

# 上海市北高新股份有限公司

## 2015 年年度报告摘要

### 一 重要提示

- 1.1 为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定网站上仔细阅读年度报告全文。
- 1.2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 1.3 公司全体董事出席董事会会议。
- 1.4 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

#### 1.5 公司简介

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	市北高新	600604	二纺机
B股	上海证券交易所	市北B股	900902	二纺B股

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	胡申	姚挺
电话	021-66528130	021-66528130
传真	021-56770134	021-56770134
电子信箱	zhengquan@shibei.com	zhengquan@shibei.com

- 1.6 公司拟以 2015 年末总股本 760,297,079 股为基数，按每 10 股派现金人民币 0.20 元（含税）向全体股东分配利润，共分派现金红利人民币 15,205,941.58 元。该利润分配方案尚需公司 2015 年度股东大会批准后实施。

### 二 报告期主要业务或产品简介

自 2012 年成功借壳上市以来，公司依托 20 多年丰富的产业园区专业化精品化运营经验，努力打造成为国内领先的“精品园区综合运营商”，围绕“产业地产开发运营、产业投资孵化、产业服务集成”三大核心业务，不断提高公司市场竞争力和企业发展活力，并使全体股东获得满意的投资回报。

公司围绕三大核心业务，经营模式成熟稳定。产业地产开发运营业务方面，公司主要立足于

“一区一城”（市北高新园区和南通科技城），通过市场招拍挂、参股合作等方式取得产业地产项目开发权，并根据项目招拍挂约定以及市场和产业定位对项目进行规划设计和施工建设，建成后销售或租赁给符合产业定位要求的企业客户，获取相应收入；产业投资孵化业务方面，依托公司旗下国家级科技企业孵化器和园区丰富的企业资源，以及与园区入驻企业的良好合作关系，公司通过多种方式择优对园区内的优秀企业进行股权投资，分享优秀企业高速成长的成果，为公司获得良好的投资收益；产业服务集成业务方面，公司多年来已形成了具有鲜明特色的可复制的“市北高新园区产业服务体系”，已建立了多个特色服务平台，不断完善产业服务功能，深化产业服务内涵，并已成功实现了品牌服务业务的输出。

区别于传统房地产行业企业，近年来，在“大众创业、万众创新”的国家战略以及上海建设具有国际影响力的科技创新中心的引领下，产业园区作为创新创业的重要承载区，公司定位的园区综合运营商已成为房地产行业发展转型的新方向和新亮点，同时公司深耕于中国乃至全球最具经济活力和创新动力城市之一的上海，突出“市北高新”品牌价值，充分发挥公司20多年丰富的产业培育和园区运营经验，不断探索公司业务的拓展和转型，力争成为国内园区综合运营行业中具有较强影响力和市场竞争力的上市企业。

### 三 会计数据和财务指标摘要

单位：元 币种：人民币

	2015年	2014年		本年比上年 增减(%)	2013年
		调整后	调整前		
总资产	8,805,561,793.69	5,269,286,959.09	3,292,895,060.19	67.11	2,163,519,644.36
营业收入	991,195,990.94	167,459,460.92	123,242,093.56	491.90	426,218,178.74
归属于上市公司股东的净利润	131,660,652.76	24,395,670.16	14,691,311.42	439.69	171,824,495.15
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	121,475,736.46	6,828,341.49	13,526,855.48	1,678.99	170,859,824.69
归属于上市公司股东的净资产	2,886,290,272.00	2,290,380,751.98	1,288,072,397.02	26.02	1,290,941,010.46
经营活动产生的现金流量净额	-1,269,250,446.31	-740,903,357.62	-582,968,127.77		-268,443,671.94
期末总股本	760,297,079.00	566,449,190.00	566,449,190.00	34.22	566,449,190.00
基本每股收益（元/股）	0.20	0.04	0.03	400.00	0.30
稀释每股收益（元/股）	0.20	0.04	0.03	400.00	0.30
加权平均净资产收益率（%）	5.24	1.14	1.14	增加359.65个百分点	14.17

#### 四 2015 年分季度的主要财务指标

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	18,423,690.78	62,060,497.01	49,151,851.62	861,559,951.53
归属于上市公司股东的净利润	-11,659,979.41	-7,497,501.00	-10,190,457.79	161,008,590.96
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-11,739,480.77	-14,168,803.69	-10,706,019.22	158,090,040.14
经营活动产生的现金流量净额	-527,967,466.62	-120,960,063.72	-466,742,423.87	-153,580,492.10

#### 五 股本及股东情况

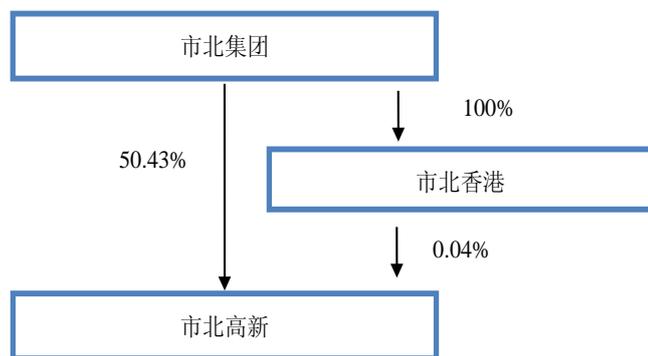
##### 5.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

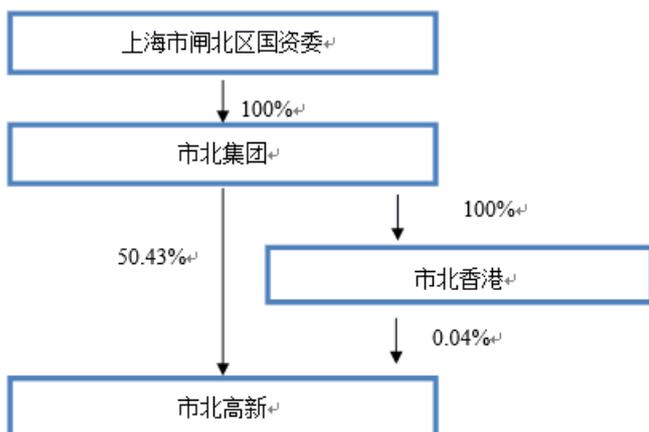
截止报告期末普通股股东总数（户）		68,187					
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）		73,662					
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）							
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（户）							
前 10 名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增 减	期末持股数 量	比例 (%)	持有有限售 条件的股份 数量	质押或冻结 情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
上海市北高新（集团）有限公司	145,827,372	383,410,224	50.43	145,827,372	无		国有法人
国华人寿保险股份有限公司—自有资金	10,090,817	10,090,817	1.33	10,090,817	未知		未知
财通基金—工商银行—外贸信托—恒盛定向增发投资集合资金信托计划	8,072,654	8,072,654	1.06	8,072,654	未知		未知
中国光大银行股份有限公司—财通多策略精选混合型证券投资基金	8,072,654	8,072,654	1.06	8,072,654	未知		未知
中国银行股份有限公司—国投瑞银瑞盈灵活配置混合型证券投资基金	5,045,408	5,045,408	0.66	5,045,408	未知		未知

安徽大安投资管理有限 公司	5,045,408	5,045,408	0.66	5,045,408	未知		未知
GUOTAI JUNAN SECURITIES (HONGKONG) LIMITED	3,549,944	4,749,944	0.62	0	未知		境外 法人
财通基金—工商银行— 然成定增1号资产管理 计划	2,976,791	2,976,791	0.39	2,976,791	未知		未知
创金合信基金—工商银 行—合信民晟锦松定增 1号资产管理计划	2,510,934	2,510,934	0.33	2,510,934	未知		未知
曲辰	0	2,200,000	0.29	0	未知		境内 自然 人
上述股东关联关系或一致行动的说明	未知						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无						

## 5.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图



## 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



## 六 管理层讨论与分析

### 1、管理层讨论与分析

2015年，在上海加快建设具有全球影响力的科技创新中心和闸北静安“撤二建一”的背景下，作为区域经济发展的重要增长极和高新技术产业集聚区的运营方，公司董事会和管理层带领全体员工紧紧抓住这一重要战略机遇期，沉着应对全球经济疲软和中国速度换挡和结构调整过程中所带来的严峻挑战，积极寻求公司战略转型和可持续发展之道，努力追求股东利益最大化。公司全年实现主营业务收入9.91亿元，归属上市公司股东的净利润1.32亿元，均较上一年度有大幅度增长。公司各项业务顺利推进，整体呈现出积极良好的发展势头。公司的发展在2015年得到资本市场的认可，在2015年第十一届中国证券市场年会上，公司荣获“2015年中国证券市场优秀贡献龙鼎奖”。

#### 1、产业载体的租售工作

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

#### 2、产业载体开发建设工作

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

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

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

#### 3、产业孵化和投资工作

报告期内，借助上海打造具有全球影响力的科技创新中心的有利契机，公司大力推进园区的产业培育和孵化。公司旗下的国家级科技企业孵化器聚能湾公司着力实施空间优化、运营优化的战略，进一步完善创新孵化模式，逐步形成并完善了“‘10+1+2’特色孵化服务模式”。截至2015年12月31日，聚能湾公司孵化的苗圃项目达119项，孵化器企业达190家，加速器企业达38家，入孵企业的数量和质量较上年均有较大幅度的提升。2015年聚能湾还首次获评国家A级科技企业孵化器和上海市优秀科技企业孵化器。

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

#### 4、资本运作和再融资工作

公司自 2014 年 4 月启动的重大资产重组工作，在报告期内，本次重大资产重组获得了中国证监会核准通过并完成了后续实施工作。本次重组一方面大幅提升公司的资产质量和资本实力，增强公司的盈利能力和持续发展能力，另一方面公司的治理结构也将进一步规范和完善，有效地解决潜在同业竞争和进一步减少了关联交易。

报告期内，为进一步扩大上市公司业务发展规模，增强公司现金流水平，同时进一步拓展公司融资渠道，2015 年 8 月~12 月，公司公开向合格投资者成功发行了 9 亿元人民币的公司债券；2015 年 9 月，公司又针对具有良好发展前景的市北·壹中心项目启动了非公开发行股票事项，截至目前该事项仍在中国证监会审核中。通过多种形式的再融资手段，公司的融资成本明显下降，负债结构进一步改善，公司的发展后劲得到显著增强。

## 2、报告期内主要经营情况：

### 2.1、主营业务分析

#### 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例（%）
营业收入	991,195,990.94	167,459,460.92	491.90
营业成本	599,111,717.96	76,188,788.60	686.35
销售费用	3,632,178.58	4,830,927.20	-24.81
管理费用	54,237,432.85	37,388,478.40	45.06
财务费用	69,880,475.05	18,481,151.17	278.12
经营活动产生的现金流量净额	-1,269,250,446.31	-740,903,357.62	不适用
投资活动产生的现金流量净额	-153,829,635.74	-209,290,087.40	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	2,413,075,863.53	1,070,465,201.85	125.42
研发支出			

营业收入：本期园区产业载体销售收入大幅增加。

营业成本：本期园区产业载体销售收入大幅增加，相应的结转成本也大幅增加。

管理费用：本期日常费用增加及新中新项目新增物业管理费所致。

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

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

#### 2.1.1、收入和成本分析

报告期内公司实现营业收入 99119.60 万元，同比增长 491.90%，主要原因是由于公司用于可销售的园区产业载体增加，导致本期园区产业载体销售收入大幅上升，由上年度的 1803.70 万元上升至本年度的 77763.89 万元。报告期内公司发生营业成本 59911.17 万元，同比增长 686.35%，主要原因是由于大幅上升的园区产业载体销售收入相应结转的成本也大幅上升，由上年度的 576.97 万元上升至本年度的 47452.85 万元。

##### 2.1.1.1、主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位：元 币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比	营业成本比	毛利率比上年增减

			(%)	上年增减(%)	上年增减(%)	(%)
房地产业	777,638,878.78	474,528,546.79	38.98	4,211.35	8,124.52	减少 29.03 个百分点
租赁和商务服务业	213,557,112.16	124,583,171.17	41.66	42.91	76.92	减少 11.21 个百分点
合计	991,195,990.94	599,111,717.96	39.56	491.90	686.35	减少 14.95 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比 上年增减(%)	营业成本比 上年增减(%)	毛利率比上年增减 (%)
园区产业载体销售	777,638,878.78	474,528,546.79	38.98	4,211.35	8,124.52	减少 29.03 个百分点
园区产业载体租赁	155,773,277.02	79,969,626.14	48.66	55.54	52.73	增加 0.94 个百分点
委托及其他服务业	57,783,835.14	44,613,545.03	22.79	17.27	147.03	减少 40.56 个百分点
合计	991,195,990.94	599,111,717.96	39.56	491.90	686.35	减少 14.95 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比 上年增减(%)	营业成本比 上年增减(%)	毛利率比上年增减 (%)
上海	991,195,990.94	599,111,717.96	39.56	491.90	686.35	减少 14.95 个百分点

#### 主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

主营业务分产品情况说明：委托及其他服务收入的毛利率比上年减少 40.56%，是由于公司本期进行重大资产重组，解决关联交易及同业竞争问题，终止了与重组标的资产的委托管理合同，导致了公司商务服务收入的下降。

#### 2.1.1.2、成本分析表

单位：元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)	情况说明
房地产业	房地产	474,528,546.79	79.21	5,769,680.01	7.57	8,124.52	
租赁和商务服务业	租赁和商务服务	124,583,171.17	20.79	70,419,108.59	92.43	76.92	
合计		599,111,717.96	100	76,188,788.60	100	686.35	
分产品情况							
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)	情况说明
园区产业载体销售	房地产	474,528,546.79	79.21	5,769,680.01	7.57	8,124.52	
园区产业载体租赁	租赁	79,969,626.14	13.35	52,359,025.40	68.72	52.73	
委托及其他服务业	商务服务	44,613,545.03	7.45	18,060,083.19	23.70	147.03	

合 计		599,111,717.96	100	76,188,788.60	100	686.35	
-----	--	----------------	-----	---------------	-----	--------	--

成本分析其他情况说明

分行业房地产：系本期园区产业载体销售大幅增加所致。

分产品房地产：系本期园区产业载体销售大幅增加所致。

### 2.1.2、费用

单位：元

项目	2015 年	2014 年	本报告期比上年同期增减
销售费用	3,632,178.58	4,830,927.20	-24.81%
管理费用	54,237,432.85	37,388,478.40	45.06%
财务费用	69,880,475.05	18,481,151.17	278.12%

管理费用：本期日常费用增加及新中新项目新增物业管理费所致。

财务费用：本期取得的银行借款大幅增加所致。

### 2.1.3、现金流

单位：元

项目	2015 年	2014 年	本报告期比上年同期增减
经营活动产生的现金流量净额	-1,269,250,446.31	-740,903,357.62	不适用
投资活动产生的现金流量净额	-153,829,635.74	-209,290,087.40	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	2,413,075,863.53	1,070,465,201.85	125.42%

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

### 2.2、非主营业务导致利润重大变化的说明

适用 不适用

### 2.3、资产、负债情况分析

#### 资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
货币资金	1,221,620,004.22	13.87	231,624,222.74	4.40	427.41	本期公司发行公司债，12 月收到募集资金，年末尚未使用。
应收账款	430,486,145.01	4.89	30,121,241.67	0.57	1,329.18	本期市北·新中新项目实现销售，销售收入较上期大幅增长所致。
预付款项	4,614,836.55	0.05	533,740.35	0.01	764.62	本期松宏置业预付项目工程款。
其他应收款	232,671,984.81	2.64	399,646,874.19	7.58	-41.78	本期收回竞拍土地保证

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
						金。
投资性房地产	2,463,297,202.87	27.97	881,973,316.35	16.74	179.29	本期开创公司开发的云立方项目已竣工转入投资性房地产；市北发展开发的新中新项目已竣工租赁部分转入投资性房地产；2015年重大资产重组市北发展持有的投资性房地产注入上市公司。
在建工程	249,700.00	0.00	11,808,623.77	0.22	-97.89	本期越光投资光通大厦改建项目完工转入长期待摊费用。
长期待摊费用	26,865,264.38	0.31	4,265,439.72	0.08	529.84	本期越光投资光通大厦改建项目完工转入长期待摊费用。
递延所得税资产	11,747,572.05	0.13	7,312,234.35	0.14	60.66	本期新成立的项目开发公司前期亏损，导致可抵扣亏损确认的递延所得税资产上升。
短期借款	1,100,000,000.00	12.49	500,000,000.00	9.49	120.00	本期接受市北集团提供的流动资金委托贷款。
应付账款	537,581,378.96	6.11	336,706,446.95	6.39	59.66	本期公司开发的云立方项目及新中新项目已竣工，按审定价增加应付账款。
预收款项	18,066,338.37	0.21	4,788,277.28	0.09	277.30	本期预收房屋租赁款增加。
应交税费	160,619,077.08	1.82	16,482,646.64	0.31	874.47	本期园区产业载体销售大幅增加。
应付利息	5,685,380.56	0.06	3,410,350.98	0.06	66.71	本期银行借款增加所致。
一年内到期的非流动负债	88,000,000.00	1.00	17,500,000.00	0.33	402.86	本期一年内到期的长期借款增加所致。
长期借款	1,699,640,940.51	19.30	1,307,343,007.46	24.81	30.01	本期在建项目建设取得银行借款。
应付债券	893,296,750.00	10.14				本期公司发行公司债。

## 2.4、行业经营性信息分析

### 房地产行业经营性信息分析

#### 2.4.1、报告期内房地产储备情况

适用 不适用

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	市北·壹中心	49,981.8		124,954.5	是	124,954.5	51
2	上海市闸北区市北高新技术服务业园区 N070501 单元 13-05 地块	6,692.4		13,384.8	是	13,384.8	50
3	上海市闸北区市北高新技术服务业园区 N070501 单元 13-06 地块	6,669.6		13,339.2	否		

期后事项:

1、公司全资子公司上海开创企业发展有限公司于 2016 年 2 月 4 日成功竞得上海市闸北区永和社区 N070601 单元 076f-02、076c-04 地块国有土地使用权（详见公司于 2016 年 2 月 4 日披露的《上海市北高新股份有限公司关于全资子公司竞得土地使用权的公告》（临 2016-010））。该宗地块土地总面积 42593.7 平方米，规划计容建筑面积 106484.25 平方米。

2、根据公司第七届董事会第五十四次会议决议，公司控股子公司市北祥腾和中垠（上海）房地产投资有限公司及上海新城万嘉房地产有限公司合作开发“上海市青浦区盈浦街道胜利路西侧 03-04 地块”。该宗地块土地总面积 20893.7 平方米，规划计容建筑面积 37608.66 平方米。市北祥腾和中垠（上海）房地产投资有限公司以增资扩股的方式向上海新城万嘉房地产有限公司为该宗地块设立的项目公司进行投资。增资完成后，中垠（上海）房地产投资有限公司、上海新城万嘉房地产有限公司与市北祥腾分别占项目公司 40%、30%和 30%的股权（详见公司于 2015 年 11 月 3 日和 2016 年 2 月 2 日通过上海证券交易所网站 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn) 分别披露的《上海市北高新股份有限公司关于第七届董事会第五十四次会议决议的公告》（临 2015-072）和《上海市北高新股份有限公司关于控股子公司合作开发房地产项目的公告》（临 2016-009））。

## 2.4.2、报告期内房地产开发投资情况

√适用 □ 不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/ 新开工项目 /竣工项目	项目用地面积 (平方米)	项目规划计 容建筑面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	在建建筑面积 (平方米)	已竣工面积 (平方米)	总投资额	报告期实际 投资额
1	上海市闸北区	市北•云立方项目	商办	竣工	22,600.00	61,794.00	80,092.64	0.00	80,092.64	77,713.65	12,177.63
2	上海市闸北区	市北•新中新项目	商办	竣工	43,616.00	87,232.24	163,845.00	0.00	163,845.00	197,027.50	53,169.37
3	上海市闸北区	市北•智汇园项目	商办	在建	37,210.90	81,857.48	119,117.38	119,117.38	0.00	123,865.00	32,164.93
4	江苏省南通市	南通科技城•云院 项目	商办	在建	114,507.35	140,089.91	151,082.15	0.00	50,079.37	25,700.83	11,382.78
5	上海市松江区	市北•祥腾麓源	住宅	在建	38,843.10	39,232.00	60,376.53	60,376.53	0.00	76,200.00	49,276.30

公司非控股房地产开发项目概述：

项目名称	地块名称	开发主体	土地面积（平方米）	建设状态	权益占比
绿地中环广场项目	闸北区 336 街坊 18 丘地块	闸北绿地	31,420.10	在建	20%
南通香溢紫郡苑项目	市北高新（南通）科技城 CR13043 地块	新城创置	185,575.84	在建	20%
松江区永丰街道 H 单元 H40-05 号普通商品房地块项目	松江区永丰街道 H 单元 H40-05 号地块	恒固公司	26,983.30	在建	28%
松江区永丰街道 H 单元 H30-02 号普通商品房地块项目	松江区永丰街道 H 单元 H30-02 号地块	松铭公司	18,932.00	在建	28%

#### 2.4.3、报告期内房地产销售情况

适用 不适用

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积 (平方米)	已销售面积 (平方米)
1	上海市闸北区	市北•新中新项目	商办	66,372.11	26,626.51

期后事项：公司全资子公司上海市北生产性企业服务发展有限公司开发的市北•新中新项目，已于2016年2月与上海恒洁卫浴有限公司签订了《房地产出售合同》，合同金额为人民币1.89亿元。

#### 2.4.4、报告期内房地产出租情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的 建筑面积 (平方米)	出租房地产的 租金收入	是否采用公允 价值计量模式	租金收入/ 房地产公允 价值(%)
1	上海市 闸北区		商办	183,719.26	15,064.05	否	
2	上海市 普陀区		商办	4,984.00	120.39	否	
3	上海市 黄浦区		商办	83.92	2.16	否	
4	上海市 静安区		商办	9,530.10	390.73	否	
	合计			198,317.28	15,577.33		

#### 2.4.5、报告期内公司财务融资情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
378,093.77	5.03	8,140.94

#### 2.4.6、其他说明

适用 不适用

## 2.5、投资状况分析

### 2.5.1、对外股权投资总体分析

2015年度公司共投资8家企业，总体投资额25.34亿元，8家企业主要以房地产开发经营和房地产营销咨询策划为主。

#### 2.5.1.1、重大的股权投资

被投资公司名称	注册资本	经营范围	占被投资公司权益的比例(%)	投资额	备注	查询索引
松宏置业	43,000	房地产开发、实业投资、资产管理、投资管理、企业形象策划、投资咨询等	100%	24,800.00	市北祥腾持股 100%	2015年1月28日披露的《关于控股子公司对外投资的公告》(临 2015-003)
欣云投资	165,000	实业投资,资产管理,投资管理,在闸北区市北高新技术服务业园区 N070501 单元 14-06 地块从事房地产的开发、建造、出租、出售等	51%	56,100.00	公司持股 51%, 市北集团持股 49%, 报告期内实收资本增加至 1,058,994,322 元	2015年5月30日披露的《关于向控股子公司增资暨关联交易公告》(临 2015-028)
恒固公司	34,000	房地产开发经营、建材(除危险品销售)销售等	28%	9,520.00	市北祥腾持股 28%, 上海首创正恒置业有限公司持股 28%, 上海新城万嘉房地产有限公司持股 28%, 上海卓世投资管理有限公司持股 16%	2015年6月10日披露的《关于控股子公司合作开发房地产项目的公告》(临 2015-032)
松铭公司	24,000	房地产开发经营、物业管理等	28%	6,720.00	市北祥腾持股 28%, 上海首创正恒置业有限公司持股 28%, 上海祥禧投资管理有限公司持股 28%, 江苏新城地产股份有限公司持股 16%	2015年6月10日披露的《关于控股子公司合作开发房地产项目的公告》(临 2015-032)

被投资公司名称	注册资本	经营范围	占被投资公司权益的比例(%)	投资额	备注	查询索引
市北发展	76,595	生产性企业服务, 企业管理咨询, 商务信息咨询, 房地产开发经营等	100%	147,971.67	公司持股 100%	2015年6月13日披露的《关于发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易之标的资产过户完成的公告》(临 2015-033)
泛业投资	500	投资咨询, 企业管理咨询, 商务信息咨询, 物业管理, 会展服务等	100%	726.96	公司持股 100%	2015年6月13日披露的《关于发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易之标的资产过户完成的公告》(临 2015-033)
钧创投资	5,500	实业投资、企业资产管理、投资管理	100%	5,002.00	开创公司持股 100%	2015年7月29日披露的《关于全资子公司对外投资的公告》(临 2015-046)
启日投资	5,500	实业投资、资产管理、房地产开发经营等	50%	2,509.50	开创公司持股 50%	2015年8月4日披露的《关于全资子公司对外投资的公告》(临 2015-048)

#### 2.5.1.2、重大的非股权投资

无

#### 2.5.1.3、以公允价值计量的金融资产

无

## 2.6、重大资产和股权出售

无

## 2.7、主要控股参股公司分析

上海市北高新股份有限公司控股、参股公司：

单位：万元

公司名称	注册资本	持有股权	经营范围	总资产	净资产	营业收入	净利润
上海开创企业发展有限公司	10,000	100%	工业园区开发、经营、管理，房屋租赁等	291,751.96	115,011.28	8,851.66	640.65
上海市北高新南通有限公司	30,000	70%	房地产经营开发、投资与资产管理、咨询等	55,023.77	29,637.64	500.00	-113.23
上海市北祥腾投资有限公司	50,000	45%	实业投资、资产管理、投资管理、企业形象策划，投资咨询	74,713.16	22,788.88	0	-2,234.85
上海创越投资有限公司	3,000	100%	投资咨询，企业管理咨询，市场营销策划，商务信息咨询，企业形象策划，物业管理等	5,346.25	2,255.34	1,219.82	-544.90
上海闸北绿地企业发展有限公司	79,300	20%	管理咨询，投资咨询，物业管理，绿化养护，房地产开发经营，建筑材料（钢材、水泥除外）的批发等	113,911.80	90,547.54	102,220.17	12,098.08
上海市北高新欣云投资有限公司	16,500	51%	实业投资，资产管理，投资管理，在闸北区市北高新技术服务业园区 N070501 单元 14-06 地块从事房地产的开发、建造、出租、出售等	114,500.00	110,000.00	0	0
上海市北生产性企业服务发展有限公司	76,595.1208	100%	生产性企业服务，企业管理咨询，商务信息咨询，房地产开发经营等	249,380.29	164,097.74	86,803.77	16,985.64
上海泛业投资顾问有限公司	500	100%	投资咨询，企业管理咨询，商务信息咨询，物业管理，会展服务等	967.73	827.13	692.36	59.98

上海开创企业发展有限公司控股、参股公司：

单位：万元

公司名称	注册资本	持有股权	经营范围	总资产	净资产	营业收入	净利润
上海聚能湾企业服务有限公司	1,000	100%	以服务外包方式从事企业投资管理、物业管理等	1,660.47	985.96	198.99	38.73
上海电气工业园区管理有限	200	51%	工业园区开发、经营、管理，房屋租赁等	1,317.80	1,228.91	5.00	-184.47

公司名称	注册资本	持有股权	经营范围	总资产	净资产	营业收入	净利润
公司							
上海中铁市北投资发展有限公司	20,000	40%	实业投资，房地产开发、销售等	32,732.58	28,724.83	3,012.08	836.30
上海市北高新南通有限公司	30,000	30%	房地产经营开发、投资与资产管理、咨询等	55,023.77	29,637.64	500.00	-113.23
上海启日投资有限公司	5,500	50%	实业投资、资产管理、投资管理等	5,179.26	5,019.00	0	0
上海钧创投资有限公司	5,500	100%	实业投资、资产管理、投资管理等	5,162.26	5,002.00	0	0

上海创越投资有限公司控股公司：

单位：万元

公司名称	注册资本	持有股权	经营范围	总资产	净资产	营业收入	净利润
越光投资管理（上海）有限公司	2,500	90%	投资管理、实业投资、企业管理咨询等	3,192.70	1,069.49	469.25	-708.94

上海市北高新南通有限公司参股公司：

单位：万元

公司名称	注册资本	持有股权	经营范围	总资产	净资产	营业收入	净利润
南通新城创置房地产有限公司	85,000	20%	投资管理、实业投资、企业管理咨询等	162,068.47	83,277.88	0	-868.78

上海市北祥腾有限公司控股、参股公司：

单位：万元

公司名称	注册资本	持有股权	经营范围	总资产	净资产	营业收入	净利润
上海松宏置业有限公司	43,000	100%	房地产开发、实业投资、资产管理、投资管理、企业形象策划、投资咨询等	54,016.65	24,793.44	0	-6.56
上海恒固房地产开发有限公司	34,000	28%	房地产开发经营、建材(除危险品销售)销售等	104,787.94	33,017.47	0	-982.53
上海松铭房地产开发有限公司	24,000	28%	房地产开发经营、物业管理等	75,670.58	22,609.29	0	-1,390.71

限公司							
-----	--	--	--	--	--	--	--

可供出售金融资产：

单位：万元

被投资单位	最初投资成本	期初持股比例 (%)	期末持股比例 (%)	期末账面价值	报告期损益	报告期所有者权益变动	会计核算科目	股份来源
上海水仙电器股份有限公司	304.00	0.37	0.37	182.16	0	0	可供出售金融资产	认购
北京鹭峰科技开发股份有限公司	15.00	0.37	0.37	15.00	0	0	可供出售金融资产	认购
北京维珍创意科技股份有限公司	4,672.02	19.11	18.16	4,672.02	0	0	可供出售金融资产	认购
腾龙电子技术（上海）股份有限公司	937.50	4.76	4.76	937.50	0	0	可供出售金融资产	认购
上海银行股份有限公司	7.10	0.0024	0.0024	7.10	0	0	可供出售金融资产	认购
北极绒（上海）纺织科技发展有限公司	1,700.00	1.87	1.87	1,700.00	0	0	可供出售金融资产	认购
上海华艾软件有限公司	3,542.00	5.95	5.95	3,542.00	0	0	可供出售金融资产	认购
上海渤思信息技术有限公司	5.00	0.00	1	5.00	0	0	可供出售金融资产	认购
合计	11,182.62	/	/	11,060.78	0	0	/	/

## 2.8、公司控制的结构化主体情况

无

## 3、公司关于公司未来发展的讨论与分析：

### 3.1、行业竞争格局和发展趋势

从国家层面，随着创新驱动升级为国家战略，“大众创业、万众创新”成为增长新引擎，创新创业大潮正在全国各地涌动。市北高新立足服务于园区自主创新的先发优势，依托园区聚焦大数据、云计算等高新技术产业资源，不断整合园区服务，探索产业投资运作模式，力求实现科技创新引领，构建起企业自主创新、高端人才创业、高科技产业发展的重要载体和示范基地，成为国内科技园区运营的典范。

从上海层面，“十三五”期间，上海将紧密围绕“中国上海自由贸易试验区改革”、“建设具有全球影响力的科技创新中心”等课题探索改革创新的模式，政府的目标定位、政策导向都将基于这些课题有所升级。市委明确提出，2020年形成具有全球影响力的科技创新中心基本构架，公司将充分对接科创中心建设，利用好上海自贸区 and 科技创新中心的改革红利，努力把市北高新园区

打造成为上海“四新”经济的发展高地、上海中心城区“园区经济”的领头羊。

从区域层面，闸北静安“撤二建一”后，新静安区提出了建设“国际静安、圆梦福地”发展目标和“一轴三带”的战略布局。市北高新作为中环两翼产城融合发展集聚带的重要支撑，我们要深刻把握宏观经济特征和机遇挑战，深刻认识自身发展的历史逻辑，从而找准公司新一轮发展的目标定位和发展方向。

### 3.2、公司发展战略

按照上海市深化国资改革促进企业发展的总体要求，公司坚持以成为国内领先的“精品园区运营专家”为愿景，秉承“团队、精品、卓越”的企业核心价值理念，围绕“运营市场化、业务多元化、团队专业化”的总体战略定位，全面推进“深度转型、内涵发展”，深耕于市北高新园区和南通科技城的开发、建设与运营，进一步探索品牌和管理服务输出，同时逐步完善产业投资功能和产业服务集成。重点聚焦核心业务整体提升、管控模式的完善优化、品牌效应的整体放大，不断提高市场竞争力，实现公司发展方向更加明确、业务定位更加清晰、盈利能力持续上升、管理模式科学有效的发展目标。

### 3.3、经营计划

2016年，是市北高新对接国家“大众创新、万众创业”和上海科创中心建设的重大历史机遇期，也是闸北静安“撤二建一”承前启后的关键时期，更是十三五规划的开局之年。公司将坚持以“深度转型、内涵发展”为主线，做好长远打算，谋划好未来发展思路，进一步探索国资国企改革路径，确保“产业地产开发运营、产业投资孵化、产业服务集成”三大核心业务顺利实施，继续以稳定增长的经营业绩回报股东。

在产业载体开发和拓展方面，2016年仍将延续自2014年以来的产业载体集中建设期，公司将继续围绕“一区一城”（市北高新园区和南通科技城）建设，按照传统园区与城市生活空间一体化结合的新型“产业社区”的发展理念，重点做好市北·智汇园项目、市北祥腾麓源项目、市北·壹中心项目、闸北区市北高新技术服务业园区 N070501 单元 13-05 地块项目、闸北区市北高新技术服务业园区 N070501 单元 13-06 地块项目和闸北区永和社区 N070601 单元 076f-02、076c-04 地块项目的开发建设，预计年内由公司主导的在建和新开工项目的总建筑面积将超过 50 万平方米。同时，2016 年公司还将继续增加对产业载体项目储备，继续加大项目开发的投入，确保公司发展后劲和可持续发展。

在产业培育和载体运营方面，公司将积极响应国家“发展众创空间,推进大众创新创业”和上海建设“全球科技创新中心”的发展战略，聚焦“总部经济”和“四新经济”，进一步加大市北·新中新、市北·云立方和南通科技城·云院项目等项目的招商和租售力度，瞄准新一代信息技术云计算、节能环保等战略性新兴产业以及“检验检测”为代表的专业服务业等优势产业，同时构建市北高新特色产业服务体系，不断提升产业载体软硬件品质，进一步提升项目的经济效益，确保公司业绩的稳步提升。

在产业投资和孵化方面，公司将依托市北高新园区的产业优势和丰富的优质企业资源，以及聚能湾国家级科技企业孵化器的平台优势，通过与知名投资机构的优势互补深度合作，不断加大产业投资力度，构建“原始股投资-天使投资-风险投资-股权投资”企业全生命周期的投资体系，形成“孵化+融资”、“基金+基地”的服务优势，进一步优化产业投资和产业发展的生态环境，同时在产业投资业务板块尝试探索混合所有制和人才激励机制，为公司实现战略转型和长续发展增添新的动力。

### 3.4、可能面对的风险

1、宏观经济和政策风险。国家宏观调控政策覆盖园区综合运营的各个阶段，包括土地供给政策、财税政策、融资方式和渠道限制、环境保护和社会责任等各个方面，均对公司盈利目标的实现产生一定的影响。因此，在宏观层面上，公司董事会及管理层要密切关注宏观形势、市场及行业发展动向，深入研判政策和市场走势，并能够及时制定应对措施，确保公司长期稳定发展。

2、产业投资风险。随着市北高新园区内产业集聚效应的增强，园区内陆续涌现出一批具有良好发展潜力的优质企业，有望为上市公司的可持续发展创造新的利润增长点。但是，投资项目自初始投资至达到成熟盈利状态需要一定的培育期，若上述被投资企业因受宏观环境变化或自身战略失误等因素影响失去了发展能力，公司可能存在无法通过上述产业投资来实现预期业绩的风险。为此，公司一方面将不断完善投资管理制度，充分利用自身的政府资源优势，强化对投资项目进行“投前-投中-投后”的全程化地监督和管理，另一方面积极寻求知名专业投资机构的合作，形成优势互补，确保产业投资的安全和效益。

3、财务风险。园区产业载体开发经营及产业投资业务属于资金密集型行业，充足的现金流对企业的发展至关重要。随着公司业务的发展，经营规模的扩大，对公司的融资能力提出了更高的要求。如国家财经政策、产业政策及银行信贷政策发生较大变化，将可能导致资金筹措不足或需支付较高成本。公司将合理安排融资计划，创新融资渠道，加强资金管理，确保资金面安全。

4、经营管理风险。近两年来，公司借助重大资产重组和再融资等资本运作手段，同时自身不断加强主营业务拓展，公司业务发展规模迅速扩张，导致公司经营管理难度不断增加，在机构设置、内部控制、资金管理和人才安排等方面均面临更高的挑战。公司将进一步建立并完善高效的管理模式和组织架构，加强各类优秀人才的储备和培养工作，同时加强与专业机构的协同合作，提高管理效率，降低运营成本，确保公司高效运转。

## 七 涉及财务报告的相关事项

7.1 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的，公司应当说明情况、原因及其影响。

与上年度财务报告相比，公司会计政策、会计估计和核算方法未发生变化。

7.2 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的，公司应当说明情况、更正金额、原因及其影响。

报告期内公司未发生重大会计差错更正需追溯重述的情况。

7.3 与上年度财务报告相比，对财务报表合并范围发生变化的，公司应当作出具体说明。

本公司 2015 年度纳入合并范围的子公司如下：

子公司层级	子公司名称
二级子公司	上海开创企业发展有限公司
二级子公司	上海市北高新南通有限公司
二级子公司	上海创越投资有限公司

二级子公司	上海市北祥腾投资有限公司
二级子公司	上海泛业投资顾问有限公司
二级子公司	上海市北生产性企业服务发展有限公司
二级子公司	上海市北高新欣云投资有限公司
三级子公司	上海聚能湾企业服务有限公司
三级子公司	上海电气工业园区管理有限公司
三级子公司	上海钧创投资有限公司
三级子公司	上海启日投资有限公司
三级子公司	越光投资管理（上海）有限公司
三级子公司	上海松宏置业有限公司

本公司 2015 年度纳入合并范围的子公司共 13 户，本年度合并范围比上年度增加 6 户，详见公司 2015 年年度报告第十一节第七条：“合并范围的变更”。

7.4 年度财务报告被会计师事务所出具非标准审计意见的，董事会、监事会应当对涉及事项作出说明。

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司年度财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

上海市北高新股份有限公司

董事长：周群

2016 年 3 月 23 日