



上海张江高科技园区开发股份有限公司
2025 年度第二期中期票据
募集说明书

发行人：上海张江高科技园区开发股份有限公司

注册金额：人民币30亿元

本期发行金额：人民币10亿元

发行期限：3年

担保情况：无担保

信用评级机构：上海新世纪资信评估投资服务有限公司

发行人主体信用等级：AAA，评级展望为稳定

募集说明书签署日期：2025年11月

主承销商及簿记管理人：中信银行股份有限公司



声明与承诺

发行人发行本期债务融资工具已在中国银行间市场交易商协会注册，注册不代表交易商协会对本期债务融资工具的投资价值做出任何评价，也不表明对债务融资工具的投资风险做出了任何判断。凡欲认购本期债务融资工具的投资者请认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，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。

发行人董事会已批准本募集说明书，全体董事承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性、及时性承担个别和连带法律责任。

发行人及时、公平地履行信息披露义务，其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证募集说明书信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员不能保证所披露的信息真实、准确、完整的，应披露相应声明并说明理由。全体董事、监事、高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》及协会相关自律管理要求履行了相关内部程序。

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本募集说明书所述财务信息真实、准确、完整、及时。

发行人或其授权的机构已就募集说明书中引用中介机构意见的内容向相关中介机构进行了确认，中介机构确认募集说明书所引用的内容与其就本期债券发行出具的相关意见不存在矛盾，对所引用的内容无异议。若中介机构发现未经其确认或无法保证一致性或对引用内容有异议的，企业和相关中介机构应对异议情况进行披露。

凡通过认购、受让等合法手段自愿取得并持有本期债务融资工具的投资者，均视同自愿接受本募集说明书对各项权利义务的约定。包括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、债券持有人等主体权利义务的相关约定等。

发行人承诺根据法律法规、交易商协会相关自律规则的规定和本募集说明书的约定履行义务，接受投资者监督。

截至本募集说明书签署日，除已披露信息外，发行人无其他影响偿债能力的

重大事项。

目 录

声明与承诺	1
重要提示	6
一、发行人主体提示	6
(一) 核心风险提示	6
(二) 情形提示	6
二、投资人保护机制相关提示	7
(一) 持有人会议机制	7
(二) 主动债务管理	7
(三) 违约、风险情形及处置	8
第一章 释义	9
第二章 风险提示和说明	12
一、本期债务融资工具的投资风险	12
二、发行人相关的风险	12
第三章 发行条款	20
一、主要发行条款	20
二、发行安排	21
第四章 募集资金运用	23
一、募集资金用途	23
二、本期债务融资工具偿债计划和保障措施	23
三、发行人承诺	24
第五章 发行人基本情况	25
一、发行人基本情况	25
二、发行人历史沿革	26
三、发行人股权结构和实际控制人情况	27
四、发行人的独立运行情况	28
五、发行人重要权益投资情况	29
六、发行人公司治理	32
七、发行人董事、监事和高级管理人员基本情况	42
八、发行人各板块业务开展情况	45
九、发行人未来投资计划	74
十、发行人业务发展战略	74
十一、发行人所在行业情况、行业地位和竞争优势	77
第六章 发行人主要财务状况	87
一、财务报告及会计报表编制基础、审计等情况	87
二、财务报表合并范围	90
三、发行人 2022-2024 年度及 2025 年一季度合并及母公司财务报表	92

四、发行人主要会计科目分析	101
五、发行人主要财务指标分析	129
六、发行人有息债务情况	130
七、发行人关联交易情况	138
八、或有事项	144
九、发行人受限资产情况	144
十、发行人金融衍生品、大宗商品期货、理财产品投资情况	147
十一、发行人海外投资情况	147
十二、发行人其他直接债务融资计划	149
十三、发行人其他重大事项	149
第七章 发行人的资信状况	150
一、发行人主要银行授信情况	150
二、违约记录	150
三、发行人和下属子公司、发行人所在集团公司已发行债券偿还情况和直接债务融资情况	151
第八章 2025 年 1-6 月发行人情况	155
一、发行人主营业务概况	155
二、发行人 2025 年 1-6 月财务情况	157
三、发行人 2025 年 1-6 月资信情况	169
四、其他需要说明事项	172
五、发行人 2025 年 1-9 月财务情况	172
六、2025 年度经营情况提示	179
第九章 税项	180
一、增值税	180
二、所得税	180
三、印花税	180
第十章 主动债务管理	182
一、置换	182
二、同意征集机制	182
第十一章 信息披露安排	186
一、发行人信息披露机制	186
二、信息披露安排	186
第十二章 持有人会议机制	190
一、会议目的与效力	190
二、会议权限与议案	190
三、会议召集人与召开情形	190
四、会议召集与召开	192
五、会议的表决和决议	194
六、其他	195
第十三章 违约、风险情形及处置	197

一、违约事件	197
二、违约责任	197
三、发行人义务	197
四、发行人应急预案	197
五、风险及违约处置基本原则	198
六、处置措施	198
七、不可抗力	198
八、争议解决机制	198
九、弃权	199
第十四章 发行有关机构	200
一、发行人	200
二、主承销商/簿记管理人	200
三、存续期管理机构	200
四、律师事务所	200
五、会计师事务所	201
六、信用评级机构	201
七、登记、托管、结算机构	201
八、集中簿记建档系统技术支持机构	201
第十五章 备查文件	203
一、备查文件	203
二、查询地址	203
三、网站	203
附录	204
各项财务指标的计算公式	204

重要提示

一、发行人主体提示

(一) 核心风险提示

1、投资收益波动风险

近三年，发行人投资收益分别为1.19亿元、2.06亿元和2.11亿元，2023年投资收益较2022年增加较大，主要原因为公司2023年处置股权取得的投资收益较上年大幅增加，同时2023年持有金融资产取得的投资收益也较上年增加。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-4.56亿元、-27.85亿元和-24.01亿元，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、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物业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。

(二) 情形提示

发行人关于修改公司章程以及取消监事会的决定

2025年11月8日，公司第九届董事会第十六次会议审议通过了《关于修订<公司章程>及配套议事规则并取消监事会的议案》。

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，公司拟对《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》。

修订的《公司章程》、《股东会议事规则》、《董事会议事规则》于同日在上海证券交易所网站予以披露。同时，董事会提请股东会授权公司管理层及相关经办人员办理相关工商变更登记备案等事项，授权有效期自公司股东会审议通过

上述议案之日起至相关工商变更登记备案等事项办理完毕之日止。

上述章程及配套议事规则的修订尚需提交公司股东大会审议批准，最终以市场监督管理部门核准为准。

除上述事项外，近一年以来发行人不涉及《非金融企业债务融资工具公开发行注册文件表格体系（2020 版）》MQ.4 表（重大资产重组）、MQ.7（重要事项）、MQ.8 表（股权委托管理）的情形。

二、投资人保护机制相关提示

（一）持有人会议机制

本期债务融资工具募集说明书（包括基础募集说明书、补充募集说明书等，以下简称“本募集说明书”）在“持有人会议机制”章节中明确，除法律法规另有规定外，持有人会议所审议通过的决议对本期债务融资工具全部持有人具有同等效力和约束力。

本募集说明书在“持有人会议机制”章节对持有人会议召开情形进行了分层，提议召开情形发生时，自事项披露之日起 15 个工作日内无人提议或提议的持有人未满足 10%的比例要求，存在相关事项不召开持有人会议的可能性。

本募集说明书在“持有人会议机制”章节设置了“会议有效性”的要求，按照本募集说明书约定，参会持有人持有本期债务融资工具总表决权【超过 1/2】，会议方可生效。参加会议的持有人才能参与表决，因此持有人在未参会的情况下，无法行使所持份额代表的表决权。

本募集说明书在“持有人会议机制”章节设置了多数决机制，持有人会议决议应当经参加会议持有人所持表决权【超过 1/2】通过；对影响投资者重要权益的特别议案，应当经参加会议持有人所持表决权【2/3 以上】，且经本期债务融资工具总表决权【超过 1/2】通过。因此，在议案未经全体持有人同意而生效的情况下，部分持有人虽不同意但已受生效议案的约束，包括变更本期债务融资工具与本息偿付直接相关的条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进安排；新增、变更本募集说明书中的选择权条款、持有人会议机制、同意征集机制、投资人保护条款以及争议解决机制；聘请、解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；除合并、分立外，向第三方转移本期债务融资工具清偿义务；变更可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的其他约定等特别议案所涉及的重要权益也存在因服从多数人意志受到不利影响的可能性。

（二）主动债务管理

在本期债务融资工具存续期内，发行人可能通过实施置换、同意征集等方式对本期债务融资工具进行主动债务管理。

【置换机制】存续期内，若将本期债务融资工具作为置换标的实施置换后，将减少本期债务融资工具的存续规模，对于未参与置换或未全部置换的持有人，存在受到不利影响的可能性。

【同意征集机制】本募集说明书在“主动债务管理”章节中约定了对投资人实体权利影响较大的同意征集结果生效条件和效力。按照本募集说明书约定，同意征集方案经持有本期债务融资工具总表决权【超过 1/2】的持有人同意，本次同意征集方可生效。除法律法规另有规定外，满足生效条件的同意征集结果对本期债务融资工具全部持有人具有同等效力和约束力，并产生约束发行人和持有人的效力。因此，在同意征集事项未经全部持有人同意而生效的情况下，个别持有人虽不同意但已受生效同意征集结果的约束，包括收取债务融资工具本息等自身实体权益存在因服从绝大多数人意志可能受到不利影响的可能性。

（三）违约、风险情形及处置

本募集说明书“违约、风险情形及处置”章约定，当发行人发生风险或违约事件后，发行人可以与持有人协商采取以下风险及违约处置措施：

【重组并变更登记要素】发行人和持有人可协商调整本期债务融资工具的基本偿付条款。选择召开持有人会议的，适用“持有人会议机制”章节中特别议案的表决比例。生效决议将约束本期债项下所有持有人。如约定同意征集机制的，亦可选择适用“主动债务管理”章节中“同意征集机制”实施重组。

请投资人仔细阅读相关内容，知悉相关风险。

第一章 释义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

一、一般术语释义	
发行人/公司/本公司/企业/张江高科	指上海张江高科技园区开发股份有限公司
债务融资工具	指按《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》的规定，具有法人资格的非金融企业在银行间债券市场发行的，约定在一定期限内还本付息的有价证券
本期债务融资工具	指发行额度为人民币10亿元的上海张江高科技园区开发股份有限公司2025年度第二期中期票据
本次发行	指本期债务融资工具的发行
主承销商	指具备债务融资工具主承销资质，并已在“承销协议”中被发行人委任的承销机构
主承销方	指与发行人签署“承销协议”并接受发行人委托负责承销“承销协议”项下债务融资工具的主承销商和联席主承销商（若有）/副主承销商（若有）
簿记管理人	指根据“承销协议”约定受发行人委托负责簿记建档具体运作的主承销商
承销商	指具备债务融资工具承销资质并已经签署《银行间债券市场非金融企业债务融资工具承销团协议》，接受主承销商的邀请，共同参与本协议项下本期债务融资工具承销的承销机构
承销团	指主承销商为发行本期债务融资工具而与承销商组成的债务融资工具承销团队
簿记建档/集中簿记建档	指发行人和主承销商协商确定利率（价格）区间后，承销团成员/投资人发出申购定单，由簿记管理人记录承销团成员/投资人认购债务融资工具利率（价格）及数量意愿，按约定的定价和配售方式确定最终发行利率（价格）并进行配售的行为。集中簿记建档是簿记建档的一种实现形式，通过集中簿记建档系统实现簿记建档过程全流程线上化处理
承销协议	指发行人与主承销商为本次发行签订的，明确发行方与主承销方之间在债务融资工具承销过程中权利和义务的书面协议，即《上海张江高科技园区开发股份有限公司2025-2027年度中期票据承销协议》
承销团协议	指主承销商与承销团其他成员为本次发行签订的《银行间债券市场非金融企业债务融资工具

	承销团协议》，该承销团协议的版本为交易商协会备案版本
余额包销	指本期债务融资工具的主承销商按承销协议约定在规定的发售期结束后将剩余债券全部自行购入的承销方式
募集说明书	指发行人根据《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》及中国银行间市场交易商协会相关自律规范文件，为本期债务融资工具的发行而根据有关法律法规制作的《上海张江高科技园区开发股份有限公司2025年度第二期中期票据募集说明书》
人民银行	指中国人民银行
交易商协会	指中国银行间市场交易商协会
上海清算所	指银行间市场清算所股份有限公司
北京金融资产交易所/北金所	指北京金融资产交易所有限公司
注册额度/注册金额	指经交易商协会注册的本期债务融资工具金额，该金额在交易商协会《接受注册通知书》中确定
注册有效期	指交易商协会《接受注册通知书》中记载的本期债务融资工具注册额度的有效期
银行间市场	指全国银行间债券市场
中国外汇交易中心/全国银行间同业拆借中心	指中国外汇交易中心暨全国银行间同业拆借中心
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）
节假日	指国家规定的法定节假日和休息日
《管理办法》	指中国人民银行令〔2008〕第1号文件公布的《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》
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，在此不包括香港特别行政区、澳门特别行政区及台湾地区）境内有效实施的法律、法规、规章，以及具有立法、司法、行政管理权限或职能的机构依法发布的具有普遍约束力的规范性文件
元	如无特别说明，指人民币元
近三年及一期	指2022年、2023年、2024年及2025年1-3月
近一年/一年	指2024年
元、万元、亿元	如无特别说明，均指人民币
二、特定词语释义	

新世纪	指上海新世纪资信评估投资服务有限公司
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监督管理委员会
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

第二章 风险提示和说明

投资者购买本期债务融资工具,应当认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件,进行独立的投资判断。本期债务融资工具依法发行后,因发行人经营与收益的变化引致的投资风险,由投资者自行负责。投资者在评价和认购本期债务融资工具时,应特别认真的考虑下列各种风险因素:

一、本期债务融资工具的投资风险

(一) 利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响,市场利率存在波动的可能性。由于本期债务融资工具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,从而使投资者持有的债务融资工具价值具有一定的不确定性。

(二) 流动性风险

银行间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,发行人无法保证本期债务融资工具在银行间市场上市后期债务融资工具的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此,本期投资者在购买本期债务融资工具后可能面临由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况,不能以某一价格足额出售其希望出售的本期债务融资工具所带来的流动性风险。

(三) 偿付风险

在本期债务融资工具存续期内,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发行人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发行人的运营状况、盈利能力和现金流量,可能导致发行人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务融资工具本息,从而使投资者面临一定的偿付风险。

二、发行人相关的风险

(一) 财务风险

1、投资收益波动风险

近三年及一期,发行人投资收益分别为1.19亿元、2.06亿元、2.11亿元和2.36亿元,2023年投资收益较2022年增加较大,主要原因为公司2023年处置股权取得的投资收益较上年大幅增加,同时2023年持有金融资产取得的投资收益也较上年增加。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

近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-4.56亿元、-27.85亿元、-24.01亿元和-7.96亿元，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，张江西北区改造和张江中区城市副中心开发建设等，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

截至近三年及一期末，发行人未分配利润分别为67.63亿元、74.63亿元、80.70亿元和83.65亿元，近三年及一期逐年增加，占同期所有者权益的比例分别为44.23%、46.60%、43.88%和43.20%。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。

5、投资性房地产减值风险

截至近三年及一期末，发行人投资性房地产分别为143.30亿元、164.74亿、220.16亿元和220.67亿元，占同期资产总额的比例分别为33.54%、32.30%、37.06%和37.51%。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

近三年及一期，发行人期间费用合计分别为5.43亿元、5.96亿元、6.77亿元和1.55亿元，占同期营业收入的比例分别为28.50%、29.41%、34.15%和12.69%，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

近三年及一期，发行人营业收入分别为19.07亿元、20.26亿元、19.83亿元和12.19亿元。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

截至近三年及一期末，发行人非流动资产分别为268.68亿元、292.66亿元、356.02亿元和356.21亿元，占同期资产总额的比例分别为62.88%、57.38%、59.93%和60.55%。发行人的非流动资产主要由长期股权投资、其他非流动金融资产、投资性房地产和递延所得税资产等构成。截至近三年及一期末，上述四个科目金额

合计分别为266.30亿元、289.15亿元、348.33亿元和348.15亿元，占同期非流动资产的比例超过97%。近三年及一期，发行人总资产周转率分别为0.05次、0.04次、0.04次和0.08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

截至近三年及一期末，发行人其他非流动金融资产余额分别为75.67亿元、88.82亿元、93.49亿元和91.89亿元。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。截至近三年及一期末，发行人的境外资产呈现波动趋势，境外资产分别为27.87亿元、22.84亿元、22.31亿元和28.24亿元，占同期资产总额的比例分别为6.52%、4.48%、3.76%和4.80%，汇兑净收益分别为-2,354.22万元、-397.91万元、-96.58万元和86.99万元。外币财务报表折算差额分别为23,786.72万元、3,213.03万元、4,281.81万元和-714.45万元，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、物业开发运营风险

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，还可能对园区内的环境产生一定的影响。

10、产业园区招商不确定风险

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3月末,发行人合并范围内子公司17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和管理适应，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、园区规划政策变化风险

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。

第三章 发行条款

本期债务融资工具为实名记账式债券，其托管、兑付与交易须按照交易商协会有关自律规则及上海清算所、全国银行间同业拆借中心的有关规定执行。

本期债务融资工具的发行由主承销商负责组织协调。

一、主要发行条款

债务融资工具名称	上海张江高科技园区开发股份有限公司 2025 年度第二期中期票据
公司全称	上海张江高科技园区开发股份有限公司
主承销商	中信银行股份有限公司
簿记管理人	中信银行股份有限公司
本期债务融资工具 存续期管理机构	中信银行股份有限公司
待偿还债券余额	截至募集说明书签署之日，发行人及下属子公司待偿还直接债务余额为 111.20 亿元，为中期票据 51.50 亿元、超短期融资券 6.00 亿元、公司债券 53.70 亿元
注册通知书文号	中市协注[2025]MTN【】号
注册金额	人民币 30 亿元整（3,000,000,000.00 元）
本期债务融资工具 发行金额	人民币 10 亿元整（1,000,000,000.00 元）
本期债务融资工具 期限	3 年
面值	人民币壹佰元（即 100 元）
发行价格或利率确定 方式	本期债务融资工具按面值发行，利率通过集中簿记建档方式确定
发行方式	通过面向承销团成员集中簿记建档、集中配售方式在全国银行间债券市场发行
托管方式	由上海清算所托管
计息年度天数	闰年366天，平年365天
发行对象	全国银行间债券市场的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）
票面利率	由集中簿记建档结果确定
承销方式	余额包销
公告日期	2025 年【】月【】日-2025 年【】月【】日
发行日期	2025 年【】月【】日
起息日	2025 年【】月【】日
缴款日	2025 年【】月【】日
债权债务登记日	2025 年【】月【】日
上市流通日	2025 年【】月【】日
还本付息方式	本期中期票据按年付息，到期一次性还本付息

付息日	在债务融资工具存续期内，每年的【】月【】日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日，顺延期间不另计息）
兑付日期	2025 年【】月【】日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日，顺延期间不另计息）
兑付方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付，通过上海清算所的登记托管系统进行。本期中期票据到期日前5个工作日，由发行人按有关规定在主管部门指定的信息媒体上刊登《兑付公告》。
兑付价格	按面值（人民币壹佰元）兑付。
偿付顺序	本期债务融资工具的本金和利息在发行人破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。
信用评级机构及信用评级结果	发行人的主体信用级别为 AAA、评级展望为稳定。引用自上海新世纪资信评估投资服务有限公司《上海张江高科技园区开发股份有限公司信用评级报告》，本次引用已经上海新世纪资信评估投资服务有限公司书面确认。
担保情况及其他增信措施	无
登记和托管机构	上海清算所
集中簿记建档系统技术支持机构	北金所

二、发行安排

（一）集中簿记建档安排

1、本期债务融资工具的簿记管理人为中信银行股份有限公司，本期债务融资工具的承销团成员须在2025年【】月【】日9:00至18:00通过集中簿记建档系统向簿记管理人提交《上海张江高科技园区开发股份有限公司2025年度第二期中期票据申购要约》（以下简称《申购要约》），申购时间以在集中簿记建档系统中将《申购要约》提交至簿记管理人的时间为准。

2、每一承销团成员申购金额的下限为1,000万元（含1,000万元），申购金额超过1,000万元的必须是1,000万元的整数倍。

3、簿记建档时间经披露后，原则上不得调整。如遇不可抗力、技术故障，经发行人与簿记管理人协商一致，可延长一次簿记建档截止时间。本机构承诺延长前会预先进行充分披露，延长时间不低于30分钟，延长后的簿记建档截止时间不晚于18:30。

（二）分销安排

1、认购本期债务融资工具的投资者应为境内合格机构投资者（国家法律、法规及部门规章等另有规定的从其规定）。

2、上述投资者应在上海清算所开立A类或B类持有人账户，或通过全国银行间债券市场中的债券结算代理人开立C类持有人账户；其他机构投资者可通过债

券承销商或全国银行间债券市场中的债券结算代理人在上海清算所开立C类持有人账户。

(三) 缴款和结算安排

1、缴款时间：2025年【】月【】日12:00前。

2、簿记管理人将通过集中簿记建档系统发送《上海张江高科技园区开发股份有限公司2025年度第二期中期票据配售确认及缴款通知书》（以下简称“《缴款通知书》”），通知每个承销团成员的获配面额和需缴纳的认购款金额、付款日期、划款账户等。

3、合格的承销商应于缴款日12:00前，按照簿记管理人的《缴款通知书》中明确的承销额将对应的募集款项划至指定账户。

如合格的承销商不能按期足额缴款，则按照中国银行间市场交易商协会的有关规定、“承销协议”和“承销团协议”的有关条款办理。

4、本期债务融资工具发行结束后，可按照有关主管机构的规定进行转让、质押。

(四) 登记托管安排

本期债务融资工具以实名记账方式发行，在上海清算所进行登记托管。上海清算所为本期债务融资工具的法定债权登记人，在发行结束后负责对本期债务融资工具进行债权管理、权益监护和代理兑付，并负责向投资者提供有关信息服务。

(五) 上市流通安排

本期债务融资工具债权登记日的次一工作日（2025年【】月【】日）即可以在全国银行间债券市场流通转让，其上市流通将按照全国银行间同业拆借中心颁布的相关规定进行。

第四章 募集资金运用

一、募集资金用途

经交易商协会注册，发行人将于注册有效期内根据发行计划发行待偿还余额不超过 30 亿元的中期票据，用于偿还金融机构贷款及债务融资工具有息负债。

首期债务融资工具发行金额 10 亿元，拟用于偿还拟到期的债务融资工具本金。

二、本期债务融资工具偿债计划和保障措施

发行人将按照债务融资工具发行条款的约定，凭借自身的偿债能力和融资能力，筹措相应的偿还资金，同时亦将以良好的经营业绩、规范的运作，履行到期还本付息的义务。

（一）充裕的货币资金

发行人长期保持较好的流动性，近三年，发行人货币资金分别为 34.65 亿元、28.81 亿元和 24.78 亿元，整体流动资金充沛。

近三年，公司分别实现营业收入 19.07 亿元、20.26 亿元和 19.83 亿元，随着发行人各板块业务的发展和充足的现金流可为本次债券本息的偿付提供充足的资金。

此外，发行人资产规模较大，资产负债结构良好，截至 2024 年末，发行人资产总计 594.03 亿元，净资产 183.94 亿元，资产负债率为 69.04%。发行人良好的资产状况为本次债券的本息按期偿付奠定坚实的基础。

（二）外部筹资能力强

1、银行融资能力

截至 2025 年 3 月末，发行人主要银行的授信总额度约 415.69 亿元，已使用授信额度 199.70 亿元，未使用授信额度 215.99 亿元。发行人与银行等金融机构具有良好的合作关系，在多家银行拥有较高的授信额度。较强的银行融资能力为发行人的主业经营提供了强劲的资金支持，从而保障了持续的偿债能力。

2、资本市场融资渠道

发行人具备良好的资本市场融资渠道，可通过增发股票、发行非金融企业债务融资工具、公司债、企业债等方式多元化募集资金，以增强整体营运能力，并充裕资金实力。同时，发行人长期以来一直注重融资创新，积极开拓新的融资渠道，先后获批银行间市场的自贸试验区专项债务融资工具和双创专项债务融资工具，力求在资金来源和资金用途上探索创新，在资本市场也获得较好的反响。

（三）资产变现能力强

1、金融资产

截至 2024 年末，发行人交易性金融资产和其他非流动金融资产合计

960,008.33 万元，主要是发行人持有的上市公司股票和基金投资份额及其他一系列原先在可供出售金融资产中核算的金融资产。若本期债务融资工具出现兑付困难，该部分资产可及时变现，为本期债务融资工具按期偿付提供重要的保障。

2、物业资产

发行人拥有较多的张江园区物业资源，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。现阶段，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物业资源的收购和保有力度，物业资源以租为主、适度销售的策略。但是，发行人会根据实际的经营需要，及时调整租售比例，从而达到有效增加现金流等目的。

（四）良好的经营环境和政策支持

自“张江科学城、张江科创中心”的战略实施以来，园区类固定资产投资规模进一步加大，各项指标呈较快的增加趋势，各类园区进入高速发展阶段。张江园区作为战略的重要载体，得到了各级政府的支持，政策优势明显。

发行人作为张江园区运营服务主体中唯一的上市公司，从成立以来即是张江高科技园区开发、运营、服务的主力军。政府的高度关注和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，有利于高技术业务、高密度资本、高端人才向张江聚集，从而为未来发行人业务发展带来稳定的客户群体，同时也为本期债务融资工具的偿付提供一定的保障。

（五）有效的风险控制机制

发行人建立健全了内部管理体制，逐步形成了适应市场经济需要的管理制度，完善的管理制度和较强的风险控制能力为本期债券的兑付提供了制度保障，未来将进一步提高管理和运营的效率，尽可能降低本期债务融资工具的兑付风险。

三、发行人承诺

为了充分、有效地维护和保障债务融资工具持有人的利益，发行人承诺募集资金应用于符合国家法律法规及政策要求的活动，不用于金融投资、房地产板块等领域。发行人承诺募集资金用于符合国家法律法规及政策要求的企业生产经营活动；在本期债务融资工具存续期间，若募集资金用途发生变更，发行人将通过交易商协会认可的渠道提前进行公告。

第五章 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

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

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

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区春晓路 289 号 802 室

办公地址：上海市浦东新区松涛路 560 号张江大厦 8 楼

邮政编码：201203

联系人：胡炯

电话：021-38959000

传真：021-50800492

电子邮箱：huj@600895.com

网址：www.600895.com

A 股上市交易所：上海证券交易所

A 股简称：张江高科

A 股代码：600895

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）

二、发行人历史沿革

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》。

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。

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。

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。

由于股权分置股份限售期满，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。截至本募集说明书签署日，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。

图表 5-1：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
1996/4/22	10,000.00	2,500.00	7,500.00	A 股上市
1996/6/30	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
1997/9/19	19,500.00	4,875.00	14,625.00	送股
1998/8/12	23,325.00	6,000.00	17,325.00	配股
2001/3/21	30,429.00	10,800.00	19,629.00	配股
2001/4/25	46,756.50	16,595.03	30,161.47	送转股
2002/5/17	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

2003/5/22	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
2008/8/21	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

截至本募集说明书签署日，发行人总股本为 1,548,689,550 股。

图表 5-2：截至 2025 年 3 月末发行人前十名无限售条件流通股持股情况

单位：股

股东名称	持有无限售条件流通股的数量	持股比例	种类
上海张江（集团）有限公司	786,036,600	50.75%	A 股流通股
中央汇金资产管理有限责任公司	40,120,590	2.59%	A 股流通股
香港中央结算有限公司	29,875,052	1.93%	A 股流通股
中国农业银行股份有限公司—中证 500 交易型开放式指数证券投资基金	9,874,564	0.64%	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	9,596,165	0.62%	A 股流通股
中国银行股份有限公司—诺安优化配置混合型证券投资基金	7,328,500	0.47%	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	7,061,940	0.46%	A 股流通股
中国建设银行股份有限公司—上证 180 交易型开放式指数证券投资基金	2,859,196	0.18%	A 股流通股
刘振伟	2,839,300	0.18%	A 股流通股
陈宇鹏	2,775,500	0.18%	A 股流通股

截至 2022 年末，公司经审计（合并）的资产总额 427.27 亿元，负债总额 274.37 亿元，净资产 152.90 亿元。

截至 2023 年末，公司经审计（合并）的资产总额 510.05 亿元，负债总额 349.90 亿元，净资产 160.15 亿元。

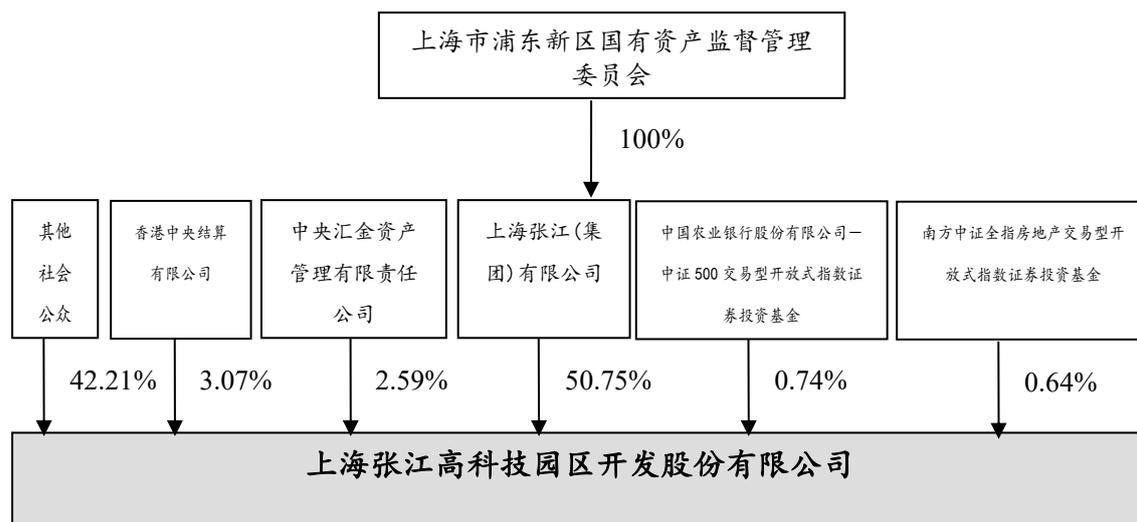
截至 2024 年末，公司经审计（合并）的资产总额 594.03 亿元，负债总额 410.09 亿元，净资产 183.94 亿元。

三、发行人股权结构和实际控制人情况

（一）控股股东和实际控制人情况

截至 2025 年 6 月 30 日，上海张江（集团）有限公司直接持有发行人 786,036,600 股股份，持股比例为 50.75%，为发行人控股股东。

图表 5-3：发行人股权结构图



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

截至 2024 年末，张江集团经审计（合并）的资产总额 1,320.51 亿元，负债总额 1,035.01 亿元，净资产 285.50 亿元。2024 年实现营业总收入 109.24 亿元，净利润 14.59 亿元，经营活动产生的现金流量净额-42.56 亿元。

（二）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和结构的战略性调整等。

截至本募集说明书签署之日，发行人控股股东和实际控制人持有的股权不存在被质押的情况。

四、发行人的独立运行情况

发行人控股股东、实际控制人严格规范自身行为，通过股东大会行使出资人

的权利，无超越股东大会直接或间接干预公司的决策和经营活动，公司与控股股东、实际控制人进行的关联交易公平合理，公司与控股股东、实际控制人在业务、资产、机构、财务、人员等方面均保持独立，公司董事会、监事会和内部机构能够独立运作。

（一）业务独立方面

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。

（二）资产独立方面

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。

（三）机构独立方面

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。

（四）财务独立方面

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。

（五）人员独立方面

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。

五、发行人重要权益投资情况

（一）主要子公司情况

截至 2024 年末，发行人合并报表范围内子公司共 17 家，主要子公司情况如下表：

图表 5-4：截至 2024 年末发行人主要子公司具体情况

单位：万元

序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	总资产	总负债	净资产	营业收入	净利润	是否存在重大增减变动
1	上海张江浩成创业投资有限公司	对高新技术企业和高新技术项目的创业投资，创业投资管理和创业投资咨询等	100.00%	625,695.39	113,370.19	512,325.20	613.99	48,705.21	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
2	上海张江集成电路产业区开发有限公司	集成电路研究开发, 房地产开发经营, 物业管理, 张江集成电路产业区土地开发等	100.00%	1,914,163.68	1,229,341.48	684,822.20	118,381.67	32,346.42	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%	1,588,586.95	832,303.41	756,283.54	2,595.85	-3,657.86	是

发行人主要子公司均存在相关财务数据重大增减变动情况, 具体如下:

上海张江浩成创业投资有限公司2024年度实现营业收入613.99万元, 较2023年度营业收入减少51.11%, 主要系该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。2024年度该公司实现净利润48,705.21万元, 2023年度净利润为-8,229.25万元, 2024年净利润大幅上升主要系公司持有的以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产期末公允价值上升; 同时公司本期下属合营企业持有的以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产本期公允价值下降幅度较上期小, 使得公司按权益法确认的合营企业长期股权投资收益较上期增加。

上海张江集成电路产业区开发有限公司2024年末总资产1,914,163.68万元, 较2023年末总资产增加22.79%, 主要系该公司项目持续开发投入所致; 2024年末该公司总负债1,229,341.48万元, 较2023年末总负债增加24.89%, 主要系该公司项目持续开发投入所致; 2024年度该公司净利润32,346.42万元, 较2023年度净利润减少58.06%, 主要系该公司上年同期完成了部分项目的土地增值税清算而冲回了部分以前年度计提的土地增值税, 2024年度无此事项。

上海张江科学之门科技发展有限公司2024年末总负债为832,303.41万元, 较2023年末总负债增长64.81%, 主要系该公司项目持续开发投入所致。上海张江科学之门科技发展有限公司2023年度净利润为39.51万元, 2024年净利润为-3,657.86万元, 净利润下滑主要系该公司2024年项目建设完成刚进入运营期导致。

截至2024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2024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2024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：

图表 5-5：截至 2024 年末发行人重要参股公司、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%	9,481.67 万美元	51.38	9,430.29 万美元	-	-4,372.61 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%	222,773.19	6,423.85	216,349.34	15,850.05	8,622.13	否
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%	84,072.60 万港币	5,210.60 万港币	78,862.00 万港币	279.10 万港币	-58.50 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%	21,245.42	1,872.73	19,372.70	-	213.99	是
5	上海张江成为兴庐创业投资合伙企业（有限合伙）	创业投资业务	38.38%	30,627.41	7.50	30,619.91	337.72	-339.25	是

Shanghai ZJ Hi-Tech Investment Corporation 2024年末总资产为9,481.67万美

元，较2023年末总资产减少36.38%，主要系公司持有的以公允价值计量且其变动记入当期损益的金融资产本期公允价值下降所致。2023年末净资产为9,430.29万美元，较2022年末净资产减少36.72%，主要系公司持有的以公允价值计量且其变动记入当期损益的金融资产本期公允价值下降所致。2024年度，该公司净利润为-4,372.61万美元，主要系公司持有的以公允价值计量且其变动记入当期损益的金融资产本期公允价值下降所致。

川河集团有限公司2024年末总负债为5,210.60万港币，较2023年末总负债增加42.80%，主要系递延税项负债大幅增加所致。2024年度实现营业收入279.10万港币，较2023年度营业收入减少41.30%，主要系出售车位销售收入和股息收入减少所致；2024年度实现净利润-58.50万港币，较2023年度净利润减少100.29%，主要系2024年度收入减少所致。

张江汉世纪创业投资有限公司2024年末总资产为21,245.42万元，较2023年末总资产减少62.47%，主要系2024年度支付了管理公司的绩效奖励。2024年度末总负债为1,872.73万元，较2023年末总资产减少95.00%，主要系2024年度支付了管理公司的绩效奖励。2024年度实现净利润213.99万元，较2023年度净利润减少58.95%，主要系2023年度货币资金较多，由此产生的利息收入较多，但2024年度支付了管理公司的绩效奖励后货币资金大幅减少，利息收入相应减少。

上海张江成为兴庐创业投资合伙企业（有限合伙）2024年度净利润为-339.25万元，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。

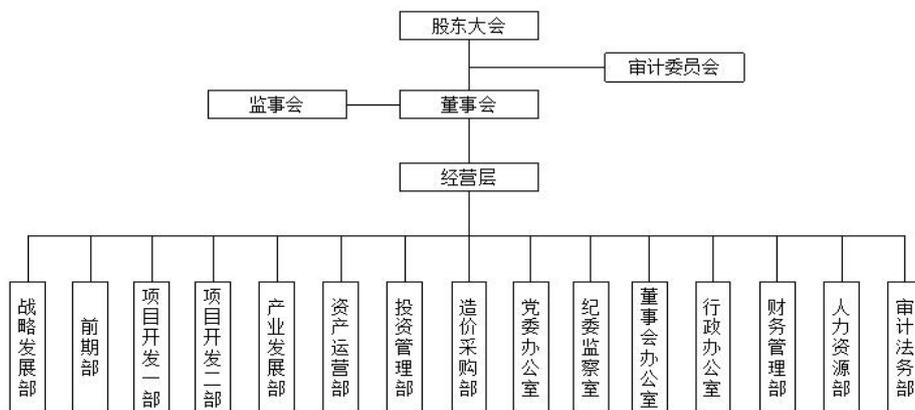
六、发行人公司治理

（一）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。

1、公司的组织架构

图表 5-6：公司组织架构图



2、公司基本治理结构

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

(1) 股东大会

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

(2) 董事会

公司董事会共有 6 名成员，其中 3 名为独立董事。董事会的召集、召开等相关程序符合《公司章程》及《董事会议事规则》的相关规定，切实维护了公司及全体股东的合法权益。

根据《公司章程》规定，董事会由 7 名董事组成，设董事长 1 人，副董事长 1 人，且董事会成员中独立董事占三分之一以上。目前董事会成员较《公司章程》少 1 名成员，后续待股东大会选举任命，对公司治理和日常经营不会产生不利影响。

(3) 监事会

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

(4) 总经理和其他高级管理人员

公司设总经理 1 名，由董事会聘任或解聘，总经理每届任期三年，总经理连聘可以连任。董事可受聘兼任总经理、副总经理或者其他高级管理人员。公司总经理、副总经理、董事会秘书、总审计师、总会计师为公司高级管理人员。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。

(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。

(二) 股东大会、董事会、监事会、管理层的职权

1、股东大会职权

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

- (1) 决定公司的经营方针和投资计划；
- (2) 选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- (3) 审议批准董事会的报告；
- (4) 审议批准监事会报告；
- (5) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (6) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (7) 对公司增加或者减少注册资本做出决议；
- (8) 对发行公司债券做出决议；
- (9) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- (10) 修改公司章程；
- (11) 对公司聘用、解聘会计师事务所做出决议；
- (12) 审议批准重大对外担保事项；
- (13) 审议公司在一年内购买、出售重大资产超过公司最近一期经审计资产总额 30% 的事项；
- (14) 审议批准变更募集资金用途事项；
- (15) 审议股权激励计划；
- (16) 审议法律、行政法规、部门规章或公司章程规定应当由股东大会决定的其他事项。

2、董事会职权

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

- (1) 负责召集股东大会，并向股东大会报告工作；
- (2) 批准公司定期报告；
- (3) 执行股东大会的决议；
- (4) 决定公司的经营计划和重大投资方案；
- (5) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (6) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (7) 制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券和上市方案；
- (8) 拟订公司重大收购、回购本公司股票或者合并、分立、变更公司形式和解散方案；
- (9) 在股东大会授权范围内，决定公司对外投资、收购出售资产、资产抵

押和审议批准由股东大会审议批准的公司担保事项以外的其他担保事项。

- (10) 制订股权激励计划的方案；
- (11) 制订独立董事津贴标准；
- (12) 决定公司内部管理机构的设置；
- (13) 聘任或者解聘公司总经理、董事会秘书、总审计师、总会计师；根据总经理的提名，聘任或者解聘公司副总经理，并决定其报酬事项和奖惩事项；
- (14) 决定公司的薪酬福利体系；
- (15) 制订公司的基本管理制度；
- (16) 制订公司章程的修改方案；
- (17) 管理公司信息披露事项；
- (18) 向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所；
- (19) 聘请公司常年法律顾问单位并决定其报酬；
- (20) 听取公司总经理的工作汇报并检查总经理的工作；
- (21) 依法履行公司章程规定的董事会义务；
- (22) 法律、法规或公司章程规定，和股东大会授予的其他职权。

3、监事会职权

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

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

4、总经理职权

总经理对董事会负责，行使以下职权：

- (1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议，并向董事会报告工作；

- (2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (3) 拟订公司内部管理机构设置方案；
- (4) 拟订公司的基本管理制度；
- (5) 制定公司的具体规章；
- (6) 提请董事会聘任或者解聘公司副总经理、总经理助理或相同职级的其他高级管理人员；
- (7) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；
- (8) 拟定并组织实施经董事会批准的公司职工的工资、福利、奖惩方案或制度，决定公司职工的聘用和解聘；
- (9) 公司章程或董事会授予的其他职权。

总经理行使职权时，不得违背股东大会和董事会的决议，不得超越授权范围。

(三) 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、创投管理部、造价采购部、党委办公室、纪检监察室、行政办公室、董事会办公室、财务管理部、人力资源部、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、监事会、股东大会的管理与服务；负责上市合规与监管机构的联络与对接；负责国内外资本市场研究、证券动态分析；负责上市公司信息披露与媒体关系维护；负责公司年度企业社会责任报告的编制。

10、财务管理部

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

11、行政办公室

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

12、人力资源部

主要职责：负责公司人力资源规划、工作分析、人员招聘、薪酬福利、绩效考核、员工培训与发展、外事管理、组织干部管理、干部人才梯队建设等方面工作，负责指导投资企业人力资源管理工作。

13、审计法务部

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

14、纪检监察室

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。

（四）发行人内部控制体系建设

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大会批准年度融资预算额度内银行融资方案，具体负责办理银行融资手续。投融资专司小组负责审批公司融资计划和银行融资方案，监督银行融资的执行，最终由总经理和董事长负责公司银行授信额度和贷款合同的核准。通过相关制度的实施，确保公司银行融资的合规性并降低相关操作风险。

4、担保管理制度

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

5、财务预算编制与控制管理制度

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

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

6、子公司管理制度

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

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

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

7、资金管理制度

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

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

同时，公司确立了以董事会为资金管理决策机构、以财务管理部为日常工作常设机构、以全资子公司和控股子公司为资金管理责任机构的分层管理和操作体

系，以保障相关制度的顺利实施。通过资金管理制度的订立，进一步加强公司资金管理、明确职责权限、降低资金成本、控制资金运作风险、提高资金使用效率。

8、资金运营内控制度

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

9、短期资金调度应急预案

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

10、关联交易相关制度

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

11、人力资源管理制度

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

12、信息披露制度

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

13、突发事件应急预案

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

七、发行人董事、监事和高级管理人员基本情况

（一）董事、监事和高级管理人员基本情况

截至募集说明书签署日，发行人董事、监事和高级管理人员基本情况如下：

图表 5-7：发行人董事、监事和高级管理人员基本情况

序号	姓名	现任职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期
1	刘樱	董事长 党委书记	女	52	2024.6.28	2027.6.27
2	何大军	副董事长 总经理	男	57	2024.6.28	2027.6.27
3	葛海沪	董事	男	57	2025.6.27	2027.6.27
4	高永岗	独立董事	男	60	2024.6.28	2027.6.27
5	张鸣	独立董事	男	67	2024.6.28	2027.6.27
6	吕巍	独立董事	男	61	2024.6.28	2027.6.27
7	鲍纯谦	监事会主席	男	61	2024.6.28	2027.6.27
8	夏杰	监事	男	38	2024.6.28	2027.6.27
9	姚佳怡	职工监事	女	43	2024.6.28	2027.6.27
10	黄俊	副总经理	男	51	2024.6.28	2027.6.27
11	郑刚	副总经理	男	51	2024.6.28	2027.6.27
12	赵海生	副总经理	男	49	2024.6.28	2027.6.27
13	徐顾鑫	副总经理	男	50	2024.6.28	2027.6.27
14	郭凯	董事会秘书	男	45	2024.6.28	2027.6.27

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、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、上海奕瑞光电子科技股份有限公司独立董事、北京当升材料科技股份有限公司独立董事、中国会计学会常务理事、香港独立非执行董事协会创会理事、香江商学院博士生导师、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。

5、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，上海硅产业集团股份有限公司、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。

6、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。

7、鲍纯谦先生，1964年12月出生，硕士，高级经济师，中共党员。曾任上海第一铜棒厂厂办副主任兼贯标办副主任，浦东新区人民政府办公室秘书处调研员，上海张江（集团）有限公司副总经理、党委副书记，上海浦东投资控股（集团）有限公司监事会主席，现任发行人第九届监事会主席。

8、夏杰先生，1987年11月出生，大学本科，中共党员，国际注册内部审计师、中级审计师。曾任上海电气电站设备有限公司内控主管，上海利正卫星应用技术有限公司企业管理部部长助理，浦东新区国资委董监事（综合监督）中心、上海浦东投资控股（集团）有限公司、上海浦融传媒有限公司、上海源深体育发展有限公司、上海浦东清源游泳馆管理有限公司、上海市浦东新区保安服务有限公司专职监事、发行人第八届监事会监事。现任发行人第九届监事会监事。

9、姚佳怡，女，1982年12月出生，大学学历，法学学士，经济师，中共党

员。曾任上海张江高科技园区开发股份有限公司办公室秘书、综合办公室总经理秘书、人力资源部副经理、党委办公室副主任、行政办公室副主任（主持工作）、资产运管部副总经理。现任上海张江高科技园区开发股份有限公司纪检监察室副主任（主持工作），发行人第九届监事会职工监事。

10、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。

11、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。

12、赵海生先生，1976年9月出生，硕士，注册会计师、注册税务师、会计师，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。

13、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。

14、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。

截至募集说明书签署日，发行人不存在公务员兼职和海外居留权的情况、不存在公务员兼职领薪的情况。

（二）发行人员工基本情况

截至 2024 年末，发行人合并报表范围内在职员工共有 195 人，从学历分类来看，硕士及以上占比 41.24%、本科及以上占比 95.38%，具体情况如下表：

图表 5-8：发行人在职员工构成情况

分类	人数	占比
母公司在职工工数量	90	46.15%
主要子公司在职员工数量	105	53.85%

合计	195	100.00%
----	-----	---------

图 5-9：发行人在职员工构成情况—按岗位分类

分类	人数	占比
生产人员	44	22.56%
销售人员	27	13.85%
技术人员	57	29.23%
财务人员	19	9.74%
行政人员	48	24.62%
合计	195	100.00%

图 5-10：发行人在职员工构成情况—按学历分类

分类	人数	占比
博士	4	2.05%
硕士	76	38.97%
大学本科	106	54.36%
大学专科	8	4.10%
高中	1	0.52%
合计	195	100.00%

八、发行人各板块业务开展情况

发行人作为张江科学城开发建设主力军之一，聚焦“区域综合开发和战略新兴产业股权投资”两大主业，聚力张江科学城开发建设，践行作为产业客户“空间服务商+时间合伙人”理念，定位于全产品线的科技地产商、全创新链的产业投资商及全生命周期的创新服务商的“新三商”，坚定不移地推动“新三商”的有机融合、协调发展，紧密对接全球创新资源，加速集聚全球创新要素，构建开放式创新生态圈。

（一）发行人经营范围

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）。

（二）发行人主营业务构成

发行人主营业务由园区综合开发经营、服务板块和股权投资（投资收益）构成。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。

图表 5-11：发行人近三年及一期主营业务收入情况表

单位：万元、%

板块分类	2025 年 1-3 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
园区综合开发	121,582.82	83.77	196,002.99	90.02	200,229.81	90.16	188,456.53	93.92
园区载体销售	93,892.79	64.69	91,060.99	41.82	95,550.13	43.03	105,229.20	52.44
园区载体租赁	27,690.03	19.08	104,942.00	48.20	104,679.69	47.14	83,227.33	41.48
服务业	-	-	613.99	0.28	1,255.96	0.57	258.83	0.13
投资收益	23,553.93	16.23	21,105.28	9.69	20,593.61	9.27	11,936.89	5.95
合计	145,136.75	100.00	217,722.26	100.00	222,079.38	100.00	200,652.25	100.00

图表 5-12：发行人近三年及一期主营业务成本情况表

单位：万元、%

板块分类	2025 年 1-3 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
园区综合开发	87,331.26	100.00	85,449.43	99.72	84,772.48	99.74	72,178.67	99.86
园区载体销售	70,146.03	80.32	46,388.02	54.14	34,704.89	40.83	37,143.78	51.39
园区载体租赁	17,185.23	19.68	39,061.41	45.58	50,067.59	58.91	35,034.89	48.47
服务业	-	-	240.05	0.28	220.54	0.26	98.95	0.14
投资收益	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	87,331.26	100.00	85,689.48	100.00	84,993.02	100.00	72,277.61	100.00

图表 5-13：发行人近三年及一期主营业务利润情况表

单位：万元、%

板块分类	2025 年 1-3 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
园区综合开发	34,251.56	59.25	110,553.56	83.73	115,457.33	84.22	116,277.86	90.58
园区载体销售	23,746.76	41.08	44,672.97	33.83	60,845.24	44.38	68,085.42	53.04
园区载体租赁	10,504.80	18.17	65,880.60	49.90	54,612.10	39.84	48,192.44	37.54
服务业	-	-	373.94	0.28	1,035.42	0.76	159.89	0.12

投资收益	23,553.93	40.75	21,105.28	15.98	20,593.61	15.02	11,936.89	9.30
合计	57,805.49	100.00	132,032.79	100.00	137,086.36	100.00	128,374.64	100.00

图表 5-14: 发行人近三年及一期主营业务毛利率情况表

单位: %

板块分类	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
园区综合开发	28.17	56.40	57.66	61.70
园区载体销售	25.29	49.06	63.68	64.70
园区载体租赁	37.94	62.78	52.17	57.90
服务业	-	60.90	82.44	61.77
投资收益	100.00	100.00	100.00	100.00
业务板块毛利率	39.83	60.64	61.73	63.98

近三年及一期, 发行人业务板块收入分别为 200,652.25 万元、222,079.38 万元、217,722.26 万元和 145,136.75 万元。

在园区综合开发板块, 最近三年及一期园区综合开发收入分别为 188,456.53 万元、200,229.81 万元、196,002.99 万元和 121,582.82 万元, 占业务板块收入比重分别为 93.92%、90.16%、90.02%和 83.77%, 最近三年园区综合开发收入和比重总体保持稳定, 2025 年 1-3 月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, 最近三年及一期发行人服务板块收入分别为 258.83 万元、1,255.96 万元、613.99 万元和 0.00 万元, 该板块主要是基金管理费、园区载体管理费等收入。2023 年度发行人服务板块收入较 2022 年度增加 997.13 万元, 增幅 385.25%, 主要系收燧芯基金管理费、星河基金管理费较上年同期增加。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。

战略股权投资方面, 最近三年及一期发行人投资收益分别为 11,936.89 万元、20,593.61 万元、21,105.28 万元和 23,553.93 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。2023 年，发行人投资收益较上年同期大幅增加，主要系公司 2023 年度处置股权取得的投资收益较上年大幅增加，同时持有金融资产取得的投资收益也较上年度增加。

近三年及一期，公司业务板块毛利率分别为 63.98%、61.73%、60.64%和 39.83%。其中，园区综合开发经营板块毛利率分别为 61.70%、57.66%、56.40%和 28.17%，服务板块毛利率分别为 61.77%、82.44%、60.90%和 0.00%。发行人积极提升园区载体的运营质量及租赁价格，致使业务板块毛利率维持在较高水平。

（三）发行人主营业务分板块情况

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。

图表 5-15：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。园区产业经济发展的定位在某种程度上也限定了园区开发类企业的目标客户范围。

(4) 受调控政策影响的区别

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

从2021年以来，受国家宏观调控政策以及经济下行影响，国内房地产行业较为低迷，部分涉及住宅类房地产业务的园区开发企业放缓了园区配套商品房的开发和销售进度，一定程度上减少了房地产调控政策对园区开发企业业绩的冲击。

同时，由于园区房地产业务面临的客户对象大多是从事研发、制造型企业，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 02403 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）；

子公司上海德馨置业发展有限公司是上海市房屋管理局批准的二级房地产开发企业（资质证书编号：沪房管开第 02404 号）；

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

(2) 存量土地储备情况

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

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

截至 2025 年 3 月末，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：

图表5-16-1：截至2025年3月末发行人存量土地（尚未纳入在建项目）持有情况

单位：平方米

序号	持有待开发土地的区域	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：

图表 5-16-2：发行人报告期内土地储备获取情况

单位：万元

地块名称	取得时间	报告期末出让总金额	出让金缴纳情况	资金来源	拟建类别
康桥工业区东区 E05B-07 地块	2023.12	30,887	截至 2025 年 3 月末，已支付 30,887 万元土地出让金	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

最近三年及一期，发行人实现销售面积分别为3.39万平方米、3.06万平方米、4.21万平方米和3.00万平方米，完成销售收入分别为10.52亿元、9.56亿元、9.11亿元和9.39亿元，实现销售毛利率分别为64.70%、63.68%、49.06%和25.29%。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。

近三年发行人园区载体销售业务的收入、成本、毛利润及毛利率的情况如下：

图表 5-17-1：近三年发行人园区载体销售业务收入情况

单位：万元、%

项目	2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
住宅类	26.95	0.03	37.33	0.04	209.90	0.20
商业办公类	43,718.55	48.01	95,512.79	99.96	104,754.58	99.55
工业类	47,315.49	51.96	-	-	264.71	0.25
合计	91,060.99	100.00	95,550.12	100.00	105,229.19	100.00

图表 5-17-2：近三年发行人园区载体销售业务成本情况

单位：万元、%

项目	2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
住宅类	23.90	0.05	47.63	0.14	131.91	0.36
商业办公类	22,751.45	49.05	34,657.26	99.86	37,011.86	99.64
工业类	23,612.67	50.90	-	-	-	-
合计	46,388.02	100.00	34,704.89	100.00	37,143.77	100.00

图表 5-17-3：近三年发行人园区载体销售业务毛利润和毛利率情况

单位：万元

项目	2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
住宅类	3.05	0.01	-10.30	-27.59%	77.99	37.16%
商业办公类	20,967.10	46.93	60,855.53	63.71%	67,742.72	64.67%
工业类	23,702.82	53.06	-	-	264.71	100.00%
合计	44,672.97	49.06%	60,845.23	63.68%	68,085.42	64.70%

报告期内发行人主要已完工项目情况如下：

图表 5-18：报告期内发行人主要已完工项目情况

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	300,271	1,109.48	1,109.48	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	303,682	1,486.57	1,486.57	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	7,431	-	-	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	149,958	-	-	租赁	租赁方	预计主要来自租赁收入
5	西北区 09-02 项目	66,668	-	-	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	167,646	47,023.11	47,023.11	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	116,796	77,567.25	77,567.25	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

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
8	集电港 B 区 4-2 项目	145,976	17,923.85	40,380.94	报告期内收到销售款，但尚未确认收入	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	54,355	-	-	租赁	租赁方	预计主要来自租赁收入
10	中区 C-6-3 项目	34,789	-	-	租赁	租赁方	预计主要来自租赁收入

报告期内发行人销售载体分布在上海和雅安，主要包括位于浦东新区盛夏路 565 弄 50 号 1-3、5-12、15-17 层（除 103 室）办公 89 套及盛夏路 565 弄 51 号 1 层 1 套，销售面积合计 29,473.03 平方米，占整体销售面积的 21.57%；位于浦东新区盛夏路 565 弄 54 号部分资产（10-11 层，具体室号为 1001、1002、1003、1004、1005、1006 及 1101、1102、1103、1104、1105、1106）房地产，销售面积合计 4,010.50 平方米，占整体销售面积的 2.94%；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 22.26%；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 11.90%；位于上海市盛夏路 565 弄 54 号 12、15、16、17 层的办公房地产，销售面积 8,010.00 平方米，占整体销售面积的 5.86%；上海思锐置业有限公司部分商办资产（上海市张江中区 C-6-7 地块在建工程），销售面积 3,683.00 平方米，占整体销售面积的 2.70%；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 10.19%；位于睿明路 199 弄 1 号（部位：地下 2 层、地下 1 层、地下 1 层备用机房、1-10 层）的科研设计用房，销售面积为 23,848.94 平方米，占整体销售面积的 17.46%；位于上海市浦东新区张江镇银冬路 20 弄 8 号的科研设计用房，销售面积为 6,192.56 平方米，占整体销售面积的 4.53%；其余则主要为发行人位于四川雅安地区住宅项目的车库。2024 年度，发行人载体销售规模为 9.11 亿元，占发行人 2024 年度业务板块收益的 41.82%，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。

发行人从事房地产开发业务合规性情况说明如下：

1) 发行人及项目开发主体具备相应资质；

2) 企业在信息披露中不存在未披露或者失实披露违法违规行为，不存在因重大违法行为受到行政处罚或受到刑事处罚等情况；

3) 企业诚信合法经营，包括但不限于：a、不违反供地政策（限制用地目录或禁止用地目录）；b、不违法违规取得土地使用权，包括以租代征农民用地、应当有偿而无偿、应当招牌挂而协议、转让未达到规定条件或出让主体为开发区管委会、分割等；c、不拖欠土地款，包括未按合同定时缴纳、合同期满仍未缴清且数额较大、未缴清地价款但取得土地证；d、土地权属不存在问题；e、不存在未经国土部门同意且未补缴出让金而改变容积率和规划的情况；f、不存在项目用地违反闲置用地规定，包括“项目超过出让合同约定动工日满一年，完成开发面积不足 1/3 或投资不足 1/4”等情况；g、所开发的项目的合法合规，不存在如相关批文不齐全或先建设后办证，自有资金比例不符合要求、未及时到位等情况；h、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”等问题，是否存在受到监管机构处分的记录或造成严重社会负面的事件出现；

4) 发行人从事商业住宅及动迁安置房项目开发业务不涉及土地一级开发、征地拆迁、旧城改造等项目。

截至募集说明书签署日，发行人已落实国家房地产调控政策；发行人均使用自有资金拿地，合法合规参与土地竞拍，不涉及“地王”项目。

2.在建项目情况

截至2025年3月末，发行人在建项目均尚未取得收入，款项支付参照工程进度分阶段支付。具体情况详见下表。

图表5-19：截至2025年3月末发行人在建项目情况

单位：平方米、亿元

序号	项目名称	项目用地面积	规划计容建筑面积	在建建筑总面积	开发周期	计划总投资额	已投资额	2024 已投入	2025 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	张江中区 58-01 项目	24,770.50	222,934.50	304,562.06	2020.03-2025.04	89.23	68.40	8.15	3.00	在建	商办、文体	28%	已到位	四证齐全
2	集电港 B 区 5-1 项目	29,147.00	131,161.00	208,984.00	2021.12-2025.05	19.86	12.34	4.69	2.88	在建	商办	25%	已到位	三证齐全
3	周浦镇 03 单元 41-01 项目	48,633.00	102,129.00	195,599.50	2021.12-2025.09	27.89	20.75	4.29	3.55	在建	商办	25%	已到位	三证齐全
4	集电港 B 区 2-6 项目	43,504.90	217,524.50	357,950.60	2022.05-2026.11	51.59	14.05	5.46	6.20	在建	商办	25%	已到位	三证齐全
5	集电港 B 区 3-10 项目	38,788.10	155,152.40	244,232.00	2022.1-2025.06	27.70	10.26	4.62	4.64	在建	研发楼	20%	已到位	三证齐全
6	集电港 B 区 5-2 项目	48,809.00	195,236.40	297,704.90	2022.11-2026.11	42.43	14.43	5.29	4.81	在建	研发楼	20%	已到位	三证齐全
7	集电港 B 区 5-6 项目	30,060.00	75,150.00	103,136.14	2022.11-2025.5	11.36	5.71	2.79	3.28	在建	租赁住房	20%	已到位	三证齐全
8	集电港 B 区 3-11 项目	38,436.90	153,747.60	243,442.60	2023.07-2026.12	31.74	3.24	1.40	2.00	在建	研发楼	20%	已到位	三证齐全
9	汇康天地项目	43,442.00	130,326.00	194,200.00	2024.05-2027.10	22.24	3.72	2.86	0.44	在建	研发楼	20%	已到位	三证齐全
合计		345,591.40	1,383,361.40	2,149,811.80	-	324.04	152.90	39.55	30.80	-	-	-	-	-

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。发行人部分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、张江中区 58-01 项目

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

2、集电港 B 区 5-1 项目

B 区 5-1 项目位于张江集电港 B 区，项目用地面积 2.91 万平方米，规划计容建筑面积 13.12 万平方米，建设内容为商办楼。项目于 2021 年 12 月开工，由发行人子公司张江集电负责建设，项目开工时已取得土地证（沪房地浦字（2008）第 011235 号）；建设工程规划许可证（沪浦规建张（2022）FA310363202200034 号）；建筑工程施工许可证（21ZJPD0074D01）等合规性文件。

3、周浦镇 03 单元 41-01 项目

周浦镇 03 单元 41-01 项目位于周浦镇，项目用地 4.86 万平米，规划计容建筑面积 10.21 万平方米，在建建筑总面积 19.56 万平方米，建设内容为商业办公楼。项目于 2021 年 12 月开工，由发行人子公司芯道周负责建设，项目开工时已取得：土地证（沪（2021）浦字不动产权第 141830 号）；建设工程规划许可证（沪浦规建张（2021）EA310363202100060 号）；建筑工程施工许可证（2102PD0550D01）等合规性文件。

4、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。

5、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。

6、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。

7、集电港 B 区 5-6 项目

B 区 5-6 项目位于张江集电港 B 区，项目用地面积 3.00 万平方米，规划计容建筑面积 7.52 万平方米，建设内容为租赁住房，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）FA310363202300054 号）；建筑工程施工许可证（310115202211250601）等合规性文件。

8、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。

9、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。

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

图表5-20：截至2025年3月末发行人重点拟建项目情况

单位：万平方米、亿元

序号	项目主体	项目名称	经营业态	项目用地面积	规划计容建筑	计划总投资额	已投金额	2024年	2025年	2026年	资金来源	开发周期

					面积							
1	张江集电	B区2-5	绿地	1.18	-	0.06	-	-	0.03	0.02	自有资金	2025.6-2026.12
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2025年6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

园区载体租赁是指发行人在自有土地上建造物业后将园区载体进行出租的经营模式。出租价格以市场公允方式定价，公司的园区载体租赁经营模式可分为“定向租赁”和“常规租赁”。

“定向租赁”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，建设完毕后与出租给定建客户。“定向租赁”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，且租赁模式下客户的租赁合同期限一般较长，公司能获得较高且稳定的租金收益。

“常规租赁”经营模式是指发行人根据区域内不同行业特征的客户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，建设完毕后出租给客户。

1.主要出租的园区载体情况

截至2025年3月末，发行人合并范围主要出租的园区载体建筑面积合计187.24万平方米，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1-3月，发行人园区载体租赁业务主要情况如下：

图表5-21：2024年和2025年1-3月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	2024年度出租房地产的租金收入	2025年1-3月出租房地产的租金收入
1	技创区	厂房	55,934.37	5,449.61	1,028.54
2	四标一期	厂房	33,216.40	3,838.07	857.66
3	四标二期	厂房	23,665.83	2,603.44	633.57
4	张江大厦	办公楼	20,970.17	2,529.99	642.03
5	领袖之都东	研发楼	103,639.37	9,165.03	1,867.72
6	银行卡	厂房	40,634.55	2,030.05	687.50

序号	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积	2024 年度出租房地产的租金收入	2025 年 1-3 月出租房地产的租金收入
7	夏新楼	厂房	7,558.95	921.65	197.09
8	863 基地	研发楼	13,761.69	623.64	283.14
9	高科苑	公寓+商业	125,284.28	8,629.18	1,719.68
10	创业公寓	公寓+商业	24,531.13	1,439.90	319.41
11	创新园北	厂房	21,491.03	94.02	91.18
12	碧波公园	体育	2,754.50	327.95	81.25
13	SOHO 三期	工业用地	344.00	151.13	15.78
14	集电一期	厂房+研发楼	71,313.60	3,239.72	830.21
15	领袖之都西	厂房+研发楼	19,760.29	2,277.14	571.20
16	北大项目	研发楼	42,081.53	2,563.71	665.00
17	梦想园	研发楼	47,597.20	3,696.63	544.38
18	天之骄子北	公寓	99,231.18	4,489.68	686.05
19	天之骄子南	公寓+商业+研发楼	90,543.98	4,934.85	1,370.10
20	43#地块	厂房	20,506.94	2,312.88	578.22
21	礼德国际	研发楼	79,789.03	4,028.02	925.76
22	矽岸国际	研发楼	46,318.08	2,885.31	926.53
23	樟盛苑商业	商业	4,082.74	355.69	86.99
24	创企天地	研发楼	91,268.58	4,448.39	1,445.34
25	集创公园	研发楼	77,419.56	3,797.24	1,264.45
26	SOHO 二期	研发楼	25,112.37	3,092.32	707.94
27	三期标房	厂房	22,225.87	2,030.67	475.01
28	佑越国际	办公楼+商业	47,875.05	4,404.10	1,039.93
29	壹领域南、北块	厂房	62,773.66	1,229.85	278.86
30	启慧大厦	商办工地	23,943.52	458.40	178.80
31	杰昌项目	工业用地	88,546.91	5,889.19	1,426.10
32	创业园	办公楼	15,095.02	1,193.76	352.85
33	云飞大厦	商办工地	24,862.78	2,562.21	708.99
34	集贤商务中心	办公楼+商业+公寓	133,428.41	2,423.32	1,071.87
35	创智园	科研设计用地	48,797.45	994.93	609.02

序号	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积	2024 年度出租房地产的租金收入	2025 年 1-3 月出租房地产的租金收入
36	科学之门	商办、文体用地	54,180.70	2,595.85	1,279.52
37	欣凯元（一期西块）	工业用地	13,854.69	136.32	81.06
38	创芯天地	科研设计用地	148,000.25	436.00	354.37
合计	-	-	1,872,395.66	104,279.84	26,883.10

近三年及一期，发行人园区载体租赁板块收入分别为 83,227.33 万元、104,679.69 万元、104,942.00 万元和 27,690.03 万元，实现园区载体租赁毛利率分别为 57.90%、52.17%、62.78%和 37.94%。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）股权投资板块

发行人在为客户提供特色空间产品的同时，充分运用园区信息和风险基金等资源，根据园区企业的发展特点和自身优势，识别并参与投资具有战略意义和投资价值的项目，充分分享优秀高科技企业高速成长的收益。高科技投资一方面降低投资风险，提高发行人股权投资的收益；另一方面通过产业融资，支持园区企

业创新成果走向产业化，通过完善园区创新服务链，改善张江园区的软环境，从而吸引更多高质量的客户入住。最近三年及一期，发行人实现投资收益分别为 11,936.89 万元、20,593.61 万元、21,105.28 万元和 23,553.93 万元，占同期营业利润比例分别为 11.93%、15.28%、17.17% 和 60.62%，投资收益金额和占比逐年增加，2025 年 1-3 月增幅较大，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公允价值上升。

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等项目的投资，截至 2025 年 3 月末，发行人所有直接投资项目出资总额 95.41 亿元。对于新兴产业（新一代信息技术、智能制造、金融、云计算、集成电路及生物医药等）企业直接投资方面，截至 2025 年 3 月末发行人已投项目账面合计 47.68 亿元。二是加强基金投资。发行人参与发起设立武岳峰三期基金、上海科创二期基金和张江燧芯基金等。截至 2025 年 3 月末，发行人作为 LP 参与基金认缴金额约 72.64 亿元，实缴金额约 61.71 亿元，主要投向生物医疗板块、金融产业领域中的新兴企业和在高科技、新能源和集成电路领域中处于发展优势地位的企业。发行人投资竞争力持续扩大的因素包括以下几个方面：1) 张江园区作为中国开放度最高、政策叠加优势明显、优势产业集聚十分突出的地区将会成为创新创业和海外资本落地的热土，公司作为上海推进全球科创中心建设的平台，有望借助汇率、利率、税率“三率”之差的政策优势，获得更多可投资的优质标的机会；2) 公司已经具备较强的投资融资优势，如公司建立了滚动发展投融资机制；3) 公司拥有银企合作、投贷联动的金融资源优势，和对接多层次资本市场的通道优势，均有利于公司快速培育投资项目，实现产业投资的高效退出；4) 公司产业投资的激励机制也正在形成，大大提高投资团队的积极性。

1. 新兴产业基金业务

基金业务方面，张江高科投资参与了包括生物医药、集成电路、节能环保、

新能源新材料、科技金融、TMT、智能制造等符合国家产业战略定位的投资方向的基金投资。目前发行人已经参与的基金包括：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3月末，张江高科及其控股子公司、参股公司作为基金管理人参与的重要基金情况如下：

图表 5-22：截至 2025 年 3 月末张江高科及其控股子公司、参股公司作为基金管理人参与的重要基金情况表

基金管理人名称	发行人对基金管理人的出资比例	管理基金名称
上海张江浩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）

截至 2025 年 3 月末，张江高科作为 LP 出资额前五大的基金情况如下：

图表 5-23：截至 2025 年 3 月末张江高科作为 LP 出资额前五大的基金情况表

单位：万元

序号	基金名称	基金管理人	发行人对基金出资比例	重点投资领域	基金成立时间	认缴规模	实缴规模	基金总规模
1	上海元界智能科技股权投资基金合伙企业（有限合伙）	上海上汽恒旭投资管理有限公司	25.00%	专项投资于高端智能纯电汽车项目智己汽车	2020 年 12 月 15 日	180,000.00	180,000.00	720,000.00
2	上海科创中心一期股权投资基金合伙企业（有限合伙）	上海科创中心股权投资基金有限公司	7.67%	战略新兴产业	2017 年 12 月 4 日	50,000.00	50,000.00	652,200.00
3	上海金融发展投资基金（有限合伙）	金浦产业投资基金管理有限公司	5.56%	金融行业为主	2011 年 3 月 30 日	50,000.00	42,767.60	900,000.00
4	上海张江燧锋创新股权投资基金合伙企业（有限合伙）	上海张江浩珩创新股权投资管理有限公司	24.99%	集成电路、新一代信息技术、生物医药及医疗器械、智能制造等领域及行业	2020 年 5 月 7 日	50,000.00	47,500.00	200,100.00

5	上海武岳峰三期私募投资基金合伙企业（有限合伙）	仟品（上海）股权投资管理有限公司	15.45%	集成电路设计产业、人工智能及集成电路相关的设计产业	2021年8月12日	50,000.00	25,000.00	398,998.00
---	-------------------------	------------------	--------	---------------------------	------------	-----------	-----------	------------

截至 2025 年 3 月末，张江高科作为 LP 出资额前五大的基金项目投资情况如下：

图表 5-24：截至 2025 年 3 月末张江高科出资额前五大基金项目投资情况表

单位：万元

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

截至 2025 年 3 月末，张江高科作为 LP 的重要基金退出情况如下：

图表 5-25：截至 2025 年 3 月末张江高科作为 LP 的重要基金退出情况表

单位：万元

序号	基金名称	重要投资标的所属行业	重要投资标的投资金额	重要投资标的退出年份	重要投资标的退出方式
1	上海金融发展投资基金（有限合伙）	金融	97,093.44	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
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
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

2.基金项目投资决策流程

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

1) 项目筛选

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

2) 项目立项

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

3) 项目尽职调查

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

4) 项目商务谈判

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

5) 项目投资审批

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

6) 项目实施

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

3.新兴产业直接投资业务

截至2025年3月末发行人直接投资项目情况如下表所示：

图表 5-26：截至 2025 年 3 月末投资额前五大的直接投资项目情况表

单位：万元、%

投资对象	所属行业	投资成本	投资起始年份	持股比例	是否上市公司
公司 1	生物医药及器械	32,409.24	2009 年	9.36	是
公司 2	智能制造	22,345.00	2016 年	9.09	否
公司 3	金融	12,224.74	2008 年	15.00	否

公司 4	金融	23,916.67	2020 年	1.46	否
公司 5	新能源车	20,000.00	2024 年	0.48	否

4.新兴产业直接投资决策流程

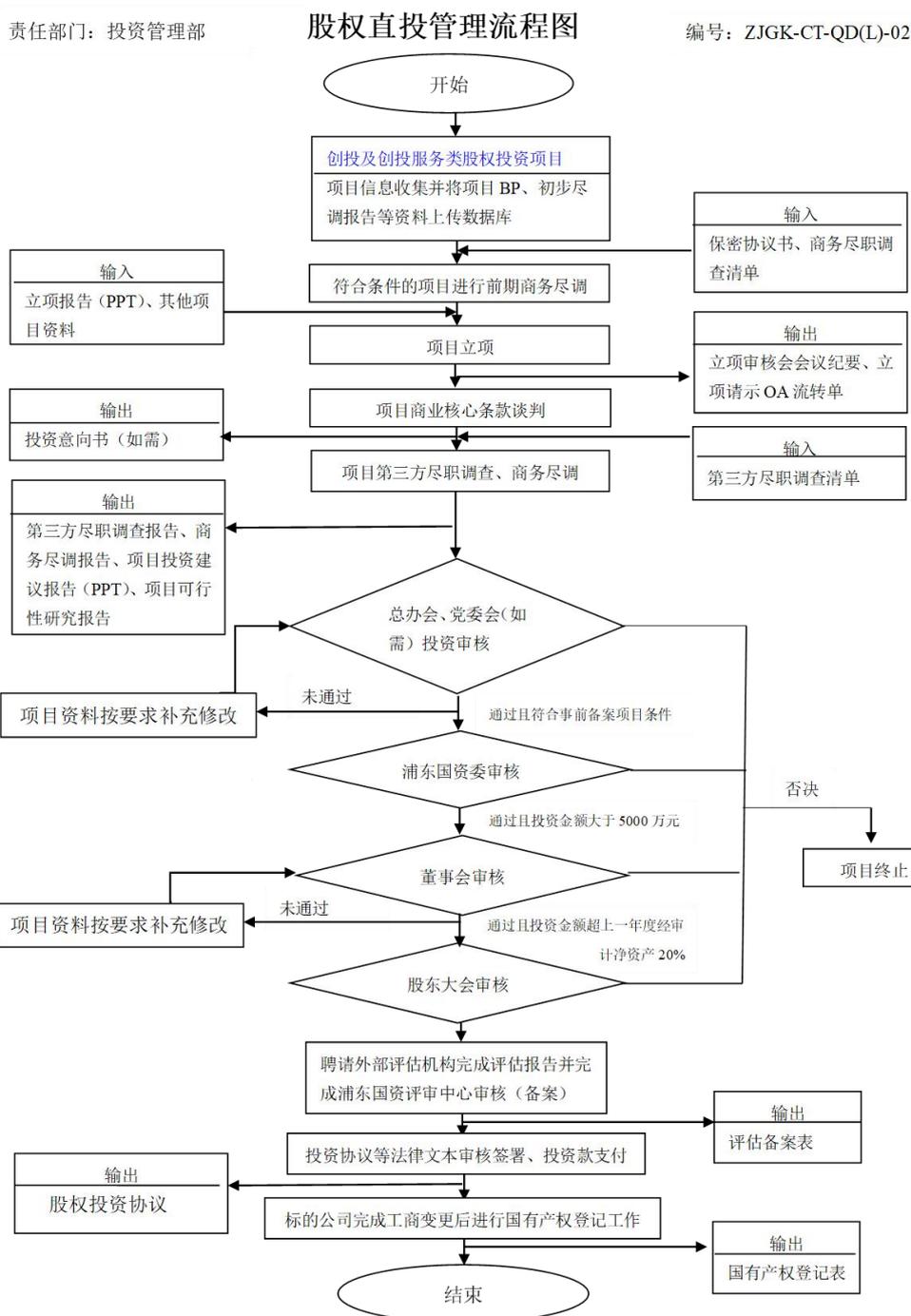
1)公司投资管理工作的原则实施：

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:



5.退出机制

1) 基金退出

投资管理部/战略发展部根据基金管理人提交的基金到期清算的议案,或在基金到期前提出基金退出或清算的建议方案,提交公司审核决策通过后进行实施。

2) 股权退出

战略发展部/投资管理部、董事会办公室根据投资项目是否已上市，项目投资协议中的相关约定，项目的经营现状等情况，提出对项目进行减持、退出或清算的建议方案，提交公司进行审核决策。

(6) 公司园区开发业务上下游情况

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。

2022年度发行人前五名供应商采购额 329,223.88 万元，占年度采购总额 72.43%；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%。

图表5-27：发行人2022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	164,972.74	36.30	否
第二名供应商	79,780.34	17.55	否
第三名供应商	37,024.15	8.15	否
第四名供应商	30,199.18	6.64	否
第五名供应商	17,247.48	3.79	否
合计	329,223.88	72.43	

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%。

图表5-28：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%。

图表5-29：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1-3月发行人前五名供应商采购额 70,532.79 万元，占年度采购总额 91.70%；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%。

图表5-30：发行人2025年1-3月前五大供应商情况

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	15,426.07	20.06	否
第二名供应商	15,273.10	19.86	否
第三名供应商	14,791.31	19.23	否
第四名供应商	13,650.84	17.75	否
第五名供应商	11,391.47	14.81	否
合计	70,532.79	91.70	

2022年度发行人前五名客户销售额 114,343.63 万元，占年度销售总额 59.97%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 1,947.25 万元，占年度销售总额 1.02%。

图表5-31：发行人2022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	94,700.95	49.67	否
第二名客户	12,871.80	6.75	否
第三名客户	2,481.96	1.30	否
第四名客户	2,341.67	1.23	否
第五名客户	1,947.25	1.02	是
合计	114,343.63	59.97	

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%。

图表5-32：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%。

图表5-33：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1-3月发行人前五名客户销售额95,732.25万元，占年度销售总额78.51%；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%。

图表5-34：发行人2025年1-3月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	75,963.30	62.30	否
第二名客户	17,923.85	14.70	否
第三名客户	675.47	0.55	否
第四名客户	607.72	0.50	否
第五名客户	561.90	0.46	否
合计	95,732.25	78.51	

（四）发行人经营总结

整体而言，发行人在为客户提供特色空间产品的同时，经过这几年的努力，在投资主导产业方面取得一定成果。未来，发行人将加大各项经营业务持续、快速、良好、健康的发展，促进主营业务和盈利水平稳步增加，推进营运策略的持

续改革，由单一的园区开发租售商逐步向复合型的物业开发运营、创新服务、科技产业投资提供商转型。

（五）环保和安全生产情况

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。

截至本募集说明书签署日，发行人经营范围、生产经营活动未出现重大不利变化、无重大资产重组事项。

九、发行人未来投资计划

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

此外，根据《上海市城市总体规划（2016-2040）》提出将上海市浦东新区张江区域转型成为以科技创新为导向的城市副中心核心商务区，结合沪府关于同意《浦东新区张江中区单元控制性详细规划56、57等街坊局部调整》的批复，未来该区域将建成以2栋320米高的双塔写字楼为核心，环绕6栋100-200米不等的写字楼，该区域土地面积约5.82公顷，规划容积率5.3-9.0不等，功能业态助力打造国家级科创中心、科创产业培育基地、多功能复合的科创之城；重点引入、打造与国家科学中心相适应的总部、科研、传媒、文化等行业；配置高品质、结合新零售、快时尚业态，打造互动型体验式商业设施。预计可新增约43万平方米的物业。

十、发行人业务发展战略

未来公司将着力推动以下六个方面的工作：

（一）积极响应国家战略，支持建设长三角国家技术创新中心

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

融三大核心要素，构建有利于创新要素有序流动、综合集成和高效利用的产业创新生态。

（二）打造产业“芯”高地，建设世界级集成电路产业集群

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

（三）营造资本生态圈，培育科创潜力企业

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

（四）创新空间新载体，提升产城融合水平

围绕“金色中环发展带”的总体部署，重点推进上海集成电路设计产业园、张江城市副中心、张江西北区等区域的空间开发。持续提升产品研发能力和质量。对标国际标准，提高产品品质，实现“筑巢引凤”“宜居宜业”。一是加快实施上海集成电路设计产业园“千亿百万”工程。紧盯总建筑面积400万平方米目标，将园区建设为国内领先、世界一流的集成电路设计产业园区，并引领张江科学城形成具有国际顶尖水准的综合性集成电路产业集群。二是推进张江科学城城市副中心开发。加快“科学之门”项目建设，深化城市设计方案、优化区域城市功能，持续推动张江科学城由“园”转“城”。三是推进张江西北区城市更新建设。根据张江科学城的建设要求，推进科技与生活协同发展，建设以科技研发、科创金

融、创业孵化、公共服务等功能为主体的“科技商务社区”。四是丰富融资手段助力科学城建设。通过复制“张江 REITs”首单成功经验，进一步盘活优质的存量基础设施资产，解决大体量、高节奏开发带来的资金压力。“金色中环基金”的设立可以作为 Pre-REITs，实现基础设施公募 REITs 的底层资产储备，充分调动国内外金融机构和投资者参与上海科创中心的基础设施建设，进一步推进上海金融中心及科创中心联动建设，助力张江发展世界级集成电路产业集群。

（五）优化产业软环境，完善创新生态圈

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

（六）聚焦党建发展，推进党建品牌建设

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

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

十一、发行人所在行业情况、行业地位和竞争优势

（一）发行人所在行业情况

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2024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）53,926.71亿元，比上年增长5.0%。其中，第一产业增加值99.70亿元，下降0.9%；第二产业增加值11,637.57亿元，增长2.4%；第三产业增加值42,189.44亿元，增长5.7%。第三产业增加值占地区生产总值的比重为78.2%。

图表 5-35：2020-2024 年上海市生产总值及其增长速度



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

2015年，国务院颁布《进一步深化中国（上海）自由贸易试验区改革开放方案》，要求自贸区深化完善以负面清单管理为核心的投资管理制度、以贸易便利化为重点的贸易监管制度、以资本项目可兑换和金融服务业开放为目标的金融创新制度、以政府职能转变为核心的事中事后监管制度，形成与国际投资贸易通

行规则相衔接的制度创新体系，充分发挥金融贸易、先进制造、科技创新等重点功能承载区的辐射带动作用，力争建设成为开放度最高的投资贸易便利、货币兑换自由、监管高效便捷、法制环境规范的自由贸易园区。

2017年，国务院批复了《上海市城市总体规划（2016-2040）》，要求上海着力提升城市功能，塑造特色风貌，改善环境质量，优化管理服务，努力把上海建设成为创新之城、人文之城、生态之城，卓越的全球城市和社会主义现代化国际大都市。重点推进建设上海张江综合性国家科学中心，形成创造之地、培育之地，充分激发全社会发全社会创新创业活力和动力。重点发挥中国（上海）自由贸易试验区和上海张江国家自主创新示范区制度创新优势，集聚全球创新资源，全面提高上海科技创新的国际水平。依托张江（现有）、紫竹、漕河泾、杨浦、市北、嘉定、临港等高新技术产业园区、大学城和重要产业基地，成为高能级创新引擎，加快科学技术创新和成果应用转化。促进创新功能与城市功能融合发展，形成融合科技、商务、文化等复合型的科技商务社区。结合城市更新和工业用地转型，积极盘活存量资源，为小微科创企业提供多样化的成长空间。

2018年，总书记在首届中国国际进口博览会上指出，将长三角区域一体化发展上升为国家战略，涵盖沪苏浙皖三省一市35万平方公里土地、2亿人口的长三角区域走向一体化的进程。国家发改委牵头编制的长三角一体化发展规划纲要已进入征求意见阶段，该发展纲要的落地势将为中国经济增长注入新动能。上海作为我国经济最具活力、开放程度最高、创新能力最强的区域之一，随着长三角一体化发展将进入快车道。同时，未来的长三角，将是一个全国贯彻新发展理念引领示范区、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经济实力的增强。我国开发区建设与运营单位最初的运营模式普遍以基础设施建设、土地批租为主，在开发区土地资源不断减少的情况下，逐渐转向土地深度开发、自建物业出租、商品房开发销售、物业管理等行业价值链下游，以及开发区内高新技术产业和新兴行业的培育和投资。在招商引资方面，随着开发区经济的发展和运作模式逐步成熟，各地开发区的政策制定越来越规范和透明，传统的政策优惠对投资者的吸引力减弱，开发区当地的投资环境、资源优势和产业集群优势成为吸引资金投向的主要因素。其中国家级高新技术产业园区充分发挥政府和市场的两方面作用，实现了我国高新技术产业飞速发展。高科技园区已经成为我国经济发展中最具活力的增长点之一，成为拉动经济增长的重要力量。高科技园区发展有力地促进了我国产业结构调整，成为我国促进科技成果转化、培育科技企业的主要基地，成为人才等创新要素的聚合中心。

3、我国开发区行业特点

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

(1) 营运周期长，投资规模大、回收期长

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

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

(2) 政策主导性强

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

(3) 产业集聚效应和周边辐射效应显著

开发区的主导产业形成一定规模后，就会产生集聚效应，形成具有一定地域范围的企业群体。在规模经济和范围经济共同推动下，企业群体发展为集聚产业

区。集聚效应的产生，可以扩大市场规模，促进企业间的交流与学习，促进基础设施和公用事业的建设与充分利用。对于企业来说，不仅可以增加现有客户的粘性，还可以吸引产业链上下游企业自发跟随落户。开发区就是规模经济的一个典型。

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

（4）收入来源多元化

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

（5）由注重招商引资向促进园区内部企业发展转变

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

（6）增值服务和创新业务带来更大盈利空间

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

（7）产业园区战略投资转型

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

（二）发行人所在行业地位

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《上海系统推进全面创新改革试验加快建设具有全球影响力的科技创新中心方案》，旨在建立以张江为核心，推动上海建设成为具有全球影响力的科技创新中心，构建代表世界先进水平的重大科技基础设施群，提升我国在交叉前沿领域的源头创新能力和科技综合实力，代表国家在更高层次上参与全球科技竞争与合作。

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

(三) 发行人的竞争优势

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发展的规律，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。

图表5-36：张江科学城四大主导产业分布及代表企业

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

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%。

图表5-37：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

	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

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、投资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。

第六章 发行人主要财务状况

本募集说明书引用的合并财务数据引自发行人2022-2024年度经审计的合并财务报表，本部财务数据引自发行人2022-2024年度经审计的母公司财务报表，2025年1-3月公司合并和母公司财务报表的财务数据未经审计或审阅。

发行人2022年度至2024年度财务报表由毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)进行审计。

提示：投资者在阅读以下财务信息时，应当参阅发行人完整的财务报表以及本募集说明书附录部分对于发行人财务指标的解释。本募集说明书中，部分合计数与各个数直接相加之和在尾数上有差异，这些差异是四舍五入造成的。敬请投资者详细阅读本募集说明书中财务指标的计算公式。

一、财务报告及会计报表编制基础、审计等情况

(一) 编制基础

2022-2024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。

(二) 审计情况

本募集说明书中的财务数据来源于发行人2022-2024年经审计的财务报告。在阅读下面的财务报表中的信息时，应当参阅相关财务报告和财务报表。

毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)对公司2022年度、2023年度和2024年度财务报告进行审计，并出具“毕马威华振审字第2304661号”无保留意见的审计报告、“毕马威华振审字第2404266号”无保留意见的审计报告和“毕马威华振审字第2506565号”无保留意见的审计报告。

2025年1-3月公司合并和母公司财务报表的财务数据未经审计或审阅。

非经特别说明，以下财务数据中，2022年度至2024年度财务数据摘自或源于上述经审计的财务报告。在阅读下面的财务报表中的信息时，应当参阅发行人经审计的财务报告、未经审计或审阅的财务报表和本募集说明书中其他部分对于本公司的历史财务数据的注释。

(三) 重大会计政策变更

发行人2022-2024年度经审计的财务报告中涉及会计政策变更的情况如下：

1、2022年

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)
--------------	------	---------------------

<p>《企业会计准则解释第 15 号》(财会 [2021] 35 号) (“解释第 15 号”) 中“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”(“试运行销售的会计处理”) 的规定</p>	<p>统一执行国家会计政策变更</p>	<p>根据解释第 15 号的规定, 本集团将固定资产达到预定可使用状态前产出的产品或副产品对外销售 (以下统称“试运行销售”) 取得的收入和成本, 按照《企业会计准则第 14 号——收入》、《企业会计准则第 1 号——存货》等规定分别进行会计处理, 计入当期损益, 而不再将试运行销售相关收入抵销相关成本后的净额冲减固定资产成本。采用该规定未对本集团的财务状况及经营成果产生重大影响。</p>
<p>解释第 15 号中“关于亏损合同的判断”的规定</p>	<p>统一执行国家会计政策变更</p>	<p>根据解释第 15 号的规定, 本集团在判断亏损合同时, 估计履行合同的成本中应包括履行合同的增量成本和与履行合同直接相关的其他成本的分摊金额。采用该规定未对本集团的财务状况及经营成果产生重大影响。</p>
<p>《关于适用〈新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定〉相关问题的通知》(财会 [2022] 13 号)</p>	<p>统一执行国家会计政策变更</p>	<p>《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》(财会 [2020] 10 号)对于满足一定条件的, 由新冠肺炎疫情直接引发的租金减让提供了简化方法。根据财会 [2022] 13 号的规定, 对于 2022 年 6 月 30 日之后应付租赁付款额的减让可以继续执行财会 [2020] 10 号的简化方法。采用上述规定未对本集团的财务状况和经营成果产生重大影响。</p>
<p>《企业会计准则解释第 16 号》(财会 [2022] 31 号) (“解释第 16 号”) 中“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”的规定</p>	<p>统一执行国家会计政策变更</p>	<p>根据解释第 16 号的规定, 对于按照《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》等规定分类为权益工具的金融工具(如分类为权益工具的永续债等), 相关股利支出按照税收政策相关规定在企业所得税税前扣除的, 本集团作为发行方在确认应付股利时, 确认与股利相关的所得税影响。对于所分配的利润来源于以前产生损益的交易或事项, 该股利的所得税影响计入</p>

		当期损益；对于所分配的利润来源于以前确认在所有者权益中的交易或事项，该股利的所得税影响计入所有者权益项目。采用该规定未对本集团的财务状况及经营成果产生重大影响。
解释第16号中“关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”的规定	统一执行国家会计政策变更	根据解释第16号的规定，本集团修改以现金结算的股份支付协议中的条款和条件，使其成为以权益结算的股份支付的，在修改日，本集团按照所授予权益工具当日的公允价值计量以权益结算的股份支付，将已取得的服务计入资本公积，同时终止确认以现金结算的股份支付在修改日已确认的负债，两者之间的差额计入当期损益。对于修改延长或缩短了等待期的，本集团按照修改后的等待期进行上述会计处理。采用该规定未对本集团的财务状况及经营成果产生重大影响。

2、2023年

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“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	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。

3、2024年

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。

(四)会计师事务所变更的情况

发行人2022年、2023年、2024年度未变更会计师事务所。

二、财务报表合并范围

(一) 财务报表合并范围

图表 6-1：截至 2024 年末发行人财务报表合并范围

单位：万元

子公司	主要经	注册地	业务性	持股比例(%)	取得
-----	-----	-----	-----	---------	----

名称	营地		质	直接	间接	方式
上海张江管理中心发展有限公司	上海	上海	房地产	100.00		投资设立
上海张江创业源科技发展有限公司	上海	上海	房地产	54.99		投资设立
Shanghai (Z.J.) Hi-Tech Park Limited	香港	英属开曼群岛	投资	100.00		非同一控制下企业合并
上海德馨置业发展有限公司	上海	上海	房地产	100.00		非同一控制下企业合并
上海张江浩成创业投资有限公司	上海	上海	投资	100.00		投资设立
上海张江集成电路产业区开发有限公司	上海	上海	房地产	100.00		同一控制下企业合并
上海欣凯元投资有限公司	上海	上海	房地产	100.00		非同一控制下企业合并
上海思锐置业有限公司	上海	上海	房地产	100.00		投资设立
上海杰昌实业有限公司	上海	上海	房地产	60.00		非同一控制下企业合并
雅安张江房地产发展有限公司	雅安	雅安	房地产	51.00		同一控制下企业合并
上海灏巨置业有限公司	上海	上海	房地产	100.00		非同一控制下企业合并
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)	上海	上海	房地产	51.00		投资设立
上海张江智芯城市建设有限公司	上海	上海	房地产	100.00		投资设立
上海芯道周城市建设有限公司	上海	上海	房地产	100.00		投资设立
上海张江浩芯企业管理有限公司 (曾用名: 上海张芯企业管理有限公司)	上海	上海	企业咨询	100.00		投资设立
上海集芯博建筑科技有限公司	上海	上海	房地产	100.00		投资设立
上海集芯盛建筑科技有限公司	上海	上海	房地产	100.00		投资设立

(二) 财务报表合并范围变化情况

图表 6-2: 近三年及一期报表合并范围变化情况

2025年1-3月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
-	-	-	-
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	名称	所属行业	持股比例变化情况

号			
-	-	-	-
2022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1-3月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
-	-	-	-
2022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。

三、发行人2022-2024年度及2025年一季度合并及母公司财务报表

图表 6-3：发行人2022-2024年度及2025年一季度末合并资产负债表

单位：万元

项目	2025年3月31日	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产：				
货币资金	300,094.70	247,808.24	288,119.58	346,515.15
交易性金融资产	18,169.66	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	16,841.56	10,739.42	8,872.56	5,666.42
预付款项	67.03	72.74	250.66	1,081.45
其他应收款	16,375.19	17,419.52	8,821.26	6,383.95
存货	1,831,346.49	1,936,046.72	1,716,554.55	1,185,245.02
合同资产	7,655.83	9,278.20	9,894.39	9,894.39
持有待售资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动	-	-	-	-

项目	2025年3月31日	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
资产				
其他流动资产	130,719.18	133,606.99	130,292.55	31,156.56
流动资产合计	2,321,269.64	2,380,054.12	2,173,908.21	1,585,942.94
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	-	-
长期股权投资	260,449.05	249,233.95	280,843.00	395,877.07
其他非流动金融资产	918,883.25	934,926.04	888,164.60	756,705.31
投资性房地产	2,206,703.66	2,201,589.13	1,647,426.15	1,432,996.55
固定资产	6,903.16	7,263.42	6,361.68	7,010.89
在建工程	-	-	-	-
无形资产	1,847.01	2,157.27	1,220.75	1,597.17
长期待摊费用	204.17	489.46	1,170.14	2,063.56
递延所得税资产	95,489.66	97,519.15	75,065.43	77,371.99
其他非流动资产	71,660.44	67,018.96	26,303.27	13,157.96
非流动资产合计	3,562,140.40	3,560,197.38	2,926,555.02	2,686,780.48
资产总计	5,883,410.04	5,940,251.50	5,100,463.23	4,272,723.42
流动负债：				
短期借款	369,140.00	242,740.00	73,300.00	391,225.00
应付票据	-	-	-	-
应付账款	616,302.68	801,384.23	484,131.33	236,789.40
预收款项	7,401.27	7,253.36	3,824.03	4,033.24
合同负债	21,936.02	40,172.51	75,320.50	95,973.95
应付职工薪酬	1,680.04	3,792.73	2,979.68	2,883.52
应交税费	23,273.44	32,379.33	17,971.79	17,134.30
其他应付款	191,680.10	191,331.63	185,294.67	193,215.75
一年内到期的非流动 负债	322,645.59	291,158.41	531,762.19	382,807.92
其他流动负债	101,334.03	101,752.00	201,477.04	84,974.28
流动负债合计	1,655,393.17	1,711,964.18	1,576,061.23	1,409,037.36
非流动负债：				
长期借款	1,378,569.81	1,477,529.05	1,265,127.64	529,480.65
应付债券	719,667.97	719,626.36	476,749.31	637,600.20
长期应付款	-	-	-	-
预计负债	52,145.25	52,145.25	58,041.60	54,486.53
递延收益	6,806.52	6,868.88	7,577.57	7,093.54
递延所得税负债	132,012.63	130,358.20	112,232.69	105,973.64
其他非流动负债	2,400.00	2,400.00	3,200.00	-
非流动负债合计	2,291,602.18	2,388,927.74	1,922,928.81	1,334,634.57

项目	2025年3月31日	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
负债合计	3,946,995.35	4,100,891.92	3,498,990.04	2,743,671.92
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	165,000.00	-	-
资本公积	264,329.31	264,371.31	263,649.79	263,649.79
其他综合收益	5,458.67	6,813.23	1,998.43	-534.57
盈余公积	77,434.48	77,434.48	77,434.48	76,831.32
未分配利润	836,494.67	807,048.57	746,284.70	676,273.77
归属于母公司股东权益合计	1,573,586.08	1,475,536.54	1,244,236.35	1,171,089.27
少数股东权益	362,828.60	363,823.04	357,236.85	357,962.23
所有者权益合计	1,936,414.68	1,839,359.58	1,601,473.19	1,529,051.50
负债及所有者权益合计	5,883,410.04	5,940,251.50	5,100,463.23	4,272,723.42

图表 6-4：发行人 2022-2024 年度及 2025 年一季度合并利润表

单位：万元

项目	2025年1-3月	2024年度	2023年度	2022年度
一、营业总收入	121,941.12	198,330.11	202,573.76	190,671.94
其中：营业收入	121,941.12	198,330.11	202,573.76	190,671.94
二、营业总成本	111,487.29	180,661.35	154,610.98	158,465.80
其中：营业成本	87,360.30	85,736.51	84,993.02	72,277.61
营业税金及附加	8,658.34	27,188.44	10,038.37	31,839.35
销售费用	1,051.36	5,785.85	2,327.21	2,408.59
管理费用	1,595.15	9,769.67	11,593.56	9,873.27
财务费用	12,822.14	52,180.88	45,658.81	42,066.98
加：其他收益	100.29	1,609.83	2,114.77	3,310.36
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	4,827.26	80,362.31	64,523.51	53,156.69
投资收益（损失以“-”号填列）	23,553.93	21,105.28	20,593.61	11,936.89
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-82.27	-294.53	-100.06	-85.02
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	2.43	-344.33	-474.73
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	2,481.00	-	-
汇兑收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-

项目	2025年1-3月	2024年度	2023年度	2022年度
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	38,853.05	122,935.08	134,750.29	100,050.33
加: 营业外收入	2.13	39.02	69.35	1,512.96
减: 营业外支出	45.00	-4,533.79	3,634.04	8,237.03
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	38,810.18	127,507.89	131,185.61	93,326.26
减: 所得税费用	10,358.52	28,069.54	37,121.04	14,561.77
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	28,451.67	99,438.35	94,064.57	78,764.49
归属于母公司所有者的净利润	29,446.11	98,242.16	94,789.95	82,221.62
少数股东损益	-994.44	1,196.19	-725.39	-3,457.14
六、其他综合收益的税后净额	-1,354.56	4,814.80	2,532.99	22,755.16
七、综合收益总额	27,097.11	104,253.15	96,597.56	101,519.64
归属于母公司所有者的综合收益总额	28,091.55	103,056.96	97,322.95	104,976.78
归属于少数股东的综合收益总额	-994.44	1,196.19	-725.39	-3,457.14
八、每股收益				
(一) 基本每股收益(元/股)	0.18	0.63	0.61	0.53
(二) 稀释每股收益(元/股)	0.18	0.63	0.61	0.53

图表 6-5: 发行人 2022-2024 年度及 2025 年一季度合并现金流量表

单位: 万元

项目	2025年1-3月	2024年度	2023年度	2022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	104,358.37	183,481.59	187,344.84	196,991.93
收到的税费返还	-	-	12,373.21	19,531.09
收到其他与经营活动有关的现金	8,718.66	27,832.21	25,732.67	32,110.55
经营活动现金流入小计	113,077.03	211,313.79	225,450.72	248,633.58
购买商品、接受劳务支付的现金	159,225.37	354,974.30	405,440.62	191,382.93
支付给职工以及为职	4,113.56	9,068.08	8,961.62	8,496.55

项目	2025年1-3月	2024年度	2023年度	2022年度
工支付的现金				
支付的各项税费	23,652.68	52,560.74	70,100.02	75,734.53
支付其他与经营活动有关的现金	5,670.19	34,820.85	19,489.62	18,593.42
经营活动现金流出小计	192,661.79	451,423.98	503,991.89	294,207.43
经营活动产生的现金流量净额	-79,584.76	-240,110.18	-278,541.17	-45,573.85
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金	99,486.02	191,298.34	789,208.46	395,379.37
取得投资收益所收到的现金	11,436.01	31,754.07	54,214.25	58,718.71
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	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	110,922.03	223,052.41	843,422.98	454,098.09
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	21,732.03	206,190.01	194,852.38	158,973.77
投资支付的现金	67,000.00	150,592.50	859,520.20	421,547.85
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	88,732.03	356,782.51	1,054,372.58	580,521.62
投资活动产生的现金流量净额	22,190.00	-133,730.10	-210,949.60	-126,423.54
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金	69,958.00	170,291.00	-	-
其中：子公司吸收少数	-	5,390.00	-	-

项目	2025年1-3月	2024年度	2023年度	2022年度
股东投资收到的现金				
取得借款收到的现金	349,894.50	596,801.78	965,900.74	713,917.04
<u>发行债券收到的现金净额</u>	-	509,682.35	528,736.80	309,930.00
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	419,852.50	1,276,775.13	1,497,302.14	1,023,847.04
偿还债务支付的现金	291,793.75	821,913.95	972,776.25	669,940.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	17,926.70	122,481.94	94,796.85	83,276.03
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	-	-
筹资活动现金流出小计	309,720.45	945,195.90	1,067,573.09	753,216.03
筹资活动产生的现金流量净额	110,132.05	331,579.23	429,729.05	270,631.01
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-450.82	1,949.71	1,226.09	4,354.80
五、现金及现金等价物净增加额	52,286.46	-40,311.34	-58,535.64	102,988.42
加：期初现金及现金等价物余额	247,668.17	287,979.51	346,515.15	243,526.72
六、期末现金及现金等价物余额	299,954.63	247,668.17	287,979.51	346,515.15

图表 6-6：发行人 2022-2024 年度末及 2025 年 3 月末母公司资产负债表

单位：万元

项目	2025年3月31日	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产：				
货币资金	74,227.53	41,363.76	64,601.01	100,514.37
交易性金融资产	-	-	11,102.66	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	2,841.09	2,311.41	2,519.37	2,134.01
预付款项	33.23	33.23	59.12	890.69
其他应收款	468,585.50	456,101.54	341,842.97	194,931.81
存货	2,560.50	2,332.62	117,909.68	72,112.00
持有待售资产	-	-	-	-

项目	2025年3月31日	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
其他流动资产	68,186.80	63,186.80	65,933.09	1,143.51
流动资产合计	616,434.65	565,329.36	603,967.91	371,726.39
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	-	-
长期股权投资	1,453,463.78	1,452,981.81	1,332,313.90	1,277,554.03
其他非流动金融资产	602,604.62	600,677.26	539,354.89	459,407.67
投资性房地产	156,849.55	158,404.96	165,312.93	171,749.01
固定资产	5,006.75	5,101.63	5,555.32	6,062.28
在建工程	-	-	-	-
无形资产	1,783.60	2,081.79	1,265.69	1,680.07
长期待摊费用	-	-	-	-
递延所得税资产	38,591.45	36,515.18	28,181.02	25,185.72
其他非流动资产	1,753.84	1,753.84	1,344.58	-
非流动资产合计	2,260,053.58	2,257,516.47	2,073,328.34	1,941,638.80
资产总计	2,876,488.23	2,822,845.84	2,677,296.24	2,313,365.19
流动负债：				
短期借款	345,740.00	218,740.00	73,300.00	297,225.00
应付票据	-	-	-	-
应付账款	1,471.48	1,871.14	23,547.36	17,247.75
预收款项	2,475.70	2,551.84	1,421.42	1,223.55
应付职工薪酬	1,138.16	2,008.95	1,752.96	1,654.51
应交税费	653.72	729.19	690.04	576.37
其他应付款	259,899.05	227,096.87	198,032.93	151,553.31
<u>其中：应付利息</u>	485.80	476.17	419.25	408.16
一年内到期的非流动负债	211,334.06	224,415.74	526,212.19	375,357.92
其他流动负债	101,334.03	100,870.47	201,477.04	80,312.11
流动负债合计	924,046.19	778,284.20	1,026,433.94	925,150.51
非流动负债：				
长期借款	310,299.81	466,572.18	452,982.22	42,130.00
应付债券	719,667.97	719,626.36	476,749.31	637,600.20
递延收益	288.45	288.45	361.26	434.06
递延所得税负债	51,107.88	51,107.88	44,018.10	29,975.42
非流动负债合计	1,081,364.11	1,237,594.87	974,110.89	710,139.69
负债合计	2,005,410.31	2,015,879.08	2,000,544.83	1,635,290.20
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	165,000.00	-	-

项目	2025年3月31日	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
资本公积	283,290.46	283,332.46	282,610.94	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	120,484.03	126,330.87	161,837.04	163,160.61
股东权益合计	871,077.93	806,966.76	676,751.41	678,074.98
负债及股东权益合计	2,876,488.23	2,822,845.84	2,677,296.24	2,313,365.19

图表 6-7：发行人 2022-2024 年度及 2025 年一季度母公司利润表

单位：万元

项目	2025年1-3月	2024年度	2023年度	2022年度
一、营业收入	7,687.71	37,319.58	38,363.02	28,829.69
减：营业成本	3,844.72	8,996.80	15,262.39	8,363.55
营业税金及附加	666.38	4,984.91	2,819.70	2,470.54
销售费用	96.18	1,751.47	849.00	988.09
管理费用	1,179.52	7,122.36	7,828.33	6,911.35
财务费用	10,889.84	49,050.39	47,424.04	41,916.80
加：其他收益	36.02	269.46	787.78	670.74
投资收益（损失以“-”号填列）	1,097.96	19,333.51	30,193.81	99,380.38
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	481.97	5,085.61	7,063.63	43,747.95
公允价值变动收益	-	13,505.19	39,476.68	103,019.63
信用减值损失	-23.15	-162.94	-56.65	-84.43
资产减值损失	-	-	-	-
资产处置收益	-	2,481.00	-	-
二、营业利润（亏损以“-”填列）	-7,878.10	839.88	34,581.19	171,165.69
加：营业外收入	-	25.58	0.27	1.14
减：营业外支出	45.00	137.73	78.62	81.52
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-7,923.10	727.73	34,502.85	171,085.31
减：所得税费用	-2,076.27	-1,244.39	11,047.38	18,923.10
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-5,846.83	1,972.11	23,455.46	152,162.21
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
六、综合收益总额	-5,846.83	1,972.11	23,455.46	152,162.21

图表 6-8：发行人 2022-2024 年度及 2025 年一季度母公司现金流量表

单位：万元

项目	2025年1-3月	2024年度	2023年度	2022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	7,480.12	39,896.74	40,182.02	31,730.04
收到其他与经营活动有关的现金	5,722.04	3,641.20	7,484.08	8,152.37
经营活动现金流入小计	13,202.16	43,537.94	47,666.10	39,882.41
购买商品、接受劳务支付的现金	2,882.43	12,092.03	49,953.33	33,606.56
支付给职工以及为职工支付的现金	1,869.97	4,559.16	4,780.02	4,460.68
支付的各项税费	1,320.62	11,282.12	4,426.04	8,828.23
支付其他与经营活动有关的现金	8,995.67	30,450.06	5,249.36	6,379.83
经营活动现金流出小计	15,068.69	58,383.37	64,408.75	53,275.30
经营活动产生的现金流量净额	-1,866.52	-14,845.43	-16,742.64	-13,392.89
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金	52,072.63	93,662.86	635,958.13	288,788.21
取得投资收益收到的现金	629.16	18,169.34	15,330.86	66,248.81
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	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	-	12,443.97	693.89	89,873.49
投资活动现金流入小计	52,701.79	124,276.17	651,983.15	444,910.51
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	24.93	1,375.88	1,746.49	1,797.50
投资支付的现金	59,000.00	204,800.00	787,958.40	334,897.85
支付其他与投资活动有关的现金	4,525.79	40,493.25	148,273.37	19,862.98
投资活动现金流出小计	63,550.72	246,669.13	937,978.26	356,558.34
投资活动产生的现金流量净额	-10,848.93	-122,392.96	-285,995.11	88,352.17
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	230,200.00	279,706.21	580,705.97	345,125.00
发行债券收到的现金净额	-	509,682.35	528,736.80	309,930.00
收到其他与筹资活动有关的	31,218.14	37,384.20	44,945.68	38,267.38

项目	2025年1-3月	2024年度	2023年度	2022年度
现金				
筹资活动现金流入小计	331,376.14	991,673.77	1,154,388.45	693,322.37
偿还债务支付的现金	273,381.25	788,822.50	816,476.25	552,390.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	10,002.54	88,850.17	70,895.57	68,113.52
支付其他与筹资活动有关的现金	2,413.12	-	192.37	107,617.19
筹资活动现金流出小计	285,796.91	877,672.67	887,564.18	728,120.70
筹资活动产生的现金流量净额	45,579.23	114,001.10	266,824.27	-34,798.33
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	0.05	0.12	0.28
五、现金及现金等价物净增加额	32,863.78	-23,237.25	-35,913.36	40,161.23
加：期初现金及现金等价物余额	41,363.76	64,601.01	100,514.37	60,353.13
六、期末现金及现金等价物余额	74,227.53	41,363.76	64,601.01	100,514.37

四、发行人主要会计科目分析

（一）资产结构分析

图表 6-9：发行人近三年及一期末资产结构

单位：万元、%

项目	2025年3月末		2024年末		2023年末		2022年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	2,321,269.64	39.45	2,380,054.12	40.07	2,173,908.21	42.62	1,585,942.94	37.12
非流动资产	3,562,140.40	60.55	3,560,197.38	59.93	2,926,555.02	57.38	2,686,780.48	62.88
资产合计	5,883,410.04	100.00	5,940,251.50	100.00	5,100,463.23	100.00	4,272,723.42	100.00

近三年及一期末，发行人资产总额分别为 4,272,723.42 万元、5,100,463.23 万元、5,940,251.50 万元和 5,883,410.04 万元，其中流动资产分别为 1,585,942.94 万元、2,173,908.21 万元、2,380,054.12 万元和 2,321,269.64 万元，占资产总额的比例分别为 37.12%、42.62%、40.07%和 39.45%；非流动资产分别为 2,686,780.48 万元、2,926,555.02 万元、3,560,197.38 万元和 3,562,140.40 万元，占资产总额的比例分别为 62.88%、57.38%、59.93%和 60.55%。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

图表6-10：发行人近三年及一期末流动资产结构

单位：万元、%

项目	2025年3月末		2024年末		2023年末		2022年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	300,094.70	5.10	247,808.24	4.17	288,119.58	5.65	346,515.15	8.11
交易性金融资产	18,169.66	0.31	25,082.29	0.42	11,102.66	0.22	-	-
应收账款	16,841.56	0.29	10,739.42	0.18	8,872.56	0.17	5,666.42	0.13
预付款项	67.03	0.00	72.74	0.00	250.66	0.00	1,081.45	0.03
其他应收款	16,375.19	0.28	17,419.52	0.29	8,821.26	0.17	6,383.95	0.15
存货	1,831,346.49	31.13	1,936,046.72	32.59	1,716,554.55	33.65	1,185,245.02	27.74
合同资产	7,655.83	0.13	9,278.20	0.16	9,894.39	0.19	9,894.39	0.23
其他流动资产	130,719.18	2.22	133,606.99	2.25	130,292.55	2.55	31,156.56	0.73
流动资产合计	2,321,269.64	39.45	2,380,054.12	40.07	2,173,908.21	42.62	1,585,942.94	37.12

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。截至近三年及一期末，上述三项科目合计分别为1,562,916.73万元、2,134,966.68万元、2,317,461.95万元和2,262,160.37万元，占同期流动资产的90%以上。

(1) 货币资金

近三年及一期末，公司货币资金余额分别为346,515.15万元、288,119.58万元、247,808.24万元和300,094.70万元，占同期资产总额的比例分别为8.11%、5.65%、4.17%和5.10%。货币资金余额及主要构成如下：

图表6-11：发行人近三年及一期末货币资金结构

单位：万元

种类	2025年3月末	2024年末	2023年末	2022年末
现金	-	1.11	0.72	0.15
银行存款	289,266.34	228,994.99	287,074.86	345,742.57
其他货币资金	10,828.36	18,812.14	1,044.00	772.43
合计	300,094.70	247,808.24	288,119.58	346,515.15

截至2023年末，发行人货币资金余额288,119.58万元，较2022年末减少16.85%，属于公司正常经营波动。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3月末，发行人货币资金余额300,094.70万元，较2024年末增长21.10%，主要原因系发行人2025年1-3月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

近三年及一期末，发行人交易性金融资产余额分别为 0.00 万元、11,102.66 万元、25,082.29 万元和 18,169.66 万元，占同期资产总额的比例分别为 0.00%、0.22%、0.42%和 0.31%。

截至 2023 年末，发行人交易性金融资产余额 11,102.66 万元，较 2022 年末增加 11,102.66 万元，主要系公司本期末持有未到期的理财产品，而上期末理财产品已到期。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 3 月末，发行人交易性金融资产余额为 18,169.66 万元，较 2024 年末减少 27.56%，主要原因系发行人出售部分权益工具投资使得交易性金融资产下降。

(3) 应收账款

近三年及一期末，发行人应收账款账面价值分别为 5,666.42 万元、8,872.56 万元、10,739.42 万元和 16,841.56 万元，占同期资产总额的比例分别为 0.13%、0.17%、0.18%和 0.29%，整体占比较小。

截至 2023 年末，发行人应收账款账面价值 8,872.56 万元，较 2022 年末增加 56.58%，主要原因为本期末应收租金和水电费较上年末增加所致。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 3 月末，发行人应收账款账面余额为 16,841.56 万元，较 2024 年末增长 56.82%，主要原因系发行人本期应收租赁款及水电费增加。

发行人最近三年及一期末应收账款账面价值及主要构成如下：

图表 6-12：发行人近三年及一期末应收账款结构

单位：万元

种类	2025 年 3 月末		2024 年末		2023 年末		2022 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	期末余额	坏账准备
1、单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-	-	4,601.92	4,601.92
2、按组合计提坏账准备的应收账款	18,067.90	1,226.34	11,830.68	1,091.26	9,606.52	733.96	6,388.11	721.69
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	3,390.71	3,390.71
合计	18,067.90	1,226.34	11,830.68	1,091.26	9,644.32	771.76	14,380.74	8,714.32

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

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

2) 按组合计提坏账准备的确认标准

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

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

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

图表 6-13: 发行人 2022 年末按欠款方归集的应收账款期末余额前五名

单位: 万元、%

单位名称	期末余额	占比	坏账准备	占比
上海三鑫科技发展有限公司	4,602.16	32.00	4,601.92	52.81
上海新张江物业管理有限公司	1,631.94	11.35	-	-
观山月(上海)投资控股有限公司	895.96	6.23	895.96	10.28
上海威伦卡园酒店有限公司	750.47	5.22	750.47	8.61
上海同涑物业管理有限公司	715.53	4.98	21.47	0.25
合计	8,596.05	59.77	6,269.81	71.95

图表 6-14: 发行人 2023 年末按欠款方归集的应收账款期末余额前五名

单位: 万元、%

单位名称	期末余额	占比	坏账准备	占比
上海长三角技术创新研究院	2,364.60	24.52%	70.94	9.19%
上海同涑物业管理有限公司	1,003.32	10.40%	30.10	3.90%
上海新张江物业管理有限公司	931.41	9.66%	-	-
上海东湖物业管理公司	807.85	8.38%	42.93	5.56%
上海建工一建集团有限公司	598.19	6.20%	21.65	2.81%

单位名称	期末余额	占比	坏账准备	占比
合计	5,705.38	59.16%	165.61	21.46%

图表 6-15：发行人 2024 年末按欠款方归集的应收账款期末余额前五名

单位：万元、%

单位名称	期末余额	占比	坏账准备	占比
上海张江智荟科技有限公司	2,270.96	19.20	3.25	0.30
尚舒房（上海）城市更新建设有限公司	2,218.15	18.75	66.54	6.10
上海东湖物业管理有限公司	1,007.30	8.51	72.86	6.68
上海新张江物业管理有限公司	856.92	7.24	-	-
上海香柏实业有限公司	816.22	6.90	408.11	37.40
合计	7,169.55	60.60	550.77	50.47

图表 6-16：发行人 2025 年 3 月末按欠款方归集的应收账款期末余额前五名

单位：万元、%

单位名称	期末余额	占比	坏账准备	占比
上海张江智荟科技有限公司	4,124.63	22.83	-	-
上海临床创新转化研究院有限公司	1,249.96	6.92	37.50	3.06
上海新张江物业管理有限公司	1,125.67	6.23	-	-
上海东湖物业管理有限公司	1,022.27	5.66	76.13	6.21
上海香柏实业有限公司	816.22	4.52	408.11	33.29
合计	8,338.75	46.15	521.74	42.54

（4）预付款项

近三年及一期末，发行人预付款项余额分别为1,081.45万元、250.66万元、72.74万元和67.03万元，占同期资产总额的比例分别为0.03%、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2023年末，发行人预付款项余额250.66万元，较2022年末减少76.82%，主要系期末预付的软件系统开发款项减少导致。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3月末，发行人预付款项余额为67.03万元，变动较小。

（5）其他应收款（包含应收利息、应收股利和其他应收款）

近三年及一期末，发行人其他应收款余额分别为6,383.95万元、8,821.26万元、17,419.52万元和16,375.19万元，占同期资产总额的比例分别为0.15%、0.17%、

0.29%和 0.28%。截至 2023 年末，发行人其他应收款余额 8,821.26 万元，较 2022 年末增加 38.18%，主要系本期末支付的押金保证金较期初增加。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 3 月末，发行人其他应收款余额 16,375.19 万元，变动较小。

根据《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号），其他应收款会计科目修订后包含应收利息、应收股利和其他应收款 3 项科目。截至近三年及一期末，发行人不存在应收利息和应收股利科目。截至近三年及一期末，发行人其他应收款分项科目分别为 6,383.95 万元、8,821.26 万元、17,419.52 万元和 16,687.86 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 3 月末，发行人不存在非经营性其他应收款。

图表 6-17：发行人 2022 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
丹麓建行（香港）一號有限公司	2,377.70	1 年以内	往来款	非关联方
国网上海市电力公司	1,438.27	1 年以内	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 年至 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	5,213.40	-	-	-

图表 6-18：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	-	-	-

图表 6-19：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	待收松下地块补偿款	非关联方

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	1,689.46	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	预分红金额	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
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	-	-	-

图表 6-20：发行人 2025 年 3 月末按欠款方归集的其他应收款期末余额前五名

单位：万元

单位名称	期末余额	账龄	款项性质	关联关系
国网上海市电力公司	1,889.39	1年以内	押金保证金	非关联方
上海柏森投资管理有限公司	200.02	5年以上	预分红金额	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
波林家具(上海)有限公司	45.01	1年以内	押金保证金	非关联方
华大半导体有限公司	40.00	4-5年	押金保证金	非关联方
合计	2,314.65	-	-	-

(6) 存货

近三年及一期末，发行人存货账面价值分别为 1,185,245.02 万元、1,716,554.55 万元、1,936,046.72 万元和 1,831,346.49 万元，占同期资产总额的比例分别为 27.74%、33.65%、32.59%和 31.13%。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 2023 年末，发行人存货规模 1,716,554.55 万元，较 2022 年末增加 44.83%，主要原因为本期开发成本投入有所增加。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 3 月末，发行人存货规模 1,831,346.49 万元，较 2024 年末减少 5.41%。

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：

图表 6-21-1：发行人近三年及一期末存货结构

单位：万元、%

种类	2025年3月末		2024年末		2023年末		2022年末	
	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比
已完工开发产品	1,122,855.83	61.31	1,235,406.22	63.81	478,225.63	27.86	188,694.92	15.92
在建开发产品	708,276.81	38.68	700,426.65	36.18	1,238,154.79	72.13	996,089.22	84.04
其他	213.85	0.01	213.85	0.01	174.13	0.01	460.88	0.04
合计	1,831,346.49	100.00	1,936,046.72	100.00	1,716,554.55	100.00	1,185,245.02	100.00

图表 6-21-2：截至 2024 年末发行人各子公司存货明细表

单位：万元、%

子公司名称	已完工开发产品	在建开发产品	其他
张江高科	836.00	578.83	104.42
集电公司	284,241.52	500,335.85	83.78
集芯汇	159,882.04	-	1.38
集芯云	224,845.02	-	-
集芯睿	7,962.73	-	-
德馨置业	5.74	-	-
欣凯元	21,461.13	10,267.83	-
雅安房产	2,444.22	-	-
思锐置业	40,903.86	-	4.07
杰昌实业	747.49	-	20.15
灏巨	41,243.64	1,585.84	0.05
创业源	3,080.76	-	-
科学之门	303,920.61	61,248.83	-
智芯城市	-	35,964.04	-
芯道周	-	90,445.42	-
集芯博	66,944.82	-	-
集芯盛	76,886.64	-	-
合计	1,235,406.22	700,426.65	213.85

(7) 合同资产

近三年及一期末，发行人合同资产余额分别为9,894.39万元、9,894.39万元、9,278.20万元和7,655.83万元，占同期资产总额的比例分别为0.23%、0.19%、0.16%和0.13%，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

近三年及一期末，发行人其他流动资产余额分别为 31,156.56 万元、130,292.55 万元、133,606.99 万元和 130,719.18 万元，占同期资产总额的比例分别为 0.73%、2.55%、2.25%和 2.22%。该科目主要由预缴税金和大量存单构成。

截至 2023 年末，发行人其他流动资产余额 130,292.55 万元，较 2022 年末增加 318.19%，主要系本期新增可转让定期存单以及预缴税金增加。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 3 月末，发行人其他流动资产余额 130,719.18 万元，较 2024 年末减少 2.16%。

图表 6-22：发行人近三年及一期末其他流动资产结构

单位：万元

种类	2025 年 3 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
大额存单	97,608.40	97,608.40	94,703.45	18,218.84
预缴税金	-	35,998.59	28,477.36	12,937.72
待转税金及附加	33,110.79	-	-	-
土地出让金定金及相关税金	-	-	7,111.73	-
合计	130,719.18	133,606.99	130,292.55	31,156.56

2、非流动资产结构分析

图表 6-23：发行人近三年及一期末非流动资产结构

单位：万元、%

项目	2025 年 3 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期股权投资	260,449.05	4.43	249,233.95	4.20	280,843.00	5.51	395,877.07	9.27
其他非流动金融资产	918,883.25	15.62	934,926.04	15.74	888,164.60	17.41	756,705.31	17.71
投资性房地产	2,206,703.66	37.51	2,201,589.13	37.06	1,647,426.15	32.30	1,432,996.55	33.54
固定资产	6,903.16	0.12	7,263.42	0.12	6,361.68	0.12	7,010.89	0.16
无形资产	1,847.01	0.03	2,157.27	0.04	1,220.75	0.02	1,597.17	0.04
长期待摊费用	204.17	0.00	489.46	0.01	1,170.14	0.02	2,063.56	0.05
递延所得税资产	95,489.66	1.62	97,519.15	1.64	75,065.43	1.47	77,371.99	1.81
其他非流动资产	71,660.44	1.22	67,018.96	1.13	26,303.27	0.52	13,157.96	0.31
非流动资产合计	3,562,140.40	60.55	3,560,197.38	59.93	2,926,555.02	57.38	2,686,780.48	62.88

发行人非流动资产主要由长期股权投资、其他非流动金融资产、投资性房地产和递延所得税资产构成。截至近三年及一期末，上述四项科目合计分别为 2,662,950.92 万元、2,891,499.18 万元、3,483,268.26 万元和 3,481,525.62 万元，占同期非流动资产的比例 97% 以上。

(1) 长期股权投资

近三年及一期末，发行人长期股权投资账面价值分别为 395,877.07 万元、280,843.00 万元、249,233.95 万元和 260,449.05 万元，占同期资产总额的比例分别为 9.27%、5.51%、4.20% 和 4.43%。

截至 2023 年末，发行人长期股权投资余额 280,843.00 万元，较 2022 年末减少

29.06%，主要系公司下属合营企业持有的以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产本期公允价值下降幅度较大，使得公司按权益法确认的该合营企业长期股权投资有所减少所致。截至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3月末，发行人长期股权投资余额260,449.05万元，较2024年末增长4.50%。

图表6-24：截至2024年末及2025年3月末发行人主要长期股权投资会计科目明细

单位：万元

序号	企业名称	2025年3月末		2024年	
		持股比例	期末价值	持股比例	期末价值
1	ShanghaiZJ Hi-Tech Investment Corporation	50.00%	47,737.74	50.00%	36,218.83
2	上海张江新希望企业有限公司	30.00%	6,527.26	30.00%	6,527.26
3	上海张江微电子港有限公司	60.00%	162,254.41	60.00%	161,696.03
4	上海大道置业有限公司	6.47%	228.49	6.47%	228.49
5	上海股权托管交易中心股份有限公司	23.25%	8,375.52	23.25%	8,375.52
6	上海机械电脑有限公司	68.47%	64.67	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%	962.59	6.50%	962.59
8	上海张江浩珩创新股权投资管理有限公司	49.00%	2,851.67	49.00%	2,851.67
9	上海鲲鹏投资发展有限公司	30.00%	3,661.62	30.00%	3,661.62
10	上海枫逸股权投资基金管理有限公司	45.45%	175.62	45.45%	175.62
11	张江汉世纪创业投资有限公司	30.00%	5,811.81	30.00%	5,811.81
12	川河集团有限公司	29.90%	20,916.61	29.90%	21,778.80
13	上海集擎咨询管理有限公司	45.00%	440.84	45.00%	440.84
14	上海张江智荟科技有限公司	40.00%	440.23	40.00%	440.23
合计			260,449.05		249,233.95

(2) 其他非流动金融资产

近三年及一期末，发行人其他非流动金融资产余额分别为756,705.31万元、888,164.60万元、934,926.04万元和918,883.25万元，占同期资产总额的比例分别

为17.71%、17.41%、15.74%和15.62%。

截至2023年末，发行人其他非流动金融资产余额888,164.60万元，较2022年末增加17.37%，主要原因是持有的权益工具投资和基金投资较2022年末增加所致。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3月末，发行人其他非流动金融资产余额918,883.25万元，较2024年末减少1.72%。

(3) 投资性房地产

近三年及一期末，发行人投资性房地产余额分别为1,432,996.55万元、1,647,426.15万元、2,201,589.13万元和2,206,703.66万元，占同期资产总额的比例分别为33.54%、32.30%、37.06%和37.51%。

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2023年末，发行人投资性房地产余额1,647,426.15万元，较2022年末增加14.96%，属于正常波动。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3月末，发行人投资性房地产余额2,206,703.66万元，较2024年末增长0.23%，变动较小。

图表6-25-1：发行人近三年及一期末投资性房地产账面价值

单位：万元

项目	2025年3月末	2024年末	2023年末	2022年末
账面原值	2,583,360.14	2,567,508.02	1,987,787.20	1,752,131.59
累计折旧和累计摊销	376,656.48	365,918.88	340,361.04	319,135.04
减值准备	-	-	-	-
账面价值	2,206,703.66	2,201,589.13	1,647,426.15	1,432,996.55

图表6-25-2：截至2025年3月末主要投资性房地产科目明细

单位：万元

序号	项目	期初余额	期末余额
1	SOHO二期(德馨)	3,877.65	3,783.74
2	三期标准厂房	4,806.48	4,690.14
3	佑越国际(德馨)	27,557.57	27,372.64
4	启慧大厦(7-3德馨)	3,825.84	3,791.02
5	张江大厦	7,158.53	7,095.43

6	夏新楼	6,920.03	6,862.15
7	科创区二期孵化楼	1,654.48	1,635.56
8	SOHO 三期	117.85	116.64
9	科创区生物医药楼	701.39	693.37
10	科创区 SOHO 一期	4,855.87	4,800.34
11	科创区 IT 厂房	2,989.22	2,955.03
12	体育休闲中心	4,548.71	4,509.05
13	四标一期	2,410.55	2,355.38
14	四标二期	3,012.91	2,953.44
15	SOHO 二期(股份)	3,148.33	3,125.37
16	创新园北区	1,719.40	1,704.82
17	银行卡园	20,688.29	20,515.84
18	领袖之都(东块、股份)	29,612.46	29,345.46
19	高科苑	43,164.26	42,777.53
20	创业公寓	3,985.43	3,946.75
21	碧波公园	822.55	784.25
22	科创区复旦基因楼	1,230.07	1,216.00
23	科创区交大 CAD	1,736.59	1,716.73
24	科创区科创服务中心	1,848.04	1,826.91
25	863 基地	5,949.63	5,895.82
26	科创区三期孵化楼	6,124.38	6,124.38
27	科创区海外创新园	2,857.74	2,825.06
28	集电一期 (40#)	4,421.95	4,375.35
29	集电一期 (41#)	5,305.01	5,246.93
30	集电一期 (43#)	7,704.51	7,640.13
31	领袖之都(东块、集电)	9,971.52	9,875.95
32	领袖之都(西块、集电)	5,209.24	5,155.91
33	北大一期	3,881.70	3,844.58
34	北大二期	14,277.39	14,161.00
35	梦想园	13,654.06	13,541.27
36	天之骄子 (南块)	22,306.11	22,027.32
37	天之骄子 (北块)	34,762.15	34,496.47
38	礼德国际	47,057.28	46,624.34
39	矽岸国际	23,208.34	23,031.26
40	创企天地	37,290.26	36,968.03
41	集创公园	26,821.02	26,586.33
42	樟盛苑 (商铺)	1,927.04	1,910.81
43	集贤商务中心	26,446.12	26,270.52
44	创芯天地	4,406.21	4,382.18
45	欣凯元 (一期西块)	4,675.30	4,644.84
46	欣凯元 (二期北块)	5,395.34	5,352.60
47	欣凯元 (二期南块)	3,968.76	3,938.07
	合计	500,013.51	495,492.72

(4) 固定资产

近三年及一期末，发行人固定资产账面价值分别为7,010.89万元、6,361.68万元、7,263.42万元和6,903.16万元，占同期资产总额的比例分别为0.16%、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。

图表6-26：发行人2025年3月末固定资产结构

单位：万元

种类	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
房屋和建筑物	8,822.11	3,362.12	-	5,459.90
电子设备	879.20	687.96	-	191.24
运输设备	156.40	92.64	-	63.76
固定资产装修	2,152.53	2,026.82	-	125.71
其他	1,213.81	151.35	-	1,062.46
合计	13,224.05	6,320.89	-	6,903.16

折旧计提政策

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：

图表 6-27：各类固定资产的使用寿命、残值率和年折旧率

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

发行人至少在每年年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

(5) 无形资产

近三年及一期末，发行人无形资产账面价值分别为 1,597.17 万元、1,220.75 万元、2,157.27 万元和 1,847.01 万元，占同期资产总额的比例分别为 0.04%、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 2023 年末，发行人无形资产余额 1,220.75 万元，较 2022 年末减少 23.57%，主要系软件累计摊销导致。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 3 月末，发行人无形资产余额 1,847.01 万元，较 2024

年末减少 14.38%，主要原因系软件等累计摊销导致。

(6) 长期待摊费用

近三年及一期末，发行人长期待摊费用余额分别为 2,063.56 万元、1,170.14 万元、489.46 万元和 204.17 万元，占同期资产总额的比例分别为 0.05%、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

近三年及一期末，发行人递延所得税资产余额分别为 77,371.99 万元、75,065.43 万元、97,519.15 万元和 95,489.66 万元，占同期资产总额的比例分别为 1.81%、1.47%、1.64%和 1.62%，规模占比较为稳定。

(8) 其他非流动资产

近三年及一期末，发行人其他非流动资产余额分别为 13,157.96 万元、26,303.27 万元、67,018.96 万元和 71,660.44 万元，占同期资产总额的比例分别为 0.31%、0.52%、1.13%和 1.22%。

截至 2023 年末，发行人其他非流动资产余额 26,303.27 万元，较 2022 年末增加 99.90%，主要原因系本期末发行人因工程款支付产生的留抵进项税额增加所致。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 3 月末，发行人其他非流动资产余额 71,660.44 万元，较 2024 年末增长 6.93%。

(二) 负债结构分析

图表6-28：发行人近三年及一期末负债结构

单位：万元、%

项目	2025年3月末		2024年末		2023年末		2022年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	1,655,393.17	41.94	1,711,964.18	41.75	1,576,061.23	45.04	1,409,037.36	51.36
非流动负债	2,291,602.18	58.06	2,388,927.74	58.25	1,922,928.81	54.96	1,334,634.57	48.64
负债合计	3,946,995.35	100.00	4,100,891.92	100.00	3,498,990.04	100.00	2,743,671.92	100.00

近三年及一期末，发行人总负债余额分别为 2,743,671.92 万元、3,498,990.04 万元、4,100,891.92 万元和 3,946,995.35 万元，整体呈增长态势。

1、流动负债结构分析

图表6-29：发行人近三年及一期末流动负债结构

单位：万元、%

项目	2025年3月末		2024年末		2023年末		2022年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	369,140.00	9.35	242,740.00	5.92	73,300.00	2.09	391,225.00	14.26
应付账款	616,302.68	15.61	801,384.23	19.54	484,131.33	13.84	236,789.40	8.63
预收款项	7,401.27	0.19	7,253.36	0.18	3,824.03	0.11	4,033.24	0.15

项目	2025年3月末		2024年末		2023年末		2022年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
合同负债	21,936.02	0.56	40,172.51	0.98	75,320.50	2.15	95,973.95	3.50
应付职工薪酬	1,680.04	0.04	3,792.73	0.09	2,979.68	0.09	2,883.52	0.11
应交税费	23,273.44	0.59	32,379.33	0.79	17,971.79	0.51	17,134.30	0.62
其他应付款	191,680.10	4.86	191,331.63	4.67	185,294.67	5.30	193,215.75	7.04
一年内到期的非流动负债	322,645.59	8.17	291,158.41	7.10	531,762.19	15.20	382,807.92	13.95
其他流动负债	101,334.03	2.57	101,752.00	2.48	201,477.04	5.76	84,974.28	3.10
流动负债合计	1,655,393.17	41.94	1,711,964.18	41.75	1,576,061.23	45.04	1,409,037.36	51.36

近三年及一期末，发行人流动负债余额分别为1,409,037.36万元、1,576,061.23万元、1,711,964.18万元和1,655,393.17万元。发行人流动负债的主要组成部分为短期借款、应付账款、其他应付款、一年内到期的非流动负债和其他流动负债。截至近三年及一期末，上述5项科目合计分别为1,289,012.35万元、1,475,965.23万元、1,628,366.26万元和1,601,102.40万元，占同期流动负债的比例约80%以上。

(1) 短期借款

近三年及一期末，发行人短期借款余额分别为391,225.00万元、73,300.00万元、242,740.00万元和369,140.00万元，全部为信用方式的银行融资，占同期负债总额的比例分别14.26%、2.09%、5.92%和9.35%。

截至2023年末，发行人短期借款余额73,300.00万元，较2022年末减少81.26%，主要系本期公司归还了大部分借款所致。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3月末，发行人短期借款余额369,140.00万元，较2024年末增长52.07%，主要原因为本期借款有所增加。

(2) 应付账款

近三年及一期末，发行人应付账款余额分别为236,789.40万元、484,131.33万元、801,384.23万元和616,302.68万元，占同期负债总额的比例分别为8.63%、13.84%、19.54%和15.61%。

截至2023年末，发行人应付账款余额484,131.33万元，较2022年末增加104.46%，主要原因为本期发行人应付工程款有所增加。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%，主要原因为本期发行人应付工程款有所增加。截至2025年3月末，发行人应付账款余额616,302.68万元，较2024年末减少23.10%，主要原因为本期支付工程款使得应付账款下降。

图表6-30：发行人近三年及一期末应付账款按账龄分布情况

单位：万元、%

种类	2025年3月末	2024年末	2023年末	2022年末
----	----------	--------	--------	--------

	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1年以内(含1年)	599,253.14	97.23	784,334.71	97.87	466,604.80	96.38	219,187.83	92.57
1-2年(含2年)	3,495.70	0.57	3,495.70	0.44	5,269.50	1.09	5,344.49	2.26
2-3年(含3年)	1,529.22	0.25	1,529.22	0.19	294.70	0.06	607.75	0.26
3年以上	12,024.62	1.95	12,024.62	1.50	11,962.34	2.47	11,649.33	4.92
合计	616,302.68	100.00	801,384.23	100.00	484,131.33	100.00	236,789.40	100.00

(3) 预收账款

近三年及一期末，发行人预收款项余额分别为4,033.24万元、3,824.03万元、7,253.36万元和7,401.27万元，占同期负债总额的比例分别为0.15%、0.11%、0.18%和0.19%，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2023年末，发行人预收款项余额3,824.03万元，较2022年末下降5.19%，变动幅度较小。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3月末，发行人预收账款余额7,401.27万元，较2024年末增长2.04%，变动较小。

图表6-31：发行人近三年及一期末预收账款按账龄分布情况

单位：万元、%

种类	2025年3月末		2024年末		2023年末		2022年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1年以内(含1年)	7,354.78	99.37	7,206.86	99.36	2,204.39	57.65	2,796.05	69.33
1-2年(含2年)	3.13	0.04	3.13	0.04	682.80	17.86	1,176.49	29.17
2-3年(含3年)	9.69	0.13	9.69	0.13	915.90	23.95	57.14	1.42
3年以上	33.67	0.45	33.67	0.46	20.94	0.55	3.56	0.09
合计	7,401.27	100.00	7,253.36	100.00	3,824.03	100.00	4,033.24	100.00

(4) 合同负债

近三年及一期末，发行人合同负债余额分别为95,973.95万元、75,320.50万元、40,172.51万元和21,936.02万元，占同期负债总额的比例分别为3.50%、2.15%、0.98%和0.56%。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2023年末，发行人合同负债余额75,320.50万元，较2022年末减少21.52%，主要系本期结转园区物业销售收入，大部分合同负债转入营业收入导致。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%，主要原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3月末，发行人合同负债余额21,936.02万元，较2024年末减小45.40%，主要原因系主公司本期结转产业空间载体销售，部分合同负债转入营业收入。

(5) 应付职工薪酬

近三年及一期末，发行人应付职工薪酬余额分别为 2,883.52 万元、2,979.68 万元、3,792.73 万元和 1,680.04 万元，占同期负债总额的比例分别为 0.11%、0.09%、0.09%和 0.04%，占比较低。

截至 2023 年末，发行人应付职工薪酬余额 2,979.68 万元，较 2022 年末增加 3.33%，变动幅度较小。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%，主要原因为 2024 年末计提的绩效奖励增加。截至 2025 年 3 月末，发行人应付职工薪酬余额 1,680.04 万元，较 2024 年末减小 55.70%，主要原因系发行人本期支付上年末计提的年终奖金。

(6) 应交税费

近三年及一期末，发行人应交税费余额分别为 17,134.30 万元、17,971.79 万元、32,379.33 万元和 23,273.44 万元，占同期负债总额的比例分别为 0.62%、0.51%、0.79%和 0.59%。

截至 2023 年末，发行人应交税费余额 17,971.79 万元，较 2022 年末增加 4.89%，变动幅度较小。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%，主要原因为期末应交所得税较期初增加。截至 2025 年 3 月末，发行人应交税费余额 23,273.44 万元，较 2024 年末减小 28.12%，主要原因系发行人本期支付税金导致应交税费余额下降。

(7) 其他应付款（包含应付利息、应付股利和其他应付款）

近三年及一期末，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 193,215.75 万元、185,294.67 万元、191,331.63 万元和 191,680.10 万元，占同期负债总额的比例分别为 7.04%、5.30%、4.67%和 4.86%。

根据《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号），其他应付款会计科目修订后包含应付利息、应付股利和其他应付款 3 项科目。截至近三年及一期末，发行人应付利息科目分别为 1,012.44 万元、1,199.91 万元、1,416.11 万元和 1,211.49 万元，该科目主要是预提的贷款利息。截至近三年及一期末，发行人应付股利科目分别为 0 万元、0 万元、0 万元和 0 万元。截至近三年及一期末，发行人其他应付款分项科目分别为 192,203.31 万元、184,094.76 万元、189,915.51 万元和 190,468.61 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。

图表 6-32：发行人近三年及一期末其他应付款结构

单位：万元、%

项目	2025 年 3 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
预提土地增值税	100,498.83	52.76	97,887.65	51.54	88,804.13	48.24	109,470.11	56.96
关联方往来	19,329.32	10.15	19,329.32	10.18	21,547.59	11.70	22,840.45	11.88
押金保证金	35,949.24	18.87	34,842.09	18.35	43,447.24	23.60	40,153.39	20.89

项目	2025年3月末		2024年末		2023年末		2022年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
往来款	6,320.68	3.32	6,320.68	3.33	3,108.88	1.69	1,881.41	0.98
应付暂收款	429.26	0.23	429.26	0.23	837.48	0.45	241.00	0.13
其他	27,941.28	14.67	31,106.51	16.38	26,349.44	14.31	17,616.95	9.17
合计	190,468.61	100.00	189,915.51	100.00	184,094.76	100.00	192,203.31	100.00

(8) 一年内到期的非流动负债

近三年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债余额分别为382,807.92万元、531,762.19万元、291,158.41万元和322,645.59万元，占同期负债总额的比例分别为13.95%、15.20%、7.10%和8.17%。

截至2023年末，发行人一年内到期的非流动负债余额531,762.19万元，较2022年末增长38.91%，主要系一年内到期的应付债券较上年末增加所致。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3月末，发行人一年内到期的非流动负债余额322,645.59万元，较2024年末增长10.81%。

图表6-33：发行人近三年及一期末一年内到期的非流动负债结构

单位：万元、%

项目	2025年3月末		2024年末		2023年末		2022年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
一年内到期的长期借款	306,488.91	94.99	108,828.91	37.38	25,782.50	4.85	133,380.00	34.84
一年内到期的应付债券	-	-	166,989.69	57.35	489,892.31	92.13	236,960.97	61.90
企业债券利息	16,156.69	5.01	15,339.80	5.27	16,087.38	3.03	12,466.96	3.26
合计	322,645.59	100.00	291,158.41	100.00	531,762.19	100.00	382,807.92	100.00

(9) 其他流动负债

近三年及一期末，发行人其他流动负债余额分别为84,974.28万元、201,477.04万元、101,752.00万元和101,334.03万元，占同期负债总额的比例分别为3.10%、5.76%、2.48%和2.57%。

2022年公司兑付“21张江高科SCP004”和“22张江高科SCP001”，新增发行“22张江高科SCP001”和“22张江高科SCP002”。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”。

2、非流动负债结构分析

图表6-34：发行人近三年及一期末非流动负债结构

单位：万元、%

项目	2025年3月末		2024年末		2023年末		2022年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	1,378,569.81	34.93	1,477,529.05	36.03	1,265,127.64	36.16	529,480.65	19.30
应付债券	719,667.97	18.23	719,626.36	17.55	476,749.31	13.63	637,600.20	23.24
预计负债	52,145.25	1.32	52,145.25	1.27	58,041.60	1.66	54,486.53	1.99
递延收益	6,806.52	0.17	6,868.88	0.17	7,577.57	0.22	7,093.54	0.26
递延所得税负债	132,012.63	3.34	130,358.20	3.18	112,232.69	3.21	105,973.64	3.86
其他非流动负债	2,400.00	0.06	2,400.00	0.06	3,200.00	0.09	-	-
非流动负债合计	2,291,602.18	58.06	2,388,927.74	58.25	1,922,928.81	54.96	1,334,634.57	48.64

公司非流动负债主要由长期借款、应付债券和递延所得税负债构成。近三年及一期末，上述3个科目合计分别为1,273,054.49万元、1,854,109.64万元、2,327,513.62万元和2,230,250.41万元，占同期非流动负债的比例约95%以上。

(1) 长期借款

近三年及一期末，发行人长期借款余额分别为529,480.65万元、1,265,127.64万元、1,477,529.05万元和1,378,569.81万元，占同期负债总额的比例分别为19.30%、36.16%、36.03%和34.93%。

截至2023年末，发行人长期借款余额1,265,127.64万元，较2022年末增加138.94%，主要系发行人借款增加所致。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3月末，发行人长期借款余额1,378,569.81万元，较2024年末减少6.70%。报告期内发行人长期借款主要构成如下：

图表6-35：发行人近三年及一期末长期借款结构

单位：万元、%

项目	2025年3月末		2024年末		2023年末		2022年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
信用借款	298,750.00	21.67	519,320.00	35.15	575,026.25	45.45	81,200.00	15.34
抵押借款	1,070,329.81	77.64	946,829.05	64.08	673,051.39	53.20	427,450.65	80.73
质押借款	9,490.00	0.69	11,380.00	0.77	17,050.00	1.35	20,830.00	3.93
合计	1,378,569.81	100.00	1,477,529.05	100.00	1,265,127.64	100.00	529,480.65	100.00

(2) 应付债券

近三年及一期末，发行人应付债券余额分别为637,600.20万元、476,749.31万元、719,626.36万元和719,667.97万元，占同期负债总额的比例分别为23.24%、13.63%、17.55%和18.23%。

截至2023年末，发行人应付债券余额476,749.31万元，较2022年末减少25.23%，主要系调整到一年内到期的非流动负债所致。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3月末，发行人应付债券余额719,667.97万元，较2024年末变动较小。

图表6-36：发行人2024年末及2025年3月末应付债券情况表

单位：万元

种类	2025年3月31日	2024年12月31日
G21 张江 1	107,973.45	107,967.85
21 张江 02	49,986.17	49,983.58
23 张江高科 MTN001	99,971.62	99,964.96
23 张江 K3	51,982.08	51,978.61
24 张江高科 MTN001	99,945.34	99,938.84
24 张江 01	79,957.13	79,952.21
24 张江高科 MTN002	79,950.38	79,945.16
24 张江 02	99,934.75	99,931.14
24 张江 03	49,967.07	49,963.99
合计	719,667.97	719,626.36

(3) 预计负债

近三年及一期末，发行人预计负债余额分别为54,486.53万元、58,041.60万元、52,145.25万元和52,145.25万元，占同期负债总额的比例分别为1.99%、1.66%、1.27%和1.32%，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

近三年及一期末，发行人递延收益余额分别为7,093.54万元、7,577.57万元、6,868.88万元和6,806.52万元，占同期负债总额的比例分别为0.26%、0.22%、0.17%和0.17%，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

近三年及一期末，发行人递延所得税负债余额分别为105,973.64万元、112,232.69万元、130,358.20万元和132,012.63万元，占同期负债总额的比例分别为3.86%、3.21%、3.18%和3.34%。

截至2023年末，发行人递延所得税负债余额112,232.69万元，较2022年末增加5.91%，变化幅度不大。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3月末，发行人递延所得税负债余额132,012.63万元，较2024年末增加1.27%。

(6) 其他非流动负债

近三年及一期末，发行人其他非流动负债余额分别为0万元、3,200.00万元、2,400.00万元和2,400.00万元，占同期负债总额的比例分别为0%、0.09%、0.06%

和0.06%。截至2023年末，发行人其他非流动负债余额3,200.00万元，较2022年末增加3,200.00万元，系子公司少数股东借款。截至2024年末，发行人其他非流动负债余额2,400.00万元，较2023年末减少25.00%，系子公司少数股东借款减少。

（三）所有者权益结构分析

图表6-37：发行人近三年及一期末所有者权益结构

单位：万元、%

项目	2025年3月末		2024年末		2023年末		2022年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本（或股本）	154,868.96	8.00	154,868.96	8.42	154,868.96	9.67	154,868.96	10.13
其他权益工具	235,000.00	12.14	165,000.00	8.97	-	-	-	-
资本公积	264,329.31	13.65	264,371.31	14.37	263,649.79	16.46	263,649.79	17.24
其他综合收益	5,458.67	0.28	6,813.23	0.37	1,998.43	0.12	-534.57	(0.03)
盈余公积	77,434.48	4.00	77,434.48	4.21	77,434.48	4.84	76,831.32	5.02
未分配利润	836,494.67	43.20	807,048.57	43.88	746,284.70	46.60	676,273.77	44.23
归属于母公司股东权益合计	1,573,586.08	81.26	1,475,536.54	80.22	1,244,236.35	77.69	1,171,089.27	76.59
少数股东权益	362,828.60	18.74	363,823.04	19.78	357,236.85	22.31	357,962.23	23.41
所有者权益合计	1,936,414.68	100.00	1,839,359.58	100.00	1,601,473.19	100.00	1,529,051.50	100.00

近三年及一期末，公司所有者权益分别为 1,529,051.50 万元、1,601,473.19 万元、1,839,359.58 万元和 1,936,414.68 万元，主要科目有股本、其他权益工具、资本公积、其他综合收益、盈余公积和未分配利润 6 项，情况如下：

1、实收资本

近三年及一期末，公司实收资本均为 154,868.96 万元，没有发生变动，全部为人民币普通股。

发行人为自主经营、自负盈亏的国有制企业，不存在学校、医院、公园、广场、党政机关及经费补助事业单位办公楼、市政道路、水利设施、非收费管网设施等不能或不宜变现、不能带来经营性收入的资产、基础设施作为资本注入的情况。不存在注册资本未到位、虚增资产等情况。

2、其他权益工具

近三年及一期末，公司其他权益工具分别为 0 万元、0 万元、165,000.00 万元和 235,000.00 万元，2024 年末及 2025 年 3 月末新增均系发行永续债，包括“24 张江高科 MTN003”金额 8.5 亿元、“24 张江高科 MTN004”金额 8 亿元和“25 张江高科 MTN001”金额 7 亿元。

3、资本公积

近三年及一期末，公司资本公积分别为 263,649.79 万元、263,649.79 万元、264,371.31 万元和 264,329.31 万元，主要为资本溢价（股本溢价）。

4、其他综合收益

近三年及一期末，公司其他综合收益分别为-534.56 万元、1,998.43 万元、6,813.23 万元和 5,458.67 万元。2024 年末，公司其他综合收益较上年增加 4,814.80 万元、涨幅 240.93%，主要系外币财务报表折算差额所致。

5、盈余公积

近三年及一期末，公司盈余公积分别为 76,831.31 万元、77,434.48 万元、77,434.48 万元和 77,434.48 万元，该科目全部是法定盈余公积。

6、未分配利润

近三年及一期末，公司未分配利润分别为 676,273.77 万元、746,284.70 万元、807,048.57 万元和 836,494.67 万元。

7、少数股东权益

近三年及一期末，公司少数股东权益分别为 357,962.23 万元、357,236.85 万元、363,823.04 万元和 362,828.60 万元。

（四）盈利能力分析

图表6-38：发行人近三年及一期主要盈利指标

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
营业收入	121,941.12	198,330.11	202,573.76	190,671.94
营业成本	87,360.30	85,736.51	84,993.02	72,277.61
销售费用	1,051.36	5,785.85	2,327.21	2,408.59
管理费用	1,595.15	9,769.67	11,593.56	9,873.27
财务费用	12,822.14	52,180.88	45,658.81	42,066.98
投资收益	23,553.93	21,105.28	20,593.61	11,936.89
公允价值变动收益	4,827.26	80,362.31	64,523.51	53,156.69
营业利润	38,853.05	122,935.08	134,750.29	100,050.33
利润总额	38,810.18	127,507.89	131,185.61	93,326.26
净利润	28,451.67	99,438.35	94,064.57	78,764.49
归属于母公司所有者的净利润	29,446.11	98,242.16	94,789.95	82,221.62
营业毛利率	28.36%	56.77%	58.04%	61.70%
加权平均净资产收益率	8.60%	7.64%	7.85%	7.27%

1、营业收入

最近三年及一期，发行人营业收入分别为 190,671.94 万元、202,573.76 万元、198,330.11 万元和 121,941.12 万元。

最近三年及一期，发行人营业收入较为稳定，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。2023年度，发行人营业收入同比增加11,901.82万元，增幅6.24%，属于公司经营正常波动。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1-3月，发行人营业收入较上年同期增长24.41%，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

最近三年及一期，发行人营业成本分别为72,277.61万元、84,993.02万元、85,736.51万元和87,360.30万元，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1-3月，发行人营业成本较上年同期增长111.85%，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

最近三年及一期，发行人投资收益分别为11,936.89万元、20,593.61万元、21,105.28万元和23,553.93万元，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。

2023年度，发行人投资收益为20,593.61万元，较上年同期大幅增加，主要系公司2023年处置股权取得的投资收益较上年大幅增加，同时持有金融资产取得的投资收益也较上年度增加。

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1-3月，发行人投资收益为23,553.93万元，较上年同期增长333.74%，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公允价值上升，而上年同期该金融资产的公允价值为下降，使得公司按权益法确认的该合营企业长期股权投资收益较上年同期大幅增加。

图表6-39：发行人近三年及一期投资收益情况表

单位：万元

项目	2025年1-3月	2024年	2023年	2022年
(1) 投资收益	23,553.93	21,105.28	20,593.61	11,936.89
其中：1.权益法核算的长期股权投资收益	12,289.00	-9,860.17	-51,588.40	-4,071.09
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	-	-	-	-

投资收益				
5.交易性金融资产在持有期间的投资收益	-	679.13	-	-
6.处置交易性金融资产取得的投资收益	-185.47	-211.31	-	-
7.持有其他非流动金融资产取得的投资收益	10,743.55	12,306.61	17,332.65	12,784.20
8.委托贷款以及理财投资收益	-	-	2,433.85	1,646.09
9.处置其他非流动金融资产取得的投资收益	-	14,848.86	680.18	1,577.70
10.理财投资收益	63.65	407.36	-	-
11.大额存单利息收益	643.20	2,934.80	2,369.41	-
12.其他	-	-	-	-
(2) 同期营业利润	38,853.05	122,935.08	134,750.29	100,050.33
(3) 占同期营业利润比例	60.62%	17.17%	15.28%	11.93%

4、公允价值变动收益

最近三年及一期，发行人公允价值变动收益分别为 53,156.69 万元、64,523.51 万元、80,362.31 万元和 4,827.26 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。

2023 年度，发行人公允价值变动收益同比增加 11,366.82 万元，较上年同期数增加 21.38%，主要系公司本期持有的金融资产公允价值上升幅度较去年同期增加。

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 1-3 月，发行人公允价值变动收益较上年同期增加 231.25%，主要原因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

最近三年及一期，发行人净利润分别为 78,764.49 万元、94,064.57 万元、

99,438.35万元和28,451.67万元。

2023年度，发行人净利润同比增加15,300.08万元，较上年同期增加19.43%，主要系公司本年度完成部分项目的土地增值税清算而冲减了以前年度多提的土地增值税；同时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上升幅度较上年同期增加。

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1-3月，发行人净利润同比增加16,505.80万元，较上年同期增长138.17%，主要原因系为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上升；本期取得的项目投资分红增加，同时本期公司下属合营企业持有的以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产公允价值上升，而上年同期该金融资产的公允价值为下降，使得公司按权益法确认的该合营企业长期股权投资收益较上年同期大幅增加。

（五）期间费用分析

图表6-40：发行人近三年及一期期间费用明细

单位：万元、%

项目	2025年1-3月		2024年度		2023年度		2022年度	
	金额	占营收比例	金额	占营收比例	金额	占营收比例	金额	占营收比例
销售费用	1,051.36	0.86	5,785.85	2.92	2,327.21	1.15	2,408.59	1.26
管理费用	1,595.15	1.31	9,769.67	4.93	11,593.56	5.72	9,873.27	5.18
财务费用	12,822.14	10.52	52,180.88	26.31	45,658.81	22.54	42,066.98	22.06
合计	15,468.65	12.69	67,736.40	34.15	59,579.58	29.41	54,348.84	28.50

最近三年及一期，发行人期间费用合计分别为54,348.84万元、59,579.58万元、67,736.40万元和15,468.65万元，占同期营业收入的比例分别为28.50%、29.41%、34.15%和12.69%，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。最近三年及一期，发行人销售费用分别为2,408.59万元、2,327.21万元、5,785.85万元和1,051.36万元。

2023年度，发行人销售费用为2,327.21万元，较上年同期减少3.38%，变动幅度较小。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1-3月，发行人销售费用较上年同期增长15.68%。

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。最近三年及一期，发行人管理费用分别为 9,873.27 万元、11,593.56 万元、9,769.67 万元和 1,595.15 万元。

2023 年度，发行人管理费用为 11,593.56 万元，较上年同期增加 17.42%，主要系本期支付的职工薪酬、咨询及中介机构费和折旧摊销有所上升导致。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 1-3 月，发行人管理费用较上年同期减少 20.56%，主要系中介机构费及职工薪酬减少。

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。最近三年及一期，发行人财务费用分别为 42,066.98 万元、45,658.81 万元、52,180.88 万元和 12,822.14 万元。2023 年度，发行人财务费用为 45,658.81 万元，较上年同期增加 8.54%，主要系本期贷款及债券的利息支出有所增加导致。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 1-3 月，发行人财务费用较上年同期增长 6.79%。

(六) 现金流量分析

图表6-41：发行人近三年及一期现金流量数据

单位：万元

项目	2025 年 3 月 末	2024 年度	2023 年度	2022 年度
经营活动现金流入小计	113,077.03	211,313.79	225,450.72	248,633.58
经营活动现金流出小计	192,661.79	451,423.98	503,991.89	294,207.43
经营活动产生的现金流量净额	-79,584.76	-240,110.18	-278,541.17	-45,573.85
投资活动现金流入小计	110,922.03	223,052.41	843,422.98	454,098.09
投资活动现金流出小计	88,732.03	356,782.51	1,054,372.58	580,521.62
投资活动产生的现金流量净额	22,190.00	-133,730.10	-210,949.60	-126,423.54
筹资活动现金流入小计	419,852.50	1,276,775.13	1,497,302.14	1,023,847.04
筹资活动现金流出小计	309,720.45	945,195.90	1,067,573.09	753,216.03
筹资活动产生的现金流量净额	110,132.05	331,579.23	429,729.05	270,631.01
汇率变动对现金和现金等价物的影响	-450.82	1,949.71	1,226.09	4,354.80
现金和现金等价物净增长额	52,286.46	-40,311.34	-58,535.64	102,988.42

1、经营活动产生的现金流量分析

最近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-45,573.85 万元、-278,541.17 万元、-240,110.18 万元和-79,584.76 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。

2023年度，发行人经营活动产生的现金流量净额较上年同期减少511.19%，主要系本期园区综合开发支出较上年同期增加。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1-3月，发行人经营活动产生的现金流量净额较上年同期增长56.19%，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。

最近三年及一期，发行人经营活动现金流入分别为248,633.58万元、225,450.72万元、211,313.79万元和113,077.03万元。2023年度经营活动产生的现金流入较去年同期减少9.32%，变化幅度不大。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1-3月经营活动产生的现金流入较去年同期增长252.75%，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。

最近三年及一期，发行人收到其他与经营活动有关的现金分别为32,110.55万元、25,732.67万元、27,832.21万元和8,718.66万元，占经营活动现金流入比重分别为12.91%、11.41%、13.17%和7.71%。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。

最近三年及一期，发行人支付其他与经营活动有关的现金分别为18,593.42万元、19,489.62万元、34,820.85万元和5,670.19万元，占经营活动现金流出比重分别为6.32%、3.87%、7.71%和2.94%。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。

2、投资活动产生的现金流量分析

最近三年及一期，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-126,423.54万元、-210,949.60万元、-133,730.10万元和22,190.00万元。

2023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66.86%，

主要系公司本期投资性房地产的开发建设支出以及购买理财产品的净支出较上年同期增加。

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1-3月，发行人投资活动产生的现金流量净额较上年同期增长143.81%，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。

最近三年及一期，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158,973.77万元、194,852.38万元、206,190.01万元和21,732.03万元，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，最近三年及一期张江中区相关项目投资额分别为93,449.68万元、90,312.50万元、91,441.16万元和17,219.59万元，最近三年及一期周浦镇03单元41-01项目投资额分别为18,278.39万元、24,118.91万元、26,811.95万元和7,653.45万元，张江中区76-02项目、张江中区77-02项目于2024年竣工，目前张江中区58-01项目、周浦镇03单元41-01项目处于建设过程中，预计完工后用于租赁用途，预计资金回收周期较长。

最近三年及一期，发行人投资支付的现金分别为421,547.85万元、859,520.20万元、150,592.50万元和67,000.00万元，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，最近三年及一期，发行人购买理财支出分别为30.30亿元、77.20亿元、10.20亿元和6.30亿元；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，对于本次债券偿付能力无重大负面影响。

3、筹资活动产生的现金流量分析

最近三年及一期，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为270,631.01万元、429,729.05万元、331,579.23万元和110,132.05万元。

2023年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额较上年同期增加159,098.04

万元，增幅 58.79%，主要系公司本期取得借款、发行公司债与偿还借款及公司债的净收入较上年同期增加。

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 1-3 月，发行人筹资活动产生的现金流量净额较上年同期减少 107,489.20 万元，降幅 49.39%，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，对于本次债券偿付能力无重大负面影响。

4、结论

综上所述，报告期内发行人现金流入、流出情况符合当期的生产经营、投资和筹资活动的实际情况。

五、发行人主要财务指标分析

（一）主要偿债能力指标分析

图表6-42：发行人近三年及一期主要偿债能力指标

项目	2025年3月末	2024年末	2023年末	2022年末
流动比率（倍）	1.40	1.39	1.38	1.13
速动比率（倍）	0.30	0.26	0.29	0.28
资产负债率（%）	67.09	69.04	68.60	64.21
EBITDA（亿元）	5.40	18.88	18.51	14.30
EBITDA 利息保障倍数	2.79	2.24	2.45	2.30

截至最近三年及一期末，发行人流动比率分别为 1.13、1.38、1.39 和 1.40；发行人速动比率分别为 0.28、0.29、0.26 和 0.30。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。

截至最近三年及一期末，发行人资产负债率分别为 64.21%、68.60%、69.04% 和 67.09%。报告期内，发行人资产负债率呈现上升趋势，但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。

最近三年及一期，发行人 EBITDA 分别为 14.30 亿元、18.51 亿元、18.88 亿元和 5.40 亿元；发行人利息保障倍数分别为 2.30 倍、2.45 倍、2.24 倍和 2.79 倍。整体来看，发行人对利息支付具有较强的保障能力。

（二）主要盈利能力指标分析

图表6-43：发行人近三年及一期主要盈利能力指标

项目	2025年1-3月	2024年度	2023年度	2022年度
营业毛利率	28.36%	56.77%	58.04%	61.70%
净利润率	23.33%	50.14%	46.43%	41.31%
加权平均净资产收益率	8.60%	7.64%	7.85%	7.27%
总资产报酬率	0.87%	3.25%	3.78%	3.44%

近三年及一期，公司营业毛利率分别为 61.70%、58.04%、56.77%和 28.36%，净利润率分别为 41.31%、46.43%、50.14%和 23.33%。

近三年及一期，公司加权平均净资产收益率分别为 7.27%、7.85%、7.64%和 8.60%，逐年增长。

近三年及一期，公司总资产报酬率 3.44%、3.78%、3.25%和 0.87%，2024 年略有下跌。

（三）经营效率指标分析

图表6-44：发行人近三年及一期主要经营效率指标

项目	2025年1-3月	2024年度	2023年度	2022年度
应收账款周转率（次）	8.84	20.23	27.87	36.86
存货周转率（次）	0.05	0.05	0.06	0.07

近三年及一期，发行人应收账款周转率分别为 36.86、27.87、20.23 和 8.84，整体来看最近三年应收账款周转效率呈下降趋势。

近三年及一期，发行人存货周转率分别为 0.07、0.06、0.05 和 0.05，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、发行人有息债务情况

（一）发行人有息债务余额情况

截至 2022 年末，发行人有息债务主要是银行借款、中期票据、私募债、公司债，总金额 202.58 万元。其中短期借款 39.13 亿元，占有息债务总额比例 19.31%；长期借款 52.95 亿元，占有息债务总额比例 26.14%；一年内到期的非流动负债 38.28 亿元，占有息债务总额比例 18.90%；其他流动负债 8.50 亿元，占有息债务总额比例 4.19%；应付债券 63.73 亿元，占有息债务总额比例 31.46%。

截至 2023 年末，发行人有息债务主要是银行借款、中期票据、公司债，总金额 2,548,416.18 万元。其中短期借款 7.33 亿元，占有息债务总额比例 2.88%；长期借款 126.51 亿元，占有息债务总额比例 49.64%；一年内到期的非流动负债 53.18 亿元，占有息债务总额比例 20.87%；其他流动负债 20.15 亿元，占有息债务总额比例 7.91%；应付债券 47.67 亿元，占有息债务总额比例 18.71%。

截至2024年末，发行人有息债务主要是银行借款、中期票据、公司债，总金额2,832,805.82万元。其中短期借款24.27亿元，占有息债务总额比例8.57%；长期借款147.75亿元，占有息债务总额比例52.16%；一年内到期的非流动负债29.12亿元，占有息债务总额比例10.28%；其他流动负债10.18亿元，占有息债务总额比例3.59%；应付债券71.96亿元，占有息债务总额比例25.40%。

图表6-45-1：发行人近三年有息债务结构

单位：万元

项目	2024年末		2023年末		2022年末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比
短期借款	242,740.00	8.57%	73,300.00	2.88%	391,225.00	19.31%
长期借款	1,477,529.05	52.16%	1,265,127.64	49.64%	529,480.64	26.14%
一年内到期的非流动负债	291,158.41	10.28%	531,762.19	20.87%	382,807.92	18.90%
其他流动负债	101,752.00	3.59%	201,477.04	7.91%	84,974.27	4.19%
应付债券	719,626.36	25.40%	476,749.31	18.71%	637,300.20	31.46%
合计	2,832,805.82	100.00%	2,548,416.18	100.00%	2,025,788.03	100.00%

图表6-45-2：发行人近三年有息债务担保结构

单位：万元

项目	2024年末		2023年末		2022年末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比
信用借款	1,874,596.77	66.17%	1,858,314.79	72.92%	1,577,507.39	77.87%
质押借款	11,380.00	0.40%	17,050.00	0.67%	20,830.00	1.03%
抵押债券	946,829.05	33.42%	673,051.39	26.41%	427,450.64	21.10%
合计	2,832,805.82	100.00%	2,548,416.18	100.00%	2,025,788.03	100.00%

图表6-45-3：发行人近三年有息债务期限结构

单位：万元

项目	2024年末		2023年末		2022年末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比
一年以内	635,650.41	22.44%	806,539.23	31.65%	859,007.19	42.40%
一年以上	2,197,155.41	77.56%	1,741,876.95	68.35%	1,166,780.84	57.60%
合计	2,832,805.82	100.00%	2,548,416.18	100.00%	2,025,788.03	100.00%

1、短期借款

截至2022年末，发行人短期借款391,225.00万元，全部为信用方式。
截至2023年末，发行人短期借款73,300.00万元，全部为信用方式。
截至2024年末，发行人短期借款242,740.00万元，全部为信用方式。

图表6-46：发行人2022年末至2024年末短期借款的构成

单位：万元

项目	2024年末	2023年末	2022年末
信用借款	242,740.00	73,300.00	391,225.00
合计	242,740.00	73,300.00	391,225.00

2、长期借款

截至 2022 年末，发行人长期借款 529,480.64 万元，其中 81,200.00 万元为信用方式，427,450.64 万元为抵押方式，20,830.00 万元为质押方式。

截至 2023 年末，发行人长期借款 1,265,127.64 万元，其中 575,026.25 万元为信用方式，673,051.39 万元为抵押方式，17,050.00 万元为质押方式。

截至 2024 年末，发行人长期借款 1,477,529.05 万元，其中 519,320.00 万元为信用方式，946,829.05 万元为抵押方式。

图表 6-47：发行人 2022 年末至 2024 年末长期借款的构成

单位：万元

项目	2024 年末	2023 年末	2022 年末
信用借款	519,320.00	575,026.25	81,200.00
抵押贷款	946,829.05	673,051.39	427,450.64
质押贷款	11,380.00	17,050.00	20,830.00
合计	1,477,529.05	1,265,127.64	529,480.64

3、一年内到期的非流动负债

截至 2022 年末，发行人一年内到期的非流动负债 382,807.92 万元，为信用方式。

截至 2023 年末，发行人一年内到期的非流动负债 531,762.19 万元，为信用方式。

截至 2024 年末，发行人一年内到期的非流动负债 291,158.41 万元，为信用方式。

图表 6-48：发行人 2022 年末至 2024 年末一年内到期的非流动负债的构成

单位：万元

项目	2024 年末	2023 年末	2022 年末
1 年内到期的长期借款	108,828.91	25,782.50	133,380.00
1 年内到期的应付债券	166,989.69	489,892.31	236,960.97
企业债券利息	15,339.80	16,087.38	12,466.96
合计	291,158.41	531,762.19	382,807.92

4、其他流动负债

截至 2022 年末，发行人其他流动负债 84,974.27 万元，主要为 2021 年 11 月新发行的 8 亿元 2021 年度第四期超短期融资券。截至 2023 年末，发行人其他流动负债 201,477.04 万元，主要为 2023 年 7 月新发行的 10 亿元 2023 年度第一期超短期融资券和 2023 年 10 月新发行的 10 亿元 2023 年度第二期超短期融资券。

截至2024年末，发行人其他流动负债101,752.00万元，主要为2024年7月新发行的10亿元2024年度第一期超短期融资券。

图表 6-49：发行人2022年末至2024年末其他流动负债的构成

单位：万元

项目	2024 年末	2023 年末	2022 年末
其他流动负债	101,752.00	201,477.04	84,974.27
合计	101,752.00	201,477.04	84,974.27

5、应付债券

截至2022年末、2023年末及2024年末，发行人应付债券余额分别为637,600.20万元、476,749.31万元和719,626.36万元，占同期负债总额的比例分别为23.24%、13.63%和17.55%。

截至2022年末，发行人应付债券余额637,600.20万元，较2021年末减少27.61%，主要系2022年度存在偿还公司债且部分债券转入一年内到期的非流动负债所致。截至2023年末，发行人应付债券余额476,749.31万元，较2022年末减少25.23%，主要系调整到一年内到期的非流动负债所致。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%，主要系本期发行三笔合计23亿元的公司债、一笔10亿元的超短期融资券及两笔合计18亿元的中期票据所致。

图表 6-50：发行人2023年末及2024年末应付债券情况表

单位：万元

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
G21 张江 1	107,967.85	107,945.80
21 张江 02	49,983.58	49,973.44
22 张江高科 MTN001	-	69,972.87
23 张江 02	-	39,981.79
23 张江 K1	-	56,971.93
23 张江高科 MTN001	99,964.96	99,938.53
23 张江 K3	51,978.61	51,964.95
24 张江高科 MTN001	99,938.84	
24 张江 01	79,952.21	
24 张江高科 MTN002	79,945.16	
24 张江 02	99,931.14	
24 张江 03	49,963.99	
合计	719,626.36	476,749.31

(二) 发行人主要银行融资情况

截至2024年末，发行人本部主要银行融资情况如下：

图表6-51：截至2024年末发行人本部银行融资情况（前十大）

单位：万元

序号	借款金融机构	借款余额	利率	起始日	到期日	担保方式
1	浦发银行	27,000.00	3.10%	2024/1/19	2042/12/12	抵押贷款
2	中国银行	15,160.00	3.60%	2022/2/28	2029/2/28	质押贷款
3	建设银行	8,813.78	3.05%	2023/12/15	2042/12/16	抵押贷款
4	浦发银行	7,259.49	3.10%	2024/1/18	2042/12/12	抵押贷款
5	建设银行	6,454.51	3.05%	2023/2/28	2042/12/16	抵押贷款
6	建设银行	2,334.75	3.05%	2023/5/10	2042/12/16	抵押贷款
7	建设银行	2,291.43	3.05%	2023/7/18	2042/12/16	抵押贷款
8	建设银行	1,534.77	3.05%	2024/2/5	2042/12/16	抵押贷款
9	建设银行	1,439.70	3.05%	2023/10/18	2042/12/16	抵押贷款
10	建设银行	1,354.77	3.05%	2023/11/15	2042/12/16	抵押贷款
合计		73,643.20				

(三) 发行人和所在集团公司并表范围内企业的债券融资情况**图表6-52：截至募集说明书签署日发行人和所在集团公司并表范围内企业主要债券融资情况表**

单位：亿元

发行人	证券名称	证券类别	票面利率(%)	发行规模	发行日期	到期日期	信用状态
上海张江高科技园区开发股份有限公司	25 张江 01	一般公司债	1.98	9.70	2025-05-08	2028-05-12	存续
	25 张江高科 SCP001	超短期融资券	1.90	6.00	2025-04-09	2025-11-28	存续
	25 张江高科 MTN001	中期票据	2.15	7.00	2025-02-12	2028-2-14	存续
	24 张江高科 MTN004	中期票据	2.49	8.00	2024-11-11	-	存续
	24 张江 03	一般公司债	2.29	5.00	2024-11-06	2027-11-08	存续
	24 张江高科 MTN003	中期票据	2.71	8.50	2024-10-28	-	存续
	24 张江高科 MTN002	中期票据	2.15	8.00	2024-07-22	2027-07-24	存续
	24 张江 SCP001	超短期融资券	1.88	10.00	2024-07-15	2025-04-11	已兑付
	24 张江 02	一般公司债	2.32	10.00	2024-07-12	2029-07-16	存续
	24 张江 01	一般公司债	2.39	8.00	2024-05-08	2027-05-10	存续
	24 张江高科 MTN001	中期票据	2.57	10.00	2024-04-08	2027-04-10	存续
	23 张江高科 SCP002	超短期融资券	2.59	10.00	2023-10-23	2024-07-19	已兑付
	23 张江高科 SCP001	超短期融资券	2.20	10.00	2023-07-18	2023-07-19	已兑付
	23 张江 K3	一般公司债	2.85	5.20	2023-07-03	2028-07-05	存续
	23 张江高科 MTN001	中期票据	3.08	10.00	2023-04-11	2028-04-13	存续
	23 张江 K1	一般公司债	3.00	5.70	2023-03-16	2025-03-20	已兑付

23 张江 02	一般公司债	3.04	4.00	2023-02-10	2025-02-14	已兑付
21 张江 03	一般公司债	3.37	5.00	2021-10-18	2024-10-21	已兑付
21 张江 02	一般公司债	3.49	5.00	2021-07-15	2026-07-19	存续
21 张江 01	一般公司债	3.20	10.00	2021-07-15	2024-07-19	已兑付
G21 张江 1	一般公司债	3.68	10.80	2021-05-21	2026-05-25	存续
23 张江 01	一般公司债	2.83	8.00	2023-02-10	2024-02-19	已兑付
22 张江高科 MTN001	中期票据	2.92	7.00	2022-02-16	2025-02-18	已兑付
21 张江高科 MTN003	中期票据	3.16	8.00	2021-11-11	2024-11-15	已兑付
21 张江高科 MTN002	中期票据	3.18	8.00	2021-11-01	2024-11-03	已兑付
21 张江高科 MTN001	中期票据	3.17	10.00	2021-07-26	2024-07-28	已兑付
20 张江高科 MTN002	中期票据	3.70	10.00	2020-10-22	2023-10-26	已兑付
22 张江高科 SCP002	超短期融资券	1.78	8.00	2022-10-11	2023-07-09	已兑付
20 张江 01	一般公司债	3.40	3.70	2020-01-10	2025-01-14	已兑付
19 张江 01	一般公司债	3.60	7.65	2019-11-07	2024-11-11	已兑付
18 张江高科 SCP001	超短期融资券	4.35	10.00	2018-07-02	2019-03-31	已兑付
15 张江高科 MTN001	中期票据	4.29	20.00	2015-07-09	2018-07-10	已兑付
14 张江 MTN001	中期票据	5.00	9.00	2014-10-16	2017-10-17	已兑付
20 张江高科 MTN001	中期票据	2.55	10.00	2020-04-14	2023-04-16	已兑付
18 张江高科 MTN002	中期票据	4.03	3.00	2018-11-02	2021-11-06	已兑付
18 张江高科 MTN001	中期票据	4.57	10.00	2018-06-29	2021-07-05	已兑付
15 张江高科 SCP001	超短期融资券	3.10	10.00	2015-10-28	2016-07-25	已兑付
20 张江高科 SCP002	超短期融资券	2.00	8.00	2020-09-01	2021-03-02	已兑付
21 张江高科 SCP004	超短期融资券	2.50	8.00	2021-11-15	2022-05-16	已兑付
18 张江高科 PPN001	定向工具	4.35	1.00	2018-12-28	2021-12-28	已兑付
19 张江高科 SCP001	超短期融资券	2.55	8.00	2019-10-21	2020-04-20	已兑付
21 张江高科 SCP002	超短期融资券	2.46	8.00	2021-05-21	2021-11-19	已兑付
07 张江 CP01	短期融资券	3.80	10.00	2007-01-30	2008-02-01	已兑付
14 张江高科 CP002	短期融资券	4.54	4.00	2014-11-19	2015-11-20	已兑付
14 张江高科 CP001	短期融资券	4.90	5.00	2014-10-13	2015-10-14	已兑付
21 张江高科 SCP003	超短期融资券	2.46	8.00	2021-06-30	2021-07-30	已兑付
16 张江 01	一般公司债	2.95	20.00	2016-07-21	2021-07-26	已兑付
16 张江 02	一般公司债	2.89	9.00	2016-10-19	2021-10-24	已兑付
17 张江高科自贸区 PPN001	定向工具	4.80	1.00	2017-11-24	2020-11-28	已兑付
20 张江高科 SCP001	超短期融资券	1.95	8.30	2020-03-12	2020-09-09	已兑付
22 张江高科 SCP001	超短期融资券	2.00	8.00	2022-05-11	2022-11-08	已兑付
21 张江高科 SCP001	超短期融资券	2.65	8.00	2021-02-25	2021-05-27	已兑付

	09 张江 CP01	短期融资券	2.90	10.00	2009-01-20	2010-01-21	已兑付
	09 沪张江	一般公司债	5.90	20.00	2009-12-09	2014-12-09	已兑付
上海张江(集团)有限公司	25 张江集 SCP004	超短期融资券	1.57	10.00	2025-08-08	2026-04-24	存续
	25 张江集 MTN001	中期票据	2.00	5.00	2025-07-23	2030-07-24	存续
	25 张江集 SCP003	超短期融资券	1.65	10.00	2025-07-15	2026-03-13	存续
	25 张江四	一般公司债	1.92	12.00	2025-07-11	2032-07-15	存续
	25 张江三	一般公司债	1.80	8.00	2025-07-11	2030-07-15	存续
	25 张江二	一般公司债	2.07	4.00	2025-04-15	2032-04-17	存续
	25 张江一	一般公司债	1.96	4.00	2025-04-15	2030-04-17	存续
	25 张江集 SCP002	超短期融资券	2.09	10.00	2025-02-25	2025-10-24	已兑付
	25 张江集 SCP001	超短期融资券	1.63	10.00	2025-01-07	2025-08-15	已兑付
	24 张江集 SCP004	超短期融资券	2.02	10.00	2024-10-22	2025-07-18	已兑付
	24 张江集 MTN002A	中期票据	2.28	10.00	2024-09-02	2029-09-04	存续
	24 张江集 MTN002B	中期票据	2.53	5.00	2024-09-02	2034-09-04	存续
	24 张江集 SCP003	超短期融资券	1.80	10.00	2024-06-12	2025-02-28	已兑付
	24 张江集 SCP002	超短期融资券	1.87	10.00	2024-04-15	2025-01-10	已兑付
	24 张江集 MTN001	中期票据	2.80	7.72	2024-03-21	2029-03-25	存续
	24 张江集 SCP001	超短期融资券	2.05	10.00	2024-02-27	2024-10-25	已兑付
	23 张江集 SCP005	超短期融资券	2.51	10.00	2023-10-24	2024-06-16	已兑付
	23 张江集 MTN003	中期票据	2.72	8.00	2023-08-24	2026-08-24	存续
	23 张江集 SCP004	超短期融资券	2.19	10.00	2023-08-16	2024-04-18	已兑付
	23 张江二	一般公司债	2.72	6	2023-07-21	2028-07-25	存续
	张江 1 优	ABS	3.05	8.5957	2023-07-11	2044-06-01	存续
	张江 1 次	ABS	0	0.01	2023-07-11	2044-06-01	存续
	23 张江集 MTN002	中期票据	2.80	9.28	2023-07-10	2026-07-10	存续
	R 张润	ABS	0	15.5268	2023-06-07	2056-06-07	存续
	23 张江集 SCP003	超短期融资券	2.17	10.00	2023-06-07	2024-03-01	已兑付
	23 张江集 SCP002	超短期融资券	2.34	10.00	2023-04-18	2023-10-27	已兑付
	23 张江集 SCP001	超短期融资券	2.21	9.28	2023-04-17	2023-07-13	已兑付
	23 张江一	一般公司债	3.10	15.00	2023-04-04	2028-04-07	存续
	23 张江集 MTN001	中期票据	3.17	15.00	2023-03-21	2026-03-23	存续
	22 张江集 SCP006	超短期融资券	2.38	10.00	2022-12-05	2023-08-18	已兑付
	22 张江三	一般公司债	2.65	4.00	2022-10-21	2027-10-25	存续
	22 张江集 SCP005	超短期融资券	1.74	10.00	2022-10-20	2023-04-21	已兑付
22 张江集 SCP004	超短期融资券	1.69	10.00	2022-09-09	2023-06-09	已兑付	
22 张江集 MTN001	中期票据	2.75	5.00	2022-07-25	2025-07-27	已兑付	
22 张江二	一般公司债	2.83	12.00	2022-07-14	2025-07-18	已兑付	

22 张江一	一般公司债	2.99	8.00	2022-04-20	2025-04-22	已兑付
22 张江集 SCP003	超短期融资券	2.21	10.00	2022-04-07	2022-12-09	已兑付
22 张江集 SCP002	超短期融资券	2.22	10.00	2022-03-07	2022-10-26	已兑付
22 张江集 SCP001	超短期融资券	2.35	9.00	2022-01-14	2022-09-15	已兑付
21 张江集 SCP007	超短期融资券	2.36	10.00	2021-10-12	2022-03-11	已兑付
21 张江集 SCP006	超短期融资券	2.53	10.00	2021-10-11	2022-04-13	已兑付
21 张江集 MTN001	中期票据	3.17	15.00	2021-09-08	2024-09-10	已兑付
21 张江集 SCP005	超短期融资券	2.45	10.00	2021-07-01	2021-11-02	已兑付
PR21 张优	ABS	3.80	19.99	2021-05-12	2042-05-12	已兑付
21 张江次	ABS	0.00	0.01	2021-05-12	2042-05-12	已兑付
21 张江集 SCP004	超短期融资券	2.69	10.00	2021-04-14	2021-10-15	已兑付
21 张江集 SCP002	超短期融资券	2.60	10.00	2021-04-06	2021-07-07	已兑付
21 张江集 SCP003	超短期融资券	2.83	10.00	2021-04-06	2021-09-15	已兑付
21 张江一	一般公司债	2.90	4.00	2021-01-19	2026-01-21	存续
21 张江集 SCP001	超短期融资券	2.80	10.00	2021-01-18	2021-04-20	已兑付
20 张江集 SCP007	超短期融资券	2.90	10.00	2020-11-20	2021-01-22	已兑付
20 张江集 SCP006	超短期融资券	2.60	10.00	2020-10-09	2021-04-09	已兑付
20 张江集 SCP005	超短期融资券	2.10	10.00	2020-08-26	2020-11-26	已兑付
20 张江集 MTN002	中期票据	3.60	8.00	2020-08-26	2023-08-28	已兑付
20 张江一	一般公司债	2.75	8.00	2020-07-16	2025-07-20	已兑付
20 张江集 SCP004	超短期融资券	1.87	10.00	2020-07-15	2020-10-15	已兑付
20 张江集 SCP003	超短期融资券	1.55	10.00	2020-05-28	2020-11-25	已兑付
20 张江集 SCP002	超短期融资券	1.65	10.00	2020-04-20	2020-07-21	已兑付
20 张江集 MTN001	中期票据	3.00	15.00	2020-03-26	2023-03-30	已兑付
20 张江集 SCP001	超短期融资券	2.20	10.00	2020-03-04	2020-09-02	已兑付
19 张江集 SCP001	超短期融资券	2.50	10.00	2019-11-20	2020-05-20	已兑付
18 张江 02	一般公司债	3.28	6.00	2018-07-25	2023-07-30	已兑付
18 张江 01	一般公司债	3.52	15.00	2018-04-10	2023-04-12	已兑付
17 张江 01	一般公司债	3.18	11.00	2017-07-21	2022-07-25	已兑付
16 张江 SCP001	超短期融资券	3.03	10.00	2016-05-12	2017-02-07	已兑付
15 张江 SCP001	超短期融资券	3.35	10.00	2015-08-11	2016-05-09	已兑付
14 张江 SCP001	超短期融资券	4.66	10.00	2014-10-15	2015-07-13	已兑付
14 张江 CP001	一般短期融券	5.04	20.00	2014-09-05	2015-09-09	已兑付
13 张江 MTN2	中期票据	5.23	5.80	2013-03-25	2018-03-26	已兑付
13 张江 CP001	短期融资券	4.26	20.00	2013-03-05	2014-03-06	已兑付
13 张江 MTN1	中期票据	5.29	6.00	2013-02-01	2018-02-04	已兑付
12 张江债	一般企业债	5.60	7.00	2012-05-18	2017-05-18	已兑付

	09 张江债	一般企业债	3.87	8.00	2009-06-10	2012-06-10	已兑付
	06 张江债	一般企业债	4.00	6.00	2006-05-19	2013-05-19	已兑付
上海张江科技创业投资有限公司	25 张科 K1	一般公司债	2.10	5.00	2024-07-25	2032-07-29	存续
	24 张科 K1	一般公司债	2.84	2.00	2024-01-05	2029-01-09	存续
	23 张科 K1	一般公司债	3.00	5.00	2023-05-18	2028-05-22	存续
	22 张科 K2	一般公司债	2.78	5.00	2022-08-02	2025-08-04	已兑付
	22 张科 01	一般公司债	2.97	10.00	2022-01-21	2027-01-25	存续

七、发行人关联交易情况

（一）关联方关系

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监督管理委员会。

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五章“五、发行人重要权益投资情况”相关内容。

（二）关联交易

2024年发行人与关联方的关联交易主要由于日常经营活动相关的费用和利息支出等、作为承租人将自持房产出租给关联公司取得的租赁收入、其他经营性或非经营性的往来款构成。发行人的日常关联交易事项是公司持续经营所必要的，有必要性和合理性，公司的主营业务收入对日常关联交易事项无依赖。2024年发行人关联销售、采购占整体收入和采购金额很小，关联方往来款余额占整体往来款余额较小。2024年末发行人无关联方大额非经营性资金占用情况。因此关联交易对发行人日常经营无重大影响。

1、定价原则

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。发行人与关联交易对手方均签订合同通过约定的条款结算，期末的往来款余额均属于正常结算条件下所产生。

2、近三年及一期发行人关联交易情况

（1）采购商品/接受劳务情况

图表6-53：近三年及一期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1-3月	2024年度	2023年度	2022年度
上海新张江物业管理有限公司	服务管理费	1,800.95	1,267.97	1,901.75	434.88
上海张江医疗器械产业发展有限公司	利息支出	24.38	148.63	154.47	155.25
上海张江国信安地产有限公司	服务管理费	-	897.45	897.45	856.60
上海张江新希望企业有限公司	利息支出	26.60	121.25	133.33	159.55
上海张江智荟科技有限公司	园区管理系统开发	33.20	470.88	498.81	1,474.77
川河集团有限公司	利息支出	-	-	79.94	-

(2) 出售商品/提供劳务情况

图表6-54：近三年及一期发行人向关联方出售商品/提供劳务情况

单位：万元

交易对手	关联交易内容	2025年1-3月	2024年	2023年	2022年
上海张江（集团）有限公司	物业租赁	511.76	2,095.23	2,073.84	1,947.25
上海股权托管交易中心股份有限公司	物业租赁	224.82	988.49	1,096.09	1,046.51
上海张江科技创业投资有限公司	物业租赁	56.79	227.18	227.18	216.06
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	6.36
上海张江浩珩创新股权投资管理有限公司	物业租赁	19.31	77.24	74.33	73.48
上海机械电脑有限公司	物业租赁	-	-	4.05	3.88
上海张江智荟科技有限公司	物业租赁	20.98	83.91	80.52	31.32

(3) 关联租赁情况

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

图表6-55：2025年1-3月发行人关联租赁情况

单位：万元

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	收益定价依据	本期确认的租赁收入
张江集电	上海张江（集团）有限公司	房屋	01/01/2021	31/12/2025	合同价	511.76

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
	司					
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	56.79
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	20.98
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	224.82
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	19.31

图表6-56：2024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

图表6-57：2023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

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
	司					
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

图表6-58：2022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	1,947.25
张江集电	上海张江科技创业投资有限公司	房屋	01/01/2021	31/12/2025	合同价	216.06
张江集电	上海机械电脑有限公司	房屋	01/06/2020	31/05/2022	合同价	3.88
张江集电	上海数讯信息技术有限公司	房屋	01/01/2020	31/12/2023	合同价	1.59
张江集电	上海张江智荟科技有限公司	房屋	01/10/2022	30/09/2025	合同价	13.98
管理中心	上海张江智荟科技有限公司	房屋	15/01/2022	14/01/2023	合同价	8.36
管理中心	上海张江智荟科技有限公司	房屋	13/07/2022	12/07/2023	合同价	8.97
张江高科	上海股权托管交易中心股份有限公司	房屋	01/01/2019	31/05/2023	合同价	1,046.51
张江高科	上海数讯信息技术有限公司	房屋	01/01/2020	31/12/2023	合同价	4.77
张江高科	上海张江浩珩创新股权投资管理有限公司	房屋	10/10/2020	09/10/2023	合同价	73.48

(4) 关联方资金拆借

近三年及一期，发行人关联方资金拆借情况如下所示：

图表6-59：2025年1-3月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				
-	-	-	-	-

图表6-60：2024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

图表6-61：2023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				
-	-	-	-	-

图表6-62：2022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				
-	-	-	-	-

(5) 关联方应收应付款项

图表6-63：近三年及一期末发行人关联方应付项目情况

单位：万元

项目	关联方	2025年3月末	2024年末	2023年末	2022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	123.43
应付账款	上海张江（集团）有限公司	588.39	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	315.56	315.56	315.56	315.56
应付账款	上海数讯信息技术有限公司 (2023年9月28日前为关联方)	-	-	-	31.88
应付账款	上海机械电脑有限公司	61.45	61.45	61.45	61.45
应付账款	上海张江智荟科技有限公司	23.27	23.27	741.56	940.73
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	3,204.25

项目	关联方	2025年3月末	2024年末	2023年末	2022年末
	公司				
其他应付款	上海张江（集团）有限公司	7,723.60	7,723.60	7,723.60	7,697.40
其他应付款	张江汉世纪创业投资有限公司	5,477.50	5,477.50	4,621.95	4,621.95
其他应付款	上海新张江物业管理有限公司	-	27.80	345.80	345.80
其他应付款	上海张江国信安地产有限公司	897.45	897.45	897.45	1,713.21
其他应付款	Shanghai ZJ Hi-Tech Investment Corporation	159.54	160.09	156.67	154.43
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	119.48
其他应付款	上海张江智荟科技有限公司	22.03	22.03	27.42	26.44
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	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	1.67
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	19.29
其他应付款	上海数讯信息技术有限公司 (2023年9月28日前为关联方)	-	-	-	17.36
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	56.72
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	50.00
其他应付款	上海机械电脑有限公司	-	-	0.91	0.91
其他应付款	川河集团有限公司	-	-	2,683.76	-
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	2,400.00	-	-

图表6-64：近三年及一期末发行人关联方应收项目情况

单位：万元

项目	关联方	2025年3月末	2024年末	2023年末	2022年末
应收账款	上海新张江物业管理有限公司	1,177.00	1,259.59	995.46	1,631.94
应收账款	上海张江射频识别技术有限公司	186.91	186.91	186.91	186.91
应收账款	上海张江智荟科技有限公司	4,124.63	2,270.95	338.02	-
合同资产	上海张江（集团）有限公司	5,150.00	5,149.04	5,149.04	5,149.04
其他应收款	上海新张江物业管理有限公司	1.58	1.58	1.58	1.58
其他应收款	Shanghai ZJ Hi-Tech Investment Corporation	6.28	6.29	6.16	6.07
其他应收款	上海美联生物技术有限公司	0.70	0.70	0.70	0.70
其他应收	上海张江射频识别技术有限	2.25	2.25	2.25	2.25

项目	关联方	2025年3月末	2024年末	2023年末	2022年末
款	公司				
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	-	-	11.20	11.20

(6) 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。

八、或有事项

(一) 对外担保

截至2025年3月末，公司及其合并范围内子公司不存在尚未到期的对外担保。

(二) 未决诉讼或仲裁形成的或有负债

截至2025年3月末，发行人及其合并范围内子公司不存在：作为被告（被申请人）或第三人，涉案金额超过5,000万元人民币且占发行人最近一期经审计净资产绝对值5%以上或可能导致的损益达到公司最近一个会计年度经审计净利润的10%，且绝对额超过1,000万元人民币的重大未决诉讼、仲裁事项。

(三) 承诺事项

截至本募集说明书出具之日，发行人控股股东涉及发行人的重大承诺事项如下：

发行人控股股东张江集团承诺：对于张江高科技园区内经张江集团及/或控股子公司初步培育形成的有效优质资产，张江集团将促使张江高科在同等条件下取得优先权，即该等优质资产在条件成熟时首先选择向张江高科注入，除非本公司以书面形式放弃其优先权。未来如果发生张江集团控股子公司从事对张江高科及/或其控股子公司的业务构成实质竞争的的业务的情形，损害本公司利益的，张江集团将促使该公司将相关资产在同等条件下优先转让给本公司，除非本公司以书面形式放弃优先受让权；或以股权转让或由本公司单方增资等形式，使本公司取得该公司控制权；否则，张江集团将促使该公司停止从事相关业务。如果张江集团及/或控股子公司因违反承诺而致使张江高科及/或其控股子公司遭受损失，将按照当时法律法规规定承担相应的损失赔偿责任。上述内容承诺于2008年且无履行期限限制。

(四) 资产负债表日后事项

2024年度无重要的资产负债表日后事项。

九、发行人受限资产情况

截至2024年末，发行人受限资产规模为1,328,980.80万元，占总资产的比例为22.37%，占净资产的比例为72.25%。发行人资产抵押、质押和其他限制用途安排的情况如下：

图表6-65：截至2024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
货币资金	140.07	法院冻结资金
存货	536,359.07	借款抵押
投资性房地产	764,176.78	借款抵押
长期股权投资	28,304.89	借款质押
合计	1,328,980.80	-

注：以上借款均为银行贷款，主要系项目融资，资产受限期限匹配项目建设及对应贷款期限。

图表6-66：截至2024年末发行人主要受限资产情况表

单位：万元

序号	借款人	借款银行	借款金额	科目	抵/质押物	资产账面价值
1	上海张江集成电路产业区开发有限公司	工商银行	56,750.00	投资性房地产	礼德国际、砂岸国际	70,265.61
2	上海张江集成电路产业区开发有限公司	中国银行、中国农业银行	76,955.36	存货	集创路52号、集电路245号	187,807.23
				投资性房地产	2-7幢(3-2)	4,406.21
3	上海杰昌实业有限公司	中国银行	35,400.00	投资性房地产	庆达路315号11-23、25幢	40,177.53
4	上海灏巨置业有限公司	中国银行	26,248.56	存货	张江西北区07-03科技总部	75,256.87
				投资性房地产	平台项目土地使用权	47,996.28
5	上海灏集张业建设发展有限公司	中国银行、工商银行、中国农业银行、上海浦东发展银行	136,862.00	存货	张江中区76-02地块的土地使用权	46,262.57
				投资性房地产		112,987.08

6	上海灏集张聚建设发展有限公司	上海浦东发展银行、中国建设银行、交通银行	113,316.01	存货	张江中区77-02地块的土地使用权	110,618.46
				投资性房地产		76,881.98
7	上海灏集张新建设发展有限公司	中国银行、工商银行、中国建设银行、上海银行、招商银行	277,160.60	存货	张江中区58-01地块的土地使用权	26,300.78
				投资性房地产		363,343.07
8	上海芯道周城市建设有限公司	上海浦东发展银行、中国农业银行	86,687.82	存货	周浦镇03单元41-01地块的土地使用权	46,690.73
				投资性房地产		42,811.50
9	上海张江高科技园区开发股份有限公司	中国银行	15,160.00	长期股权投资	上海张江微电子港有限公司的10.503%股权	28,304.89
10	上海张江高科技园区开发股份有限公司	中国建设银行	27,690.74	存货	浦东新区张江高科技园区8街坊4丘(24-03)	19,206.96
11	上海张江高科技园区开发股份有限公司	上海浦东发展银行	34,431.44	存货	张江高科技园区20街坊4/1丘(09-02)	10,345.46
12	上海张江集成电路产业区开发有限公司	国家开发银行、中国银行、中国建设银行	77,355.41	存货	张江高科技园区15街坊5/287丘(3-4)	11,120.21
13	上海张江集成电路产业区开发有限公司	工商银行、中国银行、兴业银行	25,713.77	存货	张江高科技园区15街坊5/289丘(5-1)	2,749.80
				投资性房地产		5,307.52
合计			989,731.71			1,328,840.74

十、发行人金融衍生品、大宗商品期货、理财产品投资情况

不涉及。

十一、发行人海外投资情况

图表6-67：发行人2024年末海外投资情况

单位：人民币/港币、万元

序号	公司名称	注册地	注册资本	持股比例	资产总额	净资产	营业收入	净利润
1	Shanghai (Z.J.) Hi-Tech Park Limited	开曼	100 万美元	100.00%	116,307.41	87,289.55	/	8,816.87
2	FirmFastDevelopments Limited	英属维尔京群岛	1 美元	100.00%	28,344.57	10,230.70	/	4.06
3	BestCentralDevelopments Limited	英属维尔京群岛	1 美元	100.00%	89,189.36	85,898.74	/	8,740.68
4	Shanghai (Z.J.) Holdings Limited	开曼	5 万美元	100.00%	150,608.47	107,329.93	/	-16,511.90

1、ShanghaiZJHiTechParkLimited

ShanghaiZJHiTechParkLimited 成立于 2000 年 12 月，中文名：运鸿有限公司，注册地英属开曼群岛，注册资本美元 100.00 万元。主要从事国际贸易、高科技产业项目的孵化和相关业务，为公司海外投资平台。

截至 2022 年末，ShanghaiZJHiTechParkLimited 资产总额 97,010.68 万元，净资产 68,973.81 万元；2022 年度实现营业收入 0 万元，净利润 6,061.05 万元。该公司为海外投资平台，净利润来源主要是投资收益。

截至 2023 年末，Shanghai (Z.J.) Hi-Tech Park Limited 资产总额 107,108.80 万元，净资产 75,956.01 万元；2023 年度实现营业收入 0 万元，净利润 6,861.06 万元。该公司为海外投资平台，净利润来源主要是投资收益。

截至 2024 年末，ShanghaiZJHiTechParkLimited 资产总额 116,307.41 万元，负债总额 29,017.86 万元，净资产 87,289.55 万元；2024 年度实现营业收入 0 万元，净利润 8,816.87 万元。该公司为海外投资平台，净利润来源主要是投资收益。

2、FirmFastDevelopments Limited

FirmFastDevelopments Limited 设立于 2001 年，注册资本为美元 1 元。作为发行人的海外投资平台，旗下投资中芯国际项目。注册地址为英属维尔京群岛，经营地址为上海市浦东新区松涛路 560 号张江大厦 8 楼。

截至 2022 年末，该公司资产总额 30,609.77 万港币，负债总额 19,560.56 万港币，净资产 11,049.20 万港币；2022 年度实现营业收入 0 万港币，净利润-6.08 万港币。

截至 2023 年末，该公司资产总额 30,603.93 万港币，负债总额 19,560.56 万

港币，净资产 11,043.37 万港币；2023 年度实现营业收入 0 万港币，净利润-5.84 万港币。

截至 2024 年末，该公司资产总额 28,344.57 万港币，负债总额 18,113.86 万港币，净资产 10,230.70 港币，2024 年度实现净利润 4.06 万港币。

3、BestCentralDevelopmentsLimited

BestCentralDevelopmentsLimited 设立于 2003 年，注册资本为美元 1 元。作为发行人的海外投资平台，旗下投资项目为川河集团，并持有复旦张江 H 股股票。注册地址为英属维尔京群岛，经营地址为上海市浦东新区松涛路 560 号张江大厦 8 楼。

截至 2022 年末，该公司资产总额 103,297.70 万港币，负债总额 27,487.82 万港币，净资产 75,809.88 万港币；2022 年度实现营业收入 0 万港币，净利润 7,100.58 万港币。净利润来源主要是投资收益。

截至 2023 年末，该公司资产总额 112,876.36 万港币，负债总额 30,434.97 万港币，净资产 82,441.39 万港币；2023 年度实现营业收入 0 万港币，净利润 7,640.10 万港币。净利润来源主要是投资收益。

截至 2024 年末，该公司资产总额 89,189.36 万港币，负债总额 3,290.62 万港币，净资产 85,898.74 万港币；2024 年度实现净利润 8,740.68 万港币。

4、Shanghai (Z.J.) Holdings Limited

Shanghai (Z.J.) Holdings Limited 成立于 2000 年 7 月，中文名：上海张江控股有限公司，注册地英属开曼群岛，注册资本美元 5.00 万元。为公司海外投资平台。

截至 2022 年末，该公司资产总额 250,233.69 万港币，负债总额 46,735.06 万港币，净资产 203,498.63 万港币；2022 年度实现营业收入 0 万港币，净利润 -79,461.49 万港币。净利润来源主要是投资收益。

截至 2023 年末，该公司资产总额 180,660.64 万港币，负债总额 46,735.06 万港币，净资产 133,925.58 万港币；2023 年度实现营业收入 0 万港币，净利润 -69,573.05 万港币。净利润来源主要是投资收益。

截至 2024 年末，该公司资产总额 150,608.47 万港币，负债总额 43,278.53 万港币，净资产 107,329.93 港币；2024 年度实现营业收入 0 万港币，净利润-16,511.90 万港币。净利润来源主要是投资收益。

近年来，发行人对境外投资有限，仅通过上述境外公司直接或间接持有微创医疗、川河集团和七牛等股权，这些被投企业虽为境外架构，但其实体经营均在张江科学城内。发行人已计划逐步收缩海外业务规模，其中 2018 年清算关闭了境外子公司 ShanghaiZJIndustryLimited，2020 年度启动境外子公司 WellLeadTechnologyLimited 注销清算工作。

此外，发行人境外投资需要上报区级国资委“一事一批”审核，严格受到相关流程的制约。发行人的境外投资风险、额度均在可控制范围内。

十二、发行人其他直接债务融资计划

截至募集说明书签署日，发行人无其他直接债务融资计划。

十三、发行人其他重大事项

不涉及。

第七章 发行人的资信状况

一、发行人主要银行授信情况

截至2025年3月末，发行人主要银行的授信总额度415.69亿元，已使用授信额度199.70亿元，未使用授信额度215.99亿元。上述尚未使用的授信额度不等同于不可撤销的贷款承诺。

图表7-1：截至2025年3月末发行人主要授信情况表

单位：万元

序号	银行名称	授信额度	已使用金额	未使用金额
1	工商银行	576,175.00	391,571.94	184,603.06
2	建设银行	573,063.00	359,923.02	213,139.98
3	浦发银行	601,200.00	235,142.54	366,057.46
4	农业银行	314,000.00	156,911.86	157,088.14
5	中国银行	824,311.00	450,525.20	373,785.80
6	上海银行	229,500.00	141,750.50	87,749.50
7	交通银行	164,609.00	65,826.55	98,782.45
8	招商银行	150,000.00	45,880.00	104,120.00
9	民生银行	140,000.00	5,370.00	134,630.00
10	南京银行	40,000.00	15,470.00	24,530.00
11	农村商业银行	50,000.00	40,000.00	10,000.00
12	兴业银行	171,000.00	9,292.34	161,707.66
13	平安银行	100,000.00	-	100,000.00
14	邮储银行	20,000.00	-	20,000.00
15	北京银行	30,000.00	5,000.00	25,000.00
16	国家开发银行	93,000.00	54,884.75	38,115.25
17	厦门国际银行	30,000.00	4,450.00	25,550.00
18	中信银行	50,000.00	15,000.00	35,000.00
合计		4,156,858.00	1,996,998.70	2,159,859.30

二、违约记录

截至本募集说明书签署之日，企业及重要子公司未发生重大债务违约情况；根据中国人民银行“银行信贷登记咨询系统”相关记录，发行人没有借款人逃废债信息，没有被起诉信息，没有借款人欠息信息，没有违规信息，没有不良负债信息，没有未结清信用证信息。

三、发行人和下属子公司、发行人所在集团公司已发行债券偿还情况和直接债务融资情况

截至本期募集说明书签署日，发行人和下属子公司、发行人所在集团公司已发行债券偿还情况如下：

图表 7-2：截至募集说明书签署日发行人和所在集团公司并表范围内企业主要债券融资情况表

单位：亿元

发行人	证券名称	证券类别	票面利率(%)	发行规模	发行日期	到期日期	信用状态
上海张江高科技园区开发股份有限公司	25 张江 01	一般公司债	1.98	9.70	2025-05-08	2028-05-12	存续
	25 张江高科 SCP001	超短期融资券	1.90	6.00	2025-04-09	2025-11-28	存续
	25 张江高科 MTN001	中期票据	2.15	7.00	2025-02-12	2028-2-14	存续
	24 张江高科 MTN004	中期票据	2.49	8.00	2024-11-11	-	存续
	24 张江 03	一般公司债	2.29	5.00	2024-11-06	2027-11-08	存续
	24 张江高科 MTN003	中期票据	2.71	8.50	2024-10-28	-	存续
	24 张江高科 MTN002	中期票据	2.15	8.00	2024-07-22	2027-07-24	存续
	24 张江 SCP001	超短期融资券	1.88	10.00	2024-07-15	2025-04-11	已兑付
	24 张江 02	一般公司债	2.32	10.00	2024-07-12	2029-07-16	存续
	24 张江 01	一般公司债	2.39	8.00	2024-05-08	2027-05-10	存续
	24 张江高科 MTN001	中期票据	2.57	10.00	2024-04-08	2027-04-10	存续
	23 张江高科 SCP002	超短期融资券	2.59	10.00	2023-10-23	2024-07-19	已兑付
	23 张江高科 SCP001	超短期融资券	2.20	10.00	2023-07-18	2023-07-19	已兑付
	23 张江 K3	一般公司债	2.85	5.20	2023-07-03	2028-07-05	存续
	23 张江高科 MTN001	中期票据	3.08	10.00	2023-04-11	2028-04-13	存续
	23 张江 K1	一般公司债	3.00	5.70	2023-03-16	2025-03-20	已兑付
	23 张江 02	一般公司债	3.04	4.00	2023-02-10	2025-02-14	已兑付
	21 张江 03	一般公司债	3.37	5.00	2021-10-18	2024-10-21	已兑付
	21 张江 02	一般公司债	3.49	5.00	2021-07-15	2026-07-19	存续
	21 张江 01	一般公司债	3.20	10.00	2021-07-15	2024-07-19	已兑付
	G21 张江 1	一般公司债	3.68	10.80	2021-05-21	2026-05-25	存续
	23 张江 01	一般公司债	2.83	8.00	2023-02-10	2024-02-19	已兑付
	22 张江高科 MTN001	中期票据	2.92	7.00	2022-02-16	2025-02-18	已兑付
	21 张江高科 MTN003	中期票据	3.16	8.00	2021-11-11	2024-11-15	已兑付
	21 张江高科 MTN002	中期票据	3.18	8.00	2021-11-01	2024-11-03	已兑付
	21 张江高科 MTN001	中期票据	3.17	10.00	2021-07-26	2024-07-28	已兑付
20 张江高科 MTN002	中期票据	3.70	10.00	2020-10-22	2023-10-26	已兑付	
22 张江高科 SCP002	超短期融资券	1.78	8.00	2022-10-11	2023-07-09	已兑付	

	20 张江 01	一般公司债	3.40	3.70	2020-01-10	2025-01-14	已兑付
	19 张江 01	一般公司债	3.60	7.65	2019-11-07	2024-11-11	已兑付
	18 张江高科 SCP001	超短期融资券	4.35	10.00	2018-07-02	2019-03-31	已兑付
	15 张江高科 MTN001	中期票据	4.29	20.00	2015-07-09	2018-07-10	已兑付
	14 张江 MTN001	中期票据	5.00	9.00	2014-10-16	2017-10-17	已兑付
	20 张江高科 MTN001	中期票据	2.55	10.00	2020-04-14	2023-04-16	已兑付
	18 张江高科 MTN002	中期票据	4.03	3.00	2018-11-02	2021-11-06	已兑付
	18 张江高科 MTN001	中期票据	4.57	10.00	2018-06-29	2021-07-05	已兑付
	15 张江高科 SCP001	超短期融资券	3.10	10.00	2015-10-28	2016-07-25	已兑付
	20 张江高科 SCP002	超短期融资券	2.00	8.00	2020-09-01	2021-03-02	已兑付
	21 张江高科 SCP004	超短期融资券	2.50	8.00	2021-11-15	2022-05-16	已兑付
	18 张江高科 PPN001	定向工具	4.35	1.00	2018-12-28	2021-12-28	已兑付
	19 张江高科 SCP001	超短期融资券	2.55	8.00	2019-10-21	2020-04-20	已兑付
	21 张江高科 SCP002	超短期融资券	2.46	8.00	2021-05-21	2021-11-19	已兑付
	07 张江 CP01	短期融资券	3.80	10.00	2007-01-30	2008-02-01	已兑付
	14 张江高科 CP002	短期融资券	4.54	4.00	2014-11-19	2015-11-20	已兑付
	14 张江高科 CP001	短期融资券	4.90	5.00	2014-10-13	2015-10-14	已兑付
	21 张江高科 SCP003	超短期融资券	2.46	8.00	2021-06-30	2021-07-30	已兑付
	16 张江 01	一般公司债	2.95	20.00	2016-07-21	2021-07-26	已兑付
	16 张江 02	一般公司债	2.89	9.00	2016-10-19	2021-10-24	已兑付
	17 张江高科自贸区 PPN001	定向工具	4.80	1.00	2017-11-24	2020-11-28	已兑付
	20 张江高科 SCP001	超短期融资券	1.95	8.30	2020-03-12	2020-09-09	已兑付
	22 张江高科 SCP001	超短期融资券	2.00	8.00	2022-05-11	2022-11-08	已兑付
	21 张江高科 SCP001	超短期融资券	2.65	8.00	2021-02-25	2021-05-27	已兑付
	09 张江 CP01	短期融资券	2.90	10.00	2009-01-20	2010-01-21	已兑付
	09 沪张江	一般公司债	5.90	20.00	2009-12-09	2014-12-09	已兑付
上海张江(集团)有限公司	25 张江集 SCP004	超短期融资券	1.57	10.00	2025-08-08	2026-04-24	存续
	25 张江集 MTN001	中期票据	2.00	5.00	2025-07-23	2030-07-24	存续
	25 张江集 SCP003	超短期融资券	1.65	10.00	2025-07-15	2026-03-13	存续
	25 张江四	一般公司债	1.92	12.00	2025-07-11	2032-07-15	存续
	25 张江三	一般公司债	1.80	8.00	2025-07-11	2030-07-15	存续
	25 张江二	一般公司债	2.07	4.00	2025-04-15	2032-04-17	存续
	25 张江一	一般公司债	1.96	4.00	2025-04-15	2030-04-17	存续
	25 张江集 SCP002	超短期融资券	2.09	10.00	2025-02-25	2025-10-24	已兑付
	25 张江集 SCP001	超短期融资券	1.63	10.00	2025-01-07	2025-08-15	已兑付
	24 张江集 SCP004	超短期融资券	2.02	10.00	2024-10-22	2025-07-18	已兑付

24 张江集 MTN002A	中期票据	2.28	10.00	2024-09-02	2029-09-04	存续
24 张江集 MTN002B	中期票据	2.53	5.00	2024-09-02	2034-09-04	存续
24 张江集 SCP003	超短期融资券	1.80	10.00	2024-06-12	2025-02-28	已兑付
24 张江集 SCP002	超短期融资券	1.87	10.00	2024-04-15	2025-01-10	已兑付
24 张江集 MTN001	中期票据	2.80	7.72	2024-03-21	2029-03-25	存续
24 张江集 SCP001	超短期融资券	2.05	10.00	2024-02-27	2024-10-25	已兑付
23 张江集 SCP005	超短期融资券	2.51	10.00	2023-10-24	2024-06-16	已兑付
23 张江集 MTN003	中期票据	2.72	8.00	2023-08-24	2026-08-24	存续
23 张江集 SCP004	超短期融资券	2.19	10.00	2023-08-16	2024-04-18	已兑付
23 张江二	一般公司债	2.72	6	2023-07-21	2028-07-25	存续
张江 1 优	ABS	3.05	8.5957	2023-07-11	2044-06-01	存续
张江 1 次	ABS	0	0.01	2023-07-11	2044-06-01	存续
23 张江集 MTN002	中期票据	2.80	9.28	2023-07-10	2026-07-10	存续
R 张润	ABS	0	15.5268	2023-06-07	2056-06-07	存续
23 张江集 SCP003	超短期融资券	2.17	10.00	2023-06-07	2024-03-01	已兑付
23 张江集 SCP002	超短期融资券	2.34	10.00	2023-04-18	2023-10-27	已兑付
23 张江集 SCP001	超短期融资券	2.21	9.28	2023-04-17	2023-07-13	已兑付
23 张江一	一般公司债	3.10	15.00	2023-04-04	2028-04-07	存续
23 张江集 MTN001	中期票据	3.17	15.00	2023-03-21	2026-03-23	存续
22 张江集 SCP006	超短期融资券	2.38	10.00	2022-12-05	2023-08-18	已兑付
22 张江三	一般公司债	2.65	4.00	2022-10-21	2027-10-25	存续
22 张江集 SCP005	超短期融资券	1.74	10.00	2022-10-20	2023-04-21	已兑付
22 张江集 SCP004	超短期融资券	1.69	10.00	2022-09-09	2023-06-09	已兑付
22 张江集 MTN001	中期票据	2.75	5.00	2022-07-25	2025-07-27	已兑付
22 张江二	一般公司债	2.83	12.00	2022-07-14	2025-07-18	已兑付
22 张江一	一般公司债	2.99	8.00	2022-04-20	2025-04-22	已兑付
22 张江集 SCP003	超短期融资券	2.21	10.00	2022-04-07	2022-12-09	已兑付
22 张江集 SCP002	超短期融资券	2.22	10.00	2022-03-07	2022-10-26	已兑付
22 张江集 SCP001	超短期融资券	2.35	9.00	2022-01-14	2022-09-15	已兑付
21 张江集 SCP007	超短期融资券	2.36	10.00	2021-10-12	2022-03-11	已兑付
21 张江集 SCP006	超短期融资券	2.53	10.00	2021-10-11	2022-04-13	已兑付
21 张江集 MTN001	中期票据	3.17	15.00	2021-09-08	2024-09-10	已兑付
21 张江集 SCP005	超短期融资券	2.45	10.00	2021-07-01	2021-11-02	已兑付
PR21 张优	ABS	3.80	19.99	2021-05-12	2042-05-12	已兑付
21 张江次	ABS	0.00	0.01	2021-05-12	2042-05-12	已兑付
21 张江集 SCP004	超短期融资券	2.69	10.00	2021-04-14	2021-10-15	已兑付
21 张江集 SCP002	超短期融资券	2.60	10.00	2021-04-06	2021-07-07	已兑付

	21 张江集 SCP003	超短期融资券	2.83	10.00	2021-04-06	2021-09-15	已兑付
	21 张江一	一般公司债	2.90	4.00	2021-01-19	2026-01-21	存续
	21 张江集 SCP001	超短期融资券	2.80	10.00	2021-01-18	2021-04-20	已兑付
	20 张江集 SCP007	超短期融资券	2.90	10.00	2020-11-20	2021-01-22	已兑付
	20 张江集 SCP006	超短期融资券	2.60	10.00	2020-10-09	2021-04-09	已兑付
	20 张江集 SCP005	超短期融资券	2.10	10.00	2020-08-26	2020-11-26	已兑付
	20 张江集 MTN002	中期票据	3.60	8.00	2020-08-26	2023-08-28	已兑付
	20 张江一	一般公司债	2.75	8.00	2020-07-16	2025-07-20	已兑付
	20 张江集 SCP004	超短期融资券	1.87	10.00	2020-07-15	2020-10-15	已兑付
	20 张江集 SCP003	超短期融资券	1.55	10.00	2020-05-28	2020-11-25	已兑付
	20 张江集 SCP002	超短期融资券	1.65	10.00	2020-04-20	2020-07-21	已兑付
	20 张江集 MTN001	中期票据	3.00	15.00	2020-03-26	2023-03-30	已兑付
	20 张江集 SCP001	超短期融资券	2.20	10.00	2020-03-04	2020-09-02	已兑付
	19 张江集 SCP001	超短期融资券	2.50	10.00	2019-11-20	2020-05-20	已兑付
	18 张江 02	一般公司债	3.28	6.00	2018-07-25	2023-07-30	已兑付
	18 张江 01	一般公司债	3.52	15.00	2018-04-10	2023-04-12	已兑付
	17 张江 01	一般公司债	3.18	11.00	2017-07-21	2022-07-25	已兑付
	16 张江 SCP001	超短期融资券	3.03	10.00	2016-05-12	2017-02-07	已兑付
	15 张江 SCP001	超短期融资券	3.35	10.00	2015-08-11	2016-05-09	已兑付
	14 张江 SCP001	超短期融资券	4.66	10.00	2014-10-15	2015-07-13	已兑付
	14 张江 CP001	一般短期融资券	5.04	20.00	2014-09-05	2015-09-09	已兑付
	13 张江 MTN2	中期票据	5.23	5.80	2013-03-25	2018-03-26	已兑付
	13 张江 CP001	短期融资券	4.26	20.00	2013-03-05	2014-03-06	已兑付
	13 张江 MTN1	中期票据	5.29	6.00	2013-02-01	2018-02-04	已兑付
	12 张江债	一般企业债	5.60	7.00	2012-05-18	2017-05-18	已兑付
	09 张江债	一般企业债	3.87	8.00	2009-06-10	2012-06-10	已兑付
	06 张江债	一般企业债	4.00	6.00	2006-05-19	2013-05-19	已兑付
上海张江科技创业投资有限公司	25 张科 K1	一般公司债	2.10	5.00	2024-07-25	2032-07-29	存续
	24 张科 K1	一般公司债	2.84	2.00	2024-01-05	2029-01-09	存续
	23 张科 K1	一般公司债	3.00	5.00	2023-05-18	2028-05-22	存续
	22 张科 K2	一般公司债	2.78	5.00	2022-08-02	2025-08-04	已兑付
	22 张科 01	一般公司债	2.97	10.00	2022-01-21	2027-01-25	存续

第八章 2025年1-6月发行人情况

一、发行人主营业务概况

发行人主营业务由园区综合开发经营、服务板块和股权投资（投资收益）构成。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。

图表8-1：发行人2022-2024年度及2025年1-6月主营业务收入情况表

单位：万元、%

板块分类	2025年1-6月		2024年度		2023年度		2022年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
园区综合开发	169,592.84	83.38	196,002.99	90.02	200,229.81	90.16	188,456.53	93.92
园区载体销售	112,861.13	55.49	91,060.99	41.82	95,550.13	43.03	105,229.20	52.44
园区载体租赁	56,731.71	27.89	104,942.00	48.20	104,679.69	47.14	83,227.33	41.48
服务业	279.72	0.14	613.99	0.28	1,255.96	0.57	258.83	0.13
投资收益	33,522.49	16.48	21,105.28	9.69	20,593.61	9.27	11,936.89	5.95
合计	203,395.05	100.00	217,722.26	100.00	222,079.38	100.00	200,652.25	100.00

图表8-2：发行人2022-2024年度及2025年1-6月主营业务成本情况表

单位：万元、%

板块分类	2025年1-6月		2024年度		2023年度		2022年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
园区综合开发	107,241.02	99.87	85,449.43	99.72	84,772.48	99.74	72,178.67	99.86
园区载体销售	78,429.64	73.04	46,388.02	54.14	34,704.89	40.83	37,143.78	51.39
园区载体租赁	28,811.39	26.83	39,061.41	45.58	50,067.59	58.91	35,034.89	48.47
服务业	134.41	0.13	240.05	0.28	220.54	0.26	98.95	0.14
投资收益	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	107,375.43	100.00	85,689.48	100.00	84,993.02	100.00	72,277.61	100.00

图表8-3：发行人2022-2024年度及2025年1-6月主营业务利润情况表

单位：万元、%

板块分类	2025年1-6月	2024年度	2023年度	2022年度
------	-----------	--------	--------	--------

	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
园区综合开发	46,665.32	58.10	110,553.56	83.73	115,457.33	84.22	116,277.86	90.58
园区载体销售	25,781.73	32.10	44,672.97	33.83	60,845.24	44.38	68,085.42	53.04
园区载体租赁	20,883.59	26.00	65,880.60	49.90	54,612.10	39.84	48,192.44	37.54
服务业	139.42	0.17	373.94	0.28	1,035.42	0.76	159.89	0.12
投资收益	33,522.49	41.73	21,105.28	15.98	20,593.61	15.02	11,936.89	9.30
合计	80,327.23	100.00	132,032.79	100.00	137,086.36	100.00	128,374.64	100.00

图表8-4：发行人2022-2024年度及2025年1-6月主营业务毛利率情况表

单位：%

板块分类	2025年1-6月	2024年度	2023年度	2022年度
园区综合开发	36.77	56.40	57.66	61.70
园区载体销售	30.51	49.06	63.68	64.70
园区载体租赁	49.21	62.78	52.17	57.90
服务业	51.95	60.90	82.44	61.77
投资收益	100.00	100.00	100.00	100.00
业务板块毛利率	39.49	60.64	61.73	63.98

2022-2024年度及2025年1-6月，发行人业务板块收入分别为200,652.25万元、222,079.38万元、217,722.26万元和203,395.05万元。

在园区综合开发板块，2022-2024年度及2025年1-6月园区综合开发收入分别为188,456.53万元、200,229.81万元、196,002.99万元和169,592.84万元，占业务板块收入比重分别为93.92%、90.16%、90.02%和83.38%，最近三年园区综合开发收入和比重总体保持稳定，2025年1-6月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。

在服务业板块方面，2022-2024年度及2025年1-6月发行人服务板块收入分别为258.83万元、1,255.96万元、613.99万元和279.72万元，该板块主要是基金管理费、园区载体管理费等收入。

战略股权投资方面，2022-2024年度及2025年1-6月发行人投资收益分别为11,936.89万元、20,593.61万元、21,105.28万元和33,522.49万元，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。

2022-2024年度及2025年1-6月，公司业务板块毛利率分别为63.98%、61.73%、60.64%和39.49%。其中，园区综合开发经营板块毛利率分别为61.70%、57.66%、

56.40%和 36.77%，服务板块毛利率分别为 61.77%、82.44%、60.90%和 51.95%。发行人积极提升园区载体的运营质量及租赁价格，致使业务板块毛利率维持在较高水平。

二、发行人 2025 年 1-6 月财务情况

（一）财务报告及会计报表编制基础、审计等情况

2022-2024 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 2022 年度、2023 年度和 2024 年度的财务报告进行审计，并出具“毕马威华振审字第 2304661 号”无保留意见的审计报告、“毕马威华振审字第 2404266 号”无保留意见的审计报告和“毕马威华振审字第 2506565 号”无保留意见的审计报告。2025 年 1-6 月财务数据未经审计或审阅。

（二）重大会计政策变更、重大会计估计变更、重要前期差错更正

2025 年 1-6 月，发行人无重大会计政策变更、重大会计估计变更、重要前期差错更正。

（三）发行人 2025 年 1-6 月合并报表范围变化情况

2025 年 1-6 月发行人合并范围不存在变化。

（四）发行人近三年和 2025 年半年度财务数据情况

截至 2025 年 6 月末，发行人资产总额 5,974,763.88 万元，较 2024 年末增加 34,512.38 万元，变动比例 0.58%；负债总额 4,049,462.62 万元，较 2024 年末减少 51,429.30 万元，变动比例 1.25%；所有者权益总额 1,925,301.27 万元，较 2024 年末增加 85,941.69 万元，变动比例 4.67%。

2025 年 1-6 月，发行人实现营业收入 170,385.37 万元，较上年同期增加 47,848.91 万元，变动比例 39.05%；实现净利润 34,802.12 万元，较上年同期增加 9,810.87 万元，变动比例 39.26%；经营活动产生的现金流量净额为-93,462.37 万元，较上年同期增加 101,085.91 万元，变动比例 51.96%。

公司截至 2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日和 2025 年 6 月 30 日的合并资产负债表，以及 2022 年度、2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-6 月的合并利润表、合并现金流量表如下：

图表 8-5：发行人 2022-2024 年及 2025 年 6 月末合并资产负债表

单位：万元

项目	2025年6月30日	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产：				
货币资金	317,564.45	247,808.24	288,119.58	346,515.15
交易性金融资产	43,790.43	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	16,324.42	10,739.42	8,872.56	5,666.42
预付款项	132.10	72.74	250.66	1,081.45
其他应收款	7,223.83	17,419.52	8,821.26	6,383.95
存货	1,685,518.88	1,936,046.72	1,716,554.55	1,185,245.02
合同资产	7,517.53	9,278.20	9,894.39	9,894.39
持有待售资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	144,637.58	133,606.99	130,292.55	31,156.56
流动资产合计	2,222,709.23	2,380,054.12	2,173,908.21	1,585,942.94
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	-	-
长期股权投资	265,075.58	249,233.95	280,843.00	395,877.07
其他非流动金融资产	911,254.01	934,926.04	888,164.60	756,705.31
投资性房地产	2,403,498.61	2,201,589.13	1,647,426.15	1,432,996.55
固定资产	8,583.40	7,263.42	6,361.68	7,010.89
在建工程	-	-	-	-
无形资产	2,616.04	2,157.27	1,220.75	1,597.17
长期待摊费用	224.58	489.46	1,170.14	2,063.56
递延所得税资产	97,221.24	97,519.15	75,065.43	77,371.99
其他非流动资产	63,581.20	67,018.96	26,303.27	13,157.96
非流动资产合计	3,752,054.65	3,560,197.38	2,926,555.02	2,686,780.48
资产总计	5,974,763.88	5,940,251.50	5,100,463.23	4,272,723.42
流动负债：				
短期借款	561,395.00	242,740.00	73,300.00	391,225.00
应付票据	-	-	-	-
应付账款	637,584.72	801,384.23	484,131.33	236,789.40
预收款项	7,414.83	7,253.36	3,824.03	4,033.24
合同负债	7,374.38	40,172.51	75,320.50	95,973.95
应付职工薪酬	1,352.98	3,792.73	2,979.68	2,883.52

项目	2025年6月30日	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
应交税费	7,938.22	32,379.33	17,971.79	17,134.30
其他应付款	319,757.61	191,331.63	185,294.67	193,215.75
一年内到期的非流动负债	560,647.32	291,158.41	531,762.19	382,807.92
其他流动负债	60,256.11	101,752.00	201,477.04	84,974.28
流动负债合计	2,163,721.18	1,711,964.18	1,576,061.23	1,409,037.36
非流动负债：				
长期借款	1,081,613.86	1,477,529.05	1,265,127.64	529,480.65
应付债券	608,682.50	719,626.36	476,749.31	637,600.20
长期应付款	-	-	-	-
预计负债	52,145.25	52,145.25	58,041.60	54,486.53
递延收益	7,289.66	6,868.88	7,577.57	7,093.54
递延所得税负债	133,610.16	130,358.20	112,232.69	105,973.64
其他非流动负债	2,400.00	2,400.00	3,200.00	-
非流动负债合计	1,885,741.43	2,388,927.74	1,922,928.81	1,334,634.57
负债合计	4,049,462.62	4,100,891.92	3,498,990.04	2,743,671.92
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	165,000.00	-	-
资本公积	264,329.31	264,371.31	263,649.79	263,649.79
其他综合收益	2,995.41	6,813.23	1,998.43	-534.57
盈余公积	77,434.48	77,434.48	77,434.48	76,831.32
未分配利润	821,042.58	807,048.57	746,284.70	676,273.77
归属于母公司股东权益合计	1,555,670.73	1,475,536.54	1,244,236.35	1,171,089.27
少数股东权益	369,630.54	363,823.04	357,236.85	357,962.23
所有者权益合计	1,925,301.27	1,839,359.58	1,601,473.19	1,529,051.50
负债及所有者权益合计	5,974,763.88	5,940,251.50	5,100,463.23	4,272,723.42

图表8-6：发行人2022-2024年度及2025年1-6月合并利润表

单位：万元

项目	2025年1-6月	2024年度	2023年度	2022年度
一、营业总收入	170,385.37	198,330.11	202,573.76	190,671.94
其中：营业收入	170,385.37	198,330.11	202,573.76	190,671.94
二、营业总成本	155,750.50	180,661.35	154,610.98	158,465.80
其中：营业成本	107,375.43	85,736.51	84,993.02	72,277.61
营业税金及附加	15,700.69	27,188.44	10,038.37	31,839.35

项目	2025年1-6月	2024年度	2023年度	2022年度
销售费用	3,054.37	5,785.85	2,327.21	2,408.59
管理费用	3,489.48	9,769.67	11,593.56	9,873.27
财务费用	26,130.54	52,180.88	45,658.81	42,066.98
加：其他收益	242.19	1,609.83	2,114.77	3,310.36
公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)	-916.14	80,362.31	64,523.51	53,156.69
投资收益(损失以“-” 号填列)	33,522.49	21,105.28	20,593.61	11,936.89
信用减值损失(损失 以“-”号填列)	-82.27	-294.53	-100.06	-85.02
资产减值损失(损失 以“-”号填列)	-	2.43	-344.33	-474.73
资产处置收益(损失 以“-”号填列)	-	2,481.00	-	-
汇兑收益(损失以“-” 号填列)	-	-	-	-
三、营业利润(亏损 以“-”号填列)	47,401.14	122,935.08	134,750.29	100,050.33
加：营业外收入	101.19	39.02	69.35	1,512.96
减：营业外支出	48.37	-4,533.79	3,634.04	8,237.03
四、利润总额(亏损 总额以“-”号填列)	47,453.97	127,507.89	131,185.61	93,326.26
减：所得税费用	12,651.85	28,069.54	37,121.04	14,561.77
五、净利润(净亏损 以“-”号填列)	34,802.12	99,438.35	94,064.57	78,764.49
归属于母公司所有者 的净利润	36,914.62	98,242.16	94,789.95	82,221.62
少数股东损益	-2,112.50	1,196.19	-725.39	-3,457.14
六、其他综合收益的 税后净额	-3,817.82	4,814.80	2,532.99	22,755.16
七、综合收益总额	30,984.30	104,253.15	96,597.56	101,519.64
归属于母公司所有者 的综合收益总额	33,096.79	103,056.96	97,322.95	104,976.78
归属于少数股东的综 合收益总额	-2,112.50	1,196.19	-725.39	-3,457.14
八、每股收益				
(一) 基本每股收益 (元/股)	0.23	0.63	0.61	0.53
(二) 稀释每股收益 (元/股)	0.23	0.63	0.61	0.53

图表8-7：发行人2022-2024年度及2025年1-6月合并现金流量表

单位：万元

项目	2025年1-6月	2024年度	2023年度	2022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	138,976.71	183,481.59	187,344.84	196,991.93
收到的税费返还	7,364.04	-	12,373.21	19,531.09
收到其他与经营活动有关的现金	15,513.53	27,832.21	25,732.67	32,110.55
经营活动现金流入小计	161,854.27	211,313.79	225,450.72	248,633.58
购买商品、接受劳务支付的现金	194,170.41	354,974.30	405,440.62	191,382.93
支付给职工以及为职工支付的现金	6,100.68	9,068.08	8,961.62	8,496.55
支付的各项税费	43,805.99	52,560.74	70,100.02	75,734.53
支付其他与经营活动有关的现金	11,239.55	34,820.85	19,489.62	18,593.42
经营活动现金流出小计	255,316.64	451,423.98	503,991.89	294,207.43
经营活动产生的现金流量净额	-93,462.37	-240,110.18	-278,541.17	-45,573.85
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金	268,896.31	191,298.34	789,208.46	395,379.37
取得投资收益所收到的现金	15,480.82	31,754.07	54,214.25	58,718.71
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	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	284,377.12	223,052.41	843,422.98	454,098.09
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	32,359.35	206,190.01	194,852.38	158,973.77

项目	2025年1-6月	2024年度	2023年度	2022年度
投资支付的现金	167,000.00	150,592.50	859,520.20	421,547.85
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	199,359.35	356,782.51	1,054,372.58	580,521.62
投资活动产生的现金流量净额	85,017.78	-133,730.10	-210,949.60	-126,423.54
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金	77,878.00	170,291.00	-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	7,920.00	5,390.00	-	-
取得借款收到的现金	728,379.58	596,801.78	965,900.74	713,917.04
<u>发行债券收到的现金净额</u>	156,922.95	509,682.35	528,736.80	309,930.00
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	963,180.53	1,276,775.13	1,497,302.14	1,023,847.04
偿还债务支付的现金	838,647.75	821,913.95	972,776.25	669,940.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	44,199.32	122,481.94	94,796.85	83,276.03
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	-	-
筹资活动现金流出小计	882,847.07	945,195.90	1,067,573.09	753,216.03
筹资活动产生的现金流量净额	80,333.46	331,579.23	429,729.05	270,631.01
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-1,992.58	1,949.71	1,226.09	4,354.80
五、现金及现金等价物净增加额	69,896.28	-40,311.34	-58,535.64	102,988.42
加：期初现金及现金	247,668.17	287,979.51	346,515.15	243,526.72

项目	2025年1-6月	2024年度	2023年度	2022年度
等价物余额				
六、期末现金及现金等价物余额	317,564.45	247,668.17	287,979.51	346,515.15

公司截至2022年12月31日、2023年12月31日、2024年12月31日和2025年6月30日的母公司资产负债表，以及2022年度、2023年度、2024年度和2025年1-6月的母公司利润表、母公司现金流量表如下：

图表8-8：发行人2022-2024年及2025年6月末母公司资产负债表

单位：万元

项目	2025年6月30日	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产：				
货币资金	96,418.81	41,363.76	64,601.01	100,514.37
交易性金融资产	25,000.00	-	11,102.66	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	2,675.66	2,311.41	2,519.37	2,134.01
预付款项	33.23	33.23	59.12	890.69
其他应收款	543,871.05	456,101.54	341,842.97	194,931.81
存货	2,899.99	2,332.62	117,909.68	72,112.00
持有待售资产	-	-	-	-
其他流动资产	68,186.80	63,186.80	65,933.09	1,143.51
流动资产合计	739,085.53	565,329.36	603,967.91	371,726.39
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	-	-
长期股权投资	1,461,827.26	1,452,981.81	1,332,313.90	1,277,554.03
其他非流动金融资产	597,305.81	600,677.26	539,354.89	459,407.67
投资性房地产	155,294.13	158,404.96	165,312.93	171,749.01
固定资产	4,949.47	5,101.63	5,555.32	6,062.28
在建工程	-	-	-	-
无形资产	1,485.40	2,081.79	1,265.69	1,680.07
长期待摊费用	-	-	-	-
递延所得税资产	41,102.62	36,515.18	28,181.02	25,185.72
其他非流动资产	1,788.19	1,753.84	1,344.58	-
非流动资产合计	2,263,752.88	2,257,516.47	2,073,328.34	1,941,638.80
资产总计	3,002,838.41	2,822,845.84	2,677,296.24	2,313,365.19
流动负债：				
短期借款	530,995.00	218,740.00	73,300.00	297,225.00

项目	2025年6月30日	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
应付票据	-	-	-	-
应付账款	1,471.48	1,871.14	23,547.36	17,247.75
预收款项	2,637.30	2,551.84	1,421.42	1,223.55
应付职工薪酬	859.89	2,008.95	1,752.96	1,654.51
应交税费	801.78	729.19	690.04	576.37
其他应付款	390,871.87	227,096.87	198,032.93	151,553.31
其中：应付利息	493.91	476.17	419.25	408.16
一年内到期的非流动负债	406,858.76	224,415.74	526,212.19	375,357.92
其他流动负债	60,256.11	100,870.47	201,477.04	80,312.11
流动负债合计	1,394,752.20	778,284.20	1,026,433.94	925,150.51
非流动负债：				
长期借款	106,409.81	466,572.18	452,982.22	42,130.00
应付债券	608,682.50	719,626.36	476,749.31	637,600.20
递延收益	831.74	288.45	361.26	434.06
递延所得税负债	51,107.88	51,107.88	44,018.10	29,975.42
非流动负债合计	767,031.93	1,237,594.87	974,110.89	710,139.69
负债合计	2,161,784.13	2,015,879.08	2,000,544.83	1,635,290.20
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	165,000.00	-	-
资本公积	283,290.46	283,332.46	282,610.94	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	90,460.39	126,330.87	161,837.04	163,160.61
股东权益合计	841,054.29	806,966.76	676,751.41	678,074.98
负债及股东权益合计	3,002,838.41	2,822,845.84	2,677,296.24	2,313,365.19

图表8-9：发行人2022-2024年度及2025年1-6月母公司利润表

单位：万元

项目	2025年1-6月	2024年度	2023年度	2022年度
一、营业收入	16,557.53	37,319.58	38,363.02	28,829.69
减：营业成本	6,300.14	8,996.80	15,262.39	8,363.55
营业税金及附加	1,364.46	4,984.91	2,819.70	2,470.54
销售费用	394.16	1,751.47	849.00	988.09
管理费用	2,614.94	7,122.36	7,828.33	6,911.35
财务费用	22,245.72	49,050.39	47,424.04	41,916.80

项目	2025年1-6月	2024年度	2023年度	2022年度
加：其他收益	72.42	269.46	787.78	670.74
投资收益（损失以“-”号填列）	3,262.90	19,333.51	30,193.81	99,380.38
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	693.18	5,085.61	7,063.63	43,747.95
公允价值变动收益	-4,439.96	13,505.19	39,476.68	103,019.63
信用减值损失	-23.15	-162.94	-56.65	-84.43
资产减值损失	-	-	-	-
资产处置收益	-	2,481.00	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-17,489.68	839.88	34,581.19	171,165.69
加：营业外收入	0.55	25.58	0.27	1.14
减：营业外支出	48.18	137.73	78.62	81.52
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-17,537.31	727.73	34,502.85	171,085.31
减：所得税费用	-4,587.44	-1,244.39	11,047.38	18,923.10
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-12,949.87	1,972.11	23,455.46	152,162.21
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
六、综合收益总额	-12,949.87	1,972.11	23,455.46	152,162.21

图8-10：发行人2022-2024年度及2025年1-6月母公司现金流量表

单位：万元

项目	2025年1-6月	2024年度	2023年度	2022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	17,080.28	39,896.74	40,182.02	31,730.04
收到其他与经营活动有关的现金	7,998.38	3,641.20	7,484.08	8,152.37
经营活动现金流入小计	25,078.66	43,537.94	47,666.10	39,882.41
购买商品、接受劳务支付的现金	3,945.06	12,092.03	49,953.33	33,606.56
支付给职工以及为职工支付的现金	2,838.68	4,559.16	4,780.02	4,460.68
支付的各项税费	2,131.49	11,282.12	4,426.04	8,828.23
支付其他与经营活动有关的现金	11,430.05	30,450.06	5,249.36	6,379.83
经营活动现金流出小计	20,345.28	58,383.37	64,408.75	53,275.30

项目	2025年1-6月	2024年度	2023年度	2022年度
经营活动产生的现金流量净额	4,733.38	-14,845.43	-16,742.64	-13,392.89
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金	212,931.49	93,662.86	635,958.13	288,788.21
取得投资收益收到的现金	2,640.83	18,169.34	15,330.86	66,248.81
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	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	544.45	12,443.97	693.89	89,873.49
投资活动现金流入小计	216,116.76	124,276.17	651,983.15	444,910.51
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	103.35	1,375.88	1,746.49	1,797.50
投资支付的现金	145,080.00	204,800.00	787,958.40	334,897.85
支付其他与投资活动有关的现金	79,822.06	40,493.25	148,273.37	19,862.98
投资活动现金流出小计	225,005.42	246,669.13	937,978.26	356,558.34
投资活动产生的现金流量净额	-8,888.66	-122,392.96	-285,995.11	88,352.17
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	584,195.00	279,706.21	580,705.97	345,125.00
发行债券收到的现金净额	156,922.95	509,682.35	528,736.80	309,930.00
收到其他与筹资活动有关的现金	31,387.21	37,384.20	44,945.68	38,267.38
筹资活动现金流入小计	842,463.16	991,673.77	1,154,388.45	693,322.37
偿还债务支付的现金	752,156.25	788,822.50	816,476.25	552,390.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	28,178.32	88,850.17	70,895.57	68,113.52
支付其他与筹资活动有关的现金	2,918.26	-	192.37	107,617.19
筹资活动现金流出小计	783,252.83	877,672.67	887,564.18	728,120.70
筹资活动产生的现金流量	59,210.33	114,001.10	266,824.27	-34,798.33

项目	2025年1-6月	2024年度	2023年度	2022年度
量净额				
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	0.05	0.12	0.28
五、现金及现金等价物净增加额	55,055.05	-23,237.25	-35,913.36	40,161.23
加：期初现金及现金等价物余额	41,363.76	64,601.01	100,514.37	60,353.13
六、期末现金及现金等价物余额	96,418.81	41,363.76	64,601.01	100,514.37

(五) 发行人2025年半年度合并报表主要会计科目变动情况

图表8-11：发行人2025年半年度合并报表主要会计科目变动情况

单位：万元

合并资产负债表					
科目	2025年6月末	2024年末	变动金额	变动比例	变动原因
交易性金融资产	43,790.43	25,082.29	18,708.14	74.59%	主要原因为公司本期末持有的理财产品增加
应收账款	16,324.42	10,739.42	5,585.00	52.00%	主要原因为期末应收租金及水电费增加
预付款项	132.1	72.74	59.36	81.61%	主要原因为本期预付水电费较期初增加
其他应收款	7,223.83	17,419.52	-10,195.69	-58.53%	主要原因为本期收回部分项目前期开发暂付款
长期待摊费用	224.58	489.46	-264.88	-54.12%	主要原因为本期摊销所致
短期借款	561,395.00	242,740.00	318,655.00	131.27%	主要原因为公司本期短期借款增加
合同负债	7,374.38	40,172.51	-32,798.13	-81.64%	主要原因为本期结转了部分产业空间载体销售业务，相应的合同负债转入营业收入
应付职工薪酬	1,352.98	3,792.73	-2,439.75	-64.33%	主要原因为本期支付上年末计提的年终奖金
应交税费	7,938.22	32,379.33	-24,441.11	-75.48%	主要原因为本期所得税汇算清缴支付了上年末计提的企业所得税

其他应付款	319,757.61	191,331.63	128,425.98	67.12%	主要原因为本期收到的项目暂收款及应付股利增加
一年内到期的非流动负债	560,647.32	291,158.41	269,488.91	92.56%	主要原因为将在一年内到期的长期借款、公司债以及中期票据均有所增加
其他流动负债	60,256.11	101,752.00	-41,495.89	-40.78%	主要原因为本期兑付了到期的超短期融资券
合并利润表					
科目	2025年1-6月	2024年1-6月	变动金额	变动比例	变动原因
营业收入	170,385.37	122,536.46	47,848.91	39.05%	主要原因为公司本期空间载体营业收入较上年同期有所增加
营业成本	107,375.43	48,895.91	58,479.52	119.60%	主要原因为公司本期空间载体营业收入较上年同期增加，相应地营业成本也较上年同期增加
销售费用	3,054.37	1,590.66	1,463.71	92.02%	主要原因为公司本期支付的营销及广告费较上年同期增加
投资收益	33,522.49	-10,381.39	43,903.88	422.91%	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公允价值为下降，使得公司按权益法确认的该合营企业长期股权投资收益较上期增加
公允价值变动收益	-916.14	17,847.08	-18,763.22	-105.13%	主要原因为公司本期持有的金融资产公允价值有所下降
信用减值损失	-82.27	-211.83	129.56	61.16%	主要原因为公司本期计提的信用减值损失较少
其他收益	242.19	608.24	-366.05	-60.18%	主要原因为本期摊销的与资产相关的政府补助有所下降
营业外收入	101.19	0.66	100.53	15,231.82%	主要原因为本期收到的违约金较上年同期大幅增加

所得税费用	12,651.85	6,937.11	5,714.74	82.38%	主要原因为公司本期利润总额较上年同期增加,所得税费用也相应增加
营业利润	47,401.14	31,973.08	15,428.06	48.25%	主要原因为投资收益较上期增加
利润总额	47,453.97	31,928.36	15,525.61	48.63%	
净利润	34,802.12	24,991.25	9,810.87	39.26%	
合并现金流量表					
项目	2025年1-6月	2024年1-6月	变动金额	变动比例	变动原因
经营活动产生的现金流量净额	-93,462.37	-194,548.28	101,085.91	51.96%	主要原因为公司本期产业空间载体销售收现较上期大幅增加,项目开发投入较上期减少,整体使得经营活动产生的现金流量净额较上期增加
投资活动产生的现金流量净额	85,017.78	-148,095.97	233,113.75	-157.41%	主要原因为本期收回股权投资款较上年同期大幅增加,购建投资性房地产的项目开发支出、对外投资均较上年同期减少,同时收回及购买理财产品的净收入也较上年同期增加,整体使得投资活动产生的现金流量净额较上年同期增加
筹资活动产生的现金流量净额	80,333.46	302,750.08	-222,416.62	-73.47%	主要原因为本期取得借款、发行公司债与偿还借款及公司债的净流出较上年同期增加,使得筹资活动产生的现金流量净额较上年同期减少

三、发行人 2025 年 1-6 月资信情况

(一) 发行人银行授信情况

发行人资信状况良好,与各大商业银行均建立了长期稳定的信贷业务关系,具有较强的间接融资能力。截至 2025 年 6 月末,发行人主要银行的授信总额度 327.78 亿元,已使用授信额度 144.16 亿元,未使用授信额度 183.62 亿元。银行

融资授信充足、渠道通畅。

表8-12：截至2025年6月末发行人银行授信情况

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	316,175.00	255,118.54	61,056.46
2	建设银行	440,359.00	309,195.74	131,163.26
3	浦发银行	472,410.00	102,697.76	369,712.24
4	农业银行	266,000.00	112,128.63	153,871.37
5	中国银行	648,811.00	317,790.57	331,020.43
6	上海银行	150,000.00	109,500.00	40,500.00
7	交通银行	110,000.00	32,240.00	77,760.00
8	招商银行	150,000.00	51,790.00	98,210.00
9	民生银行	140,000.00	5,370.00	134,630.00
10	南京银行	40,000.00	10,560.00	29,440.00
11	农村商业银行	50,000.00	47,700.00	2,300.00
12	兴业银行	171,000.00	9,593.69	161,406.31
13	平安银行	100,000.00	-	100,000.00
14	邮储银行	20,000.00	-	20,000.00
15	北京银行	30,000.00	4,000.00	26,000.00
16	国家开发银行	93,000.00	54,884.75	38,115.25
17	厦门国际银行	30,000.00	4,000.00	26,000.00
18	中信银行	50,000.00	15,000.00	35,000.00
合计		3,277,755.00	1,441,569.67	1,836,185.33

(二) 发行人及下属子公司已发行债券偿还情况

截至本募集说明书签署日，发行人及下属子公司偿付直接债务融资工具的情况：

表8-13：发行人及下属子公司偿付直接债务融资工具的历史情况

单位：亿元

发行人	证券名称	证券类别	票面利率(%)	发行规模	发行日期	到期日期	信用状态
上海张江高科技园区开发股	25张江01	一般公司债	1.98	9.70	2025-05-08	2028-05-12	存续
	25张江高科SCP001	超短期融资券	1.90	6.00	2025-04-09	2025-11-28	存续
	25张江高科MTN001	中期票据	2.15	7.00	2025-02-12	2028-2-14	存续
	24张江高科MTN004	中期票据	2.49	8.00	2024-11-11	-	存续

份有限 公司	24 张江 03	一般公司债	2.29	5.00	2024-11-06	2027-11-08	存续
	24 张江高科 MTN003	中期票据	2.71	8.50	2024-10-28	-	存续
	24 张江高科 MTN002	中期票据	2.15	8.00	2024-07-22	2027-07-24	存续
	24 张江 SCP001	超短期融资券	1.88	10.00	2024-07-15	2025-04-11	已兑付
	24 张江 02	一般公司债	2.32	10.00	2024-07-12	2029-07-16	存续
	24 张江 01	一般公司债	2.39	8.00	2024-05-08	2027-05-10	存续
	24 张江高科 MTN001	中期票据	2.57	10.00	2024-04-08	2027-04-10	存续
	23 张江高科 SCP002	超短期融资券	2.59	10.00	2023-10-23	2024-07-19	已兑付
	23 张江高科 SCP001	超短期融资券	2.20	10.00	2023-07-18	2023-07-19	已兑付
	23 张江 K3	一般公司债	2.85	5.20	2023-07-03	2028-07-05	存续
	23 张江高科 MTN001	中期票据	3.08	10.00	2023-04-11	2028-04-13	存续
	23 张江 K1	一般公司债	3.00	5.70	2023-03-16	2025-03-20	已兑付
	23 张江 02	一般公司债	3.04	4.00	2023-02-10	2025-02-14	已兑付
	21 张江 03	一般公司债	3.37	5.00	2021-10-18	2024-10-21	已兑付
	21 张江 02	一般公司债	3.49	5.00	2021-07-15	2026-07-19	存续
	21 张江 01	一般公司债	3.20	10.00	2021-07-15	2024-07-19	已兑付
	G21 张江 1	一般公司债	3.68	10.80	2021-05-21	2026-05-25	存续
	23 张江 01	一般公司债	2.83	8.00	2023-02-10	2024-02-19	已兑付
	22 张江高科 MTN001	中期票据	2.92	7.00	2022-02-16	2025-02-18	已兑付
	21 张江高科 MTN003	中期票据	3.16	8.00	2021-11-11	2024-11-15	已兑付
	21 张江高科 MTN002	中期票据	3.18	8.00	2021-11-01	2024-11-03	已兑付
	21 张江高科 MTN001	中期票据	3.17	10.00	2021-07-26	2024-07-28	已兑付
	20 张江高科 MTN002	中期票据	3.70	10.00	2020-10-22	2023-10-26	已兑付
	22 张江高科 SCP002	超短期融资券	1.78	8.00	2022-10-11	2023-07-09	已兑付
	20 张江 01	一般公司债	3.40	3.70	2020-01-10	2025-01-14	已兑付
	19 张江 01	一般公司债	3.60	7.65	2019-11-07	2024-11-11	已兑付
	18 张江高科 SCP001	超短期融资券	4.35	10.00	2018-07-02	2019-03-31	已兑付
	15 张江高科 MTN001	中期票据	4.29	20.00	2015-07-09	2018-07-10	已兑付
	14 张江 MTN001	中期票据	5.00	9.00	2014-10-16	2017-10-17	已兑付
	20 张江高科 MTN001	中期票据	2.55	10.00	2020-04-14	2023-04-16	已兑付
	18 张江高科 MTN002	中期票据	4.03	3.00	2018-11-02	2021-11-06	已兑付
	18 张江高科 MTN001	中期票据	4.57	10.00	2018-06-29	2021-07-05	已兑付
	15 张江高科 SCP001	超短期融资券	3.10	10.00	2015-10-28	2016-07-25	已兑付
	20 张江高科 SCP002	超短期融资券	2.00	8.00	2020-09-01	2021-03-02	已兑付
21 张江高科 SCP004	超短期融资券	2.50	8.00	2021-11-15	2022-05-16	已兑付	
18 张江高科 PPN001	定向工具	4.35	1.00	2018-12-28	2021-12-28	已兑付	
19 张江高科 SCP001	超短期融资券	2.55	8.00	2019-10-21	2020-04-20	已兑付	

21 张江高科 SCP002	超短期融资券	2.46	8.00	2021-05-21	2021-11-19	已兑付
07 张江 CP01	短期融资券	3.80	10.00	2007-01-30	2008-02-01	已兑付
14 张江高科 CP002	短期融资券	4.54	4.00	2014-11-19	2015-11-20	已兑付
14 张江高科 CP001	短期融资券	4.90	5.00	2014-10-13	2015-10-14	已兑付
21 张江高科 SCP003	超短期融资券	2.46	8.00	2021-06-30	2021-07-30	已兑付
16 张江 01	一般公司债	2.95	20.00	2016-07-21	2021-07-26	已兑付
16 张江 02	一般公司债	2.89	9.00	2016-10-19	2021-10-24	已兑付
17 张江高科自贸区 PPN001	定向工具	4.80	1.00	2017-11-24	2020-11-28	已兑付
20 张江高科 SCP001	超短期融资券	1.95	8.30	2020-03-12	2020-09-09	已兑付
22 张江高科 SCP001	超短期融资券	2.00	8.00	2022-05-11	2022-11-08	已兑付
21 张江高科 SCP001	超短期融资券	2.65	8.00	2021-02-25	2021-05-27	已兑付
09 张江 CP01	短期融资券	2.90	10.00	2009-01-20	2010-01-21	已兑付
09 沪张江	一般公司债	5.90	20.00	2009-12-09	2014-12-09	已兑付

截至本募集说明书签署之日，发行人及下属子公司未出现过已发行债券到期未偿付情形。

四、其他需要说明事项

无。

五、发行人 2025 年 1-9 月财务情况

表 8-14：发行人 2025 年 9 月末合并资产负债表

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末
流动资产：		
货币资金	372,420.67	247,808.24
交易性金融资产	20,108.26	25,082.29
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-
应收票据	-	-
应收账款	22,769.73	10,739.42
预付款项	167.27	72.74
其他应收款	8,263.78	17,419.52
存货	1,733,455.69	1,936,046.72
合同资产	7,517.53	9,278.20
持有待售资产	-	-

项目	2025年9月末	2024年末
一年内到期的非流动资产	-	-
其他流动资产	123,873.51	133,606.99
流动资产合计	2,288,576.44	2,380,054.12
非流动资产：		
可供出售金融资产	-	-
长期股权投资	277,202.68	249,233.95
其他非流动金融资产	936,749.74	934,926.04
投资性房地产	2,366,766.04	2,201,589.13
固定资产	8,188.57	7,263.42
在建工程	-	-
无形资产	2,213.77	2,157.27
长期待摊费用	92.14	489.46
递延所得税资产	98,293.05	97,519.15
其他非流动资产	64,182.48	67,018.96
非流动资产合计	3,753,688.48	3,560,197.38
资产总计	6,042,264.91	5,940,251.50
流动负债：		
短期借款	772,370.00	242,740.00
应付票据	-	-
应付账款	614,540.33	801,384.23
预收款项	6,731.47	7,253.36
合同负债	43,660.10	40,172.51
应付职工薪酬	921.62	3,792.73
应交税费	16,642.39	32,379.33
其他应付款	327,187.97	191,331.63
一年内到期的非流动负债	489,650.16	291,158.41
其他流动负债	60,543.45	101,752.00
流动负债合计	2,332,247.50	1,711,964.18
非流动负债：		
长期借款	1,061,946.84	1,477,529.05
应付债券	506,737.93	719,626.36
长期应付款	-	-
预计负债	52,145.25	52,145.25
递延收益	7,946.57	6,868.88
递延所得税负债	141,262.75	130,358.20
其他非流动负债	2,400.00	2,400.00
非流动负债合计	1,772,439.35	2,388,927.74
负债合计	4,104,686.84	4,100,891.92

项目	2025年9月末	2024年末
股东权益：		
实收资本（或股本）	154,868.96	154,868.96
其他权益工具	235,000.00	165,000.00
资本公积	264,329.31	264,371.31
其他综合收益	3,051.84	6,813.23
盈余公积	77,434.48	77,434.48
未分配利润	834,634.73	807,048.57
归属于母公司股东权益合计	1,569,319.31	1,475,536.54
少数股东权益	368,258.76	363,823.04
所有者权益合计	1,937,578.07	1,839,359.58
负债及所有者权益合计	6,042,264.91	5,940,251.50

图表8-15：发行人2025年1-9月合并利润表

单位：万元

项目	2025年1-9月	2024年度
一、营业总收入	200,371.02	198,330.11
其中：营业收入	200,371.02	198,330.11
二、营业总成本	190,092.11	180,661.35
其中：营业成本	120,480.88	85,736.51
营业税金及附加	20,485.05	27,188.44
销售费用	4,595.16	5,785.85
管理费用	5,751.82	9,769.67
财务费用	38,779.19	52,180.88
加：其他收益	302.29	1,609.83
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-877.78	80,362.31
投资收益（损失以“-”号填列）	69,604.75	21,105.28
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-82.27	-294.53
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	2.43
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	2,481.00
汇兑收益（损失以“-”号填列）	-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	79,225.91	122,935.08
加：营业外收入	103.24	39.02
减：营业外支出	48.37	-4,533.79
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	79,280.78	127,507.89
减：所得税费用	21,107.73	28,069.54
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	58,173.06	99,438.35
归属于母公司所有者的净利润	61,657.33	98,242.16
少数股东损益	-3,484.28	1,196.19

项目	2025年1-9月	2024年度
六、其他综合收益的税后净额	-3,761.39	4,814.80
七、综合收益总额	54,411.67	104,253.15
归属于母公司所有者的综合收益总额	57,895.94	103,056.96
归属于少数股东的综合收益总额	-3,484.28	1,196.19
八、每股收益		
(一) 基本每股收益(元/股)	0.38	0.63
(二) 稀释每股收益(元/股)	0.38	0.63

图表8-16：发行人2025年1-9月合并现金流量表

单位：万元

项目	2025年1-9月	2024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	203,745.68	183,481.59
收到的税费返还	23,666.85	-
收到其他与经营活动有关的现金	23,270.31	27,832.21
经营活动现金流入小计	250,682.84	211,313.79
购买商品、接受劳务支付的现金	235,848.89	354,974.30
支付给职工以及为职工支付的现金	8,288.89	9,068.08
支付的各项税费	49,981.97	52,560.74
支付其他与经营活动有关的现金	15,285.84	34,820.85
经营活动现金流出小计	309,405.58	451,423.98
经营活动产生的现金流量净额	-58,722.74	-240,110.18
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资收到的现金	340,896.90	191,298.34
取得投资收益所收到的现金	37,031.92	31,754.07
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	-
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	377,931.92	223,052.41
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	44,912.70	206,190.01
投资支付的现金	205,488.00	150,592.50
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	250,400.70	356,782.51

项目	2025年1-9月	2024年度
投资活动产生的现金流量净额	127,531.22	-133,730.10
三、筹资活动产生的现金流量		
吸收投资收到的现金	77,878.00	170,291.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	7,920.00	5,390.00
取得借款收到的现金	1,038,399.59	596,801.78
<u>发行债券收到的现金净额</u>	156,922.95	509,682.35
收到其他与筹资活动有关的现金		-
筹资活动现金流入小计	1,273,200.54	1,276,775.13
偿还债务支付的现金	1,128,548.30	821,913.95
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	86,733.65	122,481.94
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
筹资活动现金流出小计	1,215,281.95	945,195.90
筹资活动产生的现金流量净额	57,918.59	331,579.23
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-1,974.56	1,949.71
五、现金及现金等价物净增加额	124,752.50	-40,311.34
加：期初现金及现金等价物余额	247,668.17	287,979.51
六、期末现金及现金等价物余额	372,420.67	247,668.17

图表8-17：发行人2025年9月末母公司资产负债表

单位：万元

项目	2025年9月末	2024年末
流动资产：		
货币资金	87,962.65	41,363.76
交易性金融资产	-	-
应收票据	-	-
应收账款	3,388.51	2,311.41
预付款项	28.29	33.23
其他应收款	580,800.40	456,101.54
存货	3,269.27	2,332.62
持有待售资产	-	-
其他流动资产	63,186.80	63,186.80
流动资产合计	738,635.92	565,329.36
非流动资产：		
可供出售金融资产	-	-
长期股权投资	1,475,667.26	1,452,981.81
其他非流动金融资产	595,858.13	600,677.26

项目	2025年9月末	2024年末
投资性房地产	153,752.38	158,404.96
固定资产	4,891.68	5,101.63
在建工程	-	-
无形资产	1,257.37	2,081.79
长期待摊费用	-	-
递延所得税资产	41,834.54	36,515.18
其他非流动资产	1,730.71	1,753.84
非流动资产合计	2,274,992.06	2,257,516.47
资产总计	3,013,627.98	2,822,845.84
流动负债：		
短期借款	682,070.00	218,740.00
应付票据	-	-
应付账款	1,438.23	1,871.14
预收款项	2,362.76	2,551.84
应付职工薪酬	548.07	2,008.95
应交税费	1,968.86	729.19
其他应付款	397,285.42	227,096.87
<u>其中：应付利息</u>	468.47	476.17
一年内到期的非流动负债	375,192.73	224,415.74
其他流动负债	60,543.45	100,870.47
流动负债合计	1,542,438.10	778,284.20
非流动负债：		
长期借款	84,179.15	466,572.18
应付债券	506,737.94	719,626.36
递延收益	831.74	288.45
递延所得税负债	50,950.11	51,107.88
非流动负债合计	642,698.93	1,237,594.87
负债合计	2,185,137.03	2,015,879.08
所有者权益：		
股本	154,868.96	154,868.96
其他权益工具	235,000.00	165,000.00
资本公积	283,290.46	283,332.46
其他综合收益	-	-
盈余公积	77,434.48	77,434.48
未分配利润	77,897.06	126,330.87
股东权益合计	828,490.95	806,966.76
负债及股东权益合计	3,013,627.98	2,822,845.84

图表8-18：发行人2025年1-9月母公司利润表

单位：万元

项目	2025年1-9月	2024年度
一、营业收入	24,147.30	37,319.58
减：营业成本	8,188.32	8,996.80
营业税金及附加	2,197.57	4,984.91
销售费用	769.12	1,751.47
管理费用	4,006.55	7,122.36
财务费用	32,784.07	49,050.39
加：其他收益	72.52	269.46
投资收益（损失以“-”号填列）	7,404.00	19,333.51
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	693.18	5,085.61
公允价值变动收益	-3,291.45	13,505.19
信用减值损失	-23.15	-162.94
资产减值损失	-	-
资产处置收益	-	2,481.00
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-19,636.41	839.88
加：营业外收入	2.59	25.58
减：营业外支出	48.18	137.73
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-19,682.00	727.73
减：所得税费用	-5,319.36	-1,244.39
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-14,362.64	1,972.11
五、其他综合收益的税后净额	-	-
六、综合收益总额	-14,362.64	1,972.11

图表8-19：发行人2025年1-9月母公司现金流量表

单位：万元

项目	2025年1-9月	2024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	46,915.10	39,896.74
收到其他与经营活动有关的现金	10,069.90	3,641.20
经营活动现金流入小计	56,985.00	43,537.94
购买商品、接受劳务支付的现金	5,133.53	12,092.03
支付给职工以及为职工支付的现金	3,978.22	4,559.16
支付的各项税费	3,285.46	11,282.12
支付其他与经营活动有关的现金	13,302.90	30,450.06
经营活动现金流出小计	25,700.10	58,383.37
经营活动产生的现金流量净额	31,284.90	-14,845.43
二、投资活动产生的现金流量		

项目	2025年1-9月	2024年度
收回投资收到的现金	269,869.03	93,662.86
取得投资收益收到的现金	9,649.55	18,169.34
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	-
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	-	12,443.97
投资活动现金流入小计	279,521.68	124,276.17
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	202.15	1,375.88
投资支付的现金	161,080.00	204,800.00
支付其他与投资活动有关的现金	115,556.26	40,493.25
投资活动现金流出小计	276,838.41	246,669.13
投资活动产生的现金流量净额	2,683.27	-122,392.96
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	810,370.00	279,706.21
发行债券收到的现金净额	156,922.95	509,682.35
收到其他与筹资活动有关的现金	22,878.31	37,384.20
筹资活动现金流入小计	1,060,129.26	991,673.77
偿还债务支付的现金	981,344.30	788,822.50
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	63,198.25	88,850.17
支付其他与筹资活动有关的现金	2,955.99	-
筹资活动现金流出小计	1,047,498.53	877,672.67
筹资活动产生的现金流量净额	12,630.72	114,001.10
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	0.05
五、现金及现金等价物净增加额	46,598.89	-23,237.25
加：期初现金及现金等价物余额	41,363.76	64,601.01
六、期末现金及现金等价物余额	87,962.65	41,363.76

六、2025年度经营情况提示

预计发行人2025年度经营、财务、资信状况基本保持稳定，无重大不利变化，实际情况以最终披露的2025年度审计报告为准。

第九章 税项

本期债务融资工具的持有人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本章的分析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作出的。如果相关的法律、法规发生变更，本章中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。投资者所应缴纳税项与本期债务融资工具的各项支付不构成抵销。

下列说明仅供参考，所列税项不构成对投资者的法律或税务建议，也不涉及投资本期债务融资工具可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本期债务融资工具，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，发行人不承担由此产生的任何责任。

一、增值税

根据2016年3月24日财政部、国家税务总局发布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税【2016】36号），自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。

二、所得税

根据2008年1月1日起执行的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，债务融资工具的利息收入应纳入企业纳税年度的应纳税所得额，并依法缴纳企业所得税。

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》（以下简称“印花税法”），在我国境内书立应税凭证、进行证券交易的单位和个人，为印花税法规定的纳税人，应当依法缴纳印花税。其中，应税凭证指印花税法所附《印花税法税目税率表》列明的合同、产权转移书据和营业账簿；证券交易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依托凭证。

对债务融资工具在银行间市场进行的交易，我国目前还没有有关的具体规定。截至本募集说明书签署日，投资者买卖、赠与或继承债务融资工具而书立转让书据时，应不需要缴纳印花税。发行人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税率的水平。

本期债务融资工具所列税项不构成对投资者的纳税建议和纳税依据，投资者所应缴纳的税项与债务融资工具的各项支付不构成抵销。监管机关及自律组织另有规定的按规定执行。

第十章 主动债务管理

在本期债务融资工具存续期内，发行人可能根据市场情况，依据法律法规、规范性文件和协会相关自律管理规定及要求，在充分尊重投资人意愿和保护投资人合法权益的前提下，遵循平等自愿、公平清偿、诚实守信的原则，对本期债务融资工具进行主动债务管理。发行人可能采取的主动债务管理方式包括但不限于置换、同意征集等。

一、置换

置换是指非金融企业发行债务融资工具用于以非现金方式交换其他存续债务融资工具（以下统称置换标的）的行为。

企业若将本期债务融资工具作为置换标的实施置换，将向本期债务融资工具的全体持有人发出置换要约，持有人可以其持有的全部或部分置换标的份额参与置换。

参与置换的企业、投资人、主承销商等机构应按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具置换业务指引（试行）》以及交易商协会相关规定实施置换。

二、同意征集机制

同意征集是指债务融资工具发行人针对可能影响持有人权利的重要事项，主动征集持有人意见，持有人以递交同意回执的方式形成集体意思表示，表达是否同意发行人提出的同意征集事项的机制。

（一）同意征集事项

在本期债务融资工具存续期内，对于需要取得本期债务融资工具持有人同意后方能实施的以下事项，发行人可以实施同意征集：

- 1.变更本期债务融资工具与本息偿付直接相关的条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进安排；
- 2.新增、变更发行文件中的选择权条款、持有人会议机制、同意征集机制、投资人保护条款以及争议解决机制；
- 3.聘请、解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；
- 4.除合并、分立外，发行人拟向第三方转移本期债务融资工具清偿义务；
- 5.变更可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的其他约定。

6.其他按照交易商协会自律管理规定可以实施同意征集的事项。

(二) 同意征集程序

1.同意征集公告

发行人实施同意征集，将通过交易商协会认可的渠道披露同意征集公告。同意征集公告内容包括但不限于下列事项：

- (1) 本期债务融资工具基本信息；
- (2) 同意征集的实施背景及事项概要；
- (3) 同意征集的实施程序：包括征集方案的发送日、发送方式，同意征集开放期、截止日（开放期最后一日），同意回执递交方式和其他相关事宜；
- (4) 征集方案概要：包括方案标题、主要内容等；
- (5) 发行人指定的同意征集工作人员的姓名及联系方式；
- (6) 相关中介机构及联系方式（如有）；
- (7) 一定时间内是否有主动债务管理计划等。

2.同意征集方案

发行人将拟定同意征集方案。同意征集方案应有明确的同意征集事项，遵守法律法规和银行间市场自律规则，尊重社会公德，不得扰乱社会经济秩序、损害社会公共利益及他人合法权益。

发行人存在多个同意征集事项的，将分别制定征集方案。

3.同意征集方案发送

发行人披露同意征集公告后，可以向登记托管机构申请查询债务融资工具持有人名册。持有人名册查询日与征集方案发送日间隔应当不超过3个工作日。

发行人将于征集方案发送日向持有人发送征集方案。

征集方案内容与增进机构、受托管理人等机构有关的，方案应同时发送至相关机构。持有人及相关机构如未收到方案，可向发行人获取。

4.同意征集开放期

同意征集方案发送日（含当日）至持有人递交同意回执截止日（含当日）的期间为同意征集开放期。本期债务融资工具的同意征集开放期最长不超过10个工作日。

5.同意回执递交

持有人以递交同意回执的方式表达是否同意发行人提出的同意征集事项。持

有人应当在同意征集截止日前（含当日）将同意征集回执递交发行人。发行人存在多个同意征集事项的，持有人应当分别递交同意回执。

6.同意征集终结

在同意征集截止日前，单独或合计持有超过 1/3 本期债务融资工具余额的持有人，书面反对发行人采用同意征集机制就本次事项征集持有人意见的，本次同意征集终结，发行人应披露相关情况。征集事项触发持有人会议召开情形的，持有人会议召集人应根据《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》规定及本募集说明书的约定，另行召集持有人会议。

（三）同意征集事项的表决

1.持有人所持每一债务融资工具最低面额为一表决权。未提交同意回执的持有人不参与表决，其所持有的表决权计入总表决权。

2.发行人及其重要关联方除非全额合规持有本期债务融资工具，否则不享有表决权。利用、隐瞒关联关系侵害其他人合法利益的，相关方应承担相应法律责任。

3.发行人根据登记托管机构提供的同意征集截止日持有人名册，核对相关债项持有人当日债券账务信息。

同意征集截止日终无对应债务融资工具面额的同意回执视为无效回执，无效回执不计入同意征集表决权统计范围。

持有人未在截止日日终前递交同意回执、同意回执不规范或表明弃权的，视为该持有人弃权，其所持有的债务融资工具面额 计入同意征集表决权统计范围。

4.除法律法规另有规定外，同意征集方案经持有本期债务融资工具总表决权【超过 1/2】的持有人同意，本次同意征集方可生效。

5.因债务融资工具持有人行使回售选择权或者其他法律规定或本募集说明书约定的权利，导致已行权和未行权的持有人对发行人及相关方享有的请求权不同的，具有相同请求权的持有人可以就仅涉及自身在该债务融资工具项下权益的事项进行单独表决。表决比例以享有相同请求权的持有人单独计算。召集人应在涉及单独表决方案的同意征集公告中，明确上述表决机制的设置情况。

（四）同意征集结果的披露与见证

1.发行人将在同意征集截止日后的 5 个工作日内在交易商协会认可的渠道披

露同意征集结果公告。

同意征集结果公告应包括但不限于以下内容：参与同意征集的本期债务融资工具持有人所持表决权情况；征集方案概要、同意征集结果及生效情况；同意征集结果的实施安排。

2.发行人将聘请至少2名律师对同意征集的合法合规性进行全程见证，并对征集事项范围、实施程序、参与同意征集的人员资格、征集方案合法合规性、同意回执有效性、同意征集生效情况等事项出具法律意见书。法律意见书应当与同意征集结果公告一同披露。

（五）同意征集的效力

1.除法律法规另有规定外，满足生效条件的同意征集结果对本期债务融资工具持有人，包括所有参与征集或未参与征集，同意、反对征集方案或者弃权，有表决权或者无表决权的持有人，以及在相关同意征集结果生效后受让债务融资工具的持有人，具有同等效力和约束力。

2.除法律法规另有规定或本募集说明书另有约定外，满足生效条件的同意征集结果对本期债务融资工具的发行人和持有人具有约束力。

3.满足生效条件的同意征集结果，对增进机构、受托管理人等第三方机构，根据法律法规规定或当事人之间的约定产生效力。

（六）同意征集机制与持有人会议机制的衔接

1.征集事项触发持有人会议召开情形的，发行人主动实施同意征集后，持有人会议召集人可以暂缓召集持有人会议。

2.发行人实施同意征集形成征集结果后，包括发行人与持有人形成一致意见或未形成一致意见，持有人会议召集人针对相同事项可以不再召集持有人会议。

（七）其他

本募集说明书关于同意征集机制的约定与《银行间债券市场非金融企业债务融资工具同意征集操作指引》要求不符的，或本募集说明书关于同意征集机制未作约定或约定不明的，按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具同意征集操作指引》要求执行。

第十一章 信息披露安排

一、发行人信息披露机制

（一）信息披露内部管理制度

发行人按照中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》（中国人民银行令〔2008〕第1号）、《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）、交易商协会《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》（2021版）及《上海张江高科技园区开发股份有限公司章程》等相关规定，制定了《上海张江高科技园区开发股份有限公司银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露事务管理制度》，真实、准确、完整、及时地披露信息，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

如有关信息披露的监管部门规章和协会的自律规则发生变化，发行人将依据其变化对于信息披露作出调整。

（二）信息披露管理机制

发行人制定的《张江高科股东大会事规则》《张江高科董事会议事规则》《张江高科监事会议事规则》《张江高科投资者关系管理制度》《张江高科信息披露制度》等重大规章制度，明确了股东大会、董事会、监事会及公司经理层的权限、职责、工作程序及议事规则，依法依规履行信息披露义务，保证了信息披露的真实、准确和完整。公司按照《上海证券交易所股票上市规则》《公司章程》《信息披露制度》的规定，依法依规履行信息披露义务，真实、准确、完整、及时地披露信息，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

如有关信息披露的监管部门规章和协会的自律规则发生变化，发行人将依据其变化对于信息披露作出调整。

（三）信息披露事务负责人

公司信息披露事务负责人相关情况如下：

信息披露事务负责人：郭凯

职位：董事会秘书

联系地址：上海市浦东新区松涛路570号21楼

电话：021-38959000

传真：021-50800492

电子信箱：investors@600895.com

二、信息披露安排

发行人将严格按照中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》及交易商协会《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等文件的相关规定，进行本期债务融资工具存续期间各类财务报表、审计报告及可能影响本期债务融资工具兑付的重大事项的披露工作。

(一) 发行前的信息披露安排

公司在本期债务融资工具发行日至少2个工作日前，通过中国货币网和上海清算所网站披露如下文件：

- 1、上海张江高科技园区开发股份有限公司2025年度第二期中期票据募集说明书；
- 2、上海张江高科技园区开发股份有限公司2025年度第二期中期票据法律意见书；
- 3、上海张江高科技园区开发股份有限公司2022年度、2023年度及2024年度经审计的合并及母公司财务报告及2025年三季度未经审计或审阅的合并及母公司财务报表；
- 4、上海张江高科技园区开发股份有限公司信用评级报告；
- 5、中国银行间市场交易商协会要求的其他需披露的文件。

(二) 存续期内定期报告的信息披露

公司将严格按照中国银行间市场交易商协会的相关规定，在本期债务融资工具存续期内，通过中国货币网和上海清算所网站披露以下信息：

- 1、在每个会计年度结束之日后4个月内披露上一年年度报告。年度报告应当包含报告期内企业主要情况、审计机构出具的审计报告、经审计的财务报表、附注以及其他必要信息；
- 2、在每个会计年度的上半年结束之日后2个月内披露半年度报告；
- 3、在每个会计年度前3个月、9个月结束后的1个月内披露季度财务报表，第一季度财务报表的披露时间不得早于上一年年度报告的披露时间；
- 4、定期报告的财务报表部分应当至少包含资产负债表、利润表和现金流量表。编制合并财务报表的企业，除提供合并财务报表外，还应当披露母公司财务报表。

(三) 存续期内重大事项的信息披露

存续期内，企业发生可能影响债务融资工具偿债能力或投资者权益的重大事项时，应当及时披露，并说明事项的起因、目前的状态和可能产生的影响。所称

重大事项包括但不限于：

- 1、企业名称变更；
- 2、企业生产经营状况发生重大变化，包括全部或主要业务陷入停顿、生产经营外部条件发生重大变化等；
- 3、企业变更财务报告审计机构、债务融资工具受托管理人、信用评级机构；
- 4、企业 1/3 以上董事、2/3 以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；
- 5、企业法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- 6、企业控股股东或者实际控制人变更，或股权结构发生重大变化；
- 7、企业提供重大资产抵押、质押，或者对外提供担保超过上年末净资产的 20%；
- 8、企业发生可能影响其偿债能力的资产出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为、重大资产重组；
- 9、企业发生超过上年末净资产 10%的重大损失，或者放弃债权或者财产超过上年末净资产的 10%；
- 10、企业股权、经营权涉及被委托管理；
- 11、企业丧失对重要子公司的实际控制权；
- 12、债务融资工具信用增进安排发生变更；
- 13、企业转移债务融资工具清偿义务；
- 14、企业一次承担他人债务超过上年末净资产 10%，或者新增借款超过上年末净资产的 20%；
- 15、企业未能清偿到期债务或企业进行债务重组；
- 16、企业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、市场自律组织做出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；
- 17、企业法定代表人、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；
- 18、企业涉及重大诉讼、仲裁事项；
- 19、企业发生可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；
- 20、企业拟分配股利，或发生减资、合并、分立、解散及申请破产的情形；
- 21、企业涉及需要说明的市场传闻；
- 22、债务融资工具信用评级发生变化；
- 23、企业订立其他可能对其资产、负债、权益和经营成果产生重要影响的大合同；
- 24、发行文件中约定或企业承诺的其他应当披露事项；
- 25、其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

（四）本息兑付的信息披露

发行人应当在本期债务融资工具本息兑付日前五个工作日，通过交易商协会认可的网站公布本金兑付、付息事项。

债务融资工具偿付存在较大不确定性的，企业将及时披露付息或兑付存在较大不确定性的风险提示公告。

债务融资工具未按照约定按期足额支付利息或兑付本金的，企业将在当日披露未按期足额付息或兑付的公告；存续期管理机构将不晚于次1个工作日披露未按期足额付息或兑付的公告。

债务融资工具违约处置期间，企业及存续期管理机构将披露违约处置进展，企业将披露处置方案主要内容。企业在处置期间支付利息或兑付本金的，将在1个工作日内进行披露。

上述信息的披露时间应不晚于企业在证券交易所、指定媒体或其他场合公开披露的时间。信息披露内容不低于《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》及《银行间债券市场非金融企业债务融资工具存续期信息披露表格体系》要求。

第十二章 持有人会议机制

一、会议目的与效力

(一)【会议目的】持有人会议由本期债务融资工具持有人或其授权代表参加，以维护债务融资工具持有人的共同利益，表达债务融资工具持有人的集体意志为目的。

(二)【决议效力】除法律法规另有规定外，持有人会议所作出的决议对本期债务融资工具持有人，包括所有参加会议或未参加会议，同意议案、反对议案或放弃投票权，有表决权或无表决权的持有人，以及在相关决议作出后受让债务融资工具的持有人，具有同等效力和约束力。

持有人会议决议根据法律法规或当事人之间的约定对发行人、提供信用增进服务的机构（以下简称“增进机构”）、受托管理人产生效力。

二、会议权限与议案

(一)【会议权限】持有人会议有权围绕本募集说明书、受托管理协议及相关补充协议项下权利义务实现的有关事项进行审议与表决。

(二)【会议议案】持有人会议议案应有明确的待决议事项，遵守法律法规和银行间市场自律规则，尊重社会公德，不得扰乱社会经济秩序、损害社会公共利益及他人合法权益。

下列事项为特别议案：

- 1.变更本期债务融资工具与本息偿付直接相关的条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进安排；
- 2.新增、变更本募集说明书中的选择权条款、持有人会议机制、同意征集机制、投资人保护条款以及争议解决机制；
- 3.聘请、解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；
- 4.除合并、分立外，向第三方转移本期债务融资工具清偿义务；
- 5.变更可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的其他约定。

三、会议召集人与召开情形

(一)【召集人及职责】存续期管理机构为本期债务融资工具持有人会议的召集人。召集人联系方式：

机构名称：中信银行股份有限公司

联络人姓名：袁善超

联系方式：010-66635929

联系地址：北京市朝阳区中信大厦中信银行投资银行部

邮箱：yuanshanchao@citicbank.com

召集人负责组织召开持有人会议，征求与收集债务融资工具持有人对会议审

议事项的意见，履行信息披露、文件制作、档案保存等职责。

召集人知悉持有人会议召开情形发生的，应当在实际可行的最短期限内或在本募集说明书约定期限内召集持有人会议；未触发召开情形但召集人认为有必要召集持有人会议的，也可以主动召集。

召集人召集召开持有人会议应当保障持有人提出议案、参加会议、参与表决等自律规则规定或本募集说明书约定的程序权利。

(二)【代位召集】召集人不能履行或者不履行召集职责的，以下主体可以自行召集持有人会议，履行召集人的职责：

1. 发行人；
2. 增进机构；
3. 受托管理人；

4. 出现本节第（三）（四）所约定情形的，单独或合计持有 10%以上本期债务融资工具余额的持有人；

5. 出现本节第（五）所约定情形的，单独或合计持有 30%以上本期债务融资工具余额的持有人。

(三)【强制召开情形】在债务融资工具存续期间，出现以下情形之一的，召集人应当召集持有人会议：

1. 发行人未按照约定按期¹足额兑付本期债务融资工具本金或利息（债务融资工具或其他债券条款设置了宽限期的，以宽限期届满后未足额兑付为召开条件）；

2. 发行人拟解散、申请破产、被责令停产停业、暂扣或者吊销营业执照；

3. 发行人、增进机构或受托管理人书面提议召开持有人会议对特别议案进行表决；

4. 单独或合计持有 30%以上本期债务融资工具余额的持有人书面提议召开；

5. 法律、法规及相关自律规则规定的其他应当召开持有人会议的情形。

(四)【提议召开情形】存续期内出现以下情形之一，且有单独或合计持有 10%以上本期债务融资工具余额的持有人、受托管理人、发行人或增进机构书面提议的，召集人应当召集持有人会议：

1. 本期债务融资工具信用增进安排、增进机构偿付能力发生重大不利变化；

2. 发行人及合并范围内子公司发行的其他债务融资工具或境内外债券的本金或利息未能按照约定按期足额兑付；

3. 发行人及合并范围内子公司拟出售、转让、划转资产或放弃其他财产，将导致发行人净资产减少单次超过上年末经审计净资产的 10%；

4. 发行人及合并范围内子公司因会计差错更正、会计政策或会计估计的重大

¹ 债务融资工具或其他债券条款设置了宽限期的，以宽限期届满后未足额兑付为召开条件。

自主变更等原因，导致发行人净资产单次减少超过 10%；

5. 发行人最近一期净资产较上年末经审计净资产减少超过 10%；

6. 发行人及合并范围内子公司发生可能导致发行人丧失其重要子公司实际控制权的情形；

7. 发行人及合并范围内子公司拟无偿划转、购买、出售资产或者通过其他方式进行资产交易，构成重大资产重组的；

8. 发行人进行重大债务重组；（发行人成立金融机构债权人委员会；发行人申请或被申请预重整）；

9. 发行人拟合并、分立、减资，被暂扣或者吊销许可证件；

10. 发行人实际控制权变更；

11. 发行人被申请破产；

发行人披露上述事项的，披露之日起 15 个工作日内无人提议或提议的投资人未满足 10% 的比例要求，或前期已就同一事项召集会议且相关事项未发生重大变化的，召集人可以不召集持有人会议。

发行人未披露上述事项的，提议人有证据证明相关事项发生的，召集人应当根据提议情况及时召集持有人会议。

（五）【其他召开情形】存续期内虽未出现本节（三）（四）所列举的强制、提议召开情形，单独或合计持有 10% 以上本期债务融资工具余额的持有人、受托管理人、发行人或增进机构认为有需要召开持有人会议的，可以向召集人书面提议。

召集人应当自收到书面提议起 5 个工作日内向提议人书面回复是否同意召集持有人会议。

（六）【提议渠道】持有人、受托管理人、发行人或增进机构认为有需要召开持有人会议的，应当将书面提议寄送至存续期管理机构或通过“NAFMII 综合业务和信息服务平台存续期服务系统”（以下简称“存续期服务系统”）发送给召集人。

（七）【配合义务】发行人或者增进机构发生本节（三）（四）所约定召开情形的，应当及时披露或告知召集人。

四、会议召集与召开

（一）【召开公告】召集人应当至少于持有人会议召开日前 10 个工作日披露持有人会议召开公告（以下简称“召开公告”）。召开公告应当包括本期债务融资工具基本信息、会议召开背景、会议要素、议事程序、参会表决程序、会务联系方式等内容。

（二）【议案的拟定】召集人应当与发行人、持有人或增进机构等相关方沟通，并拟定议案。提议召开持有人会议的机构应当在书面提议中明确拟审议事项。

召集人应当至少于持有人会议召开日前7个工作日将议案披露或发送持有人。议案内容与发行人、增进机构、受托管理人等机构有关的，应当同时发送至相关机构。持有人及相关机构未查询到或收到议案的，可以向召集人获取。

(三)【补充议案】发行人、增进机构、受托管理人、单独或合计持有10%以上本期债务融资工具余额的持有人可以于会议召开日前5个工作日以书面形式向召集人提出补充议案。

召集人拟适当延长补充议案提交期限的，应当披露公告，但公告和补充议案的时间均不得晚于最终议案概要披露时点。

(四)【议案整理与合并】召集人可以提出补充议案，或在不影响提案人真实意思表示的前提下对议案进行整理合并，形成最终议案，并提交持有人会议审议。

(五)【最终议案发送及披露】最终议案较初始议案有增补或修改的，召集人应当在不晚于会议召开前3个工作日将最终议案发送至持有人及相关机构。

召集人应当在不晚于会议召开前3个工作日披露最终议案概要，说明议案标题与主要内容等信息。召集人已披露完整议案的，视为已披露最终议案概要。

(六)【参会权的确认与核实】持有人会议债权登记日为持有人会议召开日的前1个工作日。

除法律、法规及相关自律规则另有规定外，在债权登记日确认债权的债务融资工具持有人有权参加会议。债务融资工具持有人应当于会议召开前提供债权登记日的债券账务资料以证明参会资格。召集人应当对债务融资工具持有人或其授权代表的参会资格进行确认，并登记其名称以及持有份额。债务融资工具持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的，不得参加会议和参与表决。

持有人可以通过提交参会回执或出席持有人会议的方式参加会议。

(七)【列席机构】发行人、债务融资工具清偿义务承继方（以下简称“承继方”）、增进机构等相关方应当配合召集人召集持有人会议，并按照召集人的要求列席持有人会议。

受托管理人不是召集人的，应当列席持有人会议，及时了解持有人会议召开情况。

信用评级机构、存续期管理机构、为持有人会议的合法合规性出具法律意见的律师可应召集人邀请列席会议。

经召集人邀请，其他有必要的机构也可列席会议。

(八)【召集程序的缩短】发行人出现公司信用类债券违约以及其他严重影响持有人权益突发情形的，召集人可以在不损害持有人程序参与权的前提下，并提请审议缩短召集程序议案一同参与本次会议表决，缩短召集程序议案经参加会议持有人所持表决权【2/3以上】，且经本期债务融资工具总表决权【超过1/2】

通过后，合理缩短持有人会议召集、召开与表决程序。

若发行人未发生上述情形，但召集人拟缩短持有人会议召集程序的，需向本次持有人会议提请审议缩短召集程序的议案，与本次持有人会议的其他议案一同表决。缩短召集程序议案应当经参加会议持有人所持表决权【2/3 以上】，且经本期债务融资工具总表决权【超过 1/2】通过。

会议程序缩短的，召集人应当提供线上参会的渠道及方式，并且在持有人会议召开前将议案发送至持有人及相关机构、披露最终议案概要。

(九) 【会议的取消】召开公告发布后，持有人会议不得随意延期、变更。

出现相关债务融资工具债权债务关系终止，召开事由消除或不可抗力等情形，召集人可以取消本次持有人会议。召集人取消持有人会议的，应当发布会议取消公告，说明取消原因。

五、会议的表决和决议

(一) 【表决权】债务融资工具持有人及其授权代表行使表决权，所持每一债务融资工具最低面额为一表决权。未参会的持有人不参与表决，其所持有的表决权计入总表决权。

(二) 【关联方回避】发行人及其重要关联方持有债务融资工具的，应当主动以书面形式向召集人表明关联关系，除债务融资工具由发行人及其重要关联方全额合规持有的情况外，发行人及其重要关联方不享有表决权。重要关联方包括：

1. 发行人或承继方控股股东、实际控制人；
2. 发行人或承继方合并范围内子公司；
3. 本期债务融资工具承继方、增进机构；
4. 其他可能影响表决公正性的关联方。

(三) 【会议有效性】参加会议持有人持有本期债务融资工具总表决权【超过 1/2】，会议方可生效。

(四) 【表决要求】持有人会议对列入议程的各项议案分别审议、逐项表决，不得对公告、议案中未列明的事项进行审议和表决。持有人会议的全部议案应当不晚于会议召开首日后的 3 个工作日内表决结束。

(五) 【表决统计】召集人应当根据登记托管机构提供的本期债务融资工具表决截止日持有人名册，核对相关债项持有人当日债券账务信息。表决截止日终无对应债务融资工具面额的表决票视为无效票，无效票不计入议案表决的统计中。

持有人未做表决、投票不规范或投弃权票、未参会的，视为该持有人放弃投票权，其所持有的债务融资工具面额计入议案表决的统计中。

(六) 【表决比例】除法律法规另有规定或本募集说明书另有约定外，持有人会议决议应当经参加会议持有人所持表决权【超过 1/2】通过；针对特别议案

的决议，应当经参加会议持有人所持表决权【2/3 以上】，且经本期债务融资工具总表决权【超过 1/2】通过。

因债务融资工具持有人行使回售选择权或者其他法律规定或本募集说明书约定的权利，导致已行权和未行权的持有人对发行人及相关方享有的请求权不同的，具有相同请求权的持有人可以就仅涉及自身在该债务融资工具项下权益的事项进行单独表决。表决比例以享有相同请求权的持有人单独计算。召集人应在涉及单独表决议案的召开公告中，明确上述表决机制的设置情况。

(七)【决议披露】召集人应当在不晚于持有人会议表决截止日后的 2 个工作日内披露会议决议公告。会议决议公告应当包括参会持有人所持表决权情况、会议有效性、会议审议情况等内容。

(八)【律师意见】本期债务融资工具持有人会议特别议案(☑和其他议案)的表决，应当由律师就会议的召集、召开、表决程序、参加会议人员资格、表决权有效性、议案类型、会议有效性、决议情况等事项的合法合规性出具法律意见，召集人应当在表决截止日后的 2 个工作日内披露相应法律意见书。

法律意见应当由 2 名以上律师公正、审慎作出。律师事务所应当在法律意见书中声明自愿接受交易商协会自律管理，遵守交易商协会的相关自律规则。

(九)【决议答复与披露】发行人应当对持有人会议决议进行答复，相关决议涉及增进机构、受托管理人或其他相关机构的，上述机构应当进行答复。

召集人应当在会议表决截止日后的 2 个工作日内将会议决议提交至发行人及相关机构，并代表债务融资工具持有人及时就有关决议内容与相关机构进行沟通。发行人、相关机构应当自收到会议决议之日后的 5 个工作日内对持有人会议决议情况进行答复。

召集人应当不晚于收到相关机构答复的次一工作日内协助相关机构披露。

六、其他

(一)【承继方义务】承继方按照本章约定履行发行人相应义务。

(二)【保密义务】召集人、参会机构、其他列席会议的机构对涉及单个债务融资工具持有人的持券情况、投票结果等信息承担保密义务，不得利用参加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，损害他人合法权益。

(三)【会议记录】召集人应当对持有人会议进行书面记录并留存备查。持有人会议记录由参加会议的召集人代表签名。

(四)【档案保管】召集人应当妥善保管持有人会议的会议公告、会议议案、参会机构与人员名册、表决机构与人员名册、参会证明材料、会议记录、表决文件、会议决议公告、持有人会议决议答复(如有)、法律意见书(如有)、召集

人获取的债权登记日日终和会议表决截止日日终债务融资工具持有人名单等会议文件和资料，并至少保管至本期债务融资工具债权债务关系终止之日起5年。

(五)【存续期服务系统】本期债务融资工具持有人会议可以通过存续期服务系统召集召开。

召集人可以通过存续期服务系统发送议案、核实参会资格、统计表决结果、召开会议、保管本节第(四)条约定的档案材料等，债务融资工具持有人可以通过存续期服务系统进行书面提议、参会与表决等，发行人、增进机构、受托管理人等相关机构可以通过存续期服务系统提出补充议案。

(六)【释义】本章所称“以上”，包括本数，“超过”不包含本数；所称“净资产”，指企业合并范围内净资产；所称“披露”，是指在《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》中规定的信息披露渠道进行披露。

(七)【其他情况】本章关于持有人会议的约定与《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》要求不符的，或本章内对持有人会议机制约定不明的，按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》要求执行。

第十三章 违约、风险情形及处置

一、违约事件

(一) 以下事件构成本期债务融资工具项下的违约事件：

- 1、在本募集说明书约定的本金到期日、付息日、回售行权日等本息应付日，发行人未能足额偿付约定本金或利息；
- 2、因发行人触发本募集说明书中相关条款的约定或经法院裁判、仲裁机构仲裁导致本期债务融资工具提前到期，或发行人与持有人另行合法有效约定的本息应付日届满，而发行人未能按期足额偿付本金或利息；
- 3、在本期债务融资工具获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，法院受理关于发行人的破产申请；
- 4、本期债务融资工具获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，发行人为解散而成立清算组或法院受理清算申请并指定清算组，或因其它原因导致法人主体资格不存在。

二、违约责任

(一) 【持有人有权启动追索】如果发行人发生前款所述违约事件的，发行人应当依法承担违约责任；持有人有权按照法律法规及本募集说明书约定向发行人追偿本金、利息以及违约金，或者按照受托管理协议约定授权受托管理人代为追索。

(二) 【违约金】发行人发生上述违约事件，除继续支付利息之外(按照前一计息期利率，至实际给付之日止)，还须向债务融资工具持有人支付违约金，法律另有规定除外。违约金自违约之日起（约定了宽限期的，自宽限期届满之日起）到实际给付之日止，按照应付未付本息乘以日利率【0.21】‰计算。

三、发行人义务

发行人应按照募集说明书等协议约定以及协会自律管理规定进行信息披露，真实、准确、完整、及时、公平地披露信息；按照约定和承诺落实投资人保护措施、持有人会议决议等；配合中介机构开展持有人会议召集召开、跟踪监测等违约及风险处置工作。发行人应按照约定及时筹备偿付资金，并划付至登记托管机构指定账户。

四、发行人应急预案

发行人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。

本募集说明书所称“偿付风险”是指，发行人按本募集说明书等与持有人之间的约定以及法定要求按期足额偿付债务融资工具本金、利息存在重大不确定性的情况。

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。

五、风险及违约处置基本原则

发行人出现偿付风险及发生违约事件后，应按照法律法规、公司信用类债券违约处置相关规定以及协会相关自律管理要求，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，本募集说明书有约定从约定。

六、处置措施

发行人出现偿付风险或发生违约事件后，可与持有人协商采取下列处置措施：

【重组并变更登记要素】发行人与持有人或有合法授权的受托管理人协商拟变更债务融资工具发行文件中与本息偿付相关的发行条款，包括本金或利息的金额、计算方式、支付时间、信用增进协议及安排的，并变更相应登记要素的，应按照以下流程执行：

1、将重组方案作为特别议案提交持有人会议，按照特别议案相关程序表决。议案应明确重组后债务融资工具基本偿付条款调整的具体情况。

2、重组方案表决生效后，发行人应及时向中国外汇交易中心和银行间市场清算所股份有限公司提交变更申请材料。

3、发行人应在登记变更完成后的2个工作日内披露变更结果。

七、不可抗力

（一）不可抗力是指本期债务融资工具计划公布后，由于当事人不能预见、不能避免并不能克服的情况，致使债务融资工具相关责任人不能履约的情况。

（二）不可抗力包括但不限于以下情况：

- 1、自然力量引起的事故如水灾、火灾、地震、海啸等；
- 2、国际、国内金融市场风险事故的发生；
- 3、交易系统或交易场所无法正常工作；
- 4、社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等。

（三）不可抗力事件的应对措施

1、不可抗力发生时，发行人或主承销商应及时通知投资者及债务融资工具相关各方，并尽最大努力保护债务融资工具投资者的合法权益。

2、发行人或主承销商应召集债务融资工具持有人会议磋商，决定是否终止债务融资工具或根据不可抗力事件对债务融资工具的影响免除或延迟相关义务的履行。

八、争议解决机制

任何因募集说明书产生或者与本募集说明书有关的争议，由各方协商解决。协商不成的，由发行人住所地法院管辖。

九、弃权

任何一方当事人未能行使或延迟行使本募集说明书约定的任何权利，或宣布对方违约仅适用某一特定情势，不能视作弃权，也不能视为继续对权利的放弃，致使无法对今后违约方的违约行为行使权利。任何一方当事人未行使任何权利，也不会构成对对方当事人的弃权。

第十四章 发行有关机构

一、发行人

名称：上海张江高科技园区开发股份有限公司
地址：中国（上海）自由贸易试验区春晓路289号802室
法定代表人：刘樱
联系人：胡炯
电话：021-38959000
传真：021-50800492

二、主承销商/簿记管理人

名称：中信银行股份有限公司
地址：北京市朝阳区光华路10号院1号楼
法定代表人：方合英
联系人：米泽一
电话：010-66635940
传真：010-65559220

三、存续期管理机构

名称：中信银行股份有限公司
地址：北京市朝阳区光华路10号院1号楼
法定代表人：方合英
联系人：袁善超
电话：010-66635929
传真：010-65559220

四、律师事务所

名称：北京市中伦（上海）律师事务所
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
负责人：赵靖
联系人：朱颖

电话：021-60613080

传真：021-60613555

五、会计师事务所

名称：毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）

地址：北京市东城区东长安街1号东方广场东2座办公楼8层

执行事务合伙人：邹俊

联系人：姚奕玮

电话：8621-22122888

传真：8621-62881889

六、信用评级机构

名称：上海新世纪资信评估投资服务有限公司

地址：上海市杨浦区控江路1555号A座103室K-22

法定代表人：朱荣恩

联系人：邵一静、张静

电话：021-63501349

传真：021-63500872

七、登记、托管、结算机构

名称：银行间市场清算所股份有限公司

地址：上海市北京东路2号

法定代表人：马贱阳

联系人：发行岗

电话：021-23198888

传真：021-63326661

八、集中簿记建档系统技术支持机构

名称：北京金融资产交易所有限公司

地址：北京市西城区金融大街乙17号楼2层0201、3层0301、4层0401

法定代表人：郭欠

联系人：发行部

电话：010-57896722、010-57896516

传真：010-57896726

发行人与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员、经办人员之间不存在直接或者间接的股权关系或其他重大利害关系。

第十五章 备查文件

一、备查文件

(一) 中国银行间市场交易商协会《接受注册通知书》(中市协注〔2025〕MTN【】号)；

(二) 上海张江高科技园区开发股份有限公司2025年度第二期中期票据募集说明书；

(三) 上海张江高科技园区开发股份有限公司2025年度第二期中期票据法律意见书；

(四) 上海张江高科技园区开发股份有限公司2022年度、2023年度及2024年度经审计的合并及母公司财务报告及2025年三季度未经审计或审阅的合并及母公司财务报表；

(五) 上海张江高科技园区开发股份有限公司信用评级报告；

(六) 中国银行间市场交易商协会要求披露的其他文件。

二、查询地址

(一) 发行人：上海张江高科技园区开发股份有限公司

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区春晓路289号802室

查询地址：上海市浦东新区松涛路560号张江大厦8楼

法定代表人：刘樱

联系人：胡炯

电话：021-38959000

传真：021-50800492

(二) 主承销商：中信银行股份有限公司

注册地址：北京市朝阳区光华路10号院1号楼6-30层、32-42层

联系地址：北京市朝阳区光华路10号院1号楼

法定代表人：方合英

联系人：米泽一

电话：010-66635940

传真：010-65559220

三、网站

投资者可通过中国货币网（www.chinamoney.com.cn）或上海清算所网站（www.shclearing.com.cn）下载本募集说明书，或者在本期债务融资工具发行期内工作日的一般办公时间，到上述地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件。

附录

各项财务指标的计算公式

指标名称	计算公式
偿债能力指标	
流动比率	期末流动资产合计/期末流动负债合计×100%
速动比率	(期末流动资产合计-期末存货余额-期末预付账款余额-期末待摊费用余额)/期末流动负债合计×100%
资产负债率	期末负债总额/期末资产总计×100%
EBITDA	利润总额+列入财务费用的利息支出+固定资产折旧+无形资产和其他资产摊销
利息保障倍数	(报告期利润总额+报告期列入财务费用的利息支出)/(报告期列入财务费用的利息支出+报告期资本化利息支出)
盈利能力指标	
营业利润率	报告期营业利润/报告期营业收入×100%
净利润率	报告期净利润/报告期营业收入×100%
净资产收益率	报告期净利润/[(期初所有者权益合计+期末所有者权益合计)/2]×100%
资产总额报酬率	(报告期利润总额+报告期列入财务费用的利息支出)/[(期初资产总额+期末资产总额)/2]×100%
经营效率指标	
存货周转率	报告期营业成本/[(期初存货余额+期末存货余额)/2]
资产总额周转率	报告期营业收入/[(期初资产总计+期末资产总计)/2]
应收账款周转率	报告期营业收入/[(期初应收账款余额+期末应收账款余额)/2]

(本页以下无正文，为《上海张江高科技园区开发股份有限公司 2025 年度第二期中期票据募集说明书》之盖章页)

上海张江高科技园区开发股份有限公司



2025年 11月 21日