

债券代码：163750.SH

债券简称：20 张江一

债券代码：175654.SH

债券简称：21 张江一

债券代码：185663.SH

债券简称：22 张江一

债券代码：137539.SH

债券简称：22 张江二

国泰君安证券股份有限公司
关于上海张江（集团）有限公司
重大资产抵押
之临时受托管理事务报告

债券受托管理人



（住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号）

2022 年 9 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”）编制本报告的内容及信息来源于发行人对外公布的《上海张江（集团）有限公司关于重大资产抵押的公告》等相关公开信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及发行人向国泰君安提供的资料。国泰君安按照《公司债券发行与交易管理办法（2021年修订）》、《公司债券受托管理人执业行为准则》、《上海张江（集团）有限公司公开发行2019年公司债券之债券受托管理协议》及其变更和补充、《上海张江（集团）有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券之债券受托管理协议》及其变更和补充等相关规定编制了本报告。

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

重要声明	2
一、 本次债券核准/注册情况.....	4
二、 本次债券的主要条款.....	4
三、 本次债券的重大事项.....	7
四、 提醒投资者关注的风险	8
五、 受托管理人的联系方式	8

一、 本次债券核准/注册情况

(一) “20 张江一” 和 “21 张江一”

本次债券于 2019 年 4 月 29 日经发行人董事会会议审议通过，于 2019 年 6 月 25 日上海市浦东新区国有资产监督管理委员会印发《关于张江集团注册发行公司债券的批复》（浦国资委[2019]69 号）同意，于 2019 年 12 月 3 日经中国证监会“证监许可[2019]2651 号”文件核准，发行人获准向合格投资者发行面值总额不超过 12 亿元的公司债券。

2020 年 7 月 20 日，上海张江（集团）有限公司（以下简称“发行人”、“公司”、“张江集团”）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）（以下简称“20 张江一”）。

2021 年 1 月 21 日，张江集团成功发行 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）（以下简称“21 张江一”）。

(二) “22 张江一” 和 “22 张江二”

本次债券于 2021 年 2 月 8 日经发行人董事会会议审议通过，于 2021 年 4 月 20 日上海市浦东新区国有资产监督管理委员会印发《关于张江集团注册发行公司债的批复》（浦国资委[2021]55 号）同意，于 2022 年 3 月 2 日经中国证券会“证监许可[2022]437 号”文件注册，发行人获准向专业投资者发行面值总额不超过 45 亿元的公司债券。

2022 年 4 月 22 日，张江集团成功发行 8 亿元上海张江（集团）有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（以下简称“22 张江一”）。

2022 年 7 月 18 日，张江集团成功发行 12 亿元上海张江（集团）有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（以下简称“22 张江二”）。

二、 本次债券的主要条款

(一) “20 张江一” 的主要条款

1、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）。

2、发行总额：不超过 12 亿元（含 12 亿元）；分期发行，本期发行规模不超过人民币 12 亿元。最终发行规模 8 亿元。

3、债券品种和期限：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、债券票面利率及其确定方式：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。

5、担保情况：本期债券为无担保债券。

6、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评定，发行人的主体信用等级为 AAA 级，本期债券信用等级为 AAA 级。

（二）“21 张江一”的主要条款

1、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）。

2、发行总额：不超过 4 亿元（含 4 亿元）；分期发行，本期发行规模不超过人民币 4 亿元。最终发行规模 4 亿元。

3、债券品种和期限：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、债券票面利率及其确定方式：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。

5、担保情况：本期债券为无担保债券。

6、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评

定，发行人的主体信用等级为 AAA 级，本期债券信用等级为 AAA 级。

(三) “22 张江一”的主要条款

1、债券名称：上海张江（集团）有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。

2、发行总额：本期债券发行总额不超过人民币 8 亿元（含 8 亿元），不设置超额配售。最终发行规模 8 亿元。

3、债券品种和期限：本期债券期限为 5 年。本期债券设置投资者回售选择权，债券持有人有权在本期债券存续期的第 3 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。

4、债券票面利率及其确定方式：本期债券为固定利率债券，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协商确定。本期债券设置票面利率调整选择权，发行人有权在本期债券存续期的第 3 年末决定是否调整本期债券后续计息期间的票面利率。

5、担保情况：本期债券为无担保债券。

6、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，本期债券未进行债项信用评级。

(四) “22 张江二”的主要条款

1、债券名称：上海张江（集团）有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）。

2、发行总额：本期债券发行总额不超过人民币 14 亿元（含 14 亿元），不设置超额配售。最终发行规模 12 亿元。

3、债券品种和期限：本期债券期限为 5 年。本期债券设置投资者回售选择权，债券持有人有权在本期债券存续期的第 3 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。

4、债券票面利率及其确定方式：本期债券为固定利率债券，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协商确定。本期债券设置票面利率调整选择权，发行人有权在本期债券存续期的第 3 年末决定是否调整本期债券后续计息期间的票面利率。

5、担保情况：本期债券为无担保债券。

6、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，本期债券未进行债项信用评级。

三、 本次债券的重大事项

国泰君安作为“20 张江一”、“21 张江一”、“22 张江一”和“22 张江二”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。发行人于 2022 年 9 月 15 日披露了《上海张江（集团）有限公司关于重大资产抵押的公告》。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，现就债券重大事项报告如下：

（一）重大资产抵押情况

1、抵押物情况

资产名称：环桥路 199 号，207 号 1-5 幢、8、11 幢，213 号

权利人：上海张投智谷科技发展有限公司

资产类别：国有建设用地使用权/房屋所有权

抵押物账面价值：人民币 22.75 亿元（截至 2022 年 8 月 31 日，未经审计）

抵押物除本次抵押外无其他权利受限情况。

2、抵押情况

抵押人：上海张投智谷科技发展有限公司

抵押权人：上海农村商业银行股份有限公司浦东分行

标的债权金额：人民币 17.80 亿元

被担保债权到期日：2027 年 8 月 25 日

抵押类型：不动产抵押

抵押担保范围：上海张投智谷科技发展有限公司与上海农村商业银行股份有限公司浦东分行签署的《固定资产借款合同》项下的债务本金、利息、逾期利息、罚息、复利、违约金、赔偿金、保险费、债权实现费（包括但不限于催收费用、诉讼费、抵押物处置费、过户费、保全费、鉴定费、公证费、公告费、拍卖费、执行费、律师费、差旅费等）。

《抵押合同》已签署，目前抵押物登记已完成。

（二）相关决策情况

上述抵押已经过公司内部决策程序审批通过，决策程序符合法律法规和公司章程的规定。

（三）本次抵押对偿债能力的影响分析

根据发行人 2022 年 9 月 15 日公告的《上海张江（集团）有限公司关于重大资产抵押的公告》，上述抵押因公司进行银行借款融资而办理，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。

四、 提醒投资者关注的风险

作为本次债券的主承销商与受托管理人，国泰君安已督促发行人对照相关规章制度及业务指引规定对发行人重大资产抵押予以披露，也特别提醒投资者关注此事项风险。

五、 受托管理人的联系方式

有关受托管理人的具体履职情况，请咨询受托管理人的指定联系人。

联系人：时光

联系电话：021-38676666

（本页无正文，为《国泰君安证券股份有限公司关于上海张江（集团）有限公司重大资产抵押之临时受托管理事务报告》之签章页）

债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司

2022年9月21日

