

债券简称：20 外高 01
债券简称：21 外高 01
债券简称：22 外高 01

债券代码：163441.SH
债券代码：188410.SH
债券代码：185597.SH



上海外高桥集团股份有限公司
公司债券受托管理事务报告
(2022 年度)

债券受托管理人

国泰君安证券股份有限公司



(住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号)

2023 年 6 月

重要声明

国泰君安证券股份有限公司（以下简称“国泰君安证券”）编制本报告的内容及信息均来源于上海外高桥集团股份有限公司（以下简称“发行人”、“公司”）对外发布的《上海外高桥集团股份有限公司 2022 年年度报告》等相关公开信息披露文件以及第三方中介机构出具的专业意见。

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

目录

第一章	公司债券概况及债券受托管理人履行职责情况	4
第二章	发行人 2022 年度经营情况及财务状况	11
第三章	债券募集资金使用和披露的核查情况	15
第四章	发行人信息披露义务履行的核查情况	17
第五章	发行人偿债能力及意愿分析	19
第六章	内外部增信机制、偿债保障措施的有效性和重大变化情况	21
第七章	发行人偿债保障措施的执行以及公司债券的本息偿付情况	22
第八章	债券持有人会议召开情况	24
第九章	发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务执行情况	25
第十章	与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施	28
第十一章	公司债券的信用评级情况	30
第十二章	对债券持有人权益有重大影响的其他事项	32
第十三章	可能影响发行人偿债能力的重大事项及受托管理人采取的应对措施及相应成效	33

第一章 公司债券概况及债券受托管理人履行职责情况

一、发行人名称

中文名称：上海外高桥集团股份有限公司。

二、核准文件和核准规模

本次公司债券已经中国证监会于2020年3月13日签发的“证监许可(2020)409号”文核准，发行人获准面向合格投资者公开发行面值总额不超过30亿元（含30亿元）的公司债券。

三、公司债券的主要条款

（一）上海外高桥集团股份有限公司2020年公开发行公司债券（第一期）

1、发行主体：上海外高桥集团股份有限公司。

2、债券名称：上海外高桥集团股份有限公司2020年公开发行公司债券（第一期）。

3、债券期限：本期债券期限为5年期，附设第3个计息年度末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

4、发行规模：本期债券发行规模为15亿元。

5、债券简称和代码：本期债券简称为“20外高01”，债券代码为“163441”。

6、债券利率及其确定方式：本期债券票面利率为2.61%。本期债券票面利率根据网下簿记建档结果确定，由公司与主承销商按照国家有关规定协商一致。

7、起息日：本期债券的起息日为2020年4月17日。

8、付息日期：2021年至2025年间每年的4月17日为本期债券上一计息年度的付息日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间付息款项不另计息。若在某一投资者回售选择权行权年度末，发行人选择将回售部分债券进行注销的，则该计息年度的付息日即为注销部分债券的兑付日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个交易日）。

9、兑付日期：本期债券的本金兑付日为 2025 年 4 月 17 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息。若在某一投资者回售选择权行权年度末，发行人选择将回售部分债券进行注销的，则该部分债券的兑付日即行权年度的 4 月 17 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个交易日）。

10、担保情况：本期债券无担保。

11、信用级别及资信评级机构：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，公司的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。

12、发行人调整票面利率选择权：在本期债券存续期内第 3 个计息年度末，发行人可选择上调或下调本期债券的票面利率，调整幅度以《票面利率调整及投资者回售实施办法的公告》为准。若发行人未行使票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

13、发行人调整票面利率公告日期：发行人将于本期债券的第 3 个计息年度付息日前的第 35 个交易日刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。

14、投资者回售选择权：在本期债券存续期的第 3 个计息年度末，发行人刊登关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择将所持债券的全部或部分按面值回售给发行人，或选择继续持有本期债券。发行人有权选择将回售的债券进行转售或予以注销。

15、投资者回售登记期：投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人调整票面利率公告日起 3 个交易日内进行登记；若投资者未做登记，则视为继续持有债券。

16、募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还有息债务。

（二）上海外高桥集团股份有限公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）

1、发行主体：上海外高桥集团股份有限公司。

2、债券名称：上海外高桥集团股份有限公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）。

3、债券期限：本期债券期限为 5 年期，附设第 3 个计息年度末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

4、发行规模：本期债券发行规模为不超过 6 亿元（含 6 亿元）。

5、债券简称和代码：本期债券简称为“21 外高 01”，债券代码为“188410”。

6、债券利率及其确定方式：本期债券票面利率为 3.19%。本期债券票面利率根据网下簿记建档结果确定，由公司与主承销商按照国家有关规定协商一致。

7、起息日：本期债券的起息日为 2021 年 7 月 21 日。

8、付息日期：2022 年至 2026 年间每年的 7 月 21 日为本期债券上一计息年度的付息日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计息。若在某一投资者回售选择权行权年度末，发行人选择将回售部分债券进行注销的，则该计息年度的付息日即为注销部分债券的兑付日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个交易日）。

9、兑付日期：本期债券的本金兑付日为 2026 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交易日；顺延期间兑付款项不另计利息。若在某一投资者回售选择权行权年度末，发行人选择将回售部分债券进行注销的，则该部分债券的兑付日即行权年度的 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交易日）。

10、担保情况：本期债券无担保。

11、信用级别及资信评级机构：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，公司的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。

12、发行人调整票面利率选择权：在本期债券存续期内第 3 个计息年度末，发行人可选择上调或下调本期债券的票面利率，调整幅度以《票面利率调整及投资者回售实施办法的公告》为准。若发行人未行使票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

13、发行人调整票面利率公告日期：发行人将于本期债券的第3个计息年度付息日前的第35个交易日刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。

14、投资者回售选择权：在本期债券存续期的第3个计息年度末，发行人刊登关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择将所持债券的全部或部分按面值回售给发行人，或选择继续持有本期债券。发行人有权选择将回售的债券进行转售或予以注销。

15、投资者回售登记期：投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人调整票面利率公告日起3个交易日内进行登记；若投资者未做登记，则视为继续持有债券。

16、募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还到期公司债券及其利息。

（三）上海外高桥集团股份有限公司 2022 年公开发行公司债券（第一期）

1、发行主体：上海外高桥集团股份有限公司。

2、债券名称：上海外高桥集团股份有限公司 2022 年公开发行公司债券（第一期）。

3、债券期限：本期债券期限为5年期，附设第3个计息年度末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

4、发行规模：本期债券发行规模为不超过9亿元（含9亿元）。

5、债券简称和代码：本期债券简称为“22 外高 01”，债券代码为“185597”。

6、债券利率及其确定方式：本期债券票面利率为3.19%。本期债券票面利率根据网下簿记建档结果确定，由公司与主承销商按照国家有关规定协商一致。

7、起息日：本期债券的起息日为2022年3月25日。

8、付息日期：2023年至2027年每年的3月25日。若在某一投资者回售选择权行权年度末，发行人选择将回售部分债券进行注销的，则该计息年度的付息

日即为注销部分债券的兑付日。如遇法定节假日或休息日，则付息日顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息。

9、兑付日期：本期债券的本金兑付日为 2027 年 3 月 25 日。若在某一投资者回售选择权行权年度末，发行人选择将回售部分债券进行注销的，则该部分债券的兑付日即行权年度的 3 月 25 日。如遇法定节假日或休息日，则兑付日顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息。

10、担保情况：本期债券无担保。

11、信用级别及资信评级机构：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，公司的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。

12、发行人调整票面利率选择权：在本期债券存续期内第 3 个计息年度末，发行人可选择上调或下调本期债券的票面利率，调整幅度以《票面利率调整及投资者回售实施办法的公告》为准。若发行人未行使票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

13、发行人调整票面利率公告日期：发行人将于本期债券的第 3 个计息年度付息日前的第 35 个交易日刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度（如有）的公告。

14、投资者回售选择权：债券持有人有权在本期债券存续期的第 3 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。发行人有权选择将回售的债券进行转售或予以注销。投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人披露票面利率以及调整幅度公告日起 3 个交易日内进行登记；若投资者未做登记，则视为继续持有债券。

15、投资者回售登记期：投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人调整票面利率公告日起 3 个交易日内进行登记；若投资者未做登记，则视为继续持有债券。

16、募集资金用途：本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟将全部用于偿还到期中期票据。

四、债券受托管理人履行职责情况

国泰君安证券作为公司债券受托管理人，2022 年内按照公司债券受托管理协议及募集说明书的约定履行了公司债券的受托管理职责，建立了对发行人的定期跟踪机制，并监督了发行人对公司债券募集说明书所约定义务的执行情况。

公司债券发行后，国泰君安证券定期要求发行人提供“公司债券存续期重大事项排查表”以便发行人核查是否发生相关重大事项、定期向发行人发邮件提醒提供新增借款、对外担保以及受限资产核查表，并检查是否触发《上海证券交易所公司债券自律监管规则适用指引第 1 号——公司债券持续信息披露》的相关事项，并提醒做好信息披露工作。2022 年度，国泰君安证券根据募集说明书中关于定期报告信息披露的约定，提醒发行人披露年度报告和半年度报告。未来债券存续期内，国泰君安证券将根据募集说明书中关于定期报告信息披露的约定，提醒发行人披露年度报告和半年度报告。

在募集资金使用方面，国泰君安证券定期提醒发行人做好存续期募集资金使用与信息披露相关工作，按照募集说明书约定使用募集资金，排查重大事项并做好重大事项的临时信息披露。

国泰君安证券于 2022 年 5 月和 2022 年 11 月，遵照上海证券交易所相关要求开展了公司债券存续期信用风险排查工作。

国泰君安证券针对发行人于 2022 年 1 月 6 日公告的《上海外高桥集团股份有限公司关于再次公开挂牌合并转让上海外高桥保宏大酒店有限公司 100%股权及相应债权和夏碧路 8 号等房产的进展公告》，于 2022 年 1 月 12 日公告了《上海外高桥集团股份有限公司公开发行公司债券 2022 年临时受托管理事务报告（一）》，提醒投资者注意相关风险。

国泰君安证券针对发行人于 2022 年 7 月 9 日公告的《上海外高桥集团股份有限公司关于关于董事长退休辞职的公告》，于 2022 年 7 月 18 日公告了《上海外高桥集团股份有限公司公开发行公司债券 2022 年临时受托管理事务报告（一）》，提醒投资者注意相关风险。

国泰君安证券针对发行人于 2022 年 7 月 19 日公告的《上海外高桥集团股份

有限公司关于公司董事长、总经理发生变动的公告》，于 2022 年 7 月 26 日公告了《国泰君安证券股份有限公司关于上海外高桥集团股份有限公司董事长、总经理发生变动之临时受托管理事务报告》，提醒投资者注意相关风险。

2022 年 6 月 27 日，国泰君安证券披露了《上海外高桥集团股份有限公司公司债券受托管理事务报告（2021 年度）》。

第二章 发行人 2022 年度经营情况及财务状况

一、 发行人基本情况

注册名称	上海外高桥集团股份有限公司
法定代表人	俞勇
注册资本	人民币 1,135,349,124 元
实缴资本	人民币 1,135,349,124 元
设立日期	1994年12月31日
统一社会信用代码	91310000132226001W
住所	中国（上海）自由贸易试验区杨高北路 889 号
邮政编码	200137
所属行业	批发业
经营范围	合法取得地块内的房地产经营开发，保税区内转口贸易、保税仓储、国际货运代理业务、外商投资项目的咨询代理、国际经贸咨询、承办海运进出口货物的国际运输代理业务，包括：揽货、订舱、仓储、中转、集装箱拼装拆箱、结算运杂费、报关、报验、保险、相关的短途运输服务及咨询业务。投资管理、建筑工程管理、停车场收费经营（限区外分支机构经营）、物业管理、房地产咨询、商务咨询、企业管理咨询（以上咨询除经纪），市场营销策划、会展会务服务。【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】
电话及传真号码	021-51989181/ 021-58680808
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	张毅敏（董事会秘书） 联系方式：021-58680088-0806

二、 发行人 2022 年度经营情况

发行人的主营业务主要由工业地产租赁、商业地产租赁及销售、贸易物流服务、制造业和服务业务等五大板块构成。

（一）工业地产租赁业务：从事外高桥保税区、外高桥港综合保税区、外高桥物流园区(二期)、外高桥集团启东产业园的开发、运营和管理，负责园区厂房、仓库和配套办公楼宇的开发建设、招商引资，为客户提供物业租赁服务，为公司带来工业地产租赁收入。

（二）商业地产租赁及销售业务：从事浦东新区森兰区域的土地前期开发、

商业、办公、住宅、绿地、市政项目的开发建设、运营和管理，目前采取商业办公物业持有租赁、住宅物业出售的经营策略，为公司带来商业地产租赁收入及住宅房产销售收入。

（三）贸易物流服务业务：从事自营进出口、进出口代理、商品展示、专业贸易服务平台、物流等服务，为客户提供全流程的综合贸易物流解决方案，为公司带来商品销售收入以及进出口代理、物流等服务收入。

（四）制造业：从事护肤品、个人护理品、洗护品、家庭日用品以及消毒剂类产品的研发和罐装制造，为公司带来产品制造加工收入。

（五）服务业：为客户提供全生命周期商务咨询和物业管理等配套服务，为公司带来服务收入。

截至 2022 年末，发行人总资产为 416.90 亿元，相比 2021 年末减少 3.29%；2022 年度营业收入 90.58 亿元，相比 2021 年度增长 3.60%；归母净利润 12.41 亿元，相比 2021 年度增长 32.41%。2022 年发行人实施了 44 个开发投资项目，总投资额 48.75 亿元，其中新开工项目 6 个，总面积 38.62 万平方米；竣工项目 7 个，总面积 15.6 万平方米。截至 2022 年末，持有物业总面积 509.63 万平方米。

近两年，发行人主营业务收入成本情况如下：

单位：万元、%

业务板块	2022 年度			2021 年度		
	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入	营业成本	毛利率
工业地产租赁	114,802.77	49,693.53	56.71	131,923.84	70,321.58	46.70
商业地产租赁	27,822.34	44,697.25	-60.65	40,077.76	33,455.28	16.52
转让出售	292,589.23	113,758.45	61.12	170,868.31	63,493.59	62.84
贸易物流	337,336.67	291,958.79	13.45	372,271.99	318,560.32	14.43
制造业	65,182.10	55,590.56	14.71	68,237.03	59,208.10	13.23
服务业（含金融服务）	79,154.86	46,970.64	40.66	92,086.61	55,230.40	40.02

三、 发行人 2022 年度财务状况

表：发行人 2022 年末资产负债表项目对比

单位：万元、%

项目	2022 年末	2021 年末	变动比例	变动较大的原因（变动比例超过 30%）
交易性金融资产	1.22	190,440.01	-100.00	主要为出售结构性存款产品所致
应收款项融资	8,935.25	-	-	西西艾尔公司应收账款出售给摩根大通所致

其他应收款	42,086.16	62,609.98	-32.78	主要为按信用减值政策计提减值准备所致
持有待售资产	9,958.85	250.00	3,883.54	主要为恒懋公司投资性房产改造待售所致
在建工程	142.78	3,286.02	-95.66	服务贸易平台项目完工结转，同时，随文投公司及其四家子公司股权转让在建工程同时转出
无形资产	21,813.16	6,060.91	259.90	主要为恒懋公司投资性房产土地转入所致
应付票据	7,221.23	465.75	1,450.44	主要为开立票据，余额上升
合同负债	142,175.42	325,540.79	-56.33	主要为星河湾房产项目交付客户，结转至收入，余额下降
一年内到期的非流动负债	202,502.85	76,604.56	164.35	主要为公司债和银行长期借款按还款期限归入所致
长期借款	237,148.86	454,685.42	-47.84	主要为银行长期借款按还款期限归入一年内到期的非流动负债所致
租赁负债	14,070.77	7,553.77	86.27	新增仓库租赁确认租赁负债
递延收益	12,384.97	17,889.94	-30.77	主要为收到政府拨付的款项按业务进度结转至其他收益所致

表：发行人 2022 年度利润表及现金流量表项目对比

单位：万元、%

项目	2022 年度	2021 年度	变动比例	变动原因
营业收入	905,828.46	874,350.18	3.60	2022 年房产销售收入较上期增长较大，抵销了房产租赁、贸易物流和服务收入的下降，实现平稳增长
营业成本	600,442.14	599,916.93	0.09	营业收入增加导致的成本上升
销售费用	25,937.09	27,056.25	-4.14	文投公司股权转让后合并范围减少
管理费用	52,434.68	49,175.04	6.63	资产摊销及人员成本增加
财务费用	50,663.70	50,083.82	1.16	利息资本化金额减少
研发费用	2,420.32	2,452.54	-1.31	企业中心公司的匠岭管理系统开发费用平稳中略降
手续费及佣金支出	3.99	7.42	-46.25	2022 年度无国债逆回购业务，相应手续费及佣金支出减少
税金及附加	65,668.25	44,858.03	46.39	主要系本年度开征房产税
投资收益	48,794.30	12,669.70	285.13	主要为文化板块、杭州千岛湖外高桥大酒店转让收益
汇兑收益	343.58	-77.29	-	2022 年度美元兑人民币汇率上升所致
信用减值损失	-14,608.27	-866.60	-	主要系计提其他应收款浦隼公司减值准备
资产处置收益	232.60	30.28	668.26	主要为处置使用权资产产生的收益
营业外收入	2,832.83	4,276.62	-33.76	主要为 2021 年与高尔夫协会诉讼结案，冲回前期预计负债产生营业外收入 1,875 万元
营业外支出	1,258.85	2,274.24	-44.65	主要为 2022 年解放机械厂拆迁案胜诉，冲回前期计提预计负债 1,764 万元
经营活动产生的现金流量净额	-170,979.93	353,343.64	-148.39	主要由于森航置业拍地支付土地价款 24.06 亿元，同时上期有星河湾房产项目收款 41.11 亿元，而本期房产项目收款为 13.43 亿元

项目	2022 年度	2021 年度	变动比例	变动原因
投资活动产生的现金流量净额	215,794.08	-159,090.25	235.64	主要由于收到处置文投公司和千岛湖酒店股权款 6.27 亿，以及本期收回上的结构性存款 19 亿元
筹资活动产生的现金流量净额	-103,081.76	-57,176.76	-80.29	主要由于本年度分配股利现金流量较高，本年分配股利 9.4 亿元，而上年分配股利 2.3 亿元

表：发行人 2022 年度财务指标

单位：万元、%

指标	2022 年	2021 年	本期比上年同期增减
扣除非经常性损益后净利润	70,433.14	66,765.32	5.49
流动比例	0.99	1.08	-7.67
速动比率	0.41	0.54	-24.31
资产负债率（%）	70.51	72.06	-2.14
EBITDA 全部债务比	17.40	15.34	13.26
利息保障倍数	3.48	2.95	18.13
现金利息保障倍数	-1.08	7.48	-114.47
EBITDA 利息保障倍数	4.88	4.30	13.48
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	-
利息偿付率（%）	100.00	100.00	-

第三章 债券募集资金使用和披露的核查情况

一、本次公司债券募集资金情况

发行人已在北京银行股份有限公司上海分行营业部开设募集资金专项账户，发行人、国泰君安证券及北京银行股份有限公司上海分行已按照相关规定签署了公司债券募集资金三方监管协议。

（一）上海外高桥集团股份有限公司 2020 年公开发行公司债券（第一期）

根据《上海外高桥集团股份有限公司 2020 年公开发行公司债券（第一期）募集说明书》和《上海外高桥集团股份有限公司 2020 年公开发行公司债券（第一期）发行结果公告》，本期债券发行规模 15 亿元，募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还有息债务。发行人于 2020 年 4 月 20 日对本期债券募集资金到位情况出具了募集资金到账确认书。

（二）上海外高桥集团股份有限公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）

根据《上海外高桥集团股份有限公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）募集说明书》和《上海外高桥集团股份有限公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）发行结果公告》，本期债券发行规模 6 亿元，本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还到期公司债券及其利息。发行人于 2021 年 7 月 22 日对本期债券募集资金到位情况出具了募集资金到账确认书。

（三）上海外高桥集团股份有限公司 2022 年公开发行公司债券（第一期）

根据《上海外高桥集团股份有限公司 2022 年公开发行公司债券（第一期）募集说明书》和《上海外高桥集团股份有限公司 2022 年公开发行公司债券（第一期）发行结果公告》，本期债券发行规模 9 亿元，本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟将全部用于偿还到期中期票据。发行人于 2022 年 3 月 28 日对本期债券募集资金到位情况出具了募集资金到账确认书。

二、本次公司债券募集资金实际使用和披露情况

截至 2022 年末，“20 外高 01”、“21 外高 01”和“22 外高 01”募集资金

均已全部使用完毕，与募集说明书承诺的用途、使用计划及定期报告披露内容一致。公司在使用募集资金时，严格履行了《募集资金管理办法》。

三、受托管理人核查情况

国泰君安证券对发行人募集资金使用进行了核查，并收集了相应的募集资金使用底稿。经核查，发行人募集资金使用与募集说明书承诺的用途、使用计划及定期报告披露内容一致。

第四章 发行人信息披露义务履行的核查情况

一、发行人关于公司债券信息披露的规则

为规范公司债券的信息披露行为，保护投资者合法权益，根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《公司债券发行与交易管理办法》等相关法律、法规、规范性文件及《公司章程》的相关规定，发行人将在债券存续期内披露中期报告和经具有从事证券服务业务资格的会计师事务所审计的年度报告；根据《受托管理协议》及中国证监会的有关规定，在发生重大事项时，发行人将进行临时信息披露；发行人将在存续期内定期报告和临时报告中对募集资金实际使用情况进行及时的信息披露。

二、发行人信息披露情况

（1）信息披露事务负责人

根据发行人相关信息披露事务管理制度，发行人指定了董事会秘书张毅敏负责信息披露相关事宜并担任信息披露事务负责人。

姓名：张毅敏

电话：021-58680088-0806

传真：021-58680808

三、具体信息披露情况

2022 年度，在发行人所发行公司债券的存续期间，发行人严格按照《募集说明书》《上市公司信息披露管理办法》的要求，在上海证券交易所官网（<http://www.sse.com.cn/>）公告发行文件、定期报告和临时报告等的相关信息。

（1）发行上市文件披露情况

序号	披露时间	涉及债项	内容
1	2022-03-22	22 外高 01	上海外高桥集团股份有限公司 2022 年公开发行公司债券（第一期）募集说明书
2	2022-03-22	22 外高 01	上海外高桥集团股份有限公司 2022 年公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要
3	2022-03-22	22 外高 01	上海外高桥集团股份有限公司 2022 年公开发行公司债券（第一期）发行公告

序号	披露时间	涉及债项	内容
4	2022-03-22	22 外高 01	上海外高桥集团股份有限公司 2022 年公开发行公司债券（第一期）信用评级报告

（2）定期报告披露情况

公司债券存续期内，发行人涉及公司债券事项的定期信息披露包括如下文件：

序号	披露时间	涉及债项	内容
1	2022-04-13	20 外高 01、 21 外高 01、 22 外高 01	上海外高桥集团股份有限公司 2021 年年度报告
2	2022-04-29	20 外高 01、 21 外高 01、 22 外高 01	上海外高桥集团股份有限公司 2022 年一季度合并及母公司财务报表
3	2022-08-30	20 外高 01、 21 外高 01、 22 外高 01	上海外高桥集团股份有限公司 2022 年半年度报告
4	2023-10-28	20 外高 01、 21 外高 01、 22 外高 01	上海外高桥集团股份有限公司 2022 年第三季度财务报告

（3）临时报告披露情况

公司债券存续期内，发行人涉及公司债券事项的临时信息披露包括如下文件：

序号	披露时间	涉及债项	内容
2	2022-01-06	20 外高 01、 21 外高 01	上海外高桥集团股份有限公司关于再次公开挂牌合并转让上海外高桥保宏大酒店有限公司 100%股权及相应债权和夏碧路 8 号等房产的进展公告
2	2022-07-09	20 外高 01、 21 外高 01、 22 外高 01	上海外高桥集团股份有限公司关于关于董事长退休辞职的公告
3	2022-07-19	20 外高 01、 21 外高 01、 22 外高 01	上海外高桥集团股份有限公司关于公司董事长、总经理发生变动的公告

第五章 发行人偿债能力及意愿分析

一、发行人偿债能力分析

表：发行人最近两年偿债能力指标

指标	2022 年末/度	2021 年末/度
资产负债率（%）	70.51	72.06
流动比率	0.99	1.08
速动比率	0.41	0.54
EBITDA 利息倍数	4.88	4.30
贷款偿还率（%）	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00

截至最近两年末，发行人流动比率分别为 1.08 和 0.99，速动比率分别为 0.54 和 0.41，公司流动比率相对稳定，说明公司资产变现能力较强，流动资产能够覆盖流动负债，公司短期偿债能力总体较强。公司的速动比率相对较低，主要原因是存货在公司流动资产中所占的比重较大，存货多为开发成本和开发产品项目，符合公司作为园区管理类企业兼有房地产开发和租赁业务的特点，因此发行人速动比率较低存在一定合理性。

截至最近两年末，发行人资产负债率分别为 72.06%和 70.51%，呈下降趋势。发行人资产负债率维持在较高水平，这是与发行人所处行业特性和融资方式相匹配：发行人主要从事园区产业开发、现代物流和国际贸易业务，属资金密集型行业，且发行人较多地采用银行借款等间接融资方式获得资金，并通过留存收益积累及商业信用等方式补充资金供给，支撑业务规模的扩张，从而导致资产负债率处于较高水平。

最近两年末，发行人 EBITDA 利息倍数分别为 4.30 和 4.88，EBITDA 覆盖利息倍数较高，对利息支付具有较强的保障能力。

截至 2022 年末，发行人货币资金余额为 70.58 亿元，储备较为充裕；发行人 2022 年末合并口径共获得银行授信额度 279.21 亿元，剩余尚可使用授信 168.24 亿元，外部融资渠道通畅。

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

二、发行人偿债意愿

2022 年度，发行人已按期足额支付“20 外高 01”和“21 外高 01”公司债券利息。截至本报告出具日，发行人未出现兑付兑息违约的情况，偿债意愿正常。

第六章 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性和重大变化情况

“20 外高 01”、“21 外高 01”和“22 外高 01”均采用无担保形式发行。

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

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

第七章 发行人偿债保障措施的执行以及公司债券的本息偿付情况

一、公司债券偿付情况

（一）上海外高桥集团股份有限公司 2020 年公开发行公司债券（第一期）

本期债券的起息日为 2020 年 4 月 17 日，付息日为 2021 年至 2025 年间每年的 4 月 17 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计息。若在某一投资者回售选择权行权年度末，发行人选择将回售部分债券进行注销的，则该计息年度的付息日即为注销部分债券的兑付日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个交易日）。

本期债券的本金兑付日为 2025 年 4 月 17 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息。若在某一投资者回售选择权行权年度末，发行人选择将回售部分债券进行注销的，则该部分债券的兑付日即行权年度的 4 月 17 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个交易日）。

截至本报告出具日，发行人已于 2021 年 4 月 19 日支付了自 2020 年 4 月 17 日至 2021 年 4 月 16 日期间的利息，于 2022 年 4 月 18 日支付了自 2021 年 4 月 17 日至 2022 年 4 月 16 日期间的利息，于 2023 年 4 月 17 日支付了自 2022 年 4 月 17 日至 2023 年 4 月 14 日期间的利息和本期债券全额本金，不存在兑付兑息违约情况。

（二）上海外高桥集团股份有限公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）

本期债券的起息日为 2021 年 7 月 21 日，付息日为 2022 年至 2026 年间每年的 7 月 21 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计息。若在某一投资者回售选择权行权年度末，发行人选择将回售部分债券进行注销的，则该计息年度的付息日即为注销部分债券的兑付日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个交易日）。

本期债券的本金兑付日为 2026 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交易日；顺延期间兑付款项不另计利息。若在某一投资者回

售选择权行权年度末，发行人选择将回售部分债券进行注销的，则该部分债券的兑付日即行权年度的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交易日）。

截至本报告出具日，发行人已于2022年7月21日支付了自2021年7月21日至2022年7月20日期间的利息，不存在兑息兑付违约情况。

（三）上海外高桥集团股份有限公司 2022 年公开发行公司债券（第一期）

本期债券的起息日为2022年3月25日，付息日为2023年至2027年间每年的3月25日。若在某一投资者回售选择权行权年度末，发行人选择将回售部分债券进行注销的，则该计息年度的付息日即为注销部分债券的兑付日。如遇法定节假日或休息日，则付息日顺延至其后的第1个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息。

本期债券的本金兑付日为2027年3月25日。若在某一投资者回售选择权行权年度末，发行人选择将回售部分债券进行注销的，则该部分债券的兑付日即行权年度的3月25日。如遇法定节假日或休息日，则兑付日顺延至其后的第1个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息。

截至本报告出具日，发行人已于2023年3月27日支付了自2022年3月25日至2023年3月24日期间的利息，不存在兑息兑付违约情况。

二、公司债券偿债保障措施执行情况

报告期内，发行人按照公司债券募集说明书的约定较为有效地执行了公司债券的相关偿债保障措施。

第八章 债券持有人会议召开情况

报告期内，发行人未发生须召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

第九章 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务执行情况

一、发行人公司债券募集说明书中约定的其他义务

（一）上海外高桥集团股份有限公司 2020 年公开发行公司债券（第一期）

根据《上海外高桥集团股份有限公司 2020 年公开发行公司债券（第一期）募集说明书》和发行人与本期公司债券受托管理人国泰君安证券股份有限公司签订的《上海外高桥集团股份有限公司 2020 年公开发行公司债券受托管理协议》（以下简称“《债券受托管理协议》”）约定，本期债券设置了发行人违约责任：

发行人保证按照本期债券发行募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人支付本期债券利息及兑付本期债券本金。若发行人未按时支付本期债券的本金和/或利息，或发生其他违约情况时，债券受托管理人将依据《债券受托管理协议》代表债券持有人向发行人进行追索，包括采取加速清偿或其他可行的救济措施。如果债券受托管理人未按《债券受托管理协议》履行其职责，债券持有人有权直接依法向发行人进行追索，并追究债券受托管理人的违约责任。

发行人承诺按照本期债券基本条款约定的时间向债券持有人支付债券利息及兑付债券本金，如果发行人不能按时支付利息或在本期债券到期时未按时兑付本金，对于逾期未付的利息或本金，公司将根据逾期天数按债券票面利率向债券持有人支付逾期利息。如果发行人发生其他“违约事件”，具体法律救济方式请参见《债券受托管理协议》的相关内容。

（二）上海外高桥集团股份有限公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）

根据《上海外高桥集团股份有限公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）募集说明书》和发行人与本期公司债券受托管理人国泰君安证券股份有限公司签订的《上海外高桥集团股份有限公司 2020 年公开发行公司债券受托管理协议》（以下简称“《债券受托管理协议》”）约定，本期债券设置了发行人违约责任：

发行人保证按照本期债券发行募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人支付本期债券利息及兑付本期债券本金。若发行人未按时支付本期债券的本金和/或利息，或发生其他违约情况时，债券受托管理人将依据《债券受托管理协

议》代表债券持有人向发行人进行追索，包括采取加速清偿或其他可行的救济措施。如果债券受托管理人未按《债券受托管理协议》履行其职责，债券持有人有权直接依法向发行人进行追索，并追究债券受托管理人的违约责任。

发行人承诺按照本期债券基本条款约定的时间向债券持有人支付债券利息及兑付债券本金，如果发行人不能按时支付利息或在本期债券到期时未按时兑付本金，对于逾期未付的利息或本金，公司将根据逾期天数按债券票面利率向债券持有人支付逾期利息。如果发行人发生其他“违约事件”，具体法律救济方式请参见《债券受托管理协议》的相关内容。

（三）上海外高桥集团股份有限公司 2022 年公开发行公司债券（第一期）

根据《上海外高桥集团股份有限公司 2022 年公开发行公司债券（第一期）募集说明书》约定，本期债券设置了投资者保护机制：

1、资信维持承诺

（1）发行人承诺，在本期债券存续期内，不发生如下情形：发行人存在重大市场负面传闻未合理澄清的。

（2）发行人在债券存续期内，出现违反第（1）条约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。

（3）当发行人发生违反资信维持承诺、发生或预计发生将影响偿债能力相关事项的，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

（4）发行人违反资信维持承诺且未在第（2）条约定期限内恢复承诺的，债券持有人有权要求发行人按照“2、救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

2、救济措施

（1）如发行人违反资信维持承诺要求且未能在约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券 30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：

在 30 个自然日提供并落实经本期债券持有人认可的其他和解方案。

（2）债券持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

二、发行人公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况

2022 年内未发生发行人需履行上述承诺的情形。

第十章 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施

一、对外担保情况

截至 2022 年末，发行人对外担保余额为 48,433.00 万元，尚未履行及未履行完毕的对外担保总额未超过报告期末净资产 30%。

二、涉及的未决诉讼或仲裁事项

报告期内，发行人涉及的未决诉讼或仲裁事项情况如下：

原告	被告	案由	受理法院	标的额（万元）	案件进展情况
中国核工业二四建设有限公司	发行人	建设工程施工合同纠纷	浦东新区人民法院	820.57	审理中（注1）
上海虬克实业有限公司	发行人	其他与破产有关的纠纷	上海铁路运输法院	4,905.20	审理中（注2）
唐山云祥吊装工程有限公司	上海外高汽车交易市场有限公司、上海市外高桥国际贸易营运中心有限公司	买卖合同 纠纷	浦东新区人民法院	3,963.52	审理中（注3）

注 1：2022 年 7 月 13 日，中国核工业二四建设有限公司（以下简称“中核二四”）起诉发行人，请求判令发行人支付工程款及相关利息共 820 万元。该工程系中核二四承建的外高桥新市镇 D03-06-01 商品房建设项目（森兰名佳项目），双方于 2011 年 9 月签订施工总承包合同，并于 2014 年完成。依据结算情况以及合同第 7 条之约定，发行人应付工程款 3.33 亿元，至今外高桥集团股份已付 3.29 亿元，尚欠应付工程款 403 万元。故中核二四请求发行人支付所欠工程款 403 万元并承担相应利息 412 万元以及案件受理费损失 5 万元。截至 2022 年 12 月 31 日，该案仍在审理中，发行人管理层在考虑了外部律师的专业意见后认为，按剔除账面已确认的应付账款后全额计提预计负债。

注 2：2022 年 12 月 14 日，发行人收到法院应诉通知书，上海虬克实业有限公司（简称“虬克公司”或“原告”）诉讼请求判令外高桥集团股份（简称“被告”或“发行人”）归还借款本金 1,500 万元及利息，归还暂扣款 275 万元，归还垫付工

程款 11.67 万元，支付工程款 1,510 万元，支付借款本金 815 万元及利息。2011 年 5 月 5 日虐克公司与发行人签订股权收购协议，拟收购发行人持有的上海景和健康产业发展有限公司（简称“景和公司”），景和公司持有的台州外高桥联通药业有限公司（简称“台州外高桥公司”）股权系景和公司重要资产。后由于 2011 年 6 月 5 日，台州外高桥公司因涉嫌土地违法被公安机关刑事立案，其经营资金被查封。2012 年 5 月，虐克公司与发行人签订股权收购补充协议，发行人归还查封期间的相关暂扣款，同时，被告确认其将承担股权转让过渡期损益（2011 年 6 月至 2012 年 4 月）。虐克公司于 2012 年 7 月 6 日至 2013 年 7 月 8 日期间按照被告要求为台州外高桥公司提供帮助，投入资金以及为台州外高桥公司提供借款并提供担保。2012 年 7 月 6 日，双方签署产权交易合同，2013 年 7 月 8 日，景和公司完成股权变更登记手续。截至 2022 年 12 月 31 日，该案仍在审理中，发行人管理层在考虑了外部律师的专业意见后，按赔偿标的额的 50%计提预计负债。

注 3：2022 年 10 月 26 日，原告唐山云祥吊装工程有限公司（以下简称“唐山云祥”）起诉上海外高桥汽车交易市场有限公司（以下简称“汽车市场”）、上海市外高桥国际贸易营运中心有限公司（以下简称“营运中心”），原告唐山云祥请求判令汽车市场返还全部货款及利息合计约 3,963.52 万元，营运中心（为汽车市场的股东）对上述货款及利息在欠缴本金的限额内（4,900 万元）承担连带责任。2019 年 7 月 19 日，原告委托汽车市场代理进口一辆全路面汽车起重机，原告认为在运输过程中因汽车市场委托的运输方的司机驾驶错误导致货物受损。截至 2022 年 12 月 31 日，该案仍在审理中，发行人管理层在考虑了外部律师的专业意见后，本年度不计提预计负债。

三、受托管理人采取的应对措施

经受托管理人评估，上述事项未对发行人的偿债能力及增信措施造成重大负面影响。国泰君安证券将定期要求发行人提供“公司债券存续期重大事项排查表”、定期向发行人发邮件提醒提供新增借款、对外担保以及受限资产核查表，并检查是否触发《上海证券交易所公司债券自律监管规则适用指引第 1 号——公司债券持续信息披露》的相关事项，并提醒做好信息披露工作。

第十一章 公司债券的信用评级情况

根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司 2019 年 12 月 30 日出具的《上海外高桥集团股份有限公司 2020 年公开发行公司债券（第一期）评级报告》，确定发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，给予“20 外高 01”AAA 信用等级。

根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司 2020 年 6 月 19 日出具的《上海外高桥集团股份有限公司及其发行的 16 外高 01、16 外高 02、16 外高 03 与 20 外高 01 跟踪评级报告》，维持发行人主体信用等级 AAA，评级展望为稳定，维持“20 外高 01”AAA 信用等级。

根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司 2021 年 5 月 25 日出具的《上海外高桥集团股份有限公司及其发行的公开发行债券跟踪评级报告》，维持发行人主体信用等级 AAA，评级展望为稳定，维持“20 外高 01”AAA 信用等级。

根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司 2021 年 7 月 12 日出具的《上海外高桥集团股份有限公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）评级报告》，确定发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，给予“21 外高 01”AAA 信用等级。

根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司 2022 年 3 月 15 日出具的《上海外高桥集团股份有限公司 2022 年公开发行公司债券（第一期）评级报告》，确定发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，给予“22 外高 01”AAA 信用等级。

根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司 2022 年 5 月 25 日出具的《上海外高桥集团股份有限公司及其发行的公开发行债券跟踪评级报告》，维持发行人主体信用等级 AAA，评级展望为稳定，维持“20 外高 01”、“21 外高 01”和“22 外高 01”AAA 信用等级。

根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司 2023 年 6 月 6 日出具的《上海外高桥集团股份有限公司及其发行的公开发行债券跟踪评级报告》，维持发行人

主体信用等级 AAA，评级展望为稳定，维持“21 外高 01”和“22 外高 01”AAA 信用等级。

作为“20 外高 01”、“21 外高 01”及“22 外高 01”的受托管理人，国泰君安证券特此提请投资者关注公司债券的相关风险，并请投资者对相关事项做出独立判断。

第十二章 对债券持有人权益有重大影响的其他事项

一、报告期内重大事项公告

2022 年 1 月 6 日，发行人发布《上海外高桥集团股份有限公司关于再次公开挂牌合并转让上海外高桥保宏大酒店有限公司 100%股权及相应债权和夏碧路 8 号等房产的进展公告》，发行人于 2021 年 4 月 30 日，通过上海联合产权交易所再次公开挂牌合并转让上海外高桥保宏大酒店有限公司 100%股权及相应债权和夏碧路 8 号等房产。2022 年 1 月 12 日，国泰君安证券股份有限公司就上述事项发布了《上海外高桥集团股份有限公司公开发行公司债券 2022 年临时受托管理事务报告（一）》。

2022 年 7 月 9 日，发行人发布《上海外高桥集团股份有限公司关于关于董事长退休辞职的公告》，发行人董事会收到公司董事长刘宏先生的书面辞呈，刘宏先生因已届法定退休年龄，申请辞去公司董事、董事长、第十届董事会战略与发展委员会主任委员、第十届董事会审计委员会委员等职务，辞职后不再担任公司及公司控股子公司任何职务。根据《公司法》、《公司章程》等有关规定，刘宏先生的辞职未导致公司董事会成员低于法定最低人数，其辞职自辞职报告送达公司董事会时生效。2022 年 7 月 18 日，国泰君安证券股份有限公司就上述事项发布了《上海外高桥集团股份有限公司公开发行公司债券 2022 年临时受托管理事务报告（一）》。

2022 年 7 月 19 日，发行人发布《上海外高桥集团股份有限公司关于公司董事长、总经理发生变动的公告》，根据发行人 2022 年 7 月 16 日发布的《上海外高桥集团股份有限公司第十届董事会第十一次会议决议公告》，选举俞勇先生为公司董事长，聘任郭嵘先生为公司总经理。2022 年 7 月 26 日，国泰君安证券股份有限公司就上述事项发布了《国泰君安证券股份有限公司关于上海外高桥集团股份有限公司董事长、总经理发生变动之临时受托管理事务报告》。

除上述事项外，报告期内，发行人无对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

第十三章 可能影响发行人偿债能力的重大事项及受托管理人采取的应对措施及相应成效

经受托管理人核查，报告期内发行人未发生对发行人偿债能力或债券持有人权益有重大影响的其他事项。国泰君安证券将定期要求发行人提供“公司债券存续期重大事项排查表”、定期向发行人发邮件提醒提供新增借款、对外担保以及受限资产核查表，并检查是否触发《上海证券交易所债券自律监管规则适用指引第1号——公司债券持续信息披露》的相关事项，并提醒做好信息披露工作。

（本页无正文，为《上海外高桥集团股份有限公司公司债券受托管理事务报告（2022 年度）》之盖章页）

债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司

