



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（第二期） 募集说明书摘要

注册金额	人民币 45 亿元
本期发行金额	不超过人民币 14 亿元（含 14 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：



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

（住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号）

联席主承销商：

海通证券股份有限公司
HAITONG SECURITIES CO., LTD.

（住所：上海市广东路 689 号）



广发证券股份有限公司
GF SECURITIES CO., LTD.

（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 7 月 13 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。

主承销商已对募集说明书及本摘要进行了核查，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 62.71 亿元、39.57 亿元、83.09 亿元和 20.17 亿元，呈现波动，主要是发行人为了园区整体规划的有序性和公司的可持续发展，采取对物业项目“核心资产长期持有”的经营模式，园区物业资源实施租售平衡的策略。该业务可能受到宏观经济和价格竞争的影响。2020 年初及 2022 年一季度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“租售平衡”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代开发、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，优化融资结构，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。2022 年 3 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 566.39 亿元，其中短期借款 149.38 亿元，占比 26.37%；一年内到期的非流动负债 53.29 亿元，占比 9.41%；其他流动负债（有息部分）37.00 亿元，占比 6.53%；长期借款 144.23

亿元，占比 25.46%；应付债券 162.49 亿元，占比 28.69%；其他非流动负债 20.00 亿元，占比 3.53%。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代开发、物业出租和销售。公司在建拟建项目较多，投资额大，负债规模也相应提高。截至 2021 年末，发行人合并口径总负债 732.27 亿元，其中有息负债 537.42 亿元，均较 2020 年末有所上升。发行人 2019-2021 年末的资产负债率分别为 73.42%、74.59%和 76.98%，2022 年 3 月末发行人的资产负债率为 78.10%，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 2019-2021 年及 2022 年 1-3 月经营性活动产生现金流量净额分别为-54.05 亿元、-2.73 亿元、-26.84 亿元和-23.24 亿元。发行人受政府委托开发张江科学城园区土地和产业招商，对园区工业、科研、办公商业等物业进行建设及后续经营，业务周期性强，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”的经营模式，园区物业租售平衡，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 2019-2021 年及 2022 年 1-3 月经营性活动产生现金流量净额分别为-54.05 亿元、-2.73 亿元、-26.84 亿元和-23.24 亿元。而同期发行人短期有息负债规模分别为 196.92 亿元、234.08 亿元、218.71 亿元和 239.68 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、科研、办公商业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。2019-2021 年末及 2022 年 3 月末发行人存货分别为 231.26 亿元、234.36 亿元、261.04 亿元及 280.00 亿元，分别占同期资产总额的 32.67%、27.84%、27.44% 及 29.28%，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。2019-2021 年及 2022 年 1-3 月，发行人购买商品、接受劳务支付的现金分别为 139.67 亿元、85.19 亿元、117.83 亿元和 27.75 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 2022 年 3 月末，发行人所有权受限资产合计人民币 198.93 亿元，占当期末总资产的 20.80%，占当期末净资产的 94.98%。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	7
第一节 发行条款	10
一、本期债券的基本发行条款	10
二、本期债券的特殊发行条款	12
三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排	13
第二节 募集资金运用	15
一、本期债券的募集资金规模	15
二、本期债券募集资金使用计划	15
三、募集资金的现金管理	16
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施	16
五、本期债券募集资金专项账户管理安排	16
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响	16
七、发行人关于本期债券募集资金的承诺	17
八、前次公司债券募集资金的使用情况	18
第三节 发行人基本情况	20
一、发行人基本情况	20
二、发行人历史沿革及重大资产重组情况	20
三、发行人的股权结构	22
四、发行人的重要权益投资情况	24
五、发行人的治理结构等情况	31
六、发行人的董监高情况	43
七、发行人主营业务情况	48
八、发行人所在行业状况、行业地位及竞争情况	63
九、其他与发行人主体相关的重要情况	75
第四节 发行人主要财务情况	76
一、发行人财务报告总体情况	76
二、发行人财务会计信息及主要财务指标	83
三、发行人财务状况分析	93
第五节 发行人信用状况	127
一、发行人及本期债券的信用评级情况	127
二、发行人其他信用情况	127
第六节 增信情况	131
第七节 备查文件	132
一、募集说明书及本摘要的备查文件	132
二、查询地址或网站	132

释义

在本募集说明书摘要中，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 14 亿元（含 14 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（第二期）
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
张江科投	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（第二期）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（第二期）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	2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-3 月
最近三年/近三年	指	2019 年度、2020 年度及 2021 年度
最近三年及一期末	指	2019 年末、2020 年末、2021 年末及 2022 年 3 月末
最近三年末	指	2019 年末、2020 年末及 2021 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：本募集说明书摘要中，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 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（第二期）。

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 14 亿元（含 14 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 7 月 18 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 7 月 18 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 7 月 18 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 7 月 18 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 7 月 18 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“第二节 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 7 月 13 日。
- 2、簿记建档日：2022 年 7 月 14 日。
- 3、发行首日：2022 年 7 月 15 日。

4、发行期限：2022年7月15日至2022年7月18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，并按照规定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”。

第二节 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14亿元（含14亿元）。

二、本期债券募集资金使用计划

本期债券募集资金14亿元拟用于偿还有息债务，其中11亿元拟用于偿还到期公司债券，3亿元拟用于偿还银行借款。

1、偿还到期公司债券

本次债券募集资金11亿元拟用于偿还到期公司债券，拟偿还公司债券明细如下：

单位：年、亿元

发行主体	债券简称	起息日期	到期日期	债券期限	当前余额
集团本部	17张江01	2017-07-25	2022-07-25	3+2	11.00
合计					11.00

2、偿还银行借款

本期债券募集资金不超过3亿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
中国银行	周康公司	2021-03-22	2022-12-05	担保	65,287.21	30,000.00
合计					65,287.21	30,000.00

注：上述银行借款拟于2022年7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2022年3月31日公司财务数据为基准，本期债券发行完成后，假设本期债券募集资金中14亿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 49.35% 增至发行后的 51.22%。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 2022 年 3 月 31 日公司财务数据为基准，本期债券发行完成后，假设本期债券募集资金中 14.00 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 1.05 增加至发行后的 1.09，速动比率将由发行前的 0.31 增加至发行后的 0.32。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	2022年3月末 (发行前)	2022年3月末 (发行后)	模拟变动数
流动资产合计	3,981,052.06	3,981,052.06	-
非流动资产合计	5,582,616.06	5,582,616.06	-
资产总计	9,563,668.13	9,563,668.13	-
流动负债合计	3,783,291.43	3,643,291.43	-140,000.00
非流动负债合计	3,685,984.66	3,825,984.66	140,000.00
负债总计	7,469,276.09	7,469,276.09	-
所有者权益合计	2,094,392.04	2,094,392.04	-
资产负债率	78.10	78.10	-
流动比率（倍）	1.05	1.09	0.04
速动比率（倍）	0.31	0.32	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。

发行人承诺本期债券募集资金不直接或间接用于购置土地。

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。

截至本募集说明书摘要签署之日，“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。

截至本募集说明书摘要签署之日，“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。

（三）张江集团“22 张江一”募集资金使用情况

经中国证监会“证监许可〔2022〕437号”文注册，发行人于2022年4月21日至2022年4月22日公开发行了上海张江（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）（债券简称：22 张江一；债券代码：185663），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。

截至本募集说明书摘要签署之日，“22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 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》约定的使用计划一致。

第三节 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	www.zjpark.com

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。

截至本募集说明书摘要签署之日，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】

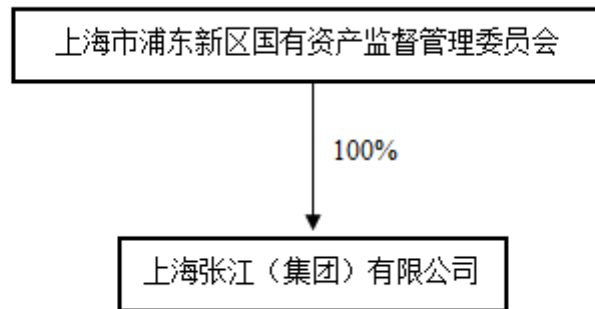
（三）重大资产重组情况

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

截至本募集说明书摘要签署之日，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 2021 年末，公司纳入报表合并范围的子公司共有 115 家，其中一级子公司 30 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	31,769.92
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	0.15
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	50,000.00
20	上海市浦东第六房屋征收服务事务所有限有限公司	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	106,921.25
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	104,499.45
26	上海张江创新药产业基地建设有限公司	85.00	上海	3,200.00
27	上海张投国业科技发展有限公司	100.00	上海	130.00
28	上海张投圆业科技发展有限公司	100.00	上海	1,000.00
29	上海张江信息安全产业发展有限公司	100.00	上海	24,229.07
30	上海浦东新区人才市场有限公司	100.00	上海	18,579.49

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 2021 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 2021 年末，该公司总资产 372.51 亿元，所有者权益合计 145.08 亿元；2021 年度营业收入 20.97 亿元，净利润 6.48 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 2021 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 2021 年末，该公司合并总资产 82.41 亿元，所有者权益合计 49.30 亿元；2021 年度该公司实现营业收入 1.07 亿元，净利润 3.13 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 2021 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 2021 年末，该公司总资产 91.36 亿元，所有者权益合计 17.35 亿元；2021 年度张江康桥实现营业收入 17.46 亿元，净利润-4.32 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 2021 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 2021 年末，该公司总资产 44.59 亿元，所有者权益合计 11.81 亿元；2021 年度该公司实现营业收入 2.34 亿元，净利润-0.19 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 2021 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 2021 年末，上海张江生物医药基地开发有限公司总资产为 33.30 亿元，所有者权益合计 17.66 亿元；2021 年度该公司实现营业收入 2.76 亿元，净利润

0.98 亿元。

6、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 2021 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 2021 年末，该公司总资产为 35.68 亿元，所有者权益合计 14.71 亿元；2021 年度该公司实现营业收入 13.65 亿元，净利润 3.25 亿元。

7、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 2021 年末注册资本为 5.00 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 2021 年末，该公司总资产为 12.30 亿元，所有者权益合计 4.58 亿元；2021 年度该公司营业收入 0.03 亿元，净利润-0.15 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。

8、上海张江文化控股有限公司

上海张江文化控股有限公司成立于 2008 年 3 月 18 日。截至 2021 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 2021 年末，该公司总资产为 10.31 亿元，所有者权益合计 8.70 亿元；2021 年度该公司实现营业收入 0.86 亿元，净利润 0.98 亿元。

（二）参股公司情况

截至 2021 年末，发行人重要参股公司共 7 家，其中合营企业 1 家，联营企业 8 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
合营企业				
1	上海圆丰文化发展有限公司	文化发展	50.00	否
联营企业				
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
4	上海泽生科技开发股份有限公司	生物医药	19.31	否
5	上海市再担保有限公司	融资担保	24.97	否
6	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 2021 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 2021 年末，该公司总资产 10.94 亿元，所有者权益合计 5.82 亿元；2021 年度该公司营业收入 1.33 亿元，净利润 0.21 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 2021 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 2021 年末，该公司总资产 10.48 亿元，所有者权益合计 3.21 亿元；2021 年度该公司实现营业收入 0.44 亿元，净利润-0.03 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 2021 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 2021 年末，该公司总资产 50.96 亿元，所有者权益合计 24.08 亿元；2021 年度该公司实现营业收入 8.60 亿元，净利润 2.32 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 2021 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 2021 年末，该公司总资产 26.36 亿元，所有者权益合计 17.31 亿元；2021 年度该公司实现营业收入 2.26 亿元，净利润 1.47 亿元。

5、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发展有限公司，于 2000 年 4 月 20 日在上海注册成立。截至 2021 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 2021 年末，该公司总资产为 1.80 亿元，所有者权益 1.22 亿元；该公司 2021 年度实现营业收入 0 亿元，净利润 0.91 亿元。未形成营业收入的主要原因是公司产品还在研发中，尚未实现量产。

6、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 2021 年末，该公司总资产为 11.76 亿元，所有者权益 10.73 亿元；该公司 2021 年度实现营业收入 0 亿元，净利润 0 亿元。

7、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 2021 年末，该公司总资产 6.37 亿元，所有者权益 6.36 亿元；2021 年度无营业收入，净利润 0.04 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；

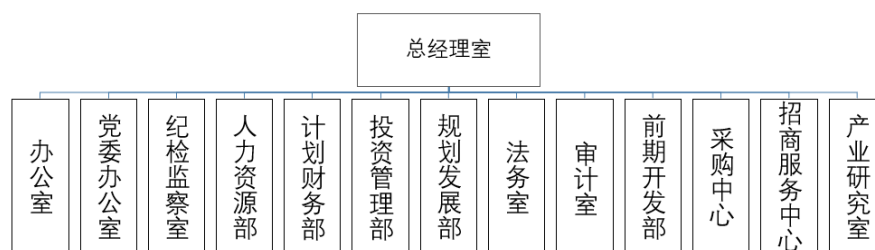
（8）定期组织所属企业监事会工作会议；依据公司章程对所属企业进行检查；指导所属企业监事会工作；对公司拟向所属企业委派、推荐的监事人选提出意见；

（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；负责公司培训开发策划工作；负责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

截至本募集说明书摘要签署之日，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
董事会成员				
袁涛	党委书记，董事长	2022年01月至2025年01月	是	否
陈微微	董事，党委副书记，总经理	2022年01月至2025年01月	是	否
张爱平	专职外部董事	2022年01月至2025年01月	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
鲍纯谦	董事，党委副书记	2022 年 01 月至 2025 年 01 月	是	否
陆勤	职工董事	2022 年 01 月至 2025 年 01 月	是	否
监事会成员				
沈健	监事会主席	2022 年 01 月至 2025 年 01 月	是	否
薛万华	专职监事	2022 年 01 月至 2025 年 01 月	是	否
徐海燕	专职监事	2022 年 01 月至 2025 年 01 月	是	否
朱永春	职工监事，审计室主任	2022 年 01 月至 2025 年 01 月	是	否
陈烨	职工监事，法务室主任	2022 年 01 月至 2025 年 01 月	是	否
高级管理人员				
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	党委委员，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。

陈烨，男，1969年12月生，中共党员，本科。现任上海张江（集团）有限公司职工监事、法务室主任。历任上海物资贸易中心股份有限公司合同管理员，上海张江股份公司办公室法律秘书、主任助理，上海市张江高科技园区开发公司总经理办公室主任助理，上海市张江高科技园区开发公司行政人事部经理助

理、上海张江（集团）有限公司办公室副主任。

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。

截至本募集说明书摘要签署日，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基于园区发展的配套服务业务。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。

园区服务业务方面，张江集团以全资子公司张江慧诚、浦东人才为主体，提供园区综合服务；搭建张江集团物业管理、人才服务、绿化业务一体化平台。

园区投资业务方面，张江集团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，对多领域高科技产业、落户园区有发展潜力的重点项目或企业通过专门子公司直接投资、委托投资等方式进行战略性投资，充分分享优秀高科技企业高速成长的收益。

（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	2022 年 1-3 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	188,352.68	93.38	822,708.30	99.01	367,825.20	92.95	567,756.92	90.54
园区开发经营	175,598.84	87.05	757,160.05	91.13	327,992.36	82.88	525,697.60	83.83
商业	3,580.00	1.77	14,310.76	1.72	11,293.57	2.85	15,422.10	2.46
其他服务业	9,173.84	4.55	51,237.49	6.17	28,539.27	7.21	26,637.22	4.25
其他业务收入	13,363.17	6.62	8,189.11	0.99	27,895.66	7.05	59,340.35	9.46
合计	201,715.85	100.00	830,897.41	100.00	395,720.86	100.00	627,097.27	100.00

从营业收入情况来看，发行人 2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月的营业收入分别为 62.71 亿元、39.57 亿元、83.09 亿元和 20.17 亿元。2020 年初及 2022 年一季度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：2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，园区开发经营板块收入分别为 52.57 亿元、32.80 亿元、75.72 亿元和 17.56 亿元，占营业收入的比重分别为 83.83%、82.88%、91.13%和 87.05%，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	2022 年 1-3 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务成本	82,772.94	96.87	531,452.88	99.52	267,004.65	92.09	338,106.03	89.12
园区开发经营	66,228.14	77.51	446,241.20	83.56	218,813.77	75.47	295,637.34	77.92
商业	3,298.97	3.86	13,583.68	2.54	10,438.30	3.60	14,144.23	3.73
其他服务业	13,245.83	15.50	71,628.01	13.41	37,752.58	13.02	28,324.46	7.47
其他业务成本	2,672.19	3.13	2,585.41	0.48	22,922.14	7.91	41,283.34	10.88
合计	85,445.13	100.00	534,038.30	100.00	289,926.78	100.00	379,389.37	100.00

从营业成本情况来看，发行人 2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月的主营业务成本分别为 33.81 亿元、26.70 亿元、53.15 亿元和 8.28 亿元。

营业成本中：2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，园区开发经营板块的业务成本分别为 29.56 亿元、21.88 亿元、44.62 亿元和 6.62 亿元，分别占营业成本比例为 77.92%、75.47%、83.56%和 77.51%，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	2022 年 1-3 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务	105,579.74	90.81	291,255.41	98.11	100,820.55	95.30	229,650.89	92.71
园区开发经营	109,370.70	94.07	310,918.85	104.74	109,178.59	103.20	230,060.26	92.88
商业	281.03	0.24	727.08	0.24	855.27	0.81	1,277.87	0.52
其他服务业	-4,071.99	-3.50	-20,390.52	-6.87	-9,213.31	-8.71	-1,687.24	-0.68
其他业务	10,690.98	9.19	5,603.70	1.89	4,973.52	4.70	18,057.01	7.29
合计	116,270.72	100.00	296,859.11	100.00	105,794.08	100.00	247,707.90	100.00

从营业毛利润情况来看，发行人 2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月的主营业务毛利润分别为 22.97 亿元、10.08 亿元、29.13 亿元和 10.56 亿元。

营业业务毛利润中：2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，园区开发经营板块的毛利润分别为 23.01 亿元、10.92 亿元、31.09 亿元和 10.94 亿元，分别占营业毛利润比例为 92.88%、103.20%、104.74%和 94.07%。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	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
主营业务	56.05	35.40	27.41	40.45
园区开发经营	62.28	41.06	33.29	43.76
商业	7.85	5.08	7.57	8.29
其他服务业	-44.39	-39.80	-32.28	-6.33
其他业务	80.00	68.43	17.83	30.43
合计	57.64	35.73	26.73	39.50

从营业毛利率情况来看，发行人 2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月的营业毛利率分别为 39.50%、26.73%、35.73%、57.64%。

业务毛利率中：2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，园区开发经营板块的毛利率分别为 43.76%、33.29%、41.06%、62.28%。近三年发行人毛利率出现一定波动，主要原因是近年来公司对物业的经营采取“租售平衡”的模式，对于各年度物业销售量有所控制。2021 年以来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 年初及 2022 年一季度，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率造成一定的暂时性影响。2021 年发行人毛利率有所提高，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、科研、办公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 52.57 亿元、32.80 亿元、75.72 亿元和 17.56 亿元，占营业收入的比重分别为 83.83%、82.88%、91.13%和 87.05%，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、张江医疗器械园、张江总部园和张江金融数据港等在内的十大特色产业园区。目前入驻企业涵盖了集成电路、生物医药、人工智能、金融信息技术、高端制造等多个领域。发行人园区开发经营业务包括物业租赁、物业销售、土地代开发业务等。

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：2019-2021 年及 2022 年 1-3 月园区开发经营收入

单位：万平方米、万元

项目	2022 年 1-3 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	面积	金额	面积	金额	面积	金额	面积	金额
物业租赁	378.82	64,292.32	380.48	260,060.81	349.83	208,564.64	345.44	218,457.02
物业销售	4.00	111,306.52	34.57	497,099.20	4.61	119,427.72	17.74	307,240.59
合计	382.82	175,598.84	415.05	757,160.05	354.44	327,992.36	363.18	525,697.61

注：租赁面积为可供出租面积。

（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。

2019-2021 年及 2022 年 1-3 月，公司可供出租物业租赁面积分别为 345.44 万平方米、349.83 万平方米、380.48 万平方米和 378.82 万平方米，实现物业租赁收入 21.85 亿元、20.86 亿元、26.01 亿元和 6.43 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，发行人采取对物业项目“核心资产长期持有”的经营模式，园区物业资源实施租售平衡的策略。

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	2019 年度				2020 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	79.98	58.41	73.03	5.39	79.98	64.60	80.77	7.03
张江高科	122.40	84.18	68.77	7.58	124.90	86.50	69.26	7.13
张江康桥	42.60	29.00	68.08	1.53	42.47	34.95	82.29	1.41
张江生药	34.11	19.83	58.14	2.13	32.90	25.49	77.48	2.05
张江医学园	27.07	17.93	66.24	1.55	27.98	19.23	68.73	1.38
张江文控	5.37	2.70	50.28	0.36	4.07	4.07	100.00	0.27
张江医械	17.55	7.68	43.76	0.38	17.55	7.79	44.39	0.33
张江卡园	8.42	7.52	89.31	0.76	5.55	5.55	100.00	0.36
张江国信安	5.98	3.26	54.52	0.32	3.62	3.05	84.25	0.25
张江慧诚	-	-	-	1.16	1.17	1.10	94.02	0.05
张江置业	-	-	-	-	-	-	-	-
张江科技投	1.96	1.33	67.86	0.69	9.64	7.67	79.56	0.60
合计	345.44	231.84	-	21.85	349.83	260.00	-	20.86

名称	2021 年度				2022 年 1-3 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	90.1	65.48	72.67	8.58	90.1	65.48	72.67	2.07
张江高科	138.68	>110.94	>80.00	8.75	135.73	>108.58	>80.00	2.21
张江康桥	44.55	41.42	92.97	1.68	44.55	41.42	92.97	0.43
张江生药	32.99	28.56	86.57	2.72	32.95	28.56	86.68	0.64
张江医学园	29.16	22.75	78.02	2.13	30.44	23.18	76.15	0.46
张江文控	4.07	3.52	86.49	0.41	3.81	3.40	89.24	0.18
张江医械	17.16	8.21	47.84	0.34	17.16	8.21	47.84	0.08
张江卡园	11.68	3.99	34.16	0.19	11.8	4.15	35.17	0.04
张江国信安	3.62	3.26	90.06	0.32	3.81	3.26	85.56	0.08
张江慧诚	0.25	0.25	99.19	0.09	0.25	0.25	99.60	0.01
张江置业	-	-	-	-	-	-	-	-
张江科技投	8.22	7.68	93.39	0.81	8.22	7.92	96.41	0.22
合计	380.48			26.01	378.82			6.43

最近三年及一期，公司物业可供出租面积分别为 345.44 万平方米、349.83

万平方米、380.48 万平方米和 378.82 万平方米，实现物业租赁收入 21.85 亿元、20.86 亿元、26.01 亿元和 6.43 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需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。发行人动迁安置房建设的经营模式主要为定向供应模式，由建设单位通过定向招拍挂方式获得土地，并与相关部门指定的用房单位签署项目协议，根据建设规范及用房单位的要求，定向为用房单位建设动迁安置用房。动迁安置房项目实行政府指导价，用房单位按协议约定的付款方式，根据项目建设和工程结构完成的进度节点分期支付相关费用。截至 2022 年 3 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。

2019-2021 年及 2022 年 1-3 月，公司实现物业销售收入 30.72 亿元、11.94 亿元、49.71 亿元和 11.13 亿元。为顺应“张江科学城”的开发建设规划，发行人采取对物业项目“核心资产长期持有”的经营模式，园区物业资源实施租售平衡的策略。

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	2019 年度			2020 年度		
	营业收入	营业成本	毛利润	营业收入	营业成本	毛利润
非商品住宅	172,117.20	122,754.12	49,363.08	5,040.53	2,725.55	2,314.98
商品住宅	135,123.39	57,479.43	77,643.96	114,387.19	59,134.98	55,252.21
合计	307,240.59	180,233.55	127,007.04	119,427.72	61,860.53	57,567.19
项目	2021 年度			2022 年 1-3 月		
	营业收入	营业成本	毛利润	营业收入	营业成本	毛利润
非商品住宅	346,093.49	260,373.35	85,720.14	94,700.00	33,394.22	61,305.78
商品住宅	151,005.70	65,919.61	85,086.09	16,606.52	7,273.95	9,332.57
合计	497,099.19	326,292.96	170,806.23	111,306.52	40,668.17	70,638.35

（3）土地代开发业务

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

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并表收入。最近三年及一期，张江集团该板块实现营业收入分别为 1.54 亿元、1.13 亿元、1.43 亿元和 0.36 亿元，实现营业毛利分别为 0.13 亿元、0.09 亿元、0.07 亿元和 0.03 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、人才市场相关业务及其他（安保服务及其他服务业）。2019-2021 年及 2022 年 1-3 月，其他服务业收入分别为 2.66 亿元、2.85 亿元、5.12 亿元和 0.92 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	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
建筑施工业（含工程养护、工程劳务）	93.37	2,318.71	2,061.84	2,642.33
外币兑换	12.45	157.70	474.53	4,204.38
酒店	-	-	-	306.22
人才市场相关业务	3,352.92	23,923.45	-	-
其他（安保服务及其他服务业）	5,715.09	24,837.63	26,002.89	19,484.28
合计	9,173.84	51,237.49	28,539.27	26,637.22

（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。2019-2021 年及 2022 年 1-3 月，发行人建筑施工业务收入分别为 2,642.33 万元、2,061.84 万元、2,318.71 万元、93.37 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 2021 年末总资产 5,463.97 万元，营业收入 158.84 万元，净利润-969.67 万元。2019 年-2021 年及 2022 年 1-3 月，发行人外币兑换业务收入分别为 4,204.38 万元、474.53 万元、157.70 万元和 12.45 万元。2020 年以来，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）人才市场相关业务

根据《关于将上海浦东新区人才市场股权划转注入上海张江（集团）有限公司的通知》（浦国资委[2021]109 号），2021 年 5 月浦东新区国资委将上海浦东新区人才市场股权无偿划转入上海张江（集团）有限公司。2021 年及 2022 年 1-3 月，发行人人才市场相关业务分别为 23,923.45 万元、3,352.92 万元。

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 年末，其贷款余额 11.30 亿元，其中逾期类贷款 1.36 亿元，逾期率为 12.02%。2019-2021 年三年平均新增贷款逾期率 1.67%，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通过专门子公司直接投资、委托投资等方式进行战略性投资，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，2019-2021 年及 2022 年 1-3 月发行人实现投资收益分别为 5.00 亿元、16.78 亿元、9.98 亿元及 0.67 亿元，占同期营业利润比例分别为 40.20%、57.01%、81.76%及-24.72%，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 2021 年末，张江集团主要在建项目如下表所示：

表：截至 2021 年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	张江国际社区人才公寓（二期）08-01 地块	5.05	4.52	0.53	5.93	2.97	2019.03-2022.07

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（二期）09-05 地块	7.22	6.40	0.82	7.69	2.85	2019.03- 2022.07
张江集团	张江国际社区人才公寓（二期）10-01 地块	4.92	4.40	0.52	5.06	2.66	2019.01- 2022.07
张江集团	张江国际社区人才公寓（三期 08-01）项目	10.46	3.47	6.99	6.75	2.22	2020.12- 2023.12
张江集团	张江国际社区人才公寓（三期 13-06）项目	5.96	3.42	2.54	4.89	1.75	2019.12- 2023.04
张江集团	张江国际社区人才公寓（三期 14-05）项目	3.94	2.31	1.63	3.00	1.00	2019.12- 2023.06
张江集团	科学会堂	14.63	11.31	3.32	11.40	3.90	2019.01- 2022.06
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	1.21	5.10	5.64	1.23	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（B6-02）项目	26.36	5.37	20.99	24.80	5.29	2021.02- 2024.11
张江集团	中区 44-01 地块张江人工智能产业创新与服务 平台	5.84	2.21	3.63	5.00	1.15	2020.4- 2022.12
张江集团	张江南区 B3b-06 地块在线新经济生态园首期	9.83	2.02	7.81	8.47	1.69	2020.12- 2024.06
张江集团	张江南区 B2a-01、B2b-01 地块在线新经济生 态园首期	33.15	8.97	24.18	26.87	4.96	2021.01- 2025.01
张江集团	张江南区 B3a-01、B3b-01 地块在线新经济生 态园首期	20.40	6.13	14.27	16.00	2.95	2021.01- 2025.01
张江集团	康桥南区创新药产业化平台一期	4.44	0.95	3.49	5.91	2.34	2022.01- 2024.04
张投圆业	中区东单元 78-02 地块商办项目	29.30	16.93	12.37	12.33	1.87	2021.06- 2025.06
张江康桥	康桥工业区 E08A-04 地块动迁安置房项目	9.10	7.13	1.97	13.50	4.32	2018.12- 2022.11
张江康桥	康桥工业区 E09A-02 地块动迁安置房项目	9.51	7.38	2.13	14.13	4.52	2019.09- 2022.11
张江临港	临港综合区先进制造园 C02-04 地块项目	7.32	1.24	6.08	8.42	4.19	2021.08- 2023.09
张江卡园	安邦保险上海张江后援中心 7#地块新建项目	10.90	4.24	6.66	12.37	5.62	2014.12- 2022.10
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	9.43	5.61	13.89	4.78	2020.03- 2022.12
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	3.56	3.18	6.24	2.14	2020.06- 2022.12
张江医学园	生物医药加速器（一期）	9.65	5.01	4.64	11.48	4.13	2020.01- 2022.11
张江医学园	生物医药加速器（二期）	4.10	1.74	2.36	4.99	1.83	2020.10- 2023.02
张江医学园	时代医创园二期扩建	1.34	0.29	1.05	1.39	1.99	2020.10- 2022.09
张江医学园	医学园 29-06 地块医疗器械加速器一期	2.75	0.56	2.19	3.65	1.26	2021.11- 2024.01
张江医学园	医学园 29-07 地块医疗器械加速器二期	3.54	0.71	2.83	4.49	1.15	2021.11- 2024.01

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
张江医械	高端医疗器械创新生产基地新建工程	8.33	3.79	4.54	9.88	3.45	2020.05-2023.05
张江生药 产业发展	居里路 1 号项目	9.36	1.06	8.30	9.41	3.71	2021.03-2023.12
张江高科	集电港 B 区 3-7 项目	0.78	0.65	0.13	1.68	1.10	2018.06-2021.12
张江高科	集电港 B 区 3-2 项目	28.43	6.50	21.93	23.87	3.81	2019.12-2022.12
张江高科	中区 58-01 项目	89.23	45.65	43.58	30.46	2.48	2020.03-2025.04
张江高科	中区 76-02 项目	40.06	20.23	19.83	15.42	1.48	2020.06-2024.03
张江高科	中区 77-02 项目	39.19	22.44	16.75	13.37	1.87	2020.06-2023.12
张江高科	集电港 B 区 4-2 项目	24.49	4.14	20.35	22.01	3.51	2020.12-2023.12
张江高科	集电港 B 区 3-4 项目	30.58	4.26	26.32	25.17	4.03	2020.12-2024.06
灏巨置业	西北区 07-03 项目	13.88	7.94	5.94	7.57	1.57	2020.12-2022.12
张江高科	集电港 B 区 5-1 项目	19.86	1.07	18.79	20.90	2.91	2021.11-2025.05
张江高科	西北片区 24-03 项目	8.24	0.45	7.79	5.84	1.81	2021.12-2023.06
张江高科	西北片区 09-02 项目	9.56	1.57	7.99	6.98	1.70	2021.12-2023.06
芯道周	周浦镇 03 单元 41-01 项目	27.89	9.17	18.72	19.56	4.86	2021.12-2024.12
张江高科	中区 C-6-3 项目	4.82	0.87	3.95	3.98	0.85	2021.12-2024.12
张江高科	中区 C-6-7 项目	2.07	0.38	1.69	1.69	0.37	2021.12-2024.12
合计	—	624.57	251.08	373.49	462.08	114.27	—

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 2021 年末，张江集团主要拟建项目如下表所示：

表：截至 2021 年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
张江集团	医学园 21A-03 地块租赁住房项目	12.91	2.54	9.07	2021.01-2024.12
张江集团	医学园 21B-01 地块租赁住房项目	11.45	2.07	7.39	2021.01-2024.12
张江集团	医学园 21C-04 地块租赁住房项目	10.58	1.87	6.68	2021.01-2024.12
张江集团	卡园 8 号地块	22.85	4.26	20.16	2022.01-2024.06

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
张江医学园	医疗器械加速器三期	4.62	2.05	5.88	2022.01-2024.02
张江高科	集电港 A 区 1-1	0.60	0.40	0.70	2022.09-2024.12
张江高科	集电港 B 区 2-5	0.06	1.18	-	2023.12-2025.12
张江高科	集电港 B 区 2-6	24.71	4.35	21.75	2022.05-2026.11
张江高科	集电港 B 区 3-10	15.02	3.88	15.50	2022.01-2025.06
合计		102.80	22.60	87.13	-

注：截至报告期末，医学园 21A-03 地块租赁住房项目、医学园 21B-01 地块租赁住房项目、医学园 21C-04 地块租赁住房项目、卡园 8 号地块、医疗器械加速器三期、集电港 B 区 2-6、集电港 B 区 3-10 均尚未开工，主要系公司刚取得开工证照或尚未取得开工证照。

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 2021 年上海市国民经济和社会发展统计公报，2021 年实现上海市生产总值（GDP）43,214.85 亿元，比上年增长 8.1%。其中，第一产业增加值 99.97 亿元，下降 6.5%；第二产业增加值 11,449.32 亿元，增长 9.4%；第三产业增加值 31,665.56 亿元，增长 7.6%。第三产业增加值占上海市生产总值的比重为 73.3%。

单位：亿元、%



图：2017-2021 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、产业房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园区。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。2021年,张江科学城实现经营收入10,142.50亿元,同比增长21.80%;实现规模以上工业总产值3,424.81亿元,同比上升12.90%。

表：张江科学城 2019-2021 年主要规模指标

单位：亿元、%

指标	2019 年	2020 年	2021 年	2021 年较 2020 年变化率
经营总收入	7,784.20	8,327.10	10,142.50	21.80
固定资产投资	318.55	600.79	425.92	-29.11
规模以上工业总产值	2,796.16	3,033.50	3,424.81	12.90

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 and 浦东国际机场的重要通道,西面的罗南大道是连接内环线和外环线的主干道路。园区轨道交通十分便捷。地铁二号线从虹桥机场途经张江园区到浦东国际机场。园区内有轨电车已正式运营,由2号线张江地铁站至张江集电港,共设15座车站,全长约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 2019 年 1 月 1 日至 2022 年 3 月 31 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。

第四节 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 2019 年-2021 年及 2022 年 1-3 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 2019 年-2021 年经审计的财务报告，及 2022 年 1-3 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 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[2020]13778 号）。上会会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2020 年及 2021 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、上会师报字[2022]第 1325 号）。发行人 2022 年一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）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。
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。

（2）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。

（3）2021 年度会计政策变更

财政部于 2017 年颁布了修订后的《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号—金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号—套期会计》、《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》（上述准则统称“新金融工具准则”）以及《企业会计准则第 14 号—收入》（“新收入准则”），又于 2018 年度修订了《企业会计准则第 21 号—租赁》（“新租赁准则”），并要求境内企业自 2021 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则、新收入准则、新租赁准则。

现根据国家统一会计政策要求，本集团于 2021 年 1 月 1 日起执行前述新金融工具准则、新收入准则、新租赁准则，并依据这三项新会计准则的规定对相关会计政策进行变更。

在新金融工具准则下所有已确认金融资产，其后续均按摊余成本或公允价值计量。在新金融工具准则施行日，以本集团该日既有事实和情况为基础评估管理金融资产的业务模式、以金融资产初始确认时的事实和情况为基础评估该金融资产上的合同现金流量特征，将金融资产分为三类：按摊余成本计量、按公允价值计量且其变动计入其他综合收益及按公允价值计量且其变动计入当期损益。其中，对于按公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

在新金融工具准则下，以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款、合同资产及财务担保合同计提减值准备并确认信用减值损失。

追溯应用新金融工具准则，但对于分类和计量（含减值）涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则不一致的，本公司选择不进行重述。因此，对于首次执行该准则的累积影响数，调整 2021 年年初留存收益或其他综合收益以及财务报表其他相关项目金额，2020 年度的财务报表未予重述。

新收入准则为规范与客户之间的合同产生的收入建立了新的收入确认模型。为执行新收入准则，企业重新评估主要合同收入的确认和计量、核算和列报等方面。根据新收入准则的规定，选择仅对在 2021 年 1 月 1 日尚未完成的合同的累积影响数进行调整。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初（即 2021 年 1 月 1 日）的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。

根据新租赁准则的规定，对于首次执行日前已存在的合同，公司选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。对作为承租人的租赁合同，公司选择仅对 2021 年 1 月 1 日尚未完成的租赁合同的累积影响数进行调整。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初（即 2021 年 1 月 1 日）的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。其中，对首次执行日的融资租

赁，公司作为承租人按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值，分别计量使用权资产和租赁负债；对首次执行日的经营租赁，作为承租人根据剩余租赁付款额按首次执行日的增量借款利率折现的现值计量租赁负债；原租赁准则下按照权责发生制计提的应付未付租金，纳入剩余租赁付款额中。

公司根据每项租赁选择按照下列两者之一计量使用权资产：A、假设自租赁期开始日即采用新租赁准则的账面价值（采用首次执行日的增量借款利率作为折现率）；B、与租赁负债相等的金额，并根据预付租金进行必要调整。并按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》的规定，对使用权资产进行减值测试并进行相应会计处理。

上述会计政策变更对 2021 年 1 月 1 日合并财务报表的主要影响：

主要会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目名称	影响金额
本公司自 2021 年度起执行了财政部近年颁布的以下企业会计准则相关规定：《企业会计准则第 21 号——租赁(修订)》（“新租赁准则”）	统一执行国家会计政策变更	使用权资产 租赁负债	使用权资产增加 38,007,828.18 元； 租赁负债增加 23,561,611.27 元； 一年内到期的非流动负债增加 14,446,216.91 元。
本公司自 2021 年度起执行了财政部近年颁布的以下企业会计准则相关规定：《企业会计准则第 14 号——收入(修订)》（“新收入准则”）	统一执行国家会计政策变更	预收账款 合同负债 其他流动负债	预收账款减少 4,946,327,148.68 元； 合同负债增加 4,822,610,030.03 元； 其他流动负债增加 123,717,118.65 元。
本公司自 2021 年度起执行了财政部近年颁布的以下企业会计准则相关规定：《企业会计准则第 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）	统一执行国家会计政策变更	详见注 1	详见注 1

注 1：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）的会计政策变更对 2021 年 1 月 1 日合并财务报表的主要影响如下：

单位：元

报表项目	变更前	影响数	变更后
交易性金融资产	1,311,836,104.52	696,715,028.64	2,008,551,133.16
其他非流动金融资产	6,585,075,235.23	3,469,178,104.43	10,054,253,339.66
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	429,508,322.53	-429,508,322.53	
可供出售金融资产	6,660,281,739.14	-6,660,281,739.14	
其他权益工具投资	-	3,161,424,883.90	3,161,424,883.90
长期股权投资	4,036,058,255.67	352,854,500.38	4,388,912,756.05
递延所得税资产	681,423,676.72	28,240,212.36	709,663,889.08
递延所得税负债	1,985,369,871.26	166,341,314.08	2,151,711,185.34
少数股东权益	6,462,609,427.82	-2,299,185.60	6,460,310,242.22
未分配利润	2,616,499,210.47	594,740,034.46	3,211,239,244.93
其他综合收益	1,444,420,179.27	-147,387,234.08	1,297,032,945.19
盈余公积	121,812,469.26	7,227,739.18	129,040,208.44

另外 2021 年本集团开始执行《企业会计准则解释第 14 号》(财会[2021]1 号)(“解释第 14 号”)(“基准利率改革”)、《企业会计准则解释第 14 号》(财会[2021]1 号)(“解释第 14 号”)(“政府和社会资本合作项目”)、《企业会计准则解释第 15 号——关于资金集中管理相关列报》以及《关于调整<新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定>适用范围的通知》(财会[2021]9 号)。采用上述规定未对本集团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、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

2、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
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
	上海珅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

3、2021 年度合并报表范围变化及其原因

根据《关于将上海浦东新区人才市场股权划转注入上海张江（集团）有限

公司的通知》（浦国资委[2021]109号），2021年5月浦东新区国资委将上海浦东新区人才市场股权无偿划转入上海张江（集团）有限公司，使公司合并范围增加子公司1家，具体如下：

表：公司 2021 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	上海浦东新区人才市场	无偿划转

（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 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[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	2022 年 3 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
流动资产：				
货币资金	663,871.38	801,688.49	748,983.60	691,628.48

项目	2022 年 3 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
交易性金融资产	140,967.96	125,889.56	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
应收票据	-	-	-	-
应收账款	111,040.34	97,699.20	38,330.20	66,918.81
预付款项	44,399.69	38,255.34	48,909.09	120,033.36
其他应收款	112,589.25	102,635.78	75,516.53	83,417.77
存货	2,799,974.98	2,610,359.30	2,343,608.05	2,312,602.52
合同资产	10,663.26	4,873.68	5,142.50	-
划分为持有待售的资产	292.39	292.39	292.39	292.39
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	97,252.80	106,795.76	58,156.06	57,018.03
流动资产合计	3,981,052.06	3,888,489.50	3,493,072.86	3,357,478.70
非流动资产：				
发放贷款及垫款	103,989.94	106,419.50	96,836.07	97,953.03
可供出售金融资产	-	-	666,028.17	385,210.19
长期股权投资	478,400.57	419,051.60	403,605.83	397,399.35
其他权益工具投资	146,459.27	214,040.84	-	-
其他非流动金融资产	1,239,409.79	1,249,282.72	658,507.52	299,600.22
投资性房地产	3,055,422.34	3,084,728.35	2,598,877.54	2,090,099.36
固定资产	124,033.41	125,104.83	122,781.12	122,975.40
在建工程	79,229.74	72,623.94	57,301.49	33,776.26
使用权资产	3,997.15	4,289.26	-	-
无形资产	10,045.04	8,724.15	8,941.78	8,867.59
开发支出	-	-	-	-
商誉	245.67	245.67	245.67	245.67
长期待摊费用	24,240.50	25,240.07	17,616.13	9,857.01
递延所得税资产	80,033.60	78,516.70	68,142.37	59,001.53
其他非流动资产	237,109.03	235,331.70	227,635.28	216,285.96
非流动资产合计	5,582,616.06	5,623,599.34	4,926,518.97	3,721,271.56
资产总计	9,563,668.13	9,512,088.85	8,419,591.83	7,078,750.26
流动负债：				
短期借款	1,493,825.00	1,482,000.50	1,530,500.00	1,597,280.00

项目	2022 年 3 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
应付票据	-	-	-	-
应付账款	280,342.20	326,246.08	190,130.21	262,554.12
预收款项	50,231.46	59,562.86	549,725.61	323,778.42
合同负债	454,943.05	496,477.37	85,349.84	-
应付职工薪酬	6,582.01	10,009.38	8,475.01	7,463.65
应交税费	86,197.69	93,425.07	91,927.77	139,600.99
其他应付款	497,957.23	514,691.68	437,193.00	389,580.39
一年内到期的非流动负债	532,939.80	424,879.33	529,741.97	191,507.46
其他流动负债	380,272.98	291,867.16	288,058.39	180,525.07
流动负债合计	3,783,291.43	3,699,159.44	3,711,101.80	3,092,290.10
非流动负债：				
长期借款	1,442,315.05	1,382,729.82	1,168,807.91	1,105,252.48
应付债券	1,624,866.62	1,604,345.09	956,832.74	722,615.21
租赁负债	3,037.61	2,213.36	-	-
长期应付款	149,598.15	155,213.90	167,374.74	163,460.50
预计负债	60,144.53	61,848.26	45,814.51	19,358.53
递延收益	31,588.61	30,862.65	31,664.25	32,522.40
递延所得税负债	174,434.09	186,359.08	198,536.99	62,058.16
其他非流动负债	200,000.00	200,000.00	-	-
非流动负债合计	3,685,984.66	3,623,572.17	2,569,031.14	2,105,267.28
负债合计	7,469,276.09	7,322,731.61	6,280,132.95	5,197,557.38
所有者权益：				
实收资本	311,255.00	311,255.00	311,255.00	311,255.00
资本公积	849,027.04	849,027.04	763,669.75	744,589.06
其他综合收益	-11,740.95	58,278.85	144,442.02	34,813.37
盈余公积	13,496.03	13,496.03	12,181.25	11,663.45
未分配利润	300,454.48	315,389.80	261,649.92	195,198.73
归属于母公司所有者权益合计	1,462,491.60	1,547,446.72	1,493,197.94	1,297,519.61
*少数股东权益	631,900.44	641,910.53	646,260.94	583,673.27
所有者权益合计	2,094,392.04	2,189,357.24	2,139,458.88	1,881,192.88
负债和所有者权益总计	9,563,668.13	9,512,088.85	8,419,591.83	7,078,750.26

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	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入	204,812.55	841,660.88	406,957.38	638,863.89
其中：营业收入	201,715.85	830,897.41	395,720.86	627,097.27
利息收入	2,964.67	10,568.76	11,013.22	11,326.90
手续费及佣金收入	132.03	194.72	223.29	439.72
二、营业总成本	164,060.16	774,065.45	501,449.09	597,416.46
其中：营业成本	85,445.13	534,038.30	289,926.78	379,389.37
利息支出	181.63	771.48	536.09	562.91
手续费及佣金支出	92.78	141.89	265.81	239.16
税金及附加	27,092.47	40,546.82	27,207.65	54,474.80
销售费用	1,346.14	8,503.64	5,730.99	9,517.09
管理费用	12,890.53	55,485.74	47,145.41	45,023.21
研发费用	-	-	-	-
财务费用	37,011.46	134,577.59	130,636.37	108,209.93
加：其他收益	1,033.16	10,992.08	11,868.20	9,095.27
投资收益	6,707.08	99,821.96	167,764.64	50,005.79
公允价值变动收益	-75,380.75	-23,021.52	265,967.40	23,117.85
信用减值损失	-2.64	-368.4	0.61	-502.08
资产减值损失	-242.50	-32,809.92	-56,702.74	-12,121.50
资产处置收益	-	-117.76	-149.44	13,362.98
三、营业利润	-27,133.27	122,091.87	294,256.96	124,405.74
加：营业外收入	83.60	400.05	6,854.23	554.58
减：营业外支出	55.80	21,723.96	20,094.91	9,211.32
四、利润总额	-27,105.46	100,767.96	281,016.28	115,749.00
减：所得税费用	-3,171.37	48,809.04	98,847.61	59,179.79
五、净利润	-23,934.10	51,958.93	182,168.68	56,569.21
归属于母公司所有者的净利润	-14,935.32	15,919.75	95,177.99	30,404.69
*少数股东损益	-8,998.78	36,039.18	86,990.69	26,164.52

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	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 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	162,868.27	690,923.95	665,964.02	810,223.69
收取利息、手续费及佣金的现金	2,457.48	11,609.20	11,159.53	12,539.65
收到的税费返还	8,219.06	10,159.04	4,856.44	41.42
收到其他与经营活动有关的现金	38,944.14	536,724.17	342,017.76	437,967.66
经营活动现金流入小计	212,488.95	1,249,416.36	1,023,997.75	1,260,772.42
购买商品、接收劳务支付的现金	277,483.57	1,178,258.40	851,912.45	1,396,656.97
客户贷款及垫款净增加额	-197.00	10,183.98	252.43	-14,185.88
支付利息、手续费及佣金的现金	-	884.61	266.64	316.50
支付给职工以及为职工支付的现金	17,426.37	51,842.35	43,163.78	55,217.11
支付的各项税费	33,638.09	150,289.23	150,485.98	109,835.01
支付其他与经营活动有关的现金	116,512.00	126,335.21	5,254.48	253,394.23
经营活动现金流出小计	444,863.04	1,517,793.78	1,051,335.77	1,801,233.95
经营活动产生的现金流量净额	-232,374.09	-268,377.42	-27,338.02	-540,461.53
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	97,377.23	523,302.63	353,928.71	85,546.76
取得投资收益收到的现金	13,912.43	63,264.96	40,161.12	46,182.86
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	11.00	12.10	259.93	7,153.97
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	-	-	60,230.01	-
收到其他与投资活动有关的现金	27.22	370,005.08	145,005.56	5,930.55
投资活动现金流入小计	111,327.88	956,584.76	599,585.33	144,814.14
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	29,189.88	138,783.18	92,580.40	70,702.03
投资支付的现金	171,296.29	662,658.63	658,004.84	93,791.28
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	60,000.00	368,600.00	224,332.35	9,644.33
投资活动现金流出小计	260,486.17	1,130,455.57	974,917.59	174,137.64
投资活动产生的现金流量净额	-149,158.28	-173,870.82	-375,332.26	-29,323.50
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	43,375.00	14,130.00	9,175.25
取得借款所收到的现金	811,629.03	4,336,832.84	4,086,075.83	2,441,352.36
发行债券收到的现金	69,930.00	-	-	-

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
收到其他与筹资活动有关的现金	-	546,210.82	540,365.89	101,411.55
筹资活动现金流入小计	881,559.03	4,926,418.66	4,640,571.72	2,551,939.16
偿还债务所支付的现金	597,774.00	3,615,116.76	3,420,280.34	1,948,540.40
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	39,315.57	246,340.17	206,255.71	190,999.85
支付其他与筹资活动有关的现金	511.15	568,830.61	552,389.02	289.53
筹资活动现金流出小计	637,600.72	4,430,287.55	4,178,925.07	2,139,829.78
筹资活动产生的现金流量净额	243,958.30	496,131.11	461,646.65	412,109.38
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-243.05	-919.57	-1,334.55	735.43
五、现金及现金等价物净增加额	-137,817.11	52,963.31	57,641.82	-156,940.22
加：期初现金及现金等价物余额	801,312.09	748,348.78	690,706.96	847,647.18
六、期末现金及现金等价物余额	663,494.98	801,312.09	748,348.78	690,706.96

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	2022 年 3 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
流动资产：				
货币资金	123,829.15	55,086.42	186,182.66	178,222.94
交易性金融资产	60,000.00	-	-	-
应收账款	14,159.34	7,684.46	8,509.59	5,059.40
预付款项	1,491.44	1,984.98	27.12	512.24
其他应收款	563,782.70	555,624.76	495,077.87	223,772.72
存货	871,925.31	762,014.91	466,847.96	286,510.25
其他流动资产	35,119.61	29,767.58	12,398.45	5,414.03
流动资产合计	1,670,307.56	1,412,163.12	1,169,043.65	699,491.57
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	-	80,185.90
长期股权投资	1,525,501.70	1,515,631.70	149,919.10	1,334,864.18
其他权益工具投资	27,267.42	27,267.42	1,354,052.66	-
其他非流动性金融资产	126,879.72	126,379.72	-	-

项目	2022 年 3 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
投资性房地产	871,563.76	873,308.38	675,627.33	694,560.44
固定资产	256.99	272.58	315.17	353.08
使用权资产	6,790.05	7,242.64		
无形资产	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	777.25	1,554.49
递延所得税资产	-	-	-	-
其他非流动资产	164,547.71	164,547.71	164,447.71	164,447.71
非流动资产合计	2,722,807.36	2,714,650.14	2,345,139.21	2,275,965.80
资产总计	4,393,114.91	4,126,813.26	3,514,182.87	2,975,457.37
流动负债：				
短期借款	910,750.00	858,750.50	918,900.00	922,900.00
应付账款	104,027.47	106,299.87	66,728.02	99,964.93
预收款项	30,942.06	32,842.01	33,000.49	32,468.02
应付职工薪酬	3,397.68	4,603.99	4,061.50	3,549.58
应交税费	26,630.69	27,077.23	22,915.49	22,774.53
其他应付款	598,342.00	564,950.67	82,881.00	78,375.22
一年内到期的非流动负债	275,398.35	125,539.98	47,419.00	29,975.00
其他流动负债	341,296.64	200,000.00	758,419.36	478,264.10
流动负债合计	2,290,784.89	1,920,064.25	1,934,324.86	1,668,271.38
非流动负债：				
长期借款	501,216.07	444,382.26	186,359.46	227,871.06
应付债券	573,349.01	723,506.80	643,593.51	328,489.01
租赁负债	5,330.68	5,783.96	-	-
长期应付款	3,614.22	3,882.23	-	-
预计负债	4,750.57	4,750.57	4,750.57	3,883.62
递延所得税负债	5,371.62	5,371.62	951.73	15.93
其他非流动负债	200,000.00	200,000.00	-	-
非流动负债合计	1,293,632.16	1,387,677.43	835,655.27	560,259.62
负债合计	3,584,417.05	3,307,741.68	2,769,980.13	2,228,531.00
所有者权益：				
实收资本	311,255.00	311,255.00	311,255.00	311,255.00
资本公积	466,356.49	465,245.04	380,607.09	363,107.09
其他综合收益	5,668.83	6,780.28	3,999.24	1,191.84

项目	2022 年 3 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
盈余公积	13,496.03	13,496.03	12,181.25	11,663.45
未分配利润	11,921.51	22,295.23	36,160.16	59,708.99
所有者权益合计	808,697.86	819,071.58	744,202.74	746,926.37
负债和所有者权益总计	4,393,114.91	4,126,813.26	3,514,182.87	2,975,457.37

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	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入	18,732.39	91,090.19	64,334.78	61,050.37
减：营业成本	7,993.50	44,979.83	36,786.75	36,619.09
营业税金及附加	158.83	4,956.19	680.36	10,097.14
销售费用	111.45	3,052.08	3,380.10	2,775.79
管理费用	2,011.11	14,566.43	14,784.84	12,328.40
财务费用	18,836.77	72,355.29	58,253.44	44,964.34
加：其他收益	5.55	17.41	77.33	2,297.29
投资收益	-	57,441.32	54,788.59	47,073.57
公允价值变动收益	-	-2,206.40	-	-
信用减值损失	-	22.13	-	-
资产减值损失	-	-	-515.71	-8,291.40
资产处置收益	-	-	-	12,423.22
二、营业利润	-10,373.72	6,454.80	4,799.51	7,768.28
加：营业外收入	-	69.85	405.26	244.61
减：营业外支出	-	712.79	26.80	2,464.76
三、利润总额	-10,373.72	5,811.86	5,177.97	5,548.13
减：所得税费用	-	-108.25	-	-
四、净利润	-10,373.72	5,920.11	5,177.97	5,548.13

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	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、经营活动产生的现金流量：				

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	13,884.67	88,774.45	59,539.22	54,839.45
收到其他与经营活动有关的现金	154,868.73	475,446.62	116,266.05	674,998.33
经营活动现金流入小计	168,753.40	564,221.07	175,805.27	729,837.79
购买商品、接收劳务支付的现金	119,536.93	515,374.93	201,442.01	294,154.55
支付给职工以及为职工支付的现金	2,538.95	6,904.81	5,959.54	6,415.13
支付的各项税费	1,368.53	4,285.39	9,425.41	18,962.91
支付其他与经营活动有关的现金	133,600.26	303,470.64	271,627.63	528,326.35
经营活动现金流出小计	257,044.66	830,035.77	488,454.60	847,858.94
经营活动产生的现金流量净额	-88,291.27	-265,814.70	-312,649.33	-118,021.16
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	15,500.00	3,327.64	-	0.33
取得投资收益收到的现金	-	68,644.41	42,062.66	13,931.98
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	10.80	-	-	104.40
收到其他与投资活动有关的现金	27.22	543,643.22	103,241.18	120,481.00
投资活动现金流入小计	15,538.02	615,615.27	145,303.83	134,517.71
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	190.05	1,209.22	6,431.85	27,684.24
投资支付的现金	25,870.00	136,707.85	94,662.04	384,830.00
支付其他与投资活动有关的现金	60,000.00	626,981.00	203,550.00	164,310.25
投资活动现金流出小计	86,060.05	764,898.07	304,643.89	576,824.49
投资活动产生的现金流量净额	-70,522.04	-149,282.80	-159,340.05	-442,306.78
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	41,875.00	14,000.00	9,025.25
取得借款所收到的现金	495,233.81	2,236,611.32	2,136,415.79	1,046,658.85
收到其他与筹资活动有关的现金	125,000.00	606,441.82	636,100.00	534,565.56
筹资活动现金流入小计	620,233.81	2,884,928.14	2,786,515.79	1,590,249.66
偿还债务所支付的现金	297,500.50	1,863,485.77	1,754,787.50	638,165.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	20,962.76	113,842.36	95,829.67	63,877.99
支付其他与筹资活动有关的现金	74,214.52	623,598.74	455,949.51	283,099.00
筹资活动现金流出小计	392,677.78	2,600,926.87	2,306,566.68	985,141.99
筹资活动产生的现金流量净额	227,556.03	284,001.27	479,949.11	605,107.66
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.00	0.00	0.00	0.00

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
五、现金及现金等价物净增加额	68,742.73	-131,096.24	7,959.72	44,779.72
加：期初现金及现金等价物余额	55,086.42	185,806.26	177,846.54	133,066.81
六、期末现金及现金等价物余额	123,829.15	54,710.02	185,806.26	177,846.54

（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	2022 年 3 月末 /2022 年 1-3 月	2021 年末 /2021 年度	2020 年末 /2020 年度	2019 年末 /2019 年度
总资产（万元）	9,563,668.13	9,512,088.85	8,419,591.83	7,078,750.26
总负债（万元）	7,469,276.09	7,322,731.61	6,280,132.95	5,197,557.38
全部债务（万元）	5,674,219.45	5,385,821.91	4,473,941.01	3,797,180.22
所有者权益（万元）	2,094,392.04	2,189,357.24	2,139,458.88	1,881,192.88
营业总收入（万元）	204,812.55	841,660.88	406,957.38	638,863.89
利润总额（万元）	-27,105.46	100,767.96	281,016.28	115,749.00
净利润（万元）	-23,934.10	51,958.93	182,168.68	56,569.21
扣除非经常性损益后净利润（万元）	-	62,262.49	176,279.67	44,464.16
归属于母公司所有者的净利润（万元）	-14,935.32	15,919.75	95,177.99	30,404.69
经营活动产生现金流量净额（万元）	-232,374.09	-268,377.42	-27,338.02	-540,461.53
投资活动产生现金流量净额（万元）	-149,158.28	-173,870.82	-375,332.26	-29,323.50
筹资活动产生现金流量净额（万元）	243,958.30	496,131.11	461,646.65	412,109.38
流动比率	1.05	1.05	0.94	1.09
速动比率	0.31	0.35	0.31	0.34
资产负债率（%）	78.10	76.98	74.59	73.42
债务资本比率（%）	73.04	71.10	67.65	66.87
营业毛利率（%）	57.64	35.73	26.73	39.50
平均总资产回报率（%）	-	2.81	5.48	3.50
加权平均净资产收益率（%）	-1.12	2.40	9.06	3.05
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	-	2.88	8.77	2.40
EBITDA（万元）	-	362,176.09	512,202.45	302,429.39
EBITDA 全部债务比（%）	-	6.72	11.45	7.96
EBITDA 利息倍数	-	1.94	3.04	1.90

项目	2022 年 3 月末 /2022 年 1-3 月	2021 年末 /2021 年度	2020 年末 /2020 年度	2019 年末 /2019 年度
应收账款周转率	1.93	12.22	7.52	11.84
存货周转率	0.03	0.22	0.12	0.18
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	2022 年 3 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	663,871.38	6.94	801,688.49	8.43	748,983.60	8.90	691,628.48	9.77
交易性金融资产	140,967.96	1.47	125,889.56	1.32	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
应收票据	-	-	-	-	-	-	-	-
应收账款	111,040.34	1.16	97,699.20	1.03	38,330.20	0.46	66,918.81	0.95
预付款项	44,399.69	0.46	38,255.34	0.40	48,909.09	0.58	120,033.36	1.70
其他应收款	112,589.25	1.18	102,635.78	1.08	75,516.53	0.90	83,417.77	1.18
存货	2,799,974.98	29.28	2,610,359.30	27.44	2,343,608.05	27.84	2,312,602.52	32.67
合同资产	10,663.26	0.11	4,873.68	0.05	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	292.39	0.00
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-	-	-	-	-
其他流动资产	97,252.80	1.02	106,795.76	1.12	58,156.06	0.69	57,018.03	0.81
流动资产合计	3,981,052.06	41.63	3,888,489.50	40.88	3,493,072.86	41.49	3,357,478.70	47.43
发放贷款及垫款	103,989.94	1.09	106,419.50	1.12	96,836.07	1.15	97,953.03	1.38
可供出售金融资产	-	-	-	-	666,028.17	7.91	385,210.19	5.44
长期股权投资	478,400.57	5.00	419,051.60	4.41	403,605.83	4.79	397,399.35	5.61
其他权益工具投资	146,459.27	1.53	214,040.84	2.25	-	-	-	-

项目	2022 年 3 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他非流动金融资产	1,239,409.79	12.96	1,249,282.72	13.13	658,507.52	7.82	299,600.22	4.23
投资性房地产	3,055,422.34	31.95	3,084,728.35	32.43	2,598,877.54	30.87	2,090,099.36	29.53
固定资产	124,033.41	1.30	125,104.83	1.32	122,781.12	1.46	122,975.40	1.74
在建工程	79,229.74	0.83	72,623.94	0.76	57,301.49	0.68	33,776.26	0.48
使用权资产	3,997.15	0.04	4,289.26	0.05	-	-	-	-
无形资产	10,045.04	0.11	8,724.15	0.09	8,941.78	0.11	8,867.59	0.13
开发支出	-	-	-	-	-	-	-	-
商誉	245.67	0.00	245.67	0.00	245.67	0.00	245.67	0.00
长期待摊费用	24,240.50	0.25	25,240.07	0.27	17,616.13	0.21	9,857.01	0.14
递延所得税资产	80,033.60	0.84	78,516.70	0.83	68,142.37	0.81	59,001.53	0.83
其他非流动资产	237,109.03	2.48	235,331.70	2.47	227,635.28	2.70	216,285.96	3.06
非流动资产合计	5,582,616.06	58.37	5,623,599.34	59.12	4,926,518.97	58.51	3,721,271.56	52.57
资产总计	9,563,668.13	100.00	9,512,088.85	100.00	8,419,591.83	100.00	7,078,750.26	100.00

最近三年及一期，公司资产总额分别为 7,078,750.26 万元、8,419,591.83 万元、9,512,088.85 万元和 9,563,668.13 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 2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 3 月末，以上 4 个项目总计占当期末资产总额的比例分别为 77.41%、75.51%、81.43%和 81.13%。

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 691,628.48 万元、748,983.60 万元、801,688.49 万元和 663,871.38 万元，占当期末资产总额的比例分别为 9.77%、8.90%、8.43%和 6.94%，比例略有下降。公司货币资金以银行存款为主，最近三年末，银行存款占公司货币资金的比例均在 97%以上。

最近三年末，公司货币资金构成情况如下：

表：最近三年末公司货币资金构成情况

单位：万元、%

项目	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
库存现金	1,632.49	0.20	2,187.26	0.29	3,395.31	0.49
银行存款	797,514.12	99.48	745,276.57	99.51	673,896.69	97.44
其他货币资金	2,541.88	0.32	1,519.78	0.20	14,336.48	2.07
合计	801,688.49	100.00	748,983.60	100.00	691,628.48	100.00

截至 2022 年 3 月末公司受限货币资金余额为 376.40 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 66,918.81 万元、38,330.20 万元、97,699.20 万元和 111,040.34 万元，占当期期末资产总额的比例分别为 0.95%、0.46%、1.03%和 1.16%。

最近三年及一期末，发行人应收账款呈波动趋势。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 年末，公司应收账款较 2020 年末增加 154.89%，主要系新增房产租赁的应收款。2022 年 3 月末，公司应收账款较 2021 年末增加 13.66%。

最近三年末，公司应收账款构成情况如下表所示：

表：最近三年末公司应收账款构成情况

单位：万元

种类	2021 年末		2020 年末		2019 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
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	20,999.73	3,016.72	18,071.53	3,210.41	73,253.38	6,344.42
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	91,583.06	11,866.88	34,048.94	10,579.86	13,322.14	13,312.29
合计	112,582.80	14,883.60	52,120.47	13,790.27	86,575.52	19,656.71
账面价值	97,699.20		38,330.20		66,918.81	

截至 2021 年末，余额前五名的应收账款的账面余额合计为 36,027.85 万元，占当期末应收账款账面余额的 32.05%。公司 2021 年末应收账款余额中前五名的情况如下：

表：截至 2021 年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
浦东新区新场镇人民政府	12,082.04	10.75
上海市嘉定区土地储备中心	9,363.25	8.33
浦东新区大团镇人民政府	7,452.96	6.63
上海三鑫科技发展有限公司	4,601.92	4.09
石林彝族自治县土地储备中心	2,527.68	2.25
合计	36,027.85	32.05

3、预付款项

最近三年及一期末，公司预付款项为 120,033.36 万元、48,909.09 万元、38,255.34 万元和 44,399.69 万元，占当期末资产总额的比例分别为 1.70%、0.58%、0.40%和 0.46%。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。2021 年末，公司预付款项较 2020 年末减少 10,653.75 万元，降幅为 21.78%；2022 年 3 月末，公司预付款项较 2021 年末增幅为 16.06%。

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	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1 年以内（含 1 年）	3,602.04	9.42	2,484.77	5.08	21,720.54	18.10
1 至 2 年（含 2 年）	532.62	1.39	50.42	0.10	22,731.22	18.94
2 至 3 年（含 3 年）	31.61	0.08	22,637.44	46.28	32,798.74	27.32
3 年以上	34,091.00	89.11	23,738.39	48.54	42,784.78	35.64
账面余额合计	38,257.27	100.00	48,911.02	100.00	120,035.29	100.00
减：坏账准备	1.93	-	1.93	-	1.93	-
账面价值合计	38,255.34	-	48,909.09	-	120,033.36	-

截至 2021 年末，公司账龄超过一年的大额预付款项情况如下：

表：截至 2021 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
张江置业	成都亿嘉诚房地产营销策划有限公司	300.88	0.79	1至2年	尚未完工结算
张江置业	四川都江堰供电有限责任公司	1.93	0.01	3年以上	尚未完工结算
医学园区	上海建工汇福置业发展有限公司（注1）	30,378.83	79.41	3年以上	尚未完工结算
医学园区	上海市浦东新区康桥镇人民政府	3,564.62	9.32	1-2年	尚未完工结算
康桥集团	上海基强建设工程有限公司	52.75	0.14	1-2年	尚未完工结算
合计		34,299.01	89.65	≡	-

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 83,417.77 万元、75,516.53 万元、102,635.78 万元和 112,589.25 万元，占当期末资产总额的比例分别为 1.18%、0.90%、1.08%和 1.18%。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	2022 年 3 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应收利息	130.92	0.12	510.12	0.50	918.00	1.22	589.38	0.71
应收股利	24.63	0.02	110.25	0.11	4,546.82	6.02	4,322.29	5.18
其他应收款	112,433.70	99.86	102,015.41	99.40	70,051.71	92.76	78,506.11	94.11
合计	112,589.25	100.00	102,635.78	100.00	75,516.53	100.00	83,417.77	100.00

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。

2020 年末，公司其他应收款较 2019 年末减少 9.47%，变化较小。2021 年末，公司其他应收款较 2020 年末增加 35.91%，主要系应收关联方款、代垫款、应收代垫水电费、短期零星应收款等增加所致。2022 年 3 月末，公司其他应收款较 2021 年末增加 9.70%。

除应收利息和应收股利外，最近三年末，公司其他应收款构成情况如下表所示：

表：最近三年末公司其他应收款（除应收利息和应收股利）构成情况

单位：万元

种类	2021 年末		2020 年末		2019 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
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	15,198.11	-
按信用风险组合计提坏账准备的其他应收款	101,667.25	1,372.97	70,347.01	2,298.72	60,409.69	2,169.20
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	7,460.16	5,739.03	7,646.53	5,643.11	10,553.08	5,485.58
合计	109,127.41	7,112.00	77,993.54	7,941.83	86,160.88	7,654.78
账面价值	102,015.41		70,051.71		78,506.10	

截至 2022 年 3 月末，余额前五名的其他应收款的账面余额合计为 51,768.20 万元，占当期末其他应收款（除应收利息和应收股利外）账面价值的 46.04%。

公司 2022 年 3 月末其他应收款余额中前五名的情况如下：

表：截至 2022 年 3 月末公司余额前五名的其他应收款情况

单位：万元、%

单位名称	账面余额	占其他应收款账面价值的比例
上海市张江科学城建设管理办公室集团保证金	21,517.92	19.14
项目前期开发暂付款	15,401.39	13.70
两审中心运营垫付款	8,956.31	7.97
上海市张江科学城建设管理办公室医学园保证金	3,070.44	2.73
上海市张江高科技园区新能源技术有限公司	2,822.14	2.51
合计	51,768.20	46.04

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	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
经营性其他应收款：	109,127.41	100.00	77,993.54	100.00	66,160.88	76.79
应收关联方款项	13,828.67	12.67	11,933.49	15.30	21,904.26	25.42
暂借款	30,823.82	28.25	7,497.05	9.61	1,352.31	1.57

项目	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
押金保证金	32,992.11	30.23	29,922.54	38.37	7,575.74	8.79
代垫款	16,076.68	14.73	-	-	-	-
账龄分析组合	4,113.40	3.77	3,196.32	4.10	5,494.57	6.38
应收代垫水电费	1,102.68	1.01	2,143.84	2.75	2,315.05	2.69
短期零星应收款	133.69	0.12	46.83	0.06	1,714.80	1.99
备用金	44.47	0.04	47.30	0.06	52.96	0.06
其他	10,011.88	9.17	23,206.16	29.75	25,751.19	29.89
非经营性其他应收款：	-	-	-	-	20,000.00	23.21
应收上海天马微电子有限公司的暂借款	-	-	-	-	20,000.00	23.21
其他应收款总额	109,127.41	100.00	77,993.54	100.00	86,160.88	100.00
减：坏账准备	7,112.00		7,941.83		7,654.78	
其他应收款账面价值	102,015.41		70,051.71		78,506.11	

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	2022 年 3 月末	2021 年末	2020 年末	2019 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	已回款	AMOLED 项目委托贷款
合计		-	-	-	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 2,312,602.52 万元、2,343,608.05 万元、2,610,359.30 万元和 2,799,974.98 万元，占当期末资产总额的比例分别为 32.67%、27.84%、27.44%和 29.28%。

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%。2021 年末公司存货较 2020 年末增加 266,751.25 万元，增幅为 11.38%。2022 年 3 月末公司存货较 2021 年末增加 189,615.68 万元，增幅为 7.26%。存货变动的主要原因系发行人的主营业务是对园区工业、科研、办公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 年末公司存货为 2,610,359.30 万元，较 2020 年末增加 266,751.25 万元，增幅为 11.38%，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“租售平衡”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。

最近三年末，公司存货构成情况如下表所示：

表：最近三年末公司存货构成情况

单位：万元、%

项目	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	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	2.82	0.00	2.84	0.00
自制半成品及在产品	2,275,990.60	87.19	1,928,050.58	82.27	-	-
开发成本	-	-	-	-	2,041,985.89	88.30

项目	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比
库存商品（产成品）	259,783.31	9.95	223,573.13	9.54	299.75	0.01
开发产品	-	-	-	-	268,783.90	11.62
周转材料（包装物、低值易耗品）	18.03	0.00	11.33	0.00	14.50	0.00
工程施工	455.42	0.02	1,194.82	0.05	1,102.09	0.05
未验收科研项目	185.22	0.01	185.22	0.01	185.22	0.01
其他	23,019.43	0.88	190,590.15	8.13	228.31	0.01
市政及土地开发	50,904.48	1.95				
合计	2,610,359.30	100.00	2,343,608.05	100.00	2,312,602.52	100.00

发行人主要在建存货项目情况，见募集说明书“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 385,210.19 万元、666,028.17 万元、0.00 万元和 0.00 万元，占当期末资产总额的比例分别为 5.44%、7.91%、0.00%和 0.00%。

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	2021 年末		2020 年末		2019 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

项目	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比
按成本计量	-	-	318,212.36	47.78	221,237.65	57.43
合计	-	-	666,028.17	100.00	385,210.19	100.00

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
合计	143,369.88	11,645.13	-

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 397,399.35 万元、403,605.83 万元、419,051.60 万元和 478,400.57 万元，占当期末资产总额的比例分别为 5.61%、4.79%、4.41%和 5.00%，报告期内基本保持稳定。截至 2021 年末，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，最近三年末公司长期股权投资明细如下表所示：

表：最近三年末公司长期股权投资明细

单位：万元、%

项目	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比
股权分置流通权	29,165.83	6.89	-	-	-	-
对合营企业投资	29,382.09	6.94	28,363.87	6.96	27,508.62	6.85
对联营企业投资	364,559.44	86.16	379,297.72	93.04	373,946.49	93.15
小计	423,107.36	100.00	407,661.59	100.00	401,455.11	100.00
减：长期股权投资减值准备	4,055.76		4,055.76		4,055.76	
合计	419,051.60		403,605.83		397,399.35	

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 299,600.22 万元、658,507.52 万元、1,249,282.72 万元和 1,239,409.79 万元，占当期末资产总额的比例分别为 4.23%、7.82%、13.13%和 12.96%。

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 年末，公司其他非流动金融资产为 1,249,282.72 万元，较 2020 年末增加 89.71%，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。2022 年 3 月末，公司其他非流动金融资产为 1,239,409.79 万元，较 2021 年末减少 0.79%。

表：发行人最近三年其他非流动性金融资产情况

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
可供出售权益工具	649,598.13	409,981.35	152,993.36
基金投资	599,684.59	248,526.17	146,606.86
合计	1,249,282.72	658,507.52	299,600.22

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 2,090,099.36 万元、2,598,877.54 万元、3,084,728.35 万元和 3,055,422.34 万元，占当期末资产总额的比例分别为 29.53%、30.87%、32.43%和 31.95%。

公司采用成本模式对投资性房地产进行计量。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。2021 年末，公司投资性房地产金额为 3,084,728.35 万元，较 2020 年末增加 18.69%。2022 年 3 月末，公司投资性房地产金额为 3,055,422.34 万元，较 2021 年末下降 0.95%。

最近三年末，公司投资性房地产明细如下表所示：

表：最近三年末公司投资性房地产明细

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
房屋及建筑物	3,066,578.58	2,580,084.07	2,079,391.50
土地使用权	18,149.77	18,793.47	10,707.86
合计	3,084,728.35	2,598,877.54	2,090,099.36

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 122,975.40 万元、122,781.12 万元、125,104.83 万元和 124,033.41 万元，占当期末资产总额的比例分别为 1.74%、1.46%、1.32%和 1.30%，报告期内基本保持稳定。

最近三年末，公司固定资产明细如下表所示：

表：最近三年末公司固定资产明细

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
房屋及建筑物	14,333.62	14,600.07	13,938.51
机器设备	5,416.98	3,735.66	3,951.98
办公及电子设备	5,388.67	3,948.69	4,172.36
运输设备	631.36	661.67	643.07
房屋装修	911.86	1,132.48	1,478.86
其他设备	98,421.51	98,593.70	98,787.56
固定资产账面价值	125,104.00	122,672.27	122,972.33
固定资产清理	0.83	108.86	3.06
固定资产合计	125,104.83	122,781.12	122,975.40

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 216,285.96 万元、227,635.28 万元、235,331.70 万元和 237,109.03 万元，占当期末资产总额的比例分别为 3.06%、2.70%、2.47%和 2.48%。

最近三年末，公司其他非流动资产明细如下表所示：

表：最近三年末公司其他非流动资产明细

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
园区资产	177,152.23	177,152.23	177,152.23
张江药谷公共服务平台项目	14,000.00	14,000.00	14,000.00
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
委托贷款	-	-	-
小微基金项目	23,873.84	25,981.93	22,085.31
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	6,078.94	5,643.25	1,690.55
富海商务苑	7,393.83	-	-
华泰证券 CMBS 计划劣后级投资款	100.00	-	-
其他	312.01	312.01	312.01
合计	235,331.70	227,635.28	216,285.96

（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	2022 年 3 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	1,493,825.00	20.00	1,482,000.50	20.24	1,530,500.00	24.37	1,597,280.00	30.73
应付票据	-	-	-	-	-	-	-	-
应付账款	280,342.20	3.75	326,246.08	4.46	190,130.21	3.03	262,554.12	5.05
预收款项	50,231.46	0.67	59,562.86	0.81	549,725.61	8.75	323,778.42	6.23
合同负债	454,943.05	6.09	496,477.37	6.78	85,349.84	1.36	-	-

项目	2022 年 3 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付职工薪酬	6,582.01	0.09	10,009.38	0.14	8,475.01	0.13	7,463.65	0.14
应交税费	86,197.69	1.15	93,425.07	1.28	91,927.77	1.46	139,600.99	2.69
其他应付款	497,957.23	6.67	514,691.68	7.03	437,193.00	6.96	389,580.39	7.50
一年内到期的非流动负债	532,939.80	7.14	424,879.33	5.80	529,741.97	8.44	191,507.46	3.68
其他流动负债	380,272.98	5.09	291,867.16	3.99	288,058.39	4.59	180,525.07	3.47
流动负债合计	3,783,291.43	50.65	3,699,159.44	50.52	3,711,101.80	59.09	3,092,290.10	59.50
长期借款	1,442,315.05	19.31	1,382,729.82	18.88	1,168,807.91	18.61	1,105,252.48	21.26
应付债券	1,624,866.62	21.75	1,604,345.09	21.91	956,832.74	15.24	722,615.21	13.90
租赁负债	3,037.61	0.04	2,213.36	0.03	-	-	-	-
长期应付款	149,598.15	2.00	155,213.90	2.12	167,374.74	2.67	163,460.50	3.14
预计负债	60,144.53	0.81	61,848.26	0.84	45,814.51	0.73	19,358.53	0.37
递延收益	31,588.61	0.42	30,862.65	0.42	31,664.25	0.50	32,522.40	0.63
递延所得税负债	174,434.09	2.34	186,359.08	2.54	198,536.99	3.16	62,058.16	1.19
其他非流动负债	200,000.00	2.68	200,000.00	2.73	-	-	-	-
非流动负债合计	3,685,984.66	49.35	3,623,572.17	49.48	2,569,031.14	40.91	2,105,267.28	40.50
负债合计	7,469,276.09	100.00	7,322,731.61	100.00	6,280,132.95	100.00	5,197,557.38	100.00

最近三年及一期末，公司负债总额分别为 5,197,557.38 万元、6,280,132.95 万元、7,322,731.61 万元和 7,469,276.09 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 91.83%、89.98%、83.12% 和 84.38%。

1、短期借款

最近三年及一期末，公司短期借款金额分别为 1,597,280.00 万元、1,530,500.00 万元、1,482,000.50 万元和 1,493,825.00 万元，占当期末负债总额的比例分别为 30.73%、24.37%、20.24%和 20.00%。

2020 年末，公司短期借款较 2019 年末减少 4.18%；2021 年末，公司短期借款较 2020 年末减少 3.17%；2022 年 3 月末，公司短期借款较 2021 年末增加 0.80%，发行人短期借款波动较小。

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	2022 年 3 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
抵押借款	24,500.00	1.64	15,500.00	1.05	9,500.00	0.62	56,750.00	3.55
保证借款	253,200.00	16.95	227,200.00	15.33	277,600.00	18.14	290,600.00	18.19
信用借款	1,217,175.00	81.48	1,239,300.50	83.62	1,243,400.00	81.24	1,249,930.00	78.25
合计	1,493,825.00	100.00	1,482,000.50	100.00	1,530,500.00	100.00	1,597,280.00	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 262,554.12 万元、190,130.21 万元、326,246.08 万元和 280,342.20 万元，占当期末负债总额比例分别为 5.05%、3.03%、4.46%和 3.75%。报告期内，发行人应付账款金额呈现波动。2021 年末发行人应付账款较 2020 年末增加 71.59%，主要原因是房产建设应付工程款增加。2022 年 3 月末发行人应付账款 28.03 亿元，较 2021 年末降幅 14.07%。

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：最近三年末公司应付账款账龄结构

单位：万元、%

项目	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1 年以内（含 1 年）	225,181.24	69.02	62,922.79	33.09	106,985.50	40.75
1-2 年（含 2 年）	7,585.76	2.33	9,556.87	5.03	47,626.26	18.14
2-3 年（含 3 年）	9,344.37	2.86	23,569.29	12.40	23,848.65	9.08
3 年以上	84,134.72	25.79	94,081.26	49.48	84,093.71	32.03
合计	326,246.08	100.00	190,130.21	100.00	262,554.12	100.00

截至 2022 年 3 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 2022 年 3 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
上海建工二建集团有限公司	27,835.52	9.93	尚未结算
张江国际社区人才公寓（一期）项目暂估工程款	10,489.29	3.74	尚未结算
D-4-2-1 文化创意技术平台一期 13/1	8,864.84	3.16	尚未结算
C-10-2 生物医药信息与电子商务平台 1/1	7,566.98	2.70	尚未结算
C-2-10 集电产业设计中心 68/1	6,976.26	2.49	尚未结算
合计	61,732.89	22.02	

3、预收款项

最近三年及一期末，公司预收款项金额分别为 323,778.42 万元、549,725.61 万元、59,562.86 万元和 50,231.46 万元，占当期末负债总额的比例分别为 6.23%、8.75%、0.81%和 0.67%。

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 年末公司预收款项为 59,562.86 万元，较 2020 年末减少 490,462.75 万元，降幅为 89.16%，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。2022 年 3 月末，公司预收款项为 50,231.46 万元，较 2021 年末减少 15.67%。

最近三年末，公司预收款项账龄结构情况如下：

表：最近三年末公司预收款项账龄结构

单位：万元、%

项目	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1 年以内（含 1 年）	17,197.97	28.87	310,254.50	56.44	192,145.70	59.34
1 年以上	42,364.89	71.13	239,471.10	43.56	131,632.72	40.66
合计	59,562.86	100.00	549,725.61	100.00	323,778.42	100.00

4、合同负债

发行人于 2021 年 1 月 1 日起执行新收入准则。发行人在向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或已经取得了无条件收取合同对价权利的，在客户实际支付款项与到期应付款项孰早时点，按照已收或应收的金额确认合同负

债。2021 年末发行人合同负债 49.65 亿元。2022 年 3 月末发行人合同负债 45.49 亿元，较 2021 年末减少 8.37%。

5、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 389,580.39 万元、437,193.00 万元、514,691.68 万元和 497,957.23 万元，占当期末负债总额的比例分别为 7.50%、6.96%、7.03%和 6.67%。

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	2022 年 3 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付利息	6,284.89	1.26	5,396.91	1.05	7,865.73	1.80	3,121.73	0.80
应付股利	1,462.54	0.29	1,462.54	0.28	3,903.70	0.89	2,235.86	0.57
其他应付款	490,209.80	98.44	507,832.23	98.67	425,423.56	97.31	384,222.80	98.62
合计	497,957.23	100.00	514,691.68	100.00	437,193.00	100.00	389,580.39	100.00

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 384,222.80 万元、425,423.56 万元、507,832.23 万元和 490,209.80 万元，占当期末负债总额的比例分别为 7.39%、6.77%、6.94%和 6.56%。报告期内，发行人其他应付款金额有所波动。

最近三年末，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 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
暂收款	118,034.73	23.24	69,776.02	16.40	61,626.30	16.04
土地增值税清算准备金	111,520.37	21.96	128,902.09	30.30	128,902.09	33.55
押金保证金	91,821.60	18.08	73,122.44	17.19	63,916.53	16.64
关联方往来	11,743.26	2.31	6,882.86	1.62	9,294.08	2.42
劳动力安置	27,962.04	5.51	29,543.93	6.94	31,352.92	8.16

项目	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
公共服务平台资助资金	14,000.00	2.76	14,000.00	3.29	14,000.00	3.64
往来款	77,446.82	15.25	52,995.42	12.46	54,290.57	14.13
维修基金	323.92	0.06	226.58	0.05	6,855.51	1.78
风险补偿金	245.14	0.05	-	-	-	-
CMO 风险保障资金	-	-	-	-	5,082.74	1.32
租赁费	412.76	0.08	964.70	0.23	160.47	0.04
国家规费	1,871.75	0.37	1,871.75	0.44	1,871.75	0.49
代收代付水电费	60.45	0.01	1,281.07	0.30	1,421.87	0.37
代垫款	4,401.78	0.87	2,524.90	0.59	1,845.87	0.48
孵化基地建设重大专项经费	867.24	0.17	867.24	0.20	867.24	0.23
动拆迁费用	681.91	0.13	1,061.03	0.25	681.91	0.18
其他	6,303.47	1.24	17,661.50	4.15	2,052.98	0.53
应付政府款	2,302.74	0.45	2,302.74	0.54	-	-
总部经济园 B3 地块资金	-	-	19,996.41	4.70	-	-
预提物业专项成本	3,689.60	0.73	1,442.90	0.34	-	-
物业费	2.88	0.00	-	-	-	-
预提费用	348.00	0.07	-	-	-	-
社保退回款	327.22	0.06	-	-	-	-
工会经费	4.65	0.00	-	-	-	-
代付社保公积金	30,629.73	6.03	-	-	-	-
区困补贴	175.84	0.03	-	-	-	-
就促补贴款	7.51	0.00	-	-	-	-
改制专项费用补贴	16.10	0.00	-	-	-	-
劳务费	284.88	0.06	-	-	-	-
经费补贴	177.16	0.03	-	-	-	-
残疾基金	2,168.69	0.43	-	-	-	-
合计	507,832.23	100.00	425,423.56	100.00	384,222.80	100.00

截至 2021 年末，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	未偿原因
上海泽春投资发展有限公司	23,446.40	4.62	出售泽春对应的土地增值税，未满足付款条件
上海南汇生态建设发展有限公司	13,038.00	2.57	未达到确认条件
上海金闵房地产开发有限公司	4,923.23	0.97	尚未结算

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
上海张江微电子港有限公司	3,484.27	0.69	尚未结算
上海国际医学中心有限公司	2,080.00	0.41	交易无法完成待退还公建配套费
中国科学院上海药物研究所	1,925.00	0.38	交易无法完成待退还公建配套费
上海南汇自来水有限公司	1,000.00	0.20	交易无法完成待退还公建配套费
合计	49,896.90	9.83	

6、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 191,507.46 万元、529,741.97 万元、424,879.33 万元和 532,939.80 万元，占当期末负债总额的比例分别为 3.68%、8.44%、5.80%和 7.14%。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、租赁负债及长期信用债券，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	2022 年 3 月末		2021 年末		2020 年末		2019 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	267,522.50	50.20	301,038.85	70.85	208,290.80	39.32	181,466.63	94.76
一年内到期的租赁负债	1,724.70	0.32	1,319.40	0.31	-	-	-	-
一年内到期的应付债券	263,692.60	49.48	122,521.09	28.84	321,451.17	60.68	10,040.83	5.24
合计	532,939.80	100.00	424,879.33	100.00	529,741.97	100.00	191,507.46	100.00

7、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 180,525.07 万元、288,058.39 万元、291,867.16 万元和 380,272.98 万元，占当期末负债总额的比例分别为 3.47%、4.59%、3.99%和 5.09%。

2020 年末其他流动负债为 288,058.39 万元，较 2019 年末增长 59.57%；2021 年末其他流动负债为 291,867.16 万元，较 2020 年末增长 1.32%，均系公司发行

超短期融资券，导致其他流动负债增加。2022 年 3 月末其他流动负债为 380,272.98 万元，较 2021 年末增长 30.29%，主要系短期应付债券增加。

8、长期借款

最近三年及一期末，公司长期借款余额分别为 1,105,252.48 万元、1,168,807.91 万元、1,382,729.82 万元和 1,442,315.05 万元，占当期末负债总额的比例分别为 21.26%、18.61%、18.88%和 19.31%。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 年末公司长期借款较 2020 年末增加 213,921.91 万元，增幅为 18.30%，主要系公司项目投入较大，新增长期借款所致。截至 2022 年 3 月末公司长期借款较 2021 年末增加 59,585.22 万元，增幅为 4.31%。

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	2022 年 3 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
质押借款	16,484	1.14	16,484.00	1.19	-	-	31,000.00	2.80
抵押借款	992,366.35	68.80	966,085.39	69.87	610,215.12	52.21	377,086.49	34.12
保证借款	45,994.34	3.19	47,927.67	3.47	140,702.15	12.04	136,511.49	12.35
信用借款	387,470.36	26.86	352,232.76	25.47	417,890.64	35.75	560,654.50	50.73
合计	1,442,315.05	100.00	1,382,729.82	100.00	1,168,807.91	100.00	1,105,252.48	100.00

9、应付债券

最近三年及一期末，公司应付债券分别为 722,615.21 万元、956,832.74 万元、1,604,345.09 万元和 1,624,866.62 万元，占当期末负债总额的比例分别为 13.90%、15.24%、21.91%和 21.75%。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 年末，公司应付债券较 2020 年末增加 647,512.35 万元，增幅为 67.67%。2022 年 3 月末，公司应付债券较 2021 年末增加 20,521.53 万元，增幅为 1.28%。

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

10、专项应付款

最近三年及一期末，公司专项应付款分别为 133,992.53 万元、137,906.77 万元、155,213.90 万元和 149,598.15 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 2.58%、2.20%、2.12%和 2.00%。

2020 年末公司专项应付款为 137,906.77 万元，较 2019 年末增加 2.92%。2021 年末公司专项应付款为 155,213.90 万元，较 2020 年末增加 12.55%。2022 年 3 月末公司专项应付款为 149,598.15 万元，较 2021 年末减少 3.62%。

截至 2021 年末，专项应付款期末余额最大的前 5 项如下：

表：截至 2021 年末公司专项应付款余额最大的前 5 项

单位：万元、%

项目	2021 年 12 月末	
	金额	占专项应付款总额的比例
上海市浦东新区土地储备中心	51,032.62	32.88
"一补二保"结算款	46,732.83	30.11
小微企业基金专项资金	28,792.57	18.55
临港综合区项目	14,027.73	9.04
孙桥现代农业园区核心区开发款	3,722.15	2.40
合计	144,307.90	92.97

11、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 379.70 亿元、446.64 亿元、537.42 亿元以及 566.39 亿元，占同期末总负债的比例分别为 73.05%、71.12%、73.39%及 75.83%。最近一期末，发行人银行借款余额为 322.24 亿元，占有息负债余额的比例为 56.89%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为 450.24 亿元，占有息负债余额的比例为 79.49%。

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	2022 年 3 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	1,493,825.00	26.37	1,482,000.50	27.58	1,530,500.00	34.27	1,597,280.00	42.07
一年内到期的非流动负债	532,939.80	9.41	424,879.33	7.91	529,741.97	11.86	191,507.46	5.04
其他流动负债（有息部分）	370,000.00	6.53	280,241.10	5.21	280,533.33	6.28	180,391.00	4.75
长期借款	1,442,315.05	25.46	1,382,729.82	25.73	1,168,807.91	26.17	1,105,252.48	29.11
应付债券	1,624,866.62	28.69	1,604,345.09	29.85	956,832.74	21.42	722,615.21	19.03
其他非流动负债	200,000.00	3.53	200,000.00	3.72	-	-	-	-
合计	5,663,946.47	100.00	5,374,195.84	100.00	4,466,415.95	100.00	3,797,046.15	100.00

（2）截至 2021 年末，发行人有息债务到期期限分布情况如下：

表：2021 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（有息部分）	长期借款	应付债券	其他非流动负债	
抵押借款	15,500.00	28,820.17	-	966,085.39	-	-	1,010,405.56
质押借款	-	-	-	16,484.00	-	-	16,484.00
保证借款	227,200.00	163,837.82	-	47,927.67	-	-	438,965.49
信用借款	1,239,300.50	232,221.34	280,241.10	352,232.76	1,604,345.09	200,000.00	3,908,340.79
合计	1,482,000.50	424,879.33	280,241.10	1,382,729.82	1,604,345.09	200,000.00	5,374,195.84

（3）发行人已发行尚未兑付的债券明细情况详见募集说明书第六节“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	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
经营活动现金流入小计	212,488.95	1,249,416.36	1,023,997.75	1,260,772.42
经营活动现金流出小计	444,863.04	1,517,793.78	1,051,335.77	1,801,233.95
经营活动产生的现金流量净额	-232,374.09	-268,377.42	-27,338.02	-540,461.53
投资活动现金流入小计	111,327.88	956,584.76	599,585.33	144,814.14

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
投资活动现金流出小计	260,486.17	1,130,455.57	974,917.59	174,137.64
投资活动产生的现金流量净额	-149,158.28	-173,870.82	-375,332.26	-29,323.50
筹资活动现金流入小计	881,559.03	4,926,418.66	4,640,571.72	2,551,939.16
筹资活动现金流出小计	637,600.72	4,430,287.55	4,178,925.07	2,139,829.78
筹资活动产生的现金流量净额	243,958.30	496,131.11	461,646.65	412,109.38
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-243.05	-919.57	-1,334.55	735.43
现金及现金等价物净增加额	-137,817.11	52,963.31	57,641.82	-156,940.22

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 1,260,772.42 万元、1,023,997.75 万元、1,249,416.36 万元和 212,488.95 万元。其中，销售商品、提供劳务收到的现金占比最大，分别为 810,223.69 万元、665,964.02 万元、690,923.95 万元和 162,868.27 万元，占当期经营活动产生的现金流入之比分别为 64.26%、65.04%、55.30%和 76.65%。

最近三年及一期，公司经营活动产生的现金流出分别为 1,801,233.95 万元、1,051,335.77 万元、1,517,793.78 万元和 444,863.04 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 77.54%、81.03%、77.63%和 62.38%。

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-540,461.53 万元、-27,338.02 万元、-268,377.42 万元和-232,374.09 万元。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 年公司经营活动产生的现金流量净额较去年同期减少 241,039.40 万元，降幅为 881.70%，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。2022 年 1-3 月公司经营活动产生的现金流量净额较去年同期减少 8,454.10 万元，降幅为 3.78%。

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”的经营模式，园区物业租售平衡，造成公司经营活动产生现金流量净额较低。

截至2022年3月末，公司流动资产余额为398.11亿元，其中包括高达66.35亿元的货币资金（不含0.04亿元的使用受限部分）和14.10亿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1,181.76亿元，已使用额度402.18亿元，尚未使用的授信额度为779.58亿元。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。近三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144,814.14万元、599,585.33万元、956,584.76万元和111,327.88万元。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90.96%、65.73%、61.32%和99.97%。

最近三年及一期，公司投资活动产生的现金流出分别为174,137.64万元、974,917.59万元、1,130,455.57万元和260,486.17万元，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53.86%、67.49%、58.62%和65.76%。

最近三年及一期，公司投资活动产生的现金流净额分别为-29,323.50万元、-375,332.26万元、-173,870.82万元和-149,158.28万元。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，发行人投资活动现金流净额为-173,870.82万元，较去年同期增加201,461.44万元，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。2022年3月末，发行人投资活动现金流净

额为-149,158.28 万元，较去年同期减少 132,141.17 万元，主要是一季度公司加大对外投资所致。

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 2,551,939.16 万元、4,640,571.72 万元、4,926,418.66 万元和 881,559.03 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 2,441,352.36 万元、4,086,075.83 万元、4,336,832.84 万元和 811,629.03 万元，占当期筹资活动产生的现金流入之比分别为 95.67%、88.05%、88.03%和 92.07%。

最近三年及一期，公司筹资活动产生的现金流出分别为 2,139,829.78 万元、4,178,925.07 万元、4,430,287.55 万元和 637,600.72 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 91.06%、81.85%、81.60%和 93.75%。

最近三年及一期，公司筹资活动产生的现金流净额分别为 412,109.38 万元、461,646.65 万元、496,131.11 万元和 243,958.30 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	2022 年 3 月末 /2022 年 1-3 月	2021 年末/ 2021 年度	2020 年末/ 2020 年度	2019 年末/ 2019 年度
流动比率（倍）	1.05	1.05	0.94	1.09
速动比率（倍）	0.31	0.35	0.31	0.34
资产负债率（%）	78.10	76.98	74.59	73.42
EBITDA 利息倍数（倍）	-	1.94	3.04	1.90
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 1.09、0.94、1.05 和 1.05，基本保持稳定。最近三年及一期末，速动比率分别为 0.34、0.31、0.35 和 0.31，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 73.42%、74.59%、76.98%和

78.10%，基本保持稳定。

最近三年，发行人 EBITDA 利息倍数分别为 1.90、3.04 和 1.94，总体呈现波动，主要是投资盈利状况的波动。

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	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
营业收入	201,715.85	830,897.41	395,720.86	627,097.27
营业成本	85,445.13	534,038.30	289,926.78	379,389.37
投资收益	6,707.08	99,821.96	167,764.64	50,005.79
营业利润	-27,133.27	122,091.87	294,256.96	124,405.74
利润总额	-27,105.46	100,767.96	281,016.28	115,749.00
净利润	-23,934.10	51,958.93	182,168.68	56,569.21
归属于母公司所有者的净利润	-14,935.32	15,919.75	95,177.99	30,404.69
毛利率（%）	57.64	35.73	26.73	39.50
净资产收益率（%）	-1.12	2.40	9.06	3.05

发行人 2022 年一季度净利润为-23,934.10 万元，出现亏损主要原因是受资本市场波动影响，投资收益和持有金融资产的公允价值下降所致。

1、主营业务结构

发行人主营业务构成及变动情况详见募集说明书“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	2022 年 1-3 月		2021 年度		2020 年度		2019 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	1,346.14	0.67	8,503.64	1.02	5,730.99	1.45	9,517.09	1.52

项目	2022 年 1-3 月		2021 年度		2020 年度		2019 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
管理费用	12,890.53	6.39	55,485.74	6.68	47,145.41	11.91	45,023.21	7.18
财务费用	37,011.46	18.35	134,577.59	16.20	130,636.37	33.01	108,209.93	17.26
合计	51,248.14	25.41	198,566.97	23.90	183,512.77	46.37	162,750.23	25.95

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 1.52%、1.45%、1.02%和 0.67%，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 7.18%、11.91%、6.68%和 6.39%，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 17.26%、33.01%、16.20%和 18.35%，财务费用金额上呈现增长趋势，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 年度	2020 年度	2019 年度
权益法核算的长期股权投资收益	23,082.56	18,370.59	9,530.78
处置长期股权投资产生的投资收益	36,460.33	52,348.86	-1,322.39
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
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	-
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
处置可供出售金融资产取得的投资收益	-	16,302.33	4,138.47
持有其他非流动金融资产取得的投资收益	12,334.20	9,361.41	17,426.73
持有交易性金融资产取得的投资收益	46.22	36.57	124.45
处置交易性金融资产取得的投资收益	23,300.03	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	-

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
委托贷款收益	-	-	-
理财产品收益	2,036.41	1,665.88	5,271.15
其他投资收益	-	-	28.88
其他权益工具投资持有期间的投资收益	124.63	-	-
合计	99,821.96	167,764.64	50,005.79

最近三年及一期，发行人分别实现投资收益 50,005.79 万元、167,764.64 万元、99,821.96 万元和 6,707.08 万元，对同期营业利润的贡献较大。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。2021 年度，发行人投资收益为 99,821.96 万元，较上年减少 67,942.69 万元，减幅为 40.50%，主要系该年度金融资产处置减少。

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 2021 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
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
纳美柏（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
上海圆丰文化发展有限公司	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	2021 年		2020 年		2019 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	1,001.25	0.12	995.94	0.25	956.04	0.15
上海康及通物流有限公司	房产租赁和其他	613.02	0.07	714.07	0.18	412.02	0.07
纳美柏（上海）创业孵化器管理有限公司	房产租赁	162.51	0.02	-	-	-	-
上海数讯信息技术有限公司	房产租赁、转售电力收入及物业费收入	81.60	0.01	-	-	-	-

关联方	交易内容	2021 年		2020 年		2019 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
其他		107.10	0.01	856.51	0.22	166.73	0.03
合计		1,965.49	0.24	2,566.51	0.65	1,534.79	0.24

(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	2021 年		2020 年		2019 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	620.37	0.12	733.84	0.25	651.27	0.17
上海数讯信息技术有限公司	房屋租赁及宽带费	175.04	0.03	171.45	0.06	-	-
上海市张江高科技园区新能源技术有限公司	房屋租赁及服务	140.04	0.03	-	-	-	-
上海圆丰文化发展有限公司	房屋租赁	105.95	0.02	-	-	-	-
其他		9.96	0.00	74.32	0.03	-	-
合计		1,051.36	0.20	979.61	0.34	651.27	0.17

(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	2021 年末		2020 年末		2019 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
	上海张江射频识别技术有限公司	186.91	0.17	186.91	0.36	186.91	0.22
	北京市均豪物业管理股份有限公司	0.93	0.00	0.93	0.00	0.93	0.00
	上海圆丰文化发展有限公司	-	-	132.78	0.25	-	-
	其他	-	-	5.57	0.01	31.78	0.03
	合计	187.84	0.17	1,520.58	2.91	1,414.01	1.63
预付款项	上海圆丰文化发展有限公司	9.25	0.02	-	-	-	-
	合计	9.25	0.02	-	-	-	-
其他应收款	上海申花 SVA 康桥足球发展有限公司	8,933.52	8.19	8,112.09	11.58	8,163.09	10.40

项目名称	关联方	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比
	上海市张江高科技园区新能源技术有限公司	2,881.71	2.64	2,879.36	4.11	2,879.36	3.67
	上海万城创业投资有限公司	-	-	-	-	4,563.00	5.81
	上海电信创世纪建设有限公司	-	-	-	-	3,500.00	4.46
	上海创业投资有限公司	-	-	-	-	760.50	0.97
	上海浦东新兴产业投资有限公司	-	-	-	-	760.50	0.97
	上海市张江高科技园区管理委员会	1,399.68	1.28	-	-	-	-
	其他	613.76	0.55	940.43	1.35	1,275.67	1.63
	合计	13,828.67	12.67	11,931.87	17.03	21,902.11	27.90
应付账款	上海张江微电子港有限公司	-	-	14.15	0.01	0.00	0.00
	上海机械电脑有限公司	61.45	0.02	61.45	0.03	-	-
	上海数讯信息技术有限公司	33.96	0.01	32.83	0.02	0.95	0.00
	上海市张江高科技园区新能源技术有限公司	35.40	0.01	-	-	-	-
	合计	130.81	0.04	108.43	0.06	0.95	0.00
其他应付款	上海张江新希望企业有限公司	4,800.00	0.95	0.01	0.00	6.34	0.00
	上海张江微电子港有限公司	3,484.68	0.69	3,484.27	0.82	3,489.86	0.90
	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
	上海国际医学中心有限公司	2,080.30	0.41	0.30	0.00	-	-
	上海张江生物医药职业技能培训中心	647.18	0.13	-	-	-	-
	其他	731.10	0.14	925.925	0.21	1,978.53	0.53
	合计	11,743.26	2.31	6,882.86	1.62	9,294.08	2.42
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
	其他	555.45	0.93	554.97	0.10	-	-
	合计	555.45	0.93	2,634.98	0.48	2,080.00	0.64
应收股利	上海康桥保安服务有限公司	-	-	225.66	4.96	-	-
	上海康及通物流有限公司	110.25	100.00	-	-	-	-
	合计	110.25	100.00	225.66	4.96	-	-
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	1,427.03	97.57	489.52	0.13	1,427.03	63.82
	合计	1,427.03	97.57	1,468.57	0.38	1,427.03	63.82

（七）对外担保情况

截至 2022 年 3 月末，发行人对外担保余额为 8,944.01 万元，占期末净资产的比例为 0.43%。

表：截至 2022 年 3 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	7,064.50	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	1,879.51	保证担保	2022 年 6 月 18 日
	合计	-	-	8,944.01	-	-

（八）未决诉讼、仲裁情况

截至 2022 年 3 月末，发行人的重大诉讼或仲裁情况如下：

1、上海周康房地产有限公司与上海二十冶建设有限公司仲裁案

2016 年 7 月 22 日上海二十冶建设有限公司（以下简称“二十冶公司”）与本公司的子公司上海周康房地产有限公司（以下简称“周康公司”）签订《双秀西园商业广场施工总承包（除桩基）施工合同》（下称“总承包合同”），周康公司为发包方（业主），二十冶公司为施工总承包方，承包位于上海市浦东新区康桥镇 1 街坊 25/13 丘（周浦中心镇镇区 2 号单元北块 B2—1 地块）的项目：双秀西园商业广场施工总承包（除桩基）工程。在工程建设过程中，二十冶公司与周康公司及上海永乐街企业发展有限公司（以下简称“永乐街公司”）先后签订三份补充协议（以下简称“三份补充协议”），同时约定永乐街公司为发包人履行合同义务承担连带保证责任。经结算，竣工结算确认价为 356,385,103 元（币种：人民币，下同），现周康公司已按竣工结算确认价向二十冶公司支付完毕。

二十冶公司认为，前述结算后仍有部分工程款需要结算，周康公司及永乐街公司应该向二十冶公司支付拖欠的工程款。周康公司认为仲裁案的仲裁条款无效，向上海市第一中级人民法院（以下简称“一中院”）提出申请要求确认仲裁条款无效，一中院受理该案。鉴于一中院对仲裁条款效力纠纷进行审理，故上海仲裁委员会于 2022 年 2 月 14 日作出决定中止上述案件仲裁程序。一中院于 2022 年 3 月 9 日作出裁定，认为仲裁条款有效驳回申请，故上海仲裁委员会于

2022年6月6日再次作出决定恢复仲裁程序。截至本募集说明书摘要签署日，上述仲裁案件尚未开庭审理。

2、上海国际医学园区集团有限公司与上海恒健生物技术有限公司诉讼案

2013年10月31日，上海国际医学园区集团有限公司（以下简称“医学园公司”）与上海恒健生物技术有限公司（以下简称“恒健公司”）签订了《通用厂房租赁合同》（以下简称“租赁合同”），租赁地址为上海市浦东新区康新公路3377号上海市国际医学园区上海南汇留学人员创业园（二期）1号楼、2号楼（以下简称“租赁房屋”），租赁面积7188平方米，租期自2013年11月1日至2033年10月31日。租赁合同签订后，恒健公司长期拖欠租金，医学园公司曾于2018年7月23日向上海市浦东新区人民法院（以下简称“浦东法院”）起诉，后恒健公司提议调解并经浦东法院调解、执行结案，执行追回至2018年底的租金及其他损失，追回欠租总计1000余万元。自2021年起，恒健公司未付租金，医学园公司依据租赁合同协议条款11.2、标准条款10.7发函解除租赁合同。2021年8月，医学园公司再次将恒健公司诉至浦东法院，主张确认解除合同、归还房屋、支付自2021年1月起欠付的租金（270余万元）及承担违约责任和支付房屋占用费等。

恒健公司在近期庭审中提出反诉，认为医学园公司未能为其生产、经营活动提供必要协助，导致其无法实现合同目的。诉讼请求包括解除房屋租赁合同、返还已支付的所有租金和押金、赔偿装修损失、设施设备损失、人事损失、预期利益损失及资金占用损失等，暂计总金额74,748,133.59元。

除上述事项外，截至本募集说明书摘要签署日，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2022年3月末，发行人受限资产具体情况如下：

表：截至2022年3月末发行人受限资产情况

单位：万元

受限资产项目	账面价值	受限原因
货币资金	376.40	履约保函提供质押担保
投资性房地产	1,287,732.02	抵押借款

受限资产项目	账面价值	受限原因
存货	699,277.80	抵押借款
固定资产	1,952.88	抵押借款
合计	1,989,339.10	

第五节 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 2022 年 3 月 31 日，发行人获得主要贷款金融机构授信额度合计 1,181.76 亿元，已使用额度 402.18 亿元，尚未使用的授信额度为 779.58 亿元。具体授信及使用情况如下：

表：截至 2022 年 3 月 31 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	7.26	23.21
工商银行	210.07	84.64	125.43
中国银行	158.03	59.26	98.77
上海银行	85.65	54.55	31.10
农业银行	83.57	21.20	62.37
招商银行	55.45	7.59	47.86
建设银行	108.28	48.68	59.60
浦东发展银行	122.76	53.58	69.18

授信/贷款银行	授信额度	已使用额度	未使用额度
民生银行	41.49	5.49	36.00
北京银行	45.00	23.25	21.75
中信实业银行	27.00	4.09	22.91
兴业银行	64.00	-	64.00
宁波银行	13.80	1.75	12.05
上海农商行	18.30	6.73	11.57
平安银行	14.20	-	14.20
国家开发银行	11.00	5.83	5.17
广发银行	19.20	2.32	16.88
农业发展银行	40.00	6.24	33.76
邮储银行	18.00	0.91	17.09
光大银行	6.00	-	6.00
进出口银行	7.00	7.00	-
江苏银行	2.50	1.80	0.70
总计	1,181.76	402.18	779.58

（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 400.45 亿元，累计偿还债券 242.30 亿元。

2、截至本募集说明书摘要签署之日，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券余额为 252.009 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	22 张江一	2022-04-22	2025-04-22	2027-04-22	3+2	8.00	2.99	8.00
2		21 张江一	2021-01-21	2024-01-21	2026-01-21	3+2	4.00	3.57	4.00
3		20 张江一	2020-07-20	2023-07-20	2025-07-20	3+2	8.00	3.67	8.00
4		18 张江 02	2018-07-30	2021-07-30	2023-07-30	3+2	6.00	3.28	6.00

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
5		18 张江 01	2018-04-12	2021-04-12	2023-04-12	3+2	15.00	3.52	14.999
6		17 张江 01	2017-07-25	2020-07-25	2022-07-25	3+2	11.00	3.18	11.00
7	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
8		21 张江 02	2021-07-19	-	2026-07-19	5	5.00	3.49	5.00
9		21 张江 01	2021-07-19	2024-07-19	2026-07-19	3+2	10.00	3.20	10.00
10		G21 张江 1	2021-05-25	-	2026-05-25	5	10.80	3.68	10.80
11		20 张江 01	2020-01-14	2023-01-14	2025-01-14	3+2	3.70	3.40	3.70
12		19 张江 01	2019-11-11	2022-11-11	2024-11-11	3+2	7.65	3.60	7.65
13	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			-	-	-	-	104.15	-	104.149
14	张江集团	22 张江集 SCP003	2022-04-11	-	2022-12-09	242D	10.00	2.21	10.00
15		22 张江集 SCP002	2022-03-09	-	2022-10-26	231D	10.00	2.22	10.00
16		22 张江集 SCP001	2022-01-17	-	2022-09-15	241D	9.00	2.35	9.00
18		21 张江集 MTN001	2021-09-10	-	2024-09-10	3	15.00	3.17	15.00
19		20 张江集 MTN002	2020-08-28	-	2023-08-28	3	8.00	3.60	8.00
20		20 张江集 MTN001	2020-03-30	-	2023-03-30	3	15.00	3.00	15.00
21	张江高科	22 张江高科 SCP001	2022-05-12	-	2022-11-08	180D	8.00	2.00	8.00
22		22 张江高科 MTN001	2022-02-18	-	2025-02-18	3	7.00	2.92	7.00
24		21 张江高科 MTN003	2021-11-15	-	2024-11-15	3	8.00	3.16	8.00
25		21 张江高科 MTN002	2021-11-03	-	2024-11-03	3	8.00	3.18	8.00
26		21 张江高科 MTN001	2021-07-28	-	2024-07-28	3	10.00	3.17	10.00
27		20 张江高科 MTN002	2020-10-26	-	2023-10-26	3	10.00	3.70	10.00
28		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			-	-	-	-	128.00	-	128.00
29	张江集团	21 张江优	2021-05-12	2024-05-12	2042-05-12	3+3+3+3+3+3	19.99	3.80	19.85
		21 张江次	2021-05-12	-	2042-05-12	3+3+3+3+3+3	0.01	-	0.01
其他小计			-	-	-	-	20.00	-	19.86

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
	合计		-	-	-	-	252.15	-	252.009

3、截至本募集说明书摘要签署之日，发行人不存在存续可续期债。

4、截至本募集说明书摘要签署之日，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	8.00	37.00
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	张江集团	中期票据	中国银行间市场交易商协会	2022-04-01	45.00	-	45.00
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		-	-	-	196.00	55.00	141.00

（四）其他影响资信情况的重大事项

无。

第六节 增信情况

本期债券无增信机制。

第七节 备查文件

一、募集说明书及本摘要的备查文件

- 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，到上述地点查阅募集说明书全文及上述备查文件。

（此页无正文，为《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（第二期）募集说明书摘要》之签章页）

上海张江（集团）有限公司

2022 年 7 月 13 日

