

国泰君安证券股份有限公司  
关于  
上海临港控股股份有限公司  
发行股份及支付现金购买资产并募  
集配套资金暨关联交易  
之  
2020 年度持续督导意见  
暨  
持续督导总结报告

独立财务顾问



中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

二〇二一年四月

## 目录

目录 .....	2
重要声明 .....	3
释 义 .....	4
第一章 交易资产的交付情况 .....	7
一、本次交易情况概述 .....	7
(一) 发行股份及支付现金购买资产 .....	7
(二) 募集配套资金 .....	7
二、股份及资产过户、募集配套资金情况 .....	7
(一) 标的资产交割情况 .....	7
(二) 募集配套资金 .....	9
(三) 独立财务顾问核查意见 .....	13
第二章 交易各方当事人相关协议和承诺的履行情况 .....	14
一、本次交易涉及的相关协议及履行情况 .....	14
二、本次交易涉及的承诺及履行情况 .....	14
第三章 业绩承诺的实现情况 .....	15
一、业绩承诺情况 .....	15
二、减值测试情况 .....	15
三、独立财务顾问核查意见 .....	16
第四章 管理层讨论与分析部分提及的业务发展现状 .....	17
一、上市公司业务发展现状 .....	17
二、独立财务顾问核查意见 .....	18
第五章 上市公司治理结构及运行情况 .....	19
一、上市公司治理结构与运行情况 .....	19
二、独立财务顾问核查意见 .....	20
第六章 与已公布的重组方案存在差异的其他事项 .....	21
第七章 持续督导总结意见 .....	22

## 重要声明

国泰君安证券股份有限公司（以下简称“国泰君安”、“本独立财务顾问”）作为上海临港控股股份有限公司（以下简称“上海临港”）发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易的独立财务顾问，根据《上市公司重大资产重组管理办法》、《上海证券交易所上市公司持续督导工作指引》、《上市公司并购重组财务顾问业务管理办法》等法律法规的规定和要求，按照证券行业公认的业务标准、道德规范，本着诚实信用、勤勉尽责的态度，经过审慎核查，结合上海临港《上海临港控股股份有限公司 2020 年年度报告》，出具了本持续督导意见。

本独立财务顾问出具本持续督导意见系基于如下声明和承诺：

1、本持续督导意见所依据的文件、材料由上市公司及其交易相关方提供。上市公司及其交易相关方保证其所提供的信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对所提供信息的真实性、准确性、完整性负责。

2、本持续督导意见不构成对上海临港的任何投资建议，投资者根据本持续督导意见所做出的任何投资决策而产生的相应风险，本独立财务顾问不承担任何责任。

3、本独立财务顾问未委托或者授权其他任何机构或个人提供未在本持续督导意见刊载的信息和本持续督导意见做任何解释或者说明。

如无特别说明，本公告中有关简称与发行人在 2021 年 5 月 10 日刊载于上海证券交易所网站（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）的《上海临港控股股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（修订稿）》中的有关简称相同。

## 释 义

本持续督导意见	指	《国泰君安证券股份有限公司关于上海临港控股股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易之 2020 年度持续督导意见暨持续督导总结报告》
重组报告书/交易报告书	指	上海临港控股股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）
国泰君安/国泰君安证券/独立财务顾问/本独立财务顾问	指	国泰君安证券股份有限公司
上海临港/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，临港资管的控股股东
临港资管	指	上海临港经济发展集团资产管理有限公司
临港投资	指	上海临港经济发展集团投资管理有限公司
漕总公司	指	上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司
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
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（曾用名为上海漕河泾开发区西区发展有限公司）
科技绿洲公司	指	上海科技绿洲发展有限公司
南桥公司	指	上海漕河泾奉贤科技绿洲建设发展有限公司
双创公司	指	上海漕河泾开发区创新创业园发展有限公司
华万公司/临港欣创/欣创公司	指	原华万国际物流（上海）有限公司，现更名为上海临港欣创经济发展有限公司
普洛斯	指	普洛斯投资（上海）有限公司
建工投资	指	上海建工集团投资有限公司
东久投资	指	东久（上海）投资管理咨询有限公司
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
工开发	指	上海市工业区开发总公司（有限）
科创中心	指	上海漕河泾新兴技术开发区科技创业中心
拟注入资产/标的资产	指	合资公司65%股权、高科技园公司100%股权、科技绿洲公司10%股权、南桥公司45%股权、双创公司15%股权、华万公司55%股权

发行股份及支付现金购买资产	指	上海临港通过向交易对方发行股份及支付现金的方式，购买其持有的合资公司65%股权、高科技园公司100%股权、科技绿洲公司10%股权、南桥公司45%股权、双创公司15%股权、华万公司55%股权的行为
募集配套资金	指	上海临港采用询价方式向包括普洛斯、建工投资在内的不超过10名特定投资者非公开发行股份募集配套资金，募集资金总额不超过本次拟注入资产交易价格的100%，且拟发行的股份数量不超过本次重组前上市公司总股本的20%
本次交易/本次重组/本次重大资产重组	指	上海临港拟进行的重大资产重组行为，包括发行股份及支付现金购买资产及募集配套资金
《发行股份及支付现金购买资产协议》	指	上海临港与漕总公司签署的《发行股份及支付现金购买资产协议》
《发行股份购买资产协议》	指	上海临港与天健置业、久垄投资、莘闵公司、华民置业及蓝勤投资签署的《发行股份购买资产协议》
《发行股份及支付现金购买资产协议之补充协议》	指	上海临港与漕总公司签署的《发行股份及支付现金购买资产协议之补充协议》
《发行股份购买资产协议之补充协议》	指	上海临港与天健置业、久垄投资、莘闵公司、华民置业及蓝勤投资签署的《发行股份购买资产协议之补充协议》
《发行股份及支付现金购买资产协议之补充协议（二）》	指	上海临港与漕总公司签署的《发行股份及支付现金购买资产协议之补充协议（二）》
《发行股份购买资产协议之补充协议（二）》	指	上海临港与天健置业、久垄投资、莘闵公司、华民置业及蓝勤投资签署的《发行股份购买资产协议之补充协议（二）》
《股份认购协议》	指	上海临港与普洛斯、建工投资、东久投资签署的《股份认购协议》
《盈利补偿协议》	指	《上海临港控股股份有限公司与上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司之盈利补偿协议》
《资产托管协议》	指	高科技园公司与漕总公司、工开发、临港资管及科创中心签署的《资产托管协议》
《上市公司2020年报》	指	《上海临港控股股份有限公司2020年度报告》
证监会/中国证监会	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
评估基准日	指	2018年6月30日
审计基准日	指	2018年10月31日
定价基准日	指	本次发行股份的定价基准日为上市公司审议本次重大资产重组相关议案的第九届董事会第三十五次会议决议公告日
交割日	指	指交易各方完成交割之当日
损益归属期/过渡期	指	自评估基准日起至交易交割日当月月末止的期间
期间损益	指	标的资产在损益归属期内产生的盈利或亏损
国浩/国浩律师/法律顾问	指	国浩律师（上海）事务所

天健/天健会计师	指	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
东洲/东洲评估	指	上海东洲资产评估有限公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《重组管理办法》/ 《重组办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法》
《收购管理办法》/ 《收购办法》	指	《上市公司收购管理办法》
《上市规则》	指	《上海证券交易所股票上市规则》
本督导期	指	2020年度
A 股	指	人民币普通股股票
B 股	指	人民币特种股股票
股票	指	人民币普通股股票即A股（除非文中有特殊说明）
元	指	人民币元

注：除特别说明外，所有数值保留两位小数，均为四舍五入。若本持续督导意见中部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上有差异，这些差异是由四舍五入造成的。

# 第一章 交易资产的交付情况

## 一、本次交易情况概述

根据上市公司第九届董事会第三十四次会议决议、第九届董事会第三十五次会议决议、第十届董事会第二次会议决议、2018年第三次临时股东大会决议、第十届董事会第三次会议决议通过的交易方案，本次重大资产重组的方案由上市公司发行股份及支付现金购买资产及募集配套资金两部分组成：

### （一）发行股份及支付现金购买资产

上海临港拟以定价基准日前 20 个交易日股票交易均价的 90%（经上市公司 2017 年度及 2018 年度利润分配方案调整后）的发行价格即 20.56 元/股，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。

### （二）募集配套资金

为提高本次交易整合绩效及支付本次交易部分现金对价，上海临港拟向包括普洛斯、建工投资在内的不超过 10 名特定投资者非公开发行股份募集配套资金不超过 600,000 万元，募集资金规模不超过本次拟注入资产交易价格的 100%，且拟发行的股份数量不超过本次重组前上市公司总股本的 20%。本次募集配套资金以发行股份及支付现金购买资产的实施为前提条件，但募集配套资金成功与否并不影响本次发行股份及支付现金购买资产的实施。

## 二、股份及资产过户、募集配套资金情况

### （一）标的资产交割情况

#### 1、标的资产交割过户情况

##### （1）合资公司 65% 股权

2019 年 6 月 27 日，合资公司 65% 股权已变更登记至上市公司名下，并取得了上海市市场监督管理局换发的《企业法人营业执照》（统一社会信用代码：

913100006072011086)。重组双方已完成合资公司 65%股权的过户事宜，相关工商变更登记手续已办理完毕。

### **(2) 高科技园公司 100%股权**

2019年6月27日，高科技园公司100%股权已变更登记至上市公司名下，并取得了上海市闵行区市场监督管理局换发的《企业法人营业执照》（统一社会信用代码：91310112630403787D）。重组双方已完成高科技园公司100%股权的过户事宜，相关工商变更登记手续已办理完毕。

### **(3) 科技绿洲公司 10%股权**

2019年6月27日，科技绿洲公司10%股权已变更登记至上市公司名下，并取得了上海市闵行区市场监督管理局换发的《企业法人营业执照》（统一社会信用代码：91310112607427246B）。重组双方已完成科技绿洲公司10%股权的过户事宜，相关工商变更登记手续已办理完毕。

### **(4) 南桥公司 45%股权**

2019年6月21日，南桥公司45%股权已变更登记至上市公司名下，并取得了上海市奉贤区市场监督管理局换发的《企业法人营业执照》（统一社会信用代码：91310120580576988U）。重组双方已完成南桥公司45%股权的过户事宜，相关工商变更登记手续已办理完毕。

### **(5) 双创公司 15%股权**

2019年6月24日，双创公司15%股权已变更登记至上市公司名下，并取得了上海市闵行区市场监督管理局换发的《企业法人营业执照》（统一社会信用代码：91310112791484215N）。重组双方已完成双创公司15%股权的过户事宜，相关工商变更登记手续已办理完毕。

### **(6) 华万公司 55%股权**

2019年6月24日，华万公司55%股权已变更登记至上市公司名下，同时华万公司更名为上海临港欣创经济发展有限公司并变更经营范围。华万公司于2019年6月24日取得了上海市奉贤区市场监督管理局换发的《企业法人营业执照》（统



一社会信用代码：91310120697245509J）。重组双方已完成华万公司 55% 股权的过户事宜，相关工商变更登记手续已办理完毕。

## 2、验资情况

根据天健出具的《验资报告》（天健验[2019]6-36号），截至 2019 年 6 月 30 日，交易对方作为出资的股权均已办理工商登记变更手续，上海临港已收到作为出资的该等股权，相应增加股东权益人民币 16,106,149,927.49 元，其中人民币 783,373,055.00 计入股本，余额计入资本公积。截至 2019 年 6 月 30 日，变更后的累计注册资本人民币 1,903,292,332.00 元，股本人民币 1,903,292,332.00 元。

## 3、新增股份登记

上市公司收到中国证券登记结算有限责任公司上海分公司 2019 年 7 月 16 日出具的《证券变更登记证明》，上海临港向交易对方非公开发行的 783,373,055 股人民币普通股股票已办理完毕股份登记手续。之后，上海临港将向工商行政管理机关申请办理注册资本变更等事宜。

### （二）募集配套资金

#### 1、募集资金基本情况

经中国证券监督管理委员会《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）核准，上市公司向漕总公司等发行 783,373,055 股股份用于购买相关资产，同时采用非公开发行方式发行 198,775,880 股股份募集配套资金，每股发行价格为 23.98 元，本次募集资金总额共计人民币 4,766,645,602.40 元。扣除承销费用及其他发行费用后，实际募集资金净额为人民币 4,720,575,819.52 元，上述资金于 2019 年 11 月 25 日全部到位。

本次募集配套资金净额将用于支付本次重组的现金对价、科技绿洲四期项目、科技绿洲五期项目、科技绿洲六期项目、南桥欣创园二三年的开发建设。募集资金使用计划如下表所示：

序号	项目名称	投资总额 (万元)	拟投入募集资金金额 (万元)
1	支付本次交易现金对价	-	279,338.30

序号	项目名称	投资总额 (万元)	拟投入募集资金金额 (万元)
2	科技绿洲四期项目	196,993.23	72,120.53
3	科技绿洲五期项目	250,398.40	84,140.62
4	科技绿洲六期项目	365,876.65	12,417.95
5	南桥欣创园二三期	77,298.08	24,040.18
合计			<b>472,057.58</b>

## 2、验资及证券发行登记情况

天健会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“天健会计师”）对募集资金到位情况进行了审验，并出具了天健验[2019] 6-65号《验资报告》。截至2019年11月25日止，上市公司已收到由国泰君安划付的扣除证券承销费用3,000,000.00元后的募集资金为4,763,645,602.40元。扣除本次发行费用（承销费、财务顾问费、律师费、审计费等）46,069,782.88元（不含税）后，发行人本次募集资金净额4,720,575,819.52元，其中：计入实收股本198,775,880.00元，计入资本公积（股本溢价）4,521,799,939.52元。截至2019年11月25日，变更后的累计注册资本为人民币2,102,068,212.00元，股本为人民币2,102,068,212.00元。

本次发行新增股份已于2019年12月2日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕登记托管手续。

## 3、募集资金管理情况

2019年12月5日，上市公司和独立财务顾问与中信银行股份有限公司上海分行签订了《上海临港控股股份有限公司非公开发行A股股票募集资金专户存储三方监管协议》（详见上市公司临2019-074号公告），对募集资金进行专户储存。

2020年4月9日，上市公司和独立财务顾问与上海农村商业银行股份有限公司南汇支行（以下简称上海农商银行南汇支行）（南桥欣创园二三期项目）及项目实施主体上海临港欣创经济发展有限公司签订了《上海临港控股股份有限公司非公开发行A股股票募集资金专户存储四方监管协议》（详见上市公司临2020-024号公告），对募集资金进行专户储存。

2020年5月25日，上市公司和独立财务顾问分别与上海农商银行南汇支行（科技绿洲四期项目）、中国光大银行股份有限公司上海分行（以下简称光大银行上海分行）（科技绿洲五期项目、科技绿洲六期项目）及项目实施主体上海漕河泾开发区高科技园发展有限公司签订了《上海临港控股股份有限公司非公开发

行 A 股股票募集资金专户存储四方监管协议》（详见上市公司临 2020-048 号公告），对募集资金进行专户储存。

#### 4、募集资金使用情况

2020 年度，上市公司实际使用募集资金 250,571.82 万元，本年度收到的银行存款利息扣除银行手续费等的净额为 2,097.02 万元。截至 2020 年 12 月 31 日，累计已使用募集资金 400,571.82 万元，累计收到的银行存款利息扣除银行手续费等的净额为 2,646.07 万元。

截至 2020 年 12 月 31 日，尚可使用的募集资金余额为 74,131.83 万元（包括累计收到的银行存款利息扣除银行手续费等的净额 2,646.07 万元）。

截至 2020 年 12 月 31 日募集资金存放及专户余额情况如下：

开户主体	募集资金存放银行名称	账号	截至 2020 年 12 月 31 日 余额（元）
上海临港	中信银行上海分行	8110201013101106131	485,606,774.95
临港欣创	农商银行临港新片区支行 (注)	50131000781546183	60,504,769.48
高科技园 公司	农商银行临港新片区支行 (注)	50131000781594579	21,371,578.96
高科技园 公司	光大银行上海分行营业部	36510188001252671	83,470.33
高科技园 公司	光大银行上海分行营业部	36510188001217590	173,751,671.07
<b>募集资金账户余额合计</b>			<b>741,318,264.79</b>

注：农商银行临港新片区支行曾用名为农商银行南汇支行

#### 5、使用闲置募集资金进行现金管理的情况

截至 2020 年 12 月 31 日，上市公司不存在对闲置募集资金进行现金管理，投资相关产品情况。

#### 6、以募集资金置换预先已投入募集资金投资项目自筹资金情况

在募集资金到位前，上市公司已经以自筹资金预先投入本次募投项目，截至 2019 年 11 月 30 日，实际投资累计金额为 74,376.28 万元，天健会计师事务所（特殊普通合伙）已对上市公司募投项目实际使用自筹资金的情况进行了鉴证，并出具了《关于上海临港控股股份有限公司以自筹资金预先投入募集资金投资项目的鉴证报告》（天健审（2020）6-17 号）。上市公司第十届董事会第十四次会议和第

十届监事会第十二次会议审议通过了《关于以募集资金向子公司增资并置换预先已投入募集资金投资项目自筹资金的议案》，拟将募集资金 74,376.28 万元置换预先已投入募集资金项目的自筹资金；独立董事对上述使用募集资金置换预先已投入的自筹资金的事项发表了明确同意意见。

上市公司本次以募集资金置换的时间距募集资金到账时间未超过 6 个月，符合《上市公司监管指引第 2 号——上市公司募集资金管理和使用的监管要求》《上海证券交易所上市公司募集资金管理办法（2013 年修订）》等相关法规的要求；本次以募集资金置换预先已投入募投项目的自筹资金，没有与募投项目的实施计划相抵触，不影响募集资金投资项目的正常进行，不存在变相改变募集资金投向和损害股东利益的情况。

截至 2020 年 12 月 31 日，上市公司已将科技绿洲四期项目、科技绿洲五期项目、科技绿洲六期项目和南桥欣创园二三期项目预先投入金额 74,376.28 万元进行置换。

#### **7、使用闲置募集资金暂时补充流动资金情况**

2019 年 12 月 30 日，上市公司第十届董事会第十一次会议和第十届监事会第十次会议分别审议并通过了《关于使用部分闲置募集资金暂时补充流动资金的议案》，董事会同意公司拟使用不超过人民币 10 亿元闲置募集资金暂时性补充流动资金，使用期限自董事会审议通过之日起不超过 12 个月，到期将归还至募集资金专户。2019 年 12 月 30 日，上市公司与子公司上海临港经济发展集团投资管理有限公司签订内部资金专项调度协议，协议约定专项资金调度期限为 2019 年 12 月 30 日至 2020 年 12 月 27 日。上市公司已划转闲置募集资金人民币 2.40 亿元至上海临港经济发展集团投资管理有限公司暂时性补充流动资金。

2020 年 1 月 3 日，上市公司划转闲置募集资金人民币 3.35 亿元至自有资金账户暂时性补充流动资金。

2020 年 1 月 15 日，上市公司与子公司上海漕河泾开发区高科技园发展有限公司签订内部资金专项调度协议，协议约定专项资金调度期限为 2019 年 12 月 31 日至 2020 年 12 月 28 日。上市公司划转闲置募集资金人民币 4.20 亿元至上海漕河泾开发区高科技园发展有限公司暂时性补充流动资金。

2020年9月21日，公司将用于暂时补充流动资金的人民币4.2亿元闲置募集资金归还至募集资金专用账户，2020年9月22日，公司将用于暂时补充流动资金的人民币1亿元闲置募集资金归还至募集资金专用账户，2020年12月23日，公司将用于暂时补充流动资金的人民币2.4亿元闲置募集资金归还至募集资金专用账户，2020年12月28日，公司将用于暂时补充流动资金的人民币2.35亿元闲置募集资金归还至募集资金专用账户。

截至2020年12月31日，上述补充流动资金合计人民币9.95亿元的募集资金已全部归还至募集资金专用账户。

#### **8、超募资金的使用情况**

截至2020年12月31日，上市公司不存在资金超募的使用情况。

#### **9、募集资金投资项目变更情况**

截至2020年12月31日，上市公司不存在募集资金投资项目变更的情况。

#### **10、节余募集资金的使用情况**

截至2020年12月31日，上市公司不存在使用节余募集资金的情况。

#### **11、募集资金使用的其他情况**

截至2020年12月31日，上市公司不存在使用募集资金的其他情况。

上市公司科技绿洲四期项目、科技绿洲五期项目、科技绿洲六期项目和南桥欣创园二三期系本公司的部分开发项目，本公司各开发项目共同使用人员和除募集资金以外的资金，共同承担管理支出，故无法单独核算效益。上述募集资金投资项目完工后实现的租售收入为本公司营业收入的组成部分。

### **（三）独立财务顾问核查意见**

经核查，本独立财务顾问认为：本次交易相关各方已完成上市公司标的资产的交付与过户，并完成相应的工商变更手续。本次募集配套资金已发行完毕，募集配套资金的发行过程、缴款和验资以及存放、使用环节合规。上市公司已就本次重组办理注册资本、公司章程等工商变更登记手续。上市公司因本次重组而新增加的股份已在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记，合法有效。

## 第二章 交易各方当事人相关协议和承诺的履行情况

### 一、本次交易涉及的相关协议及履行情况

本次重大资产重组相关的主要协议包括：上海临港与漕总公司签署的《发行股份及支付现金购买资产协议》及其补充协议、《盈利补偿协议》；上海临港与天健置业、久垄投资、莘闵公司、华民置业及蓝勤投资签署的《发行股份购买资产协议》及其补充协议；上海临港与普洛斯、建工投资等签署的《股份认购协议》及其补充协议；高科技园公司与漕总公司、工开发、临港资管及科创中心签署的《资产托管协议》。

截至本持续督导意见出具之日，上述协议均已生效且交易各方已经按照协议的约定履行了各自义务，未出现违反协议约定的行为。

经核查，独立财务顾问认为，截至本持续督导意见出具之日，重组相关方已履行本次交易涉及的相关协议，未出现违反协议约定的行为。

### 二、本次交易涉及的承诺及履行情况

本次交易过程中，相关各方出具了多项承诺。经核查，本独立财务顾问认为：截至本持续督导意见出具之日，相关各方未出现违反其在本次重大资产重组过程中作出的承诺事项的情况。

## 第三章 业绩承诺的实现情况

### 一、业绩承诺情况

根据重组双方达成的盈利补偿安排，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”）在补偿期限内（即 2019 年、2020 年及 2021 年）合计实现归属于母公司股东的净利润不低于 187,629.76 万元（以下简称“累积承诺利润”）。若在补偿期限内累积实际利润未能达到累积承诺利润，漕总公司将向上市公司进行补偿。

在业绩补偿期限届满时，由上市公司聘请各方认可的具有证券业务资格的会计师事务所对承诺补偿资产 1 进行减值测试，若发生资产减值，漕总公司应当对公司就该等资产减值部分另行补偿。

由于本次业绩承诺为三年累计承诺，截至本持续督导意见签署日，漕总公司所做出的补偿承诺尚未进入履行期，因此暂不涉及向上市公司进行补偿的情况。

### 二、减值测试情况

本次交易漕总公司下属拟注入资产中，合资公司 65% 股权所含存货科目项下的新洲大楼项目和投资性房地产科目项下东兰路 111 弄 13-15 号底层及 1-5 号底层及古美路 491 弄 23-25 底层的住宅、高科技园公司 100% 股权所涉存货科目下住宅（不包括住宅之配套店铺或商场）及科技绿洲三期一 B 标 23 幢房产系采取市场法进行评估。除上述资产（以下合称“承诺补偿资产 2”）外，漕总公司下属拟注入资产及其相关项目均不存在采用市场法确定评估结论的情况。

在业绩补偿期限届满时，由上市公司聘请各方认可的具有证券业务资格的会计师事务所对承诺补偿资产 2 进行减值测试，若发生资产减值，漕总公司应当对公司就该等资产减值部分进行补偿。

截至本持续督导意见签署日，上述减值测试安排尚未进入履行期，因此暂不涉及向上市公司进行补偿的情况。

### 三、独立财务顾问核查意见

经核查，本独立财务顾问认为：漕总公司的业绩承诺及减值测试安排尚未进入履行期，暂不涉及向上市公司进行补偿的情况。



## 第四章 管理层讨论与分析部分提及的业务发展现状

### 一、上市公司业务发展现状

上海临港作为专业从事园区产业载体开发建设和运营服务的国有控股上市公司，始终以“产业发展的推动者，城市更新的建设者，园区转型的引领者”为使命，坚持服务于上海自由贸易区、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、为产业创造价值、为城市创造价值。

2019年，上海临港通过发行股份及支付现金购买资产的方式注入临港集团下属漕河泾园区相关业务资产，增加了上市公司物业资产储备，有利于上市公司进一步集聚优势资源、打造新的区域产业集聚平台，推进在上海产业园区的战略布局。本次重组完成后，上市公司总资产、净资产及营业收入规模均有大幅度提升，增厚公司每股收益，提高了上市公司的持续盈利能力。

2020年度，上海临港实现营业收入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%，上市公司推进业务转型发展、促进优质资产沉淀的举措初见成效。截至报告期末，上市公司总资产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%。

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。截至2020年12月31日，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。2020年度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16.4万平方米，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”。

2020年度，上海临港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5.7万平方米。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。

## 二、独立财务顾问核查意见

经核查，本独立财务顾问认为：通过本次重组，上市公司注入漕河泾园区相关业务资产，进一步增强了自身的盈利能力和可持续发展能力；2020年度上市公司整体业务发展良好，综合实力得到进一步增强。本次重组增强了上市公司的盈利能力及可持续发展能力，有利于上市公司和全体股东的长远利益，基本达到了重组的预期效果。

## 第五章 上市公司治理结构及运行情况

### 一、上市公司治理结构与运行情况

本次交易前，上市公司已按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》及其他有关法律法规的要求，建立并逐步完善法人治理结构，规范公司运作，同时加强信息披露工作。本次交易后，上市公司继续严格按照《上市公司治理准则》等法律法规的要求，完善相关内部决策和管理制度，建立健全有效的法人治理结构，规范上市公司运作。

#### 1、关于股东和股东大会

上市公司严格按照《上市公司股东大会规则》的要求和公司制定的《公司章程》、《股东大会议事规则》的要求召集、召开股东大会，平等对待所有股东，保证每位股东能充分行使表决权，并享有对公司重大事项的知情权与参与权。

#### 2、关于控股股东与上市公司

上市公司拥有独立完整的业务和自主经营的能力，在业务、人员、资产、机构、财务上独立于控股股东，公司董事会、监事会和内部机构独立运作。上市公司的控股股东严格规范自身行为，不直接或间接干预上市公司的决策和生产经营活动；不利用其控股地位谋取额外利益，损害上市公司和其他股东利益。

#### 3、关于董事与董事会

上市公司将采取相关措施进一步提升治理水平，充分发挥董事会专业委员会作用，落实公司《董事会审计委员会实施细则》、《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》、《董事会提名委员会实施细则》等制度，并在公司章程中进一步明确董事会与经营管理层的决策权限，实现公司治理的规范运行。

#### 4、关于监事和监事会

上市公司将继续按照《监事会议事规则》的要求，完善监事会结构，促使公司监事会和监事有效地履行监督职责，确保监事会对公司财务以及董事、经理和

其他高级管理人员履行职责的合法、合规性进行监督的权力，维护公司以及股东的合法权益。

#### **5、关于绩效评价与激励约束机制**

上市公司正在积极建立公正、透明的董事、监事和高级管理人员的绩效评价标准和激励约束机制。《公司章程》明确规定了高级管理人员的履职行为、权限和职责，高级管理人员的聘任公开、透明，符合法律法规的规定。

#### **6、关于信息披露和透明度**

上市公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》、上市公司《信息披露事务管理制度》等相关法律法规和公司制度的要求进行信息披露，并指定董事会秘书负责信息披露工作、接待股东来访和咨询，确保真实、准确、完整、及时地披露信息。除按照强制性规定披露信息外，上市公司保证主动、及时地披露所有可能对股东和其他利益相关者的决策产生实质性影响的信息，保证所有股东有平等的机会获得信息。

## **二、独立财务顾问核查意见**

经核查，本独立财务顾问认为：在持续督导期内，上市公司根据《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《上海证券交易所股票上市规则》和中国证监会及上海证券交易所有关法律、法规的要求，不断修订和完善法人治理结构，提高公司规范运作水平，能够真实、准确、完整、及时地披露有关信息，保护公司和投资者的合法权益。公司后续将根据相关法律法规，进一步完善和规范公司治理。

## 第六章 与已公布的重组方案存在差异的其他事项

经核查，本独立财务顾问认为：本次交易的相关各方已按照公布的发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金的方案履行或继续履行各方责任和义务，无实际实施的方案与已公布的重组方案存在差异的其他事项。

## 第七章 持续督导总结意见

经核查，本独立财务顾问认为：截至本持续督导意见出具日，上海临港本次重大资产重组的标的资产及涉及的股份已经完成交割及登记过户，并履行了相应信息披露义务；本次募集配套资金已发行完毕，募集配套资金的发行过程、缴款和验资以及存放、使用环节合规。

截至本持续督导意见出具日，本次重组中交易各方不存在违反所出具的承诺的情况。截至本持续督导意见出具日，漕总公司的业绩承诺及减值测试安排尚未进入履行期，暂不涉及向上市公司进行补偿的情况。

截至本持续督导意见出具日，上市公司整体业务发展良好，综合实力得到进一步增强，各项业务发展符合预期。自重组完成以来，上市公司的治理结构不断完善，公司法人治理结构符合现代企业制度和《上市公司治理准则》的要求。依照《上市公司重大资产重组管理办法》、《上市公司并购重组财务顾问业务管理办法》等相关法规的规定，本独立财务顾问对上海临港本次重组的持续督导工作已于上海临港 2020 年年度报告公告日到期。

鉴于本次重组的配套募集资金尚未使用完毕、业绩承诺及减值测试安排尚未进入履行期，本独立财务顾问将持续关注配套募集资金的后续使用情况与业绩承诺及减值测试的履行情况。

（以下无正文）

(本页无正文，为《国泰君安证券股份有限公司关于上海临港控股股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易之 2020 年度持续督导意见暨持续督导总结报告》之签章页)

独立财务顾问主办人： 王牌  
王牌

徐咏雷  
徐咏雷



国泰君安证券股份有限公司

2021 年 4 月 13 日