

债券简称：19 张江 01

债券代码：155836

债券简称：20 张江 01

债券代码：163099

中信证券股份有限公司  
关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  
受托管理事务报告  
(2020 年度)

发行人



上海张江高科技园区开发股份有限公司

(住所：中国（上海）自由贸易试验区龙东大道 200 号)

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)

2021 年 6 月

## 重要声明

本报告依据《公司债券发行与交易管理办法》（以下简称《管理办法》）、《公司债券受托管理人执业行为准则》（以下简称《执业行为准则》）、《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受托管理协议》（以下简称《受托管理协议》）及其它相关信息披露文件以及上海张江高科技园区开发股份有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）出具的相关说明文件和提供的相关资料等，由受托管理人中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”或“受托管理人”）编制。中信证券编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外公布的《上海张江高科技园区开发股份有限公司 2020 年年度报告》等相关公开信息披露文件、发行人提供的资料或说明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中信证券所作的承诺或声明。

# 目 录

重要声明 .....	1
目 录 .....	2
第一节 公司债券概况 .....	4
一、公司债券核准情况及核准规模 .....	4
二、本次债券的主要条款 .....	4
第二节 受托管理人履行职责情况 .....	10
第三节 发行人的经营与财务状况 .....	11
一、发行人基本情况 .....	11
二、发行人 2020 年度经营情况 .....	12
三、发行人 2020 年度财务情况 .....	12
第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况 .....	14
一、本次债券募集资金情况及运用计划 .....	14
二、本次债券募集资金实际使用及专项账户运作情况 .....	14
第五节 内外部增信机制、偿债保障措施重大变化情况 .....	15
一、内外部增信机制及变动情况 .....	15
二、偿债保障措施及变动情况 .....	15
第六节 偿债保障措施的执行及本期债券本息偿付情况 .....	16
一、发行人偿债意愿和能力分析 .....	16
二、偿债保障措施执行情况 .....	16
三、本期债券本息偿付情况 .....	16
第七节 跟踪评级情况 .....	18
第八节 债券持有人会议召开情况 .....	19
第九节 发行人出现重大事项的情况 .....	20
一、新增借款 .....	20
二、会计师事务所变更 .....	21

**第十节 其他事项..... 22**

一、房地产针对性信息，包括房地产储备情况、房地产开发投资情况、房地产销售情况、房地产出租情况、是否存在房地产业务非一、二线城市占比超过 50% 等 .....	22
二、报告期内是否存在违反“国办发〔2013〕17 号”规定的重大违法违规行为，或经国土资源部门查处且尚未按规定整改的情形;在房地产市场调控期间，在重点调控的热点城市是否存在竞拍“地王”、哄抬地价等行为 .....	25
三、报告期内是否存在本次债券已作出的承诺未履行、因本次债券所作的未来预测（如有）与实际情况偏差较大，以及募集说明书中风险提示和重大事项提示涉及的风险出现较大不确定性的情况 .....	26
四、对债券持有人权益有重大影响的其他事项 .....	26
五、发生可能影响发行人偿债能力的重大事项时，受托管理人采取的应对措施。 .....	26

## 第一节 公司债券概况

### 一、公司债券核准情况及核准规模

2019年11月2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（以下简称“本次债券”）。

本次债券分两期发行。2019年11月11日，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）（以下简称“19张江01”）完成发行，发行期限为5年期，实际发行规模为7.65亿元，票面利率为3.60%，为本次债券的第一期发行；2020年1月14日，上海张江高科技园区开发股份有限公司2020年公开发行公司债券（第一期）（以下简称“20张江01”）完成发行，发行期限为5年期，实际发行规模为3.70亿元，票面利率为3.40%，为本次债券的第二期发行。

### 二、本次债券的主要条款

（一）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）

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（第一期）。

3、发行规模：本期债券发行总规模为7.65亿元。

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、上市地：上海证券交易所。

27、上市安排：本期发行结束后，于 2019 年 11 月 15 日开始上市交易。

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）上海张江高科技园区开发股份有限公司 2020 年公开发行公司债券（第一期）**

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 2020 年公开发行公司债券（第一期）。

3、发行规模：本期债券发行总规模为 3.70 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：2020 年 1 月 14 日。

12、付息日：2021 年至 2025 年间每年的 1 月 14 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 2021 年至 2023 年每年的 1 月 14 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 2025 年 1 月 14 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 2023 年 1 月 14 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 12 月 18 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、上市地：上海证券交易所。

27、上市安排：本期债券 2020 年 1 月 22 日开始上市交易。

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。

## 第二节 受托管理人履行职责情况

本期债券存续期内，受托管理人依据《管理办法》、《执业行为准则》和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及《受托管理协议》的约定，持续跟踪发行人的资信状况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况、偿债保障措施实施情况等，并督促发行人履行公司债券募集说明书、受托管理协议中所约定的义务，积极行使债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

本期债券存续期内，受托管理人持续关注发行人资信状况，监测发行人是否发生重大事项，按月定期全面核查发行人重大事项发生情况，持续关注发行人各项信息资料。

本次债券存续期内发行人未出现《执业行为准则》第十一条规定和《受托管理协议》约定的重大事项。

本次债券存续期内，受托管理人持续督导发行人履行信息披露义务。受托管理人督促发行人按时完成定期信息披露、及时履行临时信息披露义务。发行人于 2021 年 4 月 15 日披露了 2020 年年度报告。

报告期内，受托管理人持续监督并定期检查发行人公司债券募集资金的接收、存储、划转和使用情况，监督募集资金专项账户运作情况。受托管理人及时向发行人传达法律法规规定、监管政策要求，提示按照核准用途合法合规使用募集资金。发行人本期债券募集资金实际用途与核准用途一致。

报告期内，受托管理人及时督促发行人按时履约，未发生预计发行人不能偿还债务的情况。公司根据募集说明书约定支付了“19 张江 01”和“20 张江 01”债券利息，不存在延期支付或尚未支付的违约情况。

受托管理人按照《受托管理协议》、《持有人会议规则》约定履行受托管理职责，报告期内本次债券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。

### 第三节 发行人的经营与财务状况

#### 一、发行人基本情况

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）

动)。

## 二、发行人 2020 年度经营情况

2020 年，张江高科作为张江科学城开发主力军，遵循《关于支持浦东新区改革开放再出发实现新时代高质量发展的若干意见》指导思想，按照新区聚焦“五个年”的工作要点，围绕区委区府“四高战略”部署，瞄准“四个务必”新定位和“对标发力、提质增效”总要求，以“进步指数”为导向，深耕浦东、当好主力军，助力浦东打造科技产业发展高地，当好改革开放排头兵，实现新时代高质量发展。全年公司各项工作有序开展，主营业务收入稳步增长，经营业务稳中有升。

2020 年，发行人实现营业收入 7.79 亿元，同比下降 47.23%；实现归属母公司股东的净利润 18.22 亿元，同比上升 212.63%。发行人各业务板块收入成本情况如下：

单位：亿元

业务板块	2020年度				2019年度			
	收入	成本	毛利率	收入占比	收入	成本	毛利率	收入占比
园区综合开发-销售收入	0.07	0.01	80.22%	0.95%	7.42	1.53	71.71%	40.78%
园区综合开发-租赁收入	7.35	3.23	56.04%	98.34%	7.81	3.1	60.27%	58.94%
服务业	0.05	0.001	98.01%	0.71%	0.04	0.01	86.43%	0.29%
合计	7.47	3.24	56.57%	100.00%	13.25	4.64	65.01%	100.00%

注：若各分项数值之和与合计数值存在尾差，均为四舍五入原因所致。

## 三、发行人 2020 年度财务情况

发行人主要财务数据情况如下：

单位：万元

项目	2020年末/2020年度	2019年末/2019年度	同比变动比例
资产总额	3,281,973.06	2,561,713.44	28.12%
负债总额	1,830,809.50	1,251,561.74	46.28%
所有者权益	1,451,163.55	1,310,151.69	10.76%
营业收入	77,919.82	147,668.47	-47.23%
利润总额	236,815.81	80,332.63	194.79%

项目	2020年末/2020年度	2019年末/2019年度	同比变动比例
净利润	173,265.29	53,143.64	226.03%
归属于母公司所有者净利润	182,208.23	58,282.07	212.63%
归属于母公司所有者的扣除非经常性损益后净利润	188,082.20	58,395.38	222.08%
经营活动产生的现金流量净额	16,460.78	-673,182.98	102.45%
投资活动产生的现金流量净额	-280,654.44	50,648.80	-654.12%
筹资活动产生的现金流量净额	328,390.14	511,911.64	-35.85%
息税折旧摊销前利润	272,684.69	110,342.74	147.13%
流动比率	1.13	2.19	-48.40%
资产负债率（合并）	55.78%	48.86%	6.92%
扣除预收款后资产负债率（合并）	55.68%	48.54%	7.14%
速动比率	0.38	0.36	5.56%
EBITDA全部债务比	0.18	0.09	100.00%
利息保障倍数	6.39	3.37	89.61%
现金利息保障倍数	0.39	-20.76	-101.88%
EBITDA利息保障倍数	6.42	3.40	88.82%
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	-
利息偿付率（%）	100.00	100.00	-

## 第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况

### 一、本次债券募集资金情况及运用计划

根据本次债券募集说明书的相关内容，本次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。募集资金用于偿还以下公司债务：

序号	债务性质	金额 (亿元)	到期日
1	16 张江 01 公司债	5.35	2021 年 7 月 25 日
2	16 张江 02 公司债	6.00	2021 年 10 月 24 日
合计		11.35	-

发行人经中国证监会“证监许可[2019]1951 号”文核准，发行人于 2019 年 11 月面向合格投资者发行了本次债券的第一期，即“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）”，募集资金总规模为人民币 7.65 亿元；于 2020 年 1 月发行了本次债券的第二期，即“上海张江高科技园区开发股份有限公司 2020 年公开发行公司债券（第一期）”，募集资金总规模为人民币 3.70 亿元。两期债券募集资金总额扣除承销费用后的募集资金净额均已按约定汇入指定的银行账户。

### 二、本次债券募集资金实际使用及专项账户运作情况

截至 2019 年 12 月 31 日，19 张江 01 债券募集资金 7.65 亿元，扣除发行费用后其中 7.64 亿元已用于置换发行人以自筹资金支付的“16 张江 01”和“16 张江 02”部分公司债券回售资金，其中 5.35 亿元已用于偿还“16 张江 01”公司债券回售资金，2.29 亿元已用于偿还“16 张江 02”公司债券回售资金。

截至本报告签署日，20 张江 01 扣除发行费用后已用于置换发行人以自筹资金支付的“16 张江 02”部分公司债券回售资金。

发行人在监管银行中国工商银行股份有限公司上海市分行第二营业部开立了本次债券募集资金专项账户，前述账户运作正常。

## 第五节 内外部增信机制、偿债保障措施重大变化情况

### 一、内外部增信机制及变动情况

本次债券无担保。

### 二、偿债保障措施及变动情况

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本次债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、严格履行信息披露义务及发行人承诺等，努力形成一套确保债券安全兑付的保障措施。

报告期内，发行人偿债保障措施未发生重大变化。



## 第六节 偿债保障措施的执行及本期债券本息偿付情况

### 一、发行人偿债意愿和能力分析

在财务安排上，公司根据债券本息未来到期支付情况制定年度、季度资金运用计划，合理调度分配资金，按期支付到期利息和本金。偿债资金主要来源于公司日常经营所产生的利润及经营性现金流。2018 年度至 2020 年度发行人分别实现营业收入 114,831.18 万元、147,668.47 万元和 77,919.86 万元，分别实现净利润 49,798.01 万元、53,143.64 万元和 173,265.29 万元。2018 年度至 2020 年度经营活动产生的现金流量净额为 31,386.29 万元、-673,182.98 万元和 16,460.78 万元，2020 年度公司营业收入同比下降主要系公司本年度未实现园区综合开发-销售收入，同时为减轻新冠疫情对客户的影响，公司积极响应政府号召，对受本次疫情影响的非国有中小企业租赁客户减免部分租金，本期园区综合开发-租赁收入较上年同期有所减少所致。

公司整体经营情况良好，拥有较高的市场声誉，可以通过多种国家允许的渠道融入资金。首先，公司与各主要商业银行保持着良好的合作关系，可以通过各大商业银行融入资金；其次，公司还可以通过增发股票等融资渠道融入资金。

综上，发行人具备良好的偿债意愿及较好的偿债能力。

### 二、偿债保障措施执行情况

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、严格履行信息披露义务及发行人承诺等，努力形成一套确保债券安全兑付的保障措施。本期债券偿债保障措施与募集说明书中约定内容无重大变化。

### 三、本期债券本息偿付情况

#### （一）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）

本期债券在存续期内每年付息 1 次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券付息日为 2020 年至 2024 年每年的 11 月 11 日（如遇法定节假日或休息日，

则顺延至其后的第 1 个工作日；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）。

公司于 2020 年 11 月 11 日支付自 2019 年 11 月 11 日至 2020 年 11 月 10 日期间的利息。

本金兑付日为 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 个工作日；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）。

截至本报告出具日，发行人未涉及本金偿付事宜。

## **（二）上海张江高科技园区开发股份有限公司 2020 年公开发行公司债券（第一期）**

本期债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券付息日为 2021 年至 2025 年每年的 1 月 14 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；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 2021 年至 2023 年每年的 1 月 14 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

公司于 2021 年 1 月 14 日支付自 2020 年 1 月 14 日至 2021 年 1 月 13 日期间的利息。

本期债券到期一次还本。本金兑付日为 2025 年 1 月 14 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；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兑付日为 2023 年 1 月 14 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

截至本报告出具日，发行人未涉及本金偿付事宜。

## 第七节 跟踪评级情况

根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司分别于 2020 年 1 月 8 日、2020 年 5 月 28 日和 2021 年 6 月 9 日分别出具了《上海张江高科技园区开发股份有限公司 2020 年公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》、《上海张江高科技园区开发股份有限公司及其发行的 16 张江 01、16 张江 02、19 张江 01 与 20 张江 01 跟踪评级报告》和《上海张江高科技园区开发股份有限公司及其发行的公开发行债券跟踪评级报告》，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。

在跟踪评级期限内，上海新世纪资信评估投资服务有限公司已于本期债券发行主体年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级，相关评级结果与上期评级报告一致。此外，上海新世纪资信评估投资服务有限公司密切关注与发行主体以及本期债券有关的信息，如发生可能影响本期债券信用级别的重大事件，上海新世纪资信评估投资服务有限公司将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

上海新世纪资信评估投资服务有限公司的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将根据监管要求或约定在上海新世纪资信评估投资服务有限公司网站（[www.shxsj.com](http://www.shxsj.com)）和交易所网站予以公告，敬请投资者关注跟踪评级报告。

## 第八节 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。

## 第九节 发行人出现重大事项的情况

中信证券作为“19 张江 01”和“20 张江 01”的受托管理人，持续密切关注对债券持有人权益有重大影响的事项，积极履行受托管理人职责，全力维护债券持有人的合法权益。受托管理人根据《公司债券发行与交易管理办法》、《募集说明书》、《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》等的规定及约定，现就本次债券存续期内发行人出现的《执业行为准则》第十一条规定和《受托管理协议》约定的重大事项报告如下：

### 一、新增借款

#### （一）新增借款的具体情况

##### 1、截至 2021 年 8 月末

公司于 2020 年 9 月 2 日披露了《当年累计新增借款超过上年末净资产百分之二十的公告》。根据公司公告，截至 2020 年 8 月 31 日，公司 2020 年 1-8 月累计新增借款占 2019 年末（上年末）经审计净资产的比例超过 20%，具体情况如下：

单位：万元

上年末净资产	1,310,151.69
上年末借款余额	929,308.02
计量月月末	2020 年 8 月末
计量月月末的借款余额	1,205,487.56
累计新增借款余额	276,179.54
累计新增借款占上年末净资产的比例	21.08%
达到信息披露义务的比例	20.00%

新增借款的分类披露（合并口径）如下：

单位：万元

新增借款类型	借款新增额	累计新增借款占上年末净资产的比例
银行贷款	133,541.14	10.19%
企业债券、公司债券、金融债券、非金融企业债务融资工具	142,638.40	10.89%
其他借款	-	-
（较上年末新增）合计	276,179.54	21.08%

注：除 2019 年末相关数据外，上述财务数据均未经审计。

## 2、截至 2019 年末

2020年1月7日披露了《当年累计新增借款超过上年末净资产百分之二十的公告》，根据《上海证券交易所公司债券上市规则》等规定，截至2019年12月31日，公司2019年1--12月累计新增借款占2018年末（上年末）经审计净资产的比例超过20%。该等事项具体情况及核查意见，详见《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2020年度第一次临时受托管理事务报告》和《中信证券股份有限公司关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受托管理事务报告》。

### （二）新增借款对偿债能力的影响分析

上述新增借款主要系公司正常经营需要所致。截至本报告出具之日，发行人经营状况稳健、盈利情况良好。目前所有债务均按时还本付息，上述新增借款事项不会对公司经营情况和偿债能力产生不利影响，发行人已就上述事项进行了公告。上述财务数据均未经审计，敬请投资者注意。

## 二、会计师事务所变更

根据上海市浦东新区国资委《浦东新区国有企业委托审计管理暂行办法》（浦国资委[2011] 402号）相关规定，连续聘用同一会计师事务所原则上不超过5年。2019年度审计工作结束后，公司连续聘用天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)的年限达到5年。自2020年起，天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）将不再担任公司审计服务的外部审计机构。公司聘任毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）担任公司2020年度财务审计机构和内部控制审计机构。

公司前述会计师事务所事项已经取得了独立董事的事前认可和独立意见，公司第七届董事会第三十一次会议和2019年年度股东大会审议通过了《关于聘任2020年度公司财务审计机构和内部控制审计机构的议案》，同意公司聘任毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司2020年度财务审计机构和内部控制的审计机构。

综上，公司此次会计师事务所变更具有合理的原因，且履行了合法程序。

## 第十节 其他事项

一、房地产针对性信息，包括房地产储备情况、房地产开发投资情况、房地产销售情况、房地产出租情况、是否存在房地产业务非一、二线城市占比超过 50%等

经查阅发行人 2020 年年度报告并经发行人确认，报告期内发行人的相关房地产针对性信息如下：

### （一）报告期内房地产储备情况

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积 (平方米)	一级土地整理面积 (平方米)	规划计容建筑面积 (平方米)	是/否 涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面 积(平方米)	合作开发项目的权 益占比 (%)
1	集电港	255,010	-	858,682	否	-	-
2	欣凯元	54,923	-	54,923	否	-	-
3	中区	12,176	-	36,528	否	-	-
4	张江西北区	35,112	-	89,011	否	-	-
	合计	357,221	-	1,039,144		-	-

(二) 报告期内房地产开发投资情况

单位：万元

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积 (平方米)	项目规划计容 建筑面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	在建建筑面积 (平方米)	已竣工面积 (平方米)	总投资额	报告期 实际投资额
1	集电港	2-4 项目	商办	在建	57,700	173,100	264,600	264,600	-	248,891	33,321.50
2	集电港	集电港 B 区 3-7 地块	绿地车库	在建	10,951	210	16,800	16,800	-	7,821	1,598.40
3	集电港	3-2 项目	研发楼	在建	38,056.20	151,937.30	238,738.70	238,738.70	-	284,348	38,587.43
4	中区	德馨中区 C-7-3	商业办公	竣工	9,119	25,536	37,013	0	36,742.30	43,347	3,655.41
5	中区	思锐中区 C-7-2	商业办公	竣工	8,400	25,200	36,000	0	35,934.30	43,126	6,066.93
6	集电港	3-4 项目	科研办公	新开	40,277	161,108	251,731.25	251,731.25	-	305,815	3,771.23
7	集电港	4-2 项目	科研办公	新开	35,102.90	140,411.55	220,067.86	220,067.86	-	244,859	3,579.99
8	西北区	07-03 项目	科研办公	新开	15,739.10	47,217.30	75,660.18	75,660.18	-	138,784	838
9	中区	58-01 地块项目	商办、文体	新开	24,770.50	222,934.50	304,562.06	304,562.06		892,308	51,013.60
10	中区	76-02 地块项目	商办、租赁住宅、文体	新开	14,770.50	103,393.50	154,151.50	154,151.50	-	400,642	26,055.99
11	中区	77-02 地块项目	商办、文体	新开	18,684.50	99,027.85	133,716	133,716	-	391,907	22,396.98



### （三）报告期内房地产销售情况

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积 (平方米)	已预售面积 (平方米)
1	上海	香楠路 199 弄 16 号 403 室、 17 号 301 室	公寓	94.5	94.5
2	雅安	御景雅苑商铺	商铺	249.89	112.56
3	雅安	御景雅苑车位	车库	1,264.47	114.86
4	雅安	山水豪庭一期车库	车库	10,465.84	135.55
5	雅安	山水豪庭二期车库	住宅	2,799.66	161.77

注：报告期内，公司共计实现销售金额 709.10 万元，销售面积 619.24 平方米，实现结转收入金额 709.10 万元，结转面积 619.24 平方米，报告期末待结转面积 0 平方米。

### （四）报告期内房地产出租情况

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积 (平方米)	出租房地产的租金收入 (万元)
1	张江	技创区	厂房	69,580	5,427
2	张江	四标一期	厂房	33,502	2,648.74
3	张江	四标二期	厂房	23,666	2,008.83
4	张江	张江大厦	办公楼	15,762	3,162.97
5	张江	领袖之都东	研发楼	76,455	6,566.15
6	张江	银行卡	厂房	40,955	1,236.91
7	张江	夏新楼	厂房	8,283	933.21
8	张江	863 基地	研发楼	13,762	692.12
9	张江	高科苑	公寓+商业	110,656	5,334.04
10	张江	创业公寓	公寓+商业	23,610	1,351.79
11	张江	创新园北	厂房	4,422	762.44
12	张江	休闲中心	体育	8,586	179.08
13	张江	SOHO 三期	工业用地	973	86.91
14	张江	集电一期	厂房+研发楼	47,190	2,483.34
15	张江	领袖之都西	厂房+研发楼	19,760	2,428.43
16	张江	北大项目	研发楼	37,830	2,136.85
17	张江	梦想园	研发楼	34,401	2,686.46
18	张江	天之骄子北	公寓	76,362	3,989.86
19	张江	天之骄子南	公寓+商业+研发楼	67,313	4,242.04
20	张江	43#地块	厂房	20,507	2,019.77

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积 (平方米)	出租房地产的租金收入 (万元)
21	张江	礼德国际	研发楼	55,128	3,322.53
22	张江	矽岸国际	研发楼	46,485	3,543.85
23	张江	樟盛苑商业	商业	4,083	398.71
24	张江	创企天地	研发楼	80,742	2,452.29
25	张江	集创公园	研发楼	37,300	1,907.40
26	张江	SOHO 二期	研发楼	25,117	2,238.51
27	张江	三期标房	厂房	20,871	1,637.37
28	张江	佑越国际	办公楼+商业	39,835	2,343
29	张江	创想园北园	厂房	9,705	1,164.67
30	张江	壹领域南、北块	厂房	54,116	664.64
31	张江	启慧大厦		25,144	713
32	张江	杰昌项目		83,262	626

注：以上为主要项目。

#### （五）是否存在房地产业务非一、二线城市占比超过 50%

经审阅发行人 2020 年年度报告，公司非一、二线城市房地产业务实现营业收入共计 267.43 万元，不存在房地产非一、二线城市占比超过 50% 的情况。

## 二、报告期内是否存在违反“国办发〔2013〕17 号”规定的重大违法违规行为，或经国土资源部门查处且尚未按规定整改的情形；在房地产市场调控期间，在重点调控的热点城市是否存在竞拍“地王”、哄抬地价等行为

经查阅发行人 2020 年年度报告和网络查询，并经发行人确认，发行人报告期内不存在违反“国办发〔2013〕17 号”规定的重大违法违规行为，或经国土资源部门查处且尚未按规定整改的情形；在房地产市场调控期间，在重点调控的热点城市是否存在竞拍“地王”、哄抬地价等行为。

### 三、报告期内是否存在本次债券已作出的承诺未履行、因本次债券所作的未来预测（如有）与实际情况偏差较大，以及募集说明书中风险提示和重大事项提示涉及的风险出现较大不确定性的情况

经查阅发行人 2020 年年度报告并经发行人确认，报告期内发行人不存在本次债券已作出的承诺未履行、因本次债券所作的未来预测（如有）与实际情况偏差较大，以及募集说明书中风险提示和重大事项提示涉及的风险出现较大不确定性的情况。

### 四、对债券持有人权益有重大影响的其他事项

不适用。

### 五、发生可能影响发行人偿债能力的重大事项时，受托管理人采取的应对措施。

截至本受托管理报告出具日，尚未发现发行人存在可能对偿债能力造成重大不利影响的事项。

（本页以下无正文）

（本页无正文，为《中信证券股份有限公司关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受托管理事务报告（2020 年度）》之盖章页）

债券受托管理人：中信证券股份有限公司

