

上海张江高科技园区开发股份有限公司
2021 年面向专业投资者公开发行公司债券
(第一期)
募集说明书摘要

本期债券发行金额：不超过人民币 15 亿元（含 15 亿元）



担保情况：无担保

企业：上海张江高科技园区开发股份有限公司

主承销商：中信证券股份有限公司

受托管理人：中信证券股份有限公司

信用评级机构：上海新世纪资信评估投资服务有限公司

信用评级结果：AAA

签署日期：2021 年 7 月 14 日

声 明

本募集说明书摘要的目的仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于上海证券交易所网站。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

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，对所有本期未偿还债券持有人（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，公司聘任了中信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、近三年及一期，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、1.65 亿元和-0.30 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、近三年及一期，发行人未分配利润分别为 36.18 亿元、45.03 亿元、61.39 亿元和 66.76 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%、42.30%和 44.32%。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。近三年及一期，发行人营业收入分别为 11.48 亿元、14.77 亿元、7.79 亿元和 12.72 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。2021 年 1-3 月营业收入比同期增加 113,759.46 万元，增幅达 847.25%，主要系园区载体销售的增加，园区载体销售同比增加了 107,715.90 万元。

九、近三年及一期，发行人非流动资产分别为 114.03 亿元、119.63 亿元、209.79 亿元和 209.87 亿元，占同期资产总额的比例分别为 58.00%、46.70%、63.92%和 64.21%。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。近三年及一期，上述 5 个科目金额合计分别为 112.97 亿元、118.46 亿元、208.03 亿元和 208.12 亿元，占同期非流动资产的比例超过 99%。近三年及一期，发行人总资产周转率分别为 0.06 次、0.07 次、0.03 次和 0.04 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、投资收益占营业利润比重较高风险。近三年及一期，发行人投资收益分别为 6.26 亿元、5.13 亿元、23.12 亿元和 1.66 亿元，营业利润分别为 6.34 亿元、

8.54 亿元、25.58 亿元和 7.23 亿元，投资收益占同期营业利润的比例分别为 98.78%、60.08%、90.37%和 22.93%，营业利润中投资收益占比较高，但占比有所下降趋势。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，2020 年度发行人投资收益大幅度增长主要因为发行人长期股权投资收益大幅度增长导致，其中 2020 年度权益法核算的长期股权投资收益大幅增加主要是持有微创医疗 0853.HK 导致。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。

十一、上海新世纪资信评估投资服务有限公司给予本期债券评级 AAA 级，评级报告中揭示的主要风险包括：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，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。根据相关主管部门的监管要求和上海新世纪资信评估投资服务有限公司的业务操作规范，在本期公司债存续期（本期公司债发行日至到期兑付日止）内，上海新世纪资信评估投资服务有限公司将对其进行跟踪评级。定期跟踪评级报告每年出具一次，跟踪评级结果和报告于发行人年度报告披露后 2 个月内出具，且不晚于每一会计年度结束之日起 6 个月内。定期跟踪评级报告是上海新世纪资信评估投资服务有限公司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，上海新世纪资信评估投资服务有限公司将启动不定期跟踪评级程序。上海新世纪资信评估投资服务有限公司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，上海新世纪资信评估投资服务有限公司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，上海新世纪资信评估投资服务有限公司将根据相关主管部门监管的要求和本评级机构的业

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。

十二、本期债券品种一设有发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，本期债券品种一的回售条款对债券期限、利率及偿付将产生一定的不确定性。发行人对本期债券品种一的票面利率调整，将影响投资人的综合收益。投资人的集中回售亦将增加发行人的集中偿债压力，为本期债券品种一的偿还带来不利影响。

目 录

声 明	1
重大事项提示	2
释 义	8
第一节 发行条款	10
一、注册情况及注册规模	10
二、本期债券的主要条款	10
三、本期债券发行及上市安排	13
第二节 募集资金运用	15
一、本次债券的募集资金规模	15
二、本期债券募集资金使用计划	15
三、募集资金运用对发行人财务状况的影响	16
四、募集资金专项账户管理安排	16
五、发行人关于本期债券募集资金的承诺	17
六、本期募集资金使用的信息披露	17
七、前次公司债券募集资金使用情况	18
第三节 发行人基本情况	19
一、发行人概况	19
二、发行人历史沿革	19
三、发行人股本总额及股权结构	21
四、报告期内发行人重大资产重组情况	22
五、发行人的重要权益投资情况	22
六、发行人控股股东和实际控制人	26
七、现任董事、监事和高级管理人员的基本情况	34
八、发行人主要业务情况	38
九、发行人违法违规情况说明	80
十、发行人内部管理制度	81
十一、关于涉及房地产业务的自查情况	85
第四节 发行人主要财务情况	86
一、会计报表编制基准及注册会计师意见	86
二、发行人最近三年及一期财务报表	87
三、发行人关于合并财务报表范围主要变化的说明	93
四、发行人最近三年及一期主要财务指标	94
五、管理层讨论与分析	96
六、有息债务分析	123
七、本期债券发行后发行人资产负债结构的变化	127
八、关联方及关联交易	128
九、发行人关联方担保情况	132
十、重大或有事项或承诺事项	132
十一、资产抵押、质押和其他限制用途安排	133

十二、其他影响偿债能力的重大事项	133
第五节 发行人信用状况	134
一、本次公司债券的评级情况	134
二、信用评级报告的主要事项	134
三、发行人主要资信情况	135
第六节 备查文件	138
一、备查文件内容	138

释 义

在本募集说明书摘要中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

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	指上海张江高科技园区开发股份有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券。
本期公司债券	指上海张江高科技园区开发股份有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。
本期发行	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	指主承销商中信证券股份有限公司。
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年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）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年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要》。
承销团	指由主承销商为本期发行而组织的，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年面向专业投资者公开发行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年面向专业投资者公开发行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年面向专业投资者公开发行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（2019年修订）》。
《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。
最近三年及一期/近三年及一期/报告期	指2018年、2019年、2020年及2021年1-3月。
二、特定词语释义	
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：本募集说明书摘要中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第一节 发行条款

一、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6月25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】2190号），公司获准面向专业投资者公开发行面值总额不超过20亿元（含20亿元）的公司债券。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。

二、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年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。

债券期限：本期债券品种一的期限为5年，附第3年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。本期债券品种二的期限为5年。

发行规模：本期债券发行规模为不超过15亿元（含15亿元）。各品种的最终发行规模将根据网下询价结果，由发行人及主承销商协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权后最终决定，但各品种的最终发行规模总额合计不超过15亿元。

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。

发行日期：本期债券的发行日期为 2021 年 7 月 16 日至 2021 年 7 月 19 日。

起息日：本期债券的起息日为 2021 年 7 月 19 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。

发行人调整票面利率选择权：

发行人有权决定是否在本期债券品种一存续期的第 3 年末调整本期债券品种一后 2 年的票面利率。发行人将于第 3 个付息日前的第 20 个交易日，在上海证券交易所指定的信息披露媒体上发布关于是否调整本期债券品种一票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券品种一在其存续期限后 2 年的票面利率仍维持原有票面利率不变。

本期债券品种二不设置发行人调整票面利率选择权。

投资者回售选择权：

发行人发出关于是否调整本期债券品种一票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券品种一的第 3 个计息年度付息日将持有的本期债券品种一全部或部分回售给发行人。发行人将按照上交所和证券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

本期债券品种二不设置投资者回售选择权。

付息日期：

品种一：付息日为 2022 年至 2026 年每年的 7 月 19 日（如遇非交易日，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）；若投资人行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2022 年至 2024 年每年的 7 月 19 日（如

遇法定节假日和/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）。

品种二：付息日为 2022 年至 2026 年每年的 7 月 19 日（如遇非交易日，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）。

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：

品种一：兑付日为 2026 年 7 月 19 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）；若投资人行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2024 年 7 月 19 日（如遇法定节假日和/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）。

品种二：兑付日为 2026 年 7 月 19 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）。

偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

兑付价格：本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息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投资者持有的本期债券最后一期利息及所持有的本期债券票面总额的本金。

计息期限：

品种一：本期债券的计息期限为 2021 年 7 月 19 日至 2026 年 7 月 18 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）；若投资人行使回售选择权，则回售部分债券的计息期限为 2021 年 7 月 19 日至 2024 年 7 月 18 日（如遇法定节假日和/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）。

品种二：本期债券的计息期限为 2021 年 7 月 19 日至 2026 年 7 月 18 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

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：发行人聘请中信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。

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：本期发行结束后，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，拟偿还有息负债等合法合规的用途。

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。

三、本期债券发行及上市安排

（一）本期债券发行时间安排

发行公告刊登日期：2021 年 7 月 14 日。

发行首日：2021 年 7 月 16 日。

网下发行期限：2021 年 7 月 16 日至 2021 年 7 月 19 日，共 2 个工作日。

（二）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。

（三）簿记建档

发行人和簿记管理人将于 2021 年 7 月 15 日（T-1 日）向网下投资者进行利率询价，并根据网下簿记建档结果确定本期债券的最终票面利率。

本期债券网下利率询价的时间为 2021 年 7 月 15 日（T-1 日），参与询价的投资者必须在 2021 年 7 月 15 日（T-1 日）14:00-19:00 之间将网下利率询价及认购申请表传真至簿记管理人处。簿记管理人有权根据询价情况调整簿记时间。

网下发行仅面向专业投资者。专业投资者通过向簿记管理人提交网下利率询价及认购申请表的方式参与申购。专业投资者网下最低申购金额为 1,000 万元（含 1,000 万元），超过 1,000 万元的必须是 100 万元的整数倍。

（四）登记托管结算

本期债券发行完成后将在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司完成债券登记、托管等工作。

（五）缴款、结算

簿记管理人将于 2021 年 7 月 16 日（T 日）向获得配售的专业投资者发送配售缴款通知书，内容包括该专业投资者的获配金额、应缴款金额、缴款日期、收款银行账户等。上述配售缴款通知书与专业投资者提交的《网下利率询价及认购申请表》共同构成认购的要约与承诺，具备法律约束力。

获得配售的专业投资者应按配售缴款通知书的要求，在 2021 年 7 月 19 日（T+1 日）15:00 前按时足额将认购款项划至簿记管理人指定的银行账户。划款时应在银行附注中填写“专业投资者全称”和“21 张江 01 或者 21 张江 02 认购资金”字样。

第二节 募集资金运用

一、本次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 20 亿元（含 20 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，拟偿还有息负债等合法合规的用途。本期募集资金使用计划如下：

1、本期债券拟用不超过 15 亿元（含 15 亿元）募集资金偿还以下公司债券：

单位：亿元

证券名称	发行日期	到期日期	当前余额(亿)	拟用本期债券偿还金额	债项/主体评级	票面利率(当期)%	证券类别
16 张江 01	2016-07-21	2021-07-26	14.65	14.65	AAA/AA A	3.63	一般公司债
16 张江 01 利息	2016-07-21	2021-07-26	0.53	0.35	-	-	公司债券利息
合计			15.18	15.00			

对于到期时间早于本期债券发行时间的债券，发行人将自筹资金偿还到期债券本金，待本期债券发行完毕、募集资金到账后，以募集资金置换已使用自筹资金。

待本期债券发行完毕且募集资金到账后，本公司将根据本期债券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银行贷款的具体事宜（包括调整偿还上述银行贷款的明细）。

本期公司债券募集资金到位后将存放于公司董事会或董事会授权人士决定的专项账户中，用于本期公司债券募集资金的接收、存储、划转与本金偿付。

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）。

三、募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）有利于优化公司债务结构，提高负债管理水平

以 2021 年 3 月 31 日财务数据为基准，并假设不发生其他重大资产、负债和权益变化的情况下，假设本期债券发行完成且募集资金全部用于偿还前次发行的公司债券本金，公司资产负债率将保持不变，但是可缓解发行人将于 2021 年支付公司债券本金兑付的压力，并延长了发行人应付债券到期期限，公司的债务结构将得到优化。

（二）有利于提高公司短期偿债能力

以 2021 年 3 月 31 日财务数据为基准，并假设不发生其他重大资产、负债和权益变化的情况下，假设本期债券发行完成且募集资金全部用于偿还前次发行的公司债券本金，可缓解发行人将于 2021 年支付公司债券本金兑付的压力，为其他一年内到期的债务释放了偿债资金，流动资产对于流动负债的覆盖能力得到提升，短期偿债能力增强。

（三）有利于拓宽公司融资渠道，降低融资成本提高盈利能力

近年来，公司资金需求随生产和销售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。

四、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代理人。

五、发行人关于本期债券募集资金的承诺

发行人承诺本期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。

发行人承诺在存续期间改变资金用途前及时披露有关信息。发行人改变债券募集资金用途，应当按照规定和约定履行必要的改变程序；并于募集资金使用前及改变资金用途前，披露拟改变后的募集资金用途等有关信息。

六、本期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。

七、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。

经中国证监会“证监许可【2021】1507 号”文件核准，公司获准向合格投资者公开发行面值总额不超过人民币 10.8 亿元的公司债券。公司于 2021 年 5 月发行规模为 10.8 亿元的公司债券。截至募集说明书签署日，上述公开发行的 10.8 亿元公司债券已使用完毕。发行人上述募集资金实际使用情况与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。

第三节 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

实缴资本：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

住所：中国（上海）自由贸易试验区龙东大道 200 号

邮政编码：201203

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 2021 年 3 月 31 日，发行人总股本为 1,548,689,550 股。

截至 2021 年 3 月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
香港中央结算有限公司	16,717,087	1.08%	A 股流通股
中国证券金融股份有限公司	6,875,605	0.44%	A 股流通股
刘振伟	6,719,072	0.43%	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	6,714,916	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	3,740,746	0.24%	A 股流通股
历瞬敏	2,259,800	0.15%	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	2,010,104	0.13%	A 股流通股
李霞	1,917,300	0.12%	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。

截至 2021 年 3 月末，公司未经审计（合并）的资产总额 326.83 亿元，负债总额 176.20 亿元，净资产 150.63 亿元。

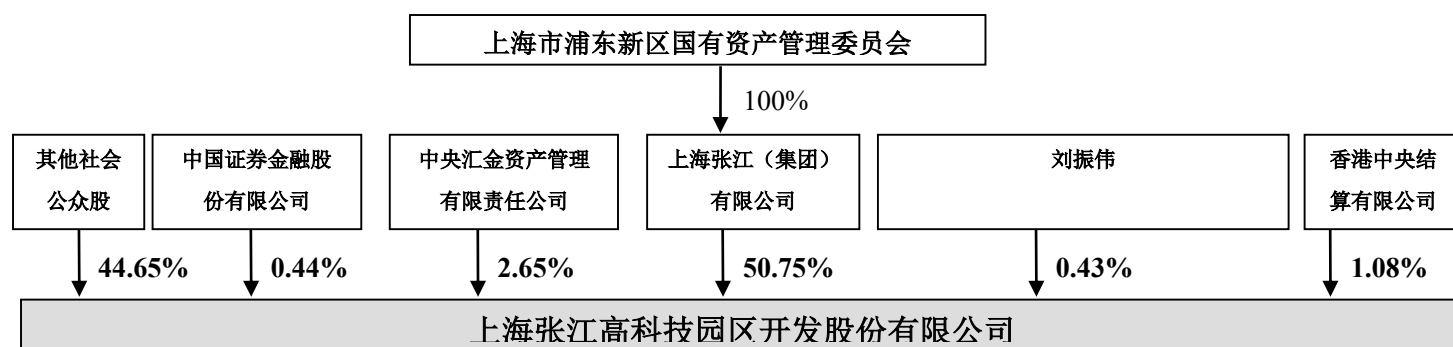
三、发行人股本总额及股权结构

（一）发行人股东情况及股本总额

截至 2021 年 3 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 2021 年 3 月 31 日，发行人股权结构图如下所示：



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 2021 年 3 月末，发行人合并报表范围内子公司共 13 家，相比 2020 年末，本期减少一家，上海奇都科技发展有限公司于 3 月已转让，情况如下表：

截至 2021 年 3 月末发行人合并范围内子公司情况

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	上海张江创业源科技发展有限公司	3,655.00	54.99%	54.99%
9	上海张江管理中心发展有限公司	2,980.00	100.00%	100.00%
10	雅安张江房地产发展有限公司	20,000.00	51.00%	51.00%
11	Shanghai ZJ Hi Tech Park Limited (中文名：运鸿有限公司)	USD100.00	100.00%	100.00%
12	上海灏集建设发展有限公司	900,000.00	51.00%	51.00%
13	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 2021 年 3 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。

截至 2021 年 3 月末,张江集团未经审计(合并)的资产总额 879.05 亿元,负债总额 652.43 亿元,净资产 226.62 亿元。2021 年 1-3 月实现营业总收入 17.87

亿元，净利润 5.04 亿元，经营活动产生的现金净额-22.39 亿元。

发行人实际控制人为上海市浦东新区国有资产管理委员会。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或其他争议的情况。

（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

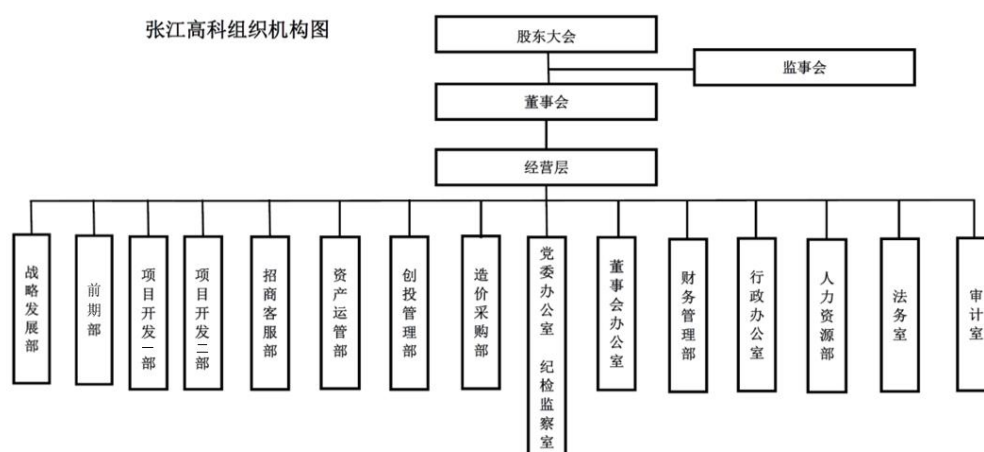
在人员方面，公司总经理、财务负责人等高级管理人员均未在控股股东、实际控制人及其关联企业兼职。公司在人员管理和使用方面独立于控股股东、实际控制人，依法建立了独立的人事、薪酬管理制度。

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

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
							员会副主任，九三学社浦东新区副主委
3	Li Ting Wei	独立董事	男	59	2021/6/30	至今	现任上海硅产业集团股份有限公司独立董事
4	吕巍	独立董事	男	57	2021/6/30	至今	现任上海交通大学安泰经济与管理学院教授，博导，安泰经管学院 AI 与营销中心主任，上海外高桥集团股份有限公司，上海广电电气(集团)股份有限公司，罗莱生活股份有限公司，山东沃华医药科技股份有限公司独立董事，中国永达汽车服务股份有限公司独立非执行董事
5	张鸣	独立董事	男	63	2021/6/30	至今	现任上海硅产业集团股份有限公司，海通证券股份有限公司，上海浦东发展银行股份有限公司，无锡市振华汽车部件股份有限公司独立董事
6	陶明昌	监事会主席	男	58	2017/12/29	至今	-
7	范静	监事	女	39	2021/6/30	至今	-
8	胡剑秋	职工监事	男	49	2017/12/29	至今	-
9	黄俊	副总经理	男	47	2017/12/29	至今	-
10	郑刚	副总经理	男	46	2017/12/29	至今	-
11	赵海生	副总经理	男	44	2021/01/13	至今	-
12	卢纓	总会计师	女	48	2017/12/29	至今	-
13	郭凯	董事会秘书	男	40	2017/12/29	至今	-

公司根据《公司法》以及《公司章程》要求由股东会选举和更换董事，选举和更换由股东代表出任的监事；董事长由董事会全体董事过半数选举产生和更换，公司根据《公司法》以及《公司章程》要求由董事会决定总经理的聘任，由总经理提名其他高级管理人员的聘任。发行人设董事会，设董事六名、监事三名和高级管理人员五名。公司董事、监事、高级管理人员设置符合《公司法》等相关法律法规及公司章程要求。

（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、第八届董事会董事长。

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，本公司第八届董事会副董事长、总经理。

3、Li Ting Wei 先生，59岁，博士学历，曾任朗讯科技技术代表，美国 Qualcomm 公司上海分公司负责人，任美国 Marvell 公司中国区总经理，美国 Broadcom 公司全球销售高级副总裁、大中华区总裁，歌尔股份销售副总裁，恩智浦大中华区主席。现任本公司第八届董事会独立董事。

4、吕巍先生，57岁，博士学历，曾任复旦大学管理学院市场营销系教授、管理学院院长助理，上海交通大学安泰经济与管理学院副院长。现任上海交通大学安泰经济与管理学院教授、博导、安泰经管学院 AI 与营销中心主任，上海外高桥集团股份有限公司、上海广电电气（集团）股份有限公司、罗莱生活股份有限公司、山东沃华医药科技股份有限公司独立董事，中国永达汽车服务股份有限公司独立非执行董事。现任本公司第八届董事会独立董事。

5、张鸣先生，63岁，经济学博士，教授，高级研究员。历任上海财经大学讲师、副教授、教授、博士生导师、系主任和副院长。现任上海财经大学教授、博士生导师，上海硅产业集团股份有限公司、海通证券股份有限公司、上海浦东发展银行股份有限公司、无锡市振华汽车部件股份有限公司独立董事。现任本公司第八届董事会独立董事。

6、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。

7、范静女士，39岁，大学本科，注册会计师、国际注册内审师。曾任毕马威华振会计师事务所上海分所审计助理经理、上海南汇发展（集团）有限公司内审部负责人、中金再生资源（中国）投资有限公司中国区财务经理、上海复星医药（集团）有限公司高级会计经理、杉杉控股有限公司下属上市子公司财务总监、浦东科创集团专职监事，董监事（综合监督）中心专职监事、上海东方医院管理有限公司、上海浦东社发资产管理有限公司专职监事。现任公司第八届监事会监事。

8、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。

9、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。

10、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。

11、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。

12、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。

13、郭凯先生，40岁，中共党员，硕士，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	Li Ting Wei	独立董事	-	-
4	吕巍	独立董事	-	-
5	张鸣	独立董事	-	-
6	陶明昌	监事会主席	-	-
7	范静	监事	-	-
8	胡剑秋	职工监事	6,500.00	-
9	黄 俊	副总经理	5,000.00	-
10	郑 刚	副总经理	16,000.00	-
11	赵海生	副总经理	5,000.00	-
12	卢 纓	总会计师	71,708.00	-
13	郭 凯	董事会秘书	7,300.00	-

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 年度及 2021 年 1-3 月业务板块收益情况

单位：万元

板块分类	2021 年 1-3 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
园区综合开发	126,979.74	88.45%	74,183.21	24.25%	132,125.98	71.87%	98,896.93	61.04%
园区载体销售	108,425.00	75.53%	709.10	0.23%	54,033.74	29.39%	15,903.79	9.82%

板块分类	2021 年 1-3 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
园区载体租赁	18,554.74	12.92%	73,474.11	24.02%	78,092.24	42.48%	82,993.14	51.22%
服务业	9.79	0.01%	533.04	0.17%	387.86	0.21%	488.80	0.30%
投资收益	16,568.61	11.54%	231,193.25	75.58%	51,321.53	27.92%	62,640.78	38.66%
合计	143,558.14	100.00%	305,909.50	100.00%	183,835.37	100.00%	162,026.51	100.00%

发行人 2018-2020 年度及 2021 年 1-3 月业务板块成本情况

单位：万元

板块分类	2021 年 1-3 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
园区综合开发	38,911.99	100.00%	32,436.28	99.97%	46,314.31	99.89%	45,761.57	99.40%
园区载体销售	32,463.32	83.43%	140.24	0.43%	15,285.87	32.97%	6,757.96	14.68%
园区载体租赁	6,448.67	16.57%	32,296.05	99.54%	31,028.44	66.92%	39,003.61	84.72%
服务业	-	0.00%	10.59	0.03%	52.64	0.11%	276.33	0.60%
投资收益	-	0.00%	-	-	-	-	-	-
合计	38,911.99	100.00%	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	2021 年 1-3 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
园区综合开发	88,067.75	84.16%	41,746.93	15.27%	85,811.67	62.42%	53,135.36	45.81%
园区载体销售	75,961.68	72.59%	568.86	0.21%	38,747.87	28.19%	9,145.83	7.89%
园区载体租赁	12,106.07	11.57%	41,178.06	15.06%	47,063.80	34.24%	43,989.53	37.93%
服务业	9.79	0.01%	522.45	0.19%	335.22	0.24%	212.47	0.18%
投资收益	16,568.61	15.83%	231,193.25	84.54%	51,321.53	37.33%	62,640.78	54.01%
合计	104,646.15	100.00%	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	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
	毛利率	毛利率	毛利率	毛利率
园区综合开发	69.36	56.28	64.95	53.73
园区载体销售	70.06	80.22	71.71	57.51
园区载体租赁	65.25	56.04	60.27	53.00
服务业	100.00	98.01	86.43	43.47
投资收益	100.00	100.00	100.00	100.00
业务板块毛利率	72.89	89.39	74.78	71.59

2018 年度、2019 年度、2020 年度及 2021 年 1-3 月，发行人业务板块收益分别为 162,026.51 万元、183,835.37 万元、305,909.50 万元和 143,558.14 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、74,183.21 万元和 126,979.74 万元，占业务板块收入比重分别为 61.04%、71.87%、24.25%

和 88.45%。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。但近三年及一期投资收益分别为 62,640.78 万元、51,321.53 万元、231,193.25 万元和 16,568.61 万元，占业务板块收入比重分别为 38.66%、27.92%、75.58%和 11.54%，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、2020 年度及 2021 年 1-3 月，发行人服务板块收入分别为 488.80 万元、387.86 万元、533.04 万元和 9.79 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、2020 年度及 2021 年 1-3 月，发行人投资收益分别为 62,640.78 万元、51,321.53 万元、231,193.25 万元和 16,568.61 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、2020 年度及 2021 年 1-3 月，公司业务板块毛利率分别为 71.59%、74.78%、89.39%和 72.89%。其中，园区综合开发经营板块毛利率分别为 53.73%、64.95%、56.28%和 69.36%，服务板块毛利率分别为 43.47%、86.43%、98.01%和 100%。

（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

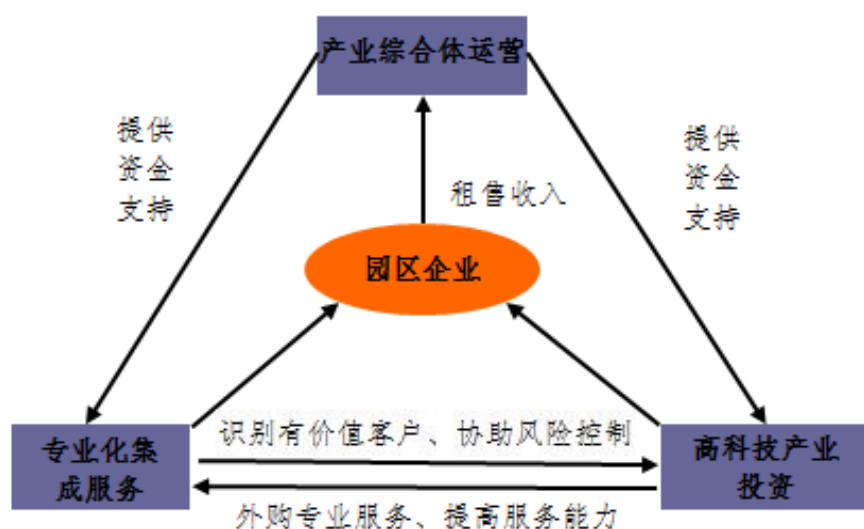
单位：平方公里

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 2021 年 3 月末，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2021年3月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 2021 年 3 月末期间土地储备获取情况如下：

单位：万元

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

近三年及一期，发行人实现销售面积分别为 0.81 万平方米、1.72 万平方米、0.06 万平方米和 3.17 万平方米，完成销售收入分别为 1.59 亿元、5.40 亿元、0.07 亿元和 10.84 亿元，实现销售毛利率分别为 57.51%、71.71%、80.22%和 70.06%。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祥科路 287 号、海科路 1158 号商业办公房地产，合计销售面积 2.19 万方。另一单重要销售为发行人通过上海联合产权交易所有限公司以 2.90 亿元出让

上海奇都科技发展有限公司（简称“奇都科技”）100%股权，奇都科技主要资产为园区内物业-奇都创想北园。公司按照实质大于形式的原则，大部分确认了房产销售收入，小部分确认投资收益。其余销售为发行人出售四川雅安项目剩余少量车库，载体销售规模为 11.8 万元，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2021年3月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 - 2022.12	28.43	5.42	在建	研发楼	100%	已到位	四证齐全
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

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2021年3月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	0.40	0.70	0.60	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	4.88	-	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 2021 年 3 月末，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2021年3月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	27,901.97
四标一期	祖冲之路 887 弄	33,502	3,273.46
四标二期	祖冲之路 887 弄 87-89 号，88 号东	23,666	3,994.19
张江大厦	春晓路 289 号，松涛路 560 号	15,762	8,196.33
领袖之都东	张东路 1387 号	76,455	46,964.29
银行卡	卡园二路 108 号	40,955	18,726.33
夏新楼	祖冲之路 295 号	8,283	7,788.36
863 基地	张衡路 200 号	13,762	6,756.93
高科苑	蔡伦路 1433 弄	110,565	49,461.57
创业公寓	碧波路 573 弄	23,610	4,708.22
创新园北	科苑路 399 号 10-13 幢	4,422	1,943.92
休闲中心	春晓路 560 号	8,586	5,153.18
SOHO 三期	祖冲之路 889 号	973	137.62
集电一期	龙东大道 3000 号	47,190	13,160.21
领袖之都西	张东路 1388 号 1-30 幢	19,760	6,018.03
北大项目	盛夏路 560 号	37,830	15,993.99
梦想园	盛夏路 570 号	34,401	15,346.05
天之骄子北	盛夏路 58 弄	76,362	44,465.92
天之骄子南	祖冲之路 2305 号	67,313	26,752.13
43#地块	龙东大道 3158 弄	20,507	8,670.51
礼德国际	张东路 1158 号丹桂路 1059 号	55,128	55,692.23
矽岸国际	申江路 5709 号、秋月路 26 号	46,485	26,316.94
樟盛苑商业	盛夏路 670-736、740-800 号（双）、738 弄 1-35 号	4,083	2,170.41
创企天地	张东路 1761 号 1-3、5-10 幢	80,742	41,752.82
集创公园	集创路 200 号，银冬路 491 号	37,300	32,410.14
SOHO 二期	碧波路 572 弄 115 号 116 号	25,117	3,494.30
三期标房	牛顿路 200 号	20,871	6,401.34
佑越国际	祥科路 268 号、祥科路 298 号 1 幢	39,835	29,660.55
壹领域南、北块	川宏路 230 号，川图路 33 号	54,116	9,877.03
杰昌物业	庆达路 315 号	83,262	39,290.07
启慧大厦	祥科路 287 号，海科路 1158 号	25,144	28,816.17
合计	-	1,205,567	591,295.21

近三年及一期，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、73,474.11 万元和 18,554.74 万元，实现园区载体租赁毛利率分别为 53.00%、60.27%、56.04%和 65.25%。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。

近三年及一期，发行人实现投资收益分别为 62,640.78 万元、51,321.53 万元、

231,193.25 万元和 16,568.61 万元，占同期营业利润比例分别为 98.78%、60.08%、90.37%和 22.93%，投资收益对发行人主营利润贡献较大，但近一期占比出现较大减小。

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 2021 年 3 月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 2021 年 3 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
上海成为创伴创业投资合伙企业（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 2021 年 3 月末发行人参与、在管基金的投资情况如下：

截至 2021 年 3 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，在浩成内部完成立项，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 2021 年 3 月末发行人直接投资项目情况如下表所示。

截至 2021 年 3 月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	A+:2,000.00 B:2,000.00	A+:2020-01-15 B:2021-01-28	6.89	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
公司 39	智能驾驶	1,000.00	2021-01-06	2.38	否

公司 40	生物医药	3,500.00	2021-03-18	4.37	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。

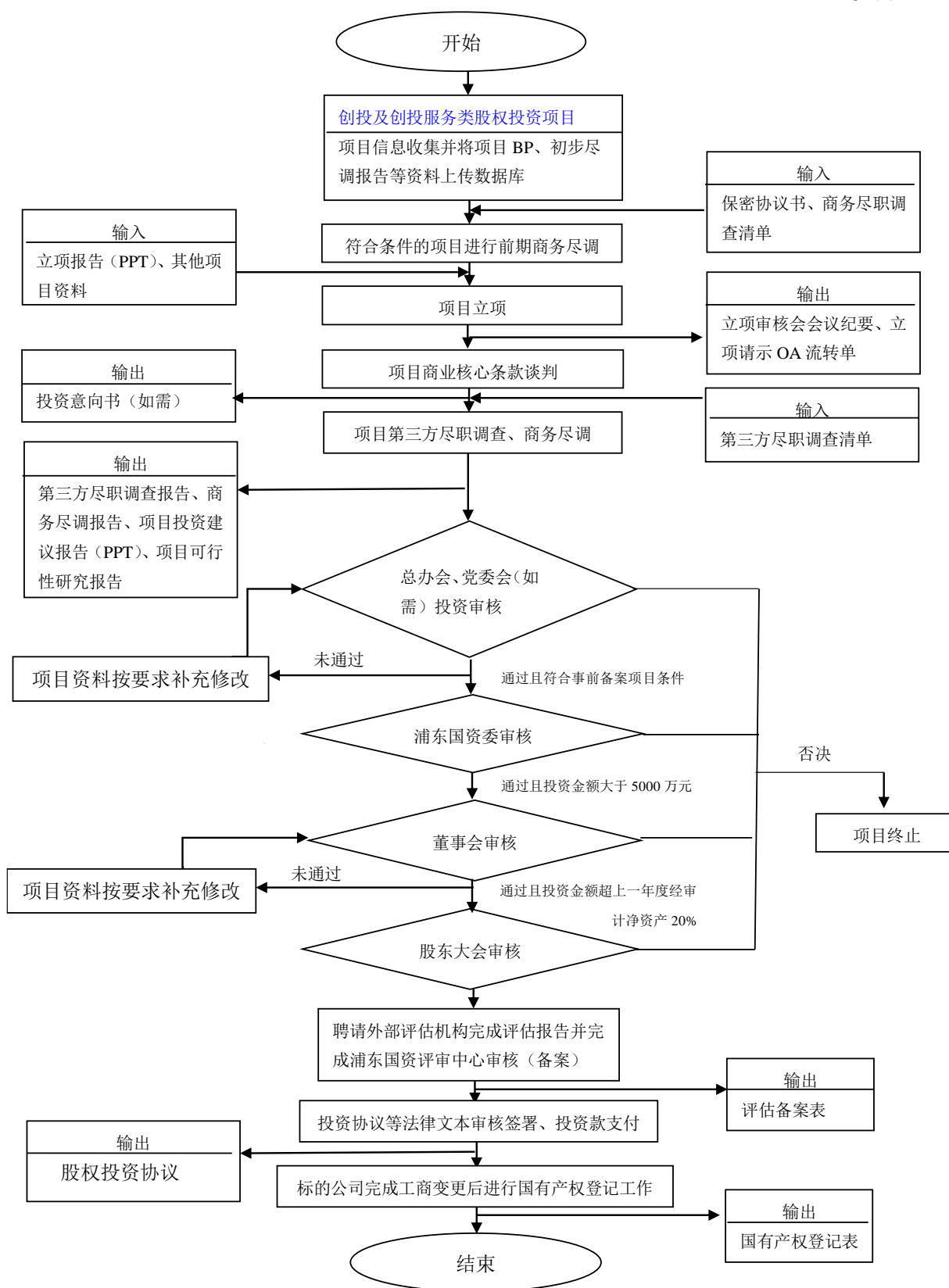
审核委员会和相关投资主体董事会收到项目《项目投资建议报告》及尽调报告后对项目进行审核，在各项审批流程通过后，项目经理根据最终审批成果进行项目实施。

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年度前五名供应商情况

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	21,956.09	35.32	

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年度前五名供应商情况

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	753,775.69	95.22	

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年度前五名供应商情况

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	107,118.92	48.63	

2021 年 1-3 月发行人前五名供应商采购额 11,884.81 万元，占年度采购总额 69.67%；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%。

2021 年 1-3 月公司前五大供应商情况

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	4,029.43	23.62%	否
第二名供应商	2,459.69	14.42%	否
第三名供应商	2,212.16	12.97%	否
第四名供应商	1,626.35	9.53%	否
第五名供应商	1,557.18	9.13%	否
合计	11,884.81	69.67%	

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	

2021 年 1-3 月发行人前五名客户销售额 84,138.23 万元，占年度销售总额 66.15%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占年度销售总额 0%。

2021 年 1-3 月公司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	82,619.27	64.96%	否
第二名客户	548.86	0.43%	否
第三名客户	391.97	0.31%	否
第四名客户	305.02	0.24%	否
第五名客户	273.12	0.21%	否
合计	84,138.23	66.15%	

（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，

加快科技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

项目	2017 年		2018 年		2019 年	
	金额	增速	金额	增速	金额	增速
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 and 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“五十年”的工作要点，围绕区委区政府“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。上海集成电路设计院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、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》。

十一、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。

第四节 发行人主要财务情况

本节的财务数据及有关分析说明反映了公司最近三年及一期的财务状况、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，以及 2021 年 1-3 月未经审计的财务报表。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及近一期未经审计的财务报表，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。

根据上海市浦东新区国资委《浦东新区国有企业委托审计管理暂行办法》（浦国资委[2011]402 号）相关规定，连续聘用同一会计师事务所原则上不超过 5 年。2019 年度审计工作结束后，公司连续聘用天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）的年限达到 5 年。自 2020 年起，天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）将不再担任公司审计服务的外部审计机构。公司聘任毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）担任公司 2020 年度财务审计机构和内部控制审计机构。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、发行人最近三年及一期财务报表

（一）最近三年及一期合并财务报表

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	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	229,192.28	225,459.85	162,423.61	272,815.24
交易性金融资产	111,161.17	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	0.00	2,325.53
应收票据	0.00	0.00	00.00	0.00
应收账款	6,952.16	4,314.41	18,901.35	23,096.54
预付款项	1,131.55	1,059.21	636.11	669.18
其他应收款	17,282.41	17,021.25	18,600.38	18,957.63
存货	783,557.21	782,874.64	1,138,649.90	434,105.59
合同资产	10,291.55	10,291.55	0.00	0.00
持有待售资产	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	11,600.00
其他流动资产	10,034.64	11,857.94	23,801.29	62,168.32
流动资产合计	1,169,602.98	1,184,062.47	1,365,426.93	825,738.03
非流动资产：				
可供出售金融资产	0.00	0.00	0.00	181,388.99
长期股权投资	544,204.04	528,604.53	331,111.76	347,117.58
其他非流动金融资产	391,833.19	380,618.50	226,904.85	0.00
投资性房地产	1,088,203.72	1,110,789.88	569,740.19	543,041.18
固定资产	6,996.80	7,143.80	7,631.69	6,527.89
在建工程	0.00	0.00	0.00	336.93
无形资产	408.43	464.12	92.66	204.26
长期待摊费用	3,759.70	4,005.61	1,981.17	1,540.55
递延所得税资产	56,956.50	60,328.88	56,821.62	58,124.93
其他非流动资产	6,313.89	5,955.27	2,002.56	2,013.73
非流动资产合计	2,098,676.27	2,097,910.59	1,196,286.50	1,140,296.03
资产总计	3,268,279.25	3,281,973.06	2,561,713.44	1,966,034.06
流动负债：				
短期借款	266,900.00	266,900.00	266,950.00	79,400.00
应付票据	0.00	0.00	0.00	2,903.81
应付账款	27,867.60	57,567.48	25,193.70	25,420.37
预收款项	3,590.49	3,243.05	8,048.76	4,444.18
合同负债	2,730.57	85,349.84	0.00	0.00
应付职工薪酬	1,223.46	2,703.38	2,052.66	1,954.66
应交税费	14,964.25	7,030.80	21,869.61	16,587.81
其他应付款	223,168.58	210,763.12	205,746.25	224,376.67

项目	2021年3月31日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
一年内到期的非流动负债	332,198.58	327,801.17	11,891.23	8,000.00
其他流动负债	80,197.48	87,969.07	80,391.00	102,175.00
流动负债合计	952,841.03	1,049,327.92	622,143.22	465,262.49
非流动负债：				
长期借款	353,267.78	328,457.01	175,949.60	113,000.00
应付债券	313,266.59	313,239.23	394,126.19	445,034.46
长期应付款	0.00	0.00	0.00	0.00
预计负债	33,224.29	32,613.51	13,629.59	8,811.46
递延收益	4,515.04	4,783.36	6,152.49	6,225.29
递延所得税负债	104,893.00	102,388.48	39,560.65	34,031.88
其他非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00
非流动负债合计	809,166.70	781,481.59	629,418.52	607,103.10
负债合计	1,762,007.73	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	154,868.96
资本公积	263,649.79	263,649.79	263,649.79	263,649.79
其他综合收益	-9,547.16	-11,241.94	2,427.21	40,302.20
盈余公积	59,335.07	59,335.07	59,335.07	55,733.91
未分配利润	667,573.15	613,901.13	450,277.17	361,841.73
归属于母公司股东权益合计	1,135,879.81	1,080,513.02	930,558.21	876,396.58
少数股东权益	370,391.71	370,650.54	379,593.49	17,271.89
股东权益合计	1,506,271.52	1,451,163.55	1,310,151.69	893,668.47
负债及股东权益合计	3,268,279.25	3,281,973.06	2,561,713.44	1,966,034.06

2、合并利润表

单位：万元

项目	2021年一季度	2020年度	2019年度	2018年度
一、营业总收入	127,186.41	77,919.82	147,668.47	114,831.18
其中：营业收入	127,186.41	77,919.82	147,668.47	114,831.18
二、营业总成本	67,667.34	78,392.92	109,897.10	113,859.42
其中：营业成本	38,963.00	34,980.78	60,374.15	61,428.37
营业税金及附加	18,085.14	1,276.62	14,864.84	15,704.73
销售费用	233.93	1,360.35	3,559.88	3,271.92
管理费用	1,609.56	8,467.13	6,314.47	5,436.88
财务费用	8,775.71	32,308.04	24,783.76	22,386.06
加：其他收益	429.23	4,321.89	1,975.92	193.83
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-4,157.91	20,856.38	-5,873.19	-424.20
投资收益（损失以“-”号填列）	16,568.61	231,193.25	51,321.53	62,640.78
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-107.08	0.61	-502.08	0.00
资产减值损失（损失以“-”号填列）	0.00	-73.17	725.43	5,631.46
资产处置收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00	0.00	30.36
汇兑收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00

项目	2021 年一季度	2020 年度	2019 年度	2018 年度
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	72,251.93	255,825.86	85,418.98	63,412.53
加：营业外收入	5.49	7.05	37.80	5.98
减：营业外支出	610.91	19,017.10	5,124.16	1,416.44
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	71,646.51	236,815.81	80,332.63	62,002.07
减：所得税费用	18,233.32	63,550.52	27,188.99	12,204.06
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	53,413.19	173,265.29	53,143.64	49,798.01
归属于母公司所有者的净利润	53,672.02	182,208.23	58,282.07	54,429.15
少数股东损益	-258.83	-8,942.95	-5,138.43	-4,631.14
六、其他综合收益的税后净额	1,694.78	-13,669.15	3,558.35	-4,150.08
七、综合收益总额	55,107.97	159,596.13	56,701.99	45,647.93
归属于母公司所有者的综合收益总额	55,366.80	168,539.08	61,840.41	50,279.08
归属于少数股东的综合收益总额	-258.83	-8,942.95	-5,138.43	-4,631.14
八、每股收益				
（一）基本每股收益（元/股）	0.35	1.18	0.38	0.35
（二）稀释每股收益（元/股）	0.35	1.18	0.38	0.35

3、合并现金流量表

单位：万元

项目	2021 年一季度	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金	44,015.52	187,228.41	160,728.89	115,549.58
收到的税费返还	0.00	1,798.12	0.00	0.00
收到其他与经营活动有关的现金	6,565.90	19,802.63	16,781.89	41,234.58
经营活动现金流入小计	50,581.41	208,829.16	177,510.78	156,784.16
购买商品、接受劳务支付的现金	32,165.76	150,477.60	792,722.79	78,578.64
支付给职工以及为职工支付的现金	2,783.45	6,595.14	6,976.28	6,515.23
支付的各项税费	11,227.05	25,667.67	35,530.26	15,404.82
支付其他与经营活动有关的现金	7,376.97	9,627.97	15,464.43	24,899.17
经营活动现金流出小计	53,553.23	192,368.38	850,693.76	125,397.86
经营活动产生的现金流量净额	-2,971.81	16,460.78	-673,182.98	31,386.29
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金	129,115.73	259,857.02	91,648.87	55,868.56
取得投资收益所收到的现金	2,524.53	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	0.00	36.33
收到其他与投资活动有关的现金	0.00	58.95	0.00	0.00
投资活动现金流入小计	131,640.25	281,748.99	127,350.16	105,413.84
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	1,210.47	685.21
投资支付的现金	124,000.00	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	0.00
支付其他与投资活动有关的现金	0.00	0.00	0.00	0.00
投资活动现金流出小计	141,325.39	562,403.43	76,701.36	40,492.99
投资活动产生的现金流量净额	-9,685.14	-280,654.44	50,648.80	64,920.85

项目	2021 年一季度	2020 年度	2019 年度	2018 年度
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金	0.00	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	0.00	367,500.00	0.00
取得借款收到的现金	27,023.27	830,757.01	685,450.00	394,200.00
发行债券收到的现金净额	80,000.00	399,734.79	156,500.00	0.00
收到其他与筹资活动有关的现金	0.00	1,600.00	12,000.00	5,200.00
筹资活动现金流入小计	107,023.27	1,232,091.80	1,221,450.00	399,400.00
偿还债务支付的现金	82,237.50	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	7,943.36	56,901.66	50,698.83	43,829.27
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	0.00	0.00	39.98	0.00
支付其他与筹资活动有关的现金	0.00	0.00	289.53	210.60
筹资活动现金流出小计	90,180.86	903,701.66	709,538.36	427,889.87
筹资活动产生的现金流量净额	16,842.41	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	32.67	-873.53	592.34	2,769.37
五、现金及现金等价物净增长额	4,218.13	63,322.94	-110,030.21	70,586.65
加：期初现金及现金等价物余额	224,974.15	161,878.49	271,908.70	201,322.05
六、期末现金及现金等价物余额	229,192.28	225,201.44	161,878.49	271,908.70

(二) 最近三年及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	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	141,341.64	166,061.07	57,289.16	140,268.38
交易性金融资产	13,000.00	0.00	0.00	0.00
应收票据	0.00	0.00	0.00	0.00
应收账款	2,107.92	1,866.13	1,854.34	4,041.36
预付款项	363.03	354.36	281.60	118.09
其他应收款	225,940.82	220,525.29	129,446.88	278,889.04
存货	27,176.08	27,065.05	27,094.08	24,925.18
持有待售资产	0.00	0.00	0.00	0.00
其他流动资产	0.00	0.00	0.00	41,800.00
流动资产合计	409,929.49	415,871.90	215,966.06	490,042.04
非流动资产：				
可供出售金融资产	0.00	0.00	0.00	57,755.74
长期股权投资	1,107,392.29	1,110,841.39	1,110,372.48	701,435.12
其他非流动金融资产	182,703.54	178,714.50	80,834.07	0.00
投资性房地产	185,043.44	186,822.94	193,573.19	200,052.65
固定资产	6,681.36	6,831.49	7,313.17	6,206.50
在建工程	0.00	0.00	0.00	336.93
无形资产	347.09	396.60	92.66	204.26
长期待摊费用	0.00	0.00	0.00	40.67

项目	2021 年 3 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
递延所得税资产	22,280.04	25,988.38	23,301.36	25,959.11
其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	0.00
非流动资产合计	1,504,447.77	1,509,595.30	1,415,486.93	991,990.98
资产总计	1,914,377.25	1,925,467.20	1,631,452.99	1,482,033.02
流动负债：				
短期借款	176,900.00	176,900.00	186,950.00	46,000.00
应付票据	0.00	0.00	0.00	0.00
应付账款	2,197.55	2,467.83	3,453.32	1,459.44
预收款项	1,601.99	1,143.10	1,812.63	795.37
应付职工薪酬	733.92	1,506.67	1,174.99	1,181.39
应交税费	1,221.79	119.17	2,094.59	4,385.98
其他应付款	290,597.57	321,955.22	256,212.35	221,184.13
一年内到期的非流动负债	328,773.58	324,451.17	10,641.23	8,000.00
其他流动负债	80,197.48	80,533.33	80,391.00	102,175.00
流动负债合计	882,223.88	909,076.50	542,730.10	385,181.31
非流动负债：				
长期借款	141,800.00	142,850.00	110,199.60	83,000.00
应付债券	313,266.59	313,239.23	394,126.19	445,034.46
递延收益	579.68	579.68	652.49	725.29
递延所得税负债	60.84	60.84	153.54	911.71
非流动负债合计	455,707.11	456,729.75	505,131.82	529,671.46
负债合计	1,337,930.99	1,365,806.24	1,047,861.92	914,852.77
所有者权益：				
股本	154,868.96	154,868.96	154,868.96	154,868.96
资本公积	282,610.94	282,610.94	282,610.94	282,610.94
其他综合收益	0.00	0.00	0.00	2,565.24
盈余公积	59,938.24	59,938.24	59,938.24	56,337.07
未分配利润	79,028.13	62,242.83	86,172.93	70,798.04
股东权益合计	576,446.27	559,660.96	583,591.07	567,180.25
负债及股东权益合计	1,914,377.25	1,925,467.20	1,631,452.99	1,482,033.02

2、母公司利润表

单位：万元

项目	2021 年一季度	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	7,546.85	29,212.89	34,184.47	35,832.56
减：营业成本	2,124.84	10,293.60	14,498.07	18,807.97
营业税金及附加	18.47	289.09	296.86	10,597.29
销售费用	91.98	808.26	1,812.31	1,796.49
管理费用	1,193.59	5,985.38	4,665.96	3,841.00
财务费用	8,594.11	30,127.22	18,885.51	16,403.43
加：其他收益	37.39	1,854.62	1,131.15	72.81
投资收益（损失以“-”号填列）	26,143.73	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	1,788.40	6,617.99	7,253.17	6,944.63
公允价值变动收益	0.00	-4,594.02	558.91	0.00
信用减值损失	-30.45	313.04	-567.17	0.00

项目	2021 年一季度	2020 年度	2019 年度	2018 年度
资产减值损失	0.00	0.00	0.00	727.02
资产处置收益	0.00	0.00	0.00	0.00
二、营业利润（亏损以“-”填列）	21,674.53	-9,324.81	37,252.74	12,312.74
加：营业外收入	0.00	6.33	0.00	0.00
减：营业外支出	0.00	30.71	96.93	0.46
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	21,674.53	-9,349.19	37,155.81	12,312.28
减：所得税费用	4,889.22	-4,003.35	3,850.86	959.51
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	16,785.31	-5,345.83	33,304.96	11,352.76
五、其他综合收益的税后净额	0.00	0.00	0.00	-12,822.98
六、综合收益总额	16,785.31	-5,345.83	33,304.96	-1,470.22

3、母公司现金流量表

单位：万元

项目	2021 年一季度	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金	7,782.22	33,983.43	38,328.14	37,776.49
收到其他与经营活动有关的现金	909.73	8,666.48	16,039.13	14,699.22
经营活动现金流入小计	8,691.96	42,649.90	54,367.27	52,475.71
购买商品、接受劳务支付的现金	412.85	9,890.62	8,746.11	10,492.02
支付给职工以及为职工支付的现金	1,461.71	3,613.43	3,956.87	3,621.31
支付的各项税费	357.65	2,185.80	12,080.41	5,984.87
支付其他与经营活动有关的现金	827.58	5,007.35	7,845.89	13,655.26
经营活动现金流出小计	3,059.79	20,697.20	32,629.29	33,753.45
经营活动产生的现金流量净额	5,632.16	21,952.70	21,737.98	18,722.26
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金	10.97	108,025.54	47,513.97	38,459.12
取得投资收益所收到的现金	681.66	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	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	0.00	0.00
收到其他与投资活动有关的现金	215.87	0.00	166,909.90	0.00
投资活动现金流入小计	29,877.10	120,871.51	263,018.98	77,181.53
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	1,102.55	588.21
投资支付的现金	17,000.00	212,900.00	435,990.89	49,407.78
支付其他与投资活动有关的现金	5,518.94	101,477.09	20,771.72	8,984.78
投资活动现金流出小计	22,527.77	315,500.69	457,865.16	58,980.77
投资活动产生的现金流量净额	7,349.33	-194,629.17	-194,846.18	18,200.76
三、筹资活动产生的现金流量				
取得借款收到的现金	0.00	495,950.00	508,450.00	346,400.00
发行债券收到的现金净额	80,000.00	399,734.79	156,500.00	0.00
收到其他与筹资活动有关的现金	245.73	95,344.48	58,671.10	37,823.24
筹资活动现金流入小计	80,245.73	991,029.27	723,621.10	384,223.24
偿还债务支付的现金	81,150.00	643,950.00	565,150.00	336,800.00

项目	2021 年一季度	2020 年度	2019 年度	2018 年度
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	4,984.79	46,678.36	48,361.02	40,966.48
支付其他与筹资活动有关的现金	31,811.87	18,952.30	20,031.47	14,180.61
筹资活动现金流出小计	117,946.66	709,580.66	633,542.49	391,947.09
筹资活动产生的现金流量净额	-37,700.93	281,448.61	90,078.61	-7,723.84
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.00	-0.22	50.36	1,211.75
五、现金及现金等价物净增长额	-24,719.43	108,771.92	-82,979.23	30,410.92
加：期初现金及现金等价物余额	166,061.07	57,289.16	140,268.38	109,857.46
六、期末现金及现金等价物余额	141,341.64	166,061.07	57,289.16	140,268.38

(三) 重要会计政策和会计估计的变更

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
集团自 2020 年度起执行了财政部近年颁布的以下企业会计准则相关规定：《企业会计准则第 14 号——收入（修订）》（“新收入准则”）	统一执行国家会计政策变更	集团自 2020 年 1 月 1 日合并资产负债表科目重分类如下：应收账款人民币 102,915,473.90 元重分类至合同资产人民币 102,915,473.90 元；预收款项人民币 27,305,730.00 元重分类至合同负债人民币 27,305,730.00 元。
《企业会计准则解释第 13 号》(财会 [2019] 21 号)(“解释第 13 号”)	统一执行国家会计政策变更	解释第 13 号自 2020 年 1 月 1 日起施行，集团采用未来适用法对上述会计政策变更进行会计处理。采用该解释未对集团的财务状况、经营成果和关联方披露产生重大影响。
《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》（财会 [2020] 10 号）	统一执行国家会计政策变更	财会 [2020] 10 号对于满足一定条件的，由新冠肺炎疫情直接引发的租金减让提供了简化方法。如果企业选择采用简化方法，则不需要评估是否发生租赁变更，也不需要重新评估租赁分类。 财会 [2020] 10 号自 2020 年 6 月 24 日起施行，可以对 2020 年 1 月 1 日至该规定施行日之间发生的相关租金减让根据该规定进行调整，采用上述规定未对集团的财务状况和经营成果产生重大影响。

报告期内不涉及重要会计估计变更，不涉及会计差错更正。

三、发行人关于合并财务报表范围主要变化的说明

(一) 2021 年 3 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%

序号	公司名称	注册资本	持股比例	表决权比例
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	上海张江创业源科技发展有限公司	3,655.00	54.99%	54.99%
9	上海张江管理中心发展有限公司	2,980.00	100.00%	100.00%
10	雅安张江房地产发展有限公司	20,000.00	51.00%	51.00%
11	Shanghai ZJ Hi Tech Park Limited (中文名: 运鸿有限公司)	USD100.00	100.00%	100.00%
12	上海灏集建设发展有限公司	900,000.00	51.00%	51.00%
13	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。

4、2021 年 3 月末合并范围变更情况

2021 年 3 月末公司合并范围较 2020 年末减少一家，为上海奇都科技发展有限公司。发行人于 2021 年 3 月通过公开挂牌方式转让了上海奇都科技发展有限公司 100% 股权，已公开披露该进展。

四、发行人最近三年及一期主要财务指标

单位：万元、%

项目	2021 年 3 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
资产总额	3,268,279.25	3,281,973.06	2,561,713.44	1,966,034.06
负债总额	1,762,007.73	1,830,809.50	1,251,561.74	1,072,365.59
净资产	1,506,271.52	1,451,163.55	1,310,151.69	893,668.47
归属于母公司股东的净资产	1,135,879.81	1,080,513.02	930,558.21	876,396.58
流动比率	1.23	1.13	2.19	1.77
速动比率	0.41	0.38	0.36	0.84
资产负债率	53.91	55.78	48.86	54.54

扣除预收款后资产负债率	53.72%	53.08	48.54	54.32
净负债率	74.13	75.73	58.53	53.13
现金短债比	0.34	0.33	0.45	1.44
期末现金及现金等价物余额	229,192.28	225,201.44	161,878.49	271,908.70
项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业收入	127,186.41	77,919.82	147,668.47	114,831.18
营业成本	38,963.00	34,980.78	60,374.15	61,428.37
营业利润	72,251.93	255,825.86	85,418.98	63,412.53
利润总额	71,646.51	236,815.81	80,332.63	62,002.07
净利润	53,413.19	173,265.29	53,143.64	49,798.01
归属于母公司所有者的净利润	53,672.02	182,208.23	58,282.07	54,429.15
经营活动产生现金流量净额	-2,971.81	16,460.78	-673,182.98	31,386.29
投资活动产生现金流量净额	-9,685.14	-280,654.44	50,648.80	64,920.85
筹资活动产生现金流量净额	16,842.41	328,390.14	511,911.64	-28,489.87
营业毛利率	69.37	55.11	59.12	46.51
总资产报酬率	2.48	9.28	4.83	4.61
加权平均净资产收益率	4.84	18.12	6.42	6.33
应收账款周转率（次）	22.57	6.71	7.03	4.74
存货周转率（次）	0.05	0.04	0.08	0.13
流动资产周转率（次）	0.11	0.06	0.13	0.14
总资产周转率（次）	0.04	0.03	0.07	0.06
EBITDA	81,684.14	272,684.69	110,342.74	89,782.82
EBITDA 利息保障倍数（倍）	6.77	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= $P_0 / (E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0 \pm E_k \times M_k \div M_0)$

其中：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_i 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_j 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；

Mi 为新增净资产次月起至报告期期末的累计月数；Mj 为减少净资产次月起至报告期期末的累计月数；Ek 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；Mk 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）；

剔除预收款后的资产负债率=（总负债-预收账款）/总资产

净负债率=（有息负债-货币资金）/合并权益

现金短债比=货币资金/短期有息债务

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及一期的财务报表，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

发行人最近三年及一期末资产结构表

单位：万元、%

项目	2021 年 3 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	1,169,602.98	35.79	1,184,062.47	36.08	1,365,426.93	53.30	825,738.03	42.00
非流动资产	2,098,676.27	64.21	2,097,910.59	63.92	1,196,286.50	46.70	1,140,296.03	58.00
资产合计	3,268,279.25	100.00	3,281,973.06	100.00	2,561,713.43	100.00	1,966,034.06	100.00

2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 3 月末，发行人资产总额分别为 1,966,034.06 万元、2,561,713.43 万元、3,281,973.06 万元和 3,268,279.25 万元，其中流动资产分别为 825,738.03 万元、1,365,426.93 万元、1,184,062.47 万元和 1,169,602.98 万元，占资产的比例分别为 42.00%、53.30%、36.08%和 35.79%；非流动资产分别为 1,140,296.03 万元、1,196,286.50 万元、2,097,910.59 万元和 2,098,676.27 万元，占资产的比例分别为 58.00%、46.70%、63.92%和 64.21%。

1、流动资产分析

发行人最近三年及一期末流动资产结构表

单位：万元

项目	2021 年 3 月 31 日		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	金额	占比
货币资金	229,192.28	19.60%	225,459.85	6.87%	162,423.61	6.34%	272,815.24	13.88%
交易性金融资产	111,161.17	7.01%	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%	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%	0.00	0.00%
应收账款	6,952.16	0.21%	4,314.41	0.13%	18,901.35	0.74%	23,096.54	1.17%
预付款项	1,131.55	0.03%	1,059.21	0.03%	636.11	0.02%	669.18	0.03%
其他应收款	17,282.41	0.53%	17,021.25	0.52%	18,600.38	0.73%	18,957.63	0.96%
存货	783,557.21	23.97%	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%	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%	0.00	0.00%	11,600.00	0.59%
其他流动资产	10,034.64	0.31%	11,857.94	0.36%	23,801.29	0.93%	62,168.32	3.16%
流动资产合计	1,169,602.98	35.79%	1,184,062.47	36.08%	1,365,426.93	53.30%	825,738.03	42.00%

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。近三年及一期，上述 4 项科目合计分别为 769,089.15 万元和 1,327,289.09 万元、1,151,376.04 万元和 1,133,945.30 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、2020 年末及 2021 年 3 月末，公司货币资金分别为 272,815.24 万元、162,423.61 万元、225,459.85 万元和 229,192.28 万元，占同期资产总额的比例分别为 13.88%、6.34%、6.87%和 7.01%。余额及主要构成如下：

发行人近三年及一期货币资金结构

单位：万元

种类	2021 年 3 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
现金	0.02	0.02	0.22	0.31
银行存款	229,148.31	225,415.92	161,934.50	269,584.72
其他货币资金	43.95	43.91	488.89	3,230.21
合计	229,192.28	225,459.85	162,423.61	272,815.24

2021 年 3 月末，公司其他货币资金 43.95 万元，公司受限货币资金 132.20 万元，主要是按揭款保证金和公积金保证金。2021 年 3 月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。2021 年 3 月末发行人货币资金余额较 2020 年末变动不大，增长了 1.66%。

（2）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

近三年及一期，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、0 万元和 0 元，占同期资产总额比重较低。2019 年末、2020 年末及 2021 年 3 月末，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

近三年及一期，公司交易性金融资产分别为 0 万元、2,414.29 万元、131,183.61 万元及 111,161.17 万元，占同期资产总额的比例分别为 0.00%、0.09%、4.00%和 3.40%。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、2020 年末及 2021 年 3 月末，公司不存在应收票据。

2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 3 月末，公司应收账款分别为 23,096.54 万元、18,901.35 万元、4,314.41 万元和 6,952.16 万元，占同期资产总额的比例分别为 1.17%、0.74%、0.13%和 0.21%，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。

发行人最近三年及一期应收账款账面价值及主要构成如下：

发行人近三年及一期应收账款结构

单位：万元

种类	2021 年 3 月 31 日		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	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	4,601.92	4,601.92	4,257.93	4,257.93
2. 按组合计提坏账准备的应收账款	3,433.55	3,433.55	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	896.58	584.82	3,435.24	3,435.24	7,527.29	7,527.29	7,003.66	7,003.66
合计	15,572.45	8,620.29	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	6,952.16		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
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

公司 2021 年 3 月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
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
上海香柏实业有限公司	470.32	14.11
合计	7,351.29	6,895.08

(5) 预付款项

2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 3 月末，公司预付款项分别为 669.18 万元、636.11 万元、1,059.21 万元和 1,131.55 万元，占同期资产总额的比例分别为 0.03%、0.02%、0.03%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。2021 年，公司预付账款较 2020 年增加了 72.34 万元，变动不大。

(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、2020 年末及 2021 年 3 月末，公司其他应收款分别为 18,957.63 万元、18,600.38 万元、17,021.25 万元和 17,282.41，占同期资产总额的比例分别为 0.96%、0.73%、0.52%和 0.53%。

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。近三年及一期，公司不存在应收利息科目。近三年及一期，公司应收股利科目分别为 0 万元、0 万元、510.56 万元和 0 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。近三年及一期，公司其他应收款科目分别为 18,957.63 万元、18,600.38 万元、16,510.70 万元和 17,282.41 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			

发行人 2021 年 3 月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
上海市浦东新区康桥镇人民政府	14,698.52	1-3 年	项目前期开发 暂付款	非关联方
上海浦东供电局	372.52	1-5 年以上	押金保证金	非关联方
上海柏森投资管理有限公司	200.02	1-2 年	其他	非关联方
浙江创业建设工程有限公司 (上海第一分公司)	91.78	1-2 年	代垫水电费	非关联方
上海市浦东新区建设(集团)有限公司	91.43	1-3 年	代垫水电费	非关联方
合计	15,454.28			

(7) 存货

2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 3 月末，公司存货账面价值分

别为 434,105.59 万元、1,138,649.90 万元、782,874.64 万元和 783,557.21 万元，占同期资产总额的比例分别为 22.08%、44.45%、23.85%和 23.97%。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。2021 年 3 月末公司存货规模较 2020 年末增加了 682.57 万元，变动较小。

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：

发行人近三年及一期存货结构

单位：万元

种类	2021 年 3 月 31 日		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	账面价值	占比
已完工开发产品	140,325.16	17.91%	157,402.65	20.06%	149,864.56	13.16%	205,568.55	47.35%
在建开发产品	642,976.16	82.06%	626,936.97	79.90%	988,557.03	86.82%	228,510.53	52.64%
其他	255.89	0.03%	272.82	0.03%	228.31	0.02%	26.51	0.01%
合计	783,557.21	100.00%	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。2021 年 3 月末，该科目余额为 0 万元。

(9) 其他流动资产

2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 3 月末，公司其他流动资产分别为 62,168.32 万元、23,801.29 万元、11,857.94 万元和 10,034.64 万元，占同期资产总额的比例分别为 3.16%、0.93%、0.36%和 0.31%，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。2021 年 3 月末公司其他流动资产较 2020 年末减少 1,823.30 万元，下降 15.37%。

发行人近三年及一期其他流动资产结构

单位：万元

种类	2021年3月31日	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	0.00	55,000.00
预缴税金	5,034.64	6,257.94	3,401.29	2,368.32
短期委托贷款	5,000.00	5,600.00	20,400.00	4,800.00
合计	10,034.64	11,857.94	23,801.29	62,168.32

2、非流动资产分析

发行人最近三年及一期非流动资产结构表

单位：万元

项目	2021 年 3 月 31 日		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	金额	占比
可供出售金融资产	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	181,388.99	9.23%
长期股权投资	544,204.04	16.65%	528,604.53	16.11%	331,111.76	12.93%	347,117.58	17.66%
其他非流动金融资产	391,833.19	11.99%	380,618.50	11.60%	226,904.85	8.86%	0.00	0.00%
投资性房地产	1,088,203.72	33.30%	1,110,789.88	33.85%	569,740.19	22.24%	543,041.18	27.62%
固定资产	6,996.80	0.21%	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%	0.00	0.00%	336.93	0.02%
无形资产	408.43	0.01%	464.12	0.01%	92.66	0.00%	204.26	0.01%
长期待摊费用	3,759.70	0.12%	4,005.61	0.12%	1,981.17	0.08%	1,540.55	0.08%
递延所得税资产	56,956.50	1.74%	60,328.88	1.84%	56,821.62	2.22%	58,124.93	2.96%
其他非流动资产	6,313.89	0.19%	5,955.27	0.18%	2,002.56	0.08%	2,013.73	0.10%
非流动资产合计	2,098,676.27	64.21%	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。近三年及一期，上述 5 项科目合计分别为 1,129,672.68 万元、1,184,578.42 万元、2,080,341.79 万元和 2,081,197.45 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、2020 年末及 2021 年 3 月末，公司可供出售金融资产分别为 181,388.99 万元、0 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%、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。

发行人近三年及一期可供出售金融资产结构

单位：万元

种类	2021年3月31日			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	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、2020年末及2021年3月末，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、2020年末及2021年3月末，公司其他非流动金融资产为226,904.85万元、380,618.50万元和391,833.19万元，占同期资产总额的比例分别为8.86%、11.60%和11.99%。

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。2021年3月末，公司其他非流动金融资产规模较2020年末增长11,214.69万元，增幅2.95%，变动不大。

截至2021年3月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	7.27%	15,842.04
7	公司七	7.67%	49,559.77
8	公司八	24.99%	15,971.89
9	公司九	0.64%	9,982.50
10	公司十	25.00%	72,000.00
11	公司十一	5.94%	16,911.32
12	公司十二	6.67%	7,371.59
13	公司十三	20.83%	-6.03

序号	企业名称	持股比例	期末余额
14	公司十四（一）	3.70%	13,532.83
15	公司十四（二）		21,339.91
16	公司十五	6.89%	898.19
17	公司十六	10.78%	17,134.94
18	公司十七	2.52%	5,588.42
19	公司十八	3.70%	8,619.50
20	公司十九	14.89%	17,053.19
21	公司二十	1.63%	1,073.06
22	公司二十一	4.89%	4,809.20
23	公司二十二	5.94%	729.45
24	公司二十三	32.43%	4,831.57
25	公司二十四	17.17%	1,829.39
26	公司二十五	1.28%	1,000.00
27	公司二十六	6.25%	1,000.00
28	公司二十七	3.85%	692.36
29	公司二十八	3.94%	890.14
30	公司二十九	0.96%	20,689.95
31	公司三十	3.85%	3,776.30
32	公司三十一	3.81%	4,000.00
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%	6,635.55
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%	2,108.83
40	公司三十九	1.46%	21,828.31
41	公司四十	27.47%	1,500.00
42	公司四十一	21.13%	6,000.00
43	公司四十二	2.38%	1,000.00
44	公司四十三	4.37%	3,500.00
-	合计	-	391,833.19

（2）长期股权投资

2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 3 月末，公司长期股权投资分别为 347,117.58 万元、331,111.76 万元、528,604.53 万元和 544,204.04 万元，占同期资产总额的比例分别为 17.66%、12.93%、16.11%和 16.65%。

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。2021 年

3月末，公司长期股权投资较2020年末增加了15,599.51万元，增幅2.95%。

截至2021年3月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	上海鲲鹏投资发展有限公司	30%	3,662.34
2	上海美联生物技术有限公司	49%	55.59
3	上海张江新希望企业有限公司	30%	6,439.26
4	上海张江艾西益商务咨询有限公司	35%	1,333.26
5	上海张江微电子港有限公司	50%	103,879.98
6	上海大道置业有限公司	6%	855.63
7	上海机械电脑有限公司	68%	287.13
8	上海股权托管交易中心股份有限公司	23%	7,359.27
9	川河集团有限公司	30%	64,145.31
10	张江汉世纪创业投资有限公司	30%	5,202.64
11	Shanghai ZJ Hi-Tech Investment Corporation	50%	312,569.70
12	上海枫逸股权投资基金管理有限公司	45%	835.41
13	成都张江房地产开发有限公司	48%	-
14	上海张润置业有限公司	40%	-962.04
15	上海张江联和置地有限公司	40%	206.76
16	上海数讯信息技术有限公司	29%	22,678.34
17	上海光全投资中心(有限合伙)	40%	11,360.17
18	深圳市张江星河投资企业（有限合伙）	48%	3,275.49
19	上海科创中心股权投资基金管理有限公司	7%	798.26
20	上海张江浩珩创新股权投资管理有限公司	49%	488.83
-	合计	-	544,471.34

(3) 投资性房地产

2018年末、2019年末、2020年末及2021年3月末，公司投资性房地产分别为543,041.18万元、569,740.19万元、1,110,789.88万元和1,088,203.72万元，占同期资产总额的比例分别为27.62%、22.24%、33.85%和33.30%。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。2021年3月末较2020年投资性房地产减少了22,586.16万元，降幅2.03%。

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。

发行人近三年及一期投资性房地产账面价值科目明细

单位：万元

项目	2021年3月31日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
账面原值	1,253,008.18	1,378,198.26	812,668.60	767,206.69
累计折旧和累计摊销	164,804.46	267,408.38	242,928.41	224,165.50
减值准备	-	-	-	-
账面价值	1,088,203.72	1,110,789.88	569,740.19	543,041.18

(4) 固定资产

2018年末、2019年末、2020年末及2021年3月末，公司固定资产分别为6,527.89万元、7,631.69万元、7,143.80万元和6,996.80万元，占同期资产总额的比例分别为0.33%、0.30%、0.22%和0.21%。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	9,807.96	3,280.07	-	6,527.89

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	10,886.84	3,255.15	-	7,631.69

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

发行人 2021 年 3 月末固定资产结构

单位：万元

固定资产	2021 年 3 月 31 日
账面原值	10,983.29
累计折旧和累计摊销	3,986.49
减值准备	-
账面价值	6,996.80

(5) 无形资产

2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 3 月末，公司无形资产分别为 204.26 万元、92.66 万元、464.12 万元和 408.43 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。2020 年末，无形资产累计摊销 920.22 万元，未计提减值，对于使用寿命有限的无形资产，公司将无形资产的成本扣除预计净残值和累计减值准备后按直线法在预计使用寿命期内摊销，除非该无形资产符合持有待售的条件，并且公司在资产负债表日根据内部及外部信息以确定是否存在减值的迹象，对存在减值迹象的资产进行减值测试，估计资产的可收回金额，公司无形资产摊销和减值计提较充分。

(6) 长期待摊费用

2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 3 月末，公司长期待摊费用分别为 1,540.55 万元、1,981.17 万元、4,005.61 万元和 3,759.70 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、2020 年末及 2021 年 3 月末，公司递延所得税资产分别为 58,124.93 万元、56,821.62 万元、60,328.88 万元和 56,956.50 万元，占同

期资产总额的比例分别为 2.96%、2.22%、1.84%和 1.74%，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、2020 年末及 2021 年 3 月末，公司其他非流动资产分别为 2,013.73 万元、2,002.56 万元、5,955.27 万元和 6,313.89 万元，占同期资产总额的比例分别为 0.10%、0.08%、0.18%和 0.19%。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。2021 年 3 月末公司其他非流动资产较上年增加 358.62 万元，增幅为 6.02%，变动较小。

（二）负债结构分析

发行人最近三年及一期负债结构表

单位：万元、%

项目	2021 年 3 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	952,841.03	54.08	1,049,327.92	57.31	622,143.22	49.71	465,262.49	43.39
非流动负债	809,166.70	45.92	781,481.59	42.69	629,418.52	50.29	607,103.10	56.61
负债合计	1,762,007.73	100.00	1,830,809.50	100.00	1,251,561.74	100.00	1,072,365.59	100.00

2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 3 月末，发行人总负债分别为 1,072,365.59 万元、1,251,561.74 万元、1,830,809.50 万元和 1,762,007.73 万元，整体规模呈增长态势。

1、流动负债结构分析

发行人最近三年及一期流动负债结构表

单位：万元

项目	2021 年 3 月 31 日		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	金额	占比
短期借款	266,900.00	15.15%	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%	0.00	0.00%	2,903.81	0.27%
应付账款	27,867.60	1.58%	57,567.48	3.14%	25,193.70	2.01%	25,420.37	2.37%
预收款项	3,590.49	0.20%	3,243.05	0.18%	8,048.76	0.64%	4,444.18	0.41%
合同负债	2,730.57	0.15%	85,349.84	4.66%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
应付职工薪酬	1,223.46	0.07%	2,703.38	0.15%	2,052.66	0.16%	1,954.66	0.18%
应交税费	14,964.25	0.85%	7,030.80	0.38%	21,869.61	1.75%	16,587.81	1.55%
其他应付款	223,168.58	12.67%	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	332,198.58	18.85%	327,801.17	17.90%	11,891.23	0.95%	8,000.00	0.75%
其他流动负债	80,197.48	4.55%	87,969.07	4.80%	80,391.00	6.42%	102,175.00	9.53%
流动负债合计	952,841.03	54.08%	1,049,327.92	57.31%	622,143.22	49.71%	465,262.49	43.39%

2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 3 月末，发行人流动负债分别为 465,262.49 万元、622,143.22 万元、1,049,327.92 万元和 952,841.03 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。近三年及一期，上述 6 项科目合计分别为 443,816.22 万元、598,220.95 万元、954,243.89 万元和 933,922.73 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、2020 年末和 2021 年 3 月末，公司短期借款分别为 79,400.00 万元、266,950.00 万元、266,900.00 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%、14.58% 和 15.15。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。2020 年末，公司短期借款较 2019 年末减少了 50 万元，2021 年 3 月末相较 2020 年末无变化。

(2) 应付票据

2019 年末、2020 年末及 2021 年 3 月末，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、2020 年末及 2021 年 3 月末，公司应付账款分别为 25,420.37 万元、25,193.70 万元、57,567.48 万元和 27,867.60 万元，占同期负债总额的比例分别为 2.37%、2.01%、3.14% 和 1.58%，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。2021 年 3 月末，应付账款较 2020 年末减少了 29,699.88 万元，减幅 51.59%，主要是对前期项目工程应付款的结清。

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）预收账款

2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 3 月末，公司预收款项分别为 4,444.18 万元、8,048.76 万元、3,243.05 万元和 3,590.49 万元，占同期负债总额的比例分别为 0.41%、0.64%、0.18% 和 0.20%。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。2021 年 3 月末，公司预收款项较 2020 年末增加了 347.44 万元，增幅 10.71%。

发行人近三年预收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）	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%	63.70	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、2020 年末和 2021 年 3 月末，公司应付职工薪酬分别为 1,954.66 万元、2,052.66 万元、2,703.38 万元和 1,223.46 万元，占同期负债总额的比例分别为 0.18%、0.16%、0.15% 和 0.07%。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、2020 年末和 2021 年 3 月末，公司应交税费分别为 16,587.81 万元、21,869.61 万元、7,030.80 万元和 14,964.25 万元，占同期负债总

额的比例分别为 1.55%、1.75%、0.38%和 0.85%。

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、2020 年末和 2021 年 3 月末，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、210,763.12 万元和 223,168.58 万元，占同期负债总额的比例分别为 20.92%、16.44%、11.51%和 12.67%。

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。近三年及一期，公司应付利息科目分别为 246.65 万元、512.57 万元、624.97 万元和 691.86 万元，该科目主要是预提的贷款利息。近三年及一期，公司不存在应付股利科目。近三年及一期，公司其他应付款科目分别为 224,130.02 万元、205,233.68 万元、210,138.15 万元和 222,476.72 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。

发行人近三年及一期其他应付款（不含应付利息和应付股利）结构

单位：万元

项目	2021 年 3 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
预提土地增值税	145,768.73	65.52%	128,902.09	61.34%	128,902.09	62.81%	125,051.24	55.79%
关联方往来	32,124.27	14.44%	32,763.31	15.59%	33,790.41	16.46%	54,389.11	24.27%
往来款	1,153.48	0.52%	26,918.98	12.81%	1,623.46	0.79%	1,776.09	0.79%
押金保证金	23,375.47	10.51%	926.68	0.44%	23,047.20	11.23%	28,726.95	12.82%
应付暂收款	392.83	0.18%	793.37	0.38%	665.45	0.32%	238.32	0.11%
其他	19,661.95	8.84%	19,833.72	9.44%	17,205.08	8.38%	13,948.31	6.22%
合计	222,476.72	100.00%	210,138.15	100.00%	205,233.69	100.00%	224,130.02	100.00%

(8) 一年内到期的非流动负债

2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 3 月末，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、327,801.17 万元和 332,198.58 万元，占同期负债总额的比例分别为 0.75%、0.95%、17.90%和 18.85%。

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。

2021 年 3 月末，发行人一年内到期的非流动负债较 2019 年末增加原因是为、债券在第一季度的利息。

发行人近三年及一期一年内到期的非流动负债结构

单位：万元

项目	2021 年 3 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
一年内到期的长期借款	6,325.00	1.90%	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	312,529.66	94.08%	312,516.55	95.34%	10,040.83	84.44%	-	-
企业债券利息	1,334.93	4.02%	8,934.62	2.73%	-	-	-	-
合计	332,198.58	100.00%	327,801.17	100.00%	11,891.23	100.00%	8,000.00	100.00%

(9) 其他流动负债

2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 3 月末，公司其他流动负债分别为 102,175.00 万元、80,391.00 万元、87,969.07 万元和 80,197.48 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

发行人最近三年及一期非流动负债结构表

单位：万元

项目	2021 年 3 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	353,267.78	20.05%	328,457.01	17.94%	175,949.60	14.06%	113,000.00	10.54%
应付债券	313,266.59	17.78%	313,239.23	17.11%	394,126.19	31.49%	445,034.46	41.50%
预计负债	33,224.29	1.89%	32,613.51	1.78%	13,629.59	1.09%	8,811.46	0.82%
递延收益	4,515.04	0.26	4,783.36	0.26%	6,152.49	0.49%	6,225.29	0.58%
递延所得税负债	104,893.00	5.95%	102,388.48	5.59%	39,560.65	3.16%	34,031.88	3.17%
非流动负债合计	809,166.70	45.92%	781,481.59	42.69%	629,418.52	50.29%	607,103.10	56.61%

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。近三年及一期，上述 3 个科目合计分别为 592,066.34 万元、609,636.44 万元、744,084.72 万元和 771,427.37 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、2020 年末和 2021 年 3 月末，公司长期借款分别为 113,000.00 万元、175,949.60 万元、328,457.01 万元和 353,267.78 万元，占同期负债总额的比例分别为 10.54%、14.06%、17.94%和 20.05%。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：

发行人近三年及一期长期借款结构

单位：万元

项目	2021 年 3 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
信用借款	170,800.00	48.35%	171,350.00	52.17%	140,199.60	79.68%	113,000.00	100.00%
抵押借款	182,467.78	51.65%	157,107.01	47.83%	35,750.00	20.32%	-	-
合计	353,267.78	100.00%	328,457.01	100.00%	175,949.60	100.00%	113,000.00	100.00%

(2) 应付债券

2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 3 月末，公司应付债券分别为 445,034.46 万元、394,126.19 万元、313,239.23 万元和 313,266.59 万元，占同期负债总额的比例分别为 41.50%、31.49%、17.11%和 17.78%。

(3) 预计负债

2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 3 月末，公司预计负债分别为 8,811.46 万元、13,629.59 万元、32,613.51 万元和 33,224.29 万元，占同期负债总额的比例分别为 0.82%、1.09%、1.78%和 1.89%，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、2020 年末和 2021 年 3 月末，公司递延收益分别为 6,225.29 万元、6,152.49 万元、4,783.36 万元和 4,515.04 万元，占同期负债总额的比例分别为 0.58%、0.49%、0.26%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、2020 年末和 2021 年 3 月末，公司递延所得税负债余额分别为 34,031.88 万元、39,560.65 万元、102,388.48 万元和 104,893.00 万元，占同期负债总额的比例分别为 3.17%、3.16%、5.59%和 5.95%。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

发行人最近三年及一期现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动现金流入小计	50,581.41	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	6,565.90	19,802.63	16,781.89	41,234.58
经营活动现金流出小计	53,553.23	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	7,376.97	9,627.97	15,464.43	24,899.17
经营活动产生的现金流量净额	-2,971.81	16,460.78	-673,182.98	31,386.29
投资活动现金流入小计	131,640.25	281,748.99	127,350.16	105,413.84
投资活动现金流出小计	141,325.39	562,403.43	76,701.36	40,492.99
投资活动产生的现金流量净额	-9,685.14	-280,654.44	50,648.80	64,920.85
筹资活动现金流入小计	107,023.27	1,232,091.80	1,221,450.00	399,400.00
筹资活动现金流出小计	90,180.86	903,701.66	709,538.36	427,889.87
筹资活动产生的现金流量净额	16,842.41	328,390.14	511,911.64	-28,489.87
汇率变动对现金和现金等价物的影响	32.67	-873.53	592.34	2,769.37
现金和现金等价物净增长额	4,218.13	63,322.94	-110,030.21	70,586.65

1、经营活动产生的现金流量分析

2018 年度、2019 年度、2020 年度及 2021 年 1-3 月，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、16,460.78 万元和-2,971.81 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、2020 年度及 2021 年 1-3 月，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、19,802.63 万元和 6,565.90 万元，占经营活动现金流入比重分别为 26.30%、9.45%、9.48% 和 12.98%。

其中，近三年及一期，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、3,802.44 万元和 268.32 万元，占经营活动现金流入比重分别为 0.12%、1.03%、1.82% 和 0.53%，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、2020 年度及 2021 年 1-3 月，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、9,627.97 万元和 7,376.97，占经营活动现金流出比重分别为 19.86%、1.82%、5.00% 和 13.78%。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。

公司报告期内经营活动产生的现金流量变化具有合理性，对公司偿债能力不存在重大不利影响，本期债券偿债资金来源请见募集说明书“第十节投资者保护机制”，本期债券偿债安排具有一定可行性。

2、投资活动产生的现金流量分析

2018 年度、2019 年度、2020 年度及 2021 年 1-3 月，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、-280,654.44 万元和 -9,685.14 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。

2020 年度，发行人投资支付的现金金额较大，为 508,249.82 万元，主要现金流出为短期理财产品投资 356,000.00 万元，一般不超过 6 个月，均为保本浮动收益型结构性存款，较为安全；以及股权投资 151,249.82 万元，主要是智己汽车项目的出资及其他双创类基金出资，未来主要靠项目股权退出实现收益，预计投资周期 5-10 年；上述相关投资对发行人本期债券偿付能力影响较小。

3、筹资活动产生的现金流量分析

2018 年度、2019 年度、2020 年度及 2021 年 1-3 月，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、328,390.14 万元和 16,842.41 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	2021 年 3 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动比率（倍）	1.23	1.13	2.19	1.77
速动比率（倍）	0.41	0.38	0.36	0.84
资产负债率（%）	53.80%	55.78%	48.86%	54.54%
EBITDA（亿元）	8.17	27.27	11.03	8.98
EBITDA 利息保障倍数	6.77	6.42	3.40	3.04
扣除预收款后资产负债率	53.72	53.08	48.54	54.32
净负债率	74.13	75.73	58.53	53.13
现金短债比	0.34	0.33	0.45	1.44

2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 3 月末，公司流动比率分别为 1.77、2.19、1.13 和 1.23；公司速动比率分别为 0.84、0.36、0.38 和 0.41。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 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 3 月末，公司资产负债率分别为 54.54%、48.86%、55.78%和 53.80%。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。

近三年及一期，公司 EBITDA 分别为 8.98 亿元、11.03 亿元、27.27 亿元和 8.17 亿元；公司利息保障倍数分别为 3.04 倍、3.40 倍、6.42 倍和 6.77 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。

2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 3 月末，公司现金短债比分别为 1.44、0.45、0.33 和 0.34，2020 年度现金短债比小于 1，公司货币资金对短期有息负债覆盖能力较低。

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 2021 年 3 月末，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

发行人最近三年及一期运营能力指标

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
应收账款周转率 (次)	22.58	6.71	7.03	4.74
存货周转率(次)	0.05	0.04	0.08	0.13
流动资产周转率 (次)	0.11	0.06	0.13	0.14
总资产周转率(次)	0.04	0.03	0.07	0.06

2018 年度、2019 年度、2020 年度及 2021 年 1-3 月，公司应收账款周转率分别为 4.74、7.03、6.71 和 22.58，应收账款周转效率略有改善。2021 年 1-3 月应收账款周转率大幅提升主要原因是营业收入的大幅提升。

2018 年度、2019 年度、2020 年度及 2021 年 1-3 月，公司存货周转率分别为 0.13、0.08、0.04 和 0.05，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、2020 年度及 2021 年 1-3 月，公司流动资产周转率分别为 0.14、0.13、0.06 和 0.11，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、2020 年度及 2021 年 1-3 月，公司总资产周转率分别为 0.06、0.07、0.03 和 0.04，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

发行人最近三年及一期盈利能力分析表

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业收入	127,186.41	77,919.82	147,668.47	114,831.18
营业成本	38,963.00	34,980.78	60,374.15	61,428.37
销售费用	233.93	1,360.35	3,559.88	3,271.92
管理费用	1,609.56	8,467.13	6,314.47	5,436.88
财务费用	8,775.71	32,308.04	24,783.76	22,386.06
投资收益	16,568.61	231,193.25	51,321.53	62,640.78
公允价值变动收益	-4,157.91	20,856.38	-5,873.19	-424.20
营业利润	72,251.93	255,825.86	85,418.98	63,412.53

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
利润总额	71,646.51	236,815.81	80,332.63	62,002.07
净利润	53,413.19	173,265.29	53,143.64	49,798.01
归属于母公司股东的净利润	53,672.02	182,208.23	58,282.07	54,429.15
毛利率	69.37%	55.11%	59.12%	46.51%
营业利润率	56.81%	328.32%	57.85%	55.22%
净利润率	42.00%	222.36%	35.99%	43.37%
销售利润率	56.33%	303.92%	54.40%	53.99%
加权净资产收益率	4.84%	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= $P0 / (E0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M0 - E_j \times M_j \div M0 \pm E_k \times M_k \div M0)$ 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；Ei 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；Ej 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；Mi 为新增净资产次月起至报告期期末的累计月数；Mj 为减少净资产次月起至报告期期末的累计月数；Ek 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；Mk 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、2020 年度及 2021 年 1-3 月，公司营业收入分别为 114,831.18 万元、147,668.47 万元、77,919.82 万元和 127,186.41 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。

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，对受本期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。2020 年度公司园区载体销售收入为 709.10 万元，2021 年 1-3 月，公司房地产业务实现合同销售金额 10.84 亿元，预计 2021 年度公司园区载体销售收入较 2020 年度不会大幅度减少。租赁收入随着目前全国范围内疫情得到有效的控制，园区内企业已复工复产，且公司的信用评级及评级展望未发生变化，整体经营情况和外部环境未发生较大变化，亦未发生其他重大事项。2021 年开始，公司针对疫情而采取的租金优惠政策已取消，租赁收入预计不会存在大幅度下降情况。因此，公司未来盈利具有一定的可持续性，预计不会因此对自身偿债能力产生较大的不利影响。

2、营业成本

2018 年度、2019 年度、2020 年度及 2021 年 1-3 月，公司营业成本分别为 61,428.37 万元、60,374.15 万元、34,980.78 万元和 38,963.00 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、2020 年度及 2021 年 1-3 月，公司投资收益分别为 62,640.78 万元、51,321.53 万元、231,193.25 万元和 16,568.61 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。

发行人近三年及一期投资收益情况表

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年	2019 年	2018 年
(1) 投资收益	16,568.61	231,193.25	51,321.53	62,640.78
其中：1.权益法核算的长期股权投资收益	14,590.81	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	13.61	-	-	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	1,087.69	9,311.75	18,407.77	-
8.委托贷款以及理财投资收益	876.51	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	-	-
10.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	-	19.38	-	-
11.处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	-	12.23	-	-
(2) 同期营业利润	72,251.93	255,825.86	85,418.98	63,412.53
(3) 占同期营业利润比例	22.93%	90.37%	60.08%	98.78%

4、公允价值变动收益

2018 年度、2019 年度、2020 年度及 2021 年 1-3 月，公司公允价值变动收益分别为-424.20 万元、-5,873.19 万元、20,856.38 万元和-4,157.91 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。

2021 年 1-3 月，公司公允价值变动收益比同期(2020 年 1-3 月)减少 4,228.99 万元，较上年同期数减少 5949.62%。

5、净利润和加权平均净资产收益率

2018 年度、2019 年度、2020 年度及 2021 年 1-3 月，公司净利润分别为 49,798.01 万元、53,143.64 万元、173,265.29 万元和 53,413.19 万元，2020 年度净利润较 2019 年度增加 120,121.65 万元，增幅 226.03%，主要是因为 2020 年度公司投资收益同比增加 350.48%导致，预计不会对发行人偿债能力产生重大不利影响。公司加权平均净资产收益率分别为 6.33%、6.42%、18.12%和 4.84%。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2021年3月31日，公司的有息债务合计1,345,830.43万元。报告期内，公司有息负债主要由应付债券构成，短期有息负债占比为50.47%，主要是因为发行人前期发行的应付债券转为1年内到期的应付债券，2020年末1年内到期的应付债券较上期末增加了302,475.72万元导致。发行人短期有息债务及本期债券的偿付资金来源和偿债保障措施请见募集说明书“第十节 投资者保护机制”。

公司最近三年及一期有息债务明细

单位：万元

项目	2021年3月末		2020年末		2019年末		2018年末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
短期借款	266,900.00	19.83%	266,900.00	20.15%	266,950.00	28.73%	79,400.00	10.62%
长期借款	353,267.78	26.25%	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	332,198.58	24.68%	327,801.17	24.75%	11,891.23	1.28%	8,000.00	1.07%
其他流动负债	80,197.48	5.96%	87,969.07	6.64%	80,391.00	8.65%	102,175.00	13.67%
应付债券	313,266.59	23.28%	313,239.23	23.65%	394,126.19	42.41%	445,034.46	59.53%
合计	1,345,830.43	100.00%	1,324,366.48	100.00%	929,308.02	100.00%	747,609.46	100.00%

公司最近三年及一期有息债务结构

单位：万元

项目	2021年3月末		2020年末		2019年末		2018年末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
银行贷款	626,492.78	46.55%	581,707.01	43.92%	424,750.00	45.71%	180,400.00	24.13%
债券融资	719,337.65	53.45%	722,659.47	54.57%	484,558.02	52.14%	547,209.46	73.19%
信托融资	-	-	20,000.00	1.51%	20,000.00	2.15%	20,000.00	2.68%
其他融资	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	1,345,830.43	100.00%	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年末及2021年3月末短期借款的构成

单位：万元

项目	2021年3月末	2020年末	2019年末	2018年末
----	----------	--------	--------	--------

信用借款	266,900.00	266,900.00	266,950.00	79,400.00
合计	266,900.00	266,900.00	266,950.00	79,400.00

2、长期借款

发行人 2018 年末至 2020 年末及 2021 年 3 月末长期借款的构成

单位：万元

项目	2021年3月末	2020年末	2019年末	2018年末
信用借款	170,800.00	171,350.00	140,199.60	113,000.00
抵押贷款	182,467.78	157,107.01	35,750.00	-
合计	353,267.78	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。截至 2021 年 3 月末，发行人一年内到期的非流动负债 332,198.58 万元，为信用方式。

发行人 2018 年末至 2020 年末及 2021 年 3 月末一年内到期的非流动负债的构成

单位：万元

项目	2021 年 3 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
1 年内到期的长期借款	6,325.00	6,350.00	1,850.40	8,000.00
1 年内到期的应付债券	312,529.66	312,516.55	10,040.83	-
企业债券利息	13,343.93	8,934.62	-	-
合计	332,198.58	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。截至 2021 年 3 月末，发行人其他流动负债 80,197.48 万元。

发行人 2018 年末至 2020 年末及 2021 年 3 月末其他流动负债的构成

单位：万元

项目	2021 年 3 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
其他流动负债	80,197.48	87,969.07	80,391.00	102,175.00
合计	80,197.48	87,969.07	80,391.00	102,175.00

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	-	-	440,000.00

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
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

债券简称	发行日期	期限	票面金额
20 张江高科 MTN002	2020.10.26	3 年	100,000.00
合计	-	-	706,050.00

截至 2021 年 3 月末, 应付债券账面余额 313,266.59 万元, 主要是中期票据、超短期融资券和公司债。

发行人2021年3月末应付债券情况表

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
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
公司债券小计			28,6050.00
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
20 张江高科 MTN001	2020.04.16	3 年	100,000.00
21 张江高科 SCP001	2021.02.25	0.25 年	80,000.00
20 张江高科 MTN002	2020.10.26	3 年	100,000.00
债务融资工具小计			410,000.00
18 张江高科 PPN001	2018.12.28	3 年	10,000.00
其他小计			10,000.00
合计	-	-	706,050.00

(二) 间接融资

截至 2021 年 3 月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	170,800.00	438,250.00	73.61%
抵押借款	-	182,467.78	157,107.01	26.39%
保证借款	-	-	-	-
合计	266,900.00	353,267.78	595,357.01	100%

(三) 直接融资

截至 2021 年 3 月 31 日, 发行人已发行尚未兑付的债券明细如下:

单位: 亿元, %, 年

序号	债券简称	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	余额
1	16 张江 01	2016-07-21	2019-07-26	2021-07-26	3+2	20.00	3.63	14.65
2	16 张江 02	2016-10-19	2019-10-24	2021-10-24	3+2	9.00	3.36	2.605
3	19 张江 01	2019-11-07	2022-11-11	2024-11-11	3+2	7.65	3.60	7.65
4	20 张江 01	2020-01-10	2023-01-14	2025-01-14	3+2	3.70	3.40	3.70
	公司债券小计					40.35		28.605

序号	债券简称	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	余额
5	18 张江高科 MTN001	2018-06-29	-	2021-07-05	3	10.00	4.57	10.00
6	18 张江高科 MTN002	2018-11-02	-	2021-11-06	3	3.00	4.03	3.00
7	20 张江高科 MTN001	2020-04-14	-	2023-04-16	3	10.00	2.55	10.00
8	21 张江高科 SCP001	2021-2-25	-	202105027	0.25	8.00	2.65	8.00
9	20 张江高科 MTN002	2020-10-26	-	2023-10-26	3	10.00	3.70	10.00
债务融资工具小计						41.00		41.00
无								
企业债券小计								
1	18 张江高科 PPN001	2018-12-28	-	2021-12-28	3	1.00	4.35	1.00
其他小计						1.00		1.00
合计						82.35		70.605

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 2021 年 3 月 31 日；
- （二）假设本期债券的募集资金净额为 15 亿元，即不考虑融资过程中所产生相关费用且全部发行；
- （三）假设本期债券募集资金净额 15 亿元计入 2021 年 3 月 31 日的资产负债表；
- （四）假设本期债券募集资金 15 亿元，全部用于偿还一年内到期的应付债券；
- （五）假设本期债券于 2021 年 3 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	1,169,602.98	1,169,602.98	-
非流动资产	2,098,676.27	2,098,676.27	-
资产总计	3,268,279.25	3,268,279.25	-
流动负债	952,841.03	802,841.03	-150,000.00
非流动负债	809,166.70	959,166.70	150,000.00
负债合计	1,762,007.73	1,762,007.73	-

资产负债率	53.91%	53.91%	-
流动负债占总负债比例	54.08%	45.56%	-8.52%
非流动负债占总负债比例	45.92%	54.44%	8.52%
流动比率（倍）	1.23	1.46	22.68%
速动比率（倍）	0.41	0.48	7.08%

八、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“第四节发行人基本情况”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“第四节发行人基本情况”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“第四节发行人基本情况”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“第四节发行人基本情况”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	2021年1-3月	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	199.91	875.87	1,127.10	635.60
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	2021年1-3月	2020年	2019年	2018年
张江集团	物业租赁	105.01	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	248.99	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	24.74	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	54.17	850.73	898.44	733.41
上海数讯信息技术有限公司	物业租赁	1.59	52.98	-	-
上海张江浩珩创新股权投资管理有限公司	物业租赁	24.74	42.07	-	-
上海机械电脑有限公司	物业租赁	3.04	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
拆入				
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
拆出				
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
拆入				
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
拆出				
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
拆入				
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
拆出				
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。

2021 年 1-3 月发行人无关联方资金拆借。

（三）关联方应收应付款项

近三年及一期发行人关联方应付项目情况

单位：万元

项目	关联方	2021年1-3月	2020年	2019年	2018年
应付账款	上海新张江物业管理有限公司	488.60	496.82	1,253.81	713.18
应付账款	张江集团	588.39	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	733.46	436.50
应付账款	上海数讯信息技术有限公司	31.88	31.88	31.88	-
应付账款	上海机械电脑有限公司	61.45	61.45	-	-
其他应付款	上海张江医疗器械产业发展有限公司	18,801.67	18,824.99	17,222.86	5,220.45
其他应付款	张江集团	6,796.81	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	4,621.95	4,563.00	36,147.00
其他应付款	上海新张江物业管理有限公司	707.16	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	815.50	405.32	2.07
其他应付款	Shanghai ZJ Hi-Tech Investment Corporation	146.11	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	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	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	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	19.29	-	-
其他应付款	上海数讯信息技术有限公司	17.36	217.36	217.36	-
其他应付款	张江科技创业投资有限公司	25.98	24.37	-	-

近三年及一期发行人关联方应收项目情况

单位：万元

项目	关联方	2021年1-3月	2020年	2019年	2018年
应收账款	上海新张江物业管理有限公司	896.58	1,538.82	6,377.49	7,863.61
应收账款	张江集团	110.27	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	186.91	-	-
其他应收款	上海新张江物业管理有限公司	2.55	1.58	1,607.26	3,048.45
其他应收款	张润置业	24.65	24.65	24.65	25.84
其他应收款	Shanghai ZJ Hi-Tech Investment Corporation	5.74	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	0.70
其他应收款	上海张江射频识别技术有限公司	2.25	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
合同资产	上海张江(集团)有限公司	5,149.04	-	-	-

(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。

九、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、重大或有事项或承诺事项

（一）对外担保

截至 2021 年 3 月末，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 2021 年 3 月末，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/或其控股子公司的主营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。

十一、资产抵押、质押和其他限制用途安排

截至 2021 年 3 月末，发行人受限资产规模为 1,035,486.06 万元，占总资产的比例为 31.68%。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	132.20	按揭款保证金及公积金保证金
存货	445,503.25	抵押借款
投资性房地产	589,850.61	抵押借款
合计	1,035,486.06	

十二、其他影响偿债能力的重大事项

截至募集说明书签署之日，除已披露信息外，不存在其他影响偿债能力的重大事项。

第五节 发行人信用状况

一、本次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 年面向专业投资者公开发行公司债券信用评级报告》(新世纪债评(2021)010617 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，在本期公司债存续期（本期公司债发行日至到期兑付日止）内，上海新世纪将对发行人进行持续跟踪评级。

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

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

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

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

三、发行人主要资信情况

（一）获得主要的金融机构授信情况

截至 2021 年 3 月末，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）最近三年及一期与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

最近三年及一期，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 2021 年 3 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	已兑付
	20 张江高科 MTN002	中期票据	10.00	3.70%	2020/10/26	2023/10/26	未到期
	21 张江高科 SCP001	超短期融资券	8.00	2.65%	2021-2-25	2021-5-27	未到期

(四) 发行人最近三年及一期合并财务报表口径下的主要财务指标

主要财务指标	2021 年 3 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动比率	1.23	1.13	2.19	1.77
速动比率	0.41	0.38	0.36	0.84
资产负债率	53.91%	55.78%	48.86%	54.54%
主要财务指标	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
EBITDA 利息保障倍数	6.77	6.42	3.40	3.04
贷款偿还率	100.00%	100%	100%	100%
利息偿付率	100.00%	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

第六节 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、发行人最近三年及一期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：中信证券股份有限公司

地址：上海浦东新区世纪大道 1568 号中建大厦 22 层

法定代表人：张佑君

联系人：丁旭东、王康、黄应桥、孙逸

联系电话：021-20262229

传真：021-50800492

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。

（本页无正文，为《上海张江高科技园区开发股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要》之盖章页）

上海张江高科技园区开发股份有限公司



2021 年 7 月 14 日