



## 上海市北高新股份有限公司

(住所：上海市静安区共和新路3088弄2号1008室)

# 2021年面向专业投资者公开发行公司债券 募集说明书

注册金额	9.00 亿元
发行规模	不超过 9.00 亿元（含 9.00 亿元）
增信情况	本次债券由上海市北（集团）有限公司提供不可撤销连带责任保证担保
发行人	上海市北高新股份有限公司
主承销商	国泰君安证券股份有限公司
受托管理人	国泰君安证券股份有限公司
资信评级机构	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
信用评级结果	发行人主体评级：AA+；评级展望：稳定 担保人主体评级：AAA；评级展望：稳定 债项评级：本次债券注册阶段未进行信用评级

### 主承销商、受托管理人



**国泰君安证券股份有限公司**  
GUOTAI JUNAN SECURITIES CO., LTD.

(住所：上海市静安区南京西路768号国泰君安大厦)

### 财务顾问



**海通证券股份有限公司**  
HAITONG SECURITIES CO., LTD.

(住所：上海市广东路689号海通证券大厦)

签署日期：2021 年 10 月 13 日

## 声明

本募集说明书依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》（2019 年修订）、《公司债券发行与交易管理办法》、《公司信用类债券信息披露管理办法》及其他现行法律、法规的规定，并结合发行人的实际情况编制。

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务，发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺募集说明书信息披露真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

主承销商已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

中国证监会对公司债券发行的注册及上海证券交易所对公司债券发行出具的审核意见，不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。凡欲认购本次债券的投资者，应当认真阅读募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

投资者认购或持有本次公司债券视作同意募集说明书关于权利义务的约定，包括债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

发行人承诺根据法律法规和募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

根据《中华人民共和国证券法》（2019 年修订）的规定，本次债券依法发行后，发行人经营与收益的变化，由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

除发行人、主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书及其摘要中列明的信息和本募集说明书及其摘要作任何说明。投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。投资者在评价和购买时，应特别审慎地考虑本募集说明书第一节所述的各项风险因素。

## 重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、本次债券上市前，公司最近一期末的净资产为 824,477.36 万元（截至 2021 年 6 月 30 日合并报表中股东权益合计）；公司最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 20,814.95 万元（2018 年、2019 年及 2020 年合并报表中归属于母公司股东的净利润平均值），足以支付本次债券一年的利息。截至 2021 年 6 月 30 日，公司母公司资产负债率 65.90%，合并口径资产负债率为 58.13%。公司在本次债券发行前的财务指标符合相关规定。本次债券发行及上市安排请参见发行公告。

二、本次债券发行及上市交易请参见上海证券交易所网站专区或以上海证券交易所认可的其他方式向专业投资者中披露。

本次债券仅面向专业投资者发行，专业投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险，并符合一定的资质条件，相应资质条件请参照《证券法》（2019 年修订）、《公司债券发行与交易管理办法》（2021 年修订）和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》（2017 年修订）。

三、本次债券由上海市北高新（集团）有限公司提供不可撤销连带责任保证担保。截至 2021 年 6 月 30 日，上海市北高新（集团）有限公司不存在对合并报表范围外的主体提供担保的情形，以自身名义对合并范围内子公司担保的余额为 96,300.00 万元。若在本次债券存续期内，担保人的经营状况、资产状况及支付能力发生负面变化，其履行为本次债券本息的兑付承担连带保证责任的能力将不会受到很大的负面影响。

四、经上海新世纪资信评估投资服务有限公司评定，公司的主体信用等级为 AA+，担保人市北集团主体信用等级为 AAA，该级别反映了受评主体偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。考虑到资信评级机构对公司的评级是一个动态评估过程，在债券存续期内，上海新世纪资信评

估投资服务有限公司将持续跟踪发行人外部经营环境的变化、影响公司经营或财务状况的重大事项等因素，并出具跟踪评级报告。若出现任何影响公司信用评级或债券信用级别的事项，致使资信评级机构调低公司主体或本次债券的信用级别，将会增加投资者的风险，对投资者的利益产生不利影响。

五、公司属于房地产业（行业代码：K70）。当前国内房地产行业受产业政策、税收政策及信贷政策等多方面影响，仍存在较多不确定性。根据上海证券交易所《关于试行房地产、产能过剩行业公司债券分类监管的函》，发行人被划分为“关注类”企业。目前公司园区产业载体销售、租赁和园区综合服务主营业务经营状况良好，不存在债务违约或银行贷款延期偿付的情况，但是由于受宏观经济环境、土地政策、税收政策及公司自身的相关风险或其他不可控等因素的影响，本次债券的本息偿付将面临一定的风险。

六、最近三年及一期末，公司的流动比率分别为 4.27 倍、2.42 倍、1.70 倍和 1.02 倍；速动比率分别为 0.81 倍、0.69 倍、0.19 倍和 0.16 倍，流动比率及速动比率均呈现出下降趋势。同时，鉴于公司所处房地产行业的特性，存货在资产中占比较大，公司速动比率保持在较低水平。2019 年末公司流动比率较 2018 年末减少了 43.37%，主要系融资规模扩大和将于一年内到期的长期负债增加所致。2020 年末，公司速动比率较 2019 年末减少 71.69%。主要系 2020 年一年内到期的非流动负债大幅增加所致。2021 年 6 月末，公司速动比率较 2020 年末减少 19.36%，主要系 2021 年 6 月末应付债券转入一年内到期的非流动负债大幅上升所致。截至 2021 年 6 月末，公司有息债务余额（含租赁负债）为 912,081.35 万元，达到当期净资产的 110.63%，其中一年内到期的有息负债余额占总息债务余额的 74.23%。如果未来公司无法合理规划业务扩张，不能有效控制项目开发投资的速度或难以保持相对合理的负债结构，与银行合作关系的发展受到限制或者销售回款、融入资金等现金流入的时间或规模与借款的偿还安排未能合理匹配，公司的流动性将趋于紧张，可能面临偿债风险。

七、最近三年及一期末，公司合并报表口径经营活动产生的现金流量净额分别为-399,199.76 万元、-29,214.98 万元、-154,478.09 万元和-37,865.77 万元。报告期内，公司经营活动现金流量波动较大，主要受项目开发进度、销售回款



以及运营周期等因素的影响。公司目前的经营情况、盈利水平和资产质量良好，且随着在建项目的完工并投入销售与运营，公司的经营活动现金净流量情况将得到改善。但公司所属房地产行业为资本密集型行业，若未来项目开发投资增加、公司财务结构的稳健程度下降、资金周转困难，将导致公司经营活动现金流量净额持续下降，从而对本次债券偿付产生一定不利影响。

八、最近三年及一期，公司实现的投资收益分别为 43,202.72 万元、14,248.32 万元、2,865.09 万元和 1,211.53 万元。2019 年公司投资收益较 2018 年同比下降 67.02%，主要系 2018 年公司处置子公司上海钧创投资有限公司产生大额投资收益所致。2020 年公司投资收益较 2019 年同比下降 79.89%，主要系受疫情影响权益法确认的长期股权投资收益较上年同期大幅下降。虽然公司在产业地产运营领域积累了较成熟的经验，但在产业投资上仍处在初创阶段，并且产业投资项目自初始投资至达到成熟盈利状态需要一定的培育期，公司的投资业务可能存在投资决策风险以及投资退出风险，因此导致投资收益的不稳定。最近三年及一期，公司按照权益法确认的长期股权投资收益分别为 5,578.80 万元、12,966.94 万元、2,257.43 万元和 1,117.76 万元，占营业利润比重（公司合并报表口径）分别为 14.37%、34.36%、9.67%及-14.88%。若未来联营和合营企业的业务、盈利状况发生重大不利变化，公司的经营业绩以及现金流量将会受到一定影响，从而影响到公司的偿债能力。

九、截至 2021 年 6 月末，公司各类抵押、质押借款余额合计为 229,837.36 万元；受限资产账面价值为 756,742.80 万元，占公司当期净资产的 91.78%，全部为向金融机构借款而设定的抵押担保资产，包括存货和投资性房地产。在本次债券存续期内，本次债券持有人对公司抵、质押资产的求偿权劣后于公司的抵、质押债权，如果未来因流动性不足不能按时偿还金融机构债务，有可能导致受限资产被冻结或处置，从而无法及时变现偿付债券本息，同时将对公司的盈利能力和声誉造成一定负面影响。

十、受国民经济总体运行状况、财政货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，债券市场利率存在波动的可能性。由于本次债券为固定利率债券，且期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，债券的投资价值在其存续期

内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本次债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

十一、凡通过认购、购买或其他合法方式取得并持有本次债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书规定的《债券持有人会议规则》、《债券受托管理协议》、《账户及资金监管协议》对本次债券各项权利和义务的约定。

十二、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对于所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让取得本次债券的持有人）均有同等约束力。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本次债券均视作同意并接受公司为本次债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

十三、根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及上海新世纪资信评估投资服务有限公司评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，新世纪评级将在本次债券信用级别有效期内或者本次债券存续期内，持续关注本次债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本次债券偿债保障情况等因素，以对本次债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

在跟踪评级期限内，新世纪评级将于本次债券发行主体及担保主体（如有）年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级，并根据上市流通规则于每一会计年度结束之日起六个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告；对于一年期内的固定收益类产品，新世纪评级将于本次债券正式发行后的第六个月发布定期跟踪评级结果及报告。此外，自本次评级报告出具之日起，新世纪评级将密切关注与发行主体、担保主体（如有）以及本次债券有关的信息，如发生可能影响本次债券信用级别的重大事件，发行主体应及时通知新世纪评级并提供相关资料，新世纪评级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。

如发行主体、担保主体（如有）未能及时或拒绝提供相关信息，新世纪评级将根据有关情况进行分析，据此确认或调整主体、债券信用级别或公告信用级别暂时失效。

## 目录

声明 .....	2
重大事项提示 .....	3
目录 .....	7
释义 .....	10
第一节 风险提示及说明 .....	13
一、本次债券的投资风险 .....	13
二、发行人相关的风险 .....	14
第二节 发行概况 .....	25
一、本次发行的基本情况及发行条款 .....	25
二、本次债券发行与上市交易安排 .....	27
三、认购人承诺 .....	27
第三节 本次债券募集资金运用 .....	29
一、本次债券募集资金数额 .....	29
二、本次债券募集资金运用计划 .....	29
三、募集资金的现金管理 .....	30
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施 .....	30
五、募集资金专项账户管理安排 .....	30
六、本次债券募集资金运用对公司财务状况的影响 .....	32
七、本次债券募集资金使用的承诺 .....	33
八、发行本次债券后公司资产负债结构的变化 .....	33
九、前次发行公司债券的募集资金使用情况 .....	34
第四节 发行人基本情况 .....	35
一、公司概况 .....	35
二、设立及历史沿革情况 .....	35
三、发行人控股股东及实际控制人变化情况 .....	42
四、发行人对其他企业的重要权益投资情况 .....	43
五、发行人公司治理结构及其运行情况 .....	51

六、发行人内部管理制度建立及运行情况 .....	61
七、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况 .....	65
八、发行人主营业务基本情况 .....	69
九、行业状况及发展分析 .....	86
十、发行人资金占用情况及担保情况 .....	98
十一、发行人三年及近一期重大资产重组情况 .....	98
十二、媒体质疑事项 .....	98
十三、关于涉及房地产业务的自查情况 .....	99
<b>第五节 财务会计信息 .....</b>	<b>100</b>
一、最近三年及一期的财务报表 .....	100
二、会计政策变更及影响 .....	107
三、最近三年及一期合并报表范围的变化情况 .....	111
四、最近三年及一期主要财务指标 .....	113
五、管理层讨论和分析 .....	115
六、最近一期有息债务情况 .....	139
七、关联关系及交易情况 .....	140
八、其他重要事项 .....	146
<b>第六节 发行人及本次债券的资信情况 .....</b>	<b>149</b>
一、报告期历次主体评级、变动情况及原因 .....	149
二、本次债券的信用评级情况 .....	150
三、其他重要事项 .....	150
四、发行人的资信情况 .....	150
<b>第七节 增信机制、偿债计划及其他保障措施 .....</b>	<b>153</b>
一、担保人的基本情况 .....	153
二、担保函的主要内容 .....	157
三、债券持有人及债券受托管理人对担保事项及其他增信措施的持续监督安排 .....	159
<b>第八节 税项 .....</b>	<b>161</b>

一、增值税.....	161
二、所得税.....	161
三、印花税.....	161
<b>第九节 信息披露安排.....</b>	<b>163</b>
一、发行人信息披露事务及投资者管理的相关制度安排.....	163
二、信息披露的程序 .....	165
三、信息披露事务负责人具体职责及履职保障 .....	166
四、董事和董事会、监事和监事会及高级管理人员等的报告、审议和披露职责 .....	166
五、子公司的信息披露制度 .....	166
六、其他规定 .....	167
<b>第十节 投资者保护机制 .....</b>	<b>168</b>
一、偿债计划 .....	168
二、偿债保障措施 .....	169
三、发行人对于违约解决措施及承诺 .....	171
四、债券持有人会议 .....	174
五、债券受托管理人 .....	189
<b>第十一节 本次债券发行的有关机构及利害关系.....</b>	<b>204</b>
一、本次债券发行的有关机构 .....	204
二、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系 .....	206
<b>第十二节 发行人、中介机构及相关人员声明 .....</b>	<b>207</b>
<b>第十三节 备查文件.....</b>	<b>231</b>
一、备查文件目录 .....	231
二、查阅时间 .....	231
三、查阅地点 .....	231

## 释义

在本募集说明书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人、本公司、公司、市北高新	指	上海市北高新股份有限公司，原名为“上海二纺机股份有限公司”
市北集团	指	上海市北高新（集团）有限公司，前身为上海市北工业新区投资经营有限公司
市北香港	指	市北高新集团（香港）有限公司
开创公司	指	上海开创企业发展有限公司
启日投资	指	上海启日投资有限公司
钧创投资	指	上海钧创投资有限公司
聚能湾	指	上海聚能湾企业服务有限公司
创越投资	指	上海创越投资有限公司
越光投资	指	越光投资管理（上海）有限公司
欣云投资	指	上海市北高新欣云投资有限公司
市北祥腾	指	上海市北祥腾投资有限公司
松宏置业	指	上海松宏置业有限公司
生产性公司	指	上海市北生产性企业服务发展有限公司
上海垠祥	指	上海垠祥置业有限公司
上海松铭	指	上海松铭房地产开发有限公司
上海睿涛	指	上海睿涛房地产开发有限公司
泛业投资	指	上海泛业投资顾问有限公司
市北培训	指	上海市北高新园区职业技能培训中心
中铁市北	指	上海中铁市北投资发展有限公司
中冶祥腾	指	上海中冶祥腾投资有限公司
创辉管理	指	上海创辉企业管理有限公司
市北健康	指	上海市北高新健康管理咨询服务有限公司
市北科创	指	上海市北科技创业投资有限公司
市北小贷	指	上海闸北市北高新小额贷款股份有限公司
数据港	指	上海数据港股份有限公司
市北南通	指	上海市北高新南通有限公司
闸北绿地	指	上海闸北绿地企业发展有限公司
市北科技发展	指	上海市北工业新区科技发展有限公司
北上海大酒店	指	上海北上海大酒店有限公司
集团南通	指	上海市北高新集团（南通）有限公司
二纺机	指	上海二纺机股份有限公司，现更名为市北高新
本次债券	指	上海市北高新股份有限公司本次拟向专业投资者公开发行的总金额不超过人民币 9.00 亿



		元（含 9.00 亿元）的公司债券
本次发行	指	本次拟向专业投资者公开发行的总金额不超过人民币 9.00 亿元（含 9.00 亿元）的公司债券的行为
股东大会	指	上海市北高新股份有限公司股东大会
董事会	指	上海市北高新股份有限公司董事会
监事会	指	上海市北高新股份有限公司监事会
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《上海市北高新股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券募集说明书》
债券持有人	指	根据证券登记机构的记录显示在其名下登记拥有本次债券的投资者
《债券受托管理协议》	指	发行人与债券受托管理人为本次债券的受托管理签署的《上海市北高新股份有限公司 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》
《债券持有人会议规则》	指	为保护公司债券持有人的合法权益，根据相关法律法规制定的《上海市北高新股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券持有人会议规则》及其变更和补充
《公司章程》	指	《上海市北高新股份有限公司章程》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
牵头主承销商、债券受托管理人、簿记管理人、	指	国泰君安证券股份有限公司
财务顾问、海通证券	指	海通证券股份有限公司
评级机构、上海新世纪	指	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
发行人律师、国浩律师	指	国浩律师（上海）事务所
静安区国资委	指	上海市静安区国有资产监督管理委员会
闸北区国资委	指	上海市闸北区国有资产监督管理委员会
上海市国资委	指	上海市国有资产监督管理委员会
募集资金专户	指	发行人设立的用于本次债券募集资金、偿债资金的接收、储存及划转的银行账户
余额包销	指	主承销商按照承销协议所规定的承销义务销售本次债券，并承担相应的发行风险，即在规定的发行期限内将各自未售出的本次债券全部自行购入
报告期、最近三年及一期	指	2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-6 月
报告期末、最近三年及一期末	指	2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 6

		月末
交易日	指	上海证券交易所的营业日
工作日	指	中华人民共和国境内的商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
法定节假日、休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
《公司法》	指	中华人民共和国公司法
《证券法》	指	中华人民共和国证券法（2019年修订）
《公司债券发行与交易管理办法》、《管理办法》	指	中国证监会于2015年1月15日颁布实施的《公司债券发行与交易管理办法》
《上海证券交易所股票上市规则》	指	上交所于2014年10月17日颁布实施的《上海证券交易所股票上市规则》
《公司章程》	指	《上海市北高新股份有限公司公司章程》
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元
<p>特别说明：</p> <p>1、本募集说明书中所引用的财务数据和财务指标，如无特殊说明，指合并报表口径的财务数据和根据该类财务数据计算的财务指标。</p> <p>2、本募集说明书中部分财务数据尾数合计数与各加数直接相加之和在尾数上有差异，这些差异是由于采用四舍五入的运算法则造成的。</p>		

## 第一节 风险提示及说明

投资者在评价和购买本次债券时，除本募集说明书中披露的其他各项资料外，还应特别审慎地考虑下述各项风险因素：

### 一、本次债券的投资风险

#### （一）利率风险

本次债券的发行利率是根据当前市场的利率水平和信用评级确定的。受国际政治经济环境变化、国家宏观经济与国民经济总体运行状况、国家金融政策等因素的影响，市场利率存在一定的波动性。由于本次债券票面利率采用固定利率且期限较长，如果在本次债券存续期内未来市场利率发生波动，债券的投资价值可能会随之发生变动，因而使本次债券的投资者实际投资收益水平存在一定的不确定性。

#### （二）流动性风险

本次债券发行结束后，本公司将积极申请本次债券在上交所上市流通。经监管部门批准，本次公司债券亦可在适用法律允许的其他交易场所上市交易。由于具体上市审批事宜需要在本次债券发行结束后方能进行，公司目前无法保证本次债券一定能够按照预期在上交所交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，公司亦无法保证本次债券在上交所上市后本次债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本次债券的投资者在购买本次债券后，可能面临由于债券不能及时上市流通而无法立即出售本次债券的流动性风险，或者由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，而不能以某一价格足额出售其希望出售的本次债券所带来的流动性风险。

#### （三）偿付风险

发行人目前经营和财务状况良好，同时本次债券设置了担保。在本次债券存续期内，如发行人和担保人所处的宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部环境以及发行人本身的生产经营同时发生重大不利变化，影响到发行人的运营状况、盈利能力和现金流量，导致发行人不能如期从预期的还款来

源中获得足够的资金按期支付本次债券的本息，可能会对本次债券的按期偿付造成一定的影响。

#### **（四）本次债券安排所特有的风险**

在本次债券发行时，发行人已根据现实情况拟定了相关偿债保障措施以控制和降低本次债券的还本付息风险，但是在本次债券存续期间，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施无法得到有效履行，进而影响本次债券投资者的利益。

#### **（五）资信风险**

公司目前整体经营情况良好，最近三年及一期公司与银行、主要客户发生业务往来时，未曾有任何严重违约行为。在未来的业务经营过程中，公司亦将秉承诚实信用原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但是在本次债券存续期内，如果宏观经济周期性、公司自身的相关风险或不可控因素导致公司财务状况发生重大不利变化，将可能导致公司资信状况变差，本次债券持有人将面临公司不能按期偿还债务本息的风险。

#### **（六）担保风险**

本次债券由市北集团提供不可撤销连带责任担保。截至2021年6月末，市北集团不存在对合并报表范围外的主体提供担保的情形，以自身名义对合并范围内子公司担保的余额为96,300.00万元。若考虑本次债券全额发行，市北集团以自身名义对合并范围内子公司担保余额增加90,000.00万元，达196,300.00万元，占2021年6月末合并报表净资产（含少数股东权益）的比例为16.42%。若在本次债券存续期内，担保人的经营状况、资产状况及支付能力发生负面变化，其履行为本次债券本息兑付承担连带保证责任的能力将不会受到很大影响，担保风险较低。

#### **（七）评级风险**

公司目前资信状况良好，经上海新世纪评定，公司的主体信用等级为AA+级，担保人市北集团主体信用等级为AAA级；但在本次债券存续期内，公司无法保证主体信用评级在本次债券存续期间不会发生任何负面变化，如果上海新世纪调低公司信用评级，这将对本次债券持有人产生不利影响。

## **二、发行人相关的风险**

## （一）财务风险

### 1、盈利能力不稳定的风险

最近三年及一期，公司营业毛利率分别为42.52%、51.10%、52.29%和51.39%，呈波动趋势。其中，主营业务整体毛利率分别为42.41%、50.52%、51.96%和50.41%，整体上稳中有升。其中，公司园区产业载体销售业务毛利率分别为11.64%、51.42%、51.37%和0.00%，总体呈上升趋势，主要是受项目开发的区域和类型、平均售价、土地成本不同等因素的影响。住宅销售业务毛利率分别为121.64%、2.17%、5.55%和0.00%，呈波动趋势。园区产业载体租赁业务毛利率分别为47.20%、51.63%、42.87%和43.51%，整体保持稳定。其他服务业毛利率分别为11.30%、19.76%、80.18%和77.36%，呈上升趋势。未来如果公司毛利率持续波动或者下降，将会对公司未来业绩产生不利影响。

### 2、经营性现金流量净额波动较大的风险

2018年度、2019年度、2020年度及2021年1-6月，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-399,199.76万元、-29,214.98万元、-154,478.09万元和-37,865.77万元。报告期内，受项目开发进度、销售回款以及运营周期等因素的影响，公司经营活动现金流始终为负且波动较大。公司目前的经营情况、盈利水平和资产质量良好，且随着在建项目的完工并投入销售与运营，公司的经营活动现金净流量情况将得到改善。但若未来项目开发投资增加、公司财务结构的稳健程度下降、资金周转困难，将导致公司经营活动现金流量净额持续下降，从而对本次债券偿付产生一定不利影响。

### 3、投资收益不稳定的风险

公司投资收益主要源于对合营、联营企业的长期股权投资等。最近三年及一期，公司实现的投资收益分别为43,202.72万元、14,248.32万元、2,865.09万元和1,211.53万元。2019年公司投资收益较2018年同比下降67.02%，主要系2018年公司处置子公司上海钧创投资有限公司产生大额投资收益所致。2020年公司投资收益较2019年同比下降79.89%，主要系受疫情影响权益法确认的长期股权投资收益较上年同期大幅下降。虽然公司在产业地产运营领域积累了较成熟的经验，但在产业投资上仍处在初创阶段，并且产业投资项目自初始投资至达到成熟盈利状态需要一定的培育期，公司的投资业务可能存在投资决策风险以及投资退出风险，因此导致投资收益的不稳定。最近三年及一期，公司按照权益法

确认的长期股权投资收益分别为5,578.80万元、12,966.94万元、2,257.43万元和1,117.76万元，占营业利润比重（公司合并报表口径）分别为14.37%、34.36%、9.67%及-14.88%。若未来联营和合营企业的业务、盈利状况发生重大不利变化，公司的经营业绩以及现金流量将会受到一定影响，从而影响到公司的偿债能力。

#### **4、存货跌价及存货周转率较低的风险**

截至2018年末、2019年末、2020年末及2021年6月末，公司存货分别为872,562.08万元、799,779.33万元、995,011.23万元和779,517.46万元，占流动资产的比重分别为80.97%、71.57%、88.53%和84.55%。公司主要从事产业地产开发运营业务，存货主要由开发成本及开发产品构成，其中开发成本系未完工项目成本，开发产品系已完工项目成本。2019年末，公司存货较2018年末减少72,782.75万元，降幅8.34%。2020年末，公司存货较2019年末增加195,231.90万元，增幅24.41%，主要系公司本期新增云置禾项目所致。2021年6月末，公司存货较2020年末减少215,493.77万元，降幅21.66%，主要系公司本期聚能湾创新社区及区块链生态谷项目完工结转至投资性房地产所致。公司目前对存货未计提存货减值准备。如果未来受宏观经济环境、信贷政策、地产行业环境等因素影响，开发项目利润下滑或项目无法顺利完成开发，公司将面临存货跌价损失风险，从而对公司的盈利产生不利影响。

公司报告期内存货周转率分别为0.04次/年、0.06次/年、0.06次/年和0.02次/年，呈波动趋势。存货周转率较低主要系园区开发行业项目开发周期相对较长，从取得土地到正式完工交付并结转收入成本，通常需2-3年时间所致。公司存货的变现能力将直接影响公司的资产流动性及偿债能力，由于存货金额较大，如公司存货周转不畅，将对其资金调配带来较大压力。

#### **5、受限资产规模较大的风险**

截至2021年6月末，公司各类抵押、质押借款余额合计为229,837.36万元；受限资产账面价值为756,742.80万元，占公司当期净资产的91.78%，全部为向金融机构借款而设定的抵押担保资产，包括存货和投资性房地产。在本次债券存续期内，本次债券持有人对公司抵、质押资产的求偿权劣后于公司的抵、质押债权，如果未来因流动性不足不能按时偿还金融机构债务，有可能导致受限资产被冻结或处置，从而无法及时变现偿付债券本息，同时将对公司的盈利能力



和声誉造成一定负面影响。

## 6、流动性风险

最近三年及一期末，公司的流动比率分别为 4.27 倍、2.42 倍、1.70 倍和 1.02 倍；速动比率分别为 0.81 倍、0.69 倍、0.19 倍和 0.16 倍，流动比率及速动比率均呈现出下降趋势。同时，鉴于公司所处房地产行业的特性，存货在资产中占比较大，公司速动比率保持在较低水平。2019 年末公司流动比率较 2018 年末减少了 43.37%，主要系融资规模扩大和将于一年内到期的长期负债增加所致。2020 年末，公司速动比率较 2019 年末减少 71.69%。主要系 2020 年一年内到期的非流动负债大幅增加所致。2021 年 6 月末，公司速动比率较 2020 年末减少 19.36%，主要系 2021 年 6 月末应付债券转入一年内到期的非流动负债大幅上升所致。截至 2021 年 6 月末，公司有息债务余额（含租赁负债）为 912,081.35 万元，达到当期净资产的 110.63%，其中一年内到期的有息负债余额占总息债务余额的 74.23%。如果未来公司无法合理规划业务扩张，不能有效控制项目开发投资的速度或难以保持相对合理的负债结构，与银行合作关系的发展受到限制或者销售回款、融入资金等现金流入的时间或规模与借款的偿还安排未能合理匹配，公司的流动性将趋于紧张，可能面临偿债风险。

## 7、筹资风险

园区开发行业对资金的需求量较大，资金的筹措对园区开发企业的持续稳定发展具有重要意义，将直接影响园区开发项目的开发建设进度。目前，公司项目开发的资金来源主要有自有资金、银行贷款和在资本市场募集的资金等。如果未来国家提高对房地产企业的贷款条件或控制房地产行业信贷规模，公司获取银行贷款的能力和灵活性将在一定程度上受到限制。如果公司不能有效地筹集所需资金，公司项目的实施和后续的经营发展将受到不利影响。

## 8、投资性房地产跌价风险

最近三年及一期末，公司投资性房地产分别为 355,934.34 万元、492,245.99 万元、555,812.43 万元和 798,422.09 万元，占非流动资产的比重分别为 64.08%、69.94%、70.62% 和 76.25%。公司采用成本模式对投资性房地产进行计量。最近三年及一期末，公司投资性房地产均无减值迹象，未计提减值准备。如果未来

因市场变动等原因导致公司投资性房地产的可回收金额持续降低，公司目前持有的投资性房地产将存在一定跌价风险。

## （二）经营风险

### 1、项目开发的風險

虽然公司在多年的园区开发和建设过程中，积累了丰富的园区开发经验，通过创造性地运用模块招商、平台招商、强化服务等综合手段为入驻企业提供了所需产业载体，在完善产业载体运营的过程中，建立了一套完善的开发流程和开发标准。但由于园区产业载体及其相关的配套设施项目开发具有开发周期长、投入资金量大等特点，同时受到多个政府部门管理，使得园区开发项目在项目审批、工程进度等方面存在不确定性，可能导致项目开发周期延长、成本增加等问题，在经营中若不能及时应对和解决上述问题，可能对未来公司经营业绩产生一定的影响。

### 2、产业载体租售业务经营风险

园区产业载体的销售与租赁是公司的主营业务。随着公司资本规模积累以及长期发展需要，公司对产业载体整体运营模式已转为“租售并举，租赁为先”。该模式资金回收周期相对较长，租售现金流入与相应建设现金支出在短期不能完全配比，尤其近年来公司新建项目较多，资金投入量大，对公司阶段性经营业绩会造成一定波动。在租赁模式下，园区物业的所有权并未发生转移，未来租赁市场的整体波动、上海市内其他园区的开发建设、租金价格变化均会对公司租赁业务的收入产生较大的影响。此外，若公司园区产业载体租赁板块下属物业租约出现集中租约到期不续租的情况，可能会在一定时间内对公司的业绩产生一定的影响。

### 3、产业投资风险

随着市北高新园区内产业集聚效应的增强，园区内陆续涌现出一批具有良好发展潜力的优质企业，为公司的产业投资奠定了坚实的基础。公司近几年积极探索“直投+基金”、“投资+培育”的产业投资体系，进一步加大产业孵化和产业投资的力度，为公司的可持续发展创造新的利润增长点。虽然公司在产业地产运营领域积累了较成熟的经验，但在产业投资上仍处在早期阶段，并且产业投资项目自初始投资至达到成熟盈利状态需要一定的培育期，公司的投资业务

可能存在投资决策风险以及投资退出风险，进而导致投资收益的不确定性。为此，公司将在依托市北高新园区的产业优势、丰富的优质企业资源挖掘和提升产业投资机会的同时，不断优化公司的投资管理体系、完善投资管理制度，强化对投资项目进行“投前-投中-投后”的全程化地监督和管理，确保产业投资的安全和效益。

#### **4、产业地产竞争风险**

在上海地区产业园“十四五”高速发展的前提下，产业园区在大数据、云计算、人工智能等产业发展上的同质化竞争愈发激烈。随着产业园区向中高端发展迈进，各地园区纷纷加大了对高新技术企业的招商引资力度，加剧了对于创新产业、创新机构、创新产品和创新人才的争夺，产业园区竞争已不单单是一个园区和一个园区之间的竞争，而是政策、服务、产业等一揽子方案竞争。因此公司需要以更主动的姿态、更超前的意识、更敏锐的布局来有效应对市场变化，抢抓发展机遇，以大数据、云计算为基础支撑，以5G、区块链为转型方向，继续深化产业建设、推动产业迭代。

#### **5、疫情防控风险**

2020年初突发的新冠肺炎疫情正在对国内乃至全球市场造成巨大影响，为全球金融市场及实体经济发展带来巨大的不确定性，甚至在一定程度上引起聚发性恐慌，全球经济衰退几成定局。疫情爆发的第一时间，公司响应各级政府号召，在园区迅速成立应急防控工作小组，按地块划分责任区，责任归属落实到人，并组织力量投入到疫情防控工作中。截至目前，园区防疫工作稳定可控，公司在疫情期间有力保障了园区有序运营及企业职工的生命健康安全，做到了“零疑似、零确诊”。园区1,470家企业复工备案完整，其中总部企业、重点税收企业和规模以上企业复工率达100%。园区作为首批仅两家重点园区在全市率先试点推行使用“随身码”，较好地完成了疫情防控的各项工作，并取得了阶段性胜利。目前国内疫情防控趋势向好，可国际防疫形势正逐步面临最严峻时刻。公司将在下一阶段防控工作中，配合各级政府将工作重点从内部防控逐步转向防止外部输入。

### **（三）管理风险**

#### **1、人力资源管理的风险**

公司业务经营的开拓和发展在很大程度上依赖于核心经营管理人员。公司的管理团队具有丰富的项目运作经验，能够灵活调动资源、转换经营策略适应房地产周期波动。公司高级管理人员的产业经验及专业知识对公司的发展十分关键。如果公司无法吸引或留任上述人员，且未能及时聘用具备同等资历的人员，公司的业务管理与经营增长将可能受到不利影响。

## **2、安全生产风险**

根据国务院颁布的《关于进一步加强安全生产工作的决定》要求进一步强化安全生产的工作重点和政策措施，建设部专门发文要求全国建设系统认真贯彻落实。上海市人民政府印发的《关于进一步规范本市建筑市场加强建设工程质量安全管理若干意见》也对安全施工做了进一步规范。安全生产对于基础设施建设来说至关重要，生产事故将直接影响公司的生产经营，并造成负面的社会影响，影响公司经营业绩及品牌形象。

### **（四）政策风险**

#### **1、宏观经济政策风险**

目前，公司主营业务为园区产业载体租赁和销售。园区开发行业投资规模大，属于资本密集型行业，对于信贷等融资工具有较强的依赖性。若国家宏观经济政策变动，政府进一步利用产业政策、税收政策及信贷政策等对房地产行业实施调控，则有可能影响公司园区产业载体的开发与销售等业务，也可能增加公司获取土地储备的难度与成本，进而可能会对公司的盈利情况产生负面影响。随着2021年上半年新冠疫情在国内外朝着常态化、纵深化方向发展，中国经济面临的不稳定不确定因素增多，公司将密切关注宏观经济和国家政策走势，努力把握宏观经济形势、顺应宏观调控政策导向，积极主动地调整经营计划，提升公司整体竞争能力。

#### **2、地方政府政策风险**

目前上海市正处于积极建设科创中心阶段，各项开发业务有序开展，市北高新园区亦作为上海市建设科创中心的重点建设区域。在开发建设高新园区的过程中，发行人的迅速发展客观上离不开上海市政府及区政府的大力支持。这些支持包括土地政策、基础设施建设的业务来源、享有充分的信息资源等方面。2016年，上海市政府决定原闸北区、静安区“撤二建一”，发行人由此并入静安

区国资委管辖，新成立的静安区政府对发行人政策连贯性较不确定。如果上述政策发生重大变化，将对公司的经营业绩和债务偿付能力有较大影响。

### 3、房地产政策风险

2012年5月，国土资源部修订通过《闲置土地处置办法》。2013年上半年，国务院常务会议确定了五项加强房地产市场调控的政策措施，宣告房地产调控进一步趋紧，对北上广等一线城市投资投机需求的抑制再度升级。

此外，最近几年，政府为努力解决房地产市场过热问题，出台了一系列旨在降低市场对投资性房地产需求的政策，例如：2010年1月7日，国务院办公厅发布《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》；2010年11月，住房和城乡建设部和国家外汇管理局发布《进一步规范境外机构和个人购房管理的通知》；2011年1月26日，国务院发布《进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》；2013年2月20日，国务院发布“新国五条”，进一步明确了支持自住需求、抑制投机投资性购房是房地产市场调控必须坚持的一项基本政策；2013年3月26日，国务院办公厅发布《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》，在“新国五条”的基础上进一步明确中央政府对房地产的调控决心与力度，旨在稳定房价、抑制投机性购房，并结合供给端的调整以期建立与完善房地产健康发展的长效机制。

但2014年二季度以来，受国内宏观经济增速放缓等影响，各地方政府先后出台相关政策取消现行商品住房限购，提振当地房地产市场。针对部分区域2016年以来房价上涨过快的情况，2016年9月底至10月初，北京、上海、广州、深圳、天津、南京、杭州、厦门、苏州、郑州、无锡、合肥、济南、武汉、珠海、东莞、佛山、福州、昆山、南昌等21个城市先后发布意图收紧楼市的区域房地产调控政策，重启限购限贷，部分城市的最低首付款比例调整为不低于35%。2017年，新一轮调控政策蔓延全国，截至2017年底，累计超过100个城市以及相关部门（县级以上）发布房地产调控政策，业内统计的政策发布次数超过250次。仅北京一个城市发布的各类型房地产调控政策就超过30次，此外上海、广州、深圳、杭州、成都等其他城市发布政策密集程度超过历年。7月18日，住建部等九部委联合印发了《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》，要求人口净流入的大中城市发展住房租赁市场，支持相关国有企业转型为住房租赁企业，建设政府住房租赁交易服务平台，并选取了广州、深

圳、南京、杭州、厦门、武汉、成都、沈阳、合肥、郑州、佛山、肇庆等12个城市作为首批开展住房租赁试点的单位，“租购并举”的新型房地产市场发展模式日益凸显。12月下旬，中央经济工作会议再次提出，加快建立多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度。要发展住房租赁市场特别是长期租赁，保护租赁利益相关方合法权益，支持专业化、机构化住房租赁企业发展。完善促进房地产市场平稳健康发展的长效机制，保持房地产市场调控政策连续性和稳定性，分清中央和地方事权，实行差别化调控。2018年，住房与城乡建设部开启新一轮调控。本轮政策从各地库存高低不同出发，因城施策，因时调整。一二线和三四线市场周期由此错峰，全国销售周期整体被拉长，波动收窄。2018年9月以来调控成效明显，投机快速退场、市场量价平稳回落。后续政策仍将以稳为主，视各城市库存、房价状态相机而动。

目前，公司主营业务为园区产业载体销售、租赁和园区综合服务。当前国内房地产调控政策使房地产行业仍存在较多不确定性，若未来房地产行业政策持续收紧，政府进一步利用产业政策、税收政策及信贷政策等对房地产行业实施调控，则有可能影响公司园区产业载体的开发与销售等业务，或可能增加发行人获取土地储备的难度与成本，进而可能会对公司的盈利情况产生一定的影响。如果公司不能适应房地产政策的变化，则公司的经营管理和未来发展将可能受到不利影响。

#### **4、金融政策变化的风险**

房地产行业属于资金密集型行业，资金一直都是影响房地产企业做大做强的关键因素之一。近年来，国家采取了一系列措施，对包括购房按揭贷款和开发贷款在内的金融政策进行调整，以适应宏观经济和房地产行业平稳发展的需要，对房地产企业的经营和管理提出了更高的要求。目前，我国房地产信贷政策主要集中在房地产开发贷款管理、规范土地储备贷款、引导住房消费贷款、严格商业用房购房贷款、加强房地产信贷征信管理等方面。一方面，如果房地产开发贷款标准和贷款利率提高，将导致项目资本金投入增加和资金使用成本上升，直接影响公司资金运用和开发经营；另一方面，住房按揭贷款利率和贷款首付比例直接影响消费者购房的按揭成本，如果住房消费信贷标准提高，可能减少市场对公司开发的房地产产品的需求，增加公司的项目开发、销售风险。



虽然本公司通过多年的经营发展，一方面与各大银行建立了长期合作关系，拥有稳定的信贷资金来源，另一方面又保持了资本市场的有效融资平台，但是金融政策的变化和实施效果，将可能对公司的日常经营产生一定程度的不利影响。

## 5、土地政策风险

近年来，国家加大了对土地出让的规范力度，相继出台一系列政策对土地进行管控。根据国土资源部《关于推进土地节约集约利用的指导意见》和上海市《关于进一步提高土地节约集约利用水平的若干意见》等政策文件的指导精神，各地区应严格管控用地规模；上海市则提出努力实现未来规划建设用地总规模“零增长”，重点盘活存量工业用地。根据上述政策及上海市的土地利用规划，东部地区产业园区内可开发利用的建设土地资源将日趋紧张。由于政府严格控制土地供应、开发加大了取得土地的不确定性，若新增土地储备不足，将会对公司园区开发业务规模的拓展形成壁垒。

## 6、税收政策变化的风险

房地产行业税收政策的变化直接影响到市场的供需形势，从而对公司经营产生重大影响。

从需求层面看，除少数年份外，税收政策的变化大多以抑制需求为主，对购房需求产生了实质影响，例如：2005年二手房交易增加营业税，2009年营业税免征时限由两年变为五年，2010年二次购房契税减免取消，2011年上海及重庆出台房产税试点，2012年住房交易个人所得税从严征收，以及2013年二手房交易的个人所得税由交易总额的1%调整为按差额20%征收。

而从供给层面看，历次土地增值税预征税率变化，以及2009年开始从严清缴土地增值税等对房地产行业供给都具有较大的影响。

2016年4月25日，财政部、国家税务总局发布《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》（财税[2016]43号），明确营业税改征增值税后不动产出租、销售等应税行为缴纳增值税的计算口径。2016年5月1日，《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号，以下简称“36号文”）正式实施，建筑业、房地产业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。36号文规定纳税

人提供建筑、不动产租赁服务、销售不动产、转让土地使用权的，适用税率为 11%。2016 年 12 月 12 日，财政部、国家税务总局发布《关于明确金融、房地产开发、教育辅助服务等增值税政策的通知》（财税[2016]140 号），对 36 号文的相关规定进行了进一步细化。同时，国家税务总局发布《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》，对房地产开发企业销售自行开发的房地产项目缴纳增值税的事项进行进一步的明确。营业税改征增值税后，将对房地产行业承担的实际税负产生直接影响，但由于全面推开营业税改征增值税试点仍处于初步阶段，国家税收政策具有不确定性，若未来国家税务总局改变房地产行业增值税计算口径等税收政策，可能会对公司的经营发展产生一定影响。

## 7、行政干预政策变化的风险

除上述宏观经济政策、金融政策、土地政策、税收政策对行业及公司的影响之外，房地产行业的行政干预政策也对公司经营产生重大影响。

2014 年二季度以来，受国内宏观经济增速放缓等影响，部分城市先后宣布解除或放宽住房限购政策，但北京、上海、广州、深圳等国内一线城市及三亚尚未解除现有住房限购政策。2016 年下半年以来，北京、天津、苏州、郑州、成都、济南、无锡、合肥、武汉、南京、广州、深圳、佛山、厦门、东莞、珠海、福州、上海、杭州、南昌等 21 个城市相继出台了限购限贷政策。从信贷控制、住房资格限制两方面同时对楼市进行管控。限购政策直接影响到市场需求，对于公司将产生一定影响。2017 年 3 月，房地产热点城市调控升级，限购限贷城市不断增加，共涉及 24 个城市，且限购限贷力度有所加强。本轮调控以限购、限贷为主要手段，热点城市在抑制投资需求的基础上突出“补库存”；强三四线城市限购政策以预防性动机为主；其余三四线城市受益于差异化信贷政策倾斜继续坚持去库存。行业波动将直接影响发行人的经营情况。

## 第二节 发行概况

### 一、本次发行的基本情况及发行条款

#### （一）本次公开发行公司债券的批准情况

2021年8月2日，公司召开2021年第九届第二十九次董事会会议，通过了《关于发行直接债务融资产品的议案》、《关于召开公司2021年第一次临时股东大会的议案》，并决定提交公司股东大会进行审议表决。

2021年8月18日，公司召开2021年第一次临时股东大会，通过了《关于发行直接债务融资产品的议案》。

#### （二）本次公开发行公司债券注册情况

经中国证监会“证监许可【2021】【】号”文件同意注册，公司获准向专业投资者公开发行不超过人民币9.00亿元（含9.00亿元）的公司债券。

#### （三）本次债券的主要条款

**1、发行主体：**上海市北高新股份有限公司

**2、债券名称：**上海市北高新股份有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券。

**3、发行规模：**本次债券发行规模不超过人民币9.00亿元（含9.00亿元），拟分期发行，首期发行规模不超过9.00亿元（含9.00亿元）。

**4、发行方式：**本次债券面向《公司债券发行与交易管理办法》规定的专业投资者公开发行，采取网下面向专业投资者询价配售的方式，由发行人与主承销商根据询价情况进行债券配售。

**5、票面金额：**本次债券面值100元。

**6、发行价格：**本次债券按面值平价发行。

**7、债券期限及品种：**本次债券期限为不超过5年（含5年），可以为单一期限品种，也可以是多种期限的混合品种，具体期限由董事会根据公司资金需求情况和发行时市场情况在上述范围内确定。

**8、债券利率确定方式：**本次公司债券票面利率将由发行人与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。本次公司债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。

**9、发行对象及向公司股东配售安排：**本次债券面向《公司债券发行与交易管理办法》、《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（2017年修订）》等规定的专业投资者公开发行，不向公司股东优先配售。

**10、计息方式：**本次债券采用单利按年计息，不计复利。

**11、还本付息方式：**本次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。本次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次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次债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

**12、起息日：**本次债券起息日为【】年【】月【】日。

**13、利息登记日：**本次公司债券付息的债权登记日为每年付息日的前1个交易日，在该登记日当日收市后登记在册的本次公司债券持有人有权获得上一计息年度的债券利息。

**14、付息日：**本次债券的付息日为本次债券存续期内每年的【】月【】日。（如遇法定节假日和/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）。

**15、本金兑付日：**本次债券兑付日为【】年【】月【】日。（如遇法定节假日和/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）。

**16、担保情况：**本次债券由上海市北（集团）有限公司提供不可撤销连带责任保证担保。

**17、主承销商：**本次债券主承销商为国泰君安证券股份有限公司。

**18、债券受托管理人：**本次债券受托管理人为国泰君安证券股份有限公司。

**19、募集资金用途：**本次债券的募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还到期/回售公司债券。

**20、募集资金专项账户：**发行人于监管银行处开立募集资金专项账户，专门用于本次债券募集资金的接收、存储及划转，不得用作其他用途。

**21、配售规则：**本次债券详细配售规则详见发行公告。

**22、信用级别及资信评级机构：**经上海新世纪综合评定，公司主体信用等级为AA+，担保人信用等级为AAA，本次债券注册阶段未进行债项评级。

**23、承销方式：**本次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、拟上市交易场所：**上海证券交易所。

**25、登记、托管机构：**中国证券登记结算有限责任公司。

**26、新质押式回购：**发行人主体信用等级为AA+，担保人信用等级为AAA，本次债券注册阶段未进行信用评级，本次债券将于发行前完成信用评级，预计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。

**27、税务提示：**根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本次债券所应缴纳的税款由投资者承担。

## 二、本次债券发行与上市交易安排

### （一）本次债券发行时间安排

发行首日：【】年【】月【】日。

预计发行期限：【】年【】月【】日至【】年【】月【】日，共【】个工作日。

网下发行期限：【】年【】月【】日至【】年【】月【】日。

### （二）本次债券上市交易安排

本次发行结束后，公司将尽快向上交所提出关于本次债券上市流通的申请，具体上市安排时间将根据上交所审核确定并另行公告。

## 三、认购人承诺

购买本次债券的投资者（包括本次债券的初始购买人和二级市场的购买人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受本募集说明书对本次债券项下的所有规定并受其约束。

（二）本次债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露，投资者同意并接受该等变更。

（三）本次债券发行结束后，发行人将申请本次债券在上海证券交易所上市流通，并由主承销商协助办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

（四）同意国泰君安证券股份有限公司担任本次债券的债券受托管理人，且同意《债券受托管理协议》和《债券持有人会议规则》项下的相关规定。



### 第三节 本次债券募集资金运用

#### 一、本次债券募集资金数额

根据《管理办法》的相关规定，结合公司财务状况及未来资金需求，经 2021 年第九届董事会第二十九次会议及 2021 年第一次临时股东大会审议，公司决定向上海证券交易所申请公开发行人民币 10.00 亿元的公司债券。

本次债券公司将于监管银行处开设专项资金账户，用于存放本次债券的募集资金、偿债资金的接收、存储、划转。

公司承诺，本次债券募集资金不得转借他人，募集资金仅用于募集说明书中限定的用途。若确需改变募集资金用途，公司将严格履行相应的决策程序，包括但不限于召开债券持有人会议等。

公司承诺，本次发行公司债券募集资金不用于弥补亏损和非生产性支出，不直接或间接用于房地产业务。

#### 二、本次债券募集资金运用计划

本次债券的募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还公司债务及补充流动资金。募集资金的使用能够优化公司债务结构，满足公司中长期资金需求。

本次债券拟使用募集资金中不低于 9.00 亿元的规模用于偿还到期/回售公司债券，偿还到期/回售公司债券明细如下表所示：

表：拟偿还公司债务明细

单位：万元

项目	到期时间	本金金额	利息金额	使用募集资金金额
上海市北高新股份有限公司 2018 年公开发行公司债券（第一期）	2021-11-22	90,000.00	3,897.00	90,000.00
合计				90,000.00

对于行权回售、到期时间早于本次债券发行时间的债券，发行人将自筹资金偿还到期或回售债券，待本次债券发行完毕、募集资金到账后，以募集资金置换已使用自筹资金。对于行权回售、到期时间晚于本次债券发行时间的债券，如回售规模未及预期导致本次债券募集资金兑付回售债券本金后尚有剩余时，剩余募集资金将用于偿还其他到期或回售公司债券，或用于偿还其他债务。

在有息债务偿付日前，发行人可以在不影响偿债计划的前提下，根据公司财务管理制度，将闲置的债券募集资金用于补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过12个月）。

本次债券募集资金中偿还上述债务后的剩余金额将用于补充公司流动资金，且不用于新股配售、申购，或用于股票及其衍生品种、可转换公司债券等的交易及其他非生产性支出。根据公司财务状况和资金使用需求，公司未来可能调整部分流动资金用于偿还有息债务。

因本次债券的发行时间尚有一定不确定性，待本次债券发行完毕，募集资金到账后，本公司将根据本次债券募集资金的实际到位情况和资金使用需要，本着有利于优化公司债务结构、尽可能节省公司利息费用的原则灵活调整具体偿还计划。

### 三、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者内设有权机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

### 四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

公司募集资金应当按照募集说明书所列用途使用，原则上不得变更。对确有合理原因，需要在发行前改变募集资金用途的，必须提请公司董事会审议，通过后向上海证券交易所提交申请文件，说明原因、履行的内部程序、提交相关决议文件，并修改相应发行申请文件。

债券存续期间，若拟变更募集说明书约定的募集资金用途，按照《债券持有人会议规则》的规定，需提请债券持有人会议审议并作出决议。同时，公司将及时披露募集资金用途变更的相关信息。

### 五、募集资金专项账户管理安排

公司将严格按照《证券法》、《管理办法》等法律法规及本募集说明书中关于债券募集资金使用的相关规定对债券募集资金进行严格的使用管理，以保障投资者的利益。

### （一）募集资金的存放

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况进行监督，公司将实行募集资金的专用账户存储制度，在银行设立募集资金使用专户。

### （二）募集资金专项账户管理安排

为了保证本次债券募集资金的合规使用及本息的按期兑付，保障投资者利益，发行人将在本次债券发行前设立专项账户用以募集资金监管、偿债保障金存储及使用等。

#### 1、开立募集资金与偿债保障金专项账户专款专用

发行人开立募集资金与偿债保障金专项账户，专项用于募集资金款项的接收、存储及划转活动，并将严格按照募集说明书披露的资金投向，确保专款专用。发行人与债券受托管理人、募集资金监管银行签订本次债券募集资金监管协议，规定债券受托管理人和资金监管银行共同监督募集资金的使用、资金划转情况。

募集资金专项账户相关信息如下：

账户名称：【】

开户银行：【】

银行账户：【】

#### 2、募集资金与偿债保障金专项账户资金来源

##### （1）资金来源

本次债券的本息兑付资金主要来自发行人经营活动现金流和净利润。

##### （2）提取时间、频率及金额

发行人应在本次债券每次付息日前及时足额将应付的利息资金全额划付至偿债保障金专项账户。在债券到期日（包括回售日、赎回日及提前兑付日等，下同）前，将应偿付或者可能偿付的债券本息及时足额存入偿债保障金专户。

#### 3、募集资金与偿债保障金专项账户管理方式

（1）发行人指定部门负责偿债保障金专项偿债账户及其资金的归集、管理工作，负责协调本次债券本息的偿付工作。发行人其他相关部门配合落实本次债券本息的兑付资金，确保本次债券本息如期偿付。

（2）发行人将做好财务规划，合理安排好筹资和投资计划，同时加强对应

收款项的管理，增强资产的流动性，保证发行人在兑付日前能够获得充足的资金用于向债券持有人清偿全部到期应付的本息。

#### **4、监督安排**

（1）债券受托管理人和资金监管银行共同监督偿债资金的存入、使用和支取情况。偿债保障金专项账户内资金专门用于本次债券本息的兑付，除此之外不得用于其他用途。

（2）本次债券受托管理人对偿债保障金专户资金的归集情况进行检查。

#### **5、信息披露**

债券受托管理人和资金监管银行将依据监管规定及债券受托管理协议、资金监管协议的相关规定进行信息披露安排。

### **六、本次债券募集资金运用对公司财务状况的影响**

#### **（一）有利于优化公司期限结构**

截至目前，发行人累计公司债券余额不超过44亿元。本次发行的债券用来偿还发行人存续的部分拟到期有息债务，可一定程度上优化公司债务期限结构。

#### **（二）有利于提高公司经营的稳定性**

本次发行固定利率的公司债券，有利于发行人锁定公司的财务成本，避免由于贷款利率上升带来的财务风险。同时，将使公司获得长期稳定的经营资金，减轻短期偿债压力，使公司获得持续稳定的发展。

此外，相对银行贷款这种间接融资方式，公司债券是资本市场直接融资品种，其融资成本具有一定优势，本次债券的发行有利于节约公司财务成本，提高公司整体盈利水平。

#### **（三）拓宽公司融资渠道，有利于公司业务发展目标实现**

公司本次通过发行公司债券，可以适当利用财务杠杆，拓宽公司融资渠道，为公司快速发展增加新的资金来源，进一步提高公司的综合竞争能力。考虑到未来几年公司业务发展的需要，流动资金需求将不断提高。为适应公司业务发展的需要，计划通过发行本次债券募集资金，以更好地实现公司业务加快发展的目标。

综上所述，本次债券的发行将一定程度上优化公司债务期限结构，进一步增强公司短期偿债能力，为公司业务发展提供稳定的中长期资金支持，有助于

提高公司盈利能力和核心竞争力。

## 七、本次债券募集资金使用的承诺

本公司承诺将在《募集说明书》规定的资金用途范围内使用募集资金，且保证资金不进入证券、期货市场等国家规定禁入领域，不用于购买土地，不转借他人。

发行人承诺本次债券不涉及新增地方政府债务，不用于偿还地方政府债务或违规用于公益性项目建设，并声明地方政府对本次债券不承担任何偿债责任。

## 八、发行本次债券后公司资产负债结构的变化

下表模拟了本次债券发行后，公司的资产负债结构在以下假设基础上产生的变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为2021年6月30日；
- 2、假设不考虑融资过程中产生的所有由公司承担的相关费用，本次债券募集资金净额为9.00亿元；
- 3、假设本次债券募集资金净额9.00亿元全部计入2021年6月30日的资产负债表；
- 4、根据本募集说明书第五节“本次债券募集资金运用”之“二、本次债券募集资金运用计划”，假设本次债券募集资金中的9.00亿元用于偿还到期回售公司债券（一年内到期的非流动负债）；
- 5、假设公司债券发行和执行募集资金运用计划在2021年6月30日完成；
- 6、假设公司债券募集资金全部用于偿还到期回售公司债券（一年内到期的非流动负债）。

基于上述假设，本次债券发行对公司资产负债结构的影响如下：

**表：本次债券发行对公司资产负债结构的影响（合并范围）**

单位：万元

项目	发行前 (2021年6月30日)	发行后 (模拟)	模拟变动额
流动资产合计	921,931.10	921,931.10	-
非流动资产合计	1,047,079.33	1,047,079.33	-
资产总计	1,969,010.43	1,969,010.43	-
流动负债合计	906,613.43	906,613.43	-

非流动负债合计	237,919.64	237,919.64	-
负债合计	1,144,533.07	1,144,533.07	-
资产负债率（%）	58.13%	58.13%	-
流动比率（倍）	1.02	1.02	-
速动比率（倍）	0.16	0.16	-

## 九、前次发行公司债券的募集资金使用情况

经中国证监会“证监许可[2018]1301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人民币9亿元（含9亿元）的公司债券。发行人于2018年11月发行规模为9亿元的上海市北高新股份有限公司2018年公开发行公司债券（第一期）（简称“18高新01”）。截至本募集说明书签署日，18高新01募集资金已使用完毕，募集资金扣除承销费用后的部分已经按照募集说明书规定用于偿还公司债务。

## 第四节 发行人基本情况

### 一、公司概况

公司名称:	上海市北高新股份有限公司
法定代表人:	罗岚
成立日期:	1993 年 11 月 10 日
注册资本:	人民币 1,873,304,804 元
实缴资本:	人民币 1,873,304,804 元
统一社会信用代码:	913100006072255050
住所:	上海市共和新路 3088 弄 2 号 1008 室
邮编:	200436
所属行业:	K70 房地产业
信息披露事务负责人:	胡申（高管）
联系方式:	021-66528130
经营范围:	企业管理咨询，投资管理咨询，商务信息咨询，会展服务（主办、承办除外），建筑规划方案咨询；物业管理；建筑装饰材料的批发、佣金代理（拍卖除外）（不涉及国营贸易管理商品，涉及配额、许可证管理商品的，按国家有关规定办理申请）。【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、设立及历史沿革情况

#### （一）公司设立及上市

##### 1、1991年公司设立

公司前身是上海二纺机股份有限公司，系于 1991 年 12 月 10 日经上海市人民政府办公厅以沪府办[1991]155 号文批准设立的股份有限公司。

##### 2、1992年3月，发行A股上市

1992 年 3 月，经中国人民银行上海市分行以（92）沪人金股字第 5 号文批准，公司向社会公众公开发行境内上市内资股（A 股）股票并上市交易，本次

A 股发行股票 382 万股，每股面值 10 元，股票简称“二纺机”，股票代码为“600604”。本次公开发行 A 股后，公司的股本结构如下：

**表：公司 1992 年 3 月发行 A 股上市后股本结构**

序号	股份类别	出资金额（元）	股权比例
1	国家股	140,786,900.00	78.66%
2	社会公众股（A 股）	38,200,000.00	21.34%
合计		178,986,900.00	100.00%

### 3、1992年7月，发行B股上市

1992 年 7 月，中国人民银行上海市分行出具了《关于同意上海二纺机股份有限公司发行人民币特种股票(B 股)的批复》（沪银金管(92)5135 号），同意公司向社会公众公开发行境内上市外资股（B 股）股票并上市交易，股票简称为“二纺机 B 股”。1992 年 7 月，“二纺机 B 股”在上交所挂牌交易，股票代码为 900902。本次 B 股发行股票 1,250 万股，每股面值 10 元，发行价格为人民币 38.8 元（含 5%费用），上海会计师事务所第一分所出具了“沪会一[1992]第 105 号”的验资报告，确认收到股本金 125,000,000 元，公司股本增加至 303,986,900.00 元。本次公开发行 B 股股票后，公司的股本结构如下：

**表：公司 1992 年 7 月发行 B 股上市后股本结构**

序号	股份类别	出资金额（元）	股权比例
1	国家股	140,786,900.00	46.31%
2	外资股（B 股）	125,000,000.00	41.12%
3	社会公众股（A 股）	38,200,000.00	12.57%
合计		303,986,900.00	100.00%

## （二）公司历次股权结构变动情况

### 1、1992年股票拆细

公司股票于 1992 年 12 月由上交所自动拆细，每股拆细为 10 股，原每股面值 10 元变更为每股面值 1 元。前述股票拆细完成后，公司总股本变更为 303,986,900 股。

本次股票拆细后，公司股本结构如下：

**表：1992 年股票拆细后股本结构**

序号	股份类别	出资金额（元）	股权比例
1	国家股	140,786,900.00	46.31%
2	外资股（B 股）	125,000,000.00	41.12%



3	社会公众股（A 股）	38,200,000.00	12.57%
合计		303,986,900.00	100.00%

## 2、1993年资本公积转增股本

1993 年 6 月，上海市证券管理办公室出具了《关于核准上海二纺机股份有限公司 1992 年度分红、送股方案的通知》（沪证办[1993]027 号），同意公司按每 10 股送 4 股的比例向全体股东送股，共送 121,594,760.00 股，大华会计师事务所对本次资本公积转增股本进行了审验，并出具了“华业字（93）第 486 号”的验资报告，公司股本增至 425,581,660.00 股。

本次增资后，公司股本结构如下：

**表：1993 年资本公积转增股本后股本结构**

序号	股份类别	出资金额（元）	股权比例
1	国家股	197,101,660.00	46.31%
2	外资股（B 股）	175,000,000.00	41.12%
3	社会公众股（A 股）	53,480,000.00	12.57%
合计		425,581,660.00	100.00%

## 3、1995年资本公积转增股本

1995 年 7 月，上海市证券管理办公室出具了《关于核准上海二纺机股份有限公司一九九四年度年分配方案的通知》（沪证办[1995]083 号），同意公司按每 10 股送 1 股的比例向全体股东送股，共送 42,558,166.00 股，大华会计师事务所对本次资本公积转增股本进行了审验，并出具了“华业字（95）第 987 号”的验资报告，公司股本增至 468,139,826.00 股。

本次增资后，公司股本结构如下：

**表：1995 年资本公积转增股本后股本结构**

序号	股份类别	出资金额（元）	股权比例
1	国家股	216,811,826.00	46.31%
2	外资股（B 股）	192,500,000.00	41.12%
3	社会公众股（A 股）	58,828,000.00	12.57%
合计		468,139,826.00	100.00%

## 4、1996年资本公积转增股本

1996 年 7 月，上海市证券管理办公室出具了《关于核准上海二纺机股份有限公司一九九五年度以资本公积金转增股本的通知》（沪证办[1996]151 号）核准了公司的利润分配方案，同意按每 10 股送 1 股的比例向全体股东送股，共送

46,813,982.60 股，大华会计师事务所对本次资本公积转增股本进行了审验，并出具了“华业字（96）第 912 号”的验资报告，公司股本增至 514,953,808.60 股。

本次增资后，公司股本结构如下：

**表：1996 年资本公积转增股本后股本结构**

序号	股份类别	出资金额（元）	股权比例
1	国家股	238,493,008.60	46.31%
2	外资股（B 股）	211,750,000.00	41.12%
3	社会公众股（A 股）	64,710,000.00	12.57%
合计		<b>514,953,808.60</b>	<b>100.00%</b>

### 5、1997 年资本公积转增股本

1997 年 6 月，经第七次股东大会决议并报经上海市证券管理办公室以“沪证司（1997）064 号”文核准了公司的利润分配方案，同意按每 10 股送 1 股的比例向全体股东送股，共送 51,495,380.86 万股，大华会计师事务所对本次资本公积转增股本进行了审验，并出具了“华业字（97）第 1047 号”的验资报告，公司股本增至 566,449,189.46 股。

本次增资后，公司股本结构如下：

**表：1997 年资本公积转增股本后股本结构**

序号	股份类别	出资金额（元）	股权比例
1	国家股	262,342,309.46	46.31%
2	外资股（B 股）	232,925,000.00	41.12%
3	社会公众股（A 股）	71,181,880.00	12.57%
合计		<b>566,449,189.46</b>	<b>100.00%</b>

### 6、2006 年股权分置改革

2006 年 1 月 23 日，二纺机股权分置改革相关股东会议审议通过了二纺机股权分置改革方案，太平洋机电(集团)有限公司以其持有的部分非流通股股份作为对价，支付给二纺机 A 股流通股股东，以换取全体非流通股股东所持剩余非流通股股份的上市流通权，方案实施股权登记日登记在册的 A 股流通股股东所持每 10 股流通股获得 3.5 股股份的对价，太平洋机电（集团）有限公司支付股份的总数为 24,913,658 股。前述股权分置改革方案已取得上海市国资委《关于上海二纺机股份有限公司股权分置改革有关问题的批复》（沪国资委产[2006]12 号）以及中华人民共和国商务部《商务部关于同意上海二纺机股份有限公司股权转让的批复》（商资批[2006]560 号）批准，并于 2006 年 3 月获得实施。

本次分置改革后，公司股本结构如下：

**表：2006 年股权分置改革后股本结构**

序号	股份类别	出资金额（元）	股权比例
1	国家股	237,428,652.00	41.92%
2	外资股（B 股）	232,925,000.00	41.12%
3	社会公众股（A 股）	96,095,538.00	16.96%
合计		566,449,190.00	100.00%

## 7、2012 年重大资产重组

2012 年 4 月，公司获得中国证监会《关于核准上海二纺机股份有限公司重大资产重组方案的批复》（证监许可[2012]438 号），核准本次的重大资产出售及重大资产置换方案。

2012 年 7 月 30 日，公司将重大资产出售涉及的相关土地移交给上海市虹口区土地发展中心，双方签订了《上海二纺机股份有限公司土地移交确认书》。

2012 年 8 月 22 日，公司收到《过户登记确认书》，原控股股东太平洋机电（集团）有限公司已将持有的公司 237,428,652 股 A 股股份（占公司总股本 41.92%）无偿划转至市北集团。

2012 年 8 月 23 日，公司依据《资产置换协议》，公司将除人民币 2 亿元货币资金外的全部资产及负债与市北集团拥有的开创公司 100% 股权进行资产置换，并向市北集团支付差价人民币 1,857,003.79 元。双方于 2012 年 8 月 31 日签订《资产置换交割确认书》确认完成本次资产置换。公司主营业务由纺织机械生产转变为园区产业载体开发经营及园区产业投资。

2012 年 9 月 7 日召开的公司 2012 年第二次临时股东大会审议通过了《关于变更公司名称和经营范围的议案》。

2012 年 9 月 13 日，公司领取了新的《企业法人营业执照》。经上海市工商行政管理局核准，公司名称变更为“上海市北高新股份有限公司”。公司注册资本为 566,449,190.00 元。

自此，公司股票简称变更为“市北高新”、“市北 B 股”。

本次重大资产重组后，公司股本结构如下：

**表：2012 年重大资产重组后股本结构**

序号	股份类别	出资金额（元）	股权比例
1	国家股	237,428,652.00	41.92%

序号	股份类别	出资金额（元）	股权比例
2	外资股（B 股）	232,925,000.00	41.12%
3	社会公众股（A 股）	96,095,538.00	16.96%
合计		566,449,190.00	100.00%

## 8、2015年发行股份购买资产并募集配套资金

2015 年 4 月 27 日，公司获得中国证监会《关于核准上海市北高新股份有限公司向上海市北高新（集团）有限公司发行股份购买资产并募集配套资金的批复》（证监许可[2015]696 号），核准公司向市北集团发行 145,827,372 股股份购买市北集团所持有的生产性公司和泛业投资各 100%股权，同时核准非公开发行不超过 54,016,268 股新股募集配套资金。

2015 年 6 月 17 日，公司取得了《证券变更登记证明》，公司向市北集团发行 145,827,372 股股份的相关证券登记手续办理完毕。2015 年 8 月 20 日，公司本次募集配套资金发行的 48,020,517 股股份办理完毕登记托管相关事宜。发行完成后公司总股本由 566,449,190.00 元增至 760,297,079.00 元。

本次重大资产重组后，公司股本结构如下：

**表：2015 年发行股份购买资产并募集配套资金后股本结构**

序号	股份类别	出资金额（元）	股权比例
1	国家股	383,410,224.00	50.43%
2	外资股（B 股）	232,925,000.00	30.64%
3	社会公众股（A 股）	143,961,855.00	18.93%
合计		760,297,079.00	100.00%

## 9、2016年非公开发行股票

2016 年 7 月 26 日，公司获得中国证监会《关于核准上海市北高新股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可[2016]1384 号），核准公司向包括控股股东市北集团在内的不超过 10 名特定对象非公开发行股票 176,355,323 股，每股面值 1.00 元，发行价格每股 15.31 元。其中，市北集团以其持有的欣云投资 49%的股权认购 36,635,048 股，剩余股份由德邦基金管理有限公司、光大保德信基金管理有限公司、银河基金管理有限公司、财通基金管理有限公司、兴业全球基金管理有限公司、诺安基金有限公司分别以现金认购共计 139,720,275 股。

2016 年 8 月 19 日，公司收到市北集团及其他 6 名投资者缴纳的新增注册资本人民币 176,355,323.00 元。瑞华会计师对非公开发行股票事宜进行了验资，并出具了《上海市北高新股份有限公司验资报告》（瑞华验字[2016]第 31160012

号)。2016 年 8 月 29 日,本次新增股份办理完毕股份登记相关手续。发行完成后公司总股本由 760,297,079.00 元增至 936,652,402 元。

本次非公开发行完成后,公司股本结构如下:

**表: 2016 年非公开发行股票后股本结构**

序号	股份类别	出资金额(元)	股权比例
1	国家股	420,045,272.00	44.85%
2	外资股(B股)	232,925,000.00	24.87%
3	社会公众股(A股)	283,682,130.00	30.28%
合计		936,652,402.00	100.00%

#### 10、2017年资本公积转增股本

2017 年 4 月,公司 2016 年年度股东大会审议通过《2016 年度利润分配预案》,公司以资本公积转增股本方式向全体股东每 10 股转增 10 股,转增后公司总股本由 936,652,402 股增加至 1,873,304,804 股。

本次增资后,公司股本结构如下:

**表: 2017 年资本公积转增股本后股本结构**

序号	股份类别	出资金额(元)	股权比例
1	国家股	840,090,544.00	44.85%
2	外资股(B股)	465,850,000.00	24.87%
3	社会公众股(A股)	567,364,260.00	30.28%
合计		1,873,304,804.00	100.00%

#### (三) 报告期内实际控制人变化情况

截至本募集说明书签署之日,发行人的实际控制人为静安区国资委,报告期内未发生变化。

#### (四) 报告期内重大资产重组情况

报告期内,公司不存在重大资产重组事项。

#### (五) 发行人股本简况

截至 2021 年 6 月 30 日,公司股本情况如下:

**表: 截至 2021 年 6 月 30 日公司股本结构**

股权种类	持股数(股)	持股比例
有限售条件股份	-	-
无限售条件股份	1,873,304,804	100.00%
其中:人民币普通股	1,334,184,708	71.22%
境内上市的外资股	465,850,000	24.87%

股份总数	1,873,304,804	100.00%
------	---------------	---------

截至 2021 年 6 月 30 日，公司前十名股东持股情况如下表所示：

表：截至 2021 年 6 月 30 日公司前十名股东持股情况

序号	股东名称	股东性质	持股数量（股）	占总股本比例（%）
1	上海市北高新（集团）有限公司	国有法人	694,465,512	37.07
2	市北集团—海通证券—20 市北 E1 担保及信托财产专户	国有法人	150,000,000	8.01
3	市北高新集团（香港）有限公司	境外法人	15,245,547	0.81
4	VANGUARD EMERGING MARKETS STOCK INDEX FUND	未知	7,357,725	0.39
5	VANGUARD EMERGING MARKETS STOCK INDEX FUND	未知	5,596,869	0.30
6	吴东魁	境内自然人	5,423,900	0.29
7	周永山	境内自然人	4,661,901	0.25
8	中国工商银行股份有限公司—中证上海国企交易型开放式指数证券投资基金	未知	3,041,622	0.16
9	陈秀国	境内自然人	2,722,160	0.15
10	谢作纲	境内自然人	2,510,750	0.13
合计			891,025,986	47.56

### 三、发行人控股股东及实际控制人变化情况

#### （一）发行人控股股东情况介绍

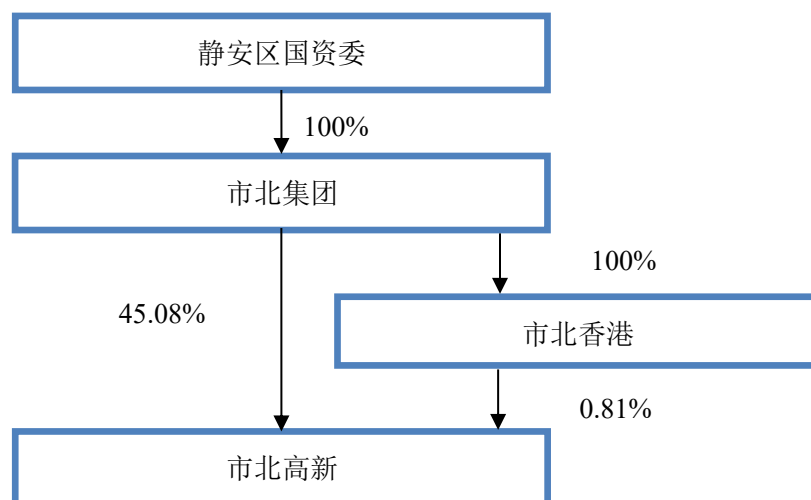
公司控股股东为市北集团，其具体情况见本募集说明书“第七节 增信机制、偿债计划及其他保障措施”之“一、发行人的增信机制”之“（一）担保人的基本情况”部分。

#### （二）发行人实际控制人

截至本募集说明书签署之日，发行人的实际控制人为静安区国资委。

#### （三）公司、公司控股股东及实际控制人的股权关系

截至 2021 年 6 月 30 日，公司、公司控股股东及实际控制人的股权关系具体如下：



#### (四) 控股股东及实际控制人持有发行人股权的质押情况

2020 年 7 月，控股股东上海市北高新（集团）有限公司因非公开发行可交换公司债券，将其持有的 150,000,000 股本公司 A 股股份，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理了担保及信托登记，划入“市北集团-海通证券-20 市北 E1 担保及信托财产专户”，专户受托管理人为海通证券股份有限公司。

除上述情况外，截至本募集说明书签署之日，控股股东及实际控制人不存在其他持有的股份处于质押状态的情况，也不存在任何的股权争议情况。

### 四、发行人对其他企业的重要权益投资情况

#### (一) 重要权益投资情况

截至 2021 年 6 月 30 日，公司下属子公司、合营企业、联营企业共计 29 家，具体情况如下：

**表：截至 2021 年 6 月 30 日公司下属子公司、合营企业、联营企业情况**

序号	公司名称	注册地	业务性质	持股比例	
				直接	间接
1	上海开创企业发展有限公司	上海	房地产业	100.00	-
2	上海启日投资有限公司（注 1）	上海	房地产业	-	50.00
3	上海市北高新南通有限公司	南通	房地产业	70.00	30.00
4	上海创越投资有限公司	上海	服务业	100.00	-
5	越光投资管理（上海）有限公司	上海	服务业	-	90.00
6	上海市北祥腾投资有限公司（注 2）	上海	服务业	45.00	-
7	上海泛业投资顾问有限公司	上海	服务业	100.00	-
8	上海市北生产性企业服务发展有限公司	上海	房地产业	100.00	-

9	上海市北高新欣云投资有限公司	上海	房地产业	100.00	-
10	上海云置禾企业发展有限公司	上海	房地产业	-	60.00
11	上海云盟汇企业发展有限公司	上海	房地产业	35.00	35.00
12	上海聚能湾企业服务有限公司	上海	服务业	100.00	-
13	上海乐颐养老服务有限公司	上海	服务业	100.00	-
14	上海新市北企业管理服务有限公司 (注 3)	上海	服务业	45.00	-
15	上海市北高新集团物业管理有限公司	上海	服务业	-	60.00
16	无锡新市北企业管理服务有限公司	无锡	服务业	-	70.00
<b>合营企业、联营企业</b>					
1	上海闸北绿地企业发展有限公司	上海	房地产开发	20.00	-
2	上海中铁市北投资发展有限公司	上海	房地产开发	-	40.00
3	南通新城创置房地产有限公司	南通	房地产开发	-	20.00
4	上海恒固房地产开发有限公司	上海	房地产开发	-	28.00
5	上海松铭房地产开发有限公司	上海	房地产开发	-	28.00
6	上海睿涛房地产开发有限公司	上海	房地产开发	-	30.00
7	上海垠祥置业有限公司	上海	房地产开发	34.62	-
8	上海人才市场报社有限公司	上海	报刊编辑出版、 房屋租赁	-	40.00
9	上海云中芯企业发展有限公司	上海	房地产开发	30.00	-
10	阳晞网络技术(上海)有限公司	上海	技术咨询	20.00	-
11	上海悦然创业投资管理有限公司	上海	投资管理咨询	-	50.00
12	上海市北高新通信科技有限公司 (注 4)	上海	通信、计算机行 业	-	54.00
13	上海通赋云计算科技有限公司	上海	通信、计算机行 业	27.50	-

注 1：上海启日投资有限公司（以下简称“启日公司”）成立于 2015 年 8 月 14 日，注册资本 5,500.00 万元人民币，由本公司二级子公司开创公司与上海奎照实业有限公司共同出资成立，持股比例均为 50%。根据项目合作协议，启日公司经营理由开创公司操盘，启日公司董事会由 3 名董事组成，其中开创公司委派 2 人，故本公司对启日公司拥有控制权。

注 2：上海市北祥腾投资有限公司（以下简称“市北祥腾”）成立于 2014 年 8 月 15 日，注册资本 50,000.00 万元人民币，由本公司、上海祥腾投资有限公司以及本公司控股股东市北集团共同出资成立，持股比例分别为 45.00%、35.00%和 20.00%。市北集团将其持有的 20.00%股权委托给本公司进行管理，故本公司对该子公司享有 65.00%的表决权。

注 3：上海新市北企业管理服务有限公司（以下简称“新市北”）成立于 2005 年 7 月 6 日，注册资本 1,000.00 万元人民币，本公司、上海悦越实业发展有限公司以及上海钢领企



业管理有限公司持股比例分别为 45.00%、35.25%和 19.75%。新市北董事会由 7 名董事组成，其中本公司委派 4 人，悦越实业委派 2 人，钢领管理委派 1 人，本公司在新市北董事会具有多数表决权，故本公司对新市北公司拥有控制权。

注 4：上海市北高新通信科技有限公司（以下简称“市北高新通信”）成立于 2016 年 8 月 26 日，注册资本 1,000 万元人民币，上海聚能湾企业服务有限公司以及上海新市北企业管理服务有限公司持股比例分别为 44.00%和 10.00%，因本公司在市北高新通信董事会派驻人数少于半数，故本公司对市北高新通信不拥有控制权，将其作为联营企业核算。

## （二）重要子公司、合营企业和联营企业的基本情况

上述重要子公司、合营企业和联营企业的 2021 年 6 月末/2021 年 1-6 月财务数据如下：

**表：截至 2021 年 6 月末重要子公司、合营企业和联营企业的主要财务数据**

单位：万元

序号	公司名称	总资产	总负债	所有者权益	营业收入	净利润
1	上海开创企业发展有限公司	450,587.86	322,645.31	127,942.55	11,424.54	493.75
2	上海市北高新南通有限公司	62,851.46	22,359.65	40,491.81	300.99	131.61
3	上海创越投资有限公司	29,347.93	12,839.93	16,508.00	695.76	-248.30
4	上海市北祥腾投资有限公司	43,866.87	35,313.76	8,553.11	5.10	2,553.69
5	上海泛业投资顾问有限公司	117,831.62	116,642.82	1,188.80	89.08	-6.03
6	上海市北生产性企业服务发展有限公司	220,463.81	61,032.94	159,430.87	5,457.31	1,348.91
7	上海市北高新欣云投资有限公司	594,650.56	250,348.62	344,301.94	3,178.56	-570.14
8	上海云盟汇企业发展有限公司	407,282.44	77,282.44	330,000.00	0.00	0.00
9	上海聚能湾企业服务有限公司	186,261.02	75,497.17	110,763.85	78.20	-813.26
10	上海乐颐养老服务有限公司	226,738.67	15,738.67	211,000.00	0.00	0.00
11	上海云置禾企业发展有限公司	62,663.35	61,663.35	1,000.00	0.00	0.00

12	上海闸北绿地企业发展有限公司	155,750.96	27,585.15	128,165.81	21,761.57	4,735.03
13	南通新城创置房地产有限公司	240,069.97	109,163.33	130,906.64	786.70	248.92

### 1、上海开创企业发展有限公司

开创公司成立于 2003 年 11 月 28 日，住所为江场西路 550 号，注册资本为 10,000.00 万元，经营范围包括：企业管理、投资管理，建材、五金、百货的销售，房地产开发经营。【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】

截至 2020 年末，开创公司总资产 461,928.23 万元，总负债 330,658.72 万元，净资产 131,269.51 万元。2020 年度，开创公司实现营业收入 23,996.00 万元，净利润 5,332.00 万元。截至 2021 年 6 月末，开创公司总资产 450,587.86 万元，总负债 322,645.31 万元，净资产 127,942.55 万元。2021 年 1-6 月，开创公司实现营业收入 11,424.54 万元，净利润 493.75 万元。

### 2、上海市北高新南通有限公司

市北南通成立于 2013 年 1 月 5 日，住所为南通市港闸区南通市港闸区市北路 33 号 1 幢 430 室，注册资本为 30,000.00 万元，经营范围包括：房地产开发经营；实业投资；市政工程的施工及项目管理；企业管理咨询；物业管理；经济信息咨询服务（除经纪）。【不得以公开方式募集资金；不得公开交易证券类产品和金融衍生品；不得发放贷款；不得从事融资性担保；不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益。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】

截至 2020 年末，市北南通总资产 62,898.43 万元，总负债 22,538.22 万元，净资产 40,360.21 万元。2020 年度，市北南通实现营业收入 1,343.27 万元，净利润-410.48 万元。截至 2021 年 6 月末，市北南通总资产 62,851.46 万元，总负债 22,359.65 万元，净资产 40,491.81 万元。2021 年 1-6 月，市北南通实现营业收入 300.99 万元，净利润 131.61 万元。

### 3、上海创越投资有限公司

创越投资成立于 2013 年 5 月 17 日，住所为上海市静安区南京西路 692 号 1002 室，注册资本为 20,000.00 万元，经营范围包括：投资咨询，企业管理咨询，

市场营销策划，商务信息咨询，企业形象策划，会展会务服务，展览展示服务，物业管理，停车场管理。【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】

截至 2020 年末，创越投资总资产 23,231.08 万元，总负债 8,486.99 万元，净资产 14,744.09 万元。2020 年度，创越投资实现营业收入 2,672.72 万元，净利润 -970.99 万元。截至 2021 年 6 月末，创越投资总资产 29,347.93 万元，总负债 12,839.93 万元，净资产 16,508.00 万元。2021 年 1-6 月，创越投资实现营业收入 695.76 万元，净利润-248.30 万元。

#### 4、上海市北祥腾投资有限公司

市北祥腾成立于 2014 年 8 月 15 日，住所为上海市静安区共和新路 3088 弄 2 号 1103 室，注册资本为 1,000.00 万元，经营范围包括：实业投资，资产管理，投资管理，企业形象策划，投资咨询。【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】

截至 2020 年末，市北祥腾总资产 47,183.28 万元，总负债 34,393.58 万元，净资产 12,789.69 万元。2020 年度，市北祥腾实现营业收入 2,341.59 万元，净利润 615.18 万元。截至 2021 年 6 月末，市北祥腾总资产 43,866.87 万元，总负债 35,313.76 万元，净资产 8,553.11 万元。2021 年 1-6 月，市北祥腾实现营业收入 5.10 万元，净利润 2,553.69 万元。

#### 5、上海泛业投资顾问有限公司

泛业投资成立于 2007 年 10 月 9 日，住所为上海市江场三路 238 号 1501 室，注册资本为 500.00 万元，投资咨询，企业管理咨询，商务信息咨询，物业管理，会展服务，室内外装潢工程设计、施工，建筑工程监理，在计算机信息技术领域内的技术咨询、技术服务、技术开发、技术转让，房地产经纪。【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】

截至 2020 年末，泛业投资总资产 122,968.89 万元，总负债 121,774.06 万元，净资产 1,194.83 万元。2020 年度，泛业投资实现营业收入 58.25 万元，净利润 9.44 万元。截至 2021 年 6 月末，泛业投资总资产 117,831.62 万元，总负债 116,642.82 万元，净资产 1,188.80 万元。2021 年 1-6 月，泛业投资实现营业收入 89.08 万元，净利润-6.03 万元。

## 6、上海市北生产性企业服务发展有限公司

生产性公司成立于 2012 年 1 月 30 日，住所为上海市闸北区江场三路江场三路 76、78 号 828 室，注册资本为 76,595.12 万元，经营范围包括：生产性企业服务，企业管理咨询，商务信息咨询，投资管理，投资咨询，物业管理，资产管理，会务服务，房地产开发经营。【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】

截至 2020 年末，生产性公司总资产 217,804.47 万元，总负债 59,722.51 万元，净资产 158,081.96 万元。2020 年度，生产性公司实现营业收入 11,473.79 万元，净利润 1,827.12 万元。截至 2021 年 6 月末，生产性公司总资产 220,463.81 万元，总负债 61,032.94 万元，净资产 159,430.87 万元。2021 年 1-6 月，生产性公司实现营业收入 5,457.31 万元，净利润 1,348.91 万元。

## 7、上海市北高新欣云投资有限公司

欣云投资成立于 2015 年 3 月 17 日，住所为上海市静安区江场三路 238 号 1203 室，注册资本为 321,378.74 万元，经营范围包括：实业投资，资产管理，投资管理，投资咨询，企业形象策划，物业管理，停车场管理，在闸北区市北高新技术服务业园区 N070501 单元 14-06 地块从事房地产的开发、建造、出租、出售。【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】

截至 2020 年末，欣云投资总资产 483,961.20 万元，总负债 54,689.12 万元，净资产 429,272.08 万元。2020 年度，欣云投资实现营业收入 64,594.04 万元，净利润 17,675.24 万元。截至 2021 年 6 月末，欣云投资总资产 594,650.56 万元，总负债 250,348.62 万元，净资产 344,301.94 万元。2021 年 1-6 月，欣云投资实现营业收入 3,178.56 万元，净利润-570.14 万元。

## 8、上海云盟汇企业发展有限公司

上海云盟汇企业发展有限公司成立于 2018 年 11 月 3 日，注册资本为 330,000.00 万元人民币，注册地址为上海市静安区江场三路 238 号 1601-372 室，经营范围包含：企业管理，企业形象策划，物业管理，停车场管理，房地产开发经营，会务服务，展览展示服务，商务信息咨询，为文化艺术交流活动提供筹备、策划服务，绿化养护，从事信息技术专业领域内的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务。【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】

活动】。

截至 2020 年末，云盟汇总资产 397,060.70 万元，总负债 67,060.70 万元，净资产 330,000.00 万元。2020 年度，云盟汇实现营业收入 0.00 万元，净利润 0.00 万元。截至 2021 年 6 月末，云盟汇总资产 407,282.44 万元，总负债 77,282.44 万元，净资产 330,000.00 万元。2021 年 1-6 月，云盟汇实现营业收入 0.00 万元，净利润 0.00 万元。

#### **9、上海聚能湾企业服务有限公司**

聚能湾成立于 2004 年 1 月 8 日，住所为江场西路 395 号 802 室，注册资本为 110,000.00 万元，经营范围包括：以服务外包方式从事企业投资管理、物业管理、商务信息咨询、会展服务、市场营销策划外包业务，翻译服务，展览展示服务，投资管理，设计、制作、代理、发布各类广告，房地产开发经营，技术经纪，从事微电子技术、通信技术、计算机软硬件、光机电一体化、节能环保领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务。【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】

截至 2020 年末，聚能湾公司单体总资产 171,270.08 万元，总负债 59,692.97 万元，净资产 111,577.11 万元。2020 年度，聚能湾公司单体实现营业收入 382.06 万元，净利润 10.93 万元。截至 2021 年 6 月末，聚能湾公司单体总资产 186,261.02 万元，总负债 75,497.17 万元，净资产 110,763.85 万元。2021 年 1-6 月，聚能湾公司单体实现营业收入 78.20 万元，净利润-813.26 万元，主要系聚能湾创新社区正在招商中，处于免租期等原因，只有少量租户确认收入所致。

#### **10、上海云置禾企业发展有限公司**

云置禾成立于 2020 年 3 月 3 日，住所为上海市静安区万荣路 1256、1258 号 1458 室，注册资本为 211,000.00 万元，经营范围包括：（1）许可项目：房地产开发经营（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，具体经营项目以审批结果为准）；（2）一般项目：企业管理，企业形象策划，停车场管理，会务服务，展览展示服务，商务信息咨询，为文化艺术交流活动提供筹备、策划服务，绿化养护，从事信息科技领域内的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务；物业管理（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）。

截至 2020 年末，云置禾总资产 217,674.42 万元，总负债 6,674.42 万元，净资产 211,000.00 万元。2020 年度，云置禾实现营业收入 0.00 万元，净利润 0.00 万元。截至 2021 年 6 月末，云置禾总资产 226,738.67 万元，总负债 15,738.67 万元，净资产 211,000.00 万元。2021 年 1-6 月，云置禾实现营业收入 0.00 万元，净利润 0.00 万元。

### **11、上海乐颐养老服务有限公司**

上海乐颐养老服务有限公司成立于 2020 年 7 月 28 日，注册资本为 1000 万人民币，注册地址位于上海市静安区万荣路 1256、1258 号 1529 室，经营范围包含：一般项目：养老服务；健康咨询服务（不含诊疗服务）；企业管理咨询；日用百货的销售（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）。上海乐颐养老服务有限公司目前的经营状态为存续（在营、开业、在册）。

截至 2020 年末，乐颐总资产 62,872.63 万元，总负债 61,872.63 万元，净资产 1,000.00 万元。2020 年度，乐颐实现营业收入 0.00 万元，净利润 0.00 万元。截至 2021 年 6 月末，乐颐总资产 62,663.35 万元，总负债 61,663.35 万元，净资产 1,000.00 万元。2021 年 1-6 月，乐颐实现营业收入 0.00 万元，净利润 0.00 万元。

### **12、上海闸北绿地企业发展有限公司**

上海闸北绿地企业发展有限公司成立于 2013 年 03 月 21 日，住所为上海市静安区江场三路 250 号 508 室，注册资本为 79,300.00 万元，经营范围包括：企业管理咨询，投资咨询，物业管理，绿化养护，房地产开发经营，停车场管理服务，建筑材料（钢材、水泥除外）的批发。（不涉及国营贸易管理商品，涉及配额、许可证管理商品的，按国家有关规定办理申请）。【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】。

截至 2020 年末，该公司总资产 134,263.35 万元，总负债 11,018.53 万元，净资产 123,244.83 万元。2020 年度，该公司实现营业收入 30,228.91 万元，净利润 8,543.61 万元。截至 2021 年 6 月末，该公司总资产 155,750.96 万元，总负债 27,585.15 万元，净资产 128,165.81 万元。2021 年 1-6 月，该公司实现营业收入 21,761.57 万元，净利润 4,735.03 万元。

### **13、南通新城创置房地产有限公司**

南通新城创置房地产有限公司成立于 2014 年 01 月 26 日，住所为南通市港闸区永兴大道 788 号，注册资本为 85,000.00 万元，经营范围包括：房地产开发、经营；房屋租赁；室内装潢。【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】。

截至 2020 年末，该公司总资产 250,009.60 万元，总负债 113,574.15 万元，净资产 136,435.45 万元。2020 年度，该公司实现营业收入 1,876.16 万元，净利润-3,435.39 万元。截至 2021 年 6 月末，该公司总资产 240,069.97 万元，总负债 109,163.33 万元，净资产 130,906.64 万元。2021 年 1-6 月，该公司实现营业收入 786.70 万元，净利润 248.92 万元。

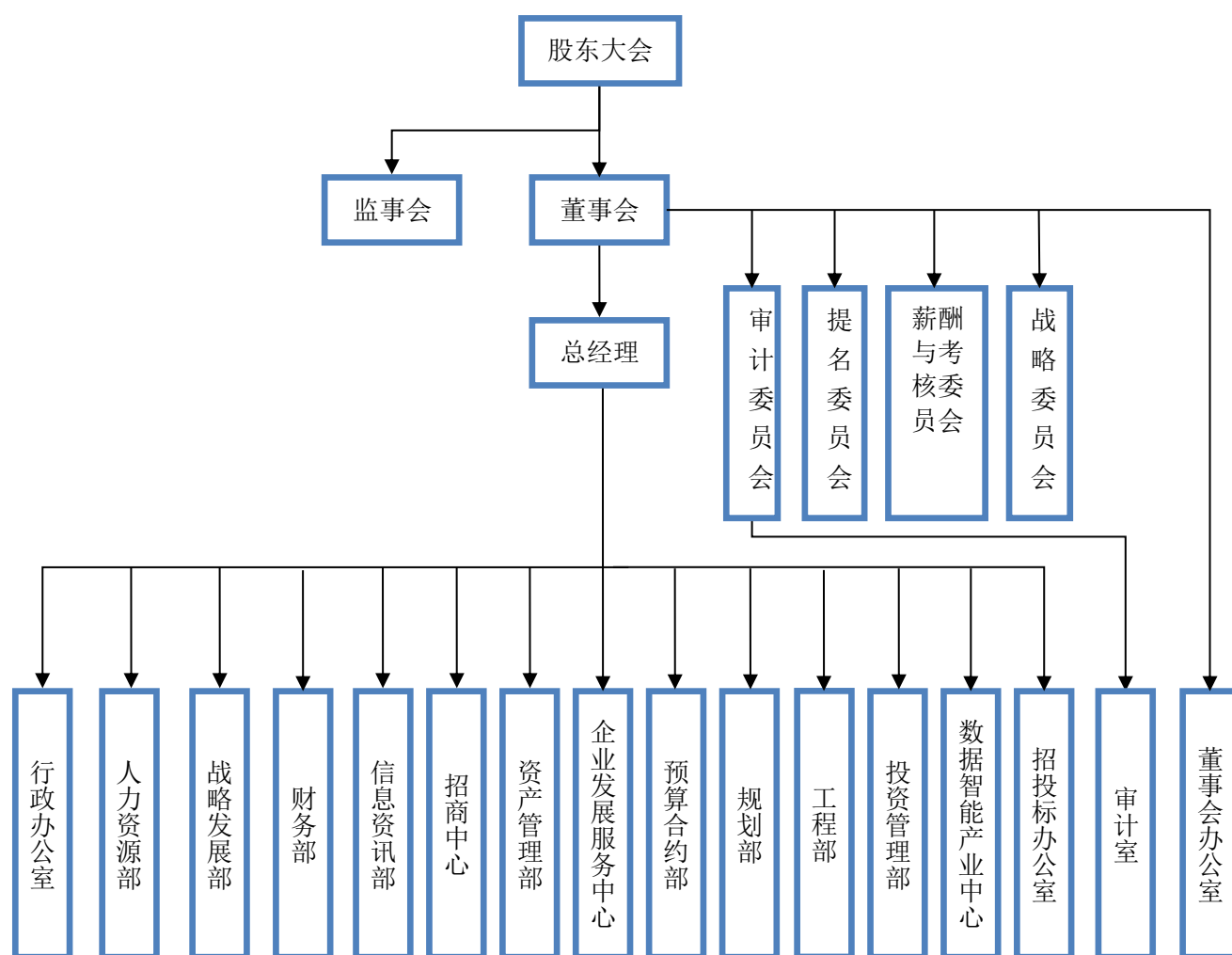
### （三）持股比例大于 50%但未纳入合并范围的持股公司

报告期内，公司不存在持股比例大于 50%但未纳入合并范围的持股公司的情况。

## 五、发行人公司治理结构及其运行情况

### （一）发行人的组织结构

发行人依据《公司法》等有关法律、法规及相关规范性文件的规定建立健全了公司法人治理结构。截至本募集说明书签署之日，发行人组织结构图如下：



其中，各职能部门岗位职责如下：

1、行政办公室：管理公司日常事务，协调公司各部门的关系；贯彻落实公司领导的指示，做好上传下达工作。负责公司相关办公会议、现场办公会议及其他重要会议的组织，督促相关会议的落实；负责办公家具、车辆、办公用品等资产采购申请的审核，负责该类资产的验收、领用、调拨及处置，负责资产台账的建立、更新，负责资产的盘点；负责公司除人事档案之外各类档案的收集、整理、保管和利用；对公司各部门档案工作进行监督、检查、指导；负责配合公司档案信息化建设；保持档案管理室内整洁、卫生，对破损或变质的档案要及时修补；负责公司档案的安全、保密工作；承办领导交办的其他工作；负责印章管理。

2、人力资源部：制定并公布组织结构图、员工手册、岗（职）位说明书和



权限指引等内部管理制度或相关文件；负责对分支机构组织结构运行状况进行监督检查；负责对公司整体组织机构运行状况进行评价。负责员工培训和员工关系管理；负责企业文化组织开展及推动。对各部门提交的人力资源需求计划进行汇总合并形成公司《年度人力资源计划》，提交分管副总和总经理审批。负责进行人才市场分析，为招聘决策提供依据；汇总编制年度招聘计划（含在年度人力资源计划内）和岗位任职资格要求；对公司招聘专业岗位进行认证并组织培训；安排被录用人员参加体检、报到、签订劳动合同。

3、战略发展部：负责战略规划编制汇总，定期对各职能部门战略规划的执行情况进行分析，负责对战略规划进行调整；牵头各部门对政策进行充分研究分析，报公司总经理办公会议进行集体商讨研究应对方案；负责公司各职能战略规划的汇总，牵头负责公司总体发展战略规划的起草、修订、上报审查、实施及控制，负责公司职能战略规划中的《中长期发展规划》起草、修订、上报审查；负责审核社会责任报告。

4、财务部：贯彻执行国家财经方针、政策、认真执行《会计法》、《会计准则》，正确核算经济成果，维护公司资产完整。配合协助公司年度目标任务的制订与分解，编制并下达公司财务计划。负责组织公司年度全面财务预算的编制，会同有关部门下达子公司执行，定期对预算执行情况进行分析和考核评价。负责公司的财务管理、资金筹集、调拨和融通，制定资金使用管理办法，合理控制使用资金，并监控调度公司及各子公司资金，保障公司资金的安全完整，提高资金使用效益等。

5、信息资讯部：负责公司信息系统建设和运行维护工作；负责对信息系统开发项目立项申请，对信息系统的开发进行需求分析和可行性分析，在项目申请通过后负责选择系统开发商，负责在系统上线后进行运行维护。

6、招商中心：根据项目销售计划，安排具体的楼栋销售和节点销售费用，并根据工程进度调整；负责竣工项目的前期市场调研及编制产品建议书，参与可研报告的编制；负责营销推广相关工作以及制定项目销售策略及总体销售计划；负责项目销售计划制定的评价，负责编制项目销售价格表及申请销售折扣。

7、资产管理部：结合市场情况确定销售价格和对销售价格进行阶段性调整，销售价格的确和定和调整报上级领导审批后对外执行；负责根据内外部信息维护

竣工项目房产基准租赁价格并传递至招商中心，自客户进户后接管，负责与财务部等部门进行应收账款的内部核对；负责编制对账单与客户进行对账；负责逾期应收账款的回款工作。

8、企业发展服务中心：按照规定引进符合条件的企业，并对企业进行辅导，对企业日常经营情况进行跟踪；为园区内客户提供指导、管理服务。

9、预算合约部：负责招标文件中商务条款的编制；组织合同起草，负责制定和确认与商务相关的条款，并进行合同会签；负责项目过程成本控制及项目竣工结算的审查报告编制；编制总体控制计划，对项目成本进行初步测算并适时修正，负责项目竣工结算的审价工作；负责项目投资估算编制。

10、规划部：负责收集土地信息，进行市场调研，确定拟开发产品定位，组织相关部门或者聘请外部专业机构编制可行性研究报告，负责提供设计要求，负责牵头组织审图和图纸交底工作，参与编制招标文件的技术标部分。

11、工程部：全面负责公司各工程项目的建设、推进、指导及管理。

12、投资管理部：负责协调组织编制投资项目预算、项目建议书和可行性研究报告等文件；负责投资项目合同的起草；负责对投资情况进行监督和评价，其中对非园区产业投资项目由相关职能部门进行监督和评价。

13、数据智能产业中心：数智企业集聚及产业生态打造；产业招商工作；编撰招商工作周报、月报；领导交办的其他工作事项。

14、招投标办公室：负责制定招标工作计划和组织招标活动，包括制定标书、评分标准和评分表、发标、答疑、开标、评标等职责。

15、审计室：负责公司内部控制及风险管理体系的推进，参与公司重要管理制度、流程的设计和讨论，提供相关审计意见。负责公司内部审计控制系统的发展规划，建立和完善内部审计工作体系，制定有关内部审计工作的制度和标准，并切实执行。及时向审计委员会反映和报告审计工作中发现的对公司经营管理和经营成果有重大影响的问题。组织实施公司内部控制自我评估工作，并负责对公司及所属各企业内部控制体系的适当性、合法性和有效性进行评审，提出自我评估报告。

16、董事会办公室：按照监管部门的有关规定，建立健全本公司信息披露制度，协助董事会秘书做好本公司的日常信息披露事务，保证本公司信息披露

的合法性、及时性，保证披露信息的真实性、准确性和完整性；负责股东大会、董事会及董事会各专门委员会会议的各项筹备工作及日常事务；负责与股东单位、董事、独立董事以及中国证券监督管理委员会、上海证券交易所的日常工作。

## （二）发行人公司治理情况

发行人根据《公司法》、《证券法》、《上市公司章程指引（2014年修订）》及现代企业制度要求，不断完善公司治理结构，制定了《公司章程》并建立了由股东大会、董事会、监事会和经营层组成的治理结构体系，且各机构之间相互独立，相互制衡，权责明确，维护了投资者和公司的利益。

### 1、股东和股东大会

股东大会是发行人的权力机构，发行人依据《公司章程》制定了《股东大会议事规则》，确保了股东大会的召集、提案与通知、召开等程序合法合规，确保发行人股东大会的规范运作。发行人股东能够按照法律、法规及《公司章程》的规定行使权利，未超越股东大会干预公司的经营管理活动，在人员、资产、财务、机构和业务方面与公司明确分离。

报告期内，发行人严格按照《公司法》、《公司章程》及《股东大会议事规则》的规定召集、召开股东大会，公司严格遵守股东大会议事和表决程序，律师现场出席并见证股东大会，充分保障了公司股东尤其是中小股东的利益。

根据《公司章程》规定，发行人股东大会依法行使下列职权：

- 1) 决定公司的经营方针和投资计划；
- 2) 选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- 3) 审议批准董事会的报告；
- 4) 审议批准监事会报告；
- 5) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- 6) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 7) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- 8) 对发行公司债券作出决议；
- 9) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- 10) 修改公司章程；

- 11) 对公司聘用、解聘会计师事务所作出决议;
- 12) 审议批准公司章程第四十二条规定的担保事项;
- 13) 审议公司在一年内购买、出售重大资产超过公司最近一期经审计总资产 30% 的事项;
- 14) 审议批准变更募集资金用途事项;
- 15) 审议股权激励计划;
- 16) 审议法律、行政法规、部门规章或公司章程规定应当由股东大会决定的其他事项。

## 2、董事与董事会

董事会是发行人的常设决策机构，向股东大会负责并报告工作。发行人严格依据《公司章程》及相关法律法规的规定制定了《公司董事会议事规则》，对董事会会议的提案、召集、召开、董事出席、审议程序、表决、决议的执行等均进行了明确、详细的规定，确保董事会的规范运作。

报告期内，发行人历次董事会在召集、表决事项、表决程序等方面按照《公司法》、《公司章程》及《董事会议事规则》的规定规范运作，发行人董事会按照相关规定行使权利并履行义务。

根据《公司章程》规定，发行人董事会依法行使下列职权：

- 1) 召集股东大会，并向股东大会报告工作;
- 2) 执行股东大会的决议;
- 3) 决定公司的经营计划和投资方案;
- 4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案;
- 5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案;
- 6) 制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券及上市方案;
- 7) 拟订公司重大收购、收购本公司股票或者合并、分立、解散及变更公司形式的方案;
- 8) 在股东大会授权范围内，决定公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易等事项;
- 9) 决定公司内部管理机构的设置;
- 10) 聘任或者解聘公司经理、董事会秘书; 根据经理的提名，聘任或者解聘公司副经理、财务负责人等高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项;

- 11) 制订公司的基本管理制度;
- 12) 制订公司章程的修改方案;
- 13) 管理公司信息披露事项;
- 14) 向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所;
- 15) 听取公司经理的工作汇报并检查经理的工作;
- 16) 法律、行政法规、部门规章或公司章程授予的其他职权。

上述事项中, 超过股东大会授权范围的事项, 应当提交股东大会审议。

### **3、总经理**

根据《公司章程》规定, 发行人设总经理一名, 由董事会聘任或解聘。总经理对董事会负责, 行使下列职权:

- 1) 主持公司的生产经营管理工作, 组织实施董事会决议, 并向董事会报告工作;
- 2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案;
- 3) 拟订公司内部管理机构设置方案;
- 4) 拟订公司的基本管理制度;
- 5) 制定公司的具体规章;
- 6) 提请董事会聘任或者解聘公司副总经理、财务总监;
- 7) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员;
- 8) 拟订公司职工的工资、福利、奖惩, 决定公司职工的聘用和解聘;
- 9) 公司章程或董事会授予的其他职权。

### **4、监事与监事会**

根据《公司章程》规则, 发行人监事会由三名监事组成, 监事会设主席一名。监事会主席由全体监事过半数选举产生。监事会主席召集和主持监事会会议; 监事会主席不能履行职务或者不履行职务的, 由半数以上监事共同推举一名监事召集和主持监事会会议。

监事会应当包括股东代表和适当比例的公司职工代表, 其中职工代表的比例不低于 1/3。监事会中的职工代表由公司职工通过职工代表大会、职工大会或者其他形式民主选举产生。报告期内, 发行人历次监事会在召集、表决事项、表决程序等方面均按照《公司法》、《公司章程》及《公司监事会议事规则》的规定规范运作, 发行人监事会按照相关规定行使权利并履行义务。

根据《公司章程》规定，监事会行使下列职权：

- 1) 应当对董事会编制的公司定期报告进行审核并提出书面审核意见；
- 2) 检查公司财务；
- 3) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东大会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- 4) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；
- 5) 提议召开临时股东大会，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东大会职责时召集和主持股东大会；
- 6) 向股东大会提出提案；
- 7) 依照《公司法》第一百五十一条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；
- 8) 发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所、律师事务所等专业机构协助其工作，费用由公司承担。

监事会每 6 个月至少召开一次会议。监事可以提议召开临时监事会会议。监事会决议应当经半数以上监事通过。

## **5、独立董事**

报告期内，发行人独立董事根据相关法律、法规、其他规范性文件和发行人公司章程的规定履行职责，对公司的风险管理和内部控制等提出了许多意见和建议，对需要独立董事发表意见的事项进行了认真的审议并发表独立意见，对完善发行人治理结构起到了重要作用。

## **6、董事会秘书制度及运行情况**

发行人董事会设有董事会秘书，董事会秘书是发行人高级管理人员，对董事会负责。

发行人董事会秘书依照相关法律、法规、规范性文件和《公司章程》的规定履行职责。发行人董事会秘书在按照法定程序筹备公司股东大会和董事会会议，协调公司与投资者之间的关系，处理公司相关信息披露等事务方面发挥了积极有效的作用。

## **（三）发行人独立性情况**

### **1、业务独立**

发行人具有完整的业务流程、独立的生产经营场所以及独立的采购、销售系统。发行人对于自身的业务系统和下属公司具备完全的控制能力。发行人的主要业务与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业间不存在同业竞争。发行人的经营管理也未受到控股股东与实际控制人的干涉，亦未因与关联方之间存在关联关系而使发行人业务经营的完整性、独立性受到重大不利影响。发行人业务具备业务独立性。

## **2、资产独立**

发行人合法拥有独立、完整的与经营有关的业务体系及相关资产。不存在依赖控股股东、实际控制人及其控制的其他企业的资产进行生产经营的情况，发行人资产独立。发行人资产具备资产独立性。

## **3、人员独立**

发行人董事、监事、高级管理人员均依照《公司法》和《公司章程》的要求产生，总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员均未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务，也未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业领取薪酬，发行人的财务人员没有在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职。发行人的人事及工资管理均独立于控股股东，发行人人员独立。

## **4、机构独立**

根据发行人《公司章程》、股东大会、董事会、监事会决议等相关文件，发行人拥有独立、完整的组织机构，与控股股东完全分开，股东大会、董事会、监事会规范运作。同时，发行人建立了独立的内部组织结构，各部门之间职责分明、相互协调，独立行使经营管理职权。发行人不存在与控股股东合署办公、混合经营的情况，发行人机构独立。

## **5、财务独立**

发行人设有独立的财务部门，建立了独立的财务核算体系，能够独立作出财务决策，具有规范的财务会计制度和对子公司的财务管理制度；发行人在银行独立开立账户，独立纳税，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情形，发行人财务独立。

综上所述，发行人在业务、资产、人员、财务、机构方面具有独立性，具有面向市场的独立经营能力。

#### （四）关联交易决策机制

《公司章程》、《股东大会议事规则》和《董事会议事规则》等内部管理制度中明确了关联董事及关联股东分别在董事会及股东大会审议关联交易时的回避制度、决策程序和其他制度安排。

##### 1、《公司章程》对规范关联交易的主要制度安排

第八十条规定：“股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东不应当参与投票表决，其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数；股东大会决议的公告应当充分披露非关联股东的表决情况。”

第一百零八条规定：“董事会行使下列职权：……（八）在股东大会授权范围内，决定公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易等事项。”

第一百一十一条规定：“董事会应当确定对外投资、购买出售或处置资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易的权限，建立严格的审查和决策程序；重大投资项目应当组织有关专家、专业人员进行评审，并报股东大会批准。董事会对上述事项的批准权限为：……（三）公司与关联人发生的交易金额在 300 万以上且不超过 3000 万元的，或不超过公司最近一期经审计净资产绝对值 5%的关联交易；……”

##### 2、《股东大会议事规则》对规范关联交易的制度安排

第三十一条规定：“股东与股东大会拟审议事项有关联关系时，应当回避表决，其所持有表决权的股份不计入出席股东会有表决权的股份总数。股东大会审议影响中小投资者利益的重大事项时，对中小投资者的表决应当单独计票。单独计票结果应当及时公开披露。公司持有自己的股份没有表决权，且该部分股份不计入出席股东会有表决权的股份总数。公司董事会、独立董事和符合相关规定条件的股东可以公开征集股东投票权。征集股东投票权应当向被征集人充分披露具体投票意向等信息。禁止以有偿或者变相有偿的方式征集股东投票权。公司不得对征集投票权提出最低持股比例限制。”

第三十七条规定：“股东大会对提案进行表决前，应当推举两名股东代表参加计票和监票。审议事项与股东有关联关系的，相关股东及代理人不得参加计票、监票。股东大会对提案进行表决时，应当由律师、股东代表与监事代表共同负责计票、监票。通过网络或其他方式投票的上市公司股东或其代理人，有



权通过相应的投票系统查验自己的投票结果。”

### 3、《董事会议事规则》对规范关联交易的主要制度安排

第十三条规定：“关于委托出席的限制委托和受托出席董事会会议应当遵循以下原则：（一）在审议关联交易事项时，非关联董事不得委托关联董事代为出席；关联董事也不得接受非关联董事的委托；……”

第二十条规定：“回避表决出现下述情形的，董事应当对有关提案回避表决：（一）《上海证券交易所股票上市规则》规定董事应当回避的情形；（二）董事本人认为应当回避的情形；（三）本公司《公司章程》规定的因董事与会议提案所涉及的企业有关联关系而须回避的其他情形。”

“在董事回避表决的情况下，有关董事会会议由过半数的无关联关系董事出席即可举行，形成决议须经无关联关系董事过半数通过。出席会议的无关联关系董事人数不足 3 人的，不得对有关提案进行表决，而应当将该事项提交股东大会审议。”

4、根据《公司法》、《证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》及《公司章程》的相关规定，公司制定了《关联交易管理制度》，对关联交易、关联人与关联关系、关联交易价格的确定、关联交易的审批权限及程序、关联交易的信息披露等作出了专门规定。

## 六、发行人内部管理制度的建立及运行情况

发行人已初步建立起较完善的风险管理和内部控制体系。近年来，为进一步提升公司风险防范能力，全面贯彻五部委颁布的《企业内部控制基本规范》，发行人持续对内控体系进行修订和完善，使之符合公司的实际运营。发行人各项内部控制制度已经贯穿于公司经营管理活动的各个层面和各个环节，公司在运作中的各项风险基本能够得到有效控制，公司制定《内部控制制度汇编（2017 版）》手册。

### （一）财务管理控制

公司《内部控制制度汇编（2017 版）》对现金管理、银行账户及存款管理、票据管理、费用报销管理、往来款管理、税收管理和融资管理等财务管理制度作出了相应的规定。此外，《内部控制制度汇编（2017 版）》制定了财务报告与分析管理，明确了财务报表的内容、填报方式、报送时间，规范了公司财务报

表的编制与管理，为财务报告的编制符合国家法律、法规以及企业内部相关规章制度的要求提供了保障。

## （二）资产管理控制

公司《内部控制制度汇编（2017版）》中规定了资产管理的相关制度，公司按照内部控制手册汇编进行执行，较全面的满足资产管理安全、效益的要求。

## （三）销售管理控制

公司《内部控制制度汇编（2017版）》中制定了公司在销售进程管控方面的相关流程，对公司售前营销工作的准备，以及售中营销计划的执行等进行了规范，从而保证公司项目销售工作的顺利进行。

## （四）对工程项目采购及招投标的控制

公司《内部控制制度汇编（2017版）》规定了公司对工程项目采购及招投标方式，制定了项目整体建设过程中对工程类物资的采购及对施工单位的选择等流程，明确了各类采购及招投标过程相关部门职责、权限、工作方法。公司资产采购由需求部门、行政办公室和招投标小组等共同对供应商进行评价，包括对所购商品的质量、价格、交货及时性、付款条件及供应商的资质、经营状况、信用等级等进行综合评价，并根据评价结果对供应商进行调整。

## （五）对子公司的控制

公司严格依照有关法律法规和上市公司的有关规定对控股子公司进行管理，依法管理和监督其经营活动。公司依据对控股子公司资产控制和上市公司规范运作要求，通过向控股子公司委派或推荐董事、监事及高级管理人员和日常监管两条途径行使股东权利，并负有对控股子公司指导、监督和相关服务的义务。公司支持控股子公司依法自主经营，除履行控股股东职责外，不干预控股子公司的日常生产经营活动。公司根据控股子公司实际经营情况，督导其建立起相应的经营计划、风险管理程序。同时，公司通过强化对控股子公司经营计划的审核和审批管理，监控其生产经营情况，加强对子公司的经营管理。各控股子公司均参照公司制度，并结合实际情况建立健全经营和财务管理制度。

## （六）对关联交易的控制

公司《内部控制制度汇编（2017版）》规定了关联交易管理制度相关细则。为规范上海市北高新股份有限公司的关联交易，保证关联交易符合公平、公开、公允的原则，根据《公司法》、上海证券交易所《上海证券交易所股票上市规

则》、《公司章程》、《上市公司治理准则》及国家有关法律法规的规定，制订关联交易管理制度。公司严格按照上交所《上海证券交易所股票上市规则》“第十章关联交易”规定标的审核程序进行审议表决。公司对关联交易的控制设定了董事会、股东会的审核决策权限及相关法律程序。公司董事会按照程序符合本条件的关联交易进行审核，董事会对涉及符合股东会审核的关联交易程序的关联交易应当请独立董事发表意见，同时提请监事会出具意见，股东大会就关联交易进行表决时，关联股东不应当参加表决，其所代表的有表决权股份数不计入有效表决总数。

公司在公司章程、股东会议事规则、监事会议事规则中对关联交易事项均有明确且严格的规定，已在本章“十一、关联关系及交易情况（四）关联交易决策”中予以表述。

### （七）对外担保的控制

为规范对外担保行为及管理，确保公司财产安全，加强银行信用管理和担保管理，降低经营风险，公司制定对外担保管理制度。该制度制定依据《公司法》、《上海证券交易所股票上市规则》、中国证监会《关于上市公司为他人提供担保有关问题的通知》、《公司章程》等有关法律法规规定。股东大会在审议为股东、实际控制人及其关联方提供的担保议案时，该股东或受该实际控制人支配的股东，不得参与该项表决，该项表决由出席股东大会的其他股东所持表决权的半数以上通过。公司为对外担保的控制设定了董事会、股东会的审核决策权限及相关法律程序。

公司在《公司章程》中对担保行为有严格的限制。《公司章程》第四十二条规定：“公司下列对外担保行为，须经股东大会审议通过。（一）公司及公司控股子公司的对外担保总额，达到或超过最近一期经审计净资产的 50%以后提供的任何担保；（二）公司的对外担保总额，达到或超过最近一期经审计总资产的 30%以后提供的任何担保；（三）为资产负债率超过 70%的担保对象提供的担保；（四）单笔担保额超过最近一期经审计净资产 10%的担保；（五）对股东、实际控制人及其关联方提供的担保。公司章程所指对外担保不含公司为购买公司及公司控股子公司开发房产的客户所提供的按揭担保。”

《公司章程》第一百零八条规定：“董事会行使下列职权：……（八）在股东大会授权范围内，决定公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事

项、委托理财、关联交易等事项。”

《公司章程》第一百一十一条规定：“公司对外担保事项须召开董事会会议审议，对于董事会权限范围内的担保事项，除应当经全体董事的过半数通过外，还应当经出席董事会会议的三分之二以上董事同意；属于本章程第四十二条规定的对外担保，还须提请公司股东大会审议。”

#### （八）对外投资的控制

为了加强公司对外投资中风险项目的管理工作，进一步规范风险投资行为，实现资产安全和保值增值的目的。为加强公司对外投资活动的管理、规范公司投资行为，建立有效的对外投资风险约束机制，保护公司和股东的利益，根据国家有关法律、法规和《公司章程》，公司制定了《上海市北高新股份有限公司对外投资管理制度》。

该制度适用于公司及其所属全资子公司、控股子公司和公司拥有实际控制权的参股公司的一切对外投资行为。公司子公司发生对外投资事项，应当先由公司的董事会或股东大会审议通过后，再由该子公司依其内部决策程序最终批准后实施。

#### （九）募集资金管理制度

为规范公司募集资金管理，提高募集资金使用效率，切实保护投资者利益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司证券发行管理办法》、《上市公司监管指引第 2 号—上市公司募集资金管理和使用的监管要求》、《上海证券交易所上市公司募集资金管理办法》等相关法律、法规、规范性文件和《公司章程》的规定，公司制定了《上海市北高新股份有限公司募集资金管理制度》。

该制度所称募集资金是指公司通过公开发行证券（包括配股、增发、发行可转换公司债券、发行分离交易的可转换公司债券等）以及非公开发行股票向投资者募集并用于特定用途的资金，但不包括公司实施股权激励计划募集的资金。

公司董事会建立募集资金存储、使用和管理的内部控制制度，对募集资金存储、使用、变更、监督和责任追究等内容进行明确规定，并将募集资金存储、使用和管理的内部控制制度及时上报上海证券交易所备案并披露。募集资金投资项目通过公司的子公司或公司控制的其他企业实施的，公司应当确保该子公

司或受控制的其他企业按照本制度有关规定执行。

## 七、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况

### （一）现任董事、监事、高级管理人员基本情况

公司第九届董事会由 7 名董事组成，其中 3 名独立董事。公司董事由股东大会选举产生，每届任期为 3 年，可以连选连任；独立董事每届任期与董事相同，但连任时间不得超过六年。

公司现任董事基本情况如下：

表：公司现任董事基本情况表

姓名	职务	任期起始日期	持有公司股份 (股)	持有公司债券
罗岚	董事长	2017.12.12	不持有	不持有
张羽祥	董事	2012.9.7	不持有	不持有
周晓芳	董事	2018.5.9	不持有	不持有
严慧明	董事	2018.5.9	不持有	不持有
叶建芳	独立董事	2018.5.9	不持有	不持有
杨力	独立董事	2018.5.9	不持有	不持有
何万篷	独立董事	2019.2.20	不持有	不持有

公司现任第九届监事会由 3 名监事组成，其中 1 名职工代表监事。公司股东担任的监事由股东大会选举或更换，监事会中的职工代表由公司职工通过职工代表大会、职工大会或者其他形式民主选举产生，每届任期为 3 年，可连选连任。

公司现任监事基本情况如下：

表：公司现任监事基本情况表

姓名	职务	任期起始日期	持有公司股份 (股)	持有公司债券
张颂燕	监事会主席	2019.2.20	不持有	不持有
成佳	监事	2019.2.20	不持有	不持有
许向东	职工监事	2012.9.7	不持有	不持有

公司《公司章程》规定公司的高级管理人员包括总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书。公司设总经理 1 名，由董事会聘任或解聘；副总经理若干名，由总经理提名，由董事会聘任或解聘。总经理任期三年，连聘可以连任。

公司现任高级管理人员基本情况如下：

表：公司现任高级管理人员基本情况表

姓名	职务	本届任期起始日期	持有公司股份 (股)	持有公司债 券
张羽祥	总经理	2012.9.7	不持有	不持有
胡申	副总经理、董事 会秘书	2014.3.5	不持有	不持有
马慧民	副总经理	2018.12.7	不持有	不持有
李炜勇	财务总监	2016.1.19	不持有	不持有

## (二) 董事、监事和高级管理人员的简历

### 1、发行人董事的简历

罗岚：中国国籍，1966 年 6 月出生，工商管理硕士。历任闸北区人大常委会办公室科员、副主任科员，上海不夜城联合发展（集团）有限公司副总经理，闸北区不夜城开发办公室副主任，上海不夜城新发展公司董事长、总经理，闸北区苏河湾建设推进工作办公室副主任，上海苏河湾投资控股有限公司董事长、总经理、党支部书记。现任上海市北高新（集团）有限公司党委书记、董事长，上海市北高新股份有限公司董事长。

张羽祥：中国国籍，1962 年 10 月出生，研究生学历，会计师职称。历任上海蔬菜集团北郊副食品交易市场有限公司财务科长、总经理助理、副总经理、上海市北工业新区投资经营有限公司财务部经理、招商部经理、上海市北高新（集团）有限公司董事、副总裁。现任上海市北高新股份有限公司董事、总经理。

周晓芳：中国国籍，1973 年 4 月出生，硕士研究生。历任上海联通国脉通信股份有限公司信息中心办公室主任，上海市北高新（集团）有限公司行政办公室主任兼党群办主任人事部经理，投资服务中心副主任、主任，服务总监等职务。现任上海市北高新（集团）有限公司副总裁，兼任上海市北高新园区职业技能培训中心法人，上海创辉企业管理有限公司执行董事，上海市北高新健康管理咨询服务有限公司执行董事。

严慧明：中国国籍，1963 年 12 月出生，本科学历。历任原闸北区房地局地政科科长，原闸北区土地局北站街道建管组组长，原闸北区房地局第一办事处科员，原闸北区房地局天目西路办事处科员，原闸北区房地局天目西路办事处副主任，原闸北区政府旧区改造办公室兼旧改地块项目副总指挥，原闸北区土地发展中心任副主任。现任上海市北高新股份有限公司董事、资产管理总监。

叶建芳：中国国籍，1966 年 3 月出生，博士。历任上海财经大学会计专业助教、讲师、副教授。现任上海财经大学会计专业教授、博士生导师，兼任上海市北高新股份有限公司独立董事、雅本化学股份有限公司独立董事、苏州银行股份有限公司独立董事、上海柴油机股份有限公司独立董事，科博达技术股份有限公司独立董事。

杨力：中国国籍，1974 年 7 月出生，博士后。历任上海交通大学凯原法学院讲师、副教授。现任上海交通大学凯原法学院教授、博士生导师，兼任中共上海市委聘请法律专家，中共上海市委政法委上海市高级人民法院、上海市人民检察院、上海市人大常委会监察与司法委员会特邀咨询专家，上海市司法局、上海市徐汇区、虹口区、金山区、宝山区人民政府法律顾问，上海市场监管党委法律顾问，上海市北高新股份有限公司独立董事。

何万篷：中国国籍，1974 年 9 月出生，博士生导师。历任上海福卡经济预测研究所副所长、专业首席研究员，《经济展望》杂志副主编、党总支书记。现任上海前滩新兴产业研究院院长、首席研究员，兼任上海市北高新股份有限公司独立董事，上海机场股份有限公司独立董事。

## 2、发行人监事的简历

张颂燕：女，中国国籍，1976 年 10 月出生，本科学历，高级会计师。历任上海富程塑料制品有限公司质量主管、上海易运物流有限公司行政主管、上海四通纳米技术港有限公司会计、上海市北高新（集团）有限公司会计财务助理，上海市北高新股份有限公司财务副经理，上海市北高新（集团）有限公司财务总监。现任上海市北高新（集团）有限公司财务中心主任。

成佳：女，中国国籍，1985 年 2 月出生，研究生学历。历任上海苏河湾投资控股有限公司研究室主任、综合管理部经理、行政办公室主任，上海市北高新股份有限公司行政总监。现任上海市北高新（集团）有限公司董事会秘书。

许向东：中国国籍，1967 年 3 月出生，大学本科学历。历任上海申达集团上棉二厂技术员、车间主任、分厂厂长；上海申达股份有限公司外贸事业部主管；上海申达集团有限公司人力资源部主管；上海世纪出版集团译文出版社组织人事部主任；上海市北高新（集团）有限公司人力资源部经理等，现任上海市北高新股份有限公司人力资源部总监，上海市北高新股份有限公司职工监事。

## 3、发行人高级管理人员的简历

张羽祥：参见“七、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况”之“（二）董事、监事和高级管理人员的简历”之“1、发行人董事的简历”。

胡申：中国国籍，1981 年 6 月出生，大学本科学历，金融学专业。历任上海莱恩达投资有限公司投资部总监助理，上海市北高新（集团）有限公司研究室研究员、大客户经理、资产管理部副经理、投资服务中心主任助理，上海电气工业园区管理有限公司副总经理，上海创越投资有限公司副总经理，上海市北高新股份有限公司董事会秘书。现任上海市北高新股份有限公司副总经理、董事会秘书。

马慧民：中国国籍，1979 年 12 月出生，经济学博士。历任中国浦东干部学院教师、院务办公室副处级调研员，上海大数据联盟常务副秘书长、上海超级计算中心云计算和大数据部部长、上海市欧美同学会常务理事、科技部“物联网与智慧城市”重点专项核心专家等职。现任上海市北高新股份有限公司副总经理。

李炜勇：中国国籍，1967 年 10 月出生，大学本科学历，高级会计师职称。历任煤炭科学研究总院上海分院财务处副处长，上海新黄浦置业股份有限公司财务经理，上海精文投资有限公司财务融资部副总经理，上海市北高新（集团）有限公司财务部副经理、投资管理部副经理，上海市北高新股份有限公司审计室主任，上海闸北市北小额贷款股份有限公司总经理。现任上海市北高新股份有限公司财务总监。

### （三）现任董事、监事、高级管理人员兼职情况

表：公司现任董事、监事、高级管理人员兼职情况表

序号	姓名	在公司担任职务	兼职单位	在兼职单位担任职务	兼职单位与公司关系
1	罗岚	董事长	市北集团	党委书记、董事长	公司控股股东
			数据港	董事长	同受控股股东控制
2	周晓芳	董事	上海创辉企业管理有限公司	执行董事	同受控股股东控制
3	张羽祥	董事	上海云盟汇企业发展有限公司	经理，执行董事	子公司
			上海云中芯企业发展有限公司	董事长	联营合营企业
			上海垠祥置业有限公司	董事长兼总经理	联营合营企业
			上海中铁市北投资发展有限公司	董事	联营合营企业
			上海市北祥腾投资有限公司	董事长，总经理	子公司
4	严慧明	董事	上海云中芯企业发展有限公司	董事	联营合营企业
			上海市北生产性企业服务发展有限公司	经理，执行董事	子公司



			上海开创企业发展有限公司	经理, 执行董事	子公司
			上海乐颐养老服务有限公司	执行董事	子公司
5	张颂燕	监事会主席	上海云置禾企业发展有限公司	监事	子公司
			上海闸北创业投资有限公司	监事	同受控股股东控制
			数据港	监事	同受控股股东控制
			上海闸北市北高新小额贷款股份有限公司	董事	同受控股股东控制
			上海市北高新集团(南通)酒店管理有限公司	监事	同受控股股东控制
			上海市北工业新区科技发展有限公司	监事	同受控股股东控制
6	成佳	监事	上海市北高新集团(南通)有限公司	董事	同受控股股东控制
			数据港	监事	同受控股股东控制
			上海市北高新健康管理咨询服务有限公司	经理, 执行董事	同受控股股东控制
7	李炜勇	高管	上海云盟汇企业发展有限公司	监事	子公司
			南通新城创置房地产有限公司	高管	联营合营企业
			上海市北生产性企业服务发展有限公司	监事	子公司
			上海人才市场报社有限公司	监事	联营合营企业
			上海新市北企业管理服务有限公司	监事	同受控股股东控制
8	胡申	高管	上海云置禾企业发展有限公司	执行董事	子公司
			上海闸北绿地企业发展有限公司	董事	联营合营企业
			上海市北科技创业投资有限公司	董事	同受控股股东控制
			上海市北祥腾投资有限公司	监事	子公司
9	马慧民	高管	上海通赋云计算科技有限公司	董事长	联营合营企业

#### (四) 现任董事、监事、高级管理人员的任职合规性

截至本募集说明书签署之日, 本公司现任董事、监事、高级管理人员的任职符合《公司法》及《公司章程》的规定。

#### (五) 现任董事、监事、高级管理人员违法违规情况

截至本募集说明书签署之日, 本公司现任董事、监事、高级管理人员不存在违法违规情况。

### 八、发行人主营业务基本情况

#### (一) 发行人主营业务概况

公司作为市北高新园区开发运营方, 始终以“产业地产开发运营、产业投资孵化、产业服务集成”为核心业务, 以“打造中国大数据产业之都, 创建中国创

新型产业社区”为战略发展目标。公司立足主营的市北高新园区，以“做强赋能型策源、提升引领性功能、增强数智产业竞争力”为产业发展方向，全面建设上海数字化转型的示范园区、全力打造吸引科创人才的品质园区，致力于成为“国内领先的精品园区综合运营商”。

公司围绕产业地产开发运营，承担市北高新园区内产业载体的开发、建设、运营、管理业务的一体化运作，建设高品质、可定制、智慧化的产业载体，为园区集聚数字产业、向数字化转型提供有力的载体支持。公司在报告期内继续坚持“租售并举，租赁为先”的总体方针，进一步加大产业载体租赁力度，聚集数智产业集群，形成经济高密度发展的新格局。围绕产业投资孵化，公司推进“地产+投资”双轮驱动运营模式朝纵深发展，拓展“直投+基金”、“投资+培育”产业投资体系，协同联动产业投资和招商引资，加强基金招商和招服融合，以产业投资赋能企业发展，将投资业务打造为市北高新的园区特色品牌。围绕产业服务集成，公司通过多年的运营管理，构建起了全方位、一站式、多维度的大服务体系，以企业需求为导向，不断整合服务资源，细化服务举措，从产业侧与服务侧入手，倾力打造市北高新园区企业综合服务体系及生活配套服务体系。

当前我国经济已由高速增长阶段转向高质量发展阶段，在科技创新空前密集活跃的今天，高新产业园区作为国家科技创新的重要承载区，高新技术产业发展的推动者、优势资源的整合者，将发挥越来越重要的作用。作为面向大数据、云计算产业集聚的高新技术园区运营商，市北高新将紧跟国家新基建和数字经济重大战略，坚持对标上海全球科创中心、国际数字之都建设要求，全面推进市北高新园区数据智能产业集群发展走向纵深，加快园区数字化转型升级，形成以大数据为底层基础，在云计算、人工智能、区块链、5G、超高清视频等新兴产业方面融合发展的崭新局面。

## （二）发行人主营业务构成及分析

公司经营模式明确，主营业务突出。公司主营业务收入主要来源于园区产业载体销售、园区产业载体租赁、其他服务业等业务。报告期内，公司主营业务收入、成本及毛利构成情况如下：

表：报告期内公司主营业务收入情况

单位：万元

业务板块	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
------	--------------	---------	---------	---------

	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
园区产业载体销售	-	-	60,541.06	50.71%	60,239.04	55.90%	8,666.37	17.10%
园区产业载体租赁	22,225.48	79.63%	41,139.61	34.46%	44,167.93	40.99%	33,108.34	65.31%
住宅销售	-	-	1,206.52	1.01%	52.31	0.05%	3,490.64	6.89%
其他服务业	5,684.63	20.37%	16,500.21	13.82%	3,298.35	3.06%	5,421.57	10.70%
合计	27,910.12	100.00%	119,387.40	100.00%	107,757.63	100.00%	50,686.92	100.00%

表：报告期内公司主营业务成本情况

单位：万元

业务板块	2021 年 1-6 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
园区产业载体销售	-	-	29,441.41	51.33%	29,262.29	54.88%	7,658.00	26.23%
园区产业载体租赁	12,554.66	90.70%	23,502.70	40.98%	21,363.51	40.06%	17,481.37	59.88%
住宅销售	-	-	1,139.56	1.99%	51.18	0.10%	-755.52	-2.59%
其他服务业	1,287.21	9.30%	3,269.95	5.70%	2,646.70	4.96%	4,809.09	16.48%
合计	13,841.87	100.00%	57,353.63	100.00%	53,323.68	100.00%	29,192.94	100.00%

表：报告期内公司主营业务毛利及毛利率情况

单位：万元、%

业务板块	2021 年 1-6 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
园区产业载体销售	-	-	31,099.65	51.37	30,976.75	51.42	1,008.37	11.64
园区产业载体租赁	9,670.82	43.51	17,636.90	42.87	22,804.42	51.63	15,626.97	47.20
住宅销售	-	-	66.96	5.55	1.13	2.17	4,246.15	121.64
其他服务业	4,397.42	77.36	13,230.26	80.18	651.65	19.76	612.49	11.30
合计/综合	14,068.24	50.41	62,033.77	51.96	54,433.95	50.52	21,493.98	42.41

最近三年及一期，公司分别实现主营业务收入50,686.92万元、107,757.63万元、119,387.40万元和27,910.12万元，主营业务收入整体上呈现增长趋势，增长主要来自于园区产业载体销售板块。最近三年及一期，公司主营业务整体毛利率分别为42.41%、50.52%、51.96%和50.41%，整体上稳中有升。

最近三年及一期，公司园区产业载体销售收入分别为8,666.37万元、60,239.04万元、60,541.06万元和0.00万元，整体呈上升趋势。2019年度，公司园区产业载体销售收入较2018年显著攀升，增幅595.09%，主要是由于2019年度园区产业载体销售增加所致。最近三年及一期，公司园区产业载体销售业务毛

利率分别为11.64%、51.42%、51.37%和0.00%，总体呈上升趋势。2018年，公司的园区产业载体销售收入来自南通科技城-云院项目的销售收入，2018年南通科技城-云院项目仅剩面积较小的一栋物业出售产生收入，因此2018年公司园区产业载体销售收入、毛利率均较低。2019年公司园区产业载体销售板块收入及毛利率大幅上升主要系公司的壹中心项目实现销售所致。2019年至今，公司园区产业载体销售板块收入来自于壹中心项目的销售，壹中心位于新静安区域的核心区域，物业价值相较于南通科技城项目更高，因此2019年公司园区产业载体板块毛利率上升幅度较大。2020年度，公司园区产业载体销售收入较2019年增幅0.50%，变化幅度不大。

最近三年及一期，公司园区产业载体租赁收入分别为33,108.34万元、44,167.93万元、41,139.61万元和22,225.48万元，占主营业务收入的比重分别为65.32%、40.99%、34.46%和79.63%。近年来，公司对产业载体运营模式从以销售为主转向租售并举的转变，公司一方面努力盘活存量房产，快速提升存量房产的租金水平，另一方面加大营销推广力度，加快新建房产的出租速度，导致公司租赁收入规模呈现增长趋势。2019年，园区产业载体租赁收入44,167.93万元，同比增长33.40%，主要系园区产业载体租赁增加所致；2020年，园区产业载体租赁收入41,139.61万元，同比减少6.86%，变化幅度较小。最近三年及一期，公司园区产业载体租赁业务毛利率分别为47.20%、51.63%、42.87%和43.51%，整体保持稳定。

最近三年及一期，公司住宅销售业务实现收入分别为3,490.64万元、52.31万元、1,206.52万元和0.00万元。2019年度，公司住宅销售业务收入较2018年减少98.50%，主要是由于本期住宅项目销售收入仅为市北•祥腾麓源项目的车位销售收入所致；2020年度，公司住宅销售业务收入较2019年增加2206.48%，主要系本期住宅销售为市北•祥腾麓源项目剩余住宅完成全部销售，导致住宅销售营业收入和营业成本比上年增加所致。最近三年及一期住宅销售业务毛利率分别为121.64%、2.17%、5.55%和0.00%，呈波动下滑趋势。公司住宅销售业务收入来自市北•祥腾麓源项目，该项目于2018年末已基本售罄，因此公司该板块的毛利率从2019年开始逐年下滑。2020年，公司市北•祥腾麓源项目仅剩部分尾盘及车位在售，因此实现收入较小，导致毛利率较低。

最近三年及一期，公司其他服务业收入分别为5,421.57万元、3,298.35万元、16,500.21万元和5,684.63万元。2019年，公司其他服务业收入同比减少39.16%，主要系公司本期代收电费减少所致；2020年，公司其他服务业收入同比增加400.26%，主要系公司招商服务收入大幅增加所致。最近三年及一期，公司其他服务业毛利率分别为11.30%、19.76%、80.18%和77.36%，呈上升趋势。2020年，公司其他服务业毛利率同比增加305.85%，主要系公司招商服务收入大幅增加，毛利率相应增加所致。

### 1、园区产业载体租售

报告期内，公司产业载体运营模式继续坚持“租赁为主，兼顾销售”。公司近年交付投入使用的市北•云立方、市北•智汇园、市北•壹中心等项目等园区产业载体项目均实现了以租赁为主的运营模式，通过沉淀优质产业载体资源为园区全力提升产业集聚能级提供源源动力。项目建设和储备上，公司以建设标志性产业载体，描绘园区发展美好蓝图，积极打造“科创市北、智慧产业、智能建筑”的产业载体，把市北高新园区建设成“建筑可以阅读、街区适合漫步、城市始终有温度”的中国创新型产业社区的示范区，不断向产城融合创新区迈步前进。2020年，公司主导开发的在建产业载体项目2个，分别为静安市北国际科创社区内的21-02地块项目和22-02地块项目，总建筑面积42.45万平方米，计划于2024年陆续交付使用。发行人持续深入推进“东扩战略”，聚焦“静安市北国际科创社区”的高标准规划和高水准建设，以“产业+居住+商业+文化+公园”融合的产城融合新理念，力争成为“数智产业集聚区”、“人文创新活力区”和“智慧城市先导区”。

公司遵循“科创市北、智慧产业、智能建筑”的载体建设理念，聚焦产城融合内涵实质，针对市北高新园区内存量土地现状进行统一规划、成片开发。截至目前，公司及控股子公司在建工程2个，总建筑面积达42.45万平方米。公司所运营的已建成产业载体项目皆运转平稳。市北•壹中心作为公司进行产业化招商的第一个试点项目，根据项目“总部经济”的产业定位，已成功集聚了诸如中国通号、珍岛信息、德迅、上海信投、宣伟等众多国内外知名龙头企业入驻。

与此同时，公司一批定制化产业载体项目正在加紧建设中。2020年2月，公司全资子公司欣云投资与公司控股股东市北集团联合竞得了“静安区市北高新技术服务业园区 N070501 单元 22-02 地块”国有建设用地使用权，园区倾力打造

的“静安市北国际科创社区”项目，取得最后一块拼图；2020 年 4 月，“静安市北国际科创社区”的 21-02 地块开工仪式隆重举行，标志着该项目已进入全面开工阶段，一座未来升级版的科创新城正朝我们阔步而来；2020 年 6 月，市北·区块链生态谷项目正式发布，“1+3+N”（一个平台、三个中心、N 家企业）区块链创新产业生态呼之欲出；同时，市北·聚能湾创新社区项目在 2020 年底竣工，将作为聚能湾国家级孵化器的扩容空间，承载更多优秀的“数智产业”创新创业项目。

### （1）园区产业载体销售

园区产业载体销售是指发行人将自主开发的园区工业厂房、办公楼等对外销售以实现收入。公司从事园区产业载体开发业务的模式主要有两种：一是公司自行购拍土地，开发建设并销售或租赁；二是公司选择与合作方共同成立项目公司，由相应项目公司独立运作。

公司拥有多年丰富的精品化产业园区开发运营的经验 and 能力，聚焦“一区一城”的建设，注重在产业园区和城市生活空间中统筹规划各类功能要素、产业要素、生活要素，实现产业园区与城市生活空间的一体化融合发展，建设了一大批绿色低碳园区工业产业物业。2020 年度，公司完成产业载体销售面积为 1.76 万平方米，同比增长 5.39%，销售收入达 6.05 亿元。

截至 2021 年 6 月末，公司园区产业载体项目销售情况如下表所示：

**表：截至2021年6月末公司园区产业载体项目销售情况明细**

单位：万平方米，亿元

经营业态	物业名称	经营主体	地区	累计投资	可售面积	已售面积	去化率	累计确认收入	累计回笼资金
工业	云院项目	南通公司	南通	2.57	4.80	4.80	100.00%	2.72	2.86
商办	壹中心项目	欣云投资	静安	23.79	5.49	3.26	59.38%	11.95	13.03
合计				<b>26.36</b>	<b>10.29</b>	<b>8.06</b>	-	<b>14.67</b>	<b>15.89</b>

各项目主要情况如下：

**南通科技城·云院一期项目：**项目位于南通市港闸区永福路南、集贤路西 M13235 地块，规划建设标准厂房、附属用房及地下工程。项目所在地块为工业用地，建设单位为上海市北高新南通有限公司。该项目分两期开发，南面地块一期系发行人自行开发的 61 幢工业用房，建筑面积为 48,999.01 平方米，已于 2015 年 12 月 31 日完成竣工备案。截至 2021 年 6 月末，项目可售面积 4.80 万平米，已售面积 4.80 万平米，剩余可售面积 0.00 万平米，已回笼资金 2.86 亿元，已全部

售罄；北面地块二期剩余86亩地块（M13235地块）已由上海市北高新南通有限公司协议转让给南通市宝月湖信息科技有限公司，用于南通市港闸区市北科创中心的建设，本次转让地块面积约为56,416平方米，转让总价约为人民币0.37亿元（含税）。

**欣云壹中心项目：**该项目开发主体为上海市北高新欣云投资有限公司，开工时间2015年12月，竣工时间2019年9月。项目位于市北高新技术服务园区内，南至江场路，西至共和新路，北至走马塘，宗地面积为49,981.80平方米，建筑面积为162,655平方米，项目总投资304,503万元。土地性质为商业办公，相关出让金已全部缴纳。该项目距离上海火车站约5千米，距离上海虹桥机场约17.6千米。园区周边交通发达，南边临近中环高架，西边紧邻地铁1号线和7号线，距地铁1号线彭浦新村站和汶水路站各约800米。本项目将建设高层办公建筑两栋，多层办公建筑七栋，商业综合办公两栋，独立商业建筑一栋。2015年市北股份募集资金27亿元，其中21.39亿元用于本项目。截至2021年6月末，项目可售面积5.49万平米，已售面积3.26万平米，剩余可售面积2.23万平米，已回笼资金13.03亿元。

## （2）园区产业载体租赁

园区产业载体租赁是指发行人将自主开发建成的园区商品厂房、办公楼等或整体承租的物业向客户出租经营以获得收入。

报告期内，发行人及其子公司中从事园区产业载体租赁业务的主体主要为发行人、开创公司、生产性公司、泛业投资、越光投资和创越投资等。其中，发行人、开创公司和生产性公司出租的物业均为发行人自行开发载体；泛业投资、越光投资和创越投资则主要通过承租整幢物业后再向第三方转租的形式获利，其作为大楼的经营人负责第三方承租人的筛选、房屋的正常使用与安全、房屋的修缮和维护、物业费的代收代缴等。发行人园区产业载体租赁业务的结算方式一般为付三押三，收取的押金计入其他应付款科目，公司每3个月开发票给客户，并确认租赁收入。

2019年度，公司及控股子公司实现产业载体租赁面积为36.34万平方米，同比增长11.47%，租赁收入达44,167.93万元，同比增长33.40%；在上海商办楼宇市场整体低迷的情况下，呈现出逆势增长的发展态势。2020以来，公司积极践行企业社会责任、履行国有企业服务区域经济发展的主体责任，对受疫情

影响的园区入驻中小企业实施部分租金减免措施，切实减轻了园区中小企业负担，帮助园区中小企业坚定信心、持续经营和发展。2020 年公司及控股子公司实现产业载体租赁面积 36.89 万平方米，同比增长 1.51%，租赁收入达 41,139.61 万元，受新冠疫情下租金减免的影响，同比下降 6.86%。2021 年 1-6 月，公司及控股子公司实现产业载体租赁面积 34.87 万平方米，实现租赁收入 11,017.65 万元。

截至 2021 年 6 月末，发行人在租物业情况如下表所示：



表：2021 年 6 月末公司在租物业情况明细

单位：万平方米，元/平方米/天

物业名称	经营主体	所在区域	类型（例：商场、办公楼、酒店式公寓等）	可租赁面积	已租赁面积	权益比例	出租均价	出租率
总部经济园北园（#12 地块）	开创公司	静安区	办公楼	2.44	1.88	100.00%	3.28	76.88%
	生产性公司	静安区	办公楼	2.79	2.11	100.00%	2.89	75.85%
总部经济园南园（#13-1 地块）	开创公司	静安区	办公楼	0.38	0.38	100.00%	4.09	100.00%
	生产性公司	静安区	办公楼	2.93	2.34	100.00%	3.17	79.79%
亚太数据中心（#7 地块）	开创公司	静安区	办公楼	1.32	1.32	100.00%	4.13	100.00%
创业产业园（#开创地块）	开创公司	静安区	办公楼	0.04	0.04	100.00%	3.06	100.00%
祥腾房产	开创公司	静安区	办公楼	0.67	0.47	100.00%	2.81	70.28%
云立方(上水地块)	开创公司	静安区	办公楼	6.30	6.05	100.00%	4.15	96.03%
智汇园	开创公司	静安区	办公楼	7.31	5.30	100.00%	4.39	72.52%
西岸一号（楔形绿地）	开创公司	静安区	办公楼	7.99	0.27	100.00%	4.40	3.42%
澳门路房产	市北股份	普陀区	办公楼	0.50	0.50	100.00%	3.05	100.00%
光通信大厦（租赁后获得）	越光	静安区	办公楼	0.88	0.70	90.00%	6.99	79.04%
新能源（租赁后获得）	创越公司	黄浦区	办公楼	0.93	0.57	100.00%	6.41	61.20%
新村路	创越公司	普陀区	办公楼	0.16	0.16	100.00%	2.50	100.00%
#13-2 地块	生产性公司	静安区	办公楼	0.26	0.10	100.00%	3.02	40.49%

395 号	生产性公司	静安区	办公楼	0.67	0.66	100.00%	2.13	98.94%
#9 号地块	生产性公司	静安区	办公楼	0.11	0.11	100.00%	2.87	100.00%
#10 号地块	生产性公司	静安区	办公楼	1.18	1.18	100.00%	2.30	100.00%
新中新项目	生产性公司	静安区	商场	3.18	3.18	100.00%	1.46	100.00%
			办公楼	1.42	0.85	100.00%	6.46	59.98%
办公楼项目	南通公司	港闸区	办公楼	0.88	0.88	100.00%	1.88	100.00%
2-6 地块	启日	静安区	办公楼	1.35	1.35	50.00%	4.28	100.00%
中铁时代广场	聚能湾	静安区	办公楼	0.12	0.10	100.00%	3.99	85.58%
壹中心	欣云	静安区	办公楼	9.27	5.88	100.00%	5.15	63.51%
合计				53.15	36.37	-	-	

## 2、住宅销售

公司主营业务中住宅销售业务为2017年新增，主要系公司控股子公司松宏置业开发的市北·祥腾麓源项目完成项目竣工，并实现对外销售并确认的收入。截至报告期末，公司住宅销售项目情况如下：

表：截至 2021 年 6 月末公司住宅销售项目情况明细

单位：平方米，亿元

序号	地区	项目名称	经营主体	经营业态	可售面积	已售面积	累计投资	累计回笼资金
1	上海市松江区	市北·祥腾麓源项目	松宏置业	住宅	4.94	4.94	6.72	11.82

**市北·祥腾麓源项目：**该项目位于松江永丰街道（松江区永丰街道新城主城H单元H14-08号地块），东至庄泾河，西至H14-04号地块，南至新开河，北至松江市河，用地性质为居住用地，用途为普通商品房，项目占地面积38,843.10平方米，总投资约76,200万元，其中土地款42,200万元。

## 3、其他服务业

2018年-2019年，公司其他服务业在主营业务中占比较小，主要系为园区入驻企业提供的代收代付电费等服务获得的收入。2020年以来，公司其他服务业在主营业务中占比明显增加，主要系随着园区入驻企业的增加，对园区配套服务的需求进一步提升，发行人其他服务业板块发展也迎来了新的契机，其他服务业业务收入业明显提高。

### （三）发行人主营业务经营情况

#### 1、发行人主要客户及供应商情况

##### （1）发行人主要客户情况

2020 年，公司向前 5 名客户的销售金额为 82,290.68 万元，占 2020 年销售收入的 66.72%，其中无关联方销售额。2019 年，公司向前 5 名客户的销售金额为 67,676.81 万元，占 2019 年销售收入的 62.07%，其中无关联方销售额。2018 年，公司向前 5 名客户的销售金额为 10,741.76 万元，占 2018 年营业收入的 21.15%，其中无关联方销售额。具体情况如下：

表：最近三年公司前 5 名客户销售情况

单位：万元

年度	序号	客户名称	销售金额	占年度销售总额比例
----	----	------	------	-----------

2018 年度	1	客户 A	3,464.84	6.82%
	2	客户 B	3,224.54	6.35%
	3	客户 C	1,392.91	2.74%
	4	客户 D	1,365.14	2.69%
	5	客户 E	1,294.33	2.55%
	合计		10,741.76	21.15%
2019 年度	1	客户 A	59,753.98	54.80%
	2	客户 B	3,324.54	3.05%
	3	客户 C	1,794.75	1.65%
	4	客户 D	1,459.24	1.34%
	5	客户 E	1,344.29	1.23%
	合计		67,676.81	62.07%
2020 年度	1	客户 A	59,753.98	48.45%
	2	客户 B	13,228.30	10.73%
	3	客户 C	3,867.92	3.14%
	4	客户 D	1,977.81	1.60%
	5	客户 E	3,462.66	2.81%
	合计		82,290.68	66.72%

## (2) 发行人主要供应商情况

2020 年，公司向前 5 名供应商采购的金额为 271,483.12 万元，占 2020 年采购总额的 78.14%，其中无关联方采购额。2019 年，公司向前 5 名供应商采购的金额为 70,628.81 万元，占 2019 年采购总额的 65.31%，其中无关联方采购额。2018 年，公司向前 5 名供应商采购的金额为 368,958.03 万元，占 2018 年采购总额的 87.45%，其中无关联方采购额。具体情况如下：

表：最近三年公司前 5 名供应商采购情况

单位：万元

年度	序号	供应商名称	采购金额	占年度采购总额比例
2018 年度	1	供应商 A	319,560.00	75.74%
	2	供应商 B	23,166.95	5.49%
	3	供应商 C	16,297.66	3.86%
	4	供应商 D	6,751.10	1.60%
	5	供应商 E	3,182.32	0.76%
	合计		368,958.03	87.45%
2019 年度	1	供应商 A	28,048.85	25.94%
	2	供应商 B	22,169.35	20.50%
	3	供应商 C	12,766.03	11.80%
	4	供应商 D	4,357.12	4.03%

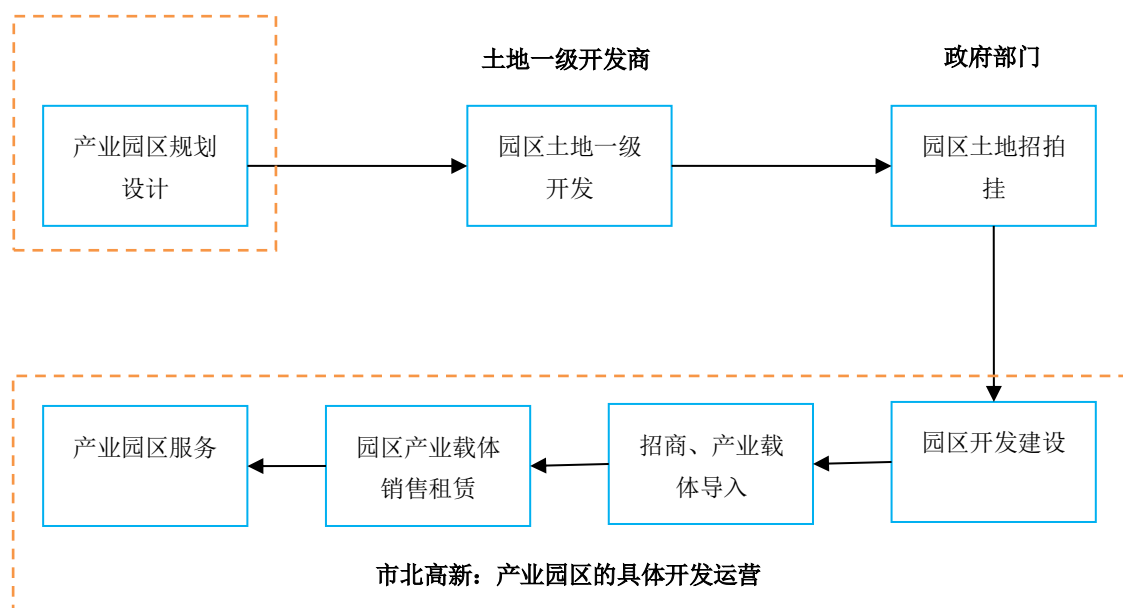
	5	供应商 E	3,287.46	3.04%
	合计		70,628.81	65.31%
2020 年度	1	供应商 A	210,783.00	60.67%
	2	供应商 B	36,105.53	10.39%
	3	供应商 C	17,407.98	5.01%
	4	供应商 D	6,169.77	1.78%
	5	供应商 E	1,016.84	0.29%
	合计		271,483.12	78.14%

## 2、发行人产业地产开发运营流程

报告期内，发行人主营业务为园区产业载体销售业务、园区产业载体租赁业务和其他服务业务等。发行人通过园区产业地产开发运营及资源整合，将园区的办公、研发设计用产业载体销售或租赁给客户，并向客户其他服务。

### （1）产业地产开发运营业务开发流程

产业园区的开发一般包括四大阶段，依次分别为：产业园区规划设计、园区土地一级开发、园区土地招拍挂、产业园区的具体开发运营。



#### 1) 产业园区规划设计

产业园区规划设计主要是确定产业园区的范围、功能定位和发展方向。发行人子公司泛业投资凭借自身丰富的园区开发运营经验，负责为产业园区规划设计制定合理可行的方案。

#### 2) 园区土地一级开发

园区土地一级开发是对产业园区范围内的土地进行统一的征地、拆迁、安

置、补偿，并进行适当的市政配套设施建设，使产业园区范围内的土地达到“三通一平”、“五通一平”或“七通一平”的建设条件。该阶段主要由政府委托企业进行，该阶段的开发主要是履行政府职能的非市场化经营行为。市北集团接受静安区政府的委托，对市北高新园区的土地进行一级开发。

### 3) 园区土地招拍挂

土地一级开发商将一级开发完毕的土地交付给政府部门，然后由政府部门组织招拍挂。政府部门将根据竞标园区开发企业的开发经验及运营能力出让园区土地。发行人在产业载体运营市场上具备竞争优势，有利于其在园区土地招拍挂过程中取得园区开发项目。

### 4) 产业载体的具体开发运营

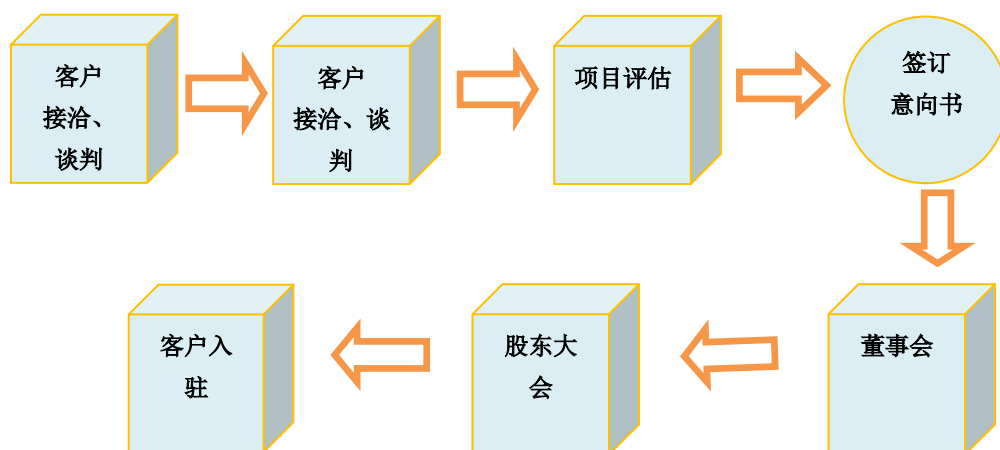
发行人在取得园区土地开发权利后，将对园区进行开发运营。具体包括：园区开发建设、招商及产业导入、园区产业载体租赁销售、园区产业载体销售及园区综合服务。

发行人作为市北高新园区的综合发展运营商，根据市北高新园区总体规划和定位，制定东区的开发、运行、发展的方案，制定以“平台招商”、“模块招商”等为具体招商手段，通过搭建完工项目招商平台，推动研发设计、服务外包以及总部经济等生产性服务业向市北高新园区集聚。

发行人通过招商模式，引入符合园区整体发展定位与规划的战略性产业客户，将新中新项目的办公、研发设计用产业载体销售或租赁给客户；并为入驻的企业提供班车、食堂、咖啡吧、银行、便利店、医疗设施等服务以及信息、行业协会、培训、融资等软件服务。待所开发的项目完工之后，发行人将继续搭建产业、信息、人才、党群、孵化器、融资、服务外包等服务平台，为整个市北高新园区东区形成全面和有针对性的园区服务。

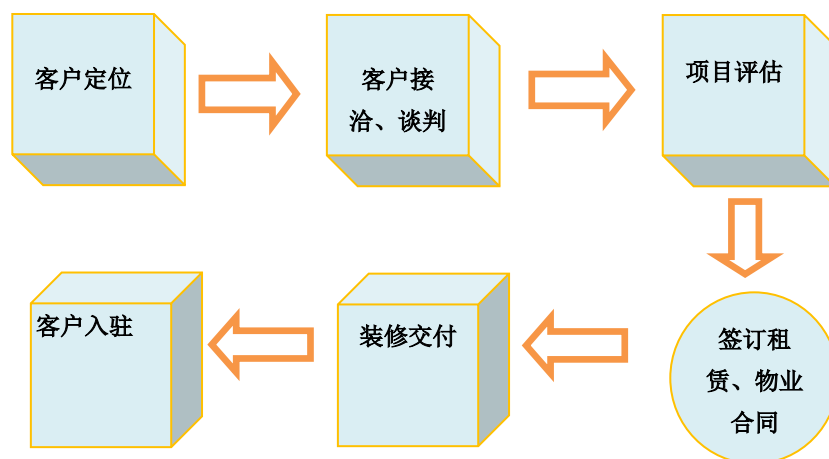
## **(2) 园区产业载体销售业务流程**

发行人园区产业载体销售业务主要流程如下：



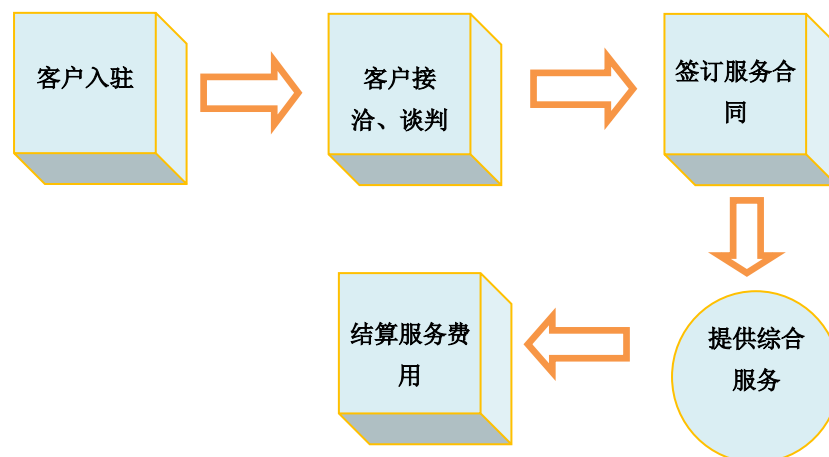
### (3) 园区产业载体租赁业务流程

发行人园区产业载体租赁业务主要流程如下：



### (4) 园区其他服务业主要流程

发行人园区其他服务业务主要流程如下：



### 3、发行人报告期内主要房地产开发项目情况

#### (1) 控股已完工项目情况

截至 2021 年 6 月末，发行人主要已完工项目情况如下：

表：截至 2021 年 6 月末发行人已完工控股开发项目

单位：万平方米，亿元

项目名称	项目主体	业态	可出售面积	已出售面积	累计投资	累计回笼资金
市北·新中新项目	生产性公司	商办	6.64	5.21	19.70	16.47
南通科技城·云院项目	市北南通	工业	4.90	4.80	2.57	2.86
市北·祥腾麓源项目	松宏置业	住宅	4.94	4.94	7.62	11.82
市北·智汇园项目	开创公司	工业	0.94	0.94	12.39	2.45
市北·壹中心	欣云公司	商办	5.49	3.26	32.68	13.03
项目名称	项目主体	业态	可出租面积	已出租面积	累计投资	
市北·智汇园项目	开创公司	工业	7.31	5.30	12.39	
市北·壹中心	欣云公司	商办	9.27	5.88	32.68	
市北·新中新项目	生产性公司	商办	4.60	4.03	19.70	
市北·云立方项目	开创公司	工业	6.30	6.05	7.77	
静安区 13-05 地块项目	启日投资	商办	1.35	1.35	1.42	
市北·区块链生态谷	开创公司	商办	7.50	-	21.06	
市北·聚能湾创新社区	聚能湾	商办	4.36	-	18.01	

#### (2) 控股在建项目情况

截至 2021 年 6 月 30 日，发行人主要控股在建项目情况如下：

截至 2021 年 6 月末发行人控股在建项目情况

单位：万平方米、亿元

项目名称	地块位置	项目主体	业态	土地面积	总建筑面积	总投资额	截至 2021 年 6 月末已投资额	资金缺口	预计完工时间	资金来源
市北·云盟汇项目	市北高新技术服务业园区 N070501 单元 21-02 地块	云盟汇公司	商办	5.92	27.09	64.09	40.11	23.98	2025.8	自有资金及银行借款



市北·云置禾项目	市北高新技术服务业园区 N070501 单元 22-02 地块	云置禾公司	商住办	3.99	14.93	41.00	22.06	18.94	2025.4	自有资金及银行借款
合计	-	-	-	9.91	42.02	105.09	62.17	42.92	-	-

**市北·云盟汇项目：**该项目开发主体为云盟汇公司，开工日期 2020 年 3 月，项目位于市北高新技术服务业园区 N070501 单元 21-02 地块。

**市北·云置禾项目：**该项目开发主体为云置禾公司，开工日期 2021 年 3 月。该项目位于市北高新技术服务业园区 N070501 单元 22-02 地块。

### (3) 非控股开发项目

除上述控股开发已完工、在建项目外，截至 2021 年 6 月末，公司非控股开发项目基本情况如下表所示：

项目名称	地块名称	开发主体	土地面积 (平方米)	建设状态	权益占比
绿地中环广场项目	闸北区 336 街坊 18 丘地块	上海闸北绿地企业发展有限公司	31,420.10	竣工	20.00%
南通香溢紫郡苑项目	市北高新（南通）科技城 CR13043 地块	南通新城创置房地产有限公司	185,575.84	在建	20.00%
盛誉世家	青浦区盈浦街道胜利路西侧 03-04 地块	上海睿涛房地产开发有限公司	20,893.70	竣工	30.00%
莫里斯花源	嘉定区徐行镇 06-04 号地块	上海垠祥置业有限公司	76,231.60	在建	34.62%
云中芯项目	市北高新园区 N070501 单元 17-02 地块	上海云中芯企业发展有限公司	43,177.00	在建	30.00%
锦宸公馆	松江区永丰街道 H 单元 H40-05 号地块	上海恒固房地产开发有限公司	26,983.20	竣工	28.00%
云间锦院	松江区永丰街道 H 单元 H30-02 号地块	上海松铭房地产开发有限公司	18,932.20	竣工	28.00%
合计			403,213.64	-	-

### (4) 拟建项目情况

截至 2021 年 6 月 30 日，发行人无拟建项目。

### (5) 房地产储备情况

截至 2021 年 6 月末，公司及控股子公司无待开发的房地产储备项目。

## 4、发行人拥有的经营资质情况

截至报告期末，发行人取得的主要相关许可证照情况如下：

表：发行人主要相关许可证照情况

序号	资质主体	许可证	许可证号	有效期
1	开创公司	房地产开发企业资质证书（三级）	沪房管开第 01511 号	2011.1.26-2023.1.26

2	聚能湾	房地产开发企业暂定资质证书	沪房管（静安）第 0000216 号	2017.4.11-2021.12.31
3	云盟汇	房地产开发企业暂定资质证书	沪房管（静安）第 0000232 号	2020.4.23-2022.4.23
4	云置禾	房地产开发企业暂定资质证书	沪房管（静安）第 0000231 号	2020.4.17-2022.4.20

## 九、行业状况及发展分析

### （一）发行人所属行业情况

目前，公司主营业务为园区产业载体销售、租赁和园区综合服务。

### （二）行业体制及主要行业政策

#### 1、园区开发管理体制

目前设立的国家级和省级各类开发区的管理由各级政府设立的开发区管理委员会负责，管理委员会作为各级政府派出机构，负责审批园区内投资项目和基本建设项目，认定园区内企业登记以及各类高新技术企业、高新技术成果转化项目，协调其他行政管理部门对园区内企业的日常行政管理、年检，以及落实优惠政策。近年来，产业园区管理体制的发展的具体情况如下：

表：产业园区管理相关政策法规

年份	部门	政策	主要内容
2003	国务院办公厅	《国务院办公厅关于清理整顿各类开发区加强建设用地管理的通知》（国办发[2003]70号）	对开发区的全面清理整顿，整顿重点是省及省级以下人民政府和国务院有关部门批准设立各类开发区，以及未经批准而扩建的国家级开发区
2003	发展和改革委员会、国土资源部、建设部、商务部	《关于清理整顿现有各类开发区的具体标准和政策界限的通知》（发改外资[2003]2343号）	规范开发区的两级审批制度：国家级开发区是经国务院批准设立各类开发区，其扩建应当上报国务院审批；省级开发区是经省级政府批准设立各类开发区。
2005	商务部	《国家级经济技术开发区扩建审批原则和审批程序》	对国家级开发区扩建提出了审批原则和审批程序。
2005	发展改革委员会、国土资源部、建设部	《清理整顿开发区的审核原则和标准》	规范对省级及省级以下开发区清理整顿的审核原则和标准
2014	国务院办公厅	《关于促进国家级经济技术开发区转型升级创新发展的若干意见》	对促进国家级经开区转型升级、创新发展提出了意见

#### 2、行业主要政策

园区开发属于资源依赖型、资金密集型行业，属于房地产行业的细分行业之一，因此土地、资金等主要资源的供给受政策影响较大。国家宏观经济政策

和土地调控政策等行业政策的变化对行业产生一定的影响。

### （1）当前我国房地产行业政策环境

房地产行业与整个国民经济的发展密切相关，国家对房地产业务的各个环节均实施监管和调控，行业政策涉及范围较广。自 2001 年房地产首次出现在政府工作报告中，房地产政策从最初的“培育”，到随后“鼓励”、“改革”，再到“高度警惕”、“从严调控”，直至 2014 年提出“分类调控”，2015 年提出“支持”、“促进”，2016 年提出“去杠杆”，房地产行业的宏观政策一直与国民经济的健康协调发展紧密联系在一起。

### （2）土地调控政策

土地属于国家稀缺资源，同时也是房地产企业最重要的原材料。随着近年来全国房地产开发规模的快速增长，土地资源日益稀缺，国家陆续出台了一系列规范土地供应和加强土地有效利用的政策。

表：土地调控政策及法规

日期	规则及通知	出台单位	内容概要
2010-3-10	《关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》（国土资发〔2010〕34 号）	国土资源部	该通知明确规定开发商竞买保证金最少两成、1 月内付清地价 50%、囤地开发商将被“冻结”等 19 条内容
2011-1-26	《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（国办发〔2011〕1 号）	国务院	严格住房用地供应管理，要求各地要增加土地有效供应
2012-4-13	《土地储备管理办法》（修订）	国土资源部	规定各地应根据调控土地市场的需要，合理确定储备土地规模，储备土地必须符合规划、计划，优先储备闲置、空闲和低效利用的国有存量建设用地
2012-5-22	《闲置土地处置办法》（2012 国土部 53 号令）	国土资源部	有效处置和充分利用闲置土地，规范土地市场行为，促进节约集约用地
2013-2-26	《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发〔2013〕17 号）	国务院办公厅	要求各地区要根据供需情况科学编制年度住房用地供应计划，保持合理、稳定的住房用地供应规模。原则上 2013 年住房用地供应总量应不低于过去 5 年平均实际供应量
2016	《关于落实“十三五”单位国内生产总值建设用地使用面积下降目标的指导意见》	国土资源部、国家发改委	提出了到 2020 年末，各省（区、市）单位 GDP 地耗比 2015 年末下降不低于 20%，年度下降率不低于 4.36%的目标，贯彻了节约集约

			用地的主导思想
--	--	--	---------

### （3）金融调控政策

为了促进房地产市场健康发展，国家针对房地产企业信贷、住房消费贷款出台了多项调控政策。中国人民银行根据宏观经济形势的变化不断调整存款准备金率和贷款基准利率。金融政策的调整对房地产企业的融资能力产生了一定影响。

2010 年 4 月 17 日，国务院发布《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发〔2010〕10 号）加强了对房地产开发企业购地和融资的监管。国土资源部门要加大专项整治和清理力度，严格依法查处土地闲置及炒地行为，并限制有违法违规行为的企业新购置土地。房地产开发企业在参与土地竞拍和开发建设过程中，其股东不得违规对其提供借款、转贷、担保或其他相关融资便利。对存在土地闲置及炒地行为的房地产开发企业，商业银行不得发放新开发项目贷款，证监部门暂停批准其上市、再融资和重大资产重组。

2011 年 1 月 26 日，国务院发布《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（国办发〔2011〕1 号）从政府监管、金融、税收、土地交易、房源供应、需求管理等多个方面，延续并全面强化了此前出台的各项调控政策，从地方政府明确调控目标、收紧信贷税收政策、增加供应量并改善供应结构等方面提出了更多要求。2014 年 9 月，境内满足条件的上市房地产企业被允许在银行间市场发行中期票据。

2015 年 1 月 16 日，中国证监会发布了《调整上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务监管政策》，根据国务院《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发〔2010〕10 号文）和 2013 年《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》的规定，对存在闲置土地、炒地以及捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为的房地产开发企业，将暂停上市、再融资和重大资产重组。

### （4）税收政策

2009 年 3 月 6 日，国家税务总局制定并下发了《房地产开发经营业务企业所得税处理办法》（国税发〔2009〕31 号），对企业房地产开发经营业务范围进行了界定，并对开发产品收入的税务处理提出了更详细的要求。2009 年 5 月 12 日，国家税务总局制定《土地增值税清算管理规程》（国税发〔2009〕91 号），加强了房地产开发企业的土地增值税收管理，规范了土地增值税清算工作。

2010 年 4 月 14 日，国务院常务会议指出，全球金融危机的影响仍在持续，将保持货币信贷适度增长，坚决抑制住房价格过快上涨，并将加快研究制定合理引导个人住房消费的税收政策。

2013 年 6 月，国家税务总局公告了《国家税务总局关于进一步做好土地增值税征管工作的通知》（税总发[2013]67 号），提出土地增值税是房地产宏观调控的重要措施，做好土地增值税征管和清算工作是贯彻依法治税要求的重要体现，各地要充分认识加强土地增值税征管工作的意义，加强组织领导，按照深化征管改革的总体要求，全面加强土地增值税征管。

2016 年 3 月 23 日，财政部、国家税务总局公告了《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号），明确自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推行营业税改征增值税试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。

### **（三）所处行业及市场分析**

#### **1、我国产业园区发展历程**

自 20 世纪 70 年代末蛇口工业园区的建立，我国园区发展已经走过了 30 多年的历程。园区的发展区域从沿海开放城市到沿江城市、内陆城市，再到西部地区，已经形成了全面发展的格局。同时，园区由工业园区、经济技术开发区、高新技术区等单一类型，逐渐向多功能、全方位、专业化园区的方向发展。

##### **（1）1979-1983 年，探索阶段**

1979 年 7 月 8 日，蛇口五湾顺岸码头正式动工，招商局在深圳创办蛇口工业区，中国第一个对外开放的工业园区诞生。蛇口工业区的创立和发展甚至在深圳经济特区的创立过程中扮演了先行者的角色。在开发建设过程中，蛇口工业区在劳动用工制度、干部聘用制度、薪酬分配制度及实行企业股份制等方面进行了多方位的探索。

##### **（2）1984-1991 年，起步阶段**

1984 年开始，以大连经济技术开发区建立为起点，经国务院批准，截至 1988 年 6 月，中国在 12 个城市建立了 14 个沿海经济技术开发区。这段时期，以开发区为代表的园区发展取得了较好的发展。

##### **（3）1992-2002 年，快速发展阶段**

1992 年之后，以邓小平同志南方谈话为契机，我国园区发展进入了快车道。在这一阶段，我国的对外开放由沿海向沿江、沿边和内陆省会城市发展，由特区、经济技术开发区、保税区、高新技术产业开发区、边境自由贸易区等构成的多层次、全方位园区发展格局基本形成。

#### **（4）2003年-2008年，稳步发展阶段**

自 2003 年 7 月《国务院办公厅关于暂停审批各类开发区的紧急通知》（国办发明电〔2003〕3 号）发布以来，国务院有关部门根据清理整顿开发区的有关法规和政策性文件，对全国各类开发区进行了清理整顿和设立审核，按照“布局集中、用地集约、产业集聚”的总体要求，对符合条件的开发区予以公告。通过清理整顿和设立审核，核减了全国开发区数量，压缩了规划面积，突出了产业特色，优化了布局。与此同时，园区自身也开始关注管理体制即制度创新对园区发展的重要作用，园区发展进入了挑战和机遇并存的稳步发展阶段。

#### **（5）2009年至今，创新升级阶段**

国家对园区开发的重心向提质增效、转型升级方向转变，对开发数量进行适度控制。园区开发过程中更注重新兴产业、创新型项目的引入。园区开发重点以新兴产业、知识密集型行业为主，强化园区创新及转化功能。产业园区成为抵御金融危机、培育发展战略性新兴产业的主战场，国家对产业园区推行了新一轮“扩容”。

改革开放以来，我国各级开发区持续吸引外资以及其先进管理经验，在产业培育、城市建设、出口创汇、科技进步、创造就业、增加税收等方面都取得了重要成就，并成为中国经济的重要经济增长点。各级开发区通过先行一步的实践展示了外向型经济的带动效应，并与周边地域配套协作，为区域及国家经济发展作出重大贡献。

## **2、行业特点**

### **（1）功能多样性**

园区开发类企业以园区开发和运营为主要职能。其经营目标可概括为：以园区为房产建设、招商引资、专业服务的基地，围绕园区开发不断提高自身运营能力、创新并运用有效的运营模式，推动产业集聚效应，建立并促进企业间网络的形成与互动、各种研究成果的共享、整个园区内企业的自主创新能力，

从而实现打造最具竞争力园区，带动区域甚至全国的产业进步、技术进步和经济发展的目标。

基于上述目标，园区开发类企业在追求企业效益的同时，也体现了突出的社会效应。不同的开发园区对应的开发职能不尽相同，承担如工业功能、贸易功能、保税功能、金融开发及高新技术开发等不同的功能，园区在功能上的定位使得园区开发型企业即使在一段时期内以物业租售为主要收入来源，但同时还承担了政策引导、加强区域经济功能、提高产业竞争力等等功能。

## **(2) 盈利阶段性**

园区开发初级阶段，园区开发类企业起步的资本主要是园区从政府手中取得的土地，一般依靠土地转让推进园区开发和招商引资、业务重点在于园区基础设施建设和招商引资。但由于初期基础设施投入大，资金回笼往往不足以满足资本性的投入。各园区在开发初期，政府一般会给予财政性支持。园区进入稳步发展阶段后，园区开发地理区域逐渐趋于饱和，原主要依靠土地转让、工业地产租售的盈利模式已经不能满足园区开发类企业竞争和长期发展的目标。土地转让收入在全部营业收入的占比逐渐下降，一部分的园区开发类企业通过长期的建造租售业务积累成为物业持有型企业，园区开发类企业的资金压力有所减缓。但从业务结构上反映，这一阶段的园区开发类企业仍然以工业地产、配套商品住宅的租赁和销售为主要收入来源，真正服务于园区企业的增值创新服务还未形成稳定的盈利模式。

随着各园区开发进入成熟阶段，园区开发类企业开始实施多元化的经营战略，借助企业的资源优势和产业特色，围绕工业地产开展具有明确盈利模式的配套、增值服务。在这一阶段，公司来源于物业租售的收入比例将出现下降，园区开发企业开始涉足园区企业高科技投资、园区综合配套服务收益等项目，园区综合运营商的定义更加符合成功转型的园区开发类企业。相比较其它房地产类企业，投资者在开发区置业的主要目的是扩大再生产，投机性客户的比例较低，非理性上涨的空间有限，盈利空间也处于相对合理的水平。

另一方面，同一般基础设施类企业比较，园区开发类企业的市场化经营程度更高，获利能力较一般基础设施类企业强。

## **(3) 营运周期长，投资规模大、回收期长**

产业园区的发展需要经历多个阶段，从园区开发到成熟，一般需要经历初创期、发展期、成熟期、拓展期、转型期这五个阶段。针对园区不同阶段，开发主体相应设定不同的任务目标，有策略的提供产品和服务，以满足不同特征客户的需求。由于开发区面积较大，土地储备、物业开发涉及的资金投入规模较大，并且在招商引资和运营管理等方面的投入也较高。所以该行业具有资金占用周期长，投资营运周期长，投资规模大、回收期长的特点。

#### **（4）政策主导性强**

开发区在推动中国经济的产业升级和经济结构调整中占有重要地位，因此，开发区内的主导产业会较大程度上受到政府相关政策的影响。在向高新技术转型的进程中，各级政府可以通过对产业政策、土地管理、信贷、财政税收等方面的调控进行引导与支持。因此，开发区对主导产业的规划定位，必须符合地方政府的产业政策，从而增强吸引优秀企业落户的竞争力。

### **3、行业壁垒**

#### **（1）资源壁垒**

近年来，我国建设用地供应总量整体呈递减趋势。供应总量逐年减少的主要原因是响应国家关于提高土地节约集约利用水平，提高土地利用质量和效益计划的政策方针。园区开发行业受存量土地规模的限制具有一定的不可持续性，而近年来国家不断加大土地宏观调控政策的实施力度，土地资源日趋紧张，可能对未来园区的业务拓展形成壁垒。

#### **（2）资金壁垒**

产业园区开发业务具有投资金额大、业务周期长、业务环节复杂的特点。涉及的基础设施建设项目、土地整理的资金投入大，招商引资及管理运营等方面都需要前期的不断投入。开发过程中包含区域定位规划、基础设施建设、土地整理、区域推广、招商引资以及区域综合服务等众多环节，需要开发企业具有综合开发能力和足够的资金实力。

#### **（3）区域壁垒**

目前，国家和省级开发区有较多采用以开发企业为损益主体的模式，即园区开发企业为开发主体，并承担最终的损益。政府通常与区域内一家开发企业签订长期合作协议，使该企业在土地开发、招商、工程建设和市政道路建设方



面具有一定的排他性和优先权。因此，园区开发业务具有一定的区域性，进入壁垒相对比较高。

#### 4、目前行业格局及发展趋势

当前，上海正着力加快推进全球科创中心建设，市委市政府正进一步聚焦重点领域和关键环节，加速推进创新资源配置和成果转化落地。而产业园区作为产业配置和产城融合的重要载体与核心支撑，将在下一阶段的城市发展建设中承担新的历史使命。市北高新园区是静安区对接上海“全球科创中心”、“全球卓越城市”的核心承载区，始终坚持围绕大数据、云计算、人工智能产业，以“打造中国大数据产业之都，建设中国创新型产业社区”为目标，力争成为具备全球视野、紧跟国家战略、匹配上海名园、凸显静安担当的产城融合新标杆。

从经济发展来看，近年来服务行业所占国民生产总值比重呈现出稳步扩大趋势，制造业比重虽略有下调，但无论是在产能还是在质量上均有大幅提升。这表明中国经济正在逐步从“高产量”向“高附加值”转型升级。而园区经济指标多年来一直处于全市前列，每平方米税收达 7200 元，在全市开发区单位土地税收排名中位列第二，5 平方公里以下小型园区排名首位。从区级层面来看，园区是静安“一轴三带”战略发展的重要支撑，对“中环两翼产城融合集聚带”税收贡献度更是高达 61.6%。

从政策环境来看，上海市早于 2018 年，在全国率先提出打响“四大品牌”推动高质量发展的战略要求，作为具备先天服务行业发展优势的静安区，为积极对接“上海服务”品牌建设，在 2019 年 6 月提出了“全球服务商计划”。静安区政府将集聚高能级的全球服务机构、发展专业化的高端服务经济、提升链接全球的经济辐射能力、构筑全方位的对外开放格局、优化国际一流的政务服务环境等一系列举措作为计划实施的关键路径。而市北高新园区在历经多次转型后，将产业发展目标定位于“打造生产性服务业示范高地”，将在“全球服务商计划”具体实施中扮演至关重要的角色。

从产业布局来看，以大数据、人工智能产业为典型代表的融合性数字化产业，将成为未来一段时间内赋能各行各业并推动国家全面转型升级的重要抓手。市北高新园区目前集中了全市近 1/3 的大数据企业入驻，展示出巨大的产业规模能级，并首创了“数据智能产业链图谱”，建设了“市北高新企业 AI 体验馆”，集

中展示了“数据采集、数据分析、数据应用、数据服务”全产业链的技术成果，数据应用场景覆盖政务、金融、健康、交通、教育等十六个行业领域。报告期内，市北高新园区已被政府纳入《上海市产业地图》“3+5+X”重点区域建设规划和《上海城市总体规划（2017-2035）》中，表明了巨大的发展潜力。

#### （四）发行人竞争优势

历经 29 年的经营发展，市北高新在产业园区建设发展历程中几经转型、与时俱进，形成了以“市北数智产业生态”为特色，不断提升数智产业集聚，推动园区双向赋能的数字化转型，注重能级、品质、功能、配套、生态和管理等各要素综合发展，构建多元化的竞争优势。

##### 1、成片精品化产业载体开发能力

公司主营的市北高新园区地处上海静安中心城区位置，是静安承接上海全球科创中心、国际数字之都建设的核心功能区。近年来公司在产业载体开发与运营方面始终秉持着“科创市北、智慧产业、智能建筑”的经营理念，集中打造了一批符合未来园区产业发展导向的空间载体。其中包括市北总部经济园、市北·新中新、市北·云立方、市北·智汇园、市北·壹中心、市北·区块链生态谷、市北·聚能湾创新社区等建成项目。目前在建的静安市北国际科创社区还将成为数字化转型的先行示范区，建立数字底座，嵌入智能传感、智能楼宇、智能安防、智慧交通、智慧家居、远程办公等应用场景，搭建基于区块链技术的园区服务系统，形成面向个人和企业的数字身份和数字服务体系，打造未来智慧办公和智能生活的新范式。

##### 2、数智产业集群的禀赋优势

近年来，市北高新园区数智产业集聚发展路线愈发清晰，并根据数据要素“应用、技术、资源、支撑”四个层级，绘制了全市首张数据智能产业链图谱。按照“云数智链”的产业发展路径，园区围绕由数据资源层、技术层、应用层、支撑层所组成的产业垂直体系，形成智联、智算、智用的数字化赋能效应。截至报告期末，园区数据智能类企业累计已达 458 家，其中核心大数据企业 170 家，应用场景覆盖政务、金融、健康、交通、教育等十多个行业领域，形成了以龙头企业资源开放共享，整合产业链上下游各个环节，推动产业链协同创新的数智产业良好发展态势。

### 3、赋能企业发展的产业投资体系

在产业投资方面，公司坚持“直投+基金”、“投资+培育”产业投资体系，以产业布局为目的进行产业投资，在投资环节中高效利用园区运营中所积累的渠道、信息及资源优势，把产业地产的有形资源与产业投资的无形资源有机融合，利用园区平台及定制化服务实现被投资企业增值，将投资业务打造为市北高新的园区品牌，吸引更多优质的入驻企业。公司以产业投资带动产业招商，以产业投资赋能企业发展，构建产业投资生态链和金融全方位服务链，充分发挥资本的聚拢效应，打造数智产业的投资生态圈。

### 4、全产业链的园区服务品牌效应

在园区产业服务集成上面，公司充分利用数字化平台手段。在企业综合服务体系方面，公司加强与政府各职能部门的深度协同与对接，从“政策通”、“数据通”、“资源通”三个角度，为园区企业的经营发展提供线上线下各项政府服务的便利。在生活配套服务体系方面，园区构建起从高端商务、人才公寓、餐饮到党建文化、文创活动、企业培训等一系列的配套保障，为入驻企业营造了良好的营商环境。园区的服务能级向全产业链服务供应商进行转变，实现城市、园区、企业、人之间的空间融合和功能融合，构建园区数智产业综合服务品牌。

## （五）发行人的经营方针及未来发展战略

### 1、经营方针及计划

2021 年是中国共产党成立 100 周年，是“十四五”规划开局之年。站在“十四五”的新起点上，公司继续以“打造中国大数据产业之都，创建中国创新型产业社区”为战略发展目标，以更高志的站位、更精准的定位着力推动数智产业集聚发展，搭建面向数智生态的投资体系，完善产业园区的数字运营能力。

#### （1）聚焦产业新空间，打造优质产业载体项目

产业载体租售工作。报告期内，公司产业载体运营模式采取“租售并举，租赁为先”的总体方针。2021 年 1-6 月，公司及控股子公司出租房地产总面积为 36.37 万平方米，2021 年上半年公司实现房地产租金收入为人民币 22,225.48 万元，同比增长 6.65%。与此同时，由于公司产业载体销售策略是以面向大客户销售为主，大客户销售的特征是销售周期长、成交金额大，对公司阶段性经营业绩会造成一定波动。2021 年 1-6 月，公司未实现产业载体销售，导致归属于

上市公司股东的净利润相比去年同期大幅减少。

产业载体开发建设工作。公司围绕“以人为本”价值内涵，坚持“定向化载体、数字化转型”的开发理念，持续优化营商环境，构建产城融合典范。报告期内，公司全面加速开发建设静安市北国际科创社区，除已竣工的市北·壹中心外，公司主导的在建载体项目 21-02 地块项目和 22-02 地块项目，总建筑面积 42.45 万平方米，计划于 2024 年陆续交付使用；公司参股合作开发的 17-02 地块项目，建筑面积 20.09 万平方米，计划于 2023 年末交付使用。静安市北国际科创社区将着力构建“人文创新活力区”和“数智产业集聚区”，打造“5G+”为核心的智慧城市样板区，为园区产业新场景、新业态、新模式孵化提供沃土。

### （2）聚焦产业链招商，打造特色数智产业集群

公司运营的市北高新园区作为静安四个核心功能区之一的市北功能区，加强了大数据产业链企业的招商引资力度，吸引数智产业上下游企业主动聚拢，发挥上海市大数据中心等一批已有的功能平台的资源优势，共同构建园区数字化转型的创新生态。2021 年 1-6 月，园区共引进企业合计 230 家，其中包括千万税收企业 13 家、百万税收企业 35 家、数据智能类企业 65 家、总部型企业 3 家。2021 年上半年，园区纳税企业累计总税 33.89 亿元，同比增长 19.96%。公司通过强化产业载体租售，产业投资与招商引资、区域税收贡献协同联动，形成了公司新的业务模式，为公司带来新的利润增长点。

截至 2021 年 6 月末，市北·区块链生态谷已引进了上海科学院区块链技术研究所、万向区块链+大数据联合创新中心、信联信息区块链技术研究中心等重要功能平台，集聚了区块链相关企业 27 家，完成了面向社会治理等重点领域的区块链应用场景开发。市北·区块链生态谷以“技术平台+示范应用+产业联动”为主线，构建产业链模型，快速形成“3+1+N”的创新，探索“产业项目+产业招商”的新模式，努力成为静安以及上海区块链产业发展的新高地。

### （3）聚焦投资赋能，打造数智产业投资生态圈

在产业投资孵化方面，公司围绕“直投+基金”、“投资+培育”运营机制，从产业投资赋能和打造投资生态圈角度出发，围绕投资企业从孵化到 Pre-IPO 各个阶段，伴随园区企业成长的同时联动招商，打造精品投资概念。报告期内，公司邀请拟上市公司参加“市北高新助力科创引培计划——IPO 之旅”闭门辅导会，

以“数智互联、聚力共赢”为主题举办精准投融资路演对接会，举办“虚拟与增强现实产业峰会”帮助企业对接上下游渠道，促进企业业务发展，公司投招联动和产业投资赋能初见成效。报告期内，公司投资管理团队与基金管理团队和投资机构积极对接，完成近百个投资项目的接洽，顺利引进了丰睿科技、源卓微电子、开店宝、中国电信天翼数字生活等重点项目。

2021 年上半年，公司以人民币 6,669 万元收购上海新市北企业管理服务有限公司 45%股权，增强公司在产业园区运营业务方面的战略协同和产业链延伸。2021 年 8 月，公司作为有限合伙人以人民币 6,000 万元认购上海中叶至源创业投资合伙企业（有限合伙）部分新增份额，占中叶至源基金本次增加份额后总认缴出资额的 19.76%，进一步加大公司产业投资力度，同时也吸引大数据、人工智能、金融科技、数字金融等相关产业及项目落户市北高新园区。2021 年 1-6 月，公司旗下国家级科技企业孵化器聚能湾荣获 2020 年度市级创业孵化示范基地评定 A 级，截至报告期末，累计孵化苗圃项目 329 项，孵化企业 322 户，目前在孵企业 130 户，加速器企业 66 户。

#### （4）聚焦全方位服务，打造优质园区营商环境

在园区产业服务集成上面，公司分别从产业侧与服务侧入手，打造市北高新园区企业综合服务体系及生活配套服务体系，围绕“人”和“企业”两大园区要素打造活力科创社区，构建园区数智产业综合服务商。在企业综合服务体系方面，2021 年以来，园区配合静安区政府“窗口前移”试点推广，联合政府部门设立的“市北高新园区市场监管所”、“大宁路派出所市北高新园区分部”、“市北智慧税务社会共治点”、“人力资源服务线下体验站”等综合服务体系日均接待 44 人次，累计处理各类事务 983 件。在生活配套服务体系方面，园区以更大力度实施人才优先政策，引进国际学校，解决优秀人才在上海落户、医疗健康等方面的需求；公司将不断提升园区的城市功能和品质，引进星级酒店、网红打卡点、文化空间、商业餐饮等配套设施，形成完备的 7\*24 小时全天候、有温度的产业社区。

在园区品牌形象方面，2021 年 4 月 7 日在上海全球投资促进大会上，园区获得了两块重量级的“金字招牌”，分别是“上海民营企业总部集聚区”和“上海在线新经济特色产业园（市北数智生态园）”，公司将以推动“城市数字化转型”为

契机，全力培育特色产业、优化综合生态、深化产城融合，努力集聚一批具有“数智产业”特色的标志性、高能级民营经济头部企业和功能机构。上半年，市北高新-上海区块链生态谷榜还获得了易居克而瑞颁发的“全国区块链主题产业园区”。在“十四五”期间，公司将积极承办各类大数据论坛和主题活动，共同构建园区数字化转型的创新生态，进一步凸显“数智市北”的集中度和显示度，推动园区产业能级的提升和区域活力的再造，从而推动公司高质量的全面跃升。

## 2、未来发展战略

公司始终坚持以成为国内领先的“精品园区综合运营商”为愿景，以“产业地产开发运营、产业投资孵化、产业服务集成”为核心主业，按照静安区“一轴三带”战略布局，主动对接“全球服务商计划”，高端引领“中环两翼产城融合集聚带”区域发展，重点聚焦国际科创产业社区规划建设，力争成为静安以及上海北部地区产城融合标杆示范区。

面向“十四五”开局新征程，市北高新将继续以成为国内领先的“精品园区综合运营商”为愿景，以“打造中国大数据产业之都，创建中国创新型产业社区”为战略发展目标，加速推动“地 产+投资”双轮驱动运营模式，带动“产业地产开发运营、产业投资孵化、产业服务集成”三大核心业务协同并进，为静安“一轴三带”发展注入鲜活动力。

## 十、发行人资金占用情况及担保情况

### （一）发行人资金占用情况

发行人在报告期内不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用的情况。

### （二）发行人对外担保情况

截至 2021 年 6 月末，发行人不存在对外担保情况。

### （三）发行人为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保情况

截至 2021 年 6 月末，发行人不存在为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保情况。

## 十一、发行人三年及近一期重大资产重组情况

报告期内，发行人公司不存在重大资产重组的情况。

## 十二、媒体质疑事项

报告期内，发行人公司未发生被媒体质疑的重大事项。

### 十三、关于涉及房地产业务的自查情况

发行人对自 2018 年 1 月 1 日至 2021 年 6 月 30 日期间，公司及报告期纳入公司合并报表范围的子公司在房地产项目开发过程中是否涉及闲置土地、炒地，及在房地产项目销售过程中是否存在捂盘惜售、哄抬房价、扰乱房地产市场秩序等违法违规行为进行了专项自查，自查结果如下：

发行人房地产业务在报告期内不存在下列情形：

- 1、报告期内违反“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；
- 2、房地产市场调控期间，在重点调控的热点城市存在竞拍“地王”，哄抬地价等行为；
- 3、因扰乱房地产市场秩序被住建部、国土资源部等主管部门查处的情形。

## 第五节 财务会计信息

以下信息主要摘自本公司财务报告，投资者如需了解本公司的详细财务状况，请参阅本公司2018年度、2019年度、2020年度及2021年半年度财务报告。本节的财务会计数据及有关指标反映了本公司最近三年及一期的财务状况、经营成果和现金流量情况。

公司2018年的财务报告经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了大华审字[2021]0016270号标准无保留意见的审计报告（发行人为发行直接债务融资产品专门编制了2018年度财务报告作为向有关审核机构的报送文件，并委托大华会计师事务所（特殊普通合伙）对该专门编制的2018年度财务报告进行审计）。2019年、2020年的财务报告分别经中审华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并分别出具了CAC证审字【2020】0117号、CAC证审字【2021】0137号标准无保留意见的审计报告。2019-2020年更换审计机构主要系瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）涉及多项中国证监会立案调查事项，虽立案调查事项涉及团队与发行人无关，但为避免相应事项对发行人资本市场活动造成不利影响，发行人作出更换2019年会计师事务所为中审华的决定，并经发行人第九届董事会第九次会议、2019年第二次临时股东大会通过。2020年12月，发行人续聘中审华为2020年会计师事务所，并经发行人第九届董事会第二十五次会议决议、2020年第三次临时股东大会通过。截至目前，发行人尚未完成2021年度会计师事务所聘任工作。

公司财务报表以持续经营为编制基础。根据实际发生的交易和事项，按照中华人民共和国财政部（以下简称“财政部”）颁布的企业会计准则的要求进行编制。此外，公司的财务报表同时符合中国证券监督管理委员会（以下简称“证监会”）2014年修订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》有关财务报表及其附注的披露要求。

非经特别说明，以下财务数据主要摘自公司2018年度、2019年度、2020年度经审计的财务报告及2021年1-6月未经审计的财务报表。

### 一、最近三年及一期的财务报表

#### （一）合并报表



## 1、合并资产负债表

表：最近三年及一期合并资产负债表

单位：万元

项目	2021-06-30	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
<b>流动资产：</b>				
货币资金	90,178.97	77,183.60	214,087.82	174,983.33
交易性金融资产	4,931.20	5,410.07	5,461.08	-
应收票据	-	4,100.00	-	-
应收账款	13,420.97	8,314.66	41,487.07	6,592.87
预付款项	5,823.50	261.94	232.26	193.17
其他应收款	6,498.43	14,477.06	45,001.99	13,741.49
存货	779,517.46	995,011.23	799,779.33	872,562.08
其他流动资产	21,560.58	19,128.11	11,390.91	9,551.16
<b>流动资产合计</b>	<b>921,931.10</b>	<b>1,123,886.67</b>	<b>1,117,440.47</b>	<b>1,077,624.09</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产	-	-	-	32,532.82
其他非流动金融资产	45,368.33	46,137.56	30,132.49	-
长期股权投资	176,533.11	175,415.35	173,123.63	160,442.64
投资性房地产	798,422.09	555,812.43	492,245.99	355,934.34
固定资产	1,776.20	1,428.77	1,947.49	2,470.81
在建工程	-	-	32.82	-
使用权资产	11,413.67	-	-	-
无形资产	99.50	20.20	16.08	18.43
商誉	5,636.18	-	-	-
长期待摊费用	2,624.35	3,034.27	3,731.10	2,710.51
递延所得税资产	5,205.90	5,179.01	2,123.07	1,335.78
其他非流动资产	-	-	500.00	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,047,079.33</b>	<b>787,027.59</b>	<b>703,852.67</b>	<b>555,445.32</b>
<b>资产总计</b>	<b>1,969,010.43</b>	<b>1,910,914.26</b>	<b>1,821,293.14</b>	<b>1,633,069.41</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	291,760.00	194,950.00	120,600.00	45,600.00
应付账款	81,670.92	93,512.39	86,120.02	41,023.13
预收款项	9,774.22	5,324.43	5,978.69	4,073.85
应付职工薪酬	75.77	739.22	795.24	743.25
应交税费	2,599.12	10,903.00	12,584.25	15,536.12
其他应付款	128,900.90	110,382.69	97,924.74	93,098.94
一年内到期的非流动负债	385,276.19	239,120.00	134,257.84	52,060.00

其他流动负债	6,556.31	6,652.97	3,433.60	-
<b>流动负债合计</b>	<b>906,613.43</b>	<b>661,584.70</b>	<b>461,694.37</b>	<b>252,135.29</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	222,487.36	178,935.02	372,276.94	334,122.24
应付债券	-	229,627.26	229,491.62	312,641.76
租赁负债	12,557.79	-	-	-
递延收益	300.06	416.21	648.61	881.01
递延所得税负债	2,574.42	2,528.25	2,226.12	51.00
<b>非流动负债合计</b>	<b>237,919.64</b>	<b>411,506.74</b>	<b>604,643.29</b>	<b>647,696.01</b>
<b>负债合计</b>	<b>1,144,533.07</b>	<b>1,073,091.44</b>	<b>1,066,337.66</b>	<b>899,831.30</b>
<b>股东权益：</b>				
股本	187,330.48	187,330.48	187,330.48	187,330.48
资本公积	312,194.36	312,194.36	308,326.44	308,326.44
其它综合收益	-	-	-	153.01
盈余公积	8,555.89	8,555.89	6,319.79	4,967.29
未分配利润	125,790.07	138,700.34	125,601.75	110,003.76
<b>归属于母公司股东权益合计</b>	<b>633,870.80</b>	<b>646,781.07</b>	<b>627,578.46</b>	<b>610,780.97</b>
少数股东权益	190,606.56	191,041.75	127,377.02	122,457.14
<b>股东权益合计</b>	<b>824,477.36</b>	<b>837,822.82</b>	<b>754,955.48</b>	<b>733,238.11</b>
<b>负债和股东权益总计</b>	<b>1,969,010.43</b>	<b>1,910,914.26</b>	<b>1,821,293.14</b>	<b>1,633,069.41</b>

## 2、合并利润表

表：最近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
<b>一、营业收入</b>	<b>27,911.74</b>	<b>120,234.56</b>	<b>109,038.24</b>	<b>50,785.62</b>
减：营业成本	13,847.25	57,358.83	53,323.68	29,192.94
税金及附加	3,192.42	11,514.17	6,775.20	4,894.88
销售费用	46.19	42.94	333.95	395.21
管理费用	2,243.48	5,835.65	6,993.25	6,029.01
财务费用	16,174.84	28,897.81	22,217.60	12,150.82
其中：利息费用	16,720.42	31,452.84	25,118.78	15,375.22
减：利息收入	539.16	2,566.10	2,945.27	3,254.10
加：其他收益	122.10	2,163.20	1,754.02	795.82
投资收益	1,211.53	2,865.09	14,248.32	43,202.72
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,117.76	2,257.43	12,966.94	5,578.80
公允价值变动净收益	-1,250.10	2,954.06	2,568.74	-
资产减值损失	-	-	-	-3,316.32

信用减值损失	-1.39	-1,221.40	-218.16	-
资产处置收益	-	8.64	-7.21	17.01
<b>二、营业利润</b>	<b>-7,510.30</b>	<b>23,354.75</b>	<b>37,740.27</b>	<b>38,821.99</b>
加：营业外收入	285.30	637.52	232.94	228.89
减：营业外支出	0.00	193.19	130.67	5.10
<b>三、利润总额</b>	<b>-7,225.00</b>	<b>23,799.08</b>	<b>37,842.55</b>	<b>39,045.77</b>
减：所得税费用	241.20	5,607.82	11,043.88	12,128.65
<b>四、净利润</b>	<b>-7,466.21</b>	<b>18,191.26</b>	<b>26,798.67</b>	<b>26,917.13</b>
（一）按经营持续性分类				
持续经营净利润	-7,466.21	18,191.26	26,798.67	26,917.13
（二）按所有权归属分类				
归属于母公司所有者的净利润	-7,701.43	17,582.65	21,099.38	23,762.83
少数股东损益	235.23	608.61	5,699.29	3,154.30
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>167.15</b>
<b>六、综合收益总额</b>	<b>-7,466.21</b>	<b>18,191.26</b>	<b>26,798.67</b>	<b>27,084.28</b>
归属于少数股东的综合收益总额	235.23	608.61	5,699.29	3,154.30
归属于母公司普通股股东综合收益总额	-7,701.43	17,582.65	21,099.38	23,929.98

### 3、合并现金流量表

表：最近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	33,525.56	159,972.62	82,700.72	47,601.46
收到的税费返还	-	-	9.08	1,538.70
收到其他与经营活动有关的现金	3,316.27	26,623.90	12,937.19	30,596.51
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>36,841.84</b>	<b>186,596.52</b>	<b>95,646.99</b>	<b>79,736.67</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	57,152.38	307,603.80	68,298.44	421,891.66
支付给职工以及为职工支付的现金	3,222.86	4,762.54	4,882.78	4,198.33
支付的各项税费	13,235.24	25,083.12	31,131.83	40,587.95
支付其他与经营活动有关的现金	1,097.13	3,625.15	20,548.93	12,258.49
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>74,707.60</b>	<b>341,074.61</b>	<b>124,861.97</b>	<b>478,936.43</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-37,865.77</b>	<b>-154,478.09</b>	<b>-29,214.98</b>	<b>-399,199.76</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	5.83	-	1,376.62	10,589.87
取得投资收益收到的现金	69.01	607.66	981.02	327.28

处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	13.30	7.09	20.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	38,911.49
收到其他与投资活动有关的现金	7,788.47	2,083.73	1,202.80	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>7,863.31</b>	<b>2,704.70</b>	<b>3,567.53</b>	<b>49,848.63</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,694.89	898.01	3,738.27	407.41
投资支付的现金	2.00	12,700.00	641.50	42,800.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-8,804.64	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	2,000.00	1,200.00	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>-7,107.74</b>	<b>15,598.01</b>	<b>5,579.77</b>	<b>43,207.41</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>14,971.05</b>	<b>-12,893.31</b>	<b>-2,012.24</b>	<b>6,641.21</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	-	87,532.00	-	95,868.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	87,532.00	-	95,868.00
取得借款收到的现金	287,912.34	322,144.78	373,264.70	616,332.24
收到其他与筹资活动有关的现金	4,560.00	-	200.00	-
发行债券收到的现金	-	-	-	229,310.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>292,472.34</b>	<b>409,676.78</b>	<b>373,464.70</b>	<b>941,510.24</b>
偿还债务支付的现金	233,380.00	328,197.70	261,310.00	565,459.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	16,616.02	46,065.33	41,622.98	24,947.16
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	1,564.97	4,425.00	436.03	-
支付其他与筹资活动有关的现金	6,680.76	4,800.00	346.90	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>256,676.78</b>	<b>379,063.03</b>	<b>303,279.89</b>	<b>590,406.16</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>35,795.56</b>	<b>30,613.75</b>	<b>70,184.81</b>	<b>351,104.08</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>12,900.84</b>	<b>-136,757.65</b>	<b>38,957.59</b>	<b>-41,454.46</b>
加：期初现金及现金等价物余额	77,183.27	213,940.92	174,983.33	216,437.79
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>90,084.11</b>	<b>77,183.27</b>	<b>213,940.92</b>	<b>174,983.33</b>

## (二) 母公司报表

## 1、母公司资产负债表

表：最近三年及一期母公司资产负债表

单位：万元

项目	2021-06-30	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
流动资产：				

货币资金	37,502.88	25,466.72	26,924.78	73,360.73
交易性金融资产	4,931.20	5,410.07	5,461.08	-
应收票据	-	4,100.00	-	-
应收账款	4,103.98	80.98	90.14	97.02
其他应收款	608,364.47	420,775.17	400,220.66	432,546.88
其他流动资产	2.96	-	-	-
<b>流动资产合计</b>	<b>654,905.49</b>	<b>455,832.94</b>	<b>432,696.66</b>	<b>506,004.63</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产	-	-	-	32,319.62
其他非流动金融资产	45,364.01	46,135.24	30,123.92	-
长期股权投资	907,988.71	900,687.03	909,547.44	796,497.18
投资性房地产	28.96	29.67	30.79	37.78
固定资产	8.29	9.15	14.22	16.83
无形资产	2.01	3.52	6.54	0.32
递延所得税资产	-	-	-	31.21
其他非流动资产	-	-	500.00	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>953,391.98</b>	<b>946,864.62</b>	<b>940,222.92</b>	<b>828,902.93</b>
<b>资产总计</b>	<b>1,608,297.47</b>	<b>1,402,697.55</b>	<b>1,372,919.58</b>	<b>1,334,907.56</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	291,760.00	194,950.00	120,600.00	45,600.00
应付账款	-	9.00	-	-
应付职工薪酬	-	344.73	499.75	499.22
应交税费	249.40	1,259.18	241.87	25.44
其他应付款	389,615.64	174,469.86	118,993.78	206,866.09
一年内到期的非流动负债	365,683.21	232,820.00	125,457.84	50,060.00
其他流动负债	227.72	3.86	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>1,047,535.97</b>	<b>603,856.62</b>	<b>365,793.23</b>	<b>303,050.74</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	9,950.00	9,960.00	242,780.00	194,890.00
应付债券	-	229,627.26	229,491.62	312,641.76
递延所得税负债	2,309.92	2,309.92	1,891.86	51.00
<b>非流动负债合计</b>	<b>12,259.92</b>	<b>241,897.18</b>	<b>474,163.48</b>	<b>507,582.77</b>
<b>负债合计</b>	<b>1,059,795.89</b>	<b>845,753.80</b>	<b>839,956.71</b>	<b>810,633.51</b>
<b>股东权益：</b>				
股本	187,330.48	187,330.48	187,330.48	187,330.48
资本公积	313,290.26	313,290.26	309,422.34	309,422.34
其它综合收益	-	-	-	153.01
盈余公积	7,761.68	7,761.68	5,525.59	4,173.08

未分配利润	40,119.16	48,561.32	30,684.45	23,195.14
股东权益合计	<b>548,501.59</b>	<b>556,943.75</b>	<b>532,962.87</b>	<b>524,274.05</b>
负债和股东权益总计	<b>1,608,297.47</b>	<b>1,402,697.55</b>	<b>1,372,919.58</b>	<b>1,334,907.56</b>

## 2、母公司利润表

表：最近三年及一期母公司利润表

单位：万元

	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	<b>8,888.43</b>	<b>23,731.02</b>	<b>16,664.84</b>	<b>5,194.17</b>
减：营业成本	0.71	994.49	26.85	1.56
税金及附加	71.43	247.54	164.37	9.97
销售费用	-	-	-	-
管理费用	2,112.10	2,624.77	4,437.48	4,057.83
财务费用	14,318.79	32,640.16	31,439.02	15,954.53
其中：利息费用	14,462.70	33,040.10	31,718.82	16,431.18
减：利息收入	135.72	407.05	320.06	481.71
加：其他收益	3.92	1,472.86	1,032.92	6.93
投资收益	2,666.78	31,122.26	30,379.70	21,215.33
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	632.67	1,739.60	-1,539.38	1,475.64
公允价值变动净收益	-	2,960.30	1,842.93	-
资产减值损失	-1,250.10	-	-	3,298.17
信用减值损失	-0.20	-0.50	-0.30	-
资产处置收益	-	-	-	0.00
二、营业利润	<b>-6,194.20</b>	<b>22,778.98</b>	<b>13,852.36</b>	<b>3,094.37</b>
加：营业外收入	-	-	-	-
减：营业外支出	-	-	30.67	5.00
三、利润总额	<b>-6,194.20</b>	<b>22,778.98</b>	<b>13,821.70</b>	<b>3,089.37</b>
减：所得税费用	-	418.06	499.36	-
四、净利润	<b>-6,194.20</b>	<b>22,360.92</b>	<b>13,322.34</b>	<b>3,089.37</b>
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-	<b>167.15</b>
六、综合收益总额	<b>-6,194.20</b>	<b>22,360.92</b>	<b>13,322.34</b>	<b>3,256.52</b>

## 3、母公司现金流量表

表：最近三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	6,798.38	14,467.09	713.26	1.62

收到其他与经营活动有关的现金	5,199.09	245,457.06	269,612.02	87,215.21
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>11,997.47</b>	<b>259,924.14</b>	<b>270,325.28</b>	<b>87,216.83</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	-	431.25	19.87	42.60
支付给职工以及为职工支付的现金	2,252.30	3,371.80	3,444.08	2,879.08
支付的各项税费	1,370.66	852.58	894.60	8.48
支付其他与经营活动有关的现金	7,974.56	159,141.59	365,533.38	143,217.34
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>11,597.52</b>	<b>163,797.21</b>	<b>369,891.94</b>	<b>146,147.50</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>399.95</b>	<b>96,126.93</b>	<b>-99,566.66</b>	<b>-58,930.67</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	-	-	-	25,000.00
取得投资收益收到的现金	504.04	1,282.66	1,919.08	327.28
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	0.03	0.21
收到其他与投资活动有关的现金	28,106.84	-	147,044.56	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>28,610.89</b>	<b>1,282.66</b>	<b>148,963.67</b>	<b>25,327.49</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1.15	1.20	11.70	3.50
投资支付的现金	3,334.50	12,700.00	115,089.64	178,473.23
支付其他与投资活动有关的现金	2,000.00	-	60,693.53	125,000.00
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>5,335.65</b>	<b>12,701.20</b>	<b>175,794.88</b>	<b>303,476.73</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>23,275.24</b>	<b>-11,418.54</b>	<b>-26,831.21</b>	<b>-278,149.24</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
取得借款收到的现金	231,750.00	264,950.00	346,200.00	514,500.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	200.00	-
发行债券收到的现金	-	-	-	229,310.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>231,750.00</b>	<b>264,950.00</b>	<b>346,400.00</b>	<b>743,810.00</b>
偿还债务支付的现金	231,780.00	316,201.00	231,310.00	337,009.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	11,609.02	34,768.89	34,928.09	15,377.06
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	346.90	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>243,389.02</b>	<b>350,969.89</b>	<b>266,584.99</b>	<b>352,386.06</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-11,639.02</b>	<b>-86,019.89</b>	<b>79,815.01</b>	<b>391,423.94</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>12,036.16</b>	<b>-1,311.49</b>	<b>-46,582.86</b>	<b>54,344.03</b>
<b>加：期初现金及现金等价物余额</b>	<b>25,466.72</b>	<b>26,777.87</b>	<b>73,360.73</b>	<b>19,016.70</b>
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>37,502.88</b>	<b>25,466.38</b>	<b>26,777.87</b>	<b>73,360.73</b>

## 二、会计政策与会计估计变更及影响

### （一）2018年度

2018 年度，本公司不存在会计估计变更，发生的会计政策变更事项如下：

### 1、变更内容

2018 年 6 月 15 日，财政部颁布了《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号），明确已执行新金融准则或新收入准则的企业应当按照企业会计准则的要求编制财务报表。

### 2、对公司的影响

针对《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》，公司对一般企业财务报表格式进行相应调整：（1）将原“应收票据”及“应收账款”合并列报于“应收票据及应收账款”；（2）将原“应收利息”、“应收股利”及“其他应收款”合并列报于“其他应收款”；（3）将原“应付票据”及“应付账款”合并列报于“应付票据及应付账款”；（4）将原“应付利息”、“应付股利”及“其他应付款”合并列报于“其他应付款”。本次会计政策变更仅对财务报表项目列示产生影响，对公司以前年度及 2018 年损益、总资产、净资产和净利润不产生影响。

## （二）2019 年度

2019 年度，本公司不存在会计估计变更，发生的会计政策变更事项如下：

### 1、变更内容

（1）2017 年 3 月 31 日，财政部修订印发了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》（财会〔2017〕8 号）、《企业会计准则第 24 号——套期会计》（财会〔2017〕9 号）、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（财会〔2017〕14 号）（上述准则以下统称“新金融工具准则”），并要求境内上市公司自 2019 年 1 月 1 日起实施。

（2）财政部分别于 2019 年 4 月 30 日和 2019 年 9 月 19 日发布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号）和《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》（财会〔2019〕16 号），对一般企业财务报表格式进行了修订。适用于 2019 年度及以后期间的财务报表。

（3）财政部于 2019 年 5 月 9 日发布了《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》（2019 修订）（财会〔2019〕8 号），修订后的准则自 2019 年 6 月 10 日起施行。



(4) 财政部于 2019 年 5 月 16 日发布了《企业会计准则第 12 号——债务重组》(2019 修订)(财会〔2019〕9 号), 修订后的准则自 2019 年 6 月 17 日起施行。

## 2、对公司的影响

由于上述会计准则的颁布、修订, 公司对原会计政策相关内容进行相应调整, 并按照上述文件规定的起始日开始执行上述会计准则。

(1) 针对新金融工具准则的实施, 公司于 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则, 并依据新金融工具准则的规定对相关会计政策进行变更。以下为所涉及的会计政策变更的主要内容:

在新金融工具准则下所有已确认金融资产其后续均按摊余成本或公允价值计量。在新金融工具准则施行日, 以公司该日既有事实和情况为基础评估管理金融资产的业务模式、以金融资产初始确认时的事实和情况为基础评估该金融资产上的合同现金流量特征, 将金融资产分为三类: 按摊余成本计量、按公允价值计量且其变动计入其他综合收益及按公允价值计量且其变动计入损益。其中, 对于按公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资, 当该金融资产终止确认时, 之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益, 不计入当期损益。

在新金融工具准则下, 公司以预期信用损失为基础, 对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款、合同资产及财务担保合同计提减值准备并确认信用减值损失。

根据衔接规定, 公司无需按照金融工具准则追溯调整前期可比数。因此, 公司自 2019 年开始变更会计政策, 并自 2019 年第一季度起按新准则要求进行会计报表披露, 不追溯调整 2018 年可比数, 本次会计政策变更不影响公司 2018 年度相关财务指标。

(2) 公司根据《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2019〕6 号) 和《关于修订印发合并财务报表格式(2019 版)的通知》(财会〔2019〕16 号) 规定的财务报表格式编制 2019 年度财务报表, 并采用追溯调整法对比较财务报表的列报进行了调整。

(3) 针对《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》(2019 修订)(财

会（2019）8号），公司对2019年1月1日至准则施行日之间发生的非货币性资产交换根据该准则规定进行调整，对2019年1月1日之前发生的非货币性资产交换，不再进行追溯调整。采用该准则未对公司的财务状况和经营成果产生重大影响。

（4）针对《企业会计准则第12号——债务重组》（2019修订）（财会〔2019〕9号），公司对2019年1月1日至准则施行日之间发生的债务重组根据该准则规定进行调整，对2019年1月1日之前发生的债务重组，不再进行追溯调整。采用该准则未对公司的财务状况和经营成果产生重大影响。

### （三）2020年度

2020年度，本公司不存在会计估计变更，发生的会计政策变更事项如下：

#### 1、变更内容

财政部于2017年7月5日发布了《关于修订印发<企业会计准则第14号—收入>的通知》（财会〔2017〕22号），对《企业会计准则第14号—收入》（以下简称“新收入准则”）进行了修订，要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自2018年1月1日起施行；其他境内上市企业自2020年1月1日起施行。

#### 2、对公司的影响

由于上述会计准则的颁布、修订，公司对原会计政策相关内容进行相应调整，并按照上述文件规定，自2020年1月1日起执行新收入准则。根据衔接规定，首次执行本准则的累积影响数，调整期初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。执行新收入准则不会对公司经营成果产生重大影响，亦不会导致公司收入确认方式发生重大变化，执行新收入准则不会对公司财务报表产生重大影响。

该准则未对公司的财务状况和经营成果产生重大影响。

### （四）2021年1-6月

2021年1-6月，本公司不存在会计估计变更，发生的会计政策变更事项如下：

#### 1、变更内容

财政部于2018年12月7日发布了《关于修订印发<企业会计准则第21号—

—租赁>的通知》（财会〔2018〕35号），对于修订后的《企业会计准则第21号——租赁》（简称“新租赁准则”），要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自2019年1月1日起施行；其他执行企业会计准则的企业自2021年1月1日起施行。由于上述会计准则的颁布、修订，公司需对原会计政策相关内容进行相应调整，并按照上述文件规定的起始日开始执行上述会计准则。

## 2、对公司的影响

公司自2021年1月1日起执行财政部2018年修订的《企业会计准则第21号——租赁》，变更后的会计政策详见附注四。

在首次执行日，公司选择重新评估此前已存在的合同是否为租赁或是否包含租赁，并将此方法一致应用于所有合同，因此仅对上述在原租赁准则下识别为租赁的合同采用本准则衔接规定。对与上述租赁合同，公司调整首次执行本准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，不调整可比期间信息。

公司对低价值资产租赁的会计政策为不确认使用权资产和租赁负债。根据新租赁准则的衔接规定，公司在首次执行日前的低价值资产租赁，自首次执行日起按照新租赁准则进行会计处理，不对低价值资产租赁进行追溯调整。

执行新租赁准则对2021年1月1日财务报表相关项目的影响列示如下：

单位：万元

项目	2020年12月31日	累积影响金额			2021年1月1日
		重分类	重新计量	小计	
使用权资产	-	-	12,497.36	12,497.36	12,497.36
一年内到期的非流动负债	239,120.00	-	2,736.99	2,736.99	241,856.99
租赁负债	-	-	13,029.24	13,029.24	13,029.24
未分配利润	138,700.34	-	-2,960.88	-2,960.88	135,739.47
少数股东权益	191,041.75	-	-308.00	-308.00	190,733.75

## 三、最近三年及一期合并报表范围的变化情况

### （一）2018年合并财务报表范围变动情况

截至2018年12月31日，公司财务报表合并范围内的子公司共13家，其中新纳入合并范围的子公司1家，减少纳入合并范围内的子公司1家。具体情况

如下表所示：

**表：2018 年合并财务报表范围变动情况**

名称	新/减少纳入合并范围原因	持股比例 (%)
<b>新纳入合并范围的</b>		
上海云盟汇企业发展有限公司（注）	设立	70.00
<b>减少纳入合并范围的</b>		
上海钧创投资有限公司	处置子公司	100.00

注：发行人与全资子公司上海泛业投资顾问有限公司、发行人控股股东上海市北高新（集团）有限公司联合竞得了“静安区市北高新技术服务园区 N070501 单元 21-02 地块”国有建设用地使用权。故与上海泛业投资顾问有限公司、上海市北高新（集团）有限公司共同出资新设上海云盟汇企业发展有限公司，负责该地块的开发运营。

此外，2018 年度公司减少纳入合并范围的重要结构化主体 1 家，即公司与南京银行上海分行共同设立的“鑫沅资产市北高新专项资产管理计划”。公司认购该资管计划 B 类一般级份额，为资管计划剩余风险和报酬的最终承担者，且资管计划指定用于委托南京银行上海分行向公司完全主导的全资子公司上海开创企业发展有限公司发放贷款，故公司将该资管计划纳入合并范围。该资产管理计划于 2018 年 3 月 20 日到期，公司全资子公司上海开创企业发展有限公司已经向资管计划归还贷款，资管计划已到期清算，故公司不再将其纳入合并范围。

## （二）2019 年合并财务报表范围变动情况

截至 2019 年 12 月 31 日，公司财务报表合并范围内的子公司共 13 家，合并范围较 2018 年年末无变化。

## （三）2020 年年度合并财务报表范围变动情况

截至 2020 年 12 月 31 日，公司财务报表合并范围内的子公司共 14 家，其中新纳入合并范围的子公司 2 家，减少纳入合并范围内的子公司 1 家。

2020 年度合并范围的子公司情况如下：

**表：2020 年合并财务报表范围变动情况明细**

名称	新/减少纳入合并范围原因	持股比例 (%)
<b>新纳入合并范围的</b>		
上海云置禾企业发展有限公司（注 1）	设立	60.00

上海乐颐养老服务有限公司（注2）	分立	100.00
<b>减少纳入合并范围的</b>		
上海电气工业园区管理有限公司	注销	51.00

注1：2020年经批准成立三级公司上海云置禾企业发展有限公司

注2：2020年经批准上海开创企业发展有限公司分立成立的上海乐颐养老服务有限公司。

#### （四）2021年1-6月合并财务报表范围变动情况

截至 2021 年 6 月末，公司财务报表合并范围内的子公司共 16 家，其中新纳入合并范围的子公司 3 家，减少纳入合并范围内的子公司 1 家。具体情况如下表所示：

**表：2021 年 1-6 月合并财务报表范围变动情况**

名称	增加或减少纳入合并范围原因	持股比例（%）
<b>新纳入合并范围的</b>		
上海新市北企业管理服务有限公司	购买	45.00
上海市北高新集团物业管理有限公司	购买	60.00
无锡新市北企业管理服务有限公司	购买	70.00
<b>减少纳入合并范围的</b>		
上海松宏置业有限公司	注销	45.00

#### 四、最近三年及一期主要财务指标

**表：最近三年及一期公司主要财务指标**

项目	2021年1-6月末/度	2020年末/度	2019年末/度	2018年末/度
总资产（万元）	1,969,010.43	1,910,914.26	1,821,293.14	1,633,069.41
总负债（万元）	1,144,533.07	1,073,091.44	1,066,337.66	899,831.30
全部债务（万元）	899,523.56	842,632.28	856,626.39	744,424.00
所有者权益（万元）	824,477.36	837,822.82	754,955.48	733,238.11
营业总收入（万元）	27,911.74	120,234.56	109,038.24	50,785.62
利润总额（万元）	-7,225.00	23,799.08	37,842.55	39,045.77
净利润（万元）	-7,466.21	18,191.26	26,798.67	26,917.13
扣除非经常性损益后净利润（万元）	-6,534.43	13,869.19	16,409.55	19,602.85
归属于母公司所有者的净利润（万元）	-7,701.43	17,582.65	21,099.38	23,762.83

项目	2021年1-6月末 /度	2020年末/度	2019年末/度	2018年末/度
经营活动产生现金流量净额 (万元)	-37,865.77	-154,478.09	-29,214.98	-399,199.76
投资活动产生现金流量净额 (万元)	14,971.05	-12,893.31	-2,012.24	6,641.21
筹资活动产生现金流量净额 (万元)	35,795.56	30,613.75	70,184.81	351,104.08
流动比率	1.02	1.70	2.42	4.27
速动比率	0.16	0.19	0.69	0.81
资产负债率(%)	58.13	56.16	58.55	55.10
债务资本比率(%)	52.18	50.14	53.15	50.38
营业毛利率(%)	50.39	52.29	51.10	42.52
平均总资产回报率(%)	0.49	2.96	3.65	3.75
加权平均净资产收益率 (%)	-1.20	2.76	3.41	3.96
扣除非经常性损益后加权平均 净资产收益率(%)	-1.06	2.18	2.62	3.83
EBITDA(万元)	19,996.06	74,903.95	79,797.83	68,167.18
EBITDA 全部债务比(%)	2.22	8.89	9.34	9.16
EBITDA 利息倍数(倍)	1.00	1.81	2.11	3.00
贷款偿还率(%)	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿还率(%)	100.00	100.00	100.00	100.00
应收账款周转率(次)	2.57	4.83	4.54	8.86
存货周转率(次)	0.02	0.06	0.06	0.04

注:

1、上表中指标的计算, 2021年1-6月所有利润表项目数据均以未年化金额计算。

2、财务指标计算公式如下:

(1) 全部债务=短期借款+交易性金融负债+应付票据+一年内到期的非流动负债+其他一年内到期的付息债务+长期借款+应付债券+其他长期付息债务;

(2) 流动比率=流动资产/流动负债;

(3) 速动比率=速动资产/流动负债, 其中速动资产=流动资产-存货;

(4) 资产负债率=总负债/总资产;

(5) 债务资本比率=全部债务/(全部债务+所有者权益);

(6) 营业毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入;

(7) 平均总资产回报率=(利润总额+计入财务费用的利息支出)/平均资产总额,  
平均资产总额=(资产总额年初数+资产总额年末数)/2;

(8) 净资产收益率=当期净利润/平均所有者权益(含少数股东权益);

(9) 加权平均净资产收益率=净利润/[ (期初净资产总额余额+期末净资产总额余额)

/2];

(10) EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+无形资产摊销+长期待摊

费用摊销；

(11) EBITDA全部债务比=EBITDA/全部债务；

(12) EBITDA利息倍数=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）；

(13) 存货周转率=营业成本÷存货平均余额；

(14) 应收账款周转率=营业收入÷应收账款平均余额。

## 五、管理层讨论和分析

公司管理层结合公司最近三年及一期的财务资料，对公司的资产负债结构、偿债能力、营运能力、盈利能力和现金流量进行了重点讨论与分析。报告期内，公司主营业务持续稳定增长，资产质量良好，财务安全性较高。

### （一）资产结构分析

最近三年及一期末，公司资产结构如下：

表：最近三年及一期末公司资产结构

单位：万元，%

项目	2021 年 6 月 30 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	占比	金额	比例	金额	比例
流动资产	921,931.10	46.82	1,123,886.67	58.81	1,117,440.47	61.35	1,077,624.09	65.99
非流动资产	1,047,079.33	53.18	787,027.59	41.19	703,852.67	38.65	555,445.32	34.01
资产总计	<b>1,969,010.43</b>	<b>100.00</b>	<b>1,910,914.26</b>	<b>100.00</b>	<b>1,821,293.14</b>	<b>100.00</b>	<b>1,633,069.41</b>	<b>100.00</b>

截至2018年末、2019年末、2020年末及2021年6月末，公司总资产分别为1,633,069.41万元、1,821,293.14万元、1,910,914.26万元及1,969,010.43万元，2019年末较2018年末公司总资产规模上升11.53%，2020年末较2019年末公司总资产规模上升4.92%，公司资产规模总体上保持稳中有升，2021年6月末较2020年末总资产规模上升0.76%。最近三年及一期末公司流动资产比例分别为65.99%、61.35%、58.81%及46.82%，流动资产为公司总资产的主要部分。

#### 1、流动资产

最近三年及一期末，公司流动资产的结构如下表所示：

表：最近三年及一期末公司流动资产结构

单位：万元、%

项目	2021 年 6 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	90,178.97	9.78	77,183.60	6.87	214,087.82	19.16	174,983.33	16.24
交易性金融资产	4,931.20	0.53	5,410.07	0.48	5,461.08	0.49	-	-
应收票据	-	-	4,100.00	0.36	-	-	-	-
应收账款	13,420.97	1.46	8,314.66	0.74	41,487.07	3.71	6,592.87	0.61

预付款项	5,823.50	0.63	261.94	0.02	232.26	0.02	193.17	0.02
其他应收款	6,498.43	0.70	14,477.06	1.29	45,001.99	4.03	13,741.49	1.28
存货	779,517.46	84.55	995,011.23	88.53	799,779.33	71.57	872,562.08	80.97
其他流动资产	21,560.58	2.34	19,128.11	1.70	11,390.91	1.02	9,551.16	0.89
流动资产合计	<b>921,931.10</b>	<b>100.00</b>	<b>1,123,886.67</b>	<b>100.00</b>	<b>1,117,440.47</b>	<b>100.00</b>	<b>1,077,624.09</b>	<b>100.00</b>

最近三年及一期末公司流动资产分别为1,077,624.09万元、1,117,440.47万元、1,123,886.67万元和921,931.10万元。公司流动资产主要由存货和货币资金构成，其中，存货在最近三年及一期的流动资产中的占比分别为80.97%、71.57%、88.53%和84.55%，与公司处于房地产行业的特征相符。

### （1）货币资金

最近三年及一期末，公司货币资金分别为174,983.33万元、214,087.82万元、77,183.60万元和90,178.97万元，占流动资产的比重分别为16.24%、19.16%、6.87%和9.78%。2019年末，公司货币资金较2018年末增加39,104.49万元，增幅22.35%，主要系收到中国铁路通信信号上海工程局集团有限公司销售回款所致；2020年末，公司货币资金较2019年末减少136,904.22万元，降幅63.95%，主要系公司本期对外投资增加所致；2021年6月末，公司货币资金较2020年末增加12,995.37万元，增幅16.84%。报告期各期末，公司货币资金余额结构如下表所示：

表：最近三年及一期末公司货币资金结构明细

单位：万元

项目	2021 年 6 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
库存现金	6.17	3.90	4.13	8.78
银行存款	89,872.71	77,107.40	214,083.13	174,973.96
其他货币资金	300.10	72.30	0.56	0.59
合计	<b>90,178.97</b>	<b>77,183.60</b>	<b>214,087.82</b>	<b>174,983.33</b>

### （2）应收账款

最近三年及一期末，公司应收账款分别为6,592.87万元、41,487.07万元、8,314.66万元和13,420.97万元，占流动资产的比重分别为0.61%、3.71%、0.74%和1.46%。公司应收账款主要为应收售房款及租赁款。2019年末公司应收账款余额较2018年末增加34,894.21万元，增幅529.27%，主要系本期园区产业载体销售增加所致；2020年末公司应收账款较2019年末减少33,172.41万元，降幅为



79.96%，主要系公司本期收回公司产业载体销售余款所致；2021年6月末公司应收账款较2020年末增加5,106.31万元，增幅为61.41%，主要系本期招商服务收入增加所致所致。

报告期内各期末，公司按账龄披露的应收账款分类情况如下：

表：最近三年及一期末公司应收账款账龄情况

单位：万元

账龄	2021年6月末	2020年末余额	2019年末余额	2018年末余额
6个月以内	11,362.98	8,323.19	41,281.94	6,469.81
7-12个月	2,063.50	245.07	265.93	3.76
<b>1年以内小计</b>	<b>13,426.48</b>	<b>8,568.26</b>	<b>41,547.87</b>	<b>6,473.57</b>
1至2年	242.97	1,161.90	40.02	146.68
2至3年	1,184.92	6.97	144.69	127.94
3年以上	220.50	176.99	133.05	5.38
减：坏账准备	1,653.89	1,599.46	378.56	160.71
<b>合计</b>	<b>13,420.97</b>	<b>8,314.66</b>	<b>41,487.07</b>	<b>6,592.87</b>

截至2021年6月末，按欠款方归集的期末余额前五名应收账款情况如下：

表：2021年6月末按欠款方归集的公司前五名应收账款情况

单位：万元

单位名称	与公司关系	期末余额	占应收账款期末余额的比例(%)
上海市市北高新技术服务业园区管委会	非关联方	4,023.00	26.69
上海市第十人民医院	非关联方	1,821.54	12.08
上海科众恒盛云计算科技有限公司	非关联方	1,528.07	10.14
迪莲娜（上海）大数据服务有限公司	非关联方	1,168.13	7.75
上海协信星光商业投资管理有限公司	非关联方	759.47	5.04
<b>合计</b>	<b>-</b>	<b>9,300.21</b>	<b>61.70</b>

截至2021年6月末，公司前五大应收账款合计9,300.21万元，占应收账款总额的比例为61.70%，占比较高。同时，前五大应收账款中除对手方为迪莲娜（上海）大数据服务有限公司的1,168.13万元已计提坏账准备之外，其余应收账款账龄都在合同约定收款期内，应收账款坏账风险相对较低。

### （3）其他应收款

最近三年及一期末，公司其他应收账款分别为13,741.49万元、45,001.99万元、14,477.06万元和6,498.43万元，占流动资产的比重分别为1.28%、4.03%、1.29%和0.70%。公司其他应收款主要为往来款和保证金。2019年末，公司其他应收款较2018年末增加31,260.50万元，增幅227.49%，主要系该期控股子公司市北祥腾与其股东往来款增加所致；2020年末，公司其他应收款较2019年末减少30,524.93万元，降幅67.83%，主要系本期市北祥腾减资及分红所致；2021年6月末，公司其他应收款较2020年末减少7,978.63万元，降幅55.11%，主要系本期收到垠祥往来款所致。截至2021年6月末，公司其他应收款全部为经营性款项。

最近三年及一期末，公司其他应收款分类情况如下：

表：最近三年及一期末公司其他应收款分类明细

单位：万元

项目	2021 年 6 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
应收利息	67.57	67.57	-	-
应收股利	18.93	-	-	-
其他应收款	6,411.94	14,409.50	45,001.99	13,741.49
合计	6,498.43	14,477.06	45,001.99	13,741.49

截至2021年6月末，按欠款方归集的期末余额前五名其他应收账款情况如下：

表：2021年6月末按欠款方归集的公司前五名其他应收款情况

单位：万元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)
上海垠祥置业有限公司	关联方往来款	134.40	1 年以内	2.09
上海垠祥置业有限公司	关联方往来款	387.50	1-2 年	6.02
上海垠祥置业有限公司	关联方往来款	4,316.41	2-3 年	67.03
上海市建筑建材业市场管理总站	保证金	374.69	3 年以上	5.82
上海光通信有限公司	租赁保证金	300.00	3 年以上	4.66
响水长江风力发电有限公司	租赁保证金	2.68	1-6 个月	0.04
响水长江风力发电有限公司	租赁保证金	119.42	3 年以上	1.85
合计	-	5,635.09	-	87.51

截至2021年6月末，公司前五大其他应收款合计为5,635.09万元，占其他应收款总额的比例为87.51%，占比较高。前五大其他应收款中账龄在3年以内的占比为75.14%，其他应收款坏账风险较低。其中，公司与关联方发生的往来款均为经营性往来款。上海垠祥为公司与合作方合作开发房地产项目而设立的项目公司，上海垠祥为嘉定区徐行镇06-04地块项目开发主体。

#### （4）存货

最近三年及一期末，公司存货分别为872,562.08万元、799,779.33万元、995,011.23万元和779,517.46万元，占流动资产的比重分别为80.97%、71.57%、88.53%和84.55%。公司主要从事产业地产开发运营业务，存货主要由开发成本及开发产品构成，其中开发成本系未完工项目成本，开发产品系已完工项目成本。2019年末，公司存货较2018年末减少72,782.75万元，降幅8.34%；2020年末，公司存货较2019年末增加195,231.90万元，增幅24.41%，主要系公司本期新增云置禾项目所致；2021年6月末，公司存货较2020年末减少215,493.77万元，降幅21.66%，主要系本期聚能湾创新社区、区块链生态谷项目完工转入投资性房地产所致。

最近三年及一期末，公司存货明细情况如下：

表：最近三年及一期末公司存货明细

单位：万元

项目	2021年6月末	2020年末	2019年末	2018年末
开发成本	621,761.73	969,348.78	724,829.44	851,295.67
开发产品	157,755.72	25,662.45	74,949.89	21,266.41
合计	<b>779,517.46</b>	<b>995,011.23</b>	<b>799,779.33</b>	<b>872,562.08</b>

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。最近三年及一期末，公司存货均无减值迹象，因此未计提存货跌价准备。

近三年及一期末，公司开发成本中核算项目的具体情况如下：

表：最近三年及一期末公司开发成本明细

单位：万元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	2021年6月末	2020年末	2019年末	2018年末
市北·壹中心	2015年12月	2019年5月	326,848.43	-	-	-	202,617.19
市北·区块链生态谷	2016年12月	2020年12月	210,642.09	-	197,374.73	241,825.37	196,217.68

市北·聚能湾 创新社区	2017 年 12 月	2020 年 12 月	180,089.00	-	163,241.11	153,466.07	132,900.80
静安区市北 高新技术服 务园区 N070501 单 元 21-02 地 块	2020 年 3 月	2025 年 8 月	640,858.63	401,145.10	391,210.79	329,538.00	319,560.00
静安区市北 高新技术服 务业园区 N070501 单 元 22-02 地 块项目	2021 年 3 月	2025 年 4 月	409,985.64	220,616.63	217,522.15	-	-
合计	-	-	1,768,423.79	621,761.73	969,348.78	724,829.44	851,295.67

最近三年及一期末，公司开发产品中核算项目的具体情况如下：

表：最近三年及一期末公司开发产品明细

单位：万元

项目名称	竣工时间	2021 年 6 月 末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
市北·新中新项目	2015 年 7 月	-	-	-	17,304.40
南通科技城·云院 项目 1 期	2016 年 7 月	291.11	291.11	324.42	763.02
市北·祥腾麓源	2017 年 7 月	2,436.84	2,321.47	3,919.97	3,198.99
市北·壹中心	2019 年 5 月	23,049.86	23,049.86	70,705.50	-
市北·区块链生态 谷	2021 年 6 月	131,977.91	-	-	-
合计	-	157,755.72	25,662.45	74,949.89	21,266.41

## 2、非流动资产

最近三年及一期末，公司非流动资产的结构如下表所示：

表：最近三年及一期末公司非流动资产构成

单位：万元、%

项目	2021 年 6 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
可供出售金融 资产	-	-	-	-	-	-	32,532.82	5.86
长期股权投资	176,533.11	16.86	175,415.35	22.29	173,123.63	24.60	160,442.64	28.89
其他非流动金 融资产	45,368.33	4.33	46,137.56	5.86	30,132.49	4.28	-	-
投资性房地产	798,422.09	76.25	555,812.43	70.62	492,245.99	69.94	355,934.34	64.08
固定资产	1,776.20	0.17	1,428.77	0.18	1,947.49	0.28	2,470.81	0.44
在建工程	-	-	-	-	32.82	0.00	-	-

使用权资产	11,413.67	1.09	-	-	-	-	-	-
无形资产	99.5	0.01	20.20	0.00	16.08	0.00	18.43	0.00
商誉	5,636.18	0.54	-	-	-	-	-	-
长期待摊费用	2,624.35	0.25	3,034.27	0.39	3,731.10	0.53	2,710.51	0.49
递延所得税资产	5,205.90	0.50	5,179.01	0.66	2,123.07	0.30	1,335.78	0.24
其他非流动资产	-	-	-	-	500.00	0.07	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,047,079.33</b>	<b>100.00</b>	<b>787,027.59</b>	<b>100.00</b>	<b>703,852.67</b>	<b>100.00</b>	<b>555,445.32</b>	<b>100.00</b>

最近三年及一期末，公司非流动资产分别为555,445.32万元、703,852.67万元、787,027.59万元和1,047,079.33万元。公司非流动资产以投资性房地产和长期股权投资为主。

### (1) 可供出售金融资产、其他非流动金融资产

截至2018年末，公司可供出售金融资产余额为32,532.82万元，占非流动资产的比重为5.86%。自2019年起，公司实施新金融工具准则，不再列报“可供出售金融资产”科目，应用新金融工具准则后，公司2019年1月1日可供出售金融资产被重分类转至“交易性金融资产”和“其他非流动金融资产”。

截至2019年末、2020年末及2021年6月末，公司其他非流动金融资产分别为30,132.49万元、46,137.56万元和45,368.33万元，占非流动资产的比重分别为4.28%、5.86%和4.33%。2020年末，公司其他非流动金融资产较2019年末增加16,005.07万元，增幅53.12%，主要系公司本期新增对外投资所致；2021年6月末，公司其他非流动金融资产较2020年末减少769.23万元，降幅为1.67%，变化幅度不大。

2018年末公司可供出售金融资产分类情况，及2019年末、2020年末及2021年6月末公司其他非流动金融资产分类情况如下所示：

**表：2018年末公司可供出售金融资产结构**

单位：万元

项目	2018-12-31 账面 余额	2018-12-31 减值 准备	2018-12-31 账面 价值
可供出售债务工具			
可供出售权益工具：	35,955.83	3,423.01	32,532.82
其中：按公允价值计量的	9,011.11	3,298.17	5,712.94
按成本计量的	26,944.72	124.84	26,819.88
<b>合计</b>	<b>35,955.83</b>	<b>3,423.01</b>	<b>32,532.82</b>

表：最近两年及一期末公司其他非流动金融资产结构

单位：万元

项目	2021 年 6 月末	2020 年末	2019 年末
分类以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	45,368.33	46,137.56	30,132.49
其中：权益工具投资	45,368.33	46,137.56	30,132.49
合计	<b>45,368.33</b>	<b>46,137.56</b>	<b>30,132.49</b>

## (2) 长期股权投资

最近三年及一期末，公司长期股权投资分别为160,442.64万元、173,123.63万元、175,415.35万元和176,533.11万元，占非流动资产的比重分别为28.89%、24.60%、22.29%和16.86%。公司长期股权投资主要是对合营企业、联营企业的投资。2019年末，公司长期股权投资较2018年末增加12,680.99万元，增幅7.90%；2020年末，公司长期股权投资较2019年末增加2,291.72万元，增幅为1.32%。变化幅度较小；2021年6月末，公司长期股权投资较2020年末减少1,117.76万元，降幅0.63%；总体来看，报告期内公司长期股权投资基本保持稳定。

最近三年及一期末，公司长期股权投资分类情况如下：

表：最近三年及一期末公司长期股权投资结构

单位：万元

项目	2021 年 6 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
合营企业：				
上海恒固房地产开发有限公司	13,068.32	12,728.26	12,748.47	11,722.18
上海松铭房地产开发有限公司	10,109.28	10,102.50	9,796.01	9,693.76
上海睿涛房地产开发有限公司	15,295.21	15,281.18	14,689.28	7,939.45
上海垠祥置业有限公司	18,732.41	18,998.34	18,420.81	18,578.32
上海悦然创业投资管理有限公司	485.09	484.38	482.79	481.92
小计	<b>57,690.32</b>	<b>57,594.65</b>	<b>56,137.36</b>	<b>48,415.62</b>
联营企业：				
上海中铁市北投资发展有限公司	10,955.60	10,915.64	10,859.16	8,793.35
上海市北高新通信科技有限公司	10.89	15.88	20.63	17.65
南通新城创置房地产有限公司	26,181.33	26,131.54	26,818.62	22,387.07
上海人才市场报社有限公司	20,261.06	20,222.33	20,509.69	20,806.40
上海闸北绿地企业发展有限公司	25,633.16	24,686.16	22,940.24	24,054.33
上海云中芯企业发展有限公司	35,600.74	35,649.15	35,789.69	35,968.21

上海通赋云计算科技有限公司	-	-	48.24	-
阳晞网络技术（上海）有限公司	200.00	200.00	-	-
小计	<b>118,842.78</b>	<b>117,820.70</b>	<b>116,986.27</b>	<b>112,027.01</b>
合计	<b>176,533.11</b>	<b>175,415.35</b>	<b>173,123.63</b>	<b>160,442.64</b>

### （3）投资性房地产

最近三年及一期末，公司投资性房地产分别为355,934.34万元、492,245.99万元、555,812.43万元和798,422.09万元，占非流动资产的比重分别为64.08%、69.94%、70.62%和76.25%。公司采用成本模式对投资性房地产进行计量。报告期内，公司投资性房地产均无减值迹象，未计提减值准备。

表：最近三年及一期末公司投资性房地产明细

单位：万元

项目	2021年6月末	2020年末	2019年末	2018年末
账面原值	892,456.38	639,921.06	558,149.68	406,363.38
累计折旧和累计摊销	94,034.29	84,108.63	65,903.69	50,429.04
减值准备	-	-	-	-
账面价值	<b>798,422.09</b>	<b>555,812.43</b>	<b>492,245.99</b>	<b>355,934.34</b>

2019年末，公司投资性房地产较2018年末增加136,311.66万元，增幅38.30%，主要系本期市北·壹中心竣工转入投资性房地产所致。2020年末，公司投资性房地产较2019年末增加63,566.44万元，增幅为12.91%。2021年6月末，公司投资性房地产较2020年末增加242,609.66万元，增幅43.65%，主要系存货开发成本明细中市北·聚能湾创新社区和市北·区块链生态谷项目转入投资性房地产所致。

截至2021年6月末，公司投资性房地产明细如下：

表：2021年6月末公司投资性房地产明细表

单位：万元

经营主体	项目	账面价值
生产性公司	江场西路 395 号（老办公大楼-5 层楼面）	477.21
	江场西路 395 号（老办公大楼-3 层楼面）	273.36
	江场三路 303 号（9#地块）	218.71
	江场三路 215-223 号（10#地块）	2,544.96
	江场三路 26 号等（13-1#地块）	10,001.06
	江场三路 161 号等（13-2#地块）	651.47
	江场三路 228 号（12#地块 1 号楼）	4,844.43
	江场三路 238 号（12#地块 9 号楼）	7,358.70

	寿阳路 99 弄（13#地块）	95,713.07
开创公司	江场西路 518,520,522,532,538 号（开创地块）	211.36
	江场西路 363-371（单）、377-383（单）、387 号（7 号地块）	8,501.80
	江场三路 250、252、256、258、266、272、278、286、288 号（12 号地块）	13,759.09
	江场三路 30 号等（13-1 地块）	3,713.89
	万荣路 1268 号（云立方）	58,527.67
	智汇园	94,626.54
	共和新路 3088 弄等（祥腾房产）	10,276.32
	西岸壹号商办项目	75,311.31
市北高新	澳门路 715 号	13.22
	西藏南路 1371 弄 3 号 102 室	15.74
聚能湾	中铁中环时代广场	1,955.39
	SOGA 项目	175,446.13
市北南通	科技城办公楼	10,307.83
	云苑项目	-
欣云公司	壹中心	149,369.20
启日投资	13-5 地块项目	15,296.09
乐颐养老	西岸壹号养老项目	59,007.55
合计	-	798,422.09

公司园区产业载体租赁业务客户较多，租赁期限视具体情况确定。一般情况下，租赁期限至少为 2 年。

根据阶段发展情况和招商情况，公司管理层决策并明确产业载体租售工作的具体安排。近年来，公司拟加大对优质产业载体资源的配置，因此在“市北·云立方”、“市北·智汇园”等新项目交付投入使用后，公司都采用了以租赁为主的运营模式，以此作为推进公司未来可持续发展与园区产业聚集的重要平台。未来，公司将进一步强化产业载体运营模式从以销售为主向租售并举、以租赁为主的持续转变，促进优质产业资产沉淀，重点聚焦大数据、人工智能领域的产业发展方向，努力把公司主要经营的市北高新园区打造成为上海中心城区科创中心建设的核心承载区和中国创新型产业社区的示范区。同时，公司将继续以“建设国内一流、国际有一定影响力的高新技术服务业园区”为目标，主动对接上海全球科技创新中心建设和全球卓越城市建设，围绕产业地产综合运营、创新服务提升能级、产业投资加大布局，形成了转型发展的新格局。

#### （4）固定资产



最近三年及一期末，公司固定资产分别为2,470.81万元、1,947.49万元、1,428.77万元和1,776.20万元，占非流动资产的比重分别为0.44%、0.28%、0.18%和0.17%。2019年末，公司固定资产较2018年末减少523.31万元，降幅21.18%，主要系每月累计折旧所致。2020年末，公司固定资产较2019年末减少518.72万元，降幅26.64%，主要系每月累计折旧所致。2021年6月末，公司固定资产较2020年末增加347.43万元，增幅24.36%。

最近三年及一期末，公司固定资产分类情况如下：

表：最近三年及一期末公司固定资产明细

单位：万元

项目	2021 年 6 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
房屋与建筑	225.59	-	-	-
专用设备	1,114.32	1,347.65	1,814.32	2,280.98
通用设备	145.30	47.65	67.02	72.17
运输工具	290.99	33.47	66.16	176.54
合计	<b>1,776.20</b>	<b>1,428.77</b>	<b>1,947.49</b>	<b>2,470.81</b>

## （二）负债结构分析

最近三年及一期末，公司负债结构如下：

表：最近三年及一期末公司负债结构

单位：万元，%

项目	2021 年 6 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动负债	906,613.43	79.21	661,584.70	61.65	461,694.37	43.30	252,135.29	28.02
非流动负债	237,919.64	20.79	411,506.74	38.35	604,643.29	56.70	647,696.01	71.98
负债总计	<b>1,144,533.07</b>	<b>100.00</b>	<b>1,073,091.44</b>	<b>100.00</b>	<b>1,066,337.66</b>	<b>100.00</b>	<b>899,831.30</b>	<b>100.00</b>

最近三年及一期末，公司负债总额分别为899,831.30万元、1,066,337.66万元、1,073,091.44万元和1,144,533.07万元。报告期内公司负债规模总体呈上升趋势，与资产规模的变化趋势一致。其中，最近三年及一期末流动负债占总负债的比例分别为28.02%、43.30%、61.65%和79.21%，非流动负债占总负债的比例分别为71.98%、56.70%、38.35%及20.79%，最近三年及一期负债结构中流动负债占比逐渐提高，流动负债与非流动负债占比逐渐趋于均衡，具体分析如下：

### 1、流动负债

最近三年及一期末，公司流动负债的主要构成如下表所示：

表：近三年及一期末公司流动负债结构

单位：万元、%

项目	2021 年 6 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
短期借款	291,760.00	32.18	194,950.00	29.47	120,600.00	26.12	45,600.00	18.09
应付账款	81,670.92	9.01	93,512.39	14.13	86,120.02	18.65	41,023.13	16.27
预收款项	9,774.22	1.08	5,324.43	0.80	5,978.69	1.29	4,073.85	1.62
应付职工薪酬	75.77	0.01	739.22	0.11	795.24	0.17	743.25	0.29
应交税费	2,599.12	0.29	10,903.00	1.65	12,584.25	2.73	15,536.12	6.16
其他应付款	128,900.90	14.22	110,382.69	16.68	97,924.74	21.21	93,098.94	36.92
一年内到期的非流动负债	385,276.19	42.50	239,120.00	36.14	134,257.84	29.08	52,060.00	20.65
其他流动负债	6,556.31	0.72	6,652.97	1.01	3,433.60	0.74	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>906,613.43</b>	<b>100.00</b>	<b>661,584.70</b>	<b>100.00</b>	<b>461,694.37</b>	<b>100.00</b>	<b>252,135.29</b>	<b>100.00</b>

最近三年及一期末，公司流动负债分别为252,135.29万元、461,694.37万元、661,584.70万元和906,613.43万元。公司流动负债以其他应付款、短期借款、应付账款及一年内到期的非流动负债为主。

### （1）短期借款

最近三年及一期末，公司短期借款分别为45,600.00万元、120,600.00万元、194,950.00万元和291,760.00万元，占流动负债的比重分别为18.09%、26.12%、29.47%和32.18%。2019年末，公司短期借款较2018年末增加75,000.00万元，增长164.47%，主要系本期公司短期流动资金贷款增加所致。2020年末，公司短期借款较2019年末增加74,350.00万元，增长61.65%，主要系公司本期新增短期借款所致。2021年6月末，公司短期借款较2020年末增加96,810.00万元，增长49.66%，主要系因业务扩张需要，新增借款所致。

最近三年及一期末，公司短期借款分类情况如下：

表：最近三年及一期末公司短期借款结构

单位：万元

项目	2021 年 6 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
保证借款	-	-	-	-
信用借款	291,760.00	194,950.00	120,600.00	45,600.00
<b>合计</b>	<b>291,760.00</b>	<b>194,950.00</b>	<b>120,600.00</b>	<b>45,600.00</b>

### （2）应付账款

最近三年及一期末，公司应付账款分别为41,023.13万元、86,120.02万元、93,512.39万元和81,670.92万元，占流动负债的比重分别为16.27%、18.65%、14.13%和9.01%。公司应付账款主要为应付工程款、租金及物业管理费。2019年末，公司应付账款较2018年末增加45,096.89万元，增幅109.93%，主要系本期各项在建项目按暂估价计入应付账款所致。2020年末，公司应付账款较2019年末增加7,392.37万元，增幅为8.58%，主要系应付工程款增加所致。2021年6月末，公司应付账款较2020年末减少11,841.47万元，降幅12.66%，主要系支付工程款所致。

最近三年末，公司应付账款明细情况如下：

表：最近三年及一期末公司应付账款结构

单位：万元

项目	2021年6月末	2020年末	2019年末	2018年末
工程款	79,949.46	93,483.03	85,533.98	40,851.22
租金及物业管理费	237.05	10.66	115.71	120.87
其他	1,484.41	18.71	470.33	51.04
合计	81,670.92	93,512.39	86,120.02	41,023.13

### （3）预收款项

最近三年及一期末，公司预收款项分别为4,073.85万元、5,978.69万元、5,324.43万元和9,774.22万元，占流动负债的比重分别为1.62%、1.29%、0.80%和1.08%。公司预收款项主要为预收租赁费。2019年末，公司预收款项较2018年末增加1,904.83万元，增幅46.76%，主要系本期市北·壹中心预收2020年第一季度租金所致。2020年末，公司预收款项较2019年末减少654.26万元，降幅10.94%。2021年6月末，公司预收款项较2020年末增加4,449.79万元，增幅83.57%，主要系公司本期预收租赁款增加所致。

最近三年及一期末，公司预收款项明细情况如下：

表：最近三年及一期末公司预收款项结构

单位：万元

项目	2021年6月末	2020年末	2019年末	2018年末
预收购房款	-	-	270.41	113.72
预收租赁费	9,295.85	5,297.86	5,693.76	3,950.28
预收电费及其他款项	39.63	26.58	14.52	9.85
预收物业服务费及停车费	438.74	-	-	-

合计	9,774.22	5,324.43	5,978.69	4,073.85
----	----------	----------	----------	----------

#### (4) 应交税费

最近三年及一期末，公司应交税费分别为15,536.12万元、12,584.25万元、10,903.00万元和2,599.12万元，占流动负债的比重分别为6.16%、2.73%、1.65%和0.29%。2019年末，公司应交税费较2018年末减少2,951.87万元，降幅19.00%，主要系2018年开创公司转让钧创投资股权，缴纳较多所得税所致。2020年末应交税费较2019年末减少1,681.25万元，降幅为13.36%。2021年6月末应交税费较2020年同比减少8,303.88万元，降幅为76.16%，主要系本期公司未实现产业载体销售，所得税费用相应下降所致。

最近三年及一期末末，公司应交税费明细情况如下：

表：最近三年及一期末公司应交税费结构

单位：万元

项目	2021 年 6 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
增值税	550.89	1,654.66	768.40	351.92
消费税	-	-	-	-
营业税	-	-	-	-
企业所得税	383.79	6,979.33	8,293.81	9,168.51
个人所得税	1.86	4.97	10.57	6.58
城市维护建设税	34.22	102.11	87.93	14.42
土地增值税	1,565.27	2,070.64	3,265.72	5,121.58
房产税	38.62	17.20	71.66	850.06
教育费附加	-	43.76	37.64	6.36
地方教育费附加	15.44	29.15	24.80	2.14
城镇土地使用税	9.00	0.57	0.57	13.59
印花税	0.01	0.60	18.53	0.57
其他	-	-	4.62	0.38
合计	2,599.12	10,903.00	12,584.25	15,536.12

#### (5) 其他应付款

最近三年及一期末，公司其他应付款分别为93,098.94万元、97,924.74万元、110,382.69万元和128,900.90万元，占流动负债的比重分别为36.92%、21.21%、16.68%和14.22%。公司其他应付款主要为往来款以及押金、保证金等。2019年末，公司其他应付款较2018年末增加4,825.80万元，增幅5.18%；2020年末，公司其他应付款较2019年末增加12,457.95万元，增幅为12.72%；2021年6月末，公司其他应付款较2020年末增加18,518.21万元，增幅为16.78%，主要系本期应付

利息增加所致。报告期内公司其他应付款有较小波动，总的来看处于稳中有升的状态。

报告期各年末，公司其他应付款明细情况如下：

**表：最近三年及一期末公司其他应付款明细**

单位：万元

项目	2021 年 6 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
应付利息	9,074.32	3,817.03	3,723.81	3,605.57
应付股利	1,180.00	-	-	-
其他应付款	118,646.58	106,565.66	94,200.93	89,493.36
<b>合计</b>	<b>128,900.90</b>	<b>110,382.69</b>	<b>97,924.74</b>	<b>93,098.94</b>

其中，最近三年及一期的其他应付款按款项性质列示如下：

**表：最近三年及一期末其他应付款按款项列示情况**

单位：万元

项目	2021 年 6 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
押金、保证金	14,909.65	11,136.89	10,990.74	9,814.41
关联方往来款	89,890.64	91,318.88	79,350.22	76,116.61
其他往来款项	7,788.59	4,109.88	3,859.97	3,562.34
成本暂估	4,882.54	-	-	-
其他	1,175.17	-	-	-
<b>合计</b>	<b>118,646.58</b>	<b>106,565.66</b>	<b>94,200.93</b>	<b>89,493.36</b>

## （6）一年内到期的非流动负债

最近三年及一期末，公司一年内到期的非流动负债分别为52,060.00万元、134,257.84万元、239,120.00万元和385,276.19万元，占流动负债的比重分别为20.65%、29.08%、36.14%和42.50%。报告期内各期末公司一年内到期的非流动负债逐年增加，系一年内到期的长期借款转入金额逐年增加所致。其中2019年末一年内到期的非流动负债较上年末增加82,197.84万元，增幅157.89%，主要是由于公司发行的15市北债将于2020年12月到期所致。2020年末一年内到期的非流动负债较2019年末增加104,862.16万元，增幅78.11%，主要系本期公司到期的流动资金贷款增加所致。2021年6月末一年内到期的非流动负债较2020年末增加146,156.19万元，增幅为61.12%，主要系本期公司一年内到期的应付债券增加所致。

## 2、非流动负债

最近三年及一期末，公司非流动负债的主要构成如下表所示：

表：最近三年及一期末公司非流动负债结构

单位：万元、%

项目	2021 年 6 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
长期借款	222,487.36	93.51	178,935.02	43.48	372,276.94	61.57	334,122.24	51.59
应付债券	-	-	229,627.26	55.80	229,491.62	37.95	12,641.76	48.27
租赁负债	12,557.79	5.28	-	-				
递延收益	300.06	0.13	416.21	0.10	648.61	0.11	881.01	0.13
递延所得税负债	2,574.42	1.08	2,528.25	0.61	2,226.12	0.37	51.00	0.01
非流动负债合计	<b>237,919.64</b>	<b>100.00</b>	<b>411,506.74</b>	<b>100.00</b>	<b>604,643.29</b>	<b>100.00</b>	<b>647,696.01</b>	<b>100.00</b>

最近三年及一期末，公司非流动负债分别为647,696.01万元、604,643.29万元、411,506.74万元和237,919.64万元。公司非流动的负债以长期借款为主。

#### （1）长期借款

最近三年及一期末，公司长期借款分别为334,122.24万元、372,276.94万元、178,935.02万元和222,487.36万元，占非流动负债的比重分别为51.59%、61.57%、43.48%和93.51%。公司长期借款主要为抵押借款和信用借款。2019年末，公司长期借款较2018年末增加38,154.70万元，增幅为11.42%。2020年末，公司长期借款较2019年末减少193,341.92万元，降幅51.93%，主要系本期公司部分长期借款接近兑付期所致。2021年6月末，公司长期借款较2020年末增加43,552.34万元，增幅24.34%，主要系云盟汇项目新增借款所致。报告期内公司长期借款总体呈波动状态。

最近三年及一期末，公司长期借款明细情况如下：

表：最近三年及一期末公司长期借款结构

单位：万元

项目	2021 年 6 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
抵押借款	229,837.36	175,275.02	138,296.94	113,232.24
保证借款	-			
信用借款	145,940.00	242,780.00	284,840.00	272,950.00
减：一年内到期的长期借款	153,290.00	-239,120.00	-50,860.00	-52,060.00
合计	<b>222,487.36</b>	<b>178,935.02</b>	<b>372,276.94</b>	<b>334,122.24</b>

## （2）应付债券

最近三年及一期末，公司应付债券分别为312,641.76万元、229,491.62万元、229,627.26万元和0.00万元，占非流动负债的比重分别为48.27%、37.95%、55.80%和0.00%。截至2021年6月末，公司应付债券科目计量的债券及债务融资工具包括18市北高新MTN001、18市北高新MTN002及18高新01公司已于2021年6月末转入“一年内到期的非流动负债”计量。

## （三）现金流量分析

表：报告期内各期公司现金流量情况

单位：万元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动现金流入	36,841.84	186,596.52	95,646.99	79,736.67
经营活动现金流出	74,707.60	341,074.61	124,861.97	478,936.43
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-37,865.77</b>	<b>-154,478.09</b>	<b>-29,214.98</b>	<b>-399,199.76</b>
投资活动现金流入	7,863.31	2,704.70	3,567.53	49,848.63
投资活动现金流出	-7,107.74	15,598.01	5,579.77	43,207.41
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>14,971.05</b>	<b>-12,893.31</b>	<b>-2,012.24</b>	<b>6,641.21</b>
筹资活动现金流入小计	292,472.34	409,676.78	373,464.70	941,510.24
筹资活动现金流出小计	256,676.78	379,063.03	303,279.89	590,406.16
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>35,795.56</b>	<b>30,613.75</b>	<b>70,184.81</b>	<b>351,104.08</b>
汇率变动对现金的影响		-	-	-
现金及现金等价物净增加额	12,900.84	-136,757.65	38,957.59	-41,454.46
期初现金及现金等价物余额	77,183.27	213,940.92	174,983.33	216,437.79
<b>期末现金及现金等价物余额</b>	<b>90,084.11</b>	<b>77,183.27</b>	<b>213,940.92</b>	<b>174,983.33</b>

### 1、经营活动产生的现金流量

2018 年度、2019 年度、2020 年度及 2021 年 1-6 月，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-399,199.76 万元、-29,214.98 万元、-154,478.09 万元和-37,865.77 万元。报告期内，受项目开发进度、销售回款以及运营周期等因素的影响，公司经营活动现金流始终为负且波动较大。2018 年公司购置静安区市北高新技术服务园区 N070501 单元 21-02 地块、2020 年公司购置静安区市北高新技术服务业园区 N070501 单元 22-02 地块导致公司 2018 年、2020 年产生了较大的经营活动现金流出，2021 年公司产生了较大的经营活动现金流出，主要系 N070501 单元 22-02 地块项目开工所致。

### 2、投资活动产生的现金流量

2018年度、2019年度、2020年度及2021年1-6月，公司投资活动产生的现金流量净额分别为6,641.21万元、-2,012.24万元、-12,893.31万元和14,971.05万元。2019年度，公司投资活动产生的现金流量净额较2018年度减少8,653.45万元，降幅130.30%，主要系2019年度公司对外投资减少所致。2020年度，公司投资活动产生的现金流量净额较2019年度净流出增加10,881.07万元，变化幅度为540.74%，主要系2020年度公司对外投资增加所致，主要系新增中译语通科技股份有限公司、上海市北高新创业投资合伙企业投资。

### 3、筹资活动产生的现金流量

2018年度、2019年度、2020年度及2021年1-6月，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为351,104.08万元、70,184.81万元、30,613.75万元和35,795.56万元。2019年公司筹资活动产生的现金流较2018年减少280,919.27万元，降幅80.01%，主要是由于2018年度发行中期票据14亿元及公司债9亿元，2019年度公司未发行中期票据及公司债。2020年，公司筹资活动产生的现金流量净额规模较大主要系本期对外融资到期还款增加所致。2020年公司筹资活动产生的现金流较2019年减少39,571.06万元，降幅56.38%，主要系本期对外融资到期还款增加所致。

### （四）偿债能力分析

表：最近三年及一期/末公司主要偿债能力指标

财务指标	2021年6月末 /2021年1-6月	2020年末/ 2020年度	2019年末/ 2019年度	2018年末/ 2018年度
流动比率（倍）	1.02	1.70	2.42	4.27
速动比率（倍）	0.16	0.19	0.69	0.81
资产负债率	58.13%	56.16%	58.55%	55.10%
EBITDA利息保障倍数（倍）	1.00	1.81	2.11	3.00

从短期偿债能力来看，报告期内各期末，公司的流动比率分别为4.27、2.42、1.70和1.02倍，速动比率分别为0.81、0.69、0.19和0.16倍。2019年末较2018年末，公司流动比率下降43.37%，主要系2019年末，受融资规模扩大和长期负债将于一年内到期的影响，流动负债大幅增加所致。同时，鉴于公司所处房地产行业的特性，存货在资产中占比较大，公司速动比率保持在较低水平。2020年末，公司速动比率较2019年末减少71.69%，主要系2020年一年内到期的非流动负债大幅上升所致。2021年6月末，公司速动比率较2020年末减少19.36%，主要系2021年6月末应付债券转入一年内到期的非流动负债大幅上升所致。



从长期偿债能力来看，报告期各年末，公司资产负债率分别为55.10%、58.55%、56.16%和58.13%，报告期内公司资产负债率总体上保持稳定。最近三年及一期，公司EBITDA利息保障倍数分别为3.00倍、2.11倍、1.81倍和1.00倍。2019年，公司EBITDA利息保障倍数较2018年减少29.67%，主要系本期利息费用增加所致。2020年，公司EBITDA利息保障倍数较2019年减少14.22%，主要系受疫情影响2020年盈利情况较上年下滑所致。

#### （五）营运能力分析

表：最近三年及一期公司主要营运指标

主要财务指标	2021 年 1-6 月	2020年1-6月	2019年度	2018 年度
总资产周转率（次/年）	0.01	0.06	0.06	0.03
应收账款周转率（次/年）	2.57	4.83	4.54	8.86
存货周转率（次/年）	0.02	0.06	0.06	0.04

2018年度、2019年度、2020年度及2021年1-6月，公司总资产周转率分别为0.03次/年、0.06次/年、0.06次/年和0.01次/年。公司总资产周转率呈波动趋势，主要是由于公司营业收入的波动所致。报告期内公司应收账款周转率分别为8.86次/年、4.54次/年、4.83次/年和2.57次/年，总体呈下降趋势，主要是由于公司项目开发运营产生收入的回款速度不稳定所致。公司报告期内存货周转率分别为0.04次/年、0.06次/年、0.06次/年和0.02次/年，呈波动趋势。由于房地产项目开发周期相对较长，因此行业存货周转率普遍较低。最近三年及一期，公司同行业存货周转率对比情况如下：

表：最近三年及一期存货周转率同行业比较

公司简称	股票代码	2021 年 1-6 月 (未年化)	2020 年度	2019 年度	2018 年度
市北高新	600604	0.02	0.06	0.06	0.04
上海临港	600848	0.08	0.10	0.10	0.13
新黄浦	600638	0.09	0.10	0.15	0.16
张江高科	600895	0.06	0.04	0.08	0.13

#### （六）盈利能力分析

报告期内，公司主要经营情况如下：

表：最近三年及一期公司主要利润指标

单位：万元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业收入	27,911.74	120,234.56	109,038.24	50,785.62
营业成本	13,847.25	57,358.83	53,323.68	29,192.94
营业毛利	14,064.49	62,875.73	55,714.56	21,592.68
毛利率	50.39%	52.29%	51.10%	42.52%
期间费用	18,464.51	34,776.40	29,544.81	18,575.04
利润总额	-7,225.00	23,799.08	37,842.55	39,045.77
净利润	-7,466.21	18,191.26	26,798.67	26,917.13

### 1、营业收入分析

2018年度、2019年度、2020年度及2021年1-6月，公司分别实现营业收入50,785.62万元、109,038.24万元、120,234.56万元和27,911.74万元，报告期内收入整体呈增长趋势。2019年营业收入较2018年增长58,252.62万元，同比上升114.70%，主要系本期园区产业载体销售增加所致。2020年营业收入较2019年增长11,196.32万元，同比上升10.26%，主要系其他服务收入增加所致。

公司报告期内营业收入具体构成如下：

表：最近三年及一期公司营业收入构成

单位：万元、%

项目	2021 年 1-6 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务收入	27,910.12	99.99	119,387.40	99.30	107,757.63	98.83	50,686.92	99.81
其他业务收入	1.62	0.01	847.16	0.70	1,280.61	1.17	98.70	0.19
营业收入合计	<b>27,911.74</b>	<b>100.00</b>	<b>120,234.56</b>	<b>100.00</b>	<b>109,038.24</b>	<b>100.00</b>	<b>50,785.62</b>	<b>100.00</b>

报告期内，公司经营模式明确，主营业务突出。公司主营业务收入主要来源于园区产业载体销售、园区产业载体租赁、其他服务业等业务。报告期内，公司主营业务收入构成如下：

表：最近三年及一期公司主营业务收入构成

单位：万元、%

板块	2021 年 1-6 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比
园区产业载体销售	-	-	60,541.06	50.71	60,239.04	55.90	8,666.37	17.10
住宅销售（车位）	22,225.48	79.63	1,206.52	1.01	52.31	0.05	3,490.64	6.89

园区产业载体租赁	-	-	41,139.61	34.46	44,167.93	40.99	33,108.34	65.32
其他服务业	5,684.63	20.37	16,500.21	13.82	3,298.35	3.06	5,421.57	10.70
合计	<b>27,910.12</b>	<b>100.00</b>	<b>119,387.40</b>	<b>100.00</b>	<b>107,757.63</b>	<b>100.00</b>	<b>50,686.92</b>	<b>100.00</b>

最近三年及一期，公司园区产业载体销售收入分别为8,666.37万元、60,239.04万元、60,541.06万元和0.00万元，整体呈上升趋势。2019年度，公司园区产业载体销售收入较2018年显著攀升，增幅595.09%，主要是由于2019年度园区产业载体销售增加所致。

公司主营业务中住宅销售业务为2017年新增，主要系公司控股子公司松宏置业开发的市北·祥腾麓源项目完成项目竣工，并实现对外销售并确认的收入。最近三年及一期，公司住宅销售业务实现收入分别为3,490.64万元、52.31万元、1,206.52万元和0.00万元。2019年度，公司住宅销售业务收入较2018年减少98.50%，主要是由于本期住宅项目销售收入仅为市北·祥腾麓源项目的车位销售收入所致；2020年度，公司住宅销售业务收入较2019年增加2206.48%，主要系本期住宅销售为市北·祥腾麓源项目剩余住宅完成全部销售，导致住宅销售营业收入和营业成本比上年增加所致。最近三年及一期，公司园区产业载体租赁收入分别为33,108.34万元、44,167.93万元、41,139.61万元和22,225.48万元，占主营业务收入的比重分别为65.32%、40.99%、34.46%和79.63%。近年来，公司对产业载体运营模式从以销售为主转向租售并举模式，公司一方面努力盘活存量房产，快速提升存量房产的租金水平，另一方面加大营销推广力度，加快新建房产的出租速度，导致公司租赁收入规模呈现增长趋势。2019年，园区产业载体租赁收入44,167.93万元，同比增长33.40%，主要系园区产业载体租赁增加所致；2020年，园区产业载体租赁收入41,139.61万元，同比减少6.86%，变化幅度较小。

最近三年及一期，公司其他服务业收入分别为5,421.57万元、3,298.35万元、16,500.21万元和5,684.63万元。2019年，公司其他服务业收入同比减少39.16%，主要系公司本期代收电费减少所致；2020年，公司其他服务业收入同比增加400.26%，主要系公司招商服务收入大幅增加所致。

## 2、毛利率分析

2018年度、2019年度、2020年度及2021年1-6月，公司综合及分业务板块毛

利率情况见下表所示：

表：最近三年及一期公司综合及分业务板块毛利率

单位：%

板块	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
园区产业载体销售	0.00	51.37	51.42	11.64
住宅销售（车位）	0.00	5.55	2.17	121.64
园区产业载体租赁	43.51	42.87	51.63	47.2
其他服务业	77.36	80.18	19.76	11.3
合计	50.41	51.96	50.52	42.41

报告期内，公司主营业务整体毛利率分别为 42.41%、50.52%、51.96%和 50.41%，整体上稳中有升。其中，公司园区产业载体销售业务毛利率分别为 11.64%、51.42%、51.37%和 0.00%，总体呈上升趋势，主要是受项目开发的区域和类型、平均售价、土地成本不同等因素的影响。住宅销售业务毛利率分别为 121.64%、2.17%、5.55%和 0.00%，呈波动趋势。园区产业载体租赁业务毛利率分别为 47.20%、51.63%、42.87%和 43.51%，整体保持稳定。其他服务业毛利率分别为 11.30%、19.76%、80.18%和 77.36%，呈上升趋势。

最近三年及一期，公司毛利率水平变动趋势与同行业上市公司基本趋同。最近三年及一期，同行业毛利率对比情况如下：

表：最近三年及一期毛利率同行业比较

单位：%

股票代码	公司简称	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
600604	市北高新	50.39	52.29	51.10	42.52
600684	珠江实业	49.20	35.00	31.98	33.57
600649	城投控股	38.11	15.49	17.15	71.17
000402	金融街	32.44	32.86	40.15	42.52
600064	南京高科	20.71	39.90	29.69	40.14
600639	浦东金桥	60.09	52.83	52.78	51.77
600638	新黄浦	16.27	32.79	26.86	33.25

### 3、期间费用分析

公司报告期各期期间费用明细详见下表：

表：报告期各期公司期间费用明细

单位：万元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
----	--------------	---------	---------	---------

	金额	占收入比例	金额	占收入比例	金额	占收入比例	金额	占收入比例
销售费用	46.19	0.17%	42.94	0.04%	333.95	0.31%	395.21	0.78%
管理费用	2,243.48	8.04%	5,835.65	4.85%	6,993.25	6.41%	6,029.01	11.87%
财务费用	16,174.84	57.95%	28,897.81	24.03%	22,217.60	20.38%	12,150.82	23.93%
期间费用	<b>18,464.51</b>	<b>66.15%</b>	<b>34,776.40</b>	<b>28.92%</b>	<b>29,544.81</b>	<b>27.10%</b>	<b>18,575.04</b>	<b>36.58%</b>

最近三年及一期，公司期间费用合计分别为18,575.04万元、29,544.81万元、34,776.40万元和18,464.51万元，占当期营业收入的比例分别为36.58%、27.10%、28.92%和66.15%。随着公司经营规模的持续扩大，公司期间费用整体上呈上升趋势。

公司销售费用主要包括销售宣传推介费、中介业务费等。最近三年及一期，公司销售费用分别为395.21万元、333.95万元、42.94万元和46.19万元。2020年度公司销售费用较低主要系本期销售中介费用减少所致。

公司管理费用主要包括职工薪酬及福利、咨询服务费、租赁及物业费等。最近三年及一期，公司管理费用分别为6,029.01万元、6,993.25万元、5,835.65万元和2,243.48万元，整体保持稳定。

公司财务费用主要包括利息支出、汇兑损益、手续费等。最近三年及一期，公司财务费用分别为12,150.82万元、22,217.60万、28,897.81万元和16,174.84万元。2019年，公司财务费用同比增长82.85%，主要归因于本期融资费用增加。2020年，公司财务费用同比增长30.07%，主要系本期融资费用增加所致。

#### 4、投资收益分析

公司投资收益主要源于对合营、联营企业的长期股权投资等。最近三年及一期，公司实现的投资收益分别为43,202.72万元、14,248.32万元、2,865.09万元和1,211.53万元。2019年公司投资收益较2018年同比下降67.02%，主要系2018年公司处置子公司上海钧创投资有限公司产生大额投资收益所致。2020年公司投资收益较2019年同比下降79.89%，主要系受疫情影响权益法确认的长期股权投资收益较上年同期大幅下降。虽然公司在产业地产运营领域积累了较成熟的经验，但在产业投资上仍处在初创阶段，并且产业投资项目自初始投资至达到成熟盈利状态需要一定的培育期，公司的投资业务可能存在投资决策风险以及投

资退出风险，因此导致投资收益的不稳定。

报告期各期公司投资收益明细情况如下：

**表：最近三年及一期公司投资收益结构**

单位：万元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
权益法核算的长期股权投资收益	1,117.76	2,257.43	12,966.94	5,578.80
处置长期股权投资产生的投资收益	0.00	-	-	2,332.85
可供出售金融资产在持有期间取得的投资收益	0.00	-	-	324.79
交易性金融资产在持有期间的投资收益	87.94	60.37	938.01	-
处置交易性金融资产取得的投资收益	5.83	-	-	-
其他投资收益	-	547.29	343.37	-
处置子公司取得的投资收益	-	-	-	34,966.29
<b>合计</b>	<b>1,211.53</b>	<b>2,865.09</b>	<b>14,248.32</b>	<b>43,202.72</b>

## 5、营业外收入分析

报告期各年公司营业外收入明细如下：

**表：最近三年及一期公司营业外收入结构**

单位：万元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
违约赔偿	278.66	573.39	232.24	228.89
其他	6.64	64.13	0.70	-
<b>合计</b>	<b>285.30</b>	<b>637.52</b>	<b>232.94</b>	<b>228.89</b>

报告期内，公司营业外收入分别为228.89万元、232.94万元、637.52万元和285.30万元，主要由违约赔偿构成。2019年公司营业外收入较2018年同比增加1.77%，变化幅度较小；2020年公司营业外收入较2019年同比增加173.68%，主要系2020年违约赔偿增加所致。

## 6、其他收益分析

报告期公司其他收益全部由与企业日常活动相关的政府补助构成，各年公司其他收益明细如下：

**表：最近三年及一期公司其他收益结构**

单位：万元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
----	--------------	---------	---------	---------

与企业日常活动相关的政府补助	116.32	2,157.66	1,754.02	795.82
代扣个人所得税手续费	5.03	1.66	-	-
加计抵扣进项税	0.75	3.88	-	-
<b>合计</b>	<b>122.10</b>	<b>2,163.20</b>	<b>1,754.02</b>	<b>795.82</b>

## 六、最近一期有息债务情况

公司有息债务包括短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券和租赁负债。最近三年及一期末，公司有息债务余额分别为744,424.00万元、856,626.39万元、842,632.28万元和912,081.35万元，具体构成如下表所示：

表：最近三年及一期末公司有息债务结构

单位：万元

项目	2021年6月末		2020年末		2019年末		2018年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	291,760.00	31.99%	194,950.00	23.14%	120,600.00	14.08%	45,600.00	6.13%
一年内到期的非流动负债的有息部分	385,276.19	42.24%	239,120.00	28.38%	134,257.84	15.67%	52,060.00	6.99%
长期借款	222,487.36	24.39%	178,935.02	21.24%	372,276.94	43.46%	334,122.24	44.88%
应付债券	-	-	229,627.26	27.25%	229,491.62	26.79%	312,641.76	42.00%
租赁负债	12,557.79	1.38%						
<b>合计</b>	<b>912,081.35</b>	<b>100.00%</b>	<b>842,632.28</b>	<b>100.00%</b>	<b>856,626.39</b>	<b>100.00%</b>	<b>744,424.00</b>	<b>100.00%</b>

截至2021年6月末，公司有息债务信用融资与担保融资的结构情况如下：

表：截至2021年6月末公司有息债务信用融资与担保融资结构

单位：万元、%

项目	金额	占比
抵押借款	229,837.36	25.20
信用借款	437,700.00	47.99
担保债券	89,871.99	9.85
无担保债券	139,821.22	15.33
租赁负债	14,850.77	1.63
<b>合计</b>	<b>897,230.58</b>	<b>100.00</b>

截至2021年6月末，公司抵押借款和信用借款的余额分别为229,837.36万元和437,700.00万元，占期末有息债务总余额的比例分别为25.20%和47.99%，是公司债务融资的主要方式。报告期内，公司未发生任何债务违约或者可能导致任何融资协议规定的违约事件的情形。

## 七、关联关系及交易情况

### （一）关联方与关联关系

根据发行人最近三年的财务报告，以及《公司法》、《上海证券交易所股票上市规则》与《企业会计准则第 36 号——关联方披露》等相关规定，发行人的主要关联方包括：

#### 1、发行人控股股东

截至本募集说明书签署日，发行人的控股股东为市北集团。市北集团的具体情况请详见本募集说明书“第四节增信机制、偿债计划及其他保障措施”之“一、发行人的增信机制”之“（一）担保人的基本情况”部分。

#### 2、发行人子公司

发行人子公司情况请详见本募集说明书“第五节发行人基本情况”之“三、发行人对其他企业的重要权益投资情况”部分。

#### 3、发行人合营企业和联营企业

发行人合营企业和联营企业情况请详见本募集说明书“第五节发行人基本情况”之“三、发行人对其他企业的重要权益投资情况”部分。

#### 4、其他关联方

截至 2021 年 6 月末，发行人其他关联方情况如下表所示：

表：截至 2021 年 6 月末发行人其他关联方

关联企业名称	其他关联方与本企业关系
上海市北高新集团（南通）有限公司	母公司的控股子公司
上海北上海大酒店有限公司	母公司的全资子公司
上海数据港股份有限公司	母公司的控股子公司
上海闸北市北高新小额贷款股份有限公司	母公司的控股子公司
上海市北高新健康管理咨询服务有限公司	母公司的全资子公司
上海市北科技创业投资有限公司	母公司的控股子公司
上海祥腾投资有限公司	对子公司具有重大影响的少数股东

### （二）最近三年及一期关联交易情况

#### 1、采购商品/接受劳务情况

最近三年及一期，发行人向关联方购买商品或接受劳务的情况如下：

表：发行人向关联方购买商品或接受劳务情况表

单位：万元



关联方	交易内容	2021 年 1-6 月	2020 年度发生额	2019 年度发生额	2018 年度发生额
上海市北高新（集团）有限公司	资金使用费	3,583.47	5,266.59	5,197.86	3,784.51
上海北上海大酒店有限公司	会务费、餐费、维保服务费	353.44	441.60	451.78	318.79
上海市北高新（集团）有限公司	设备使用及其它	-	-	-	3.81
上海市北高新门诊部有限公司	体检服务费	-	-	0.96	13.40
合计		3,936.91	5,708.19	5,650.60	4,120.51

## 2、出售商品/提供劳务情况

报告期内，发行人向关联方出售商品或提供劳务的情况如下：

表：最近三年及一期发行人向关联方出售商品或提供劳务情况表

单位：万元

关联方	交易内容	2021 年 1-6 月发生额	2020 年度发生额	2019 年度发生额	2018 年度发生额
上海市北高新（集团）有限公司	电费	9.33	19.69	19.60	50.66
	服务费	79.68	-	3.50	3.62
	空调费	0.35	-	-	-
上海数据港股份有限公司	电费	123.39	116.77	70.83	255.67
上海北上海大酒店有限公司	电费	41.65	76.49	86.18	123.56
上海闸北市北高新小额贷款股份有限公司	电费	0.30	2.05	2.95	3.38
	空调费	0.71	-	-	-
上海市北高新园区职业技能培训中心	电费	-	-	5.91	4.77
上海市北高新通信科技有限公司	电费	-	-	0.03	0.26
上海市北科技创业投资有限公司	空调费	0.05	-	-	-
	电费	0.04	0.01	0.37	0.55
上海云中芯企业发展有限公司	服务费	-	-	243.67	-
上海睿涛房地产开发有限公司	咨询服务费	-	375.25	730.26	-
南通新城创置房地产有限公司	咨询服务费	-	3,867.92	-	-
合计		255.50	4,458.26	1,163.30	442.47

## 3、关联租赁情况

### （1）发行人作为出租方

表：最近三年及一期发行人向关联方出租物业情况表

单位：万元

承租方	租赁资产种类	2021 年 1-6 月租赁收入	2020 年度租赁收入	2019 年度租赁收入	2018 年度租赁收入
上海市北高新集团（南通）有限公司	房屋	296.57	573.38	592.43	600.36
上海数据港股份有限公司	房屋	401.56	773.38	771.27	648.29
上海北上海大酒店有限公司	房屋	5.57	21.65	16.84	14.37
上海市北高新通信科技有限公司	房屋	10.33	23.4	22.39	14.67
上海通赋云计算科技有限公司	房屋	161.33	490.22	-	-
上海市北高新（集团）有限公司	房屋	41.36	83.63	80.62	66.2
上海市北高新园区职业技能培训中心	房屋	-	-	15.19	17.95
上海市北科技创业投资有限公司	房屋	3.97	12.12	12.08	12.08
上海闸北市北高新小额贷款股份有限公司	房屋	12.84	25.96	25.89	25.46
上海垠祥置业有限公司	车辆租用、电脑	0.98	7.28	5.13	3.64
上海云中芯企业发展有限公司	房屋	31.51	47.87	-	-
合计		966.02	2,058.89	1,541.84	1,403.02

## (2) 发行人作为承租方

表：最近三年及一期发行人向关联方租入物业情况表

单位：万元

出租方	承租方	租赁资产种类	2021 年 1-6 月租赁费用	2020 年度租赁费用	2019 年度租赁费用	2018 年度租赁费用
上海市北高新（集团）有限公司	上海开创企业发展有限公司	房屋	120.37	240.48	231.02	231.02

## 4、关联担保情况

截至 2021 年 6 月 30 日，发行人关联担保的具体情况如下：

## (1) 发行人作为担保人

截至 2021 年 6 月 30 日，发行人不存在作为担保人对外担保情况。

## (2) 发行人作为被担保人

截至 2021 年 6 月 30 日，发行人作为被担保人被担保情况如下：

表：截至 2021 年 6 月 30 日发行人被担保情况

单位：万元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
上海市北高新（集团）有限公司	90,000.00	2018 年 11 月 22 日	2023 年 11 月 21 日	否

注：上述被担保事项指的是公司发行的 18 高新 01 债券由公司控股股东上海市北高新（集团）有限公司提供连带责任担保。

## 5、关联方资金拆借余额

表：最近三年及一期发行人关联方拆借余额

单位：万元

拆入				
关联方	2021 年 6 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
上海市北高新（集团）有限公司（注 1）	158,397.41	160,985.06	110,000.00	138,000.00
上海恒固房地产开发有限公司（注 2）	11,480.00	11,480.00	11,480.00	10,920.00
上海松铭房地产开发有限公司（注 2）	9,240.00	9,240.00	9,240.00	8,960.00
上海中铁市北投资发展有限公司（注 2）	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00
南通新城创置房地产有限公司（注 2）	22,000.00	22,000.00	22,000.00	22,000.00
上海闸北绿地企业发展有限公司（注 2）	16,200.00	16,200.00	15,200.00	14,200.00
上海睿涛房地产开发有限公司（注 2）	14,400.00	13,200.00	13,200.00	11,700.00
<b>拆入资金合计</b>	<b>239,717.41</b>	<b>241,105.06</b>	<b>189,120.00</b>	<b>213,780.00</b>
拆出				
关联方	2021 年 6 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
上海祥腾投资有限公司（注 3）	-	813.69	15,309.00	-
上海垠祥置业有限公司（注 4）	4,905.87	12,694.34	12,425.54	11,834.60
上海人才市场报社有限公司（注 5）	-	-	-	48.00
<b>拆出资金合计</b>	<b>4,905.87</b>	<b>13,508.03</b>	<b>27,734.54</b>	<b>11,882.60</b>

注 1：发行人与上海市北高新（集团）有限公司有息往来款和贷款银行签订委托贷款协议，以委托贷款形式自上海市北高新（集团）有限公司拆入资金。截至 2021 年 6 月 30 日，拆入金额 90,498,119.60 元，利息 3,756,812.40 元；发行人共计向上海市北高新（集团）有限公司拆入的资金余额为人民币 1,500,000,000.00 元。2021 年 1 月-6 月委托贷款利息

34,012,916.67 元。

注 2：为发行人自发行人及子公司的合营、联营企业暂借的短期无息往来款。

注 3：发行人、发行人控股股东上海市北高新（集团）有限公司、上海祥腾投资有限公司共同投资设立上海市北祥腾投资有限公司，上海市北祥腾投资有限公司开发项目完成后，回笼资金按照持股比例暂借发行人及上海祥腾投资有限公司使用。

注 4：上海垠祥置业有限公司为发行人与合作方合作开发房地产项目而设立的项目公司。

注 5：上海人才市场报社有限公司拆出资金为垫付设计费。

## 6、关联方应收应付款项

### （1）应收关联方款项

最近三年及一期末，发行人应收关联方款项具体情况如下：

表：最近三年及一期末发行人应收关联方款项

单位：万元

科目	关联方	2021 年 6 月末	2020 年 末	2019 年 末	2018 年 末
应收票据	南通新城创置房地产有限公司	-	4,100.00	-	-
应收账款	上海闸北绿地企业发展有限公司	-	-	100.00	100.00
应收账款	上海市北高新（集团）有限公司	124.94	30.32	36.33	1.47
应收账款	上海数据港股份有限公司	51.13	46.41	4.38	32.37
应收账款	上海闸北市北高新小额贷款股份有限公司	0.17	0.15	-	0.32
应收账款	上海市北高新园区职业技能培训中心	-	-	-	1.59
应收账款	上海北上海大酒店有限公司	46.30	-	4.44	7.43
应收账款	上海市北高新集团（南通）有限公司	-	-	28.33	8.33
应收账款	上海通赋云计算科技有限公司	398.69	514.74	-	-
应收账款	上海市北科技创业投资有限公司	2.13	0.02	-	0.15
应收账款	上海垠祥置业有限公司	1.11			
应收利息	上海垠祥置业有限公司	67.57	67.57	-	4.22
其他应收款	上海垠祥置业有限公司	4,838.31	12,626.77	12,425.54	11,834.60
其他应收款	上海人才市场报社有限公司	-	-	-	48.00
其他应收款	上海祥腾投资有限公司	-	813.69	15,309.00	-

合计	5,530.35	18,199.66	27,908.02	12,038.49
----	----------	-----------	-----------	-----------

**(2) 应付关联方款项**

最近三年及一期末，发行人应付关联方款项具体情况如下：

**表：最近三年及一期末发行人应付关联方款项**

单位：万元

科目	关联方	2021 年 6 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
预收款项	上海市北高新通信科技有限公司	-	6.25	6.11	-
预收款项	上海数据港股份有限公司	40.77	98.51	99.60	-
预收款项	上海闸北市北高新小额贷款股份有限公司	7.14	0.33	-	6.70
预收款项	上海市北科技创业投资有限公司	-	0.03	-	-
应付账款	上海北上海大酒店有限公司	-	4.41	-	-
其他应付款	南通新城创置房地产有限公司	22,000.00	22,000.00	22,000.00	22,000.00
其他应付款	上海恒固房地产开发有限公司	11,480.00	11,480.00	11,480.00	10,920.00
其他应付款	上海闸北绿地企业发展有限公司	16,200.00	16,200.00	15,200.00	14,200.00
其他应付款	上海松铭房地产开发有限公司	9,240.00	9,240.00	9,240.00	8,960.00
其他应付款	上海中铁市北投资发展有限公司	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00
其他应付款	上海睿涛房地产开发有限公司	14,400.00	13,200.00	13,200.00	11,700.00
其他应付款	上海数据港股份有限公司	171.47	171.47	171.47	171.47
其他应付款	上海北上海大酒店有限公司	335.55	146.79	12.27	109.85
其他应付款	上海市北高新健康管理咨询服务有限公司	32.34	32.34	32.34	32.34
其他应付款	上海市北高新门诊部有限公司	-	-	-	13.40
其他应付款	上海市北科技创业投资有限公司	4.25	4.25	4.25	4.25
其他应付款	上海闸北市北高新小额贷款股份有限公司	5.29	5.29	5.29	5.29
其他应付款	上海市北高新通信科技有限公司	-	4.59	4.59	4.59
其他应付款	上海人才市场报社有限公司	-	-	-	-
其他应付款	上海市北高新（集团）有限公司	8,021.73	10,834.15	-	-
短期借款	上海市北高新（集团）有限公司	40,000.00	-	-	-
一年内到期的非流动负债	上海市北高新（集团）有限公司	110,000.00	-	-	-
长期借款	上海市北高新（集团）有限公司	-	150,000.00	110,000.00	138,000.00
应付利息	上海市北高新（集团）有限公司	567.88	404.49	159.65	211.90
合计		240,506.42	241,832.90	189,615.58	214,339.81

**(三) 关联交易的公允性**

公司在 2018 年 1 月 1 日至 2021 年 6 月 30 日期间与关联方之间发生的重大关联交易均已经必要的股东大会、董事会、监事会审议通过，并由独立董事发表独立意见，定价均公允合理，不存在损害发行人及其他股东利益的情形。公

司股东作为交易一方的，均依法履行了回避表决程序，以对其他股东的利益进行充分保护。

## 八、其他重要事项

### （一）对外担保

截至 2021 年 6 月末，公司对合并范围外的公司担保总金额为 0.00 万元。

### （二）未决诉讼（仲裁）

截至 2021 年 6 月末，公司及其子公司无重大未决诉讼或仲裁事项。

### （三）公司资产抵押、质押情况

截至 2021 年 6 月末，公司受限资产账面价值 756,742.80 万元，其分类构成情况如下表所示：

表：截至2021年6月末公司资产受限情况

单位：万元

项目	期末受限账面价值	受限原因
银行存款	94.87	履约保证金
存货	462,208.27	抵押借款
投资性房地产	294,439.66	抵押借款
合计	756,742.80	-

截至2021年6月末，公司资产抵押明细情况如下：

表：截至2021年6月末公司资产抵押明细

单位：万元

抵押权人	期末借款余额	抵押时间	抵押物	抵押物期末账面价值	抵押人	权证号
中国农业银行股份有限公司上海闸北支行（注1）	64,000.00	2017年8月至2032年8月	静安区彭浦镇汶水路299弄1-24/31/33-36号产权	94,652.27	上海开创企业发展有限公司	沪（2017）静字不动产权第007111号
上海银行股份有限公司闸北支行（注2）	75,395.48	2018年6月至2023年3月	永和社区N070601单元076f-02地块土地使用权及地上建筑物	207,289.21	上海开创企业发展有限公司	沪（2016）静字不动产权第006134号

中国农业银行股份有限公司上海闸北支行 (注 3)	39,105.30	2020 年 1 月至 2036 年 12 月	市北高新园区 N070501 单元 01-06 地块土地使用权(彭浦镇 333 街坊 48 丘)	109,180.00	上海聚能湾企业服务有限公司	沪(2017)静字不动产权 016759 号
中国农业银行股份有限公司上海闸北支行 (注 4)	7,727.70	2017 年 4 月至 2027 年 4 月	云欣路 78,88 号: 80 弄 1,2,5,6,12 号 产权	15,296.09	上海启日投资有限公司	沪(2018)静字不动产权第 016317 号
中国工商银行股份有限公司 (注 5)	41,561.88	2021 年 1 月至 2036 年 1 月	静安市北国际科创社区-N070501 单元 21-02 地块土地使用权	330,230.36	上海云盟汇企业发展有限公司	沪(2020)静字不动产权第 000488 号

注1：发行人二级子公司上海开创企业发展有限公司因归还智汇园项目开发贷及该项目股东借款需要，于2017年8月16日与中国农业银行股份有限公司上海闸北支行签订《经营性固定资产贷款借款合同》（编号31010520170000084），金额为人民币68,000.00万元，借款期限为2017年8月至2032年8月，合同借款利率为4.263%，以位于上海市静安区彭浦镇汶水路299弄1-24/31/33-36号房屋产权作为抵押（产证号为沪（2017）静字不动产权第007111号）。截至2021年6月30日，该项借款余额为64,000.00万元。

注2：发行人二级子公司上海开创企业发展有限公司因永和社区N070601单元076f-02、076c-04地块项目开发建设需要，于2018年6月21日与上海银行股份有限公司闸北支行及中国银行股份有限公司上海市闸北支行签署《人民币1,500,000,000元银团项目贷款合同》（编号218180019），上海银行股份有限公司闸北支行作为牵头行、贷款代理行、担保代理行、账户监管行，中国银行股份有限公司上海市闸北支行为联合牵头行，上海银行股份有限公司闸北支行、中国银行股份有限公司上海市闸北支行共同作为贷款人，借款总金额为人民币150,000万元，借款期限为2018年6月至2023年3月，合同借款利率为1-5年期借款基准利率4.75%，2020年上海开创企业发展有限公司将永和社区N070601单元076c-04地块项目分立，借款总额变为109,500.00万元，借款合同变更后新增借款利率降为4.28%，以永和社区N070601单元076f-02地块国有建设用地使用权及地上建筑物作为抵押（产证号为沪（2016）静字不动产权第006134号）。截至

2021年6月30日，该项借款余额为75,395.48万元。

注3：发行人二级子公司上海聚能湾企业服务有限公司因市北高新园区N070501单元01-06地块办公项目建设需要，于2020年1月与中国农业银行股份有限公司上海闸北支行签订《固定资产借款合同》（编号31010520200000007），金额为人民币75,000万元，借款期限为2020年1月至2036年12月，合同借款利率为浮动利率：根据每一周期约定的LPR加或减一定点差确定，并按周期活动。本合同下，利率差以12个月为一个周期，点差为减14.5bp（1bp=0.01%），点差在借款期限内保持不变，以位于上海市静安区彭浦镇333街坊48丘国有建设用地使用权作为抵押（产证号为沪（2017）静字不动产权016759号）。截至2021年6月30日，该项借款余额39,105.30万元。

注4：发行人三级子公司上海启日投资有限公司因市北高新园区N070501单元13-05地块标准厂房项目建设需要，于2017年4月20日与中国农业银行股份有限公司上海闸北支行签订《固定资产借款合同》（编号310105201700000038），金额为人民币12,000万元，借款期限为2017年4月至2027年4月，合同借款利率为基准利率下浮5%，以位于上海市静安区云欣路78,88号:80弄1,2,5,6,12号房屋产权作为抵押（产证号为沪（2018）静字不动产权第016317号）。截至2021年6月30日，该项借款余额7,727.70万元。

注5：发行人二级子公司上海云盟汇企业发展有限公司因市北高新园区N070501单元21-02地块项目开发建设需要，于2021年1月11日与中国工商银行股份有限公司上海市静安支行寄上海市浦东发展银行股份有限公司闸北支行签订《人民币3,500,000,000元固定资产银团项目贷款合同》（编号06204001163），金额为人民币350,000.00万元，借款期限为2021年1月至2036年1月，以位于静安市北国际科创社区-N070501单元21-02地块土地使用权作为抵押（产证号为沪（2020）静字不动产权第000488号）。截至2021年6月30日，该项借款余额为41,561.88万元。

除上述披露的受限资产之外，截至2021年6月30日，公司无其他具有可对抗第三人的优先偿付负债的情况。



## 第六节 发行人及本次债券的资信情况

### 一、报告期历次主体评级、变动情况及原因

报告期内，发行人历次主体信用评级、已发行债券额债项信用评级以及后续的跟踪评级情况如下：

上海新世纪资信评估投资服务有限公司已于 2018 年 4 月 20 日出具上海市北高新股份有限公司 2018 年公开发行公司债券（第一期）评级报告【新世纪债评(2018)010300】。经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合分析和评估，确定公司的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

上海新世纪资信评估投资服务有限公司已于 2018 年 4 月 24 日出具上海市北高新股份有限公司 2015 年公司债券跟踪评级报告【新世纪跟踪[2018]100039】。经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合分析和评估，确定公司的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

上海新世纪资信评估投资服务有限公司已于 2018 年 8 月 20 日出具上海市北高新股份有限公司公开发行 2018 年度第二期中期票据评级报告【新世纪债评(2018)010770】。经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合分析和评估，确定公司的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

上海新世纪资信评估投资服务有限公司已于 2018 年 9 月 5 日出具上海市北高新股份有限公司公开发行 2018 年度第一期中期票据评级报告【新世纪跟踪[2018]101115】。经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合分析和评估，确定公司的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

上海新世纪资信评估投资服务有限公司已于 2019 年 5 月 26 日出具上海市北高新股份有限公司 2018 年公开发行公司债券（第一期）跟踪评级报告【新世纪跟踪[2019]100089】。经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合分析和评估，确定公司的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

上海新世纪资信评估投资服务有限公司已于 2019 年 5 月 26 日出具上海市北高新股份有限公司公开发行 2018 年度第二期中期票据跟踪评级报告【新世纪跟踪[2019]100090】。经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合分析和评估，确定公司的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定；确定该期债券的信用等级为 AA+。

上海新世纪资信评估投资服务有限公司已于 2019 年 5 月 26 日出具上海市北高新股份有限公司公开发行 2018 年度第一期中期票据跟踪评级报告【新世纪跟踪[2019]100090】。经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合分析和评估，确定公司的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

上海新世纪资信评估投资服务有限公司已于 2020 年 6 月 11 日出具上海市北高新股份有限公司及其发行的 15 市北债与 18 高新 01 跟踪评级报告【新世纪跟踪[2020]100195】。经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合分析和评估，确定公司的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

上海新世纪资信评估投资服务有限公司已于 2020 年 6 月 11 日出具上海市北高新股份有限公司及其发行的 18 市北高新 MTN001 与 18 市北高新 MTN002 跟踪评级报告【新世纪跟踪[2021]100196】。经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合分析和评估，确定公司的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

上海新世纪资信评估投资服务有限公司已于 2021 年 5 月 26 日出具上海市北高新股份有限公司及其发行的公开发行债券跟踪评级报告【新世纪跟踪[2021]100083】。经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合分析和评估，确定公司的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

报告期内，发行人历次主体信用评级为 AA+，未发生变动。

## 二、本次债券的信用评级情况

本次债券注册阶段未进行信用评级。

## 三、其他重要事项

截至 2021 年 6 月末，发行人不涉及其他重要事项。

## 四、发行人的资信情况

### （一）发行人及子公司获得主要贷款银行的授信情况、使用情况

发行人及子公司在各大银行等金融机构的资信情况良好，与其一直保持长期合作伙伴关系，获得较高的授信额度，间接债务融资能力较强。

截至 2021 年 6 月 30 日，发行人及子公司获得各家银行总授信额度为 172.27 亿元，已使用授信额度为 58.33 亿元，未使用的授信额度 115.93 亿元。发行人前十大授信额度及使用情况明细如下：

**表：截至2021年6月末发行人前五大授信额度及使用情况明细**

单位：万元

借款银行	授信金额	已使用金额	剩余金额
工商银行	227,500.00	25,112.00	202,388.00
农业银行	292,200.00	126,633.00	165,567.00
浦发银行	172,500.00	66,410.00	106,090.00
建设银行	150,966.00	-	150,966.00
北京银行	110,000.00	42,930.00	67,070.00
总计	953,166.00	261,085.00	692,081.00

## (二) 发行人及主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

截至本募集说明书签署日，本公司及主要子公司不存在债务违约记录。

## (三) 发行人及主要子公司境内外债券存续及偿还情况

截至本募集说明书签署日，本公司及主要子公司境内外债券存续及偿还情况具体明细如下表所示：

表：公司及主要子公司境内外债券存续及偿还情况

序号	债券简称	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限 (年)	发行规模 (亿元)	发行利率 (%)	债券余额 (亿元)	存续及偿还 情况
1	18 高新 01	2018-11-21	2021-11-22	2023-11-22	5	9.00	4.33	9.00	按时付息
2	18 市北高新 MTN002	2018-08-23	2021-08-27	2023-08-27	5	9.00	4.60 <sup>1</sup>	8.10	按时付息
3	18 市北高新 MTN001	2018-07-26	-	2023-07-30	5	5.00	4.49 <sup>2</sup>	5.00	按时付息
公司债券小计		-	-	-	-	23.00	-	22.10	-
4	壹中心 A	2021-07-27	2024-04-30	2039-07-29	18.02	20.99	3.73	20.99	尚未付息
5	壹中心 C	2021-07-27	-	2039-07-29	18.02	0.01	0.00	0.01	尚未付息
其他合计		-	-	-	-	21.00	-	21.00	-
合计		-	-	-	-	44.00	-	44.00	-

表：发行人已发行债券情况

债券名称	发行规模 (亿元)	当期利率 (%)	债券期限	兑付日期	本息偿付 情况
上海市北高新股份有限公司 2015 年公司债券	9.00	4.33	5 年 (3+2)	2020-12-21	按期偿付
上海市北高新股份有限公司 2018 年公开发行公司债券（第一期）	9.00	4.33	5 年	2023-11-22	按期偿付
上海市北高新股份有限公司 2018 年度第一期中期票据	5.00	3.62	5 年	2023-07-30	按期偿付

<sup>1</sup> 2021 年 8 月 27 日完成票面利率调整，当期票面利率为 3.45%，在未来两年内保持不变。

<sup>2</sup> 2021 年 7 月 30 日完成票面利率调整，当期票面利率为 3.62%，在未来两年内保持不变。

上海市北高新股份有限公司 2018 年度第二期中期票据	9.00	3.45	5 年	2023-08-27	按期偿付
壹中心 A	20.99	3.73	18.02 年	2039-07-29	尚未付息
壹中心 C	0.01	0.00	18.02 年	2039-07-29	尚未付息

截至本募集说明书签署之日，公司不存在违约或延迟支付本息等情况。

#### （四）最近三年及一期与主要客户发生业务往来时，是否有违约现象

公司在与主要客户发生业务往来时，严格按照合同执行，报告期内没有发生过重大违约现象。

#### （五）最近三年及一期主要财务指标

表：发行人最近三年及一期主要财务指标

项目	2021 年 6 月末/ 2021 年 1-6 月	2020 年末/ 2020 年度	2019 年末/ 2019 年度	2018 年末/ 2018 年度
流动比率	1.02	1.70	2.42	4.27
速动比率	0.16	0.19	0.69	0.81
资产负债率（%）	58.13	56.16	58.55	55.10
EBITDA 利息倍数（倍）	1.00	1.81	2.11	3.00
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00

注：财务指标计算公式如下：

- （1）流动比率=流动资产/流动负债；
- （2）速动比率=速动资产/流动负债；
- （3）资产负债率=总负债/总资产；
- （4）EBITDA利息倍数=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）；
- （5）贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；
- （6）利息偿付率=实际支付利息/应付利息。

## 第七节 增信机制、偿债计划及其他保障措施

本次债券发行后，公司将根据债务结构进一步加强资产负债管理、流动性管理和募集资金运用管理，保证资金按计划使用，并及时、足额准备资金用于每年的利息支付以及到期的本金兑付，以充分保障投资者利益。

本次债券由市北集团提供不可撤销的连带责任担保。

### 一、担保人的基本情况

#### （一）担保人基本情况简介

担保人名称：	上海市北高新（集团）有限公司
法定代表人：	罗岚
成立日期：	1999年4月7日
注册资本：	200,000.00万人民币
住所：	上海市静安区江场三路238号16楼
经营范围：	投资与资产管理，市政工程，企业管理咨询，物业管理，在计算机技术专业领域内的技术咨询、技术服务、技术开发、技术转让，经济信息咨询服务（除经纪）。【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】

截至 2021 年 6 月 30 日，市北集团持有公司 45.08%的股份，并通过其全资子公司市北香港持有公司 0.81%的股份，市北集团合计持有公司 45.89%的股份，为公司控股股东。

#### （二）担保人最近三年及一期主要财务指标

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）根据中国注册会计师审计准则分别对担保人截至 2018 年 12 月 31 日一个会计年度一个会计年度的财务报表和合并财务报表进行了审计，并分别出具了瑞华审字【2019】31220079 号标准无保留意见的审计报告；中审华会计师事务所（特殊普通合伙）根据中国注册会计师审计准则分别对担保人截至 2019 年 12 月 31 日一个会计年度和截至 2020 年 12 月 31 日一个会计年度的财务报表和合并财务报表进行了审计，并分别出具了 CAC 审字【2020】0868 号和 CAC 审字【2021】0626 号标准无保留意见的审计报告，且担保人 2021 年 1-6 月财务数据未经审计，市北集团的主要财务数据及财务指

标如下：

表：市北集团最近三年及一期主要财务数据及财务指标

单位：亿元

项目	2021 年 6 月末/ 1-6 月	2020 年末 /度	2019 年末 /度	2018 年末 /度
总资产	368.58	348.07	299.22	269.30
总负债	248.99	242.23	215.04	187.25
所有者权益	119.58	105.83	84.18	82.05
营业总收入	8.84	22.15	20.15	17.44
利润总额	-0.35	3.32	4.05	4.49
净利润	-0.52	2.44	2.79	2.85
扣除非经常性损益后净利润	-	1.68	1.59	2.83
归属于母公司所有者的净利润	-0.51	0.53	0.53	0.48
经营活动产生现金流量净额	2.08	-4.96	-0.20	-27.93
投资活动产生现金流量净额	-4.80	-30.85	-15.42	-23.61
筹资活动产生现金流量净额	1.99	28.86	17.71	33.52
流动比率	1.05	1.26	1.52	2.14
速动比率	0.32	0.38	0.58	0.72
资产负债率（%）	67.56	69.59	71.87	69.53
营业毛利率（%）	38.07	42.27	40.65	29.49
净资产收益率（%）	-0.46	2.57	3.36	3.52
EBITDA（万元）	-	13.67	12.45	10.24
EBITDA 全部债务比	-	0.08	0.08	0.08
EBITDA 利息保障倍数（倍）	-	2.03	1.85	2.15
应收账款周转率（次/年）	4.06	5.93	4.17	6.24
存货周转率（次/年）	0.05	0.12	0.11	0.13

注：1、上表中指标的计算，2021年1-6月所有利润表项目数据均以未年化金额计算。

2、财务指标计算公式如下：

上述各指标的具体计算公式如下：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债；
- 2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；
- 3、资产负债率=总负债/总资产；
- 4、净资产收益率=净利润/平均所有者权益。

### （三）担保人资信状况

根据 2021 年 6 月 4 日上海新世纪出具的《上海市北高新（集团）有限公司

2020 年非公开可交换债券（第一期）跟踪评级报告》，市北集团主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

市北集团资信状况良好，与国内主要银行保持着长期合作关系。截至 2021 年 6 月 30 日，市北集团获得主要贷款银行的授信额度为 404.48 亿元，已使用额度为 123.74 亿元，未使用额度为 280.74 亿元。报告期内，市北集团信用记录良好，无逾期未偿还借款本金和利息等信贷违约记录；与主要客户发生业务往来时，未有违约现象。

#### （四）担保人累计对外担保情况及占净资产的比重

截至 2021 年 6 月末，市北集团不存在对合并报表范围外的主体提供担保的情形，以自身名义对合并范围内子公司提供担保的余额为 96,300.00 万元，占 2021 年 6 月末合并报表净资产（含少数股东权益）的比例为 8.05%。

若考虑本次债券全额发行，市北集团担保余额增加 90,000.00 万元，总计为 186,300.00 万元，占 2021 年 6 月末合并报表净资产（含少数股东权益）的比例为 16.42%。

#### （五）担保人偿债能力分析

市北集团作为市北高新园区的主要建设主体，以园区内土地一级开发整理、动迁安置房建设、园区产业载体开发经营为主，同时发展信息数据服务、会所等现代服务业务以配合招商引资。市北集团经营稳定，资产质量较优，具有较强的偿债能力。

短期偿债能力方面，2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 6 月末，市北集团的流动比率分别为 2.14 倍、1.52 倍、1.26 倍和 1.34 倍，速动比率分别为 0.72 倍、0.58 倍、0.38 倍和 0.40 倍，由于所处房地产行业的特性，市北集团流动资产中存货占比较大，所以流动比率与速动比率差异较大。市北集团流动资产对流动负债的覆盖性较好，公司的短期偿债能力有一定保障。

长期偿债能力方面，2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 6 月末，市北集团资产负债率分别为 69.53%、71.87%、69.59%和 70.40%，控制良好，呈小幅增加，主要系公司为扩大经营规模，负债规模有平稳扩张趋势。

综上所述，市北集团资产负债结构较为合理，且拥有充足的银行授信额度，能够为发行人本次公司债券的发行提供充足的担保。

## (六) 担保人拥有的其他主要资产及权利限制情况

截至 2021 年 6 月 30 日，市北集团主要资产情况如下：

表：最近三年及一期市北集团主要资产情况

单位：万元

项目	2021 年 6 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	297,040.53	8.06%	304,228.37	8.74%	379,212.62	12.67%	352,676.40	13.10%
应收账款	24,121.11	0.65%	19,150.49	0.55%	59,946.98	2.00%	35,882.62	1.33%
预付款项	11,106.14	0.30%	5,519.19	0.16%	48,374.38	1.62%	52,903.88	1.96%
其他应收款	69,964.74	1.90%	93,448.32	2.68%	121,964.36	4.08%	114,268.38	4.24%
存货	1,075,576.80	29.18%	1,181,181.49	33.94%	1,016,399.66	33.97%	1,117,808.13	41.51%
交易性金融资产	8,939.22	0.24%	35,418.09	1.02%	5,461.08	0.18%	-	-
合同资产	33,759.48	0.92%	-	-	-	-	-	-
其他流动资产	29,429.39	0.80%	26,506.29	0.76%	16,184.25	0.54%	10,116.24	0.38%
<b>流动资产合计</b>	<b>1,549,937.41</b>	<b>42.05%</b>	<b>1,692,429.02</b>	<b>48.62%</b>	<b>1,647,543.33</b>	<b>55.06%</b>	<b>1,683,655.65</b>	<b>62.52%</b>
非流动资产：	-	-	-	-	-	-	-	-
发放贷款及垫款	7,578.82	0.21%	13,717.18	0.39%	13,269.52	0.44%	10,929.06	0.41%
可供出售金融资产	-	-	-	-	-	-	54,072.57	2.01%
其他非流动金融资产	78,246.54	2.12%	73,676.92	2.12%	53,040.54	1.77%	-	-
长期应收款	1,612.74	0.04%	1,539.99	0.04%	1,404.19	0.05%	465.42	0.02%
长期股权投资	217,271.76	5.89%	217,786.27	6.26%	199,983.82	6.68%	186,994.18	6.94%
投资性房地产	1,141,654.47	30.97%	889,339.14	25.55%	730,162.23	24.40%	546,997.97	20.31%
固定资产	346,115.84	9.39%	331,917.41	9.54%	156,066.66	5.22%	141,146.74	5.24%
在建工程	169,956.88	4.61%	190,766.96	5.48%	126,841.53	4.24%	21,575.77	0.80%
使用权资产	79,968.76	2.17%	-	-	-	-	-	-
无形资产	4,612.63	0.13%	2,163.47	0.06%	1,903.02	0.06%	1,194.75	0.04%
商誉	22,017.73	0.60%	1,620.34	0.05%	1,620.34	0.05%	1,620.34	0.06%
长期待摊费用	14,957.16	0.41%	16,358.18	0.47%	11,508.55	0.38%	13,453.73	0.50%
递延所得税资产	7,574.08	0.21%	6,710.26	0.19%	3,352.47	0.11%	1,512.54	0.06%
其他非流动资产	44,290.37	1.20%	42,640.39	1.23%	45,550.80	1.52%	29,347.19	1.09%
<b>非流动资产合计</b>	<b>2,135,857.76</b>	<b>57.95%</b>	<b>1,788,236.51</b>	<b>51.38%</b>	<b>1,344,703.68</b>	<b>44.92%</b>	<b>1,009,310.27</b>	<b>37.48%</b>
<b>资产总计</b>	<b>3,685,795.17</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,480,665.53</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,992,247.01</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,692,965.92</b>	<b>100.00%</b>

截至 2021 年 6 月 30 日，发行人主要财务数据在市北集团中的占比情况如下：

表：截至2021年6月末发行人主要财务数据在市北集团中占比

项目	2021 年 6 月末占比情况
总资产	53.42%



负债	45.97%
所有者权益	68.94%
营业收入	31.78%
净利润	143.87%

截至 2021 年 6 月末，市北集团所有权受到限制的资产情况如下表所示：

**表：截至 2021 年 6 月末市北集团所有权受到限制的资产明细**

单位：亿元

受限资产	账面价值
货币资金	0.74
应收账款	0.31
合同资产	1.30
固定资产	-
无形资产	-
存货	46.22
投资性房地产	29.44
合计	78.02

## 二、担保函的主要内容

### （一）被担保的债券的种类、数额及期限

担保函项下的本次债券发行总规模不超过人民币 10.00 亿元，可分期发行，期限不超过 5 年（以中国证券监督管理委员会最终注册的期限和金额为准）。

担保函项下的本次债券的具体分期发行安排、发行规模、期限、品种由发行人为发行本次债券而编制的公司债券募集说明书予以规定。

### （二）债券到期日

担保函项下的本次债券的到期日为本次债券正式发行时《募集说明书》约定的债券本金兑付日。债券发行人应于本次债券的兑付和付息期限内清偿本次债券的全部本金和利息。

### （三）保证的方式

担保人承担保证的方式为全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

### （四）保证范围

担保人保证的范围包括本次债券的本金及利息、违约金、损害赔偿金和实现债权的费用。

### （五）保证责任的承担

本担保函项下的本次债券存续期间和到期时，如债券发行人不能在《募集

说明书》约定的期限内按约定偿付本次债券本金和/或利息，担保人应在收到登记在册的本次债券的债券持有人或债券受托管理人的书面索赔要求后，在不超过担保人担保范围的情况下，根据担保函向债券持有人履行担保义务。

经债券持有人会议通过，债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。债券受托管理人有权依照本次债券的受托管理协议的约定代理债券持有人要求担保人履行保证责任。

#### **（六）保证期间**

担保人承担保证责任的期间为本担保函项下的本次债券存续期间及到期之日起两年。

债券持有人、债券受托管理人在保证期间内未要求担保人承担保证责任的，或其在保证期间主张债权后未在诉讼时效届满之前再行向担保人追偿的，担保人免除保证责任。

#### **（七）债券的转让或出质**

本担保函项下的本次债券持有人依法将本次债券转让或出质给第三人的，担保人按照本担保函的规定在原保证担保的范围内继续承担保证责任。

#### **（八）主债权的变更**

经本次债券的债券持有人会议核准/批准，本次债券利率、期限、还本付息方式等发生变更时，需经过担保人书面同意后按照担保函的规定继续承担保证责任。未经担保人书面同意而加重担保人保证责任的，担保人就加重部分不再承担保证责任。

#### **（九）保证责任的减少**

债券发行人偿还本次债券的本息、违约金、损害赔偿金及实现债权的费用后，担保人的保证责任相应同等减少。

担保人在保证责任范围内代为清偿本次债券的本息、违约金、损害赔偿金及实现债权的费用后，在代偿额度范围内的保证责任随即解除。

#### **（十）加速到期**

在本担保函项下的本次债券到期之前，担保人发生分立、合并、停产停业等足以影响本次债券持有人利益的重大事项时，债券发行人应在一定期限内提供新的保证，债券发行人不提供新的保证时，本担保函项下的本次债券持有人

有权要求债券发行人、担保人提前兑付本次债券本息。

#### （十一）担保函的生效和变更

本担保函于中国证券监督管理委员会同意本次债券注册之日起生效。

在本担保函第六条规定的保证期间内不得变更或撤销该担保函。

#### （十二）法律适用及争议解决

本担保函适用中华人民共和国法律（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区、台湾地区的法律）。因本担保函发生争议协商解决不成时，可向上海国际经济贸易仲裁委员会提请仲裁，仲裁规则适用申请仲裁时该机构的规则。仲裁裁决是终局的，对各方当事人均有约束力。

### 三、债券持有人及债券受托管理人对担保事项及其他增信措施的持续监督安排

债券持有人通过债券持有人会议对担保事项作持续监督。债券持有人会议的职权包括：当发生影响担保人履行担保责任能力的重大变化时，对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议。

债券受托管理人按照《债券受托管理协议》的规定对担保事项做持续监督。债券受托管理人应当持续关注发行人和保证人的资信状况、担保物状况、内外部增信机制及偿债保障措施的实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：1、就《债券受托管理协议》约定的情形，列席发行人和保证人的内部有权机构的决策会议；2、每年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；3、调取发行人、保证人银行征信记录；4、对发行人和保证人进行现场检查；5、约见发行人或者保证人进行谈话。当出现对债券持有人权益有重大影响的情形，包括担保人、担保物、其他偿债保障措施或担保方式发生重大变化，债券受托管理人将根据《债券持有人会议规则》的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。预计不能偿还债务时，发行人应当按照债券受托管理人要求追加担保，并履行《债券受托管理协议》约定的其他偿债保障措施，应当配合债券持有人依法向法定机关申请采取财产保全措施，并依法承担相关费用。确有证据证明不能偿还债务时，发行人应当按照债券持有人会议的要求追加担保，并暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施，限制对外担保等其他偿债保障措施，应当

配合债券持有人依法向法定机关申请采取财产保全措施，并依法承担相关费用。发行人不能偿还债务时，债券受托管理人应当督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施，并在法律允许的范围内，可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序。

此外，在债券存续期内，债券受托管理人应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，并在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

公司债券存续期内，出现债券受托管理人与发行人发生利益冲突、发行人募集资金使用情况和募集说明书不一致的情形，或出现《债券受托管理协议》第 3.4 条情形且对债券持有人权益有重大影响情形的，债券受托管理人在知道或应当知道该等情形之日起五（5）个工作日内向市场公告临时受托管理事务报告。

## 第八节 税项

企业应当披露投资者投资债券需缴纳税种、税收政策、税收风险，并明确告知投资者所应缴纳税项是否与债券的各项支付构成抵扣。

本次债券的投资者应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本税务分析是依据中国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本税务分析中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

下列说明不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据。投资者应就有关事项咨询税务顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。投资者如果准备购买本期公司债券，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵循相关税务规定的投资者，发行人建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任。

### 一、增值税

根据财政部国家税务总局财税【2016】36 号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》、国家税务总局【2016】23 号《关于全面推开营业税改征增值税试点有关税收征收管理事项的公告》，2016 年 5 月 1 日起全国范围全面实施营业税改增值税，现行缴纳营业税的建筑业、房地产业、金融业、生活服务业纳税人将改为缴纳增值税，由国家税务局负责征收。投资人应按相关规定缴纳增值税。

### 二、所得税

根据 2008 年 1 月 1 日生效的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的债券利息计入企业当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

### 三、印花税

根据 1988 年 10 月 1 日生效的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的产权转移书据，均应缴纳印花税。

但对本期公司债券在证券交易所进行的交易，《中华人民共和国印花税暂行

条例》尚未列举对其征收印花税。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关本期公司债券交易征收印花税，也无法预测将会适用税率的水平。

投资者所应缴纳的税项与本次债券的各项支付不构成抵销。

## 第九节 信息披露安排

### 一、发行人信息披露事务及投资者管理的相关制度安排

为加强公司信息披露工作的管理，规范公司的信息披露行为，保证公司真实、准确、完整、及时、公平地披露信息，维护投资者合法权益，根据《公司法》、《证券法》、《上市公司信息披露管理办法》、《上海证券交易所股票上市规则》、《上海证券交易所上市公司信息披露直通车业务指引》等法律、法规及《公司章程》等规定，结合公司实际情况，发行人制定了《上海市北高新股份有限公司信息披露事务管理制度》、《投资者关系管理工作制度》和《年报信息披露重大差错责任追究制度》、《内幕信息及知情人管理制度》等一系列内控制度。

公司严格按照相关规定，规范了信息的传递、披露和审核以及投资者关系活动的流程。公司每次接待投资者来访均保证两名以上的领导或员工参加，见面座谈均有书面记录，未发生有选择性地、私下地向特定对象披露、透露或泄露未公开重大信息的情形，保证了公司信息披露的公平性。

为扩大信息披露的覆盖面，进一步做好投资者关系管理工作，发行人于 2017 年 4 月 1 日起增加《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》为指定信息披露媒体。增加后，公司指定信息披露媒体为《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、香港《大公报》和上海证券交易所网站（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）。

发行人将依据相关法律法规，并遵循真实、准确、完整、及时的原则进行信息披露，防范偿债风险，充分、有效的维护债券持有人的利益。具体如下：

#### 1、存续期内定期信息披露

在本次债券存续期内，发行人将按以下要求持续披露信息：

- （1）每年 4 月 30 日以前，披露上一年度年度报告；
- （2）每年 8 月 31 日以前，披露本年度中期报告；

#### 2、存续期内重大事项的信息披露

发行人在本次债券存续期间，向市场公开披露可能影响本次债券投资者实现其债权的重大事项，包括：

(1) 发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化，严重影响发行人偿债能力的；

(2) 债券信用评级发生变化；

(3) 发行人超过上年末净资产的百分之十的资产被查封、扣押、冻结；

(4) 发行人未能清偿到期债务的违约情况；

(5) 发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；

(6) 发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；

(7) 发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

(8) 发行人作出减资（因股权激励、员工持股计划或业绩承诺导致股份回购的减资除外）、合并、分立、解散及申请破产的决定；

(9) 发行人卷入标的金额超过上年末净资产的百分之十的重大诉讼、仲裁案件，或受到严重影响发行人偿债能力的重大行政处罚；

(10) 担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；

(11) 发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；

(12) 发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；

(13) 发行人执行房地产行业政策和市场调控政策情况；

(14) 其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项。

### **3、本金兑付和付息事项**

发行人将根据上海证券交易所要求在其网站公布本金兑付和付息事项。如有关信息披露管理制度发生变化，发行人将依据其变化对于信息披露做出调整。

### **4、存续期信息募集资金使用信息披露安排**

(1) 发行人在每年 4 月 30 日以前，披露上一年度年度报告，在其中详细披露本年度募集资金使用情况；在每年 8 月 31 日以前，披露本年度中期报告，在其中详细披露本半年度募集资金使用情况。

(2) 发行人每个季度末向债券受托管理人提供本季度债券募集资金用途的说明和相关证据及凭证，配合本次债券受托管理人对募集资金流向进行核查，包括但不限于协议、银行流水单、凭证等文件，相关材料作为存续期管理底稿



在债券受托管理人处留档备查。

(3) 受托管理人在每年 6 月 30 日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告，并在其中明确披露本次债券募集资金使用情况及专项账户运作情况。

为进一步规范和加强公司与投资者和潜在投资者之间的信息沟通，加深投资者对公司的了解和认同，强化公司与投资者之间的良性互动关系，促进公司诚信自律、规范运作，以利于完善公司法人治理结构，提高公司的核心竞争力和投资价值，实现公司价值最大化和股东利益最大化，切实保护投资者利益。根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》和《公司章程》、《上海市北高新股份有限公司信息披露管理制度》及其他有关法律、法规和规定，并结合本公司的实际情况，公司制定了《投资者关系管理工作制度》。发行人注重为投资者做好服务，投资者可以通过电话、传真、电子邮件等方式与公司取得联系，也可以亲自到公司调研。

## 二、信息披露的程序

### (一) 未公开信息的传递、审核、披露流程

企业未公开信息自其在重大事件发生之日或可能发生之日或应当能够合理预见结果之日的任一时点最先发生时，即启动内部流转、审核及披露流程。未公开信息的内部流转、审核及披露流程包括以下内容：

- 1、未公开信息应由负责该重大事件处理的主管职能部门在知悉后第一时间就事件起因、目前状况、可能发生影响等通报财务资本中心。
- 2、财务资本中心知悉重大事件后，根据相关法律法规及证券管理部门要求拟定临时公告，并提交内部审批程序。
- 3、重大事项公告经各部门审批后，由董事会授权总裁审核、批准临时公告。完成临时公告审批程序后，由财务资本中心办理后续公告事宜。
- 4、如公告中出现错误、遗漏或者可能误导的情况，企业将按照有关法律法规及证券管理部门的要求，对公告作出说明并进行补充和修改。

### (二) 对外发布信息的申请、审核、发布流程

- 1、财务资本中心制作信息披露文件；
- 2、法务风控部、董秘办、财务资本中心负责人对信息披露文件进行合规性审核；

3、总裁对信息披露文件进行审批；

4、财务资本中心负责将信息披露文件报送相关金融机构审核并对外发布。

### 三、信息披露事务负责人具体职责及履职保障

（一）公司信息披露事务负责人主要职责为负责指导、协调、督促公司债券信息披露工作及内幕信息知情人登记和报备工作。

（二）公司应当为信息披露事务负责人履行职责提供便利条件，董事、监事、高级管理人员及公司相关人员应当支持、配合信息披露事务负责人的工作。

（三）公司信息披露事务负责人为履行职责，有权了解公司的财务和经营情况，参加涉及信息披露的有关会议，查阅涉及信息披露的所有文件，并要求公司有关部门和人员及时提供相关资料和信息。

### 四、董事和董事会、监事和监事会及高级管理人员等的报告、审议和披露职责

（一）公司董事、监事、高级管理人员应当勤勉尽责，关注信息披露文件的编制情况，保证定期报告、临时报告在规定期限内披露，配合公司及其他信息披露义务人履行信息披露义务。

（二）公司董事应当了解并持续关注公司生产经营情况、财务状况和公司已经发生的或者可能发生的重大事件及其影响，主动调查、获取决策所需要的资料。

（三）公司监事应当对公司董事、高级管理人员履行信息披露职责的行为进行监督；关注公司信息披露情况，发现信息披露存在违法违规问题的，应当进行调查并提出处理建议。

（四）公司监事会对定期报告进行审核，应当说明编制和审核的程序是否符合法律、行政法规的规定，报告的内容是否能够真实、准确、完整地反映公司的实际情况，并确保按照相关法律法规要求的时间披露。

（五）公司高级管理人员应当及时向公司董事会报告有关公司经营或者财务方面出现的重大事件、已披露的事件的进展或者变化情况及其他相关信息。

### 五、子公司的信息披露制度

（一）公司子公司的负责人是所在子公司信息披露的负责人，督促本公

司严格执行信息、披露管理和报告制度，确保本子公司发生的应予披露的重大信息及时通报给集团相关部门。各子公司指定专人作为指定联络人，负责与集团相关部门的联络工作。

（二）公司各子公司按企业信息披露要求所提供的经营、财务等信息应按企业信息披露事务管理制度履行相应的审批手续、确保信息的真实性、准确性和完整性。

## 六、其他规定

（一）公司董事、监事、高级管理人员及其他因工作关系涉及到应披露信息的工作人员，负有保密义务。

（二）公司董事会应采取必要的措施，在信息公开披露之前，将信息知情者控制在最小范围内。对能影响公司债券升跌的信息，在未公开披露前，公司部门与个人一律不得对外公开宣传。

（三）当董事会得知，有关尚未披露的信息难以保密，或者已经泄密，或者公司债券价格已经明显发生异常波动时，公司应当立即将该信息予以披露。

（四）公司各部门，各子公司发生本制度项下规定的应报告的事项而未报告的，造成公司信息披露不及时而出现重大错误或者疏漏，给公司或投资者造成损失的，公司将对相关的责任人给予行政及经济处分。

（五）未经董事会批准，擅自在公开场合、新闻媒体披露的重大信息、经济指标等情况，公司董事会将视情节轻重对公司造成的损失和影响程度，追究有关当事人的直接责任。违反有关法规的按有关法律、法规处理。

（六）公司聘请的顾问，中介机构工作人员，关联人等若擅自披露公司信息给公司造成损失的，公司保留追究其责任的权利。

（七）公司对于信息披露实行责任追究制。信息提供者按信息采集者的要求提供信息，并保证所提供的信息真实性、完整性、及时性。信息采集者保证按规定利用信息，并不得擅自对外泄露。

（八）由于有关人员的失职，导致信息披露违规，给公司造成严重影响或损失时，应对该责任人给予批评、警告，直至解除其职务的处分，并且可以向其提出适当的赔偿要求。

## 第十节 投资者保护机制

### 一、偿债计划

#### （一）利息的支付

1、付息频率及计息起始日：本次债券的利息自首个起息日起每年支付一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。计息起始日为本次债券发行缴款日。

2、本次债券付息日为【】年至【】年每年的【】月【】日（如遇法定节假日和/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利息）。

3、债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由公司在主管部门指定媒体上发布的付息公告中予以说明。

4、根据国家税收法律、法规，投资者投资本次债券应缴纳的有关税费由投资者自行承担。

#### （二）本金的偿付

1、本次债券兑付日为【】年【】月【】日（如遇法定节假日和/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）。

2、本次债券本金的偿付通过登记机构和有关机构办理。本金偿付的具体事项将按照国家有关规定，由公司在主管部门指定媒体上发布的兑付公告中加以说明。

#### （三）偿债资金来源

##### 1、日常运营收入和充足的现金及现金等价物

近年来，公司主营业务稳步发展，经营规模和综合盈利水平逐步提高。最近三年及一期，公司营业收入分别为 50,785.62 万元、109,038.24 万元、120,234.56 万元和 27,911.74 万元，归属于母公司所有者的净利润分别为 23,762.83 万元、21,099.38 万元、17,582.65 万元和-7,701.43 万元，销售商品、提供劳务收到的现金分别为 47,601.46 万元、82,700.72 万元、159,972.62 万元和 33,525.56 万元。同时，公司现金储备较为充足，最近三年及一期末，公司现金及现金等价物余额分别为 174,983.33 万元、213,940.92 万元、77,183.27 万元和 90,084.11 万元。随着业务规模的不断扩大，公司的营业收入、净利润有望进一

步提升。公司良好的经营状况及充足的现金及现金等价物为本次债券本息的偿还提供了有力保障。

## **2、畅通的外部融资渠道**

在日常经营过程中，公司及子公司在各大银行等金融机构的资信情况良好，与其一直保持长期合作伙伴关系，获得较高的授信额度，间接债务融资能力较强。截至 2021 年 6 月 30 日，发行人及子公司获得各家银行总授信额度为 174.27 亿元，已使用授信额度为 58.33 亿元，未使用的授信额度 115.93 亿元，报告期内，公司的贷款未出现逾期情况，具有良好的资信水平。这有助于公司在必要时通过银行贷款补充流动资金，从而更有力地为本次债券的偿付提供保障。

此外，作为上市公司，公司亦可通过资本市场进行融资，具有广泛的融资渠道和较强的融资能力。

### **（四）偿债应急保障方案**

必要时发行人可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至 2021 年 6 月末，发行人合并流动资产余额为 921,931.10 万元，其中货币资金 90,178.97 万元，存货为 779,517.46 万元。最近三年及一期，发行人流动比率分别为 4.27 倍、2.42 倍、1.70 倍和 1.02 倍，如本次债券兑付时遇到突发性的资金周转问题，公司将及时变现部分流动资产作为偿债资金的补充来源。

## **二、偿债保障措施**

为了充分维护债券持有人的利益，公司为本次债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括严格执行资金管理计划、设立偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人作用和严格进行信息披露等等，努力形成一套确保债券安全兑付的保障措施。

### **（一）切实做到专款专用**

公司将制定专门的债券募集资金使用计划，相关业务部门对资金使用情况将进行严格检查，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面的顺畅运作，确保本次债券的募集资金根据股东大会决议并按照本募集说明书披露的用途使用。

### **（二）设立专门的偿付工作小组**

公司指定财务部门牵头负责协调本次债券的偿付工作，并通过公司其他相

关部门，在每年的财务预算中落实安排本次债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。

在利息和本金偿付日之前的 45 个工作日内，公司将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。

### **（三）制定并严格执行资金管理计划**

本次债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理、项目开发进度管理等等，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

### **（四）充分发挥债券受托管理人的作用**

公司已按照《公司债券发行与交易管理办法》的规定，聘请海通证券担任本次债券的债券受托管理人，并与海通证券订立了《债券受托管理协议》，从制度上保障本次债券本金和利息的按时、足额偿付。

公司将严格按照《债券受托管理协议》的规定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送公司承诺履行情况，并在公司可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时通知担保人，启动相应担保程序，或根据《债券受托管理协议》采取其他必要的措施。在本次债券存续期限内，海通证券依照《债券受托管理协议》的约定维护本次债券持有人的利益。

有关债券受托管理人的权利和义务，详见本募集说明书第九节“债券受托管理人”。

### **（五）制定《债券持有人会议规则》**

公司根据《公司债券发行与交易管理办法》等法律法规的要求，制定了本次公司债券《债券持有人会议规则》，约定了债券持有人通过债券持有人会议的权限范围、程序及其他重要事项，为保障公司债券本息足额偿付作出了合理的制度安排。

有关《债券持有人会议规则》的具体条款，详见本募集说明书“第八节债券持有人会议”部分。

### **（六）严格履行信息披露义务**

公司将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使公司偿债能力、募集资

金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。公司将按《债券受托管理协议》及相关主管部门的有关规定进行重大事项信息披露。

### （七）发行人承诺

发行人承诺按照本次债券基本条款约定的时间向债券持有人支付债券利息及兑付债券本金。如果出现预计不能按期偿付债券本息或到期未能按照偿付债券本息等特殊情况下，公司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。

## 三、发行人对于违约解决措施及承诺

### （一）违约事件

本次债券项下的违约事件如下：

- 1、在本次债券到期、加速清偿或回购（若适用）时，发行人未能偿付到期应付本金；
- 2、发行人未能偿付本次债券的到期本息；
- 3、发行人在其资产、财产或股份上设定抵押或质押权利以致对发行人对本次债券的还本付息能力产生实质的重大的不利影响，或出售其重大资产以致对发行人对本次债券的还本付息能力产生实质的重大的不利影响；
- 4、发行人不履行或违反《债券受托管理协议》项下的任何承诺且将实质的重大影响发行人对本次债券的还本付息义务，且经受托管理人书面通知，或经单独或合计持有本次债券下任一期债券未偿还债券总额 10%以上的债券持有人书面通知，该违约仍未得到纠正；
- 5、在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、被吊销营业执照、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序；
- 6、任何适用的法律、法规发生变更，或者监管部门作出任何规定，导致发行人履行《债券受托管理协议》或本次债券项下的义务变为不合法或者不合规；
- 7、其他对本次债券的按期兑付产生重大不利影响的情形。

8、以下事件构成《债券受托管理协议》和本次债券项下发行人的投资者保护机制触发情形，视同发生违约事件：

（1）发行人或合并范围内子公司的债务（公司债/债务融资工具/企业债/境外债券/金融机构贷款/其他融资）出现违约（本金、利息逾期/债务已被宣告加速到期/其他附加加速到期宣告权认定的违约形式）或上述债务约定的既有宽限期（如有）到期后应付未付；

（2）在本次债券存续期内，发行控制权变更事件：

a. 控股股东发生变更；

b. 实际控制人发生变更。

（3）因控制权变更导致信用评级发生变化：

a. 控制权变更导致信用评级下调；

b. 控制权变更导致信用评级展望由稳定调为负面。

## （二）违约责任及解决措施

1、本次债券和《债券受托管理协议》项下任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则、募集说明书及《债券受托管理协议》的规定追究违约方的违约责任。

2、发行人应于违约事项发生后两个工作日内进行公开信息披露，说明违约事项的起因、发行人目前的状态和可能产生的影响。

3、受托管理人预计违约事件可能发生，应行使以下职权：

（1）要求发行人追加担保；

（2）在债券持有人利益可能受到损失的紧急情形下，债券受托管理人应当依法协调债券持有人提起诉前财产保全，申请对发行人采取财产保全措施；

（3）及时报告全体债券持有人；

（4）及时报告中国证监会当地派出机构及相关交易所。

4、违约事件发生时，受托管理人应行使以下职权：

（1）在知晓该行为发生之日的十（10）个工作日内以公告方式告知全体债券持有人；

（2）发行人未履行偿还本次债券本息的义务，债券受托管理人应当与发行人谈判，促使发行人偿还本次债券本息；



（3）在债券持有人利益可能受到损失的紧急情形下，债券受托管理人应当依法协调债券持有人提起诉讼前财产保全，申请对发行人采取财产保全措施；

（4）根据债券持有人会议的决定，依法协调债券持有人对发行人提起诉讼/仲裁；

（5）在发行人进行整顿、和解、重组或者破产的法律程序时，债券受托管理人根据债券持有人会议之决议受托参与上述程序。

## 5、加速清偿及措施

（1）如果违约事件发生，受托管理人可根据经单独或合计持有本次债券下任一期债券未偿还债券总额 50%以上（不含 50%）的债券持有人和/或代理人同意通过的债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人，宣布所有未偿还的本次债券本金和相应利息，立即到期应付。

（2）在宣布加速清偿后，如果发行人在不违反适用法律规定的前提下采取了下述救济措施，受托管理人可根据经单独或合计持有本次债券下任一期债券未偿还债券总额 50%以上（不含 50%）的债券持有人和/或代理人同意通过的债券持有人会议决议，以书面通知发行人豁免其违约行为，并取消加速清偿的决定。发行人应无条件接受持有人会议作出的前述决议。

1）向受托管理人提供保证金，且保证金数额足以支付以下各项金额的总和：  
①受托管理人及其代理人的合理赔偿、费用和开支；②所有迟付的利息；③所有到期应付的本金；④适用法律允许范围内就延迟支付的债券本金计算的复利；

2）相关的违约事件已得到救济或被豁免；

3）债券持有人会议同意的其他措施。

（3）如果关于发行人履行救济措施豁免违约行为的债券持有人会议未获通过，发行人的违约行为即未获得豁免，则发行人承诺履行下列投资者保护措施中的一项或数项：

1）发行人承诺本次债券本息应在持有人会议召开的次日立即到期应付，履行还本付息责任；

2）本次公司债券持有人可在持有人会议召开日的次日提起诉讼或仲裁；

3）发行人提前赎回；

4）投资者选择性提前回售；

5) 增加抵质押或第三方担保等信用增进措施;

6) 其他投资者保护措施。

(4) 如果发生发行人违约事件, 受托管理人可根据经单独或合计持有本次债券下任一期债券未偿还债券总额 50% 以上 (不含 50%) 的债券持有人和/或代理人同意通过的债券持有人会议决议, 依法采取任何可行的法律救济方式回收未偿还的本次债券本金和利息。

(5) 宽限期机制。如果发行人在违约事件发生后的 15 个工作日内对本次债券债务进行了足额偿还, 则不构成发行人在本次债券项下的违反约定, 无需适用救济与豁免机制。

5、若受托管理人根据《债券受托管理协议》并按照相关法律法规之要求, 为本次债券管理之目的, 从事任何行为 (包括不作为), 而该行为产生的任何诉讼、权利要求、政府调查、损害、合理支出和费用 (包括合理的律师费用及执行费用), 发行人应负责赔偿并使其免受损害。但若该行为因受托管理人的重大过失、恶意、故意不当行为或违反《债券受托管理协议》、违反相关法律法规而造成, 不在赔偿之列。发行人在本款项下的义务在《债券受托管理协议》终止后仍然有效;

若因受托管理人的过失、恶意、故意不当行为或违反《债券受托管理协议》而导致发行人提出任何诉讼、权利要求、政府调查或产生损害、支出和费用 (包括合理的律师费用及执行费用), 受托管理人应负责赔偿并使其免受损失。受托管理人在本款项下的义务在《债券受托管理协议》终止后仍然有效。

### (三) 争议解决机制

本次债券履约所发生的一切争议, 发行人与债券持有人应尽最大努力通过协商解决。如协商不成, 任何一方可依据中国法律按照诉讼或司法程序向受托管理人住所所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

## 四、债券持有人会议

为规范本次债券债券持有人会议的组织 and 行为, 界定债券持有人会议的职权, 保障债券持有人的合法权益, 根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》等有关法律、法规、部门规章和规范性文件的规定, 制定了《债券持有人会议规则》。本节仅列示了本次债

券《债券持有人会议规则》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》全文。《债券持有人会议规则》的全文置备于本公司办公场所。投资者认购或购买或以其他合法方式取得本次债券之行为视为同意接受《债券持有人会议规则》并受之约束。

### （一）债券持有人行使权利的形式

《债券持有人会议规则》中规定的债券持有人会议权限范围内的事项，债券持有人应通过债券持有人会议维护自身的利益；其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规和本募集说明书的规定行使权利，维护自身的利益。

债券持有人会议由全体债券持有人依据《债券持有人会议规则》组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集并召开，并对《债券持有人会议规则》规定的权限范围内事项依法进行审议和表决。

### （二）债券持有人会议规则主要条款

以下仅列明《债券持有人会议规则》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》的全文。

#### 1、总则

1.1 为规范上海市北高新股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（以下简称“本次债券”）债券持有人会议的组织和决策行为，明确债券持有人会议的职权与义务，维护本次债券持有人的权益，根据《中华人民共和国证券法》（2019年修订）《中华人民共和国公司法》《公司债券发行与交易管理办法》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件、自律规则及交易所相关业务规则（以下简称为“法律法规”）的规定，结合本期债券的实际情况，制订《债券持有人会议规则》。

债券简称及代码、发行日、兑付日、发行利率、发行规模、含权条款及投资者权益保护条款设置情况等本期债券的基本要素和重要约定以本期债券募集说明书等文件载明的内容为准。

1.2 债券持有人会议自本期债券完成发行起组建，至本期债券债权债务关系终止后解散。债券持有人会议由持有本期债券未偿还份额的持有人（包括通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的持有人）组成。

债券挂牌期间，前述持有人范围以中国证券登记结算有限责任公司登记在册的债券持有人为准，法律法规另有规定的除外。

1.3 债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》约定的程序召集、召开，对《债券持有人会议规则》约定权限范围内的事项进行审议和表决。

债券持有人应当配合受托管理人等会议召集人的相关工作，积极参加债券持有人会议，审议会议议案，行使表决权，配合推动债券持有人会议生效决议的落实，依法维护自身合法权益。出席会议的持有人应当确保会议表决时仍然持有本期债券，并不得利用出席会议获取的相关信息从事内幕交易、操纵市场、利益输送和证券欺诈等违法违规活动，损害其他债券持有人的合法权益。

投资者通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的，视为同意并接受《债券持有人会议规则》相关约定，并受《债券持有人会议规则》之约束。

1.4 债券持有人会议按照中国证监会及上海证券交易所相关规定及《债券持有人会议规则》约定的程序要求所形成的决议对全体债券持有人具有约束力。债券受托管理人依据债券持有人会议生效决议行事的结果由全体持有人承担。法律法规另有规定或者《债券持有人会议规则》另有约定的，从其规定或约定。

1.5 债券持有人会议应当由律师见证。

见证律师应当针对会议的召集、召开、表决程序，出席会议人员资格，有效表决权的确定、决议的效力及其合法性等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

1.6 债券持有人出席债券持有人会议而产生的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。因召开债券持有人会议产生的相关会务费用由会议召集人自行承担。《债券持有人会议规则》、债券受托管理协议或者其他协议另有约定的除外。

## **2、债券持有人会议的权限范围**

2.1 本期债券存续期间，债券持有人会议按照《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定的权限范围，审议并决定与本期债券持有人利益有重大关系的事项。

除《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定的事项外，受托管理人为了维护本期债券持有人利益，按照债券受托管理协议之约定履行受托管理职责的行为无需债券持有人会议另行授权。

2.2 本期债券存续期间，出现下列情形之一的，应当通过债券持有人会议决议方式进行决策：

2.2.1 拟变更债券募集说明书的重要约定：

- a.变更债券偿付基本要素（包括偿付主体、期限、票面利率调整机制等）；
- b.变更增信或其他偿债保障措施及其执行安排；
- c.变更债券投资者保护措施及其执行安排；
- d.变更募集说明书约定的募集资金用途；
- e.其他涉及债券本息偿付安排及与偿债能力密切相关的重大事项变更。

2.2.2 拟修改债券持有人会议规则；

2.2.3 拟解聘、变更债券受托管理人或者变更债券受托管理协议的主要内容（包括但不限于受托管理事项授权范围、利益冲突风险防范解决机制、与债券持有人权益密切相关的违约责任）；

2.2.4 发生下列事项之一，需要决定或授权采取相应措施（包括但不限于与发行人等相关方进行协商谈判，提起、参与仲裁或诉讼程序，处置担保物或者其他有利于投资者权益保护的措施等）的：

a.发行人已经或预计不能按期支付本期债券的本金或者利息；

b.发行人已经或预计不能按期支付除本期债券以外的其他有息负债，未偿金额超过 5000 万元且达到发行人母公司最近一期经审计净资产 10%以上，且可能导致本期债券发生违约的；

c.发行人合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30%以上的子公司）已经或预计不能按期支付有息负债，未偿金额超过 5000 万元且达到发行人合并报表最近一期经审计净资产 10%以上，且可能导致本期债券发生违约的；

d.发行人及其合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30%以上的子公司）发生减资、合并、分立、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序的；

e.发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

f.发行人或其控股股东、实际控制人因无偿或以明显不合理对价转让资产或放弃债权、对外提供大额担保等行为导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

g.增信主体、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大不利变化的；

h.发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

2.2.5.发行人提出重大债务重组方案的；

2.2.6法律法规规定或者本期债券募集说明书、《债券持有人会议规则》约定的应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

### **3、债券持有人会议的筹备**

#### **3.1 会议的召集**

3.1.1 债券持有人会议主要由受托管理人负责召集。

本期债券存续期间，出现《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定情形之一且具有符合《债券持有人会议规则》约定要求的拟审议议案的，受托管理人原则上应于 15 个交易日内召开债券持有人会议，经单独或合计持有本期未偿债券总额 30%以上的债券持有人同意延期召开的除外。延期时间原则上不超过 15 个交易日。

3.1.2 发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（如有）（以下统称提议人）有权提议受托管理人召集债券持有人会议。

提议人拟提议召集债券持有人会议的，应当以书面形式告知受托管理人，提出符合《债券持有人会议规则》约定权限范围及其他要求的拟审议议案。受托管理人应当自收到书面提议之日起 5 个交易日内向提议人书面回复是否召集债券持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。同意召集会议的，应当于书面回复日起 15 个交易日内召开债券持有人会议，提议人同意延期召开的除外。

合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人提议召集债券持有人会议时，可以共同推举一名代表作为联络人，协助受托管理人完成会议召集相关工作。

3.1.3 受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（如有）有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助，包括：协助披露债券持有人会议通知及会议结果等文件、代召集人查询债券持有人名册并提供联系方式、协助召集人联系应当列席会议的相关机构或人员等。

### 3.2 议案的提出与修改

3.2.1 提交债券持有人会议审议的议案应当符合法律法规及《债券持有人会议规则》的相关规定或者约定，具有明确并切实可行的决议事项。

债券持有人会议审议议案的决议事项原则上应包括需要决议的具体方案或措施、实施主体、实施时间及其他相关重要事项。

3.2.2 召集人披露债券持有人会议通知后，受托管理人、发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（如有）（以下统称提案人）均可以书面形式提出议案，召集人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

召集人应当在会议通知中明确提案人提出议案的方式及时限要求。

3.2.3 受托管理人、债券持有人提出的拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与相关机构或个人充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

受托管理人、发行人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（如有）提出的拟审议议案需要债券持有人同意或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与主要投资者充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

3.2.4 债券持有人会议拟授权受托管理人或推选代表人代表债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行谈判协商并签署协议，代表债券持有人提起或参加仲裁、诉讼程序的，提案人应当在议案的决议事项中明确下列授权范围供债券持有人选择：

a.特别授权受托管理人或推选的代表人全权代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，包括但不限于：达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决等实质影响甚至可能减损、让渡债券持有人利益的行为。

b.授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，并明确在达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决时，特别是作出可能减损、让渡债券持有人利益的行为时，应当事先征求债券持有人的意见或召集债券持有人会议审议并依债券持

有人意见行事。

3.2.5 召集人应当就全部拟提交审议的议案与相关提案人、议案涉及的利益相关方进行充分沟通，对议案进行修改完善或协助提案人对议案进行修改完善，尽可能确保提交审议的议案符合《债券持有人会议规则》第 3.2.1 条的约定，且同次债券持有人会议拟审议议案间不存在实质矛盾。

召集人经与提案人充分沟通，仍无法避免同次债券持有人会议拟审议议案的待决议事项间存在实质矛盾的，则相关议案应当按照《债券持有人会议规则》第 4.2.6 条的约定进行表决。召集人应当在债券持有人会议通知中明确该项表决涉及的议案、表决程序及生效条件。

3.2.6 提交同次债券持有人会议审议的全部议案应当最晚于债权登记日前一交易日公告。议案未按规定及约定披露的，不得提交该次债券持有人会议审议。

### **3.3 会议的通知、变更及取消**

3.3.1 召集人应当最晚于债券持有人会议召开日前第 10 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。受托管理人认为需要紧急召集债券持有人会议以有利于债券持有人权益保护的，应最晚于现场会议（包括现场、非现场相结合形式召开的会议）召开日前第 3 个交易日或者非现场会议召开日前第 2 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。

前款约定的通知公告内容包括但不限于债券基本情况、会议时间、会议召开形式、会议地点（如有）、会议拟审议议案、债权登记日、会议表决方式及表决时间等议事程序、委托事项、召集人及会务负责人的姓名和联系方式等。

3.3.2 根据拟审议议案的内容，债券持有人会议可以以现场（包括通过网络方式进行现场讨论的形式，下同）、非现场或者两者相结合的形式召开。召集人应当在债券持有人会议的通知公告中明确会议召开形式和相关具体安排。会议以网络投票方式进行的，召集人还应当披露网络投票办法、投票方式、计票原则、计票方式等信息。

3.3.3 召集人拟召集债券持有人现场会议的，可以在会议召开日前设置参会反馈环节，征询债券持有人参会意愿，并在会议通知公告中明确相关安排。

拟出席该次债券持有人会议的债券持有人应当及时反馈参会情况。债券持有人未反馈的，不影响其在该次债券持有人会议行使参会及表决权。

3.3.4 债券持有人对债券持有人会议通知具体内容持有异议或有补充意见的，



可以与召集人沟通协商，由召集人决定是否调整通知相关事项。

3.3.5 召集人决定延期召开债券持有人会议或者变更债券持有人会议通知涉及的召开形式、会议地点及拟审议议案内容等事项的，应当最迟于原定债权登记日前一交易日，在会议通知发布的同一信息披露平台披露会议通知变更公告。

3.3.6 已披露的会议召开时间原则上不得随意提前。因发生紧急情况，受托管理人认为如不尽快召开债券持有人会议可能导致持有人权益受损的除外，但应当确保会议通知时间符合《债券持有人会议规则》第 3.3.1 条的约定。

3.3.7 债券持有人会议通知发出后，除召开债券持有人会议的事由消除、发生不可抗力情形或《债券持有人会议规则》另有约定的，债券持有人会议不得随意取消。

召集人拟取消该次债券持有人会议的，原则上应不晚于原定债权登记日前一交易日在会议通知发布的同一信息披露平台披露取消公告并说明取消理由。

如债券持有人会议设置参会反馈环节，反馈拟出席会议的持有人所代表的本期债券未偿还份额不足《债券持有人会议规则》第 4.1.1 条约定有效会议成立的最低要求，且召集人已在会议通知中提示该次会议可能取消风险的，召集人有权决定直接取消该次会议。

3.3.8 因出席人数未达到《债券持有人会议规则》第 4.1.1 条约定的债券持有人会议成立的最低要求，召集人决定再次召集会议的，可以根据前次会议召集期间债券持有人的相关意见适当调整拟审议议案的部分细节，以寻求获得债券持有人会议审议通过的最大可能。

召集人拟就实质相同或相近的议案再次召集会议的，应最晚于现场会议召开日前 3 个交易日或者非现场会议召开日前 2 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告，并在公告中详细说明以下事项：

- a.前次会议召集期间债券持有人关于拟审议议案的相关意见；
- b.本次拟审议议案较前次议案的调整情况及其调整原因；
- c.本次拟审议议案通过与否对投资者权益可能产生的影响；
- d.本次债券持有人会议出席人数如仍未达到约定要求，召集人后续取消或者再次召集会议的相关安排，以及可能对投资者权益产生的影响。

## **4、债券持有人会议的召开及决议**

### **4.1 债券持有人会议的召开**

4.1.1 债券持有人会议应当由代表本期债券未偿还份额且享有表决权的二分之一以上债券持有人出席方能召开。债券持有人在现场会议中的签到行为或者在非现场会议中的投票行为即视为出席该次持有人会议。

4.1.2 债权登记日登记在册的、持有本期债券未偿还份额的持有人均有权出席债券持有人会议并行使表决权，《债券持有人会议规则》另有约定的除外。

前款所称债权登记日为债券持有人会议召开日的前 1 个交易日。债券持有人会议因故变更召开时间的，债权登记日相应调整。

4.1.3 本期债券受托管理人应当出席并组织召开债券持有人会议或者根据《债券持有人会议规则》第 3.1.3 条约定为相关机构或个人自行召集债券持有人会议提供必要的协助，在债券持有人现场会议中促进债券持有人之间、债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行沟通协商，形成有效的、切实可行的决议等。

4.1.4 拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述机构或个人应按照受托管理人或召集人的要求，安排具有相应权限的人员按时出席债券持有人现场会议，向债券持有人说明相关情况，接受债券持有人等的询问，与债券持有人进行沟通协商，并明确拟审议议案决议事项的相关安排。

4.1.5 资信评级机构可以应召集人邀请列席债券持有人现场会议，持续跟踪发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等的资信情况，及时披露跟踪评级报告。

4.1.6 债券持有人可以自行出席债券持有人会议并行使表决权，也可以委托受托管理人、其他债券持有人或者其他代理人（以下统称代理人）出席债券持有人会议并按授权范围行使表决权。

债券持有人自行出席债券持有人现场会议的，应当按照会议通知要求出示能够证明本人身份及享有参会资格的证明文件。债券持有人委托代理人出席债券持有人现场会议的，代理人还应当出示本人身份证明文件、被代理人出具的载明委托代理权限的委托书（债券持有人法定代表人亲自出席并表决的除外）。

债券持有人会议以非现场形式召开的，召集人应当在会议通知中明确债券

持有人或其代理人参会资格确认方式、投票方式、计票方式等事项。

4.1.7 受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代理出席债券持有人会议，并按授权范围行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代理出席债券持有人会议并行使表决权的，应当取得债券持有人的委托书。

4.1.8 债券持有人会议的会议议程可以包括但不限于：

a. 召集人介绍召集会议的缘由、背景及会议出席人员；

b. 召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；

c. 享有表决权的债券持有人针对拟审议议案询问提案人或出席会议的其他利益相关方，债券持有人之间进行沟通协商，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于《债券持有人会议规则》第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案进行沟通协商；

d. 享有表决权的持有人依据《债券持有人会议规则》约定程序进行表决。

## 4.2 债券持有人会议的表决

4.2.1 债券持有人会议采取记名方式投票表决。

4.2.2 债券持有人进行表决时，每一张未偿还的债券享有一票表决权，但下列机构或人员直接持有或间接控制的债券份额除外：

a. 发行人及其关联方，包括发行人的控股股东、实际控制人、合并范围内子公司、同一实际控制人控制下的关联公司（仅同受国家控制的除外）等；

b. 本期债券的保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人；

c. 债券清偿义务承继方；

d. 其他与拟审议事项存在利益冲突的机构或个人。

债券持有人会议表决开始前，上述机构、个人或者其委托投资的资产管理产品的管理人应当主动向召集人申报关联关系或利益冲突有关情况并回避表决。

4.2.3 出席会议且享有表决权的债券持有人需按照“同意”“反对”“弃权”三种类型进行表决，表决意见不可附带相关条件。无明确表决意见、附带条件的表决、就同一议案的多项表决意见、字迹无法辨认的表决或者出席现场会议但未提交表决票的，原则上均视为选择“弃权”。

4.2.4 债券持有人会议原则上应当连续进行，直至完成所有议案的表决。除

因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止、不能作出决议或者出席会议的持有人一致同意暂缓表决外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

因网络表决系统、电子通讯系统故障等技术原因导致会议中止或无法形成决议的，召集人应采取必要措施尽快恢复召开会议或者变更表决方式，并及时公告。

4.2.5 出席会议的债券持有人按照会议通知中披露的议案顺序，依次逐项对提交审议的议案进行表决。

4.2.6 发生《债券持有人会议规则》第 3.2.5 条第二款约定情形的，召集人应就待决议事项存在矛盾的议案内容进行特别说明，并将相关议案同次提交债券持有人会议表决。债券持有人仅能对其中一项议案投“同意”票，否则视为对所有相关议案投“弃权”票。

#### **4.3 债券持有人会议决议的生效**

4.3.1 债券持有人会议对下列属于《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定权限范围内的重大事项之一且具备生效条件的议案作出决议，经全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上同意方可生效：

- a. 拟同意第三方承担本期债券清偿义务；
- b. 发行人拟下调票面利率的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；
- c. 发行人或其他负有偿付义务的第三方提议减免、延缓偿付本期债券应付本息的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；
- d. 拟减免、延缓增信主体或其他负有代偿义务第三方的金钱给付义务；
- e. 拟减少抵押/质押等担保物数量或价值，导致剩余抵押/质押等担保物价值不足以覆盖本期债券全部未偿本息；
- f. 拟修改债券募集说明书、《债券持有人会议规则》相关约定以直接或间接实现本款第 a 至 e 项目的；
- g. 拟修改《债券持有人会议规则》关于债券持有人会议权限范围的相关约定。

4.3.2 除《债券持有人会议规则》第 4.3.1 条约定的重大事项外，债券持有人会议对《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定范围内的其他一般事项且具备生效

条件的议案作出决议，经超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一同意方可生效。《债券持有人会议规则》另有约定的，从其约定。

召集人就实质相同或相近的前款一般事项议案连续召集三次债券持有人会议且每次会议出席人数均未达到《债券持有人会议规则》第 4.1.1 条约定的会议召开最低要求的，则相关决议经出席第三次债券持有人会议的债券持有人所持表决权的二分之一以上同意即可生效。

4.3.3 债券持有人会议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实，因未与上述相关机构或个人协商达成一致而不具备生效条件的，债券持有人会议可以授权受托管理人、上述相关机构或个人、符合条件的债券持有人按照《债券持有人会议规则》提出采取相应措施的议案，提交债券持有人会议审议。

4.3.4 债券持有人会议拟审议议案涉及授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人提起或参加要求发行人或增信主体偿付债券本息或履行增信义务、申请或参与发行人破产重整或破产清算、参与发行人破产和解等事项的仲裁或诉讼，如全部债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人代表全部债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序；如仅部分债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人仅代表同意授权的债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序。

4.3.5 债券持有人会议的表决结果，由召集人指定代表及见证律师共同负责清点、计算，并由受托管理人负责载入会议记录。每次债券持有人会议之监票人为两人，负责该次会议之计票、监票。会议召集人应推举该次债券持有人会议之监票人，监票人由出席会议的债券持有人或其代理人担任。与发行人有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。

债券持有人会议表决结果原则上不得早于债券持有人会议决议公告披露日前公开。如召集人现场宣布表决结果的，应当将有关情况载入会议记录。

4.3.6 债券持有人对表决结果有异议的，可以向召集人等申请查阅会议表决票、表决计算结果、会议记录等相关会议材料，召集人等应当配合。

## **5、债券持有人会议的会后事项与决议落实**

5.1 债券持有人会议均由受托管理人负责记录，并由召集人指定代表及见证

律师共同签字确认。

会议记录应当记载以下内容：

a.债券持有人会议名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）；

b.出席（包括现场、非现场方式参加）债券持有人会议的债券持有人及其代理人（如有）姓名、身份、代理权限，所代表的本期未偿还债券面值总额及占比，是否享有表决权；

c.会议议程；

d.债券持有人询问要点，债券持有人之间进行沟通协商简要情况，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于《债券持有人会议规则》第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案沟通协商的内容及变更的拟决议事项的具体内容（如有）；

e.表决程序（如为分批次表决）；

f.每项议案的表决情况及表决结果。

债券持有人会议记录、表决票、债券持有人参会资格证明文件、代理人的委托书及其他会议材料由债券受托管理人保存。保存期限至少至本期债券债权债务关系终止后的 5 年。

债券持有人有权申请查阅其持有本期债券期间的历次会议材料，债券受托管理人不得拒绝。

5.2 召集人应最晚于债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

a.债券持有人会议召开情况，包括名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）等；

b.出席会议的债券持有人所持表决权情况及会议有效性；

c.各项议案的议题及决议事项、是否具备生效条件、表决结果及决议生效情况；

d.其他需要公告的重要事项。

5.3 按照《债券持有人会议规则》约定的权限范围及会议程序形成的债券持有人会议生效决议，受托管理人应当积极落实，及时告知发行人或其他相关方

并督促其予以落实。

债券持有人会议生效决议需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述相关机构或个人应当按照规定、约定或有关承诺切实履行相应义务，推进、落实生效决议事项，并及时披露决议落实的进展情况。相关机构或个人未按规定、约定或有关承诺落实债券持有人会议生效决议的，受托管理人应当采取进一步措施，切实维护债券持有人权益。

债券持有人应当积极配合受托管理人、发行人或其他相关方推动落实债券持有人会议生效决议有关事项。

5.4 债券持有人授权受托管理人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，受托管理人应当按照授权范围及实施安排等要求，勤勉履行相应义务。受托管理人因提起、参加仲裁、诉讼或破产程序产生的合理费用，由作出授权的债券持有人承担。

受托管理人依据授权仅代表部分债券持有人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，其他债券持有人后续明确表示委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的，受托管理人应当一并代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人也可以参照《债券持有人会议规则》第 4.1.7 条约定，向之前未授权的债券持有人征集由其代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人不得因授权时间与方式不同而区别对待债券持有人，但非因受托管理人主观原因导致债券持有人权利客观上有所差异的除外。

未委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的其他债券持有人可以自行提起、参加仲裁或诉讼，或者委托、推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

受托管理人未能按照授权文件约定勤勉代表债券持有人提起、参加仲裁或诉讼，或者在过程中存在其他怠于行使职责的行为，债券持有人可以单独、共同或推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

## 6、特别约定

### 6.1 关于表决机制的特别约定

6.1.1 因债券持有人行使回售选择权或者其他法律规定或募集说明书约定的权利，导致部分债券持有人对发行人享有的给付请求权与其他同期债券持有人不同的，具有相同请求权的债券持有人可以就不涉及其他债券持有人权益的事

项进行单独表决。

前款所涉事项由受托管理人、所持债券份额占全部具有相同请求权的未偿还债券余额 10%以上的债券持有人或其他符合条件的提案人作为特别议案提出，仅限受托管理人作为召集人，并由利益相关的债券持有人进行表决。

受托管理人拟召集持有人会议审议特别议案的，应当在会议通知中披露议案内容、参与表决的债券持有人范围、生效条件，并明确说明相关议案不提交全体债券持有人进行表决的理由以及议案通过后是否会对未参与表决的投资者产生不利影响。

特别议案的生效条件以受托管理人在会议通知中明确的条件为准。见证律师应当在法律意见书中就特别议案的效力发表明确意见。

## 6.2 简化程序

6.2.1 发生《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定的有关事项且存在以下情形之一的，受托管理人可以按照本节约定的简化程序召集债券持有人会议，《债券持有人会议规则》另有约定的从其约定：

- a. 发行人拟变更债券募集资金用途，且变更后不会影响发行人偿债能力的；
- b. 发行人因实施股权激励计划等回购股份导致减资，且累计减资金额低于本期债券发行时最近一期经审计合并口径净资产的 10%的；
- c. 债券受托管理人拟代表债券持有人落实的有关事项预计不会对债券持有人权益保护产生重大不利影响的；
- d. 债券募集说明书、《债券持有人会议规则》、债券受托管理协议等文件已明确约定相关不利事项发生时，发行人、受托管理人等主体的义务，但未明确约定具体执行安排或者相关主体未在约定时间内完全履行相应义务，需要进一步予以明确的；
- e. 受托管理人、提案人已经就具备生效条件的拟审议议案与有表决权的债券持有人沟通协商，且超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一（如为第 4.3.2 条约定的一般事项）或者达到全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上（如为第 4.3.1 条约定的重大事项）的债券持有人已经表示同意见案内容的；
- f. 全部未偿还债券份额的持有人数量（同一管理人持有的数个账户合并计算）不超过 4 名且均书面同意按照简化程序召集、召开会议。



6.2.2 发生《债券持有人会议规则》第 6.2.1 条 a 项至 c 项情形的，受托管理人可以公告说明关于发行人或受托管理人拟采取措施的内容、预计对发行人偿债能力及投资者权益保护产生的影响等。债券持有人如有异议的，应于公告之日起 5 个交易日内以书面形式回复受托管理人。逾期不回复的，视为同意受托管理人公告所涉意见或者建议。

针对债券持有人所提异议事项，受托管理人应当与异议人积极沟通，并视情况决定是否调整相关内容后重新征求债券持有人的意见，或者终止适用简化程序。单独或合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人于异议期内提议终止适用简化程序的，受托管理人应当立即终止。

异议期届满后，视为本次会议已召开并表决完毕，受托管理人应当按照《债券持有人会议规则》第 4.3.2 条第一款的约定确定会议结果，并于次日内披露持有人会议决议公告及见证律师出具的法律意见书。

6.2.3 发生《债券持有人会议规则》第 6.2.1 条 d 项至 f 项情形的，受托管理人应最晚于现场会议召开日前 3 个交易日或者非现场会议召开日前 2 个交易日披露召开持有人会议的通知公告，详细说明拟审议议案的决议事项及其执行安排、预计对发行人偿债能力和投资者权益保护产生的影响以及会议召开和表决方式等事项。债券持有人可以按照会议通知所明确的方式进行表决。

持有人会议的召开、表决、决议生效及落实等事项仍按照《债券持有人会议规则》第四章、第五章的约定执行。

## 五、债券受托管理人

为保证全体债券持有人的最大利益，按照《公司法》、《证券法》、《中华人民共和国合同法》以及《公司债券发行与交易管理办法》等有关法律法规和部门规章的规定，发行人聘请国泰君安证券股份有限公司作为本次债券的债券受托管理人，并签订了《债券受托管理协议》。

债券持有人认购本次债券视作同意国泰君安证券股份有限公司作为本次债券的债券受托管理人，且视作同意债券受托管理协议项下的相关规定。

本节仅列示了本次债券之《债券受托管理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》全文。《债券受托管理协议》的全文置备于本公司与债券受托管理人的办公场所。

## （一）债券受托管理人

### 1、债券受托管理人基本情况

受托管理人名称：国泰君安证券股份有限公司

法定代表人：贺青

住所：上海市静安区南京西路768号国泰君安大厦

联系地址：上海市静安区新闻路669号博华广场33楼

联系人：时光、张臻超、柳则宇、潘佳辰

联系电话：021-38676666

传真：021-50873521

邮政编码：200041

### 2、债券受托管理人与发行人是否有利害关系

债券受托管理人与发行人的利害关系参见本募集说明书第十一节“发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系”部分的相关内容。

## （二）《债券受托管理协议》主要内容

### 1、受托管理事项

（1）为维护本次债券全体债券持有人的权益，发行人聘任国泰君安证券作为本次债券的受托管理人，并同意接受国泰君安证券的监督。

（2）在本次债券存续期内，国泰君安证券应当勤勉尽责，根据相关法律法规、规范性文件及自律规则（以下合称法律、法规和规则）、募集说明书、《债券受托管理协议》及《债券持有人会议规则》的规定，行使权利和履行义务。

（3）在本次债券存续期内，国泰君安证券应依照《债券受托管理协议》的约定，为债券持有人的最大利益行事，不得与债券持有人存在利益冲突（为避免歧义，债券受托管理人在其正常业务经营过程中与债券持有人之间发生或存在的利益冲突除外）。

（4）债券持有人认购、受让或以其他合法方式取得本次债券，均视为其同意国泰君安证券股份有限公司作为本次债券的债券受托管理人，且视为其同意《债券受托管理协议》及《债券持有人会议规则》的所有内容。

### 2、发行人的权利和义务

(1) 发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本次债券的利息和本金。

(2) 发行人应当为本次债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定。

(3) 本次债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

(4) 本次债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当在三个工作日内书面通知国泰君安证券，并根据国泰君安证券要求持续书面通知事件进展和结果：

1) 发行人股权结构、经营方针、经营范围或者生产经营状况等发生重大变化；

2) 发行人主要资产被查封、扣押、冻结；

3) 发行人出售、转让主要资产或发生重大资产重组；

4) 发行人放弃债权或财产超过上年末净资产的 10%或其他导致发行人发生超过上年末净资产 10%的重大损失；

5) 发行人新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的 20%；

6) 发行人发生未能清偿到期债务的情况；

7) 发行人涉及重大诉讼、仲裁事项，受到重大行政处罚、行政监管措施或自律组织纪律处分；

8) 发行人分配股利，作出减资、合并、分立、解散、提出债务重组方案、申请破产的决定，或依法进入破产程序、被责令关闭；

9) 发行人重大资产抵押、质押、出售、转让、报废；

10) 发行人涉嫌犯罪被依法立案调查，或其控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被依法立案调查、采取强制措施，或存在重大违法失信、无法履行职责或者发生重大变动；

11) 发行人控股股东或者实际控制人涉嫌犯罪被依法立案调查、采取强制措施，或者发生变更；

12) 发行人发生可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的，或可能导致

不符合债券上市/挂牌条件的重大变化；

13) 发行人主体或债券信用评级发生变化；

14) 保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；

15) 其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项（如发行人拟变更募集说明书的约定等）；

16) 债券业务监管机构、债券交易场所颁布的法律、法规、规则要求的其他事项。

就上述事项通知国泰君安证券同时，发行人就该等事项是否影响本次债券本息安全向国泰君安证券作出书面说明，并对有影响的事项提出有效且切实可行的应对措施。

（5）发行人应当协助国泰君安证券在债券持有人会议召开前取得债权登记日的本次债券持有人名册，并承担相应费用。经债券受托管理人要求，发行人应提供关于尚未注销的自持债券数量（如适用）的证明文件。

（6）发行人应当履行《债券持有人会议规则》及债券持有人会议决议项下债券发行人应当履行的各项职责和义务。

（7）预计不能偿还债务时，发行人应当按照国泰君安证券要求追加担保，并履行《债券受托管理协议》约定的其他偿债保障措施，应当配合债券持有人依法向法定机关申请采取财产保全措施，并依法承担相关费用。

确有证据证明不能偿还债务时，发行人应当按照债券持有人会议的要求追加担保，并暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施，采取限制对外担保等其他偿债保障措施，应当配合债券持有人依法向法定机关申请采取财产保全措施，并依法承担相关费用。

（8）发行人无法按时偿付本次债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知债券持有人。本次债券的后续措施安排包括但不限于：

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。

（9）发行人应对国泰君安证券履行《债券受托管理协议》项下职责或授权

予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应指定专人负责与本次债券相关的事务，并确保与国泰君安证券能够有效沟通。

（10）受托管理人变更时，发行人应当配合国泰君安证券及新任受托管理人完成国泰君安证券工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行《债券受托管理协议》项下应当向国泰君安证券履行的各项义务。

（11）在本次债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易。

（12）发行人应当根据《债券受托管理协议》第 4.17 条的规定向国泰君安证券支付本次债券受托管理报酬和国泰君安证券履行受托管理人职责产生的额外费用。

（13）发行人应当履行《债券受托管理协议》、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

### **3、国泰君安证券的职责、权利和义务**

（1）国泰君安证券应当根据法律、法规和规则的规定及《债券受托管理协议》的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，对发行人履行募集说明书约定义务的情况进行持续跟踪和监督。

（2）国泰君安证券应当持续关注发行人和保证人的资信状况、担保物状况、内外部增信机制及偿债保障措施的实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

1）就《债券受托管理协议》第 3.4 条约定的情形，列席发行人和保证人的内部有权机构的决策会议；

2）每年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

3）调取发行人、保证人银行征信记录；

4）对发行人和保证人进行现场检查；

5）约见发行人或者保证人进行谈话。

（3）国泰君安证券应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本次债券存续期内，国泰君安证券应当每年检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。

（4）国泰君安证券应当督促发行人在募集说明书中披露《债券受托管理协

议》、《债券持有人会议规则》的主要内容，并应当通过证监会、交易所认可的方式，向债券持有人披露受托管理事务报告、本次债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项。

(5) 国泰君安证券应当每年对发行人进行回访，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，出具受托管理事务报告。

(6) 出现《债券受托管理协议》第 3.4 条情形且对债券持有人权益有重大影响情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，国泰君安证券应当问询发行人或者保证人，要求发行人或者保证人解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

(7) 国泰君安证券应当根据法律、法规和规则、《债券受托管理协议》及《债券持有人会议规则》的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

(8) 国泰君安证券应当在债券存续期内持续督导发行人履行信息披露义务。国泰君安证券应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本次债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本次债券本息偿付的影响，并督促发行人报告债券持有人。

(9) 国泰君安证券预计发行人不能偿还债务时，应当要求发行人追加担保，督促发行人履行《债券受托管理协议》第 3.7 条约定的偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施。

财产保全的相关费用由发行人承担。如发行人拒绝承担，相关费用由全体债券持有人垫付，同时发行人应承担相应的违约责任。如法定机关要求提供保全担保的，国泰君安证券应以下述方案提供担保：

- 1) 依法协调债券持有人以债券持有人持有的本次债券提供担保；或
- 2) 如法定机关不认可债券持有人以本次债券提供担保，则由债券持有人提供现金或法定机关明确可以接受的其他方式提供担保。

(10) 本次债券存续期内，国泰君安证券应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

(11) 发行人为本本次债券设定担保的，国泰君安证券应当在本次债券发行

前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在增信措施有效期内妥善保管。

（12）发行人不能按期兑付债券本息或出现募集说明书约定的其他违约事件的，国泰君安证券应当督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施，并可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起、参加民事诉讼（仲裁）或者破产等法律程序，或者代表债券持有人申请处置抵质押物。

（13）国泰君安证券对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

（14）国泰君安证券应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于债券到期之日或本息全部清偿后五年。

（15）除上述各项外，国泰君安证券还应当履行以下职责：

- 1）债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；
- 2）募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

（16）在本次债券存续期内，国泰君安证券不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

国泰君安证券在履行《债券受托管理协议》项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。上述费用由国泰君安证券自行承担，发行人不再另行支付。

（17）国泰君安证券有权依据《债券受托管理协议》的规定获得受托管理报酬。双方一致同意，国泰君安证券担任本次债券的债券受托管理人的报酬为税前人民币 0 万元/年。

（18）国泰君安证券为履行受托管理职责，有权代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息、专项账户中募集资金的存储与划转情况。

（19）本次债券出现违约情形或风险的，或者发行人信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受直接损失的，国泰君

安证券可以通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并勤勉尽责、及时有效地采取相关措施，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他相关方进行谈判，要求发行人追加担保，接受全部或者部分债券持有人的委托依法申请法定机关采取财产保全措施、参加民事诉讼（仲裁）、参与重组或者破产的法律程序等，或者代表债券持有人申请处置抵质押物。

（20）本次债券存续期间，国泰君安证券为维护债券持有人合法权益，履行《债券受托管理协议》项下责任时发生的包括但不限于如下全部合理费用和支出由发行人承担：

1）因召开债券持有人会议所产生的会议费（包括场地费等会务杂费）、公告费、差旅费、出具文件、邮寄、电信、召集人为债券持有人会议聘用的律师见证费等合理费用；

2）国泰君安证券为债券持有人利益，为履行受托管理职责或提起、参加民事诉讼（仲裁）或者清算程序而聘请的第三方专业机构（包括律师、会计师、评级机构、评估机构等）提供专业服务所产生的合理费用；

3）因发行人预计不能履行或实际未履行《债券受托管理协议》和募集说明书项下的义务而导致国泰君安证券额外支出的其他费用。

上述所有费用应在发行人收到国泰君安证券出具账单及相关凭证之日起十五个交易日内向国泰君安证券支付。

（21）发行人未能履行还本付息义务或国泰君安证券预计发行人不能偿还债务时，国泰君安证券或债券持有人申请财产保全、提起诉讼或仲裁等司法程序所涉及的相关费用【包括但不限于诉讼费（或仲裁费）、保全费、评估费、拍卖费、公告费、保全保险费、律师费（含风险代理费用）、公证费、差旅费等，以下简称“诉讼费用”】由发行人承担，如发行人拒绝承担，诉讼费用由债券持有人按照以下规定垫付：

1）国泰君安证券设立诉讼专项账户（以下简称“诉讼专户”），用以接收债券持有人汇入的，因国泰君安证券向法定机关申请财产保全、对发行人提起诉讼或仲裁等司法程序所需的诉讼费用。

2）国泰君安证券将向债券持有人及时披露诉讼专户的设立情况及其内资金（如有）的使用情况。债券持有人应当在上述披露文件规定的时间内，将诉讼



费用汇入诉讼专户。因债券持有人原因导致诉讼专户未能及时足额收到诉讼费用的，国泰君安证券免于承担未提起或未及时提起财产保全申请、诉讼或仲裁等司法程序的责任。

3) 尽管国泰君安证券并无义务为债券持有人垫付本条规定项下的诉讼费用，但如国泰君安证券主动垫付该等诉讼费用的，发行人及债券持有人同意国泰君安证券有权从发行人向债券持有人偿付的利息及/或本金中优先受偿垫付费用。

#### 4、受托管理事务报告

(1) 受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

(2) 国泰君安证券应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，并在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

- 1) 国泰君安证券履行职责情况；
- 2) 发行人的经营与财务状况；
- 3) 发行人募集资金使用的核查情况；
- 4) 发行人偿债意愿和能力分析；
- 5) 发行人增信措施的有效性分析；
- 6) 债券的本息偿付情况；
- 7) 债券持有人会议召开的情况；
- 8) 可能影响发行人偿债能力的重大事项及受托管理人采取的应对措施等。

(3) 公司债券存续期内，出现国泰君安证券与发行人发生利益冲突、发行人募集资金使用情况和募集说明书不一致的情形，或出现第 3.4 条第（一）项至第（十六）项等情形且对债券持有人权益有重大影响的，国泰君安证券在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内向市场公告临时受托管理事务报告。

#### 5、利益冲突的风险防范机制

(1) 下列事项构成《债券受托管理协议》所述之利益冲突：

- 1) 甲乙双方存在股权关系，或甲乙双方存在交叉持股的情形；
- 2) 在发行人发生《债券受托管理协议》10.2 条中所述的违约事件时，国泰

君安证券正在为发行人提供相关金融服务，且该金融服务的提供将影响或极大地可能地影响国泰君安证券为债券持有人利益行事的立场；

3) 在发行人发生《债券受托管理协议》10.2 条中所述的违约事件时，国泰君安证券系本次债券的持有人；

4) 在发行人发生《债券受托管理协议》10.2 条中所述的违约事件时，国泰君安证券已经成为发行人的债权人，且发行人对该项债务违约存在较大可能性，上述债权不包括 6.1 条第（三）项中约定的因持有本次债券份额而产生的债权；

5) 法律、法规和规则规定的其他利益冲突；

6) 上述条款未列明但在实际情况中可能影响国泰君安证券为债券持有人最大利益行事之公正性的情形。

（2）针对上述可能产生的利益冲突，国泰君安证券应当按照《证券公司信息隔离墙制度指引》等监管规定及其内部有关信息隔离的管理要求，通过业务隔离、人员隔离、物理隔离、信息系统隔离以及资金与账户分离等隔离手段（以下统称“隔离手段”），防范发生与《债券受托管理协议》项下国泰君安证券履职相冲突的情形、披露已经存在或潜在的利益冲突，并在必要时按照客户利益优先和公平对待客户的原则，适当限制有关业务。国泰君安证券应当通过采取隔离手段妥善管理利益冲突，避免对债券持有人的合法权益产生不利影响。在本次公司债券存续期间，国泰君安证券应当通过采取隔离手段防范发生《债券受托管理协议》规定的上述利益冲突情形，并在利益冲突实际发生时及时向债券持有人履行信息披露义务。

（3）国泰君安证券不得为本次债券提供担保，且国泰君安证券承诺，其与发行人发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

（4）甲乙双方违反利益冲突防范机制应当承担的责任如下：

1) 国泰君安证券应在发现存在利益冲突的五个工作日内以书面的方式将冲突情况通知发行人，若国泰君安证券因故意或重大过失未将上述利益冲突事宜及时通知发行人，导致发行人受到损失，国泰君安证券应对此损失承担相应的法律责任；

2) 在利益冲突短期无法得以解决的情况下，双方应相互配合、共同完成受

托管理人变更的事宜；

3) 受托管理人应按照中国证监会和交易所的有关规定向有关部门与机构报告上述情况。

## 6、受托管理人的变更

(1) 在本次债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

- 1) 国泰君安证券未能持续履行《债券受托管理协议》约定的受托管理人职责；
- 2) 国泰君安证券停业、解散、破产或依法被撤销；
- 3) 国泰君安证券提出书面辞职；
- 4) 国泰君安证券不再符合受托管理人资格的其他情形。

在受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本次未偿还债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

(2) 债券持有人会议决议变更受托管理人或者解聘国泰君安证券的，自新任债券受托管理人与发行人签订的新《债券受托管理协议》生效之日或者新《债券受托管理协议》约定的债券受托管理人义务履行之日（以孰晚之日为准）起，新任受托管理人继承国泰君安证券在法律、法规和规则及《债券受托管理协议》项下的权利和义务，《债券受托管理协议》终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向有关部门与机构报告。

(3) 国泰君安证券应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

(4) 国泰君安证券在《债券受托管理协议》中的权利和义务，在新任受托管理人与发行人签订的新《债券受托管理协议》生效之日或新《债券受托管理协议》约定的债券受托管理人义务履行之日（以孰晚之日为准）终止，但并不免除国泰君安证券在《债券受托管理协议》生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

## 7、陈述与保证

(1) 发行人保证以下陈述在《债券受托管理协议》签订之日均属真实和准确：

1) 发行人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的公司制法人；

2) 发行人签署和履行《债券受托管理协议》已经得到发行人内部必要的授权，并且没有违反适用于发行人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反发行人的公司章程以及发行人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

(2) 国泰君安证券保证以下陈述在《债券受托管理协议》签订之日均属真实和准确；

1) 国泰君安证券是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；

2) 国泰君安证券具备担任本次债券受托管理人的资格，且就国泰君安证券所知，并不存在任何情形导致或者可能导致国泰君安证券丧失该资格；

3) 国泰君安证券签署和履行《债券受托管理协议》已经得到国泰君安证券内部必要的授权，并且没有违反适用于国泰君安证券的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反国泰君安证券的公司章程以及国泰君安证券与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

## 8、不可抗力

(1) 不可抗力事件是指双方在签署《债券受托管理协议》时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时以书面方式通知另一方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

(2) 在发生不可抗力事件的情况下，双方应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致《债券受托管理协议》的目标无法实现，则本协议提前终止。

## 9、违约责任

(1) 《债券受托管理协议》任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则、募集说明书及《债券受托管理协议》的规定追究违约方的违约责任。

(2) 以下事件构成《债券受托管理协议》和本次债券项下发行人违约事件：

1) 在本次债券到期、加速清偿或回购（若适用）时，发行人未能偿付到期

应付本金；

2) 发行人未能偿付本次债券付息日届满后的利息；

3) 发行人在其资产、财产或股份上设定抵押或质押权利，或者发行人对外提供保证担保，以致对发行人对本次债券的还本付息能力产生实质的重大的不利影响，或出售其重大资产以致对发行人对本次债券的还本付息能力产生实质的重大的不利影响；

4) 发行人不履行或违反《债券受托管理协议》项下的任何承诺且将实质的重大影响发行人对本次债券的还本付息义务，且经受托管理人书面通知，或经单独或合计持有本次未偿还债券总额 10% 以上的债券持有人书面通知，该违约仍未得到纠正；

5) 在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、被吊销营业执照、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序；

6) 任何适用的法律、法规和规则发生变更，或者监管部门作出任何规定，导致发行人履行《债券受托管理协议》或本次债券项下的义务变为不合法或者不合规；

7) 其他对本次债券的按期兑付产生重大不利影响的情形。

(3) 国泰君安证券有明确证据证明发行人可能发生违约事件时，有权行使以下职权：

1) 要求发行人追加担保；

2) 在债券持有人利益可能受到损失的紧急情形下，债券受托管理人可以依法提起诉前财产保全，申请对发行人采取财产保全措施；

3) 及时报告全体债券持有人；

4) 及时报告中国证监会当地派出机构及相关交易所。

(4) 违约事件发生时，国泰君安证券有权行使以下职权：

1) 在知晓该行为发生之日的 5 个工作日内以公告方式告知全体债券持有人；

2) 如发行人未履行偿还本次债券本金利息的义务，与发行人谈判，促使发行人偿还本次债券本金利息；

3) 在债券持有人利益可能受到损失的紧急情形下，有权依法提起诉前财产保全，申请对发行人采取财产保全措施；

4) 根据债券持有人会议的决定，依法提起诉讼（仲裁）；

5) 在发行人进行整顿、和解、重组或者破产的法律程序时，根据债券持有人会议之决议受托参与上述程序。

（5）加速清偿及措施。

1) 如果发生本次债券项下发行人的违约事件，受托管理人可根据经单独或合计持有本次未偿还债券总额 50% 以上（不含 50%）的债券持有人和/或其代理人同意通过的债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人，宣布所有未偿还的本次债券本金和相应利息，立即到期应付。

2) 在宣布加速清偿后，如果发行人在不违反适用法律规定的前提下采取了下述救济措施，受托管理人可根据经单独或合计持有本次未偿还债券总额 50% 以上（不含 50%）的债券持有人和/或其代理人同意通过的债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人豁免其违约行为，并取消加速清偿的决定。

A. 向受托管理人提供保证金，且保证金数额足以支付以下各项金额的总和：  
a. 受托管理人及其代理人的合理赔偿、费用和开支；b. 所有迟付的利息；c. 所有到期应付的本金；d. 适用法律允许范围内就延迟支付的债券本金计算的复利；

B. 相关的违约事件已得到救济或被豁免；

C. 债券持有人会议同意的其他措施。

3) 如果发生发行人违约事件，受托管理人可根据经单独或合计持有本次未偿还债券总额 50% 以上（不含 50%）的债券持有人和/或其代理人同意通过的债券持有人会议决议，依法采取任何可行的法律救济方式回收未偿还的本次债券本金和利息。

（6）若受托管理人根据《债券受托管理协议》并按照相关法律法规之要求，为本次债券管理之目的，从事任何行为（包括不作为），而该行为产生的任何诉讼、权利要求、政府调查、损害、合理支出和费用【包括但不限于诉讼费（或仲裁费）、保全费、评估费、拍卖费、公告费、保全保险费、律师费（含风险代理费用）、公证费、差旅费】，发行人应负责赔偿并使受托管理人免受损害。但若该行为因受托管理人的重大过失、恶意、故意不当行为或违反《债券受托管理协议》、违反相关法律法规而造成，不在赔偿之列。发行人在本款项下的义务在《债券受托管理协议》终止后仍然有效；

若因受托管理人的过失、恶意、故意不当行为或违反《债券受托管理协议》、违反相关法律法规而导致发行人提出或被牵涉进任何诉讼、权利要求、政府调查或产生损害、支出和费用【包括但不限于诉讼费（或仲裁费）、保全费、评估费、拍卖费、公告费、保全保险费、律师费（含风险代理费用）、公证费、差旅费】，受托管理人应负责赔偿并使发行人免受损失。受托管理人在本款项下的义务在《债券受托管理协议》终止后仍然有效。

## 10、法律适用和争议解决

（1）《债券受托管理协议》受中华人民共和国法律（为《债券受托管理协议》之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区或台湾法律）管辖与解释。

（2）凡因《债券受托管理协议》引起的或与《债券受托管理协议》有关的任何争议，双方应协商解决；协商不成的，均应提交上海仲裁委员会按照该会仲裁规则进行仲裁。仲裁裁决是终局的，对双方当事人均有约束力。

（3）当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使《债券受托管理协议》项下的其他权利，并应履行《债券受托管理协议》项下的其他义务。

## 第十一节 本次债券发行的有关机构及利害关系

### 一、本次债券发行的有关机构

#### （一）发行人：上海市北高新股份有限公司

住所：上海市共和新路 3088 弄 2 号 1008 室

联系地址：上海市江场三路 262 号 1 楼

法定代表人：罗岚

联系人：朱丹

联系电话：021-66528130

传真：021-56770134

#### （二）主承销商：国泰君安证券股份有限公司

住所：上海市静安区南京西路768号国泰君安大厦

联系地址：上海市静安区新闻路669号博华广场33楼

法定代表人：贺青

联系人：时光、张臻超、柳则宇、潘佳辰

联系电话：021-38676666

传真：021-50873521

邮政编码：200041

#### （三）财务顾问：海通证券股份有限公司

住所：上海市广东路689号

联系地址：北京市朝阳区安定路5号天圆祥泰大厦15层

法定代表人：周杰

联系人：赵心悦、李邹宙

联系电话：010-88027267

传真：010-88027190

#### （四）律师事务所：国浩律师（上海）事务所

住所：上海市北京西路968号嘉地中心25-27层

联系地址：上海市北京西路968号嘉地中心25-27层

负责人：李强

经办律师：陈枫、冯严严



电话：021-52341668

传真：021-52433323

**（五）会计师事务所一：大华会计师事务所（特殊普通合伙）**

住所：北京市海淀区西四环中路16号院7号楼1101

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦17层

执行事务合伙人授权代表：梁春

经办注册会计师：叶善武、徐从礼

电话：13761037973

传真：010-58350006

**（六）会计师事务所二：中审华会计师事务所（特殊普通合伙）**

住所：天津市和平区解放北路188号信达广场52层

联系地址：天津市和平区解放北路188号信达广场52层

执行事务合伙人授权代表：方文森

经办注册会计师：成志城、张明、李璟

电话：022-88238268

传真：022-23559045

**（七）资信评级机构：上海新世纪资信评估投资服务有限公司**

住所：上海市杨浦区控江路1555号A座103室K-22

联系地址：上海市黄浦区汉口路398号华盛大厦14层

法定代表人：朱荣恩

联系人：李娟

联系电话：021-63501349-610

传真：021-63610539

**（八）债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司**

法定代表人：贺青

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路618号

联系地址：上海市静安区新闻路669号博华广场33楼

法定代表人：贺青

联系人：时光、张臻超、柳则宇、潘佳辰

联系电话：021-38676666

传真：021-50873521

邮政编码：200041

**（九）募集资金专项账户开户银行：【】**

住所：【】

办公地址：【】

负责人：【】

联系人：【】

联系电话：【】

传真：【】

**（十）公司债券申请上市的证券交易所：上海证券交易所**

住所：上海市浦东南路528号上海证券大厦

总经理：蔡建春

电话：021-68808888

传真：021-68807813

邮政编码：200120

**（十一）公司债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司**

住所：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路188号

负责人：戴文桂

电话：021-68670204

传真：021-58754185

邮政编码：200127

## **二、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系**

截至 2021 年 6 月 30 日，国泰君安证券股份有限公司融资融券部融券专户持有市北高新（600604.SH）299,100 股股票；策略投资部持有市北高新（600604.SH）197,717 股股票。

除上述情况外，截至报告期末，发行人与本次发行有关的中介机构及其法定代表人或负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

## 第十二节 发行人、中介机构及相关人员声明

## 发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，本公司符合公开发行公司债券的条件。

法定代表人（签字）：\_\_\_\_\_



罗岚



上海市北高新股份有限公司

2021年10月13日

## 发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司董事签名：



罗岚



上海市北高新股份有限公司

2021年10月15日

## 发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司董事签名：\_\_\_\_\_



张羽祥



上海市北高新股份有限公司

2021年10月13日

## 发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司董事签名：周晓芳

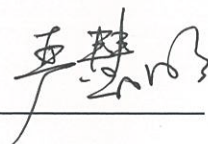
周晓芳



## 发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司董事签名：



严慧明



上海市北高新股份有限公司

2021 年 10 月 21 日

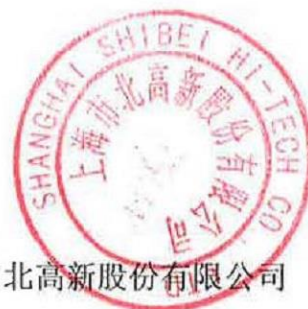


## 发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司董事签名：

  
叶建芳



上海市北高新股份有限公司

2021年10月13日

## 发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司董事签名：

  
杨力



上海市北高新股份有限公司

2021 年 10 月 13 日

## 发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司董事签名：



何万篷



上海市北高新股份有限公司

2021 年 10 月 13 日

## 发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司监事签名： 张颂燕

张颂燕



## 发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司监事签名： 

成佳



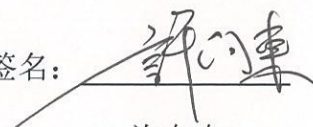
上海市北高新股份有限公司

2021 年 10 月 13 日

## 发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司监事签名：

  
许向东

上海市北高新股份有限公司



## 发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司非董事高级管理人员签名：

  
胡申

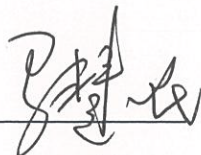
  
上海市北高新股份有限公司  
2021年10月13日



## 发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司非董事高级管理人员签名：



马慧民

上海市北高新股份有限公司





## 发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司非董事高级管理人员签名：



李炜勇

上海市北高新股份有限公司



## 主承销商声明


本公司已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

本公司承诺本募集说明书因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，本公司承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

项目负责人(签字):

  
张臻超

  
柳则宇

  
潘佳辰

法定代表人(或授权代理人)(签字):

  
谢乐斌

国泰君安证券股份有限公司(盖章)



2021年10月13日

# 国泰君安证券股份有限公司文件

## 授 权 委 托 书

授权人：国泰君安证券股份有限公司董事长

贺 青

受权人：国泰君安证券股份有限公司投行事业部党委书记、总裁

谢乐斌

授权人在此授权并委托受权人对其所分管部门依照公司规定履行完毕审批决策流程的事项，对外代表本公司签署如下协议及文件：

### 一、股权业务相关协议

- 1、保密协议；
- 2、财务顾问协议；
- 3、上市辅导协议；
- 4、承销协议；
- 5、承销团协议；
- 6、保荐协议；
- 7、资金监管协议；
- 8、律师见证协议；
- 9、持续督导协议；
- 10、上市服务协议；
- 11、战略合作协议、合作协议；

- 12、开展股权融资业务中涉及的其他协议；
- 13、上述协议的补充协议、解除协议/终止协议。

## 二、债券业务相关协议

- 1、保密协议；
- 2、财务顾问协议；
- 3、合作协议；
- 4、承销协议；
- 5、承销团协议；
- 6、资金监管协议；
- 7、受托管理协议或债权代理协议；
- 8、分销协议；
- 9、定向发行协议；
- 10、担保协议；
- 11、信托协议或者担保及信托协议（仅针对可交换债）；
- 12、开展债务融资业务中涉及的其他协议；
- 13、上述协议的补充协议或解除协议/终止协议。

## 三、新三板业务相关协议

- 1、保密协议；
- 2、财务顾问协议；
- 3、推荐挂牌并持续督导协议；



- 4、持续督导协议；
- 5、资金监管协议；
- 6、承销协议；
- 7、合作协议；
- 8、开展新三板推荐挂牌及持续督导业务中涉及的其他协议；
- 9、上述协议的补充协议或解除协议/终止协议。

四、上述投行业务条线/部门向监管部门、自律组织等机构（包括但不限于中国证券监督管理委员会及其派出机构、中国人民银行、上海证券交易所、深圳证券交易所、中国证券登记结算有限公司及其分公司、中国证券业协会、中国证券投资基金业协会、中国证券投资者保护基金有限责任公司等）报送的文件。

本授权书自授权人与受权人签字之日起生效，有效期至受权人任期届满止。有效期内，授权人可签署新的授权委托书对本授权委托书做出补充或修订。自本授权生效之日起过往授权同时废止。

如授权人或受权人不再担任相关职务或遇组织架构、职责分工调整的，则本授权委托书自动失效。



(此页为签署页)



授权人：国泰君安证券股份有限公司（章）

董事长：

2020 年 9 月 2 日



受权人：国泰君安证券股份有限公司（章）

投行事业部党委书记、总裁：

2020 年 9 月 2 日



## 会计师事务所声明

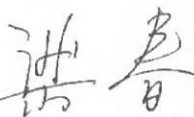

大华特字[2021]005619号

本所及签字注册会计师已阅读《上海市北高新股份有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券募集说明书》(以下简称“债券募集说明书”)及其摘要,确认债券募集说明书及其摘要中引用的经审计的财务报表的内容,与本所出具的审计报告(报告文号:大华审字[2021]0016270号)的内容无矛盾之处。

本所及签字注册会计师对上海市北高新股份有限公司在债券募集说明书及其摘要中引用的本所出具的上述报告的内容无异议,确认债券募集说明书不致因完整准确地引用本所出具的上述报告而在相应部分出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对本所出具的上述报告的真实性、准确性和完整性根据有关法律法規的规定承担相应的法律责任。

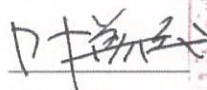
本声明仅供上海市北高新股份有限公司本次向上海证券交易所及中国证券监督管理委员会申请公开发行公司债券使用;未经本所书面同意,不得作其他用途使用。

会计师事务所负责人:

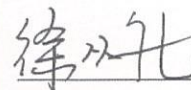
 

梁 春

经办签字注册会计师:



叶善武



徐从礼

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

2021年12月13日




## 大华会计师事务所（特殊普通合伙）

## 电子公章使用声明函

大华会计师事务所（特殊普通合伙）的电子公章是委托经公安部批准许可销售电子签章的江西金格科技股份有限公司制作的具有防伪技术的电子印章。在使用中，大华会计师事务所（特殊普通合伙）电子公章的审批签署流程与实体公章的审批签署流程完全一致。

因此，在以大华会计师事务所（特殊普通合伙）名义出具的鉴证类业务报告上所使用的电子公章与实体公章具有同等法律效力。

特此声明。

电子印章样本	公章样本
 (仅供电子印章效力声明专用)	 (仅供电子印章效力声明专用)

大华会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二一年九月二十九日

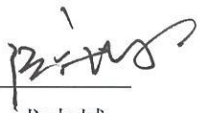





## 会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的审计报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师（签字）：

  
成志城

  
张 明

  
李 璟

会计师事务所负责人（签字）：

  
方文森

中审华会计师事务所（特殊普通合伙）



2021 年 10 月 13 日

## 发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书, 确认募集说明书与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容无异议, 确认募集说明书不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏, 并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师(签字): 陈 枫 李 强

律师事务所负责人: 李 强



## 第十三节 备查文件

### 一、备查文件目录

除募集说明书披露资料外，发行人将整套发行申请文件及其相关文件作为备查文件，供投资者查阅。有关备查文件目录如下：

- （一）发行人2018、2019、2020年度财务报告及审计报告、2021年1-6月财务报告；
- （二）国泰君安证券股份有限公司出具的主承销商核查意见；
- （三）国泰君安证券股份有限公司出具的房地产业务的专项核查意见；
- （四）国浩律师（上海）事务所出具的法律意见书；
- （五）国浩律师（上海）事务所出具的房地产业务的专项核查意见；
- （六）上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具的信用评级报告；
- （七）《债券受托管理协议》；
- （八）《债券持有人会议规则》；
- （九）担保函及担保协议；
- （十）担保人2020年度财务报告及审计报告、2021年1-6月财务报表；
- （十一）中国证监会核准本次发行的文件。

### 二、查阅时间

工作日上午8：30-11：30，下午13：00-17：00。

### 三、查阅地点

在本次债券发行期内，投资者可以至发行人及主承销商处查阅本募集说明书全文及上述备查文件，或访问上交所网站（<http://www.sse.com.cn>）查阅本募集说明书。