



上海市北高新股份有限公司

2021 年年度股东大会

会议资料

2022 年 6 月

www.shibeiht.com

市北高新制

上海市北高新股份有限公司

2021 年年度股东大会议程

时间：2022 年 6 月 30 日下午 14:00

地点：上海市静安区江场三路 238 号一楼会议室。交通方式：地铁一号线汶水路站换乘公交 04 路至市北高新园区总部经济园站。

会议主持：董事长 罗岚女士

见证律师：国浩律师（上海）事务所 律师

会议议程：

一、宣读大会注意事项；

二、会议审议事项：

1、审议《2021 年年度报告及摘要》；

2、审议《2021 年度董事会工作报告》；

3、审议《2021 年度监事会工作报告》；

4、审议《独立董事 2021 年度述职报告》；

5、审议《2022 年预计日常关联交易的议案》；

6、审议《2021 年度财务决算和 2022 年财务预算》；

7、审议《2021 年度利润分配预案》；

8、审议《关于公司 2022 年对外融资计划的议案》；

9、审议《关于续聘会计师事务所的议案》；

10、审议《关于购买董事、监事及高级管理人员责任保险的议案》。

三、股东提问与发言；

四、大会进行表决；

五、宣布表决结果；

六、宣读法律意见书；

七、宣读 2021 年年度股东大会决议；

八、宣布大会结束。

议案一：审议《2021 年年度报告及摘要》

各位股东：

请审议公司《2021 年年度报告及摘要》。详见公司于 2022 年 4 月 15 日在上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 披露《2021 年年度报告》及《2021 年年度报告摘要》。

本次会议现场发放公司《2021 年年度报告》，供各位股东审阅。

本报告业经公司第九届董事会第三十五次会议审议通过，请各位股东予以审议。

议案二：审议《2021年度董事会工作报告》

各位股东：

2021 年，上海市北高新股份有限公司董事会严格遵守《公司法》、《公司章程》及《董事会议事规则》等有关法规制度的规定，认真履行忠实义务和勤勉义务，严格执行股东大会各项决议，积极推进董事会各项决议的实施，不断优化公司法人治理结构，持续提升董事会决策效率及决策水平，为公司持续健康发展奠定了良好的基础。现将公司董事会 2021 年工作情况汇报如下：

一、2021 年经营情况讨论与分析

回顾 2021 年，面对百年变局加速演进、新冠疫情始终反复和复杂严峻的宏观经济形势，公司继续以“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，持续推进园区数字化转型，不断完善园区的数字化运营能力。公司 2021 年整体经营保持稳健的发展态势，顺利完成年度经营发展目标任务，为“十四五”顺利开局打下了坚实基础。

1、推动数字化转型，构建市北数智经济产业生态圈。

公司主要运营的市北高新园区是静安对接上海全球科创中心、国际数字之都的核心承载区。园区以“云、数、智、链”为特色，云计算、大数据、人工智能、区块链、5G+8K 超高清视频等重点领域快速发展，在全市首发“数据智能产业链图谱”，打造“3+1+N”区块链产业生态。截至报告期末，园区已聚集跨国公司地区总部 26 家，具有总部特征的央企、行业龙头企业 70 余家，高新技术企业 200 余家，超过 500 家数据智能创新企业；拥有国家级平台、实验室 4 家，市级创新功能平台 10 余个，高能级企业研发平台 40 余个。报告期内，公司依托市北高新园区规模化的数智产业基础，进一步提升“数智市北”产业策源活力，推动园区成为上海数据要素高度集聚、高效配置、高速增值的枢纽节点，打造具有国际竞争力的数字产业集群。

2、加快高端载体建设和高效运营，打造产城融合智能化场景。

报告期内，公司围绕“以人为本”价值内涵，坚持“定制化载体、数字化转型”的开发理念，按照“东西联动、成片开发、产城融合”的园区开发总体思路，

加快高端载体建设，满足优质企业对于产业载体的个性化需求。

报告期内，公司着力建设静安市北国际科创社区，构建“人文创新活力区”、“智慧城市先导区”、“数智产业集聚区”，围绕“生产+生活+生态”有机结合，以智慧楼宇、智慧街区、智慧家居等一批创新应用模式，推动立体绿化、慢行体系、智能管网、海绵社区等项目形成一连串未来智能化场景，打造上海中心城区以数据智能为核心驱动的产业集群，为新场景、新业态、新模式的孵化提供沃土。同时公司积极推进走马塘整体区域规划转型和城市更新，启动园区存量地块整体转型升级、走马塘沿岸景观改造、绿色健康步道、科创社区数脊云廊等慢行体系建设。

在产业载体租赁和销售方面，公司采取“租售并举，租赁为先”的运营模式，报告期内，公司产业载体运营模式进一步向租赁倾斜，2021 年公司及控股子公司全年实现房地产租金收入 5.25 亿元，同比增加了 27.63%。在积极推进优质产业载体资产沉淀，保留优质产业载体资源的同时，公司不断加大开发建设力度，为未来实现可持续发展、集聚更多优质企业储备充足的载体空间。截至报告期末，公司主导的在建载体项目 2 个，分别为静安市北国际科创社区内的 21-02 地块项目和 22-02 地块项目，总建筑面积 42.45 万平方米，计划于 2024 年陆续交付使用。公司参股合作开发的 17-02 地块项目，建筑面积 20.09 万平方米，计划于 2023 年交付使用。报告期内，公司还通过参股合作的方式努力拓展外延空间，投资设立“百联云灏”与“瑞创云谷”两家参股公司，其中百联云灏已于 2021 年 12 月 29 日成功摘牌静安区江场西路 570 号地块项目。

3、产业投资赋能，构建以价值链为导向的投资引培机制。

在产业投资孵化方面，公司围绕“基地+基金”、“投资+孵化”运营模式，从产业投资赋能和打造投资生态圈角度出发，围绕企业从初创到 Pre-IPO 各个阶段，打造企业全生命周期的“直投+基金”产业投资体系。报告期内，公司重点打造了两个特色品牌活动，分别为“精准投融资对接会”和“企业 IPO 之旅系列培训”，进一步提升园区科创企业与资本方深度对接的服务能力，加快推动园区科创企业申报上市，构建以价值链为导向的投资引培机制。

报告期内，公司以人民币 6,669 万元收购上海新市北企业管理服务有限公司 45%股权，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。2021 年

8月，公司作为有限合伙人以人民币6,000万元参与了中叶至源创业投资基金，占该基金总认缴出资额的19.76%；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，公司旗下国家级科技企业孵化器聚能湾荣获2020年度市级创业孵化示范基地评定A级，完成国家中小企业公共服务示范平台、上海静安留学人员创业园申报。聚能湾已累计孵化苗圃项目355项，孵化企业343户，目前在孵企业136户，加速器企业69户。

4、提升产业能级和招商力度，打造静安中环数智经济硬核增长极。

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，根据静安区委区政府的要求，公司承担了提升区域产业能级和再造区域产业活力的责任。报告期内，公司通过强化产业载体租售，产业生态建设与招商引资协同联动，积极探索“投招联动”的创新渠道，形成了公司新的业务模式，为公司带来新的利润增长点。

报告期内，公司以精准招商、产业招商、生态招商为手段，以产业能级提升为视角，充分发挥大数据中心、大数据联盟等平台集聚效应，推动市北园区数智产业高质量发展。报告期内，园区成功引进了央企总部中国电气装备集团、中国电信一级子公司天翼数字生活、央视融媒体产业投资基金、上海蚂蚁链产业创新中心、博尔捷数字科技、高济医药、开店宝支付等重大产业招商项目。报告期内，公司运营的市北高新园区成功入选“上海市民营企业总部集聚区”和“上海在线新经济特色产业园”，并相继获得了“上海市数字化转型示范园区”、“国家区块链创新应用试点”、“中国区块链产业五大集聚区”等一系列重要荣誉。

5、企业服务提质增效，营造优质营商环境。

公司始终注重探索园区综合管理服务的创新模式，通过精准的产业定位打造独有的数智产业园区综合服务体系，全力优化营商环境，强化生态园区建设，创建线上线下互补结合的服务机制，在园区范围内初步形成智慧园区综合管理体系，打破了产业园区与城市空间之间的固有壁垒，全面缔造了“生产、生活、生态”三者有效联结的良好局面。

报告期内，公司推进落实“园区事、园区办”，努力提升营商服务的智能化和便利化水平。园区率先开展静安区政府“窗口前移”试点推广工作，通过设立

智慧税务共治点、建立人力资源服务线下体验站、打造家门口的警务超市等举措，实现区、园两级涉企审批标准事项“只跑一次、一次办成”。公司还深度参与静安区“营商环境体验官”行动，共同推动全区企业服务提质增效，为营造“放心投资、安心发展”的优质营商环境贡献力量。

报告期内，公司积极构建产业园区数字化管理能力和国际科创社区数字化运营能力，并逐步将其内化为市北高新的“软实力”，以期在未来探索形成轻资产输出的新商业模式。

二、报告期内董事会主要工作情况

1、董事会运行情况

2021 年度，公司共召开 9 次董事会，董事会的召集、提案、出席、议事、表决、决议及会议记录均严格按照《公司法》、《公司章程》及《董事会议事规则》等相关规定要求规范运作。公司全体董事均通过现场和通讯方式出席了会议。具体情况如下：

会议届次	召开日期	会议决议
第九届董事会第二十六次会议	2021 年 3 月 29 日	1、审议并通过了《2020 年年度报告及摘要》 2、审议并通过了《2020 年度董事会工作报告》 3、审议并通过了《审计委员会 2020 年度履职报告》 4、审议并通过了《独立董事 2020 年度述职报告》 5、审议并通过了《2020 年度总经理工作报告》 6、审议并通过了《2020 年度社会责任报告书》 7、审议并通过了《2020 年度内部控制评价报告》 8、审议并通过了《2021 年预计日常关联交易的议案》 9、审议并通过了《2020 年度财务决算和 2021 年财务预算》 10、审议并通过了《2020 年度利润分配预案》 11、审议并通过了《关于 2021 年公司高级管理人员薪酬的议案》 12、审议并通过了《关于变更会计政策的议案》 13、审议并通过了《股东分红回报规划（2021-2023）》 14、审议并通过了《关于接受控股股东财务资助的议案》 15、审议并通过了《关于公司 2021 年对外融资计划的议案》 16、审议并通过了《关于向公司控股孙公司提供股东同比例借款暨关联交易的议案》 17、审议并通过了《关于召开公司 2020 年年度股东大会的议案》
第九届董事会第二十七次会议	2021 年 4 月 29 日	1、审议并通过了《2021 年第一季度报告及摘要》
第九届董事会第二十八次会议	2021 年 6 月 15 日	1、审议并通过了《关于修订〈市北高新银行间债券市场债务融资工具信息披露事务管理制度〉的议案》 2、审议并通过了《关于公司收购上海新市北企业管理服务有限公司 45%股权的议案》
第九届董事会第二十九次会议	2021 年 8 月 2 日	1、审议并通过了《关于认购产业投资基金份额的议案》 2、审议并通过了《关于发行直接债务融资产品的议案》 3、审议并通过了《关于召开公司 2021 年第一次临时股东大会的议案》
第九届董事会第三十次会议	2021 年 8 月 26 日	1、审议并通过了《关于公司 2021 年半年度报告及其摘要的议案》 2、审议并通过了《关于对全资子公司进行减资的议案》 3、审议并通过了《关于对外投资设立合资公司的议案》
第九届董事会第三十一次会议	2021 年 9 月	1、审议并通过了《关于公司参与设立投资基金的议案》

十一次会议	14 日	
第九届董事会第三十二次会议	2021 年 10 月 18 日	1、审议并通过了《关于向公司控股子公司提供股东同比例借款展期暨关联交易的议案》 2、审议并通过了《关于公司控股孙公司签订委托协议暨关联交易的议案》
第九届董事会第三十三次会议	2021 年 10 月 28 日	1、审议并通过了《关于公司 2021 年第三季度报告的议案》 2、审议并通过了《关于变更会计师事务所的议案》 3、审议并通过了《关于召开公司 2021 年第二次临时股东大会的议案》
第九届董事会第三十四次会议	2021 年 12 月 27 日	1、审议并通过了《关于向控股孙公司上海云置禾企业发展有限公司提供股东同比例借款暨关联交易的议案》 2、审议并通过了《关于全资子公司上海聚能湾企业服务有限公司签订合作协议暨关联交易的议案》 3、审议并通过了《关于全资子公司上海市北高新欣云投资有限公司签订特别重大合同的议案》 4、审议并通过了《关于全资子公司上海市北生产性企业服务发展有限公司签订特别重大合同的议案》 5、审议并通过了《关于对外投资设立合资公司的议案》

2、董事会召集股东大会并执行股东大会决议情况

2021 年度，公司共召开 3 次股东大会，全部由董事会召集，公司董事会严格按照股东大会的决议和授权，认真执行了股东大会通过的各项决议，维护了全体股东的利益，保证股东能够依法行使职权，推动了公司长期、稳健、可持续发展。具体情况如下：

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期	会议决议
2020 年年度股东大会	2021 年 4 月 26 日	在上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 披露编号为临 2021-012《市北高新 2020 年年度股东大会决议公告》	2021 年 4 月 27 日	1、审议并通过了《2020 年年度报告及摘要》； 2、审议并通过了《2020 年度董事会工作报告》； 3、审议并通过了《2020 年度监事会工作报告》； 4、审议并通过了《独立董事 2020 年度述职报告》； 5、审议并通过了《2021 年预计日常关联交易的议案》； 6、审议并通过了《2020 年度财务决算和 2021 年财务预算》； 7、审议并通过了《2020 年度利润分配预案》； 8、审议并通过了《股东分红回报规划（2021-2023）》； 9、审议并通过了《关于接受控股股东财务资助的议案》； 10、审议并通过了《关于公司 2021 年对外融资计划的议案》。
2021 年第一次临时股东大会	2021 年 8 月 18 日	在上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 披露编号为临 2021-023《市北高新 2021 年第一次临时股东大会决议公告》	2021 年 8 月 19 日	1、审议并通过了《关于发行直接债务融资产品的议案》。
2021 年第	2021 年 11	在上海证券交易所	2021 年 11 月	1、审议并通过了《关于变更会计师事务所

二次临时股东大会	月 15 日	网站 www.sse.com.cn 披露编号为临 2021-038 《市北高新 2021 年第二次临时股东大会决议公告》	16 日	的议案》。
----------	--------	---	------	-------

3、董事会专门委员会履职情况

公司董事会下设战略委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会及审计委员会四个专门委员会。2021年专门委员会共召开10次会议，包括8次审计委员会会议，1次战略委员会会议及1次薪酬与考核委员会会议。各专门委员会按照各自工作细则的规定，认真勤勉地履行了各自职责，在公司经营管理中充分发挥了其专业性作用。

董事会战略委员会关注国家政策导向，全面考虑市场情况和公司业务发展需求，结合公司的综合竞争力以及可能存在的风险，对公司经营目标及长期发展规划进行研究并提出意见和建议，为公司董事会科学决策发挥了积极作用。

董事会审计委员会严格审阅了公司的定期财务报告、公司内部控制评价报告和会计师事务所出具的内部控制审计报告；对公司聘请审计机构执行财务报表审计及内控审计工作的情况进行了监督和评价；加强了公司内部审计与外部审计之间的沟通，充分发挥了审查、监督的作用。

董事会薪酬与考核委员会按照公司薪酬分配体系，对董事及高级管理人员的绩效考核机制、薪酬分配方案进行审查，并对公司薪酬管理执行过程中的相关情况和问题提出了建设性意见，推进相关工作稳妥开展。

董事会提名委员会根据公司的经营战略、外部和内部客观条件，结合公司发展的实际需要，深入研究公司内部组织机构设置，以及董事、高级管理人员的选择标准和决策程序，切实履行了勤勉尽责义务。

4、独立董事履职情况

2021 年度，公司独立董事均认真勤勉地履行职责，积极参加董事会会议，认真审议各项议案。对公司生产经营、财务管理、关联交易、项目投资等情况，与公司经营层充分沟通，依据自己的专业知识和能力对公司重大事项发表独立意见。在工作中保持充分的独立性，切实维护公司和中小股东的利益。各位独立董事利用参加董事会、股东大会的机会以及其他时间与公司管理层充分沟通了解公

司的生产经营情况,在公司年度报告编制期间,与年审会计师沟通审计工作情况,督促审计报告及时完成。

三、2022 年及未来发展的展望

1、公司发展战略

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,开启向“数字化产业社区运营商”全新定位的转型之路,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,凸显上海首批“在线新经济特色产业园”、“民营企业总部集聚区”以及“数字化转型示范区”的特色优势,增强数智经济新兴产业核心竞争力,打造上海中环区域最硬核的数智经济增长极,力争成为上海国际数字之都的标杆性区域。

2、2022 年经营计划

2022 年,公司将充分发挥市北高新园区的区位优势、产业优势、资源优势、品牌优势,通过招商引资倍增、总部经济增能、重点产业增效、重大工程增速、服务效能增优,全力优化“总部+数智”产业集聚、优化综合生态、深化产城融合、打响功能区品牌,努力实现创新引领,将市北高新园区初步建成国内领先的“市北数智生态园”。

(1)、抢抓建设周期,以新理念建设数智产业新空间。

公司将整合市北总部经济集聚区内的低效楼宇,进一步整合资源、腾笼换鸟,加速推动成熟区域内的产业迭代更新。全力打造市北•区块链生态谷,构建“1+3+N”的创新生态,形成区块链产业的标杆示范。全面建设静安市北国际科创社区,依托 60 万方的产业载体、7 栋甲 A 级的百米写字楼构成城市新地标,重点打造云计算、大数据、区块链、5G、超高清视频等一批千亿级产业集群。全面启动走马塘区域的整体规划转型,提高市中心稀缺研发用地效率,通过合作共赢和改造升级等方式,力争未来逐步释放出 70 万方的土地资源,为产业发展提供新的承载空间。

(2)、聚焦经济、生活和治理,率先建设上海市数字化转型示范区。

公司主动融入上海推进“经济、治理、生活”全面数字化转型。聚焦数字经

济，以数字技术为基础支撑、以大数据为重要资源、以应用场景为关键核心，持续壮大数字化产业集群，加快推进产业数字化革新赋能。对标数字生活，加快“数字化新基建”的建设步伐，以大数据、区块链、人工智能、5G 等核心技术为支撑，重点打造智能办公、智能物业、智慧社区、智慧商业、智慧校园、智慧医疗等应用场景。围绕数字治理，努力推进园区“一网通办”“一网统管”，持续建设智慧园区管理平台，持续优化园区政企通“线上+线下”的服务功能，实现园区的智能高效管理。

（3）、聚焦特色数智产业园和民营总部集聚区，凸显园区品牌优势。

公司将以打造“上海市民营企业总部集聚区”为契机，努力集聚一批具有“数智产业”特色的标志性、高能级民营经济头部企业和功能机构，加快推动大数据、云计算、人工智能、区块链等产业融合创新发展；积极探索形成园区数字化转型发展的规范标准；全力推进数据智能产业链上下游企业及应用场景的落地。同时，加快聚焦总部经济和楼宇经济，进一步健全园区高密度、全生态的产业布局。

（4）、围绕“基地+基金”“投资+孵化”运营机制，发挥产业基金的引导作用。

公司将依托市北高新助力科创引培联盟、聚能湾国家级孵化器，聚集各种创新要素，持续完善市北高新产业投资体系，加快推动科创引培企业申报上市，为园区企业筹备上市提供各项服务和支持工作。同时，依托大数据产业基金和央视融媒体产业投资基金等产业投资基金，促进科技企业与金融资本的有效对接，帮助成长性高、可塑性强的优质企业打通金融市场渠道，有效降低投融资成本，构建以价值链为导向的投资引培机制。

（5）、园区事、园区办，持续优化园区营商环境和服务配套。

公司将继续完善和优化园区各项企业服务功能，加快构建园区内“一网通办”和“一网统管”，以人为本、以企为先，努力构建高效便捷的营商体验。同时，公司将不断完善配套设施，提升园区环境，持续建设国家生态示范园，打造最美河道、健康步道、休憩绿道、中央公园；改善园区交通出行，新增高端化、国际化的学校资源，增添网红打卡地，丰富园区夜经济，保留彭浦机器厂工业风貌变身成为公益会展中心、智造博物馆、沉浸式数字光影空间等文化场馆，打造一个7*24 小时的、有温度的产业社区。

(6)、以党建为引领，加强内部风控制度建设，赋能公司治理。

公司将以党建为引领，从顶层治理架构入手，通过完善内控流程、优化制度更新、提升业务过程管控、细化控价指引和合同指引、管控工程建设进度安排、组织经营过程中的专项审计等措施，强化重大项目“事前事中事后”管控力度，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。

四、可能面对的风险

1、宏观经济政策风险

公司的核心业务园区开发运营业务属于与政府管控紧密关联，且资源整合复杂程度非常高的行业。产业、人口、规划、交通、金融等主要资源受各类政策影响较大。园区开发行业投资规模大，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，政府进一步利用产业政策、税收政策及信贷政策等对房地产行业实施调控，则可能影响公司园区产业载体的开发与销售等主营业务，也可能增加公司获取土地储备的难度与成本，进而可能会对公司的盈利情况产生负面影响。随着 2021 年新冠疫情在国内外朝着常态化、纵深化方向发展，中国经济面临的不稳定不确定因素增多，公司将密切关注宏观经济和国家政策走势，努力把握宏观经济形势、顺应宏观调控政策导向，积极主动地调整经营计划，提升公司整体竞争能力。

2、产业地产竞争风险

在上海地区产业园“十四五”高速发展的前提下，产业园区在大数据、云计算、人工智能等产业发展上的同质化竞争愈发激烈。随着产业园区向中高端发展迈进，各地园区纷纷加大了对高新技术企业的招商引资力度，加剧了对于创新产业、创新机构、创新产品和创新人才的争夺，产业园区竞争已不单单是一个园区和一个园区之间的竞争，而是政策、服务、产业等一揽子方案竞争。因此公司需要以更主动的姿态、更超前的意识、更敏锐的布局来有效应对市场变化，抢抓发展机遇，以大数据、云计算为基础支撑，以 5G、区块链等为重点方向，继续深化产业建设、推动产业迭代。

3、项目开发风险

虽然公司在多年的园区开发和建设过程中，积累了丰富的园区开发经验，通过创造性地运用产业链招商、平台招商、强化服务等综合手段为入驻企业提供了

所需产业载体，在完善产业载体运营的过程中，建立了一套完善的开发流程和开发标准。但由于园区产业载体及其相关的配套设施项目开发具有开发周期长、投入资金量大等特点，同时受到多个政府部门管理，使得园区开发项目在项目审批、工程进度等方面存在不确定性，可能导致项目开发周期延长、成本增加等问题，在经营中若不能及时应对和解决上述问题，可能对未来公司经营业绩产生负面的影响。为此，公司将综合分析外部宏观、行业发展动态及公司内部的实际经营情况，对开发项目作出科学合理的分析与策划，更加注重提升项目质量、控制投资风险，并强化对项目开发过程的风险管控和动态管理，不断提升公司的风险管控能力。

4、产业载体租售业务经营风险

园区产业载体的销售与租赁是公司的主营业务。随着公司资本规模积累以及长期发展需要，公司对产业载体整体运营模式已转为“租售并举，租赁为先”。该模式资金回收周期相对较长，租售现金流入与相应建设现金支出在短期不能完全配比，尤其近年来公司新建项目较多，资金投入量大，对公司阶段性经营业绩会造成一定波动。在租赁模式下，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、上海市内其他园区的开发建设、租金价格变化均会对公司租赁业务的收入产生较大的影响。此外，若公司园区产业载体租赁板块下属物业租约出现集中租约到期不续租的情况，可能会在一定时间内对公司的业绩产生负面影响。为此，公司将深入调研，找准租赁市场定位，建立以客户测评风险评级为基础的客户信息系统，同时强化合同制定和审核流程，进一步提升招商蓄客能力，以保证租赁业务收益的长期稳定性。

5、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，为公司的产业投资奠定了坚实的基础。公司近几年积极探索“直投+基金”、“投资+培育”的产业投资体系，进一步加大产业孵化和产业投资的力度，为公司的可持续发展创造新的利润增长点。虽然公司在产业地产运营领域积累了较成熟的经验，但在产业投资上仍处在早期阶段，并且产业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，公司的投资业务可能存在投资决策风险以及投资退出风险，进而导致投资收益的不确定性。为此，公司将

在依托市北高新园区的产业优势、丰富的优质企业资源挖掘和提升产业投资机会的同时，不断优化公司的投资管理体系、完善投资管理制度，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，确保产业投资的安全和效益。

2022 年，公司董事会将进一步加强自身建设，充分发挥董事会在公司治理中的中心作用；贯彻落实股东大会的各项决议，从全体股东利益出发，勤勉履职；按照既定的经营目标和发展方向，努力推动实施公司发展战略；不断规范公司治理，加强董事履职能力培训，提高公司决策的科学性、高效性和前瞻性；加强公司内控体系建设，优化公司战略规划，进一步实现公司的稳定健康发展。

本报告业经公司第九届董事会第三十五次会议审议通过，请各位股东予以审议。

议案三：审议《2021年度监事会工作报告》

各位股东：

2021 年度，公司监事会严格按照《公司法》、《证券法》等法律法规和《公司章程》、《公司监事会议事规则》的规定和要求，认真履行监督职责，勤勉尽责地履行职权，对公司经营决策程序、公司生产经营活动、财务状况和公司董事、高级管理人员的履职情况等重大事项进行有效监督，促进公司规范运作和健康发展，积极维护了公司和全体股东的合法权益。公司监事会 2021 年度履职情况如下：

一、公司监事会的建设

1、监事会工作情况

2021 年，公司共召开 5 次监事会会议，共审议议案 16 项。监事会成员严格按照《公司监事会议事规则》，以诚实守信、勤勉尽责为原则对各项审议事项履行了审核和监督。

日期	会议届次	审议议案	审议情况
2021. 3. 29	第九届监事会第十八次会议	审议《2020 年年度报告及摘要》	审议通过
		审议《2020 年度监事会工作报告》	审议通过
		审议《2020 年度总经理工作报告》	审议通过
		审议《2020 年度内部控制评价报告》	审议通过
		审议《2020 年度公司社会责任报告书》	审议通过
		审议《2020 年度财务决算和 2021 年财务预算》	审议通过
		审议《2020 年度利润分配预案》	审议通过
		审议《2021 年预计日常关联交易的议案》	审议通过
		审议《关于变更会计政策的议案》	审议通过
		审议《股东分红回报规划（2021-2023）》	审议通过
		审议《关于公司依法运作情况的审核意见》	审议通过
2021. 4. 29	第九届监事会第十四次会议	审议《关于对公司 2021 年第一季度报告的审核意见》	审议通过
2021. 8. 2	第九届监事会第十五次会议	审议《关于发行直接债务融资产品的议案》	审议通过
2021. 8. 26	第九届监事会第十六次会议	审议《关于对公司 2021 年半年度报告及摘要的审核意见》	审议通过
2021. 10. 28	第九届监事会第	审议《关于对公司 2021 年第三季度报告的审核意见》	审议通过

	十七次会议	审议《关于变更会计师事务所的议案》	
--	-------	-------------------	--

2、监事会日常履职情况

报告期内，监事会全体成员认真负责、勤勉尽职，积极参加公司股东大会、董事会等公司重要会议，及时掌握公司重大事项的进展情况以及监督决策程序的合法合规；平时与公司董事、高级管理人员、内审人员、财务人员、外审机构保持紧密沟通，及时了解公司的日常运营和规范运作的情况，以及监督公司董事及高级管理人员的履职情况；高度重视公司法人治理结构，认真学习最新法律法规和资本市场信息，积极参与相关部门组织的监事培训学习，不断提升监事会全体成员的专业水平，发挥监事会议事、决策和监督的职能作用，切实维护了公司和股东的利益

二、监事会对公司 2021 年度有关事项的审核意见

2021 年，公司监事会依据《公司法》、《上市公司治理准则》、《公司章程》及《公司监事会议事规则》的相关规定，从切实维护公司利益和股东权益出发，认真履行监事会的职能，对公司的规范运作、经营管理、财务状况以及高级管理人员履行职责等方面进行全面监督与核查，形成如下意见：

1、公司依法运作情况

报告期内，监事会根据《公司法》、《公司章程》等相关法律法规的规定，对 2021 年度公司董事会决策和运作情况进行了监督。经检查，监事会认为，根据《公司法》以及《公司章程》的相关规定，报告期内公司各项决策程序合法，董事会运作规范、决策合理，认真执行股东大会的各项决议，忠实履行诚信义务；公司已建立起较为完善的内部控制制度；公司董事及经营管理人员执行公司职务时没有违反法律、行政法规、《公司章程》以及损害公司及股东利益的行为。

2、公司财务情况的核查意见

报告期内，监事会通过与财务负责人沟通，通过查阅会计账簿、审议公司定期报告等方式，对 2021 年度公司财务状况、财务管理、经营成果以及定期报告等情况进行了认真的检查和监督。监事会认为：公司财务制度健全、财务内控机制完善、财务运作规范、财务状况良好，公司定期财务报告真实、准确、完整地反映了公司的财务状况和经营成果，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。中审华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的标准无保留意见的审计报告，真实、公允地反映公司报告期的财务状况和经营成果。

报告期内，公司发生了一次会计政策变更，监事会对相关事项进行了核查，发表如下意见：公司本次变更会计政策是根据财政部相关规定进行的变更，本次会计政策变更的决策程序符合有关法律、法规和《公司章程》的规定，不存在损害公司及中小股东权益的情形，我们同意公司本次会计政策变更。

3、公司定期报告情况

报告期内，监事会对公司董事会编制的定期报告进行了认真审核，并提出书面审核意见如下：公司定期报告的编制和审议程序符合法律、法规、《公司章程》和公司内部管理制度的各项规定；公司定期报告的内容和格式符合中国证监会和上海证券交易所的各项规定，所包含的信息能够全面、客观、真实地反映公司的财务状况和经营成果。公司监事会目前未发现参与公司定期报告编制和审议的人员有违反保密规定的行为。

4、对外担保情况

报告期内，监事会按照《上海证券交易所股票上市规则》、《公司章程》、《公司对外担保制度》的规定，认真审核了公司对外担保情况。2021 年度公司未发生为控股股东、控股股东的子公司以及其他关联方、任何法人单位或个人提供担保的情况。

5、内部控制情况

报告期内，监事会通过对公司内部控制体系的完善和执行情况的监督和审核。监事会认为：公司及控股子公司已根据相关法律法规、部门规章和规范性文件的要求，结合自身经营管理的实际情况，建立了较为完善的内控制度体系，机制运行和执行情况有效。公司的内部控制制度不存在重大、重要缺陷，为公司合法合规经营提供保障。公司出具的《2021 年内部控制自我评价报告》全面、真实、客观地反映了公司内部控制制度的建设及运行情况，符合国家有关法律法规及《公司章程》的要求。中汇会计师事务所（特殊普通合伙）对公司出具的 2021 年度标准无保留意见的内部控制审计报告是客观、公正的。

6、利润分配情况

公司的利润分配方案严格执行了《公司章程》的规定，审议程序合法合规，公司独立董事在董事会拟订公司利润分配预案中，尽职履责，发挥了应有作用，并发表了同意的独立意见。公司的利润分配方案充分考虑了广大股东的意见和诉求，切实维护了中小股东的合法权益。

7、关联交易情况

报告期内，公司发生的关联交易严格按照有关法律程序进行，遵循了自愿、公开、诚信的原则，涉及的关联交易是公开、公平、合理的，履行了相应决策程序和信息披露义务，符合公司和全体股东的利益，不存在损害公司及其他股东合法权益的情形。

8、变更 2021 年度内部控制审计机构的情况

因公司发展需要，公司改聘中汇会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2021 年度财务审计及内部控制审计会计师事务所。监事会经审核认为：中汇会计师事务所（特殊普通合伙）具备证券、期货相关业务审计从业资格，具备为上市公司提供财务审计和内部控制审计服务的经验和能力，满足公司财务审计和内部控制审计工作的要求。本次变更 2021 年度会计师事务所的决策程序合法有效，监事会同意本次变更会计师事务所事项。

9、建立和实施内幕信息知情人管理制度的情况

报告期内，监事会对公司建立和实施内幕信息知情人管理制度的情况进行了核查。监事会认为：公司已根据有关法律、法规建立了《内幕信息及知情人管理制度》，从制度上明确了内幕信息及内幕信息知情人范围，并按照要求做好内幕信息管理以及内幕信息知情人登记工作，有效防止内幕信息的泄露，保证信息披露的公平。2021 年，公司未发生内幕信息泄露的情况，未发生公司董事、监事、高级管理人员及内幕信息知情人利用内幕信息违规买卖公司股票情况。

2022年，公司监事会将继续严格遵照《公司法》、《证券法》、《公司章程》、《公司监事会议事规则》等相关规定，及时了解公司财务状况，认真履行监督职能，保证经营管理的合法合规与资产安全。与此同时，监事会将不断强化自身建设，持续学习相关政策法规及专业知识，提升履职水平，促进公司朝着更加规范化、制度化、科学化的方向发展，切实维护公司和全体股东的利益。

本报告业经公司第九届监事会第十八次会议审议通过，请各位股东予以审议。

议案四：审议《独立董事2021年度述职报告》

各位股东：

作为上海市北高新股份有限公司的独立董事，2021年度，我们根据《公司法》、《上市公司治理准则》、中国证监会《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》等有关法律、法规以及《公司章程》、《公司独立董事年报工作制度》等制度的规定，本着独立、客观和公正的原则，勤勉地履行职责，及时了解、关注公司的经营发展与内部控制情况，积极出席相关会议，认真审议了各项议案，对相关事项发表独立意见，有效保证了公司的规范运作，切实维护了公司和全体股东尤其是中小股东的合法利益。现将2021年度履职情况报告如下：

一、独立董事的基本情况

（一）独立董事工作经历

叶建芳女士，中国国籍，1966年出生，博士。历任上海财经大学会计专业助教、讲师、副教授。现任上海财经大学会计专业教授、博士生导师，兼任上海市北高新股份有限公司独立董事、雅本化学股份有限公司独立董事、苏州银行股份有限公司独立董事、上海柴油机股份有限公司独立董事，科博达技术股份有限公司独立董事。

杨力先生，中国国籍，1974年7月出生，博士后。历任上海交通大学凯原法学院讲师、副教授。现任上海交通大学凯原法学院教授、博士生导师，兼任中共上海市委聘请法律专家，中共上海市委政法委、上海市高级人民法院、上海市人民检察院、上海市人大常委会监察与司法委员会特邀咨询专家，上海市司法局、上海市徐汇区、虹口区、金山区、宝山区人民政府法律顾问，上海市场监管党委法律顾问，上海市北高新股份有限公司独立董事。

何万篷先生，中国国籍，1974年9月出生，博士生导师。历任上海福卡经济预测研究所副所长、专业首席研究员，《经济展望》杂志副主编、党总支书记。

现任上海前滩新兴产业研究院院长、首席研究员，上海前知数据技术有限公司董事长，兼任上海市北高新股份有限公司独立董事，上海国际机场股份有限公司独立董事，上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司独立董事。

（二）是否存在影响独立性的情况进行说明

1、我们及我们直系亲属、主要社会关系不在该公司或其附属企业任职、没有直接或间接持有该公司已发行股份的1%或1%以上、不是该公司前十名股东、不在直接或间接持有该公司已发行股份5%或5%以上的股东单位任职、不在该公司前五名股东单位任职；

2、我们没有为公司或其附属企业提供财务、法律、管理咨询、技术咨询等服务、没有从该上市公司及其主要股东或有利害关系的机构和人员取得额外的、未予披露的其他利益，不存在影响独立董事独立性的情形。

二、出席会议情况

（一）参加董事会和股东大会情况

2021年公司共召开了9次董事会和3次股东大会，我们严格按照法律、法规和规章制度的要求，勤勉履行职责，积极参加公司召开的董事会和股东大会。在出席董事会会议前，我们均提前详细阅读董事会通知中所列的各项议案和相关材料，对相关事项进行较为全面的调查和了解。在会议召开过程中，我们就审议的事项与其他董事进行充分讨论，凭借自身积累的专业知识和执行经验向公司提出合理化建议，在审议议案时独立、客观、公正地发表意见，依法行使表决权。我们认为这些议案均未损害全体股东，特别是中小股东的利益。我们对报告期内历次董事会所有议案均投出赞成票，没有反对、弃权的情况。

2021年，我们共发表了事前认可意见9条，独立意见12条，充分发挥独立董事的指导与监督作用，为公司董事会的科学决策发挥了积极作用。

本年度出席会议情况如下：

董事 姓名	参加董事会情况						参加股东大会情况
	本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数

叶建芳	9	9	8	0	0	否	2
杨力	9	9	8	0	0	否	0
何万篷	9	9	8	0	0	否	1

（二）参加董事会专门委员会情况

2021年专门委员会共召开10次会议，包括8次审计委员会会议，1次战略委员会会议及1次薪酬与考核委员会会议。我们依据相关规定组织召开并出席会议，认真审议各项议案，积极参与会议讨论，从各自专长方面出发，作出了客观公正的判断，对公司的规范发展提供合理化建议。

（三）公司配合独立董事工作的情况

报告期内，公司积极有效地配合独立董事的工作，提供有力的保障和支持，为独立董事工作提供便利条件，充分尊重独立董事工作的独立性。公司董事会高度重视独立董事工作，将独立董事参与公司治理和决策作为加强上市规范运作、提高治理水平的重要方面。公司董事长、总经理、董事会秘书和财务总监等高级管理人员与独立董事日常保持着良好的沟通，使我们能及时了解公司的日常运营和规范运作的情况和获取公司重大事项的进展情况。公司董事会办公室在召开董事会及相关会议前，精心组织准备会议材料，并按时送达独立董事审阅，为独立董事工作提供便利条件。公司独立董事与管理层之间已经建立了科学有效的良性沟通机制，有利于独立董事进一步履行自己的职责。此外，我们也时刻关注外部环境及市场变化对公司的影响，关注媒体报道及舆论情况，及时掌握公司动态并向公司提出规范性的意见和建议。我们通过电子邮件或电话等形式与公司保持日常联系，可随时提出有关问题及要求提供相关资料。

（四）对公司进行现场调查的情况

2021年度，我们充分利用参加董事会、股东大会的契机到公司进行实地考察，深入了解公司的生产经营、管理和内部控制等制度的完善及执行情况。此外，我们也时刻关注外部环境及市场变化对公司的影响，关注媒体报道及舆论情况，及时掌握公司动态并向公司提出规范性的意见和建议。我们通过电子邮件或电话等形式与公司保持日常联系，可随时提出有关问题及要求提供相关资料。

三、独立董事年度履职重点关注事项的情况

（一）关联交易情况

报告期内，我们严格按照《上市公司治理准则》、《上海证券交易所股票上市规则》和《公司章程》等规定的要求，对公司2021年度发生的各项关联交易进行了认真的审核，对其是否必要、是否对公司有利、定价是否公允合理、是否损害公司及股东利益等方面做出判断，并依照相关程序进行了审核。我们认为公司2021年度所发生的关联交易事项符合公司实际经营的需要，遵循市场化原则进行，符合《公司法》、《证券法》等相关法律法规及《公司章程》的规定，关联交易公平、合理，没有损害公司其他股东特别是中小股东利益的行为，也不会对公司的独立性产生影响。我们对2021年度公司进行的各项关联交易事项表示同意。

（二）公司对外担保及资金占用情况

报告期内，我们严格按照《上海证券交易所股票上市规则》、《公司章程》、《公司对外担保制度》的规定，认真审核了公司对外担保及资金占用情况。报告期内公司没有为控股股东、控股股东的子公司以及其他关联方、任何法人单位或个人提供担保的情况；未发现控股股东及其关联方违规占用公司资金的情况；公司也不存在违规将资金直接或间接提供给公司实际控制人及其控制的其他企业以及其他关联方使用的情形。

（三）董事、监事、高级管理人员薪酬情况

报告期内，公司董事、监事、高级管理人员团队保持稳定。公司现任董事、监事及高级管理人员的薪酬符合公司所处行业的薪酬水平及公司的实际经营情况，能体现出责、权、利的一致性，不存在损害公司及股东利益的情形。薪酬的发放程序能严格按照有关考核激励的规定执行，符合有关法律、法规及公司章程等的规定。

（四）变更会计师事务所情况

报告期内，我们对公司对变更会计师事务所进行了事前审议，并对此事项发表了独立意见，我们认为：中汇会计师事务所（特殊普通合伙）具备证券、期货相关业务审计从业资格，能够为公司提供真实公允的财务审计和内部控制审计

服务，能够满足公司财务审计和内部控制审计工作的要求。公司拟变更2021年度会计师事务所并确定其报酬的审议、表决程序符合有关法律、法规和《公司章程》的规定，不存在损害公司及全体股东利益的情况。我们同意聘任中汇会计师事务所（特殊普通合伙）为公司2021年度审计机构，并同意将该议案提交公司股东大会审议。

（五）会计政策变更情况

报告期内，公司于2021年3月29日召开了第九届董事会第二十六次会议，根据财政部颁布或修订印发的相关通知进行会计政策变更，我们认为：公司变更会计政策，是根据财政部颁布的法规要求进行相应变更，会计政策变更的决策程序，符合有关法律、法规和《公司章程》的规定，不存在损害公司及中小股东权益的情形，我们同意公司会计政策变更。

（六）利润分配及其他投资者回报情况

2021年3月29日，公司召开了第九届董事会第二十六次会议，我们审议了《2020年度利润分配预案》发表了独立意见。我们认为：公司2020年度利润分配预案，充分考虑了公司所处的发展阶段、经营规模、股本结构、财务状况和未来发展等方面的因素，同时兼顾了投资者的合理回报和公司的可持续发展，符合公司长远发展需要，不存在损害公司股东特别是中小股东的利益，董事会审议表决程序合法、有效。因此，我们同意公司2020年度利润分配预案，并同意将该议案提交公司股东大会审议。

（七）公司及股东承诺履行情况

报告期内，我们作为公司独立董事，积极维护公司及全体股东的利益，注重保护中小股东的合法权益，通过现场、通讯等方式了解，督促公司及股东承诺履行情况。公司及股东的各项承诺均得以严格遵守，未出现违反同业竞争、关联交易等承诺事项的情况，不存在超期未履行承诺的情况。

（八）信息披露的执行情况

报告期内，公司严格按照中国证监会和上海证券交易所相关法律法规的要求和《公司章程》及《公司信息披露管理制度》的规定，完成了4次定期报告和

46次临时公告的编制及披露工作。我们对公司2021年的信息披露情况进行了持续关注与监督，我们认为公司2021年信息披露工作真实、准确、完整，并履行了必要的审批和报送程序，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，保护了股东、债权人及其他利益相关人公平获得公司信息的权利。

（九）内部控制的执行情况

我们认为，公司已建立了较为健全的内部控制体系，各项内部控制制度符合《企业内部控制基本规范》及其配套指引的规定和其他内部控制监管要求，也适合当前公司生产经营实际情况需要，并能得到有效执行。同时经中汇会计师事务所(特殊普通合伙)审计，出具了标准无保留意见的内部控制审计报告。因此，我们认为公司的内部控制体系运行有效，不存在重大和重要缺陷。

（十）董事会以及下属专门委员会的运作情况

公司董事会下设战略委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会及审计委员会四个专门委员会。作为独立董事，我们分别在专门委员会担任主任委员或委员，2021年度，董事会各专门委员会根据实施细则要求开展工作，认真勤勉地履行了各自职责，审议相关事项，对公司规范运作、董事会科学决策发挥了积极作用。

四、其他工作

- 1、报告期内，未有提议召开董事会的情况发生。
- 2、报告期内，未有独立聘请外部审计机构和咨询机构情况发生。
- 3、报告期内，公司对独立董事的工作给予了高度的支持和重视，没有妨碍独立董事独立性的情况发生。

五、总体评价

2021年度履职期间，我们严格按照法律法规对独立董事的要求，本着客观、公正、独立的原则，切实履行职责，认真审阅董事会的各项议案，定期听取公司经营层对公司生产经营、财务管理等日常情况汇报。对公司重大交易等事项发表了相关事前认可意见和独立意见，积极有效地履行了独立董事的职责，充分发挥独立董事的作用，促进了董事会决策的科学性和客观性，切实维护了公司及全体股东的合法权益。

2022年，中国证监会及上海证券交易所新发布及修订了大量规则、指引等规范性文件，我们会及时认真学习和落实相关要求，勤勉、尽责地做好自己的工作，切实维护好公司全体股东的利益，继续为公司的发展出谋划策。同时我们将继续按照相关法律法规对独立董事的要求，秉承谨慎、勤勉、忠实的原则以及对公司和全体股东负责的精神，利用各自的专业知识和经验为公司董事会提供更多有建设性的意见和建议，促进公司稳健经营、规范运作，让公司更好的树立自律、规范、诚信的上市公司形象，持续、稳定、健康的发展。最后，对公司董事、监事、高级管理人员和相关工作人员，在我们履职过程中给予的积极有效配合和支持，表示衷心的感谢。

本报告业经公司第九届董事会第三十五次会议审议通过，请各位股东予以审议。

议案五：审议《2022 年预计日常关联交易的议案》

各位股东：

2022年，公司及纳入合并报表范围的各级子公司拟与公司控股股东上海市北高新（集团）有限公司及其控股子公司发生的房产租赁、物业服务、电费结算及咨询服务等日常经营性交易，构成日常关联交易事项。具体内容详见公司通过上海证券交易所网站www.sse.com.cn披露的《市北高新2022年预计日常关联交易的公告》（2022-005）。

本议案业经公司第九届董事会第三十五次会议审议通过，请各位股东予以审议。

本议案内容涉及关联交易事项，关联股东上海市北高新（集团）有限公司及市北高新集团（香港）有限公司请回避表决。

议案六：审议《2021 年度财务决算和 2022 年财务预算》

各位股东：

一、2021年度财务决算

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2021年	2020年	本期比上年 同期增减 (%)	2019年
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
	2021年末	2020年末	本期末比上 年同期末增 减(%)	2019年末
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
总资产	21,158,502,440.13	19,109,142,594.55	10.72	18,212,931,353.11

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2021年	2020年	本期比上年同 期增减(%)	2019年
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
扣除非经常性损益后的基本 每股收益（元 / 股）	-0.01	0.07	-114.29	0.09
加权平均净资产收益率（%）	1.77	2.76	-0.99	3.41
扣除非经常性损益后的加权 平均净资产收益率（%）	-0.32	2.18	-2.50	2.62

(三) 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	1,114,107,380.55	1,202,345,645.00	-7.34
营业成本	558,725,910.64	573,588,314.35	-2.59
销售费用	786,410.80	429,433.17	83.13
管理费用	50,086,404.33	58,356,500.70	-14.17
财务费用	345,578,285.56	288,978,148.37	19.59
研发费用			
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
投资活动产生的现金流量净额	63,796,210.47	-128,933,125.17	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	1,034,029,344.49	306,137,516.98	237.77

(四) 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	1,419,712,823.75	6.71	771,836,028.65	4.04	83.94	本期融资总额增加所致
应收票据	-	-	41,000,000.00	0.21	-100.00	本期银行承兑汇票到期收回所致
应收账款	245,939,704.33	1.16	83,146,577.78	0.44	195.79	本期应收产业载体销售余款所致
预付款项	7,112,678.44	0.03	2,619,373.92	0.01	171.54	本期新市北纳入合并报表范围所致
其他应收款	23,256,874.89	0.11	144,770,624.20	0.76	-83.94	本期收到垠祥往来款所致
其他非流动金融资产	657,464,253.12	3.11	461,375,596.24	2.41	42.50	本期新增对外投资及公允价值变动收益增加所致
投资性房地产	7,734,490,202.93	36.55	5,558,124,308.07	29.09	39.16	本期部分产业载体从开发成本转至投资性房地产所致
在建工程	7,767,745.66	0.04	-	-	-	本期新增维修改造工程所致
使用权资产	99,329,199.29	0.47	-	-	-	本期执行新租赁准则所致
无形资产	925,833.46	0.00	202,015.30	0.00	358.30	本期新市北纳入合并报表范围所致
商誉	56,085,152.40	0.27	-	-	-	本期收购新市北所致
短期借款	3,131,071,720.68	14.80	1,949,500,000.00	10.20	60.61	本期新增短期借款所致
合同负债	216,750.34	0.00	-	-	-	本期执行新收入准则所致
应付职工薪酬	15,771,008.66	0.07	7,392,213.00	0.04	113.35	本期支付上年未计提的员工奖金所致
一年内到期的非流动负债	381,943,869.73	1.81	2,391,200,000.00	12.51	-84.03	本期公司偿还一年内到期的应付债券所致
其他流动负债	87,940,562.23	0.42	66,529,654.86	0.35	32.18	本期市北·壹中心预提土地增值税影响所致

应付债券	4,301,166,302.74	20.33	2,296,272,622.23	12.02	87.31	本期公司发行 CMBS 所致
租赁负债	105,087,740.40	0.50	-	-	-	本期执行新租赁准则所致
递延所得税负债	73,609,394.87	0.35	25,282,465.95	0.13	191.15	本期公允价值变动收益增加所致
递延收益	1,838,075.77	0.01	4,162,075.81	0.02	-55.84	本期摊销以前年度政府补助所致

二、2022年财务预算

2022 年，公司将充分发挥市北高新园区的区位优势、产业优势、资源优势、品牌优势，通过招商引资倍增、总部经济增能、重点产业增效、重大工程增速、服务效能增优，全力优化“总部+数智”产业集聚、优化综合生态、深化产城融合、打响功能区品牌，努力实现创新引领，将市北高新园区初步建成国内领先的“市北数智生态园”。

在产业空间打造方面，公司将整合市北总部经济集聚区内的低效楼宇，进一步整合资源、腾笼换鸟，加速推动成熟区域内的产业迭代更新。全力打造市北·区块链生态谷，构建“1+3+N”的创新生态，形成区块链产业的标杆示范。全面建设静安市北国际科创社区，依托 60 万方的产业载体、7 栋甲 A 级的百米写字楼构成城市新地标，重点打造云计算、大数据、区块链、5G、超高清视频等一批千亿级产业集群。全面启动走马塘区域的整体规划转型，提高市中心稀缺研发用地效率，通过合作共赢和改造升级等方式，力争未来逐步释放出 70 万方的土地资源，为产业发展提供新的承载空间。

在建设上海市数字化转型示范区方面，公司主动融入上海推进“经济、治理、生活”全面数字化转型。聚焦数字经济，以数字技术为基础支撑、以大数据为重要资源、以应用场景为关键核心，持续壮大数字化产业集群，加快推进产业数字化革新赋能。对标数字生活，加快“数字化新基建”的建设步伐，以大数据、区块链、人工智能、5G 等核心技术为支撑，重点打造智能办公、智能物业、智慧社区、智慧商业、智慧校园、智慧医疗等应用场景。围绕数字治理，努力推进园区“一网通办”“一网统管”，持续建设智慧园区管理平台，持续优化园区政企通“线上+线下”的服务功能，实现园区的智能高效管理。

在聚焦特色数智产业园和民营总部集聚区方面，公司将以打造“上海市民营企业总部集聚区”为契机，努力集聚一批具有“数智产业”特色的标志性、高能级民营经济头部企业和功能机构，加快推动大数据、云计算、人工智能、区块链

等产业融合创新发展；积极探索形成园区数字化转型发展的规范标准；全力推进数据智能产业链上下游企业及应用场景的落地。同时，加快聚焦总部经济和楼宇经济，进一步健全园区高密度、全生态的产业布局。

在产业投资、发挥产业基金的引导作用方面，公司将依托市北高新助力科创引培联盟、聚能湾国家级孵化器，聚集各种创新要素，持续完善市北高新产业投资体系，加快推动科创引培企业申报上市，为园区企业筹备上市提供各项服务和支撑工作。同时，依托大数据产业基金和央视融媒体产业投资基金等产业投资基金，促进科技企业与金融资本的有效对接，帮助成长性高、可塑性强的优质企业打通金融市场渠道，有效降低投融资成本，构建以价值链为导向的投资引培机制。

在财务融资方面。2022年，公司资金需求主要包括项目开发建设支出、土地竞拍投入及产业投资等方面。公司根据经营和发展的规划，拟定了对外融资计划。一方面公司积极探索新的融资渠道、强化与金融机构的合作，通过银行贷款（含委托贷款）、债券（含在银行间市场发行的各类债券）、信托融资等金融工具，预计全年新增对外融资规模不超过人民币125亿元（不含接受控股股东的财务资助）。

特别说明:上述所列示的公司2022年财务及经营数据的预算是公司2022年经营管理工作的指导性文件，旨在明确公司经营及内部管理控制目标，不代表公司2022年财务预测，更不代表对投资者的承诺。预算数据能否实现取决于宏观经济环境、市场环境、行业发展状况及公司管理团队的努力等诸多因素，存在较大不确定性，敬请广大投资者特别注意。

本议案业经公司第九届董事会第三十五次会议审议通过，请各位股东予以审议。

议案七：审议《2021 年度利润分配预案》

各位股东：

经中汇会计师事务所(特殊普通合伙)出具的标准无保留审计报告,公司2021年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润为人民币115,010,573.69元,母公司实现净利润人民币867,747,306.71元。根据《公司法》和《公司章程》规定,2021年度按照母公司净利润的10%提取法定盈余公积金后,截至2021年12月31日,母公司可供分配利润为人民币1,244,106,122.59元,盈余公积金为人民币164,391,574.92元,资本公积金为人民币3,132,902,639.64元。

2021年度,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,占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率为11.40%,分配后的未分配利润余额将结转下一年度。

具体内容详见公司通过上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 披露的《市北高新关于 2021 年度利润分配预案的公告》(临 2022-006)。

本议案业经公司第九届董事会第三十五次会议审议通过,请各位股东予以审议。

议案八：审议《关于公司 2022 年对外融资计划的议案》

各位股东：

根据公司经营和发展的规划，为满足公司及下属公司日常经营需要，2022 年公司及子公司对外融资计划为人民币125亿元，融资事项包括但不限于贷款（含委托贷款）、债券（含在银行间市场发行的各类债券）、信托融资、公司向下属公司或下属公司间提供资金支持等方式，但不包括控股股东向公司提供的财务资助。同时，提请公司股东大会授权公司董事长在上述融资额度范围内签署全部及各项有息融资、为融资而作的抵押、担保、质押和保证的合同、协议及文件。

上述授权事项的有效期为自公司 2021 年度股东大会批准该议案之日起至 2022 年度股东大会召开之日止。

本议案业经公司第九届董事会第三十五次会议审议通过，请各位股东予以审议。

议案九：审议《关于续聘会计师事务所的议案》

各位股东：

一、拟聘任会计师事务所的基本情况

（一）机构信息

1、基本信息

中汇会计师事务所创立于 1992 年，2013 年 12 月改制为特殊普通合伙，管理总部设立于杭州，系原具有证券、期货业务资格的会计师事务所之一，长期从事证券服务业务。

事务所名称：中汇会计师事务所（特殊普通合伙）

成立日期：2013 年 12 月 19 日

组织形式：特殊普通合伙

注册地址：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

上年度末（2021 年 12 月 31 日）合伙人数量：88 人

上年度末注册会计师人数：557 人

上年度末签署过证券服务业务审计报告的注册会计师人数：177 人

最近一年（2020 年度）经审计的收入总额：78,812 万元

最近一年审计业务收入：63,250 万元

最近一年证券业务收入：34,008 万元

上年度（2020 年年报）上市公司审计客户家数：111 家

上年度上市公司审计客户主要行业：

- （1）信息传输、软件和信息技术服务业-软件和信息技术服务业
- （2）制造业-电气机械及器材制造业
- （3）制造业-化学原料及化学制品制造业
- （4）房地产及商业服务业

上年度上市公司审计收费总额 9,984 万元

本公司同行业上市公司审计客户家数:4 家

2、投资者保护能力

中汇会计师事务所未计提职业风险基金，购买的职业保险累计赔偿限额为10,000万元，职业保险购买符合相关规定。

中汇会计师事务所近三年不存在因在执业行为相关民事诉讼中被判决承担民事责任的情况。

3、诚信记录

中汇会计师事务所近三年因执业行为受到行政处罚 1 次、监督管理措施 4 次、未受到过刑事处罚、自律监管措施和纪律处分。近三年 3 名从业人员因执业行为受到行政处罚 1 次、8 名从业人员受到监督管理措施 4 次，未受到过刑事处罚、自律监管措施和纪律处分。

（二）项目信息

1、基本信息

（1）签字注册会计师 1（项目合伙人）

姓名：李宁

执业资质：中国注册会计师

是否从事过证券服务业务：是

否具备相应的专业胜任能力：是

从业经历：1998 年开始从事上市公司审计、2011 年 11 月开始在本所执业、2021 年开始为本公司提供审计服务；近三年签署及复核过超过 10 家上市公司审计报告。

（2）签字注册会计师 2（项目合伙人）

姓名：阮喆

执业资质：中国注册会计师

是否从事过证券服务业务：是

是否具备相应的专业胜任能力：是

从业经历：2009 年开始从事上市公司审计、2012 年 9 月开始在本所执业、2021 年开始为本公司提供审计服务；近三年签署过超过 10 家上市公司审计报告。

（3）质量控制复核人姓名：李会英

执业资质：中国注册会计师

是否从事过证券服务业务：是

是否具备相应的专业胜任能力：是

从业经历：2003 年开始从事上市公司和挂牌公司审计、2017 年 1 月开始在本所执业；近三年签署及复核过超过 10 家上市公司审计报告。

2、诚信记录

上述人员近三年未发现其存在不良诚信记录，无因执业行为受到刑事处罚的情况，未受到证监会及其派出机构、行业主管部门等的行政处罚、监督管理措施，未受到证券交易所、行业协会等自律组织的自律监管措施、纪律处分。

3、独立性

上述人员能够在执行本项目审计工作时保持独立性，不存在违反《中国注册会计师职业道德守则》对独立性要求的情形。

4、审计收费

定价原则主要基于公司的业务规模、所处行业和会计处理复杂程度等多方面因素，并根据公司年报审计需配备的审计人员情况和投入的工作量以及事务所的收费标准确定。

2022 年度审计收费为人民币 113 万元，其中年报审计收费 68 万元，内控审计收费 45 万元。

2021 年度审计收费为人民币 113 万元，其中年报审计收费 68 万元，内控审计收费 45 万元。

2022 年度的审计收费与上年度一致。

本议案业经公司第九届董事会第三十五次会议审议通过，请各位股东予以审议。

议案十：审议《关于购买董事、监事及高级管理人员责任保险的议案》

各位股东：

为完善公司风险管理体系，促进公司董事、监事及高级管理人员充分行使权利、履行职责，同时保障公司和投资者的权益。根据《上市公司治理准则》的有关规定，公司拟为全体董事、监事及高级管理人员购买责任险。

投保人：公司

被保险人：公司全体董事、监事及高级管理人员

责任限额：不高于人民币1亿元

保险费总额：不超过人民币50万元/年

保险期限：12个月（期满后可续保或重新投保）

为提高决策效率，公司董事会拟提请股东大会在上述权限内，授权公司管理层办理上述保险购买的具体事宜（包括但不限于确定保险公司；确定保险金额、保险费及其他保险条款；聘任保险经纪公司或其他中介机构；签署相关法律文件及处理与投保相关的其他事项等），以及在今后保险合同期满时或之前办理与续保或重新投保等相关事宜。

本议案业经公司第九届董事会第三十五次会议审议通过，请各位股东予以审议。

上海市北高新股份有限公司董事会

二〇二二年六月十七日