

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）



市北高新
SHIBEI HI-TECH PARK

2015 年公司债券受托管理事务报告 （2015 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）

二〇一六年五月

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（2015 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 2015 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、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 2015 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:	760,297,079 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；涉及行政许可的凭许可证经营）。”

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、园区产业投资等。

二、发行人 2015 年度经营情况

2015 年，在上海加快建设具有全球影响力的科技创新中心和闸北静安“撤二建一”的背景下，作为区域经济发展的重要增长极和高新技术产业集聚区的运营方，公司董事会和管理层带领全体员工紧紧抓住这一重要战略机遇期，沉着应对全球经济疲软和中国速度换挡和结构调整过程中所带来的严峻挑战，积极寻求公司战略转型和可持续发展之道，努力追求股东利益最大化。公司全年实现

主营业务收入 9.91 亿元，归属上市公司股东的净利润 1.32 亿元，均较上一年度有大幅度增长。公司各项业务顺利推进，整体呈现出积极良好的发展势头。公司的发展在 2015 年得到资本市场的认可，在 2015 年第十一届中国证券市场年会上，公司荣获“2015 年中国证券市场优秀贡献龙鼎奖”。

1、产业载体的租售工作

随着市北·新中新项目和市北·云立方项目陆续竣工并投入运营，公司的产业载体的销售和租赁工作在报告期内都取得了较大的进展。报告期内，公司实现房产销售收入达 7.78 亿元，实现房产租赁收入达 1.56 亿元，与去年相比均有大幅度提升。

2、产业载体开发建设工作

自 2014 年开始，公司进入了产业载体的集中建设期。报告期内，公司自行开发的在建项目达到了四个，总建筑面积达 50 万平方米。其中，市北·云立方项目和市北·新中新项目在报告期内已获得房地产权证并交付使用；南通科技城·云院项目中第一期项目在报告期内已完成竣工备案；市北·智汇园项目报告期内主体工程已基本完工。同时，报告期内公司参与合作开发的绿地中环广场项目、南通香溢紫郡项目项目、市北·壹中心项目和市北·祥腾麓源项目也正在稳步推进中，归属上市公司的权益总建筑面积达到约 30 万平方米，其中市北·壹中心项目于报告期内启动了非公开发行股票事项，目前正在积极推进中。

在新项目拓展方面，报告期内，公司及子公司还通过市场竞拍、参股合作多种方式成功参与了闸北区市北高新技术服务业园区 N070501 单元 13-05 地块、闸北区市北高新技术服务业园区 N070501 单元 13-06 地块、松江区永丰街道 H 单元 40-05 地块和松江区永丰街道 H 单元 30-02 地块等四个项目的开发建设。

通过参与上述优质项目的储备、开发和运营，不仅能够为公司未来几年业绩的稳步提升和可持续发展提供强有力的保障，而且通过与诸多品牌开发商的合作，将有利于进一步提升公司综合开发运营管理能力。

3、产业孵化和投资工作

报告期内，借助上海打造具有全球影响力的科技创新中心的有利契机，公司大力推进园区的产业培育和孵化。公司旗下的国家级科技企业孵化器聚能湾公司着力实施空间优化、运营优化的战略，进一步完善创新孵化模式，逐步形成并完

善了“‘10+1+2’特色孵化服务模式”。截至 2015 年 12 月 31 日，聚能湾公司孵化的苗圃项目达 119 项，孵化器企业达 190 家，加速器企业达 38 家，入孵企业的数量和质量较上年均有较大幅度的提升。2015 年聚能湾还首次获评国家 A 级科技企业孵化器和上海市优秀科技企业孵化器。

在产业投资方面，基于上半年股权投资市场异常火爆，估值普遍较高的市场环境，公司逐步加大对初创阶段和创业阶段企业的股权投资，努力构建“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。报告期内，经公司董事会授权，聚能湾通过原始股投资的方式与 37 家新入孵初创型企业签署了投资协议，为公司未来进一步参与这些企业中后期阶段股权投资提供了保证。此外，今年以来公司内部逐步建立起了公司投资业务板块与招商服务业务板块的互动配合机制，并在招商和租售环节，强化了“招商+投资合作”项目优先选择的新机制；同时公司也积极与国内外知名的专业投资机构寻求合作机会，为公司做精做深做大产业投资，实现公司业务优化转型提供了保证。

三、发行人 2015 年度财务状况

根据发行人 2015 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	1,221,620,004.22	231,624,222.74	427.41	本期公司发行公司债，12 月收到募集资金，年末尚未使用。
应收账款	430,486,145.01	30,121,241.67	1,329.18	本期市北·新中新项目实现销售，销售收入较上期大幅增长所致。
预付款项	4,614,836.55	533,740.35	764.62	本期松宏置业预付项目工程款。
其他应收款	232,671,984.81	399,646,874.19	-41.78	本期收回竞拍土地保证金。
投资性房地产	2,463,297,202.87	881,973,316.35	179.29	本期开创公司开发的云立方项目已竣工转

				入投资性房地产；市北发展开发的新中新项目已竣工租赁部分转入投资性房地产；2015年重大资产重组市北发展持有的投资性房地产注入上市公司。
在建工程	249,700.00	11,808,623.77	-97.89	本期越光投资光通大厦改建项目完工转入长期待摊费用。
长期待摊费用	26,865,264.38	4,265,439.72	529.84	本期越光投资光通大厦改建项目完工转入长期待摊费用。
递延所得税资产	11,747,572.05	7,312,234.35	60.66	本期新成立的项目开发公司前期亏损，导致可抵扣亏损确认的递延所得税资产上升。
短期借款	1,100,000,000.00	500,000,000.00	120.00	本期接受市北集团提供的流动资金委托贷款。
应付账款	537,581,378.96	336,706,446.95	59.66	本期公司开发的云立方项目及新中新项目已竣工，按审定价增加应付账款。
预收款项	18,066,338.37	4,788,277.28	277.30	本期预收房屋租赁款增加。
应交税费	160,619,077.08	16,482,646.64	874.47	本期园区产业载体销售大幅增加。
应付利息	5,685,380.56	3,410,350.98	66.71	本期银行借款增加所致。
一年内到期的非流动负债	88,000,000.00	17,500,000.00	402.86	本期一年内到期的长期借款增加所致。
长期借款	1,699,640,940.51	1,307,343,007.46	30.01	本期在建项目建设取得银行借款。
应付债券	893,296,750.00			本期公司发行公司债。

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	991,195,990.94	167,459,460.92	491.90
营业成本	599,111,717.96	76,188,788.60	686.35
销售费用	3,632,178.58	4,830,927.20	-24.81

管理费用	54,237,432.85	37,388,478.40	45.06
财务费用	69,880,475.05	18,481,151.17	278.12
经营活动产生的现金流量净额	-1,269,250,446.31	-740,903,357.62	不适用
投资活动产生的现金流量净额	-153,829,635.74	-209,290,087.40	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	2,413,075,863.53	1,070,465,201.85	125.42
研发支出			

营业收入：本期园区产业载体销售收入大幅增加。

营业成本：本期园区产业载体销售收入大幅增加，相应的结转成本也大幅增加。

管理费用：本期日常费用增加及新中新项目新增物业管理费所致。

财务费用：本期短期借款大幅增加，以及云立方项目和新中新项目已竣工，相关项目贷款利息支出停止资本化所致。

筹资活动产生的现金流量净额：报告期内公司获得控股股东财务资助；公开发行公司债券融资；2015 年重大资产重组配套募集资金融资；在建项目获得金融机构融资。

第四章 发行人募集资金使用情况

本期债券发行经 2015 年 8 月 27 日召开的公司第七届董事会第五十一次会议审议通过,并经 2015 年 9 月 15 日召开的 2015 年第一次临时股东大会作出决定,经贵会证监许可[2015]2809 号文核准,公司在中国境内面向合格投资者公开发行不超过 9 亿元(含 9 亿元)的公司债券。本期债券发行总额为 9 亿元(扣除发行费用后用于补充流动资金),期限为 5 年。

本期债券采取网下面向合格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。通过参考债券市场同类债券利率水平情况及与投资者的沟通,本期债券的票面利率预设区间为 4.00%~4.60%。2015 年 12 月 18 日,发行人和主承销商在网下向机构投资者进行了票面利率询价,根据网下机构投资者询价申购结果,经发行人和主承销商协商一致,最终确定本期债券票面利率为 4.00%。

2015 年 12 月 21 日和 22 日,主承销商根据配售结果通知和安排获配合格投资者进行缴款,截至 2015 年 12 月 22 日本期债券发行缴款工作完成。2015 年 12 月 23 日,在《上海证券报》、《大公报》以及上交所网站(<http://www.sse.com.cn>)刊登了《上海市北高新股份有限公司 2015 年公司债券发行结果公告》,本期债券的发行工作顺利完成。2015 年 12 月 24 日,主承销商在完成对合格投资者资格核查工作后,将扣除承销费用后的募集资金款项划转至募集资金专项账户。发行人出具了相应的募资资金到账确认书,确认收到本期债券募集资金。2015 年 12 月 25 日,主承销商向登记公司提交了登记资料进行注册登记。截至 2015 年 12 月 31 日,公司募集资金专户余额为扣除发行费用后的募集资金净额 893,296,750.00 元。

本期公司债券自 2016 年 01 月 06 日起在上海证券交易所挂牌上市。

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将于 2016 年 12 月 21 日支付。

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

2015 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。

市北高新已于 2016 年 3 月 25 日公告 2015 年年度报告，上海新世纪将根据公司 2015 年年度报告，于近期出具本期公司债券的跟踪评级报告，详细情况敬请投资者关注。

第九章 负责处理与公司债券 相关事务专人的变动情况

2015 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 2015 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 2015 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“闸北区 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，并由本公司将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（2015 年度）》之盖章页）

债券受托管理人：湘财证券股份有限公司

2016年 05月 24日

