

股票代码：600895

股票简称：张江高科

编号：临 2016-049

## 上海张江高科技园区开发股份有限公司

### 关于公司全资子公司——上海张江集成电路产业区开发有限公司

### 投资上海光全投资中心（有限合伙）的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

#### 重要提示：

- 投资标的名称：上海光全投资中心（有限合伙）
- 投资金额：本公司全资子公司——上海张江集成电路产业区开发有限公司以人民币27,360万元投资上海光全投资中心（有限合伙）。投资完成后，上海张江集成电路产业区开发有限公司将持有上海光全投资中心（有限合伙）40%的有限合伙财产份额。
- 本次交易未构成关联交易。

#### 一、 对外投资概述

上海张江高科技园区开发股份有限公司（以下简称“张江高科”或“公司”）全资子公司上海张江集成电路产业区开发有限公司（以下简称“张江集电”）以人民币27,360万元投资上海光全投资中心（有限合伙）。投资完成后，上海张江集成电路产业区开发有限公司将持有上海光全投资中心（有限合伙）（以下简称“光全投资”、“有限合伙企业”）40%的有限合伙财产份额。

光全投资系光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司（以下简称“光大安石”）的全资子公司光控安石（北京）投资管理有限公司（合伙企业普通合伙人）（以下简称“光控安石”）管理的房地产并购基金。该有限合伙企业持有上海安恬投资有限公司 99%股权（上海安恬投资有限公司另外 1%股权由上海光控浦燕股权投资管理有限公司持有），上海安恬投资有限公司收购了位于上海市浦东新区盛夏路 500 弄星峰产业园的项目公司——上海中京电子标签集成技术有限公司 100%股权。

同时张江集电全资子公司——上海集信物业管理有限公司（以下简称“集信公司”）将接受光全投资及光控安石的聘请向有限合伙企业及投资项目等提供咨询管理服务。

公司 2016 年 12 月 26 日以通讯表决方式召开六届三十二次董事会，会议应参加表决董事 7 人，实际参加表决董事 7 人，经全体董事审议，一致表决通过了《关于公司全资子公司——上海张江集成电路产业区开发有限公司投资上海光全投资中心（有限合伙）的议案》，该事项无需提交公司股东大会审议。

## 二、 合作方基本情况

光大安石，成立于2007年12月12日，注册地：北京市西城区平安里西大街28号楼7层701-08A 室。光大安石专注于中国地产私募股权投资近十年，积累了丰富的投资、融资、管理、运营、退出及资产证券化经验，累计在管基金管理规模约320亿人民币。

光控安石，成立于2015年11月12日，注册地：北京市西城区平安里西大街28号楼12层1201-08E 室。其母公司为光大安石，公司主要从事投资管理、资产管理和投资咨询。

上海光兰投资中心（有限合伙）（以下简称“光兰投资”），成立于2016年5月12日，注册地：中国（上海）自由贸易试验区张杨路707号二层西区；经营范围包括投资管理，企业管理咨询（依法须经批准的项目需经相关部门批准后方可开展经营活动）。光兰投资的普通合伙人（暨执行事务合伙人）为光控安石。

首誉光控资产管理有限公司（以下简称“首誉光控”），成立于2013年03月11日，注册地：深圳市前海深港合作区前湾一路1号 A 栋201室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司）；经营范围：特定客户资产管理业务以及中国证监会许可的其他业务。

张江集电，成立日期：2001年4月10日，注册地：中国（上海）自由贸易试验区张东路1387号20幢，注册资本：76,000万元，法定代表人：葛培健。经营范围：集成电路研究开发、高科技项目经营转让，高科技成果转让，创业投资，实业投资，建筑工程（按许可资质经营），房地产开发经营，物业管理、物业

咨询，商务咨询（以上咨询范围均不含经纪），会务服务，艺术表演场馆的经营管理，建筑材料、机械设备、电器设备的销售，国内贸易，张江集成电路产业区土地开发。（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）

集信公司，成立于2016年7月7日，注册地址：中国（上海）自由贸易试验区春晓路289号1801室06单元，注册资本500万元，法定代表人：严晓岚。经营范围：物业管理、企业管理咨询（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

张江集电、集信公司与光大安石、光控安石、光兰投资及首誉光控均不存在关联关系或利益安排，公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员未在光大安石、光控安石、光兰投资及首誉光控任职，与上述公司不存在关联关系或利益安排，上述公司也未直接或间接持有本公司股份。

### 三、 投资方案及投资标的的基本情况

#### （一）投资方案

张江集电以人民币27,360万元金额投资光全投资优先级、夹层级及权益级各40%的有限合伙财产份额。张江集电投资比例如下：

张江集电投资份额	金额（元）
优先级财产份额	133,600,000
夹层级财产份额	40,000,000
权益级财产份额	100,000,000
合计	273,600,000

#### （二）投资标的的基本情况

##### 1. 投资标的：光全投资

光全投资成立于2016年5月12日，经营范围包括：资产管理，企业管理咨询（依法须经批准的项目需经相关部门批准后方可开展经营活动。全体合伙人对该有限合伙企业认缴出资总额为人民币陆亿捌仟肆佰壹拾万元（RMB684,100,000），采用结构化设计，其中有限合伙人分为优先级、夹层级和权益级。具体基金份额如下：

合伙人类别	认缴出资额（元）	比例
优先级有限合伙人	334,000,000	48.823%
夹层级有限合伙人	100,000,000	14.618%
权益级有限合伙人	250,000,000	36.544%
普通合伙人	100,000	0.015%
合计	684,100,000	100.00%

2. 有限合伙企业主要投资人及比例：

合伙人姓名(名称)	合伙人类别	认缴出资额 (人民币元)	认缴出资额占认缴 出资总额比例
光控安石	普通合伙人	100,000	0.015%
首誉光控	优先级有限合伙人	200,400,000	29.294%
张江集电	优先级有限合伙人	133,600,000	19.529%
光兰投资	夹层级有限合伙人	60,000,000	8.771%
张江集电	夹层级有限合伙人	40,000,000	5.847%
光兰投资	权益级有限合伙人	150,000,000	21.926%
张江集电	权益级有限合伙人	100,000,000	14.618%

3. 投资方向：有限合伙企业是为投资收购上海市浦东新区盛夏路500弄星峰企业园（以下简称“目标物业”）而专门设立的基金。

目标物业位于中国上海市浦东新区盛夏路500弄，包含占地面积20,914.5平方米，建筑面积总计约为42,663.45平方米的房地产物业。

4. 管理费：光控安石为有限合伙企业的普通合伙人暨执行事务合伙人。有限合伙企业存续期间执行事务合伙人不得变更，但执行事务合伙人向其关联人或其指定第三方转让全部其持有的财产份额的情况除外。在合伙期限内，普通合伙人光控安石或其指定第三方有权基于每名权益级有限合伙人的每一笔未偿出资额收取管理费。管理费由有限合伙企业承担。

同时光控安石将指定并与有限合伙企业共同聘请集信公司与其共同向有限合伙企业、星峰企业园项目、上海中京电子标签集成技术有限公司及上海安恬

投资有限公司提供咨询管理服务。集信公司按约定向有限合伙企业收取管理咨询费。

5. 存续期限：有限合伙企业自营业执照签发之日起成立，合伙期限二十年。

6. 决策机制及决策方式：有限合伙企业设立投资决策委员会。投资决策委员会由5名成员组成，实行一人一票，投资决策委员会对相关事项作出决议须经五分之四以上（含本数）委员同意方为有效。集信公司向有限合伙企业投资决策委员会委派两名委员。

7. 收益分配：有限合伙企业的收益分配，根据有限合伙企业合伙合同分配条款的约定进行确定。分配方式原则上是现金分配。有限合伙企业亏损的分担，根据有限合伙企业合伙合同分配及费用分担条款的约定进行确定。在项目持有期，在有限合伙企业有足够可分配现金的情形下，可按合伙合同约定向优先级有限合伙人每年分配收益。有限合伙企业在支付或预留应在有限合伙企业成本列支的相关费用等款项后，剩余资产向合伙人按如下分配顺序于退出收益核算日进行核算并于分配日分配：优先级有限合伙人实际出资额及约定收益（如有）、夹层级有限合伙人实际出资额及约定收益（如有）、权益级有限合伙人实际出资额及约定收益（如有），向普通合伙人分配，直至该分配达到普通合伙人的实缴出资额。有限合伙企业可分配财产扣除上述项目后的剩余部分（即超额收益，如有），将按如下比例分配：优先级有限合伙人和权益级有限合伙人分享80%超额收益，普通合伙人分享20%超额收益。

#### **四、 对上市公司的影响**

1. 近几年来国内房地产金融领域发展迅猛，逐渐成为未来国内房地产市场的主要发展方向。张江集电以有限合伙人身份，集信公司以咨询顾问身份与光大安石合作，并参与目标项目的投资收购及管理，对于上市公司积累房地产基金的实际运作经验，实现房地产板块从传统开发业务向房地产金融转化，推动公司转型发展，具有重要意义。

2. 张江高科与张江集电拥有并运营园区核心资产。以基金操盘模式实现产

业地产基金化运作，可提高项目收益和资产流动性，并有利于张江高科加强对张江核心资产的保有。

3. 光大安石在中国房地产基金领域拥有丰富的运作管理经验与专业的管理团队，公司通过与光大安石在房地产基金领域充分合作，可以实现优势互补，强强联合，进一步提升双方的投资管理能力及扩大资产管理规模。

4. 截至2016年三季度，目标物业入驻率已超过70%，吸引了多家优质企业。项目具有稳定现金流，收益长期看好。同时，集电港区域未来两年无较大规模新增供应量，项目租赁风险可控。

## 五、 对外投资风险分析

1. 所投资基金收益会受收购项目自身的经营、区域行业环境、宏观经济状况及政策等多方面因素影响，存在一定的不确定性。

2. 项目目前经营现状良好，整体改造空间不大，大幅度增加租金有一定难度。

特此公告

上海张江高科技园区开发股份有限公司董事会

2016年12月28日