

证券代码：600604 900902

证券简称：市北高新 市北 B 股

公告编码：临 2021-029

上海市北高新股份有限公司 关于公开发行公司债券预案的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

为进一步拓宽融资渠道，优化财务结构，满足中长期资金需求，上海市北高新股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）拟面向专业投资者公开发行不超过人民币10.00亿元债券（含人民币10.00亿元，具体金额以主管机关同意注册的金额为准）。公司于2021年8月2日召开第九届董事会第二十九次会议，审议通过了《关于发行直接债务融资产品的议案》，并于2021年8月18日公司2021年第一次临时股东大会审议通过上述议案。现将本次拟公开发行公司债券有关事项公告如下：

一、关于公司符合公开发行公司债券条件的说明

根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》及《公司债券发行与交易管理办法》等有关法律、法规和规范性文件的规定，经对照自查认为，本公司符合公开发行公司债券的有关规定，具备面向专业投资者公开发行公司债券的条件和资格。

二、本次发行概况

（一）发行规模

本次发行的公司债券（以下简称“本次债券”）规模不超过人民币10.00亿元（含人民币10.00亿元，具体金额以主管机关同意注册的金额为准）。

（二）票面金额和发行价格

本次债券面值为人民币100元，按面值平价发行。

（三）债券期限及品种

本次债券期限为不超过5年（含5年），可以为单一期限品种，也可以是多种期限的混合品种，具体期限由董事会根据公司资金需求情况和发行时市场情况在上述范围内确定。

（四）债券利率及确定方式、还本付息方式

本次债券采用固定利率形式，单利按年计息，不计复利。票面利率由公司董事长根据市场情况，于发行时通过合理合规的方式确定。

本次债券采用单利按年计息，不计复利。本次债券按年付息，到期一次还本，利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。

（五）发行方式、发行对象及向公司股东配售的安排

本次债券采用公开发行方式，在获得中国证监会注册后，可以采取一次发行或者分期发行。具体发行方式由公司董事长根据市场情况，于发行时确定。

本次公司债券发行对象为符合《中华人民共和国证券法》（2019年修订）、《公司债券发行与交易管理办法》、《证券期货投资者适当性管理办法》、《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》等规定条件的可以参与债券认购和转让的专业投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

发行配售安排由公司董事长根据公司生产经营、资本支出的需要以及市场条件决定。

（六）担保安排

本次债券拟定由公司控股股东上海市北高新（集团）有限公司提供不可撤销连带责任保证担保。

（七）募集资金用途

本次债券的募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还公司债务及补充流动资金（具体用途以主管机关同意注册的募集资金用途为准）。

（八）承销方式及上市安排

本次债券承销方式以公司与主承销商国泰君安证券股份有限公司实际签署的承销协议约定为准。

发行完成后，在满足上市条件的前提下，公司将申请本次债券于上海证券交易所上市交易。经监管部门批准/核准，在相关法律法规允许的前提下，公司亦可申请本次债券于其他交易场所上市交易。

（九）偿债保障措施

为进一步保障债券持有人利益，在本次债券的存续期内，如公司预计不能按期支付本息，将制定并采取多种偿债保障措施，切实保障债券持有人利益。

（十）决议有效期

关于本次发行公司债券事宜的决议有效期为自股东大会审议通过之日起24个月。如果公司董事长或其转授权人士已于授权有效期内决定有关发行，且公司亦在授权有效期内取得监管部门的发行批准、许可或登记的，则公司可在该等批准、许可或登记确认的有效期内完成有关发行。

（十一）关于本次发行公司债券的授权事项

为有效协调本次发行过程中的具体事宜，提请股东大会对公司董事长的授权，在决议有效期内公司董事长可根据公司特定需要以及其他市场条件全权办理如下事项，包括但不限于：

- 1、在可发行的额度范围内，决定发行公司债券的具体品种。
- 2、在上述募集资金用途范围内根据公司具体需要决定募集资金的具体用途；
- 3、根据公司生产经营、资本支出的需要以及市场条件，决定每次发行的公司债券的具体条款和条件以及相关事宜，包括但不限于确定每次实际发行的公司债券金额、利率、期限、发行时间、发行对象、发行方式、发行配售安排等；
- 4、根据发行公司债券的实际需要，委任各中介机构，包括但不限于主承销商、评级机构、律师事务所等，并谈判、签署及修订相关合同或协议，以及签署与每次发行、登记、上市相关的所有必要文件，并代表公司向相关监管部门办理每次公司债券的申请、注册或备案等所有必要手续；
- 5、办理与发行公司债券相关、且上述未提及到的其他事项；
- 6、授权的有效期自股东大会通过授权之日起 24 个月。如果公司董事长或其转授权人士已于授权有效期内决定有关发行，且公司亦在授权有效期内取得监管部门的发行批准、许可或登记的，则公司可在该等批准、许可或登记确认的有效期内完成有关发行。

三、本公司简要财务会计信息

本节涉及财务会计信息来自本公司 2018-2020 年经审计的财务报告和 2021 年半年度未经审计的财务报表。本公司 2018 年度财务报告经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具瑞华审字[2019]31220018 号标准无保留意见的审计报告，2019 年度和 2020 年度财务报告经中审华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具 CAC 审字[2020]01117 号和 CAC 审字[2021]0137 号标准无保留意见的审计报告。本公司 2021 年半年度财务报表未经审计。

（一）公司最近三年及一期财务报表

合并资产负债表

单位：万元

项目	2021-06-30	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
流动资产：				
货币资金	90,178.97	77,183.60	214,087.82	174,983.33
交易性金融资产	4,931.20	5,410.07	5,461.08	-
应收票据	-	4,100.00	-	-
应收账款	13,420.97	8,314.66	41,487.07	6,592.87
预付款项	5,823.50	261.94	232.26	193.17
其他应收款	6,498.43	14,477.06	45,001.99	13,741.49
存货	779,517.46	995,011.23	799,779.33	872,562.08
其他流动资产	21,560.58	19,128.11	11,390.91	9,551.16
流动资产合计	921,931.10	1,123,886.67	1,117,440.47	1,077,624.09
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	-	32,532.82
其他非流动金融资产	45,368.33	46,137.56	30,132.49	-
长期股权投资	176,533.11	175,415.35	173,123.63	160,442.64
投资性房地产	798,422.09	555,812.43	492,245.99	355,934.34
固定资产	1,776.20	1,428.77	1,947.49	2,470.81
在建工程	-	-	32.82	-
使用权资产	11,413.67	-	-	-
无形资产	99.50	20.20	16.08	18.43
商誉	5,636.18	-	-	-
长期待摊费用	2,624.35	3,034.27	3,731.10	2,710.51
递延所得税资产	5,205.90	5,179.01	2,123.07	1,335.78
其他非流动资产	-	-	500.00	-
非流动资产合计	1,047,079.33	787,027.59	703,852.67	555,445.32
资产总计	1,969,010.43	1,910,914.26	1,821,293.14	1,633,069.41
流动负债：				
短期借款	291,760.00	194,950.00	120,600.00	45,600.00
应付账款	81,670.92	93,512.39	86,120.02	41,023.13
预收款项	9,774.22	5,324.43	5,978.69	4,073.85
应付职工薪酬	75.77	739.22	795.24	743.25
应交税费	2,599.12	10,903.00	12,584.25	15,536.12
其他应付款	128,900.90	110,382.69	97,924.74	93,098.94
一年内到期的非流动负债	385,276.19	239,120.00	134,257.84	52,060.00
其他流动负债	6,556.31	6,652.97	3,433.60	-
流动负债合计	906,613.43	661,584.70	461,694.37	252,135.29

非流动负债：				
长期借款	222,487.36	178,935.02	372,276.94	334,122.24
应付债券	-	229,627.26	229,491.62	312,641.76
租赁负债	12,557.79	-	-	-
递延收益	300.06	416.21	648.61	881.01
递延所得税负债	2,574.42	2,528.25	2,226.12	51.00
非流动负债合计	237,919.64	411,506.74	604,643.29	647,696.01
负债合计	1,144,533.07	1,073,091.44	1,066,337.66	899,831.30
股东权益：				
股本	187,330.48	187,330.48	187,330.48	187,330.48
资本公积	312,194.36	312,194.36	308,326.44	308,326.44
其它综合收益	-	-	-	153.01
盈余公积	8,555.89	8,555.89	6,319.79	4,967.29
未分配利润	125,790.07	138,700.34	125,601.75	110,003.76
归属于母公司股东权益合计	633,870.80	646,781.07	627,578.46	610,780.97
少数股东权益	190,606.56	191,041.75	127,377.02	122,457.14
股东权益合计	824,477.36	837,822.82	754,955.48	733,238.11
负债和股东权益总计	1,969,010.43	1,910,914.26	1,821,293.14	1,633,069.41

合并利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	27,911.74	120,234.56	109,038.24	50,785.62
减：营业成本	13,847.25	57,358.83	53,323.68	29,192.94
税金及附加	3,192.42	11,514.17	6,775.20	4,894.88
销售费用	46.19	42.94	333.95	395.21
管理费用	2,243.48	5,835.65	6,993.25	6,029.01
财务费用	16,174.84	28,897.81	22,217.60	12,150.82
其中：利息费用	16,720.42	31,452.84	25,118.78	15,375.22
减：利息收入	539.16	2,566.10	2,945.27	3,254.10
加：其他收益	122.10	2,163.20	1,754.02	795.82
投资收益	1,211.53	2,865.09	14,248.32	43,202.72
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,117.76	2,257.43	12,966.94	5,578.80
公允价值变动净收益	-14.88%	2,954.06	2,568.74	-
资产减值损失	-1,250.10	-	-	-3,316.32
信用减值损失	-1.39	-1,221.40	-218.16	-
资产处置收益	-	8.64	-7.21	17.01
二、营业利润	-7,510.30	23,354.75	37,740.27	38,821.99

加：营业外收入	285.30	637.52	232.94	228.89
减：营业外支出	0.00	193.19	130.67	5.10
三、利润总额	-7,225.00	23,799.08	37,842.55	39,045.77
减：所得税费用	241.20	5,607.82	11,043.88	12,128.65
四、净利润	-7,466.21	18,191.26	26,798.67	26,917.13
（一）按经营持续性分类				
持续经营净利润	-7,466.21	18,191.26	26,798.67	26,917.13
（二）按所有权归属分类				
归属于母公司所有者的净利润	-7,701.43	17,582.65	21,099.38	23,762.83
少数股东损益	235.23	608.61	5,699.29	3,154.30
五、其他综合收益的税后净额		-	-	167.15
六、综合收益总额	-7,466.21	18,191.26	26,798.67	27,084.28
归属于少数股东的综合收益总额	235.23	608.61	5,699.29	3,154.30
归属于母公司普通股股东综合收益总额	-7,701.43	17,582.65	21,099.38	23,929.98

合并现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	33,525.56	159,972.62	82,700.72	47,601.46
收到的税费返还	-	-	9.08	1,538.70
收到其他与经营活动有关的现金	3,316.27	26,623.90	12,937.19	30,596.51
经营活动现金流入小计	36,841.84	186,596.52	95,646.99	79,736.67
购买商品、接受劳务支付的现金	57,152.38	307,603.80	68,298.44	421,891.66
支付给职工以及为职工支付的现金	3,222.86	4,762.54	4,882.78	4,198.33
支付的各项税费	13,235.24	25,083.12	31,131.83	40,587.95
支付其他与经营活动有关的现金	1,097.13	3,625.15	20,548.93	12,258.49
经营活动现金流出小计	74,707.60	341,074.61	124,861.97	478,936.43
经营活动产生的现金流量净额	-37,865.77	-154,478.09	-29,214.98	-399,199.76
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	5.83	-	1,376.62	10,589.87
取得投资收益收到的现金	69.01	607.66	981.02	327.28
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	13.30	7.09	20.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	38,911.49

收到其他与投资活动有关的现金	7,788.47	2,083.73	1,202.80	-
投资活动现金流入小计	7,863.31	2,704.70	3,567.53	49,848.63
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,694.89	898.01	3,738.27	407.41
投资支付的现金	2.00	12,700.00	641.50	42,800.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-8,804.64	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	2,000.00	1,200.00	-
投资活动现金流出小计	-7,107.74	15,598.01	5,579.77	43,207.41
投资活动产生的现金流量净额	14,971.05	-12,893.31	-2,012.24	6,641.21
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	87,532.00	-	95,868.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	87,532.00	-	95,868.00
取得借款收到的现金	287,912.34	322,144.78	373,264.70	616,332.24
收到其他与筹资活动有关的现金	4,560.00	-	200.00	-
发行债券收到的现金	-	-	-	229,310.00
筹资活动现金流入小计	292,472.34	409,676.78	373,464.70	941,510.24
偿还债务支付的现金	233,380.00	328,197.70	261,310.00	565,459.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	16,616.02	46,065.33	41,622.98	24,947.16
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	1,564.97	4,425.00	436.03	-
支付其他与筹资活动有关的现金	6,680.76	4,800.00	346.90	-
筹资活动现金流出小计	256,676.78	379,063.03	303,279.89	590,406.16
筹资活动产生的现金流量净额	35,795.56	30,613.75	70,184.81	351,104.08
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	12,900.84	-136,757.65	38,957.59	-41,454.46
加：期初现金及现金等价物余额	77,183.27	213,940.92	174,983.33	216,437.79
六、期末现金及现金等价物余额	90,084.11	77,183.27	213,940.92	174,983.33

母公司资产负债表

单位：万元

项目	2021-06-30	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
流动资产：				
货币资金	37,502.88	25,466.72	26,924.78	73,360.73
交易性金融资产	4,931.20	5,410.07	5,461.08	-
应收票据	-	4,100.00	-	-
应收账款	4,103.98	80.98	90.14	97.02

其他应收款	608,364.47	420,775.17	400,220.66	432,546.88
其他流动资产	2.96			
流动资产合计	654,905.49	455,832.94	432,696.66	506,004.63
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	-	32,319.62
其他非流动金融资产	45,364.01	46,135.24	30,123.92	-
长期股权投资	907,988.71	900,687.03	909,547.44	796,497.18
投资性房地产	28.96	29.67	30.79	37.78
固定资产	8.29	9.15	14.22	16.83
无形资产	2.01	3.52	6.54	0.32
递延所得税资产		-	-	31.21
其他非流动资产		-	500.00	-
非流动资产合计	953,391.98	946,864.62	940,222.92	828,902.93
资产总计	1,608,297.47	1,402,697.55	1,372,919.58	1,334,907.56
流动负债：				
短期借款	291,760.00	194,950.00	120,600.00	45,600.00
应付账款	-	9.00	-	-
应付职工薪酬	-	344.73	499.75	499.22
应交税费	249.40	1,259.18	241.87	25.44
其他应付款	389,615.64	174,469.86	118,993.78	206,866.09
一年内到期的非流动负债	365,683.21	232,820.00	125,457.84	50,060.00
其他流动负债	227.72	3.86	-	-
流动负债合计	1,047,535.97	603,856.62	365,793.23	303,050.74
非流动负债：				
长期借款	9,950.00	9,960.00	242,780.00	194,890.00
应付债券	-	229,627.26	229,491.62	312,641.76
递延所得税负债	2,309.92	2,309.92	1,891.86	51.00
非流动负债合计	12,259.92	241,897.18	474,163.48	507,582.77
负债合计	1,059,795.89	845,753.80	839,956.71	810,633.51
股东权益：				
股本	187,330.48	187,330.48	187,330.48	187,330.48
资本公积	313,290.26	313,290.26	309,422.34	309,422.34
其它综合收益	-	-	-	153.01
盈余公积	7,761.68	7,761.68	5,525.59	4,173.08
未分配利润	40,119.16	48,561.32	30,684.45	23,195.14
股东权益合计	548,501.59	556,943.75	532,962.87	524,274.05
负债和股东权益总计	1,608,297.47	1,402,697.55	1,372,919.58	1,334,907.56

母公司利润表

单位：万元

	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	8,888.43	23,731.02	16,664.84	5,194.17
减：营业成本	0.71	994.49	26.85	1.56
税金及附加	71.43	247.54	164.37	9.97
销售费用	-	-	-	-
管理费用	2,112.10	2,624.77	4,437.48	4,057.83
财务费用	14,318.79	32,640.16	31,439.02	15,954.53
其中：利息费用	14,462.70	33,040.10	31,718.82	16,431.18
减：利息收入	135.72	407.05	320.06	481.71
加：其他收益	3.92	1,472.86	1,032.92	6.93
投资收益	2,666.78	31,122.26	30,379.70	21,215.33
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	632.67	1,739.60	-1,539.38	1,475.64
公允价值变动净收益	-	2,960.30	1,842.93	-
资产减值损失	-1,250.10	-	-	3,298.17
信用减值损失	-0.20	-0.50	-0.30	-
资产处置收益	-	-	-	0.00
二、营业利润	-6,194.20	22,778.98	13,852.36	3,094.37
加：营业外收入	-	-	-	-
减：营业外支出	-	-	30.67	5.00
三、利润总额	-6,194.20	22,778.98	13,821.70	3,089.37
减：所得税费用	-	418.06	499.36	-
四、净利润	-6,194.20	22,360.92	13,322.34	3,089.37
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-	167.15
六、综合收益总额	-6,194.20	22,360.92	13,322.34	3,256.52

母公司现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	6,798.38	14,467.09	713.26	1.62
收到其他与经营活动有关的现金	5,199.09	245,457.06	269,612.02	87,215.21
经营活动现金流入小计	11,997.47	259,924.14	270,325.28	87,216.83
购买商品、接受劳务支付的现金	-	431.25	19.87	42.60
支付给职工以及为职工支付的现金	2,252.30	3,371.80	3,444.08	2,879.08
支付的各项税费	1,370.66	852.58	894.60	8.48
支付其他与经营活动有关的现金	7,974.56	159,141.59	365,533.38	143,217.34
经营活动现金流出小计	11,597.52	163,797.21	369,891.94	146,147.50

经营活动产生的现金流量净额	399.95	96,126.93	-99,566.66	-58,930.67
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	-	-	25,000.00
取得投资收益收到的现金	504.04	1,282.66	1,919.08	327.28
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	0.03	0.21
收到其他与投资活动有关的现金	28,106.84	-	147,044.56	-
投资活动现金流入小计	28,610.89	1,282.66	148,963.67	25,327.49
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1.15	1.20	11.70	3.50
投资支付的现金	3,334.50	12,700.00	115,089.64	178,473.23
支付其他与投资活动有关的现金	2,000.00	-	60,693.53	125,000.00
投资活动现金流出小计	5,335.65	12,701.20	175,794.88	303,476.73
投资活动产生的现金流量净额	23,275.24	-11,418.54	-26,831.21	-278,149.24
三、筹资活动产生的现金流量：				
取得借款收到的现金	231,750.00	264,950.00	346,200.00	514,500.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	200.00	-
发行债券收到的现金	-	-	-	229,310.00
筹资活动现金流入小计	231,750.00	264,950.00	346,400.00	743,810.00
偿还债务支付的现金	231,780.00	316,201.00	231,310.00	337,009.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	11,609.02	34,768.89	34,928.09	15,377.06
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	346.90	-
筹资活动现金流出小计	243,389.02	350,969.89	266,584.99	352,386.06
筹资活动产生的现金流量净额	-11,639.02	-86,019.89	79,815.01	391,423.94
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	12,036.16	-1,311.49	-46,582.86	54,344.03
加：期初现金及现金等价物余额	25,466.72	26,777.87	73,360.73	19,016.70
六、期末现金及现金等价物余额	37,502.88	25,466.38	26,777.87	73,360.73

（二）公司最近三年及一期合并报表范围的变化情况

1、2018 年报表合并范围变化情况

变动	名称	变更原因
新增	上海云盟汇企业发展有限公司	新设成立
减少	鑫沅资产市北高新专项资产管理计划	到期清算
	上海钧创投资有限公司	股权转让

2、2019 年报表合并范围变化情况

2019 年，本公司合并范围未发生变化。

3、2020 年报表合并范围变化情况

变动	公司名称	变化原因
新增	上海云置禾企业发展有限公司	新设成立
	上海乐颐养老服务有限公司	分立成立
减少	上海电气工业园区管理有限公司	注销

4、2021 年 1-6 月报表合并范围变化情况

变动	公司名称	变化原因
新增	上海新市北企业管理服务有限公司	非同一控制下企业合并
	上海市北高新集团物业管理有限公司	非同一控制下企业合并
	无锡新市北企业管理服务有限公司	非同一控制下企业合并
减少	上海松宏置业有限公司	注销

(三) 公司最近三年及一期主要财务指标

单位：万元、%、次/年

项目	2021年6月末 /2021年1-6月	2020年末/度	2019年末/度	2018年末/度
总资产（万元）	1,969,010.43	1,910,914.26	1,821,293.14	1,633,069.41
总负债（万元）	1,144,533.07	1,073,091.44	1,066,337.66	899,831.30
全部债务（万元）	899,523.56	842,632.28	856,626.39	744,424.00
所有者权益（万元）	824,477.36	837,822.82	754,955.48	733,238.11
营业总收入（万元）	27,911.74	120,234.56	109,038.24	50,785.62
利润总额（万元）	-7,225.00	23,799.08	37,842.55	39,045.77
净利润（万元）	-7,466.21	18,191.26	26,798.67	26,917.13
扣除非经常性损益后净利润 （万元）	-6,534.43	13,869.19	16,409.55	19,602.85
归属于母公司所有者的净利润 （万元）	-7,701.43	17,582.65	21,099.38	23,762.83
经营活动产生现金流量净额 （万元）	-37,865.77	-154,478.09	-29,214.98	-399,199.76
投资活动产生现金流量净额 （万元）	14,971.05	-12,893.31	-2,012.24	6,641.21
筹资活动产生现金流量净额 （万元）	35,795.56	30,613.75	70,184.81	351,104.08
流动比率	1.02	1.70	2.42	4.27
速动比率	0.16	0.19	0.69	0.81
资产负债率（%）	58.13	56.16	58.55	55.10

项目	2021年6月末 /2021年1-6月	2020年末/度	2019年末/度	2018年末/度
债务资本比率（%）	52.18	50.14	53.15	50.38
营业毛利率（%）	50.39	52.29	51.10	42.52
平均总资产回报率（%）	0.49	2.96	3.65	3.75
加权平均净资产收益率（%）	-1.20	2.76	3.41	3.96
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	-1.06	2.18	2.62	3.83
EBITDA（万元）	19,996.06	74,903.95	79,797.83	68,167.18
EBITDA 全部债务比（%）	2.22	8.89	9.34	9.16
EBITDA 利息倍数（倍）	1.00	1.81	2.11	3.00
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
应收账款周转率（次）	2.57	4.83	4.54	8.86
存货周转率（次）	0.02	0.06	0.06	0.04

（四）本公司管理层讨论与分析

本公司管理层结合最近三年及一期的合并财务报表，对资产结构、负债结构、现金流量、偿债能力、盈利能力进行分析。

1、资产结构分析

最近三年及一期，公司主要资产构成情况见下表：

单位：万元、%

项目	2021 年 6 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	90,178.97	4.58	77,183.60	4.04	214,087.82	11.75	174,983.33	10.71
交易性金融资产	4,931.20	0.25	5,410.07	0.28	5,461.08	0.30	-	-
应收票据	-	-	4,100.00	0.21	-	-	-	-
应收账款	13,420.97	0.68	8,314.66	0.44	41,487.07	2.28	6,592.87	0.40
预付款项	5,823.50	0.30	261.94	0.01	232.26	0.01	193.17	0.01
其他应收款	6,498.43	0.33	14,477.06	0.76	45,001.99	2.47	13,741.49	0.84
其中：应收股利	67.57	0.00	-	-	-	-	-	-
应收利息	18.93	-	67.57	0.00	-	-	-	-
存货	779,517.46	39.59	995,011.23	52.07	799,779.33	43.91	872,562.08	53.43
其他流动资产	21,560.58	1.09	19,128.11	1.00	11,390.91	0.63	9,551.16	0.58
流动资产合计	921,931.10	46.82	1,123,886.67	58.81	1,117,440.47	61.35	1,077,624.09	65.99

项目	2021 年 6 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
可供出售金融资产	-	-	-	-	-	-	32,532.82	1.99
其他非流动金融资产	45,368.33	2.30	46,137.56	2.41	30,132.49	1.65	-	-
长期股权投资	176,533.11	8.97	175,415.35	9.18	173,123.63	9.51	160,442.64	9.82
投资性房地产	798,422.09	40.55	555,812.43	29.09	492,245.99	27.03	355,934.34	21.80
固定资产	1,776.20	0.09	1,428.77	0.07	1,947.49	0.11	2,470.81	0.15
在建工程	-	0.00	-	-	32.82	0.00	-	-
使用权资产	11,413.67	0.58	-	-	-	-	-	-
无形资产	99.50	0.01	20.20	0.00	16.08	0.00	18.43	0.00
长期待摊费用	2,624.35	0.13	3,034.27	0.16	3,731.10	0.20	2,710.51	0.17
递延所得税资产	5,205.90	0.26	5,179.01	0.27	2,123.07	0.12	1,335.78	0.08
其他非流动资产	-	-	-	-	500.00	0.03	-	-
非流动资产合计	1,047,079.33	53.18	787,027.59	41.19	703,852.67	38.65	555,445.32	34.01
资产总计	1,969,010.43	100.00	1,910,914.26	100.00	1,821,293.14	100.00	1,633,069.41	100.00

2018-2020年来，公司以深化改革为契机，加大结构调整力度，各项业务持续、快速、健康发展，资产规模保持稳定增长。2018-2020年末及2021年6月末，公司总资产规模分别为1,633,069.41万元、1,821,293.14万元、1,910,914.26万元和1,969,010.43万元，资产规模稳步增加。

从资产结构看，公司的流动资产占比高于非流动资产。近三年及一期末，公司流动资产占总资产的比例分别为65.99%、61.35%、58.81%和46.82%。流动资产中占比最大的科目为存货，截至2020年末，公司存货规模为995,011.23万元，占流动资产比例为88.53%。公司非流动资产中占比最高的为投资性房地产，截至2020年末，投资性房地产规模555,812.43万元，占非流动资产比例为70.62%。

2、负债结构分析

最近三年及一期，公司主要负债构成情况见下表：

单位：万元、%

项目	2021 年 6 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	291,760.00	25.49	194,950.00	18.17	120,600.00	11.31	45,600.00	5.07
应收账款	81,670.92	7.14	93,512.39	8.71	86,120.02	8.08	41,023.13	4.56
预收款项	9,774.22	0.85	5,324.43	0.50	5,978.69	0.56	4,073.85	0.45
应付职工薪酬	75.77	0.01	739.22	0.07	795.24	0.07	743.25	0.08

项目	2021年6月末		2020年末		2019年末		2018年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应交税费	2,599.12	0.23	10,903.00	1.02	12,584.25	1.18	15,536.12	1.73
其他应付款	128,900.90	11.26	110,382.69	10.29	97,924.74	9.18	93,098.94	10.35
其中：应付利息	9,074.32	0.79	3,817.03	0.36	3,723.81	0.35	3,605.57	0.40
应付股利	1,180.00	-	-	-	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	385,276.19	33.66	239,120.00	22.28	134,257.84	12.59	52,060.00	5.79
其他流动负债	6,556.31	0.57	6,652.97	0.62	3,433.60	0.32	-	-
流动负债合计	906,613.43	79.21	661,584.70	61.65	461,694.37	43.30	252,135.29	28.02
长期借款	222,487.36	19.44	178,935.02	16.67	372,276.94	34.91	334,122.24	37.13
应付债券	-	0.00	229,627.26	21.40	229,491.62	21.52	312,641.76	34.74
租赁负债	12,557.79	1.10	-	-	-	-	-	-
递延收益	300.06	0.03	416.21	0.04	648.61	0.06	881.01	0.10
递延所得税负债	2,574.42	0.22	2,528.25	0.24	2,226.12	0.21	51.00	0.01
非流动负债合计	237,919.64	20.79	411,506.74	38.35	604,643.29	56.70	647,696.01	71.98
负债合计	1,144,533.07	100.00	1,073,091.44	100.00	1,066,337.66	100.00	899,831.30	100.00

近年来，公司负债规模虽有所波动，但基本保持稳定。2018-2020年末及2021年6月末，公司的负债总额分别为899,831.30万元、1,066,337.66万元、1,073,091.44万元和1,144,533.07万元，负债总规模小幅增加。

从负债结构看，近三年及一期末，公司非流动负债占总负债的比例分别为71.98%、56.70%和38.35%和20.79%，2018年末与2019年末，公司负债以非流动负债为主，2020年末非流动负债占总负债的比例较2019年大幅下降的主要原因是长期借款到期较多，而新增短期借款较多，2021年6月末流动负债规模较2020年末进一步上升，主要系公司应付债券重分类至“一年内到期的非流动负债”所致。截至2021年6月末，公司非流动负债中占比最高的为长期借款，占比为93.51%。

3、现金流量分析

最近三年及一期，公司合并现金流量情况如下：

单位：万元

项目	2021年1-6月	2020年度	2019年度	2018年度
经营活动现金流入小计	36,841.84	186,596.52	95,646.99	79,736.67
经营活动现金流出小计	74,707.60	341,074.61	124,861.97	478,936.43
经营活动产生的现金流量净额	-37,865.77	-154,478.09	-29,214.98	-399,199.76
投资活动现金流入小计	7,863.31	2,704.70	3,567.53	49,848.63
投资活动现金流出小计	-7,107.74	15,598.01	5,579.77	43,207.41
投资活动产生的现金流量净额	14,971.05	-12,893.31	-2,012.24	6,641.21
筹资活动现金流入小计	292,472.34	409,676.78	373,464.70	941,510.24
筹资活动现金流出小计	256,676.78	379,063.03	303,279.89	590,406.16

项目	2021年1-6月	2020年度	2019年度	2018年度
筹资活动产生的现金流量净额	35,795.56	30,613.75	70,184.81	351,104.08
汇率变动对现金及现金等价物影响	-	-	-	-
现金及现金等价物净增加额	12,900.84	-136,757.65	38,957.59	-41,454.46
期末现金及现金等价物余额	90,084.11	77,183.27	213,940.92	174,983.33

2018-2020年度及2021年1-6月，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-399,199.76万元、-29,214.98万元、-154,478.09万元和-37,865.77万元。报告期内，受项目开发进度、销售回款以及运营周期等因素的影响，公司经营活动现金流始终为负且波动较大。2018年公司购置静安区市北高新技术服务园区N070501单元21-02地块、2020年公司购置静安区市北高新技术服务业园区N070501单元22-02地块导致公司2018年、2020年产生了较大的经营活动现金流出，2021年公司产生了较大的经营活动现金流出，主要系N070501单元22-02地块项目开工所致。

2018-2020年度及2021年1-6月，公司投资活动产生的现金流量净额分别为6,641.21万元、-2,012.24万元、-12,893.31万元和14,971.05万元。2019年度，公司投资活动产生的现金流量净额较2018年度减少8,653.45万元，降幅130.30%，主要系2019年度公司对外投资减少所致。2020年度，公司投资活动产生的现金流量净额较2019年度净流出增加10,881.07万元，变化幅度为540.74%，主要系2020年度公司对外投资增加所致，主要系新增中译语通科技股份有限公司、上海市北高新创业投资合伙企业投资。

2018-2020年度及2021年1-6月，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为351,104.08万元、70,184.81万元、30,613.75万元和35,795.56万元。2019年公司筹资活动产生的现金流较2018年减少280,919.27万元，降幅80.01%，主要是由于2018年度发行中期票据14亿元及公司债9亿元，2019年度公司未发行中期票据及公司债。2020年，公司筹资活动产生的现金流量净额规模较大主要系本期对外融资到期还款增加所致。2020年公司筹资活动产生的现金流较2019年减少39,571.06万元，降幅56.38%，主要系本期对外融资到期还款增加所致。

4、偿债能力分析

最近三年及一期，公司主要偿债指标如下：

单位：倍、%、万元

项目	2021-06-30	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
----	------------	------------	------------	------------

流动比率	1.02	1.70	2.42	4.27
速动比率	0.16	0.19	0.69	0.81
资产负债率	58.13	56.16	58.55	55.10
项目	2021年1-6月	2020年度	2019年度	2018年度
EBITDA	19,996.06	74,903.95	79,797.83	68,167.18
EBITDA 利息倍数	1.00	1.75	2.10	2.69
贷款偿还率	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率	100.00	100.00	100.00	100.00

从短期偿债指标上来看，2018-2020年末及2021年6月末公司的流动比率分别为4.27、2.42、1.70和1.02倍，速动比率分别为0.81、0.69、0.19和0.16倍。近三年，公司流动比率均保持在1.5倍以上，流动资产短期偿债能力较好；2021年6月末，公司流动比率降幅明显，主要系期末应付债券重分类至一年内到期的非流动负债，流动负债大幅上升所致。公司的主营业务为园区产业载体销售和租赁，由于行业特点，存货占流动资产比例较高，故速动比率较低。

从长期偿债指标上来看，最近三年及一期，公司的资产负债率分别为55.10%、58.55%、56.16%和58.13%，市北高新负债率一直维持在健康的范围内，表明公司权益资本对负债的保障力度较大。其次，公司最近三年的EBITDA分别为68,167.18万元、79,797.83万元和74,903.95万元，呈现波动上升趋势，说明长期偿债能力有所增强。

近三年及一期，市北高新所发生的银行短期借款、长期借款均到期偿还，到期贷款偿还率和利息偿付率均为100%，资信情况良好。

5、盈利能力分析

最近三年及一期，公司盈利能力情况表如下：

单位：万元

项目	2021年1-6月	2020年度	2019年度	2018年度
营业收入	27,911.74	120,234.56	109,038.24	50,785.62
营业成本	13,847.25	57,358.83	53,323.68	29,192.94
毛利润	14,064.49	62,875.73	55,714.56	21,592.68
投资收益	1,211.53	2,865.09	14,248.32	43,202.72
销售费用	46.19	42.94	333.95	395.21
管理费用	2,243.48	5,835.65	6,993.25	6,029.01
财务费用	16,174.84	28,897.81	22,217.60	12,150.82
营业利润	-7,510.30	23,354.75	37,740.27	38,821.99
营业外收入	285.30	637.52	232.94	228.89
营业外支出	0.00	193.19	130.67	5.10

利润总额	-7,225.00	23,799.08	37,842.55	39,045.77
净利润	-7,466.21	18,191.26	26,798.67	26,917.13
总资产报酬率	0.90%	2.52%	2.84%	2.69%
净资产收益率（归母）	-2.41%	2.76%	3.41%	3.96%
净资产收益率	-1.80%	2.28%	3.60%	4.00%
毛利率	50.39%	52.29%	51.10%	42.52%
净利率	-26.75%	15.13%	24.58%	53.00%
期间费用率	66.15%	28.92%	27.10%	36.58%

2018-2020年度及2021年1-6月，公司的营业收入分别为50,785.62万元、109,038.24万元、120,234.56万元和27,911.74万元。近三年，公司营业收入逐年增长，2019年度和2020年度公司营业收入同比增长率分别为114.70%和10.27%，2019年度收入增长比例较高，主要是由于2019年度园区产业载体市北壹中心项目竣工销售，导致销售增加。近三年公司营业成本逐年增长，但营业成本的变动趋势与营业收入的变动对应，2019年度和2020年度公司营业成本同比增长率分别为82.66%和7.57%。

从期间费用（销售费用、管理费用、研发费用及财务费用）看，2018-2020年度及2021年1-6月，公司期间费用分别为18,575.04万元、29,544.80万元、34,776.40万元和18,464.51万元。其中，2019年度公司期间费用较2018年度增加10,969.76万元，主要系财务费用的增加所致；2020年度公司期间费用较2019年度增加5,231.60万元，增幅为17.71%，主要系公司财务费用增幅大于销售费用和管理费用的降幅所致。

从净利润看，2018-2020年度及2021年1-6月，公司净利润分别为26,917.13万元、26,798.67万元、18,191.26万元和-7,466.21万元，公司净利润持续下降的主要原因对联营企业和合营企业的投资收益下降。

（五）未来业务目标

2021年是“十四五”的开局之年，公司将继续以“打造中国大数据产业之都，创建中国创新型产业社区”为战略发展目标，以更高志的站位、更精准的定位着力推动区域经济协同和产业集聚发展，并抢抓新基建、新经济、“双循环”格局体系下的历史性战略机遇，为“十四五”开局起步打下坚实基础。公司将一如既往地探索“地产+投资”双轮驱动运营模式的创新实践，同时力争在项目开发、产业投资、产业服务、品牌延伸、经营管理等方面形成全面突破，推动市北高新园区职能向全产业链服务供应商完成重大转变，进一步提升数智产业综合服务商

核心竞争力，搭建面向数智生态的投资体系，完善产业园区的数字运营能力。

在产业载体开发方面。公司围绕“以人为本”价值内涵，坚持“定向化载体、数字化转型”的开发理念，持续优化营商环境，加大产业招商力度，构建产城融合典范。公司将对已交付的市北·区块链生态谷及市北·聚能湾创新社区项目量身打造招商方案和产业规划，努力引进具有巨大经济潜能的总部型企业和引导关键技术突破的科创型企业入驻，形成市北“数智产业”迭代突破的新增长点。2021年，随着22-02地块项目的开始施工，公司将全面加速开发建设静安市北国际科创社区。作为市北高新园区迄今为止首个百亿级、百米高、百万方的载体项目，静安市北国际科创社区可供办公面积达到了60万平方，7栋甲A级的百米写字楼将构成新的城市地标，并着力构建“人文创新活力区”和“数智产业集聚区”，打造“5G+”为核心的智慧城市样板区，为园区产业新场景、新业态、新模式孵化提供沃土。后续，为提高上海市中心稀缺研发用地效率，全力推进低效用地城市更新，公司将启动走马塘区域的整体规划转型，推进研发用地的改造升级，为未来产业发展提供承载空间。

在产业招商引资方面。根据《上海市静安区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，“十四五”期间，静安将重点打造南京西路、苏河湾、大宁、市北四个核心功能区，引领带动全区整体提升、全面发展。公司运营的市北高新园区作为静安发展高新技术产业的主阵地，2021年，公司将加强对大数据产业链企业的招商引资力度，打造数据全生命周期的功能平台，吸引上下游企业主动聚拢，从而激发大数据产业之都的内生动力。同时公司将携手园区企业，充分发挥上海市大数据中心等一批已有的功能平台的资源优势，积极承办各类大数据论坛和主题活动，共同构建园区数字化转型的创新生态，培育园区企业发展壮大。在“十四五”期间，公司将进一步凸显“数智市北”的集中度和显示度，推动园区产业能级的提升和区域活力的再造，从而推动公司高质量的全面跃升。

在产业投资孵化方面。公司将围绕“直投+基金”、“投资+培育”运营机制，从产业资本投资和财务投资角度出发，以直投、基金等投资业务为手段，以聚能湾国家级孵化器、“助力科创引培计划”等为媒介，形成可持续发展的市北投资模式，并强化面向投资企业的投资赋能效应。同时，公司重点聚焦人工智能、

大数据、5G、超高清视频、区块链等产业方向，对接市场优秀投资团队，扩大直投业务比例，深度筛选投资标的，将市北高新与园区高质量企业发展作双向捆绑，形成园企之间互为支撑、相辅相成的良性循环发展。

在产业服务方面。公司将从“人+企业”二元体系出发，在现有服务体系中有效融入“数据融合、园企融合”发展理念。通过联合外界优质资源实现园区运营的数字化升级，公司将努力扩大并完善市北特色园区服务，进而将之纳入主要业务范围。同时依托多年积累的大数据产业优势，以盈利及培养核心竞争力为主要目的，建立面向园区所有企业的大数据资源平台和分析系统。经平台系统滚动迭代形成独具特色的市北特色服务框架，为园区企业提供专业化、个性化服务体验，推动公司成为专业的园区服务商、产业投资方以及产业研究员。

在品牌延伸方面。公司主营的市北高新园区长期肩负着打响“上海制造”品牌、打造“上海名园”的重要使命，多年来经“云-数-智”的产业更迭，目前已成为全市范围内科创底蕴深厚、创新氛围浓郁的重要产业基地，“数智市北”品牌知名度持续扩大。公司将继续按照市、区两级政府相关要求，对标最好最优，通过电视媒体、电台广播、网络新媒体、赛事活动、专业会议等众多渠道组成的多媒体矩阵，围绕园区创新转型、大数据产业发展、招商推介活动等，全方位、全覆盖地提升市北品牌内涵、品牌价值、品牌活力，进而形成“数智市北”IP的独特魅力。

在内部管理方面。公司将以党建为引领，从顶层治理架构入手，进一步完善各职能部门的专业分工，加强内部风控制度建设，深化国有企业改革各项措施，形成更具市场化特征的组织管控结构。此外，要以公司运营数字化转型为契机，重新梳理各子公司业务定位，重点提升招商去化效率、资金及成本管理效率，优化专业人才结构，构建市场化绩效考核机制，强化重大项目“事前事中事后”管控力度。

（六）盈利的可持续性

面向“十四五”开局新征程，公司将继续以成为国内领先的“精品园区综合运营商”为愿景，以“打造中国大数据产业之都，创建中国创新型产业社区”为战略发展目标，加速推动“地产+投资”双轮驱动运营模式，带动“产业地产开发运营、产业投资孵化、产业服务集成”三大核心业务协同并进，为静安“一轴

三带”发展注入鲜活动力。

当前，随着国家新基建和“双循环”格局的全面展开，数据要素在推动社会经济发展过程中的重要性与日俱增。从政策层面来看，大数据产业作为全产业链数字化转型的底层支撑技术的趋势愈发显著。这与市北高新园区数智产业的核心发展方向一致，是未来“十四五”期间发展的重大机遇。

从产业层面来看，随着国家新基建和上海城市数字化转型趋势的全面迭起，不仅传统产业链数字赋能的现实需求勃然而兴，以“3+6”重点产业体系为代表的上海新兴产业集群发展亦蓄势待发，大数据凭借自身底层支撑的特征属性，逐步承载起今后推动产业全面转型发展的关键职责。公司运营的市北高新园区是上海市首个大数据产业基地，位居上海大数据“1中心+4基地”产业分布的关键核心位置，近年来大数据“创新基地+交易中心+产业基金+发展联盟+研究中心”的“五位一体”规划格局正加速显现。

作为面向大数据、云计算产业集聚的高新技术园区运营商，公司紧跟国家新基建和数字经济重大战略，坚持对标上海全球科创中心、国际数字之都建设要求，全面推进市北高新园区数据智能产业集群发展走向纵深，形成以大数据为底层基础，在云计算、人工智能、区块链、5G、超高清视频等新兴产业方面融合发展的崭新局面，进一步保证了盈利能力的可持续性。

四、本次债券发行的募集资金用途

本次发行公司债券的募集资金在扣除发行费用后，将用于满足公司生产经营需要，偿还公司有息债务，调整债务结构；补充流动资金；固定资产投资；股权投资等用途。具体用途由公司董事长于本次债券申请及发行时根据公司资金需求确定。

五、其他重要事项

（一）对外担保情况

截至 2021 年 6 月末，本公司合并范围内无对外担保（不包括对子公司的担保）。

（二）重大未决诉讼或仲裁

截至目前，公司无对公司的财务状况、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。

特此公告。

上海市北高新股份有限公司董事会

二〇二一年九月十六日