



# 上海张江（集团）有限公司

（住所：中国（上海）自由贸易试验区张东路 1387 号 16 幢）

## 2022 年面向专业投资者 公开发行公司债券（第一期）募集说明书



注册金额	人民币 45 亿元
本期发行金额	不超过人民币 8 亿元（含 8 亿元）
增信情况	无担保
发行人主体信用等级	AAA
本期债券信用等级	无
信用评级机构：	上海新世纪资信评估投资服务有限公司

牵头主承销商/簿记管理人/受托管理人：



（住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号）

联席主承销商：



（住所：上海市广东路 689 号）



（住所：广东省广州市黄埔区中新广州知识城腾飞一街 2 号 618 室）

签署日期 2022 年 4 月 19 日

## 声明

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书信息披露真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

主承销商已对本募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

中国证监会对公司债券发行的注册及上海证券交易所对公司债券发行出具的审核意见，不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

投资者认购或持有本期公司债券视作同意本募集说明书关于权利义务的约定，包括债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

## 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“风险揭示及说明”等有关章节。

### 一、与发行人相关的重大事项

#### （一）与发行人相关的风险

##### 1、营业收入波动的风险

发行人的营业收入主要来源于张江高科技园区区内物业销售、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 56.16 亿元、62.71 亿元、39.57 亿元和 34.16 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，园区物业资源以租为主、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。2020 年初受疫情影响对部分租赁客户实施租金减免等措施对公司收入造成一定的暂时性影响，同时，近年来公司对物业的经营采取“核心资产以租为主，租售结合”的模式，控制物业销售。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。

##### 2、融资风险

张江集团的业务领域主要涉及园区土地开发、物业出租和销售。张江集团近年来处于新一轮经营扩张期，新建项目较多，资金支出量较大，因此公司面临持续性的融资需求。近年来张江集团及其子公司已通过发行公司债券、中期票据、超短期融资券等直接债务融资方式进行多渠道融资，减轻依赖银行融资形成的风险。若公司的融资要求不能被满足，将影响公司发展战略的实现或对公司经营活动产生不利影响。

##### 3、集中偿债风险

目前张江集团融资来源主要依赖银行借款和债券发行。2021 年 9 月末，发行人有息债务主要为银行借款和公司债券等，总余额为 523.75 亿元，其中短期借款 154.53 亿元，占比 29.50%；一年内到期的非流动负债 29.98 亿元，占比 5.72%；其他流动负债（不含待转销项税额）28.07 亿元，占比 5.36%；长期借

款 151.87 亿元，占比 29.00%；应付债券 138.93 亿元，占比 26.53%；其他非流动负债 20.37 亿元，占比 3.89%。发行人大部分借款将在 2022 年集中到期，发行人及子公司应付债券大部分将于 2022-2023 年集中到期，发行人面临一定的集中偿债压力。发行人近三年合并口径货币资金/一年以内到期的负债均小于 1.00，短期流动性趋紧。若今后市场融资成本和融资条件发生不利变化，将影响发行人的融资能力和盈利能力。

#### **4、资产负债率较高风险**

张江集团的业务领域主要涉及园区土地开发、物业出租和销售。公司在在建拟建项目较多，投资额大，负债规模也相应提高。截至 2020 年末，发行人合并口径总负债 628.01 亿元，其中有息负债 446.64 亿元，均较 2019 年末有所上升。发行人 2018-2020 年末的资产负债率分别为 72.87%、73.42%、74.59%，2021 年 9 月末发行人的资产负债率为 75.77%，负债较高使公司的经营存在一定的偿付风险。

#### **5、现金流波动较大风险**

发行人 2018-2020 年及 2021 年 1-9 月经营性活动产生现金流量净额分别为 49.60 亿元、-54.05 亿元、-2.73 亿元和-53.64 亿元。发行人受政府委托开发张江科学城园区土地，对园区工业、办公、科研等物业进行建设及后续经营，业务周期性较强，现金流波动大。近年来由于公司对张江科学城已建成项目近阶段采取“核心资产长期持有”的经营策略，房产多租少售，造成公司现金流净额较低。若未来公司现金流水平波动较大可能对偿债带来一定的风险。

#### **6、经营性现金流对债务的保障能力较弱的风险**

发行人 2018-2020 年及 2021 年 1-9 月经营性活动产生现金流量净额分别为 49.60 亿元、-54.05 亿元、-2.73 亿元和-53.64 亿元。而同期发行人短期有息负债规模分别为 128.59 亿元、196.92 亿元、234.08 亿元和 212.58 亿元。经营性活动产生现金流量净额对短期有息负债的覆盖程度较低，对发行人再融资能力提出较高的要求。

#### **7、存货占比较大的风险**

发行人的主营业务是对园区工业、办公、科研等物业进行建设及后续经营，项目建设规模大、周期长，在开发过程中的项目形成了发行人的期末存货。

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末发行人存货分别为 201.34 亿元、231.26 亿元、234.36 亿元及 301.26 亿元，分别占同期资产总额的 29.82%、32.67%、27.84%及 32.19%，存货占比较高。未来随着开发和经营规模的扩大，发行人存货余额预计将有所增长，若相应销售周转较慢，可能对发行人偿债带来一定的流动性风险。

#### **8、未来资本支出较大风险**

发行人作为张江科学城的开发运营主体，承担了大量的园区项目建设职责。2018-2020 年及 2021 年 1-9 月，发行人购买商品、接受劳务支付的现金分别为 48.84 亿元、139.67 亿元、85.19 亿元和 79.99 亿元，主要为园区开发经营支出。发行人在建项目后续投资规模较大，未来仍有一定的资金需求。发行人未来投资计划下持续的资本支出将给公司带来一定的资金压力。

#### **9、受限资产较大的风险**

发行人所有权受到限制的资产主要是物业开发建设贷款融资下，对部分地块的土地使用权和房屋所有权进行了抵押。截至 2021 年 9 月末，发行人所有权受限资产合计人民币 176.16 亿元，占当期末总资产的 18.83%，占当期末净资产的 77.69%。较大的受限资产规模将影响发行人未来以抵质押的方式进行债务融资的能力，且若发行人无法按时偿还借款，相应的抵质押资产将面临转移风险，发行人的正常经营将受到影响。

## **二、与本期债券相关的重大事项**

### **（一）增信情况**

本期债券不设定增信措施。

### **（二）本期债券的特殊发行条款**

本期债券设置票面利率调整选择权，发行人有权在本期债券存续期的第 3 年末决定是否调整本期债券后续计息期间的票面利率。

本期债券设置投资者回售选择权，债券持有人有权在本期债券存续期的第 3 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。

### **（三）投资者适当性**

本期债券面向专业投资者公开发行，专业投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险。专业投资者需要符合《公司债券发行与交易管理办法》（2021年修订）、《证券期货投资者适当性管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》等相关法律法规限定的资质条件。

#### **（四）债券上市交易**

本期债券发行结束后将积极申请在上海证券交易所上市。由于本期债券具体交易流通等事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上海证券交易所上市。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，本公司亦无法保证本期债券在上海证券交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

#### **（五）信用评级情况**

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司（以下简称“上海新世纪”）综合评定，公司的主体信用等级为 AAA，反映公司偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。本期债券未进行债项信用评级。

#### **（六）质押式回购安排**

发行人的主体信用等级为 AAA。本期债券符合进行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。本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行债券质押式回购。

## 目录

声明 .....	1
重大事项提示 .....	2
一、与发行人相关的重大事项 .....	2
二、与本期债券相关的重大事项 .....	4
目录 .....	6
释义 .....	8
第一节 风险提示及说明 .....	11
一、与发行人相关的风险 .....	11
二、本期债券的投资风险 .....	19
第二节 发行条款 .....	21
一、本期债券的基本发行条款 .....	21
二、本期债券的特殊发行条款 .....	23
三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排 .....	24
第三节 募集资金运用 .....	26
一、本期债券的募集资金规模 .....	26
二、本期债券募集资金使用计划 .....	26
三、募集资金的现金管理 .....	27
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施 .....	27
五、本期债券募集资金专项账户管理安排 .....	27
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响 .....	27
七、发行人关于本期债券募集资金的承诺 .....	28
八、前次公司债券募集资金的使用情况 .....	28
第四节 发行人基本情况 .....	30
一、发行人基本情况 .....	30
二、发行人历史沿革及重大资产重组情况 .....	30
三、发行人的股权结构 .....	32
四、发行人的重要权益投资情况 .....	34
五、发行人的治理结构等情况 .....	41
六、发行人的董监高情况 .....	54
七、发行人主营业务情况 .....	59
八、发行人所在行业状况、行业地位及竞争情况 .....	73
九、其他与发行人主体相关的重要情况 .....	85
第五节 发行人主要财务情况 .....	86
一、发行人财务报告总体情况 .....	86
二、发行人财务会计信息及主要财务指标 .....	91
三、发行人财务状况分析 .....	101
第六节 发行人信用状况 .....	133
一、发行人及本期债券的信用评级情况 .....	133
二、发行人其他信用情况 .....	133
第七节 增信情况 .....	137
第八节 税项 .....	138

一、增值税.....	138
二、所得税.....	138
三、印花税.....	138
<b>第九节 信息披露安排</b> .....	<b>140</b>
一、发行人关于信息披露事务的承诺.....	140
二、发行人信息披露事务管理制度.....	140
三、本期债券存续期内定期信息披露安排.....	141
四、本期债券存续期内重大事项披露.....	141
五、本期债券还本付息信息披露.....	142
<b>第十节 投资者保护机制</b> .....	<b>143</b>
一、偿债计划.....	143
二、偿债资金来源.....	143
三、偿债应急保障措施.....	143
四、偿债保障措施.....	145
五、资信维持承诺.....	146
六、救济措施.....	147
<b>第十一节 违约事项及纠纷解决机制</b> .....	<b>148</b>
一、违约情形及认定.....	148
二、违约责任及免除.....	148
三、纠纷解决机制.....	149
<b>第十二节 持有人会议规则</b> .....	<b>150</b>
<b>第十三节 受托管理人</b> .....	<b>166</b>
一、债券受托管理人情况.....	166
二、债券受托管理协议主要内容.....	166
<b>第十四节 发行有关机构</b> .....	<b>184</b>
一、发行人.....	184
二、牵头主承销商、簿记管理人、受托管理人.....	184
三、联席主承销商.....	184
四、律师事务所.....	185
五、会计师事务所.....	185
六、公司债券登记、托管、结算机构.....	186
七、债券受托管理人.....	186
九、公司债券申请上市的证券交易场所.....	187
十、发行人与主承销商、证券服务机构及相关人员的重大利害关系.....	187
<b>第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明</b> .....	<b>188</b>
<b>第十六节 备查文件</b> .....	<b>210</b>
一、本募集说明书及摘要的备查文件.....	210
二、查询地址或网站.....	210

## 释义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人/本公司/公司/ 张江集团/集团	指	上海张江（集团）有限公司
本次债券/本次公司 债券	指	上海张江（集团）有限公司面向专业投资者公开发行的面值总额不超过 45 亿元（含 45 亿元）的公司债券
本期债券	指	本次债券项下发行规模为不超过 8 亿元（含 8 亿元）的上海张江（集团）有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
本次发行	指	本次债券的发行
本期发行	指	本期债券的发行
主承销商	指	国泰君安证券股份有限公司、海通证券股份有限公司、广发证券股份有限公司
牵头主承销商/簿记 管理人/受托管理人/ 国泰君安证券	指	国泰君安证券股份有限公司
联席主承销商	指	海通证券股份有限公司、广发证券股份有限公司
审计机构/会计师事 务所	指	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）、上会会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人律师/锦天城	指	上海市锦天城律师事务所
资信评级机构/评级 机构/上海新世纪	指	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
张江高科	指	上海张江高科技园区开发股份有限公司
张江康桥	指	上海浦东康桥（集团）有限公司
张江生药	指	上海张江生物医药基地开发有限公司
张江医学园	指	上海国际医学园区集团有限公司
张江文控	指	上海张江文化控股有限公司
张江医械	指	上海张江医疗器械产业发展有限公司（曾用名：上海张江东区高科技联合发展有限公司）
张江卡园	指	上海市银行卡产业园开发有限公司
张江国信安	指	上海张江国信安地产有限公司

张江慧诚	指	上海张江慧诚企业管理有限公司
张江置业	指	上海张江高科技园区置业有限公司
张江科技	指	上海张江科技创业投资有限公司
张江临港	指	上海张江临港投资开发有限公司
张江汉世纪	指	张江汉世纪创业投资有限公司
张江浩成	指	上海张江浩成创业投资有限公司
周康公司	指	上海周康房地产有限公司
张江园区/园区	指	上海市张江高科技园区
海泰药业	指	上海海泰药业有限公司
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
财政部	指	中华人民共和国财政部
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
证券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
浦东新区国资委	指	上海市浦东新区国有资产监督管理委员会
《募集说明书》	指	《上海张江（集团）有限公司 2022 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	《上海张江（集团）有限公司 2022 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》
《承销协议》	指	发行人和主承销商就本次债券发行承销签订的《上海张江（集团）有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券之承销协议》及其变更和补充
《债券受托管理协议》	指	发行人与受托管理人为本次债券的受托管理而签署的《上海张江（集团）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	为保护公司债券持有人的合法权益，发行人和受托管理人根据相关法律法规制定的《上海张江（集团）有限公司 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
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》

《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《公司章程》	指	《上海张江（集团）有限公司公司章程》
最近三年及一期/报告期/近三年及一期	指	2018年度、2019年度、2020年度及2021年1-9月
最近三年/近三年	指	2018年度、2019年度及2020年度
最近三年及一期末	指	2018年末、2019年末、2020年末及2021年9月末
最近三年末	指	2018年末、2019年末及2020年末
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
交易日	指	上海证券交易所的营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）
元/万元/亿元	指	除特别注明的币种外，指人民币元/万元/亿元

注：本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上存在差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

## 第一节 风险提示及说明

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

### 一、与发行人相关的风险

#### （一）财务风险

##### 1、营业收入波动的风险

发行人的营业收入主要来源于张江高科技园区区内物业销售、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 56.16 亿元、62.71 亿元、39.57 亿元和 34.16 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，园区物业资源以租为主、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。2020 年初受疫情影响对部分租赁客户实施租金减免等措施对公司收入造成一定的暂时性影响，同时，近年来公司对物业的经营采取“核心资产以租为主，租售结合”的模式，控制物业销售。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。

##### 2、融资风险

张江集团的业务领域主要涉及园区土地开发、物业出租和销售。张江集团近年来处于新一轮经营扩张期，新建项目较多，资金支出量较大，因此公司面临持续性的融资需求。近年来张江集团及其子公司已通过发行公司债券、中期票据、超短期融资券等直接债务融资方式进行多渠道融资，减轻依赖银行融资形成的风险。若公司的融资要求不能被满足，将影响公司发展战略的实现或对公司经营活动产生不利影响。

##### 3、集中偿债风险

目前张江集团融资来源主要依赖银行借款和债券发行。2021 年 9 月末，发行人有息债务主要为银行借款和公司债券等，总余额为 523.75 亿元，其中短期借款 154.53 亿元，占比 29.50%；一年内到期的非流动负债 29.98 亿元，占比 5.72%；其他流动负债（不含待转销项税额）28.07 亿元，占比 5.36%；长期借

款 151.87 亿元，占比 29.00%；应付债券 138.93 亿元，占比 26.53%；其他非流动负债 20.37 亿元，占比 3.89%。发行人大部分借款将在 2022 年集中到期，发行人及子公司应付债券大部分将于 2022-2023 年集中到期，发行人面临一定的集中偿债压力。发行人近三年合并口径货币资金/一年以内到期的负债均小于 1.00，短期流动性趋紧。若今后市场融资成本和融资条件发生不利变化，将影响发行人的融资能力和盈利能力。

#### **4、资产负债率较高风险**

张江集团的业务领域主要涉及园区土地开发、物业出租和销售。公司在在建拟建项目较多，投资额大，负债规模也相应提高。截至 2020 年末，发行人合并口径总负债 628.01 亿元，其中有息负债 446.64 亿元，均较 2019 年末有所上升。发行人 2018-2020 年末的资产负债率分别为 72.87%、73.42%、74.59%，2021 年 9 月末发行人的资产负债率为 75.77%，负债较高使公司的经营存在一定的偿付风险。

#### **5、现金流波动较大风险**

发行人 2018-2020 年及 2021 年 1-9 月经营性活动产生现金流量净额分别为 49.60 亿元、-54.05 亿元、-2.73 亿元和-53.64 亿元。发行人受政府委托开发张江科学城园区土地，对园区工业、办公、科研等物业进行建设及后续经营，业务周期性较强，现金流波动大。近年来由于公司对张江科学城已建成项目近阶段采取“核心资产长期持有”的经营策略，房产多租少售，造成公司现金流净额较低。若未来公司现金流水平波动较大可能对偿债带来一定的风险。

#### **6、经营性现金流对债务的保障能力较弱的风险**

发行人 2018-2020 年及 2021 年 1-9 月经营性活动产生现金流量净额分别为 49.60 亿元、-54.05 亿元、-2.73 亿元和-53.64 亿元。而同期发行人短期有息负债规模分别为 128.59 亿元、196.92 亿元、234.08 亿元和 212.58 亿元。经营性活动产生现金流量净额对短期有息负债的覆盖程度较低，对发行人再融资能力提出较高的要求。

#### **7、存货占比较大的风险**

发行人的主营业务是对园区工业、办公、科研等物业进行建设及后续经营，项目建设规模大、周期长，在开发过程中的项目形成了发行人的期末存货。

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末发行人存货分别为 201.34 亿元、231.26 亿元、234.36 亿元及 301.26 亿元，分别占同期资产总额的 29.82%、32.67%、27.84%及 32.19%，存货占比较高。未来随着开发和经营规模的扩大，发行人存货余额预计将有所增长，若相应销售周转较慢，可能对发行人偿债带来一定的流动性风险。

#### **8、应收款项回收风险**

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人应收票据及应收账款分别为 3.91 亿元、6.69 亿元、3.83 亿元及 6.23 亿元，其他应收款分别为 13.99 亿元、8.34 亿元、7.55 亿元以及 8.86 亿元。发行人应收账款主要是应收物业销售款，由于物业销售总价较大，存在一定的付款期限，未到支付账期的款项在一段时间内形成应收账款。其他应收款主要是应收关联方款、暂借款及押金保证金。若该部分应收款项未能按期收回，将会对发行人的营运资金周转造成一定的压力。

#### **9、期间费用较高的风险**

2018-2020 年及 2021 年 1-9 月，发行人期间费用（包括销售费用、管理费用、财务费用）在营业收入中的占比分别为 29.95%、25.95%、46.37%和 41.71%，期间费用相对较高。2020 年，受疫情影响发行人营业收入同比下降，导致期间费用占比大幅提升。在期间费用较高、宏观经济增速下滑、市场竞争加剧、资本市场波动等因素的影响下，发行人面临较大的盈利波动风险。

#### **10、投资收益波动风险**

2018-2020 年及 2021 年 1-9 月，发行人的投资收益分别为 15.94 亿元、5.00 亿、16.78 亿及 7.85 亿元，占同期营业利润比例分别为 116.11%、40.20%、57.01%及 68.84%。近三年发行人投资收益主要来源于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、处置长期股权投资产生的投资收益、处置可供出售金融资产等取得的投资收益和权益法核算的长期股权投资收益，对发行人利润影响较大。公司拥有较为完善的对外投资决策的机制、管理制度，但若由于宏观经济或国家政策发生变化导致被投资企业产业发展环境发生变化，可能会给公司投资持有或转让收益造成不利影响。

#### **11、未来资本支出较大风险**

发行人作为张江科学城的开发运营主体，承担了大量的园区项目建设职责。2018-2020年及2021年1-9月，发行人购买商品、接受劳务支付的现金分别为48.84亿元、139.67亿元、85.19亿元和79.99亿元，主要为园区开发经营支出。发行人在建项目后续投资规模较大，未来仍有一定的资金需求。发行人未来投资计划下持续的资本支出将给公司带来一定的资金压力。

## 12、关联交易风险

发行人与关联方之间存在一定规模的关联交易，主要涉及向关联方采购货物、向关联方销售商品和提供劳务及与关联方应收应付款等。虽然发行人制定了关联交易定价原则和关联交易审批程序，但若发行人在关联交易中出现不合理定价或关联方经营出现恶化，有可能会给发行人的经营带来不利影响。

## 13、受限资产较大的风险

发行人所有权受到限制的资产主要是物业开发建设贷款融资下，对部分地块的土地使用权和房屋所有权进行了抵押。截至2021年9月末，发行人所有权受限资产合计人民币176.16亿元，占当期末总资产的18.83%，占当期末净资产的77.69%。较大的受限资产规模将影响发行人未来以抵质押的方式进行债务融资的能力，且若发行人无法按时偿还借款，相应的抵质押资产将面临转移风险，发行人的正常经营将受到影响。

## 14、股权投资减值风险

发行人在从事园区相关物业开发经营的同时，还依托园区的信息优势，对落户园区有发展潜力的重点项目或企业进行战略性投资，充分分享优秀高科技企业高速成长的收益。2018-2020年及2021年1-9月，发行人的投资收益分别为15.94亿元、5.00亿元、16.78亿元及7.85亿元，占同期营业利润比例分别为116.11%、40.20%、57.01%及68.84%，投资收益对发行人利润有着重大贡献。发行人投资收益主要来源于长期股权投资权益法核算收益以及转让参股及联营公司股权。若由于宏观经济或国家政策发生变化导致被投资企业产业发展环境发生变化，或由于被投资企业自身经营、财务风险等原因，可能会影响公司投资持有或转让收益。

## 15、存货跌价风险

2018-2020年末及2021年9月末，发行人存货账面价值分别为201.34亿元、231.26亿元、234.36亿元和301.26亿元，存货金额较大。发行人存货主要是产业园区物业开发成本。建设中的园区物业空间大幅增加，有利于发行人主营业务的发展和盈利增加；但受宏观经济增长放缓和物业租赁市场波动影响，若存货资产较长时间未能实现租赁或销售，形成长时间的积压，则存货价值可能波动较大。若存货价格下跌，则存货可能存在一定的跌价风险。

#### **16、其他非流动金融资产价值波动风险**

2018-2020年末及2021年9月末，发行人其他非流动金融资产分别为0.00亿元、29.96亿元、65.85亿元和118.90亿元。发行人持有的非流动金融资产主要为持有的股权类投资项目，股权价值的波动将引起其他非流动金融资产公允价值的波动，可能会对发行人的资产规模及偿债能力产生一定影响。

### **（二）经营风险**

#### **1、经济周期风险**

发行人的园区综合开发和经营管理业务与宏观经济环境，特别是工业、生产性服务业的景气度、投资意愿紧密相关，投资规模和收益都受经济周期的影响，如经济出现增长放缓或衰退，可能会对发行人所经营园区物业的出租率、租金水平和售价产生负面影响。

#### **2、经营模式风险**

张江集团致力于对园区进行整体规划、物业开发并吸引相关产业集群企业入驻，为入驻的企业提供物业及配套服务，对物业的经营采取“核心资产以租为主，租售结合”的模式。可供出租物业具有投入大、产出周期长的特点，该模式资金回收周期较长，租售现金流入与相应建设现金支出在短期不能完全配比，从而对公司的筹资能力提出了较高的要求，如公司筹资能力不足，将可能产生资金缺口，进而对公司园区的持续性开发带来相关经营风险。

#### **3、市场竞争风险**

我国对高科技产业的发展高度重视，各地纷纷加大了对高新技术企业的招商引资力度，公司所处的张江科学城是国家级高新技术开发区，虽然在产业政策、客户结构等方面具备较多的竞争优势，但与周边开发区之间竞争在所难免。发行人作为高新技术产业发展的综合服务提供商，物业租赁业务是公司主要服

务内容之一，由于现金回笼能力较易受经济波动、商务成本上升、区域竞争力下降及物业租赁市场调整等因素影响，如果不能有效确立和巩固自身优势，发行人的经营及收益可能受到不利影响。

#### 4、项目开发风险

张江科学城是国家级高新技术开发区，已经形成集成电路、生物医药、信息软件等产业集群，各产业区域的规划、不同客户群体的差异化要求是公司在物业开发过程中一直需要面对的问题。如果各产业区域的规划、物业的设计理念不先进，或技术上有欠缺，都会带来一定的风险。

#### 5、园区开发成本波动风险

发行人主要从事园区土地开发、租赁和经营，土地成本对发行人经营状况和盈利能力有重大影响。目前，发行人主要通过“招拍挂”方式获取土地。随着近年来房地产市场的持续升温，土地价格逐渐攀升。今后，若发生土地价格大幅上涨等情况，发行人的盈利空间将被压缩，盈利能力将受影响。

#### 6、持续开发风险

目前张江集团开发版图覆盖面积约 95 平方公里，具体包括张江科学城区域内北区约 22 平方公里、中区约 5 平方公里、南区约 7 平方公里，康桥工业园区约 39 平方公里、上海国际医学园区约 12 平方公里及张江总部园区约 2 平方公里；区域外银行卡园区约 4 平方公里，医疗器械区约 4 平方公里。其中待开发土地约 34 平方公里，主要为张江科学城中区约 1 平方公里，南区约 3 平方公里、康桥工业园区约 20 平方公里、上海国际医学园区约 9 平方公里和张江总部园区约 1 平方公里。发行人所处的上海地区土地资源较为紧缺，未来若无法获得足够可供开发的土地资源，发行人可持续发展将受制约。

2021 年 7 月，为贯彻落实《中共中央国务院关于支持浦东新区高水平改革开放打造社会主义现代化建设引领区的意见》，上海市发布《上海市张江科学城发展十四五规划》，将张江科学城面积扩区至 220 平方公里，张江集团持续发展提供良好预期。

#### 7、毛利率波动风险

发行人 2018-2020 年及 2021 年 1-9 月的毛利率分别为 39.73%、39.50%、26.73%和 56.23%。近三年发行人毛利率呈现下降趋势，主要原因是近年来公司

对物业的经营采取“核心资产以租为主，租售结合”的模式，控制物业销售量。2021年1-9月发行人的毛利率有明显提高，主要是由于张江高科房产销售毛利贡献较高。未来受经济周期和园区招商政策影响，公司可能存在一定毛利率波动风险。

## 8、盈利依赖子公司风险

2018-2020年度及2021年1-9月，发行人母公司层面营业收入分别为7.53亿元、6.11亿元、6.43亿元和6.15亿元，占合并口径营业收入的13.40%、9.74%、16.26%和18.00%，发行人子公司对集团整体的营收及利润贡献较大。发行人子公司盈利能力波动对集团整体影响较大。

### （三）管理风险

#### 1、运营管理风险

张江科学城是国家级高科技开发区，已经形成集成电路、生物医药、信息软件等产业集群，各产业区域的规划、不同客户群体的差异化要求是公司在物业开发过程中一直需要面对的问题。发行人各区域管理体系能否正常运作、能否保持高效率，或者下属异地企业自身能否保持较高的管理水平，均可能对下属企业开展业务和提高经营业绩产生影响，进而影响发行人的利益。

#### 2、治理结构不完善风险

发行人章程规定，公司监事会由5名监事组成，依照法律、行政法规和公司章程，对公司经营管理活动行使监督职能，对浦东新区国资委负责。目前，发行人监事会中尚缺1位监事，上海市浦东新区国资委尚未对缺失监事会成员做委派，上述情况存在治理结构不完善风险。但就本次发行而言，上述情况不会影响公司日常经营。

#### 3、资产划转的风险

发行人为上海市浦东新区国资委直属企业，地方政府可通过行政手段，如股权无偿划拨、兼并重组等形式在其管辖的不同国有集团间，调整其业务版块及成员企业，从而造成发行人丧失对现有子公司的控制权，进而对下属子公司管理的稳定性造成风险。

### （四）政策风险

### **1、政策调整风险**

上海张江科学城是国家级高新技术开发区，发行人的园区开发及招商工作始终得到上海市及浦东新区政府的大力支持，但这不能排除未来国家宏观政策或上海市有关政策调整的可能性。若未来政策变化影响园区开发和招商进度，则会进一步影响发行人的经营活动和业务收入。

### **2、环保政策风险**

公司于 2014 年收到环保部对于建设国家生态工业示范区的通知，且公司对张江科学城开发建设、运营的基本条件和主要指标达到了《综合类生态工业园区标准》要求。但由于入驻张江科学城的企业涉及多个行业，生产活动中产生的废渣、废液若处理不善，可能会对园区内的环境产生一定影响。

### **3、土地政策风险**

国家的土地政策变化对发行人的园区开发业务会产生一定程度的影响。国家对土地的政策调控包括在土地供应方式、土地供应总量和结构、土地审批权限、土地使用成本等方面。近年来，国家加大了对土地出让的规范力度，相继出台了一系列土地出让政策。虽然张江科学城作为国家级高科技园区，享有土地资源利用和产业项目用地的优惠政策，但土地严控政策可能提高发行人取得土地资源的成本，在一定程度上可能形成潜在的风险。

### **4、房地产调控政策风险**

发行人的主营业务为园区开发与经营，与房地产市场关联度较高。2015 年以来我国一线城市房地产价格上涨迅猛，销售火爆，为此政府出台了一系列限购政策以抑制房地产价格过快上涨。如果未来国家出台更严厉的房地产调控政策，则对发行人的经营产生一定的影响，发行人面临一定的房地产调控政策风险。

### **5、税收政策变动的风险**

依据 2019 年 3 月 20 日财政部、税务总局和海关总署发布的《关于深化增值税改革有关政策的公告》，发行人新开工项目按照 9% 的增值税税率执行。未来国家税收政策如果继续发生变化，可能对公司未来盈利情况产生一定的影响。

## 二、本期债券的投资风险

### （一）利率风险

公司债券属于利率敏感性投资品种。受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券为固定利率且期限可能跨越多个利率波动周期，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

### （二）流动性风险

本期债券发行结束后，本公司将积极申请在上交所上市流通。由于具体上市审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批，公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上交所交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，公司亦无法保证本期债券在上交所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本期债券的投资者在购买本期债券后，可能面临由于债券不能及时上市流通而无法立即出售本期债券的流动性风险，或者由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，而不能以某一价格足额出售其希望出售的本期债券所带来的流动性风险。

### （三）偿付风险

发行人目前经营和财务状况良好，但在债券存续期内，如发行人所处的宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部因素以及公司本身的生产经营发生重大不利变化，这些因素的变化会影响到公司运营状况、盈利能力和现金流量，可能导致公司不能如期从预期的还款来源获得用以偿还本期债券利息和本金所需要的资金，可能会对本期债券的按期偿付造成一定的影响。

### （四）其他投资风险

在本期债券发行时，发行人已根据现时情况拟定了相关偿债保障措施来控

制和降低本期债券的还本付息风险，但是在本期债券存续期内，可能由于不可控的宏观经济、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不充分或无法完全履行，进而影响本期债券持有人的利益。

## 第二节 发行条款

### 一、本期债券的基本发行条款

1、**发行人全称：**上海张江（集团）有限公司。

2、**债券全称：**上海张江（集团）有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。

3、**注册文件：**发行人于 2022 年 3 月 2 日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意上海张江（集团）有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可〔2022〕437 号），注册规模为不超过 45 亿元。

4、**发行金额：**本期债券发行总额不超过人民币 8 亿元（含 8 亿元），不设置超额配售。

5、**债券期限：**本期债券期限为 5 年。本期债券设置投资者回售选择权，债券持有人有权在本期债券存续期的第 3 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。回售选择权具体约定情况详见本节“二、本期债券的特殊发行条款”。

6、**票面金额及发行价格：**本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。

7、**债券利率及其确定方式：**本期债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商协商确定。

本期债券设置票面利率调整选择权，发行人有权在本期债券存续期的第 3 年末决定是否调整本期债券后续计息期间的票面利率。票面利率调整选择权具体约定情况详见本节“二、本期债券的特殊发行条款”。

8、**发行对象：**本期债券面向专业投资者公开发行。

9、**发行方式：**本期债券发行方式为簿记建档发行。

10、**承销方式：**本期债券由主承销商组织的承销团，以余额包销方式承销。

11、**起息日期：**本期债券的起息日为 2022 年 4 月 22 日。

12、**付息方式：**本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

13、**利息登记日：**本期债券利息登记日为付息日的前 1 个交易日，在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。

**14、付息日期：**本期债券的付息日为 2023 年至 2027 年间每年的 4 月 22 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，顺延期间不另计息）。若投资者在本期债券存续期的第 3 年末行使投资者回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2023 年至 2025 年间每年的 4 月 22 日（如遇法定节假日或休息日顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）。

**15、兑付方式：**本期债券的本息兑付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

**16、兑付金额：**本期债券到期一次性偿还本金。本期债券于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为投资者截止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等于票面总额的本金。

**17、兑付登记日：**本期债券兑付登记日为兑付日的前 1 个交易日，在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得相应本金及利息。

**18、本金兑付日期：**本期债券的兑付日期为 2027 年 4 月 22 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，顺延期间不另计利息）。若投资者在本期债券存续期的第 3 年末行使投资者回售选择权，则回售部分债券的兑付日期为 2025 年的 4 月 22 日（如遇法定节假日或休息日顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）。

**19、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。

**20、增信措施：**本期债券不设定增信措施。

**21、牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：**国泰君安证券股份有限公司。

**22、联席主承销商：**海通证券股份有限公司、广发证券股份有限公司。

**23、信用评级机构及信用评级结果：**经上海新世纪资信评估投资服务有限公司评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券未进行债项信用评级。

**24、募集资金用途：**本期债券的募集资金将用于偿还有息债务。

具体募集资金用途详见“第三节 募集资金运用”。

**25、质押式回购安排：**本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行债券质押式回购。

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

## 二、本期债券的特殊发行条款

### （一）票面利率调整选择权

1、发行人有权在本期债券存续期的第 3 年末调整本期债券后续计息期间的票面利率。

2、发行人决定行使票面利率调整选择权的，自票面利率调整生效日起，本期债券的票面利率按照以下方式确定：

调整后的票面利率以发行人发布的票面利率调整实施公告为准，且票面利率的调整方向和幅度不限。

3、发行人承诺不晚于票面利率调整实施日前的 1 个交易日披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度（如有）的公告。

发行人承诺前款约定的公告将于本期债券回售登记期起始日前披露，以确保投资者在行使回售选择权前充分知悉票面利率是否调整及相关事项。

4、发行人决定不行使票面利率调整选择权的，则本期债券的票面利率在发行人行使下次票面利率调整选择权前继续保持不变。

### （二）投资者回售选择权

1、债券持有人有权在本期债券存续期的第 3 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。

2、为确保投资者回售选择权的顺利实现，发行人承诺履行如下义务：

（1）发行人承诺将以适当方式提前了解本期债券持有人的回售意愿及回售规模，提前测算并积极筹备回售资金。

（2）发行人承诺将按照规定及约定及时披露回售实施及其提示性公告、回售结果公告、转售结果公告等，确保投资者充分知悉相关安排。

（3）发行人承诺回售登记期原则上不少于 3 个交易日。

(4) 回售实施过程中如发生可能需要变更回售流程的重大事项，发行人承诺及时与投资者、交易场所、登记结算机构等积极沟通协调并及时披露变更公告，确保相关变更不会影响投资者的实质权利，且变更后的流程不违反相关规定。

(5) 发行人承诺按照交易场所、登记结算机构的规定及相关约定及时启动债券回售流程，在各流程节点及时提交相关申请，及时划付款项。

(6) 如本期债券持有人全部选择回售的，发行人承诺在回售资金划付完毕且转售期届满（如有）后，及时办理未转售债券的注销等手续。

3、为确保回售选择权的顺利实施，本期债券持有人承诺履行如下义务：

(1) 本期债券持有人承诺于发行人披露的回售登记期内按时进行回售申报或撤销，且申报或撤销行为还应当同时符合本期债券交易场所、登记结算机构的相关规定。若债券持有人未按要求及时申报的，视为同意放弃行使本次回售选择权并继续持有本期债券。发行人与债券持有人另有约定的，从其约定。

(2) 发行人按约定完成回售后，本期债券持有人承诺将积极配合发行人完成债券注销、摘牌等相关工作。

4、为确保回售顺利实施和保障投资者合法权益，发行人可以在本次回售实施过程中决定延长已披露的回售登记期，或者新增回售登记期。

发行人承诺将于原有回售登记期终止日前 3 个交易日，或者新增回售登记期起始日前 3 个交易日及时披露延长或者新增回售登记期的公告，并于变更后的回售登记期结束日前至少另行发布一次回售实施提示性公告。新增的回售登记期间至少为 1 个交易日。

如本期债券持有人认为需要在本次回售实施过程中延长或新增回售登记期的，可以与发行人沟通协商。发行人同意的，根据前款约定及时披露相关公告。

### **三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排**

#### **(一) 本期债券发行时间安排**

- 1、发行公告日：2022 年 4 月 19 日。
- 2、簿记建档日：2022 年 4 月 20 日。
- 3、发行首日：2022 年 4 月 21 日。

4、发行期限：2022年4月21日至2022年4月22日。

### **（二）登记结算安排**

本期公司债券以实名记账方式发行，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行登记存管。中国证券登记结算有限责任公司上海分公司为本期公司债券的法定债权登记人，并按照规则要求开展相关登记结算安排。

### **（三）本期债券上市交易安排**

1、上市交易流通场所：上海证券交易所。

2、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。

3、本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行公司债券的交易、质押。

**（四）本期债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券“发行公告”。**

### 第三节 募集资金运用

#### 一、本期债券的募集资金规模

经发行人董事会审议通过和股东批复同意，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可〔2022〕437号），本次债券注册总额不超过人民币45亿元（含45亿元），采取分期发行。本期债券发行金额为不超过8亿元（含8亿元）。

#### 二、本期债券募集资金使用计划

本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟将不超过8亿元用于偿还有息债务。

本期债券募集资金不超过8亿元拟用于偿还集团本部及并表子公司的银行借款，偿还银行借款明细如下：

单位：万元

贷款银行	债务人	借款日期	到期日期	借款类型	借款金额	拟使用募集资金
工商银行	集团本部	2017-07-21	2027-06-20	信用	8,051.00	80,000.00
工商银行	集团本部	2017-08-02	2027-06-20	信用	13,541.00	
进出口银行	集团本部	2021-06-15	2023-06-14	信用	20,000.00	
中国农业发展银行	周康公司	2017-12-06~ 2021-09-27	2022-12-06	担保	62,390.00	
合计					<b>103,982.00</b>	<b>80,000.00</b>

\*注：上述银行借款拟于2022年4月提前偿还。

因本期债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，发行人将综合考虑本期债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本息偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和尽可能节省公司利息费用的原则，灵活安排偿还有息债务的具体事宜，偿还的计息债务不局限于以上列明的债务。

上述变更事项不属于《管理办法》规定的及发行人与受托管理人签署的《债券持有人会议规则》约定的应当召开债券持有人会议的情形。投资者认购或持有本期债券视作同意上述约定的募集资金用途。

发行人承诺本期公司债券募集资金偿还债务部分，不会在存续期调整为补充流动资金等其他用途。

### 三、募集资金的现金管理

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

### 四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

经发行人董事会或者根据公司章程、管理制度授权的其他决策机构同意，本期公司债券募集资金使用计划调整的申请、分级审批权限、决策程序、风险控制措施如下：

发行人发行后调整用于偿还债务的具体金额，应报送公司董事会或授权机构审批并及时进行临时信息披露。

### 五、本期债券募集资金专项账户管理安排

发行人按照《管理办法》的相关要求，设立了本期公司债券募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

### 六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

#### （一）对发行人负债结构的影响

以2021年9月30日公司财务数据为基准，本期债券发行完成后，假设本期债券募集资金中8亿元用于偿还有息债务（流动负债），发行人合并财务报表的资产负债率将维持发行前的75.77%不变；合并财务报表的非流动负债占负债总额的比例将由发行前的50.53%增至发行后的51.66%。发行人长期债务融资比例有所提高，可降低短期偿债压力，提升发行人债务结构稳健性。

#### （二）对于发行人短期偿债能力的影响

以 2021 年 9 月 30 日公司财务数据为基准，本期债券发行完成后，假设本期债券募集资金中 8 亿元用于偿还有息债务（流动负债），公司合并财务报表的流动比率将由发行前的 1.19 增加至发行后的 1.21，速动比率将由发行前的 0.33 增加至发行后的 0.34。公司流动比率、速动比率将有一定的提高，流动资产对于流动负债的覆盖能力得到提升，短期偿债能力增强。

基于上述假设，以合并报表口径计算，本期债券发行对发行人的资产负债结构的影响如下表所示：

单位：万元、%

项目	2021年9月末 (发行前)	2021年9月末 (发行后)	模拟变动数
流动资产合计	4,162,985.71	4,162,985.71	-
非流动资产合计	5,194,523.04	5,194,523.04	-
资产总计	9,357,508.75	9,357,508.75	-
流动负债合计	3,507,581.41	3,427,581.41	-80,000.00
非流动负债合计	3,582,520.69	3,662,520.69	80,000.00
负债总计	7,090,102.11	7,090,102.11	-
所有者权益合计	2,267,406.65	2,267,406.65	-
资产负债率	75.77	75.77	-
流动比率（倍）	1.19	1.21	0.02
速动比率（倍）	0.33	0.34	0.01

## 七、发行人关于本期债券募集资金的承诺

发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出。

发行人承诺本期债券不涉及新增地方政府债务，不用于偿还地方政府债务或违规用于公益性项目建设，并声明地方政府对本期债券不承担任何偿债责任。

发行人承诺，如在存续期间变更募集资金用途，将及时披露有关信息。

## 八、前次公司债券募集资金的使用情况

前次公司债券募集资金与募集说明书披露的用途一致，具体情况：

### （一）张江集团“20张江一”募集资金使用情况

经中国证监会“证监许可〔2019〕2651号”文核准，发行人于2020年7月17日至2020年7月20日面向合格投资者公开发行了上海张江（集团）有限公司公开发行2020年公司债券（第一期）（债券简称：20张江一；债券代码：163750），发行规模8亿元，已发行完毕，债券期限5年期，附第3年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还有息债务等公司正常业务经营所需资金。

截至本募集说明书签署之日，“20张江一”募集资金扣除发行费用后全部用于偿还有息债务，已使用完毕，与《上海张江（集团）有限公司公开发行2020年公司债券（第一期）募集说明书》约定的使用计划一致。

## （二）张江集团“21张江一”募集资金使用情况

经中国证监会“证监许可〔2019〕2651号”文核准，发行人于2021年1月20日至2021年1月21日面向合格投资者公开发行了上海张江（集团）有限公司公开发行2021年公司债券（第一期）（债券简称：21张江一；债券代码：175654），发行规模4亿元，已发行完毕，债券期限5年期，附第3年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还有息债务、补充营运资金等公司正常业务经营所需资金。

截至本募集说明书签署之日，“21张江一”募集资金扣除发行费用后全部用于偿还有息债务和补充运营资金，已使用完毕，与《上海张江（集团）有限公司公开发行2021年公司债券（第一期）募集说明书》约定的使用计划一致。

## 第四节 发行人基本情况

### 一、发行人基本情况

注册名称	上海张江（集团）有限公司
法定代表人	袁涛
注册资本	人民币 311,255.00 万元
实缴资本	人民币 311,255.00 万元
成立日期	1992 年 7 月 3 日
统一社会信用代码	913100001322080739
住所	中国（上海）自由贸易试验区张东路 1387 号 16 幢
邮政编码	201203
所属行业	综合
经营范围	高科技项目经营转让，市政基础设施开发设计，房地产经营，咨询，综合性商场，建筑材料，金属材料。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】
电话	021-68796879
传真	021-68795981
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	负责人：陈微微，董事、党委副书记、总经理 联系人：林晨，021-68796879/linc@zjpark.com
网址	<a href="http://www.zjpark.com">www.zjpark.com</a>

### 二、发行人历史沿革及重大资产重组情况

#### （一）发行人设立情况

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

#### （二）发行人历史沿革

2000 年 1 月 26 日，经上海市浦东新区国有资产管理办公室“沪浦国资办（2000）012 号”《关于增加上海市张江高科技园区开发公司国家资本金的通知》决定，以地处张江高科技园区 150 万平方米国有土地使用权作价投资给发行人，

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

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

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

2009年3月完成相应工商变更登记手续。

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

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

截至本募集说明书签署之日，公司持有统一社会信用代码为913100001322080739的营业执照，注册资本为人民币311,255.00万元。经营范围为高科技项目经营转让，市政基础设施开发设计，房地产经营，咨询，综合性商场，建筑材料，金属材料。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

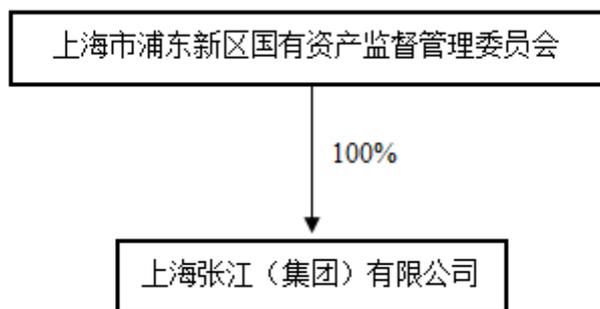
### （三）重大资产重组情况

报告期内，发行人未发生导致公司主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形。

## 三、发行人的股权结构

### （一）发行人股权结构

截至报告期末，发行人股权结构图如下：



图：公司股权结构图

## （二）控股股东及实际控制人情况

截至报告期末，发行人股东名册及股权结构如下：

单位：万元、%

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

发行人控股股东及实际控制人均为上海市浦东新区国有资产监督管理委员会，出资比例占发行人注册资本的100%。

上海市浦东新区国有资产监督管理委员会是区政府工作部门，主要职责为根据区政府授权，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，监管本区国家出资企业的国有资产，加强国有资产管理；建立和完善国有资产保值增值指标体系，制订评价标准，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产的保值增值情况进行监督，维护国有资产出资人的权益；根据市、区改革总体部署，研究编制本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，推动国有经济布局和结构的战略性调整等。

## （三）控股股东及实际控制人持有发行人股权的质押情况

截至本募集说明书签署之日，发行人的控股股东和实际控制人未有将发行人股权进行质押的情况，也不存在任何的股权争议情况。

## 四、发行人的重要权益投资情况

### （一）主要子公司情况

截至 2020 年末，公司纳入报表合并范围的子公司共有 107 家，其中一级子公司 29 家，具体情况如下：

表：截至最近一年末发行人合并范围内一级子公司情况

单位：%、万元

序号	公司名称	持股比例	注册地	投资额
1	上海张江高科技园区开发股份有限公司	50.75	上海	241,127.76
2	上海张江生物医药产业发展有限公司	100.00	上海	7,762.07
3	上海张江生物医药基地开发有限公司	66.74	上海	71,428.58
4	上海市银行卡产业园开发有限公司	96.67	上海	54,847.29
5	上海张江高科技园区置业有限公司	58.15	上海	7,939.20
6	上海张江投资创业服务有限公司	100.00	上海	1,031.64
7	上海张江慧诚企业管理有限公司	100.00	上海	1,000.00
8	上海张江国信安地产有限公司	100.00	上海	8,960.08
9	上海张江科技创业投资有限公司	100.00	上海	100,022.25
10	上海张江文化控股有限公司	100.00	上海	45,225.00
11	上海张江医疗器械产业发展有限公司	51.00	上海	16,320.00
12	上海金科加油站有限公司	63.08	上海	270.00
13	上海新张江物业管理有限公司	69.01	上海	1,293.51
14	张江汉世纪创业投资有限公司	60.00	上海	3,798.00
15	Shanghai ZJ Hi-Tech Investment Corporation	100.00	香港	USD6,780.00
16	上海张江艾西益外币兑换有限公司	51.00	上海	583.30
17	上海张江代持股服务有限公司	100.00	上海	20,000.00
18	上海张润置业有限公司	100.00	上海	6,700.00
19	上海张江临港投资开发有限公司	100.00	上海	30,000.00
20	上海市浦东第六房屋征收服务事务所有限公司	100.00	上海	1,000.00
21	上海国际医学园区集团有限公司	84.59	上海	105,000.00
22	上海张江孙桥建设开发有限公司	60.00	上海	12,000.00
23	上海张投国聚文化发展有限公司	100.00	上海	50,000.00

序号	公司名称	持股比例	注册地	投资额
24	上海志同房地产有限公司	100.00	上海	7,609.48
25	上海浦东康桥（集团）有限公司	100.00	上海	105,458.96
26	上海张江创新药产业基地建设有限公司	85.00	上海	850.00
27	上海张投国业科技发展有限公司	100.00	上海	-
28	上海张投圆业科技发展有限公司	100.00	上海	-
29	上海张江信息安全产业发展有限公司	100.00	上海	24,229.07

其中，重要子公司情况简介如下：

### 1、上海张江高科技园区开发股份有限公司

上海张江高科技园区开发股份有限公司是由张江集团独家发起，采用社会募集方式设立的境内 A 股上市公司，在上交所挂牌上市（股票代码：600895）。经过数次年度利润分配和资本公积金转增股本及增、配股后，总股本已增至人民币 154,868.95 万股。截至 2020 年末，发行人持股比例为 50.75%。

该公司经营范围为：房地产开发与经营，公司受让地块内的土地开发与土地使用权经营，市政基础设施建设投资，物业投资和经营管理，商业化高科技项目投资与经营，设备供应与安装，建筑材料经营，仓储投资，与上述有关的有偿咨询业务，经营各类商品和技术的进出口（不另附进出口商品目录），但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】。

截至 2020 年末，该公司总资产 328.20 亿元，所有者权益合计 145.12 亿元，2020 年度该公司实现营业收入 7.79 亿元，净利润 17.33 亿元。

### 2、上海张江科技创业投资有限公司

上海张江科技投资有限公司成立于 2004 年 10 月 9 日，系由张江集团全额出资组建的有限责任公司，后更名为上海张江科技创业投资有限公司。截至 2020 年末，注册资本为 10.00 亿元，发行人持股比例为 100.00%。

该公司经营范围为：创业投资业务，代理其他创业投资企业等机构或个人的创业投资业务，创业投资咨询业务，为创业企业提供创业管理服务业务，参与设立创业投资企业与创业投资管理顾问机构。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

截至 2020 年末，该公司合并总资产 80.91 亿元，所有者权益合计 53.21 亿

元；2020年度该公司实现营业收入0.87亿元，净利润6.85亿元。

### 3、上海浦东康桥（集团）有限公司

上海浦东康桥（集团）有限公司成立于1994年7月27日。截至2020年末，注册资本为9.45亿元，发行人持股比例为100.00%。

该公司经营范围为：实业投资，市政设施投资，资产管理，资产托管，国内贸易（除专项），企业管理，财务咨询，商务信息咨询，仓储，从事货物及技术的进出口业务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

截至2020年末，该公司总资产83.90亿元，所有者权益合计21.39亿元；2020年度张江康桥实现营业收入2.50亿元，净利润-4.54亿元。亏损原因主要是该公司承接新区动迁房建设项目，签约时的单价低于目前单位建造成本，因此计提了存货跌价准备。

### 4、上海国际医学园区集团有限公司

上海国际医学园区集团有限公司成立于2003年4月10日。截至2020年末，注册资本为12.05亿元，发行人持股比例为84.59%。

该公司经营范围为：地产开发，实业投资，商务咨询（除经纪）。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

截至2020年末，该公司总资产45.07亿元，所有者权益合计12.01亿元；2020年度该公司实现营业收入1.94亿元，净利润-0.79亿元。净利润为负数主要原因是已建成项目刚投入运营，收入不足，财务费用较高。

### 5、上海张江生物医药基地开发有限公司

上海张江生物医药基地开发有限公司成立2001年9月18日。截至2020年末，注册资本为人民币10.00亿元，发行人持股比例为66.74%。

该公司经营范围为：张江生物医药基地内土地成片开发和经营，高科技孵化设施开发与经营，创业投资，生物医药科技成果推广与转化，物业管理与咨询，建筑材料的销售。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

截至2020年末，上海张江生物医药基地开发有限公司总资产为35.26亿元，所有者权益合计16.70亿元；2020年度该公司实现营业收入3.07亿元，净利润1.45亿元。

## 6、Shanghai ZJ Hi-Tech Investment Corporation

该公司为发行人在境外设立的 SPV 公司，公司未开展实质性经营。

截至 2020 年末，该公司总资产为 8.73 亿美元，所有者权益合计 8.71 亿美元；2020 年度该公司未实现营业收入，实现净利润 3.20 亿美元。

## 7、上海市银行卡产业园开发有限公司

上海市银行卡产业园开发有限公司成立于 2002 年 7 月 30 日。截至 2020 年末，注册资本为 5.00 亿元，发行人持股比例为 96.67%。

该公司主要经营范围为：上海市银行卡产业园项目及基础设施开发，房地产的开发经营，实业投资，投资管理，国内贸易（专项除外）仓储（除危险品），以上相关业务的咨询服务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

截至 2020 年末，该公司总资产为 46.14 亿元，所有者权益合计 11.43 亿元；2020 年度该公司实现营业收入 11.67 亿元，净利润 2.23 亿元。

## 8、上海张江临港投资开发有限公司

上海张江临港投资开发有限公司系上海张江（集团）有限公司控股的有限责任公司，于 2014 年 9 月 23 日注册成立，截至 2020 年末注册资本为 3.89 亿元，发行人持股比例为 100.00%。

该公司主要经营范围为：房地产开发与经营、房地产信息咨询、物业管理等。

截至 2020 年末，该公司总资产为 12.16 亿元，所有者权益合计 3.62 亿元；2020 年度该公司营业收入约 269.28 万元，净利润-0.05 亿元。亏损主要原因是公司处于前期开发阶段，实现收入较少。

## 9、上海张江文化控股有限公司

上海张江文化控股有限公司成立于 2008 年 3 月 18 日。截至 2020 年末，注册资本为 4.52 亿元，发行人持股比例为 100.00%。

该公司经营范围为：文化产业投资及管理，资产投资，投资咨询，商务咨询，物业管理，会务服务，房地产开发与经营，国内贸易，国际贸易，电影放映，演出场馆经营管理，文艺创作与表演，演出经纪，票务代理，停车场馆经营，自有房屋租赁，自有设备租赁，广告的设计、制作、代理、发布，风景园

林建设工程专项设计，建筑专业建设工程设计，公关活动策划，文化艺术交流活动策划，企业营销策划，电子设备、计算机硬件、装饰材料、工艺美术品（象牙及其制品除外）、文化用品、玩具的销售，图文设计、制作，软件的设计、制作、销售，体育赛事活动策划，体育场馆经营管理，摄影服务，建筑装饰装修建设工程设计施工一体化。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

截至 2020 年末，该公司总资产为 7.95 亿元，所有者权益合计 7.05 亿元；2020 年度该公司实现营业收入 0.97 亿元，净利润 0.18 亿元。

### 10、上海张江临港投资开发有限公司

上海张江临港投资开发有限公司成立于 2014 年 9 月 23 日。截至 2020 年末，注册资本为 3.89 亿元，发行人持股比例为 100.00%。

该公司经营范围为：房地产开发与经营，房地产信息咨询（除经纪），物业管理，建材、花卉苗木的销售。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

截至 2020 年末，该公司总资产为 12.16 亿元，所有者权益合计 3.62 亿元；2020 年度该公司营业收入约 269.28 万元，净利润-0.05 亿元。亏损主要原因是公司处于前期开发阶段，实现收入较少。

### （二）参股公司情况

截至 2020 年末，发行人重要参股公司共 8 家，其中合营企业 1 家，联营企业 7 家，具体情况如下：

表：截至最近一年末发行人重要参股公司情况

单位：%

序号	公司名称	主要营业收入 板块	持股比例	是否存在重大 增减变动
<b>合营企业</b>				
1	上海圆丰文化发展有限公司	文化发展	50.00	否
<b>联营企业</b>				
1	上海国际医学中心有限公司	医疗服务	19.91	否
2	上海浦东软件园股份有限公司	物业租赁	30.36	否
3	上海张江微电子港有限公司	物业租赁	25.12	否

序号	公司名称	主要营业收入板块	持股比例	是否存在重大增减变动
4	川河集团有限公司	物业发展	29.90	否
5	上海泽生科技开发股份有限公司	生物医药	19.31	否
6	上海市再担保有限公司	融资担保	24.97	否
7	上海东方惠金文化产业创业投资有限公司	创业投资	30.00	否

### 1、上海圆丰文化发展有限公司

上海圆丰文化发展有限公司成立于 2012 年 11 月 5 日。截至 2020 年末，注册资本为 5.80 亿元，发行人持股比例为 50.00%。

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

截至 2020 年末，该公司总资产 11.28 亿元，所有者权益合计 5.61 亿元；2020 年度该公司营业收入 0.85 亿元，净利润 0.18 亿元。

### 2、上海国际医学中心有限公司

上海国际医学中心有限公司系张江集团子公司上海国际医学园区集团有限公司与其余 8 家企业共同出资成立的有限责任公司，成立于 2010 年 3 月 11 日。截至 2020 年末，注册资本为 6.53 亿元，发行人持股比例为 19.91%。

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

截至 2020 年末，该公司总资产 10.77 亿元，所有者权益合计 3.17 亿元；2020 年度该公司实现营业收入 4.37 亿元，净利润 0.01 亿元。

### 3、上海浦东软件园股份有限公司

上海浦东软件园股份有限公司系由中国电子信息产业集团有限公司、上海浦东发展（集团）有限公司与上海张江（集团）有限公司等 6 家投资主体共同出资组建，成立于 1992 年 7 月 20 日。截至 2020 年末，注册资本为 3.00 亿元，

发行人持股比例为 30.36%。

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

截至 2020 年末，该公司总资产 49.34 亿元，所有者权益合计 21.49 亿元；2020 年度该公司实现营业收入 7.86 亿元，净利润 3.65 亿元。

#### 4、上海张江微电子港有限公司

上海张江微电子港有限公司系由上海汤臣房地产开发有限公司与上海张江（集团）有限公司共同出资组建，成立于 2001 年 7 月 24 日。截至 2020 年末，注册资本为 3.71 亿元，发行人持股比例为 25.12%。

该公司经营范围为：在张江高科技园区微电子港基地土地内（1.33 平方公里）从事土地开发与经营、房地产开发与经营、微电子项目孵化。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

截至 2020 年末，该公司总资产 26.44 亿元，所有者权益合计 17.27 亿元；2020 年度该公司实现营业收入 2.20 亿元，净利润 1.42 亿元。

#### 5、川河集团有限公司

川河集团有限公司注册地位于中国香港，原为香港联交所上市公司（股票代码：0281.HK），目前已退市。该公司成立于 1964 年，目前注册资金 44,224.00 万港币。发行人子公司间接持有其 29.90% 的股份。公司经营范围：主要从事房地产开发、物业管理、投资管理等。

截至 2020 年末，该公司总资产 25.80 亿港元，所有者权益合计 25.44 亿港元；2020 年度该公司实现营业收入 165.7 万港币，净利润 0.15 亿港元。

#### 6、上海泽生科技开发股份有限公司

上海泽生科技开发股份有限公司前身为上海泽生科技开发有限公司，于 2000 年 4 月 20 日在上海注册成立。截至 2020 年 12 月 31 日，公司注册资本 1.82 亿元，发行人持股比例为 19.31%。

经营范围为：生物工程产品、生化试剂、检测试剂的研究、开发，自有技术转让。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

截至 2020 年末，该公司总资产为 1.25 亿元，所有者权益 0.55 亿元；该公司 2020 年度实现营业收入 0 亿元，净亏损 1.20 亿元。亏损主要原因是公司产品还在研发中，尚未实现量产。

#### **7、上海市再担保有限公司**

上海市再担保有限公司系张江集团子公司上海张江科技创业投资有限公司与上海上实（集团）有限公司等 4 家公司共同出资成立的有限责任公司。公司注册资本 10.01 亿元，实际控制人为上海上实（集团）有限公司，发行人持股比例为 24.97%。

担保、再担保业务，投资及投资咨询，资产管理，会展服务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

截至 2020 年末，该公司总资产为 12.14 亿元，所有者权益 10.56 亿元；该公司 2020 年度实现营业收入 0.07 亿元，净利润 0.09 亿元。

#### **8、上海东方惠金文化产业创业投资有限公司**

上海东方惠金文化产业创业投资有限公司系张江集团子公司上海张江文化控股有限公司与上海文化广播影视集团有限公司、上海精文投资有限公司共同出资组建的有限责任公司。公司注册资本 38,417.00 万元，发行人持股比例为 30.00%。

公司经营范围为：文化产业创业投资，创业投资管理，创业投资咨询（除经纪）。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

截至 2020 年末，该公司总资产 4.56 亿元，所有者权益 4.53 亿元；2020 年度无营业收入，净利润 0.27 亿元。该公司利润主要来源于投资收益。

### **五、发行人的治理结构等情况**

#### **（一）治理结构、组织机构设置及其运行情况**

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

张江集团依据《中华人民共和国公司法》建立了现代化法人治理结构。目前，发行人治理结构基本情况如下：

### 1、出资人

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

公司不设股东会，由出资人依法单独行使以下职权：

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

出资人行使上述职权应采用书面形式并及时通知公司，保障决策的透明度

和时效性。

## 2、总经理和副总经理

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

总经理对董事会负责，行使下列职权：

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

## 3、总经理办公会议

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

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

总经理办公会议由总经理主持，副总经理及其他高级管理人员出席。总经

理、副总经理对职权范围内决定的重大问题，承担相应的责任。

#### 4、董事会

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

董事会对出资人负责，行使下列职权：

- （1）向出资人报告工作；
- （2）执行出资人决定；
- （3）制订公司年度预算方案、决算方案；
- （4）制订公司战略规划、经营方针和投资计划；
- （5）决定公司投资方案、一定限额以下的资产处置；
- （6）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （7）决定除重要子公司以外的其他子公司的股权转让、合并、分立、解散和清算等事项；
- （8）确定对公司所投资企业的重大事项的管理原则；
- （9）制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券或其他证券的方案；
- （10）制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；
- （11）决定公司内部管理机构的设置；
- （12）决定聘任或解聘公司总经理，并根据出资人或总经理的提名决定聘任或者解聘公司高级管理人员，并对高级管理人员进行核查和考核；
- （13）制定公司的基本管理制度以及董事会认为必要的其他规章制度；
- （14）公司章程其他条款规定的职权；
- （15）出资人依据公司章程及浦东新区国资委其他规范性文件授予的职权。

#### 5、监事和监事会

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

监事会行使以下职权：

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

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

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

（4）监督公司内部控制制度、风险防范体系、产权监督网络的建设及运行情况；

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

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

（7）向出资人报告其认为出资人有必要知晓的事项；

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

（9）法律、法规、公司章程规定及出资人交办的其他事项。

发行人主要设置办公室、党委办公室、人力资源部、计划财务部、投资管理部、规划发展部、招商服务中心、法务室、审计室、前期开发部、采购中心、产业研究室、纪检监察室等 13 个部门。各部门间岗位职责明确，配合有效。集团建立了绩效考核制度，形成了较为合理的管理层和员工激励和约束机制。

发行人组织结构图如下：



图：发行人组织结构图

发行人设置的 13 个部门，主要职能如下：

### 1、办公室

主要职责：（1）业务协调：负责建立并持续完善公司管理制度体系；围绕集团战略，对各项重点工作进行督办；统筹信息化平台建设，以信息化手段，优化业务流程和制度管理；负责集团信息报送、统筹上报稿件管理；文秘工作（含机要及保密工作）。（2）政府关系：负责集团政府关系事务的沟通协调；牵头组织各类政府调研、接待、会议、活动等的安排。（3）行政及后勤事务：统筹协调集团各类行政后勤事务，并做好物业、会务、用餐、医务、办公家具及设备、档案等供应商管控；承担集团安委办日常工作职责；统筹集团信访工作。以张江园区产业发展为核心，组织、策划集团层面的相关课题研究；负责集团公司综合性稿件（非规划计划类）、公司领导的重要工作报告以及全局性会议讲稿的起草工作。（4）EHS 办公室工作：负责建立并持续完善 EHS 管理制度及平台建设，承担集团管辖范围内的环境保护、城市运行、安全生产、维稳信访、应急抢险及其他需控制的综合管控工作。承担应急指挥工作，承担专家联络及专业服务商的管理工作，承担 EHS 事务对外联络及协调工作，负责 EHS 相关工作的年度考核。

### 2、党委办公室

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

### 3、纪检监察室

主要职责：根据集团党委和纪委统一部署，落实集团党风廉政建设责任制

各项工作要求，明确年度目标任务；实施常态化监督全覆盖，建立健全有关工作制度；组织开展党风廉政宣传教育工作；负责纪检监察查信办案，配合上级主管部门开展有关工作；牵头集团合规管理体系建设，推动集团体系各单位各部门切实履行合规主体责任；落实集团党委管干部廉洁性审查及干部廉政档案管理；指导、督促所属企业落实党风廉政建设责任制工作；落实纪检监察队伍专业素养和能力提升工作；负责集团纪委日常工作；完成集团党委、纪委和上级主管部门交办的其他工作。

#### **4、人力资源部**

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

#### **5、计划财务部**

负责集团计划管理工作：（1）负责集团中长期计划、年度经营计划、各类专项计划的编制及管理；（2）负责组织召开集团开发建设和重大项目推进专题会议；（3）负责与开发计划相关的各类考核工作；（4）负责政府统计部门归口的公司各类统计报表的填报，牵头园区固定资产投资统计。

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

#### **6、投资管理部**

主要职责：负责集团长期股权项目投资、投后管理及退出投资的工作；负责长期股权项目投资、投后管理及退出投资的制度建设及管理实施；负责对投资企业的日常联系及权益管理。承担集团体系物业经营管理职能，包括物业资

产的经营策划、产品定价原则、物业公司选聘、物业中大修方案及相关规则的制定。

### **7、规划发展部**

负责集团规划管理工作：（1）根据政府要求，负责组织区域城市设计，及控规和专业规划编制工作。（2）负责组织及指导开展区域综合开发方案编制、项目选址、公共设施定位等研究工作。

负责集团土地管理与获取工作：（1）负责集团体系土地资源的日常管理工作，包括定期梳理园区土地资源状况、更新土地信息、相关确权管理、以及土地现场管理的指导和监督等。（2）负责集团体系土地储备与出让的推进。编制土地储备与出让计划，并根据计划跟踪项目完成情况。（3）负责集团自建项目的土地获取工作。

### **8、法务室**

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

### **9、审计室**

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

### **10、前期开发部**

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

## 11、采购中心

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

## 12、招商服务中心

市场营销工作：（1）品牌运维：负责集团的品牌维护、管理与价值提升。制定并不断完善品牌管理规范；（2）公关传播：负责集团的公共关系，组织策划相关活动，开展相应合作，负责集团各类产品、服务和其他重要信息的对外传播，维护和提升集团公众形象；（3）媒体关系：统筹集团体系内网站、微博、微信、报刊杂志等媒体的运营管理，负责集团与媒体的沟通，维护和提升媒体关系，负责张江集团和园区的舆情监测与应对。

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

生态营造工作：（1）平台建设：与政府相关部门和市场机构合作，争取各类公共服务平台、成果转化平台、创新资源对接平台、科技研发与金融服务平台等功能性载体落户张江，或在张江进一步发挥效能，助力产业发展与人才集聚；（2）政策推动：研究产业规律和企业需求，推动政府相关政策改革与创新；

(3) 配套建议：根据产业发展、功能提升和客户服务需要，负责对园区商业网点、文体设施、人才公寓、交通短驳等资源配套提出建议；(4) 资源获取：配合集团相关职能条线，做好土地、房产等发展资源获取工作；(5) 外部评价：负责会同相关职能条线开展独立的园区满意度调研，包括但不限于对物业管理、楼宇空间、设施设备、商业配套等服务项目的客户满意度调查，提升园区综合服务水平。

### **13、产业研究室**

负责集团产业研究与管理工作的：(1) 负责集团体系研究工作的统筹管理，编制年度集团内部年度研究计划，并对研究项目进行全生命周期管理。(2) 负责组织各类资源，针对园区和集团发展的重大前瞻问题开展研究，为领导决策提供参考。(3) 负责外部研究资源的拓展和对接。延伸集团外部研究网络及专家智库，联络和服务集团战略委员会委员，筹划组织重大战略咨议活动和专题研讨。

## **(二) 内部管理制度**

### **1、关联交易制度**

为规范公司关联交易行为，提高公司规范运作水平，保护公司及全体股东的合法权益，公司针对关联交易以及关联方的资金往来，制定了关联交易规则，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、决策程序合规及信息披露规范。

### **2、人事评价考核制度**

公司已建立了《上海张江（集团）有限公司干部管理办法（2015年修订版）》、《上海张江（集团）有限公司员工手册》等人事评价考核制度，将公司的经营业绩与个人的经济利益直接挂钩，对员工的任用实行公开招聘，做到公平、公正、公开、高效、透明，符合法律、法规的有关规定；对高级管理人员的年度薪酬均根据公司的经营业绩和年终考评结果发放。

### **3、重大投、融资决策制度**

公司已制定《上海张江（集团）有限公司投资管理制度》、《中共上海张江（集团）有限公司委员会贯彻落实“三重一大”事项集体决策制度实施办法》制度。公司以国有资产保值增值为核心目标，对公司及下属企业实行全面的对

外投融资监控机制。对长期投资实行集中统一决策，分级分类管理，同时还对下属子公司实施内部审计和外部审计相结合的控制与监督，公司通过授权审批清单和董事会制度对公司及下属企业重大投资项目决策，并上报浦东新区国资委审批同意，以提高决策的科学性，防范项目投资风险。在融资方面，公司向银行申请授信额度，在授信额度及年度预算融资额度内提取贷款、开具银行承兑汇票等占用银行一般授信的融资、预算内接受委托贷款须经总经理审核；需形成董事会或股东会决议的，报集团董事会审批；预算外借款报集团公司董事会批准。

#### **4、财务管理制度**

计划财务部负责张江集团财务核算的归口管理工作，计划财务部对核算执行情况进行分析，并建立《上海张江（集团）有限公司会计核算办法》、《上海张江（集团）有限公司费用类业务核算规范》等核算考核制度，对各部门、子公司的核算实施监控。根据公司资金运作情况，合理调配资金，确保公司资金正常运转，严格审核相关凭证，保证其真实性、完整性和合法性。计划财务部对各部门提供的《付款单据》、《付款凭证》进行审核，包括审核预算分类、付款是否符合合同规定、付款方式、资料是否齐备并符合财务规定；对审核通过的付款单据由出纳办理付款业务。计划财务部的会计人员及部门经理对单据是否齐全、科目是否记错、费用、成本结转是否准确进行审核。

#### **5、预算管理制度**

公司制定了《上海张江（集团）有限公司全面预算管理办法》，计划财务部负责张江集团财务预算归口管理工作，加强财务预算管理，对财务及非财务资源进行分配、考核、控制，以便有效地组织和协调企业的经营活动，完成既定的经营目标。计划财务部根据各部门及子公司提供的年度财务预算计划、预算调整计划，开展预算计划工作；根据各部门提供的经营类预算及费用类预算进行汇总，编制经营类预算、费用类预算、资金类预算，报董事会审批。

#### **6、担保制度**

公司制定了《上海张江（集团）有限公司资金管理办法（试行）》，根据资金预算确定需担保的总额和担保期限，未经国资批准，不对系统外企业进行担保。公司担保的对象原则上为集团投资控股企业，根据权限上报总办会、董事

会及国资委批准。公司与其投资控股企业之间的担保、公司与集团控股投资企业之间的当年担保存量余额，不能超过上年末担保存量余额，否则应当向集团总办会提出申请。

### **7、对子公司的资产、人员、财务的管理制度**

围绕发行人统一管理，有效控制的目标，发行人下属子公司根据公司核心目标和价值观，建立了《上海张江（集团）有限公司投资企业财务负责人管理办法（试行）》、《上海张江（集团）有限公司员工手册》等相应的一系列管理制度。

发行人通过派出董事、监事和经营管理人员对子公司进行管理，实行公司派出董事、监事重大事项申报制度。公司派出董事参加子公司董事会前根据集团公司审批意见发表意见。公司派出的执行董事需向公司申报子公司重大事项，子公司负责组织董事、监事对重大事项进行申报。公司派出监事参加子公司董事会前可对董事会拟审议事项提出建议。

发行人人力资源部负责公司定员管理、招聘管理、派出人员管理；负责子公司工资总额和领导人员目标薪资等薪酬福利策划和管理；负责子公司培训开发策划工作；负责子公司经营者绩效评价与管理。

发行人计划财务部是负责子公司资金、预决算、会计核算、税务等事项的归口管理部门。负责对子公司财务负责人的任职资格、业绩评价提出专业意见；负责对子公司的预算、资金、会计业务实施一体化管理和业务指导；负责子公司重大资产损失管理；负责子公司担保事务归口管理；负责统筹组织和监管子公司信用管理。

### **8、信息披露制度**

2021年8月，公司按照三部委《公司信用类债券信息披露管理办法》要求，统一信息披露管理工作，制定了《上海张江（集团）有限公司公司信用类债券信息披露事务管理办法》。

### **9、制定资金运营内控制度**

#### **（1）资金管理模式**

公司资金运营实行“集中管理、统一调度”的模式，即资金管理范围内的经济活动所需资金，由计划财务部根据公司年度资金预算及经营需要统筹安排，

资金调度必须按照规定的程序和完整的凭证手续进行规范运作。公司资金使用执行“三重一大”管理规定；年度资金预算由计划财务部负责编制，上报集体研究、董事会审定；各类投资款项按照董事会的决议进行资金调度安排。

### （2）资金运营内控制度

公司按照要求制定了《上海张江（集团）有限公司资金管理办法（试行）》等有关资金使用管理办法以及操作办法等制度文件，严格控制公司内部资金运营与使用。

### （3）短期资金调度应急预案

在资金应急调度方面，为加强集团资金统筹协调，应对突发短期资金需求，公司制定了短期资金调度应急预案：一是要求公司及下属企业保持适当的资金储备，在满足正常经营的基础上，整个集团层面要保持一定富余，确保紧急情况下有一定资金余量可供应急；二是保留适当银行授信提款额度，以备不时之需；三是加强公司与各下属企业资金运营方面的协同。

目前，公司内部各项控制制度健全，并能得到有效实施，能够有效降低经营风险，保证公司生产经营活动的正常运行。

## （三）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

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

### 1、业务独立性

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

### 2、人员独立性

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

### 3、资产独立性

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

#### 4、机构独立性

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

#### 5、财务独立性

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

#### （四）信息披露事务相关安排

具体安排详见本募集说明书“第九节 信息披露安排”。

### 六、发行人的董监高情况

截至本募集说明书签署之日，发行人董监高情况如下：

表：发行人董事、监事及高级管理人员情况

姓名	现任职务	任期	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况
<b>董事会成员</b>				
袁涛	党委书记，董事长	2017年09月至本届任期止	是	否
陈微微	董事，党委副书记，总经理	2019年09月至本届任期止	是	否
张爱平	专职外部董事	2018年05月至本届任期止	是	否
鲍纯谦	董事，党委副书记	2020年11月至本届任期止	是	否
陆勤	职工董事	2018年09月至本届任期止	是	否
<b>监事会成员</b>				
沈健	监事会主席	2018年09月至本届任期止	是	否
薛万华	专职监事	2021年09月至本届任期止	是	否

姓名	现任职务	任期	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况
徐海燕	专职监事	2021年09月至本届任期止	是	否
朱永春	职工监事，审计室主任	2016年02月至本届任期止	是	否
<b>高级管理人员</b>				
袁涛	党委书记，董事长	2017年09月至本届任期止	是	否
陈微微	董事，党委副书记，总经理	2019年09月至本届任期止	是	否
鲍纯谦	董事，党委副书记	2020年11月至本届任期止	是	否
王凯荣	党委副书记，副总经理	2019年09月至本届任期止	是	否
陈衡	党委委员，副总经理	2019年10月至本届任期止	是	否
孟行南	党委委员，副总经理	2017年08月至本届任期止	是	否
杜少雄	党委委员，副总经理	2021年01月至本届任期止	是	否
包志军	党委委员，纪委书记	2019年12月至本届任期止	是	否

### 1、董事会成员简历

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

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

张爱平，男，1962年12月生，中共党员，研究生，高级工程师。现任上海张江（集团）有限公司专职外部董事。历任上海市园林科学研究所助理工程师、

工程师、高级工程师、所长助理、副所长，浦东新区科学技术局高新技术产业化处副处长、处长，浦东新区科学技术局党组成员、局长助理，浦东新区科学技术局党组成员、副局长，浦东新区科学技术委员会党组成员、副主任，浦东新区经济和信息化委员会党组成员、副主任、首席信息官，浦东新区人民政府首席信息官办公室主任，浦东新区科技和经济委员会党组副书记、纪检组组长、副主任，浦东新区纪委委员等。

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

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

## 2、监事会成员简历

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

薛万华，女，1984年8月生，中共党员，研究生，注册会计师。现任上海张江（集团）有限公司专职监事。历任安永华明会计师事务所高级审计师，华

宝信托有限责任公司托管清算专员，上海英汇科技发展有限公司、峻岭物业顾问公司、深岳投资咨询公司内审经理，自贡诺亚金融服务有限公司产品投后高级经理，建信基金管理有限责任公司资产配置管理与组合团队主管，中民融家资产管理有限公司金融产品总监，飞凡资产管理（香港）有限公司 CEO、持牌代表，浦东新区国资委规划处专职监事等。

徐海燕，女，1972年9月生，中共党员，硕士，高级会计师、注册会计师。现任上海张江（集团）有限公司专职监事。历任国家海洋局东海分局专员，温州康尔达印刷器材有限公司财务经理助理，上海振东船务有限公司财务部部门经理、副总经理，上海视野经济研究所项目组项目经理，上海浦东发展（集团）有限公司金融财务部财务管理，上海浦发澳丽房地产有限责任公司财务总监，上海浦东新区林克司外商休闲社区有限公司、上海华夏翠泊国际乡村俱乐部有限公司财务部经理，上海浦东发展置业有限公司计划财务部经理、金融财务部经理、财务总监，上海市浦东新区房地产（集团）有限公司财务总监兼计划财务部经理，上海浦东发展（集团）有限公司计划财务部副总经理，上海陆家嘴（集团）有限公司、上海陆家嘴股份有限公司专职监事等。

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

### 3、高级管理人员简历

袁涛，见董事介绍。

陈微微，见董事介绍。

鲍纯谦，见董事介绍。

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

资源和社会保障局副局长、党组成员，浦东新区国资委党委副书记、纪委书记、副主任等。

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

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

杜少雄，男，1983年10月生，中共党员，毕业于上海复旦大学公共事业管理专业。现任上海张江（集团）有限公司党委委员、副总经理。历任浦东新区区委组织部人才工作处主任科员、上海张江科技创业投资有限公司副总经理、上海张江（集团）有限公司招商服务中心主任等。

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

截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事及高级管理人员中不存在政府公务员兼任、领薪情况，符合中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》、《公务员法》及公司章程等相关要求。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。公司董事、监事及高级管理人员的任职均已履行核准程序，合法合规。

## 七、发行人主营业务情况

### （一）发行人营业总体情况

发行人的业务范围为：高科技项目经营转让，市政基础设施开发设计，房地产经营，咨询，综合性商场，建筑材料，金属材料。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

张江集团的收入和利润来源主要为园区开发经营、商业及其他服务业。其中，园区开发经营是公司最主要的职能，也是主营业务中最重要的组成部分。商业等其他业务主要是对园区发展的配套业务。集团近年来各项业务的比重逐渐稳定，形成了物业租售并举，园区服务业辅助的模式。

### （二）发行人最近三年及一期营业收入、营业成本、毛利润及毛利率情况

#### 1、营业收入情况

报告期各期，发行人营业收入情况如下：

表：发行人最近三年及一期营业收入情况

单位：万元、%

业务板块名称	2021年1-9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
主营业务收入	335,919.48	98.34	367,825.20	92.95	567,756.92	90.54	526,065.51	93.67
园区开发经营	292,422.20	85.61	327,992.36	82.88	525,697.60	83.83	483,541.40	86.09
商业	13,538.79	3.96	11,293.57	2.85	15,422.10	2.46	13,901.30	2.48
其他服务业	29,958.49	8.77	28,539.27	7.21	26,637.22	4.25	28,622.82	5.10
其他业务收入	5,659.21	1.66	27,895.66	7.05	59,340.35	9.46	35,571.53	6.33
合计	341,578.69	100.00	395,720.86	100.00	627,097.27	100.00	561,637.04	100.00

从营业收入情况来看，发行人 2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月的营业收入分别为 56.16 亿元、62.71 亿元、39.57 亿元和 34.16 亿元。2020 年初受疫情影响对部分租赁客户实施租金减免等措施对公司收入造成一定的暂时性影响。

营业收入中：2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，园区开发经营板块收入分别

为 48.35 亿元、52.57 亿元、32.80 亿元和 29.24 亿元，占营业收入的比重分别为 86.09%、83.83%、82.88%和 85.61%，为最主要的收入来源。商业、其他服务业、其他业务收入在发行人营业收入中占比较小，为园区经营的辅助板块。

## 2、营业成本情况

报告期各期，发行人营业成本情况如下：

表：发行人最近三年及一期营业成本情况

单位：万元、%

业务板块名称	2021年1-9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
主营业务成本	148,255.09	99.16	267,004.65	92.09	338,106.03	89.12	306,394.50	90.52
园区开发经营	97,823.49	65.43	218,813.77	75.47	295,637.34	77.92	267,350.20	78.98
商业	15,096.18	10.10	10,438.30	3.60	14,144.23	3.73	13,031.38	3.85
其他服务业	35,335.43	23.63	37,752.58	13.02	28,324.46	7.47	26,012.92	7.69
其他业务成本	1,261.53	0.84	22,922.14	7.91	41,283.34	10.88	32,092.33	9.48
合计	149,516.62	100.00	289,926.78	100.00	379,389.37	100.00	338,486.83	100.00

从营业成本情况来看，发行人 2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月的主营业务成本分别为 30.64 亿元、33.81 亿元、26.70 亿元和 14.83 亿元。

营业成本中：2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，园区开发经营板块的业务成本分别为 26.74 亿元、29.56 亿元、21.88 亿元和 9.78 亿元，分别占营业成本比例为 78.98%、77.92%、75.47%和 65.43%，为发行人最主要的成本支出。而商业、其他服务业、其他业务成本在发行人营业成本中占比较小。

## 3、营业毛利润情况

报告期各期，发行人营业毛利润情况如下：

表：发行人最近三年及一期营业毛利润情况

单位：万元、%

业务板块名称	2021年1-9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
主营业务	187,664.39	97.71	100,820.55	95.30	229,650.89	92.71	219,671.01	98.44
园区开发经营	194,598.71	101.32	109,178.59	103.20	230,060.26	92.88	216,191.19	96.88
商业	-1,557.39	-0.81	855.27	0.81	1,277.87	0.52	869.91	0.39
其他服务业	-5,376.94	-2.79	-9,213.31	-8.71	-1,687.24	-0.68	2,609.90	1.17

业务板块名称	2021年1-9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
其他业务	4,397.68	2.29	4,973.52	4.70	18,057.01	7.29	3,479.20	1.56
合计	192,062.07	100.00	105,794.08	100.00	247,707.90	100.00	223,150.21	100.00

从营业毛利润情况来看，发行人 2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月的主营业务毛利润分别为 21.97 亿元、22.97 亿元、10.08 亿元和 18.77 亿元。

营业业务毛利润中：2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，园区开发经营板块的毛利润分别为 21.62 亿元、23.01 亿元、10.92 亿元和 19.46 亿元，分别占营业毛利润比例为 96.88%、92.88%、103.20%和 101.32%。商业、其他服务业、其他业务在发行人营业毛利润中占比较小。

#### 4、营业毛利率情况

报告期各期，发行人营业毛利率情况如下：

表：发行人最近三年及一期营业毛利率情况

单位：%

业务板块名称	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
主营业务	55.87	27.41	40.45	41.76
园区开发经营	66.55	33.29	43.76	44.71
商业	-11.5	7.57	8.29	6.26
其他服务业	-17.95	-32.28	-6.33	9.12
其他业务	77.71	17.83	30.43	9.78
合计	56.23	26.73	39.50	39.73

从营业毛利率情况来看，发行人 2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月的营业毛利率分别为 39.73%、39.50%、26.73%、56.23%。

业务毛利率中：2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，园区开发经营板块的毛利率分别为 44.71%、43.76%、33.29%、66.55%。近三年发行人毛利率呈现下降趋势，主要原因是近年来公司对物业的经营采取“核心资产以租为主，租售结合”的模式，控制物业销售。2021 年 1-3 月发行人的毛利率较上年同期有明显提高，主要是由于张江高科物业销售毛利贡献较高。2020 年初受疫情影响对部分租赁客户实施租金减免等措施对公司毛利润造成一定的暂时性影响。2021 年 1-9 月发行人毛利润有所提高，主要是由于该期物业销售个别项目毛利率较高；当期其他业务毛利率显著提高，主要是由于代收代付水电费业务 2021 年调整结算方

式所致。

### （三）主要业务板块

#### 1、园区开发经营板块

园区开发经营业务是指发行人对园区工业、办公、科研、商业物业及配套的公寓住宅项目的投资建设及后续经营等业务。最近三年及一期园区开发经营板块收入分别为 48.35 亿元、52.57 亿元、32.80 亿元和 29.24 亿元，占当期营业收入的比重分别为 86.09%、83.83%、82.88%和 85.61%，为发行人最主要的收入来源。

张江集团主要承担张江科学城的综合开发和经营管理，负责张江科学城的招商引资，承担部分服务园区职能。张江高科技园区自 1992 年成立以来，已逐步建立起由张江集团、张江高科为经营主体，上海张江集成电路产业区开发有限公司、上海张江生物医药基地开发有限公司、上海张江国信安地产有限公司、上海张江微电子港有限公司、上海市银行卡产业园开发有限公司、上海浦东康桥（集团）有限公司和上海国际医学园区集团有限公司分片配套开发的产业格局，形成包括张江人工智能聚集区、张江在线新经济生态园、张江机器人谷、张江细胞产业园、张江创新药产业基地、张江医疗器械园、张江总部园和张江金融数据港等在内的八大特色产业园区。发行人园区开发经营业务包括物业租赁、物业销售、土地开发业务等。

2017 年 8 月，浦东新区人民政府印发《张江科学城项目建设指导意见》，上海市政府正式批复原则同意张江科学城建设规划。其中明确，张江科学城规划总面积约 94 平方公里，将以张江高科技园区为基础，转型成为中国乃至全球新知识、新技术的创造之地和新产业的培育之地，现代新型宜居城区和市级公共中心，世界一流科学城。

**表：2018-2020 年及 2021 年 1-9 月园区开发经营收入**

单位：万平方米、万元

项目	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	面积	金额	面积	金额	面积	金额	面积	金额
物业租赁	274.67	183,989.01	260.00	208,564.64	270.06	218,457.02	265.22	196,447.58
物业销售	3.17	108,433.19	4.61	119,427.72	17.74	307,240.59	10.79	287,093.82

合计	277.84	292,422.20	264.61	327,992.36	287.80	525,697.61	276.01	483,541.40
----	--------	------------	--------	------------	--------	------------	--------	------------

### （1）物业租赁

物业租赁是指张江集团在自有土地上建造物业，后将物业进行出租经营，出租价格以市场方式定价。

2018-2020年及2021年1-9月，公司物业租赁面积分别为265.22万平方米、270.06万平方米、260.00万平方米和274.67万平方米，实现物业租赁收入19.64亿元、21.85亿元、20.86亿元和18.40亿元。张江集团持有可经营物业主要是工业物业，以对园区内配套服务为主，主要出租给入驻园区的自主创新企业、高新技术企业、海归创业公司，有利于增强区域创新能力和竞争力。为顺应“张江科学城”的开发建设规划，发行人采取了加大对核心区物业资源的收购和保有力度，减少核心区物业资源销售的经营策略。但公司会根据实际的经营需要，调整租售比例。

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

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

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

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

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

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

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

表：最近三年及一期发行人主要物业租赁情况

单位：万平方米、%、亿元

名称	2018 年度				2019 年度			
	可供出租面积	租赁面积	出租率	租赁收入	可供出租面积	租赁面积	出租率	租赁收入
集团本部	61.71	41.26	66.86	3.28	79.98	58.41	73.03	5.39
张江高科	122.40	89.51	73.13	8.30	122.40	84.18	68.77	7.58
张江康桥	45.65	39.86	87.32	1.52	42.60	29.00	68.08	1.53
张江生药	34.31	23.86	69.54	2.38	34.11	19.83	58.14	2.13
张江医学园	25.07	16.36	65.26	1.03	27.07	17.93	66.24	1.55
张江文控	14.25	7.73	54.25	0.86	5.37	2.70	50.28	0.36
张江医械	9.63	7.68	79.75	0.31	17.55	7.68	43.76	0.38
张江卡园	9.15	9.04	98.80	0.29	8.42	7.52	89.31	0.76
张江国信安	8.01	3.98	49.69	0.36	5.98	3.26	54.52	0.32
张江慧诚	2.23	2.23	100.00	0.14	-	-	-	1.16
张江置业	0.22	0.22	100.00	0.03	-	-	-	-
张江科投	4.02	3.67	91.29	0.65	1.96	1.33	67.86	0.69
合计	336.65	245.40	-	19.15	345.44	231.84	-	21.85

名称	2020 年度				2021 年 1-9 月			
	可供出租面积	租赁面积	出租率	租赁收入	可供出租面积	租赁面积	出租率	租赁收入
集团本部	79.98	64.60	80.77	7.03	78.15	64.52	82.56	6.35
张江高科	124.90	86.50	69.26	7.13	123.93	92.83	74.91	5.98

名称	2020年度				2021年1-9月			
	可供出租面积	租赁面积	出租率	租赁收入	可供出租面积	租赁面积	出租率	租赁收入
张江康桥	42.47	34.95	82.29	1.41	44.14	38.13	86.38	1.31
张江生药	32.90	25.49	77.48	2.05	32.95	27.88	84.61	1.79
张江医学园	27.98	19.23	68.73	1.38	29.49	24.05	81.55	1.49
张江文控	4.07	4.07	100.00	0.27	4.07	3.41	83.78	0.22
张江医械	17.55	7.79	44.39	0.33	17.55	8.18	46.61	0.25
张江卡园	5.55	5.55	100.00	0.36	5.59	3.45	61.72	0.12
张江国信安	3.62	3.05	84.25	0.25	3.62	3.29	90.88	0.23
张江慧诚	1.17	1.10	94.02	0.05	1.17	1.14	97.44	0.04
张江置业	-	-	-	-	-	-	-	-
张江科技	9.64	7.67	79.56	0.60	8.87	7.79	87.82	0.62
<b>合计</b>	<b>349.83</b>	<b>260.00</b>	<b>-</b>	<b>20.86</b>	<b>349.53</b>	<b>274.67</b>	<b>-</b>	<b>18.40</b>

最近三年及一期，公司主要物业租赁面积分别为 245.40 万平方米、231.84 万平方米、260.00 万平方米和 274.67 万平方米，实现物业租赁收入 19.15 亿元、21.85 亿元、20.86 亿元和 18.40 亿元。报告期内，张江集团出租物业及租赁收入基本保持稳定。

## （2）物业销售

物业销售是指发行人在自有土地上建造物业，后将物业进行出售的经营方式。

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

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

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

“常规建设”经营模式以外，发行人还从事部分动迁安置房项目建设。发

行人子公司张江置业、张江康桥等具有动迁安置房建设主体资格，张江置业、张江康桥先与动迁地区的土地征收中心签署建设意向书，在土地招拍挂时，张江置业、张江康桥报名摘牌土地，缴纳土地款并进行开发建设。发行人实施的动迁安置房项目实行政府指导价回购模式，盈利模式为实行政府指导价的房屋销售收入与发行人开发成本之间的差额。截至 2021 年 9 月末，除在建动迁安置房项目外，发行人暂无其他动迁安置房项目拟建计划。

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

2018-2020 年及 2021 年 1-9 月，公司实现物业销售收入 28.71 亿元、30.72 亿元、11.94 亿元和 10.84 亿元。为顺应“张江科学城”的开发建设规划，发行人采取了加大对核心区物业资源的收购和保有力度，减少核心区物业资源销售的经营策略。但公司会根据实际的经营需要，调整租售比例。

**表：最近三年及一期发行人物业销售业务营业收入、营业成本、毛利润**

单位：万元

项目	2018 年度			2019 年度		
	营业收入	营业成本	毛利润	营业收入	营业成本	毛利润
非住宅	156,828.24	65,945.21	90,883.03	172,117.20	122,754.12	49,363.08
住宅	130,265.58	65,024.67	65,240.91	135,123.39	57,479.43	77,643.96
<b>合计</b>	<b>287,093.82</b>	<b>130,969.88</b>	<b>156,123.94</b>	<b>307,240.59</b>	<b>180,233.55</b>	<b>127,007.04</b>
项目	2020 年度			2021 年 1-9 月		
	营业收入	营业成本	毛利润	营业收入	营业成本	毛利润
非住宅	5,040.53	2,725.55	2,314.98	108,433.19	32,476.26	75,956.93
住宅	114,387.19	59,134.98	55,252.21	-	-	-
<b>合计</b>	<b>119,427.72</b>	<b>61,860.53</b>	<b>57,567.19</b>	<b>108,433.19</b>	<b>32,476.26</b>	<b>75,956.93</b>

### (3) 土地代开发业务

发行人土地开发业务是指受政府委托对张江科学城进行园区土地代开发业务。根据上海市人民政府办公厅 2007 年 6 月 1 日印发的沪府[2007]43 号《上海

市人民政府关于同意嘉定工业区开发（集团）有限公司等 52 家开发机构为第一批工业用地前期开发主体的批复》，市政府同意上海张江（集团）有限公司作为浦东新区 5 家开发主体之一，具备开发区前期开发主体资质。

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

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

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

## 2、商业

商业业务主要是为园区企业提供贸易服务，目前主要为子公司设立的加油站收入。最近三年及一期，张江集团该板块实现营业收入分别为 1.39 亿元、1.54 亿元、1.13 亿元和 1.35 亿元，实现营业毛利分别为 0.09 亿元、0.13 亿元、0.09 亿元和-0.16 亿元。该板块业务占比较小。

## 3、其他服务业

园区其他业务主要包括为园区企业及人员提供的建筑施工业（含工程养护、工程劳务）、外币兑换、酒店及其他（安保服务及其他服务业）。2018-2020 年及 2021 年 1-9 月，其他服务业收入分别为 2.86 亿元、2.66 亿元、2.85 亿元和 3.00 亿元，主要项目明细及收入情况如下表所示：

表：最近三年及一期其他服务业主要项目明细及收入规模

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
建筑施工业（含工程养护、工程劳务）	1,302.19	2,061.84	2,642.33	226.07
外币兑换	112.98	474.53	4,204.38	4,089.34

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
酒店	-3.33	-	306.22	985.85
其他（安保服务及其他服务业）	28,546.65	26,002.89	19,484.28	23,321.55
合计	<b>29,958.49</b>	<b>28,539.27</b>	<b>26,637.22</b>	<b>28,622.82</b>

### （1）建筑施工业务

发行人建筑施工业务的运营方主要为张江慧诚，主要从事园区内市政、绿化工程。2018-2020年及2021年1-9月，发行人建筑施工业务收入分别为226.07万元、2,642.33万元、2,061.84万元、1,302.19万元。该板块业务占比较小，主要为发行人业务调整所致。

### （2）外币兑换业务

发行人外币兑换业务的经营主体是上海张江艾西益外币兑换有限公司，该公司于2006年04月04日在自贸区市场监督管理局登记成立，经营范围包括从事个人本外币兑换特许业务，商务咨询等。张江艾西益2020年末总资产5,203.76万元，营业收入474.53万元，净利润-912.95万元。2018年-2020年及2021年1-9月，发行人外币兑换业务收入分别为4,089.34万元、4,204.38万元、474.53万元和112.98万元。2020年及2021年1-9月，外币兑换业务受疫情影响有所下降。

### （3）酒店及其他（安保服务及其他服务业）业务

发行人主营业务还包含酒店、安保服务及物业延伸服务等服务业。2020年酒店业务已剥离，发行人无酒店业务，安保服务收入7,788.39万元，物业延伸服务11,426.44万元。配套服务通过提供多种功能，为企业在园区内的发展提供有力保障，促进园区内产业链的整合，为园区转型发展、产业升级奠定了基础。

## 4、利息收入构成——小额贷款发放业务

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

（险）贷联动、投（资）贷联动、中小企业集合信托等创新金融产品。

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

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

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

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

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

四部协作的全流程管控方式有效控制了张江小贷的业务风险，截至 2021 年 9 月末，其贷款余额 11.74 亿元，其中逾期类贷款 1.48 亿元，逾期率为 12.61%。2021 年 1-9 月新增贷款逾期率 0.63%；2018-2020 年及 2021 年 1-9 月三年及一期平均新增贷款逾期率 2.53%，已按规定计提了拨备。

## 5、投资板块

发行人在从事园区相关物业开发经营的同时，还依托园区的信息优势，对落户园区有发展潜力的重点项目或企业进行战略性投资，充分分享优秀高科技企业高速成长的收益。发行人高科技投资主要通过全资子公司张江科投和控股

子公司张江浩成运作，投资模式主要分为以下两种：

（1）直接投资：发行人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，公司选择在其 IPO 之前，以自身名义直接入股投资，例如：中芯国际、微创医疗、复旦张江和展讯通信等。

（2）委托投资：发行人利用上海股权托管交易中心、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多层次资本市场通道，参与组建由专业管理团队运营的行业和阶段相对聚焦的投资基金，对生物医疗板块、金融产业领域中的新兴企业以及在高科技、新能源及集成电路领域中处于发展优势地位的企业进行股权投资。

发行人积极把握国家战略聚焦和政策叠加带来的机遇期，围绕创新链布局投资链，瞄准“科技投行”的定位来布局，实现多领域高科技产业的切入。发行人以直接投资、参股基金投资、管理基金投资等多种方式精准投资。逐步形成了“投资一批、股改一批、上市一批、退出一批、储备一批”的良性滚动格局。

得益于被投资单位良好的业绩，2018-2020 年及 2021 年 1-9 月发行人实现投资收益分别为 15.94 亿元、5.00 亿元、16.78 亿元及 7.85 亿元，占同期营业利润比例分别为 116.11%、40.20%、57.01%及 68.84%，投资收益对发行人利润贡献重大。

上述投资通过长期股权投资、可供出售金融资产/其他非流动金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产/交易性金融资产等科目处理，相应收益计入投资收益等科目。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产/交易性金融资产和可供出售金融资产/其他非流动金融资产持有期间取得的利息或现金股利，计入投资收益。处置时，将取得的价款与该金融资产公允价值或账面价值之间的差额，计入投资损益。

长期股权投资被投资单位宣告分派的现金股利或利润，因成本法和权益法，投资收益的会计处理各不相同。

#### （四）发行人主要在建和拟建项目情况

## 1、发行人主要在建项目情况

截至报告期末，张江集团主要在建项目如下表所示：

表：截至 2021 年 9 月末主要在建项目情况

单位：亿元、万平方米

开发主体	项目名称	概算总投资	累计已投资	后续投资额	总建筑面积	占地面积	开发周期
张江集团	张江在线新经济生态园（B3b-06）项目	9.83	2.66	7.17	8.47	1.69	2020.12-2024.02
张江集团	张江总部园头部企业及上市公司总部区（B6-02）项目	26.36	6.18	20.18	24.8	5.29	2021.02-2024.01
张江集团	张江总部园头部企业及上市公司总部区（B4-02）项目	6.31	1.41	4.9	5.64	1.23	2021.02-2023.06
张江集团	张江在线新经济生态园（B3a-01、B3b-01、纬六路地下空间）项目	18.68	3.93	14.75	16.00	2.95	2021.05-2023.12
张江集团	张江在线新经济生态园（B2a-01、B2b-01、纬五路地下空间）项目	30.90	6.48	24.42	26.87	4.96	2021.05-2023.12
张江集团	张江中区 78-02 地块项目	33.11	15.80	17.31	12.33	1.87	2021.06-2025.04
张江康桥	浦东新区康桥工业区东区 PDPO-1402 单元 E08A-04 地块	9.10	7.11	1.99	13.50	4.32	2018.12-2021.12
张江康桥	战略性新兴产业创新平台（定建 ABB 厂房）	7.70	5.01	2.69	5.95	6.67	2019.07-2021.10
张江康桥	代建逸思医疗厂房项目（园区平台项目）	4.25	1.97	2.28	4.61	1.62	2019.12-2022.02
张江康桥	康桥工业区 E09A-02 地块动迁安置房项目	9.51	6.79	2.72	14.13	4.52	2019.09-2021.12
张江临港	临港综合区 C04-02 地块新建工程	9.37	1.72	7.65	11.54	4.84	2020.12-2022.11
张江临港	临港综合区 C03-05 地块新建工程	4.32	1.14	3.18	3.89	1.34	2021.05-2023.05
张江临港	临港综合区 C02-04 地块新建工程	7.32	0.59	6.73	8.41	4.19	2021.08-2023.08
张江卡园	安邦保险上海张江后援中心 7#地块新建项目	6.90	3.89	3.01	12.37	5.62	2014.12-2023.06
张江置业	嘉定轨交 14 号线动迁安置房（江桥镇北社区 G1A-09A 地块）项目	15.04	8.79	6.25	13.89	4.78	2020.03-2022.09
张江置业	嘉定轨交 14 号线动迁安置房（江桥镇北社区 I1-01 地块）项目	6.74	3.39	3.35	6.24	2.14	2020.06-2022.12
张江集团	张江国际社区人才公寓（二期）08-01 地块	6.13	4.72	1.41	5.93	2.97	2019.03-2021.12
张江集团	张江国际社区人才公寓（二期）09-05 地块	7.22	6.81	0.41	7.69	2.85	2019.03-2021.12
张江集团	张江国际社区人才公寓（二期）10-01 地块	4.92	4.39	0.53	5.06	2.66	2019.01-2021.12
张江集团	科学会堂	11.61	12.96	0.88	11.40	3.90	2019.01-2022.06
张江集团	张江国际社区人才公寓（三期 13-06）项目	5.96	3.44	2.52	4.89	1.75	2019.12-2022.04
张江集团	张江国际社区人才公寓（三期 14-05）项目	3.94	2.26	1.68	3.00	1.00	2019.12-2022.06

开发主体	项目名称	概算总投资	累计已投资	后续投资额	总建筑面积	占地面积	开发周期
张江集团	张江国际社区人才公寓（三期 08-01）项目	10.46	3.22	7.24	6.75	2.22	2020.12-2023.05
张江医学园	生物医药加速器（一期）	9.65	3.84	5.81	11.48	4.13	2020.01-2022.02
张江医学园	生物医药加速器（二期）	4.10	0.92	3.18	4.99	1.83	2020.10-2022.10
张江医学园	时代医创园二期扩建	1.34	0.20	1.14	1.39	1.99	2020.10-2022.9
张江医学园	医疗器械加速器（一期）	3.10	0.40	2.7	3.63	1.26	2020.12-2022.12
张江医学园	医疗器械加速器（二期）	3.85	0.52	3.33	4.46	1.15	2020.12-2022.12
张江医械	高端医疗器械创新生产基地新建工程	8.33	3.64	4.69	9.88	3.45	2020.05-2023.05
张江医械	居里路 1 号项目	9.36	0.14	9.22	9.41	3.71	2021.03-2023.12
张江高科	张江集电港 B 区 3-2 地块项目	28.43	5.93	22.5	23.87	3.81	2019.12-2022.12
张江高科	张江中区 58-01 项目	89.23	44.27	44.96	30.46	2.48	2020.03-2025.04
张江高科	中区 76-02 项目	40.06	19.31	20.75	15.42	1.48	2020.06-2024.03
张江高科	中区 77-02 项目	39.19	21.46	17.73	13.37	1.87	2020.06-2023.12
张江高科	张江集电港 B 区 4-2 项目	24.49	3.38	21.11	22.01	3.51	2020.12-2023.12
张江高科	张江集电港 B 区 3-4 项目	30.58	4.16	26.42	25.17	4.03	2020.12-2024.06
张江高科	张江集电港 B 区 3-7 项目	0.78	0.65	0.13	1.68	1.10	2018.6-2021.12
灏巨置业	张江西北区 07-03 项目	13.88	5.37	8.51	7.57	1.57	2020.12-2022.12
<b>合计</b>	-	<b>562.05</b>	<b>228.85</b>	<b>335.43</b>	<b>418.15</b>	<b>112.75</b>	-

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

## 2、发行人主要拟建项目情况

截至报告期末，张江集团主要拟建项目如下表所示：

表：截至 2021 年 9 月末主要拟建项目情况

单位：亿元、万平方米

开发主体	项目名称	概算总投资	占地面积	总建筑面积	开发周期
张江生药	哈雷路 899 号项目	3.22	0.84	3.02	2022.03-2024.09
张江高科	张江集电港 A 区 1-1	0.60	0.40	0.70	2022.09-2024.12
张江高科	张江集电港 B 区 2-5	0.06	1.18	-	2023.12-2025.12
张江高科	张江集电港 B 区 2-6	24.71	4.35	21.75	2022.05-2026.11

开发主体	项目名称	概算总投资	占地面积	总建筑面积	开发周期
张江高科	张江集电港 B 区 3-10	15.02	3.88	15.50	2021.12-2025.06
张江高科	张江集电港 B 区 5-1	17.53	2.96	13.32	2021.12-2025.09
张江高科	张江集电港 B 区 5-2	33.08	4.88	-	2022.11-2026.12
张江高科	张江中区 C-6-3	5.78	0.85	3.93	2021.12-2024.12
张江高科	张江中区 C-6-7	2.62	0.37	1.76	2021.12-2024.12
张江高科	西北区 993 项目	8.44	1.70	5.09	2021.12-2024.06
张江高科	周浦镇 03 单元 41-01 项目	17.45	4.86	12.16	2021.11-2025.11
合计	-	128.51	26.27	-	-

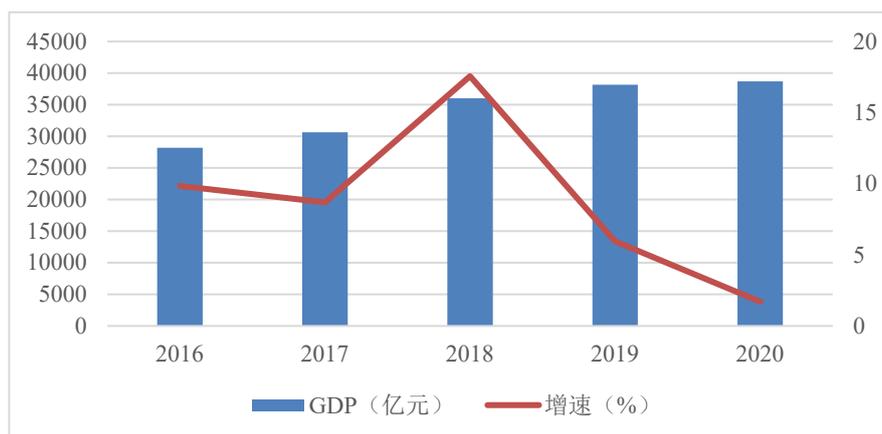
## 八、发行人所在行业状况、行业地位及竞争情况

### （一）发行人所在行业状况

#### 1、上海区域环境

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，2020 年实现上海市生产总值（GDP）38,700.58 亿元，比上年增长 1.7%。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 28,307.54 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 73.2%。

单位：亿元、%



图：2016-2020年上海市生产总值及其增长速度

2009年4月，国务院出台了《关于推进上海加快发展现代服务业和先进制造业、建设国际金融中心和国际航运中心的意见》，计划到2020年，将上海基本建成与我国经济实力和人民币国际地位相适应的国际金融中心、具有全球航

运资源配置能力的国际航运中心。该项政策的实施将推动上海乃至长三角经济区域的产业升级与协调发展，为上海的发展提供更加广阔的腹地和强大的支持。2015年国务院颁布《进一步深化中国（上海）自由贸易试验区改革开放方案》，要求自贸区深化完善以负面清单管理为核心的投资管理制度、以贸易便利化为重点的贸易监管制度、以资本项目可兑换和金融服务业开放为目标的金融创新制度、以政府职能转变为核心的事中事后监管制度，形成与国际投资贸易通行规则相衔接的制度创新体系，充分发挥金融贸易、先进制造、科技创新等重点功能承载区的辐射带动作用，力争建设成为开放度最高的投资贸易便利、货币兑换自由、监管高效便捷、法制环境规范的自由贸易园区。

## 2、张江高科技园区环境

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

张江高科技园区为基础，转型成为中国乃至全球新知识、新技术的创造之地和新产业的培育之地，现代新型宜居城区和市级公共中心，世界一流科学城。

2021年4月23日，《中共中央国务院关于支持浦东新区高水平改革开放打造社会主义现代化建设引领区的意见》发布，明确加快建设张江综合性国家科学中心、加快推进国家实验室建设、布局一批国家科技创新基金，推进中国（上海）自由贸易试验区及临港新片区先行先试。

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

### 3、园区开发行业整体概况

改革开放四十多年来，我国各级开发区，特别是国家级开发区在区域经济发展、吸引外资及先进管理经验、产业培育、科技进步、城市建设、出口创汇、创造税收和就业等诸多方面都取得了显著成绩，成为中国经济最有活力、最具潜力的经济增长点。

二十多年来，国家级开发区积极引进国外先进的资金、技术、管理经验，在经济发展、产业培育、科技进步、土地开发、城市建设、增加出口、创造就业等诸多方面都取得了显著成绩，促进了所在城市产业结构调整和经济实力的增强。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。

#### **4、园区开发类企业与其他房地产企业的区别**

园区开发行业面临着与整体房地产行业相类似的行业特征和行业环境。但从经营目标、盈利模式等方面，与一般的从事普通商品住宅及非普通商品住宅开发及销售的房地产开发企业有明显的不同。我们将其与其他房地产企业（指从事普通商品住宅及非普通商品住宅开发及销售）作一比较，以说明其不同性质特点。

##### **（1）企业经营目标的区别**

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

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

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

##### **（2）盈利模式的区别**

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

大。

园区开发类企业的盈利模式在不同发展阶段体现出较明显的差异：

园区开发初级阶段，园区开发类企业起步的资本主要是园区从政府手中取得的廉价土地，一般依靠土地转让推进园区开发和招商引资、业务重点在于园区基础设施建设和招商引资。但由于初期基础设施投入大，资金回笼往往不足以满足资本性的投入。在这种情况下，财政性的支持在各园区开发初期也是比较普遍的。

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

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

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

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

### **（3）目标客户的区别**

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

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

大化为经营目标。

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

#### **（4）受调控政策影响的区别**

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

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

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

## **（二）发行人所在行业政策**

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，园区总面积扩大为约76平方公里。主要包括上海市张江高科技园区北

区和中区、张江南区、康桥工业区、上海国际医学园区、合庆工业园区、张江光电子产业园和银行卡产业园。2013年，经国务院正式批复，科技部正式印发《上海张江国家自主创新示范区发展规划纲要（2013-2020年）》，明确张江示范区“开放创新先导区、战略性新兴产业集聚区、创新创业活跃区、科技金融结合区、文化和科技融合示范基地”的战略定位。2015年，中共上海市委、上海市人民政府颁发《关于加快建设具有全球影响力的科技创新中心的意见》（沪委发〔2015〕7号），旨在加快推进中国（上海）自由贸易试验区和上海张江国家自主创新示范区联动发展。2016年4月，国务院批准《上海系统推进全面创新改革试验加快建设具有全球影响力的科技创新中心方案》，旨在建立以张江为核心，推动上海建设成为具有全球影响力的科技创新中心，构建代表世界先进水平的重大科技基础设施群，提升我国在交叉前沿领域的源头创新能力和科技综合实力，代表国家在更高层次上参与全球科技竞争与合作。2017年8月，浦东新区人民政府印发《张江科学城项目建设指导意见》，上海市政府正式批复原则同意张江科学城建设规划。其中明确，张江科学城规划总面积约94平方公里，将以张江高科技园区为基础，转型成为中国乃至全球新知识、新技术的创造之地和新产业的培育之地，现代新型宜居城区和市级公共中心，世界一流科学城。2021年7月，为贯彻落实《中共中央 国务院关于支持浦东新区高水平改革开放打造社会主义现代化建设引领区的意见》，上海市发布《上海市张江科学城发展十四五规划》，将张江科学城面积扩区至220平方公里。

### （三）发行人所在行业竞争情况

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

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

区的功能定位重合度较低，形成了功能互补、错位竞争的发展格局。

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

### 1、产业链竞争

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

### 2、投资环境竞争

投资环境已经成为体现高科技开发园区竞争实力的重要指标。目前，投资环境决定着高新技术产业园区的吸引力和辐射力。未来，各高新技术产业园区间的竞争将更多地表现为是否具有良好产业规划、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。

## （四）发行人行业地位

经过 20 多年的开发，张江科学城构筑了生物医药创新链和集成电路产业链的框架。目前，张江科学城建有国家上海生物医药科技产业基地、国家信息产业基地、国家集成电路产业基地、国家半导体照明产业基地、国家 863 信息安全成果产业化（东部）基地、国家软件产业基地、国家软件出口基地、国家文化产业示范基地、国家网游动漫产业发展基地等多个国家级基地。在科技创新方面，园区拥有多模式、多类型的孵化器，建有国家火炬创业园、国家留学人员创业园，一批新经济企业实现了跨越式发展。“自我设计、自主经营、自由竞争”和“鼓励成功、宽容失败”的园区文化和创业氛围正逐渐形成。

发行人作为上海市张江科学城内主营高科技项目经营转让、市政基础设施开发设计、房地产经营等业务的国有独资公司，是张江园区的唯一开发主体，从成立以来即是张江科学城开发、运营、服务的主力军。2011 年，国务院正式批复同意上海张江高新技术产业开发区建设“国家自主创新示范区”。示范区的建设将通过政策聚焦进一步提高园区的产业集聚能力，提升张江高新技术产业开发区的品牌形象、创新能力和产业转化能力。新时期的张江园区也将从过去

比较注重硬件开发、招商引资，实现经济规模的快速增长，转向软实力的全面提升。发行人将利用张江园区新一轮发展的契机，深刻理解创新企业对成长的渴望，凭借专业化服务能力，在空间、资本、服务等方面，为企业提供可能的支持，成为企业快速成长的强大推动力，同时，公司还将结合园区的自主创新战略，探讨涉足新的业务领域的可能性，为公司整体平稳发展奠定基础。

## （五）发行人综合竞争优势

### 1、政策优势

2005年6月，国务院常务委员会批准上海浦东进行综合配套改革试点。同年，国家发改委在浦东综合配套改革十项任务中特别指出要“聚焦张江”、提高张江品牌影响力、引导各类科研机构向张江集聚，并推动张江成为国家自主创新示范区、科技成果产业化重要基地和具有国际竞争力的高新技术产业开发区。自上海市政府制定“聚焦张江”战略以来，园区固定资产投资规模进一步加大，各项指标呈较快的增长趋势，园区进入高速发展阶段。张江园区作为上海市政府“聚焦张江”战略的载体，得到了各级政府的支持，政策优势明显。为全面落实中央关于上海要加快向具有全球影响力的科技创新中心进军的新要求，认真贯彻《中共中央、国务院关于深化体制机制改革加快实施创新驱动发展战略的若干意见》，适应全球科技竞争和经济发展新趋势，立足国家战略推进创新发展，2015年5月和11月上海市委、上海市人民政府公布了《关于加快建设具有全球影响力的科技创新中心的意见》《关于加快推进中国（上海）自由贸易试验区和上海张江国家自主创新示范区联动发展的实施方案》。上述方案提出了10项重点创新试点，为上海科创中心建设注入了大量支持要素。

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94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。

2021年4月23日，《中共中央国务院关于支持浦东新区高水平改革开放打

造社会主义现代化建设引领区的意见》发布，明确加快建设张江综合性国家科学中心、加快推进国家实验室建设、布局一批国家科技创新基金，推进中国（上海）自由贸易试验区及临港新片区先行先试。

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

## 2、张江科学城发展优势

近年来，张江科学城区主要经济与运营指标均在上海市各开发区中位于前列。2020年，张江科学城实现经营收入 8,327.10 亿元，同比增长 6.97%；实现规模以上工业总产值 3,033.50 亿元，同比增长 8.49%。

表：张江科学城 2018-2020 年主要规模指标

单位：亿元、%

指标	2018年	2019年	2020年	2020年较2019年变化率
经营总收入	7,263.06	7,784.20	8,327.10	6.97
固定资产投资	299.19	318.55	600.79	88.60
规模以上工业总产值	2,954.92	2,796.16	3,033.50	8.49

## 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迪士尼乐园。园内北面的龙东大道是连接内环线和浦东国际机场的重要通道，西面的罗南大道是连接内环线和外环线的主干道路。园区轨道交通十分便捷。地铁二号线从虹桥机场途经张江园区到浦东国际机场。园区内有轨电车已正式运营，由2号线张江地铁站至张江集电港，共设15座车站，全长约10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、企业资源优势

张江科学城是上海贯彻落实创新型国家战略的核心基地。作为国家级高新技术产业园区，张江科学城具有较其他同类产业园区更丰富的资源优势和更高层次的发展定位。大量知名企业的落户已构筑起张江科学城的品牌效应和示范效应，这将吸引更多高新技术产业领导者和创业者的加盟，进一步提高园区企业的整体科技水平和竞争能力，这使得张江科学城在产业链发展、研发创新、

平台建设等方面都形成了其他园区不可比拟的优势，也为园区的物业租售提供了持续稳定的市场需求。作为企业、产业核心价值和竞争优势的直接体现，张江园区工业企业单位产值利润率长期位居全市开发区首位，远高于金桥、外高桥、漕河泾、松江、闵行等开发区。

### **5、产品设计与开发优势**

发行人经过十多年的开发经验积累，对于各类产业用房的设计与开发能力不断提升，以具有前瞻性的规划、设计能力有效的应对产业发展趋势。在有效控制成本前提下，充分运用环保材料，建设“绿色科技园区”。建设中的“张江中区”更以城市区域概念重点发展高端商务办公及商业中心，进一步加强城市化功能，使张江成为全球高素质人才创新、创业、创意、工作及生活休闲的理想栖息地。尤其发行人更注重产品的前期定位策划，加强客户需求调研，以产业为导向，前瞻性地设计更多符合产业发展的产品，提升各类产品的差异化以容纳更多不同类型的产业客户。

### **6、企业运营管理优势**

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

## **（六）公司经营方针及战略**

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

发行人的企业使命是成为张江科学城建设的主力军、新兴产业的推动者以及科创生态的营造者，主要围绕“四个聚焦”战略，努力提升园区的竞争力，积极将张江科学城建设成具有全球影响力的科创中心。

### **1、聚焦主导产业，持续开展招商引资和安商稳商工作**

继续做好头部企业精准招商和战略招商。多措并举力争未来在人工智能、生物医药等重点领域有更多的龙头企业、头部企业落户张江。继续做好企业服务工作，推动科学城企业服务地图上线及运营工作，落实自贸区一体化人才服务，筹划打造张江科学城企业及人才服务联盟，继续开展政策巡讲，邀请各委办局走进科学城，走进企业，帮助企业解决难点痛点问题。

### **2、聚焦“再造张江”，着力加快科学城开发建设节奏。为将张江建设成科技要素集聚，科学特征明显，人文生态凸显，创新活力四射的科学之城**

深入贯彻“再造张江”的工作要求，不断加大集团建设规模、加强园区投资强度为科学城开发建设提供空间载体。加快推动重大项目建设。加快推动张江城市副中心项目建设，推进张江数据港，集成电路设计产业园，张江机器人谷，张江细胞产业园，张江创新药产业基地等项目建设进度。加大产业研究力度，通过与国家级科研实施院校及实验室集群合作，在传承科学布局、空间开发、产业导入、科技投资、场景对接的基础上，围绕产业与环境、产业与转化、产业与融合、产业与空间、产业与生态等方向进一步深入研究，在基础源头、产业转化、数据融合、商业赋能、价值创新等方面探索路径和方法。

### **3、聚焦产业生态，持续推动张江产业集中度和显示度**

持续打造张江“网红”园区。在人工智能岛的成功经验基础上，不断提升细胞产业园、创新药产业基地、医疗器械产业基地的影响力和产业集中度、显示度，进一步优化张江产业布局。持续做强投贷孵学平台推动更多创新性、颠覆性、前瞻性项目在浦东发展。进一步夯实各个孵化空间的产业定位，不断探索与行业巨头合作的新型孵化模式，发挥张江集团体系孵化器的引领作用，汇聚资源，丰富区域科创生态。持续推进平台落地运营。积极推动并继续联合龙头企业打造开放式创新中心，赋能张江中小企业，降低企业研发成本，提升行业整体创新效率，加速张江科学城产业发展。

### **4、聚焦管理提升，持续提升张江集团内控管理水平**

继续深化对标管理工作。完善集团整体的对标任务，明确对标目标，形成可操作、可落地的工作举措，提升集团整体工作水平。持续推动集团优化组织架构，提高内部管理效率，降低运营成本工作。努力内部挖潜，提高经营绩效

保障集团生存和持久经营能力。

## 九、其他与发行人主体相关的重要情况

### （一）关于涉及房地产业务的自查情况

发行人对自 2018 年 1 月 1 日至 2021 年 9 月 30 日期间，公司及报告期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：

发行人房地产业务在报告期内不存在下列情形：

- 1、报告期内违反“国办发〔2013〕17号”规定的重大违法违规行为，或经自然资源部查处且尚未按规定整改；
- 2、房地产市场调控期间，在重点调控的热点城市存在竞拍“地王”，哄抬地价等行为；
- 3、因扰乱房地产市场秩序被住建部、自然资源部等主管部门查处的情形。

## 第五节 发行人主要财务情况

### 一、发行人财务报告总体情况

（一）发行人财务报告编制基础、审计情况、财务会计信息适用《企业会计准则》情况等

本章的财务会计数据及有关分析说明反映了本公司 2018 年-2020 年及 2021 年 1-9 月的财务状况、经营成果和现金流量。投资者应通过查阅公司 2018 年-2020 年经审计的财务报告，及 2021 年 1-9 月未经审计的财务报表详细了解公司的财务状况、经营成果及其会计政策。

本公司根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体企业会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）进行确认和计量，编制财务报表。

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2018 年及 2019 年合并及母公司财务报表进行了审计，出具了标准无保留意见审计报告（天职业字[2019]6150 号、天职业字[2020]13778 号）。上会会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2020 年合并及母公司财务报表进行了审计，出具了标准无保留意见审计报告（上会师报字[2021]1240 号）。发行人 2021 年三季度合并及母公司财务报表未经审计。

（二）重大会计政策变更、会计估计变更、会计差错更正情况

#### 1、会计政策变更

##### （1）2018 年度会计政策变更

发行人自 2018 年 1 月 1 日采用财政部《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15 号），发行人当期和上期财务报表的主要影响如下：

**表：2018 会计准则变更的主要影响**

会计报表项目	变更的影响
应收票据及应收账款	“应收票据”和“应收账款”合并列示，2018 年末列示金额为 39,054.30 万元；2017 年末列示金额为 49,496.74 万元。
应付票据及应付账款	“应付票据”和“应付账款”合并列示，2018 年末列示金额为 325,151.27 万元；2017 年末列示金额为 286,320.26 万元。
其他应收款	“应收利息”和“应收股利”并入“其他应收款”，2018 年末列示金额为 139,908.80 万元；2017 年末列示金额为 89,829.89 万元。
其他应付款	“应付利息”和“应付股利”并入“其他应付款”，2018 年末列示金额为 483,529.64 万元；2017 年末列示金额为 440,734.03 万元。
固定资产	“固定资产清理”并入“固定资产”，2018 年末列示金额为 119,683.66 万元；2017 年末列示金额为 122,379.95 万元。
在建工程	“工程物资”并入“在建工程”，2018 年末列示金额为 6,218.30 万元；2017 年末列示金额为 5,160.52 万元。
长期应付款	“专项应付款”并入“长期应付款”，2018 年末列示金额为 334,220.54 万元；2017 年末列示金额为 388,921.77 万元。
研发费用	“研发费用”在利润表中单处列示，而不在归属在“管理费用”中，2018 年度及 2017 年度列示金额为 0.00 万元。
资产处置收益	在利润表中新增该科目，2018 年度列示金额为 3,381.39 万元；2017 年度列示金额为 16,491.10 万元。
其中：利息费用	在利润表中财务费用项下新增该科目，2018 年度列示金额为 125,777.40 万元；2017 年度列示金额为 105,841.95 万元。
利息收入	在利润表中财务费用项下新增该科目，2018 年度列示金额为 9,761.93 万元；2017 年度列示金额为 787,063.64 万元。

## (2) 2019 年度会计政策变更

发行人自 2019 年 1 月 1 日采用财政部《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号）相关规定，会计政策变更导致影响如下：

**表：2019 会计准则变更的主要影响**

会计报表项目	变更的影响
应收票据及应收账款	“应收票据”和“应收账款”分开列示，应收票据 2019 年 12 月 31 日列示金额为 0.00 元，2018 年 12 月 31 日列示金额为 180,000.00 元；应收账款 2019 年 12 月 31 日列示金额为 669,188,103.70 元，2018 年 12 月 31 日列示金额为 390,363,042.40 元。
应付票据及应付账款	“应付票据”和“应付账款”分开列示，应付票据 2019 年 12 月 31 日列示金额为 0.00 元，2018 年 12 月 31 日列示金额为 29,038,066.31 元；应付账款 2019 年 12 月 31 日列示金额为 2,625,541,194.10 元，2018 年 12 月 31 日列示金额为 3,222,474,605.36 元。

会计报表项目	变更的影响
利润表“减：资产减值损失”	将利润表“减：资产减值损失”调整为“加：资产减值损失（损失以“-”号填列）”；资产减值损失2019年度列示金额为-121,215,037.99元，2018年度列示金额为-243,626,782.54元。
利润表“信用减值损失”	将利润表“信用减值损失”调整为“信用减值损失（损失以“-”号填列）”；信用减值损失2019年度列示金额为-5,020,780.98元，2018年度列示金额为0.00元。

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

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

发行人之子公司张江高科自2019年1月1日采用《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》（财会〔2017〕7号）、《企业会计准则第23号——金融资产转移》（财会〔2017〕8号）、《企业会计准则第24号——套期会计》（财会〔2017〕9号）以及《企业会计准则第37号——金融工具列报》（财会〔2017〕14号）相关规定，根据累积影响数，调整期初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

### （3）2020年度会计政策变更

发行人之子公司张江高科，于2020年1月1日起执行《企业会计准则第14号——收入》（财会〔2017〕22号）。根据新旧准则转换的衔接规定，企业应当根据首次执行新收入准则的累计影响数，调整首次执行新收入准则当年上年年末留存收益及财务报表其他相关项目金额，企业可以仅对在首次执行日尚未完成的合同的累积影响数进行调整。因此，张江高科自2020年一季度报告时将按新准则要求进行会计报表披露，调整首次执行新收入准则2020年上年年末留存收益及财务报表其他相关项目金额。

张江高科自2020年1月1日合并资产负债表科目重分类对发行人当期和上期合并资产负债表的影响如下：

**表：2020年会计准则变更的主要影响**

会计报表项目	变更的影响
应收账款及合同资产	“应收账款”和“合同资产”分开列示，应收账款 2019 年 12 月 31 日列示金额为 669,188,103.70 元，2020 年 01 月 01 日列示金额为 566,272,629.80 元；合同资产 2019 年 12 月 31 日列示金额为 0.00 元，2020 年 01 月 01 日列示金额为 102,915,473.90 元。
预收款项及合同负债	“预收款项”和“合同负债”分开列示，预收款项 2019 年 12 月 31 日列示金额为 3,237,784,229.94 元，2020 年 01 月 01 日列示金额为 3,210,478,499.94 元；合同资产 2019 年 12 月 31 日列示金额为 0.00 元，2020 年 01 月 01 日列示金额为 27,305,730.00 元。

财政部于 2019 年 12 月 10 日印发了《企业会计准则解释第 13 号》（财会[2019]21 号）（“解释第 13 号”），并要求自 2020 年 1 月 1 日起施行，张江高科采用未来适用法对上述会计政策变更进行会计处理。采用该解释未对合并财务报表的财务状况、经营成果和关联方披露产生重大影响。

财政部于 2020 年 6 月 19 日印发了《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》（财会[2020]10 号）。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，采用上述规定未对发行人的财务状况和经营成果产生重大影响。

## 2、会计估计变更

报告期内，发行人未发生会计估计变更。

## 3、会计差错更正

报告期内，发行人未发生会计差错变更。

### （三）合并范围重大变化

#### 1、2018 年度合并报表范围变化及其原因

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

表：公司 2018 年度合并范围变化及原因

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

## 2、2019 年度合并报表范围变化及其原因

2019 年度，公司因子公司为非营利性组织、注销、丧失控制权使合并范围减少子公司 7 家，因新设立子公司使合并范围增加子公司 7 家。具体如下：

表：公司 2019 年度合并范围变化及原因

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

## 3、2020 年度合并报表范围变化及其原因

2020 年度，公司因子公司为非营利组织、出售及无偿划转使合并范围减少子公司 5 家，因股权变更和新设立子公司使合并范围增加子公司 2 家。具体如下：

表：公司 2020 年合并范围变化及原因

变动情况	子公司名称	变动原因
新增	上海张临投业科技发展有限公司	新设

变动情况	子公司名称	变动原因
新增	上海张投圆业科技发展有限公司	新设
减少	上海张江生物医药职业技能培训中心	非营利性组织
	上海泽春投资发展有限公司	2020年出售
	上海珂珂光伏新材料有限公司	2020年出售
	上海康桥保安服务有限公司	无偿划转
	上海动漫博物馆	非营利性组织

#### （四）会计师事务所变更

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）连续为公司提供审计服务，并对发行人 2018 年及 2019 年合并及母公司财务报表进行了审计，出具了标准无保留意见审计报告（天职业字[2019]6150 号、天职业字[2020]13778 号）。2020 年，上海市浦东新区国有资产监督管理委员会作为公司 2020 年度财务决算审计委托人，以公开方式选聘上会会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2020 年年度财务报告审计机构。变更生效时间为上会会计师事务所（特殊普通合伙）接受上海市浦东新区国有资产监督管理委员会的委托开展 2020 年度财务决算审计相关工作起。

该项变更由公司出资人上海市浦东新区国有资产监督管理委员会决定，符合公司章程规定，上会会计师事务所（特殊普通合伙）具备法律法规等规则规定的相应职业资格，不存在被立案调查的情况，此次变更前后会计政策和会计估计不存在重大变化。

## 二、发行人财务会计信息及主要财务指标

### （一）财务会计信息

发行人最近三年及一期的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下：

#### 1、合并资产负债表

表：发行人最近三年及一期末合并资产负债表

单位：万元

项目	2021年9月末	2020年末	2019年末	2018年末
<b>流动资产：</b>				
货币资金	744,449.02	748,983.60	691,628.48	848,930.12
交易性金融资产	120,752.77	131,183.61	2,414.29	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	42,950.83	23,153.06	2,325.53
应收票据	-	-	-	18.00
应收账款	62,345.67	38,330.20	66,918.81	39,036.30
预付款项	49,588.74	48,909.09	120,033.36	125,061.02
其他应收款	88,553.54	75,516.53	83,417.77	139,908.80
存货	3,012,627.66	2,343,608.05	2,312,602.52	2,013,443.26
合同资产	10,291.55	5,142.50	-	-
划分为持有待售的资产	292.39	292.39	292.39	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	74,084.37	58,156.06	57,018.03	87,099.60
<b>流动资产合计</b>	<b>4,162,985.71</b>	<b>3,493,072.86</b>	<b>3,357,478.70</b>	<b>3,255,822.64</b>
<b>非流动资产：</b>				
发放贷款及垫款	108,895.22	96,836.07	97,953.03	111,944.73
可供出售金融资产	-	666,028.17	385,210.19	567,790.96
长期股权投资	434,404.36	403,605.83	397,399.35	402,857.42
其他权益工具投资	339,007.09	-	-	-
其他非流动金融资产	1,188,952.67	658,507.52	299,600.22	-
投资性房地产	2,586,169.67	2,598,877.54	2,090,099.36	1,939,746.79
固定资产	121,286.66	122,781.12	122,975.40	119,683.66
在建工程	72,209.25	57,301.49	33,776.26	6,218.30
使用权资产	4,670.07	-	-	-
无形资产	9,921.46	8,941.78	8,867.59	9,509.19
开发支出	5.51	-	-	-
商誉	245.67	245.67	245.67	245.67
长期待摊费用	28,065.84	17,616.13	9,857.01	6,543.37
递延所得税资产	68,216.10	68,142.37	59,001.53	65,111.88
其他非流动资产	232,473.48	227,635.28	216,285.96	265,514.56
<b>非流动资产合计</b>	<b>5,194,523.04</b>	<b>4,926,518.97</b>	<b>3,721,271.56</b>	<b>3,495,166.53</b>
<b>资产总计</b>	<b>9,357,508.75</b>	<b>8,419,591.83</b>	<b>7,078,750.26</b>	<b>6,750,989.17</b>

项目	2021年9月末	2020年末	2019年末	2018年末
<b>流动负债：</b>				
短期借款	1,545,250.50	1,530,500.00	1,597,280.00	809,000.00
应付票据	-	-	-	2,903.81
应付账款	163,290.55	190,130.21	262,554.12	322,247.46
预收款项	69,526.61	549,725.61	323,778.42	332,908.30
合同负债	609,060.69	85,349.84	-	-
应付职工薪酬	3,791.46	8,475.01	7,463.65	7,355.10
应交税费	15,392.67	91,927.77	139,600.99	127,253.24
其他应付款	506,933.88	437,193.00	389,580.39	483,529.64
一年内到期的非流动负债	299,814.22	529,741.97	191,507.46	374,730.00
其他流动负债	294,520.83	288,058.39	180,525.07	102,279.89
<b>流动负债合计</b>	<b>3,507,581.41</b>	<b>3,711,101.80</b>	<b>3,092,290.10</b>	<b>2,562,207.43</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	1,518,680.31	1,168,807.91	1,105,252.48	1,146,507.16
应付债券	1,389,306.78	956,832.74	722,615.21	773,523.48
租赁负债	3,766.46	-	-	-
长期应付款	185,666.96	167,374.74	163,460.50	334,220.54
预计负债	44,555.85	45,814.51	19,358.53	25,954.08
递延收益	24,562.56	31,664.25	32,522.40	25,677.48
递延所得税负债	212,264.66	198,536.99	62,058.16	51,643.91
其他非流动负债	203,717.13	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>3,582,520.69</b>	<b>2,569,031.14</b>	<b>2,105,267.28</b>	<b>2,357,526.66</b>
<b>负债合计</b>	<b>7,090,102.11</b>	<b>6,280,132.95</b>	<b>5,197,557.38</b>	<b>4,919,734.09</b>
<b>所有者权益：</b>				
实收资本	311,255.00	311,255.00	311,255.00	311,255.00
资本公积	814,519.54	763,669.75	744,589.06	733,786.94
其他综合收益	136,254.60	144,442.02	34,813.37	76,302.57
盈余公积	12,181.25	12,181.25	11,663.45	11,108.64
未分配利润	335,887.93	261,649.92	195,198.73	92,865.82
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	<b>1,610,098.32</b>	<b>1,493,197.94</b>	<b>1,297,519.61</b>	<b>1,225,318.96</b>
*少数股东权益	657,308.33	646,260.94	583,673.27	605,936.12
<b>所有者权益合计</b>	<b>2,267,406.65</b>	<b>2,139,458.88</b>	<b>1,881,192.88</b>	<b>1,831,255.08</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>9,357,508.75</b>	<b>8,419,591.83</b>	<b>7,078,750.26</b>	<b>6,750,989.17</b>

## 2、合并利润表

表：发行人最近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>349,234.23</b>	<b>406,957.38</b>	<b>638,863.89</b>	<b>573,776.03</b>
其中：营业收入	341,578.68	395,720.86	627,097.27	561,637.04
利息收入	7,470.26	11,013.22	11,326.90	11,572.41
手续费及佣金收入	185.28	223.29	439.72	566.58
<b>二、营业总成本</b>	<b>311,983.83</b>	<b>501,449.09</b>	<b>597,416.46</b>	<b>602,852.82</b>
其中：营业成本	149,516.63	289,926.78	379,389.37	338,486.83
利息支出	525.64	536.09	562.91	733.32
手续费及佣金支出	95.04	265.81	239.16	158.84
税金及附加	19,363.05	27,207.65	54,474.80	70,879.79
销售费用	4,715.89	5,730.99	9,517.09	9,718.00
管理费用	33,945.63	47,145.41	45,023.21	44,037.50
研发费用	-	-	-	-
财务费用	103,821.96	130,636.37	108,209.93	114,475.87
加：其他收益	5,875.43	11,868.20	9,095.27	3,999.05
投资收益	78,529.38	167,764.64	50,005.79	159,396.73
公允价值变动收益	-7,868.80	265,967.40	23,117.85	-424.20
信用减值损失	450.46	0.61	-502.08	-
资产减值损失	-171.04	-56,702.74	-12,121.50	-24,362.68
资产处置收益	2.53	-149.44	13,362.98	3,381.39
<b>三、营业利润</b>	<b>114,068.36</b>	<b>294,256.96</b>	<b>124,405.74</b>	<b>137,276.18</b>
加：营业外收入	501.55	6,854.23	554.58	3,624.77
减：营业外支出	1,865.23	20,094.91	9,211.32	4,558.25
<b>四、利润总额</b>	<b>112,704.68</b>	<b>281,016.28</b>	<b>115,749.00</b>	<b>136,342.70</b>
减：所得税费用	33,275.79	98,847.61	59,179.79	63,483.04
<b>五、净利润</b>	<b>79,428.89</b>	<b>182,168.68</b>	<b>56,569.21</b>	<b>72,859.65</b>
归属于母公司所有者的净利润	35,276.68	95,177.99	30,404.69	22,814.02
*少数股东损益	44,152.20	86,990.69	26,164.52	50,045.63

## 3、合并现金流量表

表：发行人最近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	408,049.41	665,964.02	810,223.69	875,475.28
收取利息、手续费及佣金的现金	8,252.60	11,159.53	12,539.65	12,773.58
收到的税费返还	5,766.22	4,856.44	41.42	24.32
收到其他与经营活动有关的现金	377,534.33	342,017.76	437,967.66	420,007.36
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>799,602.55</b>	<b>1,023,997.75</b>	<b>1,260,772.42</b>	<b>1,308,280.54</b>
购买商品、接收劳务支付的现金	799,944.56	851,912.45	1,396,656.97	488,359.66
客户贷款及垫款净增加额	12,310.72	252.43	-14,185.88	8,164.50
支付利息、手续费及佣金的现金	-	266.64	316.50	183.78
支付给职工以及为职工支付的现金	37,859.43	43,163.78	55,217.11	48,134.08
支付的各项税费	143,373.06	150,485.98	109,835.01	83,563.00
支付其他与经营活动有关的现金	342,475.64	5,254.48	253,394.23	183,838.48
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>1,335,963.42</b>	<b>1,051,335.77</b>	<b>1,801,233.95</b>	<b>812,243.50</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-536,360.86</b>	<b>-27,338.02</b>	<b>-540,461.53</b>	<b>496,037.04</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	405,055.29	353,928.71	85,546.76	164,312.07
取得投资收益收到的现金	67,190.84	40,161.12	46,182.86	65,659.48
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	6.12	259.93	7,153.97	16,192.94
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	259.72	60,230.01	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	2,369.20	145,005.56	5,930.55	40,884.85
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>474,881.17</b>	<b>599,585.33</b>	<b>144,814.14</b>	<b>287,049.33</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	65,845.74	92,580.40	70,702.03	19,019.01
投资支付的现金	399,119.98	658,004.84	93,791.28	72,409.45
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-39,586.23	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	61,890.14	224,332.35	9,644.33	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>487,269.63</b>	<b>974,917.59</b>	<b>174,137.64</b>	<b>91,428.46</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-12,388.45</b>	<b>-375,332.26</b>	<b>-29,323.50</b>	<b>195,620.87</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	11,875.00	14,130.00	9,175.25	10,000.00
取得借款所收到的现金	3,491,530.12	4,086,075.83	2,441,352.36	1,673,250.76

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
发行债券收到的现金	-			
收到其他与筹资活动有关的现金	3,000.00	540,365.89	101,411.55	11,698.74
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>3,506,405.12</b>	<b>4,640,571.72</b>	<b>2,551,939.16</b>	<b>1,694,949.50</b>
偿还债务所支付的现金	2,723,872.70	3,420,280.34	1,948,540.40	2,185,924.81
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	233,834.65	206,255.71	190,999.85	194,555.55
支付其他与筹资活动有关的现金	3,193.03	552,389.02	289.53	38,198.73
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>2,960,900.38</b>	<b>4,178,925.07</b>	<b>2,139,829.78</b>	<b>2,418,679.09</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>545,504.74</b>	<b>461,646.65</b>	<b>412,109.38</b>	<b>-723,729.59</b>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-1,102.17	-1,334.55	735.43	3,229.26
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-4,346.75</b>	<b>57,641.82</b>	<b>-156,940.22</b>	<b>-28,842.42</b>
加：期初现金及现金等价物余额	748,348.78	690,706.96	847,647.18	876,489.60
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>744,002.04</b>	<b>748,348.78</b>	<b>690,706.96</b>	<b>847,647.18</b>

发行人最近三年及一期的母公司资产负债表、母公司利润表、母公司现金流量表如下：

### 1、母公司资产负债表

表：发行人最近三年及一期末母公司资产负债表

单位：万元

项目	2021年9月末	2020年末	2019年末	2018年末
<b>流动资产：</b>				
货币资金	175,825.58	186,182.66	178,222.94	133,443.21
交易性金融资产	60,100.00	-	-	-
应收账款	16,739.77	8,509.59	5,059.40	6,222.44
预付款项	1,548.27	27.12	512.24	25.63
其他应收款	526,730.29	495,077.87	223,772.72	201,899.90
存货	855,381.62	466,847.96	286,510.25	164,869.69
其他流动资产	22,959.38	12,398.45	5,414.03	2,121.98
<b>流动资产合计</b>	<b>1,659,284.91</b>	<b>1,169,043.65</b>	<b>699,491.57</b>	<b>508,582.85</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产	-	-	80,185.90	54,307.32
长期股权投资	1,482,156.19	149,919.10	1,334,864.18	952,842.59
其他权益工具投资	30,369.88	1,354,052.66	-	-

项目	2021年9月末	2020年末	2019年末	2018年末
其他非流动性金融资产	127,752.64	-	-	-
投资性房地产	670,026.55	675,627.33	694,560.44	662,665.35
固定资产	275.34	315.17	353.08	290.24
无形资产	226.32	-	-	-
长期待摊费用	388.62	777.25	1,554.49	-
递延所得税资产	807.3	-	-	2,453.72
其他非流动资产	164,447.71	164,447.71	164,447.71	212,346.47
<b>非流动资产合计</b>	<b>2,476,450.55</b>	<b>2,345,139.21</b>	<b>2,275,965.80</b>	<b>1,884,905.68</b>
<b>资产总计</b>	<b>4,135,735.46</b>	<b>3,514,182.87</b>	<b>2,975,457.37</b>	<b>2,393,488.53</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	863,900.50	918,900.00	922,900.00	410,000.00
应付账款	63,225.06	66,728.02	99,964.93	110,044.52
预收款项	31,022.61	33,000.49	32,468.02	36,196.35
应付职工薪酬	2,368.59	4,061.50	3,549.58	3,374.72
应交税费	22,928.27	22,915.49	22,774.53	28,814.97
其他应付款	89,124.29	82,881.00	78,375.22	162,324.37
一年内到期的非流动负债	111,151.90	47,419.00	29,975.00	144,240.00
其他流动负债	844,110.99	758,419.36	478,264.10	226,768.36
<b>流动负债合计</b>	<b>2,027,832.21</b>	<b>1,934,324.86</b>	<b>1,668,271.38</b>	<b>1,121,763.27</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	386,260.92	186,359.46	227,871.06	218,012.22
应付债券	718,323.24	643,593.51	328,489.01	328,489.01
预计负债	4,750.57	4,750.57	3,883.62	2,183.62
递延所得税负债	5,303.13	951.73	15.93	-
其他非流动负债	202,996.28	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,317,634.13</b>	<b>835,655.27</b>	<b>560,259.62</b>	<b>548,684.85</b>
<b>负债合计</b>	<b>3,345,466.34</b>	<b>2,769,980.13</b>	<b>2,228,531.00</b>	<b>1,670,448.12</b>
<b>所有者权益：</b>				
实收资本	311,255.00	311,255.00	311,255.00	311,255.00
资本公积	432,568.32	380,607.09	363,107.09	346,634.19
其他综合收益	8,094.85	3,999.24	1,191.84	-6,217.10
盈余公积	12,181.25	12,181.25	11,663.45	11,108.64
未分配利润	26,169.70	36,160.16	59,708.99	60,259.68

项目	2021年9月末	2020年末	2019年末	2018年末
所有者权益合计	790,269.12	744,202.74	746,926.37	723,040.41
负债和所有者权益总计	4,135,735.46	3,514,182.87	2,975,457.37	2,393,488.53

## 2、母公司利润表

表：发行人最近三年及一期母公司利润表

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
一、营业总收入	61,467.60	64,334.78	61,050.37	75,286.31
减：营业成本	21,073.61	36,786.75	36,619.09	67,893.72
营业税金及附加	581.90	680.36	10,097.14	3,542.61
销售费用	2,601.66	3,380.10	2,775.79	3,085.16
管理费用	7,040.36	14,784.84	12,328.40	11,908.50
财务费用	51,151.62	58,253.44	44,964.34	38,426.48
加：其他收益	10.31	77.33	2,297.29	112.73
投资收益	30,336.00	54,788.59	47,073.57	41,861.52
公允价值变动收益	-771.08	-	-	-
信用减值损失	-	-	-	-
资产减值损失	-	-515.71	-8,291.40	93.26
资产处置收益	-	-	12,423.22	-1.09
二、营业利润	8,593.68	4,799.51	7,768.28	-7,503.72
加：营业外收入	70.70	405.26	244.61	1,890.47
减：营业外支出	32.05	26.80	2,464.76	144.36
三、利润总额	8,632.33	5,177.97	5,548.13	-5,757.62
减：所得税费用	-301.05	-	-	-
四、净利润	8,933.38	5,177.97	5,548.13	-5,757.62

## 3、母公司现金流量表

表：发行人最近三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

项目	2021年1-9月	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	58,849.52	59,539.22	54,839.45	83,157.33
收到其他与经营活动有关的现金	366,073.71	116,266.05	674,998.33	289,077.79

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>424,923.23</b>	<b>175,805.27</b>	<b>729,837.79</b>	<b>372,235.12</b>
购买商品、接收劳务支付的现金	401,201.92	201,442.01	294,154.55	75,761.34
支付给职工以及为职工支付的现金	5,510.45	5,959.54	6,415.13	5,064.01
支付的各项税费	8,081.45	9,425.41	18,962.91	2,572.24
支付其他与经营活动有关的现金	86,498.09	271,627.63	528,326.35	223,768.03
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>501,291.90</b>	<b>488,454.60</b>	<b>847,858.94</b>	<b>307,165.61</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-76,368.68</b>	<b>-312,649.33</b>	<b>-118,021.16</b>	<b>65,069.51</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	3,327.64	-	0.33	3,155.63
取得投资收益收到的现金	34,497.02	42,062.66	13,931.98	33,431.12
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	-	-	104.40	0.04
收到其他与投资活动有关的现金	409,670.03	103,241.18	120,481.00	93,610.91
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>447,494.69</b>	<b>145,303.83</b>	<b>134,517.71</b>	<b>130,197.70</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	416.85	6,431.85	27,684.24	6,470.13
投资支付的现金	108,600.00	94,662.04	384,830.00	1,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	560,496.14	203,550.00	164,310.25	171,618.50
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>669,512.98</b>	<b>304,643.89</b>	<b>576,824.49</b>	<b>179,088.63</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-222,018.29</b>	<b>-159,340.05</b>	<b>-442,306.78</b>	<b>-48,890.93</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	10,000.00	14,000.00	9,025.25	10,000.00
取得借款所收到的现金	1,728,459.38	2,136,415.79	1,046,658.85	769,867.22
收到其他与筹资活动有关的现金	585,447.77	636,100.00	534,565.56	163,000.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>2,323,907.15</b>	<b>2,786,515.79</b>	<b>1,590,249.66</b>	<b>942,867.22</b>
偿还债务所支付的现金	1,439,278.11	1,754,787.50	638,165.00	752,390.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	96,672.57	95,829.67	63,877.99	51,976.78
支付其他与筹资活动有关的现金	499,926.58	455,949.51	283,099.00	173,376.40
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>2,035,877.27</b>	<b>2,306,566.68</b>	<b>985,141.99</b>	<b>977,743.18</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>288,029.89</b>	<b>479,949.11</b>	<b>605,107.66</b>	<b>-34,875.96</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>-</b>	<b>-0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-10,357.08</b>	<b>7,959.72</b>	<b>44,779.72</b>	<b>-18,697.38</b>
加：期初现金及现金等价物余额	185,806.26	177,846.54	133,066.81	151,764.19

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
六、期末现金及现金等价物余额	175,449.18	185,806.26	177,846.54	133,066.81

## （二）财务数据和财务指标情况

发行人最近三年及一期主要财务数据和财务指标情况如下：

表：发行人最近三年及一期主要财务数据和财务指标情况

项目	2021年9月末/2021年1-9月	2020年末/2020年度	2019年末/2019年度	2018年末/2018年度
总资产（万元）	9,357,508.75	8,419,591.83	7,078,750.26	6,750,989.17
总负债（万元）	7,090,102.11	6,280,132.95	5,197,557.38	4,919,734.09
全部债务（万元）	5,047,572.64	4,473,941.01	3,797,180.22	3,208,944.34
所有者权益（万元）	2,267,406.65	2,139,458.88	1,881,192.88	1,831,255.08
营业总收入（万元）	349,234.23	406,957.38	638,863.89	573,776.03
利润总额（万元）	112,704.68	281,016.28	115,749.00	136,342.70
净利润（万元）	79,428.89	182,168.68	56,569.21	72,859.65
扣除非经常性损益后净利润（万元）	65,060.90	176,279.67	44,464.16	-36,230.98
归属于母公司所有者的净利润（万元）	35,276.68	95,177.99	30,404.69	22,814.02
经营活动产生现金流量净额（万元）	-536,360.86	-27,338.02	-540,461.53	496,037.04
投资活动产生现金流量净额（万元）	-12,388.45	-375,332.26	-29,323.50	195,620.87
筹资活动产生现金流量净额（万元）	545,504.74	461,646.65	412,109.38	-723,729.59
流动比率	1.19	0.94	1.09	1.27
速动比率	0.33	0.31	0.34	0.48
资产负债率（%）	75.77	74.59	73.42	72.87
债务资本比率（%）	69.00	67.65	66.87	63.67
营业毛利率（%）	56.23	26.73	39.50	39.73
平均总资产回报率（%）	2.56	5.48	3.50	3.79
加权平均净资产收益率（%）	3.60	9.06	3.05	4.05
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	2.95	8.77	2.40	-2.01
EBITDA（万元）	276,289.98	512,202.45	302,429.39	315,785.02
EBITDA全部债务比（%）	5.47	11.45	7.96	9.84
EBITDA利息倍数	1.94	3.04	1.90	1.86
应收账款周转率	6.79	7.52	11.84	12.69

项目	2021年9月末/2021年1-9月	2020年末/2020年度	2019年末/2019年度	2018年末/2018年度
存货周转率	0.06	0.12	0.18	0.15
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00

### 三、发行人财务状况分析

#### （一）资产结构分析

表：最近三年及一期末发行人资产结构分析

单位：万元、%

项目	2021年9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
货币资金	744,449.02	7.96	748,983.60	8.90	691,628.48	9.77	848,930.12	12.57
交易性金融资产	120,752.77	1.29	131,183.61	1.56	2,414.29	0.03	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	42,950.83	0.51	23,153.06	0.33	2,325.53	0.03
应收票据	-	-	-	-	-	-	18.00	0.00
应收账款	62,345.67	0.67	38,330.20	0.46	66,918.81	0.95	39,036.30	0.58
预付款项	49,588.74	0.53	48,909.09	0.58	120,033.36	1.70	125,061.02	1.85
其他应收款	88,553.54	0.95	75,516.53	0.90	83,417.77	1.18	139,908.80	2.07
存货	3,012,627.66	32.19	2,343,608.05	27.84	2,312,602.52	32.67	2,013,443.26	29.82
合同资产	10,291.55	0.11	5,142.50	0.06	-	-	-	-
划分为持有待售的资产	292.39	0.00	292.39	0.00	292.39	0.00	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-	-	-	-	-
其他流动资产	74,084.37	0.79	58,156.06	0.69	57,018.03	0.81	87,099.60	1.29
<b>流动资产合计</b>	<b>4,162,985.71</b>	<b>44.49</b>	<b>3,493,072.86</b>	<b>41.49</b>	<b>3,357,478.70</b>	<b>47.43</b>	<b>3,255,822.64</b>	<b>48.23</b>
发放贷款及垫款	108,895.22	1.16	96,836.07	1.15	97,953.03	1.38	111,944.73	1.66
可供出售金融资产	-	-	666,028.17	7.91	385,210.19	5.44	567,790.96	8.41
长期股权投资	434,404.36	4.64	403,605.83	4.79	397,399.35	5.61	402,857.42	5.97
其他权益工具投资	339,007.09	3.62	-	-	-	-	-	-
其他非流动金融	1,188,952.67	12.71	658,507.52	7.82	299,600.22	4.23	-	-

项目	2021年9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
资产								
投资性房地产	2,586,169.67	27.64	2,598,877.54	30.87	2,090,099.36	29.53	1,939,746.79	28.73
固定资产	121,286.66	1.30	122,781.12	1.46	122,975.40	1.74	119,683.66	1.77
在建工程	72,209.25	0.77	57,301.49	0.68	33,776.26	0.48	6,218.30	0.09
使用权资产	4,670.07	0.05	-	-	-	-	-	-
无形资产	9,921.46	0.11	8,941.78	0.11	8,867.59	0.13	9,509.19	0.14
开发支出	5.51	0.00	-	-	-	-	-	-
商誉	245.67	0.00	245.67	0.00	245.67	0.00	245.67	0.00
长期待摊费用	28,065.84	0.30	17,616.13	0.21	9,857.01	0.14	6,543.37	0.10
递延所得税资产	68,216.10	0.73	68,142.37	0.81	59,001.53	0.83	65,111.88	0.96
其他非流动资产	232,473.48	2.48	227,635.28	2.70	216,285.96	3.06	265,514.56	3.93
<b>非流动资产合计</b>	<b>5,194,523.04</b>	<b>55.51</b>	<b>4,926,518.97</b>	<b>58.51</b>	<b>3,721,271.56</b>	<b>52.57</b>	<b>3,495,166.53</b>	<b>51.77</b>
<b>资产总计</b>	<b>9,357,508.75</b>	<b>100.00</b>	<b>8,419,591.83</b>	<b>100.00</b>	<b>7,078,750.26</b>	<b>100.00</b>	<b>6,750,989.17</b>	<b>100.00</b>

最近三年及一期，公司资产总额分别为 6,750,989.17 万元、7,078,750.26 万元、8,419,591.83 万元和 9,357,508.75 万元，近年来公司总资产规模保持稳定增长。

货币资金、存货、可供出售金融资产/其他非流动金融资产、投资性房地产是公司资产的主要组成部分。截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 9 月末，以上 4 个项目总计占当期末资产总额的比例分别为 79.54%、77.41%、75.51%和 80.49%。

### 1、货币资金

公司货币资金包括库存现金、银行存款及其他货币资金。最近三年及一期末，公司的货币资金余额分别为 848,930.12 万元、691,628.48 万元、748,983.60 万元和 744,449.02 万元，占当期末资产总额的比例分别为 12.57%、9.77%、8.90%和 7.96%，比例略有下降。公司货币资金以银行存款为主，最近三年及一期末，银行存款占公司货币资金的比例均在 97%以上。

最近三年及一期末，公司货币资金构成情况如下：

表：最近三年及一期末公司货币资金构成情况

单位：万元、%

项目	2021年9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
库存现金	1,781.39	0.24	2,187.26	0.29	3,395.31	0.49	3,272.10	0.39
银行存款	741,548.19	99.61	745,276.57	99.51	673,896.69	97.44	828,895.07	97.64
其他货币资金	1,119.45	0.15	1,519.78	0.20	14,336.48	2.07	16,762.96	1.97
合计	<b>744,449.02</b>	<b>100.00</b>	<b>748,983.60</b>	<b>100.00</b>	<b>691,628.48</b>	<b>100.00</b>	<b>848,930.12</b>	<b>100.00</b>

截至2021年9月末公司受限货币资金余额为620.38万元，主要系按揭款保证金和公积金保证金。

## 2、应收账款和应收票据

最近三年及一期末，公司应收账款为39,036.30万元、66,918.81万元、38,330.20万元和62,345.67万元，占当期期末资产总额的比例分别为0.58%、0.95%、0.46%和0.67%。

最近三年及一期末，发行人应收账款呈波动趋势。2019年末，公司应收账款较2018年末增加71.43%，主要系2019年公司客户数量有所上升，出租面积有所增加。2020年末，公司应收账款较2019年末下降42.7%，主要系由于应收款收回。2021年9月末，公司应收账款较2020年末增加62.65%，主要系新增房产租赁的应收款。

最近三年及一期末，公司应收账款构成情况如下表所示：

表：最近三年及一期末公司应收账款构成情况

单位：万元

种类	2021年9月末		2020年末		2019年末		2018年末	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	42,655.93	2,929.06	18,071.53	3,210.41	73,253.38	6,344.42	44,530.50	5,792.53
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	33,557.14	10,938.34	34,048.94	10,579.86	13,322.14	13,312.29	11,994.01	11,695.67
合计	<b>76,213.07</b>	<b>13,867.40</b>	<b>52,120.47</b>	<b>13,790.27</b>	<b>86,575.52</b>	<b>19,656.71</b>	<b>56,524.51</b>	<b>17,488.20</b>
账面价值	<b>62,345.67</b>		<b>38,330.20</b>		<b>66,918.81</b>		<b>39,036.30</b>	

截至2021年9月末，余额前五名的应收账款的账面余额合计为27,457.32万元，占当期末应收账款账面余额的36.03%。公司2021年9月末应收账款余额中前五名的情况如下：

表：截至 2021 年 9 月末公司余额前五名的应收账款情况

单位：万元、%

单位名称	账面余额	占应收账款账面余额的比例
上海市浦东新区新场镇人民政府	14,082.04	18.48
浦东新区大团镇人民政府	7,452.96	9.78
石林彝族自治县土地储备中心	3,179.90	4.17
上海永乐街企业发展有限公司	1,530.15	2.01
浦东新区康桥镇人民政府	1,212.27	1.59
合计	27,457.32	36.03

### 3、预付款项

最近三年及一期末，公司预付款项为 125,061.02 万元、120,033.36 万元、48,909.09 万元和 49,588.74 万元，占当期末资产总额的比例分别为 1.85%、1.70%、0.58%和 0.53%。2020 年末，公司预付款项较 2019 年末减少 71,124.27 万元，降幅为 59.25%，主要系预付开发建设款项结转开发成本。

最近三年末，公司预付款项按账龄分布情况如下表所示：

表：最近三年末公司预付款项账龄结构

单位：万元、%

账龄	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）	2,484.77	5.08	21,720.54	18.10	49,347.12	39.46
1 至 2 年（含 2 年）	50.42	0.10	22,731.22	18.94	32,870.72	26.28
2 至 3 年（含 3 年）	22,637.44	46.28	32,798.74	27.32	25,671.89	20.53
3 年以上	23,738.39	48.54	42,784.78	35.64	17,173.23	13.73
账面余额合计	48,911.02	100.00	120,035.29	100.00	125,062.96	100.00
减：坏账准备	1.93	-	1.93	-	1.93	-
账面价值合计	48,909.09	-	120,033.36	-	125,061.02	-

截至 2020 年末，公司账龄超过一年的大额预付款项情况如下：

表：截至 2020 年末公司账龄超过一年的大额预付款项情况

单位：万元、%

债权单位	债务单位	账面余额	占预付款项账面余额的比例	账龄	未结算的原因
张江医学园	上海建工汇福置业发展有限公司	42,054.66	85.99	2-3 年、3 年以上	动迁房预付款，尚未完全交房结算

债权单位	债务单位	账面余额	占预付款项 账面余额的 比例	账龄	未结算的原因
张江医学园	上海市浦东新区康桥镇 人民政府	4,235.74	8.66	3年以上	动迁房预付款，尚未完全 交房结算
合计		<b>46,290.40</b>	<b>94.65</b>	≡	-

#### 4、其他应收款

最近三年及一期末，公司其他应收款金额分别为 139,908.80 万元、83,417.77 万元、75,516.53 万元和 88,553.54 万元，占当期末资产总额的比例分别为 2.07%、1.18%、0.90% 和 0.95%。最近三年及一期末，其他应收款的构成如下：

表：最近三年及一期末其他应收款构成情况

单位：万元、%

项目	2021 年 9 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
应收利息	937.02	1.06	918.00	1.22	589.38	0.71	463.95	0.33
应收股利	19.04	0.02	4,546.82	6.02	4,322.29	5.18	5,001.55	3.57
其他应收款	87,597.49	98.92	70,051.71	92.76	78,506.11	94.11	134,443.30	96.09
合计	<b>88,553.54</b>	<b>100.00</b>	<b>75,516.53</b>	<b>100.00</b>	<b>83,417.77</b>	<b>100.00</b>	<b>139,908.80</b>	<b>100.00</b>

其中，应收利息和应收股利占比较低，其他应收款主要由项目前期开发暂付款、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。

2019 年末公司其他应收款为 83,417.77 万元，较 2018 年末减少 40.38%，主要系 2019 年上海市规土局归还土地出让保证金。2020 年末，公司其他应收款较 2019 年末减少 9.47%，变化较小。2021 年 9 月末，公司其他应收款较 2020 年末增加 17.26%。

除应收利息和应收股利外，最近三年及一期末，公司其他应收款构成情况如下表所示：

表：最近三年及一期末公司其他应收款（除应收利息和应收股利）构成情况

单位：万元

种类	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	15,198.11	-	-	-

种类	2021年9月末		2020年末		2019年末		2018年末	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
按信用风险组合计提坏账准备的其他应收款	87,271.70	1,677.63	70,347.01	2,298.72	60,409.69	2,169.20	116,587.11	1,322.12
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	7,645.86	5,642.44	7,646.53	5,643.11	10,553.08	5,485.58	25,103.37	5,925.05
<b>合计</b>	<b>94,917.56</b>	<b>7,320.07</b>	<b>77,993.54</b>	<b>7,941.83</b>	<b>86,160.88</b>	<b>7,654.78</b>	<b>141,690.48</b>	<b>7,247.18</b>
<b>账面价值</b>	<b>87,597.49</b>		<b>70,051.71</b>		<b>78,506.10</b>		<b>134,443.30</b>	

截至2021年9月末，余额前五名的其他应收款的账面余额合计为47,401.64万元，占当期末其他应收款（除应收利息和应收股利外）账面余额的49.94%。公司2021年9月末其他应收款余额中前五名的情况如下：

**表：截至2021年9月末公司余额前五名的其他应收账款情况**

单位：万元、%

单位名称	账面余额	占其他应收款账面余额的比例
上海市张江科学城建设管理办公室	16,385.60	17.26
项目前期开发暂付款	14,689.42	15.48
上海申花 SVA 康桥足球发展有限公司	8,882.52	9.36
上海万城创业投资有限公司	4,621.95	4.87
上海市张江高科技园区新能源技术有限公司	2,822.14	2.97
<b>合计</b>	<b>47,401.64</b>	<b>49.94</b>

发行人按照是否与主营业务相关对其他应收款是否经营性进行了划分，具体情况如下：

**表：最近三年公司其他应收款经营性与非经营性划分情况**

单位：万元、%

项目	2020年末		2019年末		2018年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>经营性其他应收款：</b>	<b>77,993.54</b>	<b>100.00</b>	<b>66,160.88</b>	<b>76.79</b>	<b>121,690.48</b>	<b>85.88</b>
应收关联方款项	11,933.49	15.30	21,904.26	25.42	64,731.91	45.69
暂借款	7,497.05	9.61	1,352.31	1.57	1,474.80	1.04
押金保证金	29,922.54	38.37	7,575.74	8.79	24,118.52	17.02
账龄分析组合	3,196.32	4.10	5,494.57	6.38	4,336.95	3.06
应收代垫水电费	2,143.84	2.75	2,315.05	2.69	1,564.68	1.10
短期零星应收款	46.83	0.06	1,714.80	1.99	282.23	0.20
备用金	47.30	0.06	52.96	0.06	78.02	0.06
其他	23,206.16	29.75	25,751.19	29.89	25,103.37	17.72

项目	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
非经营性其他应收款：	-	-	20,000.00	23.21	20,000.00	14.12
应收上海天马微电子有 限公司的暂借款	-	-	20,000.00	23.21	20,000.00	14.12
其他应收款总额	77,993.54	100.00	86,160.88	100.00	141,690.48	100.00
减：坏账准备		7,941.83		7,654.78		7,247.18
其他应收款账面价值		70,051.71		78,506.11		134,443.30

报告期内，发行人非经营性往来占款和资金拆借主要为对上海天马微电子有限公司 AMOLED 项目委托贷款形成的暂借款 2 亿元。截至 2020 年末，上海天马微电子有限公司 AMOLED 项目委托贷款形成的暂借款 2 亿元已收回。

截至报告期末，发行人其他应收款均为经营性应收款项。

表：最近三年及一期末发行人非经营性往来占款和资金拆借情况

单位：万元

单位名称	与本公司关系	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末	报告期内回款情况	形成原因
上海天马微电子有限公司	非关联方	-	-	20,000.00	20,000.00	已回款	AMOLED 项目委托贷款
合计		-	-	20,000.00	20,000.00		

债券存续期内发行人若今后因业务需求，需要新增非经营性往来占款或资金拆借，发行人将严格按照相关审批权限及审批程序对非经营性往来占款和资金拆借事项进行审批管理。发行人将在本期债券存续期内各年度报告中持续披露非经营性往来占款和资金拆借情况。

## 5、存货

最近三年及一期末，公司存货账面价值分别为 2,013,443.26 万元、2,312,602.52 万元、2,343,608.05 万元和 3,012,627.66 万元，占当期末资产总额的比例分别为 29.82%、32.67%、27.84%和 32.19%。

截至 2019 年末公司存货为 2,312,602.52 万元，较 2018 年增加 299,159.26 万元，增幅为 14.86%。截至 2020 年末公司存货为 2,343,608.05 万元，较 2019 年末增加 31,005.53 万元，增幅为 1.34%。存货变动的主要原因系发行人的主营业务是对园区工业、办公、科研、商业物业及配套的公寓住宅项目的投资建设及后续经营，项目建设规模较大，周期较长，故具有一定波动性。

发行人存货主要构成为园区开发项目，2020 年园区开发项目占存货比例为

99.93%。由于发行人部分未完工物业价格不断上升，因此存货资产的实际变现能力较强，且具有一定的升值空间，能对公司债务形成一定的保障。截至 2021 年 9 月末公司存货为 3,012,627.66 万元，较 2020 年末增加 669,019.61 万元，增幅为 28.55%，发行人积极响应“金色中环发展带”规划，不断投入园区开发项目。

建设中的园区物业空间大幅增加，有利于发行人主营业务的发展和盈利增加。科学会堂、张江总部园、“科学之门”（东塔）等核心项目竣工后有望为发行人带来持续的预期收益。

发行人在建未完工项目竣工后，预计将实现：

（1）177.25 万平方米的可供租赁物业，按照张江板块目前 3.63 元/平方米/天的平均租赁价格测算，将为发行人提供每年 23.47 亿元的租赁收入；

（2）118.04 万平方米的可供出售物业，遵循“核心资产以租为主，租售结合”的模式，根据园区相关规划分期分批出售。按照张江板块目前 2.57 万元/平方米的平均销售价格测算，将在未来 5-15 年内为发行人提供合计 303.31 亿元的销售收入。

发行人在建项目的竣工，有利于发挥产业聚集效应，长期改善发行人盈利能力，并且进一步提高发行人的偿债能力。

最近三年及一期末，公司存货构成情况如下表所示：

表：最近三年及一期末公司存货构成情况

单位：万元、%

项目	2021 年 9 末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比
原材料	-	-	2.82	0.00	2.84	0.00	15.37	0.00
自制半成品及在产品	2,777,503.38	92.20	1,928,050.58	82.27	-	-	-	-
开发成本	-	-	-	-	2,041,985.89	88.30	1,609,971.77	79.96
库存商品（产成品）	207,743.37	6.90	223,573.13	9.54	299.75	0.01	302.33	0.02
开发产品	-	-	-	-	268,783.90	11.62	402,388.53	19.99
周转材料（包装物、低值易耗品）	18.30	0.00	11.33	0.00	14.50	0.00	5.32	0.00
工程施工	1,208.18	0.04	1,194.82	0.05	1,102.09	0.05	548.22	0.03
未验收科研项目	-	-	185.22	0.01	185.22	0.01	185.22	0.01

项目	2021年9月末		2020年末		2019年末		2018年末	
	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比
其他	26,154.44	0.87	190,590.15	8.13	228.31	0.01	26.51	0.00
合计	<b>3,012,627.66</b>	<b>100.00</b>	<b>2,343,608.05</b>	<b>100.00</b>	<b>2,312,602.52</b>	<b>100.00</b>	<b>2,013,443.26</b>	<b>100.00</b>

发行人主要在建存货项目情况，见本募集说明书“第四节 发行人基本情况”之“七、发行人主营业务情况/（四）发行人主要在建和拟建项目/1、发行人主要在建项目情况”。

## 6、可供出售金融资产

最近三年及一期末，公司可供出售金融资产金额分别为 567,790.96 万元、385,210.19 万元、666,028.17 万元和 0.00 万元，占当期末资产总额的比例分别为 8.41%、5.44%、7.91%和 0.00%。

截至 2019 年末公司可供出售金融资产金额为 385,210.19 万元，较 2018 年末减少 32.16%，剔除子公司执行新金融工具准则调整 2018 年末余额 23.71 亿元至交易性金融资产的影响后，2019 年末可供出售金融资产较 2018 年末增加 17%，主要系 2019 年新投资 9 家企业。截至 2020 年末公司可供出售金融资产金额为 666,028.17 万元，较 2019 年末增加 280,817.98 万元，增幅为 72.90%，主要系发行人持有的以公允价值计量的可供出售权益工具公允价值增加，以及以成本计量的可供出售权益工具的规模增加所致。截至 2021 年 9 月末，公司可供出售金融资产金额为 0.00 万元，主要系发行人采用新金融工具准则后，该科目重分类至“其他非流动金融资产”及“其他权益工具投资”。

最近三年末，公司可供出售金融资产明细如下表所示：

表：最近三年末公司可供出售金融资产明细

单位：万元

项目	2020年末		2019年末		2018年末	
	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比
按公允价值计量	347,815.81	52.22	163,972.54	42.57	212,387.17	37.41
按成本计量	318,212.36	47.78	221,237.65	57.43	355,403.79	62.59
合计	<b>666,028.17</b>	<b>100.00</b>	<b>385,210.19</b>	<b>100.00</b>	<b>567,790.96</b>	<b>100.00</b>

发行人可供出售权益工具主要包括：1）公司投资的上市公司股票；2）公司参股比例低于 20%的股权类投资项目；3）公司作为有限合伙人，不参与经营的基金类投资项目；4）公司不参与经营的政府性投资项目。

截至 2020 年末，公司持有的账面余额 5,000 万元以上按成本法计量的被投资企业明细如下表所示：

**表：截至 2020 年末公司可供出售金融资产中重要被投资企业明细**

单位：万元、%

被投资单位	账面余额	减值准备	在被投资单位持股比例
上海骅伟股权投资基金合伙企业（有限合伙）	7,191.83	-	22.86
翱捷科技股份有限公司	7,070.30	-	0.61
上海高清数字科技产业有限公司	7,707.75	7,550.51	12.85
上海吉凯基因医学科技股份有限公司	6,000.00	-	3.78
南京云周创业投资中心（有限合伙）	7,000.00	-	12.50
广东 21 世纪出版有限公司	5,000.00	4,094.61	10.00
上海浦东科技创新投资基金合伙企业（有限合伙）	32,000.00	-	14.54
上海张江万科房地产开发有限公司	15,600.00	-	10.00
上海万之江房地产开发有限公司	5,800.00	-	10.00
民生证券	50,000.00	-	3.20
<b>合计</b>	<b>143,369.88</b>	<b>11,645.13</b>	-

## 7、长期股权投资

最近三年及一期末，公司长期股权投资金额分别为 402,857.42 万元、397,399.35 万元、403,605.83 万元和 434,404.36 万元，占当期末资产总额的比例分别为 5.97%、5.61%、4.79%和 4.64%，报告期内基本保持稳定。截至 2021 年 9 月末，公司股权分置流通权为 29,165.83 万元，主要系发行人采用新金融工具准则后，该科目由原先“可供出售金融资产”重分类至“长期股权投资”。

公司长期股权投资主要为对合营企业投资及对联营企业的投资，以对联营企业投资为主，最近三年及一期末公司长期股权投资明细如下表所示：

**表：最近三年及一期末公司长期股权投资明细**

单位：万元

项目	2021年9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
股权分置流通权	29,165.83	6.65	-	-	-	-	-	-
对合营企业投资	28,363.87	6.47	28,363.87	6.96	27,508.62	6.85	32,180.61	7.91
对联营企业投资	380,930.43	86.88	379,297.72	93.04	373,946.49	93.15	374,732.57	92.09
<b>小计</b>	<b>438,460.12</b>	<b>100.00</b>	<b>407,661.59</b>	<b>100.00</b>	<b>401,455.11</b>	<b>100.00</b>	<b>406,913.18</b>	<b>100.00</b>
减：长期股权投资减值准备	4,055.76		4,055.76		4,055.76		4,055.76	
<b>合计</b>	<b>434,404.36</b>		<b>403,605.83</b>		<b>397,399.35</b>		<b>402,857.42</b>	

## 8、其他非流动金融资产

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。最近三年及一期末，公司其他非流动金融资产金额分别为 0.00 万元、299,600.22 万元、658,507.52 万元和 1,188,952.67 万元，占当期末资产总额的比例分别为 0.00%、4.23%、7.82%和 12.71%。

截至 2020 年末，公司其他非流动金融资产为 658,507.52 万元，较 2019 年末增加 119.80%，主要系可供出售权益工具和基金投资的公允价值增长所致。截至 2021 年 9 月末，公司其他非流动金融资产为 1,188,952.67 万元，较 2020 年末增加 80.55%，主要系公司权益性工具和基金投资规模增加，原有权益工具投资持有期间公允价值增长。

### 发行人最近三年及一期其他非流动性金融资产情况表

单位：万元

项目	2021年9月末	2020年末	2019年末	2018年末
可供出售权益工具	670,723.93	409,981.35	152,993.36	-
基金投资	518,228.74	248,526.17	146,606.86	-
<b>合计</b>	<b>1,188,952.67</b>	<b>658,507.52</b>	<b>299,600.22</b>	<b>-</b>

## 9、投资性房地产

最近三年及一期末，公司投资性房地产金额分别为 1,939,746.79 万元、2,090,099.36 万元、2,598,877.54 万元和 2,586,169.67 万元，占当期末资产总额的比例分别为 28.73%、29.53%、30.87%和 27.64%。

公司采用成本模式对投资性房地产进行计量。截至 2019 年末，公司投资性房地产金额为 2,090,099.36 万元，较 2018 年末增加 7.75%。截至 2020 年末，公

司投资性房地产金额为 2,598,877.54 万元，较 2019 年末增加 24.34%，主要系发行人子公司张江高科从存货结转到投资性房地产约 50 亿元。

最近三年及一期末，公司投资性房地产明细如下表所示：

表：最近三年及一期末公司投资性房地产明细

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
房屋及建筑物	2,552,961.00	2,580,084.07	2,079,391.50	1,927,330.83
土地使用权	33,208.67	18,793.47	10,707.86	12,415.95
<b>合计</b>	<b>2,586,169.67</b>	<b>2,598,877.54</b>	<b>2,090,099.36</b>	<b>1,939,746.79</b>

## 10、固定资产

公司固定资产主要为房屋建筑物、机器设备等。最近三年及一期末，公司固定资产分别为 119,683.66 万元、122,975.40 万元、122,781.12 万元和 121,286.66 万元，占当期末资产总额的比例分别为 1.77%、1.74%、1.46%和 1.30%，报告期内基本保持稳定。

最近三年及一期末，公司固定资产明细如下表所示：

表：最近三年及一期末公司固定资产明细

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
房屋及建筑物	14,291.13	14,600.07	13,938.51	14,590.12
机器设备	3,485.82	3,735.66	3,951.98	644.89
办公及电子设备	3,994.77	3,948.69	4,172.36	4,419.76
运输设备	632.47	661.67	643.07	601.27
房屋装修	852.66	1,132.48	1,478.86	145.40
其他设备	98,029.09	98,593.70	98,787.56	99,275.04
<b>固定资产账面价值</b>	<b>121,285.94</b>	<b>122,672.27</b>	<b>122,972.33</b>	<b>119,676.49</b>
固定资产清理	0.72	108.86	3.06	7.17
<b>固定资产合计</b>	<b>121,286.66</b>	<b>122,781.12</b>	<b>122,975.40</b>	<b>119,683.66</b>

## 11、其他非流动资产

公司的其他非流动资产主要为公司持有的其他各类资产，包括公司进行园区开发过程中形成的园区公共属性基础资产和指定性资金投入形成的专户核算资产等。最近三年及一期末，公司其他非流动资产金额分别为 265,514.56 万元、216,285.96 万元、227,635.28 万元和 232,473.48 万元，占当期末资产总额的比例分别为 3.93%、3.06%、2.70%和 2.48%。

最近三年及一期末，公司其他非流动资产明细如下表所示：

表：最近三年及一期末公司其他非流动资产明细

单位：万元

项目	2021年9月末	2020年末	2019年末	2018年末
园区资产	177,152.23	177,152.23	177,152.23	225,050.98
张江药谷公共服务平台项目	14,000.00	14,000.00	14,000.00	17,224.38
睿励科学仪器（上海）有限公司专项资金投资款	20.61	20.61	20.61	20.61
委托贷款	-	-	-	4,529.20
小微基金项目	24,436.28	25,981.93	22,085.31	16,675.67
浦东新区产业创新中心发展专项资金	6,400.25	4,525.25	1,025.25	-
土地增值税及待抵扣进项税	10,464.11	5,643.25	1,690.55	1,690.55
其他	-	312.01	312.01	323.18
<b>合计</b>	<b>232,473.48</b>	<b>227,635.28</b>	<b>216,285.96</b>	<b>265,514.56</b>

## （二）负债结构分析

表：最近三年及一期末公司负债结构情况

单位：万元、%

项目	2021年9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
短期借款	1,545,250.50	21.79	1,530,500.00	24.37	1,597,280.00	30.73	809,000.00	16.44
应付票据	-	-	-	-	-	-	2,903.81	0.06
应付账款	163,290.55	2.30	190,130.21	3.03	262,554.12	5.05	322,247.46	6.55
预收款项	69,526.61	0.98	549,725.61	8.75	323,778.42	6.23	332,908.30	6.77
合同负债	609,060.69	8.59	85,349.84	1.36	-	-	-	-
应付职工薪酬	3,791.46	0.05	8,475.01	0.13	7,463.65	0.14	7,355.10	0.15
应交税费	15,392.67	0.22	91,927.77	1.46	139,600.99	2.69	127,253.24	2.59
其他应付款	506,933.88	7.15	437,193.00	6.96	389,580.39	7.50	483,529.64	9.83
一年内到期的非流动负债	299,814.22	4.23	529,741.97	8.44	191,507.46	3.68	374,730.00	7.62
其他流动负债	294,520.83	4.15	288,058.39	4.59	180,525.07	3.47	102,279.89	2.08
<b>流动负债合计</b>	<b>3,507,581.41</b>	<b>49.47</b>	<b>3,711,101.80</b>	<b>59.09</b>	<b>3,092,290.10</b>	<b>59.50</b>	<b>2,562,207.43</b>	<b>52.08</b>
长期借款	1,518,680.31	21.42	1,168,807.91	18.61	1,105,252.48	21.26	1,146,507.16	23.30
应付债券	1,389,306.78	19.60	956,832.74	15.24	722,615.21	13.90	773,523.48	15.72

项目	2021年9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
租赁负债	3,766.46	0.05	-	-	-	-	-	-
长期应付款	185,666.96	2.62	167,374.74	2.67	163,460.50	3.14	334,220.54	6.79
预计负债	44,555.85	0.63	45,814.51	0.73	19,358.53	0.37	25,954.08	0.53
递延收益	24,562.56	0.35	31,664.25	0.50	32,522.40	0.63	25,677.48	0.52
递延所得税负债	212,264.66	2.99	198,536.99	3.16	62,058.16	1.19	51,643.91	1.05
其他非流动负债	203,717.13	2.87	-	-	-	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>3,582,520.69</b>	<b>50.53</b>	<b>2,569,031.14</b>	<b>40.91</b>	<b>2,105,267.28</b>	<b>40.50</b>	<b>2,357,526.66</b>	<b>47.92</b>
<b>负债合计</b>	<b>7,090,102.11</b>	<b>100.00</b>	<b>6,280,132.95</b>	<b>100.00</b>	<b>5,197,557.38</b>	<b>100.00</b>	<b>4,919,734.09</b>	<b>100.00</b>

最近三年及一期末，公司负债总额分别为 4,919,734.09 万元、5,197,557.38 万元、6,280,132.95 万元和 7,090,102.11 万元。随着经营规模扩大，报告期内发行人负债总额逐年提高。

公司负债主要由短期借款、应付账款、预收款项、其他应付款、一年内到期的非流动负债、其他流动负债、长期借款、应付债券等项目构成，最近三年及一期，以上项目总计占当期末负债总额的比例分别为 88.31%、91.83%、89.98% 和 81.63%。

### 1、短期借款

最近三年及一期末，公司短期借款金额分别为 809,000.00 万元、1,597,280.00 万元、1,530,500.00 万元和 1,545,250.50 万元，占当期末负债总额的比例分别为 16.44%、30.73%、24.37%和 21.79%。

2019 年末公司短期借款为 1,597,280.00 万元，较 2018 年末增加 788,280.00 万元，增幅为 97.44%，主要系由于发行人主营业务需求，用于补充流动性的融资大幅增加。

最近三年及一期末，公司短期借款结构如下表所示：

表：最近三年及一期末公司短期借款结构

单位：万元、%

项目	2021年9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
抵押借款	15,500.00	1.00	9,500.00	0.62	56,750.00	3.55	5,000.00	0.62
保证借款	312,700.50	20.24	277,600.00	18.14	290,600.00	18.19	248,500.00	30.72
信用借款	1,217,050.00	78.76	1,243,400.00	81.24	1,249,930.00	78.25	555,500.00	68.67

合计	1,545,250.50	100.00	1,530,500.00	100.00	1,597,280.00	100.00	809,000.00	100.00
----	--------------	--------	--------------	--------	--------------	--------	------------	--------

## 2、应付账款

最近三年及一期末，公司应付账款金额分别为 322,247.46 万元、262,554.12 万元、190,130.21 万元和 163,290.55 万元，占当期末负债总额比例分别为 6.55%、5.05%、3.03%和 2.30%。报告期内，发行人应付账款金额逐年下降。

从账龄分布来看，最近三年末，公司应付账款账龄以 1 年以内（含 1 年）的为主。最近三年末，公司应付账款账龄结构情况如下：

表：最近三年及一期末公司应付账款账龄结构

单位：万元、%

项目	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1 年以内（含 1 年）	62,922.79	33.09	106,985.50	40.75	197,715.81	61.36
1-2 年（含 2 年）	9,556.87	5.03	47,626.26	18.14	26,823.38	8.32
2-3 年（含 3 年）	23,569.29	12.40	23,848.65	9.08	21,144.52	6.56
3 年以上	94,081.26	49.48	84,093.71	32.03	76,563.76	23.76
合计	190,130.21	100.00	262,554.12	100.00	322,247.46	100.00

截至 2021 年 9 月末，公司账龄超过 1 年的重要应付账款如下表所示：

表：截至 2021 年 9 月末公司账龄超过 1 年的前五大应付账款情况

单位：万元、%

债权单位/项目名称	金额	占应付账款总额的比例	未偿还原因
动迁户	13,594.06	8.33	尚未结算
项目:D-4-2-1 文化创意技术平台一期	8,864.84	5.43	尚未结算
项目:C-10-2 生物医药信息与电子商务平台	7,566.98	4.63	尚未结算
项目:C-2-10 集电产业设计中心	6,976.26	4.27	尚未结算
项目:C-9-5 生物医药公共技术平台	6,307.22	3.86	尚未结算
合计	43,309.36	26.52	

## 3、预收款项

最近三年及一期末，公司预收款项金额分别为 332,908.30 万元、323,778.42 万元、549,725.61 万元和 69,526.61 万元，占当期末负债总额的比例分别为 6.77%、6.23%、8.75%和 0.98%。

2020年末公司预收款项为549,725.61万元，较2019年末增加225,947.19万元，增幅为69.78%，主要系收到房产销售预收款。2021年9月末公司预收款项为69,526.61万元，较2020年末减少480,199.00万元，降幅为87.35%，主要系为根据新收入会计准则，部分预收账款计入合同负债科目。

最近三年及一期末，公司预收款项账龄结构情况如下：

表：最近三年及一期末公司预收款项账龄结构

单位：万元、%

项目	2021年9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
1年以内（含1年）	20,202.56	29.06	310,254.50	56.44	192,145.70	59.34	171,756.77	51.59
1年以上	49,324.05	70.94	239,471.10	43.56	131,632.72	40.66	161,151.53	48.41
合计	<b>69,526.61</b>	<b>100.00</b>	<b>549,725.61</b>	<b>100.00</b>	<b>323,778.42</b>	<b>100.00</b>	<b>332,908.30</b>	<b>100.00</b>

#### 4、其他应付款

最近三年及一期末，公司其他应付款金额分别为483,529.64万元、389,580.39万元、437,193.00万元和506,933.88万元，占当期末负债总额的比例分别为9.83%、7.50%、6.96%和7.15%。

最近三年及一期末，其他应付款构成情况如下：

表：最近三年及一期末其他应付款构成情况

单位：万元、%

项目	2021年9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
应付利息	7,001.71	1.38	7,865.73	1.80	3,121.73	0.80	2,180.49	0.45
应付股利	2,411.59	0.48	3,903.70	0.89	2,235.86	0.57	1,462.54	0.30
其他应付款	497,520.59	98.14	425,423.56	97.31	384,222.80	98.62	479,886.62	99.25
合计	<b>506,933.88</b>	<b>100.00</b>	<b>437,193.00</b>	<b>100.00</b>	<b>389,580.39</b>	<b>100.00</b>	<b>483,529.64</b>	<b>100.00</b>

其中应付利息和应付股利占比较小，除应付利息和应付股利外，公司其他应付款主要为应付暂收款、土地增值税清算准备金、押金保证金等。

除应付利息和应付股利外，最近三年及一期末，公司其他应付款金额分别为479,886.62万元、384,222.80万元、425,423.56万元和497,520.59万元，占当期末负债总额的比例分别为9.75%、7.39%、6.77%和7.02%。报告期内，发行人其他应付款金额有所波动。

最近三年及一期末，公司其他应付款（除应付利息和应付股利外）按款项性质列示如下：

表：最近三年及一期末公司其他应付款（除应付利息和应付股利外）

按款项性质分类情况

单位：万元、%

项目	2021年9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
暂收款	96,259.21	19.35	69,776.02	16.40	61,626.30	16.04	119,372.42	24.88
土地增值税清算准备金	138,383.46	27.81	128,902.09	30.30	128,902.09	33.55	125,051.24	26.06
押金保证金	83,078.57	16.70	73,122.44	17.19	63,916.53	16.64	67,230.34	14.01
关联方往来	16,173.11	3.25	6,882.86	1.62	9,294.08	2.42	12,787.27	2.66
劳动力安置	27,504.92	5.53	29,543.93	6.94	31,352.92	8.16	32,619.01	6.80
公共服务平台资助资金	14,000.00	2.81	14,000.00	3.29	14,000.00	3.64	14,000.00	2.92
往来款	42,128.93	8.47	52,995.42	12.46	54,290.57	14.13	81,064.19	16.89
维修基金	251.39	0.05	226.58	0.05	6,855.51	1.78	7,925.26	1.65
CMO 风险保障资金	-	-	-	-	5,082.74	1.32	5,033.66	1.05
租赁费	1,430.11	0.29	964.70	0.23	160.47	0.04	3,796.59	0.79
国家规费	1,871.75	0.38	1,871.75	0.44	1,871.75	0.49	1,871.75	0.39
代收代付水电费	2,166.12	0.44	1,281.07	0.30	1,421.87	0.37	1,414.72	0.29
代垫款	529.73	0.11	2,524.90	0.59	1,845.87	0.48	1,859.64	0.39
孵化基地建设重大专项经费	867.24	0.17	867.24	0.20	867.24	0.23	867.24	0.18
动拆迁费用	681.91	0.14	1,061.03	0.25	681.91	0.18	682.34	0.14
其他	19,034.31	3.83	17,661.50	4.15	2,052.98	0.53	4,310.96	0.90
应付政府款	2,302.74	0.46	2,302.74	0.54	-	-	-	-
总部经济园B3地块资金	18,994.31	3.82	19,996.41	4.70	-	-	-	-
预提物业专项成本	4,729.98	0.95	1,442.90	0.34	-	-	-	-
人才市场业务	27,132.81	5.45						
<b>合计</b>	<b>497,520.59</b>	<b>100.00</b>	<b>425,423.56</b>	<b>100.00</b>	<b>384,222.80</b>	<b>100.00</b>	<b>479,886.62</b>	<b>100.00</b>

截至 2021 年 9 月末，公司账龄超过 1 年的重要其他应付款情况如下表所示：

表：截至 2021 年 9 月末公司账龄超过 1 年的重要其他应付款情况

单位：万元、%

债权单位名称	欠款金额	占其他应付款账面余额的比例	未偿还原因
预提土地增值税	138,383.46	27.81	尚未结算
上海汉世纪投资管理公司	37,404.67	7.52	尚未结算
上海泽春投资发展有限公司	23,446.40	4.71	尚未到期
上海南汇生态建设发展有限公司	15,038.00	3.02	暂收款
上海金闵房地产开发有限公司	4,923.23	0.99	暂收款
<b>合计</b>	<b>219,195.76</b>	<b>44.06</b>	

### 5、一年内到期的非流动负债

最近三年及一期末，公司一年内到期的非流动负债的余额分别为 374,730.00 万元、191,507.46 万元、529,741.97 万元和 299,814.22 万元，占当期末负债总额的比例分别为 7.62%、3.68%、8.44%和 4.23%。发行人一年内到期的非流动负债均为一年内到期兑付的长期借款及长期信用债券，故该科目呈波动趋势，系每年需兑付的长期付息债务规模不同所致。

最近三年及一期末，公司一年内到期的非流动负债结构如下表所示：

表：最近三年及一期末公司一年内到期的非流动负债结构

单位：万元、%

项目	2021 年 9 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	220,645.92	73.59	208,290.80	39.32	181,466.63	94.76	374,730.00	100.00
一年内到期的应付债券	79,168.30	26.41	321,451.17	60.68	10,040.83	5.24	-	-
<b>合计</b>	<b>299,814.22</b>	<b>100.00</b>	<b>529,741.97</b>	<b>100.00</b>	<b>191,507.46</b>	<b>100.00</b>	<b>374,730.00</b>	<b>100.00</b>

### 6、其他流动负债

公司其他流动负债包括本公司及下属子公司发行的超短期融资券等。最近三年及一期末，公司其他流动负债分别为 102,279.89 万元、180,525.07 万元、288,058.39 万元和 294,520.83 万元，占当期末负债总额的比例分别为 2.08%、3.47%、4.59%和 4.15%。

2019 年末公司其他流动负债为 180,525.07 万元，较 2018 年末增长 76.50%；2020 年末其他流动负债为 288,058.39 万元，较 2019 年末增长 59.57%；2021 年 9 月末其他流动负债为 294,520.83 万元，较 2020 年末增长 2.24%，均系公司发行超短期融资券，导致其他流动负债增加。

## 7、长期借款

最近三年及一期末，公司长期借款余额分别为 1,146,507.16 万元、1,105,252.48 万元、1,168,807.91 万元和 1,518,680.31 万元，占当期末负债总额的比例分别为 23.30%、21.26%、18.61%和 21.42%。截至 2019 年末公司长期借款较 2018 年末减少 41,254.68 万元，减幅为 3.60%。截至 2020 年末公司长期借款较 2019 年增加 63,555.43 万元，增幅为 5.75%。截至 2021 年 9 月末公司长期借款较 2020 年末增加 349,872.40 万元，增幅为 29.93%，主要系公司项目投入较大，新增长期借款所致。

最近三年及一期末，公司长期借款结构明细如下表所示：

表：最近三年及一期末公司长期借款结构明细

单位：万元、%

项目	2021 年 9 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
质押借款	-	-	-	-	31,000.00	2.80	31,000.00	2.70
抵押借款	884,790.40	58.26	610,215.12	52.21	377,086.49	34.12	393,584.40	34.33
保证借款	165,698.33	10.91	140,702.15	12.04	136,511.49	12.35	155,520.54	13.56
信用借款	468,191.58	30.83	417,890.64	35.75	560,654.50	50.73	566,402.22	49.40
合计	<b>1,518,680.31</b>	<b>100.00</b>	<b>1,168,807.91</b>	<b>100.00</b>	<b>1,105,252.48</b>	<b>100.00</b>	<b>1,146,507.16</b>	<b>100.00</b>

## 8、应付债券

最近三年及一期末，公司应付债券分别为 773,523.48 万元、722,615.21 万元、956,832.74 万元和 1,389,306.78 万元，占当期末负债总额的比例分别为 15.72%、13.90%、15.24%和 19.60%。公司应付债券所含债券产品主要包括公司及下属子公司发行的公司债券、中期票据等。

2020 年末，公司应付债券较 2019 年末增加 234,217.53 万元，增幅为 32.41%，主要系该年度新发行中期票据、公司债券等所致。2021 年 9 月末，公司应付债券较 2020 年末增加 432,474.04 万元，增幅为 45.20%。

截至本募集说明书签署之日，发行人已发行尚未兑付的债券明细见本募集说明书“第六节 发行人信用状况”之“二、发行人其他信用情况”。

## 9、专项应付款

最近三年及一期末，公司专项应付款分别为 304,752.58 万元、133,992.53 万元、137,906.77 万元和 114,781.91 万元，系发行人的专项资金对外发生的各种应付和暂收款项，占负债总额的比重分别为 6.19%、2.58%、2.20%和 1.62%。

2019 年末公司专项应付款为 133,992.53 万元，较 2018 年末下降 56.03%，主要为沿用原康桥工业区财政支持办法，由张江高科技园区统筹安排结算资金，用以支持康桥工业区的开发管理，以及强生生物医药孵化器 JLab 项目建设项目专项应付款减少。

截至 2021 年 9 月末，专项应付款期末余额最大的前 5 项如下：

**表：截至 2021 年 9 月末公司专项应付款余额最大的前 5 项**

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月末	
	金额	占专项应付款总额的比例
1.临港综合区项目	64,154.09	55.89
2.小微企业基金专项资金	28,789.05	25.08
3.上海市浦东新区土地储备中心	7,285.70	6.35
4.上海市浦东新区土地储备中心	5,542.18	4.83
5.强生生物医药孵化器 JLab 项目建设	3,450.01	3.01
<b>合计</b>	<b>109,221.03</b>	<b>95.16</b>

## 10、发行人有息负债情况

(1) 最近三年及一期末，发行人有息负债余额分别为 320.59 亿元、379.70 亿元、446.64 亿元及 523.75 亿元，占同期末总负债的比例分别为 65.16%、73.05%、71.12%及 73.87%。最近一期末，发行人银行借款余额为 317.23 亿元，占有息负债余额的比例为 60.57%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为 430.23 亿元，占有息负债余额的比例为 82.14%。

最近三年及一期末，发行人有息负债余额和类型如下：

**表：最近三年及一期末公司有息债务情况**

单位：万元、%

项目	2021 年 9 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
短期借款	1,545,250.50	29.50	1,530,500.00	34.27	1,597,280.00	42.07	809,000.00	25.23
一年内到期的非流动负债	299,814.22	5.72	529,741.97	11.86	191,507.46	5.04	374,730.00	11.69

其他流动负债（不含待转销项税额）	280,696.95	5.36	280,533.33	6.28	180,391.00	4.75	102,175.00	3.19
长期借款	1,518,680.31	29.00	1,168,807.91	26.17	1,105,252.48	29.11	1,146,507.16	35.76
应付债券	1,389,306.78	26.53	956,832.74	21.42	722,615.21	19.03	773,523.48	24.13
其他非流动负债	203,717.13	3.89	-	-	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>5,237,465.89</b>	<b>100.00</b>	<b>4,466,415.95</b>	<b>100.00</b>	<b>3,797,046.15</b>	<b>100.00</b>	<b>3,205,935.64</b>	<b>100.00</b>

(2) 截至 2020 年末，发行人有息债务到期期限分布情况如下：

表：2020 年末公司有息债务到期期限分布情况

单位：万元

项目	1 年以内（含 1 年）			1 年以上		总计
	短期借款	一年内到期的非流动负债	其他流动负债（不含待转销项税额）	长期借款	应付债券	
抵押借款	9,500.00	48,597.31	-	610,215.12	-	668,312.43
保证借款	277,600.00	34,554.73	-	140,702.15	-	452,856.88
信用借款	1,243,400.00	446,589.93	280,533.33	417,890.64	956,832.74	3,345,246.64
<b>合计</b>	<b>1,530,500.00</b>	<b>529,741.97</b>	<b>280,533.33</b>	<b>1,168,807.91</b>	<b>956,832.74</b>	<b>4,466,415.95</b>

(3) 发行人已发行尚未兑付的债券明细情况详见本募集说明书第六节“发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况”。

### （三）现金流量分析

最近三年及一期，发行人现金流量情况如下：

表：发行人最近三年及一期现金流量情况

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动现金流入小计	799,602.55	1,023,997.75	1,260,772.42	1,308,280.54
经营活动现金流出小计	1,335,963.42	1,051,335.77	1,801,233.95	812,243.50
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-536,360.86</b>	<b>-27,338.02</b>	<b>-540,461.53</b>	<b>496,037.04</b>
投资活动现金流入小计	474,881.17	599,585.33	144,814.14	287,049.33
投资活动现金流出小计	487,269.63	974,917.59	174,137.64	91,428.46
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-12,388.45</b>	<b>-375,332.26</b>	<b>-29,323.50</b>	<b>195,620.87</b>
筹资活动现金流入小计	3,506,405.12	4,640,571.72	2,551,939.16	1,694,949.50
筹资活动现金流出小计	2,960,900.38	4,178,925.07	2,139,829.78	2,418,679.09

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
筹资活动产生的现金流量净额	545,504.74	461,646.65	412,109.38	-723,729.59
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-1,102.17	-1,334.55	735.43	3,229.26
现金及现金等价物净增加额	-4,346.75	57,641.82	-156,940.22	-28,842.42

### 1、经营活动产生的现金流量分析

最近三年及一期，公司经营活动产生的现金流入分别为 1,308,280.54 万元、1,260,772.42 万元、1,023,997.75 万元和 799,602.55 万元。其中，销售商品、提供劳务收到的现金占比最大，分别为 875,475.28 万元、810,223.69 万元、665,964.02 万元和 408,049.41 万元，占当期经营活动产生的现金流入之比分别为 66.92%、64.26%、65.04%和 51.03%。

最近三年及一期，公司经营活动产生的现金流出分别为 812,243.50 万元、1,801,233.95 万元、1,051,335.77 万元和 1,335,963.42 万元。其中，购买商品、接收劳务支付的现金占比最大，占经营活动产生的现金流出之比分别为 60.12%、77.54%、81.03%和 59.88%。

最近三年及一期，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 496,037.04 万元、-540,461.53 万元、-27,338.02 万元和-536,360.86 万元。2019 年公司经营活动产生的现金流量净额较 2018 年减少 1,036,498.57 万元，降幅为 208.96%，主要系 2019 年度东单元开发导致经营性活动支出增加所致。2020 年公司经营活动产生的现金流量净额较 2019 年增加 513,123.51 万元，增幅 94.94%，主要系 2020 年园区开发建设资金支出少于前一年度。2021 年 1-9 月公司经营活动产生的现金流量净额较去年同期减少 241,960.56 万元，降幅为 82.19%，主要系公司围绕“金色中环发展带”规划投资建设支出大幅增加。

近年来在各级政府的支持下，张江科学城发展迅速。2017 年，上海市政府批复同意《张江科学城建设规划》，总面积约 95 平方公里。2021 年 7 月，为贯彻落实《中共中央国务院关于支持浦东新区高水平改革开放打造社会主义现代化建设引领区的意见》，上海市发布《上海市张江科学城发展十四五规划》，将张江科学城面积扩区至 220 平方公里，打造自主创新新高地、建设国际一流科学城。

随着张江科学城的扩区提质，发行人作为张江科学城重要的综合开发和经营管理主体，在报告期内承担了大量的建设开发职能，包括科学会堂、在线新

经济生态园、张江总部园、“科学之门”（东塔）等重大建设项目。同时，公司对张江科学城已建成项目近阶段采取“核心资产长期持有”的经营策略，房产多租少售，造成公司经营活动产生现金流量净额较低。

截至2021年9月末，公司流动资产余额为416.30亿元，其中包括高达74.38亿元的货币资金（不含0.06亿元的使用受限部分）和12.08亿元的交易性金融资产；发行人获得主要金融机构授信额度合计1,237.48亿元，已使用额度395.21亿元，尚未使用的授信额度为842.27亿元。在必要时公司可以通过自有资金或流动资产变现来补充偿债资金，或通过间接融资筹措本期债券还本付息所需资金。近两年来经营活动产生现金流量净额持续为负对发行人偿债能力未产生重大影响。

## 2、投资活动现金流分析

最近三年及一期，公司投资活动产生的现金流入分别为287,049.33万元、144,814.14万元、599,585.33万元和474,881.17万元。主要是收回投资收到的现金和取得投资收益所收到的现金，报告期内上述两项现金流入之和占当期投资活动产生的现金流入之比分别为80.12%、90.96%、65.73%和99.45%。

最近三年及一期，公司投资活动产生的现金流出分别为91,428.46万元、174,137.64万元、974,917.59万元和487,269.63万元，主要是投资支付的现金，报告期内此项现金流出占当期投资活动产生的现金流出之比分别为79.20%、53.86%、67.49%和81.91%。

最近三年及一期，公司投资活动产生的现金流净额分别为195,620.87万元、-29,323.50万元、-375,332.26万元和-12,388.45万元。2019年公司投资活动产生的现金流量净额为-29,323.50万元，较2018年减少224,944.37万元，降幅为114.99%，主要系2018年张江汉世纪股权处置收益较大，而2019年投资活动现金流入降低所致。2020年公司投资活动产生的现金流量净额为-375,332.26万元，较2019年减少346,008.77万元，主要系子公司张江高科投资支付的现金大幅增加。2021年1-9月，发行人投资活动现金流净额为-12,388.45万元，较去年同期增加183,535.43万元，主要系（1）抛售部分交易性金融资产收回现金；（2）2021年经国有资产划拨合并范围新增上海浦东新区人才市场，货币资金增加所致。

### 3、筹资活动现金流分析

最近三年及一期，公司筹资活动产生的现金流入分别为 1,694,949.50 万元、2,551,939.16 万元、4,640,571.72 万元和 3,506,405.12 万元，主要是取得借款收到的现金，报告期内此项现金流入分别为 1,673,250.76 万元、2,441,352.36 万元、4,086,075.83 万元和 3,491,530.12 万元，占当期筹资活动产生的现金流入之比分别为 98.72%、95.67%、88.05%和 99.58%。

最近三年及一期，公司筹资活动产生的现金流出分别为 2,418,679.09 万元、2,139,829.78 万元、4,178,925.07 万元和 2,960,900.38 万元，主要为偿还债务所支付的现金，报告期内此项现金流出占当期筹资活动产生的现金流出之比分别为 90.38%、91.06%、81.85%和 91.99%。

最近三年及一期，公司筹资活动产生的现金流净额分别为-723,729.59 万元、412,109.38 万元、461,646.65 万元和 545,504.74 万元。报告期内，发行人建设任务较重、资金需要较大，因此持续增加了融资力度。

#### （四）偿债能力分析

最近三年及一期末，发行人主要偿债能力指标如下：

表：最近三年及一期末发行人主要偿债能力指标

项目	2021年9月末/ 2021年1-9月	2020年末/ 2020年度	2019年末/ 2019年度	2018年末/ 2018年度
流动比率（倍）	1.19	0.94	1.09	1.27
速动比率（倍）	0.33	0.31	0.34	0.48
资产负债率（%）	75.77	74.59	73.42	72.87
EBITDA 利息倍数（倍）	1.94	3.04	1.90	1.86
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00

最近三年及一期末，发行人流动比率分别为 1.27、1.09、0.94 和 1.19，基本保持稳定。最近三年及一期末，速动比率分别为 0.48、0.34、0.31 和 0.33，速动比率低于同期流动比率，主要是由于存货在流动资产中占比较大。

最近三年及一期末，发行人资产负债率分别为 72.87%、73.42%、74.59%和 75.77%，基本保持稳定。

最近三年及一期，发行人 EBITDA 利息倍数分别为 1.86、1.90、3.04 和 1.94，

总体呈现上升趋势，主要是受益于盈利状况的改善。

最近三年及一期，发行人的贷款偿还率和利息偿付率均维持在 100.00%，不存在债务违约的情形。

### （五）盈利能力分析

近三年及一期，发行人主要盈利能力指标如下：

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
营业收入	341,578.68	395,720.86	627,097.27	561,637.04
营业成本	149,516.63	289,926.78	379,389.37	338,486.83
投资收益	78,529.38	167,764.64	50,005.79	159,396.73
营业利润	114,068.36	294,256.96	124,405.74	137,276.18
利润总额	112,704.68	281,016.28	115,749.00	136,342.70
净利润	79,428.89	182,168.68	56,569.21	72,859.65
归属于母公司所有者的净利润	35,276.68	95,177.99	30,404.69	22,814.02
毛利率（%）	56.23	26.73	39.50	39.73
净资产收益率（%）	3.60	9.06	3.05	4.05

#### 1、主营业务结构

发行人主营业务构成及变动情况详见本募集说明书“第四节 发行人基本情况”之“七、发行人主营业务情况”。

#### 2、期间费用分析

最近三年及一期，发行人期间费用明细情况如下：

表：最近三年及一期发行人期间费用明细情况

单位：万元、%

项目	2021年1-9月		2020年度		2019年度		2018年度	
	金额	占营业收入的比例	金额	占营业收入的比例	金额	占营业收入的比例	金额	占营业收入的比例
销售费用	4,715.89	1.38	5,730.99	1.45	9,517.09	1.52	9,718.00	1.73
管理费用	33,945.63	9.94	47,145.41	11.91	45,023.21	7.18	44,037.50	7.84
财务费用	103,821.96	30.39	130,636.37	33.01	108,209.93	17.26	114,475.87	20.38
合计	142,483.48	41.71	183,512.77	46.37	162,750.23	25.95	168,231.37	29.95

最近三年及一期，发行人销售费用占营业收入的比例分别为 1.73%、1.52%、

1.45%和 1.38%，占比维持在较低水平。报告期内，发行人销售费用主要由广告费用以及职工薪酬构成。

最近三年及一期，发行人管理费用占营业收入的比例分别为 7.84%、7.18%、11.91%和 9.94%，在报告期内有所波动。报告期内，发行人管理费用主要由职工薪酬、咨询及中介费和折旧摊销等构成。

最近三年及一期，发行人财务费用占营业收入的比例分别为 20.38%、17.26%、33.01%和 30.39%，整体上呈现增长趋势，主要原因是出于公司经营需要，有息债务及利息支出有所增长。

### 3、投资收益分析

最近三年及一期，发行人的投资收益明细情况如下：

**表：最近三年及一期发行人投资收益明细情况**

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
权益法核算的长期股权投资收益	6,786.34	18,370.59	9,530.78	9,710.04
处置长期股权投资产生的投资收益	20,076.78	52,348.86	-1,322.39	10,789.96
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取得的投资收益	-	265.38	123.16	19.38
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	-	67,022.22	-	12.23
持有至到期投资在持有期间取得的投资收益	-	-	-	-
可供出售金融资产持有期间取得的投资收益	-	2,004.82	10,101.83	39,604.80
处置可供出售金融资产取得的投资收益	-	16,302.33	4,138.47	95,840.54
持有其他非流动金融资产取得的投资收益	7,329.06	9,361.41	17,426.73	-
持有交易性金融资产取得的投资收益	-	36.57	124.45	-
处置交易性金融资产取得的投资收益	39,223.78	366.54	4,582.72	-
处置其他非流动金融资产取得的投资收益	2,437.58	20.03	-	-
委托贷款收益	-	-	-	7.67
理财产品收益	2,675.84	1,665.88	5,271.15	2,413.96
其他投资收益	-	-	28.88	998.16
<b>合计</b>	<b>78,529.38</b>	<b>167,764.64</b>	<b>50,005.79</b>	<b>159,396.73</b>

最近三年及一期，发行人分别实现投资收益 159,396.73 万元、50,005.79 万元、167,764.64 万元和 78,529.38 万元，对同期营业利润的贡献较大。2019 年度，发行人投资收益为 50,005.79 万元，较上年减少 109,390.94 万元，减幅为 68.63%，

主要是 2018 年发行人子公司张江汉世纪的股权退出使得当期收益较大，2019 年减少了可出售金融资产和长期股权投资的处置。2020 年度，发行人投资收益为 167,764.64 万元，较上年增加 117,758.85 万元，增幅为 235.49%，主要是由于增加了可出售金融资产和长期股权投资的处置。

报告期内，发行人投资收益主要来自于处置可供出售金融资产取得的投资收益、处置长期股权投资取得的投资收益、可供出售金融资产持有期间取得的投资收益以及处置交易性金融资产取得的投资收益等。

## （六）关联交易情况

### 1、主要关联方

报告期内，发行人主要关联方如下：

#### （1）发行人的控股股东及实际控制人

公司的控股股东和实际控制人均为浦东新区国有资产监督管理委员会，其出资比例占公司注册资本的 100.00%。

#### （2）发行人的子公司

见募集说明书“第四节 发行人基本情况”中“四、发行人的重要权益投资情况”之“（一）主要子公司情况”。

#### （3）发行人合营、联营企业

见募集说明书“第四节 发行人基本情况”中“四、发行人的重要权益投资情况”之“（二）参股公司情况”。

#### （4）发行人的其他关联方情况

**表：截至 2020 年末发行人的其他关联方情况**

关联方	与发行人的关系
上海万城创业投资有限公司	子公司的股东
上海创业投资有限公司	子公司的股东
上海合新投资发展有限公司	子公司的股东
上海华觉投资有限公司	子公司的股东
上海浦东新兴产业投资有限公司	子公司的股东
北京市均豪物业管理股份有限公司	子公司的股东
上海浦东电子出版社有限公司	子公司投资的单位
上海益诺思生物技术股份有限公司	子公司投资的单位

关联方	与发行人的关系
上海美联生物技术有限公司	子公司投资的单位
上海柏森投资管理有限公司	子公司的股东
中孵创业投资有限公司	子公司投资的单位
上海万之江房地产开发有限公司	母公司投资的单位
上海坤珂光伏幕墙工程有限公司	子公司投资的单位
上海坤珂能源管理有限公司	子公司投资的单位
纳羨柏（上海）创业孵化器管理有限公司	子公司投资的单位
上海浦东计算机网络发展有限公司	子公司投资的单位
上海张江创业投资有限公司	子公司投资的单位

## 2、主要关联交易

报告期内，发行人主要关联交易如下：

### （1）销售商品/提供劳务

表：最近三年发行人销售商品/提供劳务的关联交易情况

单位：万元、%

关联方	交易内容	2020年		2019年		2018年	
		金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例
上海股权托管交易中心股份有限公司	房产租赁	995.94	0.25	956.04	0.15	913.96	0.16
上海康及通物流有限公司	房产租赁和其他	714.07	0.18	412.02	0.07	225.20	0.04
上海益诺思生物技术有限公司	房产租赁	552.66	0.14	-	-	-	-
上海圆丰文化发展有限公司	服务费	125.27	0.03	166.73	0.03	-	-
其他		178.58	0.05	-	-	-	-
合计		2,566.51	0.65	1,534.79	0.24	1,139.16	0.20

### （2）采购商品/接受劳务

表：最近三年发行人采购商品/接受劳务的关联交易情况

单位：万元、%

关联方	交易内容	2020年		2019年		2018年	
		金额	占营业成本比例	金额	占营业成本比例	金额	占营业成本比例
上海张江微电子港有限公司	房屋租赁及服务	733.84	0.25	651.27	0.17	140.40	0.04

关联方	交易内容	2020年		2019年		2018年	
		金额	占营业成本比例	金额	占营业成本比例	金额	占营业成本比例
上海数讯信息技术有限公司	房屋租赁及宽带费	171.45	0.06	-	-	-	-
其他		74.32	0.03	-	-	-	-
合计		<b>979.61</b>	<b>0.34</b>	<b>651.27</b>	<b>0.17</b>	<b>140.40</b>	<b>0.04</b>

## (3) 应收/应付关联方款项

表：最近三年末发行人应收/应付关联方款项情况

单位：万元、%

项目名称	关联方	2020年末		2019年末		2018年末	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比
应收账款	上海周康拆迁有限公司	1,194.39	2.29	1,194.39	1.38	1,194.39	3.06
	上海张江射频识别技术有限公司	186.91	0.36	186.91	0.22	186.91	0.48
	上海圆丰文化发展有限公司	132.78	0.25	-	-	-	-
	其他	6.50	0.01	32.71	0.03	27.68	0.07
	合计	<b>1,520.58</b>	<b>2.91</b>	<b>1,414.01</b>	<b>1.63</b>	<b>1,408.98</b>	<b>3.61</b>
其他应收款	上海申花 SVA 康桥足球发展有限公司	8,112.09	11.58	8,163.09	10.40	8,163.09	6.07
	上海市张江高科技园区新能源技术有限公司	2,879.36	4.11	2,879.36	3.67	3,907.82	2.91
	上海万城创业投资有限公司	-	-	4,563.00	5.81	36,147.00	26.89
	上海电信创世纪建设有限公司	-	-	3,500.00	4.46	3,500.00	2.60
	上海创业投资有限公司	-	-	760.50	0.97	6,024.50	4.48
	上海浦东新兴产业投资有限公司	-	-	760.50	0.97	6,024.50	4.48
	其他	940.43	1.35	1,275.67	1.63	963.72	0.71
	合计	<b>11,931.87</b>	<b>17.03</b>	<b>21,902.11</b>	<b>27.90</b>	<b>64,730.62</b>	<b>48.15</b>
应付账款	上海张江微电子港有限公司	14.15	0.01	0.00	0.00	0.00	0.00
	上海机械电脑有限公司	61.45	0.03	-	-	-	-
	上海数讯信息技术有限公司	32.83	0.02	0.95	0.00	2.08	0.00
	合计	<b>108.43</b>	<b>0.06</b>	<b>0.95</b>	<b>0.00</b>	<b>2.08</b>	<b>0.00</b>
其他应付款	上海张江微电子港有限公司	3,484.27	0.82	3,489.86	0.91	3,489.86	0.73
	上海万之江房地产开发有限公司	2,472.36	0.58	2,472.36	0.64	-	-
	上海柏森投资管理有限公司	-	-	1,346.99	0.35	-	-
	上海万城创业投资有限公司	-	-	-	-	7,119.25	1.48
	李硕	-	-	-	-	1,238.16	0.26

项目名称	关联方	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比
	其他	926.23	0.21	1,984.87	0.53	940.00	0.20
	合计	<b>6,882.86</b>	<b>1.62</b>	<b>9,294.08</b>	<b>2.42</b>	<b>12,787.27</b>	<b>2.66</b>
预收款项	上海国际医学中心有限公司	2,080.00	0.38	2,080.00	0.64	2,080.00	0.62
	其他	554.97	0.10	-	-	-	-
	合计	<b>2,634.98</b>	<b>0.48</b>	<b>2,080.00</b>	<b>0.64</b>	<b>2,080.00</b>	<b>0.62</b>
应收股利	上海康桥保安服务有限公司	225.66	4.96	-	-	-	-
	合计	<b>225.66</b>	<b>4.96</b>	-	-	-	-
应付股利	上海花木经济发展总公司	979.05	0.25	-	-	-	-
	上海合新投资发展有限公司	489.52	0.13	1,427.03	63.82	1,427.03	97.57
	合计	<b>1,468.57</b>	<b>0.38</b>	<b>1,427.03</b>	<b>63.82</b>	<b>1,427.03</b>	<b>97.57</b>

### （七）对外担保情况

截至 2021 年 9 月末，发行人对外担保余额为 9,250.56 万元，占期末净资产的比例为 0.41%。

表：截至 2021 年 9 月末发行人对外担保情况

单位：万元

序号	担保人	被担保方	发行人与被担保人是否存在关联关系	担保余额	担保类型	被担保债务到期时间
1	上海国际医学园区集团有限公司	上海国际医学中心有限公司	是	7,363.00	保证担保	2026 年 12 月 17 日
2	上海国际医学园区集团有限公司	上海国际医学中心有限公司	是	1,887.56	保证担保	2022 年 4 月 8 日
	合计	-	-	<b>9,250.56</b>	-	-

### （八）未决诉讼、仲裁情况

截至 2021 年 9 月末，发行人的重大诉讼或仲裁情况如下：

发行人子公司上海张江生物医药基地开发有限公司（以下简称“张江生药”）与上海海泰药业有限公司（以下简称“海泰药业”）就张江生药向海泰药业购买的位于上海市张江高科技园区哈雷路 1118 号房产（以下简称“案涉房地产”）无法办理交易过户手续而产生纠纷，原告张江生药向法院提起诉讼，要求确认《房地产转让合同》解除、海泰药业返还已支付的购房款项、承担相关资金占用费及相关违约赔偿、房屋租金损失（该三项诉请金额小计约 5,000 万人民币）、

赔偿因退回案涉房地产而产生的财产损失（以法院委托评估数额为准）及承担案件受理费、评估费；海泰药业在该诉讼中反诉张江生药，要求张江生药腾退房屋并支付房屋占有使用费及承担诉讼费用。

经上海市第一中级人民法院、上海市高级人民法院的一审、二审程序，涉案《房地产转让合同》已经通过法院先行判决予以确认解除。同时，在前述诉讼程序中，经张江生药与海泰药业案外协商，双方就购房款本金返还及案涉房地产交付等事宜达成了一致。海泰药业已向张江生药返还了案涉房地产的购房款本金，张江生药已将案涉房地产交还海泰药业。

关于张江生药主张的案涉房地产购房款的资金占用费、违约赔偿、案涉房地产的租金损失及因退回案涉房地产所产生的财产损失，以及海泰药业主张的案涉房地产的房屋占有使用费等诉争事项，上海市第一中级人民法院于 2019 年 12 月 26 日作出一审判决，上海市高级人民法院于 2020 年 8 月 7 日作出二审判决，最终判决：海泰药业支付张江生药房屋差价损失人民币 57,760,682.40 元；驳回张江生药的其余诉讼请求；驳回海泰药业的反诉请求，海泰药业已向张江生药支付人民币 57,760,682.40 元。

2021 年 3 月 23 日发行人收到中华人民共和国最高人民法院（以下简称“最高院”）的《中华人民共和国最高人民法院应诉通知书》及海泰药业再审申请书，海泰药业因与张江生药房屋买卖合同纠纷一案，已向最高院申请再审，海泰药业在再审申请书中请求撤销上海市第一中级人民法院于 2019 年 12 月 26 日作出的一审判决书及上海市高级人民法院于 2020 年 8 月 7 日作出的二审民事判决中关于维持一审判决的判决事项，请求驳回张江生药全部诉讼请求，请求改判张江生药向其支付房屋占用费（191,084,100 元）、请求改判张江生药承担一二审全部诉讼费及评估费用等再审理求。

2021 年 4 月 25 日，经最高人民法院审理，出具《中华人民共和国最高人民法院民事裁定书》（（2021）最高法民申 1031 号），最高人民法院驳回海泰药业的再审申请。

除上述事项外，截至 2021 年 9 月末，发行人不存在其他重大未决诉讼或仲裁情况。

#### （九）受限资产情况

截至 2021 年 9 月末，发行人受限资产具体情况如下：

**表：截至 2021 年 9 月末发行人受限资产情况**

单位：亿元

受限资产项目	账面价值	受限原因
货币资金	0.06	按揭款、公积金保证金及用于担保的定期存款或通知存款
投资性房地产	107.54	借款抵押物
固定资产	0.20	借款抵押物
在建工程	6.62	借款抵押物
存货	61.73	借款抵押物
<b>合计</b>	<b>176.16</b>	

## 第六节 发行人信用状况

### 一、发行人及本期债券的信用评级情况

#### （一）本期债券信用评级结论及标识所代表的涵义

经上海新世纪评定，根据《上海张江（集团）有限公司及其发行的公开发行债券跟踪评级报告》，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券未进行债项信用评级。

发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，该标识代表的涵义为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）报告期内历次主体评级情况、变动情况及原因

发行人报告期内（含本次）主体评级为 AAA，未发生变动。

### 二、发行人其他信用情况

#### （一）发行人获得主要金融机构的授信情况及使用情况

截至 2021 年 9 月 30 日，发行人获得主要贷款金融机构授信额度合计 1,237.48 亿元，已使用额度 395.21 亿元，尚未使用的授信额度为 842.27 亿元。具体授信及使用情况如下：

**表：截至 2021 年 9 月 30 日发行人获得主要金融机构的授信情况及使用情况**

单位：亿元

授信/贷款银行	授信额度	已使用额度	未使用额度
交通银行	30.46	6.81	23.65
工商银行	222.46	82.15	140.31
中国银行	157.13	53.78	103.35
上海银行	94.15	46.85	47.30
农业银行	86.27	25.59	60.68
招商银行	54.95	5.91	49.04
建设银行	104.68	50.02	54.67
浦东发展银行	112.36	50.85	61.51

授信/贷款银行	授信额度	已使用额度	未使用额度
民生银行	35.99	9.71	26.28
北京银行	43.00	20.50	22.50
中信实业银行	25.00	3.00	22.00
兴业银行	64.00	2.00	62.00
宁波银行	16.80	1.77	15.03
农商行	17.30	7.64	9.66
平安银行	14.20	-	14.20
国开行	11.00	3.21	7.79
广发银行	21.00	0.50	20.50
交银国际信托	9.23	9.23	-
农发展银行	40.00	6.24	33.76
邮储银行	18.00	0.27	17.73
温州银行	0.50	-	0.50
光大银行	9.00	-	9.00
进出口银行	7.00	7.00	-
杭州银行	40.00	-	40.00
江苏银行	3.00	2.20	0.80
<b>总计</b>	<b>1,237.48</b>	<b>395.21</b>	<b>842.27</b>

## （二）发行人及其主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及其主要子公司不存在债务违约记录。

## （三）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

1、报告期内，发行人及子公司累计发行境内外债券 360.45 亿元，累计偿还债券 229.49 亿元。

2、截至本募集说明书签署之日，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券余额为 244.149 亿元，明细如下：

表：发行人已发行尚未兑付的债券明细

单位：年、亿、%/年

序号	发行主体	债券简称	起息日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
1	张江集团	21 张江一	2021-01-21	2024-01-21	2026-01-21	3+2	4.00	3.57	4.00

序号	发行主体	债券简称	起息日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
2		20 张江一	2020-07-20	2023-07-20	2025-07-20	3+2	8.00	3.67	8.00
3		18 张江 02	2018-07-30	2021-07-30	2023-07-30	3+2	6.00	3.28	6.00
4		18 张江 01	2018-04-12	2021-04-12	2023-04-12	3+2	15.00	3.52	14.999
5		17 张江 01	2017-07-25	2020-07-25	2022-07-25	3+2	11.00	3.18	11.00
6	张江高科	21 张江 03	2021-10-20	2024-10-20	2026-10-20	3+2	5.00	3.37	5.00
7		21 张江 02	2021-07-19	-	2026-07-19	5	5.00	3.49	5.00
8		21 张江 01	2021-07-19	2024-07-19	2026-07-19	3+2	10.00	3.20	10.00
9		G21 张江 1	2021-05-25	-	2026-05-25	5	10.80	3.68	10.80
10		20 张江 01	2020-01-14	2023-01-14	2025-01-14	3+2	3.70	3.40	3.70
11		19 张江 01	2019-11-11	2022-11-11	2024-11-11	3+2	7.65	3.60	7.65
12	张江科投	22 张科 01	2022-01-25	2025-01-25	2027-01-25	3+2	10.00	2.97	10.00
公司债券小计			-	-	-	-	<b>96.15</b>	-	<b>96.149</b>
13	张江集团	22 张江集 SCP003	2022-04-11	-	2022-12-09	242D	10.00	2.21	10.00
14		22 张江集 SCP002	2022-03-09	-	2022-10-26	231D	10.00	2.22	10.00
15		22 张江集 SCP001	2022-01-17	-	2022-09-15	241D	9.00	2.35	9.00
16		21 张江集 MTN001	2021-09-10	-	2024-09-10	3	15.00	3.17	15.00
17		20 张江集 MTN002	2020-08-28	-	2023-08-28	3	8.00	3.60	8.00
18		20 张江集 MTN001	2020-03-30	-	2023-03-30	3	15.00	3.00	15.00
19	张江高科	22 张江高科 MTN001	2022-02-18	-	2025-02-18	3	7.00	2.92	7.00
20		21 张江高科 SCP004	2021-11-17	-	2022-05-16	180D	8.00	2.50	8.00
21		21 张江高科 MTN003	2021-11-15	-	2024-11-15	3	8.00	3.16	8.00
22		21 张江高科 MTN002	2021-11-03	-	2024-11-03	3	8.00	3.18	8.00
23		21 张江高科 MTN001	2021-07-28	-	2024-07-28	3	10.00	3.17	10.00
24		20 张江高科 MTN002	2020-10-26	-	2023-10-26	3	10.00	3.70	10.00
25		20 张江高科 MTN001	2020-04-16	-	2023-04-16	3	10.00	2.55	10.00
债务融资工具小计			-	-	-	-	<b>128.00</b>	-	<b>128.00</b>
26	张江集团	21 张江优	2021-05-12	2024-05-12	2042-05-12	3+3+3 +3+3+ 3+3	19.99	3.80	19.99

序号	发行主体	债券简称	起息日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
		21 张江次	2021-05-12	-	2042-05-12	3+3+3 +3+3+ 3+3	0.01	-	0.01
其他小计			-	-	-	-	20.00	-	20.00
合计			-	-	-	-	244.15	-	244.149

3、截至本募集说明书签署之日，发行人不存在存续可续期债。

4、截至本募集说明书签署之日，发行人及子公司存在已注册尚未发行的债券，具体情况如下：

表：发行人及子公司已注册尚未发行的债券

单位：亿元

序号	注册主体	债券品种	注册机构	注册时间	注册规模	已发行金额	尚未发行金额
1	张江集团	公司债	中国证券监督管理委员会	2022-03-02	45.00	-	45.00
2	张江集团	超短期融资券	中国银行间市场交易商协会	2021-12-13	60.00	29.00	31.00
3	张江高科	超短期融资券	中国银行间市场交易商协会	2021-02-24	16.00	8.00	8.00
4	张江科投	公司债	中国证券监督管理委员会	2022-01-12	30.00	10.00	20.00
合计		-	-	-	151.00	47.00	104.00

#### （四）其他影响资信情况的重大事项

无。

## 第七节 增信情况

本期债券无增信机制。

## 第八节 税项

本次公司债券的投资者应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本税务分析是依据中国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本税务分析中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

下列说明不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据。投资者应就有关事项咨询税务顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。投资者如果准备购买本次公司债券，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵循相关税务规定的投资者，发行人建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任。

### 一、增值税

根据财政部国家税务总局财税【2016】36号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》、国家税务总局【2016】23号《关于全面推开营业税改征增值税试点有关税收征收管理事项的公告》，2016年5月1日起全国范围全面实施营业税改增值税，现行缴纳营业税的建筑业、房地产业、金融业、生活服务业纳税人将改为缴纳增值税，由国家税务局负责征收。投资人应按相关规定缴纳增值税。

### 二、所得税

根据2008年1月1日生效的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的债券利息计入企业当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

### 三、印花税

根据1988年10月1日生效的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的产权转移书据，均应缴纳印花税。

但对本次公司债券在证券交易所进行的交易，《中华人民共和国印花税法暂行条例》尚未列举对其征收印花税。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关本次公司债券交易征收印花税，也无法预测将会适用税率的水平。

投资者所应缴纳的税项与本次公司债券的各项支付不构成抵扣。

## 第九节 信息披露安排

### 一、发行人关于信息披露事务的承诺

发行人承诺，在债券存续期内，将按照法律法规规定和募集说明书的约定，及时、公平地履行信息披露义务，保证信息披露内容的真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂。

### 二、发行人信息披露事务管理制度

发行人承诺，已制定与公司债券相关的信息披露事务管理制度，制定的信息披露事务管理制度的主要内容如下：

#### （一）未公开信息的传递、审核、披露流程

公司董事、监事、高级管理人员、信息披露事务负责人、计划财务部负责人根据监管机构的要求报送信息时，应切实履行保密义务。

在公司信息正式披露前，所有信息知悉人均不得违规向其他单位或个人泄露尚未公开披露的信息，不得违规进行内幕交易或配合他人操纵交易。

#### （二）信息披露事务负责人在信息披露中的具体职责及其履职保障

公司设置并披露信息披露事务负责人。

信息披露事务负责人负责组织和协调信用类债券信息披露相关工作，接受投资者问询，维护投资者关系。

信息披露事务负责人由企业董事、高级管理人员或具有同等职责的人员担任。经公司董事长批准同意，公司可以指定和调整信息披露事务负责人。上海张江（集团）有限公司的信息披露事务负责人由计划财务部分管领导担任。

#### （三）董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员等的报告、审议和披露的职责

公司及全体董事、监事及其他高级管理人员应当忠实、勤勉地履行信息披露职责，保证所披露信息应真实、准确、完整，不得存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

董事、高级管理人员应当对债券发行文件和定期报告签署书面确认意见。

公司的监事会应当对发行文件和定期报告进行审核并提出书面审核意见。监事应当签署书面确认意见。

董事、监事和高级管理人员无法保证发行文件和定期报告内容的真实性、准确性、完整性或者有异议的，应当在书面确认意见中发表意见并陈述理由，公司应当披露。公司不予披露的，董事、监事和高级管理人员可以直接申请披露。

#### **（四）对外发布信息的申请、审核、发布流程**

信用类债券发行文件和定期报告，报全体董事、公司高级管理人员签字确认；同时报请监事会对债券发行文件和定期报告进行审核并提出书面审核意见，监事应当签署书面确认意见。

公司临时信息披露文件报公司董事长、总经理、计划财务部分管领导批准，并同步抄送全体董事、监事、公司高级管理人员。

#### **（五）涉及子公司事项的信息披露事务管理和报告制度**

公司下属子公司发生公司信用类债券信息披露事务管理办法规定的重大事件，可能对负有信息披露义务的上级公司的偿债能力、债券价格或投资者权益产生较大影响时，应当及时向负有信息披露义务的上级公司报告，并由负有信息披露义务的上级公司按照上述有关规定及时披露相关信息。

### **三、本期债券存续期内定期信息披露安排**

发行人承诺，将于每一会计年度结束之日起 4 个月内披露年度报告，每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内披露半年度报告，且年度报告和半年度报告的内容与格式符合法律法规的规定和上交所相关定期报告编制技术规范的要求。

### **四、本期债券存续期内重大事项披露**

发行人承诺，当发生影响发行人偿债能力、债券价格、投资者权益的重大事项或募集说明书约定发行人应当履行信息披露义务的其他事项时，或者存在

关于发行人及其债券的重大市场传闻时，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果，并持续披露事件的进展情况。

## **五、本期债券还本付息信息披露**

发行人承诺，将按照募集说明书的约定做好债券的还本付息工作，切实履行本期债券还本付息和信用风险管理义务。如本期债券的偿付存在不确定性或者出现其他可能改变债券本次偿付安排事件的，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务。

## 第十节 投资者保护机制

### 一、偿债计划

本期债券的起息日为 2022 年 4 月 22 日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次，2023 年至 2027 年间每年的 4 月 22 日为本期债券上一计息年度的付息日。若投资者在本期债券存续期的第 3 年末行使投资者回售选择权，则 2023 年至 2025 年间每年的 4 月 22 日为回售部分债券上一计息年度的付息日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；每次付息款项不另计利息。

本期债券到期日为 2027 年 4 月 22 日。若投资者在本期债券存续期的第 3 年末行使投资者回售选择权，则回售部分债券的到期日为 2025 年的 4 月 22 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。到期支付本金及最后一期利息。

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

### 二、偿债资金来源

2018-2020 年及 2021 年 1-9 月，发行人合并口径营业总收入分别为 57.38 亿元、63.89 亿元、40.70 亿元和 34.92 亿元，营业收入保持整体较高水平；分别实现归属于母公司所有者的净利润 2.28 亿元、3.04 亿元、9.52 亿元和 3.53 亿元，盈利能力较强。发行人较稳定的主营业务收入和良好的盈利是本期债券偿债资金的主要来源。整体而言，发行人竞争优势较大，经营能力良好，较强的盈利能力将为本期债券本息的偿还提供有力保障。

### 三、偿债应急保障措施

#### （一）流动资产变现

截至 2021 年 9 月末，公司流动资产余额为 416.30 亿元，其中包括高达 74.38

亿元的货币资金（不含 0.06 亿元的使用受限部分）和 12.08 亿元的交易性金融资产，两者合计 86.46 亿元。如果本期债券兑付遇到突发性资金周转问题，在必要时公司可以通过自有资金或流动资产变现来补充偿债资金。发行人合并口径截至 2021 年 9 月末的流动资产明细构成如下：

**表：截至 2021 年 9 月末发行人流动资产明细**

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月末	
	金额	占比
货币资金	744,449.02	17.88
交易性金融资产	120,752.77	2.90
应收账款	62,345.67	1.50
预付款项	49,588.74	1.19
其他应收款	88,553.54	2.13
存货	3,012,627.66	72.37
合同资产	10,291.55	0.25
划分为持有待售的资产	292.39	0.01
其他流动资产	74,084.37	1.78
<b>流动资产合计</b>	<b>4,162,985.71</b>	<b>100.00</b>

即使在公司现金流量不充足的情况下，发行人可以通过变现除所有权受限资产外的流动资产来获得必要的偿债资金支持。

## （二）外部融资渠道畅通

公司经营状况稳定，盈利能力良好，资信状况优良，在金融机构间拥有较高的市场声誉，具有广泛的融资渠道和较强的融资能力，与多家国内大型金融机构建立了长期、稳固的合作关系。发行人与浦发银行、中国银行、建设银行、农业银行、工商银行和上海银行等多家银行均已建立长期稳定的信贷业务关系，截至 2021 年 9 月末，发行人获得主要金融机构授信额度合计 1,237.48 亿元，已使用额度 395.21 亿元，尚未使用的授信额度为 842.27 亿元。公司可用银行授信余额充足，如果由于意外情况导致发行人不能及时从预期的还款来源获得足够资金，发行人有可能凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系，通过间接融资筹措本期债券还本付息所需资金。但由于金融机构授信并不构成

法律意义上的债权债务关系，并不具有强制力，发行人同样存在无法实现授信，取得融资的风险。

#### **四、偿债保障措施**

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

##### **（一）制定《债券持有人会议规则》**

本公司和债券受托管理人已按照《公司债券发行与交易管理办法》的要求制定了《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围，债券持有人会议的召集、通知、决策机制和其他重要事项，为保障本期债券的本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

有关债券持有人的权利和义务，详见本募集说明书“第十二节 持有人会议规则”。

##### **（二）设立专门的偿付工作小组**

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

##### **（三）制定并严格执行资金管理计划**

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

##### **（四）充分发挥债券受托管理人的作用**

本期债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人代表债券持有人对公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

本公司将严格按照债券受托管理协议的约定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送公司履行承诺的情况，并在公司可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时依据债券受托管理协议采取必要的措施。

有关债券受托管理人的权利和义务，详见本募集说明书“第十三节 受托管理人”。

#### **（五）设置募集资金专项账户**

本公司已为本期债券在银行设立募集资金专项账户，专项用于本期债券募集资金的接收、存储、划转与使用。公司将制定专门的债券募集资金使用计划，相关业务部门对资金使用情况将进行严格检查，切实做到专款专用，保证募集资金在投入、运用、稽核等方面的顺畅运作，确保本期债券募集资金按照董事会决议、上海市浦东新区国资委批复及本募集说明书约定的用途使用。

### **五、资信维持承诺**

1、发行人承诺，在本期债券存续期内，不发生如下情形：

（1）发行人发生一个自然年度内减资超过原注册资本 20%以上、分立、被责令停产停业的情形。

（2）发行人合并报表范围内的重要子公司被吊销营业执照、申请破产或者依法进入破产程序等可能致发行人偿债能力发生重大不利变化的。

（3）发行人存在重大市场负面传闻未合理澄清的。

（4）发行人预计不能按期支付本期债券的本金或者利息的其他情形。

2、发行人在债券存续期内，出现违反本节“五、资信维持承诺”第 1 条约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。

3、当发行人发生违反资信维持承诺、发生或预计发生将影响偿债能力相关事项的，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

4、发行人违反资信维持承诺且未在本节“五、资信维持承诺”第2条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照本节“六、救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

## 六、救济措施

1、如发行人违反本节“五、资信维持承诺”相关承诺要求且未能在“五、资信维持承诺”第2条约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：在30个自然日提供并落实经本期债券持有人认可的其他和解方案。

2、持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在2个交易日告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

## 第十一节 违约事项及纠纷解决机制

### 一、违约情形及认定

以下情形构成本期债券项下的违约：

1、发行人未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本期债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或应计利息（以下合成还本付息），但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

当发行人无法按时还本付息时，本期债券持有人同意给予发行人自原约定各给付日起 90 个自然日的宽限期，若发行人在该期限内全额履行或协调其他主体全额履行金钱给付义务的，则发行人无需承担除补偿机制（或有）外的责任。

2、发行人触发募集说明书中有关约定，导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的，但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

3、本期债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构仲裁，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的。

4、发行人违反本募集说明书关于交叉保护的约定且未按持有人要求落实负面救济措施的。

5、发行人违反本募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面救济措施的。

6、发行人被法院裁定受理破产申请的。

### 二、违约责任及免除

#### （一）违约责任

本期债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

1、继续履行。本期债券构成本募集说明书“第十一节 违约事项及纠纷解决机制”之“一、违约情形及认定”第 6 项外的其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规

定的除外。

2、协商变更履行方式。本期债券构成本募集说明书“第十一节 违约事项及纠纷解决机制”之“一、违约情形及认定”第 6 项外的其他违约情形的，发行人可以与本期债券持有人协商变更履行方式，以新达成的方式履行。

## （二）违约责任的免除

发行人的违约责任可因如下事项免除：

1、法定免除。违约行为系因不可抗力导致的，该不可抗力适用《民法典》关于不可抗力的相关规定。

2、约定免除。发行人违约的，发行人可与本期债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任。

## 三、纠纷解决机制

发行人、本期债券持有人及受托管理人等因履行本募集说明书、受托管理协议或其他相关协议的约定发生争议的，争议各方应在平等、自愿基础上就相关事项的解决进行友好协商，积极采取措施恢复、消除或减少因违反约定导致的不良影响。如协商不成的，双方约定通过如下方式解决争议：向上海仲裁委员会提起仲裁。

如发行人、受托管理人与债券持有人因本期债券或债券受托管理协议发生争议，不同文本争议解决方式约定存在冲突的，各方应协商确定争议解决方式。不能通过协商解决的，以本募集说明书相关约定为准。

## 第十二节 持有人会议规则

本次债券的持有人会议规则的全文内容如下：

### 一、总则

1.1 为规范上海张江（集团）有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（以下简称本次债券）债券持有人会议的组织 and 决策行为，明确债券持有人会议的职权与义务，维护本次债券持有人的权益，根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国公司法》《公司债券发行与交易管理办法》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件、自律规则及交易所相关业务规则（以下简称“法律法规”）的规定，结合本次债券的实际情况，制订本规则。

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

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

债券上市/挂牌期间，前述持有人范围以中国证券登记结算有限责任公司登记在册的债券持有人为准，法律法规另有规定的除外。

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

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

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

1.4 债券持有人会议依据本规则约定程序审议通过的生效决议对本次债券全体持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权、无表决

权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本次债券的债券持有人，下同）均有同等效力和约束力。债券受托管理人依据债券持有人会议生效决议行事的结果由全体持有人承担。法律法规另有规定或者本规则另有约定的，从其规定或约定。

1.5 债券持有人会议应当由债券受托管理人聘请的律师见证。

见证律师应当针对会议的召集、召开、表决程序，出席会议人员资格，有效表决权的确定、决议的效力及其合法性等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

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

## 二、债券持有人会议的权限范围

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

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

2.2 本次债券存续期间，除本规则第 2.3 条另有约定外，出现下列情形之一的，应当通过债券持有人会议决议方式进行决策：

2.2.1 拟变更债券募集说明书的重要约定：

- a.变更债券偿付基本要素（包括偿付主体、期限、票面利率调整机制等）；
- b.变更增信或其他偿债保障措施及其执行安排；
- c.变更债券投资者保护措施及其执行安排；
- d.变更募集说明书约定的募集资金用途；
- e.其他涉及债券本息偿付安排及与偿债能力密切相关的重大事项变更。

2.2.2 拟修改债券持有人会议规则；

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

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

a. 发行人已经或预计不能按期支付本次债券的本金或者利息；

b. 发行人已经或预计不能按期支付除本次债券以外的其他有息负债，未偿金额超过 5,000 万元且达到发行人母公司最近一期经审计净资产 10 %以上，且可能导致本次债券发生违约的；

c. 发行人合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30%以上的子公司）已经或预计不能按期支付有息负债，未偿金额超过 5,000 万元且达到发行人合并报表最近一期经审计净资产 10 %以上，且可能导致本次债券发生违约的；

d. 发行人发生减资、合并、分立、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序的；

e. 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

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

g. 增信主体、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大不利变化的；

h. 发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

2.2.5. 发行人提出重大债务重组方案的；

2.2.6 委托债券受托管理人通过诉讼等程序强制发行人偿还债券本息；

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

### **三、债券持有人会议的筹备**

#### **第一节 会议的召集**

3.1.1 债券持有人会议主要由受托管理人负责召集。

本次债券存续期间，出现本规则第 2.2 条约定情形之一且具有符合本规则约定要求的拟审议议案的，受托管理人原则上应于 15 个交易日内召开债券持有人

会议，经单独或合计持有本次未偿债券总额 30%以上的债券持有人同意延期召开的除外。延期时间原则上不超过 15 个交易日。

3.1.2 发行人、单独或者合计持有本次债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、担保人（以下统称提议人）有权提议受托管理人召集债券持有人会议。

提议人拟提议召集债券持有人会议的，应当以书面形式告知受托管理人，提出符合本规则约定权限范围及其他要求的拟审议议案。受托管理人应当自收到书面提议之日起 5 个交易日内向提议人书面回复是否召集债券持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。同意召集会议的，应当于书面回复日起 15 个交易日内召开债券持有人会议，提议人同意延期召开的除外。

合计持有本次债券未偿还份额 10%以上的债券持有人提议召集债券持有人会议时，可以共同推举 2 名代表作为联络人，协助受托管理人完成会议召集相关工作。

3.1.3 受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本次债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助，包括：协助披露债券持有人会议通知及会议结果等文件、代召集人查询债券持有人名册并提供联系方式、协助召集人联系应当列席会议的相关机构或人员等。

## 第二节 议案的提出与修改

3.2.1 提交债券持有人会议审议的议案应当符合法律法规、规范性文件、拟上市交易场所业务规则及本规则的相关规定或者约定，有利于保护债券持有人利益，具有明确并切实可行的决议事项。

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

3.2.2 召集人披露债券持有人会议通知后，受托管理人、提议人（以下统称提案人）均可以书面形式提出议案，召集人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

召集人应当在会议通知中明确提案人提出议案的方式及时限要求。

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

受托管理人、发行人、担保人提出的拟审议议案需要债券持有人同意或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与主要投资者充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

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

a.特别授权受托管理人或推选的代表人全权代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，包括但不限于：达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决等实质影响甚至可能减损、让渡债券持有人利益的行为。

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

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

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

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

### 第三节 会议的通知、变更及取消

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

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

3.3.2 根据拟审议议案的内容，债券持有人会议可以以现场（包括通过网络方式进行现场讨论的形式，下同）、非现场或者两者相结合的形式召开。召集人应当在债券持有人会议的通知公告中明确会议召开形式和相关具体安排。会议以网络投票方式进行的，召集人还应当披露网络投票办法、投票方式、计票原则、计票方式等信息。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

召集人拟就实质相同或相近的议案再次召集会议的，应最晚于现场会议召开日前 3 个交易日或者非现场会议召开日前 2 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告，并在公告中详细说明以下事项：

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

## **第四章 债券持有人会议的召开及决议**

### **第一节 债券持有人会议的召开**

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

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

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

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

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

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

4.1.6 债券持有人可以自行出席债券持有人会议并行使表决权，也可以委托受托管理人、其他债券持有人或者其他代理人（以下统称代理人）出席债券持有人会议并按授权范围行使表决权。

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

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

4.1.7 受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代理出席债券持有人会议，并按授权范围行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代理出席债券持有人会议并行使表决权的，应当取得债券持有人的委托书。

4.1.8 债券持有人会议的会议议程可以包括但不限于：

a. 召集人介绍召集会议的理由、背景及会议出席人员；

b. 召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；

c. 享有表决权的债券持有人针对拟审议议案询问提案人或出席会议的其他利益相关方，债券持有人之间进行沟通协商，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于本规则第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案进行沟通协商；

d. 享有表决权的持有人依据本规则约定程序进行表决。

## 第二节 债券持有人会议的表决

4.2.1 债券持有人会议采取记名方式投票表决。

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

a. 发行人及其关联方，包括发行人的控股股东、实际控制人、合并范围内子公司、同一实际控制人控制下的关联公司（仅同受国家控制的除外）等；

b. 本次债券的保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人；

c. 债券清偿义务承继方；

d. 其他与拟审议事项存在利益冲突的机构或个人。

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

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

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

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

4.2.5 出席会议的债券持有人按照会议通知中披露的议案顺序，依次逐项对提交审议的议案进行表决。债券持有人会议审议提案时，不得对提案进行修改，否则，有关变更应当被视为一个新的提案，不能在本次债券持有人会议上进行表决。

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

### 第三节 债券持有人会议决议的生效

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

- a.拟同意第三方承担本次债券清偿义务；
- b.发行人拟下调票面利率的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；
- c.发行人或其他负有偿付义务的第三方提议减免、延缓偿付本次债券应付本息的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；
- d.拟减免、延缓增信主体或其他负有代偿义务第三方的金钱给付义务；
- e.拟减少抵押/质押等担保物数量或价值，导致剩余抵押/质押等担保物价值不足以覆盖本次债券全部未偿本息；
- f.拟修改债券募集说明书、本规则相关约定以直接或间接实现本款第 a 至 e 项目的；
- g.拟修改本规则关于债券持有人会议权限范围的相关约定。

4.3.2 除本规则第 4.3.1 条约定的重大事项外，债券持有人会议对本规则第 2.2 条约定范围内的其他一般事项且具备生效条件的议案作出决议，经超过出席

债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一同意方可生效，并对全体债券持有人具有同等约束力。本规则另有约定的，从其约定。

召集人就实质相同或相近的前款一般事项议案连续召集三次债券持有人会议且每次会议出席人数均未达到本规则第 4.1.1 条约定的会议召开最低要求的，则相关决议经出席第三次债券持有人会议的债券持有人所持表决权的二分之一以上同意即可生效。

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

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

4.3.5 债券持有人会议的表决结果，由召集人指定代表及见证律师共同负责清点、计算，并由受托管理人负责载入会议记录。每次债券持有人会议之监票人为两人，负责该次会议之计票、监票。会议召集人应推举该次债券持有人会议之监票人，监票人由出席会议的债券持有人或其代理人担任。与发行人有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。

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

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

4.3.7 债券持有人单独行使债权及担保权利，不得与债券持有人会议通过的有效决议相抵触。

## 第五章 债券持有人会议的会后事项与决议落实

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

会议记录应当记载以下内容：

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

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

（三）会议议程；

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

（五）表决程序（如为分批次表决）；

（六）每项议案的表决情况及表决结果。

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

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

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

（一）债券持有人会议召开情况，包括名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）等；

（二）出席会议的债券持有人所持表决权情况及会议有效性；

（三）各项议案的议题及决议事项、是否具备生效条件、表决结果及决议生效情况；

（四）其他需要公告的重要事项。

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

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

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

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

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

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

受托管理人未能按照授权文件约定勤勉代表债券持有人提起、参加仲裁或诉讼，或者在过程中存在其他怠于行使职责的行为，债券持有人可以单独、共同或推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

## 第六章 特别约定

### 第一节 关于表决机制的特别约定

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

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

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

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

### 第二节 简化程序

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

- a. 发行人拟变更债券募集资金用途，且变更后不会影响发行人偿债能力的；
- b. 发行人因实施股权激励计划等回购股份导致减资，且累计减资金额低于本次债券发行时最近一期经审计合并口径净资产的 5%的；
- c. 债券受托管理人拟代表债券持有人落实的有关事项预计不会对债券持有人权益保护产生重大不利影响的；
- d. 债券募集说明书、本规则、债券受托管理协议等文件已明确约定相关不利事项发生时，发行人、受托管理人等主体的义务，但未明确约定具体执行安排或者相关主体未在约定时间内完全履行相应义务，需要进一步予以明确的；
- e. 受托管理人、提案人已经就具备生效条件的拟审议议案与有表决权的债券持有人沟通协商，且超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决

权的二分之一（如为第 4.3.2 条约定的一般事项）或者达到全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上（如为第 4.3.1 条约定的重大事项）的债券持有人已经表示同意议案内容的；

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

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

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

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

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

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

## 第七章 附则

7.1 本规则自本次债券发行完毕之日起生效。

7.2 依据本规则约定程序对本规则部分约定进行变更或者补充的，变更或补充的规则与本规则共同构成对全体债券持有人具有同等效力的约定。

7.3 本规则的相关约定如与债券募集说明书的相关约定存在不一致或冲突的，以债券募集说明书的约定为准；如与债券受托管理协议或其他约定存在不一致或冲突的，除相关内容已于债券募集说明书中明确约定并披露以外，均以本规则的约定为准。

7.4 对债券持有人会议的召集、召开及表决程序、决议合法有效性以及其他因债券持有人会议产生的纠纷，应当向上海仲裁委员会提起仲裁。

7.5 本规则约定的“以上”“以内”包含本数，“超过”不包含本数。

7.6 本规定的修改应经债券持有人会议根据本规则的有关规定通过，但涉及发行人权利、义务条款的修改，应当事先取得发行人的书面同意。

## 第十三节 受托管理人

### 一、债券受托管理人情况

国泰君安证券股份有限公司（以下简称“国泰君安证券”）接受全体持有人的委托，担任本次债券的受托管理人；发行人同意聘任国泰君安证券，并接受受托管理人的监督。

### 二、债券受托管理协议主要内容

本次债券受托管理协议的主要内容如下：

#### 第一条 定义及解释

1.1 除《债券受托管理协议》另有规定外，募集说明书中的定义与解释均适用于《债券受托管理协议》。

#### 1.2 定义与解释

“本次债券”或“债券”指发行人依据募集说明书的约定所发行的发行规模为不超过 45 亿元（含 45 亿元）的上海张江（集团）有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券。

“本次债券条款”指募集说明书中约定的本次债券条款。

“承销协议”指发行人和本次债券主承销商签署的《上海张江（集团）有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券之承销协议》和对该协议的所有修订和补充。

“兑付代理人”指中国证券登记结算有限责任公司，或适用法律规定的任何其他兑付代理人。

“发行首日”指在承销协议中规定的本次债券发行期限的起始日。

“交割日”指在承销协议中规定的先决条件满足和/或豁免后，本次债券发行期限届满后完成交割的日期。

“工作日”指国内商业银行和兑付代理人均对公正常营业的任何一天。

“募集说明书”指于发行首日（或发行人和主承销商另外约定的发行首日之前的日期）由发行人签署的《上海张江（集团）有限公司 2021 年面向专业投资

者公开发行公司债券募集说明书》。

“人民币”指中国的法定货币。

“未偿还的本次债券”指除下述债券之外的所有已发行的本次债券：（1）根据本次债券条款已由发行人兑付本息的债券；（2）已届本金兑付日，兑付资金已由发行人向兑付代理人支付并且已经可以向债券持有人进行本息兑付的债券。兑付资金包括该债券截至本金兑付日的根据本次债券条款应支付的任何利息和本金；和（3）不具备有效请求权的债券。

“表决权”指当债券持有人进行表决时，以每一张未偿还的本次债券为一表决权，但发行人、持有发行人 10%以上股份的发行人股东，或发行人及上述发行人股东的关联企业持有的未偿还本次债券无表决权。

“协议”指《债券受托管理协议》以及对《债券受托管理协议》不时补充或修订的补充协议。

“主承销商”指本次债券的主承销商国泰君安证券股份有限公司。

“《债券持有人会议规则》”指国泰君安证券股份有限公司作为本次债券的债券受托管理人与发行人制订的《上海张江（集团）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》。

“债券持有人会议”指由全体债券持有人组成的议事机构，依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集并召开，并对《债券持有人会议规则》规定的职权范围内的事项依法进行审议和表决。

“债券持有人会议召集人”指根据《债券持有人会议规则》约定有权召集债券持有人会议的自然人、法人或其他组织。

“债券持有人”指在中国证券登记结算有限责任公司或适用法律规定的其他机构的托管名册上登记的持有本次债券的投资者。

“中国证监会”指中国证券监督管理委员会，在适用的情况下，包括发行人所在地的中国证监会派出机构。

“交易所”指上海证券交易所。

“证券登记公司”指中国证券登记结算有限责任公司。

“中国”指中华人民共和国，为《债券受托管理协议》之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾。

## 第二条 受托管理事项

2.1 为维护本次债券全体债券持有人的权益，发行人聘任国泰君安证券股份有限公司作为本次债券的受托管理人，并同意接受受托管理人的监督。

2.2 在本次债券存续期内，受托管理人应当勤勉尽责，根据相关法律法规、规范性文件及自律规则（以下合称法律、法规和规则）、募集说明书、《债券受托管理协议》及债券持有人会议规则的规定，行使权利和履行义务。

2.3 在本次债券存续期内，受托管理人应依照《债券受托管理协议》的约定，为债券持有人的最大利益行事，不得与债券持有人存在利益冲突（为避免歧义，债券受托管理人在其正常业务经营过程中与债券持有人之间发生或存在的利益冲突除外）。

2.4 债券持有人认购、受让或以其他合法方式取得本次债券，均视为其同意国泰君安作为本次债券的债券受托管理人，且视为其同意《债券受托管理协议》的所有约定。

## 第三条 发行人的权利和义务

3.1 发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，履行投资者保护相关要求及其在募集说明书投资者保护条款项下所作出的承诺（如有），按期足额支付本次债券的利息和本金。

3.2 发行人应当为本次债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定。

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

3.4 本次债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当在两个交易日内书面通知受托管理人，并向交易所披露临时报告，根据受托管理人要求持续书面通知事件进展和结果：

- （一）发行人生产经营状况发生重大变化；
- （二）发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- （三）发行人涉及需要说明的市场传闻；

- （四）发行人发生重大资产出售、转让、重大投资行为或重大资产重组；
- （五）发行人放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；
- （六）发行人发生重大资产报废或无偿划转；
- （七）发行人发生可能影响偿债能力的资产被查封、扣押或冻结；
- （八）发行人新增借款超过上年末净资产的百分之二十；
- （九）发行人一次承担他人债务超过上年末净资产的百分之十，或者转移发行人债券清偿义务；
- （十）发行人发生重大资产抵押质押，或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- （十一）发行人发生未能清偿到期债务的违约情况，或进行债务重组；
- （十二）发行人股权、经营权涉及被委托管理；
- （十三）发行人股权结构发生重大变化或者发行人控股股东、实际控制人发生变更；
- （十四）发行人丧失对重要子发行人的实际控制权；
- （十五）发行人作出减资、合并、分立、解散的决定或被责令关闭；
- （十六）发行人作出申请破产的决定或者进入破产程序；
- （十七）发行人涉嫌违法违规被有权机关调查、受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；
- （十八）发行人法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；
- （十九）发行人法定代表人、董事长或者总经理无法履行职责；
- （二十）发行人三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理发生变动；
- （二十一）发行人涉及重大诉讼、仲裁；
- （二十二）发行人分配股利；
- （二十三）发行人名称变更；
- （二十四）发行人变更财务报告审计机构、债券受托管理人、资信评级机构；

- （二十五）主体或债券信用评级发生调整，或者债券担保情况发生变更；
- （二十六）募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项；
- （二十七）其他可能影响发行人偿债能力、债券价格或投资者权益的事项；
- （二十八）法律、法规、规则要求的其他事项。

就上述事件通知受托管理人同时，发行人就该等事项是否影响本次债券本息安全向受托管理人作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。触发信息披露义务的，发行人应按照相关规定及时披露上述事项及后续进展。

已披露的重大事项出现重大进展或者变化的，发行人应当在两个交易日内披露后续进展、变化情况及其影响。

3.5 发行人应当协助受托管理人在债券持有人会议召开前取得债权登记日的本次债券持有人名册，并承担相应费用。经债券受托管理人要求，发行人应提供关于尚未注销的自持债券数量（如适用）的证明文件。

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

3.7 预计不能偿还债务时，发行人应当按照受托管理人要求追加担保，并履行《债券受托管理协议》约定的其他偿债保障措施，应当配合债券持有人依法向法定机关申请采取财产保全措施，并依法承担相关费用。

确有证据证明不能偿还债务时，发行人应当按照债券持有人会议的要求追加担保，并暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施，限制对外担保等其他偿债保障措施，应当配合债券持有人依法向法定机关申请采取财产保全措施，并依法承担相关费用。

3.8 发行人无法按时偿付本次债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知债券持有人。本次债券的后续措施安排包括但不限于：

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

3.9 发行人应严格履行《募集说明书》中关于债券增信措施（如有）、关于债券投资者保护机制的相关承诺和义务，切实保护持有人权益。

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

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

3.12 在本次债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易/挂牌转让。

3.13 发行人应当根据《债券受托管理协议》第 4.17 条的规定向受托管理人支付本次债券受托管理报酬和受托管理人履行受托管理人职责产生的额外费用。

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

#### **第四条 受托管理人的职责、权利和义务**

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

4.2 受托管理人应当持续关注发行人和保证人的资信状况、担保物状况、内外部增信机制及偿债保障措施的实施情况，在提前书面告知发行人且不影响发行人日常经营的情况下，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（一）就《债券受托管理协议》第 3.4 条约定的情形，列席发行人和保证人的内部有权机构的决策会议；

（二）每年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（三）调取发行人、保证人银行征信记录；

（四）对发行人和保证人进行现场检查；

（五）约见发行人或者保证人进行谈话。

4.3 受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本次债券存续期内，受托管理人应当每年检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。

4.4 受托管理人应当督促发行人在募集说明书中披露《债券受托管理协议》、债券持有人会议规则的主要内容，并应当通过证监会、交易所认可的方式，向债券持有人披露受托管理事务报告、本次债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项。

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

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

4.7 受托管理人应当根据法律、法规和规则、《债券受托管理协议》及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

4.8 受托管理人应当在债券存续期内持续督导发行人履行信息披露义务。受托管理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本次债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本次债券本息偿付的影响，并按照《债券受托管理协议》的约定或者督促发行人报告债券持有人。

4.9 受托管理人可合理预计发行人不能偿还债务时，应当要求发行人追加担保，督促发行人履行《债券受托管理协议》第 3.7 条约约定的偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施。

财产保全的相关费用由发行人承担。如发行人拒绝承担，相关费用由全体债券持有人垫付，同时发行人应承担相应的违约责任。如法定机关要求提供保全担保的，受托管理人应以下述方案提供担保：

（一）依法协调债券持有人以债券持有人持有的本次债券提供担保；或

（二）如法定机关不认可债券持有人以本次债券提供担保，则由债券持有人提供现金或法定机关明确可以接受的其他方式提供担保。

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

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

4.12 发行人不能偿还债务时，受托管理人应当督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施，并可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起、参加民事诉讼（仲裁）或者清算程序。

4.13 受托管理人对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，未经发行人事先许可，不得对外披露任何该等信息，也不得利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

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

4.15 除上述各项外，受托管理人还应当履行以下职责：

- （一）债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；
- （二）募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

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

受托管理人在履行《债券受托管理协议》项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。为免疑义，受托管理人仅为履行其本身职责或义务聘请前述专业机构所生费用（不包括《债券受托管理协议》第 4.20 条所列情形），应由受托管理人自行承担。

4.17 受托管理人有权依据《债券受托管理协议》的规定获得受托管理报酬。双方一致同意，受托管理人担任本次债券的债券受托管理人的报酬。

4.18 受托管理人为履行受托管理职责，有权代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息、专项账户中募集资金的存储与划转情况。

4.19 本次债券出现违约情形或风险的，或者发行人信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，受托管理人可以通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并勤勉尽责、及时有效地采取相关措施，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他相关方进行谈判，要求发行人追加担保，接受全部或者部分债券持有人的委托依法申请法定机关采取财产保全措施、提起民事诉讼（仲裁）、参与重组或者破产的法律程序等。

4.20 本次债券存续期间，受托管理人为维护债券持有人合法权益，履行《债券受托管理协议》项下责任时发生的包括但不限于如下全部合理费用和支出由发行人承担：

（1）因召开债券持有人会议所产生的会议费（包括场地费等会务杂费）、公告费、差旅费、出具文件、邮寄、电信、召集人为债券持有人会议聘用的律师见证费等合理费用；

（2）受托管理人为债券持有人利益，为履行受托管理职责或提起、参加民事诉讼（仲裁）或者清算程序而聘请的第三方专业机构（包括律师、会计师、评级机构、评估机构等）提供专业服务所产生的合理费用；

（3）因发行人预计不能履行或实际未履行《债券受托管理协议》和募集说明书项下的义务而导致受托管理人额外支出的其他费用。

上述所有费用应在发行人收到受托管理人出具账单及相关凭证之日起十五个交易日内向受托管理人支付。

4.21 发行人未能履行还本付息义务或受托管理人预计发行人不能偿还债务时，受托管理人或债券持有人申请财产保全、提起诉讼或仲裁等司法程序所涉及的相关费用【包括但不限于诉讼费（或仲裁费）、保全费、评估费、拍卖费、公告费、保全保险费、律师费（含风险代理费用）、公证费、差旅费等，以下

简称“诉讼费用”】由发行人承担，如发行人拒绝承担，诉讼费用由债券持有人按照以下规定垫付：

（1）受托管理人设立诉讼专项账户（以下简称“诉讼专户”），用以接收债券持有人汇入的，因受托管理人向法定机关申请财产保全、对发行人提起诉讼或仲裁等司法程序所需的诉讼费用。

（2）受托管理人将向债券持有人及时披露诉讼专户的设立情况及其内资金（如有）的使用情况。债券持有人应当在上述披露文件规定的时间内，将诉讼费用汇入诉讼专户。因债券持有人原因导致诉讼专户未能及时足额收悉诉讼费用的，受托管理人免于承担未提起或未及时提起财产保全申请、诉讼或仲裁等司法程序的责任。

（3）尽管受托管理人并无义务为债券持有人垫付本条规定项下的诉讼费用，但如受托管理人主动垫付该等诉讼费用的，发行人及债券持有人同意受托管理人有权从发行人向债券持有人偿付的利息及/或本金中优先受偿垫付费用。

## 第五条 受托管理事务报告

5.1 受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

5.2 受托管理人应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，并在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

- （一）受托管理人履行职责情况；
- （二）发行人的经营与财务状况；
- （三）发行人募集资金使用的核查情况；
- （四）发行人偿债意愿和能力分析；
- （五）发行人增信措施的有效性分析；
- （六）债券的本息偿付情况；
- （七）债券持有人会议召开的情况；
- （八）可能影响发行人偿债能力的重大事项及受托管理人采取的应对措施等。

5.3 公司债券存续期内，出现受托管理人与发行人发生利益冲突、发行人募集资金使用情况和募集说明书不一致的情形，或出现第 3.4 条第（一）项至第（二十八）项等情形且对债券持有人权益有重大影响的，受托管理人在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内向市场公告临时受托管理事务报告。

## 第六条 利益冲突的风险防范机制

6.1 下列事项构成《债券受托管理协议》所述之利益冲突：

（一）甲乙双方存在股权关系，或甲乙双方存在交叉持股的情形；

（二）在发行人发生《债券受托管理协议》10.2 条中所述的违约责任的情形下，受托管理人正在为发行人提供相关金融服务，且该金融服务的提供将影响或极大可能地影响受托管理人为债券持有人利益行事的立场；

（三）在发行人发生《债券受托管理协议》10.2 条中所述的违约责任的情形下，受托管理人系该期债券的持有人；

（四）在发行人发生《债券受托管理协议》10.2 条中所述的违约责任的情形下，受托管理人已经成为发行人的债权人，且发行人对该项债务违约存在较大可能性，上述债权不包括 6.1 条第（三）项中约定的因持有本次债券份额而产生债权；

（五）法律、法规和规则规定的其他利益冲突；

（六）上述条款未列明但在实际情况中可能影响受托管理人为债券持有人最大利益行事之公正性的情形。

6.2 针对上述可能产生的利益冲突，受托管理人应当按照《证券公司信息隔离墙制度指引》等监管规定及其内部有关信息隔离的管理要求，通过业务隔离、人员隔离、物理隔离、信息系统隔离以及资金与账户分离等隔离手段（以下统称“隔离手段”），防范发生与《债券受托管理协议》项下受托管理人履职相冲突的情形、披露已经存在或潜在的利益冲突，并在必要时按照客户利益优先和公平对待客户的原则，适当限制有关业务。受托管理人应当通过采取隔离手段妥善管理利益冲突，避免对债券持有人的合法权益产生不利影响。在本次公司债券存续期间，受托管理人应当继续通过采取隔离手段防范发生《债券受托管理协议》规定的上述利益冲突情形，并在利益冲突实际发生时及时向债券持有人履行信息披露义务。

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

6.4 甲乙双方违反利益冲突防范机制应当承担的责任如下：

（一）受托管理人应在发现存在利益冲突的五个工作日内以书面的方式将冲突情况通知发行人，若受托管理人因故意或重大过失未将上述利益冲突事宜及时通知发行人，导致发行人受到损失，受托管理人应对此损失承担相应的法律责任；

（二）在利益冲突短期无法得以解决的情况下，双方应相互配合、共同完成受托管理人变更的事宜；

（三）受托管理人应按照中国证监会和交易所的有关规定向有关部门与机构报告上述情况。

## 第七条 受托管理人的变更

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

（一）受托管理人未能持续履行《债券受托管理协议》约定的受托管理人职责；

（二）受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销；

（三）受托管理人提出书面辞职；

（四）受托管理人不再符合受托管理人资格的其他情形。

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

7.2 债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘受托管理人的，自新任债券受托管理人与发行人签订新的《债券受托管理协议》生效之日或者新《债券受托管理协议》约定的债券受托管理人义务履行之日（以孰晚之日为准）起，新任受托管理人继承受托管理人在法律、法规和规则及《债券受托管理协议》项下的权利和义务，《债券受托管理协议》终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向协会报告。

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

7.4 受托管理人在《债券受托管理协议》中的权利和义务，在新任受托管理人与发行人签订受托协议之日或新《债券受托管理协议》约定的债券受托管理人义务履行之日（以孰晚之日为准）起终止，但并不免除受托管理人在《债券受托管理协议》生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

## **第八条 陈述与保证**

8.1 发行人保证以下陈述在《债券受托管理协议》签订之日均属真实和准确：

（一）发行人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的公司制法人；

（二）发行人签署和履行《债券受托管理协议》已经得到发行人内部必要的授权，并且没有违反适用于发行人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反发行人的公司章程以及发行人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

8.2 受托管理人保证以下陈述在《债券受托管理协议》签订之日均属真实和准确：

（一）受托管理人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；

（二）受托管理人具备担任本次债券受托管理人的资格，且就受托管理人所知，并不存在任何情形导致或者可能导致受托管理人丧失该资格；

（三）受托管理人签署和履行《债券受托管理协议》已经得到受托管理人内部必要的授权，并且没有违反适用于受托管理人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反受托管理人的公司章程以及受托管理人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

## **第九条 不可抗力**

9.1 不可抗力事件是指双方在签署《债券受托管理协议》时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

9.2 在发生不可抗力事件的情况下，双方应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致《债券受托管理协议》的目标无法实现，则《债券受托管理协议》提前终止。

## 第十条 违约责任

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

10.2 以下事件构成《债券受托管理协议》和本次债券项下发行人违约事件：

（一）发行人未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本次债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或应计利息（以下合称还本付息），但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

当发行人无法按时还本付息时，本次债券持有人同意给予发行人自原约定各给付日起\_\_90\_\_个自然日的宽限期，若发行人在该期限内全额履行或协调其他主体全额履行金钱给付义务的，则发行人无需承担除补偿机制（如有）外的责任。

（二）发行人触发募集说明书中有关约定，导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的，但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

（三）本次债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构仲裁，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的。

（四）发行人违反募集说明书关于交叉保护的约定（如有）且未按持有人要求落实负面救济措施的。

（五）发行人违反募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面救济措施的。

（六）发行人被法院裁定受理破产申请的。

10.3 受托管理人预计违约事件可能发生，有权行使以下职权：

（一）要求发行人追加担保；

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

（三）及时报告全体债券持有人；

（四）及时报告中国证监会当地派出机构及相关交易所。

10.4 违约事件发生时，受托管理人有权行使以下职权：

（一）在知晓该行为发生之日的 5 个工作日内以公告方式告知全体债券持有人；

（二）发行人未履行偿还本次债券本金利息的义务，与发行人谈判，促使发行人偿还本次债券本金利息；

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

（四）根据债券持有人会议的决定，依法提起诉讼（仲裁）；

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

10.5 违约责任及免除。

（一）本次债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

（1）继续履行。本次债券构成第 10.2 条第六项外的其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。

（2）协商变更履行方式。本次债券构成第 10.2 条第六项外的其他违约情形的，发行人可以与本次债券持有人协商变更履行方式，以新达成的方式履行。

若发行人在该期限内消除负面情形或经持有人会议豁免触发提前清偿义务的，则发行人无需承担提前清偿责任。

（二）若受托管理人根据《债券受托管理协议》并按照相关法律法规之要求，为本次债券管理之目的，从事任何行为（包括不作为），而该行为产生的任何诉讼、权利要求、政府调查、损害、合理支出和费用【包括但不限于诉讼费（或仲裁费）、保全费、评估费、拍卖费、公告费、保全保险费、律师费（含风险代理费用）、公证费、差旅费】，发行人应负责赔偿并使其免受损害。但若该行为因受托管理人的重大过失、恶意、故意不当行为或违反《债券受托

管理协议》、违反相关法律法规而造成，不在赔偿之列。发行人在本款项下的义务在《债券受托管理协议》终止后仍然有效；

若因受托管理人的过失、恶意、故意不当行为或违反《债券受托管理协议》而导致发行人提出任何诉讼、权利要求、政府调查或产生损害、支出和费用【包括但不限于诉讼费（或仲裁费）、保全费、评估费、拍卖费、公告费、保全保险费、律师费（含风险代理费用）、公证费、差旅费】，受托管理人应负责赔偿并使其免受损失。受托管理人在本款项下的义务在《债券受托管理协议》终止后仍然有效。

（三）发行人的违约责任可因如下事项免除：

（1）法定免除。违约行为系因不可抗力导致的，该不可抗力适用《民法典》关于不可抗力的相关规定。

（2）约定免除。发行人违约的，发行人可与本次债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任。

## 第十一条 法律适用和争议解决

11.1 《债券受托管理协议》受中华人民共和国法律（为《债券受托管理协议》之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区或台湾法律）管辖与解释。

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

11.3 当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使《债券受托管理协议》项下的其他权利，并应履行《债券受托管理协议》项下的其他义务。

## 第十二条 协议的生效、变更及终止

12.1 《债券受托管理协议》于双方签署后，自本次债券发行之日起生效。

12.2 除非法律、法规和规则另有规定，《债券受托管理协议》的任何变更，均应当由双方协商一致订立书面补充协议后生效。《债券受托管理协议》于本次债券发行完成后的变更，如涉及债券持有人权利、义务的，应当事先经债券

持有人会议同意。任何补充协议均为《债券受托管理协议》之不可分割的组成部分，与《债券受托管理协议》具有同等效力。

12.3 如出现发行人履行完毕与本次债券有关的全部支付义务、变更受托管理人或本次债券发行未能完成等情形的，《债券受托管理协议》终止。

12.4 如本次债券分期发行，则各期债券受托管理事项约定以《债券受托管理协议》约定为准。

### **第十三条 通知**

13.1 在任何情况下，《债券受托管理协议》所要求的任何通知可以经专人递交，亦可以通过邮局挂号方式或者快递服务，或者传真发送到《债券受托管理协议》双方指定的以下地址。

发行人通讯地址：中国（上海）自由贸易试验区张东路 1387 号 16 幢

发行人收件人：林晨、孙文隽

发行人传真：021-68795981

受托管理人通讯地址：上海市静安区石门二路街道新闻路 669 号博华广场 33 楼

受托管理人收件人：时光、陈赤扬

受托管理人传真：021-38670666

13.2 任何一方的上述通讯地址、收件人和传真号码发生变更的，应当在该变更发生日起三个工作日内通知另一方。

13.3 通知被视为有效送达日期按如下方法确定：

（一）以专人递交的通知，应当于专人递交之日为有效送达日期；

（二）以邮局挂号或者快递服务发送的通知，应当于收件回执所示日期为有效送达日期；

（三）以传真发出的通知，应当于传真成功发送之日后的第一个工作日为有效送达日期。

13.4 如果收到债券持有人依据《债券受托管理协议》约定发给发行人的通知或要求，受托管理人应在收到通知或要求后两个工作日内按《债券受托管理协议》约定的方式将该通知或要求转发给发行人。

13.5 《债券受托管理协议》各方确认，上述联系方式持续适用于《债券受托管理协议》履行期间、诉讼及/或仲裁期间。在《债券受托管理协议》履行及/或后续可能的诉讼、仲裁等争议解决过程中，法院、仲裁委员会等裁决机构根据上述联系方式送达相关通知、材料、文书、函件等行为均为有效行为，协议各方对此予以认可。

#### **第十四条 廉洁展业（反商业贿赂）条款**

在业务合作期间，协议双方应严格遵守法律法规、社会公德、商业道德、职业道德和行为规范，防止发生各种输送或谋取不正当利益的违法违纪行为。协议双方在业务往来活动中，应遵循自愿、公平、等价有偿、诚实信用原则，保证在合同签署、履行过程中不会为谋取不正当利益而损害国家、集体和对方利益，并遵守以下规定：

14.1 不得向对方工作人员提供礼金、礼品、房产、汽车、有价证券、股权、佣金返还、费用报销或其他财物，或者为上述行为提供代持等便利；

14.2 不得向对方工作人员提供旅游、宴请、娱乐健身、工作安排等利益；

14.3 不得向对方工作人员进行商业贿赂；

14.4 不得以任何其他手段向对方工作人员提供任何其他不正当利益。

如协议一方违反上述廉洁约定，另一方有权终止业务合作关系，并要求其承担相应责任。

#### **第十五条 附则**

15.1 《债券受托管理协议》对甲乙双方均有约束力。未经对方书面同意，任何一方不得转让其在《债券受托管理协议》中的权利或义务。

15.2 《债券受托管理协议》中如有一项或多项条款在任何方面根据任何适用法律是不合法、无效或不可执行的，且不影响到《债券受托管理协议》整体效力的，则《债券受托管理协议》的其他条款仍应完全有效并应被执行。

15.3 《债券受托管理协议》正本一式陆份，发行人、受托管理人各执贰份，其余贰份由受托管理人保存，供报送有关部门。各份均具有同等法律效力。

## 第十四节 发行有关机构

### 一、发行人

名称：上海张江（集团）有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区张东路 1387 号 16 幢

法定代表人：袁涛

联系人：林晨、孙文隽

联系地址：中国（上海）自由贸易试验区张东路 1387 号 16 幢

电话号码：021-68796879

传真号码：021-68795981

邮政编码：200120

### 二、牵头主承销商、簿记管理人、受托管理人

名称：国泰君安证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

法定代表人：贺青

联系地址：上海市静安区新闻路 669 号博华广场 33 楼

联系人：时光、陈赤扬

电话号码：021-38676666

传真号码：021-38670666

邮政编码：200041

### 三、联席主承销商

名称：海通证券股份有限公司

住所：上海市广东路 689 号

法定代表人：周杰

联系地址：上海市黄浦区广东路 689 号海通证券大厦 35 楼

联系人：许杰、裘方智、俞昊辰

电话号码：021-23212034

传真号码：021-63083007

邮政编码：200001

名称：广发证券股份有限公司

住所：广东省广州市黄埔区中新广州知识城腾飞一街2号618室

法定代表人：林传辉

联系地址：上海市浦东新区南泉北路429号泰康保险大厦37楼

联系人：严瑾、徐昌锐、马茜、江川、曹洋、陆奕呈

电话号码：021-38003800

传真号码：020-87553363

邮政编码：200120

#### 四、律师事务所

名称：上海市锦天城律师事务所

住所：上海市银城中路501号上海中心大厦11、12层

负责人：顾功耘

联系地址：上海市静安区石门一路288弄兴业太古汇一座15楼

联系人：钱双杰

电话号码：13774208837

传真号码：021-62638222

邮政编码：021-62638333

#### 五、会计师事务所

名称：天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市海淀区车公庄西路19号68号楼A-1和A-5区域

负责人：邱靖之

联系人：叶慧

联系地址：上海市浦东新区世纪大道88号金茂大厦13楼

电话号码：021-51028018

传真号码：021-58402702

邮政编码：200120

名称：上会会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：上海市静安区威海路 755 号 25 层

负责人：朱清滨、沈佳云、耿磊、巢序、杨滢、张健、张晓荣

联系人：石东骏、洪梁俊

联系地址：上海市静安区威海路 755 号 25 层

电话号码：021-52920000

传真号码：021-52921369

邮政编码：200040

## 六、公司债券登记、托管、结算机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路 166 号

负责人：戴文桂

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

## 七、债券受托管理人

名称：国泰君安证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

法定代表人：贺青

联系地址：上海市静安区新闻路 669 号博华广场 33 楼

联系人：时光、陈赤扬

电话号码：021-38676666

传真号码：021-38670666

邮政编码：200041

## 九、公司债券申请上市的证券交易所

名称：上海证券交易所

住所：上海市浦东新区浦东南路 528 号

总经理：蔡建春

联系电话：021-68808888

传真：021-68807813

## 十、发行人与主承销商、证券服务机构及相关人员的重大利害关系

截至本募集说明书签署之日，发行人与发行有关的承销商、证券服务机构及其负责人、高级管理人员、经办人员之间存在的直接或间接的股权关系及其他重大利害关系如下：

截至 2021 年 9 月末，本期债券主承销商国泰君安证券股份有限公司通过自营账户持有发行人控股上市子公司上海张江高科技园区开发股份有限公司（证券简称：张江高科，证券代码：600895.SH）流通 A 股 74,786 股，融券专户持有 247,300 股，约定购回帐户持有 300,000 股。上海国泰君安证券资产管理有限公司持有发行人控股上市子公司上海张江高科技园区开发股份有限公司（证券简称：张江高科，证券代码：600895.SH）流通 A 股 129,600 股，合计约占上海张江高科技园区开发股份有限公司流通 A 股总数的 0.05%。

截至 2021 年 9 月末，本期债券主承销商海通证券股份有限公司持有发行人控股上市子公司上海张江高科技园区开发股份有限公司（证券简称：张江高科，证券代码：600895.SH）流通 A 股 1,635,254 股，海通国际证券集团有限公司持有发行人控股上市子公司上海张江高科技园区开发股份有限公司（证券简称：张江高科，证券代码：600895.SH）流通 A 股 4,500 股，合计约占上海张江高科技园区开发股份有限公司流通 A 股总数的 0.11%。

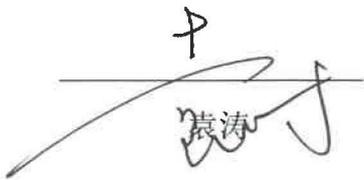
除此以外，发行人与发行有关的承销商、证券服务机构及其负责人、高级管理人员、经办人员之间不存在直接或间接的股权关系及其他重大利害关系。

## 第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明

## 发行人声明

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

法定代表人（授权代表人）（签字）：

  
袁涛

上海张江（集团）有限公司（公章）



2022年4月19日

## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体董事（签字）：

  
袁涛

上海张江（集团）有限公司（公章）



2022年4月19日

## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体董事（签字）：

陈微微

陈微微

上海张江（集团）有限公司（公章）



2022年4月19日

## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体董事（签字）：



张爱平

上海张江（集团）有限公司（公章）



2022年4月19日

## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体董事（签字）：



鲍纯谦

上海张江（集团）有限公司（公章）



2022年4月19日

## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体董事（签字）：



陆勤

上海张江（集团）有限公司（公章）



2022年4月19日

## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体监事（签字）：



沈健

上海张江（集团）有限公司（公章）

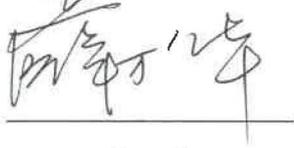


2022年4月19日

## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体监事（签字）：



薛万华

上海张江（集团）有限公司（公章）



2022年4月19日

## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体监事（签字）：



徐海燕

上海张江（集团）有限公司（公章）



2022年4月19日

## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体监事（签字）：

  
朱永春

上海张江（集团）有限公司（公章）



2022年4月19日

## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体非董事高级管理人员（签字）：



王凯荣

上海张江（集团）有限公司（公章）

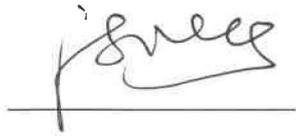


2022年4月19日

## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体非董事高级管理人员（签字）：



陈衡

上海张江（集团）有限公司（公章）



2022年4月19日

## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体非董事高级管理人员（签字）：



孟行南

上海张江（集团）有限公司（公章）

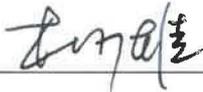


2022年4月19日

## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体非董事高级管理人员（签字）：



杜少雄

上海张江（集团）有限公司（公章）



2022年4月19日

## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体非董事高级管理人员（签字）：



包志军

上海张江（集团）有限公司（公章）



2022年4月19日

## 主承销商声明

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

项目负责人（签字）：

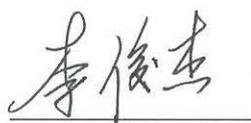


时光



陈赤扬

法定代表人（授权代表人）（签字）：



李俊杰

国泰君安证券股份有限公司（公章）



2022年4月19日

## 国泰君安证券股份有限公司文件

### 授 权 委 托 书

授权人：国泰君安证券股份有限公司董事长

贺 青

受权人：国泰君安证券股份有限公司副总裁、投行事业部总裁

李俊杰

授权人在此授权并委托受权人对其所分管部门依照公司规定履行完毕审批决策流程的事项，对外代表本公司签署如下协议及文件：

#### 一、股权业务相关协议

- 1、保密协议；
- 2、财务顾问协议；
- 3、上市辅导协议；
- 4、承销协议；
- 5、承销团协议；
- 6、保荐协议；
- 7、资金监管协议；
- 8、律师见证协议；
- 9、持续督导协议；
- 10、上市服务协议；
- 11、战略合作协议、合作协议；



- 12、开展股权融资业务中涉及的其他协议；
- 13、上述协议的补充协议、解除协议/终止协议。

## 二、债券业务相关协议

- 1、保密协议；
- 2、财务顾问协议；
- 3、合作协议；
- 4、承销协议；
- 5、承销团协议；
- 6、资金监管协议；
- 7、受托管理协议或债权代理协议；
- 8、分销协议；
- 9、定向发行协议；
- 10、担保协议；
- 11、信托协议或者担保及信托协议（仅针对可交换债）；
- 12、开展债务融资业务中涉及的其他协议；
- 13、上述协议的补充协议或解除协议/终止协议。

## 三、新三板业务相关协议

- 1、保密协议；
- 2、财务顾问协议；
- 3、推荐挂牌并持续督导协议；

- 4、持续督导协议；
- 5、资金监管协议；
- 6、承销协议；
- 7、合作协议；
- 8、开展新三板推荐挂牌及持续督导业务中涉及的其他协议；
- 9、上述协议的补充协议或解除协议/终止协议。

四、上述业务条线/部门向监管部门、自律组织等机构（包括但不限于中国证券监督管理委员会及其派出机构、中国人民银行、上海证券交易所、深圳证券交易所、北京证券交易所、全国中小企业股份转让系统、中国证券登记结算有限公司及其分公司、中国证券业协会、中国证券投资基金业协会、中国证券投资者保护基金有限责任公司等）报送的文件。

本授权书自授权人与受权人签字之日起生效，有效期至受权人任期届满止。有效期内，授权人可签署新的授权委托书对本授权委托书做出补充或修订。自本授权生效之日起过往授权同时废止。

如授权人或受权人不再担任相关职务或遇组织架构、职责分工调整的，则本授权委托书自动失效。

(此页为签署页)



授权人：国泰君安证券股份有限公司（章）

董事长：\_\_\_\_\_

2022 年 1 月 10 日



受权人：国泰君安证券股份有限公司（章）

副总裁、投行事业部总裁：\_\_\_\_\_

2022 年 1 月 10 日

## 主承销商声明

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

项目负责人（签字）：



许 杰

法定代表人（签字）：



周 杰



2022年4月19日

## 主承销商声明

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

项目负责人（签字）：

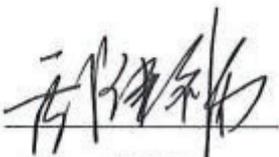


徐昌锐



马茜

法定代表人（授权代表人）（签字）：



武继福



2022年4月19日

# 广发证券股份有限公司

广发证授权（2021）6号

## 2022年法定代表人签字授权书

根据工作需要，现将法定代表人的签字权授权如下：

### 一、授权原则

（一）被授权人根据公司经营管理层工作分工或部门负责人任命行使权力，当职务变更自动调整或终止本授权。

（二）被授权人代表公司法定代表人签字并承担相应责任，其法律效力等同于法定代表人签字。

（三）被授权人无转委托。

（四）授权人职务变更自动终止本授权。

### 二、授权权限

（一）加盖公司印章的文件签字权，授权公司分管领导。

（二）加盖部门印章的文件签字权，授权部门负责人。

### 三、授权期限

本授权书有效期为2022年1月1日至12月31日，有效期内授权人可签署新的授权书对本授权书做出补充或修订。

附件：1. 公司营业执照

2. 被授权人职责证明（公司经营管理层最新分工或部门负责人聘任发文）

法定代表人

广发证券股份有限公司

2021年12月29日



---

广发证券股份有限公司办公室

2021年12月29日印发

---

# 广发证券股份有限公司

广发证董(2022)6号



## 关于调整公司部分高级管理人员 分管范围的决定

总部各部门,各分支机构,各子公司:

根据工作安排,公司决定对如下部分高级管理人员分管范围进行调整,其他分管范围不变:

一、公司副总经理武继福先生分管投行业务管理委员会(含下设的投行综合管理部、战略投行部、兼并收购部、债券业务部、资本市场部、投行质量控制部)。

二、公司副总经理兼首席信息官辛治运先生统筹管理公司各业务条线驻北京区域的机构,兼任北京代表处首席代表。

三、公司人力资源总监崔舟航先生分管培训中心。

特此决定。



广发证券股份有限公司

2022年1月28日

(联系人：刘伯勋 电话：020-66336083)



---

抄送：中国证监会广东监管局

---

广发证券股份有限公司董事会办公室

2022年1月28日印发

---

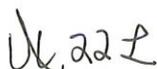
## 发行人律师声明

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

经办律师（签字）：



楼春晗



钱双杰

律师事务所负责人（签字）：



顾功耘



上海市锦天城律师事务所（公章）

2022年4月19日

## 审计机构声明

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

经办注册会计师(签字):



叶慧



高亭亭

会计师事务所负责人(签字):



邱靖之

天职国际会计师事务所(特殊普通合伙) (公章)



2022年4月19日

## 审计机构声明

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

经办注册会计师

(签字)  
石东骏  
中国注册会计师注册

石东骏

洪梁俊  
中国注册会计师注册

洪梁俊

会计师事务所负责人（签字）：

张晓荣

上会会计师事务所（特殊普通合伙）（公章）



2022年4月19日

## 第十六节 备查文件

### 一、本募集说明书及摘要的备查文件

- 1、发行人最近三年的财务报告及审计报告，最近一期财务报告或会计报表；
- 2、主承销商出具的核查意见；
- 3、法律意见书；
- 4、资信评级报告；
- 5、债券持有人会议规则；
- 6、债券受托管理协议；
- 7、中国证监会同意本期债券发行注册的文件。

### 二、查询地址或网站

#### （一）发行人：上海张江（集团）有限公司

联系地址：中国（上海）自由贸易试验区张东路 1387 号 16 幢

联系人：林晨、孙文隽

联系电话：021-68796879

传真：021-68795981

#### （二）牵头主承销商：国泰君安证券股份有限公司

联系地址：上海市静安区新闻路 669 号博华广场 33 楼

联系人：时光、陈赤扬

电话：021-38676666

传真：021-38670666

#### （三）联席主承销商：海通证券股份有限公司

联系地址：上海市黄浦区广东路 689 号海通证券大厦 35 楼

联系人：许杰、裘方智、俞昊辰

电话：021-23212034

传真：021-63083007

**（四）联席主承销商：广发证券股份有限公司**

联系地址：上海市浦东新区南泉北路 429 号泰康保险大厦 37 楼

联系人：马茜

电话：021-38003800

传真：020-87553363

投资者可通过上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）下载本募集说明书，或在本期公司债券发行期内工作日的一般办公时间，到上述地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件。