

上海市北高新股份有限公司 2016 年年度报告摘要

一 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，投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定媒体上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、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 瑞华会计师事务所(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 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

公司拟以 2016 年末总股本 936,652,402 股为基数，按每 10 股派现金人民币 0.2 元（含税）向全体股东分配利润，共分派现金红利人民币 18,733,048.04 元。同时，公司拟以资本公积转增股本方式向全体股东每 10 股转增 10 股，转增后公司总股本将由 936,652,402 股增加至 1,873,304,804 股。该利润分配方案尚需公司 2016 年年度股东大会批准。

二 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

报告期内，公司以成为国内领先的精品园区综合运营商为愿景，主动对接上海科创中心建设，服务区域经济发展，紧紧围绕“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，在不断突出深化产业地产开发运营业务的同时，积极探索和布局产业投资孵化和产业服务集成业务，逐步从“注重硬件设施建设”向“注重软件服务提升”转变，从“产业地产一业独大”向“科技园区综合运营”转变。

报告期内，公司三大业务的经营模式清晰。产业地产开发运营业务主要立足于“一区一城”（市北高新园区和南通科技城），同时努力拓展外延空间，通过自行开发、参股合作等方式开发和运营产业载体、商业配套和商品住宅，运营方式主要采用的是租售结合的方式；产业投资孵化业务主要依托园区的优势产业和丰富的企业资源，通过对优质企业的股权投资，获取未来溢价退出的投资收益；产业服务集成业务主要是凭借公司多年形成的“市北特色产业服务体系”，实现品牌输出和管理输出，获取服务增值收入。

报告期内，在上海不断深入推进建设具有国际影响力的科技创新中心的大背景下，产业园区，特别是高新技术园区，得以获得重要的发展机遇期。市北高新园区作为新静安对接科创中心建设的核心承载区，公司将牢牢把握发展机遇，力争成为国内园区综合运营行业中具有较强影响力和市场竞争力的上市企业。

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

| | 2016年 | 2015年 | 本年比上年 增减(%) | 2014年 | |
|------------------------|-------------------|-------------------|----------------|------------------|------------------|
| | | | | 调整后 | 调整前 |
| 总资产 | 12,838,472,338.54 | 8,805,561,793.69 | 45.80 | 5,269,286,959.09 | 3,292,895,060.19 |
| 营业收入 | 1,180,138,585.01 | 991,195,990.94 | 19.06 | 167,459,460.92 | 123,242,093.56 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 153,467,128.70 | 131,660,652.76 | 16.56 | 24,395,670.16 | 14,691,311.42 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | 146,785,038.07 | 121,475,736.46 | 20.83 | 6,828,341.49 | 13,526,855.48 |
| 归属于上市公司股东的净资产 | 5,678,379,023.53 | 2,886,290,272.00 | 96.74 | 2,290,380,751.98 | 1,288,072,397.02 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 22,965,692.54 | -1,269,250,446.31 | 不适用 | -740,903,357.62 | -582,968,127.77 |
| 基本每股收益（元/股） | 0.19 | 0.20 | -5 | 0.04 | 0.03 |
| 稀释每股收益（元/股） | 0.19 | 0.20 | -5 | 0.04 | 0.03 |
| 加权平均净资产收益率（%） | 4.00 | 5.24 | 减少1.24个百分点 | 1.14 | 1.14 |

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 | 243,795,043.58 | 318,227,338.60 | 511,268,235.47 | 106,847,967.36 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 22,648,927.33 | 51,042,532.90 | 90,336,441.70 | -10,560,773.23 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润 | 19,510,397.77 | 51,131,780.33 | 89,276,858.42 | -13,133,998.45 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -1,357,733,080.60 | 568,510,262.45 | 498,252,192.67 | 313,936,318.02 |

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

4 股本及股东情况

4.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

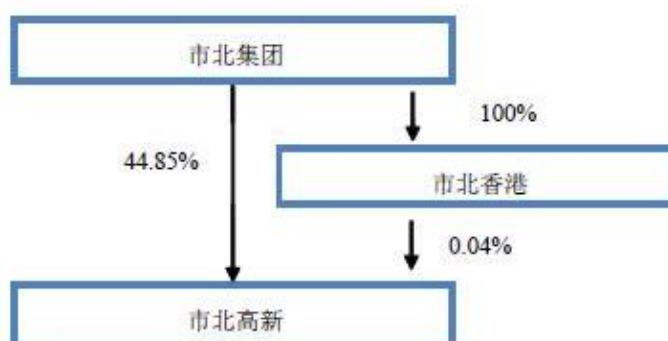
单位：股

| 截止报告期末普通股股东总数（户） | | | | | | | 74,020 |
|---|------------|-------------|-----------|------------------|-------------|----|----------|
| 年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户） | | | | | | | 70,050 |
| 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 | 36,635,048 | 420,045,272 | 44.85 | 182,462,420 | 无 | 0 | 国有法人 |
| 德邦基金—招商银行—华润深国投信托—华润信托·瑞华定增对冲基金2号集合资金信托计划 | 31,098,461 | 31,098,461 | 3.32 | 31,098,461 | 未知 | | 未知 |
| 光大保德信基金—宁波银行—钜洲资产管理（上海）有限公司 | 15,022,860 | 15,022,860 | 1.60 | 15,022,860 | 未知 | | 未知 |
| 诺安基金—兴业证券—南京双安资产管理有限公司 | 13,063,357 | 13,063,357 | 1.39 | 13,063,357 | 未知 | | 未知 |
| 银河基金—光大银行—上海光通信公司 | 10,450,686 | 10,450,686 | 1.12 | 10,450,686 | 未知 | | 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 | 5,932,200 | 5,932,200 | 0.63 | 0 | 未知 | | 未知 |
| 安徽大安投资管理有限公 | -250,000 | 4,795,408 | 0.51 | 0 | 未知 | | 未知 |

| | | | | | | | |
|--|-----------|-----------|------|-----------|----|--|------|
| 司 | | | | | | | |
| 财通基金—工商银行—国海证券股份有限公司 | 3,984,324 | 3,984,324 | 0.43 | 3,984,324 | 未知 | | 未知 |
| GUOTAI JUNAN SECURITIES (HONGKONG) LIMITED | -949,740 | 3,800,204 | 0.41 | 0 | 未知 | | 境外法人 |
| 招商银行股份有限公司—兴全轻资产投资混合型证券投资基金 (LOF) | 3,265,839 | 3,265,839 | 0.35 | 3,265,839 | 未知 | | 未知 |
| 上述股东关联关系或一致行动的说明 | 未知 | | | | | | |
| 表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明 | 无 | | | | | | |

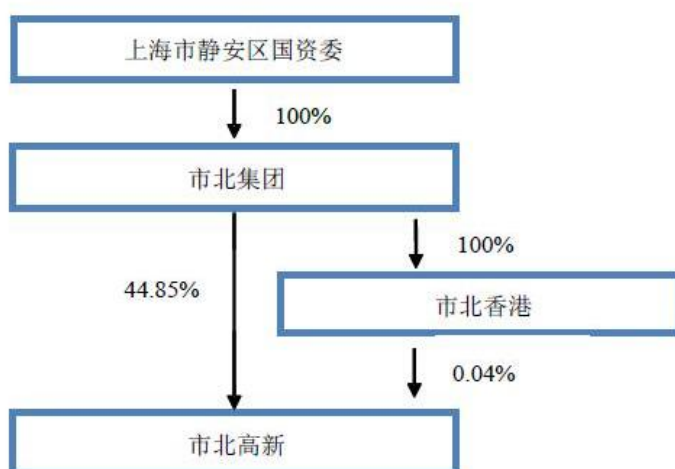
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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



5 公司债券情况

5.1 公司债券基本情况

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 | 还本付息方式 | 交易场所 |
|-----------------------|-------|--------|-------------|-------------|------|------|---------------------------------|---------|
| 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 | 9 | 4.00 | 每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付。 | 上海证券交易所 |

5.2 公司债券付息兑付情况

适用 不适用

根据《上海市北高新股份有限公司公开发行2015年公司债券募集说明书》有关条款的规定,公司于2016年12月21日支付“15市北债”利息及手续费共计人民币3600.18万元。本次付息对象为截止2016年12月20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“15市北债”持有人。

5.3 公司债券评级情况

适用 不适用

根据中国证券监督管理委员会《公司债券发行与交易管理办法》、《上市公司证券发行管理办法》和《上海证券交易所公司债券上市规则》的有关规定,公司委托上海新世纪资信评估投资服务有限公司对本公司发行的“15市北债”的信用状况进行了跟踪信用评级。

上海新世纪资信评估投资服务有限公司在对本公司经营状况进行综合分析评估的基础上,于2016年5月23日出具了《上海市北高新股份有限公司2015年公司债券跟踪评级报告》,维持本公司主体信用等级为AA,评级展望为稳定,维持本期公司债券“15市北债”的信用等级为AA。

5.4 公司近2年的主要会计数据和财务指标

适用 不适用

| 主要指标 | 2016年 | 2015年 | 本期比上年同期增减(%) |
|-------------|--------|--------|--------------|
| 资产负债率 | 0.5451 | 0.5931 | -8.09 |
| EBITDA全部债务比 | 0.09 | 0.06 | 54.64 |
| 利息保障倍数 | 1.55 | 1.60 | -3.19 |

三 经营情况讨论与分析

1 报告期内经营情况讨论分析

2016年,是“十三五”的开局之年,也是市北高新站在闸北静安“两区合并”新起点上改革创新、力争突破的奋进之年。公司以对接上海科创中心建设为动能,立足“深度转型、内涵发展”,

重点围绕大数据云计算方向，努力打造上海中心城区科创中心建设的核心承载区和中国创新型产业社区示范区，公司各项业务呈现良好发展态势。报告期内，公司全年实现营业收入达 11.8 亿元，比上年增长了 19.06%，归属于上市公司股东的净利润达 1.53 亿元，比上年增长了 16.56%，上市公司的业绩呈现出持续增长的态势。

一、立足于“坚守”，坚守公司持续快速的发展

1) 从产业载体的租售工作看，自 2014 年以来，公司董事会对产业载体整体运营模式从以销售为主转向租售并举的转变。报告期内，公司销售业务稳步增长，全年实现销售收入人民币 8.83 亿元，较上年增长 13.49%；租赁方面，公司一方面努力盘活存量房产，快速提升存量房产的租金水平，另一方面加大营销推广力度，加快新建房产的出租速度，全年实现租赁收入人民币 2.1 亿元，较上年增长 34.94%，实现了租赁业务的快速增长。公司整体租售工作均呈现出稳步提升和可持续发展的良好态势。

2) 从项目建设和项目拓展工作看，报告期内，公司仍然处于“大开发大扩张”的周期。在重点项目建设方面，报告期内，公司主导的在建项目共有 7 个，涉及总建筑面积超过了 70 万平方米。其中，“市北·智汇园”、“南通科技城·云院一期项目”已于 2016 年内竣工并投入使用；“市北·壹中心”、“楔形绿地项目”、“13-05 地块项目”、“13-06 地块项目”和“市北·祥腾麓源”等项目的开发建设也正加快推进。同时，报告期内公司参与合作开发的绿地中环广场项目、南通香溢紫郡项目、松江区永丰街道 H 单元 40-05 地块和松江区永丰街道 H 单元 30-02 地块也正在稳步推进中。此外，公司及下属子公司通过市场竞拍、参股合作等多种方式成功获得楔形绿地项目、青浦区盈浦街道胜利路西侧 03-04 地块、嘉定区徐行镇 06-04 号地块项目的开发建设权。其中楔形绿地项目，总规划面积达 16.51 万平方米，将定位为集高端商业、智慧办公、生态绿地、高端养老为一体的“产城融合”示范项目，该项目也是公司首次涉足养老地产。通过参与上述优质项目的储备、开发和运营，将为公司未来几年业绩的稳步提升和可持续发展提供强有力的保障。

3) 从资本运作工作看，公司目前正处于“快速成长期且有重大资金支出安排”的发展阶段。近三年来，公司充分借助资本市场资源优化配置的功能，先后启动了重大资产重组、发行公司债、非公开发行 A 股股票等三项重大资本运作和再融资事项。报告期内，公司顺利完成了非公开发行 A 股股票事项，在获得控股股东优质资产注入的同时，成功募集 21.39 亿的现金，公司的资产规模和质量有了大幅的提高，持续经营能力和盈利水平也得到了有效的增强。

二、着眼于“转型”，寻求公司业务模式的转型

1) 产业载体开发运营模式的转型。

传统的产业载体开发运营模式是“选址→拍地→开发→租售”，其弊端是前期开发周期长、资金占用大、土地资源日渐稀缺和竞争异常激烈等。公司近几年依托全资子公司创越投资这一平台开始探索品牌运营服务输出的全新模式，紧紧抓住上海中心城区“城市更新再造”的机遇，先后在黄浦、静安的核心 CBD 地区成功打造了“创越·风口汇”和“创越·源空间”等产业地产新地标，其中“创越·风口汇”的改造设计还获得了 2017 年德国 IF 设计大奖。报告期内，创越投资又与上海报业集团深度合作，通过“参股投资+改造运营”的全新模式取得位于静安区沪太路 701 号、沪太路 739 号和洛川中路 840 号的三处房产的 40%股权和改造运营权。通过之后高品质的改造更新，加之市北独具特色的产业园区运营模式，公司将不仅能够获得长期的运营收益，还能分享到资产再造的增值收益。

2) “地产+投资”双轮驱动的转型。

结合公司特色的科技产业资源和丰富的企业客户资源，近几年来公司不断加大产业投资力度，

努力实现公司业务从“地产”一业独大向“地产+投资”双轮驱动的转型。报告期内，公司与浪潮集团合资成立了上海悦然投资管理有限公司，之后又参与了上海火山石一期股权投资合伙企业(有限合伙)，此外，借助旗下国家级科技企业孵化器——聚能湾创新创业平台，继续加大对初创企业的投资力度。通过与高科技龙头企业和知名投资机构的紧密合作，将有助于进一步加快公司投资业务的布局，构建“原始股投资-天使投资-风险投资-股权投资”企业全生命周期投资体系。

三、致力于“突破”，突破产业能级实现品牌价值

判断一个产业园区运营成功与否的重要标志就是优势产业源源不断汇聚和发展。按照静安区“国际静安、圆梦福地”的发展目标和“一轴三带”战略布局，公司运营的市北高新园区将成为新静安“中环两翼产城融合发展集聚带”承接中环“黄金走廊”功能，凸显“创新创意、产城融合”特征的重点发展区域。报告期内，公司积极响应和对接市区的战略发展要求，重点聚焦新一代信息技术云计算和大数据产业，截至年底园区的云计算和大数据企业已超过 150 家，形成了“政务云、医疗云、办公云、教育云、金融云”等多种云服务平台，构建起了“基础设施层、系统平台层、云应用平台层、增值服务层、配套端产品层”五个层级产业链，吸引了浪潮、晶赞、鹏博士、上海数据交易中心等知名云服务企业，并成功培育出数据港等一批云计算大数据龙头企业。同时，依托上海首个云计算产业基地和首个大数据产业基地建设，放眼全球大数据创新资源，积极探索与 intel、德国拜耳等大数据产业孵化平台的合作，“市北高新”正成为上海大数据产业发展的代名词。报告期内，市北高新园区还成为了全国首批“长江经济带国家级转型升级示范区”，同时写入了《上海 2016-2040 城市总体规划》，打造高能级创新引擎。

2 导致暂停上市的原因

适用 不适用

3 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

4 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

5 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

6 与上年度财务报告相比，对财务报表合并范围发生变化的，公司应当作出具体说明。

适用 不适用

上海市北高新股份有限公司

2017 年 3 月 27 日