

公司代码：600604 900902

公司简称：市北高新 市北 B 股

**上海市北高新股份有限公司**  
**2021 年年度报告摘要**

## 第一节 重要提示

- 1 本年度报告摘要来自年度报告全文，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 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn) 网站仔细阅读年度报告全文。
- 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性、准确性、完整性，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。
- 3 公司全体董事出席董事会会议。
- 4 中汇会计师事务所(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。

### 5 董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

公司拟以2021年末总股本1,873,304,804股为基数，按每10股派现金人民币0.07元（含税）向全体股东分配利润，共分派现金红利人民币13,113,133.63元。该利润分配方案尚需公司2021年年度股东大会批准。

## 第二节 公司基本情况

### 1 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                   |
| 办公地址     | 上海市江场三路262号1楼        | 上海市江场三路262号1楼        |
| 电话       | 021-66528130         | 021-66528130         |
| 电子信箱     | zhengquan@shibei.com | zhengquan@shibei.com |

### 2 报告期公司主要业务简介

中国产业园区历经 30 多年的发展，产业园区从过去注重土地一级开发、拼政策、拼价格，仅作为企业办公的空间提供商；到如今，注重产业链强链补链、引资本、抢人才，逐渐成为企业成长的时间合伙人。现阶段，产业园区已经站在了新的经济风口，肩负着培育新一轮战略新兴产业，包括：大数据、人工智能、区块链、5G 等重点领域以及构建全球创新网络的重要使命。

在上海，1992 年成立的市北高新园区，是产业园区转型发展的一个缩影。市北高新园区的前

身是市北工业园区，在近 30 年的发展历程中，园区先后经历了从传统的工业区向生产性服务业、信息服务业，再到云计算和数据智能产业的转型升级，这些前瞻性产业定位的选择，成为了园区实现跨越式发展的重要基础。2016 年至今，市北高新园区先后获得了首个“上海市大数据产业基地”、首批“上海市超高清视频产业示范基地”，着力打造“区块链生态谷”，并且提出了“打造中国大数据产业之都、建设中国创新型产业社区”的战略目标。2021 年 4 月，在上海全球投资促进大会上，市北高新园区又获得了“上海在线新经济特色产业园”及“上海民营企业总部集聚区”两项殊荣，同时园区被上海市经信委授予了“全市数字化转型示范区”。这些荣誉背后，既反映出园区产业发展的现状，又彰显出未来园区的产业特色和独特定位。

在科技创新空前密集活跃的今天，高新产业园区作为国家科技创新的重要承载区，高新技术产业发展的推动者、优势资源的整合者，将发挥越来越重要的作用。作为面向大数据、云计算产业集聚的高新技术园区运营商，市北高新将紧跟国家新基建和数字经济两大战略，对标上海全球科创中心、国际数字之都的建设要求，全面推进市北高新园区数据智能产业集群发展走向纵深，加快园区数字化转型升级，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。

报告期内，公司作为市北高新园区开发运营方，始终以“产业地产开发运营、产业投资孵化、产业服务集成”为核心业务，牢牢把握“国际静安、卓越城区”的建设要求，按照静安一轴三带战略部署，贯彻落实静安“全球服务商计划”，以“市北数智产业生态”为特色，努力推动双向赋能的数字化转型之路，致力于成为国内领先、国际一流高科技产业园区。报告期内，公司实现全年营业收入为 11.14 亿元，归属于上市公司股东的净利润为 1.15 亿元。

#### 1、产业地产开发运营

公司产业载体运营模式采取“租售并举，租赁为先”的总体方针。报告期内，公司及控股子公司实现房地产租金收入 52,505.80 万元，房地产租金收入同比增加 27.63%，截至 2021 年 12 月 31 日，公司及控股子公司出租房地产总面积为 39.40 万平方米。公司产业载体销售策略是以面向大客户销售为主，大客户销售的特征是销售周期长、成交金额大，对公司阶段性经营业绩会造成一定波动。报告期内，公司及控股子公司全年销售项目签约面积 12,435.20 平方米，签约金额 52,013.03 万元。在开发建设方面，公司目前主导的在建载体项目 2 个，总建筑面积 42.45 万平方米，参股合作开发的在建载体项目 1 个，建筑面积 20.09 万平方米，

#### 2、产业投资孵化

近年来，公司依托园区数据智能的特色产业优势和优质科创企业的集群优势，努力探索并构建“直投+基金”、“投资+孵化”产业投资体系。2021 年 6 月，公司以人民币 6,669 万元成功收购上海新市北企业管理服务有限公司 45% 股权；2021 年 8 月，公司作为有限合伙人以人民币 6,000 万元成功参投中叶至源创业投资基金，占该基金总认缴出资额的 19.76%；2021 年 9 月，公司作为有限合伙人以人民币 1 亿元参与设立了央视融媒体产业投资基金，占该基金首期出资份额的 2.69%。报告期内，公司委托天源资产评估有限公司为公司所持有的其他非流动金融资产在 2021

年 12 月 31 日的公允价值进行分析复核，2021 年度公司公允价值变动收益为 17,097.12 万元，公司产业投资业务成果初步显现。截至报告期末，公司旗下国家级科技企业孵化器聚能湾孵化在孵企业 136 户，加速器企业 69 户，多年来聚能湾已累计孵化苗圃项目 355 项，孵化企业 343 户。

### 3、产业服务集成

公司运营的市北高新园区作为静安四个核心功能区之一的市北功能区，近年来不断提升园区营商环境和服务配套功能。报告期内，公司进一步加强招商引资力度，吸引数智产业上下游企业主动聚拢。园区成功引进亿元税收企业 1 家，千万税收企业 22 家、数据智能类企业 139 家、跨国公司地区总部 3 家。报告期内，公司实现招商服务收入 13,446.23 万元，新增租赁面积 10.21 万平方米。园区归口纳税企业 2021 年实现总税 91.14 亿元，同比增长超过 5%，其中产业类税收增加约 17.8 亿元，同比上升 40%。

## 3 公司主要会计数据和财务指标

### 3.1 近 3 年的主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

|                                 | 2021年             | 2020年             | 本年比上年<br>增减(%) | 2019年             |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|----------------|-------------------|
| 总资产                             | 21,158,502,440.13 | 19,109,142,594.55 | 10.72          | 18,212,931,353.11 |
| 归属于上市公司股东的净资产                   | 6,534,018,613.41  | 6,467,810,714.84  | 1.02           | 6,275,784,607.69  |
| 营业收入                            | 1,114,107,380.55  | 1,202,345,645.00  | -7.34          | 1,090,382,410.24  |
| 扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入 | 1,112,018,525.64  | 1,193,874,019.40  | -6.86          | /                 |
| 归属于上市公司股东的净利润                   | 115,010,573.69    | 175,826,519.37    | -34.59         | 210,993,840.29    |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润          | -21,047,511.74    | 138,691,950.21    | -115.18        | 161,801,170.16    |
| 经营活动产生的现金流量净额                   | -450,986,516.81   | -1,544,780,918.53 | 不适用            | -292,149,798.70   |
| 加权平均净资产收益率(%)                   | 1.77              | 2.76              | 减少0.99个百分点     | 3.41              |
| 基本每股收益(元/股)                     | 0.06              | 0.09              | -33.33         | 0.11              |
| 稀释每股收益(元/股)                     | 0.06              | 0.09              | -33.33         | 0.11              |

### 3.2 报告期分季度的主要会计数据

单位：元 币种：人民币

|                         | 第一季度<br>(1-3 月份) | 第二季度<br>(4-6 月份) | 第三季度<br>(7-9 月份) | 第四季度<br>(10-12 月份) |
|-------------------------|------------------|------------------|------------------|--------------------|
| 营业收入                    | 119,849,039.00   | 159,268,403.09   | 239,488,212.18   | 595,501,726.28     |
| 归属于上市公司股东的净利润           | -62,419,715.11   | -14,594,618.40   | -40,682,709.95   | 232,707,617.15     |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润 | -53,717,255.68   | -13,979,353.28   | -65,627,928.83   | 112,277,026.05     |
| 经营活动产生的现金流量净额           | -367,530,720.37  | -11,126,962.42   | -209,057,154.80  | 136,728,320.78     |

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

## 4 股东情况

### 4.1 报告期末及年报披露前一个月末的普通股股东总数、表决权恢复的优先股股东总数和持有特别表决权股份的股东总数及前 10 名股东情况

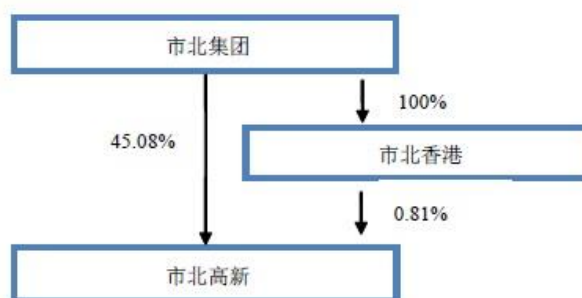
单位：股

| 截至报告期末普通股股东总数（户）                              |            |             |           |                          | 107,057        |    |          |
|---|------------|-------------|-----------|--------------------------|----------------|----|----------|
| 年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）                       |            |             |           |                          | 106,036        |    |          |
| 截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）                        |            |             |           |                          | 0              |    |          |
| 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）                  |            |             |           |                          | 0              |    |          |
| 前 10 名股东持股情况                                  |            |             |           |                          |                |    |          |
| 股东名称<br>(全称)                                  | 报告期内<br>增减 | 期末持股数<br>量  | 比例<br>(%) | 持有有<br>限售条<br>件的股<br>份数量 | 质押、标记<br>或冻结情况 |    | 股东<br>性质 |
|   |            |             |           |                          | 股份<br>状态       | 数量 |          |
| 上海市北高新（集团）有限公司                                | 0          | 694,465,512 | 37.07     | 0                        | 无              | 0  | 国有法人     |
| 市北集团—海通证券—20 市北 E1 担保及信托财产专户                  | 0          | 150,000,000 | 8.01      | 0                        | 无              | 0  | 国有法人     |
| 市北高新集团（香港）有限公司                                | 0          | 15,245,547  | 0.81      | 0                        | 无              | 0  | 国有法人     |
| VANGUARD TOTAL INTERNATIONAL STOCK INDEX FUND | 0          | 7,357,725   | 0.39      | 0                        | 未知             |    | 未知       |
| VANGUARD EMERGING MARKETS STOCK INDEX FUND    | 410,000    | 5,596,869   | 0.30      | 0                        | 未知             |    | 未知       |
| 周永山   | 184,100    | 4,751,501   | 0.25      | 0                        | 未知             |    | 境内自然人    |

|                     |  |           |      |   |    |  |       |
|---------------------|--|-----------|------|---|----|--|-------|
| 吴东魁                 | 973,900  | 4,450,100 | 0.24 | 0 | 未知 |  | 境内自然人 |
| 李红                  | 4,138,800  | 4,138,800 | 0.22 | 0 | 未知 |  | 境内自然人 |
| 饶张义                 | 2,199,100  | 2,913,600 | 0.16 | 0 | 未知 |  | 境内自然人 |
| 陈秀国                 | 45,500   | 2,788,560 | 0.15 | 0 | 未知 |  | 境内自然人 |
| 上述股东关联关系或一致行动的说明    | 1、市北高新集团（香港）有限公司为上海市北高新（集团）有限公司全资子公司，互为一致行动人。2、上海市北高新（集团）有限公司因非公开发行可交换公司债券，将其持有的150,000,000股本公司A股股份，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理了担保及信托登记，划入“市北集团-海通证券-20市北E1担保及信托财产专户”，专户受托管理人为海通证券股份有限公司。3、其余股东关联关系或一致行动未知。 |           |      |   |    |  |       |
| 表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明 | 无  |           |      |   |    |  |       |

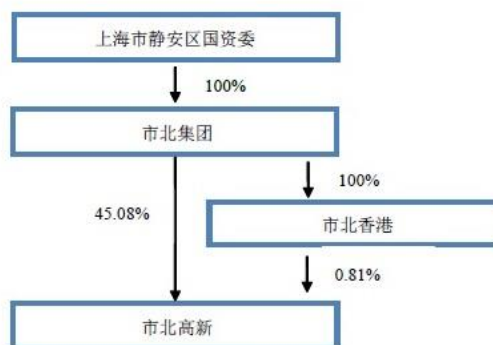
#### 4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



#### 4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



#### 4.4 报告期末公司优先股股东总数及前 10 名股东情况

适用 不适用

#### 5 公司债券情况

适用 不适用

##### 5.1 公司所有在年度报告批准报出日存续的债券情况

单位:亿元 币种:人民币

| 债券名称                               | 简称             | 代码        | 到期日              | 债券余额 | 利率(%) |
|------------------------------------|----------------|-----------|------------------|------|-------|
| 上海市北高新股份有限公司 2018 年公开发行公司债券(第一期)   | 18 高新 01       | 155040    | 2021 年 11 月 22 日 | 0    | 4.33  |
| 上海市北高新股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券 | 21 市新 01       | 185124    | 2026 年 12 月 9 日  | 9    | 3.25  |
| 上海市北高新股份有限公司 2018 年度第一期中期票据        | 18 市北高新 MTN001 | 101800809 | 2023 年 7 月 30 日  | 5    | 3.62  |
| 上海市北高新股份有限公司 2018 年度第二期中期票据        | 18 市北高新 MTN002 | 101800959 | 2023 年 8 月 27 日  | 8.1  | 3.45  |

##### 报告期内债券的付息兑付情况

| 债券名称                             | 付息兑付情况的说明  |
|----------------------------------|--|
| 上海市北高新股份有限公司 2018 年公开发行公司债券(第一期) | 公司于 2021 年 11 月 22 日支付“18 高新 01”利息及该期债券本金共计人民币 938,970,000 元。本次付息及债券本金兑付对象为截止 2021 年 11 月 19 日上海证券交易所收市后,在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记在册的全体“18 高新 01”持有人。 |
| 18 市北高新 MTN001                   | 公司于 2021 年 7 月 30 日支付“18 市北高新 MTN001”利息人民币 2,245 万元。   |
| 18 市北高新 MTN002                   | 公司于 2021 年 8 月 27 日支付“18 市北高新 MTN002”利息 4,140 万元,“18 市北高新 MTN002”在回售期内回售数量为人民币 9,000 万元。   |

##### 报告期内信用评级机构对公司或债券作出的信用评级结果调整情况

适用 不适用

##### 5.2 公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

| 主要指标         | 2021 年         | 2020 年         | 本期比上年同期增减(%) |
|--------------|----------------|----------------|--------------|
| 资产负债率(%)     | 60.07          | 56.16          | 6.97         |
| 扣除非经常性损益后净利润 | -21,047,511.74 | 138,691,950.21 | -115.18      |

|              |      |      |       |
|--------------|------|------|-------|
| EBITDA 全部债务比 | 0.07 | 0.07 | -4.88 |
| 利息保障倍数       | 1.38 | 1.33 | 3.88  |

### 第三节 重要事项

1 公司应当根据重要性原则，披露报告期内公司经营情况的重大变化，以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项。

报告期内，公司实现营业收入 11.14 亿元，同比下降 7.34%，实现归属于上市公司股东的净利润为 1.15 亿元，同比下降 34.59%。

详见本公司 2021 年年度报告第三节“一、经营情况讨论与分析”。

2 公司年度报告披露后存在退市风险警示或终止上市情形的，应当披露导致退市风险警示或终止上市情形的原因。

适用 不适用