



## 上海张江高科技园区开发股份有限公司

(中国(上海)自由贸易试验区龙东大道200号)

### 2021年公开发行创新创业绿色专项公司债券

#### 募集说明书

(面向专业投资者)



主承销商/债券受托管理人



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)

签署日期: 2021年5月20日

## 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（2019 年修订）》《公司债券发行与交易管理办法（2021 年修订）》《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。

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺，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。

发行人负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人保证本募集说明书及其摘要中财务会计资料真实、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、参加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期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债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、受托管理人等主体权利义务的相关约定。

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，由投资者自行负责。

除发行人、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及其摘要中列明的信息和对本募集说明书及其摘要作任何说明。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 风险因素”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，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融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，债券的投资价值在存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，因而本期债券投资者实际投资收益具有一定的不确定性。

二、本期债券发行结束后，发行人将积极申请在上交所申请上市。由于上市审批或核准的具体事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并且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交所上市流通，且具体的上市进程在时间上存在不确定性。此外，本期债券上市后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，投资者可能会面临无法及时交易的流动性风险。

三、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，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、购买或以其他合法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。

四、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，公司聘任了国泰君安证券股份有限公司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》，投资者认购、交易或者其他合法方式取得本期债券视作同意公司制定的《债券受托管理协议》。

五、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外的第三方处获得偿付。若发行人经营不善而破产清算，则本期债券持有人对公司抵、质押资产的求偿权劣后于公司在其上设置的抵、质押债权。

六、近三年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 3.14 亿元、-67.32 亿元和 1.65 亿元，波动较为明显，主要是发行人园区载体租赁及销售收入的波动和项目开发建设投入资金的不均衡性所致，经营活动现金流的波动可能给发行人带来一定的流动性风险。

七、近三年，发行人未分配利润分别为 36.18 亿元、45.03 亿元和 61.39 亿元，保持逐年增加，占同期所有者权益的比例分别为 40.49%、34.37%和 42.30%。发行人未分配利润金额较大，占比较高，若未来发行人大量分配利润，则发行人所有者权益将对应减少，同时相对应提高资产负债率，存在未分配利润较大的风险。

八、发行人的营业收入主要来源于张江高科技园区区内载体销售、租赁和为入园企业提供增值服务。近三年，发行人营业收入分别为 11.48 亿元、14.77 亿元和 7.79 亿元，呈现波动，主要是发行人为顺应张江科学城的开发建设规划，采取了加大对核心区域之园区载体资源的收购和保有力度，园区载体资源以租为主、适度销售的策略，该业务可能受到宏观经济和价格竞争的影响，若发行人不能及时应对宏观经济、价格变化调整租售比例，可能导致营业收入发生波动引发风险。

九、近三年，发行人非流动资产分别为 114.03 亿元、119.63 亿元和 209.79 亿元，占同期资产总额的比例分别为 58.00%、46.70%和 63.92%。发行人的非流动资产主要由可供出售金融资产、长期股权投资、其他非流动金融资产、投资性房地产和递延所得税资产等构成。近三年，上述 5 个科目金额合计分别为 112.97 亿元、118.46 亿元和 208.03 亿元，占同期非流动资产的比例超过 99%。近三年，发行人总资产周转率分别为 0.06 次、0.07 次和 0.03 次。发行人以租为主、适度销售的经营策略，导致投资性房产科目金额较大，资金回收周期较长，资产周转率较低，资产流动性和变现能力相对较弱，可能存在一定流动性风险。

十、发行人已在上海证券交易所网站 (<http://www.sse.com.cn/>) 公开披露了最新一期末未经审计的财务报表。截至 2021 年 3 月末，发行人合并口径总资产 3,268,279.25 万元，总负债 1,762,007.73 万元，所有者权益 1,506,271.52 万元；流动比率为 1.23，速动比率为 0.41，资产负债率为 53.91%；2021 年 1-3 月，营业总收入 127,186.41 万元，净利润 53,413.19 万元。经核查，发行人 2021 年一季度未发生重大不利事项。

## 目 录

声 明 .....	1
重大事项提示 .....	3
释 义 .....	8
第一节 发行概况 .....	10
一、本次发行的基本情况 .....	10
二、本期债券发行的有关机构 .....	13
三、认购人承诺 .....	15
四、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系 .....	16
第二节 风险因素 .....	17
一、与本期债券相关的投资风险 .....	17
二、发行人的相关风险 .....	18
第三节 发行人及本期债券的资信状况 .....	28
一、本期公司债券的评级情况 .....	28
二、信用评级报告的主要事项 .....	28
三、发行人主要资信情况 .....	29
第四节 增信机制、偿债计划及其他保障措施 .....	32
一、增信机制 .....	32
二、偿债计划 .....	32
三、偿债资金来源 .....	32
四、偿债应急保障方案 .....	32
五、偿债保障措施 .....	34
六、发行人违约责任 .....	36
第五节 发行人基本情况 .....	38
一、发行人概况 .....	38
二、发行人历史沿革 .....	38
三、发行人股本总额及股权结构 .....	40
四、报告期内发行人重大资产重组情况 .....	41
五、发行人的重要权益投资情况 .....	41
六、发行人控股股东和实际控制人 .....	45

七、现任董事、监事和高级管理人员的基本情况 .....	53
八、发行人主要业务情况 .....	57
九、发行人违法违规情况说明 .....	99
十、关联方及关联交易 .....	99
十一、发行人关联方担保情况 .....	103
十二、发行人内部管理制度 .....	103
十三、关于涉及房地产业务的自查情况 .....	107
十四、信息披露事务与投资者关系管理 .....	107
第六节 财务会计信息 .....	110
一、会计报表编制基准及注册会计师意见 .....	110
二、发行人最近三年财务报表 .....	110
三、发行人关于合并财务报表范围主要变化的说明 .....	116
四、发行人最近三年主要财务指标 .....	117
五、管理层讨论与分析 .....	118
六、有息债务分析 .....	142
七、本期债券发行后发行人资产负债结构的变化 .....	146
八、重大或有事项或承诺事项 .....	147
九、资产抵押、质押和其他限制用途安排 .....	147
第七节 发行人 2021 年一季度财务情况 .....	148
一、发行人 2021 年一季度财务报表 .....	148
二、发行人 2021 年一季度主要财务指标 .....	153
第八节 募集资金运用 .....	155
一、本期债券的募集资金规模 .....	155
二、本期债券募集资金使用计划 .....	155
三、募集资金的现金管理 .....	161
四、募集资金运用对发行人财务状况的影响 .....	161
五、募集资金专项账户管理安排 .....	162
六、发行人关于本期债券募集资金的承诺 .....	162
七、本次募集资金使用的信息披露 .....	163
八、前次公司债券募集资金使用情况 .....	163

第九节 债券持有人会议规则 .....	164
一、债券持有人行使权力的形式 .....	164
二、债券持有人会议规则 .....	164
第十节 债券受托管理人 .....	179
一、债券受托管理人聘任及受托管理协议签订情况 .....	179
二、债券受托管理协议主要内容 .....	179
第十一节 发行人、中介机构及相关人员声明 .....	193
第十二节 备查文件 .....	216
一、备查文件内容 .....	216
二、备查文件查阅地点 .....	216
三、备查文件查阅时间 .....	217



## 释 义

在本募集说明书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

一、一般术语释义	
发行人/公司/本公司/张江高科	指上海张江高科技园区开发股份有限公司。
公司债券	指公司依照法定程序发行、约定在一定期限还本付息的有价证券。
本次公司债券/本次债券	指上海张江高科技园区开发股份有限公司本次在境内面向专业投资者公开发行的面值总额不超过10.80亿元的创新创业绿色专项公司债券
本期公司债券/本期债券	指上海张江高科技园区开发股份有限公司2021年公开发行创新创业绿色专项公司债券。
本次发行	指本期公司债券的公开发行。
主承销商、簿记管理人、受托管理人	指主承销商国泰君安证券股份有限公司。
余额包销	指本期公司债券的主承销商按承销协议约定在规定的发售期结束后将剩余债券全部自行购入的承销方式。
募集说明书	指发行人为本期公司债券的发行而根据有关法律法规制作的《上海张江高科技园区开发股份有限公司2021年公开发行创新创业绿色专项公司债券募集说明书》。
募集说明书摘要	指发行人为本期公司债券的发行而根据有关法律法规制作的《上海张江高科技园区开发股份有限公司2021年公开发行创新创业绿色专项公司债券募集说明书摘要》。
承销协议	指发行人与主承销商为本次发行签订的《上海张江高科技园区开发股份有限公司2021年公开发行创新创业绿色专项公司债券承销协议》。
承销团	指由主承销商为本次发行而组织的，由主承销商和分销商组成承销机构的总称。
债券持有人	指上海张江高科技园区开发股份有限公司2021年公开发行创新创业绿色专项公司债券之债券持有人。
《债券受托管理协议》	指发行人与债券受托管理人签署的《上海张江高科技园区开发股份有限公司2021年公开发行创新创业绿色专项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《上海张江高科技园区开发股份有限公司2021年公开发行创新创业绿色专项公司债券之债券持有人会议规则》及其变更和补充。
工作日	指国内商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）。
交易日	指上海证券交易所的营业日。
节假日	指国家规定的法定节假日和休息日。

《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（2021年修订）》。
中国法律/法律	指在中华人民共和国（为本募集说明书之目的，在此不包括香港特别行政区、澳门特别行政区及台湾地区）境内有效实施的法律、法规、规章，以及具有立法、司法、行政管理权限或职能的机构依法发布的具有普遍约束力的规范性文件。
元	如无特别说明，指人民币元。
最近三年/近三年/报告期	指2018年、2019年及2020年。
<b>二、特定词语释义</b>	
新世纪	指上海新世纪资信评估投资服务有限公司。
国务院	指中华人民共和国国务院。
人民银行	指中国人民银行。
财政部	指中华人民共和国财政部。
国家发改委	指中华人民共和国国家发展和改革委员会。
浦东新区国资委	指上海市浦东新区国有资产管理委员会。
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、债券登记机构	指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。
张江集团	指上海张江（集团）有限公司。
张江园区	指上海市张江高科技园区。
张江集电港	指上海市张江高科技园区集成电路产业区。
张江西北区、张江中区、张江南区	指上海市张江高科技园区西北部、中部、南部。
张江浩成/浩成创投	指上海张江浩成创业投资有限公司。
张江集电	指上海张江集成电路产业区开发有限公司。
思锐置业	指上海思锐置业有限公司。
德馨置业	指上海德馨置业有限公司。
张江管理中心	指上海张江管理中心发展有限公司。
运鸿公司	指Shanghai ZJ Hi-Tech Park Limited。
张江微电子港	指上海张江微电子港有限公司。
数讯信息	指上海数讯信息技术有限公司。
张江创业源	指上海张江创业源科技发展有限公司。
欣凯元	指上海欣凯元投资有限公司。
张润置业	指上海张润置业有限公司。

注：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、本次发行的基本情况

#### （一）发行人基本情况

注册名称：上海张江高科技园区开发股份有限公司

法人代表：刘樱

注册资本：人民币 1,548,689,550.00 元

成立日期：1996 年 4 月 18 日

统一社会信用代码：913100001322632162

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区龙东大道 200 号

公司类型：股份有限公司（上市、国有控股）

经营范围：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】

#### （二）注册情况及注册规模

2020 年 4 月 14 日，经发行人第七届董事会第三十次会议审议，通过了《关于申请发行直接债务融资工具的议案》，同意公司根据短期，中期实际资金的需求情况，申请发行不超过人民币 70 亿元的直接债务融资工具，包括但不限于境内外市场的公司债券、中期票据、短期融资券、超短期融资券、永续类债券、资产支持证券（票据）、企业债券等，或者上述品种的组合，对于非永续类债券的期限为不超过 10 年（含 10 年），决议自 2019 年度股东大会审议通过之日起 24 个月内有效。

2020 年 5 月 22 日，公司召开 2019 年年度股东大会，审议通过了《关于申请发行直接债务融资工具的议案》。

2021 年 4 月 27 日，经上海证券交易所审核同意并经中国证监会注册（证监许可[2021]1507 号），公司获准面向专业投资者公开发行面值总额不超过 10.80 亿元（含 10.80 亿元）的创新创业绿色专项公司债券。发行人将综合市场等各方面情况确定债券的发行时间、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：**上海张江高科技园区开发股份有限公司。

**债券名称：**上海张江高科技园区开发股份有限公司 2021 年公开发行创新创业绿色专项公司债券。

**债券简称和代码：**本期债券简称为“G21 张江 1”，债券代码为“188126”。

**债券期限：**5 年期。

**发行规模：**不超过人民币 10.80 亿元（含 10.80 亿元）。

**债券利率及其确定方式：**本期债券为固定利率债券，票面利率将根据网下簿记建档结果确定，由公司与主承销商按照国家有关规定协商一致。

**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等操作。

**发行对象及向公司股东配售安排：**本期债券面向相关法律法规规定的专业投资者公开发行，不向公司股东优先配售。

**起息日：**本期债券的起息日为 2021 年 5 月 25 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 2022 年至 2026 年每年的 5 月 25 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。

**到期日：**本期债券的到期日为 2026 年 5 月 25 日。

**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 2026 年 5 月 25 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。

**计息期限：**本期债券的计息期限为 2021 年 5 月 25 日至 2026 年 5 月 24 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。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利息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：**本期债券资信评级机构为上海新世纪资信评估投资服务有限公司。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。

**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作为本期债券的主承销商、簿记管理人及债券受托管理人。

**发行方式：**本期债券面向相关法律法规规定的专业投资者分期公开发行，采取面向专业投资者簿记建档、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负责组建承销团，以承销团余额包销的方式承销。

**配售规则：**主承销商根据询价结果对所有有效申购进行配售，投资者的获配售金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。

**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。

**公司债券上市或转让安排：**本次发行结束后，发行人将向上交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。

**募集资金用途：**本期债券募集资金扣除发行费用后，不低于 70%（含本数）部分拟通过直接投资（或置换前期项目投资资金）或以设立及出资基金（或置换基金出资）的方式，专项投资于种子期、初创期、成长期的创新创业公司的股权，剩余部分用于补充流动资金、偿还有息负债或股权投资等其他合法合规的用途。

**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：2021 年 5 月 20 日。

发行首日：2021 年 5 月 24 日。

网下发行期限：2021 年 5 月 24 日至 2021 年 5 月 25 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：上海张江高科技园区开发股份有限公司**

住所：中国（上海）自由贸易试验区龙东大道 200 号

联系地址：上海市浦东新区松涛路 560 号张江大厦 8 楼

法定代表人：刘樱

联系人：胡炯

联系电话：021-38959000

传真：021-50800492

### **（二）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：时光、张臻超、郭家乐

联系电话：021-38038033

传真：021-38670666

**（三）发行人律师：北京大成律师事务所**

负责人：彭雪峰

住所：北京市朝阳区东大桥路 9 号侨福芳草地大厦 7 层

经办律师：金莉、王强、罗玲

电话：021-58785888

传真：021-20283853

**（四）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

执行事务合伙人：邱靖之

经办注册会计师：叶慧、王俊

联系电话：021-51028018

传真：021-58402702

**（五）会计师事务所：毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）**

会计师事务所负责人：邹俊

住所：北京市东城区东长安街 1 号东方广场东 2 座办公楼 8 层

经办注册会计师：杨洁、黄锋

电话：021-22122888

传真：021-62881889

**（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：邵一静、张静

联系电话：021-63501349

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

银行账户：216200100100396017

汇入行人行支付系统号：309290000107

联系人：时光、张臻超、郭家乐

联系电话：021-38038033

传真：021-38670666

**（八）募集资金专项账户开户银行：中国工商银行上海市分行**

住所：北京市西城区复兴门内大街 55 号

联系地址：上海市浦东大道 9 号 11 楼

法定代表人：陈四清

联系人：赵贤

联系电话：021-58885888-1104

传真：021-58887354

**（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：蔡建春

电话：021-68808888

传真：021-68804868

邮政编码：200120

**（十）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**

住所：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路 188 号

负责人：聂燕

电话：021-58708888

传真：021-58899400

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）接受本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海证券交易所上市，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）债券持有人认购、购买或以其他合法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；

（五）本期债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券，均视作同意由国泰君安证券担任本期债券的债券受托管理人，且均视作同意公司与债券受托管理人签署的本期债券的《债券受托管理协议》项下的相关规定。

#### 四、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

截至 2020 年 12 月末，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（证券简称：张江高科，证券代码：600895.SH）流通 A 股 11,042 股，策略投资部持有 5,200 股，划入券源股东账户持仓 221,300 股，约定购回账户内含 290,000 股，合计约占发行人流通 A 股总数的 0.03%。

截至 2020 年 12 月末，发行人未持有本期债券主承销商国泰君安 A 股及 H 股。

除上述情况外，公司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关系等实质性利害关系。

## 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、与本期债券相关的投资风险

#### （一）利率风险

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。

#### （二）流动性风险

本期债券发行结束后，发行人将积极申请在上交所上市流通。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交所上市流通，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交所上市流通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。因此，本期债券的投资者在购买本期债券后可能面临由于债券不能及时上市流通无法立即出售本期债券，或者由于本期债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，不能以某一价格足额出售其希望出售的本期债券所带来的流动性风险。

#### （三）偿付风险

公司目前经营和财务状况良好。在本期债券存续期内，宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部因素以及公司本身的生产经营存在着一定的不确定性。这些因素的变化会影响到公司的运营状况、盈利能力和现金流量，可能导致公司无法如期从预期的还款来源获得足够的资金按期支付本期债券本息，从而使投资者面临一定的偿付风险。

#### （四）本期债券安排所特有的风险

公司拟依靠自身的经营业绩、多元化融资渠道以及良好的银企关系保障本期

债券的按期偿付。但是，如果在本期债券存续期内，公司自身的经营业绩出现波动，或者由于金融市场和银企关系的变化导致公司融资能力削弱，则将可能影响本期债券的按期偿付。

### **（五）资信风险**

公司目前资信状况良好，能够按时偿付债务本息，在报告期内与其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，公司将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。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，将可能使本期债券投资者的利益受到不利影响。

## **二、发行人的相关风险**

### **（一）财务风险**

#### **1、投资收益占营业利润比重较高风险**

近三年，发行人投资收益分别为 6.26 亿元、5.13 亿元和 23.12 亿元，营业利润分别为 6.34 亿元、8.54 亿元和 25.58 亿元，投资收益占同期营业利润的比例分别为 98.78%、60.08%和 90.37%，营业利润中投资收益占比较高。发行人投资收益主要来源于出售部分金融资产、转让参股及联营公司的股权和权益法核算的合营及联营企业的收益，实现投资收益的金额、时间和方式等均可能对发行人的营业利润产生较大影响，未来投资收益的变动可能将对发行人盈利水平产生重大影响。

#### **2、经营活动现金流波动风险**

近三年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 3.14 亿元、-67.32 亿元和 1.65 亿元，波动较为明显，主要是发行人园区载体租赁及销售收入的波动和项目开发建设投入资金的不均衡性所致，经营活动现金流的波动可能给发行人带来一定的流动性风险。

#### **3、债务集中兑付风险**

截至 2020 年末，发行人有息债务主要是银行融资、债务融资工具等，总额为 132.44 亿元，其中短期借款 26.69 亿元、一年内到期的非流动负债 32.78 亿元、其他流动负债 8.80 亿元、长期借款 32.85 亿元和应付债券 31.32 亿元，占有息债务的比例分为 20.15%、24.75%、6.64%、24.80%和 23.65%。

#### **4、资本性支出压力较大风险**

发行人作为张江高科技园区投资和运营的主体，重大在建项目较多，部分项目资金需求量大。发行人未来主要的在建项目集中在张江集电港 B 区科研研发，张江西北区改造和张江中区城市副中心开发建设等，计划投资规模较大，持续资本支出可能使发行人未来存在一定的资金压力。

#### **5、未分配利润较大风险**

近三年，发行人未分配利润分别为 36.18 亿元、45.03 亿元和 61.39 亿元，保持逐年增加，占同期所有者权益的比例分别为 40.49%、34.37%和 42.30%。发行人未分配利润金额较大，占比较高，若未来发行人大量分配利润，则发行人所有者权益将对应减少，同时相对应提高资产负债率，存在未分配利润较大的风险。

#### **6、投资性房地产减值风险**

近三年，发行人投资性房地产分别为 54.30 亿元、56.97 亿元和 111.08 亿元，占同期资产总额的比例分别为 27.62%、22.24%和 33.85%。发行人对投资性房地产均采用成本模式计量，但仍可能存在部分投资性房地产计提减值准备的风险。

#### **7、期间费用占比较高风险**

近三年，发行人期间费用合计分别为 3.11 亿元、3.47 亿元和 4.21 亿元，占同期营业收入的比例分别为 27.08%、23.47%和 54.08%，占比较高。发行人期间费用构成主要是财务费用，存在期间费用占比较高的风险。

#### **8、营业收入波动的风险**

发行人的营业收入主要来源于张江高科技园区区内载体销售、租赁和为入园企业提供增值服务。近三年，发行人营业收入分别为 11.48 亿元、14.77 亿元和 7.79 亿元，呈现波动，主要是发行人为顺应张江科学城的开发建设规划，采取了加大对核心区域之园区载体资源的收购和保有力度，园区载体资源以租为主、适度销售的策略，该业务可能受到宏观经济和价格竞争的影响，若发行人不能及时应对宏观经济、价格变化调整租售比例，可能导致营业收入发生波动引发风险。

#### **9、资产流动性较差的风险**

近三年，发行人非流动资产分别为 114.03 亿元、119.63 亿元和 209.79 亿元，占同期资产总额的比例分别为 58.00%、46.70%和 63.92%。发行人的非流动资产主要由可供出售金融资产、长期股权投资、其他非流动金融资产、投资性房地产和递延所得税资产等构成。近三年，上述 5 个科目金额合计分别为 112.97 亿元、

118.46 亿元和 208.03 亿元，占同期非流动资产的比例超过 99%。近三年，发行人总资产周转率分别为 0.06 次、0.07 次和 0.03 次。发行人以租为主、适度销售的经营策略，导致投资性房产科目金额较大，资金回收周期较长，资产周转率较低，资产流动性和变现能力相对较弱，可能存在一定流动性风险。

#### **10、未来项目收益不确定的风险**

发行人在建、拟建项目较多，计划投资规模较大，园区各区域产业规划、不同客户群体差异化需求对发行人的园区载体规划理念和设计技术先进性方面有着相当高的要求，未来在建、拟建项目的收益可能存在一定不确定性，从而影响发行人的盈利能力。

#### **11、可供出售金融资产等公允价值变动的风险**

近三年，发行人可供出售金融资产余额分别为 18.14 亿元、0.00 元和 0.00 元。自 2019 年一季报开始，公司采用新的会计准则列示，将“可供出售金融资产”调整为“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产”，报表列报的项目为“交易性金融资产”和“其他非流动金融资产”，截至 2020 年末，公司“交易性金融资产”和“其他非流动金融资产”余额分别为 13.12 亿元和 38.06 亿元。资本市场的景气程度可能使金融资产公允价值发生变动，从而影响发行人的偿债能力。

### **（二）经营风险**

#### **1、宏观经济风险**

宏观经济发展状况对产业类型、开发区自身的发展具有重要影响。近年来国内经济增速放缓对园区企业造成影响，导致其财政总收入增加趋势缓慢。国家的宏观经济一旦发生波动，宏观经济政策和产业政策发生调整，可能将影响园区招商引资情况，从而影响发行人在园区的资产经营，对发行人未来的盈利能力产生较大影响。

#### **2、汇率风险**

发行人面临的外汇变动风险主要与其境外子公司的净投资有关。近三年，发行人的境外资产逐年升高，境外资产分别为 19.43 亿元、19.98 亿元和 41.34 亿元，占同期资产总额的比例分别为 9.88%、7.80%和 12.60%，汇兑净收益分别为 2,453 万元、794 万元和-1,621 万元，外币财务报表折算差额分别为 5,204 万元、3,558 万元和-17,449 万元，人民币对美元的汇率变动在一定程度上影响公司收益。

#### **3、区域经济发展风险**

发行人的主营业务主要集中在上海，因此上海整体城市经济发展状况和未来发展趋势对发行人未来的发展、经济效益影响较大。若上海市的经济发展速度放缓，可能会对发行人的园区招商引资带来一定的影响，造成入园企业数量增速下降或已入园企业生产收缩，可能对发行人的盈利能力产生不利影响。

#### **4、行业风险**

园区开发行业受存量土地规模的限制具有一定的不可持续性。近年来国家不断加大土地宏观调控政策的实施力度，土地资源日趋紧张，可能对园区未来的招商引资造成一定的影响。另外，开发建设资金投入较大，以租为主、租售结合的经营模式，将导致资金回收时间较长，对发行人的现金管理能力提出较高要求，这些因素可能对发行人的主营业务业绩和现金运营水平带来一定的风险。

#### **5、园区竞争风险**

我国对高科技产业的发展高度重视，各地纷纷加大了对高新技术企业的招商引资力度，发行人所处的张江高科技园区是国家级高新技术开发区，虽然在产业政策、客户结构等方面具备较多的竞争优势，但与周边开发区之间竞争在所难免。张江高科作为高新技术产业发展的综合服务提供商，园区载体租赁业务是发行人主要服务内容之一，上海市内其他园区的开发建设、租金的价格变动将会对发行人的租金价格和租金收入造成一定的影响。

#### **6、经营模式风险**

发行人致力于对园区进行整体规划、园区载体开发并吸引相关产业集群企业入驻，为入驻的企业提供园区载体和配套服务，对园区载体的经营采取以租为主、租售结合的模式，该模式资金回收周期相对较长，租售现金流入与相应建设现金支出在短期不能完全配比，尤其近年来发行人新建项目较多，资金投入量大，使发行人经营性活动产生的现金流净额年度间波动较大，从而对发行人的筹资能力提出了较高的要求，若发行人筹资能力不足，可能产生资金缺口，从而对发行人园区的持续性开发带来相关经营风险。

#### **7、项目开发风险**

张江高科技园区是国家级高科技开发区，已经形成集成电路、生物医药、信息软件等产业集群，各产业区域的规划、不同客户群体的差异化要求是发行人在园区载体开发过程中一直需要面对的问题。如果各产业区域的规划、园区载体的设计理念不先进，或技术上有欠缺，都会带来一定的风险。

## **8、对外投资决策风险**

发行人拥有较为完善的对外投资决策的机制、管理制度，但若由于宏观经济或国家政策发生变化导致的被投资企业产业发展环境发生变化可能对发行人投资持有或转让收益带来一定的波动影响。

## **9、环境保护风险**

发行人在张江高科技园区的开发建设、运营中，已经引入实施了 ISO14001 环境质量体系，并通过了方圆认证机构的专业认证。但由于入驻张江高科技园区的企业涉及多个行业，生产活动中产生的废渣、废液，若处理不善，还可能对园区内的环境产生一定的影响。

## **10、园区招商压力加大风险**

随着我国对高科技产业的发展高度重视，上海市已建和在建多个功能类似的高新技术开发区，以加大对高新技术企业的招商引资力度。发行人所处的张江高科技园区是国家级高新技术开发区，虽然在产业政策、客户结构等方面具备较多的竞争优势，但与周边开发区之间竞争在所难免。作为高新技术产业发展的综合服务提供商，园区载体租售业务是发行人主要服务内容之一，若周边开发区租金价格的波动等因素都将会削弱发行人议价能力和区域竞争力，可能将给发行人后续招商引资带来一定的压力。

## **11、突发事件引发的经营风险**

发行人如遇突发事件，例如事故灾难、生产安全事件、社会安全事件、发行人高级管理人员因故无法履行职责等，可能造成发行人社会形象受到影响，人员生命和财产安全受到危害，发行人决策机制和内外部融资渠道受到影响，可能对发行人的生产经营造成一定的影响。

## **12、过度依赖单一市场风险**

发行人的主营业务主要集中在张江高科技园区，依托园区的产业服务优势，对落户园区有发展潜力的重点项目或公司进行股权投资，获取投资收益。随着张江科学城建设规划的落地，张江科学城总的规划面积拓展到 95 平方公里，因此发行人在科学城开发业务仍存在较大的空间。但就目前来看，发行人的利润主要来源于张江高科技园区的相关业务，因此存在一定的经营风险。

## **13、股权投资流程较长和流动性较差风险**

发行人作为一家国有控股的上市公司，不仅受到国资管理部门的监管，同时

受到上市公司决策流程的制约。国有创投公司在对项目实施增资、转让和退出的过程中，均需按照规定履行评估流程，国有创投业务较长的工作和决策时间，使得国有创投公司在充分市场化的环境中，处于十分不利的竞争地位。此外，现阶段，发行人创投业务主要通过投资退出来实现投资回报，并完成现金流的回收，但由于退出方式、退出时点、退出条款和内部授权决策流程等多方面因素均存在不确定性，股权类项目的投资存在一定的流动性较差的风险。

#### **14、创投企业盈利波动较大风险**

发行人股权投资业务目前主要集中在生物医药、集成电路、TMT（科技、媒体、通信）与上海“四新”经济的重点领域，公司投资了包括喜马拉雅 FM、微电子装备、钛米机器人、七牛控股等一系列有发展潜力和投资价值的成长型企业。然而，由于目前国内股权投资行业和被投成长型企业受到政策、经济等各方面的影响，未来经营发生波动的可能性较大，从而使股权投资企业盈利状况受到上述影响因素而波动的风险将有所增加。

#### **15、股权投资业务经营风险**

发行人目前已以直接投资、参股基金投资、管理基金投资等多种方式精准投资，并通过与武岳峰基金、金浦基金、经纬资本、星源资本等合作，实施从天使、VC、PE 到产业并购的全投资链布局。然而，由于除流通股票外的股权类资产整体流动性相对较差，且公司主要投资于未上市公司的股权，对投资管理人的决策水平、财务管理能力、资本运作能力、风险控制能力提出较高要求。目前，公司对被投资项目配备项目经理，从项目的投前、投中和投后全过程跟踪管理，对被投资项目公司的三会、重大经营事项等及时报告和决策，以此来降低股权投资业务经营风险。

#### **16、股权投资项目退出渠道受限风险**

发行人股权投资退出模式有投资项目发行 IPO 上市退出、产权交易所挂牌交易转让、清算关闭等，但受上市公司决策流程、国资管理部门的监管和其他政策影响较大，在整体投资项目退出渠道和流程方面均受到一定制约，因此，这也将影响发行人获利进程和盈利水平。

#### **17、股权转让的风险**

发行人从事较多的股权投资和转让的业务，股权转让过程中涉及浦东新区国资委认可的评估价、合法合规性和盈利性，以及所转让业务在发行人整体业务中



的占比等因素，可能会对发行人未来的经营产生一定影响。

## **18、疫情影响**

受 2020 年初新型冠状病毒肺炎疫情爆发的影响，张江高科对受本次疫情影响的租赁客户实施部分租金减免等措施，在一定程度上影响了张江高科 2020 年度园区载体租赁收入。

### **（三）管理风险**

近年来张江高科技园区的版图不断扩大，在发行人的经营发展中，发行人通过收购、增资等手段不断整合新的园区，管理区域扩大的同时，对发行人的管理体系和水平提出新的挑战。

#### **1、经营多元化引发的管理风险**

发行人经营主要涉及园区开发与经营、园区载体管理、科技投资等多个行业，虽然这些行业具有一定的关联性，但多行业的发展战略也可能会分散管理层的注意力，分化企业的有限资源，在管理控制力方面可能给发行人带来挑战和风险。

#### **2、发行人子公司数量较多引发的管理风险**

截至 2020 年末，发行人名下控股子公司 14 家，发行人控股子公司较多，管理层级和子公司数量较多，同时发行人联营企业和参股企业亦较多，这对发行人的管控能力提出一定的挑战。

#### **3、安全生产风险**

根据国务院颁布的《关于进一步加强安全生产工作的决定》要求进一步强化安全生产工作重点和政策措施，建设部也曾专门发文要求全国建设系统认真贯彻落实。上海市人民政府引发的《关于进一步规范本市建筑市场加强建设工程质量安全管理若干意见》也对安全生产作出进一步规范。安全生产对于基础设施建设来说至关重要，生产事故将直接影响发行人的生产经营，并造成负面社会影响。

#### **4、关联交易的风险**

发行人与关联企业之间的交易往来，遵照公平、公正的市场原则，按照一般市场经营规则进行，并与其他企业的业务往来同等对待。发行人向关联方之间采购、销售货物和提供其他劳务服务的价格，有国家定价的，适用国家定价，没有国家定价的，按市场价格确定，没有市场价格的，参照实际成本加合理费用原则确定，对于某些无法按照“成本加费用”的原则确定价格的特殊服务，由双方协商

定价。发行人与关联发行人存在一定的提供和接受劳务、关联资金往来和应收应付款往来，较多的关联交易可能会降低发行人的竞争力和独立性，因此发行人存在一定的关联交易风险。

#### **5、资本市场波动风险**

近年来，发行人来自园区载体销售的收入规模下滑，主要通过股权项目投资收益平衡整体业绩，而投资业务可能受资本市场波动影响，从而影响公司投资收益的稳定性，增加公司盈利的不确定性。此外，公司本身为上市公司，其股权市值受市场波动存在股价波动的风险。

#### **6、声誉管理风险**

随着张江高科技园区开发不断成熟，发行人不仅积累了丰富的园区开发经验和品牌知名度，并且持有大量产业园区载体等多种业态的经营性园区载体和较大数额的上市公司股权。若因未来不确定性导致公司品牌形象受损，可能存在声誉风险，对公司盈利能力产生影响。

#### **7、项目销售周期偏长风险**

在园区综合开发经营板块方面，发行人为顺应张江科学城的开发建设规划，采取了加大对核心区域园区载体资源的收购和保有力，载体资源以租为主、适度销售的策略。园区内载体销售的流程有所加长，可能会直接或间接地导致成本上升、现金流回收时间偏长，导致企业预期经营目标难以如期实现。

#### **8、项目质量管理风险**

尽管发行人建立起了完善的质量管理体系和控制标准，各专业单位均挑选行业内的领先企业负责项目开发建设的各项工作。但是，如管理不善或质量监控出现漏洞，产品质量仍有可能出现问题。如果开发的产品因质量问题造成客户经济损失，发行人应按相关合同约定赔偿客户，如果发生重大质量问题，客户有权解除相关合约，并将损害发行人品牌声誉和市场形象，并使公司遭受不同程度的经济损失。

#### **9、跨区域管理风险**

产业园区运营具有明显的地域性特征。不同的区域市场，消费群体的购买力水平及消费偏好各有差异，开发商面对的供应商、政府机构、金融机构、合作单位有很大不同，只有对某一区域市场有深入理解的园区开发企业才能占据一定的市场份额。目前发行人在重点区域集中开发的战略与公司目前的经营规模及管理

能力相适应，但如果未来发行人根据发展需要，需扩大项目区域，可能面临管理能力不能有效满足项目需求的管理风险。

#### **10、项目用地超期开发被回收风险**

发行人为了保证公司的持续稳健经营，始终需要进行充足的土地储备。国家对于建设用地的相关管理政策中明确规定，如果发行人有由于资金、市场等原因未能及时开发储备的用地，企业将会面临土地闲置费的缴纳，严重者甚至需要面临无偿交回土地使用权的风险。由于城市管理的需要，地方政府也可能调整城市规划，造成发行人储备用地所处的地理环境可能会发生不利变化，给发行人的经营带来一定的风险。

### **（四）政策风险**

#### **1、土地政策风险**

国家的土地政策变化对发行人的园区开发业务会产生一定程度的影响。国家对土地的政策调控包括在土地供应方式、土地供应总量和结构、土地审批权限、土地使用成本等方面。近年来，国家加大了对土地出让的规范力度，相继出台了一系列土地出让政策。虽然张江高科技园区作为国家级高科技园区，享有土地资源利用和产业项目用地的优惠政策，但土地严控政策提高发行人取得土地资源的成本，可能形成潜在的风险。

#### **2、宏观经济政策风险**

基础设施行业项目投资规模大，属于资本密集型行业，对于信贷等融资工具具有较强的依赖性。若国家宏观经济政策变动，可能对发行人所从事的基础设施投资、建设、运营和管理业务产生影响。若未来政府对基础设施投资力度下降，可能对发行人的业务规模和盈利能力产生不利的影响。

#### **3、自贸区政策变动风险**

目前，上海市政府有“聚焦张江”的政策红利，国家针对自贸区、尤其是上海自贸区，在开放程度、税收等方面都以试点的模式给予了较多优惠，以促进区内企业的发展与创新。如果未来相关的政策红利逐渐消失，发行人的经营状况可能会受到影响。

#### **4、环保政策风险**

发行人按国家相关规定办理环保手续，无安全生产事故发生。发行人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”。我国政府目前正在

逐步实施日趋严格的环保法律和法规,有关法律和法规主要包括征收废弃物的排放费用、征收违反环保法规罚款、强制关闭拒不整改或继续造成环境破坏的企业等方面。此外,随着国家执行更加严格的环保标准,发行人园区建设的资本性支出和相关费用可能会提高,从而影响发行人的业务经营和财务状况。

#### **5、税收政策风险**

根据国家有关规定,发行人目前经营的业务涉及多项税费,包括增值税、营业税、城市维护建设税、企业所得税、土地增值税等,相关税收政策的变化和税率调整,都会对发行人的经营业绩产生一定程度的影响。

#### **6、国有资产划转的风险**

发行人股东张江集团计划以股份划转方式引入筹建中的上海浦东科创投资(集团)有限公司成为发行人的战略投资者,将张江集团持有的公司 10%股份划转至浦东科创集团,股东结构因浦东新区国资委对该国有资产划转而产生变化,可能会对发行人的经营、投资策略产生一定的变化。

#### **7、海外业务所在国家或地区政策变动风险**

发行人子公司运鸿公司和孙公司 SHANGHAI ZJ HOLDINGS LIMITED 系成立于英属开曼群岛的离岸公司,当地免征个税、企业所得税,进出口关税实行有条件的减免政策,同时该地区无外汇管制、资金可自由进出。若未来开曼群岛的相关优惠政策等发生变动,可能会对发行人子公司的经营产生影响。

#### **8、资本市场政策变化的风险**

国家如出台对私募股权等投资行业的税收法规以及对国有股权转让等的监管政策,将会对发行人在资本市场中的股权转让预期结果产生一定不确定性。

## 第三节 发行人及本期债券的资信状况

### 一、本期公司债券的评级情况

根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具的《上海张江高科技园区开发股份有限公司 2021 年公开发行创新创业绿色专项公司债券信用评级报告》(新世纪债评【2021】010341 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。

报告期内, 发行人的主体评级情况不存在变动。

### 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

##### 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, 生物医药、通信信息、软件、集成电路等产业集群效应明显, 在“双自联动”、综合性国家科学中心建设、张江城市副中心建设的政策推动下, 张江高科各项业务仍有较好的发展空间。

(2) 优质资产变现能力强。张江高科拥有大量低成本园区物业, 以原始价格入账, 升值空间较大, 可对债务偿付提供支撑。

(3) 融资渠道较通畅。张江高科在资本市场拥有较好的直接融资能力, 同时拥有较多未使用银行授信额度, 融资渠道较为通畅。

##### 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的逐步显现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) 资金平衡压力。近年来张江高科加大物业持有力度的, 且近期承建的重

点项目资金需求量大,同时对外投资规模呈增长趋势,公司面临的资金压力上升。

(3) 资本市场波动风险。张江高科投资业务受资本市场波动影响较大,公司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,且不得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、发行人主要资信情况**

### **(一) 获得主要的金融机构授信情况**

截至 2020 年末,发行人主要银行的授信总额度约 399.68 亿元,已使用授信额度 58.17 亿元,未使用授信额度 341.51 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，公司与主要客户发生业务往来时，不存在因未按期履行合同而遭受重大处罚及诉讼的行为，不存在重大违法、违规或不诚信行为，商业信用良好。

**（三）发行债券以及偿还情况**

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人发行过公司债券或其他债务融资工具的情况如下：

**发行人债券到期偿付情况**

单位：亿元

发行主体	债券简称	债券类型	金额	票面利率	起息日	到期日期	是否到期
上海张江高科技园区开发股份有限公司	07 张江 CP01	短期融资券	10.00	3.80%	2007/02/01	2008/02/01	已兑付
	09 张江 CP01	短期融资券	10.00	2.90%	2009/01/21	2010/01/21	已兑付
	09 沪张江	企业债	20.00	5.90%	2009/12/09	2014/12/09	已兑付
	14 张江高科 CP001	短期融资券	5.00	4.90%	2014/10/14	2015/10/14	已兑付
	14 张江 MTN001	中期票据	9.00	5.00%	2014/10/17	2017/10/17	已兑付
	14 张江高科 CP002	短期融资券	4.00	4.54%	2014/11/20	2015/11/20	已兑付
	15 张江高科 MTN001	中期票据	20.00	4.29%	2015/07/10	2018/07/10	已兑付
	15 张江高科 SCP001	超短期融资券	10.00	3.10%	2015/10/29	2016/07/25	已兑付
	16 张江 01	公司债	14.65	3.63%	2016/07/26	2021/07/26	未到期
	16 张江 02	公司债	2.605	3.36%	2016/10/24	2021/10/24	未到期
	17 张江高科自贸区 PPN001	私募债	1.00	4.80%	2017/11/28	2020/11/28	已兑付
	18 张江高科 SCP001	超短期融资券	10.00	4.35%	2018/07/04	2019/03/31	已兑付
	18 张江高科 MTN001	中期票据	10.00	4.57%	2018/07/05	2021/07/05	未到期
	18 张江高科 MTN002	中期票据	3.00	4.03%	2018/11/06	2021/11/06	未到期
	18 张江高科 PPN001	私募债	1.00	4.35%	2018/12/28	2021/12/28	未到期
	19 张江高科 SCP001	超短期融资券	8.00	2.55%	2019/10/23	2020/04/17	已兑付
	19 张江 01	公司债	7.65	3.60%	2019/11/11	2024/11/11	未到期
	20 张江 01	公司债	3.70	3.40%	2020/01/14	2025/01/14	未到期
	20 张江高科 SCP001	超短期融资券	8.30	1.95%	2020/03/13	2020/09/09	已兑付
	20 张江高科 MTN001	中期票据	10.00	2.55%	2020/04/16	2023/04/16	未到期
	20 张江高科 SCP002	超短期融资券	8.00	2.00%	2020/09/03	2021/03/02	未到期
	20 张江高科 MTN002	中期票据	10.00	3.70%	2020/10/26	2023/10/26	未到期

**（四）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	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动比率	1.13	2.19	1.77
速动比率	0.38	0.36	0.84
资产负债率	55.78%	48.86%	54.54%

主要财务指标	2020 年度	2019 年度	2018 年度
EBITDA 利息保障倍数	6.42	3.40	3.04
贷款偿还率	100%	100%	100%
利息偿付率	100%	100%	100%

注：除特别注明外，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=EBITDA/（资本化利息支出+财务费用的利息支出）；
- 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 增信机制、偿债计划及其他保障措施

### 一、增信机制

本期债券未安排增信。

### 二、偿债计划

本期债券的付息日期为 2022 年至 2026 年每年的 5 月 25 日。债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次，遇法定节假日或休息日顺延。

本期债券本金及利息的支付将通过证券登记机构和有关机构办理。支付具体事项将按照有关规定，由公司在中国证监会指定媒体上发布的公告中加以说明。

### 三、偿债资金来源

本期公司债券的偿债资金将主要来源于本公司的日常经营活动。最近三年，公司分别实现营业收入 114,831.18 万元、147,668.47 万元和 77,919.82 万元，归属于母公司股东的净利润分别为 54,429.15 万元、58,282.07 万元和 182,208.23 万元。随着发行人各板块业务的发展，未来持续的盈利能力和充足的现金流为本期债券本息的偿付提供充足的资金。此外，发行人资产规模较大，资产负债结构良好，截至 2020 年末，发行人资产总计 3,281,973.06 万元，净资产 1,451,163.55 万元，资产负债率为 55.78%。发行人较强的盈利能力和良好的资产状况为本期债券的本息按期偿付奠定坚实的基础。

### 四、偿债应急保障方案

#### （一）发行人的外部融资渠道

发行人经营运作规范、资产负债结构健康、资信优良，在日常经营活动中，与多家金融机构建立了良好的银企合作关系，并遵守结算纪律，按时归还本息，树立了良好的企业信用形象，具有较强的间接融资能力。随着未来发行人资产规模的进一步壮大、综合实力的不断提升，在遇到突发性的资金周转问题，发行人可以及时通过银行借贷资金予以解决，从而为本期债券按期偿付提供有力保障。

## 截至 2020 年末发行人所获银行授信情况

单位：万元

序号	银行名称	授信额度	已使用金额	未使用金额
1	工商银行	821,000.00	122,188.09	698,811.91
2	交通银行	154,609.00	36,077.33	118,531.67
3	浦发银行	523,000.00	66,300.11	456,699.89
4	农业银行	248,000.00	51,640.00	196,360.00
5	中国银行	724,500.00	137,194.00	587,306.00
6	中信银行	70,000.00	5,000.00	65,000.00
7	建设银行	261,704.00	56,077.48	205,626.52
8	平安银行	130,000.00	0.00	130,000.00
9	民生银行	110,000.00	0.00	110,000.00
10	招商银行	249,500.00	31,115.00	218,385.00
11	上海农商行	70,000.00	10,000.00	60,000.00
12	兴业银行	140,000.00	5,000.00	135,000.00
13	光大银行	30,000.00	0.00	30,000.00
14	邮储银行	80,000.00	0.00	80,000.00
15	上海银行	379,500.00	61,115.00	318,385.00
16	温州银行	5,000.00	0.00	5,000.00
	合计	3,996,813.00	581,707.01	3,415,105.99

在间接融资方面，发行人资信情况良好，与工商银行、中国银行等银行机构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 2020 年末，发行人主要银行的授信总额度约 399.68 亿元，其中已使用授信额度约 58.17 亿元，尚余授信额度约 341.51 亿元。在直接融资方面，发行人曾发行多期公司债券、银行间债务融资工具，包括 20 张江 01、20 张江高科 MTN002 等。发行人直接融资渠道通畅，未来发行人将继续拓宽直接融资渠道，提高偿债保障。发行人可以凭借良好的资信状况通过各种融资渠道筹措本期债券还本付息所需资金。

## (二) 发行人流动资产变现

发行人坚持稳健的财务政策，资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变现补充偿债资金。截至 2020 年末，发行人流动资产具体构成如下：

单位：万元、%

项目	2020 年末	
	金额	占比
货币资金	225,459.85	19.04
交易性金融资产	131,183.61	11.08

项目	2020 年末	
	金额	占比
应收账款	4,314.41	0.36
预付款项	1,059.21	0.09
其他应收款	17,021.25	1.44
存货	782,874.64	66.12
合同资产	10,291.55	0.87
其他流动资产	11,857.94	1.00
<b>流动资产合计</b>	<b>1,184,062.47</b>	<b>100.00</b>

当公司资金不足以偿付本期债券本息时，在不违反相关法律法规的前提下，可以通过整体转让等方式将部分流动资产变现。

### （三）发行人金融资产变现

截至 2020 年末，发行人交易性金融资产和其他非流动金融资产合计 51.18 亿元，主要是发行人持有的上市公司股票及一系列原先在可供出售金融资产中核算的金融资产。若本期公司债券出现兑付困难，该部分资产可及时变现，为本期公司债券按期偿付提供重要的保障。

### （四）发行人投资性房地产变现

截至 2020 年末，发行人投资性房地产账面价值为 111.08 亿元。该科目主要是公司自行开发建造、持有并对外租赁的各类产业园区载体以及相应的配套设施等。发行人拥有较多的张江园区配套资源及园区载体，且张江高科技园区处于上海的内环外、中环线内，整体规划科学合理、地理位置优越。若本期公司债券出现兑付困难，该部分资产可以通过对外出售的形式实现现金流回笼，为本期公司债券按期偿付提供重要的保障。

## 五、偿债保障措施

为了充分、有效的维护债券持有人的利益，公司为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、做好组织协调、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。

### （一）制定《债券持有人会议规则》

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（2021 年修订）》的要求制定了本期债券的《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，债券持有人会议的召集、通知、决策机制和其他重要事项，为保障本期债券的本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

## **（二）设立专门的偿付工作小组**

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，保证债券持有人的利益。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。

## **（三）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。

## **（四）充分发挥债券受托管理人的作用**

本期债券引入了债券受托管理人制度，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。

公司将严格按照债券受托管理协议的约定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送公司履行承诺的情况，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）严格履行信息披露义务**

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，防范偿债风险。

## **（六）偿债专项账户**

发行人将在本期债券发行前设立本期债券偿债账户，进行专户管理。在本期债券存续期间内，公司将按照账户及资金监管协议的约定将偿债资金归集至偿债专项账户，用于本期债券的本息偿付。

## 六、发行人违约责任

### （一）违约事件

本期债券项下的违约事件如下：

1、在本期债券到期、加速清偿或回购（若适用）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付息日届满后的利息；

3、发行人在其资产、财产或股份上设定抵押或质押权利，或者发行人对外提供保证担保，以致对发行人对本期债券的还本付息能力产生实质的重大的不利影响，或出售其重大资产以致对发行人对本期债券的还本付息能力产生实质的重大的不利影响；

4、发行人不履行或违反本协议项下的任何承诺且将实质的重大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次未偿还债券总额 10%以上的债券持有人书面通知，该违约仍未得到纠正；

5、在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、被吊销营业执照、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序；

6、任何适用的法律、法规和规则发生变更，或者监管部门作出任何规定，导致发行人履行本协议或本期债券项下的义务变为不合法或者不合规；

7、其他对本期债券的按期兑付产生重大不利影响的情形。

### （二）违约事件预计发生时，债券受托管理人应行使的职权

债券受托管理人预计违约事件可能发生时，应行使以下职权：

1、要求发行人追加担保；

2、在债券持有人利益可能受到损失的紧急情形下，债券受托管理人可以依法提起诉讼前财产保全，申请对发行人采取财产保全措施；

3、及时报告全体债券持有人；

4、及时报告中国证监会当地派出机构及相关交易所。

### （三）违约事件发生时，债券受托管理人应行使的职权

违约事件发生时，债券受托管理人应行使以下职权：

1、在知晓该行为发生之日的 5 个工作日内以公告方式告知全体债券持有人；

2、发行人未履行偿还本期债券本金利息的义务，与发行人谈判，促使发行人偿还本期债券本金利息；

3、在债券持有人利益可能受到损失的紧急情形下，有权依法提起诉前财务保全，申请对发行人采取财产保全措施；

4、根据债券持有人会议的决定，依法提起诉讼（仲裁）；

5、在发行人进行整顿、和解、重组或者破产的法律程序时，根据债券持有人会议之决议受托参与上述程序。

#### **（四）加速清偿及措施**

1、如果本债券项下发行人违约事件发生，债券受托管理人可根据经单独或合计持有本次未偿还债券总额 50%以上（不含 50%）的债券持有人和/或代理人同意通过的债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人，宣布所有未偿还的本期债券本金和相应利息，立即到期应付。

2、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下述救济措施，受托管理人可根据经单独或合计持有本次未偿还债券总额 50%以上（不含 50%）的债券持有人和/或代理人同意通过的债券持有人会议决议，以书面通知发行人豁免其违约行为，并取消加速清偿的决定。

（1）向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：①受托管理人及其代理人的合理赔偿、费用和开支；②所有迟付的利息；③所有到期应付的本金；④适用法律允许范围内就延迟支付的债券本金计算的复利；

（2）相关的违约事件已得到救济或被豁免；

（3）债券持有人会议同意的其他措施。

3、如果发生发行人违约事件，债券受托管理人可根据经单独或合计持有本次未偿还债券总额 50%以上（不含 50%）的债券持有人和/或代理人同意通过的债券持有人会议决议，依法采取任何可行的法律救济方式回收未偿还的本期债券本金和利息。

#### **（五）争议解决机制**

凡因《受托管理协议》引起的或与《受托管理协议》有关的任何争议，各方应协商解决；协商不成的，均应提交上海仲裁委员会按照该会仲裁规则进行仲裁。仲裁裁决是终局的，对双方当事人均有约束力。

## 第五节 发行人基本情况

### 一、发行人概况

注册名称：上海张江高科技园区开发股份有限公司

法人代表：刘樱

注册资本：人民币 1,548,689,550 元

成立日期：1996 年 4 月 18 日

统一社会信用代码：913100001322632162

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区龙东大道 200 号

公司类型：股份有限公司（上市、国有控股）

所属行业：房地产业

房地产业细分：工业地产

经营范围：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】

信息披露事务负责人：卢纓

电话：021-38959000

传真：021-50800492

### 二、发行人历史沿革

1995 年 12 月 30 日，经上海市浦东新区管理委员会沪浦管（1995）245 号文批准，由上海市张江高科技园区开发公司联合上海久事公司募集设立上海张江高科技园区开发股份有限公司。1996 年 3 月 22 日，中国证券监督管理委员会以证监发审字（1996）17 号文批准公司公开发行股票，1996 年 4 月 18 日，公司获得上海市工商行政管理局颁发的《企业法人营业执照》。

1996 年 4 月 3 日和 4 月 4 日，公司采用上网发行的方式向社会公众公开募集境内上市人民币普通股（A 股）股票 2,500 万股（含 250 万股公司职工股），股本总额为 10,000 万股，并于 1996 年 4 月 22 日在上海证券交易所上市交易。

2005 年 9 月 30 日，公司股权分置改革方案由上海市国有资产监督管理委员会批复同意（批准文号为沪国资委产[2005] 597 号），并经 2005 年 10 月 13 日股东大会审议通过，于 2005 年 10 月 24 日实施完成。股权分置改革方案实施后，公司股权结构变更为有限售条件的流通股 633,183,412 股，无限售条件的流通股 582,485,588 股，总股本为 1,215,669,000 股。

经中国证券监督管理委员会证监许可[2008]545 号文核准，2008 年 8 月公司实施了配股方案。本次配股以股权登记日 2008 年 8 月 6 日公司总股本 1,215,669,000 股为基数，每 10 股配售 2.90 股，可配售股份总额为 352,544,010 股人民币普通股（A 股），实际配股增加股份 333,020,550 股人民币普通股（A 股）（含张江集团获配的 183,623,189 股股份），本次配股增加的股份 333,020,550 股均为无限售条件流通股。

由于股权分置股份限售期满，2008 年 10 月 24 日公司有条件限售股份已全部转为无限售条件股份。截至本募集说明书签署日，根据立信会计师事务所有限公司出具编号为信会师报字（2008）第 11938 号验资报告，公司注册资金为人民币 1,548,689,550 元。

### 发行人上市以来股本变化情况

单位：万股

日期	总股本	流通 A 股	限售 A 股	变更原因
1996/04/22	10,000.00	2,500.00	7,500.00	A 股上市
1996/06/30	15,000.00	3,750.00	11,250.00	送转股
1996/10/23	15,000.00	3,750.00	11,250.00	公司职工股上市
1997/09/19	19,500.00	4,875.00	14,625.00	送股
1998/08/12	23,325.00	6,000.00	17,325.00	配股
2001/03/21	30,429.00	10,800.00	19,629.00	配股
2001/04/25	46,756.50	16,595.03	30,161.47	送转股
2002/05/17	93,513.00	33,190.06	60,322.94	送转股
2002/10/30	93,513.00	33,190.06	60,322.94	久事公司向张江集团转让股权
2003/05/22	121,566.90	43,147.08	78,419.82	送转股
2005/10/24	121,566.90	58,248.56	63,318.34	股权分置改革
2008/08/21	154,868.96	91,550.63	63,318.34	配股
2008/10/24	154,868.96	154,868.96	-	股权分置股份限售期满



截至 2020 年 12 月 31 日，发行人总股本为 1,548,689,550 股。

### 截至 2020 年末发行人前十名无限售条件流通股持股情况

单位：股

股东名称	持有无限售条件流通股数量	持股比例	种类
上海张江（集团）有限公司	786,036,600	50.75%	A 股流通股
中央汇金资产管理有限责任公司	40,988,800	2.65%	A 股流通股
中国证券金融股份有限公司	38,585,480	2.49%	A 股流通股
香港中央结算有限公司	14,655,466	0.95%	A 股流通股
中国工商银行股份有限公司—中证上海国企交易型开放式指数证券投资基金	7,722,716	0.50%	A 股流通股
刘振伟	6,719,072	0.43%	A 股流通股
中国农业银行股份有限公司—中证 500 交易型开放式指数证券投资基金	3,630,046	0.23%	A 股流通股
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	1,918,804	0.12%	A 股流通股
李霞	1,859,300	0.12%	A 股流通股
中国电信集团有限公司企业年金计划—中国银行股份有限公司	1,750,040	0.11%	A 股流通股

截至 2018 年末，公司经审计（合并）的资产总额 196.60 亿元，负债总额 107.24 亿元，净资产 89.37 亿元。

截至 2019 年末，公司经审计（合并）的资产总额 256.17 亿元，负债总额 125.16 亿元，净资产 131.02 亿元。

截至 2020 年末，公司经审计（合并）的资产总额 328.20 亿元，负债总额 183.08 亿元，净资产 145.12 亿元。

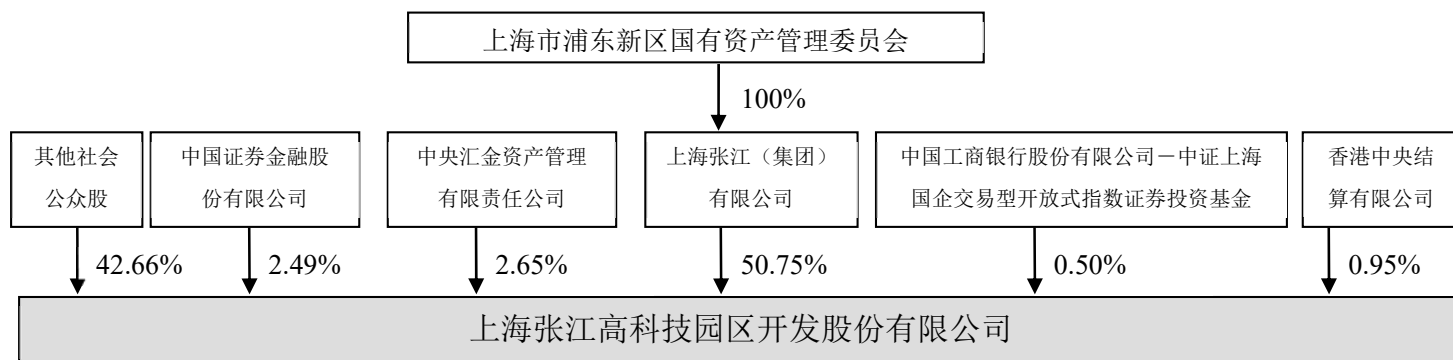
### 三、发行人股本总额及股权结构

#### （一）发行人股东情况及股本总额

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人总股本为 1,548,689,550 股。上海张江（集团）有限公司直接持有发行人 786,036,600 股股份，持股比例为 50.75%，为发行人控股股东。

#### （二）发行人股权结构图

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人股权结构图如下所示：



#### 四、报告期内发行人重大资产重组情况

报告期内，发行人未发生重大资产重组事项。

#### 五、发行人的重要权益投资情况

##### （一）发行人主要子公司情况

截至 2020 年末，发行人合并报表范围内子公司共 14 家，未发生变化，情况如下表：

单位：万元

序号	公司名称	注册资本	持股比例	表决权比例
1	上海张江浩成创业投资有限公司	250,000.00	100.00%	100.00%
2	上海张江集成电路产业区开发有限公司	76,000.00	100.00%	100.00%
3	上海思锐置业有限公司	44,500.00	100.00%	100.00%
4	上海欣凯元投资有限公司	30,725.00	100.00%	100.00%
5	上海杰昌实业有限公司	12,000.00	60.00%	60.00%
6	上海德馨置业发展有限公司	8,000.00	100.00%	100.00%
7	上海灏巨置业有限公司	8,000.00	100.00%	100.00%
8	上海奇都科技发展有限公司	4,600.00	100.00%	100.00%
9	上海张江创业源科技发展有限公司	3,655.00	54.99%	54.99%
10	上海张江管理中心发展有限公司	2,980.00	100.00%	100.00%
11	雅安张江房地产发展有限公司	20,000.00	51.00%	51.00%
12	Shanghai ZJ Hi Tech Park Limited (中文名：运鸿有限公司)	USD100.00	100.00%	100.00%
13	上海灏集建设发展有限公司	900,000.00	51.00%	51.00%
14	上海张江智芯城市建设有限公司	50,000.00	100.00%	100.00%

发行人主要子公司情况介绍如下所示：

##### 1、上海张江浩成创业投资有限公司

上海张江浩成创业投资有限公司成立于 2007 年 2 月，注册资本人民币 250,000.00 万元。主要从事对高新技术企业和高新技术项目的创业投资、管理、咨询等。

截至 2020 年末，上海张江浩成创业投资有限公司资产总额 663,880.98 万元，负债总额 111,976.20 万元，净资产 551,904.78 万元；2020 年度实现营业收入 95.75 万元，净利润 184,743.24 万元。

##### 2、上海张江集成电路产业区开发有限公司

上海张江集成电路产业区开发有限公司成立于 2001 年 4 月，注册资本人民币 76,000.00 万元。主要从事集成电路研究开发，房地产开发经营，物业管理，张江集成电路产业区土地开发等。该公司是上海市张江高科技园区集成电路产业

区开发的主体,负责集成电路产业区的规划、开发和建设,并提供相关配套服务。

截至 2020 年末,上海张江集成电路产业区开发有限公司资产总额 819,329.03 万元,负债总额 463,207.68 万元,净资产 356,121.35 万元;2020 年度实现营业收入 37,856.00 万元,净利润 9,328.11 万元。

### **3、上海思锐置业有限公司**

上海思锐置业有限公司成立于 2010 年 1 月,注册资本人民币 44,500.00 万元。主要从事房地产开发与经营,物业管理等。

截至 2020 年末,上海思锐置业有限公司资产总额 74,304.64 万元,负债总额 18,986.32 万元,净资产 55,318.32 万元;2020 年度实现营业收入 405.95 万元,净利润 537.91 万元。

### **4、上海张江管理中心发展有限公司**

上海张江管理中心发展有限公司成立于 2001 年 12 月,注册资本人民币 2,980.00 万元。主要从事物业管理等。

截至 2020 年末,上海张江管理中心发展有限公司资产总额 8,051.49 万元,负债总额 3,308.33 万元,净资产 4,743.16 万元;2020 年度实现营业收入 2,384.66 万元,净利润 41.06 万元。

### **5、雅安张江房地产发展有限公司**

雅安张江房地产发展有限公司成立于 2010 年 2 月 1 日,注册资本人民币 20,000.00 万元。主要从事房地产开发、物业管理,项目投资,房屋出租等。公司为雅安住宅开发建设的项目公司。

截至 2020 年末,雅安张江房地产发展有限公司资产总额 17,730.18 万元,负债总额 59.55 万元,净资产 17,670.63 万元;2020 年度实现营业收入 272.00 万元,净利润 1.28 万元。

### **6、Shanghai ZJ Hi Tech Park Limited**

Shanghai ZJ Hi Tech Park Limited 成立于 2000 年 12 月,中文名:运鸿有限公司,注册地英属开曼群岛,注册资本美元 100.00 万元。主要从事国际贸易、高科技产业项目的孵化和相关业务,为公司海外投资平台。

截至 2020 年末,Shanghai ZJ Hi Tech Park Limited 资产总额 84,660.49 万元,负债总额 26,364.34 万元,净资产 58,296.15 万元;2020 年度实现营业收入 0 万元,净利润 592.07 万元。该公司为海外投资平台,净利润来源主要是投资收益。

## 7、上海灏集建设发展有限公司

上海灏集建设发展有限公司成立于 2019 年 7 月，注册资本人民币 900,000.00 万元。主要从事房地产租赁经营，房地产开发等。该公司是为张江中区地标项目开发建设而成立的项目公司。

截至 2020 年末，上海灏集建设发展有限公司资产总额 815,508.91 万元，负债总额 65,665.28 万元，净资产 749,843.63 万元；2020 年度实现营业收入 0 万元，净利润亏损 145.70 万元。

## 8、上海张江智芯城市建设有限公司

上海张江智芯城市建设有限公司成立于 2019 年 6 月，注册资本人民币 50,000.00 万元。主要从事市政公用建设工程施工，房地产开发经营等。该公司是为康桥集成电路产业项目开发建设而成立的项目公司。

截至 2020 年末，上海张江智芯城市建设有限公司资产总额 25,017.99 万元，负债总额 5.49 万元，净资产 25,012.50 万元；2020 年度实现营业收入 0 万元，净利润 18.28 万元。

### （二）发行人重要合营、联营企业情况

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人重要联营合营企业如下表所示：

单位：万元

序号	名称	持股形式	注册资本	持股比例	表决权比例
1	Shanghai ZJ Hi-Tech Investment Corporation	合营	美元 6,780	50.00%	50.00%
2	上海数讯信息技术有限公司	联营	人民币 5,000	28.96%	28.96%
3	上海张江微电子港有限公司	联营	人民币 37,083.00	49.50%	49.50%
4	川河集团有限公司	联营	港币 44,224.00	29.90%	29.90%
5	张江汉世纪创业投资有限公司	联营	人民币 63,300.00	30.00%	30.00%

发行人重要合营、联营企业情况介绍如下：

### 1、Shanghai ZJ Hi-Tech Investment Corporation

Shanghai ZJ Hi-Tech Investment Corporation 成立于 2006 年 6 月，注册地址：英属维尔京群岛，注册资本美元 6,780 万元。主要从事投资控股等。该公司由发行人及张江集团各自持股 50%，由张江集团实际控制并并表核算。

截至 2020 年末，Shanghai ZJ Hi-Tech Investment Corporation 资产总额 87,277.72 万美元，负债总额 151.64 万美元，净资产 87,126.08 万美元；2020 年度实现营业收入 0 万元美元，净利润 60,817.23 万美元。该公司为投资平台公司，净利润主要来源于投资收益。

## **2、上海数讯信息技术有限公司**

上海数讯信息技术有限公司成立于 1999 年 7 月，注册地址：中国（上海）自由贸易试验区郭守敬路 498 号 14 幢 23301-23313、23315 室，注册资本人民币 5,000 万元。主要从事数据通讯、网络接入、信息增值服务及信息资源的开发与服务等。

截至 2020 年末，上海数讯信息技术有限公司资产总额 65,105.73 万元，负债总额 9,269.61 万元，净资产 55,836.12 万元；2020 年度实现营业收入 56,569.99 万元，净利润 5,059.78 万元。

## **3、上海张江微电子港有限公司**

上海张江微电子港有限公司成立于 2001 年 7 月，注册地址：中国（上海）自由贸易试验区碧波路 690 号 2 号楼 104—A 室，注册资本人民币 37,083 万元。主要从事在张江高科技园区内微电子港基地土地内从事土地开发与经营、房地产开发与经营、微电子项目孵化等。

截至 2020 年末，上海张江微电子港有限公司资产总额 264,408.13 万元，负债总额 91,727.39 万元，净资产 172,680.74 万元；2020 年度实现营业收入 22,025.67 万元，净利润 14,221.72 万元。

## **4、川河集团有限公司**

川河集团有限公司成立于 1964 年，注册地址：中国香港，注册资金港币 44,224 万元。主要从事房地产开发、物业管理、投资管理等。

截至 2020 年末，川河集团有限公司资产总额 258,014.80 万港币，净资产 254,457.70 万港币；2020 年度实现营业收入 165.70 万港币，净利润 1,522.90 万港币。

## **5、张江汉世纪创业投资有限公司**

张江汉世纪创业投资有限公司成立于 2007 年 05 月，注册地址：中国（上海）自由贸易试验区龙东大道 3000 号 1 幢群楼 220 室，注册资本人民币 63,300 万元。主要从事创业投资业务、创业投资咨询业务等。

截至 2020 年末，张江汉世纪创业投资有限公司资产总额 54,718.34 万元，负债总额 37,376.20 万元，净资产 17,342.14 万元；2020 年度实现营业收入 0 万元，净利润 585.08 万元。

## 六、发行人控股股东和实际控制人

### （一）发行人控股股东及实际控制人

发行人的控股股东为上海张江（集团）有限公司，实际控制人为上海浦东新区国有资产监督管理委员会，公司重要事务均需上报上海市浦东新区国资委审批。

### （二）发行人控股股东及实际控制人基本情况

截至募集说明书签署日，上海张江（集团）有限公司直接持有发行人 786,036,600 股股份，持股比例为 50.75%，为发行人控股股东。

上海张江（集团）有限公司是上海市人民政府批准成立的国有独资企业，公司成立于 1992 年 7 月，注册资本 311,255 万元，法定代表人袁涛。原名上海市张江高科技园区开发公司，2002 年 12 月经上海市人民政府和上海市国有资产监督管理委员会同意更名为上海张江（集团）有限公司。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。

截至 2018 年末，张江集团经审计（合并）的资产总额 239.35 亿元，负债总额 167.04 亿元，净资产 72.30 亿元。2018 年度实现营业总收入 57.38 亿元，净利润 7.29 亿元，经营活动产生的现金流量净额 49.60 亿元。

截至 2019 年末，张江集团经审计（合并）的资产总额 707.88 亿元，负债总额 519.76 亿元，净资产 188.12 亿元。2019 年度实现营业总收入 63.89 亿元，净利润 5.66 亿元，经营活动产生的现金流量净额-54.05 亿元。

截至 2020 年末，张江集团经审计（合并）的资产总额 841.96 亿元，负债总额 628.01 亿元，净资产 213.95 亿元。2020 年度实现营业总收入 40.70 亿元，净利润 18.22 亿元，经营活动产生的现金净额-2.73 亿元。

发行人实际控制人为上海市浦东新区国有资产监督管理委员会。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和结构的战略性调整等。

截至本募集说明书签署之日，发行人控股股东和实际控制人持有的股权不存在被质押的情况。

### **（三）发行人的独立性**

发行人控股股东、实际控制人严格规范自身行为，通过股东大会行使出资人的权利，无超越股东大会直接或间接干预公司的决策和经营活动，公司与控股股东、实际控制人进行的关联交易公平合理，公司与控股股东、实际控制人在业务、资产、机构、财务、人员等方面均保持独立，公司董事会、监事会和内部机构能够独立运作。

#### **1、业务独立**

在业务方面，公司具有良好的业务独立性及自主经营能力，具有完整的业务流程、独立的经营、采购、销售系统，生产经营活动由公司自主决策、独立开展。

#### **2、资产独立**

在资产方面，公司不存在资产、资金被控股股东、实际控制人占用而损害公司利益的情况，公司与控股股东、实际控制人之间产权明晰，资产独立登记、建账、核算和管理。

#### **3、机构独立**

在机构方面，公司拥有独立的决策机构和经营单位，机构设置完整健全。内部各机构均独立于控股股东与实际控制人，能够做到依法行使各自职权，不存在混合经营、合署办公的情形。

#### **4、人员独立**

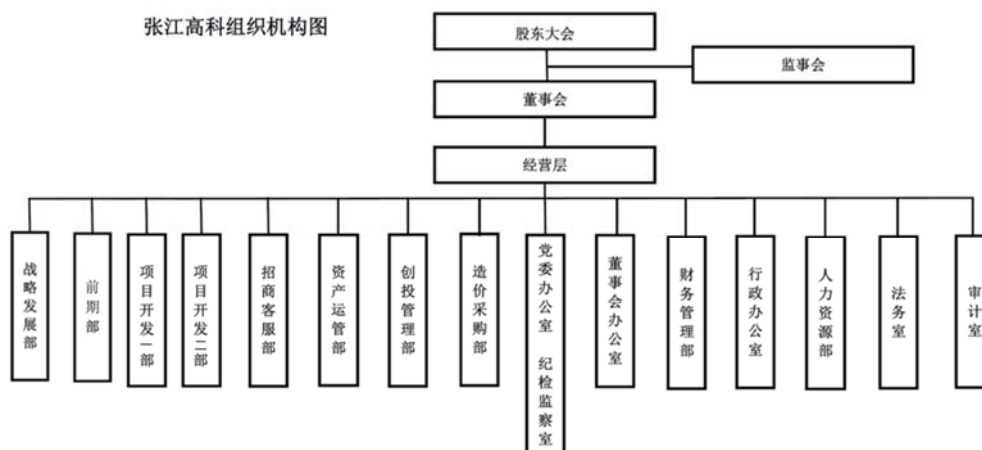
在人员方面，公司总经理、财务负责人等高级管理人员均未在控股股东、实际控制人及其关联企业兼职。公司在人员管理和使用方面独立于控股股东、实际控制人，依法建立了独立的人事、薪酬管理制度。

#### **5、财务独立**

在财务方面，公司设有独立的财务部门和财务人员，并建立了独立会计核算系统和财务管理制度，开设有独立的银行账户，依法单独纳税。

### **（四）发行人主要职能部门**

截至本募集说明书签署日，发行人的组织结构关系如下图所示：



发行人现设有战略发展部、前期部、项目开发一部、项目开发二部、招商客户部、资产运营部、创投管理部、造价采购部、党委办公室（纪检监察室）、行政办公室、董事会办公室、财务管理部、人力资源部、法务室、审计室共计 15 个职能部门。发行人的各职能部门主要职能如下：

### 1、战略发展部

**主要职责：**负责企业战略发展规划的研究、制定、实施和调整；负责公司年度经营计划的编制、调整、检查和督办；负责公司战略资源的获取、除创投项目以外的投资项目的可行性研究、内部立项以及重大招商项目的统筹与协调；负责张江高科投资企业股权管理（创投项目除外）。

### 2、前期部

**主要职责：**负责制定公司土地储备规划；负责公司开发项目的前期规划及规划调整、修建性详规、概念设计、方案设计，并指导项目开发部具体落实；负责公司开发项目的工程可行性研究、内部立项等工作；负责土地管理及土地前期开发过程中的征地、动拆迁管理等工作；牵头负责公司安全生产的管理。

### 3、项目开发一部、二部

**主要职责：**负责项目开发的计划和进度安排；负责对项目建设过程中的成本进行全过程管控；负责施工图设计管理以及施工阶段的专项深化设计管理；负责项目施工现场管理；负责竣工验收、交付使用及保修等相关工作；负责项目建设的进度、质量、安全及环保等工作。



#### **4、招商客服部**

主要职责：负责公司办公研发楼宇、厂房等园区载体的租赁、销售；负责统筹公司所辖园区的客户服务管理工作；负责公司新增开发项目的前期产品定位、经营方案制定、租赁价格体系设计；负责园区企业环评预审、环保手续核查等工作。

#### **5、资产运管部**

主要职责：负责公司在营园区载体的管理，负责公司商业、食堂、人才公寓、酒店等园区载体的运营管理工作，以及新增项目的产品定位、营销方案设计等工作；负责公司开发建设主体范围内的已建房产、配套公共设施，如园区街坊道路、园区绿化、公园等资产的运营维护和管理等工作，包括园区载体管理、园区载体维修、公寓类园区载体的运营管理，以及园区综合管理，负责承接新区城运中心、网格化管理、市民热线的各类工单、自有园区载体资产的安全管理等工作；负责制定和实施公司资产信息化管理平台的建设和运用，提升公司资产管理和运维的综合绩效。

#### **6、创投管理部**

主要职责：负责张江高科和张江浩成下属投资基金和投资项目的投资管理工作；负责孵化器、孵化联盟及 895 创业营的运营管理工作。

#### **7、造价采购部**

主要职责：负责公司建设、装修、维修等工程项目的造价管理工作；负责公司工程、园区载体维修、固定资产以及咨询服务等项目的招投标采购管理工作；负责公司工程项目总包竣工决算第三方评估工作；负责供应商库的管理。

#### **8、党委办公室（纪检监察室）**

主要职责：组织实施公司党委、纪委布置的各项工作；负责公司党委日常工作、基层党建工作、纪检监察工作、精神文明创建等工作，指导工、青、妇等群团组织开展工作；做好新区人大、政协的对接联络工作。

#### **9、行政办公室**

主要职责：负责公司日常行文办会工作；负责公司信息（含微信公众号、官网等传播平台）的编审与发布；负责公司品牌、公关事务管理和企业文化建设；负责公司 ISO 质量/环境管理体系建设；负责公司档案管理、办公用固定资产管理；员工后勤保障管理与服务；公司应急管理、信访维稳工作；负责公司信息化

平台建设。

#### **10、董事会办公室**

主要职责：负责上市公司市值管理、投资者关系管理、信息披露和三会管理等工作；负责董事会、监事会、股东大会的管理与服务；负责上市合规与监管机构的联络与对接；负责国内外资本市场研究、证券动态分析；负责上市公司信息披露与媒体关系维护；负责公司年度企业社会责任报告的编制。

#### **11、财务管理部**

主要职责：负责财务集中化管理下各公司的会计核算体系建立及日常财务会计工作；负责财务预决算管理、负责公司日常融资和资金管理；负责公司各项经营活动的财务分析；负责公司税务管理；负责投资企业财务总监的推荐委派和管理；负责公司资产数据信息管理及下辖园区载体各类费用账务处理管理工作。

#### **12、人力资源部**

主要职责：负责公司人力资源规划、工作分析、人员招聘、薪酬福利、绩效考核、员工培训与发展、外事管理、组织干部管理、干部人才梯队建设等方面工作，负责指导投资企业人力资源管理工作。

#### **13、法务室**

主要职责：负责公司诉讼管理、法律合同文本的管理工作；负责做好各部门、各业务项目的法务咨询服务工作；负责公司内法律服务宣传工作；负责投资企业相关的法律事务管理和咨询工作。

#### **14、审计室**

主要职责：负责公司内部审计计划的组织和实施；对接和配合各类外部审计工作；负责公司内控和风控管理工作；负责公司资产评估管理工作。

### **（五）发行人治理结构**

发行人严格遵守《公司法》《证券法》和中国证监会、上交所有关法律、法规及部门规章，规范运作，不断完善公司法人治理结构，提高信息披露透明度。依照监管部门的要求，结合行业特征，公司建立健全、修订完善了相关制度，积极推动公司治理结构优化，持续完善公司法人治理结构，保障高效运作：

#### **1、股东大会**

公司股东大会的召集、召开等相关程序符合《公司章程》及《股东大会议事规则》的相关规定，能够确保所有股东尤其是中小股东的合法权益，对关联交易

严格按照规定的程序进行，关联股东在表决时采取回避原则，保证关联交易符合公平、公正、公开、合理的原则。依照中国证监会对上市公司股东大会网络投票的要求，公司采取现场投票表决和网络投票表决相结合的方式召开，提高了股东参会积极性，保护了中小投资者的合法权益。

根据《上海张江高科技园区开发股份有限公司章程》的规定，股东大会是公司的权力机构，依法行使下列职权：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- （3）审议批准董事会的报告；
- （4）审议批准监事会报告；
- （5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （7）对公司增加或者减少注册资本做出决议；
- （8）对发行公司债券做出决议；
- （9）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- （10）修改公司章程；
- （11）对公司聘用、解聘会计师事务所做出决议；
- （12）审议批准重大对外担保事项；
- （13）审议公司在一年内购买、出售重大资产超过公司最近一期经审计资产总额 30%的事项；
- （14）审议批准变更募集资金用途事项；
- （15）审议股权激励计划；
- （16）审议法律、行政法规、部门规章或公司章程规定应当由股东大会决定的其他事项。

## **2、董事会**

公司董事会会有 6 名成员，其中 3 名为独立董事。董事会的召集、召开等相关程序符合《公司章程》及《董事会议事规则》的相关规定，切实维护了公司及全体股东的合法权益。

根据《公司章程》规定，董事会由五至十一名董事组成，设董事长 1 人，副董事长 1 人，且董事会成员中独立董事占三分之一以上（至少包括一名会计专业人士）。

根据《上海张江高科技园区开发股份有限公司章程》的规定，公司设董事会，对股东大会负责，并依法行使下列职权：

- （1）负责召集股东大会，并向股东大会报告工作；
- （2）批准公司定期报告；
- （3）执行股东大会的决议；
- （4）决定公司的经营计划和重大投资方案；
- （5）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （6）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （7）制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券和上市方案；
- （8）拟订公司重大收购、回购本公司股票或者合并、分立、变更公司形式和解散方案；
- （9）在股东大会授权范围内，决定公司对外投资、收购出售资产、资产抵押和审议批准由股东大会审议批准的公司担保事项以外的其他担保事项。
- （10）制订股权激励计划的方案；
- （11）制订独立董事津贴标准；
- （12）决定公司内部管理机构的设置；
- （13）聘任或者解聘公司总经理、董事会秘书、总审计师、总会计师；根据总经理的提名，聘任或者解聘公司副总经理，并决定其报酬事项和奖惩事项；
- （14）决定公司的薪酬福利体系；
- （15）制订公司的基本管理制度；
- （16）制订公司章程的修改方案；
- （17）管理公司信息披露事项；
- （18）向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所；
- （19）聘请公司常年法律顾问单位并决定其报酬；
- （20）听取公司总经理的工作汇报并检查总经理的工作；
- （21）依法履行公司章程规定的董事会义务；
- （22）法律、法规或公司章程规定，和股东大会授予的其他职权。

### 3、监事会

公司监事会由 3 人组成，人员构成符合相关法律、法规和《公司章程》的要求。除监事会日常工作外，监事通过列席公司的董事会，及时全面掌握公司的经营情况，对董事会和管理层进行监督。公司监事能够认真履行自己的职责，能够本着为股东负责的态度，定期或不定期地对公司财务情况、关联交易情况和公司董事及高级管理人员履行职责的合法合规性等进行监督。

根据《上海张江高科技园区开发股份有限公司章程》的规定，公司设立监事会，监事会应当包括股东代表和适当比例的公司职工代表，其中职工代表的比例不低于 1/3。

- (1) 应当对董事会编制的公司定期报告进行审核并提出书面审核意见；
- (2) 检查公司财务；
- (3) 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、本章程或者股东大会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- (4) 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；
- (5) 提议召开临时股东大会，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东大会职责时召集和主持股东大会；
- (6) 向股东大会提出提案；
- (7) 依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；
- (8) 发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所、律师事务所等专业机构协助其工作，费用由公司承担。

### 4、总经理和其他高级管理人员

公司设总经理 1 名，由董事会聘任或解聘，总经理每届任期三年，总经理连聘可以连任。董事可受聘兼任总经理、副总经理或者其他高级管理人员。公司总经理、副总经理、董事会秘书、总审计师、总会计师为公司高级管理人员。公司管理层根据《总经理工作细则》的相关规定明确了管理权限和职责。通过每周定期举行的总经理办公会议交流情况，研究决定公司经营中的重大问题，实行集体讨论，统一决策的议事机制。

总经理对董事会负责，行使以下职权：

(1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议，并向董事会报告工作；

(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；

(6) 提请董事会聘任或者解聘公司副总经理、总经理助理或相同职级的其他高级管理人员；

(7) 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；

(8) 拟定并组织实施经董事会批准的公司职工的工资、福利、奖惩方案或制度，决定公司职工的聘用和解聘；

(9) 公司章程或董事会授予的其他职权。

总经理行使职权时，不得违背股东大会和董事会的决议，不得超越授权范围。

## 5、相关利益者

公司充分尊重公司股东、债权人、员工、客户和其他利益相关者的合法权益，能够与利益相关者积极合作，共同推进公司持续、健康、稳定发展。

## 七、现任董事、监事和高级管理人员的基本情况

### (一) 基本情况

序号	姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	重要外部兼职情况
1	刘 樱	董事长	女	47	2018/09/04	至今	-
2	何大军	副董事长 总经理	男	53	2020/05/22	至今	现任浦东新区人大常委会委员，九三学社上海市委委员、科技委员会副主任，九三学社浦东新区副主委。
3	陈亚民	董事	男	67	2017/12/29	至今	现任上海交通大学教授，会计与资本运作研究所所长，上海市成本研究会会长。
4	金明达	独立董事	男	69	2017/12/29	至今	-
5	李若山	独立董事	男	72	2017/12/29	至今	现任复旦大学管理学院MPACC 学术主任，盐田港集团股份有限公司独立董事、上海汽车集团股份有限公司独立董事、上海第一医药股份有限公司独立董事，兴业银行股份有限公司外部监事。

序号	姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	重要外部兼职情况
6	尤建新	独立董事	男	60	2017/12/29	至今	现任同济大学经济与管理学院教授，博士生导师，享受国务院政府特殊津贴，兼任中国质量协会常务理事、上海市管理科学学会副理事长、上海市设备监理行业协会副理事长、上海市质量协会副会长。上海华虹计通智能系统股份有限公司等公司独立董事。
7	陶明昌	监事会主席	男	58	2017/12/29	至今	-
8	吴小敏	监事	女	43	2017/12/29	至今	-
9	胡剑秋	职工监事	男	49	2017/12/29	至今	-
10	黄俊	副总经理	男	47	2017/12/29	至今	-
11	郑刚	副总经理	男	46	2017/12/29	至今	-
12	赵海生	副总经理	男	44	2021/01/13	至今	-
13	卢纓	总会计师	女	48	2017/12/29	至今	-
14	郭凯	董事会秘书	男	40	2017/12/29	至今	-

备注：根据张江高科于 2020 年 9 月 24 日公告的《上海张江高科技园区开发股份有限公司关于董事离任的公告》（临 2020-031），原公司董事奚永平先生因达到法定退休年龄不再担任张江高科第七届董事会董事及董事会下设提名委员会委员职务。

发行人第七届董事会、第七届监事会任期于 2020 年 12 月 28 日届满。鉴于新一届董事会、监事会相关人选的提名工作尚未完成，公司董事会和监事会延期换届，董事会各专门委员会、高级管理人员及董事会聘任的其他人员的任期亦相应顺延。

## （二）现任董事、监事、高级管理人员简历

截至本募集说明书出具之日，公司董事、监事、高级管理人员的简历如下：

1、刘樱女士，47 岁，高级经济师，金融学硕士研究生，北京大学光华管理学院 EMBA。曾任苏州圆融发展集团公司总裁，苏州新建元控股集团有限公司总裁，苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司党委书记、董事长、总裁，上海外高桥集团股份有限公司党委副书记、董事、总经理兼任上海外高桥集团股份有限公司森兰置地分公司党委书记、总经理。上海张江高科技园区开发股份有限公司第七届董事会副董事长，总经理。现任本公司党委书记、第七届董事会董事长。

2、何大军先生，53 岁，博士，九三学社社员。曾任上海交通大学电子工程系助教，新加坡爱华有限公司高级工程师、新加坡资讯研究院科学家，张江集团

副总工程师，张江集团副总工程师兼上海张江临港投资开发有限公司执行董事、总经理。现任浦东新区人大常委会委员，九三学社上海市委委员、科技委员会副主任，九三学社浦东新区副主委，本公司第七届董事会副董事长、总经理。

3、陈亚民先生，67 岁，中国人民大学会计学博士。曾任上海财经大学会计系讲师、中国人民大学会计系副主任、中国诚信证券评估有限公司常务副总经理。现任上海交通大学教授，会计与资本运作研究所所长，上海市成本研究会会长，本公司第七届董事会董事。

4、金明达先生，69 岁，硕士研究生学历，高级经济师。曾任上海电站辅机厂党委副书记、副厂长、党委书记、厂长，上海锅炉厂有限公司总经理兼党委副书记，上海电气（集团）总公司副总裁，上海电气集团股份有限公司副总裁，上海机电股份有限公司总经理、党委书记，上海华谊（集团）公司董事、总裁、党委副书记、董事长、党委书记。现任本公司第七届董事会独立董事。

5、李若山先生，72 岁，审计学博士，复旦大学教授、博士生导师。历任厦门大学经济学院会计系副主任，经济学院副院长；复旦大学管理学院会计系主任、金融系主任、管理学院副院长；上海证券交易所上市公司专家委员会委员、财政部会计准则委员会咨询专家、中注协惩戒委员会副主任。现任复旦大学管理学院 MPACC 学术主任，中国东方航空股份有限公司独立董事、盐田港集团股份有限公司独立董事、上海汽车集团股份有限公司独立董事，兴业银行股份有限公司外部监事、本公司第七届董事会独立董事。

6、尤建新先生，60 岁，管理学博士。现任同济大学经济与管理学院教授，博士生导师，享受国务院政府特殊津贴，兼任中国质量协会常务理事、上海市管理科学学会副理事长、上海市设备监理行业协会副理事长、上海市质量协会副会长。上海华虹计通智能系统股份有限公司等公司独立董事，本公司第七届董事会独立董事。

7、陶明昌先生，58 岁，大学本科，注册规划师，工程师。曾任浦东新区综合规划土地监督检查大队办公室主任、副大队长，浦东新区发展计划局建设项目管理处副处长，浦东新区陆家嘴功能区域党工委、管委会规划建设和环境管理处处长、党工委委员、管委会主任助理，上海市浦东临港新城管委会（筹）党组成员、主任助理、副主任，上海市南汇新城管委会党组成员、副主任，上海市张江高科技园区管委会党组成员、副主任，中国（上海）自由贸易试验区管理委员会



张江管理局副局长，上海港城开发（集团）有限公司党委书记、执行董事、总经理，上海临港地区开发建设委员会党组成员。现任本公司监事会主席。

8、吴小敏女士，43 岁，研究生学历，注册会计师。曾任中化上海有限公司财务副经理；艾柯机械（上海）有限公司财务经理；上海南汇发展（集团）有限公司专职监事、上海浦东科技投资有限公司专职监事；上海浦东新兴产业投资有限公司专职监事；上海浦东投资控股有限公司专职监事。现任本公司监事。

9、胡剑秋先生，49 岁，大学本科。曾任本公司法律秘书、审计法务室主任助理、计划财务部副经理、法务室主任、行政管理部法务经理。公司第四、五届监事会职工监事。现任本公司法务室主任，本公司监事会职工监事。

10、黄俊先生，47 岁，中共党员，硕士，工程师。曾任上海市浦东新区党工委、管委会办公室秘书处文员，上海浦东软件园股份有限公司总经理助理、副总经理、党委委员、纪委书记，上海海浦东软件园股份有限公司党委副书记、纪委书记、副总经理，兼任上海浦东软件园三林园发展有限公司总经理。现任本公司党委委员、副总经理。

11、郑刚先生，46 岁，中共党员，硕士，高级工程师。曾任上海市第二建筑工程有限公司项目经理助理，上海巨一科技发展有限公司项目管理咨询顾问，上海新诚管理有限公司工程部副经理，上海正大商业地产发展有限公司设计规划部副经理，上海市银行卡产业园开发有限公司工程部经理，本公司总经理助理。现任本公司党委委员、副总经理。

12、赵海生先生，44 岁，中共党员，硕士，注册会计师、注册税务师、会计师。曾任大华会计师事务所有限公司审计十部业务员、国泰君安投资管理股份有限公司计划财务部会计主管、上海张江（集团）有限公司财务管理部资金经理、浦东新区张江小额贷款股份有限公司副总经理、本公司基金事业部总经理、战略发展部总经理。现任本公司党委委员、副总经理。

13、卢缨女士，48 岁，硕士学历、高级会计师。曾任上海德豪众华沪银会计师事务所审计经理，上海佳华会计师事务所副总会计师，本公司副总会计师兼计划财务部经理，本公司董事会秘书。现任本公司总会计师。

14、郭凯先生，40 岁，中共党员，大学本科学历，复旦大学金融学硕士，经济师。曾任本公司总经理秘书、证券事务部经理助理、资本运作部副经理。现任本公司董事会秘书兼董事会办公室主任。

## (三) 发行人董事、监事及高级管理人员持有发行人股权和债券情况

序号	姓名	职务	持股数（股）	持有债券数（万元）
1	刘 樱	董事长	-	-
2	何大军	副董事长，总经理	-	-
3	陈亚民	董事	-	-
4	金明达	独立董事	-	-
5	李若山	独立董事	-	-
6	尤建新	独立董事	-	-
7	陶明昌	监事会主席	-	-
8	吴小敏	监事	-	-
9	胡剑秋	职工监事	6,500	-
10	黄 俊	副总经理	5,000	-
11	郑 刚	副总经理	16,000	-
12	赵海生	副总经理	5,000	-
13	卢 纓	总会计师	71,708	-
14	郭 凯	董事会秘书	7,300	-

## 八、发行人主要业务情况

## (一) 公司主要业务经营情况

## 1、经营范围

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。

## 2、发行人业务板块构成

发行人业务板块由园区综合开发经营、服务板块和战略股权投资（投资收益）构成。其中园区综合开发经营板块包括园区载体销售收入和园区载体租赁收入。

## 发行人 2018-2020 年度业务板块收益情况

单位：万元

板块分类	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
园区综合开发	74,183.21	24.25%	132,125.98	71.87%	98,896.93	61.04%
园区载体销售	709.10	0.23%	54,033.74	29.39%	15,903.79	9.82%
园区载体租赁	73,474.11	24.02%	78,092.24	42.48%	82,993.14	51.22%
服务业	533.04	0.17%	387.86	0.21%	488.80	0.30%
投资收益	231,193.25	75.58%	51,321.53	27.92%	62,640.78	38.66%
合计	305,909.50	100.00%	183,835.37	100.00%	162,026.51	100.00%

## 发行人 2018-2020 年度业务板块成本情况

单位：万元

板块分类	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
园区综合开发	32,436.28	99.97%	46,314.31	99.89%	45,761.57	99.40%
园区载体销售	140.24	0.43%	15,285.87	32.97%	6,757.96	14.68%
园区载体租赁	32,296.05	99.54%	31,028.44	66.92%	39,003.61	84.72%
服务业	10.59	0.03%	52.64	0.11%	276.33	0.60%
投资收益	-	-	-	-	-	-
合计	32,446.87	100.00%	46,366.95	100.00%	46,037.90	100.00%

## 发行人 2018-2020 年度业务板块利润情况

单位：万元

板块分类	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
园区综合开发	41,746.93	15.27%	85,811.67	62.42%	53,135.36	45.81%
园区载体销售	568.86	0.21%	38,747.87	28.19%	9,145.83	7.89%
园区载体租赁	41,178.06	15.06%	47,063.80	34.24%	43,989.53	37.93%
服务业	522.45	0.19%	335.22	0.24%	212.47	0.18%
投资收益	231,193.25	84.54%	51,321.53	37.33%	62,640.78	54.01%
合计	273,462.63	100.00%	137,468.42	100.00%	115,988.61	100.00%

## 发行人 2018-2020 年度业务板块毛利率情况

单位：%

板块分类	2020 年度	2019 年度	2018 年度
	毛利率	毛利率	毛利率
园区综合开发	56.28	64.95	53.73
园区载体销售	80.22	71.71	57.51
园区载体租赁	56.04	60.27	53.00
服务业	98.01	86.43	43.47
投资收益	100.00	100.00	100.00
业务板块毛利率	89.39	74.78	71.59

2018 年度、2019 年度及 2020 年度，发行人业务板块收益分别为 162,026.51 万元、183,835.37 万元和 305,909.50 万元。其中，园区综合开发经营板块收入分别为 98,896.93 万元、132,125.98 万元和 74,183.21 万元，占业务板块收入比重分别为 61.04%、71.87%和 24.25%。园区综合开发经营板块是发行人主要的收入来源，该板块的成本、毛利额同样呈现相似的情况。但近三年投资收益分别为 62,640.78 万元、51,321.53 万元和 231,193.25 万元，占业务板块收入比重分别为 38.66%、27.92%和 75.58%，已经成为发行人重要的收益来源之一。

总体来看，在园区综合开发经营板块方面，发行人为顺应张江科学城的开发

建设规划，采取了加大对核心区域园区载体资源的收购和保有力度，园区载体资源以租为主、适度销售的策略。为了中长期可持续发展，储备更多的开发资源，园区内园区载体销售的流程有所加长，一般需要经过上海市浦东新区国资委、区委政府相关部门集体审议并在满足各项准入条件后完成销售。

在服务板块方面，2018 年度、2019 年度及 2020 年度，发行人服务板块收入分别为 488.80 万元、387.86 万元和 533.04 万元，该板块主要是基金管理费、园区载体管理费等收入。随着发行人处置其持有上海数讯信息技术有限公司 30% 的股权不再并表后服务板块整体规模逐年缩小。

战略股权投资方面，2018 年度、2019 年度及 2020 年度，发行人投资收益分别为 62,640.78 万元、51,321.53 万元和 231,193.25 万元，该板块主要是按权益法确认的长期股权投资损益和持有其他非流动金融资产取得的投资收益等收入。

发行人积极提升园区载体的运营质量及租赁价格，致使业务板块毛利率维持较好的增长趋势。2018 年度、2019 年度及 2020 年度，公司业务板块毛利率分别为 71.59%、74.78%和 89.39%。其中，园区综合开发经营板块毛利率分别为 53.73%、64.95%和 56.28%，服务板块毛利率分别为 43.47%、86.43%和 98.01%。

## （二）发行人各板块经营情况

### 1、张江高科技园区概述

作为国家级高新技术开发区，张江高科技园区自 1992 年成立以来，已逐步建立起由发行人、张江集团为经营主体，下属各级子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。

张江高科技园区始终围绕“上海具有全球影响力科技创新中心的核心承载区”和“上海张江综合性国家科学中心”目标战略，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和世界一流科学城。

张江高科技园区分区域明细表

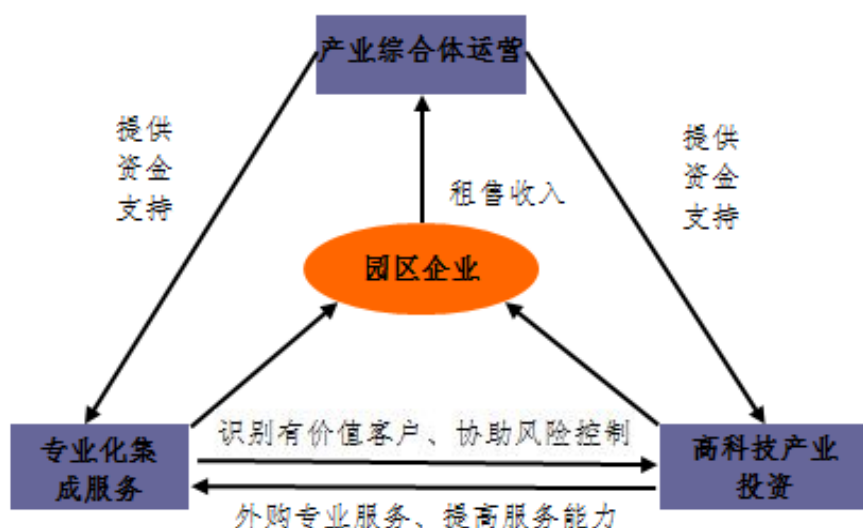
单位：平方公里

张江园区区域分类	区域面积	待开发面积	主要的开发主体	产业定位
张江北区	22.30	-	张江集团、张江高科	集成电路、微电子芯片
张江中区	4.70	0.80	张江集团、张江高科	生物医药、人工智能、软件信息、张江城市副中心
张江南区	7.10	2.59	张江集团	大型科学装置、大型研究所
康桥工业区	40.85	20.29	张江集团	智能制造、工业 2.0
国际医学园区	11.80	8.80	张江集团	高端医疗、创新药研发
银行卡产业园	3.25	-	张江集团	数据中心
张江东区	3.04	-	张江集团、张江高科	医疗器械
张江总部经济园区	1.94	1.94	张江集团	生物医药
川沙经济开发区	0.05	0.05	张江高科	商务办公
临港先进制造园区	0.96	0.96	张江集团	量产制造
合计	95.99	35.43	-	-

## 2、经营模式

发行人通过在张江园区各类项目的建设开发，提供后续出租、管理和增值服务，公司全方位贴合产业客户的发展需求，为产业客户提供具产业特色的集成服务、以价值成长为目标的投资参与，形成园区载体销售和园区载体租赁的主营业务基本模式，并辅以为产业客户提供专业化的集成服务和投资促进。

发行人产业互动关系



发行人通过产业互动关系，充分发挥园区运营发展商的优势，实现科技地产运营、专业化的创新集成服务以及高科技产业投资的协同发展。

发行人以科技地产为主的产业综合体运营为主导，扩大园区载体租售规模和资源整合能力，为公司提供稳定的盈利基础，并为集成服务和产业投资提供稳定

的现金流。通过集成服务提供获得增值收益，并为产业投资提供深层次的客户关系支撑，帮助发行人识别高价值客户、协助风险控制，发展产业投资。通过产业投资提升公司经营业绩，并促进专业化服务提供和园区企业成长，最终提升园区载体运营成果。

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。其中研发办公园区载体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园区载体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。

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础设施建设和招商引资。

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园区载体持有型企业，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，公司来源于园区载体租售的收入比例将出现下降，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。

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、配套居住型园区载体具有刚性需求，园区开发类企业的园区载体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。

### 3、园区综合开发经营

园区综合开发经营是指发行人对园区工业、科研、办公、商业和人才公寓配套项目等的建设开发和后续经营服务等业务，分为园区载体销售、园区载体租赁、服务板块。

#### （1）开发资质情况

发行人本部是上海市住房保障和房屋管理局批准的二级房地产开发企业（资质证书编号：沪房管开第 02251 号）；

子公司上海张江集成电路产业区开发有限公司是上海市住房保障和房屋管理局批准的三级资质房地产开发企业（资质证书编号：沪房管开第 02301 号）；

子公司上海德馨置业发展有限公司是上海市住房保障和房屋管理局批准的暂定资质房地产开发企业（资质证书编号：沪房管（浦东）第 0001091 号）；

子公司上海思锐置业有限公司是上海市住房保障和房屋管理局批准的暂定资质房地产开发企业（资质证书编号：沪房管（浦东）第 0001128 号）；

子公司上海欣凯元投资有限公司是上海市住房保障和房屋管理局批准的暂



定资质房地产开发企业（资质证书编号：沪房管（浦东）第 0001098 号）；

## （2）存量土地储备情况

发行人不涉及土地一级开发的事宜，名下土地储备主要通过配股、支付出让对价的方式取得。公司存量土地计入存货会计科目，已足额缴纳土地出让款，均已取得国有土地使用权证，土地持有合法合规、不存在违法违规情况。

发行人存量土地持有符合国家法律法规及有关政策规定，不在土地专项审计范围内，且不承担土地储备职能。

截至 2020 年末，公司持有待开发土地面积约 35.72 万平方米，规划计容建筑面积 103.91 万平方米，明细如下表：

**截至2020年末发行人存量土地持有情况**

单位：平方米

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积	使用权取得方式	规划计容建筑面积	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积	合作开发项目的权益占比
1	张江集电港	255,010.00	出让	858,682.00	否	-	-
2	欣凯元	54,923.00	出让	54,923.00	否	-	-
3	张江中区	12,176.00	出让	36,528.00	否	-	-
4	张江西北区	35,112.00	出让	89,011.00	否	-	-
合计		357,221.00	-	1,039,144.00	-	-	-

其中，发行人 2018 年至 2020 年末期间土地储备获取情况如下：

单位：万元

地块名称	取得时间	出让总金额	出让金缴纳情况	资金来源	拟建类别
张江中区 58-01 项目	2019 年 10 月	378,079.00	已全额缴纳	自有资金	商业、办公、文化混合业态
张江中区 76-02 项目	2019 年 10 月	153,913.00	已全额缴纳	自有资金	商业、办公、文化、人才公寓混合业态
张江中区 77-02 项目	2019 年 10 月	181,713.00	已全额缴纳	自有资金	商业、办公、文化混合业态
张江集电港 B 区 5-2 项目	2020 年 09 月	14,721.13	已全额缴纳	自有资金	工业用地

## （3）园区载体销售板块

园区载体销售是指发行人在自有土地上建造园区载体，后将园区载体进行出售的经营模式。发行人的园区载体销售经营模式可分为“定向建设”经营模式和“常规建设”经营模式。

“定向建设”经营模式是指发行人在园区载体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。公司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园区载体建设，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，该类项目公司能获得较高的收益。

“常规建设”经营模式是指发行人根据区域内不同行业特征的客户的需求建设标准的园区载体，并根据周边集聚行业的不同特殊需求在园区载体内配备一定的公共平台，建设完毕后出售给客户。

### ① 销售情况

近三年，发行人实现销售面积分别为 0.81 万平方米、1.72 万平方米和 0.06 万平方米，完成销售收入分别为 1.59 亿元、5.40 亿元和 0.07 亿元，实现销售毛利率分别为 57.51%、71.71%和 80.22%。总体来看，销售板块呈现波动，主要是发行人为顺应张江科学城的开发建设规划，采取了加大对核心区域园区载体的收购和保有力度，销售资源以租为主、适度销售的策略，公司根据实际的经营需要及时调整租售比例。

报告期内发行人销售载体分布在上海和雅安，主要包括处于上海张江高科技园区集创路 200 号、银冬路 491 号 3 幢的厂房及科研楼宇，合计销售面积 12,525.30 万方，占其报告期内总销售面积的 48.22%，其他重要销售载体为处于上海张江高科技园区祥科路 268 号的办公商业楼宇和尚佳商务楼，其余则主要为发行人位于四川雅安地区住宅项目的车库。2020 年度，发行人载体销售规模为 0.07 亿元，占发行人 2020 年度业务板块收益的 0.23%，占比极低。

发行人报告期内所销售的载体项目均符合国家产业政策，合法合规。项目资本金均按有关规定及时足额到位，符合有关政策法规要求，不存在违法违规行为。

### ② 在建项目情况

#### 截至2020年末发行人在建项目情况

单位：平方米、亿元

序号	项目名称	项目用地面积	规划计容建筑面积	在建建筑总面积	开发周期	计划总投资额	已投资额	状态	经营业态	资本金比例	资本金到位情况	报建手续
1	集电港 B 区 2-4 项目	57,700.00	173,100.00	264,600.00	2017.04 - 2021.12	24.89	14.15	在建	商办	25.27%	已到位	四证齐全
2	集电港 B 区 3-7 项目	10,951.00	210.00	16,800.00	2018.6-2021.12	0.78	0.64	在建	绿地车库	100%	已到位	四证齐全
3	集电港 B 区 3-2 项目	38,056.20	151,937.30	238,738.70	2019.12 -	28.43	5.42	在建	研发楼	100%	已到位	四证齐全

序号	项目名称	项目用地面积	规划计容建筑面积	在建建筑总面积	开发周期	计划总投资额	已投资额	状态	经营业态	资本金比例	资本金到位情况	报建手续
					2022.12							
4	张江中区 58-01 项目	24,770.50	222,934.50	304,562.06	2020.03 - 2025.04	89.23	43.08	新开	商办、文体	28%	已到位	四证齐全
5	张江中区 76-02 项目	14,770.50	103,393.50	154,151.50	2020.06 - 2024.03	40.06	18.18	新开	商办、租赁住宅、文体	25%	已到位	四证齐全
6	张江中区 77-02 项目	18,684.50	99,027.85	133,716.00	2020.06 - 2023.12	39.19	20.53	新开	商办、文体	26%	已到位	四证齐全
7	集电港 B 区 4-2 项目	35,102.90	140,411.55	220,067.86	2020.12-2023.12	24.49	1.43	新开	科研办公	100%	已到位	四证齐全
8	集电港 B 区 3-4 项目	40,277.00	161,108.00	251,731.25	2020.12-2024.06	30.58	1.73	新开	科研办公	100%	已到位	四证齐全
9	西北区 07-03 项目	15,739.10	47,217.30	75,660.18	2020.12-2022.12	13.88	3.96	新开	科研办公	100%	已到位	四证齐全
合计		256,051.70	1,099,340.00	1,660,027.55	-	291.53	109.12		-	-	-	-

发行人及其子公司已取得上述在建工程各项主要建设许可，上述在建项目均符合国家产业政策，合法合规。项目资本金均按有关规定及时足额到位，符合有关政策法规要求。

### 1.集电港 B 区 2-4 项目

集电港 B 区 2-4 项目位于张江集电港 B 区，项目用地面积 5.77 万平方米，规划计容建筑面积 17.31 万平方米，在建建筑总面积 26.46 万平方米，建设内容为商办楼。项目于 2017 年 4 月开工，计划 2021 年 12 月完工，由发行人子公司张江集电负责建设，项目开工时已取得：土地证（沪房地浦字（2012）第 050301 号）；建设用地规划许可证（沪浦规地张[2012]EA31011520129061）；建设工程规划许可证（沪浦规建张（2017）FA31011520174030）；建设工程规划许可证（沪浦规建张（2017）FA31011520174072）；建筑工程施工许可证（10ZJPD0011D03、10ZJPD0011D02）等合规性文件。

### 2.集电港 B 区 3-7 项目

集电港 B 区 3-7 项目位于张江集电港 B 区，项目用地面积 1.10 万平方米，规划计容建筑面积 0.02 万平方米，在建建筑总面积 1.68 万平方米，建设内容为绿地车库。项目于 2018 年 6 月开工，计划 2021 年 12 月完工，由发行人子公司张江集电负责建设，项目开工时已取得：土地证（沪房地浦字（2008）第 011235 号）；建设用地规划许可证（沪浦规地张（2017）EA31011520174005 号）；建设工程规划

许可证（沪浦规建张(2018)FA31036320185045 号）；建筑工程施工许可证（16ZJPD0070D01）等合规性文件。

### **3.集电港 B 区 3-2 项目**

集电港 B 区 3-2 项目位于张江集电港 B 区，项目用地面积 3.81 万平方米，规划计容建筑面积 15.19 万平方米，在建建筑总面积 23.87 万平方米，建设内容为研发楼。项目于 2019 年 12 月开工，计划 2022 年 12 月完工，由发行人子公司张江集电负责建设，项目开工时已取得：土地证（沪房地浦字（2008）第 011235 号）；建设用地规划许可证（无需办理）；建设工程规划许可证（沪浦规建张（2019）FA310363201905126 号）；建筑工程施工许可证（17ZJPD0051D01）等合规性文件。

### **4.张江中区 58-01 项目**

张江中区 58-01 项目位于张江中区，项目用地面积 2.48 万平方米，规划计容建筑面积 22.29 万平方米，建设内容为商办、文体混合业态。项目于 2020 年 3 月开工，计划 2025 年 4 月完工，由发行人子公司上海灏集建设发展有限公司负责建设，项目开工时已取得：不动产权证（沪（2020）浦字不动产权第 00320041 号）；建设用地规划许可证（沪浦规地张（2020）EA310363202000001 号）；建设工程规划许可证（沪浦规建张（2020）FA310363202000076 号）；建筑工程施工许可证（19ZJPD0065D01）等合规性文件。

### **5.张江中区 76-02 项目**

张江中区 76-02 项目位于张江中区，项目用地面积 1.48 万平方米，规划计容建筑面积 10.34 万平方米，建设内容为商办、租赁住宅、文体混合业态。项目于 2020 年 6 月开工，计划 2024 年 3 月完工，由发行人子公司上海灏集建设发展有限公司负责建设，项目开工时已取得：不动产权证（沪（2020）浦字不动产权第 033245 号）；建设用地规划许可证（沪浦规地张（2020）EA310363202000002 号）；建设工程规划许可证（沪浦规建张（2020）FA310363202000096 号）；建筑工程施工许可证（19ZJPD0066D02）等合规性文件。

### **6.张江中区 77-02 项目**

张江中区 77-02 项目位于张江中区，项目用地面积 1.87 万平方米，规划计容建筑面积 9.90 万平方米，建设内容为商办、文体混合业态。项目于 2020 年 6 月开工，计划 2023 年 12 月完工，由发行人子公司上海灏集建设发展有限公司负责

建设，项目开工时已取得：不动产权证（沪（2020）浦字不动产权第 033244 号）；建设用地规划许可证（沪浦规地张（2020）EA310363202000003 号）；建设工程规划许可证（沪浦规建张（2020）FA310363202000095 号）；建筑工程施工许可证（19ZJPD0067D01）等合规性文件。

#### **7. 集电港 B 区 4-2 项目**

集电港 B 区 4-2 项目位于张江集电港 B 区，项目用地面积 3.51 万平方米，规划计容建筑面积 14.04 万平方米，在建建筑总面积 22.01 万平方米，建设内容为科研办公楼。项目于 2020 年 12 月开工，计划 2023 年 12 月完工，由发行人子公司张江集电负责建设，项目开工时已取得：土地证（沪房地浦字（2008）第 011235 号）；建筑工程施工许可证（20ZJPD0024D01）等合规性文件。

#### **8. 集电港 B 区 3-4 项目**

集电港 B 区 3-4 项目位于张江集电港 B 区，项目用地面积 4.03 万平方米，规划计容建筑面积 16.11 万平方米，在建建筑总面积 25.17 万平方米，建设内容为科研办公楼。项目于 2020 年 12 月开工，计划 2024 年 6 月完工，由发行人子公司张江集电负责建设，项目开工时已取得：土地证（沪房地浦字（2008）第 011235 号）；建筑工程施工许可证（20ZJPD0010D01）等合规性文件。

#### **9. 西北区 07-03 项目**

西北区 07-03 项目位于张江西北区，项目用地面积 1.57 万平方米，规划计容建筑面积 4.72 万平方米，在建建筑总面积 7.57 万平方米，建设内容为科研办公楼。项目于 2020 年 12 月开工，计划 2022 年 12 月完工，由发行人子公司灏巨置业负责建设，项目开工时已取得：土地证（沪房地浦字（2002）第 084057 号）；建筑工程施工许可证（20ZJPD0020D01）等合规性文件。

发行人承诺公司在建项目均合规合法，项目批文齐全，符合国家各项法律法规的规定，不存在违反供地政策、不存在违法违规取得土地使用权的情况、不存在拖欠土地款、不存在囤地、捂盘惜售、哄抬房价、信贷违规、销售违规、无证开发等情况。

## ③ 重点拟建项目情况

## 截至2020年末发行人重点拟建项目情况

单位：万平方米、亿元

序号	项目名称	经营业态	项目用地面积	规划计容建筑面积	计划总投资额	开发周期
1	A 区 1-1	商业	0.4	0.7	0.6	2022.09—2024.12
2	B 区 2-5	绿地	1.18	-	0.06	2023.12-2025.12
3	B 区 2-6	商办楼	4.35	21.75	24.71	2022.05-2026.11
4	B 区 3-10	研发楼	3.88	15.5	15.02	2021.12-2025.06
5	B 区 5-1	商业	2.96	13.32	17.53	2021.12-2025.09
6	B 区 5-2	发展备用地	4.89	-	33.08	2022.11-2026.12
7	中区 C-6-3	商办楼	0.85	3.93	5.78	2021.12-2024.12
8	中区 C-6-7	商办楼	0.37	1.76	2.62	2021.12-2024.12
9	993 项目	研发楼	1.70	5.09	8.44	2021.12-2024.12
合计			20.57	62.05	107.84	-

## 1. A 区 1-1 项目位

A 区 1-1 项目位于集电港 A 区，项目用地面积 0.4 万平方米，规划计容建筑面积 0.71 万平方米，建设内容为商业中心，拟定于 2022 年 9 月开工。项目已取得土地证（沪房地浦字(2005)第 068836 号）等合规性文件。

## 2. B 区 2-5 项目

B 区 2-5 项目位于张江集电港 B 区，项目用地面积 1.18 万平方米，建设内容为绿地，拟定于 2023 年 12 月开工。项目已取得土地证（沪房地浦字（2008）第 011235 号）等合规性文件。

## 3. B 区 2-6 项目

B 区 2-6 项目位于张江集电港 B 区，项目用地面积 4.35 万平方米，规划计容建筑面积 21.75 万平方米，建设内容为商办楼，拟定于 2022 年 5 月开工。项目已取得土地证（沪房地浦字（2008）第 011235 号）等合规性文件。

## 4. B 区 3-10 项目

B 区 3-10 项目位于张江集电港 B 区，项目用地面积 3.88 万平方米，规划计容建筑面积 15.51 万平方米，建设内容为研发楼，拟定于 2021 年 12 月开工。项目已取得土地证（沪房地浦字（2008）第 011235 号）等合规性文件。

## 5. B 区 5-1 项目

B 区 5-1 项目位于张江集电港 B 区，项目用地面积 2.96 万平方米，规划计容建筑面积 13.32 万平方米，建设内容为商办楼，拟定于 2021 年 12 月开工。项

目已取得土地证（沪房地浦字（2008）第 011235 号）等合规性文件。

## 6. B 区 5-2 项目

B 区 5-2 项目位于张江集电港 B 区，项目用地面积 4.88 万平方米，建设内容为发展备用地，拟定于 2022 年 11 月开工。项目已取得土地证（沪房地浦字（2008）第 011235 号）等合规性文件。

## 7. 中区 C-6-3 项目

中区 C-6-3 项目位于张江中区，项目用地面积 0.85 万平方米，规划计容建筑面积 2.55 万平方米，建设内容为商办楼，拟定于 2021 年 12 月开工。项目已取得土地证（沪房地浦字(2012)第 006949 号）等合规性文件。

## 8. 中区 C-6-7 项目

中区 C-6-7 项目位于张江中区，项目用地面积 0.37 万平方米，规划计容建筑面积 1.10 万平方米，建设内容为商办楼，拟定于 2021 年 12 月开工。项目已取得土地证（沪房地浦字(2012)第 054568 号）等合规性文件。

## 9. 993 项目

993 项目位于张江西北区，项目用地面积 1.70 万平方米，规划计容建筑面积 4.07 万平方米，建设内容为研发楼，拟定于 2021 年 12 月开工。项目已取得土地证（沪房地浦字(2002)第 084056 号）等合规性文件。

### （4）园区载体租赁板块

#### ① 可供租赁的园区载体情况

截至 2020 年末，发行人合并范围主要可供租赁的园区载体总面积 124.90 万平方米，处于非推广期的各类园区载体有效出租率保持 80%以上。园区载体类型可分为工业厂房、科研研发、商业、办公、产业园区配套人居社区载体及其他。

#### 截至2020年末发行人主要在营园区载体明细表

单位：平方米、万元

园区载体名称	地理位置	可供租赁面积	投资性房地产期末账面余额
技创区	碧波路 250 号	69,580	28,166.24
四标一期	祖冲之路 887 弄	33,502	3,342.93
四标二期	祖冲之路 887 弄 87-89 号，88 号东	23,666	4,059.26
张江大厦	春晓路 289 号，松涛路 560 号	15,762	8,275.18
领袖之都东	张东路 1387 号	76,455	47,328.67
银行卡	卡园二路 108 号	40,955	18,866.30
夏新楼	祖冲之路 295 号	8,283	7,846.30

园区载体名称	地理位置	可供租赁面积	投资性房地产 期末账面余额
863 基地	张衡路 200 号	13,762	6,810.79
高科苑	蔡伦路 1433 弄	110,565	49,871.73
创业公寓	碧波路 573 弄	23,610	4,750.45
创新园北	科苑路 399 号 10-13 幢	4,422	1,959.22
休闲中心	春晓路 560 号	8,586	5,194.76
SOHO 三期	祖冲之路 889 号	973	138.94
集电一期	龙东大道 3000 号	47,190	13,407.42
领袖之都西	张东路 1388 号 1-30 幢	19,760	6,070.92
北大项目	盛夏路 560 号	37,830	16,115.04
梦想园	盛夏路 570 号	34,401	15,458.89
天之骄子北	盛夏路 58 弄	76,362	45,593.00
天之骄子南	祖冲之路 2305 号	67,313	27,160.34
43#地块	龙东大道 3158 弄	20,507	8,734.97
礼德国际	张东路 1158 号丹桂路 1059 号	55,128	56,411.79
矽岸国际	申江路 5709 号、秋月路 26 号	46,485	26,560.25
樟盛苑商业	盛夏路 670-736、740-800 号（双）、738 弄 1-35 号	4,083	2,186.64
创企天地	张东路 1761 号 1-3、5-10 幢	80,742	42,406.77
集创公园	集创路 200 号，银冬路 491 号	37,300	32,665.06
SOHO 二期	碧波路 572 弄 115 号 116 号	25,117	3,517.64
三期标房	牛顿路 200 号	20,871	6,667.84
佑越国际	祥科路 268 号、祥科路 298 号 1 幢	39,835	29,670.82
壹领域南、北块	川宏路 230 号，川图路 33 号	54,116	9,949.47
杰昌物业	庆达路 315 号	83,262	22,646.49
启慧大厦	祥科路 287 号，海科路 1158 号	25,144	28,816.17
<b>合计</b>	<b>-</b>	<b>1,182,395</b>	<b>580,650.29</b>

近三年，发行人园区载体租赁板块收入分别为 82,993.14 万元、78,092.24 万元和 73,474.11 万元，实现园区载体租赁毛利率分别为 53.00%、60.27%和 56.04%。总体来看，发行人园区载体租赁规模逐年增加，且着力提升园区载体运营质量，租赁毛利率呈现较好的增长趋势。

## ② 租赁园区载体的定价情况

发行人名下园区载体主要分布在张江高科技园区的四个片区，分别是张江西北区，张江集成电路设计产业园，张江中区及以外地区。公司主要围绕园张江园区核心产业招商，开展园区载体出租业务，包括但不限于集成电路、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：1、行业或细分行业龙头企业，发行人为其提供个性化、定制化的办公空间；2、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；3、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。园区载体类型有工业厂房、科研研发、商业、办公、人才公寓及其他。园区载体租金结算方式分为按月度、季度、一次性结算等。

发行人会针对不同的区域和园区载体类型，发行人招商客服部协同具有评估资质的第三方市场中介机构对标周边同类型园区载体进行完建模，每年进行一次园区载体租赁价格体系中新租价格、续租涨幅、重点去化项目价格的调整和完善，并经过公司相关有权部门批准后实施。

报告期内，发行人载体销售规模及收益占比呈下行态势，载体租赁及战略股权投资所取得投资收益规模及占比则呈现上升态势，主要系发行人为保证张江科学城未来的业态及产业集聚效应、产业链纵深效应、科学城平台效应，逐渐减少产业载体的对外销售，坚持已租为主的运营方式所致，并通过专业的运营服务及产业投资实现降低公司对传统出售园区载体运营模式的依赖。另，发行人载体销售及租赁主要集中于上海，仅微量载体销售业务发生在四川雅安。

#### **（5）战略股权投资板块**

发行人在为客户提供特色空间产品的同时，充分运用园区信息和风险基金等资源，根据园区企业的发展特点和自身优势，识别并参与投资具有战略意义和投资价值的项目，充分分享优秀高科技企业高速成长的收益。高科技投资一方面降低投资风险，提高发行人股权投资的收益；另一方面通过产业融资，支持园区企业创新成果走向产业化，通过完善园区创新服务链，改善张江园区的软环境，从而吸引更多高质量的客户入住。

近三年，发行人实现投资收益分别为 62,640.78 万元、51,321.53 万元和 231,193.25 万元，占同期营业利润比例分别为 98.78%、60.08%和 90.37%，投资收益对发行人主营利润贡献较大。

发行人始终保持“时间合伙人”的角色，已形成了满足相关产业链上不同成长阶段的企业所需的多元投融资服务体系。具体服务有：1.对于研发初期的创业企业，主要从孵化政策和专项扶持资金两方面进行扶持，包括初创期的房租补贴、技术平台使用补贴、研发费用补贴和各级各类资金扶持；2.对于起步期的中小企业，通过建立专项贷款担保资金、小额贷款发行人和张江易贷通平台，并积极探索与知识产权质押相结合，有效突破此类企业起步发展的资金瓶颈；3.对于成长

期的企业，推动设立创业投资基金，引导国外、民间和政府相关风险投资向张江园区汇聚，建立专项风险投资引导基金。

发行人投资模式主要分为以下两种：1.长期跟踪园区内主导产业龙头企业，对于业绩优秀、行业领先、有自主创新成果、发展前景良好的企业，发行人选择在其 IPO 之前，通过不同平台战略性投资入股。比如，集成电路行业领导者中芯国际、医疗器械行业领先者微创医疗、创新药研发实力强大的复旦张江、移动通信领域自主创新设计的展讯通信等；2.通过旗下主要投资平台张江浩成，参与组建由专业管理团队运营的行业和阶段相对聚焦的投资基金，主要对生物医疗板块、金融产业领域中的新兴企业和在高科技、新能源和集成电路领域中处于发展优势地位的企业进行股权投资。目前，张江浩成参股投资基金投资项目中，已成功上市的包括超日太阳、安硕信息、迈瑞医疗、步长制药等。

发行人投资竞争力持续扩大的因素包括以下几个方面：1.张江园区作为中国开放度最高、政策叠加优势明显、优势产业集聚十分突出的地区将会成为创新创业和海外资本落地的热土，公司作为上海推进全球科创中心建设的平台，有望借助汇率、利率、税率“三率”之差的政策优势，获得更多可投资的优质标的机会；2.公司已经具备较强的投资融资优势，如公司建立了滚动发展投融资机制；3.公司拥有银企合作、投贷联动的金融资源优势，和对接多层次资本市场的通道优势，均有利于公司快速培育投资项目，实现产业投资的高效退出；4.公司产业投资的激励机制也正在形成，大大提高投资团队的积极性。

### ① 新兴产业基金业务

基金业务方面，张江高科投资参与了包括生物医药、集成电路、节能环保、新能源新材料、科技金融、TMT、智能制造等符合国家产业战略定位的投资方向的基金投资。目前发行人已经参与的基金包括：深圳市张江星河投资企业（有限合伙）、上海武岳峰集成电路股权投资合伙企业（有限合伙）、上海莘毅鑫创业投资合伙企业（有限合伙）、上海莘毅鑫创业投资合伙企业（有限合伙）、上海源星胤石股权投资合伙企业（有限合伙）、上海源星胤力创业投资合伙企业（有限合伙）、上海成为创伴创业投资合伙企业（有限合伙）、上海浦东科技创新投资基金合伙企业（有限合伙）、上海金融发展投资基金（有限合伙）、上海金融发展投资基金二期（壹）（有限合伙）、上海金融发展浦江投资基金（有限合伙）、上海张江燧锋创新股权投资基金合伙企业（有限合伙）、上海元界智能科技股权投资基

金合伙企业（有限合伙）、张江汉世纪创业投资有限公司、上海科创中心一期股权投资基金合伙企业（有限合伙）、杭州经天纬地投资合伙企业（有限合伙）、上海成为创伴创业投资合伙企业（有限合伙）等，发行人主要作为 LP 参与上述基金。

张江高科的控股子公司及参股公司作为基金管理人参与基金的情况如下：

## 截至 2020 年末张江高科及其控股子公司、参股公司作为基金管理人参与基金情况表

基金管理人名称	发行人对基金管理人的出资比例	管理基金名称
上海张江浩成创业投资管理有限公司	100.00%	深圳市张江星河投资企业（有限合伙）
上海张江浩珩创新股权投资管理有限公司	49.00%	上海张江燧锋创新股权投资基金合伙企业（有限合伙）
上海科创中心股权投资基金管理有限公司	6.50%	上海科创中心一期股权投资基金合伙企业（有限合伙）

张江高科作为 LP 参与基金的情况如下：

## 截至 2020 年 12 月 31 日张江高科作为 LP 参与基金情况表

单位：万元

基金名称	基金管理人	发行人对基金出资比例	重点投资领域	基金编号	基金成立时间	存续期 （投资期+退出期）	发行人的 认缴规模	发行人的 实缴规模	基金的 总规模
深圳市张江星河投资企业（有限合伙）	上海张江浩成创业投资有限公司	48.00%	新一代信息技术、生物医药。	SW1449	2017-05-27	7 年	4,800	4,800	10,000
上海武岳峰集成电路股权投资合伙企业（有限合伙）	仟品（上海）股权投资管理有限公司	3.71%	集成电路产业链及相关领域。	SE3644	2015-08-03	7 年	20,000	20,000	540,535
杭州创徒创业投资合伙企业（有限合伙）	上海创徒投资管理有限公司	13.38%	工业 4.0，智慧城市，电子信息核心元器件，环保等领域。	SS9219	2018-04-02	8 年	2,000	2,000	11,650
上海莘毅鑫创业投资合伙企业（有限合伙）	上海睿眼投资管理有限公司	20.83%	TMT。	S85186	2015-09-09	7 年	2,000	1,000	9,600
上海源星胤石股权投资合伙企业（有限合伙）	上海源星股权投资管理有限公司	14.92%	健康医疗、互联网、传统产业升级。	ST0414	2016-01-14	6 年	20,000	20,000	131,600

企业（有限合伙）			级、工业 4.0、新文化、物联网等。						
上海源星胤力创业投资合伙企业（有限合伙）	上海源星股权投资管理有限公司	32.43%	生物医药。	SR5909	2016-04-21	10 年	4,896	4,896	15,196
上海浦东科技创新投资基金合伙企业（有限合伙）	上海东鑫恒信投资管理有限公司	7.27%	生物医药、集成电路、智能制造、航空科技和文化创意。	SGN932	2019-04-26	10 年	40,000	16,000	550,100
上海金融发展投资基金（有限合伙）	金浦产业投资基金管理有限公司	5.94%	金融业（包括银行、证券、保险、信托、租赁、资产管理、期货、金融信息资讯以及一些新的金融业态等）。	SD2616	2011-03-30	9 年	50,000	42,767	900,000
上海金融发展投资基金二期（壹）（有限合伙）	上海金浦投资管理有限公司	6.67%	金融业及其他。	S83251	2015-01-12	6 年	10,000	10,000	150,010
上海金融发展浦江投资基金（有限合伙）	金浦产业投资基金管理有限公司	5.94%	金融业及其他。	SJB580	2014-08-05	6 年	1,450	1,450	24504
上海张江燧锋创新股权投资基金合伙企业（有限合伙）	上海张江浩珩创新股权投资管理有限公司	24.94%	集成电路、人工智能、生物医药。	SJS579	2020-05-07	7 年	50,000	12,500	200,100
上海元界智能科技股权投资基金合伙企业（有限合伙）	上海上汽恒旭投资管理有限公司	25.00%	智能制造。	SNN163	2020-12-15	10 年	180,000	72,000	720,000

张江汉世纪创业投资有限公司	上海汉世纪投资管理有限公司	30.00%	信息软件、集成电路、生物医药等。	SD6443	2007-05-23	10 年	30,000	30,000	100,000
上海科创中心一期股权投资基金合伙企业（有限合伙）	上海科创中心股权投资基金管理有限公司	7.67%	信息技术、生物医药、先进制造（含高端装备及高端装备制造）、环保新能源（含智能型新能源汽车）。	SY7789	2017-12-04	7 年	50,000	50,000	652,200
杭州经天纬地投资合伙企业（有限合伙）	上海旌卓投资管理有限公司	3.70%	互联网和移动互联网、企业服务、健康医疗、新文化。	SW6708	2016-04-26	8 年	10,000	10,000	270,000
上海成为创业投资合伙企业（有限合伙）	上海创伴投资管理有限公司	21.19%	生物医药及器械	SNL065	2020-12-01	7 年	5,000	2,000	23,600

截至 2020 年 12 月末发行人参与、在管基金的投资情况如下：

截至 2020 年 12 月末基金项目投资情况表

单位：万元

序号	基金名称	主要投资标的名称	投资领域	主要投资项目出资金额
1	深圳市张江星河投资企业（有限合伙）	A 公司	软件和信息技术服务业	4,000
		B 公司	生物医药	2,500
2	上海武岳峰集成电路股权投资合伙企业（有限合伙）	C 公司	半导体材料	2,000
		D 公司	集成电路设计	1,000
3	杭州创徒创业投资合伙企业（有限合伙）	E 公司	新能源汽车	2,000
		F 公司	集成电路	1,000
4	上海莘毅鑫创业投资合伙企业（有限合伙）	G 公司	生物医药	1,100
		H 公司	集成电路	500
5	上海源星胤石股权投资合伙企业（有限合伙）	I 公司	医疗器械	13,059

		J 公司	新一代信息技术	10,000
6	上海源星胤力创业投资合伙企业（有限合伙）	K 公司	医疗器械	15,000
		L 公司	生物医药	15,000
7	上海浦东科技创新投资基金合伙企业（有限合伙）	M 公司	商务服务业	12,500
		N 公司	软件和信息技术服务业	15,000
8	上海金融发展投资基金（有限合伙）	O 公司	金融	100,000
		P 公司	金融	92,072
9	上海金融发展投资基金二期（壹）（有限合伙）	Q 公司	软件和信息技术服务业	129,620
		R 公司	软件和信息技术服务业	5,000
10	上海金融发展浦江投资基金（有限合伙）	S 公司	资本市场服务	18,000
11	上海张江燧锋创新股权投资基金合伙企业（有限合伙）	T 公司	集成电路	3,000
		U 公司	集成电路	6,000
12	上海元界智能科技股权投资基金合伙企业（有限合伙）	V 公司	科技推广和应用服务业	720,000
13	张江汉世纪创业投资有限公司	W 公司	新一代信息技术	1,714
		X 公司	制造业	2,300
14	上海科创中心一期股权投资基金合伙企业（有限合伙）	Y 公司	TMT、医疗健康、高端制造和环保新能源	14,000
		Z 公司	互联网服务、消费升级、前沿科技和智能硬件等	10,000
15	杭州经天纬地投资合伙企业（有限合伙）	AA 公司	新文化新内容	5,200
		AB 公司	新一代信息技术	10,500
16	上海成为创伴创业投资合伙企业（有限合伙）	-	-	-

备注：上海成为创伴创业投资合伙企业（有限合伙）于 2020 年 12 月成立，截至 2020 年末尚未开展相关项目投资。

截至 2020 年 12 月 31 日在管、参与基金项目退出情况表

单位：万元

基金名称	重要投资标的名称	重要投资标的 投资金额	重要投资标的 退出金额	重要投资标的 退出年份	重要投资标的 退出方式
深圳市张江星河投资企业（有限合伙）	AC 公司	2,500	1,375	2020	股权转让
上海源星胤石股权投资合伙企业（有限合伙）	AD 公司	5,200	10,400	2019	上市
	AE 公司	6,000	7,200	2019	股权转让
上海源星胤力股权投资合伙企业（有限合伙）	AF 公司	15,000	30,000	2019	上市
上海金融发展投资基金（有限合伙）	AG 公司	97,093	204,488	2016	上市
	AH 公司	110,900	271,900	2019	上市
上海金融发展投资基金二期（壹）（有限合伙）	AI 公司	1,498	2,997	2019	股权转让
	AJ 公司	6,477	25,908	2020	上市
张江汉世纪创业投资有限公司	AK 公司	5,000	32,300	2012	上市
	AL 公司	4,020	52,720	2015	上市



## ② 基金项目投资决策流程

为规范张江高科所管理基金的投资行为，建立有效的投资决策流程与风险约束机制，强化对投资活动的监管，加强投资项目的审批、决策、监督和管理，提高投资效益，维护投资者利益，张江高科制定了详细的投资决策流程管理制度，其中对公司所管理基金的投资行为从选项、立项、论证、实施到回收投资整个过程的管理，包括对投资行为的审批和批准。基金项目投资决策流程主要包括项目初步审查、项目正式立项、投资决策、付款及投后管理等，具体决策流程如下所示：

### 1.项目筛选

对基本符合所管理基金的投资范围、投资阶段的项目，进行初步筛选，包括但不限于项目搜集、项目跟踪和初步项目判断。

### 2.项目立项

对符合筛选条件的项目，在造成内部完成立项，并报张江高科投资总监、分管副总和总经理审核。

### 3.项目尽职调查

对已完成立项的项目，项目经理负责组织尽调，包括但不限于：安排第三方会计师事务所和律师事务所等专业机构进行尽职调查；协调专业机构和被调查企业之间的关系；汇总和总结尽职调查信息等。

### 4.项目商务谈判

就项目投资的法律条款，与拟投资项目的管理团队进行谈判，包括但不限于在估值、投资额、业绩要求等各方面达成一致。

### 5.项目投资审批

由所管理基金的投资决策委员会，根据投资经理提供的《项目投资建议报告》《财务/法务尽职调查报告》等相关决策文件，对项目进行投资决策。

### 6.项目实施

在投资决策委员会审核同意后，项目经理根据审核结果和决议内容，完成项目的投资实施。

## ③ 新兴产业直接投资业务

截至 2020 年末发行人直接投资项目情况如下表所示。

截至 2020 年末直接投资项目情况表

单位：万元、%

投资对象	所属行业	投资成本	投资起始日	持股比例	是否上市公司
公司 1	新一代信息技术	800.00	2016-04-08	6.89	否
公司 2	智能制造	1,000.00	2019-04-30	6.25	否
公司 3	新一代信息技术	15,000.00	2019-10-08	0.96	否
公司 4	金融	1,050.00	2006-04-04	35.00	否
公司 5	新一代信息技术	3,000.00	2016-07-12	1.63	否
公司 6	智能制造	2,999.25	2016-12-01	4.89	否
公司 7	云计算	6,564.79	2015-12-30	2.52	否
公司 8	新一代信息技术	3,000.00	2020-11-03	6.89	否
公司 9	新一代信息技术	1,000.00	2014-07-10	3.81	否
公司 10	集成电路	1,000.00	2019-09-30	2.44	否
公司 11	智能制造	1,000.00	2018-12-30	1.28	否
公司 12	集成电路	1,000.00	2019-07-26	3.85	否
公司 13	集成电路	800.00	2019-09-03	3.94	否
公司 14	集成电路	4,000.00	2020-09-03	4.10	否
公司 15	集成电路	4,000.00	2019-12-18	3.85	否
公司 16	生物医药	829.43	2001-07-26	3.00	否
公司 17	金融	2,238.06	2012-06-01	30.00	否
公司 18	新一代信息技术	1,000.00	2015-09-25	5.56	否
公司 19	平台	200.00	2015-09-28	5.00	否
公司 20	生物医药	2,000.00	2019-12-30	3.81	否
公司 21	金融	490.00	2019-11-19	4.90	否
公司 22	金融	7,329.97	2010-09-27	23.25	否
公司 23	金融	12,224.74	2008-11-26	15.00	否
公司 24	金融	650.00	2017-10-27	6.50	否
公司 25	金融	140.00	1996-04-30	0.13	否
公司 26	金融	5,000.00	2016-06-03	45.45	否
公司 27	房产租赁	140.00	2000-04-12	0.13	否
公司 28	房产租赁	174.58	2009-12-26	2.45	否
公司 29	生物医药	9,523.81	2001	9.52	否
公司 30	房产开发租赁	699.39	2000-9-1	4.72	否
公司 31	生物医药	19.00	2000-07-20	19.00	否
公司 32	金融	10,000.00	2020-9-15	0.64	否
公司 33	集成电路	22,345.00	2016-3-08	10.78	否
公司 34	新一代信息技术	3000.00	2016-02-18	0.61	否
公司 35	集成电路	8,681.02	2020-11-27	0.44	否
公司 36	生物医药	2,300.00	2020-12-09	9.50	否
公司 37	新一代信息技术	1,969.44	2020-10-21	1.04	否
公司 38	融资租赁	21,736.89	2020-12-22	1.46	否

## ④ 新兴产业直接投资决策流程

1. 公司投资管理工作按如下原则实施：

项目经理通过各渠道搜集、整理和跟踪进驻张江科学城的企业或者符合张江高科投资范围的企业，也可从外部渠道寻找投资的机会，并通过现场拜访、完成项目前期信息搜集，汇总至储备项目数据库；对基本符合公司投资区域、行业范围、投资阶段、投资金额的项目，项目经理负责完成项目前期尽调。对于高估值项目，前期需进行更为深入的调研并进行全面的投资分析，需有其他社会资本共同投资参与投资，分散投资风险。商务尽调的项目完成后，如符合张江高科投资范围和投资标准，项目方有明确融资需求，可以申请立项，并组建项目小组，由负责团队（含该项目负责经理）就投资的各商业和法律条款与拟投资公司或其股东进行谈判。

各方达成一致后，项目经理负责向公司法务室、审计室等相关部门申请第三方机构进行尽职调查；协调专业机构和被调查企业之间的关系；主持召开协调会和尽调小结会；综合评价获取的项目相关信息，并总结。

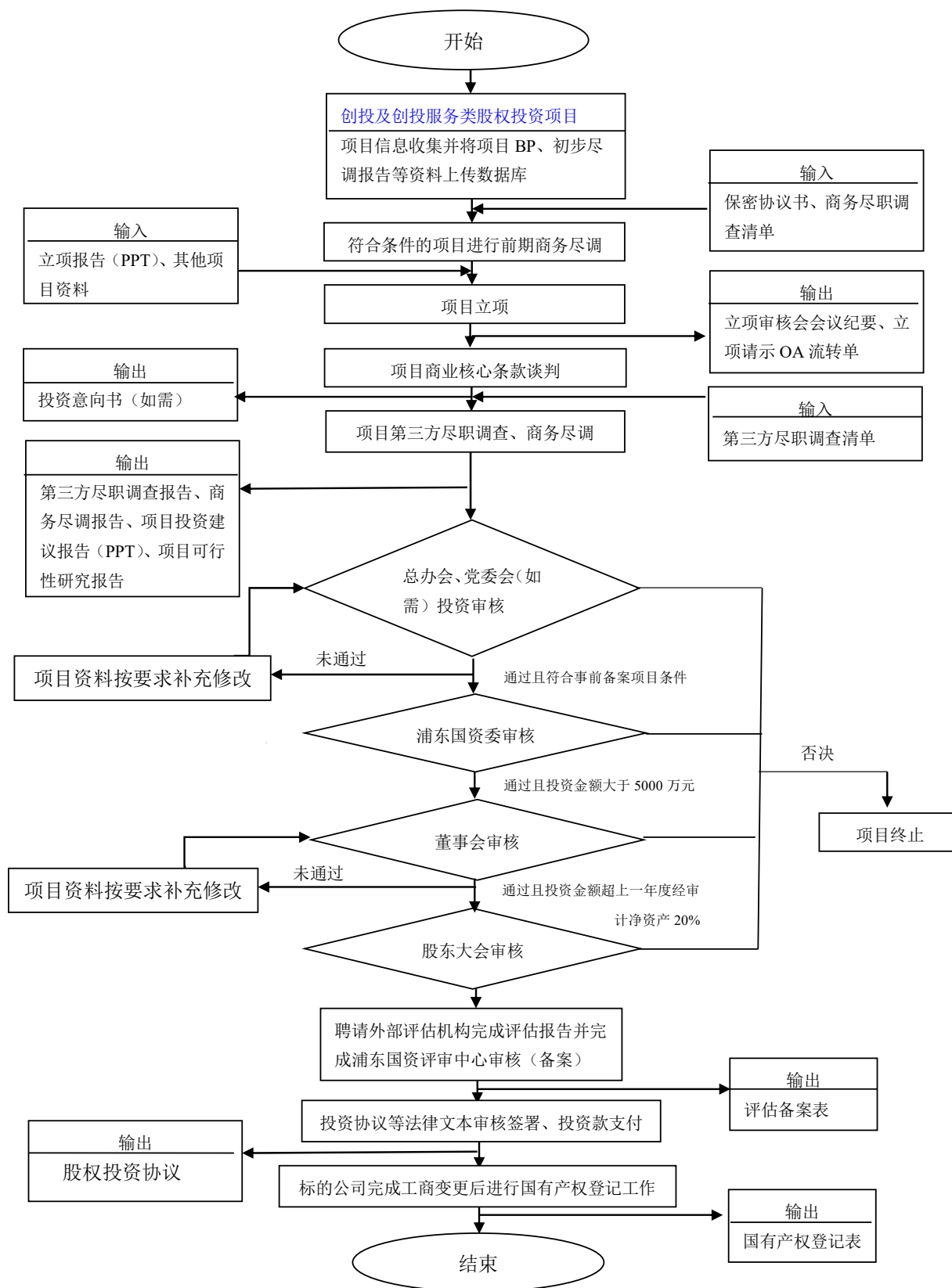
审核委员会和相关投资主体董事会收到项目《项目投资建议报告》及尽调报告后对项目进行审核，在各项审批流程通过后，项目经理根据最终审批成果进行项目实施。

## 2.公司投资管理的组织体系:

责任部门: 创投管理部

## 股权直投管理流程图

编号: ZJGK-CT-QD(L)-02



**(6) 公司上下游情况**

发行人所处行业是国民经济的重要组成部分，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，公司园区载体经营业务以园区开发为主，主要供应商为政府部门、建筑施工类企业等，主要客户为优质高新技术企业等。

2018年度发行人前五名供应商采购额21,956.09万元，占同期采购总额35.32%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额2,401.23万元，占采购总额3.86%。

**发行人2018年度前五大供应商情况**

单位：万元、%

名称	金额	占同期采购总额比例	是否关联公司
第一名供应商	7,892.65	12.70	否
第二名供应商	4,658.08	7.49	否
第三名供应商	4,242.17	6.82	否
第四名供应商	2,761.96	4.44	否
第五名供应商	2,401.23	3.86	是
合计	<b>21,956.09</b>	<b>35.32</b>	

2019 年度发行人前五名供应商采购额 753,775.69 万元，占同期采购总额 95.22%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占同期采购总额 0%。

**发行人2019年度前五大供应商情况**

单位：万元、%

名称	金额	占同期采购总额比例	是否关联公司
第一名供应商	713,705.00	90.16	否
第二名供应商	19,898.63	2.51	否
第三名供应商	9,899.59	1.25	否
第四名供应商	6,499.22	0.82	否
第五名供应商	3,773.25	0.48	否
合计	<b>753,775.69</b>	<b>95.22</b>	

2020 年度发行人前五名供应商采购额 107,118.92 万元，占年度采购总额 48.63%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。

**发行人2020年度前五大供应商情况**

单位：万元、%

名称	金额	占同期采购总额比例	是否关联公司
第一名供应商	63,366.33	28.77	否
第二名供应商	13,985.07	6.35	否
第三名供应商	15,811.42	7.18	否
第四名供应商	8,891.45	4.04	否
第五名供应商	5,064.65	2.30	否
合计	<b>107,118.92</b>	<b>48.63</b>	

2018年度发行人前五名客户销售额28,924.16万元，占同期销售总额25.19%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 2,875.15 万元，占同期销售总额 2.50%。

#### 发行人2018年度前五名客户销售情况

单位:万元、%

名称	金额	占同期销售总额比例	是否关联公司
第一名客户	13,333.33	11.61	否
第二名客户	8,574.43	7.46	否
第三名客户	2,875.15	2.50	是
第四名客户	2,299.35	2.00	否
第五名客户	1,841.90	1.60	否
合计	28,924.16	25.19	

2019年度发行人前五名客户销售额59,303.92万元，占同期销售总额40.16%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 1,909.04 万元，占同期销售总额 1.29%。

#### 发行人2019年度前五名客户销售情况

单位：万元、%

名称	金额	占同期销售总额比例	是否关联公司
第一名客户	38,380.95	25.99	否
第二名客户	15,327.62	10.38	否
第三名客户	1,909.04	1.29	是
第四名客户	1,844.41	1.25	否
第五名客户	1,841.90	1.25	否
合计	59,303.92	40.16	

2020年度发行人前五名客户销售额8,204.74万元，占年度销售总额10.53%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 1,841.92 万元，占年度销售总额 2.36 %。

#### 发行人2020年度前五名客户销售情况

单位：万元、%

名称	金额	占同期销售总额比例	是否关联公司
第一名客户	2,035.54	2.61	否
第二名客户	1,841.92	2.36	是
第三名客户	1,567.88	2.01	否
第四名客户	1,539.33	1.98	否
第五名客户	1,220.07	1.57	否
合计	8,204.74	10.53	

#### (7) 环保和安全生产情况

发行人按国家相关规定办理环保手续，无安全生产事故发生。

截至本募集说明书签署日，发行人经营范围、生产经营活动未出现重大不利变化、无重大资产重组事项。

#### (三) 发行人所处行业分析

## 1、上海市经济和政策环境

上海市是我国重要的经济中心城市，根据 2020 年上海市国民经济和社会发展统计公报，全年实现上海市生产总值(GDP)38,700.58 亿元，比上年增长 1.3%。其中，第一产业增加值 103.57 亿元，下降 8.2%;第二产业增加值 10,289.47 亿元，增长 1.3%; 第三产业增加值 28307.54 亿元，增长 1.8%。第三产业增加值占上海市生产总值的比重为 73.1%，比上年提高 0.2 个百分点。

**2016-2020 年上海市生产总值及其增长速度**



2009 年，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。

2017 年，国务院批复了《上海市城市总体规划（2016-2040）》，要求上海着

力提升城市功能，塑造特色风貌，改善环境质量，优化管理服务，努力把上海建设成为创新之城、人文之城、生态之城，卓越的全球城市和社会主义现代化国际大都市。重点推进建设上海张江综合性国家科学中心，形成创造之地、培育之地，充分激发全社会发全社会创新创业活力和动力。重点发挥中国（上海）自由贸易试验区和上海张江国家自主创新示范区制度创新优势，集聚全球创新资源，全面提高上海科技创新的国际水平。依托张江（现有）、紫竹、漕河泾、杨浦、市北、嘉定、临港等高新技术产业园区、大学城和重要产业基地，成为高能级创新引擎，加快科学技术创新和成果应用转化。促进创新功能与城市功能融合发展，形成融合科技、商务、文化等复合型的科技商务社区。结合城市更新和工业用地转型，积极盘活存量资源，为小微科创企业提供多样化的成长空间。

2018 年，上海市浦东新区的服务业和制造业扩大开放步伐进一步加快，包括率先试点跨境服务贸易负面清单管理模式；贯彻落实上海市“扩大开放 100 条”行动方案，出台自贸试验区“金融业扩大开放 25 条”；推动金融、汽车、船舶、电信、文化等领域新增扩大开放项目 400 余个，上海市最大的外资制造业项目特斯拉超级工厂落户；保税区、陆家嘴、金桥、张江、世博等片区功能不断拓展。同时积极参与长三角在科技创新、基础设施、公共服务等领域的互联互通；探索搭建“一带一路”开放合作新平台，成立上海自贸试验区“一带一路”技术交流国际合作中心，新设伊朗、捷克等国别（地区）商品中心。同时全区推动创新要素资源加快集聚，张江科学城建设全面推进，首轮“五个一批”73 个重点项目全部开工。上海光源二期等 4 个大科学设施项目基本完工，硬 X 射线自由电子激光装置等项目开工，上海脑科学与类脑研究中心、上海自主智能无人系统科学中心揭牌成立；张江科学会堂等一批城市功能项目有力推进；配合实施张江管理体制调整。

2018 年，总书记在首届中国国际进口博览会上指出，将长三角区域一体化发展上升为国家战略，涵盖沪苏浙皖三省一市 35 万平方公里土地、2 亿人口的长三角区域走向一体化的进程。国家发改委牵头编制的长三角一体化发展规划纲要已进入征求意见阶段，该发展纲要的落地势将为中国经济增长注入新动能。上海作为我国经济最具活力、开放程度最高、创新能力最强的区域之一，随着长三角一体化发展将进入快车道。同时，未来的长三角，将是一个全国贯彻新发展理念的引领示范区、全球资源配置的亚太门户、具有全球竞争力的世界级城市群。



## 2、园区开发行业整体概况

改革开放四十年来,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经济实力的增强。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。

## 3、我国开发区行业特点

开发区行业是由特定开发主体在特定区域内规划产业定位、完善基础配套,开发产业载体,并向落户企业及其雇员提供综合配套服务。行业具有如下特点:

### (1) 营运周期长,投资规模大、回收期长

产业园区的发展需要经历多个阶段,从园区开发到成熟,一般需要经历初创期、发展期、成熟期、拓展期、转型期这五个阶段(一般为 15-25 年)。针对园区不同阶段,开发主体相应设定不同的任务目标,有策略的提供产品和服务,以满足不同特征客户的需求。

由于开发区面积较大,土地储备、物业开发涉及的资金投入规模较大,并且在招商引资和运营管理等方面的投入也较高。资金占用周期长,投资回收期限大于住宅房地产和商业地产,公司面临较大的财务风险和现金流压力。

## **(2) 政策主导性强**

开发区在推动中国经济的产业升级和经济结构调整中占有重要地位，因此，开发区内的主导产业会较大程度上受到政府相关政策的影响。在向高新技术转型的进程中，各级政府可以通过对产业政策、土地管理、信贷、财政税收等方面的调控进行引导与支持。因此，开发区对主导产业的规划定位，必须符合地方政府的产业政策，从而增强吸引优秀企业落户的竞争力。

## **(3) 产业集聚效应和周边辐射效应显著**

开发区的主导产业形成一定规模后，就会产生集聚效应，形成具有一定地域范围的企业群体。在规模经济和范围经济共同推动下，企业群体发展为集聚产业区。集聚效应的产生，可以扩大市场规模，促进企业间的交流与学习，促进基础设施和公用事业的建设与充分利用。对于企业来说，不仅可以增加现有客户的粘性，还可以吸引产业链上下游企业自发跟随落户。开发区就是规模经济的一个典型。

在产业集群形成规模经济的同时，开发区还会向周边区域辐射，通过辐射效应带动周边生产、生活配套产业的发展，因而开发区对于周边的第二、三产业具有巨大的带动作用。

## **(4) 收入来源多元化**

随着开发区行业的不断发展和创新，开发区行业企业的收入逐步迈向多元化发展。开发区公司的主要收入包括开发收入、住宅、商业及工业房地产开发销售以及出租收入、市政建设收入、招商以及工程代理收入、综合服务收入、投资收入和财政补贴收入等。物业租售、园区服务、创投业务并举的发展势头逐渐形成。

## **(5) 由注重招商引资向促进园区内部企业发展转变**

园区的服务是园区发展的关键，在大部分园区仍然处在招商引资的初始过程时，已有部分园区向促进园区入驻企业发展方面转型。根据企业成长需要，有些园区根据企业所处的不同发展阶段，为其提供不同的关键服务。在企业初创阶段，园区孵化器为企业提供创业孵化服务；在企业成长阶段，为企业提供融资服务等服务，在帮助企业成长的同时，也拓宽了园区的多元化发展道路。

## **(6) 增值服务和创新业务带来更大盈利空间**

各园区的政策优惠正在趋同，吸引企业入驻需要依靠增值服务和创新服务，如园区产业定位、配套设施、投融资服务等。通过增值服务不仅提高园区的服务

功能，增加对入驻企业的吸引力，而且也为开发运营商带来更大的盈利空间，实现园区价值的最大化。因此，增值和创新服务将成为开发区增强核心竞争力，实现差异化经营的必由之路。

#### **（7）产业园区战略投资转型**

各产业园区将继续保持对园区内高科技企业的股权投资强度，重点强化对已投资项目的增值服务和持有管理，适度退出已进入收获期的财务投资项目，以实现产业园区公司的战略转型。

#### **（四）发行人在行业中的地位和竞争优势**

##### **1、张江园区行业政策环境**

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。

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 号线和规划建设中的 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。

2017 年 8 月，张江科学城建设规划落地，规划总面积约 95 平方公里，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。

2018 年 11 月，上海集成电路设计产业园正式揭牌，未来将进一步提升张江在集成电路产业的集中度。未来，张江高科技园区将依托“双自联动”机制，加快建成具有强大原始创新能力的综合性国家科学中心，着力打造创新环境开放包容、创新主体高度集聚、创新要素自由流动、若干创新成果国际领先的科技城，成为代表中国参与国际高新技术产业竞争的特色品牌。

作为张江园区运营服务主体中唯一的上市公司，发行人自成立以来即是张江园区开发、运营、服务的主力军，公司行业地位显著。

## 2、上海市各级开发区竞争格局

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、金桥出口加工区、外高桥保税区、张江高科技园区等多个经济技术开发区，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。

## **3、发行人竞争优势**

### **（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。

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》，张江科学城建设规划落地，规划总面积约 95 平方公里，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。

国家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,从而推动张江高科技园区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) 科学城优势

自“聚焦张江”战略以来,张江科学城明确以集成电路、软件、生物医药为主导产业,集中体现创新、创业的主体功能,进入快速发展阶段。经过 20 余年的开发,张江科学城创新资源集聚,主导产业呈集群发展,创新成果不断涌现,现已构筑起以集成电路、生物医药、软件研发、文化创意为主导产业,先进制造业、科技金融、医学服务、现代农业为拓展产业的“4+4”科学城产业格局。

### 张江科学城四大主导产业分布及代表企业

产业	概况	企业、机构代表
集成电路	涉及包括设计、制造、封装、测试、设备材料在内的各个环节,拥有中国大陆产业链最完整的集成电路布局。	代表企业:中芯国际、展讯通讯、华虹集电、宏力半导体、日月光半导体。
生物医药	已经构筑起“研究开发—中试孵化—规模生产—营销物流”的现代生物医药创新体系。	研究机构:中科院药物所、国家新药筛选研究中心、国家人类基因组南方研究中心、中药创新研究中心。 代表企业:诺华、辉瑞、阿斯利康、罗氏、罗门哈斯、天士力、汇仁。
软件研发	主要服务包括 IC 设计、技术培训、软件评测、软件出口、构件技术、信息安全。	代表企业:京瓷、ARG、群硕软件、SAP 中国研究院、百度、宝信软件、银晨科技。
文化创意	以网络游戏、动漫研发、影视后期制造等为重点领域。	代表企业:盛大网络、第九城市、河马动漫、动酷数码、张江动漫科技等。

近年来,张江科学城主要经济与运营指标均在上海市各开发区中位于前列。

2017-2019 年,科学城内企业营业总收入分别为 6,592.23 亿元、7,263.06 亿元和 7,784.20 亿元,同比增速分别为 13.60%、10.20%和 7.20%。2019 年增速较上年下滑 3.0 个百分点,主要系第二产业经营收入下滑,当期第二产业实现经营总收入 3513.19 亿元,下降 2.9%;第三产业经营收入 4,270.71 亿元,增长 17.2%,保持良好增长。当期企业利润总额和规上工业总产值均出现下滑,分别同比减少 11.3%和 5.4%,主要系受电子信息产业和汽车产业拖累。总体上科学城内企业保有较强的效益和技术竞争优势,企业利润总额与经营总收入之比超过 9%,高技术产业产值占规模以上工业总产值的比重超 70%。

## 张江科学城2017-2019年主要经济指标

单位：亿元、%

项目	2017 年		2018 年		2019 年	
	金额	增速	金额	增速	金额	增速
经营总收入	6,592.23	13.6	7,263.06	10.2	7,784.20	7.2
其中：第二产业经营收入	3,612.51	16.2	3,618.73	0.2	3,513.19	-2.9
第三产业经营收入	2,979.72	10.7	3,644.33	22.3	4,270.71	17.2
企业利润总额	736.67	7.5	798.07	8.3	707.53	-11.3
固定资产投资	250.29	16	299.19	19.5	318.55	6.5
其中：工业投资额	133.97	13.4	176.61	31.8	211.21	19.6
规模以上工业总产值	2,970.50	10.6	2,954.92	-0.5	2,796.16	-5.4
其中：高技术产业产值	2,102.96	5.4	2,103.20	0	2,011.68	-4.4

## (3) 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。

## (4) 资源优势

经历了上市二十多年以来的经营发展历程，发行人在持续推进张江高科技园区建设发展中，不断提升在产业培育与集聚、资本经营及公司内部运营管理等方面的核心能力，积累了创新助力、产业培育、区域开发经验，践行企业客户“时间合伙人”的理念，在物理空间、产业集群、产业投资、金融资源、资本市场和公共资源六大方面形成了独特的优势。

① 拥有可持续发展的物理空间优势。公司立足科技产业的发展，围绕科技地产打造了一批具有区域影响力的产品，形成了张江西北片城市更新区、上海集成电路设计产业园、张江中区城市副中心等多个特色产品区域集聚地。

② 拥有产业集群的禀赋优势。张江科学城已建立起以信息技术、生物医药、文化创意为主导产业，以人工智能、航空航天、低碳环保为新兴产业的“三大、三新”产业格局。其中，集成电路产业拥有中国大陆产业链最完整的集成电路布局。生物医药产业是中国研发机构最集中、研发链条最完善、创新活力最强、新药创制成果最突出的标志性区域。

③ 拥有运作产业投资的增值服务优势。张江高科建有专业的投资团队，通过直投、创投、设立基金等方式，已经参投了诸多项目。同时，积极借助银行、证券、保险、天使投资、风险投资、股权投资等科技金融机构的牵引作用，整合科技金融服务资源，借船出海，实施从天使、VC、PE 到产业并购的投资链布局。

④ 拥有银企合作、投贷联动的金融资源优势。张江高科积极探索与银行、券商、保险等金融机构开展合作，利用其金融资源和专业优势，结合张江高科产业资源优势，为科技创新主体提供孵、投、贷、保联动金融服务。

⑤ 拥有对接多层次资本市场的通道优势。张江高科拥有全资创投公司平台，发起设立张江科创基金，参股有上海股权托管交易中心、张江小额贷款公司、上海金融发展投资基金、上海市科创母基金、上海浦东科技创新投资基金等，对接多层次资本市场的经验丰富、通道畅通。

⑥ 拥有整合公共平台资源的集成优势。公司与科学城办公室、各行业协会、公共媒体都保持着很好的合作关系，具有把资源导入后进行整合，再标准化输出的能力，有利于营造园区创新创业氛围、提升创新服务能级。

#### **（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。发行人拥有一支专门从事区域规划、开发、经营、投资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，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**

2019 年，张江高科作为张江科学城开发主力军，遵循《关于支持浦东新区改革开放再出发实现新时代高质量发展的若干意见》指导思想，按照新区聚焦“五个年”的工作要点，围绕区委区府“四高战略”部署，瞄准“四个务必”新定位和“对标发力、提质增效”总要求，以“进步指数”为导向，深耕浦东、当好主力军，助力浦东打造科技产业发展高地，当好改革开放排头兵，实现新时代高质量发展。全年公司各项工作有序开展，主营业务收入稳步增长，经营业务稳中有升。

##### **1、承载国家使命，建造世界一流的科学城**

张江高科技产业园区聚焦“中国芯”，全力打造国内领先、具有全球影响力的集成电路设计产业园，依托上海芯片制造产业集聚和产业链的优势，助力成为



国际顶尖的综合性集成电路产业集群。2019 年全年积极实施集电设计园“千亿、百万”工程，积极推动集电设计园的控规调整和项目开工建设；完善集成电路产业发展环境，营造产业学术氛围；聚焦 IC 产业发展，推动重点产业项目对接落地。

## **2、加大招商引资力度，强力推进项目落地**

2019 年，公司结合国家战略布局，围绕主导产业和战略性新兴产业，加大招商引资力度，存量资产运营良好。新增跨国地区总部 3 家、新增外资研发机构 2 家、引入 1 家龙头标杆企业、新增高成长性总部 1 家、引进央企、民企 500 强、地方国企项目 9 个、新增 1 个亿元楼宇。聚焦核心产业，围绕上海集成电路设计产业园开展以“建立产业生态圈”为目的产业服务。2019 年已举办 29 场产业类活动（主办 14 场、参与协助 15 场），包括张江高科·芯谋研究（第五届）集成电路产业领袖峰会、张江科学城 CEO 早餐会第七期（IC 人才话题）、世界人工智能大会浦东峰会、2019 张江集成电路企业领导沙龙、2019 年国产集成电路对接会等，为建设上海集成电路设计产业园营造良好的产业氛围。

## **3、加强产业空间打造，提升张江科学城的集中度、显示度**

一是加快在建房产建设。在建房产建设项目主要集中在张江集电港和张江中区，在建面积共计约 59 万平方米。上海集成电路设计园已编制完成控规修编《规划设计任务书》，并取得市规土局批复，目前已在编制控详方案，园区城市设计方案获新区规委会通过。二是积极推进张江地标“科学之门”项目。张江高科与张江集团按照 51%: 49%的股权比例，成立合资公司上海灏集建设发展有限公司，用以投资建设科学之门项目中组团二地块。科学之门项目以打造全上海市最高双子塔地标性建筑为核心，作为张江地区乃至全市新高度，极大提高张江科学城形象及品牌显示度，将聚集世界一流科研单位及顶尖科技人才。三是继续推进张江西北区城市更新。2019 年对张江西北区用地进行排摸，浦东新区规划和自然资源局对于更新实施途径也多有指示，为争取明年项目真正落地创造有利条件。四是探索智慧园区建设。围绕企业的发展要求和人才的精神需要，建设智慧型园区，实现管理、工作、生活智慧化，三位一体。2019 年，通过考察深圳、杭州、苏州等地的智慧园区项目，公司初步制定智慧园区系统建设的建设目标和实施草案，并于 2019 年实施智慧园区的建设规划工作，进行第一阶段的建设规划。

## **4、加大产业投资力度，推进科创基金运作**

2019 年度立足张江科学城，公司投资领域主要专注于集成电路、新一代信息技术、生物医药、金融和智能制造，覆盖张江科学城的主要产业集群，加大了产业投资力度。在产业项目直投方面：完成对查湃智能、钛米机器人、华勤通讯、华景传感、恒泰柯、酷芯微电子等项目的投资，出资总额 2.28 亿元。产业基金布局方面：助力浦东创新发展，参与投资浦东科创母基金及发起设立张江科创基金。浦东科创母基金认缴出资 4 亿元，完成首期出资 8,000 万元。张江科创基金设立方案获得国资委批复并提交公司董事会审议通过；基金管理公司完成工商注册，并启动基金管理人备案工作。完成对上海科创基金和经纬基金的末期出资和创徒基金的第二期出资共计 2.38 亿元。投资退出方面：2019 年，通过梳理存量投资项目，结合市场行情，根据公司的整体部署和要求，喜马拉雅完成退出，康德莱通过二级市场减持完毕，浩凯完成退伙和之顺及工商变更。投资项目发展：2019 年度投资项目赛赫智能、七牛均进行了新一轮融资。

#### **5、提升实体孵化器能级，营造良好创新创业环境**

一是开展聚焦核心产业的第八季 895 创业营。张江高科旗下 895 创业营，是张江高科自有的创业孵化平台。本着聚焦产业、优化资源、赋能创新的初心，围绕浦东核心产业，通过集聚资本、技术、媒体等各方资源，打造强有力的创业集群，第八季 895 创业营定位为集成电路专场，专注服务于集成电路产业上下游各环节的优质创业项目。第八季 895 创业营从近百家报名项目中，筛选出 25 家优秀企业；举办投资对接会，吸引 200 多位投资机构代表与 18 家入营项目开展现场交流；开展两期集成电路专场培训，邀请普华永道对入营项目开展了包括企业财务、法务、税务、IP、科创板上市等内容在内的专场培训。二是完成天之骄子孵化器改造升级。2019 年，张江高科完成天之骄子 B 栋孵化器的改造、客户安置和回迁工作，并落实政府孵化减税政策、孵化器成本补贴全覆盖，为孵化企业举办多场小微企业政策宣讲会。目前公司已获得科技部认定的国家级科技企业孵化器资质，895 孵化器能级获进一步提升。

#### **6、完善产业服务体系，打造创新生态圈**

一是创新城市化网格局。根据网格平台综合管理特点，拟定张江高科绩效提升试行办法并建立网格专项 ISO 管理制度，将城运中心投诉处置在制度化，规范化的框架下进行。二是积极探索与园区高校、行业协会、专业产业机构、金融机构等合作，建立产业服务联盟，如：上科大、复旦大学、北大微电子学院、伯克

利张江创新中心、上海集成电路行业协会、集微网、芯谋研究、银行、投资基金等。三是提升园区整体配套。通过天之骄子商业品质提升和去化、集电港一期商业招租、园区食堂更新、园区班车采用免费上车模式并优化路线班次等，进一步优化上海集成电路设计产业园的配套环境。

## **7、探索融资产品创新，银企合作、投贷联动**

张江高科积极探索与银行、券商、保险等金融机构开展合作，利用其金融资源和专业优势，结合张江高科产业资源优势，为科技创新主体提供孵、投、贷、保联动金融服务。年内公司新注册超短期融资券 8 亿元，于 2019 年 10 月 25 日完成发行，期限 180 天，发行利率 2.55%，为同期同级别公司最低价。2019 年 7 月和 10 月分别完成 2016 年两期 29 亿元公司债的到期偿付，并于 2019 年 8 月启动发行新一期公司债注册发行工作，总额度不超过 11.35 亿元，期限为 3+2 年期。11 月 7 日完成首期发行，发行金额 7.65 亿元，发行利率 3.6%，为同期同级别公司最低价。2019 年下半年公司尝试与银行合作开展固定资产项目贷款、经营性园区载体贷款以及启动组银团的融资方式，确保张江科学城建设开发资金稳健充足。

## **8、公司治理成绩显著，公司管理精细完善**

一是确保公司治理有效合规。随着公司治理的持续有效稳定运营，公司持续被纳入上证公司治理指数板块，持续完成社会责任报告的制作发布，继续成为 MSCI 和富时罗素两大全球指数体系覆盖的 A 股上市公司。同时，因为公司在公司治理上的持续卓越有效，公司 2019 年并连续第五届获评“金圆桌奖”“优秀董事会”奖项。二是加强制度建设。以公司 ISO 制度体系建设为抓手，以参评区长质量奖为契机，公司持续完善组织架构并进一步梳理和完善各类工作制度，进一步规范工作流程。2019 年 ISO 内、外审顺利结束，公司成功完成 ISO 体系换版审核。三是加强风险防控管理。2019 年“内控年”，公司以“增加企业价值、提高运营效率、防范风险”为中心目标，年内重点开展了内控自我评价、风险管理报告、专项审计、第三方审计和评估审核，以及参与对各类公司重要业务流程的优化整改等工作。四是加强法律助力公司经营的力度。实现公司法律服务在事前、事中和事后的三项管理提升，做到合同文件标准化、合同审批信息化、合同诉讼规范化。大力推进历史遗留问题的解决，为公司可持续发展争取更多的合法资源。

## 九、发行人违法违规情况说明

报告期内，发行人及其主要子公司不存在重大违法违规行为，未被列入失信被执行人名单。

报告期内，发行人董事、监事、高级管理人员不存在违法违规及受处罚的情况，发行人董事、监事、高级管理人员的任职均符合《公司法》及《公司章程》的规定。

## 十、关联方及关联交易

### （一）关联方情况

#### 1、发行人的控股股东

截至本募集说明书签署日，发行人的控股股东为上海张江(集团)有限公司。

#### 2、发行人的实际控制人

截至本募集说明书签署日，发行人实际控制人为上海市浦东新区国有资产监督管理委员会。发行人控股股东及实际控制人情况参见本募集说明书“第五节发行人基本情况”中“六、发行人控股股东和实际控制人”。

#### 3、发行人的子公司

发行人子公司的具体情况参见本募集说明书“第五节发行人基本情况”中“五、发行人的重要权益投资情况”相关内容。

#### 4、发行人的合营和联营企业

发行人重要的合营、联营企业情况参见本募集说明书“第五节发行人基本情况”中“五、发行人的重要权益投资情况”相关内容。

#### 5、发行人的董事、监事和高级管理人员

发行人的董事、监事和高级管理人员情况参见本募集说明书“第五节发行人基本情况”中“七、现任董事、监事和高级管理人员的基本情况”。

### （二）发行人与关联方发生的关联交易

#### 1、采购商品/接受劳务情况

单位：万元

交易对手	关联交易内容	2020 年	2019 年	2018 年
上海新张江物业管理有限公司	服务管理费	917.40	765.35	2,401.23
上海张江医疗器械产业发展有限公司	利息支出/水电费	875.87	1,127.10	635.6
上海张江国信安地产有限公司	服务管理费	769.34	-	-

## 2、出售商品/提供劳务情况

单位：万元

交易对手	关联交易内容	2020 年	2019 年	2018 年
张江集团	物业租赁	1,841.92	1,909.04	2,875.15
上海股权托管交易中心股份有限公司	物业租赁	995.94	956.04	913.96
上海张江慧诚企业管理有限公司	物业租赁	3.11	78.82	128.17
上海张江文化控股有限公司	物业租赁	55.26	132.62	137.69
上海张江科技创业投资有限公司	物业租赁	132.98	232.64	146.78
上海浦东新区张江小额贷款股份有限公司	物业租赁	72.79	72.79	57.85
上海张江企业孵化器经营管理有限公司	物业租赁	-	-	36.59
上海张江数字出版文化创意产业发展有限公司	物业租赁	15.08	36.20	35.16
上海市张江高科技园区综合发展有限公司	物业租赁	-	-	14.92
上海张江高科技园区公共租赁房运营有限公司	物业租赁	30.28	72.68	33.03
张润置业	委贷利息收入	850.73	898.44	733.41
上海数讯信息技术有限公司	物业租赁	52.98	-	-
上海张江浩珩创新股权投资管理有限公司	物业租赁	42.07	-	-
上海机械电脑有限公司	物业租赁	1.45	-	-

## 3、关联方资金拆借

## 2020 年度发行人关联方资金拆借情况

单位：万元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
<b>拆入</b>				
上海张江医疗器械产业发展有限公司	1,600.00	2020/06/30	2021/06/30	股东借款
<b>拆出</b>				
上海张润置业有限公司	1,000.00	2020/09/16	2021/09/15	短期委托贷款

## 2019 年度发行人关联方资金拆借情况

单位：万元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
<b>拆入</b>				
上海张江医疗器械产业发展有限公司	12,000.00	2019/01/14	2022/01/13	股东借款
<b>拆出</b>				
张润置业	2,400.00	2019/01/21	2020/01/20	短期委托贷款
张润置业	1,200.00	2019/05/13	2020/05/12	短期委托贷款
张润置业	600.00	2019/09/19	2020/09/17	短期委托贷款
张润置业	4,000.00	2019/12/09	2020/12/07	短期委托贷款
张润置业	600.00	2019/12/19	2020/12/17	短期委托贷款
张润置业	11,600.00	2019/12/19	2020/12/17	短期委托贷款

备注：根据张江高科于 2020 年 1 月 11 日公告的《上海张江高科技园区开发股份有限公司关于向公司控股子公司-上海杰昌实业有限公司提供股东同比例借

款展期暨关联交易的公告》（临 2020-003），上海张江医疗器械产业发展有限公司（原上海张江东区高科技联合发展有限公司）向上海杰昌实业有限公司提供 12,000 万元股东同比例借款展期（上海张江医疗器械产业发展有限公司对上海杰昌实业有限公司的股东借款通过上海张江高科技园区开发股份有限公司转贷），期限一年，到期日期变更为 2021 年 1 月 13 日。

根据张江高科于 2020 年 11 月 7 日公告的《上海张江高科技园区开发股份有限公司关于向公司控股子公司-上海杰昌实业有限公司提供股东同比例借款展期暨关联交易的公告》（临 2020-035），上海张江医疗器械产业发展有限公司（原上海张江东区高科技联合发展有限公司）向上海杰昌实业有限公司提供 12,000 万元股东同比例借款展期（上海张江医疗器械产业发展有限公司对上海杰昌实业有限公司的股东借款通过上海张江高科技园区开发股份有限公司转贷），期限一年，到期日期变更为 2022 年 1 月 13 日。

### 2018 年度发行人关联方资金拆借情况

单位：万元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
<b>拆入</b>				
张润置业	3,200.00	2017/12/19	2018/12/18	短期委托贷款
上海张江医疗器械产业发展有限公司	5,200.00	2018/11/15	2021/11/13	股东借款
上海张江医疗器械产业发展有限公司	11,200.00	2018/01/16	2019/01/15	短期委托贷款
上海张江医疗器械产业发展有限公司	4,400.00	2018/05/17	2018/11/15	短期委托贷款
<b>拆出</b>				
张润置业	800.00	2018/09/14	2019/09/13	短期委托贷款
张润置业	4,000.00	2018/12/10	2019/12/09	短期委托贷款
上海张江医疗器械产业发展有限公司	11,200.00	2017/01/13	2018/01/12	短期委托贷款
上海张江医疗器械产业发展有限公司	4,400.00	2018/05/17	2018/11/15	短期委托贷款

备注：根据张江高科于 2020 年 11 月 7 日公告的《上海张江高科技园区开发股份有限公司关于向公司控股子公司-上海杰昌实业有限公司提供股东同比例借款展期暨关联交易的公告》（临 2020-035），上海张江医疗器械产业发展有限公司（原上海张江东区高科技联合发展有限公司）向上海杰昌实业有限公司提供 5,200 万元股东同比例借款展期（上海张江医疗器械产业发展有限公司对上海杰

昌实业有限公司的股东借款通过上海张江高科技园区开发股份有限公司转贷），  
期限一年，到期日期变更为 2021 年 11 月 13 日。

### （三）关联方应收应付款项

#### 近三年发行人关联方应付项目情况

单位：万元

项目	关联方	2020 年	2019 年	2018 年
应付账款	上海新张江物业管理有限公司	496.82	1,253.81	713.18
应付账款	张江集团	588.39	588.39	588.39
应付账款	上海张江医疗器械产业发展有限公司	733.46	733.46	436.50
应付账款	上海数讯信息技术有限公司	31.88	31.88	-
应付账款	上海机械电脑有限公司	61.45	-	-
其他应付款	上海张江医疗器械产业发展有限公司	18,824.99	17,222.86	5,220.45
其他应付款	张江集团	7,191.37	7,272.62	7,188.44
其他应付款	张江汉世纪创业投资有限公司	4,621.95	4,563.00	36,147.00
其他应付款	上海新张江物业管理有限公司	709.46	3,824.33	5,477.14
其他应付款	上海张江国信安地产有限公司	815.50	405.32	2.07
其他应付款	Shanghai ZJ Hi-Tech Investment Corporation	145.50	154.86	151.48
其他应付款	川河集团有限公司	-	117.43	67.08
其他应付款	上海股权托管交易中心股份有限公司	115.86	115.86	-
其他应付款	上海张投国聚文化发展有限公司	50.00	50.00	50.00
其他应付款	上海浦东新区张江科技小额贷款股份有限公司	19.41	19.41	19.41
其他应付款	上海张江慧诚企业管理有限公司	-	17.84	17.84
其他应付款	上海张江企业孵化器经营管理有限公司	-	12.28	12.28
其他应付款	上海张江数字出版文化创意产业发展有限公司	6.58	6.58	6.58
其他应付款	上海张江新希望企业有限公司	-	6.34	-
其他应付款	上海市张江高科技园区综合发展有限公司	1.67	1.67	2.10
其他应付款	上海张江文化控股有限公司	-	-	26.33
其他应付款	上海机械电脑有限公司	-	-	0.91
其他应付款	上海张江浩珩创新股权投资管理有限公司	19.29	-	-
其他应付款	上海数讯信息技术有限公司	217.36	217.36	-
其他应付款	张江科技创业投资有限公司	24.37	-	-

#### 近三年发行人关联方应收项目情况

单位：万元

项目	关联方	2020 年	2019 年	2018 年
应收账款	上海新张江物业管理有限公司	1,538.82	6,377.49	7,863.61
应收账款	张江集团	5,149.04	5,186.31	5,149.04
应收账款	上海张江射频识别技术有限公司	186.91	-	-
其他应收款	上海新张江物业管理有限公司	1.58	1,607.26	3,048.45
其他应收款	张润置业	24.65	24.65	25.84
其他应收款	Shanghai ZJ Hi-Tech Investment Corporation	516.28	6.09	5.95
其他应收款	上海美联生物技术有限公司	0.70	0.70	0.70
其他应收款	上海张江射频识别技术有限公司	2.25	-	-
其他流动资产	张润置业	5,600.00	20,400.00	4,800.00
一年内到期的非流动资产	张润置业	-	-	11,600.00

#### （四）关联交易的决策权限、决策程序和定价机制

公司与关联人拟发生的关联交易达到以下标准之一的，除应当及时披露外，还应当提交董事会和股东大会审议：

1、交易（公司提供担保、获赠现金资产、单纯减免公司义务的债务除外）金额在 3,000 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以上的重大关联交易。公司拟发生重大关联交易的，应当提供具有执行证券、期货相关业务资格的证券服务机构对交易标的出具的审计或者评估报告。对于与日常经营相关的关联交易所涉及的交易标的，可以不进行审计或者评估；

2、公司为关联人提供担保。

发行人针对关联交易和关联方的资金往来，制定了相应管理规程，要求关联交易的定价主要遵循市场价格的原则；如果没有市场价格，按照成本加成定价；如果既没有市场价格，也不适合采用成本加成价的，按照协议价定价；交易双方根据关联交易事项的具体情况确定定价方法，并在相关的关联交易协议中予以明确。

### 十一、发行人关联方担保情况

#### （一）发行人资金违规占用情况

发行人在报告期内不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业违规占用的情况。

#### （二）发行人对关联方的对外担保情况

发行人在报告期内不存在对合并报表范围以外关联方的担保情况。

### 十二、发行人内部管理制度

#### （一）公司治理制度

发行人根据《公司法》《企业内部控制基本规范》等有关法律法规，制定了一系列比较完善的、体现新的公司治理结构的规章制度，构成了比较完善的治理框架和制度体系。在实际工作中，各级管理层均能依照上述制度体系，履行决策、执行、监督等职能，保证公司发展战略和经营目标的实现。



## （二）工程项目安全生产管理制度

根据国家和地方政府的相关安全生产方针政策，公司建立并执行工程项目安全生产管理方面的管理制度和措施，具体覆盖从招标阶段、施工准备阶段、施工阶段至最终竣工验收阶段整个工程项目周期内的安全管理工作。

通过相关安全生产管理制度的制定并落实，确保施工现场各相关单位按照建筑施工安全生产法规和标准组织施工，消除施工中冒险性、盲目性和随意性，落实各项安全技术措施，有效的杜绝各类安全隐患，杜绝、控制和减少各类伤亡事故，实现安全生产。

## （三）投融资管理制度

发行人制定了严格的投融资管理制度，对公司和下属企业实行全面的对外投融资监控机制。在投资方面，由公司创投管理部负责对外投资事务的管理，通过从对外投资项目的审批、投资项目的后续日常管理、外派投资项目董监事人员的管理到最终投资项目的处置等各环节制度的订立，从而规范公司对外投资行为，降低投资风险，实现股权收益最大化。

在融资方面，为加强银行融资管理和财务监控，降低银行融资成本，有效防范财务风险，维护公司整体利益，公司订立银行融资管理制度，设立投融资专司小组，负责公司银行融资工作。由财务管理部负责制定公司年度融资计划，负责制定实施经股东大会批准年度融资预算额度内银行融资方案，具体负责办理银行融资手续。投融资专司小组负责审批公司融资计划和银行融资方案，监督银行融资的执行，最终由总经理和董事长负责公司银行授信额度和贷款合同的核准。通过相关制度的实施，确保公司银行融资的合规性并降低相关操作风险。

## （四）担保管理制度

发行人按《公司法》《担保法》和其他相关法律、法规的规定，以规范公司对外融资担保事项。由财务管理部负责办理公司对外融资担保的相关手续，并向注册会计师提供担保情况；由投资与证券事务部按照有关规定履行信息披露相关事项；并由行政管理部法务审核担保合同合法性。根据融资担保管理制度，公司对担保申请、担保评估和审批、担保执行等流程进行规范，并设立相应审批环节，明确所涉及各部门权限和职能，已确保公司融资担保工作的顺利有序进行。

### **（五）财务预算编制与控制管理制度**

为规范全面预算管理，有效保障公司整体目标的实现，公司制定有关财务预算编制与控制管理制度。预算领导小组组长由公司经营层组成，由总经理担任组长。负责拟订企业财务预算编制与管理的原则和目标，审议公司本部（包括各部门）和下属全资、控股投资企业的年度预算和财务预算调整方案，预算外项目特别审批事项，并上报董事会年度预算和财务预算调整方案。协调解决企业财务预算编制和执行中的重大问题，根据财务预算执行结果提出考核和奖惩意见。

预算工作小组为预算领导小组的日常工作机构，由公司各部门负责人组成。负责提出公司预算建议；指导公司各部门、各投资企业编制年度和月度预算；监督预算执行过程；对公司预算外事项进行预审并提出相应意见和建议，向预算领导小组负责并报告工作。通过财务预算编制与控制管理制度的制定和落实，从预算编制、预算调整到最终预算执行控制进行规范，以确保公司经营预算、资本预算、财务预算的编制、实施、分析和控制的有序进行。

### **（六）子公司管理制度**

发行人围绕公司统一管理，有效控制的目标，下属子公司根据公司核心目标和价值观，建立了相应的一系列管理制度，包括资金集约化管理制度、全面预算管理制度、财务控制管理制度等。

根据制度规定，由财务管理部负责对子公司的财务控制，同时公司各职能部门配合财务部及时取得子公司的财务信息。公司从全资子公司的财务核算管理、财务预算管理和资金管理等方面对子公司财务管理流程和操作进行规范，从而加强对其子公司的财务管理，及时了解分析子公司经营财务状况，确保公司合并财务报表的真实可靠。

此外，通过向子公司委派董事、监事，子公司的日常经营和管理过程中的重大事项实行事先向母公司书面报告和审核程序等制度，加强对子公司的业务、财务、人员的管理控制。

### **（七）资金管理制度**

在资金管理方面，为了加强公司资金内部控制和管理，规范资金的使用，保证货币资金安全，降低公司财务风险，充分发挥公司总体资金优势，合理配置资源，保障投资者合法权益，根据国家有关法律、法规和政策，公司制定资金管理制度。

公司从银行账户管理、现金支付、银行结算管理、银行存款管理、资金池管理、资金计划融资管理、担保管理、关联方资金往来管理等方面进行资金统筹管理，确立公司对外筹资与内部现金头寸实行高度集中管理，并明确各级资金付款的责任和权限。

同时，公司确立了以董事会为资金管理决策机构、以财务管理部为日常工作常设机构、以全资子公司和控股子公司为资金管理责任机构的分层管理和操作体系，以保障相关制度的顺利实施。通过资金管理制度的订立，进一步加强公司资金管理、明确职责权限、降低资金成本、控制资金运作风险、提高资金使用效率。

#### **（八）资金运营内控制度**

发行人为了加强公司资金内部控制和管理，规范资金的使用，保证货币资金安全，降低公司财务风险，充分发挥公司总体资金优势，合理配置资源，保障投资者合法权益，发行人制定了资金管理的相关内控制度。公司在财务部设立了资金岗位，并建立健全了资金岗位的职责和资金管理的操作流程。制定了《资金计划管理规定》《资金池管理规定》《重大资金安全事故应急预案》《融资管理规定》《银行保函管理规定》和《融资担保管理规定》等内部相关管理制度，规范了集团资金调拨、资金计划管理和融资相关审批程序。总体来说，公司建立了高效及时的资金管理制度。

#### **（九）短期资金调度应急预案**

发行人为保证资金运作的安全，防止资金周转过程中出现短期资金断裂的情况，发行人通过资金集中统一管理，对短期资金进行了有效的调度和组织，保障资金安全。发行人通过对资金内部管理流程和制度确保了短期资金应急的组织和实施，资金的周转和运作根据年度、季度和月度计划统筹安排，确保资金的调度安全可控。

#### **（十）关联交易制度**

发行人为规范公司关联交易行为，提高公司规范运作水平，保护公司和全体股东的合法权益，根据《上海证券交易所股票上市规则》《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 2 号<年度报告的内容与格式>》等规定，公司制定关联交易制度，通过对关联交易认定、交易信息披露、决策程序、交易定价等方面的规范，以确保公司关联交易定价公允、决策程序合规和信息披露规范。

#### **（十一）人力资源管理制度**

根据国家和地方政府的相关法规要求,发行人建立并执行人力资源管理方面的管理措施,包括招聘、录用、培训、辞退、考勤和考核管理、奖惩、调配管理、岗位管理、休假管理、员工法定保险等工作,实际工作中也得到有效执行。

## **(十二) 信息披露制度**

发行人为加强对公司信息披露事务的管理,规范公司的信息披露行为,保证公司真实、准确、完整地披露信息,保护公司、投资者、债权人和其他利益相关人的合法权益,根据《中华人民共和国证券法》《上海证券交易所股票上市规则》和《上市公司信息披露管理办法》等法律、行政法规、部门规章和其他有关规定,公司制订《信息披露事务管理制度》,做到对外披露信息真实、准确、完整、及时。

## **(十三) 突发事件应急预案**

发行人为提高公司应对各类突发事件的能力,确保上海张江高科技园区开发股份有限公司在遇到突发事件时,实现对危机的主动管理和有备应对,高效、有序的开展救援工作,最大限度地减轻各类公共突发事件造成的生命和财产损失,公司制订《上海张江高科技园区开发股份有限公司突发事件应急处理整体预案》。

# **十三、关于涉及房地产业务的自查情况**

本公司对公司及纳入公司合并报表范围的子公司在房地产项目开发过程中是否涉及闲置土地、炒地,及在房地产项目销售过程中是否存在捂盘惜售、哄抬房价、扰乱房地产市场秩序等违法违规行为进行了专项自查,自查结果如下:

报告期内,本公司房地产业务不存在下列情形:

(一) 报告期内不存在违反“国办发〔2013〕17号”规定的重大违法违规行为,或经国土资源部门查处且尚未按规定整改的情形;

(二) 房地产市场调控期间,不存在在重点调控的热点城市存在竞拍“地王”,哄抬地价等行为;

(三) 不存在因扰乱房地产市场秩序被住建部、国土资源部等主管部门查处的情形。

# **十四、信息披露事务与投资者关系管理**

## **(一) 信息披露制度安排**

### **1、存续期内定期信息披露**

在本期债券存续期内，发行人将按以下要求持续披露信息：

- （1）每年 4 月 30 日以前，披露上一年度年度报告；
- （2）每年 8 月 31 日以前，披露本年度中期报告；

## **2、存续期内重大事项的信息披露**

发行人在本期债券存续期间，向市场披露可能影响本期债券投资者实现其债权的重大事项，包括：

- （1）发行人股权结构、经营方针、经营范围或者生产经营状况等发生重大变化；
- （2）发行人主要资产被查封、扣押、冻结；
- （3）发行人出售、转让主要资产或发生重大资产重组；
- （4）发行人放弃债权、财产超过上年末净资产 10%或其他导致发行人发生超过上年末净资产 10%的重大损失；
- （5）发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的 20%；
- （6）发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；
- （7）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；
- （8）发行人分配股利，作出减资、合并、分立、解散、提出债务重组方案、申请破产的决定，或依法进入破产程序、被责令关闭；
- （9）发行人重大资产抵押、质押、出售、转让、报废；
- （10）发行人涉嫌犯罪被依法立案调查，或其控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被依法立案调查、采取强制措施，或存在重大违法失信、无法履行职责或者发生重大变动；
- （11）发行人控股股东或者实际控制人涉嫌犯罪被依法立案调查、采取强制措施，或者发生变更；
- （12）发行人发生可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的，或可能导致不符合债券上市/挂牌条件的重大变化；
- （13）发行人主体或债券信用评级发生变化；
- （14）保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；
- （15）其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项（如发行人拟变更募集说明书的约定等）；

（16）法律、法规、规则要求的其他事项。

### **3、本金兑付和付息事项**

发行人将根据上海证券交易所要求在其网站公布本金兑付和付息事项。如有关信息披露管理制度发生变化，发行人将依据其变化对于信息披露做出调整。

### **（二）投资者关系管理制度安排**

发行人将安排专门人员负责信息披露事务以及投资者关系管理，发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按照中国证监会的有关规定和《债券受托管理协议》的约定进行重大事项信息披露，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，防范偿债风险。

## 第六节 财务会计信息

本节的财务数据及有关分析说明反映了公司最近三年的财务状况、经营成果及现金流量。投资者如需了解公司的详细财务信息，请参阅公司 2018 年度、2019 年度及 2020 年度经审计的财务报告，以上报告已刊登于指定的信息披露网站。公司提请投资者注意，本节的数据、分析与讨论应结合公司经审计的财务报告，以及本募集说明书揭示的其他信息一并阅读。

以下财务分析与说明基于公司最近三年经审计的财务报告，且以合并报表口径披露。

### 一、会计报表编制基准及注册会计师意见

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2018 年度财务报告进行审计，并出具 I3RVK 号标准无保留意见的审计报告；对公司 2019 年度财务报告进行审计，并出具天职业字[2020]1178 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）认为：上海张江高科技园区开发股份有限公司的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了上海张江高科技园区开发股份有限公司 2018 年 12 月 31 日和 2019 年 12 月 31 日合并及母公司的财务状况以及 2018 年度和 2019 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2020 年度财务报告进行审计，并出具“毕马威华振审字第 2102776 号”标准无保留意见的审计报告。毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）认为：上海张江高科技园区开发股份有限公司的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了上海张江高科技园区开发股份有限公司 2020 年 12 月 31 日合并及母公司的财务状况以及 2020 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

### 二、发行人最近三年财务报表

#### （一）最近三年合并财务报表

##### 1、合并资产负债表

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	225,459.85	162,423.61	272,815.24

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
交易性金融资产	131,183.61	2,414.29	0.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	0.00	0.00	2,325.53
应收票据	0.00	00.00	0.00
应收账款	4,314.41	18,901.35	23,096.54
预付款项	1,059.21	636.11	669.18
其他应收款	17,021.25	18,600.38	18,957.63
存货	782,874.64	1,138,649.90	434,105.59
合同资产	10,291.55	0.00	0.00
持有待售资产	0.00	0.00	0.00
一年内到期的非流动资产	0.00	0.00	11,600.00
其他流动资产	11,857.94	23,801.29	62,168.32
<b>流动资产合计</b>	<b>1,184,062.47</b>	<b>1,365,426.93</b>	<b>825,738.03</b>
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产	0.00	0.00	181,388.99
长期股权投资	528,604.53	331,111.76	347,117.58
其他非流动金融资产	380,618.50	226,904.85	0.00
投资性房地产	1,110,789.88	569,740.19	543,041.18
固定资产	7,143.80	7,631.69	6,527.89
在建工程	0.00	0.00	336.93
无形资产	464.12	92.66	204.26
长期待摊费用	4,005.61	1,981.17	1,540.55
递延所得税资产	60,328.88	56,821.62	58,124.93
其他非流动资产	5,955.27	2,002.56	2,013.73
<b>非流动资产合计</b>	<b>2,097,910.59</b>	<b>1,196,286.50</b>	<b>1,140,296.03</b>
<b>资产总计</b>	<b>3,281,973.06</b>	<b>2,561,713.44</b>	<b>1,966,034.06</b>
<b>流动负债：</b>			
短期借款	266,900.00	266,950.00	79,400.00
应付票据	0.00	0.00	2,903.81
应付账款	57,567.48	25,193.70	25,420.37
预收款项	3,243.05	8,048.76	4,444.18
合同负债	85,349.84	0.00	0.00
应付职工薪酬	2,703.38	2,052.66	1,954.66
应交税费	7,030.80	21,869.61	16,587.81
其他应付款	210,763.12	205,746.25	224,376.67
一年内到期的非流动负债	327,801.17	11,891.23	8,000.00
其他流动负债	87,969.07	80,391.00	102,175.00
<b>流动负债合计</b>	<b>1,049,327.92</b>	<b>622,143.22</b>	<b>465,262.49</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	328,457.01	175,949.60	113,000.00
应付债券	313,239.23	394,126.19	445,034.46
长期应付款	0.00	0.00	0.00
预计负债	32,613.51	13,629.59	8,811.46
递延收益	4,783.36	6,152.49	6,225.29
递延所得税负债	102,388.48	39,560.65	34,031.88
其他非流动负债	0.00	0.00	0.00



项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
非流动负债合计	781,481.59	629,418.52	607,103.10
负债合计	1,830,809.50	1,251,561.74	1,072,365.59
股东权益：			
股本	154,868.96	154,868.96	154,868.96
资本公积	263,649.79	263,649.79	263,649.79
其他综合收益	-11,241.94	2,427.21	40,302.20
盈余公积	59,335.07	59,335.07	55,733.91
未分配利润	613,901.13	450,277.17	361,841.73
归属于母公司股东权益合计	1,080,513.02	930,558.21	876,396.58
少数股东权益	370,650.54	379,593.49	17,271.89
股东权益合计	1,451,163.55	1,310,151.69	893,668.47
负债及股东权益合计	3,281,973.06	2,561,713.44	1,966,034.06

## 2、合并利润表

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	77,919.82	147,668.47	114,831.18
其中：营业收入	77,919.82	147,668.47	114,831.18
二、营业总成本	78,392.92	109,897.10	113,859.42
其中：营业成本	34,980.78	60,374.15	61,428.37
营业税金及附加	1,276.62	14,864.84	15,704.73
销售费用	1,360.35	3,559.88	3,271.92
管理费用	8,467.13	6,314.47	5,436.88
财务费用	32,308.04	24,783.76	22,386.06
加：其他收益	4,321.89	1,975.92	193.83
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	20,856.38	-5,873.19	-424.20
投资收益（损失以“-”号填列）	231,193.25	51,321.53	62,640.78
信用减值损失（损失以“-”号填列）	0.61	-502.08	0.00
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-73.17	725.43	5,631.46
资产处置收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00	30.36
汇兑收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00	0.00
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	255,825.86	85,418.98	63,412.53
加：营业外收入	7.05	37.80	5.98
减：营业外支出	19,017.10	5,124.16	1,416.44
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	236,815.81	80,332.63	62,002.07
减：所得税费用	63,550.52	27,188.99	12,204.06
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	173,265.29	53,143.64	49,798.01
归属于母公司所有者的净利润	182,208.23	58,282.07	54,429.15
少数股东损益	-8,942.95	-5,138.43	-4,631.14
六、其他综合收益的税后净额	-13,669.15	3,558.35	-4,150.08
七、综合收益总额	159,596.13	56,701.99	45,647.93

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
归属于母公司所有者的综合收益总额	168,539.08	61,840.41	50,279.08
归属于少数股东的综合收益总额	-8,942.95	-5,138.43	-4,631.14
<b>八、每股收益</b>			
(一) 基本每股收益 (元/股)	1.18	0.38	0.35
(二) 稀释每股收益 (元/股)	1.18	0.38	0.35

### 3、合并现金流量表

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金	187,228.41	160,728.89	115,549.58
收到的税费返还	1,798.12	0.00	0.00
收到其他与经营活动有关的现金	19,802.63	16,781.89	41,234.58
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>208,829.16</b>	<b>177,510.78</b>	<b>156,784.16</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	150,477.60	792,722.79	78,578.64
支付给职工以及为职工支付的现金	6,595.14	6,976.28	6,515.23
支付的各项税费	25,667.67	35,530.26	15,404.82
支付其他与经营活动有关的现金	9,627.97	15,464.43	24,899.17
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>192,368.38</b>	<b>850,693.76</b>	<b>125,397.86</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>16,460.78</b>	<b>-673,182.98</b>	<b>31,386.29</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>			
收回投资收到的现金	259,857.02	91,648.87	55,868.56
取得投资收益所收到的现金	21,833.02	35,701.29	49,508.95
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.00	0.00	36.33
收到其他与投资活动有关的现金	58.95	0.00	0.00
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>281,748.99</b>	<b>127,350.16</b>	<b>105,413.84</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	54,153.62	1,210.47	685.21
投资支付的现金	508,249.82	75,490.89	39,807.78
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0.00	0.00	0.00
支付其他与投资活动有关的现金	0.00	0.00	0.00
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>562,403.43</b>	<b>76,701.36</b>	<b>40,492.99</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-280,654.44</b>	<b>50,648.80</b>	<b>64,920.85</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>			
吸收投资收到的现金	0.00	367,500.00	0.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	0.00	367,500.00	0.00
取得借款收到的现金	830,757.01	685,450.00	394,200.00
发行债券收到的现金净额	399,734.79	156,500.00	0.00
收到其他与筹资活动有关的现金	1,600.00	12,000.00	5,200.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>1,232,091.80</b>	<b>1,221,450.00</b>	<b>399,400.00</b>
偿还债务支付的现金	846,800.00	658,550.00	383,850.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	56,901.66	50,698.83	43,829.27

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	0.00	39.98	0.00
支付其他与筹资活动有关的现金	0.00	289.53	210.60
筹资活动现金流出小计	903,701.66	709,538.36	427,889.87
筹资活动产生的现金流量净额	328,390.14	511,911.64	-28,489.87
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-873.53	592.34	2,769.37
五、现金及现金等价物净增长额	63,322.94	-110,030.21	70,586.65
加：期初现金及现金等价物余额	161,878.49	271,908.70	201,322.05
六、期末现金及现金等价物余额	225,201.44	161,878.49	271,908.70

## (二) 最近三年母公司财务报表

## 1、母公司资产负债表

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	166,061.07	57,289.16	140,268.38
交易性金融资产	0.00	0.00	0.00
应收票据	0.00	0.00	0.00
应收账款	1,866.13	1,854.34	4,041.36
预付款项	354.36	281.60	118.09
其他应收款	220,525.29	129,446.88	278,889.04
存货	27,065.05	27,094.08	24,925.18
持有待售资产	0.00	0.00	0.00
其他流动资产	0.00	0.00	41,800.00
<b>流动资产合计</b>	<b>415,871.90</b>	<b>215,966.06</b>	<b>490,042.04</b>
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产	0.00	0.00	57,755.74
长期股权投资	1,110,841.39	1,110,372.48	701,435.12
其他非流动金融资产	178,714.50	80,834.07	0.00
投资性房地产	186,822.94	193,573.19	200,052.65
固定资产	6,831.49	7,313.17	6,206.50
在建工程	0.00	0.00	336.93
无形资产	396.60	92.66	204.26
长期待摊费用	0.00	0.00	40.67
递延所得税资产	25,988.38	23,301.36	25,959.11
其他非流动资产	0.00	0.00	0.00
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,509,595.30</b>	<b>1,415,486.93</b>	<b>991,990.98</b>
<b>资产总计</b>	<b>1,925,467.20</b>	<b>1,631,452.99</b>	<b>1,482,033.02</b>
<b>流动负债：</b>			
短期借款	176,900.00	186,950.00	46,000.00
应付票据	0.00	0.00	0.00
应付账款	2,467.83	3,453.32	1,459.44
预收款项	1,143.10	1,812.63	795.37
应付职工薪酬	1,506.67	1,174.99	1,181.39
应交税费	119.17	2,094.59	4,385.98

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
其他应付款	321,955.22	256,212.35	221,184.13
一年内到期的非流动负债	324,451.17	10,641.23	8,000.00
其他流动负债	80,533.33	80,391.00	102,175.00
<b>流动负债合计</b>	<b>909,076.50</b>	<b>542,730.10</b>	<b>385,181.31</b>
非流动负债：			
长期借款	142,850.00	110,199.60	83,000.00
应付债券	313,239.23	394,126.19	445,034.46
递延收益	579.68	652.49	725.29
递延所得税负债	60.84	153.54	911.71
<b>非流动负债合计</b>	<b>456,729.75</b>	<b>505,131.82</b>	<b>529,671.46</b>
<b>负债合计</b>	<b>1,365,806.24</b>	<b>1,047,861.92</b>	<b>914,852.77</b>
所有者权益：			
股本	154,868.96	154,868.96	154,868.96
资本公积	282,610.94	282,610.94	282,610.94
其他综合收益	0.00	0.00	2,565.24
盈余公积	59,938.24	59,938.24	56,337.07
未分配利润	62,242.83	86,172.93	70,798.04
<b>股东权益合计</b>	<b>559,660.96</b>	<b>583,591.07</b>	<b>567,180.25</b>
<b>负债及股东权益合计</b>	<b>1,925,467.20</b>	<b>1,631,452.99</b>	<b>1,482,033.02</b>

## 2、母公司利润表

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
<b>一、营业收入</b>	<b>29,212.89</b>	<b>34,184.47</b>	<b>35,832.56</b>
减：营业成本	10,293.60	14,498.07	18,807.97
营业税金及附加	289.09	296.86	10,597.29
销售费用	808.26	1,812.31	1,796.49
管理费用	5,985.38	4,665.96	3,841.00
财务费用	30,127.22	18,885.51	16,403.43
加：其他收益	1,854.62	1,131.15	72.81
投资收益（损失以“-”号填列）	11,392.22	42,104.10	28,580.57
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	6,617.99	7,253.17	6,944.63
公允价值变动收益	-4,594.02	558.91	0.00
信用减值损失	313.04	-567.17	0.00
资产减值损失	0.00	0.00	727.02
资产处置收益	0.00	0.00	0.00
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>-9,324.81</b>	<b>37,252.74</b>	<b>12,312.74</b>
加：营业外收入	6.33	0.00	0.00
减：营业外支出	30.71	96.93	0.46
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>-9,349.19</b>	<b>37,155.81</b>	<b>12,312.28</b>
减：所得税费用	-4,003.35	3,850.86	959.51
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>-5,345.83</b>	<b>33,304.96</b>	<b>11,352.76</b>
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>-12,822.98</b>
<b>六、综合收益总额</b>	<b>-5,345.83</b>	<b>33,304.96</b>	<b>-1,470.22</b>

## 3、母公司现金流量表

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金	33,983.43	38,328.14	37,776.49
收到其他与经营活动有关的现金	8,666.48	16,039.13	14,699.22
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>42,649.90</b>	<b>54,367.27</b>	<b>52,475.71</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	9,890.62	8,746.11	10,492.02
支付给职工以及为职工支付的现金	3,613.43	3,956.87	3,621.31
支付的各项税费	2,185.80	12,080.41	5,984.87
支付其他与经营活动有关的现金	5,007.35	7,845.89	13,655.26
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>20,697.20</b>	<b>32,629.29</b>	<b>33,753.45</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>21,952.70</b>	<b>21,737.98</b>	<b>18,722.26</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>			
收回投资收到的现金	108,025.54	47,513.97	38,459.12
取得投资收益所收到的现金	12,845.97	48,595.11	38,722.40
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.00	0.00	0.00
收到其他与投资活动有关的现金	0.00	166,909.90	0.00
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>120,871.51</b>	<b>263,018.98</b>	<b>77,181.53</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,123.60	1,102.55	588.21
投资支付的现金	212,900.00	435,990.89	49,407.78
支付其他与投资活动有关的现金	101,477.09	20,771.72	8,984.78
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>315,500.69</b>	<b>457,865.16</b>	<b>58,980.77</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-194,629.17</b>	<b>-194,846.18</b>	<b>18,200.76</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>			
取得借款收到的现金	495,950.00	508,450.00	346,400.00
发行债券收到的现金净额	399,734.79	156,500.00	0.00
收到其他与筹资活动有关的现金	95,344.48	58,671.10	37,823.24
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>991,029.27</b>	<b>723,621.10</b>	<b>384,223.24</b>
偿还债务支付的现金	643,950.00	565,150.00	336,800.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	46,678.36	48,361.02	40,966.48
支付其他与筹资活动有关的现金	18,952.30	20,031.47	14,180.61
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>709,580.66</b>	<b>633,542.49</b>	<b>391,947.09</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>281,448.61</b>	<b>90,078.61</b>	<b>-7,723.84</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>-0.22</b>	<b>50.36</b>	<b>1,211.75</b>
<b>五、现金及现金等价物净增长额</b>	<b>108,771.92</b>	<b>-82,979.23</b>	<b>30,410.92</b>
加：期初现金及现金等价物余额	57,289.16	140,268.38	109,857.46
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>166,061.07</b>	<b>57,289.16</b>	<b>140,268.38</b>

## 三、发行人关于合并财务报表范围主要变化的说明

## (一) 2020 年 12 月 31 日纳入合并报表范围的子公司的基本情况

单位：万元

序号	公司名称	注册资本	持股比例	表决权比例
1	上海张江浩成创业投资有限公司	250,000.00	100.00%	100.00%
2	上海张江集成电路产业区开发有限公司	76,000.00	100.00%	100.00%
3	上海思锐置业有限公司	44,500.00	100.00%	100.00%
4	上海欣凯元投资有限公司	30,725.00	100.00%	100.00%
5	上海杰昌实业有限公司	12,000.00	60.00%	60.00%
6	上海德馨置业发展有限公司	8,000.00	100.00%	100.00%
7	上海灏巨置业有限公司	8,000.00	100.00%	100.00%
8	上海奇都科技发展有限公司	4,600.00	100.00%	100.00%
9	上海张江创业源科技发展有限公司	3,655.00	54.99%	54.99%
10	上海张江管理中心发展有限公司	2,980.00	100.00%	100.00%
11	雅安张江房地产发展有限公司	20,000.00	51.00%	51.00%
12	Shanghai ZJ Hi Tech Park Limited (中文名: 运鸿有限公司)	USD100.00	100.00%	100.00%
13	上海灏集建设发展有限公司	900,000.00	51.00%	51.00%
14	上海张江智芯城市建设有限公司	50,000.00	100.00%	100.00%

## (二) 报告期公司合并范围的变更情况

### 1、2018 年合并范围的变更情况

2018 年末较 2017 年末，发行人财务报表合并范围未发生变化。

### 2、2019 年合并范围的变更情况

2019 年末较 2018 年末，发行人纳入合并范围的企业增加 2 个，变化理由如下：

序号	时间	变化范围	原因
1	2019 年 12 月	上海灏集建设发展有限公司	新设公司纳入合并范围，持股比例 51%
2	2019 年 12 月	上海张江智芯城市建设有限公司	新设公司纳入合并范围，持股比例 100%

### 3、2020 年合并范围的变更情况

2020 年末公司合并范围较 2019 年末无变化。

## 四、发行人最近三年主要财务指标

单位：万元、%

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
资产总额	3,281,973.06	2,561,713.44	1,966,034.06
负债总额	1,830,809.50	1,251,561.74	1,072,365.59
净资产	1,451,163.55	1,310,151.69	893,668.47
归属于母公司股东的净资产	1,080,513.02	930,558.21	876,396.58
流动比率	1.13	2.19	1.77
速动比率	0.38	0.36	0.84
资产负债率	55.78	48.86	54.54
期末现金及现金等价物余额	225,201.44	161,878.49	271,908.70
项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业收入	77,919.82	147,668.47	114,831.18
营业成本	34,980.78	60,374.15	61,428.37

营业利润	255,825.86	85,418.98	63,412.53
利润总额	236,815.81	80,332.63	62,002.07
净利润	173,265.29	53,143.64	49,798.01
归属于母公司所有者的净利润	182,208.23	58,282.07	54,429.15
经营活动产生现金流量净额	16,460.78	-673,182.98	31,386.29
投资活动产生现金流量净额	-280,654.44	50,648.80	64,920.85
筹资活动产生现金流量净额	328,390.14	511,911.64	-28,489.87
营业毛利率	55.11	59.12	46.51
总资产报酬率	9.28	4.83	4.61
加权平均净资产收益率	18.12	6.42	6.33
EBITDA	272,684.69	110,342.74	89,782.82
EBITDA 利息保障倍数（倍）	6.42	3.40	3.04

注：上述指标均依据合并报表计算。各指标的具体计算公式如下：

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；

营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入；

总资产报酬率=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/总资产平均余额；

加权平均净资产收益率= $P0 / (E0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M0 - E_j \times M_j \div M0 \pm E_k \times M_k \div M0)$

其中：P0 分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP 为归属于公司普通股股东的净利润；E0 为归属于公司普通股股东的期初净资产；E<sub>i</sub> 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；E<sub>j</sub> 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M0 为报告期月份数；M<sub>i</sub> 为新增净资产次月起至报告期期末的累计月数；M<sub>j</sub> 为减少净资产次月起至报告期期末的累计月数；E<sub>k</sub> 为因其他交易或事项引起的、归属于公司普通股股东的净资产增减变动；M<sub>k</sub> 为发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数；

EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销；

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

如无特别说明，本节中出现的财务指标均依据上述公式计算。

## 五、管理层讨论与分析

公司管理层结合最近三年的财务报表，从合并财务报表口径对资产负债结构、现金流量、偿债能力和盈利能力等进行了如下分析。

## (一) 资产构成分析

发行人最近三年末资产结构表

单位：万元、%

项目	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	1,184,062.47	36.08	1,365,426.93	53.30	825,738.03	42.00
非流动资产	2,097,910.59	63.92	1,196,286.50	46.70	1,140,296.03	58.00
资产合计	<b>3,281,973.06</b>	<b>100.00</b>	<b>2,561,713.43</b>	<b>100.00</b>	<b>1,966,034.06</b>	<b>100.00</b>

2018 年末、2019 年末及 2020 年末，发行人资产总额分别为 1,966,034.06 万元、2,561,713.43 万元和 3,281,973.06 万元，其中流动资产分别为 825,738.03 万元、1,365,426.93 万元和 1,184,062.47 万元，占资产的比例分别为 42.00%、53.30% 和 36.08%；非流动资产分别为 1,140,296.03 万元、1,196,286.50 万元和 2,097,910.59 万元，占资产的比例分别为 58.00%、46.70% 和 63.92%。

## 1、流动资产分析

发行人最近三年末流动资产结构表

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	225,459.85	6.87%	162,423.61	6.34%	272,815.24	13.88%
交易性金融资产	131,183.61	4.00%	2,414.29	0.09%	0.00	0.00%
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	0.00	0.00%	0.00	0.00%	2,325.53	0.12%
应收票据	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
应收账款	4,314.41	0.13%	18,901.35	0.74%	23,096.54	1.17%
预付款项	1,059.21	0.03%	636.11	0.02%	669.18	0.03%
其他应收款	17,021.25	0.52%	18,600.38	0.73%	18,957.63	0.96%
存货	782,874.64	23.85%	1,138,649.90	44.45%	434,105.59	22.08%
合同资产	10,291.55	0.31%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
一年内到期的非流动资产	0.00	0.00%	0.00	0.00%	11,600.00	0.59%
其他流动资产	11,857.94	0.36%	23,801.29	0.93%	62,168.32	3.16%
流动资产合计	<b>1,184,062.47</b>	<b>36.08%</b>	<b>1,365,426.93</b>	<b>53.30%</b>	<b>825,738.03</b>	<b>42.00%</b>

公司流动资产主要由货币资金、交易性金融资产、存货、其他流动资产科目构成。近三年，上述 4 项科目合计分别为 769,089.15 万元和 1,327,289.09 万元和 1,151,376.04 万元，占同期流动资产的比例约 90%以上。



### (1) 货币资金

2018 年末、2019 年末及 2020 年末，公司货币资金分别为 272,815.24 万元、162,423.61 万元和 225,459.85 万元，占同期资产总额的比例分别为 13.88%、6.34% 和 6.87%。余额及主要构成如下：

#### 发行人近三年货币资金结构

单位：万元

种类	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
现金	0.02	0.22	0.31
银行存款	225,415.92	161,934.50	269,584.72
其他货币资金	43.91	488.89	3,230.21
合计	225,459.85	162,423.61	272,815.24

2020 年末，公司其他货币资金 43.91 万元，公司受限货币资金 258.41 万元，主要是按揭款保证金和公积金保证金。2020 年末发行人货币资金余额较 2019 年末增加 38.81%，主要系 2020 年公司项目投资支出有所减少，且公司优化资金安排，货币资金余额有所增加。

### (2) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

近三年，公司以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产分别为 2,325.53 万元、0 万元和 0 万元，占同期资产总额比重较低。2019 年末及 2020 年末，公司以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产科目余额都为 0 万元，主要是公司执行新金融工具会计准则重分类至交易性金融资产科目。

### (3) 交易性金融资产

近三年，公司交易性金融资产分别为 0 万元、2,414.29 万元及 131,183.61 万元，占同期资产总额的比例分别为 0.00%、0.09%和 4.00%。2018 年末公司交易性金融资产为 0 万元，原因是公司尚未执行新金融工具会计准则将以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产分类至交易性金融资产。2020 年，公司交易性金融资产较 2019 年增加 5,333.64%，主要是由于公司本年末持有的短期理财产品较上年末有所增加。

### (4) 应收票据及应收账款

2018 年末、2019 年末及 2020 年末，公司不存在应收票据。

2018 年末、2019 年末及 2020 年末，公司应收账款分别为 23,096.54 万元、18,901.35 万元和 4,314.41 万元，占同期资产总额的比例分别为 1.17%、0.74%和

0.13%，整体占比较小。2020 年，公司应收账款较 2019 年下降 77.17%，主要是由于公司执行新收入准则，按照新收入准则规定，原计入应收账款的部分款项在合同资产中列报。

发行人最近三年应收账款账面价值及主要构成如下：

#### 发行人近三年应收账款结构

单位：万元

种类	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	期末余额	坏账准备	期末余额	坏账准备	期末余额	坏账准备
1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	4,601.92	4,601.92	4,601.92	4,601.92	4,257.93	4,257.93
2. 按组合计提坏账准备的应收账款	4,804.29	489.88	20,160.48	1,259.14	25,171.46	2,074.92
3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	3,435.24	3,435.24	7,527.29	7,527.29	7,003.66	7,003.66
合计	12,841.45	8,527.04	32,289.70	13,388.35	36,433.04	13,336.50
应收账款账面价值	4,314.41		18,901.35		23,096.54	

公司应收账款主要由园区载体销售、园区载体租赁业务所形成，对于园区载体销售业务，公司以交房并签署交接单及收取 50% 以上价款为收入确认时点，剩余未收款部分计入应收账款，客户则以合同约定的收款期缴付相应款项。一般情况下，公司在转移房屋产权时已从购买方处取得大部分款项，因此，房产销售的信用风险较小。

对于租赁业务来说，入住园区的部分企业处于初创期，面临的经营风险和财务风险相对较高，因此可能会出现短期内或者长期无法支付租赁款的情况，导致公司应收账款逾期。公司单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款和单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款为无法收回的上海三鑫科技发展有限公司、上海密尔克卫投资合伙企业（有限合伙）等的园区载体租赁款，已计提 100% 坏账准备。

#### 发行人 2018 年末按欠款方归集的应收账款期末余额前五名

单位：万元

单位名称	期末余额	坏账准备
上海新张江物业管理有限公司	7,863.61	0.00
上海张江（集团）有限公司	5,149.04	0.00
上海三鑫科技发展有限公司	4,257.93	4,257.93
上海密尔克卫投资合伙企业（有限合伙）	3,216.40	3,216.40
上海检验公司	1,395.21	0.00

单位名称	期末余额	坏账准备
合计	21,882.19	7,474.33

发行人 2019 年末按欠款方归集的应收账款期末余额前五名

单位：万元

单位名称	期末余额	坏账准备
上海新张江物业管理有限公司	6,377.49	0.00
上海张江（集团）有限公司	5,186.31	0.00
上海三鑫科技发展有限公司	4,602.35	4,601.94
上海密尔克卫投资合伙企业（有限合伙）	3,216.40	3,216.40
上海检验公司	1,395.21	0.00
合计	20,777.76	7,818.34

发行人 2020 年末按欠款方归集的应收账款期末余额前五名

单位：万元

单位名称	期末余额	坏账准备
上海三鑫科技发展有限公司	4,601.92	4,601.92
上海新张江物业管理有限公司	1,538.82	0.00
观山月（上海）投资控股有限公司	895.96	895.96
上海威伦卡园酒店有限公司	750.47	750.47
上海由路创业投资有限公司	632.62	632.62
合计	8,419.79	6,880.97

（5）预付款项

2018 年末、2019 年末及 2020 年末，公司预付款项分别为 669.18 万元、636.11 万元和 1,059.21 万元，占同期资产总额的比例分别为 0.03%、0.02%和 0.03%，整体占比较低。该科目主要是向电力、通信、软件、广告等供应商支付的预付款项。

2020 年，公司预付账款较 2019 年增加 66.51%，主要是由于公司预付软件开发费及水电费有所增加。

（6）其他应收款（包含应收利息、应收股利和其他应收款）

2018 年末、2019 年末及 2020 年末，公司其他应收款分别为 18,957.63 万元、18,600.38 万元和 17,021.25 万元，占同期资产总额的比例分别为 0.96%、0.73%和 0.52%。

根据《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），其他应收款会计科目修订后包含应收利息、应收股利和其他应收款 3 项科目。近三年，公司不存在应收利息科目。近三年，公司应收股利科目分别为 0 万元、0 万元和 510.56 万元，该科目主要是应收被投资企业张江国信安、张江磐石、

ZJ Hi-tech 的股利。近三年，公司其他应收款科目分别为 18,957.63 万元、18,600.38 万元和 16,510.70 万元，该科目主要由项目前期开发暂付款、关联方往来款（主要是上海新张江物业管理有限公司往来款）、押金保证金、代垫水电费及其他构成，不存在股东占款等情况。

#### 发行人 2018 年末按欠款方归集的其他应收款期末余额前五名

单位：万元

单位名称	期末余额	账龄	款项性质	关联关系
项目前期开发政府资金专户	13,392.87	1 年以内	项目前期开发暂付款	非关联
上海新张江物业管理有限公司	3,048.45	0-5 年	关联方往来	关联
上海东湖物业管理公司	561.52	2-5 年	代垫水电费	非关联
上海浦东供电局	426.22	0-2 年	押金保证金	非关联
上海润邦投资集团有限公司	90.26	3-4 年	其他	非关联
合计	17,519.32	-	-	-

#### 发行人 2019 年末按欠款方归集的其他应收款期末余额前五名

单位：万元

单位名称	期末余额	账龄	款项性质	关联关系
项目前期开发政府资金专户	13,975.87	0-2 年	项目前期开发暂付款	非关联
上海新张江物业管理有限公司	1,669.80	1 年以上	关联方往来	关联
上海东湖物业管理公司	739.99	0-3 年	代垫水电费	非关联
上海浦东供电局	561.52	3 年以上	押金保证金	非关联
上海润邦投资集团有限公司	240.00	1 年以内	其他	非关联
合计	17,187.18	-	-	-

#### 发行人 2020 年末按欠款方归集的其他应收款期末余额前五名

单位：万元

单位名称	期末余额	账龄	款项性质	关联关系
项目前期开发政府资金专户	14,698.52	1-3 年	项目前期开发暂付款	非关联
上海东湖物业管理公司	541.76	1-5 年	代垫水电费	非关联
Shanghai ZJ Hi-Tech Investment Corporation	516.28	1 年以内	关联方往来	关联
上海浦东供电局	400.08	1 年以内	押金保证金	非关联
上海柏森投资管理有限公司	200.02	1-2 年	其他	非关联
合计	16,356.66			

#### (7) 存货

2018 年末、2019 年末及 2020 年末，公司存货账面价值分别为 434,105.59 万元、1,138,649.90 万元和 782,874.64 万元，占同期资产总额的比例分别为 22.08%、44.45%和 23.85%。该科目主要是公司已完工和在建开发的园区载体产品，园区载体在销售或租赁前均以存货形式存在。2018 年末公司存货规模下降，主要是

园区载体租赁后转入投资性房地产科目所致。2019 年末大幅增长，主要是公司新增 3 副地块导致在建开发产品增加所致。2020 年公司存货规模较 2019 年下降 31.25%，主要原因为本期公司存货转入投资性房地产，存货有所减少。

此外，发行人持有的存货均位于上海张江高科技园区内，所处位置优越，因此对该部分存货在报告期内未做跌价准备。发行人报告期内仅对四川雅安住宅项目配套车位做跌价准备，但该部分跌价准备金额较发行人存货总规模占比极低。

存货账面价值及构成情况如下：

#### 发行人近三年存货结构

单位：万元

种类	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比
已完工开发产品	157,402.65	20.06%	149,864.56	13.16%	205,568.55	47.35%
在建开发产品	626,936.97	79.90%	988,557.03	86.82%	228,510.53	52.64%
其他	272.82	0.03%	228.31	0.02%	26.51	0.01%
合计	784,612.43	100.00%	1,138,649.90	100.00%	434,105.59	100.00%

#### (8) 一年内到期的非流动资产

2018 年末，公司一年内到期的非流动资产新增 11,600.00 万元，全部是一年内到期的对联营公司张润置业的长期委托贷款。2019 年末，该科目余额为 0 万元，较上年减少 11,600.00 万元、降幅 100%，主要是公司收回对张润置业的 11,600.00 万元长期委托贷款。2020 年末，该科目余额为 0 万元。

#### (9) 其他流动资产

2018 年末、2019 年末及 2020 年末，公司其他流动资产分别为 62,168.32 万元、23,801.29 万元和 11,857.94 万元，占同期资产总额的比例分别为 3.16%、0.93% 和 0.36%，规模占比总体呈现下降趋势。该科目主要由保本理财产品、预缴税金、短期委托贷款构成。2019 年末，公司其他流动资产较上年减少 38,367.03 万元，下降 61.72%，原因为发行人自 2019 年 1 月 1 日采用新会计准则，将保本理财产品调至交易性金融资产科目，因此其他非流动金融资产期初数调整数-55,000 万元。2020 年末，公司其他流动资产较上年减少 11,943.35 万元，下降 50.18%，主要原因为 2020 年发行人短期委托贷款大幅减少。

## 发行人近三年末其他流动资产结构

单位：万元

种类	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
理财产品	0.00	0.00	55,000.00
预缴税金	6,257.94	3,401.29	2,368.32
短期委托贷款	5,600.00	20,400.00	4,800.00
合计	11,857.94	23,801.29	62,168.32

## 2、非流动资产分析

## 发行人最近三年末非流动资产结构表

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
可供出售金融资产	0.00	0.00%	0.00	0.00%	181,388.99	9.23%
长期股权投资	528,604.53	16.11%	331,111.76	12.93%	347,117.58	17.66%
其他非流动金融资产	380,618.50	11.60%	226,904.85	8.86%	0.00	0.00%
投资性房地产	1,110,789.88	33.85%	569,740.19	22.24%	543,041.18	27.62%
固定资产	7,143.80	0.22%	7,631.69	0.30%	6,527.89	0.33%
在建工程	0.00	0.00%	0.00	0.00%	336.93	0.02%
无形资产	464.12	0.01%	92.66	0.00%	204.26	0.01%
长期待摊费用	4,005.61	0.12%	1,981.17	0.08%	1,540.55	0.08%
递延所得税资产	60,328.88	1.84%	56,821.62	2.22%	58,124.93	2.96%
其他非流动资产	5,955.27	0.18%	2,002.56	0.08%	2,013.73	0.10%
非流动资产合计	2,097,910.59	63.92%	1,196,286.50	46.70%	1,140,296.03	58.00%

公司非流动资产主要由可供出售金融资产、长期股权投资、其他非流动金融资产、投资性房地产和递延所得税资产构成。近三年，上述 5 项科目合计分别为 1,129,672.68 万元、1,184,578.42 万元和 2,080,341.79 万元，占同期非流动资产的比例约 99%以上。

## (1) 可供出售金融资产和其他非流动金融资产

2018 年末、2019 年末及 2020 年末，公司可供出售金融资产分别为 181,388.99 万元、0 万元和 0 万元，占同期资产总额的比例分别为 9.23%、0.00%和 0.00%。发行人依据管理金融资产的业务模式和金融资产的现金流量特征进行分类。新金融工具准则下，其他非流动金融资产为以公允价值计量且其变动计入当期损益计量类别。

### 发行人近三年可供出售金融资产结构

单位：万元

种类	2020 年 12 月 31 日			2019 年 12 月 31 日			2018 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
按公允价值计量	-	-	-	-	-	-	4,863.19	-	4,863.19
按成本计量	-	-	-	-	-	-	181,825.50	5,299.70	176,525.80
合计	-	-	-	-	-	-	186,688.69	5,299.70	181,388.99

2019 年及 2020 年末，公司可供出售金融资产科目余额为 0 万元，主要是公司执行新金融工具会计准则重分类至其他非流动金融资产科目。2019 年及 2020 年末，公司其他非流动金融资产为 226,904.85 万元和 380,618.50 万元，占同期资产总额的比例分别为 8.86%和 11.60%。

2020 年末，公司其他非流动金融资产规模较同期增幅 67.74%，主要系公司加大股权投资力度，新增及追加投资项目较多，且 2020 年度公司所持有的其他非流动金融资产公允价值有所上升。

### 截至 2020 年末发行人其他非流动金融资产会计科目明细

单位：万元

序号	企业名称	持股比例	期末余额
1	公司一	0.13%	98.52
2	公司二	2.45%	191.42
3	公司三	3.00%	749.58
4	公司四	9.52%	9,453.45
5	公司五	15.00%	8,854.37
6	公司六	6.89%	898.19
7	公司七	10.78%	17,134.94
8	公司八	2.52%	5,565.01
9	公司九	1.63%	1,073.06
10	公司十	4.89%	4,809.20
11	公司十一	1.28%	1,000.00
12	公司十二	6.25%	1,000.00
13	公司十三	3.85%	692.36
14	公司十四	3.94%	890.14
15	公司十五	0.96%	20,689.95
16	公司十六	3.85%	3,776.30
17	公司十七	7.27%	15,842.04
18	公司十八	7.67%	49,570.74
19	公司十九	5.94%	18,590.42
20	公司二十	6.67%	7,371.59
21	公司二十一	20.83%	99.95

序号	企业名称	持股比例	期末余额
22	公司二十二（1）	3.70%	14,323.60
23	公司二十二（2）		23,931.41
24	公司二十三	3.70%	8,619.50
25	公司二十四	14.89%	16,322.96
26	公司二十五	5.94%	729.45
27	公司二十六	32.43%	4,831.57
28	公司二十七	17.17%	1,829.39
29	公司二十八	0.64%	9,982.50
30	公司二十九	24.99%	11,971.89
31	公司三十	25.00%	72,000.00
32	公司三十一	3.81%	2,000.00
33	公司三十二	2.44%	1,000.00
34	公司三十三	4.10%	4,000.00
35	公司三十四	0.44%	9,096.43
36	公司三十五	9.50%	2,300.00
37	公司三十六	6.89%	3,000.00
38	公司三十七	21.19%	2,491.67
39	公司三十八	1.04%	2,100.00
40	公司三十九	1.46%	21,736.89
41	公司四十	1.00%	0.00
42	公司四十一	4.72%	0.00
43	公司四十二	19.00%	0.00
44	公司四十三	5.00%	0.00
45	公司四十四	5.56%	0.00
46	公司四十五	3.81%	0.00
47	公司四十六	0.00%	0.00
48	公司四十七	26.47%	0.00
49	公司四十八	12.50%	0.00
50	公司四十九	0.61%	0.00
-	合计	-	380,618.50

## （2）长期股权投资

2018 年末、2019 年末及 2020 年末，公司长期股权投资分别为 347,117.58 万元、331,111.76 万元和 528,604.53 万元，占同期资产总额的比例分别为 17.66%、12.93%和 16.11%。

2020 年末，公司长期股权投资较上年增幅 59.65%，原因为公司下属合营企业持有的以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产本期公允价值上升幅度较大，使得公司按权益法确认的该合营企业长期股权投资有所增加。



## 截至 2020 年末发行人主要长期股权投资会计科目明细

单位：万元

序号	企业名称	持股或比例	账面价值
1	Shanghai ZJ Hi-Tech Investment Corporation	50.00%	298,484.97
2	上海数讯信息技术有限公司	28.96%	22,230.44
3	上海美联生物技术有限公司	49.47%	55.59
4	上海张江新希望企业有限公司	30.00%	6,430.71
5	上海张江微电子港有限公司	49.50%	102,403.76
6	上海大道置业有限公司	6.47%	869.07
7	上海张江艾西益外币兑换有限公司	35.00%	1,525.99
8	上海股权托管交易中心股份有限公司	23.25%	7,359.27
9	上海张江联和置地有限公司	40.00%	206.76
10	上海机械电脑有限公司	68.47%	287.13
11	上海科创中心股权投资基金管理有限公司	6.50%	778.78
12	上海张江浩珩创新股权投资管理有限公司	49.00%	446.43
13	上海鲲鹏投资发展有限公司	30.00%	3,662.34
14	上海枫逸股权投资基金管理有限公司	45.45%	835.41
15	张江汉世纪创业投资有限公司	30.00%	5,202.64
16	深圳市张江星河投资企业（有限合伙）	48.00%	3,869.49
17	川河集团有限公司	29.90%	63,824.92
18	成都张江房地产开发有限公司	48.00%	0.00
19	上海张润置业有限公司	40.00%	-962.04
20	上海光全投资中心（有限合伙）	40.00%	11,360.17
-	合计	-	528,871.83

## (3) 投资性房地产

2018 年末、2019 年末及 2020 年末，公司投资性房地产分别为 543,041.18 万元、569,740.19 万元和 1,110,789.88 万元，占同期资产总额的比例分别为 27.62%、22.24%和 33.85%。2020 年较 2019 年增幅 94.96%，主要原因是：公司存货转入投资性房地产。该科目主要是公司自行开发建造、持有并对外租赁的工业厂房、办公楼、人才公寓以及相应的配套设施等。

投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。资产负债表日，有迹象表明投资性房地产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

### 发行人近三年投资性房地产账面价值科目明细

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
账面原值	1,378,198.26	812,668.60	767,206.69
累计折旧和累计摊销	267,408.38	242,928.41	224,165.50
减值准备	-	-	-
账面价值	<b>1,110,789.88</b>	<b>569,740.19</b>	<b>543,041.18</b>

#### (4) 固定资产

2018 年末、2019 年末及 2020 年末，公司固定资产分别为 6,527.89 万元、7,631.69 万元和 7,143.80 万元，占同期资产总额的比例分别为 0.33%、0.30%和 0.22%。该科目主要包括公司自用的房屋及建筑物、机器设备、电子设备、运输设备等，其中，房屋及建筑物主要为公司报告期内办公自用的相应办公室。近年来公司固定资产逐年增加，主要是公司在张江大厦的办公区域装修费用转入固定资产所致。

#### 发行人 2018 年末固定资产结构

单位：万元

种类	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
房屋和建筑物	8,216.48	2,013.03	-	6,203.45
电子设备	649.86	527.43	-	122.43
运输设备	52.72	31.75	-	20.97
固定资产装修	529.57	386.75	-	142.82
其他	359.33	321.11	-	38.22
合计	<b>9,807.96</b>	<b>3,280.07</b>	-	<b>6,527.89</b>

#### 发行人 2019 年末固定资产结构

单位：万元

种类	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
房屋和建筑物	8,216.48	2,219.90	-	5,996.58
电子设备	507.98	367.05	-	140.93
运输设备	52.72	40.19	-	12.54
固定资产装修	2,026.82	577.28	-	1,449.54
其他	82.84	50.73	-	32.10
合计	<b>10,886.84</b>	<b>3,255.15</b>	-	<b>7,631.69</b>

### 发行人 2020 年末固定资产结构

单位：万元

种类	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
房屋和建筑物	8,216.48	2,415.90	-	5,800.58
电子设备	577.34	388.25	-	189.09
运输设备	52.72	47.29	-	5.43
固定资产装修	2,026.82	917.53	-	1,109.28
其他	97.25	57.83	-	39.41
合计	10,970.60	3,826.80	-	7,143.80

#### (5) 无形资产

2018 年末、2019 年末及 2020 年末，公司无形资产分别为 204.26 万元、92.66 万元和 464.12 万元，规模占比均较小，主要是各类办公软件。2020 年末，公司无形资产较上年增幅 400.86%，原因为公司软件开发支出有所增加。

#### (6) 长期待摊费用

2018 年末、2019 年末及 2020 年末，公司长期待摊费用分别为 1,540.55 万元、1,981.17 万元和 4,005.61 万元，规模占比均较小。2020 年末，公司长期待摊费用较上年增幅 102.18%，原因为公司装修支出及绿化景观提升工程支出有所增加。该科目主要是各个机械车库、档案室、空调补贴等公共设施的建设费用。

#### (7) 递延所得税资产

2018 年末、2019 年末及 2020 年末，公司递延所得税资产分别为 58,124.93 万元、56,821.62 万元和 60,328.88 万元，占同期资产总额的比例分别为 2.96%、2.22%和 1.84%，规模占比较为稳定，该科目主要由土地增值税准备金、预提费用等构成。

#### (8) 其他非流动资产

2018 年末、2019 年末及 2020 年末，公司其他非流动资产分别为 2,013.73 万元、2,002.56 万元和 5,955.27 万元，占同期资产总额的比例分别为 0.10%、0.08%和 0.18%。规模及占比呈现波动趋势，2020 年末公司其他非流动资产较上年增加 3,952.71 万元，增幅为 197.38%，主要原因是待抵扣进项税增加所致。

## (二) 负债结构分析

## 发行人最近三年末负债结构表

单位：万元、%

项目	2020 年 12 月 31 日		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	1,049,327.92	57.31	622,143.22	49.71	465,262.49	43.39
非流动负债	781,481.59	42.69	629,418.52	50.29	607,103.10	56.61
负债合计	1,830,809.50	100.00	1,251,561.74	100.00	1,072,365.59	100.00

2018 年末、2019 年末和 2020 年末，发行人总负债分别为 1,072,365.59 万元、1,251,561.74 万元和 1,830,809.50 万元，整体规模呈增长态势。

## 1、流动负债结构分析

## 发行人最近三年末流动负债结构表

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	266,900.00	14.58%	266,950.00	21.33%	79,400.00	7.40%
应付票据	0.00	0.00%	0.00	0.00%	2,903.81	0.27%
应付账款	57,567.48	3.14%	25,193.70	2.01%	25,420.37	2.37%
预收款项	3,243.05	0.18%	8,048.76	0.64%	4,444.18	0.41%
合同负债	85,349.84	4.66%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
应付职工薪酬	2,703.38	0.15%	2,052.66	0.16%	1,954.66	0.18%
应交税费	7,030.80	0.38%	21,869.61	1.75%	16,587.81	1.55%
其他应付款	210,763.12	11.51%	205,746.25	16.44%	224,376.67	20.92%
一年内到期的非流动负债	327,801.17	17.90%	11,891.23	0.95%	8,000.00	0.75%
其他流动负债	87,969.07	4.80%	80,391.00	6.42%	102,175.00	9.53%
流动负债合计	1,049,327.92	57.31%	622,143.22	49.71%	465,262.49	43.39%

2018 年末、2019 年末和 2020 年末，发行人流动负债分别为 465,262.49 万元、622,143.22 万元和 1,049,327.92 万元。发行人流动负债的主要组成部分为短期借款、应付账款、预收款项、其他应付款、一年内到期的非流动负债和其他流动负债。近三年，上述 6 项科目合计分别为 443,816.22 万元、598,220.95 万元和 954,243.89 万元，占同期流动负债的比例约 90%以上。

### (1) 短期借款

2018 年末、2019 年末和 2020 年末，公司短期借款分别为 79,400.00 万元、266,950.00 万元和 266,900.00 万元，全部是信用方式的银行融资，占同期负债总额的比例分别为 7.40%、21.33%和 14.58%。2019 年末，公司短期借款较上年增加 187,550.00 万元、增幅 236.21%，主要是公司营运资金需要增加短期借款所致。

### (2) 应付票据

2019 年末和 2020 年末，公司不存在应付票据。

2018 年末，公司应付票据 2,903.81 万元，占同期负债总额的 0.27%，主要是公司对外开具的银行承兑汇票，已按时兑付。

### (3) 应付账款

2018 年末、2019 年末和 2020 年末，公司应付账款分别为 25,420.37 万元、25,193.70 万元和 57,567.48 万元，占同期负债总额的比例分别为 2.37%、2.01%和 3.14%，2020 年较 2019 年增幅为 128.50%。该科目主要是公司未到结算期的项目工程款，公司应付账款变动主要受园区载体开发项目工程进度影响，公司不存在长期拖欠账款的情况。

#### 发行人近三年应付账款按账龄分布情况

单位：万元

种类	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1 年以内（含 1 年）	42,097.70	73.13%	8,956.68	35.55%	4,200.50	16.52%
1-2 年（含 2 年）	2,759.46	4.79%	2,178.14	8.65%	1,497.64	5.89%
2-3 年（含 3 年）	440.57	0.77%	647.75	2.57%	8,386.17	32.99%
3 年以上	12,269.76	21.31%	13,411.13	53.23%	11,336.06	44.59%
合计	57,567.48	100.00%	25,193.70	100.00%	25,420.37	100.00%

### (4) 预收款项

2018 年末、2019 年末和 2020 年末，公司预收款项分别为 4,444.18 万元、8,048.76 万元和 3,243.05 万元，占同期负债总额的比例分别为 0.41%、0.64%和 0.18%。该科目主要是公司园区载体销售、园区载体租赁业务形成的预收账款。

2019 年末，公司预收款项较上年增加 3,604.58 万元、增幅 81.11%，主要是公司当期预收租赁款增加所致。2020 年末，公司预收款项较上年减少 4,805.71 万元，降幅 59.71%，主要原因是公司 2020 年适用新收入准则后，房屋销售预收款重分类至合同负债所致。

## 发行人近三年预收款项按账龄分布情况

单位：万元

种类	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1 年以内（含 1 年）	3,233.11	99.69%	5,310.96	65.98%	1,594.99	35.89%
1-2 年（含 2 年）	4.38	0.14%	3.67	0.05%	46.13	1.04%
2-3 年（含 3 年）	0.00	0.00%	3.56	0.04%	63.7	1.43%
3 年以上	5.56	0.17%	2,730.57	33.93%	2,739.36	61.64%
合计	3,243.05	100.00%	8,048.76	100.00%	4,444.18	100.00%

## (5) 应付职工薪酬

2018 年末、2019 年末和 2020 年末，公司应付职工薪酬分别为 1,954.66 万元、2,052.66 万元和 2,703.38 万元，占同期负债总额的比例分别为 0.18%、0.16% 和 0.15%。2020 年末，公司应付职工薪酬较上年增幅 31.70%，主要是年底工资奖金计提有所增加。

## (6) 应交税费

2018 年末、2019 年末和 2020 年末，公司应交税费分别为 16,587.81 万元、21,869.61 万元和 7,030.80 万元，占同期负债总额的比例分别为 1.55%、1.75% 和 0.38%。

2019 年期末数较期初数增加 31.84%，主要原因为公司 2019 年期间应税利润有所增加导致应交所得税有所增加。2020 年期末数据较期初下降 67.85%，主要原因为公司 2020 年期间应税利润减少导致应交企业所得税减少。

## (7) 其他应付款（包含应付利息、应付股利和其他应付款）

2018 年末、2019 年末和 2020 年末，公司其他应付款金额（包含应付利息、应付股利和其他应付款）分别为 224,376.67 万元、205,746.25 万元和 210,763.12 万元，占同期负债总额的比例分别为 20.92%、16.44% 和 11.51%。

根据《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），其他应付款会计科目修订后包含应付利息、应付股利和其他应付款 3 项科目。近三年，公司应付利息科目分别为 246.65 万元、512.57 万元和 624.97 万元，该科目主要是预提的贷款利息。近三年，公司不存在应付股利科目。近三年，公司其他应付款科目分别为 224,130.02 万元、205,233.68 万元和 210,138.15 万元，该科目主要由预提土地增值税准备金、关联方往来款、押金保证金、应付暂收款和其他构成。

## 发行人近三年其他应付款（不含应付利息和应付股利）结构

单位：万元

项目	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
预提土地增值税	128,902.09	61.34%	128,902.09	62.81%	125,051.24	55.79%
关联方往来	32,763.31	15.59%	33,790.41	16.46%	54,389.11	24.27%
往来款	26,918.98	12.81%	1,623.46	0.79%	1,776.09	0.79%
押金保证金	926.68	0.44%	23,047.20	11.23%	28,726.95	12.82%
应付暂收款	793.37	0.38%	665.45	0.32%	238.32	0.11%
其他	19,833.72	9.44%	17,205.08	8.38%	13,948.31	6.22%
合计	<b>210,138.15</b>	<b>100.00%</b>	<b>205,233.69</b>	<b>100.00%</b>	<b>224,130.02</b>	<b>100.00%</b>

## (8) 一年内到期的非流动负债

2018 年末、2019 年末和 2020 年末，公司一年内到期的非流动负债分别为 8,000.00 万元、11,891.23 万元和 327,801.17 万元，占同期负债总额的比例分别为 0.75%、0.95%和 17.90%。

2018 年末，公司一年内到期的非流动负债较上年减少 244,644.16 万元，主要是当期兑付 2015 张江高科 MTN001 中期票据 20 亿元。

2019 年末，公司一年内到期的非流动负债较上年增加 3,891.23 万元，主要为公司新增 1 亿元 17 张江高科自贸区 PPN001。

2020 年末，发行人一年内到期的非流动负债较 2019 年末增加原因主要为公司即将到期的公司债及中期票据重分类至一年内到期的非流动负债，整体应付债券有所减少。

## 发行人近三年一年内到期的非流动负债结构

单位：万元

项目	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
一年内到期的长期借款	6,350.00	1.94%	1,850.40	15.56%	8,000.00	100.00%
一年内到期的应付债券	312,516.55	95.34%	10,040.83	84.44%	-	-
企业债券利息	8,934.62	2.73%	-	-	-	-
合计	<b>327,801.17</b>	<b>100.00%</b>	<b>11,891.23</b>	<b>100.00%</b>	<b>8,000.00</b>	<b>100.00%</b>

## (9) 其他流动负债

2018 年末、2019 年末和 2020 年末，公司其他流动负债分别为 102,175.00 万元、80,391.00 万元和 87,969.07 万元。其中，2018 年末，公司新增 18 张江高科 SCP001 超短期融资券 10 亿元。2019 年末，公司兑付上述 18 张江高科 SCP001，新增 8 亿元 19 张江高科 SCP001。

## 2、非流动负债结构分析

### 发行人最近三年末非流动负债结构表

单位：万元

项目	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	328,457.01	17.94%	175,949.60	14.06%	113,000.00	10.54%
应付债券	313,239.23	17.11%	394,126.19	31.49%	445,034.46	41.50%
预计负债	32,613.51	1.78%	13,629.59	1.09%	8,811.46	0.82%
递延收益	4,783.36	0.26%	6,152.49	0.49%	6,225.29	0.58%
递延所得税负债	102,388.48	5.59%	39,560.65	3.16%	34,031.88	3.17%
<b>非流动负债合计</b>	<b>781,481.59</b>	<b>42.69%</b>	<b>629,418.52</b>	<b>50.29%</b>	<b>607,103.10</b>	<b>56.61%</b>

公司非流动负债主要由长期借款、应付债券和递延所得税负债构成。近三年，上述 3 个科目合计分别为 592,066.34 万元、609,636.44 万元和 744,084.72 万元，占同期非流动负债的比例约 95%以上。

#### （1）长期借款

2018 年末、2019 年末和 2020 年末，公司长期借款分别为 113,000.00 万元、175,949.60 万元和 328,457.01 万元，占同期负债总额的比例分别为 10.54%、14.06% 和 17.94%。公司 2020 年末长期借款相比 2019 年末增加 86.68%，主要原因是抵押借款余额大幅增加。余额及主要构成如下：

#### 发行人近三年长期借款结构

单位：万元

项目	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
信用借款	171,350.00	52.17%	140,199.60	79.68%	113,000.00	100.00%
抵押借款	157,107.01	47.83%	35,750.00	20.32%	-	-
<b>合计</b>	<b>328,457.01</b>	<b>100.00%</b>	<b>175,949.60</b>	<b>100.00%</b>	<b>113,000.00</b>	<b>100.00%</b>

#### （2）应付债券

2018 年末、2019 年末和 2020 年末，公司应付债券分别为 445,034.46 万元、394,126.19 万元和 313,239.23 万元，占同期负债总额的比例分别为 41.50%、31.49% 和 17.11%。

#### （3）预计负债

2018 年末、2019 年末和 2020 年末，公司预计负债分别为 8,811.46 万元、13,629.59 万元和 32,613.51 万元，占同期负债总额的比例分别为 0.82%、1.09% 和 1.78%，规模占比均较小。该科目主要是公司计提的园区载体销售违约金。2020



年期末数较期初数增加 139.28%，主要原因均为发行人下属控股子公司计提房产销售违约金。

#### （4）递延收益

2018 年末、2019 年末和 2020 年末，公司递延收益分别为 6,225.29 万元、6,152.49 万元和 4,783.36 万元，占同期负债总额的比例分别为 0.58%、0.49%和 0.26%，规模占比均较小。该科目主要是人才公寓补贴款、景观提升工程专项补贴款等。

#### （5）递延所得税负债

2018 年末、2019 年末和 2020 年末，公司递延所得税负债余额分别为 34,031.88 万元、39,560.65 万元和 102,388.48 万元，占同期负债总额的比例分别为 3.17%、3.16%和 5.59%。2020 年较上年同期增幅 158.81%，主要原因为本期公司下属合营企业持有的以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产公允价值上升幅度较大，按权益法确认的长期股权投资收益增加，其相应计提的递延所得税负债也有所增加。

### （三）现金流量分析

#### 发行人最近三年现金流量表

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动现金流入小计	208,829.16	177,510.78	156,784.16
其中：收到其他与经营活动有关的现金	19,802.63	16,781.89	41,234.58
经营活动现金流出小计	192,368.38	850,693.76	125,397.86
其中：支付其他与经营活动有关的现金	9,627.97	15,464.43	24,899.17
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>16,460.78</b>	<b>-673,182.98</b>	<b>31,386.29</b>
投资活动现金流入小计	281,748.99	127,350.16	105,413.84
投资活动现金流出小计	562,403.43	76,701.36	40,492.99
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-280,654.44</b>	<b>50,648.80</b>	<b>64,920.85</b>
筹资活动现金流入小计	1,232,091.80	1,221,450.00	399,400.00
筹资活动现金流出小计	903,701.66	709,538.36	427,889.87
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>328,390.14</b>	<b>511,911.64</b>	<b>-28,489.87</b>
汇率变动对现金和现金等价物的影响	-873.53	592.338	2,769.37
<b>现金和现金等价物净增长额</b>	<b>63,322.94</b>	<b>-110,030.21</b>	<b>70,586.65</b>

#### 1、经营活动产生的现金流量分析

2018 年度、2019 年度及 2020 年度，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 31,386.29 万元、-673,182.98 万元和 16,460.78 万元。

2018 年度,公司经营活动产生的现金流量净额较上年度增加 5,568.82 万元,增幅 21.57%,主要是当期支付的各项税费减少所致。

2019 年度,公司经营活动产生的现金流量净额同比减少 704,569.28 万元,主要是当期公司园区综合开发支出较 2018 年度大幅增加,导致经营活动产生的现金流量净额较 2018 年度大幅减少。

2020 年度,公司经营活动产生的现金流量净额同比增加 689,643.76 万元,较上年同期数增加 102.45%,主要是预收园区综合开发的销售款收现有所增加,同时对园区综合开发存货投入较 2019 年同期有较大幅度减少,且由于园区综合开发的销售确认减少,导致相应增值税、土地增值税等税负支付减少,因此经营活动产生的现金流量净额较上年同期大幅上升。

#### **(1) 收到其他与经营活动有关的现金分析**

2018 年度、2019 年度及 2020 年度,公司收到其他与经营活动有关的现金分别为 41,234.58 万元、16,781.89 万元和 19,802.63 万元,占经营活动现金流入比重分别为 26.30%、9.45%和 9.48%。

其中,近三年,公司收到政府补助资金流入金额分别为 193.83 万元、1,835.65 万元和 3,802.44 万元,占经营活动现金流入比重分别为 0.12%、1.03%和 1.82%,其中,2020 年度为浦东新区政府创新创业等各类补贴款。所以,发行人除部分政府补助资金流入外,不存在其他财政性资金流入的情况。

除政府补助相关资金外,该科目构成主要包括项目暂收款、押金保证金、往来款(含资金池)等。

#### **(2) 支付其他与经营活动有关的现金分析**

2018 年度、2019 年度及 2020 年度,公司支付其他与经营活动有关的现金分别为 24,899.17 万元、15,464.43 万元和 9,627.97 万元,占经营活动现金流出比重分别为 19.86%、1.82%和 5.00%。该科目变动绝对值较小,属收退园区载体租金押金、代收水电费等正常经营性现金流减少所致。

除政府补助相关资金外,该科目构成主要包括办公费、中介机构费、招商代理费、广告宣传费、研发经费、押金保证金、往来款等。

### **2、投资活动产生的现金流量分析**

2018 年度、2019 年度及 2020 年度,公司投资活动产生的现金流量净额分别为 64,920.85 万元、50,648.80 万元和-280,654.44 万元。

2018 年度，公司投资活动产生的现金流量净额较上年增加 34,124.52 万元，增幅 110.81%，主要是公司 2018 年度收到的股利较上年度增加，而支付的股权投资款较上年度减少，因此投资活动产生的现金流量净额较上年度明显增加。

2019 年度，公司投资活动产生的现金流量净额为 50,648.80 万元，主要是当期银行理财产品大幅减少，投资活动为净流入。

2020 年度，公司投资活动产生的现金流量净额较上年减少 331,303.24 万元，较上年同期数减少 654.12%，主要是公司股权及理财产品投资有所增加，股权持有期间收到的股利较上年同期有所减少，购建投资性房地产的项目开发支出也有所增加，整体使得 2020 年度投资活动产生的现金流量净流出较上年同期大幅减少。

### 3、筹资活动产生的现金流量分析

2018 年度、2019 年度及 2020 年度，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为-28,489.87 万元、511,911.64 万元和 328,390.14 万元。

2018 年，公司筹资活动产生的现金流量净额较上年度增加 29,769.30 万元，增幅 51.10%，主要是公司当期有息负债收支为净流入，而上年度同期为净流出，同时公司当期利润分配支付的现金、中期票据支付的利息均较上年度有所减少，整体使得筹资活动产生的现金净流出额较上年度大幅减少。

2019 年度，公司筹资活动产生的现金流量净额同比增加 540,401.51 万元、增幅 1,896.82%，主要是公司增加短期借款所致。

2020 年度，公司筹资活动产生的现金流量净额同比减少 183,521.50 万元，降幅 35.85%，主要原因为 2019 年公司设立子公司收到少数股东投资款 36.75 亿元，2020 年无新增股东投资款所致。

## （四）偿债能力分析

### 1、主要偿债能力指标

#### 发行人主要偿债能力指标

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动比率（倍）	1.13	2.19	1.77
速动比率（倍）	0.38	0.36	0.84
资产负债率（%）	55.78	48.86%	54.54%
EBITDA（亿元）	27.27	11.03	8.98
EBITDA 利息保障倍数	6.42	3.40	3.04

2018 年度、2019 年度及 2020 年度，公司流动比率分别为 1.77、2.19 和 1.13；

公司速动比率分别为 0.84、0.36 和 0.38。公司流动比率相对较好，但因存货占比较大，速动比率有待改善。

2018 年度、2019 年度及 2020 年度，公司资产负债率分别为 54.54%、48.86% 和 55.78%。近年来，发行人资产负债率呈现波动趋势，公司致力通过控制融资规模、提升资金效率，债务期限结构的调整来强化财务弹性。

近三年，公司 EBITDA 分别为 8.98 亿元、11.03 亿元和 27.27 亿元；公司利息保障倍数分别为 3.04 倍、3.40 倍和 6.42 倍。整体来看，公司 EBITDA 覆盖利息倍数较高，对利息支付具有较强的保障能力。

## 2、融资渠道情况

在间接融资方面，发行人资信情况良好，与银行机构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 2020 年末，发行人取得的主要银行授信总额度约 399.68 亿元，已使用授信额度 58.17 亿元，未使用授信额度 341.51 亿元。

## 3、发行人偿债能力总体评价

发行人主要偿债指标处于合理水平，同时发行人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制度与良好的风险控制机制；发行人具备良好的信誉，直接、间接融资渠道畅通，融资能力强；未来随着各项业务的持续发展，发行人的盈利水平和偿债能力将有望进一步提高，为本期债券偿还提供有力保障。

### （五）营运能力分析

#### 发行人最近三年运营能力指标

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
应收账款周转率（次）	6.71	7.03	4.74
存货周转率（次）	0.04	0.08	0.13
流动资产周转率（次）	0.06	0.13	0.14
总资产周转率（次）	0.03	0.07	0.06

2018 年度、2019 年度及 2020 年度，公司应收账款周转率分别为 4.74、7.03 和 6.71，应收账款周转效率略有改善。

2018 年度、2019 年度及 2020 年度，公司存货周转率分别为 0.13、0.08 和 0.04，呈现下降趋势，由于公司开发的厂房、商业用房等主要以自持为主，作为投资性房地产经营租赁业务，因此与其他以商品房开发销售为主的房地产企业相比，公司的存货周转速度相对不高。

2018 年度、2019 年度及 2020 年度，公司流动资产周转率分别为 0.14、0.13 和 0.06，该指标主要受到存货科目的影响，周转速度逐年降低。

2018 年度、2019 年度及 2020 年度，公司总资产周转率分别为 0.06、0.07 和 0.03，资产总额周转率偏低，主要是公司经营模式特性造成的，在营的园区载体资源普遍难以较快周转。

## （六）盈利能力分析

### 发行人最近三年盈利能力分析表

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业收入	77,919.82	147,668.47	114,831.18
营业成本	34,980.78	60,374.15	61,428.37
销售费用	1,360.35	3,559.88	3,271.92
管理费用	8,467.13	6,314.47	5,436.88
财务费用	32,308.04	24,783.76	22,386.06
投资收益	231,193.25	51,321.53	62,640.78
公允价值变动收益	20,856.38	-5,873.19	-424.20
营业利润	255,825.86	85,418.98	63,412.53
利润总额	236,815.81	80,332.63	62,002.07
净利润	173,265.29	53,143.64	49,798.01
归属于母公司股东的净利润	182,208.23	58,282.07	54,429.15
毛利率	55.11%	59.12%	46.51%
营业利润率	328.32%	57.85%	55.22%
净利润率	222.36%	35.99%	43.37%
销售利润率	303.92%	54.40%	53.99%
加权净资产收益率	18.12%	6.42%	6.33%

注：上述指标的计算方法如下：

1. 毛利润率=（营业收入-营业成本）/营业收入
2. 营业利润率=营业利润/营业收入
3. 净利润率=净利润/营业收入
4. 销售利润率=利润总额/营业收入
5. 加权平均净资产收益率=  $P_0 / (E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0 \pm E_k \times M_k \div M_0)$  其中：P<sub>0</sub> 分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP 为归属于公司普通股股东的净利润；E<sub>0</sub> 为归属于公司普通股股东的期初净资产；E<sub>i</sub> 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；E<sub>j</sub> 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M<sub>0</sub> 为报告期月份数；M<sub>i</sub> 为新增净资产次月起至报告期期末的累计月数；M<sub>j</sub> 为减少净资产次月起至报告期期末的累计月数；E<sub>k</sub> 为因其他交易或事项引起的、归属于公司普通股股东的净资产增减变动；M<sub>k</sub> 为发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数

## 1、营业收入

2018 年度、2019 年度及 2020 年度，公司营业收入分别为 114,831.18 万元、147,668.47 万元和 77,919.82 万元，2018 年度至 2019 年度因战略调整公司主动对主营业务结构调整，提高优质园区载体的保有比例，强化产业投资和资产管理，各板块收入稳步上升。

2018 年度，公司营业收入较上年度减少 10,473.77 万元，降幅 8.36%，主要是园区载体销售规模进一步缩小。但是，公司进一步提高园区载体租赁的价格及质量，从而园区载体租赁收入较上年增加 11.72%。

2019 年度，公司营业收入同比增加 32,837.29 万元，增幅 28.60%，主要是园区载体销售板块收入同比大幅增加，园区载体租赁板块收入同比小幅增加。

2020 年度，公司营业收入同比减少 69,748.65 万元，降幅 47.23%，主要原因是公司 2020 年未实现园区综合开发销售收入，同时为减轻新冠疫情对客户的影响，公司积极响应政府号召，对受本次疫情影响的非国有中小企业租赁客户减免部分租金，本期园区综合开发-租赁收入亦较上年同期有所减少。

## 2、营业成本

2018 年度、2019 年度及 2020 年度，公司营业成本分别为 61,428.37 万元、60,374.15 万元和 34,980.78 万元。报告期内，公司营业成本控制较好呈现稳步下降趋势。

## 3、投资收益

2018 年度、2019 年度及 2020 年度，公司投资收益分别为 62,640.78 万元、51,321.53 万元和 231,193.25 万元，公司投资收益主要来源于可供出售金融资产、其它非流动金融资产收益、长期股权投资收益、理财产品收益、委托贷款利息收益等。

2019 年度，公司投资收益同比减少 11,319.25 万元，降幅 18.07%，主要是 2018 年度公司下属联营企业张江汉世纪完成项目退出实现收益约 2 亿，而当期未发生较大金额的投资退出导致整体投资收益规模减少。

2020 年度，公司投资收益同比增加 350.48%，主要原因为公司下属合营企业持有的以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产本期公允价值上升幅度较大，使得公司按权益法确认的该合营企业长期股权投资收益增长幅度较大。

### 发行人近三年投资收益情况表

单位：万元

项目	2020 年	2019 年	2018 年
<b>(1) 投资收益</b>	<b>231,193.25</b>	<b>51,321.53</b>	<b>62,640.78</b>
其中：1.权益法核算的长期股权投资收益	218,941.75	22,037.00	29,376.24
2.处置长期股权投资产生的投资收益	-	-	4,963.57
3.可供出售金融资产等取得的投资收益	-	-	13,825.43
4.处置可供出售金融资产取得的投资收益	-	-	11,296.56
5.交易性金融资产在持有期间的投资收益	36.57	124.46	-
6.处置交易性金融资产取得的投资收益	366.54	4,582.72	-
7.其它非流动金融资产持有期间收益	9,311.75	18,407.77	-
8.委托贷款以及理财投资收益	2,516.61	6,169.58	3,147.37
9.处置其他非流动金融资产取得的投资收益	20.03		
<b>(2) 同期营业利润</b>	<b>255,825.86</b>	<b>85,418.98</b>	<b>63,412.53</b>
<b>(3) 占同期营业利润比例</b>	<b>90.37%</b>	<b>60.08%</b>	<b>98.78%</b>

#### 4、公允价值变动收益

2018 年度、2019 年度及 2020 年度，公司公允价值变动收益分别为-424.20 万元、-5,873.19 万元和 20,856.38 万元。

2019 年度，公司公允价值变动收益同比减少 5,449.00 万元，主要是因会计政策变更，自 2019 年起将原计入“可供出售金融资产”的对其他企业的少数股权投资指定为“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产”，并在后续计量中将公允价值变动计入当期损益，即从投资收益科目重分类至公允价值变动收益科目。

2020 年度，公司公允价值变动收益同比增加 26,729.57 万元，2020 年较上年同期数增加 455.11%，主要原因为 2020 年公司金融资产公允价值有所增加。

#### 5、净利润和加权平均净资产收益率

2018 年度、2019 年度及 2020 年度，公司净利润分别为 49,798.01 万元、53,143.64 万元和 173,265.29 万元。公司加权平均净资产收益率分别为 6.33%、6.42%和 18.12%。两者均呈现较好的增长趋势。

### 六、有息债务分析

#### (一) 有息债务整体情况

有息债务结构方面，截至 2020 年 12 月 31 日，公司的有息债务合计 1,324,366.48 万元。报告期内，公司有息负债主要由应付债券构成：

## 公司最近三年有息债务明细

单位：万元

项目	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比
短期借款	266,900.00	20.15%	266,950.00	28.73%	79,400.00	10.62%
长期借款	328,457.01	24.80%	175,949.60	18.93%	113,000.00	15.11%
一年内到期的非流动负债	327,801.17	24.75%	11,891.23	1.28%	8,000.00	1.07%
其他流动负债	87,969.07	6.64%	80,391.00	8.65%	102,175.00	13.67%
应付债券	313,239.23	23.65%	394,126.19	42.41%	445,034.46	59.53%
合计	1,324,366.48	100.00%	929,308.02	100.00%	747,609.46	100.00%

## 1、短期借款

## 发行人 2018 年末至 2020 年末短期借款的构成

单位：万元

项目	2020年末	2019年末	2018年末
信用借款	266,900.00	266,950.00	79,400.00
合计	266,900.00	266,950.00	79,400.00

## 2、长期借款

## 发行人 2018 年末至 2020 年末长期借款的构成

单位：万元

项目	2020年末	2019年末	2018年末
信用借款	171,350.00	140,199.60	113,000.00
抵押贷款	157,107.01	35,750.00	-
合计	328,457.01	175,949.60	113,000.00

## 3、一年内到期的非流动负债

截至 2018 年末，发行人一年内到期的非流动负债 8,000.00 万元，为信用方式。截至 2019 年末，发行人一年内到期的非流动负债 11,891.23 万元，为信用及抵押方式。截至 2020 年末，发行人一年内到期的非流动负债 327,801.17 万元，为信用方式。

## 发行人 2018 年末至 2020 年末一年内到期的非流动负债的构成

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
1 年内到期的长期借款	6,350.00	1,850.40	8,000.00
1 年内到期的应付债券	312,516.55	10,040.83	-
企业债券利息	8,934.62	-	-
合计	327,801.17	11,891.23	8,000.00



#### 4、其他流动负债

截至 2018 年末，发行人其他流动负债 102,175.00 万元，全部是超短期融资券。截至 2019 年末，发行人其他流动负债 80,391.00 万元，全部为 2019 年度新增的 8 亿元 2019 年度第一期超短期融资券，前述 2018 年末的超短期融资券 10 亿元已兑付。截至 2020 年末，发行人其他流动负债 87,969.07 万元，主要为 2020 年 9 月新发行的 8 亿元 2020 年度第二期超短期融资券。

#### 发行人 2018 年末至 2020 年末其他流动负债的构成

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
其他流动负债	87,969.07	80,391.00	102,175.00
合计	<b>87,969.07</b>	<b>80,391.00</b>	<b>102,175.00</b>

#### 5、应付债券

截至 2018 年末，发行人应付债券账面余额 445,034.46 万元，主要是自贸区债、中期票据和公司债。

#### 发行人2018年末应付债券情况表

单位：万元

债券简称	发行日期	期限	发行金额
16 张江 01	2016.07.26	3+2 年	200,000.00
16 张江 02	2016.10.24	3+2 年	90,000.00
17 张江高科自贸区 PPN001	2017.11.28	3 年	10,000.00
18 张江高科 MTN001	2018.07.05	3 年	100,000.00
18 张江高科 MTN002	2018.11.06	3 年	30,000.00
18 张江高科 PPN001	2018.12.28	3 年	10,000.00
合计	-	-	<b>440,000.00</b>

截至 2019 年末，应付债券账面余额 394,126.19 万元，主要是自贸区债、中期票据和公司债。

#### 发行人2019年末应付债券情况表

单位：万元

债券简称	发行日期	期限	票面金额
16 张江 01	2016.07.26	3+2 年	146,500.00
16 张江 02	2016.10.24	3+2 年	26,050.00
17 张江高科自贸区 PPN001	2017.11.28	3 年	10,000.00
18 张江高科 MTN001	2018.07.05	3 年	100,000.00
18 张江高科 MTN002	2018.11.06	3 年	30,000.00
18 张江高科 PPN001	2018.12.28	3 年	10,000.00
19 张江 01	2019.11.11	3+2 年	76,500.00

债券简称	发行日期	期限	票面金额
合计	-	-	399,050.00

截至 2020 年末，应付债券账面余额 **313,239.23 万元**，主要是中期票据、超短期融资券和公司债。

### 发行人2020年末应付债券情况表

单位：万元

债券简称	发行日期	期限	票面金额
16 张江 01	2016.07.26	3+2 年	146,500.00
16 张江 02	2016.10.24	3+2 年	26,050.00
18 张江高科 MTN001	2018.07.05	3 年	100,000.00
18 张江高科 MTN002	2018.11.06	3 年	30,000.00
18 张江高科 PPN001	2018.12.28	3 年	10,000.00
19 张江 01	2019.11.11	3+2 年	76,500.00
20 张江 01	2020.01.14	3+2 年	37,000.00
20 张江高科 MTN001	2020.04.16	3 年	100,000.00
20 张江高科 SCP002	2020.09.03	0.49 年	80,000.00
20 张江高科 MTN002	2020.10.26	3 年	100,000.00
合计	-	-	706,050.00

### (二) 间接融资

#### 截至 2020 年末发行人间接融资担保结构表

单位：万元、%

项目	短期借款	长期借款	金额合计	占比
信用借款	266,900.00	171,350.00	438,250.00	73.61%
抵押借款	-	157,107.01	157,107.01	26.39%
保证借款	-	-	-	-
合计	266,900.00	328,457.01	595,357.01	100%

### (三) 直接融资

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人直接融资的情况如下：

单位：亿元

发行主体	债券简称	债券类型	金额	票面利率	起息日	到期日期	是否到期
上海张江高科技园区开发股份有限公司	07 张江 CP01	短期融资券	10.00	3.80%	2007/02/01	2008/02/01	已兑付
	09 张江 CP01	短期融资券	10.00	2.90%	2009/01/21	2010/01/21	已兑付
	09 沪张江	企业债	20.00	5.90%	2009/12/09	2014/12/09	已兑付
	14 张江高科 CP001	短期融资券	5.00	4.90%	2014/10/14	2015/10/14	已兑付
	14 张江 MTN001	中期票据	9.00	5.00%	2014/10/17	2017/10/17	已兑付
	14 张江高科 CP002	短期融资券	4.00	4.54%	2014/11/20	2015/11/20	已兑付
	15 张江高科 MTN001	中期票据	20.00	4.29%	2015/07/10	2018/07/10	已兑付
	15 张江高科 SCP001	超短期融资券	10.00	3.10%	2015/10/29	2016/07/25	已兑付
	16 张江 01	公司债	14.65	3.63%	2016/07/26	2021/07/26	未到期
	16 张江 02	公司债	2.605	3.36%	2016/10/24	2021/10/24	未到期

发行主体	债券简称	债券类型	金额	票面利率	起息日	到期日期	是否到期
	17 张江高科自贸区 PPN001	私募债	1.00	4.80%	2017/11/28	2020/11/28	已兑付
	18 张江高科 SCP001	超短期融资券	10.00	4.35%	2018/07/04	2019/03/31	已兑付
	18 张江高科 MTN001	中期票据	10.00	4.57%	2018/07/05	2021/07/05	未到期
	18 张江高科 MTN002	中期票据	3.00	4.03%	2018/11/06	2021/11/06	未到期
	18 张江高科 PPN001	私募债	1.00	4.35%	2018/12/28	2021/12/28	未到期
	19 张江高科 SCP001	超短期融资券	8.00	2.55%	2019/10/23	2020/04/17	已兑付
	19 张江 01	公司债	7.65	3.60%	2019/11/11	2024/11/11	未到期
	20 张江 01	公司债	3.70	3.40%	2020/01/14	2025/01/14	未到期
	20 张江高科 SCP001	超短期融资券	8.30	1.95%	2020/03/13	2020/09/09	已兑付
	20 张江高科 MTN001	中期票据	10.00	2.55%	2020/04/16	2023/04/16	未到期
	20 张江高科 SCP002	超短期融资券	8.00	2.00%	2020/09/03	2021/03/02	未到期
	20 张江高科 MTN002	中期票据	10.00	3.70%	2020/10/26	2023/10/26	未到期

## 七、本期债券发行后发行人资产负债结构的变化

本期债券发行完成后将引起发行人资产负债结构的变化。假设发行人的资产负债结构在以下假设基础上产生变动：

（一）相关财务数据模拟调整的基准日为 2020 年 12 月 31 日；

（二）假设本期债券的募集资金净额为 10.80 亿元，即不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行；

（三）假设本期债券募集资金净额 10.80 亿元计入 2020 年 12 月 31 日的资产负债表；

（四）假设本期债券募集资金 10.80 亿元，7.56 亿元用于创新创业企业出资，3.24 亿元用于偿债及补流；

（五）假设本期债券于 2020 年 12 月 31 日完成发行。

基于上述假设，本期债券发行对发行人合并资产负债结构的影响如下表所示：

单位：万元

合并资产负债表			
项目	发行前	发行后（模拟）	模拟变动额
流动资产	1,184,062.47	1,184,062.47	0
非流动资产	2,097,910.59	2,173,510.59	75,600.00
资产总计	3,281,973.06	3,357,573.06	75,600.00
流动负债	1,049,327.92	1,016,927.92	-32,400.00
非流动负债	781,481.59	889,481.59	108,000.00
负债合计	1,830,809.50	1,906,409.50	75,600.00
资产负债率	55.78%	56.78%	1.00%
流动负债占总负债比例	57.31%	53.34%	-3.97%
非流动负债占总负债比例	42.69%	46.66%	3.97%
流动比率（倍）	1.13	1.16	0.03
速动比率（倍）	0.38	0.39	0.01

## 八、重大或有事项或承诺事项

### （一）对外担保

截至 2020 年末，公司及其合并范围内子公司不存在尚未到期的对外担保。

### （二）重大未决诉讼、仲裁事项

截至 2020 年末，本公司不存在 1.涉案金额超过 5,000 万元人民币，或占公司最近一期经审计净资产绝对值 5% 以上；或 2.可能导致的损益达到公司最近一个会计年度经审计净利润的 10%，且绝对额超过 500 万元人民币的重大未决诉讼、仲裁事项。

### （三）承诺事项

截至本募集说明书出具之日，发行人控股股东涉及发行人的重大承诺事项如下：

发行人控股股东张江集团承诺：对于张江高科技园区内经张江集团及/或控股子公司初步培育形成的有效优质资产，张江集团将促使张江高科在同等条件下取得优先权，即该等优质资产在条件成熟时首先选择向张江高科注入，除非本公司以书面形式放弃其优先权。未来如果发生张江集团控股子公司从事对张江高科及/或其控股子公司的业务构成实质竞争的业务的业务的情形，损害本公司利益的，张江集团将促使该公司将相关资产在同等条件下优先转让给本公司，除非本公司以书面形式放弃优先受让权；或以股权转让或由本公司单方增资等形式，使本公司取得该公司控制权；否则，张江集团将促使该公司停止从事相关业务。如果张江集团及/或控股子公司因违反承诺而致使张江高科及/或其控股子公司遭受损失，将按照当时法律法规规定承担相应的损失赔偿责任。上述内容承诺于 2008 年且无履行期限限制。

## 九、资产抵押、质押和其他限制用途安排

截至 2020 年末，发行人受限资产规模为 938,551.03 万元，占总资产的比例为 28.60%。发行人资产抵押、质押和其他限制用途安排的情况如下：

单位：万元

项目	账面价值	资产受限原因
货币资金	258.41	按揭款保证金及公积金保证金
存货	401,690.05	抵押借款
投资性房地产	536,602.57	抵押借款
合计	938,551.03	

## 第七节 发行人 2021 年一季度财务情况

### 一、发行人 2021 年一季度财务报表

#### (一) 最近一期合并财务报表

##### 1、合并资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 3 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	229,192.28	225,459.85
交易性金融资产	111,161.17	131,183.61
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	0.00	0.00
应收票据	0.00	0.00
应收账款	6,952.16	4,314.41
预付款项	1,131.55	1,059.21
其他应收款	17,282.41	17,021.25
存货	783,557.21	782,874.64
合同资产	10,291.55	10,291.55
持有待售资产	0.00	0.00
一年内到期的非流动资产	0.00	0.00
其他流动资产	10,034.64	11,857.94
<b>流动资产合计</b>	<b>1,169,602.98</b>	<b>1,184,062.47</b>
<b>非流动资产：</b>		
可供出售金融资产	0.00	0.00
长期股权投资	544,204.04	528,604.53
其他非流动金融资产	391,833.19	380,618.50
投资性房地产	1,088,203.72	1,110,789.88
固定资产	6,996.80	7,143.80
在建工程	0.00	0.00
无形资产	408.43	464.12
长期待摊费用	3,759.70	4,005.61
递延所得税资产	56,956.50	60,328.88
其他非流动资产	6,313.89	5,955.27
<b>非流动资产合计</b>	<b>2,098,676.27</b>	<b>2,097,910.59</b>
<b>资产总计</b>	<b>3,268,279.25</b>	<b>3,281,973.06</b>
<b>流动负债：</b>		
短期借款	266,900.00	266,900.00
应付票据	0.00	0.00
应付账款	27,867.60	57,567.48
预收款项	3,590.49	3,243.05
合同负债	2,730.57	85,349.84
应付职工薪酬	1,223.46	2,703.38
应交税费	14,964.25	7,030.80
其他应付款	223,168.58	210,763.12

项目	2021 年 3 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
一年内到期的非流动负债	332,198.58	327,801.17
其他流动负债	80,197.48	87,969.07
<b>流动负债合计</b>	<b>952,841.03</b>	<b>1,049,327.92</b>
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	353,267.78	328,457.01
应付债券	313,266.59	313,239.23
长期应付款	0.00	0.00
预计负债	33,224.29	32,613.51
递延收益	4,515.04	4,783.36
递延所得税负债	104,893.00	102,388.48
其他非流动负债	0.00	0.00
<b>非流动负债合计</b>	<b>809,166.70</b>	<b>781,481.59</b>
<b>负债合计</b>	<b>1,762,007.73</b>	<b>1,830,809.50</b>
<b>股东权益：</b>		
股本	154,868.96	154,868.96
资本公积	263,649.79	263,649.79
其他综合收益	-9,547.16	-11,241.94
盈余公积	59,335.07	59,335.07
未分配利润	667,573.15	613,901.13
归属于母公司股东权益合计	1,135,879.81	1,080,513.02
少数股东权益	370,391.71	370,650.54
<b>股东权益合计</b>	<b>1,506,271.52</b>	<b>1,451,163.55</b>
<b>负债及股东权益合计</b>	<b>3,268,279.25</b>	<b>3,281,973.06</b>

## 2、合并利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>127,186.41</b>	<b>77,919.82</b>
其中：营业收入	127,186.41	77,919.82
<b>二、营业总成本</b>	<b>67,667.34</b>	<b>78,392.92</b>
其中：营业成本	38,963.00	34,980.78
营业税金及附加	18,085.14	1,276.62
销售费用	233.93	1,360.35
管理费用	1,609.56	8,467.13
财务费用	8,775.71	32,308.04
加：其他收益	429.23	4,321.89
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-4,157.91	20,856.38
投资收益（损失以“-”号填列）	16,568.61	231,193.25
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-107.08	0.61
资产减值损失（损失以“-”号填列）	0.00	-73.17
资产处置收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00
汇兑收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>72,251.93</b>	<b>255,825.86</b>
加：营业外收入	5.49	7.05
减：营业外支出	610.91	19,017.10
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>71,646.51</b>	<b>236,815.81</b>

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度
减：所得税费用	18,233.32	63,550.52
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>53,413.19</b>	<b>173,265.29</b>
归属于母公司所有者的净利润	53,672.02	182,208.23
少数股东损益	-258.83	-8,942.95
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>	<b>1,694.78</b>	<b>-13,669.15</b>
<b>七、综合收益总额</b>	<b>55,107.97</b>	<b>159,596.13</b>
归属于母公司所有者的综合收益总额	55,366.80	168,539.08
归属于少数股东的综合收益总额	-258.83	-8,942.95
<b>八、每股收益</b>		
（一）基本每股收益（元/股）	0.35	1.18
（二）稀释每股收益（元/股）	0.35	1.18

### 3、合并现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	44,015.52	187,228.41
收到的税费返还	0.00	1,798.12
收到其他与经营活动有关的现金	6,565.90	19,802.63
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>50,581.41</b>	<b>208,829.16</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	32,165.76	150,477.60
支付给职工以及为职工支付的现金	2,783.45	6,595.14
支付的各项税费	11,227.05	25,667.67
支付其他与经营活动有关的现金	7,376.97	9,627.97
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>53,553.23</b>	<b>192,368.38</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-2,971.81</b>	<b>16,460.78</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>		
收回投资收到的现金	129,115.73	259,857.02
取得投资收益所收到的现金	2,524.53	21,833.02
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.00	0.00
收到其他与投资活动有关的现金	0.00	58.95
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>131,640.25</b>	<b>281,748.99</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	17,325.39	54,153.62
投资支付的现金	124,000.00	508,249.82
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0.00	0.00
支付其他与投资活动有关的现金	0.00	0.00
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>141,325.39</b>	<b>562,403.43</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-9,685.14</b>	<b>-280,654.44</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>		
吸收投资收到的现金	0.00	0.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	0.00	0.00
取得借款收到的现金	27,023.27	830,757.01
发行债券收到的现金净额	80,000.00	399,734.79
收到其他与筹资活动有关的现金	0.00	1,600.00

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>107,023.27</b>	<b>1,232,091.80</b>
偿还债务支付的现金	82,237.50	846,800.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	7,943.36	56,901.66
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	0.00	0.00
支付其他与筹资活动有关的现金	0.00	0.00
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>90,180.86</b>	<b>903,701.66</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>16,842.41</b>	<b>328,390.14</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>32.67</b>	<b>-873.53</b>
<b>五、现金及现金等价物净增长额</b>	<b>4,218.13</b>	<b>63,322.94</b>
加：期初现金及现金等价物余额	224,974.15	161,878.49
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>229,192.28</b>	<b>225,201.44</b>

## (二) 最近一期母公司财务报表

## 1、母公司资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 3 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	141,341.64	166,061.07
交易性金融资产	13,000.00	0.00
应收票据	0.00	0.00
应收账款	2,107.92	1,866.13
预付款项	363.03	354.36
其他应收款	225,940.82	220,525.29
存货	27,176.08	27,065.05
持有待售资产	0.00	0.00
其他流动资产	0.00	0.00
<b>流动资产合计</b>	<b>409,929.49</b>	<b>415,871.90</b>
<b>非流动资产：</b>		
可供出售金融资产	0.00	0.00
长期股权投资	1,107,392.29	1,110,841.39
其他非流动金融资产	182,703.54	178,714.50
投资性房地产	185,043.44	186,822.94
固定资产	6,681.36	6,831.49
在建工程	0.00	0.00
无形资产	347.09	396.60
长期待摊费用	0.00	0.00
递延所得税资产	22,280.04	25,988.38
其他非流动资产	0.00	0.00
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,504,447.77</b>	<b>1,509,595.30</b>
<b>资产总计</b>	<b>1,914,377.25</b>	<b>1,925,467.20</b>
<b>流动负债：</b>		
短期借款	176,900.00	176,900.00
应付票据	0.00	0.00
应付账款	2,197.55	2,467.83
预收款项	1,601.99	1,143.10
应付职工薪酬	733.92	1,506.67



项目	2021 年 3 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
应交税费	1,221.79	119.17
其他应付款	290,597.57	321,955.22
一年内到期的非流动负债	328,773.58	324,451.17
其他流动负债	80,197.48	80,533.33
<b>流动负债合计</b>	<b>882,223.88</b>	<b>909,076.50</b>
非流动负债：		
长期借款	141,800.00	142,850.00
应付债券	313,266.59	313,239.23
递延收益	579.68	579.68
递延所得税负债	60.84	60.84
<b>非流动负债合计</b>	<b>455,707.11</b>	<b>456,729.75</b>
<b>负债合计</b>	<b>1,337,930.99</b>	<b>1,365,806.24</b>
所有者权益：		
股本	154,868.96	154,868.96
资本公积	282,610.94	282,610.94
其他综合收益	0.00	0.00
盈余公积	59,938.24	59,938.24
未分配利润	79,028.13	62,242.83
<b>股东权益合计</b>	<b>576,446.27</b>	<b>559,660.96</b>
<b>负债及股东权益合计</b>	<b>1,914,377.25</b>	<b>1,925,467.20</b>

## 2、母公司利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度
<b>一、营业收入</b>	<b>7,546.85</b>	<b>29,212.89</b>
减：营业成本	2,124.84	10,293.60
营业税金及附加	18.47	289.09
销售费用	91.98	808.26
管理费用	1,193.59	5,985.38
财务费用	8,594.11	30,127.22
加：其他收益	37.39	1,854.62
投资收益（损失以“-”号填列）	26,143.73	11,392.22
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,788.40	6,617.99
公允价值变动收益	0.00	-4,594.02
信用减值损失	-30.45	313.04
资产减值损失	0.00	0.00
资产处置收益	0.00	0.00
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>21,674.53</b>	<b>-9,324.81</b>
加：营业外收入	0.00	6.33
减：营业外支出	0.00	30.71
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>21,674.53</b>	<b>-9,349.19</b>
减：所得税费用	4,889.22	-4,003.35
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>16,785.31</b>	<b>-5,345.83</b>
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>六、综合收益总额</b>	<b>16,785.31</b>	<b>-5,345.83</b>

## 3、母公司现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	7,782.22	33,983.43
收到其他与经营活动有关的现金	909.73	8,666.48
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>8,691.96</b>	<b>42,649.90</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	412.85	9,890.62
支付给职工以及为职工支付的现金	1,461.71	3,613.43
支付的各项税费	357.65	2,185.80
支付其他与经营活动有关的现金	827.58	5,007.35
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>3,059.79</b>	<b>20,697.20</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>5,632.16</b>	<b>21,952.70</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>		
收回投资收到的现金	10.97	108,025.54
取得投资收益所收到的现金	681.66	12,845.97
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.00	0.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	28,968.60	0.00
收到其他与投资活动有关的现金	215.87	0.00
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>29,877.10</b>	<b>120,871.51</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	8.83	1,123.60
投资支付的现金	17,000.00	212,900.00
支付其他与投资活动有关的现金	5,518.94	101,477.09
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>22,527.77</b>	<b>315,500.69</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>7,349.33</b>	<b>-194,629.17</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>		
取得借款收到的现金	0.00	495,950.00
发行债券收到的现金净额	80,000.00	399,734.79
收到其他与筹资活动有关的现金	245.73	95,344.48
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>80,245.73</b>	<b>991,029.27</b>
偿还债务支付的现金	81,150.00	643,950.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	4,984.79	46,678.36
支付其他与筹资活动有关的现金	31,811.87	18,952.30
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>117,946.66</b>	<b>709,580.66</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-37,700.93</b>	<b>281,448.61</b>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.00	-0.22
<b>五、现金及现金等价物净增长额</b>	<b>-24,719.43</b>	<b>108,771.92</b>
加：期初现金及现金等价物余额	166,061.07	57,289.16
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>141,341.64</b>	<b>166,061.07</b>

## 二、发行人 2021 年一季度主要财务指标

单位：万元、%

项目	2021 年 3 月末	2020 年末
资产总额	3,268,279.25	3,281,973.06

负债总额	1,762,007.73	1,830,809.50
净资产	1,506,271.52	1,451,163.55
归属于母公司股东的净资产	1,135,879.81	1,080,513.02
流动比率	1.23	1.13
速动比率	0.41	0.38
资产负债率	53.91	55.78
期末现金及现金等价物余额	229,192.28	225,201.44
<b>项目</b>	<b>2021 年 1-3 月</b>	<b>2020 年度</b>
营业收入	127,186.41	77,919.82
营业成本	38,963.00	34,980.78
营业利润	72,251.93	255,825.86
利润总额	71,646.51	236,815.81
净利润	53,413.19	173,265.29
归属于母公司所有者的净利润	53,672.02	182,208.23
经营活动产生现金流量净额	-2,971.81	16,460.78
投资活动产生现金流量净额	-9,685.14	-280,654.44
筹资活动产生现金流量净额	16,842.41	328,390.14
营业毛利率	69.37	55.11
总资产报酬率	2.48	9.28
加权平均净资产收益率	4.84	18.12
EBITDA	-	272,684.69
EBITDA 利息保障倍数（倍）	-	6.42

注：上述指标均依据合并报表计算。各指标的具体计算公式如下：

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；

营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入；

总资产报酬率=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/总资产平均余额；

加权平均净资产收益率=  $P_0 / (E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0 \pm E_k \times M_k \div M_0)$

其中：P<sub>0</sub> 分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP 为归属于公司普通股股东的净利润；E<sub>0</sub> 为归属于公司普通股股东的期初净资产；E<sub>i</sub> 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；E<sub>j</sub> 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M<sub>0</sub> 为报告期月份数；M<sub>i</sub> 为新增净资产次月起至报告期期末的累计月数；M<sub>j</sub> 为减少净资产次月起至报告期期末的累计月数；E<sub>k</sub> 为因其他交易或事项引起的、归属于公司普通股股东的净资产增减变动；M<sub>k</sub> 为发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数；

EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销；

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

如无特别说明，本节中出现的财务指标均依据上述公式计算。

## 第八节 募集资金运用

### 一、本期债券的募集资金规模

经公司董事会、股东大会审议通过，经上海证券交易所审核同意并经中国证监会注册，本期债券发行总额为不超过人民币 10.80 亿元（含 10.80 亿元）。

### 二、本期债券募集资金使用计划

本期债券募集资金扣除发行费用后，不低于 70%（含本数）部分拟通过直接投资（或置换前期项目投资资金）或以设立及出资基金（或置换基金出资）的方式，专项投资于种子期、初创期、成长期的创新创业公司的股权，剩余部分用于补充流动资金、偿还有息负债或股权投资等其他合法合规的用途。通过上述安排，可以在一定程度上满足公司的资金需求、优化公司有息负债结构，有助于发行人适当利用长期较低成本的债券资金扩大业务规模，进一步提高公司的整体业务经营能力。

#### （一）创新创业投资板块经营模式

公司以张江科学城建设为契机，以上海集成电路设计产业园、895 创业营为抓手，结合国家战略布局，围绕主导产业和战略性新兴产业，积极开展战略招商。公司在为客户提供特色空间产品的同时，充分运用园区信息以及风险基金等资源，根据园区企业的发展特点和自身优势，识别并参与投资具有战略意义和投资价值的项目，有针对性的进行战略性产业投资。

发行人创新创业投资主要由公司及子公司浩成创投通过自身或委托专业基金机构来实施，经过多年的发展，公司建立了集投资体系、风控体系、管理体系、服务体系于一体的高科技产业投资模式，保障了公司的高科技产业投资业务的高效运作。公司投资模式主要分为以下两种：

1、直接投资：公司成立了专业化的招商和投资运营团队，紧紧围绕前述“三大、三新”产业，寻找优质标的，注重价值发现，持续跟进招商过程中发现的行业领先、有自主创新成果、发展前景良好的优质企业，以及从外部同行业及其他社会渠道寻找投资的机会，对于该等企业，公司经内部决策后，以公司或子公司浩成创投名义直接投资入股。

2、委托投资：主要作为 LP 参与组建由专业管理团队运营的行业和阶段相对

聚焦的投资基金，对生物医疗板块、金融产业领域中的新兴企业以及在高科技、新能源及集成电路领域中处于发展优势地位的企业进行股权投资。

发行人目前已通过直接投资、参股基金投资、管理基金投资等多种方式精准投资，并通过与武岳峰基金、金浦基金、经纬资本、星源资本等合作，实施从天使、VC、PE 到产业并购的全投资链布局。

## （二）投资项目遴选标准

本期债券募集资金扣除发行费用后用于企业股权投资的，被投资企业须为种子期、初创期、成长期的创新创业公司。

被投资创新创业公司应符合《指导意见》对于创新创业公司的认定，具体而言，需要具备以下条件的一个或多个：

1、所属行业属于“十三五”国家战略性新兴产业相关发展规划，具体包括如下 21 个行业：

- （1）宽带乡村示范行业
- （2）互联网+行业
- （3）大数据发展行业
- （4）集成电路发展行业
- （5）人工智能创新行业
- （6）重点领域智能工厂应用释放行业
- （7）新一代民用飞机创新行业
- （8）空间信息智能感知行业
- （9）海洋工程装备创新发展行业
- （10）新材料提质和协同应用行业
- （11）新药创制与产业化行业
- （12）生物技术惠民行业
- （13）生物产业创新发展平台建设行业
- （14）新能源汽车动力电池提升行业
- （15）新能源高比例发展行业
- （16）节能技术装备发展行业
- （17）绿色低碳技术综合创新示范行业
- （18）资源循环替代体系示范行业

(19) 数字文化创意技术装备创新提升行业

(20) 数字内容创新发展行业

(21) 创新设计发展行业

2、符合《国务院关于印发<中国制造 2025>的通知》所提出的制造业创新发展的战略方针，大力推动包括新一代信息技术产业、高端数控机床和机器人、航空航天装备、海洋工程装备及高技术船舶、先进轨道交通装备、节能和新能源汽车、先进电力装备、先进农机装备、新材料、生物医药及高性能医疗器械等在内的战略重点领域和战略产业快速发展的战略规划及打造制造业创新中心（工业技术研究基地）建设工程、智能创造工程、工业强基工程、绿色制造工程、高端装备创新工程的具体要求。

3、符合国务院及相关部委出台的大众创业万众创新政策文件中对于创新创业行业的认定标准。

4、国家及地方高新技术认定企业。

本期债券存续期内，发行人将根据前述投资项目遴选标准使用本期债券的募集资金。

### （三）投资决策程序

由于除流通股票外的股权类资产整体流动性相对较差，且公司主要投资于未上市公司的股权，对投资管理人的决策水平、财务管理能力、资本运作能力、风险控制能力提出较高要求。目前，公司对被投资项目配备项目经理，从项目的投前、投中和投后全过程跟踪管理，对被投资项目公司的三会、重大经营事项等及时报告和决策，以此来降低股权投资业务经营风险。

### （四）具体投向及被投资企业创新创业特征

本期债券的募集资金扣除发行费用后，拟用于出资专项用于种子期、初创期、成长期创新创业公司投资的创业投资基金。根据公司项目投资计划及各项目资金需要时间安排，公司未来可能对具体投资的项目进行调整，拟定具体投向及拟使用募集资金金额如下（单位：万元）：

投资模式	投资标的	投资总额	截至本募集说明书出具日 发行人已经实缴到位规模	募集资金使用额
基金出资	上海元界智能科技 股权投资基金合伙 企业（有限合伙）	180,000.00	72,000.00	不低于募集资金 的 70%（含本数）

上海元界智能科技股权投资基金合伙企业（有限合伙）是专项投资于高端智能纯电汽车项目的创业投资基金，由上汽集团、发行人以及恒旭资本共同出资设立，基金认缴出资总额为人民币 72 亿元，其中上汽集团认缴出资 53.99 亿元（持有 74.986% 份额），发行人认缴出资 18 亿元（持有 25% 份额）；恒旭资本（担任 GP 及基金管理人）认缴出资 0.01 亿元（持有 0.014% 份额）。2020 年 12 月，该基金已在基金业协会完成备案，备案基金类型为“创业投资基金”。

上海元界智能科技股权投资基金合伙企业（有限合伙）拟计划与 P 网络技术有限公司（含其指定的下属投资主体）专项投资于高端智能纯电汽车项目，主要定位于高端纯电动市场，打造全新电子电器架构，从底层打通整车与驾乘体验高度相关的电子控制单元，应用数据驱动，聚焦客户感知，重构用户体验，鼓励用户进行高度自定义，实现汽车智能化宽度和深度的突破。

上海元界智能科技股权投资基金合伙企业（有限合伙）最终投资的企业具有创新创业特征，属于《创新创业公司债券试点的指导意见》支持对象。

本期债券募集资金中不低于 70%（含本数）的部分拟用于对前述创业投资基金出资，或用于置换发行人针对前述创业投资基金的自有资金出资部分。

同时本期债券募集资金用不低于 70%（含本数）的部分可用于同样符合《关于规范金融机构资产管理业务的指导意见》（银发〔2018〕106 号，以下简称《资管新规》）和《私募投资基金监督管理暂行办法》（证监会令第 105 号）、发行人项目遴选标准等相关规定的创业投资基金或政府出资产业基金（其中政府出资产业基金的投资方向应为投资于种子期、初创期、成长期的非上市创新创业公司股权），使用方向包括出资及置换发行人针对上述 2 类基金自有资金出资的部分。

此外，发行人亦可根据实际经营需求，将本期债券募集资金中不低于 70%（含本数）的部分用于直接股权投资，投资对象必须为符合发行人项目遴选标准的种子期、初创期、成长期的非上市创新创业公司的股权。

由于本期债券的核准和发行时间具有一定不确定性，待本期债券发行完毕募集资金到账后，发行人将根据本期债券募集资金的实际到位时间和相关基金的出资情况，调整本期债券拟出资的基金对象或置换前期公司以自有资金对上述基金出资的部分。根据发行人与受托管理人签署的《债券持有人会议规则》，上述事

项不属于应当召开债券持有人会议的情形。投资者认购或持有本期债券视作同意上述约定的募集资金用途。

### **（五）上海元界智能科技股权投资基金合伙企业（有限合伙）拟投资项目的绿色属性认定分析**

#### **1、绿色项目认定标准**

《绿色债券支持项目目录（2021 年版）》（2021 年 7 月起实施）；《绿色债券支持项目目录（2015 年版）》。

#### **2、绿色属性符合性分析**

上海元界智能科技股权投资基金合伙企业（有限合伙）最终投资的项目为高端智能纯电汽车项目，主要定位于高端纯电动汽车市场，通过打造全新电子电器架构，从底层打通整车与驾乘体验高度相关的电子控制单元，将新能源汽车与人工智能、自动驾驶及芯片相结合，加快汽车产业的自主创新与转型升级，实现对传统汽车产业链的全面重构，构建更具吸引力的智能网联、新能源汽车的创新生态体系。该项目符合《绿色债券支持项目目录（2021 年版）》（2021 年 7 月起实施）中“一、节能环保产业”中“1.6 绿色交通”中“1.6.1 新能源汽车和绿色船舶制造”的“1.6.1.1 新能源汽车关键零部件制造和产业化”；符合《绿色债券支持项目目录（2015 年版）》“4.6 新能源汽车”中的“4.6.1 零部件生产及整车制造”。

此外，根据《国务院关于加快建立健全绿色低碳循环发展经济体系的指导意见》（国发【2021】4 号），根据上述《意见》，“建立健全绿色低碳循环发展经济体系，促进经济社会发展全面绿色转型，是解决我国资源环境生态问题的基础之策。”《意见》同时指出“推广绿色低碳运输工具，淘汰更新或改造老旧车船，港口和机场服务、城市物流配送、邮政快递等领域要优先使用新能源或清洁能源汽车”及“加强新能源汽车充换电、加氢等配套基础设施建设。”

本期债券募集资金拟出资的创投基金投资方向符合《绿色债券支持项目目录（2021 年版）》（2021 年 7 月起实施）、《绿色债券支持项目目录（2015 年版）》及《国务院关于加快建立健全绿色低碳循环发展经济体系的指导意见》。

#### **3、环境效益**

纯电动汽车的环境效益主要体现在能源节约效益和污染物减排效益方面。



在能源节约效益方面，我国已探明的石油储量仅占世界石油储量的 2-3%，而我国交通运输约占石油总消耗的一半。由于纯电动汽车具有能源来源多元化的特点，各种可再生能源可以转化为电能加以有效利用，减少了对石油资源的依赖，优化了交通能源的构成。此外，纯新能源电动汽车可以利用电网夜间波谷充电，提高了电网的综合效率。

在污染物减排效益方面，纯电动汽车在其使用阶段无大气污染物的直接排放，间接污染物主要产生于非可再生能源的发电过程，该类污染物可以采取集中治理的方法加以控制。另外，纯电动汽车比同类燃油车辆噪声也低 5 分贝以上，大规模推广新能源电动汽车将大幅度降低城市噪音。

#### 4、认定结论

本期债券募集资金不低于 70%（含本数）用于绿色产业项目，符合《绿色债券支持项目目录（2021 年版）》（2021 年 7 月起实施）、《绿色债券支持项目目录（2015 年版）》的相关要求，发行人无需聘请独立的专业评估或认证机构出具评估意见或认证报告。

本期债券募集资金剩余部分（不超过发行规模的 30%）将用于补充流动资金、偿还有息负债或股权投资等其他合法合规的用途。发行人未来可能根据本期债券的发行时间、实际发行规模、募集资金到账时间、公司债务结构调整计划、被投资项目估值变动等情况，调整募集资金用于创新创业企业投资的比例，但发行人承诺确保用于绿色创新创业企业投资的比例不低于发行规模的 70%（含本数），且确保用于置换前期项目投资资金的创投项目为发行前三个月内出资的项目。发生募集资金用途变化时，发行人将根据《创新创业公司债券试点的指导意见》和《国家绿色债券支持项目目录（2021 年版）》（2021 年 7 月起实施）、《国家绿色债券支持项目目录（2015 年版）》或其他绿色项目定标准的要求筛选投资标的，调整募集资金投向，如实际投向发生变动的，发行人将在定期报告中予以特别说明。

#### （六）偿还公司有息负债及补充流动资金

本期债券募集资金除用于基金投资，发行人可使用本期债券不超过 30%（含本数）的部分用于偿还公司有息负债及补充流动资金。因本期债券的发行时间尚有一定不确定性，待本期债券发行完毕，募集资金到账后，发行人将根据募集资金的实际到位时间和公司债务结构调整需要，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偿还有息债务和补充流动资金的具体事宜，偿还有息债务和补充流动资金之间的比例发行人可根据实际情况进行调整，但不得超过本期债券募集资金总规模的 30%（含本数）。根据发行人与受托管理人签署的《债券持有人会议规则》，上述事项不属于应当召开债券持有人会议的情形。投资者认购或持有本期债券视作同意上述约定的募集资金用途。

### 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。另外，在不影响募集资金使用的前提下，根据公司财务管理制度，可将闲置的债券募集资金用于补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过 12 个月）。

### 四、募集资金运用对发行人财务状况的影响

本期债券的发行对于促进公司主营业务板块快速健康发展具有重要的战略意义，通过本期债券的发行，发行人可以充分利用我国日益完善的资本市场，改善融资体系，拓宽融资渠道，降低财务成本，优化债务结构，提高公司综合竞争力，为公司进一步做大做强奠定坚实的基础。

#### （一）有利于拓宽公司融资渠道

随着公司业务规模的扩大，公司存在较大的资金需求，而宏观、金融调控政策的变化会增加资金来源的不确定性，提高资金的使用成本。公司充分利用我国日益完善的资本市场，通过不断地拓宽融资渠道，降低对单一融资品种的依赖度，从而有效防范资金链风险，降低系统性风险对公司的影响。

#### （二）对发行人资产负债结构的影响

本期债券募集资金的运用对发行人负债结构的影响见募集说明书“第六节 财务会计信息，七、本期债券发行后发行人资产负债结构的变化”。

#### （三）对发行人财务成本的影响

近年来，公司资金需求随营收规模的扩大而不断增长，为满足当前经营发展的需要，通过发行公司债券，可以拓宽公司融资渠道，并且有效降低融资成本。按目前的新增银行贷款利率水平以及本期公司债券预计的发行利率进行测算，本

期公司债券发行后，公司每年可节省一定的财务费用，有利于增强公司的盈利能力。

综上所述，本期债券的发行可以优化债务期限结构，降低财务风险，满足不断增长的营运资金需求，拓宽中长期融资渠道。同时，在保持合理资产负债率水平的情况下，通过债务融资，将提高财务杠杆比率，提升公司的盈利水平，提高资产负债管理水平和资金运营效率。

## **五、募集资金专项账户管理安排**

### **（一）募集资金的存放**

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况进行监督，公司实行募集资金的专用账户存储制度，在银行设立募集资金使用专户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，专户资金将严格按照本期债券《募集说明书》中披露的募集资金用途及方式使用本期债券发行所募集的资金。资金监管人将对专项账户内资金使用进行监督管理，对未按照募集说明书约定使用募集资金的情况，资金监管人有权拒绝发行人的划款指令。

### **（二）偿债资金的归集**

发行人应按债券还本付息的有关要求，在本期债券当期付息日和/或本金兑付日前 3 个工作日将还本付息的资金及时划付至资金账户，以保证资金专项账户内资金不少于债券当期还本付息金额。

若债券当期付息日和/或本金兑付日前 3 个工作日，资金专项账户内资金少于债券当期还本付息金额时，资金监管人应敦促发行人立刻划拨足额资金，并不迟于当日通知债券的权代理人。

## **六、发行人关于本期债券募集资金的承诺**

发行人承诺本次发行的公司债券的使用符合地方政府性债务管理的相关规定，不会新增地方政府债务，募集资金仅用于募集说明书中披露的用途，不用于房地产开发或购置土地，不转借他人，不用于金融产品及其他金融类投资用途，不用于偿还政府性债务或用于不产生经营性收入的公益性项目，不用于弥补亏损和非生产性支出；募集资金不被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用。

公司在本期债券发行前将聘请资金监管银行，由资金监管银行和主承销商同时对募集资金是否按照运用计划执行进行监管，当公司不按照资金运用计划使用

募集资金时，资金监管银行有权不予执行并通知主承销商。

## 七、本次募集资金使用的信息披露

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。

## 八、前次公司债券募集资金使用情况

经中国证监会证监许可【2019】1951 号文核准，发行人获准向合格投资者公开发行不超过 11.35 亿元（含 11.35 亿元）。发行人分别于 2019 年 11 月 8 日和 2020 年 1 月 14 日发行了 7.65 亿元和 3.70 亿元的两期公司债券，上述两期债券募集资金均全部用于置换公司“16 张江 01”和“16 张江 02”回售部分原投入的自有资金，符合对应募集说明书约定的募集资金使用安排。

## 第九节 债券持有人会议规则

投资者通过认购或其他合法方式持有本次公司债券，视作同意本公司制定的《债券持有人会议规则》（以下简称“本规则”）并受之约束。债券持有人会议决议对全体公司债券持有人具有同等的效力和约束力。本节仅列示了《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》的全文。

### 一、债券持有人行使权力的形式

《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次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

#### 第一章 总则

1.1 为规范本次债券（含本次债券项下的任意一期债券）债券持有人会议的组织和决策行为，明确债券持有人会议的职权与义务，维护本次债券持有人的权益，根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国公司法》《公司债券发行与交易管理办法（2021 年修订）》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件、自律规则及交易所相关业务规则（以下简称为“法律法规”）的规定，结合本次债券的实际情况，制订本规则。

债券简称及代码、发行日、兑付日、发行利率、发行规模、含权条款及投资者权益保护条款设置情况等本次债券的基本要素和重要约定以本次债券募集说明书等文件载明的内容为准。

1.2 债券持有人会议自本次债券完成发行起组建，至本次债券债权债务关系终止后解散。债券持有人会议由持有本次债券未偿还份额的持有人（包括通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本次债券的持有人）组成。

债券上市/挂牌期间，前述持有人范围以中国证券登记结算有限责任公司登

记在册的债券持有人为准，法律法规另有规定的除外。

1.3 债券持有人会议依据本规则约定的程序召集、召开，对本规则约定权限范围内的事项进行审议和表决。

债券持有人应当配合受托管理人等会议召集人的相关工作，积极参加债券持有人会议，审议会议议案，行使表决权，配合推动债券持有人会议生效决议的落实，依法维护自身合法权益。出席会议的持有人应当确保会议表决时仍然持有本次债券，并不得利用出席会议获取的相关信息从事内幕交易、操纵市场、利益输送和证券欺诈等违法违规活动，损害其他债券持有人的合法权益。

投资者通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本次债券的，视为同意并接受本规则相关约定，并受本规则之约束。

1.4 债券持有人会议依据本规则约定程序审议通过的生效决议对本次债券全体持有人均有同等约束力。债券受托管理人依据债券持有人会议生效决议行事的结果由全体持有人承担。法律法规另有规定或者本规则另有约定的，从其规定或约定。

1.5 债券持有人会议应当由律师见证。

见证律师应当针对会议的召集、召开、表决程序，出席会议人员资格，有效表决权的确定、决议的效力及其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。

1.6 债券持有人出席债券持有人会议而产生的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。因召开债券持有人会议产生的相关会务费用由会议召集人自行承担。本规则、债券受托管理协议或者其他协议另有约定的除外。

## **第二章 债券持有人会议的权限范围**

2.1 本次债券存续期间，债券持有人会议按照本规则第 2.2 条约定的权限范围，审议并决定与本次债券持有人利益有重大关系的事项。

除本规则第 2.2 条约定的事项外，受托管理人为了维护本次债券持有人利益，按照债券受托管理协议之约定履行受托管理职责的行为无需债券持有人会议另行授权。

2.2 本次债券存续期间，出现下列情形之一的，应当通过债券持有人会议决议方式进行决策：

1、拟变更债券募集说明书的重要约定：

(1) 变更债券偿付基本要素（包括偿付主体、期限、票面利率调整机制等）；

(2) 变更增信或其他偿债保障措施及其执行安排；

(3) 变更债券投资者保护措施及其执行安排；

(4) 变更募集说明书约定的募集资金用途；

(5) 其他涉及债券本息偿付安排及与偿债能力密切相关的重大事项变更。

2、拟修改债券持有人会议规则；

3、拟解聘、变更债券受托管理人或者变更债券受托管理协议的主要内容（包括但不限于受托管理事项授权范围、利益冲突风险防范解决机制、与债券持有人权益密切相关的违约责任）；

4、发生下列事项之一，需要决定或授权采取相应措施（包括但不限于与发行人等相关方进行协商谈判，提起、参与仲裁或诉讼程序，处置担保物或者其他有利于投资者权益保护的措施等）的：

(1) 发行人已经或预计不能按期支付本次债券的本金或者利息；

(2) 发行人已经或预计不能按期支付除本次债券以外的其他有息负债，未偿金额超过 5000 万元且达到发行人母公司最近一期经审计净资产 10 %以上，且可能导致本次债券发生违约的；

(3) 发行人合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30%以上的子公司）已经或预计不能按期支付有息负债，未偿金额超过 5000 万元且达到发行人合并报表最近一期经审计净资产 10 %以上，且可能导致本次债券发生违约的；

(4) 发行人及其合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30%以上的子公司）发生减资、合并等可能导致偿债能力发生重大不利变化，需要决定或者授权采取相应措施；

(5) 发行人及其合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30%以上的子公司）分立、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序的；

(6) 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

定性的；

(7) 发行人或其控股股东、实际控制人因无偿或以明显不合理对价转让发行人的资产或放弃发行人的债权、对外提供大额担保等行为导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

(8) 增信主体（如有）、增信措施（如有）或者其他偿债保障措施发生重大不利变化的；

(9) 发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

5、发行人、单独或合计持有本次债券总额百分之十以上的债券持有人书面提议召开；

6、发行人提出重大债务重组方案的；

7、法律法规规定或者本次债券募集说明书、本规则约定的应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

### **第三章 债券持有人会议的筹备**

#### **第一节 会议的召集**

3.1.1 债券持有人会议主要由受托管理人负责召集。

本次债券存续期间，出现本规则第 2.2 条约定情形之一且具有符合本规则约定要求的拟审议议案的，受托管理人原则上应于 15 个交易日内召开债券持有人会议，经单独或合计持有本次未偿债券总额 30%以上的债券持有人同意延期召开的除外。延期时间原则上不超过 15 个交易日。

3.1.2 发行人、单独或者合计持有本次债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（如有）（以下统称提议人）有权提议受托管理人召集债券持有人会议。

提议人拟提议召集债券持有人会议的，应当以书面形式告知受托管理人，提出符合本规则约定权限范围及其他要求的拟审议议案。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债券持有人会议，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，应当于书面回复日起 15 个交易日内召开债券持有人会议，提议人同意延期召开的除外。

合计持有本次债券未偿还份额 10%以上的债券持有人提议召集债券持有人会议时，可以共同推举 1 名代表作为联络人，协助受托管理人完成会议召集相关工作。



3.1.3 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次债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（如有）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，包括：协助披露债券持有人会议通知及会议结果等文件、代召集人查询债券持有人名册并提供联系方式、协助召集人联系应当列席会议的相关机构或人员等。

## **第二节 议案的提出与修改**

3.2.1 提交债券持有人会议审议的议案应当符合法律法规及本规则的相关规定或者约定，具有明确并切实可行的决议事项。

债券持有人会议审议议案的决议事项原则上应包括需要决议的具体方案或措施、实施主体、实施时间及其他相关重要事项。

3.2.2 召集人披露债券持有人会议通知后，受托管理人、发行人、单独或者合计持有本次债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（如有）（以下统称提案人）均可以书面形式提出议案，召集人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

召集人应当在会议通知中明确提案人提出议案的方式及时限要求。

3.2.3 受托管理人、债券持有人提出的拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与相关机构或个人充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

受托管理人、发行人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（如有）提出的拟审议议案需要债券持有人同意或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与主要投资者充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

3.2.4 债券持有人会议拟授权受托管理人或推选代表人代表债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行谈判协商并签署协议，代表债券持有人提起或参加仲裁、诉讼程序的，提案人应当在议案的决议事项中明确下列授权范围供债券持有人选择：

1、特别授权受托管理人或推选的代表人全权代表债券持有人处理相关事务

的具体授权范围，包括但不限于：达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决等实质影响甚至可能减损、让渡债券持有人利益的行为。

2、授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，并明确在达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决时，特别是作出可能减损、让渡债券持有人利益的行为时，应当事先征求债券持有人的意见或召集债券持有人会议审议并依债券持有人意见行事。

3.2.5 召集人应当就全部拟提交审议的议案与相关提案人、议案涉及的利益相关方进行充分沟通，对议案进行修改完善或协助提案人对议案进行修改完善，尽可能确保提交审议的议案符合本规则第 3.2.1 条的约定，且同次债券持有人会议拟审议议案间不存在实质矛盾。

召集人经与提案人充分沟通，仍无法避免同次债券持有人会议拟审议议案的待决议事项间存在实质矛盾的，则相关议案应当按照本规则第 4.2.6 条的约定进行表决。召集人应当在债券持有人会议通知中明确该项表决涉及的议案、表决程序及生效条件。

3.2.6 提交同次债券持有人会议审议的全部议案应当最晚于债权登记日前一交易日公告。议案未按规定及约定披露的，不得提交该次债券持有人会议审议。

### 第三节 会议的通知、变更及取消

3.3.1 召集人应当最晚于债券持有人会议召开日前第 10 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。受托管理人认为需要紧急召集债券持有人会议以有利于债券持有人权益保护的，应最晚于现场会议（包括现场、非现场相结合形式召开的会议）召开日前第 3 个交易日或者非现场会议召开日前第 2 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。

前款约定的通知公告内容包括但不限于债券基本情况、会议时间、会议召开形式、会议地点（如有）、会议拟审议议案、债权登记日、会议表决方式及表决时间等议事程序、委托事项、召集人及会务负责人的姓名和联系方式等。

3.3.2 根据拟审议议案的内容，债券持有人会议可以以现场（包括通过网络方式进行现场讨论的形式，下同）、非现场或者两者相结合的形式召开。召集

人应当在债券持有人会议的通知公告中明确会议召开形式和相关具体安排。会议以网络投票方式进行的，召集人还应当披露网络投票办法、投票方式、计票原则、计票方式等信息。

3.3.3 召集人拟召集债券持有人现场会议的，可以在会议召开日前设置参会反馈环节，征询债券持有人参会意愿，并在会议通知公告中明确相关安排。

拟出席该次债券持有人会议的债券持有人应当及时反馈参会情况。债券持有人未反馈的，不影响其在该次债券持有人会议行使参会及表决权。

3.3.4 债券持有人对债券持有人会议通知具体内容持异议或有补充意见的，可以与召集人沟通协商，由召集人决定是否调整通知相关事项。

3.3.5 召集人决定延期召开债券持有人会议或者变更债券持有人会议通知涉及的召开形式、会议地点及拟审议议案内容等事项的，应当最迟于原定债权登记日前一交易日，在会议通知发布的同一信息披露平台披露会议通知变更公告。

3.3.6 已披露的会议召开时间原则上不得随意提前。因发生紧急情况，受托管理人认为如不尽快召开债券持有人会议可能导致持有人权益受损的除外，但应当确保会议通知时间符合本规则第 3.3.1 条的约定。

3.3.7 债券持有人会议通知发出后，除召开债券持有人会议的事由消除、发生不可抗力情形或本规则另有约定的，债券持有人会议不得随意取消。

召集人拟取消该次债券持有人会议的，原则上应不晚于原定债权登记日前一交易日在会议通知发布的同一信息披露平台披露取消公告并说明取消理由。

如债券持有人会议设置参会反馈环节，反馈拟出席会议的持有人所代表的本次债券未偿还份额不足本规则第 4.1.1 条约定有效会议成立的最低要求，且召集人已在会议通知中提示该次会议可能取消风险的，召集人有权决定直接取消该次会议。

3.3.8 因出席人数未达到本规则第 4.1.1 条约定的债券持有人会议成立的最低要求，召集人决定再次召集会议的，可以根据前次会议召集期间债券持有人的相关意见适当调整拟审议议案的部分细节，以寻求获得债券持有人会议审议通过的最大可能。

召集人拟就实质相同或相近的议案再次召集会议的，应最晚于现场会议召开日前 3 个交易日或者非现场会议召开日前 2 个交易日披露召开债券持有人会

议的通知公告，并在公告中详细说明以下事项：

- 1、前次会议召集期间债券持有人关于拟审议议案的相关意见；
- 2、本次拟审议议案较前次议案的调整情况及其调整原因；
- 3、本次拟审议议案通过与否对投资者权益可能产生的影响；
- 4、本次债券持有人会议出席人数如仍未达到约定要求，召集人后续取消或者再次召集会议的相关安排，以及可能对投资者权益产生的影响。

#### **第四章 债券持有人会议的召开及决议**

##### **第一节 债券持有人会议的召开**

4.1.1 债券持有人会议应当由代表本次债券未偿还份额且享有表决权的二分之一以上债券持有人出席方能召开。债券持有人在现场会议中的签到行为或者在非现场会议中的投票行为即视为出席该次持有人会议。

4.1.2 债权登记日登记在册的、持有本次债券未偿还份额的持有人均有权出席债券持有人会议并行使表决权，本规则另有约定的除外。

前款所称债权登记日为债券持有人会议召开日的前 1 个交易日。债券持有人会议因故变更召开时间的，债权登记日相应调整。

4.1.3 本次债券受托管理人应当出席并组织召开债券持有人会议或者根据本规则第 3.1.3 条约定为相关机构或个人自行召集债券持有人会议提供必要的协助，在债券持有人现场会议中促进债券持有人之间、债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行沟通协商，形成有效的、切实可行的决议等。

4.1.4 拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述机构或个人应按照受托管理人或召集人的要求，安排具有相应权限的人员按时出席债券持有人现场会议，向债券持有人说明相关情况，接受债券持有人等的询问，与债券持有人进行沟通协商，并明确拟审议议案决议事项的相关安排。

4.1.5 资信评级机构可以应召集人邀请列席债券持有人现场会议，持续跟踪发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等的资信情况，及时披露跟踪评级报告。

4.1.6 债券持有人可以自行出席债券持有人会议并行使表决权，也可以委托

受托管理人、其他债券持有人或者其他代理人（以下统称代理人）出席债券持有人会议并按授权范围行使表决权。

债券持有人自行出席债券持有人现场会议的，应当按照会议通知要求出示能够证明本人身份及享有参会资格的证明文件。债券持有人委托代理人出席债券持有人现场会议的，代理人还应当出示本人身份证明文件、被代理人出具的载明委托代理权限的委托书（债券持有人法定代表人亲自出席并表决的除外）。

债券持有人会议以非现场形式召开的，召集人应当在会议通知中明确债券持有人或其代理人参会资格确认方式、投票方式、计票方式等事项。

4.1.7 受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代理出席债券持有人会议，并按授权范围行使表决权。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。征集人代理出席债券持有人会议并行使表决权的，应当取得债券持有人的委托书。

4.1.8 债券持有人会议的会议议程可以包括但不限于：

- 1、召集人介绍召集会议的缘故、背景及会议出席人员；
- 2、召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；
- 3、享有表决权的债券持有人针对拟审议议案询问提案人或出席会议的其他利益相关方，债券持有人之间进行沟通协商，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于本规则第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案进行沟通协商；
- 4、享有表决权的持有人依据本规则约定程序进行表决。

## **第二节 债券持有人会议的表决**

4.2.1 债券持有人会议采取记名方式投票表决。

4.2.2 债券持有人进行表决时，每一张未偿还的债券享有一票表决权，但下列机构或人员直接持有或间接控制的债券份额除外：

- 1、发行人及其关联方，包括发行人的控股股东、实际控制人、合并范围内子公司、同一实际控制人控制下的关联公司（仅同受国家控制的除外）等；
- 2、本次债券的保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人；
- 3、债券清偿义务承继方；

#### 4、其他与拟审议事项存在利益冲突的机构或个人。

债券持有人会议表决开始前，上述机构、个人或者其委托投资的资产管理产品的管理人应当主动向召集人申报关联关系或利益冲突有关情况并回避表决。

4.2.3 出席会议且享有表决权的债券持有人需按照“同意”“反对”“弃权”三种类型进行表决，表决意见不可附带相关条件。无明确表决意见、附带条件的表决、就同一议案的多项表决意见、字迹无法辨认的表决或者出席现场会议但未提交表决票的，原则上均视为选择“弃权”。

4.2.4 债券持有人会议原则上应当连续进行，直至完成所有议案的表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止、不能作出决议或者出席会议的持有人一致同意暂缓表决外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

因网络表决系统、电子通讯系统故障等技术原因导致会议中止或无法形成决议的，召集人应采取必要措施尽快恢复召开会议或者变更表决方式，并及时公告。

4.2.5 出席会议的债券持有人按照会议通知中披露的议案顺序，依次逐项对提交审议的议案进行表决。

4.2.6 发生本规则第 3.2.5 条第二款约定情形的，召集人应就待决议事项存在矛盾的议案内容进行特别说明，并将相关议案同次提交债券持有人会议表决。债券持有人仅能对其中一项议案投“同意”票，否则视为对所有相关议案投“弃权”票。

### 第三节 债券持有人会议决议的生效

4.3.1 债券持有人会议对下列属于本规则第 2.2 条约定权限范围内的重大事项之一且具备生效条件的议案作出决议，经全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上同意方可生效：

- 1、拟同意第三方承担本次债券清偿义务；
- 2、发行人拟下调票面利率的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；
- 3、发行人或其他负有偿付义务的第三方提议减免、延缓偿付本次债券应付本息的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；

- 4、拟减免、延缓增信主体或其他负有代偿义务第三方的金钱给付义务；
- 5、拟减少抵押/质押等担保物数量或价值，导致剩余抵押/质押等担保物价值不足以覆盖本次债券全部未偿本息；
- 6、拟修改债券募集说明书、本规则相关约定以直接或间接实现本款第 1 至 5 项目的；
- 7、拟修改本规则关于债券持有人会议权限范围的相关约定。

4.3.2 除本规则第 4.3.1 条约定的重大事项外，债券持有人会议对本规则第 2.2 条约定范围内的其他一般事项且具备生效条件的议案作出决议，经超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一同意方可生效。本规则另有约定的，从其约定。

召集人就实质相同或相近的前款一般事项议案连续召集三次债券持有人会议且每次会议出席人数均未达到本规则第 4.1.1 条约定的会议召开最低要求的，则相关决议经出席第三次债券持有人会议的债券持有人所持表决权的三分之一以上同意即可生效。

4.3.3 债券持有人会议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实，因未与上述相关机构或个人协商达成一致而不具备生效条件的，债券持有人会议可以授权受托管理人、上述相关机构或个人、符合条件的债券持有人按照本规则提出采取相应措施的议案，提交债券持有人会议审议。

4.3.4 债券持有人会议拟审议议案涉及授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人提起或参加要求发行人或增信主体偿付债券本息或履行增信义务、申请或参与发行人破产重整或破产清算、参与发行人破产和解等事项的仲裁或诉讼，如全部债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人代表全部债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序；如仅部分债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人仅代表同意授权的债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序。

4.3.5 债券持有人会议的表决结果，由召集人指定代表及见证律师共同负责清点、计算，并由受托管理人负责载入会议记录。每次债券持有人会议之监票人为两人，负责该次会议之计票、监票。会议召集人应推举该次债券持有人会

议之监票人，监票人由出席会议的债券持有人或其代理人担任。与发行人有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。

债券持有人会议表决结果原则上不得早于债券持有人会议决议公告披露日前公开。如召集人现场宣布表决结果的，应当将有关情况载入会议记录。

4.3.6 债券持有人对表决结果有异议的，可以向召集人等申请查阅会议表决票、表决计算结果、会议记录等相关会议材料，召集人等应当配合。

## 第五章 债券持有人会议的会后事项与决议落实

5.1 债券持有人会议均由受托管理人负责记录，并由召集人指定代表及见证律师共同签字确认。

会议记录应当记载以下内容：

（一）债券持有人会议名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）；

（二）出席（包括现场、非现场方式参加）债券持有人会议的债券持有人及其代理人（如有）姓名、身份、代理权限，所代表的本次未偿还债券面值总额及占比，是否享有表决权；

（三）会议议程；

（四）债券持有人询问要点，债券持有人之间进行沟通协商简要情况，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于本规则第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案沟通协商的内容及变更的拟决议事项的具体内容（如有）；

（五）表决程序（如为分批次表决）；

（六）每项议案的表决情况及表决结果。

债券持有人会议记录、表决票、债券持有人参会资格证明文件、代理人的委托书及其他会议材料由债券受托管理人保存。保存期限至少至本次债券债权债务关系终止后的 5 年。

债券持有人有权申请查阅其持有本次债券期间的历次会议材料，债券受托管理人不得拒绝。

5.2 召集人应最晚于债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

（一）债券持有人会议召开情况，包括名称（含届次）、召开及表决时



间、召开形式、召开地点（如有）等；

（二）出席会议的债券持有人所持表决权情况及会议有效性；

（三）各项议案的议题及决议事项、是否具备生效条件、表决结果及决议生效情况；

（四）其他需要公告的重要事项。

5.3 按照本规则约定的权限范围及会议程序形成的债券持有人会议生效决议，受托管理人应当积极落实，及时告知发行人或其他相关方并督促其予以落实。

债券持有人会议生效决议需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述相关机构或个人应当按照规定、约定或有关承诺切实履行相应义务，推进、落实生效决议事项，并及时披露决议落实的进展情况。相关机构或个人未按规定、约定或有关承诺落实债券持有人会议生效决议的，受托管理人应当采取进一步措施，切实维护债券持有人权益。

债券持有人应当积极配合受托管理人、发行人或其他相关方推动落实债券持有人会议生效决议有关事项。

5.4 债券持有人授权受托管理人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，受托管理人应当按照授权范围及实施安排等要求，勤勉履行相应义务。受托管理人因提起、参加仲裁、诉讼或破产程序产生的合理费用，由作出授权的债券持有人承担。

受托管理人依据授权仅代表部分债券持有人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，其他债券持有人后续明确表示委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的，受托管理人应当一并代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人也可以参照本规则第 4.1.7 条约定，向之前未授权的债券持有人征集由其代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人不得因授权时间与方式不同而区别对待债券持有人，但非因受托管理人主观原因导致债券持有人权利客观上有所差异的除外。

未委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的其他债券持有人可以自行提起、参加仲裁或诉讼，或者委托、推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

受托管理人未能按照授权文件约定勤勉代表债券持有人提起、参加仲裁或

诉讼，或者在过程中存在其他怠于行使职责的行为，债券持有人可以单独、共同或推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

## **第六章 特别约定**

### **第一节 关于表决机制的特别约定**

6.1.1 因债券持有人行使回售选择权或者其他法律规定或募集说明书约定的权利，导致部分债券持有人对发行人享有的给付请求权与其他同期债券持有人不同的，具有相同请求权的债券持有人可以就不涉及其他债券持有人权益的事项进行单独表决。

前款所涉事项由受托管理人、所持债券份额占全部具有相同请求权的未偿还债券余额 10%以上的债券持有人或其他符合条件的提案人作为特别议案提出，仅限受托管理人作为召集人，并由利益相关的债券持有人进行表决。

受托管理人拟召集持有人会议审议特别议案的，应当在会议通知中披露议案内容、参与表决的债券持有人范围、生效条件，并明确说明相关议案不提交全体债券持有人进行表决的理由以及议案通过后是否会对未参与表决的投资者产生不利影响。

特别议案的生效条件以受托管理人在会议通知中明确的条件为准/。见证律师应当在法律意见书中就特别议案的效力发表明确意见。

### **第二节 简化程序**

6.2.1 发生本规则第 2.2 条约定的有关事项且存在以下情形之一的，受托管理人可以按照本节约定的简化程序召集债券持有人会议，本规则另有约定的从其约定：

- 1、发行人拟变更债券募集资金用途，且变更后不会影响发行人偿债能力的；
- 2、发行人因实施股权激励计划等回购股份导致减资，且累计减资金额低于本次债券发行时最近一期经审计合并口径净资产的 10%的；
- 3、债券受托管理人拟代表债券持有人落实的有关事项预计不会对债券持有人权益保护产生重大不利影响的；
- 4、债券募集说明书、本规则、债券受托管理协议等文件已明确约定相关不利事项发生时，发行人、受托管理人等主体的义务，但未明确约定具体执行安排或者相关主体未在约定时间内完全履行相应义务，需要进一步予以明确的；

5、受托管理人、提案人已经就具备生效条件的拟审议议案与有表决权的债券持有人沟通协商，且超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一（如为第 4.3.2 条约定的一般事项）或者达到全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上（如为第 4.3.1 条约定的重大事项）的债券持有人已经表示同意议案内容的；

6、全部未偿还债券份额的持有人数量（同一管理人持有的数个账户合并计算）不超过 4 名且均书面同意按照简化程序召集、召开会议。

6.2.2 发生本规则第 6.2.1 条 1 项至 3 项情形的，受托管理人可以公告说明关于发行人或受托管理人拟采取措施的内容、预计对发行人偿债能力及投资者权益保护产生的影响等。债券持有人如有异议的，应于公告之日起 5 个交易日内以书面形式回复受托管理人。逾期不回复的，视为同意受托管理人公告所涉意见或者建议。

针对债券持有人所提异议事项，受托管理人应当与异议人积极沟通，并视情况决定是否调整相关内容后重新征求债券持有人的意见，或者终止适用简化程序。单独或合计持有本次债券未偿还份额 10%以上的债券持有人于异议期内提议终止适用简化程序的，受托管理人应当立即终止。

异议期届满后，视为本次会议已召开并表决完毕，受托管理人应当按照本规则第 4.3.2 条第一款的约定确定会议结果，并于次日内披露持有人会议决议公告及见证律师出具的法律意见书。

6.2.3 发生本规则第 6.2.1 条 4 项至 6 项情形的，受托管理人应最晚于现场会议召开日前 3 个交易日或者非现场会议召开日前 2 个交易日披露召开持有人会议的通知公告，详细说明拟审议议案的决议事项及其执行安排、预计对发行人偿债能力和投资者权益保护产生的影响以及会议召开和表决方式等事项。债券持有人可以按照会议通知所明确的方式进行表决。

持有人会议的召开、表决、决议生效及落实等事项仍按照本规则第四章、第五章的约定执行。

## 第十节 债券受托管理人

债券持有人认购或购买或以其他合法方式取得本次债券均视作同意国泰君安证券股份有限公司作为本次债券的债券受托管理人，且视作同意本公司与债券受托管理人签署的本次债券的《上海张江高科技园区开发股份有限公司 2021 年公开发行创新创业绿色专项公司债券之债券受托管理协议》（以下简称《债券受托管理协议》）项下的相关规定。

本节仅列示了本次债券之《债券受托管理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》全文。《债券受托管理协议》的全文置备于本公司与债券受托管理人的办公场所。

### 一、债券受托管理人聘任及受托管理协议签订情况

#### （一）受托管理人的名称和基本情况

名称：国泰君安证券股份有限公司

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

法定代表人：贺青

联系人：时光、张臻超、郭家乐

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

联系电话：021-38038033

传真：021-38670666

#### （二）受托管理人的聘任及受托管理协议签订情况

2021 年 3 月，公司与国泰君安签订了《上海张江高科技园区开发股份有限公司 2021 年公开发行创新创业绿色专项公司债券之债券受托管理协议》。

#### （三）受托管理人与发行人利害关系情况

除与公司签订《债券受托管理协议》以及作为本次发行公司债券的主承销商之外，受托管理人与公司不存在可能影响其公正履行本次债券受托管理职责的利害关系。

### 二、债券受托管理协议主要内容

以下仅列明《债券受托管理协议》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》的全文。

### **（一）债券受托管理事项**

1、为维护本次债券全体债券持有人的权益，发行人聘任国泰君安作为本次债券的受托管理人，并同意接受受托管理人的监督。

2、在本次债券存续期内，受托管理人应当勤勉尽责，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、《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。

3、在本次债券存续期内，受托管理人应依照《受托管理协议》的约定，为债券持有人的最大利益行事，不得与债券持有人存在利益冲突（为避免歧义，债券受托管理人在其正常业务经营过程中与债券持有人之间发生或存在的利益冲突除外）。

4、债券持有人认购、受让或以其他合法方式取得本次债券，均视为其同意国泰君安作为本次债券的债券受托管理人，且视为其同意《受托管理协议》的所有约定。

### **（二）发行人的权利、职责和义务**

1、发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本次债券的利息和本金。

2、发行人应当为本次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及募集说明书的约定。

3、本次债券存续期内，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。

4、本次债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当在三个交易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）发行人股权结构、经营方针、经营范围或者生产经营状况等发生重大变化；

（2）发行人主要资产被查封、扣押、冻结；

（3）发行人出售、转让主要资产或发生重大资产重组；

（4）发行人放弃债权、财产超过上年末净资产的 10%或其他导致发行人发生超过上年末净资产 10%的重大损失；

（5）发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的 20%；

(6) 发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；

(7) 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；

(8) 发行人分配股利，作出减资、合并、分立、解散、提出债务重组方案、申请破产的决定，或依法进入破产程序、被责令关闭；

(9) 发行人重大资产抵押、质押、出售、转让、报废；

(10) 发行人涉嫌犯罪被依法立案调查，或其控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被依法立案调查、采取强制措施，或存在重大违法失信、无法履行职责或者发生重大变动；

(11) 发行人控股股东或者实际控制人涉嫌犯罪被依法立案调查、采取强制措施，或者发生变更；

(12) 发行人发生可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的，或可能导致不符合债券上市/挂牌条件的重大变化；

(13) 发行人主体或债券信用评级发生变化；

(14) 保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；

(15) 其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项（如发行人拟变更募集说明书的约定等）；

(16) 法律、法规、规则要求的其他事项。

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次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。

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次债券持有人名册，并承担相应费用。经债券受托管理人要求，发行人应提供关于尚未注销的自持债券数量（如适用）的证明文件。

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债券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《受托管理协议》约定的其他偿债保障措施，应当配合债券持有人依法向法定机关申请采取财产保全措施，并依法承担相关费用。

确有证据证明不能偿还债务时，发行人应当按照债券持有人会议的要求追加

担保，并暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施，限制对外担保等其他偿债保障措施，应当配合债券持有人依法向法定机关申请采取财产保全措施，并依法承担相关费用。

8、发行人无法按时偿付本次债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知债券持有人。本次债券的后续措施安排包括但不限于：

- （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。

9、发行人应对受托管理人履行《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次债券相关的事务，并确保与受托管理人能够有效沟通。

10、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《受托管理协议》项下应当向受托管理人履行的各项义务。

11、在本次债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易/挂牌转让。

12、发行人应当根据《受托管理协议》第 4.17 条的规定向受托管理人支付本次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。

13、发行人应当履行《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）债券受托管理人的职责、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《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保证人的资信状况、担保物状况、内外部增信机制及偿债保障措施的落实情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（1）就《受托管理协议》第 3.4 条约定的情形，列席发行人和保证人的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、划转与本息偿付进行监督。在本次债券存续期内，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《受托管理协议》、债券持有人会议规则的主要内容，并应当通过证监会、交易所认可的方式，向债券持有人披露受托管理事务报告、本次债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项。

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《受托管理协议》第 3.4 条情形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交易日内，受托管理人应当问询发行人或者保证人，要求发行人或者保证人解释说明，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、《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，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、保存与本次债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本次债券本息偿付的影响，并按照《受托管理协议》的约定或者督促发行人报告债券持有人。

9、受托管理人预计发行人不能偿还债务时，应当要求发行人追加担保，督促发行人履行《受托管理协议》第 3.7 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。

财产保全的相关费用由发行人承担。如发行人拒绝承担，相关费用由全体债券持有人垫付，同时发行人应承担相应的违约责任。如法定机关要求提供保全担



保的，受托管理人应以下述方案提供担保：

- （1）依法协调债券持有人以债券持有人持有的本次债券提供担保；或
- （2）如法定机关不认可债券持有人以本次债券提供担保，则由债券持有人提供现金或法定机关明确可以接受的其他方式提供担保。

10、本次债券存续期内，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。

11、发行人为本本次债券设定担保的，受托管理人应当在本次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。

12、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、参加民事诉讼或者破产等法律程序，或者代表债券持有人申请处置抵质押物（如有）。

13、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非公开信息，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。

14、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《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。

15、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。

16、在本次债券存续期内，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《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。

17、受托管理人担任本次债券的债券受托管理人，并不向发行人收取提供受托管理服务的相关报酬。

18、受托管理人为履行受托管理职责，有权代表债券持有人查询债券持有人

名册及相关登记信息、专项账户中募集资金的存储与划转情况。

19、本次债券出现违约情形或风险的，或者发行人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，受托管理人可以通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并勤勉尽责、及时有效地采取相关措施，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他相关方进行谈判，要求发行人追加担保，接受全部或者部分债券持有人的委托依法申请法定机关采取财产保全措施、提起、参加民事诉讼（仲裁）、参与重组或者破产的法律程序等，或者代表债券持有人申请处置抵质押物（如有）。

20、本次债券存续期间，受托管理人为维护债券持有人合法权益，履行《受托管理协议》项下责任时发生的包括但不限于如下全部合理费用和支出由发行人承担：

（1）因召开债券持有人会议所产生的会议费（包括场地费等会务杂费）、公告费、差旅费、出具文件、邮寄、电信、召集人为债券持有人会议聘用的律师见证费等合理费用；

（2）受托管理人为债券持有人利益，为履行受托管理职责或提起、参加民事诉讼（仲裁）或者清算程序而聘请的第三方专业机构（包括律师、会计师、评级机构、评估机构等）提供专业服务所产生的合理费用；

（3）因发行人预计不能履行或实际未履行《受托管理协议》和募集说明书项下的义务而导致受托管理人额外支出的其他费用。

上述所有费用应在发行人收到受托管理人出具账单及相关凭证之日起十五个交易日内向受托管理人支付。

21、发行人未能履行还本付息义务或受托管理人预计发行人不能偿还债务时，受托管理人或债券持有人申请财产保全、提起诉讼或仲裁等司法程序所涉及的相关费用【包括但不限于诉讼费（或仲裁费）、保全费、评估费、拍卖费、公告费、保全保险费、律师费（含风险代理费用）、公证费、差旅费等，以下简称“诉讼费用”】由发行人承担，如发行人拒绝承担，诉讼费用由债券持有人按照以下规定垫付：

（1）受托管理人设立诉讼专项账户（以下简称“诉讼专户”），用以接收债券持有人汇入的，因受托管理人向法定机关申请财产保全、对发行人提起诉讼或仲裁等司法程序所需的诉讼费用。

（2）受托管理人将向债券持有人及时披露诉讼专户的设立情况及其内资金（如有）的使用情况。债券持有人应当在上述披露文件规定的时间内，将诉讼费用汇入诉讼专户。因债券持有人原因导致诉讼专户未能及时足额收悉诉讼费用的，受托管理人免予承担未提起或未及时提起财产保全申请、诉讼或仲裁等司法程序的责任。

（3）尽管受托管理人并无义务为债券持有人垫付本条规定项下的诉讼费用，但如受托管理人主动垫付该等诉讼费用的，发行人及债券持有人同意受托管理人有权从发行人向债券持有人偿付的利息及/或本金中优先受偿垫付费用。

#### **（四）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，并在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款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的核查情况；
- （4）发行人偿债意愿和能力分析；
- （5）发行人增信措施的有效性分析；
- （6）债券的本息偿付情况；
- （7）债券持有人会议召开的情况；
- （8）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等。

3、公司债券存续期内，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《受托管理协议》第 3.4 条第（一）项至第（十六）项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交易日内向市场公告临时受托管理事务报告。

#### **（五）利益冲突的风险防范机制**

1、下列事项构成《受托管理协议》所述之利益冲突：

- （1）甲乙双方存在股权关系，或甲乙双方存在交叉持股的情形；

(2) 在发行人发生《受托管理协议》第 10.2 条中所述的违约责任的情形下，受托管理人正在为发行人提供相关金融服务，且该金融服务的提供将影响或极大地影响受托管理人为债券持有人利益行事的立场；

(3) 在发行人发生《受托管理协议》第 10.2 条中所述的违约责任的情形下，受托管理人系该期债券的持有人；

(4) 在发行人发生《受托管理协议》第 10.2 条中所述的违约责任的情形下，受托管理人已经成为发行人的债权人，且发行人对该项债务违约存在较大可能性，上述债权不包括《受托管理协议》第 6.1 条第（三）项中约定的因持有本次债券份额而产生债权；

(5) 法律、法规和规则规定的其他利益冲突；

(6) 上述条款未列明但在实际情况中可能影响受托管理人为债券持有人最大利益行事之公正性的情形。

2、针对上述可能产生的利益冲突，受托管理人应当按照《证券公司信息隔离墙制度指引》等监管规定及其内部有关信息隔离的管理要求，通过业务隔离、人员隔离、物理隔离、信息系统隔离以及资金与账户分离等隔离手段（以下统称“隔离手段”），防范发生与《受托管理协议》项下受托管理人履职相冲突的情形、披露已经存在或潜在的利益冲突，并在必要时按照客户利益优先和公平对待客户的原则，适当限制有关业务。受托管理人应当通过采取隔离手段妥善管理利益冲突，避免对债券持有人的合法权益产生不利影响。在本次公司债券存续期间，受托管理人应当继续通过采取隔离手段防范发生《受托管理协议》规定的上述利益冲突情形，并在利益冲突实际发生时及时向债券持有人履行信息披露义务。

3、受托管理人不得为本次债券提供担保，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、甲乙双方违反利益冲突防范机制应当承担的责任如下：

(1) 受托管理人应在发现存在利益冲突的五个交易日内以书面的方式将冲突情况通知发行人，若受托管理人因故意或重大过失未将上述利益冲突事宜及时通知发行人，导致发行人受到损失，受托管理人应对此损失承担相应的法律责任；

(2) 在利益冲突短期无法得以解决的情况下，双方应相互配合、共同完成受托管理人变更的事宜；

(3) 受托管理人应按照中国证监会和交易所的有关规定向有关部门与机构

报告上述情况。

#### **（六）受托管理人的变更**

1、在本次债券存续期内，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《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，单独或合计持有本次未偿还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，自新任债券受托管理人与发行人签订新的《债券受托管理协议》生效之日或者新《债券受托管理协议》约定的债券受托管理人义务履行之日（以孰晚之日为准）起，新任受托管理人继承受托管理人在法律、法规和规则及《受托管理协议》项下的权利和义务，《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《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新《债券受托管理协议》约定的债券受托管理人义务履行之日（以孰晚之日为准）起终止，但并不免除受托管理人在《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。

#### **（七）陈述与保证**

1、发行人保证以下陈述在《受托管理协议》签订之日均属真实和准确：

- （1）发行人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的公司制法人；
- （2）发行人签署和履行《受托管理协议》已经得到发行人内部必要的授权，并且没有违反适用于发行人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反发行人的公司章程以及发行人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

2、受托管理人保证以下陈述在《受托管理协议》签订之日均属真实和准确：

- （1）受托管理人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；

(2) 受托管理人具备担任本次债券受托管理人的资格，且就受托管理人所知，并不存在任何情形导致或者可能导致受托管理人丧失该资格；

(3) 受托管理人签署和履行《受托管理协议》已经得到受托管理人内部必要的授权，并且没有违反适用于受托管理人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反受托管理人的公司章程以及受托管理人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

#### **(八) 不可抗力**

1、不可抗力事件是指双方在签署《受托管理协议》时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

2、在发生不可抗力事件的情况下，双方应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致《受托管理协议》的目标无法实现，则《受托管理协议》提前终止。

#### **(九) 违约责任**

1、《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《受托管理协议》的规定追究违约方的违约责任。

2、以下事件构成《受托管理协议》和本次债券项下发行人违约事件：

(1) 在本次债券到期、加速清偿或回购（若适用）时，发行人未能偿付到期应付本金；

(2) 发行人未能偿付本次债券付息日届满后的利息；

(3) 发行人在其资产、财产或股份上设定抵押或质押权利，或者发行人对外提供保证担保，以致对发行人对本次债券的还本付息能力产生实质的重大的不利影响，或出售其重大资产以致对发行人对本次债券的还本付息能力产生实质的重大的不利影响；

(4) 发行人不履行或违反《受托管理协议》项下的任何承诺且将实质的重大影响发行人对本次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次未偿还债券总额 10%以上的债券持有人书面通知，该违约仍未得到纠正；

(5) 在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、被吊销营业执照、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序；

(6) 任何适用的法律、法规和规则发生变更，或者监管部门作出任何规定，导致发行人履行《受托管理协议》或本次债券项下的义务变为不合法或者不合规；

(7) 其他对本次债券的按期兑付产生重大不利影响的情形。

3、受托管理人预计违约事件可能发生，应行使以下职权：

(1) 要求发行人追加担保；

(2) 在债券持有人利益可能受到损失的紧急情形下，债券受托管理人可以依法提起诉前财产保全，申请对发行人采取财产保全措施；

(3) 及时报告全体债券持有人；

(4) 及时报告中国证监会当地派出机构及相关交易所。

4、违约事件发生时，受托管理人应行使以下职权：

(1) 在知晓该行为发生之日的 5 个工作日内以公告或通知的方式告知全体债券持有人；

(2) 发行人未履行偿还本次债券本金利息的义务，与发行人谈判，促使发行人偿还本次债券本金利息；

(3) 在债券持有人利益可能受到损失的紧急情形下，有权依法提起诉前财产保全，申请对发行人采取财产保全措施；

(4) 根据债券持有人会议的决定，依法提起诉讼（仲裁）；

(5) 在发行人进行整顿、和解、重组或者破产的法律程序时，根据债券持有人会议之决议受托参与上述程序。

5、加速清偿及措施。

(1) 如果本债券项下发行人违约事件发生，受托管理人可根据经单独或合计持有本次未偿还债券总额 50%以上（不含 50%）的债券持有人和/或代理人同意通过的债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人，宣布所有未偿还的本次债券本金和相应利息，立即到期应付。

(2) 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下述救济措施，受托管理人可根据经单独或合计持有本次未偿还债券总额 50%以上（不含 50%）的债券持有人和/或代理人同意通过的债券持有人会议决议，以书面通知发行人豁免其违约行为，并取消加速清偿的决定。

A. 向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）受托管理人及其代理人的合理赔偿、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延迟支付的债券本金计算的复利；

B. 相关的违约事件已得到救济或被豁免；

C. 债券持有人会议同意的其他措施。

（3）如果发生发行人违约事件，受托管理人可根据经单独或合计持有本次未偿还债券总额 50%以上（不含 50%）的债券持有人和/或代理人同意通过的债券持有人会议决议，依法采取任何可行的法律救济方式回收未偿还的本次债券本金和利息。

6、若债券受托管理人根据《受托管理协议》并按照相关法律法规之要求，为本次债券管理之目的，从事任何行为（包括不作为），而该行为产生的任何诉讼、权利要求、政府调查、损害、合理支出和费用【包括但不限于诉讼费（或仲裁费）、保全费、评估费、拍卖费、公告费、保全保险费、律师费（含风险代理费用）、公证费、差旅费】，发行人应负责赔偿并使其免受损害。但若该行为因债券受托管理人的重大过失、恶意、故意不当行为或违反《受托管理协议》、违反相关法律法规而造成，不在赔偿之列。发行人在本款项下的义务在《受托管理协议》终止后仍然有效；

若因债券受托管理人的过失、恶意、故意不当行为或违反《受托管理协议》而导致发行人提出任何诉讼、权利要求、政府调查或产生损害、支出和费用【包括但不限于诉讼费（或仲裁费）、保全费、评估费、拍卖费、公告费、保全保险费、律师费（含风险代理费用）、公证费、差旅费】，债券受托管理人应负责赔偿并使其免受损失。债券受托管理人在本款项下的义务在《受托管理协议》终止后仍然有效。

#### （十）法律适用和争议解决

1、《受托管理协议》受中华人民共和国法律（为《受托管理协议》之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区或台湾法律）管辖与解释。

2、凡因《受托管理协议》引起的或与《受托管理协议》有关的任何争议，双方应协商解决；协商不成的，均应提交上海仲裁委员会按照该会仲裁规则进行仲裁。仲裁裁决是终局的，对双方当事人均有约束力。




3、当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使《受托管理协议》项下的其他权利，并应履行《受托管理协议》项下的其他义务。

## 第十一节 发行人、中介机构及相关人员声明

## 发行人声明

根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》和《公司债券发行与交易管理办法（2021年修订）》的有关规定，本公司符合公开发行公司债券的条件。

公司法定代表人签名：

  
刘 樱

上海张江高科技园区开发股份有限公司

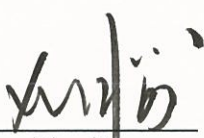


2021年5月20日

## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理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：

  
刘 樱

上海张江高科技园区开发股份有限公司



2021 年 5 月 20 日

## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理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：

  
何大军



上海张江高科技园区开发股份有限公司

2021年5月20日

## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理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：



陈亚民

上海张江高科技园区开发股份有限公司



2021 年 5 月 20 日

## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理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：



金明达

上海张江高科技园区开发股份有限公司

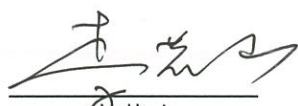


2021 年 5 月 20 日

## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理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：

  
李若山

上海张江高科技园区开发股份有限公司




2021年5月20日



## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理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：

  
允建新

上海张江高科技园区开发股份有限公司



2021 年 5 月 20 日

## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理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：

  
陶明昌

上海张江高科技园区开发股份有限公司

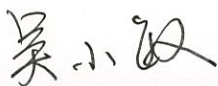


2021 年 5 月 20 日

## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理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：



吴小敏

上海张江高科技园区开发股份有限公司

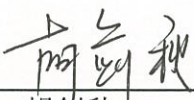


2021 年 5 月 20 日

## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理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：

  
胡剑秋

上海张江高科技园区开发股份有限公司



2024年5月20日

## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理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：



黄 俊

上海张江高科技园区开发股份有限公司



2021 年 5 月 20 日

## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理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：

  
郑 刚

上海张江高科技园区开发股份有限公司



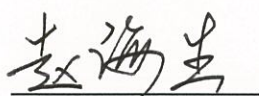
2021 年 5 月 20 日



## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理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：

  
赵海生

上海张江高科技园区开发股份有限公司



2021年5月20日

## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理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：

  
卢 纓

上海张江高科技园区开发股份有限公司



2021年5月20日



## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理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：



郭 凯

上海张江高科技园区开发股份有限公司

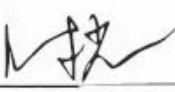


2021 年 5 月 20 日

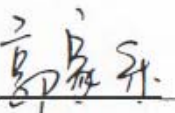
## 主承销商声明

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。


项目负责人（签字）：

  
时 光

  
张臻超

  
郭家乐

法定代表人或其授权代表（签字）：

  
谢乐斌



国泰君安证券股份有限公司

2021 年 5 月 20 日

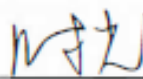
## 受托管理人声明

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

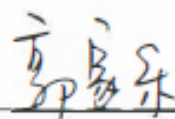
发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者本次债券出现违约形成违约风险的，本公司承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构（如有）、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或者申请仲裁，参与重组或破产的法律程序等，有效维护债券持有人的合法权益。

本公司承诺，在债券受托管理期间因本公司拒不履行、延迟履行或者其他未按照相关规定、约定及本声明履行职责行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律任务。

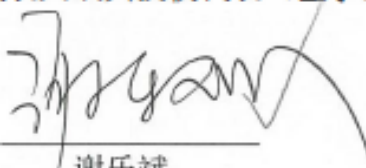
项目负责人（签字）：

  
时 光

  
张臻超

  
郭家乐

法定代表人或其授权代表（签字）：

  
谢乐斌



国泰君安证券股份有限公司

2021 年 5 月 20 日

## 国泰君安证券股份有限公司文件

### 授权委托书

授权人：国泰君安证券股份有限公司董事长

贺 青

授权人：国泰君安证券股份有限公司投行事业部党委书记、总裁

谢乐斌

授权人在此授权并委托授权人对其所分管部门依照公司规定履行完毕审批决策流程的事项，对外代表本公司签署如下协议及文件：

#### 一、股权业务相关协议

- 1、保密协议；
- 2、财务顾问协议；
- 3、上市辅导协议；
- 4、承销协议；
- 5、承销团协议；
- 6、保荐协议；
- 7、资金监管协议；
- 8、律师见证协议；
- 9、持续督导协议；
- 10、上市服务协议；
- 11、战略合作协议、合作协议；

- 12、开展股权融资业务中涉及的其他协议；
- 13、上述协议的补充协议、解除协议/终止协议。

## 二、债券业务相关协议

- 1、保密协议；
- 2、财务顾问协议；
- 3、合作协议；
- 4、承销协议；
- 5、承销团协议；
- 6、资金监管协议；
- 7、受托管理协议或债权代理协议；
- 8、分销协议；
- 9、定向发行协议；
- 10、担保协议；
- 11、信托协议或者担保及信托协议（仅针对可交换债）；
- 12、开展债务融资业务中涉及的其他协议；
- 13、上述协议的补充协议或解除协议/终止协议。

## 三、新三板业务相关协议

- 1、保密协议；
- 2、财务顾问协议；
- 3、推荐挂牌并持续督导协议；

- 4、持续督导协议；
- 5、资金监管协议；
- 6、承销协议；
- 7、合作协议；
- 8、开展新三板推荐挂牌及持续督导业务中涉及的其他协议；
- 9、上述协议的补充协议或解除协议/终止协议。

四、上述投行业务条线/部门向监管部门、自律组织等机构（包括但不限于中国证券监督管理委员会及其派出机构、中国人民银行、上海证券交易所、深圳证券交易所、中国证券登记结算有限公司及其分公司、中国证券业协会、中国证券投资基金业协会、中国证券投资者保护基金有限责任公司等）报送的文件。

本授权书自授权人与受权人签字之日起生效，有效期至受权人任期届满止。有效期内，授权人可签署新的授权委托书对本授权委托书做出补充或修订。自本授权生效之日起过往授权同时废止。

如授权人或受权人不再担任相关职务或遇组织架构、职责分工调整的，则本授权委托书自动失效。

（股加）

（股加）



(此页为签署页)



授权人：国泰君安证券股份有限公司（章）

董事长：\_\_\_\_\_

2020 年 9 月 2 日



受托人：国泰君安证券股份有限公司（章）

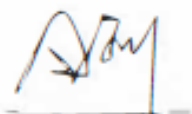
投行事业部党委书记、总裁：\_\_\_\_\_

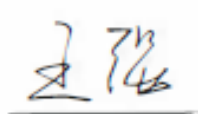
2020 年 9 月 2 日

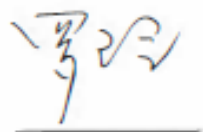
## 发行人律师声明

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。本所及签字的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，确认募集说明书不致因所引用内容出现虚假记载、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。

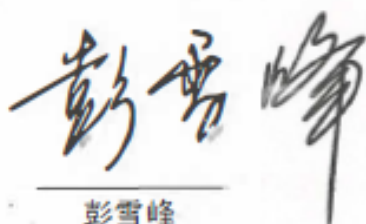
签字律师(签字):

  
金莉

  
王强

  
罗玲

律师事务所负责人：彭雪峰

  
彭雪峰





## 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。

经办注册会计师（签字）：

  
叶 慧

  
王 俊

会计师事务所负责人（签字）：

  
邱靖之



天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

2021年5月20日

**关于上海张江高科技园区开发股份有限公司  
2021年公开发行创新创业绿色专项公司债券募集说明书的  
备案材料中审计报告签字注册会计师变更的说明**

本所接受委托，审计上海张江高科技园区开发股份有限公司2018年度、2019年度财务报表，并分别出具了“13RVK”以及“天职业字[2020]1178号”审计报告，上述审计报告由本所注册会计师叶慧女士、王俊先生、钟永刚先生签署。

由于截至本声明出具日，钟永刚先生已从本所离职，本次提交的2021年公开发行创新创业绿色专项公司债券募集说明书备案材料的会计师事务所声明改由叶慧女士、王俊先生签署。

本所及签字注册会计师对上海张江高科技园区开发股份有限公司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。

特此说明。

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）



2021年 5月20日

## 天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

### 关于电子章与实物章效力相一致的说明

根据《中华人民共和国电子签名法》中第十四条规定：“可靠的电子签名与手写签名或者盖章具有同等的法律效力。”天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）自2012年7月1日启用电子印章，与公章具有同等法律效力。本所电子印章用途包括但不限于：出具审计报告、验资报告、鉴证报告、专项报告、专项说明、签署合同、招投标文件、相关资质文件等。

特此声明！

电子印章样本	公章样本
 (仅供电子印章效力声明专用)	 (仅供电子印章效力声明专用)

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

2021年5月20日





KPMG Huazhen LLP  
8th Floor, KPMG Tower  
Oriental Plaza  
1 East Chang An Avenue  
Beijing 100738  
China  
Telephone +86 (10) 8508 5000  
Fax +86 (10) 8518 5111  
Internet kpmg.com/cn

毕马威华振会计师事务所  
(特殊普通合伙)  
中国北京  
东长安街1号  
东方广场毕马威大楼8层  
邮政编码: 100738  
电话 +86 (10) 8508 5000  
传真 +86 (10) 8518 5111  
网址 kpmg.com/cn

关于上海张江高科技园区开发股份有限公司  
募集说明书及其摘要的会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读上海张江高科技园区开发股份有限公司(以下简称“发行人”)公开发行人公司债券募集说明书及其摘要, 确认募集说明书及其摘要中引用的有关发行人经审计的 2020 年度财务报表的内容, 与本所出具的审计报告不存在矛盾。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上述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。

经办注册会计师签名:



杨洁



黄锋

会计师事务所负责人签名: 邹俊



毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)

日期: 2021 年 5 月 18 日




## 资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读《上海张江高科技园区开发股份有限公司 2021 年公开发行创新创业绿色专项公司债券募集说明书》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：

  
邵一静

  
张静

资信评级机构负责人：

  
丁豪樑



上海新世纪资信评估投资服务有限公司

2021 年 5 月 20 日

# 企业法人授权委托书

委托单位：上海新世纪资信评估投资服务有限公司，

法定代表人：朱荣恩

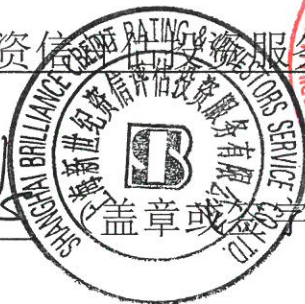
受委托人：丁豪樑，身份证号：310103195001141658

现授权我公司员工丁豪樑其在公司职务为常务副总裁，  
作为我的合法代理人，代表本人全权处理上海新世纪资信评  
估投资服务有限公司出具的《资信评级机构声明》文件签署  
事宜。

委托期限：自签字之日起至 2021 年 6 月 30 日。

委托单位：上海新世纪资信评估投资服务有限公司

法定代表人：朱荣恩 (盖章或签字)



2020 年 12 月 31 日

## 第十二节 备查文件

### 一、备查文件内容

本募集说明书的备查文件如下：

- 1、发行人最近三年的财务报告及审计报告；
- 2、主承销商出具的核查意见；
- 3、北京大成律师事务所出具的法律意见书；
- 4、上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具的债券信用评级分析报告；
- 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（<http://www.sse.com.cn>）查阅本募集说明书及其摘要和上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具的债券信用评级分析报告。

### 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本募集说明书全文及上述备查文件：

**发行人：上海张江高科技园区开发股份有限公司**

地址：上海市浦东新区松涛路 560 号张江大厦 8 楼

法定代表人：刘樱

联系人：卢纓

联系电话：021-38959000

传真：021-50800492

**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**

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：时光、张臻超、郭家乐

联系电话：021-38676666

传真：021-38670666

### 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。