

股票简称：张江高科

股票代码：600895

ZKJI

ZJ INNOPARK
张江高科技园区



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）

2020年公开发行公司债券（第一期）

募集说明书

（面向合格投资者）

主承销商、债券受托管理人



中信证券股份有限公司

CITIC Securities Company Limited

（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：2020年1月8日

声 明

本募集说明书及其摘要依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第23号——公开发行公司债券募集说明书（2015年修订）》及其他现行法律、法规的规定，并结合发行人的实际情况编制。

公司全体董事、监事及高级管理人员承诺，本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人保证本募集说明书及其摘要中财务会计报告真实、完整。

主承销商已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。主承销商承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，主承销商承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

受托管理人承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，受托管理人承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。受托管理人承诺，在受托管理期间因其拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及受托管理人声明履行职责的行为，给债券持有人造成

损失的，将承担相应的法律责任。

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立投资判断并自行承担相关风险。证券监督管理机构及其他政府部门对本期发行所作的任何决定，均不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《中华人民共和国证券法》的规定，本期债券依法发行后，发行人经营与收益的变化，由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

投资者认购或持有本次公司债券视作同意《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。《债券持有人会议规则》、《债券受托管理协议》及债券受托管理人报告将置备于债券受托管理人处，债券持有人有权随时查阅。

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。投资者在评价和购买本期债券时，应审慎地考虑本募集说明书第二节所述的各项风险因素。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、本期债券信用等级为 AAA；本期债券申报前，发行人最近一年未经审计的净资产为 893,668.47 万元（截至 2018 年 12 月 31 日合并报表中所有者权益合计）；发行人最近一期未经审计净资产为 950,753.98 万元（截至 2019 年 9 月 30 日合并报表中所有者权益合计），合并口径资产负债率为 56.48%，母公司口径资产负债率为 64.47%；本期债券上市前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 57,948.43 万元（2016 年、2017 年和 2018 年公司合并报表归属于母公司所有者的净利润算数平均值），预计不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。本期债券面向合格投资者公开发行，拟在上海证券交易所上市，发行及上市交易安排请参见发行公告。

二、受国民经济总体运行状况，国家施行的经济政策、货币政策及国际环境等多种因素的综合影响，市场利率存在波动的可能性。同时，由于本期债券采用固定利率且期限较长，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。

三、本期债券仅面向合格投资者公开发行。发行结束后，公司将积极申请本期债券在上海证券交易所上市流通。由于具体上市审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上海证券交易所交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，公司亦无法保证本期债券在交易所上市后持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本期债券的投资者在购买本期债券后，可能面临由于债券不能及时上市流通而无法立即出售本期债券或者由于债券上市后交易不活跃所带来的流动性风险。

四、根据中国证监会发布的《2019 年 2 季度上市公司行业分类结果》，公

司归属于“房地产业（K70）”。参照上交所《关于试行房地产、产能过剩行业公司债券分类监管的函》中“基础范围+综合指标评价”的分类监管标准，以公司2018年财务及业务数据进行测算，发行人触发两条分类监管指标，为“关注类”房地产企业。公司对本期债券增加投资者保护契约条款，包括交叉违约保护条款和控制权条款。其中，交叉违约保护条款设置了30个工作日的宽限期，具体详见本募集说明书“第四节 偿债计划及其他保障措施”之“四、投资者保护契约条款”的相关内容。

五、本期债券为无担保债券。最近三年，新世纪评估对于公司往次债券的跟踪评级、公司发行的其他债务融资工具均给予了AAA的主体评级和债项评级。经新世纪评估评定，本期债券的主体评级和债项评级亦均为AAA，说明本期债券的安全性极高，违约风险极低。但由于本期公司债券的期限较长，在债券存续期内，公司所处的宏观环境、行业和资本市场状况、国家相关政策等外部环境和公司本身的生产经营存在着一定的不确定性，可能导致公司不能从预期的还款来源中获得足够的资金按期支付本息，可能对债券持有人的利益造成一定影响。

六、上海新世纪资信评估投资服务有限公司将在本期债券存续期内，在每年本公司年报公告后两个月内出具一次正式的定期跟踪评级报告，并在本期债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。跟踪评级结果将同时在上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）和上海新世纪资信评估投资服务有限公司网站（<http://www.shxsj.com/>）公布，且上海证券交易所网站公告披露时间不晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。投资者可在上述网站查询跟踪评级结果。

七、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对于所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让取得本期债券的持有人）均有同等约束力。在本期债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受本公司为本期债券制定的《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》等对本期债券各项权利义务的规定。

八、公司是上海张江科学城的主要建设运营和服务单位之一，致力于以空间、资本和服务推动张江科学城内科技企业的创新事业。依托张江科学城的高科技产业布局以及科技创新企业的集群优势，公司不断加大对高科技产业的投资力度，最近三年股权投资收益已成为公司盈利的核心来源之一。

报告期内，公司的投资净收益分别为 79,723.91 万元、59,507.23 万元、62,640.78 万元和 21,611.37 万元，占同期营业利润的比例分别为 89.89%、103.33%、98.78%和 36.88%，公司投资收益占营业利润的比例较高，对公司利润影响较大。如果未来资本市场波动导致公司投资收益不及预期，公司的经营业绩以及现金流量将会受到一定影响，从而影响到公司的偿债能力。

九、公司用于科学城开发建设和股权投资的资本支出除自有资金外，主要来源于银行贷款和资本市场融资等。2016 年末、2017 年末、2018 年末和 2019 年 9 月末，公司流动比率分别为 1.80、1.35、1.77 和 1.53；速动比率分别为 0.67、0.50、0.84 和 0.87；利息保障倍数分别为 4.15、2.85、3.04 和 3.48；合并报表口径资产负债率分别为 55.48%、54.51%、54.54%和 56.48%。报告期各期末，公司有息负债分别为 737,636.64 万元、736,333.40 万元、645,434.46 万元和 892,990.49 万元，占负债总额的比例为 69.83%、71.16%、60.46%和 72.38%。2019 年 9 月末，公司未出现逾期未还本金或逾期未付息的现象。

如果未来公司无法合理规划业务扩张，不能有效控制项目开发投资的速度或难以保持相对合理的负债结构，与银行合作关系的发展受到限制或者销售回款、融入资金等现金流入的时间或规模与借款的偿还安排未能合理匹配，将会对公司的流动性产生一定影响，公司可能面临短期偿债风险。

十、由于本公司各项业务主要依托下属子公司开展，因此合并口径的财务数据相对母公司口径能够更加充分地反映本公司的经营成果和偿债能力。因此，除特别说明外，本募集说明书引用的财务数据均为最近三年及一期合并财务报表口径。

十一、发行人承诺本期发行的公司债券不会新增地方政府债务，募集资金仅用于募集说明书中披露的用途，不用于房地产开发或购置土地，不转借他人，不用于金融产品及其他金融类投资用途，不用于偿还政府性债务或用于不产生经营

性收入的公益性项目；募集资金不被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用。发行人在本期债券发行前将聘请资金监管银行，由资金监管银行和主承销商同时对募集资金是否按照运用计划执行进行监管，当公司不按照资金运用计划使用募集资金时，资金监管银行有权不予执行并通知主承销商。

十二、分期发行债券更名事项。本次债券于2019年10月22日获得中国证券监督管理委员会《关于核准上海张江高科技园区开发股份有限公司向合格投资者公开发行公司债券的批复》（证监许可【2019】1951号）。本次债券涉及分期发行，本期债券名称确定为“上海张江高科技园区开发股份有限公司2020年公开发行公司债券（第一期）”。本期债券发行公告文件募集说明书及其摘要、评级报告及发行公告等文件涉及本期债券名称均为“上海张江高科技园区开发股份有限公司2020年公开发行公司债券（第一期）”。本次债券其他非公告申报文件（包括但不限于主承销出具的核查意见、法律意见书、债券受托管理协议、债券持有人会议规则等）及其他非申报文件均不做变更，且上述文件法律效力不受影响，相关约定及意见等均适用于“上海张江高科技园区开发股份有限公司2020年公开发行公司债券（第一期）”。

目 录

声 明	2
重大事项提示	4
目 录	8
释 义	10
第一节 发行概况	12
一、本期发行的基本情况.....	12
二、本期债券发行及上市安排.....	15
三、本期债券发行的有关机构.....	15
四、投资者承诺	18
五、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系.....	19
第二节 风险因素	20
一、本期债券的投资风险.....	20
二、公司的相关风险.....	21
第三节 发行人及本期债券的资信状况	29
一、本期债券的信用评级情况.....	29
二、信用评级报告的主要事项.....	29
三、发行人的资信情况.....	31
第四节 偿债计划及其他保障措施	36
一、偿债计划	36
二、偿债资金来源.....	37
三、偿债的其他保障措施.....	37
四、投资者保护契约条款.....	40
五、发行人违约责任及争议解决机制.....	41
第五节 发行人基本情况	43
一、发行人基本信息.....	43
二、发行人的设立、上市及股本变动情况.....	44
三、最近三年及一期实际控制人变更情况.....	44
四、最近三年及一期内重大资产重组情况.....	45
五、发行人股本总额及前十大股东持股情况.....	45
六、发行人的组织结构和对其他企业的重要权益投资情况.....	46
七、发行人控股股东及实际控制人情况.....	49
八、发行人董事、监事、高级管理人员情况.....	50
九、发行人主营业务情况.....	54
十、公司治理情况.....	70
十一、违法违规情况及董事、监事、高级管理人员任职资格.....	72

十二、关联方及关联交易情况.....	72
十三、最近三年及一期内是否存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用， 或者为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形.....	81
十四、发行人内部管理制度的建立及运行情况.....	81
十五、信息披露事务及投资者关系管理的相关制度安排.....	82
第六节 财务会计信息	84
一、最近三年及一期财务报告审计情况.....	84
二、最近三年及一期财务会计资料.....	84
三、发行人最近三年及一期合并报表范围的变化.....	93
四、重要会计政策变更.....	94
五、最近三年及一期主要财务指标.....	97
六、管理层讨论与分析.....	98
七、公司最近三年及一期的投资收益与政府补助情况.....	122
八、公司最近一期末有息债务情况.....	123
九、本期债券发行后公司资产负债结构的变化.....	125
十、重大期后事项.....	126
十一、未决诉讼或仲裁事项.....	126
十二、对外担保情况.....	126
十三、其他受限资产情况.....	126
第七节 募集资金运用	127
一、本期发行公司债券募集资金数额.....	127
二、本期债券募集资金的现金管理.....	127
三、本期债券募集资金专项账户的管理安排.....	127
四、本期发行公司债券募集资金运用计划.....	127
五、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	128
六、前次公司债券募集资金使用情况核查.....	129
七、发行人关于本期债券募集资金的承诺.....	129
第八节 债券持有人会议	131
一、债券持有人行使权利的形式.....	131
二、债券持有人会议规则的主要内容.....	131
第九节 债券受托管理人	143
一、债券受托管理人.....	143
二、债券受托管理协议主要内容.....	143
第十节 发行人、中介机构及相关人员声明	160
第十一节 备查文件	181
一、备查文件内容.....	181
二、备查文件查阅地点.....	181

释 义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

本公司、公司、发行人或张江高科	指	上海张江高科技园区开发股份有限公司（股票于上海证券交易所上市，股票代码为 600895）
股东大会	指	本公司股东大会
董事会	指	本公司董事会
监事会	指	本公司监事会
公司章程	指	《上海张江高科技园区开发股份有限公司章程》
A 股	指	在上海证券交易所上市、并以人民币买卖的本公司内资股，每股面值人民币 1.00 元
本次公司债券、本次债券	指	经中国证监会印发的“证监许可【2019】1951”文核准，发行人获准向合格投资者公开发行面值总额不超过人民币 11.35 亿元（含 11.35 亿元）的公司债券。
本次发行、本次债券发行	指	本公司本次拟向合格投资者发行总金额为不超过人民币 11.35 亿元、票面金额为 100 元公司债券的行为
本期债券/本期公司债券	指	上海张江高科技园区开发股份有限公司2020年公开发行公司债券（第一期）
本期发行	指	本公司本次债券发行中第二期向合格投资者发行总金额不超过人民币3.70亿元、票面金额为100元公司债券的行为
持有人	指	根据登记机构的记录显示在其名下登记拥有本期公司债券的所有者
张江集团	指	上海张江（集团）有限公司，更名前为张江高科技园区开发公司
张江高科技园区	指	上海市张江高科技园区
张江集电	指	上海张江集成电路产业区开发有限公司
张江微电子港	指	上海张江微电子港有限公司
张润置业	指	上海张润置业有限公司
浩成创投	指	上海张江浩成创业投资有限公司
上海数讯	指	上海数讯信息技术有限公司
运鸿有限公司	指	Shanghai(Z.J.) Hi-Tech Park Limited
张江东区发展公司	指	上海张江东区高科技联合发展有限公司
瑞善投资	指	上海瑞善投资管理合伙企业（有限合伙）
戴创企业	指	上海戴创企业管理有限公司
戴智投资	指	上海戴智企业管理有限公司
中信证券、承销机构、主承销商、债券受托管理人	指	中信证券股份有限公司
发行人律师、律师、金茂凯德	指	上海金茂凯德律师事务所

会计师事务所、审计机构、天职国际	指	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
评级机构、资信评级机构、新世纪评估	指	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
《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》
《上市规则》	指	《上海证券交易所公司债上市规则（2018年修订）》
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
交易所、上交所	指	上海证券交易所
登记结算机构、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
上海市浦东新区国资委	指	上海市浦东新区国有资产监督管理委员会
《债券受托管理协议》	指	《上海张江高科技园区开发股份有限公司 2019 年公司债券之受托管理协议》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 2019 年公司债券之债券持有人会议规则》及其变更和补充
信用评级报告、《评级报告》	指	上海新世纪资信评估投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 2020 年公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》
募集说明书、本募集说明书	指	《上海张江高科技园区开发股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》
募集说明书摘要	指	《上海张江高科技园区开发股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要》
发行公告	指	发行人根据有关法律、法规为本期债券发行而制作的《上海张江高科技园区开发股份有限公司 2020 年公开发行公司债券（第一期）发行公告（面向合格投资者）》
报告期、报告期内、最近三年及一期	指	2016 年、2017 年、2018 年及 2019 年 1-9 月
报告期各期末	指	2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日和 2019 年 9 月 30 日
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
交易日	指	上海证券交易所的营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）
元/万元/亿元	指	如无特别说明，指人民币元/万元/亿元

如无特别说明，本募集说明书中引用的发行人财务数据均为发行人的合并报表财务数据。

本募集说明书中的数值若出现总数与各分项数值之和尾数不符的情况，均为四舍五入原因造成。

第一节 发行概况

一、本期发行的基本情况

（一）本期债券发行核准情况

2019年4月18日，公司召开第七届董事会第十六次会议，审议通过了《关于公司符合面向合格投资者公开发行公司债券条件的议案》、《关于公司面向合格投资者公开发行公司债券方案的议案》、《关于提请股东大会授权董事会或董事会授权人士办理本次发行公司债券相关事项的议案》等议案，并决定提交公司股东大会进行审议表决。

2019年6月28日，公司召开2018年年度股东大会，逐项表决通过了审议通过了《关于公司符合面向合格投资者公开发行公司债券条件的议案》、《关于公司面向合格投资者公开发行公司债券方案的议案》、《关于提请股东大会授权董事会或董事会授权人士办理本次发行公司债券相关事项的议案》。

2019年10月22日，经中国证监会证监许可【2019】1951号文核准，公司获准向合格投资者公开发行不超过11.35亿元（含11.35亿元）的公司债券。

（二）本期债券基本条款

- 1、发行主体：上海张江高科技园区开发股份有限公司。
- 2、债券名称：上海张江高科技园区开发股份有限公司2020年公开发行公司债券（第一期）。
- 3、发行规模：本期债券发行总规模不超过人民币3.70亿元（含3.70亿元）。
- 4、票面金额和发行价格：本期债券面值为人民币100元，按面值平价发行。
- 5、债券期限：本期债券为5年期，附第3年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。
- 6、发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定是否在本期债券存续期第3年末调整本期债券存续期后2年的票面利率。发行人将于本期债券第3个计息

年度付息日前的第 25 个交易日披露是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

7、投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人；若债券持有人未做登记，则视为继续持有本期债券并接受上述调整。

8、债券利率及确定方式：本期发行的公司债券为固定利率债券，采用单利按年计息。债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商按照市场情况确定。

9、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在证券登记机构开立的托管账户登记托管。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

10、还本付息的期限和方式：本期公司债券按年计息，不计复利，每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付的具体事项按照债券登记机构的相关规定办理。

11、起息日：2020 年 1 月 14 日。

12、付息日：2021 年至 2025 年间每年的 1 月 14 日为上一计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计息）。如投资者在债券存续期第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2021 年至 2023 年每年的 1 月 14 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

13、利息登记日：本期债券的利息登记日按证券登记机构相关规定处理。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息（最后一个计息年度的利息随本金一起支付）。

14、兑付日：本期债券的兑付日为 2025 年 1 月 14 日（如遇法定节假日或休

息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）。如投资者在债券存续期第3年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2023年1月14日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日）。

15、支付金额：本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

16、担保事项：本期公司债券无担保。

17、信用级别及资信评级机构：2019年12月18日，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，本期债券的信用等级为AAA。上海新世纪资信评估投资服务有限公司将在本期债券有效存续期间对发行人进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。

18、主承销商：中信证券股份有限公司。

19、债券受托管理人：中信证券股份有限公司。

20、发行对象：本期公司债券拟向符合《公司债券发行与交易管理办法》等法律法规规定的合格投资者公开发行，投资者以现金认购。

21、发行方式：本期发行的公司债券自中国证券监督管理委员会核准之日起24个月内发行完毕，以一次或分期形式在中国境内公开发行。

22、向公司股东配售的安排：本期发行的公司债券不向公司股东优先配售。

23、承销方式：本期债券由主承销商负责组建承销团，以承销团余额包销的方式承销。

24、募集资金用途：本期发行公司债券的募集资金扣除发行费用后拟用于偿还公司债务。

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

26、拟上市地：上海证券交易所。

27、上市安排：本期发行结束后，发行人将向上交所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

28、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、本期债券发行及上市安排

（一）本期债券发行时间安排

发行公告日期：2020年1月8日

发行首日：2020年1月13日

预计发行期限：2020年1月13日至2020年1月14日

（二）本期债券上市安排

本期债券发行结束后，发行人将尽快向上交所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

三、本期债券发行的有关机构

（一）发行人

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

住所：中国（上海）自由贸易试验区龙东大道200号

联系人：卢纓

电话：021-38959000

传真：021-50800492

（二）主承销商

名称：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

法定代表人：张佑君

项目经办人：丁旭东、苗涛、吕钧泽、成锴威、邬溪羽、杨依韵

电话：021-20262200

传真：021-20262344

（三）律师事务所

名称：上海金茂凯德律师事务所

律师事务所负责人：李昌道

住所：上海市黄浦区淮海中路300号香港新世界大厦13层

经办律师：叶甜甜、金文君

电话：021-63872000

传真：021-63353273

（四）会计师事务所

名称：天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

事务所负责人：邱靖之

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

签字注册会计师：叶慧、王俊

电话：021-51028018

传真：021-58402702

（五）资信评级机构

名称：上海新世纪资信评估投资服务有限公司

法定代表人：朱荣恩

住所：上海市黄浦区汉口路 398 号华盛大厦 14 楼

评级人员：邵一静、周晓庆

电话：021-63501349

传真：021-63500872

（六）债券受托管理人

名称：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

法定代表人：张佑君

项目经办人：丁旭东、苗涛、吕钧泽、成锴威、邬溪羽、杨依韵

电话：021-20262200

传真：021-20262344

（七）监管银行

名称：中国工商银行股份有限公司上海市分行第二营业部

住所：上海市浦东新区即墨路 88 号

负责人：曹薇

联系人：赵贤

电话：021-58885888

传真：021-58887354

（八）本期债券申请上市的证券交易所

名称：上海证券交易所

办公地址：上海市浦东南路 528 号上海证券大厦

总经理：蒋锋

电话：021-68808888

传真：021-68804868

（九）本期债券登记机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

办公地址：上海市浦东新区陆家嘴东路166号

总经理：聂燕

电话：021-68870172

传真：021-38874800

四、投资者承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人及以其他方式合法取得本期债券的人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受本募集说明书及其摘要对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

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

（三）本期债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受公司为本期债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束；

（四）本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；

（五）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在上交所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

五、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系

截至2019年9月30日，本期发行主承销商中信证券的自营账户和资管账户合计持有发行人122,279.00股股份，占发行人总股本的0.01%。

除上述情况外，发行人与本期发行有关的中介机构及其法定代表人或负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系等实质性利害关系。

第二节 风险因素

投资者在评价和购买本期债券时，除本募集说明书披露的其他各项资料外，应特别审慎地考虑下述各项风险因素：

一、本期债券的投资风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况，国家施行的经济政策、货币政策及国际环境等多种因素的综合影响，市场利率存在波动的可能性。同时，由于本期债券采用固定利率且期限较长，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。

（二）流动性风险

本期债券仅面向合格投资者公开发行。发行结束后，公司将积极申请本期债券在上海证券交易所上市流通。由于具体上市审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上海证券交易所交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，公司亦无法保证本期债券在交易所上市后持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本期债券的投资者在购买本期债券后，可能面临由于债券不能及时上市流通而无法立即出售本期债券或者由于债券上市后交易不活跃所带来的流动性风险。

（三）偿付风险

发行人目前经营和财务状况良好。本期债券期限较长，在债券存续期内，公司所处的宏观经济环境、行业发展状况、国家相关政策、资本市场状况等外部环境以及公司本身的经营情况均存在一定的不确定性，这些因素的变化可能导致公司不能从预期的还款来源中获得足够资金按期、足额支付本期债券本息，从而使债券持有人面临一定的偿付风险。

（四）本期债券安排所特有的风险

本期债券为无担保债券。尽管在本期债券发行时，公司已根据实际情况安排了偿债保障措施来控制和保障本期债券能够按时还本付息，但是在本期债券存续期内，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不完全或无法履行，进而对本期债券持有人的利益产生不利影响。

（五）资信风险

公司目前资信状况良好，近三年与银行、主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生任何严重违约。在未来的业务经营中，公司亦将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但是，在本期债券存续期内，如果由公司自身的相关风险或不可控因素导致公司的财务状况发生重大不利变化，将可能使本期债券投资者的利益受到不利影响。

（六）评级风险

经新世纪评估综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA。债券信用等级是反映债务预期损失的一个指标，其目的是为投资者提供一个规避风险的参考值，并不代表资信评级机构对本期债券的偿还做出了任何保证，也不代表其对本期债券的投资价值做出了任何判断。公司无法保证主体信用评级和本期债券的信用评级在本期债券存续期间不会发生任何负面变化。如果资信评级机构调低公司信用评级或本期债券信用评级，则可能对债券持有人的利益造成不利影响。

二、公司的相关风险

（一）财务风险

1、投资收益波动的风险

公司是上海张江科学城的主要建设运营和服务单位之一，致力于以空间、资本和服务推动张江科学城内科技企业的创新事业。依托张江科学城的高科技产业布局以及科技创新企业的集群优势，公司不断加大对高科技产业的投资力度，最近三年股权投资收益已成为公司盈利的核心来源之一。

报告期内，公司的投资净收益分别为 79,723.91 万元、59,507.23 万元、62,640.78 万元和 21,611.37 万元，占同期营业利润的比例分别为 89.89%、103.33%、98.78%和 36.88%，公司投资收益占营业利润的比例较高，对公司利润影响较大。如果未来资本市场波动导致公司投资收益不及预期，公司的经营业绩以及现金流量将会受到一定影响，从而影响到公司的偿债能力。

2、经营活动现金流波动风险

报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 44,647.57 万元、25,817.48 万元、31,386.29 万元和 36,596.37 万元。公司经营活动产生的现金流量净额存在一定波动，主要系由于发行人物业销售收入波动及项目开发建设投入资金的不均衡性所致。如果未来公司项目开发建设的投资增加，公司经营活动现金流可能会降低，导致公司财务结构的稳健程度下降，提高对外部债务融资的依赖性，甚至可能会在金融市场环境突变时发生资金周转困难，从而增加本期债券的偿付风险。

3、筹资风险

公司股权投资业务以及园区物业的建设项目对资金的需求量较大，资金的筹措直接影响公司能否按照计划完成股权投资及物业开发项目。目前，公司股权投资及园区物业开发项目的资金来源主要为自有资金、银行贷款、资本市场融资等。如果国家未来提高贷款条件或控制信贷规模，或者资本市场环境、政策发生变化，公司筹集资金的能力和灵活性可能在一定程度上受到限制。如果公司不能有效地筹集经营所需资金，公司股权投资业务和园区物业开发项目的实施将受到不利影响，损害公司未来经营发展。

4、存货跌价风险

报告期各期末，公司存货账面价值分别为 522,049.15 万元、511,188.09 万元、434,105.59 万元和 434,877.36 万元，占总资产的比例分别为 27.42%、26.93%、22.08%和 19.91%，金额和占比均呈逐年稳定下降趋势。

公司存货主要为已完工开发产品和在建开发产品，园区物业在出租或出售以前都以存货形式存在，因此公司存货规模较大，公司对存货中园区物业部分未计

提存货减值准备。公司按照目前市场价格状况和项目实际销售情况，对御景雅园地下车库、山水豪庭一期地下车库和山水豪庭二期车位计提了减值准备，截至2019年9月末合计计提2,390.06万元，该部分商业地产构成的存货未来存在一定的跌价风险。虽然公司目前存货余额基本维持稳定，但如果未来宏观经济不景气，导致园区物业或者商业地产的出租或出售不及预期，公司将面临存货跌价损失风险，从而对公司的盈利产生不利影响。

5、投资性房地产跌价风险

报告期各期末，公司投资性房地产账面净额分别为470,560.30万元、465,223.41万元、543,041.18万元和554,546.34万元，占总资产比例分别为24.71%、24.51%、27.62%和25.38%，投资性房地产净额占总资产比例较高。公司投资性房地产主要为公司自主开发、持有并对外进行租赁的厂房、办公楼、人才公寓以及相应的配套设施等。公司对现有投资性房地产采用成本模式计量，但仍存在一定跌价风险，从而可能对公司的盈利产生不利影响。

6、期间费用占比较高风险

报告期内，公司期间费用分别为39,630.98万元、37,936.25万元、31,094.86万元和23,142.14万元，占公司营业收入的比例分别为18.98%、30.28%、27.08%和28.37%。公司期间费用由销售费用、管理费用及财务费用构成，其中财务费用是最主要的组成部分。报告期内，公司财务费用分别为21,957.19万元、28,979.17万元、22,386.06万元和17,723.28万元，占期间费用的比例分别为55.40%、76.39%、71.99%和76.58%。财务费用较高主要是公司项目开发融资规模较大所致。总体来看，公司期间费用占比较高，如果公司未来不能有效控制期间费用，可能影响公司的财务状况及经营业绩。

7、流动性风险

公司用于科学城开发建设和股权投资的资本支出除自有资金外，主要来源于银行贷款和资本市场融资等。2016年末、2017年末、2018年末和2019年9月末，公司流动比率分别为1.80、1.35、1.77和1.53；速动比率分别为0.67、0.50、0.84和0.87；利息保障倍数分别为4.15、2.85、3.04和3.48；合并报表口径资产负债率分别为55.48%、54.51%、54.54%和56.48%。报告期各期末，公司有息负

债分别为 737,636.64 万元、736,333.40 万元、645,434.46 万元和 892,990.49 万元，占负债总额的比例为 69.83%、71.16%、60.46%和 72.38%。2019 年 9 月末，公司未出现逾期未还本金或逾期未付息的现象。

如果未来公司无法合理规划业务扩张，不能有效控制项目开发投资的速度或难以保持相对合理的负债结构，与银行合作关系的发展受到限制或者销售回款、融入资金等现金流入的时间或规模与借款的偿还安排未能合理匹配，将会对公司的流动性产生一定影响，公司可能面临短期偿债风险。

（二）经营风险

1、宏观经济波动的风险

宏观经济发展状况对产业类型、开发区自身的发展具有重要影响。近年来国内经济增速放缓对园区内企业造成影响，导致其总收入增长趋势放缓。如果国家的宏观经济发生波动，宏观经济政策和产业政策发生调整，将影响园区的招商引资情况，进而影响发行人园区资产的经营，对公司的未来盈利能力产生较大的影响。

2、区域经济发展风险

公司主要业务集中于上海，因此上海整体城市经济发展状况及未来发展趋势对公司未来的发展、经济效益影响较大。如果上海市的经济发展速度放缓，可能会对发行人的园区招商引资带来一定负面影响，造成入园企业数量增速下降或已入园企业生产收缩，将会对发行人的盈利能力产生不利影响。

3、行业风险

园区开发行业受存量土地规模的限制，具有一定的不可持续性。而近年来国家不断加大土地宏观调控政策的实施力度，土地资源日趋紧张，可能对未来园区的招商引资造成不利影响。另外，基础设施建设资金投入较大，回收时间较长，对公司的现金管理能力提出较高要求，这些因素给发行人的主营业务业绩和现金流水平带来一定的风险。

4、园区竞争风险

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

5、经营模式风险

公司致力于对园区进行整体规划、物业开发并吸引相关产业集群入驻，并为入驻的企业提供物业及配套服务，对物业的经营采取“以租为主，租售结合”的模式。在该模式下，公司前期资本性支出较大，资金回收周期较长，租售现金流入与相应建设现金支出在短期不能完全配比，未来公司根据政府统筹安排、自身经营情况和发展规划仍有较多拟建项目，从而对发行人的筹资能力提出了较高的要求，如发行人筹资能力不足，将可能产生资金缺口，进而对发行人园区的持续性开发带来相关经营风险。

6、房地产市场波动风险

房地产行业是受经济周期波动影响较为明显的行业之一，有较强的周期性。宏观经济因素的变化会透过市场供需的变化对房地产市场产生重大影响。经历较长一段时间的快速发展后，我国房地产市场逐渐进入分化调整的阶段，国内部分地区房地产库存较高、周转减缓。虽然公司为园区开发类企业，与单纯的房地产开发企业的经营模式具有本质区别，但公司经营业绩仍将受到房地产市场波动的影响。

7、项目开发风险

张江高科技园区是国家级高科技开发区，已经形成集成电路、生物医药、信息软件、文化创意等产业集群，各产业区域的规划、不同客户群体的差异化要求是公司在物业开发过程中一直需要面对的问题。如果各产业区域的规划、物业的设计理念不先进，或技术上有欠缺，可能会对公司未来业绩造成不利影响。

8、对外投资决策风险

公司拥有较为完善的对外投资决策机制和管理制度，也围绕科学城主导和新兴产业审慎进行产业投资布局，但若由于宏观经济、国家政策、技术革新、下游需求等因素导致被投资企业产业发展环境发生变化，或者由于被投资企业自身原因导致其自身业绩下滑，可能会给公司投资持有或转让收益带来一定的波动影响，进而影响公司的财务业绩。

9、突发事件引发的经营风险

公司如遇突发事件，例如事故灾难、生产安全事件、社会安全事件等，可能造成公司社会形象受到影响，人员生命及财产安全受到危害，公司决策机制及内外部融资渠道受到影响，可能对发行人的生产经营造成一定影响。

（三）管理风险

1、经营多元化引发的管理风险

公司业务主要涉及园区开发与经营、物业管理等多个行业，虽然这些行业具有一定的关联性，但多行业的发展战略也会在一定程度上分散管理层的注意力，分散企业的有限资源，在管理控制力方面给公司带来挑战和风险。

2、子公司数量较多引发的管理风险

公司控股子公司众多，管理层级和子公司数量较多，同时公司参股投资企业较多，随着业务的进一步发展，相关经营决策、组织管理及内部控制的难度也将进一步增加，若公司的管理和控制机制的设置或执行不能适应业务发展的需要，可能会影响经营效率，从而可能影响公司的正常运营及品牌形象。

3、安全生产风险

根据国务院颁布的《关于进一步加强安全生产工作的决定》要求进一步强化安全生产工作重点和政策措施，上海市人民政府颁布的《关于进一步规范本市建筑市场加强建设工程质量安全管理的若干意见》对安全生产作出的进一步规范。安全生产对于基础设施建设至关重要，生产事故将直接影响公司的生产经营，并造成负面社会影响，影响公司经营业绩及品牌形象。

（四）政策风险

1、宏观经济政策风险

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

2、土地政策风险

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

3、税收调控政策风险

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

4、园区政策风险

政府对高新技术产业园区的开发运营高度重视，自1999年出台了《国务院关于批准国家高新技术产业开发区和有关政策规定的通知》后，又相继出台了《关于促进国家级新区健康发展的指导意见》、《国家高技术产业发展项目管理暂行办法》、《关于加强国家高新技术产业开发区知识产权工作的若干意见》、《关于国家高新技术产业开发区管理体制改革的若干意见》、《国家高新技术产业开发区“十三五”发展规划纲要》、《上海张江国家自主创新示范区发展规划纲要（2013-2020年）》、《关于加快建设具有全球影响力的科技创新中心的意见》、《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》等文件。根据有关政策，与高新技术园区相关的企业可享受税收优惠、

研发补贴等优惠。未来若政府出台新政策，减少对园区企业的补贴和优惠，张江高科技园区对企业的吸引力将有所下降，从而影响落户园区企业的数量，对公司的经营业绩产生一定的影响。

第三节 发行人及本期债券的资信状况

一、本期债券的信用评级情况

根据新世纪评估出具的《上海张江高科技园区开发股份有限公司 2020 年公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》（新世纪债评（2019）011577 号），公司主体信用等级为 AAA，本期公司债券的信用等级为 AAA。

二、信用评级报告的主要事项

（一）信用评级结论及标识涵义

发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，表示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。

本期债券的信用等级为 AAA，表示债券的偿付安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

（二）信用评级报告的主要内容

1、正面事项

（1）良好的外部发展环境。张江高科技园区已发展较为成熟，生物医药、通信信息、软件、集成电路等产业集群效应明显，在“双自联动”和综合性国家科学中心建设的政策推动下，张江高科各项业务仍有较好的发展空间。

（2）物业租赁业务稳定性强。张江高科拥有较多的经营性物业，且非推广期的各类物业保持较高的有效出租率，每年可产生稳定的大额现金流入。

（3）优质资产变现能力强。张江高科拥有大量低成本园区物业，资产质量好、变现能力强，可对即期债务偿付提供良好保障。

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

2、主要风险

（1）来自周边园区竞争与分流压力加大。商务成本的上升，加之长三角地

区其他城市类似科技产业园区后发优势的逐步显现将会对张江高科技园区的长期发展构成一定客户分流或转移压力。

（2）资金平衡压力。近年来张江高科加大新增物业持有力度，物业销售收入继续下降，未来公司将重点推进张江城市副中心核心区的建设，同时对外投资也维持较大规模，公司面临的资金压力上升。

（三）跟踪评级的有关安排

根据相关主管部门的监管要求和评级机构的业务操作规范，在本期公司债存续期（本期公司债发行日至到期兑付日止）内，本评级机构将对其进行跟踪评级。

定期跟踪评级报告每年出具一次，跟踪评级结果和报告于发行人年度报告披露后2个月内出具，且不晚于每一会计年度结束之日起6个月内。定期跟踪评级报告是评级机构在发行人所提供的跟踪评级资料的基础上做出的评级判断。

在发生可能影响发行人信用质量的重大事项时，评级机构将启动不定期跟踪评级程序，发行人应根据已作出的书面承诺及时告知评级机构相应事项并提供相应资料。

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

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

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

（四）近三年以来发行人发行其他债券、债务融资工具的主体评级与本期债券评级结果存在差异的说明

截至本募集说明书签署日，发行人自2016年以来已发行的公司债券、中期票据和超短期融资债券等债务融资工具的评级情况如下：

单位：亿元

债券名称	债券种类	发行规模	发行日期	到期日期	初始评级		跟踪评级		评级机构
					主体评级	债项评级	主体评级	债项评级	
19 张江 01	一般公司债	7.65	2019-11-08	2024-11-11	AAA	AAA	AAA	AAA	新世纪评估
19 张江高科 SCP001	超短期融资债券	8.00	2019-10-21	2020-4-20	AAA	-	-	-	新世纪评估
18 张江高科 PPN001	定向工具	1.00	2018-12-28	2021-12-28	AAA	-	AAA	-	新世纪评估
18 张江高科 MTN002	一般中期票据	3.00	2018-11-02	2021-11-06	AAA	AAA	AAA	AAA	新世纪评估
18 张江高科 SCP001	超短期融资债券	10.00	2018-07-02	2019-03-31	AAA	AAA	-	-	新世纪评估
18 张江高科 MTN001	一般中期票据	10.00	2018-06-29	2021-07-05	AAA	AAA	AAA	AAA	新世纪评估
17 张江高科自贸区 PPN001	定向工具	1.00	2017-11-24	2020-11-28	AAA	-	AAA	-	新世纪评估
16 张江 02	一般公司债	9.00	2016-10-19	2021-10-24	AAA	AAA	AAA	AAA	新世纪评估
16 张江 01	一般公司债	20.00	2016-07-21	2021-07-26	AAA	AAA	AAA	AAA	新世纪评估

2016 年以来公司发行的公司债券、中期票据和超短期融资债券的主体或债项评级均为 AAA。本期债券经新世纪评估综合评定，发行人主体信用等级为 AAA，债券信用等级为 AAA。近三年以来发行人发行其他债券、债务融资工具的主体评级与本期债券评级结果不存在差异。

三、发行人的资信情况

（一）发行人获得主要金融机构的授信及使用情况

发行人与银行等金融机构保持着良好的长期合作关系，被多家银行授予较高的授信额度，间接债务融资能力强。

截至 2019 年 9 月 30 日，公司已获得国有商业银行、股份制商业银行和地方性商业银行等 16 家商业银行总计 218.10 亿元的授信额度，其中已使用金额约为 48.03 亿元，未使用额度 170.07 亿元。

（二）报告期内公司与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

报告期内，发行人与主要客户发生业务往来时，均遵守合同约定，未发生重大违约行为。

（三）报告期内公司发行的债券和银行间债务融资工具及其偿还情况

报告期内，发行人已发行的债券和银行间其他债务融资工具及其偿还情况如下：

单位：亿元，%

一、已兑付的债券和银行间债务融资工具								
债券名称	债券简称	债券代码	发行规模	起息日	到期日	信用评级情况		
						评级机构	主体评级	债项评级
上海张江高科技园区开发股份有限公司2018年度第一期超短期融资券	18张江高科SCP001	011801223.IB	10.00	2018-07-04	2019-03-31	新世纪评估	AAA	AAA
上海张江高科技园区开发股份有限公司2015年度第一期中期票据	15张江高科MTN001	101551046.IB	20.00	2015-07-10	2018-07-10	新世纪评估	AAA	AAA
上海张江高科技园区开发股份有限公司2014年度第一期中期票据	14张江MTN001	101451045.IB	9.00	2014-10-17	2017-10-17	新世纪评估	AAA	AAA
上海张江高科技园区开发股份有限公司2015年度第一期超短期融资券	15张江高科SCP001	011599835.IB	15.00	2015-10-29	2016-07-25	新世纪评估	AAA	-
合计			54.00	-	-	-	-	-

单位：亿元，%

二、存续期内债券和银行间债务融资工具								
债券名称	债券简称	债券代码	存续金额	起息日	期限	信用评级情况		
						评级机构	主体评级	债项评级
上海张江高科技园区开发股份有限公司2019年公开发行公司债券（第一期）	19张江01	155836	7.65	2019-11-11	5	新世纪评估	AAA	AAA
上海张江高科技园区开发股份有限公司2019年度第一期超短期融资券	19张江高科SCP001	d19101820.IB	8.00	2019-10-23	0.5	新世纪评估	AAA	-
上海张江高科技园区开发股份有限公司2018年度第一期非公开定向债务融资工具	18张江高科PPN001	031800832.IB	1.00	2018-12-28	3	新世纪评估	AAA	-
上海张江高科技园区开发股份有限公司2018年度第二期中期票据	18张江高科MTN002	101801297.IB	3.00	2018-11-06	3	新世纪评估	AAA	AAA
上海张江高科技园区开发股份有限公司2018年度第一期中期票据	18张江高科MTN001	101800728.IB	10.00	2018-07-05	3	新世纪评估	AAA	AAA
上海张江高科技园区开发股份有限公司2017年度第一期自贸试验区债务融资工具	17张江高科自贸区PPN001	031766009.IB	1.00	2017-11-28	3	新世纪评估	AAA	-

二、存续期内债券和银行间债务融资工具								
债券名称	债券简称	债券代码	存续金额	起息日	期限	信用评级情况		
						评级机构	主体评级	债项评级
上海张江高科技园区开发股份有限公司公开发行2016年公司债券（第二期）	16张江02	136763.S H	2.605	2016-10-24	5	新世纪评估	AAA	AAA
上海张江高科技园区开发股份有限公司公开发行2016年公司债券（第一期）	16张江01	136568.S H	14.65	2016-07-26	5	新世纪评估	AAA	AAA
合计			47.905	-	-	-	-	-

注1：2019年7月26日，“16张江01”公司债券完成部分回售，该债券发行规模为20亿元，回售规模为5.35亿元，回售后存续金额为14.65亿元；

注2：2019年10月24日，“16张江02”公司债券完成部分回售，回售金额为人民币6.395亿元，回售后存续金额为2.605亿元。

截至本募集说明书签署日，发行人处于存续期内的公司债券、中期票据、其他债务融资工具余额47.905亿元，其中超短期融资券8亿元、中期票据13.00亿元、定向工具2.00亿元、公司债券24.905亿元。

（四）前次公司债券发行情况和募集资金使用情况

经中国证监会《关于核准上海张江高科技园区开发股份有限公司向合格投资者公开发行公司债券的批复》（证监许可[2016]1534号）文件核准，发行人获准向合格投资者公开发行面值总额不超过人民币29.00亿元的公司债券。发行人分别于2016年7月和2016年10月发行规模为20.00亿元和9.00亿元的公司债券。截至2019年9月30日，发行人已按照当期募集说明书中的约定使用该次公开发行的29.00亿元公司债券，募集资金已使用完毕。

2019年7月26日，“16张江01”公司债券完成部分回售，回售规模为5.35亿元，回售后存续金额为14.65亿元。2019年10月24日，“16张江02”公司债券完成部分回售，回售规模为6.395亿元，回售后存续金额为2.605亿元。

经中国证监会证监许可【2019】1951号文核准，公司获准向合格投资者公开发行不超过11.35亿元（含11.35亿元），发行人于2019年11月8日发行7.65亿元公司债券，为本次债券的第一期，该期债券募集资金7.65亿元已全部用于置换公司“16张江01”和“16张江02”回售部分原投入的自有资金。

（五）本期发行后的累计公司债券及其占发行人最近一期末净资产的比例

本期发行的公司债券规模计划不超过人民币 3.70 亿元，假设经中国证监会核准并按上限全部发行完毕后，发行人累计公司债券余额面值为 28.605 亿元，占公司 2019 年 9 月末所有者权益的比例为 30.09%，未超过最近一期末净资产的 40.00%。

（六）报告期内合并财务报表口径下的主要财务指标

项目	2019年 9月30日	2018年 12月31日	2017年 12月31日	2016年 12月31日
流动比率（倍）	1.53	1.77	1.35	1.80
速动比率（倍）	0.87	0.84	0.50	0.67
资产负债率（合并）（%）	56.48	54.54	54.51	55.48
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
项目	2019年1-9月	2018年度	2017年度	2016年度
营业毛利率（%）	55.90	46.51	39.50	38.84
总资产报酬率（%）	3.67	4.61	4.41	6.07
应收账款周转率（次）	4.68	4.74	4.68	5.23
存货周转率（次）	0.11	0.13	0.15	0.25
EBITDA（万元）	79,817.53	89,782.82	84,658.89	119,130.97
EBITDA 利息保障倍数	3.48	3.04	2.85	4.15

流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

资产负债率=负债合计/资产总计

利息倍数=(利润总额+计入财务费用的利息支出)/(计入财务费用的利息支出+资本化利息支出)

贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

利息偿付率=实际支付利息/应付利息

应收账款周转率=营业收入/应收账款(含应收票据)平均余额,其中2019年1-9月应收账款周转率=(12/9*营业收入)/应收账款(含应收票据)平均余额

存货周转率=营业成本/存货平均余额,其中2019年1-9月存货周转率=(12/9*营业成本)/存货平均余额

EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧摊销

EBITDA 利息保障倍数=(利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧摊销)/(资本化利息+计入财务费用的利息支出)

营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入

总资产报酬率=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/平均资产总额

如无特别说明，本募集说明书中出现的指标均依据上述口径计算。

第四节 偿债计划及其他保障措施

本期债券为无担保债券。本期债券发行后，公司将根据债务结构进一步加强资产负债管理、流动性管理和募集资金运用管理，保证资金按计划使用，及时、足额准备资金用于每年的利息支付和到期的本金兑付，以充分保障投资者的利益。

一、偿债计划

（一）利息的支付

1、本期债券在存续期内每年付息1次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券付息日为2021年至2025年每年的1月14日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日；顺延期间付息款项不另计息）。如投资者在债券存续期第3年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2021年至2023年每年的1月14日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日）。

2、债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在中国证监会指定媒体上发布的付息公告中加以说明。

3、根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由其自行承担。

（二）本金的支付

1、本金兑付日为2025年1月14日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日；顺延期间付息款项不另计息）。如投资者在债券存续期第3年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2023年1月14日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日）。

2、本期债券的本金兑付通过登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在中国证监会指定媒体上发布的兑付公告中加以说明。

二、偿债资金来源

（一）常规偿债资金来源

1、偿债资金主要来源

2016年、2017年、2018年和2019年1-9月，发行人营业收入分别为20.88亿元、12.53亿元、11.48亿元和8.16亿元，归属于母公司所有者的净利润分别为7.27亿元、4.68亿元、5.44亿元和4.71亿元，经营活动现金流入分别为24.09亿元、15.35亿元、15.68亿元和14.37亿元。同时，公司现金储备较为充足，报告期各期末，公司现金及现金等价物余额分别为20.64亿元、20.13亿元、27.19亿元和20.94元。随着公司业务的不断发展，发行人的主营业务盈利能力将保持平稳增长。发行人良好的业务发展前景、稳定增长的盈利能力和充足的现金及现金等价物将为本期债券本息偿付提供有力保障。

2、银行授信额度充足

截至2019年9月30日，公司已获得国有商业银行、股份制商业银行和地方性商业银行等16家商业银行总计218.10亿元的授信额度，其中已使用金额约为48.03亿元，未使用额度170.07亿元。充足的银行授信额度为本期债券本息的偿付提供了充分的流动性支持。

（二）偿债应急保障方案

公司长期以来保持稳健的财务政策，注重对流动性的管理，资产流动性良好，必要时可以通过流动资产和非流动资产变现来补充偿债资金。

2019年9月末，公司合并财务报表口径下流动资产金额为100.10亿元，其中货币资金金额21.02亿元、应收账款金额2.34亿元、存货金额43.49亿元。若出现公司现金不能按期足额偿付本期债券本息时，可以通过加强应收账款回收、抵押或处置部分存货等方法来获得必要的偿债支持。

三、偿债的其他保障措施

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括制定管理措施，做好组织协调，加强信息披露

等，努力形成一套确保债券安全兑付的保障措施。

（一）设立专门的偿付工作小组

公司指定财务部代表公司负责专项偿债账户及其资金的归集、管理工作，牵头负责协调本期债券本息的偿付工作，在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保护债券持有人的利益。

（二）充分发挥债券持有人会议和受托管理人的作用

公司已按照《管理办法》的要求，与债券受托管理人制定了本期债券的《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本期债券的本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。有关债券持有人会议规则的具体内容，详见本募集说明书之“第八节 债券持有人会议”。

公司已按照《管理办法》的要求，为本期债券聘请了受托管理人，签订了《债券受托管理协议》，由债券受托管理人代表债券持有人对公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。公司将严格按照《债券受托管理协议》的规定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送公司承诺履行情况，并在公司可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人根据《债券受托管理协议》采取必要的措施。有关债券受托管理人的权利和义务，详见本募集说明书之“第九节 债券受托管理人”。

（三）募集资金专款专用

公司将在本期债券获得核准发行后，在具体发行前备案阶段明确当期发行的具体品种、发行方案、期限和募集资金用途等，并根据发行前备案的募集资金投向，制订具体的募集资金使用计划，并督促相关部门严格按照计划执行，以降低募集资金使用风险，保证投资者利益。

（四）严格的信息披露

公司将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。发

行人将根据《证券法》、《管理办法》等相关法律、法规、规章及《公司章程》的规定，及时披露债券存续期内发生的可能影响债券偿付能力或债券价格的重大事项。重大事项至少包括但不限于以下内容：

- 1、发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；
- 2、债券信用评级发生变化；
- 3、发行人主要资产被查封、扣押、冻结；
- 4、发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；
- 5、发行人当年累计新增借款或对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- 6、发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；
- 7、发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- 8、发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；
- 9、发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或受到重大行政处罚；
- 10、保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；
- 11、发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；
- 12、发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；
- 13、其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项。

（五）其他保障措施

当公司出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，应当采取相应偿债保障措施：

- （1）不向股东分配股利；
- （2）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- （3）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；

(4) 公司主要责任人不得调离。

四、投资者保护契约条款

(一) 交叉违约保护条款

1、违约事件触发情形

公司或合并范围内子公司的债务（公司债/债务融资工具/企业债/境外债券/金融机构贷款/其他融资）出现违约（本金、利息逾期/债务已被宣告加速到期/其他附加加速到期宣告权认定的违约形式）或宽限期（如有）到期后应付未付，视同发生违约事件，需启动投资者保护机制。

2、宽限期机制

公司在发生触发情形后 30 个工作日内，若公司对相关债务进行了足额偿还，则不构成公司在本期债券项下的违反约定，无需启动救济与豁免机制。

(二) 控制权条款

公司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监督管理委员会。在本期债券存续期内，同时出现以下两个情形，则视同发生对债券持有人权益有重大影响的事项，并触发投资者保护机制：

1、实际控制人发生变更；

2、因控制权变更导致信用评级发生变化

(1) 控制权变更导致信用评级下调；

(2) 控制权变更导致信用评级展望由稳定调为负面。

(三) 投资者保护机制处置程序

1、信息披露。公司应在知悉上述触发情形发生之日起按照本期债券的募集说明书、受托管理协议和债券持有人会议规则等发行文件约定时限告知受托管理人，并在知悉上述触发情形发生之日起五个工作日内对触发情形进行信息披露，说明事项的起因、目前的状态和可能产生的影响。

2、通知。公司、受托管理人知悉上述触发情形发生或其合理认为可能构成该触发情形的，应当及时通知本期债券全体持有人。

3、救济与豁免机制。受托管理人应在知悉（或被合理推断应知悉）触发情形发生之日起按照受托管理协议/债券持有人会议规则的约定时限召开债券持有人会议。公司可作出适当解释或提供救济方案（如追加担保/提高票面利率/其他），以获得债券持有人会议决议豁免本期债券违反约定。如果持有人会议未获通过的，视同未获得豁免。债券持有人有权决定是否有条件豁免。公司应无条件接受债券持有人会议作出的上述决议。

在上述触发情形发生日（如有宽限期的，则在宽限期到期日），公司承诺：若发行人根据上述触发情形作出的适当解释或提供的救济方案未获得债券持有人会议通过，则履行下列投资者保护措施中的一项或数项：

（1）公司承诺本期债券本息应在持有人会议召开的次日立即到期应付，履行还本付息责任；

（2）本期债券持有人可在持有人会议召开日的次日提起诉讼或仲裁；

（3）增加债券持有人认可的抵质押或第三方担保等信用增进措施；

（4）提供其他投资者保护措施。

4、违约情形的处理。上述事项触发违约情形时，应按照本期债券受托管理协议“第十条 违约责任”和债券持有人会议规则的相关规定进行处理。

五、发行人违约责任及争议解决机制

本公司保证按照本期公司债券发行条款约定的还本付息安排向债券持有人支付本期债券利息及兑付本期债券本金。若本公司未按时、足额支付本期债券的本金和/或利息，或发生其他违约情况时，公司应当承担违约责任，承担的违约责任范围包括本期债券本金及利息、违约金、损害赔偿金和实现债权的费用。

债券受托管理人将依据《债券受托管理协议》代表债券持有人向公司进行追索，包括采取加速清偿或其他可行的救济措施。如果债券受托管理人未按《债券受托管理协议》履行其职责，债券持有人有权直接依法向本公司进行追索，并追

究债券受托管理人的违约责任。

如果债券受托管理人与公司协商不成的，受托管理人有权向受托管理人所在地法院提请诉讼仲裁。

第五节 发行人基本情况

一、发行人基本信息

公司名称：上海张江高科技园区开发股份有限公司

英文名称：Shanghai Zhangjiang Hi-tech Park Development Co., Ltd.

统一社会信用代码：913100001322632162

成立日期：1996年4月18日

上市日期：1996年4月22日

上市地点：上海证券交易所

股票简称：张江高科

股票代码：600895

注册资本：154,868.96万元

实缴资本：154,868.96万元

法定代表人：刘樱

住所：中国（上海）自由贸易试验区龙东大道200号

办公地址：上海市松涛路560号8层

邮编：201203

信息披露事务负责人：郭凯

联系方式：021-38959000

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

可开展经营活动】。

二、发行人的设立、上市及股本变动情况

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。经中国证券监督管理委员会证监发审字[1996]17号文及证监发字[1996]50号文批准，公司于1996年4月向社会公开发行人民币普通股（A股）股票2,500万股，其中社会公众股2,250万股，公司职工股250万股，每股面值为1.00元。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》。上述社会公众股2,250万股于1996年4月22日在上海证券交易所上市，250万股公司职工股于1996年10月23日上市流通。

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63,318.34万股，无限售条件的流通股58,248.56万股，总股本为121,566.90万股。

经中国证券监督管理委员会证监许可[2008]545号文核准，2008年8月公司实施了配股方案。本次配股以股权登记日2008年8月6日公司总股本121,566.90万股为基数，每10股配售2.9股，可配售股份总额为35,254.40万股人民币普通股（A股），实际配股增加股份33,302.06万股人民币普通股（A股）（含张江集团获配的18,362.32万股股份），本次配股增加的股份33,302.06万股均为无限售条件流通股。

由于股权分置股份限售期满，2008年10月24日公司有限售条件股份已全部转为无限售条件股份。根据天职国际会计师事务所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154,868.96万元。

截至2019年9月30日，公司总股本为154,868.96万股。

三、最近三年及一期实际控制人变更情况

公司最近三年及一期未发生实际控制人变更的情况。

四、最近三年及一期内重大资产重组情况

公司最近三年及一期未发生重大资产重组情况。

五、发行人股本总额及前十大股东持股情况

截至2019年9月30日，公司股本总额为1,548,689,550股，股本结构如下：

股份性质	持股数量（股）	持股比例（%）
一、有限售条件股份	-	-
1、国家股	-	-
2、国有法人股	-	-
3、其他内资股	-	-
其中：境内非国有法人股	-	-
境内自然人持股	-	-
4、外资持股	-	-
其中：境外法人持股	-	-
境外自然人持股	-	-
二、无限售条件流通股份	1,548,689,550	100.00
1、人民币普通股	1,548,689,550	100.00
2、境内上市的外资股	-	-
3、境外上市的外资股	-	-
4、其他	-	-
三、股份总数	1,548,689,550	100.00

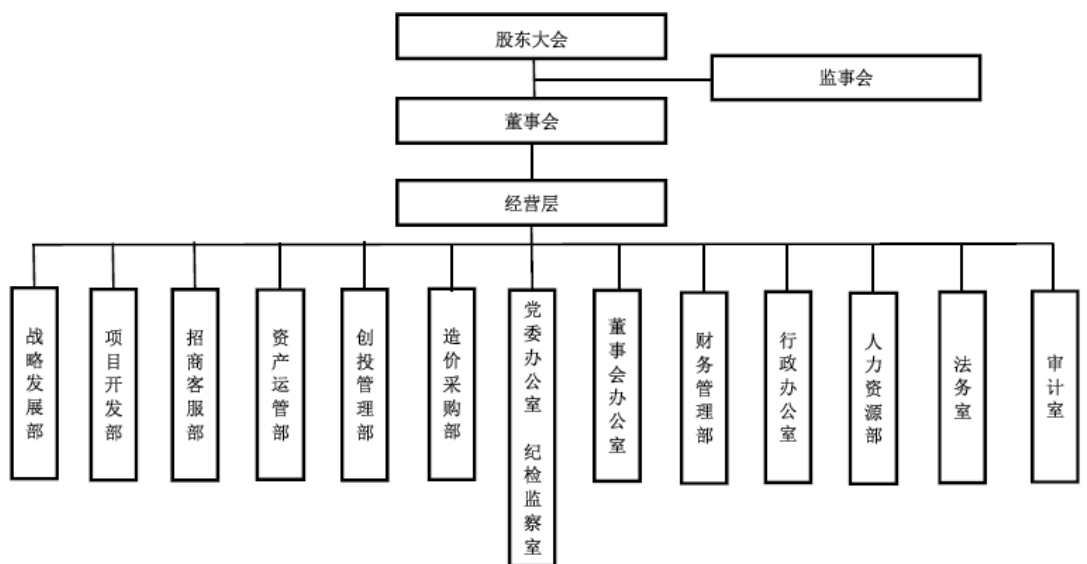
截至2019年9月30日，公司前十大股东及其持股情况如下：

序号	股东名称	股东性质	持股比例（%）	持股总数（股）	持有有限售条件股份数（股）
1	上海张江（集团）有限公司	国家	50.75	786,036,600	-
2	中国证券金融股份有限公司	国有法人	3.62	56,043,062	-
3	中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	2.65	40,988,800	-
4	中国工商银行股份有限公司-中证上海国企交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.74	11,481,516	-
5	香港中央结算有限公司(陆股通)	境外法人	0.65	9,995,228	-
6	刘振伟	境内自然人	0.56	8,707,800	-

序号	股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数 (股)	持有有限售条件股份数 (股)
7	中国农业银行股份有限公司-中证 500 交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.54	8,404,499	-
8	中国建设银行-上证 180 交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.12	1,805,800	-
9	陈冀庚	境内自然人	0.11	1,640,400	-
10	博时基金-农业银行-博时中证金融资产管理计划	其他	0.11	1,630,600	-

六、发行人的组织结构和对其他企业的重要权益投资情况

（一）内部组织结构图



（二）对其他企业的重要权益投资情况

1、发行人主要控股子公司的基本情况如下：

单位：万元

公司名称	经营范围	注册地	持股比例	注册资本	2018年末总资产	2018年末净资产	2018年净利润
张江集电	集成电路研究开发，高科技项目经营转让，高科技成果转让、创业投资，实业投资，建筑工程，房地产开发经营，物业管理，张江集成电路产业区土地开发	上海	100.00%	76,000.00	668,880.25	321,589.38	14,295.85
运鸿有限公司	国际贸易、高科技产业项目的孵化及相关业务	英属开曼群岛	100.00%	830.00	101,273.23	69,713.28	3,895.01
上海张江管理中心发展有限公司	房地产开发、经营、销售，物业管理，房地产信息咨询，建筑材料的销售（涉及许可经营的凭许可证经营）	上海	100.00%	2,980.00	14,500.01	4,245.95	173.18
上海张江创业源科技发展有限公司	高新技术的研发，创业投资，投资管理，投资咨询，房地产开发与经营，物业管理（涉及许可经营的凭许可证经营）	上海	54.99%	3,655.00	41,629.09	11,420.95	-8,124.56
上海奇都科技发展有限公司	高新技术的研发，创业投资，投资管理，房地产开发与经营，物业管理（涉及许可经营的凭许可证经营）	上海	100.00%	4,600.00	18,639.32	14,785.90	911.68
上海德馨置业有限公司	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（涉及许可经营的凭许可证经营）	上海	100.00%	8,000.00	68,385.78	33,035.37	2,203.53
浩成创投	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（涉及行政许可的，凭许可证经营）	上海	100.00%	250,000.00	410,532.88	350,420.95	25,685.86
上海欣凯元投资有限公司	实业投资，投资管理（以上除股权投资和股权投资管理），房地产开发经营，物业管理，房地产信息咨询、投资咨询（咨询除经纪）	上海	100.00%	30,725.00	48,595.60	26,756.87	-605.16
上海思锐置业有限公司	房地产开发与经营，物业管理，投资，投资管理。（企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营）	上海	100.00%	44,500.00	59,741.89	49,651.02	4,246.37

公司名称	经营范围	注册地	持股比例	注册资本	2018年末总资产	2018年末净资产	2018年净利润
上海杰昌实业有限公司	房地产开发和经营, 仓储(除危险品), 物业管理。商务咨询(除经纪)	上海	60.00%	12,000.00	52,147.41	8,098.21	-2,664.07
雅安张江房地产发展有限公司	房地产开发、物业管理(凭资质证经营), 项目投资, 房屋出租(不含高档写字楼)	雅安	51.00%	20,000.00	19,003.51	17,648.94	102.85
上海灏巨置业有限公司	房地产开发、经营, 投资咨询(除经纪), 物业管理, 企业营销策划, 企业管理	上海	100.00%	8,000.00	42,784.49	3,029.98	-5.67

2、发行人主要参股公司的基本情况如下:

单位: 万元

公司名称	经营范围	注册地	持股比例	注册资本	2018年末总资产	2018年末净资产	2018年净利润
张江汉世纪创业投资有限公司	创业投资业务、代理其他创业投资企业等机构或个人的创业投资业务、创业投资咨询业务、为创业企业提供创业管理服务业务、参与设立创业投资企业与创业投资管理顾问机构。【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】	上海	30.00%	65,550.00	170,216.33	123,551.36	66,568.23
张江微电子港	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(涉及许可经营的凭许可证经营)	上海	49.50%	37,083.00	270,004.99	169,940.43	11,396.80

七、发行人控股股东及实际控制人情况

本公司控股股东为张江集团，实际控制人为上海市浦东新区国有资产监督管理委员会。报告期内控股股东和实际控制人未发生变动。

（一）控股股东及实际控制人情况介绍

1、控股股东基本情况

公司名称：	上海张江（集团）有限公司
法定代表人：	袁涛
注册资本：	311,255.00 万元
住所：	中国（上海）自由贸易试验区张东路 1387 号 16 幢
公司类型：	有限责任公司（国有独资）
成立时间：	1992 年 7 月 3 日
经营范围：	高科技项目经营转让，市政基础设施开发设计，房地产经营，咨询，综合性商场，建筑材料，金属材料。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

张江集团主要从事高科技项目开发经营转让、市政基础设施开发设计、房地产经营、咨询、仓储、综合性商场、建筑材料、金属材料等业务。上海市浦东新区国有资产监督管理委员会持有张江集团 100.00% 的股权。

截至 2018 年 12 月 31 日，张江集团经审计的合并报表总资产为 675.10 亿元，归属于母公司所有者权益为 122.53 亿元；2018 年实现营业收入 56.16 亿元，归属于母公司股东净利润 2.28 亿元。

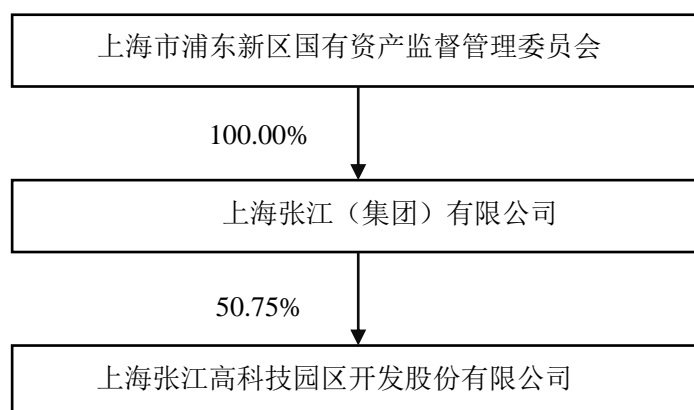
截至本募集说明书签署日，张江集团不存在直接或间接持有的发行人股份/股权被质押或存在争议的情况。

2、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资委。上海市浦东新区国资委为浦东新区政府直属的特设机构，浦东新区政府授权上海市浦东新区国资委依照国家、上海市有关法律、法规和规章及浦东新区政府有关规定，代表浦东新区政府履行国有资产出资人职责和义务，负责监管浦东新区所属国有资产。

（二）公司与控股股东及实际控制人的股权控制关系图

截至2019年9月30日，公司的股权结构如下所示：



八、发行人董事、监事、高级管理人员情况

（一）董事、监事、高级管理人员的任职情况

截至本募集说明书签署日，发行人董事6名、监事3名，非董事高级管理人员5名，基本情况如下表所示：

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	2018年末持股数（股）
刘樱	董事长	女	45	2018-9-14	2020-12-28	-
奚永平	董事	男	58	2017-12-29	2020-12-28	-
陈亚民	董事	男	66	2017-12-29	2020-12-28	-
金明达	独立董事	男	67	2017-12-29	2020-12-28	-
李若山	独立董事	男	70	2017-12-29	2020-12-28	-
尤建新	独立董事	男	58	2017-12-29	2020-12-28	-
陈志钧	监事会主席	男	59	2017-12-29	2020-12-28	3,400
吴小敏	监事	女	41	2017-12-29	2020-12-28	-
胡剑秋	职工监事	男	47	2017-12-29	2020-12-28	4,600
何大军	总经理	男	51	2019-10-18	2020-12-28	-
黄俊	副总经理	男	45	2017-12-29	2020-12-28	5,000
郑刚	副总经理	男	44	2017-12-29	2020-12-28	16,000
卢纓	总会计师	女	46	2017-12-29	2020-12-28	68,008
郭凯	董事会秘书	男	39	2019-2-19	2020-12-28	4,700
合计	-	-	-	-	-	101,708

1、刘樱女士，45岁，高级经济师，金融学硕士研究生，北京大学光华管理学院EMBA。曾任苏州圆融发展集团公司总裁，苏州新建元控股集团有限公司总裁，苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司党委书记、董事长、总裁，上海外高桥集团股份有限公司党委副书记、董事、总经理兼任上海外高桥集团股份有限公司森兰置地分公司党委书记、总经理。上海张江高科技园区开发股份有限公司第七届董事会董事长，总经理。现任本公司党委副书记、第七届董事会董事长。

2、奚永平先生，58岁，本科学历，经济师。曾任上海市浦东新区财政局预算处处长，浦东新区三林世博功能区域党工委委员、管委会副主任，世博核心区配套工程指挥部副总指挥、党组成员，浦东新区财政局副局长、党组成员。现任浦东新区直属企业专职外部董事人选，本公司第七届董事会董事。

3、陈亚民先生，66岁，中国人民大学会计学博士。曾任上海财经大学会计系讲师、中国人民大学会计系副主任、中国诚信证券评估有限公司常务副总经理。现任上海交通大学教授，会计与资本运作研究所所长，上海市成本研究会会长，本公司第七届董事会董事。

4、金明达先生，67岁，硕士研究生学历，高级经济师。曾任上海电站辅机厂党委副书记、副厂长、党委书记、厂长，上海锅炉厂有限公司总经理兼党委副书记，上海电气（集团）总公司副总裁，上海电气集团股份有限公司副总裁，上海机电股份有限公司总经理、党委书记，上海华谊（集团）公司董事、总裁、党委副书记、董事长、党委书记。现任本公司第七届董事会独立董事。

5、李若山先生，70岁，审计学博士，复旦大学教授、博士生导师。历任厦门大学经济学院会计系副主任，经济学院副院长；复旦大学管理学院会计系主任、金融系主任、管理学院副院长；上海证券交易所上市公司专家委员会委员、财政部会计准则委员会咨询专家、中注协惩戒委员会副主任。现任复旦大学管理学院MPACC学术主任，中国东方航空股份有限公司独立董事、盐田港集团股份有限公司独立董事、上海汽车集团股份有限公司独立董事，兴业银行股份有限公司外部监事、本公司第七届董事会独立董事。

6、尤建新先生，58岁，管理学博士。现任同济大学经济与管理学院教授，博士生导师，享受国务院政府特殊津贴，兼任中国质量协会常务理事、上海市管

理科学学会副理事长、上海市设备监理行业协会副理事长、上海市质量协会副会长。上海华虹计通智能系统股份有限公司等公司独立董事，本公司第七届董事会独立董事。

7、陈志钧先生，59岁，大学本科，经济师。曾任上海市浦东新区张江功能区域管委会办公室主要负责人、党工委委员、党群工作处处长、纪工委副书记；浦东川沙功能区域管委会副主任、川沙新镇副镇长、党委副书记；浦东新区祝桥镇党委副书记。现任本公司监事会主席。

8、吴小敏女士，41岁，研究生学历，注册会计师。曾任中化上海有限公司财务副经理；艾柯机械（上海）有限公司财务经理；上海南汇发展（集团）有限公司专职监事、上海浦东科技投资有限公司专职监事；上海浦东新兴产业投资有限公司专职监事；上海浦东投资控股有限公司专职监事。现任本公司监事。

9、胡剑秋先生，47岁，大学本科。曾任本公司法律秘书、审计法务室主任助理、计划财务部副经理、法务室主任、行政管理部法务经理。公司第四、五届监事会职工监事。现任本公司法务室主任，本公司监事会职工监事。

10、何大军先生，51岁，博士，九三学社社员。曾任上海交通大学电子工程系助教，新加坡爱华有限公司高级工程师、新加坡资讯研究院科学家，张江集团副总工程师，张江集团副总工程师兼上海张江临港投资开发有限公司执行董事、总经理。现任浦东新区人大常委会委员，九三学社上海市委委员、科技委员会副主任，九三学社浦东新区副主委，本公司总经理。

11、黄俊先生，45岁，中共党员，硕士，工程师。曾任上海市浦东新区党工委、管委会办公室秘书处文员，上海浦东软件园股份有限公司总经理助理、副总经理、党委委员、纪委书记，上海海浦东软件园股份有限公司党委副书记、纪委书记、副总经理，兼任上海浦东软件园三林园发展有限公司总经理。现任本公司党委委员、副总经理。

12、郑刚先生，44岁，中共党员，硕士，高级工程师。曾任上海市第二建筑工程有限公司项目经理助理，上海巨一科技发展有限公司项目管理咨询顾问，上海新诚管理有限公司工程部副经理，上海正大商业地产发展有限公司设计规划部副经理，上海市银行卡产业园开发有限公司工程部经理，本公司总经理助理。

现任本公司党委委员、副总经理。

13、卢缨女士，46岁，硕士学历、高级会计师。曾任上海德豪众华沪银会计师事务所审计经理，上海佳华会计师事务所副总会计师，本公司副总会计师兼计划财务部经理，本公司董事会秘书。现任本公司总会计师。

14、郭凯先生，39岁，中共党员，大学本科学历，复旦大学金融学硕士，经济师。曾任本公司总经理秘书、证券事务部经理助理、资本运作部副经理。现任本公司董事会秘书兼董事会办公室主任。

（二）董事、监事和高级管理人员的兼职情况

截至2019年9月30日，公司现任董事、监事、高级管理人员在其他单位任职的情况如下表所示：

1、在控股股东任职情况

无。

2、在其他单位任职情况

姓名	任职单位名称	职务
刘樱	川河集团有限公司	董事会主席
奚永平	浦东新区直属企业	专职外部董事人选
陈亚民	上海交通大学	教授、会计与资本运作研究所所长
	上海开开实业股份有限公司、上海天永智能装备股份有限公司	独立董事
	上海市成本研究会	会长
李若山	复旦大学	管理学院 MPACC 学术主任
	兴业银行股份有限公司	外部监事
	中国东方航空股份有限公司、盐田港集团股份有限公司、上海汽车集团股份有限公司	独立董事
尤建新	同济大学	经济与管理学院教授、博士生导师
	上海华虹计通智能系统股份有限公司、江西金力永磁科技股份有限公司、上海国际机场股份有限公司	独立董事
吴小敏	浦东新区国资委董监事中心	专职监事
何大军	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

姓名	任职单位名称	职务
	九三学社浦东新区	副主委

九、发行人主营业务情况

（一）发行人主营业务情况

1、主营业务

张江高科所处的行业为园区开发行业。公司主要经营业务是通过对科学城物业的开发运营，采取租售并举的方式，为创新创业企业提供定制化空间产品和配套服务，吸引特定类型、特定产业集群的相关企业入驻科学城。同时，公司为科技创新企业提供全生命周期的集成服务，持续进行投资、孵化，逐步形成具备产业特色、产业规模的科技产业园区。公司以科技地产为创新创业载体，以科技投行为方向，着力打造全产品线的科技地产商、全创新链的产业投资商、全生命周期的创新服务商的“新三商”。

2、各业务板块情况

（1）园区综合开发

公司通过量身定制的方式，为企业客户提供贴近其需求的特色物业产品，如5A级写字楼和甲级研发办公楼、标准实验室、生态居住区和人才公寓等。为顺应张江科学城的开发建设机遇及公司“科技投行”的战略转型发展方向，自2016年起，公司加大了对园区物业的收购和保有力度，控制新建物业销售。考虑到租赁房产的现金回笼期较长，为平衡现金流，公司园区物业业务采取租售结合、租赁为主的方式经营。

近年来，公司围绕张江科学城建设的整体要求，充分发挥张江高科参与张江科学城建设重要主力军的作用，加快开发建设步伐，积极服务好张江科学城建设。一是实现存量空间的城市更新。按照科学城的整体规划要求，提升区域产城融合水平，提高存量资产的市场价值，加快推进科学城建设“五个一批”项目建设进度。二是加快新建项目的开发进度。不断加大设计权重，丰富产品类型，加快推进集电港B区、张江西北片、张江中区在内超过30万方体量新建项目的开发建设。三是推动镇企合作项目，充分发挥自身在产业培育、投融资、平台支撑等方

面的资源秉赋，谋求张江科学城范围内的工业园区转型升级，建设镇级产业园区转型升级示范项目，加强公司的产业空间布局和物理空间统筹，增加公司开发资源储备。

（2）高科技产业投资

公司以张江科学城建设为契机，以上海集成电路设计产业园、“长三角资本市场服务基地”、895创业营为抓手，结合国家战略布局，围绕主导产业和战略性新兴产业，积极开展战略招商。

公司在为客户提供特色空间产品的同时，通过接触高科技园区企业的区位优势和信息优势，并充分运用园区信息以及风险基金等资源，根据园区企业的发展特点和自身优势，识别并参与投资具有战略意义和投资价值的项目，有针对性的进行战略性产业投资，充分分享优秀高科技企业高速成长的收益。同时，公司通过参股基金方式，与专业创投管理机构合作，有效发挥杠杆效应，撬动社会资本，为创新创业型企业提供融资，支持园区企业创新成果走向产业化，完善园区创新服务链，改善张江高科技园区的软环境，从而吸引更多高质量的客户入住。

公司通过战略性投资和参股基金两种不同方式，加大投资布局，把控投资风险、发掘高成长性项目，注重长期效应与短期效益的结合，兼顾投资的盈利属性以及园区产业聚焦和持续发展的社会效应，持续推进高科技产业投资。报告期内，公司的投资收益分别为79,723.91万元、59,507.23万元、62,640.78万元和21,611.37万元，占同期营业利润的比例分别为89.89%、103.33%、98.78%和36.88%。

① 主要经营模式

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

公司投资模式主要分为以下两种：

直接投资：公司成立了专业化的招商和投资运营团队，紧紧围绕前述“三大、三新”产业，寻找优质标的，注重价值发现，持续跟进招商过程中发现的行业领

先、有自主创新成果、发展前景良好的优质企业，以及从外部同行业及其他社会渠道寻找投资的机会，对于该等企业，公司经内部决策后，以公司或子公司浩成创投名义直接投资入股。

委托投资：主要作为 LP 参与组建由专业管理团队运营的行业和阶段相对聚焦的投资基金，对生物医疗板块、金融产业领域中的新兴企业以及在高科技、新能源及集成电路领域中处于发展优势地位的企业进行股权投资。

② 业务决策流程

为控制投资风险，实现直投及基金投资收益和社会效益双重目标，公司制订了《股权直投及基金投资管理规定》等一系列制度，对直接投资和基金项目等的投资业务流程作出了明确规定。

对于公司实施的投资项目，公司根据项目具体情况，分别上报浦东新区国资委、公司董事会以及股东大会审议批准。若是浩成创投实施的投资项目，浩成投资审核委员会和浩成创投董事会审议后，根据项目具体情况，分别上报国资委、张江高科董事会、张江高科股东大会审议批准。

（3）集成服务

在园区产业发展支持及服务业务方面，公司为入驻园区企业提供包括孵化经营服务、知识共享服务、专利申请及交易服务、展示交易服务在内的技术支持和服务，以“精准对接投融资”、“一对一创业陪练”、“全空间场景应用”等特色服务为企业赋能，同时为入住园区企业人员提供了完善的居住及生活配套服务。公司通过上述技术支持和服务，提高物业租售业务附加值，吸引和培育更多优质客户，有力提升土地物业价格和租赁收入，扩大盈利空间，提高盈利水平。

3、主营业务收入构成

报告期内，公司主营业务收入分产品构成情况如下：

单位：亿元

项目	2019年1-9月		2018年度		2017年度		2016年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
园区综合开发-租赁	5.49	77.75%	8.30	83.51%	7.43	67.99%	6.47	33.40%

项目	2019年1-9月		2018年度		2017年度		2016年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
园区综合开发-销售	1.56	22.10%	1.59	16.00%	3.43	31.36%	8.58	44.30%
通讯服务	-	-	-	-	-	-	4.30	22.23%
其他	0.01	0.15%	0.05	0.49%	0.07	0.65%	0.01	0.06%
合计	7.06	100.00%	9.94	100.00%	10.93	100.00%	19.36	100.00%

报告期内，公司主营业务收入按区域分类具体构成情况如下：

单位：亿元

项目	2019年1-9月		2018年度		2017年度		2016年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
上海	7.03	99.60%	9.68	97.41%	8.44	77.27%	19.28	99.59%
其他	0.03	0.40%	0.26	2.59%	2.48	22.73%	0.08	0.41%
合计	7.06	100.00%	9.94	100.00%	10.93	100.00%	19.36	100.00%

4、主营业务毛利及毛利率情况

报告期内，公司主营业务毛利分产品构成情况如下：

单位：亿元

项目	2019年1-9月		2018年度		2017年度		2016年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
园区综合开发-租赁	3.55	77.92%	4.40	82.46%	3.81	76.98%	1.89	23.35%
园区综合开发-销售	0.99	21.85%	0.91	17.14%	1.10	22.20%	4.80	59.40%
通讯服务	-	-	-	-	-	-	1.39	17.21%
其他	0.01	0.23%	0.02	0.40%	0.04	0.83%	-	0.04%
合计	4.55	100.00%	5.33	100.00%	4.95	100.00%	8.18	100.00%

报告期内，公司园区物业租赁业务贡献的毛利额逐年上升。2016-2018年和2019年1-9月，公司园区物业租赁贡献的毛利额分别为1.89亿元、3.81亿元、4.40亿元和3.55亿元，占毛利总额的比重分别为23.35%、76.98%、82.46%和77.92%。2017年以后公司不再有通讯服务相关业务的毛利，主要是因为公司处置原合并范围内子公司上海数讯所致。

报告期内，公司主营业务的毛利率情况如下：

项目	2019年1-9月	2018年	2017年	2016年
园区综合开发-租赁	64.59%	53.00%	51.29%	29.21%
园区综合开发-销售	63.72%	57.51%	32.07%	56.01%
通讯服务	-	-	-	32.34%
主营业务综合毛利率	64.40%	53.73%	45.22%	41.79%

5、发行人土地储备、开发以及物业出租情况

（1）土地储备情况

序号	地块名称	持有待开发土地的面积 (平方米)	规划计容建筑面积 (平方米)	是/否涉及合作开发项目
1	集电港	268,808.10	576,755.20	否
2	欣凯元	54,900.00	54,900.00	否
3	中区	12,175.10	36,510.00	否
4	张江技创区	35,822.00	98,055.00	否
合计		371,705.20	766,220.20	

（2）项目开发投资情况

年份	新开发面积（平方米）	竣工面积（平方米）
2016	264,600.00	244,626.02
2017	53,813.00	35,866.00
2018	36,000.00	-
2019年1-9月	19,218.10	4,493.70

（3）物业出租情况

序号	地区	项目	经营业态	出租面积 (平方米)	2019年1-9月租金收入（万元）
1	张江	技创区	厂房	68,279	4,511.44
2	张江	四标一期	厂房	33,502	2,387.09
3	张江	四标二期	厂房	23,666	1,576.58
4	张江	张江大厦	办公楼	15,762	1,783.61
5	张江	领袖之都东	研发楼	76,455	5,248.23
6	张江	银行卡	厂房	38,469	1,284.33
7	张江	夏新楼	厂房	8,283	737.65
8	张江	863基地	研发楼	13,762	592.48

序号	地区	项目	经营业态	出租面积 (平方米)	2019年1-9月租金收入(万元)
9	张江	高科苑	公寓+商业	78,140	3,119.22
10	张江	创业公寓	公寓+商业	23,610	819.80
11	张江	创新园北	厂房	4,422	64.29
12	张江	休闲中心	体育	8,586	166.72
13	张江	集电一期	厂房+研发楼	47,190	2,553.13
14	张江	领袖之都西	厂房+研发楼	19,760	1,937.31
15	张江	北大项目	研发楼	37,830	1,879.40
16	张江	梦想园	研发楼	34,401	1,999.83
17	张江	天之骄子北	公寓	76,362	2,008.17
18	张江	天之骄子南	公寓+商业+研发楼	67,313	2,682.26
19	张江	43#地块	厂房	20,507	1,336.61
20	张江	礼德国际	研发楼	55,128	2,362.57
21	张江	矽岸国际	研发楼	46,485	2,741.28
22	张江	樟盛苑商业	商业	4,083	393.62
23	张江	创企天地	研发楼	80,742	1,418.38
24	张江	集创公园	研发楼	49,691	2,163.13
25	张江	SOHO二期	研发楼	25,117	2,281.95
26	张江	三期标房	厂房	20,871	1,448.14
27	张江	佑越国际	办公楼+商业	40,365	1,700.62
28	张江	创想园北园	厂房	9,705	785.54
29	张江	壹领域南、北块	厂房	54,116	564.08
合计				1,082,602	52,547.46

注：上述为公司主要租赁项目

（二）所在行业状况

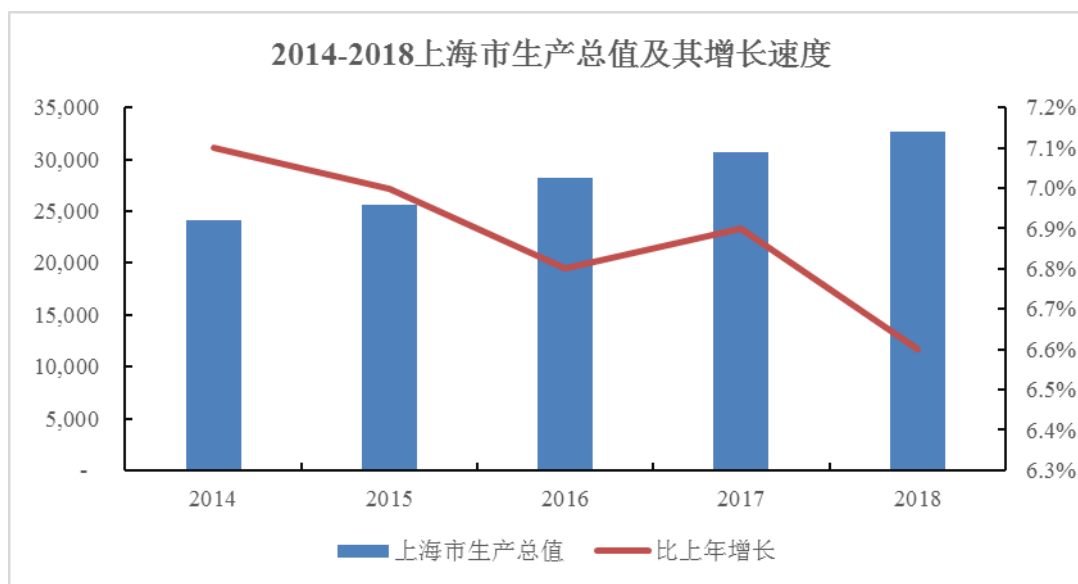
1、公司所处行业环境

（1）上海区域环境

上海市作为我国重要的经济中心城市，2018年度全年实现上海市生产总值（GDP）32,679.87亿元，其中，第一产业增加值104.37亿元，下降6.9%；第二产业增加值9,732.54亿元，增长1.8%；第三产业增加值22,842.96亿元，增长8.7%。

第三产业增加值占上海市生产总值的比重为 69.9%，比上年提高 0.7 个百分点。全年战略性新兴产业增加值 5,461.91 亿元，比上年增长 8.2%。其中，工业增加值 2,377.60 亿元，增长 4.2%；服务业增加值 3084.31 亿元，增长 11.3%。战略性新兴产业增加值占上海市生产总值的比重为 16.7%，比上年提高 0.3 个百分点。

2014-2018 年上海市生产总值如下图：



资料来源：上海市统计局

(2) 张江高科技园区环境

1992 年 7 月，国家级高新区——上海市张江高科技园区开园，面积约 25 平方公里。1999 年，上海市委、市政府实施“聚焦张江”战略。2006 年，上海高新技术产业开发区更名为上海张江高新技术产业开发区，上海市张江高科技园区成为核心园区。2011 年 11 月，上海市政府批准在张江高科技园区的基础上扩大范围，园区总面积扩大为 75.9 平方公里。主要包括上海市张江高科技园区北区和中区、张江南区、康桥工业区、上海国际医学园区、合庆工业园区、张江光电子产业园和银行卡产业园。2013 年，经国务院正式批复，科技部正式印发《上海张江国家自主创新示范区发展规划纲要（2013-2020 年）》，明确张江示范区“开放创新先导区、战略性新兴产业集聚区、创新创业活跃区、科技金融结合区、文化和科技融合示范基地”的战略定位。2015 年，中共上海市委、上海市人民政府颁发《关于加快建设具有全球影响力的科技创新中心的意见》（沪委发〔2015〕7 号），旨在加快推进中国（上海）自由贸易试验区和上海张江国家自主创新示

范区联动发展。2016年4月，国务院批准《上海系统推进全面创新改革试验加快建设具有全球影响力的科技创新中心方案》，旨在建立以张江为核心，推动上海建设成为具有全球影响力的科技创新中心，构建代表世界先进水平的重大科技基础设施群，提升我国在交叉前沿领域的源头创新能力和科技综合实力，代表国家在更高层次上参与全球科技竞争与合作。2017年8月，上海市政府正式批复原则同意《张江科学城建设规划》，明确发展成为中国乃至全球新知识、新技术的创造之地和新产业的培育之地，现代新型宜居城区和市级公共中心，世界一流科学城。2018年11月28日，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。

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

2、园区开发行业整体情况

改革开放三十多年来，我国各级开发区，特别是国家级开发区在区域经济发展、吸引外资及先进管理经验、产业培育、科技进步、城市建设、出口创汇、创造税收和就业等诸多方面都取得了显著成绩，成为中国经济最有活力、最具潜力的经济增长点。

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

和新兴行业的培育和投资。在招商引资方面，随着开发区经济的发展和运作模式逐步成熟，各地开发区的政策制定越来越规范和透明，传统的政策优惠对投资者的吸引力减弱，开发区当地的投资环境、资源优势和产业集群优势成为吸引资金投入的主要因素。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、园区开发与运营类企业与其他房地产企业的区别

园区开发与运营企业从经营目标、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。

（1）企业经营目标的区别

传统意义上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的提升，从而实现打造最具竞争力园区，带动区域甚至全国的产业进步、技术创新和经济发展的目标。

基于上述目标，园区开发类企业在追求经济效益的同时，相比一般的房地产企业更加注重社会效应。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在一时期内以物业租售为主要收入来源，而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，园区开发类企业从政府方面以较优惠的价格取得土地，一般依靠土地转让推进园区开发、业务重点在于园区基础设施建设和招商引资。但由于初期基础设施投入大，资金回笼往往不足以满足资本性的投入。在这种情况下，财政性的支持在各园区开发初期也是比较普遍的。

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

随着各园区开发进入成熟阶段，园区开发类企业真正进入多元化的经营战略，借助企业的资源优势和产业特色，围绕工业地产开展具有明确盈利模式的配套、增值服务。在这一阶段中，公司来源于物业出售的收入比例将出现明显的下降，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。

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

（3）目标客户的区别

在目标客户的选择上，公司与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的选择标准。

从事商品住宅开发销售的房地产企业根据各个区域、项目品质的不同对目标

客户进行定位，大致分为低、中、高端客户进行分类。

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。园区的定位在某种程度上也限定了园区开发类企业的目标客户范围。

（4）受调控政策影响的区别

目前的宏观调控政策对于房地产行业是整体从紧态势，重点是针对普通商品住宅和非普通商品住宅开发企业，对园区开发类企业并未直接提出针对性的调控政策，企业经营活动受到的负面影响比较有限，受冲击程度远小于其他房地产类企业。

房地产行业由于产业的特殊性，近年来发展迅猛。国家近年来出台了一系列的调控政策，希望能抑制房价的过度上涨。从事商品住宅销售的房地产企业受到资金、项目、资源等多方面的限制，许多企业身处困境。经历较长一段时间的快速发展后，我国房地产市场逐渐进入分化调整的阶段，国内部分地区房地产库存较高、周转减缓。

由于住宅市场的低迷，部分涉足此类业务的园区开发企业放缓了园区配套商品房的开发和销售进度，对园区开发企业的业绩造成了一定的冲击。但是，由于园区开发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，他们对研发办公楼、配套居住型物业具有刚性需求，园区开发类企业的物业租售价格的持续坚挺和连年保持的低空置率足以说明，房地产政策调控对园区开发类企业的影响相对有限。

（三）发行人所在行业竞争状况

1、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、高新技术产业园区、保税区及其他工业园区，经过多年的建设和运营，目前上海市主要开发区经济发展情况良好。

目前，上海浦东新区主要有四大传统的国家级开发区，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国际航运和加工贸易经济；张江高科技园区侧重于培育生物医药、信息技术和文化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新技术产业园区竞争实力的重要指标。目前，投资环境决定着高新技术产业园区的吸引力和辐射力。未来，各高新技术产业园区间的竞争将更多地表现为是否具有良好产业规划、园区文化和社会氛围，以及相关金融服务、高效管理体制等软环境。

2、发行人行业地位分析

张江高科技园区始建于1992年，是国家级的重点高新技术开发区。1999年上海市委、市政府提出“聚焦张江”战略以来，张江高科技园区进入了快速发展阶段。2010年，康桥工业园、国际医学园区划入张江；2012年，周浦繁荣工业园划入张江。目前，张江高科技园区地域面积约79.9平方公里，下辖张江核心区40平方公里、康桥工业区26.88平方公里、国际医学园区11.78平方公里、周浦繁荣工业园3.77平方公里。2014年12月29日，国务院决定上海市自贸区扩区至张江片区，面积37.2平方公里，东至外环线、申江路，南至外环线，西至罗山路，北至龙东大道，为张江高科技园区带来了新一轮的发展机遇。

经过20多年的开发，张江高科技园区构筑了生物医药创新链、集成电路产

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

作为张江高科技园区运营服务主体中唯一的上市公司，张江高科从成立以来即是张江高科技园区开发、运营、服务的主力军。2011 年，国务院正式批复同意上海张江高新技术产业开发区建设“国家自主创新示范区”。“十三五”期间，张江高科紧跟国家性新兴产业战略和园区的自主创新战略，顺势而为，充分发挥其资源集聚、创新研发、产业整合以及政策突破的优势，凭借对创新创业企业需求的深刻理解和专业化服务能力，集中优势资源在空间、资本、服务等方面为企业提供支持，引进和培育了一批行业标杆型企业。

作为推动张江高科技园区发展的重要载体，公司在张江高科技园区开发运营的基础上，不断调整业务方向，持续将自身打造成科技产业投资、创新服务集成商。在科技产业投资方面，公司围绕企业成长周期，以孵化培育为载体，以创业陪伴为己任，通过股权投资的形式与创新创业企业共担风险，同时也分享其增值收益，并以专业化运作形成精准投资能力。在创新服务方面，公司以业态功能为导向，形成差异化、特色化和规模化定制空间，大力发展生物医药和集成电路产业等产业集群。目前，公司已从主要依靠房地产出售为主的传统科技园开发运营商成功转型为集高科技产业园开发运营、科技产业投资和创新服务为一体的集成服务商，公司核心竞争力进一步提升，业绩持续稳定增长。

3、竞争优势

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

公共资源六大方面形成了独特的优势。

（1）拥有可持续发展的物理空间优势。公司立足科技产业的发展，围绕科技地产打造了一批具有区域影响力的产品，形成了科创区、集电港、张江中区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，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、上海市科创母基金等，对接多层次资本市场的经验丰富、通道畅通。

（6）拥有整合公共平台资源的集成优势。公司与园区管委会、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。

（四）发行人关于房地产业务是否存在闲置土地、炒地和捂盘惜售、哄抬房价等问题的专项自查

发行人对自2016年1月1日至2019年9月30日期间，公司及报告期纳入公司合并报表范围的子公司在房地产开发过程中的完工、在建、拟建项目是否存在闲置土地和炒地，捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为及房地产业务分类监管标

准适用情况进行了专项核查，自查结果如下：

1、关于是否存在闲置土地的自查

经自查，本公司及控股子公司在报告期内不存在因闲置土地而被征收土地闲置费、土地被收回的情形；本公司及控股子公司在报告期内未曾受到国土资源部门就闲置土地作出的行政处罚或因此正在被国土资源部门（立案）调查的情况。

2、关于是否存在炒地情形的自查

经自查，本公司及控股子公司在报告期内列入自查范围的房地产开发项目不存在将开发建设投资未达到项目总投资 25% 以上（不含土地价款）的房地产开发项目或其土地使用权对外转让的行为，未曾受到国土资源部门就炒地行为作出的行政处罚或因此正在被国土资源部门（立案）调查的情况。

3、关于本公司是否存在捂盘惜售和哄抬房价情形的自查

经自查，本公司及控股子公司在报告期内不存在因商品房项目涉及捂盘惜售、哄抬房价行为受到有关住建部门、物价管理部门作出的行政处罚；本公司及控股子公司在报告期内未曾收到有关住建部门、物价管理部门发出的《调查通知书》，不存在因捂盘惜售、哄抬房价行为被（立案）调查的情况。

4、关于本公司是否存在“房地产市场调控期间，在重点调控的热点城市存在竞拍‘地王’，哄抬地价等行为”的自查

经自查，报告期内，本公司及控股子公司在房地产市场调控期间未在重点调控的热点城市存在过竞拍“地王”、哄抬地价等行为。

5、关于本公司是否有“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等情形”的自查

经自查，报告期内，本公司及控股子公司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等情形。

6、发行人董事、监事、高级管理人员、控股股东的承诺情况

如因张江高科及其下属企业存在任何应披露而未披露的土地闲置等违法违规行为而给公司及其投资者造成损失的，承诺人将承担相应的赔偿责任。

（五）公司的经营计划及发展战略

作为张江科学城的开发主力军，公司将致力于：做好城市生态圈，聚合全球创新力量，共同大有可为，做强产业圈、做活创业圈、做美城市圈。通过加快推进上海市集成电路设计产业园建设、推动科学城西北区城市更新、加强科技金融引入助力、承接长三角资本市场服务基地建设运营等工作，营造张江科学城创新生态圈。

1、重点打造高端战略产业集聚平台

为努力把集成电路打造成为“上海制造”的重要代表，更好服务国家战略。2018年11月28日，上海集成电路设计产业园正式揭牌，按照规划将要力争建成国内技术水平最先进、产品门类最丰富、创新资源最集聚、设施配套最完善的专业集成电路设计产业园区，带动上海集成电路产业链协同发展。公司将站在国内引领性也是最重要的IC设计产业园的高度，做好IC设计产业的研究，并形成聚焦集成电路设计产业园的产业政策配套，促进人才和引擎企业的集聚。同时围绕“镇级工业园区转型升级”，为IC设计产业园提供产业协同拓展空间，更好地承接产业升级的拓展需求。

2、重点打造科技金融助力创新平台

公司将创新运营思维，转变开发理念，变“开发者”为“服务者”，变“建设单位”为“平台搭建者”与“生态运营者”，推动创新生态层次的不断丰富。在众多机遇中，通过平台的搭建，串联起多个国家战略带来的机遇。公司承接长三角资本市场服务基地的建设和运营工作，将积极引入科技金融助力，加强张江高科与科技产业的联动，可以更好地发挥公司链接的多个科创基金的培育功能，推动科学城创新企业对接多层次资本市场，培育出更多的科技创新引擎企业。

3、重点打造充满活力的产城融合平台

高品质的生活就是要致力于满足人民群众对美好生活的向往，让所有工作生活在浦东的人们都能不断提升获得感、幸福感、安全感。实现产城融合，围绕城市空间运营的理念，让城市有温度，让人有幸福感，让产业与生活融合。2018年公司完成了技创公园的改造，这意味着张江西北区城市更新正式启动。公司将

继续“加快以张江科学城西北区为主的城市更新”，按照全球视野、国际标准，力争打造一流的产业载体，建设具有张江科学城地标意义的建筑。同时，推动科学城智慧园区的打造，挖掘科学城的城市空间价值，为客户提供了充足的、多元的创新科技的应用场景，搭建了创新从 IDEA 到研发，到试验，到应用的全链应用空间。

4、完善党建引领的国有双创服务平台。

张江科学城因为初创企业多、民营企业多、海归创业者多的特点，队伍建设需要抓手。在打造 895 创业营的过程中，公司想到了“支部建在连上”，将党建工作延展到 895 创业营，打造 895 先锋站这样一个双创党建品牌，为中小微创新创业企业搭建党建资源共享和创新服务平台。以“895 创业营”入营项目以及创业企业孵化器中的党员创业者、创始人和党员群众骨干为主要服务对象，进一步整合跨行业、跨区域的各类政府、企业、社会资源。打造国有企业特有的孵化器，延伸国企党组织的服务面，做细做实双创党建平台，推动创业、党建深度融合。

十、公司治理情况

报告期内，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。报告期内，公司治理情况如下：

（一）股东大会

报告期各期内，公司分别召开了 2 次、2 次、1 次和 1 次股东大会。公司股东大会的召集、召开等相关程序符合《公司章程》及《股东大会议事规则》的相关规定，能够确保所有股东尤其是中小股东的合法权益，对关联交易严格按照规定的程序进行，关联股东在表决时采取回避原则，保证关联交易符合公平、公正、公开、合理的原则。依照中国证监会对上市公司股东大会网络投票的要求，公司采取现场投票表决和网络投票表决相结合的方式召开，提高了股东参会积极性，保护了中小投资者的合法权益。

（二）董事会

报告期各期内，公司分别召开了 11 次、12 次、10 次和 17 次董事会会议。公司董事会共有 6 名成员，其中 3 名为独立董事。董事会的召集、召开等相关程序符合《公司章程》及《董事会议事规则》的相关规定，切实维护了公司及全体股东的合法权益。

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

（三）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。

（四）关于控股股东、实际控制人与上市公司的关系

报告期内，公司控股股东、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、实际控制人在人员、资产、财务、机构、业务等方面均保持独立，公司董事会、监事会和内部机构能够独立运作。

（1）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）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；

（3）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；

（4）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；

（5）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。

十一、违法违规情况及董事、监事、高级管理人员任职资格

最近三年及一期，公司不存在重大违法违规及受处罚情况。公司董事、高级管理人员不存在因违法违规而被相关部门处罚的情况，符合公司章程对董事、高级管理人员的任职要求。

十二、关联方及关联交易情况

（一）关联方情况

根据《公司法》和《企业会计准则》等法律法规的相关规定，截至2019年9月30日，公司的关联方包括：

1、控股股东张江集团及其下属企业

企业名称	关联关系
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
上海张江企业孵化器经营管理有限公司	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
上海张江创新学院	受同一母公司控制
张润置业	本公司的联营企业
上海股权托管交易中心股份有限公司	本公司的联营企业

企业名称	关联关系
张江东区发展公司	受同一母公司控制
Shanghai ZJ Hi-Tech Investment Corporation	本公司的合营企业
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
张江汉世纪创业投资有限公司	本公司的联营企业
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
上海中京电子标签集成技术有限公司	联营企业的孙公司
川河集团有限公司	本公司的联营企业
上海美联生物技术有限公司	本公司的联营企业

2、发行人的子公司

发行人的子公司基本情况详见本募集说明书“第五节 发行人基本情况”之“六、（二）对其他企业的重要权益投资情况”。

3、发行人的合营、联营企业

发行人的合营、联营企业基本情况详见本募集说明书“第五节 发行人基本情况”之“六、（二）对其他企业的重要权益投资情况”。

4、发行人的董事、监事、高级管理人员

发行人的董事、监事、高级管理人员（具体情况见详见本募集说明书“第五节 发行人基本情况”之“八、（一）公司董事、监事、高级管理人员基本情况）以及与前述人员关系密切的近亲属；控股股东张江集团、实际控制人上海市浦东新区国资委的董事、监事、高级管理人员。

5、其他关联方

序号	企业名称	说明
1	上海张江企业咨询服务有限公司	上海张江（集团）有限公司本部工会委员会全资子公司
2	瑞善投资	报告期内联营企业
3	戴智投资	瑞善投资下属子公司
4	戴创企业	瑞善投资下属子公司

（二）关联交易情况**1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易****（1）采购商品/接受劳务情况**

单位：万元

交易对手	关联交易内容	2019年1-9月	2018年	2017年	2016年
上海新张江物业管理有 限公司	服务管理费	-	2,401.23	2,427.26	1,274.28
上海市张江高科技园区 综合发展有限公司	服务管理费	-	-	-	61.32
张江东区发展公司	利息支出	594.66	635.60	493.97	-

（2）出售商品/提供劳务情况

单位：万元

交易对手	关联交易内容	2019年1-9月	2018年	2017年	2016年
张江集团	物业租赁	1,521.56	2,875.15	2,827.47	3,337.43
上海股权托管交易 中心股份有限公司	物业租赁	716.13	913.96	913.96	
上海张江慧诚企业 管理有限公司	物业租赁	59.12	128.17	145.82	75.78
上海张江文化控股 有限公司	物业租赁	99.46	137.69	140.65	141.92
上海张江科技创业 投资有限公司	物业租赁	174.48	146.78	96.81	92.02
上海浦东新区张江 小额贷款股份有限 公司	物业租赁	54.59	57.85	77.13	75.19
上海张江企业孵化 器经营管理有限公 司	物业租赁	-	36.59	48.79	47.56
上海张江数字出版 文化创意产业发展 有限公司	物业租赁	27.15	35.16	35.16	35.48
上海市张江高科技 园区综合发展有限 公司	物业租赁	-	14.92	33.44	31.22
上海张江高科技园 区公共租赁房运营 有限公司	物业租赁	54.51	33.03	20.50	102.63

交易对手	关联交易内容	2019年1-9月	2018年	2017年	2016年
上海国信安地产有限公司	物业租赁	-	-	-	10.43
张江企业咨询服务 有限公司	物业租赁	-	-	-	34.36
上海中京电子标签 集成技术有限公司	租赁分成款	-	-	5,849.02	-
张润置业	投资收益	668.84	733.41	585.42	-
张江集团	提供劳务	-	-	-	60.91

3、关联方应收应付款项

(1) 应付项目

单位：万元

项目	关联方	2019年9月末	2018年末	2017年末	2016年末
应付账款	上海新张江物业管理有限公司	713.18	713.18	593.18	236.97
应付账款	张江集团	588.39	588.39	588.39	588.39
应付账款	张江东区发展公司	436.50	436.5	436.5	436.5
其他应付款	张江汉世纪创业投资有限公司	18,183.00	36,147.00	8,547.00	12181.8
其他应付款	张江集团	7,202.77	7,188.44	6,898.31	8631.51
其他应付款	上海新张江物业管理有限公司	5,273.75	5,477.14	4,817.55	2731.17
其他应付款	张江东区发展公司	17,200.00	5,220.45	13.53	-
其他应付款	Shanghai ZJ Hi-Tech Investment Corporation	155.94	151.48	144.51	154.64
其他应付款	川河集团有限公司	88.21	67.08	-	-
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	上海张江文化控股有限公司	26.33	26.33	26.33	26.33
其他应付款	上海浦东新区张江科技小额贷款股份有限公司	19.41	19.41	19.41	19.41
其他应付款	上海张江慧诚企业管理有限公司	17.84	17.84	17.84	15.61
其他应付款	上海张江企业孵化器经营管理有限公司	12.28	12.28	12.28	12.28

项目	关联方	2019年9月末	2018年末	2017年末	2016年末
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	上海市张江高科技园区综合发展有限公司	2.40	2.10	2.10	2.10
其他应付款	上海张江国信安地产有限公司	0.07	2.07	-	-
其他应付款	上海机械电脑有限公司	0.91	0.91	0.84	0.79
其他应付款	上海张江创新学院	-	-	42.24	42.24
其他应付款	上海股权托管交易中心股份有限公司	115.86	-	-	-
其他应付款	上海张江新希望企业有限公司	6.34	-	-	-
短期借款	张江东区发展公司	-	11,200.00	11,200.00	11,200.00

(2) 应收项目

单位：万元

项目	关联方	2019年1-9月	2018年	2017年	2016年
应收账款	上海新张江物业管理有限公司	6,322.67	7,863.61	7,261.74	4,080.57
应收账款	张江集团	5,149.32	5,149.04	5,149.04	5,149.04
应收账款	上海张江科技创业投资有限公司	122.14	-	-	-
应收账款	上海张江射频识别技术有限公司	-	-	-	-
应收股利	上海张江国信安地产有限公司	-	-	749.24	749.24
应收股利	Shanghai ZJ Hi-Tech Investment Corporation	-	-	181.02	-
其他应收款	上海新张江物业管理有限公司	1,669.80	3,048.45	2,498.86	2,557.19
其他应收款	张江集团	-	-	245.72	293.32
其他应收款	张润置业	25.84	25.84	18.17	13.22
其他应收款	Shanghai ZJ Hi-Tech Investment Corporation	6.13	5.95	5.68	6.08
其他应收款	上海张江国信安地产有限公司	-	-	2.14	1.36

项目	关联方	2019年1-9月	2018年	2017年	2016年
其他应收款	上海美联生物技术有 限公司	0.70	0.70	0.70	0.70
其他应收款	瑞善投资	-	-	-	275.03
其他应收款	戴创企业	-	-	-	81.65
其他应收款	戴智投资	-	-	-	81.65
其他流动资产	张润置业	-	4,800.00	3,200.00	-
其他非流动资产	张润置业	-	-	11,600.00	11,600.00
一年内到期的非流动资产	张润置业	11,600.00	11,600.00	-	-
其他非流动资产	瑞善投资	-	-	-	5,400.00
其他非流动资产	戴创企业	-	-	-	3,375.00
其他非流动资产	戴智投资	-	-	-	3,375.00

3、关联方资金拆借

(1) 2019年1-9月

关联方	拆借金额 (万元)	起始日	到期日	说明
拆入				
张江东区发展公司	12,000.00	2019-1-14	2020-1-13	股东借款
张润置业	800.00	2018-9-14	2019-9-13	短期委托贷款 拆入归还
拆出				
张润置业	2,400.00	2019-1-21	2020-1-20	短期委托贷款
张润置业	1,200.00	2019-5-13	2020-5-12	短期委托贷款
张润置业	600.00	2019-9-19	2020-9-17	短期委托贷款
张江东区发展公司	11,200.00	2018-1-16	2019-1-15	短期委托贷款

(2) 2018年

关联方	拆借金额 (万元)	起始日	到期日	说明
拆入				
张润置业	3,200.00	2017-12-19	2018-12-18	短期委托贷款

张江东区发展公司	5,200.00	2018-11-15	2019-11-14	股东借款
张江东区发展公司	11,200.00	2018-1-16	2019-1-15	短期委托贷款
张江东区发展公司	4,400.00	2018-5-17	2018-11-15	短期委托贷款
拆出				
张润置业	800.00	2018-9-14	2019-9-13	短期委托贷款
张润置业	4,000.00	2018-12-10	2019-12-9	短期委托贷款
张江东区发展公司	11,200.00	2017-1-13	2018-1-12	短期委托贷款
张江东区发展公司	4,400.00	2018-5-17	2018-11-15	短期委托贷款

(3) 2017年

关联方	拆借金额（万元）	起始日	到期日	说明
拆出				
张润置业	3,200.00	2017-12-19	2018-12-18	委托贷款

(4) 2016年

关联方	拆借金额（万元）	起始日	到期日	说明
拆入				
张江东区发展公司	11,200.00	2016/1/13	2017/1/12	委托贷款
拆出				
张润置业	2,720.00	2016/2/14	2019/12/20	委托贷款
瑞善投资	5,400.00	2016/7/15	2020/1/15	委托贷款
戴创企业	3,375.00	2016/7/15	2020/1/15	委托贷款
戴智投资	3,375.00	2016/7/15	2020/1/15	委托贷款

4、共同对外投资

报告期内，公司与关联方主要共同对外投资情况如下：

(1) 2019年1-9月

经张江高科第七届董事会第十五次会议审议通过，公司作为有限合伙人与张江集团及其他投资方于2019年5月16日共同参与设立“上海浦东科技创新投资基金”，公司与张江集团分别认缴80,000.00万元和40,000.00万元，认缴比例分

别为 14.54% 和 7.27%。

经公司七届董事会第十五次会议审议通过，公司于 2019 年 7 月 3 日与控股股东张江集团共同投资设立上海灏集建设发展有限公司，张江高科认缴出资额 45.90 亿元，持股比例为 51%；张江集团认缴出资额 44.10 亿元，持股比例为 49%。

(2) 2018 年

无。

(3) 2017 年

无。

(4) 2016 年

2016 年，公司下属海外全资子公司 Shanghai (Z.J.) Holdings Limited 与公司控股股东张江集团间接控制的全资子公司上海张江科技投资（香港）有限公司共同投资 Qiniu Limited，分别出资 1,000.00 万美元和 600.00 万美元，所占股权比例分别为 3.48% 和 2.09%。

公司全资子公司张江浩成向杭州经天纬地投资合伙企业出资人民币 10,000 万元，成为其有限合伙人，出资金额占基金总认缴出资额的 4.879%。由于公司控股股东张江集团的全资子公司上海张江科技创业投资有限公司已认缴杭州经天纬地投资合伙企业人民币 5,000 万元。因此此次张江浩成对杭州经天纬地投资合伙企业的投资构成与关联方的共同投资。

武岳峰集成电路基金拟扩大基金规模并对部分出资人的认缴出资进行调整。变更完成后，本公司全资孙公司---上海张江控股有限公司认缴出资额为等值于人民币 7,000 万元的外币现汇，公司全资子公司浩成创投认缴出资额人民币 13,000 万元。公司通过浩成创投与上海张江控股有限公司两家公司对武岳峰集成电路基金的总投资额保持为人民币 20,000 万元（或等值外币现汇）不变。公司控股股东张江集团的全资子公司上海张江科技创业投资有限公司的认缴出资额由人民币 10,000 万元减少至人民币 5,000 万元。

5、关联方担保

2014年4月19日，本公司为全资子公司欣凯元提供银行借款连带责任保证担保，最高担保限额为17,000万元。保证期间为主合同约定的债务人履行债务期限届满之日起2年。截至2017年12月31日，欣凯元已归还全部借款，担保借款余额为0元。

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
张江高科	欣凯元	4,000.00	2014-5-29	2019-5-6	是

报告期内，公司无其他关联方担保的情况。

（三）关联交易原则及定价政策

1、关联交易原则

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

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

（2）公司为关联人提供担保。

2、定价政策

公司进行关联交易应当签订书面协议，明确关联交易的定价政策。关联交易执行过程中，协议中交易价格等主要条款发生重大变化的，公司应当按变更后的交易金额重新履行相应的审批程序。

公司关联交易定价应当公允，参照下列原则执行：

（1）交易事项实行政府定价的，可以直接适用该价格；

（2）交易事项实行政府指导价的，可以在政府指导价的范围内合理确定交易价格；

（3）除实行政府定价或政府指导价外，交易事项有可比的独立第三方的市

场价格或收费标准的，可以优先参考该价格或标准确定交易价格；

（4）关联事项无可比的独立第三方市场价格的，交易定价可以参考关联方与独立于关联方的第三方发生非关联交易价格确定；

（5）既无独立第三方的市场价格，也无独立的非关联交易价格可供参考的，可以合理的构成价格作为定价的依据，构成价格为合理成本费用加合理利润。

十三、最近三年及一期内是否存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用，或者为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形

报告期内，发行人不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用，或者为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形。

十四、发行人内部管理制度的建立及运行情况

（一）会计核算

在会计核算方面，公司严格遵照国家统一的会计准则和会计制度制定了《上海张江高科技园区开发股份有限公司财务会计制度》，分业务板块制定了各项业务统一的财务处理流程及方法，建立了规范的会计工作秩序，通过规范统一会计处理流程及方法，加强公司会计管理，提高会计工作的质量和水平。与此同时，公司通过不断加强和完善财务信息系统，财务核算工作全面实现信息化，有效保证了会计信息及资料的真实、完整。

（二）财务管理

在财务管理方面，公司各子公司执行统一的会计政策，公司制定并修订了包括《对外担保管理制度》、《募集资金管理制度》、《内部审计管理制度》等一系列财务核算管理制度，指导子公司的财务核算工作。

（三）风险控制

在风险控制方面，公司对经济形势、产业政策、市场竞争、资源供给等外部风险因素以及财务状况、资金状况、资产管理、运营管理等内部风险因素进行收

集研究、风险分析及评估，为管理层制订风险应对策略提供依据。

（四）重大事项决策

在重大事项决策方面，公司建立了统一规范的报告渠道和方式，并制定了《重大信息内部报告制度》建立各类定期、不定期专题办公会议制度，以及时把握整体经营状况，决策重大经营管理事项；子公司定期向公司上报各类经营信息，对临时重大事项，即时向相关职能部门专项报告。

报告期内，公司在会计核算、财务管理、风险控制、重大事项决策等内部管理制度的运行良好。截至2019年9月末，发行人内部控制体系基本健全，未发现对发行人治理、经营管理及发展有重大影响之缺陷及异常事项。报告期内，发行人已按照相关监管要求，对发行人内部控制进行了自我评价，并聘请注册会计师出具了内部控制审计报告（具体内容详见发行人分别于2017年4月8日、2018年4月28日和2019年4月20日公告的内部控制评价报告及内部控制审计报告）。

十五、信息披露事务及投资者关系管理的相关制度安排

（一）发行人信息披露事务的制度安排

公司根据《公司法》、《证券法》、《上市公司信息披露管理办法》、《上海证券交易所股票上市规则》、《公司章程》等有关规定，规范信息披露行为，管理信息披露事务，保护投资者合法权益。同时，公司制定了《披露事务管理制度》、《重大事项内部报告制度》等制度，以及时把握整体经营状况，决策重大经营管理事项，并通过分级审批控制保证各类信息以适当的方式及时准确完整地向外部信息使用者传递。

公司董事会办公室负责及时跟踪监管部门的披露要求和公司须披露的信息。公司公开披露的信息文稿由董事会办公室负责起草，由董事会秘书进行审核，在履行审批程序后加以披露。公司选择《证券时报》、《上海证券报》、上交所网站等作为信息披露的渠道，所披露的任何信息均首先在上述指定媒体披露。公司董事会办公室设专人负责回答投资者所提的问题，相关人员以已公开披露的信息作为回答投资者提问的依据。同时通过公司外部网络中的投资者关系栏目及时更新相关信息，与更广大的投资者进行广泛交流。

公司相关制度规定，信息披露相关当事人对所披露的信息负有保密义务，在未对外公开披露前不得以任何方式向外界透露相关内容。公司对所披露信息的解释由董事会秘书执行，其它当事人在得到董事会授权后可对所披露信息的实际情况进行说明。董事会办公室根据规定对全公司范围需要披露的信息进行汇总，在该等信息未公开披露前，所有相关人员均应履行保密职责，凡违反信息披露要求的，对相关责任人给予批评、警告处罚，情节严重的给予行政和经济处分，并视情形追究法律责任。

公司债券存续期内，公司应在年度报告中披露本期债券相关的承诺的履行情况，未来预测（如有）与实际情况的差异、原因以及应对措施，以及募集说明书中风险提示和重大事项提示涉及的事项是否发生重大不利变化及应对措施。若本期债券相关承诺、未来预测及募集说明书中风险提示和重大事项提示涉及的事项出现重大不确定性时，发行人应在事件发生后及时通知债券受托管理人，并以临时公告的方式详细披露发行人关于本期债券做出的承诺、未来预测（如有）以及募集说明书中风险提示及重大事项提示等相关内容的进展情况以及应对措施。

（二）发行人投资者关系管理的制度安排

公司重视投资者关系管理，指定董事会秘书负责投资者关系管理工作，认真对待股东和投资者来访、咨询工作。

报告期内，在与投资者关系方面，公司已建立起较完整透明的沟通渠道，在完善沟通的同时发挥了对公司管理的监督作用。公司除了通过法定信息披露渠道发布公司信息外，投资者还可以通过电话、电子邮件、访问公司网站、直接到访公司、参与公司组织的网络路演和见面会等方式了解公司信息，公司建立网络辅助系统及时响应投资者的各类需求，保证投资者及时了解公司的经营动态，通过互动加强对公司的理解和信任。

第六节 财务会计信息

本节的财务会计数据及有关分析说明反映了本公司 2016 年度、2017 年度、2018 年度和 2019 年 1-9 月的财务状况、经营成果和现金流量。投资者应通过查阅公司 2016-2018 年度经审计的财务报告及未经审计的 2019 年 1-9 月财务报告，详细了解公司的财务状况、经营成果及其会计政策。

一、最近三年及一期财务报告审计情况

公司 2016 年度、2017 年度以及 2018 年度的合并及母公司财务报告已由天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并分别出具了“天职业字[2017]177 号”、“天职业字[2018]1710 号”以及“I3RVK”审计报告；发行人 2016 年度、2017 年度以及 2018 年度审计报告意见类型均为标准无保留意见。

如无特别说明，以下 2016-2018 年相关财务数据摘自上述审计报告，2019 年 1-9 月财务数据摘自公司 2019 年 1-9 月财务报表（未经审计）。公司 2016-2018 年年度报告和 2019 年第三季度报告参见上交所网站（www.sse.com.cn）。

二、最近三年及一期财务会计资料

（一）合并财务报表

1、合并资产负债表

单位：元

项目	2019年9月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
流动资产：				
货币资金	2,102,384,933.85	2,728,152,409.65	2,022,217,851.20	2,072,280,152.41
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		23,255,294.30	26,328,088.85	39,346,131.54
交易性金融资产	31,259,589.51	-	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	234,130,967.07	230,965,393.90	253,209,704.79	282,715,454.18
预付款项	10,275,242.65	6,691,756.73	7,745,799.59	11,550,622.95
其他应收款	179,220,677.88	189,576,273.35	86,829,816.19	85,531,573.83

项目	2019年9月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
其中：应收股利	-	-	11,491,326.75	7,492,405.74
存货	4,348,773,566.11	4,341,055,910.63	5,111,880,873.55	5,220,491,479.30
持有待售资产	-	-	29,277,593.28	-
一年内到期的非流动资产	116,000,000.00	116,000,000.00	-	-
其他流动资产	2,987,882,333.78	621,683,231.29	585,834,493.71	603,536,098.65
流动资产合计	10,009,927,310.85	8,257,380,269.85	8,123,324,221.16	8,315,451,512.86
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	1,813,889,898.10	2,082,450,215.26	1,912,679,485.98
长期股权投资	3,265,554,125.05	3,471,175,786.36	3,397,458,632.35	3,314,790,616.28
其他非流动金融资产	2,341,051,785.09	-	-	-
投资性房地产	5,545,463,402.80	5,430,411,825.46	4,652,234,050.99	4,705,603,006.42
固定资产	77,815,683.56	65,278,935.45	44,905,072.40	19,569,071.47
在建工程	-	3,369,261.35	-	-
无形资产	1,134,263.59	2,042,606.04	2,740,586.00	3,183,426.10
长期待摊费用	20,664,740.14	15,405,464.72	17,536,880.29	21,324,664.22
递延所得税资产	567,795,890.83	581,249,309.42	546,574,619.07	510,682,283.94
其他非流动资产	16,222,850.39	20,137,262.07	116,000,000.00	237,500,000.00
非流动资产合计	11,835,702,741.45	11,402,960,348.97	10,859,900,056.36	10,725,332,554.41
资产总计	21,845,630,052.30	19,660,340,618.82	18,983,224,277.52	19,040,784,067.27
流动负债：				
短期借款	3,595,000,000.00	794,000,000.00	1,024,000,000.00	872,000,000.00
应付票据	-	29,038,066.31	-	-
应付账款	240,245,310.56	254,203,675.95	466,570,992.85	686,290,418.13
预收款项	480,920,240.13	44,441,814.00	100,297,416.39	273,858,483.94
应付职工薪酬	1,484,538.26	19,546,553.80	22,475,504.76	19,504,178.40
应交税费	72,436,973.86	165,878,088.00	100,629,845.43	144,774,485.36
其他应付款	2,067,509,084.74	2,243,766,714.82	1,785,600,929.92	1,637,393,206.20
其中：应付利息	5,139,000.00	2,466,505.56	2,732,453.48	1,630,050.69
应付股利	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	84,000,000.00	80,000,000.00	2,526,441,624.31	981,890,805.79
其他流动负债	-	1,021,750,000.00	-	-
流动负债合计	6,541,596,147.55	4,652,624,912.88	6,026,016,313.66	4,615,711,577.82

项目	2019年9月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
非流动负债：				
长期借款	1,324,000,000.00	1,130,000,000.00	790,000,000.00	566,500,000.00
应付债券	3,926,904,863.39	4,450,344,637.85	3,022,892,382.35	4,955,975,588.26
预计负债	88,114,631.26	88,114,631.26	81,952,832.71	70,748,678.51
递延收益	61,888,888.88	62,252,923.97	62,980,994.15	8,709,064.33
递延所得税负债	395,585,737.48	340,318,807.74	364,307,407.65	346,218,056.63
非流动负债合计	5,796,494,121.01	6,071,031,000.82	4,322,133,616.86	5,948,151,387.73
负债合计	12,338,090,268.56	10,723,655,913.70	10,348,149,930.52	10,563,862,965.55
所有者权益：				
股本	1,548,689,550.00	1,548,689,550.00	1,548,689,550.00	1,548,689,550.00
资本公积	2,636,497,912.55	2,636,497,912.55	2,636,497,912.55	2,636,497,912.55
其他综合收益	22,981,386.55	403,021,983.87	444,522,749.06	515,888,894.23
盈余公积	560,045,789.27	557,339,106.98	545,986,342.58	513,379,534.94
未分配利润	4,424,611,337.19	3,618,417,254.04	3,240,347,450.01	3,037,714,017.57
归属于母公司所有者权益合计	9,192,825,975.56	8,763,965,807.44	8,416,044,004.20	8,252,169,909.29
少数股东权益	314,713,808.18	172,718,897.68	219,030,342.80	224,751,192.43
所有者权益合计	9,507,539,783.74	8,936,684,705.12	8,635,074,347.00	8,476,921,101.72
负债和所有者权益总计	21,845,630,052.30	19,660,340,618.82	18,983,224,277.52	19,040,784,067.27

2、合并利润表

单位：元

项目	2019年1-9月	2018年度	2017年度	2016年度
一、营业总收入	815,762,357.70	1,148,311,781.00	1,253,049,526.88	2,087,660,934.82
其中：营业收入	815,762,357.70	1,148,311,781.00	1,253,049,526.88	2,087,660,934.82
二、营业总成本	620,038,847.46	1,138,594,223.42	1,264,140,496.19	1,987,037,221.78
其中：营业成本	359,750,372.74	614,283,667.71	758,063,503.84	1,276,740,294.01
税金及附加	35,362,842.31	157,047,329.89	99,265,232.31	282,456,124.39
销售费用	18,916,903.77	32,719,230.68	42,730,728.90	71,345,475.10
管理费用	35,271,675.57	54,368,806.45	46,840,099.37	105,392,425.97
研发费用	-	-	-	-
财务费用	177,232,758.23	223,860,571.99	289,791,689.28	219,571,908.05

项目	2019年1-9月	2018年度	2017年度	2016年度
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	164,748,303.68	-4,241,982.75	-10,806,403.68	-10,935,732.73
投资收益（损失以“-”号填列）	216,113,738.37	626,407,751.39	595,072,336.36	797,239,081.75
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	23,901,665.94	293,762,369.43	353,569,650.75	345,758,682.54
信用减值损失（损失以“-”号填列）	6,495,705.16	-	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-56,314,616.70	-27,449,242.49	-31,530,994.26
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	303,598.96	-	-57,360.69
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
其他收益	9,368,346.74	1,938,346.65	2,728,070.18	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	585,953,899.03	634,125,271.83	575,903,033.55	886,869,701.37
加：营业外收入	486,432.95	59,800.65	750,177.11	3,190,789.20
减：营业外支出	2,929,241.84	14,164,354.36	14,592,914.53	14,534,180.44
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	583,511,090.14	620,020,718.12	562,060,296.13	875,526,310.13
减：所得税费用	117,160,870.04	122,040,639.81	100,237,473.18	148,400,285.17
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	466,350,220.10	497,980,078.31	461,822,822.95	727,126,024.96
（一）按经营持续性分类	-			
持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	471,355,309.60	497,980,078.31	461,822,822.95	727,126,024.96
终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-	-
（二）按所有权归属分类				
归属于母公司所有者的净利润	471,355,309.60	544,291,523.43	467,543,672.58	726,617,631.37
少数股东损益	-5,005,089.50	-46,311,445.12	-5,720,849.63	508,393.59
六、其他综合收益的税后净额	34,292,715.97	-41,500,765.19	-71,366,145.17	160,094,744.27
七、综合收益总额	500,642,936.07	456,479,313.12	390,456,677.78	887,220,769.23
归属于母公司所有者的综合收益总额	505,648,025.57	502,790,758.24	396,177,527.41	886,712,375.64
归属于少数股东的综合收益总额	-5,005,089.50	-46,311,445.12	-5,720,849.63	508,393.59
八、每股收益：	-			
（一）基本每股收益（元/股）	0.30	0.35	0.30	0.47
（二）稀释每股收益（元/股）	0.30	0.35	0.30	0.47

3、合并现金流量表

单位：元

项目	2019年1-9月	2018年度	2017年度	2016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	1,300,005,377.23	1,155,495,751.44	1,216,319,663.77	2,129,606,517.59
收到的税费返还	-	-	1,228,755.65	-
收到其他与经营活动有关的现金	136,880,852.99	412,345,827.96	318,340,226.74	279,744,953.92
经营活动现金流入小计	1,436,886,230.22	1,567,841,579.40	1,535,888,646.16	2,409,351,471.51
购买商品、接受劳务支付的现金	544,351,462.28	785,786,426.09	799,760,210.99	1,007,227,123.80
支付给职工以及为职工支付的现金	51,516,294.96	65,152,283.02	55,598,018.68	113,631,435.16
支付的各项税费	307,947,901.27	154,048,246.31	283,727,369.61	430,353,713.42
支付其他与经营活动有关的现金	167,106,878.45	248,991,679.15	138,628,264.80	411,663,544.04
经营活动现金流出小计	1,070,922,536.96	1,253,978,634.57	1,277,713,864.08	1,962,875,816.42
经营活动产生的现金流量净额	365,963,693.26	313,862,944.83	258,174,782.08	446,475,655.09
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金	124,535,306.20	558,685,558.70	552,004,485.59	400,296,756.46
取得投资收益收到的现金	279,920,794.98	495,089,523.62	431,360,124.65	245,402,245.47
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	363,341.79	-	378,123.76
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			-	135,494,624.86
投资活动现金流入小计	404,456,101.18	1,054,138,424.11	983,364,610.24	781,571,750.55
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	9,852,010.33	6,852,112.41	2,699,252.79	38,589,383.24
投资支付的现金	2,718,008,877.53	398,077,808.10	672,702,073.65	988,020,486.69
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			-	157,835,212.85
支付其他与投资活动有关的现金			-	963,700.00
投资活动现金流出小计	2,727,860,887.86	404,929,920.51	675,401,326.44	1,185,408,782.78
投资活动产生的现金流量净额	-2,323,404,786.68	649,208,503.60	307,963,283.80	-403,837,032.23
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金	147,000,000.00	-	-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	147,000,000.00	-	-	-
取得借款收到的现金	5,665,000,000.00	3,942,000,000.00	2,002,000,000.00	5,531,107,050.00
收到其他与筹资活动有关的现金	120,000,000.00	52,000,000.00	-	-

项目	2019年1-9月	2018年度	2017年度	2016年度
筹资活动现金流入小计	5,932,000,000.00	3,994,000,000.00	2,002,000,000.00	5,531,107,050.00
偿还债务支付的现金	4,201,000,000.00	3,838,500,000.00	2,014,000,000.00	4,944,536,919.04
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	406,418,697.81	438,292,726.70	568,511,766.73	450,587,852.07
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-	2,052,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	-	2,106,000.00	2,080,000.00	17,447,900.00
筹资活动现金流出小计	4,607,418,697.81	4,278,898,726.70	2,584,591,766.73	5,412,572,671.11
筹资活动产生的现金流量净额	1,324,581,302.19	-284,898,726.70	-582,591,766.73	118,534,378.89
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	7,425,558.02	27,693,748.50	-34,364,629.89	32,175,742.26
五、现金及现金等价物净增加额	-625,434,233.21	705,866,470.23	-50,818,330.74	193,348,744.01
加：期初现金及现金等价物余额	2,719,087,008.61	2,013,220,538.38	2,064,038,869.12	1,870,690,125.11
六、期末现金及现金等价物余额	2,093,652,775.40	2,719,087,008.61	2,013,220,538.38	2,064,038,869.12

（二）母公司财务报表

1、母公司资产负债表

单位：元

项目	2019年9月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
流动资产：				
货币资金	687,497,519.92	1,402,683,820.60	1,098,574,644.20	1,165,208,908.91
交易性金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	29,733,114.64	40,413,553.49	56,792,887.29	68,494,991.59
预付款项	2,433,779.87	1,180,859.40	1,151,873.46	1,348,756.43
其他应收款	2,749,963,821.45	2,788,890,431.39	2,744,019,645.67	2,682,071,498.07
其中：应收股利	-	-	7,492,405.74	7,492,405.74
存货	229,709,886.43	249,251,750.44	223,205,616.04	223,083,084.65
划分为持有待售的资产	-	-	29,277,593.28	-
其他流动资产	2,170,000,000.00	418,000,000.00	308,000,000.00	218,000,000.00
流动资产合计	5,869,338,122.31	4,900,420,415.32	4,461,022,259.94	4,358,207,239.65
非流动资产：				
可供出售金融资产	810,811,382.05	577,557,358.41	634,037,427.11	592,629,047.19

长期股权投资	7,398,901,356.90	7,014,351,175.89	7,202,532,845.21	6,672,940,689.74
其他非流动金融资产	-	-	-	-
投资性房地产	1,998,996,399.73	2,000,526,525.07	2,114,289,605.26	2,236,580,104.64
固定资产	74,644,043.41	62,064,994.58	41,555,298.61	19,288,389.74
在建工程	-	3,369,261.35	-	-
无形资产	1,134,263.59	2,042,606.04	2,740,586.00	3,183,426.10
长期待摊费用	-	406,708.33	611,292.73	-
递延所得税资产	224,896,073.49	259,591,140.58	225,645,422.38	198,786,592.92
其他非流动资产	-	-	-	121,500,000.00
非流动资产合计	10,509,383,519.17	9,919,909,770.25	10,221,412,477.30	9,844,908,250.33
资产总计	16,378,721,641.48	14,820,330,185.57	14,682,434,737.24	14,203,115,489.98
流动负债：				
短期借款	2,795,000,000.00	460,000,000.00	690,000,000.00	560,000,000.00
应付票据	-	-	-	-
应付账款	35,935,057.20	14,594,408.40	15,000,701.04	14,526,020.52
预收款项	15,860,710.16	7,953,658.98	7,495,113.72	46,713,022.04
应付职工薪酬	449,072.80	11,813,932.32	13,434,106.16	11,614,578.64
应交税费	17,774,562.89	43,859,774.96	39,355,284.03	48,830,102.22
其他应付款	2,651,616,592.35	2,211,841,297.68	1,969,100,558.80	1,283,522,617.60
其中：应付利息	4,341,400.00	1,713,700.00	2,015,700.00	1,061,600.00
应付股利	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	84,000,000.00	80,000,000.00	2,433,941,624.31	909,890,805.79
其他流动负债	-	1,021,750,000.00	-	-
流动负债合计	5,600,635,995.40	3,851,813,072.34	5,168,327,388.06	2,875,097,146.81
非流动负债：				
长期借款	1,024,000,000.00	830,000,000.00	590,000,000.00	474,000,000.00
应付债券	3,926,904,863.39	4,450,344,637.85	3,022,892,382.35	4,955,975,588.26
递延收益	6,888,888.88	7,252,923.97	7,980,994.15	8,709,064.33
递延所得税负债	131,378.39	9,117,063.69	51,860,341.21	74,326,431.68
非流动负债合计	4,959,107,537.66	5,296,714,625.51	3,672,733,717.71	5,513,011,084.27
负债合计	10,559,743,533.06	9,148,527,697.85	8,841,061,105.77	8,388,108,231.08
所有者权益（或股东权				

益)：				
股本	1,548,689,550.00	1,548,689,550.00	1,548,689,550.00	1,548,689,550.00
资本公积	2,826,109,415.93	2,826,109,415.93	2,826,109,415.93	2,826,109,415.93
其他综合收益	-	25,652,396.06	153,882,228.83	221,280,500.17
盈余公积	566,077,403.38	563,370,721.09	552,017,956.69	519,411,149.05
未分配利润	878,101,739.11	707,980,404.64	760,674,480.02	699,516,643.75
所有者权益合计	5,818,978,108.42	5,671,802,487.72	5,841,373,631.47	5,815,007,258.90
负债和所有者权益总计	16,378,721,641.48	14,820,330,185.57	14,682,434,737.24	14,203,115,489.98

2、母公司利润表

单位：元

项目	2019年1-9月	2018年度	2017年度	2016年度
一、营业收入	245,635,447.08	358,325,607.45	425,647,964.22	356,607,974.01
减：营业成本	102,029,230.52	188,079,710.07	203,102,321.24	244,319,635.85
税金及附加	1,453,856.76	105,972,861.51	66,930,238.21	27,140,996.15
销售费用	7,401,698.10	17,964,904.97	19,949,589.61	21,375,164.26
管理费用	25,851,434.63	38,409,980.81	33,439,621.88	34,601,263.76
研发费用	-	-	-	-
财务费用	125,395,369.40	164,034,313.78	211,810,749.44	213,588,571.26
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-34,203,194.75	-	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-716,553.76	-	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-7,270,211.57	-14,571,073.50	-5,822,211.24
投资收益（损失以“-”号填列）	406,526,900.66	285,805,699.40	458,025,889.56	382,791,579.98
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	44,608,331.01	69,446,330.68	291,953,278.21	297,221,000.87
资产处置收益	-	-	-	3,418.80
其他收益	5,364,035.09	728,070.18	1,728,070.18	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	360,475,044.91	123,127,394.32	335,598,330.08	192,555,130.27
加：营业外收入	2.22	2.57	232,668.49	1,704,422.82
减：营业外支出	906,708.34	4,639.05	90,606.65	-
其中：非流动资产处置损失	-	-	-	-

项目	2019年1-9月	2018年度	2017年度	2016年度
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	359,568,338.79	123,122,757.84	335,740,391.92	194,259,553.09
减：所得税费用	43,451,294.40	9,595,113.82	9,672,315.51	54,777,235.66
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	316,117,044.39	113,527,644.02	326,068,076.41	139,482,317.43
持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	316,117,044.39	113,527,644.02	326,068,076.41	139,482,317.43
终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-	-
五、其他综合收益的税后净额	-	-128,229,832.77	-67,398,271.34	-37,204,526.22
六、综合收益总额	316,117,044.39	-14,702,188.75	258,669,805.07	102,277,791.21

3、母公司现金流量表

单位：元

项目	2019年1-9月	2018年度	2017年度	2016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	279,336,336.69	377,764,857.17	419,310,865.76	352,658,560.13
收到其他与经营活动有关的现金	63,903,073.59	146,992,234.23	68,281,766.56	529,359,066.28
经营活动现金流入小计	343,239,410.28	524,757,091.40	487,592,632.32	882,017,626.41
购买商品、接受劳务支付的现金	70,349,043.44	104,920,150.76	83,037,254.50	140,721,728.76
支付给职工以及为职工支付的现金	29,165,688.54	36,213,124.68	31,138,615.58	31,996,310.40
支付的各项税费	115,707,236.39	59,848,708.08	79,802,068.97	147,238,846.85
支付其他与经营活动有关的现金	35,147,037.11	136,552,554.88	91,915,789.57	745,800,231.98
经营活动现金流出小计	250,369,005.48	337,534,538.40	285,893,728.62	1,065,757,117.99
经营活动产生的现金流量净额	92,870,404.80	187,222,553.00	201,698,903.70	-183,739,491.58
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金	225,139,747.60	384,591,228.32	343,259,816.20	508,567,683.25
取得投资收益收到的现金	443,104,063.23	387,224,047.19	387,362,632.38	122,757,040.17
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-	4,000.00
收到其他与投资活动有关的现金	220,499,404.63	-	72,128,336.50	-
投资活动现金流入小计	888,743,215.46	771,815,275.51	802,750,785.08	631,328,723.42
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	8,882,010.33	5,882,112.41	2,110,750.54	4,685,064.16

投资支付的现金	2,603,008,877.53	494,077,808.10	774,500,000.00	527,712,829.28
支付其他与投资活动有关的现金	196,790,697.99	89,847,794.99	107,955,778.91	963,700.00
投资活动现金流出小计	2,808,681,585.85	589,807,715.50	884,566,529.45	533,361,593.44
投资活动产生的现金流量净额	-1,919,938,370.39	182,007,560.01	-81,815,744.37	97,967,129.98
三、筹资活动产生的现金流量				
取得借款收到的现金	4,365,000,000.00	3,464,000,000.00	1,580,000,000.00	4,420,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	673,655,586.44	378,232,443.31	499,828,537.73	-
筹资活动现金流入小计	5,038,655,586.44	3,842,232,443.31	2,079,828,537.73	4,420,000,000.00
偿还债务支付的现金	3,367,000,000.00	3,368,000,000.00	1,742,000,000.00	3,358,358,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	396,180,250.82	409,664,823.81	502,852,805.77	408,229,778.35
支付其他与筹资活动有关的现金	164,096,821.15	141,806,065.57	7,314,543.27	17,447,900.00
筹资活动现金流出小计	3,927,277,071.97	3,919,470,889.38	2,252,167,349.04	3,784,035,678.35
筹资活动产生的现金流量净额	1,111,378,514.47	-77,238,446.07	-172,338,811.31	635,964,321.65
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	503,150.44	12,117,509.46	-14,178,612.73	-2,529,150.85
五、现金及现金等价物净增加额	-715,186,300.68	304,109,176.40	-66,634,264.71	547,662,809.20
加：期初现金及现金等价物余额	1,402,683,820.60	1,098,574,644.20	1,165,208,908.91	617,546,099.71
六、期末现金及现金等价物余额	687,497,519.92	1,402,683,820.60	1,098,574,644.20	1,165,208,908.91

三、发行人最近三年及一期合并报表范围的变化

发行人的合并报表范围符合财政部规定及企业会计准则的相关规定。

（一）2016年度合并报表范围的变化情况

2016年，公司纳入合并报表的企业增加1家、减少1家，变更情况及原因如下：

序号	增加/减少	变化范围	原因
1	增加	上海檀溪置业有限公司（更名为：上海灏巨置业有限公司）	购买资产
2	增加	上海集信物业管理有限公司	新设孙公司
3	减少	上海数讯	处置子公司

（二）2017年合并报表范围的变化情况

2017年，公司纳入合并报表的企业增加1家，变更情况及原因如下：

序号	增加/减少	变化范围	原因
1	增加	张江高科众创空间管理（上海）有限公司	新设孙公司

（三）2018年合并报表范围的变化情况

2018年，公司合并报表范围无变化。

（四）2019年1-9月合并报表范围的变化情况

序号	增加/减少	变化范围	原因
1	增加	上海灏集建设发展有限公司	新设子公司
2	增加	上海张江高科智慧芯产业开发有限公司	新设子公司

四、重要会计政策变更

（一）2016年

财政部于2016年12月3日发布了《增值税会计处理规定》（财会[2016]22号），适用于2016年5月1日起发生的相关交易。

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
将合并利润表及母公司利润表中的“营业税金及附加”项目调整为“税金及附加”项目。	税金及附加
将自2016年5月1日起本公司经营活动发生的房产税、土地使用税、印花税从“管理费用”项目重分类至“税金及附加”项目，2016年5月1日之前发生的税费不予调整。比较数据不予调整。	调增合并利润表税金及附加本年金额13,131,991.15元，调减合并利润表管理费用本年金额13,131,991.15元。调增张江高科单体利润表税金及附加本年金额5,051,842.38元，调减张江高科单体利润表管理费用本年金额5,051,842.38元。

（二）2017年

1、公司根据《企业会计准则第16号——政府补助》（财会[2017]15号）的相关规定，自2017年1月1日起，政府补助按照最新的会计准则要求进行执行。采用未来适用法处理，将与日常活动相关的政府补助计入“其他收益”科目核算。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
将与日常活动相关的政府补助计入“其他收益”科目核算	增加其他收益2,728,070.18元，增加营业利润2,728,070.18元。

2、公司自2017年1月1日采用财政部《关于修订印发一般企业财务报表格式

式的通知》（财会[2017]30号）相关规定，利润表新增“资产处置收益”行项目，并追溯调整。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
利润表新增“资产处置收益”行项目，并追溯调整。非流动资产处置按利得、损失总额分别列示，并追溯调整。	减少上年资产处置收益57,360.69元；减少上年营业外收入341,757.45元；减少上年营业外支出399,118.14元。

3、公司自2017年5月28日采用《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组及终止经营》（财会[2017]13号）相关规定，采用未来适用法处理，区分终止经营损益、持续经营损益列报。

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
区分终止经营损益、持续经营损益列报	增加持续经营净利润461,822,822.95元；增加本期终止经营净利润0元；增加上期持续经营净利润727,126,024.96元；增加上期终止经营净利润0元。

（三）2018年

根据财政部《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15号）的相关要求，公司自2018年1月1日起财务报表按照新的格式进行编制。

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”和“应收账款”合并为“应收票据及应收账款”列示	“应收票据”和“应收账款”合并列示为“应收票据及应收账款”，2018年12月31日、2017年12月31日金额分别为230,965,393.90元、253,209,704.79元
“应收利息”和“应收股利”并入“其他应收款”列示	“应收利息”和“应收股利”并入“其他应收款”列示，2018年12月31日、2017年12月31日金额分别为189,576,273.35元、75,338,489.44元
“固定资产清理”并入“固定资产”列示	“固定资产清理”并入“固定资产”列示，2018年12月31日、2017年12月31日金额分别为65,278,935.45元、44,905,072.40元
“工程物资”并入“在建工程”列示	“工程物资”并入“在建工程”列示，2018年12月31日、2017年12月31日金额分别为3,369,261.35元、0.00元
“应付票据”和“应付账款”合并为“应付票据及应付账款”列示	“应付票据”和“应付账款”合并列示为“应付票据及应付账款”，2018年12月31日、2017年12月31日金额分别为283,241,742.26元、466,570,992.85元

“应付利息”和“应付股利”并入“其他应付款”列示	“应付利息”和“应付股利”并入“其他应付款”列示，2018年12月31日、2017年12月31日金额分别为2,243,766,714.82元、1,785,600,929.92元
“专项应付款”并入“长期应付款”列示。比较数据相应调整	“专项应付款”并入“长期应付款”列示，2018年12月31日、2017年12月31日金额分别为0.00元、0.00元
在利润表中新增“研发费用”项目，将原“管理费用”中的研发费用重分类至“研发费用”单独列示。	2018年度增加研发费用0.00元，减少管理费用0.00元；2017年度增加研发费用0.00元，减少管理费用0.00元
在利润表中财务费用项下新增“其中：利息费用”和“利息收入”项目。比较数据相应调整	2018年度利息费用270,214,649.90元，利息收入23,229,864.13元；2017年度利息费用275,811,771.98元，利息收入19,633,469.39元
在利润表中增加“资产处置收益”	2018年度增加资产处置收益303,598.96元；2017年度增加资产处置收益0.00元

（四）2019年1-9月

1、财政部于2019年4月30日发布了《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），对一般企业财务报表格式进行了修订。公司执行上述规定的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受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”和“应收账款”列示；“应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”和“应付账款”列示；比较数据相应调整。	<p>“应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”和“应收账款”列示，应收票据2019年9月30日、2018年12月31日金额分别为0元、0元，应收账款2019年9月30日、2018年12月31日金额分别为234,130,967.07元、230,965,393.90元。</p> <p>“应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”和“应付账款”列示，应付票据2019年9月30日、2018年12月31日金额分别为0元、29,038,066.31元，应付账款2019年9月30日、2018年12月31日金额分别为240,245,310.56元、254,203,675.95元。</p>

2、财政部于2017年修订发布了《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）、《企业会计准则第37号——金融工具列报》（财会〔2017〕14号）（以下简称“新金融

工具准则”）。公司经董事会会议批准，于2019年1月1日起执行新金融工具准则。根据新旧准则转换的衔接规定，企业无需重述前期可比数，但应当对期初留存收益或其他综合收益进行追溯调整。因此，公司按新准则要求进行会计报表披露，不重述前期可比数，就新旧准则转换影响调整2019年年初留存收益和其他综合收益。执行新金融工具准则的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
因报表项目名称变更，将“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（负债）”重分类至“交易性金融资产（负债）”	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：减少 23,255,294.30 元 交易性金融资产：增加 23,255,294.30 元
可供出售权益工具投资重分类为“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产”。	交易性金融资产：增加 106,178,729.58 元 可供出售金融资产：减少 1,813,889,898.10 元 其他非流动金融资产：增加 1,832,468,492.59 元 递延所得税资产：增加 3,412,632.24 元 递延所得税负债：增加 34,601,963.26 元 其他综合收益：减少 25,652,396.06 元 归母留存收益：增加 119,220,389.11 元
权益法公司执行新准则	其他综合收益：减少 388,680,917.23 元 归母留存收益：增加 388,680,917.23 元

五、最近三年及一期主要财务指标

主要财务指标	2019年 9月30日	2018年 12月31日	2017年 12月31日	2016年 12月31日
流动比率（倍）	1.53	1.77	1.35	1.80
速动比率（倍）	0.87	0.84	0.50	0.67
资产负债率（母公司）	64.47%	61.73%	60.22%	59.06%
资产负债率（合并）	56.48%	54.54%	54.51%	55.48%
扣除预收账款后的资产负债率	54.28%	54.32%	53.98%	54.04%
主要财务指标	2019年1-9月	2018年度	2017年度	2016年度
总资产周转率（次）	0.04	0.06	0.07	0.11
应收账款周转率（次）	3.51	4.74	4.68	5.23
存货周转率（次）	0.08	0.13	0.15	0.25

注：上述各指标的具体计算公式如下：

流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

资产负债率=负债合计/资产总计

扣除预收账款后的资产负债率=(负债合计-预收账款)/资产总计

总资产周转率=营业收入/总资产平均余额

应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

存货周转率=营业成本/存货的平均余额

报告期各期末，公司合并报表口径流动比率分别为 1.80、1.35、1.77 和 1.53；公司速动比率分别为 0.67、0.50、0.84 和 0.87。

报告期各期末，公司合并报表口径资产负债率分别为 55.48%、54.51%、54.54% 和 56.48%，处于行业合理水平范围之内。由于公司房产销售规模较小，期末预收款的金额相对较小，发行人合并报表口径扣除预收账款后的资产负债率分别为 54.04%、53.98%、54.32% 和 54.28%。

报告期内，公司应收账款周转率分别为 5.23、4.68、4.74 和 3.51。报告期内，公司应收账款周转率有所波动，但总体较为稳定。

由于公司提高了自持物业的比重，降低了房产的销售规模，导致报告期内营业成本金额相对较低，而同期公司保持了较大的存货规模，导致公司存货周转率较低。2016 年、2017 年、2018 年和 2019 年 1-9 月，发行人存货周转率分别为 0.24、0.15、0.13 及 0.08，存货周转率变化情况与公司实际经营情况一致。

报告期内，公司总资产周转率分别为 0.11、0.07、0.06 和 0.04，整体呈下降的趋势，主要是因为公司加大物业持有力度，物业销售规模下降，使得主营业务收入减少所致。

六、管理层讨论与分析

公司管理层结合发行人最近三年及一期的合并财务报表，对资产负债结构及其重大变动、偿债能力、盈利能力、现金流量情况进行了如下分析：

（一）资产结构分析

报告期各期末，发行人资产构成如下：

单位：万元

项目	2019年9月30日		2018年12月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)

项目	2019年9月30日		2018年12月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
流动资产合计	1,000,992.73	45.82	825,738.03	42.00	812,332.42	42.79	831,545.15	43.67
非流动资产合计	1,183,570.27	54.18	1,140,296.03	58.00	1,085,990.01	57.21	1,072,533.26	56.33
资产总计	2,184,563.00	100.00	1,966,034.06	100.00	1,898,322.43	100.00	1,904,078.41	100.00

报告期内，公司资产结构较为稳定，且保持了较好的资产流动性水平，流动资产占总资产的比重较高。

1、流动资产分析

报告期各期末，公司流动资产结构情况如下：

单位：万元

项目	2019年9月30日		2018年12月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
	金额	占总资产比例 (%)	金额	占总资产比例 (%)	金额	占总资产比例 (%)	金额	占总资产比例 (%)
货币资金	210,238.49	9.62	272,815.24	13.88	202,221.79	10.65	207,228.02	10.88
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	2,325.53	0.12	2,632.81	0.14	3,934.61	0.21
交易性金融资产	3,125.96	0.14	-	-	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-	-	-	-	-
应收账款	23,413.10	1.07	23,096.54	1.17	25,320.97	1.33	28,271.55	1.48
预付款项	1,027.52	0.05	669.18	0.03	774.58	0.04	1,155.06	0.06
其他应收款	17,922.07	0.82	18,957.63	0.96	8,682.98	0.46	8,553.16	0.45
存货	434,877.36	19.91	434,105.59	22.08	511,188.09	26.93	522,049.15	27.42
持有待售资产	-	-	-	-	2,927.76	0.15	-	-
一年内到期的非流动资产	11,600.00	0.53	11,600.00	0.59	-	-	-	-
其他流动资产	298,788.23	13.68	62,168.32	3.16	58,583.45	3.09	60,353.61	3.17
流动资产合计	1,000,992.73	45.82	825,738.03	42.00	812,332.42	42.79	831,545.15	43.67

报告期内，公司流动资产主要由货币资金、应收账款、存货、其他流动资产构成，上述科目合计金额占各期总资产的比重均超过 40.00%。

（1）货币资金

报告期各期末，公司货币资金账面金额分别为 207,228.02 万元、202,221.79 万元、272,815.24 万元和 210,238.49 万元，占总资产的比例分别为 10.88%、10.65%、13.88%和 9.62%。报告期各期末，发行人货币资金构成如下：

单位：万元

项目	2019年 9月30日	2018年 12月31日	2017年 12月31日	2016年 12月31日
库存现金	2.06	0.31	1.03	1.25
银行存款	210,192.52	269,584.72	202,119.75	207,153.12
其他货币资金	43.91	3,230.21	101.01	73.64
合计	210,238.49	272,815.24	202,221.79	207,228.02

发行人货币资金以银行存款为主，其他货币资金主要系存出投资款。2018年末，公司货币资金同比增加 70,593.46 万元，增幅 34.91%，主要系公司为后期开发建设和投资所需，储备大量的货币资金，其中 2018 年末其他货币资金同比增长 3,129.20 万元，主要原因为存出投资款增长 3,134.41 万元。2019 年 9 月末，公司货币资金降幅较大，主要是公司为提高存量资金效益购买理财产品所致。

（2）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和交易性金融资产

2016 年末、2017 年末和 2018 年末，公司以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产主要为公司持有的港股上市公司复旦张江股票，金额分别为 3,934.61 万元、2,632.81 万元和 2,325.53 万元，占总资产的比例分别为 0.21%、0.14%和 0.12%。2019 年 1 月 1 日起，公司执行新金融工具准则，以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产重分类至交易性金融资产，截至 2019 年 9 月末金额为 3,125.96 万元，金额增长的主要原因是公司持有的康德莱股票部分出售，剩余未出售部分由 2018 年末的可供出售金融资产划分至交易性金融资产。

（3）应收票据及应收账款

①应收票据

报告期各期末，公司不存在应收票据。

②应收账款

报告期各期末，公司应收账款净额分别为 28,271.55 万元、25,320.97 万元、23,096.54 万元和 23,413.10 万元，占总资产的比例分别为 1.48%、1.33%、1.17% 和 1.07%，比例整体较小。

报告期各期末，公司应收账款构成如下：

单位：万元

种类	2019年9月30日		2018年12月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	4,261.63	4,261.63	4,257.93	4,257.93	4,215.25	4,215.25	4,162.06	4,162.06
按组合计提坏账准备的应收账款	25,507.45	2,094.35	25,171.46	2,074.92	28,233.45	2,912.48	30,177.12	1,923.72
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	6,330.95	6,330.95	7,003.66	7,003.66	4,777.66	4,777.66	4,890.83	4,872.70
合计	36,100.03	12,686.93	36,433.04	13,336.50	37,226.35	11,905.38	39,230.02	10,958.47
账面价值	23,413.10		23,096.54		25,320.97		28,271.55	

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。由于本公司通常在转移房屋产权时已从购买人处取得大部分款项，因此，房产销售的信用风险较小。但对于租赁业务来说，入住园区的部分企业处于初创期，面临的经营风险和财务风险相对较高，因此可能会出现短期内或者长期无法支付租赁款的情况，导致公司应收账款逾期，公司单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款和单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款为无法收回的上海三鑫科技发展有限公司、上海密尔克卫投资合伙企业（有限合伙）等的园区物业租赁款，已计提 100% 坏账准备。

截至 2019 年 9 月 30 日，应收账款余额前五名情况如下：

单位：万元

单位名称	金额	坏账准备	占总金额比例 (%)	是否存在关联关系
上海新张江物业管理有限公司	6,322.67	0.00	17.51%	是
张江集团	5,149.32	0.00	14.26%	是
上海三鑫科技发展有限公司	4,262.10	4,262.10	11.81%	否

单位名称	金额	坏账准备	占总金额比例（%）	是否存在关联关系
上海密尔克卫投资合伙企业（有限合伙）	3,216.40	3,216.40	8.91%	否
上海检验公司	1,425.76	42.77	3.95%	否
合计	20,376.25	7,521.27	56.44%	

（4）其他应收款

报告期各期末，公司其他应收款账面价值分别为 8,553.16 万元、8,682.98 万元、18,957.63 万元和 17,922.07 万元，占总资产的比例分别为 0.45%、0.46%、0.96% 和 0.82%。2018 年末，公司其他应收款账面价值较上年末增加 10,274.65 万元，增幅为 118.33%，主要系公司与康桥镇政府合作开发“张江科学城康桥集成电路设计产业聚集区”，并由张江集电作为代开发主体先行支付给上海市浦东新区康桥镇人民政府项目前期开发暂付款。

截至 2019 年 9 月 30 日，公司按欠款方归集的余额前五名的其他应收款情况如下：

单位：万元

单位名称	金额	账龄	款项性质	关联关系
项目前期开发政府资金专户	13,975.87	0-2 年	往来款	非关联方
上海新张江物业管理有限公司	1,669.80	1 年以上	关联方往来	关联方
上海东湖物业管理公司	739.99	3 年以上	代垫水电费	非关联方
上海浦东供电局	561.52	0-3 年	押金保证金	非关联方
上海润邦投资集团有限公司	240.00	5 年以上	其他	非关联方
合计	17,187.18			

（5）存货

报告期各期末，公司存货账面价值分别为 522,049.15 万元、511,188.09 万元、434,105.59 万元和 434,877.36 万元，占公司总资产的比例分别为 27.42%、26.93%、22.08% 和 19.91%。公司存货主要为园区综合开发相关的已完工和在建开发产品，园区物业在出售或出租以前以存货形式存在，因此公司存货规模较大。报告期内，发行人存货金额逐年减少，占总资产的比例呈下降趋势，主要是园区物业出租后转入投资性房地产所致。

报告期各期末，发行人存货构成如下：

单位：万元

项目	2019年9月30日			2018年12月31日		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
已完工开发产品	183,684.41	2,390.06	181,294.35	207,958.61	2,390.06	205,568.55
在建开发产品	253,343.84	-	253,343.84	228,510.53	-	228,510.53
其他	239.17	-	239.17	26.51	-	26.51
合计	437,267.42	2,390.06	434,877.36	436,495.65	2,390.06	434,105.59
项目	2017年12月31日			2016年12月31日		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额		账面价值
已完工开发产品	285,486.32	2,624.82	285,486.32	214,896.50	1,806.09	213,090.42
在建开发产品	228,306.95	-	228,306.95	308,901.06	-	308,901.06
其他	19.64	-	19.64	57.67	-	57.67
合计	513,812.90	2,624.82	511,188.09	523,855.23	1,806.09	522,049.15

（6）一年内到期的非流动资产

2016年末和2017年末，公司账面无一年内到期的非流动资产。2018年末和2019年9月末，一年内到期的非流动资产11,600.00万元，系对参股公司张润置业的委托贷款，该笔委托贷款经公司第六届董事会第七次会议和2014年第二次临时股东大会审议通过，并将于2019年到期。

（7）其他流动资产

报告期各期末，公司其他流动资产分别为60,353.61万元、58,583.45万元、62,168.32万元和298,788.23万元，占总资产的比例分别为3.17%、3.09%、3.16%和13.68%，主要由短期保本型理财产品、预缴税金和短期委托贷款构成。2019年9月末，公司新增其他流动资产236,619.91万元，主要是公司购买的短期保本型理财产品。

2、非流动资产分析

报告期各期末，公司非流动资产结构情况如下：

单位：万元

项目	2019年9月30日		2018年12月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
	金额	占总资产比例(%)	金额	占总资产比例(%)	金额	占总资产比例(%)	金额	占总资产比例(%)
可供出售金融资产	-	-	181,388.99	9.23	208,245.02	10.97	191,267.95	10.05
长期股权投资	326,555.41	14.95	347,117.58	17.66	339,745.86	17.90	331,479.06	17.41
其他非流动金融资产	234,105.18	10.72	-	-	-	-	-	-
投资性房地产	554,546.34	25.38	543,041.18	27.62	465,223.41	24.51	470,560.30	24.71
固定资产	7,781.57	0.36	6,527.89	0.33	4,490.51	0.24	1,956.91	0.10
在建工程	-	-	336.93	0.02	-	-	-	-
无形资产	113.43	0.01	204.26	0.01	274.06	0.01	318.34	0.02
长期待摊费用	2,066.47	0.09	1,540.55	0.08	1,753.69	0.09	2,132.47	0.11
递延所得税资产	56,779.59	2.60	58,124.93	2.96	54,657.46	2.88	51,068.23	2.68
其他非流动资产	1,622.29	0.07	2,013.73	0.10	11,600.00	0.61	23,750.00	1.25
非流动资产合计	1,183,570.27	54.18	1,140,296.03	58.00	1,085,990.01	57.21	1,072,533.26	56.33

2016年末、2017年末和2018年末，公司非流动资产主要由可供出售金融资产、长期股权投资、投资性房地产、递延所得税资产构成，近三年末上述资产合计占同期末总资产的比重始终超过50.00%。2019年初，公司将可供出售金融资产全部重新分类为其他非流动金融资产，导致2019年9月末公司新增其他非流动金融资产234,105.18万元。

(1) 可供出售金融资产

报告期各期末，公司可供出售金融资产情况如下：

单位：万元

项目	2019年9月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
可供出售债务工具：	-	-	-	-
可供出售权益工具：	-	181,388.99	208,245.02	191,267.95
其中：按公允价值计量	-	4,863.19	28,503.71	40,572.41
按成本计量	-	176,525.80	179,741.31	150,695.54
合计	-	181,388.99	208,245.02	191,267.95

2016年末、2017年末和2018年末，公司可供出售金融资产的账面金额分别

为 191,267.95 万元、208,245.02 万元和 181,388.99 万元，占同期总资产的比例分别为 10.05%、10.97%和 9.23%。可供出售权益工具主要为公司开展投资业务时，作为少数股东所持有的投资标的公司的股权。2019 年 9 月末，可供出售金融资产账面金额减少至 0 万元是因为重新分类为其他非流动金融资产。

（2）长期股权投资

报告期各期末，公司的长期股权投资账面价值分别为 331,479.06 万元、339,745.86 万元、347,117.58 万元和 326,555.41 万元，占总资产比重分别为 17.41%、17.90%、17.66%和 14.95%。公司长期股权投资主要是公司对联营企业、合营企业的投资。

2019 年 9 月末，公司长期股权投资主要被投资单位如下：

单位：万元

序号	企业名称	持股或比例	账面价值
1	Shanghai ZJ Hi-Tech Investment Corporation	50.00%	74,403.60
2	上海美联生物技术有限公司	49.47%	55.59
3	上海张江新希望企业有限公司	30.00%	6,364.53
4	上海张江微电子港有限公司	49.50%	100,880.03
5	上海大道置业有限公司	6.47%	824.32
6	上海张江艾西益外币兑换有限公司	35.00%	2,581.63
7	上海股权托管交易中心股份有限公司	23.25%	7,064.48
8	上海张江联合置地有限公司	40.00%	206.76
9	上海机械电脑有限公司	68.47%	291.43
10	上海张润置业有限公司	40.00%	-1,064.94
11	上海数讯信息技术有限公司	28.96%	19,886.80
12	川河集团有限公司	29.90%	65,492.97
13	张江汉世纪创业投资有限公司	30.00%	19,099.49
14	上海鲲鹏投资发展有限公司	30.00%	3,288.51
15	上海枫逸股权投资基金管理有限公司	45.45%	4,972.62
16	上海光全投资中心(有限合伙)	39.99%	17,276.63
17	上海科创中心股权投资基金管理有限公司	6.50%	687.10
18	深圳市张江星河投资企业（有限合伙）	48.00%	4,511.16

序号	企业名称	持股或比例	账面价值
	合计	-	326,555.41

（3）其他非流动金融资产

2019年9月末，公司新增其他非流动金融资产234,105.18万元，占总资产的比例为10.72%，系因会计政策变更，将原可供出售金融资产重分类为其他非流动金融资产。

（4）投资性房地产

报告期各期末，公司投资性房地产的账面价值分别为470,560.30万元、465,223.41万元、543,041.18万元和554,546.34万元，占总资产的比例分别为24.71%、24.51%、27.62%和25.38%。公司投资性房地产主要为公司自行开发建造、持有并对外租赁的厂房、办公楼、人才公寓以及相应的配套设施等。

报告期各期末，发行人投资性房地产明细如下：

单位：万元

项目	2019年 9月30日	2018年 12月31日	2017年 12月31日	2016年 12月31日
账面原值	794,362.48	767,206.69	664,113.13	644,601.06
累计折旧和累计摊销	239,816.14	224,165.50	198,889.72	174,040.76
减值准备	-	-	-	-
账面价值	554,546.34	543,041.18	465,223.41	470,560.30

（5）固定资产

报告期各期末，公司固定资产金额分别为1,956.91万元、4,490.51万元、6,527.89万元和7,781.57万元，占总资产比例分别为0.10%、0.24%、0.33%和0.36%。公司的固定资产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。2019年9月末，公司固定资产较2018年末增加1,253.68万元，主要系张江大厦办公区域装修转入固定资产金额1,650.23万元所致。2019年9月末，公司固定资产明细情况如下：

单位：万元

项目	金额	比例
----	----	----

房屋及建筑物	6,047.91	77.72%
电子设备	157.10	2.02%
运输工具	14.65	0.19%
固定资产装修	1,534.60	19.72%
其他设备	27.31	0.35%
合计	7,781.57	100.00%

（6）无形资产

报告期各期末，公司无形资产的账面金额分别为 318.34 万元、274.06 万元、204.26 万元和 113.43 万元，金额较小，主要为各类办公软件。

（7）递延所得税资产

报告期各期末，公司递延所得税资产金额分别为 51,068.23 万元、54,657.46 万元、58,124.93 万元和 56,779.59 万元，占公司总资产的比例分别为 2.68%、2.88%、2.96% 和 2.60%，金额较为稳定。公司递延所得税资产主要由土地增值税准备金、预提费用等形成。

（8）其他非流动资产

报告期各期末，公司其他非流动资产分别为 23,750.00 万元、11,600.00 万元、2,013.73 万元和 1,622.29 万元，占公司总资产的比例分别为 1.25%、0.61%、0.10% 和 0.07%，呈逐年下降的趋势。2017 年末和 2018 年末，公司其他非流动资产较上年末分别减少 12,150.00 万元和 9,586.27 万元，均由委托贷款减少所致。

（二）负债结构分析

报告期各期末，发行人负债构成如下：

单位：万元

项目	2019年9月30日		2018年12月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
流动负债合计	654,159.61	53.02	465,262.49	43.39	602,601.63	58.23	461,571.16	43.69
非流动负债合计	579,649.41	46.98	607,103.10	56.61	432,213.36	41.77	594,815.14	56.31
负债合计	1,233,809.03	100.00	1,072,365.59	100.00	1,034,814.99	100.00	1,056,386.30	100.00

报告期各期末，公司负债总额分别为 1,056,386.30 万元、1,034,814.99 万元、1,072,365.59 万元和 1,233,809.03 万元。2016 年末至 2018 年末，公司负债总额较为稳定，且短期债务与长期债务分布较为平均及合理，短期流动性风险较低。2019 年 9 月末，公司负债总额较 2018 年末增加 161,443.44 万元，主要系公司短期借款增加 280,100.00 万元，以补充流动资金需要。

1、流动负债分析

报告期各期末，发行人流动负债构成如下：

单位：万元

项目	2019年9月30日		2018年12月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
	金额	占总负债比例 (%)	金额	占总负债比例 (%)	金额	占总负债比例 (%)	金额	占总负债比例 (%)
短期借款	359,500.00	29.14	79,400.00	7.40	102,400.00	9.90	87,200.00	8.25
应付票据	-	-	2,903.81	0.27	-	-	-	-
应付账款	24,024.53	1.95	25,420.37	2.37	46,657.10	4.51	68,629.04	6.50
预收款项	48,092.02	3.90	4,444.18	0.41	10,029.74	0.97	27,385.85	2.59
应付职工薪酬	148.45	0.01	1,954.66	0.18	2,247.55	0.22	1,950.42	0.18
应交税费	7,243.70	0.59	16,587.81	1.55	10,062.98	0.97	14,477.45	1.37
其他应付款	206,750.91	16.76	224,376.67	20.92	178,560.09	17.26	163,739.32	15.50
一年内到期的非流动负债	8,400.00	0.68	8,000.00	0.75	252,644.16	24.41	98,189.08	9.29
其他流动负债	-	-	102,175.00	9.53	-	-	-	-
流动负债合计	654,159.61	53.02	465,262.49	43.39	602,601.63	58.23	461,571.16	43.69

报告期各期末，发行人流动负债分别为 461,571.16 万元、602,601.63 万元、465,262.49 万元和 654,159.61 万元，占总负债的比例分别为 43.69%、58.23%、43.39%和 53.02%，其中短期借款、其他应付款、一年内到期的非流动负债、其他流动负债是流动负债的主要构成部分。

(1) 短期借款

报告期各期末，公司短期借款金额分别为 87,200.00 万元、102,400.00 万元、79,400.00 万元和 359,500.00 万元，占总负债的比例分别为 8.25%、9.90%、7.40%和 29.14%。公司短期借款均为信用借款。2019 年 9 月末，公司短期借款较上年

末增加 280,100.00 万元，主要是因为营运资金需要增加短期借款所致。

（2）应付票据及应付账款

报告期各期末，发行人应付票据及应付账款结构如下：

单位：万元

项目	2019年9月30日		2018年12月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
	账面余额	比例	账面余额	比例	账面余额	比例	账面余额	比例
应付票据	-	-	2,903.81	10.25%	-	-	-	-
应付账款	24,024.53	100.00%	25,420.37	89.75%	46,657.10	100.00%	68,629.04	100.00%
合计	24,024.53	100.00%	28,324.17	100.00%	46,657.10	100.00%	68,629.04	100.00%

①应付票据

2016年末、2017年末和2019年9月末，公司无应付票据。2018年末，公司应付票据增加 2,903.81 万元，为新增银行承兑汇票，占当期总负债比例为 0.27%。2019年9月末应付票据减少系根据合同约定支付票据款所致。

②应付账款

报告期各期末，公司应付账款金额分别为 68,629.04 万、46,657.10 万元、25,420.37 万元和 24,024.53 万元，占总负债的比例分别为 6.50%、4.51%、2.37% 和 1.95%。

报告期各期末，公司应付账款按账龄列示情况如下：

单位：万元

项目	2019年9月30日		2018年12月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年以内(含1年)	7,263.67	30.23%	4,200.50	16.52	10,944.49	23.46	35,641.46	51.93
1-2年(含2年)	1,847.43	7.69%	1,497.64	5.89	21,709.84	46.53	15,305.62	22.30
2-3年(含3年)	3,599.44	14.98%	8,386.17	32.99	3,600.10	7.72	15,500.69	22.59
3年以上	11,313.99	47.09%	11,336.06	44.59	10,402.68	22.30	2,181.27	3.18
合计	24,024.53	100.00%	25,420.37	100.00	46,657.10	100.00	68,629.04	100.00

公司应付账款变动主要受园区物业开发项目工程进度影响。2017年末、2018年末，公司应付账款同比分别减少 21,971.94 万元和 21,236.73 万元，降幅分别为 32.02% 和 45.52%，主要是因为当期部分房产建设项目完工，公司按合同约定支

付应付工程款，同时无大额新增应付工程款所致。

（3）预收账款

报告期各期末，公司预收账款分别为 27,385.85 万元、10,029.74 万元、4,444.18 万元和 48,092.02 万元，占总负债的比例分别为 2.59%、0.97%、0.41% 和 3.90%。公司预收款项主要为物业销售预收账款与物业租赁预收款。其中，2017 年末预收款项较 2016 年末减少 17,356.11 万元，降幅为 63.38%，主要是因为公司 2017 年确认房产销售收入金额较大，结转相关预收账款；2018 年末较 2017 年末减少 5,585.56 万元，降幅为 55.69%，主要系公司园区物业租赁预收款减少所致。2019 年 9 月末，公司预收款项较上年增加 43,647.84 万元，增幅较大，主要是公司当期确认物业销售预收款项增加所致。

报告期各期末，公司预收款项按账龄列示情况如下：

单位：万元

项目	2019年9月30日		2018年12月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1年以内(含1年)	45,361.45	94.32%	1,594.99	35.89%	6,480.08	64.61%	16,376.54	59.80%
1-2年(含2年)	-	-	46.13	1.04%	438.97	4.38%	8,178.12	29.86%
2-3年(含3年)	-	-	63.70	1.43%	329.83	3.29%	-	-
3年以上	2,730.57	5.68%	2,739.36	61.64%	2,780.87	27.73%	2,831.19	10.34%
合计	48,092.02	100.00%	4,444.18	100.00%	10,029.74	100.00%	27,385.85	100.00%

（4）应付职工薪酬

报告期各期末，公司的应付职工薪酬金额分别为 1,950.42 万元、2,247.55 万元、1,954.66 万元和 184.45 万元，占总负债的比例分别为 0.18%、0.22%、0.18% 和 0.01%。2016-2018 年末应付职工薪酬金额较大，而 2019 年 9 月末金额大幅下降，主要是因为本期公司支付上年末计提的工资奖金所致。

（5）应交税费

报告期各期末，公司应交税费金额分别为 14,477.45 万元、10,062.98 万元、16,587.81 万元和 7,243.70 万元，占公司总负债的比例分别为 1.37%、0.97%、1.55% 和 0.59%。公司应交税费主要由企业所得税、营业税、土地增值税以及代扣代缴个人所得税等组成。2018 年末，公司应交税费较 2017 年末增加 6,524.83 万元，

主要是根据税法规定计提的应交企业所得税有所增加。而 2019 年 9 月末金额大幅下降，主要是因为本期公司支付上年末计提的企业所得税所致。

（6）其他应付款

报告期各期末，公司其他应付款账面金额分别为 163,739.32 万元、178,560.09 万元、224,376.67 万元和 206,750.91 万元，占总负债的比例分别为 15.50%、17.26%、20.92%和 21.56%。公司其他应付款主要为预提土地增值税、关联方往来款和押金保证金等。2018 年末发行人其他应付款较 2017 年末增加 45,816.58 万元，增幅较大，主要是因为 2018 年关联方往来和新增预提土地增值税增加所致。

（7）一年内到期的非流动负债

报告期各期末，公司一年内到期的非流动负债分别为 98,189.08 万元、252,644.16 万元、8,000.00 万元和 8,400.00 万元，占总负债的比例分别为 9.29%、24.41%、0.75%和 0.68%。2018 年末，公司一年内到期的非流动负债较 2017 年末减少 96.83%，主要原因是公司到期偿还了 2015 年发行的 3 年期 20 亿元中期票据及一年内到期的长期借款。

（8）其他流动负债

2018 年末，公司其他流动负债金额为 102,175.00 万元，系公司在 2018 年发行的“上海张江高科技园区有限公司 2018 年度第一期超短期融资券”，已于 2019 年 3 月到期并偿还。报告期内其他各期末，公司均无其他流动负债。

2、非流动负债状况分析

报告期各期末，公司非流动负债结构如下：

单位：万元

类别	2019年9月30日		2018年12月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
	金额	占总负债比例 (%)	金额	占总负债比例 (%)	金额	占总负债比例 (%)	金额	占总负债比例 (%)
长期借款	132,400.00	10.73	113,000.00	10.54	79,000.00	7.63	56,650.00	5.36
应付债券	392,690.49	31.83	445,034.46	41.50	302,289.24	29.21	495,597.56	46.91

类别	2019年9月30日		2018年12月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
	金额	占总负债比例 (%)	金额	占总负债比例 (%)	金额	占总负债比例 (%)	金额	占总负债比例 (%)
预计负债	8,811.46	0.71	8,811.46	0.82	8,195.28	0.79	7,074.87	0.67
递延收益	6,188.89	0.50	6,225.29	0.58	6,298.10	0.61	870.91	0.08
递延所得税负债	39,558.57	3.21	34,031.88	3.17	36,430.74	3.52	34,621.81	3.28
非流动负债合计	579,649.41	46.98	607,103.10	56.61	432,213.36	41.77	594,815.14	56.31

报告期各期末，公司非流动负债分别为 594,815.14 万元、432,213.36 万元、607,103.10 万元和 579,649.41 万元，占负债总额的比例分别为 56.31%、41.77%、56.61% 和 46.98%。发行人非流动负债主要以长期借款和应付债券为主。

(1) 长期借款

报告期各期末，公司长期借款分别为 56,650.00 万元、79,000.00 万元、113,000.00 万元和 132,400.00 万元，占总负债的比重分别为 5.36%、7.63%、10.54% 和 10.73%。公司长期借款中，除 2016 年 9,250.00 万元为质押借款外，其余均为信用借款。

报告期各期末，公司长期借款具体结构如下：

单位：万元

项目	2019年9月30日		2018年12月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
信用借款	132,400.00	100.00	113,000.00	100.00	79,000.00	100.00	47,400.00	83.67
质押借款	-	-	-	-	-	-	9,250.00	16.33
长期借款合计	132,400.00	100.00	113,000.00	100.00	79,000.00	100.00	56,650.00	100.00

(2) 应付债券

报告期各期末，公司应付债券分别为 495,597.56 万元、302,289.24 万元、445,034.46 万元和 392,690.49 万元，占总负债的比重分别为 46.91%、29.21%、41.50% 和 31.83%。报告期内，发行人应付债券主要为公司债券、定向工具和中期票据。

2019 年 9 月末，发行人应付债券构成情况如下：

单位：万元

证券名称	债券类型	期末余额	起息日期
16 张江 01	一般公司债	147,460.19	2016-07-26
16 张江 02	一般公司债	92,425.63	2016-10-24
17 张江高科自贸区 PPN001	定向工具	10,399.98	2017-11-28
18 张江高科 MTN001	一般中期票据	101,017.53	2018-07-05
18 张江高科 MTN002	一般中期票据	31,069.7	2018-11-06
18 张江高科 PPN001	定向工具	10,317.45	2018-12-28
合计		392,690.48	

（三）偿债能力分析

1、主要偿债指标

项目	2019年1-9月/ 2019年9月30日	2018年度/ 2018年12月31日	2017年度/ 2017年12月31日	2016年度/ 2016年12月31日
资产负债率（合并）	56.48%	54.54%	54.51%	55.48%
扣除预收账款后的资产负债率	54.28%	54.32%	53.98%	54.04%
流动比率	1.53	1.77	1.35	1.80
速动比率	0.87	0.84	0.50	0.67
EBITDA（万元）	79,817.53	89,782.82	84,658.89	119,130.97
EBITDA 利息保障倍数	3.48-	3.04	2.85	4.15

注：

- （1）资产负债率=负债合计/资产总计
- （2）扣除预收账款后的资产负债率=（负债合计-预收账款）/资产总计
- （3）流动比率=流动资产/流动负债
- （4）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债
- （5）EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销
- （6）EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/（资本化利息+计入财务费用的利息支出）

2、长期和短期偿债能力

从长期偿债能力来看，报告期各期末，发行人资产负债率分别为 55.48%、54.51%、54.54%和 56.48%，较为稳定。

报告期各期末，发行人流动比率分别为 1.80、1.35、1.77 和 1.53，速动比率分别为 0.67、0.50、0.84 和 0.87，保持了较好的偿债能力。

3、EBITDA 利息保障倍数

2016年、2017年、2018年和2019年1-9月，发行人的EBITDA分别为119,130.97万元、84,658.89万元、89,782.82万元和79,817.53万元。2016年、2017年、2018年及2019年1-9月，发行人EBITDA利息保障倍数分别为4.15、2.85、3.04和3.48，2017年以来逐步上升。

（四）盈利能力分析

报告期内，发行人经营业绩如下：

单位：万元

项目	2019年1-9月	2018年度	2017年度	2016年度
营业收入	81,576.24	114,831.18	125,304.95	208,766.09
营业成本	35,975.04	61,428.37	75,806.35	127,674.03
税金及附加	3,536.28	15,704.73	9,926.52	28,245.61
销售费用	1,891.69	3,271.92	4,273.07	7,134.55
管理费用	3,527.17	5,436.88	4,684.01	10,539.24
财务费用	17,723.28	22,386.06	28,979.17	21,957.19
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	16,474.83	-424.2	-1,080.64	-1,093.57
资产减值损失（损失以“-”号填列）	649.57	-	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	-5,631.46	-2,744.92	-3,153.10
投资净收益	21,611.37	62,640.78	59,507.23	79,723.91
资产处置收益	-	30.36	-	-5.74
其他收益	936.83	193.83	272.81	-
营业利润	58,595.39	63,412.53	57,590.30	88,686.97
利润总额	58,351.11	62,002.07	56,206.03	87,552.63
净利润	46,635.02	49,798.01	46,182.28	72,712.60
减：少数股东损益	-500.51	-4,631.14	-572.08	50.84
归属于母公司所有者的净利润	47,135.53	54,429.15	46,754.37	72,661.76

1、营业收入及成本分析

（1）营业收入

2016年、2017年、2018年和2019年1-9月，公司的营业收入分别为208,766.09

万元、125,304.95万元、114,831.18万元和81,576.24万元。近年来，公司主动进行业务结构调整，提高了优质物业的保有比例，强化产业投资和资产管理，报告期内物业销售收入呈下降趋势，而园区物业的租赁收入稳步上升，同时投资收益占营业利润的比重整体上升。

报告期内，发行人营业收入结构如下：

单位：万元

业务明细	2019年1-9月		2018年度		2017年度		2016年度	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
园区综合开发-销售	15,613.72	19.14	15,903.79	13.85	34,257.30	27.34	85,754.46	41.08
园区综合开发-租赁	54,929.14	67.33	82,993.15	72.27	74,285.06	59.28	64,652.05	30.97
园区综合开发业务小计	70,542.86	86.47	98,896.93	86.12	108,542.35	86.62	150,406.51	72.05
通讯服务	-	-	-	-	-	-	43,036.05	20.61
其他	104.13	0.13	488.80	0.43	709.89	0.57	112.35	0.05
主营业务收入小计	70,646.99	86.60	99,385.73	86.55	109,252.24	87.19	193,554.92	92.71
其他业务收入	10,929.25	13.40	15,445.44	13.45	16,052.71	12.81	15,211.18	7.29
合计	81,576.24	100.00	114,831.18	100.00	125,304.95	100.00	208,766.09	100.00

公司营业收入以园区物业的销售和租赁业务为主，2016年、2017年、2018年和2019年1-9月，发行人园区物业的销售和租赁收入分别为150,406.51万元、108,542.35万元、98,896.93万元和70,646.99万元，占营业收入的比例分别为72.05%、86.62%、86.12%和86.60%。

2016-2018年和2019年1-9月，公司园区物业的销售收入分别为85,754.46万元、34,257.30万元、15,903.79万元和15,613.72万元，整体呈下降的趋势。2017年，公司园区物业销售收入较2016年大幅下降，主要是因为公司战略调整，从原来的科技园开发运营商逐步向集科技园开发运营、科技产业投资和创新服务为一体的集成服务商转型，保有了部分优质物业，导致物业销售收入大幅下降。

报告期内，公司园区物业的租赁收入分别为64,652.05万元、74,285.06万元、82,993.15万元和54,929.14万元，物业租赁收入稳步上升。

2017年公司处置原合并范围内子公司上海数讯，通讯服务的相关收入不再

列入合并范围。

（2）营业成本

报告期内，发行人的营业成本分别为 127,674.03 万元、75,806.35 万元、61,428.37 万元和 35,975.04 万元。发行人营业成本结构如下：

单位：万元

项目	2019年1-9月		2018年度		2017年度		2016年度	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
园区综合开发-销售	5,665.29	15.75	6,757.96	11.00	23,272.06	30.70	37,719.93	29.54
园区综合开发-租赁	19,448.39	54.06	39,003.61	63.49	36,186.71	47.74	45,769.06	35.85
园区综合开发业务小计	25,113.68	69.81	45,761.56	74.50	59,458.76	78.44	83,489.00	65.39
通讯服务	-	-	-	-	-	-	29,116.40	22.81
其他	-	-	276.33	0.45	299.74	0.40	77.34	0.06
主营业务成本小计	25,113.68	69.81	46,037.90	74.95	59,758.51	78.83	112,682.73	88.26
其他业务成本	10,861.36	30.19	15,390.47	25.05	16,047.84	21.17	14,991.30	11.74
合计	35,975.04	100.00	61,428.37	100.00	75,806.35	100.00	127,674.03	100.00

2、毛利率及利润水平分析

报告期内，公司主营业务毛利及毛利率按行业分类情况如下：

单位：万元

项目	2019年1-9月		2018年度		2017年度		2016年度	
	毛利	毛利率(%)	毛利	毛利率(%)	毛利	毛利率(%)	毛利	毛利率(%)
园区综合开发-租赁	35,480.75	64.59	43,989.54	53.00	38,098.35	51.29	18,882.98	29.21
园区综合开发-销售	9,948.43	63.72	9,145.83	57.51	10,985.24	32.07	48,034.53	56.01
通讯服务	-	-	-	-	-	-	13,919.65	32.34
合计	45,429.18	64.40	53,135.37	53.73	49,083.59	45.22	80,837.16	41.79

报告期内，公司园区物业租赁业务毛利率分别为 29.21%、51.29%、53.00% 和 64.40%，呈持续上升的趋势。2017 年园区物业租赁毛利率较上年增加 22.08

个百分点，主要系公司本年度园区物业租赁价格的提升及经营成本降低所致。公司物业销售业务毛利率波动主要是由于各个开发项目的盈利差异所致。2017年公司物业销售毛利率较上年下降23.95个百分点，主要原因系本年度公司四川雅安住宅项目确认的收入占公司当年度物业销售收入的72%，该项目毛利率仅为11%，稀释2017年物业销售毛利率，公司其他园区内物业销售毛利率仍维持相当高的毛利率水平。

最近三年，公司与可比公司综合毛利率水平比较如下：

证券代码	证券简称	2018年度	2017年度	2016年度
600663.SH	陆家嘴	53.97	49.8	47.2
600639.SH	浦东金桥	51.93	67.19	64.78
600736.SH	苏州高新	34.1	29.08	21.27
600604.SH	市北高新	42.52	39.93	40.68
600064.SH	南京高科	48.11	43.6	36.59
行业平均		46.13	45.92	42.10
张江高科		46.51	39.50	38.76

2016年，公司毛利率略低于同行业平均水平，主要是因为2016年通讯服务毛利较低。2017年，得益于园区物业租赁业务逐步成熟，公司租赁业务毛利水平大幅提升，但因房产销售拉低了整体毛利，导致低于可比公司平均水平。2018年，公司综合毛利率提高到46.51%，略高于行业平均水平。公司综合毛利率水平高于以高新科技园区开发为主的苏州高新、市北高新，体现了公司及张江高科技园区的竞争优势。

3、期间费用分析

报告期内，发行人期间费用结构如下：

单位：万元

项目	2019年1-9月		2018年度		2017年度		2016年度	
	金额	占收入比例	金额	占收入比例	金额	占收入比例	金额	占收入比例
销售费用	1,891.69	2.32%	3,271.92	2.85%	4,273.07	3.41%	7,134.55	3.42%
管理费用	3,527.17	4.32%	5,436.88	4.73%	4,684.01	3.74%	10,539.24	5.05%
财务费用	17,723.28	21.73%	22,386.06	19.49%	28,979.17	23.13%	21,957.19	10.52%

合计	23,142.14	28.37%	31,094.86	27.08%	37,936.25	30.28%	39,630.98	18.98%
----	-----------	--------	-----------	--------	-----------	--------	-----------	--------

发行人销售费用主要为职工薪酬、招商代理费、中介机构费、广告费等。2016年、2017年、2018年和2019年1-9月，发行人销售费用分别为7,134.55万元、4,273.07万元、3,271.92万元和1,891.69万元。2017年，公司销售费用较2016年减少40.11%，主要原因为原合并范围内子公司上海数讯2017年不再列入合并范围，剔除合并范围变动因素，2017销售费用较2016年同期减少473万元。

发行人管理费用主要为职工薪酬、咨询及中介机构费、办公费、折旧摊销等。2016年、2017年、2018年和2019年1-9月，发行人管理费用分别为10,539.24万元、4,684.01万元、5,436.88万元和3,527.17万元。2017年管理费用较2016年减少55.56%，主要原因为公司原合并范围内子公司上海数讯2017年不再列入合并范围，剔除合并范围变动因素，2017年发生的管理费用较2016年增加51万元。

发行人财务费用主要包括计入费用的利息支出、汇兑损益和手续费等。2016年、2017年、2018年和2019年1-9月，发行人财务费用分别为21,957.19万元、28,979.17万元、22,386.06万元和17,723.28万元。2017年财务费用较高，主要原因为2017年内外币汇率下降，相关资产期末产生汇兑损失3,255.87万元。

4、公允价值变动收益分析

2016年、2017年、2018年和2019年1-9月，公司公允价值变动收益金额分别为-1,093.57万元、-1,080.64万元、-424.20万元和16,474.83万元。2019年1-9月，公允价值变动收益16,474.83万元，较上年同期增加16,899.03万元，主要是因会计政策变更，自2019年起，将原计入“可供出售金融资产”的对其他企业的少数股权投资指定为“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产”，并在后续计量中将公允价值变动计入当期损益。根据《企业会计准则第37号——金融工具列报》（财会[2017]14号），公司对持有非上市公司股东权益账面价值增值额计入2019年1-9月的损益，因此公允价值变动收益大幅增加。

5、公司投资收益分析

报告期内，公司投资收益分别为 79,723.91 万元、59,507.23 万元、62,640.78 万元和 21,611.37 万元，占营业利润比重较大。公司投资收益主要来自于可供出售金融资产等取得的投资收益及长期股权投资收益。

2019 年 1-9 月公司投资收益为 21,611.37 万元，较去年同期减少 23,468.87 万元，降幅为 52.06%，主要是公司下属合营企业持有的微创医疗股票市值下降以及其他长期股权投资收益下降，同时本期金融资产投资转让收益亦较上年同期有所减少导致。

公司 2016 年、2017 年、2018 年和 2019 年 1-9 月的投资收益结构如下：

单位：万元

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
权益法核算的长期股权投资收益	2,390.17	29,376.24	35,356.97	34,575.87
处置长期股权投资产生的投资收益	-	4,963.57	0.12	21,334.18
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	-	19.38	29.56	18.94
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	9,000.48	12.23	-	-
可供出售金融资产等取得的投资收益	-	13,825.43	7,721.89	13,372.11
处置可供出售金融资产取得的投资收益	-	11,296.56	12,878.30	2,450.15
剩余股权采用公允价值计量产生的投资收益	6,248.86	-	-	6,060.30
委托贷款收益	668.84	733.41	1,444.57	1,007.08
理财投资收益	3,178.36	2,413.96	2,075.83	905.28
合计	21,611.37	62,640.78	59,507.23	79,723.91

5、盈利能力指标分析

报告期内，发行人主要盈利能力指标如下：

单位：万元

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
营业利润	58,595.39	63,412.53	57,590.30	88,686.97

项目	2019年1-9月	2018年度	2017年度	2016年度
毛利率	55.90%	46.51%	39.50%	38.84%
利润总额	58,351.11	62,002.07	56,206.03	87,552.63
净利润	46,635.02	49,798.01	46,182.28	72,712.60
其中：归属于母公司的净利润	47,135.53	54,429.15	46,754.37	72,661.76
归属于母公司的扣除非经常性损益的净利润	45,339.04	51,831.08	34,047.76	51,179.32
加权平均净资产收益率	5.21%	6.33%	5.61%	9.18%

注：上述指标的具体计算公式如下：

加权平均净资产收益率= $P0 / (E0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M0 - E_j \times M_j \div M0 \pm E_k \times M_k \div M0)$ 其中：P0 分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP 为归属于公司普通股股东的净利润；E0 为归属于公司普通股股东的期初净资产；E_i 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；E_j 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M0 为报告期月份数；M_i 为新增净资产次月起至报告期期末的累计月数；M_j 为减少净资产次月起至报告期期末的累计月数；E_k 为因其他交易或事项引起的、归属于公司普通股股东的净资产增减变动；M_k 为发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数。

2016年、2017年、2018年和2019年1-9月，公司净利润分别为72,712.60万元、46,182.28万元、49,798.01万元和46,635.02万元，其中归属于母公司的净利润分别为72,661.76万元、46,754.37万元、54,429.15万元和47,135.53万元。2017年度，公司净利润较2016年下降，主要原因是：（1）公司2017年度实现的投资收益为59,507.23万元，较上年同期减少20,216.68万元；（2）受美元贬值影响，公司持有的外币资产2017年产生汇兑损失，而2016年为汇兑收益；（3）2017年财务费用增加7,021.98万元。

2016年、2017年、2018年和2019年1-9月，发行人加权平均净资产收益率分别为9.18%、5.61%、6.33%和5.21%。

（五）现金流量分析

单位：万元

项目	2019年 9月30日	2018年 12月31日	2017年 12月31日	2016年 12月31日
经营活动产生的现金流量净额	36,596.37	31,386.29	25,817.48	44,647.57
投资活动产生的现金流量净额	-232,340.48	64,920.85	30,796.33	-40,383.70
筹资活动产生的现金流量净额	132,458.13	-28,489.87	-58,259.18	11,853.44
现金及现金等价物净增加额	-62,543.42	70,586.65	-5,081.83	19,334.87

1、经营活动产生的现金流量分析

2016年、2017年、2018年和2019年1-9月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为44,647.57万元、25,817.48万元、31,386.29万元和36,596.37万元。

2017年经营活动产生的现金流量净额较2016年减少了18,830.09万元，降幅为42.17%，主要是因为扣除预收款后公司2017年房产销售收到的现金较上年大幅减少，虽然园区物业租赁收到的现金流较上年增加，同时相应的税费支出减少，但整体房产租售的现金流入仍较上年有较大幅度下降；此外，公司原合并范围内子公司上海数讯2017年不再列入合并范围，相比2016年减少经营活动现金净流入9,323.16万元。

2018年经营活动产生的现金流量净额较2017年增加了5,568.82万元，增幅为21.57%，主要原因为支付的各项税费减少12,967.92万元所致。

2019年1-9月，公司经营活动产生的现金流量净额为36,596.37万元，较2018年有所增加，主要是物业销售收现同比大幅增加所致。

2、投资活动产生的现金流量分析

2016年、2017年、2018年和2019年1-9月，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-40,383.70万元、30,796.33万元、64,920.85万元和-232,340.48万元。

2017年，公司投资活动产生的现金流量净额较2016年增长71,180.03万元，增幅为176.26%，主要原因为公司2017年收到的股权持有期间股利较上年增加，而股权投资支出较上年减少，并收回1.21亿委托贷款，整体使得投资活动产生的现金净流量较上年明显增加。

2018年，公司投资活动产生的现金流量净额较2017年增长34,124.52万元，增幅为110.81%，主要原因为公司2018年收到的股权持有期间股利较2017年增加，而支付的股权投资款较上年同期减少，因此投资活动产生的现金流量净额较2017年明显增加。

2019年1-9月，公司投资活动产生的现金流量净额为-232,340.48万元，主系公司2019年1-9月购买理财产品及参股基金等对外投资项目较多，投资活动

支付的现金 271,800.89 万元。

3、筹资活动产生的现金流量分析

2016 年、2017 年、2018 年和 2019 年 1-9 月，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 11,853.44 万元、-58,259.18 万元、-28,489.87 万元和 132,458.13 万元。

2017 年，公司筹资活动产生的现金流量净额较 2016 年减少 70,112.61 万元，降幅为 591.50%，主要系公司 2016 年度发行公司债 29 亿元，2017 年度公司通过发行定向工具方式筹资净额较上年大幅减少；同时 2017 年分配股利及偿付利息较上年有所增加，使得筹资活动产生的现金净流出较上年大幅减少。

2018 年，公司筹资活动产生的现金流量净额较 2017 年增加 29,769.30 万元，增幅为 51.10%，主要原因为公司本期有息负债收支为净流入，而上年同期为净流出，同时公司本期利润分配支付的现金、中期票据支付的利息均较上年同期有所减少，整体使得筹资活动产生的现金净流出额较上年同期大幅减少。2019 年 1-9 月，发行人筹资活动产生的现金流量净额 132,458.13 万元，主要系增加短期借款所致。

七、公司最近三年及一期的投资收益与政府补助情况

（一）公司最近三年及一期的投资收益

最近三年及一期，公司分别实现投资收益 79,723.91 万元、59,507.23 万元、62,640.78 万元和 21,611.37 万元。

（二）公司最近三年及一期的政府补助

公司最近三年及一期的政府补助情况如下表所示：

单位：万元

年度	与损益相关的政府补助	与资产相关的政府补助
2016 年度	285.71	500.00
2017 年度	89.74	5,500.00
2018 年度	192.87	-
2019 年 1-9 月	683.35	-

公司最近三年及一期获得与损益相关的政府补助金额分别为 285.71 万元、89.74 万元、192.87 万元和 683.35 万元，占利润总额的比例分别为 0.33%、0.16%、0.31% 和 1.17%。政府补助主要为税费返还及补助，占公司利润总额较小，公司对政府补助无依赖性。

八、公司最近一期末有息债务情况

2019 年 9 月末，公司有息债务结构如下：

有息债务类型	余额（万元）
短期借款	359,500.00
一年内到期的非流动负债	8,400.00
长期借款	132,400.00
应付债券	392,690.49
合计	892,990.49

1、发行人短期借款情况

2019 年 9 月末，公司短期借款明细如下：

序号	借款余额 （万元）	借款日	到期日	债务类型（信用 /担保）
1	13,000	2019/6/27	2020/6/26	信用
2	53,500	2019/7/25	2020/7/24	信用
3	12,000	2019/3/22	2020/3/21	信用
4	10,000	2019/6/27	2020/6/26	信用
5	10,000	2019/6/27	2020/6/26	信用
6	7,000	2019/8/9	2020/8/8	信用
7	8,000	2019/8/9	2020/8/8	信用
8	10,000	2019/8/8	2020/8/7	信用
9	9,000	2019/6/24	2020/6/20	信用
10	10,000	2019/8/8	2020/8/6	信用
11	14,000	2019/3/22	2020/3/21	信用
12	10,000	2019/6/21	2020/6/21	信用
13	10,000	2019/6/21	2020/6/21	信用
14	5,000	2019/8/9	2020/8/9	信用
15	12,000	2019/8/8	2020/8/8	信用

序号	借款余额 (万元)	借款日	到期日	债务类型(信用/担保)
16	10,000	2019/6/21	2020/6/21	信用
17	9,000	2019/8/12	2020/8/12	信用
18	5,000	2019/8/12	2020/8/12	信用
19	12,000	2019/8/12	2020/8/12	信用
20	10,000	2019/6/24	2020/6/23	信用
21	10,000	2019/6/25	2020/6/24	信用
22	10,000	2019/8/8	2020/8/7	信用
23	10,000	2019/6/27	2020/6/26	信用
24	5,000	2019/8/13	2020/8/13	信用
25	5,000	2019/8/13	2020/8/13	信用
26	10,000	2019/6/21	2020/6/21	信用
27	10,000	2019/6/21	2020/6/21	信用
28	10,000	2019/9/26	2020/9/26	信用
29	10,000	2019/9/26	2020/9/26	信用
30	10,000	2019/6/24	2020/6/23	信用
31	10,000	2019/9/25	2020/6/23	信用
32	10,000	2019/6/24	2020/6/23	信用
33	10,000	2019/9/26	2020/9/25	信用
34	10,000	2019/9/27	2020/9/26	信用
35	10,000	2019/9/26	2020/9/25	信用
合计	379,500			

2、发行人长期借款及一年内到期的非流动负债

2019年9月末，公司长期借款明细如下：

序号	借款余额 (万元)	借款日	到期日	债务类型
1	8,000	2016/11/11	2019/11/10	信用
2	9,400	2019.2.12	2022./2/11	信用
3	20,000	2019/6/21	2022/6/19	信用
4	11,900	2019/2/20	2022/2/20	信用
5	13,900	2019/2/20	2022/2/20	信用
6	14,800	2019/2/21	2022/2/18	信用
7	12,800	2019/2/21	2022/2/18	信用

序号	借款余额 (万元)	借款日	到期日	债务类型
8	11,000	2019/2/12	2022/2/13	信用
9	9,000	2019/2/12	2022/2/12	信用
10	10,000	2019/2/12	2022/2/13	信用
11	20,000	2017/1/20	2022/1/19	信用
合计	140,800			-

3、发行人应付债券情况

请见本节“六、管理层讨论与分析”之“（二）负债结构分析”之“2、非流动负债分析”之“（2）应付债券”。

九、本期债券发行后公司资产负债结构的变化

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产生变动：

（一）相关财务数据模拟调整的基准日为 2019 年 9 月 30 日；

（二）假设本期债券的募集资金净额为 3.70 亿元，即不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行；

（三）假设本期债券募集资金净额 3.70 亿元计入 2019 年 9 月 30 日的资产负债表；

（四）假设本期债券募集资金全部用于偿还前次发行公司债或支付公司债回售资金；

（五）假设本期债券于 2019 年 9 月 30 日完成发行。

基于上述假设，本期债券发行对公司资产负债结构的影响如下表：

单位：万元

项目	债券发行前	模拟变动金额	债券发行后（模拟）
流动资产合计	1,000,992.73	-	1,000,992.73
非流动资产合计	1,183,570.27	-	1,183,570.27
资产总计	2,184,563.01	-	2,184,563.01
流动负债合计	654,159.61	-	654,159.61

非流动负债合计	579,649.41	-	579,649.41
负债合计	1,233,809.03	-	1,233,809.03
资产负债率	0.56	-	0.56
流动比率	1.53	-	1.53

十、重大期后事项

2019年11月19日，公司控股子公司上海灏集建设发展有限公司与上海市浦东新区规划和自然资源局签订了《上海市国有建设用地使用权出让合同》，以人民币713,705万元购买浦东新区张江中区58-01、76-02、77-02地块及76-03公共绿地、卓慧路（南段）地下空间地块的国有建设用地使用权。该地块位于张江城市副中心核心区，对于未来片区形象提升、区域城市功能打造有着至关重要的作用，有助于提升公司可持续发展的园区物理空间，进一步加强公司在园区开发与运营、产业招商等方面的优势资源聚集。

十一、未决诉讼或仲裁事项

截至2019年9月30日，发行人不存在重大未决诉讼或仲裁事项。

十二、对外担保情况

截至2019年9月30日，发行人不存在对外担保情形。

十三、其他受限资产情况

截至2019年9月30日，发行人其他受限资产情况如下：

项目	数额（万元）	用途	受限形式
货币资金	873.22	按揭款保证金及公积金保证金	质押

除此以外，发行人不存在其他受限资产的情况。

第七节 募集资金运用

一、本期发行公司债券募集资金数额

本期公司拟公开发行不超过 3.70 亿元（含 3.70 亿元）的公司债券。

二、本期债券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。

三、本期债券募集资金专项账户的管理安排

（一）募集资金的存放

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况进行监督，公司将实行募集资金的专用账户存储制度，在银行设立募集资金使用专户。资金监管人将对专项账户内资金使用进行监督管理，对未按照募集说明书约定使用募集资金的情况，资金监管人有权拒绝发行人的划款指令。

（二）偿债资金的归集

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

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

四、本期发行公司债券募集资金运用计划

本期发行公司债券的募集资金扣除发行费用后拟用于偿还公司债务。募集资金拟用于偿还以下公司债务：

序号	债务性质	金额 (亿元)	到期日	备注
1	16张江02公司债	3.70	2021年10月24日	该笔公司债券总规模9亿元，已于2019年10月24日回售6.395亿元
合计		3.70		-

注：公司将严格按照有关的制度使用募集资金，募集资金可用于置换上述债务；本次公司债券实际募集资金若不能满足上述全部债务的偿还，资金缺口由公司自筹或发行债券等方式解决。

本期债券发行的募集资金到位前，公司已使用自筹资金偿还已回售的“16张江02”部分公司债券6.395亿元，本期债券发行的募集资金到位后将用本期债券募集资金置换发行人自筹资金。

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

五、募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）有利于优化公司债务结构，提高负债管理水平

以第六节第九条假设的情况调整后的2019年9月30日财务数据为基准，并假设不发生其他重大资产、负债和权益变化的情况下，假设本期债券发行完成且募集资金全部用于偿还前次发行公司债，公司流动负债占负债总额的比例及资产负债率将保持不变，但是可缓解发行人将于2019年及2021年支付公司债回售资金或兑付的压力，并延长发行人应付债券到期期限，公司的债务结构将得到优化。

（二）有利于提高公司短期偿债能力

以第六节第九条假设的情况调整后的2019年9月30日财务数据为基准，并假设不发生其他重大资产、负债和权益变化的情况下，假设本期债券发行完成且募集资金全部用于偿还前次发行公司债，可缓解发行人将于2020年及2021年支付公司债回售资金或兑付的压力，为其他一年内到期的债务释放了偿债资金，流动资产对于流动负债的覆盖能力得到提升。

（三）有利于拓宽公司融资渠道，降低融资成本提高盈利能力

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

六、前次公司债券募集资金使用情况核查

（一）16张江01和16张江02

公司于2016年7月21日、2016年10月29日面向合格投资者公开发行“上海张江高科技园区开发股份有限公司公开发行2016年公司债券”，债券简称“16张江01”和“16张江02”，其中“16张江01”债券期限为5年（附第3年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权），票面利率为2.95%，“16张江02”债券期限为5年（附第3年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权），票面利率为2.89%。经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，上述债券主体长期信用等级为AAA，债券信用等级为AAA。

上述债券发行额度合计为29.00亿元，扣除相关发行费用后，全部用于偿还公司债务和（或）补充流动资金，符合《上海张江高科技园区开发股份有限公司公开发行2016年公司债券募集说明书》约定的募集资金使用安排。

（二）19张江01

经中国证监会证监许可【2019】1951号文核准，公司获准向合格投资者公开发行不超过11.35亿元（含11.35亿元），发行人于2019年11月8日发行7.65亿元公司债券，为本次债券的第一期，该期债券募集资金已全部用于置换公司“16张江01”和“16张江02”回售部分原投入的自有资金。符合《上海张江高科技园区开发股份有限公司2019年公开发行公司债券（第一期）募集说明书》约定的募集资金使用安排。

七、发行人关于本期债券募集资金的承诺

发行人承诺本期发行的公司债券不会新增地方政府债务，募集资金仅用于

募集说明书中披露的用途，不用于房地产开发或购置土地，不转借他人，不用于金融产品及其他金融类投资用途，不用于偿还政府性债务或用于不产生经营性收入的公益性项目；募集资金不被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用。

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

第八节 债券持有人会议

为保证本期债券持有人的合法权益，发行人根据《公司法》、《证券法》、《管理办法》、《上海证券交易所公司债券上市规则》等相关法律法规及其他规范性文件的规定，制定了《上海张江高科技园区开发股份有限公司 2019 年公开发行公司债券债券持有人会议规则》。

凡认购本期债券的投资者均视作同意发行人为本期债券制定的《债券持有人会议规则》。《债券持有人会议规则》和债券持有人会议相关决议对全体本期债券持有人（包括未出席会议、出席会议但明示表达不同意见或弃权的债券持有人）具有同等的效力和约束力。

一、债券持有人行使权利的形式

《债券持有人会议规则》中规定的债券持有人会议职责范围内的事项，债券持有人应通过债券持有人会议维护自身的利益；其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规和本募集说明书的规定行使权利，维护自身的利益。

债券持有人会议由全体债券持有人依据《债券持有人会议规则》组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集并召开，并对《债券持有人会议规则》规定的职权范围内事项依法进行审议和表决。

二、债券持有人会议规则的主要内容

（一）总则

1、为规范上海张江高科技园区开发股份有限公司 2019 年公开发行公司债券（“本次债券”）债券持有人会议的组织行为，界定债券持有人会议的职权、义务，保障债券持有人的合法权益，根据《中华人民共和国公司法》（以下简称“《公司法》”）、《中华人民共和国证券法》（以下简称“《证券法》”）、《公司债券发行与交易管理办法》（以下简称“《管理办法》”）、《上海证券交易所公司债券上市规则（2018 年修订）》（以下简称“《交易规则》”）及相关法律法规及其他规范性文件的规定，制定本规则。如本规则约定内容与上述法律法规及规范性文件的规定不一致或本规则未约定的，以上述法律法规及规范

性文件的规定为准。“本期债券”是指按照募集说明书约定的采用分期发行（如有）的本次债券中的任一期；若本次债券不涉及分期发行，“本期债券”指本次债券。

2、债券持有人会议由全体债券持有人组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集和召开，并对《债券持有人会议规则》规定的权限范围内的事项依法进行审议和表决。债券持有人认购或购买或以其他合法方式取得本次债券，即视为同意并接受本《债券持有人会议规则》，受《债券持有人会议规则》之约束。

3、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，持有无表决权的本次债券之债券持有人以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人，下同）具有同等的效力和约束力。

债券持有人单独行使权利的，不适用《债券持有人会议规则》的相关规定。债券持有人单独行使权利，不得与债券持有人会议通过的决议相抵触。

债券持有人会议可就涉及全体债券持有人利益相关的事项进行表决，但不得对发行人的正常经营活动进行干涉。

《债券持有人会议规则》所规定债券持有人会议职权范围内的事项，债券持有人应通过债券持有人会议维护自身利益；其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规和《上海张江高科技园区开发股份有限公司 2020 年公开发行公司债券（第一期）募集说明书》（以下简称“本期债券募集说明书”）的规定行使权利，维护自身利益。

4、《债券持有人会议规则》中使用的词语与《上海张江高科技园区开发股份有限公司 2019 年公开发行公司债券受托管理协议》（“《债券受托管理协议》”）中定义的词语具有相同的含义。

（二）债券持有人会议的权限范围

债券持有人会议依照《公司法》和《上海张江高科技园区开发股份有限公司 2020 年公开发行公司债券（第一期）募集说明书》行使以下权利：

- 1、变更本期债券募集说明书的约定，但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本期债券本息、变更本期债券利率、取消募集说明书中的回售条款；
- 2、变更本期债券受托管理人及其授权代表；
- 3、发行人已经或预计不能按期支付本息，需要决定或授权采取何种措施维护债券持有人权益，决定是否通过诉讼等程序强制发行人偿还本期债券本息；
- 4、发行人发生减资、合并、分立、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序等可能导致偿债能力发生重大不利变化时决定采取何种措施维护债券持有人权益；
- 5、变更债券持有人会议规则或债券受托管理协议的主要内容；
- 6、发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项时，决定采取何种措施维护债券持有人权益；
- 7、根据法律及债券持有人会议规则的规定其他应当由债券持有人会议审议并决定的事项。

（三）债券持有人会议的召集

- 1、存在下列情况的，应当召开债券持有人会议：
 - （1）拟变更债券募集说明书的约定；
 - （2）拟修改债券持有人会议规则；
 - （3）拟变更债券受托管理人或者受托管理协议的主要内容；
 - （4）发行人已经或预计不能按期支付本息，需要决定或授权采取相应措施，发生债券受托管理协议项下的其他违约事件；
 - （5）发行人因减资、合并、分立、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序等可能导致偿债能力发生重大不利变化，需要决定或授权采取相应措施；
 - （6）发行人提出重大债务重组方案等可能导致偿债能力发生重大不利变化的事项，需要决定或授权采取相应措施；

(7) 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性，需要决定或授权采取相应措施；

(8) 增信机构、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大变化且对债券持有人利益带来重大不利影响，需要决定或授权采取相应措施；

(9) 发行人、单独或者合计持有本期债券总额 10% 以上的债券持有人书面提议召开的其他情形；

(10) 债券募集说明书约定的其他应当召开债券持有人会议的情形；

(11) 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

前款约定的情形对债券持有人权益保护不会产生不利影响的，受托管理人可以按照相关规定或债券持有人会议规则的约定简化债券持有人会议召集程序或决议方式，但应当及时披露相关决议公告。

2、债券持有人会议由债券受托管理人负责召集。

发行人、单独或者合计持有本期债券总额 10% 以上的债券持有人书面提议召开持有人会议的，债券受托管理人应当自收到书面提议之日起 5 个交易日内向提议人书面回复是否召集持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。

同意召集会议的，受托管理人应当于书面回复日起 15 个交易日内召开持有人会议，提议人同意延期召开的除外。受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券总额 10% 以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助。

当出现债券持有人会议权限范围内及《债券持有人会议规则》第六条所述的任何事项时，债券受托管理人应自其知悉该等事项之日起 5 个交易日内，以公告方式发出召开债券持有人会议的通知；会议通知的发出日不得晚于会议召开日期之前 10 个交易日，但召集人认为需要紧急召集持有人会议以有利于持有人权益

保护的且经代表本期债券表决权总数三分之二以上的债券持有人和/或代理人同意的除外。

3、如债券受托管理人未能按《债券持有人会议规则》第七条的规定履行其职责，单独或合并持有的本期债券表决权总数 10%以上的债券持有人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。就债券持有人会议权限范围内的事项，发行人向债券受托管理人书面提议召开债券持有人会议之日起 5 个交易日内，债券受托管理人未发出召开债券持有人会议通知的，发行人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

4、债券持有人会议召集通知发出后，除非发生不可抗力或债券持有人会议规则另有规定，不得变更债券持有人会议召开时间或取消会议，也不得变更会议通知中列明的议案；因不可抗力确需变更债券持有人会议召开时间、取消会议或变更会议通知中所列议案的，召集人应当在原定召开日期的至少 5 个交易日之前以公告方式发出补充通知并说明原因。债券持有人会议补充通知应在刊登会议通知的同一指定媒体上公告。新的开会时间应当至少提前 5 个交易日公告，但不得因此变更债权登记日。

债券持有人会议通知发出后，如果召开债券持有人会议的拟决议事项消除的，召集人可以公告方式取消该次债券持有人会议并说明原因。

债券受托管理人发出召开债券持有人会议通知的，受托管理人是债券持有人会议召集人；发行人根据《债券持有人会议规则》发出召开债券持有人会议通知的，发行人为召集人；单独持有本期债券表决权总数 10%以上的债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，该债券持有人为召集人；合并持有本期债券表决权总数 10%以上的多个债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，则该等债券持有人推举一名债券持有人为召集人。

5、债券持有人会议通知应包括以下内容：

- (1) 债券发行情况；
- (2) 受托管理人或召集人、会务负责人姓名及联系方式；
- (3) 会议时间和地点；

（4）会议召开形式：可以采用现场、非现场或者两者相结合的形式；会议以网络投票方式进行的，召集人应当披露网络投票办法、计票原则、投票方式、计票方式等信息；

（5）会议拟审议议案；

（6）会议议事程序：包括持有人会议的召集方式、表决方式、表决时间和其他相关事宜；

（7）债权登记日：应当为持有人会议召开日前1个交易日；有权参加持有人会议并享有表决权的债券持有人以债权登记日为准；

（8）提交债券账务资料以确认参会资格的截止时点：债券持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的，不得参加持有人会议和享有表决权；

（9）委托事项：参会人员应当出具授权委托书和身份证明，在授权范围内参加持有人会议并履行受托义务。

会议拟审议议案应当最晚于债权登记日前公告。议案未按规定公告的，不得提交该次债券持有人会议审议。

6、债券持有人会议的债权登记日为债券持有人会议召开日期之前1个交易日。债权登记日收市时在有关登记托管机构的托管名册上登记的未获偿还的本期债券持有人，为有权出席该次债券持有人会议的登记持有人。

7、召开债券持有人会议的地点原则上应在发行人住所地。会议场所由发行人提供或由债券持有人会议召集人提供。债券持有人应当配合受托管理人召集持有人会议的相关工作，积极参加债券持有人会议，认真审议会议议案，审慎行使表决权，接受持有人会议通过的决议并配合推动决议的落实，依法理性维护自身合法权益。

（四）议案、委托及授权事项

1、提交持有人会议审议的议案应当符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件、交易所业务规则及债券持有人会议规则的相关规定或者约定，有利于保护债券持有人利益，具有明确并切实可行的决议事项。

2、受托管理人拟召集持有人会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券总额 10%以上的债券持有人可以提出议案，受托管理人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

受托管理人应当就全部拟提交审议的议案与发行人、提议人及其他相关方充分沟通，对议案进行修改完善或协助提议人对议案进行修改完善。

3、债券持有人（或其法定代表人、负责人）可以亲自出席债券持有人会议并表决，也可以书面委托代理人代为出席并表决。受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代为出席债券持有人会议，并代为行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代为出席债券持有人会议并代为行使表决权的，应当取得债券持有人出具的委托书。债券受托管理人和发行人应当出席债券持有人会议，但无表决权（债券受托管理人亦为债券持有人者或征集人除外）。应单独和/或合并持有本期债券表决权总数 10%以上的债券持有人、或者债券受托管理人的要求，发行人的董事、监事和高级管理人员（合称“发行人代表”）应当出席债券持有人会议。发行人代表在债券持有人会议上应对债券持有人、债券受托管理人的询问作出解释和说明。若债券持有人为发行人、持有发行人 10%以上股权的股东、或发行人及上述发行人股东的关联方，则该等债券持有人在债券持有人会议上可发表意见，但无表决权，并且其持有的本期债券在计算债券持有人会议决议是否获得通过时，不计入本期债券表决权总数。确定上述发行人股东的股权登记日为债权登记日当日。

经会议主席同意，本期债券其他重要相关方可以参加债券持有人会议，并有权就相关事项进行说明，但无表决权。

4、债券持有人本人出席会议的，应出示本人有效身份证明文件和持有未偿还的本期债券的证券账户卡或法律规定的其他证明文件，债券持有人法定代表人或负责人出席会议的，应出示本人有效身份证明文件、法定代表人或负责人资格的有效证明和持有未偿还的本期债券的证券账户卡或法律规定的其他证明文件。委托代理人出席会议的，代理人应出示本人有效身份证明文件、被代理人（或其

法定代表人、负责人）依法出具的授权委托书、被代理人有效身份证明文件、被代理人持有未偿还的本期债券的证券账户卡或法律规定的其他证明文件。

5、债券持有人出具的委托他人出席债券持有人会议的授权委托书应当载明下列内容：

（1）代理人的姓名、身份证号码；

（2）代理人的权限，包括但不限于是否具有表决权；

（3）是否有分别对列入债券持有人会议议程的每一审议事项投赞成、反对或弃权票的指示；

（4）授权委托书签发日期和有效期限；

（5）委托人签字或盖章。

6、授权委托书应当注明如果债券持有人不作具体指示，债券持有人代理人是否可以按自己的意思表决。授权委托书应在债券持有人会议召开前送交召集人和受托管理人。

（五）债券持有人会议的召开

1、债券持有人会议可以采取现场方式召开，也可以采取通讯等方式召开。

2、债券持有人会议应由债券受托管理人代表担任会议主席并主持。如债券受托管理人未能履行职责时，由出席会议的债券持有人共同推举一名债券持有人（或债券持有人代理人）担任会议主席并主持会议；如在该次会议开始后1小时内未能按前述规定共同推举出会议主持，则应当由出席该次会议的持有未偿还的本期债券表决权总数最多的债券持有人（或其代理人）担任会议主席并主持会议。

3、会议主席负责制作出席会议人员的签名册。签名册应载明参加会议的债券持有人名称或姓名、出席会议代理人的姓名及其身份证件号码、持有或者代表的未偿还的本期债券表决权总数及其证券账户卡号码或法律规定的其他证明文件的相关信息等事项。

4、债券持有人及其代理人出席债券持有人会议的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。

5、债券持有人会议须经单独或合并持有本期债券表决权总数 50%以上的债券持有人（或债券持有人代理人）出席方可召开。

6、会议主席有权经会议同意后决定休会、复会及改变会议地点。经会议决议要求，会议主席应当按决议修改会议时间及改变会议地点。休会后复会的会议不得对原先会议议案范围外的事项做出决议。

7、发行人、债券清偿义务承继方等关联方及增信机构应当按照受托管理人或者召集人的要求出席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的问询，并就拟审议议案的落实安排发表明确意见。资信评级机构可应受托管理人或者召集人邀请列席会议，持续跟踪债券持有人会议动向，并及时发表公开评级意见。

8、债券持有人会议应当有律师见证。见证律师对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格、有效表决权和决议的合法性等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

（六）表决、决议及会议记录

1、向会议提交的每一议案应由与会的有权出席债券持有人会议的登记持有人或其正式任命的代理人投票表决。每一张未偿还的债券拥有一票表决权。债券持有人为发行人、发行人的关联方或债券清偿义务承继方的，应当回避表决。

2、债券持有人或其代理人对议案进行表决时，只能投票表示：同意或反对或弃权。

3、债券持有人会议采取记名方式投票表决。每次债券持有人会议之监票人为两人，负责该次会议之计票、监票。会议主席应主持推举该次债券持有人会议之监票人，监票人由出席会议的债券持有人或其代理人担任。与发行人有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。债券持有人会议对议案进行表决时，应由监票人负责计票、监票。

4、债券持有人会议不得就未经公告的议案进行表决。债券持有人会议审议议案时，不得对议案进行变更。任何对议案的变更应被视为一个新的议案，不得在该次会议上进行表决。

债券持有人会议不得对会议通知载明的议案进行搁置或不予表决，会议主席应保证债券持有人会议连续进行，直至形成最终决议。因不可抗力等特殊原因导致会议中止或不能作出决议的，应采取必要措施尽快恢复召开债券持有人会议或直接终止该次会议，并及时公告。

会议主席根据表决结果确认债券持有人会议决议是否获得通过，并应当在会上宣布表决结果。决议的表决结果应载入会议记录。

5、会议主席如果对提交表决的决议结果有任何怀疑，可以对所投票数进行点算；如果会议主席未提议重新点票，出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）对会议主席宣布结果有异议的，有权在宣布表决结果后立即要求重新点票，会议主席应当即时点票。

6、除《债券受托管理协议》或《债券持有人会议规则》另有规定外，债券持有人会议形成的决议须经超过持有本期未偿还债券总额二分之一有表决权的债券持有人同意才能生效；但对于免除或减少发行人在本期债券项下的义务的决议（债券持有人会议权限内），须经代表本期债券表决权三分之二以上的债券持有人（或债券持有人代理人）同意才能生效。

7、债券持有人会议形成的决议自通过之日起生效。会议主席应向发行人所在地中国证监会派出机构及交易所报告债券持有人会议的情况和会议结果，对于不能作出决议或者终止会议的情形，还应当说明理由。

债券持有人会议的有效决议对全体债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，持有无表决权的本债券之债券持有人以及在相关决议通过后受让取得本债券的持有人）具有同等的效力和约束力。受托管理人依据债券持有人会议决议行事的结果由全体债券持有人承担。债券持有人单独行使债权，不得与债券持有人会议通过的有效决议相抵触。

8、债券持有人会议召集人应在债券持有人会议做出生效决议之日的次日将决议进行公告，发行人应予协助和配合。

9、债券持有人会议应有书面会议记录。会议记录记载以下内容：

(1) 召开会议的日期、具体时间、地点；

(2) 会议主席姓名、会议议程；

(3) 出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所代表的本期债券的张数以及出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所代表的本期债券表决权总数占所有本期债券表决权总数的比例；

(4) 各发言人对每个审议事项的发言要点；

(5) 每一表决事项的表决结果；

(6) 债券持有人的质询意见、建议及发行人代表的答复或说明等内容；

(7) 债券持有人会议认为应当载入会议记录的其他内容。

受托管理人或者召集人应当最晚于债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

(1) 出席会议的债券持有人所持表决权情况；

(2) 会议有效性；

(3) 各项议案的议题和表决结果。

10、债券持有人会议记录由出席会议的受托管理人或者召集人代表和见证律师签名，并由召集人交债券受托管理人保存，并按证券交易所要求向证券交易所提供。债券持有人会议记录的保管期限至少为本期债券到期之日起十年。

（七）附则

1、债券受托管理人应当积极落实并督促发行人或其他相关方落实债券持有人会议决议，按规定和约定及时披露决议落实的进展情况及后续安排。

持有人会议决议需要发行人或其他相关方落实的，发行人或其他相关方应当按照相关规定或募集说明书的约定履行相关义务，并及时予以披露。

发行人或其他相关方未按规定或约定落实持有人会议决议的，受托管理人应当及时采取有效应对措施，切实维护债券持有人法定或约定的权利。

2、除涉及发行人商业秘密或受适用法律规定的限制外，出席会议的发行人代表应当对债券持有人的质询和建议做出答复或说明。

3、对债券持有人会议的召集、召开、表决程序及决议的合法有效性发生争议，应在发行人住所地人民法院通过诉讼解决。

4、法律对《债券持有人会议规则》有明确规定的，从其规定。

5、《债券持有人会议规则》项下公告的方式为：中国证监会或上海证券交易所指定的媒体上进行公告。

6、债券持有人会议的会议费、公告费、律师费等费用由发行人承担。因履行债券持有人会议决议或者因保护债券持有人全体利益而产生任何费用应由发行人承担，或者先行由全体债券持有人垫付后由发行人再向全体持有人支付。

7、《债券持有人会议规则》所称“以上”、“内”，含本数；“过”、“低于”、“多于”，不含本数。

第九节 债券受托管理人

为保证全体债券持有人的最大利益，按照《公司法》、《证券法》、《中华人民共和国合同法》以及《公司债券发行与交易管理办法》等有关法律法规和部门规章的规定，发行人聘请中信证券股份有限公司作为本次债券的债券受托管理人，并签订了《债券受托管理协议》。

债券持有人认购本次债券视作同意中信证券股份有限公司作为本次债券的债券受托管理人，且视作同意债券受托管理协议项下的相关规定。

一、债券受托管理人

根据发行人与中信证券股份有限公司签署的《上海张江高科技园区开发股份有限公司 2019 年公开发行公司债券债券受托管理协议》，中信证券股份有限公司受聘担任本次债券的债券受托管理人。

本次债券受托管理人的联系方式如下：

债券受托管理人名称：中信证券股份有限公司

办公地址：上海浦东新区世纪大道 1568 号中建大厦 22 层

联系人：丁旭东、苗涛

电话：021-20262200

传真：021-20262344

二、债券受托管理协议主要内容

（一）受托管理事项

1、为维护本次债券全体债券持有人的权益，发行人聘任中信证券作为本次债券的受托管理人，并同意接受中信证券的监督。本次债券分期发行的，各期债券均适用债券受托管理协议。

2、在本次债券存续期内，中信证券应当勤勉尽责，根据相关法律法规、募集说明书、债券受托管理协议及债券持有人会议规则的规定，行使权利和履行义务。

3、发行人应当在募集说明书中约定，投资者认购或持有本次债券视作同意中信证券作为本次债券的受托管理人，并视作同意债券受托管理协议项下的相关约定及债券持有人会议规则。

（二）发行人的权利和义务

1、发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本期债券的利息和本金。

2、发行人应当为本期债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定。

3、本期债券存续期内，发行人应当根据法律法规，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

4、本期债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当在三个工作日内书面通知中信证券，并根据中信证券要求持续书面通知事件进展和结果：

（1）发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；

（2）发行人主体评级或发行人发行的债券信用评级发生变化；

（3）发行人及其合并范围内子公司主要资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押、出售、转让、报废等；

（4）发行人及其合并范围内子公司发生未能清偿到期债务的违约情况，以及发行人发行的公司债券违约；

（5）发行人及其合并范围内子公司当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；

(6) 发行人及其合并范围内子公司放弃债权或财产、出售或转让资产，资产金额超过上年末净资产的百分之十；

(7) 发行人及其合并范围内子公司发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

(8) 发行人及其主要子公司作出减资、合并、分立、分拆、解散及申请破产、依法进入破产程序或其他涉及发行人主体变更的决定，发行人的控股股东或实际控制人发生变更的，发行人名称变更的、本期债券名称变更的；

(9) 发行人及其合并范围内子公司涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚、行政监管措施、或自律组织纪律处分；

(10) 保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；

(11) 发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；

(12) 发行人及其主要子公司、发行人的控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施或涉嫌重大违法违纪被有权机关调查的，或上述相关人员违法失信、无法履行职责、发生变更或涉及重大变动；

(13) 发行人拟变更募集说明书的约定；

(14) 发行人不能按期支付本息；

(15) 发行人管理层不能正常履行职责，以及发行人董事长或者总经理、三分之一以上董事、三分之二以上监事发生变动的；

(16) 发行人及其主要子公司提出债务重组方案的；发行人及其主要子公司在日常经营活动之外购买、出售资产或者通过其他方式进行资产交易，导致其业务、资产、收入发生重大变化，达到下列标准之一的：购买、出售的资产总额占发行人最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末资产总额的 50% 以上；购买、出售的资产在最近一个会计年度的营业收入占发行人同期经审计的合并财务会计报告营业收入的比例达到 50% 以上；购买、出售的资产净额占发行人最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末净资产额的比例达到 50% 以上；

（17）本期债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务、债券停牌的，以及债券暂停上市后恢复上市的、债券停牌后复牌的；

（18）发行人及其主要子公司涉及需要说明的市场传闻；

（19）发行人的偿债能力、信用状况、经营与财务状况发生重大变化，发行人遭遇自然灾害、发生生产安全事故，可能影响如期偿还本期债券本息的或其他偿债保障措施发生重大变化；

（20）发行人聘请的会计师事务所发生变更的，发行人为发行的公司债券聘请的债券受托管理人、资信评级机构发生变更的；

（21）发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项；

（22）发生其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项；

（23）发生其他按照《公司债券临时报告信息披露格式指引》中要求对外公告的事项。

就上述事件通知中信证券同时，发行人就该等事项是否影响本期债券本息安全向中信证券作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。

发行人应当及时披露重大事项的进展及其对发行人偿债能力可能产生的影响。发行人受到重大行政处罚、行政监管措施或纪律处分的，还应当及时披露相关违法违规行为的整改情况。

5、发行人应当协助中信证券在债券持有人会议召开前或者在中信证券认为有必要时取得债权登记日的本期债券持有人名册，并承担相应费用。

6、发行人及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、承销机构、增信机构及其他专业机构应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下相关各方应当履行的各项职责和义务，配合受托管理人履行受托管理职责，及时向中信证券通报与本期债券相关的信息，积极提供受托管理所需的资料、信息和相关情况，为中信证券履行职责提供必要的条件和便利，充分保护债券持有人的各项权益。

7、预计不能偿还债务时，发行人应当按照中信证券要求追加担保，并履行债券受托管理协议约定的其他偿债保障措施，并应当配合中信证券办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施。发行人追加担保或其他偿债保障措施的费用应由发行人承担，中信证券申请财产保全措施的费用应由全体债券持有人按照本期债券持有比例承担。财产保全措施所需相应担保的提供方式包括：（1）申请人提供物的担保或现金担保；（2）第三人提供信用担保、物的担保或现金担保；（3）专业担保公司提供信用担保。

本条上一款规定的其他偿债保障措施包括但不限于：（1）不向股东分配利润；（2）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；（3）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；（4）主要责任人不得调离。

8、发行人无法按时偿付本期债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知中信证券和债券持有人。

本条上一款规定的后续偿债措施包括但不限于：（1）部分偿付及其安排；（2）全部偿付措施及其实现期限；（3）由增信机构或者其他机构代为偿付的安排；（4）重组或者破产的安排。

债券持有人有权对发行人安排的后续偿债措施提出异议，若发行人无法满足债券持有人合理要求的，债券持有人可要求发行人提前偿还本期债券本息。

9、发行人应对中信证券履行债券受托管理协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应指定专人负责与本期债券相关的事务，并确保与中信证券能够有效沟通。在不违反应遵守的法律规定的情况下，于每个会计期间结束且发行人年度报告已公布后一个月内，尽可能快地向中信证券提供经审计的会计报告；于公布半年度报告和/或季度报告后一个月内，应尽快向中信证券提供半年度和/或季度财务报表；根据中信证券的合理需要，向其提供与经审计的会计报告相关的其他必要的证明文件。

10、受托管理人变更时，发行人应当配合中信证券及新任受托管理人完成中信证券工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行债券受托管理协议项下应当向中信证券履行的各项义务。

11、在本期债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易。如果本期债券停牌，发行人应当至少每个月披露一次未能复牌的原因、相关事件的进展情况以及对发行人偿债能力的影响等。如果本期债券终止上市，发行人将委托中信证券提供终止上市后债券的托管、登记等相关服务。

12、发行人应维持现有的办公场所，若其必须变更现有办公场所，则其必须以债券受托管理协议约定的通知方式及时通知中信证券。

13、发行人应严格依法履行有关关联交易的审议和信息披露程序，包括但不限于：（1）就依据适用法律和发行人公司章程的规定应当提交发行人董事会和/或股东大会审议的关联交易，发行人应严格依法提交其董事会和/或股东大会审议，关联董事和/或关联股东应回避表决，独立董事应就该等关联交易的审议程序及对发行人全体股东是否公平发表独立意见；和（2）就依据适用法律和发行人公司章程的规定应当进行信息披露的关联交易，发行人应严格依法履行信息披露义务。

14、发行人不得在其任何资产、财产或股份上设定担保，或对外提供保证担保，除非：（1）该等担保在募集说明书公告日已经存在；或（2）募集说明书公告日后，为了债券持有人利益而设定担保；或（3）该等担保属于发行人正常经营活动，且对外担保不会对发行人本期债券的还本付息能力产生实质不利影响；或（4）经债券持有人会议同意而设定担保。

15、发行人仅可在以下情况下出售其资产：（1）出售资产的对价公平合理且不会对发行人对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响；或（2）经债券持有人会议决议同意。

16、一旦发生债券受托管理协议 3.4 约定的事项时，发行人应立即书面通知中信证券，同时附带发行人高级管理人员（为避免疑问，债券受托管理协议中发行人的高级管理人员指发行人的总经理、副总经理、董事会秘书或财务负责人中

的任何一位)就该等事项签署的说明文件,对该等事项进行详细说明和解释并提出拟采取的措施。

17、发行人应按照本期债券条款的约定按期向债券持有人支付债券本息及其他应付相关款项。在本期债券任何一笔应付款到期日前发行人应按照本期债券兑付代理人的相关要求,将应付款项划付至兑付代理人指定账户,并通知中信证券。

18、发行人应当根据受托管理协议第 4.17 条的规定向中信证券支付本期债券受托管理报酬和中信证券履行受托管理人职责产生的额外费用。

19、发行人不得怠于行使或放弃权利,致使对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响。

20、在中国法律允许的范围内,且在必要、合理的情况下,中信证券在履行债券受托管理协议项下债券受托管理人责任时发生的以下费用,由发行人承担:

(1) 因召开债券持有人会议所产生的会议费、公告费、律师费等合理费用,且该等费用符合市场公平价格;

(2) 中信证券基于合理且必要的原则聘用第三方专业机构(包括律师、会计师、评级机构等)提供专业服务而发生的费用;

(3) 因发行人未履债券受托管理协议和募集说明书项下的义务而导致中信证券额外支出的费用。

如需发生上述(1)、(2)项下的费用,由发行人直接支付,但中信证券应事先告知发行人上述费用合理估计的最大金额,并获得发行人同意,但发行人不得以不合理的理由拒绝同意。

发行人同意补偿中信证券行使债券受托管理协议项下债券受托管理职责而发生的上述(1)、(2)、(3)项下的合理费用,直至一切未偿还的本期债券均已根据其条款得到兑付或成为无效。发行人应首先补偿中信证券上述费用,再偿付本期债券的到期本息。

21、发行人应当履行债券受托管理协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

（三）债券受托管理人的职责、权利和义务

1、中信证券应当根据法律、法规和规则的规定及债券受托管理协议的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，对发行人履行募集说明书及债券受托管理协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督。中信证券为履行受托管理职责，有权代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，以及专项账户中募集资金的存储与划转情况。

2、中信证券应当持续关注发行人和保证人的经营情况、财务状况、资信状况、担保物状况、内外部增信机制及偿债保障措施的实施情况，以及可能影响债券持有人重大权益的事项，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（1）就债券受托管理协议第 3.4 条约定的情形，列席发行人和保证人的内部有权机构的决策会议；

（2）每半年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（3）调取发行人、保证人银行征信记录；

（4）对发行人和保证人进行现场检查；

（5）约见发行人或者保证人进行谈话。

3、中信证券应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本期债券存续期内，中信证券应当每半年检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。中信证券有权要求发行人及时向其提供相关文件资料并就有关事项作出说明。

4、中信证券应当督促发行人在募集说明书中披露债券受托管理协议、债券持有人会议规则的主要内容，并应当通过本期债券交易场所的网站和证监会指定的网站（如需）及报刊，向债券持有人披露包括但不限于受托管理事务报告、本期债券到期不能偿还的法律程序以及中国证监会及自律组织要求的其他需要向债券持有人披露的重大事项或文件。

5、中信证券应当每年对发行人进行回访，建立对发行人偿债能力的跟踪机制，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，持续动态

监测、排查、预警并及时报告债券信用风险，采取或者督促发行人等有关机构或人员采取有效措施防范、化解信用风险和处置违约事件，出具受托管理事务报告。

6、出现债券受托管理协议第 3.4 条情形且对债券持有人权益有重大影响情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，中信证券应当问询发行人或者保证人，要求发行人或者保证人解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

7、中信证券应当根据法律、法规和规则、债券受托管理协议及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督发行人或相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

8、中信证券应当在债券存续期内持续督促发行人还本付息、履行信息披露及有关承诺的义务。中信证券应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本期债券本息偿付的影响，并按照债券受托管理协议的约定报告债券持有人。

9、中信证券预计发行人不能偿还债务时，应当要求发行人追加担保，督促发行人履行债券受托管理协议第 3.7 条约定的偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施。发行人追加担保或其他偿债保障措施的费用应由发行人承担，中信证券申请财产保全措施的费用应由全体债券持有人按照本期债券持有比例承担。财产保全措施所需相应担保的提供方式包括：（1）申请人提供物的担保或现金担保；（2）第三人提供信用担保、物的担保或现金担保；（3）专业担保公司提供信用担保。

10、本期债券存续期内，中信证券应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

11、发行人为本期债券设定担保的，担保财产为信托财产。中信证券应当在本期债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在担保期间妥善保管。

12、公司债券出现违约情形或风险的，或者发行人信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，中信证券应当及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并勤勉尽责、及时有效地采取相关措施，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他相关方进行谈判，督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施，要求发行人追加担保，接受全部或者部分债券持有人的委托依法申请法定机关采取财产保全措施、提起民事诉讼、申请仲裁、参与重组或者破产的法律程序等。发行人应承担中信证券提起民事诉讼等法律程序所支付的律师费、诉讼费等。

13、中信证券对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对本期债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

14、中信证券应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于债券受托管理协议、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于债券到期之日或本息全部清偿后五年。

对于中信证券因依赖其合理认为是真实且经发行人签署的任何通知、指示、同意、证书、书面陈述、声明或者其他文书或文件而采取的任何作为、不作为或遭受的任何损失，中信证券应得到保护且不应对此承担责任。

15、除上述各项外，中信证券还应当履行以下职责：

- （1）债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；
- （2）募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

16、在本期债券存续期内，中信证券不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

中信证券在履行债券受托管理协议项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

17、中信证券有权依据债券受托管理协议的规定获得受托管理报酬。受托管理报酬的金额、支付方式、支付时间等事项将由双方另行约定。

18、如果发行人发生债券受托管理协议第 3.4 条项下的事件，中信证券有权根据债券持有人会议作出的决议，依法采取任何其他可行的法律救济方式回收未偿还的本期债券本金和利息以保障全体债券持有人权益。

19、中信证券有权行使债券受托管理协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他权利，应当履行债券受托管理协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

（四）受托管理事务报告

1、受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

2、中信证券应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，并在每年 6 月 30 日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

- （1）中信证券履行职责情况；
- （2）发行人的经营与财务状况；
- （3）发行人募集资金使用及专项账户运作情况；
- （4）发行人偿债意愿和能力分析；
- （5）增信措施的有效性分析；内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；
- （6）发行人偿债保障措施的执行情况以及本次债券的本息偿付情况；
- （7）发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况；
- （8）债券持有人会议召开的情况；

（9）发生债券受托管理协议第 3.4 条第（1）项至第（12）项等情形的，说明基本情况及处理结果；

（10）房地产针对性信息，包括房地产储备情况、房地产开发投资情况、房地产销售情况、房地产出租情况、是否存在房地产业务非一、二线城市占比超过 50%等；

（11）报告期内是否存在违反“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；在房地产市场调控期间，在重点调控的热点城市是否存在竞拍“地王”、哄抬地价等行为；

（12）针对房地产行业的财务指标：扣除非经常性损益后净利润、扣除预收款后资产负债率；

（13）报告期内是否存在本次债券已作出的承诺未履行、因本次债券所作的未来预测（如有）与实际情况偏差较大，以及募集说明书中风险提示和重大事项提示涉及的风险出现较大不确定性的情况。

（14）对债券持有人权益有重大影响的其他事项；

（15）发生可能影响发行人偿债能力的重大事项时，受托管理人采取的应对措施。

上述内容可根据中国证监会或有关证券交易所的规定和要求进行修订、调整。

3、本期债券存续期内，出现中信证券在履行受托管理职责时与发行人发生利益冲突、发行人募集资金使用情况和募集说明书不一致的情形，或出现债券受托管理协议第 3.4 条第（1）项至第（12）项等情形以及其他对债券持有人权益有重大影响的事项的，中信证券在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内向市场公告临时受托管理事务报告。

4、公司债券存续期内，若本次债券相关承诺、未来预测（如有）及募集说明书中风险提示和重大事项提示涉及的事项出现重大不确定性时，受托管理人应在年度受托管理事务报告或临时受托管理事务报告中详细披露发行人关于本次

债券做出的承诺、未来的预测（如有）以及募集说明书中风险提示及重大事项提示等相关内容的进展情况以及应对措施，并督促发行人及时进行披露并提示风险。

5、如果本期债券停牌，发行人未按照债券受托管理协议第 3.11 条的约定履行信息披露义务，或者发行人信用风险状况及程度不清的，中信证券应当按照相关规定及时对发行人进行排查，于停牌后 2 个月内出具并披露临时受托管理事务报告，说明核查过程、核查所了解的发行人相关信息及其进展情况、发行人信用风险状况及程度等，并提示投资者关注相关风险。

（五）利益冲突的风险防范机制

1、中信证券在履行受托管理职责时可能存在以下利益冲突情形：

（1）中信证券通过本人或代理人，在全球广泛涉及投资银行活动（包括投资顾问、财务顾问、资产管理、研究、证券发行、交易和经纪等）可能会与中信证券履行债券受托管理协议之受托管理职责产生利益冲突。

（2）中信证券其他业务部门或关联方可以在任何时候（a）向任何其他客户提供服务，或者（b）从事与发行人或与发行人属同一集团的任何成员有关的任何交易，或者（c）为与其利益可能与发行人或与发行人属同一集团的其他成员的利益相对立的人的相关事宜行事，并可为自身利益保留任何相关的报酬或利润。

为防范相关风险，中信证券已根据监管要求建立完善的内部信息隔离和防火墙制度，保证：（1）中信证券承担债券受托管理协议职责的雇员不受冲突利益的影响；（2）中信证券承担债券受托管理协议职责的雇员持有的保密信息不会披露给与债券受托管理协议无关的任何其他人；（3）相关保密信息不被中信证券用于债券受托管理协议之外的其他目的；（4）防止与债券受托管理协议有关的敏感信息不适当流动，对潜在的利益冲突进行有效管理。

2、中信证券不得为本期债券提供担保，且中信证券承诺，其与发行人发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

3、发行人或中信证券任何一方违反债券受托管理协议利益冲突防范机制，对协议另一方或债券持有人产生任何诉讼、权利要求、损害、支出和费用（包括合理的律师费用）的，应负责赔偿受损方的直接损失。

（六）受托管理人的变更

1、在本期债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

（1）中信证券未能持续履行债券受托管理协议约定的受托管理人职责；

（2）中信证券出现重大利益冲突情形且影响中信证券履行本次债券的受托管理职责；

（3）中信证券停业、解散、破产或依法被撤销；

（4）中信证券提出书面辞职；

（5）中信证券不再符合受托管理人资格的其他情形。

在受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

2、债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘中信证券的，自债券持有人会议作出变更债券受托管理人的决议且发行人与新任受托管理人签订受托协议之日或双方约定之日起，新任受托管理人继承中信证券在法律、法规和规则及债券受托管理协议项下的权利和义务，债券受托管理协议终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向中国证券业协会报告。

3、中信证券应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

4、中信证券在债券受托管理协议中的权利和义务，在新任受托管理人与发行人签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除中信证券在债券受托管理协议生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

（七）违约责任

1、债券受托管理协议任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则、募集说明书及债券受托管理协议的规定追究违约方的违约责任。

2、以下事件亦构成债券受托管理协议项下的发行人违约事件：

（1）发行人未能依据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本期债券的利息和本金；

（2）发行人或合并范围内子公司的债务（公司债/债务融资工具/企业债/境外债券/金融机构贷款/其他融资）出现违约（本金、利息逾期/债务已被宣告加速到期/其他附加加速到期宣告权认定的违约形式）或宽限期（如有）到期后应付未付；

（3）发行人在其资产、财产或股份上设定抵押或质押权利以致对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响，或出售其重大资产以致对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响；

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

（5）本期债券存续期内，发行人未能根据法律、法规和规则的规定，履行信息披露义务；

（6）本期债券存续期内，发行人未能根据法律、法规、规则和债券受托管理协议的规定，履行通知义务；

（7）违反债券受托管理协议项下的陈述与保证；或

（8）发行人未能履行债券受托管理协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务，且对债券持有人造成实质不利影响。

3、发行人违约事件发生时，中信证券可以行使以下职权：

（1）在知晓该行为发生之日起五个工作日内以公告方式告知全体债券持有人；

（2）在知晓发行人未履行偿还本期债券到期本息的义务时，中信证券可以根据债券持有人会议决议与发行人谈判，促使发行人偿还本期债券本息；

(3) 如果债券持有人会议以决议形式同意共同承担中信证券所有因此而产生的保全费、诉讼费、律师费等费用，中信证券可以在法律允许的范围内，并根据债券持有人会议决议：

- ①提起诉前财产保全，申请对发行人采取财产保全措施；
- ②对发行人提起诉讼/仲裁；
- ③参与发行人的重组或者破产等法律程序；

4、加速清偿及措施

(1) 如果债券受托管理协议下的发行人违约事件中第(1)项情形发生，或发行人违约事件中第(2)至第(8)项情形发生且一直持续三十个连续工作日仍未得到纠正，债券持有人可按债券持有人会议规则形成有效债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人，宣布所有未偿还的本期债券本金和相应利息，立即到期应付；

(2) 在宣布加速清偿后，如果发行人采取了下述救济措施，中信证券可根据债券持有人会议决议有关取消加速清偿的内容，以书面方式通知发行人取消加速清偿的决定：

①中信证券收到发行人或发行人安排的第三方提供的保证金，且保证金数额足以支付以下各项金额的总和：所有到期应付未付的本期债券利息和/或本金、发行人根据债券受托管理协议应当承担的费用，以及中信证券根据债券受托管理协议有权收取的费用和补偿等；或

②债券受托管理协议项下发行人违约事件已得到救济或被债券持有人通过会议决议的形式豁免；或

③债券持有人会议决议同意的其他措施；

(3) 本条项下债券持有人会议作出的有关加速清偿、取消或豁免等的决议，须经有表决权的债券持有人（或债券持有人代理人）所持未偿还债券面值总额三分之二以上同意方为有效。

5、上述违约事件发生时，发行人应当承担相应的违约责任，包括但不限于按照募集说明书的约定向债券持有人及时、足额支付本金及/或利息以及迟延支

付本金及/或利息产生的罚息、违约金等，并就中信证券因发行人违约事件承担相关责任造成的损失予以赔偿。

6、若一方因其过失、恶意、故意不当行为或违反债券受托管理协议或适用的法规的任何行为（包括不作为）而给另一方带来任何诉讼、权利要求、损害、债务、判决、损失、成本、支出和费用（包括合理的律师费用），该方应负责赔偿并使另一方免受损失。

（八）法律适用和争议解决

1、本协议适用于中国法律并依其解释。

2、本协议项下所产生的或与本协议有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，任何一方均有权向被告所在地人民法院提起诉讼。

3、当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使本协议项下的其他权利，并应履行本协议项下的其他义务。

第十节 发行人、中介机构及相关人员声明

发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，本公司符合公开发行公司债券的条件。

法定代表人：


刘樱



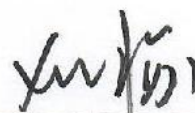
上海张江高科技园区开发股份有限公司

2020年1月8日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

董事签字：



刘 樱

上海张江高科技园区开发股份有限公司



发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

董事签字：



陈亚民

上海张江高科技园区开发股份有限公司

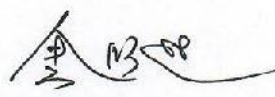


2020年1月8日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

董事签字：



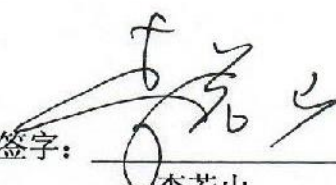
金明达

上海张江高科技园区开发股份有限公司



发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

董事签字： 
李若山

上海张江高科技园区开发股份有限公司

2020年1月8日



发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

董事签字：



尤建新

上海张江高科技园区开发股份有限公司

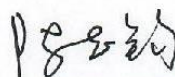
2020年1月8日



发行人全体董事、监事、高级管理人员声明


本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

监事签字：



陈志钧

上海张江高科技园区开发股份有限公司

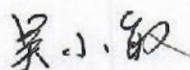


2020年1月8日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明


本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

监事签字：



吴小敏

上海张江高科技园区开发股份有限公司



2020年1月8日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

监事签字：

胡剑秋
胡剑秋

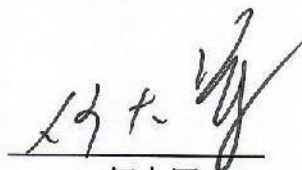
上海张江高科技园区开发股份有限公司

2020年1月8日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

非董事高级管理人员签字：


何大军

上海张江高科技园区开发股份有限公司

2020年1月8日



发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

非董事高级管理人员签字：



黄俊

上海张江高科技园区开发股份有限公司

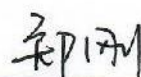


2020年1月8日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

非董事高级管理人员签字：



郑刚



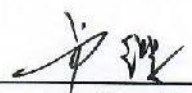
上海张江高科技园区开发股份有限公司

2020年1月8日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

非董事高级管理人员签字：


卢 纓

上海张江高科技园区开发股份有限公司

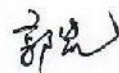
2020年7月8日



发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

非董事高级管理人员签字：_____



郭 凯

上海张江高科技园区开发股份有限公司



2020年1月8日

受托管理人声明

本公司承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。

发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，本公司承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。

本公司承诺，在受托管理期间因本公司拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及本声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

项目负责人： 丁旭东 苗涛
丁旭东 苗涛

法定代表人（授权代表人）： 马尧
马尧


中信证券股份有限公司
2020年1月8日

证授字[HT8-2019]

授权书

本人，张佑君，中信证券股份有限公司法定代表人，在此授权本公司马尧先生作为被授权人，代表公司签署与投行委业务相关的合同协议及其相关法律文件。被授权人签署的法律文件对我公司具法律约束力。

未经授权人许可，被授权人不得转授权。

本授权的有效期限自 2019 年 2 月 1 日至 2020 年 2 月 29 日（或至本授权书提前解除之日）止。

授权人



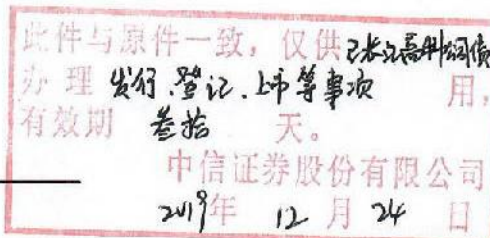
中信证券股份有限公司法定代表人

张佑君

2019 年 2 月 1 日

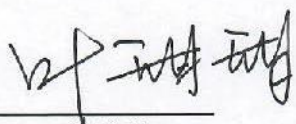
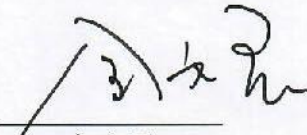
被授权人

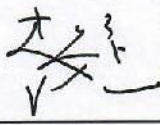
马尧



发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字律师： 
叶甜甜 金文君

律师事务所负责人：
李昌道



上海金茂凯德律师事务所

2020年1月8日

会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字注册会计师：

叶 慧

王 俊

会计师事务所负责人：

邱靖之

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）



资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读《上海张江高科技园区开发股份有限公司2020年公开发行公司债券（第一期）募集说明书（面向合格投资者）》及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字资信评级人员： 邵一静
邵一静

周晓庆
周晓庆

资信评级机构负责人： 丁豪樑
丁豪樑

上海新世纪资信评估投资服务有限公司



2020年1月8日

第十一节 备查文件

一、备查文件内容

（一）发行人最近三年的财务报告及审计报告，最近一期财务报告或会计报表

（二）主承销商出具的核查意见

（三）法律意见书

（四）信用评级报告

（五）债券持有人会议规则

（六）债券受托管理协议

（七）中国证监会核准本期发行的文件

二、备查文件查阅地点

投资者可在发行期间每周一至周五上午 9:00—11:00，下午 3:00—5:00，于下列地点查阅上述文件：

发行人：

名称：上海张江高科技园区开发股份有限公司

办公地址：上海市浦东新区松涛路 560 号张江大厦 21 楼

联系人：卢纓

电话：021-50803698

传真：021-50800492

本期债券主承销商：

名称：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

法定代表人：张佑君

联系人：丁旭东、苗涛

联系电话：021-20262200

传真：021-20262344