



上海张江高科技园区开发股份有限公司
2026 年面向专业投资者公开发行公司债券（第
一期）募集说明书



注册金额：人民币 40.00 亿元

本期发行金额：不超过 10.20 亿元

增信情况：无增信

发行人主体信用等级：AAA

本期债券信用等级：-

信用评级机构：上海新世纪资信评估投资服务有限公司

牵头主承销商/簿记管理人



中信证券股份有限公司
CITIC Securities Company Limited

（住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座）

联席主承销商/债券受托管理人



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

（住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号）

签署日期：2026 年 6 月 18 日

声 明

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书信息披露真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

主承销商已对本募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

中国证监会对公司债券发行的注册及上海证券交易所对公司债券发行出具的审核意见，不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

投资者认购或持有本期公司债券视作同意本募集说明书关于权利义务的约定，包括债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“第一节 风险提示及说明”等有关章节。

一、与发行人相关的重大事项

（一）近三年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-27.85 亿元、-24.01 亿元和 3.97 亿元，波动较为明显，主要是发行人园区载体租赁及销售收入的波动和项目开发建设投入资金的不均衡性所致，经营活动现金流的波动可能给发行人带来一定的流动性风险。

（二）截至近三年末，发行人未分配利润分别为 74.63 亿元、80.70 亿元和 86.73 亿元，近三年逐年增加，占同期所有者权益的比例分别为 46.60%、43.88% 和 44.01%。发行人未分配利润金额较大，占比较高。若未来发行人大量分配利润，则发行人所有者权益将对应减少，同时相对应将提高资产负债率，发行人存在未分配利润较大的风险。

（三）近三年，发行人营业收入分别为 20.26 亿元、19.83 亿元和 41.82 亿元。发行人为顺应张江科学城的开发建设规划，采取了加大对核心区域之园区载体资源的收购和保有力度的，园区载体资源以租为主、适度销售的策略。该业务可能受到宏观经济和价格竞争的影响，若发行人不能及时应对宏观经济、价格变化调整租售比例，可能导致园区载体资源的出租率下滑，营业收入发生波动、引发风险。

（四）截至近三年末，发行人非流动资产分别为 292.66 亿元、356.02 亿元和 396.23 亿元，占同期资产总额的比例分别为 57.38%、59.93%和 62.78%。发行人的非流动资产主要由长期股权投资、其他非流动金融资产、投资性房地产和递延所得税资产等构成。截至近三年末，上述四个科目金额合计分别为 289.15 亿元、348.33 亿元和 388.57 亿元，占同期非流动资产的比例超过 90%。近三年，发行人总资产周转率分别为 0.04 次、0.04 次和 0.07 次。发行人以租为主、适度销售的经营策略，导致投资性房地产科目金额较大，资金回收周期较长，资产周转率较低，资产流动性和变现能力相对较弱，可能存在一定流动性

风险。

（五）2025 年 11 月，根据《中华人民共和国公司法》（以下简称《公司法》）、《关于新<公司法>配套制度规则实施相关过渡期安排》、《上市公司章程指引（2025 年修订）》等相关法律法规、规章及规范性文件的规定，发行人对《公司章程》进行修订并不再设置监事会，取消监事设置，免去监事职务，由董事会审计委员会行使监事会的职权，同步修订《股东会议事规则》、《董事会议事规则》，废止《监事会议事规则》。相关人员变动符合《公司法》及其他要求，对公司日常管理、生产经营及偿债能力无重大不利影响，变更后的公司治理结构符合《公司法》等相关法律法规及公司章程的规定。

（六）发行人的控股股东为上海张江（集团）有限公司，张江集团是上海市人民政府批准成立的国有独资企业。2025 年 10 月，发行人披露《上海张江高科技园区开发股份有限公司控股股东减持股份计划公告》，张江集团拟通过集中竞价交易方式减持公司股份。截至 2025 年 12 月 26 日，本次减持计划已经完成，张江集团于 2025 年 10 月 31 日至 2025 年 12 月 26 日期间累计减持公司特定股份数量 30,973,693 股，占公司总股本的 2%。本次股份变动后，截至 2025 年末，发行人控股股东张江集团直接持有发行人 48.75%股份。本次减持不会导致公司控制权发生变更。

（七）发行人 2026 年第一季度财务数据

截至 2026 年 3 月末，发行人合并口径总资产 6,321,297.88 万元，净资产 1,980,237.39 万元；2026 年 1-3 月，发行人合并口径营业收入 83,801.12 万元，净利润 4,250.65 万元，发行人已经在上海证券交易所网站公开披露了 2026 年第一季度财务数据，详细的财务报告请参见网址：https://static.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/new/2026-04-25/600895_20260425_IT6J.pdf。

（八）发行人拟转让主要子公司上海张江科学之门科技发展有限公司 16.51% 股权

2026 年 6 月 17 日，发行人披露《上海张江高科技园区开发股份有限公司关于非公开协议转让上海张江科学之门科技发展有限公司 16.51% 股权暨关联交易

的公告》，上海张江科学之门科技发展有限公司（以下简称“张江科学之门”）系发行人和上海张江（集团）有限公司的合资企业，发行人拟以经资产评估机构出具并经上海市浦东新区国资委备案的评估结果为基础，通过非公开协议转让方式向上海张江（集团）有限公司转让上海张江科学之门科技发展有限公司 16.51%的股权。本次交易构成关联交易。本次交易不构成重大资产重组。

本次交易已经公司第九届董事会第二十五次会议审议通过，会议召开前，全体独立董事已召开独立董事专门会议，全票审议通过了本次关联交易事项。由于本次关联交易的金额占公司最近一期经审计净资产的 5%以上，因此本次交易尚需提交公司股东会审议。

本次交易前发行人持有张江科学之门 51%股权，张江集团持有张江科学之门 49%股权。本次交易后发行人将持有张江科学之门 34.49%股权，张江集团将持有张江科学之门 65.51%股权。

截至 2025 年末，张江科学之门资产总额为 1,550,475.98 万元，占发行人 2025 年末资产总额比例为 24.57%；截至 2025 年末，张江科学之门净资产为 745,264.90 万元，占发行人 2025 年末净资产比例为 37.82%；2025 年度，张江科学之门营业收入为 12,091.12 万元，占发行人 2025 年度营业收入比例为 2.89%；2025 年度，发行人净利润为 97,596.95 万元，张江科学之门净利润为-23,018.64 万元，占发行人 2025 年度净利润比例为-23.59%。

二、与本期债券相关的重大事项

（一）债券发行条款

本期债券主要发行条款如下：

发行人全称：上海张江高科技园区开发股份有限公司。

债券全称：上海张江高科技园区开发股份有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。

发行金额：本期债券的发行规模为不超过 10.20 亿元（含 10.20 亿元）。

债券期限：本期债券期限为 3 年。

发行对象：本期债券面向专业机构投资者公开发行。

发行方式：本期债券发行方式为簿记建档发行。

承销方式：本期债券由牵头主承销商中信证券与联席主承销商国泰海通以余额包销的方式承销。

偿付顺序：本期债券本金和利息在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

增信措施：本期债券不设定增信措施。

（二）投资者保护条款

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

（三）持有人会议规则提示

债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》约定程序审议通过的生效决议对本期债券全体持有人均有同等约束力。债券受托管理人依据债券持有人会议生效决议行事的结果由全体持有人承担。法律法规另有规定或者《债券持有人会议规则》另有约定的，从其规定或约定。投资者通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的，视为同意并接受《债券持有人会议规则》相关约定，并受《债券持有人会议规则》之约束。《债券持有人会议规则》具体内容详见本募集说明书“第十二节 债券持有人会议规则”。

（四）本期债券受托管理安排

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

（五）募集资金用途

本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还/置换发行人回售/到期兑付的公司债券本金。具体募集资金用途详见“第三节募集资金运用”。

（六）信用评级情况

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人主体信用级别为 AAA，该级别反映公司偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。本期债券不设置债项评级。

（七）违约事项及纠纷解决机制

以下事件构成本期债券项下发行人违约事件：

1、发行人未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本期债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或应计利息（以下合称还本付息），但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

当发行人无法按时还本付息时，本期债券持有人同意给予发行人自原约定各给付日起 90 个自然日的宽限期，若发行人在该期限内全额履行或协调其他主体全额履行金钱给付义务的，则发行人无需承担除补偿机制（或有）外的责任。

2、发行人触发募集说明书中有关约定，导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的，但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

3、本期债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构仲裁，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的。

4、发行人违反募集说明书关于交叉保护的约定且未按持有人要求落实负面救济措施的。

5、发行人违反本募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面救济措施的。

6、发行人被法院裁定受理破产申请的。

发行人、本期债券持有人及受托管理人等因履行本募集说明书、债券受托管理协议或其他相关协议的约定发生争议的，争议各方应在平等、自愿基础上就相关事项的解决进行友好协商，积极采取措施恢复、消除或减少因违反约定导致的不良影响。如协商不成的，均应提交上海仲裁委员会按照该会仲裁规则

进行仲裁。

如发行人、受托管理人与债券持有人因本期债券或债券受托管理协议发生争议，不同文本争议解决方式约定存在冲突的，各方应协商确定争议解决方式。不能通过协商解决的，以本募集说明书相关约定为准。

具体违约事项与纠纷解决机制相关安排详见募集说明书“第十一节 违约事项及纠纷解决机制”。

（八）通用质押式回购安排

发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券无债项评级，符合进行债券通用质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜按登记机构的相关规定执行。本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行债券通用质押式回购。

（九）发行人承诺本期债券合规发行

发行人不得直接或者间接认购自己发行的债券。发行人不得操纵发行定价、暗箱操作；不得以代持、信托等方式谋取不正当利益或者向其他相关利益主体输送利益；不得直接或者通过其他主体向参与认购的投资者提供财务资助、变相返费；不得出于利益交换的目的通过关联金融机构相互持有彼此发行的债券；不得有其他违反公平竞争、破坏市场秩序等行为；发行人的控股股东、实际控制人不得组织、指使发行人实施前款行为。发行人不从事《关于进一步规范债券发行业务有关事项的通知》第三条第二款规定的行为。

（十）投资者在本期债券发行环节承诺

投资者参与本期债券投资，应当遵守审慎原则，按照法律法规，制定科学合理的投资策略和风险管理制度，有效防范和控制风险。投资者不得协助发行人从事违反公平竞争、破坏市场秩序等行为。投资者不得通过合谋集中资金等方式协助发行人直接或者间接认购自己发行的债券，不得为发行人认购自己发行的债券提供通道服务，不得直接或者变相收取债券发行人承销服务、融资顾问、咨询服务等形式的费用。资管产品管理人及其股东、合伙人、实际控制人、员工不得直接或间接参与上述行为。投资者不从事《关于进一步规范债券发行

业务有关事项的通知》第八条第二款、第三款规定的行为。

目 录

声 明.....	1
重大事项提示.....	2
一、与发行人相关的重大事项.....	2
二、与本期债券相关的重大事项.....	4
目 录.....	9
释 义.....	11
第一节 风险提示及说明.....	13
一、与发行人的相关风险.....	13
二、本期债券的投资风险.....	22
第二节 发行条款.....	24
一、本期债券的基本发行条款.....	24
二、本期债券发行、登记结算及上市流通安排.....	26
第三节 募集资金运用.....	27
一、本期债券的募集资金规模.....	27
二、本期债券募集资金使用计划.....	27
三、募集资金的现金管理.....	27
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施.....	28
五、本期债券募集资金专项账户管理安排.....	28
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	30
七、发行人关于本期债券募集资金的承诺.....	31
八、前次发行公司债券的募集资金使用情况.....	31
第四节 发行人基本情况.....	33
一、发行人基本情况.....	33
二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况.....	33
三、发行人的股权结构.....	35
四、发行人的重要权益投资情况.....	37
五、发行人的治理结构等情况.....	41
六、发行人董事及高级管理人员的基本情况.....	52
七、发行人主营业务情况.....	56
八、关于涉及房地产业务的自查情况.....	95
九、其他与发行人主体相关的重要情况.....	95
第五节 发行人主要财务情况.....	96
一、发行人财务报告总体情况.....	96
二、发行人财务会计信息及主要财务指标.....	99
三、发行人财务状况分析.....	109
第六节 发行人信用状况.....	144
一、发行人及本期债券的信用评级情况.....	144
二、发行人其他信用情况.....	144
第七节 增信情况.....	147
第八节 税项.....	148
一、增值税.....	148

二、所得税.....	148
三、印花税.....	148
四、声明.....	149
第九节 信息披露安排.....	150
一、发行人信息披露管理制度.....	150
二、本期债券存续期内定期信息披露安排.....	155
三、本期债券存续期内重大事项披露.....	155
四、本期债券还本付息信息披露.....	155
第十节 投资者保护机制.....	157
一、资信维持承诺.....	157
二、救济措施.....	157
三、偿债资金来源及保障措施.....	157
第十一节 违约事项及纠纷解决机制.....	161
一、违约情形及认定.....	161
二、违约责任及免除.....	161
第十二节 债券持有人会议规则.....	163
一、债券持有人行使权力的形式.....	163
二、债券持有人会议规则.....	163
第十三节 债券受托管理人.....	180
一、债券受托管理人.....	180
二、债券受托管理协议主要内容.....	180
第十四节 发行有关机构.....	201
一、本期债券发行的有关机构.....	201
二、发行人与本期债券发行的有关机构、人员的利害关系.....	203
第十五节 发行人、中介机构及相关人员声明.....	204
第十六节 备查文件.....	228
一、备查文件内容.....	228
二、备查文件查阅地点.....	228
三、备查文件查阅时间.....	229

释 义

在本募集说明书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

一、一般术语释义	
发行人/公司/本公司/张江高科	指上海张江高科技园区开发股份有限公司
公司债券	指公司依照法定程序发行、约定在一定期限还本付息的有价证券
本次公司债券/本次债券	指上海张江高科技园区开发股份有限公司本次在境内面向专业投资者公开发行的面值总额不超过40.00亿元的公司债券
本次发行	指本次债券面向专业投资者的公开发行
本期公司债券/本期债券	指不超过10.20亿元（含10.20亿元）的上海张江高科技园区开发股份有限公司2026年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
本期发行	指本期不超过10.20亿元（含10.20亿元）的上海张江高科技园区开发股份有限公司2026年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）的公开发行
牵头主承销商、簿记管理人、中信证券	指中信证券股份有限公司
联席主承销商、受托管理人、国泰海通	指国泰海通证券股份有限公司（曾用名：国泰君安证券股份有限公司）
主承销商	指中信证券和国泰海通
募集说明书	指发行人为本期发行而根据有关法律法规制作的《上海张江高科技园区开发股份有限公司2026年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》
债券持有人	指上海张江高科技园区开发股份有限公司2026年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）之债券持有人
《债券受托管理协议》	指发行人与债券受托管理人签署的《上海张江高科技园区开发股份有限公司2025年面向专业投资者公开发行公司债券之债券受托管理协议》及其变更和补充。
《债券持有人会议规则》	指《上海张江高科技园区开发股份有限公司2025年面向专业投资者公开发行公司债券持有人会议规则》及其变更和补充。
工作日	指国内商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）
交易日	指上海证券交易所的营业日
节假日	指国家规定的法定节假日和休息日
《公司法》	指《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指《公司债券发行与交易管理办法》
中国法律/法律	指在中华人民共和国（为本募集说明书之目的，在此不包括中国香港特别行政区、中国澳门特别行政区及中国台湾地区）境内有效实施的法律、法规、规章，以及具有立法、司法、行政管理权限或职能的机构依法发布的具有普遍约束力的规范性文件

元	如无特别说明，指人民币元
最近三年/近三年/报告期	指2023年、2024年和2025年
二、特定词语释义	
国务院	指中华人民共和国国务院
人民银行	指中国人民银行
财政部	指中华人民共和国财政部
国家发改委	指中华人民共和国国家发展和改革委员会
浦东新区国资委	指上海市浦东新区国有资产管理委员会
中国证监会	指中国证券监督管理委员会
上交所	指上海证券交易所
证券登记机构、债券登记机构	指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
张江集团	指上海张江（集团）有限公司
张江园区	指上海市张江高科技园区
张江集电港	指上海市张江高科技园区集成电路产业区
张江西北区、张江中区、张江南区	指上海市张江高科技园区西北部、中部、南部
张江浩成	指上海张江浩成创业投资有限公司
张江集电	指上海张江集成电路产业区开发有限公司
思锐置业	指上海思锐置业有限公司
德馨置业	指上海德馨置业有限公司
张江管理中心	指上海张江管理中心发展有限公司
张江微电子港	指上海张江微电子港有限公司
张江创业源	指上海张江创业源科技发展有限公司
欣凯元	指上海欣凯元投资有限公司
张润置业	指上海张润置业有限公司
张江智芯	指上海张江智芯城市建设有限公司

注：本募集说明书中，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 风险提示及说明

投资者在评价和投资本期债券时，除本募集说明书披露的其他各项资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。

一、与发行人的相关风险

（一）财务风险

1、投资收益波动风险

近三年，发行人投资收益分别为 2.06 亿元、2.11 亿元和 6.73 亿元，2025 年投资收益较 2024 年增加较大，主要原因为公司下属合营企业持有的以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在 2025 年度公允价值上升。发行人投资收益主要来源于出售部分金融资产、转让参股及联营公司的股权和权益法核算的合营及联营企业的收益，实现投资收益的金额、时间和方式等均有较大不确定性，未来投资收益的变动可能将对发行人盈利水平产生重大影响。

2、经营活动现金流波动风险

近三年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-27.85 亿元、-24.01 亿元和 3.97 亿元，波动较为明显，主要是发行人园区载体租赁及销售收入的波动和项目开发建设投入资金的不均衡性所致。经营活动现金流的波动可能给发行人带来一定的流动性风险。

3、资本性支出压力较大风险

发行人作为张江高科技园区投资和运营的主体，重大在建项目较多，部分项目资金需求量大。发行人未来主要的在建项目集中在张江集电港 B 区科研研发等，计划投资规模较大，持续资本支出可能使发行人未来存在一定的资金压力。

4、未分配利润较大风险

截至近三年末，发行人未分配利润分别为 74.63 亿元、80.70 亿元和 86.73 亿元，近三年逐年增加，占同期所有者权益的比例分别为 46.60%、43.88%和 44.01%。发行人未分配利润金额较大，占比较高。发行人未分配利润金额较大，

占比较高。若未来发行人大量分配利润，则发行人所有者权益将对应减少，同时相对应提高资产负债率，发行人存在未分配利润较大的风险。

5、投资性房地产减值风险

截至近三年末，发行人投资性房地产分别为 164.74 亿、220.16 亿元和 265.76 亿元，占同期资产总额的比例分别为 32.30%、37.06%和 42.11%。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。

6、期间费用占比较高风险

近三年，发行人期间费用合计分别为 5.96 亿元、6.77 亿元和 7.44 亿元，占同期营业收入的比例分别为 29.41%、34.15%和 17.79%，占比较高。发行人期间费用构成主要是财务费用，存在期间费用占比较高的风险。

7、营业收入波动的风险

近三年，发行人营业收入分别为 20.26 亿元、19.83 亿元和 41.82 亿元。发行人为顺应张江科学城的开发建设规划，采取了加大对核心区域之园区载体资源的收购和保有力度，园区载体资源以租为主、适度销售的策略。该业务可能受到宏观经济和价格竞争的影响，若发行人不能及时应对宏观经济、价格变化调整租售比例，可能导致园区载体资源的出租率下滑，营业收入发生波动、引发风险。

8、资产流动性较差的风险

截至近三年末，发行人非流动资产分别为 292.66 亿元、356.02 亿元和 396.23 亿元，占同期资产总额的比例分别为 57.38%、59.93%和 62.78%。发行人的非流动资产主要由长期股权投资、其他非流动金融资产、投资性房地产和递延所得税资产等构成。截至近三年末，上述四个科目金额合计分别为 289.15 亿元、348.33 亿元和 388.57 亿元，占同期非流动资产的比例超过 90%。近三年，发行人总资产周转率分别为 0.04 次、0.04 次和 0.07 次。发行人以租为主、适度销售的经营策略，导致投资性房地产科目金额较大，资金回收周期较长，资产周转率较低，资产流动性和变现能力相对较弱，可能存在一定流动性风险。

9、未来项目收益不确定的风险

发行人在建、拟建项目较多，计划投资规模较大，园区各区域产业规划、不同客户群体差异化需求对发行人的园区载体规划理念和设计技术先进性方面有着相当高的要求，未来在建、拟建项目的收益可能存在一定不确定性，从而影响发行人的盈利能力。

10、其他非流动金融资产等公允价值变动的风险

截至近三年末，发行人其他非流动金融资产余额分别为 88.82 亿元、93.49 亿元和 87.96 亿元。自 2019 年一季报开始，公司采用新的会计准则列示，将“可供出售金融资产”调整为“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产”，报表列报的项目为“交易性金融资产”和“其他非流动金融资产”。资本市场的景气程度可能使金融资产公允价值发生变动，从而影响发行人的偿债能力。

（二）经营风险

1、宏观经济风险

宏观经济发展状况对产业类型、开发区自身的发展具有重要影响。近年来国内经济增速放缓对园区企业造成影响，导致其财政总收入增加趋势缓慢。国家的宏观经济一旦发生波动，宏观经济政策和产业政策发生调整，可能将影响园区招商引资情况，从而影响发行人在园区的资产经营，对发行人未来的盈利能力产生较大影响。

2、汇率风险

发行人面临的外汇变动风险主要与其境外子公司的净投资有关。截至近三年末，发行人的境外资产呈现波动趋势，境外资产分别为 22.84 亿元、22.31 亿元和 25.90 亿元，占同期资产总额的比例分别为 4.48%、3.76%和 4.10%，汇兑净收益分别为-397.91 万元、-96.58 万元和 533.74 万元。外币财务报表折算差额分别为 3,213.03 万元、4,281.81 万元和-5,329.47 万元，人民币对美元的汇率变动在一定程度上影响公司收益。

3、区域经济发展风险

发行人的主营业务主要集中在上海，因此上海整体城市经济发展状况和未

来发展趋势对发行人未来的发展、经济效益影响较大。若上海市的经济发展速度放缓，可能会对发行人的园区招商引资带来一定的影响，造成入园企业数量增速下降或已入园企业生产收缩，可能对发行人的盈利能力产生不利影响。

4、行业风险

园区开发行业受存量土地规模的限制具有一定的不可持续性。近年来国家不断加大土地宏观调控政策的实施力度，土地资源日趋紧张，可能对园区未来的招商引资造成一定的影响。另外，开发建设资金投入较大，以租为主、租售结合的经营模式，将导致资金回收时间较长，对发行人的现金管理能力提出较高要求，这些因素可能对发行人的主营业务业绩和现金运营水平带来一定的风险。

5、园区竞争风险

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

6、经营模式风险

发行人致力于对园区进行整体规划、园区载体开发并吸引相关产业集群企业入驻，为入驻的企业提供园区载体和配套服务，对园区载体的经营采取以租为主、租售结合的模式，该模式资金回收周期相对较长，租售现金流入与相应建设现金支出在短期不能完全配比，尤其近年来发行人新建项目较多，资金投入量大，使发行人经营性活动产生的现金流净额年度间波动较大，从而对发行人的筹资能力提出了较高的要求。若发行人筹资能力不足，可能产生资金缺口，从而对发行人园区的持续性开发带来相关经营风险。

7、项目开发风险

张江高科技园区是国家级高科技开发区，已经形成集成电路、生物医药、信息软件等产业集群，各产业区域的规划、不同客户群体的差异化要求是发行

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

8、对外投资决策风险

发行人拥有较为完善的对外投资决策的机制、管理制度，但若由于宏观经济或国家政策发生变化导致的被投资企业产业发展环境发生变化可能对发行人投资持有或转让收益带来一定的波动影响。

9、环境保护风险

发行人在张江高科技园区的开发建设、运营中，已经引入实施了 ISO14001 环境质量体系，并通过了方圆认证机构的专业认证。但由于入驻张江高科技园区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，还可能会对园区内的环境产生一定的影响。

10、园区招商压力加大风险

随着我国对高科技产业的发展高度重视，上海市已建和在建多个功能类似的高新技术开发区，以加大对高新技术企业的招商引资力度。发行人所处的张江高科技园区是国家级高新技术开发区，虽然在产业政策、客户结构等方面具备较多的竞争优势，但与周边开发区之间竞争在所难免。作为高新技术产业发展的综合服务提供商，园区载体租售业务是发行人主要服务内容之一，周边开发区租金价格的波动和受经济环境影响物业出租率下降等因素都可能削弱发行人议价能力、区域竞争力和园区载体盈利能力，可能将给发行人后续招商引资带来一定的压力。

11、突发事件引发的经营风险

发行人如遇突发事件，例如事故灾难、生产安全事件、社会安全事件、发行人高级管理人员因故无法履行职责等，可能造成发行人社会形象受到影响，人员生命和财产安全受到危害，发行人决策机制和内外部融资渠道受到影响，可能对发行人的生产经营造成一定的影响。

12、过度依赖单一市场风险

发行人的主营业务主要集中在张江高科技园区，依托园区的产业服务优势，对落户园区有发展潜力的重点项目或公司进行股权投资，获取投资收益。随着

张江科学城建设规划的落地，张江科学城总的规划面积拓展到 95 平方公里，因此发行人在科学城开发业务仍存在较大的空间。但就目前来看，发行人的利润主要来源于张江高科技园区的相关业务，因此存在一定的经营风险。

13、股权投资流程较长和流动性较差风险

发行人作为一家国有控股的上市公司，不仅受到国资管理部门的监管，同时受到上市公司决策流程的制约。国有创投公司在对项目实施增资、转让和退出的过程中，均需按照规定履行评估流程，国有创投业务较长的工作和决策时间，使得国有创投公司在充分市场化的环境中，处于十分不利的竞争地位。此外，发行人创投业务主要通过投资退出来实现投资回报，并完成现金流的回收，但由于退出方式、退出时点、退出条款和内部授权决策流程等多方面因素均存在不确定性，股权类项目的投资存在一定的流动性较差的风险。

14、创投企业盈利波动较大风险

发行人股权投资业务目前主要集中在生物医药、集成电路、TMT（科技、媒体、通信）与上海“四新”经济的重点领域，公司投资了包括喜马拉雅 FM、微电子装备、钛米机器人、七牛控股等一系列有发展潜力和投资价值的成长型企业。然而，由于目前国内股权投资行业和被投成长型企业受到政策、经济等各方面的影响，未来经营发生波动的可能性较大，从而使股权投资企业盈利状况受到上述影响因素而波动的风险将有所增加。

15、股权投资业务经营风险

发行人目前已以直接投资、参股基金投资、管理基金投资等多种方式精准投资，并通过与武岳峰基金、金浦基金、经纬资本、星源资本等合作，实施从天使、VC、PE 到产业并购的全投资链布局。但由于除流通股票外的股权类资产整体流动性相对较差，且公司主要投资于未上市公司的股权，对投资管理人的决策水平、财务管理能力、资本运作能力、风险控制能力提出较高要求，不排除发行人后期面临股权投资业务的后续经营风险。

16、股权投资项目退出渠道受限风险

发行人股权投资退出模式有投资项目发行 IPO 上市退出、产权交易所挂牌交易转让、清算关闭等，但受上市公司决策流程、国资管理部门的监管和其他

政策影响较大，在整体投资项目退出渠道和流程方面均受到一定制约，因此，这也将影响发行人获利进程和盈利水平。

17、股权转让的风险

发行人从事较多的股权投资和转让的业务，股权转让过程中涉及浦东新区国资委认可的评估价、合法合规性和盈利性，以及所转让业务在发行人整体业务中的占比等因素，可能会对发行人未来的经营产生一定影响。

（三）管理风险

1、经营多元化引发的管理风险

发行人经营主要涉及园区开发与经营、园区载体管理、科技投资等多个行业，虽然这些行业具有一定的关联性，但多行业的发展战略也可能会分散管理层的注意力，分化企业的有限资源，在管理控制力方面可能给发行人带来挑战和风险。

2、发行人子公司数量较多引发的管理风险

截至 2025 年末，发行人合并范围内子公司 18 家，发行人控股子公司较多，管理层级和子公司数量较多，不排除后续由于子公司数量过多引发子公司管理风险。

3、关联交易的风险

发行人与关联企业之间的交易往来，遵照公平、公正的市场原则，按照一般市场经营规则进行，并与其他企业的业务往来同等对待。发行人向关联方之间采购、销售货物和提供其他劳务服务的价格，有国家定价的，适用国家定价，没有国家定价的，按市场价格确定，没有市场价格的，参照实际成本加合理费用原则确定，对于某些无法按照“成本加费用”的原则确定价格的特殊服务，由双方协商定价。发行人与关联发行人存在一定的提供和接受劳务、关联资金往来和应收应付款往来，较多的关联交易可能会降低发行人的竞争力和独立性，因此发行人存在一定的关联交易风险。

4、资本市场波动风险

近年来，发行人来自园区载体销售的收入规模下滑，主要通过股权项目投资收益平衡整体业绩，而投资业务可能受资本市场波动影响，从而影响公司投

资收益的稳定性，增加公司盈利的不确定性。此外，公司本身为上市公司，其股权市值受市场波动存在股价波动的风险。

5、声誉管理风险

随着张江高科技园区开发不断成熟，发行人不仅积累了丰富的园区开发经验和品牌知名度，并且持有大量产业园区载体等多种业态的经营性园区载体和较大数额的上市公司股权。若因未来不确定性导致公司品牌形象受损，可能存在声誉风险，对公司盈利能力产生影响。

6、项目销售周期偏长风险

在园区综合开发经营板块方面，发行人为顺应张江科学城的开发建设规划，采取了加大对核心区域园区载体资源的收购和保有力度，载体资源以租为主、适度销售的策略。若园区内载体销售的流程有所加长，可能会直接或间接地导致成本上升、现金流回收时间偏长，导致企业预期经营目标难以如期实现，甚至引发经营风险。

7、项目质量管理风险

尽管发行人建立起了完善的质量管理体系和控制标准，各专业单位均挑选行业内的领先企业负责项目开发建设的各项工作。但是，如管理不善或质量监控出现漏洞，产品质量仍有可能出现问题。如果开发的产品因质量问题造成客户经济损失，发行人应按相关合同约定赔偿客户，如果发生重大质量问题，客户有权解除相关合约，并将损害发行人品牌声誉和市场形象，并使公司遭受不同程度的经济损失。

8、跨区域管理风险

产业园区运营具有明显的地域性特征。不同的区域市场，消费群体的购买力水平及消费偏好各有差异，开发商面对的供应商、政府机构、金融机构、合作单位有很大不同，只有对某一区域市场有深入理解的园区开发企业才能占据一定的市场份额。目前发行人在重点区域集中开发的战略与公司目前的经营规模及管理能力相适应，但如果未来发行人根据发展需要，需扩大项目区域，可能面临管理能力不能有效满足项目需求的管理风险。

9、项目用地超期开发被回收风险

发行人为了保证公司的持续稳健经营，始终需要进行充足的土地储备。国家对于建设用地的相关管理政策中明确规定，如果发行人有由于资金、市场等原因未能及时开发储备的用地，企业将会面临土地闲置费的缴纳，严重者甚至需要面临无偿交回土地使用权的风险。由于城市管理的需要，地方政府也可能调整城市规划，造成发行人储备用地所处的地理环境可能会发生不利变化，给发行人的经营带来一定的风险。

（四）政策风险

1、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。虽然张江高科技园区作为国家级高科技园区，享有土地资源利用和产业项目用地的优惠政策，但土地严控政策提高发行人取得土地资源的成本，可能形成潜在的风险。

2、宏观经济政策风险

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

3、自贸区政策变动风险

目前，上海市政府有“聚焦张江”的政策红利，国家针对自贸区、尤其是上海自贸区，在开放程度、税收等方面都以试点的模式给予了较多优惠，以促进区内企业的发展与创新。如果未来相关的政策红利逐渐消失，发行人的经营状况可能会受到影响。

4、环保政策风险

发行人按国家相关规定办理环保手续，无安全生产事故发生。发行人在有效控制成本前提下，充分运用环保材料，建设“绿色科技园区”。我国政府目

前正在逐步实施日趋严格的环保法律和法规，有关法律和法规主要包括征收废弃物的排放费用、征收违反环保法规罚款、强制关闭拒不整改或继续造成环境破坏的企业等方面。此外，**随着国家执行更加严格的环保标准，发行人园区建设的资本性支出和相关费用可能会提高，从而影响发行人的业务经营和财务状况。**

5、税收政策风险

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

6、资本市场政策变化的风险

国家如出台对私募股权等投资行业的税收法规以及对国有股权转让等的监管政策，将会对发行人在资本市场中的股权转让预期结果产生一定不确定性。

二、本期债券的投资风险

（一）利率风险

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

（二）流动性风险

本期债券发行结束后，发行人将积极申请在上交所上市流通。由于具体上市审批或核准事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上交所上市流通，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，发行人亦无法保证本期债券在上交所上市流通后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，**本期债券的投资者在购买本期债券后可能面临由于债券不能及时上市流通无法立即出售本期债券，或者由于本期债券上市流**

通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，不能以某一价格足额出售其希望出售的本期债券所带来的流动性风险。

（三）偿付风险

公司目前经营和财务状况良好。在本期债券存续期内，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存在着一定的不确定性。这些因素的变化会影响到公司的运营状况、盈利能力和现金流量，可能导致公司无法如期从预期的还款来源获得足够的资金按期支付本期债券本息，从而使投资者面临一定的偿付风险。

（四）本期债券安排所特有的风险

公司拟依靠自身的经营业绩、多元化融资渠道以及良好的银企关系保障本期债券的按期偿付。但是，如果在本期债券存续期内，公司自身的经营业绩出现波动，或者由于金融市场和银企关系的变化导致公司融资能力削弱，则将可能影响本期债券的按期偿付。

（五）资信风险

公司目前资信状况良好，能够按时偿付债务本息，在报告期内与其主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生任何严重违约。在未来的业务经营中，公司将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但在本期债券存续期内，如果因客观原因导致公司资信状况发生不利变化，将可能使本期债券投资者的利益受到不利影响。

第二节 发行条款

一、本期债券的基本发行条款

（一）发行人全称：上海张江高科技园区开发股份有限公司。

（二）债券全称：上海张江高科技园区开发股份有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。

（三）注册文件：发行人于 2025 年 10 月 23 日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意上海张江高科技园区开发股份有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可〔2025〕2383 号），注册规模为不超过 40.00 亿元。

（四）发行金额：本期债券的发行规模为不超过 10.20 亿元（含 10.20 亿元）。

（五）债券期限：本期债券期限为 3 年。

（六）票面金额和发行价格：本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。

（七）债券利率及其确定方式：本期债券为固定利率债券，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。

（八）发行对象：本期债券面向专业机构投资者公开发行。

（九）发行方式：本期债券发行方式为簿记建档发行。

（十）承销方式：本期债券由牵头主承销商中信证券与联席主承销商国泰海通以余额包销的方式承销。

（十一）起息日期：本期债券的起息日为 2026 年 7 月 9 日。

（十二）付息方式：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

（十三）利息登记日：本期债券利息登记日为付息日的前 1 个交易日，在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。

（十四）付息日期：本期债券的付息日为 2027 年至 2029 年间每年的 7 月 9 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另

计息）。

（十五）兑付方式：本期债券的本息兑付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

（十六）兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金。

（十七）兑付登记日：本期债券兑付登记日为兑付日的前 1 个交易日，在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得相应本金及利息。

（十八）本金兑付日期：本期债券的兑付日期为 2029 年 7 月 9 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息）。

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

（二十）增信措施：本期债券不设定增信措施。

（二十一）信用评级机构及信用评级结果：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。本期债券不设置债项评级。

具体信用评级情况详见募集说明书“第六节 发行人信用状况”。

（二十二）募集资金用途：本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还/置换发行人回售/到期兑付的公司债券本金。

具体募集资金用途详见募集说明书“第三节 募集资金运用”。

（二十三）通用质押式回购安排：发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券无债项评级，符合进行债券通用质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜按登记机构的相关规定执行。本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行债券通用质押式回购。

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

二、本期债券发行、登记结算及上市流通安排

（一）本期债券发行时间安排

发行公告日：2026 年 6 月 30 日。

发行首日：2026 年 7 月 8 日。

发行期限：2026 年 7 月 8 日至 2026 年 7 月 9 日。

（二）登记结算安排

本期债券以实名记账方式发行，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行登记存管。中国证券登记结算有限责任公司上海分公司为本期公司债券的法定债权登记人，并按照规定要求开展相关登记结算安排。

（三）本期债券上市交易安排

1、上市交易流通场所：上海证券交易所。

2、发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。

3、本期债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行公司债券的交易、质押。

（四）本期债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券“发行公告”

第三节 募集资金运用

一、本期债券的募集资金规模

经发行人股东大会、董事会审议通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可〔2025〕2383 号），本次债券注册总额不超过 40.00 亿元（含 40 亿元），采取分期发行。本期债券发行金额为不超过 10.20 亿元（含 10.20 亿元）。

二、本期债券募集资金使用计划

本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还/置换发行人回售/到期兑付的公司债券本金。因本期债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，发行人将综合考虑本期债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本息偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，未来可能调整偿还公司债券的具体明细。发行人承诺，本期债券存续期内不会将募集资金用途变更为偿还公司债券本金以外的其他用途。对于兑付时间早于本期债券发行时间的债券，发行人将自筹资金偿还回售/到期兑付的债券本金，待本期债券发行完毕、募集资金到账后，以募集资金置换已使用自筹资金。

本期债券拟偿还/置换发行人回售/到期兑付的公司债券情况如下：

单位：亿元、%

证券名称	起息日	回售日	到期日期	发行规模	发行时票面利率	本期募集资金拟偿还/置换规模	证券类别
23 张江 K3	2023-07-05	2026-07-05	2028-07-05	5.2	2.85	5.2	公司债
21 张江 02	2021-07-19	-	2026-07-19	5	3.49	5	公司债
合计				10.2		10.2	

三、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者内设有权机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

经发行人董事会或者根据公司章程、管理制度授权的其他决策机构同意，本期公司债券募集资金使用计划调整的申请、分级审批权限、决策程序、风险控制措施如下：

本期债券存续期内，根据生产经营和资金使用计划需要，募集资金使用计划可能发生调整，发行人应履行经公司董事长审批内部决策程序，经债券持有人会议审议通过，并及时进行信息披露，变更后的募集资金用途依然符合相关规则关于募集资金使用的规定。

五、本期债券募集资金专项账户管理安排

（一）设置募集资金专户

为确保募集资金的使用与募集说明书中陈述的用途一致，规避市场风险、保证债券持有人的合法权利，公司应在监管银行对募集资金设立募集资金专项账户用于本期债券募集资金的接收、存储与划转等，专项账户存放的债券募集资金必须按照募集说明书披露的用途专款专用，并由监管银行和受托管理人对专项账户进行共同监管。受托管理人有权采取现场检查、书面问询等方式监督公司募集资金的使用情况。公司和监管银行应当配合受托管理人的检查与查询。受托管理人有权定期检查募集资金专项账户内资金的接收、存储、划转等情况。

（二）专项账户监管协议主要内容

公司将与监管银行上海浦东发展银行股份有限公司张江科技支行、受托管理人国泰海通三方签订账户及资金监管协议，规定监管银行监督募集资金的使用情况。拟签订的账户及资金监管协议的主要内容如下：

1、募集资金的使用及监管

发行人应当按照中国证监会、证券交易所等主管机关批准或备案文件中明确的用途使用债券募集资金，根据法律、法规、规则及募集说明书的约定，按期足额支付本期债券的利息和本金。

2、资金划付

监管协议生效后，发行人应向监管银行提供划款指令授权文件。划款指令

是协议项下发行人发出的资金划拨及其他款项支付的指令。划款指令应写明款项事由、支付时间、金额、收付款账户信息等，按授权文件加盖预留印鉴。发行人应通过指定邮箱或传真等三方确认的方式向监管银行发送指令。监管银行在任何一笔资金出入资金账户时，均应出具资金入账、资金支出的相关单据，并根据发行人的要求提交原件或复印件。在受托管理人要求查阅的情况下，监管银行应提供发行人资金账户的出入金单据。

3、监管银行的监管方式

监管银行应当按照募集资金监管协议的约定，全面、及时、善意地履行募集资金监管协议中的职责和义务，对资金账户中的款项进行监管，以维护发行人和债券持有人的利益。监管银行应配合发行人和受托管理人对资金账户的检查。未经发行人和受托管理人书面同意，监管银行不得自行提取、划转、处置或者允许他人提取、划转、处置资金账户中的资金，包括发行人有未付的银行结算手续费或发行人对监管银行存在其他负债时，监管银行亦无权提取、划转、处置资金账户中的资金。

4、受托管理人的监管方式

发行人和监管银行应当配合债券受托管理人对资金账户的检查。受托管理人要求查阅的情况下，监管银行应向受托管理人提供资金账户的出入金单据。未经受托管理人书面同意，监管银行不得自行提取、划转、处置或者允许他人提取、划转、处置资金账户中的资金。

发行人应当按照中国证监会、证券交易所等主管机关批准或备案文件中明确的用途使用债券募集资金，根据法律、法规、规则及募集说明书的约定，按期足额支付本期债券的利息和本金，并依据债券受托管理协议向受托管理人履行信息披露义务。

（三）制定债券受托管理人制度

本期债券制定了债券受托管理人制度，由主承销商国泰海通担任本期债券的受托管理人，债券受托管理人将代表债券持有人对本期债券募集资金的使用情况进行监督，保护债券持有人的正当利益。

六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

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

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2025 年 12 月 31 日；
- 2、假设不考虑融资过程中产生的需由公司承担的相关费用，本期债券募集资金净额为 10.20 亿元；
- 3、假设本期债券募集资金净额 10.20 亿元计入 2025 年 12 月 31 日的资产负债表；
- 4、假设本期债券募集资金 10.20 亿元用于偿还公司一年内到期的公司债券；
- 5、假设本期债券初始认定全部计入应付债券科目；
- 6、假设本期债券发行在 2025 年 12 月 31 日完成。

基于上述假设，本期债券发行对公司合并报表财务结构的影响如下表：

单位：万元

项目	本期债券发行前 (2025 年 12 月 31 日)	本期债券发行后 (模拟)	模拟变动额
流动资产合计	2,348,624.68	2,348,624.68	-
非流动资产合计	3,962,291.01	3,962,291.01	-
资产合计	6,310,915.69	6,310,915.69	-
流动负债合计	2,584,340.84	2,482,340.84	-102,000.00
非流动负债合计	1,755,778.85	1,857,778.85	+102,000.00
负债合计	4,340,119.69	4,340,119.69	-
所有者权益合计	1,970,796.00	1,970,796.00	-
流动比率	0.91	0.95	+0.04
速动比率	0.26	0.27	+0.01
资产负债率 (%)	68.77	68.77	-

（一）对发行人短期偿债能力的影响

本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，发行人短期偿债能力有所提升，发行人合并报表的流动比率由 0.91 提升至 0.95，速动比率由 0.26 提升到 0.27。

（二）对发行人资产负债结构的影响

以 2025 年 12 月 31 日公司财务数据为基准，并假设不发生其他重大资产、负债和权益变化的情况下，本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，公司资产负债率将保持不变，可缓解发行人一年内到期有息负债兑付的压力，公司的债务结构将得到优化。

（三）对发行人财务成本的影响

近年来，公司资金需求随营收规模的扩大而不断增长，为满足当前经营发展的需要，通过发行公司债券，可以拓宽公司融资渠道。与银行贷款这种间接融资方式相比，公司债券作为资本市场直接融资品种，具有一定的成本优势，发行人通过本次发行固定利率的公司债券，有利于锁定公司财务成本，避免贷款利率波动风险。

综上所述，本期债券的发行可以优化债务期限结构，降低财务风险，满足不断增长的营运资金需求，拓宽中长期融资渠道。

七、发行人关于本期债券募集资金的承诺

发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，不用于财务性投资，不用于转借他人，不直接或间接用于购置土地，不用于弥补亏损和非生产性支出，不用于住宅地产业务。若本期债券募集资金拟用于回售公司债券，发行人承诺本期债券偿还的部分不能转售。

发行人承诺本期债券不涉及新增地方政府债务，不用于偿还地方政府债务或违规用于公益性项目建设，并声明地方政府对本期债券不承担任何偿债责任。

发行人承诺，如在存续期间变更募集资金用途，将及时披露有关信息。

八、前次发行公司债券的募集资金使用情况

2025 年 10 月 23 日，经上海证券交易所审核同意并经中国证监会注册（证监许可〔2025〕2383 号），公司获准面向专业投资者公开发行面值总额不超过 40.00 亿元（含 40.00 亿元）的公司债券。

发行人于 2026 年 5 月发行了规模为 10.80 亿元的上海张江高科技园区开发股份有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第一期）（债

券简称“26 张江 Y1”）。

截至募集说明书签署日，26 张江 Y1 的募集资金已全部使用完毕，用于偿还公司债券（G21 张江 1）本金，26 张江 Y1 募集资金使用与募集说明书的约定保持一致。

第四节 发行人基本情况

一、发行人基本情况

注册名称	上海张江高科技园区开发股份有限公司
法定代表人	刘樱
注册资本	人民币1,548,689,550元
实缴资本	人民币1,548,689,550元
设立（工商注册）日期	1996年4月18日
统一社会信用代码	913100001322632162
住所（注册地）	中国（上海）自由贸易试验区春晓路289号802室
邮政编码	201203
所属行业	房地产业
经营范围	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）
电话及传真号码	021-38959000/021-50800492
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	郭凯、董事会秘书、021-38959000

二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况

（一）发行人设立情况

1995 年 12 月 30 日，经上海市浦东新区管理委员会沪浦管（1995）245 号文批准，由上海市张江高科技园区开发公司联合上海久事公司募集设立上海张江高科技园区开发股份有限公司。1996 年 3 月 22 日，中国证券监督管理委员会

以证监发审字（1996）17 号文批准公司公开发行股票。1996 年 4 月 18 日，公司获得上海市工商行政管理局颁发的《企业法人营业执照》。

（二）发行人历史沿革

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

发行人于 1996 年 4 月 22 日在上海证券交易所上市，股票代码为 600895.SH。

截至 2025 年 12 月 31 日，发行人注册资金为人民币 1,548,689,550 元，总股本为 1,548,689,550 股。

表：发行人上市以来股本变化情况

单位：万股

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

表：截至 2025 年末发行人前十名无限售条件流通股持股情况

单位：股

股东名称	持有无限售条件流通股的数量	持股比例（%）	种类
上海张江（集团）有限公司	755,062,907	48.75	A 股流通股
中央汇金资产管理有限责任公司	40,120,590	2.59	A 股流通股
香港中央结算有限公司	23,848,534	1.54	A 股流通股
中国工商银行股份有限公司－南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	6,620,101	0.43	A 股流通股
中国工商银行股份有限公司－中证上海国企交易型开放式指数证券投资基金	4,846,840	0.31	A 股流通股
高盛国际－自有资金	3,678,543	0.24	A 股流通股
MERRILL LYNCH INTERNATIONAL	2,831,373	0.18	A 股流通股
刘振伟	2,823,000	0.18	A 股流通股
UBSAG	2,748,999	0.18	A 股流通股
黄孝云	2,640,400	0.17	A 股流通股

（三）重大资产重组情况

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

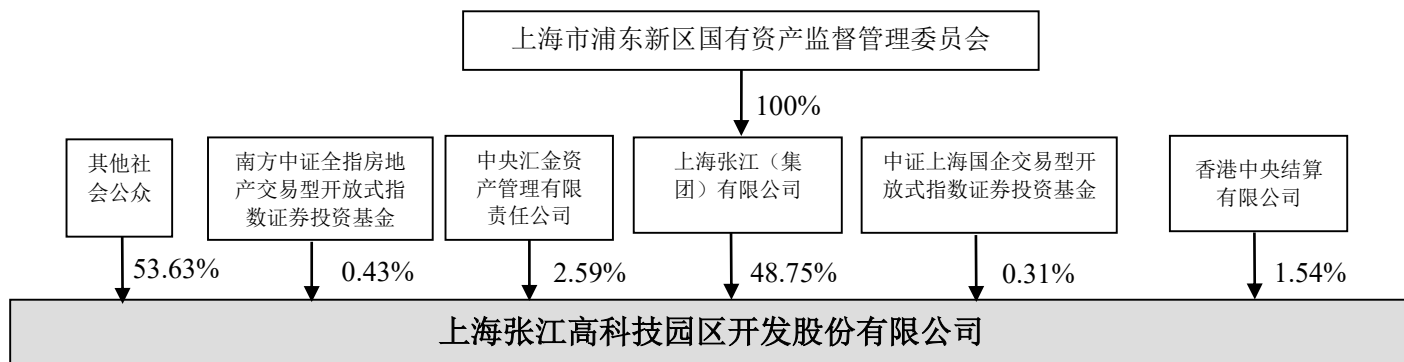
三、发行人的股权结构

（一）股权结构

截至 2025 年 12 月 31 日，上海张江（集团）有限公司直接持有发行人 48.75% 的股份，为发行人的控股股东。发行人实际控制人为上海市浦东新区国有资产

管理委员会。

截至 2025 年 12 月 31 日，发行人股权结构图如下所示：



（二）控股股东基本情况

发行人的控股股东为上海张江（集团）有限公司，张江集团是上海市人民政府批准成立的国有独资企业，公司成立于 1992 年 7 月，注册资本 311,255 万元，法定代表人俞勇。原名上海市张江高科技园区开发公司，2002 年 12 月经上海市人民政府和上海市国有资产管理办公室同意更名为上海张江（集团）有限公司。经营范围包括（1）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）；（2）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。（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 2025 年末，张江集团经审计（合并）的资产总额 1,387.88 亿元，负债总额 1,071.50 亿元，净资产 316.38 亿元。2025 年实现营业总收入 81.54 亿元，净利润 12.57 亿元，经营活动产生的现金流量净额-40.41 亿元。

（三）实际控制人基本情况

发行人实际控制人为上海市浦东新区国有资产监督管理委员会。浦东新区国资委的主要职责是根据浦东新区政府授权，依照《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国企业国有资产法》等法律和法规，履行出资人职责，监管浦

东新区国家出资企业的国有资产，加强国有资产的管理工作；制定本系统党的建设规划并组织实施，研究浦东新区国资国企改革和发展、党的建设及其他重大问题和重要事项建立和完善国有资产保值增值指标体系，强化国有资产经营财务监督和风险控制，通过规划、预决算、审计、统计、稽核、资产评估、产权交易等对所监管企业国有资本的运营情况进行监督，维护国有出资人的权益；根据市、区改革的总体部署，研究编制浦东新区国家出资企业改革发展的总体规划，推进企业的改革和重组，推进现代企业制度建设，组织实施国有经济布局 and 结构的战略性调整等。

报告期内发行人控股股东和实际控制人未发生变更。截至本募集说明书签署日，发行人控股股东和实际控制人持有的股权不存在被质押或其他权利有争议的情形。

四、发行人的重要权益投资情况

（一）主要子公司情况

截至 2025 年末，发行人合并报表范围内子公司共 18 家，主要子公司情况如下表：

表：主要子公司具体情况

单位：万元

序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	总资产	总负债	净资产	营业收入	净利润	是否存在重大增减变动
1	上海张江集成电路产业区开发有限公司	集成电路研究开发，高科技项目经营转让，高科技成果转让、创业投资，实业投资，建筑工程，房地产开发经营，物业管理，张江集成电路产业区土地开发	100.00%	2,260,627.76	1,533,903.91	726,723.85	170,584.13	41,901.65	否

序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	总资产	总负债	净资产	营业收入	净利润	是否存在重大增减变动
2	上海张江浩成创业投资有限公司	对高新技术企业和高新技术项目的创业投资，创业投资管理和创业投资咨询（涉及行政许可的，凭许可证经营）	100.00%	657,334.39	115,036.59	542,297.80	279.96	33,116.29	是
3	上海张江科学之门科技发展有限公司（曾用名：上海灏集建设发展有限公司）	房地产租赁经营，房地产开发等	51.00%	1,550,475.98	805,211.08	745,264.90	12,091.12	-23,018.64	是

发行人主要子公司上海张江浩成创业投资有限公司、上海张江科学之门科技发展有限公司存在相关财务数据重大增减变动情况，具体如下：

上海张江浩成创业投资有限公司 2025 年度实现营业收入 279.96 万元，较 2024 年度营业收入减少 54.40%，主要系本期收到的管理费减少。2025 年度该公司实现净利润 33,116.29 万元，2024 年度净利润为 48,705.21 万元，2025 年净利润大幅下降主要系本期公司持有的以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产公允价值下降而上年同期为上升。

上海张江科学之门科技发展有限公司 2025 年实现营业收入 12,091.12 万元，较 2024 年大幅增长，主要系项目陆续完工，租赁收入增加；2025 年该公司净利润亏损程度大幅扩大主要系公司项目本年陆续完工，部分贷款利息不再资本化而计入财务费用；同时项目完工后计提的房产税也相应增加。

截至 2025 年末，发行人持股比例超过 50%但未纳入合并范围的主要子公司为上海机械电脑有限公司以及上海张江微电子港有限公司。其中，发行人持有上海机械电脑有限公司 68.47%股份，由于上海机械电脑有限公司已进入清算阶段但尚未清算完毕，因此发行人对其按权益法核算，未纳入合并报表范围；发行人持有上海张江微电子港有限公司 60%股份，同时拥有董事会 4/7 表决权，根

据上海张江微电子港有限公司章程，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，发行人拥有股东会及董事会表决权均低于三分之二，故不控制上海张江微电子港有限公司，未将其纳入合并报表范围。

截至 2025 年末，发行人不存在持股比例小于 50%但纳入合并范围的子公司。

（二）参股公司、合营企业和联营企业情况

截至 2025 年末，发行人共有合营企业 1 家，联营企业 15 家，重要合营及联营企业情况如下表所示：

表：重要参股公司、合营企业和联营企业的具体情况

单位：万元

序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	总资产	总负债	净资产	营业收入	净利润	是否存在重大增减变动
1	Shanghai ZJ Hi-Tech Investment Corporation	投资控股等	50.00%	14,134.81 万美元	49.47 万美元	14,085.34 万美元	-	8,150.05 万美元	是
2	上海张江微电子港有限公司	在张江高科技园区内微电子港基地土地内从事土地开发与经营、房地产开发与经营、微电子项目孵化等	60.00%	216,387.77	6,572.73	209,815.05	21,521.63	2,065.70	是
3	川河集团有限公司	房地产开发、物业管理、投资管理等	29.90%	81,524.20 万港币	4,805.70 万港币	76,510.30 万港币	1,592.20 万港币	2,125.00 万港币	是
4	张江汉世纪创业投资有限公司	创业投资业务、创业投资咨询业务等	30.00%	6,283.66	-	6,283.66	-	-46.34	是
5	上海张江成为兴庐创业投资合伙企业	创业投资业务	38.38%	30,228.68	7.50	30,221.18	-	-398.73	是

序号	企业名称	主要营业收入 板块	持股比 例	总资产	总负债	净资产	营业收入	净利润	是否存在 重大增减 变动
	业（有限合 伙）								

Shanghai ZJ Hi-Tech Investment Corporation 2025 年末总资产为 14,134.81 万美元，较 2024 年末总资产增长 49.08%，主要系持有的以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产公允价值上升所致。2025 年末净资产为 14,085.34 万美元，较 2024 年末净资产增长 49.36%，主要系持有的以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产公允价值上升所致。2025 年度该公司净利润为 8,150.05 万美元，2024 年度该公司净利润为-4,372.61 万美元，2025 年净利润大幅增长的原因主要系持有的以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产公允价值上升，而上年同期为下降所致。

上海张江微电子港有限公司 2024 年度营业收入为 15,850.05 万元，2025 年度营业收入为 21,521.63 万元，2025 年度营业收入大幅增长的原因主要系南郊商办楼销售实现收入 7,190 万元所致。2024 年度净利润为 8,622.13 万元，2025 年度净利润为 2,065.70 万元，2025 年度净利润大幅减少的原因主要系南郊商办楼销售导致净利润减少 5,151 万元所致。

川河集团有限公司 2024 年度实现营业收入 279.10 万港币，2025 年度实现营业收入 1,592.20 万港币，2025 年营业收入大幅增长的原因主要系车位销售增加所致；2024 年度实现净利润-58.50 万港币，2025 年度实现净利润 2,125.00 万港币，2025 年净利润大幅增长的原因主要系出售部分金融资产及持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产本期公允价值上升所致。

张江汉世纪创业投资有限公司 2025 年末总资产为 6,283.66 万元，较 2024 年末总资产减少 70.42%，主要系公司本年分配利润给股东所致。2024 年度末总负债为 1,872.73 万元，2025 年度末总负债为 0 万元，主要系公司进入清算期，支付全部负债所致。2024 年度实现净利润 213.99 万元，2025 年净利润为-46.34 万元，2025 年度净利润大幅减少的原因主要系公司进入清算期，分配利润和偿还债务后货币资金减少，相应的利息收入减少所致。

上海张江成为兴庐创业投资合伙企业（有限合伙）2025 年度净利润为-

398.73 万元，处于亏损状态，主要系该基金还处于投资期，收入较少，但需要按期支付基金管理费。

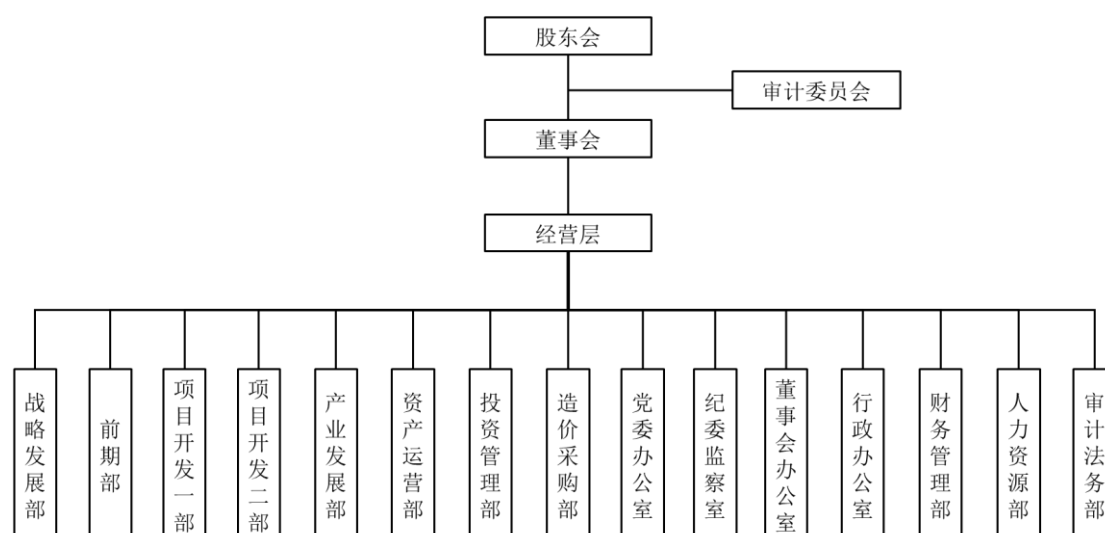
五、发行人的治理结构等情况

（一）治理结构、组织机构设置及运行情况

1、发行人公司治理结构

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

图：公司组织架构图



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

（1）股东会

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

东参会积极性，保护了中小投资者的合法权益。

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

- 1) 选举和更换非由职工代表担任的董事，决定有关董事的报酬事项；
- 2) 审议批准董事会的报告；
- 3) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 4) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- 5) 对发行公司债券作出决议；
- 6) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- 7) 修改本章程；
- 8) 对公司聘用、解聘承办公司审计业务的会计师事务所作出决议；
- 9) 审议批准公司章程第四十七条规定的担保事项；
- 10) 审议公司在一年内购买、出售重大资产超过公司最近一期经审计总资产百分之三十的事项；
- 11) 审议批准变更募集资金用途事项；
- 12) 审议股权激励计划和员工持股计划；
- 13) 审议法律、行政法规、部门规章或者本章程规定应当由股东会决定的其他事项。

股东会可以授权董事会对发行公司债券作出决议。

（2）董事会

公司董事会共有 7 名成员，其中 3 名为独立董事，1 名为职工董事。董事会的召集、召开等相关程序符合《公司章程》及《董事会议事规则》的相关规定，切实维护了公司及全体股东的合法权益。

根据《公司章程》规定，董事会由七名董事组成，设董事长一人，副董事长一人，职工董事一人。目前董事会成员符合《公司章程》规定。

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

- 1) 召集股东会，并向股东会报告工作；
- 2) 批准公司定期报告；
- 3) 执行股东会的决议；
- 4) 决定公司的经营计划和投资方案；
- 5) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- 6) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 7) 制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或者其他证券及上市方案；
- 8) 拟订公司重大收购、收购本公司股票或者合并、分立、解散及变更公司形式的方案；
- 9) 在股东会授权范围内，决定公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易、对外捐赠等事项；
- 10) 制订股权激励计划和员工持股计划的方案；
- 11) 制订独立董事津贴标准；
- 12) 决定公司内部管理机构的设置；
- 13) 决定聘任或者解聘公司总经理、董事会秘书及其他高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项；根据总经理的提名，决定聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人等高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项；
- 14) 制定公司的基本管理制度；
- 15) 制订本章程的修改方案；
- 16) 管理公司信息披露事项；
- 17) 向股东会提请聘请或者更换为公司审计的会计师事务所；
- 18) 听取公司总经理的工作汇报并检查经理的工作；
- 19) 法律、行政法规、部门规章、公司章程或者股东会授予的其他职权。

（3）总经理和其他高级管理人员

公司设总经理一名，由董事会决定聘任或者解聘。公司设副总经理，由董事会决定聘任或者解聘。总经理每届任期 3 年，总经理连聘可以连任。公司管理层根据《总经理工作细则》的相关规定明确了管理权限和职责。通过每周定

期举行的总经理办公会议交流情况，研究决定公司经营中的重大问题，实行集体讨论，统一决策的议事机制。

总经理对董事会负责，行使以下职权：

- 1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议，并向董事会报告工作；
- 2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- 3) 拟订公司内部管理机构设置方案；
- 4) 拟订公司的基本管理制度；
- 5) 制定公司的具体规章；
- 6) 提请董事会聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人；
- 7) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的管理人员；
- 8) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- 9) 公司章程或者董事会授予的其他职权。

总经理行使职权时，不得违背股东会和董事会的决议，不得超越授权范围。

（5）相关利益者

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

2、发行人主要职能部门

发行人现设有战略发展部、前期部、项目开发一部、项目开发二部、产业发展部、资产运营部、投资管理部、造价采购部、党委办公室、纪委监察室、行政办公室、董事会办公室、财务管理部、人力资源部和审计法务部共计 15 个职能部门。各部门主要职责如下：

（1）战略发展部

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

（2）前期部

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

（3）项目开发一部、二部

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

（4）产业发展部

主要职责：负责牵头落实政府相关部门下达的招商引资、安商稳商、优化营商环境等工作；负责推动园区科技创新与产业发展的深度融合，服务支持管理好产业与科技创新协同发展；负责统筹优化园区产业布局、产业生态、产业服务等工作；负责统筹管理园区客户服务、楼长片长工作；加强产业研究；负责产业机构及资源的对接合作。

（5）资产运管部

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

（6）投资管理部

主要职责：负责张江高科和张江浩成下属投资基金和投资项目的投资管理工作；负责孵化器、孵化联盟及 895 创业营的运营管理；负责长三角资本市场

服务基地的运营及业务拓展等工作。

（7）造价采购部

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

（8）党委办公室

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

（9）董事会办公室

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

（10）财务管理部

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

（11）行政办公室

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

（12）人力资源部

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

面工作，负责指导投资企业人力资源管理工作。

（13）审计法务部

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

（14）纪委监察室

主要职责：负责落实全面从严治党各项要求，负责组织落实党委、纪委部署的各项工作，履行监督管理职能。

（二）内部管理制度

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

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

1、公司治理制度

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

2、工程项目安全生产管理制度

根据国家和地方政府的相关安全生产方针政策，公司建立并执行工程项目安全生产管理方面的管理制度和措施，具体覆盖从招标阶段、施工准备阶段、

施工阶段至最终竣工验收阶段整个工程项目周期内的安全管理工作。

通过相关安全生产管理制度的制定并落实，确保施工现场各相关单位按照建筑施工安全生产法规和标准组织施工，消除施工中冒险性、盲目性和随意性，落实各项安全技术措施，有效的杜绝各类安全隐患，杜绝、控制和减少各类伤亡事故，实现安全生产。

3、投融资管理制度

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

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

4、担保管理制度

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

5、财务预算编制与控制管理制度

为规范全面预算管理，有效保障公司整体目标的实现，公司制定有关财务

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

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

6、子公司管理制度

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

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

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

7、资金管理制度

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

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

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

8、资金运营内控制度

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

9、短期资金调度应急预案

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

10、关联交易相关制度

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

价等方面的规范，以确保公司关联交易定价公允、决策程序合规和信息披露规范。

11、人力资源管理制度

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

12、信息披露制度

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

13、突发事件应急预案

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

（三）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

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

1、业务独立

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

2、资产独立

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

3、机构独立

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

4、人员独立

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

5、财务独立

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

（四）信息披露事务相关安排

具体安排详见本募集说明书“第九节 信息披露安排”。

六、发行人董事及高级管理人员的基本情况

（一）基本情况

根据《公司章程》的规定，公司不设监事会、监事。截至本募集说明书签署日，发行人董事和高级管理人员基本情况如下表所示：

表：发行人董事和高级管理人员基本情况

序号	姓名	现任职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期
1	刘樱	董事长	女	53	2024.6.28	2027.6.27
2	何大军	副董事长 总经理	男	58	2024.6.28	2027.6.27
3	葛海沪	董事	男	58	2025.6.27	2027.6.27
4	俞玫	职工董事	女	55	2026.3.20	2027.6.27
5	高永岗	独立董事	男	61	2024.6.28	2027.6.27
6	张鸣	独立董事	男	68	2024.6.28	2027.6.27
7	吕巍	独立董事	男	62	2024.6.28	2027.6.27
8	黄俊	副总经理	男	53	2024.6.28	2027.6.27
9	郑刚	副总经理	男	52	2024.6.28	2027.6.27
10	赵海生	副总经理	男	50	2024.6.28	2027.6.27
11	徐顾鑫	副总经理	男	51	2024.6.28	2027.6.27
12	郭凯	董事会秘书	男	46	2024.6.28	2027.6.27

（二）现任董事、高级管理人员简历

截至本募集说明书签署之日，公司董事、高级管理人员的简历如下：

1、刘樱女士，1973 年 6 月出生，高级经济师，金融学硕士研究生，北京大学光华管理学院 EMBA，中共党员。曾任苏州圆融发展集团公司总裁，苏州新建元控股集团有限公司总裁，苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司党委书记、董事长、总裁，上海外高桥集团股份有限公司党委副书记、董事、总经理兼任上海外高桥集团股份有限公司森兰置地分公司党委书记、总经理，上海张江高科技园区开发股份有限公司第七届、第八届董事会董事长。现任发行人党委书记、第九届董事会董事长。

2、何大军先生，1968 年 4 月出生，博士，九三学社社员。曾任上海交通大学电子工程系助教，新加坡爱华有限公司高级工程师、新加坡资讯研究院科学家，上海张江（集团）有限公司副总工程师，上海张江（集团）有限公司副总工程师兼上海张江临港投资开发有限公司执行董事、总经理，发行人第七届、第八届董事会副董事长、总经理。现任九三学社第十五届中央委员、九三学社上海市委常委、九三学社浦东新区主委、上海市人大常委会委员、浦东新区人大常委会委员，发行人第九届董事会副董事长、总经理。

3、葛海沪先生，1968 年 5 月出生，大学本科，工程师，中共党员。曾任康桥工业区管委会规划土地处副处长、周康房产公司副总经理，南汇区规划管理局副局长、党组成员，上海南汇发展（集团）有限公司党委副书记、总经理，

浦东新区纪委委员，浦东新区规划和土地管理局副局长、党组成员，上海浦东发展（集团）有限公司董事长、党委副书记，上海东岸投资（集团）有限公司党委书记、执行董事。现任发行人第九届董事会董事。

4、俞玫女士，1971 年 12 月出生，经济师，大学本科，中共党员。曾任上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司副总经理、党委委员、纪委书记，上海张江高科技园区开发股份有限公司党委副书记、纪委书记。现任发行人党委副书记、工会主席。

5、高永岗先生，1965 年 3 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，博士学位。历任中芯国际董事长兼执行董事、江苏长电科技股份有限公司董事长、电信科学技术研究院（大唐电信科技产业集团）总会计师、大唐控股集团高级副总裁、大唐电信集团财务公司董事长。现任中芯聚源私募基金管理（上海）有限公司董事长、首席合伙人，上海奕瑞光电科技股份有限公司独立董事、武汉江城基金名誉董事长、香港独立非执行董事协会创会理事、上海证券交易所第一届科创板上市委员会委员、香江商学院博士生导师、上海财经大学会计专业博士业界导师、山东省集成电路行业协会名誉会长、发行人第九届董事会独立董事。

6、张鸣先生，1958 年 5 月出生，博士，教授，高级研究员。1983 年 7 月至今历任上海财经大学讲师、副教授、教授、博士生导师、系主任和副院长，发行人第八届董事会独立董事。现任上海财经大学教授、博士生导师，上工申贝（集团）股份有限公司独立董事，发行人第九届董事会独立董事。

7、吕巍先生，1964 年 12 月出生，博士，教授。曾任复旦大学管理学院市场营销系教授、管理学院院长助理，上海交通大学安泰经济与管理学院副院长，发行人第八届董事会独立董事。现任上海交通大学安泰经济与管理学院教授、博导、安泰经管学院 AI 与营销中心主任，上海外高桥集团股份有限公司、浙江一鸣食品股份有限公司独立董事，发行人第九届董事会独立董事。

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

现任发行人党委委员、副总经理。

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

10、赵海生先生，1976 年 9 月出生，硕士，注册会计师、注册税务师、会计师，中共党员。曾任大华会计师事务所有限公司审计十部业务员、国泰君安投资管理股份有限公司计划财务部会计主管、上海张江（集团）有限公司财务管理部资金经理、浦东新区张江小额贷款股份有限公司副总经理、发行人基金事业部总经理、战略发展部总经理。现任发行人党委委员、副总经理。

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

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

（三）发行人董事、高级管理人员持有发行人股权和债券情况

截至 2025 年末，发行人现任董事、高级管理人员持有发行人股权和债券情况如下：

序号	姓名	职务	持股数（股）	持有债券数（万元）
1	刘樱	董事长	-	-
2	何大军	副董事长 总经理	-	-
3	葛海沪	董事	-	-
4	俞玫	职工董事	-	-
5	高永岗	独立董事	-	-
6	张鸣	独立董事	-	-
7	吕巍	独立董事	-	-

序号	姓名	职务	持股数（股）	持有债券数（万元）
8	黄俊	副总经理	5,000	-
9	郑刚	副总经理	16,000	-
10	赵海生	副总经理	5,000	-
11	徐顾鑫	副总经理	9,000	-
12	郭凯	董事会秘书	12,200	-

七、发行人主营业务情况

（一）发行人营业总体情况

发行人经营范围为：（1）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）；（2）一般项目：以自有资金从事投资活动；投资管理；自有资金投资的资产管理服务；企业总部管理；非居住房地产租赁；住房租赁；本市范围内公共租赁住房的建设、租赁经营管理；土地整治服务；土地使用权租赁；园区管理服务；创业空间服务；物业管理；酒店管理；停车场服务；商业综合体管理服务；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；市政设施管理；工程管理服务；信息系统集成服务；云计算装备技术服务；人工智能公共服务平台技术咨询服务；人工智能双创服务平台；集成电路销售；集成电路设计；工程和技术研究和试验发展；社会经济咨询服务；科技中介服务；市场营销策划；企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；普通机械设备安装服务；机械设备销售；电子专用设备销售；建筑材料销售；租赁服务（不含许可类租赁服务）；房屋拆迁服务；国内贸易代理；销售代理；货物进出口；技术进出口；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；人工智能公共数据平台。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

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

（二）发行人最近三年主要业务板块收入、毛利润及毛利率情况

近三年，发行人主要业务板块收入构成如下表所示：

表：发行人近三年主要业务板块收入情况

单位：万元、%

板块分类	2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
园区综合开发	415,951.53	85.92	196,002.99	90.02	200,229.81	90.16
园区载体销售	298,950.99	61.75	91,060.99	41.82	95,550.13	43.03
园区载体租赁	117,000.54	24.17	104,942.00	48.20	104,679.69	47.14
服务业	882.87	0.18	613.99	0.28	1,255.96	0.57
投资收益	67,269.24	13.90	21,105.28	9.69	20,593.61	9.27
合计	484,103.64	100.00	217,722.26	100.00	222,079.38	100.00

近三年，发行人主要业务板块成本构成如下表所示：

表：发行人近三年主要业务板块成本情况

单位：万元、%

板块分类	2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
园区综合开发	214,138.24	99.72	85,449.43	99.72	84,772.48	99.74
园区载体销售	149,930.92	69.82	46,388.02	54.14	34,704.89	40.83
园区载体租赁	64,207.32	29.90	39,061.41	45.58	50,067.59	58.91
服务业	593.34	0.28	240.05	0.28	220.54	0.26
投资收益	-	-	-	-	-	-
合计	214,731.58	100.00	85,689.48	100.00	84,993.02	100.00

近三年，发行人主要业务板块毛利润构成如下表所示：

表：发行人近三年主要业务板块毛利润情况

单位：万元、%

板块分类	2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
园区综合开发	201,813.29	74.92	110,553.56	83.73	115,457.33	84.22
园区载体销售	149,020.07	55.32	44,672.97	33.83	60,845.24	44.38
园区载体租赁	52,793.22	19.60	65,880.60	49.90	54,612.10	39.84
服务业	289.53	0.11	373.94	0.28	1,035.42	0.76
投资收益	67,269.24	24.97	21,105.28	15.98	20,593.61	15.02
合计	269,372.06	100.00	132,032.79	100.00	137,086.36	100.00

近三年，发行人主要业务板块毛利率构成如下表所示：

表：发行人近三年主要业务板块毛利率情况

单位：%

板块分类	2025 年度	2024 年度	2023 年度
园区综合开发	48.52	56.40	57.66
园区载体销售	49.85	49.06	63.68
园区载体租赁	45.12	62.78	52.17
服务业	32.79	60.90	82.44
投资收益	100.00	100.00	100.00
主要业务板块毛利率	55.64	60.64	61.73

近三年，发行人主要业务板块收入分别为 222,079.38 万元、217,722.26 万元和 484,103.64 万元。

在园区综合开发板块，最近三年园区综合开发收入分别为 200,229.81 万元、196,002.99 万元和 415,951.53 万元，占主要业务板块收入比重分别为 90.16%、90.02%和 85.92%，2025 年园区综合开发收入占比下降主要系本期投资收益金额较大。

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

在服务业板块方面，最近三年发行人服务板块收入分别为 1,255.96 万元、613.99 万元和 882.87 万元，该板块主要是基金管理费、园区载体管理费等收入。2024 年度发行人服务板块收入较 2023 年度减少 641.97 万元，降幅 51.11%，主要系子公司上海张江浩成创业投资有限公司作为下属基金的管理人，在 2023 年度收取了项目绩效奖励，同时该基金在 2023 年度已清算完毕，2024 年度无此项服务收入所致。2025 年度发行人服务板块收入较 2024 年度增加 268.88 万元，增幅 43.79%，主要系公司本期芯片测试收入增加所致。

战略股权投资方面，最近三年发行人投资收益分别为 20,593.61 万元、21,105.28 万元和 67,269.24 万元，该板块主要是按权益法确认的长期股权投资损

益和持有其他非流动金融资产取得的投资收益等收入，受股价波动的影响较大。2025 年，发行人投资收益较上年同期大幅增加 218.73%，主要原因为公司下属合营企业持有的以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产本期公允价值上升，而上年同期为下降，故使得公司按权益法确认的投资收益较上年同期增加。

近三年，公司主要业务板块毛利率分别为 61.73%、60.64%和 55.64%。其中，园区综合开发经营板块毛利率分别为 57.66%、56.40%和 48.52%，服务板块毛利率分别为 82.44%、60.90%和 32.79%。发行人积极提升园区载体的运营质量，致使主要业务板块毛利率维持在较高水平。

（三）主要业务板块

1、张江高科技园区概述

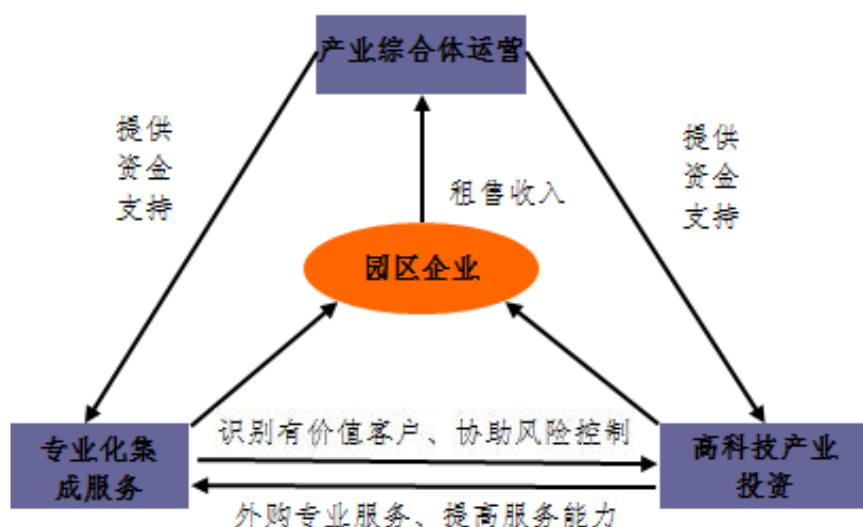
作为国家级高新技术开发区，张江高科技园区自 1992 年成立以来，已逐步建立起由发行人、张江集团为经营主体，下属各级子公司分片配套开发的产业格局，园区已形成微电子产业、生物医药产业、软件产业、光电子产业、金融服务产业和文化创意产业六大产业。

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

2、经营模式

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

图：发行人产业互动关系



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

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

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

（1）企业经营目标的区别

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

园区开发类企业以园区开发和运营为主要职能。其经营目标可概括为：以

园区为房产建设、招商引资、专业服务的基地，围绕园区开发不断提高自身运营能力、创新并运用有效的运营模式，推动产业集聚效应，建立并促进企业间网络的形成与互动、各种研究成果的共享、整个园区内企业的自主创新能力，从而实现打造竞争力园区，带动区域甚至全国的产业进步、技术进步和经济发展的目标。其中研发办公园区载体租售的目的是为园区入驻企业提供空间载体，是园区整体运营和服务产业链中的一环。

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

（2）盈利模式的区别

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

园区开发类企业的盈利模式在不同发展阶段体现出较明显的差异：

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

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

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

下降，园区综合运营商的定义更加符合成功转型的园区开发类企业。

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

（3）目标客户的区别

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

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

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

（4）受调控政策影响的区别

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

从 2021 年以来，受国家宏观调控政策以及经济下行影响，国内房地产行业较为低迷，部分涉及住宅类房地产业务的园区开发企业放缓了园区配套商品房的开发和销售进度，一定程度上减少了房地产调控政策对园区开发企业业绩的冲击。同时，由于园区房地产业务面临的客户对象大多是从事研发、制造型的企业，在中国经济增长趋势不变的大环境下，对研发办公楼、配套居住型园区载体具有刚性需求，园区开发类企业的园区载体租售价格的持续坚挺和连年保

持的低空置率足以说明，房地产政策调控对园区开发类企业的影响相对有限。

3、园区综合开发经营

园区综合开发经营是指发行人对园区工业、科研、办公、商业和人才公寓配套项目等的建设开发和后续经营服务等业务，分为园区载体销售、园区载体租赁、服务板块。发行人的主营业务主要集中在张江高科技园区，以开发和运营工业地产为主。

（1）开发资质情况

发行人本部是上海市房屋管理局批准的二级房地产开发企业（资质证书编号：沪房管开第 03945 号）；

子公司上海张江集成电路产业区开发有限公司是上海市房屋管理局批准的二级资质房地产开发企业（资质证书编号：沪房管开第 03244 号）；

子公司上海灏集张新建设发展有限公司是上海市房屋管理局批准的二级资质房地产开发企业（资质证书编号：沪房管开第 02999 号）；

子公司上海芯道周城市建设有限公司是上海市房屋管理局批准的二级资质房地产开发企业（资质证书编号：沪房管开第 03525 号）；

子公司上海张江智芯城市建设有限公司是上海市房屋管理局批准的二级资质房地产开发企业（资质证书编号：沪房管开第 03800 号）。

（2）存量土地储备情况

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

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

截至 2025 年末，公司持有待开发土地面积约 5.49 万平方米，规划计容建筑面积 5.49 万平方米，明细如下表：

表：截至2025年末发行人存量土地（尚未纳入在建项目）持有情况

单位：平方米

序号	持有待开发土地的区域	地块名称	持有待开发土地的面积	使用权取得方式	规划计容建筑面积	是否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积	合作开发项目的权益占比
1	欣凯元	浦东新区川沙镇牌楼村 56/1 丘	54,923	出让	54,923	否	-	-
合计			54,923	-	54,923	-	-	-

其中，发行人报告期内土地储备获取情况如下：

表：发行人报告期内土地储备获取情况

单位：万元、平方米

地块名称	取得时间	土地面积	地块所在地	土地出让金总金额	已缴土地出让金	资金来源	拟建类别
康桥工业区东区 E05B-07 地块	2023.12	43,442.01	上海	30,887	30,887	自有资金	科研设计用地

（3）园区载体销售板块

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

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

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

① 销售情况

最近三年，发行人实现销售面积分别为 3.06 万平方米、4.21 万平方米和 21.86 万平方米，完成销售收入分别为 9.56 亿元、9.11 亿元和 29.90 亿元，实现销售毛利率分别为 63.68%、49.06%和 49.85%。总体来看，销售板块呈现波动，

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

报告期内发行人主要已完工项目情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	报告期末总投资金额	报告期内收入确认情况	报告期内回款情况	回款安排	回款对手方	未来收入确认情况
1	张江中区 76-02 地块项目	306,227	8,546.67	9,315.87	租赁	租赁方	预计主要来自租赁收入
2	张江中区 77-02 地块项目	307,260	6,091.52	6,639.76	租赁	租赁方	预计主要来自租赁收入
3	集电港 A 区 1-1 项目	8,357	-	0.86	销售	销售方	预计主要来自销售收入
4	集电港 B 区 3-4 项目	166,851	-	-	租赁	租赁方	预计主要来自租赁收入
5	西北区 09-02 项目	69,630	693.86	756.31	租赁	租赁方	预计主要来自租赁收入
6	集电港 B 区 3-2 项目	200,836	48,862.31	53,259.91	销售、租赁	销售方/租赁方	预计来自销售收入和租赁收入
7	西北区 07-03 项目	120,302	79,742.62	86,919.46	销售、租赁	销售方/租赁方	预计主要来自销售收入和租赁收入
8	集电港 B 区 4-2 项目	154,594	39,349.56	42,891.02	销售、租赁	销售方/租赁方	预计来自销售收入和租赁收入
9	西北区 24-03 项目	57,159	78.95	20,609.02	租赁	租赁方	预计主要来自租赁收入
10	中区 C-6-3 项目	38,063	23.78	25.92	租赁	租赁方	预计主要来自租赁收入
11	张江中区 58-01 地块项目	689,500	35.09	38.25	销售、租赁	销售方/租赁方	预计主要来自销售收入和租赁收入
12	集电港 B 区 5-6	68,229	-	-	销售、租赁	销售方/租赁方	预计主要来自销售收入和租赁收入
13	集电港 B 区 5-1 项目	136,525	-	-	销售、租赁	销售方/租赁方	预计主要来自销售收入和租赁收入
14	周浦镇 03 单元 41-01 项目	218,004	-	-	销售、租赁	销售方/租赁方	预计主要来自销售收入和租赁收入

报告期内发行人载体销售主要集中于上海，仅微量载体销售业务发生在四川雅安，其中四川雅安的销售为住宅项目的车库，上海区域的销售主要包括位

于浦东新区盛夏路 565 弄 42 号 1 层、43 号 1 层、45 号 1 层、46 号 1 层、47 号 1 层、49 号 1-17 层办公部分物业，销售面积合计 30,405.45 平方米，占整体销售面积的 10.44%；位于浦东新区集创路 52 号、集电路 245 号《创芯天地》4 幢地下 3-地下 1、1-8 层的科研设计用房，销售面积 16,254.24 平方米，占整体销售面积的 5.58%；位于上海 NW-B-1 高科技产业用地，销售面积 13,918.00 平方米，占整体销售面积的 4.78%；位于上海市浦东新区碧波路 573 弄房产，销售面积为 24,531.13 平方米，占整体销售面积的 8.42%；位于上海市浦东新区蔡伦路 1433 弄 5-7、9-10、12-20、22-25、人防车库号，华佗路 560-564、572-586、602-628、632-658 双号、800 号项目，销售面积为 80,104.18 平方米，占整体销售面积的 27.51%；位于上海市浦东新区盛夏路 58 弄 1-2、4-9、11-21、23-34、38-44 号的房产，销售面积为 76,362.32 平方米，占整体销售面积的 26.22%；位于上海市浦东新区睿明路 199 弄 1 号项目，销售面积为 23,848.94 平方米，占整体销售面积的 8.19%等。2025 年度，发行人载体销售规模为 29.90 亿元，占发行人 2025 年度主要业务板块收益的 61.75%，占比较高，是发行人的主要收入来源。

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

② 在建项目情况

表：截至2025年末发行人在建项目情况

单位：平方米、亿元

序号	项目名称	项目用地面积	规划计容建筑面积	在建建筑总面积	开发周期	计划总投资额	已投资额	2024已投入	2025已投入	2026拟投入	状态	经营业态	资本金比例	资本金到位情况	报建手续
1	集电港 B 区 2-6 项目	43,504.90	217,524.50	357,950.60	2022.05-2026.11	51.59	16.79	5.46	4.26	4.46	在建	商办	25%	已到位	三证齐全
2	集电港 B 区 3-10 项目	38,788.10	155,152.40	244,232.00	2022.1-2026.12	27.70	12.76	4.62	3.73	2.30	在建	研发楼	20%	已到位	三证齐全
3	集电港 B 区 5-2 项目	48,809.00	195,236.40	297,704.90	2022.11-2026.11	42.43	17.60	5.29	5.48	5.34	在建	研发楼	20%	已到位	三证齐全
4	集电港 B 区 3-11 项目	38,436.90	153,747.60	243,442.60	2023.07-2026.12	31.74	4.79	1.40	1.58	0.06	在建	研发楼	20%	已到位	三证齐全
5	汇康天地项目	43,442.00	130,326.00	194,200.00	2024.05-2027.10	22.24	3.79	2.86	0.32	0.99	在建	研发楼	20%	已到位	三证齐全
6	张东路 1387 号 51 幢拆还建项目	222,318.00	2,625.07	2,697.15	2025.2-2026.2	0.30	0.21	-	0.15	0.06	在建	研发楼	100%	已到位	三证齐全
合计		435,298.90	854,611.97	1,340,227.25		176.00	55.94	19.63	15.52	13.21	-	-	-	-	-

注：根据上海市人民政府于 2018 年 7 月 31 日发布的《上海市工程建设项目审批制度改革试点实施方案》（沪府规（2018）14 号），为优化审批流程、压缩审批时限，进一步提高审批效率，属于同一审批主体的，选址意见书和用地预审合并成一个事项（规划土地意见书）办理。建设用地批准书核发时合并办理建设工程规划许可证。发行人上述项目三证齐全合法合规。

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

1、集电港 B 区 2-6 项目

B 区 2-6 项目位于张江集电港 B 区，项目用地面积 4.35 万平方米，规划计容建筑面积 21.75 万平方米，建设内容为商办楼，项目于 2022 年 5 月开工。项目已取得土地证（沪房地浦字（2008）第 011235 号）；建设工程规划许可证（沪浦规建张（2023）FA310363202300011 号）；建筑工程施工许可证（310115202207290601）等合规性文件。

2、集电港 B 区 3-10 项目

B 区 3-10 项目位于张江集电港 B 区，项目用地面积 3.88 万平方米，规划计容建筑面积 15.51 万平方米，建设内容为研发楼，项目于 2022 年开工。项目已取得土地证（沪房地浦字（2008）第 011235 号）；建设工程规划许可证（沪浦规建张（2023）FA310363202300034 号）；建筑工程施工许可证（310115202209300301）等合规性文件。

3、集电港 B 区 5-2 项目

B 区 5-2 项目位于张江集电港 B 区，项目用地面积 4.88 万平方米，规划计容建筑面积 19.52 万平方米，建设内容为研发楼，项目于 2022 年开工。项目已取得土地证（沪房地浦字（2020）第 092806 号）；建设工程规划许可证（沪浦规建张（2023）FA310363202300061 号）；建筑工程施工许可证（310115202211300501）等合规性文件。

4、集电港 B 区 3-11 项目

集电港 B 区 3-11 项目位于张江集电港 B 区，项目用地面积 3.84 万平方米，规划计容建筑面积 15.37 万平方米，在建建筑总面积 24.34 万平方米，建设内容为研发楼。项目于 2023 年 7 月开工，计划 2026 年 12 月完工，由发行人子公司

张江集电负责建设。项目已取得土地证（沪房地浦字（2008）第 011235 号）；建筑工程施工许可证（310115202306301501）等合规性文件。

5、汇康天地项目

汇康天地项目位于上海市浦东新区康桥镇，项目用地面积 4.34 万平方米，计划总投资额 22.24 亿元，于 2024 年 5 月桩基开工。项目已取得土地证（沪（2024）浦字不动产权第 028445 号）、建设用地规划许可证（沪浦规地张（2024）EA310363202400024）、桩基施工许可证（编号：310115202405210401）等合规性文件。

6、张东路 1387 号 51 幢拆还建项目

张东路 1387 号 51 幢拆还建项目位于上海市浦东新区张江镇，项目用地面积 222,318.00 万平方米，计划总投资额 0.30 亿元，于 2025 年开工。项目已取得房地产权证（沪房地浦字（2009）020697 号、沪房地浦字（2009）021001 号）、建设用地规划许可证（沪浦规建张（2025）FA310363202500025）、建筑工程施工许可证（编号：310115202504100301）等合规性文件。

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

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。资金来源于自筹以及银行贷款。所有在建项目的资本金均已到位。

③ 重点拟建项目情况

表：截至 2025 年末发行人重点拟建项目情况

单位：万平方米、亿元

序号	项目主体	项目名称	经营业态	项目用地面积	规划计容建筑面积	计划总投资额	已投资金额	2026 年	2027 年	2028 年	资金来源	开发周期
1	张江集电	B 区 2-5	绿地	1.18	-	0.06	-	-	0.03	0.02	自有资金	2027.1-2027.12

合计	1.18	-	0.06	-	-	0.03	0.02	-	-
----	------	---	------	---	---	------	------	---	---

1、B 区 2-5 项目

B 区 2-5 项目位于张江集电港 B 区，项目用地面积 1.18 万平方米，建设内容为绿地，拟定于 2027 年 1 月开工。项目已取得土地证（沪房地浦字（2008）第 011235 号）等合规性文件。

（4）园区载体租赁板块

①主要出租的园区载体情况

截至 2025 年末，发行人合并范围主要出租的园区载体建筑面积合计 219.61 万平方米，处于非推广期的各类园区载体有效出租率保持 70%以上。园区载体类型可分为工业厂房、科研研发、商业、办公、产业园区配套人居社区载体及其他。2024 年和 2025 年，发行人园区载体租赁业务主要情况如下：

表：2024年和2025年发行人主要园区载体租赁情况明细表

单位：平方米、万元

序号	项目	经营业态	出租房地产的 建筑面积(平方 米)	2024 年度出租 房地产的租金 收入	2025 年度出租 房地产的租金 收入
1	技创区	厂房	55,934.37	5,449.61	4,033.57
2	四标一期	厂房	33,216.40	3,838.07	3,399.86
3	四标二期	厂房	23,665.83	2,603.44	2,425.11
4	张江大厦	办公楼	20,970.17	2,529.99	2,401.67
5	领袖之都东	研发楼	103,639.37	9,165.03	8,341.21
6	银行卡	厂房	40,634.55	2,030.05	1,828.09
7	夏新楼	厂房	7,558.95	921.65	694.35
8	863 基地	研发楼	13,761.69	623.64	999.56
9	高科苑	科研教育用地	125,284.28	8,629.18	7,543.18
10	创业公寓	公寓+商业	24,531.13	1,439.90	1,316.95
11	创新园北	厂房	21,491.03	94.02	75.15
12	碧波公园	体育	2,754.50	327.95	285.16
13	SOHO 三期	工业用地	344.00	151.13	88.16
14	集电一期	厂房+研发楼	71,313.60	3,239.72	3,058.97
15	领袖之都西	厂房+研发楼	19,760.29	2,277.14	1,452.78
16	北大项目	研发楼	42,081.53	2,563.71	1,787.46

序号	项目	经营业态	出租房地产的 建筑面积(平方 米)	2024 年度出租 房地产的租金 收入	2025 年度出租 房地产的租金 收入
17	梦想园	研发楼	47,597.20	3,696.63	763.98
18	天之骄子北	公寓	99,231.18	4,489.68	3,920.62
19	天之骄子南	公寓+商业+研发楼	90,543.98	4,934.85	4,700.41
20	43#地块	厂房	20,506.94	2,312.88	2,312.88
21	礼德国际	研发楼	79,789.03	4,028.02	4,062.41
22	矽岸国际	研发楼	46,318.08	2,885.31	2,889.28
23	樟盛苑商业	商业	4,082.74	355.69	290.16
24	创企天地	研发楼	91,268.58	4,448.39	4,813.38
25	集创公园	研发楼	77,419.56	3,797.24	4,149.40
26	集贤商务中心 2-4	办公楼+商业+公寓	133,428.41	2,423.32	5,710.00
27	创芯天地	科研设计用地	148,000.25	436.00	1,878.44
28	SOHO 二期	研发楼	25,112.37	3,092.32	2,400.14
29	三期标房	厂房	22,225.87	2,030.67	1,900.08
30	佑越国际	办公楼+商业	47,875.05	4,404.10	2,869.71
31	启慧大厦	商办工地	23,943.52	458.40	450.60
32	云飞大厦	商办工地	24,862.78	2,562.21	2,526.42
33	启能大厦	商办工地	25,197.32	-	23.78
34	创智园	科研设计用地	48,797.45	994.93	2,784.39
35	壹领域南、北块	工业用地	62,773.66	1,229.85	1,163.48
36	欣凯元（一期西 块）	工业用地	13,854.69	136.32	239.96
37	杰昌项目	工业用地	88,546.91	5,889.19	5,715.77
38	创业源	商办工地	15,095.02	1,193.76	1,397.16
39	天之骄子南块	商办工地	4,640.30	-	524.47
40	北大二期	商办工地	7,244.11	-	791.53
41	清华二期	商办工地	12,959.87	-	1,829.35
42	集鼎天地	科研设计用地	142,846.04	-	2,220.26
43	创博园	科研设计用地	33,117.46	-	78.95
44	创澜湾	研发用地	40,842.49	-	693.86

序号	项目	经营业态	出租房地产的 建筑面积(平方米)	2024 年度出租 房地产的租金 收入	2025 年度出租 房地产的租金 收入
45	科学之门	商办、文体用地	111,020.53	2,595.85	12,077.43
合计	-	-	2,196,083.08	104,279.84	114,909.53

近三年，发行人园区载体租赁板块收入分别为 104,679.69 万元、104,942.00 万元和 117,000.54 万元，实现园区载体租赁毛利率分别为 52.17%、62.78%和 45.12%。发行人园区载体租赁规模整体呈现增长趋势，且着力提升园区载体运营质量，租赁毛利率保持较高水平。

②租赁园区载体的定价情况

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

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

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

报告期内，发行人为了保证张江科学城未来的业态及产业集聚效应、产业链纵深效应、科学城平台效应，坚持以租为主，适量对外销售产业载体的运营模式，并通过专业的运营服务及产业投资实现降低公司对传统出售园区载体运营模式的依赖。另外，发行人载体销售及租赁主要集中于上海，仅微量载体销售业务发生在四川雅安。

（5）战略股权投资板块

发行人在为客户提供特色空间产品的同时，充分运用园区信息和风险基金等资源，根据园区企业的发展特点和自身优势，识别并参与投资具有战略意义和投资价值的项目，充分分享优秀高科技企业高速成长的收益。高科技投资一方面降低投资风险，提高发行人股权投资的收益；另一方面通过产业融资，支持园区企业创新成果走向产业化，通过完善园区创新服务链，改善张江园区的软环境，从而吸引更多高质量的客户入住。最近三年，发行人实现投资收益分别为 20,593.61 万元、21,105.28 万元和 67,269.24 万元，占同期营业利润比例分别为 15.28%、17.17%和 62.53%，投资收益金额和占比逐年增加，2025 年增幅较大，主要原因系本期公司下属合营企业持有的以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产本期公允价值上升，而上年同期为下降，故使得公司按权益法确认的投资收益较上年同期增加。

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

发行人近年来加强了两种投资模式：一是加强直投力度。2021 年度完成了对格兰康希通信、智驾科技、赛默罗生物、灵动微等项目的投资，出资总额 1.5 亿元。2021 年，投资企业发展迅猛，如华勤通讯、云从科技等项目拟申报 IPO，华景、酷芯等完成了新一轮融资，微电子装备、恒泰柯、锐翌生物、艾拉比等项目正实施新一轮融资。2022 年以来完成了对唯捷创芯、电子设计自动化、智己汽车、东方算芯等项目的投资，截至 2025 年末，发行人所有直接投资项目出资总额 93.79 亿元。企业直接投资方面，截至 2025 年末发行人已投项目账面合计 22.96 亿元。截至 2025 年末，发行人作为 LP 参与基金认缴金额约 70.83 亿元，实缴金额约 62.31 亿元，主要投向生物医药板块、金融产业领域中的新兴企业和在高科技、新能源和集成电路领域中处于发展优势地位的企业。发行人投

资竞争力持续扩大的因素包括以下几个方面：1）张江园区作为中国开放度最高、政策叠加优势明显、优势产业集聚十分突出的地区将会成为创新创业和海外资本落地的热土，公司作为上海推进全球科创中心建设的平台，有望借助汇率、利率、税率“三率”之差的政策优势，获得更多可投资的优质标的机会；2）公司已经具备较强的投资融资优势，如公司建立了滚动发展投融资机制；3）公司拥有银企合作、投贷联动的金融资源优势，和对接多层次资本市场的通道优势，均有利于公司快速培育投资项目，实现产业投资的高效退出；4）公司产业投资的激励机制也正在形成，大大提高投资团队的积极性。

① 新兴产业基金业务

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

截至 2025 年末，张江高科及其控股子公司、参股公司作为基金管理人参与的重要基金情况如下：

表：截至 2025 年末张江高科及其控股子公司、参股公司作为基金管理人参与的重要基金情况表

基金管理人名称	发行人对基金管理人的出资比例	管理基金名称
上海张江浩珩创新股权投资管理有限公司	49%	上海张江燧锋创新股权投资基金合伙企业（有限合伙）
上海张江浩珩创新股权投资管理有限公司	49%	上海张江燧锋二期创业投资合伙企业（有限合伙）
上海张江浩成创业投资有限公司	100%	上海张江燧芯私募投资基金合伙企业（有限合伙）
上海张江浩成创业投资有限公司	100%	上海张江燧玥创业投资合伙企业（有限合伙）
上海张江浩成创业投资有限公司	100%	上海元界智能科技股权投资基金合伙企业（有限合伙）

截至 2025 年末，张江高科作为 LP 出资额前五大的基金情况如下：

表：截至 2025 年末张江高科作为 LP 出资额前五大的基金情况表

单位：万元

序号	基金名称	基金管理人	发行人对基金出资比例	重点投资领域	基金成立时间	认缴规模	实缴规模	基金总规模
1	上海元界智能科技股权投资基金合伙企业（有限合伙）	上海张江浩成创业投资有限公司	99.94%	专项投资于高端智能纯电汽车项目智己汽车	2020 年 12 月 15 日	180,000.00	180,000.00	180,100.00
2	上海科创中心一期股权投资基金合伙企业（有限合伙）	上海科创中心股权投资基金有限公司	7.67%	战略新兴产业	2017 年 12 月 4 日	50,000.00	50,000.00	652,200.00
3	上海张江燧锋创新股权投资基金合伙企业（有限合伙）	上海张江浩珩创新股权投资管理有限公司	24.99%	集成电路、新一代信息技术、生物医药及医疗器械、智能制造等领域及行业	2020 年 5 月 7 日	50,000.00	50,000.00	200,100.00
4	上海浦东引领区国泰君安科创一号私募基	海通开元投资有限公司	12.20%	新兴科技、医疗健康、绿色发展等领域	2023 年 8 月 30 日	50,000.00	25,000.00	410,000.00

	金合伙企业（有限合伙）			及行业				
5	上海浦东科技创新投资基金合伙企业（有限合伙）	上海浦东私募基金管理有限公司	5.56%	生物医药、集成电路、智能制造、航空科技和文化创意等战略新兴产业	2019 年 4 月 8 日	40,000.00	40,000.00	550,100.00

截至 2025 年末，张江高科作为 LP 出资额前五大的基金项目投资情况如下：

表：截至 2025 年末张江高科出资额前五大基金项目投资情况表

单位：万元

序号	基金名称	主要投资标的所属行业	主要投资项目出资金额
1	上海元界智能科技股权投资基金合伙企业（有限合伙）	新能源汽车	180,000.00
2	上海科创中心一期股权投资基金合伙企业（有限合伙）	综合	85,000.00
4	上海张江燧锋创新股权投资基金合伙企业（有限合伙）	航空航天	15,000.00
		集成电路	12,000.00
5	上海浦东引领区国泰君安科创一号私募基金合伙企业（有限合伙）	集成电路	20,000.00
		新能源汽车	20,000.00
	上海浦东科技创新投资基金合伙企业（有限合伙）	综合	50,000.00

截至 2025 年末，张江高科作为 LP 的重要基金退出情况如下：

表：截至 2025 年末张江高科作为 LP 的重要基金退出情况表

单位：万元

序号	基金名称	重要投资标的所属行业	重要投资标的投资金额	重要投资标的退出年份	重要投资标的退出方式
1	上海金融发展投资基金（有限合伙）-2025 年末已退出该基金	金融	97,093.44	2016 年	上市后减持
		金融	110,925.00	2019 年	上市后减持
2	上海张江燧锋创新股权投资基金合伙企业（有限合伙）	集成电路	3,000.00	2021 年	协议回购退出
		集成电路	2,000.00	2024 年	上市后减持
		生物医药	4,000.00	2025 年	收购退出
3	上海金融发展投资基金二期（壹）（有限合伙）	移动互联网	6,476.67	2020 年	上市后减持
		移动互联网	1,498.43	2019 年	股权转让
		移动互联网	5,000.00	2024 年	回购退出
4	上海莘毅鑫创业投资合伙企业（有限合伙）	移动互联网	300.00	2018 年	股权转让
		生物医药	1,100.00	2020 年	上市后减持
5	杭州经天纬地投资合伙企业（有限合伙）	移动互联网	4,700.00	2018 年	股权转让
		企业服务	3,940.00	2020 年	股权转让
6	上海源星胤石股权投资合伙企业（有限合伙）	生物医药	5,200.00	2019 年	上市后减持
		高端制造	8,000.00	2020 年	股权转让
7	上海浦东科技创新投资基金合伙企业（有限合伙）	生物医药	4,000.00	2025 年	收购退出
8	上海武岳峰集成电路股权投资合伙企业（有限合伙）	集成电路	21,788.52	2025 年	上市后减持
		集成电路	70,000.00	2025 年	上市后减持
		集成电路	25,000.00	2025 年	上市后减持
9	上海武岳峰三期私募投资基金合伙企业（有限合伙）	集成电路	10,000.00	2025 年	股权转让

②基金项目投资决策流程

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

1、项目筛选

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

2、项目立项

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

3、项目尽职调查

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

4、项目商务谈判

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

5、项目投资审批

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

6、项目实施

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

④ 新兴产业直接投资业务

截至 2025 年末发行人直接投资项目情况如下表所示：

表：截至 2025 年末投资额前五大的直接投资项目情况表

单位：万元、%

投资对象	所属行业	投资成本	投资起始年份	持股比例	是否上市公司
公司 1	生物医药及器械	32,409.24	2009 年	6.00	是
公司 2	智能制造	22,345.00	2016 年	5.95	否
公司 3	新能源车	20,000.00	2024 年	0.48	否
公司 4	金融	12,224.74	2008 年	15.00	否
公司 5	新一代信息技术	6,553.00	2016 年	2.34	是

④新兴产业直接投资决策流程

1、公司投资管理工作按如下原则实施：

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

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

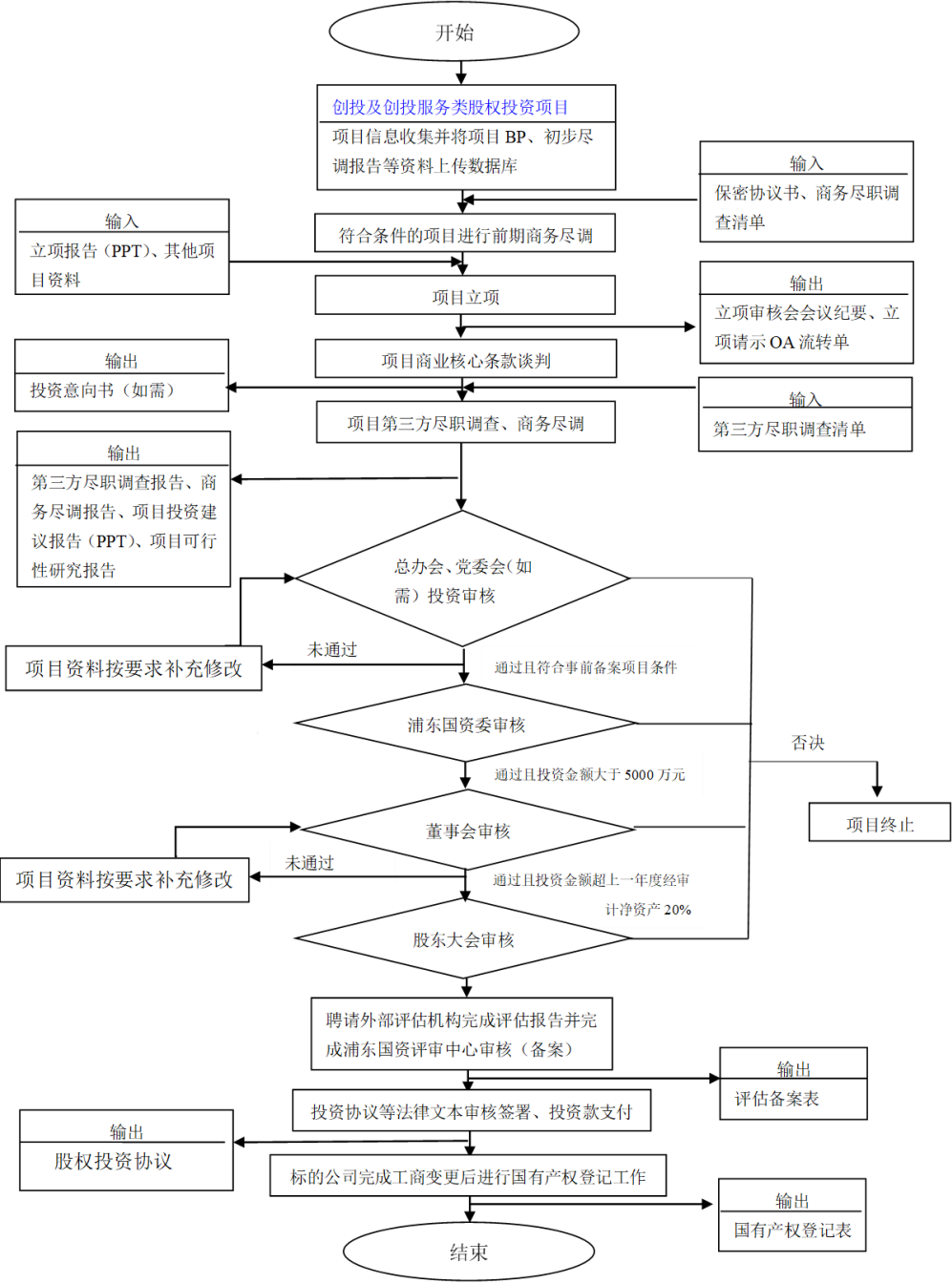
审核委员会和相关投资主体董事会收到项目《项目投资建议报告》及尽调报告后对项目进行审核，在各项审批流程通过后，项目经理根据最终审批成果进行项目实施。

2、公司投资管理的组织体系：

责任部门：投资管理部

股权直投管理流程图

编号：ZJGK-CT-QD(L)-02



（6）公司上下游情况

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

2023 年度发行人前五名供应商采购额 312,545.89 万元，占年度采购总额 37.62%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0.00 万元，占年度采购总额 0.00%。

表：发行人2023年度前五大供应商情况

单位：万元、%

名称	金额	占同期采购总额比例	是否关联公司
第一名供应商	194,305.40	23.39	否
第二名供应商	59,211.36	7.13	否
第三名供应商	23,783.24	2.86	否
第四名供应商	29,223.59	3.52	否
第五名供应商	6,022.30	0.72	否
合计	312,545.89	37.62	

2024 年度发行人前五名供应商采购额 515,916.66 万元，占年度采购总额 60.03%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0.00 万元，占年度采购总额 0.00%。

表：发行人2024年度前五大供应商情况

单位：万元、%

名称	金额	占同期采购总额比例	是否关联公司
第一名供应商	256,871.32	29.89	否
第二名供应商	83,525.00	9.72	否
第三名供应商	73,201.19	8.52	否
第四名供应商	56,291.08	6.55	否
第五名供应商	46,028.07	5.36	否
合计	515,916.66	60.03	

2025 年度发行人前五名供应商采购额 263,710.86 万元，占年度采购总额 64.86%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0.00 万元，占年度采购总额 0.00%。

表：发行人2025年度前五大供应商情况

单位：万元、%

名称	金额	占同期采购总额比例	是否关联公司
第一名供应商	134,463.91	33.07	否
第二名供应商	107,892.95	26.54	否
第三名供应商	9,549.26	2.35	否
第四名供应商	6,456.71	1.59	否
第五名供应商	5,348.03	1.31	否
合计	263,710.86	64.86	

2023 年度发行人前五名客户销售额 102,174.74 万元，占年度销售总额 50.44%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 2,073.84 万元，占年度销售总额 1.02%。

表：发行人2023年度前五名客户销售情况

单位：万元、%

名称	金额	占同期销售总额比例	是否关联公司
第一名客户	93,243.38	46.03	否
第二名客户	2,676.75	1.32	否
第三名客户	2,341.67	1.16	否
第四名客户	2,073.84	1.02	是
第五名客户	1,839.09	0.91	否
合计	102,174.74	50.44	

2024年度发行人前五名客户销售额 95,553.74 万元，占年度销售总额 48.18%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0.00 万元，占年度销售总额 0.00%。

表：发行人2024年度前五名客户销售情况

单位：万元、%

名称	金额	占同期销售总额比例	是否关联公司
第一名客户	46,547.87	23.47	否
第二名客户	26,042.06	13.13	否
第三名客户	17,874.05	9.01	否
第四名客户	2,748.09	1.39	否
第五名客户	2,341.67	1.18	否
合计	95,553.74	48.18	

2025 年度发行人前五名客户销售额 276,597.32 万元，占年度销售总额 66.14%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0.00 万元，占年度销售总额 0.00%。

表：发行人2025年度前五名客户销售情况

单位：万元、%

名称	金额	占同期销售总额比例	是否关联公司
第一名客户	81,142.86	19.40	否
第二名客户	76,285.71	18.24	否
第三名客户	75,963.30	18.17	否

名称	金额	占同期销售总额比例	是否关联公司
第四名客户	24,000.00	5.74	否
第五名客户	19,205.44	4.59	否
合计	276,597.32	66.14	

（四）发行人所处行业分析

1、上海市经济和政策环境

上海市是我国重要的经济中心城市，根据 2025 年上海市国民经济和社会发展统计公报，全年实现地区生产总值（GDP）56,708.71 亿元，比上年增长 5.4%。其中，第一产业增加值 99.39 亿元，增长 2.0%；第二产业增加值 11650.62 亿元，增长 3.5%；第三产业增加值 44958.70 亿元，增长 6.0%。第三产业增加值占地区生产总值的比重为 79.3%。

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

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

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

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

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

2021 年 7 月 15 日，《中共中央国务院关于支持浦东新区高水平改革开放打造社会主义现代化建设引领区的意见》发布，提出支持浦东新区高水平改革开放打造社会主义现代化建设引领区，赋予浦东新区改革开放新的重大任务，支持浦东勇于挑最重的担子、啃最硬的骨头，努力成为更高水平改革开放的开路先锋、全面建设社会主义现代化国家的排头兵。

2024 年 1 月 22 日，《浦东新区综合改革试点实施方案（2023—2027 年）》发布，提出浦东新区到“十四五”期末，制度创新取得重要阶段性成效，高水平制度型开放取得突破，科技创新体系竞争力明显提升，全球资源配置能力明显增强，城市治理水平明显提高，一批标志性改革成果在面上推广。到 2027 年，基本完成试点任务，制度创新取得突破性进展，高标准市场体系和高水平开放型经济新体制建设取得显著成效，城市治理体系更加健全，为全面建设社会主义现代化国家作出重要示范引领。

2、园区开发行业整体概况

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

潜力的经济增长点。

二十多年来，国家级开发区积极引进国外先进的资金、技术、管理经验，在经济发展、产业培育、科技进步、土地开发、城市建设、增加出口、创造就业等诸多方面都取得了显著成绩，促进了所在城市产业结构调整和实力的增强。我国开发区建设与运营单位最初的运营模式普遍以基础设施建设、土地批租为主，在开发区土地资源不断减少的情况下，逐渐转向土地深度开发、自建物业出租、商品房开发销售、物业管理等行业价值链下游，以及开发区内高新技术产业和新兴行业的培育和投资。在招商引资方面，随着开发区经济的发展和运作模式逐步成熟，各地开发区的政策制定越来越规范和透明，传统的政策优惠对投资者的吸引力减弱，开发区当地的投资环境、资源优势和产业集群优势成为吸引资金投向的主要因素。其中国家级高新技术产业园区充分发挥政府和市场的两方面作用，实现了我国高新技术产业飞速发展。高科技园区已经成为我国经济发展中最具活力的增长点之一，成为拉动经济增长的重要力量。高科技园区发展有力地促进了我国产业结构调整，成为我国促进科技成果转化、培育科技企业的主要基地，成为人才等创新要素的聚合中心。

3、我国开发区行业特点

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

（1）营运周期长，投资规模大、回收期长

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

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

（2）政策主导性强

开发区在推动中国经济的产业升级和经济结构调整中占有重要地位，因此，

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

（3）产业集聚效应和周边辐射效应显著

开发区的主导产业形成一定规模后，就会产生集聚效应，形成具有一定地域范围的企业群体。在规模经济和范围经济共同推动下，企业群体发展为集聚产业区。集聚效应的产生，可以扩大市场规模，促进企业间的交流与学习，促进基础设施和公用事业的建设与充分利用。对于企业来说，不仅可以增加现有客户的粘性，还可以吸引产业链上下游企业自发跟随落户。开发区就是规模经济的一个典型。

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

（4）收入来源多元化

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

（5）由注重招商引资向促进园区内部企业发展转变

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

（6）增值服务和创新业务带来更大盈利空间

各园区的政策优惠正在趋同，吸引企业入驻需要依靠增值服务和创新服务，

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

（7）产业园区战略投资转型

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

（五）发行人在行业中的地位和竞争优势

1、张江园区行业政策环境

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

张江园区位于浦东新区的中心位置，与陆家嘴金融贸易区和上海迪士尼乐园毗邻，距离上海浦东国际机场 15 分钟车程。毗邻上海城市内环线，中环线、

外环线、罗山路、龙东大道等城市立体交通大动脉贯穿其中，地铁 2 号线、11 号线、13 号线和规划建设中的 18 号线、21 号线和迪士尼接驳线形成了 3 横 2 纵的轨道交通体系。

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

2018 年 11 月，上海集成电路设计产业园正式揭牌，未来将进一步提升张江在集成电路产业的集中度。未来，张江高科技园区将依托“双自联动”机制，加快建成具有强大原始创新能力的综合性国家科学中心，着力打造创新环境开放包容、创新主体高度集聚、创新要素自由流动、若干创新成果国际领先的科技城，成为代表中国参与国际高新技术产业竞争的特色品牌。

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

2、上海市各级开发区竞争格局

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

目前，上海浦东新区主要有四大开发区，分别为陆家嘴金融贸易区、金桥

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

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

（1）产业链竞争

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

（2）投资环境竞争

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

3、发行人竞争优势

（1）政策优势

2005 年 6 月，国务院常务委员会批准上海浦东进行综合配套改革试点。同年，国家发改委在浦东综合配套改革十项任务中特别指出要“聚焦张江”、提高张江品牌影响力、引导各类科研机构向张江集聚，并推动张江成为国家自主创新示范区、科技成果产业化重要基地和具有国际竞争力的高新技术产业开发区。自上海市政府制定“聚焦张江”战略以来，园区固定资产投资规模进一步加大，各项指标呈较快的增长趋势，园区进入高速发展阶段。张江园区作为上海市政府“聚焦张江”战略的载体，得到了各级政府的支持，政策优势明显。为全面落实中央关于上海要加快向具有全球影响力的科技创新中心进军的新要

求，认真贯彻《中共中央、国务院关于深化体制机制改革加快实施创新驱动发展战略的若干意见》，适应全球科技竞争和经济发展新趋势，立足国家战略推进创新发展，2015 年 5 月和 11 月上海市委、上海市人民政府公布了《关于加快建设具有全球影响力的科技创新中心的意见》《关于加快推进中国（上海）自由贸易试验区和上海张江国家自主创新示范区联动发展的实施方案》。上述方案提出了 10 项重点创新试点，为上海科创中心建设注入了大量支持要素。

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

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

2023 年 11 月 24 日，上海市人民政府办公厅发布《关于推进张江高新区改革创新建设世界领先科技园区的若干意见》（沪府办规〔2023〕23 号），要求坚持科技事业发展“四个面向”，围绕科技创新工作“四个第一”，牢牢把握新一轮科技创新和产业规律的规律，紧紧围绕世界领先科技园区建设目标，以体制机制改革为牵引，以特色化发展为核心，以充满活力的创新生态为支撑，全力推动张江高新区从全国创新中心加速迈向全球创新高地，为上海建设国际科技创新中心提供动力引擎。

国家政府的高度关注及政策扶植为发行人业务发展提供了良好的机遇和制度保证，有利于大型科技项目落户张江，同时也有利于高技术业务、高密度资

本、高端人才向张江聚焦，从而推动张江高科技园区成为国家自主创新示范区、科技成果产业化重要基地和具有国际竞争力的高新技术产业开发区。

（2）科学城优势

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

自“聚焦张江”战略以来，张江科学城明确以集成电路、软件、生物医药为主导产业，集中体现创新、创业的主体功能，进入快速发展阶段。经过 20 余年的开发，张江科学城创新资源集聚，主导产业呈集群发展，创新成果不断涌现，现已构筑起以集成电路、生物医药、软件研发、文化创意为主导产业，先进制造业、科技金融、医学服务、现代农业为拓展产业的“4+4”科学城产业格局。

张江科学城四大主导产业分布及代表企业

产业	概况	企业、机构代表
集成电路	涉及包括设计、制造、封装、测试、设备材料在内的各个环节，拥有中国大陆产业链最完整的集成电路布局。	代表企业：中芯国际、展讯通讯、华虹集电、宏力半导体、日月光半导体。
生物医药	已经构筑起“研究开发—中试孵化—规模生产—营销物流”的现代生物医药创新体系。	研究机构：中科院药物所、国家新药筛选研究中心、国家人类基因组南方研究中心、中药创新研究中心。 代表企业：诺华、辉瑞、阿斯利康、罗氏、罗门哈斯、天士力、汇仁。

产业	概况	企业、机构代表
软件研发	主要服务包括 IC 设计、技术培训、软件评测、软件出口、构件技术、信息安全。	代表企业：京瓷、ARG、群硕软件、SAP 中国研究院、百度、宝信软件、银晨科技。
文化创意	以网络游戏、动漫研发、影视后期制造等为重点领域。	代表企业：盛大网络、第九城市、河马动漫、动酷数码、张江动漫科技等。

2023 年，园区内企业营业总收入为 12,479.58 亿元，同比增长 5.94%。工业固定资产投资 294.82 亿元，同比增长 19.36%。作为上海的三大主导产业，张江科学城的集成电路产业销售收入 1,892.93 亿元，同比增长 7.6%，约占全市 2/3；生物医药经营总收入 1,629.68 亿元，同比增长 23.40%，约占全市 1/6；人工智能产业经营总收入 776.57 亿元，同比增长 7.80%，约占全市 1/4。

2024 年，园区内企业营业总收入为 13,212 亿元，同比增长 6%。其中，规模以上集成电路产业收入为 2,112 亿元，同比增长 20%；规模以上生物医药产业收入为 1,248 亿元，同比增长 5%；规模以上人工智能产业收入为 1,140 亿元，同比增长 7%。

表：张江科学城2022-2024年主要经济指标

单位：亿元、%	2022 年		2023 年		2024 年	
	金额	增速	金额	增速	金额	增速
经营总收入	11,780.00	16.14	12,479.58	5.94	13,212	6%
固定资产投资	440.00	3.30	582.18	32.31	未公布	未公布
其中：工业投资额	247.00	16.65	294.82	19.36	未公布	未公布
规模以上工业总产值	3,702.00	8.09	未公布	未公布	3,399	未公布

注：张江科学城部分 2023 年、2024 年数据政府部门未发布。

（3）地理优势

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

（4）资源优势

经历了上市二十多年以来的经营发展历程，发行人在持续推进张江高科技园区建设发展中，不断提升在产业培育与集聚、资本经营及公司内部运营管理

等方面的核心能力，积累了创新助力、产业培育、区域开发经验，践行企业客户“时间合伙人”的理念，在物理空间、产业集群、产业投资、金融资源、资本市场和公共资源六大方面形成了独特的优势。

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

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

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

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

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

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

（5）企业运营管理优势

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

（六）公司经营方针及战略

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的二十大和二十届历次全会精神，深入贯彻习近平总书记考察上海时的重要讲话精神，落实国家关于推动科技自立自强、加快发展新质生产力、深化国企改革等重大决策部署，紧扣科技创新对新质生产力发展的引领作用，坚持服务上海“五个中心”建设与市场化运作相结合，融入浦东新区十大“千亿硬核产业”集群建设，践行打造社会主义现代化建设引领区的战略使命，以高质量发展为主线，聚焦产业投资与并购、集成电路全产业链服务、产业空间综合运营等重点领域，进一步增强企业核心功能，提高核心竞争力，推动从传统园区开发运营商向科技产业投资控股集团转型，为建设国际一流张江科学城作出新的更大贡献，奋力谱写中国式现代化产业体系建设新篇章。

张江高科发展战略明确构建以产业投资与并购为核心的产业价值创造平台、以集成电路全产业链服务为引领的产业生态赋能平台、以产业空间综合运营为支撑的创新要素聚合平台，成为全国顶尖的科技产业投资控股集团。张江高科聚焦张江再出发加快建设国际一流科学城，服务上海国际科创中心建设，辐射长三角区域科技创新资源整合，加快产业链、创新链、资本链与人才链“四链”的深度融合。张江高科将聚焦“国之大者”，切实增强核心功能、加快提升核心竞争力，加快集团从要素驱动向创新驱动转变、从规模扩张向质量效益转变、从局部突破向系统协同转变，完善集团化、专业化、国际化、数智化“四化”建设，坚定履行好肩负的经济责任、社会责任和政治责任。

未来公司经营计划将着力推动以下五个方面的工作：

1、着力引领集成电路产业新生态

2026 年，公司将紧扣集成电路主赛道，深度融入细分及新兴领域发展。一是打造产业高地，通过深耕“RISC-V 集聚区”“硅光未来产业集聚区”等五大特色载体，构建技术层级高、专业性强、协同效应显著的特色园区。二是明

确产业定位，围绕 RISC V、硅光、汽车芯片、卫星互联网、工业软件等重点方向，实现差异化布局。三是强化平台贯通，依托 RISC-V 创新中心、硅光验证平台等公共平台，打通“技术研发—中试验证—成果转化”全链条。完善“孵化—成长—壮大”梯度培育机制，支持生态主导型企业前瞻布局新赛道，带动产业链协同发展。四是构建全产业链培育体系，规划加速器为孵化企业成长预留空间，同步构建涵盖政策、场景、金融、人才、合作的多维保障体系与动态评估机制，形成敏捷前瞻的产业培育能力。

2、着力交出产业投资新答卷

积极构建具有张江高科特色的产业投资逻辑与生态赋能模式。一是加快形成以“投早投小投硬核”与“产业组织”两端协同的投资新逻辑。二是聚焦“2+3+X”特色产业体系，强化在前沿科技与早期项目中的布局能力，重点支持硅光等领域具有硬核技术的创新企业，提升直投精准度，系统培育未来产业生态。三是持续加强产业组织能力，强化对自管子基金的全程管控，深化“投招孵服”一体化协同，为被投企业配套“物理空间+资本+服务”的全链条支持。

3、着力展现产业服务新作为

围绕企业与人才的双重需求，构建精准化、场景化的产业服务体系。在企业侧，依托产业生态大会、集成电路领袖峰会等资源，强化产业链资源对接与需求匹配，助力企业在技术研发、产品验证与市场拓展方面实现突破。在人才侧，以“科创不夜城”为载体，提供从专业社交到生活配套的一站式支持。此外，公司还将深化与清华、港大等高校的校友会合作，聚焦构建“产业—高校—人才”可持续循环的服务生态，切实增强企业在张江的发展动能与人才在张江的归属感。

4、着力激发企业改革新成效

持续推进资产轻量化转型，通过梳理资产证券化政策，推动存量资产开展 Pre REITs 运作；同步探索张江 REIT 扩募及产业研发资产多层次证券化路径，加强机构维护并跟进险资配置需求，推动已 SPV 化的产业园项目缩短扩募周期。在公司治理方面，将持续完善董事会及各专门委员会运作，推进 ESG 管理体系与治理流程建设，并积极开展市值管理。内部机制改革上，强化绩效导向的薪酬分配与中长期激励，实现收入与绩效、能力、岗位价值紧密挂钩。同时，深

化审计监督与整改联动，坚持以风险为导向开展审计，推动结果应用于绩效考核，促进整改成果制度化、长效化，为公司整体改革与高质量发展提供坚实保障。

5、着力构建党业融合新格局

落实国家战略，夯实组织根基，强化人才支撑，推动党建工作与业务工作深度融合，把党的政治优势、组织优势转化为推动公司战略转型发展的强大动力，为“十五五”时期高质量发展提供坚强政治保证。紧扣园区企业在产业、人才、空间等方面的需求，推动党建贯穿产业全流程、渗透服务各环节。在“一支部一品牌”建设上，与公司产业培育、资本运作、园区运营等核心业务深度绑定，让每个党支部品牌都成为“业务标杆+党建示范”的双重载体。构建高效公司治理机制，激发企业发展新动能。将党的领导融入公司治理，提高市值管理水平，确保国有资产保值增值。

八、关于涉及房地产业务的自查情况

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

报告期内，本公司房地产业务不存在下列情形：

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

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

（三）不存在因扰乱房地产市场秩序被住建部、国土资源部等主管部门查处的情形。

九、其他与发行人主体相关的重要情况

报告期内，无其他与发行人主体相关的重要情况。

第五节 发行人主要财务情况

一、发行人财务报告总体情况

（一）发行人财务报告编制基础、审计情况、财务会计信息适用《企业会计准则》情况

2023-2025 年度合并和母公司财务报表，以公司持续经营假设为基础，根据实际发生的交易事项，按照企业会计准则的有关规定，并基于重要会计政策、会计估计进行编制。关于持续经营，公司对自报告期末起 12 个月的持续经营能力进行评估，评价结果表明公司自报告期末起 12 个月的持续经营能力不存在重大不确定性。

毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2023 年度、2024 年度和 2025 年度的财务报告进行审计，并出具“毕马威华振审字第 2404266 号”无保留意见的审计报告、“毕马威华振审字第 2506565 号”无保留意见的审计报告和“毕马威华振审字第 2607103 号”无保留意见的审计报告。

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

（二）重大会计政策变更、会计估计变更、会计差错更正情况

1、2023 年情况

1) 会计政策变更

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注（受重要影响的报表项目名称和金额）
《企业会计准则第 25 号——保险合同》（财会[2020]20 号）（“新保险合同准则”）及相关实施问答	统一执行国家会计政策变更	新保险合同准则取代了 2006 年印发的《企业会计准则第 25 号——原保险合同》和《企业会计准则第 26 号——再保险合同》，以及 2009 年印发的《保险合同相关会计处理规定》（财会[2009]15 号）。发行人未发生保险相关交易，采用上述规定未对发行人的财务状况及经营成果产生重大影响。
《企业会计准则解释第 16 号》（财会[2022]31 号）（“解释第 16 号”）中	统一执行国家会计政策变更	根据该规定，发行人对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）、且初始确认的资

“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理规定”的规定		产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易，不适用《企业会计准则第 18 号——所得税》中关于豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产的规定。发行人没有这类单项交易，因此该规定对发行人没有影响。
---	--	---

2) 会计估计变更

2023 年度未发生会计估计变更事项。

3) 前期会计差错更正

2023 年度未发生重大前期会计差错更正事项。

2、2024 年情况

1) 会计政策变更

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注（受重要影响的报表项目名称和金额）
《企业会计准则解释第 17 号》（财会[2023]21 号）（“解释第 17 号”）中“关于流动负债与非流动负债的划分”的规定	统一执行国家会计政策变更	根据解释第 17 号的规定，发行人在对负债的流动性进行划分时，仅考虑发行人在资产负债表日是否有将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的实质性权利（），而不考虑发行人是否有行使上述权利的主观可能性。对于发行人贷款安排产生的负债，如果发行人推迟清偿负债的权利取决于发行人是否遵循了贷款安排中规定的条件（以下简称“契约条件”），发行人在对相关负债的流动性进行划分时，仅考虑在资产负债表日或者之前应遵循的契约条件，而不考虑发行人在资产负债表日之后应遵循的契约条件的影响。对于发行人在交易对手方选择的情况下通过交付自身权益工具进行清偿的负债，若发行人按照《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》的规定将上述选择权分类为权益工具并将其作为复合金融工具的权益组成部分单独确认，则不影响该项负债的流动性划分；反之，若上述选择权不能分类为权益工具，则会影响该项负债的流动性划分。采用该规定未对发行人的财务状况及经营成果产生重大影响。

《企业会计准则解释第 18 号》（财会[2024]24 号）（“解释第 18 号”）中“关于不属于单项履约义务的保证类质量保证金的会计处理”规定	统一执行国家会计政策变更	根据解释第 18 号的规定，保证类质保费用计入营业成本，不再计入销售费用。采用该规定未对发行人的财务状况及经营成果产生重大影响。
--	--------------	--

2) 会计估计变更

2024 年度未发生会计估计变更事项。

3) 前期会计差错更正

2024 年度未发生重大前期会计差错更正事项。

3、2025 年情况

1) 会计政策变更

2025 年度未发生会计政策变更事项。

2) 会计估计变更

2025 年度未发生会计估计变更事项。

3) 前期会计差错更正

2025 年度未发生重大前期会计差错更正事项。

（三）报告期内发行人合并范围变化情况

2025 年度新纳入合并的子公司			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
1	上海元界智能科技股权投资基金合伙企业（有限合伙）	资本市场服务	非同一控制下企业合并，持股比例由 25%增至 100%
2024 年度新纳入合并的子公司			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
1	上海集芯博建筑科技有限公司	科技推广和应用服务业	新设公司纳入合并范围，持股比例 100%
2	上海集芯盛建筑科技有限公司	科技推广和应用服务业	新设公司纳入合并范围，持股比例 100%
2023 年度新纳入合并的子公司			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
-	-	-	-
2025 年度不再纳入合并的公司			

序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
-	-	-	-
2024 年度不再纳入合并的公司			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
-	-	-	-
2023 年度不再纳入合并的公司			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
-	-	-	-

除上述情况外报告期内发行人合并范围不存在其他变化。

（四）会计师事务所变更

报告期内，发行人未变更会计师事务所。

二、发行人财务会计信息及主要财务指标

（一）财务会计信息

公司截至 2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日、2025 年 12 月 31 日和 2026 年 3 月 31 日的合并资产负债表，以及 2023 年度、2024 年度、2025 年度和 2026 年 1-3 月的合并利润表、合并现金流量表如下：

1、合并资产负债表

单位：万元

项目	2026 年 3 月 31 日	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	363,353.61	385,555.03	247,808.24	288,119.58
交易性金融资产	97,363.62	130,472.70	25,082.29	11,102.66
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	24,516.27	18,244.92	10,739.42	8,872.56
预付款项	92.83	125.05	72.74	250.66
其他应收款	3,629.85	3,201.89	17,419.52	8,821.26
存货	1,704,564.39	1,671,917.96	1,936,046.72	1,716,554.55
合同资产	7,517.53	7,517.53	9,278.20	9,894.39
持有待售资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-

项目	2026 年 3 月 31 日	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
其他流动资产	80,785.30	131,589.58	133,606.99	130,292.55
流动资产合计	2,281,823.40	2,348,624.68	2,380,054.12	2,173,908.21
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	-	-
长期股权投资	245,159.79	256,899.67	249,233.95	280,843.00
其他非流动金融资产	944,356.47	879,552.49	934,926.04	888,164.60
投资性房地产	2,678,093.03	2,657,572.77	2,201,589.13	1,647,426.15
固定资产	7,419.32	7,643.63	7,263.42	6,361.68
在建工程	-	-	-	-
无形资产	1,678.11	1,925.12	2,157.27	1,220.75
长期待摊费用	-	-	489.46	1,170.14
递延所得税资产	95,697.15	91,551.27	97,519.15	75,065.43
其他非流动资产	67,070.59	67,146.07	67,018.96	26,303.27
非流动资产合计	4,039,474.48	3,962,291.01	3,560,197.38	2,926,555.02
资产总计	6,321,297.88	6,310,915.69	5,940,251.50	5,100,463.23
流动负债：				
短期借款	860,770.00	860,870.00	242,740.00	73,300.00
应付票据	-	-	-	-
应付账款	780,660.42	830,397.26	801,384.23	484,131.33
预收款项	11,726.78	13,074.75	7,253.36	3,824.03
合同负债	73,160.02	32,027.32	40,172.51	75,320.50
应付职工薪酬	2,240.22	4,406.47	3,792.73	2,979.68
应交税费	37,794.66	47,896.51	32,379.33	17,971.79
其他应付款	328,960.40	333,800.68	191,331.63	185,294.67
一年内到期的非流动 负债	405,940.79	401,654.63	291,158.41	531,762.19
其他流动负债	60,449.93	60,213.21	101,752.00	201,477.04
流动负债合计	2,561,703.22	2,584,340.84	1,711,964.18	1,576,061.23
非流动负债：				
长期借款	1,111,055.75	1,091,284.55	1,477,529.05	1,265,127.64
应付债券	506,797.59	506,767.75	719,626.36	476,749.31
长期应付款	-	-	-	-
预计负债	32,326.40	32,326.40	52,145.25	58,041.60
递延收益	10,068.82	10,247.09	6,868.88	7,577.57
递延所得税负债	119,108.71	115,153.06	130,358.20	112,232.69
其他非流动负债	-	-	2,400.00	3,200.00
非流动负债合计	1,779,357.27	1,755,778.85	2,388,927.74	1,922,928.81
负债合计	4,341,060.49	4,340,119.69	4,100,891.92	3,498,990.04
股东权益：				
实收资本（或股本）	154,868.96	154,868.96	154,868.96	154,868.96
其他权益工具	235,000.00	235,000.00	165,000.00	-

项目	2026 年 3 月 31 日	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
资本公积	264,329.31	264,329.31	264,371.31	263,649.79
其他综合收益	-4,042.89	1,141.37	6,813.23	1,998.43
盈余公积	77,434.48	77,434.48	77,434.48	77,434.48
未分配利润	874,140.37	867,294.02	807,048.57	746,284.70
归属于母公司股东权益合计	1,601,730.23	1,600,068.13	1,475,536.54	1,244,236.35
少数股东权益	378,507.16	370,727.87	363,823.04	357,236.85
所有者权益合计	1,980,237.39	1,970,796.00	1,839,359.58	1,601,473.19
负债及所有者权益合计	6,321,297.88	6,310,915.69	5,940,251.50	5,100,463.23

2、合并利润表

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
一、营业总收入	83,801.12	418,173.09	198,330.11	202,573.76
其中：营业收入	83,801.12	418,173.09	198,330.11	202,573.76
二、营业总成本	87,870.01	341,942.29	180,661.35	154,610.98
其中：营业成本	62,267.51	214,731.58	85,736.51	84,993.02
营业税金及附加	8,279.83	52,782.18	27,188.44	10,038.37
销售费用	1,451.61	9,561.05	5,785.85	2,327.21
管理费用	1,329.49	10,725.43	9,769.67	11,593.56
财务费用	14,541.56	54,142.06	52,180.88	45,658.81
加：其他收益	218.11	1,019.78	1,609.83	2,114.77
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	18,358.89	-33,547.83	80,362.31	64,523.51
投资收益（损失以“-”号填列）	-5,552.97	67,269.24	21,105.28	20,593.61
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-27.61	-524.38	-294.53	-100.06
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	1,758.21	2.43	-344.33
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-4,622.60	2,481.00	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	8,927.53	107,583.22	122,935.08	134,750.29
加：营业外收入	0.53	28.63	39.02	69.35
减：营业外支出	1.19	-19,186.75	-4,533.79	3,634.04
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	8,926.87	126,798.60	127,507.89	131,185.61
减：所得税费用	4,676.23	29,201.65	28,069.54	37,121.04

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	4,250.65	97,596.95	99,438.35	94,064.57
归属于母公司所有者的净利润	8,351.36	98,612.12	98,242.16	94,789.95
少数股东损益	-4,100.71	-1,015.17	1,196.19	-725.39
六、其他综合收益的税后净额	-5,184.25	-5,671.86	4,814.80	2,532.99
七、综合收益总额	-933.61	91,925.09	104,253.15	96,597.56
归属于母公司所有者的综合收益总额	3,167.10	92,940.26	103,056.96	97,322.95
归属于少数股东的综合收益总额	-4,100.71	-1,015.17	1,196.19	-725.39
八、每股收益				
（一）基本每股收益（元/股）	0.05	0.62	0.63	0.61
（二）稀释每股收益（元/股）	0.05	0.62	0.63	0.61

3、合并现金流量表

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 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	118,103.16	428,230.97	183,481.59	187,344.84
收到的税费返还	-	23,666.87	-	12,373.21
收到其他与经营活动有关的现金	5,703.65	41,389.00	27,832.21	25,732.67
经营活动现金流入小计	123,806.82	493,286.85	211,313.79	225,450.72
购买商品、接受劳务支付的现金	145,667.86	350,427.99	354,974.30	405,440.62
支付给职工以及为职工支付的现金	4,329.90	10,815.33	9,068.08	8,961.62
支付的各项税费	38,295.40	69,002.56	52,560.74	70,100.02
支付其他与经营活动有关的现金	4,612.98	23,368.15	34,820.85	19,489.62
经营活动现金流出小计	192,906.14	453,614.03	451,423.98	503,991.89
经营活动产生的现金流量净额	-69,099.32	39,672.82	-240,110.18	-278,541.17
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金	191,425.07	384,132.26	191,298.34	789,208.46

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
取得投资收益所收到的现金	6,228.06	48,159.53	31,754.07	54,214.25
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	3.10	-	0.27
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	197,653.13	432,300.61	223,052.41	843,422.98
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	36,861.26	47,041.58	206,190.01	194,852.38
投资支付的现金	127,500.00	335,388.00	150,592.50	859,520.20
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	164,361.26	382,429.58	356,782.51	1,054,372.58
投资活动产生的现金流量净额	33,291.87	49,871.03	-133,730.10	-210,949.60
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金	11,880.00	77,878.00	170,291.00	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	11,880.00	7,920.00	5,390.00	-
取得借款收到的现金	159,957.12	1,175,805.87	596,801.78	965,900.74
发行债券收到的现金	-	216,918.48	509,682.35	528,736.80
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	2,664.60
筹资活动现金流入小计	171,837.12	1,470,602.36	1,276,775.13	1,497,302.14
偿还债务支付的现金	141,485.92	1,302,855.65	821,913.95	972,776.25
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	13,216.44	116,031.13	122,481.94	94,796.85
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	800.00	-

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
筹资活动现金流出小计	154,702.36	1,418,886.78	945,195.90	1,067,573.09
筹资活动产生的现金流量净额	17,134.75	51,715.58	331,579.23	429,729.05
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-3,528.73	-3,372.56	1,949.71	1,226.09
五、现金及现金等价物净增加额	-22,201.43	137,886.86	-40,311.34	-58,535.64
加：期初现金及现金等价物余额	385,555.03	247,668.17	287,979.51	346,515.15
六、期末现金及现金等价物余额	363,353.61	385,555.03	247,668.17	287,979.51

公司截至 2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日、2025 年 12 月 31 日和 2026 年 3 月 31 日的母公司资产负债表，以及 2023 年度、2024 年度、2025 年度和 2026 年 1-3 月的母公司利润表、母公司现金流量表如下：

1、母公司资产负债表

单位：万元

项目	2026 年 3 月 31 日	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	78,854.29	94,942.81	41,363.76	64,601.01
交易性金融资产	35,603.57	102,431.87	-	11,102.66
应收票据	-	-	-	-
应收账款	2,677.89	1,930.10	2,311.41	2,519.37
预付款项	64.94	94.44	33.23	59.12
其他应收款	595,582.09	506,618.94	456,101.54	341,842.97
存货	7,728.68	7,056.83	2,332.62	117,909.68
持有待售资产	-	-	-	-
其他流动资产	27,117.69	65,239.24	63,186.80	65,933.09
流动资产合计	747,629.14	778,314.21	565,329.36	603,967.91
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	-	-
长期股权投资	1,836,869.41	1,830,295.02	1,452,981.81	1,332,313.90
其他非流动金融资产	244,258.41	222,348.26	600,677.26	539,354.89
投资性房地产	107,098.01	108,148.36	158,404.96	165,312.93
固定资产	4,754.85	4,824.25	5,101.63	5,555.32
在建工程	-	-	-	-
无形资产	879.14	1,028.41	2,081.79	1,265.69
长期待摊费用	-	-	-	-
递延所得税资产	32,345.26	30,073.89	36,515.18	28,181.02

项目	2026 年 3 月 31 日	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
其他非流动资产	2,783.84	2,762.30	1,753.84	1,344.58
非流动资产合计	2,228,988.93	2,199,480.49	2,257,516.47	2,073,328.34
资产总计	2,976,618.07	2,977,794.71	2,822,845.84	2,677,296.24
流动负债：				
短期借款	681,870.00	681,970.00	218,740.00	73,300.00
应付票据	-	-	-	-
应付账款	1,466.05	1,440.98	1,871.14	23,547.36
预收款项	636.53	1,255.19	2,551.84	1,421.42
合同负债	-	-	-	-
应付职工薪酬	846.94	1,822.35	2,008.95	1,752.96
应交税费	999.45	668.99	729.19	690.04
其他应付款	405,953.38	403,468.25	227,096.87	198,032.93
<u>其中：应付利息</u>	500.30	454.94	476.17	419.25
一年内到期的非流动负债	384,097.15	378,610.99	224,415.74	526,212.19
其他流动负债	60,331.40	60,094.68	100,870.47	201,477.04
流动负债合计	1,536,200.90	1,529,331.43	778,284.20	1,026,433.94
非流动负债：				
长期借款	27,822.98	27,872.98	466,572.18	452,982.22
应付债券	506,797.59	506,767.75	719,626.36	476,749.31
递延收益	706.15	706.15	288.45	361.26
递延所得税负债	50,714.60	50,748.00	51,107.88	44,018.10
非流动负债合计	586,041.32	586,094.87	1,237,594.87	974,110.89
负债合计	2,122,242.22	2,115,426.30	2,015,879.08	2,000,544.83
所有者权益：				
股本	154,868.96	154,868.96	154,868.96	154,868.96
其他权益工具	235,000.00	235,000.00	165,000.00	-
资本公积	283,290.46	283,290.46	283,332.46	282,610.94
其他综合收益	-	-	-	-
盈余公积	77,434.48	77,434.48	77,434.48	77,434.48
未分配利润	103,781.96	111,774.51	126,330.87	161,837.04
股东权益合计	854,375.86	862,368.41	806,966.76	676,751.41
负债及股东权益合计	2,976,618.07	2,977,794.71	2,822,845.84	2,677,296.24

2、母公司利润表

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
一、营业收入	5,405.88	137,218.04	37,319.58	38,363.02
减：营业成本	1,130.29	47,419.68	8,996.80	15,262.39
营业税金及附加	1,011.99	13,872.83	4,984.91	2,819.70
销售费用	113.33	1,229.23	1,751.47	849.00

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
管理费用	962.18	7,296.64	7,122.36	7,828.33
财务费用	10,383.12	43,319.07	49,050.39	47,424.04
加：其他收益	38.90	298.11	269.46	787.78
投资收益（损失以“-”号填列）	1,219.71	10,369.25	19,333.51	30,193.81
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	454.39	676.98	5,085.61	7,063.63
公允价值变动收益	-1,828.30	-6.76	13,505.19	39,476.68
信用减值损失	-27.61	-404.84	-162.94	-56.65
资产减值损失	-	-	-	-
资产处置收益	-	-4,346.56	2,481.00	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-8,792.33	29,989.79	839.88	34,581.19
加：营业外收入	0.00	2.59	25.58	0.27
减：营业外支出	-	100.65	137.73	78.62
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-8,792.33	29,891.73	727.73	34,502.85
减：所得税费用	-2,304.78	6,081.41	-1,244.39	11,047.38
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-6,487.55	23,810.32	1,972.11	23,455.46
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
六、综合收益总额	-6,487.55	23,810.32	1,972.11	23,455.46

3、母公司现金流量表

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 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	4,243.63	143,302.35	39,896.74	40,182.02
收到其他与经营活动有关的现金	406.77	11,199.47	3,641.20	7,484.08
经营活动现金流入小计	4,650.40	154,501.82	43,537.94	47,666.10
购买商品、接受劳务支付的现金	1,932.49	7,608.78	12,092.03	49,953.33
支付给职工以及为职工支付的现金	1,897.37	5,060.62	4,559.16	4,780.02
支付的各项税费	10,538.28	11,312.69	11,282.12	4,426.04
支付其他与经营活动有关的现金	570.14	29,181.89	30,450.06	5,249.36
经营活动现金流出小计	14,938.29	53,163.98	58,383.37	64,408.75
经营活动产生的现金流量净额	-10,287.89	101,337.84	-14,845.43	-16,742.64

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金	123,589.85	291,305.82	93,662.86	635,958.13
取得投资收益收到的现金	4,189.76	10,923.02	18,169.34	15,330.86
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	3.10	-	0.27
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	2,033.97	1,457.43	12,443.97	693.89
投资活动现金流入小计	129,813.58	303,689.37	124,276.17	651,983.15
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	11.01	289.01	1,375.88	1,746.49
投资支付的现金	51,620.00	266,980.00	204,800.00	787,958.40
支付其他与投资活动有关的现金	105,572.02	93,859.06	40,493.25	148,273.37
投资活动现金流出小计	157,203.02	361,128.07	246,669.13	937,978.26
投资活动产生的现金流量净额	-27,389.44	-57,438.70	-122,392.96	-285,995.11
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金	-	69,958.00	164,901.00	-
取得借款收到的现金	123,400.00	820,370.00	279,706.21	580,705.97
发行债券收到的现金净额	-	216,918.48	509,682.35	528,736.80
收到其他与筹资活动有关的现金	36,210.03	42,892.72	37,384.20	44,945.68
筹资活动现金流入小计	159,610.03	1,150,139.20	991,673.77	1,154,388.45
偿还债务支付的现金	123,550.00	1,052,254.30	788,822.50	816,476.25
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	5,942.93	85,005.49	88,850.17	70,895.57
支付其他与筹资活动有关的现金	8,528.29	3,199.51	-	192.37
筹资活动现金流出小计	138,021.21	1,140,459.29	877,672.67	887,564.18
筹资活动产生的现金流量净额	21,588.82	9,679.91	114,001.10	266,824.27
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	0.05	0.12
五、现金及现金等价物净增加额	-16,088.52	53,579.05	-23,237.25	-35,913.36
加：期初现金及现金等价物余额	94,942.81	41,363.76	64,601.01	100,514.37

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
六、期末现金及现金等价物余额	78,854.29	94,942.81	41,363.76	64,601.01

（二）财务数据和财务指标情况

项目	2025 年末/度	2024 年末/度	2023 年末/度
总资产（亿元）	631.09	594.03	510.05
总负债（亿元）	434.01	410.09	349.90
全部债务（亿元）	286.06	283.19	254.84
所有者权益（亿元）	197.08	183.94	160.15
营业总收入（亿元）	41.82	19.83	20.26
利润总额（亿元）	12.68	12.75	13.12
净利润（亿元）	9.76	9.94	9.41
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	9.07	9.27	9.53
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	9.86	9.82	9.48
经营活动产生现金流量净额（亿元）	3.97	-24.01	-27.85
投资活动产生现金流量净额（亿元）	4.99	-13.37	-21.09
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	5.17	33.16	42.97
流动比率（倍）	0.91	1.39	1.38
速动比率（倍）	0.26	0.26	0.29
资产负债率（%）	68.77	69.04	68.60
债务资本比率（%）	59.21	60.62	61.41
营业毛利率（%）	48.49	56.77	58.04
平均总资产回报率（%）	3.00	3.38	3.90
加权平均净资产收益率（%）	7.11	7.64	7.85
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	6.52	7.21	7.89
EBITDA（亿元）	18.55	18.88	18.51
EBITDA 全部债务比	0.04	0.07	0.07
EBITDA 利息倍数（倍）	2.54	2.24	2.45
应收账款周转率（次）	28.86	20.23	27.87
存货周转率（次）	0.12	0.05	0.06

注：财务指标计算公式如下：

（1）全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债；

- (2) 流动比率=流动资产/流动负债；
- (3) 速动比率=(流动资产-存货)/流动负债；
- (4) 资产负债率(%)=负债总额/资产总额×100%；
- (5) 债务资本比率(%)=全部债务/(全部债务+所有者权益)×100%；
- (6) 营业毛利率=(主营业务收入-主营业务成本)/主营业务收入×100%；
- (7) 平均总资产回报率(%)=(利润总额+计入财务费用的利息支出)/(年初资产总额+年末资产总额)×2×100%；
- (8) 加权平均净资产收益率及扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率均根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》(2010 年修订) 计算；
- (9) EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销(无形资产摊销+长期待摊费用摊销)；
- (10) EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务；
- (11) EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/利息支出=EBITDA/(计入财务费用的利息支出+资本化利息)；
- (12) 应收账款周转率=营业收入/平均应收账款；
- (13) 存货周转率=营业成本/平均存货。

三、发行人财务状况分析

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

(一) 资产结构分析

表：发行人近三年资产结构

单位：万元、%

项目	2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	2,348,624.68	37.22	2,380,054.12	40.07	2,173,908.21	42.62
非流动资产	3,962,291.01	62.78	3,560,197.38	59.93	2,926,555.02	57.38
资产合计	6,310,915.69	100.00	5,940,251.50	100.00	5,100,463.23	100.00

近三年末，发行人资产总额分别为 5,100,463.23 万元、5,940,251.50 万元和 6,310,915.69 万元，其中流动资产分别为 2,173,908.21 万元、2,380,054.12 万元和 2,348,624.68 万元，占资产总额的比例分别为 42.62%、40.07%和 37.22%；非流动资产分别为 2,926,555.02 万元、3,560,197.38 万元和 3,962,291.01 万元，占资产总额的比例分别为 57.38%、59.93%和 62.78%。公司资产主要由货币资金、存货、长期股权投资、其他非流动金融资产和投资性房地产科目构成。

1、流动资产结构分析

表：发行人近三年流动资产结构

单位：万元、%

项目	2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	385,555.03	6.11	247,808.24	4.17	288,119.58	5.65
交易性金融资产	130,472.70	2.07	25,082.29	0.42	11,102.66	0.22
应收账款	18,244.92	0.29	10,739.42	0.18	8,872.56	0.17
预付款项	125.05	0.00	72.74	0.00	250.66	0.00
其他应收款	3,201.89	0.05	17,419.52	0.29	8,821.26	0.17
存货	1,671,917.96	26.49	1,936,046.72	32.59	1,716,554.55	33.65
合同资产	7,517.53	0.12	9,278.20	0.16	9,894.39	0.19
其他流动资产	131,589.58	2.09	133,606.99	2.25	130,292.55	2.55
流动资产合计	2,348,624.68	37.22	2,380,054.12	40.07	2,173,908.21	42.62

发行人流动资产主要由存货、货币资金、其他流动资产科目构成。截至近三年末，上述三项科目合计分别为 2,134,966.68 万元、2,317,461.95 万元和 2,189,062.57 万元，占同期流动资产的 90%以上。

（1）货币资金

近三年末，公司货币资金余额分别为 288,119.58 万元、247,808.24 万元和 385,555.03 万元，占同期资产总额的比例分别为 5.65%、4.17%和 6.11%。货币资金余额及主要构成如下：

表：发行人近三年末货币资金结构

单位：万元

种类	2025 年末	2024 年末	2023 年末
现金	-	1.11	0.72
银行存款	376,707.45	228,994.99	287,074.86
其他货币资金	8,847.59	18,812.14	1,044.00
合计	385,555.03	247,808.24	288,119.58

截至 2024 年末，发行人货币资金余额 247,808.24 万元，较 2023 年末减少 13.99%，属于公司正常经营波动。截至 2025 年末，发行人货币资金余额 385,555.03 万元，较 2024 年末增长 55.59%，主要原因系发行人 2025 年园区载体销售现金流入，投资收回现金流入使得货币资金有所增加。

（2）交易性金融资产

近三年末，发行人交易性金融资产余额分别为 11,102.66 万元、25,082.29 万元和 130,472.70 万元，占同期资产总额的比例分别为 0.22%、0.42%和 2.07%。

截至 2024 年末，发行人交易性金融资产余额 25,082.29 万元，较 2023 年末增加 13,979.63 万元，增幅为 125.91%，主要原因为公司本期末持有的权益工具投资增加。截至 2025 年末，发行人交易性金融资产余额为 130,472.70 万元，较 2024 年末增加 420.18%，主要原因系发行人本期末持有的理财产品增加。

（3）应收账款

近三年末，发行人应收账款账面价值分别为 8,872.56 万元、10,739.42 万元和 18,244.92 万元，占同期资产总额的比例分别为 0.17%、0.18%和 0.29%，整体占比较小。

截至 2024 年末，发行人应收账款账面价值 10,739.42 万元，较 2023 年末增加 21.04%，主要原因为 2024 年末应收租金及水电费增加所致。截至 2025 年末，发行人应收账款账面余额为 18,244.92 万元，较 2024 年末增长 69.89%，主要原因系发行人本年应收租赁款及水电费增加。

发行人最近三年末应收账款账面价值及主要构成如下：

表：发行人近三年末应收账款结构

单位：万元

种类	2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	期末余额	坏账准备	期末余额	坏账准备	期末余额	坏账准备
1、单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-	-
2、按组合计提坏账准备的应收账款	19,942.83	1,697.90	11,830.68	1,091.26	9,606.52	733.96
3、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	37.80	37.80
合计	19,942.83	1,697.90	11,830.68	1,091.26	9,644.32	771.76

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

报告期内公司不涉及单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款。报告

期内公司单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款为应收上海增智沪港文化用品有限公司、上海动艺网络科技有限公司、上海张江酒店经营管理有限公司合计 37.80 万元，均已计提 100%坏账准备。

2) 按组合计提坏账准备的确认标准

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

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

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

截至 2025 年末，发行人按欠款方归集的应收账款期末余额前五名情况如下：

表：发行人 2025 年末按欠款方归集的应收账款期末余额前五名

单位：万元、%

单位名称	期末余额	占比	坏账准备	占比
第一名	3,618.84	18.15	-	-
第二名	2,857.07	14.33	135.71	0.68
第三名	1,067.05	5.35	32.01	0.16
第四名	908.33	4.55	27.25	0.14
第五名	877.23	4.40	26.32	0.13
合计	9,328.52	46.78	221.29	1.11

(4) 预付款项

近三年末，发行人预付款项余额分别为 250.66 万元、72.74 万元和 125.05 万元，占同期资产总额的比例分别为 0.00%、0.00%和 0.00%，整体占比较低。该科目主要是向电力、通信、软件、广告等供应商支付的预付款项。

截至 2024 年末，发行人预付款项余额 72.74 万元，较 2023 年末减少 70.98%，主要原因为本期预付水电费等款项减少。截至 2025 年末，发行人预付款项余额为 125.05 万元，较 2024 年末增加 71.92%，主要原因系本年末预付水电费等款

项增加。

（5）其他应收款（包含应收利息、应收股利和其他应收款）

近三年末，发行人其他应收款余额分别为 8,821.26 万元、17,419.52 万元和 3,201.89 万元，占同期资产总额的比例分别为 0.17%、0.29%和 0.05%。截至 2024 年末，发行人其他应收款余额 17,419.52 万元，较 2023 年末增加 97.47%，主要原因为发行人期末应收项目前期开发暂付款增加。截至 2025 年末，发行人其他应收款余额 3,201.89 万元，较 2024 年末下降 81.62%，主要原因系本期收回部分项目前期开发暂付款以及部分关联方款项。

根据《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号），其他应收款会计科目修订后包含应收利息、应收股利和其他应收款 3 项科目。截至近三年末，发行人不存在应收利息和应收股利科目。截至近三年末，发行人其他应收款分项科目分别为 8,821.26 万元、17,419.52 万元和 3,201.89 万元，该科目主要由项目前期开发暂付款、关联方往来款、押金保证金、代垫水电费、备用金及其他构成，不存在股东占款等情况。此外，项目前期开发暂付款系公司应收取的前期开发待收款，不涉及替政府融资情况。截至 2025 年末，发行人不存在非经营性其他应收款。

表：发行人 2023 年末按欠款方归集的其他应收款期末余额前五名

单位：万元

单位名称	期末余额	账龄	款项性质	关联关系
国泰君安证券股份有限公司上海商城路证券营业部	1,789.26	1 年以内	往来款	非关联方
国网上海市电力公司	1,482.79	1-5 年以上	押金保证金	非关联方
项目前期开发资金专户	1,057.19	1-3 年	往来款	非关联方
上海柏森投资管理有限公司	200.02	3-4 年	押金保证金	非关联方
上海颢兴跃文化创意发展有限公司	140.22	1-2 年	押金保证金	非关联方
合计	4,669.49	-	-	-

表：发行人 2024 年末按欠款方归集的其他应收款期末余额前五名

单位：万元

单位名称	期末余额	账龄	款项性质	关联关系
上海张江生物医药基地开发有限公司	5,228.57	1 年以内	往来款	非关联方
国网上海市电力公司	1,689.46	1-2 年	垫付款项	非关联方
上海柏森投资管理有限公司	200.02	5 年以上	押金保证金	非关联方
上海颢兴跃文化创意发展有限公司	140.22	1-2 年	垫付款项	非关联方

单位名称	期末余额	账龄	款项性质	关联关系
波林家具（上海）有限公司	131.10	1 年以内	垫付款项	非关联方
合计	7,389.37	-	-	-

表：发行人 2025 年末按欠款方归集的其他应收款期末余额前五名

单位：万元

单位名称	期末余额	账龄	款项性质	关联关系
国网上海市电力公司	1,767.64	1 年以内	押金保证金	非关联方
上海武岳峰集成电路股权投资合伙企业（有限合伙）	544.13	1 年以内	基金分配款	非关联方
上海柏森投资管理有限公司	200.02	5 年以上	其他	非关联方
上海张江智荟科技有限公司	157.87	1 年以内	代垫水电费	关联方
上海颢兴跃文化创意发展有限公司	125.22	1-3 年	其他	非关联方
合计	2,794.89	-	-	-

(6) 存货

近三年末，发行人存货账面价值分别为 1,716,554.55 万元、1,936,046.72 万元和 1,671,917.96 万元，占同期资产总额的比例分别为 33.65%、32.59%和 26.49%。该科目主要是发行人已完工和在建开发的园区载体产品，园区载体在销售或租赁前均以存货形式存在。

截至 2024 年末，发行人存货规模 1,936,046.72 万元，较 2023 年末增加 12.79%。截至 2025 年末，发行人存货规模 1,671,917.96 万元，较 2024 年末减少 13.64%。

发行人持有的存货主要位于上海张江高科技园区内，所处位置优越，因此对该部分存货在报告期内未做跌价准备。发行人报告期内对御景雅苑地下车库和山水豪庭一期地下车库、二期车位做跌价准备，但该部分跌价准备金额较发行人存货总规模占比极低。

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

存货账面价值及构成情况如下：

表：发行人近三年末存货结构

单位：万元、%

种类	2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比
已完工开发产品	998,966.13	59.75	1,235,406.22	63.81	478,225.63	27.86
在建开发产品	672,829.51	40.24	700,426.65	36.18	1,238,154.79	72.13
其他	122.32	0.01	213.85	0.01	174.13	0.01
合计	1,671,917.96	100.00	1,936,046.72	100.00	1,716,554.55	100.00

2025 年末，发行人存货分区域情况如下：

单位：万元、%、万/平方米

区域	2025 年末存货账面价值	2025 年末存货占比	2025 年末存货跌价准备余额	2025 年销售均价	2024 年销售均价
上海	1,670,946.93	99.94	-	1.37	2.18
雅安	971.03	0.06	4,645.48	0.13	0.14
合计	1,671,917.96	100.00	4,645.48	1.37	2.17

（7）合同资产

近三年末，发行人合同资产余额分别为 9,894.39 万元、9,278.20 万元和 7,517.53 万元，占同期资产总额的比例分别为 0.19%、0.16%和 0.12%，整体占比较低且较为稳定，主要为房屋销售款。

（8）其他流动资产

近三年末，发行人其他流动资产余额分别为 130,292.55 万元、133,606.99 万元和 131,589.58 万元，占同期资产总额的比例分别为 2.55%、2.25%和 2.09%。该科目主要由预缴税金和大额存单构成。

截至 2024 年末，发行人其他流动资产余额 133,606.99 万元，较 2023 年末增加 2.54%。截至 2025 年末，发行人其他流动资产余额 131,589.58 万元，较 2024 年末减少 1.51%。

表：发行人近三年末其他流动资产结构

单位：万元

种类	2025 年末	2024 年末	2023 年末
大额存单	97,664.85	97,608.40	94,703.45
预缴税金	33,924.73	35,998.59	28,477.36
土地出让金定金及相关税金	-	-	7,111.73
合计	131,589.58	133,606.99	130,292.55

2、非流动资产结构分析

表：发行人近三年末非流动资产结构

单位：万元、%

项目	2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期股权投资	256,899.67	4.07	249,233.95	4.20	280,843.00	5.51
其他非流动金融资产	879,552.49	13.94	934,926.04	15.74	888,164.60	17.41
投资性房地产	2,657,572.77	42.11	2,201,589.13	37.06	1,647,426.15	32.30
固定资产	7,643.63	0.12	7,263.42	0.12	6,361.68	0.12
无形资产	1,925.12	0.03	2,157.27	0.04	1,220.75	0.02
长期待摊费用	-	-	489.46	0.01	1,170.14	0.02
递延所得税资产	91,551.27	1.45	97,519.15	1.64	75,065.43	1.47
其他非流动资产	67,146.07	1.06	67,018.96	1.13	26,303.27	0.52
非流动资产合计	3,962,291.01	62.78	3,560,197.38	59.93	2,926,555.02	57.38

发行人非流动资产主要由长期股权投资、其他非流动金融资产、投资性房地产和递延所得税资产构成。截至近三年末，上述四项科目合计分别为 2,891,499.18 万元、3,483,268.26 万元和 3,885,576.20 万元，占同期非流动资产的比例 97%以上。

（1）长期股权投资

近三年末，发行人长期股权投资账面价值分别为 280,843.00 万元、249,233.95 万元和 256,899.67 万元，占同期资产总额的比例分别为 5.51%、4.20% 和 4.07%。

截至 2024 年末，发行人长期股权投资余额 249,233.95 万元，较 2023 年末减少 11.26%。截至 2025 年末，发行人长期股权投资余额 256,899.67 万元，较 2024 年末增长 3.08%。

表：截至 2025 年末发行人主要长期股权投资会计科目明细

单位：万元

序号	企业名称	2025 年末	
		持股比例	期末价值
1	Shanghai ZJ Hi-Tech Investment Corporation	50.00%	53,132.93

2	上海张江新希望企业有限公司	30.00%	6,796.58
3	上海张江微电子港有限公司	60.00%	156,248.71
4	上海大道置业有限公司	6.47%	267.05
5	上海股权托管交易中心股份有限公司	23.25%	8,418.48
6	上海机械电脑有限公司	68.47%	64.67
7	上海科创中心股权投资基金管理有限公司	6.50%	1,099.01
8	上海张江浩珩创新股权投资管理有限公司	49.00%	3,814.69
9	上海鲲鹏投资发展有限公司	30.00%	3,512.45
10	上海枫逸股权投资基金管理有限公司	45.45%	170.83
11	张江汉世纪创业投资有限公司	30.00%	1,885.10
12	川河集团有限公司	29.90%	20,662.58
13	上海集挚咨询管理有限公司	45.00%	621.68
14	上海张江智荟科技有限公司	40.00%	204.91
合计			256,899.67

（2）其他非流动金融资产

近三年末，发行人其他非流动金融资产余额分别为 888,164.60 万元、934,926.04 万元和 879,552.49 万元，占同期资产总额的比例分别为 17.41%、15.74%和 13.94%。

截至 2024 年末，发行人其他非流动金融资产余额 934,926.04 万元，较 2023 年末增加 5.26%。截至 2025 年末，发行人其他非流动金融资产余额 879,552.49 万元，较 2024 年末下降 5.92%。

（3）投资性房地产

近三年末，发行人投资性房地产余额分别为 1,647,426.15 万元、2,201,589.13 万元和 2,657,572.77 万元，占同期资产总额的比例分别为 32.30%、37.06%和 42.11%。

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

截至 2024 年末，发行人投资性房地产余额 2,201,589.13 万元，较 2023 年末增加 33.64%，主要原因为 2024 年项目开发成本投入有所增加。截至 2025 年末，发行人投资性房地产余额 2,657,572.77 万元，较 2024 年末增长 20.71%。

表：发行人近三年末投资性房地产账面价值

单位：万元

项目	2025 年末	2024 年末	2023 年末
账面原值	3,008,462.71	2,567,508.02	1,987,787.20
累计折旧和累计摊销	350,889.94	365,918.88	340,361.04
减值准备	-	-	-
账面价值	2,657,572.77	2,201,589.13	1,647,426.15

（4）固定资产

近三年末，发行人固定资产账面价值分别为 6,361.68 万元、7,263.42 万元和 7,643.63 万元，占同期资产总额的比例分别为 0.12%、0.12%和 0.12%。该科目主要包括公司自用的房屋及建筑物、机器设备、电子设备、运输设备等，其中，房屋及建筑物主要为公司报告期内办公自用的相应办公室。

表：发行人截至 2025 年末固定资产结构

单位：万元

种类	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
房屋和建筑物	8,822.11	3,515.69	-	5,306.42
电子设备	1,923.89	853.15	-	1,070.74
运输设备	158.09	82.14	-	75.94
固定资产装修	2,152.53	2,127.39	-	25.14
其他	1,537.56	372.18	-	1,165.39
合计	14,594.18	6,950.55	-	7,643.63

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

各类固定资产的使用寿命、残值率和年折旧率分别为：

类别	使用寿命（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	43-63	3-5	1.51-2.26
电子设备	3-5	4-5	19.20-32.00
运输设备	6	4	16.00
固定资产装修	5	0	20.00
其他设备	5	4-5	19.00-19.20

（5）无形资产

近三年末，发行人无形资产账面价值分别为 1,220.75 万元、2,157.27 万元和 1,925.12 万元，占同期资产总额的比例分别为 0.02%、0.04%和 0.03%，规模占比均较小，主要是各类办公软件。

截至 2024 年末，发行人无形资产余额 2,157.27 万元，较 2023 年末增加 76.72%，主要原因为发行人开发的信息系统 2024 年完工转入无形资产。截至 2025 年末，发行人无形资产余额 1,925.12 万元，较 2024 年末减少 10.76%。

（6）长期待摊费用

近三年末，发行人长期待摊费用余额分别为 1,170.14 万元、489.46 万元和 0 万元，占同期资产总额的比例分别为 0.02%、0.01%和 0.00%，规模占比均较小，金额持续下降的原因系各期摊销所致。

（7）递延所得税资产

近三年末，发行人递延所得税资产余额分别为 75,065.43 万元、97,519.15 万元和 91,551.27 万元，占同期资产总额的比例分别为 1.47%、1.64%和 1.45%，规模占比较为稳定。

（8）其他非流动资产

近三年末，发行人其他非流动资产余额分别为 26,303.27 万元、67,018.96 万元和 67,146.07 万元，占同期资产总额的比例分别为 0.52%、1.13%和 1.06%。

截至 2024 年末，发行人其他非流动资产余额 67,018.96 万元，较 2023 年末增加 154.79%，主要原因为本期项目建设期留抵进项税额增加。截至 2025 年末，发行人其他非流动资产余额 67,146.07 万元，较 2024 年末增加 0.19%。

（二）负债结构分析

表：发行人近三年末负债结构

单位：万元、%

项目	2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	2,584,340.84	59.55	1,711,964.18	41.75	1,576,061.23	45.04
非流动负债	1,755,778.85	40.45	2,388,927.74	58.25	1,922,928.81	54.96
负债合计	4,340,119.69	100.00	4,100,891.92	100.00	3,498,990.04	100.00

近三年末，发行人总负债余额分别为 3,498,990.04 万元、4,100,891.92 万元和 4,340,119.69 万元，整体呈增长态势。

1、流动负债结构分析

表：发行人近三年末流动负债结构

单位：万元、%

项目	2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	860,870.00	19.84	242,740.00	5.92	73,300.00	2.09
应付账款	830,397.26	19.13	801,384.23	19.54	484,131.33	13.84
预收款项	13,074.75	0.30	7,253.36	0.18	3,824.03	0.11
合同负债	32,027.32	0.74	40,172.51	0.98	75,320.50	2.15
应付职工薪酬	4,406.47	0.10	3,792.73	0.09	2,979.68	0.09
应交税费	47,896.51	1.10	32,379.33	0.79	17,971.79	0.51
其他应付款	333,800.68	7.69	191,331.63	4.67	185,294.67	5.30
一年内到期的非流动负债	401,654.63	9.25	291,158.41	7.10	531,762.19	15.20
其他流动负债	60,213.21	1.39	101,752.00	2.48	201,477.04	5.76
流动负债合计	2,584,340.84	59.55	1,711,964.18	41.75	1,576,061.23	45.04

近三年末，发行人流动负债余额分别为 1,576,061.23 万元、1,711,964.18 万元和 2,584,340.84 万元。发行人流动负债的主要组成部分为短期借款、应付账款、其他应付款、一年内到期的非流动负债和其他流动负债。截至近三年末，上述 5 项科目合计分别为 1,475,965.23 万元、1,628,366.26 万元和 2,486,935.78 万元，占同期流动负债的比例为 90%以上。

（1）短期借款

近三年末，发行人短期借款余额分别为 73,300.00 万元、242,740.00 万元和 860,870.00 万元，全部为信用方式的银行融资，占同期负债总额的比例分别为 2.09%、5.92%和 19.84%。

截至 2024 年末，发行人短期借款余额 242,740.00 万元，较 2023 年末增加 231.16%，主要原因为本期公司借款增加。截至 2025 年末，发行人短期借款余额 860,870.00 万元，较 2024 年末增长 254.65%，主要原因为本期借款有所增加。

（2）应付账款

近三年末，发行人应付账款余额分别为 484,131.33 万元、801,384.23 万元和 830,397.26 万元，占同期负债总额的比例分别为 13.84%、19.54%和 19.13%。

截至 2024 年末，发行人应付账款余额 801,384.23 万元，较 2023 年末增加 65.53%，主要因为本期发行人应付工程款有所增加。截至 2025 年末，发行人应付账款余额 830,397.26 万元，较 2024 年末增加 3.62%，变动较小。

表：发行人近三年末应付账款按账龄分布情况

单位：万元、%

种类	2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1 年以内（含 1 年）	824,716.67	99.32	784,334.71	97.87	466,604.80	96.38
1-2 年（含 2 年）	1,783.71	0.21	3,495.70	0.44	5,269.50	1.09
2-3 年（含 3 年）	14.69	0.00	1,529.22	0.19	294.70	0.06
3 年以上	3,882.19	0.47	12,024.62	1.50	11,962.34	2.47
合计	830,397.26	100.00	801,384.23	100.00	484,131.33	100.00

（3）预收账款

近三年末，发行人预收款项余额分别为 3,824.03 万元、7,253.36 万元和 13,074.75 万元，占同期负债总额的比例分别为 0.11%、0.18%和 0.30%，占比较小。该科目主要是公司园区载体租赁业务形成的预收账款。

截至 2024 年末，发行人预收款项余额 7,253.36 万元，较 2023 年末增加 89.68%，主要系本期发行人预收租金有所增加。截至 2025 年末，发行人预收账款余额 13,074.75 万元，较 2024 年末增加 80.26%，主要原因系本期预收租金有所增加。

表：发行人近三年末预收账款按账龄分布情况

单位：万元、%

种类	2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1 年以内（含 1 年）	12,609.74	96.44	7,206.86	99.36	2,204.39	57.65
1-2 年（含 2 年）	436.06	3.34	3.13	0.04	682.80	17.86
2-3 年（含 3 年）	2.02	0.02	9.69	0.13	915.90	23.95
3 年以上	26.93	0.21	33.67	0.46	20.94	0.55
合计	13,074.75	100.00	7,253.36	100.00	3,824.03	100.00

（4）合同负债

近三年末，发行人合同负债余额分别为 75,320.50 万元、40,172.51 万元和 32,027.32 万元，占同期负债总额的比例分别为 2.15%、0.98%和 0.74%。该科目主要核算房屋销售预收款，自公司 2020 年适用新收入准则后，房屋销售预收款由预收账款重分类至该科目核算。

截至 2024 年末，发行人合同负债余额 40,172.51 万元，较 2023 年末减少 46.66%，主要因为本期结转部分产业空间载体销售，相应地合同负债转入营业收入。截至 2025 年末，发行人合同负债余额 32,027.32 万元，较 2024 年末减少 20.28%。

（5）应付职工薪酬

近三年末，发行人应付职工薪酬余额分别为 2,979.68 万元、3,792.73 万元和 4,406.47 万元，占同期负债总额的比例分别为 0.09%、0.09%和 0.10%，占比较低。

截至 2024 年末，发行人应付职工薪酬余额 3,792.73 万元，较 2023 年末增加 27.29%，主要因为 2024 年末计提的绩效奖励增加。截至 2025 年末，发行人应付职工薪酬余额 4,406.47 万元，较 2024 年末增加 16.18%。

（6）应交税费

近三年末，发行人应交税费余额分别为 17,971.79 万元、32,379.33 万元和 47,896.51 万元，占同期负债总额的比例分别为 0.51%、0.79%和 1.10%。

截至 2024 年末，发行人应交税费余额 32,379.33 万元，较 2023 年末增加 80.17%，主要因为期末应交所得税较期初增加。截至 2025 年末，发行人应交税费余额 47,896.51 万元，较 2024 年末增加 47.92%，主要原因系发行人本期末应交企业所得税、土地增值税、房产税有所增加。

（7）其他应付款（包含应付利息、应付股利和其他应付款）

近三年末，发行人其他应付款余额（包含应付利息、应付股利和其他应付款）分别为 185,294.67 万元、191,331.63 万元和 333,800.68 万元，占同期负债总额的比例分别为 5.30%、4.67%和 7.69%。

根据《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号），其他应付款会计科目修订后包含应付利息、应付股利和其他

应付款 3 项科目。截至近三年末，发行人应付利息科目分别为 1,199.91 万元、1,416.11 万元和 1,455.94 万元，该科目主要是预提的贷款利息。截至近三年末，发行人无应付股利余额。截至近三年末，发行人其他应付款分项科目分别为 184,094.76 万元、189,915.51 万元和 332,344.74 万元，该科目主要由预提土地增值税准备金、关联方往来款、押金保证金、应付暂收款和其他构成。

表：发行人近三年末其他应付款结构

单位：万元、%

项目	2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
预提土地增值税	118,103.47	35.54	97,887.65	51.54	88,804.13	48.24
关联方往来	142,176.31	42.78	19,329.32	10.18	21,547.59	11.70
押金保证金	34,750.40	10.46	34,842.09	18.35	43,447.24	23.60
往来款	2,916.33	0.88	6,320.68	3.33	3,108.88	1.69
应付暂收款	2,225.20	0.67	429.26	0.23	837.48	0.45
其他	32,173.04	9.68	31,106.51	16.38	26,349.44	14.31
合计	332,344.74	100.00	189,915.51	100.00	184,094.76	100.00

（8）一年内到期的非流动负债

近三年末，发行人一年内到期的非流动负债余额分别为 531,762.19 万元、291,158.41 万元和 401,654.63 万元，占同期负债总额的比例分别为 15.20%、7.10% 和 9.25%。

截至 2024 年末，发行人一年内到期的非流动负债余额 291,158.41 万元，较 2023 年末减少 45.25%，主要系一年内到期的应付债券较上年末减少。截至 2025 年末，发行人一年内到期的非流动负债余额 401,654.63 万元，较 2024 年末增长 37.95%，主要系一年内到期的应付债券较上年末增加所致。

表：发行人近三年末一年内到期的非流动负债结构

单位：万元、%

项目	2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
一年内到期的长期借款	76,893.64	19.14	108,828.91	37.38	25,782.50	4.85
一年内到期的应付债券	309,969.69	77.17	166,989.69	57.35	489,892.31	92.13

企业债券利息	12,391.30	3.09	15,339.80	5.27	16,087.38	3.03
子公司少数股东借款	2,400.00	0.60	-	-	-	-
合计	401,654.63	100.00	291,158.41	100.00	531,762.19	100.00

（9）其他流动负债

近三年末，发行人其他流动负债余额分别为 201,477.04 万元、101,752.00 万元和 60,213.21 万元，占同期负债总额的比例分别为 5.76%、2.48%和 1.39%。

2023 年公司兑付“22 张江高科 SCP002”，新增发行“23 张江高科 SCP001”和“23 张江高科 SCP002”。2024 年度公司兑付“23 张江高科 SCP001”、“23 张江高科 SCP002”，新增发行“24 张江高科 SCP001”。2025 年度公司兑付“24 张江高科 SCP001”、“25 张江高科 SCP001”，新增发行“25 张江高科 SCP001”、“25 张江高科 SCP002”。

2、非流动负债结构分析

表：发行人近三年末非流动负债结构

单位：万元、%

项目	2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	1,091,284.55	25.14	1,477,529.05	36.03	1,265,127.64	36.16
应付债券	506,767.75	11.68	719,626.36	17.55	476,749.31	13.63
预计负债	32,326.40	0.74	52,145.25	1.27	58,041.60	1.66
递延收益	10,247.09	0.24	6,868.88	0.17	7,577.57	0.22
递延所得税负债	115,153.06	2.65	130,358.20	3.18	112,232.69	3.21
其他非流动负债	-	-	2,400.00	0.06	3,200.00	0.09
非流动负债合计	1,755,778.85	40.45	2,388,927.74	58.25	1,922,928.81	54.96

公司非流动负债主要由长期借款、应付债券和递延所得税负债构成。近三年末，上述 3 个科目合计分别为 1,854,109.64 万元、2,327,513.62 万元和 1,713,205.36 万元，占同期非流动负债的比例约 95%以上。

（1）长期借款

近三年末，发行人长期借款余额分别为 1,265,127.64 万元、1,477,529.05 万元和 1,091,284.55 万元，占同期负债总额的比例分别为 36.16%、36.03%和 25.14%。

截至 2024 年末，发行人长期借款余额 1,477,529.05 万元，较 2023 年末增加 16.79%。截至 2025 年末，发行人长期借款余额 1,091,284.55 万元，较 2024 年末

减少 26.14%。报告期内发行人长期借款主要构成如下：

表：发行人近三年末长期借款结构

单位：万元、%

项目	2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
信用借款	24,800.00	2.27	519,320.00	35.15	575,026.25	45.45
抵押借款	1,066,484.55	97.73	946,829.05	64.08	673,051.39	53.20
质押借款	-	-	11,380.00	0.77	17,050.00	1.35
合计	1,091,284.55	100.00	1,477,529.05	100.00	1,265,127.64	100.00

（2）应付债券

近三年末，发行人应付债券余额分别为 476,749.31 万元、719,626.36 万元和 506,767.75 万元，占同期负债总额的比例分别为 13.63%、17.55%和 11.68%。

截至 2024 年末，发行人应付债券余额 719,626.36 万元，较 2023 年末增加 50.94%，主要原因为 2024 年发行人发行的公司债及中期票据有所增加。截至 2025 年末，发行人应付债券余额 506,767.75 万元，较 2024 年末减少 29.58%，主要原因为偿还到期债券。

表：发行人2025年末应付债券情况表

单位：万元

种类	2025 年 12 月 31 日
24 张江高科 MTN001	99,965.31
24 张江 01	79,972.17
24 张江高科 MTN002	79,966.24
24 张江 02	99,945.71
24 张江 03	49,976.33
25 张江 01	96,941.99
合计	506,767.75

（3）预计负债

近三年末，发行人预计负债余额分别为 58,041.60 万元、52,145.25 万元和 32,326.40 万元，占同期负债总额的比例分别为 1.66%、1.27%和 0.74%，规模占比均较小，且变动幅度较小。该科目主要是公司计提的园区载体销售违约金。

（4）递延收益

近三年末，发行人递延收益余额分别为 7,577.57 万元、6,868.88 万元和 10,247.09 万元，占同期负债总额的比例分别为 0.22%、0.17%和 0.24%，规模占

比均较小，且变动幅度较小。该科目主要是示范专项中央投资补助款、装修专项资金等。

（5）递延所得税负债

近三年末，发行人递延所得税负债余额分别为 112,232.69 万元、130,358.20 万元和 115,153.06 万元，占同期负债总额的比例分别为 3.21%、3.18%和 2.65%。

截至 2024 年末，发行人递延所得税负债余额 130,358.20 万元，较 2023 年末增加 16.15%。截至 2025 年末，发行人递延所得税负债余额 115,153.06 万元，较 2024 年末减少 11.66%。

（三）现金流量分析

表：发行人近三年现金流量数据

单位：万元

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
经营活动现金流入小计	493,286.85	211,313.79	225,450.72
经营活动现金流出小计	453,614.03	451,423.98	503,991.89
经营活动产生的现金流量净额	39,672.82	-240,110.18	-278,541.17
投资活动现金流入小计	432,300.61	223,052.41	843,422.98
投资活动现金流出小计	382,429.58	356,782.51	1,054,372.58
投资活动产生的现金流量净额	49,871.03	-133,730.10	-210,949.60
筹资活动现金流入小计	1,470,602.36	1,276,775.13	1,497,302.14
筹资活动现金流出小计	1,418,886.78	945,195.90	1,067,573.09
筹资活动产生的现金流量净额	51,715.58	331,579.23	429,729.05
汇率变动对现金和现金等价物的影响	-3,372.56	1,949.71	1,226.09
现金和现金等价物净增长额	137,886.87	-40,311.34	-58,535.64

1、经营活动产生的现金流量分析

最近三年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-278,541.17 万元、-240,110.18 万元和 39,672.82 万元。

报告期内，发行人经营活动产生的现金流净额存在大额为负且波动较大的情况，主要系发行人园区载体租赁及销售收入的波动和项目开发建设投入资金的不均衡性所致。发行人的园区载体开发建设在单一会计年度的资金投入量较大，而园区载体租赁的年化租金流入相对较小。因此，在特定的开发规模较大

的年份，发行人会出现经营性现金流流出大幅高于经营性现金流流入的情况，导致现金流净额为负。发行人的经营性现金流呈现波动状态，符合园区经营类企业的行业特征，具备合理性。

2024 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额较上年同期数增加 13.80%，变化幅度较小。2025 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额较上年同期增长 116.52%，主要原因系本期产业空间载体销售收到的现金较上年同期大幅增加，同时本期支付的项目开发支出较上年同期减少综合导致。

最近三年，发行人经营活动现金流入分别为 225,450.72 万元、211,313.79 万元和 493,286.85 万元。2024 年度经营活动产生的现金流入较去年同期减少 6.27%，变化幅度不大。2025 年度经营活动产生的现金流入较去年同期增长 133.44%，主要原因系本期产业空间载体销售收到的现金较上年同期大幅增加。

最近三年，发行人收到其他与经营活动有关的现金分别为 25,732.67 万元、27,832.21 万元和 41,389.00 万元，占经营活动现金流入比重分别为 11.41%、13.17%和 8.39%。发行人除部分政府补助资金流入外，不存在其他财政性资金流入的情况。除政府补助相关资金外，该科目构成主要包括往来款（含资金池）、押金保证金、利息收入等。

最近三年，发行人支付其他与经营活动有关的现金分别为 19,489.62 万元、34,820.85 万元和 23,368.15 万元，占经营活动现金流出比重分别为 3.87%、7.71%和 5.15%。该科目变动主要由于收退园区载体租金押金、代收水电费等正常经营性现金流变动所致。除往来款项外，该科目构成主要包括押金保证金、办公费、中介机构费、广告宣传费、违约金等。

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

本期债券的偿债资金来源及保障措施情况请见募集说明书“第十节 投资者保护机制”。

2、投资活动产生的现金流量分析

最近三年，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-210,949.60 万元、-133,730.10 万元和 49,871.03 万元。

2024 年度，发行人投资活动产生的现金流量净额较上年同期减少 36.61%，主要系公司收回投资收到的现金较上年同期减少。

2025 年度，发行人投资活动产生的现金流量净额较上年同期增长 137.29%，主要系公司本期收回投资及取得投资收益收到的现金较上年同期增加，同时项目开发支付的现金较上年同期减少综合导致。

最近三年，发行人购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金分别为 194,852.38 万元、206,190.01 万元和 47,041.58 万元，主要投向为用于张江中区相关项目（张江中区 58-01 项目、张江中区 76-02 项目、张江中区 77-02 项目）和周浦镇 03 单元 41-01 项目建设，最近三年张江中区相关项目投资额分别为 90,312.50 万元、91,441.16 万元和 6,022.49 万元，最近三年周浦镇 03 单元 41-01 项目投资额分别为 24,118.91 万元、26,811.95 万元和 7,659.74 万元，上述项目主要用于销售、租赁用途，预计资金回收周期较长。

最近三年，发行人投资支付的现金分别为 859,520.20 万元、150,592.50 万元和 335,388.00 万元，投资活动现金流出较大。发行人投资所支付的现金主要投向包括购买理财支出和用于股权及基金项目投资，最近三年，发行人购买理财支出分别为 77.20 亿元、10.20 亿元和 29.70 亿元；在股权和基金项目投资方面，发行人投资业务主要集中在生物医药、集成电路、TMT（科技、媒体、通信）与上海“四新”经济的重点领域。目前已以直接投资、参股基金投资、管理基金投资等多种方式精准投资，并通过与武岳峰基金、金浦基金、经纬资本、星源资本等合作，实施从天使、VC、PE 到产业并购的全投资链布局。发行人股权及基金投资项目的资金回收主要通过投资收益及退出收益实现。根据项目的具体情况，公司可以采取法律法规允许的各种退出方式，包括但不限于投资项目发行 IPO 上市退出、协议回购退出、产权交易所挂牌交易转让、清算关闭等。报告期内发行人投资支付的现金主要投向情况如下：

单位：万元

2023 年度

具体投向	投资金额	预计收益实现方式	回收周期
短期理财产品	682,000.00	到期收回本息	6 个月
大额存单	90,000.00	到期收回本息	1 年
REITS 扩募	23,290.20	分红或份额转让	5 年以上
国泰君安科创一号私募基金合伙企业（有限合伙）	12,500.00	收益分配	8 年
2024 年度			
具体投向	投资金额	预计收益实现方式	回收周期
理财产品	102,000.00	到期收回本息	6 个月
国泰君安科创一号私募基金	12,500.00	收益分配	8 年
引领区海通私募投资基金	2,500.00	收益分配	8 年
上海张江燧锋创新股权投资基金合伙企业（有限合伙）	2,500.00	收益分配	8 年
上海张江燧锋二期创业投资合伙企业（有限合伙）	2,000.00	收益分配	8 年
2025 年			
具体投向	投资金额	预计收益实现方式	回收周期
短期理财产品	297,000.00	到期收回本息	6 个月
银河金汇鑫享 1 号基础设施基金	4,000.00	收益分配	8 年

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

本期债券的偿债资金来源及保障措施情况请见募集说明书“第十节 投资者保护机制”。

3、筹资活动产生的现金流量分析

最近三年，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 429,729.05 万元、331,579.23 万元和 51,715.58 万元。

2024 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额较上年同期减少 98,149.82 万元，降幅 22.84%，主要系公司本期取得借款收到的现金较上年同期减少。

2025 年，发行人筹资活动产生的现金流量净额较上年同期减少 279,863.65 万元，降幅 84.40%，主要原因系公司本期偿还借款及公司债券支付的现金较上年同期大幅增加。

报告期内，发行人筹资活动产生的现金流量净额存在波动，与发行人债务

期限结构相匹配，属于发行人正常企业经营行为，对于本期债券偿付能力无重大负面影响。

（四）偿债能力分析

表：发行人近三年主要偿债能力指标

项目	2025 年末	2024 年末	2023 年末
流动比率（倍）	0.91	1.39	1.38
速动比率（倍）	0.26	0.26	0.29
资产负债率（%）	68.77	69.04	68.60
EBITDA（亿元）	18.55	18.88	18.51
EBITDA 利息保障倍数	2.54	2.24	2.45

截至最近三年末，发行人流动比率分别为 1.38、1.39 和 0.91；发行人速动比率分别为 0.29、0.26 和 0.26。公司流动比率相对较好，但因存货占比较大，速动比率有待改善。

截至最近三年末，发行人资产负债率分别为 68.60%、69.04%和 68.77%。报告期内，发行人资产负债率总体仍处于正常水平。公司致力于通过控制融资规模、提升资金效率，债务期限结构的调整来强化财务弹性。

最近三年，发行人 EBITDA 分别为 18.51 亿元、18.88 亿元和 18.55 亿元；发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 2.45 倍、2.24 倍和 2.54 倍。整体来看，发行人对利息支付具有较强的保障能力。

（五）营运能力分析

表：发行人最近三年运营能力指标

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
应收账款周转率（次）	28.86	20.23	27.87
存货周转率（次）	0.12	0.05	0.06

最近三年，发行人应收账款周转率分别为 27.87、20.23 和 28.86，整体来看最近三年应收账款周转效率呈下降趋势。

最近三年，发行人存货周转率分别为 0.06、0.05 和 0.12，由于公司开发的厂房、商业用房等主要以自持为主，作为投资性房地产经营租赁业务，因此与

其他以商品房开发销售为主的房地产企业相比，公司的存货周转速度相对不高。

（六）盈利能力分析

表：发行人近三年主要盈利指标

单位：万元

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
营业收入	418,173.09	198,330.11	202,573.76
营业成本	214,731.58	85,736.51	84,993.02
销售费用	9,561.05	5,785.85	2,327.21
管理费用	10,725.43	9,769.67	11,593.56
财务费用	54,142.06	52,180.88	45,658.81
投资收益	67,269.24	21,105.28	20,593.61
公允价值变动收益	-33,547.83	80,362.31	64,523.51
营业利润	107,583.22	122,935.08	134,750.29
利润总额	126,798.60	127,507.89	131,185.61
净利润	97,596.95	99,438.35	94,064.57
归属于母公司所有者的净利润	98,612.12	98,242.16	94,789.95
营业毛利率	48.65%	56.77%	58.04%
加权平均净资产收益率	7.11%	7.64%	7.85%

1、营业收入

最近三年，发行人营业收入分别为 202,573.76 万元、198,330.11 万元和 418,173.09 万元。

最近三年，发行人营业收入总体有所增长，预计发行人盈利具有可持续性，不会因此对自身偿债能力造成重大不利影响。2024 年度，发行人营业收入较上年同期减少 2.09%，属于公司经营正常波动。2025 年，发行人营业收入较上年同期增长 110.85%，主要原因系本期确认园区载体销售收入金额增长。

2、营业成本

最近三年，发行人营业成本分别为 84,993.02 万元、85,736.51 万元和 214,731.58 万元，公司营业成本控制较好，最近三年营业成本相对于当期营业收入的比例总体保持稳定。2025 年，发行人营业成本较上年同期增长 150.46%，主要原因系本报告期产业空间载体销售收入较上期增加，相应的营业成本也增加。

3、投资收益

最近三年，发行人投资收益分别为 20,593.61 万元、21,105.28 万元和 67,269.24 万元，发行人投资收益主要来源于可供出售金融资产、其他非流动金融资产收益、长期股权投资收益、理财产品收益、委托贷款利息收益等。

2024 年度，发行人投资收益为 21,105.28 万元，较上年同期数增长 2.48%，属于公司经营正常波动。

2025 年，发行人投资收益为 67,269.24 万元，较上年同期增长 218.73%，主要原因为公司下属合营企业持有的以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产本期公允价值上升，而上年同期为下降，故使得公司按权益法确认的投资收益较上年同期增加。

表：发行人近三年投资收益情况表

单位：万元

项目	2025 年	2024 年	2023 年
(1) 投资收益	67,269.24	21,105.28	20,593.61
其中：1.权益法核算的长期股权投资收益	32,361.95	-9,860.17	-51,588.40
2.处置按权益法确认的长期股权投资取得的投资收益	-	-	49,365.92
3.可供出售金融资产等取得的投资收益	-	-	-
4.处置可供出售金融资产取得的投资收益	-	-	-
5.交易性金融资产在持有期间的投资收益	272.00	679.13	-
6.处置交易性金融资产取得的投资收益	662.90	-211.31	-
7.持有其他非流动金融资产取得的投资收益	28,267.59	12,306.61	17,332.65
8.委托贷款以及理财投资收益	-	-	2,433.85
9.处置其他非流动金融资产取得的投资收益	2,385.38	14,848.86	680.18
10.理财投资收益	435.42	407.36	-
11.大额存单利息收益	2,884.00	2,934.80	2,369.41
12.其他	-	-	-
(2) 同期营业利润	107,583.22	122,935.08	134,750.29
(3) 占同期营业利润比例	62.53%	17.17%	15.28%

4、公允价值变动收益

最近三年，发行人公允价值变动收益分别为 64,523.51 万元、80,362.31 万元和-33,547.83 万元。

发行人自 2019 年起将原计入“可供出售金融资产”的对其他企业的少数股权投资指定为“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产”，并在后

续计量中将公允价值变动计入当期损益，即从投资收益科目重分类至公允价值变动收益科目。

2024 年度，发行人公允价值变动收益较上年同期数增加 24.55%，主要原因为公司本期持有的金融资产公允价值有所上升。

2025 年度，发行人公允价值变动收益较上年同期减少 141.75%，主要原因系公司持有的以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产本期公允价值下降，而上年同期为上升。

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

5、净利润

最近三年，发行人净利润分别为 94,064.57 万元、99,438.35 万元和 97,596.95 万元。

2024 年度，发行人净利润同比增加 5,373.78 万元，较上年同期增长 5.71%，属于公司经营正常波动。

2025 年度，发行人净利润同比减少 1,841.40 万元，较上年同期减少 1.85%，属于公司经营正常波动。

6、期间费用分析

表：发行人近三年期间费用明细

单位：万元、%

项目	2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占营收比例	金额	占营收比例	金额	占营收比例
销售费用	9,561.05	2.29	5,785.85	2.92	2,327.21	1.15
管理费用	10,725.43	2.56	9,769.67	4.93	11,593.56	5.72
财务费用	54,142.06	12.95	52,180.88	26.31	45,658.81	22.54
合计	74,428.54	17.80	67,736.40	34.15	59,579.58	29.41

最近三年，发行人期间费用合计分别为 59,579.58 万元、67,736.40 万元和

74,428.54 万元，占同期营业收入的比例分别为 29.41%、34.15%和 17.80%，占比较高。发行人期间费用构成主要是财务费用，存在期间费用占比较高的风险。

（1）销售费用

发行人销售费用主要包括职工薪酬、销售服务费、广告费、中介机构费等。最近三年，发行人销售费用分别为 2,327.21 万元、5,785.85 万元和 9,561.05 万元。

2024 年度，发行人销售费用较上年同期数增加 148.62%，主要原因为公司本期营销费用上升。2025 年度，发行人销售费用较上年同期增长 65.25%，主要原因为公司本期营销费用上升。

（2）管理费用

发行人管理费用主要包括研究与开发费、职工薪酬、咨询和中介机构费、办公费等。最近三年，发行人管理费用分别为 11,593.56 万元、9,769.67 万元和 10,725.43 万元。

2024 年度，发行人管理费用为 9,769.67 万元，较上年同期减少 15.73%，主要系本期支付的咨询及中介机构费和专项支出有所减少导致。2025 年度，发行人管理费用较上年同期增长 9.78%。

（3）财务费用

发行人财务费用主要包括利息收入与支出、汇兑净损失等。最近三年，发行人财务费用分别为 45,658.81 万元、52,180.88 万元和 54,142.06 万元。2024 年度，发行人财务费用为 52,180.88 万元，较上年同期增加 14.28%，主要系本期贷款及债券的利息支出有所增加导致。2025 年度，发行人财务费用较上年同期增长 3.76%。

（七）有息债务分析

最近三年末，发行人有息负债余额分别为 254.84 亿元、283.19 亿元和 292.07 亿元，占同期末总负债的比例分别为 72.83%、69.06%和 67.30%。截至 2025 年末，发行人银行借款余额为 202.90 亿元，占有息负债余额的比例为 69.47%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为 237.38 亿元，占有息负债余额的比例为 81.28%。

报告期各期末，发行人有息负债余额、类型和期限结构如下：

单位：亿元、%

项目	一年以内（含 1 年）		2025 年		2024 年		2023 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行贷款	93.78	70.91	202.90	69.47	182.91	64.59	136.42	53.53
其中担保贷款	0.73	0.55	107.88	36.94	98.97	34.95	69.76	27.37
其中：政策性银行	-	-	5.49	1.88	3.24	1.14	0.34	0.13
国有六大行	68.12	51.50	141.72	48.52	129.51	45.73	106.89	41.94
股份制银行	7.99	6.04	33.47	11.46	45.17	15.95	14.63	5.74
地方城商行	13.02	9.84	17.66	6.05	-	-	14.06	5.52
地方农商行	4.57	3.46	4.57	1.56	5.00	1.77	-	-
其他银行	-	-	-	-	-	-	0.50	0.20
债券融资	38.25	28.92	88.92	30.44	100.29	35.41	118.42	46.47
其中：公司债券	21.75	16.44	54.44	18.64	54.56	19.26	54.68	21.46
企业债券	-	-	-	-	-	-	-	-
债务融资工具	16.49	12.47	34.48	11.81	45.73	16.15	63.74	25.01
非标融资	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：信托融资	-	-	-	-	-	-	-	-
融资租赁	-	-	-	-	-	-	-	-
保险融资计划	-	-	-	-	-	-	-	-
区域股权市场融资	-	-	-	-	-	-	-	-
其他融资	0.24	0.18	0.24	0.08	-	-	-	-
子公司少数股东借款	0.24	0.18	0.24	0.08	-	-	-	-
地方专项债券转贷等	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	132.26	100.00	292.07	100.00	283.19	100.00	254.84	100.00

发行人已发行尚未兑付的债券明细情况详见本募集说明书第六节“二、（三）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况”。

截至 2025 年末，发行人银行借款类型结构如下：

单位：亿元、%

银行借款类型	金额	占比
开发贷	8.75	4.31

经营性物业贷款	99.13	48.86
流动性贷款	95.02	46.83
合计	202.90	100.00

截至 2025 年末，发行人银行借款期限结构如下：

单位：亿元、%

银行借款期限	金额	占比
1 年以内（含 1 年）	93.78	46.22
1-5 年（含 5 年）	2.48	1.22
5 年以上	106.64	52.56
合计	202.90	100.00

（八）关联交易情况

截至本募集说明书签署日，发行人的关联方及其与公司之间的关联关系情况如下：

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

2、主要子公司和不存在控制关系的关联方情况

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

截至 2025 年末，发行人的其他关联方情况如下：

表：截至2025年末发行人其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与发行人关系
上海新张江物业管理有限公司	受同一母公司控制
上海市张江高科技园区综合发展有限公司	受同一母公司控制
上海张江科技创业投资有限公司	受同一母公司控制
上海张江国信安地产有限公司	受同一母公司控制
上海张江医疗器械产业发展有限公司	受同一母公司控制
上海张投国聚文化发展有限公司	受同一母公司控制
上海张江射频识别技术有限公司	受同一母公司控制
上海机械电脑有限公司	受同一母公司控制
上海张投国业科技发展有限公司	受同一母公司控制
上海张江文化传媒有限公司	受同一母公司控制
上海启慧人才咨询有限公司	受同一母公司控制
上海张江慧诚企业管理有限公司	受同一母公司控制
上海张江生物医药基地开发公司	受同一母公司控制
上海张江新希望企业有限公司	本公司的联营企业

其他关联方名称	其他关联方与发行人关系
上海美联生物技术有限公司	本公司的联营企业
上海股权托管交易中心股份有限公司	本公司的联营企业
张江汉世纪创业投资有限公司	本公司的联营企业
Shanghai ZJ Hi-Tech Investment Corporation	本公司的合营企业
上海张江浩珩创新股权投资管理有限公司	本公司的联营企业
上海张江智荟科技有限公司	本公司的联营企业

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

报告期内，发行人主要关联交易如下：

（1）采购商品/接受劳务情况

表：近三年发行人向关联方采购商品/接受劳务情况

单位：万元

交易对手	关联交易内容	2025 年度	2024 年度	2023 年度
上海新张江物业管理有限公司	服务管理费	1,803.46	1,267.97	1,901.75
上海张江医疗器械产业发展有限公司	利息支出	101.69	148.63	154.47
上海张江国信安地产有限公司	服务管理费	448.06	897.45	897.45
上海张江新希望企业有限公司	利息支出	96.42	121.25	133.33
上海张江智荟科技有限公司	软件运维服务	738.63	470.88	498.81
川河集团有限公司	利息支出	-	-	79.94
上海张投国业科技发展有限公司	服务管理费	558.75	-	-
上海张江文化传媒有限公司	服务管理费	57.99	-	-
上海启慧人才咨询有限公司	服务管理费	6.87	-	-
上海张江（集团）有限公司	服务管理费	65.83	-	-
上海张江慧诚企业管理有限公司	服务管理费	24.35	-	-

（2）出售商品/提供劳务情况

表：近三年发行人向关联方出售商品/提供劳务情况

单位：万元

交易对手	关联交易内容	2025 年度	2024 年	2023 年
上海张江（集团）有限公司	物业租赁	2,047.04	2,095.23	2,073.84
上海股权托管交易中心股份有限公司	物业租赁	899.26	988.49	1,096.09

上海张江科技创业投资有限公司	物业租赁	227.18	227.18	227.18
上海数讯信息技术有限公司（2023 年 9 月 28 日前为关联方）	物业租赁	-	-	6.36
上海张江浩珩创新股权投资管理有限公司	物业租赁	77.24	77.24	74.33
上海机械电脑有限公司	物业租赁	-	-	4.05
上海张江智荟科技有限公司	物业租赁	159.99	83.91	80.52

（3）关联租赁情况

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

表：2025 年度发行人关联租赁情况

单位：万元

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	收益定价依据	本期确认的租赁收入
张江集电	上海张江(集团)有限公司	房屋	01/01/2021	31/12/2025	合同价	2,047.04
张江集电	上海张江科技创业投资有限公司	房屋	01/01/2021	31/12/2025	合同价	227.18
张江集电	上海张江智荟科技有限公司	房屋	13/07/2022	30/09/2028	合同价	74.46
张江高科	上海张江智荟科技有限公司	房屋	01/01/2025	31/12/2033	合同价	85.53
张江高科	上海股权托管交易中心股份有限公司	房屋	01/06/2021	31/12/2026	合同价	899.26
张江高科	上海张江浩珩创新股权投资管理有限公司	房屋	10/10/2020	09/10/2026	合同价	77.24

表：2024 年发行人关联租赁情况

单位：万元

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	收益定价依据	本期确认的租赁收入
张江集电	上海张江（集团）有限公司	房屋	01/01/2021	31/12/2025	合同价	2,095.23
张江集电	上海张江科技创业投资有限公司	房屋	01/01/2021	31/12/2025	合同价	227.18
张江集电	上海张江智荟科技有限公司	房屋	13/07/2022	30/09/2025	合同价	83.91
张江高科	上海股权托管交易中心股份有限公司	房屋	01/06/2021	31/12/2026	合同价	988.49
张江高科	上海张江浩珩创新股权投资管理有限公司	房屋	10/10/2020	09/10/2025	合同价	77.24

表：2023 年发行人关联租赁情况

单位：万元

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	收益定价依据	本期确认的租赁收入
张江集电	上海张江（集团）有限公司	房屋	01/01/2021	31/12/2025	合同价	2,073.84
张江集电	上海张江科技创业投资有限公司	房屋	01/01/2021	31/12/2025	合同价	227.18
张江集电	上海机械电脑有限公司	房屋	01/06/2021	31/05/2024	合同价	4.05
张江集电	上海数讯信息技术有限公司（2023 年 9 月 28 日前为关联方）	房屋	01/01/2020	31/12/2023	合同价	1.59
张江集电	上海张江智荟科技有限公司	房屋	01/10/2022	30/09/2025	合同价	76.91
管理中心	上海张江智荟科技有限公司	房屋	15/01/2022	14/03/2023	合同价	1.78
管理中心	上海张江智荟科技有限公司	房屋	13/07/2022	14/03/2023	合同价	1.83
张江高科	上海股权托管交易中心股份有限公司	房屋	01/06/2021	31/03/2024	合同价	1,096.09
张江高科	上海数讯信息技术有限公司（2023 年 9 月 28 日前为关联方）	房屋	01/01/2020	31/12/2023	合同价	4.77
张江高科	上海张江浩珩创新股权投资管理有限公司	房屋	10/10/2020	09/10/2026	合同价	74.33

(4) 关联方资金拆借

2025 年度，发行人未发生关联方资金拆借。最近三年发行人关联方资金拆借情况如下所示：

表：2025年度发行人关联方资金拆借情况

单位：万元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
-	-	-	-	-
归还				
-	-	-	-	-

表：2024年度发行人关联方资金拆借情况

单位：万元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
-	-	-	-	-

归还				
上海张江医疗器械产业发展有限公司	800.00	13/11/2023	13/11/2026	归还关联方借款

表：2023年度发行人关联方资金拆借情况

单位：万元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
川河集团有限公司	2,664.60	2023/5/31	2024/5/30	关联方借款
归还				
-	-	-	-	-

(5) 关联方应收应付款项

表：近三年末发行人关联方应付项目情况

单位：万元

项目	关联方	2025 年末	2024 年末	2023 年末
应付账款	上海新张江物业管理有限公司	123.43	123.43	123.43
应付账款	上海张江（集团）有限公司	588.39	588.39	588.39
应付账款	上海张江医疗器械产业发展有限公司	382.50	315.56	315.56
应付账款	上海机械电脑有限公司	61.45	61.45	61.45
应付账款	上海张江智荟科技有限公司	87.27	23.27	741.56
其他应付款	上海张江医疗器械产业发展有限公司	-	3.07	14.96
其他应付款	上海张江（集团）有限公司	135,801.83	7,723.60	7,723.60
其他应付款	张江汉世纪创业投资有限公司	-	5,477.50	4,621.95
其他应付款	上海新张江物业管理有限公司	27.50	27.80	345.80
其他应付款	上海张江国信安地产有限公司	587.17	897.45	897.45
其他应付款	Shanghai ZJ Hi-Tech Investment Corporation	156.15	160.09	156.67
其他应付款	上海股权托管交易中心股份有限公司	78.69	78.69	131.39
其他应付款	上海张江智荟科技有限公司	61.69	22.03	27.42
其他应付款	上海张江新希望企业有限公司	4,800.00	4,809.17	4,811.53
其他应付款	上海市张江高科技园区综合发展有限公司	-	-	2.24

项目	关联方	2025 年末	2024 年末	2023 年末
其他应付款	上海启慧人才咨询有限公司	1.15	-	-
其他应付款	上海张江浩珩创新股权投资管理有限公司	20.28	20.28	20.28
其他应付款	上海张江科技创业投资有限公司	59.63	59.63	59.63
其他应付款	上海张投国聚文化发展有限公司	50.00	50.00	50.00
其他应付款	上海机械电脑有限公司	-	-	0.91
其他应付款	川河集团有限公司	-	-	2,683.76
其他应付款	上海张投国业科技发展有限公司	532.22	-	-
其他非流动负债	上海张江医疗器械产业发展有限公司	-	2,400.00	-
一年内到期的非流动负债	上海张江医疗器械产业发展有限公司	2,400.00	-	-

表：近三年末发行人关联方应收项目情况

单位：万元

项目	关联方	2025 年末	2024 年末	2023 年末
应收账款	上海新张江物业管理有限公司	517.40	1,259.59	995.46
应收账款	上海张江射频识别技术有限公司	-	186.91	186.91
应收账款	上海张江智荟科技有限公司	3,618.84	2,270.95	338.02
合同资产	上海张江（集团）有限公司	5,149.04	5,149.04	5,149.04
应收账款	上海张江文化传媒有限公司	2.40	-	-
其他应收款	上海张江智荟科技有限公司	157.87	-	-
其他应收款	上海新张江物业管理有限公司	0.84	1.58	1.58
其他应收款	Shanghai ZJ Hi-Tech Investment Corporation	6.14	6.29	6.16
其他应收款	上海美联生物技术有限公司	0.70	0.70	0.70
其他应收款	上海张江射频识别技术有限公司	-	2.25	2.25
其他应收款	上海张江生物医药基地开发公司	-	5,228.57	-
预付账款	上海张江智荟科技有限公司	7.67	-	11.20
其他非流动资产	上海张江智荟科技有限公司	71.45	71.45	-

（六）关联方担保

截至本募集说明书签署之日，发行人无关联方担保的情况。

（九）对外担保情况

截至 2025 年末，公司及其合并范围内子公司不存在尚未到期的对外担保。

（十）未决诉讼、仲裁、行政处罚情况

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

1、发行人及其控股子公司重大未决诉讼、仲裁及行政处罚事项

截至 2025 年末，发行人及其控股子公司不存在重大未决诉讼、仲裁及行政处罚事项。

2、发行人董事、高级管理人员重大未决诉讼、仲裁及行政处罚事项

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

3、经查阅中国执行信息公开网核实，截至 2025 年末，发行人及子公司不属于失信被执行人。

（十一）受限资产情况

截至 2025 年末，发行人受限资产规模为 2,507,499.44 万元，占总资产的比例为 39.73%，占净资产的比例为 127.23%。发行人资产抵押、质押和其他限制用途安排的情况如下：

表：截至2025年末发行人受限资产情况

单位：万元

项目	账面价值	资产受限原因
存货	765,553.62	借款抵押

项目	账面价值	资产受限原因
投资性房地产	1,741,945.82	借款抵押
合计	2,507,499.44	-

第六节 发行人信用状况

一、发行人及本期债券的信用评级情况

根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具的《上海张江高科技园区开发股份有限公司信用评级报告》【新世纪企评（2025）020579 号】，发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。该级别反映了发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

本期债券不设置债项评级。

二、发行人其他信用情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

截至 2025 年末，发行人主要银行的授信总额度 389.15 亿元，已使用授信额度 144.38 亿元，未使用授信额度 244.77 亿元。上述尚未使用的授信额度不等同于不可撤销的贷款承诺。

表：截至2025年末发行人主要授信情况表

单位：万元

序号	银行名称	授信额度	已使用金额	未使用金额
1	工商银行	310,850.00	255,136.36	55,713.64
2	建设银行	639,059.00	304,567.69	334,491.31
3	浦发银行	407,710.00	107,826.08	299,883.92
4	农业银行	434,000.00	117,429.75	316,570.25
5	中国银行	535,586.56	303,756.53	231,830.03
6	上海银行	193,800.00	112,860.00	80,940.00
7	交通银行	232,600.00	33,560.00	199,040.00
8	招商银行	150,000.00	59,725.00	90,275.00
9	民生银行	90,000.00	4,000.00	86,000.00
10	南京银行	60,000.00	9,900.00	50,100.00
11	农村商业银行	60,000.00	45,700.00	14,300.00
12	兴业银行	122,000.00	11,639.90	110,360.10
13	平安银行	120,000.00	-	120,000.00
14	邮储银行	40,000.00	-	40,000.00

序号	银行名称	授信额度	已使用金额	未使用金额
15	北京银行	361,000.00	4,000.00	357,000.00
16	国家开发银行	54,884.75	54,884.75	-
17	厦门国际银行	30,000.00	3,800.00	26,200.00
18	中信银行	50,000.00	15,000.00	35,000.00
合计		3,577,855.00	3,891,490.31	1,443,786.05

（二）发行人及其主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及其主要子公司不存在债务违约记录。

（三）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

1、报告期内，发行人及子公司累计发行境内外债券 19 只，发行规模合计 149.10 亿元，累计偿还债券 133.40 亿元。

2、截至本募集说明书签署日，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券余额为 111.20 亿元，明细如下：

单位：亿元、%、年

序号	债券简称	发行主体	发行日期	回售日期 (如有)	到期日期	债券 期限	发行 规模	票面 利率	余额
1	26 张江 Y1	张江高科	2026-05-13	-	2029-05-15	3	10.80	1.90	10.80
2	25 张江 01	张江高科	2025-05-08		2028-05-12	3	9.70	1.98	9.70
3	24 张江 03	张江高科	2024-11-06		2027-11-08	3	5.00	2.29	5.00
4	24 张江 02	张江高科	2024-07-12	-	2029-07-16	5	10.00	2.32	10.00
5	24 张江 01	张江高科	2024-05-08	-	2027-05-10	3	8.00	2.39	8.00
6	23 张江 K3	张江高科	2023-07-03	2026-07-05	2028-07-05	3+2	5.20	2.85	5.20
7	21 张江 02	张江高科	2021-07-15	-	2026-07-19	5	5.00	3.49	5.00
公募公司债券小计		53.70							
1	24 张江高科 MTN001	张江高科	2024-04-08	-	2027-04-10	3	10.00	2.57	10.00
2	24 张江高科 MTN002	张江高科	2024-07-22	-	2027-07-24	3	8.00	2.15	8.00
3	24 张江高科 MTN003	张江高科	2024-10-28	-	2027-10-30	3+N	8.50	2.71	8.50
4	24 张江高科 MTN004	张江高科	2024-11-11	-	2027-11-13	3+N	8.00	2.49	8.00
5	25 张江高科 MTN001	张江高科	2025-02-12	-	2028-02-14	3+N	7.00	2.15	7.00
6	25 张江高科 SCP002	张江高科	2025-11-25	-	2026-08-21	0.73	6.00	1.60	6.00

7	26 张江高科 MTN001	张江高科	2026-04-08	-	2029-04-09	3	10.00	1.78	10.00
债务融资工具小计									57.50
合计									111.20

3、截至 2025 年 12 月 31 日，发行人存在存续永续期债。张江高科发行面值总额为人民币 23.50 亿元永续票据，清偿顺序为劣后于发行人普通债务，计入所有者权益，对发行人 2025 年 12 月 31 日资产负债率的影响为降低 2.66 个百分点。

4、截至本募集说明书签署日，发行人及子公司已注册尚未发行的债券情况如下：

单位：亿元

序号	注册主体	债券品种	注册机构	注册规模	注册时间	已发行金额	未发行金额	到期日	剩余未发行注册额度募集资金用途
1	张江高科	公募公司债	中国证券监督管理委员会	40.00	2025/10/23	10.80	29.20	2027/10/23	拟偿还到期/回售公司债券、股权投资、补充流动资金
2	张江高科	中期票据	中国银行间市场交易商协会	30.00	2024/9/26	23.50	6.50	2026/9/26	拟用于归还发行人的到期债务融资工具
3	张江高科	超短期融资债券	中国银行间市场交易商协会	20.00	2025/11/13	6.00	14.00	2027/11/13	拟用于偿还金融机构贷款及债务融资工具等有息负债
4	张江高科	中期票据	中国银行间市场交易商协会	30.00	2026/1/21	10.00	20.00	2028/1/21	拟用于偿还金融机构贷款及债务融资工具等有息负债
合计	-	-	-	120.00	-	50.30	69.70	-	-

（四）其他影响资信情况的重大事项

报告期末，发行人及其子公司不存在其他影响资信情况的重大事项。

第七节 增信情况

本期公司债券无增信。

第八节 税项

根据国家有关税收法律法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。本期债券的投资人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本部分是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本部分中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

下列这些说明不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据，也不涉及投资本期债券可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本期债券，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵守特别税务规定的投资者，投资者应就有关税务事项咨询专业财税顾问，公司不承担由此产生的任何责任。投资者所应缴纳税项与本期债券的各项支付不构成抵扣。

一、增值税

根据 2026 年 1 月 1 日开始施行的《中华人民共和国增值税法》，在中华人民共和国境内销售货物、服务、无形资产、不动产，以及进口货物的单位和个人(包括个体工商户)，为增值税的纳税人，应当依照此法规定缴纳增值税。在中华人民共和国境内发生销售金融商品的，金融商品在境内发行，或者销售方为境内单位和个人的交易属于应税交易。投资人应按相关规定缴纳增值税。

二、所得税

根据 2008 年 1 月 1 日生效的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的债券利息计入企业当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

三、印花税

根据 2022 年 7 月 1 日起施行的《中华人民共和国印花税法》，在中国境内书立应税凭证、进行证券交易的个人或单位为印花税的纳税人，应当缴纳印花税。前述证券交易，是指转让在依法设立的证券交易所、国务院批准的其他全国性证券交易场所交易的股票和以股票为基础的存托凭证。对债券在交易所市

场或银行间市场进行的交易，我国目前还没有具体规定。发行人目前无法预测国家是否或将会于何时决定对有关债券交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。

四、声明

如果相关的法律、法规发生变更，本节有关税项分析中所提及的税务事项将按变更后的法律、法规执行。以上说明仅供参考，不构成对投资者的法律或税务建议，也不涉及投资本期债券可能出现的税务后果。投资者应缴纳税项不与本期债券的各项支付构成抵销。投资者如果准备购买本期债券，发行人建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任。

第九节 信息披露安排

发行人承诺，在债券存续期内，将按照法律法规规定和募集说明书的约定，及时、公平地履行信息披露义务，保证信息披露内容的真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂。

一、发行人信息披露管理制度

发行人承诺，已制定与公司债券相关的信息披露事务管理制度，制定的信息披露事务管理制度的主要内容如下：

（一）信息披露的负责人及职责

1、信息披露事务负责人

信息披露事务负责人应当由公司董事、高级管理人员或具有同等职责的人员担任，负责组织和协调债务融资工具信息披露相关工作，接受投资者问询，维护投资者关系。

公司信息披露事务负责人发生变更的，应当及时披露。公司未按规定设置并披露信息披露事务负责人或未在信息披露事务负责人变更后确定并披露接任人员的，视为由公司法定代表人担任。

2、公司及董监高责任

公司应按照监管机构的相关规定及时、公平地履行信息披露义务。

公司及董事、监事、高级管理人员应当忠实、勤勉地履行信息披露职责，保证披露信息内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

公司董事、高级管理人员应当对债券发行文件和定期报告签署书面确认意见。监事应当对债券发行文件和定期报告进行审核并提出书面审核意见。监事应当签署书面确认意见。

公司董事、监事和高级管理人员无法保证发行文件和定期报告内容的真实性、准确性、完整性或者有异议的，应当在书面确认意见中发表意见并陈述理由。公司应当披露而不予披露的，董事、监事和高级管理人员可以直接申请披露。

3、监督检查责任

公司信息披露的行为应接受监管机构的监督，并应及时、如实回复监管机构就有关信息披露问题的问询，配合监管机构的相关调查。

公司出现信息披露违规行为被监管机构按照相关法律法规采取措施的，公司应当及时组织对本办法实施情况的检查，并采取相应的更正措施。

（二）信息披露内容

1、信息披露总体要求

公司应依法在监管机构所规定的信息披露平台披露相关信息。

在信用类债券存续期内，对可能影响偿债能力、债券价格或投资者权益的重要信息，披露时间不得晚于监管机构要求，且不得晚于公司将有关信息刊登在其他信息披露渠道上的时间。

公司不得以新闻发布或者答记者问等形式代替信息披露义务。

2、发行文件的信息披露要求

在信用类债券申报与发行环节，公司应按照相应监管机构的标准履行发债相关信息披露义务。

公司发行信用类债券，应根据相关规定于发行前披露以下文件：

- （1）公司最近三年经审计的财务报告及最近一期会计报表；
- （2）募集说明书；
- （3）信用评级报告（如有）；
- （4）受托管理协议（如有）；
- （5）法律意见书；
- （6）监管机构要求的其他文件。

（7）募集资金使用的合规性、使用主体及使用金额。公司如变更债券募集资金用途，应当按照规定和约定履行必要的变更程序，并于募集资金使用前披露拟变更后的募集资金用途。

3、存续期内定期报告的信息披露要求

在公开发行信用类债券的存续期内，公司应在每一会计年度结束之日起 4

个月内和每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内，披露上一年度的年度报告和中期报告。

定期报告应包括公司近两年的比较式资产负债表、比较式利润表和比较式现金流量表，以及比较式所有者权益（股东权益）变动表和财务报表附注。编制合并财务报表的公司，除提供合并财务报表外，还应当提供母公司财务报表。

另外：非公开发行公司债券的信息披露的时点、内容，应按照募集说明书的约定来执行。相关信息披露文件由受托管理人向中国证券业协会备案。

公司无法按时披露定期报告的，应当于上述披露截止时间前，披露相关说明文件，文件内容包括但不限于未按期披露的原因、预计披露时间等情况。公司披露前款说明文件的，不代表监管机构豁免企业定期报告的信息披露义务。

4、年度报告的会计师事务所要求

公司年度报告中的财务会计报告应经具有从事证券服务业务资格的会计师事务所审计。

如执行审计的会计师事务所出具了非标准意见审计报告，公司应当在重要提示中说明相关情况，提醒投资者关注。

5、临时信息披露内容要求

公司应维护信用类债券投资人利益，按照监管机构对重大事项的信息披露要求，对信用类债券存续期内发生可能影响偿债能力、债券价格或投资者权益的重大事项进行临时信息披露。

临时信息披露要求以《公司信用类债券信息披露管理办法》（中国人民银行、中华人民共和国国家发展和改革委员会、中国证券监督管理委员会公告〔2020〕第 22 号）为依据，兼顾交易所的临时信披工作指南要求。包括但不限于：

- （1）公司生产经营状况发生重大变化；
- （2）公司发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- （3）公司涉及需要说明的市场传闻；
- （4）公司发生重大资产出售、转让、重大投资行为或重大资产重组；

（5）公司放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十，发生重大资产无偿划转；

（6）公司发生重大资产报废；

（7）公司发生可能影响偿债能力的资产被查封、扣押或冻结；

（8）公司新增借款超过上年末净资产的百分之二十；

（9）公司一次承担他人债务超过上年末净资产的百分之十，或者转移公司债券清偿义务；

（10）公司发生重大资产抵押质押，或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；

（11）公司发生未能清偿到期债务的违约情况，进行债务重组；

（12）公司股权、经营权涉及被委托管理；

（13）公司股权结构发生重大变化或者公司控股股东、实际控制人发生变更；

（14）公司丧失对重要子公司的实际控制权；

（15）公司作出减资、合并、分立、解散的决定或被责令关闭；

（16）公司作出申请破产的决定或者进入破产程序；

（17）公司涉嫌违法违规被有权机关调查、受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；

（18）公司法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；

（19）公司法定代表人、董事长或者总经理无法履行职责；

（20）公司三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理发生变动；

（21）公司涉及重大诉讼、仲裁；

（22）公司分配股利；

（23）公司名称变更；

- （24）公司变更财务报告审计机构、债券受托管理人、资信评级机构；
- （25）主体或债券信用评级发生调整，或者债券担保情况发生变更；
- （26）募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项；
- （27）其他可能影响发行人偿债能力、债券价格或投资者权益的事项。

上述已披露事项出现重大进展或变化的，公司应当及时履行补充信息披露义务。

除上述重大事项外，其他重大事项的披露还需依照监管机构的规定及债券募集说明书、债券受托管理协议（如有）及债券持有人会议规则（如有）等约定执行。如监管机构对上述重大事项进行修订，以最新监管文件或政策为准。

6、临时信息披露时间要求

对临时信息披露的时间要求如下：

（1）公司变更信用类债券资金用途的，应当按照规定和约定履行必要变更程序，并至少于募集资金使用前 5 个工作日披露拟变更后的募集资金用途。

（2）公司对上述约定的重大事项信息披露，如无特殊规定，应当在出现以下情形之日后 2 个工作日（交易日）内进行：

- 1）公司决策机构就该重大事项形成决议时；
- 2）有关各方就该重大事项签署意向书或者协议时；
- 3）董事、监事、高级管理人员或者具有同等职责的人员知道该重大事项发生时；
- 4）收到相关主管部门关于重大事项的决定或通知时；
- 5）完成工商或相关登记机构登记变更时。

（3）上述重大事项出现泄露或市场传闻的，公司应当在出现该情形之日后 2 个工作日（交易日）内履行重大事项的信息披露义务。已披露的重大事项出现重大进展或者变化的，公司应当在两个交易日内披露后续进展、变化情况及其影响。

7、本息兑付信息披露要求

公司应根据监管机构和募集文件要求，在信用类债券付息日期、本金兑付

日、行权日前，公布付息、本金兑付和行权等相关事项。

8、信息披露的更正管理

当公司发现已披露的信息有错误、遗漏或误导时，应及时发布更正、补充或澄清公告。

公司对财务信息差错进行更正，涉及未经审计的财务信息的，应当同时披露更正公告及更正后的财务信息。

涉及经审计财务信息的，公司需聘请会计师事务所对更正事项进行专项鉴证，并在更正公告披露之日后 30 个工作日内披露专项鉴证报告及更正后的财务信息；如更正事项对经审计的财务报表具有广泛性影响，或者该事项导致公司相关年度盈亏性质发生改变，应当聘请会计师事务所对更正后的财务信息进行全面审计，并在更正公告披露之日后 30 个工作日内披露审计报告及经审计的财务信息。

二、本期债券存续期内定期信息披露安排

发行人承诺，将于每一会计年度结束之日起 4 月内披露年度报告，每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内披露半年度报告，且年度报告和半年度报告的内容与格式符合法律法规的规定和上交所相关定期报告编制技术规范的要求。

三、本期债券存续期内重大事项披露

发行人承诺，当发生影响发行人偿债能力、债券价格、投资者权益的重大事项或募集说明书约定发行人应当履行信息披露义务的其他事项时，或者存在关于发行人及其债券的重大市场传闻时，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果，并持续披露事件的进展情况。

四、本期债券还本付息信息披露

发行人承诺，将按照募集说明书的约定做好债券的还本付息工作，切实履行本期债券还本付息和信用风险管理义务。如本期债券的偿付存在不确定性或者出现其他可能改变债券本次偿付安排事件的，发行人将按照法律法规的规定

和募集说明书的约定及时履行信息披露义务。

第十节 投资者保护机制

一、资信维持承诺

1、发行人承诺，在本期债券存续期内，不发生如下情形：

发行人存在重大市场负面传闻未合理澄清的。

2、发行人在债券存续期内，出现违反第 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第 2 条约定期限内恢复承诺的，债券持有人有权要求发行人按照“二、救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

二、救济措施

1、如发行人违反资信维持承诺要求且未能在约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券___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期债券持有人认可的其他和解方案。

2、债券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。

三、偿债资金来源及保障措施

（一）本期债券偿债资金来源

1、收入、利润及经营与投资活动现金流入

本期债券的偿债资金将主要来源于公司日常经营所产生的营业收入、净利润及经营与投资活动现金流入。2023 年度、2024 年度及 2025 年度，发行人营业收入分别为 202,573.76 万元、198,330.11 万元和 418,173.09 万元，营业收入整体保持较高水平；分别实现净利润 94,064.57 万元、99,438.35 万元和 97,596.95 万元，盈利能力较强。此外，公司最近三年经营活动现金流入金额分别为

225,450.72 万元、211,313.79 万元和 493,286.85 万元；投资活动现金流入分别为 843,422.98 万元、223,052.41 万元和 432,300.61 万元，经营与投资活动产生的现金流入金额较大。整体而言，发行人竞争优势较大，经营能力良好，较强的盈利能力将为本期债券本息的偿还提供有力保障。

假设本期债券发行规模为 10.20 亿元，假设票面利率为 4.00%，则本期债券利息预计每年约 0.41 亿元，发行人最近三年平均归母净利润为 9.72 亿元，足以覆盖本期债券利息，为本期债券利息的偿付提供足够的保障。报告期内，发行人一直保持了 AAA 的主体信用评级，评级展望为稳定，良好的信用资质为发行人的债券发行与偿付提供较好的保障。

2、较为充足的货币资金及可变现资产

截至 2025 年末，公司流动资产余额为 2,348,624.68 万元，其中包括高达 385,555.03 万元的非受限货币资金。如果本期债券兑付遇到突发性资金周转问题，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。

3、多渠道融资能力

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。截至 2025 年末，发行人主要银行的授信总额度 389.15 亿元，已使用授信额度 144.38 亿元，未使用授信额度 244.77 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，通过间接融资筹措本期债券还本付息所需资金。在直接融资方面，发行人曾发行多期公司债券、银行间债务融资工具。发行人直接融资渠道通畅，未来发行人将继续拓宽直接融资渠道，提高偿债保障。发行人可以凭借良好的资信状况通过各种融资渠道筹措本期债券还本付息所需资金。

4、发行人金融资产变现

截至 2025 年末，发行人其他非流动金融资产合计 879,552.49 万元，主要是发行人持有的上市公司股票及科技创新类基金投资和直投等金融资产。若本期公司债券出现兑付困难，该部分资产可及时变现，为本期公司债券按期偿付提供重要的保障。

5、发行人投资性房地产变现

截至 2025 年末，发行人投资性房地产账面价值为 2,657,572.77 万元（非受限部分 1,700,947.37 万元）。该科目主要是公司自行开发建造、持有并对外租赁的各类产业园区载体以及相应的配套设施等。发行人拥有较多的张江园区配套资源及园区载体，且张江高科技园区处于上海的内环外、中环线内，整体规划科学合理、地理位置优越。若本期公司债券出现兑付困难，该部分资产可以通过对外出售的形式实现现金流回笼，为本期公司债券按期偿付提供重要的保障。

（二）偿债保障措施

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，公司为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、做好组织协调、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。

1、制定《债券持有人会议规则》

公司和债券受托管理人已按照《公司债券发行与交易管理办法》的要求制定了本期债券的《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围，债券持有人会议的召集、通知、决策机制和其他重要事项，为保障本期债券的本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

2、设立专门的偿付工作小组

公司将在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。在利息和到期本金偿付日之前的十五个工作日内，公司将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。

3、制定并严格执行资金管理计划

本期债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

4、充分发挥债券受托管理人的作用

本期债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人代表债券持有人对公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

公司将严格按照债券受托管理协议的约定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送公司履行承诺的情况，并在公司可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时依据债券受托管理协议采取必要的措施。

5、本期债券设置投资者保护机制

本期债券设置了投资者权益保护条款，包括资信维持承诺以及发生违约时的救济措施，切实保护投资者的权益。

6、严格履行信息披露义务

公司将依据相关法律法规，并遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按照有关规定进行重大事项信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人的监督，防范偿债风险。

综上所述，发行人目前经营情况良好，盈利能力较强，为本期债券本息偿付提供了有力支持。并且，发行人货币资金及可变现资产余额较为充足，为本期债券偿还提供了重要保障；同时，发行人授信余额充足、信用情况较好，若在债券偿还时由于意外无法从预期还款来源获得充足资金，则可以通过银行间接融资、债券直接融资或流动资产变现获得充足的偿债资金。此外，发行人通过设立募集资金专项账户、组建偿付工作小组、建立发行人与债券受托管理人的长效沟通机制、严格信息披露等，形成一套完整的确保本期债券本息按约定偿付的保障体系。总体来看，发行人偿债安排具有一定的合理性和可行性。

第十一节 违约事项及纠纷解决机制

一、违约情形及认定

（一）以下情形构成本期债券项下的违约：

1、发行人未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本期债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或应计利息（以下合称还本付息），但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

当发行人无法按时还本付息时，本期债券持有人同意给予发行人自原约定各给付日起 90 个自然日的宽限期，若发行人在该期限内全额履行或协调其他主体全额履行金钱给付义务的，则发行人无需承担除补偿机制（或有）外的责任。

2、发行人触发募集说明书中有关约定，导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的，但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

3、本期债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构仲裁，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的。

4、发行人违反募集说明书关于交叉保护的约定（如有）且未按持有人要求落实负面救济措施的。

5、发行人违反本募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面救济措施的。

6、发行人被法院裁定受理破产申请的。

二、违约责任及免除

（一）本期债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

1、继续履行。本期债券构成本节第一条“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。

2、协商变更履行方式。本期债券构成本节第一条“违约情形及认定”第 6

项外的其他违约情形的，发行人可以与本期债券持有人协商变更履行方式，以新达成的方式履行。

（二）发行人的违约责任可因如下事项免除：

1、法定免除。违约行为系因不可抗力导致的，该不可抗力适用《民法典》关于不可抗力的相关规定。

2、约定免除。发行人违约的，发行人可与本期债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任，免除违约责任的情形及范围由发行人与本期债券持有人通过协商或其他方式确定。

（三）发行人、本期债券持有人及受托管理人等因履行本募集说明书、债券受托管理协议或其他相关协议的约定发生争议的，争议各方应在平等、自愿基础上就相关事项的解决进行友好协商，积极采取措施恢复、消除或减少因违反约定导致的不良影响。如协商不成的，均应提交上海仲裁委员会按照该会仲裁规则进行仲裁。

（四）如发行人、受托管理人与债券持有人因本期债券或债券受托管理协议发生争议，不同文本争议解决方式约定存在冲突的，各方应协商确定争议解决方式。不能通过协商解决的，以本募集说明书相关约定为准。

第十二节 债券持有人会议规则

为规范本期债券债券持有人会议的组织和决策行为，明确债券持有人会议的职权与义务，维护本期债券持有人的权益，发行人根据《公司法》《证券法》《管理办法》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件、自律规则及交易所相关业务规则的规定，制定了《上海张江高科技园区开发股份有限公司 2025 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》（以下简称“本规则”）。

债券持有人会议自本期债券完成发行起组建，至本期债券债权债务关系终止后解散。债券持有人会议由持有本期债券未偿还份额的持有人（包括通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的持有人）组成。投资者通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的，视为同意并接受本规则相关约定，并受本规则之约束。

一、债券持有人行使权力的形式

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

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

二、债券持有人会议规则

（一）总则

1.1 为规范上海张江高科技园区开发股份有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（以下简称“本期债券”）债券持有人会议的组织和决策行为，明确债券持有人会议的职权与义务，维护本期债券持有人的权益，根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国公司法》《公司债券发行与交易管理办法》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件、自律规则及交易所相关业务规则（以下简称为“法律法规”）的规定，结合本期债券的实际情况，

制订本规则。

债券简称及代码、发行日、兑付日、发行利率、发行规模、含权条款及投资者权益保护条款设置情况等本期债券的基本要素和重要约定以本期债券募集说明书等文件载明的内容为准。

1.2 债券持有人会议自本期债券完成发行起组建，至本期债券债权债务关系终止后解散。债券持有人会议由持有本期债券未偿还份额的持有人（包括通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的持有人）组成。

债券上市/挂牌期间，前述持有人范围以中国证券登记结算有限责任公司登记在册的债券持有人为准，法律法规另有规定的除外。

1.3 债券持有人会议依据本规则约定的程序召集、召开，对本规则约定权限范围内的事项进行审议和表决。

债券持有人应当配合受托管理人等会议召集人的相关工作，积极参加债券持有人会议，审议会议议案，行使表决权，配合推动债券持有人会议生效决议的落实，依法维护自身合法权益。出席会议的持有人应当确保会议表决时仍然持有本期债券，并不得利用出席会议获取的相关信息从事内幕交易、操纵市场、利益输送和证券欺诈等违法违规活动，损害其他债券持有人的合法权益。

投资者通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的，视为同意并接受本规则相关约定，并受本规则之约束。

1.4 债券持有人会议依据本规则约定程序审议通过的生效决议对本期债券全体持有人均有同等约束力。债券受托管理人依据债券持有人会议生效决议行事的结果由全体持有人承担。法律法规另有规定或者本规则另有约定的，从其规定或约定。

1.5 债券持有人会议应当由律师见证。

见证律师应当针对会议的召集、召开、表决程序，出席会议人员资格，有效表决权的确定、决议的效力及其合法性等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

1.6 债券持有人出席债券持有人会议而产生的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。因召开债券持有人会议产生的相关费用（包括信息披露

费用、与债券持有人会议相关的合理费用、持有人会议律师见证费用等）由发行人承担。本规则、债券受托管理协议或者其他协议另有约定的除外。

（二）债券持有人会议的权限范围

2.1 本期债券存续期间，债券持有人会议按照本规则第 2.2 条约定的权限范围，审议并决定与本期债券持有人利益有重大关系的事项。

除本规则第 2.2 条约定的事项外，受托管理人为了维护本期债券持有人利益，按照债券受托管理协议之约定履行受托管理职责的行为无需债券持有人会议另行授权。

2.2 本期债券存续期间，出现下列情形之一的，应当通过债券持有人会议决议方式进行决策：

2.2.1 拟变更债券募集说明书的重要约定：

- a.变更债券偿付基本要素（包括偿付主体、期限、票面利率调整机制等）；
- b.变更增信或其他偿债保障措施及其执行安排；
- c.变更债券投资者保护措施及其执行安排；
- d.根据监管规则或募集说明书约定变更募集资金使用计划需要召开持有人会议的；
- e.其他涉及债券本息偿付安排及与偿债能力密切相关的重大事项变更。

2.2.2 拟修改债券持有人会议规则；

2.2.3 拟解聘、变更债券受托管理人或者变更债券受托管理协议的主要内容（包括但不限于受托管理事项授权范围、利益冲突风险防范解决机制、与债券持有人权益密切相关的违约责任）；

2.2.4 发生下列事项之一，需要决定或授权采取相应措施（包括但不限于与发行人等相关方进行协商谈判，提起、参与仲裁或诉讼程序，处置担保物或者其他有利于投资者权益保护的措施等）的：

- a.发行人已经或预计不能按期支付本期债券的本金或者利息；
- b.发行人已经或预计不能按期支付除本期债券以外的其他有息负债，未偿金额超过 5000 万元且达到发行人母公司最近一期经审计净资产 10%以上，且可

能导致本期债券发生违约的；

c.发行人合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30%以上的子公司）已经或预计不能按期支付有息负债，未偿金额超过 5000 万元且达到发行人合并报表最近一期经审计净资产 10%以上，且可能导致本期债券发生违约的；

d.发行人及其合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30%以上的子公司）发生减资、合并、分立、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序的；

e.发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

f.发行人或其控股股东、实际控制人因无偿或以明显不合理对价转让资产或放弃债权、对外提供大额担保等行为导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

g.增信主体、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大不利变化的；

h.发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

2.2.5.发行人提出重大债务重组方案的；

2.2.6 法律法规规定或者本期债券募集说明书、本规则约定的应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

（三）债券持有人会议的筹备

3.1 会议的召集

3.1.1 债券持有人会议主要由受托管理人负责召集。

本期债券存续期间，出现本规则第 2.2 条约定情形之一且具有符合本规则约定要求的拟审议议案的，受托管理人原则上应于 15 个交易日内召开债券持有人会议，经单独或合计持有本期未偿债券总额 30%以上的债券持有人同意延期召开的除外。延期时间原则上不超过 15 个交易日。

3.1.2 发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（如有）（以下统

称提议人）有权提议受托管理人召集债券持有人会议。

提议人拟提议召集债券持有人会议的，应当以书面形式告知受托管理人，提出符合本规则约定权限范围及其他要求的拟审议议案。受托管理人应当自收到书面提议之日起 5 个交易日内向提议人书面回复是否召集债券持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。同意召集会议的，应当于书面回复日起 15 个交易日内召开债券持有人会议，提议人同意延期召开的除外。

合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人提议召集债券持有人会议时，可以共同推举 1 名代表作为联络人，协助受托管理人完成会议召集相关工作。

3.1.3 受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（如有）有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助，包括：协助披露债券持有人会议通知及会议结果等文件、代召集人查询债券持有人名册并提供联系方式、协助召集人联系应当列席会议的相关机构或人员等。

3.2 议案的提出与修改

3.2.1 提交债券持有人会议审议的议案应当符合法律法规及本规则的相关规定或者约定，具有明确并切实可行的决议事项。

债券持有人会议审议议案的决议事项原则上应包括需要决议的具体方案或措施、实施主体、实施时间及其他相关重要事项。

3.2.2 召集人披露债券持有人会议通知后，受托管理人、发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（如有）（以下统称提案人）均可以书面形式提出议案，召集人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

召集人应当在会议通知中明确提案人提出议案的方式及时限要求。

3.2.3 受托管理人、债券持有人提出的拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与相

关机构或个人充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

债券持有人会议审议议案需要发行人推进落实的，发行人应当出席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的问询，并就会议决议的落实安排发表明确意见。发行人单方面拒绝出席债券持有人会议的，不影响债券持有人会议的召开和表决。发行人意见不影响债券持有人会议决议的效力。

受托管理人、发行人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（如有）提出的拟审议议案需要债券持有人同意或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与主要投资者充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

3.2.4 债券持有人会议拟授权受托管理人或推选代表人代表债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行谈判协商并签署协议，代表债券持有人提起或参加仲裁、诉讼程序的，提案人应当在议案的决议事项中明确下列授权范围供债券持有人选择：

a.特别授权受托管理人或推选的代表人全权代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，包括但不限于：达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决等实质影响甚至可能减损、让渡债券持有人利益的行为。

b.授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，并明确在达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决时，特别是作出可能减损、让渡债券持有人利益的行为时，应当事先征求债券持有人的意见或召集债券持有人会议审议并依债券持有人意见行事。

3.2.5 召集人应当就全部拟提交审议的议案与相关提案人、议案涉及的利益相关方进行充分沟通，对议案进行修改完善或协助提案人对议案进行修改完善，尽可能确保提交审议的议案符合本规则第 3.2.1 条的约定，且同次债券持有人会议拟审议议案间不存在实质矛盾。

召集人经与提案人充分沟通，仍无法避免同次债券持有人会议拟审议议案的待决议事项间存在实质矛盾的，则相关议案应当按照本规则第 4.2.6 条的约定进行表决。召集人应当在债券持有人会议通知中明确该项表决涉及的议案、表

决程序及生效条件。

3.2.6 提交同次债券持有人会议审议的全部议案应当最晚于债权登记日前一交易日公告。议案未按规定及约定披露的，不得提交该次债券持有人会议审议。

3.3 会议的通知、变更及取消

3.3.1 召集人应当最晚于债券持有人会议召开日前第 10 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。受托管理人认为需要紧急召集债券持有人会议以有利于债券持有人权益保护的，应最晚于现场会议（包括现场、非现场相结合形式召开的会议）召开日前第 3 个交易日或者非现场会议召开日前第 2 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。

前款约定的通知公告内容包括但不限于债券基本情况、会议时间、会议召开形式、会议地点（如有）、会议拟审议议案、债权登记日、会议表决方式及表决时间等议事程序、委托事项、召集人及会务负责人的姓名和联系方式等。

3.3.2 根据拟审议议案的内容，债券持有人会议可以以现场（包括通过网络方式进行现场讨论的形式，下同）、非现场或者两者相结合的形式召开。召集人应当在债券持有人会议的通知公告中明确会议召开形式和相关具体安排。会议以网络投票方式进行的，召集人还应当披露网络投票办法、投票方式、计票原则、计票方式等信息。

3.3.3 召集人拟召集债券持有人现场会议的，可以在会议召开日前设置参会反馈环节，征询债券持有人参会意愿，并在会议通知公告中明确相关安排。

拟出席该次债券持有人会议的债券持有人应当及时反馈参会情况。债券持有人未反馈的，不影响其在该次债券持有人会议行使参会及表决权。

3.3.4 债券持有人对债券持有人会议通知具体内容持有异议或有补充意见的，可以与召集人沟通协商，由召集人决定是否调整通知相关事项。

3.3.5 召集人决定延期召开债券持有人会议或者变更债券持有人会议通知涉及的召开形式、会议地点及拟审议议案内容等事项的，应当最迟于原定债权登记日前一交易日，在会议通知发布的同一信息披露平台披露会议通知变更公告。

3.3.6 已披露的会议召开时间原则上不得随意提前。因发生紧急情况，受托管理人认为如不尽快召开债券持有人会议可能导致持有人权益受损的除外，但

应当确保会议通知时间符合本规则第 3.3.1 条的约定。

3.3.7 债券持有人会议通知发出后，除召开债券持有人会议的事由消除、发生不可抗力或本规则另有约定的，债券持有人会议不得随意取消。

召集人拟取消该次债券持有人会议的，原则上应不晚于原定债权登记日前一交易日在会议通知发布的同一信息披露平台披露取消公告并说明取消理由。

如债券持有人会议设置参会反馈环节，反馈拟出席会议的持有人所代表的本期债券未偿还份额不足本规则第 4.1.1 条约定有效会议成立的最低要求，且召集人已在会议通知中提示该次会议可能取消风险的，召集人有权决定直接取消该次会议。

3.3.8 因出席人数未达到本规则第 4.1.1 条约定的债券持有人会议成立的最低要求，召集人决定再次召集会议的，可以根据前次会议召集期间债券持有人的相关意见适当调整拟审议议案的部分细节，以寻求获得债券持有人会议审议通过的最大可能。

召集人拟就实质相同或相近的议案再次召集会议的，应最晚于现场会议召开日前 3 个交易日或者非现场会议召开日前 2 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告，并在公告中详细说明以下事项：

- a.前次会议召集期间债券持有人关于拟审议议案的相关意见；
- b.本次拟审议议案较前次议案的调整情况及其调整原因；
- c.本次拟审议议案通过与否对投资者权益可能产生的影响；
- d.本次债券持有人会议出席人数如仍未达到约定要求，召集人后续取消或者再次召集会议的相关安排，以及可能对投资者权益产生的影响。

（四）债券持有人会议的召开及决议

4.1 债券持有人会议的召开

4.1.1 债券持有人会议应当由代表本期债券未偿还份额且享有表决权的二分之一以上债券持有人出席方能召开。债券持有人在现场会议中的签到行为或者在非现场会议中的投票行为即视为出席该次持有人会议。

4.1.2 债权登记日登记在册的、持有本期债券未偿还份额的持有人均有权出

席债券持有人会议并行使表决权，本规则另有约定的除外。

前款所称债权登记日为债券持有人会议召开日的前 1 个交易日。债券持有人会议因故变更召开时间的，债权登记日相应调整。

4.1.3 本期债券受托管理人应当出席并组织召开债券持有人会议或者根据本规则第 3.1.3 条约定为相关机构或个人自行召集债券持有人会议提供必要的协助，在债券持有人现场会议中促进债券持有人之间、债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行沟通协商，形成有效的、切实可行的决议等。

4.1.4 拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述机构或个人应按照受托管理人或召集人的要求，安排具有相应权限的人员按时出席债券持有人现场会议，向债券持有人说明相关情况，接受债券持有人等的询问，与债券持有人进行沟通协商，并明确拟审议议案决议事项的相关安排。

4.1.5 资信评级机构可以应召集人邀请列席债券持有人现场会议，持续跟踪发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等的资信情况，及时披露跟踪评级报告。

4.1.6 债券持有人可以自行出席债券持有人会议并行使表决权，也可以委托受托管理人、其他债券持有人或者其他代理人（以下统称代理人）出席债券持有人会议并按授权范围行使表决权。

债券持有人自行出席债券持有人现场会议的，应当按照会议通知要求出示能够证明本人身份及享有参会资格的证明文件。债券持有人委托代理人出席债券持有人现场会议的，代理人还应当出示本人身份证明文件、被代理人出具的载明委托代理权限的委托书（债券持有人法定代表人亲自出席并表决的除外）。

债券持有人会议以非现场形式召开的，召集人应当在会议通知中明确债券持有人或其代理人参会资格确认方式、投票方式、计票方式等事项。

4.1.7 受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代理出席债券持有人会议，并按授权范围行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券

持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代理出席债券持有人会议并行使表决权的，应当取得债券持有人的委托书。

4.1.8 债券持有人会议的会议议程可以包括但不限于：

a. 召集人介绍召集会议的缘由、背景及会议出席人员；

b. 召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；

c. 享有表决权的债券持有人针对拟审议议案询问提案人或出席会议的其他利益相关方，债券持有人之间进行沟通协商，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于本规则第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案进行沟通协商；

d. 享有表决权的持有人依据本规则约定程序进行表决。

4.2 债券持有人会议的表决

4.2.1 债券持有人会议采取记名方式投票表决。

4.2.2 债券持有人进行表决时，每一张未偿还的债券享有一票表决权，但下列机构或人员直接持有或间接控制的债券份额除外：

a. 发行人及其关联方，包括发行人的控股股东、实际控制人、合并范围内子公司、同一实际控制人控制下的关联公司（仅同受国家控制的除外）等；

b. 本期债券的保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人；

c. 债券清偿义务承继方；

d. 其他与拟审议事项存在利益冲突的机构或个人。

债券持有人会议表决开始前，上述机构、个人或者其委托投资的资产管理产品的管理人应当主动向召集人申报关联关系或利益冲突有关情况并回避表决。

4.2.3 出席会议且享有表决权的债券持有人需按照“同意”“反对”“弃权”三种类型进行表决，表决意见不可附带相关条件。无明确表决意见、附带条件的表决、就同一议案的多项表决意见、字迹无法辨认的表决或者出席现场会议但未提交表决票的，原则上均视为选择“弃权”。

4.2.4 债券持有人会议原则上应当连续进行，直至完成所有议案的表决。除

因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止、不能作出决议或者出席会议的持有人一致同意暂缓表决外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

因网络表决系统、电子通讯系统故障等技术原因导致会议中止或无法形成决议的，召集人应采取必要措施尽快恢复召开会议或者变更表决方式，并及时公告。

4.2.5 出席会议的债券持有人按照会议通知中披露的议案顺序，依次逐项对提交审议的议案进行表决。

4.2.6 发生本规则第 3.2.5 条第二款约定情形的，召集人应就待决议事项存在矛盾的议案内容进行特别说明，并将相关议案同次提交债券持有人会议表决。债券持有人仅能对其中一项议案投“同意”票，否则视为对所有相关议案投“弃权”票。

4.3 债券持有人会议决议的生效

4.3.1 债券持有人会议对下列属于本规则第 2.2 条约定权限范围内的重大事项之一且具备生效条件的议案作出决议，经全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上同意方可生效：

- a.拟同意第三方承担本期债券清偿义务；
- b.发行人拟下调票面利率的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；
- c.发行人或其他负有偿付义务的第三方提议减免、延缓偿付本期债券应付本息的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；
- d.拟减免、延缓增信主体或其他负有代偿义务第三方的金钱给付义务；
- e.拟减少抵押/质押等担保物数量或价值，导致剩余抵押/质押等担保物价值不足以覆盖本期债券全部未偿本息；
- f.拟修改债券募集说明书、本规则相关约定以直接或间接实现本款第 a 至 e 项目的；
- g.拟修改本规则关于债券持有人会议权限范围的相关约定。

4.3.2 除本规则第 4.3.1 条约定的重大事项外，债券持有人会议对本规则第

2.2 条约定范围内的其他一般事项且具备生效条件的议案作出决议，经超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一同意方可生效。本规则另有约定的，从其约定。

召集人就实质相同或相近的前款一般事项议案连续召集三次债券持有人会议且每次会议出席人数均未达到本规则第 4.1.1 条约定的会议召开最低要求的，则相关决议经出席第三次债券持有人会议的债券持有人所持表决权的二分之一以上同意即可生效。

4.3.3 债券持有人会议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实，因未与上述相关机构或个人协商达成一致而不具备生效条件的，债券持有人会议可以授权受托管理人、上述相关机构或个人、符合条件的债券持有人按照本规则提出采取相应措施的议案，提交债券持有人会议审议。

4.3.4 债券持有人会议拟审议议案涉及授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人提起或参加要求发行人或增信主体偿付债券本息或履行增信义务、申请或参与发行人破产重整或破产清算、参与发行人破产和解等事项的仲裁或诉讼，如全部债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人代表全部债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序；如仅部分债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人仅代表同意授权的债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序。

4.3.5 债券持有人会议的表决结果，由召集人指定代表及见证律师共同负责清点、计算，并由受托管理人负责载入会议记录。召集人应当在会议通知中披露计票、监票规则，并于会议表决前明确计票、监票人选。与发行人有关关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。

债券持有人会议表决结果原则上不得早于债券持有人会议决议公告披露日前公开。如召集人现场宣布表决结果的，应当将有关情况载入会议记录。

4.3.6 债券持有人对表决结果有异议的，可以向召集人等申请查阅会议表决票、表决计算结果、会议记录等相关会议材料，召集人等应当配合。

（五）债券持有人会议的会后事项与决议落实

5.1 债券持有人会议均由受托管理人负责记录，并由召集人指定代表及见证律师共同签字确认。

会议记录应当记载以下内容：

（一）债券持有人会议名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）；

（二）出席（包括现场、非现场方式参加）债券持有人会议的债券持有人及其代理人（如有）姓名、身份、代理权限，所代表的本期未偿还债券面值总额及占比，是否享有表决权；

（三）会议议程；

（四）债券持有人询问要点，债券持有人之间进行沟通协商简要情况，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于本规则第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案沟通协商的内容及变更的拟决议事项的具体内容（如有）；

（五）表决程序（如为分批次表决）；

（六）每项议案的表决情况及表决结果。

债券持有人会议记录、表决票、债券持有人参会资格证明文件、代理人的委托书及其他会议材料由债券受托管理人保存。保存期限至少至本期债券债权债务关系终止后的 5 年。

债券持有人有权申请查阅其持有本期债券期间的历次会议材料，债券受托管理人不得拒绝。

5.2 召集人应最晚于债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

（一）债券持有人会议召开情况，包括名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）等；

（二）出席会议的债券持有人所持表决权情况及会议有效性；

（三）各项议案的议题及决议事项、是否具备生效条件、表决结果及决议

生效情况；

（四）其他需要公告的重要事项。

5.3 按照本规则约定的权限范围及会议程序形成的债券持有人会议生效决议，受托管理人应当积极落实，及时告知发行人或其他相关方并督促其予以落实。

债券持有人会议生效决议需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述相关机构或个人应当按照规定、约定或有关承诺切实履行相应义务，推进、落实生效决议事项，并及时披露决议落实的进展情况。相关机构或个人未按规定、约定或有关承诺落实债券持有人会议生效决议的，受托管理人应当采取进一步措施，切实维护债券持有人权益。

发行人及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下其应当履行的各项职责和义务并向债券投资者披露相关安排。

债券持有人应当积极配合受托管理人、发行人或其他相关方推动落实债券持有人会议生效决议有关事项。

5.4 债券持有人授权受托管理人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，受托管理人应当按照授权范围及实施安排等要求，勤勉履行相应义务。受托管理人因提起、参加仲裁、诉讼或破产程序产生的相关费用由发行人承担，发行人暂时无法承担的，相关费用应由债券持有人进行垫付，并有权向发行人进行追偿。债券受托管理协议另有约定的，从其约定。

受托管理人依据授权仅代表部分债券持有人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，其他债券持有人后续明确表示委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的，受托管理人应当一并代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人也可以参照本规则第 4.1.7 条约定，向之前未授权的债券持有人征集由其代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人不得因授权时间与方式不同而区别对待债券持有人，但非因受托管理人主观原因导致债券持有人权利客观上有所差异的除外。

未委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的其他债券持有人可以自行提起、

参加仲裁或诉讼，或者委托、推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

受托管理人未能按照授权文件约定勤勉代表债券持有人提起、参加仲裁或诉讼，或者在过程中存在其他怠于行使职责的行为，债券持有人可以单独、共同或推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

（六）特别约定

6.1 关于表决机制的特别约定

6.1.1 因债券持有人行使回售选择权或者其他法律规定或募集说明书约定的权利，导致部分债券持有人对发行人享有的给付请求权与其他同期债券持有人不同的，具有相同请求权的债券持有人可以就不涉及其他债券持有人权益的事项进行单独表决。

前款所涉事项由受托管理人、所持债券份额占全部具有相同请求权的未偿还债券余额 10%以上的债券持有人或其他符合条件的提案人作为特别议案提出，仅限受托管理人作为召集人，并由利益相关的债券持有人进行表决。

受托管理人拟召集持有人会议审议特别议案的，应当在会议通知中披露议案内容、参与表决的债券持有人范围、生效条件，并明确说明相关议案不提交全体债券持有人进行表决的理由以及议案通过后是否会对未参与表决的投资者产生不利影响。

特别议案的生效条件以受托管理人在会议通知中明确的条件为准。见证律师应当在法律意见书中就特别议案的效力发表明确意见。

6.2 简化程序

6.2.1 发生本规则第 2.2 条约定的有关事项且存在以下情形之一的，受托管理人可以按照本节约定的简化程序召集债券持有人会议，本规则另有约定的从其约定：

- a. 发行人拟变更债券募集资金用途，且变更后不会影响发行人偿债能力的；
- b. 发行人因实施股权激励计划等回购股份导致减资，且累计减资金额低于本期债券发行时最近一期经审计合并口径净资产的 10%的；
- c. 债券受托管理人拟代表债券持有人落实的有关事项预计不会对债券持有人权益保护产生重大不利影响的；

d. 债券募集说明书、本规则、债券受托管理协议等文件已明确约定相关不利事项发生时，发行人、受托管理人等主体的义务，但未明确约定具体执行安排或者相关主体未在约定时间内完全履行相应义务，需要进一步予以明确的；

e. 受托管理人、提案人已经就具备生效条件的拟审议议案与有表决权的债券持有人沟通协商，且超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一（如为第 4.3.2 条约定的一般事项）或者达到全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上（如为第 4.3.1 条约定的重大事项）的债券持有人已经表示同意见案内容的；

f. 全部未偿还债券份额的持有人数量（同一管理人持有的数个账户合并计算）不超过 4 名且均书面同意按照简化程序召集、召开会议。

6.2.2 发生本规则第 6.2.1 条 a 项至 c 项情形的，受托管理人可以公告说明关于发行人或受托管理人拟采取措施的内容、预计对发行人偿债能力及投资者权益保护产生的影响等。债券持有人如有异议的，应于公告之日起 5 个交易日内以书面形式回复受托管理人。逾期不回复的，视为同意受托管理人公告所涉意见或者建议。

针对债券持有人所提异议事项，受托管理人应当与异议人积极沟通，并视情况决定是否调整相关内容后重新征求债券持有人的意见，或者终止适用简化程序。单独或合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人于异议期内提议终止适用简化程序的，受托管理人应当立即终止。

异议期届满后，视为本次会议已召开并表决完毕，受托管理人应当按照本规则第 4.3.2 条第一款的约定确定会议结果，并于次日内披露持有人会议决议公告及见证律师出具的法律意见书。

6.2.3 发生本规则第 6.2.1 条 d 项至 f 项情形的，受托管理人应最晚于现场会议召开日前 3 个交易日或者非现场会议召开日前 2 个交易日披露召开持有人会议的通知公告，详细说明拟审议议案的决议事项及其执行安排、预计对发行人偿债能力和投资者权益保护产生的影响以及会议召开和表决方式等事项。债券持有人可以按照会议通知所明确的方式进行表决。

持有人会议的召开、表决、决议生效及落实等事项仍按照本规则第四章、第五章的约定执行。

（七）附则

7.1 本规则自本期债券发行完毕之日起生效。

7.2 依据本规则约定程序对本规则部分约定进行变更或者补充的，变更或补充的规则与本规则共同构成对全体债券持有人具有同等效力的约定。

7.3 本规则的相关约定如与债券募集说明书的相关约定存在不一致或冲突的，以债券募集说明书的约定为准；如与债券受托管理协议或其他约定存在不一致或冲突的，除相关内容已于债券募集说明书中明确约定并披露以外，均以本规则的约定为准。

7.4 对债券持有人会议的召集、召开及表决程序、决议合法有效性以及其他因债券持有人会议产生的纠纷，应当向上海仲裁委员会提起仲裁。

7.5 本规则约定的“以上”“以内”包含本数，“超过”不包含本数。

第十三节 债券受托管理人

为保证全体债券持有人的最大利益，按照《公司法》《证券法》《民法典》《公司债券发行与交易管理办法》及中国证监会、相关自律组织业务规则的规定，发行人聘请国泰海通证券股份有限公司作为本期债券的债券受托管理人，并签订了《债券受托管理协议》。

凡通过认购、交易、受让、继承、承继或其他合法方式取得并持有本期债券的投资者均视为同意《债券受托管理协议》；且认可《债券受托管理协议》双方依据《债券受托管理协议》之约定而享有的各项权利及所需承担的各项义务；且接受《债券受托管理协议》相关约定之约束。

本节仅列示了本期债券之《债券受托管理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》全文。

一、债券受托管理人

根据发行人（以下简称“甲方”）与国泰海通证券股份有限公司（以下简称“乙方”）签署的《上海张江高科技园区开发股份有限公司 2025 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》，国泰海通证券股份有限公司接受全体持有人的委托，担任本次债券的债券受托管理人。发行人同意聘任国泰海通证券股份有限公司，并接受受托管理人的监督。

本次债券受托管理人的联系方式如下：

债券受托管理人名称：国泰海通证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

联系人：时光、张臻超、邵明夏

电话：（021）38676666

传真：（021）38670666

二、债券受托管理协议主要内容

以下仅列明《债券受托管理协议》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》的全文。

（一）债券受托管理事项

1、为维护本次债券全体债券持有人的权益，甲方聘任乙方作为本次债券的受托管理人，并同意接受乙方的监督。乙方接受全体债券持有人的委托，行使受托管理职责。

2、在本期债券存续期内，即自债券上市挂牌直至债券本息兑付全部完成或债券的债权债务关系终止的其他情形期间，乙方应当勤勉尽责，根据相关法律法规、部门规章、行政规范性文件及自律规则（以下合称法律、法规和规则）的规定及募集说明书、本协议、债券持有人会议规则的约定以及债券持有人会议的授权，行使权利和履行义务，维护债券持有人合法权益。

乙方依据本协议的约定及债券持有人会议规则与债券持有人会议的有效决议，履行受托管理职责的法律后果由全体债券持有人承担。个别债券持有人在受托管理人履行相关职责前向受托管理人书面明示自行行使相关权利的，受托管理人的相关履职行为不对其产生约束力。乙方若接受个别债券持有人单独主张权利的，在代为履行其权利主张时，不得与本协议、募集说明书、债券持有人会议规则和债券持有人会议有效决议内容发生冲突。法律、法规和规则另有规定，募集说明书、本协议、债券持有人会议规则或者债券持有人会议决议另有约定的除外。

3、在本期债券存续期限内，乙方将作为债券受托管理人代表债券持有人，依照本协议的约定以及债券持有人会议的授权，处理本期债券的相关事务，维护债券持有人的利益。

4、任何债券持有人一经通过认购、交易、受让、继承或者其他合法方式持有本期债券，即视为同意乙方作为本期债券的受托管理人，且视为同意并接受本协议项下的相关约定，并受本协议之约束。

（二）甲方的权利、职责和义务

1、甲方及其董事、监事、高级管理人员应自觉强化法治意识、诚信意识，全面理解和执行公司债券存续期管理的有关法律法规、债券市场规范运作和信息披露的要求。甲方董事、监事、高级管理人员应当按照法律法规的规定对甲方定期报告签署书面确认意见，并及时将相关书面确认意见提供至乙方。

2、甲方应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本期债券的利息和本金。甲方及其控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员不得怠于履行偿债义务或者通过财产转移、关联交易等方式逃废债务，故意损害债券持有人权益。

3、甲方应当设立募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转，并接受乙方对上述资金的接收、存储、划转情况进行监督。甲方应当在募集资金到达专项账户前与乙方以及存放募集资金的银行订立募集资金监管协议（主要内容详见本协议第十五条），由监管银行和乙方对专项账户进行共同监管。甲方不得在专项账户中将本期债券项下的每期债券募集资金与其他债券募集资金及其他资金混同存放，并确保募集资金的流转路径清晰可辨，根据募集资金监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿债资金除外。在本期债券项下的每期募集资金使用完毕前，专项账户不得用于接收、存储、划转其他资金。

甲方应当按照中国证监会、证券交易所等主管机关批准或备案文件中明确的用途使用债券募集资金，根据法律、法规、规则及募集说明书的约定，按期足额支付本次债券的利息和本金，并依据《债券受托管理协议》向乙方履行信息披露义务。

4、甲方应当为本期债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定，如甲方拟变更募集资金的用途，应当按照法律法规的规定或募集说明书、募集资金三方监管协议的约定及募集资金使用管理制度的规定履行相应程序。甲方应当于变更决策程序完成后的 2 个交易日内，并于募集资金使用前披露拟变更后的募集资金用途、已履行的变更程序、变更后募集资金用途的合法合规情况。

本期债券募集资金约定用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，甲方应当确保债券募集资金实际投入与项目进度相匹配，保证项目顺利实施。

5、甲方使用募集资金时，应当书面告知乙方。

甲方应当根据乙方的核查要求，每月及时向乙方提供募集资金专项账户及其他相关账户（若涉及）的流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决

策流程等资料。

若募集资金用于补充流动资金、固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，募集资金使用凭证包括但不限于合同、发票、转账凭证。

若募集资金用于偿还有息债务的，募集资金使用凭证包括但不限于借款合同、转账凭证、有息债务还款凭证。

若募集资金用于基金出资的，甲方应提供出资或投资进度的相关证明文件（如出资或投资证明、基金股权或份额证明等），基金股权或份额及受限情况说明、基金收益及受限情况说明等资料文件等。

本期债券募集资金约定用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，甲方还应当每年向乙方提供项目进度的相关资料（如项目进度证明、现场项目建设照片等），并说明募集资金的实际投入情况是否与项目进度相匹配，募集资金是否未按预期投入或长期未投入、项目建设进度是否与募集说明书披露的预期进度存在较大差异。存续期内项目建设进度与约定预期存在较大差异，导致对募集资金的投入和使用计划产生实质影响的，甲方应当及时履行信息披露义务。甲方应当按年说明募投项目收益与来源、项目收益是否存在重大不利变化、相关资产或收益是否存在受限及其他可能影响募投项目运营收益的情形，并提供相关证明文件。若项目运营收益实现存在较大不确定性，甲方应当及时进行信息披露。甲方应当配合乙方每年现场核查项目建设和运营情况。

6、本期债券存续期内，甲方应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

7、本期债券存续期内，发生以下任何事项，甲方应当及时书面通知乙方，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的法律后果，并根据乙方要求持续书面通知事件进展和结果：

- （1）甲方名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；
- （2）甲方变更财务报告审计机构、资信评级机构；
- （3）甲方三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有

同等职责的人员发生变动；

（4）甲方法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；

（5）甲方控股股东或者实际控制人变更；

（6）甲方发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；

（7）甲方发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

（8）甲方放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；

（9）甲方股权、经营权涉及被委托管理；

（10）甲方丧失对重要子公司的实际控制权；

（11）甲方或其债券信用评级发生变化，或者本期债券担保情况发生变更；

（12）甲方转移债券清偿义务；

（13）甲方一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；

（14）甲方未能清偿到期债务或进行债务重组；

（15）甲方涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；

（16）甲方法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；

（17）甲方涉及重大诉讼、仲裁事项；

（18）甲方出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

（19）甲方分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者被托管、依法进入破产程序、被责令关闭；

（20）甲方涉及需要说明的市场传闻；

（21）甲方未按照相关规定与募集说明书的约定使用募集资金；

（22）甲方违反募集说明书承诺且对债券持有人权益有重大影响；

（23）中国证监会及自律组织等主管部门规定、募集说明书约定或甲方承诺的其他应当披露事项；

（24）甲方募投项目情况发生重大变化，可能影响募集资金投入和使用计划，或者导致项目预期运营收益实现 存在较大不确定性；

（25）甲方拟修改债券持有人会议规则；

（26）甲方拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容；

（27）甲方拟变更债券募集说明书的约定；

（28）其他可能影响甲方偿债能力或债券持有人权益的事项；

（29）法律、法规、规则要求的其他事项。

就上述事件通知乙方同时，甲方就该等事项是否影响本期债券本息安全向乙方作出书面说明，配合乙方要求提供相关证据、文件和资料，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。触发信息披露义务的，甲方应按照相关规定及时披露上述事项及后续进展。

甲方的控股股东或者实际控制人对重大事项的发生、进展产生较大影响的，甲方知晓后应当及时书面告知乙方，并配合乙方履行相应职责。

甲方应当在最先发生以下任一情形的时点后，在两个交易日内履行上述规定的重大事项的信息披露义务：

- （1）董事会、监事会就该重大事项形成决议时；
- （2）有关各方就该重大事项签署意向书或者协议时；
- （3）董事、监事、高级管理人员知悉该重大事项发生时；
- （4）收到相关主管部门关于重大事项的决定或者通知时；
- （5）该重大事项相关信息已经发生泄露或者出现市场传闻；
- （6）其他甲方知道或者应当知道的情形。

已披露的重大事项出现重大进展或者变化的，甲方应当在两个交易日内披露后续进展、变化情况及其影响。

本条提及的甲方包括根据法律、法规和规则所指的甲方、甲方子公司、甲方重要子公司、甲方控股股东、甲方实际控制人或其他相关关联方等。交易所

对发行人及其子公司、重要子公司、控股股东、实际控制人或关联方等主体的重大事项所涉的信息披露义务及其履行时间另有规定的，从其规定。

本条提及的重大、影响偿债能力等界定标准如在法律、法规和规则中有规定的，从其规定。

8、甲方及其董事、监事、高级管理人员应当全面配合受托管理人履行受托管理职责，并应当促使其控股股东、实际控制人、承销机构、增信主体及其他专业机构全面配合受托管理人履行受托管理职责，积极、及时提供受托管理所需的资料、信息和相关情况，并确保内容真实、准确、完整，维护债券持有人合法权益。

9、甲方应当协助乙方在债券持有人会议召开前取得债权登记日的本期债券持有人名册，并承担相应费用。经乙方要求，甲方应提供关于尚未注销的自持债券数量（如适用）的证明文件。

10、债券持有人会议审议议案需要甲方推进落实的，甲方应当出席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的问询，并就会议决议的落实安排发表明确意见。甲方单方面拒绝出席债券持有人会议的，不影响债券持有人会议的召开和表决。甲方意见不影响债券持有人会议决议的效力。

甲方及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下其应当履行的各项职责和义务并向债券持有人披露相关安排。

11、甲方在本次债券存续期间，应当履行如下债券信用风险管理义务：

（1）制定债券还本付息（含回售、分期偿还、赎回及其他权利行权等，下同）管理制度，安排专人负责债券还本付息事项；

（2）提前落实偿债资金，按期还本付息，不得逃废债务；

（3）内外部增信机制、偿债保障措施等发生重大变化的，甲方应当及时书面告知乙方；

（4）采取有效措施，防范并化解可能影响偿债能力及还本付息的风险事项，及时处置债券违约风险事件；

（5）配合受托管理人及其他相关机构开展风险管理工作。

12、预计不能偿还本期债券时，甲方应当及时告知乙方，按照乙方要求追加偿债保障措施，并履行募集说明书及本协议约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施。约定的偿债保障措施为：

（1）制定《债券持有人会议规则》。甲方和乙方已按照《公司债券发行与交易管理办法》的要求制定了《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围，债券持有人会议的召集、通知、决策机制和其他重要事项，为保障本次债券的本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

（2）设立专门的偿付工作小组。甲方将在每年的财务预算中落实安排本次债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。在利息和到期本金偿付日之前的十五个工作日内，公司将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。

（3）制定并严格执行资金管理计划。本期债券发行后，甲方将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

（4）充分发挥债券受托管理人的作用。本期债券引入了债券受托管理人制度，由乙方代表债券持有人对甲方的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

甲方将严格按照本协议的约定，配合乙方履行职责，定期向乙方报送公司履行承诺的情况，并在可能出现债券违约时及时通知乙方，便于乙方及时依据本协议采取必要的措施。

（5）设置投资者保护机制。本期债券设置了投资者权益保护条款，包括资信维持承诺以及发生违约时的救济措施，切实保护投资者的权益。

（6）严格履行信息披露义务。甲方将依据相关法律法规，并遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按照有关规定进行重大事项信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、乙方的监督，防范偿债风险。

甲方出现募集说明书约定的其他违约事件的，应当及时整改并按照募集说明书约定承担相应责任。

乙方或债券持有人依法向法定机关申请采取财产保全措施的，甲方应当配合，并依法承担相关费用。

财产保全措施所需相应担保的提供方式可包括但不限于：申请人提供物的担保或现金担保；第三人提供信用担保、物的担保或现金担保；专业担保公司提供信用担保；申请人自身信用。甲方应承担因追加担保和履行上述后续偿债措施而发生的一切费用（包括受托管理人因此而产生的任何费用）。

13、甲方无法按时偿付本期债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知乙方和债券持有人。本期债券的后续偿债措施安排包括但不限于：

- （1）部分偿付及其安排；
- （2）全部偿付措施及其实现期限；
- （3）由增信主体（如有）或者其他机构代为偿付的安排；
- （4）重组或者破产的安排。

甲方出现募集说明书约定的其他违约事件的，应当及时整改并按照募集说明书约定承担相应责任。

14、甲方无法按时偿付本期债券本息时，乙方根据募集说明书约定及债券持有人会议决议的授权申请处置抵质押物的，甲方应当积极配合并提供必要的协助。

15、甲方预计出现偿付风险或违约事件时应及时建立工作组，制定、完善违约及风险处置应急预案，并开展相关工作。应急预案包括但不限于以下内容：工作组的组织架构与职责分工、内外部协调机制与联系人、信息披露与持有人会议等工作安排、付息兑付情况及偿付资金安排、拟采取的违约及风险处置措施、增信措施的落实计划（如有）、舆情监测与管理。

甲方出现偿付风险及发生违约事件后，应按照法律法规、相关规则和募集说明书的约定，遵循平等自愿、公平清偿、公开透明、诚实守信等原则，稳妥开展风险及违约处置相关工作。

本期债券违约风险处置过程中，甲方拟聘请财务顾问等专业机构参与违约

风险处置，或聘请的专业机构发生变更的，应及时告知乙方，并说明聘请或变更的合理性。该等专业机构与乙方的工作职责应当明确区分，不得干扰乙方正常履职，不得损害债券持有人的合法权益。相关聘请行为应符合法律法规关于廉洁从业风险防控的相关要求，不应存在以各种形式进行利益输送、商业贿赂等行为。

16、甲方应严格履行《募集说明书》中关于债券增信措施（如有）、关于债券投资者保护机制的相关承诺和义务，切实保护持有人权益。

17、甲方成立金融机构债权人委员会且乙方被授权加入的，应当协助乙方加入其中，并及时向乙方告知有关信息。

18、甲方应对乙方履行本协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。甲方应指定专人【胡炯、财务管理部总经理助理，联系方式：021-38959000】负责与本期债券相关的事务，并确保与乙方能够有效沟通。前述人员发生变更的，甲方应当在三个工作日内通知乙方。

19、受托管理人变更时，甲方应当配合乙方及新任受托管理人完成乙方工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行本协议项下应当向乙方履行的各项义务。

20、在本期债券存续期内，甲方应尽最大合理努力维持债券上市交易/挂牌转让。如果本期债券停牌，发行人应当至少每个月披露一次未能复牌的原因、相关事件的进展情况以及对发行人偿债能力的影响等。

甲方及其关联方交易甲方发行公司债券的，应当及时书面告知乙方。

21、甲方应当根据本协议第 4.21、4.22 条的规定向乙方支付本次债券受托管理报酬和乙方履行受托管理人职责产生的额外费用。

乙方因参加债券持有人会议、申请财产保全、实现担保物权、提起诉讼或仲裁、参与债务重组、参与破产清算等受托管理履职行为所产生的相关费用由甲方承担。甲方暂时无法承担的，相关费用应由债券持有人进行垫付，并有权向甲方进行追偿。

22、甲方应当履行本协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义

务。如存在违反或可能违反约定的投资者权益保护条款的，甲方应当及时采取救济措施并书面告知乙方。

（三）乙方的职责、权利和义务

1、乙方应当根据法律、法规和规则的规定及本协议的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，配备充足的具备履职能力的专业人员，对甲方履行募集说明书及本协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督。乙方为履行受托管理职责，有权每月代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，以及专项账户中募集资金的存储与划转情况。

2、乙方应当督促甲方及其董事、监事、高级管理人员自觉强化法治意识、诚信意识，全面理解和执行公司债券存续期管理的有关法律法规、债券市场规范运作和信息披露的要求。乙方应核查甲方董事、监事、高级管理人员对甲方定期报告的书面确认意见签署情况。

3、乙方应当通过多种方式和渠道持续关注甲方和增信主体的资信状况、信用风险状况、担保物状况、内外部增信机制、投资者权益保护机制及偿债保障措施的有效性与其实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（1）就本协议第 3.7 条约定的情形，列席甲方和增信主体的内部有权机构的决策会议，或获取相关会议纪要；

（2）每年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（3）每季度调取甲方、增信主体银行征信记录；

（4）每年对甲方和增信主体进行现场检查；

（5）每年约见甲方或者增信主体进行谈话；

（6）每年对担保物（如有）进行现场检查，关注担保物状况；

（7）每年查询相关网站系统或进行实地走访，了解甲方及增信主体的诉讼仲裁、处罚处分、诚信信息、媒体报道等内容；

（8）每年结合募集说明书约定的投资者权益保护机制（如有），检查投资者保护条款的执行状况。

涉及具体事由的，乙方可以不限于固定频率对甲方与增信主体进行核查。

涉及增信主体的，甲方应当给予乙方必要的支持。

4、乙方应当对甲方专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督，并应当在募集资金到达专项账户前与甲方以及存放募集资金的银行订立募集资金监管协议（主要内容详见本协议第十五条），由监管银行和乙方对专项账户进行共同监管。监管银行应当按照监管协议约定配合乙方对资金账户中的款项进行监管，监管银行不得擅自动用或处置资金账户内的资金。

乙方应当监督本期债券项下的每期债券募集资金在专项账户中是否存在与其他债券募集资金及其他资金混同存放的情形，并监督募集资金的流转路径是否清晰可辨，根据募集资金监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿债资金除外。在本期债券项下的每期债券募集资金使用完毕前，若发现募集资金专项账户存在资金混同存放的，乙方应当督促甲方进行整改和纠正。

5、在本期债券存续期内，乙方应当每月检查甲方募集资金的使用情况是否符合相关规定并与募集说明书约定一致，募集资金按约定使用完毕的除外。

乙方应当每月检查募集资金专项账户流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程，核查债券募集资金的使用是否符合法律法规的要求、募集说明书的约定和募集资金使用管理制度的相关规定。

募集资金用于补充流动资金、固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，乙方应定期核查的募集资金的使用凭证包括但不限于合同、发票、转账凭证。

募集资金用于偿还有息债务的，乙方应定期核查的募集资金的使用凭证包括但不限于借款合同、转账凭证、有息债务还款凭证。

本期债券募集资金用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，乙方还应当每年核查募集资金的实际投入情况是否与项目进度相匹配，项目运营效益是否发生重大不利变化，募集资金是否未按预期投入或长期未投入、项目建设进度与募集资金使用进度或募集说明书披露的预期进度是否存在较大差异，实际产生收益是否符合预期以及是否存在其他可能影响募投项目运营收益的事项。债券存续期内项目发生重大变化的，乙方应当督促甲方履行信息披露义务。对于募集资金用于固定资产投资项目的，乙方应当至少每年对项目建设进展及运营情况开展一次现场核查。

募集资金使用存在变更的，乙方应当核查募集资金变更是否履行了法律法规要求、募集说明书约定和甲方募集资金使用管理制度规定的相关流程，并核查甲方是否按照法律法规要求履行信息披露义务。

乙方发现债券募集资金使用存在违法违规的，应督促甲方进行整改，并披露临时受托管理事务报告。

6、乙方应当督促甲方在募集说明书中披露本协议的主要内容与债券持有人会议规则全文，并应当通过证监会、交易所认可的方式，向债券持有人披露受托管理事务报告、本期债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项。

7、乙方应当每年对甲方进行回访，监督甲方对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，按规定出具受托管理事务报告。

8、出现本协议第 3.7 条情形，在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内，乙方应当问询甲方或者增信主体，要求甲方或者增信主体解释说明，提供相关证据、文件和资料，并根据《债券受托管理人执业行为准则》的要求向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，乙方应当召集债券持有人会议。

9、乙方应当根据法律、法规和规则、本协议及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

10、乙方应当在债券存续期内持续督导甲方履行信息披露义务。对影响偿债能力和投资者权益的重大事项，乙方应当督促甲方及时、公平地履行信息披露义务，督导甲方提升信息披露质量，有效维护债券持有人利益。乙方应当关注甲方的信息披露情况，收集、保存与本期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本期债券本息偿付的影响，督促甲方报告债券持有人。

11、乙方预计甲方不能偿还本期债券时，应当要求甲方追加偿债保障措施，督促甲方履行募集说明书和本协议约定投资者保护机制与偿债保障措施，或者按照本协议约定的担保提供方式依法申请法定机关采取财产保全措施。

财产保全的相关费用由甲方承担。如甲方拒绝承担，相关费用由全体债券

持有人垫付，并有权向甲方进行追偿，同时甲方应承担相应的违约责任。

12、本期债券存续期内，乙方应当勤勉处理债券持有人与甲方之间的谈判或者诉讼事务。乙方有权聘请律师等专业人士协助乙方处理上述谈判或者诉讼事务，根据债券持有人的授权行使权利或采取行动而发生的诉讼或仲裁费、律师费等费用之承担按照本协议第【四】条的规定执行。乙方根据债券持有人的授权代表持有人参与诉讼、仲裁、破产等法律程序的，法律后果由相关的持有人承担。

13、甲方为本期债券设定担保的，乙方应当在本期债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在增信措施有效期内妥善保管。

14、乙方应当至少在本期债券每次兑付兑息日前二十个交易日（不少于二十个交易日），了解甲方的偿债资金准备情况与资金到位情况，乙方有权要求甲方及时向其提供相关文件资料并就有关事项作出说明。乙方应按照证监会及其派出机构要求滚动摸排兑付风险。

15、甲方不能偿还本期债券时，乙方应当督促发行人、增信主体和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施和承诺。甲方不能按期兑付债券本息或出现募集说明书约定的其他违约事件影响发行人按时兑付债券本息的，或者甲方信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，乙方可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起、参加民事诉讼、仲裁或者破产等法律程序，或者代表债券持有人申请处置抵质押物。

乙方要求甲方追加担保的，担保物因形势变化发生价值减损或灭失导致无法覆盖违约债券本息的，乙方可以要求再次追加担保，产生的相关费用由甲方承担。

16、甲方成立金融机构债权人委员会的，乙方有权接受全部或部分债券持有人的委托参加金融机构债权人委员会会议，维护本期债券持有人权益。

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

18、乙方应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于本协议、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于本期债券债权债务关系终止后二十年。

19、对于乙方因依赖其合理认为是真实且经甲方签署的任何通知、指示、同意、证书、书面陈述、声明或者其他文书或文件而采取的任何作为、不作为或遭受的任何损失、乙方应得到保护且不对此承担责任。

20、除上述各项外，乙方还应当履行以下职责：

（1）债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；

（2）募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

乙方应当督促甲方履行募集说明书的承诺与投资者权益保护约定。募集说明书存在投资者保护条款的，乙方应当与甲方在本处约定相应的履约保障机制。

甲方履行投资者保护条款相关约定的保障机制内容具体如下：

1) 资信维持承诺

①甲方承诺，在本次债券存续期内，不发生如下情形：

甲方存在重大市场负面传闻未合理澄清的。

②甲方在债券存续期内，出现违反第①条约定的资信维持承诺情形的，甲方将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。

③当甲方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，甲方将在 2 个交易日内告知乙方并履行信息披露义务。

④甲方违反资信维持承诺且未在第②条约定期限内恢复承诺的，债券持有人有权要求甲方按照“2）救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

2) 救济措施

①如甲方违反资信维持承诺要求且未能在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，甲方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债券持有人要求甲方实施救济措施的，甲方应当在 2 个交易日内告知乙方并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

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

乙方在履行本协议项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

22、乙方有权依据本协议的约定获得受托管理报酬。双方一致同意，乙方担任债券受托管理人的报酬为 10 万元（含税）。

23、本期债券存续期间，乙方为维护债券持有人合法权益，履行本协议项下责任时发生的包括但不限于如下全部合理费用和支出由甲方承担：

1）因召开债券持有人会议所产生的会议费（包括场地费等会务杂费）、公告费、差旅费、出具文件、邮寄、电信、召集人为债券持有人会议聘用的律师见证费等合理费用；

2）乙方为债券持有人利益，为履行受托管理职责或提起、参加民事诉讼（仲裁）或者清算程序而聘请的第三方专业机构（包括律师、会计师、评级机构、评估机构等）提供专业服务所产生的合理费用；

3）因甲方预计不能履行或实际未履行本协议和募集说明书项下的义务而导致乙方额外支出的其他费用。

上述所有费用应在甲方收到乙方出具账单及相关凭证之日起十五个交易日内向乙方支付。

24、甲方未能履行还本付息义务或乙方预计甲方不能偿还债务时，乙方或债券持有人申请财产保全、提起诉讼或仲裁等司法程序所涉及的相关费用【包括但不限于诉讼费（或仲裁费）、保全费、评估费、拍卖费、公告费、保全保险费、律师费（含风险代理费用）、公证费、差旅费等，以下简称“诉讼费用”】由甲方承担，如甲方拒绝承担，诉讼费用由债券持有人按照规定垫付，并有权向甲方进行追偿：

1）乙方设立诉讼专项账户（以下简称“诉讼专户”），用以接收债券持有

人汇入的，因乙方向法定机关申请财产保全、对甲方提起诉讼或仲裁等司法程序所需的诉讼费用。

2）乙方将向债券持有人及时披露诉讼专户的设立情况及其内资金（如有）的使用情况。债券持有人应当在上述披露文件规定的时间内，将诉讼费用汇入诉讼专户。因债券持有人原因导致诉讼专户未能及时足额收悉诉讼费用的，乙方免于承担未提起或未及时提起财产保全申请、诉讼或仲裁等司法程序的责任。

3）尽管乙方并无义务为债券持有人垫付本条规定项下的诉讼费用，但如乙方主动垫付该等诉讼费用的，甲方及债券持有人同意乙方有权从甲方向债券持有人偿付的利息及/或本金中优先受偿垫付费用。

（四）受托管理事务报告

1、受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

2、乙方应当建立对甲方的定期跟踪机制，监督甲方对募集说明书所约定义务的执行情况，对债券存续期超过一年的，在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

- （1）乙方履行职责情况；
- （2）甲方的经营与财务状况；
- （3）甲方募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况；
- （4）内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析，发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；
- （5）甲方偿债保障措施的执行情况以及本期债券的本息偿付情况；
- （6）甲方在募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有）；
- （7）债券持有人会议召开的情况；
- （8）甲方偿债意愿和能力分析；
- （9）与甲方偿债能力和增信措施有关的其他情况及乙方采取的应对措施。

3、本期债券存续期内，出现以下情形的，乙方在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内向市场公告临时受托管理事务报告：

- （一）乙方在履行受托管理职责时发生利益冲突的；
- （二）内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的；
- （三）发现甲方及其关联方交易其发行的公司债券；
- （四）出现第 3.7 条第（一）项至第（二十四）项等情形的；
- （五）出现其他可能影响甲方偿债能力或债券持有人权益的事项。

乙方发现甲方提供材料不真实、不准确、不完整的，或者拒绝配合受托管理工作的，且经提醒后仍拒绝补充、纠正，导致乙方无法履行受托管理职责，乙方可以披露临时受托管理事务报告。

临时受托管理事务报告应当说明上述情形的具体情况、可能产生的影响、乙方已采取或者拟采取的应对措施（如有）等。

5.4 为乙方出具受托管理事务报告之目的，甲方应及时、准确、完整的提供乙方所需的相关信息、文件。甲方应保证其提供的的相关信息、文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

（五）利益冲突的风险防范机制

1、乙方不得担任本次债券受托管理人情形

（1）乙方为本次公司债券发行提供担保；

（2）乙方作为自行销售公司债券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及其他关联方。

2、乙方承诺，其与甲方发生的任何交易或者其对甲方采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

3、下列事项构成本协议所述之潜在利益冲突：

（1）甲乙双方存在股权关系，或甲乙双方存在交叉持股的情形；

（2）在甲方发生本协议 10.2 条中所述的违约责任的情形下，乙方正在为甲方提供相关金融服务，且该金融服务的提供将影响或极大可能地影响乙方为债券持有人利益行事的立场；

（3）在甲方发生本协议 10.2 条中所述的违约责任的情形下，乙方系该期债券的持有人；

（4）在甲方发生本协议 10.2 条中所述的违约责任的情形下，乙方已经成为甲方的债权人，且甲方对该项债务违约存在较大可能性，上述债权不包括 6.3 条第（三）项中约定的因持有本期债券份额而产生债权；

（5）法律、法规和规则规定的其他利益冲突；

（6）上述条款未列明但在实际情况中可能影响乙方为债券持有人最大利益行事之公正性的情形。

4、乙方在担任受托管理人期间可能产生利益冲突，乙方应当按照《证券公司信息隔离墙制度指引》等监管规定及其内部信息隔离管理要求，通过人员、机构、财务、资产、经营管理、业务运作和投资决策等方面独立运作、分开管理、相互隔离等措施，防范发生与本协议项下乙方履职相冲突的情形；

发生潜在利益冲突情形，乙方应当按照既定流程论证利益冲突情况并提出解决方案。确认发生利益冲突的，在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内向市场公告临时受托管理事务报告，披露已经存在或潜在的利益冲突。披露难以有效处理利益冲突的，乙方应当采取对相关业务进行限制等措施。甲方发现与乙方发生利益冲突的，应当及时书面告知乙方。

5、甲乙双方违反利益冲突防范机制应当承担的责任如下：

（1）甲方、乙方应在发现存在利益冲突的五个交易日内以书面的方式将冲突情况通知对方，若因故意或重大过失未将上述利益冲突事宜及时通知另一方，导致另一方或债券持有人利益受到损失，该方应对此损失承担相应的法律责任；

（2）在利益冲突短期无法得以解决的情况下，双方应相互配合、共同完成受托管理人变更的事宜；

（3）受托管理人应按照中国证监会和交易所的有关规定向有关部门与机构报告上述情况。

（六）受托管理人的变更

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

（1）乙方未能持续履行本协议约定的受托管理人职责；

（2）乙方停业、解散、破产或依法被撤销；

(3) 乙方提出书面辞职;

(4) 乙方不再符合受托管理人资格的其他情形。

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

2、债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘乙方的，自新任债券受托管理人与甲方签订新的《债券受托管理协议》生效之日或者新《债券受托管理协议》约定的债券受托管理人义务履行之日（以孰晚之日为准）起，新任受托管理人承接乙方在法律、法规和规则及本协议项下的权利和义务，本协议终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向协会报告。

3、乙方应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

4、乙方在本协议中的权利和义务，在新任受托管理人与甲方签订受托协议之日或新《债券受托管理协议》约定的债券受托管理人义务履行之日（以孰晚之日为准）起终止，但并不免除乙方在本协议生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

（七）陈述与保证

1、甲方保证以下陈述在本协议签订之日均属真实和准确：

(1) 甲方是一家按照中国法律合法注册并有效存续的公司制法人；

(2) 甲方签署和履行本协议已经得到甲方内部必要的授权，并且没有违反适用于甲方的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反甲方的公司章程的规定以及甲方与第三方签订的任何合同或者协议的约定。

2、乙方保证以下陈述在本协议签订之日均属真实和准确；

(1) 乙方是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；

(2) 乙方具备担任本期债券受托管理人的资格，且就乙方所知，并不存在任何情形导致或者可能导致乙方丧失该资格；

(3) 乙方签署和履行本协议已经得到乙方内部必要的授权，并且没有违反适用于乙方的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反乙方的公司章程以及

乙方与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

（八）不可抗力

1、不可抗力事件是指双方在签署本协议时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

2、在发生不可抗力事件的情况下，双方应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致本协议的目标无法实现，则本协议提前终止。

第十四节 发行有关机构

一、本期债券发行的有关机构

（一）发行人：上海张江高科技园区开发股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区春晓路 289 号 802 室

联系地址：上海市浦东新区盛夏路 669 弄 1 号楼

法定代表人：刘樱

联系人：胡炯

联系电话：021-38959000

传真：021-50800492

邮政编码：201203

（二）牵头主承销商、簿记管理人：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

联系地址：上海浦东新区世纪大道 1568 号中建大厦 22 层

法定代表人：张佑君

联系人：艾华、黄应桥、田浩楠、万宸豪、赵炜、赵胤浩

联系电话：021-20262229

传真：021-20262344

邮政编码：200122

（三）联席主承销商、债券受托管理人：国泰海通证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

联系地址：上海市静安区石门二路街道新闻路 669 号博华广场 33 楼

法定代表人：朱健

联系人：时光、张臻超、潘佳辰、邵明夏

联系电话：021-38676666

传真：021-38670666

邮政编码：200125

（四）发行人律师：北京市中伦律师事务所

负责人：张学兵

住所：北京市朝阳区金和东路 20 号院正大中心南塔 22-24 层及 27-31 层

联系地址：上海市浦东新区世纪大道 8 号国金中心二期 10/11/16/17 层

经办律师：朱颖、钟洋

电话：021-60613080

传真：021-60613555

邮政编码：200120

（五）会计师事务所：毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）

会计师事务所负责人：黄文辉

住所：北京市东城区东长安街 1 号东方广场东 2 座办公楼 8 层

联系地址：上海市南京西路 1266 号恒隆广场办公楼二期 25 楼

经办注册会计师：黄锋、刘昊权、李响、姚奕玮

电话：021-22122888

传真：021-62881889

邮政编码：200040

（六）申请上市的证券交易所：上海证券交易所

联系地址：上海市浦东新区杨高南路 388 号

负责人：邱勇

电话：021-68808888

传真：021-68807813

邮政编码：200127

（七）公司债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路 188 号

法定代表人：周宁

电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200127

二、发行人与本期债券发行的有关机构、人员的利害关系

截至 2025 年 12 月 31 日，本期债券主承销商中信证券股份有限公司通过自营账户持有发行人（证券简称：张江高科，证券代码：600895）234,658 股，通过信用融券专户持有 37,300 股，通过资产管理业务股票账户持有 18,500 股。

截至 2025 年 12 月 31 日，本期债券主承销商国泰海通证券股份有限公司融资融券部持有发行人股份 1,106,721 股，权益客需部自营股东账户持有发行人股份 59,083 股，证券衍生品投资部持有发行人股份 45,900 股，子公司国泰君安国际控股有限公司持有发行人股份 359,169 股，子公司海通国际证券集团有限公司持有发行人股份 12,000 股。

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

第十五节 发行人、中介机构及相关人员声明

发行人声明

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

公司法定代表人签名：


刘 樱

上海张江高科技园区开发股份有限公司



2026 年 6 月 18 日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

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

全体董事签名：


刘 樱

上海张江高科技园区开发股份有限公司

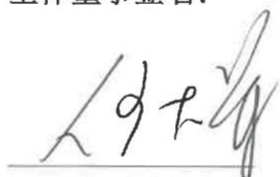


2026 年 6 月 18 日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

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

全体董事签名：



何大军



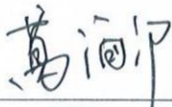
上海张江高科技园区开发股份有限公司

2026 年 6 月 18 日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

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

全体董事签名：


葛海沪

上海张江高科技园区开发股份有限公司

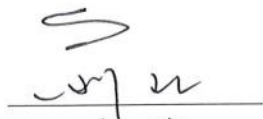


2026 年 6 月 18 日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

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

全体董事签名：


俞 玫

上海张江高科技园区开发股份有限公司

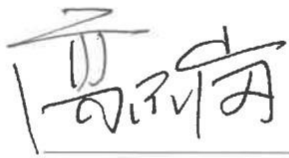
2026 年 6 月 18 日



发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

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

全体董事签名：



高永岗

上海张江高科技园区开发股份有限公司



2026 年 6 月 18 日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

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

全体董事签名：


张鸣

上海张江高科技园区开发股份有限公司

2026 年 6 月 18 日



发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

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

全体董事签名：



吕巍

上海张江高科技园区开发股份有限公司

2026 年 6 月 18 日



发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

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

全体非董事高级管理人员签名：



黄俊

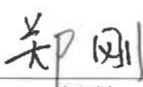
上海张江高科技园区开发股份有限公司

2026 年 6 月 18 日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

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

全体非董事高级管理人员签名：


郑刚

上海张江高科技园区开发股份有限公司

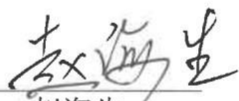
2026 年 6 月 18 日



发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

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

全体非董事高级管理人员签名：


赵海生

上海张江高科技园区开发股份有限公司

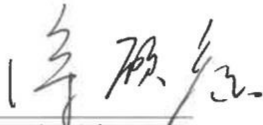
2026 年 6 月 18 日



发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

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

全体非董事高级管理人员签名：


徐颀鑫

上海张江高科技园区开发股份有限公司

2026 年 6 月 18 日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

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

全体非董事高级管理人员签名：


郭 凯

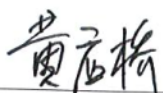
上海张江高科技园区开发股份有限公司

2026 年 6 月 18 日

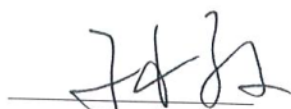
主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人（签字）：


黄应桥

法定代表人或其授权代表（签字）：


孙 毅



2026 年 6 月 18 日

证授字[HT76-2026]

法定代表人授权书

本人，张佑君，中信证券股份有限公司法定代表人，在此授权孙毅先生（身份证 362301197203170017）作为被授权人，代表公司签署与投资银行管理委员会业务相关的合同协议及其相关法律文件。被授权人签署的法律文件对我公司具法律约束力。

未经授权人许可，被授权人不得转授权。

本授权的有效期限自 2026 年 3 月 24 日至 2027 年 3 月 31 日（或至本授权书提前解除之日）止。

授权人

中信证券股份有限公司法定代表人

张佑君

2026 年 3 月 24 日

被授权人

孙毅（身份证 362301197203170017）

此件与原件一致，仅供投行综合行业组（上海）
办理张江高科公司债券项目用，
有效期 玖拾 天。
2026 年 6 月 4 日

主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人（签字）：


时 光


张臻超

法定代表人或其授权代表（签字）：


郁伟君



国泰海通证券股份有限公司

2024 年 6 月 18 日

国泰海通证券股份有限公司文件

授 权 委 托 书

授权人：国泰海通证券股份有限公司董事长

朱 健

受权人：国泰海通证券股份有限公司投资银行业务委员会总裁

郁伟君

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（保荐、并购重组和财务顾问业务）相关协议及文件

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

- 10、持续督导协议；
- 11、上市服务协议；
- 12、战略合作协议、合作协议；
- 13、开展股权融资和财务顾问业务中涉及的其他协议；
- 14、上述协议的补充协议、解除协议/终止协议。

二、债券业务相关协议及文件

- 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及文件

- 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、中国银行间市场交易商协会、中国外汇交易中心、上海清算所、上海证券交易所、深圳证券交易所、北京证券交易所、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、全国中小企业股份转让系统等）报送的文件（除监管部门明确规定需由法定代表人签字的文件）。

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)



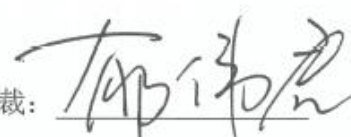
授权人：国泰海通证券股份有限公司（章）

董事长：_____ 

2025 年 5 月 28 日



受权人：国泰海通证券股份有限公司（章）

投资银行业务委员会总裁：_____ 

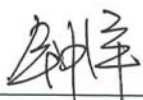
2025 年 5 月 28 日

发行人律师声明

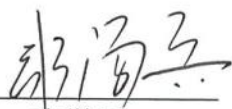
本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字的律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字律师（签字）：


朱颖


钟洋

律师事务所负责人（签字）：


张学兵

北京市中伦律师事务所

2026年6月18日





KPMG Huazhen LLP
8th Floor, KPMG Tower
Oriental Plaza
1 East Chang An Avenue
Beijing 100738
China
Telephone +86 (10) 8508 5000
Fax +86 (10) 8518 5111
Internet kpmg.com/cn

毕马威华振会计师事务所
(特殊普通合伙)
中国北京
东长安街1号
东方广场毕马威大楼8层
邮政编码:100738
电话 +86 (10) 8508 5000
传真 +86 (10) 8518 5111
网址 kpmg.com/cn

关于上海张江高科技园区开发股份有限公司募集说明书

及其摘要的会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读《上海张江高科技园区开发股份有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》及其摘要（以下简称“募集说明书及其摘要”），确认募集说明书及其摘要中引用的有关发行人经审计的 2023 年度、2024 年度及 2025 年度财务报表的内容，与本所出具的审计报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的经本所审计的财务报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因上述所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师签名：

黄锋



李响



刘昊权



姚奕玮





(本页无正文，为《关于上海张江高科技园区开发股份有限公司募集说明书及其摘要的
会计师事务所声明》之盖章页)

会计师事务所负责人签名：

黄文辉

黄文辉



毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）

日期： 2026年 6月 18日



第十六节 备查文件

一、备查文件内容

本募集说明书的备查文件如下：

- 1、发行人最近三年的财务报告及审计报告；
- 2、主承销商出具的核查意见；
- 3、法律意见书；
- 4、债券持有人会议规则；
- 5、债券受托管理协议；
- 6、中国证监会同意本期债券发行注册的文件。

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

二、备查文件查阅地点

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

发行人：上海张江高科技园区开发股份有限公司

地址：上海市浦东新区盛夏路 669 弄 1 号楼

法定代表人：刘樱

联系人：胡炯

联系电话：021-38959000

传真：021-50800492

牵头主承销商、簿记管理人：中信证券股份有限公司

地址：上海浦东新区世纪大道 1568 号中建大厦 22 层

法定代表人：张佑君

联系人：艾华、黄应桥、田浩楠、万宸豪、赵炜、赵胤浩

联系电话：021-20262229

传真：021-50800492

三、备查文件查阅时间

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

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