



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人公司债券 募集说明书摘要

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

募集说明书摘要仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于上海证券交易所网站。投资者在做出认购决定之前，应当仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读募集说明书中“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	9
第一节 发行概况	12
一、本次发行的基本情况及发行条款	12
二、本次债券发行与上市交易安排	14
三、认购人承诺	14
第二节 本次债券募集资金运用	16
一、本次债券募集资金数额	16
二、本次债券募集资金运用计划	16
三、募集资金的现金管理	17
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施	17
五、募集资金专项账户管理安排	17
六、本次债券募集资金运用对公司财务状况的影响	19
七、本次债券募集资金使用的承诺	20
八、发行本次债券后公司资产负债结构的变化	20
九、前次发行公司债券的募集资金使用情况	21
第三节 发行人基本情况	22
一、公司概况	22
二、设立及历史沿革情况	22
三、发行人控股股东及实际控制人变化情况	29
四、发行人对其他企业的重要权益投资情况	30
五、发行人公司治理结构及其运行情况	38
六、发行人内部管理制度的建立及运行情况	46
七、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况	49

八、发行人主营业务基本情况	54
九、行业状况及发展分析	70
十、发行人资金占用情况及担保情况	83
十一、发行人三年及近一期重大资产重组情况	83
十二、媒体质疑事项	83
十三、关于涉及房地产业务的自查情况	83
第四节 财务会计信息	84
一、最近三年及一期的财务报表	84
二、会计政策与会计估计变更及影响	91
三、最近三年及一期合并报表范围的变化情况	95
四、最近三年及一期主要财务指标	97
五、其他重要事项	99
第五节 发行人及本次债券的资信情况	101
一、报告期历次主体评级、变动情况及原因	101
二、本次债券的信用评级情况	102
三、其他重要事项	102
四、发行人的资信情况	102
第五节 增信机制、偿债计划及其他保障措施	105
一、担保人的基本情况	105
二、担保函的主要内容	109
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	111
第六节 备查文件	113
一、备查文件目录	113
二、查阅时间	113
三、查阅地点	113

释义

在募集说明书摘要中，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 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、信用评级及资信评级机构：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。

第二节 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，拟用于偿还到期/回售公司债券。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。

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。

第三节 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		514,953,808.60	100.00%

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		566,449,189.46	100.00%

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

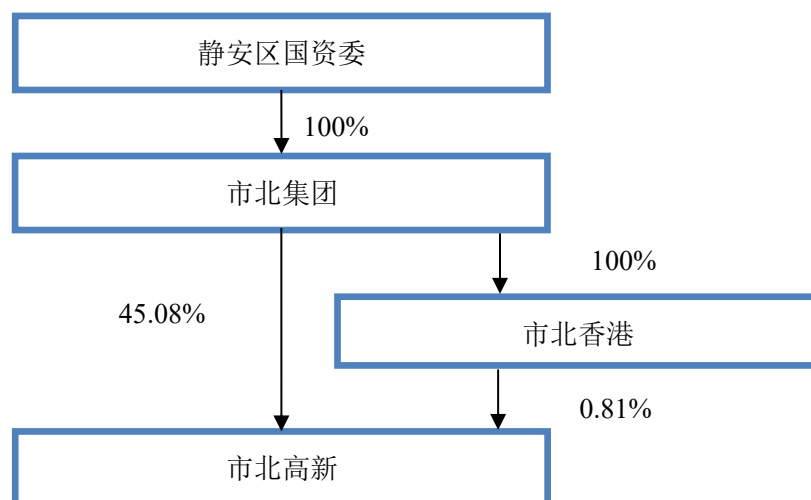
（一）发行人控股股东情况介绍

（二）发行人实际控制人

截至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

子公司					
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
合营企业、联营企业					
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，在计算机信息科技领域内的技术咨询、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。

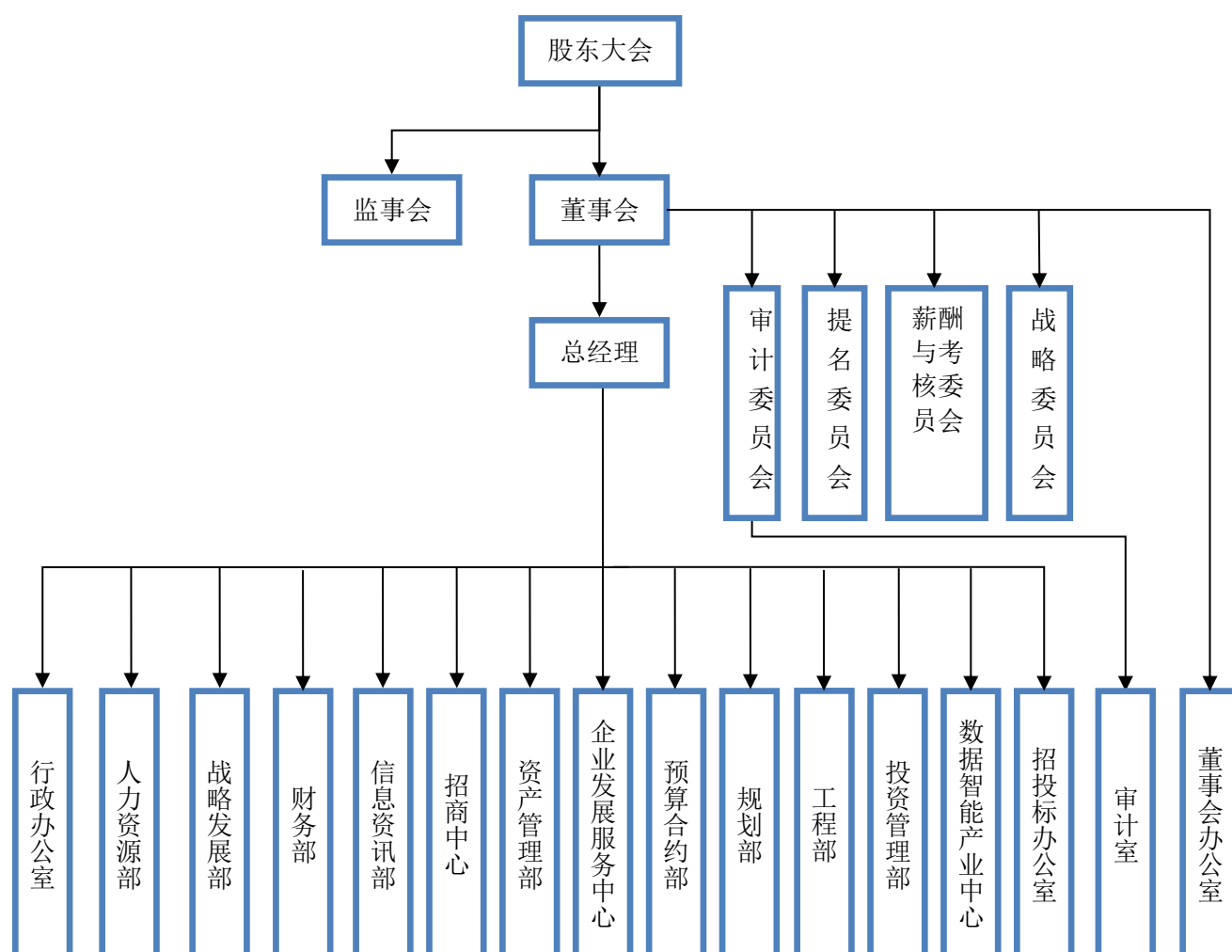
（三）持股比例大于 50%但未纳入合并范围的持股公司

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：



（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、股东大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

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股份有限公司	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

			司		
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				26.36	10.29	8.06	-	14.67	15.89

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11.03亿元。

（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：最近三年及一期公司前 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：最近三年及一期公司前 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%

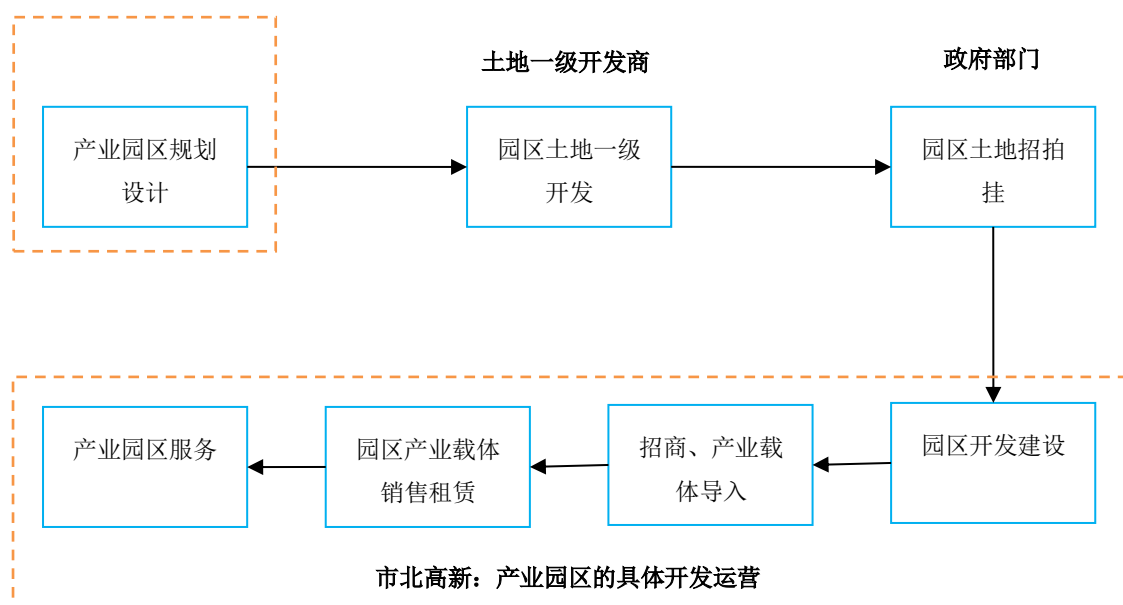
	3	供应商 C	12,766.03	11.80%
	4	供应商 D	4,357.12	4.03%
	5	供应商 E	3,287.46	3.04%
	合计		70,628.81	65.31%
2020 年度	1	供应商 A	210,783.00	60.67%
	2	供应商 B	36,105.53	10.39%
	3	供应商 C	17,407.98	5.01%
	4	供应商 D	6,169.77	1.78%
	5	供应商 E	1,016.84	0.29%
	合计		271,483.12	78.14%

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，并向客户提供其他服务。

（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

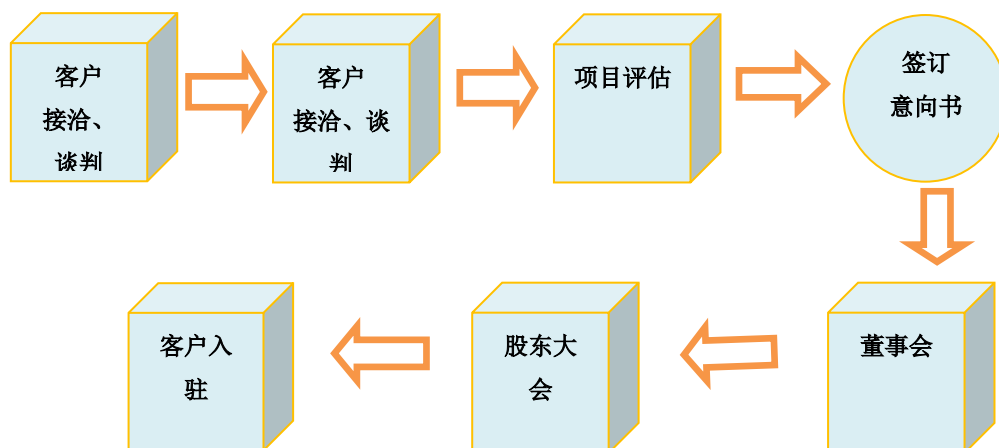
发行人在取得园区土地开发权利后，将对园区进行开发运营。具体包括：园区开发建设、招商及产业导入、园区产业载体租赁销售、园区产业载体销售及园区综合服务。

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。

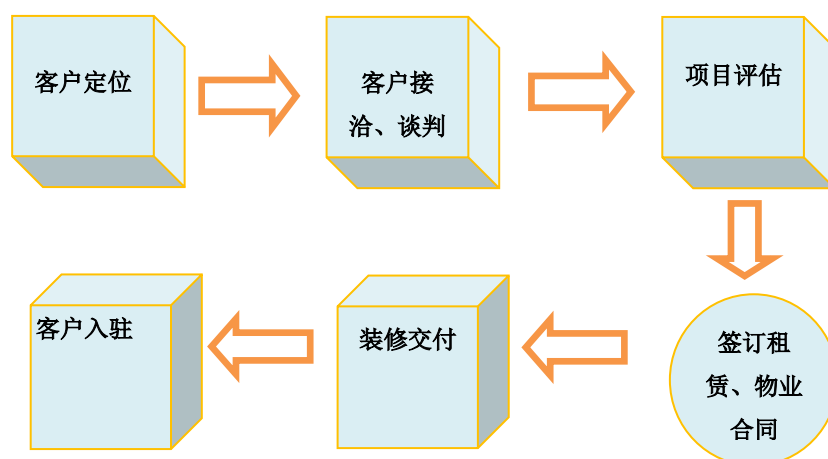
(2) 园区产业载体销售业务流程

发行人园区产业载体销售业务主要流程如下：



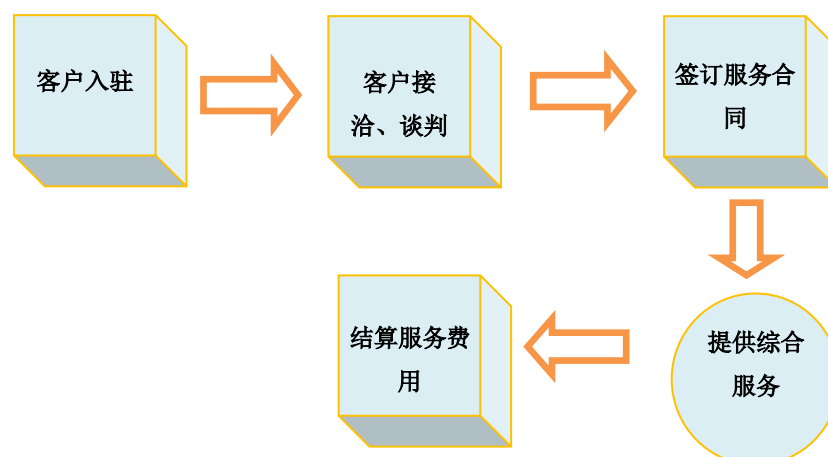
(3) 园区产业载体租赁业务流程

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	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

	N070501 单元 22-02 地块									
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	国土资源	提出了到 2020 年末，各省（区、

	位国内生产总值建设用地使用面积下降目标的指导意见》	部、国家发改委	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。

第四节 财务会计信息

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月未经审核的财务报表。

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
流动资产：				
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
流动资产合计	921,931.10	1,123,886.67	1,117,440.47	1,077,624.09
非流动资产：				
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	-
非流动资产合计	1,047,079.33	787,027.59	703,852.67	555,445.32
资产总计	1,969,010.43	1,910,914.26	1,821,293.14	1,633,069.41
流动负债：				
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	-
流动负债合计	906,613.43	661,584.70	461,694.37	252,135.29
非流动负债：				
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
非流动负债合计	237,919.64	411,506.74	604,643.29	647,696.01
负债合计	1,144,533.07	1,073,091.44	1,066,337.66	899,831.30
股东权益：				
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
归属于母公司股东权益合计	633,870.80	646,781.07	627,578.46	610,780.97
少数股东权益	190,606.56	191,041.75	127,377.02	122,457.14
股东权益合计	824,477.36	837,822.82	754,955.48	733,238.11
负债和股东权益总计	1,969,010.43	1,910,914.26	1,821,293.14	1,633,069.41

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
一、营业收入	27,911.74	120,234.56	109,038.24	50,785.62
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
二、营业利润	-7,510.30	23,354.75	37,740.27	38,821.99
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
三、利润总额	-7,225.00	23,799.08	37,842.55	39,045.77
减：所得税费用	241.20	5,607.82	11,043.88	12,128.65
四、净利润	-7,466.21	18,191.26	26,798.67	26,917.13
（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
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-	167.15
六、综合收益总额	-7,466.21	18,191.26	26,798.67	27,084.28
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
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	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
经营活动现金流入小计	36,841.84	186,596.52	95,646.99	79,736.67
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
经营活动现金流出小计	74,707.60	341,074.61	124,861.97	478,936.43
经营活动产生的现金流量净额	-37,865.77	-154,478.09	-29,214.98	-399,199.76
二、投资活动产生的现金流量：				
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	-

投资活动现金流入小计	7,863.31	2,704.70	3,567.53	49,848.63
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	-
投资活动现金流出小计	-7,107.74	15,598.01	5,579.77	43,207.41
投资活动产生的现金流量净额	14,971.05	-12,893.31	-2,012.24	6,641.21
三、筹资活动产生的现金流量：				
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
筹资活动现金流入小计	292,472.34	409,676.78	373,464.70	941,510.24
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	-
筹资活动现金流出小计	256,676.78	379,063.03	303,279.89	590,406.16
筹资活动产生的现金流量净额	35,795.56	30,613.75	70,184.81	351,104.08
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	12,900.84	-136,757.65	38,957.59	-41,454.46
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
六、期末现金及现金等价物余额	90,084.11	77,183.27	213,940.92	174,983.33

(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	-	-	-
流动资产合计	654,905.49	455,832.94	432,696.66	506,004.63
非流动资产：				
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	-
非流动资产合计	953,391.98	946,864.62	940,222.92	828,902.93
资产总计	1,608,297.47	1,402,697.55	1,372,919.58	1,334,907.56
流动负债：				
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	-	-
流动负债合计	1,047,535.97	603,856.62	365,793.23	303,050.74
非流动负债：				
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
非流动负债合计	12,259.92	241,897.18	474,163.48	507,582.77
负债合计	1,059,795.89	845,753.80	839,956.71	810,633.51
股东权益：				
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	548,501.59	556,943.75	532,962.87	524,274.05
负债和股东权益总计	1,608,297.47	1,402,697.55	1,372,919.58	1,334,907.56

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	8,888.43	23,731.02	16,664.84	5,194.17
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	-6,194.20	22,778.98	13,852.36	3,094.37
加：营业外收入	-	-	-	-
减：营业外支出	-	-	30.67	5.00
三、利润总额	-6,194.20	22,778.98	13,821.70	3,089.37
减：所得税费用	-	418.06	499.36	-
四、净利润	-6,194.20	22,360.92	13,322.34	3,089.37
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-	167.15
六、综合收益总额	-6,194.20	22,360.92	13,322.34	3,256.52

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
经营活动现金流入小计	11,997.47	259,924.14	270,325.28	87,216.83
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
经营活动现金流出小计	11,597.52	163,797.21	369,891.94	146,147.50
经营活动产生的现金流量净额	399.95	96,126.93	-99,566.66	-58,930.67
二、投资活动产生的现金流量：				
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	-
投资活动现金流入小计	28,610.89	1,282.66	148,963.67	25,327.49
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
投资活动现金流出小计	5,335.65	12,701.20	175,794.88	303,476.73
投资活动产生的现金流量净额	23,275.24	-11,418.54	-26,831.21	-278,149.24
三、筹资活动产生的现金流量：				
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
筹资活动现金流入小计	231,750.00	264,950.00	346,400.00	743,810.00
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	-
筹资活动现金流出小计	243,389.02	350,969.89	266,584.99	352,386.06
筹资活动产生的现金流量净额	-11,639.02	-86,019.89	79,815.01	391,423.94
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	12,036.16	-1,311.49	-46,582.86	54,344.03
加：期初现金及现金等价物余额	25,466.72	26,777.87	73,360.73	19,016.70
六、期末现金及现金等价物余额	37,502.88	25,466.38	26,777.87	73,360.73

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 (%)
新纳入合并范围的		
上海云盟汇企业发展有限公司（注）	设立	70.00
减少纳入合并范围的		
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	持股比例 (%)
----	------------	----------

	原因	
新纳入合并范围的		
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
减少纳入合并范围的		
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（%）
新纳入合并范围的		
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
减少纳入合并范围的		
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

项目	2021年1-6月末 /度	2020年末/度	2019年末/度	2018年末/度
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
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、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	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	上海开创新企业发展有限公司	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	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	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	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	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

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。

第五节 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 ¹	8.10	按时付息
3	18 市北高新 MTN001	2018-07-26	-	2023-07-30	5	5.00	4.49 ²	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

¹ 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。

² 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。

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
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。

第五节 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
设立日期：	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%
流动资产合计	1,549,937.41	42.05%	1,692,429.02	48.62%	1,647,543.33	55.06%	1,683,655.65	62.52%
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%
非流动资产合计	2,135,857.76	57.95%	1,788,236.51	51.38%	1,344,703.68	44.92%	1,009,310.27	37.48%
资产总计	3,685,795.17	100.00%	3,480,665.53	100.00%	2,992,247.01	100.00%	2,692,965.92	100.00%

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。

第六节 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>）查阅募集说明书。

（本页无正文，为《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摘要》之盖章页）



上海市北高新股份有限公司

2021 年 10 月 13 日