

# ZKJ

ZJ INNOPARK  
张江高科技园区

## 上海张江（集团）有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区张东路 1387 号 16 幢

## 公开发行 2017 年公司债券 募集说明书摘要 （面向合格投资者）

牵头主承销商、簿记管理人、受托管理人



住所：广州市天河区天河北路 183-187 号大都会广场 43 楼（4301-4316 房）

联席主承销商



住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号



住所：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 1600 号 1 幢 32 楼

签署日期：2017 年 4 月 28 日

## 声明

本募集说明书摘要的目的仅为向投资者提供有关本次债券的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn>）。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

本募集说明书摘要依据《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。

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺，截至募集说明书封面载明日期，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；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。

凡欲认购本次债券的投资者，请认真阅读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次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。

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》及债券受托管理事务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募集说明书中列明的信息和对募集说明书作任何说明。投资者若对募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。投资者在评价和购买本次债券时，应审慎地考虑募集说明书第三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，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、经大公国际资信评估有限公司（以下简称“大公国际”）综合评定，公司的主体信用等级为 AAA，本次债券的信用等级为 AAA，反映公司偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。根据发行人董事会决议、上海市浦东新区国资委关于本次债券的批复，本次发行公司债券的总规模不超过人民币 32 亿元（含 32 亿元），一次申报，分期发行，具体发行期数和每期发行规模根据发行时市场情况确定。本次债券发行前，发行人最近一期末净资产为 178.42 亿元（截至 2017 年 3 月 31 日未经审计的合并财务报表中所有者权益合计数）；本次债券发行前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 1.68 亿元（发行人 2014 年、2015 年、2016 年经审计的合并财务报表中的归属于母公司所有者的净利润之平均值）。若本次债券票面利率不高于 5.25%，则发行人最近三年平均可分配利润可支付本次债券一年利息。若本次债券票面利率高于 5.25%，则本次债券发行方案无法满足公司债券公开发行条件。发行人最终将在证监会核准文件及发行人有权机构授权的范围内，根据市场询价情况，确定最终发行规模。

发行人承诺，在本次债券获得证监会核准文件并按证监会、交易所规定程序启动发行工作后，将进行网下询价，并根据询价情况确定最终发行规模。发行人承诺，本次债券最终确定的发行规模，可以满足发行人最终三年平均可分配利润不少于债券一年利息，从而使得本次债券满足公司债券公开发行的条件。

二、本次债券发行前，公司最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 1.68 亿元（发行人 2014 年、2015 年、2016 年经审计的合并财务报表中的归属于母公司所有者的净利润之平均值）。发行人最近三年平均可分配利润存在不足以支付公司债券一年利息的 1.5 倍的可能性。根据上海证券交易所《关于发布〈上海证券交易所公司债券上市规则（2015 年修订）〉的通知》及中国证券登记结算有限公司《质押式回购资格准入标准及标准券折扣系数取值业务指引》，如发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润少于债券一年利息的 1.5 倍，债券上市后

只能采取报价、询价和协议交易方式，不能进行竞价交易。

三、受国民经济总体运行状况、国家宏观经济环境、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本次债券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，从而使本次债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

四、本次债券发行结束后，发行人将积极申请本次债券在上海证券交易所上市流通。由于具体上市审批或核准事宜需要在本次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，发行人目前无法保证本次债券一定能够按照预期在上海证券交易所上市，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，发行人亦无法保证本次债券在上海证券交易所上市后本次债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

五、发行人作为上海市张江高科技园区（以下简称“张江园区”、“园区”）内主营高科技项目经营转让、市政基础设施开发设计、园区开发经营等业务的国有独资公司，受地方政府招商政策、宏观经济周期、市场竞争加剧等因素影响，盈利水平有所波动。最近三年及一期，发行人营业利润率分别为 2.55%、6.97%、12.57%和 19.06%。最近三年及一期，发行人的净利润率分别为 0.91%、6.53%、13.24%和 17.46%。最近三年及一期，公司期间费用在营业收入中的占比分别为 28.58%、26.56%、23.48%和 47.16%，持续处于较高水平，对营业利润构成一定不利影响。虽然发行人最近三年一期盈利水平持续改善，但是受地方政府招商政策影响，以及在期间费用较高、宏观经济增速下滑、市场竞争加剧等因素的影响下，发行人仍面临较大的盈利波动风险。

六、发行人最近三年及一期末的流动资产分别为 250.93 亿元、366.29 亿元、371.58 亿元和 370.75 亿元，占当期末总资产的比例分别为 53.24%、58.86%、56.96%和 55.35%；流动负债分别为 252.66 亿元、293.12 亿元、265.63 亿元和 231.65 亿元，占当期末总负债的比例分别为 72.76%、64.75%、55.90%和 55.35%；最近三年及一期末，发行人速动比率分别为 0.34、0.42、0.39 和 0.45，处于较低水平。近年来，发行人位于浦东核心区域园区开发成本为主的存货资产占比较高，资产

质量较好但流动性较差,故发行人同期速动比率较低,流动负债规模和占比较高,可能面临一定的短期偿债压力。

七、2014-2016 年及 2017 年一季度,发行人的投资收益分别为 8.03 亿元、17.53 亿元、12.98 亿元及 2.01 亿元,对利润占比较高。发行人投资收益主要来源于长期股权投资权益法核算收益以及转让参股及联营公司股权,对发行人利润影响较大。公司拥有较为完善的对外投资决策的机制、管理制度,但若由于宏观经济或国家政策发生变化导致被投资企业产业发展环境发生变化,可能会给公司投资持有或转让收益造成不利影响。

八、发行人为上海市浦东新区国资委直属企业,上海市浦东新区国资委对下属企业有股权划转和受让的安排。2015 年 9 月,上海市浦东新区国资委拟将发行人持有的下属核心子公司上海张江高科技园区开发股份有限公司 10%股份无偿划转至上海浦东科创投资(集团)有限公司(筹)(截止目前,上述划转事宜尚未实施),若完成划转,发行人直接持有上海张江高科技园区开发股份有限公司的股份比例将从 50.75%下降至 40.75%,发行人仍然保持对上海张江高科技园区开发股份有限公司的控制地位。未来受浦东新区国资委的管理安排影响,仍有对发行人子公司股权划转的可能,存在相应的对核心子公司股权划转的风险。

九、**2016 年 7 月,大公国际将发行人主体长期信用评级从 AA+提高至 AAA;**本次债券经大公国际综合评定,发行人主体信用等级为 AAA,本次债券的信用等级为 AAA。考虑到资信评级机构对发行人和本次债券的评级是一个动态评估的过程,如果未来资信评级机构调低对发行人主体或者本次债券的信用评级,本次债券的市场价格将可能随之发生波动从而给持有本次债券的投资者造成损失,甚至导致本次债券无法在证券交易场所进行交易流通。

十、本次债券信用评级报告出具后,大公国际将在本次债券存续期内,在每年发行人年报公告后的两个月内进行一次定期跟踪评级,并在本次债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。大公国际将密切关注发行人的相关状况,如发现发行人或本次债券相关要素出现重大变化,或发现其存在或出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时,大公国际将落实有关情况并及时评估其对信用等级产生的影响,据以确认或调整本次债券的信用等级。大公国际对本次债券的

跟踪评级报告将通过上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）和大公国际网站（<http://www.dagongcredit.com>）予以公告，投资者可以在上海证券交易所网站查询上述跟踪评级结果及报告。

十一、债券持有人会议是根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对所有本次未偿还债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人、持有无表决权的本次债券的持有人，以及在相关决议通过后受让本次债券的持有人）具有同等约束力。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本次债券均视作同意并接受《债券持有人会议规则》并受之约束。

十二、本次债券为无担保债券。在本次债券的存续期内，若受国家政策法规、行业及市场等不可控因素的影响，发行人未能如期从预期的还款来源中获得足够资金，可能将影响本次债券本息的按期偿付。若发行人未能按时、足额偿付本次债券的本息，债券持有人亦无法从除发行人之外的第三方处获得偿付。此外，截至 2016 年末，公司因保证金、抵押、质押借款等原因形成的所有权和使用权受到限制的资产账面价值合计为 43.88 亿元。若公司经营不善而破产清算，则本次债券持有人对发行人抵质押资产的求偿权劣后于发行人的抵质押债权。

十三、本次债券面向《公司债券发行与交易管理办法》规定的合格投资者公开发售，不向公司股东优先配售。

# 目 录

重大事项提示 .....	3
目 录.....	7
第一节 释义 .....	9
第二节 发行概况 .....	12
一、本次发行的基本情况 .....	12
二、本次债券发行的有关机构 .....	17
三、认购人承诺 .....	20
四、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系 .....	20
第三节 发行人及本次债券的资信状况 .....	21
一、本次债券的信用评级情况 .....	21
二、信用评级报告的主要事项 .....	21
三、发行人的资信情况 .....	23
第四节 发行人基本情况 .....	26
一、发行人概况 .....	26
二、发行人历史沿革 .....	26
三、报告期内重大资产重组情况 .....	29
四、前十名股东持股情况 .....	29
五、发行人的组织结构及权益投资情况 .....	29
六、发行人控股股东和实际控制人 .....	43
七、发行人法人治理结构 .....	44
八、现任董事、监事及高级管理人员的基本情况 .....	49
九、发行人主要业务情况 .....	53
第五节 财务会计信息 .....	81
一、公司最近三年及一期合并及母公司财务报表 .....	81



二、合并报表范围的变化 .....	87
三、最近三年主要财务指标 .....	90
四、有息债务情况 .....	91
五、债券发行后公司资产负债结构的变化 .....	93
<b>第六节 募集资金运用 .....</b>	<b>95</b>
一、本次债券募集资金运用计划 .....	95
二、募集资金运用对发行人财务状况的影响 .....	97
三、募集资金专项账户管理安排 .....	97
四、募集资金使用信息披露安排 .....	98
五、前次募集资金使用情况 .....	99
<b>第七节 备查文件 .....</b>	<b>100</b>
一、备查文件内容 .....	100
二、备查文件查阅地点 .....	100
三、备查文件查阅时间 .....	102

## 第一节 释义

在本募集说明书摘要中，除非文意另有所指，下列词语具有如下含义：

张江集团/发行人/本公司/公司/集团公司/集团	指	上海张江（集团）有限公司
公司债券	指	公司依照法定程序发行、约定在一年以上期限内还本付息的有价证券
本次债券/本次公司债券	指	上海张江（集团）有限公司公开发行 2017 年公司债券
牵头主承销商/簿记管理人/受托管理人	指	广发证券股份有限公司（以下简称“广发证券”）
联席主承销商	指	国泰君安证券股份有限公司（以下简称“国泰君安证券”）、爱建证券有限责任公司（以下简称“爱建证券”）
主承销商	指	牵头主承销商和联席主承销商合称主承销商
承销团	指	主承销商为本次发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销团
审计机构/会计师事务所	指	立信会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2014 年度审计报告出具机构；天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2015 年度和 2016 年度审计报告出具机构
立信	指	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
天职国际	指	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人律师/国浩	指	国浩律师（上海）事务所
资信评级机构/评级机构/大公国际/大公	指	大公国际资信评估有限公司
张江高科	指	上海张江高科技园区开发股份有限公司
康桥资产公司	指	上海市浦东新区康桥资产经营管理有限公司
医学园区集团	指	上海国际医学园区集团有限公司
张江园区、园区	指	上海市张江高科技园区
R&D	指	research and development，可译为“研究与开发”，指在科学技术领域，为增加知识总量，以及运用这些知识去创造新的应用进行的系统的创造性的活动，包括基

		基础研究、应用研究、试验发展三类活动
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
财政部	指	中华人民共和国财政部
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
证券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
总经理	指	上海张江（集团）有限公司总经理
董事会	指	上海张江（集团）有限公司董事会
监事会	指	上海张江（集团）有限公司监事会
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
《募集说明书》	指	《上海张江（集团）有限公司公开发行 2017 年公司债券募集说明书（面向合格投资者）》
《募集说明书摘要》	指	《上海张江（集团）有限公司公开发行 2017 年公司债券募集说明书摘要（面向合格投资者）》
《承销协议》	指	发行人和主承销商就本次债券发行承销签订的《上海张江（集团）有限公司公开发行 2017 年公司债券之承销协议》及其变更和补充
《债券受托管理协议》	指	发行人与受托管理人为本次债券的受托管理而签署的《上海张江（集团）有限公司公开发行 2017 年公司债券之债券受托管理协议》及其变更和补充
《债券持有人会议规则》	指	为保护公司债券持有人的合法权益，发行人和受托管理人根据相关法律法规制定的《上海张江（集团）有限公司公开发行 2017 年公司债券之债券持有人会议规则》及其变更和补充
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《公司章程》	指	《上海张江（集团）有限公司公司章程》
最近三年及一期/报告期/最近三年及一期	指	2014 年度、2015 年度、2016 年度和 2017 年一季度
最近三年	指	2014 年度、2015 年度和 2016 年度
最近三年及一期末	指	2014 年末、2015 年末、2016 年末及 2017 年 3 月末

最近三年末	指	2014 年末、2015 年末及 2016 年末
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
交易日	指	上海证券交易所的营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）
元/万元/亿元	指	除特别注明的币种外，指人民币元/万元/亿元

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

## 第二节 发行概况

### 一、本次发行的基本情况

#### (一) 发行人基本情况

注册名称：上海张江（集团）有限公司

法定代表人：陈干锦

注册资本：人民币 311,255.00 万元

成立日期：1992 年 7 月 3 日

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区张东路 1387 号 16 幢

联系地址：中国（上海）自由贸易试验区张东路 1387 号 16 幢

工商注册号：310000000010101

组织机构代码证号：13220807-3

联系电话：021-68796879

传真：021-68795719

邮政编码：201203

**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】

#### (二) 核准情况及核准规模

上海张江（集团）有限公司董事会于 2016 年 11 月 10 日召开会议，与会董事认真审议了《关于上海张江（集团）有限公司发行公司债券的议案》，并一致通过了发行公司债券的基础方案：公司公开发行公司债券的规模不超过人民币 32 亿元（含 32 亿元），分次申报；第一次申报不超过人民币 12 亿元（含 12 亿元），第二次申报不超过人民币 20 亿元（含 20 亿元），每次申报的公司债券具体

发行规模根据发行时的市场情况在前述范围内确定；期限不超过 5 年（含 5 年）；不提供担保；募集资金扣除发行费用后，拟用于包括但不限于偿还有息债务、补充公司营运资金等公司正常业务经营所需资金。

2016 年 12 月 16 日，上海市浦东新区国有资产监督管理委员会印发《关于同意上海张江（集团）有限公司发行公司债及私募债的批复》（浦国资委〔2016〕164 号），同意公司注册发行总规模不超过 32 亿元公司债及 7 亿元私募债，期限不超过 5 年。

2017 年 4 月 3 日，上海张江（集团）有限公司董事会审议通过了《关于调整公开发行公司债券申报方案的议案》，董事会成员一致同意：本次公开发行公司债券的规模不超过人民币 32 亿元（含 32 亿元），一次申报，分期发行。具体发行期数和每期发行规模根据发行时市场情况根据董事会授权在上述范围内确定。董事会关于公司债券发行基础方案和授权事项的其他决议继续有效。

2017 年【】月【】日，经中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）“证监许可〔2017〕【】号”文核准，公司获准面向合格投资者公开发行面值总额不超过【】亿元（含【】亿元）的公司债券。本次债券分期发行：自中国证监会核准发行之日起十二个月内完成首期发行，剩余额度自中国证监会核准发行之日起二十四个月内发行完毕。公司将综合市场等各方面情况确定各期债券的发行时间、发行规模及其他具体发行条款。

### （三）本次债券的主要条款

**发行主体：**上海张江（集团）有限公司。

**债券名称：**上海张江（集团）有限公司公开发行 2017 年公司债券。

**债券期限：**本次债券期限不超过 5 年（含 5 年），具体期限根据公司资金需求情况和发行时市场情况在上述范围内确定。

**发行规模：**本次债券发行规模不超过人民币 32 亿元（含 32 亿元），拟分期发行，首期基础发行规模不超过人民币 8 亿元（含 8 亿元），可设置超额配售选择权。

**超额配售选择权：**发行人和主承销商可根据债券申购情况决定是否行使超额配售选择权，即在债券基础发行规模基础上，由主承销商在基础发行规模上追加一定规模的发行额度，追加后本次债券累计实际发行总规模不超过人民币**32亿元（含32亿元）**。

**债券利率及其确定方式：**本次债券票面利率将由发行人和主承销商根据网下利率询价结果在预设利率区间内协商确定，在债券存续期内固定不变。

**债券票面金额：**本次债券票面金额为100元。

**发行价格：**本次债券按面值平价发行。

**债券形式：**实名制记账式公司债券。投资者认购的本次债券在证券登记机构开立的托管账户托管记载。本次债券发行结束后，债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

**发行对象及向公司股东配售安排：**本次债券面向《公司债券发行与交易管理办法》规定的合格投资者公开发行，不向公司股东优先配售。

**起息日：**本次债券的起息日为【】年【】月【】日。

**付息债权登记日：**本次债券的付息债权登记日为【】年至【】年每年的【】月【】日。

**付息日期：**本次债券的付息日期为【】年至【】年每年的【】月【】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；每次付息款项不另计利息。

**到期日：**本次债券的到期日为【】年【】月【】日。

**兑付债权登记日：**本次债券的兑付债权登记日为【】年【】月【】日。

**兑付日期：**本次债券的兑付日期为【】年【】月【】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；顺延期间兑付款项不另计利息。

**计息期限：**本次债券的计息期限为【】年【】月【】日至【】年【】月【】日。

**还本付息方式及支付金额：**本次债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本次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付息债权登记日收市时所持有的本次债券票面总额与对应的票面利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本次债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

**付息、兑付方式：**本次债券本息支付将按照证券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照证券登记机构的相关规定办理。

**担保情况：**本次债券无担保。

**信用级别及资信评级机构：**经大公国际资信评估有限公司综合评定，公司的主体信用等级为 AAA，本次债券的信用等级为 AAA。

**牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：**本公司聘请广发证券股份有限公司作为本次债券的牵头主承销商、簿记管理人及债券受托管理人。

**联席主承销商：**本公司聘请国泰君安证券股份有限公司、爱建证券有限责任公司作为本次债券的联席主承销商。

**发行方式：**本次债券面向《公司债券发行与交易管理办法》规定的合格投资者公开发行，采取网下面向合格投资者询价配售的方式，由发行人与主承销商根据询价情况进行债券配售。

**配售规则：**主承销商根据网下询价结果对所有有效申购进行配售，机构投资者的获配金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。配售依照以下原则进行：按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低向高对申购金额进行累计，当累计金额超过或等于本次债券发行总额时所对应的最高申购利率确认为发行利率，申购利率在最终发行利率以下（含发行利率）的投资者按照价格优先的原则配售；在价格相同的情况下，按照时间优先的原则进行配售，同时适当考虑长期合作的投资者优先。

**承销方式：**每期债券由主承销商按照承销协议约定比例进行余额包销。



**拟上市交易场所：**上海证券交易所。

**新质押式回购：**本公司主体信用等级为 AAA，本次债券信用等级为 AAA，本次债券符合进行新质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜将按上海证券交易所及证券登记机构的相关规定执行。

**发行费用概算：**本次发行费用概算不超过本次债券发行总额的 1%，主要包括承销费用、审计师费用、律师费用、资信评级费用、发行推介费用、信息披露费用和上市登记费用等。

**募集资金用途：**本次债券募集资金扣除发行费用后，拟用于包括但不限于偿还有息债务、补充公司营运资金等公司正常业务经营所需资金。

**募集资金专项账户：**

账户名称：上海张江（集团）有限公司

开户银行：【】

银行账户：【】

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

#### （四）本次债券发行及上市安排

##### 1、本次债券发行时间安排

发行公告刊登日期：【】年【】月【】日。

发行首日：【】年【】月【】日。

网下发行期限：【】年【】月【】日至【】年【】月【】日，共【】个工作日。

##### 2、本次债券上市安排

本次发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所提出关于本次债券上市交易的申请，具体上市时间将另行公告。

## 二、本次债券发行的有关机构

### (一) 发行人：上海张江（集团）有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区张东路 1387 号 16 幢

联系地址：中国（上海）自由贸易试验区张东路 1387 号 16 幢

法定代表人：陈干锦

联系人：林晨、张嫣岚、华萍、蒋翼超

联系电话：021-68796879-8118

传真：021-68795719

### (二) 牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：广发证券股份有限公司

住所：广州市天河区天河北路 183-187 号大都会广场 43 楼（4301-4316 房）

联系地址：上海市浦东新区富城路 99 号震旦国际大厦 18 楼

法定代表人：孙树明

联系人：杨豪斌、严瑾、许杜薇、许铮

联系电话：021-60750645

传真：021-60750624

### (三) 联席主承销商

#### 1、国泰君安证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

联系地址：上海市浦东新区东园路 18 号中国金融信息中心 7 层

法定代表人：杨德红

联系人：胡玮璞、时光、杨樱

联系电话：021-38676666

传真：021-50329583

## **2、爱建证券有限责任公司**

住所：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 1600 号 1 幢 32 楼

联系地址：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 1600 号 1 幢 32 楼

法定代表人：钱华

联系人：周浩、董伟源

联系电话：021-60750624

传真：021-68728956

### **（五）发行人律师：国浩律师（上海）事务所**

住所：上海市静安区北京西路 968 号嘉地中心 23 层

负责人：黄宁宁

联系人：管建军、李笛鸣

联系电话：021-52341668

传真：021-52433323

### **（六）会计师事务所**

#### **1、天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）**

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路 161 号招商局大厦 35 层

负责人：邱靖之

联系人：叶慧、冯飞军

联系电话：021-51028018-7102

传真：021-58402702

#### **2、立信会计师事务所（特殊普通合伙）**

住所：上海市黄浦区南京东路 61 号新黄浦金融大厦 4 楼

负责人：朱建弟

联系人：杜志强、吴文俊

联系电话：021-23280000

传真：021-23282558

**(八) 资信评级机构：大公国际资信评估有限公司**

住所：北京市朝阳区霄云路 26 号鹏润大厦 A 座 2901

法定代表人：关建中

联系人：李金子、闫铮

联系电话：021-51313628

传真：021-51313618

**(九) 簿记管理人收款银行**

账户名称：广发证券股份有限公司

开户银行：交通银行广东省分行营业部

银行账号：441164670018800055901

中国人民银行支付系统号：301581000027

账户性质：发行专户

**(十) 申请上市的证券交易所：上海证券交易所**

住所：上海市浦东南路 528 号上海证券大厦

总经理：黄红元

电话：021-68808888

传真：021-68807813

邮政编码：200120

**(十一) 证券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司**

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

负责人：聂燕

电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

### **三、认购人承诺**

购买本次债券的投资者（包括本次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次债券的人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受募集说明书对本次债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本次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；

（三）本次债券发行结束后，发行人将申请本次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。

### **四、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系**

截至 2016 年末，本次债券主承销商国泰君安证券股份有限公司通过自营及资管账户合计持有发行人控股上市子公司上海张江高科技园区开发股份有限公司（证券简称：张江高科，证券代码：600895.SH）流通 A 股 30,300 股，约占上海张江高科技园区开发股份有限公司流通 A 股总数的 0.002%。

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

## 第三节 发行人及本次债券的资信状况

### 一、本次债券的信用评级情况

根据大公国际资信评估有限公司（以下简称“大公国际”）出具的《上海张江（集团）有限公司公开发行 2017 年公司债券信用评级分析报告》（大公报 CYD【2017】1510 号），发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本次债券的信用等级为 AAA。

### 二、信用评级报告的主要事项

#### （一）信用评级结论及标识所代表的涵义

经大公国际综合评定，发行人主体信用等级为 AAA，本次债券的信用等级为 AAA，评级展望为稳定，该级别反映了发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

#### （二）评级报告的内容摘要

发行人主要从事上海张江园区的园区开发、高科技项目经营转让以及相关咨询等业务。大公国际对公司的评级反映了上海市及浦东新区经济发展水平较高，中国（上海）自由贸易试验区（以下简称“自贸区”）扩区效应明显，为张江园区提供了良好的政策支持，公司经营具有区域专营性，并得到浦东新区政府的有力支持等优势；同时也反映了公司有息负债占比较高、面临一定集中偿付压力，期间费用较高，对公司盈利能力构成不利影响等不利因素。

预计未来 1~2 年，随着张江园区招商引资进一步发展，公司园区开发收入将会继续增长，浦东新区政府对公司的支持力度不会减弱，大公国际对公司的评级展望为稳定。

基于对公司主体长期信用以及本次公司债券偿还能力的综合评估，大公国际认为，本次公司债券到期不能偿还的风险极低。

#### 1、优势

（1）上海市及浦东新区经济发展水平较高，为张江科技园区的发展提供了

良好的外部经营环境；

(2) 自贸区扩区效应明显，带动张江园区产业集群快速发展，为园区的发展提供了良好的政策支持；

(3) 公司是张江园区的唯一开发主体，经营具有区域专营性，得到了浦东新区政府在资产划转、资金方面的有力支持。

## 2、关注

(1) 公司有息负债占比较高，短期负债保持较大规模，面临一定的集中偿付压力；

(2) 公司期间费用在营业收入中占比持续较高，对公司盈利能力构成不利影响；

(3) 公司持有张江高科 10% 股份划转事宜尚未完成，大公国际将持续关注该事件进展情况。

### (三) 跟踪评级的有关安排

自评级报告出具之日起，大公国际将对发行人进行持续跟踪评级。持续跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

跟踪评级期间，大公国际将持续关注发行人外部经营环境的变化、影响其经营或财务状况的重大事项以及发行人履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，动态地反映发行人的信用状况。

跟踪评级安排包括以下内容：

#### (1) 跟踪评级时间安排

定期跟踪评级：大公国际将在本次债券存续期内，在每年发债主体发布年度报告后两个月内出具一次定期跟踪评级报告。

不定期跟踪评级：大公国际将在发生影响评级报告结论的重大事项后及时进行跟踪评级，在跟踪评级分析结束后下 1 个工作日向监管部门报告，并发布评级结果。

## (2) 跟踪评级程序安排

跟踪评级将按照收集评级所需资料、现场访谈、评级分析、评审委员会审核、出具评级报告、公告等程序进行。

大公国际的定期和不定期跟踪评级报告将在大公国际网站和交易所网站予以公告，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。

(3) 如发行人不能及时提供跟踪评级所需资料，大公国际将根据有关的公开信息资料进行分析并调整信用等级，或宣布前次评级报告所公布的信用等级失效直至发行人提供所需评级资料。

## 三、发行人的资信情况

### (一) 发行人获得主要贷款银行的授信情况

发行人资信状况良好，与各大商业银行均建立了长期稳定的信贷业务关系，具有较强的间接融资能力。截至 2016 年末，发行人共获得主要合作银行的授信额度约 726.40 亿元，已使用授信额度约 248.24 亿元，未使用授信额度约 387.24 亿元。

### (二) 最近三年与主要客户发生业务往来时，本公司未曾有严重违约现象

### (三) 发行人发行及偿付直接债务融资工具历史情况

表 3-1：发行人发行及偿付直接债务融资工具历史情况

单位：亿元、%

公司名称	债券简称	发行日期	到期日期	发行规模	票面利率	偿还情况
上海张江（集团）有限公司	06 张江债	2006/5/19	2013/5/19	6.00	4.00	已按时兑付
	09 张江债	2009/6/10	2012/6/10	8.00	3.87	已按时兑付
	12 张江债	2012/5/18	2017/5/18	7.00	5.60	已按时付息；尚在存续期
	13 张江 MTN1	2013/2/1	2018/2/4	6.00	5.29	已按时付息；尚在存续期
	13 张江 CP001	2013/3/5	2014/3/6	20.00	4.26	已按时兑付
	13 张江 MTN2	2013/3/25	2018/3/26	5.80	5.23	已按时付息；尚在存续期
	14 张江 CP001	2014/9/5	2015/9/9	20.00	5.04	已按时兑付
	14 张江 SCP001	2014/10/15	2015/7/13	10.00	4.66	已按时兑付
	15 张江 SCP001	2015/8/11	2016/5/9	10.00	3.35	已按时兑付
	16 张江 SCP001	2016/5/12	2017/2/7	10.00	3.03	已按时兑付



公司名称	债券简称	发行日期	到期日期	发行规模	票面利率	偿还情况
上海张江高科技园区开发股份有限公司	07 张江 CP01	2007/1/30	2008/2/1	10.00	3.80	已按时兑付
	09 张江 CP01	2009/1/20	2010/1/21	10.00	2.90	已按时兑付
	09 沪张江	2009/12/9	2014/12/9	20.00	5.90	已按时兑付
	14 张江高科 CP001	2014/10/13	2015/10/14	5.00	4.90	已按时兑付
	14 张江 MTN001	2014/10/16	2017/10/17	9.00	5.00	已按时付息；尚在存续期
	14 张江高科 CP002	2014/11/19	2015/11/20	4.00	4.54	已按时兑付
	15 张江高科 MTN001	2015/7/9	2018/7/10	20.00	4.29	已按时付息；尚在存续期
	15 张江高科 SCP001	2015/10/28	2016/7/25	10.00	3.10	已按时兑付
	16 张江 01	2016/7/21	2021/7/26	20.00	2.95	尚在存续期
	16 张江 02	2016/10/19	2021/10/24	9.00	2.89	尚在存续期
合计				219.80	-	-

截至本募集说明书摘要签署日，发行人未出现过债务融资工具到期未偿付情形。

#### （四）累计公司债券余额及其占发行人最近一年末净资产的比例

本公司本次申请的不超过 32 亿元公司债券经中国证监会核准并全部发行完毕后，本公司及合并报表范围内子公司在中华人民共和国境内公开发行且尚未兑付的公司债券、企业债券余额合计 68 亿元，占本公司截至 2016 年末经审计净资产（合并报表中所有者权益合计数）的比例为 38.38%，未超过本公司最近一年末合并口径净资产的 40.00%。

#### （五）发行人最近三年合并财务报表口径下的主要财务指标

表 3-2：发行人最近三年合并财务报表口径下的主要财务指标

主要财务指标	2016 年末	2015 年末	2014 年末
流动比率	1.40	1.25	0.99
速动比率	0.39	0.42	0.34
资产负债率	72.84%	72.74%	73.68%
主要财务指标	2016 年度	2015 年度	2014 年度
EBITDA 利息保障倍数	1.79	1.22	0.97
贷款偿还率	100.00%	100.00%	100.00%
利息偿付率	100.00%	100.00%	100.00%

注：除特别注明外，以上财务指标均按照合并报表口径计算。

上述财务指标的计算方法如下：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债；
- 2、速动比率=（流动资产－存货）/流动负债；

- 3、资产负债率=总负债/总资产；
- 4、EBITDA 利息保障倍数=（利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销）/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）；
- 5、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；
- 6、利息偿付率=实际支付利息/应付利息。

## 第四节 发行人基本情况

### 一、发行人概况

中文名称：上海张江（集团）有限公司

英文名称：SHANGHAIZHANGJIANG（GROUP）CO., LTD.

法定代表人：陈干锦

成立日期：1992年7月3日

注册资本：人民币311,255.00万元

实缴资本：人民币311,255.00万元

工商注册号：310000000010101

组织机构代码证号：13220807-3

住所及办公地址：上海市浦东新区张东路1387号16幢

邮政编码：201203

信息披露事务负责人：林晨

电话：021-68796879

传真：021-68795719

所属行业：综合类

互联网址：[www.zjpark.com](http://www.zjpark.com)

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】

### 二、发行人历史沿革

发行人前身为上海市张江高科技园区开发公司系根据上海市建设委员会“沪建

经（92）第 519 号”《关于建立张江高科技园区开发公司的批复》，于 1992 年 7 月 3 日成立的全民所有制企业。成立时，发行人注册资本为 25,200.00 万元，并于 1992 年 7 月完成工商设立登记手续。

2000 年 1 月 26 日，经上海市浦东新区国有资产管理办公室“沪浦国资办(2000)012 号”《关于增加上海市张江高科技园区开发公司国家资本金的通知》决定，以地处张江高科技园区 150 万平米国有土地使用权作价投资给发行人，土地出让金折合人民币 9,900.00 万元，增资方式为实物增资，增加发行人国家资本金 9,900.00 万元。2001 年 1 月 18 日，经上海市浦东新区发展计划局“浦计国(2001)0069 号”《关于调增上海市张江高科技园区开发公司国家资本金的通知》同意，将张江科研教育区 4.2 平方公里土地以作价投资给公司，根据《上海市浦东新区国有土地使用权成片出让合同》沪浦（2001）第 018 号确定土地出让金折合人民币 42,000.00 万元，增资方式为实物增资，增加发行人国家资本金 42,000.00 万元。上述增资后，发行人注册资本为 77,100.00 万元。发行人并于 2001 年 3 月 22 日进行了企业国有资产变动产权登记表登记，经产权机关审定的国有注册资本为 77,100.00 万元。发行人于 2001 年 5 月完成上述增资的工商变更登记。

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

2008 年 9 月，上海市浦东新区国有资产监督管理委员会作出“浦国资委(2008)222 号”《关于资本公积转增注册资本的通知》，要求发行人以资本公积转增注册资本人民币 20,000.00 万元，增资方式为其他方式增资；2009 年 1 月，上海市浦

东新区国有资产监督管理委员会作出“浦国资委（2009）11号”《关于增加张江集团资本金的通知》和“浦国资委（2009）33号”《关于增加张江集团注册资本金的通知》，决定向发行人增加注册资本人民币 4,867.00 万元和人民币 75,000.00 万元，上述增资形式为货币增资。上述增资后，发行人注册资本为 199,867.00 万元。本次增资已经上海沪港金茂会计师事务所有限公司出具的编号为“沪金审验（2009）第 005 号”《验资报告》验证。就本次增资，发行人已于 2009 年 3 月完成相应工商变更登记手续。

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

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

截至本募集说明书摘要披露之日，公司持有注册号为 310000000010101 的营业执照，注册资本为人民币 311,255.00 万元。经营范围为高科技项目经营转让，市政基础设施开发设计，房地产经营，咨询，综合性商场，建筑材料，金属材料。  
**【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】**

截至 2016 年末，公司合并口径总资产为 652.37 亿元，所有者权益为 177.18 亿元，资产负债率为 72.84%；2016 年度公司合并口径实现营业总收入 65.84 亿

元，归属于母公司所有者的净利润 4.14 亿元，经营活动产生的现金流量净额为 -18.24 亿元。

截至 2017 年 3 月末，公司合并口径总资产为 669.83 亿元，所有者权益为 178.42 亿元，资产负债率为 73.36%；2017 年一季度公司合并口径实现营业总收入 9.32 亿元，归属于母公司所有者的净利润 0.36 亿元，经营活动产生的现金流量净额为-14.03 亿元。

最近三年及一期（指 2014-2016 年及 2017 年一季度，下同），公司控股股东及实际控制人未发生变更。

### 三、报告期内重大资产重组情况

报告期内，发行人不存在《上市公司重大资产重组管理办法》中规定的重大资产重组情况。

### 四、前十名股东持股情况

截至2017年3月末，发行人主要股东及股权结构如下：

单位：股、%

序号	股东名称	持股数	持股比例
1	上海市浦东新区国有资产监督管理委员会	31.1255 亿	100.00

张江集团的控股股东及实际控制人为浦东新区国有资产监督管理委员会，出资比例占发行人注册资本的100%。

### 五、发行人的组织结构及权益投资情况

#### （一）发行人的股权结构

截至2017年3月末，公司的股权结构图如下：

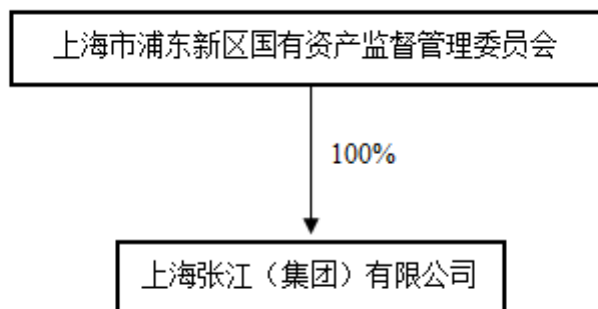


图 4-1：公司股权结构图

## （二）发行人的组织结构

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

发行人主要设置办公室、党委办公室、人力资源部、财务管理部、投资管理部、规划发展部、营销中心、法务室、审计室、前期开发部、采购中心等11个部门。各部门间岗位职责明确，配合有效。集团建立了绩效考核制度，形成了较为合理的管理层和员工激励和约束机制。其中营销中心为集团全资投资的实体公司，其实体单位为上海张江投资创业服务有限公司。

发行人设置的11个部门，主要职能如下：

### 1、办公室

负责集团日常文件流转、信息、督办、保密等文秘工作、集团ISO9001/14001质量/环境管理体系建设、档案管理、信访接待与落实，以及办公用品（含办公用固定资产）和礼品的采购、领用与管理、办公环境优化、会务服务、就餐服务、医务服务、车辆管理、集团本部的安全保卫、防汛防台等日常行政管理与服务工作。

负责拟定集团公司信息平台总体架构并组织实施；采集、统计、分析和上报集团公司各类重要运营数据；负责集团公司内部信息平台的搭建、维护和安全管理工作。

负责张江品牌的维护和持续传播，进一步提升张江的品牌价值；针对各类受众，策划组织并实施相关传播活动（含重点单项工作），并形成广泛的品牌影响力；协调、落实集团各类调研和接待工作。负责集团公司对外宣传刊物的组稿、编辑、制作及发行，负责集团系统与外部媒体的沟通联络，维护和提升与各类媒体的公共关系。

## **2、党委办公室**

主要组织实施集团公司党委部署的各项工作任务，承担党的建设、思想政治工作、组织工作、精神文明创建、纪检监察、统战、武装部工作；工、青、团、妇等群团工作对口联系；新区人大和新区政协的联络，以及指导园区综合党委办公室各项工作。

## **3、人力资源部**

主要负责集团公司人力资源规划、工作分析、人员招聘、测试选拔、薪酬福利、绩效考核、员工培训、干部管理、员工职业生涯设计等方面工作，负责集团系统的外事归口管理和指导。

## **4、财务管理部**

主要组织拟订并监督执行集团公司财务制度，组织集团年度财务预算、决算，负责集团公司财务核算等日常财务运作和管理，对集团成员单位财务运作及管理进行业务指导与监管。负责整个集团本部的对外融资管理、资金统一管理、调配及风险控制；集团内结算中心系统运作和优化等工作。

## **5、投资管理部**

主要受集团公司的委托，对全资、控股和参股子公司行使出资人的权利，负责集团现有投资企业的整体管理，负责集团公司和下属子公司新增长期投资项目的评估和投资管理工作。

## **6、规划发展部**

负责集团战略规划和发展计划的编制、实施和推进；负责年度经营开发计划的编制和任务下达；负责季度和半年度计划的制定、执行、跟踪、反馈和检查评



价；负责集团主要开发性经济指标的统计与分析；制定张江高科技园区土地储备规划以及年度土地出让计划；申报土地农转用指标申请；完成各块土地公开出让的前期准备工作；与政府各相关部门沟通，推进土地招拍挂的进程等；按需获取土地；解决土地方面的历史遗留问题。负责集团项目管理工作，组织项目管理专题会议，跟踪项目进度，协调项目推进的相关问题。负责集团公司新开发地块的总体结构、控详规划及各类相关专业规划的委托、编制、报批、管理和协调工作；对已开发地块，根据需求及时调整各类规划。

## **7、法务室**

主要负责集团的法律事务，从法律角度审核集团各类法律文本和活动，为公司各类决策提供法律意见。

## **8、审计室**

主要负责集团公司及其投资企业和项目的审计，并根据集团公司领导及董事会决议负责专项财务内部审计、集团公司固定资产及无形资产评估等工作。

负责集团公司负责的的前期动拆迁审计、建设工程预算、结算及全过程造价监督、并根据集团公司领导及董事会决议负责专项工程审计。

## **9、前期开发部**

负责集团及委托开发区域的土地前期开发过程中的征地、动拆迁等相关工作；负责“一平包干”协议的签订、履行及费用监管；负责土地交付后的土地管理及平整工作；指导并协助各基地公司的土地前期开发工作；负责与相关街镇、政府部门对口联络；协调和处理维护社会稳定等工作。

## **10、采购中心**

主要负责组织集团公司大宗采购及相关招投标工作，负责制定集团采购预决算和核价，对集团公司的采购工作进行统一监管，对集团成员单位的采购工作进行参与监督。

## **11、营销中心**

主要以投创公司为经营主体，进行市场研究，负责集团整体招商工作，指导

和推进集团招商计划，参与基地公司重要项目的招商工作，同时负责集团所属的土地、厂房、办公楼等实物资产的经营管理等工作。营销中心为集团全资投资的实体公司，其实体单位为上海张江投资创业服务有限公司。

### （三）发行人子公司的情况

截至2016年末，公司纳入报表合并范围的子公司共有112家，其中2级子公司28家，具体情况如下：

**表4-1：发行人纳入合并报表范围的二级子公司情况**

单位：%、万元

序号	公司名称	持股比例	注册地	注册资本
1	上海张江高科技园区开发股份有限公司	50.75	上海	154,868.96
2	上海张江生物医药产业发展有限公司	100.00	上海	6,992.15
3	上海张江生物医药基地开发有限公司	66.74	上海	100,000.00
4	上海市银行卡产业园开发有限公司	96.67	上海	50,000.00
5	上海张江高科技园区置业有限公司	60.48	上海	13,128.00
6	上海张江投资创业服务有限公司	100.00	上海	1,000.00
7	上海张江慧诚企业管理有限公司	100.00	上海	1,000.00
8	上海张江国信安地产有限公司	100.00	上海	7,000.00
9	上海张江科技创业投资有限公司	100.00	上海	100,000.00
10	上海张江文化控股有限公司	100.00	上海	45,225.00
11	上海张江东区高科技联合发展有限公司	51.00	上海	32,000.00
12	上海张江射频识别产业基地发展有限公司	51.00	上海	50.00
13	上海金科加油站有限公司	63.08	上海	400.00
14	上海张江酒店经营管理有限公司	95.00	上海	500.00
15	上海新张江物业管理有限公司	75.06	上海	1,000.00
16	张江汉世纪创业投资有限公司	60.00	上海	64,400.00
17	ShanghaiZJHi-TechInvestmentCorporation	100.00	香港	USD8,700.00
18	上海张江创新学院	100.00	上海	500.00
19	上海民办张江集团学校	100.00	上海	250.00
20	上海张江艾西益外币兑换有限公司	51.00	上海	3,000.00
21	上海张江代持股服务有限公司	100.00	上海	20,000.00
22	上海张润置业有限公司	100.00	上海	6,700.00
23	上海张江临港投资开发有限公司	100.00	上海	30,000.00
24	上海市浦东新区康桥资产经营管理有限公司	100.00	上海	38,000.00
25	上海国际医学园区集团有限公司	84.59	上海	120,500.00
26	上海金闵房地产开发有限公司	60.00	上海	10,000.00
27	上海张江孙桥建设开发有限公司	60.00	上海	10,000.00
28	上海张投国聚文化发展有限公司	100.00	上海	50,000.00

发行人主要子公司基本情况如下：

#### 1、上海张江高科技园区开发股份有限公司

上海张江高科技园区开发股份有限公司是由张江集团独家发起，采用社会募集方式设立的境内 A 股上市公司，在上交所挂牌上市（股票代码 600895）。经过数次年度利润分配和资本公积金转增股本及增、配股后，目前总股本已增至人民币 154,868.96 万股，截至 2016 年末，张江集团持股比例为 50.75%。

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

截至 2016 年末，该公司总资产 190.38 亿元，负债总额 105.53 亿元，所有者权益合计 84.85 亿元；2016 年该公司实现营业收入 20.88 亿元，净利润 7.36 亿元。

2015 年 9 月，上海市浦东新区国有资产监督管理委员会拟将发行人持有的上海张江高科技园区开发股份有限公司 10% 股份无偿划转至上海浦东科创投资（集团）有限公司（筹）。该公司截止本募集说明书摘要披露之日，上述划转事宜尚未实施，发行人仍持有上海张江高科技园区开发股份有限公司 50.75% 股权，其实际持有的股权及享有的投票权未发生变动，且上海浦东科创投资（集团）有限公司（筹）也未派驻管理人员至张江高科。

## 2、上海张江科技创业投资有限公司

上海张江科技投资有限公司成立于 2004 年 10 月 9 日，系由张江集团全额出资组建的有限责任公司，截至 2016 年末，注册资本 10 亿元，发行人持股比例为 100%。

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

截至 2016 年末，该公司总资产 39.94 亿元，负债总额 11.94 亿元，所有者权

益合计 28.00 亿元；2016 年度该公司实现营业收入 0.65 亿元，净利润 0.91 亿元。

### **3、上海市浦东新区康桥资产经营管理有限公司**

上海市浦东新区康桥资产经营管理有限公司成立于 2006 年 10 月 16 日，截至 2016 年末注册资本 3.8 亿元，发行人持股比例 100%。

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

截至 2016 年末，该公司总资产 104.88 亿元，负债总额 78.27 亿元，所有者权益合计 26.61 亿元；2016 年度该公司实现营业收入 4.55 亿元，净利润 0.67 亿元。

### **4、上海国际医学园区集团有限公司**

上海国际医学园区集团有限公司成立于 2003 年 4 月 10 日，截至 2016 年末注册资本 12.05 亿元。发行人持股比例 84.59%。

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

截至 2016 年末，该公司总资产 70.48 亿元，负债总额 55.62 亿元，所有者权益合计 14.87 亿元；2016 年度该公司实现营业收入 5.30 亿元，净利润 0.12 亿元。

### **5、上海张江生物医药基地开发有限公司**

上海张江生物医药基地开发有限公司为国有控股有限责任公司，于 2001 年 09 月 18 日注册成立，截至 2016 年末注册资本为人民币 10.00 亿元，发行人持股比例为 66.74%。

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

截至 2016 年末，该公司总资产为 28.28 亿元，负债总额 14.63 亿元，所有者权益合计 13.65 亿元；2016 年度该公司实现营业收入 2.26 亿元，净利润 0.94 亿元。

## **6、Shanghai ZJ Hi-Tech Investment Corporation**

该公司为发行人在境外设立的 SPV 公司，公司未开展实质性经营。

截至 2016 年末，折算为人民币该公司总资产为 11.67 亿元，负债总额 9.61 万元，所有者权益合计 11.67 亿元；2016 年度该公司无营业收入，净利润-7.92 万元。

## **7、上海市银行卡产业园开发有限公司**

上海市银行卡产业园开发有限公司系上海唐镇投资发展（集团）有限公司与上海张江（集团）有限公司共同组建的有限责任公司，于 2002 年 7 月 30 注册成立，截至 2016 年末注册资本为人民币 5.00 亿元，发行人持股比例为 96.67%。

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

截至 2016 年末，该公司总资产为 51.47 亿元，负债总额 44.16 亿元，所有者权益合计 7.31 亿元；2016 年度该公司实现营业收入 15.44 亿元，净利润 1.52 亿元。

## **8、上海张江文化控股有限公司**

上海张江文化控股有限公司系上海张江（集团）有限公司控股的有限责任公司，于 2008 年 3 月 18 日注册成立，截至 2016 年末注册资本为 4.52 亿元，发行人持股比例为 100%。

该公司主要经营范围为：文化产业投资及管理，资产投资，投资咨询，商务咨询（以上两项咨询除经纪），物业管理，会务服务，房地产开发与经营，国内贸易，国际贸易，电影放映（详见许可证，凭许可证件经营）。【依法须经批准的项目

项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

截至 2016 年末，该公司总资产为 9.98 亿元，负债总额 1.44 亿元，所有者权益合计 8.53 亿元；2016 年度该公司实现营业收入 1.02 亿元，净利润 0.48 亿元。

#### **9、张江汉世纪创业投资有限公司**

张江汉世纪创业投资有限公司系上海张江浩成创业投资有限公司、上海张江科技创业投资有限公司、上海万城创业投资有限公司、上海浦东新兴产业投资有限公司、上海创业投资有限公司共同组建的有限责任公司，于 2007 年 5 月 23 日注册成立，截至 2016 年末注册资本为 6.44 亿元，发行人持股比例为 60%。

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

截至 2016 年末，该公司总资产为 10.05 亿元，负债总额 0.07 亿元，所有者权益合计 9.99 亿元；2016 年度该公司实现营业收入 0.03 亿元，净利润 0.19 亿元。

#### **10、上海张江临港投资开发有限公司**

上海张江临港投资开发有限公司系上海张江（集团）有限公司控股的有限责任公司，于 2014 年 9 月 23 日注册成立，截至 2016 年末注册资本为 3.00 亿元，发行人持股比例为 100%。

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

截至 2016 年末，该公司总资产为 6.96 亿元，负债总额 4.01 亿元，所有者权益合计 2.95 亿元；2016 年度该公司营业收入为 3.66 万元，净利润-0.034 亿元。

#### **11、上海金闵房地产开发有限公司**

上海金闵房地产开发有限公司系上海张江（集团）有限公司、上海巨龙房地产有限公司、上海周康房地产有限公司共同组建的有限责任公司，于 2004 年 1

月 8 日注册成立,截至 2016 年末注册资本为 1.00 亿元,发行人持股比例为 60%。

该公司主要经营范围为房地产开发、经营,物业管理,房地产信息咨询(除房地产中介)。【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】

截至 2016 年末,该公司总资产为 2.43 亿元,负债总额 0.96 亿元,所有者权益合计 1.48 亿元;2016 年度该公司营业收入为 0.10 亿元,净利润-0.15 亿元。

## **12、上海张江代持股服务有限公司**

上海张江代持股服务有限公司系上海张江(集团)有限公司控股的有限责任公司,于 2012 年 7 月 11 日注册成立,截至 2016 年末注册资本为 2.00 亿元,发行人持股比例为 100%。

该公司主要经营范围为:代持股服务。【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】

截至 2016 年末,该公司总资产为 2.02 亿元,负债总额 29.57 万元,所有者权益合计 2.02 亿元;2016 年度该公司实现营业收入 68.61 万元,净利润 0.01 亿元。

## **13、上海张江东区高科技联合发展有限公司**

上海张江东区高科技联合发展有限公司为国有控股的有限责任公司,于 2004 年 3 月 24 日注册成立,截至 2016 年末注册资本为人民币 3.2 亿元,发行人持股比例为 51%。

该公司主要经营范围为:高科技成果转化,房地产开发与经营,建筑业(按许可资质经营),创业投资,物业管理,建材销售,(以下限分支经营)大型饭店、棋牌、桌球、住宿、健身服务、游泳、足浴、乒乓球、羽毛球、会务服务、停车场(库)经营。【企业经营涉及行政许可的,凭许可证件经营】

截至 2016 年末,该公司总资产为 19.54 亿元,负债总额 17.78 亿元,所有者权益合计 1.76 亿元;2016 年度该公司实现营业收入 0.68 亿元,净利润-0.48 万元。

#### (四) 发行人重要合营、联营公司情况

截至2016年末，发行人参股公司50家，其中合营企业7家，联营企业43家，见下表：

**表 4-2：截至 2016 年末发行人合营、联营公司情况**

单位：%、万元

合营企业			
序号	被投资单位全称	持股比例	注册资本
1	上海圆丰文化发展有限公司	50.00	58,000.00
2	上海国际医学中心有限公司	19.91	65,292.21
3	上海张江信息安全产业发展有限公司	50.00	7,112.00
4	上海张江转化医学研发中心有限公司	50.00	1,000.00
5	上海眼视光眼科医院有限公司	20.00	5,000.00
联营企业			
1	上海半导体照明工程技术研究中心	35.71	840.00
2	上海博士后公寓建设管理有限公司	20.00	500.00
3	上海浦东软件园股份有限公司	30.36	30,000.00
4	上海信源张江有限公司	33.00	USD 1,588.80
5	上海张江射频识别技术有限公司	40.00	500.00
6	时代出版传媒投资研发中心（上海）有限公司	24.07	3,000.00
7	上海天马有机发光显示技术有限公司	20.00	100,000.00
8	上海东明瀛洲投资开发有限公司	40.00	30,000.00
9	上海美联生物技术有限公司	49.47	1,677.70
10	上海张江新希望企业有限公司	30.00	16,000.00
11	上海张江微电子港有限公司	49.50	37,083.00
12	上海大道置业有限公司	6.47	USD 1,629.00
13	上海股权托管交易中心股份有限公司	23.25	12,000.00
14	上海张江联和置地有限公司	40.00	1000.00
15	上海机械电脑有限公司	68.47	4,099.05
16	上海数讯信息技术有限公司	28.96(工商变更中)	5,000.00
17	川河集团有限公司	29.90	HKD 44,224.40
18	上海鲲鹏投资发展有限公司	30.00	7,335.00
19	上海枫逸股权投资基金管理有限公司	45.45	11,000.00
20	上海中药制药技术有限公司	28.00	1,661.00
21	上海益诺思生物技术有限公司	20.00	4,350.00
22	上海张江高科技园区新能源技术有限公司	49.00	10,394.25
23	北京金科汉世纪创业投资有限公司	38.46	1400.00
24	蓝瑚能源科技（上海）有限公司	30.00	13,333.00
25	上海张江瑞普顿农业生物科技有限公司	40.00	1,000.00
26	上海浦东创业投资有限公司	35.50	10,000.00
27	上海泽生科技开发股份有限公司	27.00	14,535.36
28	上海张江营销服务有限责任公司	30.00	1,000.00
29	益科博能源科技（上海）有限公司	30.00	10,000.00



30	上海塔瑞莎生物技术有限公司	25.00	2,000.00
31	上海市再担保有限公司	24.00	100,103.32
32	国锦（上海）检测技术有限公司	25.00	2,500.00
33	上海东方惠金文化产业创业投资有限公司	30.00	54,417.00
34	上海开文物业管理有限公司	36.00	1,562.50
35	上海康及通物流有限公司	49.00	800.00
36	上海长平投资咨询有限公司	50.00	10.00
37	上海申花 SVA 康桥足球发展有限公司	30.00	2,000.00
38	上海振华重工钢结构有限公司	51.00	USD 15.00
39	上海电信创世纪建设有限公司	50.00	14,500.00
40	上海浦东新区龙象小额贷款有限公司	20.00	20,000.00
41	上海瑞善投资管理合伙企业（有限合伙）	45.00	9,623.72
42	上海光全投资中心(有限合伙)	39.99	68,410.00

注：合营企业指投资双方或若干方共同决策的企业，投资比例大多为 50%；联营企业是指对公司决策有重大影响但没有起到决定性控制的企业，一般投资比例在 20%-50%之间。

发行人重要合营、联营企业基本情况如下：

### 1、上海圆丰文化发展有限公司

上海圆丰文化发展有限公司成立于 2012 年 11 月 5 日，截至 2016 年末注册资本为人民币 58,000 万元，发行人持股比例为 50%。

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

截至2016年末，该公司总资产9.98亿元，负债总额4.53亿元，所有者权益合计5.45亿元；2016年度该公司营业收入0.02亿元，净利润-0.07亿元。

### 2、上海国际医学中心有限公司

上海国际医学中心有限公司系张江集团子公司上海国际医学园区集团有限公司与其余8家企业共同出资成立的有限责任公司，于2010年3月11日成立。截至2016年末，该公司注册资本为人民币65,292.21万元，发行人持股比例为19.91%。

该公司的经营范围包括：预防保健科、内科、外科、妇产科、儿科、眼科、

耳鼻咽喉科、皮肤科、肿瘤科、急诊医学科、麻醉科、医学检验科、病理科、医学影像科（凭许可证经营）。【企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营】

截至2016年末，该公司总资产11.53亿元，负债总额6.68亿元，所有者权益合计4.85亿元；2016年度该公司实现营业收入0.76亿元，净利润0.74亿元。

### **3、上海浦东软件园股份有限公司**

上海浦东软件园股份有限公司系由中国电子信息产业集团有限公司、上海浦东发展（集团）有限公司与上海张江（集团）有限公司等6家投资主体共同出资组建，于1992年7月20日成立。截至2016年末，该公司注册资本为人民币3亿元，发行人持股比例为30.36%。

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

截至2016年末，该公司总资产47.96亿元，负债总额31.93亿元，所有者权益合计16.03亿元；2016年度该公司实现营业收入7.72亿元，净利润1.24亿元。

### **4、上海张江微电子港有限公司**

上海张江微电子港有限公司系由上海汤臣房地产开发有限公司与上海张江（集团）有限公司共同出资组建，成立于2001年7月24日。截至2016年末，该公司注册资本为人民币37,083万元，发行人持股比例为49.5%。

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

截至2016年末，该公司总资产46.38亿元，负债总额26.29亿元，所有者权益合计20.10亿元；2016年度该公司实现营业收入21.50亿元，净利润4.62亿元。

## 5、川河集团有限公司

川河集团有限公司注册地位于中国香港，目前是香港上市公司（股票代码0281.HK）。该公司成立于1964年5月4日，截至2016年末，该公司注册资本为44,224万港币。发行人持股比例为29.90%。

该公司经营范围：主要从事房地产开发、物业管理、投资管理等。

截至2016年末，该公司总资产27.50亿港币，负债总额1.74亿港币，所有者权益合计25.77亿港币；2016年度该公司实现营业收入0.04亿港币，净利润3.06亿港币。

## 6、上海市再担保有限公司

上海市再担保有限公司系张江集团子公司上海张江科技创业投资有限公司与上海上实（集团）有限公司等4家公司共同出资成立的有限责任公司。截至2016年末，该公司注册资本为人民币100,103.32万元，发行人持股比例为24.00%。

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

截至2016年末，该公司总资产为14.00亿元，负债总额为3.07亿元，所有者权益10.92亿元；该公司2016年度实现营业收入0.38亿元，净利润0.51亿元。

## 7、上海东方惠金文化产业创业投资有限公司

上海东方惠金文化产业创业投资有限公司系张江集团子公司上海张江文化控股有限公司与上海文化广播影视集团有限公司、上海精文投资有限公司共同出资组建的有限责任公司。截至2016年末，该公司注册资本为人民币54,417万元，发行人持股比例为30%。

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

截至2016年末，该公司总资产7.11亿元，负债总额0.01亿元，所有者权益7.10亿元；2016年度未实现营业收入，净利润1.01亿元。

## 六、发行人控股股东和实际控制人

### （一）控股股东和实际控制人基本情况

发行人是上海市人民政府批准成立的国有独资企业，由上海市浦东新区国有资产监督管理委员会履行出资人职责，对公司实行国有资产授权经营，因此发行人控股股东及实际控制人为上海市浦东新区国有资产监督管理委员会。自上海张江（集团）有限公司成立起，浦东新区国有资产监督管理委员会一直为独资控股股东。

浦东新区国资委的主要职责是根据浦东新区政府授权，依照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国企业国有资产法》等法律和法规，履行出资人职责，监管浦东新区国家出资企业的国有资产，加强国有资产管理的工作；制定本系统党的建设规划并组织实施，研究浦东新区国资国企改革和发展、党的建设及其他重大问题和重要事项建立和完善国有资产保值增值指标体系，强化国有资产经营财务监督和风险控制，通过规划、预决算、审计、统计、稽核、资产评估、产权交易等对所监管企业国有资本的运营情况进行监督，维护国有出资人的权益；根据市、区改革的总体部署，研究编制浦东新区国家出资企业改革发展的总体规划，推进企业的改革和重组，推进现代企业制度建设，组织实施国有经济布局和结构的战略性调整等。

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

### （二）发行人的独立性

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

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

保持应有的独立性。

### **1、业务独立性**

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

### **2、人员独立性**

发行人总理由上海市浦东新区国资委提名、董事会决定聘任或解聘。公司在劳动、人事及工资管理等方面独立于出资人。

### **3、资产独立性**

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

### **4、机构独立性**

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

### **5、财务独立性**

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

## **七、发行人法人治理结构**

张江集团系由上海市人民政府授权浦东新区国资委出资组建的国有独资公司。张江集团的合并、分立、解散、增减资本和发行公司债券等重大决策由浦东新区国资委审批。张江集团不设股东大会，只设立董事会、总经理及监事会。张江集团依据《中华人民共和国公司法》建立了现代化法人治理结构。目前，发行

人治理结构基本情况如下：

## 1、出资人

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

公司不设股东会，由出资人依法单独行使以下职权：

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

大财务事项进行审计；

(15) 决定重大会计政策和会计估计变更方案；

(16) 公司章程规定的其他应当由出资人行使的职权。

出资人行使上述职权应采用书面形式并及时通知公司，保障决策的透明度和时效性。

## **2、总经理和副总经理**

发行人总经理为本公司法定代表人、董事长，其委派和管理按国有企业领导人管理权限实施。本公司总经理依据浦东新区国资委要求及公司章程规定，就公司重大经营事项和经营情况向浦东新区国资委汇报。副总经理在总经理领导下协助总经理工作。总经理外出期间，指定一名副总经理临时代理工作。

总经理对董事会负责，行使下列职权：

(1) 主持公司的日常经营管理工作；

(2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；

(3) 拟定公司内部管理机构设置方案；

(4) 拟定公司的基本管理制度；

(5) 制定公司的具体规章制度；

(6) 拟订公司的经营计划和投资草案；

(7) 拟订公司的年度财务预算、决算草案；

(8) 拟订公司的利润分配草案和弥补亏损草案；

(9) 拟订公司增加或减少注册资本以及发行公司债券或其他具有债券性质的证券的草案；

(10) 拟订公司合并、分立、解散、变更公司形式的草案；

(11) 决定公司以发行公司债券或者其他具有债券性质的证券以外的方式进行融资；

- (12) 决定聘任或者解聘除应由出资人任免以外的其他管理人员事宜；
- (13) 召集并主持总经理办公会议；
- (14) 出资人或董事会授予的其他职权。

### **3、总经理办公会议**

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

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

总经理办公会议由总经理主持，副总经理和有关负责人参加。总经理、副总经理对职权范围内决定的重大问题，承担相应的责任。

### **4、董事会**

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

董事会对出资人负责，行使下列职权：

- (1) 向出资人报告工作；
- (2) 执行出资人决定；
- (3) 制订公司年度预算方案、决算方案；
- (4) 制订公司战略规划、经营方针和投资计划；
- (5) 决定公司投资方案、一定限额以下的资产处置；
- (6) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (7) 决定除重要子公司以外的其他子公司的股权转让、合并、分立、解散和清算等事项；



- (8) 确定对公司所投资企业的重大事项的管理原则；
- (9) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券或其他证券的方案；
- (10) 制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；
- (11) 决定公司内部管理机构的设置；
- (12) 决定聘任或解聘公司总经理，并根据出资人或总总经理的提名决定聘任或者解聘公司高级管理人员，并对高级管理人员进行核查和考核；
- (13) 指定公司的基本管理制度以及董事会认为必要的其他规章制度；
- (14) 公司章程其他条款规定的职权；
- (15) 出资人依据公司章程及浦东新区国资委其他规范性文件授予的职权

## **5、监事和监事会**

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

监事会行使以下职权：

- (1) 检查公司及其所属企业贯彻执行有关法律、行政法规、国有资产监督管理规定和制度以及其他规章制度的情况；
- (2) 检查公司财务，包括审阅公司的财务会计报告及其他相关资料，检查财务状况、资产质量、经营效益、利润分配等情况，对公司重大风险、重大问题出预警和报告；
- (3) 检查公司的战略规划、经营预算、经营效益、利润分配、国有资产保值增值、资产运营、经营责任合同的执行情况；
- (4) 监督公司内部控制制度、风险防范体系、产权监督网络的建设及运行情况；

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

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

(7) 向出资人报告其认为出资人有必要知晓的事项；

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

(9) 法律、法规、公司章程规定及出资人交办的其他事项。

## 八、现任董事、监事及高级管理人员的基本情况

### (一) 基本情况

截至本募集说明书摘要签署日，本公司现任董事、监事及高级管理人员的基本情况如下：

**表 4-3：截至本募集说明书摘要签署日公司现任董事、监事及高级管理人员情况**

姓名	职务	性别	出生年月	任期	是否有海外永久居住权
<b>董事会成员</b>					
陈干锦	董事长、总经理	男	1968.3	2015 年 11 月至 2016 年 12 月	否
张龙	董事，党委书记，副总经理	男	1965.11	2015 年 08 月至 2018 年 08 月	否
许景琦	董事，党委委员，副总经理	男	1964.4	2015 年 11 月至 2018 年 11 月	否
别鸣业	专职外部董事	男	1957.11	2015 年 12 月至 2018 年 12 月	否
张舒娜	职工董事，副总经济师	女	1974.3	2016 年 02 月至 2019 年 02 月	否
<b>监事会成员</b>					
陈庆善	监事会主席	男	1957.12	2016 年 12 月至 2019 年 12 月	否
徐军学	专职监事	男	1967.5	2016 年 04 月至 2019 年 04 月	否
杜艳	专职监事	女	1976.12	2016 年 07 月至 2019 年 07 月	否
朱永春	职工监事，审计室主任	男	1977.7	2016 年 02 月至 2019 年 02 月	否
<b>高级管理人员</b>					
陈干锦	董事长、总经理	男	1968.3	2015 年 11 月至 2016 年 12 月	否
张龙	董事，党委书记，副总经理	男	1965.11	2015 年 08 月至 2018 年 08 月	否
王凯荣	党委副书记，纪委书记	男	1963.11	2016 年 02 月至 2019 年 02 月	否
许景琦	董事，党委委员，副总经理	男	1964.4	2015 年 11 月至 2018 年 11 月	否

姓名	职务	性别	出生年月	任期	是否有海外永久居住权
鲍纯谦	党委委员，副总经理	男	1964.12	2016年04月至2019年4月	否
孟行南	副总经理	男	1965.2	2016年02月至2019年02月	否

注：2016年12月21日，浦东新区人民政府印发了《浦东新区人民政府关于陈干锦同志免职的通知》（浦府发〔2016〕42号），自通知印发之日起陈干锦不再担任上海张江（集团）有限公司董事长、总经理职务，由张龙代为主持工作。截至本说明出具日，新的董事长及总经理任命流程尚在进行中。

上述董事、监事及高级管理人员均按照相关法律法规及《公司章程》规定的程序选任产生，其任职资格符合相关法律法规及《公司章程》的规定，不存在任何《公司章程》规定的不得担任董事、监事及高级管理人员的情形。

## （二）现任董事、监事及高级管理人员简历

### 1、董事及董事会

陈干锦，男，1968年3月生，中共党员，毕业于西安交通大学电厂热能动力工程专业，中欧国际工商学院工商管理硕士。历任上海锅炉厂党委副书记，上海锅炉厂有限公司副总经理、党委书记、董事长，上海电气电站集团党委副书记、副总裁、执行副总裁，上海电站辅机厂有限公司（上海动力设备有限公司）党委书记、总经理，上海柴油机股份有限公司总经理、党委副书记、董事，上海阿尔斯通交通设备有限公司董事长，上海轨道交通设备发展有限公司副董事长、总经理、党委书记、董事，上海电气重工集团总裁、党委副书记，上海重型机器厂有限公司董事长（法定代表人），上海电气集团股份有限公司总裁助理、首席运营官、副总裁，上海张江（集团）有限公司党委副书记、董事长、总经理。

张龙，男，1965年11月生，中共党员，研究生。现任上海张江（集团）有限公司党委书记、副总经理、董事。历任南汇县滨海织布厂团支部副书记，南汇县滨海建筑分公司副总经理，南汇县滨海塑料五金厂厂长，南汇县海燕房产公司党支部书记、总经理，滨海旅游度假区管理委员会委员兼滨海发展总公司副总经理、工业公司总经理，南汇区（县）新港镇副镇长，南汇区（县）新港镇副镇长，南汇区泥城镇党委副书记、镇长，康桥工业区党工委副书记、管委会主任，康桥（集团）公司董事长、党委书记、总经理，上海市张江高科技园区管委会副主任、

党组成员，浦东新区区委候补委员等。

许景琦，男，1964年4月生，中共党员，硕士，高级工程师。现任上海张江（集团）有限公司党委委员、副总经理、董事。历任哈尔滨汽轮机厂助理工程师，哈尔滨热电工程设计院工程师哈尔滨市计划委员会副主任科员哈尔滨市经济贸易委员会主任科员、副处长、处长、扭亏增盈办公室主任南汇区委政策研究室副主任、主任兼区委办副主任浦东新区区委办副主任、区委机要局局长等。

别鸣业，男，1957年11月生，中共党员，硕士。现任上海张江（集团）有限公司专职外部董事。历任中南财经大学政法系教师、校团委书记（副处级）校党委委员，广东江门五邑大学社科部副主任，浦东新区党工委组织部干部教育处（知识分子工作处）助理、调研员，浦东新区党工委组织部组织部干部处助理调研员，浦东新区区委组织部干部处助理调研员，浦东新区企业工作党委国企干部处副处长，浦东新区企业工作党委、国有资产管理办公室国企干部处处长，浦东新区国有资产监督管理委员会总经济师等。

张舒娜，女，1974年3月生，中共党员，硕士，经济师、高级会计师、注册税务师、注册会计师。现任上海张江（集团）有限公司副总经济师、职工董事。历任上海张江（集团）有限公司结算中心（筹）负责人，上海张江（集团）有限公司融资财务部副经理、经理，上海张江（集团）有限公司财务管理部经理等。

## **2、监事和监事会**

陈庆善，男，1957年12月生。现任上海张江（集团）有限公司监事会主席。历任南市区房管局团委书记，南市区团市委常委、宣传部部长，浦东新区党工委组织部干部处副处长，浦东新区党工委（管委会）办公室主任助理兼联络处处长，浦东新区政府办公室副主任，浦东新区区委委员、区委统战部部长，区政府党组成员、办公室主任、外事办公室主任，区市民中心（投资促进服务办公室）主任、党组副书记等。

徐军学，男，1967年5月生，硕士，高级会计师、注册会计师。现任上海张江（集团）有限公司专职监事。历任东风汽车工业集团新疆汽车厂计划兼调度、计划财务处成本科长，新疆国际信托投资公司证券部财务经理、证券部副总经理、

上海管理总部市场部经理、审计经理，华谊集团上海轮胎橡胶（集团）股份有限公司集团委派子公司财务总监，申江集团上海环江投资发展有限公司财务部经理，宝钢集团华宝证券有限公司财务部经理，中国科学院上海微系统与信息技术研究所资产财务处处长，中国东方航空集团东航旅业投资（集团）有限公司财务负责人，上海南汇发展（集团）有限公司专职监事等。

杜艳，女，1976年12月生，研究生。现任上海张江（集团）有限公司专职监事。历任中国水利水电第十二工程局公司项目会计主管，波阿斯国际贸易（上海）有限公司财务经理，UCCAL集团投资及财务分析经理，上海世易科技有限公司财务总监，上海东方汇融文化商务有限公司财务负责人，上海浦东融资担保有限公司专职监事等。

朱永春，男，1977年7月生，中共党员，硕士。现任上海张江（集团）有限公司审计室主任、职工监事。历任上海张江（集团）有限公司财务管理部资金经理等。

### 3、高级管理人员

陈干锦，见董事介绍。

张龙，见董事介绍。

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

许景琦，见董事介绍。

鲍纯谦，男，1964年12月生，中共党员，硕士，高级经济师。现任上海张江（集团）有限公司党委委员、副总经理。历任上海第一铜棒厂党办主任助理、

厂办副主任兼厂贯标办副主任，浦东新区管委会办公室综合处见习期、副主任科员，浦东新区管委会办公室联络处主任科员，浦东新区人民政府办公室综合处主任科员、秘书处主任科员、秘书处助理调研员、秘书处调研员等。

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

### （三）现任董事、监事及高级管理人员在其他单位任职情况

本公司现任董事、监事及高级管理人员在其他单位任职情况如下：

**表 4-4：现任董事、监事及高级管理人员在其他单位任职情况**

任职人员姓名	兼职单位名称	与本公司关系	在其他单位担任的职务
陈干锦	上海浦东软件园股份有限公司	联营企业	副董事长
	上海张江微电子港有限公司	联营企业	董事长（法定代表人）

### （四）现任董事、监事及高级管理人员持有发行人股权和债券的情况

截至本募集说明书摘要签署日，公司董事、监事及高级管理人员不存在持有本公司发行的股权和债券的情况。

## 九、发行人主要业务情况

### （一）发行人所在行业现状

#### 1、上海区域环境

上海市是我国重要的经济中心城市，根据 2016 年上海市国民经济和社会发展统计公报，2016 年实现上海市生产总值（GDP）27,466.15 亿元，比上年增长 6.8%。其中，第一产业增加值 109.47 亿元，下降 6.6%；第二产业增加值 7994.34 亿元，增长 1.2%；第三产业增加值 19,362.34 亿元，增长 9.5%。第三产业增加

值占上海市生产总值的比重为 70.5%，比上年提高 2.7 个百分点。按常住人口计算的上海市人均生产总值为 11.36 万元。

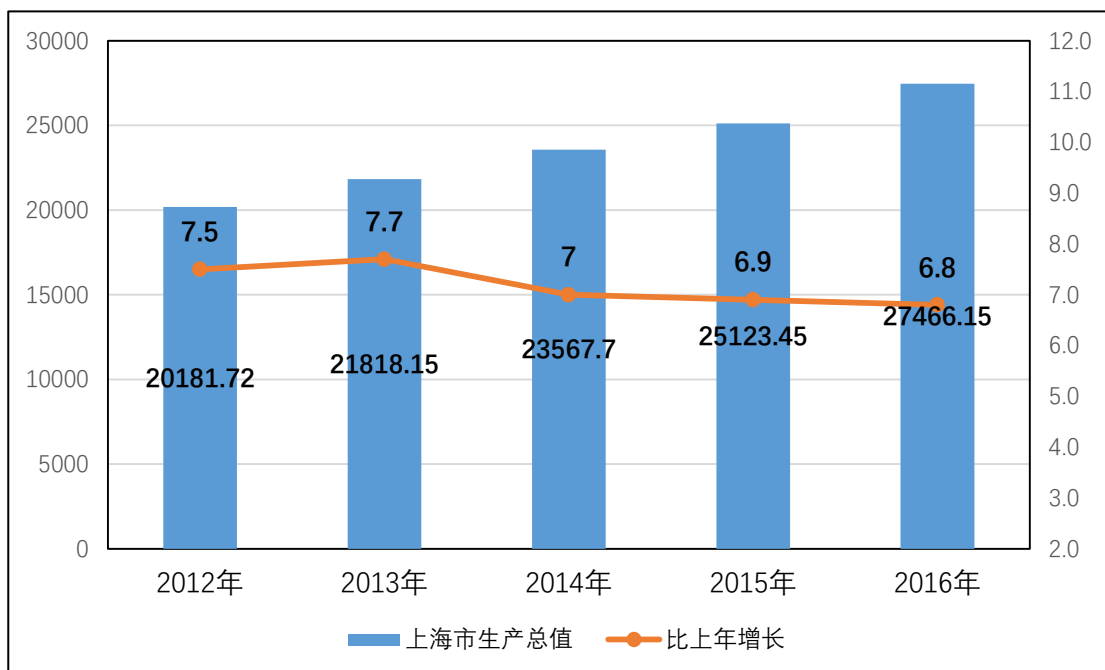


图 4-2: 2012-2016 年上海市生产总值及其增长速度

2009 年 4 月，国务院出台了《关于推进上海加快发展现代服务业和先进制造业、建设国际金融中心和国际航运中心的意见》，计划到 2020 年，将上海基本建成与我国经济实力和人民币国际地位相适应的国际金融中心、具有全球航运资源配置能力的国际航运中心。该项政策的实施将推动上海乃至长三角经济区域的产业升级与协调发展，为上海的发展提供更加广阔的腹地和强大的支持。2015 年国务院颁布《进一步深化中国（上海）自由贸易试验区改革开放方案》，要求自贸区深化完善以负面清单管理为核心的投资管理制度、以贸易便利化为重点的贸易监管制度、以资本项目可兑换和金融服务业开放为目标的金融创新制度、以政府职能转变为核心的事中事后监管制度，形成与国际投资贸易通行规则相衔接的制度创新体系，充分发挥金融贸易、先进制造、科技创新等重点功能承载区的辐射带动作用，力争建设成为开放度最高的投资贸易便利、货币兑换自由、监管高效便捷、法制环境规范的自由贸易园区。

## 2、张江高科技园区环境

1992 年 7 月，国家级高新区——上海市张江高科技园区开园，面积约 25 平

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

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

### **3、园区开发行业整体概况**

改革开放三十多年来，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向的主要因素。其中国家级高新技术产业园区充分发挥政府和市场的两方面作用，实现了我国高新技术产业飞速发展。高科技园区已经成为我国经济发展中最具活力的增长点之一，成为拉动经济增长的重要力量。高科技园区发展有力地促进了我国产业结构调整，成为我国促进科技成果转化、培育科技企业的主要基地，成为人才等创新要素的聚合中心。

#### 4、园区开发类企业与其他房地产企业的区别

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

##### （1）企业经营目标的区别

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

园区开发类企业以园区开发和运营为主要职能。其经营目标可概括为：以园区为房产建设、招商引资、专业服务的基地，围绕园区开发不断提高自身运营能力、创新并运用有效的运营模式，推动产业集聚效应，建立并促进企业间网络的形成与互动、各种研究成果的共享、整个园区内企业的自主创新能力，从而实现打造最具竞争力园区，带动区域甚至全国的产业进步、技术进步和经济发展的目

标。其中研发办公物业租售的目的是为园区入驻企业提供空间载体，是园区整体运营和服务产业链中的一环。

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

## （2）盈利模式的区别

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

园区开发类企业的盈利模式在不同发展阶段体现出较明显的差异：

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

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

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

运营商的定义更加符合成功转型的园区开发类企业。

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

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

### （3）目标客户的区别

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

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

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

### （4）受调控政策影响的区别

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

房地产行业由于产业的特殊性，近年来发展迅猛，国内一线至三线城市的住宅价格都出现了一轮一轮的暴涨。国家近年来出台了一系列的调控政策，希望能抑制房价的过度上涨。从事商品住宅销售的房地产企业受到资金、项目、资源等

多方面的限制,许多企业身处困境。从目前房地产行业价格高居不下、成交清淡、观望气氛浓厚的局面看,针对房地产行业的调控政策已经初见成效。

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

## **(二) 发行人所在行业竞争格局**

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、自由贸易试验区、张江高科技园区等多个经济技术开发区、高新技术产业园区、保税区及其他工业园区,经过多年的建设和运营,目前上海市主要开发区经济发展情况良好。

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

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

### **(1) 产业链竞争**

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

## （二）投资环境竞争

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

## （三）公司行业地位分析

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和集成电路产业链的框架。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。

发行人作为上海市张江高科技园区内主营高科技项目经营转让、市政基础设施开发设计、房地产经营等业务的国有独资公司，是张江园区的唯一开发主体，从成立以来即是张江高科技园区开发、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”。示范区的建设将通过政策聚焦进一步提高园区的产业集聚能力，提升张江高新技术产业开发区的品牌形象、创新能力和产业转化能力。新时期的张江园区也将从过去比较注重硬件开发、招商引资，实现经济规模的快速增长，转向软实力的全面提升。发行人将利用张江园区新一轮发展的契机，深刻理解创新企业对成长的渴望，凭借专业化服务能力，在空间、资本、服务等方面，为企业提供可能的支持，成为企业快速成长的强大推动力，同时，公司还将结合园区的自主创新战略，探讨涉足新的业务领域的可能性，为公司整体平稳发展奠定基础。

## （四）发行人综合竞争优势

### 1、政策优势

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

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

## **2、地理优势**

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

## **3、企业资源优势**

张江高科技园区是上海贯彻落实创新型国家战略的核心基地。作为国家级高新技术产业园区，张江高科技园区具有较其他同类产业园区更丰富的资源优势和

更高层次的发展定位。大量知名企业的落户已构筑起张江高科技园区的品牌效应和示范效应，这将吸引更多高新技术产业领导者和创业者的加盟，进一步提高园区企业的整体科技水平和竞争能力，这使得张江高科技园区在产业链发展、研发创新、平台建设等方面都形成了其它园区不可比拟的优势，也为园区的物业租售提供了持续稳定的市场需求。作为企业、产业核心价值和竞争优势的直接体现，张江园区工业企业单位产值利润率长期位居全市开发区首位，远高于金桥、外高桥、漕河泾、松江、闵行等开发区。

#### **4、产品设计与开发优势**

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

#### **5、企业运营管理优势**

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

### **（五）公司经营方针及战略**

发行人正在实施由单一主业定位（园区开发运营）向“三商”定位的战略转型（“三商”指园区开发与运营商、园区产业投资商、园区集成服务商），目前园区开发与运营、产业投资、集成服务三大业务板块格局已经初具规模。三大业务板块互动，可以有力的促进园区企业发展和服务品质的提升，从而提升园区的竞争

力。

在“十三五”规划期内，张江集团的业务发展重点包括：

### **1、战略愿景**

科技园区开发运营的领军企业。作为市场化运作的功能性平台，深耕科创战略，把履行政府战略意图与打造自身更强竞争力紧密结合起来，成为与国际一流科学城地位相匹配的开发运营商，打造科技园区开发运营的卓越品牌。

### **2、主业定位**

服务服从国家战略，以市场化、专业化为导向，突出产业地产、科技投资两大主业优势。

**产业地产：**从面向园区运营到面向城市运营，“产业功能\*城市功能”的复合产品，“地产+产业+服务”的深度开发，“政策杠杆+金融杠杆”的长期持有，在建设国际一流科学城中体现作为科技地产商的规模影响力、产品影响力和模式影响力，成为国内科技地产的领头羊。

**科技投资：**新的机制：市场机制、股权多元。新的平台：以投资为主轴、以孵化为触角、以学院为窗口。新的模式：开放链接。成为国内有号召力的投贷孵学复合有机体，打造国内标志性的创新生态品牌。

## **（六）公司业务介绍**

### **1、发行人经营范围及主营业务**

发行人的业务范围包括：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。

张江集团基本职责为受政府委托代政府履行园区土地开发、基础设施建设等职责，并根据政府授权进行土地、房产、公共事业等经营活动。目前集团的收入和利润来源主要为园区开发经营，通讯服务，商业配套及其他收入。其中，园区开发经营是公司最主要的职能，也是主营业务中最重要的组成部分。通讯、商业等其他业务主要是对园区发展的配套业务。近年来集团各项业务的比重逐渐稳定，形成了物业租售并举、通讯、商业辅助的模式。



## 2、公司报告期内业务情况

### (1) 营业收入情况

目前发行人的收入来源主要为园区开发经营、商业、通讯服务、其他服务业和其他业务收入。

表 4-5: 2014-2016 年公司营业收入情况

单位: 万元、%

项目	2016 年		2015 年		2014 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	614,094.51	94.78	703,348.34	96.72	573,795.16	96.72
园区开发经营	517,410.73	79.86	579,482.60	79.69	489,684.89	82.54
通讯服务业	43,036.05	6.64	42,425.46	5.83	39,357.79	6.63
商业	18,228.11	2.81	17,409.83	2.39	16,402.52	2.76
其他服务业	35,419.62	5.47	64,030.45	8.81	28,349.96	4.78
其他业务收入	33,796.07	5.22	23,838.84	3.28	19,480.92	3.28
营业收入	647,890.58	100.00	727,187.18	100.00	593,276.09	100.00

注: 2015 年康桥资产公司及医学园区集团并入张江集团, 其中医学园区集团的工程劳务收入 2015 年达到 4.3 亿元。前述因素造成其他服务业在 2015 年及 2016 年收入增加, 提升了其他服务业在公司营业收入上的占比。2016 年公司获批项目减少, 导致其他服务业的建筑施工业收入下降。

2014-2016 年及 2017 年一季度, 公司营业总收入分别为 601,292.23 万元、735,560.33 万元、658,380.98 万元和 93,163.88 万元, 营业总收入包括营业收入、利息收入和手续费收入, 报告期内公司营业收入分别为 593,276.09 万元、727,187.18 万元、647,890.58 万元及 90,537.60 万元, 占当期营业总收入的比例分别为 98.67%、98.86%、98.41%和 97.18%。公司营业收入包括主营业务收入和其他业务收入, 其中其他业务收入包括代收代付水电费收入等; 2014-2016 年, 公司主营业务收入分别为 573,795.16 万元、703,348.34 万元和 614,094.51 万元, 占营业收入的比例均在 94%以上, 主营业务收入中园区开发经营收入最近三年分别为 489,684.89 万元、579,482.60 万元和 517,410.73 万元, 占主营业务收入之比均在 82%以上、占营业收入之比均在 79%以上, 是公司营业收入的主要来源。通讯服务业、商业、其它服务业在公司营业收入中占比较小, 为园区开发经营业务的辅助板块, 近年来该些板块经营稳健良好, 收入不断增加。

## (2) 营业成本情况

表 4-6: 2014-2016 年公司营业成本情况

单位: 万元、%

项目	2016 年		2015 年		2014 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务成本	460,575.18	94.04	553,369.00	96.70	341,822.00	95.74
园区开发经营	378,690.23	77.32	447,461.76	78.19	273,633.87	76.64
通讯服务业	28,707.01	5.86	28,296.22	4.94	26,780.32	7.50
商业	17,210.24	3.51	15,556.89	2.72	15,460.41	4.33
其他服务业	35,967.70	7.34	62,054.12	10.84	25,947.41	7.27
其他业务成本	29,174.51	5.96	18,911.14	3.30	15,198.88	4.26
营业成本	489,749.69	100.00	572,280.14	100.00	357,020.88	100.00

最近三年, 公司营业成本包括主营业务成本和其他业务成本, 其中其他业务成本包括代收代付水电费成本等; 2014-2016 年, 公司主营业务成本分别为 341,822.00 万元、553,369.00 万元和 460,575.18 万元, 占营业成本的比例均在 94% 以上, 主营业务成本中园区开发经营成本 2014-2016 年分别为 273,633.87 万元、447,461.76 万元和 378,690.23 万元, 占主营业务成本之比均在 80% 以上、占营业成本之比均在 76% 以上, 是公司最主要的成本。通讯服务业、商业、其它服务业在公司营业成本中占比较小, 近年来这些板块成本随收入增长, 在公司营业成本中占比较为稳定。

## (3) 毛利率及利润水平分析

表 4-7: 2014-2016 年及公司营业毛利及毛利率情况

单位: 万元、%

项目	2016 年		2015 年		2014 年	
	金额	毛利率	金额	毛利率	金额	毛利率
主营业务	153,519.33	25.00	149,979.34	21.32	231,973.16	40.43
园区开发经营	138,720.50	26.81	132,020.84	22.78	216,051.02	44.12
通讯服务业	14,329.04	33.30	14,129.23	33.30	12,577.48	31.96
商业	1,017.87	5.58	1,852.94	10.64	942.11	5.74
其他服务业	-548.08	-1.55	1,976.33	3.09	2,402.55	8.47
其他业务	4,621.56	13.67	4,927.70	20.67	4,282.04	21.98
合计/综合毛利率	158,140.89	24.41	154,907.04	21.30	236,255.20	39.82

2014-2016, 公司营业毛利率分别为 39.82%、21.30% 和 24.41%。2014-2016 年园区开发经营业务的收入和成本占当期营业收入及营业成本的比例均在 79-90% 以上, 该板块毛利率的变动是公司综合毛利率变动的决定性因素。

2015 年公司营业毛利率较 2014 年降低 18.52 个百分点，下降的主要原因为公司重新预估了以前动拆迁所需支付的动迁人员社保金等费用成本，造成当年的园区开发经营业务成本较往年有一定幅度的增长。2016 年，公司的营业毛利率为 24.41%，相较于 2015 年有所回升。此外，招商政策变化等市场因素的原因，也对公司营业毛利率的波动造成了一定的影响。通讯服务业、商业、其它服务业对公司利润贡献较小，毛利率水平也有所波动。

## （七）发行人主营业务板块经营情况

### 1、园区开发经营板块

园区开发经营业务是指发行人在张江高科技园区受政府委托履行园区土地开发，再对园区工业、办公、科研、商业物业及配套的公寓住宅项目的投资建设及后续经营等业务。2014-2016 年园区开发经营板块收入分别为 48.97 亿元、57.95 亿元和 51.74 亿元，占当期营业收入的比重分别为 82.54%、79.69%和 79.86%，为发行人最主要的收入来源。

张江集团主要承担张江高科技园区的综合开发和经营管理，负责张江高科技园区的招商引资，承担部分政府职能。张江高科技园区自 1992 年成立以来，已逐步建立起由张江集团、张江高科为经营主体，上海张江集成电路产业区开发有限公司、上海张江生物医药基地开发有限公司、上海八六三信息安全产业基地有限公司、上海张江微电子港有限公司、上海市银行卡产业园开发有限公司、上海市浦东新区康桥资产经营管理有限公司和上海国际医学园区集团有限公司分片配套开发的产业格局，园区已形成微电子产业、生物医药产业、软件产业、光电子产业、金融服务产业和文化创意产业六大产业。发行人园区开发经营业务包括土地开发、土地销售、物业销售和物业租赁。

**表 4-8：2014-2016 三年园区开发经营收入**

单位：万元、万平方米

项目	2016 年		2015 年		2014 年	
	面积	金额	面积	金额	面积	金额
代开发管理费*	-	-	-	-	-	4,456.80
土地销售	30.51	9,382.25	14.00	41,995.01	-	
物业销售	17.62	354,991.19	32.39	328,036.39	27.42	361,082.97
物业租赁	256.83	153,037.28	247.48	209,451.20	159.16	124,145.11

合计	304.96	517,410.73	293.87	579,482.60	186.58	489,684.88
----	--------	------------	--------	------------	--------	------------

\*注：代开发管理费系新区政府补偿发行人土地前期开发期间发生的管理性支持，包括人员费用、办公设备、及办公经费、区域规划修编经费和他其管理费用。土地开发管理费按照不超过土地出让价格 1% 的比例支付。

### (1) 土地开发业务

**表 4-9：2014-2016 年土地开发业务收到的现金**

单位：万元

项目	2016 年	2015 年	2014 年
土地开发现金流入*	35,819.70	141,099.15	78,463.23

\*注：土地开发收入是指发行人受政府委托实施土地的征地、吸劳养老、居民动迁，土地开发达到“招拍挂”的用地标准后，政府通过公开挂牌取得出让收入，并将部分返还发行人，由于土地开发属于代建性质，因此该部分收入不计入公司主营业务收入，仅计入现金流，因此上表中合计数也并不包含土地开发收入。

发行人土地开发业务是指受政府委托对张江高科技园区进行园区土地开发业务。根据国家相关土地招拍挂政策，张江集团的土地开发经营模式采用代政府开发模式。在“招拍挂”流程之前，相关土地使用权属土储中心，不计入张江集团名下。具体土地开发业务流程为浦东新区地政府根据区域规划确定待开发地块，并委托张江集团代开发；由张江集团先行实施项目的征地、吸劳养老、居民动迁，在土地开发过程中例如动迁安置费、七通一平工程支出等费用由张江集团支付，土地开发达到“招拍挂”的用地标准后，相关土地交付土储中心进行公开挂牌转让，完成“招拍挂”流程后，政府相关部门与拍得者签订土地转让协议，政府取得出让收入（政府的土地出让收入即为拍得者所支付的竞拍报价对应的土地款），同时土地使用权转让给实际拍得者；浦东新区政府根据“浦府办[2013]25 号”《浦东新区国有土地使用权出让收支预算管理办法实施细则》与发行人结算土地开发成本。根据该办法相关条款规定对于成片土地开发，在土地出让、出让金全额缴存国库后，由新区财政局根据项目概算，暂先按不超过土地出让总价款的 60% 预拨资金，补充发行人先期已支付的成片土地开发资金投入；待全部完成该地块的开发和招拍挂后，张江集团进行该项目的成本清算。预拨资金一般在中标人支付土地款后 6 个月内张江集团可收到政府土地预返还款。预拨前期开发成本与项目清算成本

在成片开发项目中整体予以平衡。目前，由于一级土地市场价格维持高位，故政府预拨的前期开发成本基本高于发行人实际投入的开发成本。

土地开发业务的账务处理方式为：

①在发生待开发土地前期成本时，借记“开发成本”，贷记“银行存款”；

②在收到代开发土地前期结算款时，借记“银行存款”，贷记“开发成本”，完成资产冲减；

③在结算代开发管理费时，借记“银行存款”，贷记“经营收入”。

其中，代开发管理费系新区政府补偿发行人土地前期开发期间发生的管理性支持，包括人员费用、办公设备、及办公经费、区域规划修编经费和其他管理费用。土地开发管理费按照不超过土地出让价格 1% 的比例支付。

根据《企业会计准则第 14 号—收入》第二条：“对“收入”定义。“收入”，是指企业在日常活动中形成的、会导致所有者权益增加的、与所有者投入资本无关的经济利益的总流入。因此，是否导致所有者权益增加，是界定一项经济利益流入是否构成收入的重要判断标准。当存在委托代理关系的情况下，委托方收取的款项并不代表其股东权益的增加。基于《企业会计准则》的原则并借鉴《国际财务报告准则第 15 号—客户合同收入》附录二《应用指南》第 34-38 段的表述，发行人在该业务中属于代理人角色。

根据上海市人民政府办公厅 2007 年 6 月 1 日印发的沪府[2007]43 号《上海市人民政府关于同意嘉定工业区开发（集团）有限公司等 52 家开发机构为第一批工业用地前期开发主体的批复》，市政府同意上海张江（集团）有限公司作为浦东新区 5 家开发主体之一，具备开发区前期开发主体资质。

发行人作为受托方，接受上海市浦东新区政府委托对浦东新区开发区进行前期开发。在该业务中属于代理人角色，具体从如下五个方面进行判断：

（一）根据签订的合同约定，发行人非首要的义务人，不负有向客户销售商品或提供服务的首要责任，包括确保所销售的商品或提供的服务可以被客户接受。

发行人与政府不签订经济合同，发行人依据上海市浦东新区人民政府下达

的关于批准供应土地通知文件进行代开发工作。发行人仅在接受政府通知、指令后执行开发工作，不属于经济协议，而是单方的委托、行政要求。

(二) 与商品相关的风险和报酬并非由发行人承担和享有。

根据浦东新区财政局办公室 2013 年 7 月 4 日印发的浦财城[2013]25 号关于印发《浦东新区国有土地使用权出让收支预算管理办法实施细则》中指出，发行人受托对浦东新区开发区进行前期开发，完工后移交给上海市浦东新区规划和土地管理局，由政府进行招标、拍卖、挂牌、协议和划拨完成土地出让，由发行人按报账制方式向财政局申请资金预拨、预结算、清算。故发行人不承担和不享有与商品相关的风险和报酬。

(三) 发行人无法够自主决定所交易的商品和服务的价格、能够改变所提供的商品和服务，或者自行提供其中的部分服务。

根据上海市浦东新区财政局办公室 2013 年 7 月 4 日印发的浦财城[2013]25 号关于印发《浦东新区国有土地使用权出让收支预算管理办法实施细则》的通知，国有开发公司作为责任主体负责储备土地前期开发的，可按照相关标准，对土地前期开发业务和市政基础设施建设业务分别计提管理费。发行人依据上述文件规定，对土地前期开发业务和市政基础设施建设业务分别计提管理费。

故发行人无法自主决定所交易的商品和服务的价格、亦不能够改变所提供的商品和服务，或者自行提供其中的部分服务。

(四) 发行人无权自主选择供应商及客户以履行合同。

发行人受托对浦东新区开发区土地进行前期开发，主要开发成本为动拆迁支出。针对土地动拆迁相关工作，土地前期动拆迁均是发行人委托标的地块对应的镇人民政府进行，相关供应商均有镇人民政府选择委托，故发行人对供应商无自主选择权。

发行人完成对浦东新区开发区土地进行前期开发后，将资产移交给上海市浦东新区规划和土地管理局，由政府进行招标、拍卖、挂牌、协议和划拨完成土地出让，故发行人对客户无自主选择权。

(五) 发行人并未承担与商品和服务有关的主要信用风险。

发行人将土地开发完工后移交上海市浦东新区规划和土地管理局。由政府

进行招标、拍卖、挂牌、协议和划拨完成土地出让，土地出让金全额缴入国库后，由发行人按报账制方式向财政局申请资金预拨、预结算、清算。根据发行人向上海市浦东新区财政局关于土地出让收入预拨请示，发行人不承担与产品销售和服务有关的主要信用风险，对于土地开发支出的垫资款，在政府将土地对外出让后，由发行人向上海市浦东新区财政局申请土地出让收入预拨。

基于实质重于形式的原则，发行人在此类业务中属于代理人角色。当存在委托代理销售关系的情况下，代理方代表委托方收取的款项并不代表其股东权益的增加。因此，发行人就该业务仅计入现金流和结算待开发管理费。

目前张江集团开发版图覆盖面积约 95 平方公里，具体包括张江高科技园区北区 22.3 平方公里、中区 4.7 平方公里、南区 7.1 平方公里；银行卡园区 3.25 平方公里、张江东区 3.04 平方公里；康桥工业园区 40.85 平方公里、上海国际医学园区 11.8 平方公里和张江总部园区 1.9 平方公里。其中待开发土地 34.28 平方公里，主要为张江高科技园区中区 0.8 平方公里、南区 2.59 平方公里、康桥工业园区 20.29 平方公里、上海国际医学园区 8.8 平方公里和张江总部园区 1 平方公里。

2014 年-2016 年，公司处于中区土地开发投入阶段。截止 2016 年末，发行人土地开发业务涉及的土地情况如下表所示：

**表 4-10：截至 2016 年末发行人土地开发业务涉及的主要土地情况**

单位：万元、万平方米

序号	项目名称	面积	总金额	已投入金额	出让情况
1	张江中区土地	467.00	872,835	745,187	滚动开发出让过半
2	张江南区土地	712.57	808,976	337,923	滚动开发少量出让
3	张江临港园区土地	9.53	394,723	38,662	开发中未出让
合计		<b>1,189.10</b>	<b>2,076,534</b>	<b>1,121,772</b>	

## (2) 土地销售业务

目前的土地销售是指发行人为解决历史遗留问题的特定土地转让交易取得的收入。2014-2016 年期间的土地销售行为主要为规范高校办学，将土地所有权转让给原先已入驻的高校。发行人 2014-2016 年土地销售面积分别为 0 平方米、14 万平方米、30.51 万平方米，实现收入 0 元、4.20 亿元和 0.94 亿元。

近年来，为推进张江园区产业升级，加快产学研的结合，发行人吸引中医大等高等院校入驻园区，并通过土地低价长期租赁方式减轻了高校在搬迁时的成本。但是，由于土地所有权与使用权的分离，导致高校自身在校区扩改建时无法合规立项。2015年，为了理顺相关土地产权关系，扫除高校在扩改建过程中遇到的种种难题，同时使得园区内土地转让合规合法，进一步提高园区对知名科研机构及高等院校的吸引力，由市教委牵头，发行人本部及下属国际医学园公司分别与中医大、上理工签署了土地转让协议。发行人于2015年完成了中医大张江校区14万平方米校区土地的划转，收到政府补偿款4.20亿元；于2016年完成了上理工医学园区校区5.12万平方米土地的划转，收到政府补偿款0.44亿元。以上土地销售业务通过国家土地划拨的方式完成，不涉及二级市场的转让。

### （3）物业销售

#### ①经营及盈利模式

物业销售是指发行人在自有土地上建造物业，后将物业进行出售的经营方式。

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

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

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

张江集团的待销售物业开发建设时，成本计入“存货-开发成本”科目中，项目竣工后成本结转至“存货-开发产品”科目，物业销售后，借记“银行存款”或“应收账款”等，贷记“存货-开发产品”科目。物业的销售一般在合同签订后6个月内



能与客户完成销售款的结算。物业交付给买家后获得的物业销售收入全部计入主营业务收入，按收入是否取得现金分别计入银行存款和应收账款科目。

## ②上下游产业链情况

对于有购置物业需求的企业，发行人可向其出售部分存量物业或根据需求定建物业。

2014年-2016年，公司实现物业销售收入36.11亿元、32.80亿元、35.50亿元。张江集团为了园区整体规划的有序性，也为了公司的可持续发展，目前采取对物业项目“以租为主、少量出售”的经营策略。但公司会根据实际的经营需要，调整租售比例。

**表 4-11：2014 年-2016 年末发行人主要物业销售情况**

单位：万平方米、万元

序号	成员企业	2016 年		2015 年		2014 年	
		销售面积	销售金额	销售面积	销售金额	销售面积	销售金额
1	上海张江高科技园区开发股份有限公司	5.15	85,754.46	4.04	130,983.64	15.40	189,260.44
2	上海张江集团有限公司母公司	1.94	69,836.69	10.94	128,288.49	5.03	146,076.92
3	上海市银行卡产业园开发有限公司	4.92	152,602.03	-	-	-	-
4	上海张江生物医药基地开发有限公司	-	-	2.20	10,776.16	1.02	8,570.61
5	上海张江高科技园区置业有限公司	2.08	5,991.09	3.20	12,004.79	3.17	8,922.61
6	上海国际医学园区集团有限公司	1.68	22,317.47	2.58	30,936.82	-	-
7	上海浦东康桥集团	1.76	17,599.40	9.39	14,296.85	-	-
8	上海金闵房地产开发有限公司	0.09	890.05	0.04	749.64	-	-
	<b>合计</b>	<b>17.62</b>	<b>354,991.19</b>	<b>32.39</b>	<b>328,036.39</b>	<b>24.62</b>	<b>352,830.58</b>

## (4) 物业租赁

物业租赁是指张江集团在自有土地上建造物业，后将物业进行出租经营。2014年-2016年，公司物业实际出租159.16万平方米、247.48万平方米和256.83万平方米，实现物业租赁收入12.41亿元、20.95亿元和15.30亿元。目前张江集团持有可经营物业面积合计约256.83万平方米，主要是工业物业，以对园区内配套服务为主，主要出租给入驻园区的自主创新企业、高新技术企业、海归创业

公司，有利于增强区域创新能力和竞争力。随着园区物业不断增值，近年来发行人对自有物业采取了“以租为主”的策略，减少物业销售比例，增加物业出租比例。

### ①盈利模式

物业出租是指张江集团在获得土地上建造物业，后将物业进行出租经营，出租价格以市场方式定价。

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

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

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

张江集团在建租赁物业开发建设时，成本先记在“存货”科目中；项目竣工后成本转入“投资性房地产”科目。租赁合同的租金结算方式基本以按季结算为主。物业租赁租金直接计入主营业务收入，按收入是否取得现金分别计入银行存款和应收账款科目。

### ②上下游产业链情况

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

围绕园张江园区核心产业招商，开展物业出租业务，包括集成电路、生物医药、软件信息、文化创意、低碳环保、新能源、新材料等产业集群。从客户分类看大致包括三类客户：一、行业或细分行业龙头企业，发行人为其提供个性化、

定建制的办公空间；二、产业链上的各类中小企业，发行人为其提供标准化的办公空间；三、初创类企业，发行人通过“创客空间”、“孵化器”、“加速器”等特殊平台为其提供高性价比的办公空间。

目前发行人有可经营物业面积合计约 256.83 万平方米。张江集团持有的主要是工业及研发办公物业，以对园区内配套服务为主，主要出租给入驻园区的国内外 500 强企业、自主创新企业、高新技术产业、海归创业公司，有利于增强区域创新能力和竞争力。

表 4-12: 截至 2016 年末发行人主要物业租赁情况（按物业项目分）

单位：平方米，万元

序号	成员企业	出租面积	年租金收入	主要租户
1	上海张江高科技园区开发股份有限公司	98.10	58,440.80	中国科学院上海有机化学研究所；超威半导体(上海)有限公司；芯原微电子（上海）有限公司；上海恩艾仪器有限公司；空气化工产品（中国）投资有限公司
2	上海张江集团有限公司母公司	39.70	21,630.34	惠普贸易（上海）有限公司；上海慧与有限公司；理想能源设备（上海）有限公司；张江镇人民政府；盛趣信息技术（上海）有限公司
3	上海张江生物医药基地开发有限公司	32.74	17,669.41	帝斯曼（中国）有限公司；上海张江药谷公共服务平台有限公司；上海张江生物技术有限公司；葛兰素史克（上海）医药研发有限公司；上海睿智化学研究有限公司
4	上海市银行卡产业园开发有限公司	2.85	1,603.55	中国平安人寿保险股份有限公司；中国人民银行征信中心；汇丰技术服务（中国）有限公司；国泰君安证券股份有限公司；上海小虎金融信息服务有限公司
5	上海张江高科技园区置业有限公司		396.23	上海和轩酒店管理有限公司；上海市对口支援新疆工作前方指挥部；上海语峰实业发展有限公司
6	上海张江慧诚企业管理有限公司	1.05	810.75	上海申元企业发展有限公司
7	上海国信安地产有限公司	1.30	2,971.92	上海御焱酒店管理有限公司；上海维音信息技术股份有限公司；上海农村商业银行张江科技支行；上海浦东科技创业中心；博彦科技（上海）有限公司
8	上海张江科技创业投资有限公司	1.28	4,768.70	上海倍谙基生物科技有限公司；和记黄埔医药（上海）有限公司；上海海雁医药科技有限公司；中国科学院上海药物研究所；上海银诺医药技术有限公司
9	上海张江文化控股有限公司	6.16	5,044.05	文化产权交易所；上海纪元微科电子有限公司；上海华岭集成电路技术有限公司；上海开文物业管理有限公司；上海人类基因组研究中心
10	上海张江东区高科技联合发展有限公司	10.96	3,001.31	上海奕瑞光电子科技有限公司；上海天马微电子有限公司；上海三友医疗器械有限公司；上海赛技医疗科技有限公司；上海仁度生物科技有限公司
11	上海张江酒店经营管理有限公司		-22.68	
12	上海新张江物业管理有限公司		7,991.90	上海慧与有限公司；惠普贸易（上海）有限公司；上海市浦东新区张江镇人民政府；印孚瑟斯技术（上海）有限公司；同思博德（上海）医药科技有限公司
13	上海药谷药业有限公司		359.07	

14	上海张江临港投资开发有限公司		0.57	宫卓雅
15	上海市浦东新区康桥资产经营管理有限公司	46.70	23,140.39	上海 ABB 工程有限公司；昌硕科技（上海）有限公司；金鹰国际货运代理有限公司上海第一分公司；上海纳铁福传动系统扭矩科技有限公司；西德福液压件（上海）有限公司
16	上海国际医学园区集团有限公司	13.35	5,158.90	上海金域医学检验所有限公司；上海博奥颐和医学检验所有限公司；科文斯医药研发（上海）有限公司；上海欣吉特生物科技有限公司；博奥晶典（上海）生物技术有限公司
17	上海金闵房地产开发有限公司	1.24	72.07	上海朗阁培训中心；金铁柱；陈晴；上海杨浦区万学进修学校；蒋华
28	上海张江生物医药产业发展有限公司	1.40		
	<b>合计</b>	<b>256.83</b>	<b>153,037.28</b>	

2014 年-2016 年末，公司物业租赁面积分别为 159.16 万平方米、247.48 万平方米和 256.83 万平方米，实现物业租赁收入 12.41 亿元、20.95 亿元和 15.30 亿元。张江集团出租物业及租赁收入相对稳定，2015 年由于发行人集团统计包含康桥集团及医学园区，导致平均出租率有所下降。

## 2、通讯服务业

张江集团通讯服务主要为上海数讯信息技术有限公司经营的数据业务、信息工程、信息集成等。公司业务模式为通过提供数据通信、网络增值服务及信息系统集成等业务，致力于为企业、金融机构和政府机关提供包括数据专线、Internet 接入、数据中心、网络和安全管理服务整体解决方案。2016 年度张江集团该板块实现营业收入 4.30 亿元，较上年增长 1.44%，实现主营业务毛利约 1.43 亿元。

2016 年，上海张江高科技园区开发股份有限公司处置其持有上海数讯信息技术有限公司 30% 股权，于 2016 年 12 月 31 日丧失对其控制权（工商变更正在办理过程中）。上海数讯信息技术有限公司不再纳入 2016 年合并报表范围，2016 年度合并利润表包含上海数讯信息技术有限公司截至处置日（2016 年 12 月 31 日）的收入、费用和利润。

## 3、商业

商业业务主要是为园区企业提供贸易服务，目前主要为子公司设在园区的便利店经营收入，由上海是张江高科技园区综合发展有限公司自主经营。2016 年

度张江集团该板块实现营业收入 1.82 亿元，较上年增长 4.70%，实现主营业务毛利约 0.10 亿元。该板块业务占比较小。

#### 4、其它服务业

园区其他业务主要包括为园区企业及人员提供的建筑施工业（含工程养护、工程劳务）、外币兑换、旅游、餐饮、酒店、服务业（含电力、蒸汽、油品）、小额贷款发放及其他配套服务收入。2016 年度张江集团该板块实现营业收入 3.54 亿元，实现主营业务毛利约-0.055 亿元，较上年分别变化-44.68%和-127.73%，变动较大主要是由于建筑施工业获批项目减少导致的收入减少。其他服务业 2015 年及 2016 年末主要项目明细及收入情况如下表所示：

**表 4-13：张江高科技园区其他服务业主要项目明细及收入规模**

单位：万元

项目	2015 年	2016 年
建筑施工业（含工程养护、工程劳务）	47,799.82	23,151.06
外币兑换	4,176.18	4,786.56
旅游、餐饮、酒店	5,753.23	1,261.82
其他（含服务业、小额贷款发放）	6,301.21	6,220.18
<b>合计</b>	<b>64,030.45</b>	<b>40,184.59</b>

##### （1）建筑施工业务

发行人建筑施工业务主要涉及南汇国际医学园区配套项目建设。南汇国际医学园区由发行人控股子公司上海国际医学园区集团有限公司负责建设运营，园区的配套项目（如道路、河道、绿化等）建设均由子公司上海国际医学园区建筑施工业务有限公司作为总承包。发行人 2016 年度建筑施工业务收入为 2.32 亿元，较 2015 年降幅为 51.57%，主要是因为 2016 年较 2015 年获批项目的减少。

##### （2）小额贷款发放业务

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

在控制风险的前提下，给予中小企业发展所需资金，推出了保（险）贷联动、投（资）贷联动、中小企业集合信托等创新金融产品。

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

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

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

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

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

四部协作的全流程管控方式有效控制了张江小贷的业务风险，截止 2016 年末，其贷款实际坏账率为 4.95%。

#### **（八）发行人在建项目情况**

截至2016年末，张江集团主要在建项目如下表所示：

表 4-14: 发行人 2016 年末主要重大在建项目情况

序号	项目名称	建设单位	土地性质	现状
1	张江科研教育区 20-1-1 地块产业化基地二期项目（中试基地）	上海张江生物医药基地开发有限公司	工业用地	尚未竣工验收备案
2	张江高科园区中区 c-7-5 商办楼项目（项目：C-7-5）	上海思锐置业有限公司	商业、金融保险、办公楼用地	尚未竣工验收备案
3	“山水豪庭”小区二期（山水豪庭二期）	雅安张江房地产发展有限公司	商住用地	尚未竣工验收备案
4	张江集电港 B 区 2-4 商务办公项目（B 区 2-4 地块）	上海张江集成电路产业区开发有限公司	办公用地	尚未竣工验收备案
5	张江高科技园区 03-02（A3-2）地块生物医药研发大楼二期工程（安评中心二期）	上海张江（集团）有限公司	科研用地	尚未竣工验收备案
6	张江中区东单元教育公建配套（中区 D-6-2）	上海张江（集团）有限公司	教育用地	部分项目已竣工
7	张江中区 D-2-2 地块新建项目（中区 D-2-2）	上海张江（集团）有限公司	工业	尚未竣工验收备案
8	张江中区 D-4-2 地块新建项目（中区 D-4-2-1）	上海张江（集团）有限公司	科研用地（产业园区类）；工业用地	尚未竣工验收备案
9	唐镇 I 区级动迁基地 W1-7 号地块住宅项目（二期）	上海鑫达置业有限公司	普通商品房	尚未竣工验收备案、部分商品房销售
10	张江中区 C-2-4 地块新建项目	上海张江（集团）有限公司		尚未竣工验收备案
11	翠谷项目	上海张江（集团）有限公司	代开发项目（土地平整）	在建
12	张江高科技园区生活服务中心区 14-1 地块绿地（一期）（主题公园项目）	上海张江（集团）有限公司	绿地	尚未竣工验收备案
13	张江园区中区土地开发项目	上海张江（集团）有限公司	代开发项目（土地平整）	在建
14	南区土地开发项目（包括南区商飞配套-盛大彩虹城、南区土地开发）	上海张江（集团）有限公司	代开发项目（土地平整）	在建
15	临港土地开发项目（张江科技港一期）	上海张江临港投资开发有限公司	代开发项目（土地平整）	在建
16	张江中南区道路及河道	上海张江（集团）有限公司	代开发项目	在建
17	张润置业项目	上海张润置业有限公司		尚未竣工验收备案
18	上海张江金山生物医药标准产业园	上海张江金山高科技产业开发有限公司	工业用地	尚未竣工验收备案
19	新场镇 01 单元 A-04 地块动迁安置房项目	上海周康房地产有限公司	动迁安置房	在建，尚未竣工验收备案
20	双秀西园商业广场	上海周康房地产有限公司	商业	在建，尚未竣工验收备案
21	康桥工业区周康四村三期配套商品房项目	上海周康房地产有限公司	动迁安置房	在建，主体建筑尚未竣工验收备案
22	康桥工业区标准厂房四期（巨硕 P5）	上海巨硕投资管理有限公司	工业用厂房	在建，部分建设项目尚未竣工验收备案
23	上海先进制造企业专业孵化基地三期	上海康桥先进制造技术创业园有限公司	配套用房及厂房	在建，尚未竣工验收备案
24	上海国际医学园区生物医药服务外包基	上海艾力斯生物医药有限公	工业用地	尚未竣工验

序号	项目名称	建设单位	土地性质	现状
	地五期	司		收备案
25	安邦保险上海张江后援中心 7#地块新建项目	上海市银行卡产业园开发有限公司	/	/
26	银行卡产业园二期 9 号地块新建项目	上海泽春投资发展有限公司	/	/
27	上海张江东区现代医疗器械产业园 14 号地块新建项目	上海张江东区高科技联合发展有限公司	/	/

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

### (九) 发行人拟建项目情况

截至2016年末，发行人拟建的总投资超亿元的项目如下表所示：

表 4-15：截至 2016 年末发行人拟建项目情况

单位：万元

序号	项目名称	总投资	资本金	资本金比例	项目用途	建设性质	计划开工	计划完工	未来三年投资计划		
									2017年	2018年	2019年
1	临港 C03-04 工业地块	13,000	3,900	30%	租售	常规建设	2017年三季度	2019年1季度	2,600	8,450	1,950
2	临港 C04-02 工业地块	24,000	7,200	30%	租售	常规建设	2017年三季度	2019年第一季度	4,800	15,600	3,600
3	中区 C-5-3	46,000	14,000	30%	租售	常规建设	2017年三季度	2020年第一季度	16,000	20,000	10,000
4	张江成长型科创企业综合服务平台项目 (C-8-1-2)	68,700	19,500	30%	租售	常规建设	2017年四季度	2019年四季度	2,300	30,000	36,400
5	张江中区 C-7-3 项目新建项目 (项目: C-7-3)	37,697	12,674	30%	租售	常规建设	2017年二季度	2019年四季度	10,000	10,000	8,195
6	张江中区 C-7-2 项目 (项目: C-7-2)	37,075	12,457	30%	租售	常规建设	2017年二季度	2019年四季度	10,000	10,001	8,899
7	浦东新区康桥工业区花墙新村配套商品房项目	21,146	13,146	30%	租售	常规建设	2017年二季度	2019年四季度	5,300	3,300	2,900
合计		247,618	82,877						51,000	97,351	71,944

注：资本金比例具体根据项目融资要求、发行人整体资金安排及市场情况而定。

### (十) 发行人上下游产业链情况

目前园区物业销售和租赁是发行人收入的主要来源。发行人上游产业有建筑施工、建材、钢铁、水泥等行业；下游产业有装饰、装修业、电气家具业、旅游、



园林业、运输业、商业等行业。同时，公司主营业务以园区开发为主，主要供应商为建筑施工类企业，主要客户为高新技术企业。

#### **（十一）许可资格或资质情况**

发行人目前有效的《营业执照》中载明的经营范围为：高科技项目经营转让，市政基础设施开发设计，房地产经营，咨询，综合性商场，建筑材料，金属材料。

**【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，有效期以许可证为准】**

发行人业务经营与其《营业执照》及相关资质证明文件载明的业务范围相符。发行人的经营范围和经营方式符合有关法律、法规和规范性文件的规定。

## 第五节 财务会计信息

以下信息主要摘自本公司财务报告，投资者如需了解本公司的详细财务状况，请参阅本公司 2014 年度、2015 年度、2016 年度及 2017 年 1 季度财务报告。本节的财务会计数据及有关指标反映了本公司最近三年的财务状况、经营成果和现金流量情况。

本募集说明书摘要所载 2014 年度、2015 年度、2016 年度及 2017 年一季度财务报告按照《企业会计准则》编制。立信会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2014 年财务报告进行了审计，并出具了信会师报字[2015]第 122163 号标准无保留意见的审计报告。天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2015 年财务报告进行了审计，并出具了天职业字[2016]6695 号标准无保留意见的审计报告。天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2016 年财务报告进行了审计，并出具了天职业字[2017]5496 号标准无保留意见的审计报告。

由于 2014 年、2015 年及 2016 年会计政策变更、会计估计变更、重大会计差错更正及其他导致的期初重述事项，公司对比较财务报表进行了追溯重述，除有特别说明外，本募集说明书摘要中摘要最近三年及一期财务数据摘自公司 2014 年度、2015 年度、2016 年度及 2017 年一季度财务报告，涉及追溯重述的，采用重述后的财务数据。

### 一、公司最近三年及一期合并及母公司财务报表

#### （一）合并财务报表

公司于 2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日、2017 年 3 月 31 日的合并资产负债表，以及 2014 年度、2015 年度、2016 年度、2017 年一季度的合并利润表、合并现金流量表如下：

表 5-1：公司最近三年及一期末合并资产负债表

单位：万元

项目	2017 年 3 月末	2016 年末	2015 年末	2014 年末
<b>流动资产：</b>				
货币资金	488,436.60	503,941.48	606,878.17	446,777.55
以公允价值计量且其变动计入当	3,850.82	3,934.61	4,742.83	3,480.65

项目	2017年3月末	2016年末	2015年末	2014年末
期损益的金融资产				
应收票据	-	-	50.00	7,000.00
应收账款	60,375.57	92,397.64	174,218.39	206,799.78
预付款项	303,093.22	267,304.15	222,627.70	104,579.90
应收利息	275.77	560.35	344.54	309.95
应收股利	1.55	1.55	1.55	1,441.98
其他应收款	110,655.40	91,941.83	139,100.60	77,333.73
存货	2,665,660.56	2,692,303.10	2,428,522.74	1,661,586.90
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	75,160.88	63,402.07	86,450.61	-
<b>流动资产合计</b>	<b>3,707,510.36</b>	<b>3,715,786.78</b>	<b>3,662,937.12</b>	<b>2,509,310.44</b>
<b>非流动资产：</b>				
发放贷款及垫款	93,481.41	98,255.40	72,122.13	49,797.08
可供出售金融资产	578,347.58	563,157.36	476,393.23	431,356.69
长期股权投资	468,194.86	445,079.32	373,967.01	386,219.96
投资性房地产	1,330,463.11	1,182,573.11	1,077,315.76	886,058.94
固定资产原价	185,835.64	186,665.36	246,833.48	110,710.47
减：累计折旧	49,992.95	50,950.27	62,068.36	34,291.84
固定资产净值	135,842.69	135,715.09	184,765.13	76,418.63
减：固定资产减值准备	1,207.77	169.25	169.25	4.86
固定资产净额	134,634.92	135,545.83	184,595.88	76,413.77
在建工程	25,434.45	18,896.11	12,015.62	8,947.94
固定资产清理	5.37	5.33	4.73	-
无形资产	10,853.77	11,005.61	11,386.94	11,831.50
商誉	245.67	245.67	245.67	-
长期待摊费用	11,247.51	11,703.15	8,856.26	4,539.41
递延所得税资产	54,172.14	55,655.40	47,373.94	29,216.09
其他非流动资产	283,739.57	285,834.30	295,561.45	319,472.18
<b>非流动资产合计</b>	<b>2,990,820.35</b>	<b>2,807,956.58</b>	<b>2,559,838.62</b>	<b>2,203,853.56</b>
<b>资产总计</b>	<b>6,698,330.71</b>	<b>6,523,743.36</b>	<b>6,222,775.74</b>	<b>4,713,164.01</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	1,115,058.27	1,020,508.27	1,369,834.40	1,152,990.00
拆入资金	-	10,000.00	-	-
应付票据	-	-	2,084.41	40,000.00
应付账款	304,360.89	414,014.03	365,438.91	109,248.59
预收款项	332,528.55	234,147.88	323,990.11	92,760.10
应付职工薪酬	5,028.19	6,472.00	7,245.66	4,242.15
应交税费	34,715.81	55,208.16	79,596.21	60,110.37
应付利息	2,096.27	4,608.72	4,237.57	8,842.68
应付股利	1,462.53	1,462.54	1,462.54	1,525.48
其他应付款	415,198.77	402,677.32	414,442.91	327,913.03
一年内到期的非流动负债	106,044.18	407,067.38	162,280.00	338,266.87
其他流动负债	-	100,099.83	200,541.67	390,722.07
<b>流动负债合计</b>	<b>2,316,493.47</b>	<b>2,656,266.12</b>	<b>2,931,154.39</b>	<b>2,526,621.36</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	1,652,734.83	1,217,008.40	923,872.20	534,019.32

项目	2017年3月末	2016年末	2015年末	2014年末
应付债券	692,007.83	618,830.49	489,837.62	286,353.40
长期应付款	30,482.85	29,467.97	29,486.56	45,023.36
专项应付款	146,076.69	151,076.48	61,393.22	-
预计负债	10,081.84	10,081.84	6,830.76	4,842.59
递延收益	13,776.63	16,576.25	36,275.17	34,841.66
递延所得税负债	52,008.87	52,672.66	47,890.24	35,872.15
其他非流动负债	446.06	-	-	5,000.00
<b>非流动负债合计</b>	<b>2,597,615.59</b>	<b>2,095,714.08</b>	<b>1,595,585.78</b>	<b>945,952.48</b>
<b>负债合计</b>	<b>4,914,109.07</b>	<b>4,751,980.21</b>	<b>4,526,740.17</b>	<b>3,472,573.83</b>
<b>所有者权益：</b>				
实收资本	311,255.00	311,255.00	311,255.00	311,255.00
资本公积	694,714.24	694,714.24	694,931.34	371,930.66
其他综合收益	82,264.36	85,613.85	70,231.60	26,769.38
其中：外币报表折算差额	-	-348.59	-7,115.90	-11,258.30
盈余公积	9,592.69	9,592.69	7,301.41	-
未分配利润	68,549.39	64,935.93	26,227.64	46,624.64
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	<b>1,166,375.68</b>	<b>1,166,111.72</b>	<b>1,109,946.99</b>	<b>756,579.68</b>
*少数股东权益	617,845.96	605,651.44	586,088.58	484,010.49
<b>所有者权益合计</b>	<b>1,784,221.65</b>	<b>1,771,763.15</b>	<b>1,696,035.57</b>	<b>1,240,590.17</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>6,698,330.71</b>	<b>6,523,743.36</b>	<b>6,222,775.74</b>	<b>4,713,164.01</b>

表 5-2：公司最近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2017年1-3月	2016年度	2015年度	2014年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>93,163.88</b>	<b>658,380.98</b>	<b>735,560.33</b>	<b>601,292.23</b>
其中：营业收入	90,537.60	647,890.58	727,187.18	593,276.09
利息收入	2,449.00	10,176.12	8,123.67	7,718.08
手续费及佣金收入	177.28	314.28	249.49	298.06
<b>二、营业总成本</b>	<b>95,934.90</b>	<b>705,668.15</b>	<b>861,136.05</b>	<b>666,572.65</b>
其中：营业成本	53,204.33	489,749.69	572,280.14	357,020.88
利息支出	79.93	7.61	-	21.93
手续费及佣金支出	38.20	67.30	133.06	225.53
营业税金及附加	2,487.82	58,256.94	77,617.17	101,077.77
销售费用	1,330.67	10,829.66	19,012.70	11,565.51
管理费用	10,405.66	50,892.25	51,771.14	38,965.72
财务费用	30,960.32	90,426.13	122,391.38	119,011.40
资产减值损失	-2,572.04	5,438.58	17,930.47	38,683.90
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-54.44	-1,093.57	1,015.84	155.03
投资收益（损失以“-”号填列）	20,080.23	129,825.91	175,267.19	80,264.84
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>17,254.76</b>	<b>81,445.16</b>	<b>50,707.31</b>	<b>15,139.45</b>
加：营业外收入	5,952.00	42,119.38	43,090.78	14,269.58
减：营业外支出	203.10	3,897.95	5,366.54	7,873.89
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>23,003.66</b>	<b>119,666.59</b>	<b>88,431.55</b>	<b>21,535.13</b>
减：所得税费用	7,195.68	33,868.57	40,976.57	16,113.35
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>15,807.98</b>	<b>85,798.02</b>	<b>47,454.98</b>	<b>5,421.78</b>

项目	2017年1-3月	2016年度	2015年度	2014年度
归属于母公司所有者的净利润	3,613.45	41,351.37	7,157.41	1,875.30
*少数股东损益	12,194.53	44,446.64	40,297.57	3,546.48

表 5-3: 公司最近三年及一期合并现金流量表

单位: 万元

项目	2017年1-3月	2016年度	2015年度	2014年度
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	129,075.62	696,873.68	828,395.01	610,445.18
向其他金融机构拆入资金净增加额	-	-	-	-
收取利息、手续费及佣金的现金	3,113.09	10,562.73	8,533.40	7,557.11
收到的税费返还	0.83	9.05	219.97	174.04
收到其他与经营活动有关的现金	185,509.40	175,202.62	176,486.54	85,347.31
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>317,698.94</b>	<b>882,648.08</b>	<b>1,013,634.92</b>	<b>703,523.63</b>
购买商品、接收劳务支付的现金	260,433.72	751,033.85	508,809.60	368,087.10
客户贷款及垫款净增加额	-4,091.18	24,361.74	22,640.00	-12,817.02
支付利息、手续费及佣金的现金	-	67.30	133.06	126.24
支付给职工以及为职工支付的现金	14,574.12	53,640.62	52,478.68	33,823.32
支付的各项税费	26,803.92	120,338.67	102,863.53	52,131.78
支付其他与经营活动有关的现金	160,257.26	115,621.20	151,722.61	60,709.67
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>457,977.85</b>	<b>1,065,063.37</b>	<b>838,647.49</b>	<b>502,061.09</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-140,278.91</b>	<b>-182,415.29</b>	<b>174,987.43</b>	<b>201,462.54</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>				
收回投资收到的现金	18,494.17	95,877.06	294,828.07	195,895.22
取得投资收益收到的现金	1,136.94	33,807.73	48,577.68	39,469.16
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	0.74	454.46	6,116.76	784.63
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	-	24,270.06	8,895.85	-
收到其他与投资活动有关的现金	20,848.17	14,760.85	384,009.11	20,462.09
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>40,480.03</b>	<b>169,170.17</b>	<b>742,427.48</b>	<b>256,611.09</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	4,955.30	12,231.77	17,418.88	9,023.25
投资支付的现金	52,602.20	154,716.93	183,351.11	142,522.67
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	15,783.52	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	7,167.00	96.37	190,895.68	9.70
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>64,724.50</b>	<b>182,828.59</b>	<b>391,665.67</b>	<b>151,555.62</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-24,244.47</b>	<b>-13,658.42</b>	<b>350,761.80</b>	<b>105,055.47</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>				
吸收投资收到的现金	-	4,000.00	20,280.60	-
取得借款所收到的现金	553,470.43	1,902,371.03	2,547,406.51	2,076,462.60
收到其他与筹资活动有关的现金	-	34,900.00	-	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>553,470.43</b>	<b>1,941,271.03</b>	<b>2,567,687.11</b>	<b>2,076,462.60</b>
偿还债务所支付的现金	343,233.13	1,685,578.69	2,706,260.84	2,189,930.55
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	60,927.49	164,343.05	229,421.57	175,026.57
支付其他与筹资活动有关的现金	-	1,769.43	-	4,607.97
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>404,160.61</b>	<b>1,851,691.18</b>	<b>2,935,682.41</b>	<b>2,369,565.09</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>149,309.82</b>	<b>89,579.85</b>	<b>-367,995.30</b>	<b>-293,102.49</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>-315.60</b>	<b>3,818.44</b>	<b>3,535.62</b>	<b>89.33</b>

项目	2017年1-3月	2016年度	2015年度	2014年度
五、现金及现金等价物净增加额	-15,529.16	-102,675.43	161,289.55	13,504.86
加：期初现金及现金等价物余额	503,117.36	605,792.78	444,503.23	430,998.37
六、期末现金及现金等价物余额	487,588.20	503,117.36	605,792.78	444,503.23

## (二) 母公司财务报表

公司于2014年12月31日、2015年12月31日、2016年12月31日和2017年3月31日的母公司资产负债表，以及2014年度、2015年度、2016年度及2017年一季度的母公司利润表、母公司现金流量表如下：

表 5-4：公司最近三年及一期末母公司资产负债表

单位：万元

项目	2017年3月末	2016年末	2015年末	2014年末
<b>流动资产：</b>				
货币资金	62,226.03	60,907.54	166,215.12	108,863.52
应收票据	-	-	-	-
应收账款	11,222.52	11,214.05	93,552.71	67,402.78
预付款项	51,624.16	51,625.96	49,802.30	50,205.23
应收股利	823.54	823.54	823.54	2,266.59
其他应收款	96,952.06	92,044.46	105,176.59	146,761.67
存货	455,706.93	430,498.43	503,125.01	520,825.75
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	-	322.25	-	-
<b>流动资产合计</b>	<b>678,555.25</b>	<b>647,436.23</b>	<b>918,695.27</b>	<b>896,325.54</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产	80,567.89	80,567.89	94,612.56	103,425.94
长期股权投资	1,053,048.69	1,053,048.69	1,076,612.11	970,019.15
投资性房地产	333,593.06	337,039.31	248,684.71	241,512.88
固定资产原价	1,074.65	1,070.54	1,316.64	1,348.98
减：累计折旧	825.88	799.03	964.91	933.88
固定资产净值	248.77	271.50	351.73	415.11
减：固定资产减值准备	4.86	4.86	4.86	4.86
固定资产净额	243.91	266.64	346.87	410.25
无形资产	-	-	-	250.93
其他非流动资产	237,226.20	237,226.20	253,424.28	283,662.55
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,704,679.75</b>	<b>1,708,148.74</b>	<b>1,673,680.52</b>	<b>1,599,281.70</b>
<b>资产总计</b>	<b>2,383,234.99</b>	<b>2,355,584.97</b>	<b>2,592,375.79</b>	<b>2,495,607.24</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	513,000.00	393,000.00	576,500.00	472,740.00
应付票据	-	-	555.16	-
应付账款	51,665.11	61,004.65	92,228.37	40,764.18
预收款项	45,089.28	47,346.78	38,832.59	34,961.39
应付职工薪酬	1,182.72	2,405.28	1,623.72	1,087.83
应交税费	20,414.29	20,740.52	31,817.88	19,817.56

项目	2017年3月末	2016年末	2015年末	2014年末
应付利息	1,699.19	3,660.27	3,108.89	6,391.05
其他应付款	94,978.56	106,491.34	99,694.49	81,640.14
一年内到期的非流动负债	-	128,241.97	11,000.00	171,346.88
其他流动负债	254,163.47	314,263.30	476,863.47	560,860.01
<b>流动负债合计</b>	<b>982,192.61</b>	<b>1,077,154.11</b>	<b>1,332,224.56</b>	<b>1,389,609.03</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	384,400.00	326,400.00	247,150.00	255,675.00
应付债券	191,978.38	123,232.93	195,628.06	195,906.27
长期应付款	-	-	-	45,000.00
递延收益	-	-	-	-
递延所得税负债	2,658.86	2,658.86	5,081.78	2,174.37
其他非流动负债	-	-	-	5,000.00
<b>非流动负债合计</b>	<b>579,037.24</b>	<b>452,291.79</b>	<b>447,859.84</b>	<b>503,755.63</b>
<b>负债合计</b>	<b>1,561,229.85</b>	<b>1,529,445.90</b>	<b>1,780,084.40</b>	<b>1,893,364.66</b>
<b>所有者权益：</b>				
实收资本	311,255.00	311,255.00	311,255.00	311,255.00
资本公积	431,955.92	431,955.92	431,885.92	306,347.72
其他综合收益	9,120.64	9,120.64	16,389.40	7,667.17
盈余公积	9,592.69	9,592.69	7,301.41	-
未分配利润	60,080.89	64,214.81	45,459.67	-23,027.31
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	<b>822,005.14</b>	<b>826,139.06</b>	<b>812,291.39</b>	<b>602,242.58</b>
*少数股东权益	-	-	-	-
<b>所有者权益合计</b>	<b>822,005.14</b>	<b>826,139.06</b>	<b>812,291.39</b>	<b>602,242.58</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>2,383,234.99</b>	<b>2,355,584.97</b>	<b>2,592,375.79</b>	<b>2,495,607.24</b>

表 5-5：公司最近三年及一期母公司利润表

单位：万元

项目	2017年1-3月	2016年度	2015年度	2014年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>11,558.08</b>	<b>94,658.61</b>	<b>177,973.21</b>	<b>172,668.99</b>
其中：营业收入	11,558.08	94,658.61	177,973.21	172,668.99
<b>二、营业总成本</b>	<b>15,528.86</b>	<b>138,507.99</b>	<b>229,707.18</b>	<b>210,556.67</b>
其中：营业成本	8,369.60	84,797.64	150,706.32	115,565.86
营业税金及附加	227.62	8,313.81	14,170.92	17,509.05
销售费用	60.92	862.08	5,440.92	3,738.41
管理费用	1,085.47	11,749.35	12,767.52	12,885.12
财务费用	8,218.99	32,295.92	45,845.29	60,179.49
资产减值损失	-2,433.73	489.20	776.21	678.74
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	-160.72	66,917.13	145,175.36	32,983.53
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>-4,131.50</b>	<b>23,067.75</b>	<b>93,441.39</b>	<b>-4,904.15</b>
加：营业外收入	0.03	436.76	2,757.48	3,975.32
减：营业外支出	2.45	591.65	157.48	359.89
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>-4,133.92</b>	<b>22,912.87</b>	<b>96,041.38</b>	<b>-1,288.72</b>
减：所得税费用	-	-	-	-
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>-4,133.92</b>	<b>22,912.87</b>	<b>96,041.38</b>	<b>-1,288.72</b>

表 5-6：公司最近三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

项目	2017 年 1-3 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			-	-
销售商品、提供劳务收到的现金	9,822.24	188,178.23	190,596.74	192,090.50
收到其他与经营活动有关的现金	4,261.10	35,221.62	22,551.49	18,997.66
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>14,083.35</b>	<b>223,399.85</b>	<b>213,148.23</b>	<b>211,088.16</b>
购买商品、接收劳务支付的现金	37,212.10	108,189.83	68,988.14	145,336.86
支付给职工以及为职工支付的现金	2,042.65	4,754.30	5,465.92	6,929.39
支付的各项税费	721.41	23,545.65	10,032.71	6,744.90
支付其他与经营活动有关的现金	8,441.62	28,265.07	13,175.94	16,300.40
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>48,417.77</b>	<b>164,754.85</b>	<b>97,662.71</b>	<b>175,311.55</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-34,334.43</b>	<b>58,645.00</b>	<b>115,485.52</b>	<b>35,776.61</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			-	-
收回投资收到的现金	-	123,388.45	185,730.70	43,091.78
取得投资收益收到的现金	-	51,707.08	21,868.22	15,101.06
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	-	-	0.62	165.01
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	1,461.50	69,979.99	253,313.76	20,000.00
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>1,461.50</b>	<b>245,075.52</b>	<b>460,913.30</b>	<b>78,357.85</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	4.11	103.76	79.52	266.72
投资支付的现金	-	78,000.00	39,802.25	147,638.92
支付其他与投资活动有关的现金	10,567.00	57,580.00	189,058.50	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>10,571.11</b>	<b>135,683.76</b>	<b>228,940.26</b>	<b>147,905.65</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-9,109.61</b>	<b>109,391.76</b>	<b>231,973.03</b>	<b>-69,547.80</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			-	-
取得借款所收到的现金	182,300.00	731,000.00	837,500.00	1,044,671.83
收到其他与筹资活动有关的现金	75,000.00	67,500.00	308,000.00	224,228.17
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>257,300.00</b>	<b>798,500.00</b>	<b>1,145,500.00</b>	<b>1,268,900.00</b>
偿还债务所支付的现金	169,368.98	790,450.00	1,147,611.88	1,034,419.95
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	8,168.48	51,194.35	95,998.53	83,937.05
支付其他与筹资活动有关的现金	35,000.00	230,200.00	191,996.54	94,228.17
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>212,537.47</b>	<b>1,071,844.35</b>	<b>1,435,606.95</b>	<b>1,212,585.17</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>44,762.53</b>	<b>-273,344.35</b>	<b>-290,106.95</b>	<b>56,314.83</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>1,318.49</b>	<b>-105,307.58</b>	<b>57,351.60</b>	<b>22,543.63</b>
加：期初现金及现金等价物余额	60,907.54	166,215.12	108,863.52	86,319.88
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>62,226.03</b>	<b>60,907.54</b>	<b>166,215.12</b>	<b>108,863.52</b>

## 二、合并报表范围的变化

### （一）2016 年度合并报表范围变化及原因

2016 年度，公司因资产处置合并范围减少子公司 5 家、因挂牌出售减少子



公司 1 家及因子公司注销减少子公司 1 家使合并范围减少子公司 7 家，因新设立 10 家公司、非同一控制下企业合并 3 家公司使合并范围增加子公司 13 家。具体如下：

**表 5-7：公司 2016 年合并范围变化及原因**

变动情况	子公司名称	变动原因
新增	上海张江孙桥建设开发有限公司	新设
	上海科海创业孵化器管理有限公司	新设
	上海纳派创业孵化器管理有限公司	新设
	上海纳贤创业孵化器管理有限公司	新设
	上海贤趣创业孵化器管理有限公司	新设
	上海祖率创业孵化器管理有限公司	新设
	上海医谷孵创新创业投资有限公司	非同一控制企业合并
	上海绸信创业孵化器管理有限公司	新设
	上海张投国聚文化发展有限公司	新设
	上海张江动漫科技有限公司	非同一控制企业合并
	上海灏巨置业有限公司	非同一控制企业合并
	上海歌临波投资发展有限公司	新设
	成都辰江房地产开发有限公司	新设
减少	上海药谷药业有限公司	处置
	上海药谷中医药科技发展有限公司	处置
	上海钱源中医药科技有限公司	处置
	上海国医馆中医门诊有限公司	处置
	上海药谷生物医药创新研究院	处置
	上海数讯信息技术有限公司	挂牌出售
	上海浦东康桥产业发展有限公司	公司注销

**(二) 2015 年度合并报表范围变化及原因**

2015 年，公司因资产处置合并范围减少子公司 3 家，第三方增资导致公司持股比例降至 50% 并失去控制权减少子公司 1 家，因子股权划转增加子公司 30 家，具体如下：

**表 5-8：公司 2015 年合并报表范围变化及原因**

变动情况	子公司名称	变动原因
新增	上海市浦东新区康桥资产经营管理有限公司	因 2015 年度并入上海市浦东新区康桥资产经营管理有限公司、上海国际医学园区集团有限公司而并入
	上海浦东康桥（集团）有限公司	
	上海志同房地产有限公司	
	上海周康房地产有限公司	
	上海康桥先进制造技术创业园有限公司	
	上海巨硕投资管理有限公司	
	上海康桥投资有限公司	
	上海新康桥投资咨询服务有限公司	

变动情况	子公司名称	变动原因	
	上海康紫投资管理有限公司		
	上海汇康建设工程投资咨询有限公司		
	上海欣康物业经营管理有限公司		
	上海浦东康桥产业发展有限公司		
	上海浦东康桥南区投资发展有限公司		
	上海南康拆房工程有限公司		
	上海康桥保安服务有限公司		
	上海康御房地产开发有限公司		
	上海欣卫清运保洁服务有限公司		
	上海国际医学园区集团有限公司		
	上海国际医学园区联合发展有限公司		
	上海国际医学园区医学产业发展有限公司		
	上海国际医学园区科技投资管理有限公司		
	上海国际医学园区创业投资有限公司		
	上海国际医学园区建筑工程有限公司		
	上海国际医学园区管理有限公司		
	上海国际医学园区商业发展有限公司		
	上海艾力斯生物医药有限公司		
	上海衡健生物科技有限公司		
	上海金闵房地产开发有限公司		国资划转股权
	上海江浩矩鼎投资管理有限公司		
	上海熙攘创业投资有限公司		
	减少		上海银信企业管理发展有限公司
上海圆丰文化发展有限公司		第三方增资,导致本公司持股比例降低为 50%	
上海唐银投资发展有限公司		处置	
上海兴科置业有限公司		处置	

### (三) 2014 年度合并报表范围变化及原因

2014 年, 公司因清算注销使合并范围减少子公司 3 家, 因国资划转使减少子公司 1 家; 因新设立 2 家公司及非同一控制下企业合并使合并范围增加子公司 3 家。具体如下:

表 5-9: 公司 2014 年合并报表范围变化及原因

变动情况	子公司名称	变动原因
新增	上海张润置业有限公司	非同一控制下企业合并
	上海张江临港投资开发有限公司	新设
	上海云梦泽投资发展有限公司	新设
减少	上海张江成创投资有限公司	清算注销
	上海张江新创投资有限公司	清算注销
	上海孙桥现代农业展览服务有限公司	国资划转
	上海三科生物医药科技开发有限公司	清算注销

### 三、最近三年主要财务指标

#### (一) 公司最近三年主要财务指标

表 5-10：公司最近三年（末）主要财务指标

项目	2016 年末	2015 年末	2014 年末
全部债务（万元）	3,363,414.54	3,148,450.31	2,742,351.69
流动比率（倍）	1.40	1.25	0.99
速动比率（倍）	0.39	0.42	0.34
资产负债率（%）	72.84	72.74	73.68
债务资本比率（%）	65.50	64.99	68.85
项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
营业毛利率（%）	24.41	21.30	39.82
平均总资产回报率（%）	1.35	0.87	0.12
加权平均净资产收益率（%）	2.41	0.58	0.15
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	-0.27	1.54	-2.02
EBITDA（万元）	262,517.59	241,113.01	156,626.53
EBITDA 全部债务比（%）	7.81	7.66	5.71
EBITDA 利息保障倍数（倍）	1.79	1.22	0.97
应收账款周转率（次）	4.25	3.41	2.32
存货周转率（次）	0.19	0.28	0.22

#### (二) 上述财务指标的计算方法

上述指标均依据合并报表口径计算，各指标的具体计算公式如下：

全部债务=长期借款（含长期应付融资租赁款）+应付债券+短期借款+以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债；

流动比率=流动资产/流动负债；

速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

资产负债率=负债合计/资产合计；

债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）；

营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入；

平均总资产回报率=净利润/〔（期初总资产+期末总资产）/2〕；

加权平均净资产收益率及扣除非经常性损益的加权平均净资产收益率均根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010年修订）计算；

EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销；

EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务；

EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/(计入财务费用的利息支出+资本化利息支出)；

应收账款周转率=营业收入/((期初应收账款余额+期末应收账款余额)/2)；

存货周转率=营业成本/((期初存货余额+期末存货余额)/2)；

如无特别说明，本节中出现的指标均依据上述口径计算。

#### 四、有息债务情况

公司合并口径有息债务包括短期借款、其他流动负债（含短期融资券、超短期融资券，不含代转销项税额）、一年内到期的非流动负债（含一年内到期的长期借款和一年内到期的应付债券）、长期借款、应付债券、长期应付款中的应付融资租赁款。截至2014-2016年末，公司有息债务金额分别为2,702,351.69万元、3,146,365.89万元及3,363,414.54万元。

表 5-11：公司有息债务情况

单位：万元、%

项目	2016 年末		2015 年末		2014 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	1,020,508.27	30.34	1,369,834.40	43.54	1,152,990.00	42.67
一年内到期的非流动负债	407,067.38	12.10	162,280.00	5.16	338,266.87	12.52
其他流动负债(不含代转销项税额)	100,000.00	2.97	200,541.67	6.37	390,722.07	14.46
长期借款	1,217,008.40	36.18	923,872.20	29.36	534,019.32	19.76
应付债券	618,830.49	18.40	489,837.62	15.57	286,353.40	10.60
长期应付融资租赁款	-	-	-	-	0.02	0.00
<b>合计</b>	<b>3,363,414.54</b>	<b>100.00</b>	<b>3,146,365.89</b>	<b>100.00</b>	<b>2,702,351.69</b>	<b>100.00</b>

表5-12: 截至2016年末发行人有息债务余额期限结构

单位: 万元

项目	短期借款	一年内到期的长期借款	一年内到期的应付债券	其他流动负债(不含待转销项税额)	长期借款	应付债券	合计
1年以内(含1年)	1,020,508.27	243,836.33	163,231.05	100,000.00	-	-	1,527,575.65
1至2年(含2年)	-	-	-	-	410,450.00	327,025.74	737,475.74
2至3年(含3年)	-	-	-	-	489,324.00	-	489,324.00
3年以上	-	-	-	-	317,234.40	291,804.76	609,039.16
合计	<b>1,020,508.27</b>	<b>243,836.33</b>	<b>163,231.05</b>	<b>100,000.00</b>	<b>1,217,008.40</b>	<b>618,830.49</b>	<b>3,363,414.54</b>

(一) 间接融资情况

公司间接融资款项包括银行借款(短期借款、一年内到期的长期借款及长期借款)和融资租赁款。截至2016年末,公司无长期应付融资租赁款,间接融资款项只有银行借款。截至2016年末,公司短期借款为1,020,508.27万元、长期借款(含一年内到期部分)为1,460,844.73万元,间接融资金额合计为2,481,353.00万元,两类间接融得的款项占当期末有息债务的比例分别为30.34%和43.43%。截至2016年末,公司短期借款及长期借款的融资结构如下:

表5-13: 截至2016年末公司长短期借款融资结构情况

单位: 万元

借款类别	短期借款	一年内到期的长期借款	长期借款	合计
质押借款	-	-	62,600.00	<b>62,600.00</b>
抵押借款	76,500.00	23,035.00	157,565.40	<b>257,100.40</b>
保证借款	328,008.27	82,232.33	408,874.00	<b>819,114.60</b>
信用借款	616,000.00	138,569.00	587,969.00	<b>1,342,538.00</b>
合计	<b>1,020,508.27</b>	<b>243,836.33</b>	<b>1,217,008.40</b>	<b>2,481,353.00</b>

(二) 直接融资情况

公司直接融资包括发行短期融资券、超短期融资券、中期票据、企业债券、公司债券等。截至2016年末,公司应付短期债券和应付债券(含一年内到期部分)余额分别为100,000.00万元和782,061.54万元,占当期末有息债务的比例分别为2.97%和23.25%。

截至2016年末,公司应付短期债券为应付(超)短期融资券,公司应付短期债券具体情况如下:

表 5-14: 截至 2016 年末公司应付短期债券信息

单位: 亿元、%

发行主体	债券简称	发行总额	发行日期	到期日期	债券期限	发行利率
上海张江(集团)有限公司	16 张江 SCP001	10.00	2016/5/12	2017/2/7	270 天	3.03
合计	-	10.00	-	-	-	-

截至 2016 年末, 公司应付债券(含一年内到期部分)包括本公司、本公司之子公司张江高科发行的企业债券、中期票据和公司债券, 公司应付债券具体情况如下:

表 5-15: 截至 2016 年末公司应付债券信息

单位: 亿元、%

发行主体	债券简称	发行总额	发行日期	债券期限	发行利率
上海张江(集团)有限公司	12 张江债	7.00	2012/5/18	5 (3+2)	5.60
	13 张江 MTN1	6.00	2013/2/1	5	5.29
	13 张江 MTN2	5.80	2013/3/25	5	5.23
上海张江高科技园区开发股份有限公司	14 张江 MTN001	9.00	2014/10/16	3	5.00
	15 张江高科 MTN001	20.00	2015/7/9	3	4.29
	16 张江 01	20.00	2016/7/21	5 (3+2)	2.95
	16 张江 02	9.00	2016/10/19	5 (3+2)	2.89
合计	-	76.80	-	-	-

## 五、债券发行后公司资产负债结构的变化

本次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:

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2016 年 12 月 31 日;
- 2、假设本次债券的募集资金净额为 32 亿元, 即不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行;
- 3、假设本次债券募集资金净额 32 亿元计入 2016 年 12 月 31 日的资产负债表, 本次募集资金的用途为 32 亿元全部用于偿还银行贷款;
- 4、假设本次债券于 2016 年 12 月 31 日完成发行。

基于上述假设, 本次债券发行对公司资产负债结构的影响如下表:

表 5-16: 本次债券发行后公司合并资产负债表之资产负债结构变化

单位：万元

项目	债券发行前	债券发行后（模拟）	模拟变动额
流动资产合计	3,715,786.78	3,715,786.78	-
非流动资产合计	2,807,956.58	2,807,956.58	-
资产总计	6,523,743.36	6,523,743.36	-
流动负债合计	2,656,266.12	2,336,266.12	-320,000.00
非流动负债合计	2,095,714.08	2,415,714.08	+320,000.00
负债合计	4,751,980.20	4,751,980.20	-
资产负债率	72.84%	72.84%	-

表 5-17：本次债券发行后公司母公司资产负债表之资产负债结构变化

单位：万元

项目	债券发行前	债券发行后（模拟）	模拟变动额
流动资产合计	647,436.23	647,436.23	-
非流动资产合计	1,708,148.74	1,708,148.74	-
资产总计	2,355,584.97	2,355,584.97	-
流动负债合计	1,077,154.11	757,154.11	-320,000.00
非流动负债合计	452,291.79	772,291.79	+320,000.00
负债合计	1,529,445.90	1,529,445.90	-
资产负债率	64.93%	64.93%	-

## 第六节 募集资金运用

### 一、本次债券募集资金运用计划

依据上海张江（集团）有限公司董事会会议决议（2016年11月10日通过，及2017年4月3日通过）及上海市浦东新区国有资产监督管理委员会关于同意上海张江（集团）有限公司发行公司债及私募债的批复（浦国资委〔2016〕年164号），本次债券发行规模不超过32亿元（含32亿元），拟分期发行；期限不超过5年（含5年）；本次公司债券以无担保方式发行。募集资金扣除发行费用后，拟用于包括但不限于偿还有息债务、补充公司营运资金等公司正常业务经营所需资金。本次债券募集资金具体使用计划如下：

#### 1、偿还有息债务

公司拟使用本次债券募集资金中的32亿元偿还以下有息债务：

表 6-1：拟使用募集资金用于偿还有息债务的明细

单位：万元

贷款银行	债务金额	拟使用募集资金金额	起息日	到期日
中国建设银行股份有限公司上海浦东分行	500	500	2014/12/20	2017/5/4
中国建设银行股份有限公司上海浦东分行	4,500	1,200	2015/1/4	2017/5/4
北京银行股份有限公司上海分行	10,000	10,000	2016/6/15	2017/6/15
北京银行股份有限公司上海分行	5,000	5,000	2016/6/22	2017/6/22
北京银行股份有限公司上海分行	5,000	5,000	2016/7/14	2017/7/14
上海浦东发展银行张江科技支行	10,000	10,000	2016/7/21	2017/7/20
中国银行股份有限公司上海市浦东开发区支行	10,000	10,000	2016/7/22	2017/7/22
中国工商银行股份有限公司上海市张江支行	20,000	20,000	2016/8/10	2017/8/10
中国工商银行股份有限公司上海市张江支行	20,000	20,000	2016/8/11	2017/8/11
中国工商银行股份有限公司上海市张江支行	20,000	20,000	2016/8/12	2017/8/12
中国工商银行股份有限公司上海市张江支行	25,000	25,000	2016/8/15	2017/8/15
中国建设银行股份有限公司上海浦东分行	43,000	43,000	2016/8/18	2017/8/17
上海浦东发展银行张江科技支行	10,000	10,000	2016/9/14	2017/9/13
中国工商银行股份有限公司上海市张江支行	10,000	10,000	2016/9/13	2017/9/13
上海银行股份有限公司浦东分行	70,000	10,000	2016/9/28	2017/9/27
中国银行股份有限公司上海市浦东开发区支行	10,000	10,000	2016/9/28	2017/9/28
中国建设银行股份有限公司上海浦东分行	500	500	2014/12/20	2017/11/4



贷款银行	债务金额	拟使用募集金额	起息日	到期日
中国建设银行股份有限公司上海浦东分行	4,500	1,200	2015/1/4	2017/11/4
上海浦东发展银行张江科技支行	10,000	10,000	2016/11/17	2017/11/16
中国建设银行股份有限公司上海浦东分行	45,000	35,000	2014/11/17	2017/11/16
中信银行股份有限公司上海分行	10,000	10,000	2016/11/28	2017/11/28
招商银行股份有限公司上海分行	10,000	10,000	2017/1/11	2018/1/10
中国工商银行股份有限公司上海市张江支行	10,000	10,000	2017/1/23	2018/1/20
中国建设银行股份有限公司上海浦东分行	500	500	2014/12/20	2018/5/4
中国建设银行股份有限公司上海浦东分行	4,500	1,200	2015/1/4	2018/5/4
中国建设银行股份有限公司上海浦东分行	1,500	1,500	2014/12/20	2018/11/4
中国建设银行股份有限公司上海浦东分行	13,500	3,600	2015/1/4	2018/11/4
兴业银行股份有限公司张江支行	20,000	20,000	2016/5/4	2019/5/3
中国建设银行股份有限公司上海浦东分行	2,000	2,000	2014/12/20	2019/5/4
中国建设银行股份有限公司上海浦东分行	18,000	4,800	2015/1/4	2019/5/4
合计	423,000	320,000		

2、本次债券发行完毕、募集资金到账后，公司将根据本次债券募集资金的实际到位时间、资金量、公司债务结构调整以及资金使用需要，最终确定募集资金用于偿还有息债务和补充流动资金金额。若募集资金实际到位时间与公司预计不符，公司将本着有利于优化公司债务结构、尽可能节省公司利息费用的原则灵活安排具体偿还的有息债务。

3、发行人已出具《关于公开发行公司债券募集资金使用的承诺书》，郑重承诺：

- (1) 本次公司债券募集资金不用于购置土地；
- (2) 本次债券发行不涉及新增地方政府债务；
- (3) 本次债券募集资金不用于偿还地方政府债务或用于不产生经营性收入的公益性项目；
- (4) 本次债券募集资金不用于小贷业务。

为了保障本次债券按时足额偿付，公司制定了切实有效的募集资金监管机制，确保本次债券募集资金用于披露的用途。

## 二、募集资金运用对发行人财务状况的影响

### (一) 对发行人负债结构的影响

以 2016 年 12 月 31 日公司财务数据为基准，本次债券发行完成后，假设本次公司债券募集资金 32 亿元全部用于偿还银行贷款，本公司合并财务报表的资产负债率保持 72.84% 不变；母公司财务报表的资产负债率水平将亦保持 64.93% 不变；合并财务报表的非流动负债占负债总额的比例将由发行前的 44.10% 增至发行后的 50.84%，母公司财务报表的非流动负债占负债总额的比例将由发行前的 29.57% 增至发行后的 50.49%。发行人长期债务融资比例有所提高，可降低短期偿债压力，提升发行人债务结构稳健性。

### (二) 对于发行人短期偿债能力的影响

以 2016 年 12 月 31 日公司财务数据为基准，本次债券发行完成后，假设本次公司债券募集资金 32 亿元全部用于偿还银行贷款，公司合并财务报表的流动比率将由发行前的 1.40 增加至发行后的 1.59，速动比率将由发行前的 0.39 增加至发行后的 0.44；母公司财务报表的流动比率将由发行前的 0.60 增加至发行后的 0.86，速动比率将由发行前的 0.20 增加至发行后的 0.29。公司流动比率将有一定的提高，流动资产对于流动负债的覆盖能力得到提升，短期偿债能力增强。

公司流动比率将有一定的提高，流动资产对于流动负债的覆盖能力得到提升，短期偿债能力增强。

## 三、募集资金专项账户管理安排

公司按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关要求，设立了本次公司债券专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与使用。专项账户相关信息如下：

账户名称：上海张江（集团）有限公司

开户银行：【】

银行账户：【】

发行人将聘请银行担任本次债券专项账户的监管人，在监管银行处开立本次债券专项账户，并与监管银行和本次债券受托管理人签订《公司债券专项账户监管协议》，在协议中明确约定：

(1) 专项账户专项用于本次债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，公司承诺募集资金的使用将根据募集说明书约定用于偿还公司有息债务和补充日常营运资金，不得挪做其他事项使用。

(2) 监管银行应按照《募集说明书》中募集资金用途的要求，审核发行人提出的资金使用申请和支付材料，合规办理募集资金的划拨支付手续，保障专项账户资金专项用于偿还公司有息债务和补充日常营运资金；监管银行如发现发行人的募集资金使用不符合募集说明书约定的用途，应及时通知债券受托管理人。

(3) 债券受托管理人、监管银行应当指定代表人或其他工作人员对发行人募集资金使用情况进行监督。债券受托管理人、监管银行应当依据协议的规定履行其督导职责，并可以采用现场调查、书面问询等方式行使其监督权。发行人应当配合债券受托管理人、监管银行的调查和查询。

发行人将建立有效的募集资金监管机制，并采取相应措施，根据《管理办法》等相关法律、法规要求，确保募集资金用于披露的用途。

#### 四、募集资金使用信息披露安排

发行人将依据相关法律法规，并遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按照有关规定进行募集资金使用信息披露，使本次债券募集资金使用的情况受到债券持有人、债券受托管理人的监督，防范偿债风险，充分、有效地维护债券持有人的利益。具体安排如下：

1、发行人在债券存续期内每年 4 月 30 日前披露上一年度年度报告，在其中详细披露该年度募集资金使用情况；每年 8 月 31 日前披露本年度中期报告，在其中详细披露本半年度募集资金使用情况。

2、发行人在债券存续期内每个季度末向债券受托管理人提供本季度债券募集资金用途的说明和相关证据及凭证，配合本次债券受托管理人对募集资金流向进行核查，包括但不限于协议、银行对账单、支付凭证等文件，相关材料作

为存续期管理底稿在债券受托管理人处留档备查。

3、债券受托管理人在债券存续期内每年 6 月 30 日前向市场公告上一年度受托管理事务报告，并在其中明确披露本次债券募集资金使用情况及专项账户运作情况；债券受托管理人在日常核查中发现发行人募集资金使用与募集说明书约定不一致的，在发现该等情形之日起 5 个交易日内披露临时受托报告。

## 五、前次募集资金使用情况

发行人本次系首次申报发行公司债券；发行人子公司张江高科于 2016 年公开发行两期规模合计 29 亿元的公司债券，债券简称为“16 张江 01”、“16 张江 02”；除此之外，发行人合并口径无其他已发行尚未兑付的公司债券。

根据《上海张江高科技园区开发股份有限公司 2016 年公司债券（第一期）募集说明书》、《上海张江高科技园区开发股份有限公司 2016 年公司债券（第二期）募集说明书》的相关内容，张江高科发行上述公司债券的募集资金应用于补充公司流动资金和偿还银行贷款。

根据《上海张江高科技园区开发股份有限公司 2016 年年度报告》和中信建投股份有限公司出具的《上海张江高科技园区开发股份有限公司公司债券受托管理事务报告（2016 年度）》：截至 2016 年年末，“16 张江 01”实际募集资金到账 199,050 万元，其中用于归还银行借款 193,960 万元，补充流动资金 5,090 万元，专项账户结息 4.91 万元；“16 张江 02”实际募集资金到账 89,572.5 万元，其中用于归还银行借款 27,500 万元，补充流动资金 5,665 万元，剩余 56,407.5 万元未使用，专项账户结息 6.36 万元；张江高科本年度已使用的公司债募集资金均严格按照募集说明书承诺的用途、使用计划使用。

## 第七节 备查文件

### 一、备查文件内容

本募集说明书摘要的备查文件如下：

- 1、上海张江（集团）有限公司 2014-2016 年经审计的财务报告及 2017 年一季度财务报告；
- 2、主承销商关于本次债券的核查意见；
- 3、法律意见书；
- 4、信用评级报告；
- 5、债券持有人会议规则；
- 6、债券受托管理协议；
- 7、中国证监会核准本次发行的文件。

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

### 二、备查文件查阅地点

投资者可以自本次债券募集说明书摘要公告之日起到下列地点查阅本次债券募集说明书全文及上述备查文件：

#### （一）发行人：上海张江（集团）有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区张东路 1387 号 16 幢

联系地址：中国（上海）自由贸易试验区张东路 1387 号 16 幢

法定代表人：陈干锦

联系人：林晨、张嫣岚、华萍、蒋翼超

联系电话：021-68796879-8118

传真：021-68795719

**(二) 主承销商：广发证券股份有限公司**

住所：广州市天河区天河北路 183-187 号大都会广场 43 楼（4301-4316 房）

联系地址：上海市浦东新区富城路 99 号震旦国际大厦 18 楼

法定代表人：孙树明

联系人：杨豪斌、严瑾、许杜薇、许铮

联系电话：021-60750645

传真：021-60750624

**(三) 主承销商：国泰君安证券股份有限公司**

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

联系地址：上海市浦东新区东园路 18 号中国金融信息中心 7 层

法定代表人：杨德红

联系人：胡玮瑛、时光、杨樱

联系电话：021-38676666

传真：021-50329583

**(四) 主承销商：爱建证券有限责任公司**

住所：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 1600 号 1 幢 32 楼

联系地址：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 1600 号 1 幢 32 楼

法定代表人：钱华

联系人：周浩、董伟源

联系电话：021-60750624

传真：021-68728956

### 三、备查文件查阅时间

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

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

（本页无正文，为《上海张江（集团）有限公司公开发行 2017 年公司债券募集说明书摘要（面向合格投资者）》之盖章页）

上海张江（集团）有限公司

2017年 4 月 28 日