

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  
2020 年半年度报告摘要

## 一 重要提示

- 1 本半年度报告摘要来自半年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定媒体上仔细阅读半年度报告全文。
- 2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半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。
- 3 公司全体董事出席董事会会议。
- 4 本半年度报告未经审计。
- 5 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案  
无

## 二 公司基本情况

### 2.1 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
电话	021-66528130	021-66528130
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
电子信箱	zhengquan@shibei.com	zhengquan@shibei.com

### 2.2 公司主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)
总资产	19,377,120,241.44	18,212,931,353.11	6.39
归属于上市公司股东的净资产	6,348,835,222.76	6,275,784,607.69	1.16
	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	-1,644,828,017.49	-672,304,893.63	
营业收入	829,126,656.44	206,085,573.57	302.32
归属于上市公司股东的净利润	95,530,272.72	5,574,988.54	1,613.55
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	92,357,751.14	-6,428,360.28	
加权平均净资产收益率(%)	1.51	0.09	增加1.42个百分点
基本每股收益(元/股)	0.0510	0.0030	1,600.00
稀释每股收益(元/股)	0.0510	0.0030	1,600.00

### 2.3 前十名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末股东总数（户）				137,812		
截止报告期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	股东性质	持股比例 (%)	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结的股份数量	
上海市北高新（集团）有限公司	国有法人	45.08	844,465,512	0	无	0
市北高新集团（香港）有限公司	境外法人	0.81	15,245,547	0	无	0
中国证券金融股份有限公司	国有法人	0.45	8,461,036	0	未知	
VANGUARD TOTAL INTERNATIONAL STOCK INDEX FUND	未知	0.39	7,335,915	0	未知	
香港中央结算有限公司	未知	0.39	7,294,327	0	未知	
VANGUARD EMERGING MARKETS STOCK INDEX FUND	未知	0.27	5,109,069	0	未知	
赵杨	境内自然人	0.24	4,445,643	0	未知	
周永山	境内自然人	0.20	3,820,201	0	未知	
中国工商银行股份有限公司—中证上海国企交易型开放式指数证券投资基金	未知	0.20	3,750,722	0	未知	
陈秀国	境内自然人	0.14	2,703,460	0	未知	
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、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					

### 2.4 截止报告期末的优先股股东总数、前十名优先股股东情况表

适用 不适用

### 2.5 控股股东或实际控制人变更情况

适用 不适用

## 2.6 未到期及逾期未兑付公司债情况

√适用 □不适用

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率(%)
上海市北高新股份有限公司 2015 年公司债券	15 市北债	136104	2015 年 12 月 21 日	2020 年 12 月 21 日	8.3541	4.33
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	2018 年 11 月 22 日	2023 年 11 月 22 日	9	4.33

反映发行人偿债能力的指标:

√适用 □不适用

主要指标	本报告期末	上年度末
资产负债率	57.37	58.55
	本报告期(1-6月)	上年同期
EBITDA 利息保障倍数	2.08	1.26

关于逾期债项的说明

□适用 √不适用

## 三 经营情况讨论与分析

### 3.1 经营情况的讨论与分析

2020 年上半年,受新冠疫情和地缘政治纷争的共同作用下,传统实体行业、线下服务业、旅游交通等行业受影响较大,产业地产和产业园区受实体经济影响,楼宇去化率和租赁价格承压严重。面对这史无前例的宏观环境,公司始终坚守国有企业的使命和职责,坚定站在防疫情保发展的最前线。公司一方面抓好园区疫情防控工作,一方面通过租金减免和各种扶商助商措施,尽力帮助园区企业度过难关,尽早复工复产。同时,公司紧紧围绕年初制定的各项工作目标,主动作为、积极拓展,公司各项工作均稳步推进,报告期内,公司主营业务收入为 82,912.67 万元,归属于上市公司股东的净利润为 9,553.03 万元,相比去年同期均实现了较快增长。

1、聚焦高品质产业载体开发,在疫情影响下公司产业载体销售和租赁实现逆势增长。

2020 年上半年,公司积极践行企业社会责任、履行国有企业服务区域经济发展的主体责任,对受疫情影响的园区入驻中小企业实施部分租金减免措施,切实减轻了园区中小企业负担,帮助园区中小企业坚定信心、持续经营和发展。同时,公司积极拓展产业载体的销售和租赁工作,在上海商办楼宇市场整体低迷的情况下,呈现出快速增长的发展态势。报告期内,公司及控股子公司实现产业载体租赁面积 35.07 万平方米,同比增长 13.99%,租赁收入 20,840.52 万元,同比增长 15.79%;完成产业载体销售面积 16,282.96 万平方米,实现销售收入 59,753.98 万元。

报告期内,公司遵循“科创市北、智慧产业、智能建筑”的载体建设理念,聚焦产城融合内涵实质,针对市北高新园区内存量土地现状进行统一规划、成片开发。目前,公司及控股子公司在建工程 3 个,总建筑面积达 50.51 万平方米。公司所运营的已建成产业载体项目皆运转平稳。市北·壹中心作为公司进行产业化招商的第一个试点项目,根据项目“总部经济”的产业定位,已成功集聚了诸如中国通号、珍岛信息、德迅、上海信投、宣伟等众多国内外知名龙头企业入驻。

与此同时,公司一批定制化产业载体项目正在加紧建设中。2020 年 2 月,公司全资子公司欣云投资与公司控股股东市北集团联合竞得了“静安区市北高新技术服务业园区 N070501 单元 22-02 地块”国有建设用地使用权,园区倾力打造的“静安市北国际科创社区”项目,取得最后一块拼图;2020 年 4 月,“静安市北国际科创社区”的 21-02 地块开工仪式隆重举行,标志着该项目已进入全面开工阶段,一座未来升级版的科创新城正朝我们阔步而来;2020 年 6 月,市北·区块链

生态谷项目正式发布，“1+3+N”（一个平台、三个中心、N家企业）区块链创新产业生态呼之欲出；同时，市北·聚能湾创新社区项目即将在2020年底竣工，将作为聚能湾国家级孵化器的扩容空间，承载更多优秀的“数智产业”创新创业项目。

## 2、构筑“培育+投资”产业投资体系，推动“地产+投资”双轮驱动再转型。

报告期内，公司在继续实施“地产+投资”双轮驱动战略的同时，继续深化“培育+投资”创新运营模式。针对当下疫情特殊情况，公司持续推动面向广大科技创新企业的“助力科创企业引培计划”，推出了“市北高新助力科创引培计划”线上高管训练营，为市北高新园区重点科创企业的高管提供法律、金融、经营、财务等全方位的培训服务，进一步探索赋能科创、赋能数智的企业培育新模式。报告期内，公司进一步加大“直投+基金”产业投资力度，6月，公司直接参与中译语通科技股份有限公司增资扩股事项，以人民币5,000万元的金额认购中译语通新增股份6,157,635股，占其股份比例为1.478%；7月，公司参与上海腾瑞制药有限公司增资事项，以人民币2,000万元的价格认购腾瑞制药新增注册资本180.3983万元，占其股份比例为0.8966%。8月，公司对参与设立的市北高新大数据产业投资基金（暂定名，以下简称“基金”）第一期基金追加认购份额人民币5,000万元。报告期内，公司进一步明确了投资业务的战略定位，探索构建产业招商、产业培育和产业投资有机融合的创新体系，努力将投资业务打造为市北高新的一个重要特色品牌。

在产业孵化方面，公司旗下国家级科技企业孵化器聚能湾创新创业平台已构建起了“苗圃+孵化+加速器”覆盖企业全生命周期的孵化体系，截至报告期末，累计孵化苗圃项目305项，孵化企业310余户，目前在孵企业110户，加速器企业达61户。聚能湾通过承办“SODA上海市开放数据创新应用大赛”，对孵化链上下游进行扩展延伸，并为参赛团队专设了“SODA SPACE”创新空间，更多优秀项目将在聚能湾生根发芽。而聚能湾创新社区产业载体项目在年底竣工后，将为聚能湾带来更为充足的空间服务资源。

## 3、打造数据智能产业的生态系统，以大数据产业高集聚度持续助推品牌、服务再升级。

报告期内，公司按照上海市大数据“创新基地+交易中心+产业基金+发展联盟+研究中心”五位一体的产业规划布局，着重围绕园区大数据产业和园区大数据龙头企业打造产业生态活力，通过对园区“数据采集、数据分析、数据应用”的全产业链布局，进一步夯实数据智能产业链图谱。2020年4月，在实现疫情防控工作力度不变的情况下，园区举办在线直播“数智市北、链接未来——产业空间项目云上推介会”。推介会聚焦市北大数据产业集群特色以及优质经济密度，探讨在线经济如何提升园区线上平台功能，探索存量低效土地再开发再利用的创新实践，做优产业新空间的集聚效应。2020年6月，园区揭牌成立了上海首个区块链特色产业园区。通过“大数据+区块链”的技术赋能，吸引了华为技术有限公司、中信信息发展股份有限公司以及上海计算机软件技术开发中心等行业龙头企业，共同打造华为上海区块链生态创新中心、中信信息区块链技术研究中心以及上海科学院区块链技术研究所，形成“1+3+N”的产业创新生态。报告期内，公司引进合合信息、珍岛信息、中译语通、上海信投等多家大数据企业。目前园区已集聚数据智能类企业330余家，占上海全市大数据企业总数近1/3。伴随着数智经济的快速发展，市北高新园区将继续围绕数智经济产业领域，全力增强全资源配置功能、科技创新策源功能、高端产业引领功能和开放枢纽门户功能，加速产业迭代、实现动能转换，推动上海实现数字经济崛起，持续释放大数据产业在市北高新园区的集中度及对区域经济的贡献度。

作为数据智能产业生态体系的基础，公司围绕产业服务集成，坚持“以人为本”内涵，分别从产业侧与服务侧入手，与园区合力打造了市北高新园区企业综合服务体系及生活配套服务体系。企业服务体系由人才服务、产业服务、综合服务平台相互融合构成。其中，人才服务平台下设了市北大数据创新学院，专门开设大数据加工、架构、分析三大课程，为各类相关行业人士提供专业度较高的培训服务；产业服务包含了公司的“培育+投资”产业投资体系、聚能湾“苗圃+孵化+加速器”全生命周期的孵化体系、“助力科创引培联盟”、“上海大数据联盟”、“区块链生态谷创新服务联盟”等众多支撑机构，为企业发展提供全方位的专业服务；综合服务由园区政企通服务中心提供全面支持，为企业提供信息查阅、人社咨询、智慧办税、法律援助、展示交流等综合服务。生活配套服务体系则由商务、党建、文创、居住等服务子系统构成，构建起从高端商务、餐饮到党建文化、文创活动等一系列的配套保障。

### 3.2 与上一会计期间相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况、原因及其影响

适用 不适用

1、财政部分别于2019年4月30日和2019年9月19日发布了《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2019〕6号)和《关于修订印发合并财务报表格式(2019版)的通知》(财会〔2019〕16号)，对一般企业财务报表格式进行了修订。适用于2019年度及以后期间的财务报表。

2、财政部于2019年5月9日发布了《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》(2019修订)(财会〔2019〕8号)。

3、财政部于2019年5月16日发布了《企业会计准则第12号——债务重组》(2019修订)(财会〔2019〕9号)。

由于上述会计准则的颁布、修订，公司需对原会计政策相关内容进行相应调整，并按照上述文件规定的起始日开始执行上述会计准则。

公司于2020年4月13日召开了第九届董事会第十三次会议和第九届监事会第七次会议，审议通过了《关于变更会计政策的议案》。根据《上海证券交易所股票上市规则》的相关规定，公司本次会计政策变更无需提交股东大会审议。

具体内容详见公司通过上海证券交易所网站 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn) 披露的《市北高新关于第九届董事会第十三次会议决议公告》(临 2020-008)及《市北高新关于会计政策变更的公告》(临 2020-013)。

期后事项：财政部于2017年7月5日发布了《关于修订印发<企业会计准则第14号—收入>的通知》(财会〔2017〕22号)，对《企业会计准则第14号—收入》(以下简称“新收入准则”)进行了修订，要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自2018年1月1日起施行；其他境内上市企业自2020年1月1日起施行。

公司自2020年1月1日起执行新收入准则。根据衔接规定，首次执行本准则的累积影响数，调整期初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。执行新收入准则不会对公司经营成果产生重大影响，亦不会导致本公司收入确认方式发生重大变化，执行新收入准则不会对公司财务报表产生重大影响。

由于上述会计准则的颁布、修订，公司需对原会计政策相关内容进行相应调整，并按照上述文件规定的起始日开始执行上述会计准则。

公司于2020年8月26日召开了第九届董事会第二十一次会议和第九届监事会第九次会议，审议通过了《关于变更会计政策的议案》。根据《上海证券交易所股票上市规则》的相关规定，公司本次会计政策变更无需提交股东大会审议。

具体内容详见公司通过上海证券交易所网站 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn) 披露的《市北高新关于第九届董事会第二十一次会议决议公告》(临 2020-040)及《市北高新关于会计政策变更的公告》(临 2020-042)。

### 3.3 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况、更正金额、原因及其影响。

适用 不适用

上海市北高新股份有限公司

董事长：罗岚

董事会批准报送日期：2020年8月26日