

上海市北高新（集团）有限公司
2026年度第一期中期票据募集说明书



发行人：	上海市北高新（集团）有限公司
注册额度：	20亿元
本期发行金额：	4亿元
发行期限：	3年
担保情况：	无担保

主承销商/簿记管理人/存续期管理机构：兴业银行股份有限公司

联席主承销商：广发银行股份有限公司

二零二六年七月

声明与承诺

本企业发行本期债务融资工具已在交易商协会注册，注册不代表交易商协会对本期债务融资工具的投资价值作出任何评价，也不表明对债务融资工具的投资风险做出了任何判断。凡欲认购本期债务融资工具的投资者，请认真阅读本募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

本企业董事会已批准本募集说明书，企业将及时、公平地履行信息披露义务，企业及其全体董事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证募集说明书信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性、及时性承担个别和连带法律责任。董事、高级管理人员或履行同等职责的人员不能保证所披露的信息真实、准确、完整的，应披露相应声明并说明理由。全体董事、高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》及交易商协会相关自律管理要求履行了相关内部程序。

企业负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本募集说明书所述财务信息真实、准确、完整、及时。

发行人或其授权的机构已就募集说明书中引用中介机构意见的内容向相关中介机构进行了确认，中介机构确认募集说明书所引用的内容与其就本期债券发行出具的相关意见不存在矛盾，对所引用的内容无异议。若中介机构发现未经其确认或无法保证一致性或对引用内容有异议的，企业和相关中介机构应对异议情况进行披露。

凡通过认购、受让等合法手段自愿取得并持有本期债务融资工具的投资者，均视同自愿接受本募集说明书对各项权利义务的约定。包括债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人或履行同等职责的机构等主体权利义务的相关约定等。

发行人承诺根据法律法规的规定和本募集说明书的约定履行义务，接受投资者监督。

截至募集说明书签署日，除已披露信息外，无其他影响偿债能力的重大事项。

目录

声明与承诺.....	2
重要提示.....	5
一、核心风险提示.....	5
二、情形提示.....	5
三、持有人会议机制.....	7
四、受托管理人机制.....	8
五、主动债务管理.....	8
六、违约、风险情形及处置.....	9
第一章释义.....	10
第二章风险提示及说明.....	13
一、本期债务融资工具的投资风险.....	13
二、与发行人相关的风险.....	13
第三章发行条款.....	23
一、主要发行条款.....	23
二、发行安排.....	24
第四章募集资金运用.....	27
一、募集资金用途.....	27
二、发行人承诺.....	27
三、本次募集资金使用计划及管理制度.....	27
四、偿债资金来源及偿债保障措施.....	28
第五章企业基本情况.....	29
一、发行人基本情况.....	29
二、发行人历史沿革.....	29
三、控股股东、实际控制人、股权质押及其他争议情况说明.....	33
四、独立经营情况.....	34
五、重要权益投资情况.....	35
六、发行人组织结构.....	45
七、公司治理结构.....	47
八、发行人高级管理人员简介.....	56
九、发行人主营业务经营状况.....	59
十、发行人主要在建工程和未来投资计划.....	93
十一、发行人战略定位及业务发展规划.....	94
十二、发行人所在行业状况及竞争优势.....	97
第六章企业主要财务状况.....	102
一、财务报表及审计意见.....	102
二、会计政策变更、会计估计变更、重大前期会计差错更正事项及合并范围变化.....	102
三、发行人合并及母公司近三年及一期财务报表.....	108
四、主要财务数据及指标分析.....	114
五、有息债务情况.....	134
六、发行人关联交易情况.....	136
七、发行人或有事项.....	141
八、资产抵押、质押、其他被限制处置事项.....	144
九、金融衍生产品、大宗商品期货和理财产品持有情况.....	146
十、海外投资情况.....	146
十一、直接债务融资计划.....	146
十二、其他重要事项.....	147
第七章公司资信状况.....	149
一、发行人银行授信情况.....	149
二、债务违约记录.....	149
三、公司债务融资情况.....	149
第八章债务融资工具信用增进.....	151
第九章税项.....	152

一、增值税.....	152
二、所得税.....	152
三、印花税.....	152
四、税项抵销.....	153
五、声明.....	153
第十章主动债务管理.....	154
一、置换.....	154
二、同意征集机制.....	154
第十一章信息披露安排.....	159
一、发行前的信息披露安排.....	159
二、存续期内定期信息披露.....	160
三、存续期内重大事项的信息披露.....	160
四、本息兑付的信息披露.....	161
第十二章持有人会议机制.....	163
一、会议目的与效力.....	163
二、会议权限与议案.....	163
三、会议召集人与召开情形.....	164
四、会议召集与召开.....	167
五、会议表决和决议.....	169
六、其他.....	171
第十三章受托管理人机制.....	173
第十四章违约、风险情形及处置.....	174
一、违约事件.....	174
二、违约责任.....	175
三、发行人义务.....	175
四、发行人应急预案.....	175
五、风险及违约处置基本原则.....	176
六、处置措施.....	176
七、不可抗力.....	176
八、争议解决机制.....	177
九、弃权.....	177
第十五章投资人保护条款.....	178
第十六章发行有关机构.....	179
一、发行人.....	179
二、主承销商及簿记管理人.....	179
三、联席主承销商.....	179
四、存续期管理的机构.....	179
五、律师事务所.....	180
六、会计师事务所.....	180
七、登记、托管、结算机构.....	180
八、集中簿记建档系统技术支持机构.....	181
第十七章备查文件.....	182
一、备查文件.....	182
二、文件查询地址.....	182

重要提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、核心风险提示

（一）高杠杆运营风险

2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人负债总额分别为 275.63 亿元、266.34 亿元、271.18 亿元和 265.80 亿元；资产负债率分别为 69.90%、68.86%、69.64% 和 69.37%。近年来发行人外部融资规模较大，负债总额呈波动趋势，虽然债务到期期限较为平均，但总体债务仍处于较高水平，财务负担较重；且未来逐步进入还贷期，债务偿付压力较大。

（二）房地产业务经营风险

发行人业务包括在园区内从事工业性厂房和商用办公楼的建设和经营。房地产行业历来受宏观政策的影响比较大。如果未来国家出台更严厉的房地产调控政策，则对发行人的经营有一定的影响，可能带来一定的风险。

二、情形提示

近一年以来，发行人不涉及 MQ.4 表(重大资产重组)、MQ.8 表(股权委托管理)中的情形。

1、发行人 2025 年营业收入为 295,540.76 万元，较 2024 年下降 147,777.84 万元，降幅为 33.33%；发行人 2025 年营业利润为-15,664.12 万元，较 2024 年下降 46,595.75 万元，降幅为 150.64%；2025 年净利润为-29,151.59 万元，较 2024 年末下降 48,760.84 万元，降幅为 248.66%。发行人 2026 年 1-3 月净利润为-8,119.20 万元，2025 年 1-3 月净利润为-4,579.27 万元，亏损同比扩大。近一年及一期收入下降及亏损的原因为集团开发建设项目产业载体的销售未达预期，东部多个大型新建项目竣工备案后，相关成本摊销及利息支出费用化增加。

发行人拟采取的改善措施包括：（1）积极推进开发的产业载体项目销售；（2）进一步加大云盟汇、云置禾、云中芯等新竣工项目的产业载体去化力度，着力引进一批在新兴领域具有一定影响力和竞争力的企业；（3）进一步加

快园区存量房产去化工作，实现产业载体租金收入持续增长；（4）积极构建“直投+基金”、“投资+孵化”的产业投资体系，加大投资收益回报，为公司的可持续发展创造新的利润增长点。（5）上市子公司数据港积极拓展市场潜力，稳步实现利润增长；上市子公司市北股份积极盘活楼宇资产，优化资源配置，提升运营能力，减少亏损。

2、发行人子公司债务逾期

2025 年 9 月 2 日，发行人发布《上海市北高新（集团）有限公司关于债务逾期情况的公告》称，部分债务未能如期偿还。债务逾期原因系公司以银行存单及其利息 7,528.71 万元（2025 年 7 月 31 日余额）为市北高新集团（香港）有限公司向澳门国际银行股份有限公司（以下简称“澳门国际银行”）的借款提供足额质押担保，且公司具备强烈的偿付意愿，有充足的偿付资金，但因贷款的偿付手段受限，尚无法按期归还。目前，公司仍在就该笔存单资金偿还借款的路径进行密切沟通。同时，公告称，本次债务逾期主要受政策影响，且逾期金额较小，预计对公司的治理、日常管理、生产经营及偿债能力不会产生重大不利影响。

2025 年 9 月 4 日，中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称“中诚信国际”）发布《中诚信国际关于关注上海市北高新（集团）有限公司债务逾期情况的公告》称，中诚信国际针对上述事项已与公司进行沟通，2021 年 12 月市北集团为旗下的市北高新集团（香港）有限公司在澳门国际银行的 0.68 亿元贷款，在澳门国际银行办理存款存单并做质押担保，贷款 2024 年 12 月到期。在贷款到期前，市北集团向澳门国际银行发函，主动要求以质押存单资金偿还此笔贷款，澳门国际银行因存单质押资金转汇困难，贷款资金暂无法按期归还；截至 2025 年 7 月末，质押于澳门国际银行的存单及其利息可有效覆盖贷款偿还金额。中诚信国际认为上述事项涉及金额较小，并有充足的抵质押保障措施且公司就其借款偿还路径正进行密切沟通，目前债务逾期事项对公司信用水平暂不构成重大不利影响。中诚信国际将对公司解决偿付手段受限的事项进展和整体信用状况保持持续关注。

截止 2025 年末，发行人以银行存单及其利息 7,570.12 万元为市北高新集团（香港）有限公司向澳门国际银行股份有限公司的上述借款提供足额质押担保，发行人不存在无法偿还债务的情况。发行人将积极沟通解决该偿付手段受限的事

项。

3、企业 1/3 以上董事、2/3 以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动

2026 年 4 月，根据《关于选举<上海市北高新（集团）有限公司职工董事>的决议》，经第六届第四次会员大会无记名差额投票，选举童臻元同志为职工董事，同时免去张诚同志职工董事职务，职工董事选举获得通过。

2025 年 12 月，根据《上海市北高新（集团）有限公司股东决定》，上海市北高新（集团）有限公司不再设置监事会，免去吴炯、沈易、方家伦监事职务，由审计委员会依法行使监事会的相关职责。

2025 年 12 月，根据《关于上海市北高新（集团）有限公司外部董事任免的通知》（静国资委任[2025]31 号），经区国资委党委会讨论决定，任命刘九评、陈韬、邵峰、胡铁兴为上海市北高新（集团）有限公司外部董事，免去刘维的公司外部董事职务。根据《上海市静安区人民政府关于陈祥同志任职的通知》（静国资委任[2025]63 号），区人民政府同意陈祥任公司专职外部董事。

除上述事项以外，近一年以来，发行人未涉及其他 MQ.7 表（重要事项）中的情形。

三、持有人会议机制

本期债务融资工具募集说明书在“持有人会议机制”章节中明确，除法律法规另有规定外，持有人会议所审议通过的决议对本期债务融资工具全部持有人具有同等效力和约束力。

本募集说明书在“持有人会议机制”章节对持有人会议召开情形进行了分层，1.本期债务融资工具信用增进安排、增进机构偿付能力发生重大不利变化；2.发行人及合并范围内子公司发行的其他债务融资工具或境内外债券的本金或利息未能按照约定按期足额兑付；3.发行人及合并范围内子公司拟出售、转让、划转资产或放弃其他财产，将导致发行人净资产减少单次超过上年末经审计净资产的 10%；4.发行人及合并范围内子公司因会计差错更正、会计政策或会计估计的重大自主变更等原因，导致发行人净资产单次减少超过 10%；5.发行人最近一期净资产较上年末经审计净资产减少超过 10%；6.发行人及合并范围内子公司发生可能导致发行人丧失其重要子公司实际控制权的情形；7.发行人及合并范围内子公

司拟无偿划转、购买、出售资产或者通过其他方式进行资产交易，构成重大资产重组的；8.发行人进行重大债务重组；9.发行人拟合并、分立、减资，被暂扣或者吊销许可证件等情形发生时，自事项披露之日起 15 个工作日内无人提议或提议的持有人未满足 10%的比例要求，存在相关事项不召开持有人会议的可能性。

本募集说明书在“持有人会议机制”章节设置了“会议有效性”的要求，按照本募集说明书约定，参会持有人持有本期债务融资工具总表决权超过 1/2，会议方可生效。参加会议的持有人才能参与表决，因此持有人在未参会的情况下，无法行使所持份额代表的表决权。

本募集说明书在“持有人会议机制”章节设置了多数决机制，持有人会议决议应当经参加会议持有人所持表决权超过 1/2 通过；对影响投资者重要权益的特别议案，应当经参加会议持有人所持表决权 2/3 以上，且经本期债务融资工具总表决权超过 1/2 通过。因此，在议案未经全体持有人同意而生效的情况下，部分持有人虽不同意但已受生效议案的约束，1.变更本期债务融资工具与本息偿付直接相关的条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进安排；2.新增、变更本募集说明书中的选择权条款、持有人会议机制、同意征集机制、投资人保护条款以及争议解决机制；3.聘请、解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；4.除合并、分立外，向第三方转移本期债务融资工具清偿义务；5.变更可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的其他约定等所涉及的重要权益也存在因服从多数人意志受到不利影响的可能性。

四、受托管理人机制

本期中期票据未设置受托管理人。

五、主动债务管理

在本期债务融资工具存续期内，发行人可能通过实施置换、同意征集等方式对本期债务融资工具进行主动债务管理。

【置换机制】存续期内，若将本期债务融资工具作为置换标的实施置换后，将减少本期债务融资工具的存续规模，对于未参与置换或未全部置换的持有人，存在受到不利影响的可能性。

【同意征集机制】本募集说明书在“主动债务管理”章节中约定了对投资人实

体权利影响较大的同意征集结果生效条件和效力。按照本募集说明书约定，同意征集方案经持有本期债务融资工具总表决权超过 1/2 的持有人同意，本次同意征集方可生效。除法律法规另有规定外，满足生效条件的同意征集结果对本期债务融资工具全部持有人具有同等效力和约束力，并产生约束发行人和持有人的效力。因此，在同意征集事项未经全部持有人同意而生效的情况下，个别持有人虽不同意但已受生效同意征集结果的约束，包括收取债务融资工具本息等自身实体权益存在因服从绝大多数人意志可能受到不利影响的可能性。

六、违约、风险情形及处置

（一）本募集说明书“违约、风险情形及处置”章节中关于违约事件的约定，对未能按期足额偿付债务融资工具本金或利息的违约情形设置了 5 个工作日的宽限期，若发行人在该期限内对本条所述债务进行了足额偿还，则不构成发行人在本期债务融资工具项下的违约。宽限期内应按照票面利率上浮 5BP 计算并支付利息。

（二）本募集说明书“违约、风险情形及处置”章约定，当发行人发生风险或违约事件后，发行人可以与持有人协商采取以下风险及违约处置措施：

【重组并变更登记要素】发行人和持有人可协商调整本期债务融资工具的基本偿付条款。选择召开持有人会议的，适用第十二章“持有人会议机制”中特别议案的表决比例。生效决议将约束本期债项下所有持有人。如约定同意征集机制的，亦可选择适用第十章“主动债务管理”的“同意征集机制”实施重组。

请投资人仔细阅读相关内容，知悉相关风险。

第一章释义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人/本公司/公司/ 本企业/企业/市北集团 /集团公司	指	上海市北高新（集团）有限公司
非金融企业债务融资 工具/债务融资工具	指	具有法人资格的非金融企业在银行间债券市场发行的，约定在一定期限内还本付息的有价证券
超短期融资券	指	具有法人资格的非金融企业在银行间债券市场发行的，约定在 270 天（含）以内还本付息的债务融资工具
中期票据	指	具有法人资格的非金融企业在银行间债券市场发行的，约定在一定期限还本付息的债务融资工具
本期债务融资工具/本 期中期票据	指	上海市北高新（集团）有限公司 2026 年度第一期中期票 据
本次发行	指	本期中期票据的发行
本募集说明书/募集说 明书	指	发行人根据《银行间债券市场非金融企业债务融资工具 管理办法》及中国银行间市场交易商协会相关自律规范 文件，为本期债务融资工具的发行而制作，并在发行文 件中披露的说明文件，即《上海市北高新（集团）有限 公司 2026 年度第一期中期票据募集说明书》
簿记建档/集中簿记建 档	指	发行人和主承销商协商确定利率（价格）区间后，承销 团成员/投资人发出申购定单，由簿记管理人记录承销团 成员/投资人认购债务融资工具利率（价格）及数量意愿， 按约定的定价和配售方式确定最终发行利率（价格）并 进行配售的行为。集中簿记建档是簿记建档的一种实现 形式，通过集中簿记建档系统实现簿记建档过程全流程 线上化处理
承销协议	指	发行人与主承销商签订的《上海市北高新（集团）有限 公司 2026-2028 年度中期票据承销协议》
承销团	指	由主承销商根据《银行间债券市场非金融企业债务融资 工具承销团协议》组织的本期债务融资工具承销团队
承销商	指	具备债务融资工具承销资质并已经签署“承销团协议”， 接受主承销方的邀请，共同参与本期债务融资工具承销 的承销机构
主承销商	指	兴业银行股份有限公司
联席主承销商	指	广发银行股份有限公司
簿记管理人	指	簿记管理人指制定集中簿记建档流程及负责具体集中簿 记建档操作的机构，本期中期票据发行期间由兴业银行 股份有限公司担任
主承销商/存续期管理 机构	指	兴业银行股份有限公司
余额包销	指	本期债务融资工具的主承销商按照《上海市北高新（集 团）有限公司 2026-2028 年度中期票据承销协议》的规 定，在规定的发行日后，将未售出的本期债务融资工具 全部自行购入的承销方式
人民银行	指	中国人民银行
交易商协会	指	中国银行间市场交易商协会

银行间市场	指	全国银行间债券市场
北金所	指	北京金融资产交易所有限公司
上海清算所/上清所	指	银行间市场清算所股份有限公司
中国外汇交易中心/全国银行间同业拆借中心	指	中国外汇交易中心暨全国银行间同业拆借中心
注册有效期	指	交易商协会《接受注册通知书》中核定的债务融资工具注册金额有效期
工作日	指	每周一至周五及可能正常营业的周六、周日，不含法定节假日或休息日
法定节假日	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地区的法定节假日或休息日）
近三年（末）	指	2023 年（末）、2024 年（末）、2025 年（末）
近一年/一年	指	2025 年
近一期（末）/一期（末）	指	2026 年 1-3 月/2026 年 3 月末
元、万元、亿元	指	无特别说明，均指人民币
“撤二建一”	指	2015 年 11 月 4 日上海市人民政府举办“撤销原闸北区、静安区建制设立新的静安区大会”，宣布静安、闸北两区合并，成立新静安区的行政调整
原闸北区	指	在“撤二建一”前上海市旧闸北区
新静安区	指	在“撤二建一”后上海市旧闸北区、旧静安区合并后的新静安区
原闸北区国资委	指	原上海市闸北区国有资产监督管理委员会，现撤二建一，合并为上海市静安区国有资产监督管理委员会
原闸北土发中心	指	原上海市闸北区土地发展中心
原闸北区旧改办	指	原上海市闸北区旧区改造建设指挥部办公室
市北园区、市北高新园区	指	市北高新技术服务业园区，位于上海市原闸北区，园区范围北至走马塘、场中路，西至彭越浦、共和新路，南至汶水路，东至泗塘，规划面积约为 3 平方公里
南通科技城	指	上海市北高新（南通）科技城，南通科技城位于南通市通宁大道以西、长泰路以东、城北大道以南、永兴大道以北，园区规划总面积 520.60 万平米
产业载体	指	为企业提供工作及功能空间的房产及物业
市北股份/市北高新	指	上海市北高新股份有限公司
开创公司	指	发行人控股公司上海开创企业发展有限公司
创辉企业	指	发行人控股公司上海创辉企业管理有限公司
市北南通	指	发行人控股公司上海市北高新集团(南通)有限公司
市北发展	指	发行人控股公司上海市北生产性企业服务发展有限公司
股份南通	指	发行人控股公司上海市北高新南通有限公司
松宏置业	指	上海松宏置业有限公司

数据港	指	发行人控股公司上海数据港股份有限公司
IDC	指	发行人为基础电信运营商提供所需的数据中心基础设施服务（DataCenter，简称“DC”），而基础电信运营商通过将发行人提供的基础设施服务（DC），与自身提供互联网网络带宽服务（InternetBandwidth，简称“I”）合并组合，一站式地向终端客户提供完整的互联网数据中心服务（InternetDataCenterService）
SLA	指	数据服务标准承诺，发行人子公司上海数据港股份有限公司提供数据中心基础设施服务，以保证达到电信运营商的运维管理要求，并按照其与终端客户签署合同约定的服务标准承诺（SLA）
欣云投资	指	发行人控股公司上海市北高新欣云投资有限公司
闸北创投	指	发行人控股公司上海闸北创业投资有限公司
中铁市北	指	发行人参股公司上海中铁市北投资发展有限公司
闸北绿地	指	发行人参股公司上海闸北绿地企业发展有限公司
恒固房地产	指	发行人参股公司上海恒固房地产开发有限公司
松铭房地产	指	发行人参股公司上海松铭房地产开发有限公司
创业产业园	指	开创地块，位于市北园区内，坐落于上海市原闸北区江场西路 522、538 号
总部经济园北园	指	12 号地块，位于市北园区内，坐落于上海市原闸北区彭浦镇 334 街坊 68 丘
总部经济园南园	指	13-1 号地块，位于市北园区内，坐落于上海市原闸北区江场三路 30 号等
前沿产业园	指	13-3 号地块，位于市北园区内，坐落于上海市原闸北区江场三路 181、183、191、193、197 号
亚太数据中心	指	莹力地块，位于市北园区内，坐落于上海市原闸北区江场西路 389 号
信息产业园	指	“上水地块”，位于市北园区内，坐落于上海市原闸北区万荣路 1268 号
智汇园	指	“航天地块”，位于市北园区内，坐落于上海市原闸北区彭浦镇 334 街坊 87 丘

本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第二章风险提示及说明

投资者购买本期债务融资工具，应当认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立的投资判断。本期债务融资工具依法发行后，因发行人经营与收益的变化引致的投资风险，由投资者自行负责。投资者在评价和认购本期债务融资工具时，应特别认真地考虑下列各种风险因素：

一、本期债务融资工具的投资风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债务融资工具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，从而使投资者持有的债务融资工具价值具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

银行间市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人无法保证本期债务融资工具在银行间市场上市后期债务融资工具的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本期投资者在购买本期债务融资工具后可能面临由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，不能以某一价格足额出售其希望出售的本期债务融资工具所带来的流动性风险。

（三）偿付风险

在本期债务融资工具存续期内，宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部因素以及发行人本身的生产经营存在着一定的不确定性，这些因素的变化会影响到发行人的运营状况、盈利能力和现金流量，可能导致发行人无法如期从预期的还款来源获得足够的资金按期支付本期债务融资工具本息，从而使投资者面临一定的偿付风险。

二、与发行人相关的风险

（一）财务风险

1、存货、投资性房地产占资产总额比重较大的风险

2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人存货账面价值分别为 1,179,628.10

万元、969,683.38 万元、723,970.94 万元和 724,161.93 万元，存货占总资产的比重分别为 29.91%、25.07%、18.59%和 18.90%。投资性房地产账面价值分别为 1,185,548.68 万元、1,374,855.96 万元、1,490,376.87 万元和 1,478,318.11 万元，占总资产比重分别为 30.06%、35.55%、38.28%和 38.58%。存货、投资性房地产占资产总额比重较大，存货主要为产业载体的开发成本、开发产品等。投资性房地产物业大部分用于自持，主要通过租金收入收回成本，回收期较长。如发行人存货周转缓慢将影响到发行人整体资产的流动性，从而在一定程度上影响发行人的资金周转效率。

2、受限资产占比较大风险

截至 2025 年末，发行人各类受限资产账面价值总额达 1,070,713.55 万元，占总资产比例为 27.50%，占净资产比例为 90.58%，主要包括货币资金 23,293.22 万元，存货 381,887.82 万元，在建工程 98,600.70 万元，投资性房地产 566,931.80 万元。发行人受限资产金额较大，主要由向金融机构借款提供抵押而形成，如发行人不能按时偿付金融机构借款，则会给发行人带来一定的处置风险。

3、经营性现金流波动较大风险

2023-2025 年及 2026 年 1-3 月，发行人经营活动净现金流分别为 98,114.24 万元、118,910.03 万元、142,608.42 万元和-15,351.35 万元，波动较大。园区建设具有一定的周期性，前期建设需要较大的资金投入，后期通过园区物业租赁和出售等业务来带动经营活动现金流入。发行人经营性现金流受此特点影响，存在波动的风险。

4、资产负债率较高的风险

2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人资产负债率分别为 69.90%、68.86%、69.64%和 69.37%。由于发行人属园区开发类企业，园区开发的前期建设投入大、投入产出期较长，资产负债率符合行业特征。发行人的资产负债率处于可控水平，极端情况下可能面临一定的偿债压力。

5、未来投资支出较大风险

近三年及一期末，发行人投资活动产生的现金流量净额为-76,257.81 万元、-75,577.90 万元、-85,507.79 万元和-83,237.10 万元。发行人 2025 年度投资活动现金流量净额较 2024 年度减少 9,929.89 万元，降幅 13.14%。总体上，公司近年来保持较高投资规模，投资活动现金流出规模较大，故近两年投资活动产生的现

金流量净额均为负。此外，发行人投资的项目除结构性存款外，主要有基金投资，对子公司和合营企业的投资、增资项目构成，该类项目回收周期较长，资金回笼慢。

6、关联方拆入拆出的风险

发行人与上海百汇云灏置业有限公司、上海垠祥置业有限公司、上海云中芯企业发展有限公司等下属子公司、联营企业、合营企业之间存在关联交易。2025 年，发行人向关联方出售商品/提供劳务金额为 191.03 万元，金额较小；向关联方出租资产获得收益 487.55 万元，金额较小；向关联方拆入资金 2025 年末余额 84,716.21 万元。发行人与关联方往来应收款余额 726.31 万元、其他应收款余额 20,462.87 万元、预收款项余额 0.12 万元、其他应付款余额 100,540.49 万元。关联拆入拆出占经营性活动现金流比重较低，对现金流影响较小。上述公司均为发行人下属子公司、合营企业、联营企业，关联交易主要涉及关联采购、关联租赁、关联资金拆借、关联担保等。

7、盈利能力波动风险

发行人目前主营业务收入主要来自于园区开发与经营、数据中心服务器托管服务、其他业务等收入。近三年及 2026 年 1-3 月，发行人净利率分别为-2.21%、4.42%、-9.86%和-12.60%。净利率有所波动，主要系不同年份销售的产业载体规模和毛利率不同导致波动，发行人存在一定的盈利能力波动的风险。

8、高杠杆运营风险

2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人负债总额分别为 275.63 亿元、266.34 亿元、271.18 亿元和 265.80 亿元；资产负债率分别为 69.90%、68.86%、69.64%和 69.37%。近年来发行人外部融资规模较大，负债总额呈波动趋势，虽然债务到期期限较为平均，但总体债务仍处于较高水平，财务负担较重；且未来逐步进入还贷期，债务偿付压力较大。

9、短期偿付风险

截至 2025 年末，公司短期借款 132,080.52 万元、一年内到期的非流动负债 437,047.33 万元，短期应付债券 110,609.08 万元，合计 679,736.93 万元。发行人短期刚性债务规模较大，或面临一定的债务短期偿付压力。

10、毛利率波动风险

近三年及 2026 年 1-3 月，发行人主营业务毛利率分别为 29.36%、28.41%、

27.22%和 24.35%，毛利率呈波动状态，主要原因为不同年份销售的产业载体规模和毛利率不同导致波动。

11、资本市场波动的风险

发行人子公司上海市北高新股份有限公司及上海数据港股份有限公司均在上海证券交易所挂牌上市，上述两家上市公司为发行人的核心资产。如遇到宏观经济因素或市场因素导致上市公司价值在资本市场大幅波动，发行人资产与权益将面临一定风险。

12、有息负债规模过高风险

截至 2025 年末，发行人有息负债规模为 202.28 亿元。其中，短期借款余额为 13.21 亿元，一年内到期的非流动负债余额为 43.70 亿元，短期应付债券为 11.06 亿元，长期借款余额为 103.83 亿元，应付债券余额为 30.48 亿元。发行人有息债务规模较大，资产负债率 69.64%，财务杠杆已上升至偏高水平。

13、存货跌价风险

公司存货主要由办公楼等园区物业开发成本和开发产品组成，规模较大，占总资产的比例较高。2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，存货余额分别为 1,179,628.10 万元、969,683.38 万元、723,970.94 万元和 724,161.93 万元，存货占总资产的比重分别为 29.91%、25.07%、18.59%和 18.90%。公司期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，经公司合理测算，公司存货未发生减值迹象，未计提减值准备。未来若行业不景气，开发项目利润下滑或项目无法顺利完成开发销售，公司将面临存货跌价损失风险，对公司的盈利能力产生不利影响。发行人的存货受公司经营情况、国家宏观经济政策、市场情况等因素影响，存在一定的跌价风险。

14、资产流动性不足风险

2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，公司流动比率分别为 1.34、1.80、1.37 和 1.48，速动比率分别为 0.43、0.73、0.69 和 0.74。公司资产流动性一般，面临一定的流动性不足风险。

15、再融资风险

随着公司业务规模的逐年扩大，为满足项目开发资金需求，发行人存在持续的融资需求，虽然发行人有众多的融资渠道，但发行人也可能面临再融资的困难，

进而影响发行人现金流状况的风险。

16、发行人 IDC 业务板块客户集中度较高的风险

发行人 IDC 业务板块以批发型数据中心服务为主。主要经营模式为电信运营商合作模式和终端客户直销模式，上述批发型数据中心终端客户均为国内大型互联网头部企业。近年来发行人直接及间接来自于某大型互联网公司的收入占比较高，2025 年发行人直接和间接来自该互联网企业及其控制企业的合计收入占公司主营业务收入的比例为 98.30%，其中直接来自该互联网企业及其控制企业的收入占比为 66.12%。

（二）经营风险

1、区域经济发展风险

发行人的主要业务集中于上海。因此上海整体城市经济发展状况及未来发展趋势对发行人未来的发展、经济效益影响较大。如果上海市的经济发展速度放缓，可能会对发行人的园区招商引资带来一定影响，造成入园企业数量增速下降或已入园企业生产收缩，势必会对发行人的盈利能力产生一定程度的不利影响。

2、行业风险

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，可能对未来园区的招商引资造成一定影响。另外，基础设施建设资金投入较大，回收时间较长，对公司的现金管理能力提出较高要求。这些因素给发行人的主营业务业绩和现金流水平带来一定风险。

3、竞争风险

紧邻上海的江苏、浙江两省，汇聚了宁波经济技术开发区、杭州经济技术开发区、南通经济技术开发区、昆山经济技术开发区等一系列开发园区，产业基础较好，在发展现代制造业方面有较好优势，已形成了密集的企业群和产业链，增长潜力较大。这对发行人带来了一定的竞争压力。

4、房地产业务经营风险

发行人主要在园区内从事工业厂房和商用办公楼的建设和经营。房地产行业历来受宏观政策的影响比较大。如果未来国家出台更严厉的房地产调控政策，则对发行人的经营有一定的影响，可能带来一定的风险。

5、租赁业务经营风险

园区开发与经营是发行人的主营业务。在园区的经营模式上，随着发行人资本规模积累以及长期发展需要，园区的招商经营模式已由早期的出售为主转变为如今的租赁为主、出售为辅的模式。在租赁模式的经营下，园区物业的所有权并未发生转移，未来租赁市场的整体波动会对发行人租赁业务的经营产生一定影响，因此存在一定的风险性。

6、非一线城市项目投资风险

市北集团在南通地区投入较大，在异地项目管控运营上存在一定风险；另外，非一线城市土地市场景气度持续下降，项目去库存压力增大，发行人非一线城市项目投资存在一定风险。

7、项目建设风险

发行人从事园区的开发与建设业务，园区开发建设具有投资规模大、建设周期长、验收要求较高的特点。因此，资金、技术、天气等方面的潜在风险都会随着项目施工期的延长而增加。如果在管理和技术等方面出现重大失误，可能对整个工程的质量产生影响。

8、原材料价格波动风险

发行人产业载体经营中，涉及产业载体建设施工原材料投入。工程建设原材料价格受到国内外经济状况以及国内外供求变化的影响较大。原材料价格波动将直接影响发行人的工程建设与施工投入，因此，该部分原材料的采购价格波动，将对发行人的成本造成一定影响。

9、产业载体销售中的违约风险

产业载体销售是发行人的主要收入来源，目前发行人产业载体的销售采用全额付款和按揭贷款付款两种形式，如销售过程中，因按揭款办理等原因导致购房人发生违约，将导致发行人无法按时获取销售收入，并进而影响发行人的正常经营，发行人存在产业载体销售中的违约风险。

10、信息系统管理的风险

发行人子公司上海数据港股份有限公司为多家知名电商提供数据中心服务，如因外界不可抗力导致数据中心信息丢失、损毁、泄露，将会面临较大的潜在经济风险和法律风险，故发行人存在信息系统管理的风险。

11、数据托管业务客户集中度较高的风险

公司数据托管业务以批发型数据中心服务为主。主要经营模式表现为：①电

信运营商合作模式；②终端客户直销模式。公司批发型数据中心终端客户均为国内大型互联网头部企业，面向客户群体较小。目前，公司直接及间接来自于某大型互联网公司的收入占比较高，未来如果在合同有效期内因多次严重运营事故导致最终用户在合同期满后转移或减少订单、最终用户经营状况发生重大变化导致与相应的基础电信运营商终止合同而该基础电信运营商又无法签约其他用户以继续履行与公司的服务合同、或者基础电信运营商及最终用户经营状况发生重大不利变化，将直接影响到公司的生产经营，从而给公司盈利能力造成不利影响。

12、数据托管业务市场竞争加剧的风险

对于快速增加的网络中立数据中心服务商而言，竞争主要集中在服务和专业技术、安全性、可靠性和功能性、声誉和品牌知名度、资金实力、所提供服务的广度和深度以及价格上。公司作为国内主要的网络中立数据中心服务商之一，未来可能将面临更为激烈的市场竞争。一方面，竞争加剧使公司面临市场份额被竞争对手抢夺的风险，原有的市场份额可能减小；另一方面，竞争加剧还可能导致行业整体利润率下降。

13、对核心子公司持股比例较低的风险

发行人核心子公司为市北股份及数据港，虽然发行人对二者相对控股，但与发行人全资子公司相比，比例仍然相对较低。同时因核心子公司为上市公司，仍然存在未来发行人所持核心子公司股份占比减少的风险，从而影响发行人对核心子公司的控制力。

14、发行人主体过分依赖下属子公司的风险

发行人主要业务集中于核心子公司市北股份及数据港，发行人的未来经营及利润情况受上述两家子公司的经营情况影响较大，若其中任何一家子公司重大资产重组导致发行人丧失对子公司的实际控制且无法并入发行人利润表，将对发行人的经营利润产生重大影响。发行人存在过分依赖下属子公司的风险。

15、突发事件引发的经营风险

发行人为实体型企业，安全、有序生产是公司正常经营的基础，也是取得经济效益的重要保障。影响正常生产的因素众多，包含人为因素、设备因素、技术因素等内部因素以及社会、自然灾害等外部因素。近年来我国突发事件频发，公司虽已制定突发事件应急预案，但由于旗下从事生产经营的子公司、员工较多，如果子公司发生安全生产或遭受外部影响等突发事件，这将对公司的正常经营带

来潜在不利影响。

（三）管理风险

1、经营多元化引发的管理风险

发行人经营主要涉及园区产业开发与经营、数据中心服务器托管服务、现代服务业等多个行业，虽然这些行业具有一定的关联性，但多行业的发展战略也会在一定程度上分散管理层的注意力，分散企业的有限资源，在管理控制力方面给公司带来挑战和风险。

2、人力资源风险

发行人已经形成了成熟的经营模式和管理制度，培养了一批较高素质的业务骨干和核心人员，并不断吸引优秀人才，但发行人在快速发展过程中，产业链不断延伸，随着经营规模持续扩大和业务范围继续拓宽，对人力资源及其管理能力提出了更高的要求，对具有较高管理水平和较强专业技术能力的高素质人才需求也在不断增长，如果关键人才缺失可能给发行人的长远发展带来一定的影响。

3、安全生产风险

根据国务院颁布的《关于进一步加强安全生产工作的决定》要求进一步强化安全生产的工作重点和政策措施，建设部也曾专门发文要求全国建设系统认真贯彻落实。11.15 特别重大火灾事故后，上海市人民政府印发的《关于进一步规范本市建筑市场加强建设工程质量安全管理若干意见》也对安全施工做了进一步规范。安全生产对于基础设施建设来说至关重要，生产事故将直接影响发行人的生产经营，并造成负面的社会影响。

4、子公司管控风险

市北集团下属的控股或全资子公司较多，且各子公司涉及到较多的业务类型，公司面临较大的管理难度。

5、突发事件引发公司治理结构突然变化的风险

公司高管人员身体健康、失联等突发事件的发生会对现行公司治理结构产生影响，从而改变公司现有治理结构，甚至影响公司的正常运作。

6、项目质量管理风险

园区产业载体项目开发周期长，投资大，涉及相关行业广，合作单位多，要接受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管，这对发行人对项目的开发控制和质量管理能力提出了较高要求。尽管发行人建立起了

完善的质量管理体系和控制标准，具备较强的项目操作能力以及较为丰富的项目操作经验，但如果管理不善或质量监控出现漏洞，产品质量仍有可能出现问题。为此，发行人开发的园区产业载体项目如出现质量问题，将损害发行人品牌声誉和市场形象，并使公司遭受不同程度的经济损失。

（四）政策风险

1、宏观经济政策风险

基础设施行业项目投资规模大，属于资本密集型行业，对于信贷等融资工具具有较强的依赖性。若国家宏观经济政策变动，可能对发行人所从事的基础设施投资、建设、运营和管理业务产生影响。未来，若政府采取紧缩的货币政策，可能使得发行人通过信贷等工具融资难度增加，从而可能使发行人从事的项目建设受到不利影响。同时，若国家政府采取紧缩的财政政策，可能导致政府对基础设施投资力度下降，从而可能对发行人的业务规模和盈利能力产生不利影响。

2、地方政府政策的变动风险

在开发建设园区的过程中，发行人的迅速发展客观上离不开上海市政府及区政府的大力支持。这些支持包括土地政策、基础设施建设的业务来源、享有充分的信息资源等方面。如果上述政策发生重大变化，将对公司的经营业绩和债务偿付能力有较大影响。

3、房地产政策风险

发行人的主营业务与房地产市场关联度较高，并主要集中在上海市。2015 年我国一线城市房地产价格上涨迅猛，销售火爆，为此上海市政府出台了一系列限购政策以抑制房地产价格过快上涨。若国家相关主管部门出台新的房地产调控政策，致使房地产价格较大波动，会导致发行人受到房地产政策变动的风险影响。

4、土地政策风险

土地是园区开发必不可少的资源，涉及土地规划和城市建设等多个政府部门。近年来，我国政府出台了一系列土地宏观调控政策，进一步规范土地市场。土地供应政策、土地供应结构、土地使用政策等发生变化，将对园区开发企业的生产经营产生重要影响。随着我国城市化进程的不断推进，城市建设开发用地总量日趋减少。如政府未来执行更为严格的土地政策或降低土地供应规模，则发行人将可能无法及时获得项目开发所需的土地储备或出现土地成本的进一步上升，公司业务发展的可持续性和盈利能力的稳定性将受到一定程度的不利影响。

5、税收政策变动风险

园区开发与运营行业受税收政策的影响较大，增值税、土地增值税、企业所得税、房产税等税种的征管，对园区开发与运营行业有特殊要求，其变动情况将直接影响公司销售、盈利及现金流情况。目前，国家已经从土地持有、开发、转让等各个环节采取税收调控措施，若国家进一步提高相关税费标准，将对园区市场和发行人产品的销售带来不利影响。

第三章发行条款

本期债务融资工具为实名记账式债券，其托管、兑付与交易须按照交易商协会有关自律规则及上海清算所、全国银行间同业拆借中心的有关规定执行。

本期债务融资工具的发行由主承销商负责组织协调。

一、主要发行条款

债务融资工具名称	上海市北高新（集团）有限公司 2026 年度第一期中期票据
发行人	上海市北高新（集团）有限公司
主承销商	兴业银行股份有限公司
联席主承销商	广发银行股份有限公司
簿记管理人	兴业银行股份有限公司
承担存续期管理的机构	兴业银行股份有限公司
企业待偿还债券余额	截至本募集说明书签署之日，发行人合并范围内待偿还债券 61.5 亿元，其中超短期融资券 3 亿元，中期票据 36 亿元，公司债 22.5 亿元。
《接受注册通知书》文号	中市协注【2026】MTN463 号
注册金额	人民币 20 亿元（即 2,000,000,000.00RMB）
本期债务融资工具发行金额	人民币 4 亿元（即 400,000,000.00RMB）
本期债务融资工具期限	3 年
计息年度天数	平年 365 天，闰年 366 天
本期债务融资工具面值	人民币 100 元
发行价格	本期债务融资工具按面值平价发行，发行价格为面值人民币壹佰元。利率通过集中簿记建档方式确定
发行利率	发行利率采用固定利率形式。利率的确定方式为在确定利率上下限的前提下，通过集中簿记建档的结果确定。本期债务融资工具在存续期限内利率固定不变，不计算复利，逾期不另计利息
发行方式	通过面向承销团成员集中簿记建档、集中配售方式在全国银行间债券市场公开发行
托管方式	本期债务融资工具采用实名制记账式，统一在银行间市场清算所股份有限公司登记托管
发行对象	全国银行间债券市场的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）
票面利率	由集中簿记建档结果确定
承销方式	主承销商余额包销
公告日期	2026 年 7 月 16 日至 2026 年 7 月 17 日
发行日期	2026 年 7 月 20 日

起息日期	2026 年 7 月 21 日
缴款日	2026 年 7 月 21 日
债权债务登记日	2026 年 7 月 21 日
上市流通日	2026 年 7 月 22 日
兑付价格	按面值兑付
还本付息方式	采用单利按年付息，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兑付一起支付。
付息日期	2027 年至 2029 年每年的 7 月 21 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日，顺延期间不另计息）
兑付日期	2029 年 7 月 21 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日，顺延期间不另计息）
偿付顺序	本期债务融资工具在破产清算时的清偿顺序等同于发行人的普通债务
本期中期票据信用增进	本期中期票据无信用增进
本期中期票据的登记、托管、结算机构	银行间市场清算所股份有限公司（即上海清算所）
集中簿记建档系统技术支持机构	北京金融资产交易所有限公司
税务提示	根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债务融资工具所应缴纳的税款由投资者承担。
适用法律	本期债务融资工具的所有法律条款均适用中华人民共和国法律

二、发行安排

（一）集中簿记建档安排

1、本期债务融资工具簿记管理人为兴业银行股份有限公司，本期中期票据承销团成员须在 2026 年 7 月 20 日 10:00 时至 18:00 时，通过集中簿记建档系统向簿记管理人提交《上海市北高新（集团）有限公司 2026 年度第一期中期票据申购要约》（以下简称“《申购要约》”），申购时间以在集中簿记建档系统中将《申购要约》提交至簿记管理人的时间为准。

2、每一承销团成员申购金额的下限为 1,000.00 万元（含 1,000.00 万元），申购金额超过 1,000.00 万元的必须是 1,000.00 万元的整数倍。

（二）分销安排

1、认购本期债务融资工具的投资者为境内合格机构投资者（国家法律、法规及部门规章等另有规定的除外）。

2、上述投资者应在上海清算所开立 A 类或 B 类持有人账户，或通过全国银行间债券市场中的债券结算代理人开立 C 类持有人账户；其他机构投资者可通

过债券承销商或全国银行间债券市场中的债券结算代理人在上海清算所开立 C 类持有人账户。

（三）缴款和结算安排

1、缴款时间：2026 年 7 月 21 日。

2、簿记管理人将在 2026 年 7 月 21 日通过集中簿记建档系统发送《上海市北高新（集团）有限公司 2026 年度第一期中期票据配售确认及缴款通知书》（以下简称“《缴款通知书》”），通知每个承销团成员的获配面额和需缴纳的认购款金额、付款日期、划款账户等。

3、合格的承销商应于缴款日将按簿记管理人的《缴款通知书》中明确的承销额对应的募集款项划至指定账户：

资金开户行：兴业银行总行

资金账号：871010177599000105

户名：兴业银行股份有限公司

人行支付系统号：309391000011

汇款用途：上海市北高新（集团）有限公司 2026 年度第一期中期票据募集款

如承销商不能按期足额缴款，则按照中国银行间市场交易商协会的有关规定、“承销协议”和“承销团协议”的有关条款办理。

4、本期债务融资工具发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行中期票据融资权的转让、质押。

（四）登记托管安排

本期债务融资工具以实名记账方式发行，在上海清算所进行登记托管。上海清算所为本期债务融资工具的法定债权登记人，在发行结束后负责对本期债务融资工具进行债权管理，权益监护和代理兑付，并负责向投资者提供有关信息服务。

（五）上市流通安排

本期债务融资工具在债权登记日的次一工作日（2026 年 7 月 22 日）即可以在全国银行间债券市场流通转让，其上市流通将按照全国银行间同业拆借中心颁布的相关规定进行。

（六）其他

无。

第四章募集资金运用

一、募集资金用途

（一）注册募集资金的用途

本期中期票据注册规模人民币 20 亿元，拟全部用于偿还发行人存续的债务融资工具。截至募集说明书签署日，发行人本部待偿还债务融资工具余额为 23 亿元，其中超短期融资券 3 亿元，中期票据 20 亿元。

（二）本期发行募集资金的用途

发行人本期中期票据发行金额 4 亿元，将全部用于偿还“23 市北高新 MTN001”本金，具体明细如下：

图表 4-1：拟偿还到期债务融资工具情况表

单位：亿元、年、%

债券简称	发行金额	拟使用募集资金金额	发行期限	票面利率	起息日期	到期日期
23 市北高新 MTN001	4	4	3	2.88	2023-07-25	2026-07-25
合计	4	4				

二、发行人承诺

发行人发行本期中期票据，所募集资金用于符合国家法律法规及政策要求的企业生产经营活动；发行人承诺，本次发行中期票据所募集的资金将不会用于商品房房地产的土地储备、保障房开发建设、房地产项目开发建设及偿还房地产项目开发贷款等与房地产相关的业务，也不用于土地一级开发业务，不进入股票、期货等违规领域，不用于购买理财、偿还信托贷款；承诺募集资金用于符合国家法律法规及政策要求的流动资金需要。

发行人将加强募集资金管控，严格按照约定用途使用募集资金，资金用途不违反国家相关产业政策和法律规定。本公司承诺，在本期中期票据存续期间内，若募集资金用途发生变更，将根据中期票据信息披露要求，提前及时披露有关信息。在本期中期票据募集资金用途发生变化之前，本公司将通过交易商协会认可的渠道提前进行公告。

三、本次募集资金使用计划及管理制度

使用本次募集资金的投资项目（如有）将根据项目资金预算情况统一纳入发行人年度投资计划进行管理。发行人财务部负责债券募集资金的总体调度和安排，对募集资金支付情况建立详细的账务管理并及时做好相关会计记录，且将不定期对募集资金投资项目的资金使用情况进行现场检查核实，确保资金做到专款专用。

四、偿债资金来源及偿债保障措施

（一）主营业务收入保持稳定增长

2023-2025 年及 2026 年 1-3 月，发行人营业总收入分别为 268,667.83 万元、443,318.60 万元、295,540.76 万元和 63,663.65 万元，发行人经营活动现金流入分别为 387,514.15 万元、393,386.90 万元、349,355.43 万元和 86,417.63 万元。发行人充裕的营业收入将成为本期中期票据本息偿付的主要来源。

（二）较强的短期偿债能力

2023-2025 年及 2026 年 3 月末，发行人流动比率分别为 1.34、1.80、1.37 和 1.48，速动比率为 0.43、0.73、0.69 和 0.74，公司短期偿债能力较强。2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人流动资产分别为 1,748,121.01 万元、1,626,453.97 万元、1,469,787.94 万元和 1,438,822.62 万元，在资产总额中占比分别为 44.33%、42.05%、37.75%和 37.55%，其中存货余额分别为 1,179,628.10 万元、969,683.38 万元、723,970.94 万元和 724,161.93 万元，存货占总资产的比重分别为 29.91%、25.07%、18.59%和 18.90%。存货是发行人流动性资产中占比较高的一项资产，发行人的存货主要由办公楼等园区物业开发产品和开发成本组成。鉴于发行人具有较强的招商引资能力，因此整体而言，公司短期偿债能力较强。

（三）外部融资渠道畅通

公司与宁波银行股份有限公司、上海银行股份有限公司、中信银行股份有限公司、中国工商银行股份有限公司、上海浦东发展银行股份有限公司、中国民生银行股份有限公司等银行均保持良好的业务合作关系。截至 2025 年末，各家银行给予发行人授信额度合计 948.65 亿元，已使用额度 155.43 亿元，剩余可用授信额度 793.22 亿元。发行人与国内多家银行合作关系稳固，间接融资渠道畅通。

第五章企业基本情况

一、发行人基本情况

- （一）中文注册名称：上海市北高新（集团）有限公司
- （二）法定代表人：孙中峰
- （三）设立（工商注册）日期：1999年4月7日
- （四）统一社会信用代码：913100001346996465
- （五）发行人注册地：上海市静安区江场三路238号16楼
- （六）发行人办公地：上海市静安区江场三路238号16楼
- （七）发行人联系人：张颂燕
- （八）发行人联系电话：（021）56770133-357
- （九）发行人传真号码：（021）56770134
- （十）发行人邮编：200436
- （十一）注册资本：人民币21.5亿元
- （十二）实缴资本：人民币21.5亿元
- （十三）企业类型：有限责任公司（国有独资）

（十四）发行人经营范围：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】。

二、发行人历史沿革

发行人是由原上海市闸北区国有资产管理委员会出资设立的国有独资公司，经营范围是“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）。”截至本募集说明书签署之日，发行人注册资本 21.5 亿元。

（一）设立情况

1998 年 11 月，原上海市闸北区人民政府下发《闸北区人民政府关于同意成立市北工业新区投资经营有限公司的批复》（闸府批[1998]40 号），同意成立市北工业新区投资经营有限公司（暂定名）。

1999 年 2 月，上海市工商局核发《企业名称预先核准通知书》（编号：沪名称预核(内)NO: 01199902100019），同意公司预先核准名称为“上海市北工业新区投资经营有限公司”。

1999 年 4 月，上海市北工业新区投资经营有限公司成立，注册资本 500 万元，原上海市闸北区国有资产管理委员会（现已更名为“上海市静安区国有资产监督管理委员会”）为唯一出资人。《企业法人营业执照》编号为 3100001005810。公司成立时注册资本为 500 万元人民币；住所为上海市江场西路 215 号；法定代表人丁明年；经营范围：资产投资经营、管理。

（二）公司注册资本、股东变更情况

1、发行人通过三次增资注册资本从 500 万元增至 10,000 万元

2000 年 6 月，发行人注册资本增至 3,000 万元，由原上海市闸北区国资委独家增资 2,500 万元，本次增资已由上海佳瑞会计师事务所有限公司出具的佳瑞验字（2000）第 3404 号《验资报告》验证，出资方式为货币出资。

2001 年 10 月，发行人注册资本增至 5,000 万元，由原上海市闸北区国资委独家增资 2000 万元，本次增资已由沪江诚信会计师事务所有限公司出具的沪诚验发（2001）第 2867 号《验资报告》验证，出资方式为货币出资。

2005 年 12 月，发行人注册资本增至 10,000 万元，由原上海市闸北区国资委独家增资 5,000 万元，本次增资已由上海申北会计师事务所有限公司出具的申北会所验企字（2005）第 275 号《验资报告》验证，出资方式为货币出资。

2、发行人首次更名，通过三次增资注册资本从 10,000 万元增至 55,000 万元

2007 年 9 月，原闸北区人民政府出具《关于同意市北工业新区投资经营有限公司组建上海市北工业园区（集团）有限公司的批复》（闸府批（2007）13 号），同意在“上海市北工业新区投资经营有限公司”基础上改制成立“上海市北工业园区（集团）有限公司”，公司注册资本由现在的人民币 10,000 万元增加至 15,000 万元。本次增资已由上海申北会计师事务所有限公司验证，并于 2008 年 1 月 18 日出具“申北会所验企字（2008）第 041 号”《验资报告》，出资方式为货币出资。

2008 年 1 月 25 日，上海市工商局向公司核发注册号为 310108000206928 的《企业法人营业执照》，根据该营业执照，公司名称由“上海市北工业新区投资经营有限公司”变更为“上海市北工业园区（集团）有限公司”；住所由“上海市江

场西路 215 号”变更为“江场三路 238 号 16 楼”；经营范围由“资产投资经营、管理”变更为“投资与资产管理，房地产开发经营，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）。（以上经营范围涉及行政许可的，凭许可证经营）”。

2008 年 6 月，发行人注册资本增至 35,000 万元，由原上海市闸北区国资委独家分两次共增资 20,000 万元，本次两期增资已由上海申北会计师事务所有限公司出具的申北会所验企字（2008）第 0178 号、第 0195 号《验资报告》验证，出资方式为货币出资。

2009 年 4 月，注册资本增至 55,000 万元，由原上海市闸北区国资委独家增资 20,000 万元，本次增资已由上海申北会计师事务所有限公司出具的申北会所验企字（2009）第 10008 号《验资报告》验证，出资方式为货币出资。

3、发行人二次更名，注册资本从 55,000 万元增至 70,000 万元

根据原闸北区国资委出具的《关于同意上海市北工业园区（集团）有限公司更名及增资的批复》（闸国资[2009]123 号），同意公司更名为“上海市北高新（集团）有限公司”并增资至 70,000 万元。

2009 年 8 月 17 日，上海市工商局向公司核发《名称预先核准通知书》（沪工商注名变核字第 01200908170185 号），同意公司名称变更为“上海市北高新（集团）有限公司”。

2009 年 11 月 24 日，上海申北会计师事务所有限公司出具“申北会所验企字（2009）第 10045 号”《验资报告》，对公司本次增资进行了验证，出资方式为货币出资。

4、发行人子公司借壳上市

2009 年，发行人决定通过借壳方式上市融资，将原二级子公司开创公司作为拟上市主体，注入原上海二纺机股份有限公司（*ST 二纺、*ST 二纺 B，目前名称变更为上海市北高新股份有限公司），以市场化程度高、盈利能力好的园区产业载体开发业务作为拟上市主业，将与园区产业载体开发经营相关的全部业务、资产、人员等注入开创公司。

2012 年 4 月 10 日，原上海二纺机股份有限公司取得中国证监会证监许可[2012]438 号《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》及中国证监会证监许可[2012]439 号《关于核准上海市北高新（集团）有限公司公

告上海二纺机股份有限公司收购报告书并豁免其要约收购义务的批复》，2012 年 8 月 31 日签署《资产置换交割确认书》。至此，发行人子公司完成借壳上市工作。

5、发行人变更经营范围

2012 年 6 月，发行人经营范围删除“房地产开发经营”，变更为“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）。（以上经营范围涉及行政许可的，凭许可证经营）”。2012 年 6 月 5 日，上海市工商局向公司核发新的《企业法人营业执照》。

6、发行人注册资本从 70,000 万元增至 200,000 万元

2012 年 6 月，根据原闸北区国资委出具的《关于同意市北高新集团有限公司资本公积转增实收资本的批复》（闸国资（2012）81 号），公司将截至 2012 年 6 月 30 日的资本公积人民币 13 亿元转增实收资本。上述增资已由立信会计师事务所（特殊普通合伙）验证，并于 2012 年 8 月 21 日出具“信会师报字[2012]第 122993 号”《验资报告》，出资方式为资本公积转增资本。

7、2016 年 12 月公司股东名称变更

2016 年 6 月 6 日，上海市静安区国有资产监督管理委员会下发静国资委产[2016]15 号《关于转发<上海市静安区人民政府关于同意变更原闸北区国有资产监督管理委员会全资、控股及参股企业出资人的批复>的通知》，要求各公司企业出资人由闸北区国有资产管理委员会变更为静安区国有资产监督管理委员会。

2016 年 8 月 12 日，公司唯一股东上海市静安区国有资产监督管理委员会作出股东决定，同意公司股东变更为“上海市静安区国有资产监督管理委员会”。

2016 年 12 月 7 日，上海市工商局核准本次股东名称变更，并向公司核发统一社会信用代码为 913100001346996465 的《营业执照》。

8、发行人注册资本从 200,000 万元增至 215,000 万元

2022 年 8 月 19 日，根据发行人《股东决定》，同意以货币资金的形式对发行人增资 15,000.00 万元。2022 年 8 月 23 日，发行人就增资事项已办理工商变更登记。

图表5-1：发行人实收资本情况变动表

单位：万元

事由	实收资本变动	实收资本余额
期初（1999 年）	-	500
国资委增资（2000 年）	2,500	3,000
国资委增资（2001 年）	2,000	5,000
国资委增资（2005 年）	5,000	10,000
国资委增资（2008 年）	5,000	15,000
国资委增资（2008 年）	20,000	35,000
国资委增资（2009 年）	20,000	55,000
国资委增资（2009 年）	15,000	70,000
国资委增资（2012 年）	130,000	200,000
国资委增资（2022 年）	15,000	215,000

截至本募集说明书签署之日，公司注册资本为 21.50 亿元，实收资本为 21.50 亿元，已完成工商变更。

三、控股股东、实际控制人、股权质押及其他争议情况说明

（一）控股股东

截至 2025 年末，上海市静安区国有资产监督管理委员会（原上海市闸北区国有资产监督管理委员会）为国有资产授权经营的出资人，直接持有发行人 100% 股权。出资人授权市北集团为授权范围内国有资产的占有单位，代表出资人行使所有者职能，享有资产收益、重大决策和选择经营管理者的权利，依法对市北集团授权范围内的子公司和参股企业的国有资产实施股权管理。市北集团不设股东会，相关重要事务均需上报静安区国资委审批。

（二）实际控制人

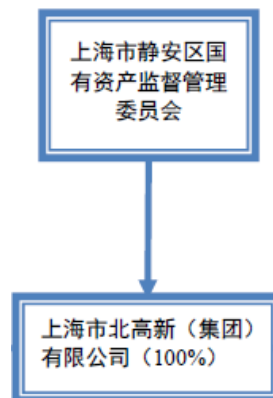
发行人是原上海市闸北区人民政府（现上海市静安区人民政府）批准成立的国有独资企业，由原上海市闸北区国有资产监督管理委员会（现上海市静安区国有资产监督管理委员会）履行出资人职责，对公司实行国有资产授权经营。区国资委为区政府直属的特设机构。区政府授权区国资委依照国家、上海市有关法律、法规和规章及区政府有关规定，代表区政府履行国有资产出资人职责和义务，负责监管区所属国有资产。在上海市行政区划“撤二建一”后，发行人控股股东及实际控制人变更为上海市静安区国有资产监督管理委员会，发行人实际权属结构未发生实质变化。

原静安区地处上海中心，高端商务集聚，经济体量大，但面积是上海最小，成为区域发展的主要掣肘。而原闸北区是传统工业区，近年来现代服务业是申城区县中发展较快的地区之一，但城市建设水平相对落后。“撤二建一”有利于优化城市功能布局、提高行政管理效能、提升区域整体公共服务水平，不仅可以打破行政区划壁垒，实现产业结构优势互补，还能更好地统筹医疗、教育资源为改善民生创造条件。原静安区拥有的法律、会计、咨询等具有国际影响力的专业服务业能够在新行政区的更大空间中得到配置和发展，原本具备的国际化区域品牌发展空间也会得到扩展。

具体到对发行人的影响，除了直接控股股东实力得到增强外，市北园区作为新静安区最大的产业功能开发园区，未来必将导入部分原静安区的新兴产业和现代服务业，从而提升园区能级；另一方面，原静安区的优势城市建设能力将进一步提升区域土地价值和开发潜力，作为市北园区的土地一级开发服务商，土地价值的提升，将进一步提升发行人的现金回流能力。

截至本募集说明书签署之日，区国资委持有本公司股份不存在质押情况。

图表5-2：截至本募集说明书签署之日发行人股权结构图



四、独立经营情况

发行人的出资人现为上海市静安区国有资产监督管理委员会，在出资人的授权范围内，发行人进行国有资产的经营和管理，自主经营、独立核算、自负盈亏，可以完全自主做出业务经营、战略规划和投资等决策。

（一）资产独立

在资产方面，发行人拥有独立于出资人的资产，能够保持资产的权属完整、合法。发行人在资产方面不存在法律纠纷或潜在纠纷。发行人的资金、资产和其他资源不存在被控股股东、实际控制人违规占用的情况。公司对各项资产均拥有

独立处置权。

（二）人员独立

在人员方面，发行人的劳动、人事及工资管理完全独立于出资人。发行人的领导班子列入上海市静安区国有资产监督管理委员会管理范围，发行人的董事长和总经理等人选由区委组织部、区国资委提名，发行人拥有独立完成业务流程所需的各专业类别和经验层次的员工，并且发行人独立自主地管理有关员工劳动、人事、工资等方面的事务。

（三）机构独立

发行人设置了健全的法人治理结构和组织机构体系，董事会等内部机构独立运作，具有独立的生产经营和行政管理机构。发行人拥有机构设置自主权，能够独立进行各项业务的开展与运作，不存在与控股股东职能部门的从属关系。发行人与控股股东各自拥有独立的办公场所，不存在混合经营和合署办公的情形。

（四）财务独立

发行人设有独立的财务部门，配备了专职财务人员，并建立了独立的会计核算体系，具有规范、独立的财务会计制度和财务管理制度。发行人依法独立做出财务决策。发行人依法对其资产拥有控制支配权，未与控股股东或其他任何单位、个人共用银行账户；不存在出资人干预发行人资金使用的情况。发行人依法独立进行纳税申报，履行纳税义务，不存在与控股股东混合纳税的情况。

（五）业务独立

发行人的经营和管理完全独立于出资人；发行人依据《公司法》和公司章程，独立开展生产经营活动，对公司及所属子公司的重大经营活动进行管理和控制。

五、重要权益投资情况

（一）子公司情况

截至 2025 年末，发行人拥有子公司 45 家，其中一级子公司 13 家。

图表5-3：截至 2025 年末发行人控股子公司基本情况

单位：%

序号	被投资单位全称	级次	注册地	持股比例		业务性质
				直接	间接	
1	上海市北工业新区科技发展有限公司	一级	上海	100	-	信息技术

序号	被投资单位全称	级次	注册地	持股比例		业务性质
				直接	间接	
2	上海创辉企业管理有限公司	一级	上海	100	-	服务业
3	上海市北高新健康管理咨询服务有限公司	一级	上海	100	-	服务业
4	上海市北高新集团不动产经营管理有限公司	一级	上海	100	-	房地产
5	上海闸北创业投资有限公司	一级	上海	100	-	创业投资
6	上海市北科技创业投资有限公司	一级	上海	30	40	创业投资
7	上海北上海大酒店有限公司	一级	上海	100	-	酒店管理
8	上海市北高新集团（南通）有限公司	一级	南通	100	-	房地产
9	市北高新集团(香港)有限公司	一级	香港	100	-	投资咨询
10	上海数通链谷企业管理服务有限公司	一级	上海	100	-	服务业
11	上海市北高新集团(南通)现代服务产业管理有限公司	一级	南通	100	-	园区管理服务
12	上海市北高新股份有限公司	一级	上海	45.08	0.81	房地产业
13	上海开创企业发展有限公司	二级	上海	-	100	房地产业
14	上海聚能湾企业服务有限公司	二级	上海	-	100	服务业
15	上海启日投资有限公司	三级	上海	-	50	房地产业
16	上海市北高新南通有限公司	二级	南通		100	房地产业
17	上海创越投资有限公司	二级	上海		100	服务业
18	越光投资管理（上海）有限公司	三级	上海	-	90	服务业
19	上海市北祥腾投资有限公司	二级	上海	20	45	服务业
20	上海泛业投资顾问有限公司	二级	上海	-	100	服务业
21	上海市北生产性企业服务发展有限公司	二级	上海	-	100	房地产业
22	上海市北高新欣云投资有限公司	二级	上海	-	100	房地产业
23	上海云盟汇企业发展有限公司	二级	上海	30	70	房地产业
24	上海云置禾企业发展有限公司	三级	上海	40	60	房地产业
25	上海新市北企业管理服务有限公司	二级	上海	-	59.75	房地产业
26	上海市北高新集团物业管理有限公司	三级	上海	40	60	房地产业
27	上海市北高新通信科技有限公司	二级	上海	-	54	服务业
28	上海数据港股份有限公司	一级	上海	32.98	-	数据中心服务
29	杭州瀚融信息技术有限公司	二级	杭州	-	100	数据中心服务
30	杭州数港科技有限公司	二级	杭州	-	100	数据中心服务
31	上海长江口数据港科技有限公司	二级	上海	-	100	数据中心服务

序号	被投资单位全称	级次	注册地	持股比例		业务性质
				直接	间接	
32	北京中城华鼎建筑设计有限责任公司	三级	北京	-	99.4	信息技术
33	北京云创互通科技有限公司	三级	北京	-	100	数据中心服务
34	杭州西石科技有限公司	二级	杭州	-	100	数据中心服务
35	张北数据港信息科技有限公司	二级	张家口	-	100	数据中心服务
36	南通数港信息科技有限公司	二级	南通	-	100	数据中心服务
37	河源数据港科技有限公司	二级	河源	-	100	数据中心服务
38	乌兰察布数据港科技有限公司	二级	乌兰察布	-	100	数据中心服务
39	杭州数据港科技有限公司	二级	杭州	-	100	设计、服务、咨询
40	怀来数港信息科技有限公司	二级	张家口	-	100	数据中心服务
41	上海申之云科技有限公司	二级	上海	-	60	信息技术
42	廊坊市京云科技有限公司	二级	廊坊	-	100	自动化设备
43	廊坊市沃福自动化设备有限公司	三级	廊坊	-	100	数据中心服务
44	廊坊市灵云数据科技有限公司	三级	廊坊	-	100	数据中心服务
45	上海市北高新餐饮服务有限公司	二级	上海	-	100	餐饮服务

注 1：持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位的依据：市北高新是市北股份第一大股东，拥有控制权。市北高新是上海数据港股份有限公司（简称数据港股份）的第一大股东，拥有控制权。

上海启日投资有限公司（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，由市北股份下属上海开创企业发展有限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，启日公司经营管理由开创公司操盘，启日公司董事会由 3 名董事组成，其中开创公司委派 2 人，故市北股份对启日公司拥有控制权。

截至 2025 年末发行人主要子公司具体情况如下：

1、上海市北高新股份有限公司

上海市北高新股份有限公司成立于 1993 年 11 月，注册资本 18.73 亿元。公司已在 A 股上市，股票代码为 600604，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】。

截至 2025 年 12 月 31 日，该公司资产总额为 2,029,191.37 万元、负债总额为 1,231,167.71 万元、净资产为 798,023.66 万元，2025 年度营业收入为 109,964.00

万元、净利润为-36,255.26 万元，主要系 2025 年度上海区域未实现产业载体销售、新竣工的静安国际科创社区产业载体摊销成本同比大幅增加所致。

2、上海数据港股份有限公司

上海数据港投资有限公司成立于 2009 年 11 月 18 日，注册资本 2.11 亿元。公司已于 2017 年在 A 股上市，股票代码为 603881，经营范围为一般项目:互联网数据服务;信息系统运行维护服务;大数据服务;互联网信息服务;工业互联网数据服务;互联网安全服务;信息技术咨询服务;网络与信息安全软件开发;软件开发;物联网技术开发;技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广;5G 通信技术服务;计算机软硬件及外围设备制造;计算机软硬件及辅助设备批发;计算机软硬件及辅助设备零售;云计算设备销售;互联网设备销售;网络设备销售;互联网销售(除销售需要许可的商品);信息系统集成服务;普通机械设备安装服务;网络设备制造;网络技术服务;物业管理。【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】许可项目:互联网信息服务;建筑智能化工程施工;第一类增值电信业务;建设工程监理。【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 2025 年 12 月 31 日，该公司资产总额为 778,324.83 万元、负债总额为 445,953.20 万元、净资产为 332,371.62 万元，2025 年度营业收入为 172,083.20 万元，净利润为 13,862.38 万元。

3、上海创辉企业管理有限公司

上海创辉企业管理有限公司成立于 2008 年 2 月 3 日，注册资本 3 亿元，市北集团持有其 100%股权，企业统一社会信用代码 9131010667116062XF。该公司经批准的经营范围内：企业管理，市政工程，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，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】。上海创辉企业管理有限公司主要负责发行人配套动迁安置房。

截至 2025 年 12 月 31 日，该公司资产总额为 68,794.65 万元、负债总额为 37,044.47 万元，净资产为 31,750.17 万元，2025 年度营业收入为 395.47 万元、净利润为 175.65 万元，主要系该公司动迁安置房已基本出清，实现营收较少所致。

4、上海市北高新集团(南通)有限公司

上海市北高新集团（南通）有限公司成立于 2010 年 8 月，注册资本 50,000 万元，实收资本 50,000 万元，企业统一社会信用代码 91320600560304555R。该公司的经营范围为：实业投资，物业管理，市政工程施工，企业管理咨询；智能机器人的研发、生产（生产另设分支机构）。（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 2025 年 12 月 31 日，该公司资产总额为 464,730.34 万元、负债总额为 221,420.86 万元、净资产为 243,309.48 万元，2025 年度营业收入为 0 万元、净利润 0.74 万元，主要系公司利润来源于利息收入。

5、上海闸北创业投资有限公司

上海闸北创业投资有限公司成立于 2011 年 11 月 9 日（工商注册号 310108000508076），注册资本 26,000.00 万元，该公司的经营范围为：创业投资，投资咨询，投资管理。【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 2025 年 12 月 31 日，该公司资产总额为 69,285.23 万元、负债总额为 2,618.09 万元、净资产为 66,667.13 万元，2025 年度营业总成本为 0 万元、净利润为-92.79 万元，主要系所投项目公允价值变动导致。该公司目前投资项目未到项目退出阶段，无相关收入和成本，净利润为负主要为公司年末调整对投资所持股权的权益法核算产生投资收益所致。

6、市北高新集团（香港）有限公司

市北高新集团（香港）有限公司成立于 2013 年 6 月 21 日，香港公司注册登记证号码 61623259-000-06-13-5，境外投资证书号为 3100201300124 号，增资后注册资本为 120 万美元，发行人持有 100% 股权。该公司经营范围为国际商务信息咨询、股权投资等。

截至 2025 年 12 月 31 日，该公司资产总额为 5,890.89 万元、负债总额为 7,408.28 万元，净资产为-1,517.39 万元，2025 年度营业收入为 0 万元、净利润为-483.43 万元。该公司目前尚无经营，其主要业务为持有市北股份公司 B 股，支出主要为相关管理费用及财务费用。

7、上海市北工业新区科技发展有限公司

上海市北工业新区科技发展有限公司成立于 2000 年 6 月 14 日，统一社会信用代码 91310106632054904H，注册资本为人民币 450 万元，发行人持有 100% 股权。该公司经营范围为计算机、生物工程、通讯专业领域内的“四技”服务，计算机及软件开发销售，办公文化用品，机电产品，经济信息咨询服务，物业管理，企业投资咨询，企业管理咨询，企业财务咨询。【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 2025 年 12 月 31 日，该公司资产总额为 5,721.34 万元、负债总额为 6,128.72 万元、净资产为-407.38 万元，2025 年度营业收入为 0 万元、净利润为 5.77 万元。该公司资产规模较小，净资产为负系以前年度亏损导致。

8、上海市北高新健康管理咨询服务有限公司

上海市北高新健康管理咨询服务有限公司成立于 2006 年 1 月 10 日，统一社会信用代码 91310106784286333C，注册资本为人民币 100 万元，发行人持有 100% 股权。该公司经营范围为健康咨询（不得从事诊疗活动、心理咨询），医药咨询（不得从事诊疗活动），家政服务、养老服务、社区照料服务、病患陪护服务（不得从事职业中介、医疗、餐饮、住宿等前置性行政许可事项），在生物科技专业领域内从事技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务，企业管理服务，投资管理，投资咨询，商务信息咨询，财务咨询，会展服务，承接各类广告设计、制作，企业登记代理，一类医疗器械、仪器仪表、办公用品、日用百货、劳防用品、五金交电、化工产品（除危险化学品、监控化学品、易致毒化学品、烟花爆竹、民用爆炸物品）、针纺织品、服装鞋帽、化妆品、环保设备的销售。【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 2025 年 12 月 31 日，该公司资产总额为 33.01 万元、负债总额为 1,313.55 万元、净资产为-1,280.54 万元，2025 年度营业收入为 0 万元、净利润为-100.05 元。

9、上海北上海大酒店有限公司

上海北上海大酒店有限公司成立于 2009 年 8 月 24 日，统一社会信用代码 91310108692997197U，注册资本为人民币 3,780.00 万元，发行人持有 100% 股权。该公司经营范围为许可项目：住宿服务（限江场西路 277 号 1-11 层经营），；理发服务；生活美容服务；足浴服务；高危险性体育运动（游泳）；餐饮服务；保险代理业务（限江场三路 256、258、266 号经营）；各类工程建设活动；烟草

制品零售。一般项目：会议及展览服务；停车场服务；广告设计、代理；广告制作；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；礼品花卉销售；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；日用百货销售；化妆品批发；化妆品零售；健身休闲活动；物业管理；中医养生保健服务（非医疗）；本市范围内公共租赁住房的建设、租赁经营管理。

截至 2025 年 12 月 31 日，该公司资产总额为 2,341.25 万元、负债总额为 10,343.90 万元、净资产为-8,002.65 万元，2025 年度营业收入为 6,647.47 万元、净利润为-1,413.09 万元，主要系该酒店该酒店为园区配套使用，主要为园区企业服务。

10、上海市北高新集团不动产经营管理有限公司

上海市北高新集团不动产经营管理有限公司成立于 2017 年 06 月 23 日，统一社会信用代码 91310106MA1FY7HX5G，注册资本为人民币 70,000 万元，发行人持有 100%股权。该公司经营范围为许可项目：建设工程设计；建设工程施工；房地产开发经营。一般项目：企业管理，物业管理，企业形象策划，市场营销策划，商务信息咨询，会务服务，展览展示服务，为文化艺术交流活动提供筹备、策划服务，在智能、网络、计算机、电子科技领域内的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务，本市范围内公共租赁住房的投资、建设、租赁经营管理，企业管理咨询，设计、制作各类广告，酒店管理，计算机软件开发，餐饮服务（限分支机构经营），停车场经营管理，仓储服务（不含危险品），婚庆服务，保洁服务，住房租赁经营。（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 2025 年 12 月 31 日，该公司资产总额为 411,169.65 万元、负债总额为 333,515.95 万元、净资产为 77,653.70 万元，2025 年度营业收入为 8,464.86 万元、净利润为-6,105.26 万元。该公司主要经营租赁住宅项目，项目尚处于经营初期，故暂时性亏损。

11、上海市北科技创业投资有限公司

上海市北科技创业投资有限公司成立于 2011 年 11 月 23 日，统一社会信用代码 91310108586763557G，注册资本为人民币 10,000 万元，发行人持有 70%股权。该公司经营范围为创业投资，投资管理，资产管理，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】，是一家上海发改委备案创

投机构。

截至 2025 年 12 月 31 日，该公司资产总额为 6,793.14 万元、负债总额为 20.82 万元、净资产为 6,772.32 万元，2025 年度营业收入为 0 万元、净利润为-157.46 万元。该公司目前投资项目较少，且未到退出阶段，营业收入为 0，净利润主要由投资项目的公允价值变动影响。

12、上海数通链谷企业管理服务有限公司

上海数通链谷企业管理服务有限公司成立于 2024 年 9 月 30 日，统一社会信用代码 91310106MAE075LH7L，注册资本为人民币 2,000 万元，发行人持有 100% 股权。该公司经营范围为一般项目：企业管理；企业管理咨询；社会经济咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；品牌管理；市场营销策划；会议及展览服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；数字文化创意内容应用服务；数字技术服务；组织文化艺术交流活动；非居住房地产租赁；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 2025 年 12 月 31 日，该公司资产总额为 3,266.13 万元、负债总额为 1,262.05 万元、净资产为 2,004.07 万元，2025 年度营业收入为 70.28 万元、净利润为 4.10 万元。

13、上海市北高新集团(南通)现代服务产业管理有限公司

上海市北高新集团（南通）现代服务产业管理有限公司成立于 2024 年 12 月 17 日，注册资本为 50 万元，统一社会信用代码为 91320602MAE7LUNM1B，企业所属行业为商务服务业，经营范围包含：许可项目：餐饮服务；住宿服务；职业中介活动（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）一般项目：园区管理服务；创业空间服务；组织文化艺术交流活动；会议及展览服务；体育中介代理服务；项目策划与公关服务；广告设计、代理；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；体育赛事策划；体育竞赛组织；组织体育表演活动；餐饮管理；房地产经纪；市场主体登记注册代理；停车场服务；食品销售（仅销售预包装食品）（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）。企业当前经营状态为存续。

截至 2025 年 12 月 31 日，该公司资产总额为 94.58 万元、负债总额为 2.15

万元、净资产为 92.43 万元，2025 年度营业收入为 86.54 万元、净利润为 42.43 万元。

（二）重要参股公司情况

截至 2025 年末，发行人重要参股公司情况如下表所示：

图表5-4：截至 2025 年末发行人主要参股子公司情况

序号	被投资单位名称	注册地	持股比例	表决权比例	业务性质
1	上海睿涛房地产开发有限公司	上海	30.00%	33.33%	房地产开发
2	上海垠祥置业有限公司	上海	50.00%	50.00%	房地产开发
3	上海中铁市北投资发展有限公司	上海	40.00%	40.00%	房地产开发
4	上海闸北绿地企业发展有限公司	上海	20.00%	20.00%	房地产开发
5	南通新城创置房地产有限公司	南通	20.00%	20.00%	房地产开发
6	上海前城企业发展有限公司	上海	40.00%	40.00%	报刊编辑出版、房屋租赁
7	上海云中芯企业发展有限公司	上海	45.00%	45.00%	房地产开发
8	上海百汇云灏置业有限公司	上海	34.00%	34.00%	房地产开发
9	上海云宏企业发展有限公司	上海	55.00%	50.00%	房地产开发

①市北祥腾持有上海睿涛房地产开发有限公司 30%股权，根据公司章程，上海睿涛的相关活动必须经市北祥腾与其他两方股东一致同意，故将其作为合营企业核算，本公司享有上海睿涛 33.33%的表决权。

②本公司持有上海垠祥置业有限公司 15.38%股权、市北股份持有上海垠祥置业有限公司 34.62%股权，持股比例合计 50%；另根据上海垠祥置业章程及合作开发协议，上海垠祥置业的相关活动必须经各股东一致同意，故将其作为合营企业核算，本公司享有上海垠祥 50%的表决权。

③本公司子公司上海市北高新集团不动产经营管理有限公司持有上海云宏企业发展有限公司 55%股权，根据上海云宏章程，上海云宏的相关活动必须经两方股东一致同意，故将其作为合营企业核算，本公司享有上海云宏 50%的表决权。

1、主要合营企业基本情况

（1）上海睿涛房地产开发有限公司

公司成立于 2015 年 12 月 3 日，注册资本人民币 30,000 万元整。经营范围为房地产开发经营，物业管理。【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 2025 年 12 月 31 日，该公司总资产 34,016.95 万元，总负债为 737.03 万元，净资产为 33,279.92 万元，2025 年度实现营业收入 19.01 万元，净利润 0.22 万元。

（2）上海垠祥置业有限公司

公司成立于 2016 年 7 月 14 日，注册资本人民币 66,000 万元整。经营范围为房地产开发经营，企业管理，物业管理，停车场管理，保洁服务。【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 2025 年 12 月 31 日，该公司总资产 68,077.79 万元，总负债为 12,548.42 万元，净资产为 55,529.37 万元，2025 年度实现营业收入 367.65 万元，净利润 44.29 万元。

2、主要联营企业基本情况

（1）上海中铁市北投资发展有限公司

公司成立于 2007 年 4 月 10 日，注册资本人民币 20,000 万元整。经营范围为实业投资，房地产开发、销售，市政工程，资产管理，投资管理，市政工程项目咨询、策划，建筑材料销售，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 2025 年 12 月 31 日，该公司总资产 7,960.95 万元，总负债为 10.13 万元，净资产为 7,950.82 万元，2025 年度实现营业收入 209.12 万元，净利润 134.30 万元。

（2）上海闸北绿地企业发展有限公司

公司成立于 2013 年 3 月 21 日，注册资本人民币 79,300 万元整。经营范围为企业管理咨询，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 2025 年 12 月 31 日，该公司总资产 145,516.48 万元，总负债为 9,435.63 万元，净资产为 136,080.85 万元，2025 年度实现营业收入 5,918.56 万元，净利润 345.00 万元。

（3）南通新城创置房地产有限公司

公司成立于 2014 年 1 月 26 日，注册资本人民币 85,000 万元整。经营范围为房地产开发、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 2025 年 12 月 31 日，该公司总资产 257,347.30 万元，总负债为 131,524.54 万元，净资产为 125,822.76 万元，2025 年度实现营业收入 175.57 万元，净利润

74.27 万元。

（4）上海前城企业发展有限公司

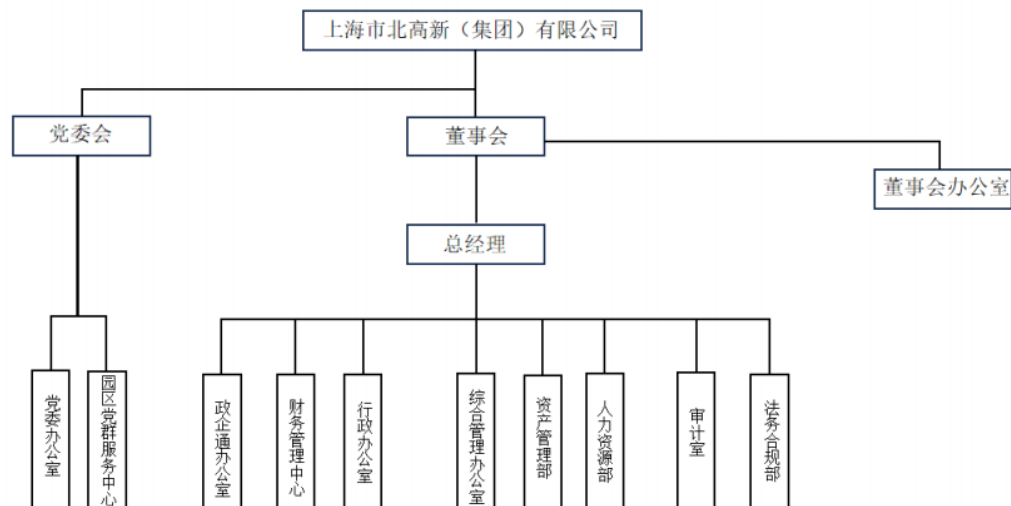
公司成立于 2012 年 7 月 11 日，注册资本为 5000 万元，企业所属行业为商务服务业，经营范围包含：一般项目：企业管理；非居住房地产租赁；物业管理；会议及展览服务；数字内容制作服务（不含出版发行）；组织文化艺术交流活动；商业综合体管理服务；广告制作；广告发布；广告设计、代理；数字广告发布；数字广告制作；企业管理咨询；停车场服务；酒店管理；品牌管理；咨询策划服务；市场营销策划；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

截至 2025 年 12 月 31 日，该公司总资产 57,270.10 万元，总负债为 14,587.18 万元，净资产为 42,682.92 万元，2025 年度实现营业收入 2,517.99 万元，净利润 -558.85 万元，亏损原因为项目投入初期，收入暂时无法覆盖成本费用。

六、发行人组织结构

（一）组织机构

图表5-5：发行人组织机构图



（二）主要职能部门的工作职责

1、党委办公室

党委办公室的职责主要包括：承担中共上海市静安区区委、区国资委党委和集团公司党委下达的任务，承担加强领导班子建设的具体工作，指导基层党建工

作，从事党员教育管理、宣传统战、党员发展、党员组织管理、党费收缴、指导工会和共青团等工作。统筹公司日常行政及人事管理事务。

2、园区党群服务中心

园区党群服务中心负责园区党建工作的组织协调与服务保障，贯彻落实上级党委关于园区党建工作的决策部署，指导园区基层党组织建设，负责园区党员教育、管理、服务工作，统筹园区党群服务阵地建设，组织开展思想政治教育活动，搭建线上党建服务平台，组织开展各类文体活动增强园区企业员工凝聚力，指导“两企三新”企业党建工作，整合园区资源为园区企业及白领提供多元化服务，并指导工会、共青团等群团组织工作。

3、综合管理办公室

综合管理办公室负责国家法律、法规与地方政策在园区的贯彻和落实，及园区综合整治监管和管理。

4、行政办公室

行政办公室负责公司日常行政及人事管理事务。

5、财务管理中心

财务管理中心负责公司资金运营、日常财务管理事务；负责建立完整的会计内部控制管理制度，负责财务管理、会计核算、税收申报及缴纳；检查下级单位财务管理状况；负责编制财务报表；考核各经营业务单元的经营绩效；负责全面预算管理。

6、资产管理部

资产管理部负责公司房产的销售和租赁；负责公司资产设备的管理事务。

7、人力资源部

人力资源部负责公司人事管理事务；负责部门的日常管理工作；负责公司人力资源战略的执行；负责制订、修改、完善人事、劳资、培训各项管理制度并组织实施；负责组织员工的招聘、管理、培训、考核、劳动合同管理等人力资源开发管理工作；负责员工的养老、医疗等各类社会保险及相关公积金的管理工作。

8、审计室

审计室负责对经营活动及内部控制的适当性、合法性和有效性进行审查、评价和提出建议，促进改善公司运行的效率效果；对被审计企业的内部控制、财务收支、财务预算、财务决算、资产质量、经营绩效、建设项目等的真实性、合法

性和效益性的监督和评价，保证园区管委会管理思路的贯彻执行，确保所属企业透明运作，加强对园区国有企业的内部监督和风险控制，规范国有企业内部审计工作，保障财务管理、会计核算和生产经营的合规性。

9、法务合规部

法务合规部负责集团公司法律事务与合规管理工作，对集团公司重大决策、合同、规章制度进行法律合规审查，处理集团公司诉讼、仲裁等法律纠纷事务，参与集团公司重大投资、资产处置、并购重组等项目的法律尽职调查与风险评估，组织开展合规管理体系建设和运行，负责知识产权保护与管理，对接园区法律服务工作站为园区企业提供法律咨询与服务，组织开展法治宣传教育与培训，并指导检查子公司法务合规工作。

10、政企通办公室

政企通办公室负责园区政企联动服务与营商环境建设，贯彻落实“一窗受理、一线连通、一网通办”的服务机制，协调整合各类政务服务资源，负责 24 小时服务热线的运营管理，在线受理和解决企业各类诉求，整合园区自有资源面向企业提供投融资、创新创业、人才服务、商务服务等特色服务平台，组织开展线上政策宣讲等惠企活动，协助企业解决用工、劳动争议调解、税务申报、知识产权等具体事项，收集分析企业服务需求推动园区服务体系持续优化，并负责品牌服务内容的策划与推广。

（三）发行人组织架构完备性

发行人拥有健全的组织架构，各条线业务运营合法合规，不存在重大违法、违规行为。

七、公司治理结构

（一）内部治理结构

发行人根据《公司法》、《国有资产法》、《国有资产监督管理条例》制定《公司章程》，不断完善公司法人治理结构，制定相关的配套制度，规范股东会、董事会的议事规则和程序，明确公司高级管理人员的各级职权。目前，发行人的公司治理结构如下：

1、股东会

公司不设股东会，由出资人依法行使下列职权：1）决定公司的投资计划；2）

按照规定权限决定公司投资项目及投资方案；3）委派和更换非由职工代表担任的董事，决定其报酬事项及奖惩事项；任免公司董事长、副董事长、总会计师，监督董事会行使职权；提名公司总经理和高级管理人员；4）审议批准公司年度财务预决算方案及调整；5）根据相关监管规定，按照规定权限批准融资担保和资金出借事项；6）审查批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；7）按照规定权限审核公司业绩考核和重大收入分配事项；8）对公司增加或减少注册资本做出决议；9）按照规定权限决定公司合并、分立、解散、清算、申请破产或者变更公司形式；10）制定或批准公司章程和章程修改方案；11）按照规定权限决定资产交易事项；12）按照规定权限对重大财务事项和重大会计政策、会计估计变更方案进行审批或者备案；13）按照规定权限决定公司关联交易事项；14）对发行公司债券作出决定；15）决定聘用或者解聘承办公司审计业务的会计师事务所，必要时决定对公司重要经济活动和重大财务事项进行审计；16）对公司年度财务决算和重大事项进行抽查检查；17）法律、行政法规、国资监管规定的其他职权。

2、董事会

公司设董事会，实行集体审议、独立表决、个人负责的决策制度。董事会成员由 9 名董事组成，设董事长 1 人，可以设副董事长。董事长和副董事长的产生依照《公司法》和上海市静安区区管国有企业领导人员管理有关规定执行。董事会成员中包括 1 名职工董事，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。董事每届任期一般为三年，任期届满获得连续委派或者连续当选可以连任。董事会行使以下职权：1）制定贯彻党中央、国务院和静安区委区政府决策部署和落实国家、静安区发展战略重大举措的方案；2）制定及评估公司中长期规划及三年规划；决定公司主责主业管理，确定重点投资领域和方向的重大事项；3）制订公司的年度财务预决算方案及调整；4）制订公司年度投资计划；决定公司年度经营计划；决定一定金额以上，且最新一期经审计的营业收入/净资产/净利润在一定比例以上的投资项目及投资方案；5）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；6）按规定权限，决定资产交易事项，包括产权转让、重大资产转让、企业增资、无偿划转和产权置换等事项；决定单项合同在一定金额以上的采购项目，涉及创新交易模式，存在重大风险或未执行采购管理制度等特别采购项目；7）制订公司章程和提出公司章程修改方案；8）制定公司基本管理制度以及董事会认为必要的其他规章制度；9）决定对所投资企业重大事项的

管理原则和方案，所投资企业授权外的重大投资事项；10）制订公司增加或减少注册资本的方案；11）制订公司合并、分立、变更公司形式、解散、清算、申请破产的方案；12）决定公司内部管理机构的设置与调整，境内外分公司等分支机构的设立或者撤销；13）按规定权限决定子企业的设立、合并、分立、改制、解散、变更公司形式、申请破产或者清算；14）根据有关规定和程序，决定聘任或者解聘公司总经理及其报酬事项，并根据总经理的提名决定聘任或者解聘公司副总经理及其报酬事项；15）制订公司的重大收入分配方案，包括公司年度工资总额预算与清算方案、人工成本预决算方案等；决定公司工资决定机制改革实施方案、公司年金方案；决定企业民主管理、职工分流安置等涉及职工利益的重要事项；16）决定在一定金额以上的对外捐赠或赞助；按规定权限决定公司融资担保及资金出借事项及方案；17）决定影响在一定金额以上，且最近一期经审计的营业收入/净资产/净利润等一定比例以上的重大会计政策和会计估计变更；18）决定一定金额以上，且最近一期经审计的营业收入/净资产/净利润等一定比例以上的关联交易事项；19）建立健全内部监督管理和风险控制制度，加强内部合规管理。决定公司的风险管理体系、内部控制体系、违规经营投资责任追究工作体系、合规管理体系，对公司风险管理、内部控制和合规管理制度及其有效实施进行总体监控和评价；20）制定董事会年度工作报告；21）指导、检查和评估公司内部审计工作，建立审计部门向董事会负责的机制，审议批准年度审计计划和重要审计报告；22）听取总经理工作报告，检查总经理和其他高级管理人员对董事会决议的执行情况；23）决定公司安全生产、生态环保、维护稳定、社会责任方面的重大事项；24）审计公司重大诉讼、仲裁等法律事务处理事项；25）上述职权如与中国证监会、证券交易所对公司控股上市公司要求的合规治理规定不一致的，以上市公司合规治理规定为准；26）法律、行政法规规定或者静安区国资委授权行使的其他职权。

3、董事审计委员会

公司不设监事会、监事，由董事会审计委员会行使相关职权。董事会审计委员会行使监事会相关职权时，向静安区国资委负责，报告有关情况。审计委员会原则上由外部董事组成，其中至少有 1 名财务审计或风险管控的专业人士，职工董事可以成为该委员会成员，但不担任审计委员会主任委员。

截至本募集说明书签署之日，发行人已取消监事会并完成公司章程修订，审

计委员会正在筹备设立中。发行人各项业务运转正常，上述事项未对其日常管理、生产经营及偿债能力产生重大不利影响。

由于公司不再设监事会及监事，无法由监事对募集说明书的真实性、准确性、完整性出具审核意见。但根据相关规定，后续将由董事会审计委员会行使《公司法》赋予监事会的职权，因此该调整不会对公司的日常治理及正常经营产生实质影响。

公司全体董事及高级管理人员已就发行申请文件的真实性、准确性和完整性签署确认意见。综上，公司不设监事会及监事的情形不影响本次债券注册及发行决议的有效性，不构成债券发行的法律障碍。

发行人承诺，将严格履行区国资委审批程序，并将在获得区国资委批准后，尽快推进董事会审计委员会的设立及委员的选举任命工作。

4、总经理

公司设总经理一名，由董事会决定聘任或者解聘。经静安区国资委同意，总经理可由董事兼任。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；2）拟订公司的发展战略和规划、经营计划，并组织实施；3）拟订公司年度投资计划和投资方案，并组织实施；4）根据公司年度投资计划和投资方案，决定一定金额内的投资项目，批准经常性项目费用和长期投资阶段性费用的支出；5）拟订年度债券发行计划及一定金额以上的其他融资方案，批准一定金额以下的其他融资方案；6）拟订公司的担保方案；7）拟订公司一定金额以上的资产处置方案、对外捐赠或者赞助方案，批准公司一定金额以下的资产处置方案、对外捐赠或者赞助方案；8）拟订公司年度财务预算方案、决算方案、利润分配方案和弥补亏损方案；9）拟订公司增加或者减少注册资本的方案；10）拟订公司内部管理机构设置方案，以及分公司、子公司的设立或者撤销方案；11）拟订公司的基本管理制度，制定公司的具体规章；12）拟订公司的改革、重组方案；13）按照有关规定，提请董事会聘任或者解聘公司有关高级管理人员；14）按照有关规定，聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的人员；15）拟订公司职工收入分配方案，按照有关规定，对子公司职工收入分配方案提出意见；16）拟订内部监督管理和风险控制制度，拟订公司建立风险管理体系、内部控制体系、违规经营投资责任追究工作体系和合规管理体系的方案，经董事会批准后组织实施；17）建立总经理办公会制度，召集和主持

总经理办公会；18）协调、检查和督促各部门、分公司、子公司的生产经营管理和改革发展工作；19）提出公司行使所出资金企业股东权利所涉及重大事项的建议；20）法律、行政法规或国资监管规定或者董事会授权行使的其他职权。

（二）内部控制制度

市北集团高度重视自身内控制度的建设，专门编制了《上海市北高新（集团）有限公司内控制度》，将各项内控任务目标层层细化并分解落实，公司治理结构清晰，组织架构紧密，内控体系建设趋于完善。

1、议事规则

（1）董事会议事工作规则

为了规范集团公司董事会机构的运作程序，明确公司董事会职责权限，保证董事会依法行使职权、履行职责，充分发挥董事会的经营管理决策作用，根据《中华人民共和国公司法》和《上海市北高新（集团）有限公司章程》的规定，结合公司实际，制定董事会议事规则，规则内容包括：董事会的设立与董事的资格、董事会的职权、董事的权利和义务、董事长的职权、董事会机构、董事会会议、董事会议案及决议执行等。

（2）经营管理机构议事规则

为规范集团公司经营管理机构的行为，保证经营管理机构依法行使职权、履行职责，根据《中华人民共和国公司法》等法律、法规和《上海市北高新（集团）有限公司章程》的规定，结合公司实际，制定经营管理机构议事规则，规则内容包括：经营管理机构组成、经营管理机构职权、总经理办公会议制度等。

（3）领导班子“三重一大”议事制度

为进一步健全完善企业实施重大事项决策、重要干部任免、重大项目安排、大额度资金使用事项（简称“三重一大”）决策制度，规范领导干部决策行为，严格决策程序，防止决策失误，实现决策民主化、科学化、规范化。为促进国有企业领导人员廉洁从业，防止腐败行为的发生，维护出资人利益，保障国有资产保值增值。

（4）授权审批管理制度

根据公司董事会通过的公司授权审批事项的决议及集团公司内部管理工作开展的要求，结合公司以往管理工作开展过程中遇到的问题，制定授权审批制度，制度内容包括：目前公司组织架构设置、审批权限及相关说明等。

2、基础管理类制度

（1）办公管理制度

为了加强公司日常办公管理，集团公司制定了办公管理制度，制度内容包括：办公室日常守则、办公礼仪规定、商务礼仪规定、前台接待工作操作规范、商务公关礼品管理办法、文书处理实施细则、会议室管理办法、复印机使用管理办法、办公用品管理办法、报刊杂志书籍管理规定等。

（2）劳动人事管理制度

为了加强和规范对员工的管理，使之有章可循、有规可依，集团公司制定了劳动人事管理制度，制度内容包括：员工用工管理、工作时间及假期、员工报酬、员工奖惩、社会保险与福利等。

（3）财务管理制度

根据《会计法》和区国资委关于财务会计工作的总体要求，为了规范集团公司财务管理、会计核算等行为，强化财务监督，结合公司的具体实际，制定财务管理制度，制度内容包括：财务报销制度细则、货币资金管理制度细则、预算编制细则等。

（4）预算控制制度

为建立公司科学的预算管理体制，健全和完善预算管理工作，动态监控运营状况，促进公司经营在科学预算基础上的健康有序的发展，制定预算控制制度，制度内容包括：预算的编制、预算执行、预算的预警、预算调整、预算分析等。

（5）内部审计制度

为了建立健全公司内部审计制度，规范内部审计工作，明确内部审计机构和人员的职责，发挥内部审计在强化内部控制、改善经营管理、提高经济效益中的作用，集团公司根据《中华人民共和国审计法》、《中华人民共和国内部审计条例》等有关法律法规和《公司章程》的规定制定内部审计制度，制度内容包括：内部审计机构和人员、内审人员的职责和权限、审计工作程序、奖励和处罚等。

（6）印章管理制度

为加强公司印章管理，规范公司印章的保管、使用，以及停用和作废，制定印章管理制度，制度内容包括：印章范围、印章管理责任部门、印章管理总体原则、用印管理、其它管理事项等。

（7）档案管理工作制度

为加强档案管理,有效保护和利用档案,为公司的有效运营与快速发展服务,根据《中华人民共和国档案法》和有关法律、法规,结合公司的实际情况,制定档案管理工作制度,制度内容包括:档案管理人员主要职责、归档范围及档案类别、归档材料的收集与上交、档案管理的归档时间、档案保管期限、档案的移交、档案的借阅管理、档案的鉴定与销毁、库房管理、档案统计及利用、基建档案管理、设备档案管理、会计档案管理、证书档案管理办法、荣誉(实物)档案管理办法等。

(8) 人事档案管理制度

为规范人力资源档案管理,为公司提供准确的人力资源信息,有效保护和利用人事档案,根据有关法律、法规,结合本公司的实际情况,制定人事档案管理制度,制度内容包括:人事档案的保管、人事档案的转递、人事档案的查阅等。

(9) 合同管理制度

为规范公司经济合同的管理,防范与控制合同风险,有效维护公司的合法权益,制定合同管理制度,制度内容包括:合同的签订、签订合同的工作程序、合同的变更解除、合同的履行、经济合同纠纷的调解仲裁和诉讼、合同的日常管理、合同编号等。

(10) 公司财产管理制度

为了保证公司财产的保值增值,防止公司财产流失,加强财产管理,健全规章制度,明确管理职责,制订公司财产管理制度,制度内容包括:财产的分类、公司财产的购置、公司财产的验收、资产物料的领用与借用、折旧与盘点、报损报废和调拨、使用人责任等。

(11) 子公司管理办法

为了加强子公司管理,规范各子公司的经营和管理行为,防范对外投资风险,根据《公司法》、本公司章程及各级政府关于国资国企管理的有关规定,特制定子公司管理办法,办法内容包括:管理机构、子公司设立管理、对子公司的日常管理、重大事项管理、财务管理及审计、人事管理与薪酬、子公司的考核、子公司投资收益管理、子公司投资变动管理、奖惩规定及其他管理等。

(12) 车辆管理办法

为了加强车辆管理,合理调配、使用车辆,降低费用,有效避免和预防交通事故,确保车辆及司乘人员人身安全,特制定车辆管理办法,办法内容包括:管

理职责、车辆管理、车辆费用管理、司机管理、车辆的停放管理等。

（13）公司网站管理办法

为加强公司网站的管理，树立良好的企业形象，保证公司商业信息的安全，根据集团公司有关文件规定，结合实际制定公司网站管理办法，办法内容包括：各部门职责、网站管理员会议制度、网站管理员会议的职责、信息更新要求、信息发布流程、违规处罚措施等。

3、业务管理类制度

（1）对外投资管理制度

为了加强对外投资管理，规范对外投资行为，防范对外投资风险，根据《公司法》、《公司章程》等有关规定，制定对外投资管理制度，制度内容包括：对外投资类别、对外投资原则、投资管理程序、投资项目合同/协议的签署程序、投资管理、处置权限、文件归档等。

（2）建设项目投资管理制度

为了进一步加强公司建设项目投资管理，有效保证项目工程的实施，根据政府的有关法律法规，结合区国资委相关要求，制定公司建设项目投资管理制度，并在执行中不断完善、修订，制度内容包括：建设项目申报立项、建设项目确立、建设项目实施、工程项目竣工、工程项目内控资料的管理等。

（3）房产销售工作管理制度

为了规范公司房产销售程序，加强房产销售管理，健全规章制度，明确管理职责，制订房产销售工作管理制度，制度内容包括：客户接洽沟通管理、房产销售合同管理、购房客户的进户管理、购房款回笼管理、房地产权证的办理。

（4）房产租赁工作管理制度

为了规范公司房产租赁程序，加强房产租赁管理，健全规章制度，明确管理职责，制订房产租赁工作管理制度，制度内容包括：客户接洽沟通管理、房产租赁合同管理、租赁客户的进户管理、租赁的履约管理等。

（5）担保制度

为规范发行人及所属企业对外担保行为，发行人根据《关于规范本区管企业对外担保、借款行为的若干意见（试行）》、《关于规范上市公司对外担保行为的通知》（证监发[2005]120 号）、《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》（证监发[2003]56 号）、《关于上市公司为

他人提供担保有关问题的通知》（证监公司字[2000]61 号）等规定，制定《上海市北高新（集团）有限公司关于规范对外担保、借款行为的实施细则》，发行人在取得区国资委审批同意后，可以对系统内企业或区属企业提供担保；不得为区国资监管范围之外（指国有参股或无投资管理关系、或虽持股比例较高但实际无法对其实施实质性控制）的企业提供贷款担保。已提供担保的必须采取风险防范措施，一旦担保协议期满，应即刻停止对外担保，不得再续保。

（6）关联交易制度

公司关联交易活动遵循公正、公平、公开的原则，关联交易的价格执行国家定价或市场定价。公司与关联人之间的关联交易必须签订书面协议，协议的签订遵循平等、自愿、等价、有偿的原则。公司应当采取有效措施防止关联方以垄断采购或者销售渠道等方式干预公司的经营，损害公司利益。关联交易应当具有商业实质，价格应当公允，原则上不偏离市场独立第三方的价格或者收费标准等交易条件。公司与关联人发生交易金额未达到董事会审议标准的，应当提交总经理办公会议审议。公司与关联人发生的交易达到相关标准的，应当经全体独立董事过半数同意后提交董事会审议。公司在审计报告中对于关联交易分别对关联方及交易类型予以充分披露。

（7）对下属子公司资产、人员、财务的内部控制制度

发行人为了加强子公司管理，规范各子公司的经营和管理行为，防范对外投资风险，根据《公司法》、公司章程及各级政府关于国资国企管理的有关规定，制定《子公司管理办法》。该办法规范各子公司的股东会、董事会、经理层等各个组织的权限职责，明确集团公司对各子公司的管理方式及考核办法；并通过委派人员参与各子公司的经营管理决策、依法行使股东权利等方式对子公司进行管理；集团公司对子公司实行集权和分权相结合的管理原则；对经理层的任免、重大投资决策（包括股权投资、债权投资、重大固定资产投资、重大项目投资）、年度经营预算及考核等将充分行使管理和表决权利，同时赋予各子公司经理层日常经营管理工作的充分自主权；集团公司通过对各子公司运行和收益的管理，监控财务风险。

4、信息披露制度

为了规范公司的信息披露行为，加强信息披露事务管理，促进公司依法规范运作，维护公司和投资者的合法权益，依据《公司法》、《证券法》、《银行间

债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》及《公司章程》等有关规定，发行人制定了信息披露事务管理制度。制度规定了公司信息披露的内容及披露标准，信息披露事务管理（包括信息披露责任人与职责、子公司的信息披露事务管理和报告、信息披露程序、信息披露文件的存档与管理），信息披露责任的追究及处罚，保密措施，财务管理和会计核算的内部控制及监督机制，与投资者、中介服务机构、媒体等信息沟通制度等。

5、重大投融资制度

根据公司现有股东会、执行董事、总经理等相关职责及其他内部控制制度，发行人在进行重大投、融资决策时，上报区国资委取得相关批复后执行，发行人严格执行现有重大投、融资决策制度。

6、短期资金管理制度

（1）资金运营内控制度和资金管理模式。为了规范公司资金运作方式，根据公司现有相关章程，企业编制了资金运营相关内控制度和资金管理模式，制度规定了资金划转权限，划入划出凭证管理等内控制度，做到运作封闭，权责清晰，专款专用，确保公司资金运作规范。

（2）短期资金调度应急预案。为应对短期资金缺口，发行人根据企业相关制度编制了短期资金应急方案，在遇到突发短期资金缺口时，企业将通过向业已授信相关银行提取流动资金贷款、向关联企业拆入拆出资金、向区国资委系统内国有企业拆入拆出资金或由管理部门出面解决短期资金需求等多种方式调度资金，确保企业短期资金缺口得到有效衔接。

7、突发事件应急预案

为应对可能对公司经营管理造成不利影响的突发事件，发行人针对突发事件制定了相应的应急处置方案，应急处置方案涵盖重大突发事件的适用范围、预警和预防机制、应急处置方案、责任追究等。公司应急预案所称突发事件是指突然发生，造成或者可能造成严重社会危害和公司危害，需要应急处置措施予以应对的自然灾害、事故灾难、生产安全事件、社会安全事件、负面报道、公司治理事件。

八、发行人高级管理人员简介

（一）公司董事、高级管理人员基本情况

图表5-6：截至本募集说明书签署日公司董事、高级管理人员基本情况表

序号	姓名	职务	任期起日	是否持有发行人股份/股权和债券
1	孙中峰	董事长	2024 年 6 月 12 日至今	否
2	卢醇	董事/总经理	2024 年 1 月 3 日至今	否
3	王晓丹	董事/总会计师	2023 年 7 月 17 日至今	否
4	刘九评	外部董事	2025 年 11 月 25 日至今	否
5	陈韬	外部董事	2025 年 11 月 25 日至今	否
6	邵峰	外部董事	2025 年 11 月 25 日至今	否
7	胡铁兴	外部董事	2025 年 11 月 25 日至今	否
8	陈祥	专职外部董事	2025 年 12 月 2 日至今	否
9	童臻元	职工董事	2026 年 4 月 22 日至今	否
10	周晓芳	集团副总经理	2020 年 1 月 1 日至今	否
11	王柏东	集团副总经理	2026 年 2 月 11 日至今	否

董事、高级管理人员情况如下：

孙中峰：1975 年生，中国国籍，研究生学历，硕士学位，高级工程师。历任上海市科学学研究所助理研究员、工会副主席，上海市科学技术委员会发展研究处主任科员、处长助理、市科技党委办公室副主任、市科委发展研究处副处长、处长、战略规划处处长，上海市静安区宝山路街道党工委副书记、办事处主任，静安区科学技术委员会（信息化委）党组书记、主任，静安区科技和经济委员会党组书记、主任。现任上海市北高新（集团）有限公司党委书记、董事长，上海数据港股份有限公司董事长，上海市北高新股份有限公司董事长。

卢醇：1980 年生，中国国籍，研究生学历，工商管理硕士，高级经济师。历任上海金贸资产投资有限公司党委办公室科员，上海金贸资产经营有限公司资产管理部经理助理，上海金贸资产投资有限公司综合办公室主任，上海大宁资产经营（集团）有限公司行政办公室主任助理、副主任、主任、党群工作部主任、行政总监、总经理助理、副总经理，兼任上海大宁建设投资管理有限公司执行董事、总经理，上海市北高新股份有限公司总经理。现任上海数据港股份有限公司董事，上海市北高新（集团）有限公司董事、总经理，上海市北高新股份有限公司董事。

王晓丹：1979 年 3 月出生，中国国籍，研究生学历，历任上海市静安区审计局经济责任审计科副科长；上海市静安区国有资产监督管理委员会组织人事科科长、静安区董监事管理中心主任；上海九百集团有限公司党委委员、副总经理；上海大宁资产经营（集团）有限公司党委委员、董事、总会计师。现任上海市北高新（集团）有限公司董事兼总会计师。

刘九评：1964 年 7 月出生，中共党员，毕业于复旦大学计算机系，高级工程师（教授级）。历任东方有线网络有限公司总经理，上海市大数据股份有限公司总裁。现任上海市健康数据产业协会会长，上海市北高新（集团）有限公司独立董事。

陈韬：1969 年 11 月出生，群众，中国人民大学应用经济学（金融工程专业）硕士及澳大利亚悉尼科技大学法学专业硕士，拥有执业律师及资产评估师资格。1999 年开始律师执业，历任上海市华诚律师事务所合伙人，现任上海彤泰律师事务所主任合伙人，上海市北高新（集团）有限公司独立董事。

邵峰：1965 年 2 月出生，中共党员，毕业于东华大学纺织材料专业，高级政工师。历任上海纺织控股（集团）有限公司团委书记，上海服装（集团）有限公司副总经理，上海纺织（集团）有限公司时尚事业部总经理，上海纺织时尚产业发展有限公司董事长、党委书记、总经理，上海纺织物业经营公司董事长，上海纺织尚街有限公司董事长，上海国际时尚中心有限公司董事长，东方国际集团有限公司科技与时尚事业部总经理，上海时装周组委会副秘书长，上海龙头股份有限公司董事，上海纺织新疆有限公司总经理。现任上海时尚产业发展中心理事长，上海市北高新（集团）有限公司独立董事。

胡铁兴：1964 年 5 月出生，民建会员，毕业于上海财经大学工业会计系，国际高级财务管理师。历任上海申北会计师事务所有限公司部门主任、副主任会计师，现任主任会计师，公司董事长，上海市北高新（集团）有限公司独立董事。

陈祥：1967 年 8 月出生，中共党员，毕业于解放军南京政治学院。历任静安区市容环境综合管理中心主任、党支部书记，上海静安环境建设有限公司党委副书记、纪委书记、副总经理，上海静安置业（集团）有限公司党委委员、副总经理，上海市静安第一房屋征收服务事务有限公司党支部书记、执行董事，上海静安置业（集团）有限公司副总经理，现任上海市北高新（集团）有限公司专职外部董事。

童臻元：1975 年 1 月出生，本科学历。历任上海九百（集团）有限公司投资部主管、董事会秘书；上海九百（集团）有限公司组织人事部经理；上海九百（集团）有限公司党委副书记、纪委书记、工会主席、职工董事；上海市北高新（集团）有限公司党委副书记、纪委书记、工会主席

周晓芳：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）有限公司副总经理，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。

王柏东：1975 年 6 月出生，汉族，中共党员，本科。曾任上海闸北区城市发展投资总公司工程部现场工程师，上海北城物业有限公司管理处主任、办公室主任、副经理，上海润华置业有限公司工程部副经理、经理，上海北方城市发展投资有限公司预算室副主任、工程部副经理，西藏城市发展投资股份有限公司总经理助理兼西藏国能矿业股份有限公司常务副总经理，西藏城市发展投资股份有限公司副总经理。现任上海市北高新（集团）有限公司副总经理。

截至本募集说明书签署之日，本公司董事及高级管理人员设置符合区国资委的制度规定，符合《公司法》及公司章程要求。公司高管不存在公务员兼职兼薪情况，不存在拥有海外永久居留权的情况，不存在受到相关行政处罚的情况，符合《公务员法》等相关规定，符合中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》等相关法律法规的要求。

（二）员工基本情况

截至 2025 年末，发行人拥有在职员工 1,558 人，具体情况如下：

图表5-7：在职员工基本情况表

专业构成	
	市北集团
专业构成类别	
生产人员	358
销售人员	91
技术人员	335
财务人员	73
行政人员	176
物业管理及服务人员	525
合计	1,558
教育程度	
教育程度类别	
本科及以上	588
大专及以下	970
合计	1,558

九、发行人主营业务经营状况

（一）发行人近年来经营情况分析

1、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】。

发行人主要承担上海市北高新技术服务业园区和南通科技城的开发与经营，具体包括园区产业载体出售、出租、土地一级开发、招商引资以及园区配套管理、园区内创新企业扶持、股权投资等。

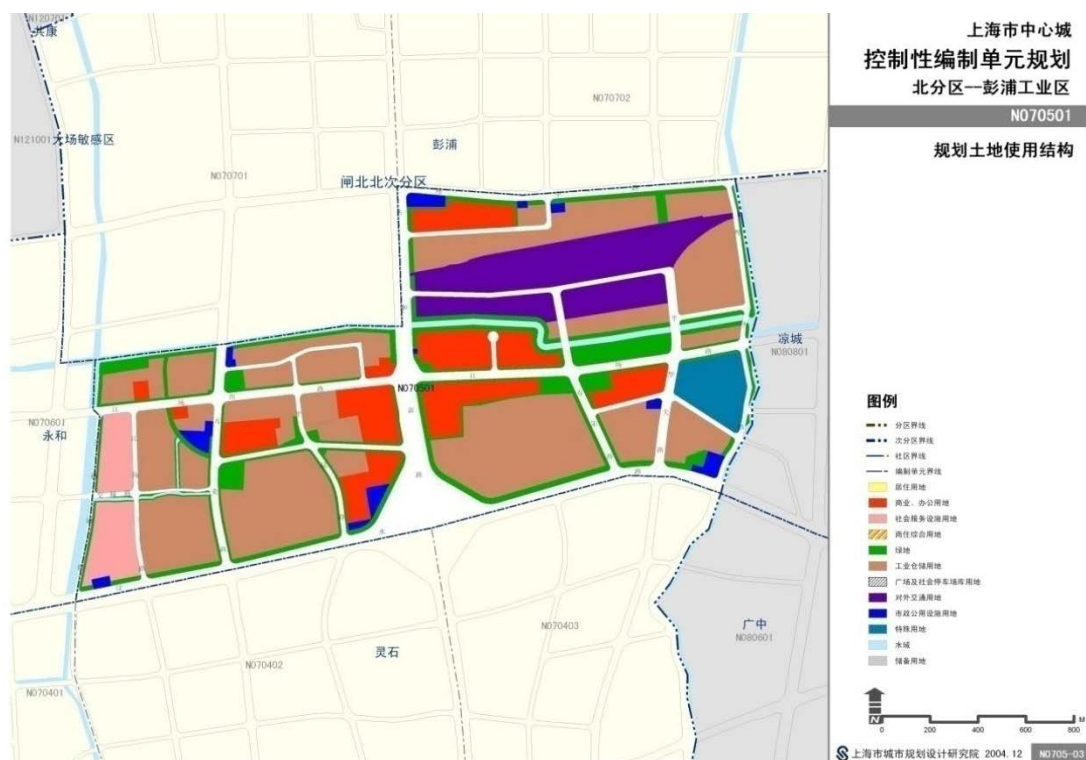
2、园区概况

（1）市北高新园区概况

上海市北高新技术服务业园区（简称市北高新园区）紧邻上海交通主动脉南北高架与中环，占地面积 3.31 平方公里，是静安对接上海全球科创中心、国际数字之都建设的核心承载区。近年来公司在产业载体开发与运营方面秉持着“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，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·聚能湾创新社区等项目。1992 年，市北工业新区（市北高新园区前身）由市计委批准，原闸北区人民政府统一规划开发。

2005 年，《上海市中心城控制性编制单元规划——彭浦工业区 N070501》提出了彭浦工业区产业定位为以物流、通信电子、医疗器械、环保材料制造业为主，并规划了园区的基本区域和土地使用结构。

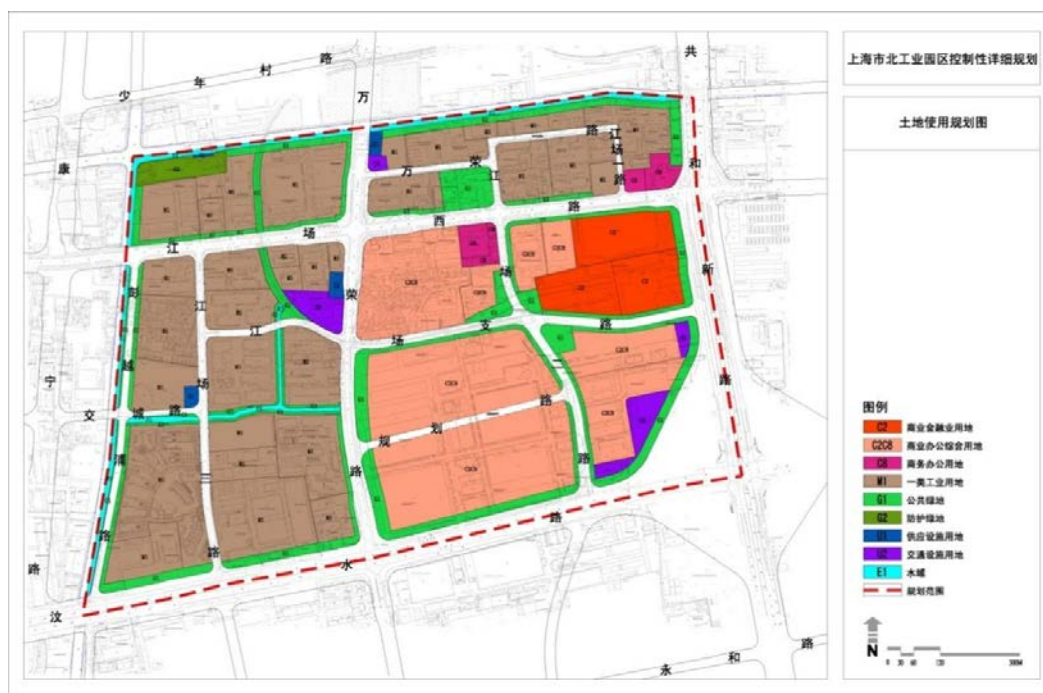
图表5-8：彭浦工业区规划图



2006 年，园区被国家发改委纳入省（市）级开发区名单；2007 年，园区被上海市政府确立为第一批工业用地前期开发单位之一；2008 年，园区被上海市科学技术委员会、上海张江高新技术产业开发领导小组办公室命名为上海市级高新技术产业开发区。

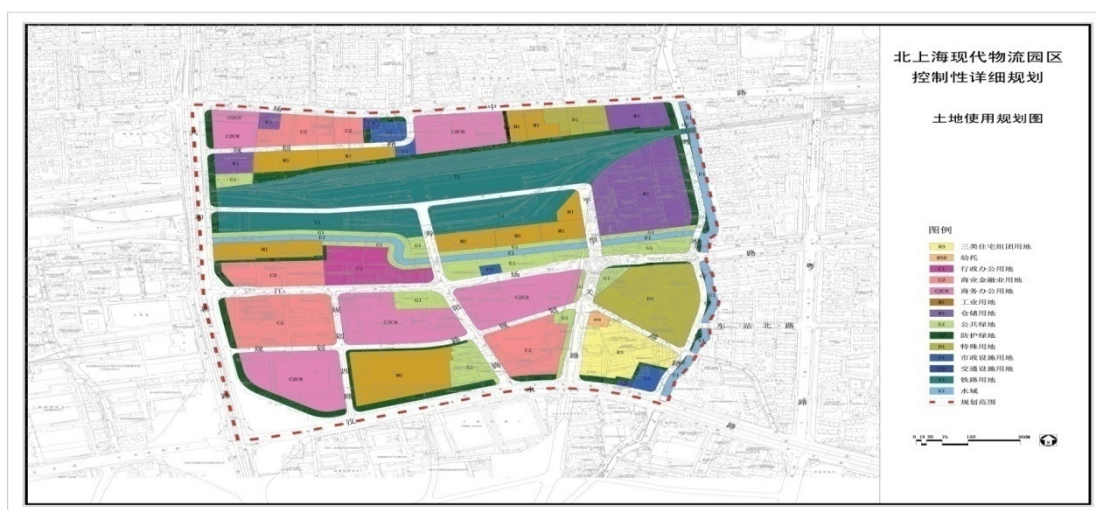
2008 年 4 月，市北园区西区的《上海市北工业园区控制性详细规划》正式批复，西区规划范围为：北至走马塘，西临彭越浦，南至汶水路，东到共和新路，总用地面积 129.70 万平米。规划功能定位为以生产性服务业和高科技研发制造业为核心，打造成为集生产性服务、总部集聚和综合配套服务三大功能为一体、具有示范、引领和辐射效应的现代服务业集聚区。

图表5-9：市北园区——西区规划图



2008 年 10 月，市北园区东区的《北上海现代物流园区控制性详细规划》正式批复，东区规划范围为：西接共和新路，北到场中路，南临汶水路中环线高架，东侧以西泗塘——俞泾浦为界，总用地约 185 万平米。规划功能定位为以信息平台为支撑、以公铁联运和城市配送为基础、以商务办公、商贸展示、信息交易为核心、以都市型工业为产业链补充的生态型现代物流园区。

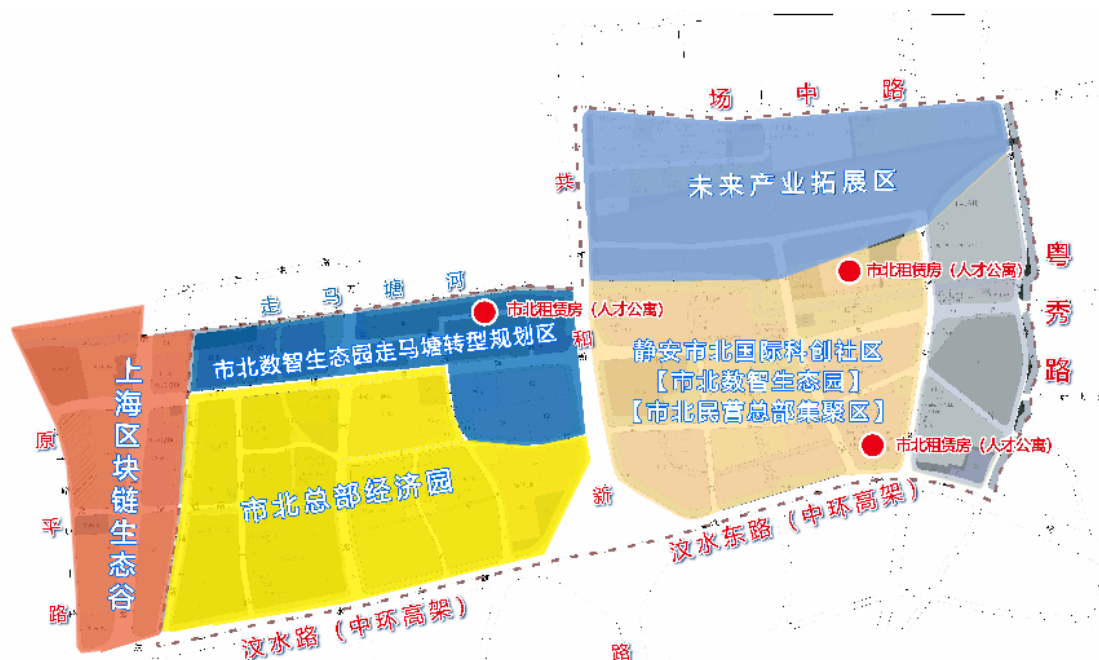
图表5-10: 市北园区——东区规划图



2009 年 5 月，园区被上海市经济和信息化委员会列为上海重点推进的生产性服务业功能区，2009 年 7 月，园区被上海市发展和改革委员会列为上海国家高技术产业基地-市北高新技术服务业园区。2010 年 8 月，园区被上海市经济和信息委员会命名为上海市云计算产业基地。

市北高新园区整体分为东、西两大片区，规划面积合计约 314.7 万平米，其中规划城市建设用地 306.08 万平米，规划总建筑面积（不含市政设施）约 381.29 万平方米，园区地域所辖范围如下图所示：

图表5-11: 市北高新园区概况图



（2）南通科技城园区概况

上海市北高新（南通）科技城位于南通市港闸区通宁大道以西、长泰路以东、城北大道以南、永兴大道以北，园区规划总面积 521 万平米，其中城市建设用地约 496.00 万平米，占总面积的 95.3%。

2010 年 8 月，南通市十三届政府第 42 次常务会议同意南通市港闸区政府与发行人在南通市港闸区合作开发建设“上海市北高新（南通）科技城”（简称：南通科技城）。南通科技城可开发建设用地 3,938.2 亩，其中产业用地 1,782 亩，居住用地 1,857 亩，商办用地 192.2 亩，留白用地 107 亩，预计建设周期为 5-8 年。

南通科技城由市北集团控股的上海市北高新集团（南通）有限公司（市北集团占 90% 股权）负责一级土地开发，集产业、商业配套、服务业、人才公寓为一体。合作开发上海市北高新南通科技城将增强发行人的品牌输出效应，为发行人未来的品牌输出策略奠定坚实的基础，同时增强了发行人可持续经营能力。南通科技城预计总投约 500 亿，截至目前，园区建设已基本完成。招商引资包括恒润科技、格陆博科技、京芯光电等在内的汽车电子企业；钰泰科技、至晟微电子、

尚泰传感器等在内的集成电路设计产业，以及百优达生命科技、科凯生命医学、华聆人工耳、思瑞科技等在内的生命大健康产业，科技城“3+1”产业特色基本形成。

南通科技城园区地域所辖范围以及主要经济技术指标如下图表所示：

图表5-12: 南通科技城园区概况图



图表5-13: 南通科技城园区主要经济技术指标

用地性质		用地代码	用地面积（亩）	比例（%）
居住用地		R	2002.95	26.99
其中	二类居住用地	R21	1993.35	26.86
	幼托用地	R22	9.6	0.13
公共管理与公共服务设施用地		A	330	4.45
其中	中小学用地	A33	220.05	2.96
	宗教用地	A9	86.4	1.16
	居住区级综合服务设施及商业用地	AaB1	23.55	0.32
商业服务设施用地		B	517.05	6.97
其中	商办用地	B1B2	25.95	0.35
	商办住用地	BR	486.6	6.56

	加油加气站用地	B41	4.5	0.06
工业用地		M	1970	26.54
道路与交通设施用地		S	1468.65	19.79
其中	城市道路用地	S1	1466.4	19.76
	停车场用地	S42	2.25	0.03
公用设施用地		U	42	0.57
绿地与广场用地		G	982.8	13.24
弹性用地		K	108.6	1.46
建设用地		H	7421.85	100
水域		E1	386.85	-
规划范围总面积		-	7,809	-

3、发行人园区开发流程

发行人与上海市原闸北区政府与南通市港闸区政府签订协议，负责上海市北高新园区和南通科技城园区的园区开发工作，前期由发行人负责园区的规划设计、土地平整，并交由政府土储机构进行收储。其后发行人也可参与园区内拿地流程，成立项目公司负责地块的建设工作，并在项目建成后对产业载体进行出售或租赁。

发行人园区开发的土地使用权均为招拍挂取得，不存在划拨土地取得的情况，土地取得方式合法合规。

图表5-14: 发行人园区开发工作流程

工序	流程		运营主体			
1	园区规划设计		上海市北高新（集团）有限公司			
2	土地一级开发		上海市北高新（集团）有限公司 上海市北高新集团（南通）有限公司			
3	园区土地招拍挂		政府部门			
						
4	不参与拿地		参与拿地		自行拿地	
	流程	运营主体	流程	运营主体	流程	运营主体
5	无	非关联企业	选择合作方	成立项目公司独立运作	园区开发建设	上海市北高新股份有限公司
6					园区产业载体销售租赁	

4、退出平台情况

根据 2010 年国务院下发的《国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知》（国发[2010]19 号文）的规定，对承担有稳定经营性收入的公益性项目融资任务并主要依靠自身收益偿还债务的融资平台公司，以及承担非公益性项目融资任务的融资平台公司，要按照《中华人民共和国公司法》等有关规定，充实公司资本金，完善治理结构，实现商业运作；要通过引进民间投资等市场化途径，促进投资主体多元化，改善融资平台公司的股权结构。

通过资产注入及整合，发行人不断提高经营性资产占比，发展方向符合国家对投融资平台管理的政策导向。根据国发[2010]19 号文的精神，公司及时对债务等进行了清理和核实。2011 年 11 月 28 日，上海银监局组织召开了 2011 年第六次退出类政府融资平台集体协商联席会议，并形成《会议纪要》。经各行集体讨论和协商，各行一致同意将上海市北高新（集团）有限公司整改为一般公司。至此，发行人正式退出银监系统的平台类清单。

发行人不在国家审计署 2013 年全国政府性债务审计涉及的 7170 家融资平台公司名单范围内。发行人 2013 年 6 月后各类新增债务不纳入审计署及财政部新增地方政府性债务统计范畴内。发行人举借债务符合国发[2014]43 号等相关政策文件要求，发行人举借债务不会增加政府债务规模。截至 2025 年末，公司合并范围内无一类债务。

（二）发行人主营业务收入、主营业务成本和毛利润等结构分析

发行人的主营业务主要由园区开发与经营、数据中心服务器托管服务、其他业务等板块构成。

图表5-15: 发行人近三年及一期主营业务收入结构分析

单位：万元，%

项目	2026 年 1-3 月		2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
一、主营业务收入合计	64,433.20	99.98	295,415.92	99.96	443,169.53	99.97	268,304.47	99.90
（一）园区开发与经营	18,860.08	29.26	82,824.21	28.02	210,523.70	47.49	67,429.76	25.11
1、园区产业载体销售	3,713.44	5.76	21,933.75	7.42	150,753.70	34.01	3,947.34	1.47
（1）商业地产	3,546.68	5.50	742.80	0.25	22,752.52	5.13	-	-

项目	2026 年 1-3 月		2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
（2）住宅地产	73.44	0.11	20,860.12	7.06	127,862.58	28.84	87.78	0.03
（3）安置房	93.32	0.14	330.83	0.11	138.60	0.03	3,859.56	1.44
2、园区产业载体租赁	14,522.68	22.53	54,715.30	18.51	54,899.52	12.38	58,401.29	21.75
3、电费及综合管理	623.96	0.97	6,175.16	2.09	4,870.48	1.10	5,081.14	1.89
（二）数据中心服务器托管服务	38,015.82	58.99	172,083.20	58.23	172,041.86	38.81	154,213.35	57.42
（三）现代服务业	7,557.30	11.73	40,508.52	13.71	60,603.96	13.67	46,661.36	17.37
二、其他业务收入	14.77	0.02	124.84	0.04	149.07	0.03	257.69	0.10
营业收入合计	64,447.97	100.00	295,540.76	100.00	443,318.60	100.00	268,562.16	100.00

1、主营业务收入结构分析

发行人主营业务收入主要来自于园区开发与经营、数据中心服务器托管服务、其他业务等板块。近三年及一期，发行人营业收入分别为 268,562.16 万元、443,318.60 万元、295,540.76 万元和 64,447.97 万元。2025 年发行人营业收入较 2024 年减少 14.78 亿元，降幅 33.33%，主要系发行人 2025 年度上海区域未实现产业载体销售、新竣工的静安国际科创社区产业载体摊销成本同比大幅增加等事项导致本期经营业绩出现亏损。发行人园区产业载体销售策略是面向大客户销售为主，销售周期较长，成交金额较大，对发行人阶段性经营业绩会造成一定波动。

2024 年以来，受宏观经济环境及商业办公市场整体承压影响，上海区域产业载体销售市场持续低迷，去化周期延长，价格承压。发行人作为重资产运营企业，资产规模较大，固定成本及折旧摊销金额较高，在市场下行周期中利润端承压明显。本次亏损主要涉及发行人的园区开发与经营板块，具体表现为：2025 年度发行人在上海区域未实现产业载体销售，该板块收入贡献较往年显著下降；同时，新竣工的静安国际科创社区等产业载体项目投入使用后，相关的折旧摊销、运营维护等固定成本同比大幅增加，而同期租金收入尚处于培育期，未能完全覆盖新增成本，进一步拉低了整体利润水平。

从各板块收入来看，2025 年度公司园区开发与经营板块实现收入 82,824.21 万元，占比 28.02%；数据中心服务器托管服务业务实现收入 172,083.20 万元，占比 58.23%；现代服务业实现收入 40,508.52 万元，占比 13.71%；其他业务收入 124.84 万元，占比 0.04%。

2026 年 1-3 月，发行人实现营业收入 64,447.97 万元，同比下降 17.88%。发

行人园区产业载体销售策略是面向大客户销售为主，销售周期较长，成交金额较大，对发行人阶段性经营业绩会造成一定波动。

2、主营业务成本结构分析

图表5-16: 发行人近三年及一期营业成本结构分析

单位：万元，%

项目	2026 年 1-3 月		2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
一、主营业务成本合计	48,743.94	99.98	215,063.73	99.99	317,254.20	99.91	189,521.79	99.11
（一）园区开发与经营	14,023.44	28.77	66,022.29	30.70	157,851.04	49.71	41,487.05	21.70
1、园区产业载体销售	556.62	1.14	15,980.31	7.43	114,648.51	36.11	1,898.08	0.99
（1）商业地产	390.41	0.80	360.59	0.17	16,648.11	5.24	-	-
（2）住宅地产	61.62	0.13	15,372.79	7.15	97,858.19	30.82	72.13	0.04
（3）安置房	104.60	0.21	246.94	0.11	142.21	0.04	1,825.94	0.95
2、园区产业载体租赁	12,099.59	24.82	43,934.70	20.43	38,135.33	12.01	34,652.92	18.12
3、电费及综合管理	1,367.23	2.80	6,107.28	2.84	5,067.20	1.60	4,936.05	2.58
（二）数据中心服务器托管服务	25,913.44	53.15	107,445.91	49.96	118,717.21	37.39	109,525.85	57.28
（三）现代服务业	8,807.06	18.07	41,595.52	19.34	40,685.95	12.81	38,508.89	20.14
二、其他业务成本	7.40	0.02	19.60	0.01	286.10	0.09	1,694.02	0.89
营业成本合计	48,751.34	100.00	215,083.33	100.00	317,540.31	100.00	191,215.80	100.00

与主营业务收入相对应，主营业务成本主要来自于园区开发与经营、数据中心服务器托管服务、其他业务的相关成本支出。近三年及一期，发行人营业成本分别为 191,215.80 万元、317,540.31 万元、215,083.33 万元和 48,751.34 万元，营业成本与营业收入变动方向基本一致。2025 年发行人营业成本较 2024 年减少 102,456.98 万元，降幅 32.27%，营业成本与营业收入变动方向基本一致。

从各板块成本来看，2025 年度公司园区开发与经营板块成本 66,022.29 万元，占比 30.70%；数据中心服务器托管服务业务成本 107,445.91 万元，占比 49.96%；现代服务业成本 41,595.52 万元，占比 19.34%；其他业务成本 19.60 万元，占比 0.01%。

2026 年 1-3 月，发行人实现营业成本 48,751.34 万元，同比下降 18.34%，营业成本与营业收入变动方向基本一致。

3、营业毛利结构分析

图表5-17: 发行人近三年及一期营业毛利结构分析

单位：万元，%

项目	2026 年 1-3 月		2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
一、主营业务毛利合计	15,689.26	99.95	80,352.19	99.87	125,915.33	100.11	78,782.68	101.86
（一）园区开发与经营	4,836.64	30.81	16,801.91	20.88	52,672.66	41.88	25,942.72	33.54
1、园区产业载体销售	3,156.82	20.11	5,953.44	7.40	36,105.19	28.71	2,049.26	2.65
（1）商业地产	3,156.27	20.11	382.22	0.48	6,104.41	4.85	-	-
（2）住宅地产	11.82	0.08	5,487.33	6.82	30,004.39	23.85	15.64	0.02
（3）安置房	-11.28	-0.07	83.89	0.10	-3.61	0.00	2,033.62	2.63
2、园区产业载体租赁	2,423.09	15.44	10,780.59	13.40	16,764.19	13.33	23,748.36	30.70
3、电费及综合管理	-743.27	-4.74	67.88	0.08	-196.72	-0.16	145.09	0.19
（二）数据中心服务器托管服务	12,102.38	77.10	64,637.28	80.34	53,324.65	42.40	44,687.50	57.78
（三）现代服务业	-1,249.76	-7.96	-1,087.01	-1.35	19,918.01	15.84	8,152.46	10.54
二、其他业务毛利	7.37	0.05	105.24	0.13	-137.03	-0.11	-1,436.33	-1.86
毛利合计	15,696.63	100.00	80,457.43	100.00	125,778.30	100.00	77,346.36	100.00

图表5-18: 发行人近三年及一期营业毛利率结构分析

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
一、主营业务毛利率	24.35%	27.20%	28.41%	29.36%
（一）园区开发与经营	25.64%	20.29%	25.02%	38.47%
1、园区产业载体销售	85.01%	27.14%	23.95%	51.91%
（1）商业地产	88.99%	51.46%	26.83%	-
（2）住宅地产	16.09%	26.31%	23.47%	17.82%
（3）安置房	-12.09%	25.36%	-2.60%	52.69%
2、园区产业载体租赁	16.68%	19.70%	30.54%	40.66%
3、电费及综合管理	-119.12%	1.10%	-4.04%	2.86%
（二）数据中心服务器托管服务	31.84%	37.56%	31.00%	28.98%
（三）现代服务业	-16.54%	-2.68%	32.87%	17.47%
二、其他业务毛利率	49.90%	84.30%	-91.92%	-557.39%
毛利率	24.36%	27.22%	28.37%	28.80%

与主营业务收入相对应，主营业务毛利主要来自于园区开发与经营、数据中心服务器托管服务、现代服务业、其他业务等板块贡献。近三年及一期，发行人

综合毛利分别为 77,346.36 万元、125,778.30 万元、80,457.43 万元和 15,696.63 万元。发行人 2025 年度营业毛利润较 2024 年度同期减少 45,320.87 万元，降幅 36.03%，主要系发行人 2024 年实现了市北华庭住宅大部分的销售，不同年份毛利润波动主要为销售的产业载体规模不同。

从各板块毛利来看，2025 年度公司园区开发与经营板块实现毛利 16,801.91 万元，占比 20.88%；数据中心服务器托管服务业务实现毛利 64,637.28 万元，占比 80.34%；现代服务业板块实现毛利-1,087.01 万元，占比-1.35%；其他业务毛利 105.24 万元，占比 0.13%。2026 年 1-3 月，发行人实现营业毛利润 15,696.63 万元，同比下降 16.42%。

从毛利率情况来看，2023-2025 年及 2026 年 1-3 月，公司园区产业载体销售的毛利率分别为 51.91%、23.95%、27.14%和 85.01%，呈波动状态，2026 年 1-3 月毛利率较高主要系实现产业载体销售所致。

园区产业载体租赁业务毛利率分别为 40.66%、30.54%、19.70%和 16.68%，园区产业载体租赁业务毛利率呈现波动，由于新开发租赁项目如市北·云汇数智中信、市北·云置大厦等启用，新租赁项目整体出租率在启用后逐步提高，业态日趋成熟，出租率和毛利率达到稳定水平。

发行人数据中心服务器托管服务的毛利率分别为 28.98%、31.00%、37.56%和 31.84%，发行人信息数据服务业务板块毛利率较为稳定。

发行人现代服务业的毛利率分别为 17.47%、32.87%、-2.68%和-16.54%。近三年及一期毛利率呈现下降趋势，主要系园区产业发展服务、物业服务、酒店服务跟着经济形势波动。

综合来看，发行人三大业务板块相辅相成，互相促进。园区开发与经营是目前稳定的收入来源和未来可持续发展的保障；数据中心服务器托管服务是园区特色经济和发行人产业投资新亮点；同时，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，为发行人其他业务板块的发展提供契机。

（三）发行人各板块分析

1、园区开发与经营

园区开发与经营是指发行人对园区厂房、办公楼等物业及配套项目的投资建设和后续经营业务。具体来看，发行人的园区开发与经营业务板块包括了园区产业载体销售、园区产业载体租赁。其中，园区产业载体销售是指发行人将自主开

发的园区商品厂房、办公楼等对外销售以实现收入；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。

近三年及一期，公司园区开发与经营业务分别实现收入 67,429.76 万元、210,523.70 万元、82,824.21 万元和 18,860.08 万元。2025 年，发行人园区开发与经营业务前五名客户销售额 22,048.42 万元，占年度销售总额 20.05%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占年度销售总额 0%。前五名供应商采购额 16,183.03 万元，占年度采购总额 34.06%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。

（1）园区产业载体及住宅销售情况

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，建设了市北·新中新项目、市北·智汇园项目、市北·云立方项目、市北·壹中心、市北·区块链生态谷、市北·聚能湾新社区等一大批绿色低碳高端商务办公楼宇和商业配套设施，一座具有国际化、科技化、生态化的中国创新型产业社区已初具雏形。

近三年及一期，发行人建成并销售了市北华庭、21-02 云盟汇项目南通科技城·云院项目、安置房、祥腾麓源、市北·壹中心等项目，实现园区产业载体及住宅销售收入 3,947.34 万元、150,753.70 万元、21,933.75 万元和 3,713.44 万元，收入占比分别为 1.47%、34.01%、7.42%和 5.76%。

①园区产业载体销售业务

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，由市北股份等子公司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。

发行人产业载体销售资金结算方式和营业收入确认方式如下：发行人销售模式主要分为全款购买模式和按揭款购买模式。

购买模式和按揭款购买模式。

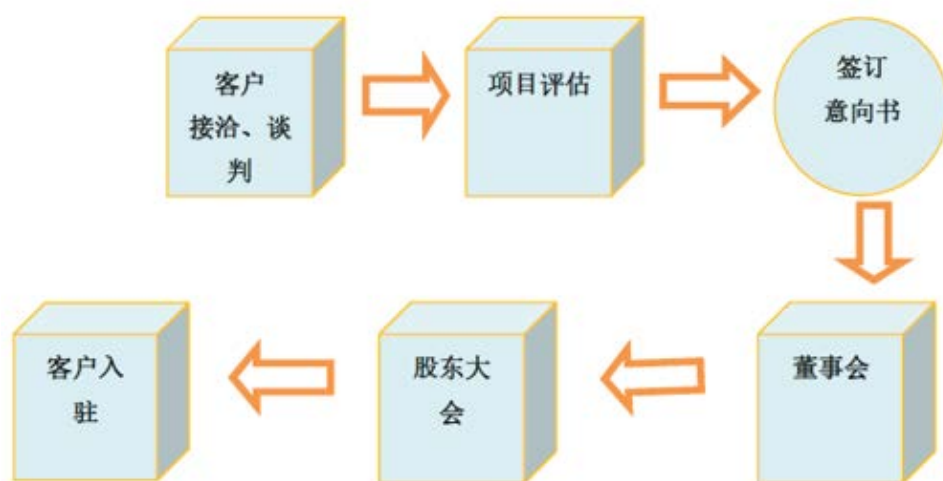
1) 全款购买模式：发行人与购买方签订销售合同，根据销售合同的金额，购买方全额支付价款至发行人前期开发贷账户，发行人确认收入并开具全额发票，至此完成购买。

会计记账方式：购房人全款时，发行人借记货币资金并贷记合同负债（不含税），待竣工交房后计营业收入及营业成本。

2）按揭贷款购买模式：发行人与购买方签订销售合同，根据销售合同的金额，购买方支付全额价款的 50%至发行人前期开发贷账户，发行人开具全额发票，余额转至应收账款。购买人执全额发票单据与销售合同至银行办理按揭贷款手续，后将按揭贷款支付至发行人前期开发贷账户。

会计记账方式：发行人收到 50%首付款时，借记货币资金并贷记合同负债（不含税），在收到剩余 50%按揭贷款时，借记货币资金并贷记合同负债（不含税），待竣工交房并办妥验收手续后，合同负债结转收入，开发产品结转成本。

发行人园区产业载体销售业务流程图如下：



图表5-19: 截至 2025 年末公司园区产业载体项目销售情况

单位：万平方米、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	销售进度	累计投资	已收到销售款
1	上海市静安区	静安区江场三路 126、128、130 号	市北发展	工业	1.22	1.22	100.00	0.73	4.63
2	上海市静安区	市北·新中新项目	市北发展	商办	6.64	5.21	78.46	19.70	16.47
3	上海市静安区	市北·智汇园项目	开创公司	工业	0.94	0.94	100.00	12.39	2.45
4	江苏省南通市	南通科技城·云院项目	股份南通	工业	4.90	4.90	100.00	2.57	2.94
5	上海市静安区	都市信息园	市北发展	工业	0.65	0.65	100.00	0.44	2.49
6	上海市静安区	市北·壹中心项目	欣云投资	商办	6.62	3.82	57.70	24.54	15.73

序号	地区	项目名称	经营主体	经营业态	可售面积	已出售面积	销售进度	累计投资	已收到销售款
7	上海市静安区	云汇数智中心 21-02 地块项目	云盟汇	商办	8.77	0.54	6.16	56.87	1.75
合计					29.74	17.28	58.10	117.24	46.46

注：1、市北·智汇园已投资金额包含可对外出租的面积 7.23 万平方米的投资额；2、都市信息园为早期项目，成本较低；3、云汇数智中心已投资金额包含可对外出租的面积 14.78 万平方米的投资额。

各项目主要情况如下：

静安区江场三路 126、128、130 号项目：2017 年科勒受让市北发展位于上海市静安区江场三路 126、128、130 号 1-10 层的自有房屋及该房屋占用范围内的土地使用权（房地产权证号为：沪房地闸字（2014）第 014612 号）。该房屋建筑面积为 12,195.81 平方米，上述房地产转让总价款为人民币 4.63 亿元。项目主要经济技术指标如下：

图表5-20: 静安区江场三路 126、128、130 号项目情况表

用地面积	50,278m ²	用地性质	工业
总建筑面积	12,195.81m ²		
其中：	室号部位	建筑面积（平方米）	
	101	874.81	
	2 层	1,191.05	
	3 层	1,297.81	
	4 层	1,297.81	
	5 层	1,297.81	
	6 层	1,297.81	
	7 层	1,297.81	
	8 层	1,297.81	
	9 层	1,282.31	
	10 层	1,060.78	
项目合规文件	沪房地（闸）字（2009）第 024074 号 沪房地（闸）字（2014）第 014612 号 《市北高新关于全资子公司签订特别重大合同的公告》		

市北·新中新项目：项目位于市北高新技术服务园区内的 392 街坊 54 丘地块（东至平型关路，南至汶水路，西至寿阳路，北至云飞路），总占地面积 43,616.00 平方米，总建筑面积 163,845.00 平方米，土地价款 5.67 亿元。规划地上部分 2

栋高层甲级办公楼、7 栋独栋甲级办公楼及低层裙房，地下部分局部大型商业、车库以及设备机房。市北·新中新项目开发主体为市北发展，该项目已于 2015 年 7 月竣工。项目主要经济技术指标如下：

图表5-21: 市北·新中新项目情况表

用地面积	43,616.00m ²	用地性质	商办
容积率	2.0	绿地率	25.04%
建筑计容面积	87,232.24m ²	总投资	197,027.50 万元
总建筑面积	163,845.00m ²		
项目合规文件	闸发改投备〔2012〕2 号 沪闸北环保许管〔2013〕143 号 沪房地闸字（2012）第 007608 号 沪闸地（2013）EA31010820135296 沪闸建（2013）FA31010820134043 建筑工程施工许可证编号 310108201203120401		

市北·智汇园项目：项目位于闸北区彭浦镇 334 街坊 87 丘地块，东至汶水路 275 号、上海紫荣工贸有限公司（龙软园区），西至江场三路，南至汶水路，北至江场三路 151-165 号、上海紫荣工贸有限公司（龙软园区）。总占地面积 37,210.9 平方米，总建筑面积 115,930.00 平方米，土地价款 4.75 亿元。该项目功能定位为高新技术服务、电子与通信、企业总部等为主导的都市型现代化产业集聚区。规划地上 1 幢高层、10 幢多层的工业建筑及辅助用房；地下为 1 层将各个建筑单体相互连通，该项目已于 2017 年 2 月竣工，截至 2025 年末，智汇园项目已全部售罄，对外销售收入 2.45 亿元，其他部分由企业持有。项目主要经济技术指标如下：

图表5-22: 市北·智汇园项目情况表

用地面积	37,210.9m ²	用地性质	工业
容积率	2.2	绿地率	20%
总建筑面积	115,930.00m ²	总投资	123,865.00 万元
其中：	地上	地下	
	81,863.00m ² （主要为工业建筑和辅助用房）	34,067.00m ² （主要为设备用房、停车库以及其他辅助用房）	
项目合规文件	闸发改投备〔2013〕75号 沪闸北环保许管〔2013〕266号 沪闸地（2013）EA31010820135296 沪闸建（2014）FA31010820144420 建筑工程施工许可证编号 310108201310120319		

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 2025 年 3 月末，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，该项目经东洲评估出具《东洲评报字 2017 第 0524 号》评估报告，该地块账面价值 0.22 亿元，采用市场价值法，评估价值 0.37 亿元，转让总价约为人民币 0.37 亿元（含税）。云院·一期项目主要经济指标如下：

图表5-23: 南通科技城·云院一期项目情况表

用地面积	114,507.35m ²	用地性质	工业
总建筑面积	151,082.15m ²	总投资	112,648.51 万元（一期）
其中：	地上	地下	
	待定（二期已转让）	待定（二期已转让）	
项目合规文件	通港闸发改市北[2013]3 号 港闸住建环许[2013]96 号 苏通国用(2014)第 02080011 号 建设用地规划许可证编号 320603201320086 号 建筑工程规划许可证编号 320603201420059 号 建设工程施工许可证编号 320600020150020 号		

市北·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，占地面积为 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，目前该项目有部分尚未售罄，企业在积极推进销售过程中。项目主要经济技术指标如下：

图表5-24: 市北·壹中心项目情况表

用地面积	49,981.80m ²	用地性质	商业办公
------	-------------------------	------	------

总建筑面积	162,655m ²	总投资	304,503 万元
其中：	地上		地下
	124,954m ²		37,701m ²
项目合规文件	闸发改外投备（2015）6 号 闸发改外投备（2015）11 号 沪闸北环保许管（2015）142 号 沪闸地（2015）EA31010820154694 沪闸建（2015）FA31010820155887 建筑工程施工许可证编号 1502ZB0089D01		

都市信息园：坐落于上海市静安区江场三路 221 号 101、201、301、401 及 501 室。规模:建筑面积合计 6,547.21 平方米，土地面积相应分摊。用途:土地证载用途为工业，实际用途为工业；证载房屋用途为厂房，实际用途为厂房。权属:土地使用权来源为出让，已取得《上海市房地产权证》[沪房地闸字(2014)第 014609 号]等。房地产权利人为上海市北生产性企业服务发展有限公司。2022 年公司将 6,547.21 平方米销售给上海市静安区疾病预防控制中心。

云汇数智中心 21-02 地块项目：该项目开发主体为上海云盟汇企业发展有限公司，开工时间 2020 年 3 月，竣工时间 2023 年 12 月。项目位于市北高新技术服务园区内，东至云秀路，南至汶水路，西至共和新路，北至云飞路，占地面积为 59,177 平方米，建筑面积为 266,904.95 平方米，项目总投资 697,989.40 万元。项目主要经济技术指标如下：

图表5-25: 云汇数智中心项目情况表

用地面积	59,177m ²	用地性质	商业办公
总建筑面积	266,904.95m ²	总投资	697,989.40 万元
其中：	地上		地下
	195,580.87m ²		75,299.92m ²
项目合规文件	沪规建（2020）FA310000202000291 沪规建（2020）FA310000202001320 建筑工程施工许可证编号 1902JA0313D01		

②住宅销售业务

近三年及一期，除上述园区产业载体销售业务外，发行人还开展住宅地产及安置房业务，其中住宅地产项目销售情况如下：

图表5-26: 截至 2025 年末公司住宅地产项目销售情况

单位：平方米、万元

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积	已售（含已预售）面积	结转面积	结转收入金额	报告期末待结转面积
1	上海市松江区	市北·祥腾麓源	住宅	8,509.28	1,115.45	1,115.45	383.49	7,393.83
2	上海市静安区	市北华庭项目	住宅	16,115.68	16,115.68	16,115.68	147,601.24	-
3	上海市静安区	市北华庭项目	住宅（车位）	26,830.00	704.90	654.55	434.86	26,175.45
4	上海市黄浦区	西藏南路	住宅	83.92	83.92	83.92	565.07	-
合计				51,538.88	18,019.95	17,969.60	148,984.66	33,569.28

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。近三年公司住宅销售业务收入来自于原市北·祥腾麓源项目的配套车位销售，市北·祥腾麓源项目由松宏置业开发，于2018年末已基本售罄。由于房产项目销售目标基本完成，松宏置业于2021年已注销，剩余车位转给市北祥腾公司。祥腾麓源各主要经济指标如下：

图表5-27: 市北·祥腾麓源项目情况表

用地面积	38,843.10m ²	用地性质	住宅
总建筑面积	60,376.53m ²	总投资	76,200.00 万元（包括土地款42,200.00 万元）
其中：	地上		地下
	39,231.53m ²		21,145m ²

项目合规文件	闸发改外投备（2015）6 号 闸发改外投备（2015）11 号 沪闸北环保许管（2015）142 号 松江房管（2016）预字 0000094 号 松发改备（2015）012 号 建设工程竣工验收备案证书：1502SJ0029（报建编号） 2017SJ0085（备案编号） 沪上海市松江区规划和土地管理局挂字 201418702 沪松规土（2014）出让合同第 72 号（1.0 版） 沪松规土（2015）出让合同补字第 8 号 沪松规土（2014）出让合同第 72 号（2.0 版）成交确认书 沪松出（2014）CB31011720144190 上海市房地产权证沪房地（松）字第 018356 号 建设用地规划许可证沪松地（2015）EA31011720154230 建设工程规划许可证沪松建（2015）FA31011720155009 建筑工程施工许可证编号 1502SJ0029D01 310117201503031919 上海市商品房预售许可证松江房管（2016）预字 0000094 号 松江房管（2016）预字 0000310 号 上海市商品房销售方案备案证明松江房管（2016）预备字 0000094 号 松江房管（2016）预备字 0000310 号
--------	--

安置房：即原闸北区 339 街坊北上海 8 号地块项目。2011 年 2 月 23 日，闸北区发展和改革委员会出具《关于闸北区 339 街坊北上海物流 8 号地块就近安置动迁配套商品房项目核准的批复》，项目规划 14-28 层的住宅 17 栋，2-3 层的商业设施 8 栋，4 层楼菜场 1 个，地下车库 1 个，土地款 270,095.00 万元。根据《关于廉租住房、经济适用住房税收减免管理有关问题的通知》（沪地税财行[2009]51 号）和《关于落实城市国有工矿棚户区改造项目有关税收优惠政策操作事项的公告》（上海地方税务局上海市城乡建设和交通委员会上海市住房保障和房屋管理局公告 2013 年第 2 号）的有关规定，以及 2014 年 5 月 6 日上海市地方税务局下发的《关于转发 2014 年本市第一批保障性住房项目名单的通知》（沪地税财行[2014]14 号），该项目纳入上海市住房保障和房屋管理局提供的 2014 年第一批保障性住房项目名单。

该项目由上海创辉企业管理有限公司操作，创辉企业根据建交委下发的指令与购房户签订《商品房预（销）售合同》的形式，实现动迁安置房项目的销售。静安建交委对购房户负有支付义务，故购房款由静安建管委代为支付。公司根据实际预（销）售情况确认相关安置房销售收入。

近三年及一期，安置房收入分别为 3,859.56 万元、138.60 万元、330.83 万元和 93.32 万元。截至 2025 年末，公司安置房项目累计投资 48.38 亿元，回购总额 53.22 亿元，累计收到回款 51.51 亿元。公司目前唯一的安置房项目已基本开发

完成，公司后续无拟建安置房项目。

发行人园区产业载体销售业务的客户包括上海市信息投资股份有限公司、上海市静安区疾病预防控制中心、中国铁路通信信号上海工程局集团有限公司等。

（2）园区产业载体租赁

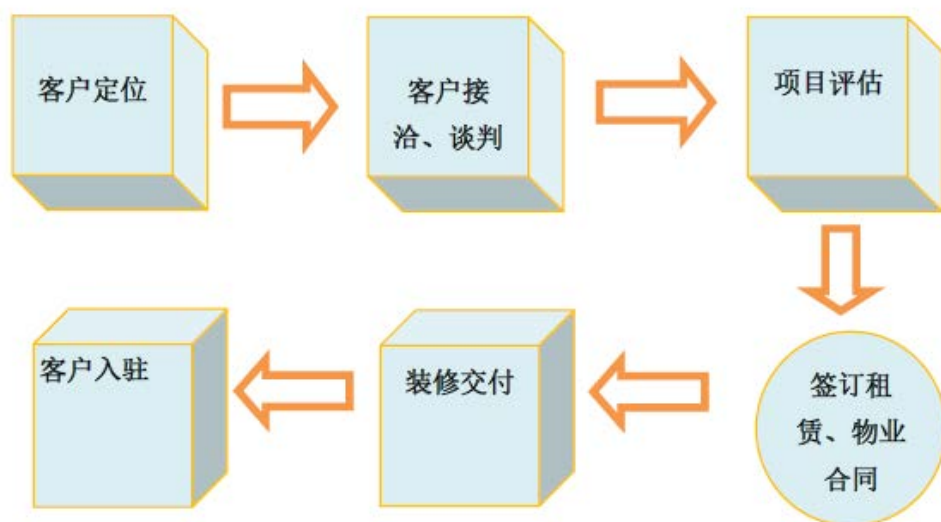
近三年及一期，发行人园区产业载体租赁业务分别实现收入 58,401.29 万元、54,899.52 万元、54,715.30 万元和 14,522.68 万元，占比分别为 21.73%、12.38%、18.51%和 22.53%。发行人从事园区产业载体租赁业务的主体主要为开创公司、市北发展、欣云投资、越光投资、创越投资、启日等，其中欣云投资、开创公司、市北发展占比较高。开创公司、市北发展出租的物业均为公司自行开发的载体；越光投资和创越投资则主要通过承租整栋物业后再向第三方转租的模式开展此类业务，其作为大楼的经营人负责第三方承租人的筛选、房屋的正常使用与安全、房屋的修缮和维护、物业费的代收代缴等，越光投资和创越投资成立于 2013 年，为专门从事租赁业务设立的管理公司。

发行人园区产业载体租赁业务的下游主要为园区的承租人，物业的主要承租人包括上海宝尊电子商务有限公司、上海科众恒盛云计算科技有限公司、卡斯柯信号有限公司、德迅（中国）货运代理有限公司等。

发行人与承租人签署的租赁协议 1-5 年不等，租赁单价一般每一年或两年调整一次，对于新入驻的客户和到期续约的客户，发行人要求租户足额支付首期租金（一般为 3 个月一付）和保证金（一般为 3 个月租金）并办理相关物业手续。

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。

发行人园区产业载体租赁业务流程图如下：



截至 2025 年末，主要情况如下：

图表5-28: 截至 2025 年末发行人在租物业情况

单位：万平方米，元/平方米/天，万元，%

物业名称	经营主体	位置	类型	可出租面积	已出租面积	出租率
总部经济园北园（#12 地块）	市北集团	静安区	办公	0.33	0.33	100.00
云汇数智中心 21-02 地块	市北集团	静安区	保护建筑	1.22	1.22	100.00
#10 号地块	创辉公司	静安区	办公	0.12	0.00	-
北苑（15-02 地块）	不动产公司	静安区	保障性租赁住房	5.79	4.83	83.46
西苑（社保地块 2-16）	不动产公司	静安区	保障性租赁住房	2.08	1.64	79.08
东苑（22-01#地块）	不动产公司	静安区	保障性租赁住房	7.04	1.48	21.08
总部经济园北园（#12 地块）	开创公司	静安区	办公	2.44	1.32	54.19
总部经济园北园（#12 地块）	市北发展	静安区	办公	2.26	0.76	33.50
总部经济园南园（#13-1 地块）	开创公司	静安区	办公	0.38	0.38	100.00
总部经济园南园（#13-1 地块）	市北发展	静安区	办公	2.88	1.39	48.36
亚太数据中心（#7 地块）	开创公司	静安区	办公	1.32	1.32	100.00
创业产业园（#开创地块）	开创公司	静安区	办公	0.04	0.04	100.00
祥腾房产	开创公司	静安区	商业、办公	0.65	0.27	42.14
云立方（上水地块）	开创公司	静安区	办公	6.30	4.79	76.10
智汇园	开创公司	静安区	办公	7.16	3.57	49.90
数通链谷	开创公司	静安区	文体、商业、办公	7.51	4.82	64.14
澳门路房产	市北股份	普陀区	办公楼	0.50	0.50	100.00
光通信大厦（租赁后获得）	越光管理	静安区	商业	0.90	0.51	56.69

新村路（租赁后获得）	创越公司	普陀区	商业、旅（宾）馆	0.16	0.00	-
#13-2 地块	市北发展	静安区	办公	0.26	0.10	40.49
395 号	市北发展	静安区	办公	0.67	0.67	100.00
#9 号地块	市北发展	静安区	办公	0.11	0.11	100.00
新中新项目	市北发展	静安区	商业、办公	3.18	0.43	13.58
新中新项目	市北发展	静安区	商业、办公	1.29	1.29	100.00
办公楼项目	南通公司	港闸区	办公	0.09	0.09	100.00
2-6 地块	启日投资	静安区	办公	1.35	1.35	100.00
中铁时代广场	聚能湾	静安区	办公	0.12	0.04	29.67
SOGA 项目	聚能湾	静安区	办公	4.27	4.27	100.00
总部经济园北园（#12 地块） （租赁后获得）	聚能湾	静安区	办公	0.36	0.36	100.00
总部经济园南园（#13-1 地 块）（租赁后获得）	聚能湾	静安区	办公	0.05	0.05	100.00
壹中心	欣云投资	静安区	商业、办公	8.70	5.72	65.75
云汇数智中心（21-02 地块）	云盟汇发展	静安区	商办	5.89	2.43	41.31
市北云置大厦（22-02 地块）	云置禾发展	静安区	商住办	3.04	0.19	6.09
48 套保租房	云置禾	静安区	商住办	0.32	0.26	82.06
合计				78.77	46.55	59.10

（3）发行人已完工项目情况

截至 2025 年末，发行人主要已完工项目如下：

图表5-29: 截至 2025 年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	截至 2025 年末销售 收入（含 税）	销售进度
静安区江场三路 126、128、130 号	市北发展	工业	1.22	1.22	0.73	4.63	100.00
市北·新中新项目	市北发展	商办	6.64	5.21	19.70	16.47	78.46
市北·智汇园项目	开创公司	工业	0.94	0.94	12.39	2.45	100.00
南通科技城·云院项目	股份南通	工业	4.90	4.90	2.57	2.94	100.00
都市信息园	市北发展	工业	0.65	0.65	0.44	2.49	100.00
市北·壹中心	欣云公司	商办	6.62	3.82	24.54	15.73	57.70
云汇数智中心	云盟汇	商办	8.77	0.54	56.87	2.48	6.16

项目名称	项目主体	业态	可出售面积	已出售面积	累计投资	截至 2025 年末销售收入（含税）	销售进度
21-02 地块项目							
合计			29.74	17.28	117.24	47.19	58.10

图表5-30: 截至 2025 年末发行人已完工控股开发项目（续）

项目名称	项目所在地	未完成销售的原因	项目后续销售安排	资金回笼计划	项目批文
静安区江场三路 126、128、130 号	上海	已完成	已完成销售，故无项目后续销售安排	已完成销售，故无资金回笼计划	沪房地（闸）字（2009）第 024074 号 沪房地（闸）字（2014）第 014612 号 《市北高新关于全资子公司签订特别重大合同的公告》
市北·新中新项目	上海	尾盘	尾盘根据市场行情择机销售	尾盘，剩余可售面积约 20%，根据市场行情择机销售，因市场行情变化较大，无法预计明确资金回笼计划	闸发改投备〔2012〕2 号； 沪闸北环保许管〔2013〕143 号； 沪房地闸字（2012）第 007608 号； 沪房地（2013）EA31010820135296； 沪闸建（2013）FA31010820134043 建筑工程施工许可证编号 310108201203120401
市北·智汇园项目	上海	已完成	已完成销售，故无项目后续销售安排	已完成销售，故无资金回笼计划	闸发改投备〔2013〕75 号； 沪闸北环保许管〔2013〕266 号； 沪房地（2013）EA31010820135296 沪闸建（2014）FA31010820144420 建筑工程施工许可证编号 310108201310120319
南通科技城·云院项目	南通	已完成	已完成销售，故无项目后续销售安排	已完成销售，故无资金回笼计划	通港闸发改市北〔2013〕3 号 港闸住建环许〔2013〕96 号 苏通国用（2014）第 02080011 号 建设用地规划许可证编号 320603201320086 号 建筑工程规划许可证编号 320603201420059 号 建筑工程施工许可证编号 320600020150020 号
都市信息园	上海	已完成	已完成销售，故无项目后续销售安排	已完成销售，故无资金回笼计划	沪房地闸字（2014）第 014609 号]等
市北·壹中心	上海	尾盘	尾盘根据市场	尾盘，根据市	闸发改外投备（2015）6 号

项目名称	项目所在地	未完成销售的原因	项目后续销售安排	资金回笼计划	项目批文
			行情择机销售	场行情择机销售，因市场行情变化较大，无法预计明确资金回笼计划	闸发改外投备（2015）11 号 沪闸北环保许管（2015）142 号 沪闸地（2015） EA31010820154694 沪闸建（2015） FA31010820155887 建筑工程施工许可证编号 1502ZB0089D01
云汇数智中心 21-02 地块项目	上海	项目 2023 年末竣工	根据市场行情择机销售	根据市场行情择机销售，因市场行情变化较大，无法预计明确资金回笼计划	沪规划资源许方[2020]1 号 上海市外商投资项目备案证明（项目代码： 2019-310106-70-03-007095） 建设项目环境影响登记表（备案号： 202031010600000237） 建设用地规划许可证（编号： 沪规地（2019） EA310000201906115） 建设工程规划许可证（编号： 沪规建（2020） FA310000202000291） 建设工程规划许可证（编号： 沪规建（2020） FA310000202001320） 建筑工程施工许可证（编号： 1902JA0313D02）

截至 2025 年末，除上述主要已完工项目之外，发行人另有合作开发项目，

主要情况如下：

图表5-31: 截至 2025 年末发行人已完工合作开发项目

单位：万平方米

项目名称	项目主体	项目所在地	业态	土地面积	权益占比	建设状态
绿地中环广场项目	上海闸北绿地企业发展有限公司	上海	商办	3.14	20%	已竣工
嘉定区徐行镇 06-04 号地块（莫里斯花源）	上海垠祥置业有限公司	上海	住宅	7.62	50%	已竣工
南通香溢紫郡项目	南通新城创置房地产有限公司	南通	住宅	18.56	20%	已竣工
云中芯项目	上海云中芯企业发展有限公司	上海	商办	4.32	45%	已竣工

注：上述项目均只剩尾盘，除云中芯外其他项目公司拟注销。上海垠祥置业有限公司由发行人及子公司和中垠(上海)房地产投资有限公司各持股 50%，签署协议共同经营，共同控

制，不并表。

（4）发行人在建项目及拟建项目情况

发行人在建项目中商办业态项目主要对应资产负债表中的存货-开发成本科目，开发成本按实际成本入账，项目完工并验收合格但尚未决算的，按审定价计入开发产品，并在决算后按实际发生数与审定价的差额调整开发产品；而租赁式住宅项目由于其租赁属性，公司自始将其计入投资性房地产科目。

截至 2025 年末，发行人在建项目详见“第五章企业基本情况”之“十、发行人主要在建工程和未来投资计划”之“（一）在建工程”。

截至 2025 年末，发行人暂无拟建项目。

（5）发行人土地储备情况

截至 2025 年末，发行人无土地储备项目。

（6）房地产业务合规性情况

1、发行人相关房地产项目开发主体均具备房地产开发资质。

图表5-32: 发行人房地产开发资质情况

公司名称	房地产开发资质	证照编号
上海开创企业发展有限公司	房地产开发企业资质证书（二级）	沪房管开第 02816 号
上海聚能湾企业服务有限公司	房地产开发企业资质证书（二级）	沪房管开第 03426 号
上海市北高新云盟汇企业发展有限公司	房地产开发企业资质证书（二级）	沪房管开第 03045 号
上海云置禾企业发展有限公司	房地产开发企业资质证书（二级）	沪房管开第 03090 号

2、发行人在信息披露中不存在未披露或者失实披露违法违规行为，不存在因重大违法行为受到重大行政处罚或受到刑事处罚等情况；

3、发行人及子公司诚信合法经营，不存在以下情形：（1）违反供地政策（限制用地目录或禁止用地目录）；（2）违法违规取得土地使用权，包括以租代征农民用地、应当有偿而无偿、应当招牌挂而协议、转让未达到规定条件或出让主体为开发区管委会、分割等；（3）拖欠土地款，包括未按合同定时缴纳、合同期满仍未缴清且数额较大、未缴清地价款但取得土地证；（4）土地权属存在问题；（5）未经国土部门同意且未补缴出让金而改变容积率和规划；（6）项目用地违反闲置用地规定，包括“项目超过出让合同约定动工日满一年，完成开发面积不足 1/3 或投资不足 1/4”等情况；（7）所开发的项目不合法合规，如相关批

文不齐全或先建设后办证，自有资金比例不符合要求、未及时到位等；（8）存在“囤地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”、“信贷违规”、“销售违规”、“无证开发”等问题，存在受到监管机构处分的记录或造成严重社会负面的事件出现；

4、发行人及子公司目前已完工项目、在建项目和拟建项目合法合规，相关批文齐全，不存在重大处罚情况。

5、项目当地有关部门对发行人及子公司目前拟建项目、在建项目和已完工项目，在安全生产方面以及环境影响评价方面，未作出过重大处罚或其他重大行政措施；发行人及其子公司项目开发运作合规、合法，在过往多年的项目开发过程中，未发生过重大安全生产事故，也未因环境影响遭到重大处罚。

6、截至本募集说明书签署之日，发行人及其子公司无通过招拍挂获得的土地项目涉及媒体“地王”的情况，不存在扰乱房地产业秩序、以异常高价购买土地等其他违法违规行为。

2、数据中心服务器托管服务

（1）业务概况

公司数据中心服务器托管服务业务主要包含 IDC 业务、IDC 解决方案业务及云服务销售业务，该业务运营实体为公司控股子公司上海数据港股份有限公司。近三年及一期，公司实现中心服务器托管服务收入分别为 154,213.35 万元、172,041.86 万元、172,083.20 万元和 38,015.82 万元。

①IDC 业务

公司主营业务为数据中心服务器托管服务，根据客户规模和要求不同，形成以批发型数据中心服务为主，零售型数据中心服务为辅的经营模式。批发型数据中心服务系面向大型互联网公司或电信运营商提供定制化的服务器托管服务。批发型合作模式下，公司根据电信运营商或大型互联网公司所提出的具体规划设计和运营服务等级要求进行数据中心投资建设，并按照与用户协商达成的运营服务等级对数据中心基础设施进行 365×24 小时不间断的技术运行和运维管理，确保数据中心基础设施处于有效安全的工作状态，保障用户服务器及相关设备安全稳定持续运行，并按照服务器所使用机柜上电数量收取服务器托管服务费。零售型数据中心服务系面向中小型互联网公司、一般企业等客户（均为最终用户）提供相对标准化的服务器托管服务、网络带宽服务、运维管理服务。

数据中心服务作为公司核心业务，长期以来在国内同行始终保持着较大竞争

优势，且公司仍在不断努力，寻求更高突破。公司凭借高效的执行能力、杰出的技术水平、丰富的运营经验，以及对数据中心规划设计、投资建设、运营管理的全生命周期的管理优势，成为国内少数获得多家世界级互联网公司认可的专业数据中心服务商，获得了大批量的数据中心项目长期服务合同，短期内实现了业务规模的高速增长。

②IDC 解决方案业务

基于公司长期服务互联网头部企业，积累了丰富的竞争优势。公司通过对主营业务进行延伸，针对公司在数据中心领域有较强的建设交付能力及运维托管能力，充分发挥公司技术、运营及供应链管理方面的优势，从而进行业务模式创新；并将公司在规划设计、系统集成、建设运维和提供增值服务等专业的核心技术能力进行模块化，以此根据不同客户需求提供不同产品组合业务，如设计规划咨询、项目管理、数据中心整体解决方案业务、数据中心改造业务、第三方托管服务等；从而扩展客户群体，拓宽公司业务范围。综上所述，解决方案业务暨“端到端”地负责把业务需求转化为规划、设计，直至交付并为客户长期运营服务。

③云服务销售业务

随着互联网的快速发展以及 5G 应用的普及，下游客户对于数据中心服务商的专业能力、服务范围、技术水平提出了更高的要求。公司优化了云业务销售团队，深入了解各云服务及产品的特性和适用性，根据不同客户的需求进行云服务的销售和解决方案的制定。未来，公司将继续积极探索产业链上下游，为进一步提高自身服务业务范围做好战略准备。

(2) 经营模式

①定制型数据中心业务经营模式

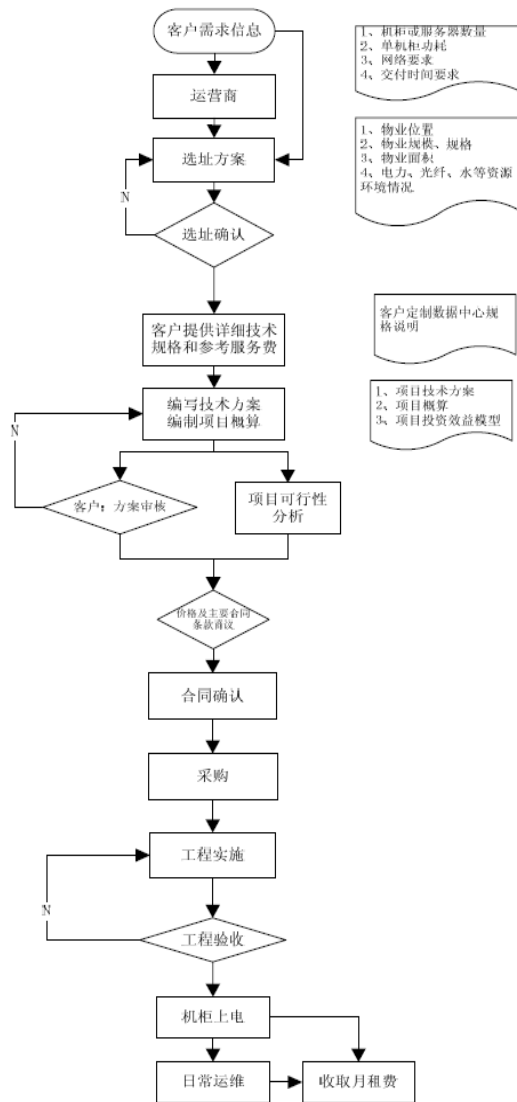
定制型数据中心业务开展模式可分为两种：电信运营商合作模式和终端客户直销模式。在目前已投入运营的定制型数据中心中（分布在上海、杭州等城市），发行人为基础电信运营商提供所需的数据中心基础设施服务，而基础电信运营商通过将发行人提供的基础设施服务，与自身提供互联网网络带宽服务合并组合，一站式地向终端客户提供完整的互联网数据中心服务（InternetDataCenterService，简称“IDC”）。上述定制型数据中心的主要最终用户为阿里巴巴、腾讯和百度等互联网公司。此外，公司 2017 年至今，连续获得来自阿里巴巴的多个数据中心项目订单，包括 HB33 项目及其增项部分、ZH13

等数据中心项目，其中 ZH13 等项目合计总投资金额约 18.59 亿元，经测算，预计合同未来 10 年服务期内，数据中心服务费总金额约人民币 40.44 至 82.80 亿元，该类业务为终端客户直销模式，合作模式为阿里公司提供土地并完成数据中心土建部分工程，数据港及下属子公司负责项目数据中心项目的管理以及机电部分投资建设（项目总投资仅包含机电部分投资），建成后向阿里按约定价格收取租金，同时提供数据中心的整体运维服务并收取数据中心托管服务费。

②零售型数据中心经营模式

相比批发型数据中心，零售型数据中心经营模式较为简单。公司分次投资建设数据中心基础设施并可选择接入多家基础电信运营商的网络宽带，由公司直接与终端用户签订数据中心服务合同，约定基础电信运营商、带宽、机柜需求量、服务期限及服务费用等条款，提供数据中心“一站式”服务。

图表5-33: 数据中心服务流程图



（3）上下游产业链情况

公司所处 IDC 行业主要由上游资源提供商、中游服务商及下游企业用户构成。上游市场主体主要为基础电信运营商、IT 软硬件提供商和其他配套提供网络、软硬件设备、土地、电力等资源的服务商。基础电信运营商主要向数据中心服务商及最终用户提供数据中心机房和带宽资源。

中游市场主体为 IDC 服务商，负责为下游企业用户提供主机托管、服务器租赁、代运维服务、网络安全等互联网数据中心服务。与构建数据中心主要为支持销售自身带宽的基础电信运营商不同，IDC 服务商可以提供多个网络的连接服务，并且网络不以运营商和省份边界划分。数据中心服务商包括零售型数据中心服务商及批发型数据中心服务商。零售型数据中心服务商通过自建数据中心或者租用基础电信运营商的数据中心为各类客户提供专业的数据中心服务，通常基于机柜或是机笼的方式出售。批发型数据中心服务商更多的是为少数大型客户定制

化设计、建设和运营大型数据中心。批发型数据中心服务商和基础电信运营商既是客户关系也是合作伙伴，其合作模式可分为两种：一、批发型数据中心服务商为基础电信运营商提供所需的数据中心基础设施服务，而基础电信运营商再向客户转售批发型数据中心服务商提供的基础设施服务，并同时向客户提供网络带宽资源；二、批发型数据中心服务商直接向客户提供基础设施服务，同时基础电信运营商向客户提供网络带宽资源。

产业链下游市场由 IDC 需求方构成，主要为互联网、云计算企业、金融机构及政府单位等客户。随着中国互联网的发展，互联网应用逐步向各行业渗透，数据中心服务为各类机构的 IT 建设提供了重要支撑。

（4）业务开展情况

近年来，数据港充分发挥团队协作能力，实现客户超大型定制化数据中心及公司批发型数据中心的交付和建设。数据港作为中国领先的第三方数据中心运营商，北至乌兰察布、张北，南至广东深圳、河源，在“东数西算”的京津冀、长三角、粤港澳大湾区的枢纽节点上共建设运营 36 个数据中心。

按地区分类，2025 年度发行人信息数据服务业务收入来源前五大地区分别为河北、浙江、深圳、上海和江苏。

2025 年发行人数据中心服务器托管服务前五名客户销售额为 170,742.15 万元，占年度销售总额 99.22%；其中前五名客户销售额中无关联方销售额。前五名供应商采购额 67,679.91 万元，占年度采购总额 53.42%；其中前五名供应商采购额中无关联方采购额。

会计处理方式：公司建设数据中心时计入“在建工程”，完工后转入“固定资产”，投入运营后按月计提折旧，另公司每年对固定资产进行减值测试，如发生减值，则计提“资产减值损失”，截至目前数据中心资产未发生减值，未计提“资产减值损失”。

截至 2025 年末，发行人数据中心服务器托管服务业务重要的项目情况如下：

图表5-34: 2025 年末数据港已完工自建数据中心情况表

单位：万元

序号	项目	地点	启用日期	项目总投资	项目情况描述(主要用户或方向)
1	上海 1 号-腾讯上海一期机房改造	上海	2021 年 5 月	5,725.35	零售客户

2	上海 1 号-腾讯上海二期机房改造	上海	2021 年 7 月	3,516.03	零售客户
3	上海 1 号-腾讯上海三期机房改造	上海	2021 年 5 月	4,725.81	零售客户
4	上海 1 号-模块 5 (219-2F)	上海	2021 年 7 月	1,247.41	零售客户
5	219 机房	上海	2010 年 8 月	1,795.44	零售客户
6	宝山 69-2/69-3	上海	69-22015 年 7 月 /69-32016 年 3 月	22,233.01	通信运营商 A
7	张北数据中心 2A-1	张北	2016 年 11 月	19,783.36	云计算公司 B
8	张北数据中心 2A-2	张北	2017 年 7 月	15,369.23	云计算公司 B
9	张北数据中心 2A-3	张北	2021 年 9 月	36,035.00	互联网公司 A
10	HB33 项目	张北	2021 年 9 月	137,034.00	互联网公司 A
11	HB41 项目	张北	2020 年 6 月	50,623.27	云计算公司 A
12	余杭 536 改造项目	杭州	2009 年 12 月	3,305.93	零售客户
13	深圳创益一期/二期	深圳	2018 年 12 月	28,655.55	通讯运营商 B
14	萧山大数据运营服务平台项目	杭州	西石 5 号楼 2018 年 1 月/西石 6 号楼 2018 年 2 月	26,635.02	通讯运营商 C
15	NW13 项目	乌兰	2020 年 6 月	26,557.70	云计算公司 A
16	北京房山项目	北京	2021 年 11 月	75,208.55	云计算公司 A
17	JN13 数据中心项目	南通	2021 年 8 月	143,317.00	互联网公司 A、云计算公司 A、数据基础设施公司 A
18	GH13 数据中心项目	河源	2021 年 11 月	81,960.00	通讯运营商 D/数据基础设施公司 B
19	杭州瀚融 185-5 机房	杭州	2022 年 3 月	3,575.00	零售客户
20	ZH13 项目	杭州	2022 年 8 月	81,261.25	通讯运营商 E/云计算公司 A
21	廊坊项目(土建)	廊坊	2024 年 11 月	27,063.55	云计算公司 B
22	廊坊项目(机电)	廊坊	2025 年 8 月	77,366.99	
	合计			872,994.45	

2025 年，发行人主要在建数据中心项目为廊坊项目，截至 2025 年末，该项目已完工。

3、现代服务业

为促进园区内企业的发展，更好的服务于企业，发行人整合了园区资源，从硬件和软件两方面为园区内企业提供服务，并形成了发行人的第三块收入来源，

主要包含物业服务收入、酒店收入等，其中物业服务收入占比最大。近三年及一期，发行人现代服务业收入分别为 46,661.36 万元、60,603.96 万元、40,508.52 万元和 7,557.30 万元。2025 年，现代服务业收入下滑的原因为收入未达预期。

（1）经营模式

为了提升园区综合服务能力，发行人经营物业管理、产业服务等其他业务，丰富了公司的收入来源，为园区内企业提供会议、餐饮、住宿等服务，并为入驻企业员工进一步提供健康咨询等服务。

①物业服务：

物业管理业务主要由市北股份子公司上海新市北企业管理服务有限公司（以下简称“新市北公司”）和上海市北高新集团物业管理有限公司两家子公司负责。为了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，公司于 2021 年以 0.67 亿元收购新市北公司 45% 的股权，成为其第一大股东，纳入公司合并范围。新市北公司主要承接国家级高新技术园区各类产业楼、综合楼、办公楼物业服务以及园区内治安、环境、公共设施、交通运营等综合管理，商务办公楼、独立式别墅和住宅小区等物业服务，拥有国家物业管理一级资质。随着新市北公司于 2021 年下半年纳入公司合并范围，公司物业服务收入成为现代服务业里占比最大的收入。

物业服务的业务模式主要是：委托管理模式——物业公司通过招标或签订合同等方式，受开发商或业主委托管理物业。为客户提供客户接待、秩序维护、环境维护和设备设施维护等服务。目前客户范围覆盖上海市及江苏省，主要在上海和南通。

2025 年，物业服务的主要下游客户为上海地铁第四运营有限公司、上海地铁第一运营有限公司、上海市北高新（集团）有限公司、上海市市北高新技术服务业园区管理委员会、南通市市北高新科技城建设管理办公室等公司。

②酒店业务：

该部分业务运营主体为上海北上海大酒店有限公司（下称“北上海大酒店”），北上海大酒店位于上海市静安区江场西路 277 号，营业面积约 17,000 平方米，主要为园区内企业提供会议、餐饮、住宿等服务。该酒店的市北商务中心位于市北园区总部经济园北园 10 号楼，建筑面积 8,405.16 平方米，主要为园区内企业提供会议、餐饮等服务。

（2）业务开展情况：

近三年及一期，发行人实现现代服务业收入分别为 46,661.36 万元、60,603.96 万元、40,508.52 万元和 7,557.30 万元，占比分别为 17.37%、13.67%、13.71%和 11.73%。发行人 2025 年现代服务业收入较 2024 年减少 20,095.44 万元，降幅 33.16%，主要系酒店及物业服务收入下降所致。

4、其他业务收入

近三年及一期，其他业务收入分别为 257.69 万元、149.07 万元、124.84 万元和 14.77 万元，占营业收入的比例分别为 0.10%、0.03%、0.04%和 0.02%，主要为对非合并范围内企业收取的资金占用费收入，占比较低。

5、产业孵化及股权投资

依托园区丰富的企业资源以及与客户的良好合作关系，公司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。

市北高新依托旗下国家级孵化器——聚能湾，为各类中小微企业的成长提供源源不断的活力。聚能湾通过层层评选脱颖而出，蝉联上海市 A 级孵化示范基地称号。作为大数据专业领域的国家级科技企业孵化器，市北聚能湾一直潜心致力于构建“苗圃+孵化器+加速器”的全链条孵化服务，以“时间合伙人”的身份与创业企业携手共进，助推园区“打造中国大数据产业之都”、“建设中国创新型产业社区”。聚能湾连续两年获评科技企业孵化器和创业孵化示范基地优秀（双 A 级），授牌首批“静安区大企业开放创新加速器”、“上海市产业协同创新特色园区”。截至 2025 年末，聚能湾累计孵化苗圃项目 498 项，孵化企业 453 户，加速器企业 84 户。2025 年 11 月，聚能湾申报的《“链主引领+梯度孵化”构建数字经济产业链融通新生态》成功入选工信部“服务企业在基层”典型案例。市北高新聚能湾创新创业中心成功入选首批工信部科技型企业孵化器。

在产业投资方面，市北高新立足于“地产+投资”双轮驱动运营模式，采取“直投+基金”的多元化产业投资体系，依托“聚能湾国家级科技企业孵化器”和“助力科创引培计划”两大平台，构建“孵化-投资-赋能”的产业投资孵化的创新闭环，以

产业投资带动产业招商，以产业投资赋能企业发展。此外，公司于 2016 年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）（简称“火山石基金”），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。

截至 2025 年末，除子公司和合营联营企业外，公司对投资的其他企业采用公允价值计量，其中主要股权投资情况如下：

图表5-35: 截至 2025 年末发行人主要股权投资情况

单位：万元，%

序号	被投资公司名称	2025 年末账面价值
1	上海火山石一期股权投资合伙企业（有限合伙）	36,345.34
2	润科（上海）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	22,400.00
3	上海市北高新创业投资合伙企业（有限合伙）	17,372.00
4	央视融媒体产业投资基金（有限合伙）	10,369.00
5	上海国方母基金一期创业投资合伙企业（有限合伙）	3,600.00
6	上海德联博健创业投资合伙企业（有限合伙）	2,400.00
7	中保投信思创（嘉兴）股权投资合伙企业（有限合伙）	4,000.00
8	国开精诚（北京）投资基金有限公司	393.50
	合计	96,879.84

十、发行人主要在建工程和未来投资计划

属于发行人产业载体开发经营并用于销售或租赁的在建项目，在“存货”、“投资性房地产”科目核算，相关在建已建和拟建情况已在本章“九、发行人主营业务经营状况”中详细披露。以下主要披露发行人计入“在建工程”科目的自用在建项目。主要披露内容如下：近三年及一期末，公司在建工程余额分别为 27,366.43 万元、31,343.59 万元、105,100.83 万元和 118,174.17 万元，主要投向集中于发行人市北高新技术服务业园区 N070501 单元 21-02 地块酒店项目，项目具体情况如下：

图表5-36: 2025 年末发行人主要投资在建项目情况表

单位：亿元

项目	总投资	资金来源	项目实施主体	建设现状/项目进度	合规性文件
21-02 酒店	5.38	自筹&借款	上海市北高新云盟汇企业发展有限公司	建设中	沪市北高新股份发（2025）1 号

21-02 酒店项目介绍：本项目位于静安市北国际科创社区位于市北高新技术服务业园区东部地区，也是静安区“一轴三带”发展战略中“中环两翼产城融合发

展集聚带”北侧核心区域。地块拥有良好的区域位置和规划定位，具有较好的发展前景。将围绕新建市北高新技术服务业园区的高端商务人群，以及未来围绕高新服务区所打造的贸易金融服务区进行相关的商贸配套，本区块将成为上海会展经济最活跃的热点地区。

本项目在酒店服务上将提供高品质的五星级酒店服务，酒店内配备具备商务宴会功能的商务会议厅，享受环境优雅的就餐和健身环境，致力于给园区内和区域周边的公司和商务团队建立最良好的商务交流环境。

本酒店工程建筑面积约 35,584 平方米，主要包括客房面积 17,868 平方米，一层及空中大堂区域面积 2,340 平方米，餐饮和配套区面积 3,176 平方米，会议和配套区面积 4,120 平方米，休闲区和配套功能区面积 3,907 平方米，酒店行政区面积 400 平方米，酒店后勤面积 1,651 平方米，设备用房面积 2,122 平方米。

除此之外，发行人暂无其他主要在建工程，在建工程科目明细详见“第六章 企业主要财务状况”之“四、主要财务数据及指标分析”之“（一）资产结构分析”之“2、非流动资产结构分析”之“（5）在建工程”。

发行人的上述在建工程项目符合法律法规的规定，符合国家相关产业政策，不会对本期中期票据的发行构成实质性法律障碍。

（二）未来拟建项目

截至 2025 年末，发行人无其他拟建项目。

十一、发行人战略定位及业务发展规划

发行人上市子公司市北股份秉持“创新驱动、转型发展”的核心理念，以“地产+投资”双轮驱动为运营模式，依托“云数智链”产业生态的坚实基础，加速布局“数通链谷”“视听静界”“人力资源创新港”等未来产业新赛道，致力于构建数字经济新生态，催生新模式、新产业、新动能，全力推进“都市型数字经济示范园区”建设，打造具有“高水平、国际化、创新型”特征的“中环数字产业创新带”。

2025 年，作为“十四五”规划的收官之年与“十五五”规划的谋篇开局之年。面对新挑战、新任务，市北股份将凝聚全员力量，勇毅前行，全力推进市北高新园区的开发建设，积极布局数通链谷、视听静界、人力资源创新港等新兴赛道，致力于将园区打造成视野国际化、产业科技化、生态园林化、服务集成化，国内一流、国际有一定影响力的高新技术服务业园区。

1、构建“一谷一环一走廊”产业空间规划体系，打造“都市型数字经济示范园”。

2025 年，市北股份将以“一谷一环一走廊”为核心，围绕特色领域布局产业项目、搭建产业平台，全面提升核心功能、强化创新能力、提高经营质效，协同推进“数通链谷、视听静界、国际人力资源创新港”三大新赛道的发展。数通链谷将逐步构建先导区、扩展区、辐射区和协同区的发展格局，吸引链主企业、落地应用场景，持续巩固并扩大区块链产业发展优势。视听静界将聚焦下一代新型显示、超高清视听垂类大模型、核心元器件关键技术等领域，打造技术创新策源地，推动技术研发、设备制造、内容生产等企业跨界合作。人力资源创新港将探索人力资源服务业数智化发展路径，助力静安人力资源产业迈向新高度。

2、提升产业能级与招商力度，塑造静安中环数智经济硬核增长极。

公司依托“中环数字产业创新带”的优势区位，聚焦招大引强、招新引优，全力打造市北高新园区“产业集聚、企业集群、功能集成”的新型楼宇经济大格局。围绕“云数智链”关键核心节点，通过精准招商、产业招商、生态招商等手段，以提升产业能级为导向，充分发挥大数据中心、大数据联盟等平台的集聚效应，全力引入数据智能类企业，持续增加数智企业产业密度，不断丰富数智市北品牌内涵，扩大全市首批数字化转型示范区的品牌影响力。同时，加快聚焦总部经济与楼宇经济，全力推动数据智能产业链上下游企业及应用场景落地，进一步完善园区高密度、全生态的产业布局。

2、围绕“基地+基金”“投资+孵化”运营机制，营造“投早投小投硬科技”的创新氛围

市北股份将从“科技创新+产业赋能”两大维度着手，推动国家级孵化器聚能湾聚焦“云计算、大数据、人工智能、区块链”等重点产业领域，探索“高新技术+金融资本”的持股孵化模式，落实“双创孵化、投资助力、增值服务、资源整合、产业赋能”五项创新服务举措，不断提升科技成果转化与企业孵化成功率。依托 SAP（中国）科创赋能中心提供安全、稳定的科创实验室，为企业数字产品孵化提供端到端服务，共建开放、共创的科创生态群落，加速创新成果转化，助力园区企业驶入数字化转型的“快车道”。此外，公司将以产业投资基金为杠杆，通过资本支持与产业赋能，实现产业与资本的深度融合，促进科技企业与金融资本的高效对接，构建以价值链为导向的投资引培机制。

3、以服务赋能企业，进一步推动区域经济高质量发展

公司将持续依托市北高新园区市场所、全市首个智慧税务共治点等 15 个政务服务窗口，不断拓展“一窗受理”“一线连通”“一网通办”的政企服务事项，推动“数据多跑路”“企业少跑腿”，实现“园区事、园区办”。公司将积极对接静安在高能级和国际化服务机构的集聚优势，充分利用各类专业服务资源，在金融、法律、会计、广告、检测认证等方面为企业提供优质服务。公司还将以体制机制改革创新为新起点，加大与属地政府在基层党建、产业发展、营商环境、社区治理、文化交流等多领域的深度合作，促进产业园区与属地政府的高效联动，助力区域经济实现高质量发展。

发行人上市子公司数据港未来三到五年，公司主要业务发展战略将继续围绕以下几方面开展：

1.加快布局，建设自有资源批发型数据中心

在政策及需求的双重影响下，核心城市与周边地区协同发展的数据中心产业集群加速形成。一方面，数据港将继续基于目前华东、华北、华南三大区域布局精耕细作，提高服务质量，提升盈利能力，为长三角、京津冀、大湾区三大城市带的协同发展提供数字化助力。在此基础上，数据港积极探索公开市场收并购等方式实现外延式发展，持续拓展数据中心资源，快速扩大业务规模及挖掘潜在客户。我们追求以匹配市场节奏的合理规模增长来做资源部署，立足长远，稳健发展；对内做好销售、建设、资金等方面的平衡；对外与区域经济发展、数据安全、科技创新、能源情况等方面结合，全盘考量，合理发展。

2.拓展业务，匹配不断升级的客户需求

经过多年项目验证，数据港已成为数据中心托管为主业，同时具备提供数据中心全生命周期解决方案能力的综合服务提供商。未来，数据港将继续夯实主业，全力拓展数据中心服务器托管服务。随着客户需求不断升级，数据港还将积极拓展适用于客户不同需求的智算中心、算力、混合云、私有云、应用开发等业务，希望为未来多样化的客户群体提供先进的大数据、云服务、及安全可靠的互联网新技术，帮助企业快速、弹性、安全、高可靠、低成本的发展自身业务。

3.深化合作，拓展多样化客户群体

数据港凭借行业领先的技术研发能力和国际水准的运营服务体系，继续与头部云计算运营商携手向前，共创共赢的数据中心生态圈；同时，数据港不断深化

与政企、运营商、头部互联网企业、金融企业等合作，持续致力于提升服务质量，满足不同类型客户的多样化需求。

4.提高能效，打造绿色低碳数据中心

数据港自成立之日起，始终坚持绿色低碳可持续发展，提高能源使用效率，在新能源、冷却技术、全生命周期运维管理等方面的不断突破创新。在过去十年创业路程中，数据港在绿色低碳数据中心技术创新和运营优化中进行了大量卓有成效的探索。早在 2016 年，数据港就在全中国五大风力发电基地之一的河北省张北县建设了一个大规模采用风能和太阳能为主要能源的超大型数据中心，是当时全亚洲最早大规模应用清洁能源的绿色低碳数据中心之一。

展望未来，数据港将以实际行动助力中国践行碳中和承诺，积极探寻数据中心绿色化转型发展道路，不断推进数据中心节能新技术的应用，通过可再生能源交易、使用光伏及风电等清洁能源、应用节能减排技术等方式降低能耗水平。具体来说，数据港迈向碳中和的路径可分为两步：第一，采用各类新型节能技术手段，增强运维管理精细度，提高能效，将 PUE 值尽可能趋近于“1”。第二，通过参与绿色能源交易、开展分布式清洁能源项目等。

十二、发行人所在行业状况及竞争优势

（一）园区开发和经营行业

1、发行人行业地位

历经 20 余年的经营发展，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。《上海市城市总体规划（2017-2035 年）》中将发行人所在的市北高新园区纳入张江自主创新示范区的重要组成部分和静安区对接上海科创中心建设的核心承载区，发行人作为市北高新园区最重要的运营主体，在园区建设、运营领域具有重要的行业地位。

2、发行人竞争优势

（1）精品化的产业载体开发优势

公司运营的市北高新园区地处上海交通“主动脉”南北高架与中环的黄金交汇点，占地面积 3.31 平方公里，是静安对接上海建设“全球科创中心”“国际数字

之都”的核心承载区。近年来，公司秉持“科创市北、智慧产业、智能建筑”的经营理念，在产业载体开发与运营上持续深耕，已成功构建“总部经济园、数通链谷、市北·壹中心、静安国际科创社区、走马塘整体转型区”五大产业空间布局。通过精心打造“一谷一环一走廊”，公司塑造了载体多元、设施完备、配套丰富的产业发展空间，为企业提供优质的空间配套和硬件设施，精准对接优质空间供给与优质企业需求，使其成为园区开拓产业发展新局面的强大牵引力和核心引擎。

（2）数智产业的集群优势

公司运营的市北高新园区作为上海市特色产业园区、民营企业总部集聚区、数字化转型示范区以及国家区块链创新应用综合性试点地区建设核心区，已形成“云计算、大数据、人工智能、区块链”等特色产业集群，并加速培育“数通链谷、视听静界、人力资源创新港”等未来新赛道。众多数智企业汇聚的市北高新园区，构建起了“基础资源层、技术工具层、行业应用层、生态服务层”的全产业链布局，应用场景覆盖政务、金融、健康、交通、教育等十多个行业领域。园区内集聚了一批细分领域的行业龙头、独角兽与隐形冠军企业，形成了以龙头企业资源开放共享、整合产业链上下游、推动产业链协同创新的数智产业良好发展态势。

（3）多元化的产业投资引培体系优势

在产业投资方面，公司坚持“基地+基金”、“投资+孵化”产业投资体系，强化科技金融联动，推动“科技-产业-金融-服务”深度融合，通过“直接投资、科创引培、孵化器培育、参投市场化基金与返投园区企业”等多项举措，公司塑造了“政策+空间+系统+投资+生态”的全方位企业服务体系。以聚能湾国家级孵化器为核心，公司构建了多层次创业孵化体系，打造产业投资生态圈和金融全方位服务链，充分发挥资本的聚拢效应，以产业投资带动产业招商，赋能企业发展，为园区产业生态注入强大动力。

（4）全产业链的园区服务品牌优势

公司围绕开发建设、招商引资、企业服务、产业投资等核心业务，坚持走专业化、精品化、品牌化路线，充分借助数字化平台手段，形成了注重产业、人才、品质、配套、功能、生态和管理等各要素综合发展的产业园区综合运营模式。园区服务能级正向全链条、全方位服务供应商转变，实现城市、园区、企业、人之间的空间融合与功能融合。公司构建起了园区数智产业综合服务体系 and 区块链产业配套服务。

（二）数据中心服务器托管服务

1、发行人行业地位

数据中心服务作为公司核心业务，长期以来在国内同行始终保持着较大竞争优势，且公司仍在不断努力，寻求更高突破。公司凭借高效的执行能力、杰出的技术水平、丰富的运营经验，以及对数据中心规划设计、投资建设、运营管理的全生命周期的管理优势，成为国内少数获得多家世界级互联网公司认可的专业数据中心服务商，获得了大批量的数据中心项目长期服务合同，短期内实现了业务规模的高速增长。

公司能耗管控能力尤为突出，年度全国运营数据中心最低 PUE 可达 1.09，达到国际领先水平。公司曾荣获全球数据中心产业界知名专业机构 DatacenterDynamics 颁发的“大型数据中心创新奖”和“数据中心年度特定任务团队奖”两项国际大奖，在整体技术水平和运营能力方面也获得了多家第三方国际、国内权威机构的高度认可。公司荣获中国通信工业协会数据中心委员会和中国 IDC 产业年度大典组委会联合颁发的“2022 年度中国 IDC 产业碳中和实践奖”“湾区数字基建技术领航者”“长三角新基建数字化转型基石奖”，中国信息通信研究院和工信部新闻宣传中心联合颁发的“DC-Tech 杰出创新先锋”奖，开放数据中心委员会（ODCC）颁发的低碳数据中心等级评估“碳减排数据中心创新者”奖。公司在主营业务领域的专业能力获得了行业内高度认可，铸就业内良好口碑。

2、发行人竞争优势

（1）全生命周期绿色节能与战略布局优势

公司十多年来高效稳定赋能客户飞速发展，业务范围涵盖华北、华东、华南 9 个核心城市，为推动国家形成全国范围内布局合理、绿色集约、安全高效的一体化大数据中心新格局创造了积极条件。在业务规模快速扩张的过程中，公司始终高度关注数据中心的绿色、低碳、高效和智能化，专注投资运营专业化、集约化的超大型数据中心，充分发挥在资源、能源、管理等方面的规模效益，降低部署和运维成本，在能效提升、可再生能源利用、清洁能源应用、推广先进节能技术等方面积累了丰富的实践经验，总结出一整套有效实现数据中心绿色、节能的系统工具和方法论，并在实践过程中不断优化。

公司所倡导的数据中心全生命周期绿色节能，不仅关注各个阶段在细节上的精细化管控，更将关注点放到了全局的动态发展上。公司拥有专业的资源开发及

选址团队，早在数据中心前期选址阶段，就从地理位置、地质环境、自然气候、社会资源、项目需求、配套设施、建设和运营成本等，综合考量当地资源环境因素，确保选址的科学性及合理性；在架构搭建和规划设计阶段，根据属地气候、市政条件等多种因素，灵活配置例如水冷冷冻水、风冷冷冻水、干冷器制冷技术、浸没式液冷技术等多种制冷系统，在我国北方部分区域甚至直接采用新风自然冷却，极大的节省了电力消耗，有效降低 PUE 水平，年度全国运营数据中心最低 PUE 可达 1.09；在电气技术方面，公司在全国范围内部署过 UPS 系统、HDC 系统、巴拿马电源系统等，更在部分数据中心采用了柔性交直流配电网，实现了智能电网与云计算产业的深度结合；在施工及设备采购阶段，公司充分结合技术专业评估、设备采购成本、后期运维投入等诸多因素，采用优质、高效、智能化设备，有效提高电能利用率，降低能耗，在运维管理阶段，通过智能化运维，大数据采集、分析等技术，优化数据中心的能效管理，打造快速响应、成本节约、安全稳定的运维环境。在双碳背景下，全国数据中心建设正提高准入门槛，更低的能源成本、更稳定的能源供应更可靠的运维服务和更高效的应急管理措施正成为获取数据中心客户资源和用能指标的关键因素，而公司在数据中心规划、合理性布局、成本控制及运维等方面均具备丰富的实践经验，形成了具有发行人特色的突出优势，拥有较强市场竞争力。

（2）全生命周期管理能力优势

公司作为国内领先的云计算数据中心服务提供商，具备优秀的数据中心全生命周期管理服务能力，在规划设计、投资建设、设备集采、供应链管控、运维管理等全生命周期的每一环节都严格执行技术要求和成本管控，从细节入手真正落实项目整体的精细化管控，实现数据中心交付的成本、进度、质量三者间的平衡；此外，在项目推进过程中通过多重维度对各项细节的摸查，及时设定相应的解决方案，全面提高项目风险管控和应对能力，力保完成客户对数据中心项目的建设需求。

在新的工程项目建设管理方面，遵循以成本为核心，以进度和资金为双主线，以合同为约束的管理模式，主要完成四控四管一协调的工作，即过程四项控制（进度控制、成本控制、资金控制、质量控制）和四项管理（投标管理、合同管理、物资管理、预算管理）以及项目组织协调工作。同时针对项目管理的每一过程遵循计划、实施、检查、处理（PDCA）的管理思路，形成全流程的闭路循环，强

化过程管理，防范建设风险并保证交付品质。

在数据中心运维管理技术方面，公司着力打造基于数据中心全生命周期的运维管理平台，运维管理平台涵盖了公司的工单管理、事件管理、资产管理、计费管理、机房管理、采购管理等部门、多数据中心的管理，满足了公司从建设到运维各个阶段的透明化、度量化管理需求，提升了管理效率，为公司实现跨地域、多数据中心管理提供了技术基础。在成本控制方面，数据中心成本（TCO）分为固定资产支出（CAPEX）和运营支出（OPEX）两部分。数据中心投资大、使用寿命周期长，数据中心固定资产折旧在整体成本中占据较大的比例，通常占 30% 以上。因此，数据中心建设成本直接影响到该数据中心项目的盈利能力和投资回报，而公司通过前期规划设计和合理布局，对建设成本形成了有效管控。公司的数据中心全生命周期管理体系不仅有效保障了数据中心在后期运营过程中安全、稳定的运维能力，同时兼具优秀的快速建设交付能力、项目风险管控能力和成本控制能力，有效保障在公司业务规模快速拓展的同时兼顾质量与效率，使得业务开展有序并更具灵活性。

第六章企业主要财务状况

提示：投资者在阅读以下财务信息时，应当参阅发行人完整的财务报表以及本募集说明书附录部分对于发行人财务指标的解释。

一、财务报表及审计意见

发行人本募集说明书中的财务数据来源于发行人 2023-2025 年经审计的财务报告和 2026 年 1-3 月未经审计的财务报表。在阅读下面的财务报表中的信息时，应当参阅相关财务报告和财务报表。2023 年财务报告经中汇会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具中汇会审[2024]5868 号标准无保留的审计报告，2024 年财务报告经中汇会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具中汇会审[2025]6007 号标准无保留的审计报告。公司 2025 年财务报告经中汇会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具中汇会审[2026]7401 号标准无保留的审计报告。

2026 年 1-3 月财务报表未经审计。

发行人以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则——基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）披露规定编制财务报表。

除特别说明外，本募集说明书中引用的 2023 年财务会计数据来自于中汇会审[2024]5868 号审计报告中的财务会计数据，2024 年财务会计数据来自于中汇会审[2025]6007 号审计报告中的财务会计数据，2025 年财务会计数据来自于中汇会审[2026]7401 号审计报告中的财务会计数据。

本募集说明书所载 2023 年度、2024 年度和 2025 年度财务报告均按照财政部颁布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称“企业会计准则”）编制。

二、会计政策变更、会计估计变更、重大前期会计差错更正事项及合并范围变化

（一）近三年会计政策变更

1、2023 年会计政策变更情况：

财政部于 2022 年 11 月 30 日发布《企业会计准则解释第 16 号》（财会[2022]31

号，以下简称“解释 16 号”)，本公司自 2023 年 1 月 1 日起执行其中“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”的规定。

发行人自 2023 年 1 月 1 日起执行解释 16 号中“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”的规定，对在首次施行该解释的财务报表列报最早期间的期初至该解释施行日之间发生的上述交易进行追溯调整；对在首次施行该解释的财务报表列报最早期间的期初因上述单项交易而确认的资产和负债，产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异进行追溯调整，并将累计影响数调整财务报表列报最早期间的期初留存收益及其他相关财务报表项目，可比期间财务报表已重新表述，受重要影响的报表项目和金额如下（单位：元）：

图表6-1： 发行人 2023 年报受重要影响的报表项目和金额

单位：元

受重要影响的报表项目	合并报表影响金额	母公司报表影响金额
2022 年 12 月 31 日资产负债表项目		
递延所得税资产	3,464,677.91	-
递延所得税负债	-1,446,705.15	-
未分配利润	1,619,588.09	-
少数股东权益	3,291,794.97	-
2022 年度利润表项目		
所得税费用	2,605,532.46	-
归属于母公司所有者的净利润	859,205.91	-
少数股东损益	1,746,326.55	-
2022 年初所有者权益变动表项目		
未分配利润	760,382.18	-
少数股东权益	1,545,468.42	-

2、2024 年会计政策变更情况：

财政部于 2023 年 10 月 25 日发布《企业会计准则解释第 17 号》(财会[2023]21 号，以下简称“解释 17 号”)，发行人自 2024 年 1 月 1 日起执行解释 17 号的相关规定。具体情况如下：

(1)关于流动负债与非流动负债的划分，解释 17 号规定，企业在资产负债表

日没有将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的实质性权利的，该负债应当归类为流动负债。对于符合非流动负债划分条件的负债，即使企业有意图或者计划在资产负债表日后一年内提前清偿，或者在资产负债表日至财务报告批准报出日之间已提前清偿，仍应归类为非流动负债。对于附有契约条件的贷款安排产生的负债，在进行流动性划分时，应当区别以下情况考虑在资产负债表日是否具有推迟清偿负债的权利：1)企业在资产负债表日或者之前应遵循的契约条件，影响该负债在资产负债表日的流动性划分；2)企业在资产负债表日之后应遵循的契约条件，与该负债在资产负债表日的流动性划分无关。负债的条款导致企业在交易对手方选择的情况下通过交付自身权益工具进行清偿的，如果企业将上述选择权分类为权益工具并将其作为复合金融工具的权益组成部分单独确认，则该条款不影响该项负债的流动性划分。

发行人自 2024 年 1 月 1 日起执行解释 17 号中“关于流动负债与非流动负债的划分”的规定，执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

(2)关于供应商融资安排的披露，解释 17 号规定，企业在对现金流量表进行附注披露时，应当汇总披露与供应商融资安排有关的信息。在披露流动性风险信息时，应当考虑其是否已获得或已有途径获得通过供应商融资安排向企业提供延期付款或向其供应商提供提前收款的授信。在识别流动性风险集中度时，应当考虑供应商融资安排导致企业将其原来应付供应商的部分金融负债集中于融资提供方这一因素。

发行人自 2024 年 1 月 1 日起执行解释 17 号中“供应商融资安排的披露”的规定，执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

(3)关于售后租回交易的会计处理，解释 17 号规定，售后租回交易中的资产转让属于销售的，在租赁期开始日后，承租人应当按照《企业会计准则第 21 号——租赁》(以下简称“租赁准则”)第二十条的规定对售后租回所形成的使用权资产进行后续计量，并按照租赁准则第二十三条至第二十九条的规定对售后租回所形成的租赁负债进行后续计量。承租人在对售后租回所形成的租赁负债进行后续计量时，确定租赁付款额或变更后租赁付款额的方式不得导致其确认与租回所获得的使用权有关的利得或损失(因租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短而部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失除外)。

发行人自 2024 年 1 月 1 日起执行解释 17 号中“关于售后租回交易的会计处

理”的规定，执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

3、2025 年会计政策变更情况：

2025 年度发行人无会计政策变更情况。

（二）近三年会计估计变更

为了更加客观公正的反映公司财务状况和经营成果，体现会计谨慎性原则，使投资性房地产折旧年限与资产使用寿命更加接近，折旧计提更加合理，控股子公司市北高新依照会计准则等相关规定，根据新的信息、经验积累并结合实际情况发展变化以及同行业公司数据，对房屋建筑物的预计使用年限进行重新确定，投资性房地产房屋及建筑物的折旧年限由 20 年-40 年调整为 20 年-70 年。本次变更是对 2024 年 10 月 1 日以后新投入使用的房屋及建筑物产生影响，对原有房屋及建筑物的折旧年限没有影响。市北高新对此项会计估计变更采用未来适用法，对本期财务报表项目无影响。

为了更加客观公正的反映公司财务状况和经营成果，为投资者提供更可靠、更准确的会计信息，控股子公司数据港依照会计准则等相关规定，根据新的信息、经验积累并结合实际情况发展变化以及同行业上市公司的固定资产会计政策，将房屋及建筑物折旧年限由原来的 20-30 年调整为 20-40 年，专用设备折旧年限由原来的 5-10 年调整为 5-15 年。本次变更是对 2024 年 10 月 1 日以后新计提折旧的房屋及建筑物和专用设备产生影响，对原有房屋及建筑物及专用设备的折旧年限没有影响。数据港对此项会计估计变更采用未来适用法，本期受重要影响的报表项目和金额如下：

图表6-2： 发行人 2024 年报受重要影响的报表项目和金额

单位：元

受重要影响的报表项目	合并报表影响金额	母公司报表影响金额
2024 年 12 月 31 日资产负债表项目		
固定资产	1,678,038.57	-
2024 年度利润表项目		
主营业务成本	-1,678,038.57	-

2025 年度发行人无会计估计变更情况。

（三）近三年前期重大会计差错更正事项

近三年公司未发生前期重大会计差错更正事项。

(四) 财务报表合并范围变化情况

1、2023 年末财务报表合并范围变化：减少 1 家，主要系发行人 2023 年度合并范围子公司转让 1 家，将所持有的上海闸北市北高新小额贷款股份有限公司 46.67%股权以评估作价 7,400.00 万元转让给上海舜业钢铁集团有限公司。

图表6-3：截至 2023 年末纳入合并范围的一级子公司

单位：%

序号	被投资单位全称	注册地	持股比例		业务性质
			直接	间接	
1	上海市北高新股份有限公司（注 1）	上海	45.08	0.81	房地产业
2	上海数据港股份有限公司（注 2）	上海	32.98	-	数据中心服务
3	上海市北工业新区科技发展有限公司	上海	100.00	-	信息技术
4	上海创辉企业管理有限公司	上海	100.00	-	服务业
5	上海市北高新健康管理咨询服务有限公司	上海	100.00	-	服务业
6	上海北上海大酒店有限公司	上海	100.00	-	酒店管理
7	上海市北高新集团（南通）有限公司	南通	90.00	-	房地产业
8	上海闸北创业投资有限公司	上海	100.00	-	创业投资
9	上海市北科技创业投资有限公司	上海	30.00	40.00	创业投资
10	市北高新集团（香港）有限公司	香港	100.00	-	投资咨询
11	上海市北高新集团不动产经营管理有限公司	上海	100.00	-	房地产业

2、2024 年末财务报表合并范围变化：增加上海数通链谷企业管理服务有限公司（全资设立）、上海市北高新集团(南通)现代服务产业管理有限公司（全资设立）。

图表6-4：截至 2024 年末纳入合并范围的一级子公司

单位：%

序号	被投资单位全称	注册地	持股比例		业务性质
			直接	间接	
1	上海市北高新股份有限公司（注 1）	上海	45.08	0.81	房地产业
2	上海数据港股份有限公司（注 2）	上海	32.98	-	数据中心服务
3	上海市北工业新区科技发展有限公司	上海	100.00	-	信息技术
4	上海创辉企业管理有限公司	上海	100.00	-	服务业
5	上海市北高新健康管理咨询服务有限公司	上海	100.00	-	服务业
6	上海北上海大酒店有限公司	上海	100.00	-	酒店管理

序号	被投资单位全称	注册地	持股比例		业务性质
			直接	间接	
7	上海市北高新集团（南通）有限公司	南通	100.00	-	房地产业
8	上海闸北创业投资有限公司	上海	100.00	-	创业投资
9	上海市北科技创业投资有限公司	上海	30.00	40.00	创业投资
10	市北高新集团（香港）有限公司	香港	100.00	-	投资咨询
11	上海市北高新集团不动产经营管理有限公司	上海	100.00	-	房地产业
12	上海数通链谷企业管理服务有限公司	上海	100.00	-	服务业
13	上海市北高新集团(南通)现代服务产业管理有限公司	南通	100.00	-	园区管理服务

注 1：根据最新会计准则，发行人对上海市北高新股份有限公司的持股比例虽然不超过 50%，但由于公司为第一大股东，且根据公司章程，发行人有权决定上海市北高新股份有限公司的财务和经营政策，有权任免其董事会多数成员，在上海市北高新股份有限公司董事会中占多数表决权，故发行人对其具有实际控制权，纳入合并范围。

注 2：根据最新会计准则，发行人对上海数据港股份有限公司的持股比例虽然不超过 50%，但由于公司为第一大股东，且根据公司章程，发行人有权决定上海数据港股份有限公司的财务和经营政策，有权任免其董事会多数成员，在上海数据港股份有限公司董事会中占多数表决权，故发行人对其具有实际控制权，纳入合并范围。

3、2025 年末财务报表合并范围变化：增加上海市北高新餐饮服务有限公司（全资设立），具体情况如下：

2025 年 1 月，发行人之子公司上海北上海大酒店有限公司出资设立上海市北高新餐饮服务有限公司，该公司于 2025 年 1 月 8 日完成工商设立登记，注册资本为人民币 1200 万元，其中上海北上海大酒店有限公司认缴出资人民币 1200 万元，占其注册资本的 100%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

图表6-5： 截至 2025 年末发行人一级控股子公司基本情况

单位：%

序号	被投资单位全称	注册地	持股比例		业务性质
			直接	间接	
1	上海市北高新股份有限公司（注 1）	上海	45.08	0.81	房地产业
2	上海数据港股份有限公司（注 2）	上海	32.98	-	数据中心服务
3	上海市北工业新区科技发展有限公司	上海	100.00	-	信息技术

4	上海创辉企业管理有限公司	上海	100.00	-	服务业
5	上海市北高新健康管理咨询服务有 限公司	上海	100.00	-	服务业
6	上海北上海大酒店有限公司	上海	100.00	-	酒店管理
7	上海市北高新集团（南通）有限公司	南通	100.00	-	房地产业
8	上海闸北创业投资有限公司	上海	100.00	-	创业投资
9	上海市北科技创业投资有限公司	上海	30.00	40.00	创业投资
10	市北高新集团（香港）有限公司	香港	100.00	-	投资咨询
11	上海市北高新集团不动产经营管理 有限公司	上海	100.00	-	房地产业
12	上海数通链谷企业管理服务有限公 司	上海	100.00	-	服务业
13	上海市北高新集团（南通）现代服务 产业管理有限公司	南通	100.00	-	园区管理服务

注 1：根据最新会计准则，发行人对上海市北高新股份有限公司的持股比例虽然不超过 50%，但由于公司为第一大股东，且根据公司章程，发行人有权决定上海市北高新股份有限公司的财务和经营政策，有权任免其董事会多数成员，在上海市北高新股份有限公司董事会中占多数表决权，故发行人对其具有实际控制权，纳入合并范围。

注 2：根据最新会计准则，发行人对上海数据港股份有限公司的持股比例虽然不超过 50%，但由于公司为第一大股东，且根据公司章程，发行人有权决定上海数据港股份有限公司的财务和经营政策，有权任免其董事会多数成员，在上海数据港股份有限公司董事会中占多数表决权，故发行人对其具有实际控制权，纳入合并范围。

4、2026 年 3 月末财务报表合并范围较 2025 年末无变化。

三、发行人合并及母公司近三年及一期财务报表

图表6-6： 近三年及一期末合并资产负债表

单位：万元

科目	2026/3/31	2025/12/31	2024/12/31	2023/12/31
货币资金	290,408.18	408,337.02	310,197.40	315,478.29
应收票据及应收账款	30,762.60	35,679.09	42,685.17	22,809.51
预付款项	5,904.74	5,249.10	4,300.39	3,627.59
合同资产	35,455.27	34,517.72	34,959.34	39,694.47
其他应收款	120,063.88	98,502.15	104,600.94	101,657.51
存货	724,161.93	723,970.94	969,683.38	1,179,628.10
交易性金融资产	183,368.45	108,574.68	119,072.65	26,529.01
一年内到期的非流动资产	-	-	-	1,330.92
其他流动资产	48,697.57	54,957.24	40,954.70	57,365.63
流动资产合计	1,438,822.62	1,469,787.94	1,626,453.97	1,748,121.01
发放贷款和垫款	-	-	-	-
其他非流动金融资产	123,687.84	125,778.47	136,472.06	142,439.73
长期应收款	-	-	-	-

其他非流动资产	15,690.55	20,416.95	11,296.43	64,406.07
使用权资产	36,225.49	37,887.99	43,042.81	46,633.49
长期股权投资	223,252.90	230,521.85	232,531.24	237,836.17
投资性房地产	1,478,318.11	1,490,376.87	1,374,855.96	1,185,548.68
固定资产	380,559.74	396,359.10	378,294.00	453,206.12
在建工程	118,174.17	105,100.83	31,343.59	27,366.43
无形资产	5,738.78	5,960.19	5,212.20	4,066.02
商誉	5,608.52	5,608.52	19,989.51	20,386.66
长期待摊费用	1,004.29	1,114.08	1,669.51	6,741.41
递延所得税资产	4,854.75	4,857.45	6,447.69	6,774.83
非流动资产合计	2,393,115.12	2,423,982.31	2,241,155.00	2,195,405.59
资产总计	3,831,937.75	3,893,770.25	3,867,608.97	3,943,526.61
短期借款	162,097.87	132,080.52	255,986.77	494,691.13
应付票据及应付账款	84,380.67	161,407.49	191,724.21	194,566.01
预收款项	8,161.14	7,935.80	6,477.53	8,343.02
合同负债	26,926.05	27,633.47	39,047.31	149,190.02
应付职工薪酬	2,669.23	5,505.28	4,227.62	4,357.18
应交税费	14,934.12	14,029.27	12,605.85	7,467.51
其他应付款	186,057.07	169,828.09	175,546.10	154,251.87
其他流动负债	60,719.41	111,190.11	528.06	28,550.49
一年内到期的非流动负债	425,418.58	443,723.84	217,073.77	265,478.92
流动负债合计	971,364.14	1,073,333.87	903,217.22	1,306,896.16
长期借款	1,088,823.76	1,038,315.71	921,123.11	661,713.85
应付债券	304,843.77	304,789.44	534,631.39	484,768.72
租赁负债	40,124.32	42,153.55	45,452.20	48,453.54
长期应付款	230,147.60	230,147.60	238,297.60	233,605.05
预计负债	2,600.00	2,600.00	600.00	-
递延所得税负债	9,034.64	9,121.49	9,623.15	11,229.10
递延收益	11,106.62	11,296.49	10,462.34	9,679.49
非流动负债合计	1,686,680.72	1,638,424.29	1,760,189.79	1,449,449.76
负债合计	2,658,044.85	2,711,758.16	2,663,407.00	2,756,345.92
实收资本(或股本)	215,000.00	215,000.00	215,000.00	215,000.00
其他权益工具	-	-	-	-
资本公积	361,080.23	361,080.23	345,615.23	345,615.23
其他综合收益	30.53	30.53	30.53	30.53
盈余公积	1,262.03	1,262.03	1,262.03	1,262.03
未分配利润	19,357.98	26,496.61	51,308.12	42,429.65
归属于母公司所有者权益合计	596,730.78	603,869.40	613,215.91	604,337.44
少数股东权益	577,162.12	578,142.70	590,986.05	582,843.25
所有者权益合计	1,173,892.89	1,182,012.10	1,204,201.96	1,187,180.69

图表6-7： 近三年及一期合并利润表

单位：万元

科目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
营业总收入	64,447.97	295,540.76	443,318.60	268,667.83
营业收入	64,447.97	295,540.76	443,318.60	268,562.16

其他业务收入	-	-	-	105.66
营业总成本	72,569.90	307,262.35	404,991.00	278,370.37
营业成本	48,751.34	215,083.33	317,540.31	191,215.80
营业税金及附加	4,316.29	14,868.86	20,167.26	18,506.56
销售费用	181.43	955.80	1,241.81	333.10
管理费用	5,097.80	19,934.56	16,777.70	15,847.57
研发费用	2,533.60	9,535.94	8,757.06	7,371.00
财务费用	11,689.45	46,883.87	40,506.87	45,096.32
信用减值损失	380.90	-763.93	-541.54	522.27
投资收益	-1,214.63	3,078.77	1,784.36	3,113.67
其他收益	3,639.78	15,976.03	4,244.07	8,795.10
公允价值变动收益	-346.75	-4,157.50	-3,685.54	1,106.32
资产减值损失	-	-19,577.76	-8,142.50	-3,495.95
资产处置收益	-0.01	1,501.87	-1,054.81	172.03
营业利润	-5,662.65	-15,664.12	30,931.63	510.89
加：营业外收入	82.87	429.72	658.20	2,149.08
减：营业外支出	2.81	296.28	255.54	425.54
利润总额	-5,582.59	-15,530.68	31,334.29	2,234.42
减：所得税	2,536.61	13,620.91	11,725.04	8,177.04
净利润	-8,119.20	-29,151.59	19,609.25	-5,942.62

图表6-8： 近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

科目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	76,138.82	319,637.51	335,053.16	328,675.69
收到的税费返还	3.03	16.75	-	3,505.59
收到其他与经营活动有关的现金	10,275.78	29,701.17	58,333.74	55,206.05
收取利息、手续费及佣金的现金	-	-	-	126.82
经营活动现金流入小计	86,417.63	349,355.43	393,386.90	387,514.15
购买商品、接受劳务支付的现金	74,550.89	108,691.06	168,956.24	174,999.26
支付给职工以及为职工支付的现金	11,772.57	37,200.25	35,235.82	36,654.64
支付的各项税费	8,954.69	36,178.56	45,389.18	43,584.50
支付其他与经营活动有关的现金	6,490.83	24,677.14	24,895.63	35,474.16
客户贷款及垫款净增加额	-	-	-	-1,312.64
经营活动现金流出小计	101,768.98	206,747.01	274,476.88	289,399.91
经营活动产生的现金流量净额	-15,351.35	142,608.42	118,910.03	98,114.24
收回投资收到的现金	92,349.36	612,543.29	323,109.85	195,565.26
取得投资收益收到的现金	2,699.26	6,987.28	7,450.92	1,944.09
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	656.17	2,164.95	4,440.50	585.89

科目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	4,716.21	3,965.49
投资活动现金流入小计	95,704.78	621,695.52	339,717.48	202,060.73
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	22,841.88	100,598.05	51,007.88	68,281.30
投资支付的现金	156,100.00	606,605.27	361,500.00	196,877.68
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	2,787.50	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	13,159.55
投资活动现金流出小计	178,941.88	707,203.31	415,295.38	278,318.54
投资活动产生的现金流量净额	-83,237.10	-85,507.79	-75,577.90	-76,257.81
吸收投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	148,714.05	762,672.12	1,149,929.36	1,225,564.91
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	11,598.19	20,000.00
发行债券收到的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	148,714.05	762,672.12	1,161,527.55	1,245,564.91
偿还债务支付的现金	139,187.66	659,386.34	1,129,109.17	1,262,463.38
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	10,079.64	56,869.62	57,910.46	65,047.56
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	4,948.21	3,725.48	2,507.10
支付其他与筹资活动有关的现金	3,064.28	21,182.93	11,745.50	8,910.00
筹资活动现金流出小计	152,331.57	737,438.89	1,198,765.13	1,336,420.94
筹资活动产生的现金流量净额	-3,617.52	25,233.23	-37,237.59	-90,856.03
汇率变动对现金的影响	-0.05	-0.19	0.49	10.35
现金及现金等价物净增加额	-102,206.03	82,333.67	6,095.03	-68,989.24
期初现金及现金等价物余额	385,043.80	302,710.13	296,615.10	365,604.34
期末现金及现金等价物余额	282,837.77	385,043.80	302,710.13	296,615.10

图表6-9： 近三年及一期末母公司资产负债表

单位：万元

科目	2026 年 1-3 月	2025/12/31	2024/12/31	2023/12/31
货币资金	69,321.92	100,386.60	77,426.89	43,268.44
交易性金融资产	20,000.00	-	2,000.00	-
应收票据及应收账款	1,471.66	1,796.90	6.97	88.55
预付款项	2,702.96	2,668.61	2,640.49	2,606.61

其他应收款	258,619.04	248,504.45	285,693.21	279,855.83
存货	53,378.81	53,480.26	47,112.66	35,211.95
其他流动资产	5.00	-	-	-
流动资产合计	405,499.41	406,836.82	414,880.23	361,031.38
长期股权投资	679,362.64	681,254.12	686,656.21	682,125.67
投资性房地产	47,237.90	47,648.93	34,387.07	36,076.04
固定资产	4,057.54	4,192.54	4,571.22	5,210.17
在建工程	320.97	227.71	369.41	395.94
无形资产	2,596.17	2,764.17	1,812.18	838.56
长期待摊费用	406.15	442.33	587.02	1,838.48
递延所得税资产	235.53	235.53	191.69	133.00
其他非流动金融资产	1,280.27	1,280.27	1,451.63	3,211.60
其他非流动资产	-	-	-	50,890.14
非流动资产合计	735,497.17	738,045.59	730,026.43	780,719.60
资产总计	1,140,996.58	1,144,882.40	1,144,906.66	1,141,750.98
短期借款	10,006.45	10,006.45	58,846.56	192,265.42
衍生金融负债	-	-	-	-
应付票据及应付账款	10,855.43	11,198.15	12,509.52	13,016.52
预收款项	138.45	136.99	136.99	138.54
应付职工薪酬	438.74	722.35	554.31	763.73
应交税费	187.95	281.43	267.16	143.95
其他应付款	285,851.92	286,147.29	291,216.40	273,444.68
其他流动负债	29,998.70	29,998.70	-	-
一年内到期的非流动负债	205,881.08	203,866.84	96,861.65	113,712.38
流动负债合计	543,358.72	542,358.19	460,392.59	593,485.23
长期借款	201,286.00	203,928.00	97,809.00	58,744.00
应付债券	80,020.42	79,984.46	279,880.41	199,795.95
长期应付款	9,309.64	9,309.64	9,309.64	1,317.08
递延收益	1,598.90	1,724.18	1,490.67	572.65
递延所得税负债	-	-	-	89.08
非流动负债合计	292,214.95	294,946.27	388,489.71	260,518.76
负债合计	835,573.67	837,304.46	848,882.30	854,004.00
实收资本（或股本）	215,000.00	215,000.00	215,000.00	215,000.00
资本公积	121,502.95	121,502.95	106,037.95	106,037.95
盈余公积	1,262.03	1,262.03	1,262.03	1,262.03
未分配利润	-32,342.08	-30,187.04	-26,275.63	-34,553.01
所有者权益	305,-422.90	307,577.95	296,024.36	287,746.98

图表6-10： 近三年及一期母公司利润表

单位：万元

科目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
营业收入	1,822.75	11,743.21	11,570.10	11,895.19
营业总成本	5,559.52	22,086.50	11,889.90	19,826.12
营业成本	1,854.41	6,858.60	5,902.59	5,458.57

营业税金及附加	93.93	415.82	334.69	285.97
管理费用	1,144.87	4,586.02	3,149.09	3,490.42
财务费用	2,466.31	10,226.06	2,503.52	10,591.16
资产减值损失	-	-	-	-
加：其他收益	3,460.56	13,312.18	1,952.45	1,299.66
投资收益	-1,883.69	-4,225.96	7,088.19	3,852.86
公允价值变动收益	-	-171.36	-590.38	1,368.15
信用减值损失	1.23	-3.99	-0.72	12.75
资产处置收益	-	2.24	-0.30	8.13
营业利润	-2,158.66	-1,430.19	8,129.44	-1,389.39
加：营业外收入	3.62	0.00	0.20	1,520.83
减：营业外支出	-	-	0.04	39.72
利润总额	-2,155.04	-1,430.19	8,129.60	91.71
减：所得税	-	-43.84	-147.77	-130.74
净利润	-2,155.04	-1,386.35	8,277.38	222.45

图表6-11： 近三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

科目	2026年1-3月	2025年度	2024年度	2023年度
销售商品、提供劳务收到的现金	1,048.93	6,079.47	5,950.67	5,421.15
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	4,961.85	18,687.98	28,344.43	45,717.57
经营活动现金流入小计	6,010.78	24,767.45	34,295.10	51,138.72
购买商品、接受劳务支付的现金	1,124.80	7,367.34	5,987.68	4,320.03
支付给职工以及为职工支付的现金	752.37	2,077.92	1,792.72	2,007.42
支付的各项税费	221.93	603.76	1,001.77	383.36
支付其他与经营活动有关的现金	35,981.58	10,792.91	6,575.42	47,329.94
经营活动现金流出小计	38,080.67	20,841.93	15,357.59	54,040.74
经营活动产生的现金流量净额	-32,069.89	3,925.52	18,937.51	-2,902.03
收回投资收到的现金	10,000.00	132,000.00	112,059.73	8,130.99
取得投资收益收到的现金	88.25	3,937.67	6,940.59	1,633.42
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	2.75	-	15.28
收到其他与投资活动有关的现金	29,211.81	43,345.73	30,000.00	67,019.40
投资活动现金流入小计	39,300.06	179,286.15	149,000.31	76,799.09
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	427.47	1,891.67	1,664.47	584.14
投资支付的现金	30,000.00	132,100.00	63,000.00	-
支付其他与投资活动有关的现金	3,990.00	4,410.00	24,839.82	80,000.00
投资活动现金流出小计	34,417.47	138,401.67	89,504.29	80,584.14
投资活动产生的现金流量净额	4,882.59	40,884.48	59,496.02	-3,785.05
吸收投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	-	201,395.00	271,980.00	572,100.00
发行债券收到的现金	-	-	-	-

收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	1,538.46	-
筹资活动现金流入小计	-	201,395.00	273,518.46	572,100.00
偿还债务支付的现金	2,642.00	206,732.00	303,597.00	582,183.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,235.38	16,508.45	14,317.89	12,771.21
支付其他与筹资活动有关的现金	-	88.17	-	73.11
筹资活动现金流出小计	3,877.38	223,328.62	317,914.89	595,027.32
筹资活动产生的现金流量净额	-3,877.38	-21,933.62	-44,396.43	-22,927.32
汇率变动对现金的影响	-	-	-	-
现金及现金等价物净增加额	-31,064.67	22,876.38	34,037.10	-29,614.40
期初现金及现金等价物余额	92,816.42	69,940.05	35,902.95	65,517.36
期末现金及现金等价物余额	61,751.75	92,816.42	69,940.05	35,902.95

四、主要财务数据及指标分析

（一）资产结构分析

图表6-12： 近三年及一期末资产结构

单位：万元，%

科目	2026/03/31		2025/12/31		2024/12/31		2023/12/31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	290,408.18	7.58	408,337.02	10.49	310,197.40	8.02	315,478.29	8.00
应收账款及应收票据	30,762.60	0.80	35,679.09	0.92	42,685.17	1.10	22,809.51	0.58
预付款项	5,904.74	0.15	5,249.10	0.13	4,300.39	0.11	3,627.59	0.09
其他应收款	120,063.88	3.13	98,502.15	2.53	104,600.94	2.70	101,657.51	2.58
存货	724,161.93	18.90	723,970.94	18.59	969,683.38	25.07	1,179,628.10	29.91
合同资产	35,455.27	0.93	34,517.72	0.89	34,959.34	0.90	39,694.47	1.01
交易性金融资产	183,368.45	4.79	108,574.68	2.79	119,072.65	3.08	26,529.01	0.67
一年内到期的非流动资产	-	-	-	0.00	-	0.00	1,330.92	0.03
其他流动资产	48,697.57	1.27	54,957.24	1.41	40,954.70	1.06	57,365.63	1.45
流动资产合计	1,438,822.62	37.55	1,469,787.94	37.75	1,626,453.97	42.05	1,748,121.01	44.33
发放贷款和垫款	-	-	-	0.00	-	0.00	-	-
其他非流动金融资产	123,687.84	3.23	125,778.47	3.23	136,472.06	3.53	142,439.73	3.61
长期应收款	-	-	-	0.00	-	0.00	-	-
其他非流动资产	15,690.55	0.41	20,416.95	0.52	11,296.43	0.29	64,406.07	1.63
长期股权投资	223,252.90	5.83	230,521.85	5.92	232,531.24	6.01	237,836.17	6.03
投资性房地产	1,478,318.11	38.58	1,490,376.87	38.28	1,374,855.96	35.55	1,185,548.68	30.06
固定资产	380,559.74	9.93	396,359.10	10.18	378,294.00	9.78	453,206.12	11.49
在建工程	118,174.17	3.08	105,100.83	2.70	31,343.59	0.81	27,366.43	0.69

科目	2026/03/31		2025/12/31		2024/12/31		2023/12/31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
使用权资产	36,225.49	0.95	37,887.99	0.97	43,042.81	1.11	46,633.49	1.18
无形资产	5,738.78	0.15	5,960.19	0.15	5,212.20	0.13	4,066.02	0.10
商誉	5,608.52	0.15	5,608.52	0.14	19,989.51	0.52	20,386.66	0.52
长期待摊费用	1,004.29	0.03	1,114.08	0.03	1,669.51	0.04	6,741.41	0.17
递延所得税资产	4,854.75	0.13	4,857.45	0.12	6,447.69	0.17	6,774.83	0.17
非流动资产合计	2,393,115.12	62.45	2,423,982.31	62.25	2,241,155.00	57.95	2,195,405.59	55.67
资产总计	3,831,937.75	100.00	3,893,770.25	100.00	3,867,608.97	100.00	3,943,526.61	100.00

近三年及一期末，发行人的总资产合计分别为 3,943,526.61 万元、3,867,608.97 万元、3,893,770.25 万元和 3,831,937.75 万元，发行人资产总额总体来看呈波动趋势。

从总资产的构成看，发行人以非流动资产为主。近三年及一期末，发行人流动资产分别为 1,748,121.01 万元、1,626,453.97 万元、1,469,787.94 万元和 1,438,822.62 万元，在资产总额中占比分别为 44.33%、42.05%、37.75%和 37.55%，非流动资产分别为 2,195,405.59 万元、2,241,155.00 万元、2,423,982.31 万元和 2,393,115.12 万元，在资产总额中占比分别为 55.67%、57.95%、62.25%和 62.45%。近三年及一期末发行人流动资产占比保持稳定，其中货币资产具有一定规模，短期内现金流较为充足。

截至 2026 年 3 月末，发行人合并报表总资产 3,831,937.7 万元，较年初减少 61,832.51 万元，降幅 1.59%。

1、流动资产结构分析

(1) 货币资金

近三年及一期末，发行人的货币资金余额分别为 315,478.29 万元、310,197.40 万元、408,337.02 万元和 290,408.18 万元，占当期总资产的比重分别为 8.00%、8.02%、10.49%和 7.58%。近三年末发行人货币资金呈现波动趋势。2024 年末较 2023 年末减少 5,280.89 万元，减幅 1.67%，变动不大。2025 年末较 2024 年末增加 98,139.62 万元，增幅 31.64%，主要系当期收款增加所致。2026 年 3 月末较 2025 年末减少 117,928.84 万元，降幅 28.88%。发行人的货币资金由银行存款、现金和其他货币资金构成，其中绝大部分为银行存款。具体情况如下：

图表6-13： 公司近三年末货币资金明细

单位：万元

项目	2025 年末	2024 年末	2023 年末
库存现金	0.11	0.12	1.20
银行存款	386,922.63	309,176.78	302,406.63
其他货币资金	21,414.27	1,020.50	13,070.46
合计	408,337.02	310,197.40	315,478.29

截至 2025 年末，发行人受限货币资金 23,293.22 万元，主要为票据保证金、ETC 冻结及休眠账户、质押银行存单。

（2）应收账款

近三年及一期末，发行人的应收账款账面价值分别为 22,809.51 万元、42,685.17 万元、35,679.09 万元和 30,762.60 万元，在总资产中的占比分别为 0.58%、1.10%、0.92%和 0.80%，占比较小。发行人的应收票据及应收账款主要为应收园区载体销售收入、园区载体租赁收入及数据港公司的应收租赁费等。2024 年发行人应收票据及应收账款较 2023 年增加 19,875.66 万元，增幅 87.14%，主要原因为云盟汇开发的市北•21-02 地块项目应收售房款增加。2025 年发行人应收票据及应收账款较 2024 年减少 7,006.08 万元，降幅 16.41%。2026 年 3 月较 2025 年末减少 4,916.49 万元，降幅 13.78%。

图表6-14：截至 2025 年 12 月 31 日公司应收账款分类明细

单位：万元，%

种类	2025 年 12 月 31 日余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	比例	
按单项计提坏账准备	12.45	0.03	12.45	100	-
按组合计提坏账准备	42,192.96	99.97	6,513.87	15.44	35,679.09
合计	42,205.41	100.00	6,526.32	15.46	35,679.09

图表6-15：2025 年末按账龄披露的应收账款明细情况

单位：万元

账龄	2025 年末
1 年以内(含 1 年)	30,369.01
其中：0-6 个月	28,931.81
7-12 个月	1,437.20
1-2 年	7,639.45
2-3 年	1,049.07
3 年以上	3,147.88

账面余额合计	42,205.41
--------	-----------

图表6-16： 2025 年末余额前五名的应收账款情况

单位：万元， %

单位名称	应收账款期末数	占比
第一名	12,280.28	29.10
第二名	2,850.22	6.75
第三名	122.09	0.29
第四名	7,300.61	17.30
第五名	2,025.53	4.80
合计	24,578.72	58.24

(3) 预付款项

发行人预付款项主要是预付水电费等。近三年及一期末，发行人的预付账款分别为 3,627.59 万元、4,300.39 万元、5,249.10 万元和 5,904.74 万元，在总资产中的占比分别为 0.09%、0.11%、0.13%和 0.15%，占比较小。

图表6-17： 截至 2025 年 12 月 31 日预付款项账龄明细

单位：万元， %

账龄	2025 年 12 月 31 日余额	
	账面金额	比例
1 年以内	2,610.50	49.73
1 至 2 年	55.70	1.06
2 至 3 年	140.96	2.69
3 年以上	2,441.95	46.52
合计	5,249.10	100

图表6-18： 2025 年末预付账款前五名明细

单位：万元， %

单位名称	账面余额	占比	未结算原因
第一名	1,640.48	31.25	
第二名	1,488.76	28.36	未到结算期
第三名	869.64	16.57	未到结算期
第四名	568.89	10.84	
第五名	139.34	2.65	
合计	4,707.11	89.67	

(4) 其他应收款

发行人其他应收款主要核算原应收利息、应收股利、其他应收款，其中以原

其他应收款为主，应收利息、应收股利金额较小，主要为与联营、合营企业的往来款、与园区管委会之间的往来款、押金及保证金等。近三年及一期末，其他应收款分别为 101,657.51 万元、104,600.94 万元、98,502.15 万元和 120,063.88 万元，占总资产比分别为 2.58%、2.70%、2.53%和 3.13%。2024 年末发行人其他应收款较 2023 年末增加 2,943.43 万元，增幅 2.90%。2025 年末发行人其他应收款较 2024 年末减少 6,098.79 万元，降幅 5.83%。2026 年 3 月末较 2025 年末增加 21,561.73 万元，增幅 21.89%。

图表6-19： 近三年末其他应收款明细表

单位：万元

科目	2025 年末	2024 年末	2023 年末
应收股利	-	1,500.00	-
应收利息	-	-	-
其他应收款	98,502.15	103,100.94	101,657.51
其他应收款（合计）	98,502.15	104,600.94	101,657.51

图表6-20： 2025 年末其他应收款前五名明细

单位：万元，%

单位名称	账面余额	占其他应收账款总额的比例	款项的性质或内容	关联关系
第一名	74,466.53	75.11	确定可收回往来款项	非关联公司
第二名	20,000.00	20.17	关联方往来款	关联公司
第三名	1,849.20	1.87	押金保证金	非关联公司
第四名	350.00	0.35	押金保证金	非关联公司
第五名	300.00	0.30	押金保证金	非关联公司
合计	96,965.73	97.80		

截至 2025 年末，公司其他应收款余额为 98,502.15 万元，其中，应收上海市北高新园区管委会的款项为 74,466.53 万元，系公司受其委托代建园区基础设施形成的代建款。该笔款项符合国家相关规定，具有明确的经营业务背景，不存在替政府融资的行为。

（5）存货

近三年及一期末，发行人存货余额分别为 1,179,628.10 万元、969,683.38 万元、723,970.94 万元和 724,161.93 万元，存货占总资产的比重分别为 29.91%、25.07%、18.59%和 18.90%，公司存货主要由库存商品、开发成本和开发产品构

成。发行人 2024 年末存货余额较 2023 年末减少了 209,944.72 万元，降幅 17.80%，主要原因为市北华庭项目部分交付结转及云盟汇开发的市北·21-02 地块项目完工转入投资性房地产。发行人 2025 年末存货余额较 2024 年末减少 245,712.44 万元，降幅为 25.34%。发行人 2026 年 3 月末存货余额较 2025 年末增加 191.00 万元，增幅 0.03%。

存货跌价准备的计提方法为期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。近三年及一期末，经公司合理测算，公司存货未发生减值迹象，未计提减值准备。

图表6-21： 公司近三年末存货明细表

单位：万元

类别	2025 年末	2024 年末	2023 年末
库存商品	471.16	536.31	845.90
开发成本	234,200.75	592,430.59	1,119,541.62
开发产品	466,164.09	353,603.92	59,233.73
建造合同形成的已完工未结算资产	23,134.94	23,112.56	6.85
合计	723,970.94	969,683.38	1,179,628.10

公司存货开发成本明细表格如下：

图表6-22： 截至 2025 年末发行人主要存货内在建项目情况

单位：万元

存货项目名称	2025 年末余额	其中 2025 年末 借款费用资本 化金额
市北园区项目	53,480.26	8,167.61
土地开发项目	180,720.48	37,691.02
静安区市北高新技术服务业园区 N070501 单元 22-02 地块商住办项目	131,073.02	1,124.38
新建市北高新技术服务业园区 N070501 单元 21-02 地块商办项目	276,610.43	6,620.89
合计	641,884.19	53,603.90

（6）交易性金融资产

近三年及一期末，发行人交易性金融资产分别为 26,529.01 万元、119,072.65 万元、108,574.68 万元和 183,368.45 万元，分别占当期总资产的 0.67%、3.08%、2.79%和 4.79%。2024 年末交易性金融资产较上年末增加 92,543.64 万元，增幅 348.84%，主要原因是结构性存款增加。2025 年末交易性金融资产较上年末减少 10,497.98 万元，降幅 8.82%。2026 年 3 月末较 2025 年末增加 74,793.77 万元，增幅 68.89%，主要原因为结构性存款增加所致。

图表6-23： 近三年末交易性金融资产明细

单位：万元

类别	2025 年末	2024 年末	2023 年末
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	108,574.68	119,072.65	26,529.01
其中：债务工具投资	-	-	-
权益工具投资	5,461.04	7,072.65	6,529.01
其他	103,113.64	112,000.00	20,000.00
合计	108,574.68	119,072.65	26,529.01

（7）其他流动资产

近三年及一期末，发行人其他流动资产余额分别为 57,365.63 万元、40,954.70 万元、54,957.24 万元和 48,697.57 万元，其他流动资产占总资产的比重均在 1%左右，占比较低。发行人其他流动资产主要为待认证、抵扣进项税。2024 年末较 2023 年末减少 16,410.93 万元，降幅 28.61%，系待认证、抵扣进项税和预交税费、合同取得成本减少所致。2025 年末较 2024 年末增加 14,002.54 万元，增幅 34.19%，系待认证、抵扣进项税和预交税费增加所致。2026 年 3 月末较 2025 年末减少 6,259.67 万元，降幅 11.39%。

图表6-24： 公司近一年末其他流动资产

单位：万元

项目	2025 年末
待认证、抵扣进项税	43,819.15
预交税款	0.28
待摊费用	17.45
合同取得成本	-
定期存款	10,892.63

项目	2025 年末
其他	227.73
合计	54,957.24

2、非流动资产结构分析

（1）其他非流动金融资产

按照财会[2019]6 号和财会[2019]16 号规定追溯调整后的 2018 年 12 月 31 日财务报表为基础，将原金融资产账面价值调整为按照新金融工具准则的规定进行分类和计量的新金融资产账面价值的调节，交易性金融资产及非流动金融资产主要为集团本部、市北股份、闸北创投、市北科投投资的区内外企业股权。近三年及一期末，发行人非流动金融资产分别为 142,439.73 万元、136,472.06 万元、125,778.47 万元和 123,687.84 万元，分别占总资产的 3.61%、3.53%、3.23%和 3.23%。发行人其他非流动金融资产 2024 年末较 2023 年末减少 5,967.67 万元，降幅 4.19%，变动不大。发行人其他非流动金融资产 2025 年末较 2024 年末减少 10,693.59 万元，减幅 7.84%。发行人其他非流动金融资产 2026 年 3 月末较 2025 年末减少 2,090.62 万元，降幅 1.66%，变动不大。

2025 年末发行人其他非流动金融资产的主要构成情况如下表所示：

图表6-25： 发行人 2025 年末主要其他非流动金融资产构成情况表

单位：万元，%

被投资公司名称	2025 年末账面价值	占比
上海火山石一期股权投资合伙企业（有限合伙）	36,345.34	28.90
润科（上海）股权投资基金合伙企业(有限合伙)	22,400.00	17.81
上海市北高新创业投资合伙企业(有限合伙)	17,372.00	13.81
央视融媒体产业投资基金(有限合伙)	10,369.00	8.24
上海国方母基金一期创业投资合伙企业(有限合伙)	3,600.00	2.86
上海德联博健创业投资合伙企业（有限合伙）	2,400.00	1.91
中保投信思创（嘉兴）股权投资合伙企业（有限合伙）	4,000.00	3.18
国开精诚（北京）投资基金有限公司	393.50	0.31
合计	96,879.84	77.02

（2）长期股权投资

近三年及一期末，发行人长期股权投资的账面净值分别为 237,836.17 万元、232,531.24 万元、230,521.85 万元和 223,252.90 万元，占总资产的比例分别为 6.03%、6.01%、5.92%和 5.83%。

图表6-26： 公司长期股权投资明细

单位：万元

被投资单位	2025 年末	2024 年末	2023 年末
一、合营企业			
上海恒固房地产开发有限公司		-	-
上海松铭房地产开发有限公司		-	702.48
上海睿涛房地产开发有限公司	9,894.64	9,894.57	9,891.52
上海垠祥置业有限公司	27,521.36	27,475.53	30,905.52
上海悦然投资管理有限公司	-	493.67	488.26
上海云宏企业发展有限公司	36,294.12	36,300.00	36,300.00
砚山金池市北商业咨询服务有限公司	49.89		
小计	73,760.01	74,163.77	78,287.76
二、联营企业			
上海中铁市北投资发展有限公司	2,554.84	2,501.12	2,582.16
上海闸北绿地企业发展有限公司	27,242.39	27,214.76	25,630.64
南通新城创置房地产有限公司	25,164.55	25,149.70	25,143.54
上海前城企业发展有限公司	17,372.34	17,595.89	17,971.26
上海云中芯企业发展有限公司	49,401.00	50,748.21	52,807.12
阳晞网络技术(上海)有限公司	-	-	157.46
技数教育科技(上海)有限公司	263.40	263.40	263.40
上海云汇企业发展有限公司	14,704.07	14,714.95	14,738.64
上海浦江数链数字科技有限公司	1,379.11	1,499.36	1,574.00
上海百汇云灏置业有限公司	18,680.14	18,680.08	18,680.19
小计	156,761.84	158,367.46	159,548.40
合计	230,521.85	232,531.24	237,836.17

(3) 投资性房地产

近三年及一期末，发行人的投资性房地产分别为 1,185,548.68 万元、1,374,855.96 万元、1,490,376.87 万元和 1,478,318.11 万元，为发行人非流动资产的主要部分，占总资产比重分别为 30.06%、35.55%、38.28%和 38.58%。投资性房地产主要包括市北·云立方、市北·智汇园、市北·新中新、市北·壹中心等。发行人 2024 年末投资性房地产较 2023 年末增加 189,307.28 万元，增幅 15.97%，主要系云盟汇项目存货结转至投资性房地产所致。发行人 2025 年末投资性房地产较 2024 年末增加 115,520.91 万元，增幅 8.40%，主要系市北·22-02 地块项目

存货结转至投资性房地产所致。2026 年 3 月末较 2025 年末减少 12,058.76 万元，降幅 0.81%。

公司投资性房地产采用成本模式计量。

图表6-27： 公司 2025 年末投资性房地产主要明细

单位：万元、%

项目	金额	占比
市北·21-02 地块项目	200,043.49	13.42
市北·区块链生态谷	184,059.93	12.35
市北·聚能湾创新社区	149,073.08	10.00
市北·22-02 地块项目	140,713.15	9.44
市北·壹中心	135,688.83	9.10
寿阳路 99 弄（13#地块）	79,594.13	5.34
市北·智汇园	78,897.00	5.29
市北·云立方	48,253.14	3.24
江场三路 250、252、256、258、266、272、278、286、288 号（12 号地块）	11,046.61	0.74
南通科技城办公楼	8,374.79	0.56
共和新路 3088 弄等（祥腾房产）	8,345.35	0.56
江场三路 26 号等（13-1#地块）	7,511.71	0.50
江场西路 363-371（单）、377-383（单）、387 号（7 号地块）	6,772.17	0.45
江场三路 238 号（12#地块 9 号楼）	5,611.15	0.38
江场三路 228 号（12#地块 1 号楼）	3,857.07	0.26
合计	1,067,841.59	71.65

图表6-28： 公司投资性房地产情况

单位：万元

项目	2025 年末	2024 年末	2023 年末
一、账面原值合计	1,753,925.95	1,601,569.89	1,375,155.71
二、累计折旧（摊销）	263,549.08	226,713.93	189,607.04
三、账面净值合计	1,490,376.87	1,374,855.96	1,185,548.67

（4）固定资产

近三年及一期末，发行人固定资产账面价值净额分别为 453,206.12 万元、378,294.00 万元、396,359.10 万元和 380,559.74 万元，分别占当期总资产的 11.49%、9.78%、10.18%和 9.93%。固定资产主要包括房屋建筑物、专用设备。2024 年末固定资产较 2023 年末减少 74,912.12 万元，降幅 16.53%。2025 年末固定资产较 2024 年末增加 18,065.10 万元，增幅 4.78%，主要系房屋及建筑物和运输工具增加所致。2026 年 3 月末较 2025 年末减少 15,799.37 万元，降幅 3.99%。

公司固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用年限和预计净残值率确定折旧率。各类固定资产折旧年限、年折旧率和固定资产情况如下：

图表6-29： 固定资产折旧政策

单位：%

固定资产类别	预计使用年限	净残值率	年折旧率
房屋建筑物	20 年-40 年	5	2.38-4.75
专用设备	5-15 年	5	6.33-19
运输设备	5 年	5	19
办公电子设备	5 年	5	19

图表6-30： 固定资产净值明细

单位：万元

项目	2025 年末	2024 年末	2023 年末
一、账面原值	775,732.09	695,152.25	712,046.85
其中：房屋及建筑物	78,283.79	49,525.37	26,905.74
专用设备	688,120.85	636,905.16	677,041.51
通用设备	7,910.64	7,281.93	6,363.29
运输工具	1,416.82	1,439.79	1,736.31
二、累计折旧	367,781.20	307,674.36	256,274.85
其中：房屋及建筑物	10,910.48	8,286.46	6,616.31
专用设备	349,498.29	292,591.59	243,355.62
通用设备	6,481.82	5,789.32	5,131.91
运输工具	890.62	1,006.99	1,171.01
三、减值准备	11,591.79	9,361.51	2,565.88
四、账面价值	396,359.10	378,116.38	453,206.12
其中：房屋及建筑物	67,373.31	41,238.91	20,289.43
专用设备	327,030.77	334,952.06	431,120.01
通用设备	1,428.82	1,492.61	1,231.38
运输工具	526.20	432.80	565.30

(5) 在建工程

近三年及一期末，发行人在建工程余额分别为 27,366.43 万元、31,343.59 万元、105,100.83 万元和 118,174.17 万元，各期占总资产的比例分别为 0.69%、0.81%、

2.70%和 3.08%。报告期内公司在建工程主要为廊坊项目及 21-02 酒店装修项目，增减变动原因系在建工程新开工及完工转固定资产或投资性房地产所致。

图表6-31： 2025 年末在建工程明细情况

单位：万元

工程名称	2025 年末		
	账面余额	减值准备	账面价值
一轴三带项目	227.71	-	227.71
21-02 酒店装修	98,600.70	-	98,600.70
共和新路 3201 弄 5 号 8 层办公楼装修工程	-	-	-
云创项目	5,100.93	-	5,100.93
零星建造项目	1,171.49	-	1,171.49
小计	105,100.83	-	105,100.83

图表6-32： 2025 年末重要在建工程项目变动情况

单位：万元

工程名称	预算数	2024 年末余额	本期增加金额	本期转入		本期减少金额	2025 年末余额
				固定资产	投资性房地产		
廊坊项目	151,090.56	29,663.96	47,703.03	77,366.99	-	-	-

（6）商誉

近三年及一期末，发行人商誉分别为 20,386.66 万元、19,989.51 万元、5,608.52 万元和 5,608.52 万元，分别占当期总资产的 0.52%、0.52%、0.14%和 0.15%。2024 年末商誉较 2023 年末减少 397.15 万元，降幅 1.95%，主要为北京中城华鼎建筑设计有限责任公司商誉减值准备 2024 年计提增加 397.15 万元所致。2025 年末商誉较 2024 年末减少 14,380.99 万元，降幅 71.94%，主要为廊坊市京云科技有限公司 2025 年计提增加 14,380.99 万元所致，具体详见《上海数据港股份有限公司关于 2025 年度计提资产减值准备的公告》。2026 年 3 月末较 2025 年末商誉无变动。

（7）长期待摊费用

近三年及一期末，发行人长期待摊费用余额分别为 6,741.41 万元、1,669.51 万元、1,114.08 万元和 1,004.29 万元，各期占总资产的比例均未超过 1%。发行人长期待摊费用余额主要为租赁资产等装修改良支出。

（8）其他非流动资产

近三年及一期末，发行人其他非流动资产分别为 64,406.07 万元、11,296.43 万元、20,416.95 万元和 15,690.55 万元，分别占当期总资产的 1.63%、0.29%、

0.52%和 0.41%。2024 年末其他非流动资产较 2023 年末减少 53,109.64 万元，降幅 82.46%，主要是因为定期存单减少。2025 年末其他非流动资产较 2024 年末增加 9,120.52 万元，增幅 80.74%，主要系待抵扣进项税增加所致。2026 年 3 月末较 2025 年末减少 4,726.40 万元，降幅 23.15%。

图表6-33： 近三年末其他非流动资产明细

单位：万元

类别	2025 年	2024 年	2023 年
待抵扣进项税	10,608.16	5,957.84	4,093.80
押金及保证金	3,207.99	3,275.54	3,277.16
预付的长期资产采购款	6,137.13	2,063.06	6,144.97
定期存单	463.67	-	50,890.14
合计	20,416.95	11,296.43	64,406.07

（二）负债结构分析

图表6-34： 近三年及一期末负债结构

单位：万元，%

项目	2026/03/31		2025/12/31		2024/12/31		2023/12/31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	162,097.87	6.10	132,080.52	4.87	255,986.77	9.61	494,691.13	17.95
应付票据及应付账款	84,380.67	3.17	161,407.49	5.95	191,724.21	7.20	194,566.01	7.06
预收款项	8,161.14	0.31	7,935.80	0.29	6,477.53	0.24	8,343.02	0.30
应付职工薪酬	2,669.23	0.10	5,505.28	0.20	4,227.62	0.16	4,357.18	0.16
应交税费	14,934.12	0.56	14,029.27	0.52	12,605.85	0.47	7,467.51	0.27
其他应付款	186,057.07	7.00	169,828.09	6.26	175,546.10	6.59	154,251.87	5.60
一年内到期的非流动负债	425,418.58	16.00	443,723.84	16.36	217,073.77	8.15	265,478.92	9.63
合同负债	26,926.05	1.01	27,633.47	1.02	39,047.31	1.47	149,190.02	5.41
其他流动负债	60,719.41	2.28	111,190.11	4.10	528.06	0.02	28,550.49	1.04
流动负债合计	971,364.14	36.54	1,073,333.87	39.58	903,217.22	33.91	1,306,896.16	47.41
长期借款	1,088,823.76	40.96	1,038,315.71	38.29	921,123.11	34.58	661,713.85	24.01
应付债券	304,843.77	11.47	304,789.44	11.24	534,631.39	20.07	484,768.72	17.59
长期应付款	230,147.60	8.66	230,147.60	8.49	238,297.60	8.95	233,605.05	8.48
预计负债	2,600.00	0.10	2,600.00	0.10	600.00	0.02	-	-
递延所得税负债	9,034.64	0.34	9,121.49	0.34	9,623.15	0.36	11,229.10	0.41
递延收益	11,106.62	0.42	11,296.49	0.42	10,462.34	0.39	9,679.49	0.35

项目	2026/03/31		2025/12/31		2024/12/31		2023/12/31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
租赁负债	40,124.32	1.51	42,153.55	1.55	45,452.20	1.71	48,453.54	1.76
非流动负债合计	1,686,680.72	63.46	1,638,424.29	60.42	1,760,189.79	66.09	1,449,449.76	52.59
负债合计	2,658,044.85	100.00	2,711,758.16	100.00	2,663,407.00	100.00	2,756,345.92	100.00

近三年及一期末，发行人的总负债分别为 2,756,345.92 万元、2,663,407.00 万元、2,711,758.16 万元和 2,658,044.85 万元，总体呈波动趋势，主要是因为随着发行人业务发展，公司园区建设等方面的投资支出有所波动。近三年及一期末，发行人流动负债余额分别为 1,306,896.16 万元、903,217.22 万元、1,073,333.87 万元和 971,364.14 万元，流动负债占总负债分别为 47.41%、33.91%、39.58%和 36.54%，非流动负债余额分别为 1,449,449.76 万元、1,760,189.79 万元、1,638,424.29 万元和 1,686,680.72 万元，在负债中的占比分别为 52.59%、66.09%、60.42%和 63.46%，在整体融资规模扩大的情况下，发行人更加注重融资结构的整体安全性。

2025 年末总负债 2,711,758.16 万元，较上年末增加 48,351.15 万元，增幅 1.82%。2026 年 3 月总负债 2,658,044.85 万元，较上年末减少 53,713.30 万元，降幅 1.98%。

1、流动负债结构分析

（1）短期借款

近三年及一期末，发行人短期借款账面余额分别为 494,691.13 万元、255,986.77 万元、132,080.52 万元和 162,097.87 万元，在总负债中占比分别为 17.95%、9.61%、4.87%和 6.10%。2025 年末发行人短期借款较 2024 年末减少了 123,906.25 万元，降幅 48.40%，主要系发行人加强了资金集中管理，提高资金使用效率，将闲置资金归还了部分到期短期借款，导致期末余额下降。2026 年 3 月末发行人短期借款较 2025 年末增加 30,017.34 万元，增幅 22.73%。

图表6-35： 短期借款情况表

单位：万元

借款类别	2025 年末	2024 年末	2023 年末
信用借款	132,080.52	255,986.77	494,691.13
未到期应付利息	-	-	-
合计	132,080.52	255,986.77	494,691.13

（2）应付票据及应付账款

发行人应付票据及应付账款核算的是应付项目工程款等债务款项。近三年及一期末，发行人应付票据及应付账款余额分别为 194,566.01 万元、191,724.21 万元、161,407.49 万元和 84,380.67 万元，分别占负债总额的 7.06%、7.20%、5.95% 和 3.17%。2024 年末发行人应付票据及应付账款较 2023 年末减少了 2,841.80 万元，降幅 1.46%。2025 年末发行人应付票据及应付账款较 2024 年末减少了 30,316.72 万元，降幅 15.81%。2026 年 3 月末发行人应付票据及应付账款较 2025 年末减少了 77,026.82 万元，降幅 47.72%，主要系云盟汇项目、云置禾应付工程款减少所致。

图表6-36： 2025 年末应付账款账龄情况表

单位：万元、%

账龄	2025 年末余额	占比
1 年以内	33,438.81	23.27
1-2 年	76,292.22	53.09
2-3 年	10,251.70	7.13
3 年以上	23,730.66	16.51
合计	143,713.38	100.00

（3）合同负债

近三年及一期末，发行人合同负债分别为 149,190.02 万元、39,047.31 万元、27,633.47 万元和 26,926.05 万元，在总负债中占比分别为 5.41%、1.47%、1.02% 和 1.01%。2024 年末较 2023 年末减少 110,142.71 万元，降幅 73.83%，主要系云置禾市北华庭项目本年交付 131 套，合同负债结转销售收入 12.78 亿元。2025 年末较 2024 年减少 11,413.84 万元，降幅 29.23%。2026 年 3 月末较 2025 年末减少 707.42 万元，降幅 2.56%。

（4）其他应付款

发行人其他应付款主要核算原会计准则项下的应付利息、应付股利、其他应付款，其中原其他应付款占比最高。其他应付款主要为与关联公司发生的往来款、园区建设经营活动有关的非经常性款项（如租赁押金或装修保证金）、与园区管委会等发生的往来款等。近三年及一期末，发行人其他应付款分别为 154,251.87 万元、175,546.10 万元、169,828.09 万元和 186,057.07 万元，在总负债中占比分别为 5.60%、6.59%、6.26%和 7.00%。近三年及一期末，公司其他应付款基本保

持稳定。2024 年末较 2023 年末增加 21,294.23 万元，增幅 13.80%，主要系收到国资委区属国企补助补贴。2025 年末较 2024 年末减少 5,718.01 万元，降幅 3.26%，主要系关联公司往来款减少。2026 年 3 月末较 2025 年末增加 16,228.98 万元，增幅 9.56%。

图表6-37： 近三年末其他应付款情况表

单位：万元

科目	2025 年末	2024 年末	2023 年末
应付利息	502.01	122.93	-
应付股利	1,292.50	262.50	-
其他应付款	168,033.58	175,160.68	154,251.87
其他应付款(合计)	169,828.09	175,546.10	154,251.87

图表6-38： 2025 年末其他应付款情况表

单位：万元

项目	2025 年末
关联公司往来款	100,536.87
其他公司往来款	54,461.98
押金、保证金	13,034.73
合计	168,033.58

图表6-39： 2025 年末其他应付款情况中主要关联公司往来款明细

单位：万元

项目	2025 年末	款项性质或内容
上海垠祥置业有限公司	31,500.00	联营公司资金暂借发行人使用
南通新城创置房地产有限公司	22,000.00	联营公司资金暂借发行人使用
上海闸北绿地企业发展有限公司	21,500.73	联营公司资金暂借发行人使用
合计	75,000.73	-

(5) 一年内到期的非流动负债

近三年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债余额分别为 265,478.92 万元、217,073.77 万元、443,723.84 万元和 425,418.58 万元，在负债总额中的占比分别为 9.63%、8.15%、16.36%和 16.00%，主要是一年内到期的长期借款、应付债券、租赁负债、长期应付款。2024 年末较 2023 年末减少 48,405.15 万元，降幅 18.23%，主要系 23 市北高新 SCP001、23 市北高新 SCP002、21 市新 01 到期兑付所致。2025 年末较 2024 年末增加 226,650.07 万元，增幅 104.41%，主要系发行人及其子公司市北股份发行的“23 市北股份 MTN001”、“23 市北高新

MTN002”、“23 市北高新 MTN001”及“23 沪北 01”的本息，从应付债券重分类至一年内到期的非流动负债所致。2026 年 3 月末较 2025 年末 18,305.27 万元，降幅 4.13%，主要系部分借款到期所致。

2、非流动负债结构分析

（1）长期借款

近三年及一期末，发行人长期借款余额分别为 661,713.85 万元、921,123.11 万元、1,038,315.71 万元和 1,088,823.76 万元，占负债总额的比例分别为 24.01%、34.58%、38.29%和 40.96%。目前长期借款主要由抵押借款、保证、质押借款及信用借款构成。2024 年末长期借款较上年末增加 259,409.26 万元，增幅 39.20%，主要系抵押借款及信用借款增加所致。2025 年末长期借款较上年末增加 117,192.60 万元，增幅 12.72%，主要系抵押借款及信用借款增加所致。2026 年 3 月末较 2025 年末长期借款增加 50,508.05 万元，增幅 4.86%，主要系抵押借款及信用借款增加所致。

图表6-40： 近三年末发行人长期借款情况表

单位：万元

项目	2025 年末	2024 年末	2023 年末
抵押借款	526,399.58	458,132.02	236,510.12
保证、质押借款	6,789.42	65,915.84	112,361.43
信用借款	654,689.48	566,653.79	312,842.29
减：一年内到期的非流动负债	149,562.77	156,578.54	-
合计	1,038,315.71	921,123.11	661,713.85

（2）应付债券

近三年及一期末，发行人应付债券余额分别为 484,768.72 万元、534,631.39 万元、304,789.44 万元和 304,843.77 万元，占负债总额的比例分别为 17.59%、20.07%、11.24%和 11.47%。发行人 2024 年末应付债券较上年末增加 49,862.67 万元，增幅 10.29%，主要系 2024 年发行 24 市北高新 MTN001、24 市北高新 MTN002、24 沪数据港 MTN001、24 沪数据港 MTN002、24 市新 01 所致。发行人 2025 年末应付债券较上年末减少 229,841.95 万元，减幅 42.99%，主要系发行人及其子公司市北股份发行的“23 市北股份 MTN001”、“23 市北高新 MTN002”、“23 市北高新 MTN001”及“23 沪北 01”的本息由应付债券转入一年内到期的非流

动负债所致。发行人 2026 年 3 月较 2025 年末增加 54.34 万元，增幅 0.02%。

图表6-41： 公司 2025 年末应付债券明细情况

单位：万元

项目	2025 年末
债券面值	585,000.00
利息调整	-301.86
减：一年内到期的应付债券	279,908.70
合计	304,789.44

（3）长期应付款

近三年及一期末，发行人长期应付款（主要为长期应付款、专项应付款）余额分别为 233,605.05 万元、238,297.60 万元、230,147.60 万元和 230,147.60 万元，占当期负债总额比率分别为 8.48%、8.95%、8.49%和 8.66%。专项应付款主要为南通科技城建设款。发行人 2025 年末长期应付款较 2024 年末减少 8,150.00 万元，降幅 3.42%；发行人 2026 年 3 月末长期应付款较 2025 年末无变化。

图表6-42： 近三年末长期应付款情况表

单位：万元

科目	2025 年末	2024 年末	2023 年末
长期应付款	-	8,750.00	13,750.00
专项应付款	230,147.60	229,547.60	219,855.05
长期应付款(合计)	230,147.60	238,297.60	233,605.05

（三）所有者权益结构分析

图表6-43： 近三年及一期末所有者权益构成

单位：万元，%

科目	2026/03/31		2025/12/31		2024/12/31		2023/12/31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本	215,000.00	18.32	215,000.00	18.19	215,000.00	17.85	215,000.00	18.11
资本公积	361,080.23	30.76	361,080.23	30.55	345,615.23	28.70	345,615.23	29.11
其他权益工具	-	-	-	-	-	-	-	-
其他综合收益	30.53	0.00	30.53	0.00	30.53	0.00	30.53	0.00
盈余公积	1,262.03	0.11	1,262.03	0.11	1,262.03	0.10	1,262.03	0.11
未分配利润	19,357.98	1.65	26,496.61	2.24	51,308.12	4.26	42,429.65	3.57
归属于母公司所有者权益合计	596,730.78	50.83	603,869.40	51.09	613,215.91	50.92	604,337.44	50.91
少数股东权益	577,162.12	49.17	578,142.70	48.91	590,986.05	49.08	582,843.25	49.09

科目	2026/03/31		2025/12/31		2024/12/31		2023/12/31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
所有者权益合计	1,173,892.89	100.00	1,182,012.10	100.00	1,204,201.96	100.00	1,187,180.69	100.00

近三年及一期末，发行人的所有者权益分别 1,187,180.69 万元、1,204,201.96 万元、1,182,012.10 万元和 1,173,892.89 万元，发行人资本实力较为稳定。

（1）未分配利润

近三年及一期末，发行人未分配利润分别为 42,429.65 万元、51,308.12 万元、26,496.61 万元和 19,357.98 万元，占所有者权益的比例分别为 3.57%、4.26%、2.24%和 1.65%，2025 年末发行人未分配利润较 2024 年下降 24,811.51 万元，主要为本期净利润下降所致。

（四）现金流量分析

图表6-44： 近三年及一期现金流量主要数据

单位：万元

科目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
经营活动现金流入小计	86,417.63	349,355.43	393,386.90	387,514.15
经营活动现金流出小计	101,768.98	206,747.01	274,476.88	289,399.91
经营活动产生的现金流量净额	-15,351.35	142,608.42	118,910.03	98,114.24
投资活动现金流入小计	95,704.78	621,695.52	339,717.48	202,060.73
投资活动现金流出小计	178,941.88	707,203.31	415,295.38	278,318.54
投资活动产生的现金流量净额	-83,237.10	-85,507.79	-75,577.90	-76,257.81
筹资活动现金流入小计	148,714.05	762,672.12	1,161,527.55	1,245,564.91
筹资活动现金流出小计	152,331.57	737,438.89	1,198,765.13	1,336,420.94
筹资活动产生的现金流量净额	-3,617.52	25,233.23	-37,237.59	-90,856.03
汇率变动对现金的影响	-0.05	-0.19	0.49	10.35
现金及现金等价物净增加额	-102,206.03	82,333.67	6,095.03	-68,989.24
期初现金及现金等价物余额	385,043.80	302,710.13	296,615.10	365,604.34
期末现金及现金等价物余额	282,837.77	385,043.80	302,710.13	296,615.10

1、经营活动现金流分析

近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 98,114.24 万元、118,910.03 万元、142,608.42 万元和-15,351.35 万元。2024 年发行人经营活动产

生的现金流量净额为 118,910.03 万元，较 2023 年增加 20,795.79 万元，增幅 21.20%，主要原因为 2024 年上市子公司市北股份实现产业载体销售。2025 年发行人经营活动产生的现金流量净额为 142,608.42 万元，较 2024 年增加 23,698.39 万元，增幅 19.93%，主要系购买商品、接受劳务支付的现金减少所致。

2、投资活动现金流分析

近三年及一期，发行人投资活动产生的现金流量净额为-76,257.81 万元、-75,577.90 万元、-85,507.79 万元和-83,237.10 万元。2024 年发行人投资活动现金流量净额较 2023 年增加 679.91 万元，主要系收回投资收到的现金增加所致。2025 年发行人投资活动现金流量净额较 2024 年减少 9,929.89 万元，降幅 13.14%，主要系购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金和投资支付的现金增加所致。总体上，公司近年来保持较高投资规模，投资活动现金流出规模较大，故近三年投资活动产生的现金流量净额均为负。

3、筹资活动现金流分析

近三年及一期，发行人筹资活动现金流量净额分别为-90,856.03 万元、-37,237.59 万元、25,233.23 万元和-3,617.52 万元。近年来，公司扩大了对外融资规模，在间接融资方面，公司与合作银行一直保持着较好的业务关系，能够持续稳定地获得银行的贷款来满足经营、投资需求；在直接融资方面，公司积极开展短期融资券、中期票据、公司债等融资业务。2024 年发行人筹资活动现金净额较 2023 年增加 53,618.44 万元，系偿还债务支付的现金减少所致。发行人 2025 年度筹资活动现金净额较 2024 年度增加 62,470.82 万元，增幅 167.76%，主要系 2025 年度发行人及其子公司数据港在债券市场发行多只债券、募集资金规模较大所致。

（五）财务指标分析

1、流动性和偿债能力指标分析

图表6-45： 发行人近三年及一期主要偿债能力指标表

项目	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
资产负债率（%）	69.37	69.64	68.86	69.90
流动比率（倍）	1.48	1.37	1.80	1.34
速动比率（倍）	0.74	0.69	0.73	0.44
利息保障倍数（倍）	0.52	0.67	1.77	1.05

发行人近三年及一期末的资产负债率分别为 69.90%、68.86%、69.64%和

69.37%，保持稳定。发行人的资产负债率较高，这与园区开发类企业的行业特性有关，园区开发行业的前期投入较大、投入产出期较长，导致发行人必须充分利用财务杠杆效应才能保障一个比较快速的发展。

近三年及一期，发行人的利息保障倍数分别为 1.05、1.77、0.67 和 0.52，利息保障倍数下降主要是发行人利息支出增长所致。

2、营运能力指标分析

图表6-46： 发行人近三年及一期主要营运能力指标表

项目	2026/3/31	2025/12/31	2024/12/31	2023/12/31
应收账款周转率（次/年）	1.94	7.54	13.61	10.56
存货周转率（次/年）	0.07	0.25	0.29	0.16
总资产周转率（次/年）	0.02	0.08	0.11	0.07

注：2026 年度 1-3 月的应收账款周转率、存货周转率、总资产周转率未经年化处理。

近三年及一期，发行人应收账款周转率分别为 10.56、13.61、7.54 和 1.94，存货周转率分别为 0.16、0.29、0.25 和 0.07，总资产周转率分别为 0.07、0.11、0.08 和 0.02。发行人是园区开发类企业，存货占比大是此类行业的普遍共性，因而存货周转率和总资产周转率相对偏弱。

3、盈利能力指标分析

图表6-47： 发行人近三年主要盈利能力指标表

项目	2026 年 1-3 月	2025 年	2024 年	2023 年
毛利率	24.35%	27.20%	28.41%	29.36%
销售净利率	-12.60%	-9.86%	4.42%	-2.21%
总资产收益率	-0.21%	-0.75%	0.57%	-0.15%
净资产收益率	-0.69%	-2.44%	1.63%	-0.50%

注：2026 年 1-3 月总资产收益率和净资产收益率未经年化。

近三年及一期，发行人毛利率分别为 29.36%、28.41%、27.20%和 24.35%，销售净利率分别为-2.21%、4.42%、-9.86%和-12.60%，总资产收益率分别为-0.15%、0.57%、-0.75%和-0.21%，净资产收益率分别-0.50%、1.63%、-2.44%和-0.69%，波动较大，原因是发行人园区产业载体建造销售周期性较为明显，项目竣工并销售时期利润确认较为集中，开发建设时期利润确认较少，具有一定的波动性。

五、有息债务情况

截至 2025 年末，发行人有息债务余额为 202.28 亿元，其中各明细内容如下。

（一）有息债务期限结构

图表6-48： 2025 年末有息债务期限结构

单位：万元，%

项目	2025 年末	
	金额	占比
1 年期及以下		
短期借款	132,080.52	6.53
一年内到期的非流动负债	437,047.33	21.61
短期应付债券	110,609.08	5.47
1 年期以上		
长期借款	1,038,315.71	51.33
应付债券	304,789.44	15.07
合计	2,022,842.08	100.00

图表6-49： 近一年末发行人银行借款担保结构

单位：万元

项目	短期借款	一年内到期的非流动负债	短期应付债券	长期借款	应付债券	小计
抵押借款	-	86,356.35		440,440.05		526,796.40
保证、质押借款	-	6,789.42		-		6,789.42
信用借款	132,080.52	343,901.56	110,609.08	597,875.66	304,789.44	1,489,256.26
合计	132,080.52	437,047.33	110,609.08	1,038,315.71	304,789.44	2,022,842.08

图表6-50： 2026 年 3 月末发行人合并范围内待偿还债券情况

单位：亿元、%

发行人/发起机构	证券简称	起息日	到期日	当期利率	余额
上海数据港股份有限公司	25 沪数据港 SCP003(科创票据)	2025-09-23	2026-06-18	1.79	3.00
上海数据港股份有限公司	25 数港 K1	2025-08-15	2030-08-15	1.99	5.00
上海数据港股份有限公司	24 沪数据港 MTN002(科创票据)	2024-04-19	2029-04-19	2.65	4.00
上海数据港股份有限公司	24 沪数据港 MTN001	2024-01-11	2027-01-11	2.88	4.00
上海市北高新(集团)有限公司	25 市北高新 SCP002	2025-09-17	2026-06-12	1.61	3.00
上海市北高新(集团)有限公司	24 市北高新 MTN002	2024-08-01	2027-08-01	2.05	3.00

发行人/发起机构	证券简称	起息日	到期日	当期利率	余额
上海市北高新(集团)有限公司	24 市北高新 MTN001	2024-04-12	2027-04-12	2.53	5.00
上海市北高新(集团)有限公司	23 市北高新 MTN002	2023-08-18	2026-08-18	2.88	8.00
上海市北高新(集团)有限公司	23 市北高新 MTN001	2023-07-25	2026-07-25	2.88	4.00
上海市北高新(集团)有限公司	23 沪北 01	2023-07-11	2026-07-11	2.94	8.00
上海市北高新股份有限公司	24 市新 01	2024-11-22	2027-11-22	2.25	9.50
上海市北高新股份有限公司	23 市北股份 MTN001	2023-10-25	2026-10-25	3.00	8.00
合计					64.50

图表6-51：截至 2025 年发行人主要借款明细情况

单位：万元

债权人	融资品种	借款起始日	借款到期日	借款余额	担保方式
工商银行/浦发银行银团	银行贷款	2021-01-11	2036-01-04	225,764.05	抵押
上海银行	银行贷款	2024-04-12	2039-03-21	165,650.00	抵押、担保
建设银行	银行贷款	2019-12-17	2044-12-16	85,219.25	信用
兴业银行	银行贷款	2023-02-28	2043-02-28	79,755.03	质押
南京银行	银行贷款	2025-01-02	2039-06-20	67,900.00	抵押、担保
建设银行	银行贷款	2023-07-26	2026-07-24	49,950.00	信用
农业银行	银行贷款	2017-08-15	2032-08-15	46,000.00	抵押
上海农村商业银行	银行贷款	2024-07-22	2027-07-21	37,880.00	信用
民生银行	银行贷款	2022-09-30	2044-12-16	28,264.00	信用
农业银行	银行贷款	2024-04-17	2027-04-15	27,810.00	信用
上海银行	银行贷款	2025-2-1	2028-2-13	19,960.00	信用
上海银行	银行贷款	2025-2-24	2028-2-18	19,960.00	信用
农业银行	银行贷款	2025-2-11	2028-2-10	19,750.00	信用
江苏银行	银行贷款	2025-2-6	2028-2-4	19,641.60	信用
农业银行	银行贷款	2024-8-1	2027-7-31	18,900.00	信用
广发银行	银行贷款	2025-10-27	2028-10-26	18,755.00	信用
上海银行	银行贷款	2024-11-6	2027-11-6	17,950.00	信用
南京银行	银行贷款	2024-1-2	2027-1-11	17,000.00	信用
南京银行	银行贷款	2024-1-2	2027-1-1	17,000.00	信用
广发银行	银行贷款	2025-3-31	2028-3-30	13,300.00	信用

截至 2025 年 12 月 31 日，发行人及其子公司借款的利率区间为 1.85%至 3.50%。

六、发行人关联交易情况

(一) 关联方关系

1、发行人出资人情况

图表6-52： 发行人出资人情况

单位：%

出资人名称	注册地	关联关系	注册资本	对发行人的持股比例
上海市静安区国有资产监督管理委员会	上海市	最终控制方	21.50 亿元	100%

2、发行人的子公司情况

截至 2025 年末，本企业的子公司基本情况如下：

图表6-53： 截至 2025 年末发行人存在控制关系的关联方

单位：%

序号	子公司名称	级次	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
						直接	间接	
1	上海市北工业新区科技发展有限公司	一级	上海	上海	信息技术	100	-	设立
2	上海创辉企业管理有限公司	一级	上海	上海	服务业	100	-	设立
3	上海市北高新健康管理咨询服务有限责任公司	一级	上海	上海	服务业	100	-	设立
4	上海市北高新集团不动产经营管理有限公司	一级	上海	上海	房地产	100	-	设立
5	上海闸北创业投资有限公司	一级	上海	上海	创业投资	100	-	设立
6	上海市北科技创业投资有限公司	一级	上海	上海	创业投资	30	40	设立
7	上海北上海大酒店有限公司	一级	上海	上海	酒店管理	100	-	设立
8	上海市北高新集团（南通）有限公司	一级	南通	南通	房地产	100	-	设立
9	市北高新集团(香港)有限公司	一级	香港	香港	投资咨询	100	-	设立
10	上海数通链谷企业管理服务有限公司	一级	上海	上海	服务业	100	-	设立
11	上海市北高新集团(南通)现代服务产业管理有限公司	一级	南通	南通	园区管理服务	100	-	设立
12	上海市北高新股份有限公司	一级	上海	上海	房地产业	45.08	0.81	设立
13	上海开创企业发展有限公司	二级	上海	上海	房地产业	-	100	同一控制下企业合并
14	上海聚能湾企业服务有限公司	二级	上海	上海	服务业	-	100	同一控制下企业合并
15	上海启日投资有限公司	三级	上海	上海	房地产业	-	50	设立
16	上海市北高新南通有限公司	二级	南通	南通	房地产业		100	设立
17	上海创越投资有限公司	二级	上海	上海	服务业		100	设立
18	越光投资管理（上海）有限公司	三级	上海	上海	服务业	-	90	设立
19	上海市北祥腾投资有限公司	二级	上海	上海	服务业	20	45	设立

序号	子公司名称	级次	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
20	上海泛业投资顾问有限公司	二级	上海	上海	服务业	-	100	同一控制下企业合并
21	上海市北生产性企业服务发展有限公司	二级	上海	上海	房地产业	-	100	同一控制下企业合并
22	上海市北高新欣云投资有限公司	二级	上海	上海	房地产业	-	100	设立
23	上海云盟汇企业发展有限公司	二级	上海	上海	房地产业	30	70	设立
24	上海云置禾企业发展有限公司	三级	上海	上海	房地产业	40	60	设立
25	上海新市北企业管理服务有限公司	二级	上海	上海	房地产业	-	59.75	非同一控制下企业合并
26	上海市北高新集团物业管理有限公司	三级	上海	上海	房地产业	40	60	非同一控制下企业合并
27	上海市北高新通信科技有限公司	二级	上海	上海	服务业	-	54	非同一控制下企业合并
28	上海数据港股份有限公司	一级	上海	上海	数据中心服务	32.98	-	设立
29	杭州瀚融信息技术有限公司	二级	杭州	杭州	数据中心服务	-	100	设立
30	杭州数港科技有限公司	二级	杭州	杭州	数据中心服务	-	100	设立
31	上海长江口数据港科技有限公司	二级	上海	上海	数据中心服务	-	100	设立
32	北京中城华鼎建筑设计有限责任公司	三级	北京	北京	信息技术	-	99.4	非同一控制下企业合并
33	北京云创互通科技有限公司	三级	北京	北京	数据中心服务	-	100	非同一控制下企业合并
34	杭州西石科技有限公司	二级	杭州	杭州	数据中心服务	-	100	设立
35	张北数据港信息科技有限公司	二级	张家口	张家口	数据中心服务	-	100	设立
36	南通数港信息科技有限公司	二级	南通	南通	数据中心服务	-	100	设立
37	河源数据港科技有限公司	二级	河源	河源	数据中心服务	-	100	设立
38	乌兰察布数据港科技有限公司	二级	乌兰察布	乌兰察布	数据中心服务	-	100	设立
39	杭州数据港科技有限公司	二级	杭州	杭州	设计、服务、咨询	-	100	设立
40	怀来数港信息科技有限公司	二级	张家口	张家口	数据中心服务	-	100	设立
41	上海申之云科技有限公司	二级	上海	上海	信息技术	-	60	设立

序号	子公司名称	级次	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
42	廊坊市京云科技有限公司	二级	廊坊	廊坊	自动化设备	-	100	非同一控制下企业合并
43	廊坊市沃福自动化设备有限公司	三级	廊坊	廊坊	数据中心服务	-	100	非同一控制下企业合并
44	廊坊市灵云数据科技有限公司	三级	廊坊	廊坊	数据中心服务	-	100	非同一控制下企业合并
45	上海市北高新餐饮服务有限公司	二级	上海	上海	餐饮服务	-	100	设立

3、发行人的联营企业情况

发行人的联营企业情况详见“第五章企业基本情况”之“五、重要权益投资情况”之“（二）重要参股公司情况”

（二）关联方交易

经查阅 2025 年审计报告及其他相关资料，2025 年关联交易情况如下表所示：

1、存在控制关系且已纳入本公司合并会计报表范围的子公司，其相互间交易及母子公司交易已作抵销。

2、关联交易定价原则

关联交易采用市场价格，不存在虚增利润等情况。

3、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

图表6-54： 2025 年出售商品/提供劳务的关联交易

单位：万元

关联方名称	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
上海垠祥置业有限公司	咨询服务费	30.40	41.80
上海百汇云灏置业有限公司	委托管理服务费	89.15	89.15
上海百汇云灏置业有限公司	资金使用费	-	60.22
上海百汇云灏置业有限公司	电费	0.05	0.18
上海定山信息技术有限公司	电费	12.70	13.62
上海浦江数链数字科技有限公司	电费、物业费	58.73	19.94
合计		191.03	224.90

4、关联租赁情况

图表6-55： 2025 年公司关联租赁情况（公司作为出租方）

单位：万元

承租方名称	租赁资产种类	本年确认的租赁收益	上年确认的租赁收益
-------	--------	-----------	-----------

承租方名称	租赁资产种类	本年确认的租赁收益	上年确认的租赁收益
上海云中芯企业发展有限公司	房屋	-	10.98
上海百汇云灏置业有限公司	房屋	9.01	17.79
上海定山信息技术有限公司	房屋	124.90	141.74
上海浦江数链数字科技有限公司	房屋	353.64	118.56
合计		487.55	289.07

5、关联方资金拆借

图表6-56： 2025 年关联方资金拆借表

单位：万元

关联方名称	2024/12/31	本年增加	本年减少	2025/12/31
拆入				
南通新城创置房地产有限公司	22,000.00	-	-	22,000.00
上海闸北绿地企业发展有限公司	21,496.21	-	-	21,496.21
上海睿涛房地产开发有限公司	9,720.00	-	-	9,720.00
上海垠祥置业有限公司	31,500.00	-	-	31,500.00
合计	84,716.21	-	-	84,716.21

6、关联方应收应付款项

(1) 应收关联方款项

图表6-57： 截至 2025 年末关联方应收款项

单位：万元

项目名称	关联方名称	2025 年末	
		账面余额	坏账准备
(1)应收账款	上海通赋云计算科技有限公司	626.11	626.11
	上海定山信息技术有限公司	4.15	-
	上海中铁市北投资发展有限公司	0.08	0.08
	技数教育科技（上海）有限公司	1.48	1.48
	上海百汇云灏置业有限公司	94.50	-
	小计	726.31	627.66
(2)其他应收款	上海百汇云灏置业有限公司	-	-

项目名称	关联方名称	2025 年末	
		账面余额	坏账准备
	上海市北高新园区职业技能培训中心	207.44	103.72
	上海云中芯企业发展有限公司	255.43	-
	南通国有资产投资控股有限公司	20,000.00	-
	小计	20,462.87	103.72
(3) 应收股利	上海垠祥置业有限公司	-	-
	合计	21,189.18	731.38

(2) 应付关联方款项

图表6-58：截至 2025 年末关联方应付款项

单位：万元

项目名称	关联方名称	2025 年末
预收款项	上海百汇云灏置业有限公司	-
	上海定山信息技术有限公司	0.12
	小计	0.12
其他应付款	南通新城创置房地产有限公司	22,000.00
	上海闸北绿地企业发展有限公司	21,500.73
	上海睿涛房地产开发有限公司	9,720.00
	上海百汇云灏置业有限公司	-
	上海垠祥置业有限公司	31,500.00
	上海市静安区国有资产监督管理委员会	14,607.25
	上海奎照实业有限公司	1,200.00
	上海定山信息技术有限公司	12.51
	上海浦江数链数字科技有限公司	-
	小计	100,540.49
	合计	100,540.61

七、发行人或有事项

(一) 担保情况

截至 2025 年末，发行人无对外担保事项。

(二) 未决诉讼和仲裁

截至 2025 年末，发行人无应披露的对公司财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生较大影响的未决诉讼或仲裁事项。

(三) 重大承诺事项

1、发行人将子公司上海开创企业发展有限公司作为拟上市主体，通过借壳

原上海二纺机股份有限公司（现已更名为“上海市北高新股份有限公司”）实现上市。根据发行人签署的收购报告书或权益变动报告书，发行人作出了如下主要承诺：

图表6-59： 发行人承诺事项-1

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	解决关联交易	发行人	市北集团严格按照《公司法》等法律、法规、规章等规范性文件的要求以及上市公司《公司章程》的有关规定，行使股东权利或者敦促董事依法行使董事权利，在股东大会以及董事会对有关涉及本公司事项的关联交易进行表决时，履行回避表决的义务。	2012 年 4 月 11 日
	股份限售		市北集团因本次交易新持有的股份自登记在其名下之日起三十六个月内不转让，之后按照中国证监会及上交所的有关规定执行。	2012 年 8 月 22 日 -2015 年 8 月 21 日
	解决同业竞争		市北集团及关联公司不会以任何形式直接或间接地在现有业务以外新增与上市公司及其下属公司相同或相似的业务，包括不在中国境内外通过投资、收购、联营、兼并、受托经营等方式从事与上市公司及其下属公司相同或者相似的业务，以避免市北集团及现在或将来成立的全资子公司、附属公司和其他控制的公司与上市公司的潜在同业竞争。	2012 年 4 月 11 日
	其他		市北集团作为第一大股东将继续保持上市公司的独立性，在资产、人员、财务、机构和业务上遵循“五分开”原则。	2012 年 4 月 11 日

2、发行人与市北高新 2014 年重大资产重组中，根据《上海市北高新股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）》（以下简称“重组报告书”），发行人作出了如下主要承诺：

图表6-60： 发行人承诺事项-2

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限
------	------	-----	------	---------

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限
重组报告书中所作承诺	关于进一步减少和规范关联交易的承诺函	发行人	本次发行股份购买资产完成后，本公司将继续严格按照《公司法》等法律、法规、规章等规范性文件的要求以及上市公司《公司章程》的有关规定，行使股东权利或者敦促董事依法行使董事权利，在股东大会以及董事会对有关涉及本公司事项的关联交易进行表决时，履行回避表决的义务。 本公司在作为市北高新的控股股东期间，本公司及控制的其他公司、企业或者其他经济组织将尽量减少与市北高新、泛业投资和市北发展及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织之间的关联交易。对于确有必要且无法避免而发生的关联交易，本公司及控制的其他公司、企业或者其他经济组织将遵循市场原则以公允、合理的市场价格进行，根据有关法律、法规、规章等规范性文件的规定履行关联交易决策程序，依法履行信息披露义务和办理有关报批手续，不损害市北高新及其他股东的合法权益。 本公司若违反上述承诺，将承担因此而给市北高新、泛业投资与市北发展及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织造成的一切损失。上述承诺自市北高新本次发行股份购买资产获得核准之日起对本公司具有法律约束力；至本公司不再拥有对市北高新的实际控制权之日起失效。	2015 年 4 月 27 日
	股份限售		本公司此次认购市北高新的股份自在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司完成登记之日起三十六个月内不进行转让或上市交易，之后按照中国证券监督管理委员会和上海证券交易所的有关规定执行。本公司若违反上述承诺，将承担因此给市北高新造成的一切损失。 在本次交易完成后 6 个月内，如市北高新股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价或者交易完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的，本公司在本次交易中认购的市北高新股票的锁定期自动延长至少 6 个月。本公司若违反上述承诺，则违规减持所得将归上市公司所有。	2015 年 6 月 17 日

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限
	关于进一步避免同业竞争的承诺函		1、为避免本公司及控制的其他公司、企业或者其他经济组织（以下简称“本公司及关联公司”）与上市公司的潜在同业竞争，本公司及关联公司不会以任何形式直接或间接地在现有业务外新增与市北高新、泛业投资和市北发展及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织相同或相似的业务，包括不在中国境内外通过投资、收购、联营、兼并、受托经营等方式从事与市北高新、泛业投资和市北发展及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织相同或相似的业务。 2、在作为市北高新控股股东期间，如本公司及关联公司遇到市北高新、泛业投资与市北发展及其控制的其他公司、企业或者经济组织主营业务范围内的业务机会，本公司及关联公司将该等合作机会让予市北高新、泛业投资与市北发展及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织。 本公司若违反上述承诺，将承担因此给市北高新、泛业投资与市北发展及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织造成的一切损失。 上述承诺自上市公司本次重大资产重组获得中国证监会核准之日起对本公司具有法律约束力，至本公司不再拥有对上市公司的实际控制权之日起失效。	2015 年 4 月 27 日
	关于避免资金占用及违规担保的承诺函		截至本承诺出具日，本公司对本次市北高新拟购买资产不存在任何形式的资金占用，本公司将维护上市公司资产的独立性，确保本次交易完成后，上市公司不会出现被控股股东及其关联方资金占用的情形，也不会出现对控股股东及其关联方违规担保的情形。	2014 年 8 月 6 日

截至 2025 年末，发行人的上述承诺事项不会对本期中期票据的发行构成实质性障碍。

八、资产抵押、质押、其他被限制处置事项

截至 2025 年末，发行人受限资产账面价值为 107.07 亿元，占总资产比例为 27.50%，占净资产比例为 90.58%，其中主要为因抵押借款而受限的投资性房地产、存货及在建工程等。发行人受限资产占比较高，系其主动优化融资结构的结果，具有合理性和显著优势。一方面，抵押借款的融资成本通常低于信用贷款，发行人通过抵押方式获取资金，能够有效降低综合融资成本；另一方面，发行人利用抵押贷款置换部分信用贷款，有助于优化债务结构，降低对短期信用融资的依赖。此外，抵押借款的期限一般较长，有利于平滑发行人的融资期限分布，缓

解短期偿债压力，增强资金安排的稳定性。发行人受限资产具体情况如下：

资产抵押情况：

图表6-61：截至 2025 年末发行人受限资产明细情况

单位：万元

项目	2025 年末				
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	
货币资金	1.55	1.55	冻结	保证金	
货币资金	7,570.12	7,570.12	其他	质押银行存单 ¹	
货币资金	15,721.55	15,721.55	冻结	票据保证金	
存货	381,887.82	381,887.82	抵押	抵押借款	
在建工程	98,600.70	98,600.70	抵押	抵押借款	
投资性房地产	661,150.74	566,931.80	抵押	抵押借款	
合计	1,164,932.49	1,070,713.55			

公司部分投资性房地产、开发项目及土地使用权用于借款抵押情况如下：

图表6-62：截至 2025 年末发行人受限资产明细情况

单位：万元

被担保单位	抵押权人	抵押物类型	抵押物账面净值	抵押借款金额	借款到期日	保证担保人
上海开创企业发展有限公司	中国农业银行上海闸北支行	房产权	79,547.09	46,000.00	2032/8/15	上海开创企业发展有限公司
上海开创企业发展有限公司	南京银行股份有限公司上海分行	房产权	48,599.04	67,900.00	2039/6/20	上海开创企业发展有限公司
上海启日投资有限公司	中国农业银行股份有限公司上海马戏城支行	房产权	12,911.52	427.7	2027/4/19	上海启日投资有限公司
上海市北高新云盟汇企业发展有限公司	中国工商银行股份有限公司上海市静安支行	房产权	575,359.45	146,752.29	2036/1/4	上海市北高新云盟汇企业发展有限公司
上海市北高新云盟汇企业发展有限公司	上海浦东发展银行闸北支行	房产权		79,011.76	2036/1/4	上海市北高新云盟汇企业发展有限公司
上海市北高新欣云投资有限公司	上海银行股份有限公司市北工业园区支行	房产权	113,089.10	165,650.00	2039/3/21	上海市北高新欣云投资有限公司

¹ 注：发行人就下属市北高新集团（香港）有限公司与澳门国际银行股份有限公司签订的《流动资金借款合同》，并签订了《保证合同》、《存单质押合同》，就借款合同主合同下债务本金及其利息等，提供连带责任保证，同时，提供存款质押担保。截止 2025 年末，市北高新集团（香港）有限公司借款余额为 6,789.42 万元，发行人质押银行存单余额为 7,570.12 万元，有效覆盖。

上海云置禾企业发展有限公司	中国农业银行股份有限公司 上海闸北支行	房产权	217,914.12	10,031.18	2026/8/21	上海云置禾企业发展有限公司
上海云置禾企业发展有限公司	中国建设银行股份有限公司 上海市高新支行	房产权		10,626.64	2026/8/21	上海云置禾企业发展有限公司

九、金融衍生产品、大宗商品期货和理财产品持有情况

截至 2025 年末，发行人未持有金融衍生品、大宗商品期货产品和重大投资理财产品。

十、海外投资情况

截至 2025 年末，发行人海外投资情况如下：

图表6-63： 发行人下属海外子公司情况

单位：万美元

被投资单位全称	注册资本	期末实际出资额	持股比例	表决权比例
市北高新集团(香港)有限公司	120	120	100%	100%

1、市北高新集团(香港)有限公司

市北高新集团（香港）有限公司（英文名称为“SHIBEIHI-TECHGROUP(HONGKONG)CO.,LTD”）系上海市北高新（集团）有限公司于 2013 年 6 月 21 日在中国香港特别行政区注册设立，该公司境外注册登记号为：1926048，经营范围为：国际商务信息咨询、股权投资等。目前发行人对市北高新集团(香港)有限公司的持股比例为 100%。

截至 2025 年 12 月 31 日，该公司资产总额为 5,890.89 万元、负债总额为 7,408.28 万元，净资产为-1,517.39 万元，2025 年度营业收入为 1.46 万元、净利润为-483.43 万元。该公司目前尚无经营，其主要业务为持有市北股份公司 B 股，支出主要为相关管理费用及财务费用。

十一、直接债务融资计划

截至本募集说明书签署之日，发行人本次除了注册 20 亿元中期票据以外，同时在注册 6 亿元超短期融资券。除此之外，发行人无其他直接债务融资计划。

十二、其他重要事项

1、发行人 2025 年营业收入为 295,540.76 万元，较 2024 年下降 147,777.84 万元，降幅为 33.33%；发行人 2025 年营业利润为-15,664.12 万元，较 2024 年下降 46,595.75 万元，降幅为 150.64%；2025 年净利润为-29,151.59 万元，较 2024 年末下降 48,760.84 万元，降幅为 248.66%。发行人 2026 年 1-3 月净利润为-8,119.20 万元，2025 年 1-3 月净利润为-4,579.27 万元，亏损同比扩大。近一年及一期收入下降及亏损的原因为集团开发建设项目产业载体的销售未达预期，东部多个大型新建项目竣工备案后，相关成本摊销及利息支出费用化增加。

发行人拟采取的改善措施包括：（1）积极推进开发的产业载体项目销售；（2）进一步加大云盟汇、云置禾、云中芯等新竣工项目的产业载体去化力度，着力引进一批在新兴领域具有一定影响力和竞争力的企业；（3）进一步加快园区存量房产去化工作，实现产业载体租金收入持续增长；（4）积极构建“直投+基金”、“投资+孵化”的产业投资体系，加大投资收益回报，为公司的可持续发展创造新的利润增长点。（5）上市子公司数据港积极拓展市场潜力，稳步实现利润增长；上市子公司市北股份积极盘活楼宇资产，优化资源配置，提升运营能力，减少亏损。

2、发行人子公司债务逾期

2025 年 9 月 2 日，发行人发布《上海市北高新（集团）有限公司关于债务逾期情况的公告》称，部分债务未能如期偿还。债务逾期原因系公司以银行存单及其利息 7,528.71 万元（2025 年 7 月 31 日余额）为市北高新集团（香港）有限公司向澳门国际银行股份有限公司（以下简称“澳门国际银行”）的借款提供足额质押担保，且公司具备强烈的偿付意愿，有充足的偿付资金，但因贷款的偿付手段受限，尚无法按期归还。目前，公司仍在就该笔存单资金偿还借款路径进行密切沟通。同时，公告称，本次债务逾期主要受政策影响，且逾期金额较小，预计对公司的治理、日常管理、生产经营及偿债能力不会产生重大不利影响。

2025 年 9 月 4 日，中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称“中诚信国际”）发布《中诚信国际关于关注上海市北高新（集团）有限公司债务逾期情况的公告》称，中诚信针对上述事项，中诚信国际已与公司进行沟通，2021 年 12 月市北集团为旗下的市北高新集团（香港）有限公司在澳门国际银行 0.68 亿元

贷款，在澳门国际银行办理存款存单并做质押担保，贷款 2024 年 12 月到期。在贷款到期前，市北集团向澳门国际银行发函，主动要求以质押存单资金偿还此笔贷款，澳门国际银行因存单质押资金转汇困难，贷款资金暂无法按期归还；截至 2025 年 7 月末，质押于澳门国际银行的存单及其利息可有效覆盖贷款偿还金额。中诚信国际认为上述事项涉及金额较小，并有充足的抵质押保障措施且公司就其借款偿还路径正进行密切沟通，目前债务逾期事项对公司信用水平暂不构成重大不利影响。中诚信国际将对公司解决偿付手段受限的事项进展和整体信用状况保持持续关注。

截止 2025 年末，发行人以银行存单及其利息 7,570.12 万元为市北高新集团（香港）有限公司向澳门国际银行股份有限公司的上述借款提供足额质押担保，发行人不存在无法偿还债务的情况。发行人将积极沟通解决该偿付手段受限的事项。

3、企业 1/3 以上董事、2/3 以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动

2026 年 4 月，根据《关于选举<上海市北高新（集团）有限公司职工董事>的决议》，经第六届第四次会员大会无记名差额投票，选举童臻元同志为职工董事，同时免去张诚同志职工董事职务，职工董事选举获得通过。

2025 年 12 月，根据《上海市北高新（集团）有限公司股东决定》，上海市北高新（集团）有限公司不再设置监事会，免去吴炯、沈易、方家伦监事职务，由审计委员会依法行使监事会的相关职责。

2025 年 12 月，根据《关于上海市北高新（集团）有限公司外部董事任免的通知》（静国资委任[2025]31 号），经区国资委党委会讨论决定，任命刘九评、陈韬、邵峰、胡铁兴为上海市北高新（集团）有限公司外部董事，免去刘维的公司外部董事职务。根据《上海市静安区人民政府关于陈祥同志任职的通知》（静国资委任[2025]63 号），区人民政府同意陈祥任公司专职外部董事。

发行人承诺，除本募集说明书已披露事项外，近一年以来，发行人未发生其他《非金融企业债务融资工具公开发行注册文件表格体系（2020 版）》规定需要披露的重大事项。

第七章公司资信状况

一、发行人银行授信情况

发行人与宁波银行、中信银行、上海银行、浦发银行、工商银行等银行均保持良好的业务合作关系。

截至 2025 年末，各家银行给予发行人授信额度合计 948.65 亿元，已使用额度 155.43 亿元，剩余可用授信额度 793.22 亿元。发行人与国内多家银行合作关系稳固，间接融资渠道畅通。主要银行授信以及使用情况如下表：

图表 7-1：截至 2025 年末发行人主要银行授信情况

单位：万元

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
宁波银行	1,740,000.00	41,000.00	1,699,000.00
上海银行	859,000.00	251,510.00	607,490.00
南京银行	820,000.00	120,900.00	699,100.00
广发银行	615,000.00	48,055.00	566,945.00
建设银行	548,351.00	285,651.63	262,699.37
工商银行	463,537.48	189,331.94	274,205.54
浦发银行	442,500.00	104,011.96	338,488.04
北京银行	440,000.00	-	440,000.00
浙商银行	390,000.00	-	390,000.00
民生银行	383,000.00	101,840.00	281,160.00
其他	2,785,110.87	412,017.31	2,373,093.56
合计	9,486,499.35	1,554,317.84	7,932,181.51

截至本募集说明书签署日，发行人银行授信情况未发生重大不利变化。

二、债务违约记录

经查询中国人民银行征信系统，截至本募集说明书签署之日，公司本部及下属子公司未发生违约记录。

三、公司债务融资情况

截至本募集说明书签署之日，发行人合并范围内的存续债券具体情况如下表所示：

图表 7-2：发行人存续期债券情况

单位：亿元、%

发行人/发起机构	证券简称	起息日	到期日	当期利率	当前余额
上海市北高新(集团)有限公司	26 沪市北	2026-07-08	2029-07-08	1.80	8.00
上海市北高新(集团)有限公司	26 市北高新 SCP001	2026-06-10	2027-03-04	1.42	3.00
上海市北高新(集团)有限公司	24 市北高新 MTN002	2024-08-01	2027-08-01	2.05	3.00
上海市北高新(集团)有限公司	24 市北高新 MTN001	2024-04-12	2027-04-12	2.53	5.00
上海市北高新(集团)有限公司	23 市北高新 MTN002	2023-08-18	2026-08-18	2.88	8.00
上海市北高新(集团)有限公司	23 市北高新 MTN001	2023-07-25	2026-07-25	2.88	4.00
上海市北高新股份有限公司	23 市北股份 MTN001	2023-10-25	2026-10-25	3.00	8.00
上海市北高新股份有限公司	24 市新 01	2024-11-22	2027-11-22	2.25	9.50
上海数据港股份有限公司	25 沪数据港 SCP003(科创票据)	2025-09-23	2026-06-18	1.79	3.00
上海数据港股份有限公司	24 沪数据港 MTN002(科创票据)	2024-04-19	2029-04-19	2.65	4.00
上海数据港股份有限公司	24 沪数据港 MTN001(科创票据)	2024-01-11	2027-01-11	2.88	4.00
合计					61.50

第八章 债务融资工具信用增进

本期债务融资工具无信用增进。

第九章 税项

本期债务融资工具的持有人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本章的分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定作出的。如果相关的法律、法规发生变更，本章中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。投资者所应缴纳税项与本期债务融资工具的各项支付不构成抵销。

下列说明仅供参考，所列税项不构成对投资者的法律或税务建议，也不涉及投资本期债务融资工具可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本期债务融资工具，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵守特别税务规定的投资者，投资者应就有关税务事项咨询专业财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

一、增值税

根据 2026 年 1 月 1 日起施行的《中华人民共和国增值税法》，在中华人民共和国境内销售货物、服务、无形资产、不动产（以下称“应税交易”），以及进口货物的单位和个人（包括个体工商户），为增值税的纳税人，应当依法缴纳增值税。在境内发生的销售金融商品，金融商品在境内发行，或者销售方为境内单位和个人的交易属于应税交易。投资人应按相关规定缴纳增值税。

二、所得税

根据 2008 年 1 月 1 日起执行的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，本期债务融资工具持有人应根据其按中国法律规定的所得税义务，就其本期债务融资工具利息收入和转让本期债务融资工具取得的收入缴纳企业所得税。

三、印花税

根据 2022 年 7 月 1 日实施的《中华人民共和国印花税法》的规定，在我国境内书立应税凭证、进行证券交易的单位和个人，为印花税的纳税人，应当缴纳印花税。前述证券交易，是指转让在依法设立的证券交易所、国务院批准的其他全国性证券交易场所交易的股票和以股票为基础的存托凭证。但对债务融资工具在全国银行间债券市场进行的交易，《中华人民共和国印花税法》尚未列举对其

征收印花税。因此，截至本募集说明书之日，投资者买卖、赠与或继承债务融资工具时，应不需要缴纳印花税。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关债券交易征收印花税，也无法预测将会适用税率的水平。

四、税项抵销

本期债务融资工具投资者所应缴纳的税项与中期票据的各项支付不构成抵销，以上所列税项不构成对投资者的纳税建议和纳税依据。监管机关及自律组织另有规定的按规定执行。

五、声明

上述所列税项不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据，也不涉及投资本期债务融资工具可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本期债务融资工具，并且投资者又属于按照法律规定需要遵守特别税务规定的投资者，本公司建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任，公司不承担由此产生的任何责任。

第十章主动债务管理

在本期债务融资工具存续期内，发行人可能根据市场情况，依据法律法规、规范性文件和协会相关自律管理规定及要求，在充分尊重投资人意愿和保护投资人合法权益的前提下，遵循平等自愿、公平清偿、诚实守信的原则，对本期债务融资工具进行主动债务管理。发行人可能采取的主动债务管理方式包括但不限于置换、同意征集等。

一、置换

置换是指非金融企业发行债务融资工具用于以非现金方式交换其他存续债务融资工具（以下统称置换标的）的行为。

企业若将本期债务融资工具作为置换标的实施置换，将向本期债务融资工具的全体持有人发出置换要约，持有人可以其持有的全部或部分置换标的份额参与置换。

参与置换的企业、投资人、主承销商等机构应按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具置换业务指引（试行）》以及交易商协会相关规定实施置换。

二、同意征集机制

同意征集是指债务融资工具发行人针对可能影响持有人权利的重要事项，主动征集持有人意见，持有人以递交同意回执的方式形成集体意思表示，表达是否同意发行人提出的同意征集事项的机制。

（一）同意征集事项

在本期债务融资工具存续期内，对于需要取得本期债务融资工具持有人同意后方能实施的以下事项，发行人可以实施同意征集：

- 1.变更本期债务融资工具与本息偿付直接相关的条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进安排；
- 2.新增、变更发行文件中的选择权条款、持有人会议机制、同意征集机制、投资人保护条款以及争议解决机制；
- 3.聘请、解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议

条款：

- 4.除合并、分立外，发行人拟向第三方转移本期债务融资工具清偿义务；
- 5.变更可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的其他约定。
- 6.其他按照交易商协会自律管理规定可以实施同意征集的事项。

（二）同意征集程序

1.同意征集公告

发行人实施同意征集，将通过交易商协会认可的渠道披露同意征集公告。同意征集公告内容包括但不限于下列事项：

- （1）本期债务融资工具基本信息；
- （2）同意征集的实施背景及事项概要；
- （3）同意征集的实施程序：包括征集方案的发送日、发送方式，同意征集开放期、截止日（开放期最后一日），同意回执递交方式和其他相关事宜；
- （4）征集方案概要：包括方案标题、主要内容等；
- （5）发行人指定的同意征集工作人员的姓名及联系方式；
- （6）相关中介机构及联系方式（如有）；
- （7）一定时间内是否有主动债务管理计划等。

2.同意征集方案

发行人将拟定同意征集方案。同意征集方案应有明确的同意征集事项，遵守法律法规和银行间市场自律规则，尊重社会公德，不得扰乱社会经济秩序、损害社会公共利益及他人合法权益。

发行人存在多个同意征集事项的，将分别制定征集方案。

3.同意征集方案发送

发行人披露同意征集公告后，可以向登记托管机构申请查询债务融资工具持有人名册。持有人名册查询日与征集方案发送日间隔应当不超过 3 个工作日。

发行人将于征集方案发送日向持有人发送征集方案。

征集方案内容与增进机构、受托管理人等机构有关的，方案应同时发送至相关机构。持有人及相关机构如未收到方案，可向发行人获取。

4.同意征集开放期

同意征集方案发送日（含当日）至持有人递交同意回执截止日（含当日）的期间为同意征集开放期。本期债务融资工具的同意征集开放期最长不超过 10 个工作日。

5.同意回执递交

持有人以递交同意回执的方式表达是否同意发行人提出的同意征集事项。持有人应当在同意征集截止日前（含当日）将同意征集回执递交发行人。发行人存在多个同意征集事项的，持有人应当分别递交同意回执。

6.同意征集终结

在同意征集截止日前，单独或合计持有超过 1/3 本期债务融资工具余额的持有人，书面反对发行人采用同意征集机制就本次事项征集持有人意见的，本次同意征集终结，发行人应披露相关情况。征集事项触发持有人会议召开情形的，持有人会议召集人应根据《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》规定及本募集说明书的约定，另行召集持有人会议。

（三）同意征集事项的表决

1.持有人所持每一债务融资工具最低面额为一表决权。未提交同意回执的持有人不参与表决，其所持有的表决权计入总表决权。

2.发行人及其重要关联方除非全额合规持有本期债务融资工具，否则不享有表决权。利用、隐瞒关联关系侵害其他人合法利益的，相关方应承担相应法律责任。

3.发行人根据登记托管机构提供的同意征集截止日持有人名册，核对相关债项持有人当日债券账务信息。

同意征集截止日终无对应债务融资工具面额的同意回执视为无效回执，无效回执不计入同意征集表决权统计范围。

持有人未在截止日日终前递交同意回执、同意回执不规范或表明弃权的，视

为该持有人弃权，其所持有的债务融资工具面额计入同意征集表决权统计范围。

4.除法律法规另有规定外，同意征集方案经持有本期债务融资工具总表决权超过 1/2 的持有人同意，本次同意征集方可生效。

（四）同意征集结果的披露与见证

1.发行人将在同意征集截止日后的 5 个工作日内在交易商协会认可的渠道披露同意征集结果公告。

同意征集结果公告应包括但不限于以下内容：参与同意征集的本期债务融资工具持有人所持表决权情况；征集方案概要、同意征集结果及生效情况；同意征集结果的实施安排。

2.发行人将聘请至少 2 名律师对同意征集的合法合规性进行全程见证，并对征集事项范围、实施程序、参与同意征集的人员资格、征集方案合法合规性、同意回执有效性、同意征集生效情况等事项出具法律意见书。法律意见书应当与同意征集结果公告一同披露。

（五）同意征集的效力

1.除法律法规另有规定外，满足生效条件的同意征集结果对本期债务融资工具持有人，包括所有参与征集或未参与征集，同意、反对征集方案或者弃权，有表决权或者无表决权的持有人，以及在相关同意征集结果生效后受让债务融资工具的持有人，具有同等效力和约束力。

2.除法律法规另有规定或本募集说明书另有约定外，满足生效条件的同意征集结果对本期债务融资工具的发行人和持有人具有约束力。

3.满足生效条件的同意征集结果，对增进机构、受托管理人等第三方机构，根据法律法规规定或当事人之间的约定产生效力。

（六）同意征集机制与持有人会议机制的衔接

1.征集事项触发持有人会议召开情形的，发行人主动实施同意征集后，持有人会议召集人可以暂缓召集持有人会议。

2.发行人实施同意征集形成征集结果后，包括发行人与持有人形成一致意见或未形成一致意见，持有人会议召集人针对相同事项可以不再召集持有人会议。

（七）其他

本募集说明书关于同意征集机制的约定与《银行间债券市场非金融企业债务融资工具同意征集操作指引》要求不符的，或本募集说明书关于同意征集机制未作约定或约定不明的，按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具同意征集操作指引》要求执行。

第十一章信息披露安排

公司按照中国银行间市场交易商协会的信息披露要求，已制定《上海市北高新（集团）有限公司银行间债券市场债务融资工具信息披露事务管理制度》，并由董事会办公室具体负责和协调债务融资工具存续期间各类财务报表及与公司经营相关的所有重大信息的披露事项。

在本期债务融资工具发行过程及存续期间，发行人将严格按照中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》及中国银行间市场交易商协会《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等文件的相关规定，通过全国银行间同业拆借中心、登记托管机构和北京金融资产交易所等信息披露服务平台进行债务融资工具存续期间各类财务报表、审计报告及可能影响债务融资工具本息兑付的重大事项的披露工作。披露时间应当不晚于企业在境内外证券交易场所、媒体或其他场合披露的时间。信息披露内容不低于《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》及《银行间债券市场非金融企业债务融资工具存续期信息披露表格体系》要求。

公司信息披露事务负责人相关情况如下：

信息披露事务负责人：王娜

职务：董事会秘书

联系地址：上海市静安区江场三路 262 号

电话：021-56776949

传真：021-56770134

电子信箱：wangn@shibei.com

一、发行前的信息披露安排

本期债务融资工具发行日前 2 个工作日，公司将通过中国银行间市场交易商协会认可的网站披露如下文件：

- 1、上海市北高新（集团）有限公司 2026 年度第一期中期票据募集说明书；
- 2、上海市北高新（集团）有限公司 2026 年度第一期中期票据法律意见书；
- 3、上海市北高新（集团）有限公司 2023-2025 年度经审计的合并及母公司财务报告及 2026 年一季度未经审计的合并及母公司财务报表；
- 4、中国银行间市场交易商协会要求的其他需披露的文件。

二、存续期内定期信息披露

公司将严格按照中国银行间市场交易商协会的相关规定，在债务融资工具存续期间，通过交易商协会认可的网站定期披露以下信息：

1、在每个会计年度结束之日后 4 个月内披露上一年年度报告。年度报告应当包含报告期内企业主要情况、审计机构出具的审计报告、经审计的财务报表、附注以及其他必要信息；

2、在每个会计年度的上半年结束之日后 2 个月内披露半年度报告；

3、在每个会计年度前 3 个月、9 个月结束后的 1 个月内披露季度财务报表。定期报告的财务报表部分应当至少包含资产负债表、利润表和现金流量表。编制合并财务报表的企业，除提供合并财务报表外，还应当披露母公司财务报表。

第一季度财务报表的披露时间不得早于上一年年度报告的披露时间。

三、存续期内重大事项的信息披露

在债务融资工具存续期内，企业发生可能影响债务融资工具偿债能力或投资者权益的重大事项时，应当及时披露，并说明事项的起因、目前的状态和可能产生的影响。所称重大事项包括但不限于：

（一）企业名称变更；

（二）企业生产经营状况发生重大变化，包括全部或主要业务陷入停顿、生产经营外部条件发生重大变化等；

（三）企业变更财务报告审计机构、债务融资工具受托管理人、信用评级机构；

（四）企业 1/3 以上董事、2/3 以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；

（五）企业法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；

（六）企业控股股东或者实际控制人变更，或股权结构发生重大变化；

（七）企业提供重大资产抵押、质押，或者对外提供担保超过上年末净资产的 20%；

（八）企业发生可能影响其偿债能力的资产出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为、重大资产重组；

（九）企业发生超过上年末净资产 10%的重大损失，或者放弃债权或者财产超过上年末净资产的 10%；

（十）企业股权、经营权涉及被委托管理；

（十一）企业丧失对重要子公司的实际控制权；

（十二）债务融资工具信用增进安排发生变更；

（十三）企业转移债务融资工具清偿义务；

（十四）企业一次承担他人债务超过上年末净资产 10%，或者新增借款超过上年末净资产的 20%；

（十五）企业未能清偿到期债务或企业进行债务重组；

（十六）企业涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织做出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；

（十七）企业法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；

（十八）企业涉及重大诉讼、仲裁事项；

（十九）企业发生可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

（二十）企业拟分配股利，或发生减资、合并、分立、解散及申请破产的情形；

（二十一）企业涉及需要说明的市场传闻；

（二十二）债务融资工具信用评级发生变化；

（二十三）企业订立其他可能对其资产、负债、权益和经营成果产生重要影响的重大合同；

（二十四）发行文件中约定或企业承诺的其他应当披露事项；

（二十五）其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

四、本息兑付的信息披露

发行人将在本期债务融资工具利息支付日或本金兑付日前 5 个工作日，通过中国货币网和上海清算所网站公布本金兑付和付息事项。

债务融资工具偿付存在较大不确定性的，发行人应当及时披露付息或兑付存在较大不确定性的风险提示公告。

债务融资工具未按照约定按期足额支付利息或兑付本金的，发行人应在当日披露未按期足额付息或兑付的公告；存续期管理机构应当不晚于次 1 个工作日披露未按期足额付息或兑付的公告。

债务融资工具违约处置期间，发行人及存续期管理机构应当披露违约处置进展，发行人应当披露处置方案主要内容。发行人在处置期间支付利息或兑付本金的，应当在 1 个工作日内进行披露。

如有关信息披露管理制度发生变化，发行人将依据其变化对于信息披露作出调整。

债务融资工具存续期内，企业信息披露的时间不晚于企业按照境内外监管机构、市场自律组织、证券交易场所要求，或者将有关信息刊登在其他指定信息披露渠道上的时间。债务融资工具同时在境内境外公开发行、交易的，其信息披露义务人在境外披露的信息，在境内同时披露。

第十二章持有人会议机制

一、会议目的与效力

（一）【会议目的】持有人会议由本期债务融资工具持有人或其授权代表参加，以维护债务融资工具持有人的共同利益，表达债务融资工具持有人的集体意志为目的。

（二）【决议效力】除法律法规另有规定外，持有人会议所作出的决议对本期债务融资工具持有人，包括所有参加会议或未参加会议，同意议案、反对议案或放弃投票权，有表决权或无表决权的持有人，以及在相关决议作出后受让债务融资工具的持有人，具有同等效力和约束力。

持有人会议决议根据法律法规或当事人之间的约定对发行人、提供信用增进服务的机构（以下简称“增进机构”）、受托管理人（如有）产生效力。

二、会议权限与议案

（一）【会议权限】持有人会议有权围绕本募集说明书、受托管理协议及相关补充协议（如有）项下权利义务实现的有关事项进行审议与表决。

（二）【会议议案】持有人会议议案应有明确的待决议事项，遵守法律法规和银行间市场自律规则，尊重社会公德，不得扰乱社会经济秩序、损害社会公共利益及他人合法权益。

下列事项为特别议案：

1.变更本期债务融资工具与本息偿付直接相关的条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进安排；

2.新增、变更本募集说明书中的选择权条款、持有人会议机制、同意征集机制、投资人保护条款以及争议解决机制；

3.聘请、解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；

- 4.除合并、分立外，向第三方转移本期债务融资工具清偿义务；
- 5.变更可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的其他约定。

三、会议召集人与召开情形

（一）【召集人及职责】本期债务融资工具的存续期管理机构为本期债务融资工具持有人会议的召集人。

召集人联系方式：

机构名称：兴业银行股份有限公司

联络人姓名：陈冈扬

联系方式：021-62677777-211476

联系地址：上海市江宁路168号

邮箱：chengangyang@cib.com.cn

召集人负责组织召开持有人会议，征求与收集债务融资工具持有人对会议审议事项的意见，履行信息披露、文件制作、档案保存等职责。

召集人知悉持有人会议召开情形发生的，应当在实际可行的最短期限内或在本募集说明书约定期限内召集持有人会议；未触发召开情形但召集人认为有必要召集持有人会议的，也可以主动召集。

召集人召集召开持有人会议应当保障持有人提出议案、参加会议、参与表决等自律规则规定或本募集说明书约定的程序权利。

（二）【代位召集】召集人不能履行或者不履行召集职责的，以下主体可以自行召集持有人会议，履行召集人的职责：

- 1.发行人；
- 2.增进机构；
- 3.受托管理人（如有）；
- 4.出现本节第（三）（四）所约定情形的，单独或合计持有 10%以上本期债

务融资工具余额的持有人；

5.出现本节第（五）所约定情形的，单独或合计持有 30%以上本期债务融资工具余额的持有人；

（三）【强制召开情形】在债务融资工具存续期间，出现以下情形之一的，召集人应当召集持有人会议：

- 1.发行人未按照约定按期²足额兑付本期债务融资工具本金或利息；
- 2.发行人拟解散、申请破产、被责令停产停业、暂扣或者吊销营业执照；
- 3.发行人、增进机构或受托管理人（如有）书面提议召开持有人会议对特别议案进行表决；
- 4.单独或合计持有 30%以上本期债务融资工具余额的持有人书面提议召开；
- 5.法律、法规及相关自律规则规定的其他应当召开持有人会议的情形。

（四）【提议召开情形】存续期内出现以下情形之一，且有单独或合计持有 10%以上本期债务融资工具余额的持有人、受托管理人（如有）、发行人或增进机构书面提议的，召集人应当召集持有人会议：

- 1.本期债务融资工具信用增进安排、增进机构偿付能力发生重大不利变化；
- 2.发行人及合并范围内子公司发行的其他债务融资工具或境内外债券的本金或利息未能按照约定按期足额兑付；
- 3.发行人及合并范围内子公司拟出售、转让、划转资产或放弃其他财产，将导致发行人净资产减少单次超过上年末经审计净资产的 10%；
- 4.发行人及合并范围内子公司因会计差错更正、会计政策或会计估计的重大自主变更等原因，导致发行人净资产单次减少超过 10%；
- 5.发行人最近一期净资产较上年末经审计净资产减少超过 10%；
- 6.发行人及合并范围内子公司发生可能导致发行人丧失其重要子公司实际控制权的情形；

²债务融资工具或其他债券条款设置了宽限期的，以宽限期届满后未足额兑付为召开条件。

7.发行人及合并范围内子公司拟无偿划转、购买、出售资产或者通过其他方式进行资产交易，构成重大资产重组的；

8.发行人进行重大债务重组；

9.发行人拟合并、分立、减资，被暂扣或者吊销许可证件；

发行人披露上述事项的，披露之日起 15 个工作日内无人提议或提议的投资人未满足 10%的比例要求，或前期已就同一事项召开会议且相关事项未发生重大变化的，召集人可以不召集持有人会议。

发行人未披露上述事项的，提议人有证据证明相关事项发生的，召集人应当根据提议情况及时召集持有人会议。

（五）【其他召开情形】存续期内虽未出现本节（三）（四）所列举的强制、提议召开情形，单独或合计持有 10%以上本期债务融资工具余额的持有人、受托管理人（如有）、发行人或增进机构认为有需要召开持有人会议的，可以向召集人书面提议。

召集人应当自收到书面提议起 5 个工作日内向提议人书面回复是否同意召集持有人会议。如召集人书面同意召开持有人会议，应于书面回复之日起 10 个工作日内发出持有人会议召开公告，如召集人不同意召开持有人会议，应书面回复不同意的理由。

（六）【提议渠道】持有人、受托管理人（如有）、发行人或增进机构认为有需要召开持有人会议的，应当将书面提议发送至召集人联络邮箱或寄送至召集人联络地址或通过“NAFMII 综合业务和信息服务平台存续期服务系统”（以下简称“系统”）发送给召集人。

（七）【配合义务】发行人或者增进机构发生本节（三）（四）所约定召开情形的，应当及时披露或告知召集人。

四、会议召集与召开

（一）【召开公告】召集人应当至少于持有人会议召开日前 10 个工作日披露持有人会议召开公告（以下简称“召开公告”）。召开公告应当包括本期债务融资工具基本信息、会议召开背景、会议要素、议事程序、参会表决程序、会务联系方式等内容。

（二）【议案的拟定】召集人应当与发行人、持有人或增进机构等相关方沟通，并拟定议案。提议召开持有人会议的机构应当在书面提议中明确拟审议事项。

召集人应当至少于持有人会议召开日前 7 个工作日将议案披露或发送持有人。议案内容与发行人、增进机构、受托管理人等机构有关的，应当同时发送至相关机构。持有人及相关机构未查询到或收到议案的，可以向召集人获取。

（三）【补充议案】发行人、增进机构、受托管理人、单独或合计持有 10% 以上本期债务融资工具余额的持有人可以于会议召开日前 5 个工作日以书面形式向召集人提出补充议案。

召集人拟适当延长补充议案提交期限的，应当披露公告，但公告和补充议案的时间均不得晚于最终议案概要披露时点。

（四）【议案整理与合并】召集人可以提出补充议案，或在不影响提案人真实意思表示的前提下对议案进行整理合并，形成最终议案，并提交持有人会议审议。

（五）【最终议案发送及披露】最终议案较初始议案有增补或修改的，召集人应当在不晚于会议召开前 3 个工作日将最终议案发送至持有人及相关机构。

召集人应当在不晚于会议召开前 3 个工作日披露最终议案概要，说明议案标题与主要内容等信息。召集人已披露完整议案的，视为已披露最终议案概要。

（六）【参会权的确认与核实】持有人会议债权登记日为持有人会议召开日的前1个工作日。

除法律、法规及相关自律规则另有规定外，在债权登记日确认债权的债务融资工具持有人有权参加会议。债务融资工具持有人应当于会议召开前提供债权登记日的债券账务资料以证明参会资格。召集人应当对债务融资工具持有人或其授权代表的参会资格进行确认，并登记其名称以及持有份额。**债务融资工具持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的，不得参加和参与表决。**

持有人可以通过提交参会回执或出席持有人会议的方式参加会议。

（七）【列席机构】发行人、债务融资工具清偿义务承继方（以下简称“承继方”）、增进机构等相关方应当配合召集人召集持有人会议，并按照召集人的要求列席持有人会议。

受托管理人（如有）不是召集人的，应当列席持有人会议，及时了解持有人会议召开情况。

信用评级机构、存续期管理机构、为持有人会议的合法合规性出具法律意见的律师可应召集人邀请列席会议。

经召集人邀请，其他有必要的机构也可列席会议。

（八）【召集程序的缩短】发行人出现公司信用类债券违约以及其他严重影响持有人权益突发情形的，召集人可以在不损害持有人程序参与权的前提下，并提请审议缩短召集程序议案一同参与本次会议表决，缩短召集程序议案经参加会议持有人所持表决权2/3以上，且经本期债务融资工具总表决权超过1/2通过后，合理缩短持有人会议召集、召开与表决程序。

若发行人未发生上述情形，但召集人拟缩短持有人会议召集程序的，需向本次持有人会议提请审议缩短召集程序的议案，与本次持有人会议的其他议案一同表决。缩短召集程序议案应当经参加会议持有人所持表决权2/3以上，且经本期债务融资工具总表决权超过1/2通过。

会议程序缩短的，召集人应当提供线上参会的渠道及方式，并且在持有人会

议召开前将议案发送至持有人及相关机构、披露最终议案概要。

（九）【会议的取消】召开公告发布后，持有人会议不得随意延期、变更。

出现相关债务融资工具债权债务关系终止，召开事由消除或不可抗力等情形，召集人可以取消本次持有人会议。召集人取消持有人会议的，应当发布会议取消公告，说明取消原因。

五、会议表决和决议

（一）【表决权】债务融资工具持有人及其授权代表行使表决权，所持每一债务融资工具最低面额为一表决权。未参会的持有人不参与表决，其所持有的表决权计入总表决权。

（二）【关联方回避】发行人及其重要关联方持有债务融资工具的，应当主动以书面形式向召集人表明关联关系，除债务融资工具由发行人及其重要关联方全额合规持有的情况外，发行人及其重要关联方不享有表决权。重要关联方包括：

1. 发行人或承继方控股股东、实际控制人；
2. 发行人或承继方合并范围内子公司；
3. 本期债务融资工具承继方、增进机构；
4. 其他可能影响表决公正性的关联方。

（三）【会议有效性】参加会议持有人持有本期债务融资工具总表决权超过1/2，会议方可生效。

（四）【表决要求】持有人会议对列入议程的各项议案分别审议、逐项表决，不得对公告、议案中未列明的事项进行审议和表决。持有人会议的全部议案应当不晚于会议召开首日后的3个工作日内表决结束。

（五）【表决统计】召集人应当根据登记托管机构提供的本期债务融资工具表决截止日持有人名册，核对相关债项持有人当日债券账务信息。表决截止日终无对应债务融资工具面额的表决票视为无效票，无效票不计入议案表决的统计

中。

持有人未做表决、投票不规范或投弃权票、未参会的，视为该持有人放弃投票权，其所持有的债务融资工具面额计入议案表决的统计中。

（六）【表决比例】除法律法规另有规定或本募集说明书另有约定外，持有人会议决议应当经参加会议持有人所持表决权超过1/2通过；针对特别议案的决议，应当经参加会议持有人所持表决权2/3以上，且经本期债务融资工具总表决权超过1/2通过。

（七）【决议披露】召集人应当在不晚于持有人会议表决截止日后的2个工作日内披露会议决议公告。会议决议公告应当包括参会持有人所持表决权情况、会议有效性、会议审议情况等内容。

（八）【律师意见】本期债务融资工具持有人会议特别议案的表决，应当由律师就会议的召集、召开、表决程序、参加会议人员资格、表决权有效性、议案类型、会议有效性、决议情况等事项的合法合规性出具法律意见，召集人应当在表决截止日后的2个工作日内披露相应法律意见书。

法律意见应当由2名以上律师公正、审慎作出。律师事务所应当在法律意见书中声明自愿接受交易商协会自律管理，遵守交易商协会的相关自律规则。

（九）【决议答复与披露】发行人应当对持有人会议决议进行答复，相关决议涉及增进机构、受托管理人或其他相关机构的，上述机构应当进行答复。

召集人应当在会议表决截止日后的2个工作日内将会议决议提交至发行人及相关机构，并代表债务融资工具持有人及时就有关决议内容与相关机构进行沟通。发行人、相关机构应当自收到会议决议之日后的5个工作日内对持有人会议决议情况进行答复。

召集人应当不晚于收到相关机构答复的次一工作日内协助相关机构披露。

六、其他

（一）【承继方义务】承继方按照本章约定履行发行人相应义务。

（二）【保密义务】召集人、参会机构、其他列席会议的机构对涉及单个债务融资工具持有人的持券情况、投票结果等信息承担保密义务，不得利用参加会议获取的相关信息从事内幕交易、操纵市场、利益输送和证券欺诈等违法违规活动，损害他人合法权益。

（三）【会议记录】召集人应当对持有人会议进行书面记录并留存备查。持有人会议记录由参加会议的召集人代表签名。

（四）【档案保管】召集人应当妥善保管持有人会议的会议公告、会议议案、参会机构与人员名册、表决机构与人员名册、参会证明材料、会议记录、表决文件、会议决议公告、持有人会议决议答复（如有）、法律意见书（如有）、召集人获取的债权登记日日终和会议表决截止日日终债务融资工具持有人名单等会议文件和资料，并至少保管至本期债务融资工具债权债务关系终止之日起 5 年。

（五）【存续期服务系统】本期债务融资工具持有人会议可以通过系统召集召开。

召集人可以通过系统发送议案、核实参会资格、统计表决结果、召开会议、保管本节第（四）条约定的档案材料等，债务融资工具持有人可以通过系统进行书面提议、参会与表决等，发行人、增进机构、受托管理人等相关机构可以通过系统提出补充议案。

（六）【释义】本章所称“以上”，包括本数，“超过”不包含本数；所称“净资产”，指企业合并范围内净资产；所称“披露”，是指在《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》中规定的信息披露渠道进行披露。

（七）【其他情况】本章关于持有人会议的约定与《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》要求不符的，或本章内对持有人会议机制约

定不明的，按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》要求执行。

第十三章受托管理人机制

本期债务融资工具未设置受托管理人。

第十四章 违约、风险情形及处置

一、违约事件

（一）以下事件构成本期债务融资工具项下的违约事件：

1. 在本募集说明书约定的本金到期日、付息日、回售行权日等本息应付日，发行人未能足额偿付约定本金或利息；

1.1 【宽限期条款】：

发行人在上述情形发生之后有【5】个工作日的宽限期。宽限期内应以当期应付未付的本金和利息为计息基数、按照票面利率上浮【5】BP 计算利息。

发行人发生前款情形，应不晚于本息应付日的次 1 个工作日披露企业关于在宽限期支付本金或兑付利息的安排性公告，说明债项基本情况、未能按期支付的原因、宽限期条款及计息情况、宽限期内偿付安排等内容。

发行人在宽限期内足额偿付了全部应付本金和利息（包括宽限期内产生的利息），则不构成本期债务融资工具项下的违约事件，发行人应不晚于足额偿还的次 1 个工作日披露企业关于在宽限期内完成资金偿付的公告，说明债项基本情况及支付完成情况等。

若发行人在宽限期届满日仍未足额支付利息或兑付本金的，则构成本期债务融资工具项下的违约事件，发行人应于当日向市场披露企业关于未按约定在宽限期内支付利息或兑付本金的公告，说明债项基本情况、未能在宽限期内支付的原因及相关工作安排。

2. 因发行人触发本募集说明书中“投资人保护条款”（如有）及其他条款的约定（如有）或经法院裁判、仲裁机构仲裁导致本期债务融资工具提前到期，或发行人与持有人另行合法有效约定的本息应付日届满，而发行人未能按期足额偿付本金或利息；

3.在本期债务融资工具获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，法院受理关于发行人的破产申请；

4.本期债务融资工具获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，发行人为解散而成立清算组或法院受理清算申请并指定清算组，或因其他原因导致法人主体资格不存在；

二、违约责任

（一）【持有人有权启动追索】如果发行人发生前款所述违约事件的，发行人应当依法承担违约责任；持有人有权按照法律法规及本募集说明书约定向发行人追偿本金、利息以及违约金，或者按照受托管理协议约定授权受托管理人代为追索。

（二）【违约金】发行人发生上述违约事件，除继续支付利息之外(按照前一计息期利率，至实际给付之日止)，还须向债务融资工具持有人支付违约金，法律另有规定除外。违约金自违约之日起（约定了宽限期的，自宽限期届满之日起）到实际给付之日止，按照应付未付本息乘以日利率【0.21】‰计算。

三、发行人义务

发行人应按照募集说明书等协议约定以及协会自律管理规定进行信息披露，真实、准确、完整、及时、公平地披露信息；按照约定和承诺落实投资人保护措施、持有人会议决议等；配合中介机构开展持有人会议召集召开、跟踪监测等违约及风险处置工作。发行人应按照约定及时筹备偿付资金，并划付至登记托管机构指定账户。

四、发行人应急预案

发行人预计出现偿付风险或“违约事件”时应及时建立工作组，制定、完善违约及风险处置应急预案，并开展相关工作。

本募集说明书所称“偿付风险”是指，发行人按本募集说明书等与持有人之间的约定以及法定要求按期足额偿付债务融资工具本金、利息存在重大不确定性的情况。

应急预案包括但不限于以下内容：工作组的组织架构与职责分工、内外部协调机制与联系人、信息披露与持有人会议等工作安排、付息兑付情况及偿付资金安排、拟采取的违约及风险处置措施、增信措施的落实计划（如有）、舆情监测与管理。

五、风险及违约处置基本原则

发行人出现偿付风险及发生违约事件后，应按照法律法规、公司信用类债券违约处置相关规定以及协会相关自律管理要求，遵循平等自愿、公平清偿、诚实守信等原则，稳妥开展风险及违约处置相关工作，本募集说明书有约定从约定。

六、处置措施

发行人出现偿付风险或发生违约事件后，可与持有人协商采取下列处置措施：

（一）【重组并变更登记要素】发行人与持有人或有合法授权的受托管理人（如有）协商拟变更本募集说明书中与本息偿付直接相关的条款，包括本金或利息的金额、计算方式、支付时间、信用增进协议及安排的，并变更相应登记要素的，应按照以下流程执行：

1.将重组方案作为特别议案提交持有人会议，按照特别议案相关程序表决。议案应明确重组后债务融资工具基本偿付条款调整的具体情况。

2.重组方案表决生效后，发行人应及时向中国外汇交易中心和银行间市场清算所股份有限公司提交变更申请材料。

3.发行人应在登记变更完成后的 2 个工作日内披露变更结果。

七、不可抗力

（一）不可抗力是指本期债务融资工具计划公布后，由于当事人不能预见、不能避免并不能克服的情况，致使债务融资工具相关责任人不能履约的情况。

（二）不可抗力包括但不限于以下情况：

- 1、自然力量引起的事故如水灾、火灾、地震、海啸等；
- 2、国际、国内金融市场风险事故的发生；交易系统或交易场所无法正常工作；
- 3、社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等。

（三）不可抗力事件的应对措施

1、不可抗力发生时，发行人或存续期管理机构应及时通知投资者及债务融资工具相关各方，并尽最大努力保护债务融资工具投资者的合法权益。

2、发行人或存续期管理机构应召集债务融资工具持有人会议磋商，决定是否终止债务融资工具或根据不可抗力事件对债务融资工具的影响免除或延迟相关义务的履行。

八、争议解决机制

1.任何因募集说明书产生或者与本募集说明书有关的争议，由各方协商解决。协商不成的，由发行人住所地的人民法院管辖。

2.各方也可以申请金融市场机构投资者纠纷调解中心就本募集说明书相关的争议进行调解。

九、弃权

任何一方当事人未能行使或延迟行使本文约定的任何权利，或宣布对方违约仅适用某一特定情势，不能视作弃权，也不能视为继续对权利的放弃，致使无法对今后违约方的违约行为行使权利。任何一方当事人未行使任何权利，也不会构成对对方当事人的弃权。

第十五章 投资人保护条款

本期中期票据不设置投资人保护条款。

第十六章发行有关机构

一、发行人

上海市北高新（集团）有限公司

地址：上海市静安区江场三路 262 号

法定代表人：孙中峰

联系人：张颂燕

电话：021-56770133-357

传真：021-56770134

邮编：200436

二、主承销商及簿记管理人

兴业银行股份有限公司

注册地址：福建省福州市台江区江滨中大道 398 号兴业银行大厦

法定代表人：吕家进

联系人：林晨、陈冈扬

电话：010-89926551、021-62677777-211476

邮编：100020、200041

三、联席主承销商

名称：广发银行股份有限公司

住所：广州市越秀区东风东路 713 号

法定代表人：林朝晖

联系人：汪祥波、王谔达、蔡怿

电话：020-38322393、020-38321885、021-63901157

传真：021-63901157

四、存续期管理的机构

兴业银行股份有限公司

注册地址：福建省福州市台江区江滨中大道 398 号兴业银行大厦

法定代表人：吕家进

联系人：刘媛、陈冈扬

电话：010-89926522、021-62677777-211476

邮编：100020、200041

五、律师事务所

上海霄弘清律师事务所

地址：上海市普陀区岚皋路 567 号 B 座 1206 室

负责人：罗震霄

联系人：项清清

电话：021-52996153

邮编：200333

六、会计师事务所

中汇会计师事务所（特殊普通合伙）

地址：浙江省杭州市江干区新业路 8 号华联时代大厦 A 幢 601 室

首席合伙人：余强

联系人：阮喆、张林

电话：021-20804002

传真：021-68596899

邮编：200120

七、登记、托管、结算机构

名称：银行间市场清算所股份有限公司

地址：上海市北京东路 2 号

法定代表人：马贱阳

联系人：发行岗

电话：021-63326662

传真：010-63326661

邮编：200010

八、集中簿记建档系统技术支持机构

北京金融资产交易所有限公司

地址：北京市西城区金融大街乙 17 号

法定代表人：郭欠

联系人：发行部

电话：010-57896722、010-57896516

传真：010-57896726

邮编：100032

发行人与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系及其他重大利害关系。

第十七章备查文件

一、备查文件

- 1、银行间市场交易商协会《接受注册通知书》（中市协注[2026]MTN463号）
- 2、上海市北高新（集团）有限公司 2023-2025 年度经审计的合并及母公司财务报告及 2026 年一季度未经审计的合并及母公司财务报表
- 3、上海市北高新（集团）有限公司 2026 年度第一期中期票据法律意见书
- 4、上海市北高新（集团）有限公司 2026 年度第一期中期票据募集说明书
- 5、相关法律法规、规范性文件要求披露的其他文件

二、文件查询地址

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人、主承销商。

上海市北高新（集团）有限公司

地址：上海市静安区江场三路 238 号 16 楼

法定代表人：孙中峰

联系人：张颂燕

电话：021-56770133-359

传真：021-56770134

邮编：200436

兴业银行股份有限公司

注册地址：福建省福州市台江区江滨中大道 398 号兴业银行大厦

法定代表人：吕家进

联系人：林晨、陈冈扬

电话：010-89926551、021-62677777-211476

邮编：100020、200041

投资者可通过中国货币网（www.chinamoney.com.cn）或上海清算所网站（www.shclearing.com.cn）下载本募集说明书，或者在本次中期票据发行期内工

作日的一般办公时间，到上述地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件。

附录 1：有关财务指标的计算公式

指标名称	计算公式
毛利率	$(\text{营业收入} - \text{营业成本}) / \text{营业收入}$
销售净利率	$\text{净利润} / \text{营业收入}$
总资产报酬率	$\text{净利润} / \text{年初年末平均总资产}$
净资产收益率	$\text{净利润} / \text{年初年末平均所有者权益}$
应收账款周转率	$\text{营业收入净额} / \text{年初年末平均应收账款金额}$
应收账款周转天数	$360 / \text{应收账款周转率}$
存货周转率	$\text{主营业务成本} / \text{年初年末平均存货金额}$
存货周转天数	$360 / \text{存货周转率}$
营业周期	$\text{应收账款周转天数} + \text{存货周转天数}$
总资产周转率	$\text{主营业务收入} / \text{年末总资产}$
流动比率	$\text{流动资产} / \text{流动负债}$
速动比率	$(\text{流动资产} - \text{存货}) / \text{流动负债}$
资产负债率	$\text{负债总额} / \text{资产总额}$
EBIT	$\text{息、税前利润} (\text{利润总额} + \text{利息支出})$
利息保障倍数	$\text{EBIT} / \text{利息支出}$
EBITDA	$\text{税、息、折旧及摊销前的收益} (\text{利润总额} + \text{利息支出} + \text{折旧} + \text{摊销})$
债务保护倍数	$\text{EBITDA} / (\text{长期债务} + \text{短期债务})$
短期债务	$\text{短期借款} + \text{应付融资券} + \text{一年内到期的长期负债}$
长期债务	$\text{长期借款} + \text{应付债券}$

（本页无正文，为《上海市北高新（集团）有限公司 2026 年度第一期中期票据募集说明书》之盖章页）



上海市北高新（集团）有限公司

2026 年 7 月 13 日