



上海紫竹高新区（集团）有限公司

（上海市闵行区剑川路 468 号）

公开发行2019年公司债券（第一期）
募集说明书
（面向合格投资者）

主承销商



兴业证券股份有限公司

CHINA INDUSTRIAL SECURITIES CO., LTD.

（福建省福州市湖东路 268 号）

签署日期：2019年5月6日

重要声明

本募集说明书依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第23号——公开发行公司债券募集说明书（2015年修订）》及其它现行法律、法规的规定，以及中国证监会对本期债券的核准，并结合发行人的实际情况编制。

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺，截至本募集说明书封面载明日期，本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人（会计主管人员）保证本募集说明书及其摘要中财务会计报告真实、完整。

主承销商已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。主承销商承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，主承销商承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

受托管理人承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，受托管理人承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。受托管理人承诺，在受托管理期间因其拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及受托管理人声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立投资判断并自行承担相关风险。证券监督管理机构及其他政府部门对本期发行所作的任何决定，均不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《中华人民共和国证券法》的规定，本期债券依法发行后，发行人经营与收益的变化由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资人自行负责。

投资者认购或持有本期债券视作同意《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》及债券受托管理人报告将置备于债券受托管理人处，债券持有人有权随时查阅。

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。投资者在评价和购买本期债券时，应特别审慎地考虑本募集说明书第二节所述的各项风险因素。

重大事项提示

一、本期债券评级为AA+。本期债券上市前，本公司最近一期末的净资产为52.86亿元（截至2018年12月31日合并报表中所有者权益）；本期债券上市前，公司最近三个会计年度归属于母公司所有者的平均净利润为4.72亿元（2016年、2017年和2018年合并报表中归属于母公司股东的净利润的平均值），预计不少于本期债券一年利息的1.5倍。本期债券发行及上市安排请参见发行公告。

二、最近三年，本公司合并口径下经营活动产生的现金流量净额分别为27.27亿元、-3.70亿元和5.09亿元；归属于母公司股东的净利润分别为6.12亿元、3.63亿元和4.42亿元，资产负债率分别为62.55%、59.51%和62.02%。

三、根据上海市财政局、上海市发改局、上海市科学技术委员会和闵行区政府等单位重新下发了《关于印发<上海紫竹高新技术产业开发区专项发展资金使用和管理办法>的通知》（沪财预[2016]146号），通知规定上海市和闵行区在“十三五”期间共同设立37.5亿元的专项发展资金，其中闵行区出资22.5亿元，用于支持紫竹高新区的发展。同时，根据闵行区政府、吴泾镇政府和紫竹集团于2018年签署的《关于建设上海紫竹高新技术产业开发区的框架协议》，约定对于2018-2022年紫竹高新区区得收入超过市规定的专项发展资金匹配部分并扣除“园区内企业享受的区级各类政策扶持资金”、“支持紫竹周边地区经济社会发展和民生改善资金”和“基本公共产品统筹应承担资金”，由闵行区建立专项扶持资金，对紫竹集团给予扶持。在上述扶持政策有效期到期后，政府扶持政策的延续性将给发行人园区开发与服务业务板块的收入带来不确定性。

四、最近三年，发行人短期借款和一年内到期的非流动负债合计额分别为226,986.00万元、138,086.00万元和290,323.00万元，短期债务到期规模较大，若发行人不能有效周转其银行贷款，或将面临一定的短期流动性风险。

五、受国民经济总体运行状况、经济周期和国家宏观经济政策，财政、货币政策和国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。公司债券属于利率敏感性投资品种，其投资价值在其存续期内将随市场利率的波动而变动，从而将给债券投资者的债券投资收益水平带来一定的不确定性。

六、本期债券仅面向合格投资者公开发行。本公司将在本期债券发行结束后及时向上海证券交易所办理上市流通事宜，但本公司无法保证本期债券能按照预期上市交易，亦无法保证本期债券能够在债券二级市场有活跃的交易，可能会出现公司债券在二级市场交易不活跃甚至无法持续成交的情况，投资者可能会面临流动性风险。

七、本期债券评级机构中诚信证券评估有限公司评定本期债券的主体长期信用等级为AA+，评定本期债券的信用等级为AA+。虽然公司目前资信状况良好，但在本期债券的存续期内，公司无法保证主体信用评级和本期债券的信用评级不会发生负面变化。资信评级机构每年将对公司主体信用和本期公司债券进行一次跟踪评级。在本期债券存续期间，若出现任何影响公司信用级别或债券信用级别的事项，评级机构调低公司信用级别或债券信用级别，都将会对债券投资人的利益产生不利影响。

八、遵照《公司债券发行与交易管理办法》等法律、法规的规定以及本募集说明书的约定，为维护债券持有人享有的法定权利和债券募集说明书约定的权利，发行人已制定《债券持有人会议规则》；为明确约定发行人、债券持有人及债券受托管理人之间的权利、义务及违约责任，发行人聘任了兴业证券担任本期公司债券的债券受托管理人，并订立了《债券受托管理协议》。凡通过认购、购买或以其他方式合法取得并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书规定的《债券持有人会议规则》、《债券受托管理协议》等对本期债券各项权利和义务的规定。

九、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对于所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让取得本期债券的持有人）均有同等约束力。在本期债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。

十、在本期债券评级的信用等级有效期内，资信评级机构将对发行人进行持续跟踪评级，持续跟踪评级包括持续定期跟踪评级与不定期跟踪评级。跟踪评级

期间，资信评级机构将持续关注发行人外部经营环境的变化、影响发行人经营或财务状况的重大事件、发行人履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，以动态地反映发行人的信用状况。中诚信证券评估有限公司的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将通过中诚信证券评估有限公司的网站（<http://www.ccxr.com.cn/>）予以公告，并由发行人在上海证券交易所网站公告。

目 录

释 义	1
第一节 发行概况	4
一、本期发行的基本情况	4
二、本期债券发行及上市安排	7
三、本期债券发行的有关机构	8
四、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系	10
五、认购人承诺	11
第二节 风险因素	12
一、本期公司债券的投资风险	12
二、与发行人相关的风险	13
第三节 发行人及本期债券的资信状况	21
一、资信评级机构及信用评级情况	21
二、信用评级报告的主要事项	21
三、公司资信情况	23
第四节 偿债计划及其他保障措施	26
一、偿债计划	26
二、偿债基础	27
三、偿债保障措施	28
四、违约责任	31
五、争议解决方式	32
第五节 发行人基本情况	33
一、发行人概况	33
二、发行人设立及变更情况	33
三、发行人组织结构和重要的权益投资情况	36
四、控股股东和实际控制人	45
五、发行人董事、监事、高级管理人员的基本情况	46
六、发行人主营业务情况	51
七、发行人治理结构	91
八、发行人违法违规情况	93

九、发行人的独立经营情况	93
十、发行人关联交易情况	94
十一、发行人关联方资金占用及担保情况	102
十二、发行人内部控制体系	102
十三、信息披露工作安排	106
第六节 财务会计信息	108
一、最近三年的财务报表	108
二、最近三年合并财务报表范围及变化情况	114
三、最近三年主要财务指标	115
四、管理层分析意见	117
五、有息负债情况	138
六、资产负债表日后事项、或有事项、承诺事项及其他重要事项	138
七、受限资产情况	140
八、金融衍生产品、大宗商品期货和理财产品持有情况	140
第七节 募集资金运用	141
一、本期债券募集资金数额	141
二、本期债券募集资金的运用计划	141
三、募集资金的现金管理	142
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施	142
五、本期债券募集资金专项账户管理安排	142
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响	142
七、发行人关于本期债券募集资金的承诺	143
第八节 债券持有人会议	144
一、债券持有人行使权利的形式	144
二、债券持有人会议规则主要条款	144
第九节 债券受托管理人	154
一、债券受托管理人	154
二、《债券受托管理协议》主要内容	154
三、受托管理事务报告	165
第十节 发行人及有关中介机构声明	167
一、 发行人声明	168

二、发行人全体董事、监事、高级管理人员声明	169
三、主承销商声明	172
四、受托管理人声明	173
五、发行人律师声明	174
六、承担审计业务的会计师事务所声明	175
七、评级机构声明	176
第十一节 备查文件	177
一、本募集说明书的备查文件	177
二、查阅地点	177
三、查阅时间	178

释 义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

紫竹集团/集团/公司/本公司/发行人	指	上海紫竹高新区（集团）有限公司（若无文中语境特指）
本期债券	指	发行人本期公开发行的总额 5 亿元的上海紫竹高新区（集团）有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）
本期发行	指	本期债券的公开发行
募集说明书	指	本公司根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《上海紫竹高新区（集团）有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）募集说明书》
募集说明书摘要	指	本公司根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《上海紫竹高新区（集团）有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）募集说明书摘要》
发行公告	指	本公司根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《上海紫竹高新区（集团）有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）发行公告》
信用评级报告、评级报告	指	《上海紫竹高新区（集团）有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）信用评级报告》
法律意见书	指	《关于上海紫竹高新区（集团）有限公司申请发行 2018 年公司债券的法律意见书》
主承销商、债券受托管理人、兴业证券	指	兴业证券股份有限公司
承销团	指	由主承销商为承销本期发行而组织的承销机构的总称
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会及其派出机构
A 股	指	每股票面价值为人民币壹元整的人民币普通股
登记结算机构、登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

交易所、上证所	指	上海证券交易所
发行人律师、律师事务所	指	上海市恒业律师事务所
财务审计机构、会计师事务所	指	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）
资信评级机构、评级机构、中诚信证券	指	中诚信证券评估有限公司
公司董事会	指	上海紫竹高新区（集团）有限公司董事会
董事、公司董事	指	上海紫竹高新区（集团）有限公司董事会成员
债券持有人	指	通过认购或购买或其他合法方式取得本期公司债券之投资者
公司章程	指	上海紫竹高新区（集团）有限公司公司章程
《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》
《债券持有人会议规则》	指	为保障公司债券持有人的合法权益，根据相关法律法规制定的《上海紫竹高新区（集团）有限公司公开发行2018年公司债券持有人会议规则》
《债券受托管理协议》	指	本公司与债券受托管理人签署的《上海紫竹高新区（集团）有限公司公开发行2018年公司债券受托管理协议》及其变更和补充
《管理办法》	指	中国证券监督管理委员会于2015年1月15日颁布实施的《公司债券发行与交易管理办法》
最近三年、近三年、报告期	指	2016年、2017年和2018年
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
交易日	指	上海证券交易所的正常营业日
法定节假日、休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）

元	指	如无特别说明，指人民币元
紫竹高新区、园区	指	上海紫竹高新技术产业开发区
紫江企业	指	上海紫江企业集团股份有限公司
紫江集团	指	上海紫江（集团）有限公司
威尔泰工业	指	上海威尔泰工业自动化股份有限公司
紫竹半岛	指	上海紫竹半岛地产有限公司
数码港	指	上海紫竹信息数码港有限公司
创意港	指	上海紫竹数字创意港有限公司
土地批租	指	由政府或其授权委托的企业，对一定区域范围内的城市国有土地（毛地）或乡村集体土地（生地）进行统一的征地、拆迁、安置、补偿，并进行适当的市政配套设施建设，使该区域范围内的土地达到“三通一平”、“五通一平”或“七通一平”的建设条件（熟地），再对熟地进行有偿出让或转让的过程

本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第一节 发行概况

一、本期发行的基本情况

（一）公司基本情况

中文名称：上海紫竹高新区（集团）有限公司

法定代表人：沈雯

注册资本：250,000.00 万人民币

住所：上海市闵行区剑川路 468 号

办公地址：上海市东川路 555 号 1 号楼 3 楼

统一社会信用代码：913100007366636160

互联网网址：www.zizhupark.com

经营范围：实业投资，创业投资，产业孵化及投资服务，土地开发，房地产开发、经营、销售，商务咨询，企业管理咨询，国内贸易，物业管理。（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）

（二）核准情况和核准规模

2018年8月31日，发行人召开第三届第八次董事会会议，审议发行公司债券的有关事项，会议通过了《关于发行公司债券的议案》，同意公司面向合格投资者分期公开发行总额不超过10亿元，期限不超过5年的公司债券。

2018年9月4日，公司召开2018年第二次股东会会议，会议审议并通过了董事会提交的《关于发行公司债券的议案》。

经中国证监会于2019年1月7日签发的“证监许可[2019]15号”文核准，公司获准面向合格投资者公开发行面值总额不超过10亿元（含10亿元）的公司债券。

（三）本期债券的主要条款

1、债券名称：上海紫竹高新区（集团）有限公司公开发行2019年公司债券（第

一期）。

2、发行总额：本期债券的发行总额为5亿元。

3、票面金额和发行价格：本期债券面值100元，按面值平价发行。

4、债券品种和期限：5年期，附第3年末发行人赎回选择权、调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

5、债券利率或其确定方式：本期发行的公司债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商按照国家有关规定协商一致在利率询价区间内确定。本期债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。

6、发行人赎回选择权：发行人将于本期债券第3个计息年度付息日前的第30个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否行使赎回选择权的公告，若决定行使赎回权利，本期债券将被视为第3年全部到期，发行人将以票面面值加最后一期利息向投资者赎回全部公司债券。赎回的支付方式与本期债券到期本息支付相同，将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，按照债券登记机构的相关规定办理。若不行使赎回，则本期债券将继续在第4年、第5年存续。

7、调整票面利率选择权：若发行人在本期债券第3个计息年度付息日前的第30个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于放弃行使赎回权的公告，将同时发布关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。发行人有权决定是否在本期债券存续期的第3年末调整本期债券后2年的票面利率。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

8、投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券第3个计息年度付息日将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。本期债券第3个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照上海证券交易所和中国证券登记公司相关业务规则完成回售支付工作。

9、回售申报：自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公

告之日起3个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售申报日不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

10、还本付息方式及支付金额：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至付息债权登记日收市时所持有的本期债券票面总额分别与债券对应的票面年利率的乘积之和；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时各自所持有的本期债券到期最后一期利息及等于债券票面总额的本金。

11、起息日：2019年5月13日。

12、利息登记日：按照上证所和中国证券登记公司的相关规定办理。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就其所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息（最后一个计息年度的利息随本金一起支付）。

13、付息日：2020年至2024年每年的5月13日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间付息款项不另计息）。若发行人行使赎回选择权，则本期债券的付息日为自2020年至2022年每年的5月13日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日）。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为自2020年至2022年每年的5月13日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日）。

14、兑付登记日：按照上证所和中国证券登记公司的相关规定办理。在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得所持本期债券的本金及最后一期利息。

15、本金兑付日：2024年5月13日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。若发行人行使赎回选择权，则本期债券的本金支付日为2022年5月13日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日）。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的本金支付日为2022年5月13日（如遇法定节假日

日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日）。

16、募集资金专户银行及专项偿债账户银行：平安银行股份有限公司上海分行。

17、担保情况：本期债券为无担保债券。

18、信用级别及资信评级机构：经中诚信证券评估有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为AA+，本期债券的信用等级为AA+。

19、主承销商、债券受托管理人：兴业证券股份有限公司。

20、发行方式：具体定价与配售方案参见发行公告。

21、发行对象及配售安排：面向合格投资者公开发行，具体参见发行公告。

22、向公司股东配售安排：本期债券不向公司股东配售。

23、债券形式：实名制记账式公司债券。

24、承销方式：本期发行由主承销商兴业证券负责组建承销团，以余额包销的方式承销。

25、募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于补充营运资金。

26、拟上市交易场所：上海证券交易所。

27、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

二、本期债券发行及上市安排

（一）本期债券发行时间安排

发行公告刊登日期：2019年5月7日。

发行首日：2019年5月9日。

预计发行期限：2019年5月9日至2019年5月13日。

（二）本期债券上市安排

本期发行结束后，本公司将尽快就本期债券向上海证券交易所提出上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

三、本期债券发行的有关机构

（一）发行人：上海紫竹高新区（集团）有限公司

住所：上海市闵行区剑川路 468 号

联系地址：上海市东川路 555 号 1 号楼 3 楼

法定代表人：沈雯

信息披露事务负责人：陈衡

信息披露事务联络人：蔡光平、许露

联系电话：021-61212288-1001

传真：021-61212691

邮编：200241

（二）主承销商、债券受托管理人：兴业证券股份有限公司

住所：福建省福州市湖东路 268 号

联系地址：上海市浦东新区长柳路 36 号兴业证券大厦 6 楼

法定代表人：杨华辉

项目主办人：王静静、张光晶

项目组成员：刘俊岑、何焱、赵元硕

联系电话：021-38565879、38565568、38565893

传真：021-38565905

邮编：200135

（三）律师事务所：上海市恒业律师事务所

住所：上海市静安区乌鲁木齐北路 505 号 2 楼

联系地址：上海市静安区乌鲁木齐北路 505 号 2 楼

负责人：张慧卿

经办律师：庄毅雄、吴宸桦

联系电话：021-62487001

传真：021-62487601

邮编：200040

（四）会计师事务所：中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市西城区阜成门外大街 2 号 22 层 A24

联系地址：北京市西城区阜成门外大街 2 号 22 层 A24

负责人：姚庚春

经办人员：许洪磊、梁逸文、郭欢

联系电话：021- 52124608-0

传真：021- 62199579

邮编：100031

（五）资信评级机构：中诚信证券评估有限公司

住所：上海市青浦区工业园区郑一工业区 7 号 3 幢 1 层 C 区 113 室

联系地址：上海市西藏南路 760 号安基大厦 21 楼

法定代表人：闫衍

经办人员：张卡、刘凯

电话：021-60330988

传真：021-60330991

邮编：100001

（六）募集资金专项账户开户银行：平安银行股份有限公司上海分行

住所：中国(上海)自由贸易试验区陆家嘴环路 1333 号 1 层

联系地址：上海市陆家嘴环路 1333 号平安金融大厦

负责人：冷培栋

经办人员：陈伟年

电话：021-32581173

传真：021-32571513

邮编：200120

（七）本期公司债券申请上市的证券交易所：上海证券交易所

总经理：蒋锋

住所：上海市浦东新区浦东南路 528 号

电话：021-68808888

传真：021-68804868

（八）公司债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

负责人：聂燕

住所：中国(上海)自由贸易试验区陆家嘴东路 166 号

电话：021-38874800

传真：021-58754185

四、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系

截至 2018 年 12 月 31 日，本公司与本期发行有关的中介机构及其法定代表人、

负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在其他直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

五、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括购买本期债券的初始购买人和二级市场的购买人及以其他方式合法取得本期债券的人，下同）被视为做出以下承诺：

- （一）接受本募集说明书对债券项下权利义务的所有规定并受其约束；
- （二）本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；
- （三）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在上交所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

第二节 风险因素

投资者在评价和投资本期债券时，除本募集说明书披露的其他各项资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。

一、本期公司债券的投资风险

（一）利率风险

受宏观经济运行状况、财政政策、货币政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，市场利率的波动可能使本期债券投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

本期债券发行结束后，本公司将申请在上交所上市。由于本期债券申请上市事宜需要在债券发行结束后方能进行，发行人无法保证本期债券能够按照预期上市交易，也无法保证本期债券能够在二级市场有活跃的交易和持续满足上市条件。因此，投资者可能面临流动性风险。

（三）偿付风险

本期债券无担保。在本期债券的存续期间，如果由于不能控制的市场及环境变化，公司不能从预期的还款来源中获得足够资金，可能使本期债券不能按期足额偿付。

（四）本期债券安排所特有的风险

本期债券为无担保债券。尽管在本期债券发行时，本公司已根据现时情况安排了偿债保障措施来保障本期债券按时还本付息，但是在本期债券存续期内，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不完全充分或无法完全履行，进而影响本期债券持有人的利益。

（五）资信风险

本公司目前资产质量和流动性良好，盈利能力和现金获取能力强，能够按时偿付债务本息，且公司在近三年与主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生任

何严重违约。在未来的业务经营中，公司亦将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其它承诺。但在本期债券存续期内，如果因客观原因导致公司资信状况发生不利变化，亦将可能使本期债券投资者受到不利影响。

（六）信用评级变化的风险

本期债券评级机构中诚信证券评估有限公司评定本期债券的主体长期信用等级为AA+，评定本期债券的信用等级为AA+。虽然公司目前资信状况良好，但在本期债券的存续期内，公司无法保证主体信用评级和本期债券的信用评级不会发生负面变化。资信评级机构每年将对公司主体信用和本期公司债券进行一次跟踪评级。在本期债券存续期间，若出现任何影响公司信用级别或债券信用级别的事项，评级机构调低公司信用级别或债券信用级别，都将会对债券投资人的利益产生不利影响。

二、与发行人相关的风险

（一）财务风险

1、存货规模较大的风险

截至2018年末，公司存货余额670,468.51万元，占总资产的比例为48.17%，占比较高，金额较大。公司存货主要由房地产开发成本和园区开发成本等构成，公司存货变现的周期较长，若未来出现房产销售困难或园区开发模式发生重大变化，公司的大量存货或对公司的正常运营产生一定影响。

2、存货跌价的风险

截至2018年末，公司存货余额规模较大。虽然目前公司存货账面价值未有减值迹象，但不排除未来出现公司存货变现困难导致存货减值的可能。由于公司存货规模大，占总资产的比例高，其价值波动将可能对公司产生较大影响。因此，公司面临一定的存货跌价风险。

3、可供出售金融资产价值波动的风险。

截至2018年末，公司可供出售金融资产余额22,240.89万元，主要是公司下属创投子公司投资的创业创新型企业股权。虽然上述股权均采用成本法计量入

账，但创业创新型企业面临的不确定因素较多，若未来被参股单位的经营发生重大变化或在股权退出时的价值发生重大变化，或对公司盈利状况产生一定影响。

4、长期股权投资价值波动的风险

截至 2018 年末，公司长期股权投资余额 88,642.52 万元，全部为公司参股的上海威尔泰工业自动化股份有限公司的股权，采用权益法计量入账。上海威尔泰工业自动化股份有限公司为上市公司，其股权价值随市场波动较大，若未来该参股单位的股票价格产生较大变动，将对公司盈利状况产生一定影响。

5、投资性房地产规模较大的风险

截至 2018 年末，公司投资性房地产余额 294,522.12 万元，占总资产的比例为 21.16%，主要为公司建设的数码港、创意港工业办公楼和紫竹国际教育园区教学、公寓楼。公司投资性房地产全部采用成本法计量，每年折旧摊销金额较大。虽然上述资产目前运行情况良好，但不排除未来园区经济或因外部或内部的原因出现大幅波动的可能，若未来上述资产不能产生稳定可观的收入，将对公司的盈利状况产生一定压力。

6、在建工程规模较大的风险

截至 2018 年末，公司在建工程余额 107,854.80 万元，占总资产的比例为 7.75%，主要为在建的网络视听产业基地等项目。公司在建工程的建设周期较长，投入规模加大，若未来建成投入运营后不能产生预期的收益，或对公司的盈利能力和现金流产生一定影响。

7、下属子公司亏损的风险

由于紫竹高新区发展阶段的原因，公司下属创业投资、酒店管理、文体产业、健康产业、教育投资等子公司的业务尚处于前期发展阶段，盈利能力较弱，使其多处于微亏损的状况。虽然目前亏损金额不大，但是若未来上述产业的子公司经营状况不能有效改善，或对公司的盈利产生一定影响。

8、有息债务规模较大的风险

截至 2018 年末，公司有息负债合计 710,286.83 万元，全部为银行贷款。虽然

公司与各金融机构的合作关系良好，银行授信规模较大，贷款利率较低，但每年还本付息的规模亦较大。若未来公司不能合理安排其投融资工作，或对公司的现金流产生较大压力。

9、预收款项规模较大的风险

截至 2018 年末，公司预收款项余额 107,753.19 万元，主要为预售房款。虽然历年来紫竹半岛建设的房产质量良好，但不排除公司预售的住宅或许出现问题的可能性，因此公司较大规模的预收款项或对公司的经营产生一定影响。

10、现金流波动较大的风险

最近三年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 272,724.37 万元、-36,966.85 万元和 50,927.93 万元，现金及现金等价物净增加额分别为 85,414.01 万元、-91,570.40 万元和 35,977.07 万元。公司经营活动现金流和现金及现金等价物净增加额波动较大，主要是地产销售开盘时间不确定导致，这可能会对公司现金管理带来一定的压力。

11、营业收入和房地产开发业务收入波动的风险

最近三年，发行人营业总收入分别为 285,578.70 万元、169,549.20 万元和 206,448.01 万元，房地产开发业务收入分别为 205,460.00 万元、46,450.80 万元及 93,950.62 万元。公司收入规模波动较大，主要受房地产开发业务收入规模影响。公司房地产项目仅有紫竹半岛一个，该项目采用分批建设分批开盘，且开盘销售时间不连贯导致。同时，房地产板块受宏观政策影响较大，进一步加大了公司房地产板块销售的波动性，因此公司的房地产开发业务收入波动较大，公司的每年营业总收入和盈利状况也受此影响有所波动。

12、盈利水平波动较大的风险

最近三年，发行人净利润分别为 60,295.45 万元、35,500.16 万元及 44,770.78 万元，公司盈利水平受房地产开发业务收入变化而呈现较大的波动性。因此，发行人利润面临构成不稳定的风险。

13、资产流动性风险

最近三年，发行人流动比率分别为 1.90、2.73 和 1.94，速动比率分别为 0.46、0.45 和 0.42。公司流动比率和速动比率不高，存货规模较大。若未来出现房地产调控不断升级，经济下行压力加大，地方政府资金持续紧张的情况，公司或面临一定的流动性风险。

14、关联交易及对内外担保的风险

截至 2018 年末，发行人对下属企业担保 6.33 亿元，对公司控股股东上海紫江（集团）有限公司和上海云轴信息科技有限公司分别担保 4.30 亿元 0.03 亿元，下属子公司之间存在少量的关联交易。公司的上述担保和关联交易事项可能会给公司偿债带来不利影响。

15、受限资产较大的风险

截至 2018 年末，公司受限资产账面价值 428,669.64 万元，占总资产的比例为 30.80%，金额较大。发行人为满足融资需求将部分房产、土地使用权及在建工程等抵押给银行。如果该部分资产因为融资问题产生纠纷，将对发行人的正常经营造成不利影响。

16、来自政府的收入、贴息和补贴较大的风险

最近三年，发行人实现园区开发与服务业务收入分别为 5.26 亿元、6.23 亿元和 5.05 亿元，财政贴息款分别为 2.92 亿元、2.39 亿元和 1.95 亿元，其他补贴 0.81 亿元、1.55 亿元和 0.44 亿元，上述款项均来自专项发展资金和扶持资金。若未来上述扶持补贴政策发生变化，将对公司的盈利状况产生重大影响。

17、未使用授信额度较小的风险

截至 2018 年末，发行人共获得各银行授信额度 88.93 亿元，已使用数额为 78.58 亿元，尚未使用 10.35 亿元。发行人未使用授信额度占总授信规模的比例较小。虽然发行人与各金融机构合作关系良好，各金融机构对发行人的银行贷款支持力度较大，但不排除未来融资环境发生重大变化给发行人带来资金周转压力的可能。

18、房产销售按揭担保的风险

发行人主营业务中包含一定规模的房地产开发业务。目前，购房者在购买商

品房时，多选用银行按揭的付款方式。按照房地产行业的惯例，在购房人以银行按揭方式购买商品房，购房人支付了首期房款且将所购商品房作为向银行借款的抵押物后，在商品房办妥权证前（个别案例要求还清贷款前），银行要求开发商为购房人的银行借款提供担保，该担保为阶段性连带担保，担保期限自公司按揭银行与购房者签订的抵押贷款合同生效之日起，至公司为购房者办妥《房屋所有权证》并协助按揭银行办理抵押登记且将《他项权利证书》交予按揭银行之日止。发行人按照行业惯例为购买公司开发的商品房购房人提供银行按揭贷款担保，虽然该担保事项的风险敞口较小，但不排除极端情况下，在担保期间内如购房人无法继续偿还银行贷款，且其抵押物价值不足以抵偿相关债务，公司或将承担一定的经济损失。

19、未分配利润余额较大的风险

截至 2018 年末，发行人未分配利润余额 211,532.13 万元，占期末发行人所有者权益的 40.02%，余额较大，占比较高。虽然发行人成立至今未曾进行大比例的分红，但不排除未来分红政策变化的可能。若未来发行人进行大比例分红，将对发行人所有者权益构成的稳定性带来影响。

（二）经营风险

1、宏观经济及产业周期风险

近年来公司的房地产开发业务和租赁业务收入规模占公司营业收入的比重日益加大，上述业务板块受宏观经济影响较大。若未来国家对房地产宏观政策调控的继续落实，宏观经济形势出现较大的波动，国内营商环境出现大幅变化，或对公司的部分业务产生较大影响。

2、他国政策变化的风险

在国际贸易保护主义回潮的背景下，近期中美贸易摩擦呈现加剧态势，美国在推进跨国企业制造业回流政策。若上述政策继续推进，且国内出现外资企业大幅撤离的情况，对于外资企业占比较高的紫竹高新区而言，或将面临较大的压力，也对发行人的园区运营管理能力提出了较高的要求和新的挑战。

3、未来投资规模较大的风险

目前，公司在建和拟建的项目有网络视听产业基地、研发基地二期、15 号线

地铁站上盖工程等项目，同时可预见的未来随着紫竹高新区的深入发展，各功能分区确定后，园区的基础设施和工商业项目仍需要持续投入资金，公司需要长期进行投融资工作。虽然目前公司与国开发、交行等多家银行的合作关系良好，各银行的授信规模较大，资金流转情况良好，但不排除未来融资环境发生重大变化导致公司面临融资压力的可能，因此公司未来较大的投资规模或使公司面临一定的经营风险。

4、业务区域集中的风险

发行人的业务主要均集中在紫竹高新区，比邻黄浦江，业务区域集中度极大，若区域内经济、经营形势发生较大变化或发生重大自然灾害，将对发行人的经营状况造成重大不利影响。

5、市场竞争风险

虽然紫竹高新区作为上海的两家国家级高新区之一，在吸引产业入驻方面具有较大优势，但在上海整体营商配套设施、环境较好，且有自贸区吸引外资的情况下，发行人仍然面临一定的招商压力。若未来发行人不能发挥自身优势，有效吸引实体经济公司入驻园区，将对发行人造成重大不利影响。

6、园区规划区域内建设项目取得风险

紫竹高新区目前规划的研发基地和生活服务区中，发行人已作为建设主体正在开发建设研发基地二期、创意港、紫竹半岛生活服务区西侧地块等区域，紫竹半岛东部临江片区作为紫竹高新区远期规划内容，目前暂无明确的投资计划，其建设开发模式尚无法确定，发行人未来何时将以何种方式参与该区域的建设尚存在一定的不确定性。

（三）管理风险

1、多元化经营风险

多元化的经营加大了公司的管理难度。发行人在经营中所从事的行业分布较广、跨度大，涉及到众多产业，包括园区开发服务、房地产开发、房产租赁、物业管理等。各行业都有其特有的行业特征和管理要求，因此对发行人集团化的管理水平及具体行业的经营能力都有较高的要求，公司经营管理团队的管理水平将

可能影响企业的整体经营业绩。尽管公司已建立较为规范的管理体系，公司主要管理人员也有较为丰富的管理经验，但现阶段公司下属子公司较多，公司的组织结构和管理体系将日趋复杂，使公司经营决策和风险控制的难度大为增加。若不能正确处理公司内部的组织管理问题，公司将面临运营效率下降的风险。

2、对子公司控制力风险

发行人合并范围内有16家子公司，各子公司的业务和在产业链中的位置均不一样。发行人母公司需要根据公司的总体规划细分各个子公司的发展方向，如果对子公司的控制力度不够或是对子公司的发展战略制定不明确，将会影响公司的总体发展。

3、突发事件引发公司治理结构突然变化的风险

发行人根据《公司法》制定《公司章程》，不断完善公司法人治理结构，制定相关的配套制度，规范股东会、董事会的议事规则和程序。发行人已经建立了符合现代企业制度的法人治理结构，但公司高管团队对公司的重大经营决策具有主导作用和重大影响力，未来期间若发生突发性事件，发行人存在因突发性事件而引发公司治理结构突然变化的风险。

（四）政策风险

1、房地产行业政策风险

房地产开发业务是公司重要业务板块之一。未来国家宏观经济政策、财政和税收政策、产业政策、行业管理政策的调整可能会影响公司房地产板块的经营活动。近年来，国家通过调整住房结构、规范土地市场供应机制、上调第二套房首付比例、严格控制二、三套房贷、加强保障性住房建设等方式和手段加大了对房地产市场的宏观调控力度。2014年四季度以来，为房地产去产能，政府推出了一系列支持房地产行业的政策。2016年，为控制房价过快增长，各地方政府又恢复了限购政策。目前，我国房地产行业主要城市仍处于限购限售状态。如果政府未来加大房地产市场的宏观调控力度，将可能对发行人的房地产业务产生一定不利影响，也将对房地产市场的快速发展带来明显的抑制作用。

2、高新区产业政策变化的风险

发行人运营管理的紫竹高新区是国家级高新区，国家对于入驻高新区的企业

有多项产业优惠政策，同时上海市政府和闵行区政府对入驻紫竹高新区的企业亦由一定的政策优惠，若未来国家级高新区的产业扶持政策和沪闵两级政府对紫竹高新区企业的优惠政策发生变化，将对公司的业务开展产生较大的影响。

3、对发行人扶持政策变动的风险

目前，为支持发行人和紫竹高新区实现又好又快的发展，上海市政府和闵行区政府两级政府联合设立的紫竹高新区专项发展资金，同时闵行区政府、吴泾镇政府配以专项扶持资金，共同支持紫竹高新区的建设；在 2027 年之前，该专项扶持资金一般 5 年重新设立一次。目前专项发展资金预算安排时间为 2016 年至 2020 年，专项扶持资金的预算安排时间为 2018 年至 2022 年。2027 年之后的扶持政策将在届时进行合理评估后再作进一步的安排。上述扶持政策是发行人园区开发与服务业务的收入来源。虽然发行人预计上述扶持政策到期后重新续签的概率较大，但仍不能排除相关扶持政策变动的风险。因此，沪闵两级政府对高新区的扶持政策是否长期延续给发行人的园区业务带来了不确定性。

第三节 发行人及本期债券的资信状况

一、资信评级机构及信用评级情况

经中诚信证券评估有限公司（以下简称“中诚信证评”）综合评定，本公司主体信用等级为AA+，本期债券的信用级别为AA+。中诚信出具了《上海紫竹高新区（集团）有限公司公开发行2019年公司债券（第一期）信用评级报告》，该评级报告在中诚信网站（<http://www.ccxi.com.cn/>）予以公布。

二、信用评级报告的主要事项

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

中诚信证评评定“上海紫竹高新区（集团）有限公司公开发行2019年公司债券（第一期）”的信用级别为AA+，该级别反映了本期债券信用质量很高，信用风险很低。

中诚信证评评定上海紫竹高新区（集团）有限公司主体信用级别为AA+，评级展望为稳定。该级别反映了紫竹集团偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。

（二）评级报告的内容摘要

1、基本观点

中诚信证评评定上海紫竹高新区（集团）有限公司主体信用等级为AA+，评级展望为稳定，该级别反映了紫竹集团偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。中诚信证评肯定了良好的外部经济环境、政策支持力度较大、园区开发优势以及盈利能力较强等正面因素对公司业务发展及信用水平具有的良好支撑作用。同时，中诚信证评也关注到资本支出压力较大和房地产业务易受房地产调控政策影响等因素可能对其经营及整体信用状况造成的影响。

2、正面

（1）区域经济发展良好。2018年上海市实现生产总值（GDP）32,679.87亿元，比上年增长6.6%，固定资产投资不断增长，产业结构不断优化，这为公司业

务开展提供了良好的外部环境。

（2）政策支持力度较大。紫竹高新区作为国家级高新区，享受市级和区级财政的大力支持，其中“十二五”期间，市级和闵行区共安排 46.25 亿元的专项资金支持紫竹高新区的发展，“十三五”期间，市级和闵行区共安排 37.50 亿支持紫竹高新区的发展；另外，闵行区又建立专项扶持资金，对于 2018-2022 年紫竹高新区区得收入超过规定的专项发展资金区级匹配部分扣除特定部分后，对公司给予扶持。公司作为紫竹高新区的唯一开发运营主体，这为其业务开展提供了充分保障和支持。

（3）园区开发的优势。近年来，在政府的支持和公司的良好运营下，紫竹高新区经济和税收保持较快增长速度，产业结构不断升级，综合实力不断提高。紫竹高新区于 2011 年升级为国家级高新技术产业开发区，并于 2017 年度国家高新区综合排名位列第 14 位，排名有所提升。作为国家级高新区，紫竹高新区本身在招商引资等方面具有较大优势。

（4）较强的盈利能力。公司业务开展稳健有序，主营业务盈利能力较强，2016~2018 年，公司经营性业务利润分别为 7.82 亿元、4.82 亿元和 5.44 亿元，在利润总额的占比达 90%以上。

3、关注

（1）资本支出压力较大。公司在建项目和拟开发项目的投资规模较大，存在较大的外部融资需求，随着项目的持续推进或将给公司带来一定的资本支出压力。

（2）公司房地产业务受房地产调控政策影响较大。公司的房地产的开发进度和销售进度受房地产调控政策和市场景气度影响较大，对公司的房产销售收入或有一定影响。

（三）跟踪评级的有关安排

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及中诚信评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，中诚信将在本期债券信用级别有效期内或者本期债券存续期内，持续关注本期债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本期债券偿债保障情况等因素，以对本期债券

的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

在跟踪评级期限内，中诚信将于本期债券发行主体及担保主体（如有）年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级，并发布定期跟踪评级结果及报告。此外，自本次评级报告出具之日起，中诚信将密切关注与发行主体、担保主体（如有）以及本期债券有关的信息，如发生可能影响本期债券信用级别的重大事件，发行主体应及时通知中诚信并提供相关资料，中诚信将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

中诚信的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将通过中诚信网站（<http://www.ccxi.com.cn/>）和交易所网站予以公告，且交易所网站公告披露时间应早于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

如发行主体、担保主体（如有）未能及时或拒绝提供相关信息，中诚信将根据有关情况进行分析，据此确认或调整主体、债券信用级别或公告信用级别暂时失效。

（四）其他重要事项

无

三、公司资信情况

（一）发行人银行授信情况

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人共获得各银行授信额度共计人民币 88.93 亿元，已使用数额为 78.58 亿元，尚未使用 10.35 亿元，发行人与国内多家银行合作关系稳固，间接融资渠道畅通，主要银行授信以及使用情况如下表。

表：发行人银行授信情况

单位：亿元

银行名称	授信总额	已用授信额	剩余授信额度
北京银行	3.00	2.97	0.03
工行普陀	15.59	9.45	6.14
国开发、交行	12.51	12.51	-
建行长宁	6.62	6.50	0.12
交行闵支	6.00	6.00	-
民生闵支	2.80	2.80	-

宁波银行	2.00	1.75	0.25
农行闽支	9.86	9.45	0.41
农商闽支	3.75	3.25	0.50
平安普陀	2.80	2.29	0.52
浦发闽支	3.70	3.06	0.64
浦发银行	2.00	2.00	-
上行白玉	3.50	3.50	-
首都银行	0.80	0.80	-
兴业松江	1.00	-	1.00
招行静安寺	4.00	3.96	0.04
中行闽支	6.50	5.80	0.70
中信闽支	2.50	2.50	-
合 计	88.93	78.58	10.35

（二）发行人近三年业务往来违约情况

发行人近三年与主要客户发生业务往来时，均严格执行相关的业务约定，无严重违约事项发生。

（三）发行人债务违约情况

截至本募集说明书签署日，发行人各项贷款均按时还本付息，未出现逾期未偿还银行贷款及延迟付息的情况。通过人民银行信贷征信系统查询，发行人无未结清不良信贷信息，无欠息信息。

（四）发行人债务融资工具发行及偿还情况

直接债务融资情况

单位：亿元

发行主体	债券名称	面值 (元)	发行日期	债券期限	发行金 额 (亿)	到期情况
上海紫竹信息数码港有限公司	14紫竹债(中小企业私募债)	100	2014年9月2日	3年	2.8	已到期

截至本募集说明书签署日，发行人未发生公司债券及其他债务违约或延迟支付本息事项，发行人资信情况保持良好。

（五）本期发行后累计公司债券余额

本期债券经中国证监会核准并全部发行完毕后，本公司的累计公司债券余额

为5亿元，占公司2018年12月31日经审计的合并报表净资产的比例为9.46%，未超过本公司净资产的40%。

（六）近三年合并报表主要财务指标

项目	2018年末	2017年末	2016年末
流动比率	1.94	2.73	1.90
速动比率	0.42	0.45	0.46
资产负债率（%）	62.02%	59.51%	62.55%
贷款偿还率（%）	100%	100%	100%
项目	2018年度	2017年度	2016年度
利息保障倍数	6.36	5.54	10.15
利息偿付率（%）	100%	100%	100%

注：

- （1）流动比率=流动资产/流动负债
- （2）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债
- （3）资产负债率=负债总额/资产总额
- （4）贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额
- （5）利息保障倍数=（利润总额+利息支出）/利息支出
- （6）利息偿付率=实际支付利息/应付利息

第四节 偿债计划及其他保障措施

一、偿债计划

截至本募集说明书签署之日，本公司不存在已经做出的、可能对本期债券持有人利益形成重大实质不利影响的承诺事项。此外，公司将以良好的经营业绩、多元化融资渠道以及良好的银企关系为本期债券的到期偿付提供保障。同时，公司将把本期债券的本息兑付资金安排纳入公司整体资金计划，以保障本期债券投资者的合法权益。

（一）利息的支付

1、本期债券在存续期内每年付息 1 次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券付息日为 2020 年至 2024 年每年的 5 月 13 日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计息）。若发行人行使赎回选择权，则本期债券的付息日为自 2020 年至 2022 年每年的 5 月 13 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为自 2020 年至 2022 年每年的 5 月 13 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

2、债券利息的支付通过本期债券的登记托管机构办理。利息支付的具体事项将依据法律、法规的规定，由本公司在监管部门指定的媒体上发布付息公告予以说明。

3、根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税费由投资者自行承担。

（二）本金的兑付

1、本期债券到期一次还本。本期债券的兑付日为 2024 年 5 月 13 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。若发行人行使赎回选择权，则本期债券的本金支付日为 2022 年 5 月 13 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的本金

支付日为 2022 年 5 月 13 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

2、本期债券本金的兑付通过登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在中国证监会指定媒体上发布的兑付公告中加以说明。

二、偿债基础

（一）公司偿债资金的主要来源

发行人偿付本期债券本息的资金主要来源于本公司经营活动现金流和净利润，发行人良好的经营状况和盈利能力是本期债券偿付的坚实基础。最近三年公司营业收入、归属于母公司所有者的净利润和经营活动产生的现金流量净额如下表：

项目	2018年度	2017年度	2016年度
营业收入（万元）	206,448.01	169,549.20	285,578.70
归属于母公司所有者的净利润（万元）	44,155.02	36,308.68	61,150.74
经营活动产生的现金流量净额（万元）	50,927.93	-36,966.85	272,724.37

（二）偿债应急保障措施

1、通过资产变现偿还债券本息

公司长期保持稳健的财务政策，注重对资产流动性的管理，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至 2018 年 12 月 31 日，公司合并报表流动资产余额为 854,231.72 万元，不含存货的流动资产余额为 183,763.21 万元。最近三年末，公司合并报表流动比率分别为 1.90、2.73 和 1.94；速动比率分别为 0.46、0.45 和 0.42。在公司的现金流量不足的情况下，可以通过资产变现来获得必要的偿债资金。

2、外部融资渠道

发行人经营情况良好，财务状况稳健，具有较高的市场声誉和畅通的融资渠道。公司资信水平良好，与商业银行保持良好合作关系，具有较强的间接融资能

力。若未来本期债券兑付遇到突发性资金周转问题，公司可通过外部融资渠道融入资金予以解决。

三、偿债保障措施

为有效维护债券持有人利益，保证本期债券本息按约定偿付，发行人建立了一系列工作机制，包括设立募集资金及偿债保障金专项账户、组建偿付工作小组、建立发行人与债券受托管理人的长效沟通机制、健全风险监管和预警机制及加强信息披露等，形成一套完整的确保本期债券本息按约定偿付的保障体系。

（一）设立募集资金及偿债保障金专户

为了保证本期债券募集资金的合规使用及本息的按期兑付，保障投资者利益，截至本募集说明书签署之日，发行人已设立募集资金及偿债保障金专户。

1、开立募集资金账户

发行人开立募集资金及偿债保障金专户用于募集资金款项的接收、存储及划转活动，并将严格按照募集说明书披露的资金投向，确保专款专用。

发行人与债券受托管理人、平安银行股份有限公司上海分行签订《上海紫竹高新区（集团）有限公司公开发行 2018 年公司债券募集资金及偿债保障金专户协议》，规定债券受托管理人与平安银行股份有限公司上海分行共同监督募集资金的使用、资金划转情况。

2、设立偿债保障金账户

（1）资金来源

如本节“二、（一）、公司偿债资金的主要来源”所述，主要来自发行人日常经营所得。

（2）提取时间、频率及金额

①发行人应在本期债券每次付息日前五个交易日将应付的利息资金全额划付至募集资金及偿债保障金专户。

②发行人应在债券到期日（包括回售日、赎回日和提前兑付日等）五个交易

日前，将应偿付或可能偿付的债券本息全额划付至偿债保障金专项账户。

（3）管理方式

①发行人指定财务部门负责募集资金及偿债保障金专户及其资金的归集、管理工作，负责协调本期债券本息的偿付工作。发行人其他相关部门配合财务部门在本期债券兑付日所在年度的财务预算中落实本期债券本息的兑付资金，确保本期债券本息如期偿付。

②发行人将做好财务规划，合理安排好筹资和投资计划，同时加强对应收款项的管理，增强资产的流动性，保证发行人在兑付日前能够获得充足的资金用于向债券持有人清偿全部到期应付的本息。

（4）监督安排

①发行人与债券受托管理人、平安银行股份有限公司上海分行签订《上海紫竹高新区（集团）有限公司公开发行 2018 年公司债券募集资金及偿债保障金专户协议》，规定债券受托管理人和平安银行股份有限公司上海分行共同监督偿债资金的存入、使用和支取情况。募集资金及偿债保障金专户用于本期债券本息的兑付，除此之外不得用于其他用途。

②本期债券受托管理人对偿债保障金专户资金的归集情况进行检查。

3、发行人承诺

根据公司于 2018 年 8 月 31 日召开的第三届第八次董事会会议及于 2018 年 9 月 4 日召开的 2018 年度第二次股东会会议审议通过的关于本期债券发行的有关决议，当出现预计不能按期偿付本期债券本息或者在本期债券到期时未能按期偿付债券本息时，发行人将至少采取如下措施：

- （1）不向股东分配利润；
- （2）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- （3）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- （4）主要责任人不得调离。

（二）制定并严格执行资金管理计划

本期债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

（三）制定《债券持有人会议规则》

本公司和债券受托管理人已按照《公司债券发行与交易管理办法》的要求制定了《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障公司债券本息按时、足额偿付做出了合理的制度安排。

（四）聘请债券受托管理人

本公司按照《公司债券发行与交易管理办法》的要求为债券持有人聘请了债券受托管理人，并订立《债券受托管理协议》。在债券存续期限内，由债券受托管理人代表债券持有人对公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

本公司将严格按照《债券受托管理协议》的规定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人提供公司的相关财务资料，并在公司可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时依据债券受托管理协议采取必要的措施。

有关债券受托管理人的权利和义务，详见本募集说明书第九节“债券受托管理人”。

（五）设立专门的偿债工作小组

本公司将在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保障债券持有人的利益。在利息和到期本金偿付日之前的十五个工作日内，公司将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。偿付工作小组组成人员包括公司领导及财务部等相关部门人员。

（六）严格的信息披露

本公司将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，在定期报告中充分披露以上信息，防范偿债风险。

本公司将按《公司债券发行与交易管理办法》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露，至少包括但不限于以下内容：发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；发行人主体或债券信用评级发生变化；发行人主要资产被查封、扣押、冻结；发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；发行人当年累计新增借款或者对外担保超过上年末净资产的百分之二十；发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；发行人减资、合并、分立、解散、申请破产或依法进入破产程序；发行人涉及重大诉讼、仲裁事项，受到重大行政处罚、行政监管措施或自律组织纪律处分；保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；发行人或其董事、监事、高级管理人员重大违法失信、无法履行职责或者发生重大变动；发行人控股股东或者实际控制人涉嫌犯罪被立案调查或者发生变更；发行人出售、转让主要资产或发生重大资产重组；其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项；法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或中国证监会、上海证券交易所要求的其他事项；发行人拟变更募集说明书的约定；发行人不能按期支付本息；发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；发行人提出债务重组方案的；本期债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

四、违约责任

（一）本期债券违约的情形

本期债券的违约情形详见本募集说明书“第九节、二、（六）违约责任”。

（二）违约责任及承担方式

发行人承诺按照本期债券募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人支付本期债券利息及兑付本期债券本金，若发行人不能按时支付本期债券利息或本期债券到期不能兑付本金，对于逾期未付的利息或本金，发行人将根据逾期天数按债券票面利率向债券持有人支付逾期利息：按照该未付利息对应本期债券的票面利率另计利息（单利）；偿还本金发生逾期的，逾期未付的本金金额自本金支付日起，按照该未付本金对应本期债券的票面利率计算利息（单利）。

当发行人未按时支付本期债券的本金、利息和/或逾期利息，或发生其他违约情况时，债券持有人有权直接依法向发行人进行追索。债券受托管理人将依据《债券受托管理协议》在必要时根据债券持有人会议的授权，参与整顿、和解、重组或者破产的法律程序。如果债券受托管理人未按《债券受托管理协议》履行其职责，债券持有人有权追究债券受托管理人的违约责任。

五、争议解决方式

发行人及投资者双方对债务违约情况引起的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商不能解决，任何一方当事人均有权向主承销商住所地有管辖权的人民法院提起诉讼并由该法院受理和裁判。

第五节 发行人基本情况

一、发行人概况

中文名称：上海紫竹高新区（集团）有限公司

法定代表人：沈雯

成立日期：2002年03月11日

注册资本：250,000.00万人民币

住所：上海市闵行区剑川路468号

邮编：200241

电话：021-61212288-1001

传真：021-61212691

网址：www.zizhupark.com

所属行业：综合

公司类型：有限责任公司

经营范围：实业投资，创业投资，产业孵化及投资服务，土地开发，房地产开发、经营、销售，商务咨询，企业管理咨询，国内贸易，物业管理。（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）

二、发行人设立及变更情况

（一）发行人的历史沿革

发行人前身为上海紫竹科学园区发展有限公司，始成立于2002年3月11日，由上海紫江（集团）有限公司、上海联和投资有限公司、上海紫江企业集团股份有限公司、上海交大产业投资管理（集团）有限公司、上海市闵行资产投资经营有限公司和上海吴泾经济发展有限公司共同投资设立，注册资本人民币5亿元。上述出资已经上海上瑞会计师事务所有限公司审验，并于2002年3月11日出具沪瑞会（2002）第952号验资报告。各股东出资额及股权比例为：上海紫江（集团）有限公司15,500.00万元，占注册资本总额的31.00%；上海联和投资有限公司10,000.00万元，占注册资本总额的20.00%；上海紫江企业集团股份有限公司

9,500.00 万元，占注册资本总额的 19.00%；上海交大产业投资管理（集团）有限公司 5,000.00 万元，占注册资本总额的 10.00%；上海市闵行资产投资经营有限公司 5,000.00 万元，占注册资本总额的 10.00%；上海吴泾经济发展有限公司 5,000.00 万元，占注册资本总额的 10.00%。经上海市工商行政管理局核准登记，取得了注册号为 310112000348813 的企业法人营业执照。注册地址：上海市闵行区剑川路 468 号；法定代表人：沈雯。

2005 年 12 月 28 日，公司增加注册资本人民币 5 亿元，变更后注册资本人民币 10 亿元，各股东出资额及股权比例为：上海紫江（集团）有限公司 40,500.00 万元，占注册资本总额的 40.50%；上海联和投资有限公司 20,000.00 万元，占注册资本总额的 20.00%；上海市闵行资产投资经营有限公司 10,000.00 万元，占注册资本总额的 10.00%；上海吴泾经济发展有限公司 10,000.00 万元，占注册资本总额的 10.00%；上海紫江企业集团股份有限公司 9,500.00 万元，占注册资本总额的 9.50%；上海交大产业投资管理（集团）有限公司 5,000.00 万元，占注册资本总额的 5.00%；上海交通大学教育发展基金会 5,000.00 万元，占注册资本总额的 5.00%。上述投资款已经上海沪港金茂会计师事务所有限公司审验，并于 2006 年 1 月 17 日出具了沪金审验[2006]第 002 号验资报告。

2008 年 10 月 8 日，公司增加注册资本人民币 10 亿元，变更后注册资本人民币 20 亿元，各股东出资额及股权比例为：上海紫江（集团）有限公司 100,500.00 万元，占注册资本总额的 50.25%；上海联和投资有限公司 40,000.00 万元，占注册资本总额的 20.00%；上海市闵行资产投资经营有限公司 20,000.00 万元，占注册资本总额的 10.00%；上海吴泾经济发展有限公司 20,000.00 万元，占注册资本总额的 10.00%；上海紫江企业集团股份有限公司 9,500.00 万元，占注册资本总额的 4.75%；上海交大产业投资管理（集团）有限公司 5,000.00 万元，占注册资本总额的 2.50%；上海交通大学教育发展基金会 5,000.00 万元，占注册资本总额的 2.50%。上述投资款已经上海知源会计师事务所有限公司审计，并分别于 2008 年 11 月 20 日和 2008 年 11 月 21 日出具沪知会验字（2008）第 613 号和沪知会验字（2008）第 615 号验资报告。

2011 年 8 月 4 日，公司名字由“上海紫竹科学园区发展有限公司”变更为“上

海紫竹高新区（集团）有限公司”。

2014 年 12 月 25 日，公司增加注册资本人民币 5 亿元，变更后注册资本人民币 25 亿元，各股东出资比例不变。公司当年将累计税后可分配利润 2.5 亿元转为注册资本，2014 年末公司的实收资本为 22.5 亿元。

2015 年 9 月 25 日，公司原股东同比例增加货币出资 2.5 亿元，公司的实收资本增至 25 亿元。

截至 2018 年 12 月 31 日，公司注册资本为 25 亿元，实收资本为 25 亿元，各股东出资比例为：上海紫江（集团）有限公司持股 50.25%，上海联和投资有限公司持股 20.00%，上海市闵行资产投资经营（集团）有限公司持股 10.00%，上海吴泾经济发展有限公司持股 10.00%，上海紫江企业集团股份有限公司持股 4.75%，上海交大产业投资管理（集团）有限公司持股 2.50%，上海交通大学教育发展基金会持股 2.50%。

（三）重大资产重组情况

公司最近三年内未发生导致公司主营业务和经营性资产发生实质变更的重大资产购买、出售、置换。

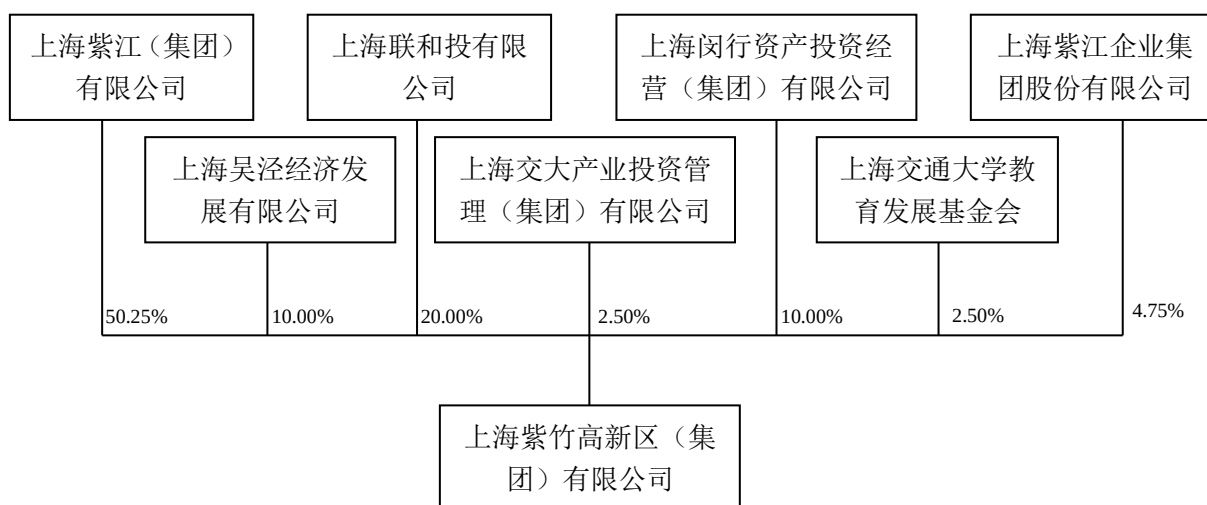
（四）发行人的股权结构

截至 2018 年末，发行人的股东为上海紫江（集团）有限公司持股 50.25%、上海联和投资有限公司持股 20.00%、上海市闵行资产投资经营（集团）有限公司持股 10.00%、上海吴泾经济发展有限公司持股 10.00%、上海紫江企业集团股份有限公司持股 4.75%、上海交大产业投资管理（集团）有限公司持股 2.50%、上海交通大学教育发展基金会持股 2.50%。公司的控股股东为上海紫江（集团）有限公司，控股比例 55.00%，实际控制人为沈雯。

截至 2018 年末，公司股东所持有的公司股权均未质押。

截至 2018 年末，本公司的股东结构图如下：

图： 2018年末股东结构图

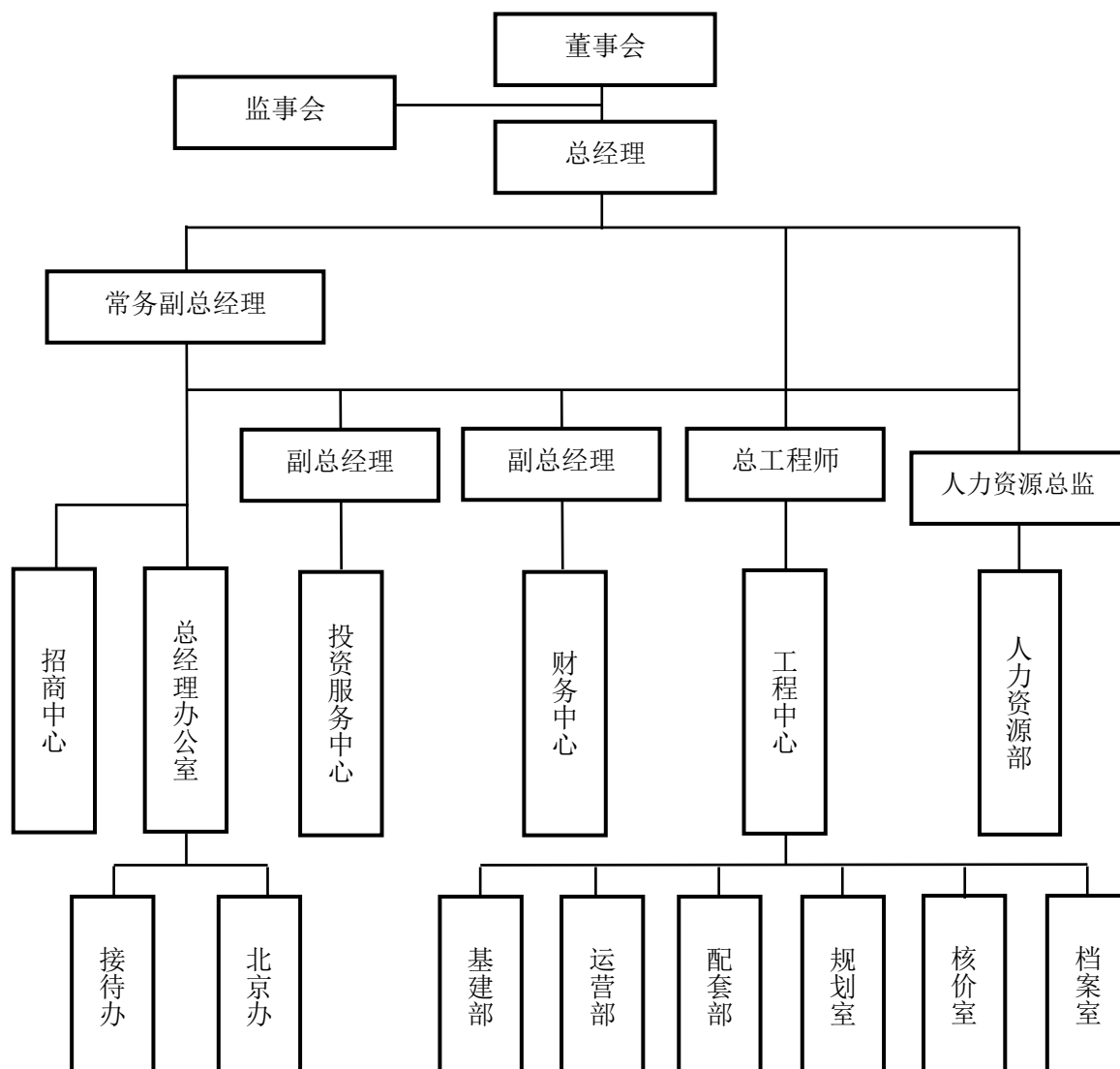


三、发行人组织结构图和重要的权益投资情况

（一）组织结构图

紫竹集团按照有关法律规范建立了股东大会为集团最高权力机构，下设董事会、监事会和总经理办公室为经营决策与执行机构。发行人内设六个职能部门，分别为：人力资源部、工程中心、投资服务中心、招商中心、财务中心和总经理办公室，同时与子公司建立控制与被控制、协调与被协调的关系。截至 2018 年末，公司内部组织结构参见下图：

图： 发行人内部组织结构图



各部门主要职责情况如下：

1、财务中心

主要负责集团公司及下属公司日常财务会计核算、付款审核、会计报表编制、发票开具以及税务申报等工作；负责集团公司及下属公司半年度、年度预算与执行分析，预算编制调整审核、汇总、上报工作以及日常预算控制、分析工作；负责负责高新区及下属子公司的内部审计工作以及协调外部审计工作；负责与紫江集团沟通协调会计报表资料及其他会计核算事项；负责集团公司及下属公司银行融资操作及预算管理框架内各下属公司资金管理；负责集团公司及下属公司资金调拨工作；负责维护财政、税务、银行以及关联企业合作关系；负责及时、足额获得财税奖励拨款并协助招商引税政策的落实以及对入园企业进行财税扶持审核

结算；负责协助入驻企业与税务部门之间的联系；协助招商引资工作并为其其他条线提供政策咨询；参与工程项目成本管理。

2、人力资源中心

主要负责公司的培训教育工作，组织制定各岗位工作要求，制定年度培训计划，组织各部门实施培训并进行培训效果考核；负责本部门环境因素的识别、更新与评价；负责人力资源管理确定各类管理人员和员工的岗位任职要求；组织制订各类管理人员和员工的岗位职责，并组织对各部门员工进行工作考核；为入驻企业、投资企业提供人力资源咨询服务工作。

3、工程中心

主要负责本部门环境因素的识别、更新与评价；负责向相关方提出环保要求，对入住高新区的企业，协助进行环境影响评价与环保“三同时”；负责高新区工程建设中项目的管理；负责高新区闲置土地的管理；负责委托物业公司对高新区绿化、市政、保洁、河道管理；负责委托环境监测并将相关监测结果等资料转交投资部；负责高新区防台防汛工作；负责本部门体系文件实施的监控。负责工程计划、质量、进度和安全等全方位的监督和管理；负责办理土地使用手续和居民动迁工作；负责与相关方的协作与沟通；参与工地材料的考察和选择；负责相关技术资料及其它文件的管理；向招商、投资与相关部门提供工程信息；负责高新区基础设施的日常管理；对顾客满意度进行监测和评价。

4、投资服务中心

主要负责组织各部门进行风险和机遇的识别评价、环境因素的识别、更新与评价，体系变更管理；负责收集适用法律、法规及其它要求和组织各部门对适用性进行评价；对高新区法律法规的符合性进行定期评价；负责组织相关部门制定目标及管理方案，负责策划如何实现目标的措施；负责组织各相关部门对体系文件的编制和修改；负责环保信息的交流及环境投诉管理；负责高新区体系实施情况的日常监督；协助管理者代表进行内审；协助最高管理者进行管理评审。协助管理者进行体系的策划及服务内容的策划；为入驻企业办理相关手续；对外投资项目分析、管理；编写公司内部刊物；收集整理各类法律法规及政策文件，对公司产业定位及相关政策法律的分析开展调研工作；负责对体系的运行进行监控，并负责对发现的不符合项进行纠正；负责收集体系运行的各种数据进行分析，提

出改进动议；及时与顾客沟通，了解顾客需求并对顾客满意度进行监测和评价。

5、招商中心

主要负责本部门环境因素的识别、更新与评价；负责招商过程中对引进企业类型的控制；负责企业选址过程中的环境影响管理；负责建立招商目标、拟定招商计划和方案，做好客户介绍推荐工作；负责投资商的接待咨询与各投资商保持联系，协调联络各部门，做好投资商落户公司的服务工作；负责对招商项目进行跟踪和反馈，对顾客满意度进行监测和评价。

6、总经理办公室

主要负责高新区管理宣传工作；负责体系文件的分发和回收；负责办公用品的采购及管理；负责车辆的日常管理；负责高新区保安、消防工作；负责高新区固体废弃物的处理；负责本部门环境因素的识别、更新与评价。、负责文件和资料的管理并指导各部门进行文件管理；负责公司记录的管理；负责本公司行政事务管理工作、确保内部沟通；做好会谈、会议记录；负责对办公场所的卫生和设施设备等进行管理；负责转接电话和接待来访客户。

（二）纳入发行人合并范围内子公司和主要参股公司情况

1、纳入合并范围内的子公司

截至 2018 年末，公司合并报表范围的子公司共 16 家，其中直接控股的子公司 13 家，公司主要直接控股的子公司基本情况如下：

表：2018 年末，发行人主要直接控股子公司列表

单位：万元、%

序号	企业名称	注册地	主要业务	注册资本	持股比例	取得方式
1	上海紫竹半岛地产有限公司	上海市	房地产开发	80,000.00	100.00	投资设立
2	上海紫竹创业投资有限公司	上海市	高新领域投资、创业投资	7,000.00	57.14	投资设立
3	上海紫竹城区管理有限公司	上海市	城区管理服务	500.00	90.00	投资设立
4	上海紫竹信息数码港有限公司	上海市	房屋租赁	51,500.00	100.00	投资设立
5	上海紫竹酒店有限公司	上海市	酒店管理	10,000.00	100.00	投资设立

序号	企业名称	注册地	主要业务	注册资本	持股比例	取得方式
6	上海紫竹数字创意港有限公司	上海市	房屋租赁	88,000.00	100.00	投资设立
7	上海紫竹小镇发展有限公司	上海市	实业投资、投资管理	20,000.00	100.00	投资设立
8	上海紫竹人力资源服务有限公司	上海市	人才推荐、人才招聘、国内劳务派遣	200.00	100.00	投资设立
9	上海紫竹国际教育园区有限公司	上海市	教育产业投资	80,000.00	51.00	投资设立
10	上海紫竹小苗股权投资基金有限公司	上海市	股权投资，创业投资，投资管理	10,000.00	100.00	投资设立
11	上海紫竹健康产业港有限公司	上海市	健康产业医疗技术领域内的技术开发等	1,000.00	100.00	投资设立
12	上海紫竹高新文体产业控股有限公司	上海市	文化体育投资、会展会务服务、文化体育活动策划	10,000.00	100.00	投资设立
13	上海紫竹创业孵化器有限公司	上海市	创业孵化器经营管理，企业管理咨询、投资咨询	2,000.00	100.00	投资设立

主要子公司简介

（1）上海紫竹半岛地产有限公司

上海紫竹半岛地产有限公司成立于 2002 年 10 月 8 日，住所为上海市闵行区剑川路 468 号，注册资本 80,000.00 万元，该公司主要从事房地产开发等业务，公司营业范围：房地产开发经营、销售和代理销售，园林绿化服务，室内装潢、设计，餐饮管理，建筑装潢材料的销售，附设分支机构。（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）

2018 年末，该公司总资产 363,164.61 万元，总负债 211,691.95 万元，所有者权益 151,472.66 万元，2018 年实现营业收入 120,795.96 万元，净利润 24,856.18 万元。

（2）上海紫竹创业投资有限公司

上海紫竹创业投资有限公司成立于 2003 年 9 月 17 日，住所为上海市闵行区剑川路 468 号，注册资本 7,000.00 万元，该公司主要从事高新领域投资、创业投

资等业务，公司营业范围：高新技术领域实业投资，创业投资，投资管理，创业管理咨询，企业管理咨询，商务咨询，财务咨询，授权范围内的房屋租赁，物业管理，办公设备的租赁。（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）

2018 年末，该公司总资产 7,539.97 万元，总负债 1,937.10 万元，所有者权益 5,602.87 万元，2018 年实现营业收入 119.35 万元，净利润-304.73 万元。

（3）上海紫竹城区管理有限公司

上海紫竹城区管理有限公司成立于 2004 年 4 月 28 日，住所为上海市闵行区剑川路 468 号，注册资本 500.00 万元，该公司主要从事城区管理服务等业务，公司营业范围：物业管理，水电管道安装，室内装潢及设计，房屋水箱蓄水池清洗服务，建筑物外墙清洗，花卉种植，园林绿化咨询，绿化养护，水环境保护养护，疏浚河道，企业形象设计咨询，展览展示服务，霓虹灯，路牌设计，图文制作，商务咨询服务，建筑材料，装潢五金，日用百货，文体用品，办公用品，通讯设备及相关产品，设计、制作、代理、发布各类广告，生活垃圾清扫（陆域范围）。（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）

2018 年末，该公司总资产 2,179.49 万元，总负债 101.44 万元，所有者权益 2,078.05 万元，2018 年实现营业收入 3,878.41 万元，净利润 261.24 万元。

（4）上海紫竹信息数码港有限公司

上海紫竹信息数码港有限公司成立于 2004 年 4 月 28 日，住所为上海市闵行区东川路 555 号丙楼 5208 室，注册资本 51,500.00 万元，该公司主要从事房屋租赁等业务，公司营业范围：自有房屋租赁，物业服务，信息技术和数码科技成果的孵化和产业化，餐饮管理，停车服务，投资管理服务，商务咨询服务，企业管理咨询（咨询类项目除经纪），楼宇清洁，从事信息技术及相关领域内的“四技”服务，[销售：预包装食品（不含熟食卤味、含冷冻（冷藏）食品）日用百货，图书报刊、电子出版物零售，健身房]（限分支机构经营）。（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）

2018 年末，该公司总资产 140,521.39 万元，总负债 59,686.35 万元，所有者

权益 80,535.04 万元，2018 年实现营业收入 24,795.45 万元，净利润 8,503.90 万元。

（5）上海紫竹酒店有限公司

上海紫竹酒店有限公司成立于 2010 年 5 月 6 日，住所为上海市闵行区东川路 555 号丙楼 5202 室，注册资本 10,000.00 万元，该公司主要从事酒店管理等业务，公司营业范围：酒店管理，展览展示服务，会务服务，健身服务，保洁服务，物业服务，商务信息咨询，房屋租赁，洗衣服务，食用农产品、鲜花、工艺礼品（象牙及其制品除外）、床上用品、日用百货、服装服饰的销售。以下限分支机构经营：旅馆，餐饮服务，食品销售，酒类商品零售，经营演出及经纪业务，烟草专卖零售（取得许可证后方可从事经营活动）。（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）

2018 年末，该公司总资产 13,331.13 万元，总负债 4,056.85 万元，所有者权益 9,274.28 万元，2018 年实现营业收入 0 万元，净利润 151.70 万元。

（6）上海紫竹数字创意港有限公司

上海紫竹数字创意港有限公司成立于 2010 年 4 月 15 日，住所为上海市闵行区紫星路 588 号 2 幢 2188 室，注册资本 88,000.00 万元，该公司主要从事房屋租赁等业务，公司营业范围：从事数字科技、动漫设计、多媒体技术、网络科技、计算机科技领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务，创意服务，电子商务（不得从事增值电信、金融业务），计算机服务（除互联网上网服务营业性场所），物业管理，餐饮企业管理（不得从事食品生产经营），停车服务，保洁服务，企业形象策划，展览展示服务，商务咨询，投资咨询（咨询类项目除经纪），设计、制作、代理、发布各类广告，房地产开发经营，自有办公用房租赁。（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）

2018 年末，该公司总资产 227,168.55 万元，总负债 142,632.09 万元，所有者权益 84,536.46 万元，2018 年实现营业收入 13,699.96 万元，净利润 505.49 万元。

（7）上海紫竹小镇发展有限公司

上海紫竹小镇发展有限公司成立于 2010 年 4 月 27 日，住所为上海市闵行区东川路 555 号丙楼 5201 室，注册资本 20,000.00 万元，该公司主要事实业投资，

投资管理，房地产开发和经营等业务，公司营业范围：实业投资，投资管理，房地产开发和经营，项目投资，资产管理，投资咨询，商务咨询（咨询类项目除经纪），授权范围内的房屋租赁，园林绿化工程，室内外装潢及设计，物业管理，酒店管理，市场营销策划，企业形象策划，建筑装潢材料、日用百货的销售。（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）

2018 年末，该公司总资产 19,576.31 万元，总负债 8.21 万元，所有者权益 19,568.10 万元，2018 年实现营业收入 296.84 万元，净利润 281.74 万元。

（8）上海紫竹人力资源服务有限公司

上海紫竹人力资源服务有限公司成立于 2010 年 10 月 22 日，住所为上海市闵行区东川路 555 号甲楼 1 层 D 座，注册资本 200.00 万元，该公司主要从事人才推荐、人才招聘、国内劳务派遣等业务，公司营业范围：人才推荐，人才招聘，人才供求信息的收集、整理、储存、发布和咨询服务，国内劳务派遣，企业管理咨询，经济信息咨询（咨询类项目除经纪），企业形象策划，会议会务服务。（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）

2018 年末，该公司总资产 1,616.10 万元，总负债 570.48 万元，所有者权益 1,045.62 万元，2018 年实现营业收入 7,141.90 万元，净利润 270.35 万元。

（9）上海紫竹国际教育园区有限公司

上海紫竹国际教育园区有限公司成立于 2012 年 5 月 23 日，住所为上海市闵行区谈家塘路 155 号 4 号楼，注册资本 80,000.00 万元，该公司主要从事教育产业投资等业务，公司营业范围：实业投资，教育产业投资，资产管理，教育培训、管理、咨询，教育后勤管理，创业投资，产业孵化以及投资服务，自有房屋租赁，物业管理，停车服务，园林绿化，房地产开发与经营，国内贸易（除专控），展览展示（含主办、承办）、组织文化交流活动（演出除外），会议服务，信息咨询（教育、企业管理、投资等），技术研发、技术转移转让、技术咨询。（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）

2018 年末，该公司总资产 89,103.70 万元，总负债 12,368.05 万元，所有者权益 76,735.65 万元，2018 年实现营业收入 3,513.26 万元，净利润 837.73 万元。

（10）上海紫竹小苗股权投资基金有限公司

上海紫竹小苗股权投资基金有限公司成立于 2015 年 7 月 21 日，住所为上海市闵行区东川路 555 号乙楼 1022 室，注册资本 10,000.00 万元，该公司主要从事股权投资，创业投资，投资管理等业务，公司营业范围：股权投资，创业投资，投资管理，资产管理，投资咨询（除经纪）。（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）

2018 年末，该公司总资产 15,575.85 万元，总负债 854.33 万元，所有者权益 14,721.52 万元，2018 年实现营业收入 205.74 万元，净利润-295.14 万元。

2、主要参股公司情况

表：2018 年末公司主要参股公司情况表

单位：万元、%

被投资单位	核算方法	期末余额	持股比例
上海威尔泰工业自动化股份有限公司	权益	88,642.52	24.41
上海纳米技术及应用国家工程研究中心有限公司	成本	1,000	23.81

（1）上海威尔泰工业自动化股份有限公司

上海威尔泰工业自动化股份有限公司成立于 1992 年 12 月 24 日，住所为上海市闵行区虹中路 263 号 1 幢，注册资本 14,344.83 万元，该公司主要从事压力、流量、温度等测量仪表和调节阀、电动执行机构等控制仪表的研发、生产和销售，以及自动化工程服务等业务，公司营业范围：仪器仪表、传感器的制造，自动化控制系统集成，设备成套，电气成套，应用软件，技术开发，技术转让，技术咨询，技术服务，销售仪器仪表、控制系统、系统集成及产品。（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）

2018 年末，该公司总资产 21,953.55 万元，总负债 2,882.18 万元，所有者权益 19,071.37 万元，2018 年实现营业收入 11,708.14 万元，净利润 456.65 万元。

（2）上海纳米技术及应用国家工程研究中心有限公司

上海纳米技术及应用国家工程研究中心有限公司成立于 2004 年 8 月 20 日，住所为闵行区剑川路 468 号，注册资本 4,200.00 万元，该公司主要从事纳米相关

产品销售、相关科研和测试服务等业务，公司营业范围：纳米科技和相关技术的研究与开发，纳米相关产品的生产和销售，纳米领域的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务，项目和产品的投资，会务服务。（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）

2018 年末，该公司总资产 21,745.83 万元，总负债 6,864.21 万元，所有者权益 14,881.62 万元，2018 年实现营业收入 2,697.81 万元，净利润-415.51 万元。

四、控股股东和实际控制人

（一）控股股东和实际控制人基本情况

1、控股股东

发行人的控股股东为上海紫江（集团）有限公司，控股比例为 55%（其中直接持股 50.25%，通过紫江企业持股 4.75%）。紫江集团为综合性投资集团公司，该公司主要业务经营领域由包装业、高新园区开发运营、物业租赁和其他工业等业务，公司整体运营稳健，综合实力雄厚。截至 2018 年末，紫江集团持有紫竹集团的股份不存在质押等限制用途的情况。

截至 2018 年末，该公司总资产 2,572,744.92 万元，总负债 1,784,721.38 万元，所有者权益 788,023.55 万元，2018 年实现营业收入 1,132,612.19 万元，净利润 60,604.22 万元。

2、实际控制人

紫竹集团的实际控制人为自然人沈雯先生，国籍为中国，未取得其他国家或地区居留权，现任紫竹集团董事长、总经理，紫江集团董事长、总裁。沈雯先生持有紫江集团 36.01%的股份，为紫江集团的控股股东和实际控制人，其持有的紫江集团的股份不存在质押等限制用途的情况。公司实际控制人沈雯先生通过紫江集团对发行人的间接控股比例为 55%，公司实际控制人与公司其他股东无任何关系。实际控制人的简介详见董事会成员介绍。

公司的实际控制人沈雯先生除投资控股紫江集团及其下属子公司外，在中国境内及境外无其他投资控股的企业。

（二）股权质押及其他争议情况说明

截至本募集说明书签署之日，发行人的控股股东不存在将发行人股权进行质押的情况，也不存在任何的股权争议情况。

五、发行人董事、监事、高级管理人员的基本情况

（一）发行人董事、监事、高级管理人员基本情况

根据公司最新公司章程，公司董事会由 11 人组成，设董事长 1 人，副董事长 1 人，董事的任职为公司股东委派 10 人，协商选举 1 人，董事会每届任期 3 年，任期届满可连选连任；公司监事会由 3 人组成，由股东会选举产生，监事会每届任期 3 年，任期届满可连选连任。截至募集说明书签署日，紫竹集团董监高成员情况如下：

1、董事会成员

表： 公司董事人员情况

序号	姓名	性别	在公司担任的职务	委任日期
1	沈雯	男	董事长、总经理	2012 年 11 月-至今
2	叶峻	男	副董事长	2012 年 11 月-至今
3	丁文江	男	董事	2012 年 11 月-至今
4	李戥	男	董事	2012 年 11 月-至今
5	胡兵	女	董事	2012 年 11 月-至今
6	夏光	男	董事、常务副总经理	2012 年 11 月-至今
7	沈臻	男	董事	2012 年 11 月-至今
8	金慧明	男	董事	2012 年 11 月-至今
9	钱程	男	董事	2012 年 11 月-至今
10	钱天东	男	董事	2012 年 11 月-至今
11	石超	男	董事	2012 年 11 月-至今

2、监事会成员

表： 公司董监事人员情况

序号	姓名	性别	在公司担任的职务	委任日期
1	孙宜周	男	监事	2012年11月-至今
2	丁君	男	监事	2012年11月-至今
3	强国勇	男	监事、商会常务副会长	2012年11月-至今

3、高级管理人员

表：公司高级管理人员情况

序号	姓名	性别	在公司担任的职务	委任日期
1	沈雯	男	董事长、总经理	2012年11月-至今
2	夏光	男	董事、常务副总经理	2012年11月-至今
3	骆山鹰	男	副总经理	2012年11月-至今
4	陈衡	男	副总经理、总会计师、财务总监	2012年11月-至今
5	陆纬武	男	副总经理、总工程师	2012年11月-至今

公司董事、监事及高级管理人员的设置符合《公司法》等相关法律法规及公司章程对企业高级管理人员的要求。

公司现任董事、监事及高级管理人员最近三年来无违法及重大违规记录。

（二）发行人董事、监事、高级管理人员简历

1、董事会成员简历

沈雯：1958年8月出生，男，中共党员，未取得其他国家或地区居留权，大专学历，高级经济师。曾获上海市劳动模范、全国新长征突击手、全国优秀“十佳”青年企业家、全国“五一”劳动奖章及全国劳动模范等奖项。曾任上海紫江塑料制品厂长、紫江皮塑制品公司总经理、第十届、第十一届全国政协委员、上海市工商联副主席、上海紫江（集团）有限公司董事长等职。现任上海紫竹高新区（集团）有限公司董事长、总经理、上海紫江企业集团股份有限公司董事长、上海紫江（集团）有限公司董事长、总裁等职。

叶俊：1972年11月出生，男，硕士研究生，毕业于上海交通大学工商管理专业，经济师。曾任上海联和投资有限公司总经理助理兼金融服务投资部经理，业

务发展部经理、投资银行部副经理、经理等职。现任上海银行董事、上海联和投资有限公司总经理、上海联和金融信息服务有限公司董事长、中美联泰大都会人寿保险有限公司董事、上海华虹(集团)有限公司董事、上海宏力半导体制造有限公司董事、上海紫竹高新区(集团)有限公司副董事长。

丁文江：1953年3月出生，男，中共党员，上海交通大学教授，博士生导师，中国工程院院士。曾任上海交通大学副校长、上海市科委副主任、上海市科协副主席等职。现任轻合金精密成型国家工程研究中心主任、中国镁业协会副会长、中国材料研究学会常务理事、中共上海交通大学材料科学与工程学院委员会委员、上海紫竹高新区(集团)有限公司董事。

李戡：1970年7月出生，男，中共党员，硕士，高级经济师。曾任合肥工业大学教师、上海紫竹高新区（集团）有限公司历任研究室科长、总裁室经理、总裁特别助理、上海紫江（集团）有限公司副总裁董事等职。现任上海紫竹高新区（集团）有限公司董事、上海紫江（集团）有限公司副董事长、执行副总裁及威尔泰工业董事长。

胡兵：1968年7月出生，女，中共党员，硕士，高级经济师。曾任上海建国宾馆总经理办公室秘书，上海紫江（集团）有限公司总裁秘书、上海国际农展中心有限公司行政总监、上海紫江（集团）有限公司法律部部长、总裁助理、副总裁等职。现任上海紫竹高新区（集团）有限公司董事、上海紫江（集团）有限公司常务董事、行政副总裁、上海杰纳投资董事长、上海紫江企业集团股份有限公司董事。

夏光：1973年5月出生，男，中共党员，硕士，曾任上海紫江（集团）有限公司研究发展部副总经理、紫竹高新区副总经理等职。现任上海紫竹高新区（集团）有限公司董事、常务副总经理、上海紫江（集团）有限公司董事。

沈臻：1982年7月出生，男，美国国籍，美国加利福尼亚大学河滨分校本科毕业，获学士学位，美国南加利福尼亚大学公共管理硕士。现任上海紫江（集团）有限公司常务董事、上海紫泰酒店管理有限公司副董事长、上海紫江企业集团股份有限公司副董事长、上海紫竹高新区（集团）有限公司董事。

金慧明：1967年11月出生，男，在职研究生学历，曾任梅陇镇团委书记、党委委员、党群办主任、莘庄工业区管委会主任、总经理、副书记。现任上海市闵行资产投资经营（集团）有限公司党委书记、董事长、上海紫竹高新区（集团）有限公司董事。

钱程：1972年4月出生，男，大学本科学历。现任上海联和物业发展有限公司副总经理、上海紫竹高新区（集团）有限公司董事。

钱天东：1965年1月出生，男，硕士，曾任上海交通大学党委宣传部精神文明办公室副主任、后勤保障处副处长、处长、资产管理处处长、上海新南洋股份有限公司董事长、上海交大产业投资管理(集团)有限公司总裁等职。现任上海交大产业投资管理(集团)有限公司党委书记、上海紫竹高新区（集团）有限公司董事。

石超：1962年9月出生，男，中共党员，曾任上海市闵行区吴泾镇经济发展管理办公室副主任科员、上海成龙吴工业投资发展有限公司总经理、上海市吴泾经济发展有限公司外资部经理、现任上海市闵行区吴泾镇经济发展管理办公室主任、吴泾镇机关支部委员会委员、上海紫竹高新区（集团）有限公司董事。

2、监事会成员简历

孙宜周：1969年出生，男，中共党员，研究生学历，曾任上海石化安装检修工程公司、上海紫江（集团）有限公司监事等职。现担任上海紫竹高新区（集团）有限公司监事、上海紫江（集团）有限公司监事长、法律事务部总经理、上海紫江企业集团股份有限公司监事长、威尔泰工业监事会主席等职务。

丁君：1970年12月出生，男，大学本科学历。现任上海联和投资有限公司审计部经理，上海紫竹高新区（集团）有限公司监事。

强国勇：1959年2月出生，男，曾任长宁区人民政府、长宁区委主任科员、中国国际贸易促进委员会上海市分会信息咨询部主任科员、上海紫竹高新区（集团）有限公司历任投资部部长、商会常务副会长等职。现任上海紫竹高新区（集团）有限公司监事。

3、高级管理人员简历

沈雯：见董事会成员简历。

夏光：见董事会成员简历。

骆山鹰：1961年1月出生，男，中共党员，曾任上海市机电工业管理局团委宣传部长；上海起重电器厂党委副书记、工会主席；上海变压器厂副厂长、上海市贸促会科长、上海市外国机构服务处商务部经理、上海紫江（集团）有限公司投资管理部副总经理等职。现任上海紫竹高新区（集团）有限公司副总经理。

陈衡：1969年5月出生，男，中共党员，曾任中国金茂集团有限公司财务科长、上海紫江国际贸易有限公司财务经理等职。现任上海紫竹高新区（集团）有限公司副总经理、总会计师、财务总监。

陆纬武：1964年2月出生，男，中共党员，曾任紫江房地产公司工程部经理、上海紫江（集团）有限公司基建部工程总监、紫江产业园区工程总监等职。现任上海紫竹高新区（集团）有限公司副总经理、总工程师。

（三）发行人董事、监事、高级管理人员兼职情况

截至2018年12月31日，本公司董事、监事、高级管理人员的兼职情况如下：

表：董监高兼职情况

姓名	兼职单位名称	担任的职务
沈雯	上海紫江（集团）有限公司	董事长
	上海紫江企业集团股份有限公司	董事长
	上海紫江产业园区股份有限公司	董事长
	上海紫燕注塑成型有限公司	董事长
	上海紫泰酒店管理有限公司	董事长
	上海阳光大酒店有限公司	董事长
	上海紫贝文化创意港有限公司	董事长
	上海紫都置业发展有限公司	董事长
沈臻	上海紫江（集团）有限公司	董事
	上海紫江企业集团股份有限公司	副董事长
李戡	上海紫江（集团）有限公司	副董事长、执行副总裁
	上海威尔泰工业自动化股份有限公司	董事长

胡兵	上海紫江（集团）有限公司	董事、行政副总裁
	上海杰纳投资管理有限公司	董事长
	上海紫江企业集团股份有限公司	董事
孙宜周	上海紫江（集团）有限公司	监事长
	上海威尔泰工业自动化股份有限公司	监事会主席
	上海紫江企业集团股份有限公司	监事长
叶峻	上海银行	董事
	上海联和投资有限公司	总经理
	中美联泰大都会人寿保险有限公司	董事
	上海华虹（集团）有限公司	董事
	上海宏力半导体制造有限公司	董事
	上海联和金融信息服务有限公司	董事长
丁文江	轻合金精密成型国家工程研究中心	主任
	中国镁业协会	副会长
	中国材料研究学会	常务理事
	中共上海交通大学材料科学与工程学院委员会	委员
金慧明	上海市闵行资产投资经营（集团）有限公司	董事长
钱程	上海联和物业发展有限公司	副总经理
钱天东	上海交大产业投资管理(集团)有限公司	党委书记
石超	上海市闵行区吴泾镇经济发展管理办公室	主任
	吴泾镇机关支部委员会	委员
丁君	上海联和投资有限公司	审计部经理

（四）发行人董事、监事、高级管理人员持有本公司股权及债券情况

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人董事、监事、高级管理人员不存在持有本公司股权和本公司债券的情况。

六、发行人主营业务情况

（一）主营业务概况

发行人经营范围包括：实业投资，创业投资，产业孵化及投资服务，土地开发，房地产开发、经营、销售，商务咨询，企业管理咨询，国内贸易，物业管理。

（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）

发行人是紫竹高新区的建设及运营主体，主要业务板块有园区开发与服务业、房地产开发业务、房产租赁业务和物业管理业务等。公司所建设运营的紫竹高新区是上海市重要的国家级高新技术开发区，在科技部火炬中心通报的2018年全国157个国家高新区综合评价排名中，紫竹高新区排名第13位。公司的房地产开发业务、房产租赁业务和物业管理业务主要依托紫竹高新区，为入驻企业提供办公场所和入驻企业员工及周边居民提供配套的住宅，实现紫竹高新区的全面发展。最近三年，公司主营业务收入分别为285,455.61万元、169,404.29万元和206,153.24万元。

最近三年，发行人各业务板块收入、成本和毛利情况如下：

最近三年发行人主营业务板块收入分类情况

单位：万元、%

项目		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入情况：							
园区开发与服务业务		47,835.36	23.20	62,285.05	36.77	52,633.45	18.44
房地产开发业务		93,950.62	45.57	46,450.80	27.42	205,460.00	71.98
房产租赁业务（工业地产）		30,283.02	14.69	27,700.58	16.35	24,080.55	8.44
物业管理业务	非工业地产	3,295.51	1.60	5,920.10	3.49	-	-
	工业地产	23,308.92	11.31	21,895.87	12.93	-	-
其他		7,479.81	3.63	5,151.90	3.04	3,281.62	1.15
合计		206,153.24	100	169,404.29	100	285,455.61	100
主营业务成本情况：							
园区开发与服务业务		3,407.46	3.54	2,682.50	3.70	5,533.56	3.65
房地产开发业务		51,949.67	53.95	26,367.39	36.34	131,037.27	86.51
房产租赁业务（工业地产）		10,181.76	10.57	11,997.76	16.54	10,944.95	7.23
物业管理业务	非工业地产	2,947.64	3.06	5,626.21	7.75	-	-
	工业地产	21,108.51	21.92	20,041.71	27.62	-	-
其他		6,703.63	6.96	5,836.16	8.04	3,953.08	2.61
合计		96,298.67	100	72,551.74	100	151,468.86	100
主营业务毛利润情况：							
园区开发与服务业务		44,427.90	40.44	59,602.55	61.54	47,099.89	35.15
房地产开发业务		42,000.95	38.23	20,083.41	20.74	74,422.73	55.54
房产租赁业务（工业地产）		20,101.26	18.30	15,702.82	16.21	13,135.59	9.80
物业管理业务	非工业地产	347.87	0.32	293.89	0.30	-	-
	工业地产	2,200.41	2.00	1,854.15	1.91	-	-

其他	776.18	0.71	-684.26	-0.71	-671.46	-0.50
合计	109,854.57	100	96,852.55	100	133,986.75	100

最近三年发行人主营业务板块毛利率情况

单位：%

项目		2018 年度	2017 年度	2016 年度
园区开发与服务业务		92.88	95.69	89.49
房地产开发业务		44.71	43.24	36.22
房产租赁业务（工业地产）		66.38	56.69	54.55
物业管理业务	非工业地产	10.56	4.96	-
	工业地产	9.44	8.47	-
其他		10.38	-13.28	-20.46

从营业收入构成上看，园区开发与服务业务是发行人主要的收入和利润来源，最近三年，园区开发与服务业务收入分别为 52,633.45 万元、62,285.05 万元和 47,835.36 万元，占主营业务收入的比重分别为 18.44%、36.77%和 23.20%，公司园区开发与服务业务收入总额较为稳定，但受发行人整体业务收入结构波动的影响，其占主营业务收入的比重有所波动。

最近三年，公司房地产开发业务收入分别为 205,460.00 万元、46,450.80 万元和 93,950.62 万元，占主营业务收入的比重分别为 71.98%、27.42%和 45.57%，公司房地产开发业务收入波动较大，主要受所建设房产项目开盘销售时间不确定所致，2016 年房地产业务收入明显偏高，主要是当年紫竹半岛一期 B 区推出房源较多，当年产生较大的房产销售结算收入导致。

最近三年，公司房产租赁业务收入分别为 24,080.55 万元、27,700.58 万元和 30,283.02 万元，占主营业务收入的比重分别为 8.44%、16.35%和 14.69%，整体上呈稳中有升趋势，公司房产租赁业务收入主要来自公司经营的数码港、创意港和国际教育园区等非商业地产项目。

2017 年，公司因合并紫泰物业，开始从事物业管理业务，近两年分别实现收入 27,815.97 万元和 26,604.43 万元，占主营业务收入的比重分别为 16.42%和 12.91%，公司物业管理业务主要以非工业地产为主。

最近三年，其他业务收入分别为 3,281.62 万元、5,151.90 万元和 7,479.81 万元，占主营业务收入的比重较低，对主营业务收入影响较小。

从营业成本构成上看，最近三年，发行人的主营业务成本主要来自房地产开发业务，其金额分别为 131,037.27 万元、26,367.39 万元和 51,949.67 万元，与其收入规模相匹配，占主营业务成本的比例分别为 86.51%、36.34%和 53.95%，主要是房地产开发成本相比公司其他业务较高导致。最近三年，公司房产租赁业务成本分别为 10,944.95 万元、11,997.76 万元和 10,181.76 万元，较为稳定。最近三年，公司园区开发与服务业务成本分别为 5,533.56 万元、2,682.50 万元和 3,407.46 万元，占主营业务成本的比例较低，主要系其业务开发模式导致。最近两年，物业管理业务成本分别为 25,667.93 万元和 24,056.15 万元，该业务开展的成本费用较高。

最近三年，发行人主营业务毛利润分别为 133,986.75 万元、96,852.55 万元和 109,854.57 万元，呈稳中有升的趋势。园区开发与服务业务是公司毛利润的主要收入来源，最近三年其占比分别为 35.15%、61.54%和 40.44%，平均毛利率有 92.69%，毛利率水平较高主要系该业务可直接对对应的成本较低导致。最近三年，公司房地产开发业务毛利润分别为 74,422.73 万元、20,083.41 万元和 42,000.95 万元，占总毛利的比例分别为 55.54%、20.74%和 38.23%，平均毛利率 41.39%，2016 年占比较高主要是其当年房产销售收入规模大增所致。最近三年，公司房产租赁业务毛利润分别为 13,135.59 万元、15,702.82 万元和 20,101.26 万元，平均毛利率为 59.21%，毛利率近年来有所提高。最近两年，物业管理业务毛利润分别为 2,148.04 万元和 2,548.28 万元，利润水平较低。

（二）所在行业状况

1、园区开发与服务业务

（1）行业现状

不同于住宅地产，以工业地产为主业的园区运营模式往往多种多样，每一个园区运营商都有自己的模式。其中，依托园区企业资源，进行产业股权投资，成为不少园区上市公司的选择，形成既当股东，又当房东的模式，较为典型的是张江高科。譬如张江园区战略定位为“一体两翼”，即以地产为主、集成服务和高科技产业投资为辅。南京高科也在园区内企业股权投资中斩获颇多。海泰发展则是探索组建专业团队，筛选园区在孵公司进行投资，打造公司多元化的盈利模式。在部分园区上市公司挖掘园区企业资源，进行科技投资时，华夏幸福则走多地复

制的“产业新城”模式。在该模式下，公司主营业务为通过与政府签订园区整体的排他性协议，为政府提供工业园区的开发、建设、招商、运营管理的园区开发一体化服务，主要以房地产开发和招商引资的高比例返还（河北园区管委会按照落地投资额的 45%进行返还）为盈利点。

（2）行业前景

园区的前景主要系园区的发展模式、盈利模式。如上文中所说，全国很多知名的园区业务有共性，但更多的是个性化的发展，个体的盈利模式有所不同，譬如“产业新城”、“一体两翼”及“租赁+扶持”等。但无论怎样看，园区的发展有强烈的地域性，其自身定位和区域经济、政策、物流、文化、教育、卫生、人力资源等因素密不可分。就发行人自身来看，立足于上海，已经使其具备了强大的区域优势，“天时、地利、人合”的综合因素及未来上海的经济发展增速都可许的条件下，紫竹高新区未来的发展亦可期。

紫竹高新区位处上海闵行区，位于上海市中心城区的西南部，与浦东新区、徐汇区、长宁区、嘉定区、虹桥开发区、松江区接壤，漕河泾高新技术开发区、闵行经济技术开发区坐落在区域内。闵行区是上海重要的装备、信息产品制造基地，拥有较为健全的行业门类。2018 年，闵行区国民经济增长保持平稳，初步核算，全年实现地区生产总值 2013.65 亿元，比上年增长 6.5%，其中第二产业实现增加值 889.10 亿元，比上年增长 2.4%；第三产业实现增加值 1123.44 亿元，比上年增长 9.8%；第三产业增加值占全区生产总值的比重为 55.8%，比重比上年提高 1.2 个百分点。第二产业和第三产业对全区经济增长的贡献率分别为 28.8%和 71.2%。高新园区将继续发挥产业集聚功能，加快发展战略性新兴产业。

（3）行业政策

为进一步贯彻落实《国家中长期科学和技术发展规划纲要（2006—2020 年）》和《“十三五”国家科技创新规划》，2017 年 4 月 14 日，科学技术部以国科发高[2017]90 号印发《国家高新技术产业开发区“十三五”发展规划》。其中提到了立足新的发展形势，充分发挥国家高新技术产业开发区领先优势，促进国家高新区战略提升，实现引领型发展，指出国家高新区发展的重要任务是要“提升自主创新能力，优化创业孵化链条，集聚创新型人才，培育壮大市场主体，完善科技

金融服务，加快建设科技产业新城区，扩大全球链接辐射，深化体制机制改革。”

证监会在关于场外交易市场，即“新三板”市场发展的问题上曾指出，“新三板”市场的建设将分两步推进，第一步就是要首先允许国家级高新技术产业开发区内具备条件的未上市股份公司进入证券公司代办股份转让系统进行股份公开转让。

为加强基本建设贷款中央财政贴息资金管理，提高财政资金使用效益，更好地发挥其政府扶持、引导作用，财政部出台了《关于印发<基本建设贷款中央财政贴息资金管理办法>的通知》（财建[2012]95号），且在第三条中指出：办法所称基本建设项目原则上为基本建设贷款安排的中央级大中型在建项目，以及经国务院批准设立的国家级高新技术产业开发区内的基础设施项目。办法所称的基本建设贷款是指各类银行提供的符合办法规定的贴息范围的基本建设项目贷款，其中国家级高新技术产业开发区的基础设施项目贷款还包括中长期债券资金（包括地方政府债券、企业债、公司债、中期票据等）用于基础设施建设的部分。另外，办法在第七条还特别指出了各类贴息对象，其中第五大类就指明了“国家级高新技术产业开发区管辖区域范围内的基础设施项目”，包括有：（1）开发区内道路、桥涵、隧道等项目；（2）开发区内污水、生活垃圾处理等生态环境保护工程项目；（3）开发区内供电、供热、供气、供水及通信网络等基础设施项目；（4）开发区内为中小企业创业、自主创新提供场所服务和技术服务的孵化器、公共技术支撑平台建设，以及为服务外包、物联网企业提供场所服务和技术服务的公共基础设施项目；（5）开发区内为集约利用土地，节约资源，服务中小企业，统一修建的标准厂房项目；（6）开发区内教育、文化、卫生等社会事业发展项目。除上述六大项外，办法还特别指明：对于西部地区国家级高新技术开发区、战略性新兴产业集聚和自主创新能力强的国家级高新技术开发区，给予重点贴息支持。该办法的出台，一方面使其促进建设项目尽快建成投产，并在一定程度上缓解了项目还贷的压力；另一方面通过财政贴息的方式带动了银行贷款的投放，引导银行信贷资金流向，使得国家级高新技术产业开发区的发展得到了有效地扶持。

国家级园区属国家发改委审批，各园区在不同领域中享受着国家的有关优惠政策，如税收优惠政策、返税政策、补贴政策、产业基金扶持政策、土地政策、人才引进政策等。尤其是对高新科学技术及生物科技类园区，国家的支持是不遗

余力的。

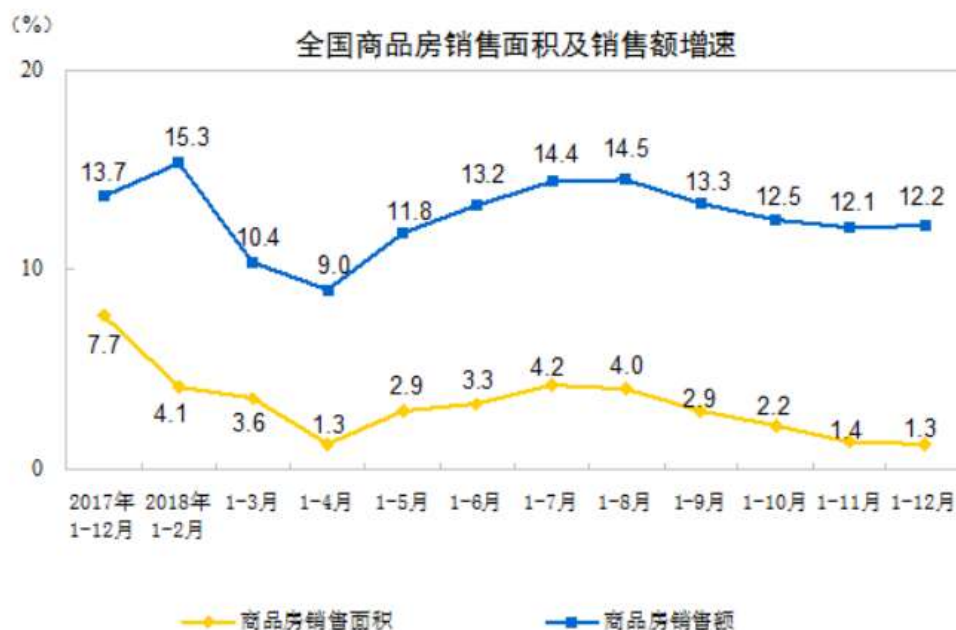
同时，依据《上海市闵行区国民经济和社会发展的第十三个五年规划纲要》，闵行区将着力建设“大紫竹”科技创新功能区。以紫竹高新技术产业开发区为核心，联动张江高新区闵行园区，打通科技成果转化通道，加快发展战略性新兴产业，实施智能制造工程，实现创新链与产业链有效对接，促进人才、技术、资金向特色优势产业集聚，提升技术创新对产业的贡献度，打造上海南部科技创新中心核心区。综合来看，紫竹高新区的发展潜力巨大。

2、房地产开发业务

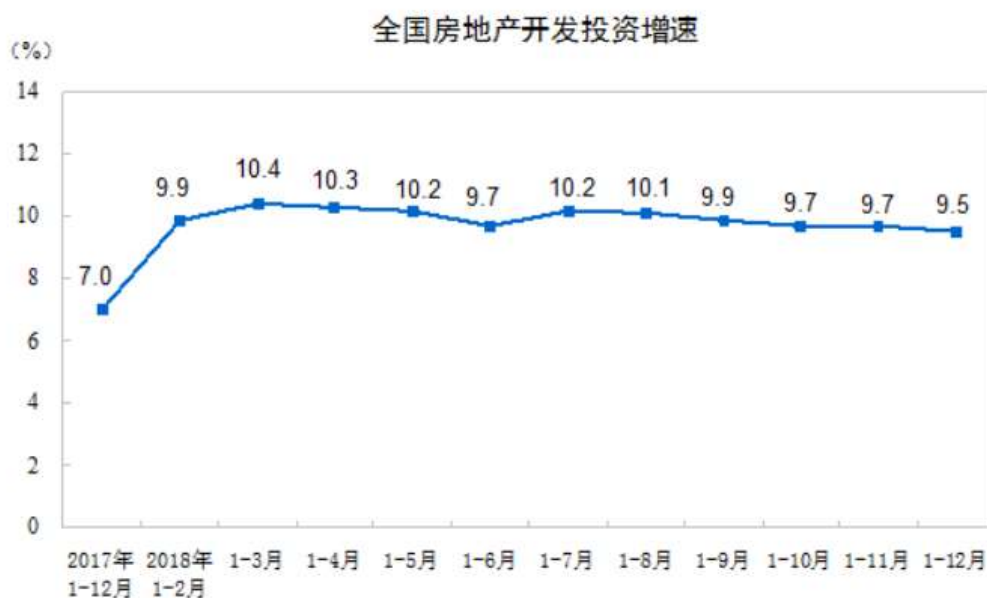
（1）行业现状

房地产业是我国国民经济的重要产业之一，其发展对启动消费、扩大内需、拉动相关产业发展等有着重要作用。1998年以来，我国房地产业得到了长足的发展，对固定资产投资、国民经济发展起到了重要作用。房地产对经济总体的影响，一方面体现在房地产开发投资对经济增长的直接拉动，另一方面体现在房地产开发投资通过带动关联产业和住房相关消费而带来的间接贡献。

近年来，我国部分城市房价过快上涨引起政府重视，各种调控手段不断出台，调控力度不断加强。房地产行业告别高速增长，行业改革需求加大。2015年以来全国整体的楼市销售在政策不断利好的刺激下，温和回暖。2018年全国商品房销售面积171,654万平方米，比上年增长1.3%；商品房销售149,297亿元，同比增长12.2%。



2018 年，全国房地产开发投资 120,264 亿元，比上年名义增长 9.5%，增速比 1-11 月份回落 0.2 个百分点。



闵行区位于上海市中心城区西南部，全区分为浦东、浦西两部分，东与徐汇区、浦东新区相接，南靠黄浦江与奉贤区相望，西与松江区、青浦区接壤，北与长宁区、嘉定区毗邻，虹桥国际机场位于区境边沿。闵行区是上海市主要对外交通枢纽，是上海市西南地区重要的工业基地、科技及航天新区，也是上海市最靠

近市中心的郊区之一。闵行区区域面积 372.79 平方公里，下辖 9 个镇、3 个街道和 1 个市级工业区，2018 年末常住人口为 242.9372 万人。

受宏观经济、房地产市场调控等因素影响，近年来闵行区房地产市场行情呈现一定波动。2016 年闵行区完成房地产开发投资 346.37 亿元，同比增长 1.5%。2017 年闵行区完成房地产开发投资 343.60 亿元，同比下降 0.8%；2018 年闵行区完成房地产开发投资 372.01 亿元，比上年增长 28.41 亿元，同比增长 8.3%；实现商品房销售面积 235.86 万平方米，同比增长 4.4%；办公楼销售 44.54 万平方米，同比增长 21.9%；商业营业用房销售 25.63 万平方米，同比增长 7.7%。2018 年，全区存量房交易面积 158.47 万平方米，同比增长 17.4%。

（2）行业政策及前景

2005 年以来，伴随房地产市场规模的快速增长，国家出台了一系列宏观调控政策，通过规范土地管理、差异化信贷、税收政策和限购政策等手段，抑制投资及投机性需求，并加大土地供应，加大保障房支持力度，合理引导住房消费，平衡市场供需，有效地抑制了房地产市场的过热增长。

近年来，随着调控政策逐渐生效，房地产市场供需矛盾逐渐得到缓解，行业增速回归理性，2014 年开始，中央政策转变为以“稳”为主，更关注民生保障和顶层制度设计，由单一抑制房价转变为促进房地产行业稳步发展，房地产市场行政调控政策相继放松或退出，同时推出房贷、税费等方面的优惠政策。2015 年，除北京、上海、广州、深圳和三亚以外，实施限购政策的城市均逐步放松或取消限购。2014 年 9 月和 10 月，央行会同银监会、财政部、住建部等部门下发通知，放松商业贷款和住房公积金贷款的限制政策，支持居民家庭合理的住房贷款需求。2015 年 3 月 20 日，住建部要求各地要进一步降低住房公积金门槛，增加公积金贷款额度。2015 年 3 月 27 日，国土部、住建部联合下发《关于优化 2015 年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》，提出“房地产业是国民经济的重要行业，房地产市场稳定关系民生和经济社会发展”，要求合理安排住房和其用地供应规模，优化住房供应套型，促进用地结构调整，进一步加大住房保障货币化工作力度等。2015 年 3 月 30 日，人民银行、住建部、银监会联合下发通知，二套房商贷首付比例降至最低 40%，公积金贷款首套房首付比例降至最低 20%；

同日，财政部、国家税务总局联合下发通知，二手房交易免征营业税的条件由购房满5年改为满2年。2015年8月31日，人民银行、住建部、银监会联合下发通知，二套房的首付比例进一步下调，对拥有1套住房并已结清相应购房贷款的居民家庭，再次申请住房公积金委托贷款购买住房的，最低首付款比例由30%降低至20%。

因上海市房地产业近年来一直处于较为火热的情况，故2015年以来全国的房地产行业放松政策未包含上海市，但上海市因其在全国的领头地位和贷款利率的下行影响，其2015年房产价格上行较快，尤其是进入2016年，部分区域的房地产市场出现非理性过热的情况。故在2016年3月25日，上海市政府颁布了《关于进一步完善本市住房体系和保障体系促进房地产市场平稳健康发展的若干意见》，主要包括“非上海市户籍，购房资格2年变5年”、“二套房首付50%（普通），首付70%（非普通）”等政策；同时推出了加大住房用地供应力度，提高中小套型商品住房供应比例，推进廉租住房和公共租赁住房并轨运行、多渠道筹措人才公寓住房等政策。

2017年，房地产政策主旋律为“房子是用来住的，不是用来炒的”，地方通过供给侧增加的措施替代了传统的需求端抑制，对以城市群为主的目标进行调控，逐步优化供应结构。为能够有效抑制投机购房需求，平稳房地产市场，2017年国家新推出了限售政策。未来房地产政策短期将保持政策的连续性、稳定性，主体政策收紧趋势不变，形成“高端有市场、中端有支持、低端有保障”的住房发展格局。中央政治局会议指出要加快住房制度改革和长效机制建设，2018年长效机制落实进一步加快。同时，短期调控与长效机制的衔接将更为紧密，在维持房地产市场稳定的同时，完善多层次住房供应体系，这也将对未来房地产市场产生更深远的影响，推动住房观念变化和住房居住属性强化，为房地产市场稳定建立更稳固的基础。

城市化进程为房地产行业带来了良好的发展前景。自1982年至2018年，中国城市化率由20%迅速跃升至59.58%；而与发达国家80%以上的城市化率相比，仍有大幅度的提升空间。

根据世界银行研究，住宅需求与人均GDP有着密切的联系，当人均GDP在

600~800美元时，房地产行业将进入高速发展期；当人均GDP达到1,300~8,000美元时，房地产行业将进入稳定快速增长期。2018年，我国人均GDP已接近1万美元，国内房地产行业已经进入稳定快速增长期。

房地产行业经过多年发展后，目前正处于结构性转变的时期，未来的行业格局可能在竞争态势、商业模式等方面出现转变。房地产行业曾经高度分散，但随着消费者选择能力的显现及市场环境的变化，房地产企业竞争越发激烈，行业的集中度将不断上升，重点市场将出现品牌主导下的精细化竞争态势。同时随着行业对效率和专业能力的要求不断上升，未来将从“全面化”转向精细分工，不同层次的房地产企业很可能将分化发展。

随着市场化程度的加深，资本实力强大并具有品牌优势的房地产企业将逐步获得更大的竞争优势，并在行业收购兼并的过程中获得更高的市场地位和更大的份额，行业的集中度也将逐步提高。

3、房产租赁业务

上海市统计局发布数据显示，初步核算，2018年全市生产总值完成32679.87亿元，按可比价格计算，比上年增长6.6%，继续处于合理区间。第三产业增加值20,783.47亿元，增长7.5%，增速比上半年提高0.5个百分点。第三产业增加值22842.96亿元，增长8.7%。第三产业增加值占全市生产总值的比重为69.9%，比上年提高0.7个百分点。

根据上海市统计局的数据显示，2018年1-12月，全市完成房地产开发投资4,033.18亿元，比上年增长4.6%，房地产开发投资占全市固定资产投资的52.9%。其中办公楼投资642.71亿元，同比增长7.9%。上海写字楼市场延续稳定而温和的复苏势头。2018年上海的办公楼供给有所增长。国家统计局数据显示，2018年全年办公楼新开工面积为310.84万平方米，同比减少15.7%；竣工面积为413.46万平方米，同比下降7.1%。2018年1-12月，办公楼销售面积总量为147.08万平方米，与去年同期相比增长18.5%；商业营业用房销售面积101.75万平方米，增长28.3%。

根据高力国际发布的上海物业市场研究报告——《蓄势待发|上海市场2018回顾与2019展望》。报告指出，2019年上海市场将迎来大量新增供应入市，各物业空

置率将有所攀升，但净吸纳量仍将保持稳健；租金方面，预计核心区写字楼租金将呈现0.4%的微幅下调，商务园区的租金增长率亦放缓至约1.6%。在上海所有的物业类型中，工业地产预计仍将保持强劲增长势头，整体净吸纳量有望同比增长62.1%，租金则或将同比增长5.1%。

受益于灵活办公、金融以及TMT等行业的扩张，2018年上海核心区写字楼市场全年净吸纳量创新高，达63.5万平方米。虽然由于全球经济与贸易的不确定性以及国内去杠杆政策的延续，上海私营企业的设立与扩张于2018年下半年有所放缓，从而造成了写字楼市场需求在上半年冲高之后的回落，但全年整体空置率仍同比下降3.8%至10.0%。

高力国际预计，随着联合办公行业竞争的加剧，行业领先企业将在2018年继续大量吸纳核心区写字楼的空置面积。

考虑到次中心区亦将迎来大量供应的阶段情况下，高力国际预计2019年，核心写字楼租金将向下微调0.04%。但需要注意的是，品质好、可及性高且租金较低的项目仍然在市场上保有较强竞争力。截止2018年末，上海核心区写字楼租金同比小幅下调1.2%至人民币10.35元每天每平方米。

经过2017年的强劲发展之后，上海商务园区租赁活动逐步放缓，进入市场调整期。2018年市场净吸纳量回落至前三年平均水平的65%。在12个新项目完成入市后，空置率亦上升0.2%。虽然2018年增速放缓，但平均租金在经连续9年的高速增长过后，市场进入调整期的短期效应亦是可理解的。

预计2019-2020年，大量新增供应将影响商务的租赁市场。由于近70%的供应量位于张江、金桥和市北等需求相对旺盛的成熟子市场，因此高力国际预计到2019年底，商务园区的空置率将适度上升至17.0%，平均租金方面将在2019-2023年间以大约1.5-2.5%的增速速度平稳增长。

综合来看，上海市的写字楼租赁行业发展势头良好，而紫竹高新区是闵行区唯一的国家级高科技园区，比邻上海交通大学、华东师范大学，产学集合优势明显。目前入驻企业包括英特尔、微软、意法半导体、SanDisk、欧姆龙、埃克森美孚、可口可乐等世界500强公司以及国内外知名企业的研发中心和地区总部，累计

入驻企业2,000余家，产业集中效应显著。作为园区内唯一的租赁物业运营商，紫竹高新区的物业租赁市场前景看好。

4、物业管理

（1）行业现状

基础物业服务是物业服务企业生存的核心要素，行业处于任何发展阶段都不能忽视。近年来，在全行业的共同努力下，基础服务水平持续提升。首先是服务理念的正，行业普遍认识到基础服务的重要性，各地行业主管部门、协会和物业服务企业纷纷开展“物业服务质量提升年”等活动，宣传并实践“固本”、“守正”的经营理念，指导物业服务企业认真做好物业管理本职工作。

其次是服务技能的提升，企业越来越意识到行业设施设备管理的核心价值，注重技术能力的培训提升和先进设备体系的引入，引导企业提高基础服务技能。再者是服务品质的提高，多数企业较为关注物业服务用户体验，增强与用户的交流互动，精细管理的同时简化服务流程。扎实的基本功带来了经济效益和社会效益的外溢，物业管理行业在协助维护社会稳定、处理社会突发事件和抗击自然灾害中所发挥的重要作用，得到了社会的广泛认可。

根据《2019年中国物业管理行业分析报告》中显示，近年来，我国的房地产市场快速推进，房地产建设面积不断增长，我国的物业所管理的建筑面积也快速增加，截止2018年10月全国物业管理面积约为209亿平米。按照目前物业管理均价预计到2020年我国的物业管理费规模将达到1.2万亿左右。

一方面物业在管面积持续增加，主营业务收入稳步增长；另一方面物业服务企业在互联网时代拓展多元经营渠道，行业经营总收入实现了较大幅度的上涨。由于上游行业房地产开发市场仍在上升阶段，加上近年来政府行政类物业服务采购量的快速提升，根据中国指数院预测，预计到2022年，全国基础物业管理市场规模约为1.2万亿元。

物业服务行业集中度逐年提升，市场份额逐渐向百强优质企业集中，截止至2018年，百强企业的全国市场份额已超三成。通过并购、联盟，扩大管理规模，增加服务客户数量，有利于发挥集约和规模效应，增加经营性收入，推动行业快

速发展。百强企业作为行业优质服务品牌，也受到越来越多开发商的认知与认同，成为其寻找物业服务供应商时的首选。

传统的物业服务行业是劳动力高度密集型行业，从业人员以低学历的社会基层劳动力为主，人力成本支出是几乎所有物业企业最主要的经营成本。由于全行业收入来源单一且难以上调，而人员最低工资持续多年刚性上升，大部分中小物业企业开始陷入经营困境，而百强企业则凭借自身的经营规模优势主动通过融合渗透信息化、智能化等新技术，为企业打开低成本运营、多维度发展的新空间。

目前行业内正在大力推进的信息化与智能化应用技术主要有车辆进出管理系统、人行门禁管理系统、设备设施管理系统、设备远程监控系统、机器人等。

（2）行业前景

随着物业管理行业竞争的不断加剧，用户对于中高端物业服务有着不断的追求，面对市场前景良好的中高端物业行业，在未来发展过程中，需侧重于物业管理服务的开发和创新，提供多元化的物业服务。中高端物业服务除了提供基本物业服务外，还需侧重对物业客户自尊与服务享受的满足，这些服务构成了物业服务所提供的核心附加价值。

“互联网+物业”将成为发挥资本、互联网、物业管理各自优势，整合线上线下资源的产业融合新业态。互联网特别是移动互联网的出现，促成了“网上支付消费”和“社区 O2O 消费”两个巨大的服务消费市场。物业服务企业处在社会 and 社区的节点上，贴近社区的资源和用户，将成为社区资源的掌握者。同时物业服务企业也需要向依托现代科学技术、现代信息技术、现代企业经营管理方式的转变，提高服务模式需求与市场需求的匹配程度，改变传统物业服务运作模式。

（3）行业政策

2001年，《中华人民共和国国民经济和社会发展第十个五年计划纲要》提出关于规范发展物业管理行业的重要精神，指出物业管理行业发展方向，明确以往计划经济下房屋管理彻底走向社会化、市场化和专业化的改革道路。

2003年，国务院会议通过《物业管理条例》，成为新时期物业管理行业的纲领性文件，标志着物业管理的法制法规建设的完善。

2004年，国家发改委、建设部根据《中华人民共和国价格法》和《物业管理条例》，制定并发布了《物业服务收费管理办法》，物业服务费不再由政府物价部门审批、备案，改以《物业服务合同》的约定为准。

2007年，国家发改委、建设部颁布实施《物业服务定价成本监审办法》、《中华人民共和国物权法》，提高了物业服务收费的科学性以及合理性。

2012年，国务院印发《服务业发展“十二五”规划》，指出“建立和完善旧住宅区推行物业管理的长效机制，探索建立物业管理和保障机制，提高旧住宅去物业服务覆盖率”。

2014年，国家发改委发布《关于放开部分服务价格意见的通知》，要求放开非保障性住房物业服务 and 住宅小区停车服务价格。

2016年，住建部发布《住房城乡建设事业“十三五”规划纲要》，指出要“以推进新型城镇化战略为契机，进一步扩大物业管理覆盖面，健全物业服务市场机制，完善价格机制，改善税收政策，转变物业服务发展方式，创新商业模式，提升物业服务智能化、网络化水平”，同时“个人住房公积金允许提取用于支付自住住房物业费”。

（三）主要竞争情况及经营战略

1、发行人在行业中的地位

上海紫竹高新区位于上海西南角，是由政府、高校与企业共建，以“生态、人文、科技”为发展理念的上海市级高科技园区。园区 2002 年 6 月奠基，由大学校区、研发基地、生活服务区三部分组成，一期规划用地 13 平方公里，是上海市两大国家级高科技园区之一，是以民营经济为主体的混合所有制企业运用市场化方式运作的国家高新技术产业开发区。

紫竹高新区依托园区内两所全国著名的重点大学——上海交通大学和华东师范大学，以集成电路与软件研发、新材料、生命科学、新能源、航空航天和数字内容等六大类产业作为主导产业，目前已吸入驻引英特尔、微软、意法半导体、SANDISK 闪存半导体、力芯半导体、可口可乐、博格华纳、埃克森美孚、欧姆龙、中航一集团、中广核集团等多家国内外知名企业的研发中心和地区总部，累计入

驻企业 2,000 余家，产业集群效应明显。

发行人的房地产开发业务全部集中在紫竹高新区东南角的紫竹半岛，主要是为紫竹高新区内入驻企业员工配套的住宅。已经规划面积 1,000 余亩，发行人计划通过 8-10 年的建设，将紫竹半岛打造成与紫竹高新区相适应的生态、人文、科技相融合的功能复合型居住社区。公司房产项目受益于良好的配套设施及高速干道、轨道交通的建设规划，在紫竹高新区及其周边的区域市场竞争优势明显。此外，紫竹半岛的远期规划面积超 2,000 亩，将配备大型商业、酒店、高层及多层公寓、别墅、沿江景观带、人工湖等综合性生活、人文、科技及休闲娱乐设施，规划合理，发展全面。紫竹高新区整体规划情况如下图所示：



2、公司在行业中的主要竞争情况

不同于住宅地产，以工业地产为主业的园区运营模式往往多种多样，每一个园区运营商都有自己的模式，紫竹集团作为紫竹高新区的运营主体，可参考的同类产业园区公司有上海张江高科、南京高科、海泰发展、华夏幸福等。（1）张江高科，战略定位为“一体两翼”，即以地产为主、集成服务和高科技产业投资为辅，依托园区企业资源，进行产业股权投资，成为不少园区上市公司的选择，形成既当股东，又当房东的模式。（2）南京高科，主要通过对园区内企业股权投资进行

园区的经营开发。（3）海泰发展，则通过组建专业团队，对园区在孵公司进行股权投资，是公司主要的盈利模式。（4）华夏幸福，在部分园区上市公司挖掘园区企业资源，进行科技投资时，华夏幸福则走多地复制的“产业新城”模式。在该模式下，公司主营业务为通过与政府签订园区整体的排他性协议，为政府提供工业园区的开发、建设、招商、运营管理的园区开发一体化服务，主要以房地产开发和招商引资的高比例返还（河北园区管委会按照落地投资额的 45%进行返还）为盈利点。

紫竹高新区最初系根据 2001 年 9 月 11 日上海市人民政府“沪府[2001]34 号文”批准设立，成立初期名为上海紫竹科学园区。2003 年，园区被列为市级高新技术产业开发区。2006 年 3 月，园区通过省级开发区的审核并予以公告。2011 年 6 月公司由国务院“国函[2011]第 74 号文”同意提升为国家级高新技术产业开发区，全面提升了园区的品牌效应。目前在上海区域内，紫竹高新区与张江高科技园区并列成为上海的两个国家级高科技园区，在享受市政府政策扶植等方面（如税收扶植、人才引进、项目审批、土地指标，促进园区企业进出口，海关办理等）得到更多倾斜。但相对“张江高科”重视生物科技来说，紫竹高新区重视发展新一代信息技术、新能源、航空产业和数字内容产业，故两园区企业并不构成竞争。

紫竹高新区目前以集成电路与软件、新能源、航空航天、数字内容、新材料和生命科学等六大类产业作为主导产业，重点吸引区域总部、研发中心、风险投资公司及高科技制造企业入驻。紫竹高新区由大学园区、研发基地和紫竹配套区三部分组成。大学园区以上海交通大学、华东师范大学为主，通过校企互动合作，充分发挥大学的科研和人才优势。研发基地瞄准世界科技革命中的新兴产业领域和传统产业的新型发展发向，吸引各类研发机构和高科技企业入驻；并大力促进 EDA 平台、IP 平台、设计企业孵化中心、多项目芯片加工服务中心和创业投资中心等技术支撑平台建设。紫竹高新区园区成立以来，通过高起点高效率的招商工作，同众多的国内外著名高科技企业达成投资意向，确定了一批重大项目。目前，已有民机航电（国家级项目）、英特尔、微软、意法半导体、SanDisk、力芯半导体、欧姆龙、京滨电子、克莱斯勒、博格华纳、埃克森美孚、东丽纤维、基因科技、花王、雅马哈、SMC、日本富士达公司研发中心、瑞士 E+H 智能传感器公司、

可口可乐、印度软件等外资企业；另有东软集团、上海微创软件、上海和勤软件、文思创新软件、博彦科技、新华自动化、上海硅知识产权交易中心、中广核集团、上海电气、国家太阳能工程技术研究中心、展腾太阳能、中国航空无线电电子研究所、金酷游戏、艺声网络、国家动物医学研究中心、上海纳米等内资高科技企业投资、入驻园区。园区拥有国家级企业技术服务中心或研发机构数 16 个，高新技术企业 81 家，世界 500 强企业地区总部 5 家。园区内服务业企业如因特尔、微软等企业发展稳定，企业发展空间较大。

紫竹高新区自建区以来，大力发展高新技术产业和战略性新兴产业。自 2004 年始，紫竹高新区连续八年四届获得“上海市文明单位”称号。2012 年 12 月，紫竹高新区被上海市知识产权局认定为“上海市知识产权示范园区”。2013 年，被上海市版权局授予“上海版权示范园区（基地）”称号；5 月，被上海市政府授予“上海节水型工业园区”称号；9 月，荣获上海市经济信息化委员会认定的“上海市信息服务产业基地”称号。2014 年，获国家工信部批准为“国家新型工业化产业示范基地”（软件和信息服务业）。此外，还获得了中组部认定的“海外高层次人才创新创业基地”；国家商务部和科技部授予的“国家科技兴贸创新基地（生物医药）”；国家发改委授予的“上海国家生物产业基地”；国家广电总局授予的“中国（上海）网络视听产业基地”；国家知识产权局的“国家知识产权试点园区”；中央文明委授予的“全国文明单位”等多项国家级称号。2018 年，在科技部火炬中心通报的全国 157 个国家高新区综合评价排名中，紫竹高新区排名第 13 位。

紫竹半岛的房地产业务是紫竹高新区的入驻企业员工配套住宅，也是紫竹高新区周边区域的房产高地，整体定位高端，规划合理，市场认可度较高。

3、公司的竞争优势

紫竹高新区位处上海闵行区，是上海市重要的国家级高新技术园区。发行人的核心业务是开发运营紫竹高新区，因此紫竹高新区的发展优势是发行人核心竞争力。总体来说，发行人具有如下优势：

1) 政府、企业和高校共建的机制优势

紫竹高新区是以“政府搭台，企业唱戏，高校提供资源”并完全以市场化模式运作的园区。在整个开发主体中，政府、高校和民营企业各占一半的股份，既保持了政府在政策运作、项目审批中的权威优势，又融合了民营企业高效、快速、灵活的市场运作优势。

2) 高质量基础设施和总体规划优势

紫竹高新区在规模开发之前，结合整个新城镇的总体规划，引入了国际科学园区的先进理念，高起点规划，突出生态发展、人文环境与产业特色的主线，并配以高质量的现代化基础设施，集高校、研发、工业、商住、休闲娱乐为一体。

3) 依托大学强大的科研和人才优势

紫竹高新区内规划有 7,000 亩的大学园区，与研发和产业区仅一路之隔。上海交通大学、华东师范大学和台湾新竹交大上海工业研究院等大学保证了强大的科研开发能力，更为紫竹高新区提供了一流的人才、技术，使得新科技、新知识得以孵化和产业化，并为入驻企业的人才本土化提供了坚实的保障。东海职业技术学院、上海机电高等专科学校等还可为入园企业提供大量的熟练技术工人。

4) 控股股东和跨国公司长期合作的文化优势

紫江集团作为公司的主要股东之一，和美国的贝尔公司、马里奥特酒店管理集团、欧洲的 ABB、日本的三菱重工、京德勒西南钢铁有限公司（JSW）、旭硝子玻璃股份有限公司、东棉（上海）有限公司、上海 DIC 油墨有限公司等公司已有长达十几年的合资、合作经验，深刻了解跨国公司的运作方式与理念，已形成了一套和日本企业相辅相成、共同发展的独特的企业文化。

5) 紫竹高新区平面显示基地的产业集聚优势

2002 年 5 月 10 日，上海市计委、经委、科委和信息化办公室联合批复同意在紫竹高新区内建设上海平面显示技术产业化示范基地，并正在申报升格为国家级基地。基地规划吸引 TFT-LCD 等平面显示产品及 IT 相关上下游产业入驻，以降低共同运营成本。目前上海数字高清等一批相关企业已入驻基地，配以周边衍生

配套企业，可形成产业链的聚焦效应。

6) 研发基地的设施可靠和生态优势

整个紫竹高新区为生态模范区，绿化率超过 50%。研发基地周围 1 公里以内无电磁波干扰、无污染源、无震动源、无虫害。水电设施规划超前，从数量到质量都能满足各类研发中心和高科技产业的使用要求。周边有 60 米左右的防护绿带，可有效减震动、抗噪音。研发基地紧邻大学园区和森林半岛，周边环境良好。

7) 紫竹高新区“亲商永续”的服务优势

紫竹高新区本着“客户至上”、“一切为了投资者”的原则，为客户提供“一站式服务”和“无站式永续服务”。除了提供项目报批、工商注册、工厂规划建设、人力资源服务、项目融资、市场销售渠道以及物流配送、报关、银行结算、保险等常规服务外，还可协助企业向各级政府职能部门减免各项税收，争取各项财政支持或补贴。同时紫竹高新区还设立了大客户 3 小时快速反应与项目专责经理机制，投资者有任何问题都可以通过科学园区该机制一个窗口来解决。

8) 税收优惠与产业扶持的政策优势

由于政府和企业的联合开发机制，紫竹高新区除了享有国家赋予一般园区的一切优惠政策之外，上海市政府和闵行区政府还给予科学园区的多项税务优惠与产业扶持政策。

9) 通达便利的物流配送优势

紫竹高新区区东、南紧挨黄浦江，西邻 A20（莘奉金）公路，通过专设的剑川路立交可方便上下，并连接沪杭线、沪宁线、延安高架与内环高架及徐浦大桥等，离海、陆、空运输枢纽都非常便利。5 分钟车程即可方便上下 A20 公路。闵行区拟建设中的莘奉金以东全国最大的物流中心将使该项目的物流配送更加如虎添翼。

10) 紫竹高新区人文化生活环境优势

紫竹半岛所处的紫竹高新区除了涵盖大学园区和产业园区外，远期规划建设包括浦江森林半岛、滨江大道、半岛镇，设置有各类低密度别墅、中密度公寓、社区商贸服务中心、九洞高尔夫球场、超五星级会展酒店、高规格寄宿制学校、全市最大的人工湖“兰香湖”以及连通到黄浦江的水系河道、水上巴士等设施，自然和人文环境十分优美，在为投资者提供优质工作环境的同时，也创造了舒适的休闲生活氛围。

紫竹高新区良好经营环境，卓越的产业及人才聚集优势，优秀的人文生活环境，也为公司紫竹半岛的房地产业务提供了得天独厚的先发优势。而紫竹半岛的房产项目配套设施较好，且比邻沪金高速干道，并有上海地铁 15 号线的轨道交通的建设规划，使其获得了高新园区入驻企业员工及园区周边居民的青睐。

4、公司战略定位和发展规划

（1）公司发展理念

未来，公司将秉承“生态、人文、科技”的和谐发展理念，以创新驱动高新区转型发展，充分发挥科技和人才的支持作用，全面激发园区创新活力；加快产业结构调整，着力发展数字内容产业，重点提升研发服务业能级和水平，培育发展战略性新兴产业；加快商业配套等公共基础设施建设，推进园区城市化进程。

（2）公司发展战略规划

根据公司“十三五”战略规划，公司发展将坚持“四个全面”战略布局，树立创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念，置身于上海基本建成“四个中心”和社会主义现代化国际大都市的冲刺阶段和创新转型的攻坚期，要发挥优势，抢抓机遇，力争到 2020 年初步成为在全国具有影响力的战略性新兴产业研发基地和科技成果转化示范基地。

根据国家和上海市战略，公司对高新区的未来产业发展将遵循“智慧引领、业态创新、高端切入、协调发展”的总体思路，按照有利于充分放大园区品牌效应；有利于积极发挥高校资源；有利于整体确立滨江区位品质；有利于有效提升

闵行产业优势的“四个放大”原则对产业发展方向和重点进行选择，完善创新综合能力，打造新型创新高地范区。

1) 重点搭建创业服务平台，打造科创服务生态体系。公司将建设国家级科技企业孵化器及组团，发展科技产业创新创业投资基金。

2) 加快转变经济发展方式，聚焦战略性新兴产业发展。公司将深度对接国家战略性新兴产业，在高新区积极有序发展新一代信息技术、新能源、航空等产业，进一步进行产业布局和调整，重点关注由产业交汇融合、技术深度应用而形成的新的产业形态，积极吸引区域总部、研发中心、风险投资公司及高科技制造企业入驻。

3) 加强产学研一体化合作互动，推动科技成果转化。公司将充分发挥高新区两所高校在战略性新兴产业上的研发优势，通过建立三区资源共享机制，推动高校、科研院所与企业之间紧密合作，共享研发资源和研发成果，建立优势互补、利益共享、风险共担、共同发展的“产学研”战略联盟。

4) 推进具有创新能力人才队伍建设，构筑人才高地。公司将推进高新区开展海外高层次人才参加国家“千人计划”申报、人才培养、人才储备；将深化实施“双百”海外高层次人才聚集计划，以高新区内孵化器为载体，引进 100 名左右海外高层次创业人才来高新区创业，以入驻企业为主体，吸引 100 名左右海外高层次人才创新人才；并通过公共人事服务平台、人力资源服务公司，为入驻企业提供人事人才服务。

5) 完善配套设施建设，推进“科学城”建设。公司将建设紫竹健康产业港，引进国际一流健康管理企业、人才团队和产业资本，建设国内领先的高端专科医院、健康管理平台及高端养老等先进健康医疗服务项目；进一步优化南部上海科创中心的发展环境，高新区要启动包括紫竹小镇、滨江绿地、15 号线地铁上盖等项目；启动紫竹酒店项目，服务高新区的企业，满足客户的高端商务会议、休闲度假和文化消费等需求。

至“十三五”末，公司将把高新区建设成一个汇集居住休憩、人文教育、购

物消费和休闲娱乐等多功能于一体的国际化大型生态社区。

（四）主营业务运营情况

发行人主要从事园区开发与服务业务、房地产开发业务、房产租赁业务和物业管理业务。在紫竹高新区发展的前中期，发行人的盈利模式为对园区先行投入资源建立适宜的区域环境，通过入驻企业产生的地方财政贡献，由地方财政建立专项资金，对公司在运行过程中的各项开支进行弥补并据此进行持续性经营和进一步发展，因此园区整体收入中以前期土地开发整理的成本返还及部分政府专项资金收入为主。在紫竹高新区发展的中后期，发行人的盈利模式将逐步转换为以楼宇不动产租赁收入为主、政府专项资金收入、股权投资收入和地产开发收入为辅的赢利模式框架，以提高现金流的充裕程度为未来紫竹高新园区新一轮发展打下基础。

1、具体业务板块运营情况

（1）园区开发与服务业务

最近三年，发行人园区开发与服务业务分别实现营业收入 62,285.05 万元和 47,835.36 万元，收入占比分别为 18.44%、36.77%和 23.20%，平均毛利率为 92.69%。发行人园区开发与服务业务收入主要来沪闵两级政府的专项发展资金和专项扶持资金。该业务毛利率较高的原因主要与发行人园区开发与服务业务的收入及入账模式有关，根据园区开发的特性，公司因开发运营管理紫竹高新区获得的专项资金收入计入主营业务收入，用于维持园区正常运营，与此直接对应的业务成本较少，因而该业务收入的毛利率较高。

1) 紫竹高新区情况介绍

① 紫竹高新区基本情况

紫竹高新区规划占地 13 平方公里，位于闵行区东南部，两面环绕黄浦江，地理环境优越。紫竹高新区是由上海市人民政府 2001 年 9 月 12 日下发沪府[2001]第 34 号文批准建设，于 2002 年 6 月 25 日奠基，总规划面积 13 平方公里，2003

年被列为市级高新技术产业开发区；2006年3月，紫竹高新区通过国家省级开发区审核并予以公告；2011年6月，根据《关于同意上海紫竹高新技术产业园区升级为国家高新技术产业开发区的批复》（国函[2011]74号），紫竹高新区升级为国家级高新技术产业开发区。

紫竹高新区由大学园区、研发基地和紫竹配套区三部分组成，目前已形成“三区联动”发展模式。大学园区以上海交通大学、华东师范大学为主，充分发挥大学的科研和人才优势，通过校企合作，为园区引进优秀人才，目前新校区均已建成使用。研发基地瞄准世界科技革命中新兴产业领域和传统产业新的发展方向，以集成电路与软件、新能源、航空航天、数字内容、新材料和生命科学等六大类产业为主导产业，重点吸引地区总部、研发中心、风险投资公司及高科技企业入驻；目前研发基地一期占地面积约3,577亩土地已基本完成建设，建成80万平方米绿地和30公里的道路网络，并且已基本完成批租；研发基地二期占地面积约2,573亩，尚在建设中。紫竹配套区位于紫竹高新区东南部，将规划建设大型生态化国际社区，目前住宅项目紫竹半岛一期已部分建成并销售，商业配套区尚在规划中。

紫竹高新区自成立以来，大力发展高新技术产业和战略性新兴产业，在发展的过程中获得了数十项资质，包括中组部认定的“海外高层次人才创新创业基地”；国家商务部和科技部授予的“国家科技兴贸创新基地（生物医药）”；国家发改委授予的“上海国家生物产业基地”；国家广电总局授予的“中国（上海）网络视听产业基地”；国家工信部授予的“国家新型工业化产业示范基地（软件与信息服务业）”；国家知识产权局的“国家知识产权试点园区”；中央文明委授予的“全国文明单位”等。根据2018年12月科技部火炬中心下发了《关于通报国家高新区评价（试行）结果的通知》，紫竹高新区在全国157家高新区中2018年度综合排名位列第13位，较2017年度综合排名上升1位，紫竹高新区在高端人才与国际人才集聚、技术合同交易、从业人员收入水平、出口结构优化等方面表现突出。

② 紫竹高新区招商引资和产业发展情况

紫竹高新区以集成电路与软件、新能源、航空航天、数字内容、新材料和生

命科学等六大类产业作为主导产业，重点吸引区域总部、研发中心、风险投资公司及高科技制造企业入驻。目前，已有英特尔、微软、意法半导体、SanDisk、力芯半导体、欧姆龙、京滨电子、克莱斯勒、博格华纳、埃克森美孚、东丽纤维、基因科技、花王、雅马哈、SMC、日本富士达公司研发中心、瑞士E+H智能传感器公司、可口可乐等多家外资企业；另有东软集团、上海微创软件、上海和勤软件、文思创新软件、博彦科技、新华自动化、上海硅知识产权交易中心、中广核集团、上海电气、国家太阳能工程技术研究中心、展腾太阳能、中国航空无线电电子研究所、金酷游戏、艺声网络、国家动物医学研究中心、上海纳米等内资高科技企业投资入驻园区。截至2018年末，紫竹高新区入驻企业共有2,634家，其中外资企业235家，内资企业2,399家；累计吸引合同外资36.87亿美元，外资投资总额达65.41亿美元，注册资本达45.23亿美元，累计吸引内资注册资本513.32亿元人民币。2018年紫竹高新区实现工业总产值163.86亿元，固定资产投资20.03亿元，实现生产总值（GDP）244.42亿元。

2016年至2018年，紫竹高新区分别实现税收收入56.18亿元、62.34亿元和66.51亿元，增长态势良好。

截至2018年末，紫竹高新区企业从业人员3.84万人，园区拥有国家级企业技术服务中心或研发机构数16个，高新技术企业102家，世界500强企业地区总部5家。

2) 运营模式

发行人园区开发与服务业务收入主要分为三部分：一、地方政府对发行人的政府专项发展与扶持资金及产业发展服务收入，该业务是发行人园区开发与服务收入的主要来源；二、土地批租收入，主要集中在2014年之前，近三年来未发生，但未来可能会产生一定的该业务收入；三、对入驻企业提供的相关基础设施使用、人力资源服务等取得的收入，该业务规模较小，比重较低。

① 专项发展与扶持资金及产业发展服务收入

i 关于政府专项发展资金和专项扶持资金政策

为支持紫竹高新区实现又好又快的发展，上海市政府和闵行区政府两级政府联合设立的紫竹高新区专项发展资金，同时闵行区政府、吴泾镇政府配以专项扶持资金，共同支持紫竹高新区的建设；在 2027 年之前，该专项扶持资金一般 5 年重新设立一次。目前专项发展资金预算安排时间为 2016 年至 2020 年，专项扶持资金的预算安排时间为 2018 年至 2022 年。2027 年之后的扶持政策将在届时进行合理评估后再作进一步的安排。

根据 2011 年 7 月上海市财政局、上海市发改局、上海市科学技术委员会和闵行区政府等单位《关于印发<上海紫竹高新技术产业开发区专项发展资金使用和管理办法>的通知》（沪财政[2011]81 号），上海市和闵行区在“十二五”期间共同设立 46.25 亿元的专项发展资金，其中闵行区与吴泾镇出资 27.75 亿元（2013-2017 年），用于支持紫竹高新区的发展。同时，根据闵行区政府、吴泾政府和紫竹集团于 2010 年 3 月签署的《关于建设上海紫竹科学园区的框架协议》，紫竹高新区内企业所缴纳的市、区两级税收收入扣除紫竹高新区企业出口退税超基数地方负担部分后，列入上海市和闵行区两级政府预算，建立专项资金通过紫竹高新区管委会划拨给紫竹集团。2011 年 7 月，闵行区政府、吴泾政府和紫竹集团对上述协议签订了补充协议，约定对于 2013-2017 年紫竹高新区区得收入超过上海市规定的专项发展资金区级匹配的部分，闵行区将通过建立专项扶持资金用于支持大紫竹地区经济社会发展，通过紫竹集团申报项目预算的方式执行。

2016 年 9 月，在原扶持政策（沪财政[2011]81 号）即将到期时，上海市财政局、上海市发改局、上海市科学技术委员会和闵行区政府等单位重新下发了《关于印发<上海紫竹高新技术产业开发区专项发展资金使用和管理办法>的通知》（沪财预[2016]146 号），通知规定上海市和闵行区在“十三五”期间共同设立 37.5 亿元的专项发展资金，其中闵行区出资 22.5 亿元，用于支持紫竹高新区的发展。同时，根据闵行区政府、吴泾政府和紫竹集团于 2018 年签署的《关于建设上海紫竹高新技术产业开发区的框架协议》，约定对于 2018-2022 年紫竹高新区区得收入超过市规定的专项发展资金匹配部分并扣除“园区内企业享受的区级各类政策扶持资金”、“支持紫竹周边地区经济社会发展和民生改善资金”和“基本公共产品统筹应承担资金”，由闵行区建立专项扶持资金，对紫竹集团给予扶持。

政府专项发展资金和扶持资金的支付分为四块：一为财政贴息，该部分在财务报表中体现为冲减资本化利息成本；二是用于支付紫竹集团维持园区正常运营所提供的各类服务费用，计入紫竹集团主营业务收入，其服务费为园内基中最重要的部分即为产业发展服务费收入，该部分服务费的计算方式为服务区域内注册资本存量的1%+本年度区域内注册资本增量的2%+上一年度服务区域内产生的总收入为基准数的6.5%*考核系数+本年度服务区域内产生的总收入增量部分的8%；三是对入园企业产业扶持；四是其他专项补贴（极少量），计入营业外收入（其他收益）。上述四项分类中，第一、二及第四项归属紫竹集团，第三项归属入园企业，并由园区管理委员会负责管理及结算。

公司预计在现有政策到期后，上海市财政局、闵行区政府、吴泾镇政府将根据紫竹高新区新一期的发展安排，继续设立专项扶持资金和专项发展资金，保证政策的延续性和紫竹高新区发展的连贯性。

ii 发行人收到的专项发展与扶持资金

近年来，紫竹集团收到的政府专项发展资金和专项扶持资金主要分为三大块：一是用于开发运营管理紫竹高新区，计入主营业务的园区开发收入；二是财政贴息，直接冲减资本化利息成本；三是其他补贴（少量），计入营业外收入（其他收益）。2016年以前，公司以提供园区开发运营服务为实质性原则将政府给予的专项发展资金与扶持资金计入主营业务收入。2016年以来，公司按照最新的政策进一步规范了园区开发收入的收入依据，主要通过政府购买服务的形式，相关中标公告已在中国政府采购网（<http://www.ccgp.gov.cn/>）公告。公司取得的计入主营业务收入的专项发展资金与扶持资金均已缴纳增值税（营业税）和所得税等相关税费。

最近三年，紫竹集团收到的专项发展资金和专项扶持资金分为园区开发与服务收入（计入主营业务收入）、财政贴息（直接冲减资本化利息成本）和其他补贴，具体分类金额如下：

最近三年及紫竹集团取得专项发展资金和专项扶持资金情况表

单位：亿元

年度	园区开发与服务	财政贴息	其他补贴	合计
----	---------	------	------	----

2016 年	6.49	2.92	0.81	10.22
2017 年	6.59	2.39	1.55	10.53
2018 年	5.05	1.95	0.44	7.44
合计	18.13	7.26	2.8	28.19

注：上表数据为当期收到的含税现金金额，因此与主营业务的收入金额所有差异。

iii 入园企业扶持情况

为扶持紫竹高新区的发展壮大，紫竹高新区管委会从专项发展资金和专项扶持资金中转拨部分资金给予入驻企业，用于扶持入驻企业的发展和科技创新。最近三年，紫竹高新区管委会转拨入驻企业的扶持资金分别为 6.76 亿元、7.43 亿元和 8.76 亿元。该部分扶持资金归属入驻企业，不归属紫竹集团。

上述全部专项发展资金和专项扶持资金中，归属扶持入驻企业、紫竹集团财政贴息及紫竹集团园区开发与服务业务收入的比例早期约为 5: 2: 3，随着园区的深入发展及招商引资的推进，紫竹高新区管委会对入驻企业的扶持比例预计将稳定在 30%左右。

② 土地批租收入

所谓土地批租，是指国家土地使用权有偿使用的一种形式。即将若干年内的土地使用权一次出让给土地使用（经营）单位。批租收入，是指政府或其授权委托的开发主体对园区核定范围内的国有土地（毛地）或乡村集体土地（生地）进行统一的征地、拆迁、安置、补偿，并进行适当的配套设施建设，使园区范围内的土地达到“三通一平”、“五通一平”或“七通一平”的建设条件（熟地），待熟地完成有偿出让后按比例获得土地出让收入的返还，以弥补开发主体前期垫付的成本费用。

i 开发主体资质及授权情况

根据上海市经济委员会、上海市发展和改革委员会、上海市房屋土地资源管理局联合下发的《关于上海紫竹科学园区工业用地前期开发主体资格认定有关情况的报告》，闵行区政府于 2002 年 8 月 28 日下发了《闵行区人民政府关于同意上海紫竹科学园区发展有限公司从事土地一级开发的批复》（闵府[2002]39 号），同

意上海紫竹科学园区发展有限公司（紫竹集团的前身）作为上海紫竹科学园区工业用地前期开发主体，从事紫竹高新园区土地一级开发。

根据 2016 年《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综[2016]4 号）（下文简称《新规》）文件规定，闵行区政府对紫竹高新园区内研发基地工业土地一级开发的职能权限进行了界定：尚未开展收储的园区工业土地，由闵行区土地储备中心统一开展收储。该项规定，在 2018 年闵行区政府与紫竹集团签署的《关于建设上海紫竹高新技术产业开发区的框架协议》（有效期 2018-2022 年）（以下简称“《框架协议》”）中也进行了明确列示。

ii 获取土地相关权益的方式及合法合规性

紫竹集团受政府委托完成园区研发基地内土地的征用（集体土地）、征收（国有土地），并进行场地平整、配套设施建设等土地一级开发。紫竹集团垫付前期的开发成本，待土地一级开发完毕后，由区规土局对外进行土地招拍挂。该类业务对应的土地归属闵行区规土局，因此对发行人而言不存在土地划拨的情况及缴纳出让金的需要。

iii 园区土地出让收入的分配结构

根据《闵行区土地出让收支管理办法（试行）》（以下简称“《土地出让收支办法》”）规定，园内土地经招拍挂出让后，其土地出让总收入中 70%部分缴入区级国库，30%部分由市、区两级五五分成，分别向市、区两级国库缴入总成交价款的 15%，土地一级开发过程中所产生的费用成本由 70%部分进行覆盖。土地受让方完成土地出让金缴纳后，紫竹集团就出让地块向区土地储备中心申请对出让地块前期支付费用（含征地和拆迁补偿费用、土地供应前与储备宗地相关的前期土地开发费用）的偿付。此外根据《框架协议》签署要求，对于出让土地所获价款的 15%区得部分（区净收益），不再对紫竹集团进行返还。

iv 园区土地批租业务的盈利模式

《新规》实施前，紫竹集团受政府委托对园区内研发基地一期、二期的土地

进行一级开发，并垫付前期的开发成本，待土地一级开发完毕后，交由区规土局进行土地招拍挂，待土地出让后由区规土局和区财政局返还 70%的土地出让金以弥补其土地开发成本。

《新规》实施后，对于规划内土地，园区土地批租收入等于紫竹集团实际支付的土地开发费用总额。闵行区政府在《框架协议》内明确规定，待土地出让后，由闵行区土地储备中心负责对紫竹集团在土地一级开发整理中实际支出的成本费用进行整体认定和审定，审定通过后由区土地储备中心、区财政局将资金拨付紫竹集团。对于规划内土地，土地批租业务实现收入但不产生利润。

自 2015 年以来，研发基地内未发生土地出让，因此公司未实现相应的土地批租收入，发行人园区开发与服务收入主要来自于政府专项发展资金和扶持资金。

截至 2018 年末，园区内研发基地规划用地 6,150 亩，其中可供出让的土地面积为 3,651 亩，其余土地为绿化、道路以及公共设施等，累计投入资金 71.62 亿元，累积出让批租土地面积 2,570.4 亩，目前尚有可批租土地 1,080.6 亩。截至 2018 年末，计入库存项下的园区开发成本为 39.56 亿元，该部分土地出让工作计划将 2019 年启动。

3) 园区开发与服务业务和紫竹高新区的发展方向

紫竹集团通过公司化市场运行机制运作方式，对紫竹高新区进行开发、经营和管理，秉承“生态、人文、科技”理念，通过为入驻企业提供优质高效服务，吸引优秀企业在紫竹高新区成立研发中心、地区总部。随着紫竹高新区的进一步转型发展，未来公司的业务收入结构中工业地产租赁业务收入有望逐步提高，园区开发服务和地产开发收入将保持平稳发展态势，同时沪闵两级政府的支持将为紫竹集团和紫竹高新区的未来发展打下坚实基础。

未来，紫竹高新区通过研发基地二期、配套区、紫竹半岛东区和西区、数码港改造、创意港二期等项目的规划建设，逐步涵盖包括产业、地产、科技金融、商业、健康医疗、教育、文化体育、休闲等多种业态。紫竹高新区将以科技城为目标，促进人气的集聚和融合；围绕兰香湖建设，探索商业新模式，立志成为科

创资源集聚、人文氛围浓厚、生态环境优美、产学研城功能融合的“国际一流科技城”，打造“东方硅谷”。

4) 主要客户和供应商

发行人园区开发与服务业务主要为建设运营紫竹高新区，收入的来源主要为上海市政府和闵行区政府两级政府转拨给上海紫竹高新技术产业开发区管理委员会的专项发展资金和扶持资金，因此该业务板块的主要客户为上海紫竹高新技术产业开发区管理委员会。

同时，发行人为建设紫竹高新区，需要对园区进行持续的开发投入，园区开发与服务业务最近一年的主要客户情况如下

表：2018 年发行人园区开发与服务业务前 5 大供应商

序号	供应商	采购金额（万元）
1	上海谱鑫建设工程有限公司	2,076.21
2	上海绿竹园林工程建设有限公司	1,142.00
3	上海千年城市规划工程设计股份有限公司	936.07
4	上海汇展广告装饰有限公司	441.52
5	上海舜晟建设集团有限公司	438.68
总计		5,034.48

（2）房地产开发业务

①房地产开发业务概况

发行人房地产开发业务全部集中在其子公司上海紫竹半岛地产有限公司开发的紫竹高新区配套房产紫竹半岛项目，主要是为紫竹高新区内入驻企业员工配套的住宅。紫竹半岛位于紫竹高新区的东南角，该项目规划有高层小户型公寓、多层复式公寓等，均为高标准精装修成品房；发行人计划通过 8-10 年的建设，紫竹半岛将被打造成与紫竹高新区相适应的生态、人文、科技相融合的功能复合型居住社区。

最近三年，发行人房地产开发业务收入分别为 205,460.00 万元、46,450.80 万元和 93,950.62 万元，占主营业务收入的比例分别为 71.98%、27.42%和 45.57%，

平均毛利率为 41.39%。公司房地产业务收入波动较大，主要受所建设房产项目开盘销售时间不确定所致，2016 年房地产业务收入明显偏高，主要是当年紫竹半岛一期 B 区推出房源项目较多，当年产生较大的房产销售收入。

③ 房产销售情况

最近三年，紫竹半岛项目实现合同销售面积分别为 7.62 万平方米、0.20 万平方米和 3.14 万平方米，合同销售金额分别为 29.13 亿元、0.13 亿元和 11.33 元。最近三年，紫竹半岛房地产开发业务收入分别实现 20.55 亿元、4.65 亿元和 9.40 亿元，2016 年收入规模较大主要系紫竹半岛一期 B 区推出房源项目较多，当年销售收入大幅增加所致。同期，公司房屋销售业务毛利率分别为 36.22%、43.24%和 44.71%，毛利率波动主要系项目销售价格变动所致。最近三年，发行人房地产业务销售情况如下：

表：最近三年发行人房产项目签约销售情况

单位：万平方米，亿元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
签约面积	3.14	0.20	7.62
签约金额	11.33	0.13	29.13
结算面积	2.96	1.28	5.92
结算金额	9.40	4.65	20.55

表：截至 2018 年末发行人在售住宅项目销售情况

单位：万平方米，亿元

项目	完工时间 (预计)	总面积	可售面积	已售面积	已回笼资金
紫竹半岛一期 A 区	2016.12	7.11	11.03	10.85	28.46
紫竹半岛一期 B 区	2020.12	12.40	11.36	9.66	38.47
合计	--	19.51	22.39	20.51	66.93

④ 在建房产项目和储备土地情况

紫竹半岛项目总规划面积约 1,035 亩，共规划三期，其中一期 350 亩、二期 342 亩，三期 343 亩。一期项目又分 A、B、C 三个子项目。目前 A 区项目已完成开发，B 区和 C 项目正在开发。一期 A 区项目计划总投资约 20 亿元，截至 2018 年末已投资 19.91 亿元，累计销售 10.85 万平方米，累计已回笼资金 28.46 亿元。一期 B 区项目计划总投资约 23.57 亿元，截至 2018 年末已投资 18.89 亿元，累计

销售 9.66 万平方米，累计已回笼资金 38.47 亿元。一期 C 区项目计划总投资约 6.89 亿元，截至 2018 年末已投资 3.05 亿元，该项目尚未对外销售。目前，发行人在建项目情况如下表所示：

表：2018 年末发行人房地产在建项目及投资计划情况表

项目	紫竹半岛一期 A 区	紫竹半岛一期 B 区	紫竹半岛一期 C 区
完工情况	完工	在建	在建
土地面积（亩）	107	186	57
建筑面积（万平方米）	13.55	19.67	10.25
房屋/别墅套数（套）	936	1252	270
总投资（万元）	200,000	235,707	116616
已投资（万元）	199,132.00	188,894.63	30,494
建设周期	2008-2016	2015-2020	2017-2024
预售时间	2010	2016	-
已售面积（万平方米）	10.85	9.66	-
累计回笼资金（亿元）	28.46	38.47	-
未来三年 投资计划 (亿元)	2019 年	-	2.00
	2020 年	-	0.75
	2021 年	-	-
			2

公司尚未开发的地块有紫竹半岛二期、三期，共计 685 亩，均已全部缴纳土地出让金，具体情况如下：

表：2018 年末发行人储备地块

单位：万平方米、亿元

项目	占地面积	土地取得方式	地块用途	取得成本
紫竹半岛二期	22.86	出让	住宅	3.97
紫竹半岛三期	22.89	出让	住宅	4.02

总体来看，发行人房地产项目定位较为高端，考虑到公司房地产项目土地取得成本较低，且土地款均已支付，公司房产项目为滚动开发模式，建设资金支出压力不大，同时受良好的配套设施及高速干道、轨道交通的建设规划影响，紫竹半岛住宅销量情况较好，预计未来仍存在较大的盈利空间。

④房地产业务的主要客户和主要供应商

发行人的房地产业务主要是住宅地产的销售收入，主要客户均为个人。

2018 年，发行人的房地产业务前五大供应商如下：

表：2018 年发行人房地产业务前 5 大供应商

序号	供应商	采购金额（万元）
1	上海城建建设实业（集团）有限公司	38,951.1
2	全筑装饰	3,362.01
3	上海舜晟建设发展有限公司	2,632.91
4	绿城装饰工程集团有限公司	2,154.84
5	华鼎建筑装饰工程有限公司	1,628.29
合计		48,729.16

⑤房地产板块经营合法合规情况

发行人的房地产业务主要由其子公司紫竹半岛承担，其主要经营合法合规性情况如下：

1) 经营资质情况

上海紫竹半岛地产有限公司取得了由上海住房保障和房屋管理局核发的《房地产开发企业暂定资质证书》，证书编号沪房地资（闵行）第 327 号，资质等级暂定，批准从事房地产开发经营业务时间 2003 年 12 月 24 日，有效期至 2018 年 12 月 24 日。

2) 所开发项目合法合规性情况

“紫竹半岛”房地产开发项目已经取得了如下的政府许可文件：项目一期土地（房产）证号为沪房地闵[2010]第 038251 号、第 038246 号；项目二期土地（房产）证号为沪房地闵[2010]第 038248 号、第 038254 号、项目三期土地（房产）证号为沪房地闵[2010]第 038249 号、第 038255 号、第 038252 号。项目环评批准机关及文号为“闵环保管许表（2008）179 号”。

根据上述情况，紫竹半岛具有房地产开发企业资质，其所经营、管理的主要房地产开发项目已履行的手续符合国家法律法规要求及相关产业政策。

3) 对房地产业务的信息披露情况

按照证监会、上海证券交易所的有关信息披露要求，发行人建立了完善的债务融资工具信息披露制度并进行了公告。发行人按照证监会、上海证券交易所以及

公布的信息披露制度要求进行定期和不定期信息披露，发行人在房地产业务方面未有未披露或者失实披露违法违规行为，房地产业务经营过程中也无重大违法行为、受到行政处罚或受到刑事处罚情况。

4) 诚信经营情况

发行人房地产业务的发展采取了稳健谨慎、注重风险控制的运营思路，同时秉承新希望集团的经营文化，一直注重诚信经营、合法经营。所开发楼盘在当地获得好评，不存在“囤地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”、“信贷违规”、“销售违规”、“无证开发”等问题，亦无受到监管机构处分的记录或造成严重社会负面的事件出现。

(3) 房产租赁业务

发行人的房产租赁业务主要为紫竹高新区入驻企业提供办公场所产生的租金收入，目前公司可用于出租的物业主要有上海紫竹信息数码港（以下简称“数码港”）、上海紫竹数字创意港（以下简称“创意港”）和紫竹国际教育园区，为工业或教育地产建筑。最近三年，发行人房产租赁业务收入分别为 24,080.55 万元、27,700.58 万元和 30,283.02 万元，占主营业务收入的比例分别为 8.44%、16.35%和 14.69%，平均毛利率 59.21%。公司房产租赁业务毛利率较高，主要是因其对应的物业运营和管理成本费用较低导致。

① 租赁物业情况

截至 2018 年末，公司可出租物业的基本情况见下表：

表：2018 年末发行人可出租物业情况

单位：万平方米，%

项目名称	已建建筑面积	可租赁面积	已租赁面积	出租率	物业类型
数码港	16.33	14.56	13.59	93.31	工业办公楼
创意港	24.31	12.72	11.09	87.13	工业办公楼
紫竹国际教育园区（一期）	10.20	7.41	3.02	40.72	教学楼宇
合计	50.84	34.69	27.70		

注 1：“创意港”和“紫竹国际教育园区（一期）”的建筑面积为已建成建筑面积；

注 2：“紫竹国际教育园区（一期）”可租赁面积仅包括多层教学楼；4 幢高层公寓楼建筑面积 4.03 万平方米，一般根据教学项目安排的需要，在授课期间对学员直接出租。

最近三年，数码港实现租金收入 20,608.79 万元、21,601.88 万元和 20,118.50 万元，目前平均租金单价约 125 元/平方米/月。“数码港”位于闵行区东川路 555 号紫竹国家高新区研发基地核心区域，建成时间较早，占地面积约 13.86 万平方米，建筑面积约 16.33 万平方米，由七栋按 5A 标准建造的具有涉外资质的商务楼及大型绿地组成，空间结构呈半圆形聚宝盆状，从规划设计上体现了知识和人才向高新区汇集的理念。目前引进企业包括英特尔亚太研发有限公司、英特尔（中国）有限公司、克雷斯勒亚太投资有限公司等公司。

最近三年，创意港实现租金收入 3,471.76 万元，6,098.70 万元和 6,600.21 万元，目前平均租金单价约 90 元/平方米/月。创意港项目于 2015 年开始招租，给予较多客户一定的免租期，因此目前平均租金单价相对较低。“创意港”即“中国（上海）网络视听产业基地”，创意港地处紫竹高新区中心地带，规划占地面积约 14 万平方米，规划总建筑面积约 45 万平方米，项目地处紫竹高新区的中心地带，其东面是风景绮丽的紫竹半岛；北面是生活配套区，将建有华师大二附中、附小及双语幼儿园、综合医院和具有法国南部风情的商业中心；西面则是汇集了众多国内外顶尖高科技企业的研发基地一期，而园区内的两所知名高校亦是毗邻此地。项目将重点引进网络视听、影视动漫、网络游戏、信息技术、电子商务等新兴企业，并将围绕产业链的上下游打造完善的生态环境，力争成为年产值超百亿、达到国际一流水平的新兴产业集聚区。“创意港一期”第一批规划建设的 5 栋楼宇，总建筑面积 24.31 万平方米，建筑主体已基本完工，具体情况如下：“创意港 1、2 号楼”已开始招租，已引进企业有英特尔亚太研发有限公司、梯西爱尔爱麦克斯（上海）数字技术有限公司、上海全土豆文化传播有限公司、百姓网等多家公司；“创意港 3 号楼”立体车库已投入使用；“创意港 4 号楼”和“创意港 5 号楼”已投入运营。“创意港一期”第二批规划建设的 5 栋楼，规划总建筑面积约 12 万平方米，目前处于主体建筑施工阶段。整体上，公司创意港的尚处产业导入前期阶段。

“紫竹国际教育园区（一期）”于 2018 年开始投入运营，当年实现租金收入

3,357.45 万元。该项目占地面积 5.31 万平方米，总建筑面积 10.20 万平方米，由发行人与上海闵行城市建设投资开发有限公司共同出资建设，旨在引进世界一流大学入驻举办高水平本科和研究生学历教育及开展高层次国际学术交流和科研合作，打造具有全球影响力的高等教育集聚地和产学研深度融合示范区。目前已建有 10 幢多层教学楼和 4 幢高层公寓楼，主体已完工；入驻的办学项目有上海交大-南加州大学文化创意产业学院、亚欧商学院、华东师大-海法大学转化科学与技术联合研究院、北京电影学院上海国际学院等。整体上，“紫竹国际教育园区（一期）”目前尚处于办学项目导入阶段。

② 在建租赁物业

目前发行人在建的租赁项目主要包括网络视听产业基地项目和紫竹国际教育园区（一期）项目，项目情况详见前文。截至 2018 年末，公司主要在建租赁物业项目列表如下：

表：发行人在建租赁物业情况（万平方米、亿元）

项目名称	开工时间	建筑面积	总投资	已投资（含转固）	投资计划		
					2019 年	2020 年	2021 年
网络视听产业基地	2012.1	36.36	33.71	22.19	3.42	4.05	4.05
紫竹国际教育园区（一期）	2013.1	10.20	9.27	7.91	1.02	0.34	-

未来，随着公司自持物业的不断建成投入运营，公司的房产租赁业务收入有望逐渐提高。

③ 房产租赁业务前五大客户

截至 2018 年末，公司房产租赁业务前五大客户情况如下：

表：公司租赁业务前五大客户

序号	承租方	年租金（万元）
1	英特尔亚太研发有限公司	7,039.11
2	菲亚特克莱斯勒亚太投资有限公司	1,597.37
3	英特尔（中国）有限公司	1,268.48
4	交大文创学院	993.68
5	华师大海法研究院	587.29
合计		11,485.93

（4）物业管理业务

发行人物业管理业务主要由下述子公司上海紫泰物业管理有限公司（以下简称“紫泰物业”）从事，该公司系发行人 2017 年 1 月同一控制下并购取得，因此发行人自 2017 年开始从事物业管理业务。

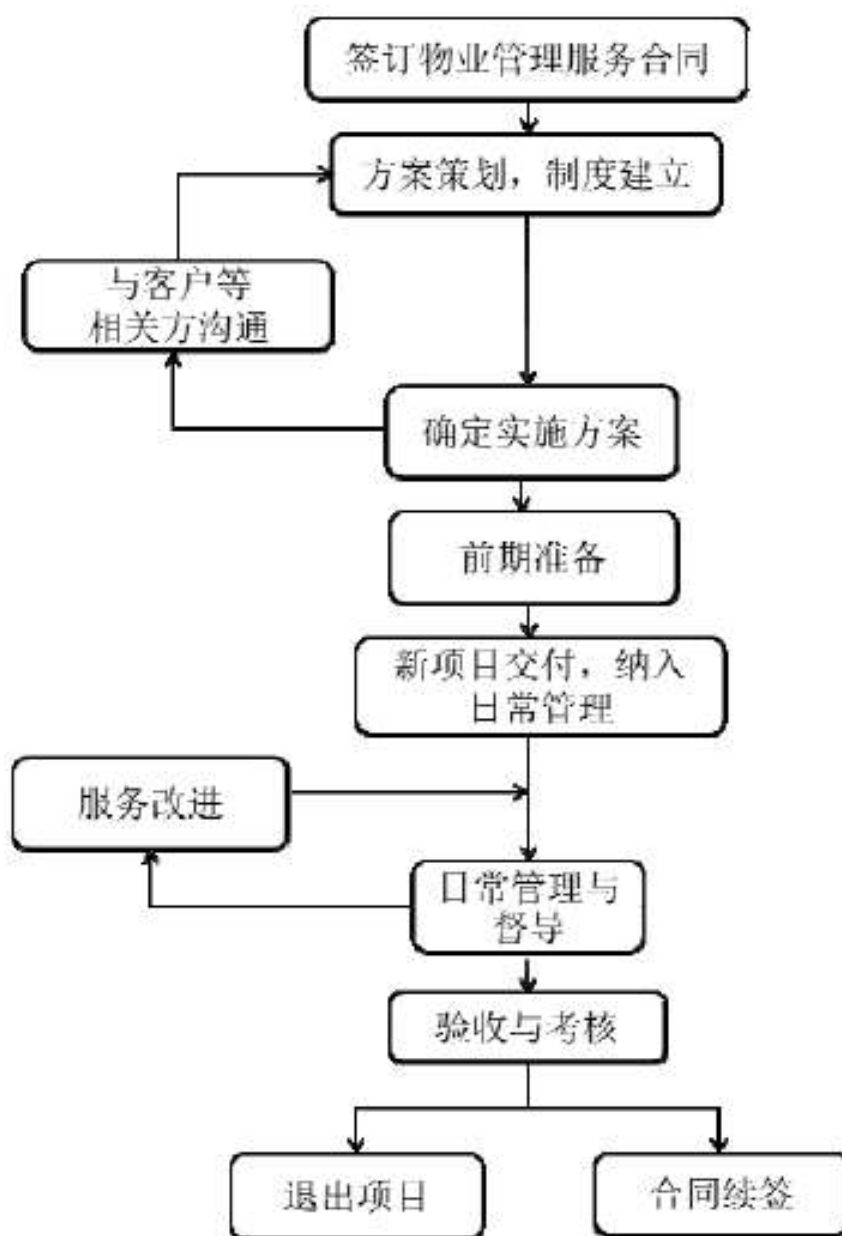
最近两年，发行人物业管理业务分别实现收入 27,815.96 万元和 26,604.43 万元，其中工业地产物业管理收入 21,895.87 万元和 23,308.92 万元。2017 年，紫泰物业成为发行人下属子公司后，发行人逐步将紫竹高新区的企业资源导入紫泰物业中，使得紫泰物业的工业地产物业管理业务实现了快速发展。

紫泰物业成立于 2000 年，是中国物业管理协会与上海市物业管理行业协会的常务理事单位。该公司最初起步于五星级酒店和大型综合楼管理，并逐步向高档商务楼、高档别墅、高等院校、科技园区等综合物业类型扩展。紫泰物业多年来一直坚持“以人为本、以诚为重、以高为准”的服务理念，已经通过 ISO9001 质量管理体系认证、ISO14001 环境管理体系认证、OHSAS18001 职业健康安全管理体系认证，形成了系统的标准化体系和管理模式。公司通过公共服务、专项服务和特约服务形式，为客户提供高品质的服务，不断满足客户的需求和期望，形成了“四大管理特色”：“4+1+X”服务模式、“精品，高科，五星”服务特色、现场推行“现场管理星级评价标准”、引入“管家式服务”和“金钥匙”服务理念。该物业公司在十几年精益求精的高端物业服务中，积累了丰富的品牌价值，多次获得“全国物业管理行业百强企业”称号、上海名牌企业、上海市五一劳动奖状、上海市政府质量金奖等多项荣誉。

公司的物业管理服务主要提供综合管理、秩序维护、工程维护、环境保洁、绿化养护、装修管理、社区文化等服务，服务对象为住宅、写字楼、酒店式公寓、购物中心、城市综合体、企业总部大楼、工厂、学校、会所、政府公建项目等。同时，公司通过在日常物业管理服务之外开展包括场所清洁、家政服务、绿化养护、入室维修等增值服务，提高业主的服务体验感，增强物业管理的盈利能力。

公司物业管理业务开展的主要流程是围绕客户需求制定方案、配备设施、组织人员，主要流程单元有：承接流程、管理流程及退出流程，而增值服务是在物业管理服务的基础之上另外开展的经营活动。服务在前期包括公司营销、项目承

接、方案策划、与客户沟通、确定方案、前期物料采购及人员配备几个步骤，以客户的需求为主。在中期的日常监管中，由公司指定的项目负责人对整个项目进行管理，将项目的进展、需求、突发情况等及时向公司汇报，由公司的职能部门按照规定实施解决方案。在后期，项目还要进行核查与评估，通过对客户满意度的调查，及时按照客户提出意见与建议进行整改。流程示意图如下：



由于物业管理行业特殊性，其生产过程即提供服务的过程。公司以客户需求为导向，在生产过程中主要关注两个方面：一方面是对设备的关注，确保各项目的设施、设备状况良好；一方面是对服务的关注，通过质量管理体系与人力资源

管理体系，对员工进行培训、督导及奖罚，保证服务优质。

截至 2018 年末，公司负责进行物业管理的工业地产物业项目 59 个，物业面积合计 237.64 万平方米，主要涉及上海闵行、长宁、浦东等地；工业地产物业管理费价格一般为 20 元/月/平-25 元/月/平。公司管理的非工业地产物业项目 11 个，物业面积合计 128.45 万平方米，主要涉及上海闵行、青浦、虹桥等地，非工业地产物业管理费价格一般为 2.9 元/月/平-10 元/月/平。目前，公司前 5 大工业地产物业管理项目和前 5 大非工业地产物业管理项目情况如下：

表：发行人前 5 大工业地产物业管理项目

单位：万平方米、万元

序号	项目名称	建筑面积	管理费/每年
1	上海紫竹信息数码港	12	2,950
2	上海国际农展中心大厦	10	2,453
3	中航工业商发研究基地	28	2,343
4	中国（上海）网络视听产业基地	23	2,150
5	上海中医药大学	15	1,047

表：发行人前 5 大非工业地产物业管理项目

单位：万平方米、万元

序号	项目名称	建筑面积	管理费/每年
1	紫都上海晶园	18	834
2	新锦绣	12	651
3	圣安德鲁斯别墅	11	551
4	紫竹半岛花园	39	501
5	紫晶南园	27	433

注：已抵消合并范围内子公司的交易

2、在建和拟建项目

公司主要在建项目有“研发基地二期”、“网络视听产业基地”和“紫竹国际教育园区（一期）”，拟建的项目有“15 号线地铁站上盖工程”。

（1）“研发基地二期项目”占地面积 2,573 亩，可批租面积 1,072 亩，该项目尚处于前期规划和土地整理阶段，暂无明确的建设内容和投资计划。

（2）“网络视听产业基地”和“紫竹国际教育园区（一期）”项目情况详见前文租赁业务板块的介绍。

（3）“15 号线地铁站上盖工程”为公司数码港结合轨道交通 15 号线紫竹高新区站进行的综合开发，改建 1 号楼，建设高标准智能化研发楼宇，建筑功能除研发外注重多元混合，体现高校需求，加强校企互动，嵌入小剧场、书吧等文化功能。因该项目尚未开工建设，具体建设计划暂未确定。该项目计划总投资 9.6 亿元，计划建筑面积 13.50 万平方米。

3、安全生产及环保情况

为加强发行人生产工作的劳动保护、改善劳动条件，保护劳动者在生产过程中的安全和健康，促进公司事业的发展，根据有关劳动保护的法令、法规等有关规定，结合公司的实际情况制定安全生产制度。各下属子公司在“安全第一，预防为主，综合治理”的方针，“管生产必须管安全”的原则指导下制定了切实可行的安全生产制度。2016 年至 2018 年期间，发行人定期组织安全检查及环保检查，没有发生安全事故及环保事故，无不良记录，安全生产管理及环保检查有序进行。

七、发行人治理结构

（一）公司治理结构

公司遵照有关法律法规，建立了规范的法人治理结构，公司建立了股东会、董事会、监事会以及在董事会领导下的经营团队，并制定了完善的相关公司治理文件，严格规定了法人治理结构每个层级的权限、义务和运作流程。

1、股东会

股东会由全体股东组成，是公司的最高权力机构。（1）决定公司的经营方针和投资计划；（2）选举和更换董事，决定有关董事的报酬事项；（3）选举和更换由股东代表出任的监事，决定有关监事的报酬事项；（4）审议批准董事会的报告；（5）审议批准监事会的报告；（6）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；（7）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；（8）对公司增加或者减少注册资本作出决议；（9）对发行公司债券作出决议；（10）对股东向股东以外的人转让出资作出决议；（11）对公司合并、分立、变更公司形式、解散和清算等事项作出决议；（12）修改公司章程；（13）法律、法规及本章程所赋予的其他权利。

2、董事和董事会

公司设立董事会，对股东会负责。董事会由 11 人组成，董事由股东委派 10 名董事，协商选举 1 名独立董事。董事会设董事长一人，设副董事长 1 人，董事长由公司最大股东推荐。董事会行使下列职权：（1）负责召集股东会，并向股东会汇报工作；（2）执行股东会的决议；（3）决定公司的经营计划和投资方案；（4）制定公司的年度财务计划、预算方案、决算方案；（5）制定公司的利润分配方案和弥补亏损方案；（6）制定公司增加或减少注册资本的方案以及发行公司债券的方案；（7）拟定公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；（8）决定公司内部管理机构的设置；（9）聘任或解聘公司总经理、根据总经理的提名，聘任或解聘公司副总经理和财务负责人等其他高级管理人员，决定其报酬事项；（10）制定公司的基本管理制度；（11）根据股东会的授权提出公司的投资方案或作出公司的投资决议，决定设立子公司或分公司；（12）在股东会的授权范围内决定公司对外签订重大合同；（13）对公司的贷款、对外担保等事项作出决议；（14）除前述各项规定外，法律、法规或本章程授予的其他职权；（15）股东会授予的其他职权；（16）公司业务的执行，除法律或章程明确规定应由股东会决议的事项外，均应由董事会决定。

3、监事和监事会

根据公司章程，公司设监事会，由 3 名监事组成，由股东会选举产生。董事、总经理、财务负责人不得兼任监事。监事会行使下列职权：（1）检查公司财务；（2）对董事、总经理执行公司职务时违反法律、法规或者本章程的行为进行监督；（3）当董事和总经理的行为损害公司的利益时，要求董事和总经理予以纠正；（4）提议临时召开股东会会议。

4、高级管理人员

公司设总经理 1 人，由董事会聘任或者解聘。总经理对董事会负责，行使下列职权：（1）主持公司的经营管理工作，组织实施董事会决议；（2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；（3）拟订公司内部管理机构设置方案；（4）拟订公司的基本管理制度；（5）制定公司的具体规章；（6）提请聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人等高级管理人员；（7）聘任或者解聘应由董事会聘任或者解聘

以外的负责管理人员；（8）根据相关法律规定及公司内部的规章制度，决定对公司职工的奖励、升级、惩罚、聘任、解聘或辞退；（9）公司章程和董事会授予的其他职权。

（二）发行人法人治理结构近三年运行情况

最近三年，公司董事会、监事会及管理层按照《公司法》、《公司章程》的规定运作。

董事及董事会方面，公司董事会制订了董事会议事规则，董事会成员熟悉有关法律法規，了解作为董事的权利、义务和责任。

监事及监事会方面，公司监事会制订了监事会的议事规则，公司监事能认真履行职责，对公司财务以及公司董事、经理和其他高级管理人员的行为进行监督。

管理层方面，公司管理层严格按照《公司章程》的规定及履行职责，严格执行董事会决议，能够维护公司和全体股东的最大利益。公司管理层每年制定年度经营目标，最近三年能够较好的完成各自的任务。公司管理层不存在越权行使职权的行为，董事会与监事会能对公司管理层实施有效的监督和制约。

最近三年发行人不存在违法违规及受处罚的情况，公司监事、高级管理人员的任职符合《公司法》及《公司章程》的规定。

八、发行人违法违规情况

发行人近三年不存在重大违法违规及受处罚的情况，公司董事、监事、高级管理人员的任职均符合《公司法》和《公司章程》的规定。

九、发行人的独立经营情况

公司资产完整、人员独立、机构独立、财务独立、业务经营独立，拥有独立完整的法人治理结构和组织机构，实行了与控股股东在资产、人员、机构、财务和业务经营上的分开。

（一）资产方面

发行人及所属子公司拥有的生产经营性资产权属清楚，与出资者之间的产权

关系明晰，不存在以资产、权益或信誉为出资者提供担保的情况，不存在资产被出资者、实际控制人无偿占用的情况。公司能够独立运用各项资产开展生产经营活动，未受到其他任何限制。

（二）人员方面

发行人有独立的组织机构及各部门相应的人员。员工由人力资源部与其签订劳动合同，并独立进行劳动、人事及工资管理。董事长由董事会选举产生；总理由董事会决定任免，副总经理、财务负责人由总经理决定任免；总经理决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员。

（三）机构方面

发行人设立了健全的组织机构体系，拥有独立的财务中心、人力资源部、招商中心、投资服务中心等部门，所有机构设置程序和机构职能独立，内部机构独立运作。

（四）财务方面

发行人建立了独立的财务核算体系，能够独立作出财务决策，具有规范的财务会计制度和对分公司、子公司的财务管理制度，并且独立开设银行账户，依法独立纳税，不存在出资者干预公司财务运作及资金使用的情况，在财务方面完全独立于出资者。

（五）业务方面

发行人拥有独立于出资者的生产系统、辅助生产系统和配套设施，合法拥有与生产经营有关的土地、厂房、机器设备以及商标、专利、非专利技术的所有权或者使用权，具有独立的原料采购和产品销售系统。发行人日常业务独立于出资者，与出资者、实际控制人没有显失公平的关联交易。发行人能够按照自己的独立意志行使经营管理权、独立开展各项业务活动，不受任何行政干预和出资人意志的影响。

十、发行人关联交易情况

（一）关联方

1、控股股东及实际控制人

发行人控股股东为上海紫江（集团）有限公司，公司实际控制人为沈雯。

2、子公司、合营和联营企业

发行人子公司列表详见“第六节、二、（一）公司财务报表合并范围”

发行人持股 5%以上的参股企业：

企业名称	与本公司的关系
上海军民融合产业投资管理有限公司	参股企业
上海军民融合产业股权投资基金合伙企业（有限合伙）	参股企业
上海纳米技术及应用国家工程研究中心有限公司	参股企业
上海领微科技有限公司	参股企业
上海动石网络科技有限公司	参股企业
联鲸电子科技（上海）有限公司	参股企业
上海芯湃电子科技有限公司	参股企业
上海趋视信息科技有限公司	参股企业
意瑞半导体（上海）有限公司	参股企业
上海霄云信息科技有限公司	参股企业
上海介方软件技术有限公司	参股企业
上海博信机器人科技有限公司	参股企业
上海紫竹小苗创业投资合伙企业(有限合伙)	参股企业
上海汇像信息技术有限公司	参股企业
上海擎茂微电子科技有限公司	参股企业
上海慕帆动力科技有限公司	参股企业
上海紫瑶电气科技有限公司	参股企业

3、其他主要关联方

发行人其他关联方有：

关联方名称	与本公司关系
上海联和投资有限公司	公司股东
上海紫江企业集团股份有限公司	公司股东
上海市闵行资产投资经营（集团）有限公司	公司股东
上海吴泾经济发展有限公司	公司股东
上海交大产业投资管理（集团）有限公司	公司股东
上海交通大学教育发展基金会	公司股东
上海威尔泰工业自动化股份有限公司	联营企业

（二）关联方交易情况

1、2016 年关联交易情况

2016 年，发行人的关联交易情况如下：

(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

单位：万元

关联方名称	关联交易内容	2016年金额
上海紫泰物业管理有限公司	租金、物业收入	5,962.26

2) 出售商品/提供劳务情况

无

(2) 关联方应收应付款项

单位：万元

项目名称	关联方名称	2016 年末 账面余额
其他应付款	上海紫泰物业管理有限公司	775.00

(3) 关联方之间的担保

1) 发行人作为担保方

单位：万元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保终止日
上海紫竹信息数码港有限公司	16,200.00	2011-9-19	2026-9-18
上海紫竹信息数码港有限公司	8,000.00	2013-6-6	2021-6-4
上海紫竹信息数码港有限公司	5,000.00	2013-6-17	2023-6-15
上海紫竹信息数码港有限公司	28,000.00	2014-9-2	2017-9-1
上海紫江（集团）有限公司	7,000.00	2016-9-12	2017-9-11
上海紫江（集团）有限公司	7,000.00	2016-9-21	2017-9-20
上海紫江（集团）有限公司	5,500.00	2016-8-29	2017-3-7
上海紫江（集团）有限公司	2,000.00	2016-8-11	2017-3-29
上海紫江（集团）有限公司	3,000.00	2016-8-30	2017-3-29
上海紫江（集团）有限公司	4,000.00	2016-5-20	2017-5-20
上海紫江（集团）有限公司	5,000.00	2016-6-23	2017-6-22
上海紫江（集团）有限公司	3,000.00	2016-8-25	2017-7-21
上海紫江企业集团股份有限公司	85,536.00	2009-12-28	2017-12-28
合计	179,236.00		

2) 发行人作为被担保方

单位：万元

担保方	担保金额	担保起始日	担保终止日
上海紫江（集团）有限公司	20,000.00	2016-1-26	2019-1-25
上海紫江（集团）有限公司	10,000.00	2016-2-15	2019-2-14
上海紫江（集团）有限公司	5,600.00	2016-2-24	2019-2-19
上海紫江（集团）有限公司	8,600.00	2016-3-2	2019-3-1
上海紫江（集团）有限公司	4,600.00	2016-3-7	2019-3-6
上海紫江（集团）有限公司	5,600.00	2016-3-14	2019-3-13
上海紫江（集团）有限公司	4,400.00	2016-6-2	2019-5-31
上海紫江（集团）有限公司	10,000.00	2014-8-26	2017-8-25
上海紫江（集团）有限公司	2,200.00	2015-8-21	2018-8-21
上海紫江（集团）有限公司	11,500.00	2015-11-19	2018-11-19
上海紫江（集团）有限公司	19,800.00	2016-6-28	2019-6-28
上海紫江（集团）有限公司	4,980.00	2014-12-19	2017-12-15
上海紫江（集团）有限公司	9,970.00	2015-6-1	2017-5-31
上海紫江（集团）有限公司	14,980.00	2016-1-4	2017-12-21
上海紫江（集团）有限公司	35,000.00	2015-6-3	2017-6-2
上海紫江（集团）有限公司	10,000.00	2016-1-7	2017-1-7
上海紫江（集团）有限公司	8,000.00	2014-10-27	2017-10-25
上海紫江（集团）有限公司	18,500.00	2015-8-19	2018-6-25
上海紫江（集团）有限公司	10,250.00	2016-8-10	2019-5-25
上海紫江（集团）有限公司	2,000.00	2015-10-20	2018-10-12
上海紫江（集团）有限公司	4,000.00	2016-1-4	2017-1-3
上海紫江（集团）有限公司	9,900.00	2015-3-16	2017-3-10
上海紫江（集团）有限公司	9,900.00	2016-1-22	2018-1-17
上海紫江（集团）有限公司	4,800.00	2015-12-25	2018-12-25
上海紫江（集团）有限公司	4,500.00	2016-2-15	2017-12-21
上海紫江（集团）有限公司	5,000.00	2016-5-5	2017-5-4
上海紫江（集团）有限公司	10,000.00	2016-12-5	2019-12-4
上海紫江（集团）有限公司	15,000.00	2015-9-1	2019-3-1
上海紫江（集团）有限公司	30,130.00	2011-10-25	2021-11-22
上海联和投资有限公司	10,000.00	2015-8-21	2018-8-20
上海联和投资有限公司	3,000.00	2012-7-30	2017-7-30
上海联和投资有限公司	6,885.00	2012-10-25	2017-10-24
上海联和投资有限公司	14,000.00	2011-10-25	2021-11-22
合计	343,095.00		

2、2017 年关联交易情况

2017 年，发行人的关联交易情况如下：

（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

无

2) 出售商品/提供劳务情况

无

(2) 关联方应收应付款项

无

(3) 关联方之间的担保

1) 发行人作为担保方

单位：万元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保终止日
上海紫竹信息数码港有限公司	15,200.00	2011-9-19	2026-9-18
上海紫竹信息数码港有限公司	14,875.00	2017-7-21	2027-7-2
上海紫竹信息数码港有限公司	6,950.00	2013-6-6	2021-6-4
上海紫竹信息数码港有限公司	4,400.00	2013-6-17	2023-6-15
上海紫竹数字创意港有限公司	2,000.00	2017-3-17	2018-3-17
上海紫竹数字创意港有限公司	5,000.00	2017-8-30	2018-8-23
上海紫竹数字创意港有限公司	6,500.00	2017-10-26	2020-10-25
上海紫江（集团）有限公司	3,500.00	2017-9-12	2018-9-11
上海紫江（集团）有限公司	3,500.00	2017-9-12	2018-9-11
上海紫江（集团）有限公司	2,000.00	2017-9-26	2018-9-18
上海紫江（集团）有限公司	5,000.00	2017-9-22	2018-9-18
上海紫江（集团）有限公司	5,000.00	2017-3-15	2018-3-14
上海紫江（集团）有限公司	5,000.00	2017-6-29	2018-6-26
上海紫江（集团）有限公司	5,000.00	2017-11-17	2018-11-17
上海紫江（集团）有限公司	5,000.00	2017-10-20	2018-10-19
上海紫江（集团）有限公司	5,000.00	2017-7-10	2018-7-9
合 计	93,925.00		

2) 发行人作为被担保方

单位：万元

担保方	担保金额	担保起始日	担保终止日
上海紫江（集团）有限公司	19,500.00	2016-1-26	2019-1-25
上海紫江（集团）有限公司	10,000.00	2016-2-15	2019-2-14
上海紫江（集团）有限公司	5,600.00	2016-2-24	2019-2-19
上海紫江（集团）有限公司	8,600.00	2016-3-2	2019-3-1

上海紫江（集团）有限公司	4,600.00	2016-3-7	2019-3-6
上海紫江（集团）有限公司	5,600.00	2016-3-14	2019-3-13
上海紫江（集团）有限公司	4,400.00	2016-6-2	2019-5-31
上海紫江（集团）有限公司	9,000.00	2015-8-21	2018-11-19
上海紫江（集团）有限公司	15,500.00	2016-6-28	2019-6-28
上海紫江（集团）有限公司	20,000.00	2017-7-25	2020-7-17
上海紫江（集团）有限公司	20,000.00	2017-10-17	2019-6-1
上海紫江（集团）有限公司	9,980.00	2017-5-15	2020-5-12
上海紫江（集团）有限公司	10,000.00	2017-12-12	2018-12-11
上海紫江（集团）有限公司	9,990.00	2017-12-12	2020-5-24
上海紫江（集团）有限公司	30,000.00	2017-1-9	2020-10-23
上海紫江（集团）有限公司	17,500.00	2015-8-19	2018-6-25
上海紫江（集团）有限公司	9,750.00	2016-8-10	2019-5-25
上海紫江（集团）有限公司	2,000.00	2015-10-20	2018-10-12
上海紫江（集团）有限公司	9,900.00	2017-1-5	2019-5-10
上海紫江（集团）有限公司	24,950.00	2016-1-22	2019-7-12
上海紫江（集团）有限公司	4,600.00	2015-12-25	2018-12-25
上海紫江（集团）有限公司	5,000.00	2016-5-5	2018-2-13
上海紫江（集团）有限公司	18,750.00	2016-12-5	2020-10-17
上海紫江（集团）有限公司	8,000.00	2017-4-1	2020-5-25
上海紫江（集团）有限公司	15,000.00	2015-9-1	2019-3-1
上海紫江（集团）有限公司	35,100.00	2011-10-25	2021-11-22
上海联和投资有限公司	10,000.00	2015-8-21	2018-8-20
上海联和投资有限公司	14,000.00	2011-10-25	2021-11-22
合计	357,320.00		

3、2018 年关联交易情况

2018 年，发行人的关联交易情况如下：

（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

无

2）出售商品/提供劳务情况

无

（2）关联方应收应付款项

无

(3) 关联方之间的担保

1) 发行人作为担保方

单位：万元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保终止日
上海紫竹信息数码港有限公司	14,200.00	2011-9-30	2026-9-18
上海紫竹信息数码港有限公司	14,250.00	2017-7-21	2027-7-2
上海紫竹数字创意港有限公司	9,200.00	2017-10-26	2021-1-29
上海紫竹数字创意港有限公司	10,055.08	2018-8-14	2033-5-18
上海紫竹数字创意港有限公司	5,000.00	2018-9-18	2019-9-17
上海紫竹数字创意港有限公司	5,000.00	2018-8-17	2019-8-17
上海紫江（集团）有限公司	3,500.00	2018-9-19	2019-9-1
上海紫江（集团）有限公司	3,500.00	2018-9-19	2019-9-1
上海紫江（集团）有限公司	2,000.00	2018-9-20	2019-8-30
上海紫江（集团）有限公司	5,000.00	2018-9-20	2019-8-30
上海紫江（集团）有限公司	3,000.00	2018-4-18	2019-3-28
上海紫江（集团）有限公司	2,000.00	2018-5-15	2019-3-28
上海紫江（集团）有限公司	5,000.00	2018-11-28	2019-11-25
上海紫江（集团）有限公司	4,000.00	2018-12-13	2019-12-13
上海紫江（集团）有限公司	5,000.00	2018-11-9	2019-11-8
上海紫江（集团）有限公司	5,000.00	2018-12-6	2019-12-5
上海紫江（集团）有限公司	5,000.00	2018-2-12	2019-2-11
上海紫竹国际教育园区有限公司	5,562.00	2018-12-24	2023-12-20
合计	106,267.08		

2) 发行人作为被担保方

单位：万元

担保方	担保金额	担保起始日	担保终止日
上海紫江（集团）有限公司	19,000.00	2016-1-26	2019-1-25
上海紫江（集团）有限公司	10,000.00	2016-2-15	2019-2-14
上海紫江（集团）有限公司	5,600.00	2016-2-24	2019-2-19
上海紫江（集团）有限公司	8,600.00	2016-3-2	2019-3-1
上海紫江（集团）有限公司	4,600.00	2016-3-7	2019-3-6
上海紫江（集团）有限公司	5,600.00	2016-3-14	2019-3-13
上海紫江（集团）有限公司	4,400.00	2016-6-2	2019-5-31
上海紫江（集团）有限公司	9,500.00	2016-6-28	2019-6-28
上海紫江（集团）有限公司	20,474.00	2017-7-25	2020-7-17
上海紫江（集团）有限公司	16,000.00	2018-6-15	2020-6-12
上海紫江（集团）有限公司	35,000.00	2017-10-17	2019-6-1
上海紫江（集团）有限公司	9,960.00	2017-5-15	2020-5-12
上海紫江（集团）有限公司	10,000.00	2018-11-23	2019-5-16
上海紫江（集团）有限公司	9,970.00	2017-12-12	2020-5-24

上海紫江（集团）有限公司	40,000.00	2017-1-9	2020-10-23
上海紫江（集团）有限公司	14,250.00	2016-8-10	2019-5-25
上海紫江（集团）有限公司	16,000.00	2018-6-29	2021-6-25
上海紫江（集团）有限公司	29,700.00	2017-1-5	2020-12-13
上海紫江（集团）有限公司	34,600.00	2017-8-31	2020-7-21
上海紫江（集团）有限公司	16,750.00	2016-12-5	2020-10-17
上海紫江（集团）有限公司	8,000.00	2017-4-1	2020-5-25
上海紫江（集团）有限公司	10,875.00	2015-9-1	2019-3-1
上海紫江（集团）有限公司	35,100.00	2011-10-25	2021-11-22
上海紫江（集团）有限公司	5,000.00	2018-8-17	2019-8-17
上海联和投资有限公司	10,000.00	2018-8-29	2021-8-27
上海联和投资有限公司	14,000.00	2011-10-25	2021-11-22
上海市闵行资产投资经营（集团）有限公司	28,000.00	2018-10-18	2020-11-25
上海市闵行资产投资经营（集团）有限公司	20,250.00	2017-5-4	2020-5-4
上海市闵行资产投资经营（集团）有限公司	7,500.00	2018-12-6	2021-12-3
合计	458,729.00		

（三）关联交易的决策权限、决策程序及定价机制

本公司关联交易遵守诚实信用及公平原则，按照商业原则，以不侵害股东利益以及市场规则为前提条件。与关联方的交易定价方式按市场定价，结算方式和非关联方保持一致。

关联交易管理制度：为规范关联交易，保证关联交易的公允性，公司制定了相关的关联交易管理办法。公司关联交易活动遵循公正、公平、公开的原则，关联交易的价格执行国家定价或市场定价。公司与关联人之间的关联交易必须签订书面协议，协议的签订遵循平等、自愿、等价、有偿的原则。公司在审计报告中对于关联交易分别对关联方及交易类型予以充分披露。

关联担保管理制度：担保管理的范围是指集团和所属企业因融资所需而对外提供的担保，包括资产抵押担保。集团财务中心为集团融资担保管理的职能部门。集团内各控股公司的银行融资担保（包括贷款和贸易类融资）应按企业章程规定，报送担保公司董事会批准。集团为所属企业担保时，逐笔进行登记，并将担保合同或协议做备份，归档备查。集团及各控股公司原则上不为集团参股企业提供担保。根据参股企业合同、章程规定，集团及各控股公司有担保义务的报集团审批。并落实反担保或互保措施。集团可与控股股东签订互保协议，明确双方责任。担保采用资产抵、质押形式的，集团应设立专门档案，记录相关要件和资产评估情

况。

十一、发行人关联方资金占用及担保情况

（一）关联方资金占用情况

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人不存在资金被关联方占用的情况。

（二）关联方担保情况

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人为关联方提供的担保情况如下：

表：发行人关联方担保情况

被担保单位	担保金额（万元）
一、对控股子公司的担保	
上海紫竹信息数码港有限公司	28,450.00
上海紫竹数字创意港有限公司	29,255.08
上海紫竹国际教育园区有限公司	5,562.00
小计	63,267.08
二、对控股股东的担保	
上海紫江（集团）有限公司	43,000.00
小计	43,000.00

截至 2018 年 12 月 31 日，公司控股股东上海紫江（集团）有限公司对发行人的担保余额为 37.40 亿元，公司参股股东上海联和投资有限公司对发行人的担保余额为 2.4 亿元，公司参股股东上海市闵行资产投资经营（集团）有限公司对发行人的担保余额为 5.58 亿元。

截至本募集说明书签署日，发行人与关联方的担保事项未发生重大变化。

十二、发行人内部控制体系

为保证公司战略目标的实现，对公司的战略制定和经营活动中存在的风险进行管理，公司结合实际情况建立和实施了内部控制制度。公司已依法建立预算管理、财务会计管理制度、投融资管理制度、行政管理制度、人事管理制度、合同管理制度、关联交易及关联担保措施、公司债券募集资金管理制度、公司债券信息披露事务管理制度等内部控制制度。

（一）内部控制制度

1、预算管理制度

为服从于提升股东回报、促进集团公司可持续发展和提升价值的战略目标，各预算单位应以业绩提升，效益进取优先，责、权、利一致，客观可行，如实反映，绩效导向明确为根本原则编制预算。预算分三类编制：（1）公司费用全年总预算：该预算由财务中心负责编制，内容包括公司年度内所有日常开支、特别项目开支及其他重大项目开支。（2）日常开支预算，该预算由相关职能部门负责编制。

预算必须本着节约日常开支，降低营业成本的原则精神，采用零基预算的方法编制。预算必须由财务副总经理、集团常务副总经理审核，总经理批准后方可实施。

2、财务会计管理制度

为进一步加强财务管理，企业内部建立了较为健全的财务会计管理内控制度。公司根据《会计法》、《上海市会计基础工作规范》的要求以及公司业务的需要，设立财务中心，进行会计核算和开展财务工作。财务中心组织编制预算，审核各项财务经济指标，并运用各种会计资料，开展经济活动分析。财务中心随时掌握公司内部资金调配方案和资金结余状况，及时编制信贷计划、办理信贷业务，以保障公司各项资金调配平衡。财务内控体系内容涉及会计机构设置和财务人员职责、会计核算工作规定、货币资金及结算资金管理规定、固定资产管理规定、存货管理规定、财务盘点制度、成本费用管理规定、筹资管理规定、对外投资管理规定、发票和收据的使用管理规定、税收及利润分配规定、会计报表规定等一系列财务管理制度及其他相关管理制度，从制度上建立了集团的财务管理内控体系。

3、投融资管理制度

为规范公司的投融资管理行为，降低投、融资风险，提高对外投资效益，公司制定了《投融资管理制度》，明确公司的投、融资的分工及审批权限；明确公司的投、融资对外作业流程。对于投资作业，需要对项目的发展前景等综合考虑之后，进行投资项目的经济效益可行性分析；对外投资部门对投资项目进行后续跟踪，并对项目的运行情况进行控制，每月向公司管理层汇报项目进度情况；投资

项目全部完成后，公司投资管理部门、财务部门等涉及部门需对投资项目的运行情况进行汇报分析。对于融资作业，公司对资金运作情况通过制定资金预算进行管控；对资金运作过程中出现资金缺口或公司投资项目需要资金需求时，制定明确的资金需求计划，资金需求计划包括所需资金的时间、资金额大小等资料；对资金融通渠道进行融资成本分析。公司投融资作业均需经公司总经理审批。

4、关联交易及关联担保管理措施

关联交易管理：为规范关联交易，保证关联交易的公允性，公司制定了相关的关联交易管理办法。公司关联交易活动遵循公正、公平、公开的原则，关联交易的价格执行国家定价或市场定价。公司与关联人之间的关联交易必须签订书面协议，协议的签订遵循平等、自愿、等价、有偿的原则。公司在审计报告中对于关联交易分别对关联方及交易类型予以充分披露。

关联担保：担保管理的范围是指集团和所属企业因融资所需而对外提供的担保，包括资产抵押担保。集团财务中心为集团融资担保管理的职能部门。集团内各控股公司的银行融资担保（包括贷款和贸易类融资）应按企业章程规定，报送担保公司董事会批准。集团为所属企业担保时，逐笔进行登记，并将担保合同或协议做备份，归档备查。集团及各控股公司原则上不为集团参股企业提供担保。根据参股企业合同、章程规定，集团及各控股公司有担保义务的报集团审批。并落实反担保或互保措施。集团可与控股股东签订互保协议，明确双方责任。担保采用资产抵、质押形式的，集团应设立专门档案，记录相关要件和资产评估情况。

5、行政管理制度

公司行政管理制度规定公司总经理办公室为公司行政事务的管理部门，负责公司日常事务管理、物品管理、档案管理、固定资产登记管理、印章、执照的管理等多项事务。总经理办公室负责起草、制订公司行政管理文件并监督执行，协议公司各职能部门，促进公司经营目标的达成。

6、人事管理制度

公司制定了人事管理制度，对人员的录用、员工行为准则、福利与假期、薪金结算管理、休假制度、绩效考核、培训、离职等事项进行详细规定，使公司的

人力资源得到合理配置，有效调动员工的积极性，发挥员工的潜能，在达成公司经营目标的同时实现个人的全面发展。

7、合同管理制度

公司制定了合同管理制度，对合同的签订、合同的会签和审批权限、合同的履行、合同的变更及解除、同的管理、合同的纠纷处理等事项进行详细规定，避免失误，提高经济效益，保证公司业务开展的规范化、制度化、标准化。

8、公司债券募集资金管理制度

公司根据《公司债券发行与交易管理办法》制定了《公司债券募集资金使用与管理制度》，规定公司债券的募集资金的接收、存储、划转与本息偿付均在专项账户内进行。募集资金应当按照募集说明书或其他为募集资金所制作的发行申请文件中承诺的募集资金使用计划使用，实行专款专用，原则上不应变更或挪作他用。如出现严重影响募集资金使用计划的情形时，公司应及时履行法定程序并公告。使用募集资金时，应严格按照公司相关资金使用审批制度的规定履行审批手续。募集资金应用于批文核准或公司债券募集说明书约定的用途，不得用于弥补亏损和非生产性支出。

9、公司债券信息披露事务管理制度

公司根据《公司债券发行与交易管理办法》制定了《公司债券信息披露事务管理制度》，规定公司应及时、公平履行披露义务，所披露信息应真实、准确、完整、不得存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。公司的董事、监事、高级管理人员应当忠实、勤勉地履行职责，保证披露信息的真实、准确、完整、及时、公平。公司应披露债券存续期内发生可能影响其偿债能力或债券价格的重大事项。公司董事长、高级管理人员、财务部负责人，应当对公司非定期信息披露的真实性、准确性、完整性、及时性和公平性承担主要责任；同时应对公司的定期财务报告的真实性、准确性、完整性、及时性和公平性承担主要责任。对于定期信息披露，公司年度报告应当于每个会计年度结束后四个月内、半年度报告应当于每个会计年度的上半年结束后两个月内编制完成并披露。

10、对子公司的人、财、物管理制度

发行人对下属子公司的管理为统筹规划，分头并进，在总体执行方针上由集团总部控制，在具体细节及操作层面由各二级子公司分头落实。

从人事上说，由于各二级子公司的董事及高管大部分由集团母公司直接任命（除上市公司外），故集团总部对下属二级子公司享有重大控制权。同时，公司通过建立子公司高管的考核绩效体系，将子公司高管的收入和公司经营业绩形成了有效捆绑。

从财务上说，尽管各二级子公司有相对独立的财务决策权，但重大投资等行为均需要集团本部的首肯，而且重大融资（譬如银行贷款等）项目基本需要集团母公司向银行为其提供担保，故而公司集团本部对总公司的财务融资控制能力较强。

从物资采购、固定资产管理来说，除上市子公司拥有自身的管理体系外，集团母公司对子公司每年有一个指导性的规划，各二级子公司在开拓业务时在权限范围内可灵活的安排。集团公司将把控股企业或事业部重大投资项目执行情况和项目监控情况作为相关人员的年度考核内容之一。

控股子公司结合自己的业务情况，参照集团母公司的模式设置了相应的内部组织机构。公司通过委派董事、监事、高级管理人员对控股子公司施行控制管理，将财务、重大投资、人事及信息披露等方面工作纳入统一的管理体系。

（二）内部控制制度运行情况

发行人在组织架构上根据发展战略需要，形成了适合企业特点的资源配置机制、程序机制、治理与监督机制以及授权与决策机制。公司董事会与经营者、母公司与子公司之间建立了明确的“责、权、利”关系，形成了决策权、监督权和经营权的分离及相互制衡。整个集团的运作严格遵循公司的内部管理制度，成功地构建了一个反应快速、运作有效、市场应变能力较强的组织模式，内控制度运行良好。

十三、信息披露工作安排

为确保公司信息披露及时、准确、充分、完整，保护投资者合法权益，加强

公司信息披露事务管理，促进公司依法规范运作，维护本期债券投资者合法权益，根据《公司法》、证券法等法律、法规及公司章程的有关规定，结合公司的实际情况，发行人制定了信息披露制度。从信息披露内容、披露标准、披露时间、披露方式、信息披露的审核、披露流程及管理职责等方面做了较为详细制定并形成专项的管理办法。

公司与债券发行相关的信息披露工作由公司财务中心承担，该部门是负责处理投资者关系、准备证监会和交易所要求的信息披露文件，并通过证监会和交易所认可的网站或其他指定渠道公布相关信息。

在每一会计年度结束之日起 4 个月内或每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内，发行人将分别向上证所提交并披露上一年度年度报告和本年度中期报告。因故无法按时披露的，发行人将提前披露定期报告延期披露公告，说明延期披露的原因，以及是否存在影响债券偿付本息能力的情形和风险。

第六节 财务会计信息

本募集说明书所载 2016 年、2017 年财务报告和 2018 年财务报告均按照企业会计准则编制。除特别说明外，本节分析披露的财务会计信息以最近三年务报表期末数为基础。

发行人 2016 年度、2017 年度和 2018 年度合并财务数据和母公司财务数据引自中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“中兴财光华审会字[2017]第 304177 号”、“中兴财光华审会字[2018]第 304396 号”和“中兴财光华审会字[2019]第 304057 号”审计报告。

因会计政策变更等原因，导致年度审计报告期末数与期初数有小幅差异。如有投资者需了解本公司的详细财务状况，请参阅本公司 2016 年、2017 年和 2018 年经审计的财务报告，以上报告已刊登于指定的信息披露网站。

一、最近三年的财务报表

（一）合并财务报表

最近三年合并资产负债表

单位：万元

项目	2018 年末	2017 年末	2016 年末
流动资产：			
货币资金	141,867.03	105,889.96	195,240.83
应收票据及应收账款	3,173.85	3,188.50	1,102.47
预付款项	246.67	785.39	387.95
应收利息			
其他应收款	14,761.84	2,495.70	520.99
存货	670,468.51	640,620.48	622,548.57
其他流动资产	23,713.82	12,708.77	110.41
流动资产合计	854,231.72	765,688.81	819,911.22
非流动资产：			
可供出售金融资产	22,240.89	13,408.89	53,861.07
长期股权投资	88,642.52	88,566.07	
投资性房地产	294,522.12	211,472.18	137,305.52
固定资产	15,671.42	13,992.99	14,407.28
在建工程	107,854.80	145,497.26	202,040.96

固定资产清理			
无形资产	42.17	56.29	15.53
长期待摊费用	8,581.08	4,045.34	2,880.08
递延所得税资产		1,502.42	3,417.20
非流动资产合计	537,554.99	478,541.44	413,927.63
资产总计	1,391,786.71	1,244,230.25	1,233,838.86
流动负债：			
短期借款	30,000.00	50,000.00	34,000.00
应付票据及应付账款	30,396.58	33,325.55	33,420.27
预收款项	107,753.19	93,116.17	132,097.62
应付职工薪酬	1,763.09	1,423.77	
应交税费	3,838.92	7,691.62	32,479.26
应付利息		262.56	415.42
其他应付款	6,640.78	6,604.69	5,705.01
一年内到期的非流动负债	260,323.00	88,086.00	192,986.00
其他流动负债	33.58	47.61	
流动负债合计	440,749.15	280,557.97	431,103.59
非流动负债：			
长期借款	419,963.83	457,549.00	338,990.00
应付债券			
递延收益	2,382.87	2,250.00	1,730.00
其他非流动负债	126.68	79.86	
非流动负债合计	422,473.37	459,878.86	340,720.00
负债合计	863,222.52	740,436.83	771,823.59
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（股本）	250,000.00	250,000.00	250,000.00
资本公积	2,100.00	2,100.00	2,100.00
盈余公积	23,472.13	19,404.71	16,739.54
未分配利润	211,532.13	191,444.52	166,930.44
归属于母公司所有者权益合计	487,104.26	462,949.23	435,769.98
*少数股东权益	41,459.94	40,844.18	26,245.29
所有者权益合计	528,564.20	503,793.42	462,015.27
负债和所有者权益总计	1,391,786.71	1,244,230.25	1,233,838.86

最近三年合并利润表

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、营业总收入	206,448.01	169,549.20	285,578.70
二、营业总成本	152,089.00	121,310.77	207,343.60
其中：营业成本	96,352.82	72,551.74	151,600.86

营业税金及附加	7,905.35	6,103.32	19,134.23
销售费用	13,324.58	9,944.90	10,832.89
管理费用	30,201.24	28,008.36	19,055.61
财务费用	4,305.01	4,702.46	6,720.00
加：公允价值变动收益			
投资收益	164.80	473.30	7.50
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
资产处置收益	10.65	-70.51	-6.68
其他收益	5,740.29	2,821.69	
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	60,274.75	51,462.91	78,235.93
加：营业外收入	29.40	26.37	3,138.47
减：营业外支出	509.05	3,205.00	
四、利润总额(亏损以“－”号填列)	59,795.11	48,284.28	81,374.40
减：所得税费用	15,024.33	12,784.12	21,078.95
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	44,770.78	35,500.16	60,295.45
归属于母公司所有者的净利润	44,155.02	36,308.68	61,150.74
*少数股东损益	615.75	-808.52	-855.30
六、综合收益总额	44,770.78	35,500.16	60,295.45
归属于母公司所有者的综合收益总额	44,155.02	36,308.68	61,150.74
*归属于少数股东的综合收益总额	615.75	-808.52	-855.30

最近三年合并现金流量表

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 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	234,382.63	139,646.70	400,907.22
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	52,370.25	27,291.47	59,626.07
经营活动现金流入小计	286,752.88	166,938.17	460,533.28
购买商品、接受劳务支付的现金	115,604.20	106,710.64	79,871.86
支付给职工以及为职工支付的现金	43,459.66	33,592.75	23,050.70
支付的各项税费	42,230.12	48,235.08	46,060.20
支付其他与经营活动有关的现金	34,530.97	15,366.54	38,826.14
经营活动现金流出小计	235,824.95	203,905.01	187,808.91
经营活动产生的现金流量净额	50,927.93	-36,966.85	272,724.37
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	8,641.00	543.23	-
取得投资收益收到的现金	88.35	447.56	7.50
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	13.86	1.14	1.17
收到其他与投资活动有关的现金		120.00	107.00
投资活动现金流入小计	8,743.21	1,111.93	115.67

购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	55,777.45	24,828.80	46,221.13
投资支付的现金	17,737.00	48,658.41	46,253.95
支付其他与投资活动有关的现金	13,000.00		
投资活动现金流出小计	86,514.45	73,487.22	92,475.08
投资活动产生的现金流量净额	-77,771.24	-72,375.29	-92,359.41
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		14,760.00	-
其中：子公司吸收少数股东权益性投资收到的现金		14,760.00	-
取得借款收到的现金	310,987.83	304,300.00	310,325.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		23,627.78	72,140.06
筹资活动现金流入小计	310,987.83	342,687.78	382,465.06
偿还债务支付的现金	196,336.00	286,641.00	361,210.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	51,831.45	38,275.05	40,833.43
支付其他与筹资活动有关的现金		-	75,372.58
筹资活动现金流出小计	248,167.45	324,916.05	477,416.01
筹资活动产生的现金流量净额	62,820.38	17,771.74	-94,950.95
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	35,977.07	-91,570.40	85,414.01
加：期初现金及现金等价物余额	105,889.96	197,460.35	109,826.82
六、期末现金及现金等价物余额	141,867.03	105,889.96	195,240.83

（二）母公司财务报表

最近三年母公司资产负债表

单位：万元

项目	2018 年末	2017 年末	2016 年末
流动资产：			
货币资金	56,216.28	30,123.65	35,603.16
应收票据及应收账款	0.50	-	-
预付款项	10.70	9.59	8.22
应收利息	-	-	-
其他应收款	11,907.12	4,241.19	12,841.89
存货	395,567.79	385,563.13	389,836.87
其他流动资产	2,500.00	2,400.00	-
流动资产合计	466,201.88	422,337.56	438,290.14
非流动资产：			
可供出售金融资产	6,157.12	107.12	44,731.07
长期股权投资	364,993.22	358,916.77	254,785.20
投资性房地产	-	-	-
固定资产	9,476.43	9,692.66	9,968.46

在建工程	-	-	-
固定资产清理	-	-	-
无形资产	1.05	8.14	15.53
长期待摊费用	4,063.99	3,885.78	2,689.09
递延所得税资产	-	-	-
非流动资产合计	384,691.80	372,610.46	312,189.34
资产总计	850,893.68	794,948.02	750,479.48
流动负债：			
短期借款	20,000.00	43,000.00	34,000.00
应付票据及应付账款	146.57	146.57	146.57
预收款项	-	-	-
应付职工薪酬	-	-	-
应交税费	887.72	4,078.94	3,203.44
应付利息	-	-	-
其他应付款	1,023.07	2,349.31	2,306.23
一年内到期的非流动负债	231,573.00	66,711.00	147,736.00
流动负债合计	253,630.35	116,285.81	187,392.24
非流动负债：			
长期借款	193,826.00	295,899.00	197,640.00
应付债券	-	-	-
递延收益	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-
非流动负债合计	193,826.00	295,899.00	197,640.00
负债合计	447,456.35	412,184.81	385,032.24
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（股本）	250,000.00	250,000.00	250,000.00
资本公积	-	-	-
盈余公积	23,472.13	19,404.71	16,739.54
未分配利润	129,965.20	113,358.49	98,707.71
归属于母公司所有者权益合计		382,763.20	365,447.24
*少数股东权益	-	-	-
所有者权益合计	403,437.33	382,763.20	365,447.24
负债和所有者权益总计	850,893.68	794,948.02	750,479.48

最近三年母公司利润表

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、营业总收入	36,888.15	50,921.67	44,684.70
二、营业总成本	22,688.66	20,163.47	22,497.81
其中：营业成本	-	-	4,158.10
营业税金及附加	233.88	363.67	1,159.75

销售费用	7,944.33	4,210.82	3,240.92
管理费用	13,176.96	13,910.74	11,898.09
财务费用	1,333.49	1,678.25	2,040.95
加：公允价值变动收益	-	-	-
投资收益	30,036.47	3,592.75	9,295.60
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	111.47	68.75	-
资产处置收益	0.01	-	-
其他收益	17.61	-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	44,253.57	34,350.95	31,482.49
加：营业外收入	-	0.00	6.05
减：营业外支出	0.65	-	-
四、利润总额（亏损以“-”号填列）	44,252.92	34,350.95	31,488.54
减：所得税费用	3,578.79	7,699.20	5,555.79
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	40,674.12	26,651.75	25,932.75
归属于母公司所有者的净利润	40,674.12	26,651.75	25,932.75
*少数股东损益	-	-	-
六、综合收益总额	40,674.12	26,651.75	25,932.75

最近三年母公司现金流量表

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 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	39,008.56	50,921.67	46,489.76
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	31,772.90	41,769.69	50,409.79
经营活动现金流入小计	70,781.46	92,691.36	96,899.55
购买商品、接受劳务支付的现金	7,130.64	15,403.81	4,546.09
支付给职工以及为职工支付的现金	10,635.48	8,262.54	7,677.69
支付的各项税费	8,538.71	9,520.48	13,501.55
支付其他与经营活动有关的现金	26,622.40	11,170.12	8,091.63
经营活动现金流出小计	52,927.22	44,356.95	33,816.97
经营活动产生的现金流量净额	17,854.23	48,334.42	63,082.59
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	-	-	-
取得投资收益收到的现金	29,960.02	3,524.00	9,295.60
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.86	0.98	0.42
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	73,298.37	128,547.99	157,189.56
投资活动现金流入小计	103,259.25	132,072.97	166,485.58
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,492.22	2,267.52	1,210.79

投资支付的现金	12,050.00	59,508.91	55,159.15
支付其他与投资活动有关的现金	80,950.00	122,341.20	70,100.00
投资活动现金流出小计	94,492.22	184,117.63	126,469.94
投资活动产生的现金流量净额	8,767.03	-52,044.66	40,015.63
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	-	-	-
其中：子公司吸收少数股东权益性投资收到的现金	-	-	-
取得借款收到的现金	196,650.00	255,500.00	201,425.00
发行债券收到的现金	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	30,000.00	54,169.20
筹资活动现金流入小计	196,650.00	285,500.00	255,594.20
偿还债务支付的现金	156,861.00	229,266.00	260,560.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	40,317.64	28,003.27	29,095.64
支付其他与筹资活动有关的现金	-	30,000.00	57,472.58
筹资活动现金流出小计	197,178.64	287,269.27	347,128.23
筹资活动产生的现金流量净额	-528.64	-1,769.27	-91,534.03
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	26,092.63	-5,479.51	11,564.19
加：期初现金及现金等价物余额	30,123.65	35,603.16	24,038.97
六、期末现金及现金等价物余额	56,216.28	30,123.65	35,603.16

二、最近三年合并财务报表范围及变化情况

（一）公司财务报表合并范围

截至2018年末，发行人合并报表范围内的子公司如下：

表：2018年末发行人合并报表范围

单位：万元、%

序号	子公司名称	注册地	注册资本	业务性质	控股比例
1	上海紫竹半岛地产有限公司	上海市	80,000.00	房地产开发	100.00
2	上海紫竹创业投资有限公司	上海市	7,000.00	高新领域投资、创业投资	57.14
3	上海紫竹城区管理有限公司	上海市	500.00	城区管理服务	90.00
4	上海紫竹信息数码港有限公司	上海市	51,500.00	房屋租赁	100.00
5	上海紫竹酒店有限公司	上海市	10,000.00	酒店管理	100.00
6	上海紫竹数字创意港有限公司	上海市	88,000.00	房屋租赁	100.00
7	上海紫竹小镇发展有限公司	上海市	20,000.00	房地产开发	100.00
8	上海紫竹人力资源服务有限公司	上海市	200.00	人才推荐、人才招聘、国内劳务派遣	100.00
9	上海紫竹国际教育园区有限公司	上海市	80,000.00	教育产业投资	51.00

10	上海紫竹健康产业港有限公司	上海市	1,000.00	健康产业医疗技术领域内的技术开发等	100.00
11	上海紫竹小苗股权投资基金有限公司	上海市	10,000.00	股权投资，创业投资，投资管理	100.00
12	上海紫竹创业孵化器有限公司	上海市	2,000.00	创业孵化器经营管理，企业管理咨询、投资咨询	100.00
13	上海紫竹高新文体产业控股有限公司	上海市	10,000.00	文化体育投资、会展会务服务、文化体育活动策划	100.00
14	上海紫竹教育投资有限公司	上海市	5,000.00	教育投资、企业管理咨询、商务咨询等	100.00
15	上海紫泰物业管理有限公司	上海市	1,200.00	物业管理,物业管理咨询,酒店管理,收费停车场	58.33
16	上海小苗朗程投资管理有限公司	上海市	1,000.00	股权投资、创业投资	80.00

（二）公司财务报表合并范围变化情况

2016 年，公司新增并表企业“上海紫竹教育投资有限公司”。

2017 年，公司新增并表企业“上海紫泰物业管理有限公司”。

2018 年，公司新增并表企业“上海紫竹高新文体产业控股有限公司”。

三、最近三年主要财务指标

（一）财务指标

最近三年，发行人合并报表口径主要财务指标如下：

最近三年发行人主要财务指标

项 目	2018 年末	2017 年末	2016 年末
资产负债率	62.02%	59.51%	62.55%
流动比率（倍）	1.94	2.73	1.90
速动比率（倍）	0.42	0.45	0.46
项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
应收账款周转率（次）	64.90	79.03	219.25
存货周转率（次）	0.15	0.11	0.23
利息保障倍数（倍）	6.36	5.54	10.15

上述财务指标的计算方法：

- (1) 流动比率=流动资产/流动负债
- (2) 速动比率=速动资产/流动负债
- (3) 资产负债率=负债总额/资产总额
- (4) 应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额
- (5) 存货周转率=营业成本/存货平均余额
- (6) 利息保障倍数=(利润总额+利息支出)/利息支出

(二) 非经常性损益明细表

公司最近三年的非经常性损益主要为非流动性资产处置损益、政府补助和可供出售金融资产处置收益构成。根据中国证监会《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(2008)》(“中证券监督管理委员会公告(2008)43号”), 本公司最近三年的非经常性损益基本情况如下:

最近三年非经常性损益列表

单位: 万元

项 目	2018 年	2017 年	2016 年
非流动性资产处置损益	10.65	-70.51	-6.68
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	5,740.29	2,821.69	3,118.08
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	-	404.55	7.50
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-	-	-
对外委托贷款取得的损益	-	-	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-479.65	-3,178.63	20.39
非经常性损益总额	5,271.30	-22.90	3,139.29
减: 非经常性损益的所得税影响数	1,317.82	-5.73	784.82
非经常性损益净额	3,953.47	-17.18	2,354.47

最近三年，公司的非经常性损益总额分别为 2,354.47 万元、-17.18 万元和 3,953.47 万元，非经常损益主要来自政府补助。公司的非经常性损益整体金额较小，对营业利润影响较低。

四、管理层分析意见

公司管理层结合公司最近三年的合并财务报表，对公司资产负债结构、现金流量、偿债能力、盈利能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性进行分析，具体如下：

（一）资产负债结构分析

1、资产情况

近三年资产结构情况表

单位：万元、%

项目	2018 年末		2017 年末		2016 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	141,867.03	10.19	105,889.96	8.51	195,240.83	15.82
应收票据及应收账款	3,173.85	0.23	3,188.50	0.26	1,102.47	0.09
预付款项	246.67	0.02	785.39	0.06	387.95	0.03
其他应收款	14,761.84	1.06	2,495.70	0.20	520.99	0.04
存货	670,468.51	48.17	640,620.48	51.49	622,548.57	50.46
其他流动资产	23,713.82	1.70	12,708.77	1.02	110.41	0.01
流动资产合计	854,231.72	61.38	765,688.81	61.54	819,911.22	66.45
可供出售金融资产	22,240.89	1.60	13,408.89	1.08	53,861.07	4.37
长期股权投资	88,642.52	6.37	88,566.07	7.12	-	-
投资性房地产	294,522.12	21.16	211,472.18	17.00	137,305.52	11.13
固定资产	15,671.42	1.13	13,992.99	1.12	14,407.28	1.17
在建工程	107,854.80	7.75	145,497.26	11.69	202,040.96	16.37
无形资产	42.17	0.00	56.29	0.00	15.53	0.00
长期待摊费用	8,581.08	0.62	4,045.34	0.33	2,880.08	0.23
递延所得税资产	-	-	1,502.42	0.12	3,417.20	0.28
非流动资产合计	537,554.99	38.62	478,541.44	38.46	413,927.63	33.55
资产总计	1,391,786.71	100	1,244,230.25	100	1,233,838.86	100

最近三年末，公司资产总额分别为1,233,838.86万元、1,244,230.25万元和1,391,786.71万元，随着公司业务发展，近年来公司资产规模稳步增长。

（1）流动资产分析

最近三年末，本公司流动资产分别为819,911.22万元、765,688.81万元以及854,231.72万元，占总资产的比例分别为66.45%、61.54%以及61.38%。货币资金、应收票据及应收账款和存货是本公司流动资产的主要构成部分，2018年末，货币资金、应收票据及应收账款和存货分别占总资产比率10.19%、0.23%和48.17%，其中存货占比较高。

i. 货币资金

近年公司货币资金余额存在波动，但随着公司规模的扩大基本保持增长态势。2016年末货币资金余额195,240.83万元，较2015年末增加77.77%，主要系公司当年销售商品收到的现金大幅增加所致。2017年末货币资金余额105,889.96万元，较2016年末减少45.76%，主要系公司当年销售商品收到的现金大幅减少所致。2018年末货币资金余额141,867.03万元，较2017年底增加33.98%，主要系公司当期收到的预收款增加所致。2018年末，公司不存在受限的货币资金，具体货币资金明细如下：

2018年末货币资金明细

单位：万元

项目	2018年末
现金	21.98
银行存款	141,845.05
其他货币资金	
合计	141,867.03

ii. 应收票据及应收账款

2016年底，应收票据及应收账款账面净额为1,102.47万元，较2015年末减少26.63%。2017年底，应收票据及应收账款账面净额为3,188.50万元，较2016年末增加189.21%。公司应收票据及应收账款的增加主要系公司日常业务开展所致。2018年末，公司应收票据及应收账款账面净额3,173.85万元，与2017年末相比基本持平。

2018年末，公司应收票据及应收账款前五名情况如下：

2018年末应收票据及应收账款前五名情况

单位：万元、%

单位名称	金额	占比
上海紫竹高新技术产业开发区管理委员会	500.98	15.78
上海中广核工程科技有限公司	303.40	9.56
上海市公安局长宁分局	211.09	6.65
印孚瑟斯技术（中国）有限公司	163.28	5.14
中航商用航空发动机有限责任公司	160.00	5.04
合计	1,338.75	42.17

iii. 其他应收款

公司其他应收款明细主要为员工备用金、押金、代收代付款等。2016 年底，公司其他应收款账面净额 520.99 万元，较 2015 年底减少 21.51%。2017 年底，公司其他应收款账面净额 2,495.70 万元，较 2016 年底增加 379.03%，主要系开办资金及物业代收代付款增加所致。2018 年末，其他应收款账面净额 14,761.84 万元，较 2017 年末增加 491.49%，主要系对上海市闵行区吴泾镇投资发展中心应收款项增加所致。

2018 年末公司其他应收款前五名情况如下：

2018 年末公司其他应收款前 5 名

单位：万元、%

单位名称	金额	占比
上海市闵行区吴泾镇投资发展中心	10,000.00	67.74
上海至纯洁净系统科技股份有限公司	3,000.00	20.32
上海紫竹国际教育专修学院	610.00	4.14
上海民办华东师大二附中紫竹双语学校	249.00	1.69
国网上海市电力公司	117.54	0.80
合计	13,976.54	94.69

iv. 存货

2016 年底，公司存货账面净额为 622,548.57 万元，较 2015 年底减少 11.91%；2017 年末，公司存货账面净额为 640,620.48 万元，较 2016 年底增加了 2.90%；2018 年末，公司存货账面净额 670,468.51 万元，较 2017 年末增加 4.66%。近年来，公司存货占比较高，主要由公司对园区开发和房产开发的持续投入导致。存货中的开发成本-高新区主要系发行人投入的研发基地二期拟批租地块前期征迁和平整发生的成本，未来将根据园区土地批租进度进行结转；开发成本-地产主

要为紫竹半岛开发的房地产建安成本和土地存货，未来将根据房产销售进度进行结转。

2018 年末存货分类明细情况如下：

2018 年末存货构成情况表

单位：万元

项 目		2018 年末
开发成本-高新区	土地征用及拆迁补偿费	237,163.38
	前期工程成本	5,912.77
	基础设施建设费	93,200.89
	建筑安装工程费	3,198.87
	公共配套设施费	3,414.05
	开发间接费用	52,677.83
开发成本-地产	紫竹半岛一期	159,300.87
	紫竹半岛二期	57,784.81
	紫竹半岛三期	57,781.81
库存商品		54.64
合计		640,620.48

v.其他流动资产

2016 年底，公司其他流动资产账面净额 110.41 万元，较 2015 年底减少 63.69%，主要系公司 2015 年预缴税费转出所致。2017 年底，公司其他流动资产账面净额 12,708.77 万元，较 2016 年底增加 11,410.52%，主要系公司预缴税费及待抵扣进项税增加所致。2018 年末，其他流动资产账面净额 23,713.82 万元，较 2017 年末增加 86.59%，主要系公司待抵扣进项税增加所致。截至 2018 年末，发行人其他流动资产明细如下：

2018 年末其他流动资产构成情况表

单位：万元

项目	2018 年末
待抵扣进项税	2,480.61
尚未抵减的减免税款	0.50
预缴税费	18,605.99
委托贷款	2,500.00
待摊费用	42.72
理财产品	84.00
合计	23,713.82

(2) 非流动资产分析

最近三年末，公司非流动资产分别为 413,927.63 万元、478,541.44 万元和 537,554.99 万元，占总资产的比重分别为 33.55%、38.46%和 38.62%。公司非流动资产主要构成为在建工程、投资性房地产、固定资产等。

i. 可供出售的金融资产

2016 年末，公司可供出售金融资产为 53,861.07 万元，上年末增长 608.03%，主要是增加对上海威尔泰工业自动化股份有限公司投资导致。2017 年末，可供出售金融资产为 13,408.89 万元，较上年末减少 75.11%，主要是对上海威尔泰工业自动化股份有限公司投资转出至长期股权投资科目导致。2018 年末，公司可供出售金融资产为 22,240.89 万元，较上年增加 65.87%，主要系当年公司创投企业对外股权投资增加和增加对上海军民融合产业股权投资基金合伙企业（有限合伙）的投资所致。2018 年末，公司可供出售金融资产具体情况如下：

2018 年末可供出售金融资产分类表

单位：万元

项目	2018 年末		
	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具			
可供出售权益工具	22,240.89		22,240.89
其中：按公允价值计量的			
按成本计量的	22,240.89		22,240.89
合计	22,240.89		22,240.89

2018 年末按成本计量的可供出售金融资产

单位：万元、%

被投资单位	金额	持股比例
上海寰创通信科技股份有限公司	107.12	2.00
上海军民融合产业投资管理有限公司	50.00	5.00
上海军民融合产业股权投资基金合伙企业（有限合伙）	6,000.00	18.00
上海纳米技术及应用国家工程研究中心有限公司	1,000.00	23.81
上海领微科技有限公司	6,000.00	15.00
上海动石网络科技有限公司	200.00	22.00
联鲸电子科技（上海）有限公司	82.00	12.00
赛卓电子科技（上海）有限公司	206.78	4.25
上海芯湃电子科技有限公司	100.00	12.50
上海趋视信息科技有限公司	500.00	8.11
上海邦耀生物科技有限公司	500.00	4.40

上海辉泰信息科技有限公司	100.00	5.00
上海之合网络科技有限公司	300.00	3.66
上海云轴信息科技有限公司	375.00	1.81
意瑞半导体（上海）有限公司	400.00	5.00
上海霄云信息科技有限公司	300.00	9.68
上海介方软件技术有限公司	200.00	11.11
上海稷以科技有限公司	160.00	2.29
上海博信机器人科技有限公司	360.00	6.00
上海紫竹小苗创业投资合伙企业(有限合伙)	4,200.00	59.00
上海慧昌智能交通科技有限公司	200.00	3.33
上海汇像信息技术有限公司	200.00	7.02
上海擎茂电子科技有限公司	200.00	8.00
上海慕帆动力科技有限公司	400.00	6.67
上海紫瑶电气科技有限公司	100.00	15.00
合 计	22,240.89	-

ii. 长期股权投资

最近三年末，发行人长期股权投资余额分别为 0 元、88,566.07 万元和 88,642.52 万元，发行人持有的长期股权投资全部为威尔泰的股权。发行人于 2016 年 11 月 18 日分别与紫江集团和紫江企业签署《股份转让协议》，拟分别受让紫江集团和紫江企业持有的威尔泰 12.30%和 12.11%的股份。2016 年 12 月 13 日，发行人受让紫江集团持有的 12.30%威尔泰股份的过户登记手续办理完成；因此，在 2016 年末，发行人持有的威尔泰股权比例为 12.30%，未达到 20%，且无法对该公司施加影响，按照相关会计准则将该持股纳入可供出售金融资产科目进行核算。2017 年 1 月 19 日，发行人受让紫江企业持有的 12.11%威尔泰股份的过户登记手续办理完成，发行人对威尔泰的持股比例达到 24.41%；2017 年 4 月 24 日，发行人向威尔泰派驻一名董事；因此，在 2017 年末，发行人持有的威尔泰股权比例为 24.41%，超过 20%，且向该公司派驻了一名董事，可对该公司施加一定影响，故按照相关会计准则将对威尔泰的持股从可供出售金融资产科目转出至长期股权投资科目进行核算。

iii. 投资性房地产

公司最近三年末，发行人投资性房地产账面价值分别为 137,305.52 万元、211,472.18 万元和 294,522.12 万元。其中 2017 年末较 2016 年末增加 54.02%，2018

年末较 2017 年末增加 39.27%，主要是紫竹国际教育园区和创意港的在建工程转入导致。公司投资性房地产均为成本法入账，每年进行折旧摊销。截至 2018 年末，公司投资性房地产明细如下：

2018 年末主要投资性房地产明细

单位：万元

名称	金额
创意港（网络视听产业基地）	171,550.42
数码港	81,008.82
紫竹国际教育园区	41,962.88
合计	294,522.12

创意港项目总规划建筑面积 45 万平方米，其中第一期项目计划总投资 33.71 亿元，规划建筑面积 36.37 万平方米；该项目尚未完工，但部分楼宇达到可出租状态并开始出租；截至 2018 年末，该项目可出租面积 12.72 万平方米，出租率为 87.13%；该项目目前平均租金单价约 90 元/平方米/月，因该项目于 2015 年开始招租，尚处于产业导入前期，给予较多客户一定的免租期，因此目前平均租金单价相对较低。

数码港项目完工时间较早，该项目总建筑面积 16.33 万平方米，可出租面积 14.56 万平方米，2018 年末，出租率为 93.31%，该项目目前平均租金单价约 125 元/平方米/月。

紫竹国际教育园区项目一期规划建筑面积 10.2 万平方米，计划总投资 8.7 亿元；截至 2018 年末，该项目已基本完工，10 幢多层教学楼可出租面积 3.38 万平方米，出租率 59.48%；4 幢高层公寓楼建筑面积 4.03 万平方米，一般根据教学项目安排的需要在授课期间对学员直接出租，出租率约 25.00%。该项目尚处于教学资源导入前期。

iv. 固定资产

最近三年末，公司固定资产余额分别为 14,407.28 万元、13,992.99 万元和 15,671.42 万元。公司固定资产主要由房屋及建筑物、运输设备、办公设备及电子设备组成。最近三年末的固定资产余额基本稳定。2018 年末固定资产明细如下：

2018 年末固定资产明细表

单位：万元

项目	房屋及建筑物	运输工具	办公设备及其他	电子设备	合计
账面价值	13,567.19	649.63	779.47	675.13	15,671.42

v. 在建工程

最近三年末，公司在建工程余额分别为 202,040.96 万元、145,497.26 万元和 107,854.80 万元。2016 年末较 2015 年末增加 21.28%，主要系紫竹创意港工程及紫竹国际教育工程项目在建工程增加所致。2017 年末较 2016 年末减少 27.99%，主要是紫竹创意港工程项目转入投资性房地产 78,535.11 万元。2018 年末在建工程较 2017 年末减少 25.87%，主要系紫竹国际教育工程目转入投资性房地产导致。截至 2018 年末，公司主要在建工程情况如下：

2018 年末发行人主要建工程情况

单位：万元

名称	期末金额
网络视听产业基地	46,570.86
紫竹小镇工程项目	5,089.94
紫竹酒店工程项目	10,207.76
紫竹国际教育工程	34,718.16
紫竹数码港 1 号楼改建工程	8,281.30

2、负债情况

最近三年末，公司总负债分别为 771,823.59 万元、740,436.83 万元和 863,222.52 万元。发行人近三年末的负债规模有所上升。截至 2018 年末，公司不存在未结清的逾期债务。公司负债的具体构成情况如下：

近三年末负债结构表

单位：万元、%

项 目	2018 年末		2017 年末		2016 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	30,000.00	3.48	50,000.00	6.75	34,000.00	4.41
应付票据及应付账款	30,396.58	3.52	33,325.55	4.50	33,420.27	4.33
预收款项	107,753.19	12.48	93,116.17	12.58	132,097.62	17.12
应付职工薪酬	1,763.09	0.20	1,423.77	0.19		
应交税费	3,838.92	0.44	7,691.62	1.04	32,479.26	4.21
应付利息	6,640.78	0.77	262.56	0.04	415.42	0.05
其他应付款	6,640.78	0.77	6,604.69	0.89	5,705.01	0.74
一年内到期的非	260,323.00	30.16	88,086.00	11.90	192,986.00	25.00

流动负债						
其他流动负债	33.58	0.00	47.61	0.01		
流动负债合计	440,749.15	51.06	280,557.97	37.89	431,103.59	55.86
长期借款	419,963.83	48.65	457,549.00	61.79	338,990.00	43.92
递延收益	2,382.87	0.28	2,250.00	0.30	1,730.00	0.22
其他非流动负债	126.68	0.01	79.86	0.01		
非流动负债合计	422,473.37	48.94	459,878.86	62.11	340,720.00	44.14
负债合计	863,222.52	100	740,436.83	100	771,823.59	100

（1）流动负债分析

最近三年末，公司流动负债规模分别为 431,103.59 万元、280,557.97 万元和 440,749.15 万元，占总负债比例分别为 55.86%、37.89%和 51.06%。公司流动负债主要由短期借款、应付账款、预收账款和一年内到期的非流动负债构成。

i. 短期借款

2016 年末，公司短期借款余额为 34,000.00 万元，较 2015 年末减少 50.00%，主要系保证借款到期偿还所致。2017 年末，短期借款余额为 50,000.00 万元，较 2016 年末增加 47.06%，主要系保证借款增加所致。2018 年末，公司短期借款余额为 30,000.00 万元，较 2017 年末减少 40.00 %，主要系保证借款到期偿还所致。

ii. 应付票据及应付账款

最近三年末，公司应付票据及应付账款余额分别为 33,420.27 万元、33,325.55 万元和 30,396.58 万元。2016 年末比 2015 年末增加 10.78%，2017 年末比 2016 年末减少 0.28%，2018 年末比 2017 年末减少 8.79%。公司应付票据及应付账款主要由政府合同基本设施款及工程款构成。截至 2018 年末，公司应付票据及应付账款前五名情况如下：

2018 年末应付票据及应付账款前五名情况

单位：万元、%

单位名称	期末余额	占比
闵行区财政局	17,000.00	55.93
上海谱鑫建设工程有限公司	2,513.45	8.27
上海城建建设实业(集团)有限公司	1,738.48	5.72
上海慧谷多高信息工程有限公司	1,216.75	4.00
上海华地建设工程有限公司	554.38	1.82
合计	23,023.06	75.74

iii. 预收款项

最近三年末，公司预收款项余额分别为 132,097.62 万元、93,116.17 万元和 107,753.19 万元。公司预收款项 2016 年末较 2015 年末增加 388.40%，2017 年末较 2016 年末减少 29.51%，2018 年末较 2017 年末增加 15.729%，主要均系预售房款变化导致。公司预收款项主要为预售房款，2018 年末预售房款余额为 105,469.77 万元。

iv. 其他应付款

最近三年末，公司其他应付款余额分别为 5,705.01 万元、6,604.69 万元和 6,640.78 万元。2016 年末较 2015 年末减少 89.71%，主要系与企业间的往来款大幅减少所致。2017 年末较 2016 年末增加 15.77%，主要系押金、保证金以及代收代付款增加导致。公司其他应付款主要由押金、保证金以及代收代付款构成。截至 2018 年末，公司其他应付款前五名情况如下：

2018 年末公司其他应付款前 5 名

单位：万元、%

单位名称	金额	占比
上海闵行城市建设投资开发有限公司	625.71	9.42
上海紫竹高新技术产业开发区管理委员会	300	4.52
上海鼎突数据工程有限公司	200	3.01
上海工业投资（集团）有限公司	150	2.26
英特尔亚太研发有限公司	199.87	3.01
合计	1,475.58	22.22

v. 一年内到期的非流动负债

最近三年末，公司一年内到期的非流动负债分别为 192,986.00 万元、88,086.00 万元和 260,323.00 万元。公司一年内到期的非流动负债余额变化主要系公司长期债务正常到期所致。公司一年内到期的非流动负债以抵押借款和保证借款为主。

（2）非流动负债分析

最近三年末，公司非流动负债分别为 340,720.00 万元、459,878.86 万元和 422,473.37 万元，占总负债比例分别为 44.14%、62.11%和 48.94%。公司非流动负债主要由长期借款构成。

i. 长期借款

最近三年末，公司长期借款余额分别为 338,990.00 万元、457,549.00 万元和 419,963.83 万元。2016 年末较 2015 年末增加 15.83%，2017 年末较 2016 年末增加 34.97%，2018 年末较 2017 年末减少 8.21%，主要系银行贷款增减变动导致。2018 年末公司长期借款明细如下：

2018 年末长期借款明细表

单位：万元

借款类别	2018 年末
保证+抵押	10,055.08
保证+抵押+质押	28,450.00
保证借款	440,161.00
抵押+质押	21,600.00
抵押借款	180,020.75
减：一年内到期的长期借款	260,323.00
合计	419,963.83

ii. 递延收益

最近三年末，公司递延收益分别为 1,730.00 万元、2,250.00 万元和 2,382.87 万元，均系政府补助形成。

(二) 所有者权益构成分析

最近三年末，发行人所有者权益金额分别为 462,015.27 万元、503,793.42 万元和 528,564.20 万元，呈稳步上升趋势。发行人最近三年末的所有者权益构成情况如下：

最近三年末所有者权益结构表

单位：万元、%

项 目	2018 年末		2017 年末		2016 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本	250,000.00	47.30	250,000.00	49.62	250,000.00	54.11
资本公积	2,100.00	0.40	2,100.00	0.42	2,100.00	0.45
盈余公积	23,472.13	4.44	19,404.71	3.85	16,739.54	3.62
未分配利润	211,532.13	40.02	191,444.52	38.00	166,930.44	36.13
归属于母公司所有者权益合计	487,104.26	92.16	462,949.23	91.89	435,769.98	94.32
少数股东权益	41,459.94	7.84	40,844.18	8.11	26,245.29	5.68

所有者权益合计	528,564.20	100	503,793.42	100	462,015.27	100
---------	------------	-----	------------	-----	------------	-----

1、实收资本

最近三年末，公司的实收资本均为 250,000.00 万元，未有变化。

2、资本公积

最近三年末，公司的资本公积均为 2,100.00 万元，未有变化。

3、未分配利润

最近三年末，公司的未分配利润分别为 166,930.44 万元、191,444.52 万元及 211,532.13 万元。2016 年末较 2015 年末增加 44.01%，2017 年末较 2016 年末增加 14.69%，2017 年末较 2016 年末增加 10.49%，主要是公司当年来实现的净利润转入。

（三）现金流量分析

最近三年末，发行人实现的现金及现金等价物净增加额分别为 85,414.01 万元、-91,570.40 万元和 35,977.07 万元，呈现较大的波动性。

公司最近三年的现金流量情况如下：

最近三年现金流量情况表

单位：万元

项目		2018 年度	2017 年度	2016 年度
经营活动现金流	流入	286,752.88	166,938.17	460,533.28
	流出	235,824.95	203,905.01	187,808.91
	净额	50,927.93	-36,966.85	272,724.37
投资活动现金流	流入	8,743.21	1,111.93	115.67
	流出	86,514.45	73,487.22	92,475.08
	净额	-77,771.24	-72,375.29	-92,359.41
筹资活动现金流	流入	310,987.83	342,687.78	382,465.06
	流出	248,167.45	324,916.05	477,416.01
	净额	62,820.38	17,771.74	-94,950.95
现金及现金等价物净增加额		35,977.07	-91,570.40	85,414.01

1、经营活动产生的现金流量分析

从现金流量表相关数据看到，公司近三年现金流量变化较大。最近三年公司经营活动产生的现金流量净额分别为 272,724.37 万元、-36,966.8 万元和 50,927.93 万元。

公司近三年经营活动现金流入存在波动，近三年公司经营性现金流入分别为 460,533.28 万元、166,938.17 万元和 286,752.88；与此同时，公司的经营活动现金流出呈现稳定趋势，近三年公司经营性现金流出分别为 187,808.91 万元、203,905.01 万元和 235,824.95 万元，故经营性现金总体呈现净流入状态。2016 年公司房地产板块收入规模较大导致 2016 年公司经营现金流入较高。

2、投资活动产生的现金流量分析

最近三年，公司投资活动的现金净流量分别为-92,359.41 万元、-72,375.29 万元和-77,771.24 万元。公司投资活动现金流入主要是收回投资及取得投资收益收到的现金，金额较小，分别为 115.67 万元、1,111.93 万元及 8,641.00 万元。公司的投资活动现金流出主要由构建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金及投资支付现金所构成，近三年的流出分别 92,475.08 万元、73,487.22 万元及 86,514.45 万元。投资活动产生的现金流量金额为负，主要系近年来公司对紫竹高新区持续投入资金建设导致。

3、筹资活动产生的现金流量分析

2016 年公司筹资活动的净现金流量为-94,950.95 万元，较上年减少 45,876.63 万元；2017 年公司筹资活动的净现金流量为 17,771.74 万元，较 2016 年度增加 112,722.69 万元；2018 年公司筹资活动的净现金流量为 62,820.38 万元。较 2017 年度增加 253.48%。近年来，公司筹资活动净现金流变动主要是银行贷款的正常到期和续贷款导致。

（四）偿债能力分析

1、主要偿债指标

最近三年，本公司合并报表口径的偿债能力指标如下：

项目	2018 年末	2017 年末	2016 年末
资产负债率	62.02%	59.51%	62.55%

流动比率	1.94	2.73	1.90
速动比率	0.42	0.45	0.46
EBITDA（亿元）	7.91	6.54	9.49
利息保障倍数	6.36	5.54	10.15
经营活动产生的现金流量净额（万元）	50,927.93	-36,966.85	272,724.37

从短期偿债能力来看，最近三年末，公司流动比率分别为 1.90、2.73 和 1.94，流动比率处于合理区间。速动比率分别为 0.46、0.45 和 0.42，总体偏低，主要系公司流动资产中存货较多导致。

从长期偿债能力来看，最近三年末，发行人的资产负债率分别为 62.55%、59.51%和 62.02%，财务杠杆结构合理。

最近三年，发行人 EBITDA 分别为 9.49 亿元、6.54 亿元和 7.91 亿元，利息保障倍数分别为 10.15、5.54 和 6.36，保持了较高水平。总体而言，公司 EBITDA 及利息保障倍数水平较高，公司盈利状况良好，有能力覆盖其需要偿付的利息费用。发行人资信情况良好，且公司与多家金融机构长期保持良好的合作关系，长期偿债能力较强，财务风险较低。

2、公司偿债能力的总体评价

公司现金流充沛，利息保障倍数较好，公司的长短期偿债指标处于合理水平。集团本部不存在贷款逾期的情况，下属子公司往年逾期的贷款均已偿还，贷款偿还率和利息偿付率均为 100%，在各贷款银行中信誉度较高，银行贷款融资能力较强，与多家银行保持着长期战略合作伙伴关系，能够比较便利的获取融资。此外，公司已按照现代企业制度的要求建立规范的法人治理结构，并建立了稳健自律的财务政策与良好的风险控制机制。公司坚持稳健的财务政策，严格控制负债规模，有效防范债务风险。总体而言，公司具有较强的偿债能力。

（五）营运能力分析

根据合并口径数据，最近三年的资产周转能力指标如下：

项 目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
应收账款周转率（次/年）	69.40	79.03	219.25
存货周转率（次/年）	0.15	0.11	0.23

最近三年，发行人应收账款周转率分别为 219.25、79.03 和 69.40，处于较高水平；存货周转次数分别为 0.23 次、0.11 次和 0.15 次，近年来存货周转率较低的原因主要系公司园区投入及地产开发形成的存货成本较高导致。

总体来说，发行人运营效率和资产管理能力较好，近三年各项主要运营指标基本稳定，收账款管理能力较强。

（六）盈利能力分析

1、主要会计数据

最近三年，公司主要经营情况如下：

最近三年公司收入利润情况表

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、营业总收入	206,448.01	169,549.20	285,578.70
二、营业总成本	152,089.00	121,310.77	207,343.60
其中：营业成本	96,352.82	72,551.74	151,600.86
营业税金及附加	7,905.35	6,103.32	19,134.23
销售费用	13,324.58	9,944.90	10,832.89
管理费用	30,201.24	28,008.36	19,055.61
财务费用	4,305.01	4,702.46	6,720.00
加：公允价值变动收益			
投资收益	164.80	473.30	7.50
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
资产处置收益	10.65	-70.51	-6.68
其他收益	5,740.29	2,821.69	
三、营业利润（亏损以“—”号填列）	60,274.75	51,462.91	78,235.93
加：营业外收入	29.40	26.37	3,138.47
减：营业外支出	509.05	3,205.00	
四、利润总额(亏损以“—”号填列)	59,795.11	48,284.28	81,374.40
减：所得税费用	15,024.33	12,784.12	21,078.95
五、净利润（净亏损以“—”号填列）	44,770.78	35,500.16	60,295.45
归属于母公司所有者的净利润	44,155.02	36,308.68	61,150.74

最近三年，公司的营业总收入分别为 285,578.70 万元、169,549.20 万元和 206,448.01 万元。2017 年，公司营业收入规模较上年减少 40.63%，主要是当年房地产板块开盘规模较小，房屋交付结算相对较少，房地产开发业务收入规模大

幅减少导致。2018 年，公司营业收入规模较上年增长 21.76%，主要是当年房地产板块房屋交付结算较上年增加导致。

发行人近年来收入规模波动较大，主要受房地产开发业务收入规模波动影响，发行人住宅房地产开发板块仅紫竹半岛一个，该项目作为紫竹高新区的配套住宅项目由发行人根据整个园区的发展进度而进行逐步有序开发，该项目一期 350 亩、二期 342 亩，三期 343 亩。目前已开发建设的有紫竹半岛一期 A 区、B 区和 C 区，紫竹半岛二期、三期尚未正式建设开工，目前主要在售项目为紫竹半岛一期 B 区，预计在本期债券存续期内，紫竹半岛地产项目不会完成开发。发行人房地产开发项目单一，楼盘开盘和房屋交付受工程进度限制不能连续交付，单一的住宅开发项目使得发行人不具备其他专业房地产开发企业进行多楼盘推进销售平滑收入的能力，导致了发行人房地产开发收入呈现较大的波动。同时，发行人的园区开发与服务业务、房产租赁业务等收入规模相对稳定，因此房地产开发收入的较大波动进而导致了公司整体营业收入规模的波动。

最近三年，发行人实现净利润分别为 60,295.45 万元、35,500.16 万元和 44,770.78 万元，公司盈利状况良好。

2、主要财务指标

最近三年公司主要盈利指标

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
总资产收益率	3.40%	2.87%	5.05%
营业毛利率	53.33%	57.21%	46.91%
净资产收益率	8.67%	7.35%	13.84%

最近三年，公司营业毛利率分别为 46.91%、57.21%和 53.33%，净资产收益率分别为 13.84%、7.35%和 8.67%。公司主要盈利指标受房地产业务收入规模的影响较大。

3、期间费用情况

最近三年期间费用情况

单位：万元、%

项目	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占营收比例	金额	占营收比例	金额	占营收比例

销售费用	13,324.58	6.45	9,944.90	5.87	10,832.89	3.79
管理费用	30,201.24	14.63	28,008.36	16.52	19,055.61	6.67
财务费用	4,305.01	2.09	4,702.46	2.77	6,720.00	2.35
合计	47,830.83	23.17	42,655.71	25.16	36,608.50	12.82

最近三年，公司销售费用分别 10,832.89 万元、9,944.90 万元和 13,324.58 万元，整体规模有所增长。公司管理费用分别为 19,055.61 万元、28,008.36 万元和 30,201.24 万元，绝对规模近年来有所上升，主要是职工薪酬费用的增长所致。公司财务费用分别为 6,720.00 万元、4,702.46 万元和 4,305.01 万元，公司财务费用中主要以利息支出为主要项目，总体占比较低。

4、营业收入、成本和毛利分析

最近三年，发行人各业务板块收入、成本和毛利情况如下：

最近三年发行人业务板块收入分类情况

单位：万元、%

项目		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入情况：							
园区开发与服务业务		47,835.36	23.20	62,285.05	36.77	52,633.45	18.44
房地产开发业务		93,950.62	45.57	46,450.80	27.42	205,460.00	71.98
房产租赁业务（工业地产）		30,283.02	14.69	27,700.58	16.35	24,080.55	8.44
物业管理业务	非工业地产	3,295.51	1.60	5,920.10	3.49	-	-
	工业地产	23,308.92	11.31	21,895.87	12.93	-	-
其他		7,479.81	3.63	5,151.90	3.04	3,281.62	1.15
合计		206,153.24	100	169,404.29	100	285,455.61	100
主营业务成本情况：							
园区开发与服务业务		3,407.46	3.54	2,682.50	3.70	5,533.56	3.65
房地产开发业务		51,949.67	53.95	26,367.39	36.34	131,037.27	86.51
房产租赁业务（工业地产）		10,181.76	10.57	11,997.76	16.54	10,944.95	7.23
物业管理业务	非工业地产	2,947.64	3.06	5,626.21	7.75	-	-
	工业地产	21,108.51	21.92	20,041.71	27.62	-	-
其他		6,703.63	6.96	5,836.16	8.04	3,953.08	2.61
合计		96,298.67	100	72,551.74	100	151,468.86	100
主营业务毛利润情况：							
园区开发与服务业务		44,427.90	40.44	59,602.55	61.54	47,099.89	35.15
房地产开发业务		42,000.95	38.23	20,083.41	20.74	74,422.73	55.54
房产租赁业务（工业地产）		20,101.26	18.30	15,702.82	16.21	13,135.59	9.80
物业管理业务	非工业地产	347.87	0.32	293.89	0.30	-	-
	工业地产	2,200.41	2.00	1,854.15	1.91	-	-

其他	776.18	0.71	-684.26	-0.71	-671.46	-0.50
合计	109,854.57	100	96,852.55	100	133,986.75	100

最近三年发行人主营业务板块毛利率情况

单位：%

项目		2018 年度	2017 年度	2016 年度
园区开发与服务业务		92.88	95.69	89.49
房地产开发业务		44.71	43.24	36.22
房产租赁业务（工业地产）		66.38	56.69	54.55
物业管理业务	非工业地产	10.56	4.96	-
	工业地产	9.44	8.47	-
其他		10.38	-13.28	-20.46

从营业收入构成上看，园区开发与服务业务是发行人主要的收入和利润来源，最近三年，园区开发与服务业务收入分别为 52,633.45 万元、62,285.05 万元和 47,835.36 万元，占主营业务收入的比例分别为 18.44%、36.77%和 23.20%，公司园区开发与服务业务收入总额较为稳定，但受发行人整体业务收入结构波动的影响，其占主营业务收入的比例有所波动。

最近三年，公司房地产开发业务收入分别为 205,460.00 万元、46,450.80 万元和 93,950.62 万元，占主营业务收入的比例分别为 71.98%、27.42%和 45.57%，公司房地产开发业务收入波动较大，主要受所建设房产项目开盘销售时间不确定所致，2016 年房地产业务收入明显偏高，主要是当年紫竹半岛一期 B 区推出房源较多，当年产生较大的房产销售结算收入导致。

最近三年，公司房产租赁业务收入分别为 24,080.55 万元、27,700.58 万元和 30,283.02 万元，占主营业务收入的比例分别为 8.44%、16.35%和 14.69%，整体上呈稳中有升趋势，公司房产租赁业务收入主要来自公司经营的数码港、创意港和国际教育园区等非商业地产项目。

2017 年，公司因合并紫泰物业，开始从事物业管理业务，近两年分别实现收入 27,815.97 万元和 26,604.43 万元，占主营业务收入的比例分别为 16.42%和 12.91%，公司物业管理业务主要以非工业地产为主。

最近三年，其他业务收入分别为 3,281.62 万元、5,151.90 万元和 7,479.81 万元，占主营业务收入的比例较低，对主营业务收入影响较小。

从营业成本构成上看，最近三年，发行人的主营业务成本主要来自房地产开发业务，其金额分别为 131,037.27 万元、26,367.39 万元和 51,949.67 万元，与其收入规模相匹配，占主营业务成本的比例分别为 86.51%、36.34%和 53.95%，主要是房地产开发成本相比公司其他业务较高导致。最近三年，公司房产租赁业务成本分别为 10,944.95 万元、11,997.76 万元和 10,181.76 万元，较为稳定。最近三年，公司园区开发与服务业务成本分别为 5,533.56 万元、2,682.50 万元和 3,407.46 万元，占主营业务成本的比例较低，主要系其业务开发模式导致。最近两年，物业管理业务成本分别为 25,667.93 万元和 24,056.15 万元，该业务开展的成本费用较高。

最近三年，发行人主营业务毛利润分别为 133,986.75 万元、96,852.55 万元和 109,854.57 万元，呈稳中有升的趋势。园区开发与服务业务是公司毛利润的主要收入来源，最近三年其占比分别为 35.15%、61.54%和 40.44 %，平均毛利率有 92.69%，毛利率水平较高主要系该业务可直接对对应的成本较低导致。最近三年，公司房地产开发业务毛利润分别为 74,422.73 万元、20,083.41 万元和 42,000.95 万元，占总毛利的比例分别为 55.54%、20.74%和 38.23%，平均毛利率 41.39%，2016 年占比较高主要是其当年房产销售收入规模大增所致。最近三年，公司房产租赁业务毛利润分别为 13,135.59 万元、15,702.82 万元和 20,101.26 万元，平均毛利率为 59.21%，毛利率近年来有所提高。最近两年，物业管理业务毛利润分别为 2,148.04 万元和 2,548.28 万元，利润水平较低

5、营业外收支分析

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
营业外收入	29.40	26.37	3,138.47
营业外支出	509.05	3,205.00	-

最近三年，公司营业外收入分别为 3,138.47 万元、26.37 万元和 29.40 万元，整体占营业收入的比例较低。公司的营业外收入以政府补助和违约金及罚没收入为主。其中政府补贴种类较多，包括但不限于著名商标奖励、环卫作业补贴、孵化器企业毕业落户奖励、就业补贴、职工培训补贴、首席技师资助款、EDA 平台政府专项资金、教育园区项目扶持款和增值税返还等相关政策依法取得。最近

三年，公司计入营业外收入的政府补助分别为 3,118.08 万元、0 万元和 0 万元，占营业收入的比例分别为 1.09%、0%和 0%，占比较低；2017 年和 2018 年收到计入其他收益的政府补助分别为 2,821.69 万元和 5,740.29 万元。营业外支出主要以非流动资产处置损失和对外捐赠支出为主，占收入的比例较低。

（六）未来业务目标及持续盈利能力

1、未来业务目标

“十三五”期间，公司将发挥优势，抢抓机遇，力争到 2020 年初将紫竹高新区建设成为全国具有影响力的战略性新兴产业研发基地和科技成果转化示范区。

2、持续盈利能力

公司将坚持“创新驱动、转型发展”的战略，秉承“生态、人文、科技”的和谐发展理念，坚持“高起点规划、高标准建设”的目标。公司通过完善自主创新体系建设，将高科技发展向更高、更深层次推进，并促进区域功能进一步完善，完成产城融合发展。

公司以创新驱动高新区转型升级发展，充分发挥科技和人才的支持作用，全面激发高新区创新活力；加快产业结构调整，着力发展数字内容产业，重点提升研发服务业能级和水平，培育发展战略性新兴产业；加快商业配套等公共基础设施建设，推进高新区城市化进程。自主创新和辐射带动能力将进一步增强，区域创新体系不断完善，将建设成为高科技产业和现代服务业集聚地、高科技人才培养基地和国家战略性新兴产业培育基地，为打造创新突出、功能齐全、机制灵活、生态和谐的国际创新区奠定坚实基础。

产业功能上：依托上海交通大学在信息技术领域的科研、人才优势，高起点发展电子信息、新能源和航空等产业，尽快抢占这些产业研究开发的制高点和规模化生产的先机，使之成为上海乃至全国的产业基础。为适应“三网融合”趋势，要积极发展网络视听服务等新媒体产业，积极建设中国（上海）网络视听产业基地，推动高新区在数字内容产业领域内的快速发展。

孵化功能上：加强完善科技成果商品化和产业化步伐，具备国内外先进科技成果孵化以及集聚头脑和智力的功能。加快能够进入产业化的科研成果的转化，如信息产业中的软件产业、软件服务外包（ITO、BPO 和 KPO）产业等。

辐射功能上：向传统工业的技术辐射，特别是辐射改造、提升吴泾、闵行老工业基地产业附加值和技术能级的功能。

服务功能上：塑造为国内外各类要素组合自由流动和优化配置，特别是为进入高新区的师生、科研人员和国内外高科技人才进行科技创新的服务功能。包括全面的“一站式服务”、交通运输服务、通讯信息服务、中介咨询服务、会务展示服务、娱乐休闲服务、生活配套服务等。

支撑区域内城市化建设、发展的功能上：高新区的建设不仅要为闵行区的经济发展提供新的增长点和支撑力，而且要为闵行区的城市功能的完善、新兴产业高地的构筑、综合竞争力的提高做出贡献，成为带动区域经济结构调整和经济增长方式转变的强大引擎。

整体而言，发行人的综合实力强劲，行业地位突出，具备持续的盈利能力。

（七）本期债券发行后发行人资产负债结构的变化

本期债券发行后将引起公司财务结构的变化。下表模拟了公司的总资产、流动负债、非流动负债和所有者权益结构在以下假设的基础上产生的变动：

- 1、财务数据的基准日为 2018 年 12 月 31 日；
- 2、假设本期公司债券总额 5 亿元计入 2018 年 12 月 31 日的资产负债表；
- 3、假设不考虑融资过程中产生的所有由公司承担的相关费用；
- 4、假设本期公司债券募集资金 5 亿元全部用于补充营运资金；
- 5、假设本期公司债券在 2018 年 12 月 31 日完成发行并且交割结束。

2018 年 12 月 31 日本期债券发行后的合并资产负债表

单位：万元

项目	债券发行前	债券发行后（模拟）	模拟变动额
流动资产合计	854,231.72	904,231.72	50,000.00

非流动资产合计	537,554.99	537,554.99	-
资产合计	1,391,786.71	1,441,786.71	50,000.00
流动负债合计	440,749.15	440,749.15	-
非流动负债合计	422,473.37	472,473.37	50,000.00
负债合计	863,222.52	913,222.52	50,000.00
资产负债率（%）	62.02%	63.34%	1.32%

综上分析，若本期公司债券的募集资金主要用于补充营运资金，本期公司债券的发行不会对公司资产负债率造成重大影响，模拟数据显示本期债券发行公司的资产负债率由 62.02% 上升至 63.34%。本期债券发行是发行人通过资本市场直接融资渠道募集资金，有利于有效减少公司财务费用，拓宽公司融资渠道，为公司利润持续增长打下良好的基础。

五、有息负债情况

最近三年末，公司的有息负债余额分别为 565,976.00 万元、595,635.00 万元和 710,286.83 万元，公司有息负债全部为银行贷款，具体情况如下表所示：

近三年末发行人有息负债情况表

单位：万元、%

项目	2018 年末		2017 年末		2016 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	30,000.00	4.22	50,000.00	8.39	34,000.00	6.01
一年内到期的非流动负债	260,323.00	36.65	88,086.00	14.79	192,986.00	34.1
长期借款	419,963.83	59.13	457,549.00	76.82	338,990.00	59.89
合计	710,286.83	100	595,635.00	100	565,976.00	100

截至 2018 年末，公司有息负债余额 710,286.83 万元，全部为银行贷款。有息负债的期限结构如下：1 年内到期的银行贷款占比 40.87%，1-2 年到期的银行贷款占比 31.91%，2-3 年到期的银行贷款占比 10.25%，3 年以后到期的银行贷款占比 16.97%。

六、资产负债表日后事项、或有事项、承诺事项及其他重要事项

（一）资产负债表日后事项

2019年1月7日，公司收到中国证券监督管理委员会核发的证监许可(2019)15号《关于核准上海紫竹高新区（集团）有限公司向合格投资者公开发行公司债券的批复》的文件。

除上述事项外，截至2018年12月31日，发行人不存在其他应披露的资产负债表日后事项。

（二）重要承诺事项

截至2018年12月31日，发行人除担保事项外无其他需要披露的重大承诺事项。

（三）或有事项

1、对外担保

截至2018年12月31日，发行人对外担保余额4.33亿元，其中对控股股东上海紫江（集团）有限公司的担保4.3亿元，对非关联方上海云轴信息科技有限公司担保0.03亿元。

2、对内担保

截至2018年12月31日，发行人对内担保余额6.33亿元，其中对上海紫竹信息数码港有限公司担保2.84亿元，对上海紫竹数字创意港有限公司担保2.93亿元，对上海紫竹国际教育园区有限公司担保0.56亿元。

3、未决诉讼或仲裁

截至2018年12月31日，发行人不存在重大未决诉讼或仲裁事项。

（四）其他重要事项

除上述事项外，截至2018年12月31日止，发行人不存在其他应披露的其他重要事项。

七、受限资产情况

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人受限资产账面价值 428,669.64 万元，不存在受限的货币资金，受限资产具体情况如下：

2018 年末发行人受限资产情况表

单位：万元

序号	资产科目	资产账面价值	受限原因
1	东川路 555 号乙幢	6,839.06	银行贷款抵质押
2	东川路 555 号丙幢	12,543.95	银行贷款抵质押
3	东川路 555 号戊幢	7,857.91	银行贷款抵质押
4	东川路 555 号己幢	10,657.34	银行贷款抵押
5	紫日路 751 号 5、6 幢，紫星路 880 号 1-4 幢	31,186.65	银行贷款抵质押
6	吴泾镇 415 街坊 3/8 丘、3/10 丘、3/11 丘、3/14 丘、3/16 丘房屋建筑物及土地使用权	40,439.38	银行贷款抵押
7	紫星路 488 弄 129 号房屋建筑物及土地使用权	14,771.14	银行贷款抵质押
8	紫星路 588 号 1-4 幢房屋建筑物及土地使用权	160,168.47	银行贷款抵押
9	紫竹半岛一期 B 区多层 1-7 号楼房产及土地使用权	22,405.33	银行贷款抵押
10	紫竹半岛一期 C 区 1、2 号楼房产及土地使用权	42,929.93	银行贷款抵押
11	紫竹半岛一期 C 区 3、4 号楼房产及土地使用权	33,664.05	银行贷款抵押
12	紫竹半岛一期 C 区 5、6 号楼房产及土地使用权	45,206.42	银行贷款抵押
	合计	428,669.64	

八、金融衍生产品、大宗商品期货和理财产品持有情况

截至 2018 年末，发行人未持有金融衍生产品、大宗商品期货产品，未持有大额理财产品。

第七节 募集资金运用

一、本期债券募集资金数额

根据《管理办法》的相关规定，结合发行人财务状况及资金需求状况，经公司董事会于2018年8月31日审议通过，并于2018年9月4日经公司股东会批准通过，公司本次拟申请公开发行总规模不超过10亿元的公司债券，募集资金可用于补充营运资金和偿还公司有息债务。本期债券发行规模为5亿元。

二、本期债券募集资金的运用计划

（一）募集资金的用途和使用计划

本期债券募集资金在扣除发行费用后，拟全部用于补充营运资金。

同时，根据本期债券发行时间和实际发行规模、募集资金到账时间、公司债务结构调整计划及其他资金使用需求等情况，发行人未来可能会调整用于补充营运资金和偿还公司有息债务的具体金额。

（二）本期募集资金的必要性

公司作为大型企业集团，业务种类较多，日常经营对资金需求量较大，需要储备资金用于主营业务的发展。近年来公司业务持续扩张，营业收入保持增长态势，最近三年公司实现营业收入分别为285,578.70万元、169,549.20万元和206,448.01万元，购置固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金分别为46,221.13万元、24,828.80万元和55,777.45万元，公司长期资产资本性开支需要一定的营运资金予以支撑。同时，为实现长远发展战略，公司亦需较大规模的营运资金为各项业务提供资金保障。

因此，使用本期募集资金补充公司营运资金符合公司当前发展的现实需求和未来发展规划的实施要求，有利于公司优化债务结构、进一步增强公司的抗风险的能力，提升公司的市场竞争力。

三、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者内设有权机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

根据《公司法》、《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》等法律、法规、规范性文件及《公司章程》的有关规定，经公司董事会于2018年8月31日审议通过并于2018年9月4日经公司股东会批准，授权公司董事会或者董事会授权人士办理与本期债券相关的事宜。

募集资金用途的具体方案及修订、调整经董事会或董事会授权人士审批同意后方可更改。

五、本期债券募集资金专项账户管理安排

发行人已开立募集资金专户专项用于募集资金款项的接收、存储及划转活动，并将严格按照募集说明书披露的资金投向，确保专款专用。

发行人与债券受托管理人、平安银行股份有限公司上海分行签订《募集资金及偿债专项账户协议》，规定债券受托管理人与平安银行股份有限公司上海分行共同监督募集资金的使用情况。

六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）改善发行人负债结构

本期债券成功发行后，降低了公司的流动性风险，改善了负债结构，增强了短期偿债能力。

（二）降低资金成本

公司通过发行本期债券，拓宽了资本市场直接融资渠道，加强了资产负债结构管理，降低了融资成本。

（三）改善现金流情况

本期债券的成功发行，增加了公司的营运资金，有利于改善现金流状况，为公司的业务发展以及盈利增长奠定了良好的基础。

七、发行人关于本期债券募集资金的承诺

- 1、发行人承诺本期公开发行2019年公司债券不涉及新增地方政府债务。
- 2、发行人承诺本期债券募集资金扣除发行费用后，不用于偿还地方政府债务，不用于不产生经营性收入的公益性项目。
- 3、发行人承诺本期债券募集资金不用于地方政府融资平台，并建立切实有效的募集资金监管和隔离机制。
- 4、发行人承诺本期债券募集资金不直接或间接用于房地产业务。
- 5、发行人承诺本期债券募集资金不用于非生产性支出。
- 6、发行人承诺，公司作为非金融类企业，本期债券募集资金不转借他人。

第八节 债券持有人会议

为规范本期债券债券持有人会议的组织和行为，界定债券持有人会议的职权，保障债券持有人的合法权益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》等有关法律、法规、部门规章和规范性文件的规定，制定了《债券持有人会议规则》。本节仅列示了本期债券《债券持有人会议规则》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》全文。《债券持有人会议规则》的全文置备于本公司办公场所。投资者认购或购买或以其他合法方式取得本期债券之行为视为同意接受《债券持有人会议规则》并受之约束。

一、债券持有人行使权利的形式

《债券持有人会议规则》中规定的债券持有人会议职责范围内的事项，债券持有人应通过债券持有人会议维护自身的利益；其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规和本募集说明书的规定行使权利，维护自身的利益。

债券持有人会议由本期债券全体债券持有人依据《债券持有人会议规则》组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集并召开，并对《债券持有人会议规则》规定的职权范围内事项依法进行审议和表决。

二、债券持有人会议规则主要条款

（一）债券持有人会议的权限范围

债券持有人会议的权限范围如下：

1、就发行人变更本期债券募集说明书的约定作出决议，但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本期债券本息、取消本期债券募集说明书中的赎回条款、调整利率条款和回售条款；

2、当发行人未能按期支付本期债券本息时，决定委托债券受托管理人通过诉讼等程序强制发行人偿还债券本息，决定委托债券受托管理人参与发行人的整顿、和解、重组或者破产的法律程序；

3、当发行人发生减资、合并、分立、解散或者申请破产时，对应采取的债权保障措施以及是否接受发行人的提议作出决议；对行使债券持有人依据《公司法》、《企业破产法》等有关法律、法规享有的权利的方案作出决议；

4、对更换、解聘债券受托管理人作出决议；

5、对决定是否同意发行人与债券受托管理人修改《债券受托管理协议》或达成相关补充协议作出决议，变更内容不会对债券持有人权益造成重大影响的除外；

6、在法律规定许可的范围内对《债券持有人会议规则》的修改作出决议；

7、当发生对债券持有人权益有重大影响的事项时，对行使债券持有人依法享有的权利的方案作出决议；

8、行使法律、行政法规、部门规章、规范性文件和《债券持有人会议规则》赋予债券持有人会议的其他职权。

（二）债券持有人会议召集与通知

1、《债券持有人会议规则》规定，在本期债券存续期间，当出现以下情形之一时，受托管理人应召集债券持有人会议：

（1）拟变更债券募集说明书的重要约定；

（2）拟修改债券持有人会议规则；

（3）拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容；

（4）发行人已经或预计不能按期支付本期债券的本息，需要决定或授权采取相应措施；

（5）发行人因减资、合并、分立、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序等可能导致偿债能力发生重大不利变化，需要决定或授权采取相应措施；

（6）发行人提出重大债务重组方案等可能导致偿债能力发生重大不利变化的事项，需要决定或授权采取相应措施；

（7）发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性，需要决定或授权采取相应措施；

（8）增信机构、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大变化且对债券持有人利益带来重大不利影响，需要决定或授权采取相应措施；

（9）发行人、单独或者合计持有本期债券总额 10%以上的债券持有人书面提议召开的其他情形；

（10）债券募集说明书约定的其他应当召开债券持有人会议的情形；

（11）发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

2、债券持有人会议由债券受托管理人负责召集。当出现债券持有人会议权限范围内的任何事项或《债券持有人会议规则》第七条项下事项时，债券受托管理人应自其知悉该等事项之日起按勤勉尽责的要求尽快发出召开债券持有人会议的通知。发行人、单独或者合计持有本期债券总额 10%以上的债券持有人书面提议召开持有人会议的，受托管理人应当自收到书面提议之日起 5 个交易日内向提议人书面回复是否召集持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。同意召集会议的，受托管理人应当于书面回复日起 15 个交易日内召开持有人会议，提议人同意延期召开的除外。受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券总额 10%以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助。

3、债券持有人会议召集人应当依法根据《债券持有人会议规则》规定发出债券持有人会议通知，及时组织、召开债券持有人会议。

债券受托管理人发出召开债券持有人会议通知的，债券受托管理人为债券持有人会议召集人；单独持有本期债券总额 10%以上的债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，该债券持有人为债券持有人会议召集人；合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，合并发出召开该债券持有人会议通知的债券持有人推举一名债券持有人为召集人；发行人发出召开债券持有人会议通知的，发行人为召集人。

4、受托管理人或者自行召集债券持有人会议的提议人（以下简称召集人）应当至少于债券持有人会议召开日前 10 个交易日按照监管部门规定的方式发布召开债券持有人会议的公告，召集人认为需要紧急召集持有人会议以有利于持有人权益保护的除外。公告内容应包括但不限于下列事项：

（1）债券发行情况；

（2）召集人、会务负责人姓名及联系方式；

（3）会议时间和地点；

（4）会议召开形式。持有人会议可以采用现场、非现场或者两者相结合的形式；会议以网络投票方式进行的，召集人应披露网络投票办法、计票原则、投票方式、计票方式等信息；

（5）会议拟审议议案；

（6）会议议事程序：包括持有人会议的召集方式、表决方式、表决时间和其他相关事宜；

（7）债权登记日：应当为持有人会议召开日前 1 个交易日；有权参加持有人会议并享有表决权的债券持有人以债权登记日为准；

（8）委托事项。债券持有人委托参会的，参会人员应当出示授权委托书和身份证明，在授权范围内参加持有人会议并履行受托义务。

5、《债券持有人会议规则》第七条规定的情形对债券持有人权益保护不会产生不利影响的，受托管理人可以按照相关规定或债券持有人会议规则的约定简化债券持有人会议召集程序或决议方式，但应当及时披露相关决议公告。

6、债券持有人会议原则上应在发行人住所地或债券受托管理人住所地召开。会议场所由发行人提供或由债券持有人会议召集人提供。

（三）债券持有人会议议案、委托及授权事项

1、提交债券持有人会议审议的议案由召集人负责起草。议案内容应当符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件、上海证券交易所业务规则及《债券持有人会议规则》的相关规定或者约定，有利于保护债券持有人利益，具有明确并

切实可行的决议事项。

2、债券持有人会议审议事项由召集人根据《债券持有人会议规则》第六条和第七条的规定决定。

受托管理人拟召集持有人会议的，发行人、单独或合计持有本期债券总额10%以上的债券持有人可以提出议案，受托管理人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。受托管理人应当就全部拟提交审议的议案与发行人、提议人及其他相关方充分沟通，对议案进行修改完善或协助提议人对议案进行修改完善。发行人、受托管理人、单独或合计持有本期债券总额10%以上有表决权的债券持有人有权向债券持有人会议提出临时议案。会议拟审议议案应当最晚于债权登记日前公告。议案未按规定公告的，不得提交该次债券持有人会议审议。

除上述规定外，召集人在发出债券持有人会议通知公告后，不得修改会议通知中已列明的提案或增加新的提案。债券持有人会议通知（包括增加临时提案的补充通知）中未列明的提案，或不符合《债券持有人会议规则》第六条和第七条规定要求的提案不得进行表决和/或决议。

3、债券持有人(或其法定代表人、负责人)可以亲自出席债券持有人会议并表决，也可以委托代理人代为出席并表决。债券持有人或其代理人出席债券持有人会议的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。

受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代为出席债券持有人会议，并代为行使表决权。

征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代为出席债券持有人会议并代为行使表决权的，应当取得债券持有人出具的授权委托书。

4、债券受托管理人和发行人应当出席债券持有人会议，但无表决权（债券受托管理人亦为债券持有人者除外）。若债券持有人为发行人、持有发行人10%以上股份的股东或发行人及上述发行人股东的关联方，则该等债券持有人在债券持有人会议上可发表意见，但无表决权，并且其持有的本期债券在计算债券持有人会议决议是否获得通过时，不计入本期债券表决权总数。确定上述发行人股东的股权登记日为债权登记日当日。

债券持有人应当配合受托管理人召集持有人会议的相关工作，积极参加债券持有人会议，认真审议会议议案，审慎行使表决权，接受持有人会议通过的决议并配合推动决议的落实，依法理性维护自身合法权益。

发行人、债券清偿义务承继方等关联方及债券增信机构应当按照召集人的要求出席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的问询，并就拟审议议案的落实安排发表明确意见。

资信评级机构可以应召集人邀请列席会议，持续跟踪债券持有人会议动向，并及时披露跟踪评级结果。

经会议召集人同意，发行人聘请的会计师事务所会计师、法规另有规定或会议召集人同意的其他重要相关方可以参加债券持有人会议，并有权就相关事项进行说明。

债券持有人本人出席会议的，应出示本人身份证明文件和持有本期债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件，债券持有人法定代表人或负责人出席会议的，应出示本人身份证明文件、法定代表人或负责人资格的有效证明和持有本期债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。

委托代理人出席会议的，代理人应出示本人身份证明文件、委托人（或其法定代表人、负责人）依法出具的授权委托书、委托人身份证明文件、委托人持有本期债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。

5、债券持有人出具的授权委托书应当载明下列内容：

- （1）代理人的姓名；
- （2）是否具有表决权和/或表决权的范围；
- （3）分别对列入债券持有人会议议程的每一审议事项投赞成、反对或弃权票的指示；
- （4）授权委托书签发日期和有效期限；
- （5）委托人签字或盖章。

授权委托书应当注明：如果债券持有人不作具体指示，债券持有人的代理人是否可以按自己的意思表决。

6、召集人应依据证券登记结算机构提供的、在债权登记日交易结束时持有本期债券的债券持有人名册共同对出席会议的债券持有人的资格和合法性进行验证，并登记出席债券持有人会议的债券持有人和/或代理人的姓名或名称及其所持有表决权的本期未偿还债券的张数。上述债券持有人名册应由发行人从证券登记结算机构取得，并无偿提供给召集人。

（四）债券持有人会议的召开

1、债券持有人会议采取现场、非现场或者两者相结合的方式召开。

2、债券持有人会议应由债券受托管理人代表主持。如债券受托管理人未能履行职责时，由出席会议的债券持有人共同推举 1 名债券持有人(或债券持有人的代理人)担任会议主持并主持会议；如在该次会议开始后 1 小时内未能按前述规定共同推举出会议主持，则应当由出席该次会议的持有本期未偿还债券张数最多的债券持有人(或其代理人)主持会议。

3、发行人应委派代表出席债券持有人会议。除涉及发行人商业秘密或受适用法律和信息披露规定的限制外，出席会议的发行人代表应当对债券持有人的质询和建议作出答复或说明。

4、会议召集人应制作出席会议人员的签名册。签名册应载明参加会议的债券持有人和出席会议代理人的名称(或姓名)及其身份证件号码、持有或者代表的本期未偿还债券张数及其证券账户卡号码或适用法律规定的其他证明文件的相关信息等事项。

（五）债券持有人会议表决、决议及会议记录

1、向债券持有人会议提交的每一议案应由与会的有权出席债券持有人会议的登记持有人或其正式任命的代理人投票表决。每一张未偿还的债券(面值为人民币 100 元)拥有一票表决权。债券持有人为发行人、发行人的关联方或债券清偿义务承继方的，应当回避表决。

2、债券持有人会议通知载明的各项议案应当分开审议、表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止或不能作出决议外，债券持有人会议不得对会议通知载明的议案进行搁置或不予表决。

债券持有人会议不得就未经通知的议案进行表决。债券持有人会议审议议案时，不得对议案进行变更，任何对议案的变更应被视为一个新议案，不得在本期会议上进行表决。

3、债券持有人会议采取记名方式投票表决。

债券持有人或其代理人对拟审议事项表决时，只能投票表示：同意或反对或弃权。多填、未填、错填、字迹无法辨认的表决票或未投的表决票均视为投票人放弃表决权利，其所持有表决权的本期债券张数对应的表决结果应计为“弃权”。

4、债券持有人会议设监票人两人，负责债券持有人会议计票和监票。会议主持人应主持推荐本期债券持有人会议的监票人，监票人由出席本期债券持有人会议的债券持有人担任。

每一审议事项的表决投票，应当由监票人、1名债券受托管理人代表和1名发行人代表参加清点，并由清点人当场公布表决结果。

5、会议主持人根据表决结果确认债券持有人会议决议是否获得通过，并应当在会上宣布表决结果。决议的表决结果应载入会议记录。

6、会议主持人如果对决议的表决结果有任何怀疑，可以对所投票数进行点算；如果会议主持人未提议重新点票，出席会议的债券持有人(或债券持有人代理人)对会议主持人宣布结果有异议的，有权在宣布表决结果后立即要求重新点票，会议主持人应当即时点票。

7、债券持有人会议对表决事项作出决议，经超过持有本期未偿还债券总额且有表决权的二分之一的债券持有人（或债券持有人代理人）同意方可生效。

8、债券持有人会议通过的决议，对所有债券持有人均有同等约束力。受托管理人依据债券持有人会议决议行事的结果由全体债券持有人承担。债券持有人包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或者放弃投票权、无表决权的债券持

有人，以及在相关决议通过后受让债券的持有人。

9、债券持有人会议应有书面会议记录。会议记录记载以下内容：

- （1）召开会议的日期、具体时间、地点、召集人名称或姓名；
- （2）会议主席、出席及列席会议的人员和监票人的姓名以及会议议程；
- （3）出席会议的债券持有人和代理人人数、所代表表决权的本期债券张数及占发行人本期债券总张数的比例；
- （4）对每一拟审议事项的审议经过、发言要点；
- （5）每一表决事项的表决结果；
- （6）债券持有人的质询意见、建议及发行人代表的答复或说明等内容；
- （7）法律、法规、部门规章和规范性文件以及债券持有人会议认为应当载入会议记录的其他内容。

10、债券持有人书面会议记录由出席会议的召集人代表和见证律师签名。债券持有人会议记录、表决票、出席会议人员的签名册、出席会议的代理人的授权委托书等会议文件资料由债券受托管理人保管，保管期限至本期债券期限截止之日起五年期限届满之日结束。债券受托管理人保管期限届满后，应当根据发行人的要求将上述资料移交发行人。

11、召集人应保证债券持有人会议连续进行，直至形成最终决议。因不可抗力等特殊原因导致会议中止或不能作出决议的，应采取必要的措施尽快恢复召开债券持有人会议或直接终止本期会议，并将上述情况及时向全体债券持有人通报。

12、债券持有人会议召集人应当最晚于债券持有人会议表决截止日次一交易日按照监管部门规定的形式披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

- （1）出席会议的债券持有人所持表决权情况；
- （2）会议有效性；

（3）各项议案的议题和表决结果。

13、债券持有人会议应当由律师见证。见证律师对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格、有效表决权和决议的合法性等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

14、受托管理人应当积极落实并督促发行人或其他相关方落实债券持有人会议决议，按规定和约定及时披露决议落实的进展情况及后续安排。持有人会议决议需要发行人或其他相关方落实的，发行人或其他相关方应当按照相关规定或募集说明书的约定履行相关义务，并及时予以披露。发行人或其他相关方未按规定或约定落实持有人会议决议的，受托管理人应当及时采取有效应对措施，切实维护债券持有人法定或约定的权利。

第九节 债券受托管理人

为保证全体债券持有人的最大利益，按照《公司法》、《证券法》、《中华人民共和国合同法》以及《管理办法》等有关法律法规和部门规章的规定，发行人聘请兴业证券作为本期债券的债券受托管理人，并签订了《债券受托管理协议》。

投资者认购或购买或以其他合法方式取得本期债券视作同意发行人与债券受托管理人签署的《债券受托管理协议》。

一、债券受托管理人

（一）受托管理人的名称和基本情况

公司名称：兴业证券股份有限公司

注册地址：福州市湖东路 268 号

法定代表人：杨华辉

联系人：张光晶

电话：021-38565893

传真：021-38565900

（二）受托管理人的聘任及受托管理协议签订情况

2018 年 11 月 27 日，发行人与兴业证券股份有限公司签订了《上海紫竹高新区（集团）有限公司公开发行 2018 年公司债券债券受托管理协议》。

二、《债券受托管理协议》主要内容

（一）受托管理人

为维护本期债券全体债券持有人的权益，发行人聘任兴业证券股份有限公司作为本期债券的受托管理人，并同意接受兴业证券股份有限公司的监督。

在本期债券存续期内，兴业证券股份有限公司应当勤勉尽责，根据相关法律法规、规范性文件及自律规则（以下合称法律、法规和规则）、《募集说明书》、

《债券受托管理协议》及《债券持有人会议规则》的规定，行使权利和履行义务。

兴业证券股份有限公司是中国证监会核准的全国创新类证券公司，在国内债券承销领域占据重要地位，具有丰富的债券项目执行经验。兴业证券除作为本期债券发行的主承销商之外，与发行人不存在可能影响其公正履行公司债券受托管理职责的利害关系。

（二）发行人的权利和义务

1、发行人应当依据有关法律、法规和规则及《募集说明书》的约定，按期足额支付本期债券的利息和本金。

2、发行人应当为本期债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定和《募集说明书》的约定。

募集资金用途的具体方案及修订、调整经董事会或董事会授权人士审批同意后方可更改。

3、本期债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

发行人的控股股东、实际控制人及相关人员应当按规定和约定及时、如实提供相关信息，积极配合发行人等信息披露义务人履行信息披露义务，及时告知受托管理人已经发生或者拟发生的重大事项，并严格履行所作出的承诺。

4、本期债券存续期限内，发生以下任何事项，发行人应当在 2 个工作日内书面通知受托管理人，并根据受托管理人要求持续书面通知事件进展和结果：

- （1）发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；
- （2）发行人主体或债券信用评级发生变化；
- （3）发行人主要资产被查封、扣押、冻结；
- （4）发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；
- （5）发行人当年累计新增借款或者对外担保超过上年末净资产的百分之二

十；

（6）发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；

（7）发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

（8）发行人减资、合并、分立、解散、申请破产或依法进入破产程序；

（9）发行人涉及重大诉讼、仲裁事项，受到重大行政处罚、行政监管措施或自律组织纪律处分；

（10）保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；

（11）发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；

（12）发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；

（13）发行人或其董事、监事、高级管理人员重大违法失信、无法履行职责或者发生重大变动；

（14）发行人控股股东或者实际控制人涉嫌犯罪被立案调查或者发生变更；

（15）发行人出售、转让主要资产或发生重大资产重组；

（16）其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项；

（17）法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或中国证监会、上海证券交易所要求的其他事项；

（18）发行人拟变更募集说明书的约定；

（19）发行人不能按期支付本息；

（20）发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；

（21）发行人提出债务重组方案的；

（22）本期债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；

（23）发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

就上述事件通知受托管理人同时，发行人就该等事项是否影响本期债券本息安全向受托管理人作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。

发生上述事件，或者存在关于发行人及债券的重大市场传闻的，发行人应当按照相关法律、行政法规、部门规章、规范性文件、《上海证券交易所公司债券上市规则》及上海证券交易所其他规定，及时向上海证券交易所提交并披露临时报告，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果。

发行人已披露的重大事项出现可能对发行人偿债能力产生较大影响的进展或变化的，应当及时披露上述事件的进展或者变化情况以及对发行人偿债能力可能产生的影响。发行人受到重大行政处罚、行政监管措施或纪律处分的，还应当及时披露相关违法违规行为的整改情况。

5、发行人应当协助受托管理人在债券持有人会议召开前取得债权登记日的本期债券持有人名册，并承担相应费用。

6、发行人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下发行人应当履行的各项职责和义务。

7、预计不能偿还债务时，发行人应当按照受托管理人要求追加担保，并履行《债券受托管理协议》约定的其他偿债保障措施，并可以配合受托管理人办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施。

8、发行人无法按时偿付本期债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知债券持有人。

后续偿债措施可以包括但不限于：

- （1）部分偿付及其安排；
- （2）全部偿付措施及其实现期限；
- （3）由增信机构或者其他机构代为偿付的安排；

（4）重组或者破产的安排。

9、发行人不能按时支付本期债券利息或本期债券到期不能兑付本金，对于逾期未付的利息或本金，发行人应根据逾期天数按债券票面利率向债券持有人支付逾期利息：按照该未付利息对应本期债券的票面利率另计利息（单利）；偿还本金发生逾期的，逾期未付的本金金额自本金支付日起，按照该未付本金对应本期债券的票面利率计算利息（单利）。

10、发行人应对受托管理人履行《债券受托管理协议》项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应指定专人负责与本期债券相关的事务，并确保与受托管理人能够有效沟通。

11、受托管理人变更时，发行人应当配合受托管理人及新任受托管理人完成受托管理人工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行《债券受托管理协议》项下应当向受托管理人履行的各项义务。

12、在本期债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易。

13、发行人应当根据《债券受托管理协议》第 4.18 条的规定向受托管理人支付本期债券受托管理报酬和受托管理人履行受托管理人职责产生的额外费用。

14、发行人应当履行《债券受托管理协议》、《募集说明书》及法律、法规和规则规定的其他义务。

（三）受托管理人的职责、权利和义务

1、受托管理人应当根据法律、法规和规则的规定及《债券受托管理协议》的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，对发行人履行募集说明书及《债券受托管理协议》约定义务的情况进行持续跟踪和监督。

2、受托管理人应当持续关注发行人和增信机构的经营状况、财务状况、资信状况、资信状况、增信措施的有效性和偿债保障措施的执行情况，以及可能影响债券持有人重大权益的事项，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（1）就《债券受托管理协议》第 3.4 条约定的情形，列席发行人和保证人

内部有权机构的决策会议；

- (2) 每年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；
- (3) 调取发行人、保证人银行征信记录；
- (4) 对发行人和保证人进行现场检查；
- (5) 约见发行人或者保证人进行谈话。

3、受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付等进行监督。在募集资金到位后一个月内，受托管理人应与发行人以及存放募集资金的银行订立监管协议。在本期债券存续期内，受托管理人应当每年检查发行人募集资金的使用情况是否与《募集说明书》约定一致。

4、受托管理人应当督促发行人在《募集说明书》中披露《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》的主要内容，并将受托管理事务报告、本期债券到期不能偿还的法律程序以及其他按中国证监会、中国证券业协会和上海证券交易所要求需要向债券持有人披露的重大事项，通过上海证券交易所指定的信息披露网站等监管部门规定的方式向债券持有人披露。

5、受托管理人应当每年对发行人进行回访，监督发行人对《募集说明书》约定义务的执行情况，并做好回访记录，出具受托管理事务报告。

6、出现《债券受托管理协议》第 3.4 条等规定且对债券持有人权益有重大影响情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，受托管理人应当问询发行人或保证人，要求发行人或保证人解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

7、受托管理人应当根据法律、法规和规则、《债券受托管理协议》及《债券持有人会议规则》的规定召集债券持有人会议，征集债券持有人的意见，勤勉尽责、及时有效地采取相关措施，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

8、受托管理人应当在债券存续期内持续督导发行人履行信息披露义务。受

托管理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本期债券本息偿付的影响，并按照《债券受托管理协议》的约定报告债券持有人。

9、受托管理人预计发行人不能按期偿付债券本息时，应当要求发行人追加担保，督促发行人履行《债券受托管理协议》第 3.8 条约定的偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施。

受托管理人履行受托管理人职责依法申请法定机关采取财产保全措施产生的费用应由发行人承担。受托管理人可以要求发行人为申请财产保全措施提供担保，发行人应予以配合。若发行人不予配合，受托管理人可以召集债券持有人会议，要求债券持有人提供担保。

10、本期债券存续期内，受托管理人应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

发行人为本期债券设定担保的，受托管理人应当在本期债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在担保期间妥善保管。

11、发行人不能偿还债务时，受托管理人应当督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施，并可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序。

12、受托管理人对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等公开信息，不得利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

13、受托管理人应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于债券到期之日或本息全部清偿后五年。

14、除上述各项外，受托管理人还应当履行以下职责：

- （1） 债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；
- （2） 《募集说明书》约定由受托管理人履行的其他职责；
- （3） 持续督导发行人履行还本付息义务及有关承诺；
- （4） 法律、行政法规、部门规章、规范性文件以及上海证券交易所相关业务规则规定的其他职责。

15、在本期债券存续期内，受托管理人不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

受托管理人在履行《债券受托管理协议》项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

16、受托管理人有权依据《债券受托管理协议》的规定获得受托管理报酬。

（四）利益冲突的风险防范机制

1、受托管理人在履行受托管理职责时可能存在以下利益冲突情形：

（1）受托管理人或受托管理人通过代理人，参与各类投资银行业务活动时，可能会与受托管理人履行《债券受托管理协议》之受托管理职责产生利益冲突；

（1）受托管理人其他业务部门或关联方可以在任何时候：1）向任何其他客户提供服务；2）从事与发行人或与发行人属同一集团的任何成员有关的任何交易；或3）为与其利益可能与发行人或与发行人属同一集团的其他成员的利益相对立的第三方的相关事宜行事，并可为自身利益保留任何相关的报酬或利润。

2、针对受托管理协议第 6.1 条约定的利益冲突情形，受托管理人已按照监管要求建立完善的内部信息隔离和防火墙制度，保证：

（1）受托管理人承担《债券受托管理协议》职责的雇员不受利益冲突的影响；

（2）受托管理人承担《债券受托管理协议》职责的雇员持有的保密信息不会披露给与《债券受托管理协议》无关的任何其他人；

（3）相关保密信息不被受托管理人用于《债券受托管理协议》之外的其他

目的；

（4）防止与《债券受托管理协议》有关的敏感信息不适当流动，对潜在的利益冲突进行有效管理。

3、受托管理人不得为本期债券提供担保，且受托管理人承诺，其与发行人发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

4、发行人或受托管理人任何一方违反《债券受托管理协议》利益冲突防范机制，对协议另一方或债券持有人产生任何诉讼、权利要求、损害、支出和费用（包括合理的律师费用）的，应负责赔偿并使其免受损失。

（五）受托管理人的变更

1、在本期债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

（1）受托管理人未能持续履行《债券受托管理协议》约定的受托管理人职责；

（2）受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销；

（3）受托管理人提出书面辞职；

（4）受托管理人不再符合受托管理人资格的其他情形。

在受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

2、债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘受托管理人的，自债券持有人会议作出变更债券受托管理人的决议之日之后第十五个工作日起，新任受托管理人继承受托管理人在法律、法规和规则及《债券受托管理协议》项下的权利和义务，原《债券受托管理协议》终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向协会报告。

3、受托管理人应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

4、受托管理人在《债券受托管理协议》中的权利和义务，在新任受托管理人与发行人签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除受托管理人在

《债券受托管理协议》生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

（六）违约责任

1、《债券受托管理协议》任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则、募集说明书及《债券受托管理协议》的规定追究违约方的违约责任。

2、若因发行人违反《债券受托管理协议》规定或相关法律、法规和规则或募集说明书的规定（包括但不限于本期债券发行与上市的应用文件或募集文件以及本期债券存续期间的其他信息出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏），从而导致受托管理人遭受损失、责任和费用（包括但不限于他人对受托管理人提出权利请求或索赔），发行人应对受托管理人因此产生的责任、损失和费用（包括但不限于进行调查、准备、抗辩所支出的所有费用）提供充分、有效和及时的赔偿，并使受托管理人免受损失和损害。

3、若受托管理人根据《债券受托管理协议》并按照相关法律、法规和规则以及募集说明书的规定，从事履行其义务的行为，而该行为导致任何诉讼、权利要求、政府调查、损害、支出和费用（包括合理的律师费用及执行费用），发行人应负责赔偿并使其免受损害。但若该行为因受托管理人的重大过失、恶意、故意不当行为，或违反相关法律、法规和规则的规定，或违反《债券受托管理协议》而造成，不在赔偿之列。

4、若因受托管理人的重大过失、恶意、故意不当行为，违反《债券受托管理协议》规定或相关法律、法规和规则或募集说明书的规定，而导致发行人遭受损失、责任和费用，受托管理人应对发行人因此产生的责任、损失和费用（包括但不限于进行调查、准备、抗辩所支出的所有费用）提供充分、有效和及时的赔偿，并使发行人免受损失和损害。

5、发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，受托管理人应及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效

维护债券持有人合法权益。受托管理人在受托管理期间因其拒不履行、迟延履行或者不适当履行相关规定、约定及职责，给债券持有人造成损失的，受托管理人承诺对损失予以相应赔偿。

若上述受托管理人拒不履行、迟延履行或者不适当履行相关规定、约定及职责给债券持有人造成的损失是由于发行人违反《债券受托管理协议》规定或相关法律、法规和规则或募集说明书的规定造成的，或者是由于发行人故意阻扰、设置障碍等故意或过失的原因妨碍受托管理人正常履行受托管理人职责造成的，应由发行人向债券持有人承担全部赔偿责任；即使受托管理人被债券持有人追索并经行政或司法、仲裁程序认定需向债券持有人承担相应法律责任的，发行人仍负有向受托管理人赔偿全部损失和费用的责任和义务，受托管理人有权向发行人进行追偿，要求发行人赔偿应承担前述法律责任所遭受的全部损失和费用。如发行人与受托管理人均存在过错的，则按各自的过错程度承担相应责任。

6、协议任何一方或其代表如果注意到可能引起本条所述情形，应及时通知另一方。

7、以下事件构成《债券受托管理协议》项下的违约事件：

（1）在本期债券到期、加速清偿或回售时，发行人未能偿付到期应付本金；

（2）发行人未能偿付本期债券的到期利息，且该违约持续超过三十日仍未解除；

（3）发行人出售其全部或实质性的资产，以致对发行人就本期债券的还本付息能力产生重大实质性不利影响；

（4）发行人不履行或违反《债券受托管理协议》项下的任何承诺（上述(一)到(三)项违约情形除外）将实质影响发行人对本期债券的还本付息义务，且经受托管理人书面通知，或经单独或合计持有本期未偿还债券本金总额百分之三十以上的债券持有人书面通知，该违约持续三十个连续工作日仍未解除；

（5）在本期债券存续期间内，本期债券的担保人发生解散、注销、吊销、停业且发行人未能在该等情形发生之日起三十个工作日内提供认可的新担保人为本期债券提供担保；

（6）发行人丧失清偿能力、被法院指定管理人或已开始相关的诉讼程序；

（7）在本期债券存续期间内，其他因发行人自身违约和/或违规行为而对本期债券本息偿付产生重大不利影响的情形。

8、如果《债券受托管理协议》下的违约事件发生且一直持续三十个连续工作日仍未解除，按照《债券持有人会议规则》的相关条款规定，有表决权的本期债券的债券持有人可通过债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人和受托管理人，宣布所有未偿还的本期债券本金和相应利息立即到期。

在宣布加速清偿后，如果发行人在不违反适用法律规定的前提下采取了以下救济措施，债券持有人会议可通过决议豁免发行人的违约行为，并取消加速清偿的决定：

（1）向债券受托管理人提供保证金，且保证金数额足以支付以下各项金额的总和：a 债券受托管理人及其代理人 and 顾问的合理赔偿、费用和开支；b 所有迟付的利息；c 所有到期应付的本金；d 适用法律允许范围内就迟延支付的债券本金计算的复利；

或（2）相关的违约事件已得到救济或被豁免；

或（3）债券持有人会议同意的其他措施。

9、如果发生《债券受托管理协议》第 10.7.1 条约定的违约事件且自该违约事件发生之日起持续三十个工作日仍未消除，受托管理人可自行，或根据债券持有人会议的指示，采取可行的法律救济方式收回未偿还的本期债券本金和/或利息，或强制发行人履行《债券受托管理协议》或本期债券项下的义务。

三、受托管理事务报告

1、受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

2、受托管理人应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对《募集说明书》所约定义务的执行情况，并在每年 6 月 30 日前向市场或债券持有人公告或披露上一年度的受托管理事务报告。因故无法按时披露的，应当提前披露受托管理事务报告延期披露公告，说明延期披露的原因及其影响。

《债券受托管理协议》第 5.2 条规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

- （1）受托管理人履行职责情况；
- （2）发行人的经营与财务状况；
- （3）发行人募集资金使用及专项账户运作情况、募集资金使用的核查情况；
- （4）发行人偿债意愿和能力分析；
- （5）增信措施的有效性分析，内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；
- （6）发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况；
- （7）发行人在《募集说明书》中约定的其他义务的执行情况；
- （8）债券持有人会议召开的情况；
- （9）发生《债券受托管理协议》第 3.4 条等情形的，说明基本情况及处理结果；
- （10）可能影响发行人偿债能力的重大事项及受托管理人采取的应对措施；
- （11）对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

3、本期债券存续期内，出现受托管理人与发行人发生利益冲突、发行人募集资金使用情况和募集说明书不一致的情形，或出现第 3.4 条等情形且对债券持有人权益有重大影响的，受托管理人在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内向市场公告临时受托管理事务报告，说明该重大事项的具体情况、对债券偿付可能产生的影响、受托管理人已采取或拟采取的应对措施等。

第十节 发行人及有关中介机构声明

一、发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，本公司符合公开发行公司债券的条件。

公司法定代表人或其授权代表人：



上海紫竹高新区（集团）有限公司



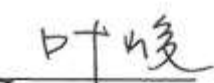
2019年5月6日

二、发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高管人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

全体董事签名：


沈 雯


叶 峻


丁文江


李 贱


胡 兵


夏 光


沈 臻


金慧明


钱 程


钱天东


石 超

上海紫竹高新区（集团）有限公司

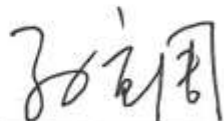
2019年5月6日



二、发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高管人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

全体监事签名：


孙宜周


丁 君


强国勇

上海紫竹高新区（集团）有限公司



2019年5月6日

二、发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高管人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

全体非董事高级管理人员签名：



骆山鹰



陈 衡



陆纬武

上海紫竹高新区（集团）有限公司

2019年4月18日



三、主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查,确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

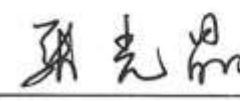
本公司承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,致使投资者在证券交易中遭受损失的,与发行人承担连带赔偿责任,但是能够证明自己没有过错的除外;本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,且公司债券未能按时兑付本息的,本公司承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

公司法定代表人或其授权代表人:


杨华辉

项目负责人:


王静静


张光晶


兴业证券股份有限公司
2019年5月6日

四、受托管理人声明

本公司承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及受托管理协议等文件的约定,履行相关职责。

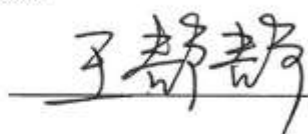
发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,致使债券持有人遭受损失的,或者公司债券出现违约情形或违约风险的,本公司承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见,并以自己名义代表债券持有人主张权利,包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判,提起民事诉讼或申请仲裁,参与重组或者破产的法律程序等,有效维护债券持有人合法权益。

本公司承诺,在受托管理期间因公司拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及本声明履行职责的行为,给债券持有人造成损失的,将承担相应的法律责任。

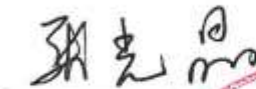
公司法定代表人或其授权代表人:


杨华辉

项目负责人:



王静静



2019年5月6日

五、发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

律师事务所负责人：

张慧卿

签字律师：

庄敬庭 吴宸祥



六、承担审计业务的会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

会计师事务所负责人：



姚庚春

签字注册会计师：


许洪嘉
梁逸文

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）



2019年 11月 6日

七、评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字资信评级人员：

张卡

张卡

刘凯

刘凯

评级机构负责人：

闫衍

闫衍



第十一节 备查文件

一、本募集说明书的备查文件

- （一）中国证监会核准本期发行的文件
- （二）发行人 2016 年、2017 年和 2018 年经审计的财务报告
- （三）主承销商出具的核查意见
- （四）发行人律师为本期债券出具的法律意见书
- （五）评级机构为本期债券出具的资信评级报告
- （六）本期债券受托管理协议
- （七）本期债券持有人会议规则

在本期债券发行期内，投资者可以至公司及主承销商处查阅本募集说明书全文及上述备查文件，或访问上海证券交易所网站查阅本募集说明书。

如对本期债券募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或承销商。

二、查阅地点

- （一）发行人：上海紫竹高新区（集团）有限公司

住所：上海市闵行区剑川路 468 号

联系地址：上海市东川路 555 号 1 号楼 3 楼

法定代表人：沈雯

信息披露事务负责人：陈衡

信息披露事务联络人：蔡光平、许露

联系电话：021-61212288-1001

传真：021-61212691

邮编：200241

（二）主承销商、债券受托管理人：兴业证券股份有限公司

住所：福建省福州市湖东路 268 号

联系地址：上海市浦东新区长柳路 36 号兴业证券大厦 6 楼

法定代表人：杨华辉

项目主办人：王静静、张光晶

项目组成员：刘俊岑、何焱、赵元硕

联系电话：021-38565898、38565568、38565893

传真：021-38565905

邮编：200135

三、查阅时间

在本期债券发行期内，投资者可至公司及主承销商处查阅本期债券募集说明书及上述备查文件，或访问上交所(<http://www.sse.com.cn>)查阅本期债券募集说明书。

（本页无正文，为《上海紫竹高新区（集团）有限公司公开发行2019年公司债券（第一期）募集说明书》之签章页）

上海紫竹高新区（集团）有限公司



2019 年 5 月 6 日