

债券简称：20 张江一

债券代码：163750.SH

债券简称：21 张江一

债券代码：175654.SH

上海张江（集团）有限公司公开发行公司债券
受托管理事务报告
（2021 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）

2022 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）有限公司公司债券年度报告（2021年）》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	本次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 2021 年度经营情况及财务状况	11
第三章	发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况	16
第四章	内外部增信机制、偿债保障措施重大变化情况及有效性分析	18
第五章	发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况	19
第六章	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	21
第七章	债券持有人会议召开情况	22
第八章	偿债能力和意愿分析	23
第九章	信用评级情况	25
第十章	与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施	26

第一章本次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

2019年12月3日，经中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）“证监许可〔2019〕2651号”文核准，公司获准面向合格投资者公开发行面值总额不超过12亿元（含12亿元）的公司债券。2020年7月20日，公司成功发行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”）。2021年1月21日，公司成功发行4亿元“上海张江（集团）有限公司公开发行2021年公司债券（第一期）”（简称“21张江一”）。

三、 本次债券的主要条款

（一）上海张江（集团）有限公司公开发行2020年公司债券（第一期）

- 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，本期最终发行规模为8亿元。
- 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、起息日：本期债券的起息日为 2020 年 7 月 20 日。

13、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。

14、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。

15、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。

16、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。

17、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。

18、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。

19、担保情况：本期债券无担保。

20、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。

21、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。

22、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。

23、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。

24、上市交易场所：上海证券交易所。

25、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。

26、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

（二）上海张江（集团）有限公司公开发行 2021 年公司债券（第一期）

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 2021 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，本期最终发行规模为 4 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、起息日：本期债券的起息日为 2021 年 1 月 21 日。

13、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。

14、付息日期：本期债券的付息日期为 2022 年至 2026 年每年的 1 月 21 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 2022 年至 2024 年每年的 1 月 21 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。

15、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。

16、兑付日期：本期债券的兑付日期为 2026 年 1 月 21 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2024年1月21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。

17、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。

18、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。

19、担保情况：本期债券无担保。

20、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。

21、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。

22、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。

23、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。

24、上市交易场所：上海证券交易所。

25、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、补充营运资金等公司正常业务经营所需资金。

26、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

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，2021 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。

2021 年度，国泰君安证券根据募集说明书中关于定期报告信息披露的约定，提醒发行人披露年度报告和半年度报告。未来债券存续期内，国泰君安证券将根据募集说明书中关于定期报告信息披露的约定，提醒发行人披露年度报告和半年度报告。

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。

报告期内，国泰君安证券就发行人子公司涉及重大诉讼的事项，已于 2021 年 4 月 7 日披露《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（四）》、于 2021 年 5 月 26 日披露《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（五）》；国泰君安证券就发行人 2021 年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十的情况，已于 2021 年 8 月 9 日披露《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（六）》；国泰君安证券就发行人重大资产抵押的情况，已于 2021 年 8 月 6 日披露《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（七）》；国泰君安证券就发行人监事变动的情况，已于 2021 年 10 月 22 日披露《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（八）》。

第二章 发行人 2021 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>

信息披露事务负责人及其职位与联系方式：负责人：陈微微，董事、党委副书记、总经理；联系人：林晨，021-68796879/linc@zjpark.com

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 2021 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 830,897.41 万元，较去年同期增加 109.97%，公司主营业务毛利率 35.40%，较去年同期增加 29.15%。报告期内公司营业收入有所增加，主要是 2021 年物业销售业务收入较 2020 年增加所致。

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	2021 年		2020 年	
	金额	占比	金额	占比
主营业务小计	82.27	99.01	36.78	92.95
园区房地产开发	75.72	91.13	32.80	82.88
商业	1.43	1.72	1.13	2.85
建筑施工工业（受托工程）	0.23	0.28	0.21	0.52
外币兑换服务	0.02	0.02	0.07	0.17
旅游、餐饮、酒店服务	-	-	-	0.00
人才市场相关业务	2.39	2.88	-	-
其他	2.48	2.99	2.58	6.52
其他业务小计	0.82	0.99	2.79	7.05
代收代付水电费	0.18	0.22	2.35	5.94
其他	0.64	0.77	0.44	1.11
合计	83.09	100.00	39.57	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	2021 年		2020 年	
	金额	占比	金额	占比
主营业务小计	53.15	99.52	26.70	92.09
园区房地产开发	44.62	83.56	21.88	75.47
商业	1.36	2.54	1.04	3.60
建筑施工工业（受托工程）	0.41	0.77	0.54	1.87
外币兑换服务	0.07	0.14	0.16	0.55
旅游、餐饮、酒店服务	-	-	0.00	0.01
人才市场相关业务	2.14	4.01		
其他	4.53	8.49	3.07	10.60
其他业务小计	0.26	0.48	2.29	7.91
代收代付水电费	-	-	2.01	6.94

营业成本	2021年		2020年	
	金额	占比	金额	占比
其他	0.26	0.48	0.28	0.97
合计	53.40	100.00	28.99	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	2021年		2020年	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
主营业务小计	29.13	35.40	10.08	27.41
园区房地产开发	31.09	41.06	10.92	33.29
商业	0.07	5.08	0.09	7.57
建筑施工业（受托工程）	-0.18	-78.23	-0.34	-162.56
外币兑换服务	-0.06	-367.31	-0.09	-133.04
旅游、餐饮、酒店服务	-	-	-0.00	0.00
人才市场相关业务	0.25	10.42	-	-
其他	-2.05	-82.49	-0.49	-19.15
其他业务小计	0.56	68.43	0.50	17.83
代收代付水电费	0.18	100.00	0.34	14.45
其他	0.38	59.36	0.16	36.00
合计	29.69	35.73	10.58	26.73

三、发行人 2021 年度财务状况

1、合并资产负债表主要数据

单位：亿元

项目	2021年12月31日	2020年12月31日
资产合计	951.21	841.96
负债合计	732.27	628.01
少数股东权益	64.19	64.63
归属于母公司股东的权益合计	154.74	149.32

2、合并利润表主要数据

单位：亿元

项目	2021年度	2020年度
营业收入	83.09	39.57

营业利润	12.21	29.43
利润总额	10.08	28.10
净利润	5.20	18.22
归属于母公司股东的净利润	1.59	9.52

3、合并现金流量表主要数据

单位：亿元

项目	2021 年度	2020 年度
经营活动产生的现金流量净额	-26.84	-2.73
投资活动产生的现金流量净额	-17.39	-37.53
筹资活动产生的现金流量净额	49.61	46.16

发行人 2021 年末资产总额为 951.21 亿元，较上年末增加 12.98%，以非流动资产为主。截至 2021 年末，非流动资产为 562.36 亿元，占总资产比重为 59.12%，主要集中于投资性房地产；流动资产为 388.85 亿元，主要由存货、货币资金构成。2021 年末，公司应收账款较 2020 年末增加 154.89%，主要系结转物业销售产生的应收款；其他应收款较 2020 年末增加 35.91%，主要系应收关联方款、代垫款、应收代垫水电费、短期零星应收款等增加所致；其他流动资产较 2020 年末增加 83.64%，主要系预缴税金及理财产品增加所致；可供出售金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产较 2020 年末减少 100.00%，主要系执行新金融工具准则而导致的会计政策的变动；其他非流动金融资产较 2020 年末增加 89.71%，主要系公司权益性工具和基金投资规模增加，原有权益工具投资持有期间公允价值增长；其他权益工具投资由 2020 年末的 0.00 万元增至 214,040.84 万元，主要系执行新金融工具准则会计政策变更所致；长期待摊费用较 2020 年末增加 43.28%，主要系装修费等增加所致。

发行人 2021 年末负债总额为 732.27 亿元，较上年末增加 16.60%，以流动负债为主。截至 2021 年末，流动负债为 369.92 亿元，主要由短期借款、合同负债、其他应付款和一年内到期的非流动负债组成；非流动负债为 362.36 亿元，主要由长期借款和应付债券构成。2021 年末，公司应付账款较 2020 年末增加 71.59%，主要系应付物业建设工程款增加；预收款项较 2020 年末减少 89.16%，主要系执行新租赁准则以及新收入准则而导致的会计政策的变更引起的变动；合同负债较

2020 年末增加 481.70%，主要系执行新租赁准则以及新收入准则而导致的会计政策的变更引起的变动；公司应付债券较 2020 年末增加 67.67%，主要系公司新发债券所致；公司预计负债较 2020 年末增加 35.00%，主要系发行人子公司张江股份下属子公司上海张江创业源科技发展有限公司本年预提违约金增加系因无法办理产证，导致客户起诉要求退房并赔偿违约金，结合代理律师的判断意见、合同约定的违约条款以及历史经验，补提违约金所致；其他非流动负债由 2020 年末的 0.00 万元增至 200,000.00 万元，主要系面向专业投资者公开发行面值总额 20 亿元的海通华泰-张江人工智能岛资产支持专项计划的完成。

发行人 2021 年度营业收入为 83.09 亿元，较上年同期增加 109.97%，主要系 2021 年物业销售业务收入较 2020 年增加。发行人 2021 年度利润总额和净利润分别为 10.08 亿元和 5.20 亿元，较上年同期分别减少 64.14%和 71.48%，主要是 2021 年度投资收益和公允价值变动收益下降较多，分别下降 40.50%与 108.66%。

发行人 2021 年度经营活动产生的现金流量净额为-26.84 亿元，较上年同期负额增加 881.70%，主要系公司围绕“金色中环发展带”规划投资建设支出大幅增加。发行人 2021 年度投资活动产生的现金流量净额为-17.39 亿元，较上年同期负额减少 53.68%，主要因为（1）抛售部分交易性金融资产收回现金；（2）2021 年经国有资产划拨合并范围新增上海浦东新区人才市场，货币资金增加所致。2021 年筹资活动现金流量净额为 49.61 亿元，较上年同期增加 7.47%。

第三章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况

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。

“20 张江一”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。

“21 张江一”合计发行人民币 4 亿元，本期债券扣除承销费用之后的净募集资金已于 2021 年 1 月 22 日汇入发行人本期债券募集资金专户。

二、公司债券募集资金实际使用情况

（一）上海张江（集团）有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）

根据“20 张江一”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 2021 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。

（二）上海张江（集团）有限公司公开发行 2021 年公司债券（第一期）

根据“21 张江一”募集说明书中募集资金运用计划，本期债券募集资金拟将不超过 2 亿元用于偿还银行贷款；拟使用募集资金剩余约 2 亿元用于补充集团本部及子公司支付各类税费、支付工程款、支付员工薪酬、偿还有息债务利息等日常生产经营所需的营运资金。

截至 2021 年末，本期募集资金 4 亿元已全部使用完毕，募集资金 2 亿元用于偿还银行贷款；剩余约 2 亿元用于补充集团本部及子公司支付各类税费、支付工程款、支付员工薪酬、偿还有息债务利息等日常生产经营所需的营运资金，与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。

三、受托管理人核查情况

国泰君安证券对发行人募集资金使用进行了核查,并收集了相应的募集资金使用底稿。经核查,发行人募集资金使用与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。

第四章内外部增信机制、偿债保障措施重大变化情况及有效性分析

一、增信机制

“20 张江一”及“21 张江一”均采用无担保形式发行，且报告期内未发生变化。

二、偿债保障措施

2021 年度，发行人偿债保障措施未发生重大变化。

根据《募集说明书》，发行人制定的偿债保障措施包括：制定《债券持有人会议规则》、设立专门的偿付工作小组、制定并严格执行资金管理计划、充分发挥债券受托管理人的作用、严格履行信息披露义务、设定募集资金专项账户等。

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为公司债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、做好组织协调、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施，发行人偿债保障措施合理有效。

第五章 发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况

一、公司债券偿付情况

（一）上海张江（集团）有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）

“20 张江一”的起息日为 2020 年 7 月 20 日，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）。

“20 张江一”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，公司已于 2021 年 7 月 20 日按期足额支付该期债券前 1 个计息年度的利息，该期债券尚未到本金兑付日。

（二）上海张江（集团）有限公司公开发行 2021 年公司债券（第一期）

“21 张江一”的起息日为 2021 年 1 月 21 日，付息日为 2022 年至 2026 年每年的 1 月 21 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 2022 年至 2024 年每年的 1 月 21 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）。

“21 张江一”的本金兑付日期为 2026 年 1 月 21 日。如投资者行使回售权，则其回售部分债券的兑付日为 2024 年 1 月 21 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，公司已于 2022 年 1 月 21 日按期足额支付该期债券前 1 个计息年度的利息，该期债券尚未到本金兑付日。

二、本期债券偿债保障措施执行情况

报告期内,发行人按照公司债券募集说明书的约定较为有效地执行了公司债券的相关偿债保障措施。

第六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公司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。

2021年内未发生发行人需履行上述承诺的情形。

第七章债券持有人会议召开情况

2021 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。

第八章 偿债能力和意愿分析

一、偿债能力分析

发行人最近两年偿债能力指标

指标	2021 年末/2021 年度	2020 年末/2020 年度
资产负债率 (%)	76.98	74.59
流动比率	1.05	0.94
速动比率	0.35	0.31
EBITDA 利息倍数	1.94	3.04
贷款偿还率 (%)	100.00	100.00
利息偿付率 (%)	100.00	100.00

截至最近两年末，发行人流动比率分别为 0.94 和 1.05，速动比率分别为 0.31 和 0.35，公司流动比率和速动比率均相对稳定。公司的速动比率相对较低，主要原因是存货在公司流动资产中所占的比重较大，存货多为开发成本和开发产品项目，符合公司作为园区管理类企业兼有园区开发和租赁业务的特点，因此发行人速动比率较低存在合理性。

截至最近两年末，发行人资产负债率分别为 74.59%和 76.98%。发行人资产负债率维持在较高水平，这是与发行人所处行业特性和融资方式相匹配：发行人主要从事园区开发，属资金密集型行业，且发行人较多地采用银行借款、发行债券等方式获得资金，并通过留存收益积累及商业信用等方式补充资金供给，支撑业务规模的扩张，从而导致资产负债率处于较高水平。

最近两年末，发行人 EBITDA 利息倍数分别为 3.04 和 1.94。公司 2021 年度 EBITDA 利息倍数较 2020 年降幅较大的原因是：2020 年，公司投资的微创医疗股价大幅上涨，导致 2020 年公允价值变动收益较高，利润基数较高。2021 年微创医疗股价大幅回调，使得 2021 年度 EBITDA 及相关指标等较 2020 年对比有很大变化。公司 2021 年主营业务园区经营板块运营情况良好，营业收入显著提升，所投资科创企业的股价波动未影响公司偿债能力。

截至 2021 年末，发行人货币资金余额为 80.17 亿元，储备较为充裕。截至 2022 年 3 月末，发行人获得主要贷款金融机构授信额度合计 1,181.76 亿元，已

使用额度 402.18 亿元, 尚未使用的授信额度为 779.58 亿元, 外部融资渠道通畅。

截至本报告出具日, 发行人生产经营及财务指标未出现重大不利变化, 发行人偿债能力正常。

二、偿债意愿分析

截至本报告出具日, 发行人已按期足额支付“20 张江一”、“21 张江一”公司债券利息。发行人未出现兑付兑息违约的情况, 偿债意愿正常。

第九章信用评级情况

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业债券跟踪评级报告》，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，“20 张江一”与“21 张江一”的信用等级为 AAA。

作为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公司债券的相关风险，并请投资者对相关事项做出独立判断。

第十章与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施

一、对外担保情况

2021 年末，发行人对外担保的余额 0.89 亿元。担保余额占发行人净资产比例为 0.41%，预计不会对发行人的偿债能力造成重大不利影响。

二、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

发行人于 2021 年 4 月 1 日、2021 年 5 月 26 日分别发布了《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。

国泰君安证券于 2021 年 4 月 7 日披露《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（四）》、于 2021 年 5 月 26 日披露《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（五）》，就上述事项履行受托管理人信息披露义务，且持续关注相关事项最新进展情况，及时履行受托管理人职责，督促发行人做好信息披露工作。

三、2021 年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十的情况

发行人于 2021 年 8 月 4 日披露了《上海张江（集团）有限公司关于当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十的公告》，发行人上述新增借款均为公司日常经营所需，属于公司正常经营活动范围，预计不会对公司正常经营和偿债能力产生重大不利影响。

国泰君安证券于 2021 年 8 月 9 日披露《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（六）》，就上述事项履行受托管理人信息披露义务，且持续关注相关事项最新进展情况，及时履行受托管理人职责，督促发行人做好信息披露工作。

四、重大资产抵押

公司于 2021 年 8 月 4 日发布了《上海张江（集团）有限公司关于重大资产抵押的公告》，因发行 CMBS 项目，公司以持有的编号为“沪（2020）浦宇不动

产权第 076219 号”《不动产权证》项下位于“上科路 366 号、川和路 55 弄 1-21 号”的房屋所有权（不含地下车库）及其占用范围内的土地使用权作为抵押物，抵押给西部信托有限公司。

国泰君安证券于 2021 年 8 月 6 日披露《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（七）》，就上述事项履行受托管理人信息披露义务，且持续关注相关事项最新进展情况，及时履行受托管理人职责，督促发行人做好信息披露工作。

五、公司监事变动

发行人于 2021 年 10 月 19 日公告了《上海张江（集团）有限公司监事发生变动的公告》，徐海燕、薛万华同志任上海张江（集团）有限公司专职监事，免去张占红同志上海张江（集团）有限公司专职监事职务。上述人员变动不会对公司日常管理、生产经营及偿债能力产生重大不利影响；不会对公司董事会、监事会决策有效性产生重大不利影响。根据《公司法》及公司章程规定，公司监事会应由 5 名监事组成。目前公司监事会中尚缺 1 位监事，浦东新区国资委尚未对缺失监事会成员作出委派。上述情况存在治理结构不完善风险，但不影响公司日常经营。

国泰君安证券于 2021 年 10 月 22 日披露《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（八）》，就上述事项履行受托管理人信息披露义务，且持续关注相关事项最新进展情况，及时履行受托管理人职责，督促发行人做好信息披露工作。

（本页无正文，为《上海张江（集团）有限公司公开发行公司债券受托管理事务报告（2021年度）》签章页）

债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司



2022年6月30日