

国泰君安证券股份有限公司关于
上海张江（集团）有限公司
2024 年面向专业投资者公开发行公司债券的
核查意见

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）

主承销商/债券受托管理人/簿记管理人



住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

签署日期:2024年3月4日

中国证券监督管理委员会/上海证券交易所：

国泰君安证券股份有限公司（以下简称“国泰君安”）作为上海张江（集团）有限公司（以下简称“张江集团”、“发行人”或“公司”）2024年面向专业投资者公开发行公司债券的牵头主承销商，依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法（2019年修订）》、《公司债券发行与交易管理办法（2023年修订）》等相关法律、法规和规范性文件，本着勤勉尽职的精神，对发行人的基本情况、发行公司债券资格和发行公司债券相关申请材料进行了审慎核查，并在此基础上出具本核查意见。

在调查过程中，国泰君安实施了查证、询问、实地考察等必要的调查程序，查阅发行人提供的书面文件资料、已公开披露的信息，参考了上海上正恒泰律师事务所为本次公开发行公司债券出具的法律意见书，上会会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告，上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具的信用评级报告等文件，并就有关事项向发行人的董事、监事、高级管理人员及其他相关人员进行访谈和必要的讨论。

目录

释义.....	4
一、发行人基本信息.....	7
二、发行人历史沿革.....	7
三、公司控股股东和实际控制人情况.....	10
四、发行人主要业务情况.....	11
（一）发行人营业总体情况.....	11
（二）发行人最近三年及一期营业收入、营业成本、毛利润及毛利率情况.....	11
（三）主要业务板块.....	14
（四）发行人主要在建和拟建项目情况.....	22
五、发行人基本财务数据.....	26
第二节 本次公司债券主要发行条款.....	36
第三节 承销商对本次债券发行的核查意见.....	38
一、法律法规规定的发行条件.....	38
二、法律法规禁止发行的情形.....	39
三、发行人重大资产重组情况.....	42
四、发行人有权机构关于本次公开发行公司债券发行事项的决议.....	42
五、本次债券申请文件的核查.....	42
六、发行人诚信核查情况.....	43
七、证券服务机构及签字人员的情况.....	43
八、债券受托管理人情况.....	54
九、其他在审项目或尚未发行完毕情况.....	54
十、本次债券注册金额的合理性.....	55
十一、债券募集资金用途.....	56
十二、债券持有人会议规则和债券受托管理协议情况.....	57
十三、关于有偿聘请第三方机构和个人等相关行为的核查.....	58
十四、特殊事项的核查.....	58
十五、往来占款或资金拆借事项.....	60
十六、发行人子公司范围情况.....	61
十七、发行人存在的主要风险.....	66
（一）财务风险.....	66

(二) 经营风险.....	70
(三) 管理风险.....	72
(四) 政策风险.....	73
(五) 利率风险.....	74
(六) 流动性风险.....	74
(七) 偿付风险.....	75
(八) 其他投资风险.....	75
十八、主承销商核查的其他事项.....	75
十九、不适用情况说明.....	77
二十、关于增信措施和投资者保护条款的核查意见.....	77
二十一、履行普通注意义务的相关事项核查情况.....	78
二十二、结论性意见.....	79
第四节 主承销商内核程序及内核意见.....	80
第五节 主承销商承诺.....	90

释义

在本核查意见中，除非文中另有规定，下列词汇具有如下含义：

发行人/公司/张江集团/集团	指	上海张江（集团）有限公司
本次债券/本次公司债券	指	上海张江（集团）有限公司面向专业投资者公开发行的面值总额不超过 52 亿元（含 52 亿元）的公司债券
本次发行	指	本次债券的发行
主承销商	指	国泰君安证券股份有限公司、海通证券股份有限公司、广发证券股份有限公司
牵头主承销商/簿记管理人/受托管理人/国泰君安证券	指	国泰君安证券股份有限公司
联席主承销商	指	海通证券股份有限公司、广发证券股份有限公司
审计机构/会计师事务所	指	上会会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人律师/上正恒泰	指	上海上正恒泰律师事务所
资信评级机构/评级机构/上海新世纪	指	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
张江高科	指	上海张江高科技园区开发股份有限公司
张江康桥	指	上海浦东康桥（集团）有限公司
张江生药	指	上海张江生物医药基地开发有限公司
张江医学园	指	上海国际医学园区集团有限公司
张江文控	指	上海张江文化控股有限公司
张江医械	指	上海张江医疗器械产业发展有限公司（曾用名：上海张江东区高科技联合发展有限公司）
金融数据港	指	上海市金融数据港开发有限公司（曾用名：上海市银行卡产业园开发有限公司）
张江国信安	指	上海张江国信安地产有限公司
张江慧诚	指	上海张江慧诚企业管理有限公司
张江置业	指	上海张江高科技园区置业有限公司

张江科投	指	上海张江科技创业投资有限公司
张江临港	指	上海张江临港投资开发有限公司
张江汉世纪	指	张江汉世纪创业投资有限公司
张江浩成	指	上海张江浩成创业投资有限公司
周康公司	指	上海周康房地产有限公司
张江园区/园区	指	上海市张江高科技园区
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
财政部	指	中华人民共和国财政部
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
证券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
浦东新区国资委	指	上海市浦东新区国有资产监督管理委员会
《募集说明书》	指	《上海张江（集团）有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券募集说明书》
《募集说明书摘要》	指	《上海张江（集团）有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券募集说明书摘要》
《承销协议》	指	发行人和主承销商就本次债券发行承销签订的《上海张江（集团）有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券之承销协议》及其变更和补充
《债券受托管理协议》	指	发行人与受托管理人为本次债券的受托管理而签署的《上海张江（集团）有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券受托管理协议》及其变更和补充
《债券持有人会议规则》	指	为保护公司债券持有人的合法权益，发行人和受托管理人根据相关法律法规制定的《上海张江（集团）有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券持有人会议规则》及其变更和补充
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《公司章程》	指	《上海张江（集团）有限公司公司章程》
最近三年及一期/报	指	2020 年度、2021 年度、2022 年度及 2023 年 1-9 月

告期/近三年及一期		
最近三年/近三年	指	2020 年度、2021 年度及 2022 年度
最近三年及一期末	指	2020 年末、2021 年末、2022 年末及 2023 年 9 月末
最近三年末	指	2020 年末、2021 年末及 2022 年末
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
交易日	指	上海证券交易所的营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）
元/万元/亿元	指	除特别注明的币种外，指人民币元/万元/亿元

注：本核查意见中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上存在差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第一节 发行人基本情况

一、发行人基本信息

注册名称	上海张江（集团）有限公司
法定代表人	袁涛
注册资本	人民币 311,255.00 万元
实缴资本	人民币 311,255.00 万元
成立日期	1992 年 7 月 3 日
统一社会信用代码	913100001322080739
住所	中国（上海）自由贸易试验区张东路 1387 号 16 幢
邮政编码	201203
所属行业	综合
经营范围	许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；建设工程设计。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：科技中介服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；非居住房地产租赁；住房租赁；物业管理；货物进出口；技术进出口；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；信息技术咨询服务；市场营销策划；商业综合体管理服务；建筑材料销售；轻质建筑材料销售；建筑防水卷材产品销售；建筑用金属配件销售；有色金属合金销售；高性能有色金属及合金材料销售；金属结构销售；金属材料销售；金属制品销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
电话	021-68796879
传真	021-68795981
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	林晨，副总经理，021-68796879/linc@zjpark.com
网址	www.zjpark.com

二、发行人历史沿革

（一）设立及历史沿革情况

1、发行人设立情况

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

2、发行人历史沿革

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

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

2008年9月，上海市浦东新区国有资产监督管理委员会作出“浦国资委（2008）222号”《关于资本公积转增注册资本的通知》，要求发行人以资本公积转增注册资本人民币20,000.00万元，增资方式为其他方式增资；2009年1月，上海市浦东新区国有资产监督管理委员会作出“浦国资委（2009）11号”《关于增加张江集团资本金的通知》和“浦国资委（2009）33号”《关于增加张江集团注册资本金的通知》，决定向发行人增加注册资本人民币4,867.00万元和人民币

75,000.00 万元，上述增资形式为货币增资。上述增资后，发行人注册资本为 199,867.00 万元。本次增资已经上海沪港金茂会计师事务所有限公司出具的编号为“沪金审验（2009）第 005 号”《验资报告》验证。就本次增资，发行人已于 2009 年 3 月完成相应工商变更登记手续。

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

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

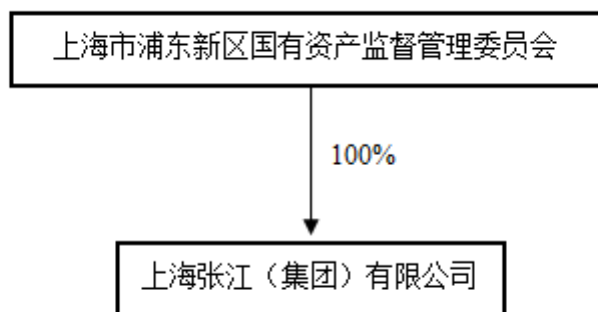
截至本核查意见签署之日，公司持有统一社会信用代码为 913100001322080739 的营业执照，注册资本为人民币 311,255.00 万元。经营范围为：许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；建设工程设计。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：科技中介服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；非居住房地产租赁；住房租赁；物业管理；货物进出口；技术进出口；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；信息技术咨询服务；市场营销策划；商业综合体管理服务；建筑材料销售；轻质建筑材料销售；建筑防水卷材产品销售；建筑用金属配件销售；有色金属合金销售；高性能有色金属及合金材料销售；金属结构销售；金属材料销售；金属制品销售。

（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

三、公司控股股东和实际控制人情况

（一）发行人股权结构

截至报告期末，发行人股权结构图如下：



图：公司股权结构图

（二）控股股东及实际控制人情况

截至报告期末，发行人股东名册及股权结构如下：

单位：万元、%

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

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

上海市浦东新区国有资产监督管理委员会是区政府工作部门，主要职责为根据区政府授权，依照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国企业国有资产法》等法律和法规，履行出资人职责，监管本区国家出资企业的国有资产，加强国有资产管理；建立和完善国有资产保值增值指标体系，制订评价标准，通过规划、预决算、审计、统计、稽核、资产评估、产权交易等，对所监管企业国有资产的保值增值情况进行监督，维护国有资产出资人的权益；根据市、区改革总体部署，研究编制本区国家出资企业改革发展的总体规划，推进企业的改革和重组，推进现代企业制度建设，推动国有经济布局和结构的战略性调整等。

（三）控股股东及实际控制人持有发行人股权的质押情况

截至本核查意见签署之日，发行人的控股股东和实际控制人未有将发行人股权进行质押的情况，也不存在任何的股权争议情况。

四、发行人主要业务情况

（一）发行人营业总体情况

发行人的业务范围为：许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；建设工程设计。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：科技中介服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；非居住房地产租赁；住房租赁；物业管理；货物进出口；技术进出口；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；信息技术咨询服务；市场营销策划；商业综合体管理服务；建筑材料销售；轻质建筑材料销售；建筑防水卷材产品销售；建筑用金属配件销售；有色金属合金销售；高性能有色金属及合金材料销售；金属结构销售；金属材料销售；金属制品销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

张江集团主要承担张江科学城的综合开发和经营管理，负责张江科学城的招商引资，承担部分服务园区职能。张江集团的收入和利润来源主要为园区开发经营、商业及其他服务业。其中，园区开发经营是公司最主要的职能，也是主营业务中最重要的组成部分。商业等其他业务主要是基于园区发展的配套服务业务。集团近年来各项业务的比重逐渐稳定，形成了物业租售并举，园区服务业辅助的模式。

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

园区投资业务方面，张江集团在从事园区相关物业开发经营的同时，还依托园区的信息优势，对多领域高科技产业、落户园区有发展潜力的重点项目或企业通过专门子公司直接投资、委托投资等方式进行战略性投资，充分分享优秀高科技企业高速成长的收益。

（二）发行人最近三年及一期营业收入、营业成本、毛利润及毛利率情况

1、营业收入情况

报告期各期，发行人营业收入情况如下：

表：发行人最近三年及一期营业收入情况

单位：万元、%

业务板块名称	2023年1-9月		2022年度		2021年度		2020年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	375,268.49	97.91	595,978.18	99.02	822,708.30	99.01	367,825.20	92.95
园区开发经营	321,978.21	84.01	529,336.29	87.95	757,160.05	91.13	327,992.36	82.88
商业	11,246.87	2.93	11,600.04	1.93	14,310.76	1.72	11,293.57	2.85
其他服务业	42,043.41	10.97	55,041.85	9.14	51,237.49	6.17	28,539.27	7.21
其他业务收入	8,007.69	2.09	5,909.98	0.98	8,189.11	0.99	27,895.66	7.05
合计	383,276.18	100.00	601,888.17	100.00	830,897.41	100.00	395,720.86	100.00

从营业收入情况来看，发行人2020年-2022年度及2023年1-9月的营业收入分别为39.57亿元、83.09亿元、60.19亿元和38.33亿元。2020年初及2022年受宏观环境影响对部分租赁客户实施租金减免等措施对公司收入造成一定的暂时性影响。

营业收入中：2020年-2022年度及2023年1-9月，园区开发经营板块收入分别为32.80亿元、75.72亿元、52.93亿元和32.20亿元，占当期营业收入的比重分别为82.88%、91.13%、87.95%和84.01%，为发行人最主要的收入来源。商业、其他服务业、其他业务收入在发行人营业收入中占比较小，为园区经营的辅助板块，近年来该些板块经营稳健良好。

2、营业成本情况

报告期各期，发行人营业成本情况如下：

表：发行人最近三年及一期营业成本情况

单位：万元、%

业务板块名称	2023年1-9月		2022年度		2021年度		2020年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务成本	189,012.66	99.23	355,044.32	98.69	531,452.88	99.52	267,004.65	92.09
园区开发经营	130,432.71	68.48	277,202.73	77.06	446,241.20	83.56	218,813.77	75.47
商业	10,494.38	5.51	10,818.45	3.01	13,583.68	2.54	10,438.30	3.60
其他服务业	48,085.57	25.25	67,023.14	18.64	71,628.01	13.41	37,752.58	13.02

业务板块名称	2023年1-9月		2022年度		2021年度		2020年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他业务成本	1,458.96	0.77	4,700.13	1.31	2,585.41	0.48	22,922.14	7.91
合计	190,471.62	100.00	359,744.44	100.00	534,038.30	100.00	289,926.78	100.00

从营业成本情况来看，发行人2020年-2022年度及2023年1-9月的营业成本分别为28.99亿元、53.40亿元、35.97亿元和19.05亿元。

营业成本中：2020年-2022年度及2023年1-9月，园区开发经营板块的业务成本分别为21.88亿元、44.62亿元、27.72亿元和13.04亿元，分别占营业成本比例为75.47%、83.56%、77.06%和68.48%，为发行人最主要的成本。而商业、其他服务业、其他业务成本在发行人营业成本中占比较小。

3、营业毛利润情况

报告期各期，发行人营业毛利润情况如下：

表：发行人最近三年及一期营业毛利润情况

单位：万元、%

业务板块名称	2023年1-9月		2022年度		2021年度		2020年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务	186,255.83	96.60	240,933.87	99.50	291,255.41	98.11	100,820.55	95.30
园区开发经营	191,545.50	99.35	252,133.56	104.13	310,918.85	104.74	109,178.59	103.20
商业	752.49	0.39	781.59	0.32	727.08	0.24	855.27	0.81
其他服务业	-6,042.16	-3.13	-11,981.29	-4.95	-20,390.52	-6.87	-9,213.31	-8.71
其他业务	6,548.73	3.40	1,209.85	0.50	5,603.70	1.89	4,973.52	4.70
合计	192,804.56	100.00	242,143.72	100.00	296,859.11	100.00	105,794.08	100.00

从营业毛利润情况来看，发行人2020年-2022年度及2023年1-9月的营业毛利润分别为10.58亿元、29.69亿元、24.21亿元和19.28亿元。

营业业务毛利润中：2020年-2022年度及2023年1-9月，园区开发经营板块的毛利润分别为10.92亿元、31.10亿元、25.21亿元和19.15亿元，是集团利润贡献最主要的板块。商业、其他服务业、其他业务在发行人营业毛利润中占比较小。

4、营业毛利率情况

报告期各期，发行人营业毛利率情况如下：

表：发行人最近三年及一期营业毛利率情况

单位：%

业务板块名称	2023年1-9月	2022年度	2021年度	2020年度
主营业务	49.63	40.43	35.40	27.41
园区开发经营	59.49	47.63	41.06	33.29
商业	6.69	6.74	5.08	7.57
其他服务业	-14.37	-21.77	-39.80	-32.28
其他业务	81.78	20.47	68.43	17.83
合计	50.30	40.23	35.73	26.73

从营业毛利率情况来看，发行人2020年-2022年度及2023年1-9月的营业毛利率分别为26.73%、35.73%、40.23%和50.30%。

业务毛利率中：2020年度到2022年度及2023年1-9月，园区开发经营板块的毛利率分别为33.29%、41.06%、47.63%和59.49%。近三年发行人毛利率出现一定波动，主要原因是近年来公司对物业的经营采取租售平衡的模式，对于各年度物业销售量有所控制。2021年以来发行人的毛利率较上年同期有明显提高，主要是由于张江高科物业销售毛利贡献较高。2020年初及2022年度，受宏观环境影响对部分租赁客户实施租金减免等措施对公司毛利率造成一定的暂时性影响。2021年发行人毛利率有所提高，主要是由于该期物业销售个别项目毛利率较高；当期其他业务毛利率显著提高，主要是由于代收代付水电费业务2021年调整结算方式所致。

（三）主要业务板块

1、园区开发经营板块

园区开发经营业务是指发行人对园区工业、科研、办公商业物业及配套的公寓住宅项目的投资建设及后续经营等业务。最近三年及一期园区开发经营板块收入分别为32.80亿元、75.72亿元、52.93亿元和32.20亿元，占当期营业收入的比重分别为82.88%、91.13%、87.95%和84.01%，为发行人最主要的收入来源。

张江集团主要承担张江科学城的综合开发和经营管理，负责张江科学城的招商引资，承担部分服务园区职能。张江高科技园区自1992年成立以来，已逐步建立起由张江集团、张江高科为经营主体，上海张江集成电路产业区开发有限公司、上海张江生物医药基地开发有限公司、上海张江国信安地产有限公司、上海张江微电子港有限公司、上海市金融数据港开发有限公司、上海浦东康桥（集团）

有限公司和上海国际医学园区集团有限公司分片配套开发的产业格局，形成包括张江人工智能聚集区、张江在线新经济生态园、张江集成电路设计产业园、张江机器人谷、张江药谷、张江细胞与基因产业园、张江创新药产业基地、张江医疗器械园、张江总部园、张江数链（元宇宙）产业园和张江金融数据港等在内的十一大特色产业园区。目前入驻企业涵盖了集成电路、生物医药、人工智能、金融信息技术、高端制造等多个领域。发行人园区开发经营业务包括物业销售和物业租赁等。

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

表：2020-2022年及2023年1-9月园区开发经营收入

单位：万平方米、万元

项目	2023年1-9月		2022年度		2021年度		2020年度	
	面积	金额	面积	金额	面积	金额	面积	金额
物业租赁	389.17	218,708.40	389.29	244,477.40	380.48	260,060.81	349.83	208,564.64
物业销售	4.13	103,269.81	14.03	284,858.89	34.57	497,099.20	4.61	119,427.72
合计	393.30	321,978.21	403.32	529,336.29	415.05	757,160.01	354.44	327,992.36

注：租赁面积为可供出租面积。

（1）物业租赁

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

2020-2022年及2023年1-9月，公司可供出租物业租赁面积分别为349.83万平方米、380.48万平方米、389.29万平方米和389.17万平方米，实现物业租赁收入20.86亿元、26.01亿元、24.45亿元和21.87亿元。张江集团持有可经营物业主要是工业物业，以对园区内配套服务为主，主要出租给入驻园区的自主创新企业、高新技术企业、海归创业公司，有利于增强区域创新能力和竞争力。为顺应“张江科学城”的开发建设规划，发行人采取租售平衡的经营策略。

张江集团的物业租赁业务板块按经营模式可分为“定向建设”经营模式和

“常规建设”经营模式。

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

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

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

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

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

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

表：最近三年及一期发行人主要物业租赁情况

单位：万平方米、%、亿元

名称	2020 年度				2021 年度			
	可供出租面积	租赁面积	出租率	租赁收入	可供出租面积	租赁面积	出租率	租赁收入
集团本部	79.98	64.60	80.77	7.03	90.10	65.48	72.67	8.58
张江高科	124.90	86.50	69.26	7.13	138.68	>110.94	>80.00	8.75
张江康桥	42.47	34.95	82.29	1.41	44.55	41.42	92.97	1.68
张江生药	32.90	25.49	77.48	2.05	32.99	28.56	86.57	2.72
张江医学园	27.98	19.23	68.73	1.38	29.16	22.75	78.02	2.13
张江文控	4.07	4.07	100.00	0.27	4.07	3.52	86.49	0.41
张江医械	17.55	7.79	44.39	0.33	17.16	8.21	47.84	0.34
金融数据港	5.55	5.55	100.00	0.36	11.68	3.99	34.16	0.19
张江国信安	3.62	3.05	84.25	0.25	3.62	3.26	90.06	0.32
张江慧诚	1.17	1.10	94.02	0.05	0.25	0.25	99.19	0.09
张江科技	9.64	7.67	79.56	0.60	8.22	7.68	93.39	0.81
合计	349.83	260.00	-	20.86	380.48	-	-	26.01

名称	2022 年度				2023 年 1-9 月			
	可供出租面积	租赁面积	出租率	租赁收入	可供出租面积	租赁面积	出租率	租赁收入
集团本部	96.50	68.22	70.69	7.62	101.4	70.62	69.64	6.82
张江高科	135.15	-	-	8.32	135.04	-	-	7.70
张江康桥	54.27	49.07	90.42	1.44	54.27	47.25	87.06	1.77
张江生药	29.64	26.73	90.18	2.41	28.88	23.99	83.07	2.03
张江医学园	29.44	25.10	85.26	2.87	29.44	24.70	83.90	1.79
张江文控	3.81	3.62	95.01	0.35	0.34	0.31	91.18	0.08
张江医械	17.54	8.68	49.49	0.37	17.54	8.56	48.80	0.45
金融数据港	10.69	4.14	38.73	0.22	10.69	6.82	63.80	0.39
张江国信安	3.78	3.19	84.39	0.24	3.78	3.38	89.42	0.26
张江慧诚	0.25	0.25	100.00	0.09	0.25	0.25	100.00	0.04
张江科技	8.22	7.15	86.98	0.52	7.54	6.39	84.75	0.54
合计	389.29	196.15	-	24.45	389.17	192.27	-	21.87

最近三年及一期，公司物业可供出租面积分别为 349.83 万平方米、380.48 万平方米、389.29 万平方米和 389.17 万平方米，实现物业租赁收入 20.86 亿元、26.01 亿元、24.45 亿元和 21.87 亿元。报告期内，张江集团出租物业及租赁收入基本保持稳定。

(2) 物业销售

物业销售是指发行人在自有土地上建造物业，后将物业进行出售的经营方

式。

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

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

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

“常规建设”经营模式以外，发行人还从事部分动迁安置房项目建设。发行人子公司张江置业、张江康桥等具有动迁安置房建设主体资格。发行人动迁安置房建设的经营模式主要为定向供应模式，由建设单位通过定向招拍挂方式获得土地，并与相关部门指定的用房单位签署项目协议，根据建设规范及用房单位的要求，定向为用房单位建设动迁安置用房。动迁安置房项目实行政府指导价，用房单位按协议约定的付款方式，根据项目建设和工程结构完成的进度节点分期支付相关费用。截至 2023 年 9 月末，除在建动迁安置房项目外，发行人暂无其他动迁安置房项目拟建计划。

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

2020-2022 年及 2023 年 1-9 月，公司实现物业销售收入 11.94 亿元、49.71 亿元、28.49 亿元和 10.33 亿元。为顺应“张江科学城”的开发建设规划，发行人采取租售平衡的经营策略。

2、商业

商业业务目前主要为子公司设立的加油站并表收入。最近三年及一期，张江集团该板块实现营业收入分别为 1.13 亿元、1.43 亿元、1.16 亿元和 1.12 亿元，实现营业毛利分别为 0.09 亿元、0.07 亿元、0.08 亿元和 0.08 亿元。该板块业务占比较小。

3、其他服务业

园区其他业务主要包括为园区企业及人员提供的建筑施工业（含工程养护、工程劳务）、外币兑换、人才市场相关业务及其他（安保服务及其他服务业）。2020-2022 年及 2023 年 1-9 月，其他服务业收入分别为 2.85 亿元、5.12 亿元、5.50 亿元和 4.20 亿元，主要项目明细及收入情况如下表所示：

表：最近三年及一期其他服务业主要项目明细及收入规模

单位：万元

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
建筑施工业（含工程养护、工程劳务）	2,109.48	2,783.30	2,318.71	2,061.84
外币兑换	-	249.85	157.70	474.53
人才市场相关业务	15,182.36	22,742.15	23,923.45	-
其他（安保服务及其他服务业）	24,751.57	29,266.55	24,837.63	26,002.89
合计	42,043.41	55,041.85	51,237.49	28,539.27

（1）建筑施工业务

发行人建筑施工业务的运营方主要为张江慧诚，主要从事园区内市政、绿化工程。2020-2022 年及 2023 年 1-9 月，发行人建筑施工业务收入分别为 2,061.84 万元、2,318.71 万元、2,783.30 万元和 2,109.48 万元。

（2）外币兑换业务

发行人外币兑换业务的经营主体是上海张江艾西益外币兑换有限公司，该公司于 2006 年 04 月 04 日在自贸区市场监督管理局登记成立，经营范围包括从事个人本外币兑换特许业务，商务咨询等。张江艾西益 2022 年末总资产 4,023.15 万元，营业收入 249.85 万元，净利润 503.68 万元。2020 年-2022 年及 2023 年 1-9 月，发行人外币兑换业务收入分别为 474.53 万元、157.70 万元、249.85 万元和 0.00 万元。2020 年以来，外币兑换业务受宏观环境影响有所下降。

（3）其他（安保服务及其他服务业）业务

发行人主营业务还包含安保服务及物业延伸服务等服务业。2020 年酒店业务已剥离。2022 年，发行人其他（安保服务及其他服务业）业务营业收入为 29,266.55 万元。配套服务通过提供多种功能，为企业在园区内的发展提供有力保障，促进园区内产业链的整合，为园区转型发展、产业升级奠定了基础。

（4）人才市场相关业务

根据《关于将上海浦东新区人才市场股权划转注入上海张江（集团）有限公司的通知》（浦国资委[2021]109 号），2021 年 5 月浦东新区国资委将上海浦东新区人才市场股权无偿划转入上海张江（集团）有限公司。2020-2022 年及 2023 年 1-9 月，发行人人才市场相关业务分别为 0.00 万元、23,923.45 万元、22,742.15 万元和 15,182.36 万元。

4、利息收入构成——小额贷款发放业务

发行人的小额贷款发放业务通过上海张江科技小额贷款股份有限公司运营（以下简称“张江科贷”），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，张江科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科贷的业务风险，2020-2022 年及 2023 年 1-9 月张江科贷分别实现营业收入为 1.12 亿元、1.08 亿元、1.11 亿元及 0.82 亿元。截至 2022 年末，张江科贷贷款余额 10.61 亿元，其中逾期贷款 1.28 亿元，逾期率为 12.11%，对于逾期贷款，发行人执行谨慎的会计政策计提了贷款损失准备，扣除已计提的贷款损失准备后，发行人逾期率为 6.96%。2022 年发行人新增贷款逾期率-0.07%；2020-2022 年三年平均新增贷款逾期率 0.43%。

5、投资板块

发行人在从事园区相关物业开发经营的同时，还依托园区的信息优势，对落户园区有发展潜力的重点项目或企业通过专门子公司直接投资、委托投资等方式进行战略性投资，充分分享优秀高科技企业高速成长的收益。发行人高科技投资主要通过全资子公司张江科投和控股子公司张江浩成运作，投资模式主要分为以下两种：

（1）直接投资：发行人长期跟踪园区内主导产业龙头企业，对于业绩优秀、行业领先、有自主创新成果、发展前景良好的企业，公司选择在其 IPO 之前，以自身名义直接入股投资，例如：中芯国际、微创医疗、复旦张江和展讯通信等。

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

发行人积极把握国家战略聚焦和政策叠加带来的机遇期，围绕创新链布局投

资链，瞄准“科技投行”的定位来布局，实现多领域高科技产业的切入。发行人以直接投资、参股基金投资、管理基金投资等多种方式精准投资。逐步形成了“投资一批、股改一批、上市一批、退出一批、储备一批”的良性滚动格局。

得益于被投资单位良好的业绩，2020-2022年及2023年1-9月发行人实现投资收益分别为16.78亿元、9.98亿元、11.60亿元及14.02亿元。占同期营业利润比例分别为57.01%、81.76%、147.71%和123.53%，投资收益对发行人利润贡献重大。

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

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

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

（四）发行人主要在建和拟建项目情况

1、发行人主要在建项目情况

截至2022年末，张江集团主要在建项目如下表所示：

表：截至2022年末主要在建项目情况

单位：亿元、万平方米

开发主体	项目名称	概算总投资	累计已投资	后续投资额	总建筑面积	占地面积	开发周期
张江集团	张江国际社区人才公寓（三期08-01）项目	10.46	4.07	6.39	6.75	2.22	2020.12-2024.04
张江集团	张江国际社区人才公寓（三期13-06）项目	5.96	4.60	1.36	4.89	1.75	2019.12-2023.08
张江集团	张江国际社区人才公寓（三期14-05）项目	3.94	3.36	0.58	3.00	1.00	2019.12-2023.10

张江集团	张江总部园头部企业及上市公司总部区（B4-02）项目	6.31	1.67	4.64	5.64	1.23	2021.02-2024.01
张江集团	张江总部园头部企业及上市公司总部区（B6-02）项目	26.36	6.64	19.72	24.80	5.29	2021.02-2025.03
张江集团	中区44-01地块张江人工智能产业创新与服务平台	5.84	3.15	2.69	5.00	1.15	2020.4-2023.02
张江集团	张江南区 B3b-06 地块在线新经济生态园首期	9.83	2.81	7.02	8.47	1.69	2020.12-2024.06
张江集团	张江南区 B2a-01、B2b-01 地块在线新经济生态园首期	33.15	11.22	21.93	26.87	4.96	2021.06-2025.05
张江集团	张江南区 B3a-01、B3b-01 地块在线新经济生态园首期	20.40	7.95	12.45	16.00	2.95	2021.06-2025.05
张江集团	卡园 8 号地块	19.52	2.40	17.12	20.16	4.26	2022.01-2024.09
张江集团	张江南区 C4-8 地块科学家公寓	11.03	0.91	10.12	2.65	11.26	2022.08-2026.03
张江集团	康桥南区创新药产业化平台一期	4.44	0.95	3.49	5.91	2.34	2022.01-2024.07
张江集团	医学园 21A-03 地块租赁住房项目	12.91	0.85	12.06	9.07	2.54	2021.12-2025.09
张江集团	医学园 21B-01 地块租赁住房项目	10.95	0.78	10.17	7.39	2.07	2021.12-2025.09
张江集团	医学园 21C-04 地块租赁住房项目	10.32	0.73	9.59	6.68	1.87	2022.01-2025.09
张江集团	中区39-01人工智能岛二期	19.28	0.48	18.80	20.46	4.29	2022.05-2026.03
张江集团	张江机器人谷一期平台项目	9.27	1.34	7.93	11.05	2.62	2022.10-2025.04
张江集团	康桥工业区东区 E05A-06 部分地块产业项目（张江康桥绿洲项目）	8.56	1.79	6.77	9.41	2.02	2022.08-2026.03
张投圆业	中区东单元 78-02 地块商办项目	29.30	17.37	11.93	12.33	1.87	2021.06-2025.06
张江康桥	康桥工业区 E08A-04 地块动迁安置房项目	9.10	8.20	0.90	13.50	4.32	2018.12-2023.05

张江康桥	康桥工业区E09A-02地块动迁安置房项目	9.51	8.37	1.14	14.13	4.52	2019.09-2023.10
张江临港	临港综合区先进制造园C02-04地块项目	7.32	2.27	5.05	8.42	4.19	2021.08-2023.12
金融数据港	安邦保险上海张江后援中心7#地块新建项目	10.90	5.04	5.86	12.37	5.62	2014.12-2023.06
张江置业	嘉定轨交14号线动迁安置房(江桥镇北社区G1A-09A地块)项目	15.04	9.43	5.61	13.89	4.78	2020.03-2023.07
张江置业	嘉定轨交14号线动迁安置房(江桥镇北社区I1-01地块)项目	6.74	3.56	3.18	6.24	2.14	2020.06-2023.07
张江医学园	生物医药加速器(一期)	9.65	6.14	3.51	11.48	4.13	2020.01-2023.04
张江医学园	生物医药加速器(二期)	4.10	1.96	2.14	4.99	1.83	2020.10-2023.07
张江医学园	时代医创园二期扩建	1.34	0.29	1.05	1.39	1.99	2020.10-2023.02
张江医学园	医学园29-06地块医疗器械加速器一期	2.75	0.56	2.19	3.65	1.26	2021.11-2024.04
张江医学园	医学园29-07地块医疗器械加速器二期	3.54	0.71	2.83	4.49	1.15	2021.11-2024.04
张江医学园	医学园29-09地块医疗器械加速器三期	4.02	1.17	2.85	5.88	2.05	2022.01-2024.04
张江医疗器械	高端医疗器械创新生产基地新建工程	8.33	5.03	3.30	9.88	3.45	2020.05-2023.05
张江生物医药产业发展	居里路1号项目	9.36	3.03	6.33	9.41	3.71	2021.03-2024.03
张江生物医药	北区哈雷路899号产业项目	3.00	0.63	2.37	2.84	0.83	2022.05-2025.03
张江高科	集电港B区3-2项目	28.43	8.95	19.48	23.87	3.81	2019.12-2023.5
张江高科	中区58-01项目	89.23	52.82	36.41	30.46	2.48	2020.03-2025.04
张江高科	中区76-02项目	40.06	23.72	16.34	15.42	1.48	2020.06-2024.03

张江高科	中区 77-02 项目	39.19	25.47	13.72	13.37	1.87	2020.06-2023.12
张江高科	集电港 B 区 4-2 项目	24.49	7.34	17.15	22.01	3.51	2020.12-2023.12
张江高科	集电港 B 区 3-4 项目	30.58	6.60	23.98	25.17	4.03	2020.12-2024.06
灏巨置业	西北区 07-03 项目	13.88	9.71	4.17	7.57	1.57	2020.12-2023.5
张江高科	集电港 B 区 5-1 项目	19.86	3.40	16.46	20.90	2.91	2021.12-2025.05
张江高科	西北片区 24-03 项目	8.24	2.50	5.74	5.84	1.81	2021.12-2023.06
张江高科	西北片区 09-02 项目	9.56	2.61	6.95	6.98	1.70	2021.12-2023.06
芯道周	周浦镇 03 单元 41-01 项目	27.89	11.94	15.95	19.56	4.86	2021.12-2024.12
张江高科	中区 C-6-3 项目	4.82	1.27	3.55	3.98	0.85	2021.12-2024.12
张江高科	中区 C-6-7 项目	2.07	0.70	1.37	1.69	0.37	2021.12-2024.12
张江高科	集电港 A 区 1-1 项目	0.60	0.05	0.55	0.66	0.40	2022.09-2024.12
张江高科	集电港 B 区 2-6 项目	51.59	2.24	49.35	35.80	4.35	2022.05-2026.11
张江高科	集电港 B 区 3-10 项目	27.70	1.38	26.32	24.42	3.88	2022.1-2025.06
张江高科	集电港 B 区 5-2 项目	41.97	1.14	40.83	29.77	4.88	2022.11-2026.11
张江高科	集电港 B 区 5-6 项目	11.36	0.54	10.82	10.31	3.01	2022.11-2025.5
合计	-	834.05	291.84	542.21	626.87	151.12	-

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

2、发行人主要拟建项目情况

截至 2022 年末，张江集团主要拟建项目如下表所示：

表：截至 2022 年末主要拟建项目情况

单位：亿元、万平方米

开发主体	项目名称	概算 总投资	占地 面积	总建筑 面积	开发周期
张江医学园	医疗器械加速器四期	2.34	0.93	2.69	2023.01-2025.11

开发主体	项目名称	概算 总投资	占地 面积	总建筑 面积	开发周期
张江临港	临港综合区先进制造园 D09-02 地块项目	6.82	4.56	8.44	2023.02-2025.05
张江高科	集电港 B 区 2-5	0.06	1.18	-	2023.12-2025.12
张江高科	集电港 B 区 3-11	30.00	3.91	18.00	2023.6-2026.12
合计		39.22	10.58	29.13	

五、发行人基本财务数据

（一）审计意见类型

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

上会会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2020 年-2022 年合并及母公司财务报表进行了审计，出具了标准无保留意见审计报告（上会师报字[2021]1240 号、上会师报字[2022]第 1325 号、上会师报字[2023]第 5660 号）。

（二）主要财务数据

发行人最近三年及一期的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下：

1、合并资产负债表

表：发行人最近三年及一期末合并资产负债表

单位：万元

项目	2023 年 9 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
流动资产：				
货币资金	933,885.67	1,150,888.60	801,688.49	748,983.60
交易性金融资产	164,905.85	86,676.05	125,889.56	131,183.61
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	42,950.83
应收票据	-	-	-	-
应收账款	76,688.26	106,169.05	97,699.20	38,330.20
预付款项	6,827.43	6,665.06	38,255.34	48,909.09
其他应收款	44,817.93	42,788.37	102,635.78	75,516.53
存货	3,864,628.34	3,249,656.28	2,610,359.30	2,343,608.05
合同资产	9,894.39	4,745.35	4,873.68	5,142.50

项目	2023年9月末	2022年末	2021年末	2020年末
划分为持有待售的资产	292.39	292.39	292.39	292.39
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	229,998.90	107,046.93	106,795.76	58,156.06
流动资产合计	5,331,939.17	4,754,928.08	3,888,489.50	3,493,072.86
非流动资产：				
发放贷款及垫款	125,668.02	99,679.72	106,419.50	96,836.07
可供出售金融资产	-	-	-	666,028.17
长期股权投资	495,083.98	487,182.02	419,051.60	403,605.83
其他权益工具投资	99,875.48	154,328.56	214,040.84	-
其他非流动金融资产	1,470,811.93	1,356,971.70	1,249,282.72	658,507.52
投资性房地产	3,747,193.02	3,533,028.34	3,084,728.35	2,598,877.54
固定资产	146,350.97	144,840.41	125,104.83	122,781.12
在建工程	1,135.73	246.61	72,623.94	57,301.49
使用权资产	3,504.43	4,601.93	4,289.26	-
无形资产	10,352.03	9,502.01	8,724.15	8,941.78
开发支出	-	-	-	-
商誉	245.67	245.67	245.67	245.67
长期待摊费用	24,922.73	26,219.06	25,240.07	17,616.13
递延所得税资产	95,288.18	101,264.24	78,516.70	68,142.37
其他非流动资产	238,682.21	232,590.72	235,331.70	227,635.28
非流动资产合计	6,459,114.37	6,150,700.99	5,623,599.34	4,926,518.97
资产总计	11,791,053.54	10,905,629.07	9,512,088.85	8,419,591.83
流动负债：				
短期借款	1,210,099.23	1,678,153.92	1,482,000.50	1,530,500.00
应付票据			-	-
应付账款	543,611.98	435,380.71	326,246.08	190,130.21
预收款项	45,202.39	60,328.73	59,562.86	549,725.61
合同负债	385,330.15	469,814.17	496,477.37	85,349.84
应付职工薪酬	5,942.15	10,928.37	10,009.38	8,475.01
应交税费	77,240.82	109,255.42	93,425.07	91,927.77
其他应付款	518,303.28	521,767.45	514,691.68	437,193.00
一年内到期的非流动负债	718,909.17	892,403.43	424,879.33	529,741.97
其他流动负债	413,737.01	398,285.90	291,867.16	288,058.39

项目	2023年9月末	2022年末	2021年末	2020年末
流动负债合计	3,918,376.17	4,576,318.09	3,699,159.44	3,711,101.80
非流动负债：				
长期借款	2,998,954.02	2,000,227.74	1,382,729.82	1,168,807.91
应付债券	1,972,217.02	1,355,745.47	1,604,345.09	956,832.74
租赁负债	1,816.20	3,237.70	2,213.36	-
长期应付款	296,887.39	281,470.09	155,213.90	167,374.74
预计负债	60,899.48	63,776.48	61,848.26	45,814.51
递延收益	23,516.34	26,650.16	30,862.65	31,664.25
递延所得税负债	167,909.35	178,672.95	186,359.08	198,536.99
其他非流动负债	86,057.00	196,100.00	200,000.00	-
非流动负债合计	5,608,256.80	4,105,880.59	3,623,572.17	2,569,031.14
负债合计	9,526,632.97	8,682,198.68	7,322,731.61	6,280,132.95
所有者权益：				
实收资本	311,255.00	311,255.00	311,255.00	311,255.00
资本公积	835,035.17	826,035.17	849,027.04	763,669.75
其他综合收益	5,627.32	36,066.56	58,278.85	144,442.02
盈余公积	13,496.03	13,496.03	13,496.03	12,181.25
未分配利润	382,801.64	353,408.78	315,389.80	261,649.92
归属于母公司所有者权益合计	1,548,215.17	1,540,261.54	1,547,446.72	1,493,197.94
*少数股东权益	716,205.40	683,168.85	641,910.53	646,260.94
所有者权益合计	2,264,420.56	2,223,430.40	2,189,357.24	2,139,458.88
负债和所有者权益总计	11,791,053.54	10,905,629.07	9,512,088.85	8,419,591.83

2、合并利润表

表：发行人最近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2023年1-9月	2022年度	2021年度	2020年度
一、营业总收入	391,435.80	613,002.69	841,660.88	406,957.38
其中：营业收入	383,276.18	601,888.17	830,897.41	395,720.86
利息收入	7,343.32	10,653.52	10,568.76	11,013.22
手续费及佣金收入	816.29	461.01	194.72	223.29
二、营业总成本	386,519.69	657,470.78	774,065.45	501,449.09
其中：营业成本	190,471.62	359,744.44	534,038.30	289,926.78

项目	2023年1-9月	2022年度	2021年度	2020年度
利息支出	663.54	617.87	771.48	536.09
手续费及佣金支出	145.09	155.16	141.89	265.81
税金及附加	30,465.30	77,760.54	40,546.82	27,207.65
销售费用	5,663.96	9,389.22	8,503.64	5,730.99
管理费用	41,255.13	60,095.15	55,485.74	47,145.41
财务费用	117,855.05	149,708.40	134,577.59	130,636.37
加：其他收益	3,209.11	11,669.89	10,992.08	11,868.20
投资收益	140,183.79	116,024.27	99,821.96	167,764.64
公允价值变动收益	-36,003.97	-2,319.12	-23,021.52	265,967.40
信用减值损失	67.47	-1,913.67	-368.40	0.61
资产减值损失	1,117.80	-439.48	-32,809.92	-56,702.74
资产处置收益	-12.04	-3.53	-117.76	-149.44
三、营业利润	113,478.26	78,550.28	122,091.87	294,256.96
加：营业外收入	999.77	29,188.74	400.05	6,854.23
减：营业外支出	226.78	8,394.30	21,723.96	20,094.91
四、利润总额	114,251.24	99,344.71	100,767.96	281,016.28
减：所得税费用	41,910.18	31,228.23	48,809.04	98,847.61
五、净利润	72,341.06	68,116.48	51,958.93	182,168.68
归属于母公司所有者的净利润	25,447.37	23,036.95	15,919.75	95,177.99
*少数股东损益	46,893.69	45,079.53	36,039.18	86,990.69

3、合并现金流量表

表：发行人最近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2023年1-9月	2022年度	2021年度	2020年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	345,836.51	631,784.24	690,923.95	665,964.02
收取利息、手续费及佣金的现金	8,119.76	10,427.06	11,609.20	11,159.53
收到的税费返还	18,442.47	54,893.55	10,159.04	4,856.44
收到其他与经营活动有关的现金	221,330.45	451,333.03	536,724.17	342,017.76
经营活动现金流入小计	593,729.20	1,148,437.89	1,249,416.36	1,023,997.75
购买商品、接收劳务支付的现金	891,555.21	939,117.15	1,178,258.40	851,912.45
客户贷款及垫款净增加额	28,172.00	-7,933.84	10,183.98	252.43

项目	2023年1-9月	2022年度	2021年度	2020年度
支付利息、手续费及佣金的现金	123.44	757.63	884.61	266.64
支付给职工以及为职工支付的现金	44,607.35	56,511.86	51,842.35	43,163.78
支付的各项税费	144,569.25	141,931.38	150,289.23	150,485.98
支付其他与经营活动有关的现金	190,288.98	375,054.84	126,335.21	5,254.48
经营活动现金流出小计	1,299,316.24	1,505,439.02	1,517,793.78	1,051,335.77
经营活动产生的现金流量净额	-705,587.04	-357,001.14	-268,377.42	-27,338.02
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	701,160.22	469,993.20	523,302.63	353,928.71
取得投资收益收到的现金	58,940.62	107,721.09	63,264.96	40,161.12
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	332.54	30,085.98	12.10	259.93
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	84,573.08	-	-	60,230.01
收到其他与投资活动有关的现金	41,870.18	270,155.25	370,005.08	145,005.56
投资活动现金流入小计	886,876.63	877,955.52	956,584.76	599,585.33
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	121,821.04	390,905.85	138,783.18	92,580.40
投资支付的现金	926,625.48	505,825.78	662,658.63	658,004.84
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-39,586.23	-
支付其他与投资活动有关的现金	45,630.60	270,000.00	368,600.00	224,332.35
投资活动现金流出小计	1,094,077.12	1,166,731.62	1,130,455.57	974,917.59
投资活动产生的现金流量净额	-207,200.49	-288,776.10	-173,870.82	-375,332.26
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	9,000.00	40,000.00	43,375.00	14,130.00
取得借款所收到的现金	3,836,883.84	4,140,860.33	4,336,832.84	4,086,075.83
发行债券收到的现金	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	21,781.48	335,608.83	546,210.82	540,365.89
筹资活动现金流入小计	3,867,665.33	4,516,469.16	4,926,418.66	4,640,571.72
偿还债务所支付的现金	2,908,275.77	3,018,227.71	3,615,116.76	3,420,280.34
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	235,481.40	221,447.18	246,340.17	206,255.71
支付其他与筹资活动有关的现金	17,849.76	308,398.98	568,830.61	552,389.02
筹资活动现金流出小计	3,161,606.93	3,548,073.87	4,430,287.55	4,178,925.07
筹资活动产生的现金流量净额	706,058.39	968,395.29	496,131.11	461,646.65
四、汇率变动对现金及现金等价物的影	5,641.39	4,842.60	-919.57	-1,334.55

项目	2023年1-9月	2022年度	2021年度	2020年度
响				
五、现金及现金等价物净增加额	-201,087.75	327,460.66	52,963.31	57,641.82
加：期初现金及现金等价物余额	1,128,772.75	801,312.09	748,348.78	690,706.96
六、期末现金及现金等价物余额	927,685.00	1,128,772.75	801,312.09	748,348.78

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

1、母公司资产负债表

表：发行人最近三年及一期末母公司资产负债表

单位：万元

项目	2023年9月末	2022年末	2021年末	2020年末
流动资产：				
货币资金	197,033.86	295,358.63	55,086.42	186,182.66
交易性金融资产	23,019.57	-	-	-
应收账款	8,606.37	13,649.91	7,684.46	8,509.59
预付款项	1,961.70	2,976.61	1,984.98	27.12
其他应收款	433,143.56	474,335.21	555,624.76	495,077.87
存货	1,165,600.61	941,126.08	762,014.91	466,847.96
其他流动资产	47,064.52	31,240.91	29,767.58	12,398.45
流动资产合计	1,876,430.19	1,758,687.35	1,412,163.12	1,169,043.65
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	-	-
长期股权投资	1,770,171.23	1,654,613.83	1,515,631.70	149,919.10
其他权益工具投资	17,468.03	17,468.03	27,267.42	1,354,052.66
其他非流动性金融资产	176,373.21	138,289.90	126,379.72	-
投资性房地产	1,087,441.83	1,047,510.92	873,308.38	675,627.33
固定资产	586.38	596.23	272.58	315.17
使用权资产	5,490.57	6,984.20	7,242.64	-
无形资产	1,380.91	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-	777.25
其他非流动资产	164,647.71	164,547.71	164,547.71	164,447.71
非流动资产合计	3,223,559.88	3,030,010.82	2,714,650.14	2,345,139.21
资产总计	5,099,990.06	4,788,698.17	4,126,813.26	3,514,182.87

项目	2023年9月末	2022年末	2021年末	2020年末
流动负债：				
短期借款	777,750.00	953,550.00	858,750.50	918,900.00
应付账款	168,896.60	130,644.62	106,299.87	66,728.02
预收款项	22,390.63	34,643.46	32,842.01	33,000.49
应付职工薪酬	3,411.52	5,123.13	4,603.99	4,061.50
应交税费	31,479.63	47,899.54	27,077.23	22,915.49
其他应付款	615,180.43	606,075.65	564,950.67	82,881.00
一年内到期的非流动负债	411,131.59	461,800.67	125,539.98	47,419.00
其他流动负债	299,818.92	305,318.92	200,000.00	758,419.36
流动负债合计	2,330,059.33	2,545,055.99	1,920,064.25	1,934,324.86
非流动负债：				
长期借款	863,485.87	603,700.96	444,382.26	186,359.46
应付债券	902,886.36	568,145.26	723,506.80	643,593.51
租赁负债	3,965.15	5,420.31	5,783.96	-
长期应付款	104,686.01	67,307.51	3,882.23	-
预计负债	4,750.57	4,750.57	4,750.57	4,750.57
递延所得税负债	6,384.17	4,034.14	5,371.62	951.73
其他非流动负债	86,057.00	198,600.00	200,000.00	-
非流动负债合计	1,972,215.12	1,451,958.75	1,387,677.43	835,655.27
负债合计	4,302,274.45	3,997,014.74	3,307,741.68	2,769,980.13
所有者权益：				
实收资本	311,255.00	311,255.00	311,255.00	311,255.00
资本公积	484,271.60	475,271.60	465,245.04	380,607.09
其他综合收益	2,567.46	2,567.46	6,780.28	3,999.24
盈余公积	13,496.03	13,496.03	13,496.03	12,181.25
未分配利润	-13,874.48	-10,906.66	22,295.23	36,160.16
所有者权益合计	797,715.61	791,683.43	819,071.58	744,202.74
负债和所有者权益总计	5,099,990.06	4,788,698.17	4,126,813.26	3,514,182.87

2、母公司利润表

表：发行人最近三年及一期母公司利润表

单位：万元

项目	2023年1-9月	2022年度	2021年度	2020年度
----	-----------	--------	--------	--------

项目	2023年1-9月	2022年度	2021年度	2020年度
一、营业总收入	68,048.14	107,677.26	91,090.19	64,334.78
减：营业成本	35,030.86	50,805.45	44,979.83	36,786.75
营业税金及附加	10,278.83	28,038.78	4,956.19	680.36
销售费用	865.75	4,709.59	3,052.08	3,380.10
管理费用	9,442.70	15,507.85	14,566.43	14,784.84
财务费用	65,390.29	84,880.91	72,355.29	58,253.44
加：其他收益	8.32	6.15	17.41	77.33
投资收益	62,148.00	49,104.52	57,441.32	54,788.59
公允价值变动收益	799.28	-4,589.82	-2,206.40	-
信用减值损失	-	-168.27	22.13	-
资产减值损失	-	-	-	-515.71
资产处置收益	-	-	-	-
二、营业利润	9,995.32	-31,912.75	6,454.80	4,799.51
加：营业外收入	-	3,102.40	69.85	405.26
减：营业外支出	93.10	25.81	712.79	26.80
三、利润总额	9,902.22	-28,836.16	5,811.86	5,177.97
减：所得税费用	2,350.03	67.74	-108.25	-
四、净利润	7,552.18	-28,903.89	5,920.11	5,177.97

3、母公司现金流量表

表：发行人最近三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

项目	2023年1-9月	2022年度	2021年度	2020年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	64,664.64	99,353.29	88,774.45	59,539.22
收到的税费返还	-	19,005.51		
收到其他与经营活动有关的现金	129,505.29	601,422.37	475,446.62	116,266.05
经营活动现金流入小计	194,169.94	719,781.18	564,221.07	175,805.27
购买商品、接收劳务支付的现金	273,645.47	421,430.70	515,374.93	201,442.01
支付给职工以及为职工支付的现金	6,660.47	7,780.92	6,904.81	5,959.54
支付的各项税费	29,426.67	11,507.09	4,285.39	9,425.41
支付其他与经营活动有关的现金	69,387.86	465,899.43	303,470.64	271,627.63
经营活动现金流出小计	379,120.46	906,618.13	830,035.77	488,454.60

项目	2023年1-9月	2022年度	2021年度	2020年度
经营活动产生的现金流量净额	-184,950.53	-186,836.95	-265,814.70	-312,649.33
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	6,979.48	15,500.00	3,327.64	-
取得投资收益收到的现金	45,277.89	16,194.08	68,644.41	42,062.66
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	-	13.15	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	46,983.88	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	280,030.93	270,000.00	543,643.22	103,241.18
投资活动现金流入小计	379,272.18	301,707.23	615,615.27	145,303.83
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	712.63	828.48	1,209.22	6,431.85
投资支付的现金	156,140.48	100,068.87	136,707.85	94,662.04
支付其他与投资活动有关的现金	306,808.09	270,000.00	626,981.00	203,550.00
投资活动现金流出小计	463,661.20	370,897.34	764,898.07	304,643.89
投资活动产生的现金流量净额	-84,389.02	-69,190.11	-149,282.80	-159,340.05
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	9,000.00	40,000.00	41,875.00	14,000.00
取得借款所收到的现金	2,018,058.80	2,166,588.20	2,236,611.32	2,136,415.79
收到其他与筹资活动有关的现金	59,294.03	335,608.83	606,441.82	636,100.00
筹资活动现金流入小计	2,086,352.83	2,542,197.04	2,884,928.14	2,786,515.79
偿还债务所支付的现金	1,756,021.10	1,635,629.00	1,863,485.77	1,754,787.50
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	92,773.17	101,031.50	113,842.36	95,829.67
支付其他与筹资活动有关的现金	66,543.79	308,860.86	623,598.74	455,949.51
筹资活动现金流出小计	1,915,338.06	2,045,521.36	2,600,926.87	2,306,566.68
筹资活动产生的现金流量净额	171,014.77	496,675.67	284,001.27	479,949.11
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.00	0.00	0.00	0.00
五、现金及现金等价物净增加额	-98,324.77	240,648.61	-131,096.24	7,959.72
加：期初现金及现金等价物余额	295,358.63	54,710.02	185,806.26	177,846.54
六、期末现金及现金等价物余额	197,033.86	295,358.63	54,710.02	185,806.26

(三) 发行人财务情况结论性意见

发行人聘请上会会计师事务所（特殊普通合伙）审计了公司 2020 年、2021 年及 2022 年的财务报表，包括 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日和 2022

年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2020 年度、2021 年度和 2022 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表及相关财务报表附注，并出具了标准无保留意见的审计报告（上会师报字[2021]1240 号、上会师报字[2022]第 1325 号以及上会师报字[2023]第 5660 号）。

发行人财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了其 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日合并及母公司的财务状况以及 2020 年度、2021 年度、2022 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

第二节 本次公司债券主要发行条款

1、发行人全称：上海张江（集团）有限公司。

2、债券全称：上海张江（集团）有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券。

3、发行金额：本次债券发行总额不超过人民币 52 亿元（含 52 亿元），拟分期发行。

4、债券期限：本次债券期限不超过 10 年（含 10 年），可为单一期限品种，也可多种期限的混合品种。

本次债券可设置投资者回售选择权，具体回售条款由发行人根据相关规定、市场情况和发行时公司资金需求情况予以确定。

5、票面金额及发行价格：本次债券面值为 100 元，按面值平价发行。

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

本次债券可设置票面利率调整选择权，具体票面利率调整条款由发行人根据相关规定、市场情况和发行时公司资金需求情况予以确定。

7、发行对象：本次债券面向专业投资者公开发行。

8、发行方式：本次债券发行方式为簿记建档发行。

9、承销方式：本次债券由主承销商组织的承销团，以余额包销方式承销。

10、付息方式：本次债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

11、兑付金额：本次债券到期一次性偿还本金。

12、偿付顺序：本次债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

13、增信措施：本次债券不设定增信措施。

14、牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司。

15、联席主承销商：海通证券股份有限公司、广发证券股份有限公司。

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

17、募集资金用途：本次债券的募集资金将用于偿还到期债务。

具体募集资金用途详见募集说明书“第三节 募集资金运用”。

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

19、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。

第三节 承销商对本次债券发行的核查意见

国泰君安查阅了发行人本次发行公司债券的相关决定文件及报告期的财务资料，调查了本次公司债券发行的相关资料。

一、法律法规规定的发行条件

（一）具备健全且运行良好的组织机构

发行人具备健全且运行良好的组织机构，符合《证券法》第十五条第（一）项及《管理办法》第十四条第（一）项的相关要求。

（二）发行人最近三年平均可分配利润规模

根据上会会计师事务所（特殊普通合伙）出具的上会师报字[2021]1240号、上会师报字[2022]第1325号、上会师报字[2023]第5660号审计报告，发行人2020年至2022年合并报表中归属于母公司所有者的净利润分别为95,177.99万元、15,919.75万元以及23,036.95万元，最近三年平均可分配利润为44,711.56万元，预计不低于本次债券预计的一年利息，符合《证券法》第十五条第（二）项及《管理办法》第十四条第（二）项的相关要求。

若利率市场出现较大波动，发行人承诺将缩减本次债券发行规模，以满足《证券法》第十五条第（二）项及《管理办法》第十四条第（二）项的相关要求。

（三）资产负债结构和现金流量情况

根据截至2023年9月30日未经审计财务报表显示，发行人最近一期资产11,791,053.54万元，净资产2,264,420.56万元，资产负债率80.80%，资产负债结构合理。

近三年及一期，发行人经营活动净现金流分别为-27,338.02万元、-268,377.42万元、-357,001.14万元和-705,587.04万元。2021年公司经营活动产生的现金流量净额较去年同期减少241,039.40万元，降幅为881.70%，主要系公司围绕张江科学城规划投资建设支出大幅增加。2022年公司经营活动产生的现金流量净额较去年同期减少88,623.72万元，主要系发行人加大对园区工业、办公、科研等物业进行建设，经营投入增加；同时经营采取租售平衡策略，2022年因宏观环境影响实施租金减免等因素影响，造成公司现金流净额较低。发行人经营活动净现金流持续为负具有合理性，对发行人偿债能力无重大不利影响。

经核查，发行人具备合理的资产负债结构和正常的现金流量，符合《管理办

法》第十四条第（三）项的相关要求。

（四）国务院规定的其他要求（《证券法》第十五条第（三）项、《管理办法》第十四条第（四）项）

无。

二、法律法规禁止发行的情形

（一）对已公开发行的公司债券或者其他债务有违约或者延迟支付本息的事实，仍处于继续状态

经主承销商核查人民银行关于发行人的征信报告，发行人不存在已公开发行的公司债券或者其他债务有违约或者延迟支付本息，且仍处于持续状态的情形，不存在《证券法》第十七条第（一）项、《管理办法》第十五条第（一）项规定的禁止发行的情形。

（二）违反《证券法》规定，改变公开发行公司债券所募资金用途的情况

发行人前一次公开发行公司债券系根据中国证券监督管理委员会出具的《关于同意上海张江（集团）有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可〔2022〕437号），向专业投资者公开发行面值不超过45亿元的公司债券，募集资金用于偿还有息负债和补充流动资金。前次公司债券募集资金与募集说明书披露的用途一致，具体情况如下：

1、张江集团“22张江一”募集资金使用情况

经中国证监会“证监许可〔2022〕437号”文注册，发行人于2022年4月21日至2022年4月22日公开发行了上海张江（集团）有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（债券简称：22张江一；债券代码：185663），发行规模8亿元，已发行完毕，债券期限5年期，附第3年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还有息债务。

截至本核查意见签署之日，“22张江一”募集资金扣除发行费用后全部用于偿还有息债务，已使用完毕，与《上海张江（集团）有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》约定的使用计划一致。

2、张江集团“22张江二”募集资金使用情况

经中国证监会“证监许可〔2022〕437号”文注册，发行人于2022年7月15日至2022年7月18日公开发行了上海张江（集团）有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（债券简称：22张江二；债券代码：137539），发行规模12亿元，已发行完毕，债券期限5年期，附第3年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还有息债务。

截至本核查意见签署之日，“22张江二”募集资金扣除发行费用后全部用于偿还有息债务，已使用完毕，与《上海张江（集团）有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书》约定的使用计划一致。

3、张江集团“22张江三”募集资金使用情况

经中国证监会“证监许可〔2022〕437号”文注册，发行人于2022年10月24日至2022年10月25日公开发行了上海张江（集团）有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）（债券简称：22张江三；债券代码：137954），发行规模4亿元，已发行完毕，债券期限5年期，附第3年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还有息债务。

截至本核查意见签署之日，“22张江三”募集资金扣除发行费用后全部用于偿还有息债务，已使用完毕，与《上海张江（集团）有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）募集说明书》约定的使用计划一致。

4、张江集团“23张江一”募集资金使用情况

经中国证监会“证监许可〔2022〕437号”文注册，发行人于2023年4月4日至2023年4月7日公开发行了上海张江（集团）有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（债券简称：23张江一；债券代码：115170），发行规模15亿元，已发行完毕，债券期限5年期，附第3年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还有息债务。

截至本核查意见签署之日，“23张江一”募集资金扣除发行费用后全部用于偿还有息债务，已使用完毕，与《上海张江（集团）有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》约定的使用计划一致。

5、张江集团“23 张江二”募集资金使用情况

经中国证监会“证监许可〔2022〕437号”文注册，发行人于2023年7月21日至2023年7月25日公开发行了上海张江（集团）有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（债券简称：23张江二；债券代码：115698），发行规模6亿元，已发行完毕，债券期限5年期，附第3年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还到期公司债券。

截至本核查意见签署之日，“23张江二”募集资金扣除发行费用后全部用于偿还到期公司债券，已使用完毕，与《上海张江（集团）有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书》约定的使用计划一致。

发行人前次公开发行公司债券募集资金用途符合相关批准文件及公告内容，不存在改变公开发行公司债券所募资金用途、募集资金被侵占挪用的情况，不存在《证券法》第十七条第（二）项、《管理办法》第十五条第（二）项规定的禁止发行的情形。

（三）本次发行是否符合地方政府性债务管理的相关规定，不涉及新增地方政府债务，不用于偿还地方政府债务或违规用于公益性项目建设，地方政府对本次债券不承担任何偿债责任

发行人主要承担张江科学城的综合开发和经营管理，负责张江科学城的招商引资，承担部分服务园区职能。张江集团的收入和利润来源主要为园区开发经营、商业及其它服务业。其中，园区开发经营是公司最主要的职能，也是主营业务中最重要的组成部分。商业等其他业务主要是对园区发展的配套业务。集团近年来各项业务的比重逐渐稳定，形成了物业租售并举，园区服务业辅助的模式。

本次公司债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还到期债务，其中，51亿元拟用于拟用于偿还到期及回售的公司债券，1亿元拟用于偿还银行借款。发行人已在募集说明书承诺本次债券不涉及新增地方政府债务，不用于偿还地方政府债务或违规用于公益性项目建设，并声明地方政府对本次债券不承担任何偿债责任。

发行人本次债券发行符合有关地方政府性债务管理的相关政策文件要求，不会增加地方政府负有偿还责任的债务。符合《管理办法》第七十七条规定。

（四）金融类公司是否符合相关监管指标要求

经主承销商核查，发行人不属于金融类公司。

三、发行人重大资产重组情况

报告期内，发行人未发生重大资产重组情况。

四、发行人有权机构关于本次公开发行公司债券发行事项的决议

经国泰君安核查，上海张江（集团）有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券本次发行的相关决议合法有效，发行人履行了必要的内部决策程序。

1、发行人董事会决议

2023 年 7 月 25 日，发行人董事会审议同意发行人注册不超过 52 亿元（含 52 亿元）的公司债券。

2、发行人股东决议

2023 年 9 月 27 日，上海市浦东新区国资委同意发行人注册不超过 52 亿元（含 52 亿元）的公司债券。

五、本次债券申请文件的核查

发行人现任全体董事、监事和高级管理人员承诺报送的文件真实、准确和完整，且已充分披露投资者作出价值判断和投资决策所必须的信息，发行人现任全体董事、监事和高级管理人员对本次债券发行上市申请文件的真实性、准确性和完整性不存在异议，符合《证券法》第十九条、第八十二条及《管理办法》第四条的规定。发行人的董事、监事、高级管理人员对公司债券发行上市申请文件已签署书面确认意见。

为本次债券出具相关文件的中介机构和人员严格履行法定职责，并对所出具文件的真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任，符合《证券法》第十九条及《管理办法》第四条的规定。

国泰君安通过网站、政府文件、专业机构报告等多渠道对发行人进行全面了解，并通过与发行人高级管理人员、财务人员、技术人员以及相关部门负责人的交流，结合对发行人公司治理、运营、募集资金运用情况等的调查，认为发行人募集说明书披露的其他信息真实、准确、完整、及时，不存在虚假记载、误导性

陈述或重大遗漏，募集说明书信息披露符合《公司信用类债券信息披露管理办法》的要求。

六、发行人诚信核查情况

经核查，发行人诚信记录良好，不存在债务违约或延迟支付本息的情况，在与主要客户发生重要业务往来时，未发生严重违约行为，不存在被列为失信被执行人情况。

经核查，发行人及其控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员诚信记录良好，不存在涉嫌违法违规被有权机关调查、被采取强制措施或存在“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统等显示存在失信情形的情况。

七、证券服务机构及签字人员的情况

1、中介机构情况

本次债券发行的牵头主承销商为国泰君安证券股份有限公司，联席主承销商为海通证券股份有限公司和广发证券股份有限公司，持有证监会下发的《经营证券期货业务许可证》，具备证券承销资格。

国泰君安通过查询中国证监会公告或询问相关中介机构等方式确认，参与本次债券发行的上会会计师事务所（特殊普通合伙）、上海上正恒泰律师事务所、上海新世纪资信评估投资服务有限公司均符合《证券法》规定。

2、中介机构及签字人员被监管部门限制债券承销或参与债券发行业务活动资格的情况

经主承销商通过中介机构询问并查询中国证监会诚信档案等方式核查，参与本次公司债券发行的中介机构被相关监管部门采取监管措施以及相应整改措施情况如下：

（1）牵头主承销商——国泰君安证券股份有限公司

国泰君安证券股份有限公司（下称“国泰君安”）2020年1月1日至今存在被相关监管部门就投行业务给予下列处罚或采取监管措施的情形，具体情况如下：

1、中国证券监督管理委员会福建监管局行政监管措施决定书【2020】13号2020年4月30日，因作为富贵鸟股份有限公司公开发行2014年公司债券的承销机构和受托管理人，在尽职调查和受托管理过程中未严格遵守执业规范，

未能勤勉尽责地履行相关责任，违反了中国证监会《公司债券发行与交易管理办法（2015年）》第七条和第四十九条的规定，福建证监局对国泰君安采取出具警示函的行政监管措施。

2、中国证券监督管理委员会行政监管措施决定书【2022】3号

2022年1月12日，因在保荐力同科技股份有限公司首次公开发行股票并上市过程中，存在未勤勉尽责对发行人主要客户的关联关系履行充分的核查程序并未披露相关信息等情形，违反了《证券发行上市保荐业务管理办法》（证监会令第170号）第五条的规定，中国证券监督管理委员会对国泰君安采取出具警示函的行政监管措施。

3、中国证券监督管理委员会行政监管措施决定书【2022】56号、上海证券交易所监管措施决定书【2022】22号

2022年11月11日，因存在投资银行类业务内部控制不完善，质控、内核把关不严，部分债券项目立项申请被否再次申请立项时，未对前后差异作出充分比较说明，且存在内核意见回复前即对外报出的情况；廉洁从业风险防控机制不完善，聘请第三方廉洁从业风险防控不到位的情况，违反了《证券发行上市保荐业务管理办法》第三十二条，《证券公司和证券投资基金管理公司合规管理办法》第六条，《证券期货经营机构及其工作人员廉洁从业规定》第六条，《证券公司投资银行类业务内部控制指引》第五十三条、第五十七条、第六十六条和第八十一条的规定，中国证券监督管理委员会对国泰君安采取责令改正的行政监管措施。

2022年12月26日，因在公司债券执业过程中存在内部控制不完善，质控、内核把关不严，部分债券项目立项申请被否再次申请立项时，未对前后差异作出充分比较说明，且存在内核意见回复前即对外报出的情况，违反了《上海证券交易所公司债券上市规则（2018年修订）》第1.5条和《上海证券交易所非公开发行公司债券挂牌转让规则》第1.5条、第2.1.4条相关规定，上海证券交易所对国泰君安予以书面警示。

4、中国证券监督管理委员会安徽监管局行政监管措施决定书【2023】46号

2023年11月17日，因在保荐滁州多利汽车科技股份有限公司首次公开发行股票并上市过程中，未勤勉尽责，存在对发行人董监高资金流水的穿透核查程序不充分等问题，不符合《证券发行上市保荐业务管理办法》第五条相关规定，

安徽证监局对国泰君安、李懿、蔡伟成采取出具警示函的行政监管措施。

5、深圳证券交易所自律监管措施【2023】788号

2023年11月27日，因在保荐科都电气股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市过程中，存在未充分核查并督促发行人及时整改财务内控不规范情况，违反了《深圳证券交易所创业板股票发行上市审核规则》（以下简称《审核规则》）第三十条、第四十二条的规定，深圳证券交易所根据《审核规则》第七十二条、第七十四条的规定，对国泰君安、徐巍、洪华忠采取书面警示的自律监管措施。

6、中国证券监督管理委员会行政监管措施决定书【2024】9号

2024年1月8日，因在泰禾集团股份有限公司公司债券受托管理期间未严格遵守执业行为准则，存在履职尽责不到位的情况，未能督导发行人真实、准确、完整、及时披露相关信息，违反了《公司债券发行与交易管理办法（2015年修订）》第七条、第四十九条、第五十五条，《公司债券发行与交易管理办法（2021年修订）》第六条、第五十八条的规定，中国证券监督管理委员会对公司采取出具警示函的监督管理措施。

国泰君安严格按照监管机构的要求，对上述监管事项制定整改措施，及时进行有效整改，建立健全投行业务内控制度，严格执行相关工作流程和操作规范，加强对投行业务的持续监控。国泰君安不存在被监管部门限制债券承销或参与债券发行业务活动资格的情形。

（2） 联席主承销商——海通证券股份有限公司

1、2020年9月10日，因在保荐中国天楹股份有限公司申请公开发行可转换公司债券过程中，存在财务指标计算错误等行为，中国证监会对海通证券及相关人员采取出具警示函的行政监管措施（〔2020〕53号）。公司针对上述问题已整改完毕。

2、2020年12月24日，因在保荐四方光电股份有限公司首次公开发行股票并上市过程中，在首次提交的保荐工作报告等材料中未披露发行人实际控制人熊友辉涉嫌行贿的事项。中国证监会对海通证券及相关人员采取出具警示函的行政监管措施（〔2020〕78号）。公司针对上述问题已整改完毕。

3、2021年2月7日，因在推荐山东新绿食品股份有限公司挂牌过程中，未勤勉尽责，对挂牌公司内控情况、股权情况等核查不充分，中国证监会对海通证

券采取出具警示函的行政监管措施（〔2021〕16号）。公司针对上述问题已整改完毕。

4、2021年2月7日，因在履行上海中技桩业股份有限公司重组上市持续督导职责及担任上海富控互动娱乐股份有限公司先后收购上海宏投网络科技有限公司51%和49%股权财务顾问服务过程中，对相关企业核查存在不足，中国证监会对海通证券采取监管谈话的行政监管措施（〔2021〕14号）。公司针对上述问题已整改完毕。

5、2021年3月26日，中国证监会上海监管局对海通证券作出行政监管措施决定（沪证监决〔2021〕40号），要求海通证券自决定作出之日起1年内增加内部合规检查次数并提交合规检查报告，自决定作出之日起12个月内暂停为机构投资者提供债券投资顾问业务。公司针对上述问题已整改完毕。

6、2021年4月26日，因在保荐浙江方正电机股份有限公司申请非公开发行股票过程中，发行预案披露的认购对象的间接股东股权结构与发行保荐工作报告载明的该间接股东股权结构不一致，中国证监会对海通证券及相关人员采取出具警示函的行政监管措施（〔2021〕32号）。公司针对上述问题已整改完毕。

7、2021年4月26日，因在保荐星光农机股份有限公司申请非公开发行股票过程中，发行预案披露的认购对象的间接股东股权结构与发行保荐工作报告载明的该间接股东股权结构不一致，中国证监会对海通证券及相关人员采取出具警示函的行政监管措施（〔2021〕34号）。公司针对上述问题已整改完毕。

8、2021年5月13日，因①未建立有效的异常交易监控、预警和分析处理机制；②2009年至2017年部分投资者委托记录未记载IP或MAC地址等能识别客户交易终端的特征代码；③信息系统用户权限设置未遵循最小化原则，部分员工权限设置无审批记录，中国证监会江苏监管局对海通证券南通人民中路证券营业部采取责令改正的行政监管措施（〔2021〕46号）。公司针对上述问题已整改完毕。

9、2021年10月14日，因在开展西南药业股份有限公司（现奥瑞德光电股份有限公司）财务顾问业务的持续督导工作期间未勤勉尽责，中国证监会重庆监管局作出行政处罚决定（〔2021〕5号），责令海通证券改正，没收财务顾问业务

收入 100 万元，并处以 300 万元罚款；对两名直接责任人员给予警告，并分别处以 5 万元罚款。公司针对上述问题已整改完毕。

10、2022 年 6 月 2 日，因境外子公司海通恒信金融集团有限公司下属至少 12 家机构的设立未按规定履行或者履行完毕备案程序；海通恒信国际融资租赁股份有限公司通过子公司从事的商业保理业务未完成清理；境外经营机构股权架构梳理以及整改方案制定工作不认真，存在重大错漏；除涉及刑事案件或已提交上市申请项目外，海通开元国际投资有限公司以自有资金所投资（包括直接或者间接投资）境内项目未完成清理；海通国际控股有限公司的公司章程未按照《证券公司和证券投资基金管理公司境外设立、收购、参股经营机构管理办法》的规定完成修订，中国证监会对海通证券采取行政监管措施（〔2022〕25 号），责令海通证券改正，并于收到决定之日起 3 个月内向上海监管局提交整改报告。公司针对上述问题已提交整改报告。

11、2022 年 6 月 6 日，因未按照规定履行客户身份识别义务，中国人民银行宁波市中心支行对海通证券宁波解放北路证券营业部作出罚款 30 万元的行政处罚决定（甬银处罚字〔2022〕10 号）。公司针对上述问题已整改完毕。

12、2022 年 8 月 10 日，因在作为华晨汽车集团控股有限公司申请公开发行 2019 年公司债券的联席主承销商和公开发行 2020 年公司债券（债券简称 20 华集 01）的主承销商时存在对承销业务中涉及的部分事项尽职调查不充分等未履行勤勉尽责义务的情况，中国证监会辽宁监管局对海通证券采取出具警示函的行政监管措施（〔2022〕17 号）。公司针对上述问题已整改完毕。

13、2022 年 8 月 24 日，因新三板挂牌企业持续督导业务缺乏有效的内部控制机制，未明确对持续督导人员专业培训和内部管理的具体要求，未能确保持续督导人员诚实守信、勤勉尽责，中国证监会上海监管局对海通证券采取责令改正的行政监管措施（〔2022〕91 号）。公司针对上述问题已整改完毕。

14、2022 年 9 月 30 日，因未按期完成子公司组织架构整改，中国证监会上海监管局对海通证券采取责令改正的行政监管措施（〔2022〕173 号）。公司针对上述问题已提交整改报告。

15、2023年5月31日，因未严格规范有关从业人员的执业行为等问题，中国证监会上海监管局对海通证券采取出具警示函的行政监管措施（〔2023〕95号）。公司针对上述问题已整改。

16、2023年11月7日，因在保荐江苏沃得农业机械股份有限公司首次公开发行股票并上市过程中，未勤勉尽责履行相关职责等行为，中国证监会对海通证券及相关人员采取出具警示函的行政监管措施（〔2023〕36号）。

17、2023年11月17日，因在开展湖北超卓航空科技股份有限公司保荐业务的持续督导工作期间未勤勉尽责，中国证监会湖北证监局对海通证券及相关人员采取出具警示函的行政监管措施（〔2023〕47号）。

综上所述，除第（16）项、（17）项监管措施正在整改中外，海通证券2020年1月1日至今存在的各项处罚和监管措施均已整改，公司不存在被限制债券承销业务资格的情形，对于本次债券发行不构成实质性障碍。

（3） 联席主承销商——广发证券股份有限公司

1、2020年4月30日，因广发证券在担任中铁宝盈新三板特定资产管理计划财务顾问过程中，存在对相关项目尽职调查、投资决策、投后管理不够审慎，内部业务授权管控不足等问题，广东证监局对广发证券出具（2020）58号《关于对广发证券股份有限公司采取出具警示函措施的决定》，对此，广发证券认真落实整改要求，不断健全内部控制，切实加强员工执业行为管理，并对责任人员进行了内部问责。

2、2020年7月20日，因广发证券在康美药业股份有限公司2014年非公开发行优先股项目、2015年公司债券项目、2016年非公开发行股票项目、2018年公司债券项目、康美实业投资控股有限公司2017年可交换公司债券项目中未勤勉尽责，尽职调查环节基本程序缺失，缺乏应有的执业审慎，内部质量控制流于形式，未按规定履行持续督导与受托管理义务。广东证监局出具（2020）97号《关于对广发证券股份有限公司采取责令改正、限制业务活动、责令限制高级管理人员权利监管措施的决定》，对广发证券采取责令改正、暂停广发证券保荐机构资格6个月、暂不受理广发证券债券承销业务有关文件12个月及责令限制高级管理人员权利的行政监管措施。同时，广发证券2名高级管理人员收到广东证监局公开谴责、监管谈话的行政监管措施决定；1名高级管理人员收到广东证监

局监管谈话的行政监管措施决定；相关投行业务人员收到广东证监局认定为不适当人选的行政监管措施决定；另外 3 名项目内核负责人收到广东证监局监管谈话的行政监管措施决定。对此，广发证券深刻汲取教训、认真反思、严格落实整改要求，并按照内部问责制度对责任人员进行内部问责。

3、2020 年 12 月 22 日，广发证券深圳壹方中心营业部因未按规定对员工行为进行监测，存在个别员工手机号未备案也未纳入监测范围的情形，被深圳证监局出具〔2020〕213 号《关于对广发证券股份有限公司深圳壹方中心证券营业部采取出具警示函措施的决定》。对此，广发证券不断提高员工执业行为培训督导和检查力度，进一步完善系统功能，提升了员工行为监测管控效果并已向深圳证监局提交了整改工作报告。

4、2021 年 3 月 29 日，中国证监会公告了对广发证券珠海景山路营业部原总经理江某某的行政处罚决定书〔2021〕15 号，江某某作为证券从业人员期间违规交易股票，违反了 2005 年《证券法》第四十三条第一款的规定，构成 2005 年《证券法》第一百九十九条所述违法行为，中国证监会依法对其作出没收违法所得 14,996,248.43 元、并处以 14,000,000 元罚款的行政处罚。对此，广发证券按照内部制度规定，对江某某采取了开除的问责措施。

5、2021 年 10 月 11 日，广发证券收到广东证监局《关于对财务顾问主办人林某某、林某某、许某某采取出具警示函措施的决定》（广东证监局行政监管措施决定书〔2021〕78 号），指出该三名业务人员在执业过程中，存在部分事项核查不充分、走访程序执行不到位等问题，不符合《上市公司并购重组财务顾问业务管理办法》第三条、第十九条、第二十一条的有关要求。对此，广发证券认真吸取教训，持续规范尽职调查程序，加强合规风控宣导，不断提升投行业务执业质量。

6、2021 年 10 月 25 日，广发期货因 2019 年以来发生多次操作风险事项，并造成经济损失，被广东证监局出具〔2021〕105 号《关于对广发期货有限公司采取责令改正措施的决定》。对此，广发证券及广发期货高度重视，目前已完成整改。

7、2021 年 12 月 1 日，广发证券收到国家外汇管理局广东省分局（以下简称“广东外汇局”）行政处罚决定书（粤汇处〔2021〕12 号），指出广发证券

存在违反规定办理资本项目资金收付、违反规定开立 B 股资金账户、违反规定办理 B 股资金非本人提款业务、违反规定串用外汇账户的行为，广东外汇局对广发证券合计处罚款 94 万元。对此，广发证券高度重视，针对存在的问题逐一组织开展相关整改工作，不断完善广发证券内部制度流程，并向广东外汇局报送了整改报告。

8、2022 年 4 月，广发证券泉州温陵路证券营业部收到福建证监局《关于对广发证券股份有限公司泉州温陵路证券营业部采取出具警示函行政监管措施的决定》（福建证监局行政监管措施决定书〔2022〕9 号），指出营业部个别员工存在为客户之间的融资提供中介便利的违规行为，反映出营业部合规管理不到位，未能严格规范工作人员的执业行为。对此，分公司深刻吸取教训，认真整改，对违规员工采取了内部问责措施；同时在日常工作中建立自查自纠机制，持续加强对员工执业行为和执业素质的培训、监督、检查，严格防范各类执业违规行为。

9、2022 年 6 月，广发证券全资子公司广发资管收到广东证监局《关于对广发证券资产管理（广东）有限公司采取出具警示函措施的决定》（广东证监局行政监管措施决定书〔2022〕72 号），指出广发资管在某集合资产管理计划进行公募化改造过程中，未按照勤勉和审慎原则，针对产品风险等级、估值方式、份额设置变更等重大事项履行特别提醒和通知义务，产品变更的征询期安排不合理，投资者权利保障不到位。对此，广发证券及广发资管高度重视，深入全面开展反思、自查和整改工作，通过优化征询期开放安排等措施，强化投资者权益保护，并持续推进内控机制完善，严格防范市场风险、信用风险等各类风险。

10、2022 年 9 月，广发证券福建分公司收到中国人民银行福建中心支行的行政处罚决定书（福银罚决字〔2022〕10 号），指出分公司存在未按规定重新识别客户、未按规定对高风险客户采取强化识别措施等问题。中国人民银行福建中心支行对分公司上述违法行为合计处 57 万元罚款。对此，分公司已按期缴纳罚款，并不断完善反洗钱工作机制，加强日常监督检查，不断提高反洗钱工作的效率和质量。

11、2022 年 10 月，广发证券大连人民路证券营业部收到大连证监局《关于对广发证券股份有限公司大连人民路证券营业部采取出具警示函措施的决定》（大连证监局行政监管措施决定书〔2022〕23 号），指出营业部存在个别员工

擅自推介非公司自主发行或代销的金融产品的行为，营业部对此负有管理责任。对此，广发证券将持续健全完善内部控制机制，切实加强合规管理，加强对员工的警示教育，并对相关责任人员进行责任追究。

12、2022年12月，广发证券收到广东证监局《关于对广发证券股份有限公司、朱某某、何某某、林某某采取出具警示函措施的决定》（广东证监局行政监管措施决定书〔2022〕185号），指出广发证券作为某股份有限公司发行股份及支付现金购买某电子商务有限公司100%股权等资产并募集配套资金暨关联交易项目的财务顾问，在2017年度持续督导工作中存在核查不充分等问题。对此，广发证券深刻反思过往执业中存在的不足，持续优化投行内控机制建设，切实提升投行执业质量，以规范、高标准的服务，实现投行业务高质量发展。广发证券已按时向监管部门提交了整改报告。

13、2023年2月，广发证券分析师郭某收到广东证监局《关于对郭某采取出具警示函措施的决定》（广东证监局行政监管措施决定书〔2023〕12号），指出其在未经广发证券审核通过的情况下，将个人研究草稿提供给销售人员，最终引发传播，造成不良影响。对此，广发证券对违规员工采取了内部问责措施，同时通过完善机制流程、系统建设、加强合规培训等管理措施，持续促进从业人员强化风险意识、规范执业行为。

14、2023年7月17日，因广发证券在为美尚生态景观股份有限公司2018年非公开发行股票提供保荐（主承销）服务过程中未遵守业务规则和行业规范，未勤勉尽责地对发行申请文件进行审慎核查，出具的保荐书等文件存在虚假记载，未审慎核查美尚生态发行募集文件的真实性和准确性。中国证监会对广发证券采取责令改正，给予警告，没收保荐业务收入943,396.23元，并处943,396.23元罚款，没收承销股票违法所得7,830,188.52元，并处50万元罚款的行政处罚；对保荐人采取给予警告，并分别处以25万元罚款的行政处罚。对此，广发证券深刻汲取教训、认真反思。

15、2023年8月22日，广发证券收到中国人民银行广东省分行的行政处罚决定书（广东银罚决字〔2023〕11号），指出广发证券存在未按照规定履行客户身份识别义务、未按规定报送可疑交易报告等问题。中国人民银行广东省分行对广发证券上述违法行为合计处486万元罚款，同时对负有直接责任的相关个人

何某兵、张某源和张某林分别处以 3.7 万元、3.5 万元和 4.4 万元罚款。对此，广发证券已按期缴纳罚款，并不断完善反洗钱工作机制，加强日常监督检查，不断提高反洗钱工作的效率和质量。

广发证券已严格按照监管机构的要求，对上述监管事项及时进行了有效整改，并能够严格执行相关监管法律法规，除上述披露的情形外，不存在被监管部门限制债券承销或参与债券发行业务活动资格的情形，债券业务不存在其他受到相关监管部门处罚或被采取监管措施或被立案调查的情形，不会对发行人本次债券造成实质障碍

（4） 会计师事务所——上会会计师事务所（特殊普通合伙）

1、2020 年 1 月 8 日，上会会计师事务所（特殊普通合伙）收到中国证券监督管理委员会深圳监管局《关于对上会会计师事务所（特殊普通合伙）及注册会计师杨小磊、杨桂丽采取出具警示函措施的决定》（行政监管措施决定书[2020]2 号）。该决定涉及上会会计师事务所（特殊普通合伙）对永泽医药 2018 年年报审计项目，上会会计师事务所（特殊普通合伙）在收到监管函件后，已按要求完成整改。

2、2020 年 10 月 18 日，上会会计师事务所（特殊普通合伙）收到中国证券监督管理委员会安徽监管局《关于对上会会计师事务所（特殊普通合伙）及注册会计师曹晓雯、张健采取出具警示函措施的决定》（中国证监会安徽监管局行政监管措施决定[2020]18 号）。该决定涉及上会会计师事务所（特殊普通合伙）对安徽华信国际控股股份有限公司 2016 年年报审计项目。上会会计师事务所（特殊普通合伙）在收到监管函件后，已按要求完成整改。

3、2020 年 10 月 30 日，上会会计师事务所（特殊普通合伙）收到中国证券监督管理委员会浙江监管局《关于对上会会计师事务所（特殊普通合伙）及注册会计师唐玉荣、胡卫升采取出具警示函措施的决定》（行政监管措施决定书[2020]92 号）。该决定涉及上会会计师事务所（特殊普通合伙）对华仪电子股份有限公司 2018 年财务报表审计项目。上会会计师事务所（特殊普通合伙）在收到监管函件后，已按要求完成整改。

4、2023 年 8 月 8 日，上会会计师事务所（特殊普通合伙）收到中国证券监督管理委员会江苏证监局《关于对上会会计师事务所（特殊普通合伙）及唐慧珏、陈嘉峰采取出具警示函措施的决定》（行政监管措施决定书（2023）95 号）。

该决定涉及上会会计师事务所（特殊普通合伙）对河南新宁现代物流股份有限公司 2018 年财务报表审计项目。上会会计师事务所（特殊普通合伙）在收到监管函件后，已按要求完成整改。

综上所述，上会会计师事务所（特殊普通合伙）针对上述监管措施已完成相关整改工作，并均已执行完毕。上述情况不会对本次债券发行构成实质性障碍。

（5） 律师事务所——上海上正恒泰律师事务所

上海上正恒泰律师事务所及上海上正恒泰律师事务所签字律师在报告期内均不存在受到中国证券监督管理委员会、上海证券交易所、深圳证券交易所等相关监管部门行政处罚与行政监管措施的情况，不存在被相关监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形。

（6） 评级机构——上海新世纪资信评估投资服务有限公司

1、上海新世纪资信评估投资服务有限公司于 2021 年 1 月 4 日收到中国证券监督管理委员会上海监管局出具的《关于对上海新世纪资信评估投资服务有限公司采取出具警示函措施的决定》（沪证监决[2020]199 号）。上海新世纪资信评估投资服务有限公司已根据《证券市场资信评级业务管理暂行办法》及相关自律规则的要求完成整改，并于 2021 年 2 月 20 日将《上海新世纪资信评估投资服务有限公司关于证券市场资信评级业务的整改报告》正式报告中国证券监督管理委员会上海监管局。

2、上海新世纪资信评估投资服务有限公司于 2022 年 2 月 23 日收到中国证券监督管理委员会上海监管局出具的《关于对上海新世纪资信评估投资服务有限公司采取出具警示函措施的决定》（沪证监决[2022]26 号）。上海新世纪资信评估投资服务有限公司已根据《证券市场资信评级业务管理办法》及相关自律规则的要求完成整改，并于 2022 年 5 月 18 日将《上海新世纪资信评估投资服务有限公司关于证券市场资信评级业务的整改报告》正式报告中国证券监督管理委员会上海监管局。

3、上海新世纪资信评估投资服务有限公司于 2023 年 1 月 11 日收到中国证券监督管理委员会上海监管局出具的《关于对上海新世纪资信评估投资服务有限公司采取责令改正措施的决定》（沪证监决[2023]8 号）。上海新世纪资信评估投资服务有限公司已根据《证券市场资信评级业务管理办法》及相关自律规则的要求完成整改，并于 2023 年 2 月 23 日将《上海新世纪资信评估投资服务有限公

司关于证券市场资信评级业务的整改报告》正式报告中国证券监督管理委员会上海监管局。

上海新世纪资信评估投资服务有限公司根据法律法规、部门规章以及自律规则的要求规范开展评级业务，中国证券监督管理委员会上海监管局对上海新世纪资信评估投资服务有限公司采取的上述行政监管措施决定对本次债券的发行不构成实质性障碍。

经国泰君安对上述中介机构及签字人员的询问，相关中介机构及签字人员并未因上述监管措施而影响其正常执业、未对本次公司债发行构成实质障碍，不存在被监管部门限制债券承销或参与债券发行业务活动资格的情形。

3、中介机构及签字人员被立案调查的情况

经国泰君安通过中介机构询问并核查，参与本次公司债券发行的主承销商——国泰君安证券股份有限公司、海通证券股份有限公司、广发证券股份有限公司、律师事务所——上海上正恒泰律师事务所、资信评级机构——上海新世纪资信评估投资服务有限公司不存在被立案调查的情况。

会计师事务所——上会会计师事务所（特殊普通合伙）2024年1月22日收到中国证券监督管理委员会立案告知书（证监立案字0282024001），目前正在审查中，该情况不会对本次债券发行构成实质性障碍。

经国泰君安对上述中介机构及签字人员的询问，相关中介机构及签字人员并未因上述立案调查而影响其正常执业、未对本次公司债券发行构成实质障碍。

八、债券受托管理人情况

本次债券受托管理人为国泰君安证券股份有限公司。发行人于2024年3月14日与国泰君安证券股份有限公司签订了《上海张江（集团）有限公司2024年面向专业投资者公开发行公司债券之债券受托管理协议》。

经核查，国泰君安证券股份有限公司为中国证券业协会会员，且不是本次债券发行的担保机构，符合《管理办法》第五十八条相关要求。

九、其他在审项目或尚未发行完毕情况

经国泰君安核查，发行人本部不存在已申报公开发行公司债券且正处于审核过程中或前次已注册但尚未发行完毕，再次申请公开发行相同品种公司债券的情形。

十、本次债券注册金额的合理性

本次公司债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还到期债务，其中，51 亿元拟用于偿还到期及回售的公司债券，1 亿元拟用于偿还银行借款。

（一）改善负债结构，提高长期负债的比例

2020 至 2022 年末，发行人资产负债率分别为 74.59%、76.98%和 79.61%，流动负债占负债总额的比例分别为 59.09%、50.52%和 52.71%。2023 年 9 月末，发行人有息债务主要为银行借款和公司债券等，总余额为 736.47 亿元，其中短期借款 121.01 亿元，占比 16.38%；一年内到期的非流动负债 71.89 亿元，占比 9.73%。本次债券发行拟用于偿还有息债务等用途，对发行人资产负债率影响较小。本次债券的成功发行可优化发行人负债结构，提升长期负债比例。

（二）对发行人负债结构的影响

以 2023 年 9 月 30 日公司财务数据为基准，本次债券发行完成后，假设本次债券募集资金中 51 亿元用于偿还到期及回售的公司债券，1 亿用于偿还银行借款，发行人合并财务报表的资产负债率将维持发行前的 80.80%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 58.87%增至发行后的 59.39%。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。

（三）对于发行人短期偿债能力的影响

以 2023 年 9 月 30 日公司财务数据为基准，本次债券发行完成后，假设本次债券募集资金中 51 亿元用于偿还到期及回售的公司债券，1 亿用于偿还银行借款，公司合并财务报表的流动比率将由发行前的 1.36 增加至发行后的 1.38，速动比率将由发行前的 0.37 增加至发行后的 0.38。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。

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

单位：万元、%

项目	2023年9月末 (发行前)	2023年9月末 (发行后)	模拟变动数
流动资产合计	5,331,939.17	5,331,939.17	-
非流动资产合计	6,459,114.37	6,459,114.37	-

项目	2023年9月末 (发行前)	2023年9月末 (发行后)	模拟变动数
资产总计	11,791,053.54	11,791,053.54	-
流动负债合计	3,918,376.17	3,868,376.17	-50,000.00
非流动负债合计	5,608,256.80	5,658,256.80	50,000.00
负债总计	9,526,632.97	9,526,632.97	-
所有者权益合计	2,264,420.56	2,264,420.56	-
资产负债率	80.80	80.80	-
流动比率（倍）	1.36	1.38	0.02
速动比率（倍）	0.37	0.38	0.01

据此国泰君安认为发行人此次发行 52 亿元公司债券的规模是合理的。

十一、债券募集资金用途

（一）本次债券募集资金用途

本次公司债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还到期债务，其中，51 亿元拟用于偿还到期及回售的公司债券，1 亿元拟用于偿还银行借款。

本次募集资金投向符合国家产业政策，按照公司债券募集说明书所列资金用途使用，不会用于弥补亏损和非生产性支出；改变资金用途，须经债券持有人会议作出决议。发行人对募集资金的使用符合《证券法》第十五条《管理办法》第十三条的相关要求。

（二）发行人已公开发行的公司债券所募集资金的用途是否符合《证券法》第十五条规定

经中国证监会“证监许可〔2019〕2651 号”文核准，发行人获准向合格投资者公开发行面值总额不超过 12 亿元（含 12 亿元）的公司债券。发行人于 2020 年 7 月 17 日至 2020 年 7 月 20 日面向合格投资者公开发行了上海张江（集团）有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）（债券简称：20 张江一；债券代码：163750），发行规模 8 亿元，募集资金拟用于偿还有息债务等公司正常业务经营所需资金；发行人于 2021 年 1 月 20 日至 2021 年 1 月 21 日面向合格投资者公开发行了上海张江（集团）有限公司公开发行 2021 年公司债券（第一期）（债券简称：21 张江一；债券代码：175654），发行规模 4 亿元，募集资金拟用于偿还有息债务、补充营运资金等公司正常业务经营所需资金。

截至本核查意见签署之日，“20 张江一”、“21 张江一”募集资金已使用

完毕，募集资金最终用途与募集说明书承诺的内容一致。符合《证券法》第十五条规定。

经中国证监会“证监许可〔2022〕437号”文注册，发行人于2022年4月21日至2022年4月22日公开发行了上海张江（集团）有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（债券简称：22张江一；债券代码：185663），发行规模8亿元，募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还有息债务；发行人于2022年7月15日至2022年7月18日公开发行了上海张江（集团）有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（债券简称：22张江二；债券代码：137539），发行规模12亿元，募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还有息债务；发行人于2022年10月24日至2022年10月25日公开发行了上海张江（集团）有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）（债券简称：22张江三；债券代码：137954），发行规模4亿元，募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还有息债务；发行人于2023年4月4日至2023年4月7日公开发行了上海张江（集团）有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（债券简称：23张江一；债券代码：115170），发行规模15亿元，募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还有息债务；发行人于2023年7月21日至2023年7月25日公开发行了上海张江（集团）有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（债券简称：23张江二；债券代码：115698），发行规模6亿元，募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还到期公司债券。

截至本核查意见签署之日，“22张江一”、“22张江二”、“22张江三”、“23张江一”、“23张江二”募集资金已使用完毕，募集资金最终用途与募集说明书承诺的内容一致。符合《证券法》第十五条规定。

十二、债券持有人会议规则和债券受托管理协议情况

经国泰君安对发行人在募集说明书中披露的债券持有人会议规则主要内容的核查，认为相关内容符合《公司债券发行与交易管理办法》等相关规定的要求。

经国泰君安对发行人在募集说明书中披露的债券受托管理协议主要内容的核查，认为相关内容符合《公司债券发行与交易管理办法》和中国证券业协会《公司债券受托管理人执业行为准则》相关规定，《债券受托管理协议》载有中国证券业协会公布的发行公司债券受托管理协议必备条款。

十三、关于有偿聘请第三方机构和个人等相关行为的核查

根据《关于加强证券公司在投资银行类业务中聘请第三方等廉洁从业风险防控的意见》（证监会公告〔2018〕年 22 号）的要求，国泰君安作为本项目的主承销商，对国泰君安及发行人是否存在聘请第三方机构或个人（以下简称“第三方”）的行为进行了核查，具体核查情况如下：

（一）主承销商有偿聘请第三方的核查

经核查，国泰君安在本项目中不存在各类直接或间接有偿聘请第三方行为，亦不存在未披露的聘请第三方行为，符合《关于加强证券公司在投资银行类业务中聘请第三方等廉洁从业风险防控的意见》相关规定的要求。

（二）发行人有偿聘请第三方的核查

经核查，发行人就本项目聘请了主承销商国泰君安证券股份有限公司、海通证券股份有限公司、广发证券股份有限公司、上海上正恒泰律师事务所、上会会计师事务所（特殊普通合伙）、上海新世纪资信评估投资服务有限公司，以上机构均为本项目依法需聘请的证券服务机构。除此之外，发行人不存在直接或间接有偿聘请第三方行为，符合《关于加强证券公司在投资银行类业务中聘请第三方等廉洁从业风险防控的意见》相关规定的要求。

十四、特殊事项的核查

（一）发行人合并范围的核查

经核查，报告期内，发行人不存在持股比例小于 50%但纳入合并范围的子公司。

经核查，报告期内，发行人存在一家持股比例大于 50%但未纳入合并范围的子公司，情况如下：

单位：%

序号	企业名称	持股比例	享有的表决权	未纳入合并范围原因
1	上海张江微电子港有限公司	60%	4/7	详见注 1

注 1：截至 2022 年 12 月 31 日，发行人子公司张江高科持有上海张江微电子港有限公司 60%的股权，同时拥有董事会 4/7 表决权。根据微电子港公司章程，包括制定公司经营方

针和计划、审议批准公司年度预算方案、决算方案等重大事项均需要股东会三分之二以上表决权的赞成票方可通过。张江高科拥有微电子港股东会及董事会表决权均低于三分之二，故不控制微电子港公司。

（二）发行人董事、监事和高级管理人员涉嫌重大违纪违法情况

经核查，截至核查意见签署之日，发行人不存在董事、监事和高级管理人员涉嫌重大违纪违法情况。

（三）发行人媒体质疑情况

经核查，截至核查意见签署之日，发行人不存在媒体质疑情况。

（四）发行人为住宅地产企业/城市建设企业的核查情况

经核查，发行人不属于住宅地产企业/城市建设企业。

经核查，发行人 2022 年末总资产中城投类占比未超过 30%；经核查，发行人 2022 年度总收入中城投类占比为 14.09%，未超过 30%；经核查，发行人 2022 年净利润中财政补贴占比为 25.00%，未超过 50%。

（五）发行人为高速公路、地铁线路等相关资产折旧政策较为特殊的政府还贷公路企业和轨道交通企业的核查情况

经核查，发行人不属于高速公路、地铁线路等相关资产折旧政策较为特殊的政府还贷公路企业和轨道交通企业。

（六）报告期内发生重大会计政策/会计估计且对财务状况或经营成果产生重大影响的相关情况的核查

经核查，报告期内发行人根据会计政策修订情况进行了相应的会计政策变更，但不存在对财务状况或经营成果产生重大影响的情况。

（七）报告期内更换会计师事务所情况的核查

经核查，报告期内发行人不存在更换会计师事务所的情况

（八）审计报告被出具保留意见情形的核查

经核查，报告期内发行人不存在审计报告被出具保留意见情形的情况。

（九）评级结果差异性情况的核查

经核查，报告期内发行人不存在评级结果差异性情况。

（十）本次债券设置保证担保、抵押、质押等增信措施的核查

经核查，本次债券不设置增信措施。

（十一）公司债券审核及后续过程中发生中止或终止情形的核查

经核查，发行人不存在公司债券审核及后续过程中发生中止或终止情形的情况。

（十二）报告期内发行人以评估价值入账的资产（如土地、投资性房地产等）对发行人财务状况/经营成果有重大影响的相关情况的核查

经核查，报告期内不存在发行人以评估价值入账对发行人财务状况/经营成果有重大影响的相关情况。

十五、往来占款或资金拆借事项

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

表：最近三年公司其他应收款经营性与非经营性划分情况

单位：万元、%

项目	2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
经营性其他应收款：	49,215.80	100.00	109,127.41	100.00	77,993.54	100.00
应收关联方款项	3,361.13	6.83	13,828.67	12.67	11,933.49	15.30
暂借款	15,751.04	32.00	30,823.82	28.25	7,497.05	9.61
押金保证金	6,576.51	13.36	32,992.11	30.23	29,922.54	38.37
代垫款	2,273.84	4.62	16,076.68	14.73	-	-
账龄分析组合	6,298.78	12.80	4,113.40	3.77	3,196.32	4.10
应收代垫水电费	1,597.52	3.25	1,102.68	1.01	2,143.84	2.75
短期零星应收款	328.91	0.67	133.69	0.12	46.83	0.06
备用金	25.74	0.05	44.47	0.04	47.30	0.06
其他	13,002.33	26.42	10,011.88	9.17	23,206.16	29.75

项目	2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
非经营性其他应收款：	-	-	-	-	-	-
其他应收款总额	49,215.80	100.00	109,127.41	100.00	77,993.54	100.00
减：坏账准备		7,103.84		7,112.00		7,941.83
其他应收款账面价值		42,111.96		102,015.41		70,051.71

截至 2023 年 9 月末，发行人其他应收款均为经营性应收款项，不存在非经营性其他应收款。

经国泰君安对发行人最近一期财务情况的核查以及对相关人员的访谈，发现上述款项中，对于关联方往来占款及资金拆借决策权限、决策程序、定价机制等已参照企业会计准则要求执行，不存在关联方违规占用发行人资金的情形。

十六、发行人子公司范围情况

经国泰君安核查，截至 2022 年 12 月 31 日，发行人子公司情况如下：

表：截至最近一年末发行人合并范围内一级子公司情况

单位：%、万元

序号	公司名称	持股比例	注册地	投资额
1	上海张江高科技园区开发股份有限公司	50.75	上海	241,127.76
2	上海张江生物医药产业发展有限公司	100.00	上海	31,769.92
3	上海张江生物医药基地开发有限公司	66.74	上海	71,428.58
4	上海市金融数据港开发有限公司（曾用名：上海市银行卡产业园开发有限公司）	96.67	上海	54,847.29
5	上海张江高科技园区置业有限公司	58.15	上海	7,939.20
6	上海张江投资创业服务有限公司	100.00	上海	1,031.64
7	上海张江慧诚企业管理有限公司	100.00	上海	0.15
8	上海张江国信安地产有限公司	100.00	上海	8,960.08
9	上海张江科技创业投资有限公司	100.00	上海	100,022.25
10	上海张江文化控股有限公司	100.00	上海	41,864.50
11	上海张江医疗器械产业发展有限公司	51.00	上海	16,320.00
12	上海金科加油站有限公司	63.08	上海	270.00
13	上海新张江物业管理有限公司	69.01	上海	1,293.51
14	张江汉世纪创业投资有限公司	60.00	上海	3,798.00
15	Shanghai ZJ Hi-Tech Investment Corporation	100.00	香港	USD6,780.00

序号	公司名称	持股比例	注册地	投资额
16	上海张江艾西益外币兑换有限公司	51.00	上海	583.30
17	上海张江代持股服务有限公司	100.00	上海	20,000.00
18	上海张润置业有限公司	100.00	上海	6,700.00
19	上海张江临港投资开发有限公司	100.00	上海	50,000.00
20	上海市浦东第六房屋征收服务事务所有限公司	100.00	上海	1,000.00
21	上海国际医学园区集团有限公司	84.59	上海	106,921.25
22	上海张江孙桥建设开发有限公司	60.00	上海	12,000.00
23	上海张投国聚文化发展有限公司	100.00	上海	50,000.00
24	上海志同房地产有限公司	100.00	上海	7,609.48
25	上海浦东康桥（集团）有限公司	100.00	上海	104,499.45
26	上海张江创新药产业基地建设有限公司	85.00	上海	3,200.00
27	上海张投国业科技发展有限公司	100.00	上海	10,000.00
28	上海张投圆业科技发展有限公司	100.00	上海	100,000.00
29	上海张江信息安全产业发展有限公司	100.00	上海	24,229.07
30	上海浦东新区人才市场有限公司	100.00	上海	18,579.49
31	上海智荟元誉科技发展有限公司	100.00	上海	1,500.00
32	上海张江科学会堂运营管理有限公司	100.00	上海	2,000.00
33	上海张投智谷科技发展有限公司	100.00	上海	20,000.00
34	上海张投博智科技发展有限公司	100.00	上海	1,000.00
35	上海张投芯园科技发展有限公司	100.00	上海	5,215.30
36	上海张炬壹标科技发展有限公司	100.00	上海	1,860.50

其中，重要子公司情况简介如下：

1、上海张江高科技园区开发股份有限公司

上海张江高科技园区开发股份有限公司是由张江集团独家发起，采用社会募集方式设立的境内 A 股上市公司，在上交所挂牌上市（股票代码：600895）。经过数次年度利润分配和资本公积金转增股本及增、配股后，总股本已增至人民币 154,868.95 万股。截至 2022 年末，发行人持股比例为 50.75%。

该公司经营范围为：许可项目：房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：以自有资金从事投资活动；投资管理；自有资金投资的资产管理服务；企业总部管理；非居住房地产租赁；住房租赁；本市范围内公共租

赁住房的建设、租赁经营管理；土地整治服务；土地使用权租赁；园区管理服务；创业空间服务；物业管理；酒店管理；停车场服务；商业综合体管理服务；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；市政设施管理；工程管理服务；信息系统集成服务；云计算装备技术服务；人工智能公共服务平台技术咨询服务；人工智能双创服务平台；集成电路销售；集成电路设计；工程和技术研究和试验发展；社会经济咨询服务；科技中介服务；市场营销策划；企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；普通机械设备安装服务；机械设备销售；电子专用设备销售；建筑材料销售；租赁服务（不含许可类租赁服务）；房屋拆迁服务；国内贸易代理；销售代理；货物进出口；技术进出口；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；人工智能公共数据平台。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

截至 2022 年末，该公司总资产 427.27 亿元，所有者权益合计 152.91 亿元；2022 年度营业收入 19.07 亿元，净利润 7.88 亿元。

2、上海张江科技创业投资有限公司

上海张江科技投资有限公司成立于 2004 年 10 月 9 日，系由张江集团全额出资组建的有限责任公司，后更名为上海张江科技创业投资有限公司。截至 2022 年末，注册资本为 10.00 亿元，发行人持股比例为 100.00%。

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

截至 2022 年末，该公司合并总资产 90.73 亿元，所有者权益合计 46.60 亿元；2022 年度该公司实现营业收入 0.86 亿元，净利润 1.57 亿元。

3、上海浦东康桥（集团）有限公司

上海浦东康桥（集团）有限公司成立于 1994 年 7 月 27 日。截至 2022 年末，注册资本为 9.45 亿元，发行人持股比例为 100.00%。

该公司经营范围为：计算机软件研发和设计，设备安装，技术咨询，兴办各类经济实体，建筑材料，工业用原料，机械及电器设备，有关的工业产品，房地产开发，物业管理，从事货物及技术的进出口业务（以上项目国家有专项规定的

按规定执行)。【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 2022 年末，该公司总资产 82.62 亿元，所有者权益合计 17.79 亿元；2022 年度张江康桥实现营业收入 2.56 亿元，净利润 0.48 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 2022 年末，注册资本为 12.05 亿元，发行人持股比例为 84.59%。

该公司经营范围为：许可项目：房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：以自有资金从事投资活动；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；非居住房地产租赁；住房租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

截至 2022 年末，该公司总资产 46.15 亿元，所有者权益合计 9.13 亿元；2022 年度该公司实现营业收入 2.33 亿元，净利润-0.28 亿元。净利润为负数主要原因是已建成项目刚投入运营，收入不足，财务费用较高。

5、上海张江生物医药基地开发有限公司

上海张江生物医药基地开发有限公司成立 2001 年 9 月 18 日。截至 2022 年末，注册资本为人民币 10.00 亿元，发行人持股比例为 66.74%。

该公司经营范围为：一般项目：张江生物医药基地内土地成片开发与经营；高科技孵化设施开发与经营；非居住房地产租赁；住房租赁；创业投资；生物医药科技成果推广与转化；物业管理与咨询；建筑材料销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

截至 2022 年末，上海张江生物医药基地开发有限公司总资产为 30.34 亿元，所有者权益合计 18.76 亿元；2022 年度该公司实现营业收入 2.42 亿元，净利润 1.29 亿元。

6、上海市金融数据港开发有限公司

上海市金融数据港开发有限公司（曾用名：上海市银行卡产业园开发有限公司）成立于 2002 年 7 月 30 日。截至 2022 年末，注册资本为 5.00 亿元，发行人持股比例为 96.67%。

该公司经营范围为：许可项目：房地产开发经营。（依法须经批准的项目，

经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：园区管理服务；非居住房地产租赁；投资管理；国内贸易代理；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

截至 2022 年末，该公司总资产为 36.11 亿元，所有者权益合计 15.15 亿元；2022 年度该公司实现营业收入 2.18 亿元，净利润 0.44 亿元。

2023 年 8 月 21 日，该公司名称由“上海市银行卡产业园开发有限公司”变更为“上海市金融数据港开发有限公司”。

7、上海张江临港投资开发有限公司

上海张江临港投资开发有限公司系上海张江（集团）有限公司控股的有限责任公司，于 2014 年 9 月 23 日注册成立，截至 2022 年末，注册资本为 11.80 亿元，发行人持股比例为 100.00%。

该公司经营范围为：许可项目：房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：房地产咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；物业管理；建筑材料销售；礼品花卉销售；非居住房地产租赁；住房租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

截至 2022 年末，该公司总资产为 19.90 亿元，所有者权益合计 7.81 亿元；2022 年度该公司营业收入 0.06 亿元，净利润-0.23 亿元。亏损主要原因是公司处于前期开发阶段，实现收入较少。

8、上海张江文化控股有限公司

上海张江文化控股有限公司成立于 2008 年 3 月 18 日。截至 2022 年末，注册资本为 4.19 亿元，发行人持股比例为 100.00%。

该公司经营范围为：一般项目：以自有资金从事投资活动；文艺创作；文化场馆管理服务；组织文化艺术交流活动；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；物业管理；会议及展览服务；国内贸易代理；票务代理服务；停车场服务；住房租赁；非居住房地产租赁；机械设备租赁；广告制作；广告发布；广告设计、代理；项目策划与公关服务；市场营销策划；咨询策划服务；企业形象策划；电子产品销售；计算机软硬件及辅助设备批发；计算机软硬件及辅助设备零售；建

筑装饰材料销售；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；工艺美术品及收藏品批发（象牙及其制品除外）；文具用品批发；文具用品零售；玩具销售；图文设计制作；软件开发；软件销售；体育赛事策划；组织体育表演活动；体育竞赛组织；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；摄影扩印服务；摄像及视频制作服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：演出场所经营；电影放映；营业性演出；演出经纪；建设工程设计；建设工程施工。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

截至 2022 年末，该公司总资产为 9.69 亿元，所有者权益合计 8.40 亿元；2022 年度该公司实现营业收入 1.09 亿元，净利润 0.03 亿元。

经国泰君安核查，上述发行人子公司范围真实、准确、完整，子公司是否均依法设立并有效存续，发行人取得了必要权属证明或其它控制权文件，不存在重大权属纠纷。除上述已列明的抵押情况外，发行人所持有的上述子公司股权不存在质押或其他受限情形。

十七、发行人存在的主要风险

主承销商经过对发行人基本情况、本期公司债券发行情况进行调查认为募集说明书已充分、完整地揭示了发行人的主要风险因素。本期债券及发行人面临的风险主要包括：

（一）财务风险

1、营业收入波动的风险

发行人的营业收入主要来源于张江高科技园区区内物业销售、租赁和为入园企业提供增值服务。近三年及一期，发行人营业收入分别为 39.57 亿元、83.09 亿元、60.19 亿元和 38.33 亿元，呈现波动，主要是发行人为了园区整体规划的有序性和公司的可持续发展，采取租售平衡的经营策略。该业务可能受到宏观经济和价格竞争的影响。2020 年初及 2022 年受宏观环境影响对部分租赁客户实施租金减免等措施对公司收入造成一定的暂时性影响，同时，近年来公司对物业的经营采取租售平衡的模式，控制物业销售。若发行人不能及时应对宏观经济、价格变化调整租售比例，可能导致营业收入发生波动引发风险。

2、融资风险

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

3、集中偿债风险

目前张江集团融资来源主要依赖银行借款和债券发行。2023年9月末，发行人有息债务主要为银行借款和公司债券等，总余额为738.62亿元，其中短期借款121.01亿元，占比16.38%；一年内到期的非流动负债71.85亿元，占比9.73%；其他流动负债（有息部分）40.00亿元，占比5.42%；长期借款299.90亿元，占比40.60%；应付债券197.22亿元，占比26.70%；其他非流动负债8.61亿元，占比1.17%。发行人大部分借款将在2024年集中到期，发行人及子公司应付债券大部分将于2024-2026年集中到期或回售，发行人面临一定的集中偿债压力。发行人近三年合并口径货币资金/一年以内到期的负债均小于1.00，短期流动性趋紧。若今后市场融资成本和融资条件发生不利变化，将影响发行人的融资能力和盈利能力。

4、资产负债率较高风险

张江集团的业务领域主要涉及园区物业项目建设、物业出租和销售。公司在建拟建项目较多，投资额大，负债规模也相应提高。截至2022年末，发行人合并口径总负债868.22亿元，其中有息负债650.29亿元，均较2021年末有所上升。发行人2020-2022年末的资产负债率分别为74.59%、76.98%和79.61%，2023年9月末发行人的资产负债率为80.80%，负债较高使公司的经营存在一定的偿付风险。

5、经营性净现金流持续为负风险

发行人2020-2022年及2023年1-9月经营性活动产生现金流量净额分别为-2.73亿元、-26.84亿元、-35.70亿元和-70.56亿元。发行人负责开发张江科学城园区土地和产业招商，对园区工业、科研、办公商业等物业进行建设及后续经营，

业务周期性较强，现金流支出大。近年来由于公司对张江科学城已建成项目近阶段采取租售平衡的经营策略，造成公司现金流净额较低。若未来公司现金流水平持续为负可能对偿债带来一定的风险。

6、经营性现金流对债务的保障能力较弱的风险

发行人 2020-2022 年及 2023 年 1-9 月经营性活动产生现金流量净额分别为 -2.73 亿元、-26.84 亿元、-35.70 亿元和 -70.56 亿元。而同期发行人短期有息负债规模分别为 234.08 亿元、218.71 亿元、295.09 亿元和 232.86 亿元。经营性活动产生现金流量净额对短期有息负债的覆盖程度较低，对发行人再融资能力提出较高的要求。

7、投资性净现金流持续为负的风险

最近三年及一期，公司投资活动产生的现金流净额分别为 -375,332.26 万元、-173,870.82 万元、-288,776.10 万元和 -207,200.49 万元。报告期内发行人投资活动产生的现金流净额持续为负主要系投资支付的现金和购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金规模较大。投资支付的现金主要为股权及基金项目投资和现金管理投资；购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金主要为发行人收购园区物业项目投入增加，将通过对外出租等方式实现收益。若未来公司投资性净现金流持续为负可能对偿债带来一定的风险。

8、存货占比较大的风险

发行人的主营业务是对园区工业、科研、办公商业等物业进行建设及后续经营，项目建设规模大、周期长，在开发过程中的项目形成了发行人的期末存货。2020-2022 年末及 2023 年 9 月末发行人存货分别为 234.36 亿元、261.04 亿元、324.97 亿元及 386.46 亿元，分别占同期资产总额的 27.84%、27.44%、29.80% 及 32.78%，存货占比较高。未来随着开发和经营规模的扩大，发行人存货余额预计将有所增长，若相应销售周转较慢，可能对发行人偿债带来一定的流动性风险。

9、应收款项回收风险

2020-2022 年末及 2023 年 9 月末，发行人应收票据及应收账款分别为 3.83 亿元、9.77 亿元、10.62 亿元及 7.67 亿元，其他应收款分别为 7.55 亿元、10.26 亿元、4.28 亿元以及 4.48 亿元。发行人应收账款主要是应收物业销售款，由于物业销售总价较大，存在一定的付款期限，未到支付账期的款项在一段时间内形

成应收账款。其他应收款主要是应收关联方款、暂借款及押金保证金。若该部分应收款项未能按期收回，将会对发行人的营运资金周转造成一定的压力。

10、期间费用较高的风险

2020-2022年及2023年1-9月，发行人期间费用（包括销售费用、管理费用、财务费用）在营业收入中的占比分别为46.37%、23.90%、36.42%和42.99%，期间费用相对较高。在期间费用较高、宏观经济增速下滑、市场竞争加剧、资本市场波动等因素的影响下，发行人面临较大的盈利波动风险。

11、投资收益波动风险

2020-2022年及2023年1-9月，发行人的投资收益分别为16.78亿元、9.98亿元、11.60亿元及14.02亿元，占同期营业利润比例分别为57.01%、81.76%、147.71%及123.53%。近三年发行人投资收益主要来源于处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益、处置长期股权投资产生的投资收益、处置可供出售金融资产等取得的投资收益和权益法核算的长期股权投资收益，对发行人利润影响较大。公司实施“招投联动”策略，投资集中于园区产业项目，主业特征明显，且公司拥有较为完善的对外投资决策的机制、管理制度积极稳妥应对宏观经济变化。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。

12、未来资本支出较大风险

发行人作为张江科学城的开发运营主体，承担了大量的园区项目建设职责。2020-2022年及2023年1-9月，发行人购买商品、接受劳务支付的现金分别为85.19亿元、117.83亿元、93.91亿元和89.16亿元，主要为园区开发经营支出。发行人在建项目后续投资规模较大，未来仍有一定的资金需求。发行人未来投资计划下持续的资本支出将给公司带来一定的资金压力。

13、关联交易风险

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

14、受限资产较大的风险

发行人所有权受到限制的资产主要是物业开发建设贷款融资下,对部分地块的土地使用权和房屋所有权进行了抵押。截至 2023 年 9 月末,发行人所有权受限资产合计人民币 382.72 亿元,占当期末总资产的 32.46%,占当期末净资产的 169.02%。较大的受限资产规模将影响发行人未来以抵质押的方式进行债务融资的能力,且若发行人无法按时偿还借款,相应的抵质押资产将面临转移风险,发行人的正常经营将受到影响。

15、股权投资减值风险

发行人在从事园区相关物业开发经营的同时,还依托园区的信息优势,对落户园区有发展潜力的重点项目或企业进行战略性投资,充分分享优秀高科技企业高速成长的收益。2023 年 1-9 月,发行人的投资收益为 14.02 亿元,公允价值变动收益为-3.60 亿元,而同期发行人营业利润为 11.35 亿元,投资相关的收益对发行人利润有较大影响。若由于宏观经济或国家政策发生变化导致被投资企业产业发展环境发生变化,或由于被投资企业自身经营、财务风险等原因,可能会影响公司投资的持有收益、转让收益和公允价值计量。

16、存货跌价风险

2020-2022 年末及 2023 年 9 月末,发行人存货账面价值分别为 234.36 亿元、261.04 亿元、324.97 亿元及 386.46 亿元,存货金额较大。发行人存货主要是产业园区物业开发成本。建设中的园区物业空间大幅增加,有利于发行人主营业务的发展和盈利增加;但受宏观经济增长放缓和物业租赁市场波动影响,若存货资产较长时间未能实现租赁或销售,形成长时间的积压,则存货价值可能波动较大。若存货价格下跌,则存货可能存在一定的跌价风险。

17、其他非流动金融资产价值波动风险

2020-2022 年末及 2023 年 9 月末,发行人其他非流动金融资产分别为 65.85 亿元、124.93 亿元、135.70 亿元和 147.08 亿元。发行人持有的非流动金融资产主要为持有的股权类投资项目,股权价值的波动将引起其他非流动金融资产公允价值的波动,可能会对发行人的资产规模及偿债能力产生一定影响。

(二) 经营风险

1、经济周期风险

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

2、经营模式风险

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

3、市场竞争风险

我国对高科技产业的发展高度重视，各地纷纷加大了对高新技术企业的招商引资力度，公司所处的张江科学城是国家级高新技术开发区，虽然在产业政策、客户结构等方面具备较多的竞争优势，但与周边开发区之间竞争在所难免。发行人作为高新技术产业发展的综合服务提供商，物业租赁业务是公司主要服务内容之一，由于现金回笼能力较易受经济波动、商务成本上升、区域竞争力下降及物业租赁市场调整等因素影响，如果不能有效确立和巩固自身优势，发行人出租率有下滑的风险，经营及收益可能受到不利影响。

4、项目开发风险

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

5、园区开发成本波动风险

发行人主要从事园区物业项目建设、租赁和经营，土地成本对发行人经营状况和盈利能力有重大影响。目前，发行人主要通过“招拍挂”方式获取土地。若发生土地价格大幅上涨等情况，发行人的盈利空间将被压缩，盈利能力将受影响。

6、持续开发风险

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

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

7、盈利依赖子公司风险

2020-2022 年度及 2023 年 1-9 月，发行人母公司层面营业收入分别为 6.43 亿元、9.11 亿元、10.77 亿元和 6.80 亿元，占合并口径营业收入的 16.26%、10.96%、17.89%和 17.75%，发行人子公司对集团整体的营收及利润贡献较大。发行人子公司盈利能力波动对集团整体影响较大。

8、小额贷款回收风险

发行人子公司上海张江科技小额贷款股份有限公司经营科技小额贷款业务，截至 2022 年 12 月 31 日，发行人发放贷款和垫款余额 106,068.42 万元，其中逾期贷款金额 12,840.42 万元。张江科贷从事的该业务存在一定风险，虽然发行人执行谨慎的会计政策，计提了相应的贷款损失准备，但发行人仍面临无法回收导致损失的经营风险。若整体环境恶化，借款人无力偿还，发行人面临经营损失，其营业收入、净利润将受到影响。

(三) 管理风险

1、运营管理风险

张江科学城是国家级高科技开发区，已经形成集成电路、生物医药、信息软件等产业集群，各产业区域的规划、不同客户群体的差异化要求是公司在物业开发过程中一直需要面对的问题。发行人各区域管理体系能否正常运作、能否保持

高效率，或者下属异地企业自身能否保持较高的管理水平，均可能对下属企业开展业务和提高经营业绩产生影响，进而影响发行人的利益。

2、资产划转的风险

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

3、治理结构不完善风险

发行人章程规定，公司监事会由 5 名监事组成，设监事会主席 1 名，依照法律、行政法规和公司章程，对公司经营管理活动行使监督职能，对浦东新区国资委负责。目前，发行人监事会缺少 1 名监事，且为监事会主席（原监事会主席到龄退休），上海市浦东新区国资委尚未对缺位监事会主席做委派，上述情况存在治理结构不完善风险。但就本次发行而言，上述情况不会影响公司日常经营。

（四）政策风险

1、政策调整风险

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

2、环保政策风险

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

3、土地政策风险

国家的土地政策变化对发行人的园区开发业务会产生一定程度的影响。国家对土地的政策调控包括在土地供应方式、土地供应总量和结构、土地审批权限、土地使用成本等方面。近年来，国家加大了对土地出让的规范力度，相继出台了一系列土地出让政策。虽然张江科学城作为国家级高科技园区，享有土地资源利

用和产业项目用地的优惠政策，但土地严控政策可能提高发行人取得土地资源的成本，在一定程度上可能形成潜在的风险。

4、房地产调控政策风险

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

5、税收政策变动的风险

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

（五）利率风险

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

（六）流动性风险

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

（七）偿付风险

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

（八）其他投资风险

在本次债券发行时，发行人已根据现时情况拟定了相关偿债保障措施来控制 and 降低本次债券的还本付息风险，但是在本次债券存续期内，可能由于不可控的宏观经济、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不充分或无法完全履行，进而影响本次债券持有人的利益。

十八、主承销商核查的其他事项

（一）报告期内发行人、发行人控股股东或实际控制人存在重大负面舆情的核查

报告期内，发行人、发行人控股股东或实际控制人不存在重大负面舆情。

（二）发行人最近一期末对外担保余额超过当期末净资产情况的核查

发行人不存在最近一期末对外担保余额超过当期末净资产的情况。

（三）发行人资金因所属集团设置财务公司等原因受到集中归集、统一管理情况的核查

发行人不存在资金因所属集团设置财务公司等原因受到集中归集、统一管理情况。

（四）发行人存在“存贷双高”等财务指标明显异常、财务信息不透明特征情况的核查

发行人不存在“存贷双高”等财务指标明显异常、财务信息不透明特征情况。

（五）发行人报告期内曾发生公司债券或者其他债务违约、延迟支付本息事实，存在风险类债券相关情形及其他重大风险事项情况的核查

发行人不存在报告期内曾发生公司债券或者其他债务违约、延迟支付本息事实，存在风险类债券相关情形及其他重大风险事项情况。

（六）发行人存在特殊会计处理情况的核查

不适用。

（七）公司债券募集资金用于固定资产投资项目合规性情况的核查

不适用。

（八）前次债券募集资金使用情况的核查

经中国证监会“证监许可〔2022〕437号”文注册，发行人于2022年4月21日至2022年4月22日公开发行了上海张江（集团）有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（债券简称：22张江一；债券代码：185663），发行规模8亿元，募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还有息债务；发行人于2022年7月15日至2022年7月18日公开发行了上海张江（集团）有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（债券简称：22张江二；债券代码：137539），发行规模12亿元，募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还有息债务；发行人于2022年10月24日至2022年10月25日公开发行了上海张江（集团）有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）（债券简称：22张江三；债券代码：137954），发行规模4亿元，募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还有息债务；发行人于2023年4月6日至2023年4月7日公开发行了上海张江（集团）有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（债券简称：23张江一；债券代码：115170），发行规模15亿元，募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还有息债务；发行人于2023年7月24日至2023年7月25日公开发行了上海张江（集团）有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（债券简称：23张江二；债券代码：115698），发行规模6亿元，募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还到期公司债券。

截至本核查意见签署之日，“22张江一”、“22张江二”、“22张江三”、“23张江一”、“23张江二”募集资金已使用完毕，募集资金最终用途与募集说明书承诺的内容一致。符合《证券法》第十五条规定。

（九）财务指标触发风险提示情况的相关情况的核查

经核查，发行人涉及《上海证券交易所公司债券发行上市审核规则适用指引第3号——审核重点关注事项（2023年修订）》（以下简称“《指引3号》”）的具体情况如下：

第二十三条：报告期内经营活动现金流缺乏可持续性

最近三年及一期，发行人经营活动现金流净额分别为-2.7 亿元、-26.84 亿元、-35.70 亿元和-70.56 亿元。报告期内，发行人经营活动现金流净额持续大额为负，主要系受政府委托开发张江科学城园区土地和产业招商，对园区工业、科研、办公商业等物业进行建设及后续经营，业务周期性强，现金流支出大。近年来由于公司对张江科学城已建成项目近阶段采取租售平衡的经营策略，造成公司现金流净额较低。

第二十四条：报告期内投资活动现金流出较大

2022 年度，发行人构建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 39.09 亿元，现金流出较大，主要系收购园区物业项目投入增加。发行人将通过对外出租等方式实现收益，相关投资活动现金流出对发行人本次债券偿付能力无重大不利影响。

第二十六条：报告期内盈利能力缺乏稳定性

最近三年及一期，发行人营业总收入分别为 40.70 亿元、84.17 亿元、61.30 亿元和 39.14 亿元；净利润分别为 18.22 亿元、5.20 亿元、6.81 亿元和 7.23 亿元。报告期内，发行人营业收入、净利润大幅波动，主要系发行人园区开发经营主营业务可能受到宏观经济和价格竞争的影响，2020 年初及 2022 年受宏观环境影响对部分租赁客户实施租金减免等措施对公司收入造成一定的暂时性影响。

（十）对于监事缺位情况的核查

截至本核查意见出具之日，发行人监事会有 4 名监事。根据《公司章程》规定，公司监事会由 5 名监事组成；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。2023 年 12 月发行人因一名监事成员到龄退休导致监事会人数少于《公司章程》规定人数，上海市浦东新区国资委尚未对缺位监事做委派。公司在任四名监事均按照《公司章程》和《公司法》的相关规定履职，发行人正常的经营管理决策及其有效性并未受到实质影响。经主承销商核查，发行人监事缺位一人的情况不违反《公司法》相关要求。

十九、不适用情况说明

无。

二十、关于增信措施和投资者保护条款的核查意见

1、经核查，发行人本次债券发行无增信措施。

2、经核查，发行人本次债券发行适用投资者保护条款之资信维持承诺及救济措施。

资信维持承诺：

发行人承诺，在本次债券存续期内，不发生如下情形：

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

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

（3）发行人存在重大市场负面传闻未合理澄清的。

（4）发行人预计不能按期支付本次债券的本金或者利息的其他情形。

救济措施：

（一）如发行人违反上述相关承诺且未能在半年内恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本次债券 30% 以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解。

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

经核查，该承诺符合《上海证券交易所公司债券发行上市审核业务指南第 2 号——投资者权益保护（参考文本）》约定的投资者保护条款。该投资者权益保护约定与《投资者权益保护（参考文本）》及其他契约文件（《受托管理协议》、《持有人会议规则》）不存在冲突或重大遗漏。

二十一、履行普通注意义务的相关事项核查情况

经国泰君安核查，上会会计师事务所（特殊普通合伙）在出具发行人 2020 年度、2021 年度、2022 年度审计报告的前提及假设符合所在行业的工作惯例，不存在核查程序缺失、核查范围受限或关键核查资料缺漏的情况。上会会计师事务所（特殊普通合伙）严格按照中国注册会计师执业准则的规定执行相关审计程序，包括但不限于函证、检查业务合同、检查专业机构出具的专项报告等程序，

获取充分适当审计证据后出具审计报告。本次项目的签字人员具备同类项目的
相关经验。上会会计师事务所（特殊普通合伙）负责人、高级管理人员及本次项目
经办人员与发行人及其所在集团之间不存在直接或间接股权关系或其他重大利
害关系。

经国泰君安核查，上海上正恒泰律师事务所出具法律意见书前已按照《上海
证券交易所公司债券发行上市审核规则适用指引第 1 号——申请文件及编制》
“第五章法律意见书编制要求”及相关法律法规要求的核查程序、核查范围进行了
核查，并充分获取了核查资料。上海上正恒泰律师事务所与签字律师具备相应胜
任能力。上海上正恒泰律师事务所出具法律意见书的前提及假设符合所在行业的
工作惯例。

二十二、结论性意见

经国泰君安核查，发行人公开发行公司债券符合法律法规规定的发行条件，
发行人已履行规定的内部决策程序，募集文件真实、准确、完整（包括募集文件
中与发行条件相关的内容符合相关法律法规及部门规章的规定），主承销商、相
关证券服务机构及其签字人员符合参与公司债券发行业务的相关规定，募集说明
书披露的主要风险和其他信息真实、准确、完整和符合规范要求，债券持有人会
议规则和债券受托管理协议符合相关规定，发行人本次发行公司债券符合地方政
府性债务管理的相关规定。

第四节 主承销商内核程序及内核意见

国泰君安根据《公司法》、《证券法》、《证券公司投资银行业务内部控制指引》等规定，制定了公司投行业务《内部控制管理办法》、《立项评审工作规程》、《内核管理办法》等制度，对开展债券承销业务的尽职调查、立项评审、内核评审及相关工作进行规范，建立健全相关机制，并遵照规定的流程进行项目审核。

一、立项程序

（一）立项审核流程

投行事业部设立立项评审委员会，履行立项审议决策职责，对投资银行类项目是否予以立项做出决议。投行事业部制订投资银行类业务立项评审相关管理办法，明确立项评审委员会、质量控制团队的职责、立项标准和程序、立项审议的具体规则和表决机制、立项评审委员的基本条件等内容。

立项评审委员根据投资银行类业务项目立项评审标准，对申请立项的项目进行审议，并独立发表意见行使表决权，不得参与可能存在利益冲突、利害关系项目的审议和表决。

立项评审委员会通过现场、通讯、书面表决等方式履行职责，以投票表决方式对投资银行类项目立项事项做出决议。未经立项审议通过的投资银行类项目，公司不得与客户签订正式业务合同。

每次参加立项评审会议的委员人数不得少于 5 人。其中，来自内部控制部门的委员人数不得低于参会委员总人数的 1/3。通过立项的决议应当经 2/3 及以上的参会立项委员表决同意。立项决议制作书面或电子文件，并由参与表决委员确认。

（二）项目立项表决情况

1、针对承销事项的立项审核

立项会议时间： 2024 年 1 月 23 日
立项评审结果： 7 票赞成，0 票反对

2、针对受托事项的立项审核（如有）

立项会议时间： 2024 年 1 月 23 日
立项评审结果： 8 票赞成，0 票反对

（三）项目质量控制

项目组长是项目质量控制的第一责任人。同时为加强项目质量控制，降低项目风险，投行质控通过现场核查、问询、审阅会议纪要和备忘录、查验工作底稿和尽职调查工作日志、跟踪项目执行情况等手段和方式，对项目人员的尽职调查过程和结果予以检查、督导和控制。

项目立项申请通过后，业务人员应将项目开展过程中的有关文件、资料、会议备忘录等材料及时录入项目档案。投行质控部对项目质量跟踪实行节点控制，并根据项目实际情况不定期与业务人员进行工作沟通。

二、内核程序

（一）内部审核流程

公司设立内核委员会，对投资银行类业务风险进行独立研判并发表意见，决定是否向证券监管部门提交、报送和出具证券发行上市申请文件。内核委员会由内核风控部、投行质控部、法律合规部等部门资深人员组成。参与内核会议审议的内核委员不得少于 7 人，同意对外提交、报送、出具或披露材料和文件的决议应当至少经 2/3 以上的参会内核委员表决通过。内核会议的表决结果有效期为 6 个月。内核程序如下：

（1）出具质量控制报告：投行质控部在完成底稿验收后出具质控报告，并提交内核风控部；

（2）内核申请：项目组在底稿验收通过后，在公司内核系统提出项目内核申请，并同时提交相关申报材料 and 问核文件；

（3）内核受理：内核风控部专人对内核申请材料进行初审，满足受理条件的，安排内核会议和内核委员；

（4）召开内核会议：各内核委员在对项目文件和材料进行仔细研判的基础上，结合项目质量控制报告，重点关注审议项目和信息披露内容是否符合法律法规、规范性文件和自律规则的相关要求，并独立发表审核意见。

（5）落实内核审议意见：内核风控部汇总内核委员意见，并跟踪项目组落实、回复和补充尽调情况；

（6）投票表决：根据内核会议审议情况和项目组对内核审议意见的回复、落实情况，内核委员独立投票表决。

（二）项目内核表决情况

1、针对承销事项的内核审议

内核会议时间：2024年3月1日

内核审议结果：7票赞成，0票反对

2、针对受托事项的内核审议（如有）

内核会议时间：2024年3月1日

内核审议结果：7票赞成，0票反对

三、项目内部审核关注的主要问题及意见回复

1、请完善发行人聘请第三方核查：

项目组回复：

经核查，发行人就本项目聘请了主承销商国泰君安及海通证券、广发证券、上正恒泰律师事务所、上会会计师事务所、新世纪评级，以上机构均为本项目依法需聘请的证券服务机构。除此之外，发行人不存在直接或间接有偿聘请第三方行为，符合《关于加强证券公司在投资银行类业务中聘请第三方等廉洁从业风险防控的意见》相关规定的要求。

2、报告期内，发行人融资来源主要依赖银行借款和债券发行，其中将在 2024 年到期的借款和将在 2024-2026 年到期或回售的应付债券规模较大，关注发行人可能面临的集中偿债压力和偿付资金安排；

项目组回复：

项目组已关注到发行人面临集中偿债压力较大情况，并在募集说明书“一、与发行人相关的风险\（三）财务风险\3、集中偿债风险”做风险提示：

“目前张江集团融资来源主要依赖银行借款和债券发行。2023年9月末，发行人有息债务主要为银行借款和公司债券等，总余额为738.62亿元，其中短期借款121.01亿元，占比16.38%；一年内到期的非流动负债71.85亿元，占比9.73%；其他流动负债（有息部分）40.00亿元，占比5.42%；长期借款299.90亿元，占比40.60%；应付债券197.22亿元，占比26.70%；其他非流动负债8.61亿元，占比1.17%。发行人大部分借款将在2024年集中到期，发行人及子公司应付债券大部分将于2024-2026年集中到期或回售，发行人面临一定的集中偿债

压力。发行人近三年合并口径货币资金/一年以内到期的负债均小于 1.00，短期流动性趋紧。若今后市场融资成本和融资条件发生不利变化，将影响发行人的融资能力和盈利能力。”

项目存续期间，项目组将持续关注发行人债务到期及偿债资金准备的情况。

3、报告期内，发行人经营活动净现金流持续为负，业务具备周期性强、现金流支出大的特点，关注发行人经营性净现金流持续为负可能对其偿债能力带来的不利影响；

项目组回复：

项目组已关注到发行人经营性净现金流持续为负的情况，并在募集说明书“一、与发行人相关的风险\（三）财务风险\5、经营性净现金流持续为负风险”做风险提示：

“发行人 2020-2022 年及 2023 年 1-9 月经营性活动产生现金流量净额分别为-2.73 亿元、-26.84 亿元、-35.70 亿元和-70.56 亿元。发行人负责开发张江科学城园区土地和产业招商，对园区工业、科研、办公商业等物业进行建设及后续经营，业务周期性强，现金流支出大。近年来由于公司对张江科学城已建成项目近阶段采取租售平衡的经营策略，造成公司现金流净额较低。若未来公司现金流水平持续为负可能对偿债带来一定的风险。”

随着发行人物业持有/租赁从“核心物业持有为主，租赁为辅”转向“租售平衡”策略，预计本次债券存续期间发行人经营活动净现金流将有所改善，项目组也将持续关注发行人张江科学城物业销售、租赁情况。

4、报告期内，发行人的投资收益占同期营业利润比例较大且占比存在明显波动。主要来源于处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益、处置长期股权投资产生的投资收益、处置可供出售金融资产等取得的投资收益和权益法核算的长期股权投资收益，关注发行人投资收益可能对其利润带来的较大影响；

项目组回复：

项目组已关注到发行人投资收益占比较大且投资收益波动较大的情况，并在

募集说明书“一、与发行人相关的风险\（三）财务风险\11、投资收益波动风险”做风险提示：

“发行人 2020-2022 年及 2023 年 1-9 月经营活动产生现金流量净额分别为-2.73 亿元、-26.84 亿元、-35.70 亿元和-70.56 亿元。发行人负责开发张江科学城园区土地和产业招商，对园区工业、科研、办公商业等物业进行建设及后续经营，业务周期性强，现金流支出大。近年来由于公司对张江科学城已建成项目近阶段采取租售平衡的经营策略，造成公司现金流净额较低。若未来公司现金流水平持续为负可能对偿债带来一定的风险。”

5、截至报告期末，发行人所有权受限资产合计 382.72 亿元，占当期末总资产的 32.46%，占当期末净资产的 169.02%。关注较大的受限资产规模可能对发行人持续融资、资产流动性方面可能带来的影响；

项目组回复：

项目组已关注到发行人受限资产规模较大的情况，并在募集说明书“一、与发行人相关的风险\（三）财务风险\14、受限资产较大的风险”做风险提示：

“发行人所有权受到限制的资产主要是物业开发建设贷款融资下，对部分地块的土地使用权和房屋所有权进行了抵押。截至 2023 年 9 月末，发行人所有权受限资产合计人民币 382.72 亿元，占当期末总资产的 32.46%，占当期末净资产的 169.02%。较大的受限资产规模将影响发行人未来以抵质押的方式进行债务融资的能力，且若发行人无法按时偿还借款，相应的抵质押资产将面临转移风险，发行人的正常经营将受到影响。”

发行人受限资产主要为项目开发向银行借款而提供的资产抵押，受限资产规模与整体在建项目进展相匹配，对持续融资、资产流动性的风险相对可控。项目组将持续关注债券存续期间发行人的受限资产体量。

6、2023 年 1-9 月，发行人主要物业中除张江卡园、张江国信安、张江慧诚外，其余物业均出现出租率下滑的情况，请结合近年来商业物业整体行业情况、物业租金变化、主要出租对象等说明出租率下滑原因，未来经营计划，并作风险提示；

项目组回复：

项目组已关注到发行人物业出租率下滑的情况，并在募集说明书“一、与发行人相关的风险\（二）经营风险\3、市场竞争风险”中做补充风险提示：

“我国对高科技产业的发展高度重视，各地纷纷加大了对高新技术企业的招商引资力度，公司所处的张江科学城是国家级高新技术开发区，虽然在产业政策、客户结构等方面具备较多的竞争优势，但与周边开发区之间竞争在所难免。发行人作为高新技术产业发展的综合服务提供商，物业租赁业务是公司主要服务内容之一，由于现金回笼能力较易受经济波动、商务成本上升、区域竞争力下降及物业租赁市场调整等因素影响，如果不能有效确立和巩固自身优势，发行人出租率有下滑的风险，经营及收益可能受到不利影响。”

2023年1-9月，发行人主要物业中除张江卡园、张江国信安、张江慧诚外，其余物业均出现出租率下滑的情况，主要有四方面原因：1）受宏观经济环境的影响，研发、办公等物业行业整体市场表现较为一般；2）2022年发行人受宏观环境影响对部分租赁客户实施租金减免等措施，因此2023年内平均租金相对2022年有所提高，出租率有一定程度的下滑，例如张江康桥在租赁面积、出租率小幅下滑的情况下租赁收入反而提高；3）发行人部分物业主要出租对象所在行业整体市场表现降温；4）发行人近年来陆续有新建物业投入市场，其中部分项目区位一般，尚处在招商引资中。新投入出租项目还在打造配套设施，尚处在推广期，需要一定的培育时间，导致出租率有一定下降。

2023年1-9月，发行人主要物业中张江卡园、张江国信安增长明显，集团本部、张江康桥、张江医学园、张江文控、张江医械、张江科投等在租金提高的情况下出租率下滑幅度均控制在3%以内，且下滑后仍然保持在较高水平。报告期内，发行人物业租赁业务整体保持了稳定。

未来发行人将持续对出租率保持关注，努力提升新推出的物业资产的去化水平。随着新建物业周边设施建设和培育完成，发行人将充分发挥张江物业产业氛围浓厚、招商机制相对灵活的优势，在行业中保持较高的竞争优势。

7、截至2022年末，张江小贷贷款余额10.61亿元，其中逾期贷款1.28亿元，逾期率为12.11%，请补充风险提示；

项目组回复：

项目组已关注到发行人子公司张江科贷贷款逾期率较高的风险，并在募集说明书“一、与发行人相关的风险\（二）经营风险\8、小额贷款回收风险”中作补充披露：

“发行人子公司上海张江科技小额贷款股份有限公司（以下简称“张江科贷”）经营科技小额贷款业务，截至2022年12月31日，发行人发放贷款和垫款余额106,068.42万元，其中逾期贷款金额12,840.42万元。张江科贷从事的该业务存在一定风险，虽然发行人执行谨慎的会计政策，计提了相应的贷款损失准备，但发行人仍面临无法回收导致损失的经营风险。若整体环境恶化，借款人无力偿还，发行人面临经营损失，其营业收入、净利润将受到影响。”

截至2022年末，发行人逾期贷款比例占贷款和垫款总额的比例为12.11%，该逾期比例较高主要是由于发行人为国有企业，流程上较难对部分已全额计提损失准备的历史累计坏账进行核销。对于逾期贷款，发行人执行谨慎的会计政策计提了贷款损失准备，扣除已计提的贷款损失准备后，发行人逾期率为6.96%。

截至2022年末，逾期贷款共16笔，涉及对手方共11个，逾期贷款的主要对手方（单笔金额超过500万元）明细情况如下：

表：发行人逾期贷款的主要对手方情况

单位：万元、%

序号	借款人名称	余额	占逾期贷款总额的比例	借款日期	到期日期
1	上海易家丽家居市场经营管理有限公司	3,500.00	27.26	2018/11/15	2019/11/4
2	上海恒隆产业发展有限公司	2,420.42	18.85	2013/10/23	2013/12/17
3	上海优帕克投资管理有限公司	2,000.00	15.58	2018/12/6	2019/11/20
4	上海欣岚机械有限公司	1,350.00	10.51	2018/3/12	2019/3/11
5	上海正投企业管理有限公司	1,200.00	9.35	2021/9/16	2022/12/31
合计		10,470.42	81.54		

表：发行人逾期贷款的主要对手方情况（续）

序号	借款人名称	五级分类	行业	催收进展
1	上海易家丽家居市场经营管理有限公司	次级类	批发和零售业	强制执行中，抵押物待拍卖
2	上海恒隆产业发展有限公司	损失类	制造业	强制执行中，已全额计提损失
3	上海优帕克投资管理有限公司	关注类	租赁和商业服务业	强制执行中，抵押物待拍卖

序号	借款人名称	五级分类	行业	催收进展
4	上海欣岚机械有限公司	关注类	批发和零售业	强制执行中，抵押物待拍卖
5	上海正投企业管理有限公司	关注类	租赁和商业服务业	尚未开庭

对于逾期贷款，发行人的催收进展如下：

- 1) 截至目前，逾期金额中超过 1,000.00 万元已完成回款。
- 2) 截至 2023 年 6 月末，发行人已对金额合计 12,090.41 万元的逾期贷款提起诉讼，占 2022 年末逾期金额的 94.16%，且均已获得胜诉判决或完成民事调解。
- 3) 其余逾期贷款正在持续催收中，因对手方正在与新投资人洽谈或者有足额抵押预计年内可回收等原因，暂未提起诉讼。

发行人根据《张江科贷贷款资产风险分类指引（试行）》，以债务人及时足额偿还贷款本息的可能性为主要判断依据，按照风险程度将贷款资产划分为正常、关注、次级、可疑和损失五类，并已根据贷款分类情况足额计提拨备。

截至 2022 年末，发行人贷款损失准备按照五级分类分布情况如下：

表：报告期末发行人贷款损失准备的五级分类分布情况

单位：万元、%

项目	贷款金额	单项计提		组合计提	
		计提比率	损失准备	计提比率	损失准备
正常类	93,228.00	-	-	1.00%	932.28
关注类	4,550.00	2.00%	91.00	-	-
次级类	3,900.00	25.00%	975.00	-	-
可疑类	-	-	-	-	-
损失类	4,390.42	100.00%	4,390.42	-	-
总计	106,068.42		5,456.42	-	932.28

其中，逾期贷款的贷款损失准备计提情况如下：

表：报告期末逾期贷款的贷款损失准备计提情况

单位：万元、%

项目	笔数	逾期金额	计提比率	损失准备
关注类	3	4,550.00	2.00%	91.00
次级类	2	3,900.00	25.00%	975.00
可疑类	-	-	-	-
损失类	11	4,390.42	100.00%	4,390.42

项目	笔数	逾期金额	计提比率	损失准备
总计	16	12,840.42	-	

8、报告期内，发行人投资活动产生的现金流量净额持续大额为负，请补充风险提示；

项目组回复：

最近三年及一期，公司投资活动产生的现金流净额分别为-375,332.26万元、-173,870.82万元、-288,776.10万元和-207,200.49万元。报告期内发行人投资活动产生的现金流净额持续为负主要系投资支付的现金和购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金规模较大。其中，投资支付的现金主要为现金管理支出和用于股权及基金项目投资，购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金主要系公司收购美特斯邦威时尚产业园一期（现已更名为张江集成创新园），未来通过对外出租等方式实现收益。

项目组已在募集说明书“一、与发行人相关的风险\（一）财务风险\7、投资性净现金流持续为负的风险”作补充披露：

“最近三年及一期，公司投资活动产生的现金流净额分别为-375,332.26万元、-173,870.82万元、-288,776.10万元和-207,200.49万元。报告期内发行人投资活动产生的现金流净额持续为负主要系投资支付的现金和购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金规模较大。投资支付的现金主要为股权及基金项目投资和现金管理投资；购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金主要为发行人收购园区物业项目投入增加，将通过对外出租等方式实现收益。若未来公司投资性净现金流持续为负可能对偿债带来一定的风险。”

9、发行人目前监事数量与公司章程不一致，请补充披露原因。

项目组回复：

项目组已关注到该事项，并在募集说明书“第一节 风险提示及说明”中“治理结构不完善风险”以及“第四节 发行人基本情况”中“发行人监事缺位的情况”等多个章节进行信息披露。

发行人章程规定，公司监事会由5名监事组成，设监事会主席1名，依照法律、行政法规和公司章程，对公司经营管理活动行使监督职能，对浦东新区国资

委负责。

2023年12月发行人因一名监事成员到龄退休导致监事会人数少于《公司章程》规定人数，上海市浦东新区国资委尚未对缺位监事做委派，后续公司将增选一名监事。发行人公司经营运作正常，未因一名监事尚未任命而对发行人的日常经营产生影响。

第五节 主承销商承诺

主承销商已按照法律、行政法规和中国证监会的规定，对发行人申请文件和信息披露资料进行了尽职调查、审慎核查。根据发行人的委托，主承销商组织编制了申请文件，同意推荐发行人本次公开发行公司债券。

主承销商已按照中国证监会的有关规定对发行人进行了充分的尽职调查：

1、有充分理由确信发行人符合法律法规及中国证监会有关证券发行上市的相关规定；

2、有充分理由确信发行人申请文件和信息披露资料不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

3、有充分理由确信发行人及其董事在申请文件和信息披露资料中表达意见的依据充分合理；

4、有充分理由确信申请文件和信息披露资料与证券服务机构发表的意见不存在实质性差异；

5、有充分理由确信所指定的项目负责人及本主承销商的相关人员已勤勉尽责，对发行人申请文件和信息披露资料进行了尽职调查、审慎核查；

6、有充分理由确信主承销商核查意见与履行核查职责有关的其他文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

7、有充分理由确信对发行人提供的专业服务和出具的专业意见符合法律、行政法规、中国证监会的规定和行业规范；

8、自愿接受中国证监会依照《公司债券发行与交易管理办法》采取的监管措施。

（本页无正文，为国泰君安证券股份有限公司《国泰君安证券股份有限公司关于上海张江（集团）有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券的核查意见》之盖章页）

项目负责人（签字）：时光 陈赤扬
时光 陈赤扬

内核负责人（签字）：杨晓涛
杨晓涛

承销业务负责人（签字）：李俊杰
李俊杰

法定代表人（授权代表）（签字）：李俊杰
李俊杰



国泰君安证券股份有限公司文件

授权委托书

授权人：国泰君安证券股份有限公司董事长

受权人：国泰君安证券股份有限公司总裁



授权人在此授权并委托受权人对其所分管部门依照公司规定履行完毕审批决策流程的事项，对外代表本公司签署如下协议及文件：

一、股权业务相关协议

- 1、保密协议；
- 2、财务顾问协议；
- 3、上市辅导协议；
- 4、承销协议；
- 5、承销团协议；
- 6、保荐协议；
- 7、资金监管协议；
- 8、律师见证协议；
- 9、持续督导协议；
- 10、上市服务协议；

- 11、战略合作协议、合作协议；
- 12、开展股权融资业务中涉及的其他协议；
- 13、上述协议的补充协议、解除协议/终止协议。

二、债券业务相关协议

- 1、保密协议；
- 2、财务顾问协议；
- 3、合作协议；
- 4、承销协议；
- 5、承销团协议；
- 6、资金监管协议；
- 7、受托管理协议或债权代理协议；
- 8、分销协议；
- 9、定向发行协议；
- 10、担保协议；
- 11、信托协议或者担保及信托协议（仅针对可交换债）；
- 12、开展债务融资业务中涉及的其他协议；
- 13、上述协议的补充协议或解除协议/终止协议。

三、新三板业务相关协议

- 1、保密协议；
- 2、财务顾问协议；

- 3、推荐挂牌并持续督导协议；
- 4、持续督导协议；
- 5、资金监管协议；
- 6、承销协议；
- 7、合作协议；
- 8、开展新三板推荐挂牌及持续督导业务中涉及的其他协议；
- 9、上述协议的补充协议或解除协议/终止协议。

四、上述业务条线/部门向监管部门、自律组织等机构（包括但不限于中国证券监督管理委员会及其派出机构、中国人民银行、国有资产监督管理委员会、上海证券交易所、深圳证券交易所、北京证券交易所、全国中小企业股份转让系统、中国证券登记结算有限公司及其分公司、中国证券业协会、中国证券投资基金业协会、中国证券投资者保护基金有限责任公司等）报送的文件。

本授权书自授权人与受权人签字之日起生效，有效期至受权人任期届满止。有效期内，授权人可签署新的授权委托书对本授权委托书做出补充或修订。自本授权生效之日起过往授权同时废止。

如授权人或受权人不再担任相关职务或遇组织架构、职责分工调整的，则本授权委托书自动失效。

(此页为签署页)

授权人：国泰君安证券股份有限公司（章）



董事长：_____

[Handwritten signature] ✓

2024年1月24日



受权人：国泰君安证券股份有限公司（章）



总裁：_____

[Handwritten signature]

2024年1月24日



流水号: 0000000059605

中华人民共和国

经营证券期货业务许可证

[副本]

统一社会信用代码(境外机构编号): 9131000063159284XQ

机构名称: 国泰君安证券股份有限公司

住所(营业场所): 中国(上海)自由贸易试验区商城路618号

注册资本: 8,904,610,816元人民币

法定代表人(机构负责人): 贺青

证券期货业务范围:

证券经纪; 证券投资咨询; 与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问; 证券承销与保荐; 证券自营; 融资融券; 证券投资基金代销; 代销金融产品; 股票期权做市; 上市

1. 《经营证券期货业务许可证》是证券期货经营机构取得证券期货业务资格的凭证,分为正本和副本,证券期货经营机构应当将正本置于营业场所的醒目位置。
2. 证券期货经营机构从事《经营证券期货业务许可证》所列的证券期货业务,还应当取得公司登记机关颁发的载明相应业务范围的《营业执照》。
3. 《经营证券期货业务许可证》遗失或者损坏的,证券期货经营机构应当及时向中国证券监督管理委员会派出机构报告,并在指定的报刊上公告。
4. 《经营证券期货业务许可证》不得伪造、涂改、出租、出借和转让,除中国证券监督管理委员会及其派出机构以外,任何单位和个人不得扣留、收缴和吊销。
5. 证券期货经营机构的证券期货业务许可被依法撤销、注销或者吊销后,本许可证自动失效,证券期货经营机构应将《经营证券期货业务许可证》上缴中国证券监督管理委员会派出机构。

国泰君安证券股份有限公司
用于一投行业务
经办人





营业执照

统一社会信用代码

9131000063159284XQ

证照编号: 00000000202401080042

(副本)

中国(上海)自由贸易试验区

名称 国泰君安证券股份有限公司
类型 其他股份有限公司(上市)
法定代表人 朱健

注册资本 人民币890461.0816万元整

成立日期 1999年08月18日

住所 中国(上海)自由贸易试验区商城路618号



扫描市场主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息,体验更多应用服务。

国泰君安证券股份有限公司
仅用于 投资业务
与原件一致 经办人

许可项目: 证券业务; 证券投资咨询; 证券公司为期货公司提供中间介绍业务。(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, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目: 证券财务顾问服务。(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)

经营范围



登记机关

2024年01月08日

海通证券股份有限公司

关于

上海张江（集团）有限公司 2024 年面向专业投资者

公开发行公司债券

之

主承销商核查意见

联席主承销商



海通证券股份有限公司

HAITONG SECURITIES CO., LTD.

(住所：上海市广东路 689 号)

二〇二四年三月

目录

一、发行人基本情况	1
二、本次公司债券主要发行条款	2
三、主承销商核查意见	2
四、主承销商内部审核情况	40
五、主承销商结论性意见	77
六、主承销商已按照有关规定进行尽职调查和审核核查并已认真履 行内核程序的承诺	78
七、中国证监会、上海证券交易所要求的其他内容以及主承销商认 为需要反映的其他内容	79

海通证券股份有限公司（以下简称“海通证券”）接受发行人上海张江（集团）有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）聘请，担任上海张江（集团）有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（以下简称“本次债券”）的主承销商。根据《中华人民共和国公司法》（以下简称《公司法》）、《中华人民共和国证券法》（2019 年修订）（以下简称《证券法》）、《公司债券发行与交易管理办法》（以下简称《管理办法》）、《上海证券交易所公司债券上市规则（2023 年修订）》《公司信用类债券信息披露管理办法》《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 24 号—公开发行公司债券申请文件（2023 年修订）》及其他现行法律、法规的规定，海通证券就本次债券进行了全面的专项核查工作。

在 2023 年 11 月至 2024 年 3 月的核查过程中，海通证券实施了调阅文件、实地查看、人员访谈等必要的尽职调查程序。在此基础上，就本次债券形成如下核查意见：

一、发行人基本情况

（一）发行人基本情况

注册名称	上海张江（集团）有限公司
法定代表人	袁涛
注册资本	人民币 311,255.00 万元
实缴资本	人民币 311,255.00 万元
设立日期	1992 年 7 月 3 日
统一社会信用代码	913100001322080739
住所	中国（上海）自由贸易试验区张东路 1387 号 16 幢
邮政编码	201203
所属行业	综合
经营范围	许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；建设工程设计。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：科技中介服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；非居住房地产租赁；住房租赁；物业管理；货物进出口；技术进出口；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；信息技术咨询服务；市场营销策划；商业综合体管理服务；建筑材料销售；轻质建筑材料销售；建筑防水卷材产品销售；建筑用金属配件销售；有色金属合金销售；高性能有色金属及合金材料销售；金属结构销售；金属材料销

	售；金属制品销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
电话	021-68796879
传真	021-68795981
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	林晨，副总经理，021-68796879/linc@zjpark.com
网址	www.zjpark.com

二、本次公司债券主要发行条款

（一）本次债券的基本发行条款

- 1、发行人全称：上海张江（集团）有限公司。
- 2、债券全称：上海张江（集团）有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券。
- 3、发行金额：本次债券发行总额不超过人民币 52 亿元（含 52 亿元），拟分期发行。
- 4、债券期限：本次债券期限不超过 10 年（含 10 年），可为单一年限品种，也可多种期限的混合品种。
本次债券可设置投资者回售选择权，具体回售条款由发行人根据相关规定、市场情况和发行时公司资金需求情况予以确定。
- 5、票面金额及发行价格：本次债券面值为 100 元，按面值平价发行。
- 6、债券利率及其确定方式：本次债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商协商确定。
本次债券可设置票面利率调整选择权，具体票面利率调整条款由发行人根据相关规定、市场情况和发行时公司资金需求情况予以确定。
- 7、发行对象：本次债券面向专业投资者公开发行。
- 8、发行方式：本次债券发行方式为簿记建档发行。
- 9、承销方式：本次债券由主承销商组织的承销团，以余额包销方式承销。
- 10、付息方式：本次债券采用单利计息，付息频率为按年付息。
- 11、兑付金额：本次债券到期一次性偿还本金。
- 12、偿付顺序：本次债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。
- 13、增信措施：本次债券不设定增信措施。

14、牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司。

15、联席主承销商：海通证券股份有限公司、广发证券股份有限公司。

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

17、募集资金用途：本次债券的募集资金将用于偿还到期债务。

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

19、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。

(二) 本次债券的特殊发行条款

1、票面利率调整选择权

本次债券可设置票面利率调整选择权，具体票面利率调整条款由发行人根据相关规定、市场情况和发行时公司资金需求情况予以确定。

2、投资者回售选择权

本次债券可设置投资者回售选择权，具体投资者回售条款由发行人根据相关规定、市场情况和发行时公司资金需求情况予以确定。

三、主承销商核查意见

(一) 发行人本次债券符合法律法规规定的发行条件

1、经查阅发行人公司章程、组织机构图、内部控制制度等文件，发行人具备健全且运行良好的组织机构，符合《证券法》第十五条第一款第（一）项、《管理办法》第十四条第（一）项的规定。

2、根据发行人 2020 年、2021 年、2022 年审计报告，发行人最近三个会计年度合并口径下归属于母公司所有者的净利润分别为 95,177.99 万元、15,919.75 万元和 23,036.95 万元，最近三个会计年度年均可分配利润为 44,711.56 万元。按照合理利率水平计算，发行人最近三个会计年度实现的年均

可分配利润预计足以支付本次公司债券一年的利息，符合《证券法》第十五条第一款第（二）项、《管理办法》第十四条第一款第（二）项的规定。

3、根据截至 2023 年 9 月 30 日未经审计的财务报表显示，发行人最近一期资产 11,791,053.53 万元，净资产 2,264,420.57 万元，资产负债率 80.80%，资产负债结构合理。近三年及一期，发行人经营活动净现金流分别为-2.73 亿元、-26.84 亿元、-35.70 亿元和-70.56 亿元。2021 年公司经营活动产生的现金流量净额较去年同期减少 241,039.40 万元，降幅为 881.70%，主要系公司围绕“金色中环发展带”规划投资建设支出大幅增加。2022 年公司经营活动产生的现金流量净额较去年同期减少 88,623.72 万元，主要系发行人加大对园区工业、办公、科研等物业进行建设，经营投入增加；同时经营采取租售平衡策略，2022 年因宏观环境影响实施租金减免等因素影响，造成公司现金流净额较低。发行人经营活动净现金流持续为负具有合理性，对发行人偿债能力无重大不利影响。

经核查，海通证券认为发行人具有合理的资产负债结构和正常的现金流量，符合《国务院办公厅关于贯彻实施修订后的证券法有关工作的通知（国办发〔2020〕5 号）》《管理办法》第十四条第一款第（三）项的规定。

4、经海通证券审慎核查，本次发行满足国务院规定的其他条件，符合《证券法》第十五条第一款第（三）项、《管理办法》第十四条第一款第（四）项的规定。

综上所述，主承销商认为发行人符合《公司法》《证券法》和《管理办法》等法律法规及规范性文件中面向专业投资者公开发行公司债券的基本条件。

（二）本次债券符合《上海证券交易所公司债券上市规则》有关上市条件的核查

经海通证券尽职调查和审慎核查，发行人由上海市人民政府授权浦东新区国资委出资设立的国有独资公司。发行人具有较为完善的治理结构，已建立、健全了由董事会、总经理及监事会组成的公司治理架构，且具备健全且运行良好的组织机构。近年来，发行人财务状况稳健，具有合理的资产负债结构和正常的现金流量，且公司诚信记录良好，不存在债务违约或延迟支付本息的情况，

在与主要客户发生重要业务往来时，未发生严重违约行为。

经发行人有权机构审议通过，发行人拟申请面向专业投资者公开发行规模不超过人民币 52 亿元（含 52 亿元）的公司债券，拟采取分期发行的方式。

综上所述，海通证券认为，本次债券符合《上海证券交易所公司债券上市规则》有关上市条件。

(三) 发行人不存在法律法规禁止发行本次债券的情形

1、主承销商查阅了发行人公开发行公司债券、其他债券和债务融资工具的付息、兑付公告，登记机关或交易场所网站，发行人不存在违约或者延迟支付本息的情况；主承销商查阅了发行人《人民银行征信报告》，发行人不存在其他借贷债务违约或延迟支付本息的情况。综上，发行人符合《证券法》第十七条第（一）项、《管理办法》第十五条第（一）项的规定。

2、主承销商核查了发行人（或子公司）前次发行公司债券的募集资金银行流水，不存在违反《证券法》规定，改变公开发行公司债券所募资金的用途的情况，不存在因募集资金被侵占挪用被监管部门采取限制发行债券措施的情况，符合《证券法》第十七条第（二）项、《管理办法》第十五条第（二）项的规定。

综上所述，主承销商认为，发行人不存在《证券法》《管理办法》等法律法规及规范性文件中不得公开发行公司债券的情形。

(四) 发行人有权机构关于本次公开发行公司债券发行事项的决议

根据发行人公司章程第二十九条及第十七条，发行公司债券事项应经董事会审议并提请出资人审议。

经发行人董事会于 2023 年 7 月 25 日审议，同意公司面向专业投资者公开发行面值不超过 52 亿元的公司债券。

经发行人出资人于 2023 年 9 月 27 日作出决议，同意公司向专业投资者公开发行面值不超过 52 亿元的公司债券。

主承销商核查了发行人公司章程、本次债券的董事会决议、出资人决议等文件，认为发行人申请发行本次公司债券，履行了规定的内部决策程序。发行人本次发行公司债券事宜尚须经上海证券交易所审核通过，并经中国证券监督

管理委员会注册。

(五) 董事、监事、高级管理人员书面确认意见的核查

发行人的全体董事、高级管理人员对发行上市申请文件签署了书面确认意见；监事会对董事会编制的公司债券发行上市申请文件进行了审核并提出书面审核意见，全体监事签署了书面确认意见，符合《证券法》和《管理办法》的规定。

(六) 关于发行人诚信信息及重大违法违规情况的核查

主承销商、发行人律师通过查询全国企业信用信息公示系统、最高人民法院失信被执行人信息查询系统、中国裁判文书网、国家税务总局的重大税收违法案件信息公布平台、信用中国等相关公开信息网站检索结果，发行人及总资产、营业收入或净资产等指标占发行人的比重超过 30%的并表范围内子公司均不存在失信记录，不属于以下领域的失信企业：“信用中国”网站中查询到的异常经营名录或严重失信主体、人民银行征信报告中存在信用逾期记录主体、受到地方政府处罚主体、失信被执行人、重大税收违法案件当事人、政府采购严重违法失信人、安全生产领域失信生产经营单位、环境保护领域失信生产经营单位、电子认证服务行业失信机构、涉金融严重失信人、食品药品生产经营严重失信者、盐业行业生产经营严重失信者、保险领域违法失信当事人、统计领域严重失信企业、电力行业严重违法失信市场主体、国内贸易流通领域严重违法失信主体、石油天然气行业严重违法失信主体、严重质量违法失信行为当事人、财政性资金管理使用领域相关失信责任主体、农资领域严重失信生产经营单位、海关失信企业、失信房地产企业、出入境检验检疫严重失信企业、严重违法失信超限超载运输当事人、拖欠农民工工资失信联合惩戒对象，不存在重大违法违规情形，不存在因涉嫌违法违规被行政机关调查，或者被司法机关侦察，尚未结案，不存在对本次公司债券发行构成实质性障碍的情形。

核查具体方法如下：

- 1、国家企业信用信息公示系统 (<http://www.gsxt.gov.cn>)
- 2、信用中国网 (<http://www.creditchina.gov.cn>)
- 3、中国裁判文书网 (<http://wenshu.court.gov.cn>)

- 4、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站 (<http://www.ndrc.gov.cn>)
- 5、中国执行信息公开网 (<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>)
- 6、国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏
(<http://www.chinatax.gov.cn/chinatax/c101249/n2020011502/index.html>)
- 7、中华人民共和国应急管理部网站 (<http://www.mem.gov.cn>)
- 8、中华人民共和国生态环境部网站 (<http://www.mee.gov.cn>)
- 9、中华人民共和国工业和信息化部网站 (<http://www.miit.gov.cn>)
- 10、中华人民共和国商务部网站 (<http://www.mofcom.gov.cn>)
- 11、中国商务信用平台 (<http://www.bcpcn.com>)
- 12、全国行业信用公共服务平台 (<http://www.bcp12312.org.cn>)
- 13、国家外汇管理局网站 (<http://www.safe.gov.cn>)
- 14、中国人民银行网站 (<http://www.pbc.gov.cn>)
- 15、国家金融监督管理总局网站 (<http://www.cbirc.gov.cn/>)
- 16、中国证券监督管理委员会网站 (<http://www.csrc.gov.cn>)
- 17、证券期货市场失信记录查询平台 (<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>)
- 18、中国盐业协会 (<http://www.cnsalt.cn>)
- 19、国家统计局网站 (<http://www.stats.gov.cn>)
- 20、中国电力企业联合会网站 (<http://www.cec.org.cn>)
- 21、中国电力建设企业协会 (<http://www.cepca.org.cn/>)
- 22、国家能源局网站 (<http://www.nea.gov.cn>)
- 23、国家市场监督管理总局 (<http://www.saic.gov.cn>)
- 24、国家财政部网站 (<http://www.mof.gov.cn>)
- 25、国家农业农村部网站 (<http://www.moa.gov.cn>)
- 26、中国海关企业进出口信用信息公示平台 (<http://credit.customs.gov.cn>)
- 27、中华人民共和国住房和城乡建设部 (<http://www.mohurd.gov.cn>)
- 28、全国建筑市场监管公共服务平台 (<http://jzsc.mohurd.gov.cn>)
- 29、全国资源公共交易平台 (<http://www.ggzy.gov.cn>)

主承销商通过查询自然资源部网站等方式，核查发行人及其下属房地产子公司（上海张江高科技园区开发股份有限公司），最近三十六个月内不存在闲置

土地和炒地、捂盘惜售、哄抬房价等重大违法行为，不存在被行政处罚或立案调查的情形。

(七) 证券服务机构资格核查

1、中介机构资质

海通证券已经认真核实相关中介机构资质文件，并已收集相应资质文件复印件留底，确认各中介机构具备相应资格，符合《管理办法》的规定。具体情况如下：

海通证券持有上海市工商行政管理局核发的统一社会信用代码为 9131000013220921X6 的《企业法人营业执照》和中国证监会核发的统一社会信用代码为 9131000013220921X6 的《经营证券业务许可证》。海通证券具备法律法规规定的担任本次债券发行主承销商的资格。符合《公司法》《证券法》和《管理办法》的相关规定。

国泰君安证券股份有限公司（以下简称“国泰君安”）持有上海市市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 9131000063159284XQ 的《企业法人营业执照》和中国证监会核发的统一社会信用代码为 9131000063159284XQ 的《经营证券业务许可证》。国泰君安具备法律法规规定的担任本次债券发行主承销商的资格。符合《公司法》《证券法》和《管理办法》的相关规定。

广发证券股份有限公司（以下简称“广发证券”）持有广东省市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91440000126335439C 的《企业法人营业执照》和中国证监会核发的统一社会信用代码为 91440000126335439C 的《经营证券业务许可证》。广发证券具备法律法规规定的担任本次债券发行主承销商的资格。符合《公司法》《证券法》和《管理办法》的相关规定。

上会会计师事务所(特殊普通合伙)持有上海市静安区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91310106086242261L 的《营业执照》、上海市财政局核发的[2013]71 号《会计师事务所执业证书》，同时已报中国证监会备案。上会会计师事务所(特殊普通合伙)具备法律法规规定的担任本次债券发行的财务审计机构的资格。

上海新世纪资信评估投资服务有限公司持有上海市杨浦区市场监督管理局

核发的统一社会信用代码为 91310110132206721U 的《营业执照》，具备法律法规规定的担任本次债券发行的评级机构的资格。

上海上正恒泰律师事务所持有上海市浦东新区司法局颁发的《律师事务所执业许可证》，证号为 23101199810413382，为合法存续的法律服务机构。本次债券募集说明书引用的法律意见书由一名执业律师吴治卓以及律师事务所负责人孙加锋签署。

2、主承销商受到主管机关处罚或采取监管措施核查

通过自查，报告期内主承销商存在被相关监管部门给予其他处罚或采取监管措施的情形，但不存在被监管部门限制债券承销或参与债券发行业务活动资格的情形。

(1) 主承销商国泰君安受到监管部门给予其他处罚或采取监管措施核查：

2020 年 1 月 1 日至本核查意见出具日，国泰君安存在被相关监管部门就投行业务给予下列处罚或采取监管措施的情形，具体情况如下：

1) 中国证券监督管理委员会福建监管局行政监管措施决定书【2020】13 号

2020 年 4 月 30 日，因作为富贵鸟股份有限公司公开发行 2014 年公司债券的承销机构和受托管理人，在尽职调查和受托管理过程中未严格遵守执业规范，未能勤勉尽责地履行相关责任，违反了中国证监会《公司债券发行与交易管理办法（2015 年）》第七条和第四十九条的规定。国泰君安被福建证监局出具警示函的监管措施。目前，国泰君安已对上述事项制定相关整改措施，加强相关业务流程监控。

2) 中国证券监督管理委员会行政监管措施决定书【2022】3 号

2022 年 1 月 12 日，因在保荐力同科技股份有限公司首次公开发行股票并上市过程中，存在未勤勉尽责对发行人主要客户的关联关系履行充分的核查程序并合并披露相关信息等情形，违反了《证券发行上市保荐业务管理办法》（证监会令第 170 号）第五条的规定，中国证券监督管理委员会对国泰君安采取出具警示函的行政监管措施。

3) 中国证券监督管理委员会行政监管措施决定书【2022】56 号、上海证券交易所监管措施决定书【2022】22 号

2022 年 11 月 11 日，因存在投资银行类业务内部控制不完善，质控、内核把关不严，部分债券项目立项申请被否再次申请立项时，未对前后差异作出充分比较说明，且存在内核意见回复前即对外报出的情况；廉洁从业风险防控机制不完善，聘请第三方廉洁从业风险防控不到位的情况，违反了《证券发行上市保荐业务管理办法》第三十二条，《证券公司和证券投资基金管理公司合规管理办法》第六条，《证券期货经营机构及其工作人员廉洁从业规定》第六条，《证券公司投资银行类业务内部控制指引》第五十三条、第五十七条、第六十六条和第八十一条的规定，中国证券监督管理委员会对国泰君安采取责令改正的行政监管措施。

2022 年 12 月 26 日，因在公司债券执业过程中存在内部控制不完善，质控、内核把关不严，部分债券项目立项申请被否再次申请立项时，未对前后差异作出充分比较说明，且存在内核意见回复前即对外报出的情况，违反了《上海证券交易所公司债券上市规则（2018 年修订）》第 1.5 条和《上海证券交易所非公开发行公司债券挂牌转让规则》第 1.5 条、第 2.1.4 条相关规定，上海证券交易所对国泰君安予以书面警示。

4) 中国证券监督管理委员会安徽监管局行政监管措施决定书【2023】46 号

2023 年 11 月 17 日，因在保荐滁州多利汽车科技股份有限公司首次公开发行股票并上市过程中，未勤勉尽责，存在对发行人董监高资金流水的穿透核查程序不充分等问题，不符合《证券发行上市保荐业务管理办法》第五条相关规定，安徽证监局对国泰君安、李懿、蔡伟成采取出具警示函的行政监管措施。

5) 深圳证券交易所自律监管措施【2023】788 号

2023 年 11 月 27 日，因在保荐科都电气股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市过程中，存在未充分核查并督促发行人及时整改财务内控不规范情况，违反了《深圳证券交易所创业板股票发行上市审核规则》（以下简称《审核规则》）第三十条、第四十二条的规定，深圳证券交易所根据《审核规则》第七十二条、第七十四条的规定，对国泰君安、徐巍、洪华忠采取书面警示的自律监管措施。

6) 中国证券监督管理委员会行政监管措施决定书【2024】9 号

2024 年 1 月 8 日，因在泰禾集团股份有限公司公司债券受托管理期间未严格遵守执业行为准则，存在履职尽责不到位的情况，未能督导发行人真实、准确、完整、及时披露相关信息，违反了《公司债券发行与交易管理办法（2015 年修订）》第七条、第四十九条、第五十五条，《公司债券发行与交易管理办法（2021 年修订）》第六条、第五十八条的规定，中国证券监督管理委员会对公司采取出具警示函的监督管理措施。

国泰君安严格按照监管机构的要求，对上述监管事项制定整改措施，及时进行有效整改，建立健全投行业务内控制度，严格执行相关工作流程和操作规范，加强对投行业务的持续监控。国泰君安不存在被监管部门限制债券承销或参与债券发行业务活动资格的情形。

经国泰君安对上述中介机构及签字人员的询问，相关中介机构及签字人员并未因上述监管措施而影响其正常执业、未对本次公司债发行构成实质障碍，不存在被监管部门限制债券承销或参与债券发行业务活动资格的情形。

(2) 2020 年 1 月 1 日以来，海通证券受到人民银行、证券监管部门行政处罚和行政监管措施以及相应整改措施如下：

1) 2020 年 9 月 10 日，因在保荐中国天楹股份有限公司申请公开发行可转换公司债券过程中，存在财务指标计算错误等行为，中国证监会对海通证券及相关人员采取出具警示函的行政监管措施（〔2020〕53 号）。公司针对上述问题已整改完毕。

2) 2020 年 12 月 24 日，因在保荐四方光电股份有限公司首次公开发行股票并上市过程中，在首次提交的保荐工作报告等材料中未披露发行人实际控制人熊友辉涉嫌行贿的事项。中国证监会对海通证券及相关人员采取出具警示函的行政监管措施（〔2020〕78 号）。公司针对上述问题已整改完毕。

3) 2021 年 2 月 7 日，因在推荐山东新绿食品股份有限公司挂牌过程中，未勤勉尽责，对挂牌公司内控情况、股权情况等核查不充分，中国证监会对海通证券采取出具警示函的行政监管措施（〔2021〕16 号）。公司针对上述问题已整改完毕。

4) 2021 年 2 月 7 日，因在履行上海中技桩业股份有限公司重组上市持续督导职责及担任上海富控互动娱乐股份有限公司先后收购上海宏投网络科技有

限公司 51%和 49%股权财务顾问服务过程中，对相关企业核查存在不足，中国证监会对海通证券采取监管谈话的行政监管措施（〔2021〕14号）。公司针对上述问题已整改完毕。

5) 2021年3月26日，中国证监会上海监管局对海通证券作出行政监管措施决定（沪证监决〔2021〕40号），要求海通证券自决定作出之日起1年内增加内部合规检查次数并提交合规检查报告，自决定作出之日起12个月内暂停为机构投资者提供债券投资顾问业务。公司针对上述问题已整改完毕。

6) 2021年4月26日，因在保荐浙江方正电机股份有限公司申请非公开发行股票过程中，发行预案披露的认购对象的间接股东股权结构与发行保荐工作报告载明的该间接股东股权结构不一致，中国证监会对海通证券及相关人员采取出具警示函的行政监管措施（〔2021〕32号）。公司针对上述问题已整改完毕。

7) 2021年4月26日，因在保荐星光农机股份有限公司申请非公开发行股票过程中，发行预案披露的认购对象的间接股东股权结构与发行保荐工作报告载明的该间接股东股权结构不一致，中国证监会对海通证券及相关人员采取出具警示函的行政监管措施（〔2021〕34号）。公司针对上述问题已整改完毕。

8) 2021年5月13日，因①未建立有效的异常交易监控、预警和分析处理机制；②2009年至2017年部分投资者委托记录未记载IP或MAC地址等能识别客户交易终端的特征代码；③信息系统用户权限设置未遵循最小化原则，部分员工权限设置无审批记录，中国证监会江苏监管局对海通证券南通人民中路证券营业部采取责令改正的行政监管措施（〔2021〕46号）。公司针对上述问题已整改完毕。

9) 2021年10月14日，因在开展西南药业股份有限公司（现奥瑞德光电股份有限公司）财务顾问业务的持续督导工作期间未勤勉尽责，中国证监会重庆监管局作出行政处罚决定（〔2021〕5号），责令海通证券改正，没收财务顾问业务收入100万元，并处以300万元罚款；对两名直接责任人员给予警告，并分别处以5万元罚款。公司针对上述问题已整改完毕。

10) 2022年6月2日，因境外子公司海通恒信金融集团有限公司下属至少12家机构的设立未按规定履行或者履行完毕备案程序；海通恒信国际融资租赁股份有限公司通过子公司从事的商业保理业务未完成清理；境外经营机构股权

架构梳理以及整改方案制定工作不认真，存在重大错漏；除涉及刑事案件或已提交上市申请项目外，海通开元国际投资有限公司以自有资金所投资（包括直接或者间接投资）境内项目未完成清理；海通国际控股有限公司的公司章程未按照《证券公司和证券投资基金管理公司境外设立、收购、参股经营机构管理办法》的规定完成修订，中国证监会对海通证券采取行政监管措施（〔2022〕25号），责令海通证券改正，并于收到决定之日起 3 个月内向上海监管局提交整改报告。公司针对上述问题已提交整改报告。

11) 2022 年 6 月 6 日，因未按照规定履行客户身份识别义务，中国人民银行宁波市中心支行对海通证券宁波解放北路证券营业部作出罚款 30 万元的行政处罚决定（甬银处罚字〔2022〕10号）。公司针对上述问题已整改完毕。

12) 2022 年 8 月 10 日，因在作为华晨汽车集团控股有限公司申请公开发行 2019 年公司债券的联席主承销商和公开发行 2020 年公司债券（债券简称 20 华集 01）的主承销商时存在对承销业务中涉及的部分事项尽职调查不充分等未履行勤勉尽责义务的情况，中国证监会辽宁监管局对海通证券采取出具警示函的行政监管措施（〔2022〕17号）。公司针对上述问题已整改完毕。

13) 2022 年 8 月 24 日，因新三板挂牌企业持续督导业务缺乏有效的内部控制机制，未明确对持续督导人员专业培训和内部管理的具体要求，未能确保持续督导人员诚实守信、勤勉尽责，中国证监会上海监管局对海通证券采取责令改正的行政监管措施（〔2022〕91号）。公司针对上述问题已整改完毕。

14) 2022 年 9 月 30 日，因未按期完成子公司组织架构整改，中国证监会上海监管局对海通证券采取责令改正的行政监管措施（〔2022〕173号）。公司针对上述问题已提交整改报告。

15) 2023 年 5 月 31 日，因未严格规范有关从业人员的执业行为等问题，中国证监会上海监管局对海通证券采取出具警示函的行政监管措施（〔2023〕95号）。公司针对上述问题已整改。

16) 根据中国证监会网站公开信息，2023 年 11 月 7 日，因在保荐江苏沃得农业机械股份有限公司首次公开发行股票并上市过程中，未勤勉尽责履行相关职责等行为，中国证监会对海通证券及相关人员采取出具警示函的行政监管措施。

17) 2023 年 11 月 17 日，因在开展湖北超卓航空科技股份有限公司保荐业务的持续督导工作期间未勤勉尽责，中国证监会湖北证监局对海通证券及相关人员采取出具警示函的行政监管措施（〔2023〕47 号）。

综上所述，除第（16）、（17）项监管措施正在整改中外，海通证券 2020 年 1 月 1 日至今存在的各项处罚和监管措施均已整改，公司不存在被限制债券承销业务资格的情形，对于本次债券发行不构成实质性障碍。

（3）自 2020 年 1 月 1 日至本核查意见出具之日，关于广发证券被相关监管部门实施监管措施的事项和整改情况，说明如下：

1) 2020 年 4 月 30 日，因广发证券在担任中铁宝盈新三板特定资产管理计划财务顾问过程中，存在对相关项目尽职调查、投资决策、投后管理不够审慎，内部业务授权管控不足等问题，广东证监局对广发证券出具〔2020〕58 号《关于对广发证券股份有限公司采取出具警示函措施的决定》，对此，广发证券认真落实整改要求，不断健全内部控制，切实加强员工执业行为管理，并对责任人员进行了内部问责。

2) 2020 年 7 月 20 日，因广发证券在康美药业股份有限公司 2014 年非公开发行优先股项目、2015 年公司债券项目、2016 年非公开发行股票项目、2018 年公司债券项目、康美实业投资控股有限公司 2017 年可交换公司债券项目中未勤勉尽责，尽职调查环节基本程序缺失，缺乏应有的执业审慎，内部质量控制流于形式，未按规定履行持续督导与受托管理义务。广东证监局出具〔2020〕97 号《关于对广发证券股份有限公司采取责令改正、限制业务活动、责令限制高级管理人员权利监管措施的决定》，对广发证券采取责令改正、暂停广发证券保荐机构资格 6 个月、暂不受理广发证券债券承销业务有关文件 12 个月及责令限制高级管理人员权利的行政监管措施。同时，广发证券 2 名高级管理人员收到广东证监局公开谴责、监管谈话的行政监管措施决定；1 名高级管理人员收到广东证监局监管谈话的行政监管措施决定；相关投行业务人员收到广东证监局认定为不适当人选的行政监管措施决定；另外 3 名项目内核负责人收到广东证监局监管谈话的行政监管措施决定。对此，广发证券深刻汲取教训、认真反思、严格落实整改要求，并按照内部问责制度对责任人员进行内部问责。

3) 2020 年 12 月 22 日，广发证券深圳壹方中心营业部因未按规定对员工

行为进行监测，存在个别员工手机号未备案也未纳入监测范围的情形，被深圳证监局出具〔2020〕213号《关于对广发证券股份有限公司深圳壹方中心证券营业部采取出具警示函措施的决定》。对此，广发证券不断提高员工执业行为培训督导和检查力度，进一步完善系统功能，提升了员工行为监测管控效果并已向深圳证监局提交了整改工作报告。

4) 2021年3月29日，中国证监会公告了对广发证券珠海景山路营业部原总经理江某某的行政处罚决定书〔2021〕15号，江某某作为证券从业人员期间违规交易股票，违反了2005年《证券法》第四十三条第一款的规定，构成2005年《证券法》第一百九十九条所述违法行为，中国证监会依法对其作出没收违法所得14,996,248.43元、并处以14,000,000元罚款的行政处罚。对此，广发证券按照内部制度规定，对江某某采取了开除的问责措施。

5) 2021年10月11日，广发证券收到广东证监局《关于对财务顾问主办人林某某、林某某、许某某采取出具警示函措施的决定》（广东证监局行政监管措施决定书〔2021〕78号），指出该三名业务人员在执业过程中，存在部分事项核查不充分、走访程序执行不到位等问题，不符合《上市公司并购重组财务顾问业务管理办法》第三条、第十九条、第二十一条的有关要求。对此，广发证券认真吸取教训，持续规范尽职调查程序，加强合规风控宣导，不断提升投行业务执业质量。

6) 2021年10月25日，广发期货因2019年以来发生多次操作风险事项，并造成经济损失，被广东证监局出具〔2021〕105号《关于对广发期货有限公司18采取责令改正措施的决定》。对此，广发证券及广发期货高度重视，目前已完成整改。

7) 2021年12月1日，广发证券收到国家外汇管理局广东省分局（以下简称“广东外汇局”）行政处罚决定书（粤汇处〔2021〕12号），指出广发证券存在违反规定办理资本项目资金收付、违反规定开立B股资金账户、违反规定办理B股资金非本人提款业务、违反规定串用外汇账户的行为，广东外汇局对广发证券合计处罚款94万元。对此，广发证券高度重视，针对存在的问题逐一组织开展相关整改工作，不断完善广发证券内部制度流程，并向广东外汇局报送了整改报告。

8) 2022 年 4 月，广发证券泉州温陵路证券营业部收到福建证监局《关于对广发证券股份有限公司泉州温陵路证券营业部采取出具警示函行政监管措施的决定》（福建证监局行政监管措施决定书〔2022〕9 号），指出营业部个别员工存在为客户之间的融资提供中介便利的违规行为，反映出营业部合规管理不到位，未能严格规范工作人员的执业行为。对此，分公司深刻吸取教训，认真整改，对违规员工采取了内部问责措施；同时在日常工作中建立自查自纠机制，持续加强对员工执业行为和执业素质的培训、监督、检查，严格防范各类执业违规行为。

9) 2022 年 6 月，广发证券全资子公司广发资管收到广东证监局《关于对广发证券资产管理（广东）有限公司采取出具警示函措施的决定》（广东证监局行政监管措施决定书〔2022〕72 号），指出广发资管在某集合资产管理计划进行公募化改造过程中，未按照勤勉和审慎原则，针对产品风险等级、估值方式、份额设置变更等重大事项履行特别提醒和通知义务，产品变更的征询期安排不合理，投资者权利保障不到位。对此，广发证券及广发资管高度重视，深入全面开展反思、自查和整改工作，通过优化征询期开放安排等措施，强化投资者权益保护，并持续推进内控机制完善，严格防范市场风险、信用风险等各类风险。

10) 2022 年 9 月，广发证券福建分公司收到中国人民银行福建中心支行的行政处罚决定书（福银罚决字〔2022〕10 号），指出分公司存在未按规定重新识别客户、未按规定对高风险客户采取强化识别措施等问题。中国人民银行福建中心支行对分公司上述违法行为合计处 57 万元罚款。对此，分公司已按期缴纳罚款，并不断完善反洗钱工作机制，加强日常监督检查，不断提高反洗钱工作的效率和质量。

11) 2022 年 10 月，广发证券大连人民路证券营业部收到大连证监局《关于对广发证券股份有限公司大连人民路证券营业部采取出具警示函措施的决定》（大连证监局行政监管措施决定书〔2022〕23 号），指出营业部存在个别员工擅自推介非公司自主发行或代销的金融产品的行为，营业部对此负有管理责任。对此，广发证券将持续健全完善内部控制机制，切实加强合规管理，加强对员工的警示教育，并对相关责任人员进行责任追究。

12) 2022 年 12 月，广发证券收到广东证监局《关于对广发证券股份有限公司、朱某某、何某某、林某某采取出具警示函措施的决定》(广东证监局行政监管措施决定书〔2022〕185 号)，指出广发证券作为某股份有限公司发行股份及支付现金购买某电子商务有限公司 100% 股权等资产并募集配套资金暨关联交易项目的财务顾问，在 2017 年度持续督导工作中存在核查不充分等问题。对此，广发证券深刻反思过往执业中存在的不足，持续优化投行内控机制建设，切实提升投行执业质量，以规范、高标准的服务，实现投行业务高质量发展。广发证券已按时向监管部门提交了整改报告。

13) 2023 年 2 月，广发证券分析师郭某收到广东证监局《关于对郭某采取出具警示函措施的决定》(广东证监局行政监管措施决定书〔2023〕12 号)，指出其在未经广发证券审核通过的情况下，将个人研究草稿提供给销售人员，最终引发传播，造成不良影响。对此，广发证券对违规员工采取了内部问责措施，同时通过完善机制流程、系统建设、加强合规培训等管理措施，持续促进从业人员强化风险意识、规范执业行为。

14) 2023 年 7 月 17 日，因广发证券在为美尚生态景观股份有限公司 2018 年非公开发行股票提供保荐（主承销）服务过程中未遵守业务规则和行业规范，未勤勉尽责地对发行申请文件进行审慎核查，出具的保荐书等文件存在虚假记载，未审慎核查美尚生态发行募集文件的真实性和准确性。中国证监会对广发证券采取责令改正，给予警告，没收保荐业务收入 943,396.23 元，并处 943,396.23 元罚款，没收承销股票违法所得 7,830,188.52 元，并处 50 万元罚款的行政处罚；对保荐人采取给予警告，并分别处以 25 万元罚款的行政处罚。对此，广发证券深刻汲取教训、认真反思。

15) 2023 年 8 月 22 日，广发证券收到中国人民银行广东省分行的行政处罚决定书（广东银罚决字〔2023〕11 号），指出广发证券存在未按照规定履行客户身份识别义务、未按规定报送可疑交易报告等问题。中国人民银行广东省分行对广发证券上述违法行为合计处 486 万元罚款，同时对负有直接责任的相关个人何某兵、张某源和张某林分别处以 3.7 万元、3.5 万元和 4.4 万元罚款。对此，广发证券已按期缴纳罚款，并不断完善反洗钱工作机制，加强日常监督检查，不断提高反洗钱工作的效率和质量。广发证券已严格按照监管机构的要

求，对上述监管事项及时进行了有效整改，并能够严格执行相关监管法律法规，除上述披露的情形外，不存在被监管部门限制债券承销或参与债券发行业务活动资格的情形，债券业务不存在其它受到相关监管部门处罚或被采取监管措施或被立案调查的情形，不会对发行人本次发行债券造成实质障碍。

3、会计师事务所受到主管机关处罚或采取监管措施核查

(1) 2020 年 1 月 8 日，上会会计师事务所（特殊普通合伙）收到中国证券监督管理委员会深圳监管局《关于对上会会计师事务所（特殊普通合伙）及注册会计师杨小磊、杨桂丽采取出具警示函措施的决定》（行政监管措施决定书[2020]2 号）。该决定涉及上会会计师事务所（特殊普通合伙）对永泽医药 2018 年年报审计项目，上会会计师事务所（特殊普通合伙）在收到监管函件后，已按要求完成整改。

(2) 2020 年 10 月 18 日，上会会计师事务所（特殊普通合伙）收到中国证券监督管理委员会安徽监管局《关于对上会会计师事务所（特殊普通合伙）及注册会计师曹晓雯、张健采取出具警示函措施的决定》（中国证监会安徽监管局行政监管措施决定[2020]18 号）。该决定涉及上会会计师事务所（特殊普通合伙）对安徽华信国际控股股份有限公司 2016 年年报审计项目。上会会计师事务所（特殊普通合伙）在收到监管函件后，已按要求完成整改。

(3) 2020 年 10 月 30 日，上会会计师事务所（特殊普通合伙）收到中国证券监督管理委员会浙江监管局《关于对上会会计师事务所（特殊普通合伙）及注册会计师唐玉荣、胡卫升采取出具警示函措施的决定》（行政监管措施决定书[2020]92 号）。该决定涉及上会会计师事务所（特殊普通合伙）对华仪电子股份有限公司 2018 年财务报表审计项目。上会会计师事务所（特殊普通合伙）在收到监管函件后，已按要求完成整改。

(4) 2023 年 8 月 8 日，上会会计师事务所（特殊普通合伙）收到中国证券监督管理委员会江苏证监局《关于对上会会计师事务所（特殊普通合伙）及唐慧珏、陈嘉峰采取出具警示函措施的决定》（行政监管措施决定书（2023）95 号）。该决定涉及上会会计师事务所（特殊普通合伙）对河南新宁现代物流股份有限公司 2018 年财务报表审计项目。上会会计师事务所（特殊普通合伙）在收到监管函件后，已按要求完成整改。

综上所述，上会会计师事务所（特殊普通合伙）针对上述监管措施已完成相关整改工作，并均已执行完毕。上述情况不会对本次债券发行构成实质性障碍。

4、律师事务所受到主管机关处罚或采取监管措施核查

上海上正恒泰律师事务所及上海上正恒泰律师事务所签字律师在报告期内均不存在受到中国证券监督管理委员会、上海证券交易所、深圳证券交易所等相关监管部门行政处罚与行政监管措施的情况，不存在被相关监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形。

5、评级机构受到主管机关处罚或采取监管措施核查

上海新世纪资信评估投资服务有限公司于 2021 年 1 月 4 日收到中国证券监督管理委员会上海监管局出具的《关于对上海新世纪资信评估投资服务有限公司采取出具警示函措施的决定》（沪证监决[2020]199 号）。上海新世纪资信评估投资服务有限公司已根据《证券市场资信评级业务管理暂行办法》及相关自律规则的要求完成整改，并于 2021 年 2 月 20 日将《上海新世纪资信评估投资服务有限公司关于证券市场资信评级业务的整改报告》正式报告中国证券监督管理委员会上海监管局。

上海新世纪资信评估投资服务有限公司于 2022 年 2 月 23 日收到中国证券监督管理委员会上海监管局出具的《关于对上海新世纪资信评估投资服务有限公司采取出具警示函措施的决定》（沪证监决[2022]26 号）。上海新世纪资信评估投资服务有限公司已根据《证券市场资信评级业务管理办法》及相关自律规则的要求完成整改，并于 2022 年 5 月 18 日将《上海新世纪资信评估投资服务有限公司关于证券市场资信评级业务的整改报告》正式报告中国证券监督管理委员会上海监管局。

上海新世纪资信评估投资服务有限公司于 2023 年 1 月 11 日收到中国证券监督管理委员会上海监管局出具的《关于对上海新世纪资信评估投资服务有限公司采取责令改正措施的决定》（沪证监决[2023]8 号）。上海新世纪资信评估投资服务有限公司已根据《证券市场资信评级业务管理办法》及相关自律规则的要求完成整改，并于 2023 年 2 月 23 日将《上海新世纪资信评估投资服务有限公司关于证券市场资信评级业务的整改报告》正式报告中国证券监督管理委员会

会上海监管局。

上海新世纪资信评估投资服务有限公司根据法律法规、部门规章以及自律规则的要求规范开展评级业务，中国证券监督管理委员会上海监管局对上海新世纪资信评估投资服务有限公司采取的上述行政监管措施决定对本次债券的发行不构成实质性障碍。

综上，主承销商、证券服务机构及其签字人员符合参与公司债券发行业务的相关规定，不存在被监管部门限制债券承销或者参与债券发行业务活动、被相关监管部门给予其他处罚或者采取监管措施的情形。

6、更换主承销商或证券服务机构的核查

本次债券不存在更换主承销商或证券服务机构的情形。

(八) 受托管理人资格核查

发行人已聘请国泰君安证券作为债券受托管理人，受托管理人由本次发行的承销机构担任，且为中国证券业协会会员，并非本次发行提供担保的机构、自行销售的发行人以及发行人的实际控制人、控股股东、合并报表范围内子公司、受同一控制的关联方及其他依据会计准则构成重大影响的关联方，符合《管理办法》第五十八条规定。

(九) 已申报公开发行相同品种公司债券且正处于审核过程中或者前次已注册公开发行相同品种公司债券但尚未发行完毕的核查

经查询公开资料，发行人不存在已申报公开发行相同品种公司债券且正处于审核过程中的情形；不存在前次已注册公开发行相同品种公司债券但尚未发行完毕的情形/虽存在前次已注册公开发行相同品种公司债券但尚未发行完毕的情形，但发行人已承诺未发行额度不再发行。

(十) 本次债券发行规模的合理性核查

以 2023 年 9 月 30 日公司财务数据为基准，本次债券发行完成后，假设本次债券募集资金中 51 亿元用于偿还到期及回售的公司债券，1 亿用于偿还银行借款，公司合并财务报表的流动比率将由发行前的 1.36 增加至发行后的 1.38，速动比率将由发行前的 0.37 增加至发行后的 0.38。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。

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

单位：万元、%

项目	2023年9月末 (发行前)	2023年9月末 (发行后)	模拟变动数
流动资产合计	5,331,939.17	5,331,939.17	-
非流动资产合计	6,459,114.37	6,459,114.37	-
资产总计	11,791,053.54	11,791,053.54	-
流动负债合计	3,918,376.17	3,868,376.17	-50,000.00
非流动负债合计	5,608,256.80	5,658,256.80	50,000.00
负债总计	9,526,632.97	9,526,632.97	-
所有者权益合计	2,264,420.56	2,264,420.56	-
资产负债率	80.80	80.80	-
流动比率（倍）	1.36	1.38	0.02
速动比率（倍）	0.37	0.38	0.01

经海通证券核查，本次债券发行完成后对发行人资产负债结构的影响中性，资产负债率等偿债指标变化合理，本次债券发行规模符合发行人不断发展的业务需求。

综上，海通证券认为本次公司债券发行规模具有合理性。

（十一）募集资金用途的合法合规性核查

经核查发行人关于本次发行的董事会决议及募集说明书，本次公司债券募集资金拟全部用于偿还有息负债。本次债券募集资金用途合法合规，同时为保证募集资金用于约定的用途，发行人拟开设募集资金专户，用于本次债券募集资金的存放、使用及监管。本次债券的资金监管安排包括募集资金管理制度的设立、债券受托管理人根据《债券受托管理协议》等约定对募集资金进行持续监督等措施。发行人募集资金约定的用途，符合《证券法》《管理办法》的相关规定。

本次公司债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还到期债务，其中，51 亿元拟用于偿还到期及回售的公司债券，1 亿元拟用于偿还银行借款。

1、偿还公司债券

本次债券募集资金 51 亿元拟用于偿还到期公司债券，拟偿还公司债券明细如下：

单位：年、亿元

发行主体	债券简称	行权方式	起息日期	回售日期	到期日期	债券期限	到期/回售金额
集团本部	23 张江一	回售	2023-04-07	2026-04-07	2028-04-07	3+2	15.00
集团本部	22 张江三	回售	2022-10-25	2025-10-25	2027-10-25	3+2	4.00
集团本部	22 张江二	回售	2022-07-18	2025-07-18	2027-07-18	3+2	12.00
集团本部	22 张江一	回售	2022-04-22	2025-04-22	2027-04-22	3+2	8.00
集团本部	21 张江一	回售	2021-01-21	2024-01-21	2026-01-21	3+2	4.00
集团本部	20 张江一	到期	2020-07-20	2023-07-20	2025-07-20	3+2	8.00
合计							51.00

对于回售不及预期的债券，公司未来可能调整部分偿还该回售债券的募集资金用途为偿还银行借款。

2、偿还银行借款

本次债券募集资金 1 亿元拟用于偿还银行借款，偿还银行借款明细如下：

贷款银行	债务人	借款日期	到期日期	融资品种	借款金额
建设银行	集团本部	2023-06-13	2024-06-12	流动资金贷款	10,000.00
合计					10,000.00

因本次债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，发行人将综合考虑本次债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本息偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和尽可能节省公司利息费用的原则，灵活安排偿还有息债务的具体事宜，偿还的计息债务不局限于以上列明的债务，且上述有息债务的预计还款日期，发行人可根据公司的实际资金安排与贷款机构协商进行调整。

在有息债务偿付日前，发行人可在不影响偿债计划的前提下，根据公司财务管理制度，将闲置的债券募集资金用于临时补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过 12 个月）。

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

（十二）关于《债券受托管理协议》及《债券持有人会议规则》的核查

国泰君安证券股份有限公司作为本次发行的主承销商，接受发行人聘请担任本次债券的受托管理人。根据《管理办法》、中国证券业协会发布的《公司债券受托管理人执业行为准则》，国泰君安证券股份有限公司与发行人拟定并签署《债券受托管理协议》，同时代表本次债券持有人与发行人共同制定《债券持有人会议规则》。《债券受托管理协议》和募集说明书披露的债券受托管理协议的主要内容符合《管理办法》《上海证券交易所公司债券上市规则》和中国证券业协会《公司债券受托管理人执业行为规则》相关规定，《债券受托管理协议》载有中国证券业协会公布的发行公司债券受托管理协议必备条款。《债券持有人会议规则》和募集说明书披露的债券持有人会议规则的主要内容符合《管理办法》和《上海证券交易所公司债券上市规则》相关规定的要求。

（十三）发行文件及募集说明书核查

经主承销商核查及发行人相关声明，本次债券发行申请文件内容真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，符合《证券法》第二十九条第一款、《管理办法》第四条的规定。发行人全体董事、监事、高级管理人员对公司债券发行上市申请文件已签署书面确认意见。募集说明书符合《公司信用类债券信息披露管理办法》等相关文件的要求。

（十四）关于有偿聘请第三方机构和个人等相关行为的核查

根据《关于加强证券公司在投资银行类业务中聘请第三方等廉洁从业风险防控的意见》（证监会公告[2018]22 号）等规定，主承销商就在投资银行类业务中有偿聘请各类第三方机构和个人（以下简称“第三方”）等相关行为进行核查。

1、主承销商有偿聘请第三方等相关行为的核查

主承销商在本次债券承销业务中不存在各类直接或间接有偿聘请第三方的行为，不存在未披露的聘请第三方行为。

2、发行人（服务对象）有偿聘请第三方等相关行为的核查

经核查，发行人就本项目聘请了国泰君安证券股份有限公司、海通证券股份有限公司、广发证券股份有限公司、上海上正恒泰律师事务所、上会会计师事务所（特殊普通合伙），以上机构均为本项目依法需聘请的证券服务机构。除此之外，发行人不存在直接或间接有偿聘请第三方行为，符合《关于加强证券公司在投资银行类业务中聘请第三方等廉洁从业风险防控的意见》相关规定的要求。

（十五）关于符合地方政府性债务管理的核查

发行人承诺发行本次债券不涉及新增地方政府性债务，募集资金用途合法合规，不用于偿还地方政府债务或违规用于公益性项目建设，地方政府对本次债券不承担任何偿债责任。

发行人发行本次债券，符合地方政府性债务管理的相关规定，符合《管理办法》第七十七条的规定。

（十六）发行人往来占款和资金拆借事项核查

截至报告期末，发行人不存在非经营性往来占款或非经营性资金拆借情况。发行人报告期内不存在被控股股东、实际控制人及其关联方非经营性占款及资金违规占用的情形，不存在资金受到大股东非经营性占用的情况，不存在大股东及其关联方违规占用资金情形。

截至 2023 年 9 月末，发行人其他应收款均为经营性应收款项，不存在非经营性其他应收款。

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

表：最近三年公司其他应收款经营性与非经营性划分情况

单位：万元、%

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
----	---------	---------	---------

	金额	占比	金额	占比	金额	占比
经营性其他应收款:	49,215.80	100.00	109,127.41	100.00	77,993.54	100.00
应收关联方款项	3,361.13	6.83	13,828.67	12.67	11,933.49	15.30
暂借款	15,751.04	32.00	30,823.82	28.25	7,497.05	9.61
押金保证金	6,576.51	13.36	32,992.11	30.23	29,922.54	38.37
代垫款	2,273.84	4.62	16,076.68	14.73	-	-
账龄分析组合	6,298.78	12.80	4,113.40	3.77	3,196.32	4.10
应收代垫水电费	1,597.52	3.25	1,102.68	1.01	2,143.84	2.75
短期零星应收款	328.91	0.67	133.69	0.12	46.83	0.06
备用金	25.74	0.05	44.47	0.04	47.30	0.06
其他	13,002.33	26.42	10,011.88	9.17	23,206.16	29.75
非经营性其他应收款:	-	-	-	-	-	-
其他应收款总额	49,215.80	100.00	109,127.41	100.00	77,993.54	100.00
减：坏账准备		7,103.84		7,112.00		7,941.83
其他应收款账面价值		42,111.96		102,015.41		70,051.71

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

截至本核查意见出具日，发行人非经营性往来占款及资金拆借余额为 0 亿元。

此外，发行人将严格按照《募集说明书》的资金使用安排和《资金监管协议》约定内容对募集资金进行使用和监管，保证不将募集资金直接或间接转借他人使用，并在募集说明书中做出相应承诺。资金监管银行和主承销商也将通过《资金监管协议》《受托管理协议》和《持有人会议规则》等协议的约定对发行人和募集资金的使用进行监管，确保募集资金使用的合法、合理、合规。

经海通证券对发行人财务情况的核查以及对相关人员的访谈，发现上述款项中，发行人对于关联方其他应收款决策权限、决策程序、定价机制等已参照企业会计准则要求执行，不存在关联方违规占用发行人资金的情形。

(十七) 发行人主要风险核查

主承销商对本次债券募集说明书“重大事项提示”进行了核查。“重大事项提示”内容体现了对本次债券的偿付有严重不利影响的风险因素，包括：发行人营业收入的波动；发行人有息债务的集中偿付；发行人的资产负债率保持高位；发行人经营性净现金流持续为负；发行人受限资产金额较大；本次债券无债项评级；无债券增信及债券违约机制的相关安排等。

主承销商经过对发行人基本情况、本期公司债券发行情况进行调查认为募集说明书已充分、完整地揭示了发行人的主要风险因素。本期债券及发行人面临的风险主要包括：

1、财务风险

(1) 营业收入波动的风险

发行人的营业收入主要来源于张江高科技园区区内物业销售、租赁和为入园企业提供增值服务。2020-2022 年及 2023 年 1-9 月，发行人营业收入分别为 39.57 亿元、83.09 亿元、60.19 亿元和 39.14 亿元，呈现波动，主要是发行人为了园区整体规划的有序性和公司的可持续发展，采取对物业项目租售平衡的策略。该业务可能受到宏观经济和价格竞争的影响。2020 年及 2022 年因疫情对部分租赁客户实施租金减免等措施对公司收入造成一定的暂时性影响，若发行人不能及时应对宏观经济、价格变化调整经营策略，可能导致营业收入发生波动引发风险。

(2) 融资风险

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

(3) 集中偿债风险

目前张江集团融资来源主要依赖银行借款和债券发行。2023 年 9 月末，发行人有息债务主要为银行借款和信用类债券等，总余额为 740.00 亿元，其中短期借款 121.01 亿元，占比 16.35%；一年内到期的非流动负债 71.89 亿元，占

比 9.72%；其他流动负债（短期应付债券）41.37 亿元，占比 5.59%；长期借款 299.90 亿元，占比 40.53%；应付债券 197.22 亿元，占比 26.65%；其他非流动负债 8.61 亿元，占比 1.16%。发行人大部分借款将在 2024-2026 年集中到期，发行人及子公司应付债券大部分将于 2024-2026 年集中到期或回售，发行人面临一定的集中偿债压力。

（4）资产负债率较高风险

张江集团的业务领域主要涉及园区土地代开发、物业出租和销售。发行人在建拟建项目较多，投资额大，负债规模也相应提高。截至 2023 年 9 月末，发行人合并口径总负债 952.66 亿元，其中有息负债 740.00 亿元，较 2022 年末有所上升。发行人近三年及 2023 年 9 月末的资产负债率分别为 74.59%、76.98%、79.61%和 80.80%，负债较高使公司的经营存在一定的偿付风险。

（5）现金流持续为负风险

发行人 2020-2022 年及 2023 年 1-9 月经营性活动产生现金流量净额分别为 2.73 元、-26.84 亿元、-35.70 亿元和-70.56 亿元。发行人受政府委托开发张江科学城园区土地和产业招商，对园区工业、科研、办公商业等物业进行建设及后续经营，业务周期性强，现金流支出大。近年来由于公司对张江科学城已建成项目近阶段采取租售平衡的经营策略，造成公司现金流净额较低。若未来公司现金流水平持续为负可能对偿债带来一定的风险。

（6）经营性现金流对债务的保障能力较弱的风险

发行人 2020-2022 年及 2023 年 1-9 月经营性活动产生现金流量净额分别为 2.73 元、-26.84 亿元、-35.70 亿元和-70.56 亿元。而同期发行人短期有息负债规模分别为 234.08 亿元、218.71 亿元、295.09 亿元和 234.27 亿元。经营性活动产生现金流量净额对短期有息负债的覆盖程度较低，对发行人再融资能力提出较高的要求。

（7）存货占比较大风险

发行人的主营业务是对园区工业、科研、办公商业等物业进行建设及后续经营，项目建设规模大、周期长，在开发过程中的项目形成了发行人的期末存货。2020-2022 年末及 2023 年 9 月末，发行人存货分别为 234.36 亿元、261.04 亿元、324.97 亿元和 386.46 亿元，分别占同期资产总额的 27.84%、

27.44%、29.80%和 32.78%，存货占比较高。未来随着开发和经营规模的扩大，发行人存货余额预计将有所增长，若相应销售周转较慢，可能对发行人偿债带来一定的流动性风险。

(8) 应收款项回收风险

2020-2022 年末及 2023 年 9 月末，发行人应收账款分别为 3.83 亿元、9.77 亿元、10.62 亿元及 7.67 亿元，其他应收款分别为 7.55 亿元、10.26 亿元、4.28 亿元以及 4.48 亿元。发行人应收账款主要是应收物业销售款，由于物业销售总价较大，存在一定的付款期限，未到支付账期的款项在一段时间内形成应收账款。其他应收款主要是应收关联方款、暂借款及押金保证金。若该部分应收款项未能按期收回，将会对发行人的营运资金周转造成一定的压力。

(9) 期间费用较高的风险

2020-2022 年及 2023 年 1-9 月，发行人期间费用（包括销售费用、管理费用、财务费用）在营业收入中的占比分别为 45.09%、23.59%、35.76%和 42.09%，呈现波动态势，对营业利润构成一定不利影响。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，发行人面临较大的盈利波动风险。

(10) 未来资本支出较大风险

发行人作为张江科学城的开发运营主体，承担了大量的园区项目建设职责。2020-2022 年及 2023 年 1-9 月，发行人购买商品、接受劳务支付的现金分别为 85.19 亿元、117.83 亿元、93.91 亿元和 89.16 亿元，主要为园区开发经营支出。发行人在建项目后续投资规模较大，未来仍有一定的资金需求。发行人未来投资计划下持续的资本支出将给公司带来一定的资金压力。

(11) 关联交易风险

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

(12) 受限资产较大的风险

发行人所有权受到限制的资产主要是物业开发建设贷款融资下，对部分地块的土地使用权和房屋所有权进行了抵押。截至 2022 年末，发行人所有权受限资产合计人民币 341.61 亿元，占当期末总资产的 31.32%，占当期末净资产的 153.64%。较大的受限资产规模将影响发行人未来以抵质押的方式进行债务融资的能力，且若发行人无法按时偿还借款，相应的抵质押资产将面临转移风险，发行人的正常经营将受到影响。

(13) 投资收益占比较高风险

2020-2022 年及 2023 年 1-9 月，发行人的投资收益分别为 16.78 亿元、9.98 亿元、11.60 亿元及 14.02 亿元，占同期营业利润比例分别为 57.01%、81.76%、147.71%和 123.53%，近三年的投资收益对发行人利润有着重大贡献。发行人投资收益主要来源于长期股权投资权益法核算收益以及转让参股及联营公司股权。若由于宏观经济或国家政策发生变化导致被投资企业产业发展环境发生变化，可能会影响公司投资持有或转让收益。

(14) 股权投资减值风险

发行人在从事园区相关物业开发经营的同时，还依托园区的信息优势，对落户园区有发展潜力的重点项目或企业进行战略性投资，充分分享优秀高科技企业高速成长的收益。2023 年前三季度，发行人的投资收益为 14.02 亿元（其中包括经营资产以 REITS 方式处置的收益 8.81 亿元），公允价值变动收益为-3.60 亿元，而同期发行人利润总额为 11.43 亿元，投资相关的收益对发行人利润有较大影响。若由于宏观经济或国家政策发生变化导致被投资企业产业发展环境发生变化，或由于被投资企业自身经营、财务风险等原因，可能会影响发行人投资的持有收益、转让收益和公允价值计量。

(15) 投资性房地产金额较大的风险

2020-2022 年及 2023 年 1-9 月，发行人投资性房地产分别为 259.89 亿元、308.47 亿元、353.30 亿元和 374.72 亿元，占同期资产总额的比例分别为 30.87%、32.43%、32.40%和 31.78%。发行人对投资性房地产均采用成本模式计量，但仍可能存在部分投资性房地产计提减值准备的风险。

(16) 存货跌价风险

2020-2022 年及 2023 年 1-9 月，发行人存货账面价值分别为 234.36 亿元、

261.04 亿元、324.97 亿元和 386.46 亿元，存货金额较大。发行人存货主要是产业园区物业开发成本。建设中的园区物业空间大幅增加，有利于发行人主营业务的发展和盈利增加；但受宏观经济增长放缓和物业租赁市场波动影响，若存货资产较长时间未能实现租赁或销售，形成长时间的积压，则存货价值可能波动较大。若存货价格下跌，则存货可能存在一定的跌价风险。

2、经营风险

(1) 经济周期风险

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

(2) 经营模式风险

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

(3) 市场竞争风险

我国对高科技产业的发展高度重视，各地纷纷加大了对高新技术企业的招商引资力度，公司所处的张江科学城是国家级高新技术开发区，虽然在产业政策、客户结构等方面具备较多的竞争优势，但与周边开发区之间的竞争在所难免。张江集团作为高新技术产业发展的综合服务提供商，物业租赁业务是公司主要服务内容之一，由于现金回笼能力较易受经济波动、商务成本上升、区域竞争力下降及物业租赁市场调整等因素影响，如果不能有效确立和巩固自身优势，发行人的经营及收益可能受到不利影响。

(4) 项目开发风险

张江科学城是国家级高新技术开发区，已经形成集成电路、生物医药、信息软件等产业集群，各产业区域的规划、不同客户群体的差异化要求是公司在

物业开发过程中一直需要面对的问题。如果各产业区域的规划、物业的设计理念不先进，或技术上有欠缺，都会带来一定的风险。

(5) 安全生产风险

国务院颁布的《关于进一步加强安全生产工作的决定》要求进一步强化安全生产工作的工作重点和政策措施，建设部也专门发文要求全国建设系统认真贯彻和落实。上海市人民政府发布的《关于进一步规范本市建筑市场加强建设工程质量安全管理若干意见》也对建设工程质量安全作出进一步规范。安全生产对于基础设施建设来说至关重要，生产事故将直接影响发行人的生产经营，并造成负面社会影响。

(6) 园区开发成本波动风险

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

(7) 持续开发风险

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

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

(8) 突发事件引发的经营风险

突发事件，是指在债务融资工具注册或备案期间突然发生的、严重影响或

可能严重影响债务融资工具本息偿付的、需要立即处置的重大事件，包括但不限于对公司经营政策具有重大影响的个人丧失民事行为能力、严重疾病、突然死亡或失踪、涉嫌重大违规、违法行为，或已被执行司法程序以及其他严重影响或可能严重影响债务融资工具本息偿付的、需要立即处理的重大事件。

突发事件具有偶发性和严重性，可能造成公司社会形象受到影响，人员生命及财产安全受到危害，发行人治理机制不能顺利运行等，从而对发行人的正常生产经营和决策带来不利影响。尽管发行人制定了严格的规章制度去应对突发事件，降低突发事件对发行人造成的不利影响，但突发事件的发生仍会对发行人的正常生产经营产生影响，使发行人面临一定的经营风险。

(9) 毛利率波动风险

发行人 2020-2022 年及 2023 年 1-9 月的毛利率分别为 26.73%、35.73%、40.23%和 50.30%。近三年发行人毛利率呈现波动趋势，2020 年以来，发行人对物业的经营采取租售平衡的模式，近三年及 2023 年 1-9 月，发行人的毛利率有明显提高，主要是由于张江高科物业销售毛利贡献较高。未来受经济周期和园区招商政策影响，公司可能存在一定毛利率波动风险。

(10) 盈利依赖子公司风险

2020-2022 年及 2023 年 1-9 月，发行人母公司层面营业收入分别为 6.43 亿元、9.11 亿元、10.77 亿元和 6.80 亿元，占合并口径营业收入的 16.25%、10.96%、17.89%和 17.37%；母公司层面净利润分别为 0.52 亿元、0.59 亿元、-2.89 亿元和 0.76 亿元，占合并口径净利润的 2.84%、11.39%、-42.43% 和 10.51%。发行人子公司对集团整体的营收及利润贡献较大。发行人子公司盈利能力波动对集团整体影响较大。

3、管理风险

(1) 运营管理风险

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

(2) 资产划转的风险

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

(3) 突发事件引发的公司治理结构变化的风险

突发事件的发生可能引起发行人临时性重大人事变动，可能影响发行人董事会结构、进而对发行人现行有效的发行人治理结构产生一定影响。发行人董事会成员、监事以及高管的任命严格按照国家法律、法规以及公司章程的规定。发行人作为现代化企业，建立了完善的现代化企业管理制度去降低突发事件对企业造成的不利影响，但投资者仍需关注发行人因突发事件导致公司治理结构变化而产生的管理风险。

4、政策风险

(1) 政策调整风险

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

(2) 环保政策风险

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

(3) 土地政策风险

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

土地资源的成本，在一定程度上可能形成潜在的风险。

(4) 房地产调控政策风险

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

(5) 税收政策变动的风险

营改增过渡时期，对于房地产业采用新老时段划分，征收不同税率。目前，发行人正在运营的部分物业项目为 2016 年 4 月 30 日前开工或取得的老项目，因此适用于 5.00%的低税率征收，与之前营业税税率持平，暂不会对发行人盈利产生影响。但今后开工的新项目将执行 9.00%的增值税税率，这将对发行人未来盈利情况产生一定的影响。

5、与本次债券相关的重大事项

(1) 增信情况

本次债券不设定增信措施。

(2) 本次债券的特殊发行条款

本次债券可设置票面利率调整选择权、投资者回售选择权，具体条款由发行人根据相关规定、市场情况和发行时公司资金需求情况予以确定。

(3) 投资者适当性

本次债券面向专业投资者公开发行，专业投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险。专业投资者需要符合《公司债券发行与交易管理办法》（2023 年修订）、《证券期货投资者适当性管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》等相关法律法规限定的资质条件。

(4) 违约事项及纠纷解决机制

本次债券的违约情形及认定、违约责任及免除、争议解决机制和其他约定请参见本次债券募集说明书“第十一节 违约事项及纠纷解决机制”，本次债券构成第一条“违约情形及认定”第 6 项外的其他违约情形的，发行人应当按照募集

说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。发行人可以与本次债券持有人协商变更履行方式，以新达成的方式履行。

(5) 《债券持有人会议规则》和《债券受托管理协议》

债券持有人会议决议对本次债券全体持有人（包括未出席会议、出席会议但明确表达不同意见或弃权的债券持有人以及在相关决议通过后受让本次债券的持有人，下同）具有同等的效力和约束力。在本次债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本次债券均视作同意并接受发行人为本次债券制定的《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》等对本次债券各项权利义务的规定。

(6) 债券上市交易

本次债券发行结束后将积极申请在上海证券交易所上市。由于本次债券具体交易流通等事宜需要在本次债券发行结束后方能进行，公司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。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，本公司亦无法保证本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。

(7) 信用评级情况

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

(8) 质押式回购安排

发行人的主体信用等级为 AAA。本次债券符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜将按上海证券交易所及证券登记机构的相关规定执行。本次公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行债券质押式回购。

综上所述，主承销商对募集说明书中“重大事项提示”及“风险提示”进行了核查，认为披露内容完整、充分。

(十八) 关于募集资金监管机制的核查

发行人将严格按照《证券法》《管理办法》等法律法规及募集说明书中关于债券募集资金使用的相关规定对债券募集资金进行严格的使用管理，以保障投资者的利益。根据募集说明书，本次债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还到期债务。改变资金用途，必须经债券持有人会议作出决议。本次债券募集资金未用于弥补亏损和非生产性支出。

发行人将在监管银行开立公司债券募集资金专项账户，用于管理募集资金。发行人应于本次债券发行首日之前在募集资金专项账户开户银行开设公司债券募集资金专项账户，以上专户用于发行人本次债券募集资金的接收、存储、划转，不得用作其他用途，由资金监管银行负责监管募集资金按照《募集说明书》约定用途使用。

发行人成功发行本次债券后，需将扣除相关发行费用后的募集资金划入以上专户。本次债券受托管理人有权查询专户内的资金及其使用情况。

公司将按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排合理有效地使用募集资金，实行专款专用。公司在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，禁止公司控股股东及其关联人占用募集资金。发行人承诺本次公司债券的募集资金不用于购置土地、不直接或间接用于房地产业务。

经主承销商核查，发行人已建立募集资金监管机制，并采取相应措施，以符合《管理办法》第十三条的规定，确保募集资金用于披露的用途。

(十九) 关于投资者保护机制的核查

经核查，发行人本次债券发行适用投资者保护条款之资信维持承诺及救济措施。

资信维持承诺：

1、发行人承诺，在本次债券存续期内，不发生如下情形：

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

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

(3) 发行人存在重大市场负面传闻未合理澄清的。

(4) 发行人预计不能按期支付本次债券的本金或者利息的其他情形。

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

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

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

救济措施：

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

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

经核查，该承诺符合《上海证券交易所公司债券发行上市审核业务指南第 2 号——投资者权益保护（参考文本）》约定的投资者保护条款。该投资者权益保护约定与《投资者权益保护（参考文本）》及其他契约文件（《受托管理协议》、《持有人会议规则》）不存在冲突或重大遗漏。

（二十）《上海证券交易所公司债券发行上市审核规则适用指引第 1 号——申请文件及编制（2023 年修订）》规定的特殊事项核查

1、发行人合并范围的核查

经核查，报告期内，发行人不存在持股比例小于 50%但纳入合并范围的子公司。

经核查，报告期内，发行人存在一家持股比例大于 50%但未纳入合并范围的子公司，情况如下：

单位：%

序号	企业名称	持股比例	享有的表决权	未纳入合并范围原因
1	上海张江微电子港有限公司	60%	4/7	详见注 1

注 1：截至 2022 年 12 月 31 日，发行人子公司张江高科持有上海张江微电子港有限公司 60% 的股权，同时拥有董事会 4/7 表决权。根据微电子港公司章程，包括制定公司经营方针和计划、审议批准公司年度预算方案、决算方案等重大事项均需要股东会三分之二以上表决权的赞成票方可通过。张江高科拥有微电子港股东会及董事会表决权均低于三分之二，故不控制微电子港公司。

2、发行人董事、监事和高级管理人员涉嫌重大违纪违法情况

经核查，截至核查意见签署之日，发行人不存在董事、监事和高级管理人员涉嫌重大违纪违法情况。

3、发行人媒体质疑情况

经核查，截至核查意见签署之日，发行人不存在媒体质疑情况。

4、发行人为住宅地产企业/城市建设企业的核查情况

经核查，发行人不属于住宅地产企业/城市建设企业。

5、发行人为高速公路、地铁线路等相关资产折旧政策较为特殊的政府还贷公路企业和轨道交通企业的核查情况

经核查，发行人不属于高速公路、地铁线路等相关资产折旧政策较为特殊的政府还贷公路企业和轨道交通企业。

6、报告期内发生重大会计政策/会计估计且对财务状况或经营成果产生重大影响的相关情况的核查

经核查，报告期内发行人根据会计政策修订情况进行了相应的会计政策变更，但不存在对财务状况或经营成果产生重大影响的情况。

7、报告期内更换会计师事务所情况的核查

经核查，报告期内发行人不存在更换会计师事务所的情况

8、审计报告被出具保留意见情形的核查

经核查，报告期内发行人不存在审计报告被出具保留意见情形的情况。

9、评级结果差异性情况的核查

经核查，报告期内发行人不存在评级结果差异性情况。

10、本次债券设置保证担保、抵押、质押等增信措施的核查

经核查，本次债券不设置增信措施。

11、公司债券审核及后续过程中发生中止或终止情形的核查

经核查，发行人不存在公司债券审核及后续过程中发生中止或终止情形的情况。

12、报告期内发行人以评估价值入账的资产（如土地、投资性房地产等）对发行人财务状况/经营成果有重大影响的相关情况的核查

经核查，报告期内不存在发行人以评估价值入账对发行人财务状况/经营成果有重大影响的相关情况。

（二十一）《上海证券交易所公司债券发行上市审核规则适用指引第 3 号——审核重点关注事项（2023 年修订）》规定的特殊核查事项

经核查，发行人涉及《上海证券交易所公司债券发行上市审核规则适用指引第 3 号——审核重点关注事项（2023 年修订）》（以下简称“《指引 3 号》”）的具体情况如下：

第二十三条：报告期内经营活动现金流缺乏可持续性

最近三年及一期，发行人经营活动现金流净额分别为-2.7 亿元、-26.84 亿元、-35.70 亿元和-70.56 亿元。报告期内，发行人经营活动现金流净额持续大额为负，主要系受政府委托开发张江科学城园区土地和产业招商，对园区工业、科研、办公商业等物业进行建设及后续经营，业务周期性强，现金流支出大。近年来由于公司对张江科学城已建成项目近阶段采取租售平衡的经营策略，造成公司现金流净额较低。

第二十四条：报告期内投资活动现金流出较大

2022 年度，发行人构建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 39.09 亿元，现金流出较大，主要系收购园区物业项目投入增加。发行人将通过对外出租等方式实现收益，相关投资活动现金流出对发行人本次债券偿付能力无重大不利影响。

第二十六条：报告期内盈利能力缺乏稳定性

最近三年及一期，发行人营业总收入分别为 40.70 亿元、84.17 亿元、

61.30 亿元和 39.14 亿元；净利润分别为 18.22 亿元、5.20 亿元、6.81 亿元和 7.23 亿元。报告期内，发行人营业收入、净利润大幅波动，主要系发行人园区开发经营主营业务可能受到宏观经济和价格竞争的影响，2020 年初及 2022 年受宏观环境影响对部分租赁客户实施租金减免等措施对公司收入造成一定的暂时性影响。

（二十二）《上海证券交易所公司债券发行上市审核规则适用指引第 2 号——专项品种公司债券》的特殊核查

不涉及

四、主承销商内部审核情况

（一）内部审核部门及职能

海通证券股份有限公司投资银行类业务建立了三道内部控制防线，分别为“项目组、投资银行业务部门”、“质量控制部”、“内核部、合规管理部、风险管理部”。

项目组和投资银行业务部门应按照法律法规、规章及其他规范性文件、行业规范和自律规则、公司内部规章制度，诚实守信，切实履行相应职责，项目负责人应确保项目符合法律法规、规范性文件和自律规则的相关要求；确保项目申请或备案材料、以公司名义对外提交、报送、出具或披露的材料和文件不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性、及时性以及编制质量承担直接责任。

质量控制部是投资银行业务的质量控制常设工作机构，通过对投资银行业务实施贯穿全流程、各环节的动态跟踪和管理，最大程度前置风险控制工作，履行对投资银行业务项目质量把关和事中风险管理等职责。

内核部为公司投资银行类业务的内核部门，并负责内核委员会的日常事务。内核部通过公司层面审核的形式对投资银行类项目进行出口管理和终端风险控制，履行以公司名义对外提交、报送、出具或披露材料和文件的最终审批决策职责。

海通证券投资银行类业务内核委员会（以下简称“内核委员会”）通过召开

内核会议方式履行职责，决定是否同意承销债券发行，内核委员根据各自职责独立发表意见。

合规管理部、风险管理部按照法律法规、规章及其他规范性文件、行业规范和自律规则、公司内部规章制度履行投资银行类业务相关合规、风险管理职责。

本机构已经建立了完善的项目管理制度、尽职调查制度、工作底稿制度、内部核查制度、存续期管理制度等投资银行类业务制度和内控制度。

（二）内部审核程序

海通证券对本次公司债券项目的内部审核经过了立项评审、申报评审及内核三个阶段。

1. 立项评审

本机构以债券融资项目立项评审委员会（以下简称“立项评审会”）的方式对公司债券项目进行审核，评审会委员依据其独立判断对项目进行表决，决定项目是否批准立项。具体程序如下：

（1）凡拟由海通证券作为主承销商的公司债券项目，应按照《海通证券股份有限公司债券融资项目立项评审实施细则》之规定进行立项。

（2）项目组负责制作立项申请文件，项目组的立项申请文件应经项目负责人、二级部或以上部门负责人同意后报送质量控制部；质量控制部初审后提交立项评审会审议；立项评审会审议通过后予以立项。

（3）获准立项的项目应按规定开展尽职调查和文件制作工作，建立和完善项目尽职调查工作底稿。

2. 申报评审

投资银行业务部门以债券融资业务申报评审委员会（以下简称“申报评审会”）方式对公司债券项目进行审核，评审会委员依据其独立判断对项目进行表决，决定项目是否提交公司内核。具体程序如下：

（1）质量控制部收到项目申报材料及工作底稿后，为每个项目指定质量控制人员，负责项目的实质审核工作。质量控制人员对申报评审文件的齐备性进行审核，并决定是否受理。

（2）项目受理后，质量控制人员对申报材料进行质量、风险、合规等方面

的实质审核，并认真审阅尽职调查工作底稿，核查相关专业意见和推荐文件是否依据充分，项目组是否勤勉尽责。

(3) 质量控制人员应当撰写质量控制反馈意见。项目组应按反馈意见内容修改、补充申报材料，并提交反馈意见回复。

(4) 申报材料和工作底稿初审完毕的项目，由质量控制人员发起申报评审决策流程。每次参与决策的申报评审委员人数为 5 人。通过申报评审的项目应当至少经 2/3 以上的参与表决的评审委员同意。

(5) 通过申报评审，落实了反馈意见且底稿验收通过的项目，方可启动内核程序，并将质量控制报告、底稿验收意见一并提交内核会议。

(6) 底稿验收未通过的项目，质量控制部应当要求项目组做出解释或补充相关工作底稿后重新提交验收。未落实质量控制反馈意见工作或底稿验收未通过的项目，不得启动内核会议审议程序。

3.内核

内核部为本机构投资银行类业务的内核部门，并负责内核委员会的日常事务。内核部通过公司层面审核的形式对投资银行类项目进行出口管理和终端风险控制，履行以公司名义对外提交、报送、出具或披露材料和文件的最终审批决策职责。内核委员会通过召开内核会议方式履行职责，决定是否同意承销债券发行，内核委员根据各自职责独立发表意见。具体工作流程如下：

(1) 投资银行业务部门将申请文件完整报送内核部门，材料不齐不予受理。应送交的申请文件清单由内核部门确定。

(2) 申请文件在提交内核委员会之前，由内核部门负责预先审核。

(3) 内核部门负责将申请文件送达内核委员，通知内核会议召开时间，并由内核委员审核申请文件。

(4) 内核部门根据《海通证券股份有限公司投资银行类项目问核制度》对项目组进行问核。

(5) 召开内核会议，对项目进行审核。

(6) 内核部门汇总整理内核委员审核意见，并反馈给投资银行业务部门及项目人员。

(7) 投资银行业务部门及项目人员回复内核审核意见并根据内核审核意见

进行补充尽职调查（如需要），修改申请文件。

(8) 内核部门对内核审核意见的回复、落实情况进行审核。

(9) 内核委员独立行使表决权并投票表决，内核机构制作内核决议，并由参会内核委员签字确认。

(10) 内核表决通过的项目在对外报送之前须履行公司内部审批程序。

(三) 内核意见及具体落实情况

1. 质量控制部审核意见及落实情况

(1) 请补充说明发行人物业租赁板块的物业明细，出租率、实缴率情况，分析该板块收入的稳定性。

回复：从历史数据来看，发行人物业租赁板块物业出租率较高且稳定，实缴率保持在 90%以上，租赁收入呈波动上升趋势，且相关负面影响因素已基本消失，预计发行人未来该板块仍能保持较高的稳定性以及可预见的成长性。

1) 经营明细情况

发行人报告期内物业租赁板块物业明细及相关情况如下表所示：

表：最近三年及一期发行人主要物业租赁情况

单位：万平方米、%、亿元

名称	2020 年度				2021 年度			
	可供出租面积	租赁面积	出租率	租赁收入	可供出租面积	租赁面积	出租率	租赁收入
集团本部	79.98	64.60	80.77	7.03	90.10	65.48	72.67	8.58
张江高科	124.90	86.50	69.26	7.13	138.68	>110.94	>80.00	8.75
张江康桥	42.47	34.95	82.29	1.41	44.55	41.42	92.97	1.68
张江生药	32.90	25.49	77.48	2.05	32.99	28.56	86.57	2.72
张江医学园	27.98	19.23	68.73	1.38	29.16	22.75	78.02	2.13
张江文控	4.07	4.07	100.00	0.27	4.07	3.52	86.49	0.41
张江医械	17.55	7.79	44.39	0.33	17.16	8.21	47.84	0.34
张江卡园	5.55	5.55	100.00	0.36	11.68	3.99	34.16	0.19
张江国信安	3.62	3.05	84.25	0.25	3.62	3.26	90.06	0.32
张江慧诚	1.17	1.10	94.02	0.05	0.25	0.25	99.19	0.09
张江科技	9.64	7.67	79.56	0.60	8.22	7.68	93.39	0.81
合计	349.83	260.00	-	20.86	380.48	-	-	26.01

名称	2022 年度	2023 年 1-9 月
----	---------	--------------

	可供出租面积	租赁面积	出租率	租赁收入	可供出租面积	租赁面积	出租率	租赁收入
集团本部	96.50	68.22	70.69	7.62	101.4	70.62	69.64	6.82
张江高科	135.15	-	-	8.32	135.04	-	-	7.70
张江康桥	54.27	49.07	90.42	1.44	54.27	47.25	87.06	1.77
张江生药	29.64	26.73	90.18	2.41	28.88	23.99	83.07	2.03
张江医学园	29.44	25.10	85.26	2.87	29.44	24.70	83.90	1.79
张江文控	3.81	3.62	95.01	0.35	0.34	0.31	91.18	0.08
张江医械	17.54	8.68	49.49	0.37	17.54	8.56	48.80	0.45
张江卡园	10.69	4.14	38.73	0.22	10.69	6.82	63.80	0.39
张江国信安	3.78	3.19	84.39	0.24	3.78	3.38	89.42	0.26
张江慧诚	0.25	0.25	100.00	0.09	0.25	0.25	100.00	0.04
张江科技	8.22	7.15	86.98	0.52	7.54	6.39	84.75	0.54
合计	389.29	196.15	-	24.45	389.17	192.27	-	21.87

张江集团持有可经营物业主要是工业物业，以对园区内配套服务为主，主要出租给入驻园区的自主创新企业、高新技术企业、海归创业公司，有利于增强区域创新能力和竞争力。

截至 2023 年 9 月末，发行人园区企业客户实缴率在 90%以上，高品质的客户以及较强的客户信用是发行人该板块收入稳定的保证。

2) 客户黏性较高

发行人出色的经营策略和较强的客户黏性致使报告期内物业租赁收入相对稳定，受行业影响相对较小。

发行人对不同类型的租户提供针对性的专业服务，有效提升了客户粘度和满意度。从客户构成看，主要包括三类：1、行业或细分行业龙头企业，公司为其提供个性化、定制化的办公空间；2、产业链上的各类中小企业，公司为其提供标准化的办公空间；3、初创类企业，公司通过“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。

3) 租赁收入波动提升

2020-2022 年，公司分别实现物业租赁收入 20.86 亿元、26.01 亿元和 24.45 亿元，其中 2020 年根据政策减免了部分租金，物业租赁收入有所下滑；2021 年公司在持物业的实际租赁面积小幅增加，加之取消租金减免，园区物业租赁收入回升；2022 年公司在持物业租赁面积小幅增加，但根据政府要求对中小客户减免部分租金，当年园区物业租金收入减少。2023 年第一季度，公司物

业租赁情况良好，实现物业租赁收入 7.30 亿元，较上年同期增长 13.53%。

综上，发行人在张江高科技园区内拥有大量投资性房地产，物业形态丰富，依托较好的区位条件和入驻客户质量，公司物业出租率保持在较高水平。板块收入整体稳定性较佳。

(2) 发行人其他服务业报告期内均为亏损状态，请项目组结合其他服务业收入构成明细，进一步说明亏损板块和亏损原因，是否仍将持续亏损状态，及对发行人盈利能力的影响。

回复：

发行人其他服务业板块报告期内持续亏损，近三年及一期其他服务业毛利分别为-9,213.31 万元、-20,390.52 万元、-11,981.29 万元和-6,042.16 万元。占主营业务板块分别为-8.71%、-6.87%、-4.95%和-3.13%，占比较小。

园区其他服务业主要包括园区企业及人员提供的建筑施工业（含工程养护、工程劳务）、外币兑换、酒店、人才市场相关业务及其他（安保服务及其他服务业）。发行人旨在打造为入园企业提供多层次、全方位的“一站式”服务，通过出色的服务扩大产业聚集效应，增强客户黏性从而提高园区开发经营板块收入。因发行人“服务为主，盈利为辅”的理念，该板块并非发行人主要盈利板块。为了增加企业外部性，其他服务业板块持续投入，成本通常大于收入。

亏损状态符合发行人科学城开发经营主体的定位和经营情况，且亏损规模较小，预计不会对发行人的盈利能力产生重大不利影响。

(3) 发行人 2020 年度其他业务收入为 2.78 亿元，2021 年度和 2022 年度其他业务收入持续下降，请项目组结合其他业务收入构成明细，核查收入下滑原因。

回复：发行人近三年其他业务收入具体明细如下表所示。

表：发行人 2020-2022 年度其他业务收入明细

单位：万元

科目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
水电燃气费	302.62	1,827.07	23,728.87
其他	5,607.36	6,362.04	4,166.79

合计	5,909.98	8,189.11	27,895.66
----	----------	----------	-----------

发行人近三年其他业务收入持续降低，主要原因系企业收取的水电燃气费逐年减少。

根据《企业会计准则第 14 号——收入》第三十四条规定，企业应当根据其在向客户转让商品前是否拥有对该商品的控制权，来判断其从事交易时的身份是主要责任人还是代理人。企业在向客户转让商品前能够控制该商品的，该企业为主要责任人，应当按照已收或应收对价总额确认收入（总额法），若是企业为代理人，则应按净额法来确认收入。

发行人作为代理人替园区供能主体代收水电燃气费并未有相关能源控制权，因此代收部分应按净额法确认水电燃气收入。2021 年发行人使用净额法替代总额法确认其他业务收入导致此部分收入陡然降低，后续因响应政府政策鼓励优质企业入驻，水电燃气的优惠减免使得这部分其他业务收入持续下滑。

综上，发行人其他业务收入下降并非实质经营情况恶化，而是计量方式调整所致，收入数据的波动不会对发行人的盈利能力产生负面影响。

(4) 请项目组核查并说明报告期内投资收益的构成明细，产生原因，处置标的明细，是否具有可持续性。

回复：最近三年，发行人的投资收益明细情况如下：

表：最近三年及一期发行人投资收益明细情况

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
权益法核算的长期股权投资收益	60,324.78	23,082.56	18,370.59
处置长期股权投资产生的投资收益	18,942.53	36,460.33	52,348.86
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间取得的投资收益	-	-	265.38
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	-	-	67,022.22
持有至到期投资在持有期间取得的投资收益	-	-	-
可供出售金融资产持有期间取得的投资收益	-	-	2,004.82
处置可供出售金融资产取得的投资收益	-	-	16,302.33
持有其他非流动金融资产取得的投资收益	15,276.39	12,334.20	9,361.41
持有交易性金融资产取得的投资收益	294.27	46.22	36.57

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
处置交易性金融资产取得的投资收益	5,351.72	23,300.03	366.54
处置其他非流动金融资产取得的投资收益	14,040.35	2,437.58	20.03
委托贷款收益	-	-	-
理财产品收益	1,646.10	2,036.41	1,665.88
其他投资收益	-	-	-
其他权益工具投资持有期间的投资收益	148.13	124.63	-
合计	116,024.27	99,821.96	167,764.64

2020 年，发行人主要投资收益来源于处置长期股权投资产生的投资收益以及处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益，上述科目分别发生投资收益 52,348.86 万元以及 67,022.22 万元，分别占当年投资收益的 31.20%以及 39.95%。具体情况如下：

表：张江集团 2020 年主要投资收益来源

单位：万元、%

科目	收益金额	占当年总投资收益比例	所投公司	投资收益	占科目比例	对应投资产业
处置长期股权投资产生的投资收益	52,348.86	31.20	上海泽春投资发展有限公司	49,754.58	95.04	实业投资、房地产开发经营
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	67,022.22	39.95	安集微电子科技（上海）股份有限公司	37,504.28	55.96	半导体
			微创心脉医疗科技（上海）有限公司	29,517.95	44.04	医疗器械

如上述，发行人 2020 年投资收入来源主要为对半导体、医疗器械以及房地产产业的投资。

2) 2021 年主要投资收益来源

表：张江集团 2021 年主要投资收益来源

单位：万元、%

科目	收益金额	占当年总投资收益比例	所投公司	投资收益	占该科目的比例	对应投资行业
处置长期股权投资产生的投资收益	36,460.33	36.53	张江高科投资的某高科技公司	19,803.44	54.32	-
			上海开文物业管理有限公司	16,028.75	43.96	房地产开发经营

科目	收益金额	占当年总投资收益比例	所投公司	投资收益	占该科目的比例	对应投资行业
			上海益诺思生物技术有限公司	628.13	1.72	生物技术
权益法核算的长期股权投资收益	23,082.56	23.12	上海浦东软件园股份有限公司	7,349.06	31.84	物业管理
			上海张江微电子港有限公司	7,012.01	30.38	房地产开发经营
			上海泽生科技开发有限公司	2,291.82	9.93	生物技术
			川河集团有限公司	1,936.22	8.39	物业及证券业务
处置交易性金融资产取得的投资收益	23,300.03	23.34	安集微电子科技上海有限公司	21,201.10	90.99	半导体
合计	82,842.92	82.99	-	76,250.53	92.04	-

如上述，发行人 2021 年投资收入来源主要为对房地产产业、生物技术、半导体以及证券业务的投资。

3) 2022 年主要投资收益来源

表：张江集团 2022 年主要投资收益来源

单位：万元、%

科目	收益金额	占当年总投资收益比例	所投公司	投资收益	占该科目的比例	对应投资行业
处置长期股权投资产生的投资收益	18,942.53	16.33	上海申花 SVA 康桥足球发展有限公司	18,942.53	100.00	体育场馆管理
权益法核算的长期股权投资收益	60,324.78	51.99	张江高科投资的某高科技公司	53,348.37	88.44	-
			上海浦东软件园股份有限公司	5,901.59	9.78	物业管理
持有其他非流动金融资产取得的投资收益	15,276.39	13.17	张江高科投资的某高科技公司	11,999.48	78.55	-
			嘉兴济峰一号股权投资	1,301.96	8.52	医疗、生物技术行

科目	收益金额	占当年总投资收益比例	所投公司	投资收益	占该科目的比例	对应投资行业
			合伙企业 (有限合伙)			业投资
合计	94,543.70	81.49	-	91,493.93	96.77	

如上述，发行人近三年投资收入来源主要为对房地产产业、生物技术、医疗等多领域的投资。发行人根据业务板块需要投资相关企业，充分利用被投资对象的资金和资源，提高业务板块协同效应，同时获取投资收益。

基于发行人投资标的较多，投资规模较大，涉及板块类型多样化致使抗单一行业下行风险能力较强，预计相关收益具有一定的可持续性。

(5) 请核查并说明存货中自制半成品和在产品的构成项目明细，包括但不限于项目名称、建设期间、账面价值、总投、未来投资计划、项目类型（出租/出售），结合项目具体开发模式（定向/非定向）、业态及区域，说明是否存在减值风险，是否计提足额减值准备。

回复：发行人项目类型结构合理、开发模式多元化，区位条件良好，业态丰富，结合项目的账面价值及未来投资计划等因素，预计发行人减值风险较低，计提的减值准备较为合理。

1) 明细情况

经发行人反馈并经项目组核查确认，当前自制半成品和在产品主要有拟出售和拟出租两种用途，其中拟出售和拟出租项目比例约为 1:1。此外，当前建设的存货主要有根据客户要求定向建设和非定向建设两种方式，两者比例约为 4: 6（定向建设模式比非定向建设模式）。

业态方面，以研发办公楼为主，少部分配套商业，此外还有一部分提高园区内人才工作生活体验的人才公寓；区域方面，基本集中在张江科学城内。其他项目明细如表所示。

2) 减值计提情况

2020-2022 年末，发行人存货账面价值分别为 234.36 亿元、261.04 亿元、324.97 亿元，存货金额较大，未能实现租赁和销售的存货资产易积压形成跌价风险。

针对近三年存货较多，易形成存货跌价风险的情形，发行人计提了较为充足的减值准备，2020-2022 年末，发行人分别计提存货跌价损失 7.05 亿元、7.22 亿元和 7.09 亿元分别占同期存货的 3.01%、2.77%和 2.18%。发行人计提存货跌价损失逐年减少原因系发行人部分未完工物业价格近年不断上升，存货资产的实际变现能力逐年提升因此存货跌价风险降低，因此计提相应减值损失减少。

表：截至 2022 年末主要在建项目情况

单位：亿元、万平方米

开发主体	项目名称	概算总投资	累计已投资	后续投资额	总建筑面积	占地面积	开发周期
张江集团	张江国际社区人才公寓（三期 08-01）项目	10.46	4.07	6.39	6.75	2.22	2020.12-2024.04
张江集团	张江国际社区人才公寓（三期 13-06）项目	5.96	4.60	1.36	4.89	1.75	2019.12-2023.08
张江集团	张江国际社区人才公寓（三期 14-05）项目	3.94	3.36	0.58	3.00	1.00	2019.12-2023.10
张江集团	张江总部园头部企业及上市公司总部区（B4-02）项目	6.31	1.67	4.64	5.64	1.23	2021.02-2024.01
张江集团	张江总部园头部企业及上市公司总部区（B6-02）项目	26.36	6.64	19.72	24.80	5.29	2021.02-2025.03
张江集团	中区 44-01 地块张江人工智能产业创新与服务平台	5.84	3.15	2.69	5.00	1.15	2020.4-2023.02
张江集团	张江南区 B3b-06 地块在线新经济生态园首期	9.83	2.81	7.02	8.47	1.69	2020.12-2024.06
张江集团	张江南区 B2a-01、B2b-01 地块在线新经济生态园首期	33.15	11.22	21.93	26.87	4.96	2021.06-2025.05
张江集团	张江南区 B3a-01、B3b-01 地块在线新经济生态园首期	20.40	7.95	12.45	16.00	2.95	2021.06-2025.05
张江集团	卡园 8 号地块	19.52	2.40	17.12	20.16	4.26	2022.01-2024.09
张江集团	张江南区 C4-8 地块科学家公寓	11.03	0.91	10.12	2.65	11.26	2022.08-2026.03
张江集团	康桥南区创新药产业化平台一期	4.44	0.95	3.49	5.91	2.34	2022.01-2024.07
张江集团	医学园 21A-03 地块租赁住房项目	12.91	0.85	12.06	9.07	2.54	2021.12-2025.09
张江集团	医学园 21B-01 地块租赁住房项目	10.95	0.78	10.17	7.39	2.07	2021.12-2025.09
张江集团	医学园 21C-04 地块租赁住房项目	10.32	0.73	9.59	6.68	1.87	2022.01-2025.09
张江集团	中区 39-01 人工智能岛二期	19.28	0.48	18.80	20.46	4.29	2022.05-2026.03
张江集团	张江机器人谷一期平台项目	9.27	1.34	7.93	11.05	2.62	2022.10-2025.04
张江集团	康桥工业区东区 E05A-06 部分地块产业项目（张江康桥绿洲项目）	8.56	1.79	6.77	9.41	2.02	2022.08-2026.03
张投圆业	中区东单元 78-02 地块商办项目	29.30	17.37	11.93	12.33	1.87	2021.06-2025.06
张江康桥	康桥工业区 E08A-04 地块动迁安置房项目	9.10	8.20	0.90	13.50	4.32	2018.12-2023.05
张江康桥	康桥工业区 E09A-02 地块动迁安置房项目	9.51	8.37	1.14	14.13	4.52	2019.09-2023.10
张江临港	临港综合区先进制造园 C02-04 地块项目	7.32	2.27	5.05	8.42	4.19	2021.08-2023.12
张江卡园	安邦保险上海张江后援中心 7#地块新建项目	10.90	5.04	5.86	12.37	5.62	2014.12-2023.06
张江置业	嘉定轨交 14 号线动迁安置房（江桥镇北社区 G1A-09A 地块）项目	15.04	9.43	5.61	13.89	4.78	2020.03-2023.07
张江置业	嘉定轨交 14 号线动迁安置房（江桥镇北社区 I1-01 地块）项目	6.74	3.56	3.18	6.24	2.14	2020.06-2023.07
张江医学园	生物医药加速器（一期）	9.65	6.14	3.51	11.48	4.13	2020.01-2023.04
张江医学园	生物医药加速器（二期）	4.10	1.96	2.14	4.99	1.83	2020.10-2023.07
张江医学园	时代医创园二期扩建	1.34	0.29	1.05	1.39	1.99	2020.10-2023.02
张江医学园	医学园 29-06 地块医疗器械加速器一期	2.75	0.56	2.19	3.65	1.26	2021.11-2024.04
张江医学园	医学园 29-07 地块医疗器械加速器二期	3.54	0.71	2.83	4.49	1.15	2021.11-2024.04
张江医学园	医学园 29-09 地块医疗器械加速器三期	4.02	1.17	2.85	5.88	2.05	2022.01-2024.04
张江医械	高端医疗器械创新生产基地新建工程	8.33	5.03	3.30	9.88	3.45	2020.05-2023.05
张江生药 产业发展	居里路 1 号项目	9.36	3.03	6.33	9.41	3.71	2021.03-2024.03
张江生药	北区哈雷路 899 号产业项目	3.00	0.63	2.37	2.84	0.83	2022.05-2025.03
张江高科	集电港 B 区 3-7 项目	0.78	0.65	0.13	1.68	1.10	2018.6-2023.5
张江高科	集电港 B 区 3-2 项目	28.43	8.95	19.48	23.87	3.81	2019.12-2023.5
张江高科	中区 58-01 项目	89.23	52.82	36.41	30.46	2.48	2020.03-2025.04
张江高科	中区 76-02 项目	40.06	23.72	16.34	15.42	1.48	2020.06-2024.03
张江高科	中区 77-02 项目	39.19	25.47	13.72	13.37	1.87	2020.06-2023.12
张江高科	集电港 B 区 4-2 项目	24.49	7.34	17.15	22.01	3.51	2020.12-2023.12
张江高科	集电港 B 区 3-4 项目	30.58	6.60	23.98	25.17	4.03	2020.12-2024.06
瀚巨置业	西北区 07-03 项目	13.88	9.71	4.17	7.57	1.57	2020.12-2023.5
张江高科	集电港 B 区 5-1 项目	19.86	3.40	16.46	20.90	2.91	2021.12-2025.05
张江高科	西北片区 24-03 项目	8.24	2.50	5.74	5.84	1.81	2021.12-2023.06
张江高科	西北片区 09-02 项目	9.56	2.61	6.95	6.98	1.70	2021.12-2023.06
芯道周	周浦镇 03 单元 41-01 项目	27.89	11.94	15.95	19.56	4.86	2021.12-2024.12
张江高科	中区 C-6-3 项目	4.82	1.27	3.55	3.98	0.85	2021.12-2024.12

开发主体	项目名称	概算总投资	累计已投资	后续投资额	总建筑面积	占地面积	开发周期
张江高科	中区 C-6-7 项目	2.07	0.70	1.37	1.69	0.37	2021.12-2024.12
张江高科	集电港 A 区 1-1 项目	0.60	0.05	0.55	0.66	0.40	2022.09-2024.12
张江高科	集电港 B 区 2-6 项目	51.59	2.24	49.35	35.80	4.35	2022.05-2026.11
张江高科	集电港 B 区 3-10 项目	27.70	1.38	26.32	24.42	3.88	2022.1-2025.06
张江高科	集电港 B 区 5-2 项目	41.97	1.14	40.83	29.77	4.88	2022.11-2026.11
张江高科	集电港 B 区 5-6 项目	11.36	0.54	10.82	10.31	3.01	2022.11-2025.5
合计	-	834.83	292.49	542.34	628.55	152.22	-

(6) 请项目组说明发行人其他权益工具和其他非流动金融资产中的可供出售权益工具的明细，分类依据，是否符合会计准则的审慎性原则。

回复：权益工具计入【其他权益工具】或【其他非流动金融资产】中的主要依据是集团持有该权益是否用以出售，不同科目下的明细计量符合会计准则。具体情况如下：

1) 分类依据

根据新会计准则《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》要求，金融资产主要分为三类：

- 1、以摊余成本计量的金融资产；
- 2、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；
- 3、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

发行人权益工具的记账方式主要以持有该权益【是否用以出售】作为分类依据：①发行人将以长期持有权益为目的，【未打算出售】的股权计入其他权益工具投资科目，并将该科目的权益工具以公允价值计量，且其变动计入其他综合收益的金融资产”；②此外，发行人将长期持有【用以出售】的其他权益工具计入其他非流动金融资产，此类金融资产分类以公允价值计量，且其变动计入当期损益。

新会计准则《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》将企业持有金融资产的商业模式和金融资产合同现金流量特征两条判断标准作为金融资产分类的依据，新的判断依据减少了人为主观性因素，增强了客观性的指导，在一定程度上规避了人为操作的可能性，保证了会计信息的准确性和可比性。发行人结合会计准则 22 号，并以是否出售作为审计分类依据，符合审慎性原则。

2) 明细情况

近三年及一期，发行人其他权益工具投资和其他非流动性金融资产的明细如下所示。

表:截至 2020 年末，发行人其他权益工具投资明细

单位:万元

项目	期末余额
上海临港控股股份有限公司	14,243.92
上海人类基因组研究中心	1,550.00
上海生物医学工程研究中心	100.00
上海中药创新研究中心	500.00
国家上海新药安全评价研究中心	1,680.00
国家新药筛选中心	1,000.00
上海高分子材料研究开发中心	200.00
中国美术学院上海设计艺术学院	1,351.70
上海生物芯片有限公司	5,508.61
上海集成电路研发中心有限公司	8,485.04
华虹半导体有限公司	10,351.66
微创医疗科学有限公司	271,171.56
合计	316,142.49

表:截至 2021 年末，发行人其他权益工具投资明细

单位:万元

项目	期末余额
上海临港控股股份有限公司	7,342.53
上海人类基因组研究中心	1,550.00
上海中药创新研究中心	500.00
国家新药筛选中心	1,000.00
上海高分子材料研究开发中心	200.00
上海生物芯片有限公司	5,601.71
上海集成电路研发中心有限公司	8,587.80
华虹半导体有限公司	9,827.91
微创医疗科学有限公司	179,430.89
合计	214,040.84

表:截至 2022 年末，发行人其他权益工具投资明细

单位: 万元

项目	期末余额
上海航桥人力资源有限公司	396.31
上海临港股票	5,885.87
华虹半导体股份公司	6,804.57
上海人类基因组研究中心	1,550.00
上海中药创新研究中心	500.00

国家新药筛选中心	1,000.00
上海高分子材料研究开发中心	200.00
上海生物芯片有限公司	5,586.19
上海集成电路研发中心有限公司	8,631.84
微创医疗科学有限公司	123,773.78
合计	154,328.56

表：发行人最近三年及一期末其他非流动性金融资产情况

单位：万元

项目	2023 年 9 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
可供出售权益工具	502,885.28	648,645.97	649,598.13	409,981.35
基金投资	967,926.66	708,325.74	599,684.59	248,526.17
合计	1,470,811.93	1,356,971.70	1,249,282.72	658,507.52

项目组通过梳理审计报告、访谈等方式进行了核查分析，同步经发行人确认，其他权益工具和其他非流动金融资产中的可供出售权益工具的分类依据符合会计准则，具有审慎性。此外，项目组认为，相关科目的规模较小，即使出现极端情况，对发行人整体的偿债能力影响有限。

(7) 在经济下行和证券交易市场不景气的背景下，进一步分析发行人权益投资的风险性，2023 年年报是否存在计提大额减值或公允价值大幅下降的情形，从而影响当期损益，进一步影响公开发行公司债券的发行条件。

回复：

经核查发行人权益投资的重要上市公司年报，发行人股权投资企业 2023 年盈利整体较佳，经营情况受大环境下行影响较小，预计 2023 年发行人权益工具计提大额减值或公允价值下降风险较小。

项目组通过查阅发行人的评级报告、年度报告、最近一期财报，了解发行人排查期内其他权益工具投资变动、净利润下滑主要系已投资上市公司微创医疗（0853.HK）股价下跌所致。经核查，被投资上市企业微创医疗 2023 年度 1-6 月销售收入同期增长，主要业务收入同比稳定增多，其中神经介入、心血管介入和心脏瓣膜等主营业务收入分别同比增长 45%、42%和 41%。项目组对其他发行人投资的重要权益公司公开披露数据也进行了核查，被投资主要公司整体经营尚佳，营业收入均同比增长。发行人投资标的 23 年表现良好并呈现收入上涨趋势，项目组预计 2023 年年报不会出现大额减值和公允价值大幅下降

影响损益的情形。

表：截至 2023 年 6 月末微创医疗主营业务板块收入

单位：万美元，%

	2023 年 6 月末	2022 年 6 月末	同比增长率
总收入	48,260.50	40,498.40	19.17
主营业务板块收入			
神经介入业务	4,260.00	2,937.93	45.00
心血管介入业务	7,920.00	5,577.46	42.00
心脏瓣膜业务	2,500.00	1,760.56	41.00
大动脉及外周血管业务	8,900.00	6,544.12	36.00

表：截至 2023 年 6 月末发行人主要投资企业主营收入情况

单位：亿元，%

	2023 年 6 末	2022 年 6 末	同比增长率
天马微电子股份有限公司	160.02	157.38	1.68
安集微电子科技（上海）股份有限公司	5.75	5.03	14.21
上海浦东软件园股份有限公司	4.23	3.80	11.32

根据《公司债券发行与交易管理办法》规定，小公募发行条件需最近三年平均可分配利润足以支付公司债券一年的利息。结合发行人投资标的预计不会出现大额减值和公允价值下降的情形，发行人近三年净利润分别为 18.22 亿元、5.20 亿元和 7.23 亿元能够覆盖公司债券近一年的利息，本次小公募发行以及不会受到影响。

此外，针对近几年国内经济下行和行业不景气的大背景，发行人为了预防权益投资下降风险，做出了如下两点应对措施。

一是发行人目前通过直接或间接持有微创医疗、川河集团、天马微电子、安集科技、点点客、百事通等多家已上市或拟上市企业股权。发行人投资企业涉及行业多样化，可以有效抵御单一行业低迷造成的负面影响。另外，发行人依托园区的信息优势，对落户园区有发展潜力的重点发展项目或公司进行战略性投资，发行人一般以原始股形式认购，初始成本较低，投资收益潜力较大，一旦以市场公允价值实现股权转让，将给公司带来较好的投资回报。

2.内核部审核意见及落实情况

(1) 请项目组说明是否履行利益冲突核查程序，是否对发行人与我公司的关联关系进行核查，如存在关联关系，是否对项目的合理性，项目定价的公允性进行核查；本次项目是否存在聘请第三方机构的情形，如有，是否严格履行背景调查、费用审批等流程。

回复：截至 2023 年 12 月 31 日，海通持有发行人股票情况如下所示：

表：海通证券持有发行人股票情况

部门	业务主体	持仓股数（股）
衍生产品与交易部	上海张江高科技园区开发股	110,196
证券金融部	份有限公司	931,000

项目组已对项目的合理性和项目定价的公允性进行核查，上述持仓不会影响我公司就本次债券的承销行为的合理性，不影响项目定价的公允性。除此之外，发行人与我公司并不存在其他关联关系；经项目组核查，本次项目不存在各类直接或间接有偿聘请第三方的情形。

(2) 张江集团的收入和利润来源主要为园区开发经营、商业及其它服务业。其中，园区开发经营是公司最主要的职能，也是主营业务中最重要的组成部分。最近三年及一期，营业收入分别为 39.57 亿元、83.09 亿元、60.19 亿元和 38.33 亿元，营业毛利率分别为 26.73%、35.73%、40.23%和 50.30%。

请说明：(1) 最近一期发行人营业收入较低的原因及 2023 年全年收入的预测情况；(2) 部分物业例如张江医械、张江卡园出租率较低的原因，结合可比物业出租率、出租单价的变化情况，说明园区未来物业租赁业务的变动趋势；

(3) 房地产下行背景下，结合园区开发经营业务的进展情况及未来安排，特别是租赁物业及销售物业安排说明收入波动的原因及未来收入的可持续性；(4) 报告期各期非商品住宅及商品住宅的毛利率差异及波动均较大的原因；(5) 结合各业务结构、业务模式等情况说明在 2020 年初及 2022 年度对部分租赁客户实施租金减免等措施情况下，报告期内发行人毛利率持续大幅增长的原因及合理性。

问题 (1) 最近一期发行人营业收入较低的原因及 2023 年全年收入的预测情况；

回复:

1) 发行人的营业收入主要来源于张江高科技园区区内物业销售、租赁和为入园企业提供增值服务。发行人最近一期营业收入 38.33 亿元，同比增长 1.97%，具体如下表所示。

单位：亿元；%

	2023 年 1-9 月	2022 年 1-9 月	同比变化
营业收入	38.33	37.59	1.97

经项目组核查，发行人 2023 年第一到第三季度，营业收入分别为 20.17 亿元、28.29 亿元和 38.33 亿元，相比 2022 年同期分别增加 12.12%、6.43%和 10.04%，发行人前三季度营业收入相较 2022 年同期均有增加。经与发行人了解，2023 年第四季度发行人给中国农业银行以定向建设的模式建设完工了一处办公物业，并实现了销售，销售金额约 20 亿元（定向建设销售的物业相对正常建设销售的物业利润更高）。发行人已启动 2023 年的年审工作，据悉 2023 年全年收入相较 2022 年有所增长。

问题（2）部分物业例如张江医械、张江卡园出租率较低的原因，结合可比物业出租率、出租单价的变化情况，说明园区未来物业租赁业务的变动趋势；

回复:

发行人凭借整体区位优势 and 入驻客户的质量，公司物业出租率整体保持较高水平。部分物业出租率较低原因系扩充可租赁面积及区位相对一般所致。结合可比物业情况，项目组认为张江集团未来园区的出租率将持续高企，市场租金价格将逐年升高，园区整体未来物业租赁收入将会持续增长。

1) 出租率较低原因

报告期内，张江卡园的出租率分别为 100.00%、34.16%、38.73% 和 63.80%。2021 年张江卡园出租率下降较为明显主要系当年新增大量可供租赁面积，可供租赁面积较 2020 年接近翻倍，由于新增可供租赁物业尚处在推广期，需要一定的配套建设与培育时间，所以出租率下降较为明显。截至 2023 年 9 月末，张江卡园的出租率已经迅速回升到 63.80%，租赁面积及前三季度的租赁收入已经超过 2020 年全年。

报告期内，张江医械的出租率分别为 44.39%、47.84%、49.49% 和 48.80%，

整体出租率较低主要系部分项目区位相对一般，但价格相对其它可比物业更有优势，目前张江医械正在着重招商引资。近三年张江医械的出租率、租赁面积及租金收入仍然保持了增长。

2) 可比物业情况

项目组统计了可比物业及租金报价，张江卡园、张江医械及可比物业相比上海市中心 CBD 租金价格优势明显，预计上涨空间较大。近几年因为整体经济下行，上海核心商务区租金高企的特点制约了租户的承租能力，张江地区逐渐开始成为租户青睐的新型 CBD 商务区之一。具体如下表所示。

张江园区甲级写字楼情况			
序号	项目名称	租金报价 (元/平方米/天)	出租率 (%)
1	德国中心	6.2-6.9	95
2	张江大厦	5.0-6.0	95
3	长泰广场	6.0-6.5	96
4	展想广场	6.0-6.5	95
5	世和中心	4.5-5.0	90

根据深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司的评估结果，张江地区 2024 年-2027 年市场租金年度增长率为 4%；2028 年至 2032 年的市场租金的年度增长率为 3%；2033 年之后的长期年度增长率为 2.5%。出租率方面，公司随着市中心的优质租户搬至张江集团，预计出租率将稳定在高位。

综上，参考张江园区内可比物业的租金及出租率情况，项目组客观预计张江卡园和张江医械未来出租情况将稳步提升。除了张江卡园和张江医械两家集团物业出租率较低外，发行人其他物业出租率均比较理想，平均出租率在 80% 以上，未来随着市场租金的提升，上海 CBD 租户因租金高企而迁移，张江集团预计物业租赁收入将会持续增加。

问题 (3) 房地产下行背景下，结合园区开发经营业务的进展情况及未来安排，特别是租赁物业及销售物业安排说明收入波动的原因及未来收入的可持续性；

回复：

1) 园区开发经营业务进展情况

发行人主要负责张江高科技园区的开发和运营，营业收入主要来源是园区

开发经营板块。2020-2022 年，公司分别实现营业收入 39.57 亿元、83.09 亿元和 60.19 亿元，其中园区开发经营板块收入占发行人营业收入分别为 82.88%、91.13%和 87.95%。经项目组核查，近三年公司营业收入规模有所波动，其中 2020 年主要受宏观经济因素及宏观环境影响园区开发经营板块收入下滑，导致公司整体收入规模收缩，2021 年主要受益于公司物业销售进度加快，同时租金减免影响消退，公司园区开发经营板块收入规模提升，带动公司整体业绩回升，2022 年主要系物业销售交付减少、根据政府要求对中小客户减免部分租金影响，公司园区开发经营收入下滑。2023 年第三季度，公司营业收入为 32.20 亿元较上年同期增加 1.56%，变化不大。

表：2020-2022 年及 2023 年 1-9 月园区开发经营收入

单位：万元

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
物业租赁	218,708.40	244,477.40	260,060.81	208,564.64
物业销售	103,269.81	284,858.89	497,099.20	119,427.72
合计	321,978.21	529,336.29	757,160.01	327,992.36

2) 园区开发经营业务未来安排

未来发行人将优先完成在建项目的建设，加大物业销售力度。发行人将对园区载体资源采取以租为主、加大销售的策略尽快盈利，回笼资金。浦东新区国资委已明确向发行人传达相关战略指示，预计发行人园区开发业务随着销售力度的提升，业务体量将显著扩张。

3) 租赁物业及销售物业业务收入波动原因

发行人园区开发经营业务由物业租赁和物业销售两部分组成。

发行人园区开发经营板块收入报告期内存在波动，主要原因为物业销售收入波动明显，相关销售力度受浦东新区国资委战略指示及自身经营考虑主动调整力度影响。近三年及一期发行人物业销售收入分别为 11.94 亿元、49.71 亿元、28.49 亿元和 10.33 亿元。2022 年销售收入同比减少 42.70%，2023 年 9 月末销售收入较 2022 年末降低了 63.75%。物业销售收入一直是发行人重要的收入来源。发行人计划未来通过放宽销售要求、简化销售流程和优化集团自身等方式增大物业销售的力度。目前浦东新区国资委已明确提出加大物业销售力度，故发行人物业销售业务未来将获得浦东新区战略层面支持，预计物业销售收入仍

有上涨空间。

近三年及一期，发行人物业销售及物业租赁金额及占比如下表所示。

单位：万元，%

业务板块名称	2023 年 1-9 月		2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
物业销售	103,269.81	32.07	284,858.89	53.81	497,099.20	65.65	119,427.72	36.41
物业租赁	218,708.40	67.93	244,477.40	46.19	260,060.81	34.35	208,564.64	63.59
园区开发经营业务合计	321,978.21	100.00	529,336.29	100.00	757,160.05	100.00	327,992.36	100.00

4) 未来收入可持续性

截至目前，发行人拥有丰富的土地资源作为物业租赁及销售业务未来建设的储备，在建工程后期竣工的收入也预计可观，发行人未来业务收入预计具有可持续性。

①发行人存量土地持有符合国家法律法规及有关政策规定。截至 2022 年末发行人拥有土地储备面积 25.20 万平方米，较为充足的储备资源可以为物业租赁及物业销售提供保障。

表：截至 2022 年末发行人储备土地情况

序号	项目主体	土地取得方式	地块名称	土地使用权证	权属性质	使用权取得方式	取得时间	土地用途	面积(平方米)	土地出让金支付情况
1	成都张江房地产	购买	27 号地块	都国用(2016)第 6358 号	国有建设用地使用权	出让	2016.7.1	住宅用地	87,354.30	已缴
2	上海志同房地产	购买	南汇区横沔怡园村 58 丘	沪房地南汇字(1998)第 001341 号	国有建设用地使用权	出让	1998.7.17	住宅	37,189.00	已缴
3	上海志同房地产	购买	南汇区横沔怡园村 58 丘	沪房地南汇字(1998)第 001342 号	国有建设用地使用权	出让	1998.7.17	住宅	34,116.00	已缴
4	张江高科	购买	张江集电港	-	国有建设	出让	-	-	38,437.00	已缴

序号	项目主体	土地取得方式	地块名称	土地使用权证	权属性质	使用权取得方式	取得时间	土地用途	面积(平方米)	土地出让金支付情况
					用地使用权					
5	张江高科	购买	欣凯元	-	国有建设用地使用权	出让	-	-	54,923.00	已缴
	合计								252,019.30	

②截至 2023 年 9 月末，发行人在建工程为 1,135.73 亿元，发行人在建未完工项目竣工后，预计将实现：

a.逾 150 万平方米的可供租赁物业，按照张江板块目前 3.6 元/平方米/天的平均租赁价格测算，将为发行人提供每年近 20 亿元的新增租赁收入；

b.逾 100 万平方米的可供出售物业，遵循租售平衡的模式，根据园区相关规划分期分批出售。按照张江板块目前 2.5 万元/平方米的平均销售价格测算，将在未来 5-15 年内为发行人提供合计超过 250 亿元的销售收入。

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

近一年，发行人主要在建项目情况如下。

表：截至 2022 年末主要在建项目情况

单位：亿元、万平方米

开发主体	项目名称	概算总投资	累计已投资	后续投资额	总建筑面积	占地面积	开发周期
张江集团	张江国际社区人才公寓（三期 08-01）项目	10.46	4.07	6.39	6.75	2.22	2020.12-2024.04
张江集团	张江国际社区人才公寓（三期 13-06）项目	5.96	4.60	1.36	4.89	1.75	2019.12-2023.08
张江集团	张江国际社区人才公寓（三期 14-05）项目	3.94	3.36	0.58	3.00	1.00	2019.12-2023.10
张江集团	张江总部园头部企业及上市公司总部区（B4-02）项目	6.31	1.67	4.64	5.64	1.23	2021.02-2024.01
张江集团	张江总部园头部企业及上市公司总部区（B6-02）项目	26.36	6.64	19.72	24.80	5.29	2021.02-2025.03
张江集团	中区 44-01 地块张江人工智能产业创新与服	5.84	3.15	2.69	5.00	1.15	2020.4-

海通证券股份有限公司关于上海张江（集团）有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行
公司债券的核查意见

开发主体	项目名称	概算 总投资	累计 已投资	后续 投资额	总建筑 面积	占地 面积	开发 周期
	务平台						2023.02
张江集团	张江南区 B3b-06 地块在线新经济生态园首期	9.83	2.81	7.02	8.47	1.69	2020.12- 2024.06
张江集团	张江南区 B2a-01、B2b-01 地块在线新经济生态园首期	33.15	11.22	21.93	26.87	4.96	2021.06- 2025.05
张江集团	张江南区 B3a-01、B3b-01 地块在线新经济生态园首期	20.40	7.95	12.45	16.00	2.95	2021.06- 2025.05
张江集团	卡园 8 号地块	19.52	2.40	17.12	20.16	4.26	2022.01- 2024.09
张江集团	张江南区 C4-8 地块科学家公寓	11.03	0.91	10.12	2.65	11.26	2022.08- 2026.03
张江集团	康桥南区创新药产业化平台一期	4.44	0.95	3.49	5.91	2.34	2022.01- 2024.07
张江集团	医学园 21A-03 地块租赁住房项目	12.91	0.85	12.06	9.07	2.54	2021.12- 2025.09
张江集团	医学园 21B-01 地块租赁住房项目	10.95	0.78	10.17	7.39	2.07	2021.12- 2025.09
张江集团	医学园 21C-04 地块租赁住房项目	10.32	0.73	9.59	6.68	1.87	2022.01- 2025.09
张江集团	中区 39-01 人工智能岛二期	19.28	0.48	18.80	20.46	4.29	2022.05- 2026.03
张江集团	张江机器人谷一期平台项目	9.27	1.34	7.93	11.05	2.62	2022.10- 2025.04
张江集团	康桥工业区东区 E05A-06 部分地块产业项目（张江康桥绿洲项目）	8.56	1.79	6.77	9.41	2.02	2022.08- 2026.03
张投圆业	中区东单元 78-02 地块商办项目	29.30	17.37	11.93	12.33	1.87	2021.06- 2025.06
张江康桥	康桥工业区 E08A-04 地块动迁安置房项目	9.10	8.20	0.90	13.50	4.32	2018.12- 2023.05
张江康桥	康桥工业区 E09A-02 地块动迁安置房项目	9.51	8.37	1.14	14.13	4.52	2019.09- 2023.10
张江临港	临港综合区先进制造园 C02-04 地块项目	7.32	2.27	5.05	8.42	4.19	2021.08- 2023.12
张江卡园	安邦保险上海张江后援中心 7#地块新建项目	10.90	5.04	5.86	12.37	5.62	2014.12- 2023.06
张江置业	嘉定轨交 14 号线动迁安置房（江桥镇北社区 G1A-09A 地块）项目	15.04	9.43	5.61	13.89	4.78	2020.03- 2023.07
张江置业	嘉定轨交 14 号线动迁安置房（江桥镇北社区 I1-01 地块）项目	6.74	3.56	3.18	6.24	2.14	2020.06- 2023.07
张江医学园	生物医药加速器（一期）	9.65	6.14	3.51	11.48	4.13	2020.01- 2023.04
张江医学园	生物医药加速器（二期）	4.10	1.96	2.14	4.99	1.83	2020.10- 2023.07
张江医学园	时代医创园二期扩建	1.34	0.29	1.05	1.39	1.99	2020.10- 2023.02
张江医学园	医学园 29-06 地块医疗器械加速器一期	2.75	0.56	2.19	3.65	1.26	2021.11- 2024.04
张江医学园	医学园 29-07 地块医疗器械加速器二期	3.54	0.71	2.83	4.49	1.15	2021.11- 2024.04
张江医学园	医学园 29-09 地块医疗器械加速器三期	4.02	1.17	2.85	5.88	2.05	2022.01- 2024.04

开发主体	项目名称	概算总投资	累计已投资	后续投资额	总建筑面积	占地面积	开发周期
张江医械	高端医疗器械创新生产基地新建工程	8.33	5.03	3.30	9.88	3.45	2020.05-2023.05
张江生药产业发展	居里路 1 号项目	9.36	3.03	6.33	9.41	3.71	2021.03-2024.03
张江生药	北区哈雷路 899 号产业项目	3.00	0.63	2.37	2.84	0.83	2022.05-2025.03
张江高科	集电港 B 区 3-7 项目	0.78	0.65	0.13	1.68	1.10	2018.6-2023.5
张江高科	集电港 B 区 3-2 项目	28.43	8.95	19.48	23.87	3.81	2019.12-2023.5
张江高科	中区 58-01 项目	89.23	52.82	36.41	30.46	2.48	2020.03-2025.04
张江高科	中区 76-02 项目	40.06	23.72	16.34	15.42	1.48	2020.06-2024.03
张江高科	中区 77-02 项目	39.19	25.47	13.72	13.37	1.87	2020.06-2023.12
张江高科	集电港 B 区 4-2 项目	24.49	7.34	17.15	22.01	3.51	2020.12-2023.12
张江高科	集电港 B 区 3-4 项目	30.58	6.60	23.98	25.17	4.03	2020.12-2024.06
灏巨置业	西北区 07-03 项目	13.88	9.71	4.17	7.57	1.57	2020.12-2023.5
张江高科	集电港 B 区 5-1 项目	19.86	3.40	16.46	20.90	2.91	2021.12-2025.05
张江高科	西北片区 24-03 项目	8.24	2.50	5.74	5.84	1.81	2021.12-2023.06
张江高科	西北片区 09-02 项目	9.56	2.61	6.95	6.98	1.70	2021.12-2023.06
芯道周	周浦镇 03 单元 41-01 项目	27.89	11.94	15.95	19.56	4.86	2021.12-2024.12
张江高科	中区 C-6-3 项目	4.82	1.27	3.55	3.98	0.85	2021.12-2024.12
张江高科	中区 C-6-7 项目	2.07	0.70	1.37	1.69	0.37	2021.12-2024.12
张江高科	集电港 A 区 1-1 项目	0.60	0.05	0.55	0.66	0.40	2022.09-2024.12
张江高科	集电港 B 区 2-6 项目	51.59	2.24	49.35	35.80	4.35	2022.05-2026.11
张江高科	集电港 B 区 3-10 项目	27.70	1.38	26.32	24.42	3.88	2022.1-2025.06
张江高科	集电港 B 区 5-2 项目	41.97	1.14	40.83	29.77	4.88	2022.11-2026.11
张江高科	集电港 B 区 5-6 项目	11.36	0.54	10.82	10.31	3.01	2022.11-2025.5
合计	-	834.83	292.49	542.34	628.55	152.22	-

问题（4）报告期各期非商品住宅及商品住宅的毛利率差异及波动均较大的原因；

回复：

发行人物业销售业务按照发行人物业出售载体的性质，可以分为非商品住宅物业和普通商品住宅。发行人非商品住宅物业出售的主要包括厂房、研发和办公物业等。不同于多以盈利为经营目标的商品住宅出售，非商品住宅物业出售主要以引进优质客户，提高产业集群效应为主，盈利为辅，因此非商品住宅的销售毛利率普遍低于同期商品住宅的毛利率。

近三年，发行人非商品住宅和商品住宅的毛利率情况如下表所示。

表：发行人非商品住宅及商品住宅毛利率情况

单位：万元，%

科目	2020 年			2021 年			2022 年		
	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率
非商品住宅	5,040.53	4.22	45.93	346,093.49	69.62	24.77	173,947.70	61.06	65.50
商品住宅	114,387.19	95.78	48.30	151,005.70	30.38	56.35	110,911.19	38.94	16.27
物业销售合计	119,427.72	100.00	48.20	497,099.19	100.00	34.36	284,858.89	100.00	46.33

1) 非商品住宅

近三年，发行人非商品住宅毛利率分别为 45.93%、24.77%和 65.50%，毛利率波动明显主要原因系 2021 年发行人从事部分动迁安置房项目建设。发行人实施的动迁安置房项目实行政府指导价回购模式，由土地征收中心根据回购协议约定的付款进度向发行人支付款项。此部分毛利率较低导致 2021 年发行人非商品住宅毛利率整体偏低。2022 年发行人主要销售了自主开发的一套商业楼宇—集贤商务中心，该主要销售项目的毛利率较高致使 2022 年发行人非商品住宅毛利率回升明显。

近三年及一期，发行人的销售载体主要分布在上海张江高科技园区的祥科路、集创路、银冬路的办公商业楼宇和尚佳商务楼的部分楼层、张江生物医药基地的金准园厂房、复旦三期研发楼、集贤商务中心、集团本部及张江医学园的部分研发办公楼。近三年发行人非商品住宅销售情况如下表所示。

① 近三年非商品住宅项目

表：2022 年公司主要非商品住宅销售情况

单位：万平方米，万元

序号	项目名称	板块	经营主体	经营模式	经营业态	出售面积	销售收入
1	集贤商务中心	张江高科	张江集电	自主开发	商办	3.35	102,450.25

2	国创一期	张江集团	张投国聚	购入运营	研发	1.93	47,760.49
3	研创园	张江集团	张江集团	自主开发	研发	0.53	20,958.01
合计						5.81	171,168.75

表：2021 年公司主要非商品住宅销售情况

单位：万平方米，万元

序号	项目名称	板块	经营主体	经营模式	经营业态	出售面积	销售收入
1	江桥镇北社区 G1A-01 地块动迁安置房	张江置业	张江置业	自主开发	动迁安置房	5.72	69,011.21
2	康桥汤巷七街坊	张江康桥	周康房产	自主开发	动迁安置房	19.92	156,656.58
3	法拉第路 56 号、李冰路 576 号 3 幢	张江高科	奇都科技	自主开发	工业厂房	1.22	120,425.70
4	祥科路 287 号、海科路 1158 号	张江高科	思锐置业	自主开发	商办	2.19	
5	张东路 1761 号 10 幢 1 层	张江高科	张江集电	自主开发	商办	0.47	
合计						29.52	346,093.49

表：2020 年公司主要非商品住宅销售情况

单位：万平方米，万元

序号	项目名称	板块	经营主体	经营模式	经营业态	出售面积	销售收入
1	金准园 2 幢	张江生药	上海张江金山高科技产业开发有限公司	自主开发	厂房	0.76	4,331.43
合计						0.76	4,331.43

2) 主要商品住宅

近三年发行人普通商品住宅毛利率为 48.30%、56.35%及 16.27%，2021 年发行人将自主开发的楼盘（鑫达住宅二期）出售，销售收入 13.46 亿元占同年普通商品住宅收入的 89.14%占比较大，该楼盘出售毛利率较高致使 2021 年普通商品住宅毛利率有所提升；发行人 2022 年商品住宅开发建设主要为配合张江科学城整体发展规划，为园区提供的的生活整套配套服务更新，因建设配套服务项目旨在提高客户黏性和园区入驻人才工作生活体验，优化园区环境提升

招商竞争力为主，盈利为辅，因此 2022 年商品住宅毛利率偏低。

表：发行人近三年主要住宅销售项目

单位：万平方米，万元

序号	项目名称	经营主体	2020 年		2021 年		2022 年	
			出售面积	销售收入	出售面积	销售收入	出售面积	销售收入
1	谐趣鑫庭二期	张江卡园	2.63	108,792.58	-	-	-	-
2	谐趣鑫庭一期车位	张江卡园	-	4,295.15	-	-	-	-
3	鑫达二期车位	张江卡园	-	-	-	-	-	-
4	雅安住宅、车库	张江高科	-	-	-	-	-	-
5	鑫达住宅二期	张江卡园	-	-	2.75	134,565.58	0.38	19,156.64
6	御景雅苑车位	张江高科	-	-	-	-	-	-
7	山水豪庭	张江高科	-	-	-	-	-	-
8	山水豪庭二期住宅	张江高科	-	-	-	-	-	-
9	张江-御景湾	张江置业	-	-	2.29	16,440.10	1.07	7,780.60
合计			2.63	113,087.74	5.04	151,005.68	1.45	26,937.24

问题（5）结合各业务结构、业务模式等情况说明在 2020 年初及 2022 年度对部分租赁客户实施租金减免等措施情况下，报告期内发行人毛利率持续大幅增长的原因及合理性。

回复：

租金减免主要影响的是发行人的物业租赁业务利润水平，然发行人主要业务由物业租赁和物业销售两个板块构成，故发行人整体毛利率不仅取决于租赁单一板块的利润水平，同时还取决于①两板块业务收入占比；和②物业销售板块利润水平（相对租赁板块利润水平更高）。

2020 年初及 2022 年度对部分租赁客户实施租金减免，对发行人物业租赁业务的利润水平确实产生了负面影响，但由于 2021 年度利润率更高的物业销售业务规模明显提升，故发行人在 2021 年度实现了整体毛利率的增长；2022 年度尽管销售体量有所下降，但当年销售的物业项目利润水平较 2021 年仍有

明显增幅，故物业租赁板块的负面波动影响仍小于前述物业销售板块的正面波动，故发行人在 2022 年度再次实现了整体毛利率的增长。

表：物业租赁业务及物业销售业务相关情况

单位：亿元、%

科目		2020 年度		2021 年度		2022 年度		2023 年度 1-9 月	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
物业销售业务	收入	11.94	36.41	49.71	65.65	28.49	53.81	10.33	32.07
	毛利率	48.20	-	34.36	-	46.33	-	64.12	-
物业租赁业务	收入	20.86	63.59	26.01	34.35	24.45	46.19	21.87	67.93
	毛利率	1.64	-	21.11	-	17.30	-	30.52	-
园区开发经营业务合计	收入	32.80	100.00	75.72	100.00	52.93	100.00	32.20	100.00
	毛利率	33.29	-	41.06	-	47.63	-	59.49	-

综上所述，租金减免的宏观环境下，发行人仍实现整体毛利率的增长是有经营客观因素变化所致，也一定程度上反映了发行人抵抗宏观负面冲击的良好经营能力。

(3) 报告期各期末，发行人投资性房地产金额分别为 259.89 亿元、308.47 亿元、353.30 亿元和 374.72 万元，占当期末资产总额的比例分别为 30.87%、32.43%、32.40%和 31.78%。

请说明：(1) 房屋及建筑物主要项目情况包括出租率、账面价值、出租方；(2) 发行人自建房产从存货结转到投资性房地产的具体确认时点，是否符合会计准则。

问题 (1) 房屋及建筑物主要项目情况包括出租率、账面价值、出租方。

回复：发行人投资性房地产主要为园区工业、科研办公以及配套人才公寓等，发行人最近一期末主要项目明细如下：

表：最近一期末发行人投资性房地产主要项目

单位：万平方米、万元

项目名称	地理位置	可租赁面积	期末账面余额
C-9-6 科贤园	环科路 555 弄	2.91	29,456.81
C-5-2 海趣园	海趣路 36 号	5.01	48,650.81
D-2-2 研创园	学林路 36 弄	3.83	43,009.11
C-2-4 科创园	上科路 366 号	9.84	108,161.90
C-9-5 科海大楼	纳贤路 800 号	3.18	37,099.84

海通证券股份有限公司关于上海张江（集团）有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行
公司债券的核查意见

项目名称	地理位置	可租赁面积	期末账面余额
C-10-2 科荣大厦	纳贤路 799 号	3.96	37,345.96
D-4-2 投创园	环科路 999 弄	5.37	64,875.61
SOHO 三期	祖冲之路 899 号	0.84	5,311.40
安评中心二期	郭守敬路 199 号	0.90	5,345.51
创业园南园	蔡伦路 1690 号 2/3/4 幢	1.04	15,875.55
创业园商业中心	华佗路 168 号	1.88	20,555.13
科技公寓	郭守敬路 277 号	1.06	2,216.63
金科中心	金科路 2727 号	11.57	87,278.64
188 大厦	盛荣路 188 弄	1.99	46,957.15
剑腾一期	剑腾一期	3.87	62,959.79
未来公园(艺术馆)	未来公园(艺术馆)	0.51	28,292.05
创意大厦	祖冲之路 1589 号	1.11	4,129.52
国创中心一期	丹桂路 999 弄	8.60	138,240.73
张润大厦	盛夏路 61 弄 1-3 号, 金秋路 158 号	4.37	64,011.20
人才城	张衡路 500 弄 1 号	3.60	22,228.90
富海商务苑三期	毕升路 299 弄	2.30	22,535.23
科技园	蔡伦路 720 弄 1、2、3、6、7	7.63	14,462.44
研发 A 区	李冰路 67 弄 1-16 号	1.37	3,948.38
研发 B 区	哈雷路 898 弄 1、3、7-10 号, 哈雷路 866、878、882、902、918 号	1.71	5,821.03
研发 C 区	李冰路 476 号/李冰路 456 号	1.93	9,518.04
创新港	蔡伦路 333 号	2.35	14,040.32
平台二期	蔡伦路 781 号	3.24	2,536.22
复旦三期	金科路 3728 号 11-19 幢	2.19	7,056.92
润和苑	张衡路 966、968 号、李冰路 99 号	0.85	12,102.99
20-1-1 一期	哈雷路 1090 号	1.17	11,672.10
20-1-1 二期	蔡伦路 987 号	0.81	6,296.48
巨硕厂房	叠桥路 168 弄	21.50	54,694.19
孵化基地	秀浦路 2388 号	8.00	56,067.34
汤巷四街坊二期商业房	康沿路 508、518、532、540 号、康沿路 542、546-554 号(双)、康沿路 572-588 号(双)、596 号、康沿路 688、692 号、康沿路 481-497 号(单)	4.00	8,591.72
汤巷雅苑商业房	秀沿公路 2550-2588 号多幢 环桥路 1122-1160 号多幢	1.07	5,419.42
双秀西园商业广场	上南路 6717 号, 梓康路 561 号	5.79	47,705.11

项目名称	地理位置	可租赁面积	期末账面余额
BPO 一期	浦东新区唐镇瑞昌路 277 号	2.78	14,664.22
东区酒店	凯庆路 299 号	1.80	14,007.85
“产、学、研”基地三期	浦东新区周浦镇芙蓉花路 500 弄	5.01	30,942.33
生物医药服务外包基地四期	浦东新区周浦镇紫萍路 908 弄	1.69	11,730.61
生物医药服务外包基地五期	浦东新区周浦镇半夏路 100 弄	7.55	49,539.66
1#地块	胜利路 836 号	3.50	8,051.12
2#地块	仁庆路 365,388 号	1.83	11,719.99
4#地块	瑞庆路 528 号	1.84	5,186.39
7#地块	瑞庆路 590 号	2.39	3,849.08
14#地块	凯庆路 565 号	7.60	68,139.89
金创园一期	天工路 857 号	4.14	13,643.02
金准园	金流路 1438 号	5.39	18,401.60
泰隆厂房	镇金科路 2727 号	8.51	81,401.65
科学会堂	秀浦路 500 号	11.50	208,480.19
合计	-	-	1,694,227.77

发行人投资性房地产均位于张江高科技园区内，物业类型主要是工业及研发办公，以对园区内配套服务为主，因此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。发行人投资性房地产出租率主要按照物业持有方口径进行统计，如下表所示，近三年及一期，大部分自持物业的出租率较高，平均在 80%左右。

表：最近三年及一期发行人主要物业租赁情况

单位：万平方米、%、亿元

名称	2020 年度				2021 年度			
	可供出租面积	租赁面积	出租率	租赁收入	可供出租面积	租赁面积	出租率	租赁收入
集团本部	79.98	64.60	80.77	7.03	90.10	65.48	72.67	8.58
张江高科	124.90	86.50	69.26	7.13	138.68	>110.94	>80.00	8.75
张江康桥	42.47	34.95	82.29	1.41	44.55	41.42	92.97	1.68
张江生药	32.90	25.49	77.48	2.05	32.99	28.56	86.57	2.72
张江医学园	27.98	19.23	68.73	1.38	29.16	22.75	78.02	2.13
张江文控	4.07	4.07	100.00	0.27	4.07	3.52	86.49	0.41
张江医械	17.55	7.79	44.39	0.33	17.16	8.21	47.84	0.34
张江卡园	5.55	5.55	100.00	0.36	11.68	3.99	34.16	0.19
张江国信安	3.62	3.05	84.25	0.25	3.62	3.26	90.06	0.32

名称	2020 年度				2021 年度			
	可供出租面积	租赁面积	出租率	租赁收入	可供出租面积	租赁面积	出租率	租赁收入
张江慧诚	1.17	1.10	94.02	0.05	0.25	0.25	99.19	0.09
张江科技	9.64	7.67	79.56	0.60	8.22	7.68	93.39	0.81
合计	349.83	260.00	-	20.86	380.48	-	-	26.01

名称	2022 年度				2023 年 1-9 月			
	可供出租面积	租赁面积	出租率	租赁收入	可供出租面积	租赁面积	出租率	租赁收入
集团本部	96.50	68.22	70.69	7.62	101.4	70.62	69.64	6.82
张江高科	135.15	-	-	8.32	135.04	-	-	7.70
张江康桥	54.27	49.07	90.42	1.44	54.27	47.25	87.06	1.77
张江生药	29.64	26.73	90.18	2.41	28.88	23.99	83.07	2.03
张江医学园	29.44	25.10	85.26	2.87	29.44	24.70	83.90	1.79
张江文控	3.81	3.62	95.01	0.35	0.34	0.31	91.18	0.08
张江医械	17.54	8.68	49.49	0.37	17.54	8.56	48.80	0.45
张江卡园	10.69	4.14	38.73	0.22	10.69	6.82	63.80	0.39
张江国信安	3.78	3.19	84.39	0.24	3.78	3.38	89.42	0.26
张江慧诚	0.25	0.25	100.00	0.09	0.25	0.25	100.00	0.04
张江科技	8.22	7.15	86.98	0.52	7.54	6.39	84.75	0.54
合计	389.29	196.15	-	24.45	389.17	192.27	-	21.87

问题（2）发行人自建房产从存货结转到投资性房地产的具体确认时点，是否符合会计准则

回复：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。

《企业会计准则第 3 号-投资性房地产》第六条规定：投资性房地产同时满足下列条件的，才能予以确认：①与该投资性房地产有关的经济利益很可能流入企业；②该投资性房地产的成本能够可靠地计量。

根据《企业会计准则第 3 号-投资性房地产》第七条规定：投资性房地产应当按照成本进行初始计量，具体计量价值如下：①外购投资性房地产的成本，包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出。②自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。③以其他方式取得的投资性房地产的成本，按照相关会计准则的规定确定。

发行人自建自营租赁物业符合《企业会计准则第 3 号-投资性房地产》第六条对“投资性房地产”科目的认定，且适用上述会计准则第七条第（2）款，集团租赁物业于竣工时已达到预定可使用状态，即物业建设成本可认定为该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。因此，张江集团投资性房地产科目结转时点符合会计准则。

（4）最近三年及一期，发行人经营性活动产生现金流量净额分别为-2.73 亿元、-26.84 亿元、-35.70 亿元和-70.56 亿元，持续大幅流出。

请说明：（1）经营活动现金流量净额大幅下降的具体原因及合理性；（2）结合发行人园区运营、回款情况说明经营活动现金流量净额持续为负对发行人的运营是否产生重大不利影响。

问题（1）经营活动现金流量净额大幅下降的具体原因及合理性；

回复：近三年及一期，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-27,338.02 万元、-268,377.42 万元、-357,001.14 万元和-705,587.04 万元。2021 年公司经营活动产生的现金流量净额较去年同期减少 241,039.40 万元，降幅为 881.70%，主要系公司围绕“金色中环发展带”规划投资建设支出大幅增加。2022 年公司经营活动产生的现金流量净额较去年同期减少 88,623.72 万元，原因系宏观环境影响实施租金减免且销售力度主动下调等因素影响，导致现金流入偏低造成公司现金流净额下降。

单位：万元，%

项目	2023 年 1-9 月		2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	同比	金额	同比	金额	同比	金额	同比
经营活动现金流入	593,729.20	-17.28	1,148,437.89	-8.08	1,249,416.36	22.01	1,023,997.75	-
经营活动现金流出	1,299,316.24	25.52	1,505,439.02	-0.81	1,517,793.78	44.37	1,051,335.77	-
经营活动产生的现金流量净额	-705,587.04	-97.64	-357,001.14	-33.02	-268,377.42	-881.70	-27,338.02	-

□ 合理性分析

1) 流入及流出的波动幅度较低且具有合理性

① 现金流入层面

近三年及一期，经营性现金流入的变化率分别为 22.01%、-8.08%和-17.28%，平均变化率为 10.40%，波动幅度较为合理。

2021 年度现金流入增加 22.01%，主要系当年物业销售力度增大，物业销

售收入提升，且 2020 年租金减免的政策影响消退，物业销售收入亦同步提升所致；

2022 年度现金流同比下降 8.08%，主要系销售力度有所下调且 2022 年有一定的租金减免政策。

② 现金流出层面

近三年及一期，经营性现金流出的变化率分别为 44.37%、-0.81% 和 25.52%，平均变化率为 23.03%，波动幅度较为合理。

相关增幅主要系综合考虑经营战略，增加当期内物业建设支出所致。

客观来看，流入及流出的波动均处于合理范围，且与发行人自身的经营情况及战略相匹配，但由于流入及流出数据波动的差异，导致净额数据波动极大，但该波动并非发行人经营活动出现显著的负面恶化。

此外，随着张江科学城的扩区提质，公司作为张江科学城重要的综合开发和经营管理主体，在报告期内承担了大量的建设开发职能，包括科学会堂、在线新经济生态园、张江总部园、“科学之门”（东塔）等重大建设项目，较大的建设开发支出造成公司经营活动产生现金流量净额较低。发行人的核心业务为园区开发及运营，因业务的“重资产”特性，存在期限错配的现象也较为合理。针对近几年公司经营活动现金流量持续下降的情况，发行人后续计划对张江科学城已建成项目加大对发行人物业销售力度，通过提高销售收入增加经营性现金流净额。

问题（2）结合发行人园区运营、回款情况说明经营活动现金流量净额持续为负对发行人的运营是否产生重大不利影响。

回复：发行人主要负责张江高科技园区的开发和运营，营业收入主要来源是物业租售为主的园区开发经营板块。随着张江北区开发建设的基本完成，未来发行人将持续推进张江中区、南区及其他片区的开发建设，增加经营性物业存量。截至 2022 年末，公司主要在建项目 53 个，以研发、办公楼和人才公寓为主，占地计划总投资 834.83 亿元，已投入 292.49 亿元。较多的在建工程项目致使发行人经营活动现金流净额持续为负，发行人后续将持续大额建设投入，拟通过自有资金、银行借款和债务融资工具等方式平衡资金。园区开发业务存在前期资金投入量大、回收期长的特点，发行人经营活动现金流量净额持续为

负为合理开发建设支出现象，不会对发行人的运营产生重大不利影响。

发行人经营活动现金流量净额连年下降主要原因系发行人作为张江科学城重要的综合开发和经营管理主体，在报告期内承担了大量的建设开发职能。近几年，发行人加大对园区工业、办公、科研等物业进行建设和经营投入并因行业特性存在着期限错配现象，发行人需要先投入资金建设项目，后期再回笼资金，因此中短期呈现经营活动现金流量净额为负属于合理现象。

发行人近三年及一期经营活动现金流明细如下：

表：近三年及一期经营活动现金流明细

单位：万元

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	345,836.51	631,784.24	690,923.95	665,964.02
收取利息、手续费及佣金的现金	8,119.76	10,427.06	11,609.20	11,159.53
收到的税费返还	18,442.47	54,893.55	10,159.04	4,856.44
收到其他与经营活动有关的现金	221,330.45	451,333.03	536,724.17	342,017.76
经营活动现金流入小计	593,729.20	1,148,437.89	1,249,416.36	1,023,997.75
购买商品、接收劳务支付的现金	891,555.21	939,117.15	1,178,258.40	851,912.45
客户贷款及垫款净增加额	28,172.00	-7933.84	10,183.98	252.43
支付利息、手续费及佣金的现金	123.44	757.63	884.61	266.64
支付给职工以及为职工支付的现金	44,607.35	56,511.86	51,842.35	43,163.78
支付的各项税费	144,569.25	141,931.38	150,289.23	150,485.98
支付其他与经营活动有关的现金	190,288.98	375,054.84	126,335.21	5,254.48
经营活动现金流出小计	1,299,316.24	1,505,439.02	1,517,793.78	1,051,335.77
经营活动产生的现金流量净额	-705,587.04	-357,001.14	-268,377.42	-27,338.02

近三年及一期，发行人经营性现金流流入为 102.40 亿元、124.94 亿元、114.84 亿元和 59.37 亿元。现金流入/营业收入的比例分别为 258.77%、150.37%、190.81%和 154.91%。一定程度上能够说明，发行人报告期内回款情况良好，经营活动现金流量净额持续为负主要原因系发行人项目投资支出较大，经营性现金流流出增长幅度大于经营性现金流流入所致。

截至 2023 年 9 月末，发行人偿债能力较强，公司流动资产余额为 533.19 亿元，其中包括高达 93.39 亿元的货币资金（不含 0.05 亿元的使用受限部分）和 16.49 亿元的交易性金融资产；发行人获得主要贷款金融机构授信额度合计 1,396.44 亿元，已使用额度 522.70 亿元，尚未使用的授信额度为 873.74 亿元。在必要时公司可以通过自有资金或流动资产变现来补充偿债资金，或通过间接融资筹措本次债券还本付息所需资金。近三年来经营活动产生现金流量净额持续为负对发行人偿债能力并不产生重大影响。

(5) 截至 2023 年 9 月末，发行人有息负债余额为 738.58 亿元，资产负债率较高，为 80.80%，一年内到期的有息负债余额为 232.86 亿元；此外，在建、拟建项目较多，后续投资规模较大，未来仍有大量资金需求。

请说明：(1) 发行人已发、在手批文或拟发债券情况；(2) 结合发行人的有息债务情况、到期时间（假设可续期产品不考虑续期）说明是否存在流动性风险；(3) 结合发行人盈利能力，现金流情况，内外部资金来源，未来债务偿债安排等情况说明发行人的偿债能力。

问题 (1) 发行人已发、在手批文或拟发债券情况；

回复：截至 2023 年 9 月末，发行人已注册的批文情况如下表所示：

表：发行人及子公司已注册尚未发行的债券

单位：亿元

序号	注册主体	债券品种	注册机构	注册时间	注册规模	已发行金额	尚未发行金额
1	张江集团	公司债	中国证券监督管理委员会	2022-03-02	45.00	45.00	0.00
2	张江集团	中期票据	中国银行间市场交易商协会	2022-03-28	45.00	37.28	7.72
3	张江高科	公司债	中国证券监督管理委员会	2023-01-16	12.50	12.00	0.50
4	张江高科	公司债	中国证券监督管理委员会	2023-01-17	25.00	10.90	14.10
5	张江高科	超短期融资券	中国银行间市场交易商协会	2023-07-10	20.00	20.00	0.00
6	张江高科	中期票据	中国银行间市场交易商协会	2022-12-16	10.00	10.00	0.00
合计		-	-	-	157.50	135.18	22.32

截至本文件出具之日，发行人不存在存续可续期债。

未来，发行人将综合考虑自身负债水平，资金诉求，存续债券到期情况，进行新债券的发行。

问题（2）结合发行人的有息债务情况、到期时间（假设可续期产品不考虑续期）说明是否存在流动性风险；

回复：最近三年及一期末，发行人有息负债余额分别为 446.64 亿元、537.42 亿元、650.29 亿元以及 738.58 亿元。最近一期末，发行人一年内到期的有息负债余额为 232.86 亿元，占有息负债余额比例仅为 31.53%，期限结构较为平滑，短期内集中到期偿债压力较小。

最近三年及一期末，发行人有息负债余额和类型如下：

表：最近三年及一期末公司有息债务情况

单位：万元、%

项目	2023 年 9 月末		2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	1,210,099.23	16.38	1,678,153.92	25.81	1,482,000.50	27.58	1,530,500.00	34.27
一年内到期的非流动负债	718,514.45	9.73	892,403.43	13.72	424,879.33	7.91	529,741.97	11.86
其他流动负债（有息部分）	400,000.00	5.42	380,312.11	5.85	280,241.10	5.21	280,533.33	6.28
长期借款	2,998,954.02	40.6	2,000,227.74	30.76	1,382,729.82	25.73	1,168,807.91	26.17
应付债券	1,972,217.02	26.7	1,355,745.47	20.85	1,604,345.09	29.85	956,832.74	21.42
其他非流动负债	86,057.00	1.17	196,100.00	3.02	200,000.00	3.72	-	-
合计	7,385,841.72	100.00	6,502,942.67	100.00	5,374,195.84	100.00	4,466,415.95	100.00

截至 2023 年 9 月末，发行人有息债务到期期限分布情况如下：

表：2023 年 9 月末公司有息债务到期期限分布情况

单位：万元

项目	1 年以内（含 1 年）			1 年以上			总计
	短期借款	一年内到期的非流动负债	其他流动负债（有息部分）	长期借款	应付债券	其他非流动负债	
抵押借款	-	295,945.59	-	2,060,099.80	-	86,057.00	2,442,102.39
质押借款	-	-	-	17,050.00	-	-	17,050.00
保证借款	292,220.23	-	-	122,294.34	-	-	414,514.57
信用借款	917,879.00	422,568.86	400,000.00	799,509.88	1,972,217.02	-	4,512,174.76
合计	1,210,099.23	718,514.45	400,000.00	2,998,954.02	1,972,217.02	86,057.00	7,385,841.72

公司货币资金充裕，近三年及一期货币资金为 18.62 亿元、5.51 亿元、29.54 亿元和 19.70 亿元，且拥有较大量园区物业和上市公司股权等优质可变现资产，截至 2023 年 9 月末，发行人交易性金融资产为 16.49 亿元，能对债务偿还形成有效的保障。此外，公司具备良好的盈利能力和通畅的融资渠道，截至 2023 年 9 月末，发行人获得主要贷款金融机构授信额度合计 1,396.44 亿元，已使用额度 522.70 亿元，公司可用银行授信余额充足，若发行人不能及时从预期的还款来源获得足够资金，发行人可通过间接融资筹措本次债券还本付息所需资金。综上，发行人流动性风险总体可控。

问题（3）结合发行人盈利能力，现金流情况，内外部资金来源，未来债务偿债安排等情况说明发行人的偿债能力。

回复：

1) 盈利能力

近三年及一期，发行人合并口径营业收入分别为 39.57 亿元、83.09 亿元、60.19 亿元 38.33 亿元，营业收入保持整体较高水平；分别实现归属于母公司所有者的净利润 9.52 亿元、1.59 亿元、2.30 亿元和 2.54 亿元，盈利能力较强。发行人较稳定的主营业务收入和良好的盈利是偿债资金的主要来源，较强的盈利能力将为债券本息的偿还提供有力保障。

三年及一期，发行人主要盈利能力指标如下：

单位：万元

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
营业收入	383,276.18	601,888.17	830,897.41	395,720.86
投资收益	140,183.79	116,024.27	99,821.96	167,764.64
营业利润	113,478.26	78,550.28	122,091.87	294,256.96
利润总额	114,251.24	99,344.71	100,767.96	281,016.28
净利润	72,341.06	68,116.48	51,958.93	182,168.68
归属于母公司所有者的净利润	25,447.37	23,036.95	15,919.75	95,177.99
毛利率 (%)	50.30	40.23	35.73	26.73
净资产收益率 (%)	3.22	3.09	2.40	9.06

2) 发行人现金流情况

最近三年及一期，发行人经营性活动产生现金流量流入分别为 102.40 亿元、124.94 亿元、114.84 亿元和 59.37 亿元。最近三年及一期，发行人筹资活动产生的现金流净额分别为 46.16 亿元、49.61 亿元、96.84 亿元和 70.61 亿元。发行人融资渠道通畅，融资规模随业务规模发展合理增长，对发行人的经营及偿债提供有力保障。

3) 发行人内外部资金来源

内部资金方面，截至 2023 年 9 月末，公司流动资产余额为 533.19 亿元，其中包括高达 93.39 亿元的货币资金和 16.49 亿元的交易性金融资产。较好的流动性资产可作为偿债能力的保证。

外部资金方面，公司经营状况稳定，盈利能力良好，资信状况优良，在金融机构间拥有较高的市场声誉，具有广泛的融资渠道和较强的融资能力，与多家国内大型金融机构建立了长期、稳固的合作关系。发行人与浦发银行、中国银行、建设银行、农业银行、工商银行和上海银行等多家银行均已建立长期稳定的信贷业务关系，截至 2023 年 9 月末，发行人获得主要金融机构授信额度合计 1,396.44 亿元，尚未使用的授信额度为 873.74 亿元。

综上，发行人内部资金充足、可变现资产规模较大，外部可用银行授信余额充足，对发行人的经营及偿债提供有力保障。

4) 未来偿债安排

随着发行人在建项目陆续完工，发行人未来拟通过园区的开发及经营回笼资金，较强的盈利能力，充足的货币资金及出色的外部融资渠道可以为发行人未来偿债提供保障。

经海通证券内部审核，认为本次公开发行公司债券的申请符合《证券法》《管理办法》及中国证监会相关法规规定，同意作为主承销商向上海证券交易所申报本次债券申请文件。

五、主承销商结论性意见

经海通证券审慎核查，发行人公开发行公司债券符合法律法规规定的发行条件；发行人履行了规定的内部决策程序；募集文件、真实、准确、完整，募集文件中与发行条件相关的内容符合相关法律法规及部门规章的规定；主承销

商、相关证券服务机构及其签字人员符合参与公司债券发行业务的相关规定；募集说明书披露的主要风险和其他信息真实、准确、完整和符合规范要求；《债券持有人会议规则》和《债券受托管理协议》符合相关规定；发行人本次发行公司债券符合地方政府性债务管理的相关规定。

六、主承销商已按照有关规定进行尽职调查和审核核查并已认真履行内核程序的承诺

海通证券作为本次债券的主承销商，承诺如下：

（一）海通证券已按照法律、行政法规和中国证监会的规定，对发行人及其控股股东、实际控制人进行了尽职调查、审慎核查。根据发行人的委托，本机构组织编制了申请文件，并据此出具本次公司债券核查意见。

（二）海通证券已按照中国证监会的有关规定对发行人进行了充分的尽职调查，有充分理由确信该发行人符合公司债券公开发行上市的条件和有关规定。

（三）海通证券通过尽职调查和对申请文件的审慎核查：

1.有充分理由确信发行人符合规定的要求，且其公司债券适合在证券交易所上市、交易；

2.有充分理由确信发行人公司债券申请文件和公开发行募集文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

3.有充分理由确信发行人及其董事在公司债券公开发行募集文件中表达意见的依据充分合理；

4.有充分理由确信与其他中介机构发表的意见不存在实质性差异；

5.保证所指定的项目负责人、项目组成员及其他的相关人员已勤勉尽责，对发行人申请文件进行了尽职调查、审慎核查；

6.保证本次债券的申请文件与其他相关文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

7.保证对发行人提供的专业服务和出具的专业意见符合法律、行政法规、中国证监会的规定和行业规范；

8.自愿接受中国证监会依照《公司债券发行与交易管理办法》采取的监管措施。

(四) 海通证券已按照有关规定认真履行了质量控制职责和内核程序。

七、中国证监会、上海证券交易所要求的其他内容以及主承销商认为需要反映的其他内容

无。

(本页以下无正文)

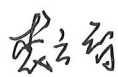
(本页无正文，为《海通证券股份有限公司关于上海张江（集团）有限公司
2024年面向专业投资者公开发行公司债券之主承销商核查意见》之签字盖章页)

项目组成员签名：



胡昊

项目负责人签名：



裘方智



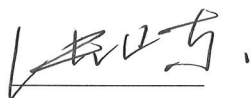
高佳奇

债券承销业务负责人签
名：



李一峰

内核负责人签名：



张卫东

投行业务负责人签名：



姜诚君

法定代表人签名：



周杰



主承销商：海通证券股份有限公司

2024年3月14日

中华人民共和国

经营证券期货业务许可证

流水号：000000042986

说明

1. 《经营证券期货业务许可证》是证券期货经营机构取得证券期货业务资格的凭证，分为正本和副本，证券期货经营机构应当将正本置于营业场所的醒目位置。
2. 证券期货经营机构从事《经营证券期货业务许可证》所列的证券期货业务，还应当取得公司登记机关颁发的载明相应业务范围的《营业执照》。
3. 《经营证券期货业务许可证》遗失或者损坏的，证券期货经营机构应当及时向中国证券监督管理委员会派出机构报告，并在指定的报刊上公告。
4. 《经营证券期货业务许可证》不得伪造、涂改、出租、出借和转让，除中国证券监督管理委员会及其派出机构以外，任何单位和个人不得扣留、收缴和吊销。
5. 证券期货经营机构的证券期货业务许可被依法撤销、注销或者吊销后，本许可证自动失效，证券期货经营机构应将《经营证券期货业务许可证》上缴中国证券监督管理委员会派出机构。

[副本]

统一社会信用代码（境外机构编号）： 9131000013220921X6

机构名称： 海通证券股份有限公司

住所（营业场所）： 上海市广东路689号

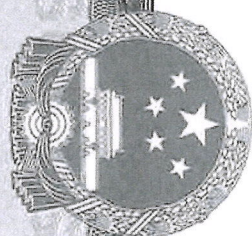
注册资本： 13,064,200,000元人民币

法定代表人（实际控制人）： 周杰

证券期货业务范围：

证券经纪；证券投资咨询；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；证券承销与保荐；证券自营；融资融券；证券投资基金代销；代销金融产品；股票期权做市。





营业执照

统一社会信用代码
9131000013220921X6

证照编号: 00000000202308180006

名称 海通证券股份有限公司
类型 其他股份有限公司(上市)
法定代表人 周杰

注册资本 人民币1306420.0000万元整
成立日期 1993年02月02日
住所 上海市广东路689号

经营范围

证券经纪；证券自营；证券承销与保荐；证券投资咨询；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；直接投资业务；证券投资基金代销；为期货公司提供中间介绍业务；融资融券业务；代销金融产品；股票期权做市业务；中国证监会批准的其他业务，公司可以对外投资设立子公司从事金融产品等投资业务。
【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】

登记机关

执照有效期: 2023年08月18日 至 2024年08月28日

2023 年 08 月 18 日



扫描市场主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

广发证券股份有限公司
关于
上海张江（集团）有限公司 2024 年
面向专业投资者公开发行人公司债券
之
核查意见

联席主承销商



2024 年 3 月

上海证券交易所：

上海张江（集团）有限公司（以下简称“发行人”、“公司”）拟申请面向专业投资者公开发行总额不超过人民币 52 亿元（含 52 亿元）的公司债券（以下简称“本次债券”），已聘请广发证券股份有限公司（以下简称“广发证券”）作为本次债券发行的联席主承销商。

广发证券已根据《中华人民共和国公司法》（以下简称“《公司法》”）、《中华人民共和国证券法》（2019 年修订）（以下简称“《证券法》”）、《公司债券发行与交易管理办法》（以下简称“《管理办法》”）、《上海证券交易所公司债券上市规则》等法律、法规和中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）的有关规定，诚实守信、勤勉尽责履行相关义务，严格按照依法制定的业务规则、行业执业规范和道德准则出具本核查意见，并保证本核查意见的真实性、准确性和完整性。

目录

释义.....	3
第一节 发行人基本情况	5
一、发行人概况	5
二、发行人股权结构	8
三、发行人主要业务情况	9
第二节 本次公司债券主要发行条款	12
第三节 主承销商对本次债券发行文件的核查意见	14
一、对本次发行符合法律法规等规定发行条件的核查	14
二、发行人不存在法律法规禁止发行的情形	15
三、对发行人重大资产重组的核查	16
四、发行人有权机构关于本次公开发行公司债券发行事项的决议	16
五、对发行人董事、监事及高级管理人员签署本次债券发行上市文件的核查	16
六、对发行人本部及重要子公司是否为失信被执行人的核查	17
七、证券服务机构及签字人员的情况	17
八、关于债券受托管理人的核查	29
九、关于发行人申请公开发行其他公司债券的核查	29
十、对募集资金用途的核查意见	29
十一、对本次债券注册规模的合理性的核查	30
十二、债券持有人会议规则和债券受托管理协议情况	32
十三、对投资者保护条款的核查	32
十四、关于《上海证券交易所公司债券发行上市审核规则适用指引第 3 号——审核重点关注事项》的核查	32
十五、募集说明书其他信息的真实性、准确性和完整性及符合规范要求	33
十六、关于发行文件中包含或引用证券服务机构出具专业意见的内容的核查	34
十七、特殊事项核查	34
十八、发行人存在主要风险	37
十九、关于有偿聘请第三方机构和个人等相关行为的核查	45
二十、主承销商核查的其他事项	45
第四节 广发证券关于本次发行的主要内部审核程序及内核意见	46
一、主要内部审核程序	46
二、本次债券内部审核决策	47
第五节 主承销商的承诺	58
第六节 主承销商的核查结论	59

释义

在本核查意见中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人/张江集团	指	上海张江（集团）有限公司
本次债券/本次公司债券	指	上海张江（集团）有限公司面向专业投资者公开发行的面值总额不超过 52 亿元（含 52 亿元）的公司债券
本次发行	指	本次债券的发行
主承销商	指	国泰君安证券股份有限公司、海通证券股份有限公司、广发证券股份有限公司
牵头主承销商/簿记管理人/受托管理人/国泰君安证券	指	国泰君安证券股份有限公司
联席主承销商	指	海通证券股份有限公司、广发证券股份有限公司
张江慧诚	指	上海张江慧诚企业管理有限公司
园区	指	上海市张江高科技园区
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
浦东新区国资委	指	上海市浦东新区国有资产监督管理委员会
《债券受托管理协议》	指	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 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券受托管理协议》及其变更和补充
《债券持有人会议规则》	指	为保护公司债券持有人的合法权益，发行人和受托管理人根据相关法律法规制定的《上海张江（集团）有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券持有人会议规则》及其变更和补充
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《公司章程》	指	《上海张江（集团）有限公司公司章程》
最近三年及一期/报告期	指	2020 年度、2021 年度、2022 年度及 2023 年 1-9 月
最近三年/近三年	指	2020 年度、2021 年度及 2022 年度
最近三年及一期末	指	2020 年末、2021 年末、2022 年末及 2023 年 9 月末
交易日	指	上海证券交易所的营业日
元/万元/亿元	指	除特别注明的币种外，指人民币元/万元/亿元

本核查意见书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，

这些差异是由于四舍五入造成的。

第一节 发行人基本情况

一、发行人概况

(一) 发行人基本信息

公司名称	上海张江（集团）有限公司
法定代表人	袁涛
注册资本	人民币311,255.00万元
实缴资本	人民币311,255.00万元
成立日期	1992年7月3日
统一社会信用代码	913100001322080739
注册地址	中国（上海）自由贸易试验区张东路1387号16幢
邮政编码	201203
电话号码	021-68796879
传真号码	021-68795981
所属行业	综合
信息披露事务负责人	林晨
信息披露事务负责人职位	副总经理
信息披露事务负责人联系方式	021-68796879/linc@zjpark.com
经营范围	许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；建设工程设计。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：科技中介服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；非居住房地产租赁；住房租赁；物业管理；货物进出口；技术进出口；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；信息技术咨询服务；市场营销策划；商业综合体管理服务；建筑材料销售；轻质建筑材料销售；建筑防水卷材产品销售；建筑用金属配件销售；有色金属合金销售；高性能有色金属及合金材料销售；金属结构销售；金属材料销售；金属制品销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

(二) 发行人设立及历史沿革情况

1、发行人设立情况

发行人前身为上海市张江高科技园区开发公司系根据上海市建设委员会“沪建经（92）第 519 号”《关于建立张江高科技园区开发公司的批复》，于 1992 年

7月3日成立的全民所有制企业。成立时，发行人注册资本为25,200.00万元，并于1992年7月完成工商设立登记手续。

2、发行人历史沿革情况

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

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

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

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

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

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

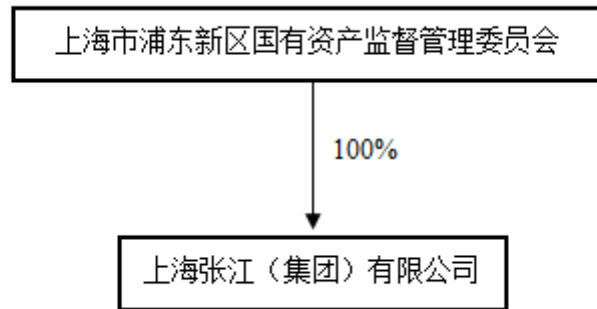
截至本核查意见出具之日，公司持有统一社会信用代码为913100001322080739的营业执照，注册资本为人民币311,255.00万元。经营范围为：许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；建设工程设计。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：科技中介服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；非居住房地产租赁；住房租赁；物业管

理；货物进出口；技术进出口；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；信息技术咨询服务；市场营销策划；商业综合体管理服务；建筑材料销售；轻质建筑材料销售；建筑防水卷材产品销售；建筑用金属配件销售；有色金属合金销售；高性能有色金属及合金材料销售；金属结构销售；金属材料销售；金属制品销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

二、发行人股权结构

（一）发行人股权结构

截至本核查意见出具日，发行人股权结构如下：



（二）公司控股股东和实际控制人情况

1、基本情况

截至 2023 年 9 月末，发行人股东名册及股权结构如下：

单位：万元、%

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

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

上海市浦东新区国有资产监督管理委员会是区政府工作部门，主要职责为根据区政府授权，依照《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国企业国有资产法》等法律和法规，履行出资人职责，监管浦东新区国家出资企业的国有资产，加强国有资产管理；建立和完善国有资产保值增值指标体系，制订评价标准，

通过规划、预决算、审计、统计、稽核、资产评估、产权交易等，对所监管企业国有资产的保值增值情况进行监督，维护国有资产出资人的权益；根据市、区改革总体部署，研究编制本区国家出资企业改革发展的总体规划，推进企业的改革和重组，推进现代企业制度建设，推动国有经济布局和结构的战略性调整等。

2、股权质押及其他争议情况

截至本核查意见出具日，发行人股东及实际控制人不存在将发行人股权进行质押的情况，发行人股权也不存在任何的股权争议情况。

三、发行人主要业务情况

（一）经营范围

发行人的业务范围为：许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；建设工程设计。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：科技中介服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；非居住房地产租赁；住房租赁；物业管理；货物进出口；技术进出口；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；信息技术咨询服务；市场营销策划；商业综合体管理服务；建筑材料销售；轻质建筑材料销售；建筑防水卷材产品销售；建筑用金属配件销售；有色金属合金销售；高性能有色金属及合金材料销售；金属结构销售；金属材料销售；金属制品销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

（二）主要业务构成

张江集团主要承担张江科学城的综合开发和经营管理，负责张江科学城的招商引资，承担部分服务园区职能。张江集团的收入和利润来源主要为园区开发经营、商业及其他服务业。其中，园区开发经营是公司最主要的职能，也是主营业务中最重要的组成部分。商业等其他业务主要是基于园区发展的配套服务业务。发行人近年来各项业务的比重逐渐稳定，形成了物业租售并举，园区服务业辅助的模式。

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

园区投资业务方面，张江集团在从事园区相关物业开发经营的同时，还依托园区的信息优势，对多领域高科技产业、落户园区有发展潜力的重点项目或企业通过专门子公司直接投资、委托投资等方式进行战略性投资，充分分享优秀高科技企业高速成长的收益。

（三）各业务板块经营情况

1、营业收入情况

表：发行人最近三年及一期营业收入情况

单位：万元、%

业务板块名称	2023年1-9月		2022年度		2021年度		2020年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	375,268.49	97.91	595,978.18	99.02	822,708.30	99.01	367,825.20	92.95
园区开发经营	321,978.21	84.01	529,336.29	87.95	757,160.05	91.13	327,992.36	82.88
商业	11,246.87	2.93	11,600.04	1.93	14,310.76	1.72	11,293.57	2.85
其他服务业	42,043.41	10.97	55,041.85	9.14	51,237.49	6.17	28,539.27	7.21
其他业务收入	8,007.69	2.09	5,909.98	0.98	8,189.11	0.99	27,895.66	7.05
合计	383,276.18	100.00	601,888.17	100.00	830,897.41	100.00	395,720.86	100.00

2、营业成本情况

表：发行人最近三年及一期营业成本情况

单位：万元、%

业务板块名称	2023年1-9月		2022年度		2021年度		2020年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务成本	189,012.66	99.23	355,044.32	98.69	531,452.88	99.52	267,004.65	92.09
园区开发经营	130,432.71	68.48	277,202.73	77.06	446,241.20	83.56	218,813.77	75.47
商业	10,494.38	5.51	10,818.45	3.01	13,583.68	2.54	10,438.30	3.60
其他服务业	48,085.57	25.25	67,023.14	18.64	71,628.01	13.41	37,752.58	13.02
其他业务成本	1,458.96	0.77	4,700.13	1.31	2,585.41	0.48	22,922.14	7.91
合计	190,471.62	100.00	359,744.44	100.00	534,038.30	100.00	289,926.78	100.00

3、营业毛利润情况

表：发行人最近三年及一期营业毛利润情况

单位：万元、%

业务板块名称	2023年1-9月		2022年度		2021年度		2020年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务	186,255.83	96.60	240,933.87	99.50	291,255.41	98.11	100,820.55	95.30
园区开发经营	191,545.50	99.35	252,133.56	104.13	310,918.85	104.74	109,178.59	103.20
商业	752.49	0.39	781.59	0.32	727.08	0.24	855.27	0.81
其他服务业	-6,042.16	-3.13	-11,981.29	-4.95	-20,390.52	-6.87	-9,213.31	-8.71
其他业务	6,548.73	3.40	1,209.85	0.50	5,603.70	1.89	4,973.52	4.70
合计	192,804.56	100.00	242,143.72	100.00	296,859.11	100.00	105,794.08	100.00

4、营业毛利率情况

表：发行人最近三年及一期营业毛利率情况

单位：%

业务板块名称	2023年1-9月	2022年度	2021年度	2020年度
主营业务	49.63	40.43	35.40	27.41
园区开发经营	59.49	47.63	41.06	33.29
商业	6.69	6.74	5.08	7.57
其他服务业	-14.37	-21.77	-39.80	-32.28
其他业务	81.78	20.47	68.43	17.83
综合毛利率	50.30	40.23	35.73	26.73

第二节 本次公司债券主要发行条款

一、本次债券的主要发行条款

(一) **发行人全称：**上海张江（集团）有限公司。

(二) **债券全称：**上海张江（集团）有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券。

(三) **发行金额：**本次债券发行总额不超过人民币 52 亿元（含 52 亿元），拟分期发行。

(四) **债券期限：**本次债券期限不超过 10 年（含 10 年），可为单一期限品种，也可多种期限的混合品种。

本次债券可设置投资者回售选择权，具体回售条款由发行人根据相关规定、市场情况和发行时公司资金需求情况予以确定。

(五) **票面金额及发行价格：**本次债券面值为 100 元，按面值平价发行。

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

本次债券可设置票面利率调整选择权，具体票面利率调整条款由发行人根据相关规定、市场情况和发行时公司资金需求情况予以确定。

(七) **发行对象：**本次债券面向专业投资者公开发行。

(八) **发行方式：**本次债券发行方式为簿记建档发行。

(九) **承销方式：**本次债券由主承销商组织的承销团，以余额包销方式承销。

(十) **付息方式：**本次债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

(十一) **兑付金额：**本次债券到期一次性偿还本金。

(十二) **偿付顺序：**本次债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

(十三) 增信措施：本次债券不设定增信措施。

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

(十五) 联席主承销商：海通证券股份有限公司、广发证券股份有限公司。

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

(十七) 募集资金用途：本次债券的募集资金将用于偿还到期债务。

(十八) 质押式回购安排：本次公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行债券质押式回购。

(十九) 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。

二、本次债券的特殊发行条款

(一) 票面利率调整选择权

本次债券可设置票面利率调整选择权，具体票面利率调整条款由发行人根据相关规定、市场情况和发行时公司资金需求情况予以确定。

(二) 投资者回售选择权

本次债券可设置投资者回售选择权，具体投资者回售条款由发行人根据相关规定、市场情况和发行时公司资金需求情况予以确定。

第三节 主承销商对本次债券发行文件的核查意见

一、对本次发行符合法律法规等规定发行条件的核查

经广发证券审慎核查，认为发行人本次发行公司债券符合《公司法》《证券法》《管理办法》等法律、法规、政策规定的有关规定，具体说明如下：

（一）具备健全且运行良好的组织机构

经查阅发行人公司章程、内部控制制度、组织架构图等文件，发行人已根据《公司法》及其他相关法律、法规的规定，建立了董事会、监事会和经营管理层组成的公司治理架构，形成了权力机构、决策机构、监督机构和经营层之间权责明确、运作规范的相互分离和相互制衡的机制。发行人具备健全且运行良好的组织机构，符合《证券法》第十五条第一款第（一）项及《管理办法》第十四条第（一）项的规定。

（二）最近三年平均可分配利润足以支付公司债券一年的利息

根据发行人 2020 年、2021 年及 2022 年经审计的财务报告，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 44,711.56 万元（2020 年、2021 年、2022 年合并报表中归属于母公司股东的净利润平均值），按照合理利率水平计算，足以支付发行人所有在审公开发行公司债券一年的利息，符合《证券法》第十五条第一款第（二）项及《管理办法》第十四条第（二）项的规定。

（三）具有合理的资产负债结构和正常的现金流量

经核查，最近三年及一期末，发行人资产负债率分别为 74.59%、76.98%、79.61%和 80.80%，处于行业合理水平。

最近三年及一期，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-27,338.02 万元、-268,377.42 万元、-357,001.14 万元和-705,587.04 万元。2021 年公司经营活动产生的现金流量净额较去年同期减少 241,039.40 万元，降幅为 881.70%，主要系发行人围绕“金色中环发展带”规划投资建设支出大幅增加。2022 年公司经营活动产生的现金流量净额较去年同期减少 88,623.72 万元，主要系发行人加大对园区

工业、办公、科研等物业进行建设，经营投入增加；同时经营采取租售平衡策略、2022年因公共卫生事件实施租金减免等因素影响，造成公司现金流净额较低。

最近三年及一期，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-375,332.26万元、-173,870.82万元、-288,776.10万元和-207,200.49万元。2021年，发行人投资活动现金流净额为-173,870.82万元，较去年同期增加201,461.44万元，主要系（1）抛售部分交易性金融资产收回现金；（2）2021年经国有资产划拨合并范围新增上海浦东新区人才市场，货币资金增加所致。2022年末，发行人投资活动现金流净额为-288,776.10万元，较去年同期减少114,905.28万元，主要系收购房产项目投入增加所致。

最近三年及一期，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为461,646.65万元、496,131.11万元、968,395.29万元和706,058.39万元。报告期内，发行人建设任务较重、资金需要较大，因此持续增加了融资力度。

公司经营情况良好，具有合理的资产负债结构和正常的现金流量，符合《国务院办公厅关于贯彻实施修订后的证券法有关工作的通知》（国办发〔2020〕5号）及《管理办法》第十四条第（三）项的规定。

（四）国务院规定的其他条件

经核查，本次发行满足国务院规定的其他条件，符合《证券法》第十五条第一款第（三）项及《管理办法》第十四条第（四）项的规定。

二、发行人不存在法律法规禁止发行的情形

（一）对已公开发行的公司债券或者其他债务有违约或者延迟支付本息的事实，仍处于继续状态

经广发证券核查，发行人不存在已公开发行的公司债券或者其他债务有违约或者延迟支付本息，且仍处于持续状态的情形，不存在《证券法》第十七条第（一）项、《管理办法》第十五条第（一）项规定的禁止发行的情形。

（二）违反《证券法》规定，改变公开发行公司债券所募资金用途的情况

经广发证券核查，发行人不存在改变公开发行公司债券所募资金的用途的情

况，符合《证券法》第十七条第（二）项、《管理办法》第十五条第（二）项的规定。

综上所述，经核查，广发证券认为发行人不存在《证券法》第十七条和《管理办法》第十五条规定禁止发行债券的情形。

三、对发行人重大资产重组的核查

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

四、发行人有权机构关于本次公开发行公司债券发行事项的决议

经广发证券核查，本次发行的相关决议合法有效，发行人履行了必要的内部决策程序。

1、发行人董事会决议

2023年7月25日，发行人召开了董事会会议，同意公司申请注册公开发行不超过52亿元（含52亿元）公司债券，授权董事长审批上述注册额度内发行事项的具体方案并签署相关文件。

2、发行人股东批复

2023年9月27日，发行人股东浦东新区国资委作出“浦国资联（2023）第158号”《上海市浦东新区国有资产监督管理委员会工作联系单——关于注册发行公司债的意见》，同意发行人注册发行不超过52亿元的公司债。

经核查，发行人已就本次债券的发行履行了《公司法》《证券法》及中国证监会规定的决策程序，相关决议程序合法、有效。根据中国法律、法规的规定，发行人本次发行公司债券事宜尚须经上海证券交易所审核通过，并经中国证券监督管理委员会注册。

五、对发行人董事、监事及高级管理人员签署本次债券发行上市文件的核查

发行人为本次债券编制了募集说明书及其他发行上市文件，发行人及全体董事、监事及高级管理人员对本次债券发行上市文件签署了书面确认意见，确认募集说明书等发行上市申请文件不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

六、对发行人本部及重要子公司是否为失信被执行人的核查

广发证券通过查询发行人本部及重要子公司经营业务范围、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统、信用中国网站、中国裁判文书网、国家企业信用信息公示系统、国家税务总局网站重大税收违法案件信息公布栏、中华人民共和国应急管理部、中华人民共和国生态环境部、中华人民共和国国家统计局、国家市场监督管理总局、国家安全生产监督管理总局、中华人民共和国住房和城乡建设部等网站，截至 2024 年 3 月 4 日，核实发行人本部及重要子公司非“信用中国”网站中查询到的异常经营名录或严重失信主体、未受到地方政府处罚、非失信被执行人，非重大税收违法案件当事人、非政府采购严重违法失信人、非安全生产领域失信生产经营单位、非环境保护领域失信生产经营单位、非电子认证服务行业失信单位、非涉金融严重违法失信人、非食品药品生产经营严重违法失信者、非盐业行业生产经营严重违法失信者、非保险领域违法失信当事人、非统计领域严重违法失信企业、非电力行业严重违法失信市场主体、非国内贸易流通领域严重违法失信主体、非石油天然气行业严重违法失信主体、非严重违法质量违法失信行为当事人、非财政性资金管理使用领域相关失信责任主体、非农资领域严重违法失信生产经营单位、非海关失信企业、非失信房地产企业、非出入境检验检疫严重违法失信企业、严重违法失信超限超载运输当事人、非拖欠农民工工资失信联合惩戒对象，发行人本部及重要子公司无失信记录。经查阅发行人 2023 年 11 月的人民银行征信报告，核实发行人人民银行征信报告中不存在信用逾期记录。

七、证券服务机构及签字人员的情况

（一）主承销商情况

1、牵头主承销商、受托管理人：国泰君安证券股份有限公司

国泰君安证券股份有限公司持有深圳市市场监督管理局颁发的《营业执照》

(统一社会信用代码为 9131000063159284XQ)和中国证监会核发的《中华人民共和国经营证券期货业务许可证》，为合法存续的股份有限公司，具备发行公司债券承销资格。

自 2020 年至本核查意见出具日，国泰君安证券被相关监管部门实施监管措施的事项和整改情况如下：

(1) 中国证券监督管理委员会福建监管局行政监管措施决定书〔2020〕13 号

2020 年 4 月 30 日，因作为富贵鸟股份有限公司公开发行 2014 年公司债券的承销机构和受托管理人，在尽职调查和受托管理过程中未严格遵守执业规范，未能勤勉尽责地履行相关责任，违反了中国证监会《公司债券发行与交易管理办法（2015 年）》第七条和第四十九条的规定，福建证监局对国泰君安采取出具警示函的行政监管措施。

(2) 中国证券监督管理委员会行政监管措施决定书〔2022〕3 号

2022 年 1 月 12 日，因在保荐力同科技股份有限公司首次公开发行股票并上市过程中，存在未勤勉尽责对发行人主要客户的关联关系履行充分的核查程序并合并披露相关信息等情形，违反了《证券发行上市保荐业务管理办法》（证监会令第 170 号）第五条的规定，中国证券监督管理委员会对国泰君安采取出具警示函的行政监管措施。

(3) 中国证券监督管理委员会行政监管措施决定书〔2022〕56 号、上海证券交易所监管措施决定书〔2022〕22 号

2022 年 11 月 11 日，因存在投资银行类业务内部控制不完善，质控、内核把关不严，部分债券项目立项申请被否再次申请立项时，未对前后差异作出充分比较说明，且存在内核意见回复前即对外报出的情况；廉洁从业风险防控机制不完善，聘请第三方廉洁从业风险防控不到位的情况，违反了《证券发行上市保荐业务管理办法》第三十二条，《证券公司和证券投资基金管理公司合规管理办法》第六条，《证券期货经营机构及其工作人员廉洁从业规定》第六条，《证券公司投资银行类业务内部控制指引》第五十三条、第五十七条、第六十六条和第八十一条的规定，中国证券监督管理委员会对国泰君安采取责令改正的行政监管措施。

2022年12月26日，因在公司债券执业过程中存在内部控制不完善，质控、内核把关不严，部分债券项目立项申请被否再次申请立项时，未对前后差异作出充分比较说明，且存在内核意见回复前即对外报出的情况，违反了《上海证券交易所公司债券上市规则（2018年修订）》第1.5条和《上海证券交易所非公开发行公司债券挂牌转让规则》第1.5条、第2.1.4条相关规定，上海证券交易所对国泰君安予以书面警示。

（4）中国证券监督管理委员会安徽监管局行政监管措施决定书（2023）46号

2023年11月17日，因在保荐滁州多利汽车科技股份有限公司首次公开发行股票并上市过程中，未勤勉尽责，存在对发行人董监高资金流水的穿透核查程序不充分等问题，不符合《证券发行上市保荐业务管理办法》第五条相关规定，安徽证监局对国泰君安、李懿、蔡伟成采取出具警示函的行政监管措施。

（5）深圳证券交易所自律监管措施（2023）788号

2023年11月27日，因在保荐科都电气股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市过程中，存在未充分核查并督促发行人及时整改财务内控不规范情况，违反了《深圳证券交易所创业板股票发行上市审核规则》（以下简称《审核规则》）第三十条、第四十二条的规定，深圳证券交易所根据《审核规则》第七十二条、第七十四条的规定，对国泰君安、徐巍、洪华忠采取书面警示的自律监管措施。

（6）中国证券监督管理委员会行政监管措施决定书（2024）9号

2024年1月8日，因在泰禾集团股份有限公司公司债券受托管理期间未严格遵守执业行为准则，存在履职尽责不到位的情况，未能督导发行人真实、准确、完整、及时披露相关信息，违反了《公司债券发行与交易管理办法（2015年修订）》第七条、第四十九条、第五十五条，《公司债券发行与交易管理办法（2021年修订）》第六条、第五十八条的规定，中国证券监督管理委员会对公司采取出具警示函的监督管理措施。

国泰君安严格按照监管机构的要求，对上述监管事项制定整改措施，及时进行有效整改，建立健全投行业务内控制度，严格执行相关工作流程和操作规范，

加强对投行业务的持续监控。国泰君安不存在被监管部门限制债券承销或参与债券发行业务活动资格的情形。

根据国泰君安证券出具的说明，并经广发证券适当核查，国泰君安证券对上述各项监管措施均已完成相关整改工作，不存在被限制债券承销业务资格的情形，上述情况不会对本次债券发行构成实质性障碍。

2、联席主承销商：海通证券股份有限公司

海通证券股份有限公司（以下简称“海通证券”）持有广东省市场监督管理局颁发的《营业执照》（统一社会信用代码为 9131000013220921X6）和中国证监会核发的《中华人民共和国经营证券期货业务许可证》，为合法存续的股份有限公司，具备发行公司债券承销资格。

自 2020 年至本核查意见出具日，海通证券被相关监管部门实施监管措施的事项和整改情况如下：

（1）2020 年 9 月 10 日，因在保荐中国天楹股份有限公司申请公开发行可转换公司债券过程中，存在财务指标计算错误等行为，中国证监会对海通证券及相关人员采取出具警示函的行政监管措施（〔2020〕53 号）。公司针对上述问题已整改完毕。

（2）2020 年 12 月 24 日，因在保荐四方光电股份有限公司首次公开发行股票并上市过程中，在首次提交的保荐工作报告等材料中未披露发行人实际控制人熊友辉涉嫌行贿的事项。中国证监会对海通证券及相关人员采取出具警示函的行政监管措施（〔2020〕78 号）。公司针对上述问题已整改完毕。

（3）2021 年 2 月 7 日，因在推荐山东新绿食品股份有限公司挂牌过程中，未勤勉尽责，对挂牌公司内控情况、股权情况等核查不充分，中国证监会对海通证券采取出具警示函的行政监管措施（〔2021〕16 号）。公司针对上述问题已整改完毕。

（4）2021 年 2 月 7 日，因在履行上海中技桩业股份有限公司重组上市持续督导职责及担任上海富控互动娱乐股份有限公司先后收购上海宏投网络科技有限公司 51%和 49%股权财务顾问服务过程中，对相关企业核查存在不足，中国证

监会对海通证券采取监管谈话的行政监管措施（〔2021〕14号）。公司针对上述问题已整改完毕。

（5）2021年3月26日，中国证监会上海监管局对海通证券作出行政监管措施决定（沪证监决〔2021〕40号），要求海通证券自决定作出之日起1年内增加内部合规检查次数并提交合规检查报告，自决定作出之日起12个月内暂停为机构投资者提供债券投资顾问业务。公司针对上述问题已整改完毕。

（6）2021年4月26日，因在保荐浙江方正电机股份有限公司申请非公开发行股票过程中，发行预案披露的认购对象的间接股东股权结构与发行保荐工作报告载明的该间接股东股权结构不一致，中国证监会对海通证券及相关人员采取出具警示函的行政监管措施（〔2021〕32号）。公司针对上述问题已整改完毕。

（7）2021年4月26日，因在保荐星光农机股份有限公司申请非公开发行股票过程中，发行预案披露的认购对象的间接股东股权结构与发行保荐工作报告载明的该间接股东股权结构不一致，中国证监会对海通证券及相关人员采取出具警示函的行政监管措施（〔2021〕34号）。公司针对上述问题已整改完毕。

（8）2021年5月13日，因①未建立有效的异常交易监控、预警和分析处理机制；②2009年至2017年部分投资者委托记录未记载IP或MAC地址等能识别客户交易终端的特征代码；③信息系统用户权限设置未遵循最小化原则，部分员工权限设置无审批记录，中国证监会江苏监管局对海通证券南通人民中路证券营业部采取责令改正的行政监管措施（〔2021〕46号）。公司针对上述问题已整改完毕。

（9）2021年10月14日，因在开展西南药业股份有限公司（现奥瑞德光电股份有限公司）财务顾问业务的持续督导工作期间未勤勉尽责，中国证监会重庆监管局作出行政处罚决定（〔2021〕5号），责令海通证券改正，没收财务顾问业务收入100万元，并处以300万元罚款；对两名直接责任人员给予警告，并分别处以5万元罚款。公司针对上述问题已整改完毕。

（10）2022年6月2日，因境外子公司海通恒信金融集团有限公司下属至少12家机构的设立未按规定履行或者履行完毕备案程序；海通恒信国际融资租赁

股份有限公司通过子公司从事的商业保理业务未完成清理；境外经营机构股权架构梳理以及整改方案制定工作不认真，存在重大错漏；除涉及刑事案件或已提交上市申请项目外，海通开元国际投资有限公司以自有资金所投资（包括直接或者间接投资）境内项目未完成清理；海通国际控股有限公司的公司章程未按照《证券公司和证券投资基金管理公司境外设立、收购、参股经营机构管理办法》的规定完成修订，中国证监会对海通证券采取行政监管措施（〔2022〕25号），责令海通证券改正，并于收到决定之日起3个月内向上海监管局提交整改报告。公司针对上述问题已提交整改报告。

（11）2022年6月6日，因未按照规定履行客户身份识别义务，中国人民银行宁波市中心支行对海通证券宁波解放北路证券营业部作出罚款30万元的行政处罚决定（甬银处罚字〔2022〕10号）。公司针对上述问题已整改完毕。

（12）2022年8月10日，因在作为华晨汽车集团控股有限公司申请公开发行2019年公司债券的联席主承销商和公开发行2020年公司债券（债券简称20华集01）的主承销商时存在对承销业务中涉及的部分事项尽职调查不充分等未履行勤勉尽责义务的情况，中国证监会辽宁监管局对海通证券采取出具警示函的行政监管措施（〔2022〕17号）。公司针对上述问题已整改完毕。

（13）2022年8月24日，因新三板挂牌企业持续督导业务缺乏有效的内部控制机制，未明确对持续督导人员专业培训和内部管理的具体要求，未能确保持续督导人员诚实守信、勤勉尽责，中国证监会上海监管局对海通证券采取责令改正的行政监管措施（〔2022〕91号）。公司针对上述问题已整改完毕。

（14）2022年9月30日，因未按期完成子公司组织架构整改，中国证监会上海监管局对海通证券采取责令改正的行政监管措施（〔2022〕173号）。公司针对上述问题已提交整改报告。

（15）2023年5月31日，因未严格规范有关从业人员的执业行为等问题，中国证监会上海监管局对海通证券采取出具警示函的行政监管措施（〔2023〕95号）。公司针对上述问题已整改。

（16）2023年11月7日，因在保荐江苏沃得农业机械股份有限公司首次公

开发行股票并上市过程中，未勤勉尽责履行相关职责等行为，中国证监会对海通证券及相关人员采取出具警示函的行政监管措施（〔2023〕36号）。

（17）2023年11月17日，因在开展湖北超卓航空科技股份有限公司保荐业务的持续督导工作期间未勤勉尽责，中国证监会湖北证监局对海通证券及相关人员采取出具警示函的行政监管措施（〔2023〕47号）。

根据海通证券出具的说明，并经广发证券适当核查，除第（16）项、（17）项监管措施正在整改中外，海通证券2020年1月1日至今存在的各项处罚和监管措施均已整改，海不存在被限制债券承销业务资格的情形，上述情况不会对本次债券发行构成实质性障碍。

3、联席主承销商：广发证券股份有限公司

广发证券股份有限公司（以下简称“广发证券”）持有广东省市场监督管理局颁发的《营业执照》（统一社会信用代码为91440000126335439C）和中国证监会核发的《中华人民共和国经营证券期货业务许可证》，为合法存续的股份有限公司，具备发行公司债券承销资格。

自2020年至本核查意见出具日，广发证券被相关监管部门实施监管措施的事项和整改情况如下：

（1）2020年4月30日，因广发证券在担任中铁宝盈新三板特定资产管理计划财务顾问过程中，存在对相关项目尽职调查、投资决策、投后管理不够审慎，内部业务授权管控不足等问题，广东证监局对广发证券出具〔2020〕58号《关于对广发证券股份有限公司采取出具警示函措施的决定》，对此，广发证券认真落实整改要求，不断健全内部控制，切实加强员工执业行为管理，并对责任人员进行了内部问责。

（2）2020年7月20日，因广发证券在康美药业股份有限公司2014年非公开发行优先股项目、2015年公司债券项目、2016年非公开发行股票项目、2018年公司债券项目、康美实业投资控股有限公司2017年可交换公司债券项目中未勤勉尽责，尽职调查环节基本程序缺失，缺乏应有的执业审慎，内部质量控制流于形式，未按规定履行持续督导与受托管理义务。广东证监局出具〔2020〕97号

《关于对广发证券股份有限公司采取责令改正、限制业务活动、责令限制高级管理人员权利监管措施的决定》，对广发证券采取责令改正、暂停广发证券保荐机构资格 6 个月、暂不受理广发证券债券承销业务有关文件 12 个月及责令限制高级管理人员权利的行政监管措施。同时，广发证券 2 名高级管理人员收到广东证监局公开谴责、监管谈话的行政监管措施决定；1 名高级管理人员收到广东证监局监管谈话的行政监管措施决定；相关投行业务人员收到广东证监局认定为不适当人选的行政监管措施决定；另外 3 名项目内核负责人收到广东证监局监管谈话的行政监管措施决定。对此，广发证券深刻汲取教训、认真反思、严格落实整改要求，并按照内部问责制度对责任人员进行内部问责。

(3) 2020 年 12 月 22 日，广发证券深圳壹方中心营业部因未按规定对员工行为进行监测，存在个别员工手机号未备案也未纳入监测范围的情形，被深圳证监局出具〔2020〕213 号《关于对广发证券股份有限公司深圳壹方中心证券营业部采取出具警示函措施的决定》。对此，广发证券不断提高员工执业行为培训督导和检查力度，进一步完善系统功能，提升了员工行为监测管控效果并已向深圳证监局提交了整改工作报告。

(4) 2021 年 3 月 29 日，中国证监会公告了对广发证券珠海景山路营业部原总经理江某某的行政处罚决定书〔2021〕15 号，江某某作为证券从业人员期间违规交易股票，违反了 2005 年《证券法》第四十三条第一款的规定，构成 2005 年《证券法》第一百九十九条所述违法行为，中国证监会依法对其作出没收违法所得 14,996,248.43 元、并处以 14,000,000 元罚款的行政处罚。对此，广发证券按照内部制度规定，对江某某采取了开除的问责措施。

(5) 2021 年 10 月 11 日，广发证券收到广东证监局《关于对财务顾问主办人林某某、林某某、许某某采取出具警示函措施的决定》（广东证监局行政监管措施决定书〔2021〕78 号），指出该三名业务人员在执业过程中，存在部分事项核查不充分、走访程序执行不到位等问题，不符合《上市公司并购重组财务顾问业务管理办法》第三条、第十九条、第二十一条的有关要求。对此，广发证券认真吸取教训，持续规范尽职调查程序，加强合规风控宣导，不断提升投行业务执业质量。

(6) 2021年10月25日，广发期货因2019年以来发生多次操作风险事项，并造成经济损失，被广东证监局出具〔2021〕105号《关于对广发期货有限公司采取责令改正措施的决定》。对此，广发证券及广发期货高度重视，目前已完成整改。

(7) 2021年12月1日，广发证券收到国家外汇管理局广东省分局（以下简称“广东外汇局”）行政处罚决定书（粤汇处〔2021〕12号），指出广发证券存在违反规定办理资本项目资金收付、违反规定开立B股资金账户、违反规定办理B股资金非本人提款业务、违反规定串用外汇账户的行为，广东外汇局对广发证券合计处罚款94万元。对此，广发证券高度重视，针对存在的问题逐一组织开展相关整改工作，不断完善广发证券内部制度流程，并向广东外汇局报送了整改报告。

(8) 2022年4月，广发证券泉州温陵路证券营业部收到福建证监局《关于对广发证券股份有限公司泉州温陵路证券营业部采取出具警示函行政监管措施的决定》（福建证监局行政监管措施决定书〔2022〕9号），指出营业部个别员工存在为客户之间的融资提供中介便利的违规行为，反映出营业部合规管理不到位，未能严格规范工作人员的执业行为。对此，分公司深刻吸取教训，认真整改，对违规员工采取了内部问责措施；同时在日常工作中建立自查自纠机制，持续加强对员工执业行为和执业素质的培训、监督、检查，严格防范各类执业违规行为。

(9) 2022年6月，广发证券全资子公司广发资管收到广东证监局《关于对广发证券资产管理（广东）有限公司采取出具警示函措施的决定》（广东证监局行政监管措施决定书〔2022〕72号），指出广发资管在某集合资产管理计划进行公募化改造过程中，未按照勤勉和审慎原则，针对产品风险等级、估值方式、份额设置变更等重大事项履行特别提醒和通知义务，产品变更的征询期安排不合理，投资者权利保障不到位。对此，广发证券及广发资管高度重视，深入全面开展反思、自查和整改工作，通过优化征询期开放安排等措施，强化投资者权益保护，并持续推进内控机制完善，严格防范市场风险、信用风险等各类风险。

(10) 2022年9月，广发证券福建分公司收到中国人民银行福建中心支行的行政处罚决定书（福银罚决字〔2022〕10号），指出分公司存在未按规定重新识

别客户、未按规定对高风险客户采取强化识别措施等问题。中国人民银行福建中心支行对分公司上述违法行为合计处 57 万元罚款。对此，分公司已按期缴纳罚款，并不断完善反洗钱工作机制，加强日常监督检查，不断提高反洗钱工作的效率和质量。

(11) 2022 年 10 月，广发证券大连人民路证券营业部收到大连证监局《关于对广发证券股份有限公司大连人民路证券营业部采取出具警示函措施的决定》(大连证监局行政监管措施决定书(2022)23 号)，指出营业部存在个别员工擅自推介非公司自主发行或代销的金融产品的行为，营业部对此负有管理责任。对此，广发证券将持续健全完善内部控制机制，切实加强合规管理，加强对员工的警示教育，并对相关责任人员进行责任追究。

(12) 2022 年 12 月，广发证券收到广东证监局《关于对广发证券股份有限公司、朱某某、何某某、林某某采取出具警示函措施的决定》(广东证监局行政监管措施决定书(2022)185 号)，指出广发证券作为某股份有限公司发行股份及支付现金购买某电子商务有限公司 100%股权等资产并募集配套资金暨关联交易项目的财务顾问，在 2017 年度持续督导工作中存在核查不充分等问题。对此，广发证券深刻反思过往执业中存在的不足，持续优化投行内控机制建设，切实提升投行执业质量，以规范、高标准的服务，实现投行业务高质量发展。广发证券已按时向监管部门提交了整改报告。

(13) 2023 年 2 月，广发证券分析师郭某收到广东证监局《关于对郭某采取出具警示函措施的决定》(广东证监局行政监管措施决定书(2023)12 号)，指出其在未经公司审核通过的情况下，将个人研究草稿提供给销售人员，最终引发传播，造成不良影响。对此，广发证券对违规员工采取了内部问责措施，同时通过完善机制流程、系统建设、加强合规培训等管理措施，持续促进从业人员强化风险意识、规范执业行为。

(14) 2023 年 7 月 17 日，因广发证券在为美尚生态景观股份有限公司 2018 年非公开发行股票提供保荐(主承销)服务过程中未遵守业务规则和行业规范，未勤勉尽责地对发行申请文件进行审慎核查，出具的保荐书等文件存在虚假记载，未审慎核查美尚生态发行募集文件的真实性和准确性。中国证券监督管理委

员会对广发证券采取责令改正，给予警告，没收保荐业务收入 943,396.23 元，并处 943,396.23 元罚款，没收承销股票违法所得 7,830,188.52 元，并处 50 万元罚款的行政处罚；对保荐人采取给予警告，并分别处以 25 万元罚款的行政处罚。对此，广发证券深刻汲取教训、认真反思。

(15) 2023 年 8 月 22 日，广发证券收到中国人民银行广东省分行的行政处罚决定书（广东银罚决字〔2023〕11 号），指出广发证券存在未按照规定履行客户身份识别义务、未按规定报送可疑交易报告等问题。中国人民银行广东省分行对广发证券上述违法行为合计处 486 万元罚款，同时对负有直接责任的相关个人何某兵、张某源和张某林分别处以 3.7 万元、3.5 万元和 4.4 万元罚款。对此，广发证券已按期缴纳罚款，并不断完善反洗钱工作机制，加强日常监督检查，不断提高反洗钱工作的效率和质量。

广发证券已严格按照监管机构的要求，对上述监管事项及时进行了有效整改，并能够严格执行相关监管法律法规，不存在被监管部门限制债券承销或参与债券发行业务活动资格的情形，债券业务不存在其它受到相关监管部门处罚或被采取监管措施或被立案调查的情形，不会对发行人本次发行永续期公司债券造成实质障碍。

（二）律师事务所：上海上正恒泰律师事务所

上海上正恒泰律师事务所持有上海市司法厅核发的《律师事务所执业许可证》，具备作为本次债券发行的法律顾问资格。根据上海上正恒泰律师事务所提供的资料并经适当核查，该律所及经办律师具有合法的从业资格及合法的法律服务执业资格，可以为本次发行提供法律服务。

根据律师事务所出具的说明，并经广发证券适当核查，自 2020 年 1 月 1 日至 2023 年 9 月 30 日，上海上正恒泰律师事务所及其签字人员不存在被监管部门限制债券承销或参与债券发行业务活动资格、被相关监管部门给予其他处罚或采取监管措施或正在被采取立案调查等情形。

（三）审计机构：上会会计师事务所（特殊普通合伙）

上会会计师事务所（特殊普通合伙）持有北京市工商行政管理局核发的统一

社会信用代码为 91310106086242261L 的《营业执照》、北京市财政局核发的《会计师事务所执业证书》。

自 2020 年至本核查意见出具日，上会会计师事务所（特殊普通合伙）被相关监管部门实施监管措施的事项和整改情况如下：

1、2020 年 1 月 8 日，上会会计师事务所（特殊普通合伙）收到中国证券监督管理委员会深圳监管局《关于对上会会计师事务所（特殊普通合伙）及注册会计师杨小磊、杨桂丽采取出具警示函措施的决定》（行政监管措施决定书（2020）2 号）。该决定涉及上会会计师事务所（特殊普通合伙）对永泽医药 2018 年年报审计项目，上会会计师事务所（特殊普通合伙）在收到监管函件后，已按要求完成整改。

2、2020 年 10 月 18 日，上会会计师事务所（特殊普通合伙）收到中国证券监督管理委员会安徽监管局《关于对上会会计师事务所（特殊普通合伙）及注册会计师曹晓雯、张健采取出具警示函措施的决定》（中国证监会安徽监管局行政监管措施决定（2020）18 号）。该决定涉及上会会计师事务所（特殊普通合伙）对安徽华信国际控股股份有限公司 2016 年年报审计项目。上会会计师事务所（特殊普通合伙）在收到监管函件后，已按要求完成整改。

3、2020 年 10 月 30 日，上会会计师事务所（特殊普通合伙）收到中国证券监督管理委员会浙江监管局《关于对上会会计师事务所（特殊普通合伙）及注册会计师唐玉荣、胡卫升采取出具警示函措施的决定》（行政监管措施决定书（2020）92 号）。该决定涉及上会会计师事务所（特殊普通合伙）对华仪电子股份有限公司 2018 年财务报表审计项目。上会会计师事务所（特殊普通合伙）在收到监管函件后，已按要求完成整改。

4、2023 年 8 月 8 日，上会会计师事务所（特殊普通合伙）收到中国证券监督管理委员会江苏证监局《关于对上会会计师事务所（特殊普通合伙）及唐慧珏、陈嘉峰采取出具警示函措施的决定》（行政监管措施决定书（2023）95 号）。该决定涉及上会会计师事务所（特殊普通合伙）对河南新宁现代物流股份有限公司 2018 年财务报表审计项目。上会会计师事务所（特殊普通合伙）在收到监管函件后，已按要求完成整改。

根据上会会计师事务所（特殊普通合伙）提供的资料并经适当核查，该会所及经办注册会计师具有合法的从业资格及合法的审计服务执业资格，具备法律法规规定的担任本次债券发行的财务审计机构的资格。

根据上会会计师事务所（特殊普通合伙）出具的说明，并经广发证券适当核查，自 2020 年至本核查意见出具日，上会会计师事务所（特殊普通合伙）针对上述监管措施已完成相关整改工作，并均已执行完毕。上会会计师事务所（特殊普通合伙）受到的及项目签字会计师不存在被监管部门限制债券承销或参与债券发行业务活动资格、被相关监管部门给予其他处罚或采取监管措施或正在被采取立案调查等情形。

八、关于债券受托管理人的核查

本次公司债券的债券受托管理人为国泰君安证券股份有限公司，国泰君安证券为中国证券业协会会员，且持有中国证监会核发的《中华人民共和国经营证券业务许可证》。国泰君安证券未担任本次发行债券的担保机构，具备作为本次债券发行受托管理人的资格，与发行人不存在依据企业会计准则相关规定构成重大影响的关联关系，符合《管理办法》第五十八条、《公司债券受托管理人执业行为准则》等相关规定。

九、关于发行人申请公开发行其他公司债券的核查

经广发证券核查，截至本核查意见出具之日，发行人不存在已申报公开发行公司债券且正处于审核过程中或者前次已注册但尚未发行完毕，再次申请公开发行相同品种公司债券的情形。

十、对募集资金用途的核查意见

（一）对本次债券募集资金用途的核查

经发行人股东和董事会审议通过，本次债券注册总额不超过 52 亿元，拟采取分期发行，募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还到期或回售的公司债券本金。

经广发证券核查，发行人募集资金用途符合《证券法》第十五条第二款“公

开发行公司债券筹集的资金，不得用于弥补亏损和非生产性支出”的规定，不用于缴纳土地出让金。经核查，广发证券认为，发行人本次债券发行的实质条件符合《证券法》第十五条公开发行公司债券条件的规定。

（二）对前次募集资金是否用于募集说明书约定用途的核查

发行人前次公司债券实际募集资金与募集说明书披露的用途一致，具体使用情况如下：

经中国证监会“证监许可〔2022〕437号”文注册，发行人于2022年4月21日至2022年4月22日公开发行了上海张江（集团）有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（债券简称：22张江一；债券代码：185663），发行规模8亿元，募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还有息债务；发行人于2022年7月15日至2022年7月18日公开发行了上海张江（集团）有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（债券简称：22张江二；债券代码：137539），发行规模12亿元，募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还有息债务；发行人于2022年10月24日至2022年10月25日公开发行了上海张江（集团）有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）（债券简称：22张江三；债券代码：137954），发行规模4亿元，募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还有息债务；发行人于2023年4月6日至2023年4月7日公开发行了上海张江（集团）有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（债券简称：23张江一；债券代码：115170），发行规模15亿元，募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还有息债务；发行人于2023年7月24日至2023年7月25日公开发行了上海张江（集团）有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（债券简称：23张江二；债券代码：115698），发行规模6亿元，募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还到期公司债券。

截至本核查意见签署之日，“22张江一”“22张江二”“22张江三”“23张江一”“23张江二”募集资金已使用完毕，募集资金最终用途与募集说明书承诺的内容一致，符合《证券法》第十五条规定。

十一、对本次债券注册规模的合理性的核查

（一）改善负债结构，提高长期负债的比例

截至 2020-2022 年末,发行人资产负债率分别为 74.59%、76.98%和 79.61%,流动负债占负债总额的比例分别为 59.09%、50.52%和 52.71%。2023 年 9 月末,发行人有息债务主要为银行借款和公司债券等,总余额为 736.47 亿元,其中短期借款 121.01 亿元,占比 16.38%;一年内到期的非流动负债 71.85 亿元,占比 9.73%。本次债券发行拟用于偿还有息债务等用途,对发行人资产负债率影响较小。本次债券的成功发行可优化发行人负债结构,提升长期负债比例。

(二) 对发行人负债结构的影响

以 2023 年 9 月 30 日公司财务数据为基准,本次债券发行完成后,假设本次债券募集资金中 51 亿元用于偿还到期及回售的公司债券,1 亿用于偿还银行借款,发行人合并财务报表的资产负债率将维持发行前的 80.80%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 58.87%增至发行后的 59.39%。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。

(三) 对于发行人短期偿债能力的影响

以 2023 年 9 月 30 日公司财务数据为基准,本次债券发行完成后,假设本次债券募集资金中 51 亿元用于偿还到期及回售的公司债券,1 亿用于偿还银行借款,公司合并财务报表的流动比率将由发行前的 1.36 增加至发行后的 1.38,速动比率将由发行前的 0.37 增加至发行后的 0.38。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。

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

单位:万元、%

项目	2023年9月末 (发行前)	2023年9月末 (发行后)	模拟变动数
流动资产合计	5,331,939.17	5,331,939.17	-
非流动资产合计	6,459,114.37	6,459,114.37	-
资产总计	11,791,053.54	11,791,053.54	-
流动负债合计	3,918,376.17	3,868,376.17	-50,000.00
非流动负债合计	5,608,256.80	5,658,256.80	50,000.00

项目	2023年9月末 (发行前)	2023年9月末 (发行后)	模拟变动数
负债总计	9,526,632.97	9,526,632.97	-
所有者权益合计	2,264,420.56	2,264,420.56	-
资产负债率	80.80	80.80	-
流动比率（倍）	1.36	1.38	0.02
速动比率（倍）	0.37	0.38	0.01

综上所述，发行人经营业绩稳定，有较强偿债能力，本次债券发行有利于满足发行人持续稳定发展的资金需求，优化发行人的负债结构，促进长远健康发展，未来偿债有保障。经核查，发行人本次债券募集资金的规模设定合理。

十二、债券持有人会议规则和债券受托管理协议情况

经广发证券对发行人在募集说明书中披露的债券持有人会议规则主要内容的核查，认为相关内容符合《公司债券发行与交易管理办法》《上海证券交易所公司债券上市规则》等相关规定的要求。

经广发证券对发行人在募集说明书中披露的债券受托管理协议主要内容的核查，认为相关内容符合《公司债券发行与交易管理办法》和中国证券业协会《公司债券受托管理人执业行为准则》相关规定。

十三、对投资者保护条款的核查

经核查，本次债券募集说明书约定了投资者保护条款，适用《上海证券交易所公司债券发行上市审核业务指南第2号——投资者权益保护（参考文本）》（简称“投保指南”）中的投资者保护条款。

经查阅本次债券募集说明书、受托管理协议、债券持有人会议规则等文件，募集说明书中投资者权益保护约定与《投保指南》及其他契约文件之间不存在冲突或重大遗漏。

十四、关于《上海证券交易所公司债券发行上市审核规则适用指引第3号——审核重点关注事项》的核查

经核查，发行人涉及《上海证券交易所公司债券发行上市审核规则适用指引第3号——审核重点关注事项》的具体情况如下：

（一）报告期内经营活动现金流缺乏可持续性

最近三年及一期，发行人经营活动现金流净额分别为-2.73亿元、-26.84亿元、-35.70亿元和-70.56亿元。报告期内，发行人经营活动现金流净额持续大额为负，主要系受政府委托开发张江科学城园区土地和产业招商，对园区工业、科研、办公商业等物业进行建设及后续经营，业务周期性强，现金流支出大。

（二）报告期内投资活动现金流出较大

最近三年及一期，发行人投资活动现金流出分别为97.49亿元、113.05亿元、116.67亿元和109.41亿元。报告期内，发行人投资活动现金流出较大，主要系发行人是张江科学城的开发主体，报告期内保持了较大的开发建设力度所致。

（三）报告期内盈利能力缺乏稳定性

最近三年及一期，发行人营业总收入分别为40.70亿元、84.17亿元、61.30亿元和39.14亿元；净利润分别为18.22亿元、5.20亿元、6.81亿元和7.23亿元。报告期内，发行人营业收入、净利润大幅波动，主要系发行人园区开发经营主营业务可能受到宏观经济和价格竞争的影响，2020年初及2022年受宏观环境影响对部分租赁客户实施租金减免等措施对公司收入造成一定的暂时性影响。

十五、募集说明书其他信息的真实性、准确性和完整性及符合规范要求

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

经广发证券核查，本次债券募集说明书披露的其他信息真实、准确和完整，募集说明书符合相关规范要求，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，文件内容具备真实性、准确性、完整性。

十六、关于发行文件中包含或引用证券服务机构出具专业意见的内容的核查

主承销商对于发行文件中包含或引用证券服务机构出具专业意见的内容履行了如下核查程序：全面阅读证券服务机构出具的专业意见；结合证券服务机构出具的机构与人员专业资质、经验及独立性说明或相关文件，判断其是否具有相应胜任能力；通过访谈、取得证券服务机构出具的说明或相关文件等方式，判断证券服务机构出具专业意见的前提及假设是否符合所在行业的工作惯例；通过访谈、取得证券服务机构出具的说明或相关文件等方式，了解证券服务机构的核查程序、核查范围和获取的核查资料情况；保持职业怀疑、运用职业判断进行分析，或采取必要的手段进行印证，评估证券服务机构论证方法、论证过程能否有效支持其出具的专业意见。通过上述核查，主承销商认为上述专业意见内容与获取的信息不存在重大差异，可以合理信赖证券服务机构出具的专业意见。

十七、特殊事项核查

（一）对发行人未将持股比例大于 50%的持股公司纳入合并范围的核查

经广发证券核查，报告期内，发行人不存在持股比例大于 50%但未纳入合并范围的持股公司。

（二）对发行人董事、监事和高级管理人员是否涉嫌重大违纪违法的核查

经广发证券核查，截至本核查意见出具之日，发行人董事、监事、高级管理人员不存在涉嫌重大违纪违法处理的情形。

（三）对发行人是否存在媒体质疑的重大事项的核查

经广发证券核查，报告期内，发行人不存在被媒体质疑的重大事项。

（四）对发行人是否属于住宅地产、城市建设企业的核查

经广发证券核查，发行人不属于住宅地产企业/城市建设企业。

（五）对发行人是否属于高速公路、地铁线路等相关资产折旧政策较为特殊的政府还贷公路企业和轨道交通企业的核查

经广发证券核查，发行人不属于高速公路、地铁线路等相关资产折旧政策较为特殊的政府还贷公路企业和轨道交通企业。

(六) 对发行人报告期内重大会计政策/会计估计且对财务状况或经营成果产生重大影响的核查

经核查，报告期内发行人根据会计政策修订情况进行了相应的会计政策变更，但不存在对财务状况或经营成果产生重大影响的情况。

(七) 对发行人报告期内更换会计师事务所情况的核查

经广发证券核查，发行人报告期内未发生会计师事务所变更。

(八) 对发行人审计报告被出具非标准审计意见的核查

经广发证券核查，报告期内发行人不存在审计报告被出具非标准审计意见情形。

(九) 对主体评级结果差异情况的核查

经广发证券核查，报告期内发行人不存在评级结果差异性情况。

(十) 对发行人资金拆借或非经营性占用核查

报告期各期发行人所有资金往来均已根据《公司章程》和发行人相关资金管理制度的有关规定，严格履行内部决策程序，不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用的情形。

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

表：最近三年公司其他应收款经营性与非经营性划分情况

单位：万元、%

项目	2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
经营性其他应收款：	49,215.80	100.00	109,127.41	100.00	77,993.54	100.00
应收关联方款项	3,361.13	6.83	13,828.67	12.67	11,933.49	15.30
暂借款	15,751.04	32.00	30,823.82	28.25	7,497.05	9.61

项目	2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
押金保证金	6,576.51	13.36	32,992.11	30.23	29,922.54	38.37
代垫款	2,273.84	4.62	16,076.68	14.73	-	-
账龄分析组合	6,298.78	12.80	4,113.40	3.77	3,196.32	4.10
应收代垫水电费	1,597.52	3.25	1,102.68	1.01	2,143.84	2.75
短期零星应收款	328.91	0.67	133.69	0.12	46.83	0.06
备用金	25.74	0.05	44.47	0.04	47.30	0.06
其他	13,002.33	26.42	10,011.88	9.17	23,206.16	29.75
非经营性其他应收款:	-	-	-	-	-	-
其他应收款总额	49,215.80	100.00	109,127.41	100.00	77,993.54	100.00
减: 坏账准备		7,103.84		7,112.00		7,941.83
其他应收款账面价值		42,111.96		102,015.41		70,051.71

截至2023年9月末，发行人其他应收款均为经营性应收款项，不存在非经营性其他应收款。

(十一) 本次发行符合是否地方政府性债务管理的相关规定，不涉及新增地方政府债务，不用于偿还地方政府债务或违规用于公益性项目建设，地方政府对本次债券不承担任何偿债责任

发行人本次债券发行符合有关地方政府性债务管理的相关政策文件要求，本次债券不涉及新增地方政府债务，不用于偿还地方政府债务或违规用于公益性项目建设，地方政府对本次债券不承担任何偿债责任，符合《管理办法》第七十七条规定。

(十二) 关于本次债券增信措施的核查

经广发证券核查，本次债券未设增信机制。

(十三) 对于监事缺位情况的核查

截至本核查意见出具之日，发行人监事会有4名监事。根据《公司章程》规定，公司监事会由5名监事组成；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。2023年12月发行人因一名监事成员到龄退休导致监事会人数少于《公司章程》规定人数，上海市浦东新区国资委尚未对缺位监事做委派，

后续公司将增选一名监事。公司在任四名监事均按照《公司章程》和《公司法》的相关规定履职，发行人正常的经营管理决策及其有效性并未受到实质影响。经主承销商核查，发行人监事缺位一人的情况不违反《公司法》相关要求。

（十四）审核及后续过程中发现的其他特殊事项

暂不涉及。

（十五）特殊品种公司债券的核查

经广发证券核查，本次债券非特殊品种公司债券。

十八、发行人存在主要风险

（一）财务风险

1、营业收入波动的风险

发行人的营业收入主要来源于张江高科技园区区内物业销售、租赁和为入园企业提供增值服务。近三年及一期，发行人营业收入分别为 39.57 亿元、83.09 亿元、60.19 亿元和 38.33 亿元，呈现波动，主要是发行人为了园区整体规划的有序性和公司的可持续发展，采取租售平衡的经营策略。该业务可能受到宏观经济和价格竞争的影响。2020 年初及 2022 年受宏观环境影响对部分租赁客户实施租金减免等措施对公司收入造成一定的暂时性影响，同时，近年来公司对物业的经营采取租售平衡的模式，控制物业销售。若发行人不能及时应对宏观经济、价格变化调整租售比例，可能导致营业收入发生波动引发风险。

2、融资风险

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

3、集中偿债风险

目前张江集团融资来源主要依赖银行借款和债券发行。2023年9月末，发行人有息债务主要为银行借款和公司债券等，总余额为738.62亿元，其中短期借款121.01亿元，占比16.38%；一年内到期的非流动负债71.89亿元，占比9.73%；其他流动负债（有息部分）40.00亿元，占比5.42%；长期借款299.90亿元，占比40.60%；应付债券197.22亿元，占比26.70%；其他非流动负债8.61亿元，占比1.17%。发行人大部分借款将在2024年集中到期，发行人及子公司应付债券大部分将于2024-2026年集中到期或回售，发行人面临一定的集中偿债压力。发行人近三年合并口径货币资金/一年以内到期的负债均小于1.00，短期流动性趋紧。若今后市场融资成本和融资条件发生不利变化，将影响发行人的融资能力和盈利能力。

4、资产负债率较高风险

张江集团的业务领域主要涉及园区物业项目建设、物业出租和销售。公司在建拟建项目较多，投资额大，负债规模也相应提高。截至2022年末，发行人合并口径总负债868.22亿元，其中有息负债650.29亿元，均较2021年末有所上升。发行人2020-2022年末的资产负债率分别为74.59%、76.98%和79.61%，2023年9月末发行人的资产负债率为80.80%，负债较高使公司的经营存在一定的偿付风险。

5、经营性净现金流持续为负风险

发行人2020-2022年及2023年1-9月经营性活动产生现金流量净额分别为-2.73亿元、-26.84亿元、-35.70亿元和-70.56亿元。发行人负责开发张江科学城园区土地和产业招商，对园区工业、科研、办公商业等物业进行建设及后续经营，业务周期性强，现金流支出大。近年来由于公司对张江科学城已建成项目近阶段采取租售平衡的经营策略，造成公司现金流净额较低。若未来公司现金流水平持续为负可能对偿债带来一定的风险。

6、经营性现金流对债务的保障能力较弱的风险

发行人2020-2022年及2023年1-9月经营性活动产生现金流量净额分别为-2.73亿元、-26.84亿元、-35.70亿元和-70.56亿元。而同期发行人短期有息负债规模分别为234.08亿元、218.71亿元、295.09亿元和232.86亿元。经营性活动

产生现金流量净额对短期有息负债的覆盖程度较低，对发行人再融资能力提出较高的要求。

7、投资性净现金流持续为负的风险

最近三年及一期，公司投资活动产生的现金流净额分别为-375,332.26万元、-173,870.82万元、-288,776.10万元和-207,200.49万元。报告期内发行人投资活动产生的现金流净额持续为负主要系投资支付的现金和购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金规模较大。投资支付的现金主要为股权及基金项目投资和现金管理投资；购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金主要为发行人收购园区物业项目投入增加，将通过对外出租等方式实现收益。若未来公司投资性净现金流持续为负可能对偿债带来一定的风险。

8、存货占比较大的风险

发行人的主营业务是对园区工业、科研、办公商业等物业进行建设及后续经营，项目建设规模大、周期长，在开发过程中的项目形成了发行人的期末存货。2020-2022年末及2023年9月末发行人存货分别为234.36亿元、261.04亿元、324.97亿元及386.46亿元，分别占同期资产总额的27.84%、27.44%、29.80%及32.78%，存货占比较高。未来随着开发和经营规模的扩大，发行人存货余额预计将有所增长，若相应销售周转较慢，可能对发行人偿债带来一定的流动性风险。

9、应收款项回收风险

2020-2022年末及2023年9月末，发行人应收票据及应收账款分别为3.83亿元、9.77亿元、10.62亿元及7.67亿元，其他应收款分别为7.55亿元、10.26亿元、4.28亿元以及4.48亿元。发行人应收账款主要是应收物业销售款，由于物业销售总价较大，存在一定的付款期限，未到支付账期的款项在一段时间内形成应收账款。其他应收款主要是应收关联方款、暂借款及押金保证金。若该部分应收款项未能按期收回，将会对发行人的营运资金周转造成一定的压力。

10、期间费用较高的风险

2020-2022年及2023年1-9月，发行人期间费用（包括销售费用、管理费用、财务费用）在营业收入中的占比分别为46.37%、23.90%、36.42%和42.99%，期间费用相对较高。在期间费用较高、宏观经济增速下滑、市场竞争加剧、资本市场波动等因素的影响下，发行人面临较大的盈利波动风险。

11、投资收益波动风险

2020-2022 年及 2023 年 1-9 月，发行人的投资收益分别为 16.78 亿元、9.98 亿元、11.60 亿元及 14.02 亿元，占同期营业利润比例分别为 57.01%、81.76%、147.71%及 123.53%。近三年发行人投资收益主要来源于处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益、处置长期股权投资产生的投资收益、处置可供出售金融资产等取得的投资收益和权益法核算的长期股权投资收益，对发行人利润影响较大。公司实施“招投联动”策略，投资集中于园区产业项目，主业特征明显，且公司拥有较为完善的对外投资决策的机制、管理制度积极稳妥应对宏观经济变化。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。

12、未来资本支出较大风险

发行人作为张江科学城的开发运营主体，承担了大量的园区项目建设职责。2020-2022 年及 2023 年 1-9 月，发行人购买商品、接受劳务支付的现金分别为 85.19 亿元、117.83 亿元、93.91 亿元和 89.16 亿元，主要为园区开发经营支出。发行人在建项目后续投资规模较大，未来仍有一定的资金需求。发行人未来投资计划下持续的资本支出将给公司带来一定的资金压力。

13、关联交易风险

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

14、受限资产较大的风险

发行人所有权受到限制的资产主要是物业开发建设贷款融资下，对部分地块的土地使用权和房屋所有权进行了抵押。截至 2023 年 9 月末，发行人所有权受限资产合计人民币 382.72 亿元，占当期末总资产的 32.46%，占当期末净资产的 169.02%。较大的受限资产规模将影响发行人未来以抵质押的方式进行债务融资的能力，且若发行人无法按时偿还借款，相应的抵质押资产将面临转移风险，发行人的正常经营将受到影响。

15、股权投资减值风险

发行人在从事园区相关物业开发经营的同时，还依托园区的信息优势，对落户园区有发展潜力的重点项目或企业进行战略性投资，充分分享优秀高科技企业高速成长的收益。2023年1-9月，发行人的投资收益为14.02亿元，公允价值变动收益为-3.60亿元，而同期发行人营业利润为11.35亿元，投资相关的收益对发行人利润有较大影响。若由于宏观经济或国家政策发生变化导致被投资企业产业发展环境发生变化，或由于被投资企业自身经营、财务风险等原因，可能会影响公司投资的持有收益、转让收益和公允价值计量。

16、存货跌价风险

2020-2022年末及2023年9月末，发行人存货账面价值分别为234.36亿元、261.04亿元、324.97亿元及386.46亿元，存货金额较大。发行人存货主要是产业园区物业开发成本。建设中的园区物业空间大幅增加，有利于发行人主营业务的发展和盈利增加；但受宏观经济增长放缓和物业租赁市场波动影响，若存货资产较长时间未能实现租赁或销售，形成长时间的积压，则存货价值可能波动较大。若存货价格下跌，则存货可能存在一定的跌价风险。

17、其他非流动金融资产价值波动风险

2020-2022年末及2023年9月末，发行人其他非流动金融资产分别为65.85亿元、124.93亿元、135.70亿元和147.08亿元。发行人持有的非流动金融资产主要为持有的股权类投资项目，股权价值的波动将引起其他非流动金融资产公允价值的波动，可能会对发行人的资产规模及偿债能力产生一定影响。

(二) 经营风险

1、经济周期风险

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

2、经营模式风险

张江集团致力于对园区进行整体规划、物业开发并吸引相关产业集群企业入驻，为入驻的企业提供物业及配套服务，采取租售平衡的经营策略。可供出租物

业具有投入大、产出周期长的特点，该模式资金回收周期较长，租售现金流入与相应建设现金支出在短期不能完全配比，从而对公司的筹资能力提出了较高的要求，如公司筹资能力不足，将可能产生资金缺口，进而对公司园区的持续性开发带来相关经营风险。

3、市场竞争风险

我国对高科技产业的发展高度重视，各地纷纷加大了对高新技术企业的招商引资力度，公司所处的张江科学城是国家级高新技术开发区，虽然在产业政策、客户结构等方面具备较多的竞争优势，但与周边开发区之间竞争在所难免。发行人作为高新技术产业发展的综合服务提供商，物业租赁业务是公司主要服务内容之一，由于现金回笼能力较易受经济波动、商务成本上升、区域竞争力下降及物业租赁市场调整等因素影响，如果不能有效确立和巩固自身优势，发行人出租率有下滑的风险，经营及收益可能受到不利影响。

4、项目开发风险

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

5、园区开发成本波动风险

发行人主要从事园区物业项目建设、租赁和经营，土地成本对发行人经营状况和盈利能力有重大影响。目前，发行人主要通过“招拍挂”方式获取土地。若发生土地价格大幅上涨等情况，发行人的盈利空间将被压缩，盈利能力将受影响。

6、持续开发风险

张江集团开发版图覆盖面积约 95 平方公里，具体包括张江科学城区域内北区约 22 平方公里、中区约 5 平方公里、南区约 7 平方公里，康桥工业园区约 39 平方公里、上海国际医学园区约 12 平方公里及张江总部园区约 2 平方公里；区域外银行卡园区约 4 平方公里，医疗器械区约 4 平方公里。其中待开发土地约 34 平方公里，主要为张江科学城中区约 1 平方公里，南区约 3 平方公里、康桥工业园区约 20 平方公里、上海国际医学园区约 9 平方公里和张江总部园区约 1 平方

公里。发行人所处的上海地区土地资源较为紧缺，未来若无法获得足够可供开发的土地资源，发行人可持续发展将受制约。

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

7、盈利依赖子公司风险

2020-2022年度及2023年1-9月，发行人母公司层面营业收入分别为6.43亿元、9.11亿元、10.77亿元和6.80亿元，占合并口径营业收入的16.26%、10.96%、17.89%和17.75%，发行人子公司对集团整体的营收及利润贡献较大。发行人子公司盈利能力波动对集团整体影响较大。

8、小额贷款回收风险

发行人子公司上海张江科技小额贷款股份有限公司经营科技小额贷款业务，截至2022年12月31日，发行人发放贷款和垫款余额106,068.42万元，其中逾期贷款金额12,840.42万元。张江科贷从事的该业务存在一定风险，虽然发行人执行谨慎的会计政策，计提了相应的贷款损失准备，但发行人仍面临无法回收导致损失的经营风险。若整体环境恶化，借款人无力偿还，发行人面临经营损失，其营业收入、净利润将受到影响。

（三）管理风险

1、运营管理风险

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

2、资产划转的风险

发行人为上海市浦东新区国资委直属企业，地方政府可通过行政手段，如股权无偿划拨、兼并重组等形式在其管辖的不同国有集团间，调整其业务版块及成

员企业，从而造成发行人丧失对现有子公司的控制权，进而对下属子公司管理的稳定性造成风险。

3、治理结构不完善风险

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

（四）政策风险

1、政策调整风险

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

2、环保政策风险

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

3、土地政策风险

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

4、房地产调控政策风险

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

5、税收政策变动的风险

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

十九、关于有偿聘请第三方机构和个人等相关行为的核查

根据《关于加强证券公司在投资银行类业务中聘请第三方等廉洁从业风险防控的意见》（证监会公告〔2018〕年 22 号）的要求，广发证券作为本项目的主承销商，对广发证券及发行人是否存在聘请第三方机构或个人（以下简称“第三方”）的行为进行了核查，具体核查情况如下：

（一）主承销商有偿聘请第三方的核查

经核查，广发证券在本项目中不存在各类直接或间接有偿聘请第三方行为，亦不存在未披露的聘请第三方行为，符合《关于加强证券公司在投资银行类业务中聘请第三方等廉洁从业风险防控的意见》相关规定的要求。

（二）发行人有偿聘请第三方的核查

经核查，发行人就本项目聘请了国泰君安证券、海通证券、广发证券、上海上正恒泰律师事务所、上会会计师事务所（特殊普通合伙），以上机构均为本项目依法需聘请的主承销商或证券服务机构。除此之外，发行人不存在直接或间接有偿聘请第三方行为，符合《关于加强证券公司在投资银行类业务中聘请第三方等廉洁从业风险防控的意见》相关规定的要求。

二十、主承销商核查的其他事项

本次债券无需核查其他事项。

第四节 广发证券关于本次发行的主要内部审核程序及内核意见

一、主要内部审核程序

广发证券在向中国证监会及上海证券交易所报送本次债券申请材料前，履行了项目立项审批、投行质量控制部审核验收、内核会议审议等内部核查程序。

（一）项目立项审批

1、项目组提交立项申请，投行质量控制部（以下简称“质控部”）对按照规定提供完备材料的立项申请予以受理。

2、债券业务所在群组负责人发表审核意见，质控部审核人员对项目材料提出审核意见。

3、项目组落实质控部审核意见，审核人员复核确认审核意见相关问题已经落实后进入立项表决。

4、质控部组织立项表决人员投票表决。2/3 以上（含本数）表决同意为“同意立项”，否则为“不同意立项”或“暂缓立项”。

（二）投行质量控制部审核验收

1、项目组提交全套申请材料，申请质控审核验收。

2、项目所在业务部门负责人提出审核意见，质控部审核人员对项目全套申请材料进行审核，核查工作底稿的编制情况，并提出审核验收意见，项目组落实审核验收意见。

3、在完成符合外部监管规定和公司规章制度要求的尽职调查工作、底稿验收及问核工作后，质控部制作项目质量控制报告，列示项目存疑或需关注的问题提请内核会议讨论。

（三）内核会议审议

1、投行质量控制部审核验收通过后，项目组向投行内核部申请启动内核会

议审议程序。投行内核部对按照要求提供完备材料的申请予以受理，指定内核初审人员对项目内核材料进行初审，提出内核初审意见。内核初审人员向债权类证券发行内核专门委员会主任报告后确定时间和参会内核委员并发出内核会议通知，组织召开内核会议，对项目进行审议。

2、投行内核部组织内核表决人员投票表决。70%以上（含本数）内核表决人员表决同意为“通过”，否则为“否决”或“暂缓”。

二、本次债券内部审核决策

（一）立项审核决策

1、立项审议时间为2023年12月22日至2024年1月19日，立项表决时间为2024年1月19日至21日。

2、立项表决主要意见为：通过立项。

3、立项表决结果：立项委员会成员共7人，以7票同意通过立项。

（二）内核审核决策

1、内核审议时间为2024年2月22日至2月28日，内核表决时间为2024年2月28日至29日。

2、内核表决主要意见：同意承销本次债券。

3、内核表决结果：内核表决人员共9人，以9票全票同意通过内核。

（三）内核委员主要关注的问题及回复

1、报告期内，发行人资产负债率分别为74.59%、76.98%、79.61%和80.80%，资产负债率呈逐年上升趋势。与此同时，经营性活动产生现金流量净额分别为-2.73亿元、-26.84亿元、-35.70亿元和-70.56亿元，经营活动现金流净额逐年加大。请项目组结合现有有息债务类型及期限结构说明有息负债还本付息的安排，结合偿债资金来源分析发行人是否存在集中偿付债务的风险。

回复：

(1) 发行人经营活动现金流净额未负且逐年加大的原因

最近三年及一期,公司经营活动产生的现金流量净额分别为-27,338.02 万元、-268,377.42 万元、-357,001.14 万元和-705,587.04 万元。2021 年公司经营活动产生的现金流量净额较去年同期减少 241,039.40 万元,降幅为 881.70%,主要系公司围绕“金色中环发展带”规划投资建设支出大幅增加。2022 年公司经营活动产生的现金流量净额较去年同期减少 88,623.72 万元,主要系发行人加大对园区工业、办公、科研等物业进行建设,经营投入增加;同时经营采取租售平衡策略、**2022 年因公共卫生事件实施租金减免等因素影响,造成公司现金流净额较低。**

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

随着张江科学城的扩区提质,发行人作为张江科学城重要的综合开发和经营管理主体,在报告期内承担了大量的建设开发职能,包括科学会堂、在线新经济生态园、张江总部园、“科学之门”(东塔)等重大建设项目。同时,公司对张江科学城已建成项目近阶段采取租售平衡的经营策略,造成公司经营活动产生现金流量净额较低。

(2) 发行人有息债务情况

2020-2022 年末及 2023 年 9 月末,发行人资产负债率分别为 74.59%、76.98%、79.61%、80.80%;发行人有息负债余额分别为 446.64 亿元、537.42 亿元、650.29 亿元以及 738.58 亿元,占同期末总负债的比例分别为 71.12%、73.39%、74.90%及 77.53%,主要包括银行借款和债务融资。

截至 2023 年 9 月末,一年内到期债务为 232.86 亿元,占比同期末有息负债的比例为 31.53%,其中银行借款和债务融资余额分别为 131.52 亿元和 81.32 亿元,占同期末一年内到期债务的比例分别为 56.48%和 34.92%。

(3) 发行人偿债压力可控,偿债风险相对较低

截至 2023 年 9 月末，一年内及一年以上到期债务分别 232.86 亿元和 505.72 亿元，占比同期末有息负债的比例分别为 31.53%和 68.47%，其中主要为银行借款和债务融资。综合发行人债务接续方式（偿债安排）、业务回款、银行授信、在手批文等情况来看，发行人偿债压力和集中兑付风险可控，偿债风险相对较低，具体分析如下：

①银行借款及其他融资

发行人合并口径银行借款、非银行金融机构贷款及其他债务偿还/接续的方式以借新还旧/续期为主，以债券融资偿还为辅，该两种方式可保障发行人银行借款、非银行金融机构贷款及其他债务正常接续，偿债风险相对可控。

②债券融资

截至 2023 年 9 月末，一年内到期债务融资余额为 81.32 亿元，其中公司债券 26.09 亿元，债务融资工具 55.23 亿元，占同期末一年内到期债务的比例分别为 56.48%和 34.92%。

公司债券：发行人到期公司债券主要以借新还旧的方式接续，发行人本部目前无在手公司债券批文，拟申报 82 亿元公司债券（52 亿元一般公司债券和 30 亿元可续期公司债券），同时发行人主要子公司张江高科在手公司债批文合计 14.60 亿元，发行人本部拟申报注册和子公司在批文有效期内可完全覆盖发行人合并口径到期公司债券规模，后续发行人将根据公司债券到期情况发行公司债券或使用自有资金/银行借款进行偿还，偿债风险相对可控。

协会产品：发行人本部目前在手协会产品合计 87.72 亿元（其中中期票据批文 7.72 亿元，超短融批文 80 亿元），且同步准备申报永续票据，在手批文、已申报在审规模、拟申报规模合计可完全覆盖发行人到期协会产品规模，且超短融批文在注册规模内可以滚动发行，可保障在批文有效期内新发的协会产品按时兑付，总体来看偿债风险相对可控。

综上，发行人债券融资兑付压力相对较小，偿债风险相对可控。

③发行人业务回款良好，盈利能力较强

发行人财务基础稳健，经过多年治理与经营积累，当前盈利水平不断提高，良好的经营业绩提供了偿债保障。2020-2022年及2023年1-9月，发行人营业收入分别为395,720.86万元、830,897.41万元、601,888.17万元和383,276.18万元，净利润分别为182,168.68万元、51,958.93万元、68,116.48万元和72,341.06万元，发行人营业收入，净利润均保持较高水平，且呈稳健上升趋势，发行人盈利能力良好，可为债务到期提供保障。

④发行人资信良好，外部融资渠道畅通

公司经营状况稳定，盈利能力良好，资信状况优良，在金融机构间拥有较高的市场声誉，具有广泛的融资渠道和较强的融资能力，与多家国内大型金融机构建立了长期、稳固的合作关系。发行人与浦发银行、中国银行、建设银行、农业银行、工商银行和上海银行等多家银行均已建立长期稳定的信贷业务关系，截至2023年9月末，发行人共获得主要合作银行的授信额度1,396.44亿元，已使用额度522.70亿元，尚未使用的授信额度为873.74亿元，公司可用银行授信余额充足，如果由于意外情况导致发行人不能及时从预期的还款来源获得足够资金，发行人有可能凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系，通过间接融资筹措到期债务还本付息所需资金。

综上所述，发行人间接融资和直接融资可正常接续，盈利能力较强，且资信良好，外部融资渠道畅通，在手批文（含拟申报）规模充足，发行人偿债压力及集中兑付压力可控，偿债风险相对较低。

2、2023年9月末发行人资产负债率为81%，有息债务中一年内到期债务占比为32%，报告期内经营活动现金流净流出规模持续大幅增加。根据发行人董事会决议，发行人拟申请注册公司债和债务融资工具合计232亿元，上海市浦东新区国资委批复要求发行人严格控制资产负债率及综合融资成本，防范资金风险。请说明发行人控制资产负债率及防范资金风险所采取的措施。

回复：

（1）发行人拟申请注册公司债和债务融资工具合计232亿元全部用于偿还到期有息负债，不会导致负债总规模的增加或资产负债率的升高

根据发行人董事会决议，发行人拟申请注册52亿元一般公司债券、30亿元可续期公司债券、40亿元中期票据、30亿元永续票据和80亿元超短期融资券，合计232亿元，全部用于偿还到期有息负债，其中偿还存续债券规模133.28亿元（在批文2年有效期内，与发行人到期债券规模相匹配），偿还银行借款规模98.72亿元（与截至2023年9月末发行人未来一年内到期银行借款131.52亿元相匹配）。不会导致负债总规模的增加或资产负债率的升高。发行人债券融资成本相对较低，综合融资成本控制在3%以内，具体情况如下：

单位：亿元

债券品种	申请注册规模	借新还旧规模	偿还银行借款规模
一般公司债券	52	51	1
可续期公司债券	30	0	30
中期票据	40	52.28	17.72
永续票据	30		
超短期融资券	80	30	50
合计	232	133.28	98.72

（2）发行人控制资产负债率上升、防范资金风险的措施

经与发行人了解，发行人为了防止资产负债率进一步上升，充实公司净资产，发行人制定了一系列控制资产负债率上升、防范资金风险的措施，具体包括：

①发行人拟注册发行可续期公司债券及永续票据，控制资产负债率；

②发行人拟向控股股东及实际控制人上海市浦东新区国有资产监督管理委员会申请增加注册资本金，充实公司净资产。2022年和2023年浦东新区国资委分别给予发行人6亿元和4亿元的资金支持，目前相关款项暂计入资本公积，后续将根据需求转入资本金；

③目前上海张江园区建设和开发已相对较好，建设进度将逐步放缓，发行人后续在投资规模较大的拟建项目也会相对有所减少，发行人已完工及在建项目将逐年回款，发行人因在建拟建项目投资额较大而增加的负债规模会有所下降，可以控制资产负债率进一步上升；

④发行人控股股东及实际控制人浦东新区国资委对张江园区的发展及发行人资产负债率有一定的要求；根据张江园区的建设规划和进度，浦东新区国资委

对其资产负债率的要求也有所不同；目前张江园区建设和开发已相对较好，相比于过去几年的“重开发”，浦东新区国资委目前对发行人的指导和管控已侧重于“降负债”，目前浦东新区国资委及发行人正在商议拟定现阶段资产负债率控制指标，发行人后续也将严格执行。

（3）风险提示

发行人已在募集说明书中就资产负债率较高风险进行了提示。

3、最近三年及一期末，公司存货账面价值分别为 2,343,608.05 万元、2,610,359.30 万元、3,249,656.28 万元和 3,864,628.34 万元，占当期末资产总额的比例分别为 27.84%、27.44%、29.80%和 32.78%，发行人存货主要构成为园区开发项目，2022 年园区开发经营收入较 2021 年下滑 30%，呈下滑趋势，请项目组关注发行人存货跌价准备计提的充分性。

回复：

（1）发行人存货的情况

2020-2022 年及 2023 年 9 月末，发行人存货账面价值分别为 2,343,608.05 万元、2,610,359.30 万元、3,249,656.28 万元和 3,864,628.34 万元，占当期末资产总额的比例分别为 27.84%、27.44%、29.80%和 32.78%；2021 年末公司存货较 2020 年末增加 266,751.25 万元，增幅为 11.38%。2022 年末公司存货较 2021 年末增加 639,296.98 万元，增幅为 24.49%，主要系工程施工大幅增加所致。2023 年 9 月末，公司存货较 2022 年末增加 614,972.06 万元，增幅为 18.29%，主要系园区开发建设投入形成存货增加。存货变动的主要原因系发行人的主营业务是对园区工业、科研、办公商业物业及配套的公寓住宅项目的投资建设及后续经营，项目建设规模较大，周期较长，故具有一定波动性。

报告期内发行人存货构成情况如下：

表：最近三年及一期末公司存货构成情况

单位：万元、%

项目	2023年9月末		2022年末		2021年末		2020年末	
	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比
原材料	2.82	0.00	2.82	0.00	2.82	0.00	2.82	0.00
自制半成品及在产品	3,638,300.57	94.14	2,964,704.75	91.23	2,275,990.60	87.19	1,928,050.58	82.27
库存商品（产成品）	181,186.46	4.69	230,404.81	7.09	259,783.31	9.95	223,573.13	9.54
周转材料（包装物、低值易耗品）	1.63	0.00	41.63	0.00	18.03	0.00	11.33	0.00
工程施工	642.58	0.02	2,578.11	0.08	455.42	0.02	1,194.82	0.05
未验收科研项目	185.22	0.00	185.22	0.01	185.22	0.01	185.22	0.01
其他	23,066.40	0.60	23,191.88	0.71	23,019.43	0.88	190,590.15	8.13
市政及土地开发	21,242.66	0.55	28,547.07	0.88	50,904.48	1.95		
合计	3,864,628.34	100.00	3,249,656.28	100.00	2,610,359.30	100.00	2,343,608.05	100.00

（2）发行人存货跌价准备计提的情况

经与发行人了解及查阅发行人经审计的财务报告等资料，发行人存货跌价准备的计提方法为期末对存货按成本与可变现净值孰低计量，按单个存货项目的可变现净值低于成本的差额，分项计提存货跌价准备，并计入当期损益，发行人已严格按照上述方式计提存货跌价准备，存货跌价准备计提较为充分。

发行人 2022 年存货跌价准备情况如下：

单位：万元

项目	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	108.93	106.11	2.82
自制半成品及在产品	3,025,228.94	60,524.19	2,964,704.75
库存商品（产成品）	240,724.61	10,319.81	230,404.81
周转材料（包装物、低值易耗品等）	41.97	0.33	41.63
工程施工	2,578.11	-	2,578.11
未验收科研项目	185.22	-	185.22
其他	23,191.88	-	23,191.88
园区开发	28,547.07	-	28,547.07
合计	3,320,606.72	70,950.43	3,249,656.28

另外，发行人存货主要构成为园区开发项目，2020 年园区开发项目占存货比例为 99.93%。由于发行人部分未完工物业价格不断上升，因此存货资产的实际变现能力较强，且具有一定的升值空间，故未来存货跌价风险相对可控。

同时，建设中的园区物业空间大幅增加，有利于发行人主营业务的发展和盈

利增加。科学会堂、张江总部园、“科学之门”（东塔）等核心项目竣工后有望为发行人带来持续的预期收益。发行人在建未完工项目竣工后，预计将实现：（1）177.25 万平方米的可供租赁物业，按照张江板块目前 3.63 元/平方米/天的平均租赁价格测算，将为发行人提供每年 23.47 亿元的租赁收入；（2）118.04 万平方米的可供出售物业，遵循租售平衡的模式，根据园区相关规划分期分批出售。按照张江板块目前 2.57 万元/平方米的平均销售价格测算，将在未来 5-15 年内为发行人提供合计 303.31 亿元的销售收入等，以及未来收益性良好。

综上所述，发行人目前已充分计提跌价准备，且由于发行人部分未完工物业价格不断上升，且在建项目后续收益性良好，预计未来存货跌价风险相对可控。

（3）风险提示

发行人已就存货规模较大、存在一定的跌价风险的情形在募集说明书中进行了风险提示。

4、发行人持有上市公司股票及基金投资，近期股票市场波动较大，请关注对发行人 2023 年盈利水平的影响。

回复：

（1）2023 年末发行人所持有的上市公司股票市值相较于 2022 年末预计将有所下降，但随着未来社会经济活动复苏及市场信心提振，发行人持仓市值预计将有所上升

2020-2022 年末，发行人持有的主要上市公司股票情况如下：

单位：万元

公司名称	2022 年末	2021 年末	2020 年末
微创医疗科学有限公司 (微创医疗: 00853.HK)	123,773.78	179,430.89	271,171.56
恒生指数 (点)	19,781.41	23,397.67	27,231.13
华虹半导体股份公司 (华虹半导体: 1347.SH)	6,804.57	9,827.91	10,351.66
上海临港控股股份有限公司 (上海临港: 600848.SH)	5,885.87	7,342.53	14,243.92
沪深 300 指数 (点)	3,871.63	4,940.37	5,211.29
持有的上市公司股权小计	136,464.22	196,601.33	295,767.14

假设 2023 年末发行人的持仓与 2022 年末相同，则 2023 年末发行人所持上市公司股票市值的情况如下：

标的	指标	2023 年末	2022 年末
微创医疗科学有限公司 (微创医疗：00853.HK)	股价 (元/股)	8.42	20.55
	持仓市值 (万元)	50,714.12	123,773.78
恒生指数 (点)	-	17,047.39	19,781.41
华虹半导体股份公司 (华虹半导体：1347.SH)	股价 (元/股)	18.88	27.25
	持仓市值 (万元)	4,714.51	6,804.57
上海临港控股股份有限公司 (上海临港：600848.SH)	股价 (元/股)	10.05	11.92
	持仓市值 (万元)	4,962.50	5,885.87
沪深 300 指数 (点)	-	3,431.11	3,871.63
持仓市值合计		60,391.13	136,464.22

2023 年末发行人所持上市公司市值预计相较于 2022 年末下降 76,073.09 万元，主要是因金融市场的动荡，H 股和 A 股市场总体都呈现市值下降的趋势。

2024 年 2 月 18 日，国务院总理李强主持召开国务院第三次全体会议，在此次会议上，李强指出，要多做有利于提振信心和预期的事，保持政策制定和执行的一致性稳定性，以务实有力的行动来提振全社会的信心。近期中央及政府部门的会议中多次提到要提振股市信心，随着公共卫生事件影响的逐渐淡化，社会经济活动的恢复及股市信心的提振，预计发行人所持有的上市公司股票市值将有所上升。

(2) 发行人基金投资表现良好

最近三年及一期末，发行人基金投资情况如下：

表：发行人最近三年及一期末基金投资情况

单位：万元

项目	2023 年 9 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
基金投资	967,926.66	708,325.74	599,684.59	248,526.17

发行人 2023 年 9 月末基金投资相较于 2022 年末增加了 259,600.92 万元，预计 2023 年度，发行人基金投资中的公允价值变动收益将对发行人的盈利能力产生正面影响。

(3) 募集说明书中已就股权减值风险作出风险提示

发行人已就股权减值风险在募集说明书中作出风险提示。

5、发行人作为张江科学城的开发运营主体，承担了大量的园区项目建设职责。发行人在建项目后续投资规模较大，请项目组进一步关注未来资本支出较大的风险。

回复：

(1) 发行人主要在建项目投资资金来源及资金成本

截至 2022 年末，张江集团主要在建项目总投资 834.83 亿元，已投资 292.49 亿元，尚需投资 542.34 亿元，规模较大；经与发行人了解，发行人在建项目投资资金来源主要为自筹和银行贷款，且资金已落实，银行贷款成本分布在 2.40%-3.15%之间，自筹资金成本在 2.10%-3.10%之间，综合资金成本控制在 3%以内。

(2) 发行人资产负债率管控措施

经与发行人了解，发行人为了防止公司资产负债率进一步上升，充实公司净资产，发行人制定了一系列控制资产负债率上升的措施，具体如下：

①发行人拟准备注册发行永续期公司债券及永续票据，控制资产负债率；

②发行人拟向控股股东及实际控制人上海市浦东新区国有资产监督管理委员会申请增加注册资本金，充实公司净资产，2022 年和 2023 年浦东新区国资委分别给予发行人 6 亿元和 4 亿元的资金支持，目前相关款项暂计入资本公积，后续将根据需求转入资本金；

③目前上海张江园区建设和开发已相对较好，建设进度将逐步放缓，发行人后续在投资规模较大的拟建项目也会相对有所减少，发行人已完工及在建项目将逐年回款，发行人因在建拟建项目投资额较大而增加的负债规模会有所下降，可以控制资产负债率进一步上升；

④发行人控股股东及实际控制人浦东新区国资委对张江园区的发展及发行人资产负债率有一定的要求；根据张江园区的建设规划和进度，浦东新区国资委对其资产负债率的要求也有所不同；目前张江园区建设和开发已相对较好，浦东

新区国资委对发行人的指导和管控已侧重于降负债，目前浦东新区国资委及发行人正在合理拟定现阶段资产负债率控制指标，发行人后续也将严格执行。

综上所述，目前发行人及上海市浦东新区国有资产监督管理委员会正在采取上述措施合理控制发行人资产负债率水平进一步上升。

(3) 风险提示

发行人已就未来资本支出较大且资产负债率较高的情况在募集说明书中作出风险提示。

项目组将持续关注发行人在建项目投资资金投资和资产负债率变化趋势及防控措施执行情况。

第五节 主承销商的承诺

广发证券已按照法律、行政法规和中国证监会的规定，对发行人及其控股股东、实际控制人进行了尽职调查、审慎核查，已认真履行了内核程序，并据此出具本核查意见。

广发证券通过尽职调查和对申请文件的审慎核查，承诺：

一、有充分理由确信发行人符合法律法规及中国证监会、证券交易所和中国证券业协会有关公开发行公司债券的相关规定；

二、有充分理由确信发行人申请文件和信息披露资料不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

三、有充分理由确信发行人在申请文件和信息披露资料中表达意见的依据充分合理；

四、有充分理由确信申请文件和信息披露资料与证券服务机构发表的意见不存在实质性差异；

五、保证所指定的主承销商的相关人员已勤勉尽责，对发行人申请文件和信息披露资料进行了尽职调查、审慎核查；

六、保证本核查意见与履行尽职调查职责有关的其他文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

七、保证对发行人提供的专业服务和出具的专业意见符合法律、行政法规、中国证监会的规定和行业规范；

八、自愿接受中国证监会、证券交易所、中国证券业协会依照有关规定采取的监管措施；


九、遵守中国证监会、证券交易所、中国证券业协会规定的其他事项。


第六节 主承销商的核查结论

经广发证券核查，发行人公开发行公司债券符合法律法规规定的发行条件；本次公开发行公司债券履行了规定的内部决策程序，募集文件真实、准确、完整，募集文件中与发行条件相关的内容符合相关法律法规及部门规章的规定；主承销商、相关证券服务机构及其签字人员符合参与本次债券发行业务的相关规定；募集说明书披露的主要风险和其他信息真实、准确、完整，符合规范要求；《债券持有人会议规则》和《债券受托管理协议》符合相关规定，发行人本次发行公司债券符合地方政府性债务管理的相关规定。

（本页以下无正文）

（本页无正文，为《广发证券股份有限公司关于上海张江（集团）有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券之核查意见》的签章页）

项目负责人：

徐昌锐


马茜

项目组其他成员：

杨泽鹏



单梦圆

债券承销业务负责人：

潘科

内核负责人：

吴顺虎

主承销商法定代表人或授权代表：

武继福



广发证券股份有限公司

广发证授权（2023）1号

2024年法定代表人签字授权书

根据工作需要，现将法定代表人的签字权授权如下：

一、授权原则

（一）被授权人根据公司经营管理层工作分工或部门负责人任命行使权力，当职务变更自动调整或终止本授权。

（二）被授权人代表公司法定代表人签字并承担相应责任，其法律效力等同于法定代表人签字。

（三）被授权人无转委托。

（四）授权人职务变更自动终止本授权。

二、授权权限

（一）加盖公司印章的文件签字权，授权公司分管领导。

（二）加盖部门印章的文件签字权，授权部门负责人。

三、授权期限

本授权书有效期为2024年1月1日至12月31日，有效期内授权人可签署新的授权书对本授权书做出补充或修订。

附件：1. 营业执照

2. 被授权人职责证明（公司经营管理层最新分工或部门负责人聘任发文）

法定代表人：

广发证券股份有限公司

2023年12月27日



广发证券股份有限公司办公室

2023年12月27日印发



统一社会信用代码
91440000126335439C

营业执照

(副本)(1-1)



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息

名称 广发证券股份有限公司

类型 股份有限公司(上市、自然人投资或控股)

法定代表人 林传辉

经营范围 证券经纪；证券投资咨询；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；证券承销与保荐；证券自营；融资融券；证券投资基金代销；证券投资基金托管；为期货公司提供中间介绍业务；代销金融产品；股票期权做市。（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）

注册资本 人民币柒拾陆亿贰仟壹佰零捌万柒仟陆佰陆拾肆元

成立日期 1994年01月21日

营业期限 长期

住所 广东省广州市黄埔区中新广州知识城腾飞一街2号618室

此复印件与原件一致，再复印无效，仅限于办理

有效期至 年 月 日(提示：用蓝色笔填写)

登记机关

2021年07月23日

广发证券股份有限公司

广发证董〔2022〕6号

关于调整公司部分高级管理人员 分管范围的决定

总部各部门,各分支机构,各子公司:

根据工作安排,公司决定对如下部分高级管理人员分管范围进行调整,其他分管范围不变:

一、公司副总经理武继福先生分管投行业务管理委员会(含下设的投行综合管理部、战略投行部、兼并收购部、债券业务部、资本市场部、投行质量控制部)。

二、公司副总经理兼首席信息官辛治运先生统筹管理公司各业务条线驻北京区域的机构,兼任北京代表处首席代表。

三、公司人力资源总监崔舟航先生分管培训中心。

特此决定。

广发证券股份有限公司

2022年1月28日

(联系人：刘伯勋 电话：020-66336083)



抄送：中国证监会广东监管局。

广发证券股份有限公司董事会办公室

2022年1月28日印发

流水号: 000000047238

说明

此复印件与原件一致, 再复印无效, 仅限于办理《张江集团债券》使用, 有效期至2024年12月31日 (提示: 用途及有效期为空视同无效)

中华人民共和国

经营证券期货业务许可证

[副本]

统一社会信用代码 (境外机构编号): 91440000126335439C



广发证券股份有限公司
广东省广州市黄埔区中新广州知识城腾飞一街2号618室

注册资本: 7,621,087,664元人民币

法定代表人(分支机构负责人): 林传辉

证券经纪; 证券投资咨询; 与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问; 证券承销与保荐; 证券自营; 融资融券; 证券投资基金代销; 证券投资基金托管; 代销金融产品; 股票期权做市。

证券期货业务范围:

1. 《经营证券期货业务许可证》是证券期货经营机构取得证券期货业务资格的凭证, 分为正本和副本, 证券期货经营机构应当将正本置于营业场所的醒目位置。证券期货经营机构从事《经营证券期货业务许可证》所列的证券期货业务, 还应当取得公司登记机关颁发的载明相应业务范围的《营业执照》。
2. 《经营证券期货业务许可证》遗失或者损坏的, 证券期货经营机构应当向及时向中国证券监督管理委员会派出机构报告, 并在指定的报刊上公告。
3. 《经营证券期货业务许可证》不得伪造、涂改、出租、出借和转让, 除中国证券监督管理委员会及其派出机构以外, 任何单位和个人不得扣留、收缴和吊销。
4. 证券期货经营机构的证券期货业务许可被依法撤销、注销或者吊销后, 本许可证自动失效, 证券期货经营机构应将《经营证券期货业务许可证》上缴中国证券监督管理委员会派出机构。
- 5.

