

上海张江（集团）有限公司
公开发行 2020 年公司债券（第一期）
受托管理事务报告
(2020 年度)

债券受托管理人
国泰君安证券股份有限公司



(住所: 中国(上海)自由贸易试验区商城路 618 号)

2021 年 6 月

重要声明

国泰君安证券股份有限公司（以下简称“国泰君安证券”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外发布的《上海张江（集团）有限公司公司债券 2020 年年度报告》等相关公开信息披露文件以及第三方中介机构出具的专业意见。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为国泰君安证券所作的承诺或声明。请投资者独立征询专业机构意见，在任何情况下，投资者不能将本报告作为投资行为依据。

目录

第一章	本期公司债券概况及债券受托管理人履行职责情况	4
第二章	发行人 2020 年度经营情况及财务状况	8
第三章	发行人募集资金使用及专项账户运作情况.....	13
第四章	本期债券内外部增信机制、偿债保障措施重大变化情况.....	14
第五章	债券持有人会议召开情况.....	15
第六章	发行人偿债保障措施的执行情况以及本期债券的本息偿付情况	16
第七章	发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况.....	18
第八章	本期债券的信用评级情况.....	19
第九章	对债券持有人权益有重大影响的其他事项.....	20
第十章	其他事项	21

第一章 本期公司债券概况及债券受托管理人履行职责情况

一、 发行人名称

中文名称：上海张江（集团）有限公司

英文名称：Shanghai Zhangjiang (Group) Co.,Ltd.

二、 核准文件和核准规模

本期公司债券已经中国证监会于 2019 年 12 月 3 日签发的“证监许可 [2019]2651 号”文核准，公司获准向合格投资者公开发行面值总额不超过 12 亿元的公司债券。

本期债券采取分期发行的方式，2020 年 7 月 20 日，发行人成功发行 8 亿元“上海张江（集团）有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）”（简称“20 张江一”，以下称“本期债券”）。

三、 本期债券的主要条款

- 1、发行主体：上海张江（集团）有限公司。
- 2、债券名称：上海张江（集团）有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）。
- 3、债券期限：本期债券为 5 年期固定利率债券，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。
- 4、发行规模：不超过 12 亿元（含 12 亿元）。分期发行，本期发行规模不超过 12 亿元。
- 5、债券利率及其确定方式：本期债券票面利率将由发行人和主承销商根据网下利率询价结果在预设利率区间内协商确定。本期债券票面利率在存续期内前 3 年固定不变，在存续期的第 3 年末，发行人可选择调整票面利率，存续期后 2 年票面利率根据发行人刊登的调整票面利率及调整幅度公告确定，在存续期后 2 年固定不变。
- 6、发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券存续期的第 3

年末调整本期债券后 2 年的票面利率；发行人将于本期债券的第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使票面利率调整选择权，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票面金额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。发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

8、回售登记期：自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之日起 5 个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

9、债券票面金额：本期债券票面金额为 100 元。

10、发行价格：本期债券按面值平价发行。

11、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托管记载。本期债券发行结束后，债券认购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。

12、发行对象及向公司股东配售安排：本期债券面向《公司债券发行与交易管理办法》规定的合格投资者公开发行，不向公司股东优先配售。

13、起息日：本期债券的起息日为 2020 年 7 月 20 日。

14、付息债权登记日：本期债券付息债权登记日按照债券登记机构的相关规定办理。在付息债权登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人均有权就本期债券获得该付息债权登记日所在计息年度的利息。

15、付息日期：本期债券的付息日期为 2021 年至 2025 年每年的 7 月 20 日。若投资者在本期债券第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为

2021 年至 2023 年每年的 7 月 20 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；每次付息款项不另计利息。

16、兑付债权登记日：本期债券兑付债权登记日按照债券登记机构的相关规定办理。在兑付债权登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人均有权获得本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

17、兑付日期：本期债券的兑付日期为 2025 年 7 月 20 日。若投资者在本期债券第 3 年末行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2023 年 7 月 20 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。

18、还本付息方式及支付金额：本期债券采用单利按年计息，不计复利。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。若债券持有人在本期债券存续期的第 3 年末行使回售选择权，回售部分债券的票面面值加第 3 年的利息在投资者回售支付日一起支付。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付息债权登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面利率的乘积；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。

19、付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照证券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照证券登记机构的相关规定办理。

20、担保情况：本期债券无担保。

21、信用级别及资信评级机构：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，公司的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。

22、牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：发行人聘请国泰君安证券股份有限公司作为本期债券的牵头主承销商、簿记管理人及债券受托管理人。

23、联席主承销商：发行人聘请光大证券股份有限公司作为本期债券的联席主承销商。

24、发行方式：本期债券面向《公司债券发行与交易管理办法》规定的合格投资者公开发行，采取面向合格投资者簿记建档、询价配售的方式。具体发行方式详见发行公告。

25、承销方式：本期债券由主承销商组建承销团，以余额包销的方式承销。

26、拟上市交易场所：上海证券交易所。

27、新质押式回购：发行人主体信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA，本期债券符合进行新质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜将按上海证券交易所及证券登记机构的相关规定执行。

28、募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还有息债务等公司正常业务经营所需资金。

29、募集资金专项账户：

账户名称：上海张江（集团）有限公司

开户银行：上海银行股份有限公司浦东分行

银行账户：03003315745

30、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。

四、 债券受托管理人履行职责情况

国泰君安证券作为本期债券受托管理人，2020年内按照本期债券受托管理协议及募集说明书的约定履行了本期债券的受托管理职责，建立了对发行人的定期跟踪机制，并监督了发行人对公司债券募集说明书所约定义务的执行情况。

国泰君安证券持续关注和调查了解了公司的经营状况、财务状况、资信状况、募集资金使用情况以及可能影响债券持有人权益的重大事项。持续督导公司履行信息披露义务，督促公司按时偿付债券利息。报告期内，国泰君安证券于每月末提示发行人，如债券存续期内发生重大事项，应及时披露临时报告并告知受托管理人。

第二章 发行人 2020 年度经营情况及财务状况

一、 发行人基本情况

中文名称：上海张江（集团）有限公司

英文名称：Shanghai Zhangjiang (Group) Co.,Ltd.

注册地址：上海市中国（上海）自由贸易试验区张东路 1387 号 16 幢

办公地址：上海市中国（上海）自由贸易试验区张东路 1387 号 16 幢

法定代表人：袁涛

电话：021-68796879

传真：021-68795981

电子信箱：linc@zjpark.com

成立日期：1992 年 7 月 3 日

注册资本：人民币 311,255.00 万元

统一社会信用代码：913100001322080739

公司网址：www.zjpark.com

信息披露媒体：<http://www.sse.com.cn>

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】。

二、 发行人 2020 年度经营情况

张江集团的业务主要为园区开发经营，园区服务。其中，园区开发经营是公司最主要的职能，也是主营业务中最重要的组成部分。商业等其他业务主要是对园区发展的配套业务。集团近年来各项业务的比重逐渐稳定，在经营上（主要是营收和利润构成）形成了物业租售并举，园区服务业相互促进的模式。

报告期内，公司实现营业收入 395,720.86 万元，较去年同期降低 36.90%，公司主营业务毛利率 27.41%，较去年同期降低 32.24%。报告期内公司营业收入有所减少，主要是 2020 年房产直接销售收入减少，部分项目以项目公司股权转让方式实现处置。

公司主营业务情况如下：

表：发行人最近两年营业收入构成情况表

单位：亿元、%

营业收入	2020 年		2019 年	
	金额	占比	金额	占比
主营业务小计	36.78	92.95	56.78	90.54
园区房地产开发	32.80	82.88	52.57	83.83
商业	1.13	2.85	1.54	2.46
建筑施工业（受托工程）	0.21	0.52	0.26	0.42
外币兑换服务	0.07	0.17	0.42	0.67
旅游、餐饮、酒店服务	-	0.00	0.03	0.05
其他	2.58	6.52	1.95	3.11
其他业务小计	2.79	7.05	5.93	9.46
代收代付水电费	2.35	5.94	3.61	5.76
其他	0.44	1.11	2.32	3.70
合计	39.57	100.00	62.71	100.00

表：发行人最近两年营业成本构成情况表

单位：亿元、%

营业成本	2020 年		2019 年	
	金额	占比	金额	占比
主营业务小计	26.70	92.09	33.81	89.12
园区房地产开发	21.88	75.47	29.56	77.92
商业	1.04	3.60	1.41	3.73
建筑施工业（受托工程）	0.54	1.87	0.43	1.13
外币兑换服务	0.16	0.55	0.22	0.59
旅游、餐饮、酒店服务	0.00	0.01	0.08	0.20
其他	3.07	10.60	2.11	5.55
其他业务小计	2.29	7.91	4.13	10.88
代收代付水电费	2.01	6.94	3.19	8.41
其他	0.28	0.97	0.94	2.47
合计	28.99	100.00	37.94	100.00

表：发行人最近两年毛利和毛利率情况表

单位：亿元、%

营业毛利及毛利率	2020 年		2019 年	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
主营业务小计	10.08	27.41	22.97	40.45
园区房地产开发	10.92	33.29	23.01	43.76
商业	0.09	7.57	0.13	8.29
建筑施工业（受托工程）	-0.34	-162.56	-0.16	-62.13
外币兑换服务	-0.09	-133.04	0.20	47.15
旅游、餐饮、酒店服务	-0.00	-	-0.05	-148.11
其他	-0.49	-19.15	-0.16	-8.08
其他业务小计	0.50	17.83	1.81	30.43
代收代付水电费	0.34	14.45	0.42	11.68
其他	0.16	36.00	1.38	59.64
合计	10.58	26.73	24.77	39.50

三、发行人 2020 年度财务状况

1、合并资产负债表主要数据

单位：亿元

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
资产合计	841.96	707.88
负债合计	628.01	519.76
少数股东权益	64.63	58.37
归属于母公司股东的权益合计	149.32	129.75

2、合并利润表主要数据

单位：亿元

项目	2020 年度	2019 年度
营业收入	39.57	62.71
营业利润	29.43	12.44
利润总额	28.10	11.57
净利润	18.22	5.66
归属于母公司股东的净利润	9.52	3.04

3、合并现金流量表主要数据

单位：亿元

项目	2020 年度	2019 年度
经营活动产生的现金流量净额	-2.73	-54.05
投资活动产生的现金流量净额	-37.53	-2.93
筹资活动产生的现金流量净额	46.16	41.21

发行人 2020 年末资产总额为 841.96 亿元，较上年末增加 18.94%，以非流动资产为主。截至 2020 年末，非流动资产为 492.65 亿元，占总资产比重为 58.51%，主要集中于投资性房地产；流动资产为 349.31 亿元，主要由存货、货币资金构成。2020 年末，公司交易性金融资产较 2019 年末增加 5,366.67%，主要系子公司张江高科年末持有的短期理财产品较上年末有所增加；应收账款较 2019 年末减少 42.75%，主要系应收款收回；预付款项较 2019 年末减少 59.25%，主要系预付款转入存货；可供出售金融资产较 2019 年末增加 72.90%，主要系 2020 年新增投资以及原有投资公允价值增加；其他非流动金融资产较 2019 年末增加 119.79%，主要系 2020 年新增投资以及原有投资公允价值增加。

发行人 2020 年末负债总额为 628.01 亿元，较上年末增加 20.83%，以流动负债为主。截至 2020 年末，流动负债为 371.11 亿元，主要由短期借款、预收款项和一年内到期的非流动负债组成；非流动负债为 256.90 亿元，主要由长期借款和应付债券构成。2020 年末，公司预收款项较 2019 年末增加 69.77%，主要系房地建设业务预收款增加；一年内到期的非流动负债较 2019 年末增加 176.61%，主要系一年内到期的银行借款和应付债券增加；公司其他流动负债较 2019 年末增加 59.61%，主要系新增超短期融资券；公司应付债券较 2019 年末增加 32.41%，主要系 2020 年新发行公司债券和中期票据。

发行人 2020 年度营业收入为 39.57 亿元，较上年同期下降 36.90%，主要系 2019 年康桥动迁房结转收入约 9 亿元、张江高科房产销售约 5 亿元导致基数较高；同时，2020 年房产直接销售收入减少，部分项目以项目公司股权转让方式实现处置。发行人 2020 年度利润总额和净利润分别为 28.10 亿元和 18.22 亿元，较上年同期分别增加 142.78% 和 221.91%，主要是 2020 年度投资收益增加较多，处置长期股权投资产生投资收益 5.23 亿元，处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益 6.70 亿元。

发行人 2020 年度经营活动产生的现金流量净额为-2.73 亿元，较上年同期增加 94.94%，主要系 2019 年以 71 亿元拍得张江中区 58-01、76-02、77-02 地块及 76-03 公共绿地、卓慧路（南段）地下空间地块，现金投入较大导致上年基数较低。发行人 2020 年度投资活动产生的现金流量净额为-37.53 亿元，较上年同期下降-1,180.89%，主要因为集团加大园区科技投资力度，相应现金流出增加。2020 年筹资活动现金流量净额为 46.16 亿元，较上年同期增加 12.01%。

第三章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况

一、本期公司债券募集资金情况

发行人已在上海银行浦东分行开设募集资金专项账户，发行人、国泰君安证券及上海银行浦东分行也已按照相关规定签署了本期债券募集资金三方监管协议。

本期债券合计发行人民币 8 亿元，本期债券扣除承销费用之后的净募集资金已于 2020 年 7 月 20 日汇入发行人本期债券募集资金专户。

二、本期公司债券募集资金实际使用情况

根据本期债券募集说明书中募集资金运用计划，本期债券募集资金拟将用于“17 张江 01”公司债券的回售资金偿还及利息支付。

截至 2020 年末，本期募集资金 8 亿元已全部使用完毕，募集资金用于“17 张江 01”公司债券的回售资金偿还及利息支付，与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。

第四章 本期债券内外部增信机制、偿债保障措施重大变化情况

本期债券为信用债券，采用无担保形式发行。

2020 年度，发行人本期债券偿债保障措施未发生重大变化。

第五章 债券持有人会议召开情况

2020 年度，发行人未发生须召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

第六章 发行人偿债保障措施的执行情况以及本期债券的本息偿付情况

一、本期公司债券本期偿付情况

本期公司债券的起息日为公司债券的发行首日，即 2020 年 7 月 20 日。

本期公司债券的付息日为 2021 年至 2025 年每年的 7 月 20 日；若投资者在本期债券第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2021 年至 2023 年每年的 7 月 20 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；每次付息款项不另计利息。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

本期公司债券的本金兑付日期为 2025 年 7 月 20 日。如投资者行使回售权，则其回售部分债券的兑付日为 2023 年 7 月 20 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）。

截至本报告出具日，本期公司债券尚未进入第一个付息日。

二、本期债券偿债保障措施执行情况

2020 年内发行人按照本期债券募集说明书的约定较为有效执行了本期债券的相关偿债保障措施。

三、发行人偿债意愿与偿债能力

截至本报告出具日，本期债券尚未进入第一个付息日。发行人将公司信用类债券作为公司的资本市场融资渠道，截止本报告出具日，发行人未出现兑付兑息违约的情况，偿债意愿正常。

2018-2020 年度，发行人合并口径营业收入分别为 57.38 亿元、63.89 亿元和 40.70 亿元，营业收入保持整体较高水平；分别实现归属于母公司所有者的净利润 2.28 亿元、3.04 亿元和 9.52 亿元，盈利能力较强。发行人较稳定的主营业务收入和良好的盈利是本期债券偿债资金的主要来源。整体而言，发行人竞争优势较大，经营能力良好，较强的盈利能力将为本期债券本息的偿还提供有力保障。

此外，截至 2020 年末，公司流动资产余额为 349.31 亿元，其中包括高达 74.90

亿元的货币资金，发行人存货主要为房地产开发产品，大多位于张江科学园区，整体流动性较好。如果本期债券兑付遇到突发性资金周转问题，在必要时公司可以通过自有资金或流动资产变现来补充偿债资金。

第七章 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况

根据《募集说明书》和《受托管理协议》规定，当公司在未能按时偿付本期债券本金或利息期间，承诺将采取以下措施，切实保障债券持有人利益：

- (1) 不向股东分配利润；
- (2) 暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- (3) 调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- (4) 主要责任人不得调离。

2020年内未发生发行人需履行上述承诺的情形。

第八章 本期债券的信用评级情况

根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具的《上海张江（集团）有限公司及其发行的公开发行债券跟踪评级报告》，上海新世纪资信评估投资服务有限公司通过对发行人主体长期信用状况和发行的 2020 年公司债券进行跟踪评级，确定发行人主体长期信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期公司债券的信用等级为 AAA。

作为本期公司债券的受托管理人，国泰君安证券特此提请投资者关注本期债券的相关风险，并请投资者对相关事项做出独立判断。

第九章 对债券持有人权益有重大影响的其他事项

一、对外担保情况

2020年末，发行人对外担保的余额0.95亿元。担保余额占发行人净资产比例为0.44%，预计不会对发行人的偿债能力造成重大不利影响。

二、涉及的未决诉讼或仲裁事项

发行人于2020年8月26日发布了《上海张江（集团）有限公司关于子公司重大诉讼进展的公告》，就子公司上海张江生物医药基地开发有限公司涉及重大诉讼进展事项进行披露。国泰君安证券已于2020年8月26日在上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）披露《上海张江（集团）有限公司公开发行公司债券之临时受托管理事务报告（二）》，请投资者关注。

三、相关当事人

报告期内，本期公司债券的受托管理人和资信评级机构均未发生变动。

第十章 其他事项

发行人于 2020 年 8 月 10 日发布了《上海张江（集团）有限公司当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十公告》，就当年累计新增借款情况进行披露。国泰君安证券已于 2020 年 8 月 12 日在上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）披露《上海张江（集团）有限公司公开发行公司债券之临时受托管理事务报告》，请投资者关注。

发行人于 2020 年 10 月 23 日发布了《上海张江（集团）有限公司关于中介机构发生变更的公告》，就审计机构由天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）变更为上会会计师事务所（特殊普通合伙）事项进行披露。国泰君安证券已于 2020 年 10 月 23 日在上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）披露《上海张江（集团）有限公司公开发行公司债券之临时受托管理事务报告（三）》，请投资者关注。

（本页无正文，为《上海张江（集团）有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）受托管理事务报告（2020 年度）》签章页

债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司

