸易、仓储、评估鉴定以及文创运营	在该公司于 2022 年转回至外高桥资管前，发行人与本表格序号 4 的公司均存在文化领域的业务，存在一定的相似性。自 2022 年转至外高桥资管后，发行人已不涉及艺术品相关业务，两者已不存在相似业务
2	上海外高桥新市镇开发管理有限公司及其下属公司	外高桥资管和新发展于 2001 年设立，2014 年新发展退出，2018 年股权划转至投控集团，2021 年划转回至外高桥资管。该公司与发行人相互独立	高桥、高行和高东地区的动迁安置房开发建设，部分商业物业包括住宅、办公楼及相关公建配套设施建设	该公司系为完成高桥、高行和高东地区动迁安置房项目设立的公司，与发行人的区域开发业务存在相似性，但发行人不涉及动迁安置房的开发建设
3	上海浦东现代产业开发有限公司及其下属公司	设立于 2004 年，2016 年浦东新区国资委将股权转让至投控集团，2021 年投控集团退出，股权划转至外高桥资管。该公司与发行人相互独立	上海浦东机场综合保税区及其周边的开发建设，包括园区内房地产租赁，物流仓储等业务	该公司为上海浦东机场综合保税区的区域开发主体，与发行人的区域开发业务存在相似性，但该公司开发区域毗邻浦东国际机场，服务于航空物流、临空产业等客户，在区域、客户方面与发行人不同
4	上海浦东文化传媒有限公司及其下属公司	设立于 2000 年，2021 年浦东新区国资委将股权划转至外高桥资管。该公司与发行人相互独立	承接市场及政府大型主题活动的策划和执行；举办艺术品展览，运营相关剧院、影院等场馆	在本表格序号 1 的公司于 2022 年转至外高桥资管前，该公司与发行人均在文化领域存在业务，存在一定的相似性；目前，发行人已不涉及艺术品相关业务，亦无相关活动策划、艺术展览及影剧院等场馆的运营业务，两者已不存在相似业务
5	上海浦东国际招商服务有限公司	设立于 1994 年，2021 年中国国际贸易促进委员会上海浦东分会股权划	代办商事证明书和领事认证	该公司与发行人贸易服务业务同属于商业服务领域，但发行人无代办商

	公司	转至外高桥资管。该公司与发行人相互独立		事证明书和领事认证业务，两者业务不存在重叠
6	上海煜益工程管理有限公司	外高桥资管于 2013 年设立的全资子公司。该公司与发行人相互独立	未实际经营业务	不适用
7	鑫益（香港）投资有限公司	外高桥资管于 2012 年设立的全资子公司。该公司与发行人相互独立	持有发行人 B 股的持股平台	不适用

发行人直接控股股东外高桥资管控制的其他企业与发行人业务的竞争情况具体分析如下：

1、与上海自贸区国际文化投资发展有限公司的业务竞争情况分析

上海自贸区国际文化投资发展有限公司系外高桥资管于 2014 年设立的全资子公司；2016 年外高桥资管将持有的股权转让给发行人；2022 年转回至外高桥资管。在 2022 年发行人将上海自贸区国际文化投资发展有限公司股权转回至外高桥资管前，发行人与上海浦东文化传媒有限公司均存在文化领域的业务。自 2022 年发行人将其股权转至外高桥资管后，发行人已不涉及文化领域相关业务，两者业务不存在相似性，不构成竞争。

2、与上海外高桥新市镇开发管理有限公司（以下简称“新市镇”）的业务竞争情况分析

新市镇系外高桥资管和新发展于 2001 年合资设立；2014 年新发展退出后，新市镇成为外高桥资管的全资子公司；2018 年新市镇的股权被划转至投控集团；2021 年新市镇的股权重新被划转回外高桥资管。新市镇独立拥有与经营运作相关的资产，具备独立的经营管理团队，与发行人不存在人员交叉任职的情况，该公司与发行人相互独立。

新市镇作为协助政府在高东、高桥和高行地区完成“城中村”改造项目建设、动迁和安置工作的公司，具备房地产开发相关资质，但新市镇主要从事动迁安置房、“城中村”改造项目的开发建设。发行人作为市场化的区域开发主体，不涉及相关动迁安置房的开发建设业务，新市镇与发行人不存在重大利益冲突，双方业务不具有较强的可替代性。

3、与上海浦东现代产业开发有限公司（以下简称“现代产业”）的业务竞

争情况分析

现代产业设立于 2004 年；2016 年浦东新区国资委将持有的现代产业 79.30% 股权划转至投控集团；2021 年投控集团退出，将其持有的现代产业股权划转至外高桥资管。现代产业独立拥有与经营运作相关的资产。除发行人董事、总经理担任现代产业董事长外，现代产业具备独立的经营管理团队，与发行人不存在其他人员交叉任职的情况，该公司与发行人相互独立。

现代产业主要从事上海浦东机场综合保税区及其周边的开发建设，包括园区内房地产租赁，物流仓储等业务，依托浦东机场综合保税区所在区域进行开发建设，因此现代产业开发区域为浦东机场综合保税区及其周边，而发行人开发区域为外高桥保税区及其周边，现代产业与发行人主营业务的开发区域不同，

根据上海市浦东新区人民政府发布的《浦东新区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》和上海市人民政府发布的《“十四五”时期提升上海国际贸易中心能级规划》，外高桥保税区主要推动生物医药、集成电路、智能制造、汽车及零部件等产业强链扩链，打造在线消费经济生态圈，提升供应链服务能级，培育数据、文化等服务经济。浦东机场综合保税区依托于上海东站及浦东机场，在规划建设设施先进、功能复合、产城融合、辐射内外的世界一流航空城和综合交通枢纽的背景下，将加快形成以临空经济为主要特征的航空配套产业、非航衍生产业和地区生活服务业产业体系。两片区域的产业定位和发展规划等方面不同，面向的客户和市场差异较大。因此现代产业与发行人不存在重大利益冲突，双方业务不具有较强的可替代性。

4、与上海浦东文化传媒有限公司的业务竞争情况分析

上海浦东文化传媒有限公司设立于 2000 年，2021 年浦东新区国资委将其股权划转至外高桥资管。自 2022 年发行人将上海自贸区国际文化投资发展有限公司股权转至外高桥资管后，发行人已不涉及文化领域相关业务，因此两者业务不存在相似性，不构成竞争。

5、与上海浦东国际招商服务有限公司的业务竞争情况分析

上海浦东国际招商服务有限公司设立于 1994 年，2021 年其股权由中国国际

贸易促进委员会上海浦东分会划转至外高桥资管。该公司主要业务为在浦东商务委和浦东贸促会的指导下，为浦东的本地外贸、外资企业签发原产地证书、代办领事认证以及商事证明书等其他各类证明书。该公司与发行人贸易服务业务同属于商业服务领域，但与发行人贸易服务业务不存在业务重叠，不构成竞争。

发行人直接控股股东外高桥资管控制的其他企业最近两年的合并口径营业收入、毛利以及占发行人主营业务收入和毛利的比例如下：

单位：万元

序号	企业名称	2022 年度			2021 年度		
		营业收入	发行人主营 业务收入	占比	营业收入	发行人主营 业务收入	占比
1	上海自贸区国际文化投资发展有限公司 （注）	5,721.99	902,599.13	0.63%	/	861,392.99	/
2	上海外高桥新市镇开发管理有限公司	85,664.14		9.49%	76,125.01		8.84%
3	上海浦东现代产业开发有限公司	12,964.25		1.44%	14,583.66		1.69%
4	上海浦东文化传媒有限公司	7,093.55		0.79%	9,074.29		1.05%
5	上海浦东国际招商服务有限公司	279.30		0.03%	433.88		0.05%
6	上海煜益工程管理有限公司	-		-	-		-
7	鑫益（香港）投资有限公司	-		-	-		-
序号	企业名称	2022 年度			2021 年度		
		毛利	发行人毛利	占比	毛利	发行人毛利	占比
1	上海自贸区国际文化投资发展有限公司	-2,125.55	302,707.79	-0.70%	/	263,455.60	/
2	上海外高桥新市镇开发管理有限公司	7,441.95		2.46%	14,572.44		5.53%
3	上海浦东现代产业开发有限公司	-885.97		-0.29%	2,970.33		1.13%
4	上海浦东文化传媒有限公司	-56.79		-0.02%	-100.30		-0.04%
5	上海浦东国际招商服务有限公司	170.30		0.06%	305.42		0.12%
6	上海煜益工程管理有限公司	-		-	-		-
7	鑫益（香港）投资有限公司	-		-	-		-

注：发行人 2022 年将文化投资股权协议转让给外高桥资管，2021 年为发行人的控股子公司。

根据《监管规则适用指引——发行类第 6 号》和《<首次公开发行股票注册管理办法>第十二条、第十三条、第三十一条、第四十四条、第四十五条和<公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 57 号——招股说明书>第七条有关规定的适用意见——证券期货法律适用意见第 17 号》的相关规定，“竞争方的同类收入或者毛利占发行人主营业务收入或者毛利的比例达百分之三十以上的，如无充分相反证据，原则上应当认定为构成重大不利影响的同业竞争”。

如上表所示，发行人的直接控股股东外高桥资管控制的其他一级企业 2021-2022 年的营业收入和毛利（合并口径）占发行人的主营业务收入和毛利的比例均较小，未达到相关法律法规及规范性文件规定的 30%的比例，对发行人不

构成重大不利影响。

综上，在发行人直接控股股东外高桥资管控制的其他企业中，发行人与序号 2、3 的公司存在相似性，但其与发行人在业务方面不存在重大利益冲突，双方业务不具有较强的可替代性，并且其同类收入和毛利占发行人主营业务收入或者毛利的比例均较低，双方之间不存在构成重大不利影响的同业竞争。在序号 1 的公司自 2022 年转至外高桥资管后，发行人已不涉及文化领域的相关业务，序号 1 和 4 的公司与发行人之间已不存在相似业务。序号 5 的公司与发行人贸易服务业务不存在业务重叠，不构成竞争。

因此，发行人与直接控股股东外高桥资管控制的其他企业之间不存在构成重大不利影响的同业竞争情况。

（二）外高桥资管是否已制定解决方案并明确未来整合时间安排，委托管理是否可以有效避免和解决同业竞争

发行人于 2008 年实施重大资产重组，外高桥资管将所持有的区域开发核心资产整体注入上市公司。在 2008 年 6 月公司重大资产重组过程中，为了避免与公司可能出现的同业竞争，维护公司全体股东的利益，保证公司长期稳定发展，外高桥资管作为公司控股股东，于 2008 年 6 月 2 日出具了《关于避免同业竞争的承诺》。为避免同业竞争，外高桥资管承诺对其所控制的资产进行清理和重组，按照避免同业竞争的相关原则将其资产划分为拟注入公司的资产（主营业务资产）和不注入公司的资产，其中，当时与发行人主营业务相同或相似的资产均已注入发行人。同时，外高桥资管承诺：“本公司作为外股份（发行人）的控股股东或主要股东期间，本公司在中国境内将不再以任何方式（包括但不限于其单独经营、通过合资经营或拥有另一公司或企业的股份及其它权益）新增房地产开发和经营（出租、销售）、现代物流、国际贸易业务（不含限制性行业的功能性市场及国际贸易业务），或不以任何方式新增直接或间接参与任何与外股份（发行人）构成竞争的任何业务或活动。”

上述《关于避免同业竞争的承诺》之相关承诺均已落实。2013 年 9 月 29 日，外高桥资管出具《上海外高桥（集团）有限公司关于避免同业竞争承诺事项履行情况的说明》，说明其已对涉及同业竞争的下属企业进行了处置，并就其履行《关

于避免同业竞争的承诺》的其他情况进行了详述。同时，公司于 2013 年 10 月 24 日召开 2013 年第一次临时股东大会，审议并通过了《关于认可<上海外高桥（集团）有限公司关于避免同业竞争承诺事项履行情况的说明>的议案》，就外高桥资管履行承诺的说明予以认可。

前述重大资产重组完成后，发行人控股股东致力于持续提升资产证券化水平与发行人盈利水平。根据浦东新区国资国企改革的部署，发行人控股股东决定将所持有的可能注入上市公司的股权资产委托上市公司管理，并由上市公司自主决策适时收购。

2018 年以来，发行人陆续收购外高桥资管所持上海外高桥英得网络信息有限公司 49%股权、上海外高桥集团财务有限公司 50%股权和上海自贸区股权投资基金管理有限公司 14.29%股权，持续提升了发行人的盈利水平。具体如下：

一、2015 年 9 月签署《委托经营管理协议》

2015 年 9 月，根据浦东新区国资国企改革方案总体部署，外高桥资管与公司签订了《委托经营管理协议》，约定外高桥资管将上海外高桥新市镇开发管理有限公司、上海新高桥开发有限公司等 11 家企业委托给发行人进行管理（或股权管理）。

本次纳入委托管理的一级企业	动态管理内容
1、上海外高桥新市镇开发管理有限公司	2018 年 12 月，经浦东新区国资委同意，外高桥资管将其持有的上海外高桥新市镇开发管理有限公司 100%股权划转给投控集团，2019 年 1 月起，由投控集团将新市镇委托给发行人管理。
2、上海新高桥开发有限公司	2018 年 11 月，经浦东新区国资委同意，外高桥资管将其持有的上海新高桥开发有限公司 48.7%的股权划转给上海外高桥新市镇开发管理有限公司，上海新高桥开发有限公司成为上海外高桥新市镇开发管理有限公司的子公司，上海新高桥开发有限公司与发行人之间的委托管理关系终止。
3、上海外高桥英得网络信息有限公司	2019 年 12 月，外高桥资管将其持有的上海外高桥英得网络信息有限公司 49%股权转让给发行人，上海外高桥英得网络信息有限公司由发行人受托管理的资产变为发行人的参股公司，委托管理关系终止。
4、上海外高桥国际文化艺术发展有限公司	2016 年 4 月，外高桥资管将上海自贸区国际文化投资发展有限公司 100%股权转让给发行人。2019 年 12 月，经浦东新区国资委同意，外高桥资管将其持有的上海外高桥国际文化艺术发展有限公司 100%的股权转让给上海自贸区国际文化投资发展有限公司，上海外高桥国际文化艺术发展有限公司由发行人受托管理的资产变为发行人的全资子公司，委托管理关系终止。
5、上海浦东发展集团财务有限责任公司	2021 年 6 月，外高桥资管将其持有的上海浦东发展集团财务有限责任公司 3.6%的股权转让给上海浦东建设股份有限公司，上海浦东发展集团财务有限责任公司与发行人之间的委托管理关系终止。

6、上海市浦东第三房屋征收服务事务所有限公司	2018年11月，经浦东新区国资委同意，外高桥资管将其持有的上海市浦东第三房屋征收服务事务所有限公司100%股权划转给上海外高桥新市镇开发管理有限公司，上海市浦东第三房屋征收服务事务所有限成为上海外高桥新市镇开发管理有限公司的子公司。上海市浦东第三房屋征收服务事务所有限公司与发行人之间的委托管理关系终止。
7、上海自贸区联合发展有限公司	2018年11月，经浦东新区国资委同意，外高桥资管将其持有的上海自贸区联合发展有限公司45.00%股权划转给上海外高桥新市镇开发管理有限公司，上海自贸区联合发展有限公司成为上海外高桥新市镇开发管理有限公司的子公司。上海自贸区联合发展有限公司与发行人之间的委托管理关系终止。
8、天安财产保险股份有限公司	外高桥资管拟将其持有的天安财产保险股份有限公司0.24%股权划转至投控集团，至2021年11月，外高桥资管与发行人就天安财产保险股份有限公司的委托管理关系终止。
9、上海外高桥集团财务有限公司	2018年8月，外高桥资管将其持有的上海外高桥集团财务有限公司50%的股权转让给发行人。本次转让完成后，发行人持有上海外高桥集团财务有限公司70%的股权，上海外高桥集团财务有限公司成为发行人的并表子公司。截至2021年11月，发行人仅受托管理外高桥资管持有的上海外高桥集团财务有限公司20%的股权。
10、上海人寿保险股份有限公司	外高桥资管拟将其持有的上海人寿保险股份有限公司3.33%股权划转至投控集团，至2021年11月，外高桥资管与发行人就上海人寿保险股份有限公司的委托管理关系终止。
11、上海自贸区股权投资基金管理有限公司	2020年2月，外高桥资管将其持有的上海自贸区股权投资基金管理有限公司14.29%股权转让给发行人，上海自贸区股权投资基金管理有限公司由发行人受托管理的资产变为发行人的参股公司，委托管理关系终止。

综上，截至2021年11月，发行人通过培育，择机收购了盈利能力较好的上海外高桥英得网络信息有限公司49%股权、上海外高桥集团财务有限公司50%股权、上海自贸区股权投资基金管理有限公司14.29%股权，持续提高了上市公司的盈利能力。

二、2021年11月重新签署《委托经营管理协议》

2021年11月，根据浦东新区国资委出具的《关于将上海浦东文化传媒有限公司、上海浦东国际招商服务公司股权划转注入上海外高桥资产管理有限公司的通知》（浦国资委[2021]117号），并根据国有资产运营管理及公有资产保值增值要求，外高桥资管与公司重新签订了《委托经营管理协议》，约定外高桥资管将上海浦东文化传媒有限公司等企业委托给发行人进行管理。

本次新纳入委托管理的一级企业	动态管理内容
1、上海浦东文化传媒有限公司	2021年8月，浦东新区国资委将持有的上海浦东文化传媒有限公司100%股权划转给外高桥资管，根据国有资产运营管理及公有资产保值增值要求，上海浦东文化传媒有限公司纳入到发行人受托管理资产。
2、上海浦东国际招商服务有限公司	2021年9月，经浦东新区国资委同意，中国国际贸易促进委员会上海浦东分会将持有的上海浦东国际招商服务有限公司100%股权划

	转给外高桥资管，根据国有资产运营管理及公有资产保值增值要求，上海浦东国际招商服务有限公司纳入到发行人受托管理资产。
--	---

三、2022 年 1 月签署《委托经营管理协议之补充协议》

2022 年 1 月，根据浦东新区国资委《关于优化外资管公司资产证券化整体方案的有关意见》（浦国资联[2021]第 159 号）及《关于现代产业公司股权调整方案的批复》（浦国资委[2021]192 号），并根据国有资产运营管理及公有资产保值增值要求，外高桥资管与公司签订了《委托经营管理协议之补充协议》，约定委托资产中增加上海外高桥新市镇开发管理有限公司、上海浦东现代产业开发有限公司。

本次新纳入委托管理的一级企业	动态管理内容
1、上海外高桥新市镇开发管理有限公司	2021 年 12 月，经浦东新区国资委同意，投控集团将其持有的上海外高桥新市镇开发管理有限公司 100%股权划转至外高桥资管，根据国有资产运营管理及公有资产保值增值要求，上海外高桥新市镇开发管理有限公司纳入到发行人受托管理资产。
2、上海浦东现代产业开发有限公司	2021 年 12 月，经浦东新区国资委同意，投控集团将其持有的上海浦东现代产业开发有限公司 79.30%股权划转至外高桥资管，根据国有资产运营管理及公有资产保值增值要求，上海浦东现代产业开发有限公司纳入到发行人受托管理资产。

四、2022 年 7 月签署《委托经营管理协议之补充协议二》

2022 年 7 月，根据浦东新区国资委《关于外高桥集团所持自贸区国际文化投资公司 100%股权协议转让至外资管公司的有关意见》（浦国资联[2021]第 215 号），并根据外高桥资管之《关于避免同业竞争的承诺》，外高桥资管与公司签订了《委托经营管理协议之补充协议二》，约定委托资产中增加上海自贸区国际文化投资发展有限公司。

本次新纳入委托管理的一级企业	动态管理内容
1、上海自贸区国际文化投资发展有限公司	因 2021 年 8 月，浦东新区国资委将持有的上海浦东文化传媒有限公司 100%股权划转给外高桥资管，上海浦东文化传媒有限公司属于外高桥资管的下属一级企业，其与上海自贸区国际文化投资发展有限公司在文化传媒业务领域存在业务相似性，根据浦东新区国资委浦国资联[2021]第 159 号文要求及外高桥资管之《关于避免同业竞争的承诺》同时考虑到上海浦东文化传媒有限公司尚无法满足上市公司资产的标准，2022 年 7 月，发行人将持有的上海自贸区国际文化投资发展有限公司 100%股权转让给外高桥资管，并根据《委托经营管理协议之补充协议二》受托管理上海自贸区国际文化投资发展有限公司。

《委托经营管理协议之补充协议二》签订后，截至本回复出具日，委托资产中仍属于外高桥资管控制的一级企业如下：

- 1、上海浦东文化传媒有限公司；
- 2、上海浦东国际招商服务有限公司；
- 3、上海外高桥新市镇开发管理有限公司；
- 4、上海浦东现代产业开发有限公司；
- 5、上海自贸区国际文化投资发展有限公司。

截至本回复出具日，发行人直接控股股东外高桥资管是持股型主体，自身不

从事具体经营业务，为政府功能性开发平台和市场化资产的培育载体。外高桥资管目前主要优质股权资产已集中于发行人，余下实际经营业务的相关股权资产仍通过书面协议方式委托发行人管理，便于发行人进一步培育和挖掘其中潜在的优质股权资产，在达到较高的盈利水平时择机注入上市公司。发行人直接控股股东外高桥资管就现有委托管理资产的未来安排如下：

序号	委托管理企业名称	委托管理依据	后续委托经营管理安排
1	上海自贸区国际文化投资发展有限公司及其下属公司	2022 年 7 月签订的《委托经营管理协议之补充协议二》	发行人将结合以往受托管理经验，进一步培育其经营能力，在满足相关条件时择机注入上市公司。
2	新市镇及其下属公司	2015 年 9 月签订的《委托经营管理协议》及 2022 年 1 月签订的《委托经营管理协议之补充协议》	外高桥资管与发行人未来将积极履行国有企业的使命职责，双方将继续通过委托管理模式，合理运营上海外高桥新市镇开发管理有限公司及其下属公司所持有的国有资产。
3	现代产业及其下属公司	2022 年 1 月签订的《委托经营管理协议之补充协议》	外高桥资管与发行人未来将积极履行国有企业的使命职责，双方将继续通过委托管理模式，合理运营上海浦东现代产业开发有限公司及其下属公司所持有的国有资产，进一步培育其经营能力，在满足相关条件时择机注入上市公司。
4	上海浦东文化传媒有限公司及其下属公司	2021 年 11 月签订的《委托经营管理协议》	发行人将结合以往受托管理经验，进一步培育其经营能力，在满足相关条件时择机注入上市公司。
5	上海浦东国际招商服务有限公司	2021 年 11 月签订的《委托经营管理协议》	发行人将结合以往受托管理经验，根据其业务开展情况，在满足相关条件时择机注入上市公司。

外高桥资管委托资产中除现代产业系持股 79.30%外，其他均为外高桥资管的全资子公司。现代产业其他股东分别为上海浦东发展（集团）有限公司（浦东新区国资委持股 100%）、上海浦东川沙投资经营管理中心（浦东新区川沙镇政府持股 100%）和上海浦东机场镇资产投资经营管理中心（浦东新区祝桥镇政府持股 100%），现代产业依据法人治理结构，在股东会、董事会的领导下，独立自主开展经营活动。发行人依据委托经营管理协议和现代产业的公司章程参与其管理。

此外，发行人亦根据委托协议约定收取委托管理费作为受托管理收入，给发行人带来额外的收益，一定程度上也增加了发行人的业绩规模，因此，委托管理不会损害上市公司及其股东的利益。

综上，发行人受托管理外高桥资管下属子公司系根据国有资产管理的整体要求形成的安排，该安排有利于加强国有资产保值增值及维护上市公司中小股东的利益，同时该等安排客观上也可以避免公司控股股东与上市公司间可能存在的构成重大不利影响同业竞争的情形，具有合理性。

（三）外高桥资管避免未来出现重大不利影响同业竞争的措施

截至本回复出具日，外高桥资管出具的《关于避免同业竞争的承诺》中，关于解决同业竞争及不新增同业竞争的承诺，均已严格履行。

二、与间接控股股东投控集团控制的其他企业是否存在构成重大不利影响的同业竞争，是否已制定解决方案并明确未来整合时间安排，以及避免未来出现重大不利影响同业竞争的措施

（一）发行人与间接控股股东投控集团控制的其他企业是否存在构成重大不利影响的同业竞争

投控集团控制的其他企业中上海数字产业进出口有限公司（以下简称“数字产业进出口”）主要从事的出口代理业务，与发行人及其子公司的主营业务存在一定的相似性，但不构成重大不利影响的同业竞争，具体核查情况如下：

（1）数字产业进出口成立于 2012 年 6 月 12 日，于 2016 年 1 月成为投控集团控制的公司。2016 年 8 月，根据浦东新区国资委出具的《关于将上海外高桥资产管理有限公司 100%股权无偿划转至上海浦东投资控股有限公司的通知》（浦国资委[2016]69 号），发行人控股股东外高桥资管的唯一股东由浦东新区国资委变更为投控集团。因此发行人与数字产业进出口之业务相近系上市后因控股股东国有股权划转导致。

（2）数字产业进出口出口代理之主要产品为空调出风口、风量调节阀等零部件，发行人进出口代理业务主要产品为汽车零部件、发动机零部件、五金产品、工程机械的零部件等，两者主要产品之间存在一定差异；数字产业进出口主要客户为日本的空调厂商，发行人进出口代理业务主要客户为北美、东南亚和欧洲等地的客户，两者面向客户方面存在一定差异。

（3）根据数字产业进出口提供的 2021 年度及 2022 年度《审计报告》，其 2021 年度营业收入为 3,196.55 万元，毛利为 135.97 万元，占发行人 2021 年主营业务收入和毛利的比例分别为 0.37%和 0.05%；其 2022 年度营业收入为 2,709.35

万元，毛利为 113.59 万元，占发行人 2022 年主营业务收入和毛利的比例分别为 0.30%和 0.04%。数字产业进出口业务规模较小，与发行人不存在构成重大不利影响的同业竞争的情形。

投控集团控制的上海浦东数字电视产业基地发展有限公司（以下简称“数字产业基地”）主要从事上海数字产业园的物业经营管理与房屋租赁业务，与公司不构成重大不利影响的同业竞争。具体核查情况如下：

（1）数字产业基地成立于 2008 年 11 月 28 日，是上海数字产业（集团）有限公司为开发建设浦东数字电视产业园区而组建的子公司，致力于在上海浦东新区开发建设上海数字产业园区。从 2015 年 8 月至本回复出具日，数字产业基地一直由上海数字产业（集团）有限公司 100%持股。同时，其成立至今，不存在与发行人及其下属子公司交叉持股的情形。

（2）上海数字产业园是上海数字产业（集团）有限公司旗下的国有独资园区，其主要集聚数字产业上下游的企业。数字产业基地主营业务系上海数字产业园区物业的物业经营管理与对外租赁业务，其业务开展范围仅在上海数字产业园区（上海市东三里路 1018 号）内，不属于发行人开发的外高桥区域且与发行人开发建设区域距离较远，业务不存在可替代性。同时，该公司无房地产销售业务，与发行人业务存在一定差异。数字产业基地的主要承租方包括投控集团、上海进念佳园装潢有限公司、尚层装饰（北京）有限公司上海第一分公司等，与发行人客户群体存在较大差异。

（3）数字产业基地系由投控集团下属的上海数字产业（集团）有限公司进行其公司的经营决策管理，数字产业基地的董监高及主要人员和历史主要人员与发行人及其下属公司均不存在交叉任职情形，发行人未向其委派董事、监事及高级管理人员，双方人员独立。

（4）根据数字产业基地提供的 2021 年度及 2022 年度《审计报告》，其 2021 年度营业收入为 6,454.12 万元，毛利为 3,905.96 万元，占发行人 2021 年主营业务收入和毛利的比例分别为 0.75%和 1.48%；其 2022 年度营业收入为 4,764.06 万元，毛利为 2,477.01 万元，占发行人 2022 年主营业务收入和毛利的比例分别为 0.53%和 0.82%。数字产业基地业务规模较小，与发行人不存在构成重大不利影响的同业竞争的情形。

除上述外，投控集团控制的其他企业与发行人间不存在其他从事相同或相似业务的情况，不存在其他同业竞争。

（二）投控集团就同业竞争问题是否已制定解决方案并明确未来整合时间安排

如上所述，投控集团及其控制的企业不存在对本次发行构成重大不利影响的同业竞争情形。投控集团就避免未来出现重大不利影响同业竞争已分别于 2023 年 3 月 15 日、2023 年 5 月 8 日出具了《关于避免同业竞争的承诺》及《避免同业竞争的补充承诺函》。

（三）投控集团避免未来出现重大不利影响同业竞争的措施

如上所述，投控集团就同业竞争已分别于 2023 年 3 月 15 日、2023 年 5 月 8 日出具了《关于避免同业竞争的承诺》及《避免同业竞争的补充承诺函》，其中载明“同时，本公司将进一步落实《承诺函》之相关承诺，若在本次发行后，本公司及本公司控制的其他企业新增直接或通过其他方式间接从事与上市公司及其下属企业业务构成重大不利影响的同业竞争业务的，则本公司将及时采取以下措施避免竞争：（1）停止生产经营构成竞争或可能构成竞争的产品或业务；（2）将构成竞争或可能构成竞争的业务依法转让给上市公司；（3）将构成竞争或可能构成竞争的业务转让给与本公司及上市公司无关联关系的第三方。”

综上，投控集团上述避免未来出现重大不利影响同业竞争的措施合法、有效。

三、发行人符合《监管规则适用指引——发行类第 6 号》第 1 条的相关规定

（一）公司与控股股东、实际控制人及其控制的企业是否存在同业竞争，已存在的同业竞争是否构成重大不利影响

如前所述，公司与其直接控股股东外高桥集团和间接控股股东投控集团控制的其他企业间不存在构成重大不利影响的同业竞争。

（二）已存在的构成重大不利影响的同业竞争是否已制定解决方案并明确未来整合时间安排

如前所述，外高桥资管及其控制的企业不存在对本次发行构成重大不利影响

的同业竞争情形，外高桥资管出具的《关于避免同业竞争的承诺》中的相关承诺均已落实；投控集团及其控制的企业不存在对本次发行构成重大不利影响的同业竞争情形，且投控集团已就避免未来出现重大不利影响同业竞争出具了相关承诺。

（三）已做出的关于避免或解决同业竞争承诺的履行情况及是否存在违反承诺的情形，是否损害上市公司利益

如前所述，外高桥资管及其控制的企业不存在构成重大不利影响的同业竞争情形，外高桥资管出具的《关于避免同业竞争的承诺》中的相关承诺均已落实，不存在违反承诺的情形，未损害公司利益及投资者合法权益；投控集团及其控制的企业不存在对本次发行构成重大不利影响的同业竞争情形，因此不存在违反承诺的情形，未损害公司利益及投资者合法权益。

（四）募投项目实施后是否新增同业竞争，新增同业竞争是否构成重大不利影响

公司本次募集资金投资于其主营业务中的区域开发业务和补充流动资金，除补充流动资金外，募投项目实施主体均为公司全资子公司，不存在实施后新增同业竞争的情形。

四、核查程序及核查意见

保荐人及发行人律师履行了如下的核查程序：

1、取得外高桥资管及投控集团下属公司清单，根据发行人提供的营业执照、《公司章程》等材料并通过公开渠道核查外高桥资管及投控集团及其控制企业的历史沿革、主营业务、主要人员信息等情况；取得外高桥资管及投控集团下属公司的审计报告、财务报表资料；查阅了发行人提供的对于外高桥资管托管公司的部分日常管理文件。

2、查阅了外高桥资管出具的《关于避免同业竞争的承诺》《上海外高桥（集团）有限公司关于避免同业竞争承诺事项履行情况的说明》及其与发行人历次签订的《委托经营管理协议》及其补充协议等文件；投控集团出具的《上海浦东投资控股（集团）有限公司关于避免同业竞争的承诺函》及《上海浦东投资控股（集团）有限公司关于避免同业竞争的补充承诺函》。

经核查，保荐人及发行人律师认为：

1、发行人与其直接控股股东外高桥资管控制的其他企业间不存在构成重大不利影响的同业竞争；外高桥资管出具的《关于避免同业竞争的承诺》中关于解决同业竞争的部分均已落实；发行人受托管理外高桥资管下属子公司系根据国有资产管理的整体要求形成的安排，该安排有利于加强国有资产保值增值及维护上市公司中小股东的利益，同时客观上也可以避免公司控股股东与上市公司间可能存在的构成重大不利影响同业竞争的情形。

2、发行人与其间接控股股东投控集团控制的其他企业间不存在构成重大不利影响的同业竞争；投控集团已就避免未来出现重大不利影响同业竞争出具了相关承诺；

3、发行人符合《监管规则适用指引——发行类第6号》第1条的相关规定。

问题 3. 关于存货及应收账款

请发行人说明：（1）发行人三年以上存货中，开发成本、开发产品进一步细化的账龄分布，账龄较长的原因及合理性；（2）结合账龄较长的原因及合理性，说明是否存在囤地炒地、捂盘惜售等情况；（3）结合部分项目账龄较长、因文物挖掘原因中止等情况，说明相关存货减值计提是否充分谨慎；（4）核实最近一期末应收账款账龄分布中，三年以上账龄相关数据是否准确，差错的原因。

请保荐机构和申报会计师核查并发表明确意见。

回复：

一、发行人三年以上存货中，开发成本、开发产品进一步细化的账龄分布，账龄较长的原因及合理性

（一）发行人三年以上存货中，开发成本进一步细化的账龄分布，账龄较长的原因及合理性

截至 2023 年 6 月末，公司外高桥区域开发成本如下：

单位：万元

区域名称	地块名称	开工时间	账面价值	其中：3 年及以内	3 年以上
浦东新区外高桥区域	森兰土地开发项目	2001 年	380,935.25	136,609.54	244,325.71
	新发展园区土地开发项目	1993 年	106,600.48	68,469.95	38,130.53
	外联发园区土地开发项目	1990 年	23,074.60	20,613.10	2,461.50
	三联发园区土地开发项目	1993 年	12,774.42	12,454.35	320.07
外高桥区域开发成本合计		/	523,384.75	238,146.94	285,237.81

截至 2023 年 6 月末，公司三年以上存货主要构成为外高桥区域的土地成本和建安成本，构成情况如下：

单位：万元

地块名称	项目名称	3 年以上账面价值
森兰土地开发项目	森兰国际四期(D3-2) 项目建安成本	33,748.59
	其他项目建安成本	5,325.11
	土地成本	205,252.01
新发展园区土地开发项目	土地成本	38,130.53
外联发园区土地开发项目	土地成本	2,461.50
三联发园区土地开发项目	土地成本	320.07
合计		285,237.81

注：上表中森兰国际四期(D3-2) 项目列示余额仅为建安成本，其土地成本列示在上表中的土地成本项中；上表中土地成本包括土地取得成本、前期土地开发的公建配套成本等。

截至 2023 年 6 月末，公司三年以上开发成本的账面余额为 324,565.63 万元。由上表可知，主要构成为应分摊的森兰、新发展园区、外联发园区、三联发园区的土地成本以及森兰国际四期（D3-2）项目和其他项目的建安成本，合计为 285,237.81 万元，占公司三年以上开发成本 324,565.63 万元的比例为 87.88%。

其余主要为公司受托开展土地前期开发业务而支出的款项，该款项待公司与委托方结算确认后将收回。其中，上海外联发高桥物流管理有限公司动迁及前期开发成本账面余额为 2.47 亿元，主要系其自 2005 年起受政府委托负责老宝山城和高桥产业点 1 号、2 号地块的前期开发的投入，截至目前已经完成相关土地的征地、拆迁补偿、青苗补偿、安置补助等征收工作，相关土地将根据区域开发规划由政府相关部门统筹安排土地出让，款项将根据土地出让进度，在土地出让完成后，经政府审计部门审核确认后由财政返还，公司开发投入所支出的款项符合政府返还的条件，预计款项无法收回的风险较小。上海外高桥物流开发有限公司动迁及前期开发账面余额为 1.46 亿元，主要系其自 2003 年起受政府委托负责外高桥物流二期地块的前期开发的投入，截至目前已经完成相关土地的前期征地和

部分集体资产补偿等工作，相关土地将根据区域开发规划由政府相关部门统筹安排土地征收和出让工作，款项将根据土地征收的进度，在相关土地完成收储和征收工作，并经政府审计部门审核确认后由财政通过土地储备机构返还给公司，公司前期征地和补偿所支出的款项符合土地收储资金返还的条件，预计款项无法收回的风险较小。

截至 2023 年 6 月末，公司主要土地成本按库龄分布如下：

单位：万元

地块名称	账面价值	3 年以内	3 年以上
森兰土地开发项目（土地成本）	257,145.61	51,893.60	205,252.01
新发展园区土地开发项目（土地成本）	104,797.29	66,666.76	38,130.53
外联发园区土地开发项目（土地成本）	19,165.89	16,704.39	2,461.50
三联发园区土地开发项目（土地成本）	12,774.42	12,454.35	320.07

其中，森兰土地开发项目土地成本合计为 257,145.61 万元，3 年以内为 51,893.60 万元，主要构成为 3 年内在相关土地上投入的市政基础配套设施的建设支出；3 年以上为 205,252.01 万元，主要为市政基础配套设施建设支出（例如道路、绿化、湖泊、河流等）。

新发展园区土地开发项目土地成本合计为 104,797.29 万元，3 年以内为 66,666.76 万元，主要构成为土地取得成本 23,022.00 万元，用于拆迁安置的支出 23,756.52 万元，市政基础配套设施建设支出 19,888.24 万元；3 年以上为 38,130.53 万元，主要构成为拆迁安置补偿款、市政基础配套设施。

外联发园区土地开发项目土地成本合计为 19,165.89 万元，3 年以内为 16,704.39 万元，主要构成为征地补偿款、市政基础配套设施；3 年以上金额较小。

三联发园区土地开发项目土地成本合计为 12,774.42 万元，3 年以内为 12,454.35 万元，主要构成为征地补偿款、市政基础配套设施；3 年以上金额较小。

由于公司土地取得时间较早，土地取得成本相对较小。公司以土地取得成本、市政基础配套设施建设等公建配套成本实际支出发生的日期起计算土地成本库龄。

上表中的土地成本库龄较长，系公司区域开发业务主要采用成片开发模式所

致。在成片开发模式下，公司通过成片出让方式取得外高桥区域的部分拟开发地块，包括森兰、新发展园区、外联发园区以及三联发园区等区域。在取得相关地块时，地块上的动拆迁工作尚未完成，市政基础设施配套建设尚未完成，尚不具备进行项目建设开发的条件。公司在取得该土地后，需先行对该地块进行前期开发，并需自行承担地块上的动拆迁工作、市政基础设施的配套工作及其余一切与该土地前期开发相关的工作。由于公司取得该部分土地的时间较早，前期土地开发相关的支出发生较早，导致以该部分支出发生日期起计算的土地成本库龄较大。该部分土地开发成本后续将分摊到相关地块上各具体的房产项目成本中，根据房产项目的施工和完工情况结转至对应的房产项目成本中。故公司区域开发采用成片开发模式，使得公司土地成本库龄较长。

公司三年以上开发成本中，建安成本金额较大的项目主要为森兰国际四期（D3-2）项目。其施工情况如下：

房地产项目名称	项目性质	项目所属区域	桩基工程开工	土方开挖完成	地下结构完成	主体结构封顶	外立面与机电工程完成	室外工程完成	项目完工
森兰国际四期（D3-2）项目	商办	浦东新区外高桥区域——森兰土地开发项目	2015年4月	2018年11月	2020年1月	2020年12月	2022年12月	2022年12月	/

森兰国际四期（D3-2）项目系商业办公项目，建安成本库龄较长的主要原因分析如下：

森兰国际四期（D3-2）项目于2013年7月取得立项批复，2015年3月取得桩基施工许可证。自该项目立项后，森兰商务区市场环境发展未达预期，公司结合潜在客户需求和市场环境变化，及时对项目定位进行了调整。同时由于该项目的容积率由1.8调整为3.0，根据上海市浦东新区规划和土地管理局的要求，公司于2016年启动了森兰国际四期（D3-2）项目等五幅地块的容积率调整补地价工作，并于2017年11月与上海市浦东新区规划和土地管理局签订了《国有建设用地使用权出让合同》（沪浦规土（2017）出让合同补字第12号）。受上述因素影响，公司适时调整了该项目的开发进度，至2018年7月公司方取得项目（除桩基）施工许可证。项目开工后，施工进度正常，但自2019年底开始，受外部因素影响，该项目实际施工周期有所延长，截至目前该项目已基本完工。

（二）发行人三年以上存货中，开发产品进一步细化的账龄分布，账龄较

长的原因及合理性

截至 2023 年 6 月末,公司三年以上存货中,开发产品的主要构成情况如下:

单位: 万元

房地产项目名称	3 年以上余额
森兰地区车位	8,556.41
海韵广场	10,941.34
合计	19,497.75
三年以上开发产品合计	19,935.19
占比	97.81%

截至 2023 年 6 月末,公司三年以上开发产品主要为森兰地区车位以及海韵广场。其中,三年以上的森兰地区车位包括森兰名佳、森兰名轩一期、森兰名轩二期、森兰壹公馆未售车位,共计 924 个。车位库龄较长,主要原因为部分小区车位配比较高导致业主的购买意愿不强,森兰名佳、森兰名轩一期与森兰名轩二期第二个车位销售和森兰壹公馆的车位销售尚未开始。公司目前正积极推进相关车位的销售工作,2023 年 6 月,公司已启动森兰名佳、森兰名轩一期与森兰名轩二期第二个车位的销售工作。森兰壹公馆车位预计于 2023 年第三季度启动销售工作。上述房产项目车位总数为 1,931 个,截至 2023 年 6 月末,已销售 1,007 个,2023 年 7-8 月销售 25 个。

外高桥集团(启东)产业园有限公司系海韵广场项目的开发主体,公司下属子公司上海外高桥保税区联合发展有限公司持有该公司 60%股权,启东滨海工业园开发有限公司持有其剩余 40%股权。海韵广场项目地处江苏省启东地区,受当地房地产市场环境影响,前期项目销售进度较慢。截至 2023 年 6 月末,该项目包括住宅、商铺和商业办公,其历史实际销售价格相比于账面单位成本较高。

综上所述,公司三年以上存货中,开发成本、开发产品账龄较长的原因主要系公司区域开发业务的经营模式、项目定位调整以及市场环境影响所致。

二、结合账龄较长的原因及合理性,说明是否存在囤地炒地、捂盘惜售等情况

公司不存在囤地炒地、捂盘惜售等情况,原因分析如下:

(一) 成片开发模式简介

中华人民共和国自然资源部于 2020 年颁布的《土地征收成片开发标准（试行）》（自然资规〔2020〕5 号）中，对于成片开发定义为“本标准所称成片开发，是指在国土空间规划确定的城镇开发边界内的集中建设区，由县级以上地方人民政府组织的对一定范围的土地进行的综合性开发建设活动。”

公司区域开发业务中的土地开发主要采用成片开发模式。因公司取得相关成片开发土地的时间较早，且当时尚未有关于成片开发的明确规定，因此，在当时成片开发模式下，公司承担了部分政府拆迁征地的职能与工作。公司在取得相关地块时，地块上的动拆迁工作尚未开展，市政配套基础设施尚未建设，不具备进行项目建设开发的条件。

公司在取得该土地后，需根据相关政府职能部门的土地用地规划，先行对该地块进行前期开发，并需自行承担地块上的动拆迁工作、市政配套基础设施的建设工作等其他前期开发相关的工作，与此同时，公司根据区域开发计划，报经政府相关职能部门批准后，推进具体项目的建设。

截至目前，公司及下属子公司负责的浦东新区外高桥区域中的森兰区域、新发展园区、外联发园区及三联发园区均为成片开发模式。

（二）成片开发模式与招拍挂方式开发模式的区别

根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城市房地产管理法》《闲置土地处置办法》《国土资源部关于认真贯彻〈国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见〉进一步加强土地供应调控的通知》《关于进一步加强房地产用地和建设管理调控的通知》及《关于加大闲置土地处置力度的通知》等相关法律法规及政策性文件的规定，现有土地“招拍挂”模式实行建设用地使用权“净地”出让，出让前，相关政府职能机构应处理好土地的产权、补偿安置等经济法律关系，完成必要的通水、通电、通路、土地平整等前期开发，即达到“三通一平”的出让条件。即在“招拍挂”模式下，开发商取得的建设用地使用权是一块“净地”，开发商取得时，该土地已经具备了直接推动具体项目建设的条件，而不需要再对其进行动拆迁、补偿安置、“三通一平”等前期开发工作。故“闲置土地”监管的是基于在“招拍挂”模式取得“净地”的框架下，开发商应在出让协议要求时间内开发而实际未开发的行为。

但如前所述，在成片开发模式中，相关政府职能机构在向公司及其子公司转让土地时，相关土地尚未具备推进具体项目建设的条件。该等土地上的地上物拆除及清除、动拆迁、“三通一平”等工作需由公司或下属子公司根据政府批准的规划推动。在成片开发模式下，不涉及土地的“招拍挂”工作。

在成片开发模式下，政府以现状形式将地块的土地使用权提供给公司使用，公司负责支付征地各项补偿、安置费用及政府规定的有关税费，并自行负责地块上的动拆迁及市政基础设施的配套费用及一切事务，政府保留地块的规划设计权。因此，土地出让合同除对土地使用年限作出约定外，对土地的开发进度不作具体约定。

（三）土地合同的相关约定

截至目前，公司及下属子公司在建工程中，涉及成片开发的土地合同就开发进度及开发进度违约的约定情况如下：

序号	开发主体	面积 (平方米)	签订时间	土地合同	关于开发进度及违约的约定
1	上海外高桥 集团股份有 限公司	790,000	1999 年 12 月	《国有土地使用权成片出让合同》（沪浦（1999）出让合同第 145 号）、《上海市外高桥地区土地使用权成片转让合同》（注 1）	“乙方（外高桥资管）根据批准的土地开发计划，分期办理用地手续，未办理用地审批手续，乙方不得使用土地”、“乙方在该地块上办理用地手续后，未按开发规划进行建设或连续两年未投资开发建设的，甲方（上海市浦东新区综合规划土地局）有权无偿收回土地使用权”；“上海市人民政府保留该地块的城市规划设计权”、“乙方（外高桥集团）根据批准的土地开发计划，分期办理用地手续。”、“乙方须自行负责地块的市政基础设施配套事务及相关费用”、“乙方（外高桥集团）在该地块上办理用地手续后，未按开发规划进行建设或连续两年未投资开发建设的，甲方（外高桥资管）有权终止本合同”。
2		3,610,000	1993 年 12 月 2001 年 12 月	《上海市浦东新区国有土地使用权成片出让合同》（沪浦（1993）出让合同第 049 号）、《上海市浦东新区高行地区土地使用权有偿划转协议》及《国有土地使用权转让合同》（注 2）	“乙方（上海市浦东土地发展（控股）公司）办理用地手续时，应负责支付征地各项补偿、安置费用及政府规定的有关税费。并自行负责地块上的动拆迁及市政基础设施的配套费用及一切事务。”“乙方（上海市浦东土地发展（控股）公司）根据批准的土地开发计划，分期办理用地手续。未办理用地审批手续，乙方（上海市浦东土地发展（控股）公司）不得使用土地”、“政府保留该地块的城市规划设计权” “乙方（上海市浦东土地发展（控股）公司）在该地块上办理用地手续后，未按开发规划进行建设或连续两年未投资开发建设的，甲方（上海市浦东新区综合规划土地局）有权终止本合同”； “甲方（上海市浦东土地发展（控股）公司）以现状毛地形式将本地块的土地使用权提供给乙方（外高桥集团）使用。乙方（外高桥集团）办理用地手续时，应负责支付征地各项补偿、安置费用及市政基础设施的配套费用及政府规定的有关税费，并自行负责地块上的动拆迁及市政基础设施的配套费用及一切事务”、“乙方（外高桥集团）根据批准的土地开发计划，分期办理用地手续”；

					“转让方（上海市浦东土地发展（控股）公司）以现状毛地形式将本地块的土地使用权提供给受让方（外高桥集团）使用”、“受让方在使用本地块的活动中，如违反本合同有关条款的，按本合同约定及中华人民共和国和上海市有关规定办理”。
3		1,343,743	2002 年 12 月	《上海市浦东新区国有土地使用权成片出让合同》（沪浦（1993）出让合同第 049 号）、《上海市浦东新区高行地区土地使用权成片划转协议》及《浦东高行地区 7 号地块国有土地使用权转让合同》（注 3）	“转让方（上海市浦东土地发展（控股）公司）以现状毛地形式将本地块的土地使用权提供给受让方使用”、“受让方（外高桥集团）在使用本地块的活动中，如违反本合同有关条款的，按本合同约定及中华人民共和国和上海市有关规定办理”。
4	上海外高桥保税区联合发展有限公司	4,000,000	1991 年 6 月	《上海市外高桥保税区国有土地使用权成片出让合同》（注 4）	“乙方（上海市外高桥保税区开发公司）根据批准的土地开发计划，分期办理用地手续。取得土地使用证后，依照规划进行综合开发建设，转让、出租、抵押等经营活动。用地手续未办理完毕部分，乙方（上海市外高桥保税区开发公司）不得使用土地”、“乙方（上海市外高桥保税区开发公司）可将本合同出让范围内的部分或全部土地使用权与中外投资者合资、合作开发”。
5	上海市外高桥保税区新发展有限公司	1,668,561	2002 年 5 月 2005 年 6 月	《上海市浦东新区国有土地使用权成片出让合同》（沪浦（2002）成片出让合同第 047 号）及《上海市国有土地使用权出让合同（补充）》（沪浦（2002）成片出让合同第 048 号）（注 5）	“甲方（上海市浦东新区建设局）将该地块以现状条件出让给乙方（现外高桥资管）使用。乙方（现外高桥资管）办理用地手续时，应负责支付征地各项补偿、安置费用及市政基础设施的配套费用及政府规定的有关税费。并自行负责地块上的动拆迁及市政基础设施的配套费用及一切事务”、“乙方（现外高桥资管）根据土地开发计划，分期办理用地手续。未办理用地审批手续，乙方不得使用土地”、“上海市人民政府保留该地块的城市规划设计权”、“乙方（现外高桥资管）在该地块上办理用地手续后，未按开发规划进行建设或连续两年未投

					资开发建设的，甲方（上海市浦东新区建设局）有权终止本合同”。
6	上海市外高桥保税区三联发展有限公司	2,560,000	1993 年 4 月	《上海市国有土地使用权成片开发出让合同》（注 6）	“甲方（上海市浦东新区综合规划土地局）将该地块以现状条件出让给乙方（上海市外高桥保税区开发（控股）公司）使用。乙方办理用地手续时，应负责支付征地各项补偿、安置费用及市政府规定的有关税费。并自行负责地块上的动拆迁及市政基础设施的配套费用及一切事务”、“乙方（上海市外高桥保税区开发（控股）公司）根据土地开发计划，分期办理用地手续。未办理用地审批手续，乙方不得使用土地”、“上海市人民政府保留该地块的城市规划设计权”、“乙方（上海市外高桥保税区开发（控股）公司）在该地块上办理用地审批手续后，未按开发规划进行建设或连续两年未投资开发建设的，甲方（上海市浦东新区综合规划土地局）有权无偿收回土地使用权”。

注 1: 1999 年 12 月 24 日，上海市浦东新区综合规划土地局与上海外高桥（集团）有限公司（现外高桥资管）签订《国有土地使用权成片出让合同》（沪浦（1999）出让合同第 145 号），约定将 790,000 平方米土地（实际出让面积以分期征地面积总和为准）转让给外高桥资管，同时约定“乙方（外高桥资管）可以将本合同规定经营范围内的土地使用权与中外投资者合资、合作开发”。同日，外高桥资管与公司签订《上海市外高桥地区土地使用权成片转让合同》，约定外高桥资管将上述土地转让给公司进行开发建设，开发条件参照《国有土地使用权成片出让合同》（沪浦（1999）出让合同第 145 号）中“上海外高桥补充 A 块国有土地使用权成片出让和使用条件”。

注 2: 1993 年 12 月 18 日，上海市浦东土地发展（控股）公司与上海市浦东新区综合规划土地局签订《上海市浦东新区国有土地使用权成片出让合同》（沪浦（1993）出让合同第 049 号），约定将约 4,400,000 平方米土地（实际出让面积以分期征地面积总和为准）转让给上海市浦东土地发展（控股）公司（当时承担土地储备职能），同时约定“乙方（上海市浦东土地发展（控股）公司）可将本合同规定经营范围内的土地使用权与中外投资者合资、合作开发”。2001 年 12 月，上海市浦东土地发展（控股）公司与公司签订《上海市浦东新区高行地区土地使用权有偿划转协议》，约定上海市浦东土地发展（控股）公司将“浦东（控股）7 号地块”的土地使用权转让给公司成片开发，出让面积分别为 3,610,000 平方米与 1,343,333 平方米（实际出让面积以最终实测面积为准），共计 4,953,333 平方米（实际出让面积以最终实测面积为准），同时约定“甲乙双方在本协议签约后，三日内签订总面积约为 3,610,000 平方米土地使用权转让合同”。2001 年 12 月，上海市浦东土地发展（控股）公司与公司签订《国有土地使用权转让合同》，约定上海市浦东土地发展（控股）公司将上述 4,953,333 平方米（实际出让面积以最终实测面积为准）土地中的 3,610,000 平方米（实际面积以实测为准）土地转让给公司进行成片开发。

注 3: 1993 年 12 月 18 日，上海市浦东土地发展（控股）公司与上海市浦东新区综合规划土地局签订《上海市浦东新区国有土地使用权成片出让合同》（沪浦（1993）出让合同第 049 号），约定将约 4,400,000 平方米土地（实际出让面积以分期征地面积总和为准）转让给上海市浦东土地发展（控股）公司（当时承担土地储

备职能），同时约定“乙方（上海市浦东土地发展（控股）公司）可将本合同规定经营范围内的土地使用权与中外投资者合资、合作开发”。2001年12月，上海市浦东土地发展（控股）公司与公司签订《上海市浦东新区高行地区土地使用权有偿划转协议》，约定上海市浦东土地发展（控股）公司将“浦东（控股）7号地块”的土地使用权转让给公司成片开发，出让面积分别为3,610,000平方米与1,343,333平方米（实际出让面积以最终实测面积为准），共计4,953,333平方米（实际出让面积以最终实测面积为准），同时约定“[浦东（控股）7号地块]包括1,343,333平方米土地尚未办理，待浦东新区土地管理部门与甲方（上海市浦东土地发展（控股）公司）办理正式转让手续后，甲乙双方另行签订1,343,333平方米土地转让合同，甲方（上海市浦东土地发展（控股）公司）应尽快办理好政府出让该地块的土地权证”。2002年12月，上海市浦东土地发展（控股）公司与公司签订《浦东高行地区7号地块国有土地使用权转让合同》约定上海市浦东土地发展（控股）公司将上述4,953,333平方米（实际出让面积以最终实测面积为准）土地中的1,343,743平方米（实际面积以实测为准）土地转让给公司进行成片开发。

注4：该合同系由上海市外高桥保税区开发公司与上海市土地管理局签订。根据上海市外高桥保税区管委会于1999年7月20日出具的说明，上海市外高桥保税区开发公司是经市政府批准设立负责外高桥保税区一期范围开发的国有公司。后因机构调整上海市外高桥保税区开发公司取消，成立了上海市外高桥保税区联合发展有限公司（中外合资）并负责保税区一期范围内的土地开发。上海市外高桥保税区联合发展有限公司于1996年在一期规划范围全部实征时向市房地局申办确定批租范围，市房地局于96年3月明确批复上海市外高桥保税区联合发展有限公司对上述土地的开发权。

注5：2002年5月，上海市浦东新区建设局与上海外高桥（集团）有限公司（现外高桥资管）签订了《上海市浦东新区国有土地使用权成片出让合同》（沪浦（2002）成片出让合同第047号），约定由外高桥资管负责面积为2,342,839平方米外高桥微电子产业用地的成片开发。2005年6月，上海市浦东新区建设局与外高桥资管及上海市外高桥保税区新发展有限公司等公司签订《上海市国有土地使用权出让合同（补充）》（沪浦（2002）成片出让合同第048号），约定其中1,668,561平方米土地由上海市外高桥保税区新发展有限公司进行成片开发。

注6：1993年4月6日，上海市浦东新区综合规划局与上海市外高桥保税区开发（控股）公司签订《上海市国有土地使用权成片开发出让合同》，约定上海市浦东新区综合规划局将6,000,000平方米土地转让给上海市外高桥保税区开发（控股）公司进行成片开发，同时约定“乙方（上海市外高桥保税区开发（控股）公司）可将本合同出让范围内的土地使用权与中外投资者合资、合作开发”。1993年9月18日，上海市外高桥保税区开发（控股）公司出具“关于向上海市外高桥保税区第三联合发展有限公司投资贰佰伍拾陆公顷土地使用权的通知”，根据上海市外高桥保税区开发（控股）公司与上海国际信托投资公司、上海久事公司签订的“组建上海市外高桥保税区第三联合发展有限公司合同”第四条第三款的规定，上海市外高桥保税区开发（控股）公司将256万平方米土地使用权折合人民币16,896万元一次全部投入上海市外高桥保税区第三联合发展有限公司（现上海市外高桥保税区三联发展有限公司），由上海市外高桥保税区三联发展有限公司负责开发。

如上所述，在成片开发模式下，上述土地出让合同均未明确具体的开发时间。

（四）关于违约风险及行政监管

自公司开展成片开发工作以来，一直严格遵循上海市浦东新区发展和改革委员会、上海市浦东新区规划和自然资源局及中国（上海）自由贸易试验区管理委员会等相关行政职能部门的规划要求及相关土地合同的约定，进行土地的前期开发，并根据土地实际开发情况，积极与上述行政监管部门沟通协调，及时反馈土地开发进度及相关协调安排。

相关职能机构及监管部门也会根据公司反馈的信息，适时调整各子地块的土地规划及项目开发进度要求，公司在相关地块办理用地手续后，不存在未按开发规划进行建设或连续两年未投资开发建设而被终止合同的情形，不存在公司违反相关职能机构及监管部门开发进度要求而被认定为违反相关土地合同的约定及被行政处罚的情况。

根据《证监会调整上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务监管政策》规定，对于是否存在土地闲置等问题认定，以国土资源部门公布的行政处罚信息为准。同时，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》等相关法律法规及规范性文件、政策性文件的规定，经核查，公司及下属子公司不存在被相关行政监管机构认定为违反相关土地合同的约定之情形；未收到有关自然资源部门就囤地炒地行为发出的《行政处罚决定书》或《调查通知书》，不存在因囤地炒地行为被自然资源部门作出行政处罚或正在（立案）调查的情形；不存在因捂盘惜售、哄抬房价行为被住房和城乡建设部门作出行政处罚或被（立案）调查的情形。同时，经进一步核查，公司及下属子公司不存在因上述原因而被相关行政监管部门进行重大行政处罚的风险。

（五）公司区域开发业务相关土地成本账龄较长与成片开发模式有关

公司区域开发业务系基于上海自贸区开展，主要围绕外高桥保税区及其周边

区域进行项目开发、建设及运营，主要采用成片开发模式进行区域开发。公司通过成片出让方式取得外高桥区域部分土地，相关土地使用权取得时间较早，在取得相关地块时，地块上的动拆迁工作尚未完成，市政基础设施配套建设尚未完成，尚不具备项目建设开发的条件。公司在取得该等土地后，先行以成片开发模式对土地进行前期开发，需负责支付征地各项补偿、安置费用及政府规定的有关税费，并自行负责地块上的动拆迁工作、市政基础设施的配套费用及一切事务。待相关土地完成前期开发后，才能进行具体项目的建设开发工作。

从公司实际情况来看，公司虽然于 1990-1993 年取得了新发展园区、外联发园区和三联发园区的土地开发权，于 2001 年取得了森兰的土地开发权，但在当时取得前述土地开发权时，相关土地尚不具备建设条件，公司还需对其进行动拆迁、市政基础设施建设等前期工作，且相关开发区域较大（如截至 **2023 年 6 月末**，拟开发和正开发的土地面积合计还约有 **102 万平方米**）。公司在实际开发、建设时，需结合动拆迁进展安排、区域详细规划、市场需求、自身资金储备等多方面因素，有序安排相关土地的前期开发工作和后续具体项目建设工作。故从取得土地开发权至完成项目全部建设的整体时间周期较长，是由公司区域开发业务主要采用成片开发模式所致，与通过招拍挂方式获取建设用地使用权建设具体项目的常规房地产开发模式存在较大差异。

因此，公司区域开发业务相关土地成本账龄较长是公司区域开发业务主要采用成片开发模式所致。

（六）公司部分存货库龄较长具有合理性

截至 **2023 年 6 月末**，公司库龄较长的开发成本项目主要为土地成本和森兰国际四期（D3-2）项目建安成本，其库龄较长的原因分析参见本题回复之“一、发行人三年以上存货中，开发成本、开发产品进一步细化的账龄分布，账龄较长的原因及合理性”之“（一）发行人三年以上存货中，开发成本进一步细化的账龄分布，账龄较长的原因及合理性”。

截至 **2023 年 6 月末**，库龄较长的开发产品项目主要为森兰地区车位、海韵广场。其库龄较长的原因分析参见本题回复之“一、发行人三年以上存货中，开发成本、开发产品进一步细化的账龄分布，账龄较长的原因及合理性”之“（二）发行人三年以上存货中，开发产品进一步细化的账龄分布，账龄较长的原因及合

理性”。

综上所述，公司部分开发成本项目库龄较长主要与公司区域开发业务特点及项目定位调整有关，部分开发产品项目库龄较长主要系受客户需求以及实际销售情况影响所致，不属于囤地炒地、捂盘惜售的情形。

（七）公司未收到有关部门关于囤地炒地、捂盘惜售等情况的行政处罚或立案调查等

1、关于闲置土地相关的法律法规

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

《闲置土地处置办法》规定，闲置土地是指国有建设用地使用权人超过国有建设用地使用权有偿使用合同或者划拨决定书约定、规定的动工开发日期满一年未动工开发的国有建设用地；已动工开发但开发建设用地面积占应动工开发建设用地总面积不足三分之一或者已投资额占总投资额不足百分之二十五，中止开发建设满一年的国有建设用地，也可以认定为闲置土地。

《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号）规定，土地闲置满两年、依法应当无偿收回的，坚决无偿收回，重新安排使用；不符合法定收回条件的，也应采取改变用途、等价置换、安排临时使用、纳入政府储备等途径及时处置、充分利用。土地闲置满一年不满两年的，按出让或划拨土地价款的20%征收土地闲置费。

《证监会调整上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务监管政策》规定，对于是否存在土地闲置等问题认定，以国土资源部门公布的行政处罚信息为准。

2、关于炒地行为相关的法律法规

《中华人民共和国城市房地产管理法》规定，以出让方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当符合下列条件：（一）按照出让合同约定已经支付全部土地使用权出让金，并取得土地使用权证书；（二）按照出让合同约定进行投资开发，

属于房屋建设工程的，完成开发投资总额的百分之二十五以上，属于成片开发土地的，形成工业用地或者其他建设用地条件。

《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》规定，土地使用权转让是指土地使用者将土地使用权再转移的行为，包括出售、交换和赠与。未按土地使用权出让合同规定的期限和条件投资开发、利用土地的，土地使用权不得转让。

《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发〔2010〕10号）规定，严格依法查处土地闲置及炒地行为，对存在土地闲置及炒地行为的房地产开发企业，商业银行不得发放新开发项目贷款，证监部门暂停批准其上市、再融资和重大资产重组。

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

3、关于捂盘惜售和哄抬房价相关的法律法规

《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（国办发〔2010〕4号）规定，已取得预售许可的房地产开发企业，要在规定时间内一次性公开全部房源，严格按照申报价格，明码标价对外销售。

《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发〔2010〕10号）规定，对取得预售许可或者办理现房销售备案的商品房开发项目，要在规定时间内一次性公开全部销售房源，并严格按照申报价格明码标价对外销售。

《住房和城乡建设部关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》（建房〔2010〕53号）规定，取得预售许可的商品住房项目，房地产开发企业要在10日内一次性公开全部准售房源及每套房屋价格，并严格按照申报价格，明码标价对外销售。各地要加大对捂盘惜售等违法违规行为的查处力度。对已经取得预售许可，但未在规定时间内对外公开销售或未将全部准售房源对外公开销售的行为，要严肃查处。

《上海市房屋管理局关于进一步加强本市房地产市场监管规范商品住房预销售行为的通知》（沪房规范〔2019〕20号）规定，房地产开发企业应当按照规定组织好商品住房项目的开工建设，及时上市销售。建筑面积小于3万平方米

的商品住房项目必须一次性申请预售；超过 3 万平方米、确需分批预售的，每次申请预售的建筑面积不得低于 3 万平方米。房地产开发企业应当在取得商品房预售许可证或办理现房销售备案后方可签订商品住房定金合同、商品住房销售合同，并严格执行网上操作系统即时备案、可售房源不得拒绝销售等本市商品房销售合同网上备案登记制度。

4、公司关于涉及房地产业务的自查情况

2023 年 9 月 11 日，公司出具了《上海外高桥集团股份有限公司关于向特定对象发行 A 股股票涉及房地产业务之自查报告》，本次自查的期间为 2019 年度、2020 年度、2021 年度、2022 年度和 2023 年 1-6 月。

（1）经自查，自查期间内，公司及下属子公司未收到有关自然资源部门就炒地行为发出的《行政处罚决定书》或《调查通知书》，不存在因炒地行为被自然资源部门作出行政处罚或正在（立案）调查的情形。

（2）经自查并通过登录前述自然资源管理部门网站进行查询确认，自查期间内，公司及下属子公司不存在因炒地被自然资源部门作出行政处罚或正在被（立案）调查的情形。

（3）经自查，自查期间内，公司就取得预售许可证具备销售条件的房地产开发项目，严格执行了商品房明码标价、一房一价的规定，并明码标价对外销售，不存在因捂盘惜售、哄抬房价被相关政府主管部门作出行政处罚或被（立案）调查的情形。

（4）经自查并通过登陆公司及下属子公司列入自查范围的房地产开发项目所在地的住房与城乡建设部门、地方政府网站进行查询确认，自查期间内，公司及下属子公司的房地产开发项目不存在因捂盘惜售、哄抬房价行为被住房与城乡建设部门作出行政处罚或被（立案）调查的情形。

综上所述，公司部分存货库龄较长具有合理性，是公司区域开发业务主要采用成片开发模式所致，具有一定的特殊性。公司并未因开发成本、开发产品账龄较长而存在由于囤地炒地、捂盘惜售受到有关主管部门行政处罚或正在被有关主管部门（立案）调查的情况。公司不存在囤地炒地、捂盘惜售等情况。

三、结合部分项目账龄较长、因文物保护原因中止等情况，说明相关存货减值计提是否充分谨慎

截至 2023 年 6 月末，公司库龄较长的开发成本项目主要为森兰国际四期（D3-2）项目建安成本以及土地成本；库龄较长的开发产品项目主要为森兰地区车位、海韵广场。

（一）库龄较长的开发成本项目跌价情况分析

截至 2023 年 6 月末，森兰国际四期（D3-2）项目情况如下：

项目	桩基工程开工时间	预计总成本（万元）	预计单位成本（万元/平方米）
森兰国际四期（D3-2）项目	2015 年 4 月	168,087.17	1.53

森兰国际四期（D3-2）项目的预计总成本 168,087.17 万元，主要为已投入的土地和建安成本 104,548.29 万元，预计至完工还将结转的成本 63,538.88 万元。

公司上述开发成本项目坐落地附近房产成交价格（不含税）情况如下：

项目	项目地址	成交面积（平方米）	成交总价（万元）	成交均价（万元/平方米）	成交时间
森兰美奂	浦东新区高行镇	10,469.50	29,937.19	2.86	2021-2022 年

公司上述开发成本项目坐落地附近商业房产挂牌价格（不含税）情况如下：

项目	项目地址	挂牌价格（万元/平方米）
远洋财富中心（写字楼）	浦东新区高行镇	2.57

注：上述数据来源于贝壳网

由上表可知，截至 2023 年 6 月末，公司森兰国际四期（D3-2）项目的单位成本小于上述选取区域的房产市场成交价格以及项目坐落地附近商业房产挂牌价格。上述库龄较长的开发成本项目不存在跌价的情形。

截至 2023 年 6 月末，公司主要土地成本跌价测算如下：

地块名称	账面价值（万元）	面积（平方米）	单位成本（万元/平方米）	区域土地市场均价（万元/平方米）
森兰土地开发项目（土地成本）	257,145.61	329,930.00	0.78	1.99
新发展园区土地开发项目（土地成本）	104,797.29	580,021.42	0.18	0.46

注：森兰土地开发项目的土地用途为商业用地，新发展园区土地开发项目的土地用途为工业

用地。

公司上述开发成本项目坐落地附近工业用地和商业用地成交价格情况如下：

工业用地						
土地地块名称	成交面积（平方米）	成交总价（万元）	均价（万元/平方米）	成交时间		
浦东新区康桥工业区东区 H04-13 地块	26,241.10	11,572.00	0.44	2022-10-12		
浦东新区康桥工业区南区 PDS1-0102 单元 A02B-05 地块	23,393.00	9,399.00	0.40	2021-12-28		
浦东新区金桥经济技术开发区 31-01 地块	7,959.50	5,492.40	0.69	2022-12-23		
合计	57,593.60	26,463.40	0.46	/		
商业用地						
土地地块名称	成交面积（平方米）	成交总价（万元）	容积率	建筑面积（平方米）	均价（万元/平方米）	成交时间
浦东新区金杨新村街道香山单元（Y001004 单元）09-09 地块	8,238.70	44,957.00	3.30	27,187.71	1.65	2023-3-21
浦东新区 Z00-1603 单元（张江集镇单元）B07-9 地块（“城中村”改造项目—张江田园、江欣地块）	29,603.60	130,316.00	2.00	59,207.20	2.20	2022-1-18
浦东新区外高桥新市镇 02-02 地块（原 G02-05 地块）	5,070.00	6,577.00	1.00	5,070.00	1.30	2021-12-29
合计	42,912.30	181,850.00	/	91,464.91	1.99	/

注 1：上述数据来源为上海一网通办。

由上表可知，截至 2023 年 6 月末，公司主要土地成本的单位成本均小于坐落地附近土地成交价格，上述库龄较长的开发成本项目不存在跌价的情形。

此外，假设将在建项目的建安成本考虑进土地成本内，截至 2023 年 6 月末，公司主要土地开发项目跌价测算如下：

项目	账面价值（万元）	面积（平方米）	单位成本（万元/平方米）	区域土地市场均价（万元/平方米）
森兰土地开发项目	380,935.25	329,930.00	1.15	1.99
新发展园区土地开发项目	106,600.48	580,021.42	0.18	0.46

上表可知，截至 2023 年 6 月末，公司主要土地成本（含在建项目）的单位成本仍小于坐落地附近土地成交价格。

综上所述，截至 2023 年 6 月末，公司森兰国际四期（D3-2）项目的单位成

本小于上述选取区域的房产市场成交价格以及项目坐落地附近商业房产挂牌价格，土地成本的单位成本均小于坐落地附近土地成交价格。上述库龄较长的开发成本项目不存在跌价的情形。

（二）库龄较长的开发产品项目跌价情况分析

截至 2023 年 6 月末，公司森兰地区车位、海韵广场账面价值单位成本情况如下：

项目	账面价值（万元）	可售面积(平方米)/车位（个数）	单位成本（万元/平方米）/（万元/个）	区域房产/车位市场均价/（万元/平方米）/（万元/个）
森兰地区车位	18,940.31	1,896	9.99	23.01
海韵广场	10,941.34	22,228.65	0.49	0.71

注：森兰地区车位的市场均价为公司期后销售均价（不含税），森兰地区车位包括森兰名佳、森兰名轩一期、森兰名轩二期、森兰壹公馆、森兰星河湾等未售车位。海韵广场的区域房产市场均价为该项目近一年成交均价（不含税）。

由上表可知，截至 2023 年 6 月末，公司上述房产项目的单位成本小于上述选取区域的房产市场成交价格。森兰地区车位与海韵广场库龄较长的原因分析参见本题回复之“一、发行人三年以上存货中，开发成本、开发产品进一步细化的账龄分布，账龄较长的原因及合理性”之“（二）发行人三年以上存货中，开发产品进一步细化的账龄分布，账龄较长的原因及合理性”。上述库龄较长的开发产品项目不存在跌价的情形。

（三）因文物建筑保护原因中止的项目跌价情况分析

1、森兰国际三期（D2-2）项目所在地块的来源和“杨氏民宅”的迁建

1993 年 12 月，上海市浦东新区综合规划土地局与上海市浦东土地发展（控股）公司签署《上海市浦东新区国有土地使用权成片出让合同》（沪浦（1993）出让合同第 049 号），约定将出让面积为 4,400,000 平方米（实际出让面积以分期征地面积总和为准）的国有土地使用权出让给上海市浦东土地发展（控股）公司成片开发。

2001 年 12 月，上海市浦东土地发展（控股）公司与公司签署《国有土地使用权转让合同》，约定将其中 3,610,000 平方米土地的土地使用权转让给公司使用。2008 年 12 月，公司取得上述地块的房地产权证书（证书编号：沪房地浦

字（2008）第 075492 号），载明的使用权来源为“转让”。公司森兰国际三期（D2-2）项目所在地块即来自于上述转让所得。

“杨氏民宅”为浦东新区区级文物保护建筑，属于私人产权。公司 2001 年 12 月取得上述成片出让土地时，“杨氏民宅”原址（原址目前位于轨交 6 号线沿线范围）已在出让范围内，但不在森兰国际三期（D2-2）项目所在地块。2006 年，因上海地铁轨道交通 6 号线的建设需要，“杨氏民宅”由原址迁移至目前森兰国际三期（D2-2）项目的所在的地块，实现异地迁建。

项目地块所处的东沟楔形绿地控制性详细规划于 2007 年 6 月正式获得批准，即上海市城市规划管理局文件《关于浦东<东沟楔形绿地控制性详细规划>的批复》（沪规划[2007]611 号），根据该规划，“杨氏民宅”所在的 D2-2 地块为商办建设用地，当时的异地迁建未考虑所在地块未来的规划。

2、森兰国际三期（D2-2）项目的原有规划方案

由于上述异地迁建情形的存在，且“杨氏民宅”成功完成了异地迁建工作，故公司在对森兰国际三期（D2-2）项目进行项目规划和立项备案时，均计划对“杨氏民宅”进行二次异地迁建。因此项目原先的规划方案中，建设施工范围涉及到了“杨氏民宅”的所处位置。

2012 年 6 月，公司取得《关于森兰国际三期（D2-2）项目核准的批复》（沪浦发改产外核〔2012〕0029 号），森兰国际三期（D2-2）项目完成立项备案。

根据该规划方案，项目占地面积为 21,080 平方米，项目整体建筑面积约为 74,396 平方米，其中，地上计容建筑面积约 37,946 平方米，容积率约为 1.8。主体地上建筑的投影面积为 8,432 平方米（即地上建筑实际占用的土地面积），占项目地块总面积的比例为 40%，其余用于园区绿化、内部道路以及其他配套公建设施建设的土地面积占比为 60%。因此，项目实际用于建筑物建设的土地面积占比不到项目土地总面积的一半。

3、森兰国际三期（D2-2）项目施工和停工情况

基于上述获得政府相关部门核准的规划方案，2014 年 1 月，公司森兰国际三期（D2-2）项目取得桩基建设工程规划许可证，2014 年 9 月取得桩基建筑工

程施工许可证，公司开始推进森兰国际三期（D2-2）项目的桩基施工工作。

在桩基工程开始施工时，“杨氏民宅”尚未迁出，仍存在于项目所在地块上，为避免桩基的施工过程影响到“杨氏民宅”，故在施工时，先行施工的桩基位置距离“杨氏民宅”较远，最近的桩基距离“杨氏民宅”外围最近大约有20米。

在项目建设过程中，经与“杨氏民宅”业主反复沟通，业主不同意再次迁建。由于原有规划方案涉及到“杨氏民宅”所处位置，故后续的桩基工程以及原有规划中涉及到的其他部分均不再具备继续建设的可行性。

因此，2016年9月经上海自由贸易试验区保税区城市建设管理事务中心同意，项目中止施工。

4、森兰国际三期（D2-2）项目规划调整进展

在森兰国际三期（D2-2）项目停工后，公司亦考虑通过再次异地迁建的方式解决“杨氏民宅”的保护事宜，但经与业主及政府相关部门多次沟通，未达成一致意见。

2022年，浦东新区人民政府将该事项列入历史遗留问题攻坚项目，由区相关政府部门牵头协调，提出了文物建筑就地保护、新建项目规划调整的方案。目前，公司正就“杨氏民宅”保护范围与浦东新区文物保护部门进行沟通，浦东新区文物保护部门就该事宜向上海市文物保护部门沟通，尚未收到反馈。

公司将在文物保护方案得到相关部门确认并在规划调整方案获得同意后，启动项目的后续建设工作。

5、森兰国际三期（D2-2）项目减值情况

森兰国际三期（D2-2）项目占地面积为21,080平方米，“杨氏民宅”为一层砖木结构建筑，位于项目地块的西南角，建筑面积为912平方米，占地面积约为1,200平方米（约等于30米*40米的长方形）。

根据原有规划方案，原有项目整体建筑面积约为74,396平方米，地上计容建筑面积约为37,946平方米，容积率约为1.8。主体地上建筑的投影面积为

8,432 平方米（即地上建筑实际占用的土地面积），占项目地块总面积的比例为 40%，其余 60% 土地用于园区绿化、内部道路以及其他配套公建设施的建设。

截至目前，项目按照原有规划已先行完成的桩基工程施工区域约占项目地块总面积的三分之二，施工位置位于项目地块东边部分，最近的桩基距离杨氏民宅超过 20 米，施工过程中未对“杨氏民宅”造成影响。

经与文物保护部门沟通，目前初步预估的保护范围为“杨氏民宅”外围向外延伸 10-15 米，基于谨慎性原则，假设以 15 米作为延伸距离，则“杨氏民宅”保护区域面积预计约 4,000 平方米，占项目地块面积比例约为 19%，占比较小，小于原规划中用于园区绿化、内部道路以及其他配套公建设施建设的土地比例。

为有效保护杨氏民宅，同时实现新建项目与“杨氏民宅”风格特征匹配，以及节约项目建设支出，未来公司将有针对性地对项目建设规划进行调整。如前所述，项目原有规划中，主体地上建筑投影面积占地比例约为 40%，剩余用于园区绿化、内部道路、配套公建等设施的面积占比为 60%，大幅超过“杨氏民宅”19% 的延伸保护区域面积占比。公司可以通过合理调整用于园区绿化、内部道路、配套公建设施的土地位置，在为“杨氏民宅”预留延伸保护区域的情况下，实现项目整体容积率保持不变、整体建筑面积保持不变，公司届时实际可用于经营的建筑面积预计不会受到项目规划调整的影响。同时，由于此前已投入的桩基工程处于“杨氏民宅”保护范围之外，且离“杨氏民宅”距离较远，在规划调整后仍可继续使用，不存在废弃损失的情况。

在成本方面，如前所述，由于森兰国际三期（D2-2）项目所在地块的土地使用权取得时间较早（于 2001 年取得），相关取得成本较低，目前已实现较大幅度的增值。经测算，截至 2023 年 6 月末，森兰国际三期（D2-2）项目成本为 17,712.23 万元（即土地成本与建安成本的合计数），按照占地面积 21,080 平方米计算的单位土地成本（含已投入的建安成本）为 0.84 万元/平方米，即便扣除“杨氏民宅”保护需要的 4,000 平方米后，单位土地成本（含已投入的建安成本）为 1.04 万元/平方米，而项目所处森兰区域商业土地市场均价为 1.99 万元/平方米，因此增值部分能够覆盖此前已投入的项目成本。因此，森兰国际三期（D2-2）项目不存在重大减值迹象，无需计提跌价准备。

综上所述，截至 2023 年 6 月末，公司库龄较长的开发成本项目主要为森兰国际四期（D3-2）项目建安成本以及土地成本，其中森兰国际四期（D3-2）项目按照相关项目预计总开发成本计算预计单位成本，小于相关项目所在地附近市场均价，且处于正常施工中，土地成本的单位成本均小于坐落地附近土地成交价格。公司库龄较长的开发产品项目主要为森兰地区车位、海韵广场，其单位成本远低于房产所在地周边的市场均价。因此，公司相关存货不存在跌价的情形，无需计提跌价准备。

四、核实最近一期末应收账款账龄分布中，三年以上账龄相关数据是否准确，差错的原因

报告期各期末，公司应收账款账龄分布情况如下：

单位：万元

时间	类别	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3 年以上	合计
2023. 6. 30	按账龄划分的应收账款余额	62, 427. 41	963. 94	145. 00	1, 046. 38	64, 582. 72
	按单项计提的应收账款余额	48. 73	-	-	3, 077. 49	3, 126. 23
	合计	62, 476. 14	963. 94	145. 00	4, 123. 87	67, 708. 95
	应收账款余额占比（含单项计提）	92. 27%	1. 42%	0. 21%	6. 09%	100. 00%
	应收账款余额占比（不含单项计提）	96. 67%	1. 49%	0. 22%	1. 62%	100. 00%
2022.12.31	按账龄划分的应收账款余额	87,371.40	253.89	126.92	1,153.69	88,905.90
	按单项计提的应收账款余额	-	-	-	3,079.70	3,079.70
	合计	87,371.40	253.89	126.92	4,233.39	91,985.60
	应收账款余额占比（含单项计提）	94.98%	0.28%	0.14%	4.60%	100.00%
	应收账款余额占比（不含单项计提）	98.27%	0.29%	0.14%	1.30%	100.00%
2021.12.31	按账龄划分的应收账款余额	83,077.18	505.89	432.30	922.57	84,937.94
	按单项计提的应收账款余额	-	3.08	2,505.22	615.85	3,124.14
	合计	83,077.18	508.97	2,937.52	1,538.42	88,062.08
	应收账款余额占比（含单项计提）	94.34%	0.58%	3.34%	1.75%	100.00%
	应收账款余额占比（不含单项计提）	97.81%	0.60%	0.51%	1.09%	100.00%
2020.12.31	按账龄划分的应收账款余额	42,213.25	1,014.44	1,077.51	348.31	44,653.51
	按单项计提的应收账款余额	1,098.16	2,506.31	5.54	624.45	4,234.47
	合计	43,311.41	3,520.75	1,083.05	972.76	48,887.98
	应收账款余额占比（含单项计提）	88.59%	7.20%	2.22%	1.99%	100.00%
	应收账款余额占比（不含单项计提）	94.54%	2.27%	2.41%	0.78%	100.00%

由上表可知，报告期各期末，公司 3 年以上账龄的应收账款余额占比（含单项计提）分别为 1.99%、1.75%、4.60%和 6.09%，3 年以上账龄的应收账款余额占比（不含单项计提）分别为 0.78%、1.09%、1.30%和 1.62%，账龄分布数据准

确。

公司在首轮审核问询函回复中原披露的最近一期期末（2023 年 3 月末，下同）应收账款账龄分布中，三年以上占比为 4.83%，高于所披露的 2020 年末、2021 年末、2022 年末三年以上应收账款占比（即 0.78%、1.09%和 1.30%），主要系最近一期期末三年以上账龄占比（4.83%）包含了单项计提坏账准备的应收账款，前三年数据（即 0.78%、1.09%和 1.30%）未包含单项计提坏账准备的应收账款，两者在统计口径上存在差错，系笔误造成。经调整为统一口径后，最近一期期末公司 3 年以上账龄的应收账款余额占比不存在异常变动的情形，相关数据准确。

五、核查程序及核查意见

保荐人及申报会计师执行了如下核查程序：

1、获取了发行人报告期各期末存货库龄明细表，分析发行人报告期各期末存货的具体构成，了解部分存货库龄较长的原因；获取了发行人三年以上的开发成本主要项目的施工情况，了解并分析其施工周期较长的原因；获取了发行人三年以上的开发产品主要项目，分析其库龄较长的原因。

2、查阅了关于囤地炒地、捂盘惜售相关的法律法规，获取了发行人出具的《上海外高桥集团股份有限公司关于向特定对象发行 A 股股票涉及房地产业务之自查报告》，对比分析发行人是否存在违反相关法律法规的情况。

3、查询了发行人部分库龄较长的存货项目所在区域土地及房产市场价格，对比分析发行人土地及房产单位成本与市场价格情况；获取了发行人报告期后存货销售明细表，分析存货期后销售情况；了解个别项目暂停施工的原因，分析发行人存货跌价准备计提是否充分、谨慎。

4、获取了发行人应收账款账龄明细表，复核账龄划分是否准确，分析报告期各期末账龄分布情况。

经核查，保荐人及申报会计师认为：

1、发行人三年以上存货中，开发成本、开发产品账龄较长的原因主要系公

司区域开发业务的经营模式、项目定位调整以及当地房地产市场环境影响所致，公司部分开发成本、开发产品库龄较长具有合理性。

2、公司部分存货库龄较长符合公司区域开发业务的特点，不存在囤地炒地、捂盘惜售等情况。

3、截至**2023年6月末**，发行人库龄较长的开发成本和开发产品项目不存在跌价的情形，无需计提跌价准备。

4、公司**原**披露的最近一期期末应收账款账龄分布中，三年以上账龄占比数据高于其他三年对应数据，主要系统口径不同所致。经调整为统一口径后，最近一期期末公司3年以上账龄的应收账款余额占比不存在异常变动的情形，应收账款余额的账龄分布数据准确。

问题 4. 关于行政处罚

请发行人针对森兰联行（上海）企业发展有限公司行政处罚，说明该项行政处罚是否构成严重损害上市公司利益、投资者合法权益、社会公共利益的重大违法行为。

请保荐机构和发行人律师核查并发表明确意见。

回复：

一、森兰联行行政处罚的具体事由和情况

公司已披露的森兰联行 2019 年至今的行政处罚的情况如下：

2021 年 2 月 8 日，上海市浦东新区市场监督管理局向森兰联行出具了《上海市浦东新区市场监督管理局行政处罚决定书》（沪市监浦处（2021）152020001769 号），决定向森兰联行罚款人民币 40,000 元。该项行政处罚系森兰联行对其提供物业管理服务（物业管理服务期限自 2018 年 7 月 1 日起）的位于浦东新区张杨北路 2988 号的森兰商都内的其中四台特种设备（螺杆机中的冷凝器两台、蒸发器两台），未按规定办理使用登记和进行定期检验。上述行为违反《中华人民共和国特种设备安全法》第四十条第三款“未经定期检验或者检验不合格的特种设备，不得继续使用”的规定，构成使用未经定期检验的特种设

备的行为。根据《中华人民共和国特种设备安全法》第八十四条第（一）款规定，上海市浦东新区市场监督管理局决定罚款 4 万元。

二、森兰联行行政处罚的整改情况和整改措施

经核查，森兰联行已于上海市浦东新区市场监督管理局现场检查后的 2020 年 9 月 29 日完成对上述设备的定期检验且获得上海市浦东新区特种设备监督检验所出具的 4 份《压力容器定期检验报告》（报告编号分别为 RD2020P5608、RD2020P5609、RD2020P5610、RD2020P5611），并于 2020 年 10 月 22 日取得上述设备的《特种设备使用登记证》（编号分别为：容 10 沪 P00221（20）、容 10 沪 P00222（20）、容 10 沪 P00223（20）容 10 沪 P00224（20））。

森兰联行于 2023 年 2 月 8 日出具了《关于森兰商都空调压力容器被行政处罚的情况说明》，其中载明“目前森兰商都螺杆机在合规正常运行中，并按规范要求年度检测（三年一次）”。经核查，森兰联行于正式行政处罚下发后的 2021 年 2 月 9 日缴纳了上述罚款。同时，自该次处罚后，相关行政机关未对上述事宜出具任何形式的行政处罚。

综上，上述整改措施合法、有效。

三、该项行政处罚是否构成严重损害上市公司利益、投资者合法权益、社会公共利益的重大违法行为

1、根据《中华人民共和国特种设备安全法》第八十四条的规定：“违反本法规定，特种设备使用单位有下列行为之一的，责令停止使用有关特种设备，处三万元以上三十万元以下罚款：（一）使用未取得许可生产，未经检验或者检验不合格的特种设备，或者国家明令淘汰、已经报废的特种设备的；……”，该项处罚之处罚金额为 40,000 元，金额较低，非顶格处罚。

2、根据《关于规范市场监督管理行政处罚裁量权的指导意见》（国市监法规〔2022〕2 号）第十条规定：“……（三）从轻行政处罚是指在依法可以选择的处罚种类和处罚幅度内，适用较轻、较少的处罚种类或者较低的处罚幅度。其中，罚款的数额应当在从最低限到最高限这一幅度中较低的 30% 部分……”。同时，根据《上海市市场监督管理行政处罚裁量基准适用规定》（沪市监规范〔2022〕

1号)第七条规定:“……从轻行政处罚是指在依法可选择的处罚种类和处罚幅度内,适用较轻、较少的处罚种类或者较低的处罚幅度。其中,罚款的数额(倍数)应当为从最低限到最高限这一幅度中较低的30%部分……”,该项处罚之处罚金额40,000元属于法定裁量区间的较低幅度,属于从轻行政处罚。

3、根据《适用意见第18号》的规定,“发行人合并报表范围内的各级子公司,如对发行人主营业务收入和净利润不具有重要影响(占比不超过5%),其违法行为可不视为发行人存在重大违法行为,但违法行为导致严重环境污染、重大人员伤亡或者社会影响恶劣等的除外”。森兰联行2020年、2021年、2022年及**2023年1-6月**的营业收入及净利润占发行人当期的主营业务收入和净利润比重均不超过5%,对发行人主营业务收入和净利润不具有重要影响,且上述被处罚行为未导致严重环境污染、重大人员伤亡或社会影响恶劣的后果,其上述被处罚行为可不视为发行人存在相关情形。

4、如上述所述,森兰联行已缴纳罚款并已完成整改。自该次处罚后,相关行政机关未对该次行政处罚所涉事宜出具任何形式的行政处罚。

综上,该项行政处罚不会对本次发行造成重大不利影响,公司符合《上市公司证券发行注册管理办法》规定的发行条件。该项行政处罚不构成严重损害上市公司利益、投资者合法权益、社会公共利益的重大违法行为。

四、核查程序及核查意见

保荐人及发行人律师执行了如下核查程序:

1、核查了森兰联行报告期内的行政处罚决定书及涉及的罚款缴纳凭证;获取并核查了森兰联行就相关处罚整改的具体措施、新增或完善的制度文件以及内部审批程序,查阅了森兰联行出具的相关整改情况说明;

2、检索了国家企业信用信息公示系统、信用中国网、中国市场监管行政处罚文书网、中国证券监督管理委员会网站等各主要中央及地方政府机构相关行政处罚信息公开披露平台的有关森兰联行报告期内的行政处罚信息。

经核查,保荐人及发行人律师认为:

森兰联行之行政处罚不构成严重损害上市公司利益、投资者合法权益、社会公共利益的重大违法行为。

保荐人总体意见：

对本回复材料中的公司回复，本机构均已进行核查，确认并保证其真实、完整、准确。

（本页无正文，为上海外高桥集团股份有限公司《关于上海外高桥集团股份有限公司向特定对象发行股票申请文件的第二轮审核问询函的回复》之盖章页）

上海外高桥集团股份有限公司

2023年9月11日



发行人董事长声明

本人作为上海外高桥集团股份有限公司的董事长，现就本次审核问询函的回复郑重声明如下：

“本人已认真阅读上海外高桥集团股份有限公司本次审核问询函的回复的全部内容，确认本次审核问询函的回复不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对上述文件的真实性、准确性、完整性、及时性承担相应法律责任。”

发行人董事长：


俞 勇

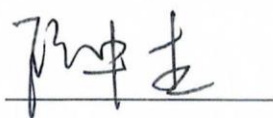
上海外高桥集团股份有限公司



2023年9月11日

（本页无正文，为中信建投证券股份有限公司《关于上海外高桥集团股份有限公司向特定对象发行股票申请文件的第二轮审核问询函的回复》之签字盖章页）

保荐代表人签名：



顾中杰



孙 泉



关于本次审核问询函回复的声明

本人已认真阅读上海外高桥集团股份有限公司本次审核问询函回复的全部内容，了解回复涉及问题的核查过程、本公司的内核和风险控制流程，确认本公司按照勤勉尽责原则履行核查程序，审核问询函回复不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对上述文件的真实性、准确性、完整性、及时性承担相应法律责任。

法定代表人/董事长签名：_____



王常青

中信建投证券股份有限公司

