

股票简称：张江高科

股票代码：600895



上海张江高科技园区开发股份有限公司

（住所：中国（上海）自由贸易试验区龙东大道200号）

2019年公开发行公司债券（第一期）

募集说明书摘要

（面向合格投资者）

主承销商、债券受托管理人



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

（住所：广东省深圳市福田区中心三路8号卓越时代广场（二期）北座）

签署日期：2019年11月5日

声明

本募集说明书摘要的目的仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于上海证券交易所网站。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、本期债券信用等级为 AAA；本期债券申报前，发行人最近一年末经审计的净资产为 893,668.47 万元（截至 2018 年 12 月 31 日合并报表中所有者权益合计）；发行人最近一期未经审计净资产为 913,877.32 万元（截至 2019 年 6 月 30 日合并报表中所有者权益合计），合并口径资产负债率为 55.52%，母公司口径资产负债率为 64.58%；本期债券上市前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 57,948.43 万元（2016 年、2017 年和 2018 年公司合并报表归属于母公司所有者的净利润算数平均值），预计不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。本期债券面向合格投资者公开发行，拟在上海证券交易所上市，发行及上市交易安排请参见发行公告。

二、受国民经济总体运行状况，国家施行的经济政策、货币政策及国际环境等多种因素的综合影响，市场利率存在波动的可能性。同时，由于本期债券采用固定利率且期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

三、本期债券仅面向合格投资者公开发行。发行结束后，公司将积极申请本期债券在上海证券交易所上市流通。由于具体上市审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上海证券交易所交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，公司亦无法保证本期债券在交易所上市后持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本期债券的投资者在购买本期债券后，可能面临由于债券不能及时上市流通而无法立即出售本期债券或者由于债券上市后交易不活跃所带来的流动性风险。

四、根据中国证监会发布的《2019 年 2 季度上市公司行业分类结果》，公司

归属于“房地产业（K70）”。参照上交所《关于试行房地产、产能过剩行业公司债券分类监管的函》中“基础范围+综合指标评价”的分类监管标准，以公司2018年财务及业务数据进行测算，发行人触发两条分类监管指标，为“关注类”房地产企业。公司对本期债券增加投资者保护契约条款，包括交叉违约保护条款和控制权条款。其中，交叉违约保护条款设置了30个工作日的宽限期，具体详见募集说明书“第四节 偿债计划及其他保障措施”之“四、投资者保护契约条款”的相关内容。

五、本期债券为无担保债券。最近三年，新世纪评估对于公司往次债券的跟踪评级、公司发行的其他债务融资工具均给予了AAA的主体评级和债项评级。经新世纪评估评定，本期债券的主体评级和债项评级亦均为AAA，说明本期债券的安全性极高，违约风险极低。但由于本期公司债券的期限较长，在债券存续期内，公司所处的宏观环境、行业和资本市场状况、国家相关政策等外部环境和公司本身的生产经营存在着一定的不确定性，可能导致公司不能从预期的还款来源中获得足够的资金按期支付本息，可能对债券持有人的利益造成一定影响。

六、上海新世纪资信评估投资服务有限公司将在本期债券存续期内，在每年本公司年报公告后两个月内出具一次正式的定期跟踪评级报告，并在本期债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。跟踪评级结果将同时在上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）和上海新世纪资信评估投资服务有限公司网站（<http://www.shxsj.com/>）公布，且上海证券交易所网站公告披露时间不晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。投资者可在上述网站查询跟踪评级结果。

七、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对于所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让取得本期债券的持有人）均有同等约束力。在本期债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受本公司为本期债券制定的《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》等对本期债券各项权利义务的规定。

八、公司是上海张江科学城的主要建设运营和服务单位之一，致力于以空间、资本和服务推动张江科学城内科技企业的创新事业。依托张江科学城的高科技产业布局以及科技创新企业的集群优势，公司不断加大对高科技产业的投资力度，最近三年股权投资收益已成为公司盈利的核心来源之一。

报告期内，公司的投资净收益分别为 79,723.91 万元、59,507.23 万元、62,640.78 万元和 1,288.46 万元，占同期营业利润的比例分别为 89.89%、103.33%、98.78%和 3.59%，公司投资收益占营业利润的比例较高，对公司利润影响较大。如果未来资本市场波动导致公司投资收益不及预期，公司的经营业绩以及现金流量将会受到一定影响，从而影响到公司的偿债能力。

九、公司用于科学城开发建设和股权投资的资本支出除自有资金外，主要来源于银行贷款和资本市场融资等。2016 年末、2017 年末、2018 年末和 2019 年 6 月末，公司流动比率分别为 1.80、1.35、1.77 和 1.74；速动比率分别为 0.67、0.50、0.84 和 0.90；利息保障倍数分别为 4.15、2.85、3.04 和 3.43；合并报表口径资产负债率分别为 55.48%、54.51%、54.54%和 55.52%。报告期各期末，公司有息负债分别为 737,636.64 万元、736,333.40 万元、645,434.46 万元和 803,894.27 万元，占负债总额的比例为 69.83%、71.16%、60.46%和 70.46%。2019 年 6 月末，公司未出现逾期未还本金或逾期未付息的现象。

如果未来公司无法合理规划业务扩张，不能有效控制项目开发投资的速度或难以保持相对合理的负债结构，与银行合作关系的发展受到限制或者销售回款、融入资金等现金流入的时间或规模与借款的偿还安排未能合理匹配，将会对公司的流动性产生一定影响，公司可能面临短期偿债风险。

十、由于本公司各项业务主要依托下属子公司开展，因此合并口径的财务数据相对母公司口径能够更加充分地反映本公司的经营成果和偿债能力。因此，除特别说明外，本募集说明书摘要引用的财务数据均为最近三年及一期合并财务报表口径。

十一、发行人承诺本次发行的公司债券不会新增地方政府债务，募集资金仅用于募集说明书中披露的用途，不用于房地产开发或购置土地，不转借他人，不用于金融产品及其他金融类投资用途，不用于偿还政府性债务或用于不产生经营

性收入的公益性项目；募集资金不被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用。发行人在本期债券发行前将聘请资金监管银行，由资金监管银行和主承销商同时对募集资金是否按照运用计划执行进行监管，当公司不按照资金运用计划使用募集资金时，资金监管银行有权不予执行并通知主承销商。

十二、分期发行债券更名事项。本次债券于2019年10月22日获得中国证券监督管理委员会《关于核准上海张江高科技园区开发股份有限公司向合格投资者公开发行公司债券的批复》（证监许可【2019】1951号）。本次债券涉及分期发行，本期债券名称确定为“上海张江高科技园区开发股份有限公司2019年公开发行公司债券（第一期）”。本期债券发行公告文件募集说明书及其摘要、评级报告及发行公告等文件涉及本期债券名称均为“上海张江高科技园区开发股份有限公司2019年公开发行公司债券（第一期）”。本次债券其他非公告申报文件（包括但不限于主承销出具的核查意见、法律意见书、债券受托管理协议、债券持有人会议规则等）及其他非申报文件均不做变更，且上述文件法律效力不受影响，相关约定及意见等均适用于“上海张江高科技园区开发股份有限公司2019年公开发行公司债券（第一期）”。

目 录

声明	2
重大事项提示	3
目 录	7
释 义	9
第一节 发行概况	11
一、本期发行的基本情况.....	11
二、本期债券发行及上市安排.....	14
三、本期债券发行的有关机构.....	14
四、投资者承诺	17
五、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系.....	18
第二节 发行人及本期债券的资信状况.....	19
一、本期债券的信用评级情况.....	19
二、信用评级报告的主要事项.....	19
三、发行人的资信情况.....	21
第三节 发行人基本情况.....	25
一、公司基本信息.....	25
二、发行人的设立、上市及股本变动情况.....	26
三、最近三年及一期实际控制人变更情况.....	26
四、最近三年及一期内重大资产重组情况.....	27
五、发行人股本总额及前十大股东持股情况.....	27
六、发行人的组织结构和对其他企业的重要权益投资情况.....	28
七、发行人控股股东及实际控制人情况.....	31
八、公司董事、监事、高级管理人员情况.....	32
九、公司主营业务情况.....	36
第四节 财务会计信息	48
一、最近三年及一期财务报告审计情况.....	48
二、最近三年及一期财务会计资料.....	48
三、发行人最近三年及一期合并报表范围的变化.....	57
四、重要会计政策变更.....	58
五、最近三年及一期主要财务指标.....	61
第五节 募集资金运用	63
一、本期发行公司债券募集资金数额.....	63
二、本期债券募集资金的现金管理.....	63
三、本期债券募集资金专项账户的管理安排.....	63
四、本期发行公司债券募集资金运用计划.....	63

第六节 备查文件	65
一、备查文件内容.....	65
二、备查文件查阅地点.....	65

释 义

在本募集说明书摘要中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

本公司、公司、发行人或张江高科	指	上海张江高科技园区开发股份有限公司（股票于上海证券交易所上市，股票代码为 600895）
股东大会	指	本公司股东大会
董事会	指	本公司董事会
监事会	指	本公司监事会
公司章程	指	《上海张江高科技园区开发股份有限公司章程》
A 股	指	在上海证券交易所上市、并以人民币买卖的本公司内资股，每股面值人民币 1.00 元
本次公司债券、本次债券	指	经中国证监会印发的“证监许可【2019】1951 号”文核准，发行人获准向合格投资者公开发行面值总额不超过人民币 11.35 亿元（含 11.35 亿元）的公司债券。
本次发行、本次债券发行	指	本公司本次拟向合格投资者发行总金额为不超过人民币 11.35 亿元、票面金额为 100 元公司债券的行为
本期债券/本期公司债券	指	上海张江高科技园区开发股份有限公司 2019 年公开发行公司债券（第一期）
本期发行	指	本公司本次债券发行中首期向合格投资者发行总金额不超过人民币 11.35 亿元、票面金额为 100 元公司债券的行为
持有人	指	根据登记机构的记录显示在其名下登记拥有本期公司债券的所有者
张江集团	指	上海张江（集团）有限公司，更名前为张江高科技园区开发公司，
张江高科技园区	指	上海市张江高科技园区
张江集电	指	上海张江集成电路产业区开发有限公司
张江微电子港	指	上海张江微电子港有限公司
张润置业	指	上海张润置业有限公司
浩成创投	指	上海张江浩成创业投资有限公司
上海数讯	指	上海数讯信息技术有限公司
运鸿有限公司	指	Shanghai(Z.J.) Hi-Tech Park Limited
张江东区发展公司	指	上海张江东区高科技联合发展有限公司
瑞善投资	指	上海瑞善投资管理合伙企业（有限合伙）
戴创企业	指	上海戴创企业管理有限公司
戴智投资	指	上海戴智企业管理有限公司
中信证券、承销机构、主承销商、债券受托管理人	指	中信证券股份有限公司
发行人律师、律师、金茂凯德	指	上海金茂凯德律师事务所

会计师事务所、审计机构、天职国际	指	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
评级机构、资信评级机构、新世纪评估	指	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《上市规则》	指	《上海证券交易所公司债上市规则（2018年修订）》
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
交易所、上交所	指	上海证券交易所
登记结算机构、债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
上海市浦东新区国资委	指	上海市浦东新区国有资产监督管理委员会
《债券受托管理协议》	指	《上海张江高科技园区开发股份有限公司 2019 年公司债券之受托管理协议》及其变更和补充
《债券持有人会议规则》	指	《上海张江高科技园区开发股份有限公司 2019 年公司债券之债券持有人会议规则》及其变更和补充
信用评级报告、《评级报告》	指	上海新世纪资信评估投服务有限公司出具的《上海张江高科技园区开发股份有限公司 2019 年公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》
募集说明书、本募集说明书	指	《上海张江高科技园区开发股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》
募集说明书摘要	指	《上海张江高科技园区开发股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要》
发行公告	指	发行人根据有关法律、法规为本期债券发行而制作的《上海张江高科技园区开发股份有限公司 2019 年公开发行公司债券（第一期）发行公告（面向合格投资者）》
报告期、报告期内、最近三年及一期	指	2016 年、2017 年、2018 年及 2019 年 1-6 月
报告期各期末	指	2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日和 2019 年 6 月 30 日
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
交易日	指	上海证券交易所的营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）
元/万元/亿元	指	如无特别说明，指人民币元/万元/亿元

如无特别说明，本募集说明书摘要中引用的发行人财务数据均为发行人的合并报表财务数据。

本募集说明书摘要中的数值若出现总数与各分项数值之和尾数不符的情况，均为四舍五入原因造成。

第一节 发行概况

一、本期发行的基本情况

（一）本期债券发行核准情况

2019年4月18日，公司召开第七届董事会第十六次会议，审议通过了《关于公司符合面向合格投资者公开发行公司债券条件的议案》、《关于公司面向合格投资者公开发行公司债券方案的议案》、《关于提请股东大会授权董事会或董事会授权人士办理本次发行公司债券相关事项的议案》等议案，并决定提交公司股东大会进行审议表决。

2019年6月28日，公司召开2018年年度股东大会，逐项表决通过了审议通过了《关于公司符合面向合格投资者公开发行公司债券条件的议案》、《关于公司面向合格投资者公开发行公司债券方案的议案》、《关于提请股东大会授权董事会或董事会授权人士办理本次发行公司债券相关事项的议案》。

2019年10月22日，经中国证监会证监许可【2019】1951号文核准，公司获准向合格投资者公开发行不超过11.35亿元（含11.35亿元）的公司债券。

（二）本期债券基本条款

- 1、发行主体：上海张江高科技园区开发股份有限公司。
- 2、债券名称：上海张江高科技园区开发股份有限公司2019年公开发行公司债券。
- 3、发行规模：本期债券发行总规模不超过人民币11.35亿元（含11.35亿元）。
- 4、票面金额和发行价格：本期债券面值为人民币100元，按面值平价发行。
- 5、债券期限：本期债券为5年期，附第3年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。
- 6、发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定是否在本期债券存续期第

3年末调整本期债券存续期后2年的票面利率。发行人将于本期债券第3个计息年度付息日前的第25个交易日披露是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

7、投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人；若债券持有人未做登记，则视为继续持有本期债券并接受上述调整。

8、债券利率及确定方式：本期发行的公司债券为固定利率债券，采用单利按年计息。债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商按照市场情况确定。

9、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在证券登记机构开立的托管账户登记托管。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

10、还本付息的期限和方式：本期公司债券按年计息，不计复利，每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付的具体事项按照债券登记机构的相关规定办理。

11、起息日：2019年11月11日。

12、付息日：2020年至2024年间每年的11月11日为上一计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间付息款项不另计息）。如投资者在债券存续期第3年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2020年至2022年每年的11月11日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日）。

13、利息登记日：本期债券的利息登记日按证券登记机构相关规定处理。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息（最后一个计息年度的利息随本金一起支付）。

14、兑付日：本期债券的兑付日为2024年11月11日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）。如投资者在债券存续期第3年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2022年11月11日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日）。

15、支付金额：本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

16、担保事项：本期公司债券无担保。

17、信用级别及资信评级机构：2019年8月30日，经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为AAA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为AAA。上海新世纪资信评估投资服务有限公司将在本期债券有效存续期间对发行人进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。

18、主承销商：中信证券股份有限公司。

19、债券受托管理人：中信证券股份有限公司。

20、发行对象：本期公司债券拟向符合《公司债券发行与交易管理办法》等法律法规规定的合格投资者公开发行，投资者以现金认购。

21、发行方式：本期发行的公司债券自中国证券监督管理委员会核准之日起24个月内发行完毕，以一次或分期形式在中国境内公开发行。

22、向公司股东配售的安排：本期发行的公司债券不向公司股东优先配售。

23、承销方式：本期债券由主承销商负责组建承销团，以承销团余额包销的方式承销。

24、募集资金用途：本期发行公司债券的募集资金扣除发行费用后拟用于偿还公司债务。

25、本期募集资金专项账户：本期公司债券募集资金到位后将存放于公司董事会或董事会授权人士决定的专项账户中，用于本期公司债券募集资金的接收、

存储、划转与本息偿付。

26、拟上市地：上海证券交易所。

27、上市安排：本期发行结束后，发行人将向上交所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

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

二、本期债券发行及上市安排

（一）本期债券发行时间安排

发行公告日期：2019年11月5日

发行首日：2019年11月8日

预计发行期限：2019年11月8日至2019年11月11日

（二）本期债券上市安排

本期发行结束后，发行人将尽快向上交所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

三、本期债券发行的有关机构

（一）发行人

名称：上海张江高科技园区开发股份有限公司

法定代表人：刘樱

住所：中国（上海）自由贸易试验区龙东大道200号

联系人：卢纓

电话：021-38959000

传真：021-50800492

（二）主承销商

名称：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

法定代表人：张佑君

项目经办人：丁旭东、苗涛、吕钧泽、成锴威、邬溪羽、杨依韵

电话：021-20262200

传真：021-20262344

（三）律师事务所

名称：上海金茂凯德律师事务所

律师事务所负责人：李昌道

住所：上海市黄浦区淮海中路 300 号香港新世界大厦 13 层

经办律师：叶甜甜、金文君

电话：021-63872000

传真：021-63353273

（四）会计师事务所

名称：天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

事务所负责人：邱靖之

住所：北京市海淀区车公庄西路 19 号 68 号楼 A-1 和 A-5 区域

签字注册会计师：叶慧、王俊

电话：021-51028018

传真：021-58402702

（五）资信评级机构

名称：上海新世纪资信评估投资服务有限公司

法定代表人：朱荣恩

住所：上海市黄浦区汉口路 398 号华盛大厦 14 楼

评级人员：邵一静、周晓庆

联系电话：021-63501349

传真：021-63500872

（六）债券受托管理人

名称：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

法定代表人：张佑君

项目经办人：丁旭东、苗涛、吕钧泽、成锴威

电话：021-20262200

传真：021-20262344

（七）监管银行

名称：中国工商银行股份有限公司上海市分行第二营业部

住所：上海市浦东新区即墨路 88 号

负责人：曹薇

联系人：赵贤

电话：021-58885888

传真：021-58887354

（八）本期债券申请上市的证券交易所

名称：上海证券交易所

办公地址：上海市浦东南路 528 号上海证券大厦

总经理：蒋锋

电话：021-68808888

传真：021-68804868

（九）本期债券登记机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

办公地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号

总经理：聂燕

电话：021-68870172

传真：021-38874800

四、投资者承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人及以其他方式合法取得本期债券的人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受募集说明书及本摘要对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本期债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券，均视作同意由中信证券担任本期债券的债券受托管理人，且均视作同意公司与债券受托管理人签署的本期债券的《债券受托管理协议》项下的相关规定；

（三）本期债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受公司为本期债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束；

（四）本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；

（五）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在上交所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

五、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系

截至2019年6月30日，本期发行主承销商中信证券的自营账户和资管账户合计持有发行人66,246股股份，占发行人总股本的0.0043%。截至2019年6月30日，中信证券股份有限公司的自营账户持有“16张江01”公司债2,000,000张，持有“16张江02”公司债1,226,000张。

除上述情况外，发行人与本期发行有关的中介机构及其法定代表人或负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系等实质性利害关系。

第二节 发行人及本期债券的资信状况

一、本期债券的信用评级情况

根据新世纪评估出具的《上海张江高科技园区开发股份有限公司 2019 年公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》（新世纪债评（2019）011108 号），公司主体信用等级为 AAA，本期公司债券的信用等级为 AAA。

二、信用评级报告的主要事项

（一）信用评级结论及标识涵义

发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，表示发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

本期债券的信用等级为 AAA，表示债券的偿付安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

（二）信用评级报告的主要内容

1、正面事项

（1）良好的外部发展环境。张江高科技园区已发展较为成熟，生物医药、通信信息、软件、集成电路等产业集群效应明显，在“双自联动”和综合性国家科学中心建设的政策推动下，张江高科各项业务仍有较好的发展空间。

（2）物业租赁业务稳定性强。张江高科拥有较多的经营性物业，且非推广期的各类物业保持较高的有效出租率，每年可产生稳定的大额现金流入。

（3）优质资产变现能力强。张江高科拥有大量低成本园区物业，资产质量好、变现能力强，可对即期债务偿付提供良好保障。

（4）融资渠道较通畅。张江高科在资本市场拥有较好的直接融资能力，同时拥有较多未使用银行授信额度，融资渠道较为通畅。

2、主要风险

（1）来自周边园区竞争与分流压力加大。商务成本的上升，加之长三角

地区其他城市类似科技产业园区后发优势的逐步显现将会对张江高科技园区的长期发展构成一定客户分流或转移压力。

(2) 资金平衡压力。近年来张江高科加大新增物业持有力度，物业销售收入继续下降，同时在建房产项目及对外投资仍将维持较大规模，以物业租赁为主的经营模式将使公司面临资金平衡压力。

(三) 跟踪评级的有关安排

根据相关主管部门的监管要求和评级机构的业务操作规范，在本期公司债存续期(本期公司债发行日至到期兑付日止)内，本评级机构将对其进行跟踪评级。

定期跟踪评级报告每年出具一次，跟踪评级结果和报告于发行人年度报告披露后2个月内出具，且不晚于每一会计年度结束之日起6个月内。定期跟踪评级报告是评级机构在发行人所提供的跟踪评级资料的基础上做出的评级判断。

在发生可能影响发行人信用质量的重大事项时，评级机构将启动不定期跟踪评级程序，发行人应根据已作出的书面承诺及时告知评级机构相应事项并提供相应资料。

评级机构的跟踪评级报告和评级结果将对发行人、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

在持续跟踪评级报告出具5个工作日内，评级机构将把跟踪评级报告发送至发行人，并同时发送至交易所网站公告，且交易所网站公告披露时间将不晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

如发行人不能及时提供跟踪评级所需资料，评级机构将根据相关主管部门监管的要求和评级机构的业务操作规范，采取公告延迟披露跟踪评级报告，或暂停评级、终止评级等评级行动。

(四) 近三年以来发行人发行其他债券、债务融资工具的主体评级与本期债券评级结果存在差异的说明

截至本募集说明书摘要出具日，发行人自2016年以来已发行的公司债券、中期票据和超短期融资债券等债务融资工具的评级情况如下：

单位：亿元

债券名称	债券种类	发行规模	发行日期	到期日期	初始评级		跟踪评级		评级机构
					主体评级	债项评级	主体评级	债项评级	
上海张江高科技园区开发股份有限公司2019年度第一期超短期融资券	超短期融资债券	8.00	2019-10-21 和 2019-10-22	2020-4-20	AAA	-	-	-	新世纪评估
18张江高科PPN001	定向工具	1.00	2018-12-28	2021-12-28	AAA	-	AAA	-	新世纪评估
18张江高科MTN002	一般中期票据	3.00	2018-11-02	2021-11-06	AAA	AAA	AAA	AAA	新世纪评估
18张江高科SCP001	超短期融资债券	10.00	2018-07-02	2019-03-31	AAA	AAA	-	-	新世纪评估
18张江高科MTN001	一般中期票据	10.00	2018-06-29	2021-07-05	AAA	AAA	AAA	AAA	新世纪评估
17张江高科自贸区PPN001	定向工具	1.00	2017-11-24	2020-11-28	AAA	-	AAA	-	新世纪评估
16张江02	一般公司债	9.00	2016-10-19	2021-10-24	AAA	AAA	AAA	AAA	新世纪评估
16张江01	一般公司债	20.00	2016-07-21	2021-07-26	AAA	AAA	AAA	AAA	新世纪评估

2016年以来公司发行的公司债券、中期票据和超短期融资债券的主体或债项评级均为AAA。本期债券经新世纪评估综合评定,发行人主体信用等级为AAA,债券信用等级为AAA。近三年以来发行人发行其他债券、债务融资工具的主体评级与本期债券评级结果不存在差异。

三、发行人的资信情况

(一) 发行人获得主要金融机构的授信及使用情况

发行人与银行等金融机构保持着良好的长期合作关系,被多家银行授予较高的授信额度,间接债务融资能力强。

截至2019年6月30日,公司已获得国有商业银行、股份制商业银行和地方性商业银行等16家商业银行总计191.44亿元的授信额度,其中已使用金额约为33.10亿元,未使用额度158.34亿元。

（二）报告期内公司与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

报告期内，发行人与主要客户发生业务往来时，均遵守合同约定，未发生重大违约行为。

（三）报告期内公司发行的债券和银行间债务融资工具及其偿还情况

报告期内，发行人已发行的债券和银行间其他债务融资工具及其偿还情况如下：

单位：亿元，%

一、已兑付的债券和银行间债务融资工具								
债券名称	债券简称	债券代码	发行规模	起息日	到期日	信用评级情况		
						评级机构	主体评级	债项评级
上海张江高科技园区开发股份有限公司 2018 年度第一期超短期融资券	18 张江高科 SCP001	011801223.IB	10.00	2018-07-04	2019-03-31	新世纪评估	AAA	AAA
上海张江高科技园区开发股份有限公司 2015 年度第一期中期票据	15 张江高科 MTN001	101551046.IB	20.00	2015-07-10	2018-07-10	新世纪评估	AAA	AAA
上海张江高科技园区开发股份有限公司 2014 年度第一期中期票据	14 张江 MTN001	101451045.IB	9.00	2014-10-17	2017-10-17	新世纪评估	AAA	AAA
上海张江高科技园区开发股份有限公司 2015 年度第一期超短期融资券	15 张江高科 SCP001	011599835.IB	15.00	2015-10-29	2016-07-25	新世纪评估	AAA	-
合计			54.00	-	-	-	-	-

单位：亿元，%

二、存续期内债券和银行间债务融资工具								
债券名称	债券简称	债券代码	存续金额	起息日	期限	信用评级情况		
						评级机构	主体评级	债项评级
上海张江高科技园区开发股份有限公司 2019 年度第一期超短期融资券	19 张江高科 SCP001	d1910182 0.IB	8.00	2019-10-23	1	新世纪评估	AAA	-
上海张江高科技园区开发股份有限公司 2018 年度第一期非公开定向债务融资工具	18 张江高科 PPN001	03180083 2.IB	1.00	2018-12-28	3	新世纪评估	AAA	-
上海张江高科技园区开发股份有限公司 2018 年度第二期中期票据	18 张江高科 MTN002	10180129 7.IB	3.00	2018-11-06	3	新世纪评估	AAA	AAA

二、存续期内债券和银行间债务融资工具								
债券名称	债券简称	债券代码	存续金额	起息日	期限	信用评级情况		
						评级机构	主体评级	债项评级
上海张江高科技园区开发股份有限公司 2018 年度第一期中期票据	18 张江高科 MTN001	101800728.IB	10.00	2018-07-05	3	新世纪评估	AAA	AAA
上海张江高科技园区开发股份有限公司 2017 年度第一期自贸试验区债务融资工具	17 张江高科自贸区 PPN001	031766009.IB	1.00	2017-11-28	3	新世纪评估	AAA	-
上海张江高科技园区开发股份有限公司公开发行 2016 年公司债券（第二期）	16 张江 02	136763.SH	2.605	2016-10-24	5	新世纪评估	AAA	AAA
上海张江高科技园区开发股份有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）	16 张江 01	136568.SH	14.65	2016-07-26	5	新世纪评估	AAA	AAA
合计			40.255	-	-	-	-	-

注 1：2019 年 7 月 26 日，“16 张江 01”公司债券完成部分回售，该债券发行规模为 20 亿元，回售规模为 5.35 亿元，回售后存续金额为 14.65 亿元；

注 2：2019 年 10 月 24 日，“16 张江 02”公司债券完成部分回售，回售金额为人民币 6.395 亿元，回售后存续金额为 2.605 亿元。

截至本募集说明书摘要出具日，发行人处于存续期内的公司债券、中期票据、其他债务融资工具余额 40.255 亿元，其中超短期融资券 8 亿元、中期票据 13.00 亿元、定向工具 2.00 亿元、公司债券 17.255 亿元。

（四）前次公司债券发行情况和募集资金使用情况

经中国证监会《关于核准上海张江高科技园区开发股份有限公司向合格投资者公开发行公司债券的批复》（证监许可[2016]1534 号）文件核准，发行人获准向合格投资者公开发行面值总额不超过人民币 29.00 亿元的公司债券。发行人分别于 2016 年 3 月和 2016 年 10 月发行规模为 20.00 亿元和 9.00 亿元的公司债券。截至 2019 年 6 月 30 日，发行人已按照当期募集说明书中的约定使用该次公开发行的 29.00 亿元公司债券，募集资金已使用完毕。

（五）本次发行后的累计公司债券余额及其占发行人最近一期末净资产的比例

本次发行的公司债券规模计划不超过（含）人民币 11.35 亿元，假设经中国证监会核准并按上限全部发行完毕后，发行人累计公司债券余额面值为 35.00 亿元，占公司 2019 年 6 月末所有者权益的比例为 38.30%，未超过最近一期末净资产

产的40%。

（六）报告期内合并财务报表口径下的主要财务指标

项目	2019年 6月30日	2018年 12月31日	2017年 12月31日	2016年 12月31日
流动比率（倍）	1.74	1.77	1.35	1.80
速动比率（倍）	0.90	0.84	0.50	0.67
资产负债率（合并）（%）	55.52	54.54	54.51	55.48
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
营业毛利率（%）	56.75	46.51	39.50	38.84
总资产报酬率（%）	2.43	4.61	4.41	6.07
应收账款周转率（次）	2.31	4.74	4.68	5.23
存货周转率（次）	0.06	0.13	0.15	0.25
EBITDA（万元）	49,310.09	89,782.82	84,658.89	119,130.97
EBITDA 利息保障倍数	3.43	3.04	2.85	4.15

流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

资产负债率=负债合计/资产总计

利息倍数=(利润总额+计入财务费用的利息支出)/(计入财务费用的利息支出+资本化利息支出)

贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

利息偿付率=实际支付利息/应付利息

应收账款周转率=营业收入/应收账款(含应收票据)平均余额,其中2019年1-6月应收账款周转率=(12/6*营业收入)/应收账款(含应收票据)平均余额

存货周转率=营业成本/存货平均余额,其中2019年1-6月存货周转率=(12/6*营业成本)/存货平均余额

EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧摊销

EBITDA 利息保障倍数=(利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧摊销)/(资本化利息+计入财务费用的利息支出)

营业毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入

总资产报酬率=(利润总额+计入财务费用的利息支出)/平均资产总额

如无特别说明,本节中出现的指标均依据上述口径计算。

第三节 发行人基本情况

一、公司基本信息

公司名称：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.

统一社会信用代码：913100001322632162

成立日期：1996年4月18日

上市日期：1996年4月22日

上市地点：上海证券交易所

股票简称：张江高科

股票代码：600895

注册资本：154,868.96万元

实缴资本：154,868.96万元

法定代表人：刘樱

住 所：中国（上海）自由贸易试验区龙东大道200号

办公地址：上海市松涛路560号8层

邮编：201203

信息披露事务负责人：郭凯

联系方式：021-38959000

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

可开展经营活动】。

二、发行人的设立、上市及股本变动情况

1995年12月30日，经上海市浦东新区管理委员会沪浦管[1995]245号文批准，由上海市张江高科技园区开发公司联合上海久事公司募集设立上海张江高科技园区开发股份有限公司。经中国证券监督管理委员会证监发审字[1996]17号文及证监发字[1996]50号文批准，公司于1996年4月向社会公开发行人民币普通股（A股）股票2,500万股，其中社会公众股2,250万股，公司职工股250万股，每股面值为1.00元。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》。上述社会公众股2,250万股于1996年4月22日在上海证券交易所上市，250万股公司职工股于1996年10月23日上市流通。

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63,318.34万股，无限售条件的流通股58,248.56万股，总股本为121,566.90万股。

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121,566.90万股为基数，每10股配售2.9股，可配售股份总额为35,254.40万股人民币普通股（A股），实际配股增加股份33,302.06万股人民币普通股（A股）（含张江集团获配的18,362.32万股股份），本次配股增加的股份33,302.06万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日公司有限售条件股份已全部转为无限售条件股份。根据天职国际会计师事务所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154,868.96万元。

截至2019年6月30日，公司总股本为154,868.96万股。

三、最近三年及一期实际控制人变更情况

公司最近三年及一期未发生实际控制人变更的情况。

四、最近三年及一期内重大资产重组情况

公司最近三年及一期未发生重大资产重组情况。

五、发行人股本总额及前十大股东持股情况

截至2019年6月30日，公司股本总额为1,548,689,550股，股本结构如下：

股份性质	持股数量（股）	持股比例（%）
一、有限售条件股份	-	-
1、国家股	-	-
2、国有法人股	-	-
3、其他内资股	-	-
其中：境内非国有法人股	-	-
境内自然人持股	-	-
4、外资持股	-	-
其中：境外法人持股	-	-
境外自然人持股	-	-
二、无限售条件流通股份	1,548,689,550	100
1、人民币普通股	1,548,689,550	100
2、境内上市的外资股	-	-
3、境外上市的外资股	-	-
4、其他	-	-
三、股份总数	1,548,689,550	100

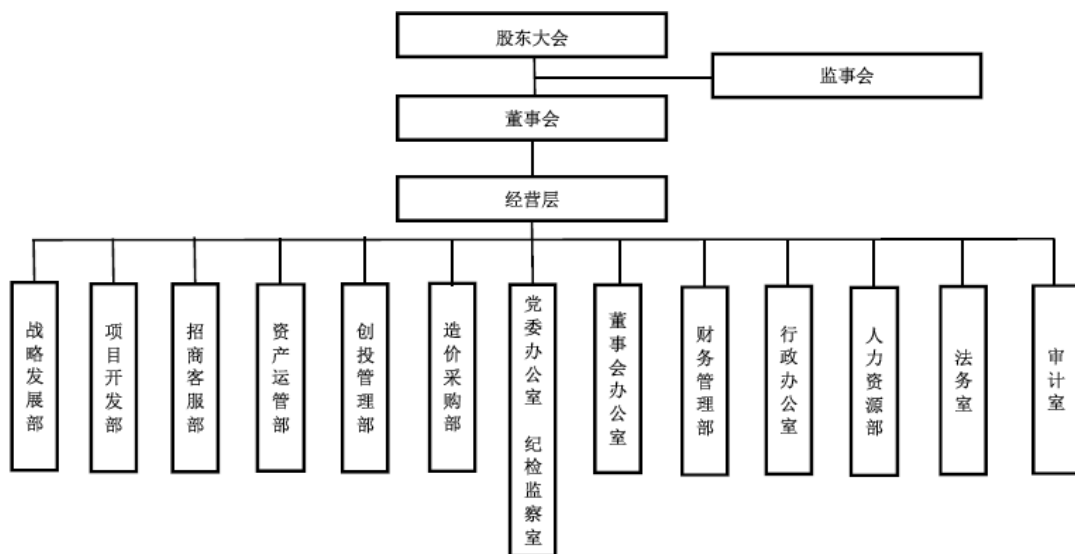
截至2019年6月30日，公司前十大股东及其持股情况如下：

序号	股东名称	股东性质	持股比例（%）	持股总数（股）	持有有限售条件股份数（股）
1	上海张江（集团）有限公司	国家	50.75	786,036,600	-
2	中国证券金融股份有限公司	国有法人	3.62	56,043,062	-
3	中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	2.65	40,988,800	-
4	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	其他	0.60	9,251,099	-
5	刘振伟	境内自然人	0.56	8,706,300	-

序号	股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数 (股)	持有有限售条件股份数 (股)
6	中国工商银行股份有限公司—上证上海改革发展主题交易型开放式指数发起式证券投资基金	其他	0.45	7,018,000	-
7	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	其他	0.36	5,563,516	-
8	香港中央结算有限公司	境外法人	0.17	2,680,884	-
9	上海纯达资产管理有限公司—纯达主题精选3号私募基金	其他	0.12	1,800,000	-
10	中国建设银行—上证180交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.12	1,793,200	-

六、发行人的组织结构和对其他企业的重要权益投资情况

（一）内部组织结构图



（二）对其他企业的重要权益投资情况

1、发行人主要控股子公司的基本情况如下：

单位：万元

公司名称	经营范围	注册地	持股比例	注册资本	2018年末总资产	2018年末净资产	2018年净利润
张江集电	集成电路研究开发，高科技项目经营转让，高科技成果转让、创业投资，实业投资，建筑工程，房地产开发经营，物业管理，张江集成电路产业区土地开发	上海	100.00%	76,000.00	668,880.25	321,589.38	14,295.85
运鸿有限公司	国际贸易、高科技产业项目的孵化及相关业务	英属开曼群岛	100.00%	830.00	101,273.23	69,713.28	3,895.01
上海张江管理中心发展有限公司	房地产开发、经营、销售，物业管理，房地产信息咨询，建筑材料的销售（涉及许可经营的凭许可证经营）	上海	100.00%	2,980.00	14,500.01	4,245.95	173.18
上海张江创业源科技发展有限公司	高新技术的研发，创业投资，投资管理，投资咨询，房地产开发与经营，物业管理（涉及许可经营的凭许可证经营）	上海	54.99%	3,655.00	41,629.09	11,420.95	-8,124.56
上海奇都科技发展有限公司	高新技术的研发，创业投资，投资管理，房地产开发与经营，物业管理（涉及许可经营的凭许可证经营）	上海	100.00%	4,600.00	18,639.32	14,785.90	911.68
上海德馨置业有限公司	自有房屋租赁、物业管理、房地产信息咨询（除经纪）、投资管理、投资咨询（涉及许可经营的凭许可证经营）	上海	100.00%	8,000.00	68,385.78	33,035.37	2,203.53
浩成创投	对高新技术企业和高新技术项目的创业投资，创业投资管理和创业投资咨询（涉及行政许可的，凭许可证经营）	上海	100.00%	250,000.00	410,532.88	350,420.95	25,685.86
上海欣凯元投资有限公司	实业投资，投资管理（以上除股权投资和股权投资管理），房地产开发经营，物业管理，房地产信息咨询、投资咨询（咨询除经纪）	上海	100.00%	30,725.00	48,595.60	26,756.87	-605.16

公司名称	经营范围	注册地	持股比例	注册资本	2018年末总资产	2018年末净资产	2018年净利润
上海思锐置业有限公司	房地产开发与经营，物业管理，投资，投资管理。（企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营）	上海	100.00%	44,500.00	59,741.89	49,651.02	4,246.37
上海杰昌实业有限公司	房地产开发和经营，仓储（除危险品），物业管理。商务咨询（除经纪）	上海	60.00%	12,000.00	52,147.41	8,098.21	-2,664.07
雅安张江房地产发展有限公司	房地产开发、物业管理（凭资质证经营），项目投资，房屋租赁（不含高档写字楼）	雅安	51.00%	20,000.00	19,003.51	17,648.94	102.85
上海灏巨置业有限公司	房地产开发、经营，投资咨询（除经纪），物业管理，企业营销策划，企业管理	上海	100.00%	8,000.00	42,784.49	3,029.98	-5.67

2、发行人主要参股公司的基本情况如下：

公司名称	经营范围	注册地	持股比例	注册资本	2018年末总资产	2018年末净资产	2018年净利润
张江汉世纪创业投资有限公司	创业投资业务、代理其他创业投资企业等机构或个人的创业投资业务、创业投资咨询业务、为创业企业提供创业管理服务业务、参与设立创业投资企业与创业投资管理顾问机构。【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】	上海	30.00%	65,550.00	170,216.33	123,551.36	66,568.23
张江微电子港	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（涉及许可经营的凭许可证经营）	上海	49.5%	37,083.00	270,004.99	169,940.43	11,396.80

七、发行人控股股东及实际控制人情况

本公司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。报告期内未发生变动。

（一）控股股东及实际控制人情况介绍

1、控股股东基本情况

公司名称：	上海张江（集团）有限公司
法定代表人：	袁涛
注册资本：	311,255.00 万元
住所：	中国（上海）自由贸易试验区张东路 1387 号 16 幢
公司类型：	有限责任公司（国有独资）
成立时间：	1992 年 7 月 3 日
经营范围：	高科技项目经营转让,市政基础设施开发设计,房地产经营,咨询,综合性商场,建筑材料,金属材料。【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】

张江集团主要从事高科技项目开发经营转让、市政基础设施开发设计、房地产经营、咨询、仓储、综合性商场、建筑材料、金属材料等业务。上海市浦东新区国有资产监督管理委员会持有张江集团 100.00%的股权。

截至 2018 年 12 月 31 日，张江集团经审计的合并报表总资产为 675.10 亿元，归属于母公司所有者权益为 122.53 亿元；2018 年实现营业收入 56.16 亿元，归属于母公司股东净利润 2.28 亿元。

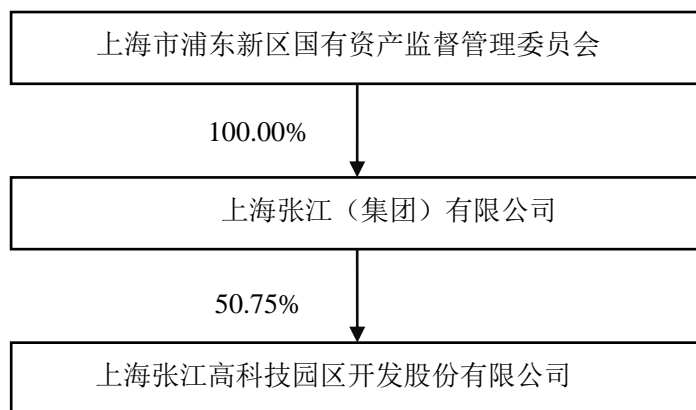
截至本募集说明书摘要出具日，不存在发行人的控股股东直接或间接持有的发行人股份/权被质押或存在争议的情况。

2、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资委。上海市浦东新区国资委为浦东新区政府直属的特设机构，浦东新区政府授权上海市浦东新区国资委依照国家、上海市有关法律、法规和规章及浦东新区政府有关规定，代表浦东新区政府履行国有资产出资人职责和义务，负责监管浦东新区所属国有资产。

（二）公司与控股股东及实际控制人的股权控制关系图

截至2019年6月末，公司的股权结构如下所示：



八、公司董事、监事、高级管理人员情况

（一）董事、监事、高级管理人员的任职情况

截至本募集说明书摘要出具日，发行人董事6名、监事3名，非董事高级管理人员5名，基本情况如下表所示：

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	2018年末持股数（股）
刘樱	董事长	女	45	2018-9-14	2020-12-28	-
奚永平	董事	男	58	2017-12-29	2020-12-28	-
陈亚民	董事	男	66	2017-12-29	2020-12-28	-
金明达	独立董事	男	67	2017-12-29	2020-12-28	-
李若山	独立董事	男	70	2017-12-29	2020-12-28	-
尤建新	独立董事	男	58	2017-12-29	2020-12-28	-
陈志钧	监事会主席	男	59	2017-12-29	2020-12-28	3,400
吴小敏	监事	女	41	2017-12-29	2020-12-28	-
胡剑秋	职工监事	男	47	2017-12-29	2020-12-28	4,600
何大军	总经理	男	51	2019-10-18	2020-12-28	-
黄俊	副总经理	男	45	2017-12-29	2020-12-28	5,000
郑刚	副总经理	男	44	2017-12-29	2020-12-28	16,000
卢纓	总会计师	女	46	2017-12-29	2020-12-28	68,008
郭凯	董事会秘书	男	39	2019-2-19	2020-12-28	4,700

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	2018年末持股数（股）
合计	-	-	-	-	-	101,708

1、刘樱女士，45岁，高级经济师，金融学硕士研究生，北京大学光华管理学院EMBA。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董事会董事长，总经理。现任本公司党委副书记、第七届董事会董事长。

2、奚永平先生，58岁，本科学历，经济师。曾任上海市浦东新区财政局预算处处长，浦东新区三林世博功能区域党工委委员、管委会副主任，世博核心区配套工程指挥部副总指挥、党组成员，浦东新区财政局副局长、党组成员。现任浦东新区直属企业专职外部董事人选，本公司第七届董事会董事。

3、陈亚民先生，66岁，中国人民大学会计学博士。曾任上海财经大学会计系讲师、中国人民大学会计系副主任、中国诚信证券评估有限公司常务副总经理。现任上海交通大学教授，会计与资本运作研究所所长，上海市成本研究会会长，本公司第七届董事会董事。

4、金明达先生，67岁，硕士研究生学历，高级经济师。曾任上海电站辅机厂党委副书记、副厂长、党委书记、厂长，上海锅炉厂有限公司总经理兼党委副书记，上海电气（集团）总公司副总裁，上海电气集团股份有限公司副总裁，上海机电股份有限公司总经理、党委书记，上海华谊（集团）公司董事、总裁、党委副书记、董事长、党委书记。现任本公司第七届董事会独立董事。

5、李若山先生，70岁，审计学博士，复旦大学教授、博士生导师。历任厦门大学经济学院会计系副主任，经济学院副院长；复旦大学管理学院会计系主任、金融系主任、管理学院副院长；上海证券交易所上市公司专家委员会委员、财政部会计准则委员会咨询专家、中注协惩戒委员会副主任。现任复旦大学管理学院MPACC学术主任，中国东方航空股份有限公司独立董事、盐田港集团股份有限公司独立董事、上海汽车集团股份有限公司独立董事，兴业银行股份有限公司外部监事、本公司第七届董事会独立董事。

6、尤建新先生，58岁，管理学博士。现任同济大学经济与管理学院教授，博士生导师，享受国务院政府特殊津贴，兼任中国质量协会常务理事、上海市管理科学学会副理事长、上海市设备监理行业协会副理事长、上海市质量协会副会长。上海华虹计通智能系统股份有限公司等公司独立董事，本公司第七届董事会独立董事。

7、陈志钧先生，59岁，大学本科，经济师。曾任上海市浦东新区张江功能区域管委会办公室主要负责人、党工委委员、党群工作处处长、纪工委书记；浦东川沙功能区域管委会副主任、川沙新镇副镇长、党委副书记；浦东新区祝桥镇党委副书记。现任本公司监事会主席。

8、吴小敏女士，41岁，研究生学历，注册会计师。曾任中化上海有限公司财务副经理；艾柯机械（上海）有限公司财务经理；上海南汇发展（集团）有限公司专职监事、上海浦东科技投资有限公司专职监事；上海浦东新兴产业投资有限公司专职监事；上海浦东投资控股有限公司专职监事。现任本公司监事。

9、胡剑秋先生，47岁，大学本科。曾任本公司法律秘书、审计法务室主任助理、计划财务部副经理、法务室主任、行政管理部法务经理。公司第四、五届监事会职工监事。现任本公司法务室主任，本公司监事会职工监事。

10、何大军先生，51岁，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，张江集团副总工程师，张江集团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。现任浦东新区人大常委会委员，九三学社上海市委委员、科技委员会副主任，九三学社浦东新区副主委，本公司总经理。

11、黄俊先生，45岁，中共党员，硕士，工程师。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。现任本公司党委委员、副总经理。

12、郑刚先生，44岁，中共党员，硕士，高级工程师。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，本公司总经理助理。现任本公司党委委员、副总经理。

13、卢缨女士，46岁，硕士学历、高级会计师。曾任上海德豪众华沪银会计师事务所审计经理，上海佳华会计师事务所副总会计师，本公司副总会计师兼计划财务部经理，本公司董事会秘书。现任本公司总会计师。

14、郭凯先生，39岁，中共党员，大学本科学历，复旦大学金融学硕士，经济师。曾任本公司总经理秘书、证券事务部经理助理、资本运作部副经理。现任本公司董事会秘书兼董事会办公室主任。

（二）董事、监事和高级管理人员的兼职情况

截至2019年6月30日，公司现任董事、监事、高级管理人员在其他单位任职的情况如下表所示：

1、在控股股东任职情况

无。

2、在其他单位任职情况

姓名	任职单位名称	职务
刘樱	川河集团有限公司	董事会主席
奚永平	浦东新区直属企业	专职外部董事人选
陈亚民	上海交通大学	教授、会计与资本运作研究所所长
	上海开开实业股份有限公司、上海天永智能装备股份有限公司	独立董事
	上海市成本研究会	会长
李若山	复旦大学	管理学院 MPACC 学术主任
	兴业银行股份有限公司	外部监事
	中国东方航空股份有限公司、盐田港集团股份有限公司、上海汽车集团股份有限公司	独立董事
尤建新	同济大学	经济与管理学院教授、博士生导师
	上海华虹计通智能系统股份有限公司、江西金力永磁科技股份有限公司、上海国际机场股份有限公司	独立董事

姓名	任职单位名称	职务
吴小敏	浦东新区国资委董监事中心	专职监事
何大军	浦东新区人大常委会	委员
	九三学社上海市委	委员、科技委员会副主任
	九三学社浦东新区	副主委

九、公司主营业务情况

（一）公司主营业务情况

1、主营业务概况

张江高科所处的行业为园区开发行业。公司主要经营业务是通过对科学城物业的开发运营，采取租售并举的方式，为创新创业企业提供定制化空间产品和配套服务，吸引特定类型、特定产业集群的相关企业入驻科学城。同时，公司为科技创新企业提供全生命周期的集成服务，持续进行投资、孵化，逐步形成具备产业特色、产业规模的科技产业园区。公司以科技地产为创新创业载体，以科技投行为方向，着力打造全产品线的科技地产商、全创新链的产业投资商、全生命周期的创新服务商的“新三商”。

2、主营业务构成

报告期内，公司主营业务收入分产品构成情况如下：

单位：万元

项目	2019年1-6月		2018年度		2017年度		2016年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
园区综合开发-租赁	36,597.18	70.37%	82,993.15	83.51%	74,285.06	67.99%	64,652.05	33.40%
园区综合开发-销售	15,375.43	29.56%	15,903.79	16.00%	34,257.30	31.36%	85,754.46	44.30%
通讯服务	-	-	-	-	-	-	43,036.05	22.23%
其他	36.47	0.07%	488.80	0.49%	709.89	0.65%	112.35	0.06%
合计	52,009.07	100.00%	99,385.73	100.00%	109,252.24	100.00%	193,554.92	100.00%

报告期内，公司主营业务收入按区域分类具体构成情况如下：

单位：万元

项目	2019年1-6月		2018年度		2017年度		2016年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
上海	51,961.27	99.91%	96,815.28	97.41%	84,421.75	77.27%	192,763.88	99.59%
其他	47.81	0.09%	2,570.46	2.59%	24,830.50	22.73%	791.03	0.41%
合计	52,009.07	100.00%	99,385.73	100.00%	109,252.24	100.00%	193,554.92	100.00%

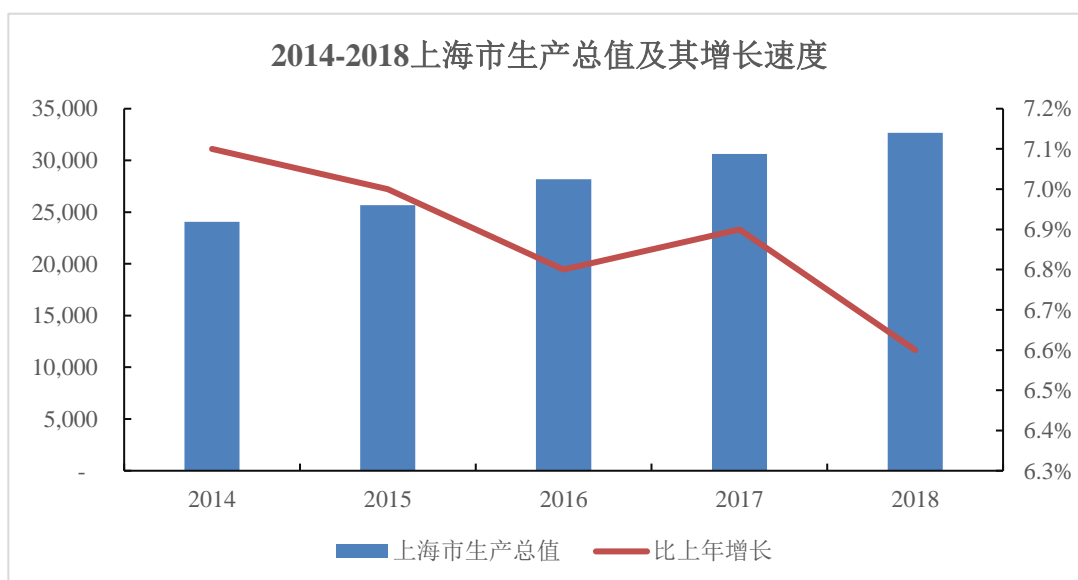
（二）所在行业状况

1、公司所处行业环境

（1）上海区域环境

上海市作为我国重要的经济中心城市，2018年度全年实现上海市生产总值（GDP）32,679.87亿元，其中，第一产业增加值104.37亿元，下降6.9%；第二产业增加值9732.54亿元，增长1.8%；第三产业增加值22842.96亿元，增长8.7%。第三产业增加值占上海市生产总值的比重为69.9%，比上年提高0.7个百分点。全年战略性新兴产业增加值5,461.91亿元，比上年增长8.2%。其中，工业增加值2,377.60亿元，增长4.2%；服务业增加值3084.31亿元，增长11.3%。战略性新兴产业增加值占上海市生产总值的比重为16.7%，比上年提高0.3个百分点。

2014-2018年上海市生产总值如下图：



资料来源：上海市统计局

（2）张江高科技园区环境

1992年7月，国家级高新区——上海市张江高科技园区开园，面积约25平方公里。1999年，上海市委、市政府实施“聚焦张江”6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。2017年8月，上海市政府正式批复原则同意《张江科学城建设规划》，明确发展成为中国乃至全球新知识、新技术的创造之地和新产业的培育之地，现代新型宜居城区和市级公共中心，世界一流科学城。2018年11月28日，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。

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

2、园区开发行业整体情况

改革开放三十多年来，我国各级开发区，特别是国家级开发区在区域经济发展、吸引外资及先进管理经验、产业培育、科技进步、城市建设、出口创汇、创造税收和就业等诸多方面都取得了显著成绩，成为中国经济最有活力、最具潜力的经济增长点。

二十多年来，国家级开发区积极引进国外先进的资金、技术、管理经验，在经济发展、产业培育、科技进步、土地开发、城市建设、增加出口、创造就业等诸多方面都取得了显著成绩，促进了所在城市产业结构调整和经济实力的增强。我国开发区建设与运营单位最初的运营模式普遍以基础设施建设、土地批租为主，在开发区土地资源不断减少的情况下，逐渐转向土地深度开发、自建物业出租、商品房开发销售、物业管理等行业价值链下游，以及开发区内高新技术产业和新兴行业的培育和投资。在招商引资方面，随着开发区经济的发展和运作模式

逐步成熟，各地开发区的政策制定越来越规范和透明，传统的政策优惠对投资者的吸引力减弱，开发区当地的投资环境、资源优势和产业集群优势成为吸引资金投向的主要因素。其中国家级高新技术产业园区充分发挥政府和市场的两方面作用，实现了我国高新技术产业飞速发展。高科技园区已经成为我国经济发展中最具活力的增长点之一，成为拉动经济增长的重要力量。高科技园区发展有力地促进了我国产业结构调整，成为我国促进科技成果转化、培育科技企业的主要基地，成为人才等创新要素的聚合中心。

3、园区开发与运营类企业与其他房地产企业的区别

园区开发与运营企业从经营目标、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。

（1）企业经营目标的区别

传统意义上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的提升，从而实现打造最具竞争力园区，带动区域甚至全国的产业进步、技术创新和经济发展的目标。

基于上述目标，园区开发类企业在追求经济效益的同时，相比一般的房地产企业更加注重社会效应。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在一时期内以物业租售为主要收入来源，而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，园区开发类企业从政府方面以较优惠的价格取得土地，一般依靠土地转让推进园区开发、业务重点在于园区基础设施建设和招商引资。但由于初期基础设施投入大，资金回笼往往不足以满足资本性的投入。在这种情况下，财政性的支持在各园区开发初期也是比较普遍的。

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

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

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

（3）目标客户的区别

在目标客户的选择上，公司与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的选择标准。

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

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。园区的定位在某种程度上也限定了园区开发类企业的目标客户范围。

（4）受调控政策影响的区别

目前的宏观调控政策对于房地产行业是整体从紧态势，重点是针对普通商品住宅和非普通商品住宅开发企业，对园区开发类企业并未直接提出针对性的调控政策，企业经营活动受到的负面影响比较有限，受冲击程度远小于其他房地产类企业。

房地产行业由于产业的特殊性，近年来发展迅猛。国家近年来出台了一系列的调控政策，希望能抑制房价的过度上涨。从事商品住宅销售的房地产企业受到资金、项目、资源等多方面的限制，许多企业身处困境。经历较长一段时间的快速发展后，我国房地产市场逐渐进入分化调整的阶段，国内部分地区房地产库存较高、周转减缓。

由于住宅市场的低迷，部分涉足此类业务的园区开发企业放缓了园区配套商品房的开发和销售进度，对园区开发企业的业绩造成了一定的冲击。但是，由于

园区开发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，他们对研发办公楼、配套居住型物业具有刚性需求，园区开发类企业的物业租售价格的持续坚挺和连年保持的低空置率足以说明，房地产政策调控对园区开发类企业的影响相对有限。

（三）公司所在行业竞争状况

1、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、高新技术产业园区、保税区及其他工业园区，经过多年的建设和运营，目前上海市主要开发区经济发展情况良好。

目前，上海浦东新区主要有四大传统的国家级开发区，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国际航运和加工贸易经济；张江高科技园区侧重于培育生物医药、信息技术和文化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新技术产业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。

2、发行人行业地位分析

张江高科技园区始建于1992年，是国家级的重点高新技术开发区。1999年上海市委、市政府提出“聚焦张江”战略以来，张江高科技园区进入了快速发展阶段。2010年，康桥工业园、国际医学园区划入张江；2012年，周浦繁荣工业园划入张江。目前，张江高科技园区地域面积约79.9平方公里，下辖张江核心区40平方公里、康桥工业区26.88平方公里、国际医学园区11.78平方公里、周浦繁荣工业园3.77平方公里。2014年12月29日，国务院决定上海市自贸区扩区至张江片区，面积37.2平方公里，东至外环线、申江路，南至外环线，西至罗山路，北至龙东大道，为张江高科技园区带来了新一轮的发展机遇。

经过20多年的开发，张江高科技园区构筑了生物医药创新链、集成电路产业链和软件产业链的框架。目前，园区建有国家上海生物医药科技产业基地、国家信息产业基地、国家集成电路产业基地、国家半导体照明产业基地、国家863信息安全成果产业化（东部）基地、国家软件产业基地、国家软件出口基地、国家文化产业示范基地、国家网游动漫产业发展基地等多个国家级基地。在科技创新方面，园区拥有多模式、多类型的孵化器，建有国家火炬创业园、国家留学人员创业园，一批新经济企业实现了跨越式发展。“自我设计、自主经营、自由竞争”和“鼓励成功、宽容失败”的园区文化和创业氛围正逐渐形成。

作为张江高科技园区运营服务主体中唯一的上市公司，张江高科自成立以来即是张江高科技园区开发、运营、服务的主力军。2011年，国务院正式批复同意上海张江高新技术产业开发区建设“国家自主创新示范区”。“十三五”期间，张江高科紧跟国家性新兴产业战略和园区的自主创新战略，顺势而为，充分发挥其资源集聚、创新研发、产业整合以及政策突破的优势，凭借对创新创业企业需求的深刻理解和专业化服务能力，集中优势资源在空间、资本、服务等方面为企业提供支持，引进和培育了一批行业标杆型企业。

作为推动张江高科技园区发展的重要载体，公司在张江高科技园区开发运营的基础上，不断调整业务方向，持续将自身打造成科技产业投资、创新服务集成

商。在科技产业投资方面，公司围绕企业成长周期，以孵化培育为载体，以创业陪伴为己任，通过股权投资的形式与创新创业企业共担风险，同时也分享其增值收益，并以专业化运作形成精准投资能力。在创新服务方面，公司以业态功能为导向，形成差异化、特色化和规模化定制空间，大力发展生物医药和集成电路产业等产业集群。目前，公司已从主要依靠房地产出售为传统的科技园开发运营商成功转型为集高科技产业园开发运营、科技产业投资和创新服务为一体的集成服务商，公司核心竞争力进一步提升，业绩持续稳定增长。

3、竞争优势

经历了上市二十多年以来的经营发展历程，张江高科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，形成了技创区、集电港、张江中区等多个特色产品区域集聚地。

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

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

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

(5) 拥有对接多层次资本市场的通道优势。张江高科拥有全资创投公司平台,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、上海市科创母基金等,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。公司与园区管委会、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。

(四) 发行人关于房地产业务是否存在闲置土地、炒地和捂盘惜售、哄抬房价等问题的专项自查

发行人对自 2016 年 1 月 1 日至 2019 年 6 月 30 日期间,公司及报告期纳入公司合并报表范围的子公司在房地产开发过程中的完工、在建、拟建项目是否存在闲置土地和炒地,捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为及房地产业分类监管标准适用情况进行了专项核查,自查结果如下:

1、关于是否存在闲置土地的自查

经自查,本公司及控股子公司在报告期内不存在因闲置土地而被征收土地闲置费、土地被收回的情形;本公司及控股子公司在报告期内未曾受到国土资源部门就闲置土地作出的行政处罚或因此正在被国土资源部门(立案)调查的情况。

2、关于是否存在炒地情形的自查

经自查,本公司及控股子公司在报告期内列入自查范围的房地产开发项目不存在将开发建设投资未达到项目总投资 25%以上(不含土地价款)的房地产开发项目或其土地使用权对外转让的行为,未曾受到国土资源部门就炒地行为作出的行政处罚或因此正在被国土资源部门(立案)调查的情况。

3、关于本公司是否存在捂盘惜售和哄抬房价情形的自查

经自查,本公司及控股子公司在报告期内不存在因商品房项目涉及捂盘惜售、哄抬房价行为受到有关住建部门、物价管理部门作出的行政处罚;本公司及控股子公司在报告期内未曾收到有关住建部门、物价管理部门发出的《调查通知书》,不存在因捂盘惜售、哄抬房价行为被(立案)调查的情况。

4、关于本公司是否存在“房地产市场调控期间，在重点调控的热点城市存在竞拍‘地王’，哄抬地价等行为”的自查

经自查，报告期内，本公司及控股子公司在房地产市场调控期间未在重点调控的热点城市存在过竞拍“地王”、哄抬地价等行为。

5、关于本公司是否有“因扰乱房地产市场秩序被住建部、国土资源部等主管部门查处等情形”的自查

经自查，报告期内，本公司及控股子公司不存在因扰乱房地产市场秩序被住建部、国土资源部等主管部门查处等情形。

6、发行人董事、监事、高级管理人员、控股股东的承诺情况

如因张江高科及其下属企业存在任何应披露而未披露的土地闲置等违法违规行为而给公司及其投资者造成损失的，承诺人将承担相应的赔偿责任。

（五）公司的经营计划及发展战略

作为张江科学城的开发主力军，公司将致力于：做好城市生态圈，聚合全球创新力量，共同大有可为，做强产业圈、做活创业圈、做美城市圈。通过加快推进上海市集成电路设计产业园建设、推动科学城西北区城市更新、加强科技金融引入助力、承接长三角资本市场服务基地建设运营等工作，营造张江科学城创新生态圈。

1、重点打造高端战略产业集聚平台

为努力把集成电路打造成为“上海制造”的重要代表，更好服务国家战略。2018年11月28日，上海集成电路设计产业园正式揭牌，按照规划将要力争建成国内技术水平最先进、产品门类最丰富、创新资源最集聚、设施配套最完善的专业集成电路设计产业园区，带动上海集成电路产业链协同发展。公司将站在国内引领性也是最重要的IC设计产业园的高度，做好IC设计产业的研究，并形成聚焦集成电路设计产业园的产业政策配套，促进人才和引擎企业的集聚。同时围绕“镇级工业园区转型升级”，为IC设计产业园提供产业协同拓展空间，更好地承接产业升级的拓展需求。

2、重点打造科技金融助力创新平台

公司将创新运营思维，转变开发理念，变“开发者”为“服务者”，变“建设单位”为“平台搭建者”与“生态运营者”，推动创新生态层次的不断丰富。在众多机遇中，通过平台的搭建，串联起多个国家战略带来的机遇。公司承接长三角资本市场服务基地的建设和运营工作，将积极引入科技金融助力，加强张江高科与科技产业的联动，可以更好地发挥公司链接的多个科创基金的培育功能，推动科学城创新企业对接多层次资本市场，培育出更多的科技创新引擎企业。

3、重点打造充满活力的产城融合平台

高品质的生活就是要致力于满足人民群众对美好生活的向往，让所有工作生活在浦东的人们都能不断提升获得感、幸福感、安全感。实现产城融合，围绕城市空间运营的理念，让城市有温度，让人有幸福感，让产业与生活融合。2018年公司完成了技创公园的改造，这意味着张江西北区城市更新正式启动。公司将继续“加快以张江科学城西北区为主的城市更新”，按照全球视野、国际标准，力争打造一流的产业载体，建设具有张江科学城地标意义的建筑。同时，推动科学城智慧园区的打造，挖掘科学城的城市空间价值，为客户提供了充足的、多元的创新科技的应用场景，搭建了创新从 IDEA 到研发，到试验，到应用的全链应用空间。

4、完善党建引领的国有双创服务平台。

张江科学城因为初创企业多、民营企业多、海归创业者多的特点，队伍建设需要抓手。在打造 895 创业营的过程中，公司想到了“支部建在连上”，将党建工作延展到 895 创业营，打造 895 先锋站这样一个双创党建品牌，为中小微创新创业企业搭建党建资源共享和创新服务平台。以“895 创业营”入营项目以及创业企业孵化器中的党员创业者、创始人和党员群众骨干为主要服务对象，进一步整合跨行业、跨区域各类政府、企业、社会资源。打造国有企业特有的孵化器，延伸国企党组织的服务面，做细做实双创党建平台，推动创业、党建深度融合。

第四节 财务会计信息

本节的财务会计数据及有关分析说明反映了本公司 2016 年度、2017 年度、2018 年度和 2019 年 1-6 月的财务状况、经营成果和现金流量。投资者应通过查阅公司 2016-2018 年度经审计的财务报告及未经审计的 2019 年 1-6 月财务报告，详细了解公司的财务状况、经营成果及其会计政策。

一、最近三年及一期财务报告审计情况

公司 2016 年度、2017 年度以及 2018 年度的合并及母公司财务报告由天职国际审计，并分别出具了“天职业字[2017]177 号”、“天职业字[2018]1710 号”以及“13RVK”审计报告；发行人 2016 年度、2017 年度以及 2018 年度审计报告意见类型均为标准无保留意见。

如无特别说明，以下 2016-2018 年相关财务数据摘自上述经审计的财务报告。公司 2019 年度第半年度报告（未经审计）参见上交所网站（www.sse.com.cn）。

二、最近三年及一期财务会计资料

（一）合并财务报表

1、合并资产负债表

单位：元

项目	2019年6月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
流动资产：				
货币资金	1,461,237,104.87	2,728,152,409.65	2,022,217,851.20	2,072,280,152.41
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	23,255,294.30	26,328,088.85	39,346,131.54
交易性金融资产	57,528,522.91	-	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	282,083,703.02	230,965,393.90	253,209,704.79	282,715,454.18
预付款项	6,994,645.29	6,691,756.73	7,745,799.59	11,550,622.95
其他应收款	193,033,106.14	189,576,273.35	86,829,816.19	85,531,573.83
其中：应收股利	-	-	11,491,326.75	7,492,405.74

项目	2019年6月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
存货	4,258,057,980.54	4,341,055,910.63	5,111,880,873.55	5,220,491,479.30
持有待售资产	-	-	29,277,593.28	-
一年内到期的非流动资产	116,000,000.00	116,000,000.00	-	-
其他流动资产	2,413,573,675.63	621,683,231.29	585,834,493.71	603,536,098.65
流动资产合计	8,788,508,738.40	8,257,380,269.85	8,123,324,221.16	8,315,451,512.86
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	1,813,889,898.10	2,082,450,215.26	1,912,679,485.98
长期股权投资	3,344,663,762.40	3,471,175,786.36	3,397,458,632.35	3,314,790,616.28
其他非流动金融资产	2,135,155,852.78	-	-	-
投资性房地产	5,576,971,178.30	5,430,411,825.46	4,652,234,050.99	4,705,603,006.42
固定资产	80,598,587.06	65,278,935.45	44,905,072.40	19,569,071.47
在建工程	-	3,369,261.35	-	-
无形资产	1,391,556.02	2,042,606.04	2,740,586.00	3,183,426.10
长期待摊费用	21,404,656.27	15,405,464.72	17,536,880.29	21,324,664.22
递延所得税资产	578,751,592.79	581,249,309.42	546,574,619.07	510,682,283.94
其他非流动资产	20,123,321.65	20,137,262.07	116,000,000.00	237,500,000.00
非流动资产合计	11,759,060,507.27	11,402,960,348.97	10,859,900,056.36	10,725,332,554.41
资产总计	20,547,569,245.67	19,660,340,618.82	18,983,224,277.52	19,040,784,067.27
流动负债：				
短期借款	2,100,000,000.00	794,000,000.00	1,024,000,000.00	872,000,000.00
应付票据	-	29,038,066.31	-	-
应付账款	262,855,399.96	254,203,675.95	466,570,992.85	686,290,418.13
预收款项	42,768,591.75	44,441,814.00	100,297,416.39	273,858,483.94
应付职工薪酬	4,677,129.68	19,546,553.80	22,475,504.76	19,504,178.40
应交税费	82,352,247.98	165,878,088.00	100,629,845.43	144,774,485.36
其他应付款	2,459,706,735.62	2,243,766,714.82	1,785,600,929.92	1,637,393,206.20
其中：应付利息	2,910,800.00	2,466,505.56	2,732,453.48	1,630,050.69
应付股利	170,355,850.50	-	-	-
一年内到期的非流动负债	86,000,000.00	80,000,000.00	2,526,441,624.31	981,890,805.79
其他流动负债	-	1,021,750,000.00	-	-
流动负债合计	5,038,360,104.99	4,652,624,912.88	6,026,016,313.66	4,615,711,577.82
非流动负债：				

项目	2019年6月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
长期借款	1,324,000,000.00	1,130,000,000.00	790,000,000.00	566,500,000.00
应付债券	4,528,942,650.53	4,450,344,637.85	3,022,892,382.35	4,955,975,588.26
预计负债	88,114,631.26	88,114,631.26	81,952,832.71	70,748,678.51
递延收益	61,888,888.88	62,252,923.97	62,980,994.15	8,709,064.33
递延所得税负债	367,489,765.29	340,318,807.74	364,307,407.65	346,218,056.63
非流动负债合计	6,370,435,935.96	6,071,031,000.82	4,322,133,616.86	5,948,151,387.73
负债合计	11,408,796,040.95	10,723,655,913.70	10,348,149,930.52	10,563,862,965.55
所有者权益：				
股本	1,548,689,550.00	1,548,689,550.00	1,548,689,550.00	1,548,689,550.00
资本公积	2,636,497,912.55	2,636,497,912.55	2,636,497,912.55	2,636,497,912.55
其他综合收益	-6,518,066.00	403,021,983.87	444,522,749.06	515,888,894.23
盈余公积	560,045,789.27	557,339,106.98	545,986,342.58	513,379,534.94
未分配利润	4,229,040,183.76	3,618,417,254.04	3,240,347,450.01	3,037,714,017.57
归属于母公司所有者权益合计	8,967,755,369.58	8,763,965,807.44	8,416,044,004.20	8,252,169,909.29
少数股东权益	171,017,835.14	172,718,897.68	219,030,342.80	224,751,192.43
所有者权益合计	9,138,773,204.72	8,936,684,705.12	8,635,074,347.00	8,476,921,101.72
负债和所有者权益总计	20,547,569,245.67	19,660,340,618.82	18,983,224,277.52	19,040,784,067.27

2、合并利润表

单位：元

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
一、营业总收入	592,165,272.62	1,148,311,781.00	1,253,049,526.88	2,087,660,934.82
其中：营业收入	592,165,272.62	1,148,311,781.00	1,253,049,526.88	2,087,660,934.82
二、营业总成本	439,935,469.58	1,138,594,223.42	1,264,140,496.19	1,987,037,221.78
其中：营业成本	256,083,044.92	614,283,667.71	758,063,503.84	1,276,740,294.01
税金及附加	33,417,761.82	157,047,329.89	99,265,232.31	282,456,124.39
销售费用	12,493,626.34	32,719,230.68	42,730,728.90	71,345,475.10
管理费用	23,188,255.00	54,368,806.45	46,840,099.37	105,392,425.97
研发费用				
财务费用	114,752,781.50	223,860,571.99	289,791,689.28	219,571,908.05
资产减值损失		- 56,314,616.70	27,449,242.49	31,530,994.26

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	185,393,247.50	-4,241,982.75	-10,806,403.68	-10,935,732.73
投资收益（损失以“-”号填列）	12,884,599.32	626,407,751.39	595,072,336.36	797,239,081.75
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-128,437,709.34	293,762,369.43	353,569,650.75	345,758,682.54
信用减值损失（损失以“-”号填列）	7,252,523.50	-	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	303,598.96	-	-57,360.69
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
其他收益	1,100,990.52	1,938,346.65	2,728,070.18	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	358,861,163.88	634,125,271.83	575,903,033.55	886,869,701.37
加：营业外收入	491,795.39	59,800.65	750,177.11	3,190,789.20
减：营业外支出	906,840.84	14,164,354.36	14,592,914.53	14,534,180.44
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	358,446,118.43	620,020,718.12	562,060,296.13	875,526,310.13
减：所得税费用	84,363,024.80	122,040,639.81	100,237,473.18	148,400,285.17
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	274,083,093.63	497,980,078.31	461,822,822.95	727,126,024.96
（一）按经营持续性分类				
持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	274,083,093.63	497,980,078.31	461,822,822.95	727,126,024.96
终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-	-
（二）按所有权归属分类				
归属于母公司所有者的净利润	275,784,156.17	544,291,523.43	467,543,672.58	726,617,631.37
少数股东损益	-1,701,062.54	-46,311,445.12	-5,720,849.63	508,393.59
六、其他综合收益的税后净额	4,793,263.42	-41,500,765.19	-71,366,145.17	160,094,744.27
七、综合收益总额	278,876,357.05	456,479,313.12	390,456,677.78	887,220,769.23
归属于母公司所有者的综合收益总额	280,577,419.59	502,790,758.24	396,177,527.41	886,712,375.64
归属于少数股东的综合收益总额	-1,701,062.54	-46,311,445.12	-5,720,849.63	508,393.59
八、每股收益：				
（一）基本每股收益（元/股）	0.18	0.35	0.30	0.47
（二）稀释每股收益（元/股）	0.18	0.35	0.30	0.47

3、合并现金流量表

单位：元

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016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	578,365,888.82	1,155,495,751.44	1,216,319,663.77	2,129,606,517.59
收到的税费返还	-	-	1,228,755.65	-
收到其他与经营活动有关的现金	43,123,928.73	412,345,827.96	318,340,226.74	279,744,953.92
经营活动现金流入小计	621,489,817.55	1,567,841,579.40	1,535,888,646.16	2,409,351,471.51
购买商品、接受劳务支付的现金	362,626,415.89	785,786,426.09	799,760,210.99	1,007,227,123.80
支付给职工以及为职工支付的现金	38,104,292.61	65,152,283.02	55,598,018.68	113,631,435.16
支付的各项税费	238,696,561.06	154,048,246.31	283,727,369.61	430,353,713.42
支付其他与经营活动有关的现金	100,112,162.23	248,991,679.15	138,628,264.80	411,663,544.04
经营活动现金流出小计	739,539,431.79	1,253,978,634.57	1,277,713,864.08	1,962,875,816.42
经营活动产生的现金流量净额	-118,049,614.24	313,862,944.83	258,174,782.08	446,475,655.09
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金	89,211,378.46	558,685,558.70	552,004,485.59	400,296,756.46
取得投资收益收到的现金	148,892,470.30	495,089,523.62	431,360,124.65	245,402,245.47
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	363,341.79	-	378,123.76
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	135,494,624.86
投资活动现金流入小计	238,103,848.76	1,054,138,424.11	983,364,610.24	781,571,750.55
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	6,366,852.17	6,852,112.41	2,699,252.79	38,589,383.24
投资支付的现金	1,923,008,877.53	398,077,808.10	672,702,073.65	988,020,486.69
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	157,835,212.85
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	963,700.00
投资活动现金流出小计	1,929,375,729.70	404,929,920.51	675,401,326.44	1,185,408,782.78
投资活动产生的现金流量净额	-1,691,271,880.94	649,208,503.60	307,963,283.80	-403,837,032.23
三、筹资活动产生的现金流量				
取得借款收到的现金	3,550,000,000.00	3,942,000,000.00	2,002,000,000.00	5,531,107,050.00
收到其他与筹资活动有关的现金	120,000,000.00	52,000,000.00	-	-
筹资活动现金流入小计	3,670,000,000.00	3,994,000,000.00	2,002,000,000.00	5,531,107,050.00

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
偿还债务支付的现金	3,044,000,000.00	3,838,500,000.00	2,014,000,000.00	4,944,536,919.04
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	85,877,104.39	438,292,726.70	568,511,766.73	450,587,852.07
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-	2,052,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	-	2,106,000.00	2,080,000.00	17,447,900.00
筹资活动现金流出小计	3,129,877,104.39	4,278,898,726.70	2,584,591,766.73	5,412,572,671.11
筹资活动产生的现金流量净额	540,122,895.61	-284,898,726.70	-582,591,766.73	118,534,378.89
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	2,270,777.55	27,693,748.50	-34,364,629.89	32,175,742.26
五、现金及现金等价物净增加额	-1,266,927,822.02	705,866,470.23	-50,818,330.74	193,348,744.01
加：期初现金及现金等价物余额	2,719,087,008.61	2,013,220,538.38	2,064,038,869.12	1,870,690,125.11
六、期末现金及现金等价物余额	1,452,159,186.59	2,719,087,008.61	2,013,220,538.38	2,064,038,869.12

（二）母公司财务报表

1、母公司资产负债表

单位：元

项目	2019年6月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
流动资产：				
货币资金	607,807,556.45	1,402,683,820.60	1,098,574,644.20	1,165,208,908.91
交易性金融资产	22,776,534.20	-	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	49,819,027.84	40,413,553.49	56,792,887.29	68,494,991.59
预付款项	1,956,019.87	1,180,859.40	1,151,873.46	1,348,756.43
其他应收款	3,291,067,839.91	2,788,890,431.39	2,744,019,645.67	2,682,071,498.07
其中：应收股利	-	-	7,492,405.74	7,492,405.74
存货	226,823,257.50	249,251,750.44	223,205,616.04	223,083,084.65
划分为持有待售的资产	-	-	29,277,593.28	-
其他流动资产	1,409,863,153.86	418,000,000.00	308,000,000.00	218,000,000.00
流动资产合计	5,610,113,389.63	4,900,420,415.32	4,461,022,259.94	4,358,207,239.65
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	577,557,358.41	634,037,427.11	592,629,047.19
长期股权投资	7,054,311,139.81	7,014,351,175.89	7,202,532,845.21	6,672,940,689.74

其他非流动金融资产	610,811,382.05	-	-	-
投资性房地产	2,019,387,181.33	2,000,526,525.07	2,114,289,605.26	2,236,580,104.64
固定资产	77,413,399.42	62,064,994.58	41,555,298.61	19,288,389.74
在建工程	-	3,369,261.35	-	-
无形资产	1,391,556.02	2,042,606.04	2,740,586.00	3,183,426.10
长期待摊费用	-	406,708.33	611,292.73	-
递延所得税资产	261,889,736.97	259,591,140.58	225,645,422.38	198,786,592.92
其他非流动资产	-	-	-	121,500,000.00
非流动资产合计	10,025,204,395.60	9,919,909,770.25	10,221,412,477.30	9,844,908,250.33
资产总计	15,635,317,785.23	14,820,330,185.57	14,682,434,737.24	14,203,115,489.98
流动负债：				
短期借款	1,700,000,000.00	460,000,000.00	690,000,000.00	560,000,000.00
应付票据	-	-	-	-
应付账款	41,929,347.35	14,594,408.40	15,000,701.04	14,526,020.52
预收款项	5,562,670.29	7,953,658.98	7,495,113.72	46,713,022.04
应付职工薪酬	3,111,572.37	11,813,932.32	13,434,106.16	11,614,578.64
应交税费	111,757.36	43,859,774.96	39,355,284.03	48,830,102.22
其他应付款	2,695,393,155.04	2,211,841,297.68	1,969,100,558.80	1,283,522,617.60
其中：应付利息	2,091,400.00	1,713,700.00	2,015,700.00	1,061,600.00
应付股利	170,355,850.50	-	-	-
一年内到期的非流动负债	86,000,000.00	80,000,000.00	2,433,941,624.31	909,890,805.79
其他流动负债	-	1,021,750,000.00	-	-
流动负债合计	4,532,108,502.41	3,851,813,072.34	5,168,327,388.06	2,875,097,146.81
非流动负债：				
长期借款	1,024,000,000.00	830,000,000.00	590,000,000.00	474,000,000.00
应付债券	4,528,942,650.53	4,450,344,637.85	3,022,892,382.35	4,955,975,588.26
递延收益	6,888,888.88	7,252,923.97	7,980,994.15	8,709,064.33
递延所得税负债	5,503,623.69	9,117,063.69	51,860,341.21	74,326,431.68
非流动负债合计	5,565,335,163.10	5,296,714,625.51	3,672,733,717.71	5,513,011,084.27
负债合计	10,097,443,665.51	9,148,527,697.85	8,841,061,105.77	8,388,108,231.08
所有者权益（或股东权益）：				
股本	1,548,689,550.00	1,548,689,550.00	1,548,689,550.00	1,548,689,550.00

资本公积	2,826,109,415.93	2,826,109,415.93	2,826,109,415.93	2,826,109,415.93
其他综合收益	-	25,652,396.06	153,882,228.83	221,280,500.17
盈余公积	566,077,403.38	563,370,721.09	552,017,956.69	519,411,149.05
未分配利润	596,997,750.41	707,980,404.64	760,674,480.02	699,516,643.75
所有者权益合计	5,537,874,119.72	5,671,802,487.72	5,841,373,631.47	5,815,007,258.90
负债和所有者权益总计	15,635,317,785.23	14,820,330,185.57	14,682,434,737.24	14,203,115,489.98

2、母公司利润表

单位：元

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
一、营业收入	159,895,260.54	358,325,607.45	425,647,964.22	356,607,974.01
减：营业成本	64,331,484.98	188,079,710.07	203,102,321.24	244,319,635.85
税金及附加	1,267,200.32	105,972,861.51	66,930,238.21	27,140,996.15
销售费用	5,477,834.37	17,964,904.97	19,949,589.61	21,375,164.26
管理费用	16,381,547.73	38,409,980.81	33,439,621.88	34,601,263.76
研发费用	-	-	-	-
财务费用	119,426,679.65	164,034,313.78	211,810,749.44	213,588,571.26
资产减值损失	-	7,270,211.57	14,571,073.50	5,822,211.24
加：公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)	-17,443,841.57	-	-	-
信用减值损失(损失以 “-”号填列)	-247,699.25	-	-	-
投资收益(损失以“-”号 填列)	93,853,244.17	285,805,699.40	458,025,889.56	382,791,579.98
其中：对联营企业和合营 企业的投资收益	43,273,613.92	69,446,330.68	291,953,278.21	297,221,000.87
资产处置收益	-	-	-	3,418.80
其他收益	364,035.09	728,070.18	1,728,070.18	-
二、营业利润(亏损以“-”号 填列)	29,536,251.93	123,127,394.32	335,598,330.08	192,555,130.27
加：营业外收入	0.10	2.57	232,668.49	1,704,422.82
减：营业外支出	906,708.34	4,639.05	90,606.65	-
其中：非流动资产处置损 失	-	-	-	-
三、利润总额(亏损总额以 “-”号填列)	28,629,543.69	123,122,757.84	335,740,391.92	194,259,553.09

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
减：所得税费用	-6,383,512.00	9,595,113.82	9,672,315.51	54,777,235.66
四、净利润(净亏损以“-”号填列)	35,013,055.69	113,527,644.02	326,068,076.41	139,482,317.43
持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)	35,013,055.69	113,527,644.02	326,068,076.41	139,482,317.43
终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)	-	-	-	-
五、其他综合收益的税后净额		-128,229,832.77	-67,398,271.34	-37,204,526.22
六、综合收益总额	35,013,055.69	-14,702,188.75	258,669,805.07	102,277,791.21

3、母公司现金流量表

单位：元

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016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	156,538,711.60	377,764,857.17	419,310,865.76	352,658,560.13
收到其他与经营活动有关的现金	42,535,582.69	146,992,234.23	68,281,766.56	529,359,066.28
经营活动现金流入小计	199,074,294.29	524,757,091.40	487,592,632.32	882,017,626.41
购买商品、接受劳务支付的现金	47,210,279.38	104,920,150.76	83,037,254.50	140,721,728.76
支付给职工以及为职工支付的现金	21,079,579.76	36,213,124.68	31,138,615.58	31,996,310.40
支付的各项税费	62,490,230.12	59,848,708.08	79,802,068.97	147,238,846.85
支付其他与经营活动有关的现金	14,144,784.87	136,552,554.88	91,915,789.57	745,800,231.98
经营活动现金流出小计	144,924,874.13	337,534,538.40	285,893,728.62	1,065,757,117.99
经营活动产生的现金流量净额	54,149,420.16	187,222,553.00	201,698,903.70	-183,739,491.58
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金	200,444,082.26	384,591,228.32	343,259,816.20	508,567,683.25
取得投资收益收到的现金	31,154,501.37	387,224,047.19	387,362,632.38	122,757,040.17
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-	4,000.00
收到其他与投资活动有关的现金	117,554.36	-	72,128,336.50	-
投资活动现金流入小计	231,716,137.99	771,815,275.51	802,750,785.08	631,328,723.42
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	5,396,852.17	5,882,112.41	2,110,750.54	4,685,064.16
投资支付的现金	1,239,008,877.53	494,077,808.10	774,500,000.00	527,712,829.28
支付其他与投资活动有关的现金	527,407,744.60	89,847,794.99	107,955,778.91	963,700.00

投资活动现金流出小计	1,771,813,474.30	589,807,715.50	884,566,529.45	533,361,593.44
投资活动产生的现金流量净额	-1,540,097,336.31	182,007,560.01	-81,815,744.37	97,967,129.98
三、筹资活动产生的现金流量				
取得借款收到的现金	2,850,000,000.00	3,464,000,000.00	1,580,000,000.00	4,420,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	432,958,755.52	378,232,443.31	499,828,537.73	-
筹资活动现金流入小计	3,282,958,755.52	3,842,232,443.31	2,079,828,537.73	4,420,000,000.00
偿还债务支付的现金	2,410,000,000.00	3,368,000,000.00	1,742,000,000.00	3,358,358,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	84,463,225.09	409,664,823.81	502,852,805.77	408,229,778.35
支付其他与筹资活动有关的现金	97,927,028.87	141,806,065.57	7,314,543.27	17,447,900.00
筹资活动现金流出小计	2,592,390,253.96	3,919,470,889.38	2,252,167,349.04	3,784,035,678.35
筹资活动产生的现金流量净额	690,568,501.56	-77,238,446.07	-172,338,811.31	635,964,321.65
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	503,150.44	12,117,509.46	-14,178,612.73	-2,529,150.85
五、现金及现金等价物净增加额	-794,876,264.15	304,109,176.40	-66,634,264.71	547,662,809.20
加：期初现金及现金等价物余额	1,402,683,820.60	1,098,574,644.20	1,165,208,908.91	617,546,099.71
六、期末现金及现金等价物余额	607,807,556.45	1,402,683,820.60	1,098,574,644.20	1,165,208,908.91

三、发行人最近三年及一期合并报表范围的变化

发行人的合并报表范围符合财政部规定及企业会计准则的相关规定。

（一）2016年度合并报表范围的变化情况

2016年，公司纳入合并报表的企业增加1家、减少1家，变更情况及原因如下：

序号	增加/减少	变化范围	原因
1	增加	上海檀溪置业有限公司（更名为：上海灏巨置业有限公司）	购买资产
2	增加	上海集信物业管理有限公司	新设孙公司
3	减少	上海数讯	处置子公司

（二）2017年合并报表范围的变化情况

2017年，公司纳入合并报表的企业增加1家，变更情况及原因如下：

序号	增加/减少	变化范围	原因
1	增加	张江高科众创空间管理（上海）有限公司	新设孙公司

（三）2018年合并报表范围的变化情况

2018年，公司合并报表范围无变化。

（四）2019年1-6月合并报表范围的变化情况

2019年1-6月，公司合并报表范围无变化。

四、重要会计政策变更**（一）2016年**

财政部于2016年12月3日发布了《增值税会计处理规定》（财会[2016]22号），适用于2016年5月1日起发生的相关交易。

会计政策变更的内容和原因	受重要影响的报表项目名称和金额
将合并利润表及母公司利润表中的“营业税金及附加”项目调整为“税金及附加”项目。	税金及附加
将自2016年5月1日起本公司经营活动发生的房产税、土地使用税、印花税从“管理费用”项目重分类至“税金及附加”项目，2016年5月1日之前发生的税费不予调整。比较数据不予调整。	调增合并利润表税金及附加本年金额13,131,991.15元，调减合并利润表管理费用本年金额13,131,991.15元。调增张江高科单体利润表税金及附加本年金额5,051,842.38元，调减张江高科单体利润表管理费用本年金额5,051,842.38元。

（二）2017年

1、公司根据《企业会计准则第16号——政府补助》（财会[2017]15号）的相关规定，自2017年1月1日起，政府补助按照最新的会计准则要求进行执行。采用未来适用法处理，将与日常活动相关的政府补助计入“其他收益”科目核算。会计政策变更导致影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受重要影响的报表项目名称和金额
将与日常活动相关的政府补助计入“其他收益”科目核算	增加其他收益2,728,070.18元，增加营业利润2,728,070.18元。

2、公司自2017年1月1日采用财政部《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会[2017]30号）相关规定，利润表新增“资产处置收益”行项目，并追溯调整。会计政策变更导致影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受重要影响的报表项目名称和金额
--------------	-----------------

利润表新增“资产处置收益”行项目，并追溯调整。非流动资产处置按利得、损失总额分别列示，并追溯调整。	减少上年资产处置收益57,360.69元；减少上年营业外收入341,757.45元；减少上年营业外支出399,118.14元。
---	---

3、公司自2017年5月28日采用《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组及终止经营》（财会[2017]13号）相关规定，采用未来适用法处理，区分终止经营损益、持续经营损益列报。

会计政策变更的内容和原因	受重要影响的报表项目名称和金额
区分终止经营损益、持续经营损益列报	增加持续经营净利润461,822,822.95元；增加本期终止经营净利润0元；增加上期持续经营净利润727,126,024.96元；增加上期终止经营净利润0元。

（三）2018年

根据财政部《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）的相关要求，公司自2018年1月1日起财务报表按照新的格式进行编制。

会计政策变更的内容和原因	受重要影响的报表项目名称和金额
资产负债表中“应收票据”和“应收账款”合并为“应收票据及应收账款”列示	“应收票据”和“应收账款”合并列示为“应收票据及应收账款”，2018年12月31日、2017年12月31日金额分别为230,965,393.90元、253,209,704.79元
“应收利息”和“应收股利”并入“其他应收款”列示	“应收利息”和“应收股利”并入“其他应收款”列示，2018年12月31日、2017年12月31日金额分别为189,576,273.35元、75,338,489.44元
“固定资产清理”并入“固定资产”列示	“固定资产清理”并入“固定资产”列示，2018年12月31日、2017年12月31日金额分别为65,278,935.45元、44,905,072.40元
“工程物资”并入“在建工程”列示	“工程物资”并入“在建工程”列示，2018年12月31日、2017年12月31日金额分别为3,369,261.35元、0.00元
“应付票据”和“应付账款”合并为“应付票据及应付账款”列示	“应付票据”和“应付账款”合并列示为“应付票据及应付账款”，2018年12月31日、2017年12月31日金额分别为283,241,742.26元、466,570,992.85元
“应付利息”和“应付股利”并入“其他应付款”列示	“应付利息”和“应付股利”并入“其他应付款”列示，2018年12月31日、2017年12月31日金额分别为2,243,766,714.82元、1,785,600,929.92元

“专项应付款”并入“长期应付款”列示。比较数据相应调整	“专项应付款”并入“长期应付款”列示，2018年12月31日、2017年12月31日金额分别为0.00元、0.00元
在利润表中新增“研发费用”项目，将原“管理费用”中的研发费用重分类至“研发费用”单独列示。	2018年度增加研发费用0.00元，减少管理费用0.00元；2017年度增加研发费用0.00元，减少管理费用0.00元
在利润表中财务费用项下新增“其中：利息费用”和“利息收入”项目。比较数据相应调整	2018年度利息费用270,214,649.90元，利息收入23,229,864.13元；2017年度利息费用275,811,771.98元，利息收入19,633,469.39元
在利润表中增加“资产处置收益”	2018年度增加资产处置收益303,598.96元；2017年度增加资产处置收益0.00元

（四）2019年1-6月

1、财政部于2019年4月30日发布了《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6号），对一般企业财务报表格式进行了修订。公司执行上述规定的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
资产负债表中“应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”和“应收账款”列示；“应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”和“应付账款”列示；比较数据相应调整。	“应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”和“应收账款”列示，应收票据2019年6月30日、2018年12月31日金额分别为0元、0元，应收账款2019年6月30日、2018年12月31日金额分别为282,083,703.02元、230,965,393.90元。 “应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”和“应付账款”列示，应付票据2019年6月30日、2018年12月31日金额分别为0元、29,038,066.31元，应付账款2019年6月30日、2018年12月31日金额分别为262,855,399.96元、254,203,675.95元。

2、财政部于2017年修订发布了《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》（财会〔2017〕7号）、《企业会计准则第23号——金融资产转移》（财会〔2017〕8号）、《企业会计准则第24号——套期会计》（财会〔2017〕9号）、《企业会计准则第37号——金融工具列报》（财会〔2017〕14号）（以下简称“新金融工具准则”）。公司经董事会会议批准，于2019年1月1日起执行新金融工具准则。根据新旧准则转换的衔接规定，企业无需重述前期可比数，但应当对期初留存收益或其他综合收益进行追溯调整。因此，公司按新准则要求进行会计报表披露，不重述前期

可比数，就新旧准则转换影响调整 2019 年年初留存收益和其他综合收益。执行新金融工具准则的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
因报表项目名称变更，将“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（负债）”重分类至“交易性金融资产（负债）”	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：减少 23,255,294.30 元 交易性金融资产：增加 23,255,294.30 元
可供出售权益工具投资重分类为“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产”	交易性金融资产：增加 106,178,729.58 元 可供出售金融资产：减少 1,813,889,898.10 元 其他非流动金融资产：增加 1,832,468,492.59 元 递延所得税资产：增加 3,412,632.24 元 递延所得税负债：增加 34,601,963.26 元 其他综合收益：减少 25,652,396.06 元 归母留存收益：增加 119,220,389.11 元
权益法公司执行新准则	其他综合收益：减少 388,680,917.23 元 归母留存收益：增加 388,680,917.23 元

五、最近三年及一期主要财务指标

主要财务指标	2019年 6月30日	2018年 12月31日	2017年 12月31日	2016年 12月31日
流动比率（倍）	1.74	1.77	1.35	1.80
速动比率（倍）	0.90	0.84	0.50	0.67
资产负债率（母公司）	64.58%	61.73%	60.22%	59.06%
资产负债率（合并）	55.52%	54.54%	54.51%	55.48%
扣除预收账款后的资产负债率	55.32%	54.32%	53.98%	54.04%
主要财务指标	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
总资产周转率（次）	0.03	0.06	0.07	0.11
应收账款周转率（次）	2.31	4.74	4.68	5.23
存货周转率（次）	0.06	0.13	0.15	0.25

注：上述各指标的具体计算公式如下：

流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

资产负债率=负债合计/资产总计

扣除预收账款后的资产负债率=(负债合计-预收账款)/资产总计

总资产周转率=营业收入/总资产平均余额

应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

存货周转率=营业成本/存货的平均余额

报告期各期末，公司合并报表口径流动比率分别为 1.80、1.35、1.77 和 1.74，速动比率分别为 0.67、0.50、0.84 和 0.90。

报告期各期末，公司合并报表口径资产负债率分别为 55.48%、54.51%、54.54% 和 55.52%，处于行业合理水平范围之内。由于公司房产销售规模较小，期末预收款的金额相对较小，发行人合并报表口径扣除预收账款后的资产负债率分别为 54.04%、53.98%、54.32% 和 55.32%。

报告期内，公司应收账款周转率分别为 5.23、4.68、4.74 和 2.31。报告期内，公司应收账款周转率有所波动，但总体较为稳定。

由于公司提高了自持物业的比重，降低了房产的销售规模，导致报告期内营业成本金额相对较低，而同期公司保持了较大的存货规模，导致公司存货周转率较低。2016 年、2017 年、2018 年和 2019 年 1-6 月，发行人存货周转率分别为 0.24、0.15、0.13 及 0.06，存货周转率变化情况与公司实际经营情况一致。

报告期内，公司总资产周转率分别为 0.11、0.07、0.06 和 0.03，整体呈下降的趋势，主要是因为公司加大物业持有力度，物业销售规模下降，使得主营业务收入减少所致。

第五节 募集资金运用

一、本期发行公司债券募集资金数额

本期公司拟公开发行不超过 11.35 亿元（含 11.35 亿元）的公司债券。

二、本期债券募集资金的现金管理

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

三、本期债券募集资金专项账户的管理安排

（一）募集资金的存放

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况进行监督，公司将实行募集资金的专用账户存储制度，在银行设立募集资金使用专户。资金监管人将对专项账户内资金使用进行监督管理，对未按照募集说明书约定使用募集资金的情况，资金监管人有权拒绝发行人的划款指令。

（二）偿债资金的归集

发行人应按债券还本付息的有关要求，在本期债券当期付息日和/或本金兑付日前 3 个工作日将还本付息的资金及时划付至资金账户，以保证资金专项账户内资金不少于债券当期还本付息金额。

若债券当期付息日和/或本金兑付日前 3 个工作日，资金专项账户内资金少于债券当期还本付息金额时，资金监管人应敦促发行人立刻划拨足额资金，并不迟于当日通知债券的代理人。

四、本期发行公司债券募集资金运用计划

本期发行公司债券的募集资金扣除发行费用后拟用于偿还公司债务。募集资金拟用于偿还以下公司债务：

序号	债务性质	金额 (亿元)	到期日	备注
1	16张江 01公司债	5.35	2021年7月25 日	该笔公司债总规模20亿，已于2019年 7月26日回售5.35亿元
2	16张江 02公司债	6.00	2021年10月24 日	该笔公司债券总规模9亿元，已于2019 年10月24日回售6.395亿元
合计		11.35		-

注：公司将严格按照有关的制度使用募集资金，募集资金可用于置换上述债务；本期公司债券实际募集资金若不能满足上述全部债务的偿还，资金缺口由公司自筹或发行债券等方式解决。

本期债券发行的募集资金到位前，公司已使用自筹资金偿还已回售的“16张江01”部分公司债券5.35亿元和“16张江02”部分公司债券6.395亿元，本期债券发行的募集资金到位后将用本期债券募集资金置换发行人自筹资金。

本期公司债券募集资金到位后将存放于公司董事会或董事会授权人士决定的专项账户中，用于本期公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

第六节 备查文件

一、备查文件内容

（一）发行人最近三年的财务报告及审计报告，最近一期财务报告或会计报表

（二）主承销商出具的核查意见

（三）法律意见书

（四）资信评级报告

（五）债券持有人会议规则

（六）债券受托管理协议

（七）中国证监会核准本次发行的文件

二、备查文件查阅地点

投资者可在发行期间每周一至周五上午 9:00—11:00，下午 3:00—5:00，于下列地点查阅上述文件：

发行人：

名称：上海张江高科技园区开发股份有限公司

办公地址：上海市浦东新区松涛路 560 号张江大厦 21 楼

联系人：卢纓

电话：021-50803698

传真：021-50800492

本期债券主承销商：

名称：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

法定代表人：张佑君

联系人：丁旭东、苗涛

联系电话：021-20262200

传真：021-20262344