

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
2025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、本公司董事会及董事、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

经中汇会计师事务所(特殊普通合伙)审计，公司2025年度合并报表实现的归属于上市公司股东净利润为-315,258,916.29元，母公司实现净利润-83,310,444.95元。根据《公司法》《公司章程》的有关规定，结合公司利润状况 and 经营发展需求，公司2025年度不实施利润分配，也不实施资本公积金转增股本。本利润分配方案尚需公司股东会批准。

截至报告期末，母公司存在未弥补亏损的相关情况及其对公司分红等事项的影响

适用 不适用

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
联系地址	上海市江场三路286号2楼	上海市江场三路286号2楼
电话	021-66528130	021-66528130
传真	021-56770134	021-56770134
电子信箱	zhengquan@shibei.com	zhengquan@shibei.com

2、报告期公司主要业务简介

产业园区作为区域经济发展的核心空间载体，是产业结构调整与升级的重要集聚形态，在各级政府培育新质生产力、构建现代化产业体系战略布局中，被赋予先进制造集聚区、创新驱动引领区、开放发展先行区、产城融合示范区的多重关键角色。在国家创新驱动发展战略深入实施，数据要素价值全域释放的背景下，集聚了土地、资本、产业、技术、人才等核心要素的高新技术产业园区，已成为培育产业新动能、彰显城市竞争力的核心战略载体和创新平台。我国产业园区历经四十余年发展，已从数量规模的快速扩张全面迈入质量效益的深耕与深度调整阶段，其对产业结构优化、产业集聚升级的承载作用持续凸显，但行业发展的结构性矛盾也进一步凸显：载体空间供需失衡、产业同质化竞争加剧、传统园区空置率高企、精准招商能力不足等问题叠加，正强力倒逼园区彻底摆脱“拼规模、拼地价”的粗放模式，向特色化、集约化、数智化、绿色化的

高质量发展方向加速转型。

2025年国家层面密集出台产业园区相关指导政策，中央经济工作会议明确提出“有序清理规范各类开发区、园区”，工信部、发改委印发《工业园区高质量发展指引》，工信部同步发布《高标准数字园区建设指南》，多政策协同推动产业园区向“产业结构高端化、能源供给低碳化、土地利用集约化、园区管理数智化”深度转型，鼓励园区突破单一建筑更新的传统模式，迈向数字化、产业化、金融化、民生化融合的多维生态体系重构。在此背景下，园区行业的发展逻辑发生根本性转变，从增量扩张转向存量优化成为核心方向，园区运营商以“空间更新+生态构建+资本运作”为核心抓手，深耕数字经济、生物医药、人工智能等细分领域，深度挖掘区域资源禀赋与产业基础，在产业定位、资源配置、创新能级等维度构建差异化竞争优势，推动行业全面进入精细化运营、专业化服务的新阶段。同时，“以税招商”模式逐步退潮，“资本纽带+产业培育”的招商新路径成为行业共识，产业引导基金、种子直投等模式广泛落地，园区正从单纯的“空间提供者”向“产业生态服务商”“产业创新共同体”转型。

2025年，以上海为代表的核心城市正通过市域产业空间格局优化、低效用地盘活、特色赛道集聚等举措，为产业园区高质量发展提供强力支撑，上海全市已建立产业项目落地快速响应机制，盘活存量低效产业用地超16平方公里，并打造14个主导产业特色赛道集聚区，推动各区产业发展“各司其职、协同联动”。公司运营的市北高新园区先后被纳入《上海市城市总体规划(2017-2035年)》和《上海市产业地图》，也是《上海数字经济发展“十四五”规划》中提出的“中环数字产业创新带”的重要组成部分，更是静安区对接上海建设“全球科创中心”“国际数字之都”的前沿阵地，精准契合上海数字经济特色赛道的发展布局。依托上海市区协同的产业发展优势，市北高新园区以“云数智链”一体化生态持续深化数字化转型实践，已成为国家新型工业化示范基地（大数据、软件信息）、国家区块链创新应用试点（综合试点地区）以及上海首批城市数字化转型市级示范区、特色产业园区（在线新经济）。肩负打造“都市型数字经济示范园区”试点示范重任，市北高新园区依托“数通链谷”“视听静界”等百万平方米高质量空间载体，积极拥抱“科技回归都市”浪潮，顺应上海打造创新型街区的发展趋势，为全球创新资源扎根静安提供优质土壤，在“最上海”的街区中培育生长出“最未来”的数字经济产业生态，成为上海核心城区发展数字经济特色产业园区的标杆典范。

2025年作为“十四五”规划收官与“十五五”规划谋篇开局的关键之年，公司锚定“数字化产业社区服务运营商”发展定位，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，聚焦“提特色、强载体、增密度、重孵化、优服务、亮品牌”六大关键维度，深度深耕“云数智链”一体化产业生态，全力打造“国家区块链应用示范区”和“都市型数字经济示范园区”，成为上海中环数字产业创新带的核心标杆。

在产业地产开发运营方面，公司全面负责市北高新园区内产业载体的开发、建设、运营及管理，实现一体化高效运作。报告期内，公司以“一谷”（数通链谷）、“一环”（静安国际科创社区）、“一走廊”（走马塘整体转型区）为核心打造产业空间体系，构建梯度布局、东西联动的产业发展格局，持续为企业提供全周期高品质空间配套与硬件支撑。

在产业孵化投资方面，公司围绕“硬科技质量提升+产业生态培育”双目标，深化科技金融联动，以产业投资基金为杠杆实现产业与资本深度融合，做强科创企业“时间合伙人”功能。公司进一步强化聚能湾国家级孵化器建设，围绕“双创孵化+投资助力+专业增值服务+产业创新赋能”发展目标，重点推动科技成果转化与创新企业孵育，构建“政策+空间+投资+生态”一体化的产业投资全生命周期服务体系。

在产业服务集成方面，公司紧跟产业迭代趋势，以数字化、精细化、生态化为导向，完善园区数字基础设施与数字化服务体系，构建“政府+园区+专业机构”立体服务体系，打通政企服务“最后一米”，为企业提供创业指导、政策对接、投融资、产业资源对接等“一揽子”服务。同时，公司践行绿色发展理念，依托园区智慧管理平台开展生态环境治理，提升园区景观与绿化层次，完善配套服务设施，打造绿色低碳、产城融合的生态型园区，为企业营造更具活力与竞争力的产业生态雨林。

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

	2025年	2024年	本年比上年 增减(%)	2023年
总资产	20,291,913,662.60	20,792,957,407.12	-2.41	22,091,878,454.48
归属于上市公司股东的净资产	6,089,386,983.75	6,423,378,948.08	-5.20	6,392,848,018.69
营业收入	1,099,640,048.24	2,581,523,206.79	-57.40	1,021,758,016.81
利润总额	-313,478,135.23	151,667,556.89	-306.69	-127,350,405.06
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	1,099,024,751.66	2,580,032,471.26	-57.40	1,019,181,143.72
归属于上市公司股东的净利润	-315,258,916.29	30,530,929.39	-1,132.59	-177,743,283.24
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-330,958,174.89	28,236,841.16	-1,272.08	-192,678,785.15
经营活动产生的现金流量净额	51,312,463.58	-309,063,896.01	不适用	-364,669,805.43
加权平均净资产收益率(%)	-5.04	0.48	减少5.52个百分点	-2.73
基本每股收益(元/股)	-0.17	0.02	-950.00	-0.09
稀释每股收益(元/股)	-0.17	0.02	-950.00	-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	363,622,384.49	238,132,361.72	214,065,887.94	283,819,414.09
归属于上市公司股东的净利润	-39,285,717.10	-103,069,725.20	-44,805,600.19	-128,097,873.80
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-52,862,593.74	-101,092,019.98	-86,481,463.97	-90,522,097.20
经营活动产生的现金流量净额	-113,511,461.73	33,579,489.93	40,088,172.24	91,156,263.14

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

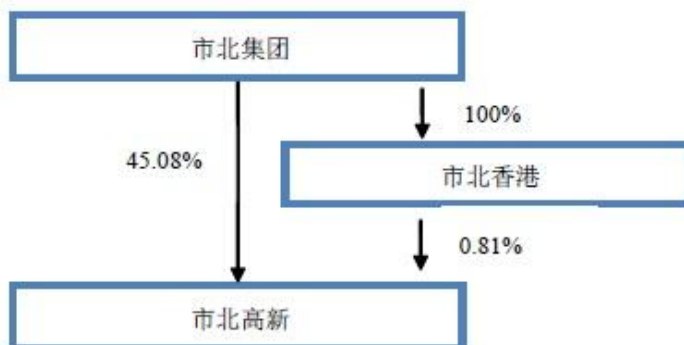
4.1 报告期末及年报披露前一个月末的普通股股东总数、表决权恢复的优先股股东总数和持有特别表决权股份的股东总数及前 10 名股东情况

单位：股

截至报告期末普通股股东总数（户）					82,102		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					78,682		
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		
前十名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
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	844,465,512	45.08	0	无		国有法人
市北高新集团（香港）有限公司	0	15,245,547	0.81	0	无		国有法人
香港中央结算有限公司	156,097	8,392,483	0.45	0	未知		境外法人
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	414,349	5,959,206	0.32	0	未知		其他
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	2,123,500	4,916,822	0.26	0	未知		其他
厉瞬敏	1,721,700	4,892,200	0.26	0	未知		境内自然人
周永山	2,600	4,776,401	0.25	0	未知		境内自然人
宋秋玲	3,329,445	4,329,445	0.23	0	未知		境内自然人
吴强	4,277,300	4,277,300	0.23	0	未知		境内自然人
GUOTAI JUNAN SECURITIES (HONG KONG) LIMITED	1,519,292	4,226,600	0.23	0	未知		境外法人
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、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					

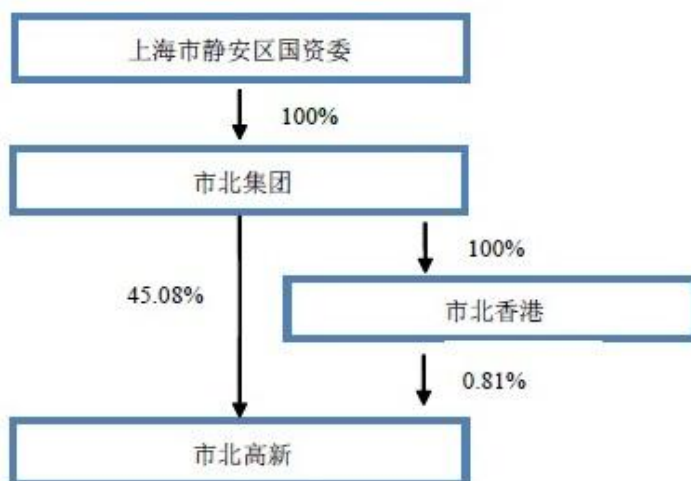
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

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2024年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)	24市新01	256532	2027-11-22	9.5	2.25
上海市北高新股份有限公司2023年度第一期中期票据	23市北股份MTN001	102382841	2026-10-25	8	3

5.2 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
24市新01	公司于2025年11月24日兑付“24市新01”利息人民币21,375,000.00元。本次利息兑付对象为截至2025年11月21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“24市新01”持有人。
23市北股份MTN001	公司于2025年10月25日完成23市北股份MTN001的付息手续,付息金额为24,000,000.00元。

5.3 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

5.4 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	2025年	2024年	本期比上年同期增减 (%)
资产负债率 (%)	60.67	59.67	1.68
扣除非经常性损益后净利润	-330,958,174.89	28,236,841.16	-1,272.08
EBITDA全部债务比	0.03	0.06	-55.15
利息保障倍数	-0.17	1.50	-111.08

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109,964.00万元,同比下降57.40%,实现归属于上市公司股东的净利润-31,525.89万元。

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