



ZJ INNOPARK
张江高科技园区

上海张江（集团）有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区张东路 1387 号 16 幢

公开发行 2020 年公司债券（第一期） 募集说明书摘要 （面向合格投资者）



牵头主承销商、簿记管理人、受托管理人



国泰君安证券股份有限公司
GUOTAI JUNAN SECURITIES CO., LTD.

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

联席主承销商



光大证券股份有限公司
EVERBRIGHT SECURITIES CO., LTD.

住所：上海市静安区新闻路 1508 号

签署日期：2020 年 7 月 15 日

声明

本募集说明书摘要依据《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）》及其他现行法律、法规的规定，并结合发行人的实际情况编制。

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺，截至募集说明书封面载明日期，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保证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；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次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。

投资者认购或持有本次公司债券视作同意《债券受托管理协议》《债券持有人会议规则》及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。《债券持有人会议规则》、《债券受托管理协议》及债券受托管理事务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募集说明书中列明的信息和对募集说明书作任何说明。投资者若对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，应审慎地考虑募集说明书第三节所述的各项风险因素。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、经上海新世纪资信评估投资服务有限公司（以下简称“上海新世纪”）综合评定，公司的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA，反映公司偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。本期债券上市前，发行人最近一期末净资产为 188.12 亿元（截至 2019 年 12 月 31 日经审计的合并财务报表中所有者权益合计数）；本期债券上市前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 2.40 亿元（发行人 2017 年、2018 年、2019 年经审计的合并财务报表中的归属于母公司所有者的净利润之平均值），预计不少于本期债券的一年利息的 1.5 倍。

二、受国民经济总体运行状况、国家宏观经济环境、金融货币政策以及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。由于本期债券可能跨越一个以上的利率波动周期，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

三、本期债券发行结束后，发行人将积极申请本期债券在上海证券交易所上市流通。由于具体上市审批或核准事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上海证券交易所上市，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人亦无法保证本期债券在上海证券交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

四、发行人作为上海市张江科学城内主营高科技项目经营转让、市政基础设施开发设计、园区开发经营等业务的国有独资公司，受地方政府招商政策、宏观经济周期、市场竞争加剧等因素影响，盈利水平有所波动。最近三年，发行人营业利润率分别为 16.14%、24.44%和 19.84%。最近三年，发行人的净利润率分别为 11.46%、12.97%和 9.02%。最近三年，公司期间费用在营业收入中的占比分

别为 39.72%、29.95%和 25.95%，呈现下降态势。发行人最近三年净利润率水平有所波动，同时受地方政府招商政策影响，以及在期间费用较高、宏观经济增速下滑、市场竞争加剧等因素的影响下，发行人面临较大的盈利波动风险。

五、截至 2019 年末，发行人有息债务主要为银行借款和公司债券，余额为 379.70 亿元，其中一年内到期的有息债务余额为 196.92 亿元，占比 51.86%，所占比重处于较高水平，对发行人产生一定的短期偿债压力。若宏观环境产生不利影响，例如银行信贷政策收缩，发行人可能面临资金链问题。

六、2017-2019 年，发行人的投资收益分别为 16.55 亿元、15.94 亿元及 5.00 亿元，对利润总额占比分别为 217.79%、116.91%和 43.20%，2017-2019 年投资收益对利润占比较高，但波动较大，这是由于发行人投资收益主要来源于处置可供出售金融资产取得的投资收益、处置长期股权投资取得的投资收益以及可供出售金融资产持有期间取得的投资收益。具体地，投资收益对利润占比高主要系公司拥有较为完善的对外投资决策的机制、管理制度，投资收益对利润占比波动大主要系若宏观经济或国家政策发生变化，将导致被投资企业产业发展环境发生变化，可能会给公司投资持有或转让收益造成不利影响。2019 年投资收益较上年减少 68.63%，主要原因为减少了可供出售金融资产和长期股权投资的处置。

七、2017-2019 年，发行人营业收入分别为 39.69 亿元、56.16 亿元及 62.71 亿元，呈波动趋势。主要系近年来发行人为了园区整体规划的有序性和公司的可持续发展，采取对物业项目“核心资产长期持有”的经营策略，物业销售收入波动较大，导致公司营业收入较不稳定。若未来公司营业收入进一步降低，将对公司的盈利能力产生影响。

八、本期债券经上海新世纪综合评定，发行人主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。考虑到资信评级机构对发行人和本期债券的评级是一个动态评估的过程，如果未来资信评级机构调低对发行人主体或者本期债券的信用评级，本期债券的市场价格将可能随之发生波动从而给持有本期债券的投资者造成损失，甚至导致本期债券无法在证券交易场所进行交易流通。

九、本期债券信用评级报告出具后，上海新世纪将在本期债券存续期内，每年出具一次定期跟踪评级报告，跟踪评级结果和报告于发行人年度报告披露后 2

个月内出具，且不晚于每一会计年度结束之日起 6 个月内。在发生可能影响发行人信用质量的重大事项时，上海新世纪将启动不定期跟踪评级程序。评级机构的跟踪评级报告和评级结果将对发行人、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。在持续跟踪评级报告出具 5 个工作日内，评级机构将把跟踪评级报告发送至发行人，并同时发送至交易所网站公告，且交易所网站公告披露时间将不晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

十、债券持有人会议是根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对所有本次未偿还债券持有人（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、持有无表决权的本期债券的持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人）具有同等约束力。债券持有人认购、购买或以其他方式取得本期债券均视作同意并接受《债券持有人会议规则》并受之约束。

十一、本期债券为无担保债券。在本期债券的存续期内，若受国家政策法规、行业及市场等不可控因素的影响，发行人未能如期从预期的还款来源中获得足够资金，可能将影响本期债券本息的按期偿付。若发行人未能按时、足额偿付本期债券的本息，债券持有人亦无法从除发行人之外的第三方处获得偿付。此外，截至 2019 年末，公司因保证金、抵押、质押借款等原因形成的所有权和使用权受到限制的资产账面价值合计为 85.29 亿元。若公司经营不善而破产清算，则本期债券持有人对发行人抵质押资产的求偿权劣后于发行人的抵质押债权。

十二、本期债券面向《公司债券发行与交易管理办法》规定的合格投资者公开发行，不向公司股东优先配售。

十三、截至本募集说明书签署日，发行人已在中国货币网公开披露了 2020 年一季度财务报告。截至 2020 年 3 月 31 日，发行人合并口径总资产为 732.95 亿元，所有者权益为 195.03 亿元；2020 年 1-3 月发行人合并口径营业总收入为 6.81 亿元，净利润为 1.59 亿（具体财务数据网址索引至 <http://www.chinamoney.com.cn/chinese/jgxxpl/?entyDefinedCode=300195>）。

目 录

目 录.....	6
第一节 释义	8
第二节 发行概况	11
一、本次发行的基本情况	11
二、本期债券发行的有关机构	15
三、认购人承诺	19
四、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系	19
第三节 发行人及本期债券的资信状况	20
一、本期债券的信用评级情况	20
二、信用评级报告的主要事项	20
三、发行人的资信情况	22
第四节 发行人基本情况	26
一、发行人概况	26
二、发行人历史沿革	27
三、报告期内重大资产重组情况	29
四、前十名股东持股情况	29
五、发行人的组织结构及权益投资情况	29
六、发行人控股股东和实际控制人	43
七、发行人法人治理结构	45
八、现任董事、监事及高级管理人员的基本情况	50
九、发行人主要业务情况	55
第五节 财务会计信息	80
一、公司最近三年合并及母公司财务报表	81
二、合并报表范围的变化	88
三、最近三年（末）主要财务指标	90

四、有息债务情况	91
五、债券发行后公司资产负债结构的变化	93
第六节 募集资金运用	95
一、本期债券募集资金运用计划	95
二、募集资金运用对发行人财务状况的影响	96
三、募集资金专项账户管理安排	96
四、募集资金使用信息披露安排	97
五、前次募集资金使用情况	98
第七节 备查文件	100
一、备查文件内容	100
二、备查文件查阅地点	100
三、备查文件查阅时间	101

第一节 释义

在本募集说明书摘要中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

张江集团/发行人/本公司/公司/集团公司/集团/本部/母公司	指	上海张江（集团）有限公司
公司债券	指	公司依照法定程序发行、约定在一年以上期限内还本付息的有价证券
本次债券/本次公司债券	指	中国证券监督管理委员会于2019年12月3日以“证监许可〔2019〕2651号”文核准的上海张江（集团）有限公司面向合格投资者公开发行的面值总额不超过12亿元的公司债券
本期债券	指	向合格投资者公开发行不超过12亿元公司债券
本期发行	指	本期债券的发行
牵头主承销商/簿记管理人/受托管理人	指	国泰君安证券股份有限公司（以下简称“国泰君安”）
联席主承销商	指	光大证券股份有限公司（以下简称“光大证券”）
主承销商	指	牵头主承销商和联席主承销商合称主承销商
承销团	指	主承销商为本次发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销团
审计机构/会计师事务所/天职国际	指	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人律师/国浩	指	国浩律师（上海）事务所
资信评级机构/评级机构/上海新世纪	指	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
张江高科	指	上海张江高科技园区开发股份有限公司
张江康桥	指	上海浦东康桥(集团)有限公司
张江文控	指	上海张江文化控股有限公司
张江慧诚	指	上海张江慧诚企业管理有限公司
张江置业	指	上海张江高科技园区置业有限公司
张江科技	指	上海张江科技创业投资有限公司

张江医学园	指	上海国际医学园区集团有限公司
张江卡园	指	上海市银行卡产业园开发有限公司
张江国信安	指	上海张江国信安地产有限公司
张江生药	指	上海张江生物医药基地开发有限公司
张江临港	指	上海张江临港投资开发有限公司
张江医械	指	上海张江医疗器械产业发展有限公司（曾用名：上海张江东区高科技联合发展有限公司）
张江汉世纪	指	张江汉世纪创业投资有限公司
张投国聚	指	上海张投国聚文化发展有限公司
张江园区/园区	指	上海市张江高科技园区
海泰药业	指	上海海泰药业有限公司
R&D	指	research and development，可译为“研究与开发”，指在科学技术领域，为增加知识总量，以及运用这些知识去创造新的应用进行的系统的创造性的活动，包括基础研究、应用研究、试验发展三类活动
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
财政部	指	中华人民共和国财政部
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
证券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
总经理	指	上海张江（集团）有限公司总经理
董事会	指	上海张江（集团）有限公司董事会
监事会	指	上海张江（集团）有限公司监事会
上海市浦东新区国资委	指	上海市浦东新区国有资产监督管理委员会
《募集说明书》	指	《上海张江（集团）有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）募集说明书（面向合格投资者）》
《募集说明书摘要》	指	《上海张江（集团）有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）募集说明书摘要（面向合格投资者）》
《承销协议》	指	发行人和主承销商就本期债券发行承销签订的《上海张江（集团）有限公司公开发行 2019 年公司债券之承销协议》及其变更和补充

《债券受托管理协议》	指	发行人与受托管理人为本期债券的受托管理而签署的《上海张江（集团）有限公司公开发行 2019 年公司债券之债券受托管理协议》及其变更和补充
《债券持有人会议规则》	指	为保护公司债券持有人的合法权益，发行人和受托管理人根据相关法律法规制定的《上海张江（集团）有限公司公开发行 2019 年公司债券之债券持有人会议规则》及其变更和补充
《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》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《公司章程》	指	《上海张江（集团）有限公司公司章程》
最近三年/报告期/近三年	指	2017 年度、2018 年度、2019 年度
最近三年末	指	2017 年末、2018 年末及 2019 年末
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	上海证券交易所的营业日
法定节假日或休息日	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地区的法定节假日和/或休息日）
元/万元/亿元	指	除特别注明的币种外，指人民币元/万元/亿元

本募集说明书摘要中，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。

第二节 发行概况

一、本次发行的基本情况

（一）发行人基本情况

注册名称：上海张江（集团）有限公司

法定代表人：袁涛

注册资本：人民币 311,255.00 万元

设立日期：1992 年 7 月 3 日

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区张东路 1387 号 16 幢

联系地址：中国（上海）自由贸易试验区张东路 1387 号 16 幢

统一社会信用代码：913100001322080739

联系电话：021-68796879

传真：021-68795719

邮政编码：201203

经营范围：高科技项目经营转让，市政基础设施开发设计，房地产经营，咨询，综合性商场，建筑材料，金属材料。【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）核准情况及核准规模

上海张江（集团）有限公司董事会于 2019 年 4 月 29 日召开会议，与会董事认真审议了《关于上海张江（集团）有限公司发行公司债券的议案》，并一致通过了发行公司债券的基础方案：公司公开发行公司债券的规模不超过人民币 12 亿元（含 12 亿元），分次申报；期限不超过 10 年（含 10 年）；不提供担保；募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还有息债务、基金投资等公司正常业务经营所需资金。

2019年6月25日，上海市浦东新区国有资产监督管理委员会印发《关于张江集团注册发行公司债券的批复》（浦国资委〔2019〕69号），同意公司注册发行总规模不超过12亿元的公司债，期限不超过10年（含10年）。

2019年12月3日，经中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）“证监许可〔2019〕2651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12亿元（含12亿元）的公司债券。本次债券分期发行：自中国证监会核准发行之日起十二个月内完成首期发行，剩余额度自中国证监会核准发行之日起二十四个月内发行完毕。公司将综合市场等各方面情况确定各期债券的发行时间、发行规模及其他具体发行条款。

（三）本期债券的主要条款

发行主体：上海张江（集团）有限公司。

债券名称：上海张江（集团）有限公司公开发行2020年公司债券（第一期）。

债券期限：本期债券为5年期固定利率债券，附第3年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

发行规模：不超过12亿元（含12亿元）。分期发行，本期发行规模不超过12亿元。

债券利率及其确定方式：本期债券票面利率将由发行人和主承销商根据网下利率询价结果在预设利率区间内协商确定。本期债券票面利率在存续期内前3年固定不变，在存续期的第3年末，发行人可选择调整票面利率，存续期后2年票面利率根据发行人刊登的调整票面利率及调整幅度公告确定，在存续期后2年固定不变。

发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定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；发行人将于本期债券的第3个计息年度付息日前的第20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调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使票面利率调整选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

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，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人；若债券持有人未做登记，则视为继续持有本期债券并接受上述调整。发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

回售登记期：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 5 个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。回售登记期不进行申报的，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。

债券票面金额：本期债券票面金额为 100 元。

发行价格：本期债券按面值平价发行。

债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在证券登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

发行对象及向公司股东配售安排：本期债券面向《公司债券发行与交易管理办法》规定的合格投资者公开发行，不向公司股东优先配售。

起息日：本期债券的起息日为 2020 年 7 月 20 日。

付息债权登记日：本期债券付息债权登记日按照债券登记机构的相关规定办理。在付息债权登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人均有权就本期债券获得该付息债权登记日所在计息年度的利息。

付息日期：本期债券的付息日期为 2021 年至 2025 年每年的 7 月 20 日。若投资者在本期债券第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2021 年至 2023 年每年的 7 月 20 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；每次付息款项不另计利息。

兑付债权登记日：本期债券兑付债权登记日按照债券登记机构的相关规定办理。在兑付债权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本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

兑付日期：本期债券的兑付日期为 2025 年 7 月 20 日。若投资者在本期债券第 3 年末行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2023 年 7 月 20 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；顺延期间兑付款项不另计利息。

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。若债券持有人在本期债券存续期的第 3 年末行使回售选择权，回售部分债券的票面面值加第 3 年的利息在投资者回售支付日一起支付。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与对应的票面利率的乘积；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所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照证券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照证券登记机构的相关规定办理。

担保情况：本期债券无担保。

信用级别及资信评级机构：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，公司的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。

牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：发行人聘请国泰君安证券股份有限公司作为本期债券的牵头主承销商、簿记管理人及债券受托管理人。

联席主承销商：发行人聘请光大证券股份有限公司作为本期债券的联席主承销商。

发行方式：本期债券面向《公司债券发行与交易管理办法》规定的合格投资者公开发行，采取面向合格投资者簿记建档、询价配售的方式。具体发行方式详见发行公告。

承销方式：本期债券由主承销商组建承销团，以余额包销的方式承销。

拟上市交易场所：上海证券交易所。

新质押式回购：发行人主体信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA，本期债券符合进行新质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜将按上海证券交易所及证券登记机构的相关规定执行。

募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还有息债务等公司正常业务经营所需资金。

募集资金专项账户：

账户名称：上海张江（集团）有限公司

开户银行：上海银行股份有限公司浦东分行

银行账户：03003315745

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。

（四）本期债券发行及上市安排

1、本期债券发行时间安排

发行公告刊登日期：2020 年 7 月 15 日。

发行首日：2020 年 7 月 17 日。

网下发行期限：2020 年 7 月 17 日至 2020 年 7 月 20 日，共 2 个工作日。

2、本期债券上市安排

本期债券发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请，具体上市时间将另行公告。

二、本期债券发行的有关机构

（一）发行人：上海张江（集团）有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区张东路 1387 号 16 幢

联系地址：中国（上海）自由贸易试验区张东路 1387 号 16 幢

法定代表人：袁涛

联系人：林晨、张嫣岚、杜坚晴

联系电话：021-68796879

传真：021-68795719

（二）牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

联系地址：上海市静安区石门二路街道新闻路 669 号博华广场 33 楼

法定代表人：贺青

联系人：胡玮瑛、时光、杨樱

联系电话：021-38676666

传真：021-38670666

（三）联席主承销商：光大证券股份有限公司

住所：上海市静安区新闻路 1508 号

联系地址：上海市静安区南京西路 1266 号恒隆广场 1 号写字楼 51 层

法定代表人：刘秋明

联系人：黄亮、江奕俊、邢一唯、王子尧

联系电话：021-52523023

传真：021-52523004

（四）发行人律师：国浩律师（上海）事务所

联系地址：上海市静安区北京西路 968 号嘉地中心 23 层

负责人：李强

联系人：管建军、李笛鸣、纪旖旎、刘旭星

联系电话：021-52341668

传真：021-52433323

（五）会计师事务所：天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市海淀区车公庄西路 19 号 68 号楼 A-1 和 A-5 区域

联系地址：上海市浦东新区世纪大道 88 号金茂大厦 13 楼

负责人：邱靖之

联系人：叶慧、王俊、高亭亭、黎玥、林琰杰、张凯豪、杨宁宁

联系电话：18512103862

传真：021-58402702

（六）资信评级机构：上海新世纪资信评估投资服务有限公司

住所：上海市杨浦区控江路 1555 号 A 座 103 室 K-22

法定代表人：朱荣恩

联系人：莫扬、谢宝宇

联系电话：13816902772

传真：021-63500872

（七）簿记管理人收款银行

账户名称：国泰君安证券股份有限公司

开户银行：兴业银行上海分行营业部

银行账号：216200100100396017

中国人民银行支付系统号：309290000107

（八）募集资金专项账户开户银行：上海银行股份有限公司浦东分行

住所：上海市浦东新区张杨路 699 号

负责人：丁兵

联系人：胡军康

电话：13301758157

传真：021-58988260

邮政编码：200120

（九）申请上市的证券交易所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号上海证券大厦

总经理：蒋锋

电话：021-68808888

传真：021-68804868

邮政编码：200120

（十）证券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

负责人：聂燕

电话：021-38874800

传真：021-68870311

邮政编码：200120

三、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括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）被视为作出以下承诺：

（一）接受募集说明书对本期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。

四、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

截至 2019 年末，本期债券主承销商国泰君安证券股份有限公司通过自营账户持有发行人控股上市子公司上海张江高科技园区开发股份有限公司（证券简称：张江高科，证券代码：600895.SH）流通 A 股 18,542 股，划入券源股东账户持仓 221,300 股，合计约占上海张江高科技园区开发股份有限公司流通 A 股总数的 0.014%；主承销商光大证券股份有限公司子公司上海光大证券资产管理有限公司管理的产品持有发行人控股上市子公司上海张江高科技园区开发股份有限公司（证券简称：张江高科，证券代码：600895.SH）流通 A 股 3,100 股，约占上海张江高科技园区开发股份有限公司流通 A 股总数的 0.0002%。

除上述情况外，发行人与本次发行有关的中介机构及其法定代表人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权、债权关系或其他重大利害关系。

第三节 发行人及本期债券的资信状况

一、本期债券的信用评级情况

根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具的《上海张江（集团）有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）信用评级报告》（新世纪债评【2019】011078 号），发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AAA。

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

经上海新世纪综合评定，发行人主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA，评级展望为稳定，该级别反映了发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

（二）评级报告的内容摘要

本次评级结果反映张江集团面临的偿债环境良好，市场需求较大，债来源充足，偿债来源很强。张江集团具备的主要优势与风险阐述如下：

1、主要优势

（1）良好的外部发展环境。张江高科技园区已发展较为成熟，集成电路、生物医药、软件研发、文化创意等产业集群效应明显，在“双自联动”和综合性国家科学中心、张江科技城建设的政策推动下，张江集团各项业务仍有较好的发展空间；

（2）外部支持力度大。张江集团是浦东新区国资委直属企业，在园区开发过程中能够得到上级政府在政策、项目、资金等方面的支持；

（3）持有大量优质资产。张江集团货币资金充裕，积累了大量变现能力强、具有较大增值潜力的物业及股权类资产，必要时可通过长期资产变现回笼资金。

2、主要风险

（1）来自周边园区竞争与分流压力。商务成本的上升，加之长三角地区其他城市类似科技产业园区后发优势将会对张江高科技园区的长期发展构成一定客户分流或转移压力；

（2）持续的资金平衡难度。持续的业务扩张过程中，张江集团以租赁为主的经营模式使房产租售现金流入与相应建设支出在各期不能完全匹配，存在期间内的资金平衡压力；

（3）债务负担沉重。张江集团承担了较多园区开发建设任务，有息债务风险积聚，财务杠杆偏高，且短期债务占比较高。公司在建和拟建项目投资规模较大，资金支出压力将加重债务负担；

（4）资本市场周期性波动风险。张江集团投资业务受资本市场波动影响较大，投资收益稳定性及其持有的已上市股权市值需持续关注。

（三）跟踪评级的有关安排

根据相关主管部门的监管要求和上海新世纪的业务操作规范，在本次公司债存续期（本次公司债发行日至到期兑付日止）内，上海新世纪将对发行人进行持续跟踪评级。

定期跟踪评级报告每年出具一次，跟踪评级结果和报告于发行人年度报告披露后 2 个月内出具，且不晚于每一会计年度结束之日起 6 个月内。定期跟踪评级报告是上海新世纪在发行人所提供的跟踪评级资料的基础上做出的评级判断。在发生可能影响发行人信用质量的重大事项时，上海新世纪将启动不定期跟踪评级程序，发行人应根据已作出的书面承诺及时告知评级机构相应事项并提供相应资料。

评级机构的跟踪评级报告和评级结果将对发行人、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

在持续跟踪评级报告出具 5 个工作日内，评级机构将把跟踪评级报告发送至发行人，并同时发送至交易所网站公告，且交易所网站公告披露时间将不晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

如发行人不能及时提供跟踪评级所需资料，评级机构将根据相关主管部门监管的要求和评级机构的业务操作规范，采取公告延迟披露跟踪评级报告，或暂停评级、终止评级等评级行动。

三、发行人的资信情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况

发行人资信状况良好，与各大商业银行均建立了长期稳定的信贷业务关系，具有较强的间接融资能力。截至 2019 年末，发行人共获得主要合作银行的授信额度 844.55 亿元，已使用授信额度 286.40 亿元，剩余授信 429.11 亿元及其他融资额度 129.04 亿元。

（二）最近三年与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

最近三年与主要客户发生业务往来时，发行人未曾有严重违约现象。

（三）发行人发行及偿付直接债务融资工具历史情况

表 3-1：发行人发行及偿付直接债务融资工具历史情况

单位：亿元、%

公司名称	债券简称	发行日期	到期日期	发行规模	票面利率	偿还情况
上海张江（集团）有限公司	06 张江债	2006/5/19	2013/5/19	6.00	4.00	已按时兑付
	09 张江债	2009/6/10	2012/6/10	8.00	3.87	已按时兑付
	12 张江债	2012/5/18	2017/5/18	7.00	5.60	已按时兑付
	13 张江 MTN1	2013/2/1	2018/2/4	6.00	5.29	已按时兑付
	13 张江 CP001	2013/3/5	2014/3/6	20.00	4.26	已按时兑付
	13 张江 MTN2	2013/3/25	2018/3/26	5.80	5.23	已按时兑付
	14 张江 CP001	2014/9/5	2015/9/9	20.00	5.04	已按时兑付
	14 张江 SCP001	2014/10/15	2015/7/13	10.00	4.66	已按时兑付
	15 张江 SCP001	2015/8/11	2016/5/9	10.00	3.35	已按时兑付
	16 张江 SCP001	2016/5/12	2017/2/7	10.00	3.03	已按时兑付
	17 张江 01	2017/7/21	2022/7/25	11.00	4.45	已按时付息；尚在存续期
	18 张江 01	2018/4/10	2023/4/12	15.00	4.87	已按时付息；尚在存续期
	18 张江 02	2018/7/25	2023/7/30	6.00	4.29	已按时付息；尚在存续期
	19 张江集 SCP001	2019/11/20	2020/5/20	10.00	2.50	已按时兑付
	20 张江集 SCP001	2020/3/4	2020/9/2	10.00	2.20	尚在存续期
	20 张江集 MTN001	2020/3/26	2023/3/30	15.00	3.00	尚在存续期
	20 张江集 SCP002	2020/4/20	2020/7/21	10.00	1.65	尚在存续期

公司名称	债券简称	发行日期	到期日期	发行规模	票面利率	偿还情况
	20 张江集 SCP003	2020/5/28	2020/11/25	10.00	1.55	尚在存续期
上海张江高科技园区开发股份有限公司	07 张江 CP01	2007/1/30	2008/2/1	10.00	3.80	已按时兑付
	09 张江 CP01	2009/1/20	2010/1/21	10.00	2.90	已按时兑付
	09 沪张江	2009/12/9	2014/12/9	20.00	5.90	已按时兑付
	14 张江高科 CP001	2014/10/13	2015/10/14	5.00	4.90	已按时兑付
	14 张江 MTN001	2014/10/16	2017/10/17	9.00	5.00	已按时兑付
	14 张江高科 CP002	2014/11/19	2015/11/20	4.00	4.54	已按时兑付
	15 张江高科 MTN001	2015/7/9	2018/7/10	20.00	4.29	已按时兑付
	15 张江高科 SCP001	2015/10/28	2016/7/25	10.00	3.10	已按时兑付
	18 张江高科 SCP001	2018/7/2	2019/3/31	10.00	4.35	已按时兑付
	16 张江 01	2016/7/21	2021/7/26	20.00	3.63	已按时付息；尚在存续期
	16 张江 02	2016/10/19	2021/10/24	9.00	3.36	已按时付息；尚在存续期
	17 张江高科自贸区 PPN001	2017/11/24	2020/11/28	1.00	4.80	已按时付息；尚在存续期
	18 张江高科 MTN001	2018/6/29	2021/7/5	10.00	4.57	已按时付息；尚在存续期
	18 张江高科 MTN002	2018/11/2	2021/11/6	3.00	4.03	已按时付息；尚在存续期
	18 张江高科 PPN001	2018/12/28	2021/12/28	1.00	4.35	已按时付息；尚在存续期
	19 张江高科 SCP001	2019/10/21	2020/4/20	8.00	2.55	已按时兑付
	19 张江 01	2019/11/7	2024/11/11	7.65	3.60	尚在存续期
	20 张江 01	2020/1/10	2025/1/14	3.70	3.40	尚在存续期
	20 张江高科 SCP001	2020/3/12	2020/9/9	8.30	1.95	尚在存续期
	20 张江高科 MTN001	2020/4/10	2023/4/16	10.00	2.55	尚在存续期
合计				369.45	-	-

截至本募集说明书摘要签署日，发行人未出现过债务融资工具到期未偿付情形。

截至本募集说明书摘要签署日，发行人已发行尚未兑付的债券明细如下：

表 3-2：发行人已发行尚未兑付的债券明细

单位：亿元，%，年

序号	债券简称	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率（当前）	余额
1	16 张江 01	2016/7/21	2019/7/26	2021/7/26	3+2	20.00	3.63	14.65
2	16 张江 02	2016/10/19	2019/10/24	2021/10/24	3+2	9.00	3.36	2.61
3	17 张江 01	2017/7/21	2020/7/25	2022/7/25	3+2	11.00	4.45	11.00
4	18 张江 01	2018/4/10	2021/4/12	2023/4/12	3+2	15.00	4.87	15.00
5	18 张江 02	2018/7/25	2021/7/30	2023/7/30	3+2	6.00	4.29	6.00
6	19 张江 01	2019/11/07	2022/11/11	2024/11/11	3+2	7.65	3.60	7.65
7	20 张江 01	2020/1/10	2023/1/14	2025/1/14	3+2	3.70	3.40	3.70
公司债券小计		-	-	-	-	72.35		60.61
8	17 张江高科	2017/11/24	-	2020/11/28	3	1.00	4.80	1.00

序号	债券简称	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率(当前)	余额
	自贸区 PPN001							
9	18 张江高科 MTN001	2018/6/29	-	2021/7/5	3	10.00	4.57	10.00
10	18 张江高科 MTN002	2018/11/2	-	2021/11/6	3	3.00	4.03	3.00
11	18 张江高科 PPN001	2018/12/28	-	2021/12/28	3	1.00	4.35	1.00
12	20 张江集 SCP001	2020/3/4	-	2020/9/6	180D	10.00	2.20	10.00
13	20 张江高科 SCP001	2020/3/12	-	2020/9/9	180D	8.30	1.95	8.30
14	20 张江集 MTN001	2020/3/26	-	2023/3/30	3	15.00	3.00	15.00
15	20 张江高科 MTN001	2020/4/14	-	2023/4/16	3	10.00	2.55	10.00
16	20 张江集 SCP002	2020/4/20	-	2020/7/21	90D	10.00	1.65	10.00
17	20 张江集 SCP003	2020/5/28	-	2020/11/25	180D	10.00	1.55	10.00
债务融资工具小计		-	-	-	-	78.30		78.30
合计		-	-	-	-	150.65		138.91

截至本募集说明书摘要签署日，发行人已发行尚未兑付的公司债券余额 60.61 亿元，债务融资工具余额 78.30 亿元，合计余额 138.91 亿元。

（四）累计公司债券余额及其占发行人最近一期末净资产的比例

本期债券发行完毕后，本公司及合并报表范围内子公司在中华人民共和国境内公开发行且尚未兑付的公司债券、企业债券余额合计 72.61 亿元，占本公司截至 2019 年 12 月末经审计净资产（合并报表中所有者权益合计数）的比例为 38.60%，未超过本公司最近一期末合并口径净资产的 40.00%。

（五）发行人最近三年合并财务报表口径下的主要财务指标

表 3-3：发行人最近三年合并财务报表口径下的主要财务指标

主要财务指标	2019 年末	2018 年末	2017 年末
流动比率	1.09	1.27	1.38
速动比率	0.34	0.48	0.49
资产负债率	73.42%	72.87%	75.02%
主要财务指标	2019 年度	2018 年度	2017 年度
EBITDA 利息保障倍数	1.90	1.86	1.40
贷款偿还率	100.00%	100.00%	100.00%
利息偿付率	100.00%	100.00%	100.00%

注：除特别说明外，以上财务指标均按照合并报表口径计算。

上述财务指标的计算方法如下：

- 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=总负债/总资产；
- 4、EBITDA 利息保障倍数=（利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销）/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）；
- 5、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；
- 6、利息偿付率=实际支付利息/应付利息。

第四节 发行人基本情况

一、发行人概况

中文名称：上海张江（集团）有限公司

英文名称：SHANGHAI ZHANGJIANG （GROUP） CO.,LTD.

法定代表人：袁涛

成立日期：1992 年 7 月 3 日

注册资本：人民币 311,255.00 万元

实缴资本：人民币 311,255.00 万元

统一社会信用代码：913100001322080739

住所：中国（上海）自由贸易试验区张东路 1387 号 16 幢

办公地址：上海市张东路 1387 号 16 幢

邮政编码：201203

信息披露事务负责人：陈微微

电话：021-68796879

传真：021-68795981

所属行业：综合类

互联网址：www.zjpark.com

经营范围：高科技项目经营转让，市政基础设施开发设计，房地产经营，咨询，综合性商场，建筑材料，金属材料。【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、发行人历史沿革

发行人前身上海市张江高科技园区开发公司系根据上海市建设委员会“沪建经（92）第 519 号”《关于建立张江高科技园区开发公司的批复》，于 1992 年 7 月 3 日成立的全民所有制企业。成立时，发行人注册资本为 25,200.00 万元，并于 1992 年 7 月完成工商设立登记手续。

2000 年 1 月 26 日，经上海市浦东新区国有资产管理办公室“沪浦国资办（2000）012 号”《关于增加上海市张江高科技园区开发公司国家资本金的通知》决定，以地处张江高科技园区 150 万平米国有土地使用权作价投资给发行人，土地出让金折合人民币 9,900.00 万元，增资方式为实物增资，增加发行人国家资本金 9,900.00 万元。2001 年 1 月 18 日，经上海市浦东新区发展计划局“浦计国（2001）0069 号”《关于调增上海市张江高科技园区开发公司国家资本金的通知》同意，将张江科研教育区 4.2 平方公里土地以作价投资给公司，根据《上海市浦东新区国有土地使用权成片出让合同》沪浦（2001）第 018 号确定土地出让金折合人民币 42,000.00 万元，增资方式为实物增资，增加发行人国家资本金 42,000.00 万元。上述增资后，发行人注册资本为 77,100.00 万元。发行人并于 2001 年 3 月 22 日进行了企业国有资产变动产权登记表登记，经产权机关审定的国有注册资本为 77,100.00 万元。发行人于 2001 年 5 月完成上述增资的工商变更登记。

2003 年，上海市张江高科技园区开发公司改制为国有独资的上海张江（集团）有限公司，注册资本为 100,000.00 万元（相关批文包括（1）2001 年 10 月 11 日上海市人民政府“沪府[2001]42 号”《关于同意组建上海张江（集团）有限公司的批复》；（2）2002 年 3 月 8 日，上海市浦东新区国有资产管理办公室“浦国资（2002）11 号”《关于同意上海市张江高科技园区开发公司改制为国有独资的上海张江（集团）有限公司的批复》；（3）2003 年 1 月 21 日，上海市国有资产管理办公室“沪国有资产[2003]29 号”《关于同意上海市张江高科技园区开发公司改建为上海张江（集团）有限公司的批复》）。该次增资已经上海沪港金茂会计师事务所有限公司的《注册资本鉴证报告》（沪金审验（2008）第 77 号）鉴证。就本次改制重组，发行人已于 2003 年 1 月完成工商变更登记手续。

2008年9月,上海市浦东新区国有资产监督管理委员会作出“浦国资委(2008)222号”《关于资本公积转增注册资本的通知》,要求发行人以资本公积转增注册资本人民币20,000.00万元,增资方式为其他方式增资;2009年1月,上海市浦东新区国有资产监督管理委员会作出“浦国资委(2009)11号”《关于增加张江集团资本金的通知》和“浦国资委(2009)33号”《关于增加张江集团注册资本金的通知》,决定向发行人增加注册资本人民币4,867.00万元和人民币75,000.00万元,上述增资形式为货币增资。上述增资后,发行人注册资本为199,867.00万元。本次增资已经上海沪港金茂会计师事务所有限公司出具的编号为“沪金审验(2009)第005号”《验资报告》验证。就本次增资,发行人已于2009年3月完成相应工商变更登记手续。

2009年9月29日,经上海市浦东新区国有资产监督管理委员会“浦国资委[2009]291号”《关于2009年度区本级国有资本经营预算执行有关事项的通知》决定,追加发行人资本金人民币888.00万元。2009年12月22日,经上海市浦东新区国有资产监督管理委员会“浦国资委[2009]402号”《关于增加张江集团注册资本金的通知》同意,增加发行人注册资本金人民币105,000.00万元。经上述增资,发行人注册资本为人民币305,755.00万元。本次增资方式为货币增资和其他方式增资。本次增资已经上海沪港金茂会计师事务所有限公司编号为“沪金审验(2009)第129号”《验资报告》验证。就本次增资,发行人已于2010年4月完成相应工商变更登记手续。

2010年8月12日,经上海市浦东新区国有资产监督管理委员会“浦国资委[2010]245号”《关于上海张江(集团)有限公司增资及章程修改的批复》决定,同意发行人将未分配利润5,500.00万元转增实收资本。经上述增资,发行人注册资本为人民币311,255.00万元。上述增资形式为其他方式增资。本次增资已经上海沪港金茂会计师事务所有限公司出具的编号为“沪金审验(2010)第47号”《验资报告》验证。就本次增资,发行人已于2010年8月完成相应工商变更登记手续。

截至本募集说明书摘要签署日,公司持有统一社会信用代码为913100001322080739的营业执照,注册资本为人民币311,255.00万元。经营范

围为高科技项目经营转让，市政基础设施开发设计，房地产经营，咨询，综合性商场，建筑材料，金属材料。【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】

截至 2019 年末，公司合并口径总资产为 707.88 亿元，所有者权益为 188.12 亿元，资产负债率为 73.42%；2019 年度公司合并口径实现营业总收入 63.89 亿元，归属于母公司所有者的净利润 3.04 亿元，经营活动产生的现金流量净额为 -54.05 亿元。

最近三年，公司控股股东及实际控制人未发生变更。

三、报告期内重大资产重组情况

报告期内，发行人不存在《上市公司重大资产重组管理办法》中规定的重大资产重组情况。

四、前十名股东持股情况

截至2019年末，发行人股东名册及股权结构如下：

单位：万元、%			
序号	股东名称	注册资本	持股比例
1	上海市浦东新区国有资产监督管理委员会	311,255.00	100.00

张江集团的控股股东及实际控制人为浦东新区国有资产监督管理委员会，出资比例占发行人注册资本的100%。

五、发行人的组织结构及权益投资情况

（一）发行人的股权结构

截至2019年末，公司的股权结构图如下：

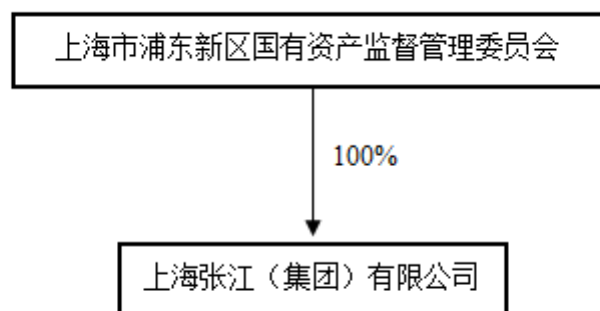


图 4-1：公司股权结构图

（二）发行人的组织结构

张江集团系由上海市人民政府授权浦东新区国资委出资组建的国有独资公司。张江集团的合并、分立、解散、增减资本和发行公司债券等重大决策由浦东新区国资委审批。张江集团不设股东会，只设立董事会、总经理及监事会。

发行人主要设置办公室、党委办公室、人力资源部、财务管理部、投资管理部、规划发展部、法务室、审计室（监察室）、前期开发部、采购中心、招商服务中心等11个部门。各部门间岗位职责明确，配合有效。集团建立了绩效考核制度，形成了较为合理的管理层和员工激励和约束机制。

发行人设置的11个部门，主要职能如下：

1、办公室

主要职责：（1）业务协调：负责建立并持续完善公司管理制度体系；围绕集团战略，对各项重点工作进行督办；统筹信息化平台建设，以信息化手段，优化业务流程和制度管理；负责集团信息报送、统筹上报稿件管理；文秘工作（含机要及保密工作）。（2）政府关系：负责集团政府关系事务的沟通协调；牵头组织各类政府调研、接待、会议、活动等的安排。（3）行政及后勤事务：统筹协调集团各类行政后勤事务，并做好物业、会务、用餐、医务、办公家具及设备、档案等供应商管控；承担集团安委办日常工作职责；统筹集团信访工作。以张江园区产业发展为核心，组织、策划集团层面的相关课题研究；负责集团公司综合性稿件（非规划计划类）、公司领导的重要工作报告以及全局性会议讲稿的起草工作。（4）EHS办公室工作：负责建立并持续完善EHS管理制度及平台建设，

承担集团管辖范围内的环境保护、城市运行、安全生产、维稳信访、应急抢险及其他需控制的综合管控工作。承担应急指挥工作，承担专家联络及专业服务商的管理工作，承担EHS事务对外联络及协调工作，负责EHS相关工作的年度考核。

2、党委办公室

主要职责：组织实施上级党委和集团公司党委部署的各项工作任务，承担集团系统党的建设、思想政治工作、组织、宣传、精神文明创建、纪检监察、统战群团、人民武装工作；对口协调社会综合治理和稳定工作；工会、团委、妇联等群团工作对口联系；企业文化建设。

3、人力资源部

主要职责：负责集团公司人力资源规划、设计公司的组织架构、进行工作分析、人员招聘、测试选拔、薪酬福利、绩效考核、员工培训发展、干部管理、员工关系、员工职业生涯规划等人力资源开发及管理方面工作，管理及指导各投资企业开展人力资源工作。负责集团系统的因公出境归口管理和指导等外事工作。

4、财务管理部

主要职责：负责集团本部日常经营活动的会计核算、编制财务报表、进行纳税申报。负责集团合并报表编制与分析；组织集团和集团本部年度经营预算的编制、合并；对预算及执行情况进行分析；负责到期贷款的归还、转贷以及利息的支付；根据集团经营需要筹集新的资金；保证集团结算中心资金支付的安全；起草、拟订、完善与推行财务相关制度。对投资企业的财务业务进行管理和指导，通过财务总监加强对投资企业经济运行安全合规的监管，维护集团的整体利益。

5、投资管理部

主要职责：负责集团长期股权项目投资、投后管理及退出投资的工作；负责长期股权项目投资、投后管理及退出投资的制度建设及管理实施；负责对投资企业的日常联系及权益管理。承担集团体系物业经营管理职能，包括物业资产的经营策划、产品定价原则、物业公司选聘、物业中大修方案及相关规则的制定。

6、规划发展部

规划与设计工作：（1）参与园区总体规划及建设规划、相关单元控制性详细规划等法定规划的编制，以及各类专项法定规划的委托编制。根据政府规划编制要求，负责城市概念设计、城市设计深化、与规划编制有关的专项研究等工作。

（2）围绕集团总部的自建项目开发，负责组织开展区域综合开发方案、项目选址、公共设施功能定位、重大项目概念方案设计等，为获取土地创造条件，并指导后期开发。（3）围绕集团重大资源拓展和园区共性规划问题，负责开展相关前期与储备研究、基础与前瞻研究。

土地管理与获取工作：（1）负责园区土地资源的日常管理工作，包括定期梳理园区土地资源状况；编制并上报园区土地储备规划、土地出让计划等；配合政府相关部门及进区企业项目，做好园区土地出让的相关工作。（2）负责集团本部涉及划拨、协议转让、定向转让的土地资源获取工作，并协助子公司土地获取的相关工作。

计划与项目工作：（1）常规计划管理。负责集团中长期计划、年度经营计划、季度经营计划的编制上报、下达推进和进度管理；负责与开发业务相关的各类考核工作；以及集团各类统计报表的上报工作。（2）重大项目管控。负责组织召集集团项目管理专题会，以项目会为平台、对集团体系的重大开发项目进行决策管控。负责集团自建项目的代建委托，负责制定空间产品、绿化景观等设计标准。

7、法务室

主要职责：对公司的经营决策和经营方案提出法律意见和建议；公司合同审核，全程参加重大项目合同的起草和谈判工作；管理公司合同专用章，做好合同的归档；商标、版权注册及保护、公司本部营业执照管理；为具体业务工作提供法律咨询；参与处理相关纠纷诉讼及合同履行中产生的问题；律师选聘及监督管理；建立投资企业法律管理体系；做好法律专业培训。

8、审计室（含监察室，与审计室合署办公）

审计室主要职责：负责集团公司及其投资企业和项目的各类内部审计；根据集团公司领导及各投资企业董事会决议要求负责专项审计；集团公司所持股权、固定资产及无形资产的评估及子公司评估一级单位审核、转报等工作；工程成本管理，代建项目投资监理的委托和管理，代建项目的工程结算审价；推动集团公司内部控制建设。

监察室主要职责：对问题线索进行研判，提出处置意见和处置方案；对集团管辖的党员干部采用谈话函询、初步核实方式处置问题线索，形成情况报告和处理意见报批；对经过初步核实，存在严重违纪需要追究党纪责任的，进行立案审查，形成审查报告报批后，依照规定移送审理；配合国资委派驻纪检组或相关纪检监察机构办理相关案件的调查工作；对集团系统工作人员依法履职、廉洁从业等情况进行监督检查。

9、前期开发部

主要职责：负责集团及委托开发区域的土地前期开发过程中的征地、动拆迁等相关工作；负责“一平包干”协议的洽谈与签订；推进动迁进度、对接付款进度；负责土地移交后的土地管理；负责项目地块内管线、绿化苗木的迁移工作；负责“七通一平”及绿化、河道等配套建设工作；负责与政府相关单位的沟通和协调；指导并协助各基地公司的土地前期开发工作。

10、采购中心

主要职责：负责集团采购招标工作的制度、管理办法及流程的制定；负责集团年度采购招标计划和预算的编制及落实（包括并不限于工程总承包、专业分包工程、设备材料、咨询服务等）；建立集团各类供应商库，及负责对供应商的评估和管理；协助前期开发部市政、园林绿化工程的招标管理和项目管理；监督和指导集团二层面公司的采购招标。

11、招商服务中心

市场营销工作：（1）品牌运维：负责集团的品牌维护、管理与价值提升。制定并不断完善品牌管理规范；（2）公关传播：负责集团的公共关系，组织策划相关活动，开展相应合作，负责集团各类产品、服务和其他重要信息的对外传

播，维护和提升集团公众形象；（3）媒体关系：统筹集团体系内网站、微博、微信、报刊杂志等媒体的运营管理，负责集团与媒体的沟通，维护和提升媒体关系，负责张江集团和园区的舆情监测与应对。

招商服务工作：（1）项目招商：按照不断厚植现有产业发展优势、积极培育新兴产业的要求，采用多种方式布点建群，不断拓展招商渠道，进行细分产业领域的精准招商与战略招商；（2）资源管理：统筹管理张江集团体系内产业招商与客户服务工作，建立完善和维护张江园区各类企业、机构、平台、人才等数据库，搭建平台为园区客户提供全生命周期管理和服务，负责制定招商项目准入标准和协调机制，统筹管理集团系统产业承载空间；（3）产业研究：在战略规划部门做好宏观产业布局的基础上，负责细分产业研究，建立并维护细分行业的专家智库。持续关注新兴产业发展动态，完成细分产业专项调研；（4）政策对接：及时研究各级政府出台的产业发展与人才服务政策，协助管理部门在园区内进行宣传发动，帮助企业和人才进行政策咨询和申请；（5）安商稳商：负责集团体系客户服务相关活动的策划、组织与开展，做好重点企业、重点人才联络等服务工作。

生态营造工作：（1）平台建设：与政府相关部门和市场机构合作，争取各类公共服务平台、成果转化平台、创新资源对接平台、科技研发与金融服务平台等功能性载体落户张江，或在张江进一步发挥效能，助力产业发展与人才集聚；（2）政策推动：研究产业规律和企业需求，推动政府相关政策改革与创新；（3）配套建议：根据产业发展、功能提升和客户服务需要，负责对园区商业网点、文体设施、人才公寓、交通短驳等资源配套提出建议；（4）资源获取：配合集团相关职能条线，做好土地、房产等发展资源获取工作；（5）外部评价：负责会同相关职能条线开展独立的园区满意度调研，包括但不限于对物业管理、楼宇空间、设施设备、商业配套等服务项目的客户满意度调查，提升园区综合服务水平。

（三）发行人子公司的情况

截至2019年末，公司纳入报表合并范围的子公司共有109家，其中2级子公司27家，具体情况如下：

表 4-1：发行人纳入合并报表范围的二级子公司情况

单位：%、万元

序号	公司名称	持股比例	注册地	注册资本
1	上海张江高科技园区开发股份有限公司	50.75	上海	154,868.96
2	上海张江生物医药产业发展有限公司	100	上海	6,992.15
3	上海张江生物医药基地开发有限公司	66.74	上海	100,000.00
4	上海市银行卡产业园开发有限公司	96.67	上海	50,000.00
5	上海张江高科技园区置业有限公司	58.15	上海	13,128.00
6	上海张江投资创业服务有限公司	100	上海	1,000.00
7	上海张江慧诚企业管理有限公司	100	上海	1,000.00
8	上海张江国信安地产有限公司	100	上海	7,000.00
9	上海张江科技创业投资有限公司	100	上海	100,000.00
10	上海张江文化控股有限公司	100	上海	45,225.00
11	上海张江医疗器械产业发展有限公司	51	上海	32,000.00
12	上海金科加油站有限公司	63.08	上海	400.00
13	上海新张江物业管理有限公司	69.01	上海	1,000.00
14	张江汉世纪创业投资有限公司	60	上海	6,330.00
15	ShanghaiZJHi-TechInvestmentCorporation	100	香港	USD6,780.00
16	上海张江艾西益外币兑换有限公司	51.00	上海	3,000.00
17	上海张江代持股服务有限公司	100	上海	20,000.00
18	上海张润置业有限公司	100	上海	6,700.00
19	上海张江临港投资开发有限公司	100	上海	30,000.00
20	上海市浦东第六房屋征收服务事务所有限公司	100	上海	1,000.00
21	上海国际医学园区集团有限公司	84.59	上海	120,500.00
22	上海张江孙桥建设开发有限公司	60	上海	30,000.00
23	上海张投国聚文化发展有限公司	100	上海	50,000.00
24	上海志同房地产有限公司	100	上海	550.00
25	上海浦东康桥(集团)有限公司	99.62	上海	94,500.00
26	上海张江创新药产业基地建设有限公司	85	上海	10,000.00
27	上海张投国业科技发展有限公司	100	上海	20,000.00

发行人主要子公司基本情况如下：

1、上海张江高科技园区开发股份有限公司

上海张江高科技园区开发股份有限公司是由张江集团独家发起，采用社会募集方式设立的境内 A 股上市公司，在上交所挂牌上市（股票代码 600895）。经过数次年度利润分配和资本公积金转增股本及增、配股后，目前总股本已增至人民币 154,868.96 万股，截至 2019 年末，张江集团持股比例为 50.75%。

该公司经营范围包括：房地产开发与经营，公司受让地块内的土地开发与土地使用权经营，市政基础设施建设投资，物业投资和经营管理，商业化高科技项目投资与经营，设备供应与安装，建筑材料经营，仓储投资，与上述有关的有偿咨询业务，经营各类商品和技术的进出口（不另附进出口商品目录），但国家限

定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外。【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】

截至 2019 年末，该公司总资产 256.17 亿元，负债总额 125.16 亿元，所有者权益合计 131.02 亿元；2019 年该公司实现营业收入 14.77 亿元，净利润 5.31 亿元。

2、上海张江科技创业投资有限公司

上海张江科技投资有限公司成立于 2004 年 10 月 9 日，系由张江集团全额出资组建的有限责任公司，截至 2019 年末，注册资本 10 亿元，发行人持股比例为 100%。

该公司经营范围包括：创业投资业务，代理其他创业投资企业等机构或个人的创业投资业务，创业投资咨询业务，为创业企业提供创业管理服务业务，参与设立创业投资企业与创业投资管理顾问机构。【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】

截至 2019 年末，该公司总资产 50.78 亿元，负债总额 19.46 亿元，所有者权益合计 31.31 亿元；2019 年度该公司实现营业收入 0.92 亿元，投资收益-0.23 亿元，净利润 0.69 亿元。

3、上海浦东康桥（集团）有限公司

上海浦东康桥(集团)有限公司成立于 1994 年 7 月 27 日，截至 2019 年末，注册资本 9.45 亿元，发行人持股比例 99.62%。

该公司经营范围包括：实业投资，市政设施投资，资产管理，资产托管，国内贸易（除专项），企业管理，财务咨询，商务信息咨询，仓储，从事货物及技术的进出口业务。【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】

截至 2019 年末，该公司总资产 87.36 亿元，负债总额 59.61 亿元，所有者权益合计 27.76 亿元；2019 年度该公司实现营业收入 13.70 亿元，净利润 0.10 亿元。

4、上海国际医学园区集团有限公司

上海国际医学园区集团有限公司成立于 2003 年 4 月 10 日,截至 2019 年末,注册资本 12.05 亿元。发行人持股比例 79.50%。

该公司经营范围包括:地产开发,实业投资,商务咨询(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】

截至 2019 年末,该公司总资产 46.89 亿元,负债总额 34.10 亿元,所有者权益合计 12.79 亿元;2019 年度该公司实现营业收入 2.33 亿元,净利润-0.61 亿元。

5、上海张江生物医药基地开发有限公司

上海张江生物医药基地开发有限公司为国有控股有限责任公司,于 2001 年 9 月 18 日注册成立,截至 2019 年末,注册资本为人民币 10.00 亿元,发行人持股比例为 66.74%。

该公司主要经营范围为:张江生物医药基地内土地成片开发和经营,高科技孵化设施开发与经营,创业投资,生物医药科技成果推广与转化,物业管理与咨询,建筑材料的销售。【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】

截至 2019 年末,该公司总资产 33.00 亿元,负债总额 17.41 亿元,所有者权益合计 15.59 亿元;2019 年度该公司实现营业收入 4.47 亿元,净利润 1.17 亿元。

6、Shanghai ZJ Hi-Tech Investment Corporation

该公司为发行人在境外设立的 SPV 公司,公司未开展实质性经营。

截至 2019 年末,该公司总资产为 2.65 亿美元,所有者权益合计 2.64 亿美元;2019 年度该公司无营业收入,净利润 2,324 万美元。

7、上海市银行卡产业园开发有限公司

上海市银行卡产业园开发有限公司系上海唐镇投资发展(集团)有限公司与上海张江(集团)有限公司共同组建的有限责任公司,于 2002 年 7 月 30 日注册成立,截至 2019 年末,注册资本为人民币 5.00 亿元,发行人持股比例为 96.67%。

该公司主要经营范围为：上海市银行卡产业园项目及基础设施开发，房地产的开发经营，实业投资，投资管理，国内贸易（专项除外），仓储（除危险品），以上相关业务的咨询服务。【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】

截至 2019 年末，该公司总资产 49.55 亿元，负债总额 37.51 亿元，所有者权益合计 12.04 亿元；2018 年度该公司实现营业收入 14.25 亿元，净利润 3.47 亿元。

8、上海张江文化控股有限公司

上海张江文化控股有限公司系上海张江（集团）有限公司控股的有限责任公司，于 2008 年 3 月 18 日注册成立，截至 2019 年末，注册资本为 4.52 亿元，发行人持股比例为 100%。

该公司主要经营范围为：文化产业投资及管理，资产投资，投资咨询，商务咨询，物业管理，会务服务，房地产开发与经营，国内贸易，国际贸易，电影放映，演出场馆经营管理，文艺创作与表演，演出经纪，票务代理，停车场馆经营，自有房屋租赁，自有设备租赁，广告的设计、制作、代理、发布，风景园林建设工程专项设计，建筑专业建设工程设计，公关活动策划，文化艺术交流活动策划，企业营销策划，电子设备、计算机硬件、装饰材料、工艺美术品（象牙及其制品除外）、文化用品、玩具的销售，图文设计、制作，软件的设计、制作、销售，体育赛事活动策划，体育场馆经营管理，摄影服务，建筑装饰装修建设工程设计施工一体化。【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】

截至 2019 年末，该公司总资产 8.53 亿元，负债总额 1.05 亿元，所有者权益合计 7.48 亿元；2019 年度该公司实现营业收入 0.74 亿元，净利润 0.07 亿元。

9、上海张投国聚文化发展有限公司

上海张投国聚文化发展有限公司系上海张江（集团）有限公司控股的有限责任公司，于 2016 年 9 月 14 日注册成立，截至 2019 年末，注册资本为 5.00 亿元，发行人持股比例为 100%。

该公司主要经营范围为：文化艺术交流活动策划，各类广告的设计、制作、代理、发布，会展服务，自有房屋租赁，停车场（库）经营，众创空间经营管理。

【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】

截至 2019 年末，该公司总资产 14.90 亿元，负债总额 11.18 亿元，所有者权益合计 3.72 亿元；2019 年度该公司实现营业收入 0.63 亿元，净利润-0.40 亿元。

10、上海张江临港投资开发有限公司

上海张江临港投资开发有限公司系上海张江（集团）有限公司控股的有限责任公司，于 2014 年 9 月 23 日注册成立，截至 2019 年末，注册资本为 3.00 亿元，发行人持股比例为 100%。

该公司主要经营范围为：房地产开发与经营，房地产信息咨询（除经纪），物业管理，建材、花卉苗木的销售。**【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】**

截至 2019 年末，该公司总资产 9.67 亿元，负债总额 6.89 亿元，所有者权益合计 2.78 亿元；2019 年度该公司实现营业收入 57.26 亿元，净利润-0.06 亿元。

11、上海张江代持股服务有限公司

上海张江代持股服务有限公司系上海张江（集团）有限公司控股的有限责任公司，于 2012 年 7 月 11 日注册成立，截至 2019 年末，注册资本为 2.00 亿元，发行人持股比例为 100%。

该公司主要经营范围为：代持股服务。**【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】**

截至 2019 年末，该公司总资产 2.11 亿元，负债总额 0.01 亿元，所有者权益合计 2.10 亿元；2019 年度该公司无营业收入，净利润 748.89 万元。

12、上海张江医疗器械产业发展有限公司

上海张江医疗器械产业发展有限公司为国有控股的有限责任公司，于 2004 年 3 月 24 日注册成立，截至 2019 年末，注册资本为人民币 3.2 亿元，发行人持股比例为 51%。

该公司主要经营范围为：医疗器械领域内的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务，高科技成果转化，房地产开发与经营，建筑业（按许可资质经营），创业投资，物业管理，建材销售。【企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营】

截至 2019 年末，该公司总资产 13.54 亿元，负债总额 13.04 亿元，所有者权益合计 0.50 亿元；2018 年度该公司实现营业收入 0.59 亿元，净利润-0.55 亿元。

（四）发行人重要合营、联营公司情况

截至2019年末，发行人参股公司36家，其中合营企业2家，联营企业34家，见下表：

表 4-2：截至 2019 年末发行人合营、联营公司情况

单位：%、万元

合营企业			
序号	被投资单位全称	持股比例	注册资本
1	上海圆丰文化发展有限公司	50.00	58,000.00
2	上海张江转化医学研发中心有限公司	50.00	1,000.00
联营企业			
1	上海信源张江有限公司	33.00	USD1,588.80
2	上海浦东软件园股份有限公司	30.36	30,000.00
3	时代出版传媒投资研发中心（上海）有限公司	24.00	3,000.00
4	上海东明瀛洲投资开发有限公司	40.00	30,000.00
5	上海中药制药技术有限公司	27.96	1,661.00
6	上海益诺思生物技术股份有限公司	16.86	5,931.22
7	上海市张江高科技园区新能源技术有限公司	0.49	10,394.25
8	北京金科汉世纪创业投资有限公司	38.46	1,400.00
9	上海浦东创业投资有限公司	35.50	10,000.00
10	上海泽生科技开发股份有限公司	20.00	18,198.15
11	上海市再担保有限公司	24.97	100,103.32
12	上海塔瑞莎生物技术有限公司	25.00	2,000.00
13	上海东方惠金文化产业创业投资有限公司	30.00	38,417.00
14	上海开文物业管理有限公司	36.00	1,562.50
15	上海国际医学中心有限公司	18.83	65,292.21
16	上海电信创世纪建设有限公司	50.00	14,500.00
17	上海浦东新区龙象小额贷款有限公司	20.00	20,000.00
18	上海周康拆迁有限公司	50.00	1,300.00
19	上海长平投资咨询有限公司	50.00	10.00
20	上海康及通物流有限公司	40.00	800.00
21	上海数讯信息技术有限公司	28.96	5,000.00
22	上海张江新希望企业有限公司	30.00	16,000.00
23	上海张江微电子港有限公司	49.50	37,083.00

24	上海大道置业有限公司	6.47	USD1,629.00
25	上海股权托管交易中心股份有限公司	23.25	12,000.00
26	上海张江联和置地有限公司	40.00	1,000.00
27	上海机械电脑有限公司	68.47	4,099.05
28	上海科创中心股权投资基金管理有限公司	40.00	10,000.00
29	上海张江浩珩创新股权投资管理有限公司	49.00	1,000.00
30	上海鲲鹏投资发展有限公司	30.00	7,335.00
31	上海枫逸股权投资基金管理有限公司	45.45	11,000.00
32	深圳市张江星河投资企业（有限合伙）	6.50	10,000.00
33	川河集团有限公司	29.90	HKD44,224.40
34	上海光全投资中心（有限合伙）	48.00	68,410.00

注 1：合营企业指投资双方或若干方共同决策的企业，投资比例大多为 50%；联营企业是指对公司决策有重大影响但没有起到决定性控制的企业，一般投资比例在 20%-50%之间。

注 2：发行人持股上海振华重工钢结构有限公司 51%，但由于实际控制人为振华重工方面，故不纳入发行人合并报表范围。

注 3：发行人持股上海机械电脑有限公司 68.47%，但由于上海机械电脑有限公司目前处于清算过程中，故不纳入合并报表范围。

注 4：发行人分别持股上海长平投资咨询有限公司、上海电信创世纪建设有限公司、上海周康拆迁有限公司 50%，但由于发行人属于履行政府职能，仅履行出资义务不实际参与决策，故计入联营企业。

发行人重要合营、联营企业基本情况如下：

1、上海圆丰文化发展有限公司

上海圆丰文化发展有限公司成立于 2012 年 11 月 5 日，截至 2019 年末，注册资本为人民币 58,000 万元，发行人持股比例为 50%。

该公司经营范围包括：文化艺术交流策划，文化产业投资及投资管理，资产管理，投资咨询，商务咨询，物业管理，会务服务，房地产开发与经营，自有房屋租赁，建材、文具用品、体育用品、计算机软件及辅助设备、电子产品的销售，从事货物与技术的进出口业务，建筑装饰装修建设工程设计施工一体化，停车场（库）经营管理。【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】

截至2019年末，该公司总资产11.51亿元，负债总额6.08亿元，所有者权益合计5.43亿元；2019年度该公司实现营业收入0.81亿元，净利润0.09亿元。

2、上海国际医学中心有限公司

上海国际医学中心有限公司系张江集团子公司上海国际医学园区集团有限公司与其余 8 家企业共同出资成立的有限责任公司，于 2010 年 3 月 11 日成立。

截至 2019 年末，该公司注册资本为人民币 65,292.21 万元，发行人持股比例为 19.91%。

该公司的经营范围包括：预防保健科、内科、外科、妇产科、儿科、眼科、耳鼻咽喉科、口腔科、皮肤科、肿瘤科、急诊医学科、麻醉科、医学检验科、病理科、医学影像科（凭许可证经营）。【企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营】

截至 2019 年末，该公司总资产 10.76 亿元，负债总额 7.59 亿元，所有者权益合计 3.17 亿元；2018 年度该公司实现营业收入 3.52 亿元，净利润-0.36 亿元。

3、上海浦东软件园股份有限公司

上海浦东软件园股份有限公司系由中国电子信息产业集团有限公司、上海浦东发展（集团）有限公司与上海张江（集团）有限公司等6家投资主体共同出资组建，于1992年7月20日成立。截至2019年末，该公司注册资本为人民币3亿元，发行人持股比例为30.36%。

该公司经营范围包括：软件园的综合开发经营及物业管理，受让地块内的土地开发与经营管理，土地成片开发，信息产品（包括计算机、软件、通讯、微电子）的研究、开发、生产、经营、系统集成和技术服务，弱电工程的设计、安装，进出口业务（按外经贸委1993年275号文执行），高科技项目开发、经营、转让，商务信息咨询，房地产开发与经营，旅店住宿，会展服务。【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】

截至2019年末，该公司总资产46.02亿元，负债总额27.16亿元，所有者权益合计18.86亿元；2019年度该公司实现营业收入8.85亿元，净利润1.79亿元。

4、上海张江微电子港有限公司

上海张江微电子港有限公司系由上海汤臣房地产开发有限公司与上海张江（集团）有限公司共同出资组建，成立于2001年7月24日。截至2019年末，该公司注册资本为人民币37,083万元，发行人持股比例为49.50%。

该公司经营范围包括：在张江高科技园区微电子港基地土地内（1.33平方公里）从事土地开发与经营、房地产开发与经营、微电子项目孵化。【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】

截至2019年末，该公司总资产26.66亿元，负债总额9.78亿元，所有者权益合计16.88亿元；2018年度该公司实现营业收入1.99亿元，净利润1.02亿元。

5、上海市再担保有限公司

上海市再担保有限公司系张江集团子公司上海张江科技创业投资有限公司与上海上实（集团）有限公司等4家公司共同出资成立的有限责任公司。截至2019年末，该公司注册资本为人民币100,103.32万元，发行人持股比例为24.97%。

该公司经营范围包括：担保、再担保业务，投资及投资咨询，资产管理，会展服务。【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】

截至2019年末，该公司总资产12.76亿元，负债总额2.26亿元，所有者权益合计10.50亿元；2019年度该公司实现营业收入0.46亿元，净利润0.04亿元。

6、上海东方惠金文化产业创业投资有限公司

上海东方惠金文化产业创业投资有限公司系张江集团子公司上海张江文化控股有限公司与上海文化广播影视集团有限公司、上海精文投资有限公司共同出资组建的有限责任公司。截至2019年末，该公司注册资本为人民币38,417万元，发行人持股比例为30%。

该公司经营范围包括：文化产业创业投资，创业投资管理，创业投资咨询（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】

截至2019年末，该公司总资产4.73亿元，负债总额0.01亿元，所有者权益合计4.72亿元；2019年度该公司未实现营业收入，净利润0.51亿元。

六、发行人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

发行人是上海市人民政府批准成立的国有独资企业，由上海市浦东新区国有资产监督管理委员会履行出资人职责，对公司实行国有资产授权经营，因此发行人控股股东及实际控制人为上海市浦东新区国有资产监督管理委员会。自上海张江（集团）有限公司成立起，浦东新区国有资产监督管理委员会一直为独资控股股东。

浦东新区国资委的主要职责是根据浦东新区政府授权，依照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国企业国有资产法》等法律和法规，履行出资人职责，监管浦东新区国家出资企业的国有资产，加强国有资产的管理工作；制定本系统党的建设规划并组织实施，研究浦东新区国资国企改革和发展、党的建设及其他重大问题和重要事项建立和完善国有资产保值增值指标体系，强化国有资产经营财务监督和风险控制，通过规划、预决算、审计、统计、稽核、资产评估、产权交易等对所监管企业国有资本的运营情况进行监督，维护国有出资人的权益；根据市、区改革的总体部署，研究编制浦东新区国家出资企业改革发展的总体规划，推进企业的改革和重组，推进现代企业制度建设，组织实施国有经济布局 and 结构的战略性调整等。

截至本募集说明书摘要签署日，发行人的控股股东和实际控制人未有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。

（二）发行人的独立性

发行人在出资人上海市浦东新区国资委授权的范围内，进行国有资产的经营和管理，公司与上海市浦东新区国资委之间在人员、业务、资产、财务、机构上完全分开，做到了业务及资产独立、机构完整、财务独立，在经营管理各个环节保持应有的独立性。

1、业务独立性

发行人与出资人在业务方面已经分开，独立从事《企业法人营业执照》核准的经营范围内的业务，具有独立完整的业务及自主经营能力。

2、人员独立性

发行人按照《公司法》有关规定建立了健全的法人治理结构。出资人推荐的董事、监事人选均按照《公司章程》的规定，履行了合法的程序。发行人拥有系统化的管理规章和制度。公司在劳动、人事及工资管理等方面独立于出资人。

3、资产独立性

发行人与出资人在资产方面已经分开，对生产经营中使用的房产、设施、设备以及商标等无形资产拥有独立完整的产权，该等资产可以完整地用于从事公司的生产经营活动。

4、机构独立性

发行人与出资人在机构方面已经分开，不存在与出资人合署办公的情况；公司依据法律法规、规范性文件及公司章程的规定设立董事会、监事会等，同时建立了独立的内部组织结构，各部门之间职责分明、相互协调，独立行使经营管理职权。

5、财务独立性

发行人与出资人在财务方面已经分开，设立了独立的财务会计部门，具有独立的会计核算体系和财务管理制度，依法独立核算并独立进行财务决策；公司拥有独立的银行账号和税务登记号，依法独立纳税。

七、发行人法人治理结构

张江集团系由上海市人民政府授权浦东新区国资委出资组建的国有独资公司。张江集团的合并、分立、解散、增减资本和发行公司债券等重大决策由浦东新区国资委审批。张江集团不设股东大会，只设立董事会、总经理及监事会。张江集团依据《中华人民共和国公司法》建立了现代化法人治理结构。目前，发行人治理结构基本情况如下：

1、出资人

发行人出资人为上海市浦东新区国资委，浦东新区国资委依照《公司法》、《企业国有资产法》等法律、法规以及公司章程规定，依据浦东新区人民政府的授权，履行出资人职责。

公司不设股东会，由出资人依法单独行使以下职权：

- （1）审议批准公司发展战略规划和经营方针；
- （2）审议批准公司投资计划；
- （3）委派非由职工代表担任的董事、监事，指定公司董事长、副董事长、监事会主席；决定有关董事、监事的报酬事项及奖惩事项；提名公司总经理；
- （4）审议批准董事会报告；
- （5）审议批准监事会报告；
- （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）决定公司增加或者减少注册资本；
- （9）决定发行公司债券或其他具有债券性质的证券；
- （10）决定公司出资转让、合并、分立、变更公司形式、解散和清算事宜；
- （11）制定和修改公司章程；
- （12）决定公司累计超过公司最近一期经审计的合并净资产30%或单笔金额超过公司最近一期经审计的合并净资产10%的资产处置；决定为浦东新区国资委系统外的企业提供担保事项；
- （13）批准董事会提交的公司内部改革重组、股份制改造方案、重要子公司的股权转让、合并、分立、解散和清算等重大事项；
- （14）决定聘任或解聘会计师事务所，必要时决定对公司重要经济活动和重大财务事项进行审计；
- （15）决定重大会计政策和会计估计变更方案；
- （16）公司章程其他条款规定应当由出资人行使的职权。

出资人行使上述职权应采用书面形式并及时通知公司，保障决策的透明度和时效性。

2、总经理和副总经理

发行人总经理的委派和管理按国有企业领导人管理权限实施。本公司总经理依据浦东新区国资委要求及公司章程规定，就公司重大经营事项和经营情况向浦东新区国资委汇报。副总经理在总经理领导下协助总经理工作。

总经理对董事会负责，行使下列职权：

- （1）主持公司的生产经营管理工作；
- （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制度；
- （6）拟订公司的经营计划和投资草案；
- （7）拟订公司的年度财务预算、决算草案；
- （8）拟订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （9）拟订公司增加或减少注册资本以及发行公司债券或其他具有债券性质的证券的方案；
- （10）拟订公司合并、分立、解散、变更公司形式的方案；
- （11）决定公司以发行公司债券或者其他具有债券性质的证券以外的方式进行融资；
- （12）决定聘任或者解聘除应由出资人任免以外的其他管理人员事宜；
- （13）召集并主持总经理办公会议；
- （14）出资人或董事会授予的其他职权。

3、总经理办公会议

总经理办公会议（以下简称“总办会”）由总经理主持，副总经理及其他高级管理人员出席。

总办会议事范围：经董事会授权，总办会研究决定公司战略规划、经营计划、投资计划、投资方案、内部管理机构设置、基本管理制度等总办会议事规则规定的重大事项。

总经理办公会议由总经理主持，副总经理及其他高级管理人员出席。总经理、副总经理对职权范围内决定的重大问题，承担相应的责任。

4、董事会

发行人董事会由五名董事组成，其中包括职工代表一名。职工代表由公司职工代会选举产生，其余董事由出资人委派，董事会成员中应包括由出资人委派的一名外部董事。董事每届任期为三年，连选可以连任。董事会设董事长1名，由出资人在董事会成员中指定。

董事会对出资人负责，行使下列职权：

- （1）向出资人报告工作；
- （2）执行出资人决定；
- （3）制订公司年度预算方案、决算方案；
- （4）制订公司战略规划、经营方针和投资计划；
- （5）决定公司投资方案、一定限额以下的资产处置；
- （6）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （7）决定除重要子公司以外的其他子公司的股权转让、合并、分立、解散和清算等事项；
- （8）确定对公司所投资企业的重大事项的管理原则；
- （9）制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券或其他证券的方案；
- （10）制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；

(11) 决定公司内部管理机构的设置；

(12) 决定聘任或解聘公司总经理，并根据出资人或总总经理的提名决定聘任或者解聘公司高级管理人员，并对高级管理人员进行核查和考核；

(13) 指定公司的基本管理制度以及董事会认为必要的其他规章制度；

(14) 公司章程其他条款规定的职权；

(15) 出资人依据公司章程及浦东新区国资委其他规范性文件授予的职权

5、监事和监事会

发行人设监事会，由五名监事组成，其中职工监事的比例不低于三分之一，监事任期每期三年。监事由出资人委派，监事中的职工代表由职工代表大会选举产生。董事、高级管理人员及其相关的人员不得兼任监事。监事会主席列席公司党委会会议、董事会会议和总经理办公室会议。

监事会行使以下职权：

(1) 检查公司及其所属企业贯彻执行有关法律、行政法规、国有资产监督管理规定和制度以及其他规章制度的情况；

(2) 检查公司财务，包括审阅公司的财务会计报告及其他相关资料，检查财务状况、资产质量、经营效益、利润分配等情况，对公司重大风险、重大问题出预警和报告；

(3) 检查公司的战略规划、经营预算、经营效益、利润分配、国有资产保值增值、资产运营、经营责任合同的执行情况；

(4) 监督公司内部控制制度、风险防范体系、产权监督网络的建设及运行情况；

(5) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者出资人决定的董事、高级管理人员提出惩处和罢免的建议；

(6) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

(7) 向出资人报告其认为出资人有必要知晓的事项；

(8) 定期组织所属企业监事会工作会议；依据公司章程对所属企业进行检查；指导所属企业监事会工作；对公司拟向所属企业委派、推荐的监事人选提出意见；

(9) 法律、法规、公司章程规定及出资人交办的其他事项。

八、现任董事、监事及高级管理人员的基本情况

(一) 基本情况

截至本募集说明书摘要签署日，本公司现任董事、监事及高级管理人员的基本情况如下：

表 4-3：截至本募集说明书摘要签署日公司现任董事、监事及高级管理人员情况

姓名	职务	性别	出生年月	任期	是否有海外永久居住权
董事会成员					
袁涛	党委书记，董事长	男	1972.08	2017 年 09 月至本届任期止	否
陈微微	董事，党委副书记，总经理	女	1972.03	2017 年 10 月至本届任期止	否
张爱平	专职外部董事	男	1962.12	2018 年 05 月至本届任期止	否
鲍纯谦	董事，党委委员，副总经理	男	1964.12	2018 年 06 月至本届任期止	否
陆勤	职工董事	男	1965.08	2018 年 09 月至本届任期止	否
监事会成员					
沈健	监事会主席	男	1963.12	2018 年 09 月至本届任期止	否
张占红	专职监事	女	1972.04	2019 年 10 月至本届任期止	否
朱永春	职工监事，审计室主任	男	1977.07	2016 年 02 月至本届任期止	否
高级管理人员					
袁涛	党委书记，董事长	男	1972.08	2017 年 09 月至本届任期止	否
陈微微	董事，党委副书记，总经理	女	1972.03	2017 年 09 月至本届任期止	否
王凯荣	党委副书记，副总经理	男	1963.11	2016 年 02 月至本届任期止	否
鲍纯谦	党委委员，副总经理	男	1964.12	2016 年 04 月至本届任期止	否
陈衡	党委委员，副总经理	男	1968.09	2019 年 10 月至本届任期止	否
孟行南	党委委员，副总经理	男	1965.02	2017 年 07 月至本届任期止	否
包志军	党委委员，纪委书记	男	1972.12	2019 年 12 月至本届任期止	否

上述董事、监事及高级管理人员均按照相关法律法规及《公司章程》规定的程序选任产生，其任职资格符合相关法律法规及《公司章程》的规定，不存在任何《公司章程》规定的不得担任董事、监事及高级管理人员的情形。

截至本募集说明书摘要签署日，公司监事会缺 2 位监事。根据发行人公司章程及董事会议事规则，该情形不对公司决策效力构成影响。

（二）现任董事、监事及高级管理人员简历

1、董事及董事会

袁涛，男，1972 年 8 月生，中共党员，毕业于哈尔滨船舶工程学院机械设计及制造专业，同济大学工商管理硕士。现任上海张江（集团）有限公司党委书记、董事长。历任上海船舶工业公司团委书记兼铸造中心副总经理，浦东新区经济贸易局外经贸处副处长，共青团浦东新区委员会副书记、党组成员，浦东新区周家渡社区（街道）党工委书记、街道办事处主任，浦东新区周家渡社区（街道）党工委书记，浦东新区区委委员，老港镇党委书记，中国（上海）自由贸易试验区管理委员会世博管理局副局长、浦东新区世博地区开发管理委员会党组书记、主任，中国（上海）自由贸易试验区管理委员会世博管理局副局长等。

陈微微，女，1972 年 3 月生，中共党员，硕士，经济师。现任上海张江（集团）有限公司董事、党委副书记、总经理。历任上海张江高科技园区开发公司投资计划部副经理、上海张江（集团）有限公司投资管理部副经理，上海张江（集团）有限公司投资管理部经理，上海张江（集团）有限公司副总经济师，上海张江科技创业投资有限公司董事长、总经理等。

张爱平，男，1962 年 12 月生，中共党员，研究生，高级工程师。现任上海张江（集团）有限公司专职外部董事。历任上海市园林科学研究所助理工程师、工程师、高级工程师、所长助理、副所长，浦东新区科学技术局高新技术产业化处副处长、处长，浦东新区科学技术局党组成员、局长助理，浦东新区科学技术局党组成员、副局长，浦东新区科学技术委员会党组成员、副主任，浦东新区经济和信息化委员会党组成员、副主任、首席信息官，浦东新区人民政府首席信息

官办公室主任，浦东新区科技和经济委员会党组副书记、纪检组组长、副主任，浦东新区纪委委员等。

鲍纯谦，男，1964年12月生，中共党员，硕士，高级经济师。现任上海张江（集团）有限公司董事、党委委员、副总经理。历任上海第一铜棒厂党办主任助理、厂办副主任兼厂贯标办副主任，浦东新区管委会办公室综合处见习期、副主任科员，浦东新区管委会办公室联络处主任科员，浦东新区人民政府办公室综合处主任科员、秘书处主任科员、秘书处助理调研员、秘书处调研员等。

陆勤，男，1965年8月生，中共党员，大专，助理政工师。现任上海张江（集团）有限公司职工董事、党委办公室主任。历任上海市政协办公厅秘书处干事、副主任科员，上海市张江高科技园区开发公司党委办公室秘书，张江园区办规建处处长助理、副处长，上海张江（集团）有限公司综合管理部副经理（主持工作）、客户服务中心副主任，悦兴物业管理有限公司总经理，新张江物业管理有限公司总经理，上海张江（集团）有限公司办公室常务副主任、办公室主任、党委办公室常务副主任，上海张江高科技园区综合发展公司总经理，上海张江（集团）有限公司党委办公室主任、工会副主席等。

2、监事和监事会

沈健，男，1963年12月生，中共党员。现任上海张江（集团）有限公司监事会主席。历任南汇县委党史（县志）办公室编辑，南汇县委办公室秘书、副主任科员、主任科员，南汇县公安局惠南派出所警员，南汇县人民政府办公室副主任、外事办主任、机管局局长，上海南园（集团）有限公司总经理，南汇区航头镇党委副书记、镇长，浦东新区航头镇党委副书记、镇长，浦东新区航头镇党委书记，浦东新区区委候补委员、浦东新区张江镇党委书记，浦东新区区委委员等。

张占红，女，1972年4月出生，汉族，大学本科毕业，高级会计师，1994年6月参加工作。现任上海张江（集团）有限公司专职监事。历任上海上咨会计师事务所有限公司项目经理、合伙人，上海浦东科技投资有限公司管理会计，上海浦东现代产业开发有限公司专职监事，上海金桥出口加工区开发股份有限公司监事会监事。

朱永春，男，1977年7月生，中共党员，硕士。现任上海张江（集团）有限公司职工监事、审计室（监察室）主任。历任上海张江（集团）有限公司财务管理部资金经理等。

3、高级管理人员

袁涛，见董事介绍。

陈微微，见董事介绍。

王凯荣，男，1963年11月生，中共党员，硕士，高级经济师。现任上海张江（集团）有限公司党委委员、副总经理。历任第二军医大学政治教研室讲师，浦东新区人才交流中心信息交流部副主任，浦东新区人才交流中心主任助理兼高级人才开发公司副总经理，浦东新区人才交流中心副主任，浦东新区党工委组织部（劳动人事局）人事处副处长，浦东新区区委组织部（人事局）人事综合处副处长、办公室主任，浦东新区区委组织部副部长，区人事局副局长，浦东新区劳动和社会保障局副局长、党组成员，区人事局副局长，浦东新区人力资源和社会保障局副局长、党组成员，浦东新区国资委党委副书记、纪委书记、副主任等。

鲍纯谦，见董事介绍。

陈衡，男，1968年9月生，中共党员，硕士，高级工程师。现任上海张江（集团）有限公司党委委员、副总经理。历任浦东新区城建局建管处主任科员，浦东新区管委会办公室秘书处主任科员，浦东新区城建局办公室主任科员，上海外高桥保税区联合发展有限公司总经理助理、副总经理，上海外高桥保税区联合发展有限公司党委委员、副总经理，上海外高桥集团股份有限公司森兰置地分公司党委委员、副总经理，上海金桥（集团）有限公司党委委员、副总经理等。

孟行南，男，1965年2月生，中共党员，大学本科，高级工程师。现任上海张江（集团）有限公司党委委员、副总经理。历任上海建筑设计研究院一所助理工程师、主任建筑师助理，现代设计集团上海院公司一所主任建筑师助理、高级工程师，现代设计集团上海院公司厦门分院常务副所长，现代设计集团上海院公司第一综合设计所副所长，现代设计集团经营管理部副主任、建筑设计部兼常务副主任、现代都市院党委副书记、常务副院长，现代设计集团经营管理部主任，

现代设计集团华东建筑设计研究院副总经理，现代设计集团上海设计院副总经理，现代设计集团上海建筑设计研究院副总经理等。

包志军，男，1972年12月生，博士，现任上海张江（集团）有限公司党委委员、纪委书记。历任上海中望信息产业有限公司售前技术负责人，浦东新区发展计划局信息中心负责人、中心主任，浦东新区发展和改革委员会信息中心主任、办公室副主任、产业发展处副处长、综合改革处副处长、综合改革处处长，浦东新区区委组织部办公室主任、办公室（人事处）主任等。

（三）现任董事、监事及高级管理人员在其他单位任职情况

本公司现任董事、监事及高级管理人员在其他单位任职情况如下：

表 4-4：现任董事、监事及高级管理人员在其他单位任职情况

任职人员姓名	兼职单位名称	与本公司关系	在其他单位担任的职务
袁涛	上海张江投资创业服务有限公司	子公司	董事长
	上海民办张江集团学校	子公司	董事长
陈微微	上海浦东康桥（集团）有限公司	子公司	执行董事
	上海灏集建设发展有限公司	子公司	副董事长
	上海民办张江集团学校	子公司	董事
王凯荣	上海国际医学园区集团有限公司	子公司	董事长
	上海张江生物医药基地开发有限公司	子公司	董事长
	上海张江医疗器械产业发展有限公司	子公司	董事长
	上海民办张江集团学校	子公司	董事
鲍纯谦	上海市银行卡产业园开发有限公司	子公司	董事长
	上海张江孙桥建设开发有限公司	子公司	董事长
	上海国际医学园区集团有限公司	子公司	副董事长
	上海浦东软件园股份有限公司	联营企业	副董事长
	上海民办张江集团学校	子公司	董事
	上海半导体照明工程技术研究中心	联营企业	副理事长
	上海张江生物医药基地开发有限公司	子公司	监事长
陈衡	上海张江高科技园区置业有限公司	子公司	董事长
	上海张江慧诚企业管理有限公司	子公司	执行董事
孟行南	上海国际医学园区集团有限公司	子公司	监事长
	上海张江国信安地产有限公司	子公司	执行董事
	上海灏集建设发展有限公司	子公司	董事

（四）现任董事、监事及高级管理人员持有发行人股权和债券的情况

截至本募集说明书摘要签署日，公司董事、监事及高级管理人员不存在持有本公司发行的股权和债券的情况。

九、发行人主要业务情况

（一）发行人所在行业现状

1、上海区域环境

上海市是我国重要的经济中心城市，根据 2019 年上海市国民经济和社会发展统计公报，2019 年实现上海市生产总值（GDP）38,155.32 亿元，比上年增长 6.0%。其中，第一产业增加值 103.88 亿元，下降 5.0%；第二产业增加值 10,299.16 亿元，增长 0.5%；第三产业增加值 27,752.28 亿元，增长 8.2%。第三产业增加值占上海市生产总值的比重为 72.7%。按常住人口计算的上海市人均生产总值为 15.73 万元。

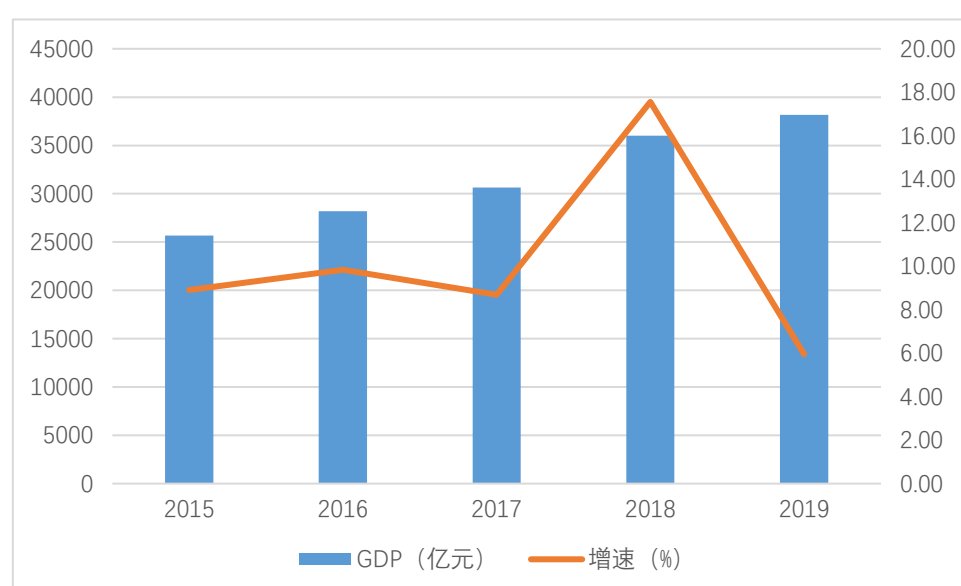


图 4-2：2015-2019 年上海市生产总值及其增长速度（单位：亿元、%）

2009 年 4 月，国务院出台了《关于推进上海加快发展现代服务业和先进制造业、建设国际金融中心和国际航运中心的意见》，计划到 2020 年，将上海基本建成与我国经济实力和人民币国际地位相适应的国际金融中心、具有全球航运资源配置能力的国际航运中心。该项政策的实施将推动上海乃至长三角经济区域的产业升级与协调发展，为上海的发展提供更加广阔的腹地和强大的支持。2015

年国务院颁布《进一步深化中国（上海）自由贸易试验区改革开放方案》，要求自贸区深化完善以负面清单管理为核心的投资管理制度、以贸易便利化为重点的贸易监管制度、以资本项目可兑换和金融服务业开放为目标的金融创新制度、以政府职能转变为核心的事中事后监管制度，形成与国际投资贸易通行规则相衔接的制度创新体系，充分发挥金融贸易、先进制造、科技创新等重点功能承载区的辐射带动作用，力争建设成为开放度最高的投资贸易便利、货币兑换自由、监管高效便捷、法制环境规范的自由贸易园区。

2、张江高科技园区环境

1992 年 7 月，国家级高新区——上海市张江高科技园区开园，面积约 25 平方公里。1999 年，上海市委、市政府实施“聚焦张江”战略。2006 年，上海高新技术产业开发区更名为上海张江高新技术产业开发区，上海市张江高科技园区成为核心园区。2011 年 11 月，上海市政府批准在张江高科技园区的基础上扩大范围，园区总面积扩大为 75.9 平方公里。主要包括上海市张江高科技园区北区和中区、张江南区、康桥工业区、上海国际医学园区、合庆工业园区、张江光电子产业园和银行卡产业园。2013 年，经国务院正式批复，科技部正式印发《上海张江国家自主创新示范区发展规划纲要（2013-2020 年）》，明确张江示范区“开放创新先导区、战略性新兴产业集聚区、创新创业活跃区、科技金融结合区、文化和科技融合示范基地”的战略定位。2015 年，中共上海市委、上海市人民政府颁发《关于加快建设具有全球影响力的科技创新中心的意见》（沪委发〔2015〕7 号），旨在加快推进中国（上海）自由贸易试验区和上海张江国家自主创新示范区联动发展。2016 年 4 月，国务院批准《上海系统推进全面创新改革试验加快建设具有全球影响力的科技创新中心方案》，旨在建立以张江为核心，推动上海建设成为具有全球影响力的科技创新中心，构建代表世界先进水平的重大科技基础设施群，提升我国在交叉前沿领域的源头创新能力和科技综合实力，代表国家在更高层次上参与全球科技竞争与合作。2017 年 8 月，浦东新区人民政府印发《张江科学城项目建设指导意见》，上海市政府正式批复原则同意张江科学城建设规划。其中明确，张江科学城规划总面积约 94 平方公里，将以张江高科技园区为基础，转型成为中国乃至全球新知识、新技术的创造之地和新产业的培育之地，现代新型宜居城区和市级公共中心，世界一流科学城。

张江园区位于浦东新区的中心位置，与陆家嘴金融贸易区和上海迪士尼乐园毗邻，距离上海浦东国际机场 15 分钟车程。毗邻上海城市内环线，中环线、外环线、罗山路、龙东大道等城市立体交通大动脉贯穿其中，地铁 2 号线、11 号线、13 号线以及规划建设中的 18 号线、21 号线和迪士尼接驳线形成了 3 横 2 纵的轨道交通体系。

3、园区开发行业整体概况

改革开放三十多年来，我国各级开发区，特别是国家级开发区在区域经济发展、吸引外资及先进管理经验、产业培育、科技进步、城市建设、出口创汇、创造税收和就业等诸多方面都取得了显著成绩，成为中国经济最有活力、最具潜力的经济增长点。

二十多年来，国家级开发区积极引进国外先进的资金、技术、管理经验，在经济发展、产业培育、科技进步、土地开发、城市建设、增加出口、创造就业等诸多方面都取得了显著成绩，促进了所在城市产业结构调整和实力的增强。我国开发区建设与运营单位最初的运营模式普遍以基础设施建设、土地批租为主，在开发区土地资源不断减少的情况下，逐渐转向土地深度开发、自建物业出租、商品房开发销售、物业管理等行业价值链下游，以及开发区内高新技术产业和新兴行业的培育和投资。在招商引资方面，随着开发区经济的发展和运作模式逐步成熟，各地开发区的政策制定越来越规范和透明，传统的政策优惠对投资者的吸引力减弱，开发区当地的投资环境、资源优势和产业集群优势成为吸引资金投向的主要因素。其中国家级高新技术产业园区充分发挥政府和市场的两方面作用，实现了我国高新技术产业飞速发展。高科技园区已经成为我国经济发展中最具活力的增长点之一，成为拉动经济增长的重要力量。高科技园区发展有力地促进了我国产业结构调整，成为我国促进科技成果转化、培育科技企业的主要基地，成为人才等创新要素的聚合中心。

4、园区开发类企业与其他房地产企业的区别

园区开发行业面临着与整体房地产行业相类似的行业特征和行业环境。但从经营目标、盈利模式等方面，与一般的从事普通商品住宅及非普通商品住宅开发

及销售的房地产开发企业有明显的不同。我们将其与其他房地产企业（指从事普通商品住宅及非普通商品住宅开发及销售）作一比较，以说明其不同性质特点。

（1）企业经营目标的区别

传统意义的房地产开发企业多指从事商品住宅开发及销售的企业，多以企业短期利益最大化为经营目标，仅有少数房地产企业在政府推动下从事经济适用房开发等项目，创造一定社会效益。住宅或商业房地产项目可满足部分客户的居住和投资需求，以房地产项目为单位实施开发销售，从整体上讲，对改善居民居住环境起到了一定的推动作用。

园区开发类企业以园区开发和运营为主要职能。其经营目标可概括为：以园区为房产建设、招商引资、专业服务的基地，围绕园区开发不断提高自身运营能力、创新并运用有效的运营模式，推动产业集聚效应，建立并促进企业间网络的形成与互动、各种研究成果的共享、整个园区内企业的自主创新能力，从而实现打造最具竞争力园区，带动区域甚至全国的产业进步、技术进步和经济发展的目标。其中研发办公物业租售的目的是为园区入驻企业提供空间载体，是园区整体运营和服务产业链中的一环。

基于上述目标，园区开发类企业在追求企业效益的同时，也体现了突出的社会效应。不同的开发园区对应的开发职能不尽相同，承担如工业功能、贸易功能、保税功能、金融开发及高新技术开发等不同的功能，园区在功能上的定位使得园区开发型企业即使在一段时期内以物业租售为主要收入来源，但同时还承担了政策引导、加强区域经济功能、提高产业竞争力等等功能。

（2）盈利模式的区别

房地产类企业主要以土地开发、房屋销售为主要盈利点，通过对取得地块进行规划、建设，并提供商品住宅的销售及提供其他服务获得利润，即常规房地产盈利模式。在房价暴涨的年代，房地产开发行业属暴利行业，盈利空间巨大。

园区开发类企业的盈利模式在不同发展阶段体现出较明显的差异：

园区开发初级阶段，园区开发类企业起步的资本主要是园区从政府手中取得的廉价土地，一般依靠土地转让推进园区开发和招商引资、业务重点在于园区基

基础设施建设和招商引资。但由于初期基础设施投入大，资金回笼往往不足以满足资本性的投入。在这种情况下，财政性的支持在各园区开发初期也是比较普遍的。

园区进入稳步发展阶段后，园区开发地理区域逐渐趋于饱和，原先主要依靠土地转让、工业地产租售的盈利模式已经不能满足园区开发类企业竞争和长期发展的目标。土地转让收入在全部营业收入的占比逐渐下降，一部分的园区开发类企业通过长期的建造租售业务积累成为物业持有型企业，园区开发类企业的资金压力有所减缓。但从业务结构上反映，这一阶段的园区开发类企业仍然以工业地产、配套商品住宅的租赁和销售为主要收入来源，真正服务于园区企业的增值创新服务还未形成稳定的盈利模式。

随着各园区开发进入成熟阶段，园区开发类企业真正进入多元化的经营战略，借助企业的资源优势和产业特色，围绕工业地产开展具有明确盈利模式的配套、增值服务。在这一阶段中，公司来源于物业租售的收入比例将出现下降，园区开发企业开始涉足园区企业高科技投资、园区综合配套服务收益等项目，园区综合运营商的定义更加符合成功转型的园区开发类企业。

相比较其它房地产类企业，投资者在开发区置业的主要目的是扩大再生产，投机性客户的比例较低，非理性上涨的空间有限，盈利空间也处于相对合理的水平。

另一方面，同一般基础设施类企业比较，园区开发类企业的市场化经营程度更高，获利能力较一般基础设施类企业强。

（3）目标客户的区别

在目标客户的选择上，其他房地产类企业和园区开发类企业的区别主要体现在目标客户选择标准不同。

从事商品住宅开发销售的房地产企业根据各个区域、项目品质的不同对目标客户进行定位，大致分为低、中、高端客户进行分类，以开发商短期收益最大化为经营目标。

园区开发类企业的客户主要是符合招商引资条件的入园企业，判断客户的标准立足于园区产业提升和园区经营发展，而不是自身的短期收益。园区产业经济发展的定位在某种程度上也限定了园区开发类企业的目标客户范围。

（4）受调控政策影响的区别

目前的宏观调控政策对于房地产行业是整体从紧态势，重点是针对普通商品住宅和非普通商品住宅开发企业。调控政策对园区开发类企业并未直接提出针对性很强的调控政策，企业经营活动受到的负面影响比较有限，受冲击程度远小于其他房地产类企业。2017年2月6日，国务院办公厅印发《关于促进开发区改革与创新发展的若干意见》（国办发〔2017〕7号），建立促进和规范开发区发展的长效机制，推进供给侧结构性改革，振兴实体经济，更好地发挥开发区在稳增长、调结构、促发展中的积极带动作用。

房地产行业由于产业的特殊性，近年来发展迅猛，国内一线至三线城市的住宅价格都出现了一轮一轮的暴涨。国家近年来出台了一系列的调控政策，希望能抑制房价的过度上涨。从事商品住宅销售的房地产企业受到资金、项目、资源等多方面的限制，许多企业身处困境。从目前房地产行业价格高居不下、成交清淡、观望气氛浓厚的局面看，针对房地产行业的调控政策已经初见成效。

由于住宅市场的低迷，部分涉足此类业务的园区开发企业放缓了园区配套商品房的开发和销售进度，一定程度上减少了房地产调控政策对园区开发企业业绩的冲击。同时，由于园区房地产业务面临的客户对象大多是从事研发、制造型企业，在中国经济增长趋势不变的大环境下，对研发办公楼、配套居住型物业具有刚性需求，园区开发类企业的物业租售价格的持续坚挺和连年保持的低空置率足以说明，房地产政策调控对园区开发类企业的影响相对有限。

（二）发行人所在行业竞争格局

上海市拥有闵行经济技术开发区、虹桥经济技术开发区、漕河泾新兴技术开发区、陆家嘴金融贸易区、自由贸易试验区、张江高科技园区等多个经济技术开发区、高新技术产业园区、保税区及其他工业园区，经过多年的建设和运营，目前上海市主要开发区经济发展情况良好。

目前，上海浦东新区主要有四大开发区，分别为陆家嘴金融贸易区、金桥出口加工区、外高桥保税区和张江高科技园区，其中，陆家嘴金融贸易区以发展金融和服务贸易为主；金桥出口加工区以电子信息和汽车零部件等先进制造业和生产性服务业为主；外高桥保税区主要发展外贸物流经济；张江高科技园区侧重于培育生物医药、信息技术和创意产业等高科技和新兴产业。四大开发区的功能定位重合度较低，形成了功能互补、错位竞争的发展格局。

随着经济增长由资源驱动向创新驱动转变，高科技园区已由过去优惠政策、廉价土地竞争，转向产业链、投资环境等方面竞争。

（1）产业链竞争

一个较为完整的产业链可以最大限度地降低产业配套协作成本，产业集聚与上下游配套是高新技术产业园区吸引投资的重要因素。一旦形成完整产业链，高新技术产业园区将会吸引更多具有垂直和协作业务关系的企业投资，提供配套服务。由此产生的产业集群效益将有利于推动高新技术产业园区内经济的良性循环和健康发展。

（2）投资环境竞争

投资环境已经成为体现高科技开发园区竞争实力的重要指标。目前，投资环境决定着高新技术产业园区的吸引力和辐射力。未来，各高新技术产业园区间的竞争将更多地表现为是否具有良好的产业规划、园区文化和社会氛围，以及相关金融服务、高效管理体制等软环境。

（三）公司行业地位分析

经过 20 多年的开发，张江科学城构筑了生物医药创新链和集成电路产业链的框架。目前，张江科学城建有国家上海生物医药科技产业基地、国家信息产业基地、国家集成电路产业基地、国家半导体照明产业基地、国家 863 信息安全成果产业化（东部）基地、国家软件产业基地、国家软件出口基地、国家文化产业示范基地、国家网游动漫产业发展基地等多个国家级基地。在科技创新方面，园区拥有多模式、多类型的孵化器，建有国家火炬创业园、国家留学人员创业园，

一批新经济企业实现了跨越式发展。“自我设计、自主经营、自由竞争”和“鼓励成功、宽容失败”的园区文化和创业氛围正逐渐形成。

发行人作为上海市张江科学城内主营高科技项目经营转让、市政基础设施开发设计、房地产经营等业务的国有独资公司，是张江园区的唯一开发主体，从成立以来即是张江科学城开发、运营、服务的主力军。2011 年，国务院正式批复同意上海张江高新技术产业开发区建设“国家自主创新示范区”。示范区的建设将通过政策聚焦进一步提高园区的产业集聚能力，提升张江高新技术产业开发区的品牌形象、创新能力和产业转化能力。新时期的张江园区也将从过去比较注重硬件开发、招商引资，实现经济规模的快速增长，转向软实力的全面提升。发行人将利用张江园区新一轮发展的契机，深刻理解创新企业对成长的渴望，凭借专业化服务能力，在空间、资本、服务等方面，为企业提供可能的支持，成为企业快速成长的强大推动力，同时，公司还将结合园区的自主创新战略，探讨涉足新的业务领域的可能性，为公司整体平稳发展奠定基础。

（四）发行人综合竞争优势

1、政策优势

2005 年 6 月，国务院常务委员会批准上海浦东进行综合配套改革试点。同年，国家发改委在浦东综合配套改革十项任务中特别指出要“聚焦张江”、提高张江品牌影响力、引导各类科研机构向张江集聚，并推动张江成为国家自主创新示范区、科技成果产业化重要基地和具有国际竞争力的高新技术产业开发区。自上海市政府制定“聚焦张江”战略以来，园区固定资产投资规模进一步加大，各项指标呈较快的增长趋势，园区进入高速发展阶段。张江园区作为上海市政府“聚焦张江”战略的载体，得到了各级政府的支持，政策优势明显。为全面落实中央关于上海要加快向具有全球影响力的科技创新中心进军的新要求，认真贯彻《中共中央、国务院关于深化体制机制改革加快实施创新驱动发展战略的若干意见》，适应全球科技竞争和经济发展新趋势，立足国家战略推进创新发展，2015 年 5 月和 11 月上海市委、上海市人民政府公布了《关于加快建设具有全球影响力的科技创新中心的意见》《关于加快推进中国（上海）自由贸易试验区和上海张江

国家自主创新示范区联动发展的实施方案》。上述方案提出了 10 项重点创新试点，为上海科创中心建设注入了大量支持要素。

政府的高度关注及政策扶植为发行人业务发展提供了良好的机遇和制度保证，有利于大型科技项目落户张江，同时，也有利于高技术业务、高密度资本、高端人才向张江聚焦。从而推动张江科学城成为国家自主创新示范区、科技成果产业化重要基地和具有国际竞争力的高新技术产业开发区。

2、地理优势

张江园区位于浦东新区中部，西北紧邻陆家嘴，东南方毗邻浦东机场和在建中的迪斯尼乐园。园内北面的龙东大道是连接内环线和浦东国际机场的重要通道，西面的罗南大道是连接内环线和外环线的主干道路。园区轨道交通十分便捷。地铁二号线从虹桥机场途经张江园区到浦东国际机场。园区内有轨电车已正式运营，由 2 号线张江地铁站至张江集电港，共设 15 座车站，全长约 9.8 公里，覆盖了张江功能区的主要产业基地、科研院所、医院和生活区域。

3、企业资源优势

张江科学城是上海贯彻落实创新型国家战略的核心基地。作为国家级高新技术产业园区，张江科学城具有较其他同类产业园区更丰富的资源优势和更高层次的发展定位。大量知名企业的落户已构筑起张江科学城的品牌效应和示范效应，这将吸引更多高新技术产业领导者和创业者的加盟，进一步提高园区企业的整体科技水平和竞争能力，这使得张江科学城在产业链发展、研发创新、平台建设等方面都形成了其它园区不可比拟的优势，也为园区的物业租售提供了持续稳定的市场需求。作为企业、产业核心价值和竞争优势的直接体现，张江园区工业企业单位产值利润率长期位居全市开发区首位，远高于金桥、外高桥、漕河泾、松江、闵行等开发区。

4、产品设计与开发优势

发行人经过十多年的开发经验积累，对于各类产业用房的设计与开发能力不断提升，以具有前瞻性的规划、设计能力有效的应对产业发展趋势。在有效控制成本前提下，充分运用环保材料，建设“绿色科技园区”。建设中的“张江中区”更

以城市区域概念重点发展高端商务办公及商业中心，进一步加强城市化功能，使张江成为全球高素质人才创新、创业、创意、工作及生活休闲的理想栖息地。尤其发行人更注重产品的前期定位策划，加强客户需求调研，以产业为导向，前瞻性地设计更多符合产业发展的产品，提升各类产品的差异化以容纳更多不同类型的产业客户。

5、企业运营管理优势

在全球经济融合发展背景下，城市化与产业升级早已成为推动园区转型的两大推手，企业管理也须与园区发展相匹配。发行人已拥有一支专门从事区域规划、开发、经营管理的专业人才队伍，为公司的经营发展提供了强大的人力资源保障。此外，发行人将通过持续改进，进一步增强发行人在细化管理与优化服务上的优势，对公司的健康高效发展起到积极的推动作用。

（五）公司经营方针及战略

根据上海市政府对于张江科学城建设的规划，张江科学城将以张江高科技园区为基础，转型发展成为中国乃至全球新知识、新技术的创造之地、新产业的培育之地；成为以国内外高层次人才和青年创新人才为主，以科创为特色，集创业工作、生活学习和休闲娱乐为一体的现代新型宜居城区和市级公共中心；成为科研要素更集聚、创新创业更活跃、生活服务更完善、交通出行更便捷、生态环境更优美、文化氛围更浓厚的世界一流科学城。

发行人的企业使命是成为张江科学城建设的主力军、新兴产业的推动者以及科创生态的营造者，主要围绕五个“持续推进”，努力提升园区的竞争力，积极将张江科学城建设成具有全球影响力的科创中心。

五个“持续推进”的重点包括：

1、持续推进党的建设，实现以一流党建促一流开发

不断提升党建的引领力，着力塑造党建品牌，持续推进巡察后续整改工作，推动企业文化发展，建设高素质干部队伍，紧紧围绕发展战略，在人力资源规划的指引下，进一步优化集团队伍结构，科学配置专业人员力量，大力培养开发建设和产业招商服务的专业化队伍。

2、持续推进转型升级，更好适应科学城高集中度、显示度开发节奏

推动集团向城市综合开发转型，深耕“六大功能”，即规划策划功能、土地开发功能、市政配套代开发功能、房产建设与持有功能、产业组织与服务功能、联动辐射功能。推动集团内部开发建设管理机制转型，推动集团向生态营造转型，推动集团向产业发展转型，注重产业融合交汇，提升产业间的彼此联合与相互促进。

3、持续推进产业发展，聚焦“四大领域”打造“三个产业圈”

“四大领域”：聚焦“最强光”，全力协助推进硬 X 射线自由电子激光装置建设；聚焦“创新药”，发挥上海生物医药产业股权投资基金引导功能，打造张江生物医药协同创新平台；聚焦“智能造”，以康桥 ABB 机器人项目为龙头，围绕 ABB 机器人产业生态圈，积极推动康桥智能制造和智能医疗装备产业园区建设；聚焦“数据港”，加快推动大数据技术产业创新发展，在金融信息、健康医疗等领域实施。

“三个产业圈”：第一圈层，科学城 95 平方公里，依托南北创新走廊串联三大集群，即科学研究集群、数字信息集群、生命健康集群；第二圈层，周边镇工业区，如唐镇工业区、新场工业区、航头大麦湾园区；第三圈层，上海大都市圈/长三角城市群。

4、持续推进开发建设，确保各项建设任务顺利开展

全力推动科学城首轮“五个一批”重大项目建设，全面协助启动科学城新一轮重点项目，全力推动土地获取拓展空间资源。加快张江城市副中心首轮启动区建设，加快大科技基础设施落地，依托南北创新走廊强化区镇联动，推动人工智能岛建设，把形态建设、功能建设、生态建设高度融合。

5、持续推进管理提升，不断强化集团内部管控和综合管理能力

强化投资管理，建立规范、客观、统一、公开的项目判断和筛选标准。强化资产管理，完善集团资产管理的相关制度以及价格体系。完善管理制度，理顺管理职能，坚持新官理旧账，强化经营风险管控。坚持对症下药，找准历史遗留问题突破口。坚持底线思维，做好安全信访等稳定工作。

（六）公司业务介绍

1、发行人经营范围及主营业务

发行人的业务范围包括：高科技项目经营转让，市政基础设施开发设计，房地产经营，咨询，综合性商场，建筑材料，金属材料。

张江集团基本职责为园区土地开发、基础设施建设等，并根据政府授权进行土地、房产、公共事业等经营活动。目前集团的收入和利润来源主要为园区开发经营、商业及其他服务业收入。其中，园区开发经营是公司最主要的职能，也是主营业务中最重要的组成部分。商业及其他服务业等主要是对园区发展的配套业务。近年来集团各项业务的比重逐渐稳定，形成了物业租售并举、商业、服务辅助的模式。

2、公司报告期内业务情况

（1）营业收入情况

目前发行人的收入来源主要为园区开发经营、商业、其他服务业和其他业务收入。

表 4-5：2017-2019 年公司营业收入情况

单位：万元、%

	2019 年		2018 年		2017 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	567,756.92	90.54	526,065.51	93.67	359,337.39	90.54
园区开发经营	525,697.60	83.83	483,541.40	86.09	314,066.15	79.13
商业	15,422.10	2.46	13,901.30	2.48	16,282.47	4.10
其他服务业	26,637.22	4.25	28,622.82	5.10	28,988.76	7.30
其他业务收入	59,340.35	9.46	35,571.53	6.33	37,541.04	9.46
营业收入	627,097.27	100.00	561,637.04	100.00	396,878.43	100.00

2017-2019 年，公司营业总收入分别为 409,155.92 万元、573,776.03 万元和 638,863.89 万元，营业总收入包括营业收入、利息收入和手续费收入。报告期内公司营业收入分别为 396,878.43 万元、561,637.04 万元和 627,097.27 万元，占当期营业总收入的比例分别为 97.00%、97.88%和 98.16%。公司营业收入包括主营业务收入和其他业务收入，其中其他业务收入包括代收代付水电费收入等；2017-2019 年，公司主营业务收入分别为 359,337.39 万元、526,065.51 万元和

567,756.92 万元，占营业收入的比例均在 90%以上，主营业务收入中园区开发经营收入最近三年分别为 314,066.15 万元、483,541.40 万元和 525,697.60 万元，占主营业务收入之比均在 84%以上、占营业收入之比均在 79%以上，是公司营业收入的主要来源。商业、其他服务业在公司营业收入中占比较小，为园区开发经营业务的辅助板块。

(2) 营业成本情况

表 4-6：2017-2019 年公司营业成本情况

单位：万元、%

项目	2019 年		2018 年		2017 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务成本	338,106.03	89.12	306,394.50	90.52	287,195.91	89.55
园区开发经营	295,637.34	77.92	267,350.20	78.98	241,258.66	75.23
商业	14,144.23	3.73	13,031.38	3.85	14,982.69	4.67
其他服务业	28,324.46	7.47	26,012.92	7.69	30,954.56	9.65
其他业务成本	41,283.34	10.88	32,092.33	9.48	33,497.71	10.45
营业成本	379,389.37	100.00	338,486.83	100.00	320,693.62	100.00

2017-2019 年，公司营业成本包括主营业务成本和其他业务成本，其中其他业务成本包括代收代付水电费成本等；2017-2019 年，公司主营业务成本分别为 287,195.91 万元、306,394.50 万元和 338,106.03 万元，占营业成本的比例均在 88%以上，主营业务成本中园区开发经营成本 2017-2019 年分别为 241,258.66 万元、267,350.20 万元和 295,637.34 万元，占主营业务成本之比均在 80%以上、占营业成本之比均在 70%以上，是公司最主要的成本。商业、其他服务业在公司营业成本中占比较小，近年来这些板块成本随收入变化。

(3) 毛利率及利润水平分析

表 4-7：2017-2019 年公司营业毛利及毛利率情况

单位：万元、%

项目	2019 年		2018 年		2017 年	
	金额	毛利率	金额	毛利率	金额	毛利率
主营业务	229,650.89	40.45	219,671.01	41.76	72,141.47	20.08
园区开发经营	230,060.26	43.76	216,191.19	44.71	72,807.49	23.18
商业	1,277.87	8.29	869.91	6.26	1,299.78	7.98
其他服务业	-1,687.24	-6.33	2,609.90	9.12	-1,965.79	-6.78
其他业务	18,057.01	30.43	3,479.20	9.78	4,043.33	10.77
合计/综合毛利率	247,707.90	39.50	223,150.21	39.73	76,184.80	19.20

2017-2019 年，公司营业毛利率分别为 19.20%、39.73%和 39.50%。2017-2019 年园区开发经营业务的收入和成本占当期营业收入和营业成本的比例均在 71% 以上，该板块毛利率的变动是公司综合毛利率变动的决定性因素。

2018 年，公司的营业毛利率为 39.73%，相较于 2017 年增长了 20.54 个百分点。2019 年，公司的营业毛利率为 39.50%，相较 2018 年变化不大。此外，招商政策变化等市场因素的原因，也对公司营业毛利率的波动造成了一定的影响。商业、其他服务业对公司利润贡献较小，毛利率水平也有所波动。

（七）发行人主营业务板块经营情况

1、园区开发经营板块

园区开发经营业务是指发行人对园区工业、办公、科研、商业物业及配套的公寓住宅项目的投资建设及后续经营等业务。2017-2019 年园区开发经营板块收入分别为 31.41 亿元、48.35 亿元和 52.57 亿元，占当期营业收入的比重分别为 79.13%、86.09%和 83.83%，为发行人最主要的收入来源。

张江集团主要承担张江科学城的综合开发和经营管理，负责张江科学城的招商引资，承担部分服务园区职能。张江科学城自 1992 年成立以来，已逐步建立起由张江集团、张江高科为经营主体，上海张江集成电路产业区开发有限公司、上海张江生物医药基地开发有限公司、上海张江国信安地产有限公司、上海张江微电子港有限公司、上海市银行卡产业园开发有限公司、上海市浦东康桥(集团)有限公司和上海国际医学园区集团有限公司分片配套开发的产业格局，园区已形成微电子产业、生物医药产业、软件产业、光电子产业、金融服务产业和文化创意产业六大产业。发行人园区开发经营业务包括土地开发、土地销售、物业销售和物业租赁。

表 4-8：2017-2019 年园区开发经营收入

单位：万平方米、万元

项目	2019 年		2018 年		2017 年	
	面积	金额	面积	金额	面积	金额
土地销售	-	-	-	-	7.10	2,972.30
物业销售	17.74	307,240.59	10.79	287,093.82	13.51	138,139.02
物业租赁	270.06	218,457.02	265.22	196,447.58	241.47	172,954.82
合计	287.8	525,697.61	276.01	483,541.40	262.08	314,066.15

注：上述物业租赁收入中包含物业管理费收入。

（1）土地开发业务

发行人土地开发业务是指受政府委托对张江高科技园区进行园区土地代开发业务。根据上海市人民政府办公厅 2007 年 6 月 1 日印发的沪府[2007]43 号《上海市人民政府关于同意嘉定工业区开发（集团）有限公司等 52 家开发机构为第一批工业用地前期开发主体的批复》，市政府同意上海张江（集团）有限公司作为浦东新区 5 家开发主体之一，具备开发区前期开发主体资质。

土地开发业务采用张江集团代政府开发模式。具体土地开发业务流程为浦东新区政府根据区域发展和开发计划确定开发地块，由张江集团代为管理相关地块的征地、吸老养老、居民动迁、配套市政建设等工作。由于土地代开发属于代建管理性质，开发建设相关资金由新区政府承担，因此该业务收入不计入公司主营业务收入，仅计入现金流。张江集团可以根据代为管理的工作量经审计后按规定收取一定的管理费收入。

2018 年 3 月，发行人与上海浦东新区发改委签署了《关于张江科学城及周边相关区域授权开发建设管理备忘录》（以下简称“《备忘录》”），确定了目前的开发模式。

根据《备忘录》约定，区域开发建设项目使用的财政性资金，发行人可以建立基建零账户，进行项目资金的拨付和核算。新区政府将区域开发项目建设资金列入财力资金计划，并根据发行人提出支付资金书面申请，负责办理审核手续和拨款。发行人不再垫资。

具体工程项目的代建费，仍按新区代建管理标准安排。发行人收取的集成管理服务费，在计入具体工程项目的开发企业集成管理服务费和代建公司的代建费两项费用之和不得超过财政部《基本建设项目建设成本管理规定》所规定的限额下，由新区政府与发行人另行商定。

在 2017 年之前，发行人土地代开发建设由发行人前期先垫资开发，政府后结算付费。发行人受政府委托实施土地的征地、养老吸老、居民动迁，在土地开发过程中例如动迁安置费、七通一平工程支出等费用由张江集团先行支付，土地

开发达到“招拍挂”的用地标准后，政府通过公开挂牌取得出让收入，并将发行人先期已支付的成片土地开发资金投入部分予以返还。该部分收入不计入发行人主营业务收入，仅计入现金流。近三年中，浦东新区加快了历史存量土地开发资金预拨：

表 4-9：2017-2019 年土地代开发收到政府返还的现金

单位：亿元

项目	2019年	2018年	2017年
政府返还现金	48.25	45.39	43.00

目前张江集团开发版图覆盖面积约 95.94 平方公里，具体包括张江科学城、银行卡园区、医疗器械区和临港先进制造园区。其中，张江科学城北至龙东大道，东至外环-沪芦高速，南至下盐公路，西至罗山路-沪奉高速，包含北区、中区、南区、康桥工业园区、国际医学园区、张江总部经济园区等多个区域。具体情况如下表所示：

表 4-10：张江集团土地开发分区域明细表

单位：平方公里

片区名称		土地面积	主要运作主体	定位
张江科学城	北区	22.30	本部、张江高科	集成电路、微电子芯片
	中区	4.70	本部、张江高科	生物医药、人工智能、软件信息、张江城市副中心
	南区	7.10	本部	大型科学装置、大型研究所
	康桥工业园区	40.85	张江康桥	智能制造、工业 2.0
	上海国际医学园区	11.80	张江医学园	高端医疗、创新药研发
	张江总部园区	1.94	张江生药	生物医药
银行卡产业园		3.25	张江卡园	数据中心
医疗器械区		3.04	张江医械	医疗器械
临港先进制造园区		0.96	张江临港	量产制造
合计		95.94	-	-

（2）土地销售业务

目前的土地销售是指发行人的特定土地转让交易取得的收入。2017 年的土地销售项目为石林彩云天地政府收储项目。发行人 2017 年土地销售面积为 7.10 平方米，实现收入 0.30 亿元。发行人 2018 年、2019 年土地销售未实现收入。

（3）物业销售

物业销售是指发行人在自有土地上建造物业，后将物业进行出售的经营方式。

发行人的物业销售经营模式也可分为“定向建设”经营模式和“常规建设”经营模式。

“定向建设”经营模式是指张江集团在物业项目建设前已与客户进行充分的沟通，并达成定向建设协议。张江集团根据协议要求，按照客户的制定要求进行项目的规划、设计，并在指定的地块上委聘建筑公司进行该物业建设，建设流程完全根据国家相关部门规定的公开招投标的原则进行，建设完毕后出售给定建客户。“定向建设”模式下的客户一般为大型优质入驻企业，该类项目张江集团能获得较高的收益和较快的现金回流。

“常规建设”经营模式是指张江集团根据区域内不同行业特征的客户的需求建设标准的物业，并根据周边集聚行业的不同特殊需求在物业内配备一定的公共平台，建设完毕后出售给客户。

张江集团的待销售物业开发建设时，成本计入“存货-开发成本”科目中，项目竣工后成本结转至“存货-开发产品”科目，物业销售后，借记“银行存款”或“应收账款”等，贷记“主营业务收入”科目；借记“主营业务成本”，贷记“存货-开发产品”科目。物业的销售一般在合同签订后 6 个月内能与客户完成销售款的结算。物业交付给买家后获得的物业销售收入全部计入主营业务收入，按收入是否取得现金分别计入银行存款和应收账款科目。

2017-2019 年，公司实现物业销售面积 13.51 万平方米、10.79 万平方米和 17.74 万平方米。张江集团为了园区整体规划的有序性，也为了公司的可持续发展，目前采取对物业项目“核心资产长期持有”的经营策略。但公司会根据实际的经营需要，调整租售比例。

表 4-11：2017-2019 年发行人主要物业销售情况

单位：万平方米、万元

序号	成员企业	2019 年		2018 年		2017 年	
		销售面积	销售金额	销售面积	销售金额	销售面积	销售金额
1	上海张江高科技园区开发股份有限公司	1.72	54,033.74	0.81	15,903.79	4.77	34,257.30
2	上海张江集团有限公司母公司	0.39	9,772.44	1.81	35,920.32	0.33	4,354.95

序号	成员企业	2019 年		2018 年		2017 年	
		销售面积	销售金额	销售面积	销售金额	销售面积	销售金额
3	上海市银行卡产业园开发有限公司	3.23	134,798.22	7.54	227,099.08	1.79	49,386.16
4	上海张江生物医药基地开发有限公司	1.43	15,516.78	0.35	6,259.03	-	-
5	上海张江高科技园区置业有限公司	-	-	-	-	0.48	1,738.79
6	上海国际医学园区集团有限公司	0.19	3,015.79	-	-	0.42	5,682.15
7	上海浦东康桥(集团)有限公司	10.78	90,103.62	0.28	1,911.44	4.69	39,576.69
8	上海金闵房地产开发有限公司	-	-	-	-	-	315.81
9	上海张江国信安地产有限公司	-	-	-	-	1.03	2,827.16
合计		17.74	307,240.59	10.79	287,093.66	13.51	138,139.02

(4) 物业租赁

物业租赁是指张江集团在自有土地上建造物业，后将物业进行出租经营。2017 年-2019 年，公司物业租赁面积分别为 241.47 万平方米、265.22 万平方米和 270.06 万平方米，实现物业租赁收入 17.30 亿元、19.64 亿元和 21.85 亿元。截至 2019 年末，张江集团持有可经营物业面积合计约 369 万平方米，主要是工业物业，以对园区内配套服务为主，主要出租给入驻园区的自主创新企业、高新技术企业、海归创业公司，有利于增强区域创新能力和竞争力。随着园区物业不断增值，近年来发行人对自有物业采取了“核心资产长期持有”的策略。

物业出租是指张江集团在获得土地上建造物业，后将物业进行出租经营，出租价格以市场方式定价。

张江集团的物业租赁业务板块按经营模式可分为“定向建设”经营模式和“常规建设”经营模式。

“定向建设”经营模式是指张江集团在物业项目建设前已与客户进行充分的沟通，并达成定向建设协议。张江集团根据协议要求进行项目的规划、设计，并在指定的地块上委聘建筑公司进行该物业建设，建设流程完全根据国家相关部门规定的公开招投标的原则进行，建设完毕后与出租给定建客户。“定向建设”模式下的客户一般为大型优质入驻企业，该类项目张江集团能获得较高的收益，且租赁模式下客户的租赁合同期限一般较长，张江集团能获得较高且稳定的租金收益。

“常规建设”经营模式是指张江集团根据区域内不同行业特征的客户的需求建设标准的物业，并根据周边集聚行业的不同特殊需求在物业内配备一定的公共平台，建设完毕后出租给客户。

张江集团在建租赁物业开发建设时，成本先记在“存货”科目中；项目竣工后成本转入“投资性房地产”科目，投资性房地产按会计准则规定的使用年限按月摊销，转入主营业务成本。租赁合同的租金结算方式基本以按季结算为主。物业租赁租金直接计入主营业务收入，按收入是否取得现金分别计入银行存款和应收账款科目。

发行人出租物业获取渠道包括直接参与土地招拍挂并自建；收购园区现有物业，翻新或改建，改变或提升物业功能及品质。

围绕园张江园区核心产业招商，开展物业出租业务，包括集成电路、生物医药、软件信息、文化创意、低碳环保、新能源、新材料等产业集群。从客户分类看大致包括三类客户：一、行业或细分行业龙头企业，发行人为其提供个性化、定制的办公空间；二、产业链上的各类中小企业，发行人为其提供标准化的办公空间；三、初创类企业，发行人通过“创客空间”、“孵化器”、“加速器”等特殊平台为其提供高性价比的办公空间。

目前入驻企业涵盖了金融、信息技术、高端制造、生物医药等多个领域。例如：海通证券股份有限公司、中国人民银行征信中心、上海维音信息技术有限公司、上海 ABB 工程有限公司、中国科学院上海药物研究所等。

表 4-12：2017-2019 年发行人主要物业租赁情况

单位：万平方米、%，元/平方米

名称	2017 年				2018 年				2019 年			
	可供出租面积	租赁面积	出租率	日均租金	可供出租面积	租赁面积	出租率	日均租金	可供出租面积	租赁面积	出租率	日均租金
集团本部	54.49	38.15	70.01	2.13	61.71	41.26	66.86	2.18	79.98	58.41	73.03	3.54
张江高科	122.89	104.63	85.14	1.95	122.15	109.34	89.51	2.08	145.40	122.40	84.18	1.70
张江康桥	45.65	36.31	79.54	1.06	45.65	39.86	87.31	1.04	42.60	29.00	68.07	1.85
张江生	28.56	23.05	80.69	2.42	34.31	23.86	69.53	2.73	34.11	19.83	58.13	3.02

物												
张江医 学园	17.47	11.87	67.95	1.52	25.07	16.36	65.24	1.73	27.07	17.93	66.24	2.83
张江文 控	14.25	7.48	52.50	2.45	14.25	7.73	54.25	3.05	5.37	2.70	50.30	3.68
张江医 械	9.63	5.47	56.79	1.47	9.63	7.68	79.72	1.1	17.55	7.68	43.77	1.85
张江卡 园	12.36	4.66	37.74	1.02	9.15	9.04	98.78	0.88	8.42	7.52	89.27	2.67
张江国 信安	3.68	3.58	97.34	2.48	8.01	3.98	49.72	2.5	5.98	3.26	54.47	4.07
张江慧 诚	2.23	2.23	100.00	0.56	2.23	2.23	100.00	1.7	-	-	-	-
张江置 业	0.22	0.22	100.00	2.08	0.22	0.22	100.00	4.11	0.24	-	-	-
张江科 投	4.02	3.81	94.90	3.45	4.02	3.67	91.33	4.89	1.96	1.33	67.94	3.63
合计	315.44	241.47	76.53	1.87	336.40	265.22	78.83	1.98	368.68	270.06	73.25	2.10

注：上述数据未抵消内部交易产生的金额。

2017 年-2019 年，公司物业租赁面积分别为 241.47 万平方米、265.22 万平方米和 270.06 万平方米，实现物业租赁收入 17.30 亿元、19.64 亿元和 21.85 亿元。2018 和 2019 年物业租赁收入较上年增长分别为 9.84%和 1.82%，张江集团出租物业及租赁收入稳定增长。

2、商业

商业业务主要是为园区企业提供贸易服务，目前主要为子公司设在园区的便利店经营收入，由上海市张江高科技园区综合发展有限公司自主经营。2017-2019 年度张江集团该板块实现营业收入分别为 1.63 亿元、1.39 亿元和 1.54 亿元，实现营业毛利分别为 0.13 亿元、0.09 亿元和 0.13 亿元。该板块业务占比较小。

3、其他服务业

园区其他业务主要包括为园区企业及人员提供的建筑施工业（含工程养护、工程劳务）、外币兑换、酒店、服务业（含电力、蒸汽、油品）及其他配套服务收入。最近三年，其他服务业收入分别为 28,988.76 万元、28,622.82 万元和 26,637.22 万元。其他服务业 2017-2019 年主要项目明细及收入情况如下表所示：

表 4-13：张江高科技园区其他服务业主要项目明细及收入规模

单位：万元

项目	2019 年	2018 年	2017 年
建筑施工业（含工程养护、工程劳务）	2,642.33	226.07	1,712.49
外币兑换	4,204.38	4,089.34	4,370.01
酒店	306.22	985.85	2,401.42
其他（安保服务及其他服务业）	19,484.28	23,321.55	20,504.84
合计	26,637.22	28,622.82	28,988.76

（1）建筑施工业务

最近三年，发行人建筑施工业务收入分别为 1,712.49 万元、226.07 万元和 2,642.33 万元。发行人建筑施工业务主要涉及国际医学园区配套项目建设。国际医学园区由发行人控股子公司上海国际医学园区集团有限公司负责建设运营，园区的配套项目（如道路、河道、绿化等）建设均由子公司上海国际医学园区建筑施有限公司作为总承包。发行人 2018 年度建筑施工业务收入为 0.02 亿元，较 2017 年降幅为 86.80%，主要系发行人开始逐渐缩减建筑施工业务规模，项目数量有所减少。发行人 2019 年度建筑施工业务收入为 0.26 亿元，较 2018 年涨幅为 1,068.81%。该板块业务占比较小，主要为发行人业务调整所致。

（2）外币兑换业务

发行人外币兑换业务的经营主体是上海张江艾西益外币兑换有限公司，该公司于 2006 年 04 月 04 日在自贸区市场监督管理局登记成立，经营范围包括从事个人本外币兑换特许业务，商务咨询等。张江艾西益 2019 年末总资产 8,157.08 万元，营业收入 4,204.38 万元，净利润 1,143.86 万元。近三年来外币兑换业务收入较为稳定，毛利润逐年递增。

（3）酒店及其他（安保服务及其他服务业）业务

发行人主营业务还包含酒店、安保服务及物业延伸服务等服务业。2019 年发行人酒店业务收入 306.22 万元，安保服务收入 9,075.89 万元，物业延伸服务 6,404.42 万元。配套服务通过提供多种功能,为企业在园区内的发展提供有力保障,促进园区内产业链的整合，为园区转型发展、产业升级奠定了基础。

4、利息收入构成——小额贷款发放业务

发行人的小额贷款发放业务通过上海浦东新区张江科技小额贷款股份有限公司运营（以下简称“张江小贷”），贷款投向为张江园区内高新技术小微企业。发行人依托于其在园区开发、产业培育、企业服务等方面的优势，并通过与政府平台、股东、金融机构、专业孵化机构的合作，开发了不同于银行模式、更贴近科技型中小企业需求的贷款产品。该项业务调动了科技型中小企业有形和无形的资源，在控制风险的前提下，给予中小企业发展所需资金，推出了保（险）贷联动、投（资）贷联动、中小企业集合信托等创新金融产品。

为加强风险识别、风险定价及风险管控能力，张江小贷建立了一套完善的业务审批及风险控制机制，并设立了公司业务部、审核审批部、监管综合部、战略创新部，加强对小额贷款业务的全流程管控。

公司业务部主要负责开发、维护、储备客户，了解客户贷款需求，做好贷前、贷中、贷后的尽职调查，撰写申报材料，贷前条件落实，跟踪贷款客户的经营活动；根据监管综合部要求，落实风险资产处置的各项工作，协助采取措施防范并降低风险；负责贷款的本息回收，保证贷款资金的安全性和收益性。

审核审批部主要负责贷款审查工作，负责衔接贷款审批的整个流程；对贷款业务进行复审；负责贷审会的日常事务工作。

监管综合部主要负责贷后管理工作，分析贷款风险，作出预警，会同公司业务部采取措施降低贷款风险；负责制定不良贷款的处置方案；会同参与贷款审查工作提出贷款风险控制建议；根据贷款审批意见书，检查贷前条件落实情况；负责公司贷款业务完整信息的记录和更新；负责公司贷款档案资料的保管；负责汇总贷款业务数据和报表，并进行分析，提出建议；负责组织对公司各类业务进行定期、不定期的内部稽核检查，对存在的问题提出整改意见，并督办整改情况。

战略创新部主要负责贷款资金的流动性管理，对公贷款规模、期限结构等管理要素提出控制建议；根据国家政策法规，在公司业务部的配合下，开发并组织推广新的业务产品；拟定公司中期经营目标和规划，定期根据国家政策和经济形势进行动态修正。

四部协作的全流程管控方式有效控制了张江小贷的业务风险，截至 2019 年末，其贷款余额 10.32 亿元，其中逾期类贷款 1.16 亿元，逾期率为 11.28%。2019 年新增贷款逾期率 3.02%；2017-2019 年三年平均新增贷款逾期率 1.44%，已按规定计提了拨备。

（八）发行人在建项目情况

截至2020年3月末，张江集团主要在建项目如下表所示：

表 4-14：截至 2020 年 3 月末主要在建项目情况

单位：亿元，万平方米

开发主体	项目名称	概算总投资	累计已投资	总建筑面积	占地面积	开工时间	预计竣工时间
张江高科	张江集电港B区2-4地块工程项目	24.89	10.93	26.46	5.77	2017.04	2021.12
张江高科	张江集电港B区3-2地块项目	28.43	3.89	23.87	3.81	2019.12	2022.12
张江高科	张江高科技园区中区C-7-3项目	4.33	2.37	3.7	0.91	2017.09	2020.08
张江高科	张江高科技园区中区C-7-2项目	4.31	1.91	3.56	0.84	2018.05	2020.06
张江高科	张江高科技园区中区58-01项目	89.23	37.99	31.29	2.48	2020.03	2025.03
张江康桥	浦东新区康桥工业区东区PDPO-1402单元E08A-04地块	9.1	5.12	13.5	4.32	2018.12	2021.12
张江康桥	战略性新兴产业创新平台（定建ABB 厂房）	7.7	2.17	5.95	6.67	2019.07	2021.05
张江康桥	康桥工业区东区D04-03地块动迁安置房项目	18.49	16.78	28.64	9.68	2017.12	2021.04
张江康桥	代建逸思医疗厂房项目（园区平台项目）	4.25	0.65	4.61	1.62	2019.12	2022.02
张江康桥	康桥工业区E09A-02地块动迁安置房项目	9.51	4.86	14.13	4.52	2019.09	2021.12
张江卡园	安邦保险上海张江后援中心7#地块新建项目	6.9	1.98	12.37	5.62	2014.12	2021.07
张江卡园	银行卡产业园1#地块新建项目	7.2	2.84	8.93	3.93	2017.12	2020.06
张江国信安	张江国际社区人才公寓一期	12	12.94	18.5	6.5	2018.05	2020.10
张江国信安	张江国际社区人才公寓（二期）08-01地块	3.93	3.6	5.93	2.97	2019.03	2021.03
张江国信安	张江国际社区人才公寓（二期）09-05地块	7.22	4.13	7.69	2.85	2019.03	2021.03
张江国信安	张江国际社区人才公寓（二期）10-01地块	4.92	3.49	5.06	2.66	2019.01	2021.01
张江国信安	张江国际社区人才公寓（三期13-06）项目	5.96	2.08	4.89	1.75	2019.12	2022.04
张江国信安	张江国际社区人才公寓（三期14-05）项目	3.94	1.19	3.00	1.00	2019.12	2022.06

张江国信安	科学会堂	11.61	7.75	11.40	3.90	2019.01	2022.06
张江临港	张江临港园区3-4地块	4.12	2.24	6.33	2.64	2017.12	2020.07
张江置业	嘉定轨交14号线动迁安置房（江桥镇北社区G1A-09A地块）项目	15.04	5.05	13.89	4.78	2020.03	2022.09
张江医学园	生物医药加速器（一期）	9.65	1.45	11.48	4.13	2020.01	2022.02
合计	—	292.73	135.41	265.18	83.35	—	—

发行人主要在建工程项目符合国家相关产业政策和公司经营范围，并均已经过备案或核准，具备合法开建的条件。

（九）发行人拟建项目情况

截至2020年3月末，发行人主要拟建项目如下表所示：

表 4-15：截至 2020 年 3 月末发行人拟建项目情况

单位：亿元，万平方米

开发主体	项目名称	概算总投资	占地面积	总建筑面积	计划开工时间	计划完工时间
张江高科	张江集电B区4-2项目	19.96	3.51	21.94	2020.12	2023.12
张江高科	张江集电B区3-4项目	27.97	4.03	25.17	2020.12	2024.06
张江高科	火炬园项目	8.74	1.57	7.21	2020.12	2022.12
张江高科	中区76-02项目	40.06	1.48	15.88	2020.04	2023.12
张江高科	中区77-02项目	39.19	1.86	13.3	2020.04	2023.12
张江国信安	张江国际社区人才公寓（三期08-01）项目	7.98	2.22	6.28	2020.03	2022.05
张江置业	嘉定轨交14号线动迁安置房（江桥镇北社区I1-01地块）项目	6.74	2.14	6.24	2020.06	2022.12
合计	-	150.64	16.81	96.02	-	-

（十）发行人上下游产业链情况

目前园区物业销售和租赁是发行人收入的主要来源。发行人上游产业有建筑施工、建材、钢铁、水泥等行业；下游产业有装饰、装修业、电气家具业、旅游、园林业、运输业、商业等行业。同时，公司主营业务以园区开发为主，主要供应商为建筑施工类企业，主要客户为高新技术企业。

（十一）许可资格或资质情况

发行人目前有效的《营业执照》中载明的经营范围为：高科技项目经营转让，市政基础设施开发设计，房地产经营，咨询，综合性商场，建筑材料，金属材料。

【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，有效期以许可证为准】

发行人业务经营与其《营业执照》及相关资质证明文件载明的业务范围相符。发行人的经营范围和经营方式符合有关法律、法规和规范性文件的规定。

第五节 财务会计信息

以下信息主要摘自本公司财务报告，投资者如需了解本公司的详细财务状况，请参阅本公司 2017 年度、2018 年度及 2019 年度财务报告。本节的财务会计数据及有关指标反映了本公司最近三年的财务状况、经营成果和现金流量情况。

本募集说明书摘要所载 2017 年度、2018 年度及 2019 年度财务报告按照《企业会计准则》编制。天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2017 年财务报告进行了审计，并出具了天职业字[2018]763 号标准无保留意见的审计报告。天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2018 年财务报告进行了审计，并出具了天职业字[2019]6150 号标准无保留意见的审计报告。天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2019 年财务报告进行了审计，并出具了天职业字[2020]13778 号标准无保留意见的审计报告。

发行人自 2019 年 1 月 1 日采用财政部《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号）相关规定，会计政策变更导致影响如下：1）将“应收票据及应收账款”拆分为应收账款与应收票据列示；2）将“应付票据及应付账款”拆分为应付票据和应付账款列示；3）将利润表“减：资产减值损失”调整为“加：资产减值损失（损失以“-”号填列）”；3）将利润表“信用减值损失”调整为“信用减值损失（损失以“-”号填列）”。

发行人自 2019 年 6 月 10 日采用《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》（财会〔2019〕8 号）相关规定，发行人对 2019 年 1 月 1 日至本准则施行日之间发生的非货币性资产交换，应根据准则规定进行调整。发行人对 2019 年 1 月 1 日之前发生的非货币性资产交换，不需要进行追溯调整。

发行人自 2019 年 6 月 17 日采用《企业会计准则第 12 号——债务重组》（财会〔2019〕9 号）相关规定，发行人对 2019 年 1 月 1 日至本准则施行日之间发生的债务重组，应根据准则规定进行调整。

发行人之子公司张江高科自 2019 年 1 月 1 日采用《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》（财会〔2017〕8 号）、《企业会计准则第 24 号——套期会计》

（财会〔2017〕9号）以及《企业会计准则第37号——金融工具列报》（财会〔2017〕14号）相关规定，根据累积影响数，调整期初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

发行人自2018年1月1日采用财政部《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15号），发行人当期和上期财务报表的主要影响如下：1）“应收票据”和“应收账款”合并列示为“应收票据及应收账款”；2）“应付票据”和“应付账款”合并列示为“应付票据及应付账款”；3）“应收利息”和“应收股利”并入“其他应收款”列示；4）“应付利息”和“应付股利”并入“其他应付款”列示；5）“固定资产清理”并入“固定资产”列示；6）“工程物资”并入“在建工程”列示；7）“专项应付款”并入“长期应付款”列示；8）在利润表中新增“研发费用”项目，将原“管理费用”中的研发费用重分类至“研发费用”单独列示；9）在利润表中新增资产处置收益科目，比较数据相应调整。

发行人分别自2017年1月1日采用《企业会计准则第16号—政府补助》（财会[2017]15号）及2017年5月28日采用《企业会计准则第42号—持有待售的非流动资产、处置组及终止经营》（财会[2017]13号）的相关规定，采用未来适用法处理。对发行人当期和上期财务报表的主要影响如下：1）在利润表中财务费用项下新增利息费用和利息收入科目；2）将与日常活动相关的政府补助计入其他收益。

一、公司最近三年合并及母公司财务报表

（一）合并财务报表

公司于2017年12月31日、2018年12月31日、2019年12月31日的合并资产负债表，以及2017年度、2018年度、2019年度的合并利润表、合并现金流量表如下：

表 5-1：公司最近三年末合并资产负债表

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
流动资产：			
货币资金	691,628.48	848,930.12	878,042.75

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	25,567.34	2,325.53	2,632.81
应收票据		18.00	
应收账款	66,918.81	39,036.30	49,496.74
预付款项	120,033.36	125,061.02	290,749.09
其他应收款 ¹	83,417.77	139,908.80	89,829.89
存货	2,312,602.52	2,013,443.26	2,505,943.03
划分为持有待售的资产	292.39	-	2,927.76
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产	57,018.03	87,099.60	74,195.43
流动资产合计	3,357,478.70	3,255,822.64	3,893,817.49
非流动资产:			
发放贷款及垫款	97,953.03	111,944.73	103,663.85
可供出售金融资产	385,210.19	567,790.96	604,444.28
其他非流动金融资产	299,600.22	-	-
长期股权投资	397,399.35	402,857.42	447,483.49
投资性房地产	2,090,099.36	1,939,746.79	1,565,473.04
在建工程 ²	33,776.26	6,218.30	5,160.52
固定资产 ³	122,975.40	119,683.66	122,379.95
无形资产	8,867.59	9,509.19	10,400.91
商誉	245.67	245.67	245.67
长期待摊费用	9,857.01	6,543.37	7,927.70
递延所得税资产	59,001.53	65,111.88	59,393.47
其他非流动资产	216,285.96	265,514.56	268,864.06
非流动资产合计	3,721,271.56	3,495,166.53	3,195,436.93
资产总计	7,078,750.26	6,750,989.17	7,089,254.43
流动负债:			
短期借款	1,597,280.00	809,000.00	1,026,000.00
拆入资金	-	-	12,000.00
应付票据	-	2,903.81	-
应付账款	262,554.12	322,247.46	286,320.26
预收款项	323,778.42	332,908.30	333,195.80
应付职工薪酬	7,463.65	7,355.10	7,486.14
应交税费	139,600.99	127,253.24	57,694.71
其他应付款 ⁴	389,580.39	483,529.64	440,734.03
一年内到期的非流动负债	191,507.46	374,730.00	655,462.74
其他流动负债	180,525.07	102,279.89	3.81
流动负债合计	3,092,290.10	2,562,207.43	2,818,897.49
非流动负债:			
长期借款	1,105,252.48	1,146,507.16	1,608,681.21
应付债券	722,615.21	773,523.48	414,421.58
长期应付款 ⁵	163,460.50	334,220.54	388,921.77
预计负债	19,358.53	25,954.08	11,508.66
递延收益	32,522.40	25,677.48	20,577.26

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
递延所得税负债	62,058.16	51,643.91	55,405.48
非流动负债合计	2,105,267.28	2,357,526.66	2,499,515.97
负债合计	5,197,557.38	4,919,734.09	5,318,413.46
所有者权益：			
实收资本	311,255.00	311,255.00	311,255.00
资本公积	744,589.06	733,786.94	723,786.94
其他综合收益	34,813.37	76,302.57	79,728.88
其中：外币报表折算差额	24,468.79	17,206.49	3,235.68
盈余公积	11,663.45	11,108.64	11,108.64
未分配利润	195,198.73	92,865.82	74,077.80
归属于母公司所有者权益合计	1,297,519.61	1,225,318.96	1,199,957.26
*少数股东权益	583,673.27	605,936.12	570,883.71
所有者权益合计	1,881,192.88	1,831,255.08	1,770,840.96
负债和所有者权益总计	7,078,750.26	6,750,989.17	7,089,254.43

注：发行人自 2019 年 1 月 1 日采用财政部《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号）相关规定。为使最近三年财务数据具有可比性，上表中 2017 年财务报表部分科目根据最新会计准则进行合并列示，具体如下：

- 1、将应收利息、应收股利、其他应收款合并为“其他应收款”列示；
- 2、“工程物资”并入“在建工程”列示；
- 3、“固定资产清理”并入“固定资产”列示；
- 4、将应付利息、应付股利、其他应付款合并为“其他应付款”列示；
- 5、“专项应付款”并入“长期应付款”列示。

表 5-2：公司最近三年合并利润表

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业总收入	638,863.89	573,776.03	409,155.92
其中：营业收入	627,097.27	561,637.04	396,878.43
利息收入	11,326.90	11,572.41	11,737.65
手续费及佣金收入	439.72	566.58	539.84
二、营业总成本	597,416.46	602,852.82	511,333.41
其中：营业成本	379,389.37	338,486.83	320,693.62
利息支出	562.91	733.32	565.21
手续费及佣金支出	239.16	158.84	215.43
税金及附加	54,474.80	70,879.79	33,310.62
销售费用	9,517.09	9,718.00	9,420.09
管理费用	45,023.21	44,037.50	46,337.72
研发费用 ¹	-	-	-
财务费用	108,209.93	114,475.87	101,893.58
加：其他收益	9,095.27	3,999.05	1,801.55
投资收益（损失以“-”号填列）	50,005.79	159,396.73	165,500.42
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	23,117.85	-424.20	-1,080.64
信用减值损失（损失以“-”号填列） ²	-502.08	-	-

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
资产减值损失(损失以“-”号填列) ³	-12,121.50	-24,362.68	1,102.86
资产处置收益(损失以“-”号填列) ⁴	13,362.98	3,381.39	-
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	124,405.74	137,276.18	64,043.85
加: 营业外收入	554.58	3,624.77	15,291.92
减: 营业外支出	9,211.32	4,558.25	3,345.24
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	115,749.00	136,342.70	75,990.52
减: 所得税费用	59,179.79	63,483.04	30,513.25
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	56,569.21	72,859.65	45,477.27
归属于母公司所有者的净利润	30,404.69	22,814.02	18,639.99
*少数股东损益	26,164.52	50,045.63	26,837.28

注: 发行人自 2019 年 1 月 1 日采用财政部《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2019〕6 号) 相关规定。为使近三年财务数据具有可比性, 上表中 2017 年和 2018 年财务报表部分科目根据最新会计准则进行列示, 具体如下:

- 1、在利润表中新增“研发费用”项目, 将原“管理费用”中的研发费用重分类至“研发费用”单独列示;
- 2、在利润表中新增“信用减值损失”项目。
- 3、利润表“减: 资产减值损失”调整为“加: 资产减值损失(损失以“-”号填列)”, 比较数据相应调整; 2017、2018 年营业总成本仍按当年财务报表进行披露。
- 4、在利润表中新增资产处置收益科目, 比较数据相应调整。

表 5-3: 公司最近三年合并现金流量表

单位: 万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 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	810,223.69	875,475.28	837,293.76
收取利息、手续费及佣金的现金	12,539.65	12,773.58	12,470.81
收到的税费返还	41.42	24.32	129.47
收到其他与经营活动有关的现金	437,967.66	420,007.36	426,425.07
经营活动现金流入小计	1,260,772.42	1,308,280.54	1,276,319.10
购买商品、接收劳务支付的现金	1,396,656.97	488,359.66	1,082,280.66
客户贷款及垫款净增加额	-14,185.88	8,164.50	5,772.00
支付利息、手续费及佣金的现金	316.50	183.78	722.28
支付给职工以及为职工支付的现金	55,217.11	48,134.08	49,298.69
支付的各项税费	109,835.01	83,563.00	78,122.13
支付其他与经营活动有关的现金	253,394.23	183,838.48	93,350.45
经营活动现金流出小计	1,801,233.95	812,243.50	1,309,546.21
经营活动产生的现金流量净额	-540,461.53	496,037.04	-33,227.10
二、投资活动产生的现金流			

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
量：			
收回投资收到的现金	85,546.76	164,312.07	155,943.43
取得投资收益收到的现金	46,182.86	65,659.48	48,422.03
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	7,153.97	16,192.94	3,084.93
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	-	-	70,448.74
收到其他与投资活动有关的现金	5,930.55	40,884.85	67,546.68
投资活动现金流入小计	144,814.14	287,049.33	345,445.81
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	70,702.03	19,019.01	13,212.46
投资支付的现金	93,791.28	72,409.45	98,139.07
支付其他与投资活动有关的现金	9,644.33	-	6,671.16
投资活动现金流出小计	174,137.64	91,428.46	118,022.69
投资活动产生的现金流量净额	-29,323.50	195,620.87	227,423.11
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	9,175.25	10,000.00	8,900.00
取得借款所收到的现金	2,441,352.36	1,673,250.76	2,213,177.81
收到其他与筹资活动有关的现金	101,411.55	11,698.74	44,416.36
筹资活动现金流入小计	2,551,939.16	1,694,949.50	2,266,494.17
偿还债务所支付的现金	1,948,540.40	2,185,924.81	1,866,743.31
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	190,999.85	194,555.55	206,407.85
支付其他与筹资活动有关的现金	289.53	38,198.73	10,208.00
筹资活动现金流出小计	2,139,829.78	2,418,679.09	2,083,359.16
筹资活动产生的现金流量净额	412,109.38	-723,729.59	183,135.01
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	735.43	3,229.26	-3,958.78
五、现金及现金等价物净增加额	-156,940.22	-28,842.42	373,372.24
加：期初现金及现金等价物余额	847,647.18	876,489.60	503,117.36
六、期末现金及现金等价物余额	690,706.96	847,647.18	876,489.60

（二）母公司财务报表

公司于 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日和 2019 年 12 月 31 日的母公司资产负债表，以及 2017 年度、2018 年度及 2019 年度的母公司利润表、母公司现金流量表如下：

表 5-4：公司最近三年末母公司资产负债表

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
流动资产：			
货币资金	178,222.94	133,443.21	151,764.19
应收账款	5,059.40	6,222.44	8,697.41
预付款项	512.24	25.63	28,786.89
其他应收款 ¹	223,772.72	201,899.90	111,235.20
存货	286,510.25	164,869.69	252,638.85
其他流动资产	5,414.03	2,121.98	822.93
流动资产合计	699,491.57	508,582.85	553,945.48
非流动资产：			
可供出售金融资产	80,185.90	54,307.32	43,402.95
长期股权投资	1,334,864.18	952,842.59	1,148,376.86
投资性房地产	694,560.44	662,665.35	525,162.84
固定资产 ²	353.08	290.24	293.42
长期待摊费用	1,554.49	-	-
递延所得税资产	-	2,453.72	-
其他非流动资产	164,447.71	212,346.47	226,890.96
非流动资产合计	2,275,965.80	1,884,905.68	1,944,127.03
资产总计	2,975,457.37	2,393,488.53	2,498,072.51
流动负债：			
短期借款	922,900.00	410,000.00	445,000.00
应付账款	99,964.93	110,044.52	76,215.17
预收款项	32,468.02	36,196.35	50,795.33
应付职工薪酬	3,549.58	3,374.72	2,737.85
应交税费	22,774.53	28,814.97	27,155.19
其他应付款 ³	78,375.22	162,324.37	105,992.59
一年内到期的非流动负债	29,975.00	144,240.00	207,938.57
其他流动负债	478,264.10	226,768.36	236,667.28
流动负债合计	1,668,271.38	1,121,763.27	1,152,502.00
非流动负债：			
长期借款	227,871.06	218,012.22	317,075.00
应付债券	328,489.01	328,489.01	112,132.34
长期应付款 ⁴	-	-	2,800.00
预计负债	3,883.62	2,183.62	2,183.62
递延所得税负债	15.93	-	244.36
非流动负债合计	560,259.62	548,684.85	434,435.32
负债合计	2,228,531.00	1,670,448.12	1,586,937.32
所有者权益：			
实收资本	311,255.00	311,255.00	311,255.00
资本公积	363,107.09	346,634.19	516,851.12
其他综合收益	1,191.84	-6,217.10	1,877.14
盈余公积	11,663.45	11,108.64	11,108.64
未分配利润	59,708.99	60,259.68	70,043.30
归属于母公司所有者权益合计	746,926.37	723,040.41	911,135.19
所有者权益合计	746,926.37	723,040.41	911,135.19
负债和所有者权益总计	2,975,457.37	2,393,488.53	2,498,072.51

注：发行人自 2019 年 1 月 1 日采用财政部《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号）相关规定。为使近三年财务数据具有可比性，上表中 2017 年财务报表部分科目根据最新会计准则进行合并列示，具体如下：

- 1、将应收利息、应收股利、其他应收款合并为“其他应收款”列示；
- 2、“固定资产清理”并入“固定资产”列示；
- 3、将应付利息、应付股利、其他应付款合并为“其他应付款”中列示；
- 4、“专项应付款”并入“长期应付款”列示。

表 5-5：公司最近三年母公司利润表

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业总收入	61,050.37	75,286.31	37,014.03
减：营业成本	36,619.09	67,893.72	55,924.69
营业税金及附加	10,097.14	3,542.61	7,939.10
销售费用	2,775.79	3,085.16	1,352.62
管理费用	12,328.40	11,908.50	11,538.12
研发费用 ¹	-	-	-
财务费用	44,964.34	38,426.48	36,870.86
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	47,073.57	41,861.52	87,041.96
资产减值损失（损失以“-”号填列） ²	-8,291.40	-93.26	-3,833.69
资产处置收益（损失以“-”号填列） ³	12,423.22	-1.09	-
其他收益	2,297.29	112.73	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	7,768.28	-7,503.72	14,264.30
加：营业外收入	244.61	1,890.47	1,040.34
减：营业外支出	2,464.76	144.36	145.21
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	5,548.13	-5,757.62	15,159.43
减：所得税费用	-	-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	5,548.13	-5,757.62	15,159.43

注：发行人自 2019 年 1 月 1 日采用财政部《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号）相关规定。为使近三年财务数据具有可比性，上表中 2017 年和 2018 年财务报表部分科目根据最新会计准则进行列示，具体如下：

- 1、在利润表中新增“研发费用”项目，将原“管理费用”中的研发费用重分类至“研发费用”单独列示；
- 2、在利润表中新增资产处置收益科目，比较数据相应调整。
- 3、利润表“减：资产减值损失”调整为“加：资产减值损失（损失以“-”号填列）”，比较数据相应调整；2017、2018 年营业总成本仍按当年财务报表进行披露。

表 5-6：公司最近三年母公司现金流量表

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、经营活动产生的现金流量：			

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	54,839.45	83,157.33	329,737.42
收到其他与经营活动有关的现金	674,998.33	289,077.79	19,760.05
经营活动现金流入小计	729,837.79	372,235.12	349,497.47
购买商品、接收劳务支付的现金	294,154.55	75,761.34	289,330.27
支付给职工以及为职工支付的现金	6,415.13	5,064.01	4,799.28
支付的各项税费	18,962.91	2,572.24	7,412.12
支付其他与经营活动有关的现金	528,326.35	223,768.03	31,315.66
经营活动现金流出小计	847,858.94	307,165.61	332,857.33
经营活动产生的现金流量净额	-118,021.16	65,069.51	16,640.14
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	0.33	3,155.63	92,573.53
取得投资收益收到的现金	13,931.98	33,431.12	25,065.03
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	104.40	0.04	11.63
收到其他与投资活动有关的现金	120,481.00	93,610.91	76,171.76
投资活动现金流入小计	134,517.71	130,197.70	193,821.95
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	27,684.24	6,470.13	140.43
投资支付的现金	384,830.00	1,000.00	6,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	164,310.25	171,618.50	87,233.71
投资活动现金流出小计	576,824.49	179,088.63	93,374.14
投资活动产生的现金流量净额	-442,306.78	-48,890.93	100,447.82
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	9,025.25	10,000.00	-
取得借款所收到的现金	1,046,658.85	769,867.22	758,975.00
收到其他与筹资活动有关的现金	534,565.56	163,000.00	268,000.00
筹资活动现金流入小计	1,590,249.66	942,867.22	1,026,975.00
偿还债务所支付的现金	638,165.00	752,390.00	747,400.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	63,877.99	51,976.78	60,306.30
支付其他与筹资活动有关的现金	283,099.00	173,376.40	245,500.00
筹资活动现金流出小计	985,141.99	977,743.18	1,053,206.30
筹资活动产生的现金流量净额	605,107.66	-34,875.96	-26,231.30
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	44,779.72	-18,697.38	90,856.66
加：期初现金及现金等价物余额	133,066.81	151,764.19	60,907.54
六、期末现金及现金等价物余额	177,846.54	133,066.81	151,764.19

二、合并报表范围的变化

（一）2019 年度合并报表范围变化及原因

公司 2019 年度公司因子公司注销、捐赠、丧失控制权使合并范围减少子公司 7 家，因新设立子公司使合并范围增加子公司 7 家。具体如下：

表 5-7：公司 2019 年度合并范围变化及原因

变动情况	子公司名称	变动原因
新增	上海张江创新药产业基地建设有限公司	新设
新增	上海张投国业科技发展有限公司	新设
新增	上海灏集建设发展有限公司	新设
新增	上海灏集张业建设发展有限公司	新设
新增	上海灏集张聚建设发展有限公司	新设
新增	上海灏集张新建设发展有限公司	新设
新增	上海张江智芯城市建设有限公司	新设
减少	上海国际医学园区建筑工程有限公司	注销
减少	上海国际医学园区商业发展有限公司	注销
减少	上海张江创新学院	捐赠
减少	上海康桥投资有限公司	注销
减少	上海浦东康桥科技发展有限公司	注销
减少	上海民办张江集团学校	丧失控制权
减少	Well Lead Technology Limited	清算

(二) 2018 年度合并报表范围变化及原因

2018 年度，公司因子公司清算关闭减少子公司 3 家、因子公司注销减少子公司 1 家使合并范围减少子公司 4 家，因新设立 1 家公司使合并范围增加子公司 1 家。具体如下：

表 5-8：公司 2018 年度合并范围变化及原因

变动情况	子公司名称	变动原因
新增	上海市浦东第六房屋征收服务事务有限公司	新设
减少	上海浦东康桥南区投资发展有限公司	清算关闭
	上海南康拆房工程有限公司	清算关闭
	上海浦东新区康桥资产经营管理有限公司	清算关闭
	云南张江实业发展有限公司	注销

(三) 2017 年度合并报表范围变化及原因

2017 年度，公司因资产处置合并范围减少子公司 1 家、因子公司破产减少子公司 2 家、因子公司注销减少子公司 2 家使合并范围减少子公司 5 家，因新设立 1 家公司使合并范围增加子公司 1 家。具体如下：

表 5-9：公司 2017 年度合并范围变化及原因

变动情况	子公司名称	变动原因
新增	张江高科众创空间管理（上海）有限公司	新设
减少	上海金闵房地产开发有限公司	处置

变动情况	子公司名称	变动原因
	上海张江射频识别产业基地发展有限公司	破产
	上海浦东电子出版社有限公司	破产
	上海欣卫清运保洁服务有限公司	注销
	上海张江酒店经营管理有限公司	注销

三、最近三年（末）主要财务指标

（一）公司最近三年（末）主要财务指标

表 5-10：公司最近三年（末）主要财务指标

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
全部债务（亿元）	379.70	320.88	370.46
流动比率（倍）	1.09	1.27	1.38
速动比率（倍）	0.34	0.48	0.49
资产负债率（%）	73.42	72.87	75.02
债务资本比率（%）	66.87	63.67	67.66
项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业毛利率（%）	39.50	39.73	19.20
平均总资产回报率（%）	0.82	1.05	0.67
平均净资产收益率（%）	3.05	4.05	2.57
扣除非经常性损益后的平均净资产收益率（%）	2.37	-2.01	-1.37
EBITDA（亿元）	30.24	31.58	22.96
EBITDA 全部债务比（%）	8.36	9.84	6.20
EBITDA 利息保障倍数（倍）	1.89	1.86	1.40
应收账款周转率（次）	11.84	12.69	5.59
存货周转率（次）	0.17	0.15	0.12

（二）上述财务指标的计算方法

上述指标均依据合并报表口径计算，各指标的具体计算公式如下：

全部债务=长期借款（含长期应付融资租赁款）+应付债券+短期借款+以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债；

流动比率=流动资产/流动负债；

速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

资产负债率=负债合计/资产合计；

债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）；

营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入；

平均总资产回报率=净利润/〔（期初总资产+期末总资产）/2〕；

平均净资产收益率=净利润/〔（期初净资产+期末净资产）/2〕；

扣除非经常性损益的平均净资产收益率=扣除非经常性损益后净利润/〔（期初净资产+期末净资产）/2〕；

EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销；

EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务；

EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）；

应收账款周转率=营业收入/〔（期初应收账款余额+期末应收账款余额）/2〕；

存货周转率=营业成本/〔（期初存货余额+期末存货余额）/2〕；

如无特别说明，本节中出现的指标均依据上述口径计算。

四、有息债务情况

公司合并口径有息债务包括短期借款、其他流动负债（含短期融资券、超短期融资券，不含待转销项税额）、一年内到期的非流动负债（含一年内到期的长期借款和一年内到期的应付债券）、长期借款和应付债券。截至 2017-2019 年末，公司有息债务分别为 3,704,565.53 万元、3,205,935.64 万元和 3,797,046.15 万元。

其中，截至 2017-2019 年末，一年内到期的有息债务分别为 1,681,462.74 万元、1,285,905.00 万元和 1,969,178.46 万元，占合计有息债务的比重分别为 45.39%、40.11%和 51.86%；一年以上到期的有息债务分别为 2,023,102.79 万元、1,920,030.64 万元和 1,827,867.69 万元，占合计有息债务的比重分别为 54.61%、59.89%和 48.14%，可见一年以上到期的有息债务比重均高于一年内到期的有息债务，且比重逐年增加。

表 5-11：公司有息债务情况

单位：万元、%

项目	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	1,597,280.00	42.07	809,000.00	25.23	1,026,000.00	27.70
一年内到期的非流动负债	191,507.46	5.04	374,730.00	11.69	655,462.74	17.69
其他流动负债(不含代转销项税额)	180,391.00	4.75	102,175.00	3.19	-	-
长期借款	1,105,252.48	29.11	1,146,507.16	35.76	1,608,681.21	43.42
应付债券	722,615.21	19.03	773,523.48	24.13	414,421.58	11.19
合计	3,797,046.15	100.00	3,205,935.64	100.00	3,704,565.53	100.00

（一）间接融资情况

公司间接融资款项包括短期借款、一年内到期的长期借款及长期借款。截至 2019 年末公司短期借款 159.73 亿元，一年内到期长期借款为 18.15 亿元，长期借款 110.53 亿元，间接融资金额合计为 288.41 亿元。

截至 2019 年末，公司短期借款及长期借款的融资结构如下：

表 5-12：截至 2019 年末公司长短期借款融资结构情况

单位：万元

借款类别	短期借款	一年内到期的长期借款	长期借款	合计
质押借款	-	-	31,000.00	31,000.00
抵押借款	56,750.00	82,691.23	377,086.49	516,527.72
保证借款	290,600.00	45,400.00	136,511.49	472,511.49
信用借款	1,249,930.00	53,375.40	560,654.50	1,863,959.90
合计	1,597,280.00	181,466.63	1,105,252.48	2,883,999.12

（二）直接融资情况

公司直接融资包括发行短期融资券、超短期融资券、中期票据、公司债券等。截至 2019 年末，公司应付债券余额为 722,615.21 万元，占当期末有息债务之比为 19.03%。截至 2019 年末，公司一年内到期的非流动负债中一年内到期的应付债券 10,040.83 万元，占当期末有息债务之比为 0.26%。截至 2019 年末，公司其他流动负债中超短期融资券 180,391.00 万元，占当期末有息债务之比为 4.75%。

截至 2019 年，公司应付债券（含一年内到期部分）包括本公司、本公司之子公司张江高科发行的中期票据、定向工具和公司债券，公司应付债券具体情况如下：

表 5-13：截至 2019 年末公司应付债券信息

单位：亿元、%

公司名称	债券简称	发行日期	到期日期	发行规模	票面利率
上海张江（集团）有限公司	17 张江 01	2017/7/21	2022/7/25	11.00	4.45
	18 张江 01	2018/4/10	2023/4/12	15.00	4.87
	18 张江 02	2018/7/25	2023/7/30	6.00	4.29
	19 张江集 SCP001	2019/11/20	2020/5/20	10.00	2.50
上海张江高科技园区开发股份有限公司	16 张江 01	2016/7/21	2021/7/26	20.00	3.63
	16 张江 02	2016/10/19	2021/10/24	9.00	3.36
	17 张江高科自贸区 PPN001	2017/11/24	2020/11/28	1.00	4.80
	18 张江高科 MTN001	2018/6/29	2021/7/5	10.00	4.57
	18 张江高科 MTN002	2018/11/2	2021/11/6	3.00	4.03
	18 张江高科 PPN001	2018/12/28	2021/12/28	1.00	4.35
	19 张江高科 SCP001	2019/10/21	2020/4/20	8.00	2.55
	19 张江 01	2019/11/7	2024/11/11	7.65	3.60
合计				101.65	-

五、债券发行后公司资产负债结构的变化

本期债券发行完成后将引起公司资产负债结构的变化。假设公司的资产负债结构在以下假设基础上产生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2019 年 12 月 31 日；
- 2、假设本期债券的募集资金净额为 12 亿元，即不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行；
- 3、假设本期债券募集资金净额 12 亿元计入 2019 年 12 月 31 日的资产负债表，本期募集资金的用途为 11 亿元用于公司债券回售，1 亿元用于偿还银行贷款；
- 4、假设本期债券于 2019 年 12 月 31 日完成发行。

基于上述假设，本期债券发行对公司资产负债结构的影响如下表：

表 5-14：本期债券发行后公司合并资产负债表之资产负债结构变化

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	3,357,478.70	3,357,478.70	-
非流动资产合计	3,721,271.56	3,721,271.56	-

资产总计	7,078,750.26	7,078,750.26	
流动负债合计	3,092,290.10	3,082,290.10	-10,000
非流动负债合计	2,105,267.28	2,115,267.28	+10,000
负债合计	5,197,557.38	5,197,557.38	-
资产负债率	73.42	73.42	-

第六节 募集资金运用

一、本期债券募集资金运用计划

本期债券拟募集资金不超过 12 亿元，募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还本息债务等公司正常业务经营所需资金。

本次发行公司债券不涉及新增地方政府债务，募集资金用途亦不用于偿还地方政府债务或不产生经营性收入的公益性项目，不直接或间接用于住宅地产开发项目。

本期债券募集资金偿还有息债务的使用计划如下：

（一）公司债券偿付

拟将本期发行募集资金中不超过 11.4895 亿元用于“17 张江 01”公司债券的回售资金偿还及利息支付。具体使用资金金额根据“17 张江 01”公司债券回售结果确定。

表 6-1：本期募集资金拟偿还的公司债券明细

单位：亿元

债券简称	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	债券本金及利息	拟使用募集资金金额
17 张江 01	2017-07-25	2020-07-25	2022-07-25	3+2 年	11.4895	不超过 11.4895
合计					11.4895	不超过 11.4895

（二）偿还银行借款

公司拟将本期债券募集的剩余资金用于偿还以下银行贷款：

表 6-2：拟使用募集资金用于偿还银行贷款的明细

单位：万元

贷款银行	债务人	拟偿还债务金额	借款日期	还款日期
招商银行上海外滩支行	张江集团	20,000.00	2019-09-17	2020-09-16
上海银行	张江集团	10,000.00	2019-12-13	2020-12-12
中信银行上海分行张江支行	张江集团	10,000.00	2019-10-18	2020-09-12
中国工商银行上海市张江支行	张江集团	20,000.00	2019-10-12	2020-10-12
中国工商银行上海市张江支行	张江集团	20,000.00	2019-12-13	2020-12-11
中国工商银行上海市张江支行	张江集团	20,000.00	2019-12-20	2020-12-11
招商银行上海外滩支行	张江集团	20,000.00	2019-10-15	2020-10-14

贷款银行	债务人	拟偿还债务金额	借款日期	还款日期
合计		120,000.00		

因本期债券的发行时间及实际发行规模、“17 张江 01”公司债券回售情况均有一定不确定性，发行人将综合考虑本期债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本息偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，最终确定募集资金用于偿还“17 张江 01”回售部分资金及上述银行贷款的比例。若募集资金实际到位时间与公司预计不符，公司将本着有利于优化公司债务结构、尽可能节省公司利息费用的原则灵活安排具体偿还包括但不限于上述有息债务。

二、募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）对发行人负债结构的影响

以 2019 年 12 月 31 日公司财务数据为基准，本期债券发行完成后，假设本期公司债券募集资金中 11 亿元用于公司债回售、1 亿元用于偿还银行贷款，发行人合并财务报表的资产负债率仍为 73.42%，不发生变化；合并财务报表的非流动负债占负债总额的比例将由发行前的 40.50%增至发行后的 40.70%。发行人长期债务融资比例有所提高，可降低短期偿债压力，提升发行人债务结构稳健性。

（二）对于发行人短期偿债能力的影响

以 2019 年 12 月 31 日公司财务数据为基准，本期债券发行完成后，假设本期公司债券募集资金 12 亿元中有 11 亿元用于公司债券回售、1 亿元用于偿还银行贷款，公司合并财务报表的流动比率将由发行前的 1.0858 增加至发行后的 1.0893，速动比率将由发行前的 0.3379 增加至发行后的 0.3390。公司流动比率、速动比率将有一定的提高，流动资产对于流动负债的覆盖能力得到提升，短期偿债能力增强。

三、募集资金专项账户管理安排

公司按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关要求，设立了本次公司债券专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与使用。专项账户相关信息如下：

账户名称：上海张江（集团）有限公司

开户银行：上海银行股份有限公司浦东分行

银行账户：03003315745

发行人将聘请上海银行股份有限公司浦东分行担任本期债券专项账户的监管人，在监管银行处开立本期债券专项账户，并与监管银行和本期债券受托管理人签订《公司债券专项账户监管协议》，在协议中明确约定：

（1）专项账户专项用于本期债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，公司承诺募集资金的使用将根据募集说明书约定用于偿还公司有息债务和补充日常营运资金，不得挪做其他事项使用。

（2）监管银行应按照《募集说明书》中募集资金用途的要求，审核发行人提出的资金使用申请和支付材料，合规办理募集资金的划拨支付手续，保障专项账户资金专项用于偿还公司有息债务和补充日常营运资金；监管银行如发现发行人的募集资金使用不符合募集说明书约定的用途，应及时通知债券受托管理人。

（3）债券受托管理人、监管银行应当指定代表人或其他工作人员对发行人募集资金使用情况进行监督。债券受托管理人、监管银行应当依据协议的规定履行其督导职责，并可以采用现场调查、书面问询等方式行使其监督权。发行人应当配合债券受托管理人、监管银行的调查和查询。

发行人将建立有效的募集资金监管机制，并采取相应措施，根据《管理办法》等相关法律、法规要求，确保募集资金用于披露的用途。

四、募集资金使用信息披露安排

发行人将依据相关法律法规，并遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按照有关规定进行募集资金使用信息披露，使本期债券募集资金使用的情况受到债券持有人、债券受托管理人的监督，防范偿债风险，充分、有效地维护债券持有人的利益。具体安排如下：

1、发行人在债券存续期内每年 4 月 30 日前披露上一年度年度报告，在其中详细披露该年度募集资金使用情况；每年 8 月 31 日前披露本年度中期报告，在其中详细披露本半年度募集资金使用情况。

2、发行人在债券存续期内每个季度末向债券受托管理人提供本季度债券募集资金用途的说明和相关证据及凭证，配合本期债券受托管理人对募集资金流向进行核查，包括但不限于协议、银行对账单、支付凭证等文件，相关材料作为存续期管理底稿在债券受托管理人处留档备查。

3、债券受托管理人在债券存续期内每年 6 月 30 日前向市场公告上一年度受托管理事务报告，并在其中明确披露本期债券募集资金使用情况及专项账户运作情况；债券受托管理人在日常核查中发现发行人募集资金使用与募集说明书约定不一致的，在发现该等情形之日起 5 个交易日内披露临时受托报告。

五、前次募集资金使用情况

（一）张江集团“17 张江 01”募集资金使用情况

经中国证监会“证监许可〔2017〕1014 号”文核准，发行人于 2017 年 7 月 24 日至 2017 年 7 月 25 日面向合格投资者公开发行了上海张江（集团）有限公司公开发行 2017 年公司债券（第一期）（债券简称：17 张江 01；债券代码：143196），发行规模 11 亿元，已发行完毕，债券期限 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，募集资金扣除发行费用后，拟用于包括但不限于偿还有息债务、补充公司营运资金等公司正常业务经营所需资金。

截至本募集说明书摘要签署日，“17 张江 01”募集资金扣除发行费用后全部用于偿还有息债务，已使用完毕，与《上海张江（集团）有限公司公开发行 2017 年公司债券（第一期）募集说明书（面向合格投资者）》约定的使用计划一致。

（二）张江集团“18 张江 01”募集资金使用情况

经中国证监会“证监许可〔2017〕1014 号”文核准，发行人于 2018 年 4 月 11 日至 2018 年 4 月 12 日面向合格投资者公开发行了上海张江（集团）有限公司公开发行 2018 年公司债券（第一期）（债券简称：18 张江 01；债券代码：143563），发行规模 15 亿元，已发行完毕，债券期限 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，募集资金扣除发行费用后，拟用于包括但不限于偿还有息债务、补充公司营运资金等公司正常业务经营所需资金。

截至本募集说明书摘要签署日，“18 张江 01”募集资金扣除发行费用后全部用于偿还有息债务，已使用完毕，与《上海张江（集团）有限公司公开发行 2018 年公司债券（第一期）募集说明书（面向合格投资者）》及《上海张江（集团）有限公司关于调整“18 张江 01”募集资金用于偿还有息债务明细的公告》约定的使用计划一致。

（三）张江集团“18 张江 02”募集资金使用情况

经中国证监会“证监许可〔2017〕1014 号”文核准，发行人于 2018 年 7 月 29 日至 2018 年 7 月 30 日面向合格投资者公开发行了上海张江（集团）有限公司公开发行 2018 年公司债券（第二期）（债券简称：18 张江 02；债券代码：143281），发行规模 6 亿元，已发行完毕，债券期限 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，募集资金扣除发行费用后，拟用于包括但不限于偿还有息债务、补充公司营运资金等公司正常业务经营所需资金。

截至本募集说明书摘要签署日，“18 张江 02”募集资金扣除发行费用后全部用于偿还有息债务，已使用完毕，与《上海张江（集团）有限公司公开发行 2018 年公司债券（第二期）募集说明书（面向合格投资者）》约定的使用计划一致。

第七节 备查文件

一、备查文件内容

本募集说明书摘要的备查文件如下：

- 1、上海张江（集团）有限公司 2017-2019 年经审计的财务报告；
- 2、主承销商关于本次债券的核查意见；
- 3、法律意见书；
- 4、信用评级报告；
- 5、债券持有人会议规则；
- 6、债券受托管理协议；
- 7、中国证监会核准本次发行的文件。

在本期债券发行期内，投资者可以至本公司及主承销商处查阅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（<http://www.sse.com.cn>）查阅募集说明书及摘要。

二、备查文件查阅地点

投资者可以自本期债券募集说明书公告之日起到下列地点查阅募集说明书全文及上述备查文件：

（一）发行人：上海张江（集团）有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区张东路 1387 号 16 幢

联系地址：中国（上海）自由贸易试验区张东路 1387 号 16 幢

法定代表人：袁涛

联系人：林晨、张嫣岚、杜坚晴

联系电话：021-68796879

传真：021-68795719

（二）主承销商：国泰君安证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

联系地址：上海市静安区石门二路街道新闻路 669 号博华广场 33 楼

法定代表人：贺青

联系人：胡玮璞、时光、杨樱

联系电话：021-38676666

传真：021-38676666

（三）主承销商：光大证券股份有限公司

住所：上海市静安区新闻路 1508 号

联系地址：上海市静安区新闻路 1508 号

法定代表人：刘秋明

联系人：黄亮、江奕俊、邢一唯、王子尧

联系电话：021-52523023

传真：021-52523004

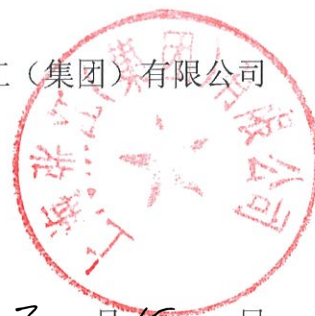
三、备查文件查阅时间

本期债券发行期间，每日 9:00-11:30，14:00-17:00（非交易日除外）。

投资者若对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。

（本页无正文，为《上海张江（集团）有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）募集说明书摘要（面向合格投资者）之盖章页》）

上海张江（集团）有限公司



2020 年 7 月 15 日