

债券简称：22 张江一

债券代码：185663.SH

债券简称：22 张江二

债券代码：137539.SH

债券简称：22 张江三

债券代码：137954.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
(2022 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)

2023 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 2022 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 2022 年度经营情况及财务状况.....	12
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.....	17
第四章	发行人信息披露义务履行的核查情况.....	19
第五章	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.....	20
第六章	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.....	21
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.....	23
第八章	债券持有人会议召开情况.....	27
第九章	偿债能力和意愿分析.....	28
第十章	信用评级情况.....	30
第十一章	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.....	31

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、 注册文件和注册规模

2022年3月2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〔2022〕437号”文注册，公司获准面向专业投资者公开发行面值总额不超过45亿元的公司债券。2022年4月22日，公司成功发行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）”（简称“22张江一”）。2022年7月18日，公司成功发行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）”（简称“22张江二”）。2022年10月25日，公司成功发行4亿元“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（第三期）”（简称“22张江三”）。

三、 本次债券的主要条款

（一）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）

1、发行人全称：上海张江（集团）有限公司。

2、债券全称：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）。

3、发行金额：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。本期最终发行金额为8亿元。

4、债券期限：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。

5、票面金额及发行价格：本期债券面值为100元，按面值平价发行。

6、债券利率及其确定方式：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。

7、发行对象：本期债券面向专业投资者公开发行。

8、发行方式：本期债券发行方式为簿记建档发行。

9、承销方式：本期债券由主承销商组织的承销团，以余额包销方式承销。

10、起息日期：本期债券的起息日为2022年4月22日。

11、付息方式：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

12、利息登记日：本期债券利息登记日为付息日的前1个交易日，在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。

13、付息日期：本期债券的付息日为2023年至2027年间每年的4月22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，顺延期间不另计息）。若投资者在本期债券存续期的第3年末行使投资者回售选择权，则回售部分债券的付息日为2023年至2025年间每年的4月22日（如遇法定节假日或休息日顺延至其后的第1个交易日，顺延期间不另计息）。

14、兑付方式：本期债券的本息兑付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

15、兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金。本期债券于付息日向投资者支付的利息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票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截止兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

16、兑付登记日：本期债券兑付登记日为兑付日的前1个交易日，在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得相应本金及利息。

17、本金兑付日期：本期债券的兑付日期为 2027 年 4 月 22 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，顺延期间不另计利息）。若投资者在本期债券存续期的第 3 年末行使投资者回售选择权，则回售部分债券的兑付日期为 2025 年的 4 月 22 日（如遇法定节假日或休息日顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）。

18、偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

19、增信措施：本期债券不设定增信措施。

20、牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司。

21、联席主承销商：海通证券股份有限公司、广发证券股份有限公司。

22、信用评级机构及信用评级结果：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。

23、募集资金用途：本期债券的募集资金将用于偿还有息债务。

（二）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）

1、发行人全称：上海张江（集团）有限公司。

2、债券全称：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）。

3、发行金额：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。本期最终发行金额为 12 亿元。

4、债券期限：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。

5、票面金额及发行价格：本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。

6、债券利率及其确定方式：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。

7、发行对象：本期债券面向专业投资者公开发行。

8、发行方式：本期债券发行方式为簿记建档发行。

9、承销方式：本期债券由主承销商组织的承销团，以余额包销方式承销。

10、起息日期：本期债券的起息日为2022年7月18日。

11、付息方式：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

12、利息登记日：本期债券利息登记日为付息日的前1个交易日，在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。

13、付息日期：本期债券的付息日为2023年至2027年间每年的7月18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，顺延期间不另计息）。若投资者在本期债券存续期的第3年末行使投资者回售选择权，则回售部分债券的付息日为2023年至2025年间每年的7月18日（如遇法定节假日或休息日顺延至其后的第1个交易日，顺延期间不另计息）。

14、兑付方式：本期债券的本息兑付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

15、兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金。本期债券于付息日向投资者支付的利息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票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截止兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

16、兑付登记日：本期债券兑付登记日为兑付日的前1个交易日，在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得相应本金及利息。

17、本金兑付日期：本期债券的兑付日期为 2027 年 7 月 18 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，顺延期间不另计利息）。若投资者在本期债券存续期的第 3 年末行使投资者回售选择权，则回售部分债券的兑付日期为 2025 年的 7 月 18 日（如遇法定节假日或休息日顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）。

18、偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

19、增信措施：本期债券不设定增信措施。

20、牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司。

21、联席主承销商：海通证券股份有限公司、广发证券股份有限公司。

22、信用评级机构及信用评级结果：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。

23、募集资金用途：本期债券的募集资金将用于偿还有息债务。

（三）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（第三期）

1、发行人全称：上海张江（集团）有限公司。

2、债券全称：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（第三期）。

3、发行金额：本期债券发行总额不超过人民币 4 亿元（含 4 亿元），不设置超额配售。本期最终发行金额为 4 亿元。

4、债券期限：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。

5、票面金额及发行价格：本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。

6、债券利率及其确定方式：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。

7、发行对象：本期债券面向专业投资者公开发行。

8、发行方式：本期债券发行方式为簿记建档发行。

9、承销方式：本期债券由主承销商组织的承销团，以余额包销方式承销。

10、起息日期：本期债券的起息日为2022年10月25日。

11、付息方式：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

12、利息登记日：本期债券利息登记日为付息日的前1个交易日，在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。

13、付息日期：本期债券的付息日为2023年至2027年间每年的10月25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，顺延期间不另计息）。若投资者在本期债券存续期的第3年末行使投资者回售选择权，则回售部分债券的付息日为2023年至2025年间每年的10月25日（如遇法定节假日或休息日顺延至其后的第1个交易日，顺延期间不另计息）。

14、兑付方式：本期债券的本息兑付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

15、兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金。本期债券于付息日向投资者支付的利息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票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截止兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

16、兑付登记日：本期债券兑付登记日为兑付日的前1个交易日，在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得相应本金及利息。

17、本金兑付日期：本期债券的兑付日期为 2027 年 10 月 25 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，顺延期间不另计利息）。若投资者在本期债券存续期的第 3 年末行使投资者回售选择权，则回售部分债券的兑付日期为 2025 年的 10 月 25 日（如遇法定节假日或休息日顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）。

18、偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

19、增信措施：本期债券不设定增信措施。

20、牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司。

21、联席主承销商：海通证券股份有限公司、广发证券股份有限公司。

22、信用评级机构及信用评级结果：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。

23、募集资金用途：本期债券的募集资金将用于偿还有息债务。

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，2022 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。

2022 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债券信息披露事务负责人变更的情况，已于 2022 年 9 月 7 日披露《国泰君安证券股份有限公司关于上海张江（集团）有限公司债券信息披露事务负责人变更之临时受托管理事务报告》；国泰君安证券就发行人重大资产抵押的情况，已于 2022 年 9 月 21 日披露《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》。

第二章发行人 2022 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：林晨，副总经理，021-68796879/linc@zjpark.com

经营范围：许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；建设工程设计。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：科技中介服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；非居住房地产租赁；住房租赁；物业管理；货物进出口；技术进出口；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；信息技术咨询服务；市场营销策划；商业综合体管理服务；建筑材料销售；轻质建筑材料销售；建筑防水卷材产品销售；建筑用金属配件销售；有色金属合金销

售；高性能有色金属及合金材料销售；金属结构销售；金属材料销售；金属制品销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

二、 发行人 2022 年度经营情况

张江集团主要承担张江科学城的综合开发和经营管理，负责张江科学城的招商引资，承担部分服务园区职能。张江集团的收入和利润来源主要为园区开发经营、商业及其他服务业。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基于园区发展的配套服务业务。集团近年来各项业务的比重逐渐稳定，形成了物业租售并举，园区服务业辅助的模式。

报告期内，公司实现营业收入 601,888.17 万元，较去年同期减少 27.56%，公司主营业务毛利率 40.23%，较去年同期增加 4.50%。报告期内公司营业收入有所减少，主要原因为 2022 年物业销售收入减少所致。

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	2022 年		2021 年	
	金额	占比	金额	占比
园区开发经营	52.93	87.95	75.72	91.13
商业	1.16	1.93	1.43	1.72
其他服务	5.50	9.14	5.12	6.17
其他业务小计	0.59	0.98	0.82	0.99
合计	60.19	100.00	83.09	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	2022 年		2021 年	
	金额	占比	金额	占比
园区开发经营	27.72	77.06	44.62	83.56
商业	1.08	3.00	1.36	2.55
其他服务	6.70	18.63	7.16	13.41
其他业务小计	0.47	1.31	0.26	0.49
合计	35.97	100.00	53.40	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	2022 年		2021 年	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
园区开发经营	25.21	47.63	31.09	41.06
商业	0.08	6.74	0.07	5.08
其他服务业	-1.20	-21.77	-2.04	-39.80
其他业务	0.12	20.47	0.56	68.43
合计	24.21	40.23	29.69	35.73

三、 发行人 2022 年度财务状况

1、合并资产负债表主要数据

单位：亿元

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
资产合计	1,090.56	951.21
负债合计	868.22	732.27
少数股东权益	68.32	64.19
归属于母公司股东的权益合计	154.03	154.74

2、合并利润表主要数据

单位：亿元

项目	2022 年度	2021 年度
营业收入	60.19	83.09
营业利润	7.86	12.21
利润总额	9.93	10.08
净利润	6.81	5.20
归属于母公司股东的净利润	2.30	1.59

3、合并现金流量表主要数据

单位：亿元

项目	2022 年度	2021 年度
经营活动产生的现金流量净额	-35.70	-26.84
投资活动产生的现金流量净额	-28.88	-17.39
筹资活动产生的现金流量净额	96.84	49.61

发行人 2022 年末资产总额为 1,090.56 亿元，较上年末增加 14.65%，以非流动资产为主。截至 2022 年末，非流动资产为 615.07 亿元，占总资产比重为 56.40%，主要集中于投资性房地产；流动资产为 475.49 亿元，主要由存货、货币资金构成。2022 年末，公司货币资金较 2021 年末增加 43.56%，主要系收到房产销售、租赁预收款、代开发资金等所致。2022 年末，公司交易性金融资产较 2021 年末减少 31.14%，主要系出售交易性金融资产所致。2022 年末，预付款项较 2021 年末减少 82.58%，主要系预付款项结转存货成本所致。2022 年末，其他应收款较 2021 年末减少 58.31%，主要系收回应收款履约保证金等款项所致。2022 年末，在建工程较 2021 年末减少 99.66%，主要系工程项目完工结转所致。

发行人 2022 年末负债总额为 868.22 亿元，较上年末增加 18.57%，以流动负债为主。截至 2022 年末，流动负债为 457.63 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 410.59 亿元，主要由长期借款和应付债券构成。2022 年末，公司应付账款较 2021 年末增加 33.45%，主要系房产建成预计应付工程款增加所致。2022 年末，公司一年内到期的非流动负债较上年末增加 110.04%，主要系部分应付债券将在 2023 年到期，结转到一年内到期的非流动负债科目所致。2022 年末，公司其他流动负债较 2021 年末增长 36.46%，主要系超短期融资券余额增加所致。2022 年末，公司长期借款为 200.02 亿元，较上年末增长 44.66%，主要系增加长期银行借款所致。2022 年末，公司租赁负债增长 46.28%，主要系新增房产租赁合同所致。2022 年末，公司长期应付款增长 81.34%，主要系按土地储备委托协议收到的资金增加，该资金专款用于储备项目款项支出。

发行人 2022 年度营业收入为 60.19 亿元，较上年同期下降 27.56%，主要系 2022 年物业销售收入减少。发行人 2022 年营业利润为 7.86 亿元，较 2021 年下降 35.66%。

发行人 2022 年度经营活动产生的现金流量净额为-35.70 亿元，较上年同期下降 33.02%，主要因为近年来公司对张江科学城已建成项目近阶段采取租售平衡的策略，造成公司现金流净额较低。发行人 2022 年度投资活动产生的现金流量净额为-28.88 亿元，较上年同期下降 66.09%，主要因为购建固定资产、无形资

产和其他长期资产支付现金增加。2022 年筹资活动现金流量净额为 96.84 亿元，较上年同期增加 95.19%，主要系偿还债务支付的现金减少，有息债务规模有所扩增。

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

发行人已在招商银行上海外滩支行开设募集资金专项账户，发行人、国泰君安证券及招商银行上海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。

“22 张江一”合计发行人民币 8 亿元，本期债券募集资金已于 2022 年 4 月 22 日汇入发行人本期债券募集资金专户。

“22 张江二”合计发行人民币 12 亿元，本期债券募集资金已于 2022 年 7 月 18 日汇入发行人本期债券募集资金专户。

“22 张江三”合计发行人民币 4 亿元，本期债券募集资金已于 2022 年 10 月 25 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 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）

根据“22 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用于偿还集团本部及并表子公司的银行借款。

截至 2022 年末，本期募集资金 8 亿元已全部使用完毕，募集资金均用于偿还集团本部及并表子公司的银行借款，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 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）

根据“22 张江二”募集说明书中募集资金运用计划，本期债券募集资金拟用于偿还到期公司债券和偿还银行借款。

截至 2022 年末，本期募集资金 12 亿元已全部使用完毕，募集资金 9 亿元用于偿还到期公司债券，3 亿元用于偿还银行借款，与募集说明书承诺的用途、使

用计划及其他约定一致。

（三）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（第三期）

根据“22 张江三”募集说明书中募集资金运用计划，本期债券募集资金拟用于置换前期偿还到期公司债券的自有资金和偿还银行借款。

截至 2022 年末，本期募集资金 4 亿元已全部使用完毕，募集资金 2 亿元用于置换前期偿还到期公司债券的自有资金，2 亿元用于偿还银行借款，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

经受托管理人核查募集资金专户流水、募集资金使用相关凭证，22 张江一募集资金 8 亿元全部用于偿还集团本部及并表子公司的银行借款；22 张江二募集资金 9 亿元用于偿还到期公司债券，3 亿元用于偿还银行借款；22 张江三募集资金 2 亿元用于置换前期偿还到期公司债券的自有资金，2 亿元用于偿还银行借款，与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。

四、公司债券募集资金使用披露情况

经核查，截至本报告出具之日，“22 张江一”、“22 张江二”、“22 张江三”募集资金情况、实际使用情况和专户运作情况与发行人募集说明书、定期报告披露内容一致，未发现违规使用的情况。

第四章 发行人信息披露义务履行的核查情况

一、报告期内发行人披露的定期报告、临时报告和其他兑付兑息公告情况

报告期内，发行人披露的定期报告如下：

债券简称	报告名称	披露时间
22 张江一	上海张江（集团）有限公司公司债券 2021 年年度财务报告及附注	2022 年 4 月 28 日
22 张江一	上海张江（集团）有限公司公司债券 2021 年年度报告	2022 年 4 月 28 日
22 张江一、22 张江二	上海张江（集团）有限公司公司债券 2022 年半年度财务报告及附注	2022 年 8 月 31 日
22 张江一、22 张江二	上海张江（集团）有限公司公司债券 2022 年中期报告	2022 年 8 月 31 日

报告期内，发行人披露的临时报告如下：

债券简称	报告名称	披露时间
22 张江一、22 张江二	上海张江（集团）有限公司关于债券信息披露事务负责人变更的公告	2022 年 8 月 31 日
22 张江一、22 张江二	上海张江（集团）有限公司关于重大资产抵押的公告	2022 年 9 月 15 日

报告期内，发行人“22 张江一”、“22 张江二”、“22 张江三”尚未涉及兑付兑息情况。

截至本报告出具日，发行人已于 2023 年 4 月 17 日披露了“22 张江一”兑付兑息公告《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）2023 年付息公告》。

二、发行人信息披露业务履行的核查情况

经核查，报告期内，发行人按照募集说明书等约定履行了信息披露义务，发行人不存在应披未披或者披露信息不准确的情形。

第五章内外部增信机制、偿债保障措施重大变化情况及有效性分析

一、增信机制

“22 张江一”、“22 张江二”及“22 张江三”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

2022 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、设置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。

第六章 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 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）

“22 张江一”的起息日为 2022 年 4 月 22 日，付息日为 2023 年至 2027 年间每年的 4 月 22 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，顺延期间不另计息）。若投资者在本期债券存续期的第 3 年末行使投资者回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2023 年至 2025 年间每年的 4 月 22 日（如遇法定节假日或休息日顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）。

“22 张江一”的本金兑付日期为 2027 年 4 月 22 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，顺延期间不另计利息）。若投资者在本期债券存续期的第 3 年末行使投资者回售选择权，则回售部分债券的兑付日期为 2025 年的 4 月 22 日（如遇法定节假日或休息日顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）。

截至本报告出具日，公司已于 2023 年 4 月 24 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 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）

“22 张江二”的起息日为 2022 年 7 月 18 日，付息日为 2023 年至 2027 年间每年的 7 月 18 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，顺延期间不另计息）。若投资者在本期债券存续期的第 3 年末行使投资者回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2023 年至 2025 年间每年的 7 月 18 日（如遇法定节假日或休息日顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）。

“22 张江二”的本金兑付日期为 2027 年 7 月 18 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，顺延期间不另计利息）。若投资者在本期债券存续期的第 3 年末行使投资者回售选择权，则回售部分债券的兑付日期为

2025 年的 7 月 18 日（如遇法定节假日或休息日顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）。

截至本报告出具日，该期债券尚未到付息日、本金兑付日。

（三）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（第三期）

“22 张江三”的起息日为 2022 年 10 月 25 日，付息日为 2023 年至 2027 年间每年的 7 月 18 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，顺延期间不另计息）。若投资者在本期债券存续期的第 3 年末行使投资者回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2023 年至 2025 年间每年的 10 月 25 日（如遇法定节假日或休息日顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）。

“22 张江三”的本金兑付日期为 2027 年 10 月 25 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，顺延期间不另计利息）。若投资者在本期债券存续期的第 3 年末行使投资者回售选择权，则回售部分债券的兑付日期为 2025 年的 10 月 25 日（如遇法定节假日或休息日顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）。

截至本报告出具日，该期债券尚未到付息日、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

一、发行人公司债券募集说明书中约定的其他义务

(一) 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）

根据《募集说明书》约定，本期债券设置了投资者保护机制：

资信维持承诺：

1、发行人承诺，在本期债券存续期内，不发生如下情形：

(1) 发行人发生一个自然年度内减资超过原注册资本 20%以上、分立、被责令停产停业的情形。

(2) 发行人合并报表范围内的重要子公司被吊销营业执照、申请破产或者依法进入破产程序等可能致发行人偿债能力发生重大不利变化的。

(3) 发行人存在重大市场负面传闻未合理澄清的。

(4) 发行人预计不能按期支付本期债券的本金或者利息的其他情形。

2、发行人在债券存续期内，出现违反“资信维持承诺”第 1 条约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。

3、当发行人发生违反资信维持承诺、发生或预计发生将影响偿债能力相关事项的，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

4、发行人违反资信维持承诺且未在“资信维持承诺”第 2 条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照“救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

救济措施：

1、如发行人违反“资信维持承诺”相关承诺要求且未能在“资信维持承诺”第 2 条约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券 30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：在 30 个自然

日提供并落实经本期债券持有人认可的其他和解方案。

2、持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

（二）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）

根据《募集说明书》约定，本期债券设置了投资者保护机制：

资信维持承诺：

1、发行人承诺，在本期债券存续期内，不发生如下情形：

（1）发行人发生一个自然年度内减资超过原注册资本 20%以上、分立、被责令停产停业的情形。

（2）发行人合并报表范围内的重要子公司被吊销营业执照、申请破产或者依法进入破产程序等可能致发行人偿债能力发生重大不利变化的。

（3）发行人存在重大市场负面传闻未合理澄清的。

（4）发行人预计不能按期支付本期债券的本金或者利息的其他情形。

2、发行人在债券存续期内，出现违反“资信维持承诺”第 1 条约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。

3、当发行人发生违反资信维持承诺、发生或预计发生将影响偿债能力相关事项的，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

4、发行人违反资信维持承诺且未在“资信维持承诺”第 2 条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照“救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

救济措施：

1、如发行人违反“资信维持承诺”相关承诺要求且未能在“资信维持承诺”第 2 条约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券 30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：在 30 个自然

日提供并落实经本期债券持有人认可的其他和解方案。

2、持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

（三）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（第三期）

根据《募集说明书》约定，本期债券设置了投资者保护机制：

资信维持承诺：

1、发行人承诺，在本期债券存续期内，不发生如下情形：

（1）发行人发生一个自然年度内减资超过原注册资本 20%以上、分立、被责令停产停业的情形。

（2）发行人合并报表范围内的重要子公司被吊销营业执照、申请破产或者依法进入破产程序等可能致发行人偿债能力发生重大不利变化的。

（3）发行人存在重大市场负面传闻未合理澄清的。

（4）发行人预计不能按期支付本期债券的本金或者利息的其他情形。

2、发行人在债券存续期内，出现违反“资信维持承诺”第 1 条约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。

3、当发行人发生违反资信维持承诺、发生或预计发生将影响偿债能力相关事项的，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

4、发行人违反资信维持承诺且未在“资信维持承诺”第 2 条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照“救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

救济措施：

1、如发行人违反“资信维持承诺”相关承诺要求且未能在“资信维持承诺”第 2 条约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券 30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：在 30 个自然

日提供并落实经本期债券持有人认可的其他和解方案。

2、持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

二、发行人公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况

2022 年内未发生发行人需履行上述承诺的情形。

第八章债券持有人会议召开情况

2022 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	2022 年末/2022 年度	2021 年末/2021 年度
资产负债率 (%)	79.61	76.98
流动比率	1.04	1.05
速动比率	0.33	0.35
EBITDA 利息倍数	1.81	1.94
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 1.05 和 1.04，速动比率分别为 0.35 和 0.33，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 76.98%和 79.61%。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 1.94 和 1.81。公司 2022 年度 EBITDA 利息倍数较 2021 年度保持稳定。

截至 2022 年末，发行人货币资金余额为 115.09 亿元，储备较为充裕。截至 2023 年 3 月末，发行人获得主要贷款金融机构授信额度合计 1,398.50 亿元，已使用额度 502.46 亿元，尚未使用的授信额度为 896.05 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“22 张江一”公司债券利息，“22 张江二”、“22 张江三”未到付息日。发行人未出现兑付兑息违约的情况，偿债意愿正常。

第十章信用评级情况

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）有限公司信用评级报告》，上海新世纪资信评估投资服务有限公司对发行人主体长期信用状况进行评级，发行人主体长期信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

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。

第十一章 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、债券信息披露事务负责人变更

发行人于 2022 年 8 月 31 日披露《上海张江（集团）有限公司关于债券信息披露事务负责人变更的公告》，就债券信息披露事务负责人变更进行披露。本次债券信息披露事务负责人变更事项预计不会对公司的正常经营、财务状况及偿债能力构成不利影响。

国泰君安证券于 2022 年 9 月 7 日披露《国泰君安证券股份有限公司关于上海张江（集团）有限公司债券信息披露事务负责人变更之临时受托管理事务报告》，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。

二、重大资产抵押

发行人于 2022 年 9 月 15 日披露《上海张江（集团）有限公司关于重大资产抵押的公告》，发行人将位于“环桥路 199 号，207 号 1-5 幢、8、11 幢，213 号”的国有建设用地使用权/房屋所有权作为抵押物，抵押给上海农村商业银行股份有限公司浦东分行。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。

国泰君安证券于 2022 年 9 月 21 日披露《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》，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（2022年度）》签章页）

债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司

