



上海张江高科技园区开发股份有限公司 2023 年
面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
募集说明书摘要

注册金额：人民币 12.50 亿元

增信情况：无增信

发行人主体评级：AAA

发行人债项评级：-

信用评级机构：上海新世纪资信评估投资服务有限公司

主承销商/簿记管理人/债券受托管理人

中信证券股份有限公司



（住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座）

签署日期：2023 年 2 月 7 日

声 明

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

除非另有说明或要求，本募集说明书摘要所用简称和相关用语与募集说明书相同。

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“第一节 风险提示及说明”等有关章节。

一、与发行人相关的重大事项

（一）近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-67.32 亿元、1.65 亿元、-4.28 亿元和-12.97 亿元，波动较为明显，主要是发行人园区载体租赁及销售收入的波动和项目开发建设投入资金的不均衡性所致，经营活动现金流的波动可能给发行人带来一定的流动性风险。

（二）截至近三年及一期末，发行人未分配利润分别为 45.03 亿元、61.39 亿元、62.82 亿元和 67.87 亿元，近三年实现逐年增加，占同期所有者权益的比例分别为 34.37%、42.30%、43.30%和 44.52%。发行人未分配利润金额较大，占比较高，若未来发行人大量分配利润，则发行人所有者权益将对应减少，同时相对应将提高资产负债率，发行人存在未分配利润较大的风险。

（三）近三年及一期，发行人营业收入分别为 14.77 亿元、7.79 亿元、20.97 亿元和 16.30 亿元，呈现波动趋势，主要是发行人为顺应张江科学城的开发建设规划，采取了加大对核心区域之园区载体资源的收购和保有力度的，园区载体资源以租为主、适度销售的策略。该业务可能受到宏观经济和价格竞争的影响，若发行人不能及时应对宏观经济、价格变化调整租售比例，可能导致营业收入发生波动、引发风险。

（四）截至近三年及一期末，发行人非流动资产分别为 119.63 亿元、209.79 亿元、243.96 亿元和 254.44 亿元，占同期资产总额的比例分别为 46.70%、63.92%、65.49%和 63.64%。发行人的非流动资产主要由长期股权投资、其他非流动金融资产、投资性房地产和递延所得税资产等构成。截至近三年及一期末，上述四个科目金额合计分别为 118.46 亿元、208.03 亿元、242.31 亿元和 253.30 亿元，占同期非流动资产的比例超过 99%。近三年及一期，发行人总资产周转率分别为 0.07 次、0.03 次、0.06 次和 0.04 次。发行人以租为主、适度销售的经营策略，导致投资性房地产科目金额较大，资金回收周期较长，资产周转率较

低，资产流动性和变现能力相对较弱，可能存在一定流动性风险。

（五）根据公司 2022 年 10 月 15 日出具的《上海张江高科技园区开发股份有限公司关于公司全资子公司-上海张江集成电路产业区开发有限公司通过协议转让方式转让部分资产的公告》，上海张江集成电路产业区开发有限公司为公司全资子公司，张江集电拟通过协议转让方式转让持有的上海市浦东新区盛夏路 565 弄 42 号 1 层、43 号 1 层、45 号 1 层、46 号 1 层、47 号 1 层、49 号 1-17 层办公部分物业（对应土地使用权及所属建筑物、构筑物及附属设施设备），总面积 30,405.45 平方米，转让价格人民币 97,905.549 万元，该事项已经公司第八届董事会第十三次会议审议通过，本次交易将通过上海联合产权交易所有限公司以非公开协议转让方式进行，成交后双方将签署《上海市商品房出售合同》并进行产权交割，预计此次资产转让将实现净利润约 2.93 亿元。

二、与本期债券相关的重大事项

（一）投资者保护条款

本期债券在“第十节 投资者保护机制”章节中设置了投资者保护条款：资信维持承诺、救济措施。请投资人仔细阅读相关内容，知悉相关风险。

（二）设置调整票面利率选择权和投资者回售选择权

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

（三）持有人会议规则提示

债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》约定程序审议通过的生效决议对本期债券全体持有人均有同等约束力。债券受托管理人依据债券持有人会议生效决议行事的结果由全体持有人承担。法律法规另有规定或者《债券持有人会议规则》另有约定的，从其规定或约定。投资者通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的，视为同意并接受《债券持有人会议规则》相关约定，并受《债券持有人会议规则》之约束。《债券持有人会议规则》具体

内容详见募集说明书“第十二节 债券持有人会议规则”。

（四）本期债券受托管理安排

为明确约定发行人、债券持有人及债券受托管理人之间的权利、义务及违约责任，发行人聘任了中信证券股份有限公司担任本期债券的债券受托管理人，并订立了《债券受托管理协议》。投资者通过认购、受让或者其他合法方式取得本期债券视作同意《债券受托管理协议》。《债券受托管理协议》主要内容详见募集说明书“第十三节 债券受托管理人”。

（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综合评定，发行人主体信用级别为 AAA，该级别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。本期债券不设置债项评级。

（六）本期债券是否符合通用质押式回购条件

发行人存续有效主体信用评级 AAA，符合债券通用质押式回购交易的基本条件。

（七）债券利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券为固定利率品种且期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

（八）债券流动性风险

本期债券发行结束后，公司将申请在上交所上市流通。由于本期债券的上市流通审批事宜需要在发行结束后方能进行，公司无法保证本期债券一定能够按照预期在相关的证券交易场所上市流通，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易，因此，投资者在购买本期债券后可能面临由于债券不能及时上市流通无法立即出售其债券，或者由于债券上市流通后交易不活跃而不能以预期价格或及时出售本期债券所带来的流动性风险。

（九）债券偿付风险

公司目前经营和财务状况良好。由于本期债券的存续期间较长，在本期债券存续期内，如受到自然环境、经济形势、国家政策等发生重大不利变化的影响，将可能导致公司无法从预期的本期债券本息偿付资金来源中获得足够的资金，可能会影响本期债券本息到期时的按期兑付。

（十）本期债券分品种发行

本期债券发行规模为不超过 12.50 亿元（含 12.50 亿元）。本期债券分为两个品种。各品种的最终发行规模将根据网下询价结果，由发行人及主承销商协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权后最终决定，但各品种的最终发行规模总额合计不超过 12.50 亿元。

本期债券分为两个品种，其中品种一债券期限为 3 年；品种二债券期限为 4 年。本期债券两个品种均设置投资者回售选择权，品种一债券持有人有权在本期债券存续期的第 1 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人，品种二债券持有人有权在本期债券存续期的第 2 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。

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	3
释 义	7
第一节 发行条款	9
一、本期债券的基本发行条款	9
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	14
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	18
八、前次发行公司债券的募集资金使用情况	18
第三节 发行人基本情况	19
一、发行人基本情况	19
二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况	19
三、发行人的股权结构	21
四、发行人的重要权益投资情况	23
五、发行人的治理结构等情况	26
六、发行人的董监高情况	39
七、发行人主营业务情况	44
八、关于涉及房地产业务的自查情况	85
九、其他与发行人主体相关的重要情况	85
第四节 发行人主要财务情况	86
一、发行人财务报告总体情况	86
二、发行人财务会计信息及主要财务指标	90
三、发行人财务状况分析	98
第五节 发行人信用状况	138
一、发行人及本期债券的信用评级情况	138
二、发行人其他信用情况	138
第六节 发行有关机构	140
一、本期债券发行的有关机构	140
二、发行人与本期债券发行的有关机构、人员的利害关系	141
第七节 备查文件	143
一、备查文件内容	143
二、备查文件查阅地点	143
三、备查文件查阅时间	144

释 义

在本募集说明书摘要中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

一、一般术语释义	
发行人/公司/本公司/张江高科	指上海张江高科技园区开发股份有限公司。
公司债券	指公司依照法定程序发行、约定在一定期限还本付息的有价证券。
本次公司债券/本次债券	指经中国证监会证监许可〔2023〕103号文同意注册的，面向专业投资者公开发行总额不超过12.50亿元（含）的公司债券。
本期债券	指上海张江高科技园区开发股份有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。
本次发行	指本期债券面向专业投资者的公开发行。
主承销商、簿记管理人、受托管理人、中信证券	指主承销商中信证券股份有限公司。
余额包销	指本次公司债券的主承销商按承销协议约定在规定的发售期结束后将剩余债券全部自行购入的承销方式。
募集说明书	指发行人为本次公司债券的发行而根据有关法律法规制作的《上海张江高科技园区开发股份有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》。
募集说明书摘要	指发行人为本次公司债券的发行而根据有关法律法规制作的《上海张江高科技园区开发股份有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要》。
债券持有人	指上海张江高科技园区开发股份有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）之债券持有人。
《债券受托管理协议》	指发行人与债券受托管理人签署的《上海张江高科技园区开发股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券之债券受托管理协议》及其变更和补充。
《债券持有人会议规则》	指《上海张江高科技园区开发股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券之债券持有人会议规则》及其变更和补充。
工作日	指国内商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）。
交易日	指上海证券交易所的营业日。
节假日	指国家规定的法定节假日和休息日。
《公司法》	指《中华人民共和国公司法》。
《证券法》	指《中华人民共和国证券法》。
《管理办法》	指《公司债券发行与交易管理办法（2021年修订）》。
中国法律/法律	指在中华人民共和国（为本募集说明书摘要之目的，在此

	不包括香港特别行政区、澳门特别行政区及台湾地区）境内有效实施的法律、法规、规章，以及具有立法、司法、行政管理权限或职能的机构依法发布的具有普遍约束力的规范性文件。
元	如无特别说明，指人民币元。
最近三年及一期/近三年及一期/报告期	指2019年、2020年、2021年及2022年1-9月。
二、特定词语释义	
新世纪评级	指上海新世纪资信评估投资服务有限公司。
天职国际	指天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）。
毕马威	指毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）。
国务院	指中华人民共和国国务院。
人民银行	指中国人民银行。
财政部	指中华人民共和国财政部。
国家发改委	指中华人民共和国国家发展和改革委员会。
浦东新区国资委	指上海市浦东新区国有资产管理委员会。
中国证监会	指中国证券监督管理委员会。
上交所	指上海证券交易所。
证券登记机构、债券登记机构	指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。
张江集团	指上海张江（集团）有限公司。
张江园区	指上海市张江高科技园区。
张江集电港	指上海市张江高科技园区集成电路产业区。
张江西北区、张江中区、张江南区	指上海市张江高科技园区西北部、中部、南部。
张江浩成/浩成创投	指上海张江浩成创业投资有限公司。
张江集电	指上海张江集成电路产业区开发有限公司。
思锐置业	指上海思锐置业有限公司。
德馨置业	指上海德馨置业有限公司。
张江管理中心	指上海张江管理中心发展有限公司。
运鸿公司	指Shanghai ZJ Hi-Tech Park Limited。
张江微电子港	指上海张江微电子港有限公司。
数讯信息	指上海数讯信息技术有限公司。
张江创业源	指上海张江创业源科技发展有限公司。
欣凯元	指上海欣凯元投资有限公司。
张润置业	指上海张润置业有限公司。

注：本募集说明书摘要中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第一节 发行条款

一、本期债券的基本发行条款

（一）发行人全称：上海张江高科技园区开发股份有限公司。

（二）债券全称：上海张江高科技园区开发股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。

（三）注册文件：

发行人于 2023 年 1 月 17 日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意上海张江高科技园区开发股份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〔2023〕103 号），注册规模为不超过 12.50 亿元。

（四）发行金额：本期债券发行规模为不超过 12.50 亿元（含 12.50 亿元）。本期债券分为两个品种。各品种的最终发行规模将根据网下询价结果，由发行人及主承销商协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权后最终决定，但各品种的最终发行规模总额合计不超过 12.50 亿元。

（五）债券期限：

本期债券分为两个品种，其中品种一债券期限为 3 年；品种二债券期限为 4 年。

本期债券两个品种均设置投资者回售选择权，品种一债券持有人有权在本期债券存续期的第 1 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人，品种二债券持有人有权在本期债券存续期的第 2 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之（二）投资者回售选择权”。

（六）票面金额和发行价格：本期债券每张面值 100 元人民币，按面值平价发行。

（七）债券利率及其确定方式：

本期债券为固定利率债券，票面利率将根据网下簿记建档结果确定，由公

司与主承销商按照国家有关规定协商一致。

本期债券品种一和品种二均设置票面利率调整选择权，发行人有权在本期债券品种一存续期的第 1 年末决定是否调整本期债券后续计息期间的票面利率，发行人有权在本期债券品种二存续期的第 2 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之（一）票面利率调整选择权”。

（八）发行对象：本期债券面向专业机构投资者公开发行。

（九）发行方式：本期债券发行方式为簿记建档发行。

（十）承销方式：本期债券由主承销商中信证券以余额包销的方式承销。

（十一）起息日期：本期债券的起息日为 2023 年 2 月 14 日。

（十二）付息方式：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

（十三）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。

（十四）付息日期：

品种一：付息日为 2024 年至 2026 年间每年的 2 月 14 日。（如遇法定节假日和/或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息）；若投资人行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2024 年 2 月 14 日（如遇法定节假日和/或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间不另计利息）。

品种二：付息日为 2024 年至 2027 年间每年的 2 月 14 日。（如遇法定节假日和/或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息）；若投资人行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2024 年至 2025 年每年的 2 月 14 日（如遇法定节假日和/或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间不另计利息）。

（十五）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。

（十六）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。

（十七）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。

（十八）本金兑付日期：

品种一：本期债券的兑付日期为 2026 年 2 月 14 日。（如遇法定节假日和/或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间不另计利息）；若投资人行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2024 年 2 月 14 日（如遇法定节假日和/或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间不另计利息）

品种二：本期债券的兑付日期为 2027 年 2 月 14 日。（如遇法定节假日和/或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间不另计利息）；若投资人行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2025 年 2 月 14 日（如遇法定节假日和/或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间不另计利息）

（十九）偿付顺序：本期债券本金和利息在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

（二十）增信措施：本期债券不设定增信措施。

（二十一）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综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。该级别反映了发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。本期债券不设置债项评级。

具体信用评级情况详见募集说明书“第六节 发行人信用状况”。

（二十二）募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还还有息负债及补充流动资金等合法合规用途。

具体募集资金用途详见募集说明书“第三节 募集资金运用”。

（二十三）通用质押式回购安排：本次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通用质押式回购。

（二十四）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品种一存续期的第 1 年末调整本期债券后续计息期间的票面利率。发行人有权在本期债券品种二存续期的第 2 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，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品种一存续期的第 1 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。债券持有人有权在本期债券品种二存续期的第 2

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

发行公告日：2023 年 2 月 9 日。

发行首日：2023 年 2 月 13 日。

网下发行期限：2023 年 2 月 13 日至 2023 年 2 月 14 日。

（二）登记结算安排

本次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次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。

本期债券预计上市日期：2023 年 2 月 17 日。

3、本次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

经发行人股东大会、董事会审议通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可〔2023〕103号），注册总额不超过12.50亿元，采取分期发行。

二、本期债券募集资金使用计划

本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还有息负债及补充流动资金等合法合规用途。本次募集资金使用计划如下：

1、本期债券拟用不超过11.7512亿元（含11.7512亿元）募集资金偿还以下公司债券：

单位：亿元

证券名称	起息日	回售日	回售金额(亿)	票面利率(当期)%	拟置换本金金额	拟置换利息金额	证券类别
19张江01	2019/11/11	2022/11/11	7.65	3.60	7.65	0.2754	一般公司债
20张江01	2020/01/14	2023/01/14	3.70	3.40	3.70	0.1258	一般公司债
合计			11.35		11.35	0.4012	

注：截至募集说明书签署日，19张江01和20张江01已全额回售，约定不可对回售债券进行转售，且已完成兑付并摘牌。

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

2、除上述拟使用本期债券募集资金偿还的公司债券以外，剩余募集资金拟用于偿还以下有息负债：

借款名称	起息日	到期日期	当前余额(亿元)	拟用本期债券偿还金额(亿元)	借款类别
浦发银行贷款	2020.7.27	2023.7.26	0.78	0.75	流动资金贷款

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

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者内设有权机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。另外，在不影响募集资金使用的前提下，根据公司财务管理制度，可将闲置的债券募集资金用于补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过 12 个月）。

三、募集资金的现金管理

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

发行人承诺在存续期间改变债券募集资金用途，将按照规定履行必要的改变程序，并将于募集资金使用前及改变资金用途前，披露拟改变后的募集资金用途等有关信息。

公司募集资金应当按照中国证监会注册的募集说明书约定用途使用。如募集资金用途确需发生变更的，必须经公司董事会（或经授权的有关机构）及持有人会议审议通过，并履行规定的对外报批和信息披露程序。

五、本期债券募集资金专项账户管理安排

公司将在银行开立募集资金专项账户用于本期债券募集资金的接收、存储和划转。

六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

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

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2022 年 9 月 30 日；
- 2、假设不考虑融资过程中产生的需由公司承担的相关费用，本期债券募集

资金净额为 12.50 亿元；

3、假设本期债券募集资金净额 12.50 亿元计入 2022 年 9 月 30 日的资产负债表；

4、假设本期债券募集资金 12.50 亿元全部用于偿还公司一年内到期的有息负债；

5、假设本期债券初始认定全部计入应付债券科目；

6、假设本期债券发行在 2022 年 9 月 30 日完成。

基于上述假设，本期债券发行对公司合并报表财务结构的影响如下表：

单位：万元

项目	本期债券发行前（2022 年 9 月 30 日）	本期债券发行后（模拟）	模拟变动额
流动资产合计	1,453,478.07	1,453,478.07	-
非流动资产合计	2,544,411.47	2,544,411.47	-
资产合计	3,997,889.54	3,997,889.54	-
流动负债合计	1,062,402.68	937,402.68	-125,000.00
非流动负债合计	1,410,843.01	1,535,843.01	125,000.00
负债合计	2,473,245.69	2,473,245.69	-
流动比率	1.37	1.55	+0.18
速动比率	0.37	0.42	+0.05
资产负债率（%）	61.86	61.86	-

（一）有利于提高公司短期偿债能力

本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，发行人短期偿债能力有所提升，发行人合并报表的流动比率由 1.37 提升至 1.55，速动比率由 0.37 提升到 0.42。

（二）有利于优化公司债务结构，提高负债管理水平

以 2022 年 9 月 30 日公司财务数据为基准，并假设不发生其他重大资产、负债和权益变化的情况下，本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，公司资产负债率将保持不变，但是可缓解发行人一年内到期有息负债兑付的压力，公司的债务结构将得到优化。

（三）对发行人财务成本的影响

近年来，公司资金需求随营收规模的扩大而不断增长，为满足当前经营发展的需要，通过发行公司债券，可以拓宽公司融资渠道，并且有效降低融资成本。按目前的新增银行贷款利率水平以及本次公司债券预计的发行利率进行测算，本次公司债券发行后，公司每年可节省一定的财务费用，有利于增强公司的盈利能力。

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

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，不用于财务性投资，不用于转借他人，不直接或间接用于购置土地，不用于弥补亏损和非生产性支出。若本期债券募集资金拟用于回售公司债券，发行人保证本期债券偿还的部分不能转售。

发行人及本期债券符合地方政府性债务管理相关规定。发行人承诺本期债券不涉及新增地方政府债务，不用于偿还地方政府债务或违规用于公益性项目建设，并声明地方政府对本期债券不承担任何偿债责任。

发行人承诺，如在存续期间变更募集资金用途，将及时披露有关信息。

八、前次发行公司债券的募集资金使用情况

2021 年 6 月 25 日，经上海证券交易所审核同意并经中国证监会注册（证监许可【2021】2190 号），公司获准面向专业投资者公开发行面值总额不超过 20 亿元（含 20 亿元）的公司债券。发行人分别于 2021 年 7 月 15 日和 2021 年 10 月 18 日发行了规模为 15 亿元（21 张江 01、21 张江 02）和 5 亿元（21 张江 03）的两期公司债券。截至募集说明书签署日，21 张江 01、21 张江 02 和 21 张江 03 的募集资金均用于偿还到期债务，已按照募集说明书的约定使用完毕。

第三节 发行人基本情况

一、发行人基本情况

注册名称	上海张江高科技园区开发股份有限公司
法定代表人	刘樱
注册资本	人民币1,548,689,550元
实缴资本	人民币1,548,689,550元
设立（工商注册）日期	1996年4月18日
统一社会信用代码	913100001322632162
住所（注册地）	中国(上海)自由贸易试验区春晓路289号802室
邮政编码	201203
所属行业	房地产业
经营范围	<p>许可项目：房地产开发经营。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）</p> <p>一般项目：以自有资金从事投资活动；投资管理；自有资金投资的资产管理服务；企业总部管理；非居住房地产租赁；住房租赁；本市范围内公共租赁住房的建设、租赁经营管理；土地整治服务；土地使用权租赁；园区管理服务；创业空间服务；物业管理；酒店管理；停车场服务；商业综合体管理服务；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；市政设施管理；工程管理服务；信息系统集成服务；云计算装备技术服务；人工智能公共服务平台技术咨询服务；人工智能双创服务平台；集成电路销售；集成电路设计；工程和技术研究和试验发展；社会经济咨询服务；科技中介服务；市场营销策划；企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；普通机械设备安装服务；机械设备销售；电子专用设备销售；建筑材料销售；租赁服务（不含许可类租赁服务）；房屋拆迁服务；国内贸易代理；销售代理；货物进出口；技术进出口；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；人工智能公共数据平台。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）</p>
电话及传真号码	021-38959000 / 021-50800492
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	郭凯、董事会秘书、021-38959000

二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况

（一）发行人设立情况

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

（二）发行人历史沿革

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	1995 年 12 月-1996 年 4 月	设立	1995 年 12 月 30 日，经上海市浦东新区管理委员会沪浦管（1995）245 号文批准，由上海市张江高科技园区开发公司联合上海久事公司募集设立上海张江高科技园区开发股份有限公司； 1996 年 3 月 22 日，中国证券监督管理委员会以证监发审字（1996）17 号文批准公司公开发行股票； 1996 年 4 月 18 日，公司获得上海市工商行政管理局颁发的《企业法人营业执照》。
2	1996 年 4 月	上市	1996 年 4 月 3 日和 4 月 4 日，公司采用上网发行的方式向社会公众公开募集境内上市人民币普通股（A 股）股票 2,500 万股（含 250 万股公司职工股），股本总额为 10,000 万股，并于 1996 年 4 月 22 日在上海证券交易所上市交易。
3	2005 年 9 月-2005 年 10 月	股权分置改革	2005 年 9 月 30 日，公司股权分置改革方案由上海市国有资产监督管理委员会批复同意（批准文号为沪国资委产〔2005〕597 号），并经 2005 年 10 月 13 日股东大会审议通过，于 2005 年 10 月 24 日实施完成。股权分置改革方案实施后，公司股权结构变更为有限售条件的流通股 633,183,412 股，无限售条件的流通股 582,485,588 股，总股本为 1,215,669,000 股。
4	2008 年 8 月	配售	经中国证券监督管理委员会证监许可〔2008〕545 号文核准，2008 年 8 月公司实施了配股方案。本次配股以股权登记日 2008 年 8 月 6 日公司总股本 1,215,669,000 股为基数，每 10 股配售 2.90 股，可配售股份总额为 352,544,010 股人民币普通股（A 股），实际配股增加股份 333,020,550 股人民币普通股（A 股）（含张江集团获配的 183,623,189 股股份），本次配股增加的股份 333,020,550 股均为无限售条件流通股。
5	2008 年 10 月	其他	2008 年 10 月 24 日，公司有条件限售股份已全部转为无限售条件股份。根据立信会计师事务所有限公司出具编号为信会师报字（2008）第 11938 号验资报告，公司注册资金为人民币 1,548,689,550 元。

截至 2022 年 9 月 30 日，发行人总股本为 1,548,689,550 股。

表：发行人上市以来股本变化情况

单位：万股

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

表：截至 2022 年 9 月末发行人前十名无限售条件流通股持股情况

单位：股

股东名称	持有无限售条件流通股的数量	持股比例	种类
上海张江（集团）有限公司	786,036,600	50.75%	A 股流通股
中央汇金资产管理有限责任公司	40,120,590	2.59%	A 股流通股
香港中央结算有限公司	23,887,861	1.54%	A 股流通股
中证上海国企交易型开放式指数证券投资基金	9,320,016	0.60%	A 股流通股
南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	8,047,035	0.52%	A 股流通股
刘振伟	6,728,572	0.43%	A 股流通股
厉瞬敏	3,682,183	0.24%	A 股流通股
姜琪	3,444,464	0.22%	A 股流通股
中证 500 交易型开放式指数证券投资基金	3,432,046	0.22%	A 股流通股
郑志勇	2,463,800	0.16%	A 股流通股

（三）重大资产重组情况

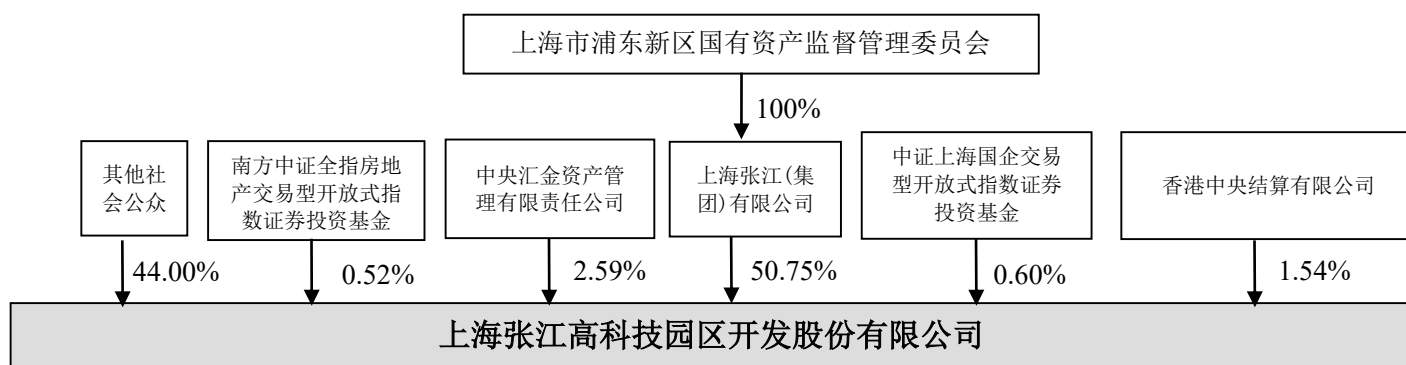
报告期内,发行人未发生导致公司主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形。

三、发行人的股权结构

（一）股权结构

截至 2022 年 9 月 30 日，上海张江（集团）有限公司直接持有发行人 50.75% 的股份，为发行人的控股股东。发行人实际控制人为上海市浦东新区国有资产管理委员会。

截至 2022 年 9 月 30 日，发行人股权结构图如下所示：



（二）控股股东基本情况

发行人的控股股东为上海张江（集团）有限公司，张江集团是上海市人民政府批准成立的国有独资企业，公司成立于 1992 年 7 月，注册资本 311,255 万元，法定代表人袁涛。原名上海市张江高科技园区开发公司，2002 年 12 月经上海市人民政府和上海市国有资产管理办公室同意更名为上海张江(集团)有限公司。经营范围：高科技项目经营转让，市政基础设施开发设计，房地产经营，咨询，综合性商场，建筑材料，金属材料。

截至 2021 年末，张江集团经审计（合并）的资产总额 951.21 亿元，负债总额 732.27 亿元，净资产 218.94 亿元。2021 年度实现营业总收入 84.17 亿元，净利润 5.20 亿元，经营活动产生的现金流量净额-26.84 亿元。

截至 2022 年 9 月末，张江集团未经审计（合并）的资产总额 1028.84 亿元，负债总额 811.33 亿元，净资产 217.50 亿元。2022 年 1-9 月实现营业总收入 38.41 亿元，净利润 4.93 亿元，经营活动产生的现金流量净额-31.74 亿元。

（三）实际控制人基本情况

发行人实际控制人为上海市浦东新区国有资产监督管理委员会。浦东新区国资委的主要职责是根据浦东新区政府授权，依照《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国企业国有资产法》等法律和法规，履行出资人职责，监管浦东新区国家出资企业的国有资产，加强国有资产的管理工作；制定本系统党的建设规划并组织实施，研究浦东新区国资国企改革和发展、党的建设及其他重大问题和重要事项建立和完善国有资产保值增值指标体系，强化国有资产经营

财务监督和风险控制，通过规划、预决算、审计、统计、稽核、资产评估、产权交易等对所监管企业国有资本的运营情况进行监督，维护国有出资人的权益；根据市、区改革的总体部署，研究编制浦东新区国家出资企业改革发展的总体规划，推进企业的改革和重组，推进现代企业制度建设，组织实施国有经济布局 and 结构的战略性调整等。

截至募集说明书签署日，发行人控股股东和实际控制人持有的股权不存在被质押或其他争议的情况。

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，发行人合并报表范围内子公司共 15 家，主要子公司情况如下表：

表：主要子公司具体情况

单位：万元

序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	总资产	总负债	净资产	营业收入	净利润	是否存在重大增减变动
1	上海张江浩成创业投资有限公司	对高新技术企业和高新技术项目的创业投资，创业投资管理和创业投资咨询等	100.00%	614,976.99	101,620.29	513,356.70	94.34	-30,451.13	是
2	上海张江集成电路产业区开发有限公司	集成电路研究开发，房地产开发经营，物业管理，张江集成电路产业区土地开发等	100.00%	978,916.91	582,348.41	396,568.50	54,612.58	40,447.15	是
3	上海德馨置业发展有限公司	自有房屋租赁、物业管理、房地产信息咨询(除经纪)、投资管理、投资咨询	100.00%	121,625.64	51,200.68	70,424.96	9,0240.42	31,214.56	是

序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	总资产	总负债	净资产	营业收入	净利润	是否存在重大增减变动
4	上海灏集建设发展有限公司	房地产租赁经营，房地产开发等	51.00%	943,567.29	193,717.28	749,850.02	-	6.39	是

发行人主要子公司均存在相关财务数据重大增减变动情况，具体如下：

上海张江浩成创业投资有限公司2021年度实现净利润-30,451.13万元，较2020年度净利润184,743.24万元下降116.48%，主要系公司2021年下属合营企业持有的以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产公允价值下降，而2020年该金融资产的公允价值变动为上升，故本期公司按权益法确认的该合营企业长期股权投资收益较上年大幅减少。

上海张江集成电路产业区开发有限公司2021年度实现净利润40,447.15万元，较2020年度净利润9,328.11万元增长333.60%，主要系公司本年房产销售较上年增加，租赁收入亦较上年有所增加，同时公司收回对外投资取得的投资收益也有所增加。

上海德馨置业发展有限公司2021年度实现净利润31,214.56万元，较2020年度净利润2,985.24万元增加65.53%，主要系公司2021年房产销售较上年增加，房产租赁收入也较上年有所增加。

上海灏集建设发展有限公司截至2021年末总负债为193,717.28万元，较2020年末总负债65,665.28万元增长195.01%，主要系借款增加所致。2021年度实现净利润6.39万元，较2020年度净利润-145.7万元增长104.39%，主要系2020年度缴纳较多合同印花税，而2021年度无此类事项。

截至2021年末，发行人持股比例超过50%但未纳入合并范围的主要子公司为上海机械电脑有限公司。发行人持有上海机械电脑有限公司68.47%股份，由于上海机械电脑有限公司已进入清算阶段但尚未清算完毕，因此发行人对其按权益法核算，未纳入合并报表范围。

（二）参股公司情况

截至2021年末，发行人共有合营企业1家，联营企业21家，重要合营及联营企业情况如下表所示：

重要参股公司、合营企业和联营企业的具体情况

单位：万元

序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	总资产	总负债	净资产	营业收入	净利润	是否存在重大增减变动
1	Shanghai ZJ Hi-Tech Investment Corporation	投资控股等	50.00 %	59,176.89 万美元	109.78 万美元	59,067.11 万美元	-	-27,957.08 万美元	是
2	上海数讯信息技术有限公司	数据通讯、网络接入、信息增值服务及信息资源的开发与服务等	28.96 %	89,881.17	28,842.42	61,038.74	60,166.43	6,090.90	是
3	上海张江微电子港有限公司	在张江高科技园区内微电子港基地土地内从事土地开发与经营、房地产开发与经营、微电子项目孵化等	49.50 %	263,637.90	90,520.36	173,117.55	22,643.49	14,736.81	否
4	川河集团有限公司	房地产开发、物业管理、投资管理等	29.90 %	267,359.30 万港币	88,882.20 万港币	178,477.10 万港币	472.00 万港币	7,805.60 万港币	是
5	张江汉世纪创业投资有限公司	创业投资业务、创业投资咨询业务等	30.00 %	54,667.46	37,375.67	17,291.79	-	572.61	否
6	成都张江房地产开发有限公司	房地产开发经营等	48.00 %	59,196.19	61,985.31	-2,789.12	16,439.96	1,599.04	是

Shanghai ZJ Hi-Tech Investment Corporation 2021 年末总资产为 59,176.89 万美元，较 2020 年末总资产 87,277.72 万美元减少 32.20%，主要系公司持有的以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产本期公允价值下降所致；2021 年末净资产为 59,067.11 万美元，较 2020 年末净资产 87,126.08 万元减少 32.21%，主要

系公司持有的以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产本期公允价值下降所致。2021年度实现净利润-27,957.08万美元，较2020年度净利润60,817.23万元减少-145.97%，主要系公司持有的以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产本期公允价值下降所致。

上海数讯信息技术有限公司2021年末总资产为89,881.17万元，较2020年末总资产65,105.73万元增长38.05%，主要系公司本年度首次执行新金融工具准则和新租赁准则导致资产增加；2021年末总负债为28,842.42万元，较2020年末总负债9,269.61万元增长211.15%，主要系公司本年首次执行新租赁准则导致负债增加。

川河集团有限公司2021年末总负债为88,882.20万港币，较2020年末总负债3,557.10万港币增长2,398.73%，主要系期末尚未实际支付分配的股息所致。2021年度实现营业收入472.00万港币，较2020年度营业收入165.70万港币增长184.85%，主要系本年度租金及销售收入较上年度有所增加所致；2021年度实现净利润7,805.60万港币，较2020年度净利润1,522.90万港币增长412.55%，主要系投资收益增加所致。

成都张江房地产开发有限公司2021年度实现营业收入16,439.96万元，较2020年度营业收入-0.02万元增长82,199,900.00%，主要系2021年房地产业务实现交房后结转为销售收入。2021年度实现净利润1,599.04万元，较2020年度净利润-1,776.97万元增长189.99%，主要系2021年销售收入增加所致。

五、发行人的治理结构等情况

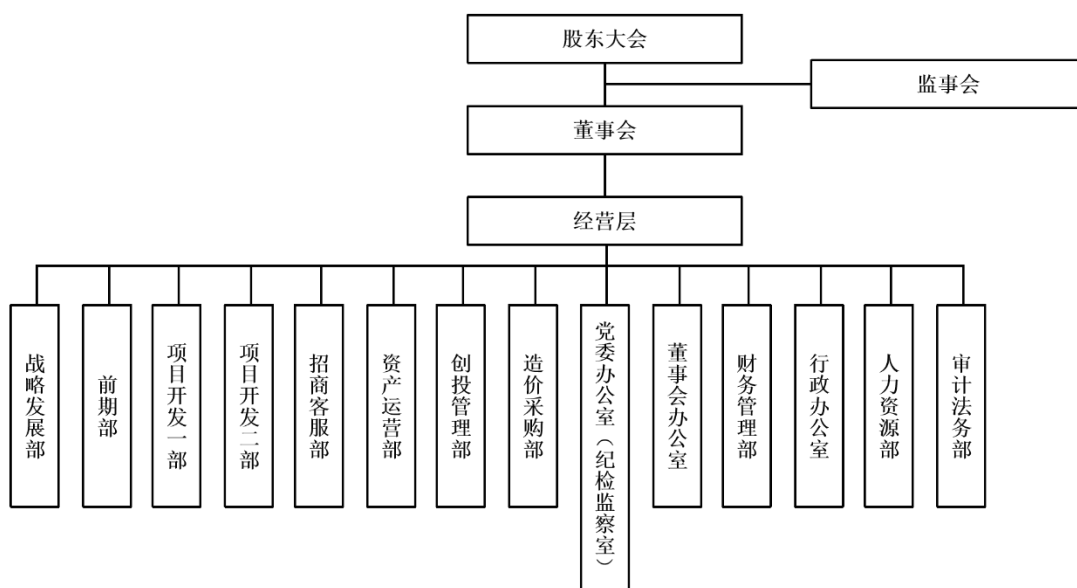
（一）治理结构、组织机构设置及运行情况

1、发行人公司治理结构

发行人是经工商行政管理局核准登记注册的企业法人，公司按照《中华人民共和国公司法》和其他法律法规的规定进行规范运作，拥有较为完善的治理结构。

图：公司组织架构图

张江高科组织结构图



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

（1）股东大会

公司股东大会的召集、召开等相关程序符合《公司章程》及《股东大会议事规则》的相关规定，能够确保所有股东尤其是中小股东的合法权益，对关联交易严格按规定的程序进行，关联股东在表决时采取回避原则，保证关联交易符合公平、公正、公开、合理的原则。依照中国证监会对上市公司股东大会网络投票的要求，公司采取现场投票表决和网络投票表决相结合的方式召开，提高了股东参会积极性，保护了中小投资者的合法权益。

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

- 1）决定公司的经营方针和投资计划；
- 2）选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- 3）审议批准董事会的报告；

- 4) 审议批准监事会报告;
- 5) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案;
- 6) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案;
- 7) 对公司增加或者减少注册资本做出决议;
- 8) 对发行公司债券做出决议;
- 9) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议;
- 10) 修改公司章程;
- 11) 对公司聘用、解聘会计师事务所做出决议;
- 12) 审议批准重大对外担保事项;
- 13) 审议公司在一年内购买、出售重大资产超过公司最近一期经审计资产总额 30% 的事项;
- 14) 审议批准变更募集资金用途事项;
- 15) 审议股权激励计划和员工持股计划;
- 16) 审议法律、行政法规、部门规章或公司章程规定应当由股东大会决定的其他事项。

(2) 董事会

公司董事会共有 6 名成员，其中 4 名为独立董事。董事会的召集、召开等相关程序符合《公司章程》及《董事会议事规则》的相关规定，切实维护了公司及全体股东的合法权益。

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

- 1) 负责召集股东大会，并向股东大会报告工作;
- 2) 批准公司定期报告;
- 3) 执行股东大会的决议;
- 4) 决定公司的经营计划和重大投资方案;

5) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

6) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

7) 制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券和上市方案；

8) 拟订公司重大收购、回购本公司股票或者合并、分立、变更公司形式和解散方案；

9) 在股东大会授权范围内，决定公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、委托理财、关联交易、对外捐赠及审议批准章程规定由股东大会审议批准的公司担保事项以外的其他担保事项。

10) 制订股权激励计划的方案；

11) 制订独立董事津贴标准；

12) 决定公司内部管理机构的设置；

13) 决定聘任或者解聘公司总经理、董事会秘书及其他高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项；根据总经理的提名，决定聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人等高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项；

14) 决定公司的薪酬福利体系；

15) 制订公司的基本管理制度；

16) 制订公司章程的修改方案；

17) 管理公司信息披露事项；

18) 向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所；

19) 聘请公司常年法律顾问单位并决定其报酬；

20) 听取公司总经理的工作汇报并检查总经理的工作；

21) 依法履行公司章程规定的董事会义务；

22) 法律、行政法规、部门规章或公司章程规定，以及股东大会授予的其他职权。

(3) 监事会

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

和公司董事及高级管理人员履行职责的合法合规性等进行监督。

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

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

（4）总经理和其他高级管理人员

公司设总经理 1 名，由董事长提名，并由董事会聘任或解聘。董事可受聘兼任总经理、副总经理或者其他高级管理人员。公司总经理、副总经理、董事会秘书、总审计师、总会计师以及其他由董事会聘任并认定为高级管理人员的人员为公司高级管理人员。

总经理对董事会负责，行使以下职权：

- 1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议，并向董事会报告工作；
- 2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- 3) 拟订公司内部管理机构设置方案；
- 4) 拟订公司的基本管理制度；
- 5) 制定公司的具体规章；
- 6) 提请董事会聘任或者解聘公司副总经理、总会计师、总审计师等高级管理人员以及公司证券事务代表；
- 7) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；
- 8) 拟定并组织实施经董事会批准的公司职工的工资、福利、奖惩方案或制度，决定公司职工的聘用和解聘；
- 9) 公司章程或董事会授予的其他职权。

(5) 相关利益者

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

2、发行人主要职能部门

发行人现设有战略发展部、前期部、项目开发一部、项目开发二部、招商客户部、资产运营部、创投管理部、造价采购部、党委办公室（纪检监察室）、行政办公室、董事会办公室、财务管理部、人力资源部和审计法务部共计 14 个职能部门。各部门主要职责如下：

(1) 战略发展部

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

(2) 前期部

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

（3）项目开发一部、二部

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

（4）招商客服部

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

（5）资产运管部

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

（6）创投管理部

主要职责：负责张江高科和张江浩成下属投资基金和投资项目的投资管理工作；负责孵化器、孵化联盟及 895 创业营的运营管理；负责长三角资本市场服务基地的运营及业务拓展等工作。

（7）造价采购部

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

（8）党委办公室（纪检监察室）

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

（9）董事会办公室

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

（10）财务管理部

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

（11）行政办公室

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

（12）人力资源部

主要职责：负责公司人力资源规划、工作分析、人员招聘、薪酬福利、绩效考核、员工培训与发展、外事管理、组织干部管理、干部人才梯队建设等方

面工作，负责指导投资企业人力资源管理工作。

（13）审计法务部

主要职责：负责公司诉讼管理、法律合同文本的管理工作；负责做好各部门、各业务项目的法务咨询服务工作；负责公司内法律服务宣传工作；负责投资企业相关的法律事务管理和咨询工作；负责公司内部审计计划的组织和实施；对接和配合各类外部审计工作；负责公司内控和风控管理工作；负责公司资产评估管理工作。

（二）内部管理制度

为加强和规范企业内部控制，提高经营管理水平和风险防范能力，促进企业可持续发展，维护社会主义市场经济秩序和社会公众利益，根据《中华人民共和国会计法》《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》和其他有关法律法规，参照财政部等五部委联合印发的《企业内部控制基本规范》，发行人结合自身实际情况，制定相关规范。

发行人通过对公司的主要业务流程活动进行识别，定义一系列的业务流程和子流程，包括：发展战略，组织架构，人力资源，产业投资管理，产业地产管理，资产运营管理，财务管理，采购管理等总计十五个大类管理制度和业务流程，覆盖了公司本部和公司控股的二、三级子公司。

1、公司治理制度

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

2、工程项目安全生产管理制度

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

通过相关安全生产管理制度的制定并落实，确保施工现场各相关单位按照

建筑施工安全生产法规和标准组织施工，消除施工中冒险性、盲目性和随意性，落实各项安全技术措施，有效的杜绝各类不安全隐患，杜绝、控制和减少各类伤亡事故，实现安全生产。

3、投融资管理制度

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

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

4、担保管理制度

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

5、财务预算编制与控制管理制度

为规范全面预算管理，有效保障公司整体目标的实现，公司制定有关财务预算编制与控制管理制度。预算领导小组组长由公司经营层组成，由总经理担

任组长。负责拟订企业财务预算编制与管理的原则和目标，审议公司本部（包括各部门）和下属全资、控股投资企业的年度预算和财务预算调整方案，预算外项目特别审批事项，并上报董事会年度预算和财务预算调整方案。协调解决企业财务预算编制和执行中的重大问题，根据财务预算执行结果提出考核和奖惩意见。

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

6、子公司管理制度

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

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

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

7、资金管理制度

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

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

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

8、资金运营内控制度

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

9、短期资金调度应急预案

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

10、关联交易相关制度

发行人为规范公司关联交易行为，提高公司规范运作水平，保护公司和全体股东的合法权益，根据《上海证券交易所股票上市规则》《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 2 号<年度报告的内容与格式>》等规定，公司制

定关联交易制度，通过对关联交易认定、交易信息披露、决策程序、交易定价等方面的规范，以确保公司关联交易定价公允、决策程序合规和信息披露规范。

11、人力资源管理制度

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

12、信息披露制度

发行人为加强对公司信息披露事务的管理，规范公司的信息披露行为，保证公司真实、准确、完整地披露信息，保护公司、投资者、债权人和其他利益相关人的合法权益，根据《中华人民共和国证券法》《公司信用类债券信息披露管理办法》等法律法规以及国家发展和改革委员会、中国证监会及审批发行公司债券的证券交易所、中国人民银行等的信息披露政策要求，发行人制订了《上海张江高科技园区开发股份有限公司公司信用类债券信息披露事务管理办法》，做到对外披露信息真实、准确、完整、及时。

13、突发事件应急预案

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

（三）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

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

1、业务独立

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

2、资产独立

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

3、机构独立

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

4、人员独立

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

5、财务独立

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

（四）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

（一）基本情况

截至募集说明书签署日，发行人董事、监事和高级管理人员基本情况如下表所示：

表：发行人董事、监事和高级管理人员基本情况

序号	姓名	现任职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	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
1	刘樱	董事长 党委书记	女	48	2021/06/30	2024/06/29	是	否
2	何大军	副董事长 总经理	男	54	2021/06/30	2024/06/29	是	否
3	Li Ting Wei	独立董事	男	60	2021/06/30	2024/06/29	是	否
4	张鸣	独立董事	男	64	2021/06/30	2024/06/29	是	否
5	吕巍	独立董事	男	58	2021/06/30	2024/06/29	是	否
6	俞家祥	独立董事	男	57	2022/10/14	2024/06/29	是	否
7	陶明昌	监事长	男	59	2021/06/30	2024/06/29	是	否
8	范静	监事	女	40	2021/06/30	2024/06/29	是	否
9	胡剑秋	职工监事	男	50	2021/06/30	2024/06/29	是	否
10	黄俊	副总经理	男	48	2021/06/30	2024/06/29	是	否
11	郑刚	副总经理	男	47	2021/06/30	2024/06/29	是	否
12	赵海生	副总经理	男	45	2021/06/30	2024/06/29	是	否
13	徐顾鑫	副总经理	男	47	2022/08/26	2024/06/29	是	否
14	卢缨	总会计师	女	49	2021/06/30	2024/06/29	是	否
15	郭凯	董事会秘书	男	41	2021/06/30	2024/06/29	是	否

（二）现任董事、监事、高级管理人员简历

截至募集说明书签署之日，公司董事、监事、高级管理人员的简历如下：

1、刘樱女士，1973年6月出生，高级经济师，金融学硕士研究生，北京大学光华管理学院EMBA。曾任苏州圆融发展集团公司总裁，苏州新建元控股集团有限公司总裁，苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司党委书记、董事长、总裁，上海外高桥集团股份有限公司党委副书记、董事、总经理，兼任上海外高桥集团股份有限公司森兰置地分公司党委书记、总经理，上海张江高科技园区开发股份有限公司第七届董事会副董事长、总经理。现任发行人党委书记、第八届董事会董事长。

2、何大军先生，1968年出生，博士，九三学社社员。曾任上海交通大学电子工程系助教，新加坡爱华有限公司高级工程师，新加坡资讯研究院科学家，上海张江(集团)有限公司副总工程师，上海张江(集团)有限公司副总工程师兼上海张江临港投资开发有限公司执行董事、总经理，发行人副总经理。现任浦东新区人大常委会委员，九三学社上海市委委员，科技委员会副主任，九三学社浦东新区主委，发行人第八届董事会副董事长、总经理。

3、Li Ting Wei先生，1962年5月出生，博士。1998年4月至2002年6月任朗讯科技技术代表，2002年7月至2010年5月任美国Qualcomm公司上海分公司负责人，2010年5月至2013年7月任美国Marvell公司中国区总经理，2013年7月至2016年3月任美国Broadcom公司全球销售高级副总裁，大中华区总裁，2016年10月至2018年7月任歌尔股份销售副总裁。2020年1月起任恩智浦大中华区主席，现兼任上海硅产业集团股份有限公司独立董事，以及发行人第八届董事会独立董事。

4、吕巍先生，1964年12月出生，经济学博士。曾任复旦大学管理学院市场营销系教授，管理学院院长助理，上海交通大学安泰经济与管理学院副院长。现任上海交通大学安泰经济与管理学院教授，博导，安泰经管学院AI与营销中心主任，上海外高桥集团股份有限公司，上海广电电气(集团)股份有限公司，罗莱生活股份有限公司，山东沃华医药科技股份有限公司独立董事，中国永达汽车服务股份有限公司独立非执行董事，以及发行人第八届董事会独立董事。

5、俞家祥先生，1965年10月出生，硕士，中共党员。曾任上海科技管理干部学院科技政策研究所研究人员，浦东新区农村发展局主任科员，浦东新区区委组织部机构编制处处长助理、干部处副处长、处长，浦东土地控股集团有限公司党委委员、副总经理兼南汇地产集团有限公司董事长和世纪公园管理有限公司董事长，浦东科创集团有限公司党委委员、副总经理。现任浦东新区直属企业专职外部董事人选，以及发行人第八届董事会独立董事。

6、张鸣先生，1958年5月出生，经济学博士，教授，高级研究员。1983年7月至今历任上海财经大学讲师、副教授、教授、博士生导师、系主任和副院长。现任上海财经大学教授、博士生导师，上海硅产业集团股份有限公司、海通证券股份有限公司、上海浦东发展银行股份有限公司、无锡市振华汽车部件股份有限公司独立董事，以及发行人第八届董事会独立董事。

7、陶明昌先生，1963年8月出生，中共党员，大学本科，注册规划师，工程师。曾任浦东新区综合规划土地监督检查大队办公室主任，副大队长，浦东新区发展计划局建设项目管理处副处长，浦东新区陆家嘴功能区域党工委，管委会规划建设和环境管理处处长，党工委委员，管委会主任助理，上海市浦东临港新城管委会(筹)党组成员、主任助理、副主任，上海市南汇新城管委会党

组成员、副主任，上海市张江高科技园区管委会党组成员、副主任，中国(上海)自由贸易试验区管理委员会张江管理局副局长，上海港城开发(集团)有限公司党委书记、执行董事、总经理，上海临港地区开发建设管理委员会党组成员。现任发行人第八届监事会主席，上海市第十五届人大代表。

8、范静女士，1982年10月出生，中共党员，大学本科，注册会计师，国际注册内审师。曾任毕马威华振会计师事务所上海分所审计助理经理，上海南汇发展(集团)有限公司内审部负责人，中金再生资源(中国)投资有限公司中国区财务经理，上海复星医药(集团)有限公司高级会计经理，杉杉控股有限公司下属上市子公司财务总监，浦东科创集团专职监事、董监事(综合监督)中心专职监事，上海东方医院管理有限公司、上海浦东社发资产管理有限公司专职监事。现任发行人第八届监事会监事。

9、胡剑秋先生，1971年11月出生，本科。曾任发行人法律秘书，审计法务室主任助理，计划财务部副经理，法务室主任。公司第四、五、六、七届监事会职工监事。现任发行人风控总监兼审计法务部主任、造价采购部总经理、第八届监事会职工监事。

10、黄俊先生，1974年3月生，中共党员，硕士，工程师。曾任上海市浦东新区党工委，管委会办公室秘书处文员，上海浦东软件园股份有限公司总经理助理、副总经理、党委委员、纪委书记，上海海浦东软件园股份有限公司党委副书记、纪委书记、副总经理，兼任上海浦东软件园三林园发展有限公司总经理。现任发行人党委委员、副总经理。

11、郑刚先生，1974年10月生，中共党员，硕士，高级工程师。曾任上海市第二建筑工程有限公司项目经理助理，上海巨一科技发展有限公司项目管理咨询顾问，上海新诚管理有限公司工程部副经理，上海正大商业地产发展有限公司设计规划部副经理，上海市银行卡产业园开发有限公司工程部经理发行人总经理助理。现任发行人党委委员、副总经理。

12、赵海生先生，1976年9月出生，硕士，注册会计师，注册税务师，会计师。曾任大华会计师事务所有限公司审计十部业务员，国泰君安投资管理股份有限公司计划财务部会计主管，上海张江(集团)有限公司财务管理部资金经理，

浦东新区张江小额贷款股份有限公司副总经理，发行人基金事业部总经理，战略发展部总经理。现任发行人党委委员、副总经理。

13、徐顾鑫先生，1975年9月出生，硕士，高级工程师。曾任上海市第四建筑有限公司第六项经部副主任工程师、项目工程师，上海浦东现代产业开发有限公司规划建设部副经理，上海建科工程项目管理有限公司第二分公司副经理，发行人产业地产事业部副总经理，项目开发部副总经理、工程总监兼项目开发一部、前期部总经理。现任发行人党委委员，副总经理。

14、卢缨女士，1973年4月出生，硕士学历，高级会计师。曾任上海德豪众华沪银会计师事务所审计经理，上海佳华会计师事务所副总会计师，发行人副总会计师兼计划财务部经理，董事会秘书。现任发行人总会计师。

15、郭凯先生，1980年6月出生，中共党员，大学本科学历，复旦大学金融学硕士，经济师。曾任发行人总经理秘书，证券事务部经理助理，资本运作部副经理。现任发行人董事会秘书兼董事会办公室主任。

（三）发行人董事、监事及高级管理人员持有发行人股权和债券情况

截至2022年9月末，发行人董事、监事及高级管理人员持有发行人股权和债券情况如下：

序号	姓名	职务	持股数（股）	持有债券数（万元）
1	刘樱	董事长 党委书记	-	-
2	何大军	副董事长 总经理	-	-
3	Li Ting Wei	独立董事	-	-
4	张鸣	独立董事	-	-
5	吕巍	独立董事	-	-
6	俞家祥	独立董事	-	-
7	陶明昌	监事长	-	-
8	范静	监事	-	-
9	胡剑秋	职工监事	6,500	-
10	黄俊	副总经理	5,000	-
11	郑刚	副总经理	16,000	-
12	赵海生	副总经理	5,000	-
13	徐顾鑫	副总经理	9,000	-
14	卢缨	总会计师	71,708	-
15	郭凯	董事会秘书	7,300	-

七、发行人主营业务情况

（一）发行人营业总体情况

发行人经营范围为：许可项目：房地产开发经营。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：以自有资金从事投资活动；投资管理；自有资金投资的资产管理服务；企业总部管理；非居住房地产租赁；住房租赁；本市范围内公共租赁住房的建设、租赁经营管理；土地整治服务；土地使用权租赁；园区管理服务；创业空间服务；物业管理；酒店管理；停车场服务；商业综合体管理服务；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；市政设施管理；工程管理服务；信息系统集成服务；云计算装备技术服务；人工智能公共服务平台技术咨询服务；人工智能双创服务平台；集成电路销售；集成电路设计；工程和技术研究和试验发展；社会经济咨询服务；科技中介服务；市场营销策划；企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；普通机械设备安装服务；机械设备销售；电子专用设备销售；建筑材料销售；租赁服务（不含许可类租赁服务）；房屋拆迁服务；国内贸易代理；销售代理；货物进出口；技术进出口；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；人工智能公共数据平台。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

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

（二）发行人最近三年及一期营业收入、毛利润及毛利率情况

2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人具体业务板块收入构成如下表所示：

表：发行人 2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月业务板块收入情况

单位：万元、%

板块分类	2022 年 1-9 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
园区综合开发	161,917.19	212.31	207,884.95	130.44	74,183.21	24.25	132,125.98	71.87
园区载体销售	104,951.15	137.61	120,425.75	75.56	709.10	0.23	54,033.74	29.39
园区载体租赁	56,966.04	74.69	87,459.20	54.88	73,474.11	24.02	78,092.24	42.48

板块分类	2022 年 1-9 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
服务业	258.83	0.34	190.69	0.12	533.04	0.17	387.86	0.21
投资收益	-85,911.02	-112.65	-48,701.30	-30.56	231,193.25	75.58	51,321.53	27.92
合计	76,265.00	100.00	159,374.34	100.00	305,909.50	100.00	183,835.37	100.00

2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人具体业务板块成本构成如下表所示：

表：发行人 2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月业务板块成本情况

单位：万元、%

板块分类	2022 年 1-9 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
园区综合开发	64,142.23	100.00	64,168.24	100.00	32,436.28	99.97	46,314.31	99.89
园区载体销售	37,288.56	58.13	34,785.57	54.21	140.24	0.43	15,285.87	32.97
园区载体租赁	26,853.67	41.87	29,382.67	45.79	32,296.05	99.54	31,028.44	66.92
服务业	-	-	-	-	10.59	0.03	52.64	0.11
投资收益	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	64,142.23	100.00	64,168.24	100.00	32,446.87	100.00	46,366.95	100.00

2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人具体业务板块毛利润构成如下表所示：

表：发行人 2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月业务板块毛利润情况

单位：万元、%

板块分类	2022 年 1-9 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
园区综合开发	97,774.96	806.54%	143,716.71	150.95	41,746.93	15.27	85,811.67	62.42
园区载体销售	67,662.59	558.14%	85,640.18	89.95	568.86	0.21	38,747.87	28.19
园区载体租赁	30,112.37	248.40%	58,076.53	61.00	41,178.06	15.06	47,063.80	34.24
服务业	258.83	2.14%	190.69	0.20	522.45	0.19	335.22	0.24
投资收益	-85,911.02	-708.67%	-48,701.30	-51.15	231,193.25	84.54	51,321.53	37.33
合计	12,122.77	100.00%	95,206.10	100.00	273,462.63	100.00	137,468.42	100.00

2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人具体业务板块毛利率构成如下表所示：

表：发行人 2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月业务板块毛利率情况

单位：%

板块分类	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
园区综合开发	60.39	69.13	56.28	64.95
园区载体销售	64.47	71.11	80.22	71.71
园区载体租赁	52.86	66.40	56.04	60.27
服务业	100.00	100.00	98.01	86.43

板块分类	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
投资收益	100.00	100.00	100.00	100.00
业务板块毛利率	15.90	59.74	89.39	74.78

2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人业务板块收入分别为 183,835.37 万元、305,909.50 万元、159,374.34 万元和 76,265.00 万元，呈现明显波动趋势。

在园区综合开发板块，最近三年及一期园区综合开发收入分别为 132,125.98 万元、74,183.21 万元、207,884.95 万元和 161,917.19 万元，占业务板块收入比重分别为 71.87%、24.25%、130.44%和 212.31%。2020 年度发行人园区综合开发板块收入下降明显，主要系 2020 年受疫情影响，发行人房地产板块中原储备的销售项目因审批等多方面原因，被暂时搁置，导致 2020 年园区载体销售业务收入显著下降，该趋势在 2021 年已有所好转。2019 年发行人主要房地产已预售面积为 17,213.43 平方米，其中工业地产占比 72.76%、商业地产占比 22.43%、住宅地产占比 4.81%；2020 年发行人主要房地产已售（含已预售）面积为 619.24 平方米，主要为住宅地产；2021 年发行人主要房地产已销售面积为 38,892.10 平方米，其中工业地产占比 31.27%、商业地产占比 68.40%、住宅地产占比 0.32%。

园区综合开发板块是发行人收入主要来源，该板块的成本、毛利率相对较为稳定。总体来看，在园区综合开发经营板块方面，发行人为顺应张江科学城的开发建设规划，采取了加大对核心区域园区载体资源的收购和保有力度，园区载体资源以租为主、适度销售的策略。为了中长期可持续发展，储备更多的开发资源，园区内园区载体销售的流程有所加长，一般需要经过上海市浦东新区国资委、区委政府相关部门集体审议并在满足各项准入条件后完成销售。

在服务业板块方面，最近三年及一期发行人服务板块收入分别为 387.86 万元、533.04 万元、190.69 万元和 258.83 万元，该板块主要是基金管理费、园区载体管理费等收入。

战略股权投资方面，最近三年及一期发行人投资收益分别为 51,321.53 万元、231,193.25 万元、-48,701.30 万元和 -85,911.02 万元，该板块主要是按权益法确认的长期股权投资损益和持有其他非流动金融资产取得的投资收益等收入，受股价波动的影响较大。2020 年，发行人投资收益大幅增加，主要系因新金融会计准则影响，发行人下属合营企业 Shanghai ZJ Hi-Tech Investment Corporation 持有

的以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（已上市股票）本期公允价值大幅上升，使得 2020 年发行人按权益法确认的该合营企业长期股权投资收益大幅增长；而 2021 年度该金融资产的公允价值大幅减少，导致发行人 2021 年度投资收益大幅下降。

2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月，公司业务板块毛利率分别为 74.78%、89.39%、59.74%和 15.90%。其中，园区综合开发经营板块毛利率分别为 64.95%、56.28%、69.13%和 60.39%，服务板块毛利率分别为 86.43%、98.01%、100.00%和 100.00%。发行人积极提升园区载体的运营质量及租赁价格，致使园区综合开发业务板块毛利率维持在较高水平。

（三）主要业务板块

1、张江高科技园区概述

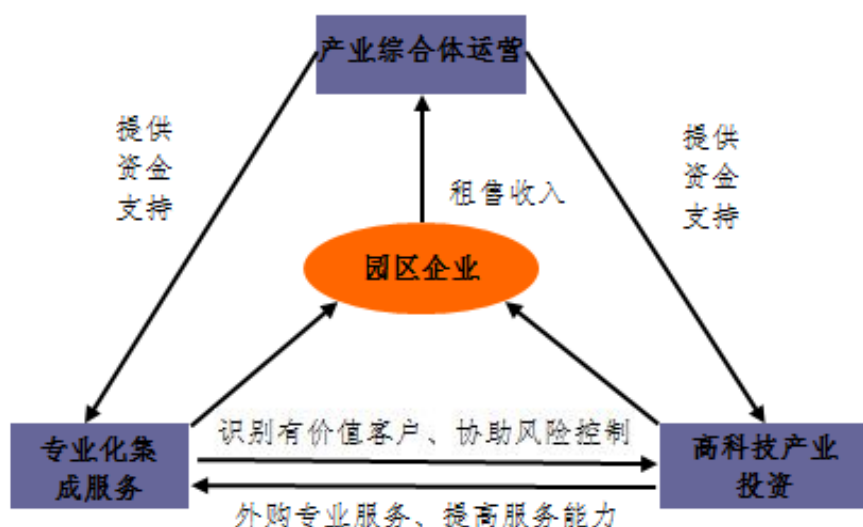
作为国家级高新技术开发区，张江高科技园区自 1992 年成立以来，已逐步建立起由发行人、张江集团为经营主体，下属各级子公司分片配套开发的产业格局，园区已形成微电子产业、生物医药产业、软件产业、光电子产业、金融服务产业和文化创意产业六大产业。

张江高科技园区始终围绕“上海具有全球影响力科技创新中心的核心承载区”和“上海张江综合性国家科学中心”目标战略，转型发展成为中国乃至全球新知识、新技术的创造之地、新产业的培育之地，成为以国内外高层次人才和青年创新人才为主，以科创为特色，集创业工作、生活学习和休闲娱乐为一体的现代新型宜居城区和市级公共中心和世界一流科学城。

2、经营模式

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

图：发行人产业互动关系



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

发行人以科技地产为主的产业综合体运营为主导，扩大园区载体租售规模和资源整合能力，为公司提供稳定的盈利基础，并为集成服务和产业投资提供稳定的现金流。通过集成服务提供获得增值收益，并为产业投资提供深层次的客户关系支撑，帮助发行人识别高价值客户、协助风险控制，发展产业投资。通过产业投资提升公司经营业绩，并促进专业化服务提供和园区企业成长，最终提升园区载体运营成果。

园区开发行业面临着与整体房地产行业相类似的行业特征和行业环境。但从经营目标、盈利模式等方面，与一般的从事普通商品住宅及非普通商品住宅开发及销售的房地产开发企业有明显的不同。将发行人与其他房地产企业（指从事普通商品住宅及非普通商品住宅开发及销售）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，从而实现打造竞争力园区，带动区域甚至全国的产业进步、技术进步和经济发展的目标。其中研发办公园区载体租售的目的是为园区入驻企业提供空间载体，是园区整体运营和服务产业链中的一环。

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

（2）盈利模式的区别

房地产类企业主要以土地开发、房屋销售为主要盈利点，通过对取得地块进行规划、建设，并提供商品住宅的销售及提供其他服务获得利润，即常规房地产盈利模式。

园区开发类企业的盈利模式在不同发展阶段体现出较明显的差异：

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

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

随着各园区开发进入成熟阶段，园区开发类企业真正进入多元化的经营战

略，借助企业的资源优势和产业特色，围绕工业地产开展具有明确盈利模式的配套、增值服务。在这一阶段中，公司来源于园区载体租售的收入比例将出现下降，园区综合运营商的定义更加符合成功转型的园区开发类企业。

相比较其它房地产类企业，投资者在开发区置业的主要目的是扩大再生产，投机性客户的比例较低，非理性上涨的空间有限，盈利空间也处于相对合理的水平。另一方面，同一般基础设施类企业比较，园区开发类企业的市场化经营程度更高，获利能力较一般基础设施类企业强。

（3）目标客户的区别

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

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

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

（4）受调控政策影响的区别

总体来看，国家对于房地产企业的宏观调控政策调整较为频繁，整体房地产企业（主要是普通商品住宅和非普通商品住宅开发企业）受宏观调控政策的影响较大。但相关政策对园区开发类企业并未直接提出针对性很强的调控措施，园区开发类企业经营活动受到的负面影响比较有限，受冲击程度小于其他房地产类企业。2017 年 2 月 6 日，国务院办公厅印发《关于促进开发区改革与创新发展的若干意见》（国办发〔2017〕7 号），建立促进和规范开发区发展的长效机制，推进供给侧结构性改革，振兴实体经济，更好发挥开发区在稳增长、调结构、促发展中的积极带动作用。

从 2021 年以来，受国家宏观调控政策以及经济下行影响，国内房地产行业较为低迷，部分涉及住宅类房地产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、制造型的

企业，在中国经济增长趋势不变的大环境下，对研发办公楼、配套居住型园区载体具有刚性需求，园区开发类企业的园区载体租售价格的持续坚挺和连年保持的低空置率足以说明，房地产政策调控对园区开发类企业的影响相对有限。

3、园区综合开发经营

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

（1）开发资质情况

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

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

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

子公司上海思锐置业有限公司是上海市房屋管理局批准的二级房地产开发企业（资质证书编号：沪房管开第 02376 号）；

（2）存量土地储备情况

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

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

截至 2022 年 9 月末，公司持有待开发土地面积约 28.03 万平方米，规划计容建筑面积 78.03 万平方米，明细如下表：

表：截至2022年9月末发行人存量土地（尚未纳入在建项目）持有情况

单位：平方米

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积	使用权取得方式	规划计容建筑面积	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积	合作开发项目的权益占比
1	张江集电港	225,396.00	出让	725,426.00	否	-	-
2	欣凯元	54,923.00	出让	54,923.00	否	-	-
合计		280,319.00	-	780,349.00	-	-	-

其中，发行人 2019 年至 2022 年 9 月末期间土地储备获取情况如下：

表：发行人报告期内土地储备获取情况

单位：万元

地块名称	取得时间	出让总金额	出让金缴纳情况	资金来源	拟建类别
张江中区 58-01 项目	2019 年 10 月	378,079.00	已全额缴纳	自有资金	商业、办公、文化混合业态
张江中区 76-02 项目	2019 年 10 月	153,913.00	已全额缴纳	自有资金	商业、办公、文化、人才公寓混合业态
张江中区 77-02 项目	2019 年 10 月	181,713.00	已全额缴纳	自有资金	商业、办公、文化混合业态
张江集电港 B 区 5-2 项目	2020 年 09 月	14,721.13	已全额缴纳	自有资金	工业用地
周浦 41-01 项目	2021 年 04 月	86,811.00	已全额缴纳	自有资金	商业、办公

（3）园区载体销售板块

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

“定向建设”经营模式是指发行人在园区载体项目建设前已与客户进行充分的沟通，并达成定向建设协议。公司根据协议要求进行项目的规划、设计，并在指定的地块上委聘建筑公司进行该园区载体建设，建设流程完全根据国家相关部门规定的公开招投标的原则进行，建设完毕后出售给定建客户。“定向建设”模式下的客户一般为大型优质入驻企业，该类项目公司能获得较高的收益。

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

① 销售情况

最近三年及一期，发行人实现销售面积分别为 1.72 万平方米、0.06 万平方米、3.89 万平方米和 2.95 万平方米，完成销售收入分别为 5.40 亿元、0.07 亿元、12.04 亿元和 10.50 亿元，实现销售毛利率分别为 71.71%、80.22%、71.11%和

64.47%。总体来看，销售板块呈现波动，主要是发行人为顺应张江科学城的开发建设规划，采取了加大对核心区域园区载体的收购和保有力度，销售资源以租为主、适度销售的策略，公司根据实际的经营需要及时调整租售比例。

报告期内发行人主要已完工项目包括集电港 B 区 B 区 2-4 项目、集电港 B 区 B 区 3-6 项目、集电港 B 区 B 区 3-8 项目、尚雅商务楼、中区 C-7-2 项目、中区 C-7-3 项目。报告期内发行人销售载体分布在上海和雅安，主要包括处于上海张江高科技园区法拉第路 56 号、李冰路 576 号 3 幢的工业厂房，销售面积 12,161.90 平方米，占整体销售面积的 31.27%；位于上海张江高科技园区祥科路 287 号、海科路 1158 号以及张东路 1761 号 10 幢 1 层的商业办公楼，销售面积合计 26,604.13 平方米，占整体销售面积的 68.40%。其余则主要为发行人位于四川雅安地区住宅项目的车库。2022 年 1-9 月，发行人载体销售规模为 10.50 亿元，占发行人 2022 年 1-9 月业务板块收益的 137.61%，占比较高，是发行人的主要收入来源。

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

② 在建项目情况

表：截至2022年9月末发行人在建项目情况

单位：平方米、亿元

序号	项目名称	项目用地面积	规划计容建筑面积	在建建筑总面积	开发周期	计划总投资额	已投资额	2022拟投入	2023拟投入	2024拟投入	状态	经营业态	资本金比例	资本金到位情况	报建手续
1	集电港 B 区 3-7 项目	10,951.00	210.00	16,800.00	2018.6-2022.12	0.78	0.65	/	/	/	在建	绿地车库	100%	已到位	四证齐全
2	集电港 B 区 3-2 项目	38,056.20	151,937.30	238,738.70	2019.12-2022.12	28.43	7.92	7.28	7.54	5.15	在建	研发楼	100%	已到位	四证齐全
3	张江中区 58-01 项目	24,770.50	222,934.50	304,562.06	2020.03-2025.04	89.23	49.73	7.65	7.65	7.65	在建	商办、文体	28%	已到位	四证齐全
4	张江中区 76-02 项目	14,770.50	103,393.50	154,151.50	2020.06-2024.03	40.06	21.43	2.61	2.61	2.61	在建	商办、租赁住宅、文体	25%	已到位	四证齐全
5	张江中区 77-02 项目	18,684.50	99,027.85	133,716.00	2020.06-2023.12	39.19	23.84	4.23	4.23	4.23	在建	商办、文体	26%	已到位	四证齐全

6	集电港 B 区 4-2 项目	35,102.90	140,411.55	220,067.86	2020.11-2023.11	24.49	6.16	8.40	5.61	5.48	在建	科研办公	100%	已到位	四证齐全
7	集电港 B 区 3-4 项目	40,277.00	161,108.00	251,731.25	2020.12-2023.12	30.58	5.65	7.30	6.25	6.34	在建	科研办公	100%	已到位	四证齐全
8	西北区 07-03 项目	15,739.10	47,217.30	75,660.18	2020.12-2022.12	13.88	8.13	3.31	1.83	1.83	在建	科研办公	100%	已到位	四证齐全
9	集电港 B 区 5-1 项目	29,147.00	131,161.00	208,984.00	2021.12-2025.07	19.86	2.81	3.7	3.7	3.7	新开	商办	100%	已到位	三证齐全
10	西北区 24-03 项目	18,126.00	38,065.00	58,400.00	2021.12-2024.06	8.24	2.42	2.04	4.1	1.65	新开	研发楼	100%	已到位	三证齐全
11	西北区 09-02 项目	16,973.00	40,735.00	69,834.00	2020.10-2023.08	9.56	2.13	2.51	2.51	1.91	新开	研发楼	100%	已到位	三证齐全
12	周浦镇 03 单元 41-01 项目	48,633.00	102,129.00	195,599.5	2021.12-2025.12	27.89	10.04	4.38	4.38	4.38	新开	商办	25%	已到位	三证齐全
13	中区 C-6-3 项目	8,505.70	25,478.00	39,790.00	2021.12-2024.12	4.82	1.15	1.00	1.00	1.00	新开	商办	100%	已到位	三证齐全
14	中区 C-6-7 项目	3,683.20	11,049.00	16,873.00	2021.12-2024.09	2.07	0.56	0.43	0.43	0.43	新开	商办	100%	已到位	三证齐全
合计		323,419.60	1,274,857.00	1,984,908.05	-	339.08	142.62					-	-	-	-

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

1、集电港 B 区 3-7 项目

集电港 B 区 3-7 项目位于张江集电港 B 区，项目用地面积 1.10 万平方米，规划计容建筑面积 0.02 万平方米，在建建筑总面积 1.68 万平方米，建设内容为绿地车库。项目于 2018 年 6 月开工，计划 2022 年 12 月完工，由发行人子公司张江集电负责建设，项目开工时已取得：土地证（沪房地浦字(2008)第 011235 号）；建设用地规划许可证（沪浦规地张(2017)EA31011520174005 号）；建设工程规划许可证（沪浦规建张(2018)FA31036320185045 号）；建筑工程施工许可证（16ZJPD0070D01）等合规性文件。

2、集电港 B 区 3-2 项目

集电港 B 区 3-2 项目位于张江集电港 B 区，项目用地面积 3.81 万平方米，规划计容建筑面积 15.19 万平方米，在建建筑总面积 23.87 万平方米，建设内容为研发楼。项目于 2019 年 12 月开工，计划 2022 年 12 月完工，由发行人子公司

张江集电负责建设，项目开工时已取得：土地证（沪房地浦字（2008）第 011235 号）；建设用地规划许可证（无需办理）；建设工程规划许可证（沪浦规建张（2019）FA310363201905126 号）；建筑工程施工许可证（17ZJPD0051D01）等合规性文件。

3、张江中区 58-01 项目

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

4、张江中区 76-02 项目

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

5、张江中区 77-02 项目

张江中区 77-02 项目位于张江中区，项目用地面积 1.87 万平方米，规划计容建筑面积 9.90 万平方米，建设内容为商办、文体混合业态。项目于 2020 年 6 月开工，计划 2023 年 12 月完工，由发行人子公司上海灏集建设发展有限公司负责建设，项目开工时已取得：不动产权证（沪（2020）浦字不动产权第 033244 号）；建设用地规划许可证（沪浦规地张（2020）EA310363202000003

号）；建设工程规划许可证（沪浦规建张（2020）FA310363202000095 号）；建筑工程施工许可证（19ZJPD0067D01）等合规性文件。

6、集电港 B 区 4-2 项目

集电港 B 区 4-2 项目位于张江集电港 B 区，项目用地面积 3.51 万平方米，规划计容建筑面积 14.04 万平方米，在建建筑总面积 22.01 万平方米，建设内容为科研办公楼。项目于 2020 年 11 月开工，计划 2023 年 11 月完工，由发行人子公司张江集电负责建设，项目开工时已取得：土地证（沪房地浦字（2008）第 011235 号）；建筑工程施工许可证（20ZJPD0024D01）等合规性文件。

7、集电港 B 区 3-4 项目

集电港 B 区 3-4 项目位于张江集电港 B 区，项目用地面积 4.03 万平方米，规划计容建筑面积 16.11 万平方米，在建建筑总面积 25.17 万平方米，建设内容为科研办公楼。项目于 2020 年 12 月开工，计划 2023 年 12 月完工，由发行人子公司张江集电负责建设，项目开工时已取得：土地证（沪房地浦字（2008）第 011235 号）；建筑工程施工许可证（20ZJPD0010D01）等合规性文件。

8、西北区 07-03 项目

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

9、B 区 5-1 项目

B 区 5-1 项目位于张江集电港 B 区，项目用地面积 2.91 万平方米，规划计容建筑面积 13.12 万平方米，建设内容为商办楼。项目于 2021 年 12 月开工，由发行人子公司张江集电负责建设，项目开工时已取得土地证（沪房地浦字（2008）第 011235 号）；建筑工程施工许可证等合规性文件。

10、西北区 24-03 项目

西北区 24-03 项目位于张江西北区，项目用地面积 1.81 万平方米，规划计

容建筑面积 3.81 万平方米，在建建筑总面积 5.84 万平方米，建设内容为研发楼。项目于 2021 年 12 月开工，计划 2024 年 6 月完工，项目开工时已取得：土地证；建筑工程施工许可证等合规性文件。

11、西北区 09-02 项目

西北区 09-02 项目位于张江西北区，项目用地面积 1.70 万平方米，规划计容建筑面积 4.07 万平方米，在建建筑总面积 6.98 万平方米，建设内容为研发楼。项目于 2020 年 10 月开工，计划 2023 年 8 月完工，项目开工时已取得：土地证（沪房地浦字(2002)第 084056 号）；建筑工程施工许可证（310115202112081301）等合规性文件。

12、周浦镇 03 单元 41-01 项目

周浦镇 03 单元 41-01 项目位于周浦镇，项目用地 4.86 万平米，规划计容建筑面积 10.21 万平方米，在建建筑总面积 19.56 万平方米，建设内容为商业办公楼。项目于 2021 年 12 月开工，由发行人子公司芯道周负责建设，项目开工时已取得：土地证（沪（2021）浦字不动产权第 141830 号）；建筑工程施工许可证（310115202112031101）等合规性文件。

13、中区 C-6-3 项目

中区 C-6-3 项目位于张江中区，项目用地面积 0.85 万平方米，规划计容建筑面积 2.55 万平方米，在建建筑总面积 3.98 万平方米，建设内容为商办楼。项目于 2021 年 12 月开工，由发行人子公司思锐置业负责建设，项目开工时已取得土地证（沪房地浦字(2012)第 006949 号）；建筑工程施工许可证等合规性文件。

14、中区 C-6-7 项目

中区 C-6-7 项目位于张江中区，项目用地面积 0.37 万平方米，规划计容建筑面积 1.10 万平方米，在建建筑总面积 1.69 万平方米，建设内容为商办楼。项目于 2021 年 12 月开工，由发行人子公司思锐置业负责建设，项目开工时已取得土地证（沪房地浦字(2012)第 054568 号）；建筑工程施工许可证等合规性文件。

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

③重点拟建项目情况

表：截至 2022 年 9 月末发行人重点拟建项目情况

单位：万平方米、亿元

序号	项目名称	经营业态	项目用地面积	规划计容建筑面积	计划总投资额	开发周期
1	A 区 1-1	商业	0.40	0.70	0.60	2022.12-2024.12
2	B 区 3-10	研发楼	3.88	15.50	15.02	2023.01-2025.06
3	B 区 5-2	研发办公楼	4.89	19.56	42.43	2022.11-2026.11
4	B 区 5-6	租赁住宅	3.09	7.73	11.36	2022.12-2024.12
5	2B-6	商办楼	23.00	36.80	51.58	2022.12-2026.06
合计			17.70	101.34	145.10	-

A 区 1-1 项目位于集电港 A 区，项目用地面积 0.40 万平方米，规划计容建筑面积 0.70 万平方米，建设内容为商业中心，拟定于 2022 年 12 月开工。项目已取得土地证（沪房地浦字(2005)第 068836 号）等合规性文件。

B 区 3-10 项目位于张江集电港 B 区，项目用地面积 3.88 万平方米，规划计容建筑面积 15.50 万平方米，建设内容为研发楼，拟定于 2023 年 1 月开工。项目已取得土地证（沪房地浦字（2008）第 011235 号）等合规性文件。

B 区 5-2 项目位于浦东新区张江镇，项目用地面积 4.89 万平方米，规划计容建筑面积 19.56 万平方米，建设内容为研发办公楼，拟定于 2022 年 11 月开工。

B 区 5-6 项目位于浦东新区张江镇，项目用地面积 3.09 万平方米，规划计容建筑面积 7.73 万平方米，建设内容为人才公寓，拟定于 2022 年 12 月开工。

2B-6 项目位于浦东新区张江镇，项目用地面积 23.00 万平方米，规划计容建筑面积 36.80 万平方米，建设内容为商办楼，拟定于 2022 年 12 月开工。

（4）园区载体租赁板块

① 可供租赁的园区载体情况

截至 2022 年 9 月末，发行人合并范围主要可供租赁的园区载体总面积

135.88 万平方米，处于非推广期的各类园区载体有效出租率保持 80%以上。园区载体类型可分为工业厂房、科研研发、商业、办公、产业园区配套人居社区载体及其他。截至 2022 年 9 月末，发行人投资性房地产余额为 1,304,572.76 万元，发行人对投资性房地产均采用成本模式计量，报告期内公司投资性房地产不存在减值情况。2022 年 9 月末，发行人主要投资性房地产明细情况如下：

表：截至2022年9月末发行人主要投资性房地产明细表

单位：平方米、万元

园区载体名称	土地性质/房屋用途	地理位置	可供租赁面积	租金收入 (2021年)	租金收入 (2022年1-9月)	账面余额
技创区	工业	碧波路 250 号	72,099	6,891.24	2,763.64	26,316.34
四标一期	高科技用地	祖冲之路 887 弄	33,216	3,427.25	1,782.92	2,920.41
四标二期	高科技用地	祖冲之路 887 弄 87-89 号，88 号东	23,666	2,185.96	1,641.26	3,603.76
张江大厦	科研设计/办公	春晓路 289 号，松涛路 560 号	20,970	2,500.72	1,914.65	7,813.45
领袖之都东	科研用地/办公	张东路 1387 号	76,183	7,873.53	5,651.15	44,340.65
银行卡	工业用地/工厂	卡园二路 108 号	40,635	1,470.66	929.47	17,887.24
夏新楼	科研工业	祖冲之路 295 号	7,559	1,197.62	789.69	7,440.99
863 基地	科研、教育、住宅/办公	张衡路 200 号	13,762	857.14	400.66	6,433.98
高科苑	科研教育/宿舍	蔡伦路 1433 弄	111,755	5,928.87	3,735.97	47,000.63
创业公寓	公寓	碧波路 573 弄	23,666	1,447.85	685.91	4,476.16
创新园北	工业/厂房	科苑路 399 号 10-13 幢	4,422	175.01	26.97	1,852.12
休闲中心	体育用地	春晓路 560 号	9,088	256.26	67.15	4,905.64
SOHO 三期	工业、科研/办公	祖冲之路 889 号	1,046	135.89	54.76	129.66
集电一期	工业/厂房	龙东大道 3000 号	45,189	2,891.42	1,907.61	11,619.11
领袖之都西	工业科研用地/厂房	张东路 1388 号 1-30 幢	19,760	2,643.76	1,536.25	5,503.38
北大项目	商业、研发/科研设计	盛夏路 560 号	39,036	2,666.61	1,273.62	18,975.73
梦想园	商业、研发/科研设计	盛夏路 570 号	35,123	2,955.92	1,108.17	14,253.49
天之骄子北	公寓	盛夏路 58 弄	77,001	3,849.15	2,291.70	38,059.72

园区载体名称	土地性质/房屋用途	地理位置	可供租赁面积	租金收入 (2021 年)	租金收入 (2022 年 1-9 月)	账面余额
天之骄子南	公寓、商业、研发楼	祖冲之路 2305 号	66,251	4,444.72	1,970.01	23,825.33
43#地块	工业/厂房	龙东大道 3158 弄	20,507	2,138.58	1,603.94	8,045.37
礼德国际	科研用地/科研设计	张东路 1158 号、丹桂路 1059 号	55,239	3,603.15	2,315.25	49,964.04
矽岸国际	科研用地/科研设计	申江路 5709 号、秋月路 26 号	46,241	2,712.85	1,741.21	24,309.00
樟盛苑商业	商业/店铺	盛夏路 670-736、740-800 号（双）、738 弄 1-35 号	4,083	526.02	134.33	2,017.85
创企天地	科研用地/科研设计	张东路 1761 号 1-3、5-10 幢	75,975	2,918.30	2,841.88	42,066.11
集创公园	科研用地/科研设计	集创路 200 号，银冬路 491 号	39,793	3,590.65	2,755.24	28,863.29
集贤中心	商办	盛夏路 565 弄	135,045	368.57	2,074.60	28,563.22
SOHO 二期	高科技用地	碧波路 572 弄 115 号 116 号	4,906	626.67	370.37	3,354.98
SOHO 二期(德馨)	高科技用地/工厂	碧波路 572 弄 115 号 116 号	20,170	2,539.05	1,487.58	4,722.79
三期标房	高科技用地/工厂	牛顿路 200 号	22,226	2,164.47	701.30	5,853.49
佑越国际(德馨)	商办	祥科路 298 号	24,570	2,772.38	1,760.81	31,238.77
佑越国际(思锐)	商办	祥科路 268 号	15,855	1,059.05	754.86	20,614.22
壹领域南、北块	厂房	川宏路 230 号，川图路 33 号	62,291	856.43	371.67	36,994.22
杰昌物业	工业用地	庆达路 315 号	83,242	3,349.30	1,961.2	42,441.16
启慧大厦	商办	祥科路 287 号，海科路 1158 号	3,398	14.00	124.05	4,135.72
云飞大厦	商办	祥科路 257 号	24,863	638.00	1,818.09	32,227.30
周浦镇 03 单元 41-01	商办	周浦镇 33 街坊 37/13 丘	-	-	-	45,742.45
张江中区 58-01	商办	张江镇 104 街坊 18/15 丘	-	-	-	597,082.16
合计	-	-	1,358,831	83,677.05	53,347.94	1,295,593.93

注：截至 2022 年 9 月末，周浦镇 03 单元 41-01 和张江中区 58-01 项目属于在建项目。

近三年及一期，发行人园区载体租赁板块收入分别为 78,092.24 万元、73,474.11 万元、87,459.20 万元和 56,966.04 万元，实现园区载体租赁毛利率分别

为 60.27%、56.04%、66.40%和 52.86%。发行人园区载体租赁规模整体呈现增长趋势，且着力提升园区载体运营质量，租赁毛利率保持较高水平。

① 租赁园区载体的定价情况

发行人名下园区载体主要分布在张江高科技园区的四个片区，分别是张江西北区、张江集成电路设计产业园、张江中区及以外地区。公司主要围绕张江园区核心产业招商，开展园区载体出租业务，包括但不限于集成电路、生物医药、软件信息、文化创意、低碳环保、新能源、新材料等产业集群。

从客户分类看大致包括三类客户：1、行业或细分行业龙头企业，发行人为其提供个性化、定制化的办公空间；2、产业链上的各类中小企业，发行人为其提供标准化的办公空间；3、初创类企业，发行人通过“创客空间”、“孵化器”、“加速器”等特殊平台为其提供高性价比的办公空间。园区载体类型有工业厂房、科研研发、商业、办公、人才公寓及其他。园区载体租金结算方式分为按月度、季度、一次性结算等。

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

近三年，发行人载体销售规模及收益占比波动较大，载体租赁规模及收益占比整体呈现上涨趋势，主要系发行人为保证张江科学城未来的业态及产业集聚效应、产业链纵深效应、科学城平台效应，坚持以租为主，适量对外销售产业载体的运营模式所致，并通过专业的运营服务及产业投资实现降低公司对传统出售园区载体运营模式的依赖。另，发行人载体销售及租赁主要集中于上海，仅微量载体销售业务发生在四川雅安。

（5）战略股权投资板块

发行人在为客户提供特色空间产品的同时，充分运用园区信息和风险基金等资源，根据园区企业的发展特点和自身优势，识别并参与投资具有战略意义和投资价值的项目，充分分享优秀高科技企业高速成长的收益。高科技投资一方面降低投资风险，提高发行人股权投资的收益；另一方面通过产业融资，支持园区企业创新成果走向产业化，通过完善园区创新服务链，改善张江园区的软环境，从而吸引更多高质量的客户入住。最近三年及一期，发行人实现投资

收益分别为 51,321.53 万元、231,193.25 万元、-48,701.30 万元和-85,911.02 万元，占同期营业利润比例分别为 60.08%、90.37%、-45.39%和-84.37%，波动较大。

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

发行人近年来加强了两种投资模式：一是加强直投力度。2021 年度完成了对格兰康希通信、智驾科技、赛默罗生物、灵动微等项目的投资，出资总额 1.5 亿元。2021 年，投资企业发展迅猛，如华勤通讯、云从科技等项目拟申报 IPO，华景、酷芯等完成了新一轮融资，微电子装备、恒泰柯、锐翌生物、艾拉比等项目正实施新一轮融资。2022 年 1-9 月完成了对唯捷创芯等项目的投资，截至 2022 年 9 月末，出资总额 0.6 亿元。对于新兴产业（新一代信息技术、智能制造、金融、云计算、集成电路及生物医药等）企业直接投资方面，截至 2022 年 9 月末发行人已投项目账面合计 19.70 亿元。二是加强基金投资。发行人参与发起设立武岳峰三期基金、上海科创二期基金和张江燧芯基金等。截至 2022 年 9 月末，发行人作为 LP 参与基金出资认缴约 60.45 亿元，累计实缴约 52.46 亿元，主要投向生物医疗板块、金融产业领域中的新兴企业和在高科技、新能源和集成电路领域中处于发展优势地位的企业。发行人投资竞争力持续扩大的因素包括以下几个方面：1）张江园区作为中国开放度最高、政策叠加优势明显、优势产业集聚十分突出的地区将会成为创新创业和海外资本落地的热土，公司作为上海推进全球科创中心建设的平台，有望借助汇率、利率、税率“三率”之差的政策优势，获得更多可投资的优质标的机会；2）公司已经具备较强的投资融资优势，如公司建立了滚动发展投融资机制；3）公司拥有银企合作、投贷联动的金融资源优势，和对接多层次资本市场的通道优势，均有利于公司快速培育投资项目，实现产业投资的高效退出；4）公司产业投资的激励机制也正在形成，大大提高投资团队的积极性。

① 新兴产业基金业务

基金业务方面，张江高科投资参与了包括生物医药、集成电路、节能环保、新能源新材料、科技金融、TMT、智能制造等符合国家产业战略定位的投资方向的基金投资。目前发行人已经参与的基金包括：深圳市张江星河投资企业（有限合伙）、上海武岳峰集成电路股权投资合伙企业（有限合伙）、上海莘毅鑫创业投资合伙企业（有限合伙）、上海莘毅鑫创业投资合伙企业（有限合伙）、上海源星胤石股权投资合伙企业（有限合伙）、上海源星胤力创业投资合伙企业（有限合伙）、上海成为创伴创业投资合伙企业（有限合伙）、上海浦东科技创新投资基金合伙企业（有限合伙）、上海金融发展投资基金（有限合伙）、上海金融发展投资基金二期（壹）（有限合伙）、上海金融发展浦江投资基金（有限合伙）、上海张江燧锋创新股权投资基金合伙企业（有限合伙）、上海元界智能科技股权投资基金合伙企业（有限合伙）、张江汉世纪创业投资有限公司、上海科创中心一期股权投资基金合伙企业（有限合伙）、杭州经天纬地投资合伙企业（有限合伙）、上海成为创伴创业投资合伙企业（有限合伙）等，发行人主要作为 LP 参与上述基金。

截至 2022 年 9 月末，张江高科及其控股子公司、参股公司作为基金管理人参与基金的情况如下：

表：截至 2022 年 9 月末张江高科及其控股子公司、参股公司作为基金管理人参与的重要基金情况表

基金管理人名称	发行人对基金管理人的出资比例	管理基金名称
上海张江浩成创业投资有限公司	100%	深圳市张江星河投资企业（有限合伙）
上海张江浩珩创新股权投资管理有限公司	49%	上海张江燧锋创新股权投资基金合伙企业（有限合伙）
上海张江浩成创业投资有限公司	100%	上海张江燧芯私募投资基金合伙企业（有限合伙）

截至 2022 年 9 月末，张江高科作为 LP 出资额前五大的基金情况如下：

截至 2022 年 9 月末张江高科作为 LP 出资额前五大的基金情况表

单位：万元

序号	基金名称	基金管理人	发行人对基金出资比例	重点投资领域	基金成立时间	认缴规模	实缴规模	基金总规模
1	上海元界智能科技股权投资基金合伙企业（有限合伙）	上海上汽恒旭投资管理有限公司	25.00%	专项投资于高端智能纯电汽车项目智己汽车	2020 年 12 月 15 日	180,000.00	180,000.00	720,000.00
2	上海科创中心一期股权投资基金合伙企业（有限合伙）	上海科创中心股权投资基金有限公司	7.67%	战略新兴产业	2017 年 12 月 4 日	50,000.00	50,000.00	652,200.00
3	上海金融发展投资基金（有限合伙）	金浦产业投资基金管理有限公司	5.56%	金融行业为主	2011 年 3 月 30 日	50,000.00	42,767.60	900,000.00
4	上海张江燧锋创新股权投资基金合伙企业（有限合伙）	上海张江浩珩创新股权投资管理有限公司	24.99%	集成电路、新一代信息技术、生物医药及医疗器械、智能制造等领域及行业	2020 年 5 月 7 日	50,000.00	38,500.00	200,100.00
5	上海武岳峰三期私募投资基金合伙企业（有限合伙）	仟品（上海）股权投资管理有限公司	15.45%	集成电路设计产业、人工智能及集成电路相关的设计产业	2021 年 8 月 12 日	50,000.00	25,000.00	323,600.00

截至 2022 年 9 月末，张江高科作为 LP 出资额前五大的基金项目投资情况如下：

表：截至 2022 年 9 月末张江高科出资额前五大基金项目投资情况表

单位：万元

序号	基金名称	主要投资标的所属行业	主要投资项目出资金额
1	上海元界智能科技股权投资基金合伙企业（有限合伙）	新能源汽车	720,000.00
2	上海科创中心一期股权投资基金合伙企业（有限合伙）	综合	55,000.00
3	上海金融发展投资基金（有限合伙）	金融	210,925.00
4	上海张江燧锋创新股权投资基金合伙企业（有限合伙）	集成电路	8,000.00
		云服务	6,000.00
5	上海武岳峰三期私募投资基金合伙企业（有限合伙）	商务服务业	110,578.42
		半导体设计	100,988.92

截至 2022 年 9 月末，张江高科作为 LP 的重要基金退出情况如下：

表：截至 2022 年 9 月末张江高科作为 LP 的重要基金退出情况表

单位：万元

序号	基金名称	重要投资标的所属行业	重要投资标的投资金额	重要投资标的退出金额	重要投资标的退出年份	重要投资标的退出方式
1	上海金融发展投资基金（有限合伙）	金融	97,093.44	204,487.54	2016 年	上市后减持
		金融	110,925.00	271,919.72	2019 年	上市后减持
2	上海张江燧锋创新股权投资基金合伙企业（有限合伙）	集成电路	3,000.00	3,000.00	2021 年	协议回购退出
3	上海金融发展投资基金二期（壹）（有限合伙）	移动互联网	6,476.67	22,029.56	2020	上市后减持
		移动互联网	1,498.43	2,996.86	2019	股权转让
4	上海莘毅鑫创业投资合伙企业（有限合伙）	移动互联网	300.00	342.66	2018	股权转让
		生物医药	1,100.00	7,297.21	2020	上市后减持
5	杭州经天纬地投资合伙企业（有限合伙）	移动互联网	4,700.00	6,529.00	2018	股权转让
		企业服务	3,940.00	10,296.00	2020	股权转让
6	上海源星胤石股权投资合伙企业（有限合伙）	生物医药	5,200.00	18,299.85	2019	上市后减持
		高端制造	8,000.00	9,381.44	2020	股权转让

② 基金项目投资决策流程

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

1、项目筛选

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

2、项目立项

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

3、项目尽职调查

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

4、项目商务谈判

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

5、项目投资审批

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

6、项目实施

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

③ 新兴产业直接投资业务

截至 2022 年 9 月末发行人直接投资项目情况如下表所示。

表：截至 2022 年 9 月末投资额前五大的直接投资项目情况表

单位：万元、%

投资对象	所属行业	投资成本	投资起始年份	持股比例	是否上市公司
公司 1	生物医药及器械	32,409.24	2009 年	10.35	是
公司 2	智能制造	22,345.00	2016 年	10.78	否
公司 3	金融	12,224.74	2008 年	10.00	否
公司 4	集成电路	15,000	2019 年	0.96	否
公司 5	集成电路	8,681.02	2020 年	0.44	是

④ 新兴产业直接投资决策流程

1、公司投资管理工作按如下原则实施：

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

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

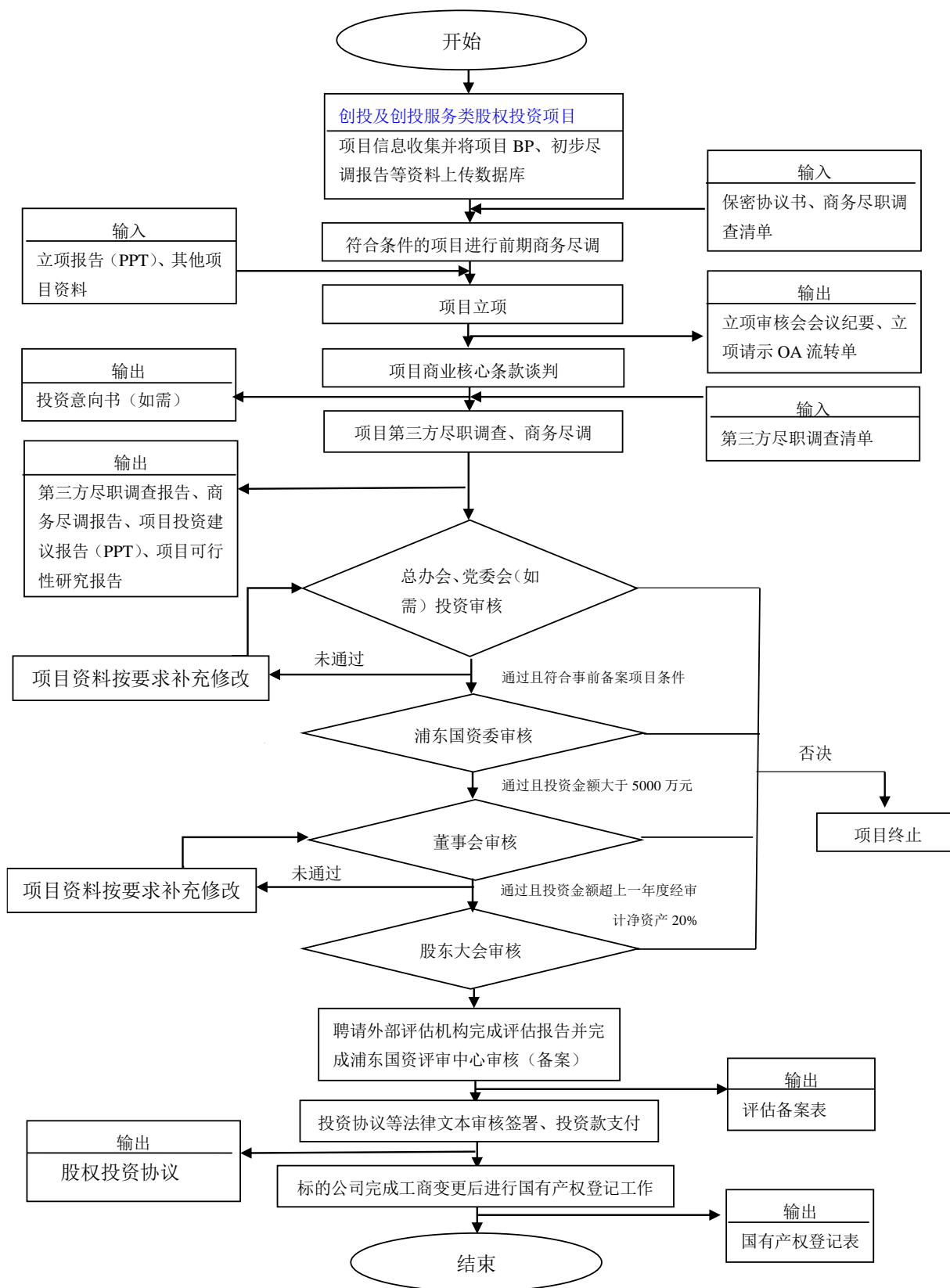
审核委员会和相关投资主体董事会收到项目《项目投资建议报告》及尽调报告后对项目进行审核，在各项审批流程通过后，项目经理根据最终审批成果进行项目实施。

2、公司投资管理的组织体系：

责任部门：创投管理部

股权直投管理流程图

编号：ZJGK-CT-QD(L)-02



（6）公司上下游情况

发行人所处行业是国民经济的重要组成部分，上游产业有建筑施工、建材、钢铁、水泥等行业；下游产业有装饰、装修业、电气家具业、旅游、园林业、运输业、商业等行业。同时，公司园区载体经营业务以园区开发为主，主要供应商为政府部门、建筑施工类企业等，主要客户为优质高新技术企业等。

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

表：发行人2019年度前五大供应商情况

单位：万元、%

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

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

表：发行人2020年度前五大供应商情况

单位：万元、%

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

2021 年度发行人前五名供应商采购额 298,370.90 万元，占年度采购总额 73.35%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。

表：发行人2021年度前五大供应商情况

单位：万元、%

名称	金额	占同期采购总额比例	是否关联公司
第一名供应商	126,163.34	31.01	否
第二名供应商	106,530.00	26.19	否
第三名供应商	24,357.25	5.99	否
第四名供应商	23,920.01	5.88	否
第五名供应商	17,400.30	4.28	否
合计	298,370.90	73.35	

2019年度发行人前五名客户销售额 59,303.92 万元，占同期销售总额 40.16%；

其中前五名客户销售额中关联方销售额 1,909.04 万元，占同期销售总额 1.29%。

表：发行人2019年度前五名客户销售情况

单位：万元、%

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

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

表：发行人2020年度前五名客户销售情况

单位：万元、%

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

2021 年度发行人前五名客户销售额 127,690.52 万元，占年度销售总额 60.90%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 2,262.29 万元，占年度销售总额 1.08%。

表：发行人2021年末前五名客户销售情况

单位：万元、%

名称	金额	占同期销售总额比例	是否关联公司
第一名客户	82,619.27	39.40	否
第二名客户	26,037.08	12.42	否
第三名客户	14,428.57	6.88	否
第四名客户	2,343.31	1.12	否
第五名客户	2,262.29	1.08	是
合计	127,690.52	60.90	

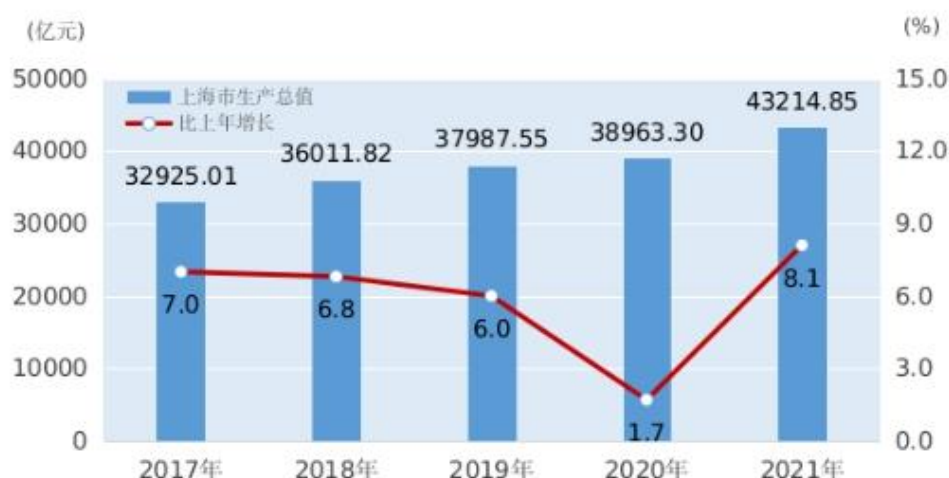
（四）发行人所处行业分析

1、上海市经济和政策环境

上海市是我国重要的经济中心城市，根据 2021 年上海市国民经济和社会发展统计公报，全年实现上海市生产总值（GDP）43,214.85 亿元，比上年增长 8.1%，两年平均增长 4.8%。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%。第三产业增加值占生产总值的比重为 73.3%。

图：2017-2021 年上海市生产总值及其增长速度



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

2015 年，国务院颁布《进一步深化中国（上海）自由贸易试验区改革开放方案》，要求自贸区深化完善以负面清单管理为核心的投资管理制度、以贸易便利化为重点的贸易监管制度、以资本项目可兑换和金融服务业开放为目标的金融创新制度、以政府职能转变为核心的事中事后监管制度，形成与国际投资贸易通行规则相衔接的制度创新体系，充分发挥金融贸易、先进制造、科技创新等重点功能承载区的辐射带动作用，力争建设成为开放度最高的投资贸易便利、货币兑换自由、监管高效便捷、法制环境规范的自由贸易园区。

2017 年，国务院批复了《上海市城市总体规划（2016-2040）》，要求上海着力提升城市功能，塑造特色风貌，改善环境质量，优化管理服务，努力把上海建设成为创新之城、人文之城、生态之城，卓越的全球城市和社会主义现代化国际大都市。重点推进建设上海张江综合性国家科学中心，形成创造之地、培育之地，充分激发全社会发全社会创新创业活力和动力。重点发挥中国（上海）自由贸易试验区和上海张江国家自主创新示范区制度创新优势，集聚全球创新资源，全面提高上海科技创新的国际水平。依托张江（现有）、紫竹、漕河泾、

杨浦、市北、嘉定、临港等高新技术产业园区、大学城和重要产业基地，成为高能级创新引擎，加快科学技术创新和成果应用转化。促进创新功能与城市功能融合发展，形成融合科技、商务、文化等复合型的科技商务社区。结合城市更新和工业用地转型，积极盘活存量资源，为小微科创企业提供多样化的成长空间。

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

2021 年 7 月 15 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，提出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，赋予浦东新区改革开放新的重大任务，支持浦东勇于挑最重的担子、啃最硬的骨头，努力成为更高水平改革开放的开路先锋、全面建设社会主义现代化国家的排头兵。

2、园区开发行业整体概况

改革开放四十年来，我国各级开发区，特别是国家级开发区在区域经济发展、吸引外资及先进管理经验、产业培育、科技进步、城市建设、出口创汇、创造税收和就业等诸多方面都取得了显著成绩，成为中国经济最有活力、最具潜力的经济增长点。

二十多年来，国家级开发区积极引进国外先进的资金、技术、管理经验，在经济发展、产业培育、科技进步、土地开发、城市建设、增加出口、创造就业等诸多方面都取得了显著成绩，促进了所在城市产业结构调整和经济实力的增强。我国开发区建设与运营单位最初的运营模式普遍以基础设施建设、土地批租为主，在开发区土地资源不断减少的情况下，逐渐转向土地深度开发、自建物业出租、商品房开发销售、物业管理等行业价值链下游，以及开发区内高

新技术产业和新兴行业的培育和投资。在招商引资方面，随着开发区经济的发展和运作模式逐步成熟，各地开发区的政策制定越来越规范和透明，传统的政策优惠对投资者的吸引力减弱，开发区当地的投资环境、资源优势和产业集群优势成为吸引资金投向的主要因素。其中国家级高新技术产业园区充分发挥政府和市场的两方面作用，实现了我国高新技术产业飞速发展。高科技园区已经成为我国经济发展中最具活力的增长点之一，成为拉动经济增长的重要力量。高科技园区发展有力地促进了我国产业结构调整，成为我国促进科技成果转化、培育科技企业的主要基地，成为人才等创新要素的聚合中心。

3、我国开发区行业特点

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

（1）营运周期长，投资规模大、回收期长

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

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

（2）政策主导性强

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

（3）产业集聚效应和周边辐射效应显著

开发区的主导产业形成一定规模后，就会产生集聚效应，形成具有一定地域范围的企业群体。在规模经济和范围经济共同推动下，企业群体发展为集聚产业区。集聚效应的产生，可以扩大市场规模，促进企业间的交流与学习，促

进基础设施和公用事业的建设与充分利用。对于企业来说，不仅可以增加现有客户的粘性，还可以吸引产业链上下游企业自发跟随落户。开发区就是规模经济的一个典型。

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

（4）收入来源多元化

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

（5）由注重招商引资向促进园区内部企业发展转变

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

（6）增值服务和创新业务带来更大盈利空间

各园区的政策优惠正在趋同，吸引企业入驻需要依靠增值服务和创新服务，如园区产业定位、配套设施、投融资服务等。通过增值服务不仅提高园区的服务功能，增加对入驻企业的吸引力，而且也为开发运营商带来更大的盈利空间，实现园区价值的最大化。因此，增值和创新服务将成为开发区增强核心竞争力，实现差异化经营的必由之路。

（7）产业园区战略投资转型

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

（五）发行人在行业中的地位和竞争优势

1、张江园区行业政策环境

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

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

2017 年 8 月，张江科学城建设规划落地，规划总面积约 95 平方公里，将以张江高科技园区为基础，转型发展成为中国乃至全球新知识、新技术的创造之地、新产业的培育之地；成为以国内外高层次人才和青年创新人才为主，以科创为特色，集创业工作、生活学习和休闲娱乐为一体的现代新型宜居城区和市级公共中心；成为科研要素更集聚、创新创业更活跃、生活服务更完善、交通出行更便捷、生态环境更优美、文化氛围更浓厚的世界一流科学城。

2018 年 11 月，上海集成电路设计产业园正式揭牌，未来将进一步提升张江

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

国家“十四五”规划建议提出，支持北京、上海、粤港澳大湾区形成国际科技创新中心，建设北京怀柔、上海张江、大湾区、安徽合肥综合性国家科学中心。强化国家自主创新示范区、高新技术产业开发区、经济技术开发区等创新功能。国务院发布的《关于促进国家高新技术产业开发区高质量发展的若干意见》，到 2025 年，我国将建成若干具有世界影响力的高科技园区，其定位是要成为创新驱动发展的示范区和高质量发展的先行区。未来国家高新区将高度重视规划工作，不断优化空间布局，积极发展科技企业与科技产业，发挥资源组织能力，推进产城融合，强化分类评价机制和动态化管理，不断提升国家高新区的科技创新能力和治理能力。

2、上海市各级开发区竞争格局

上海市拥有闵行经济技术开发区、虹桥经济技术开发区、漕河泾新兴技术开发区、陆家嘴金融贸易区、金桥出口加工区、外高桥保税区、张江高科技园区等多个经济技术开发区，经过多年的建设和运营，目前上海市主要开发区经济发展情况良好。

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

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

（1）产业链竞争

一个较为完整的产业链可以最大限度地降低产业配套协作成本，产业集聚与上下游配套是高新技术产业园区吸引投资的重要因素。一旦形成完整产业链，

高新技术产业园区将会吸引更多具有垂直和协作业务关系的企业投资，提供配套服务。由此产生的产业集群效益将有利于推动高新技术产业园区内经济的良性循环和健康发展。

（2）投资环境竞争

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

3、发行人竞争优势

（1）政策优势

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

2017 年 8 月，浦东新区人民政府印发《张江科学城项目建设指导意见》，张江科学城建设规划落地，规划总面积约 95 平方公里，将以张江高科技园区为基础，转型发展成为中国乃至全球新知识、新技术的创造之地、新产业的培育之地；成为以国内外高层次人才和青年创新人才为主，以科创为特色，集创业工作、生活学习和休闲娱乐为一体的现代新型宜居城区和市级公共中心；成为科研要素更集聚、创新创业更活跃、生活服务更完善、交通出行更便捷、生态环

境更优美、文化氛围更浓厚的世界一流科学城。

2020 年 3 月 29 日上海市规划和自然资源局公布了《上海市浦东新区国土空间总体规划（2017-2035）》，功能定位为中国改革开放的示范区。在浦东总体规划中，从产业定位上来看，张江主题性强，侧重于科技研发类的办公和综合服务功能。从区域关系来看，张江区位格局极优，位于科技创新走廊和城镇发展轴的交汇处。从联动镇的数量上来看，与张江形成联动的镇有 7 个，张江的覆盖面更广。依托强大的产业社区（一整个张江科学城作为其支撑），上海张江的科创服务能级在国际上得到进一步提升。

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

（2）科学城优势

2021 年全球产业的关键词是“缺芯”“缺锂”，这些基础性关键性产业将在 2022 年持续扩张，满足新能源汽车、新能源和数字产业快速发展的需求。绿色低碳、生物医药、AI、无人驾驶、元宇宙等新兴产业引领作用进一步增强。而上海市十四五期间将构建“3+6”新型产业体系，发挥集成电路、生物医药、人工智能等三大先导产业的引领作用，打造电子信息、生命健康、汽车、高端装备、先进材料、时尚消费品等六大高端产业集群。也将促使特色产业园区的蓬勃发展。上海市目前的 40 个特色产业园区，产业集中于集成电路、人工智能、生物医药、航空航天、新材料、智能制造、在线新经济等七大核心产业领域，在“十四五”期间，上海将继续建设一批代表上海参与全球产业竞争的特色产业园区。“3+6”新型产业体系和特色产业园区所聚焦的特色产业将共同引领上海市产业发展方向。在此背景下，强化自主创新，稳定和增强集成电路、人工智能、生物医药等重点产业链的核心竞争力，提高进口产品的替代率，将是中国未来必须考虑的重点方向，这也是上海张江科学城所涉及的核心产业链。

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

造业、科技金融、医学服务、现代农业为拓展产业的“4+4”科学城产业格局。

张江科学城四大主导产业分布及代表企业

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

2021 年，园区内企业营业总收入为 10,142.5 亿元，首次突破一万亿元大关。

累计实现规上工业总产值 3,424.81 亿元，同比下降 4.1%(绝对增速)，但下半年以来持续回暖，降幅逐月收窄。汽车制造、石油化工、成套设备行业保持稳定增长，分别完成工业总产值 387.97 亿元、63.96 亿元、233.99 亿元，同比增长分别为 13.2%、11.6%、15.1%。其中汽车制造业中上汽集团转移部分外省市生产至上海，带来净增量超 40 亿元。电子信息产品行业受头部企业昌硕科技上半年产品订单量大幅下降影响较大，完成工业总产值 1556.74 亿元，同比下降 13.2%，但 9 月起生产销售新产品，产值有所回升，降幅较上半年缩小 31.5 个百分点。生物医药制造业完成工业总产值 416.65 亿元，同比下降 7.6%。其中部分重点企业受到带量采购和疫情下市场疲软影响导致生产减速，出现不同幅度的产值滑坡。

表：张江科学城2019-2021年主要经济指标

单位：亿元、%	2019 年		2020 年		2021 年	
	金额	增速	金额	增速	金额	增速
经营总收入	7,784.20	7.2	8,874.87	14.0	10,142.50	-
其中：第二产业经营收入	3,513.19	-2.9	3,639.35	3.6	-	-
第三产业经营收入	4,270.71	17.2	5,235.52	22.6	-	-
企业利润总额	707.53	-11.3	654.17	-7.5	-	-
固定资产投资	318.55	6.5	600.79	85.3	425.93	-30.6
其中：工业投资额	211.21	19.6	339.56	60.8	211.75	-37.4
规模以上工业总产值	2,796.16	-5.4	3,452.43	8.9	3,424.81	-4.1

单位：亿元、%	2019 年		2020 年		2021 年	
	金额	增速	金额	增速	金额	增速
其中：高技术产业产值	2,011.68	-4.4	2,203.82	10.9	-	-

注：张江科学城部分 2021 年数据仍待政府部门发布。

（3）地理优势

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

（4）资源优势

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

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

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

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

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

⑤ 拥有对接多层次资本市场的通道优势。张江高科拥有全资创投公司平台，发起设立张江科创基金，参股有上海股权托管交易中心、张江小额贷款公司、上海金融发展投资基金、上海市科创母基金、上海浦东科技创新投资基金等，承接长三角资本市场服务基地运营，对接多层次资本市场的经验丰富、通道畅通。

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

（5）企业运营管理优势

在全球经济融合发展背景下，城市化与产业升级早已成为推动园区转型的两大推手，企业管理也须与园区发展相匹配。发行人拥有一支专门从事区域规划、开发、经营、投资管理的专业人才队伍，为公司的经营发展提供了强大的人力资源保障，对公司的健康高效发展起到积极的推动作用。

（六）公司经营方针及战略

1、未来投资计划

在张江科学城建设规划政策推动背景下，张江园区西北片区是发行人未来开发的主战场，该区域位于张江科学城概念范畴，也是张江园区最早建成，最成熟的区域。该区域规划土地面积为 445.12 公顷，目前已用土地面积 430.72 公顷，占比 96.76%。发行人深耕多年的张江西北城市更新片区控规获批，该区域作为城市更新 2.0 升级改造的试点地区，西北片区将更新打造以科技研发、科创金融、创业孵化、公共服务等功能为主体的“科技商务社区”，迎来空间扩容和品质提升。在此次更新中，发行人约有 28 万平方米土地涉及容积率和性质调整。

此外，根据《上海市城市总体规划（2016-2040）》提出将上海市浦东新区张江区域转型成为以科技创新为导向的城市副中心核心商务区，结合沪府关于同意《浦东新区张江中区单元控制性详细规划 56、57 等街坊局部调整》的批复，未来该区域将建成以 2 栋 320 米高的双塔写字楼为核心，环绕 6 栋 100-200 米不等的写字楼，该区域土地面积约 5.82 公顷，规划容积率 5.3-9.0 不等，功能业态

助力打造国家级科创中心、科创产业培育基地、多功能复合的科创之城；重点引入、打造与国家科学中心相适应的总部、科研、传媒、文化等行业；配置高品质、结合新零售、快时尚业态，打造互动型体验式商业设施。预计可新增约 43 万平方米的物业。

2、业务发展战略

2022 年，在疫情防控的严峻形势下，公司依然会做到不留死角，将疫情防控工作开展常态化，将楼长、片长服务工作制持续开展下去。同时，公司将在 2022 年着力推动以下六个方面的工作。

（1）积极响应国家战略，支持建设长三角国家技术创新中心。

按照科技部统一部署，由上海牵头，会同江苏、浙江、安徽共同建设长三角国家技术创新中心，作为科技体制改革试验田，打造重大创新成果策源地与长三角一体化示范区。该中心将打造集研发载体、创新资源和产业技术需求于一体，企业为主体、市场为导向、产学研深度融合的技术创新体系，实现跨区域的产业转移和产业协同创新。到 2025 年，实现“六个一”发展目标，即：专业研究所 100 家，海内外战略合作机构各 100 家，共建企业联合创新中心 1,000 家，布局建设创新综合体 10 家，重点领域技术创新中心 10 家，联合培养研究生 1 万名/年，一个创新要素集聚与深度融合的数字化智能信息平台。聚焦人才、空间和金融三大核心要素，构建有利于创新要素有序流动、综合集成和高效利用的产业创新生态。

（2）打造产业“芯”高地，建设世界级集成电路产业集群。

一是加快建设上海集成电路设计产业园。“十四五”期间，将遵循“引进与创新并举”的路径，持续针对国内外知名设计企业实施战略招商、精准招商，在龙头企业布局方面推动实现“国际国内”齐头并进的良性态势。二是细分领域专项推进。针对集成电路产业链中最上游的 EDA 设计软件环节，与各第三方专业平台展开合作打造 EDA 产业专项楼宇，从产业链源头上扶持、培养具有自主知识产权的 EDA 企业。三是聚焦强链补链，加快镇企联动。承接上海集成电路设计产业园的溢出需求效应，加快推动张江高科在康桥镇打造的园区转型升级工作，与上海集成电路设计产业园形成产业联动；强化材料装备领域的自主核心竞争力，积极筹划在周浦区域建设“材料装备创新园”，设立全球化联合实验室，加快推动产业迭代布局，优化产业开放交流格局。

（3）营造资本生态圈，培育科创潜力企业。

一是加强资本整合力度。发挥国有企业的资源整合能力优势，通过要素市场的资源掌控，增强上市公司与浦东科技企业的粘性，增强创新服务的长尾效应，实现更多的价值发现。强化一、二级资本市场联动，打造一体化科创生态格局。二是创新基金运作模式。深化“基金+基地+产业”的新模式，发挥市级、区级科创基金资源集聚效能，发挥好张江燧锋基金的“开源”功能，实施“招投联动”，助推浦东科创基金“5+1”布局。三是做强孵化功能。通过投孵联动和招投联动，发挥好 895 国家级科技企业孵化器、895 创业营在培育、投资本土潜力企业的优势，从“培”入手，与“引”形成战术配合。运用 895 创业营的“离岸创新”的虚拟孵化器模式，在区外发现好的潜力企业，引入张江科学城的同时，加快投资步伐，加大投资力度。四是从“跟”到“领”逐步形成产业组织能力，围绕“2+2+X”产业导向，以集成电路（IC）、人工智能（AI）、汽车电子（AE）为核心产业领域，精准定位、前瞻切入优质赛道，培育并拥有高科技产业领域的龙头企业。

（4）创新空间新载体，提升产城融合水平。

围绕“金色中环发展带”的总体部署，重点推进上海集成电路设计产业园、张江城市副中心、张江西北区等区域的空间开发。持续提升产品研发能力和质量。对标国际标准，提高产品品质，实现“筑巢引凤”“宜居宜业”。一是加快实施上海集成电路设计产业园“千亿百万”工程。紧盯总建筑面积 400 万平方米目标，将园区建设为国内领先、世界一流的集成电路设计产业园区，并引领张江科学城形成具有国际顶尖水准的综合性集成电路产业集群。二是推进张江科学城城市副中心开发。加快“科学之门”项目建设，深化城市设计方案、优化区域城市功能，持续推动张江科学城由“园”转“城”。三是推进张江西北区城市更新建设。根据张江科学城的建设要求，推进科技与生活协同发展，建设以科技研发、科创金融、创业孵化、公共服务等功能为主体的“科技商务社区”。四是丰富融资手段助力科学城建设。通过复制“张江 REITs”首单成功经验，进一步盘活优质的存量基础设施资产，解决大体量、高节奏开发带来的资金压力。“金色中环基金”的设立可以作为 Pre-REITs，实现基础设施公募 REITs 的底层资产储备，充分调动国内外金融机构和投资者参与上海科创中心的基础设施建设，进

进一步推进上海金融中心及科创中心联动建设，助力张江发展世界级集成电路产业集群。

（5）优化产业软环境，完善创新生态圈。

一是提升科学城学术氛围。持续推动“张江高科·芯谋论坛”长期落子浦东，搭建国际化高端产业交流平台；发起举办首届 EDA 产业峰会，聚焦关键核心领域发力突破；做好“科创资本论”的品牌化运作，形成资本助力科创的产业氛围。二是提升人才公寓、商业配套的水平。持续举办“创客集市”活动，增强区内人才的居住满意度；规划微商业综合体概念，提升包括上海集成电路设计产业园、张江城市副中心、张江西北区等范围内食堂、商业的品质，切实提高人才的获得感、幸福感、安全感。三是提升绿色生态品质。进一步深化上海集成电路设计产业园等区域城市设计方案，加强城市空间与连廊、地下通道研究，构建“生态廊网、高密组团和活力街巷”相结合、多样性的公共活力网络，布局共享创智空间、创新展示空间、文化活动中心。四是打造数字化科技社区。重点关注国企数字化转型，依托张江高科智慧园区子公司的平台，以数字化转型拓展信息化应用深度，将“标准化+专业化”的产业载体，转型为科技特征明显的科技社区概念，打造出类似“天骄科创社区”的科技社区系列产品，制定科技社区的产品标准，并打造若干数字化转型示范基地。

（6）聚焦党建发展，推进党建品牌建设。

把牢政治方向，以强烈的政治责任感组织学习贯彻落实好习近平总书记重要指示批示精神和党的十九届六中全会精神，坚持把创新作为各项工作的关键点，把公司放在国家战略的高度来思考谋划、挂图作战，以全局思维提高张江高科品牌建设，加强品牌露出。同时，将聚焦党建品牌建设，持续提升“895 先锋”系列党建品牌的影响力，努力争创“市级党建品牌”，打造好以“895 先锋站”为代表，“895 建功号”“895 芯领航”“895 青年汇”等多品牌“百花齐放”的局面，通过系列党建品牌的打造，将党建工作覆盖到“卡脖子”硬核产业、重大工程建设等关键领域，助推浦东新区经济工作高质量发展。加强党员教育管理，进一步思考在党员学习培训、教育管理上做到“因地制宜”、“因材施教”，让党组织和党员的作用得以最大程度的发挥。党员干部率先垂范，正风肃纪，教育引导党员更好地发挥先锋模范作用；健全基层党建联系点制度，执行好《谈心谈话制度》，通过员工接待日、谈话、提醒、约谈等方式，听取党员群众心声，解决

他们的实际困难，对倾向性、苗头性的问题，抓早抓小，树立爱岗敬业廉洁的风气。继续做好中层干部岗位胜任力测评工作，并运用好测评结果。

发行人将在十四五期间内坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的十九大、十九届历次全会精神，全力实施“五大倍增行动”，深入推进“金色中环发展带”所涉及的重点区域建设，坚决贯彻党中央赋予浦东新区建设引领区的重大战略任务，把握引领创新战略机遇，建设世界一流科学之城。

八、关于涉及房地产业务的自查情况

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

报告期内，本公司房地产业务不存在下列情形：

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

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

（三）不存在因扰乱房地产市场秩序被住建部、国土资源部等主管部门查处的情形。

九、其他与发行人主体相关的重要情况

报告期内，无其他与发行人主体相关的重要情况。

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

2019-2021 年度合并和母公司财务报表，以公司持续经营假设为基础，根据实际发生的交易事项，按照企业会计准则的有关规定，并基于重要会计政策、会计估计进行编制。关于持续经营，公司对自报告期末起 12 个月的持续经营能力进行评估，评价结果表明公司自报告期末起 12 个月的持续经营能力不存在重大不确定性。

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2019 年度财务报告进行审计，并出具了“天职业字[2020]1178 号”标准无保留意见的审计报告。

毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2020 年度和 2021 年度财务报告进行审计，并出具“毕马威华振审字第 2102776 号”无保留意见的审计报告和“毕马威华振审字第 2205237 号”无保留意见的审计报告。

发行人 2022 年三季度财务报表未经审计或审阅。

本章节中，财务数据部分计算结果与各数直接加减后的尾数上有差异，这些差异是由四舍五入造成的。

（二）重大会计政策变更、会计估计变更、会计差错更正情况

1、2019 年情况

1) 会计政策变更

（1）发行人自 2019 年度中期财务报表和年度财务报表及以后期间的财务报表执行财政部 2019 年发布的《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）和《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》（财会[2019]16 号）相关规定。会计政策变更导致影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受重要影响的报表项目名称和金额
资产负债表中“应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”、“应收账款”和“应收账款融资”列示，比较数据相应调整。	合并报表“应收票据”2019 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日列示金额分别为 0.00 元、0.00 元；“应收账款”2019 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日列示金额分别为 189,013,463.97 元、230,965,393.90 元；“应收账款融资”2019 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日列示金额分别为 0.00 元、0.00 元。母公司报表“应收票据”2019 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日列示金额分别为 0.00 元、0.00 元；“应收账款”2019 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日列示金额分别为 18,543,365.66 元、40,413,553.49 元；“应收账款融资”2019 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日列示金额分别为 0.00 元、0.00 元。
资产负债表中“应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”与“应付账款”列示，比较数据相应调整。	合并报表“应付票据”2019 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日列示金额分别为 0.00 元、29,038,066.31 元；“应付账款”2019 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日列示金额分别为 251,937,012.32 元、254,203,675.95 元。母公司报表“应付票据”2019 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日列示金额分别为 0.00 元、0.00 元；“应付账款”2019 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日列示金额分别为 34,533,166.26 元、14,594,408.40 元。
利润表中“资产减值损失”、“信用减值损失”项目位置下移至“公允价值变动收益”之后，并将“信用减值损失”列于“资产减值损失”之前，且分别更名为“信用减值损失（损失以“-”号填列）”、“资产减值损失（损失以“-”号填列）”	合并报表“信用减值损失（损失以“-”号填列）”本期金额、上期金额列示金额分别为-5,020,780.98 元、0.00 元；“资产减值损失（损失以“-”号填列）”本期金额、上期金额列示金额分别为 7,254,315.32 元、-56,314,616.70 元。母公司报表“信用减值损失（损失以“-”号填列）”本期金额、上期金额列示金额分别为-5,671,700.87 元、0.00 元；“资产减值损失（损失以“-”号填列）”本期金额、上期金额列示金额分别为 0.00 元、-7,270,211.57 元。

(2) 发行人自 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。会计政策变更导致影响，以公允价值计量的计量且其变动计入当期损益的金融资产期初数调整数-23,255,294.30 元，交易性金融资产期初数调整数 679,434,023.88 元，其他流动资产期初数调整数-550,000,000.00 元，可供出售金融资产期初数调整数-1,813,889,898.10 元，其他非流动金融资产期初数调整数 1,832,468,492.59 元。

(3) 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，公司对 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。公司对 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。

(4) 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，公司对 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。公司对 2019 年 1 月 1 日之前发生的债务重组，不需要进行追溯调整。

2) 会计估计变更

2019 年度未发生会计估计变更事项。

3) 前期会计差错更正

2019 年度未发生重大前期会计差错更正事项。

2、2020 年情况

1) 会计政策变更

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

2) 会计估计变更

2020 年度未发生会计估计变更事项。

3) 前期会计差错更正

2020 年度未发生重大前期会计差错更正事项。

3、2021 年情况

1) 会计政策变更

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
发行人自 2021 年度起执行了《企业会计准则第 21 号——租赁(修订)》(财会[2018]35	统一执行国家会计政策变更	发行人自 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则，对会计政策相关内容进行调整。经判断本次会计政策变更无需调整期初数，对发行人本期财

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
号) (“新租赁准则”)		务状况和经营成果未产生重大影响。
《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)	统一执行国家会计政策变更	《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》(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, 结合财会 [2021] 9 号的规定, 该简化方法的租金减让期间为针对 2022 年 6 月 30 日前的应付租赁付款额。发行人将财会 [2021] 9 号的累积影响数调整 2021 年度的年初留存收益及其他相关的财务报表项目, 不调整前期比较财务报表数据。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。
《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”)	统一执行国家会计政策变更	解释第 14 号自 2021 年 1 月 26 日 (施行日) 起施行。发行人对 2020 年 12 月 31 日前开始实施且至施行日尚未完成的以及 2021 年 1 月 1 日至施行日新增的有关 PPP 项目合同进行追溯调整, 将累计影响数调整 2021 年度的年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。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。
《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”)	统一执行国家会计政策变更	解释第 14 号规定了基准利率改革导致的有关金融工具和租赁负债的修改的相关会计处理和披露要求。发行人对 2020 年 12 月 31 日前发生的以及 2021 年 1 月 1 日至施行日新增的有关基准利率改革相关业务进行追溯调整, 将累计影响数调整 2021 年度的年初留存收益或其他综合收益, 无需调整前期比较财务报表数据。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。
《企业会计准则解释第15号——关于资金集中管理相关列报》	统一执行国家会计政策变更	解释第15号规定了企业根据相关法规制度通过内部结算中心、财务公司等实行集中统一管理的资金的列报和披露, 并要求采用追溯调整法对可比期间的财务报表数据进行相应调整。采用上述规定未对发行人的财务状况和经营成果产生重大影响。

2) 会计估计变更

2021 年度未发生会计估计变更事项。

3) 前期会计差错更正

2021 年度未发生重大前期会计差错更正事项。

(三) 报告期内发行人合并范围变化情况

2021 年度新纳入合并的子公司			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
1	上海芯道周城市建设有限公司	房地产业	新设公司纳入合并范围, 持股比例 100%
2	上海张芯企业管理有限公司	商务服务业	新设公司纳入合并范围, 持股比例 100%
2020 年度新纳入合并的子公司			

序号	序号	序号	序号
-	-	-	-
2019 年度新纳入合并的子公司			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
1	上海张江智芯城市建设有限公司	建筑装饰、装修和其他建筑业	新设公司纳入合并范围，持股比例 100%
2	上海灏集建设发展有限公司	建筑装饰、装修和其他建筑业	新设公司纳入合并范围，持股比例 51.00%
2021 年度不再纳入合并的公司			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
1	上海奇都科技发展有限公司	研究和试验发展	出售，持股比例由 100% 变为 0%
2020 年度不再纳入合并的公司			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
-	-	-	-
2019 年度不再纳入合并的公司			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
-	-	-	-

除上述情况外报告期内发行人合并范围不存在其他变化。

（四）会计师事务所变更

发行人报告期内更换了会计师事务所，具体情况如下：

发行人 2019 年度的审计机构为天职国际会计师事务所（特殊普通合伙），2020 年度和 2021 年度的审计机构为毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙），报告期内审计机构由天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）变更为毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙），发行人变更审计机构的原因是天职国际对于发行人的服务年限已到上海市浦东新区国资委《浦东新区国有企业委托审计管理暂行办法》规定的 5 年期上限，变更前后会计政策和会计估计未发生重大变化。

二、发行人财务会计信息及主要财务指标

（一）财务会计信息

公司截至 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日和 2022 年 9 月 30 日的合并资产负债表，以及 2019 年度、2020 年度、2021 年度和 2022 年 1-9 月的合并利润表、合并现金流量表如下：

1、合并资产负债表

单位：万元

项目	2022 年 9 月 30 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：				

项目	2022 年 9 月 30 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
货币资金	231,050.55	243,526.72	225,459.85	162,423.61
交易性金融资产	108,048.49	65,132.43	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	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	7,916.34	4,679.72	4,314.41	18,901.35
预付款项	790.74	639.67	1,059.21	636.11
其他应收款	7,085.62	18,186.09	17,021.25	18,600.38
存货	1,056,008.87	907,580.98	782,874.64	1,138,649.90
合同资产	9,894.39	10,022.73	10,291.55	-
持有待售资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	32,683.07	35,767.76	11,857.94	23,801.29
流动资产合计	1,453,478.07	1,285,536.11	1,184,062.47	1,365,426.93
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	-	-
长期股权投资	321,470.43	396,128.16	528,604.53	331,111.76
其他非流动金融资产	846,509.48	637,671.38	380,618.50	226,904.85
投资性房地产	1,304,572.76	1,328,415.91	1,110,789.88	569,740.19
固定资产	6,359.18	6,685.39	7,143.80	7,631.69
在建工程	-	-	-	-
无形资产	518.25	418.46	464.12	92.66
长期待摊费用	2,289.34	3,020.36	4,005.61	1,981.17
递延所得税资产	60,452.21	60,867.65	60,328.88	56,821.62
其他非流动资产	2,239.82	6,390.95	5,955.27	2,002.56
非流动资产合计	2,544,411.47	2,439,598.27	2,097,910.59	1,196,286.50
资产总计	3,997,889.54	3,725,134.38	3,281,973.06	2,561,713.44
流动负债：				
短期借款	351,225.00	283,100.00	266,900.00	266,950.00
应付票据	-	-	-	-
应付账款	107,459.15	118,781.95	57,567.48	25,193.70
预收款项	6,957.05	6,285.54	3,243.05	8,048.76
合同负债	2,730.57	97,431.53	85,349.84	-
应付职工薪酬	753.84	3,036.27	2,703.38	2,052.66
应交税费	4,877.85	28,140.53	7,030.80	21,869.61
其他应付款	193,013.66	195,249.73	210,763.12	205,746.25
一年内到期的非流动负债	234,248.46	59,527.99	327,801.17	11,891.23
其他流动负债	161,137.10	84,976.14	87,969.07	80,391.00
流动负债合计	1,062,402.68	876,529.67	1,049,327.92	622,143.22
非流动负债：				
长期借款	390,389.44	362,058.61	328,457.01	175,949.60
应付债券	851,008.40	880,838.29	313,239.23	394,126.19

项目	2022 年 9 月 30 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
长期应付款	-	-	-	-
预计负债	48,696.79	49,666.17	32,613.51	13,629.59
递延收益	7,398.27	8,239.63	4,783.36	6,152.49
递延所得税负债	113,350.11	97,039.81	102,388.48	39,560.65
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	1,410,843.01	1,397,842.50	781,481.59	629,418.52
负债合计	2,473,245.69	2,274,372.18	1,830,809.50	1,251,561.74
股东权益：				
实收资本（或股本）	154,868.96	154,868.96	154,868.96	154,868.96
资本公积	263,649.79	263,649.79	263,649.79	263,649.79
其他综合收益	3,499.77	-20,721.51	-11,241.94	2,427.21
盈余公积	63,323.99	63,323.99	59,335.07	59,335.07
未分配利润	678,707.47	628,221.61	613,901.13	450,277.17
归属于母公司股东权益合计	1,164,049.98	1,089,342.83	1,080,513.02	930,558.21
少数股东权益	360,593.87	361,419.37	370,650.54	379,593.49
所有者权益合计	1,524,643.85	1,450,762.20	1,451,163.55	1,310,151.69
负债及所有者权益合计	3,997,889.54	3,725,134.38	3,281,973.06	2,561,713.44

2、合并利润表

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入	163,042.14	209,706.18	77,919.82	147,668.47
其中：营业收入	163,042.14	209,706.18	77,919.82	147,668.47
二、营业总成本	129,946.54	119,010.09	78,392.92	109,897.10
其中：营业成本	63,946.40	64,468.99	34,980.78	60,374.15
营业税金及附加	29,121.06	4,700.03	1,276.62	14,864.84
销售费用	1,005.69	1,997.99	1,360.35	3,559.88
管理费用	5,483.97	8,561.39	8,467.13	6,314.47
财务费用	30,389.42	39,281.69	32,308.04	24,783.76
加：其他收益	909.72	1,982.92	4,321.89	1,975.92
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	154,271.24	62,683.47	20,856.38	-5,873.19
投资收益（损失以“-”号填列）	-85,911.02	-48,701.30	231,193.25	51,321.53
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-536.55	653.13	0.61	-502.08
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-10.57	-73.17	725.43
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
汇兑收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	101,828.97	107,303.74	255,825.86	85,418.98
加：营业外收入	1.18	101.44	7.05	37.80
减：营业外支出	2,410.16	20,149.54	19,017.10	5,124.16
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	99,420.00	87,255.64	236,815.81	80,332.63

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
减：所得税费用	26,529.29	22,424.59	63,550.52	27,188.99
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	72,890.71	64,831.05	173,265.29	53,143.64
归属于母公司所有者的净利润	73,716.21	74,062.21	182,208.23	58,282.07
少数股东损益	-825.50	-9,231.17	-8,942.95	-5,138.43
六、其他综合收益的税后净额	24,221.28	-9,479.57	-13,669.15	3,558.35
七、综合收益总额	97,112.00	55,351.47	159,596.13	56,701.99
归属于母公司所有者的综合收益总额	97,937.49	64,582.64	168,539.08	61,840.41
归属于少数股东的综合收益总额	-825.50	-9,231.17	-8,942.95	-5,138.43
八、每股收益				
（一）基本每股收益（元/股）	0.48	0.48	1.18	0.38
（二）稀释每股收益（元/股）	0.48	0.48	1.18	0.38

3、合并现金流量表

单位：万元

项目	2022 年 1-9 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	74,202.98	233,394.33	187,228.41	160,728.89
收到的税费返还	19,531.09	3,900.94	1,798.12	-
收到其他与经营活动有关的现金	24,308.60	39,471.86	19,802.63	16,781.89
经营活动现金流入小计	118,042.67	276,767.13	208,829.16	177,510.78
购买商品、接受劳务支付的现金	149,359.54	248,264.82	150,477.60	792,722.79
支付给职工以及为职工支付的现金	6,424.66	7,646.10	6,595.14	6,976.28
支付的各项税费	72,893.52	39,544.90	25,667.67	35,530.26
支付其他与经营活动有关的现金	19,077.09	24,105.92	9,627.97	15,464.43
经营活动现金流出小计	247,754.81	319,561.74	192,368.38	850,693.76
经营活动产生的现金流量净额	-129,712.14	-42,794.60	16,460.78	-673,182.98
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金	197,112.56	418,524.53	259,857.02	91,648.87
取得投资收益所收到的现金	35,990.70	43,706.11	21,833.02	35,701.29
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	58.95	-
投资活动现金流入小计	233,103.26	462,230.65	281,748.99	127,350.16
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	54,399.81	99,020.22	54,153.62	1,210.47
投资支付的现金	318,947.85	530,138.00	508,249.82	75,490.89
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	373,347.66	629,158.22	562,403.43	76,701.36

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
投资活动产生的现金流量净额	-140,244.39	-166,927.57	-280,654.44	50,648.80
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金	-	-	-	367,500.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-	367,500.00
取得借款收到的现金	439,478.34	501,051.59	830,757.01	685,450.00
发行债券收到的现金净额	229,930.00	887,432.00	399,734.79	156,500.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	4,800.00	1,600.00	12,000.00
筹资活动现金流入小计	669,408.34	1,393,283.59	1,232,091.80	1,221,450.00
偿还债务支付的现金	355,477.50	1,041,700.00	846,800.00	658,550.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	60,594.20	107,399.85	56,901.66	50,698.83
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-	39.98
支付其他与筹资活动有关的现金	-	15,600.00	-	289.53
筹资活动现金流出小计	416,071.70	1,164,699.85	903,701.66	709,538.36
筹资活动产生的现金流量净额	253,336.64	228,583.75	328,390.14	511,911.64
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	4,143.72	-536.28	-873.53	592.34
五、现金及现金等价物净增加额	-12,476.18	18,325.29	63,322.94	-110,030.21
加：期初现金及现金等价物余额	243,526.72	225,201.44	161,878.49	271,908.70
六、期末现金及现金等价物余额	231,050.55	243,526.72	225,201.44	161,878.49

公司截至 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日和 2022 年 9 月 30 日的母公司资产负债表，以及 2019 年度、2020 年度、2021 年度和 2022 年 1-9 月的母公司利润表、母公司现金流量表如下：

1、母公司资产负债表

单位：万元

项目	2022 年 9 月 30 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	118,090.18	60,353.13	166,061.07	57,289.16
交易性金融资产	98,000.00	15,041.55	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	3,814.41	2,438.69	1,866.13	1,854.34
预付款项	458.58	445.13	354.36	281.60
其他应收款	199,487.75	288,499.01	220,525.29	129,446.88
存货	54,295.29	27,589.95	27,065.05	27,094.08
持有待售资产	-	-	-	-
其他流动资产	858.71	20,290.38	-	-
流动资产合计	475,004.92	414,657.84	415,871.90	215,966.06
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	-	-

项目	2022 年 9 月 30 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
长期股权投资	1,238,715.16	1,178,640.23	1,110,841.39	1,110,372.48
其他非流动金融资产	528,496.09	339,676.25	178,714.50	80,834.07
投资性房地产	173,501.13	178,777.10	186,822.94	193,573.19
固定资产	6,055.71	6,376.35	6,831.49	7,313.17
在建工程	-	-	-	-
无形资产	474.52	346.11	396.60	92.66
长期待摊费用	-	-	-	-
递延所得税资产	21,708.19	18,118.85	25,988.38	23,301.36
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	1,968,950.80	1,721,934.89	1,509,595.30	1,415,486.93
资产总计	2,443,955.72	2,136,592.73	1,925,467.20	1,631,452.99
流动负债：				
短期借款	217,225.00	213,100.00	176,900.00	186,950.00
应付票据	-	-	-	-
应付账款	1,412.09	1,481.18	2,467.83	3,453.32
预收款项	1,765.30	1,004.51	1,143.10	1,812.63
应付职工薪酬	407.44	1,700.00	1,506.67	1,174.99
应交税费	629.93	5,715.62	119.17	2,094.59
其他应付款	175,076.81	244,848.61	321,955.22	256,212.35
<u>其中：应付利息</u>	346.11	342.02	304.55	333.41
一年内到期的非流动负债	226,973.46	31,977.99	324,451.17	10,641.23
其他流动负债	161,137.10	80,241.10	80,533.33	80,391.00
流动负债合计	784,627.13	580,069.00	909,076.50	542,730.10
非流动负债：				
长期借款	59,640.00	122,050.00	142,850.00	110,199.60
应付债券	851,008.40	880,838.29	313,239.23	394,126.19
递延收益	470.47	506.87	579.68	652.49
递延所得税负债	48,940.41	3,985.45	60.84	153.54
非流动负债合计	960,059.27	1,007,380.61	456,729.75	505,131.82
负债合计	1,744,686.40	1,587,449.61	1,365,806.24	1,047,861.92
所有者权益：				
股本	154,868.96	154,868.96	154,868.96	154,868.96
资本公积	282,610.94	282,610.94	282,610.94	282,610.94
其他综合收益	-	-	-	-
盈余公积	63,927.15	63,927.15	59,938.24	59,938.24
未分配利润	197,862.27	47,736.07	62,242.83	86,172.93
股东权益合计	699,269.32	549,143.11	559,660.96	583,591.07
负债及股东权益合计	2,443,955.72	2,136,592.73	1,925,467.20	1,631,452.99

2、母公司利润表

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	19,280.12	33,821.79	29,212.89	34,184.47
减：营业成本	6,748.06	8,358.72	10,293.60	14,498.07
营业税金及附加	1,858.13	-19,008.97	289.09	296.86
销售费用	489.09	891.07	808.26	1,812.31
管理费用	3,948.77	6,157.82	5,985.38	4,665.96
财务费用	30,056.49	35,167.85	30,127.22	18,885.51
加：其他收益	52.49	539.61	1,854.62	1,131.15
投资收益（损失以“-”号填列）	58,737.10	37,655.90	11,392.22	42,104.10
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	4,619.48	8,488.29	6,617.99	7,253.17
公允价值变动收益	179,819.84	16,718.81	-4,594.02	558.91
信用减值损失	-20.48	-67.03	313.04	-567.17
资产减值损失	-	-	-	-
资产处置收益	-	-	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	214,768.51	57,102.59	-9,324.81	37,252.74
加：营业外收入	0.00	1.55	6.33	-
减：营业外支出	46.35	75.02	30.71	96.93
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	214,722.16	57,029.12	-9,349.19	37,155.81
减：所得税费用	41,365.61	11,794.14	-4,003.35	3,850.86
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	173,356.55	45,234.98	-5,345.83	33,304.96
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
六、综合收益总额	173,356.55	45,234.98	-5,345.83	33,304.96

3、母公司现金流量表

单位：万元

项目	2022 年 1-9 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	21,691.49	33,612.68	33,983.43	38,328.14
收到其他与经营活动有关的现金	3,394.32	19,067.14	8,666.48	16,039.13
经营活动现金流入小计	25,085.81	52,679.82	42,649.90	54,367.27
购买商品、接受劳务支付的现金	29,342.06	2,948.99	9,890.62	8,746.11
支付给职工以及为职工支付的现金	3,321.82	4,022.72	3,613.43	3,956.87
支付的各项税费	8,579.98	14,637.88	2,185.80	12,080.41
支付其他与经营活动有关的现金	5,430.45	12,867.57	5,007.35	7,845.89
经营活动现金流出小计	46,674.30	34,477.16	20,697.20	32,629.29
经营活动产生的现金流量净额	-21,588.49	18,202.67	21,952.70	21,737.98
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金	102,096.00	103,215.51	108,025.54	47,513.97
取得投资收益收到的现金	62,781.32	16,650.88	12,845.97	48,595.11
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-	-

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	29,228.33	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	120,301.69	24,133.52	-	166,909.90
投资活动现金流入小计	285,179.01	173,228.23	120,871.51	263,018.98
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	596.63	284.55	1,123.60	1,102.55
投资支付的现金	236,897.85	354,500.00	212,900.00	435,990.89
支付其他与投资活动有关的现金	28,465.42	95,739.62	101,477.09	20,771.72
投资活动现金流出小计	265,959.91	450,524.18	315,500.69	457,865.16
投资活动产生的现金流量净额	19,219.11	-277,295.94	-194,629.17	-194,846.18
三、筹资活动产生的现金流量				
取得借款收到的现金	228,125.00	248,100.00	495,950.00	508,450.00
发行债券收到的现金净额	229,930.00	887,432.00	399,734.79	156,500.00
收到其他与筹资活动有关的现金	21,223.26	4,800.00	95,344.48	58,671.10
筹资活动现金流入小计	479,278.26	1,140,332.00	991,029.27	723,621.10
偿还债务支付的现金	278,590.00	847,350.00	643,950.00	565,150.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	49,854.88	93,598.14	46,678.36	48,361.02
支付其他与筹资活动有关的现金	90,726.95	45,998.44	18,952.30	20,031.47
筹资活动现金流出小计	419,171.83	986,946.59	709,580.66	633,542.49
筹资活动产生的现金流量净额	60,106.43	153,385.41	281,448.61	90,078.61
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-0.07	-0.22	50.36
五、现金及现金等价物净增加额	57,737.05	-105,707.94	108,771.92	-82,979.23
加：期初现金及现金等价物余额	60,353.13	166,061.07	57,289.16	140,268.38
六、期末现金及现金等价物余额	118,090.18	60,353.13	166,061.07	57,289.16

(二) 财务数据和财务指标情况

项目	2022 年 9 月末 /1-9 月	2021 年末/度	2020 年末/度	2019 年末/度
总资产（亿元）	399.79	372.51	328.20	256.17
总负债（亿元）	247.32	227.44	183.08	125.16
全部债务（亿元）	198.80	166.58	131.69	92.93
所有者权益（亿元）	152.46	145.08	145.12	131.02
营业总收入（亿元）	16.30	20.97	7.79	14.77
利润总额（亿元）	9.94	8.73	23.68	8.03
净利润（亿元）	7.29	6.48	17.33	5.31
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	7.44	8.34	18.81	5.84
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	7.37	7.41	18.22	5.83
经营活动产生现金流量净额（亿元）	-12.97	-4.28	1.65	-67.32
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-14.02	-16.69	-28.07	5.06
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	25.33	22.86	32.84	51.19
流动比率（倍）	1.37	1.47	1.13	2.19
速动比率（倍）	0.37	0.43	0.38	0.36
资产负债率（%）	61.86	61.05	55.78	48.86

项目	2022 年 9 月末 /1-9 月	2021 年末/度	2020 年末/度	2019 年末/度
债务资本比率（%）	56.60	53.45	47.58	41.50
营业毛利率（%）	60.78	69.16	56.57	65.01
平均总资产报酬率（%）	3.50	3.74	9.28	4.83
加权平均净资产收益率（%）	6.32	6.83	18.12	6.42
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	6.23	7.69	18.70	6.43
EBITDA（亿元）	13.81	13.28	27.27	11.03
EBITDA 全部债务比	0.07	0.08	0.21	0.12
EBITDA 利息倍数（倍）	3.36	2.46	6.42	3.40
应收账款周转率（次）	25.89	46.63	6.71	7.03
存货周转率（次）	0.07	0.08	0.04	0.08

三、发行人财务状况分析

公司管理层结合最近三年及一期的财务报表，从合并财务报表口径对资产负债结构、现金流量、偿债能力和盈利能力等方面进行了如下分析。

（一）资产结构分析

表：发行人近三年及一期末资产结构

单位：万元、%

项目	2022 年 9 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
流动资产	1,453,478.07	36.36	1,285,536.11	34.51	1,184,062.47	36.08	1,365,426.93	53.30
非流动资产	2,544,411.47	63.64	2,439,598.27	65.49	2,097,910.59	63.92	1,196,286.50	46.70
资产合计	3,997,889.54	100.00	3,725,134.38	100.00	3,281,973.06	100.00	2,561,713.43	100.00

截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人资产总额分别为 2,561,713.43 万元、3,281,973.06 万元、3,725,134.38 万元和 3,997,889.54 万元，随着公司业务不断发展，报告期内，发行人资产总额整体呈增长趋势，其中流动资产分别为 1,365,426.93 万元、1,184,062.47 万元、1,285,536.11 万元和 1,453,478.07 万元，占资产总额的比例分别为 53.30%、36.08%、34.51%和 36.36%；非流动资产分别为 1,196,286.50 万元、2,097,910.59 万元、2,439,598.27 万元和 2,544,411.47 万元，占资产总额的比例分别为 46.70%、63.92%、65.49%和 63.64%。公司资产主要由货币资金、存货、长期股权投资、其他非流动金融资产和投资性房地产科目构成。

1、流动资产结构分析

表：发行人近三年及一期末流动资产结构

单位：万元、%

项目	2022 年 9 月 30 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	231,050.55	5.78	243,526.72	6.54	225,459.85	6.87	162,423.61	6.34
交易性金融资产	108,048.49	2.70	65,132.43	1.75	131,183.61	4.00	2,414.29	0.09
应收账款	7,916.34	0.20	4,679.72	0.13	4,314.41	0.13	18,901.35	0.74
预付款项	790.74	0.02	639.67	0.02	1,059.21	0.03	636.11	0.02
其他应收款	7,085.62	0.18	18,186.09	0.49	17,021.25	0.52	18,600.38	0.73
存货	1,056,008.87	26.41	907,580.98	24.36	782,874.64	23.85	1,138,649.90	44.45
合同资产	9,894.39	0.25	10,022.73	0.27	10,291.55	0.31	-	-
其他流动资产	32,683.07	0.82	35,767.76	0.96	11,857.94	0.36	23,801.29	0.93
流动资产合计	1,453,478.07	36.36	1,285,536.11	34.51	1,184,062.47	36.08	1,365,426.93	53.30

发行人流动资产主要由货币资金、交易性金融资产、存货科目构成。截至近三年及一期末，上述三项科目合计分别为 1,303,487.80 万元、1,139,518.10 万元、1,216,240.13 万元和 1,395,107.91 万元，占同期流动资产的 90%以上。

（1）货币资金

截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末及 2022 年 9 月末，公司货币资金余额分别为 162,423.61 万元、225,459.85 万元、243,526.72 万元和 231,050.55 万元，占同期资产总额的比例分别为 6.34%、6.87%、6.54%和 5.78%。货币资金余额及主要构成如下：

表：发行人近三年及一期末货币资金结构

单位：万元

种类	2022 年 9 月 30 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
现金	-	0.01	0.02	0.22
银行存款	230,979.33	243,473.70	225,415.92	161,934.50
其他货币资金	71.22	53.02	43.91	488.89
合计	231,050.55	243,526.72	225,459.85	162,423.61

截至 2020 年末，发行人货币资金余额 225,459.85 万元，较 2019 年末增加 38.81%，主要系 2020 年公司项目投资支出有所减少，且公司优化资金安排，货币资金余额有所增加。截至 2021 年末，发行人货币资金余额 243,526.72 万元，较 2020 年末增加 8.01%，变化幅度较小，属于公司正常经营波动。截至 2022 年 9 月末，发行人货币资金余额 231,050.55 万元，较 2021 年末减少 5.12%，主要系银行存款减少所致。

（2）交易性金融资产

截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人交易性金

融资产余额分别为 2,414.29 万元、131,183.61 万元、65,132.43 万元及 108,048.49 万元，占同期资产总额的比例分别为 0.09%、4.00%、1.75%和 2.70%。

截至 2019 年末，发行人交易性金融资产余额 2,414.29 万元，该资产是发行人持有的复旦张江 H 股股票。截至 2020 年末，发行人交易性金融资产余额 131,183.61 万元，较 2019 年末增加 5,333.64%，主要是由于公司本年末持有的短期理财产品较上年末有所增加。截至 2021 年末，发行人交易性金融资产余额 65,132.43 万元，较 2020 年末减少 50.35%，主要是由于公司本年末持有的短期理财产品较上年末有所减少。截至 2022 年 9 月末，发行人交易性金融资产余额 108,048.49 万元，较 2021 年末增加 65.89%，主要系公司本期末持有的短期理财产品较上年末有所增加。

（3）应收账款

截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 9 月末，发行人应收账款账面价值分别为 18,901.35 万元、4,314.41 万元、4,679.72 万元和 7,916.34 万元，占同期资产总额的比例分别为 0.74%、0.13%、0.13%和 0.20%，整体占比较小。

截至 2020 年末，发行人应收账款账面价值 4,314.41 万元，较 2019 年末下降 77.17%，主要是由于公司执行新收入准则，按照新收入准则规定，原计入应收账款的部分款项在合同资产中列报。截至 2022 年 9 月末，发行人应收账款账面价值 7,916.34 万元，较 2021 年末增加 69.16%，主要系本期公司应收租赁款及水电费较上年末增加所致。

发行人最近三年及一期末应收账款账面价值及主要构成如下：

表：发行人近三年及一期末应收账款结构

单位：万元

种类	2022 年 9 月 30 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	期末余额	坏账准备	期末余额	坏账准备	期末余额	坏账准备	期末余额	坏账准备
1、单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	4,601.92	4,601.92	4,601.92	4,601.92	4,601.92	4,601.92	4,601.92	4,601.92
2、按组合计提坏账准备的应收账款	9,052.96	1,136.62	5,288.72	609.00	4,804.29	489.88	20,160.48	1,259.14
3、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	3,436.04	3,436.04	3,436.04	3,436.04	3,435.24	3,435.24	7,527.29	7,527.29
合计	17,090.92	9,174.58	13,326.68	8,646.96	12,841.45	8,527.04	32,289.70	13,388.35

1) 单项金额重大并单项计提坏账准备及单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的情况

该两项坏账准备主要来源于租赁业务，由于入住园区的部分企业处于初创期，面临的经营风险和财务风险相对较高，因此可能会出现短期内或者长期无法支付租赁款的情况，导致公司应收账款逾期。公司单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款为无法收回的上海三鑫科技发展有限公司园区物业租赁款，单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款为无法收回的观山月（上海）投资控股有限公司、上海威伦卡园酒店有限公司等企业的园区物业租赁款，均已计提 100%坏账准备。

2) 按组合计提坏账准备的确认标准

整个存续期预期信用损失率基于实际信用损失经验计算，并考虑了历史数据收集期间的经济状况、当前的经济状况与发行人所认为的预计存续期内的经济状况。

根据发行人的历史经验，不同细分客户群体发生损失的情况没有显著差异，因此在计算减值准备时未进一步区分不同的客户群体。

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

表：发行人 2019 年末按欠款方归集的应收账款期末余额前五名

单位：万元、%

单位名称	期末余额	占比	坏账准备	占比
上海新张江物业管理有限公司	6,377.49	19.75	-	-
上海张江(集团)有限公司	5,186.31	16.06	-	-
上海三鑫科技发展有限公司	4,602.35	14.25	4,601.94	34.37
上海密尔克卫投资合伙企业（有限合伙）	3,216.40	9.96	3,216.40	24.02
上海检验公司	1,395.21	4.32	-	-
合计	20,777.76	64.35	7,818.34	58.40

表：发行人 2020 年末按欠款方归集的应收账款期末余额前五名

单位：万元、%

单位名称	期末余额	占比	坏账准备	占比
上海三鑫科技发展有限公司	4,601.92	35.84	4,601.92	53.97
上海新张江物业管理有限公司	1,538.82	11.98	-	-
观山月（上海）投资控股有限公司	895.96	6.98	895.96	10.51

单位名称	期末余额	占比	坏账准备	占比
上海威伦卡园酒店有限公司	750.47	5.84	750.47	8.80
上海由路创业投资有限公司	632.62	4.93	632.62	7.42
合计	8,419.79	65.57	6,880.97	80.70

表：发行人 2021 年末按欠款方归集的应收账款期末余额前五名

单位：万元、%

单位名称	期末余额	占比	坏账准备	占比
上海三鑫科技发展有限公司	4,601.92	34.53	4,601.92	53.22
上海新张江物业管理有限公司	1,783.09	13.38	-	-
观山月(上海)投资控股有限公司	895.96	6.72	895.96	10.36
上海香柏实业有限公司	890.82	6.69	46.49	0.54
上海威伦卡园酒店有限公司	750.47	5.63	750.47	8.68
合计	8,922.26	66.95	6,294.84	72.80

表：发行人 2022 年 9 月末按欠款方归集的应收账款期末余额前五名

单位：万元、%

单位名称	期末余额	占比	坏账准备	占比
上海三鑫科技发展有限公司	4,601.92	26.93	4,601.92	50.16
上海新张江物业管理有限公司	1,631.94	9.55	-	-
观山月（上海）投资控股有限公司	895.96	5.24	895.96	9.77
上海威伦卡园酒店有限公司	750.47	4.39	750.47	8.18
上海由路创业投资有限公司	632.62	3.70	-	-
合计	8,512.91	49.81	6,248.35	68.11

（4）预付款项

截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人预付款项余额分别为 636.11 万元、1,059.21 万元、639.67 万元和 790.74 万元，占同期资产总额的比例分别为 0.02%、0.03%、0.02%和 0.02%，整体占比较低。该科目主要是向电力、通信、软件、广告等供应商支付的预付款项。

截至 2020 年末，发行人预付账款余额 1,059.21 万元，较 2019 年末增加 66.51%，主要是由于公司预付软件开发费及水电费有所增加。截至 2021 年末，发行人预付账款余额 639.67 万元，较 2020 年末减少 39.61%，主要是由于公司对前期预付款项进行了清理，并重新梳理了预付账款内控流程，减少后期预付款的发生。截至 2022 年 9 月末，发行人预付账款余额 790.74 万元，较 2021 年末增加 23.62%，变化幅度正常。

（5）其他应收款（包含应收利息、应收股利和其他应收款）

截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人其他应收款余额分别为 18,600.38 万元、17,021.25 万元、18,186.09 万元和 7,085.62 万元，占同期资产总额的比例分别为 0.73%、0.52%、0.49%和 0.18%。截至 2022 年 9 月末，发行人其他应收款余额 7,085.62 万元，较 2021 年末减少 61.04%，主要系 2022 年 1-9 月发行人收回了以前年度支付的项目前期开发暂付款所致。

根据《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号），其他应收款会计科目修订后包含应收利息、应收股利和其他应收款 3 项科目。截至近三年及一期末，发行人不存在应收利息科目。截至近三年及一期末，发行人应收股利科目分别为 0 万元、510.56 万元、24.82 万元和 0 万元，该科目主要是应收被投资企业张江国信安、张江磐石、ZJ Hi-tech 的股利。截至近三年及一期末，发行人其他应收款分项科目分别为 18,600.38 万元、16,510.70 万元、18,161.27 万元和 7,085.62 万元，该科目主要由项目前期开发暂付款、关联方往来款（主要是上海新张江物业管理有限公司往来款）、押金保证金、代垫水电费及其他构成，不存在股东占款等情况。此外，项目前期开发暂付款系公司应收取的前期开发待收款，不涉及替政府融资情况。

表：发行人 2019 年末按欠款方归集的其他应收款期末余额前五名

单位：万元

单位名称	期末余额	坏账准备	账龄	款项性质	关联关系
项目前期开发政府资金专户	15,198.11	0.00	0-2 年	项目前期开发暂付款	非关联
上海新张江物业管理有限公司	1607.26	0.00	1 年以上	关联方往来	关联
上海东湖物业管理公司	561.52	465.30	0-3 年	代垫水电费	非关联
上海浦东供电局	330.36	0.00	3 年以上	押金保证金	非关联
上海柏森投资管理有限公司	200.02	0.00	1 年以内	其他	非关联
合计	17,897.27	465.30	-	-	-

表：发行人 2020 年末按欠款方归集的其他应收款期末余额前五名

单位：万元

单位名称	期末余额	账龄	款项性质	关联关系
项目前期开发政府资金专户	14,698.52	1-3 年	项目前期开发暂付款	非关联
上海东湖物业管理公司	541.76	1-5 年	代垫水电费	非关联
Shanghai ZJ Hi-Tech Investment Corporation	516.28	1 年以内	关联方往来	关联

单位名称	期末余额	账龄	款项性质	关联关系
上海浦东供电局	400.08	1 年以内	押金保证金	非关联
上海柏森投资管理有限公司	200.02	1-2 年	其他	非关联
合计	16,356.66			

表：发行人 2021 年末按欠款方归集的其他应收款期末余额前五名

单位：万元

单位名称	期末余额	账龄	款项性质	关联关系
项目前期开发政府资金专户	15,401.39	1-3 年	项目前期开发暂付款	非关联方
国网上海市电力公司	1,173.27	1 年以内	电力保证金	非关联方
上海市第一中级人民法院	568.60	1 年以内	诉讼保证金	非关联方
上海市浦东新区人民法院	260.50	1-5 年	诉讼保证金	非关联方
上海柏森投资管理有限公司	200.02	2-3 年	往来款	非关联方
合计	17,603.77			

表：发行人 2022 年 9 月末按欠款方归集的其他应收款期末余额前五名

单位：万元

单位名称	期末余额	账龄	款项性质	关联关系
防疫资金专户 1	1,770.51	1 年以内	垫付款	非关联方
上海浦东供电局	1,097.59	1-5 年以上	押金保证金	非关联方
项目前期开发政府资金专户	1,057.19	1 年以内	管理费	非关联方
育华法院诉讼保证金	568.60	1 年以内	押金保证金	非关联方
防疫资金专户 2	379.27	1 年以内	垫付款	非关联方
合计	4,873.16			

（6）存货

截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人存货账面价值分别为 1,138,649.90 万元、782,874.64 万元、907,580.98 万元和 1,056,008.87 万元，占同期资产总额的比例分别为 44.45%、23.85%、24.36%和 26.41%。该科目主要是发行人已完工和在建开发的园区载体产品，园区载体在销售或租赁前均以存货形式存在。

截至 2020 年末，发行人存货规模 782,874.64 万元，较 2019 年末减少 31.25%，主要系 2020 年度公司部分存货转入投资性房地产。截至 2021 年末，发行人存货规模 907,580.98 万元，较 2020 年末增加 15.93%，主要系公司加大了园区建设力度导致存货增加。截至 2022 年 9 月末，发行人存货规模 968,358.76 万元，较 2021 年末增加 16.35%。

发行人持有的存货均位于上海张江高科技园区内，所处位置优越，因此对该部分存货在报告期内未做跌价准备。发行人报告期内对四川雅安住宅项目配

套车位和山水豪庭一期、二期车位做跌价准备，但该部分跌价准备金额较发行人存货总规模占比极低。

存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法：资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。低值易耗品的摊销方法：低值易耗品采用一次摊销法。可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。存货跌价准备按单项存货成本高于其可变现净值的差额计提。

存货账面价值及构成情况如下：

表：发行人近三年及一期末存货结构

单位：万元、%

种类	2022 年 9 月 30 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比
已完工开发产品	197,952.81	18.75	199,570.31	21.99	155,664.85	19.88	149,864.56	13.16
在建开发产品	853,362.60	80.81	707,722.24	77.98	626,936.97	80.08	988,557.03	86.82
其他	4,693.46	0.44	288.44	0.03	272.82	0.03	228.31	0.02
合计	1,056,008.87	100.00	907,580.98	100.00	782,874.64	100.00	1,138,649.90	100.00

（7）其他流动资产

截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人其他流动资产余额分别为 23,801.29 万元、11,857.94 万元、35,767.76 万元和 32,683.07 万元，占同期资产总额的比例分别为 0.93%、0.36%、0.96%和 0.82%。该科目主要由理财产品、预缴税金、短期委托贷款构成。

截至 2020 年末，发行人其他流动资产余额 11,857.94 万元，较 2019 年末减少 50.18%，主要系 2020 年发行人短期委托贷款大幅减少。截至 2021 年末，发行人其他流动资产余额 35,767.76 万元，较 2020 年末增加 201.64%，主要系 2021 年度发行人新增可转让定期存单，同时预缴税金有所增加。截至 2022 年 9 月末，发行人其他流动资产余额 32,683.07 万元，较 2021 年末减少 8.62%，主要系 2022 年 1-9 月发行人收到部分留抵进项税额的退还。

表：发行人近三年及一期末其他流动资产结构

单位：万元

种类	2022年9月30日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
理财产品	20,000.00	20,290.38	-	-
预缴税金	12,683.07	15,477.39	6,257.94	3,401.29
短期委托贷款	-	-	5,600.00	20,400.00
合计	32,683.07	35,767.76	11,857.94	23,801.29

2、非流动资产结构分析

表：发行人近三年及一期末非流动资产结构

单位：万元、%

项目	2022 年 9 月 30 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期股权投资	321,470.43	8.04	396,128.16	10.63	528,604.53	16.11	331,111.76	12.93
其他非流动金融资产	846,509.48	21.17	637,671.38	17.12	380,618.50	11.60	226,904.85	8.86
投资性房地产	1,304,572.76	32.63	1,328,415.91	35.66	1,110,789.88	33.85	569,740.19	22.24
固定资产	6,359.18	0.16	6,685.39	0.18	7,143.80	0.22	7,631.69	0.30
无形资产	518.25	0.01	418.46	0.01	464.12	0.01	92.66	0.00
长期待摊费用	2,289.34	0.06	3,020.36	0.08	4,005.61	0.12	1,981.17	0.08
递延所得税资产	60,452.21	1.51	60,867.65	1.63	60,328.88	1.84	56,821.62	2.22
其他非流动资产	2,239.82	0.06	6,390.95	0.17	5,955.27	0.18	2,002.56	0.08
非流动资产合计	2,544,411.47	63.64	2,439,598.27	65.49	2,097,910.59	63.92	1,196,286.50	46.70

发行人非流动资产主要由长期股权投资、其他非流动金融资产、投资性房地产和递延所得税资产构成。截至近三年及一期末，上述四项科目合计分别为 1,184,578.42 万元、2,080,341.79 万元、2,423,083.10 万元和 2,533,004.88 万元，占同期非流动资产的比例约 99%以上。

(1) 长期股权投资

截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人长期股权投资账面价值分别为 331,111.76 万元、528,604.53 万元、396,128.16 万元和 321,470.43 万元，占同期资产总额的比例分别为 12.93%、16.11%、10.63%和 8.04%。

截至 2020 年末，发行人长期股权投资余额 528,604.53 万元，较 2019 年末增加 59.65%，主要系公司下属合营企业持有的以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产本期公允价值上升幅度较大，使得公司按权益法确认的该合营企业长期股权投资有所增加。截至 2021 年末，发行人长期股权投资余额 396,128.16 万元，较 2020 年末减少 25.06%，主要系公司下属合营企业持有的以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产本期公允价值下降幅度较大，使得公司按权益法确认的该合营企业长期股权投资有所减少所致。截至 2022 年 9 月末，发行人长期股权投资余额 321,470.43 万元，较 2021 年末减少 18.85%。

表：截至 2021 年末及 2022 年 9 月末发行人主要长期股权投资会计科目明细

单位：万元

序号	企业名称	2022年9月末		2021年末	
		持股比例	期末余额	持股比例	期末余额
1	Shanghai ZJ Hi-Tech Investment Corporation	50.00%	103,965.75	50.00%	196,588.20
2	上海数讯信息技术有限公司	28.96%	24,752.65	28.96%	23,737.12
3	上海美联生物技术有限公司	49.47%	55.59	49.47%	55.59
4	上海张江新希望企业有限公司	30.00%	6,484.69	30.00%	6,462.43
5	上海张江微电子港有限公司	60.00%	135,001.84	49.50%	101,846.82
6	上海大道置业有限公司	6.47%	883.22	6.47%	883.22
7	上海张江艾西益外币兑换有限公司	35.00%	1,186.37	35.00%	1,186.37
8	上海股权托管交易中心股份有限公司	23.25%	7,138.21	23.25%	7,367.63
9	上海张江联和置地有限公司	40.00%	206.76	40.00%	206.76
10	上海机械电脑有限公司	68.47%	283.23	68.47%	283.23
11	上海科创中心股权投资基金管理有限公司	6.50%	744.13	6.50%	806.53
12	上海张江浩珩创新股权投资管理有限公司	49.00%	1,152.89	49.00%	798.51
13	上海鲲鹏投资发展有限公司	30.00%	3,074.24	30.00%	3,184.67
14	上海枫逸股权投资基金管理有限公司	45.45%	835.45	45.45%	835.41
15	张江汉世纪创业投资有限公司	30.00%	5,401.82	30.00%	5,187.54
16	深圳市张江星河投资企业（有限合伙）	48.00%	4,982.51	48.00%	3,107.08
17	川河集团有限公司	29.90%	24,575.20	29.90%	43,413.34
18	上海张润置业有限公司	40.00%	58.55	40.00%	-859.15
19	上海集挚咨询管理有限公司	45.00%	362.46	45.00%	308.10
20	上海张江智荟科技有限公司	40.00%	592.17	40.00%	996.06
合计			321,737.73		396,395.46

（2）其他非流动金融资产

2019 年始，公司执行新金融工具会计准则将可供出售金融资产重分类至其他非流动金融资产科目，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。

截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人其他非流动金融资产余额分别为 226,904.85 万元、380,618.50 万元、637,671.38 万元和 846,509.48 万元，占同期资产总额的比例分别为 8.86%、11.60%、17.12%和 21.17%。

截至 2020 年末，发行人其他非流动金融资产余额 380,618.50 万元，较 2019 年末增加 67.74%，主要系公司加大股权投资力度，新增及追加投资项目较多，且 2020 年度公司所持有的其他非流动金融资产公允价值有所上升。截至 2021 年末，发行人其他非流动金融资产余额 637,671.38 万元，较 2020 年末增加 67.54%，

主要原因是新增及追加投资项目较多所致，且 2021 年度公司所持有的其他非流动金融资产公允价值有所上升。截至 2022 年 9 月末，发行人其他非流动金融资产余额 846,509.48 万元，较 2021 年末增加 32.75%，主要原因系 2022 年 1-9 月发行人投资增加且持有的上海元界智能科技股权投资基金合伙企业（有限合伙）基金由于所投企业估值上升导致公允价值上升所致。

（3）投资性房地产

截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人投资性房地产余额分别为 569,740.19 万元、1,110,789.88 万元、1,328,415.91 万元和 1,304,572.76 万元，占同期资产总额的比例分别为 22.24%、33.85%、35.66%和 32.63%。

发行人投资性房地产科目主要是公司自行开发建造、持有并对外租赁的工业厂房、办公楼、人才公寓以及相应的配套设施等。投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。资产负债表日，有迹象表明投资性房地产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

截至 2020 年末，发行人投资性房地产余额 1,110,789.88 万元，较 2019 年末增加 94.96%，主要系公司部分存货转入投资性房地产。截至 2021 年末，发行人投资性房地产余额 1,328,415.91 万元，较 2020 年末增加 19.59%，主要系公司外购及存货转入投资性房地产所致。截至 2022 年 9 月末，发行人投资性房地产余额 1,304,572.76 万元，较 2021 年末减少 1.79%，变化幅度较小。

表：发行人近三年及一期末投资性房地产账面价值

项目	单位：万元			
	2022 年 9 月 30 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
账面原值	1,616,605.52	1,619,764.13	1,378,198.26	812,668.60
累计折旧和累计摊销	312,032.76	291,348.21	267,408.38	242,928.41
减值准备	-	-	-	-
账面价值	1,304,572.76	1,328,415.91	1,110,789.88	569,740.19

（4）固定资产

截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 9 月末，发行人固定资产账面价值分别为 7,631.69 万元、7,143.80 万元、6,685.39 万元和 6,359.18 万元，占同期资产总额的比例分别为 0.30%、0.22%、0.18%和 0.16%。该科目主要包括

公司自用的房屋及建筑物、机器设备、电子设备、运输设备等，其中，房屋及建筑物主要为公司报告期内办公自用的相应办公室。

表：发行人 2021 年末固定资产结构

单位：万元

种类	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
房屋和建筑物	8,216.48	2,612.30	-	5,604.18
电子设备	613.74	474.43	-	139.31
运输设备	52.72	50.61	-	2.11
固定资产装修	2,152.53	1,257.79	-	894.74
其他	116.19	71.14	-	45.05
合计	11,151.67	4,466.27	-	6,685.39

表：发行人 2022 年 9 月末固定资产结构

单位：万元

种类	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
房屋和建筑物	8,216.48	2,760.08	-	5,456.40
电子设备	672.24	529.05	-	413.19
运输设备	138.73	51.17	-	87.56
固定资产装修	2,152.53	1,521.64	-	630.89
其他	120.29	79.16	-	41.13
合计	11,300.27	4,941.09	-	6,359.18

发行人将固定资产的成本扣除预计净残值和累计减值准备后在其使用寿命内按年限平均法计提折旧，除非固定资产符合持有待售的条件。

各类固定资产的使用寿命、残值率和年折旧率分别为：

类别	使用寿命（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	45	3	2.16
运输设备	6	4	16.00
电子设备	3-5	4	19.20-32.00
固定资产装修	5-10	0	10.00-20.00
其他设备	5-10	4	9.60-19.20

（5）无形资产

截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 9 月末，发行人无形资产账面价值分别为 92.66 万元、464.12 万元、418.46 万元和 518.25 万元，占同期资产总额的比例分别为 0.00%、0.01%、0.01%和 0.01%，规模占比均较小，主要是各类办公软件。

截至 2020 年末，发行人无形资产余额 464.12 万元，较 2019 年末增加

400.88%，主要系公司软件开发支出有所增加。截至 2021 年末，发行人无形资产余额 418.46 万元，较 2020 年末减少 9.84%，主要系计提摊销所致。截至 2022 年 9 月末，发行人无形资产余额 518.25 万元，较 2021 年末增加 23.85%，主要系 2022 年 1-9 月发行人支付信息化数据中台项目进度款。

（6）长期待摊费用

截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 9 月末，发行人长期待摊费用余额分别为 1,981.17 万元、4,005.61 万元、3,020.36 万元和 2,289.34 万元，占同期资产总额的比例分别为 0.08%、0.12%、0.08%和 0.06%，规模占比均较小。

截至 2020 年末，发行人长期待摊费用余额 4,005.61 万元，较 2019 年末增加 102.18%，主要系公司装修支出及绿化景观提升工程支出有所增加。截至 2021 年末，发行人长期待摊费用余额 3,020.36 万元，较 2020 年末减少 24.60%，变化幅度不大。截至 2022 年 9 月末，发行人长期待摊费用余额 2,289.34 万元，较 2021 年末减少 24.20%。

（7）递延所得税资产

截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 9 月末，发行人递延所得税资产余额分别为 56,821.62 万元、60,328.88 万元、60,867.65 万元和 60,452.21 万元，占同期资产总额的比例分别为 2.22%、1.84%、1.63%和 1.51%，规模占比较为稳定。

（8）其他非流动资产

截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人其他非流动资产余额分别为 2,002.56 万元、5,955.27 万元、6,390.95 万元和 2,239.82 万元，占同期资产总额的比例分别为 0.08%、0.18%、0.17%和 0.06%，规模及占比呈现小幅波动趋势。

截至 2020 年末，发行人其他非流动资产余额 5,955.27 万元，较 2019 年末增加 197.38%，主要系 2020 年度发行人因工程款支付产生的留底进项税额增加所致。截至 2021 年末，发行人其他非流动资产余额 6,390.95 万元，较 2020 年末增加 7.32%，变化幅度较小。截至 2022 年 9 月末，发行人其他非流动资产余额 2,239.82 万元，较 2021 年末减少 64.95%，主要原因系 2022 年 1-9 月发行人收到部分留抵进项税额退还。

（二）负债结构分析

表：发行人近三年及一期末负债结构

单位：万元、%

项目	2022 年 9 月 30 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	1,062,402.68	42.96	876,529.67	38.54	1,049,327.92	57.31	622,143.22	49.71
非流动负债	1,410,843.01	57.04	1,397,842.50	61.46	781,481.59	42.69	629,418.52	50.29
负债合计	2,473,245.69	100.00	2,274,372.18	100.00	1,830,809.50	100.00	1,251,561.74	100.00

截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 9 月末，发行人总负债余额分别为 1,251,561.74 万元、1,830,809.50 万元、2,274,372.18 万元和 2,473,245.69 万元，整体呈增长态势。

1、流动负债结构分析

表：发行人近三年及一期末流动负债结构

单位：万元、%

项目	2022 年 9 月 30 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	351,225.00	14.20	283,100.00	12.45	266,900.00	14.58	266,950.00	21.33
应付账款	107,459.15	4.34	118,781.95	5.22	57,567.48	3.14	25,193.70	2.01
预收款项	6,957.05	0.28	6,285.54	0.28	3,243.05	0.18	8,048.76	0.64
合同负债	2,730.57	0.11	97,431.53	4.28	85,349.84	4.66	-	-
应付职工薪酬	753.84	0.03	3,036.27	0.13	2,703.38	0.15	2,052.66	0.16
应交税费	4,877.85	0.20	28,140.53	1.24	7,030.80	0.38	21,869.61	1.75
其他应付款	193,013.66	7.80	195,249.73	8.58	210,763.12	11.51	205,746.25	16.44
一年内到期的非流动负债	234,248.46	9.47	59,527.99	2.62	327,801.17	17.90	11,891.23	0.95
其他流动负债	161,137.10	6.52	84,976.14	3.74	87,969.07	4.80	80,391.00	6.42
流动负债合计	1,062,402.68	42.96	876,529.67	38.54	1,049,327.92	57.31	622,143.22	49.71

截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 9 月末，发行人流动负债余额分别为 622,143.22 万元、1,049,327.92 万元、876,529.67 万元和 1,062,402.68 万元。发行人流动负债的主要组成部分为短期借款、应付账款、其他应付款、一年内到期的非流动负债和其他流动负债。截至近三年及一期，上述 5 项科目合计分别为 590,172.18 万元、951,000.84 万元、741,635.81 万元和 1,047,083.37 万元，占同期流动负债的比例约 80%以上。

（1）短期借款

截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 9 月末，发行人短期借款

余额分别为 266,950.00 万元、266,900.00 万元、283,100.00 万元和 351,225.00 万元，全部是信用方式的银行融资，占同期负债总额的比例分别为 21.33%、14.58%、12.45%和 14.20%，总体规模和占比情况较为稳定。

（2）应付账款

截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 9 月末，发行人应付账款余额分别为 25,193.70 万元、57,567.48 万元、118,781.95 万元和 107,459.15 万元，占同期负债总额的比例分别为 2.01%、3.14%、5.22%和 4.34%。

截至 2020 年末，发行人应付账款余额 57,567.48 万元，较 2019 年末增加 128.50%，主要系 2020 年度发行人应付工程款有所增加。截至 2021 年末，发行人应付账款余额 118,781.95 万元，较 2020 年末增加 106.34%，主要系 2021 年度发行人应付工程款有所增加。截至 2022 年 9 月末，发行人应付账款余额 107,459.15 万元，较 2021 年末减少 9.53%，主要系发行人于 2022 年 1-9 月支付了部分应付工程款。

表：发行人近三年及一期末应付账款按账龄分布情况

单位：万元、%

种类	2022 年 9 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
1 年以内（含 1 年）	93,611.64	87.11	105,865.29	89.13	42,097.70	73.13	8,956.68	35.55
1-2 年（含 2 年）	1,672.17	1.56	1,000.81	0.84	2,759.46	4.79	2,178.14	8.65
2-3 年（含 3 年）	371.39	0.35	605.08	0.51	440.57	0.77	647.75	2.57
3 年以上	11,803.96	10.98	11,310.77	9.52	12,269.76	21.31	13,411.13	53.23
合计	107,459.15	100.00	118,781.95	100.00	57,567.48	100.00	25,193.70	100.00

（3）预收账款

截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 9 月末，发行人预收款项余额分别为 8,048.76 万元、3,243.05 万元、6,285.54 万元和 6,957.05 万元，占同期负债总额的比例分别为 0.64%、0.18%、0.28%和 0.28%，占比较小。该科目主要是公司园区载体租赁业务形成的预收账款。

截至 2020 年末，发行人预收款项余额 3,243.05 万元，较 2019 年末减少 59.71%，主要系公司 2020 年适用新收入准则后，房屋销售预收款重分类至合同负债所致。截至 2021 年末，发行人预收款项余额 6,285.54 万元，较 2020 年末增加 93.82%，主要系公司租赁收入增长，预收款随之增加。截至 2022 年 9 月末，

发行人预收账款余额 6,957.05 万元，较 2021 年末增加 10.68%。

表：发行人近三年及一期末预收账款按账龄分布情况

单位：万元、%

种类	2022 年 9 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
1 年以内（含 1 年）	6,955.05	99.97	6,219.84	98.95	3,235.11	99.76	5,310.96	65.98
1-2 年（含 2 年）	-	-	59.95	0.95	4.38	0.14	3.67	0.05
2-3 年（含 3 年）	-	-	2.19	0.03	-	-	3.56	0.04
3 年以上	2.00	0.03	3.56	0.06	3.56	0.11	2,730.57	33.93
合计	6,957.05	100.00	6,285.54	100.00	3,243.05	100.00	8,048.76	100.00

（4）合同负债

截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 9 月末，发行人合同负债余额分别为 0.00 万元、85,349.84 万元、97,431.53 万元和 2,730.57 万元，占同期负债总额的比例分别为 0.00%、4.66%、4.28%和 0.11%。该科目主要核算房屋销售预收款，自公司 2020 年适用新收入准则后，房屋销售预收款由预收账款重分类至该科目核算。

截至 2022 年 9 月末，发行人合同负债余额 2,730.57 万元，较 2021 年末减少 97.20%，主要系 2022 年 1-9 月发行人结转园区物业销售，合同负债转入营业收入。

（5）应付职工薪酬

截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人应付职工薪酬余额分别为 2,052.66 万元、2,703.38 万元、3,036.27 万元和 753.84 万元，占同期负债总额的比例分别为 0.16%、0.15%、0.13%和 0.03%，占比较低。

截至 2020 年末，发行人应付职工薪酬余额 2,703.38 万元，较 2019 年末增加 31.70%，主要系年底工资奖金计提有所增加。截至 2022 年 9 月末，发行人应付职工薪酬余额 753.84 万元，较 2021 年末减少 75.17%，主要系 2022 年 1-9 月发行人支付了上年末计提的工资奖金所致。

（6）应交税费

截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 9 月末，发行人应交税费余额分别为 21,869.61 万元、7,030.80 万元、28,140.53 万元和 4,877.85 万元，占同期负债总额的比例分别为 1.75%、0.38%、1.24%和 0.20%。

截至 2020 年末，发行人应交税费余额 7,030.80 万元，较 2019 年末减少 67.85%，主要系公司 2020 年期间应税利润减少导致应交企业所得税减少。截至 2021 年末，发行人应交税费余额 28,140.53 万元，较 2020 年末增加 300.25%，主要系 2021 年度发行人房产销售增加使得应税利润增加，应交企业所得税、应交土地增值税相应增加。截至 2022 年 9 月末，发行人应交税费 4,877.85 万元，较 2021 年末减少 82.67%，主要系 2022 年 1-9 月发行人所得税汇算清缴支付了上年末计提的企业所得税以及缴纳了上年末已完成土增税清算的土地增值税所致。

（7）其他应付款（包含应付利息、应付股利和其他应付款）

截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 9 月末，发行人其他应付款余额（包含应付利息、应付股利和其他应付款）分别为 205,746.25 万元、210,763.12 万元、195,249.73 万元和 193,013.66 万元，占同期负债总额的比例分别为 16.44%、11.51%、8.58%和 7.80%。

根据《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号），其他应付款会计科目修订后包含应付利息、应付股利和其他应付款 3 项科目。截至近三年及一期末，发行人应付利息科目分别为 512.57 万元、624.97 万元、743.62 万元和 742.05 万元，该科目主要是预提的贷款利息。截至近三年及一期末，发行人应付股利科目分别为 0 万元、0 万元、0 万元和 0 万元。截至近三年及一期末，发行人其他应付款分项科目分别为 205,233.69 万元、210,138.15 万元、194,506.11 万元和 192,271.62 万元，该科目主要由预提土地增值税准备金、关联方往来款、押金保证金、应付暂收款和其他构成。

表：发行人近三年及一期末其他应付款结构

单位：万元、%

项目	2022 年 9 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
预提土地增值税	107,585.86	55.96	111,520.37	57.34	128,902.09	61.34	128,902.09	62.81
关联方往来	21,997.32	11.44	22,810.60	11.73	32,763.31	15.59	33,790.41	16.46
押金保证金	38,745.11	20.15	38,647.29	19.87	26,918.98	12.81	23,047.20	11.23
往来款	463.26	0.24	491.57	0.25	926.68	0.44	1,623.46	0.79
应付暂收款	1,133.90	0.59	286.76	0.15	793.37	0.38	665.45	0.32
其他	22,346.16	11.62	20,749.51	10.67	19,833.72	9.44	17,205.08	8.38
合计	192,271.62	100.00	194,506.10	100.00	210,138.15	100.00	205,233.69	100.00

（8）一年内到期的非流动负债

截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 9 月末，发行人一年内到期的非流动负债余额分别为 11,891.23 万元、327,801.17 万元、59,527.99 万元和 234,248.46 万元，占同期负债总额的比例分别为 0.95%、17.90%、2.62%和 9.47%。

截至 2020 年末，发行人一年内到期的非流动负债余额 327,801.17 万元，较 2019 年末增加 2,656.66%，主要系公司即将到期的公司债及中期票据重分类至一年内到期的非流动负债。截至 2021 年末，发行人一年内到期的非流动负债余额 59,527.99 万元，较 2020 年末减少 81.84%，主要系一年内到期的应付债券大幅减少所致。截至 2022 年 9 月末，发行人一年内到期的非流动负债余额 234,248.46 万元，较 2021 年末增加 293.51%，主要系一年内到期的长期借款增加，同时有 10 亿元公司债将在一年内到期所致。

表：发行人近三年及一期末一年内到期的非流动负债结构

单位：万元、%

项目	2022 年 9 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	115,995.00	49.52	48,450.00	81.39	6,350.00	1.94	1,850.40	15.56
一年内到期的应付债券	99,981.11	42.68	-	-	312,516.55	95.34	10,040.83	84.44
企业债券利息	18,272.36	7.80	11,077.99	18.61	8,934.62	2.73	-	-
合计	234,248.46	100.00	59,527.99	100.00	327,801.17	100.00	11,891.23	100.00

（9）其他流动负债

截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 9 月末，发行人其他流动负债余额分别为 80,391.00 万元、87,969.07 万元、84,976.14 万元和 161,137.10 万元，占同期负债总额的比例分别为 6.42%、4.80%、3.74%和 6.52%。

其中，2020 年度公司兑付“19 张江高科 SCP001”、“20 张江高科 SCP001”，新增发行“20 张江高科 SCP001”、“20 张江高科 SCP002”。2021 年度公司兑付“20 张江高科 SCP002”、“21 张江高科 SCP001”、“21 张江高科 SCP002”、“21 张江高科 SCP003”，新增发行“21 张江高科 SCP001”、“21 张江高科 SCP002”、“21 张江高科 SCP003”和“21 张江高科 SCP004”。2022 年 1-9 月公司兑付“21 张江高科 SCP004”，新增发行“22 张江高科 MTN001”和“22 张江高科 SCP001”。

2、非流动负债结构分析

表：发行人近三年及一期末非流动负债结构

单位：万元、%

项目	2022 年 9 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
长期借款	390,389.44	15.78	362,058.61	15.92	328,457.01	17.94	175,949.60	14.06
应付债券	851,008.40	34.41	880,838.29	38.73	313,239.23	17.11	394,126.19	31.49
预计负债	48,696.79	1.97	49,666.17	2.18	32,613.51	1.78	13,629.59	1.09
递延收益	7,398.27	0.30	8,239.63	0.36	4,783.36	0.26	6,152.49	0.49
递延所得税负债	113,350.11	4.58	97,039.81	4.27	102,388.48	5.59	39,560.65	3.16
非流动负债合计	1,410,843.01	57.04	1,397,842.50	61.46	781,481.59	42.69	629,418.52	50.29

公司非流动负债主要由长期借款、应付债券和递延所得税负债构成。近三年及一期末，上述 3 个科目合计分别为 609,636.44 万元、744,084.72 万元、1,339,936.71 万元和 1,354,747.95 万元，占同期非流动负债的比例约 95%以上。

（1）长期借款

截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 9 月末，发行人长期借款余额分别为 175,949.60 万元、328,457.01 万元、362,058.61 万元和 390,389.44 万元，占同期负债总额的比例分别为 14.06%、17.94%、15.92%和 15.78%。

截至 2020 年末，发行人长期借款余额 328,457.01 万元，较 2019 年末增加 86.68%，主要系发行人新增长期项目贷款用于补充公司中长期资金使用。截至 2021 年末，发行人长期借款余额 362,058.61 万元，较 2020 年末增加 10.23%，变化幅度不大。截至 2022 年 9 月末，发行人长期借款余额 390,389.44 万元，较 2021 年末增加 7.82%，变化幅度较小。报告期内发行人长期借款主要构成如下：

表：发行人近三年及一期末长期借款结构

单位：万元、%

项目	2022 年 9 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
信用借款	38,810.00	9.94	126,050.00	34.81	171,350.00	52.17	140,199.60	79.68
抵押借款	330,749.44	84.72	236,008.61	65.19	157,107.01	47.83	35,750.00	20.32
质押借款	20,830.00	5.34	-	-	-	-	-	-
合计	390,389.44	100.00	362,058.61	100.00	328,457.01	100.00	175,949.60	100.00

（2）应付债券

截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 9 月末，发行人应付债券余额分别为 394,126.19 万元、313,239.23 万元、880,838.29 万元和 851,008.40 万

元，占同期负债总额的比例分别为 31.49%、17.11%、38.73%和 34.41%。

截至 2021 年末，发行人应付债券余额 880,838.29 万元，较 2020 年末增加 181.20%，主要系本期发行四笔合计 30.8 亿元的公司债及三笔合计 26 亿元的中期票据所致。截至 2022 年 9 月末，发行人应付债券余额 851,008.40 万元，较 2021 年末减少 3.39%，变化幅度较小。

表：发行人2021年末及2022年9月末应付债券情况表

单位：万元

种类	2022 年 9 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
19 张江 01	76,496.57	76,473.38
20 张江 01	36,995.73	36,984.56
20 张江高科 MTN001	-	99,955.21
20 张江高科 MTN002	99,963.12	99,938.13
G21 张江 1	107,919.34	107,904.04
21 张江 01	99,933.39	99,914.44
21 张江 02	49,966.69	49,954.17
21 张江高科 MTN001	99,938.12	99,913.72
21 张江 03	49,965.26	49,953.18
21 张江高科 MTN002	79,943.53	79,924.16
21 张江高科 MTN003	79,942.68	79,923.30
22 张江高科 MTN001	69,943.97	-
合计	851,008.40	880,838.29

（3）预计负债

截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 9 月末，发行人预计负债余额分别为 13,629.59 万元、32,613.51 万元、49,666.17 万元和 48,696.79 万元，占同期负债总额的比例分别为 1.09%、1.78%、2.18%和 1.97%，规模占比均较小。该科目主要是公司计提的园区载体销售违约金。

截至 2020 年末，发行人预计负债余额 32,613.51 万元，较 2019 年末增加 139.28%，截至 2021 年末，发行人预计负债余额 49,666.17 万元，较 2020 年末增加 52.29%，均为发行人下属控股子公司计提房产销售违约金所致。截至 2022 年 9 月末，发行人预计负债余额 48,696.79 万元，较 2021 年末减少 1.95%，变化幅度较小。

（4）递延收益

截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 9 月末，发行人递延收益余额分别为 6,152.49 万元、4,783.36 万元、8,239.63 万元和 7,398.27 万元，占同期负债总额的比例分别为 0.49%、0.26%、0.36%和 0.30%，规模占比均较小。该科目主要是人才公寓补贴款、景观提升工程专项补贴款等。

截至 2021 年末，发行人递延收益余额 8,239.63 万元，较 2020 年末增加 72.26%，主要系 2021 年度发行人新增项目补贴款。截至 2022 年 9 月末，发行人递延收益余额 7,398.27 万元，较 2021 年末减少 10.21%，变化幅度不大。

（5）递延所得税负债

截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 9 月末，发行人递延所得税负债余额分别为 39,560.65 万元、102,388.48 万元、97,039.81 万元和 113,350.11 万元，占同期负债总额的比例分别为 3.16%、5.59%、4.27%和 4.58%。

截至 2020 年末，发行人递延所得税负债余额 102,388.48 万元，较 2019 年末增加 158.81%，主要系本期公司下属合营企业持有的以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产公允价值上升幅度较大，按权益法确认的长期股权投资收益增加，其相应计提的递延所得税负债也有所增加。截至 2021 年末，发行人递延所得税负债余额 97,039.81 万元，较 2020 年末减少 5.22%。截至 2022 年 9 月末，发行人递延所得税负债余额 113,350.11 万元，较 2021 年末增加 16.81%。

（三）现金流量分析

表：发行人近三年及一期现金流量数据

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
经营活动现金流入小计	118,042.67	276,767.13	208,829.16	177,510.78
经营活动现金流出小计	247,754.81	319,561.74	192,368.38	850,693.76
经营活动产生的现金流量净额	-129,712.14	-42,794.60	16,460.78	-673,182.98
投资活动现金流入小计	233,103.26	462,230.65	281,748.99	127,350.16
投资活动现金流出小计	373,347.66	629,158.22	562,403.43	76,701.36
投资活动产生的现金流量净额	-140,244.39	-166,927.57	-280,654.44	50,648.80
筹资活动现金流入小计	669,408.34	1,393,283.59	1,232,091.80	1,221,450.00
筹资活动现金流出小计	416,071.70	1,164,699.85	903,701.66	709,538.36
筹资活动产生的现金流量净额	253,336.64	228,583.75	328,390.14	511,911.64
汇率变动对现金和现金等价物的影响	4,143.72	-536.28	-873.53	592.34
现金和现金等价物净增长额	-12,476.18	18,325.29	63,322.94	-110,030.21

1、经营活动产生的现金流量分析

2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-673,182.98 万元、16,460.78 万元、-42,794.60 万元和-129,712.14 万元。

报告期内，发行人经营活动产生的现金流净额存在大额为负且波动较大的情况，主要系发行人园区载体租赁及销售收入的波动和项目开发建设投入资金的不均衡性所致。发行人的园区载体开发建设在单一会计年度的资金投入量较大，而园区载体租赁的年化租金流入相对较小。因此，在特定的开发规模较大的年份，发行人会出现经营性现金流流出大幅高于经营性现金流流入的情况，导致现金流净额为负。发行人的经营性现金流呈现出的波动状态，符合园区经营类企业的行业特征，具备合理性。

2019 年度发行人园区综合开发支出大幅增加，其中拿地支出大幅增加，拿地出让总金额为 713,705.00 万元，导致经营活动产生的现金流量净额大幅减少；2020 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额同比增加 689,643.76 万元，较上年同期数增加 102.45%，主要系预收园区综合开发的销售款收现有所增加，同时对园区综合开发存货投入较 2019 年同期有较大幅度减少，且由于园区综合开发的销售确认减少，导致相应增值税、土地增值税等税负支付减少，因此经营活动产生的现金流量净额较上年同期大幅上升；2021 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额同比减少 59,255.38 万元，较上年同期数减少 359.98%，主要系 2021 年度发行人园区综合开发支出较上年同期大幅增加，虽然 2021 年度发行人园区综合开发-销售收现亦较上年同期大幅增加，但总体收入增加小于支出增加，同时发行人支付的相应税费较上年同期增加，综合使得经营活动产生的现金流量净额较上年同期减少；2022 年 1-9 月发行人经营活动产生的现金流量净额较上年同期增加 5.26%，主要系 2022 年 1-9 月发行人园区综合开发支出较上年同期大幅减少，且收到部分增值税进项税留抵退税，使得经营活动产生的现金流量净额较上年同期增加。

2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人经营活动现金流入分别为 177,510.78 万元、208,829.16 万元、276,767.13 万元和 118,042.67 万元。2021 年度经营活动产生的现金流入较 2020 年度增加 32.53%，主要系园区综合

开发的销售款收现有所增加。

2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人收到其他与经营活动有关的现金分别为 16,781.89 万元、19,802.63 万元、39,471.86 万元和 24,308.60 万元，占经营活动现金流入比重分别为 9.45%、9.48%、14.26%和 20.59%。其中，发行人收到政府补助资金流入金额分别为 1,835.65 万元、3,802.44 万元、5,165.45 万元和 0.00 万元，占经营活动现金流入比重分别为 1.03%、1.82%、1.86%和 0.00%，主要为浦东新区政府创新创业等各类补贴款。发行人除部分政府补助资金流入外，不存在其他财政性资金流入的情况。除政府补助相关资金外，该科目构成主要包括往来款（含资金池）、押金保证金、利息收入等。

2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人支付其他与经营活动有关的现金分别为 15,464.43 万元、9,627.97 万元、24,105.92 万元和 19,077.09 万元，占经营活动现金流出比重分别为 1.82%、5.00%、7.54%和 7.70%。该科目变动主要由于收退园区载体租金押金、代收水电费等正常经营性现金流变动所致。除往来款项外，该科目构成主要包括办公费、中介机构费、招商代理费、银行手续费、广告宣传费、研发经费、押金保证金、违约金、抗疫专项支出等。

综上，由于受到发行人园区载体租赁及销售、公司拿地支出和建设支出等多方面因素共同影响，公司在报告期内的经营活动现金流呈现了较大的波动态势，上述波动系发行人正常业务开展所致，发行人将根据园区载体租赁及销售情况、当期现金流流入情况和货币资金情况等控制园区综合开发支出，报告期内经营活动现金流波动预计未来不会对发行人偿债能力产生重大不利影响。

2、投资活动产生的现金流量分析

2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为 50,648.80 万元、-280,654.44 万元、-166,927.57 万元和 -140,244.39 万元。

2019 年度，发行人投资活动产生的现金流量净额为 50,648.80 万元，主要系当期银行理财产品投资大幅减少，投资活动实现净流入。

2020 年度，发行人投资活动产生的现金流量净额较上年减少 331,303.24 万

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

2021 年度，发行人投资活动产生的现金流量净额较上年增加 113,726.87 万元，较上年同期数增加 40.52%，主要系公司收回股权及理财产品投资和持有期间收到的股利大幅增加。

2022 年 1-9 月，发行人投资活动产生的现金流量净额较上年同期减少 383.44%，主要系本期收回短期理财产品投资及项目投资较上年同期减少所致。

2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金分别为 1,210.47 万元、54,153.62 万元、99,020.22 万元和 54,399.81 万元，主要投向为用于张江中区相关项目（张江中区 58-01 项目、张江中区 76-02 项目、张江中区 77-02 项目）和周浦镇 03 单元 41-01 项目建设，其中 2020-2021 年度及 2022 年 1-9 月张江中区相关项目投资额分别为 53,030.01 万元、54,631.74 万元和 73,086.51 万元，2021 年度及 2022 年 1-9 月周浦镇 03 单元 41-01 项目投资额分别为 44,103.93 万元和 13,846.01 万元，目前上述项目均处于建设过程中，预计完工后用于租赁用途，预计资金回收周期较长。

2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人投资支付的现金分别为 75,490.89 万元、508,249.82 万元、530,138.00 万元和 318,947.85 万元，投资活动现金流出较大。发行人投资所支付的现金主要投向包括购买理财支出和用于股权及基金项目投资，2020 年度和 2021 年度发行人购买理财支出分别为 35.60 亿元和 32.10 亿元；在股权和基金项目投资方面，发行人投资业务主要集中在生物医药、集成电路、TMT（科技、媒体、通信）与上海“四新”经济的重点领域。目前已以直接投资、参股基金投资、管理基金投资等多种方式精准投资，并通过与武岳峰基金、金浦基金、经纬资本、星源资本等合作，实施从天使、VC、PE 到产业并购的全投资链布局。发行人股权及基金投资项目的资金回收主要通过投资收益及退出收益实现。根据项目的具体情况，公司可以采取法律法规允许的各种退出方式，包括但不限于投资项目发行 IPO 上市退出、协

议回购退出、产权交易所挂牌交易转让、清算关闭等。报告期内发行人投资支付的现金主要投向情况如下：

单位：万元

2019 年度			
具体投向	投资金额	预计收益实现方式	回收周期
上海张润置业有限公司资金拆借	20,400.00	到期还本付息	1 年
上海科创中心一期股权投资基金合伙企业（有限合伙）	20,000.00	基金收益分配	11 年
G 公司	15,000.00	IPO 上市退出	长期
2020 年度			
具体投向	投资金额	预计收益实现方式	回收周期
短期理财产品	356,000.00	到期收回本息	6 个月
上海元界智能科技股权投资基金合伙企业（有限合伙）	72,000.00	基金收益分配	9 年
H 公司	24,468.80	分红或股权转让	长期
上海张江燧锋创新股权投资基金合伙企业（有限合伙）	12,500.00	基金收益分配	12 年
I 公司	10,000.00	分红或股权转让	长期
2021 年度			
具体投向	投资金额	预计收益实现方式	回收周期
短期理财产品	321,000.00	到期收回本息	6 个月
上海元界智能科技股权投资基金合伙企业（有限合伙）	108,000.00	基金收益分配	8 年
上海张江燧锋创新股权投资基金合伙企业（有限合伙）	22,500.00	基金收益分配	11 年
上海武岳峰三期私募投资基金合伙企业（有限合伙）	10,000.00	基金收益分配	9 年
2022 年 1-9 月			
具体投向	投资金额	预计收益实现方式	回收周期
短期理财产品	218,000.00	到期收回本息	6 个月
J 公司	44,397.85	分红或股权转让	长期
上海武岳峰三期私募投资基金合伙企业（有限合伙）	15,000.00	收益分配	8 年
大额存单	15,000.00	到期收回本息	1 年

报告期内，发行人购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金以及投资支付的现金总体规模较大，但上述的投资行为与发行人主营业务具备匹配性，属于发行人正常企业经营行为，对于本期债券偿付能力无负面影响。

3、筹资活动产生的现金流量分析

2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 511,911.64 万元、328,390.14 万元、228,583.75 万元和 253,336.64 万元。

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

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

2021 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额同比减少 99,806.39 万元，降幅 30.39%，主要系公司归还债务支付的现金较上年同期增加更多，同时分配股利及支付的利息亦较上年同期增加。

（四）偿债能力分析

表：发行人近三年及一期主要偿债能力指标

项目	2022 年 9 月末 /1-9 月	2021 年末/度	2020 年末/度	2019 年末/度
流动比率（倍）	1.37	1.47	1.13	2.19
速动比率（倍）	0.37	0.43	0.38	0.36
资产负债率（%）	61.86	61.05	55.78	48.86
EBITDA（亿元）	13.81	13.28	27.27	11.03
EBITDA 利息保障倍数	3.36	2.46	6.42	3.40

截至 2019 年、2020 年、2021 年及 2022 年 9 月末，发行人流动比率分别为 2.19、1.13、1.47 和 1.37；发行人速动比率分别为 0.36、0.38、0.43 和 0.37。公司流动比率相对较好，但因存货占比较大，速动比率有待改善。

截至 2019 年、2020 年、2021 年及 2022 年 9 月末，发行人资产负债率分别为 48.86%、55.78%、61.05% 和 61.86%。报告期内，发行人资产负债率呈现上升趋势，公司致力于通过控制融资规模、提升资金效率，债务期限结构的调整来强化财务弹性。

2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人 EBITDA 分别为 11.03 亿元、27.27 亿元、13.28 亿元和 13.81 亿元；发行人利息保障倍数分别为 3.40 倍、6.42 倍、2.46 倍和 3.36 倍。整体来看，发行人对利息支付具有较强的保障能力。

（五）营运能力分析

发行人最近三年及一期运营能力指标

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
应收账款周转率（次）	25.89	46.63	6.71	7.03
存货周转率（次）	0.07	0.08	0.04	0.08

2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人应收账款周转率分别为 7.03、6.71、46.63 和 25.89，应收账款周转效率呈上升趋势。

2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人存货周转率分别为 0.08、0.04、0.08 和 0.07，由于公司开发的厂房、商业用房等主要以自持为主，

作为投资性房地产经营租赁业务，因此与其他以商品房开发销售为主的房地产企业相比，公司的存货周转速度相对不高。

（六）盈利能力分析

表：发行人近三年及一期主要盈利指标

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
营业收入	163,042.14	209,706.18	77,919.82	147,668.47
营业成本	63,946.40	64,468.99	34,980.78	60,374.15
销售费用	1,005.69	1,997.99	1,360.35	3,559.88
管理费用	5,483.97	8,561.39	8,467.13	6,314.47
财务费用	30,389.42	39,281.69	32,308.04	24,783.76
投资收益	-85,911.02	-48,701.30	231,193.25	51,321.53
公允价值变动收益	154,271.24	62,683.47	20,856.38	-5,873.19
营业利润	101,828.97	107,303.74	255,825.86	85,418.98
利润总额	99,420.00	87,255.64	236,815.81	80,332.63
净利润	72,890.71	64,831.05	173,265.29	53,143.64
归属于母公司所有者的净利润	73,716.21	74,062.21	182,208.23	58,282.07
营业毛利率	60.78%	69.16%	56.57%	65.01%
加权平均净资产收益率	6.32%	6.83%	18.12%	6.42%

1、营业收入

2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人营业收入分别为 147,668.47 万元、77,919.82 万元、209,706.18 万元和 163,042.14 万元。

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

2021 年度，发行人营业收入同比增加 131,786.36 万元，增幅 169.13%，主要系公司科学城产业空间载体开发建设及租售业务开展顺利，2021 年实现产业空间载体销售业务，而上年公司无此类销售业务发生。

2、营业成本

2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人营业成本分别为 60,374.15 万元、34,980.78 万元、64,468.99 万元和 63,946.40 万元，公司营业成本控制较好，总体保持稳定。

3、投资收益

2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人投资收益分别为 51,321.53 万元、231,193.25 万元、-48,701.30 万元和 -85,911.02 万元，发行人投资收益主要来源于可供出售金融资产、其它非流动金融资产收益、长期股权投资收益、理财产品收益、委托贷款利息收益等。

2020 年度，公司投资收益为同比增加 179,871.72 万元，增幅 350.48%，其中 218,941.75 万元为权益法核算的长期股权投资收益，该部分投资收益中 90% 以上系公司下属合营企业 Shanghai ZJ Hi-Tech Investment Corporation 持有的以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（已上市股票）本期公允价值大幅上升，使得 2020 年公司按权益法确认的该合营企业长期股权投资收益大幅增长所致。

2021 年度，发行人投资收益同比减少 -279,894.55 万元，降幅 121.07%，主要系公司下属合营企业 Shanghai ZJ Hi-Tech Investment Corporation 持有的以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（已上市股票）报告期末市价较上年度末同比大幅下降，而上一年度该金融资产期末市价较期初大幅上升，使得公司按权益法确认的该合营企业长期股权投资收益较上年同期大幅减少。

2022 年 1-9 月，发行人投资收益为 -85,911.02 万元，较上年同期减少 265.16%，主要系公司本期下属合营企业持有的以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产公允价值较上年同期大幅下降，使得公司按权益法确认的该合营企业长期股权投资收益较上年同期大幅下降。

表：发行人近三年及一期投资收益情况表

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年	2020 年	2019 年
(1) 投资收益	-85,911.02	-48,701.30	231,193.25	51,321.53
其中：1.权益法核算的长期股权投资收益	-964,97.47	-83,786.18	218,941.75	22,037.00
2.处置长期股权投资产生的投资收益	264.71	19,803.44	-	-
3.可供出售金融资产等取得的投资收益	-	-	-	-
4.处置可供出售金融资产取得的投资收益	-	-	-	-
5.交易性金融资产在持有期间的投资收益	-	-	36.57	124.46
6.处置交易性金融资产取得的投资收益	-	-	366.54	4,582.72
7.其它非流动金融资产持有期间收益	9,530.72	11,449.97	9,311.75	18,407.77
8.委托贷款以及理财投资收益	791.02	1,993.88	2,516.61	6,169.58
9.处置其他非流动金融资产取得的投资收益	-	1,837.58	20.03	-
(2) 同期营业利润	101,828.97	107,303.74	255,825.86	85,418.98

(3) 占同期营业利润比例	-84.37%	-45.39%	90.37%	60.08%
---------------	---------	---------	--------	--------

报告期内发行人投资收益波动较大，主要系公司下属合营企业 Shanghai ZJ Hi-Tech Investment Corporation 持有的以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（已上市股票）公允价值波动导致，该金融资产为微创医疗科学有限公司（微创医疗，0853.HK）。2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月，微创医疗公允价值波动为发行人带来的投资收益分别为 15,793.72 万元、216,972.07 万元、-94,401.49 万元和-92,622.45 万元。

发行人于 2007 年开始参与微创医疗投资，2009 年 9 月，微创医疗在香港证券交易所上市，发行价格为 6.10 港币/股。截至本募集说明书摘要签署日，发行人通过 Shanghai ZJ Hi-Tech Investment Corporation 持有微创医疗的股份数量为 89,395,315 股，占总股本比例的 4.89%，微创医疗股价在 25 元上下波动，处于最近三年以来的较低位置，后续股价继续下降从而导致发行人投资收益持续大额为负的风险较低。此外，根据发行人的经营计划，未来将会根据公司实际情况和市场行情，对微创医疗的股份进行适当出售处置，有利于进一步提升资产流动性。

总体来看，报告期内发行人投资收益的大幅波动具备偶然性，主要由于资本市场波动导致，且不会造成发行人实质性资金流出，对发行人偿债能力带来的影响相对有限。

4、公允价值变动收益

2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人公允价值变动收益分别为-5,873.19 万元、20,856.38 万元、62,683.47 万元和 154,271.24 万元。

发行人自 2019 年起将原计入“可供出售金融资产”的对其他企业的少数股权投资指定为“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产”，并在后续计量中将公允价值变动计入当期损益，即从投资收益科目重分类至公允价值变动收益科目。

2020 年度，公司公允价值变动收益同比增加 26,729.57 万元，较上年同期数增加 455.11%，主要系 2020 年公司持有的金融资产公允价值有所增加，主要为发行人持有的上海武岳峰集成电路股权投资合伙企业（有限合伙）基金由于所投企业估值上升导致基金净值增加 28,360.97 万元所致。

2021 年度，公司公允价值变动收益同比增加 41,827.09 万元，较上年同期数增加 200.55%，主要系 2021 年公司持有的金融资产公允价值有所增加，主要包括发行人持有的上海张江燧烽创新股权投资基金合伙企业（有限合伙）基金由于所投企业估值上升导致基金净值增加 10,733.92 万元，发行人持有的 G 公司由于拟提交申报科创板导致公允价值增加 29,402.50 万元。

2022 年 1-9 月，发行人公允价值变动收益同比增加 1,634,405.28 万元，较上年同期数增加 1,788.97%，主要原因为 2022 年 1-9 月发行人通过上海元界智能科技股权投资基金合伙企业（有限合伙）专项投资的智己汽车科技有限公司完成新一轮融资，估值有所提升，因此发行人持有的该元界基金份额的公允价值相应上升。

总体来看，发行人以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产主要包括上述基金和直接持有的相关公司股权，相关标的对应的行业具备一定科技创新属性，部分直接投资项目的退出方式为上市解禁后退出，具备潜在的收益能力，因此发行人报告期内公允价值变动收益科目波动对发行人偿债能力带来的负面影响相对有限。

5、净利润

2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人净利润分别为 53,143.64 万元、173,265.29 万元、64,831.05 万元和 72,890.71 万元。

2020 年度，发行人净利润同比增加 120,121.65 万元，较上年同期增加 226.03%，主要系发行人下属合营企业持有的以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（已上市股票）本期公允价值大幅上升，使得发行人实现投资收益的大幅增加。

2021 年度，发行人净利润同比减少 108,434.24 万元，较上年同期减少 62.58%，主要系发行人下属子公司持有的以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（已上市股票）本期公允价值大幅减少，减少投资收益约 9.40 亿元，影响归属于上市公司股东的净利润约 7 亿元。因此，虽然 2021 年度发行人主营业务收入大幅增长，但因投资收益大幅下降，导致归属于上市公司股东的净利润大幅减少。

2022 年 1-9 月，发行人净利润同比减少 9,696.89 万元，较上年同期减少

11.74%，主要系发行人响应政府号召在疫情期间减免小微企业部分租金，且本期开征了房产税、城建税税率上升所致。

6、期间费用分析

表：发行人近三年及一期期间费用明细

单位：万元、%

项目	2022 年 1-9 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占营收比例	金额	占营收比例	金额	占营收比例	金额	占营收比例
销售费用	1,005.69	0.62	1,997.99	0.95	1,360.35	1.75	3,559.88	2.41
管理费用	5,483.97	3.36	8,561.39	4.08	8,467.13	10.87	6,314.47	4.28
财务费用	30,389.42	18.64	39,281.69	18.73	32,308.04	41.46	24,783.76	16.78
合计	36,879.08	22.62	49,841.08	23.77	42,135.52	54.08	34,658.11	23.47

2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人期间费用合计分别为 34,658.11 万元、42,135.52 万元、49,841.08 万元和 36,879.08 万元，占同期营业收入的比例分别为 23.47%、54.08%、23.77%和 22.62%，占比较高。发行人期间费用构成主要是财务费用，存在期间费用占比较高的风险。

（1）销售费用

发行人销售费用主要包括职工薪酬、销售服务费、广告费、中介机构费等。2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人销售费用分别为 3,559.88 万元、1,360.35 万元、1,997.99 万元和 1,005.69 万元。

2020 年度，发行人销售费用较 2019 年度减少 2,199.53 万元，降幅为 61.79%，主要系公司内部机构调整，计入销售费用的人员工资及社保费用大幅降低所致。2021 年度，发行人销售费用较 2020 年度增加 637.64 万元，增幅为 46.87%，主要系随着公司销售收入增加相关费用随之增加。2022 年 1-9 月，发行人销售费用为 1,005.69 万元，较上年同期减少 16.37%，主要系转让支付的中介机构服务费较上年同期减少所致。

（2）管理费用

发行人管理费用主要包括研究与开发费、职工薪酬、咨询和中介机构费、办公费等。2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人管理费用分别为 6,314.47 万元、8,467.13 万元、8,561.39 万元和 5,483.97 万元。

2020 年度，发行人管理费用较 2019 年度增加 2,152.66 万元，增幅为 34.09%，主要系公司内部机构调整，计入管理费用的人员工资及社保费用存在较大幅度

增加所致。2021 年度，发行人管理费用较 2020 年度增加 94.26 万元，增幅为 1.11%，主要系中介费用等较上期略有增加所致。2022 年 1-9 月，发行人管理费用为 5,483.97 万元，较上年同期增加 23.45%，主要系本期公司支付的中介费用略有上升所致。

（3）财务费用

发行人财务费用主要包括利息收入与支出、汇兑净损失等。2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人财务费用分别为 24,783.76 万元、32,308.04 万元、39,281.69 万元和 30,389.42 万元。2020 年度，发行人财务费用较 2019 年度增加 7,524.28 万元，主要系贷款及债券的利息支出所致。2021 年度，发行人财务费用较 2020 年度增加 6,973.65 万元，主要系贷款及债券的利息支出所致。2022 年 1-9 月，发行人财务费用为 30,389.42 万元，较上年同期增加 10.23%，主要系本期支付的有息负债利息较上年同期有所增加。

（七）有息债务分析

截至最近三年及一期末，发行人有息负债余额分别为 92.93 亿元、131.69 亿元、166.58 亿元和 198.80 亿元，占同期末总负债的比例分别为 74.25%、71.93%、73.24%和 80.38%。截至最近一期末，发行人银行借款余额为 85.76 亿元，占有息负债余额的比例为 43.14%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为 155.94 亿元，占有息负债余额的比例为 78.44%。

报告期内，发行人有息负债余额和类型如下：

表：发行人近三年及一期有息债务结构

单位：万元、%

项目	2022年9月末		2021年末		2020年末		2019年末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
短期借款	351,225.00	17.67	283,100.00	17.00	266,900.00	20.27	266,950.00	28.73
长期借款	390,389.44	19.64	362,058.61	21.74	328,457.01	24.94	175,949.60	18.93
一年内到期的非流动负债	234,248.46	11.78	59,527.99	3.57	327,801.17	24.89	11,891.23	1.28
其他流动负债	161,137.10	8.11	80,241.10	4.82	80,533.33	6.12	80,391.00	8.65
应付债券	851,008.40	42.81	880,838.29	52.88	313,239.23	23.79	394,126.19	42.41
合计	1,988,008.40	100.00	1,665,765.99	100.00	1,316,930.74	100.00	929,308.02	100.00

注：已剔除其他流动负债中的待转销项税额。

截至 2022 年 9 月末，发行人有息债务到期期限分布情况如下，其中发行人一年内到期的有息负债余额 74.66 亿元，占有息负债总额的比例为 37.56%。

表：截至2022年9月末发行人有息债务到期期限分布情况

单位：万元、%

项目	6个月以内 (含6个月)		6个月-1年 (含1年)		1-5年 (含5年)		5年以上		合计	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	60,925.00	20.20	290,300.00	65.23	-	-	-	-	351,225.00	17.67
其他流动负债	161,137.10	53.44	-	-	-	-	-	-	161,137.10	8.11
长期借款（包含 一年内到期的部分）	79,490.00	26.36	36,505.00	8.20	54,920.00	6.06	335,469.44	100.00	506,384.44	25.47
应付债券（包含 一年内到期的部分）	-	-	118,253.46	26.57	851,008.40	93.94	-	-	969,261.86	48.76
合计	301,552.10	100.00	445,058.46	100.00	905,928.40	100.00	335,469.44	100.00	1,988,008.40	100.00

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”。

（八）关联交易情况

截至本募集说明书签署日，发行人的关联方及其与公司之间的关联关系情况如下：

1、发行人的控股股东为上海张江(集团)有限公司，实际控制人为上海市浦东新区国有资产管理委员会。

2、主要子公司和不存在控制关系的关联方情况

发行人子公司、合营和联营企业情况详见募集说明书第四节“四、发行人的重要权益投资情况”相关内容。

截至 2022 年 9 月末，发行人的其他关联方情况如下：

表：截至2022年9月末发行人其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与发行人关系
上海新张江物业管理有限公司	受同一母公司控制
上海市张江高科技园区综合发展有限公司	受同一母公司控制
上海张江文化控股有限公司	受同一母公司控制
上海张江高科技园区公共租赁住房运营有限公司	受同一母公司控制
上海张江科技创业投资有限公司	受同一母公司控制
上海张江慧诚企业管理有限公司	受同一母公司控制
上海张江国信安地产有限公司	受同一母公司控制
上海张江医疗器械产业发展有限公司	受同一母公司控制
上海张投国聚文化发展有限公司	受同一母公司控制
上海张江射频识别技术有限公司	受同一母公司控制
上海张江数字出版文化创意产业发展有限公司	受同一母公司控制

其他关联方名称	其他关联方与发行人关系
上海浦东新区张江科技小额贷款股份有限公司	受同一母公司控制
上海机械电脑有限公司	受同一母公司控制
上海张江新希望有限公司	联营企业
上海美联生物技术有限公司	联营企业
上海张润置业有限公司	联营企业
上海股权托管交易中心股份有限公司	联营企业
张江汉世纪创业投资有限公司	联营企业
上海数讯信息技术有限公司	联营企业
上海张江浩珩创新股权投资管理有限公司	联营企业
Shanghai ZJ Hi-Tech Investment Corporation	合营企业

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

报告期内，发行人主要关联交易如下：

（1）采购商品/接受劳务情况

表：近三年发行人向关联方采购商品/接受劳务情况

单位：万元

交易对手	关联交易内容	2021 年度	2020 年度	2019 年度
上海新张江物业管理有限公司	服务管理费	534.80	917.40	765.35
上海张江医疗器械产业发展有限公司	利息支出	739.97	875.87	1,127.10
上海张江国信安地产有限公司	服务管理费	856.60	769.34	-
上海张江新希望企业有限公司	利息支出	-	-	-

（2）出售商品/提供劳务情况

表：近三年及一期发行人向关联方出售商品/提供劳务情况

单位：万元

交易对手	关联交易内容	2022 年 1-9 月	2021 年	2020 年	2019 年
上海张江（集团）有限公司	物业租赁	1,455.36	2,262.29	1,841.92	1,909.04
上海股权托管交易中心股份有限公司	物业租赁	784.88	1,001.25	995.94	956.04
上海张江慧诚企业管理有限公司	物业租赁	-	-	3.11	78.82
上海张江文化控股有限公司	物业租赁	-	-	55.26	132.62
上海张江科技创业投资有限公司	物业租赁	162.05	171.48	132.98	232.64
上海浦东新区张江小额贷款股份有限公司	物业租赁	-	44.58	72.79	72.79
上海张江数字出版文化创意产业发展有限公司	物业租赁	-	-	15.08	36.20

上海张江高科技园区公共租赁房运营有限公司	物业租赁	-	-	30.28	72.68
上海张润置业有限公司	委贷利息收入	-	159.61	850.73	898.44
上海数讯信息技术有限公司	物业租赁	-	6.36	52.98	-
上海张江浩珩创新股权投资管理有限公司	物业租赁	55.11	67.12	42.07	-
上海机械电脑有限公司	物业租赁	2.91	5.78	1.45	-

（3）关联租赁情况

近三年及一期，发行人未作为承租方发生关联租赁。发行人作为出租方的关联租赁情况如下所示：

表：2022 年 1-9 月发行人关联租赁情况

单位：万元

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	收益定价依据	本期确认的租赁收入
张江集电	上海张江(集团)有限公司	房屋	01/01/2021	31/12/2025	合同价	1,455.36
张江集电	上海张江科技创业投资有限公司	房屋	01/01/2021	31/12/2025	合同价	162.05
张江集电	上海浦东新区张江科技小额贷款股份有限公司	房屋	01/01/2021	31/12/2025	合同价	-
张江集电	上海机械电脑有限公司	房屋	01/06/2020	31/05/2022	合同价	2.91
张江高科	上海股权托管交易中心股份有限公司	房屋	01/01/2019	31/05/2023	合同价	784.88
张江高科	上海张江浩珩创新股权投资管理有限公司	房屋	10/10/2020	09/10/2023	合同价	55.11

表：2021 年度发行人关联租赁情况

单位：万元

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	收益定价依据	本期确认的租赁收入
张江集电	上海张江(集团)有限公司	房屋	01/01/2021	31/12/2025	合同价	1,947.25
张江集电	上海张江科技创业投资有限公司	房屋	01/01/2021	31/12/2025	合同价	171.48
张江集电	上海浦东新区张江科技小额贷款股份有限公司	房屋	01/01/2021	31/12/2025	合同价	44.58
张江集电	上海机械电脑有限公司	房屋	01/06/2020	31/05/2022	合同价	5.78

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	收益定价依据	本期确认的租赁收入
张江集电	上海数讯信息技术有限公司	房屋	01/01/2020	31/12/2023	合同价	1.59
张江高科	上海股权托管交易中心股份有限公司	房屋	01/01/2019	31/05/2023	合同价	1,001.25
张江高科	上海数讯信息技术有限公司	房屋	01/01/2020	31/12/2023	合同价	4.77
张江高科	上海张江(集团)有限公司	房屋	01/10/2020	30/09/2021	合同价	315.04
张江高科	上海张江浩珩创新股权投资管理有限公司	房屋	10/10/2020	09/10/2023	合同价	67.12

表：2020 年度发行人关联租赁情况

单位：万元

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	收益定价依据	本期确认的租赁收入
张江集电	上海张江(集团)有限公司	房屋	01/01/2017	31/12/2020	合同价	1,736.90
张江集电	上海张江科技创业投资有限公司	房屋	01/01/2017	31/12/2020	合同价	132.98
张江集电	上海张江文化控股有限公司	房屋	01/01/2017	31/05/2020	合同价	55.26
张江集电	上海张江慧诚企业管理有限公司	房屋	01/01/2017	31/05/2020	合同价	3.11
张江集电	上海浦东新区张江科技小额贷款股份有限公司	房屋	01/01/2019	31/12/2020	合同价	72.79
张江集电	上海张江高科技园区公共租赁住房运营有限公司	房屋	01/01/2017	31/05/2020	合同价	30.28
张江集电	上海张江数字出版文化创意产业发展有限公司	房屋	01/01/2017	31/05/2020	合同价	15.08
张江集电	上海机械电脑有限公司	房屋	01/06/2020	31/05/2022	合同价	1.45
张江集电	上海数讯信息技术有限公司	房屋	01/01/2020	31/12/2023	合同价	13.21
张江高科	上海股权托管交易中心股份有限公司	房屋	01/01/2019	31/05/2021	合同价	995.94
张江高科	上海数讯信息技术有限公司	房屋	01/01/2020	31/12/2023	合同价	39.77
张江高科	上海张江(集团)有限公司	房屋	01/10/2020	30/09/2021	合同价	105.01
张江高科	上海张江浩珩创新股权投资管理有限公司	房屋	10/10/2020	09/10/2023	合同价	42.07

表：2019 年度发行人关联租赁情况

单位：万元

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	收益定价依据	本期确认的租赁收入
张江集电	上海张江(集团)有限公司	房屋	2014/4/17	2020/12/31	合同价	1,909.04
张江高科	上海股权托管交易中心股份有限公司	房屋	2016/1/1	2021/5/31	合同价	956.04
张江集电	上海张江科技创业投资有限公司	房屋	2017/1/1	2020/12/31	合同价	232.64
张江集电	上海张江文化控股有限公司	房屋	2017/1/1	2020/12/31	合同价	132.62
张江集电	上海张江慧诚企业管理有限公司	房屋	2017/1/1	2020/12/31	合同价	78.82
张江集电	上海浦东新区张江科技小额贷款股份有限公司	房屋	2017/1/1	2020/12/31	合同价	72.79
张江集电	上海张江高科技园区公共租赁住房运营有限公司	房屋	2017/1/1	2020/12/31	合同价	72.68
张江集电	上海张江数字出版文化创意产业发展有限公司	房屋	2017/1/1	2020/12/31	合同价	36.20

(4) 关联方资金拆借

2022 年 1-9 月，发行人未发生关联方资金拆借。2019-2021 年发行人关联方资金拆借情况如下所示：

表：2021年度发行人关联方资金拆借情况

单位：万元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
上海张江新希望企业有限公司	4,800.00	2021/12/01	2022/11/30	关联方借款
归还				
上海张江医疗器械产业发展有限公司	15,600.00	2019/01/14	2021/01/13	关联方借款

表：2020年度发行人关联方资金拆借情况

单位：万元

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

表：2019年度发行人关联方资金拆借情况

单位：万元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
上海张江医疗器械产业发展有限公司	12,000.00	2019/1/14	2020/01/13	股东借款
拆出				
上海张润置业有限公司	2,400.00	2019/1/21	2020/01/20	短期委托贷款
上海张润置业有限公司	1,200.00	2019/5/13	2020/05/12	短期委托贷款
上海张润置业有限公司	600.00	2019/9/19	2020/09/17	短期委托贷款
上海张润置业有限公司	4,000.00	2019/12/9	2020/12/07	短期委托贷款
上海张润置业有限公司	600.00	2019/12/19	2020/12/17	短期委托贷款
上海张润置业有限公司	11,600.00	2019/12/19	2020/12/17	短期委托贷款

(5) 关联方应收应付款项

表：近三年发行人关联方应付项目情况

单位：万元

项目	关联方	2021 年度	2020 年度	2019 年度
应付账款	上海新张江物业管理有限公司	277.10	496.82	1,253.81
应付账款	上海张江(集团)有限公司	588.39	588.39	588.39
应付账款	上海张江医疗器械产业发展有限公司	436.50	733.46	733.46
应付账款	上海数讯信息技术有限公司	31.88	31.88	31.88
应付账款	上海机械电脑有限公司	61.45	61.45	-
其他应付款	上海张江医疗器械产业发展有限公司	3,204.25	18,824.99	17,222.86
其他应付款	上海张江(集团)有限公司	7,700.75	7,191.37	7,272.62
其他应付款	张江汉世纪创业投资有限公司	4,621.95	4,621.95	4,563.00
其他应付款	上海新张江物业管理有限公司	401.80	709.46	3,824.33
其他应付款	上海张江国信安地产有限公司	1,672.10	815.50	405.32
其他应付款	Shanghai ZJ Hi-Tech Investment Corporation	141.35	145.50	154.86
其他应付款	川河集团有限公司	-	-	117.43
其他应付款	上海股权托管交易中心股份有限公司	115.86	115.86	115.86
其他应付款	上海张投国聚文化发展有限公司	50.00	50.00	50.00
其他应付款	上海浦东新区张江科技小额贷款股份有限公司	-	19.41	19.41
其他应付款	上海张江慧诚企业管理有限公司	-	-	17.84
其他应付款	上海张江企业孵化器经营管理有限公司	-	-	12.28
其他应付款	上海张江数字出版文化创意产业发展有限公司	6.58	6.58	6.58
其他应付款	上海张江新希望企业有限公司	4,800.00	-	6.34
其他应付款	上海市张江高科技园区综合发展有限公司	1.67	1.67	1.67
其他应付款	上海张江文化控股有限公司	-	-	-

项目	关联方	2021 年度	2020 年度	2019 年度
其他应付款	上海机械电脑有限公司	0.91	-	-
其他应付款	上海张江浩珩创新股权投资管理有限公司	19.29	19.29	-
其他应付款	上海数讯信息技术有限公司	17.36	217.36	217.36
其他应付款	上海张江科技创业投资有限公司	56.72	24.37	-

表：近三年发行人关联方应收项目情况

单位：万元

项目	关联方	2021 年度	2020 年度	2019 年度
应收账款	上海新张江物业管理有限公司	1,783.09	1,538.82	6,377.49
合同资产	上海张江(集团)有限公司*	5,149.04	5,149.04	5,186.31
应收账款	上海张江射频识别技术有限公司	186.91	186.91	-
其他应收款	上海新张江物业管理有限公司	1.58	1.58	1,607.26
其他应收款	张润置业	-	24.65	24.65
其他应收款	Shanghai ZJ Hi-Tech Investment Corporation	30.38	516.28	6.09
其他应收款	上海美联生物技术有限公司	0.70	0.70	0.70
其他应收款	上海张江射频识别技术有限公司	2.25	2.25	-
其他流动资产	上海张润置业有限公司	-	5,600.00	20,400.00
一年内到期的非流动资产	上海张润置业有限公司	-	-	-

注：2021 年，发行人应收账款中来自控股股东为上海张江(集团)有限公司的应收账款为 5,149.04 万元，该部分款项为经营性质的关联方往来款，本质为张江集团与高科非全资子公司张江创业源的房产销售款。

（6）关联方担保

截至本募集说明书摘要签署之日，发行人无关联方担保的情况。

（九）对外担保情况

截至 2022 年 9 月 30 日，公司及其合并范围内子公司不存在尚未到期的对外担保。

（十）未决诉讼、仲裁、行政处罚情况

本募集说明书摘要中所称“重大诉讼、仲裁”是指发行人或者其合并范围内子公司作为被告（被申请方）或第三人，涉案金额超过 5,000 万元人民币，且占发行人上年末净资产 5%以上的重大诉讼、仲裁事项或可能导致的损益占发行人上年度净利润的 10%，且绝对额超过 1,000 万元人民币的诉讼、仲裁事项；“重大行政处罚”是指涉及罚款金额较大的行政处罚事项，或其他虽未达到上述标准，但对发行人造成或可能造成重大不利影响的事项。

1、发行人及其控股子公司重大未决诉讼、仲裁及行政处罚事项

截至 2022 年 9 月 30 日，发行人及其控股子公司不存在重大未决诉讼、仲裁及行政处罚事项。

2、发行人董事、监事、高级管理人员重大未决诉讼、仲裁及行政处罚事项
报告期内，发行人董事、监事、高级管理人员不存在重大未决诉讼、仲裁、违法违规及行政处罚事项。

3、经查阅中国执行信息公开网核实，截至 2022 年 9 月 30 日，发行人及子公司不属于失信被执行人。

（十一）受限资产情况

截至 2021 年末，发行人受限资产规模为 858,117.44 万元，占净资产的比例为 59.15%，占总资产的比例为 23.04%。发行人资产抵押、质押和其他限制用途安排的情况如下：

表：截至2021年末发行人受限资产情况

单位：万元

项目	账面价值	资产受限原因
存货	285,100.59	抵押借款
投资性房地产	573,016.85	抵押借款
合计	858,117.44	-

截至 2022 年 9 月末，发行人受限资产规模为 908,785.47 万元，占净资产的比例为 59.61%，占总资产的比例为 22.73%。发行人资产抵押、质押和其他限制用途安排的情况如下：

表：截至2022年9月末发行人受限资产情况

单位：万元

项目	账面价值	资产受限原因
存货	292,576.22	抵押借款
投资性房地产	571,843.66	抵押借款
长期股权投资	44,365.59	质押借款
合计	908,785.47	-

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

根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具的《上海张江高科技园区开发股份有限公司》（新世纪企评【2022】020436 号），发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。该级别反映了发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

本期债券不设置债项评级。

二、发行人其他信用情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

截至 2022 年 9 月末，发行人主要银行的授信总额度约 405.13 亿元，已使用授信额度 85.78 亿元，未使用授信额度 319.34 亿元。银行融资授信充足、渠道通畅。

表：截至2022年9月末发行人主要授信情况表

单位：万元

序号	银行名称	授信额度	已使用金额	未使用金额
1	工商银行	821,000.00	186,191.50	634,808.50
2	交通银行	154,609.00	49,123.07	105,485.93
3	浦发银行	523,000.00	59,822.87	463,177.13
4	农业银行	248,000.00	75,566.00	172,434.00
5	中国银行	769,542.00	239,792.33	529,749.67
6	中信银行	50,000.00	925.00	49,075.00
7	建设银行	322,704.00	117,424.67	205,279.33
8	平安银行	130,000.00	-	130,000.00
9	上海银行	179,500.00	74,657.00	104,843.00
10	民生银行	110,000.00	-	110,000.00
11	招商银行	249,500.00	43,807.00	205,693.00
12	农村商业银行	70,000.00	2,100.00	67,900.00
13	兴业银行	140,000.00	-	140,000.00
14	邮储银行	100,000.00	-	100,000.00
15	北京银行	150,000.00	5,000.00	145,000.00
16	南京银行	30,000.00	-	30,000.00
17	国家开发银行	3,400.00	3,400.00	-
合计		4,051,255.00	857,809.44	3,193,445.56

（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 20 只，发行规模合计 159.45 亿元，累计偿还债券 110.30 亿元。

2、截至募集说明书签署日，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券余额为 95.50 亿元，明细如下：

单位：亿元、%、年

序号	债券简称	债券性质	发行日期	回售日期 (如有)	到期日期	债券 期限	发行 规模	票面 利率	余额
1	21 张江 03	公募	2021-10-18	2024-10-20	2026-10-20	3+2	5.00	3.37	5.00
2	21 张江 01	公募	2021-07-15	2024-07-19	2026-07-19	3+2	10.00	3.20	10.00
3	21 张江 02	公募	2021-07-15	-	2026-07-19	5	5.00	3.49	5.00
4	G21 张江 1 (绿色双创 债)	公募	2021-05-21	-	2026-05-25	5	10.80	3.68	10.80
5	20 张江 01	公募	2020-01-10	2023-01-14	2025-01-14	3+2	3.70	3.40	3.70
公司债券小计									34.50
1	22 张江高科 SCP002	公募	2022-10-11	-	2023-07-09	0.7397	8.00	1.78	8.00
2	22 张江高科 MTN001	公募	2022-02-16	-	2025-02-18	3	7.00	2.92	7.00
3	21 张江高科 MTN003	公募	2021-11-11	-	2024-11-15	3	8.00	3.16	8.00
4	21 张江高科 MTN002	公募	2021-11-01	-	2024-11-03	3	8.00	3.18	8.00
5	21 张江高科 MTN001	公募	2021-07-26	-	2024-07-28	3	10.00	3.17	10.00
6	20 张江高科 MTN002	公募	2020-10-22	-	2023-10-26	3	10.00	3.70	10.00
7	20 张江高科 MTN001	公募	2020-04-14	-	2023-04-16	3	10.00	2.55	10.00
债务融资工具小计									61.00
合计									95.50

3、截至募集说明书签署日，发行人不存在存续永续期债。

4、截至募集说明书签署日，发行人及子公司已注册尚未发行的债券情况如下：

产品类别	注册日期	申报场所	批准文号	批准额度 (亿元)	剩余额度 (亿元)
SCP	2021/2/24	NAFMII	中市协注[2021]SCP43 号	16.00	8.00

（四）其他影响资信情况的重大事项

截至 2022 年 9 月 30 日，发行人及其子公司不存在其他影响资信情况的重大事项。

第六节 发行有关机构

一、本期债券发行的有关机构

（一）发行人：上海张江高科技园区开发股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区龙东大道 200 号

联系地址：上海市浦东新区松涛路 560 号张江大厦 8 楼

法定代表人：刘樱

联系人：胡炯

联系电话：021-38959000

传真：021-50800492

邮政编码：201203

（二）主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

联系地址：上海浦东新区世纪大道 1568 号中建大厦 22 层

法定代表人：张佑君

联系人：王康、黄应桥

联系电话：021-20262229

传真：021-20262344

邮政编码：200122

（三）发行人律师：北京大成律师事务所

负责人：袁华之

住所：中国北京市朝阳区朝阳门南大街 10 号兆泰国际中心 B 座 16-21 层

经办律师：金莉、罗玲

电话：021-58785888

传真：021-20283853

邮政编码：100020

（四）会计师事务所：天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

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

执行事务合伙人：邱靖之

经办注册会计师：叶慧、王俊

联系电话：021-51028018

传真：021-58402702

邮政编码：100044

（五）会计师事务所：毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）

会计师事务所负责人：邹俊

住所：北京市东城区东长安街 1 号东方广场东 2 座办公楼 8 层

经办注册会计师：杨洁、黄锋

电话：021-22122888

传真：021-62881889

邮政编码：100005

（六）申请上市的证券交易所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号上海证券大厦

总经理：蔡建春

电话：021-68808888

传真：021-68804868

邮政编码：200127

（七）公司债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路 188 号

负责人：戴文桂

电话：021-68870204

传真：021-68870064

邮政编码：200127

二、发行人与本期债券发行的有关机构、人员的利害关系

截至 2022 年 9 月末，本期债券主承销商中信证券股份有限公司通过自营账户持有发行人（证券简称：张江高科，证券代码：600895）39,606 股，信用融券专户持有 367,378 股，资产管理业务账户持有 200 股，合计约占发行人 A 股总

数的 0.03%。

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

第七节 备查文件

一、备查文件内容

募集说明书摘要的备查文件如下：

1、发行人最近三年的财务报告及审计报告和最近一期未经审计或审阅的财务报表；

2、主承销商出具的核查意见；

3、北京大成律师事务所出具的法律意见书；

4、《债券持有人会议规则》；

5、《债券受托管理协议》；

6、中国证监会批准本次发行的注册文件。

在本期债券发行期内，投资者可以至公司及主承销商处查阅募集说明书全文及上述备查文件，或访问上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）查阅募集说明书及其摘要。

二、备查文件查阅地点

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

发行人：上海张江高科技园区开发股份有限公司

地址：上海市浦东新区松涛路 560 号张江大厦 8 楼

法定代表人：刘樱

联系人：郭凯

联系电话：021-38959000

传真：021-50800492

主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：中信证券股份有限公司

地址：上海浦东新区世纪大道 1568 号中建大厦 22 层

法定代表人：张佑君

联系人：王康、黄应桥

联系电话：021-20262229

传真：021-50800492

三、备查文件查阅时间

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

投资者若对募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

（本页无正文，为《上海张江高科技园区开发股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要》的盖章页）

上海张江高科技园区开发股份有限公司



2023年 2 月 7 日