

证券代码 600848
900928

股票简称 上海临港
临港 B 股

编号：2023-034 号

上海临港控股股份有限公司 关于接待投资者调研情况的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担法律责任。

一、投资者调研情况

近日，上海临港控股股份有限公司（以下简称“公司”或“上海临港”）接待了中信证券股份有限公司、富国基金管理有限公司、南方基金管理有限公司、汇添富基金管理有限公司、易方达基金管理有限公司等机构投资者调研，公司董事会秘书金莹女士参与了投资者调研会议并对投资者提出的问题进行了回复。

二、调研的主要问题及回复情况

1、请问公司的发展优势在哪里？对未来业绩增长的预期如何？

上海临港长期以来在深耕园区开发主责主业的过程中形成了区位优势、产业特色优势、品牌联动优势、综合业态优势、创新驱动优势。

一是公司作为上海市国资委下属国有上市公司，在区位优势上更具广泛性和灵活性。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，公司主动谋划、精准布局，在上海浦东、徐汇、松江、闵行、奉贤、金山、嘉定等上海未来城市发展的重点板块已进行深入布局，同时公司加大管理型物业、管理型资产的规模，前瞻性布局常熟、海宁、大丰等域外园区，形成轻资产品牌服务输出，建立多维融合、相互联动的域外园区发展多元机制，加快推进长三角区域高质量协同发展，增强产业发展的统筹性、整体性、联动性，实现跨区域产业联动、资源转移和要素流动，形成跨区分工、联动发展的园区发展格局，全面打开未来发展的重要战略空间，具备产业发展空间布局优势。

二是公司以打造“特色园区、品牌园区和精品园区”为落脚点，把特色化发展和可持续发展作为工作主线，围绕创新链布局产业链，形成优势更优、特色更特、强项更强的特色产业集聚，打造了一系列国际领先、国内一流的“特色园区、品牌园区”。公司旗下7个园区入选上海市特色产业园区，分别是漕河泾元创未来、浦江创芯之城、临港松江科技城（工业互联网）、南桥智行生态谷、临港新片区大飞机园、临港新片区信息飞鱼和临港国际氢能谷。

三是公司深耕园区开发、运营服务和产业投资，通过“区区合作、品牌联动”的成功模式以及“基金+基地”要素耦合，与上海各区紧密合作，发挥公司“产业+服务+运营+资本”等方面的专业优势，围绕数字经济、生物医药、绿色低碳、新能源等领域，打造一系列产城融合科技之城，“临港”、“漕河泾”、“科技绿洲”等成熟品牌已得到了市场的高度认可，通过发展高质量产业、打造高品质园区、强化高效益经营、做强高效能服务、建设高素质队伍，不断赋能城市发展的能级提升，有效提升区域经济与社会效益，为上海城市更新和区域转型贡献力量。

四是公司拥有产业综合体、研发办公、标准厂房、物流仓储等不同类型的产业载体，能够满足客户发展全生命周期的物业需求，构建了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“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，能够为企业全生命周期的服务保障，赋能园区企业发展。

五是上海临港不断适应产业的升级迭代与客户需求的变化，顺应新一轮科技革命和产业变革大势，以创新驱动为引领，以“848 科创指数”为指引，构建了丰富的园区科创产业应用场景和科技创新特色体系。公司具备创新经济发展、创新人才集聚、创新转化效能、创新辐射带动、科创服务引领、科创生态营造等多个方面的优势，公司旗下漕河泾园区、浦江园区、松江园区、南桥园区等坐拥多个国家级孵化器，依托园区产业集聚优势，以创新带动创业，以创业带动就业，形成了从“苗圃-孵化器-加速器-产业园”的全链条孵化培育体系，具备特有的全周期赋能、全链条加速的驱动能力，科技创新的核心引领作用和能力突出。

2023年，公司将坚持把自身发展和国家战略紧密结合，战略深耕临港新片区、主动参与上海五个新城建设和全市重点区域转型，协同推进三大主业，更大

力度集聚创新要素，推进产业链创新链资金链人才链深度融合，加快形成科技创新策源、技术转化培育、科创服务赋能等“三大能力”，着力发展高质量产业、打造高品质园区、强化高效益经营、做强高效能服务、建设高素质队伍，打造现代化产业体系，坚持走“特色化、可持续、高质量”发展道路，积极谋划经营管理工作，加快形成园区高质量发展体系的“四梁八柱”，持续推动公司未来经营业绩增长。

2、2023 年公司毛利率是否会保持在平稳水平？

公司园区物业租售的毛利率取决于园区物业所在的区域和产品类型，不同区域和类型的产品毛利率差异较大。2022 年，公司物业销售毛利率为 41.35%，公司物业租赁毛利率为 72.56%，毛利率处于较高水平，且公司园区物业租赁的毛利率逐年提升。上海临港将在“科技创新和产业推动者，区域转型和城市更新的引领者”的引领下，立足当下，着眼未来，着力打造高能级产业创新载体，构建高水平技术创新平台，培育战略性新兴产业集群，进一步提升公司的核心竞争力和盈利能力。

3、去年疫情免租影响如何？目前公司园区的出租率是多少？

2022 年，公司旗下园区物业租赁收入 24.30 亿元。疫情租金减免对收入影响金额为 2.74 亿元，还原疫情免租金额后，公司 2022 年度园区物业租赁收入为 27.04 亿元。以此计算，公司园区物业租赁收入较上年同期增长 20.98%。

公司旗下园区的出租率受到不同物业形态、产业生态的影响有所不同。截至 2022 年底，公司竣工物业整体出租率约为 85%。公司各项目的租售情况将根据项目所在的区域、类型以及产业导入和产业发展的需要确定。

4、我们关注到公司 2022 年收购滴水湖金融湾资产，能否介绍一下该项目情况？

滴水湖金融湾是临港新片区推进开放型特殊经济功能区建设的核心承载区之一，是临港面向未来，打造产业发展新动能，构建金融服务新生态的重要窗口。上海临港于 2022 年注入滴水湖金融湾优质资产，通过“制度创新、产业创新、科技创新”，加快构建特色金融服务体系、形成现代服务业功能体系，全力打造外滩、陆家嘴之外的上海第三极金融集聚区。

滴水湖金融湾已先后引进了汇丰银行、大华银行、国融证券等众多持牌类和

投资类金融机构，完成了毅峰资本 QFLP 项目、CLC 联昌跨境人民币资金池项目、吉宝投资项目等多个临港新片区“首单创新”项目，落地了中石油、中远海运、招商局、中铝集团、通用电气等多家世界 500 强企业，以及迪拜环球、德国贝仕、普洛斯、美设国际等众多高端航运和供应链主体。

未来，公司将高位推动国际金融资产交易平台等重大功能性平台在临港新片区尽快落地，着力将滴水湖金融湾打造成为新兴金融集聚的新高地、金融科技发展的样板间、对接国际规则的试验田、海内外金融人才的首选地，为更多外资企业在临港新片区布局创造机遇，全方位支持临港新片区进一步推进高水平对外开放，助力上海国际金融中心建设迈向更高能级。

5、公司是如何理解“中特估”？在“中特估”的大势背景下，公司如何提升核心竞争力、提高股东回报？

中国证监会 2023 年系统工作会议指出，要深刻把握我国的产业发展特征、体制机制特色、上市公司可持续发展能力等因素，推动各相关方加强研究和成果运用，逐步完善适应不同类型的估值定价逻辑和具有中国特色的估值体系，更好发挥资本市场的资源配置功能。作为国有上市公司，上海临港把自身发展和国家战略紧密结合，服从服务国家重大战略和上海发展全局，积极践行自贸区临港新片区、长三角一体化和上海科创中心建设等战略部署，始终胸怀“两个大局”、坚持“四个放在”，全力推动打造国内大循环的中心节点和国内国际双循环的战略链接，奋力投身于中国式现代化建设的伟大新征程。在园区开发、企业服务、产业投资三大主业工作中，紧抓创新驱动、科技引领、园区赋能等特色化发展重点，担当园区高质量发展的践行者、推动者、引领者，积极探索中国特色估值体系建设新模式，增进公司的市场认同和价值实现，可持续地为公司股东创造价值。

6、公司未来有什么分红规划？

上海临港始终高度重视投资者回报，积极回馈投资者，已连续多年实施高比例现金分红，自上市以来累计分红 21.6 亿元。2022 年度，公司拟每 10 股派发现金红利人民币 2.00 元（含税），合计派发现金红利约人民币 5.04 亿元，分红比例超过 50%。未来，公司将积极为投资者创造价值，持续增强投资者回报力度。

7、公司有没有发行 REITs 的计划？

REITs 对公司未来的发展具有重要意义，是实现资产双重溢价，保留优质园

区的运营管理权，继续完成区域内产业导入的重要任务，盘活存量、谋划未来、轻装上阵，增加企业核心竞争力的重要手段。公司将结合“长效性、阶段性”的需要，对资产选择和 REITs 政策进行研究。公司将根据实际情况，在符合国家相关规定和政策要求的前提下，适时推出 REITs 计划。后续如开展 REITs 具体业务，公司将会根据相关要求及时披露，具体情况以公司披露的公告为准。

特此公告。

上海临港控股股份有限公司董事会

2023 年 6 月 9 日