

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
2021 年年度报告摘要

第一节 重要提示

- 1 本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到 <http://www.sse.com.cn> 网站仔细阅读年度报告全文。
- 2 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性、准确性、完整性，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。
- 3 公司全体董事出席董事会会议。
- 4 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。
- 5 董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

按公司2021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7.57亿元。

第二节 公司基本情况

1 公司简介

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

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	金莹	谢忠铭
办公地址	上海市浦东新区海港大道1515号创晶科技中心T2楼8-9层	上海市浦东新区海港大道1515号创晶科技中心T2楼8-9层
电话	021-64855827	021-64855827
电子信箱	ir@shlingang.com	ir@shlingang.com

2 报告期公司主要业务简介

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。

随着我国城镇化进程加速，核心城市能级不断提升，产业园区之间的协同合作变得更加频繁，合作共赢成为新的发展趋势。目前，园区开发面临的土地、功能制约逐步凸显，园区建设进入“辐射效应”大于“虹吸效应”的新阶段。都市圈产业园区规模效应、集聚效应、协同效应的释放，也使产业园区竞争的逻辑发生根本性转变，从单个园区与单个园区间的竞争逐步演变为都市圈“园区群”与“园区群”间的竞争。为此，衍生出双向飞地经济模式、品牌与管理输出模式、共建园区模式等一系列合作新模式。

我国经济发展正处于新旧动能转换的关键时期，园区作为产业集聚的重要载体、区域经济的重要引擎，正在不断加快园区转型，摆脱同质化竞争，呈现出特色化、差异化发展的特征。在“去同质化”的进程中，数字化技术成为特色化、差异化发展的关键支撑。通过海量的产业数据、竞品数据、企业数据，园区开发企业能够及时掌握产业发展态势，精准开展投资布局和招商定位；运用数字化技术提升园区运营效率和决策科学性，通过分析园区入驻企业运行情况，挖掘园区内企业实际需求，并提供个性化的服务。

在产业园区建设的过程中，科技创新是园区加快经济结构调整，实现转型升级的关键要素，成为产业园区内生发展的原动力和重要引擎。目前，园区开发企业不遗余力的推动众创空间、孵化器创新载体建设，大力发展双创平台、实验室等公共服务平台，加大对知识产权、科技创新的支持和保护力度，通过不断地激发园区创新活力，进而提升园区发展潜力。

上海临港是专业从事园区产业载体开发建设、园区运营服务和产业投资的国有控股上市公司。公司以租售结合、产投联动、科创赋能、服务配套为经营特色，形成了以产业地产为载体、以科创产业为特色、以产业集聚为支点、以产业升级为动能的独特发展模式，通过打造品牌园区、特色园区和精品园区，推动科技创新和产业发展，践行区域转型和城市更新。针对特色产业、特色工艺、特色功能的特殊用途，公司通过科学设计、合理布局物业载体和配套设施，涵盖了产业综合体、研发办公、标准厂房、物流仓储等不同类型的产业载体，形成“人无我有，人有我优，人优我特”的稀缺载体资源。

公司以“特色化、数字化、绿色化、国际化”为园区建设理念，构建与产业高度适配的物业载体服务体系、全方位特色化的科创服务体系、全链条生态化的“基地+基金”模式的金融服务体系、贴近企业实际需求的人才服务体系、完善产城融合和职住平衡的配套服务体系等园区服务体系，通过产城融合、产金融融合、产学研融合、产教融合，形成系统化、体系化的园区发展支撑能力，为园区企业赋能，助力企业提升核心竞争力。

3 公司主要会计数据和财务指标

3.1 近 3 年的主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	2021年	2020年		本年比上年增减(%)	2019年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
总资产	49,264,749,899.90	41,949,954,902.13	41,810,203,698.50	17.44	37,925,141,079.49	37,780,454,548.19
归属于上市公司股东的净资产	15,371,244,509.85	14,544,658,042.92	14,533,458,840.76	5.68	13,636,485,606.48	13,623,586,046.97
营业收入	6,271,921,295.10	3,937,493,040.67	3,929,556,277.52	59.29	3,958,922,658.43	3,949,773,008.68
归属于上市公司股东的净利润	1,535,216,162.03	1,412,668,807.32	1,414,369,164.67	8.67	1,346,961,099.53	1,346,796,763.70
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,558,248,405.16	1,112,003,716.65	1,112,003,716.65	40.13	257,106,108.47	257,106,108.47
经营活动产生的现金流量净额	108,266,150.25	-849,625,566.51	-853,172,395.46	不适用	-4,799,887,057.22	-4,809,976,919.57
加权平均净资产收益率(%)	10.31	10.06	10.08	增加0.25个百分点	13.71	13.72
基本每股收益(元/股)	0.61	0.56	0.67	8.93	0.53	0.71
稀释每股收益(元/股)	0.61	0.56	0.67	8.93	0.53	0.71

3.2 报告期分季度的主要会计数据

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	1,257,790,673.63	2,159,282,249.70	1,373,812,621.14	1,481,035,750.63
归属于上市公司股东的净利润	386,468,059.86	613,503,490.39	349,734,764.40	185,509,847.38
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	287,513,928.23	657,882,493.20	369,337,403.07	243,514,580.66
经营活动产生的现金流量净额	-701,261,917.59	500,931,661.59	474,675,007.50	-166,078,601.25

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

4 股东情况

4.1 报告期末及年报披露前一个月末的普通股股东总数、表决权恢复的优先股股东总数和持有特别表决权股份的股东总数及前 10 名股东情况

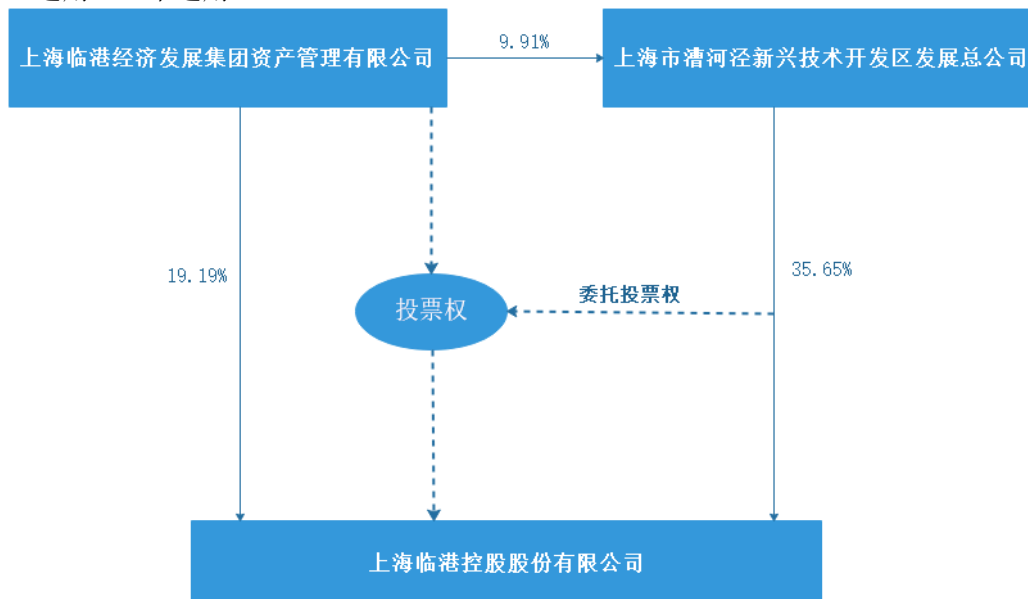
单位：股

截至报告期末普通股股东总数（户）						73,066	
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）						69,352	
前 10 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 条件的股份 数量	质押、标记或 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	149,897,956	899,387,735	35.65	899,387,735	无		国有法人
上海临港经济发展集团资产管理有限公司	80,694,623	484,167,738	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	23,627,477	141,764,861	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	12,320,000	73,920,000	2.93		无		其他
上海松江新桥资产经营有限公司	10,871,905	65,231,432	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	10,080,000	60,480,000	2.40		无		其他

上海市莘庄工业区经济技术发展有限公司	10,000,000	60,000,000	2.38		无	国有法人
普洛斯投资（上海）有限公司	6,170,141	37,020,849	1.47	25,020,849	无	境内非国有法人
上海九亭资产经营管理有限公司	4,627,956	27,767,734	1.10		无	境内非国有法人
天健置业（上海）有限公司	4,612,485	27,674,911	1.10		无	国有法人
上述股东关联关系或一致行动的说明	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。2、太保资管通过其受托管理的中国太平洋人寿保险股份有限公司一分红一个人分红和中国太平洋人寿保险股份有限公司一传统一普通保险产品合计持有上海临港134,400,000股，合计持股数量达到公司总股本5%以上，为公司关联方。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。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。					
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	不适用					

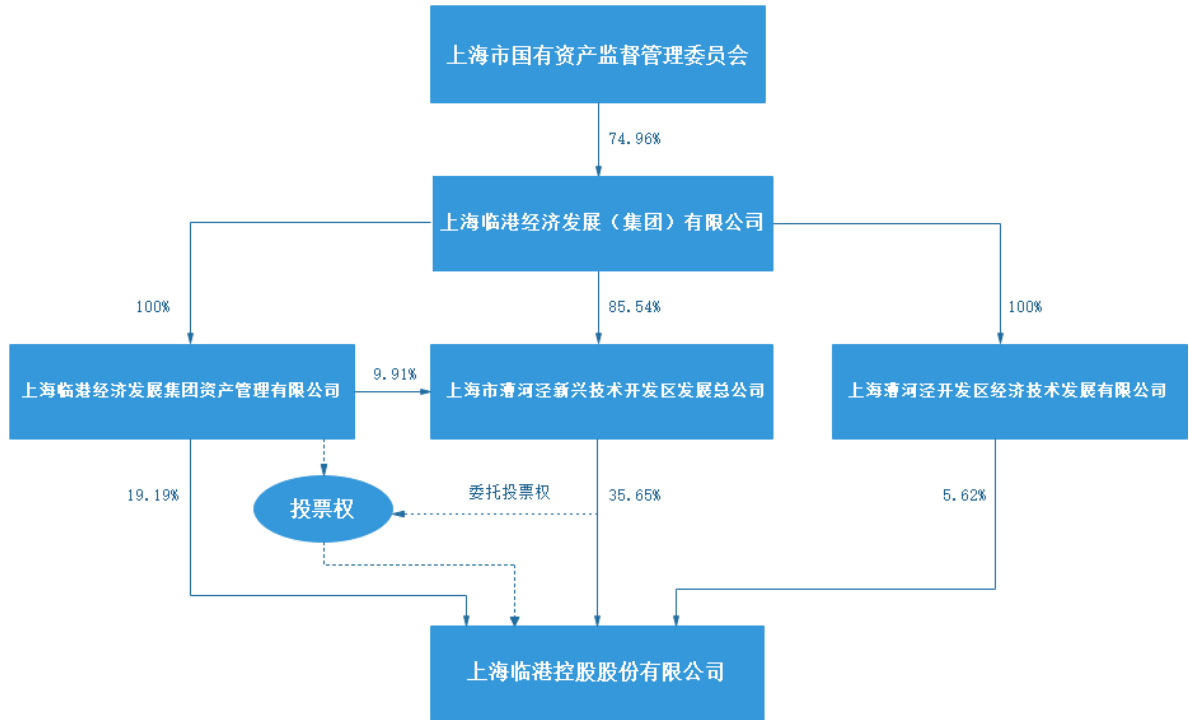
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



4.3 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



4.4 报告期末公司优先股股东总数及前 10 名股东情况

适用 不适用

5 公司债券情况

适用 不适用

5.1 公司所有在年度报告批准报出日存续的债券情况

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	到期日	债券余额	利率(%)
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	2022 年 6 月 12 日	1.61	2.48
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	2023 年 6 月 12 日	5.75	3.61
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	2023 年 1 月 17 日	0.19	3.74
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	2024 年 1 月 17 日	4.6	3.30
上海临港控股股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)	21 临债 01	175939	2025 年 4 月 14 日	5	3.43
上海临港控股股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)	21 临债 02	175940	2026 年 4 月 14 日	5	3.63

上海临港控股股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种一）	21 临债 03	188755	2025 年 9 月 16 日	7	3.05
上海临港控股股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种二）	21 临债 04	188756	2026 年 9 月 16 日	3	3.23
上海临港控股股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行绿色公司债券（第一期）（品种一）	G22 临债 1	185539	2026 年 3 月 21 日	5	3.10
上海临港控股股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行绿色公司债券（第一期）（品种二）	G22 临债 2	185540	2027 年 3 月 21 日	5	3.27
上海临港控股股份有限公司 2022 年度第一期超短期融资券	22 临港控股 SCP001	012280649	2022 年 7 月 15 日	10	2.20
上海临港控股股份有限公司 2022 年度第二期超短期融资券	22 临港控股 SCP002	012280893	2022 年 7 月 29 日	10	2.23
上海临港控股股份有限公司 2022 年度第三期超短期融资券	22 临港控股 SCP003	012281332	2022 年 8 月 12 日	10	2.36
上海临港控股股份有限公司 2022 年度第一期超短期融资券	22 临港控股 CP001	042280111	2022 年 10 月 21 日	10	2.65

报告期内债券的付息兑付情况

债券名称	付息兑付情况的说明
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）	公司于 2021 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 2020 年 6 月 12 日至 2021 年 6 月 11 日期间的利息 399.28 万元。
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）	公司于 2021 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 2020 年 6 月 12 日至 2021 年 6 月 11 日期间的利息 3,102 万元。
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）	公司于 2021 年 1 月 17 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 2020 年 1 月 17 日至 2021 年 1 月 16 日期间的利息 1,122 万元。
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）	公司于 2021 年 1 月 17 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 2020 年 1 月 17 日至 2021 年 1 月 16 日期间的利息 1,925 万元。
上海临港控股股份有限公司 2020 年度第四期超短期融资券	公司于 2021 年 3 月 10 日兑付上海临港控股股份有限公司 2020 年度第四期超短期融资券本金 10 亿元，利息 953.42 万元。
上海临港控股股份有限公司 2020 年度第五期超短期融资券	公司于 2021 年 3 月 20 日兑付上海临港控股股份有限公司 2020 年度第五期超短期融资券本金 10 亿元，利息 872.60 万元。
上海临港控股股份有限公司 2020 年度第一期短期融资券	公司于 2021 年 4 月 10 日兑付上海临港控股股份有限公司 2020 年度第一期短期融资券本金 16 亿元，利息 3,392.00 万元。
上海临港控股股份有限公司 2021 年度第一期超短期融资券	公司于 2021 年 7 月 9 日兑付上海临港控股股份有限公司 2021 年度第一期超短期融资券本金 10 亿元，利息 1,018.36 万元。

上海临港控股股份有限公司 2021 年度第二期超短期融资券	公司于 2021 年 7 月 23 日兑付上海临港控股股份有限公司 2021 年度第二期超短期融资券本金 10 亿元，利息 1,016.00 万元。
上海临港控股股份有限公司 2021 年度第三期超短期融资券	公司于 2021 年 8 月 6 日兑付上海临港控股股份有限公司 2021 年度第三期超短期融资券本金 10 亿元，利息 929.21 万元。

报告期内信用评级机构对公司或债券作出的信用评级结果调整情况

债券名称	信用评级机构名称	信用评级级别	评级展望变动	信用评级结果变化的原因
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）	中诚信国际信用评级有限责任公司	AAA	稳定	不适用
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）	中诚信国际信用评级有限责任公司	AAA	稳定	不适用
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）	中诚信国际信用评级有限责任公司	AAA	稳定	不适用
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）	中诚信国际信用评级有限责任公司	AAA	稳定	不适用
上海临港控股股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）	中诚信国际信用评级有限责任公司	AAA	稳定	不适用
上海临港控股股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）	中诚信国际信用评级有限责任公司	AAA	稳定	不适用
上海临港控股股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种一）	中诚信国际信用评级有限责任公司	AAA	稳定	不适用
上海临港控股股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种二）	中诚信国际信用评级有限责任公司	AAA	稳定	不适用

5.2 公司近 2 年的主要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	2021 年	2020 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率 (%)	59.45	57.83	2.80
扣除非经常性损益后净利润	1,558,248,405.16	1,112,003,716.65	40.13
EBITDA 全部债务比	0.21	0.21	
利息保障倍数	4.39	4.15	5.78

第三节 重要事项

1 公司应当根据重要性原则，披露报告期内公司经营情况的重大变化，以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项。

报告期内，公司实现营业收入 62.72 亿元，较上年增加 23.34 亿元，同比增长 59.29%；实现归属于上市公司股东的净利润 15.35 亿元，较上年增加 1.23 亿元，同比增长 8.67%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 15.58 亿元，较上年增加 4.46 亿元，同比增长 40.13%。截至报告期末，公司总资产 492.65 亿元，较上年增加 73.15 亿元，同比增长 17.44%；归属于上市公司股东的净资产 153.71 亿元，同比增长 5.68%。

2 公司年度报告披露后存在退市风险警示或终止上市情形的，应当披露导致退市风险警示或终止上市情形的原因。

适用 不适用