

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
2022 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 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2022年末总股本1,873,304,804股为基数，按每10股派现金人民币0.05元（含税）向全体股东分配利润，共分派现金红利人民币9,366,524.02元。该利润分配方案尚需公司2022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

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。当前，围绕我国经济结构调整，高新产业园区正不断强化园区形态和环境建设，推进战略性新兴产业集聚，推动服务理念和功能的转型。随着数字经济的进一步发展和城市数字化转型的要求，以示范应用为先导，以数字化平台赋能产业发展，打造数字赋能、绿色低碳的现代化园区，将成为高新产业园区未来发展的主要趋势。

当今世界正处在数字经济与工业经济交汇更迭的过渡期，数字经济日益成为重要的产业基础、商业模式、新型经济形态，持续引发经济社会各领域“数字蝶变”。国务院印发的《“十四五”数字经济发展规划》明确要求“创新数据要素开发利用机制”，鼓励在确保数据安全、保障用户隐私

的前提下，多方共同挖掘数据价值。上海在 2022 年城市数字化转型重点工作安排中提出支持“建设市北可信数字经济示范园，打造数字信任和数据价值创新转化的基础性制度平台”。园区所在的静安区高度重视数字经济发展，区“十四五”规划将数据智能产业作为构建现代产业体系的重要培育方向，并指出要“推动传统产业与数字新技术深度融合，大力发展新应用、创造新业态，打响‘数智市北’品牌，构筑数字经济竞争新优势”。

公司运营的市北高新园区作为深耕云计算、大数据产业多年的行业先锋，“十四五”时期将重点围绕上海市“3+5+X”产业重点领域的整体转型布局，以上海国际数字之都建设为契机，大力发展数字经济，吸引培育一批成长性好、发展潜力大的优质企业，重点聚焦“云数智链”的优质科创企业，全面推进市北高新园区数据智能产业集群发展走向纵深，打造静安数字经济发展新亮点，成为国内领先的数字产业园区。

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，紧紧围绕静安“一轴三带”发展战略，深入贯彻实施“静安全球服务商计划”、助力静安打造“国际创新走廊”，致力于成为数字化转型特色示范区。报告期内，公司实现营业收入 12.63 亿元，较上年增加 1.49 亿元，同比增长 13.36%，实现归属于上市公司股东的净利润 7,831.17 万元。

1、产业地产开发运营

公司坚持采取“租售并举，租赁为先”的产业载体运营模式。报告期内，面对办公楼市场整体较为低迷的不利形势下，公司及时研判、多措并举，进一步强化了产业招商和房产租赁的协同融合，确保公司房产租赁业务稳中有进发展。公司及控股子公司全年实现房产租金收入 5.04 亿元，同比减少 4.09%，截至报告期末，公司及控股子公司出租房地产总面积为 39.08 万平方米。同时，公司积极践行社会责任，落实租金减免政策，对符合条件的小微租户全年减免租金达 7,000 余万元。报告期内，公司克服种种困难，加速项目建设进度，公司控股的云置禾销售项目于 2022 年底实现预售，收到预售房款 13.17 亿元。公司及控股子公司全年销售项目签约总面积 16,183.48 平方米，签约金额 15.91 亿元。在开发建设方面，报告期内公司重点推进静安市北国际科创社区项目的建设，目前主导的在建载体项目 2 个，总建筑面积 41.12 万平方米，参股合作开发的在建载体项目 2 个，建筑面积 27.47 万平方米。

2、产业投资孵化

报告期内，公司始终坚持“投资+孵化”的科创引培模式，进一步深化“直投+基金”的投资体系，努力做好“科创企业时间合伙人”。2022 年 6 月，公司作为有限合伙人以自有资金人民币 5,000 万元认购上海祥禾涌骏股权投资合伙企业（有限合伙）部分新增份额，占涌骏基金本次增加份额后总认缴出资额的 2.3810%。2022 年 8 月，公司以人民币 3,000 万元的价格受让上海梦创双杨数据科技股份有限公司实际控制人宋汝良所持有的梦创双杨 112.5 万股股份，占梦创双杨 1.875% 股权。2022 年 9 月，公司以自有资金参与上海灿瑞科技股份有限公司 A 股 IPO 战略投资者配售，根据《灿瑞科技首次公开发行股票并在科创板上市发行公告》，公司获配售股数为 176,595 股，获配金额为人民币 19,999,993.00 元，占灿瑞科技总股本的 0.93%。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 2022 年 12 月 31 日的公允价值进行分析复核，2022 年度公司公允价值变动收益为 3,289.29 万元。截至报告期末，公司旗下国家级科技企业孵化器聚能湾累计孵化苗圃项目 391 项，孵化企业 372 户，加速器企业 74 户，2022 年度聚能湾获得“上海市海聚英才创新创业示范基地”授牌，并连续七年荣膺“A 级”市级创业孵化示范基地。

3、产业服务集成

报告期内，公司进一步加强了对行业龙头和隐形冠军的招引力度，打造企业全生命周期的功能平台，吸引数智产业上下游企业主动聚拢。全年成功引进亿元税收企业 1 家，千万税收企业 19 家、数据智能类企业 89 家，园区产业和税收结构进一步优化，全年公司实现产业服务收入 1.38 亿元。

与此同时，园区继续深入推进“园区事园区办”。进一步整合资源、跨前服务，充分发挥政企通服务中心的枢纽作用，加大对“云端线上”的探索力度，同时注重线下办事渠道的深度融合，不断提升服务的标准化、规范化和便利化水平；进一步增设配套、提升品质，不断提升白领餐厅和商业配套的品质，筹划建设青年体育公园、加快启动静安市北国际科创社区老厂房改建提升工程，为年轻人提供球类运动、街跑、电竞等活动场所，不断提升市北高新园区营商环境“吸引力”。

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

	2022年	2021年	本年比上年 增减(%)	2020年
总资产	22,061,784,670.98	21,158,502,440.13	4.27	19,109,142,594.55
归属于上市公司股东的净资产	6,599,217,174.16	6,534,018,613.41	1.00	6,467,810,714.84
营业收入	1,262,962,535.56	1,114,107,380.55	13.36	1,202,345,645.00
归属于上市公司股东的净利润	78,311,694.38	115,010,573.69	-31.91	175,826,519.37
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	11,824,799.94	-21,047,511.74	不适用	138,691,950.21
经营活动产生的现金流量净额	1,789,036,541.36	-450,986,516.81	不适用	-1,544,780,918.53
加权平均净资产收益率(%)	1.19	1.77	减少0.58个百分点	2.76
基本每股收益(元/股)	0.04	0.06	-33.33	0.09
稀释每股收益(元/股)	0.04	0.06	-33.33	0.09

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 (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	458,669,371.31	205,300,264.19	279,182,478.77	319,810,421.29
归属于上市公司股东的净利润	77,155,939.40	-72,805,161.00	-750,934.20	74,711,850.18
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	64,728,771.47	-63,236,035.02	5,881,666.72	4,450,396.77
经营活动产生的现金流量净额	-154,492,657.61	-64,456,780.54	67,869,027.12	1,940,116,952.39

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

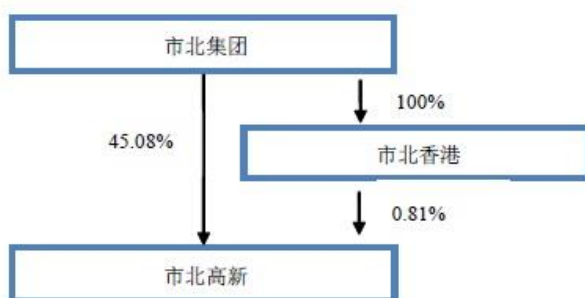
4.1 报告期末及年报披露前一个月末的普通股股东总数、表决权恢复的优先股股东总数和持有特别表决权股份的股东总数及前 10 名股东情况

单位：股

截至报告期末普通股股东总数（户）					96,796		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					95,125		
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 （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、标记 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	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	0	5,596,869	0.30	0	未知		未知
周永山	28,000	4,779,501	0.26	0	未知		境内自然人
中信证券股份有限公司	4,075,548	4,656,559	0.25	0	未知		未知
中国农业银行股份有限公司—交银施罗德国企改革灵活配置混合型证券投资基金	4,198,300	4,198,300	0.22	0	未知		未知
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	1,238,500	3,739,843	0.20	0	未知		未知
饶张义	0	2,913,600	0.16	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						

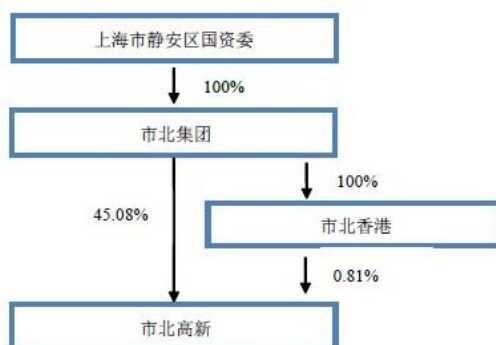
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券	21 市新 01	185124	2026-12-09	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	2023-07-30	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	2023-08-27	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
21 市新 01	公司于 2022 年 12 月 9 日支付“21 市新 01”利息人民币 29,250,000 元。本次付息兑付对象为截止 2022 年 12 月 8 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“21 市新 01”持有人。
18 市北高新 MTN001	公司于 2022 年 7 月 30 日支付“18 市北高新 MTN001”利息人民币 1,810.00 万元。
18 市北高新 MTN002	公司于 2022 年 8 月 27 日支付“18 市北高新 MTN002”利息人民币 2,794.50 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	2022 年	2021 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率 (%)	61.43	60.07	2.27
扣除非经常性损益后净利润	11,824,799.94	-21,047,511.74	不适用
EBITDA 全部债务比	0.06	0.07	-16.31
利息保障倍数	1.24	1.38	-10.38

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 12.63 亿元，较上年增加 1.49 亿元，同比增长 13.36%，实现归属于上市公司股东的净利润 7,831.17 万元。

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