

债券简称：21 市新 01

债券代码：185124.SH

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
受托管理事务报告
(2023 年度)

债券受托管理人

国泰君安证券股份有限公司



(住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号)

2024 年 6 月

重要声明

国泰君安证券股份有限公司（以下简称“国泰君安证券”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外发布的《上海市北高新股份有限公司 2023 年年度报告》、《上海市北高新股份有限公司关于 2023 年度债券事项的公告》等相关公开信息披露文件以及第三方中介机构出具的专业意见。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为国泰君安证券所作的承诺或声明。请投资者独立征询专业机构意见，在任何情况下，投资者不能将本报告作为投资行为依据。

目录

第一章	本期公司债券概况.....	4
第二章	受托管理人履行职责情况	7
第三章	发行人 2023 年度经营情况及财务状况	8
第四章	发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况	12
第五章	发行人信息披露义务履行的核查情况	13
第六章	本期债券内外部增信机制、偿债保障措施有效性分析	14
第七章	发行人偿债保障措施的执行情况以及本期债券的本息偿付情况	16
第八章	发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况	17
第九章	债券持有人会议召开情况	18
第十章	发行人偿债能力和意愿分析	19
第十一章	与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施	21
第十二章	其他事项	22

第一章 本期公司债券概况

一、 发行人名称

中文名称：上海市北高新股份有限公司

英文名称：SHANGHAI SHIBEI HI-TECH CO.,LTD.

二、 获准文件和获准发行规模

2021年11月16日，本次公司债券获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意上海市北高新股份有限公司面向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可〔2021〕3647号），注册规模为不超过9亿元。

2021年12月9日，发行人成功发行9亿元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（简称“21市新01”，以下称“本期债券”）。

三、 本期债券的主要条款

1、发行主体：上海市北高新股份有限公司。

2、发行人全称：上海市北高新股份有限公司。

3、债券全称：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。

4、发行金额：本期债券发行金额为不超过9亿元（含9亿元）。

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

6、票面金额及发行价格：本期债券面值为100元，按面值平价发行。

7、债券利率及其确定方式：本期债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商协商确定。本期债券设置票面利率调整选择权，发行人有权在本期债券存续期的第3年末决定是否调整本期债券后续计息期间的票面利率。

8、发行对象：本期债券面向专业投资者公开发行。

9、发行方式：本期债券发行方式为簿记建档发行。

10、承销方式：本期债券由主承销商组织的承销团，以余额包销方式承销。

11、起息日期：本期债券的起息日为 2021 年 12 月 9 日。

12、付息方式：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

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

14、付息日期：本期债券的付息日为 2022 年至 2026 年间每年的 12 月 9 日。若债券持有人行使回售选择权，则本期债券回售部分债券的付息日为 2022 年至 2024 年每年的 12 月 9 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）

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

16、兑付金额：本期债券到期时一次性偿还本金。本期债券于付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截止兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

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

18、本金兑付日期：本期债券的兑付日期为 2026 年 12 月 9 日。若债券持有人行使回售选择权，则本期债券回售部分债券的兑付日为 2024 年的 12 月 9 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息）

19、偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

20、增信措施：本期债券设定保证担保，由上海市北（集团）有限公司提供连带责任保证担保。

21、信用评级机构及信用评级结果：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AAA。

22、主承销商及债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司。

23、募集资金用途：本期债券的募集资金将用于偿还到期/回售公司债券。

24、质押式回购安排：本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行债券质押式回购。

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

第二章 受托管理人履行职责情况

国泰君安证券作为“21 市新 01”的债券受托管理人，2023 年内按照公司债券受托管理协议及募集说明书的约定履行了公司债券的受托管理职责，建立了对发行人的定期跟踪机制，每年对发行人进行回访，监督发行人对公司债券募集说明书所约定义务的执行情况，并做好回访记录，出具受托管理事务报告。

公司债券发行后，国泰君安证券对债券专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付展开持续监督，定期提醒发行人做好存续期募集资金使用与信息披露相关工作，按照《募集说明书》、《资金专项账户监管协议》等要求履行募集资金使用程序。2023 年度，国泰君安证券每月检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致，并于债券每次本息兑付日前至少 20 个工作日，对发行人的偿债资金准备情况与资金到位情况进行监督。

2023 年度，国泰君安证券对“21 市新 01”展开持续监测，对发行人舆情、债券价格波动、重大事项等予以关注，排查重大事项并做好重大事项的临时信息披露。2023 年度，国泰君安证券根据募集说明书中关于定期报告信息披露的约定，提醒发行人披露年度报告和半年度报告。未来债券存续期内，国泰君安证券将根据募集说明书中关于定期报告信息披露的约定，提醒发行人披露年度报告和半年度报告。2023 年度，国泰君安证券遵照上海证券交易所相关要求开展了发行人相关债券的存续期信用风险排查工作。

2023 年度，国泰君安证券作为受托管理机构完成自身信息披露工作的开展。国泰君安证券于 2023 年 6 月披露了《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受托管理事务报告（2022 年度）》。临时信息披露方面，报告期内不涉及临时受托管理事务报告的披露。

第三章 发行人 2023 年度经营情况及财务状况

一、 发行人基本情况

中文名称：上海市北高新股份有限公司

英文名称：SHANGHAI SHIBEI HI-TECH CO.,LTD.

注册地址：上海市共和新路 3088 弄 2 号 1008 室

办公地址：上海市江场三路 262 号 1 楼

法定代表人：陈军

电话：021-66528130

传真：021-56770134

电子信箱：zhengquan@shibei.com

成立日期：1993 年 11 月 10 日

注册资本：人民币 1,873,304,804 元

统一社会信用代码：913100006072255050

信息披露负责人：胡申

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、 发行人 2023 年度经营情况

（一） 发行人主营业务经营情况

发行人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“基地+基金”双轮驱动为运营模式，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，紧紧围绕静安“一轴三带”发展战略，深入贯彻实施“静安全球服务商计划”、助力静安打造“国际创新走廊”，致力于成为数字化转型特色示范区。发行人经营模式明确，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。最近两年发行人主营业务按行业、产品、地区分类经营情况如下：

(1) 按行业分类

单位：万元

行业名称	2023 年度		2022 年度	
	收入	成本	收入	成本
房地产业	87.78	72.13	23,781.61	1,431.77
租赁和其他服务业	101,830.34	70,143.48	101,547.86	65,338.16
小计	101,918.11	70,215.62	125,329.47	66,769.92

(2) 按产品分类

单位：万元

产品名称	2023 年度		2022 年度	
	收入	成本	收入	成本
园区产业载体销售	-	-	23,694.66	1,359.63
住宅销售	87.78	72.13	86.95	72.13
园区产业载体租赁	56,629.21	32,599.96	50,360.07	33,877.28
其他服务业	45,201.12	37,543.52	51,187.80	31,460.88
小计	101,918.11	70,215.62	125,329.47	66,769.92

(3) 按地区分类

单位：万元

地区名称	2023 年度		2022 年度	
	收入	成本	收入	成本
上海	99,333.37	68,186.69	123,214.20	65,096.24

地区名称	2023 年度		2022 年度	
	收入	成本	收入	成本
南通	2,155.50	1,752.77	1,594.04	1,353.81
无锡	429.24	276.15	521.23	319.88
小计	101,918.11	70,215.62	125,329.47	66,769.92

2023 年度，发行人完成合并主营营业收入为 101,918.11 万元，较上年同期 125,329.47 万元减少 23,411.36 万元，同比减少 18.68%，主要系发行人 2023 年度未实现园区产业载体销售收入所致。2023 年度发行人实现园区产业载体租赁收入 56,629.21 万元，较上年同期的 50,360.07 万元增加 6,269.14 万元，增幅 12.45%，主要系 2023 年度发行人运营物业的租金水平有所恢复所致。2023 年度，发行人实现其他服务业收入为 45,201.12 万元，较上年同期 51,187.80 万元减少 5,986.68 万元，同比减少 11.70%，主要系发行人 2023 年度收到园区管委会结算的招商服务费收入有所减少所致。

三、 发行人 2023 年度财务状况

合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
资产合计	2,209,187.85	2,206,178.47
负债合计	1,379,135.48	1,355,293.50
所有者权益合计	830,052.36	850,884.96
归属于母公司股东的权益合计	639,284.80	659,921.72

合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2023 年度	2022 年度
营业收入	102,175.80	126,296.25
营业利润	-12,930.43	15,436.55
利润总额	-12,735.04	15,303.33
净利润	-16,080.00	9,862.18
归属于母公司股东的净利润	-17,774.33	7,831.17

合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2023 年度	2022 年度
经营活动产生的现金流量净额	-36,466.98	178,903.65
投资活动产生的现金流量净额	-6,334.97	-43,877.67
筹资活动产生的现金流量净额	-27,733.96	-70,497.81

截至 2023 年末，发行人资产总额为 2,209,187.85 万元，负债总额为 1,379,135.48 万元，股东权益总额为 830,052.36 万元。发行人 2023 年末的资产总额较 2022 年末增加 0.14%，所有者权益较 2022 年末增加 1.76%。

2023 年度，发行人营业收入较 2022 年减少 24,120.45 万元，降幅 19.10%，营业利润较 2022 年减少 28,366.98 万元，降幅 183.77%，利润总额较 2022 年减少 28,038.37 万元，降幅 183.22%，净利润较 2022 年减少 25,942.18 万元，降幅 263.05%，公司 2023 年度营业收入减少主要系本年度未实现园区产业载体销售收入所致并带来营业利润、利润总额和净利润的变动。

2023 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额为-36,466.98 万元，由正转负，主要系 2022 年度发行人收到市北华庭项目预售房款及乐颐养老转让款，而 2023 年度未实现产业载体销售及在建项目投入规模较大影响所致；投资活动产生的现金流量净额为-6,334.97 万元；筹资活动产生的现金流量净额为-27,733.96 万元，筹资性现金流继续净流出主要系偿还债务支付的现金规模较大所致。

第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况

一、本期公司债券募集资金情况

发行人已在兴业银行股份有限公司上海分行开设募集资金专项账户，发行人、国泰君安证券及兴业银行股份有限公司上海分行也已按照相关规定分别签署了本期债券募集资金三方监管协议。

本期债券合计发行人民币 9 亿元，本期债券募集资金已汇入发行人本期债券募集资金专户。

二、本期公司债券募集资金实际使用情况

根据本期债券募集说明书中募集资金运用计划，本期债券募集资金拟全部用于置换发行人用于偿还“18 高新 01”本金的自有资金。

截至本报告出具日，本期债券募集资金全部使用完毕。

截至本报告出具日，募集资金实际使用情况如下：

单位：万元

承诺募集资金用途	是否变更用途	实际使用金额
偿还公司有息债务	否	90,000.00
总计		90,000.00

三、本期公司债券募集资金使用核查情况

经受托管理人核查募集资金专户流水、募集资金使用相关凭证，本期债券已使用的募集资金均用于置换发行人用于偿还“18 高新 01”本金的自有资金，与募集说明书中募集资金运用计划一致。

第五章 发行人信息披露义务履行的核查情况

一、报告期内发行人披露的定期报告、临时报告和其他兑付兑息公告情况

报告期内，发行人披露的定期报告如下：

债券简称	报告名称	披露时间
21 市新 01	上海市北高新股份有限公司 2022 年年度报告	2023 年 4 月 15 日
21 市新 01	上海市北高新股份有限公司 2022 年度审计报告	2023 年 4 月 15 日
21 市新 01	上海市北高新股份有限公司 2023 年半年度报告	2023 年 8 月 27 日

报告期内，发行人不涉及需要披露的临时报告。

报告期内，发行人披露的兑付兑息报告如下：

债券简称	报告名称	披露时间
21 市新 01	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 2023 年付息公告	2023 年 12 月 4 日

报告期内，发行人不涉及需要披露的行权报告。

二、发行人信息披露业务履行的核查情况

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

第六章 本期债券内外部增信机制、偿债保障措施有效性分析

一、本期债券内外部增信机制

上海市北高新（集团）有限公司为本期债券的担保人，经上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具信用评级报告综合评定，上海市北高新（集团）有限公司主体信用等级为 AAA。截至报告期末，担保人经营情况、财务状况和资产质量良好，未发生影响其代偿能力的重大不利变化。担保人 2023 年度财务报告由中汇会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（中汇会审[2024]5868 号），担保人主要财务数据如下：

单位：万元，%

项目	2023 年 12 月 31 日
资产合计	3,943,526.61
归属于母公司股东的权益合计	604,337.44
负债合计	2,756,345.92
资产负债率	69.90
项目	2023 年度
营业收入	268,562.16
利润总额	2,234.42
归属于母公司股东净利润	-5,871.83
经营活动产生的现金流量净额	98,114.24
投资活动产生的现金流量净额	-76,257.81
筹资活动产生的现金流量净额	-90,856.03

二、本期债券偿债保障措施

本期债券偿债保障措施包括：1、切实做到专款专用；2、设立专门的偿付工作小组；3、制定并严格执行资金管理计划；4、充分发挥债券受托管理人的作用；5、制定《债券持有人会议规则》；6、严格履行信息披露义务；7、发行人承诺按照本期债券基本条款约定的时间向债券持有人支付债券利息及兑付债券本金。如果出现预计不能按期偿付债券本息或到期未能按照偿付债券本息等特殊情况下，公司承诺将采取以下措施，切实保障债券持有人利益：（1）不向股东分配利润；（2）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；（3）调减

或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；（4）主要责任人不得调离。此外，发行人还将流动资产变现作为偿债应急保障措施。

报告期内，发行人公司运行正常，严格执行募集资金管理计划；受托管理人正常履行受托管理职责，协助发行人严格履行信息披露义务，发行人公司债券的增信机制、偿债保障措施有效性未发生重大变化。

报告期内，发行人公司债券的增信机制、偿债保障措施与募集说明书中约定的一致，未发生重大变化。

第七章 发行人偿债保障措施的执行情况以及本期债券的本息偿付情况

一、本期公司债券本次偿付情况

本期公司债券的起息日为公司债券的发行结束日，即 2021 年 12 月 9 日。本期公司债券的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 12 月 9 日。如投资者在第 3 年末行使回售选择权，则回售部分的付息日为 2022 年至 2024 年每年的 12 月 9 日。

本期公司债券的本金支付日为 2026 年 12 月 9 日。若投资者第 3 年末行使回售选择权，则本期债券回售部分债券的兑付日期为 2024 年 12 月 9 日。

截至本报告出具之日，发行人已分别于 2022 年 12 月 9 日和 2023 年 12 月 11 日足额支付“21 市新 01”第一年和第二年的债券利息。

二、本期债券偿债保障措施执行情况

2023 年内发行人按照本期债券募集说明书的约定较为有效执行了本期债券的相关偿债保障措施。

第八章 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况

根据《募集说明书》和《债券受托管理协议》约定，当发行人无法按时偿付本期债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知债券持有人。本期债券的后续措施安排包括但不限于：

- （1）不向股东分配利润；
- （2）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- （3）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- （4）主要责任人不得调离。

2023 年内未发生发行人需履行上述承诺的情形。

第九章 债券持有人会议召开情况

2023 年度，发行人本期债券未发生须召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

第十章 发行人偿债能力和意愿分析

一、发行人偿债能力分析

发行人最近两年偿债能力指标

单位：万元、%

指标	2023 年末/年度	2022 年末/年度
资产负债率	62.43	61.43
流动比率	1.48	1.44
速动比率	0.22	0.33
货币资金	143,975.11	206,400.62
EBITDA 利息保障倍数	1.45	2.09

截至 2023 年末，发行人资产总额为 2,209,187.85 万元，负债总额为 1,379,135.48 万元，资产负债率为 62.43%，资产状况相对较好。本期债券的偿债资金将主要来源于日常运营收入、充足的现金及现金等价物和发行人畅通的外部融资渠道。2023 年度发行人实现营业收入 102,175.80 万元，截至 2023 年末发行人货币资金 143,975.11 万元，发行人良好的营收能力及充足的现金及现金等价物将为偿还债券本息提供保障。2023 年末发行人流动资产合计 1,118,904.12 万元，发行人流动资产变现是本期债券偿债应急保障方案的重要部分。

最近两年末，流动比率分别为 1.44 和 1.48，速动比率分别为 0.33 和 0.22，短期偿债能力基本保持稳定；资产负债率分别为 61.43%和 62.43%，小幅上升，对公司长期偿债能力影响不大；EBITDA 利息保障倍数分别为 2.09 和 1.45，因 2023 年度发行人未实现园区产业载体销售，导致发行人 EBITDA 利息保障倍数有一定下降，但整体来看，发行人 EBITDA 水平对利息形成了较好的覆盖，利息偿付能力整体处于正常水平。

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

二、发行人偿债意愿分析

截至本报告出具之日，发行人已分别于 2022 年 12 月 9 日和 2023 年 12 月 11 日足额支付“21 市新 01”第一年和第二年的债券利息。

截至本报告出具日，发行人未出现兑付兑息违约情况，偿债意愿正常。

第十一章 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托 管理人采取的应对措施

一、对外担保情况

截至 2023 年末，发行人无对外担保情况。

二、涉及的未决诉讼或仲裁事项

截至 2023 年末，发行人合并报表口径内不存在对本次发行构成实质性法律障碍、对发行人偿债能力构成重大不利影响且涉案金额超过 5,000 万元人民币，或占公司最近一期经审计净资产绝对值 5% 以上的重大未决诉讼、仲裁及或有负债事项。

三、相关当事人

报告期内，本期公司债券的受托管理人和资信评级机构均未发生变动。

四、公司债券的信用评级情况

根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司 2024 年 6 月 18 日出具的《上海市北高新股份有限公司及其发行的 21 市新 01 与 23 市北股份 MTN001 定期跟踪评级报告》，上海新世纪资信评估投资服务有限公司给予发行人 AA+ 主体信用等级，评级展望为稳定，给予“21 市新 01” AAA 信用等级。

五、报告期内重大事项公告

报告期内，发行人无对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

第十二章 其他事项

无。

（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受托管理事务报告（2023 年度）》盖章页）

债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司

