

证券代码：600604 900902

证券简称：市北高新市北 B 股

债券代码：136104.SH

债券简称：15 市北债

上海市北高新股份有限公司

（住所：上海市共和新路 3088 弄 2 号 1008 室）



2015 年公司债券受托管理事务报告 (2016 年度)

债券受托管理人



（住所：湖南省长沙市天心区湘府中路 198 号新南城商务中心 A 栋 11 楼）

二〇一七年六月

上海市北高新股份有限公司

2015 年公司债券受托管理事务报告（2016 年度）

重要声明

湘财证券股份有限公司（“湘财证券”）编制本报告的内容及信息均来源于上海市北高新股份有限公司（以下简称“市北高新”、“发行人”、“公司”）对外公布的《上海市北高新股份有限公司 2016 年年度报告》等相关公开信息披露文件、发行人提供的证明文件以及第三方中介机构出具的专业意见。湘财证券对报告中所包含的相关引述内容和信息未进行独立验证，也不就该等引述内容和信息的真实性、准确性和完整性做出任何保证或承担任何责任。

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湘财证券所作的承诺或声明。在任何情况下，投资者依据本报告所进行的任何作为或不作为，湘财证券不承担任何责任。

第一章本期公司债券情况

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：SHANGHAISHIBEIHI-TECHCO.,LTD.

二、本期公司债券核准文件及核准规模

经中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）证监许可[2015]2809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 9 亿元的公司债券。市北高新 2015 年公司债券（以下简称“本期债券”）发行总额为人民币 9 亿元。

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、债券名称：上海市北高新股份有限公司 2015 年公司债券（简称 15 市北债，债券代码 136104）。
- 3、发行规模：本期债券的发行规模为 9 亿元。
- 4、票面金额及发行价格：本期债券面值 100 元，按面值平价发行。
- 5、债券品种和期限：本次公司债券的期限为 5 年，附第 3 年末发行人上调票面利率选择权与投资者回售选择权。
- 6、债券形式：实名制记账式公司债券。
- 7、债券利率及其确定方式：本期债券为固定利率，债券票面利率根据网下询价簿记结果确定，由发行人与主承销商按照市场情况确定为 4.00%，在债券存续期前 3 年保持不变。在本期债券存续期内第 3 年末，如公司行使上调票面利率选择权，未被回售部分债券在债券存续期后 2 年的票面利率为债券存续期前 3 年票面年利率加上上调基点，在债券存续期后 2 年固定不变；若公司未行使上调票面利率选择权，未被回售部分债券在债券存续期后 2 年票面利率仍维持原有票面利率不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。
- 8、还本付息的期限及方式：本期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。本期债券于每

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期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；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期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

9、起息日：2015 年 12 月 21 日。

10、利息登记日：本期债券的利息登记日为每年付息日前的第 1 个交易日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个交易日，下同）

11、付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照本期债券登记机构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债券登记机构的相关规定办理。

12、付息日：2016 年至 2020 年每年的 12 月 21 日为上一个计息年度的付息日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间付息款项不另计利息）。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2016 年至 2018 年每年的 12 月 21 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间付息款项不另计利息）。

13、兑付日：本期债券的兑付日为 2020 年 12 月 21 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息）。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2018 年 12 月 21 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

14、发行人上调票面利率选择权：发行人有权决定是否在本期债券存续期的第 3 年末上调本期债券后 2 年的票面利率，调整幅度为 0 至 100 个基点（含本数），其中 1 个基点为 0.01%。发行人将于第 3 个付息日前的第 20 个交易日，在中国证监会指定的上市公司信息披露媒体上发布关于是否上调本期债券票面利率以及上调幅度的公告。若发行人未行使票面利率上调选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

15、投资者回售选择权：发行人发出关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的公告后，投资者有权选择在第 3 个计息年度的付息日将其持有的全部或部分债券按面值回售给发行人。第 3 个计息年度的付息日即为回售支付日，发行人

将按照上交所和证券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

16、回售申报：自发行人发出关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的公告之日起 3 个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券份额将被冻结交易；回售申报期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的决定。

17、发行时信用级别及信用评级机构：经新世纪资信综合评定，发行人的主体信用等级为 AA，本期债券的信用等级为 AA。

18、债券受托管理人：湘财证券股份有限公司。

19、发行方式：本期债券发行仅采取网下面向合格投资者申购和配售的方式。网下申购采取发行人与主承销商根据簿记建档情况进行配售。具体发行安排根据上交所的相关规定进行。

20、发行对象：网下发行的对象为符合《公司债券发行与交易管理办法》规定且在登记公司开立合格证券账户的合格投资者（法律、法规禁止购买者除外），包括未参与网下询价的合格投资者。合格投资者的认购资金来源必须符合国家有关规定。

21、向公司股东配售安排：本期债券不向公司股东优先配售。

22、配售规则：主承销商根据网下询价结果对所有有效申购进行配售，机构投资者的获配金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。配售依照以下原则进行：按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低向高对申购金额进行累计，当累计金额超过或等于本次债券发行总额时所对应的最高申购利率确认为发行利率，申购利率在最终发行利率以下（含发行利率）的投资者按照价格优先的原则配售；在价格相同的情况下，按照时间优先的原则进行配售，同时适当考虑长期合作的投资者优先。

23、承销方式：本期债券由主承销商负责组建承销团，以余额包销的方式承销。

24、发行费用概算：本期债券的发行费用不超过募集资金的 0.80%。

25、募集资金用途：本期债券发行募集的资金，在扣除发行费用后用于补充公司流动资金。

26、上市地：上海证券交易所。

27、新质押式回购：发行人主体长期信用等级为 AA，本期债券的信用等级为 AA，符合进行新质押式回购交易的基本条件，本期债券新质押式回购已经有关部门批复同意。

28、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。

29、募集资金专项账户：交通银行股份有限公司上海闸北支行。

第二章受托管理人履行职责情况

作为公司本期债券的受托管理人，湘财证券股份有限公司对公司履行募集说明书及协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督，持续关注公司的资信状况、内部增信机制及偿债保障措施的实施情况，对公司专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。

第三章发行人 2016 年度经营情况和财务状况

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:	SHANGHAISHIBEIHI-TECHCO.,LTD.
法定代表人:	周群
成立日期:	1991 年 12 月 10 日
注册资本:	936,652,402.00 元
统一社会信用代码	913100006072255050
股票上市交易所:	上海证券交易所
公司股票简称:	市北高新市北 B 股
公司股票代码:	600604 900902
董事会秘书:	胡申
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
邮政编码:	200436
互联网网址:	http://www.shibeiht.com/

发行人的经营范围为：“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）。”

发行人主营业务为：园区产业载体销售与租赁、委托及其他服务收入、股权投资等。

二、发行人 2016 年度经营情况

2016 年，是“十三五”的开局之年，也是市北高新站在闸北静安“两区合并”新起点上改革创新、力争突破的奋进之年。公司以对接上海科创中心建设为动能，立足“深度转型、内涵发展”，打造中国创新型产业社区示范区和发展大数据、云计算产业为方向，公司各项业务呈现良好发展态势。报告期内，公司全年实现主营业务收入人民币 11.8 亿元，较 2015 年增长 19.06%；归属上市公司股

东的净利润人民币 1.53 亿元，较 2015 年增长 16.56%，实现了上市公司利润的持续增长。

1、园区产业载体开发经营业务

（1）园区产业培育与集聚

发行人紧抓上海大力发展生产性服务业的契机，顺应中心城区发展现代服务业的产业布局，凭借市北高新园区作为市中心区域唯一的上海国家高技术产业基地，以园区为主要载体，以“平台招商”、“模块招商”为主要手段，通过搭建上海基础软件产业基地、上海云计算产业基地、金融服务后台中心等招商平台，进一步聚焦大数据和云计算产业发展，推动研发设计以及总部经济等生产性服务业高端集聚；建立并促进园区企业间网络的形成，让企业成为园区内上下游产业链的组成部分，瞄准高知名度、高贡献度的企业，发挥其引领和辐射作用，提高整个园区内企业的自主创新能力和生产效率，实现打造最具竞争力园区，带动区域产业进步、技术进步和经济发展的战略目标。

报告期内，公司及下属子公司通过市场竞拍、参股合作等多种方式成功获得楔形绿地项目、青浦区盈浦街道胜利路西侧 03-04 地块、嘉定区徐行镇 06-04 号地块项目的开发建设权，尤其是彭越浦楔形绿地项目，邀请德国 FTA 和上海华东建筑设计院两家知名设计公司对项目进行高标准的整体规划与设计，为“十三五”期间市北高新园区打造新静安转型升级新亮点起到关键性作用。

在重点项目建设方面，报告期内，公司在建项目 7 个，总建筑面积 73.14 万平方米。其中，“市北·智汇园”项目已于 2016 年内竣工；“市北·壹中心”、“楔形绿地”综合地块等项目稳步推进。

此外，公司规划部会同德国的罗昂设计公司和国内的华通设计公司，共同成立了创新设计研究中心，通过创新设计研究中心引入专业智库，并充分挖掘公司各层面创新资源。

（2）园区产业载体销售、租赁

发行人通过园区的产业载体开发及资源整合，将园区的办公、研发设计用产业载体销售或租赁给客户。

报告期内，公司实现房产销售收入达人民币 8.83 亿元，实现房产租赁收入达人民币 2.1 亿元。

2、产业孵化及股权投资业务

依托园区丰富的企业资源，以及与客户的良好合作关系，发行人选择园区内有发展潜力的优质中小型企业，通过控股、参股等形式进行投资，对符合条件的企业放入孵化器，对其进行管理培训及协助市场营销等发展培育，在企业的成长过程中提供多方位的扶持，并伴随企业的成长获得投资收益。通过园区产业投资提升公司经营业绩，并促进专业化服务提供和园区内企业成长，从而带动整个园区相关产业发展。

2013 年 12 月，发行人旗下的科技企业孵化器上海聚能湾企业服务有限公司正式升级成为国家级科技企业孵化器，2014 年 10 月被评为上海市科技企业加速器，创新孵化模式得到了进一步完善，并形成了一套完整的“科技苗圃-孵化器-加速器”科技孵化产业链。

截至 2016 年 12 月 31 日，聚能湾公司孵化的苗圃项目达到 162 项，孵化器企业 218 家，加速器企业 38 家。同时，公司积极与英特尔、上海超级计算机中心等合作伙伴联合，进一步做强产业孵化平台。

在产业投资方面，公司成功参与设立了上海火山石一期股权投资合伙企业（有限合伙），积极推动与知名投资机构和大数据企业合作成立产业投资基金，构建覆盖企业全生命周期需求的投资体系。报告期内，公司与子公司主要投资 7 家企业，总体投资额人民币 33.79 亿元，公司产业投资逐步从以房地产开发经营为主转变为“原始股投资-天使投资-风险投资-股权投资”企业全生命周期的投资体系。

3、资本运作和再融资工作

在公司资本运作战略的整体部署下，公司三年来先后启动了重大资产重组、发行公司债、非公开发行 A 股股票等三项重大资本运作和再融资事项，三项工作涉及的资产总值达到 55 亿元，其中募集现金超过了 35 亿元。

报告期内，公司针对具有良好发展前景的“市北·壹中心”启动的非公开发行 A 股股票事项，于 2016 年 5 月获得中国证监会发行审核委员会无条件通过，2016 年 8 月非公开发行股票新增股份在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕登记托管手续，公司总股本从 760,297,079 股变更为 936,652,402 股。通过这些大规模的资本运作和再融资事项，公司的资产规模和质量有了大幅

的提高，持续经营能力和盈利水平得到了有效的增强，公司受资本市场的关注度也显著提升。

三、发行人 2016 年度财务状况

根据发行人 2016 年年度报告，其主要财务数据如下：

资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	上期期末数	本期期末 金额较上 期期末变 动比例 (%)	情况说明
货币资金	3,363,105,247.74	1,221,620,004.22	175.3	本期公司成功发行非公开发行股票所致
应收账款	53,409,088.64	430,486,145.01	-87.59	本期市北发展收回新中新项目售房款
预付款项	1,319,148.46	4,614,836.55	-71.42	本期松宏置业按工程形象程度结转工程预付款
其他应收款	62,567,020.44	232,671,984.81	-73.11	本期市北祥腾收回合作项目开发款
存货	5,245,881,453.13	3,533,850,556.19	48.45	本期开创公司开发新项目，支付土地金、契税及公司各工程项目持续投入所致
其他流动资产	100,515,805.97	-	-	本期松宏置业预收房款计提的税金附加及按税务要求待抵扣的进项税金
可供出售金融资产	157,247,824.03	110,607,824.03	42.17	主要是本期公司投资火山石基金所致
长期股权投资	1,248,896,123.94	618,305,100.74	101.99	主要是本期市北祥腾用于投资垠祥置业和睿涛房地产及创越投资受让上海人才市场报社 40% 股权所致
固定资产	34,256,746.71	151,028,988.24	-77.32	自今年 1 月起南通公司科技城办公楼用于租赁，从固定资产转入投资性房地产
投资性房地产	2,484,713,963.63	2,463,297,202.87	0.87	本期投资性房地产的增

产				加系本公司二级子公司上海市北高新南通有限公司南通科技城办公楼用途由自用变更为出租，由固定资产转入投资性房地产核算
在建工程	-	249,700.00	-100	本期创越投资名下长江新能源大厦改造工程完工
无形资产	362,408.12	191,736.20	89.01	本期南通公司云院项目新增无形资产所致
长期待摊费用	36,734,614.11	26,865,264.38	36.74	本期市北发展投入创新创业中心改造项目
递延所得税资产	27,968,515.22	11,747,572.05	138.08	本期按税法规定可用以后年度税前利润弥补的亏损产生的所得税资产
其他非流动资产	21,469,500.00	-	-	本期聚能湾参与司法房产拍卖，竞得房产成交价
短期借款	1,466,000,000.00	1,100,000,000.00	33.27	本期接受市北集团提供的流动资金委托贷款
预收款项	1,073,609,126.67	18,066,338.37	5,842.59	本期松宏置业预收房屋售房款增加
应付职工薪酬	6,252,642.59	3,406,948.72	83.53	本期预提应付的职工薪酬
应付利息	6,799,117.93	5,685,380.56	19.59%	本期银行借款增加所致
一年内到期的非流动负债	838,000,000.00	88,000,000.00	852.27	本期末一年内到期的长期借款增加
长期借款	1,576,807,485.10	1,699,640,940.51	-7.23	本期偿还部分一年内到期的长期借款
应付债券	894,538,265.20	893,296,750.00	0.14	本期按实际利率调整后的债券摊余成本增加

利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元

科目	本期数	上年同期数	变动比例(%)
营业收入	1,180,138,585.01	991,195,990.94	19.06
营业成本	700,011,347.97	599,111,717.96	16.84
销售费用	22,611,039.61	3,632,178.58	522.52
管理费用	50,477,722.05	54,237,432.85	-6.93
财务费用	100,822,787.68	69,880,475.05	44.28

经营活动产生的现金流量净额	22,965,692.54	-1,269,250,446.31	不适用
投资活动产生的现金流量净额	-689,939,241.01	-153,829,635.74	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	2,808,458,791.99	2,413,075,863.53	16.39

销售费用变动原因说明：本期市北·祥腾麓源项目宣传费及市北发展房产中介服务费有所增加所致。

财务费用变动原因说明：本期公司新增公司债计提的利息所致。

经营活动产生的现金流量净额同比增加原因：主要是报告期预收房屋售房款增加。

投资活动产生的现金流量净额同比减少原因：主要是报告期加大对外投资力度。

第四章发行人募集资金使用情况

经中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）关于核准上海市北高新股份有限公司向合格投资者公开发行公司债券的批复》（证监许可[2015] 2809 号）核准，上海市北高新股份有限公司（以下简称“公司”或“甲方”）获准面向合格投资者公开发行面值不超过人民币 9 亿元的公司债券（以下简称“本期债券”）。本期债券发行工作已于 2015 年 12 月 23 日结束，实际发行规模 9 亿元，最终票面利率为 4.00%。扣除发行费用后的募集资金净额已于 2015 年 12 月 24 日到账。

（一）募集资金专项账户情况

2015 年 12 月 24 日，公司本次债券募集资金存入发行人在交通银行上海闸北支行开设的专项账户（账号为 310066645018800006179）。截至 2015 年 12 月 31 日，公司募集资金专项账户余额为扣除发行费用后的募集资金净额 893,296,750.00 元。

（二）募集资金实际使用情况

按照发行人公告的 2015 年公开发行公司债券募集说明书的相关内容，发行人将本期公司债券募集资金净额均用于补充公司流动资金，截至 2016 年 12 月 31 日，公司募集资金专项账户余额为 584.80 元。

第五章本期债券利息偿付情况

本期债券在存续期内每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。2016 年至 2020 年每年的 12 月 21 日为上一个计息年度的付息日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间付息款项不另计利息）。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2016 年至 2018 年每年的 12 月 21 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间付息款项不另计利息）。

本期债券第一个计息年度的利息已于 2016 年 12 月 21 日完成支付，本期债券的第二个计息年度的利息将于 2017 年 12 月 21 日支付，详细情况敬请投资者查阅公司相关公告。

本期债券的兑付日为 2020 年 12 月 21 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息）。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2018 年 12 月 21 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

第六章债券持有人会议召开情况

2016 年度，本期债券未召开债券持有人会议。

第七章公司债券担保人资信情况

本期公司债券无担保。

第八章本期公司债券的信用评级情况

发行人聘请了上海新世纪资信评估投资服务有限公司（以下简称“上海新世纪”）对本次发行的资信情况进行评级。根据上海新世纪出具的《上海市北高新股份有限公司 2015 年公司债券信用评级报告》，公司的主体长期信用等级为 AA，本期债券无担保，债券的信用等级为 AA，说明公司偿还债务的能力很强，违约风险很低。

根据监管部门和上海新世纪对跟踪评级的有关要求，上海新世纪将在本次债券存续期内，在每年公司公告年报后 2 个月内对本次债券进行一次定期跟踪评级并出具正式的定期跟踪评级报告，并在本次债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

跟踪评级期间，上海新世纪将持续关注发行人外部经营环境的变化、影响其经营或财务状况的重大事项以及发行人履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，动态地反映发行人的信用状况。上海新世纪的跟踪评级报告和评级结果将对发行人、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

上海新世纪已于 2017 年 5 月 26 日出具了《上海市北高新股份有限公司 2015 年公司债券跟踪评级报告》，发行人主体信用评级等级为 AA+，本期公司债券信用等级为 AA+。详细情况敬请投资者查阅公司相关公告。

第九章负责处理与公司债券 相关事务专人的变动情况

2016 年，发行人负责处理与公司债券相关事务的专人未发生变动。

第十章其他事项

一、对外担保情况

截至 2016 年 12 月 31 日，发行人不存在对除子公司外的公司进行对外担保的情况。

截至 2016 年 12 月 31 日，发行人为关联方抵押担保的情况如下：

经公司 2013 年度股东大会审议批准，公司全资子公司上海开创企业发展有限公司向上海浦东发展银行股份有限公司上海分行（牵头行）申请总额人民币 7.5 亿元的银团贷款，用途为“静安区 334 街坊 87 丘产业载体建设项目”，由公司控股股东上海市北高新（集团）有限公司将为开创公司申请银团贷款提供保证担保，并由本公司向市北集团提供反担保。

二、涉及的未决诉讼或仲裁事项

报告期内，发行人无重大诉讼、仲裁事项发生。

三、相关当事人

截至本报告出具日，本期债券的受托管理人和资信评级机构均未发生变动。

（本页无正文，为湘财证券股份有限公司关于《上海市北高新股份有限公司
2015 年公司债券受托管理事务报告（2016 年度）之盖章页》）

债券受托管理人：湘财证券股份有限公司

2017 年 6 月 2 日