



市北高新
SHIBEI HI-TECH PARK

上海市北高新股份有限公司
2014 年半年度报告

A 股股票代码 600604

B 股股票代码 900902

重要提示

一、 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。

二、 公司全体董事出席董事会会议。

三、 公司半年度财务报告未经审计。

四、 公司负责人丁明年、主管会计工作负责人戴勇斌及会计机构负责人（会计主管人员）张颂燕声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、 本报告中所涉及的未来计划、发展战略等前瞻性描述不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

六、 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？

否

七、 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

目录

第一节	释义.....	4
第二节	公司简介.....	5
第三节	会计数据和财务指标摘要.....	6
第四节	董事会报告.....	7
第五节	重要事项.....	15
第六节	股份变动及股东情况.....	20
第七节	优先股相关情况.....	22
第八节	董事、监事、高级管理人员情况.....	23
第九节	财务报告（未经审计）.....	24
第十节	备查文件目录.....	24

第一节 释义

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
闸北区国资委	指	上海市闸北区国有资产监督管理委员会
市北集团	指	上海市北高新（集团）有限公司
市北高新或公司	指	上海市北高新股份有限公司
市北园区	指	上海市市北高新技术服务业园区
南通科技城	指	市北高新（南通）科技城
新城万嘉	指	上海新城万嘉房地产有限公司
绿地地产	指	绿地地产集团有限公司
东方资产	指	上海东方证券创新投资有限公司
祥腾投资	指	上海祥腾投资有限公司

第二节 公司简介

一、 公司信息

公司的中文名称	上海市北高新股份有限公司
公司的中文名称简称	市北高新
公司的外文名称	SHANGHAI SHIBEI HI-TECH CO.,LTD.
公司的外文名称缩写	SHIBEI HI-TECH
公司的法定代表人	丁明年

二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	胡申	胡申
联系地址	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
传真	021-56770134	021-56770134
电子信箱	zhengquan@shibei.com	

三、 基本情况变更简介

公司注册地址	上海市共和新路 3088 弄 2 号 1008 室
公司注册地址的邮政编码	200072
公司办公地址	上海市江场三路 262 号 1 楼
公司办公地址的邮政编码	200436
公司网址	www.shibeiht.com
电子信箱	zhengquan@shibei.com

四、 信息披露及备置地点变更情况简介

公司选定的信息披露报纸名称	《上海证券报》和香港《大公报》
登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司半年度报告备置地点	董事会办公室

五、 公司股票简况

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

六、 公司报告期内的注册变更情况

公司报告期内注册情况未变更。

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、 公司主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年 同期增减(%)
营业收入	68,061,758.86	138,156,760.96	-50.74
归属于上市公司股东的净利润	16,972,262.03	51,913,324.41	-67.31
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	16,392,261.78	51,913,324.41	-68.42
经营活动产生的现金流量净额	-51,915,963.00	-11,824,396.80	339.06
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上 年度末增减(%)
归属于上市公司股东的净资产	1,290,353,347.63	1,290,941,010.49	-0.05
总资产	2,278,089,267.99	2,163,519,644.36	5.30

(二) 主要财务指标

主要财务指标	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年同 期增减(%)
基本每股收益(元/股)	0.0300	0.0916	-67.25
稀释每股收益(元/股)	0.0300	0.0916	-67.25
扣除非经常性损益后的基本每股 收益(元/股)	0.0289	0.0916	-68.45
加权平均净资产收益率(%)	1.32	4.47	减少 3.15 个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均 净资产收益率(%)	1.27	4.47	减少 3.20 个百分点

二、 非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	38,317.48
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	734,999.98
少数股东权益影响额	32.41
所得税影响额	-193,349.62
合计	580,000.25

第四节 董事会报告

一、 董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

报告期内，面对宏观经济总体下行的趋势，公司董事会带领全体员工紧紧围绕打造国内领先的“精品园区综合运营商”的愿景目标，坚持“深度转型、内涵发展”的工作主线，积极突破公司发展过程中面临的瓶颈问题，不断优化公司的业务模式，积极探索公司战略转型，还启动了重大资产重组事项，各项工作稳步推进。

1、产业载体集中建设

自 2014 年起，公司进入了产业载体的集中建设期。报告期内，公司自行开发的在建项目有三个，总建筑面积达到了 20 万平方米，其中，万荣路 1268 号产业建设项目（市北·云立方）和市北高新（南通）科技城 C12051 地块项目预计将于今年年底竣工，闸北区 334 街坊 87 丘产业载体建设项目在报告期内开工建设，预计 2015 年年底竣工。报告期内，公司与品牌开发商新城万嘉合作开发的市北高新（南通）科技城 CR13043 地块项目（香溢紫郡苑）以及与绿地地产合作开发的闸北区 336 街坊 18 丘地块项目（绿地中环广场项目）也正在稳步推进。通过打造一批适合总部型、创新型、知识密集型企业办公的绿色低碳产业载体，将为公司未来业绩的大幅提升提供强有力的保障。

2、产业孵化及股权投资不断深入

报告期内，公司旗下的国家级科技企业孵化器上海聚能湾企业服务有限公司的创新孵化模式进一步成熟与完善，共计新引进符合入孵标准企业 18 家，并为 7 家入孵企业取得创业前贷款共计 105 万元。报告期内，公司进一步加大股权投资力度，4 月初，公司董事会审议通过了公司出资人民币 4671.8 万元投资全国中小企业股份转让系统（简称“新三板”）挂牌公司北京维珍创意科技股份有限公司，持有该公司 710 万股股份，占其股本总额的 19.11%，成为该公司第二大股东。6 月底，公司董事会又审议通过了以自有资金人民币 937.5 万元参股全国中小企业股份转让系统挂牌公司腾龙电子技术(上海)股份有限公司，持有该公司 75 万股股份，占其增资后股本总额的 4.76%。通过产业孵化与股权投资，公司将分享优质企业高速增长成果，有利于进一步拓宽公司的发展空间，实现公司的战略转型和股东利益的最大化。

3、公司业务模式进一步优化

报告期内，公司认真梳理了公司产业载体的资产状况，研究分析了市北园区所处区域未来的发展走势，认为虽然公司通过未来几年集中的开发建设，将陆续建成一大批优质的产业载体项目，但是作为上海中心城区优质的产业载体资源始终是稀缺的，因此必须保留和持有相当规模的产业载体资产，公司的业务模式应逐步由原来以产业载体销售为主转变成产业载体租售并举，这样一方面确保了公司长期可持续经营能力，同时随着区域环境的改善、配套的成熟以及产业的集聚，公司所持有产业载体的盈利能力也将不断地提升；另一方面能够为公司培育优势产业，做精做深产业投资，实现公司战略转型提供保证。

（一） 主营业务分析

1、 财务报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	68,061,758.86	138,156,760.96	-50.74
营业成本	28,730,167.65	48,265,974.60	-40.48
销售费用	262,177.00	207,749.25	26.20
管理费用	16,864,791.18	15,610,325.37	8.04
财务费用	8,064,454.91	3,803,708.96	112.02
经营活动产生的现金流量净额	-51,915,963.00	-11,824,396.80	339.06

投资活动产生的现金流量净额	-166,843,324.27	-2,038,499.00	8,084.62
筹资活动产生的现金流量净额	250,311,310.90	-68,686,529.18	-464.43

2、 其它

(1) 公司前期各类融资、重大资产重组事项实施进度分析说明

2014 年 5 月 27 日，公司因筹划重大资产重组事项停牌。2014 年 8 月 8 日，公司召开第七届董事会第三十一次会议审议通过了《关于〈上海市北高新股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案〉的议案》及其他相关议案，并于 2014 年 8 月 9 日披露了《上海市北高新股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案》及其相关文件并公告复牌。目前，相关工作正在有序推进。

(2) 其他

1、资产构成与上年度相比发生重大变化的原因与分析

项目	期末余额	年初余额	变动比率	主要原因
货币资金	132,466,062.49	100,914,038.86	31.27%	本期收回上期末应收账款
应收账款	10,949,743.89	131,447,702.62	-91.67%	本期收回上期末应收账款
预付款项	6,687,199.42	0.00	0.00%	本期预付在建项目工程预付款
其他应收款	50,790,248.29	26,075,564.24	94.78%	本期收回垫付市北高新（南通）科技城 M13235 地块保证金及支付正在办理股权登记的投资款
在建工程	6,092,708.38	746,509.38	716.16%	本期园区产业租赁载体装修施工建设
短期借款	150,000,000.00	100,000,000.00	50.00%	本期获得控股股东财务资助
应付账款	2,193,052.63	101,422,969.23	-97.84%	本期支付已按进度确认建安成本的应付账款
应付职工薪酬	111,239.47	2,650,432.93	-95.80%	本期发放上年计提应付职工薪酬
应交税费	-4,802,717.93	62,315,671.31	-107.71%	本期缴纳上年计提应交税费
应付利息	1,110,545.56	765,805.48	45.02%	本期银行借款增加，应付利息增加
应付股利	17,559,924.89	0.00	0.00%	根据 2013 年度股东大会决议计提
长期借款	502,498,407.60	285,602,296.67	75.94%	本期在建项目取得银行借款

2、费用构成与上年同期相比发生重大变化的原因与分析

项目	本期金额	上期金额	变动比率	主要原因
营业收入	68,061,758.86	138,156,760.96	-50.74%	本期园区产业载体销售收入及委托管理费收入减少
营业成本	28,730,167.65	48,265,974.60	-40.48%	结转销售成本减少
营业税金及附加	7,529,460.37	14,376,343.64	-47.63%	本期营业收入减少相应税金减少
财务费用	8,064,454.91	3,803,708.96	112.02%	本期流动资金借款增加
投资收益	11,849,430.24	24,518,588.15	-51.67%	本期权益法公司上海中铁市北投资发展有限公司实现盈利较上年下降所致
所得税费用	3,421,932.11	28,150,106.28	-87.84%	本期净利润较上期减少，所得税相应减少

(二) 行业、产品或地区经营情况分析

1、 主营业务分行业、分产品情况

单位：元 币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入 比上年增 减(%)	营业成本 比上年增 减(%)	毛利率比 上年增减 (%)
房地产业	18,037,000.00	5,769,680.01	68.01	-67.07	-79.45	增加 19.27 个百分点
租赁和商业 服务业	50,024,758.86	22,960,487.64	54.10	-40.01	13.71	减少 21.69 个百分点
合计	68,061,758.86	28,730,167.65	57.79	-50.74	-40.48	减少 7.27 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入 比上年增 减(%)	营业成本 比上年增 减(%)	毛利率比 上年增减 (%)
园区产业 载体销售	18,037,000.00	5,769,680.01	68.01	-67.07	-79.45	增加 19.27 个百分点
园区产业 载体租赁	22,963,338.10	14,692,482.89	36.02	-14.13	12.70	减少 15.23 个百分点
委托服务 收入等	27,061,420.76	8,268,004.75	69.45	-52.23	15.54	减少 17.92 个百分点
合计	68,061,758.86	28,730,167.65	57.79	-50.74	-40.48	减少 7.27 个百分点

本期公司实现主营业务收入 6806.18 万，房地产业占主营业务收入的 26.50%，租赁业和商业服务业占比为 73.50%，从收入分类来看，租赁业和商业服务业进一步细分为园区产业载体租赁和委托服务收入等，分别占主营业务收入的 33.74% 和 39.76%

(一) 持有土地在建或待建项目

	项目名称	地块名称	开发主体	土地面积 (平方米)	建设状态	权益 占比
自行开发	信息产业园 (万荣路 1268 号产业 建设项目)	闸北区 334 街坊 90 丘地 块	上海开创企业发 展有限公司	22,600.00	在建	100%
	闸北区 334 街坊 87 丘产 业载体建设 项目	闸北区 334 街坊 87 丘地 块	上海开创企业发 展有限公司	37,210.90	在建	100%
	C12051 地块 建设项目	市北高新(南 通)科技城 C12051 地块	上海市北高新南 通有限公司	3,748.20	在建	100%
	新建标准厂	市北高新(南	上海市北高新南	114,507.35	待建	100%

	房项目	通) 科技城 M13235 地块	通有限公司			
合作开发	绿地中环广场项目	闸北区 336 街坊 18 丘地块	上海闸北绿地企业发展有限公司	31,420.10	在建	20%
	香溢紫郡苑	市北高新(南通) 科技城 CR13043 地块	南通新城创置房地产有限公司	185,575.84	在建	20%

(二) 房地产出租情况

地区	楼面面积 (M2)	月平均出租面积 (M2)	出租率	期限	平均单位租金 (元/月)	租金收入 (元)
上海市闸北区	48,418.42	38,421.96	79.35%	中长期	96.66	22,282,567.18
上海市黄浦区	83.92	83.92	100.00%	中长期	21.45	10,800.00
上海市静安区	8,849.39	36.00	0.41%	中长期	354.17	76,500.00
上海普陀区	4,984.00	4,984.00	100.00%	中长期	19.85	593,470.92
合计	62,335.73	43,525.88	69.82%	--	--	22,963,338.10

(三) 房地产销售情况

种类	年内已竣工楼宇面积	在建楼面面积	报告期内已售楼面面积	报告期内销售金额	每平方米平均售价	可供出售楼面面积
工业楼宇	0.00	194,457.00	901.85	18,037,000.00	20,000.00	901.85

(四) 财务融资情况

存货项目名称	融资途径	期末融资总金额	对外担保总额	本期利息金额	利率
信息产业园(万荣路 1268 号产业建设项目)	银行借款	399,373,286.33	/	10,033,965.66	6.71%

(五) 下半年新开工计划

项目名称	开发主体	地区	土地面积(平方米)
市北高新(南通) 科技城 M13235 地块项目	上海市北高新南通有限公司	市北高新(南通) 科技城	114,507.35

2、 主营业务分地区情况

单位：元 币种：人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
上海市闸北区	67,248,179.32	-51.32
上海市黄浦区	10,800.00	/
上海市静安区	209,308.62	/
上海市普陀区	593,470.92	/

本期闸北区的收入占主营业务收入的 98.80%，其他区的收入占比较小。

(三) 核心竞争力分析

公司以成为国内领先的“精品园区综合运营商”为愿景，核心竞争力主要体现在高新技术产业园区的开发运营与产业投资。

1、园区运营能力

在开发与经营上海市市北高新技术服务业园区的二十多年中，市北高新积累了丰富的经验，并已在这一领域打响了品牌知名度，成为上海中心城区产业园区转型的成功案例。主要表现为以市北高新园区为核心，在“产城融合”的发展理念下，以满足总部经济、现代服务业企业发展需求为导向，通过科学规划，合理布局以及专业经营，在产业载体开发、园区服务集成、产业培育和集聚等方面形成了比较成熟的运作模式，并将这种模式成功复制到市北高新（南通）科技城，实现了市北高新品牌向长三角辐射。

2、产业集聚与培育能力

公司经营的市北高新园区已形成以总部经济为主导，聚焦战略性新兴产业和现代服务业的产业发展格局，重点关注“新一代信息技术（云计算）、检验检测、节能环保”等领域。目前，园区入驻企业已达 2800 余家，企业总营收突破千亿元。此外，公司旗下的上海聚能湾企业服务有限公司作为国家级科技企业孵化器，通过委托管理的 2 万平方米孵化载体，累计孵化高新技术企业近百家，毕业企业近 30 家，创新孵化模式日趋成熟。

3、产业投资能力

坐拥市北高新园区内 2800 余家企业构建起的“企业库”，公司在产业投资方面形成了天然优势。未来，公司将适时挖掘园区内诸多有发展潜力的优秀高科技企业，以“资本”与“智本”的结合，不断增强产业投资能力，探索公司多元化经营之道，为公司带来新的市场活力。

4、企业运营管理能力

公司专业人才队伍专注于园区规划、开发、经营管理，为公司经营发展提供强大的人力资源保障。公司核心团队长期稳定，善于短、中、长期目标结合，能够根据形势变化，有效推进公司的战略转型，园区综合运营能力首屈一指。此外，围绕产业园区的经营管理，公司不断规范内部管理和优化服务品质，为公司的健康发展起到了积极作用。

(四) 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

1) 报告期内投资情况：

单位：万元

项 目	2014 年 1-6 月	2013 年 1-6 月	增减变动幅度 (%)
报告期内投资额	13117.00	200.00	6458.50%

(1) 持有其他上市公司股权情况

单位：元

证券代码	证券简称	最初投资成本	期初持股比例 (%)	期末持股比例 (%)	期末账面价值	报告期损益	报告期所有者权益变动	会计核算科目	股份来源

400008	水仙 A3	3,040,000.00	0.37	0.37	1,821,600.00			长期股权投资	认购
400010	鹭峰 5	150,000.00	0.37	0.37	150,000.00			长期股权投资	认购
合计		3,190,000.00	/	/	1,971,600.00			/	/

(2) 持有金融企业股权情况

所持对象名称	最初投资金额(元)	期初持股比例(%)	期末持股比例(%)	期末账面价值(元)	报告期损益(元)	报告期所有者权益变动(元)	会计核算科目	股份来源
上海银行股份有限公司	71,000	0.0024	0.0024	71,000			长期股权投资	受让

2、非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

(1) 委托理财情况

本报告期公司无委托理财事项。

(2) 委托贷款情况

本报告期公司无委托贷款事项。

(3) 募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

3、主要子公司、参股公司分析

上海市北高新股份有限公司控股、参股公司：

单位：万元

公司名称	注册资本	持有股权	经营范围	总资产	净资产	营业收入	净利润
上海开创企业发展有限公司	10000	100%	工业园区开发、经营、管理，房屋租赁等	209,887.79	113,832.83	4,731.24	1,561.07
上海市北高新南通有限公司	30000	70%	房地产经营开发、投资与资产管理、咨询等	25,543.53	24,954.73	0.00	-39.25
上海创越投资有限公司	3000	100%	投资咨询，企业管理咨询，市场营销策划，商务信息咨询，企业形象策划，物业管理等	3,001.04	2,999.93	11.44	0.35

上海闸北绿地发展有限公司	79300	20%	管理咨询, 投资咨询, 物业管理, 绿化养护, 房地产开发经营, 建筑材料(钢材、水泥除外)的批发等	94,824.31	78,845.82	0.00	-378.69
--------------	-------	-----	--	-----------	-----------	------	---------

上海开创企业发展有限公司控股、参股公司:

单位: 万元

公司名称	注册资本	持有股权	经营范围	总资产	净资产	营业收入	净利润
上海聚能湾企业服务有限公司	1000	100%	以服务外包方式从事企业投资管理、物业管理等	952.88	834.85	6.09	-45.13
上海电气工业园区管理有限公司	200	51%	工业园区开发、经营、管理, 房屋租赁等	1,664.59	1,553.06	24.00	-180.21
上海中铁市北投资发展有限公司	20000	40%	实业投资, 房地产开发、销售等	54,708.58	46,535.77	3,714.64	793.98
上海中冶祥腾投资有限公司	30000	32%	实业投资, 房地产开发、经营等	55,616.33	55,086.15	1,521.40	2,618.20
上海市北高新南通有限公司	30000	30%	房地产经营开发、投资与资产管理、咨询等	25,543.53	24,954.73	0.00	-39.25

上海创越投资有限公司控股公司:

单位: 万元

公司名称	注册资本	持有股权	经营范围	总资产	净资产	营业收入	净利润
越光投资管理(上海)有限公司	2500	90%	投资管理、实业投资、企业管理咨询等	2,184.38	2,186.72	20.93	-277.70

上海市北高新南通有限公司参股公司:

单位: 万元

公司名称	注册资本	持有股权	经营范围	总资产	净资产	营业收入	净利润
南通新城创置房地产有限公司	85000	20%	房地产开发、经营	40,667.92	39,931.32	0.00	-68.68

4、非募集资金项目情况

报告期内，公司无非募集资金投资项目。

二、 利润分配或资本公积金转增预案

(一) 报告期实施的利润分配方案的执行或调整情况

公司 2014 年 6 月 25 日召开的 2013 年度股东大会审议通过了《2013 年度利润分配预案》，公司 2013 年度利润分配方案以公司 2013 年末总股本 566,449,190 股为基数，按每 10 股派现金 0.31 元人民币（含税）向全体股东分配利润，共分派现金红利 17,559,924.89 元，占 2013 年度归属上市公司股东净利润的 10.22%。详见公司于 2014 年 6 月 26 日通过上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 披露的《市北高新 2013 年度股东大会会决议公告》。

期后事项：2013 年度利润分配的实施方案详见公司于 2014 年 7 月 22 日通过上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 披露的《市北高新 2013 年度利润分配实施公告》。2014 年 7 月 29 日，公司已委托中国证券登记结算有限公司上海分公司通过其资金清算系统向股权登记日登记在册的 A 股股东派发 2013 年度现金红利。2014 年 8 月 13 日，公司已委托中国证券登记结算有限公司上海分公司通过其资金清算系统向股权登记日登记在册的 B 股股东派发 2013 年度现金红利。

三、 其他披露事项

(一) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

√ 不适用

第五节 重要事项

一、 重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁和媒体质疑事项。

二、 破产重整相关事项

本报告期公司无破产重整相关事项。

三、 资产交易、企业合并事项

(一) 公司收购、出售资产和企业合并事项已在临时公告披露且后续实施无变化的

事项概述及类型	查询索引
<p>公司经与有关各方论证和协商，拟通过发行股份购买资产的方式收购市北集团相关资产，该交易将构成重大资产重组。公司股票自 2014 年 5 月 27 日起因重大资产重组事项停牌。</p> <p>期后事项：2014 年 8 月 8 日，公司召开第七届董事会第三十一次会议审议通过了《关于〈上海市北高新股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案〉的议案》及其他相关议案，并于 2014 年 8 月 9 日披露了《上海市北高新股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案》及其相关文件并公告复牌。目前，相关工作正在有序推进。</p>	<p>公司 2014 年 5 月 27 日于上交所网站 www.sse.com.cn 披露的《重大资产重组停牌公告》；公司 2014 年 6 月 26 日于上交所网站 www.sse.com.cn 披露的《重大资产重组进展暨延期复牌公告》</p> <p>期后事项：公司 2014 年 8 月 9 日于上交所网站 www.sse.com.cn 披露的《上海市北高新股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案》《市北高新关于第七届董事会第三十一次会议决议公告》、及《市北高新重大资产重组复牌公告》</p>
<p>2014 年 4 月 3 日召开的公司第七届董事会第二十六次会议审议通过了《关于投资北京维珍创意科技股份有限公司的议案》。公司以人民币 6.58 元/股的价格认购维珍创意拟定向发行的 670 万新股，约占维珍创意在实施 2013 年度利润分配及资本公积金转增股本方案和本次定向发行后股本总额的 18.03%；同时授权公司经营层通过全国中小企业股份转让系统以不超过人民币 6.58 元/股的价格征集并受让维珍创意现有股东不超过 40 万股维珍创意股份。如上述方案得以顺利实施，市北高新预计将出资不超过人民币 4,671.8 万元，最终持有维珍创意约 710 万股股份，占维珍创意在实施 2013 年度利润分配及资本公积金转增股本方案和本次定向发行后股本总额的约 19.11%。</p> <p>期后事项：在 2014 年 7 月 24 日到 2014 年 7 月 28 日期间，公司经营层根据董事会授权，通过全国中小企业股份转让系统以人民币 6.58 元/股的价格成功征集并受让维珍创意原股东持有的合计 40 万股股份。截至 2014 年 7 月 28 日，公司共持有维珍创意 710 万股股份，占维珍创意股本总额的 19.11%。</p>	<p>公司 2014 年 4 月 4 日于上交所网站 www.sse.com.cn 披露的《市北高新关于对外投资的公告》；公司 2014 年 4 月 19 日于上交所网站 www.sse.com.cn 披露的《市北高新关于对外投资进展的公告》</p> <p>期后事项：公司 2014 年 7 月 30 日于上交所网站 www.sse.com.cn 披露的《关于对外投资进展的公告》</p>

<p>2014 年 6 月 30 日召开的公司第七届董事会第二十九次会议审议通过了《关于参股腾龙电子技术（上海）股份有限公司的议案》公司拟以自有资金人民币 937.5 万元通过增资形式参股全国中小企业股份转让系统挂牌公司腾龙电子技术（上海）股份有限公司（证券代码 430157，证券简称“腾龙电子”），取得其增资后股本总额的 4.76%。</p>	<p>公司 2014 年 7 月 1 日于上交所网站 www.sse.com.cn 披露的《市北高新关于第七届董事会第二十九次会议决议公告》</p>
---	--

四、 公司股权激励情况及其影响

√ 不适用

五、 重大关联交易

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

事项概述	查询索引
<p>公司及全资子公司 2014 年度预计与本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土地整理顾问策划、房产租赁服务、工程建设管理服务日常经营性关联交易事项。</p>	<p>公司 2014 年 3 月 29 日在上交所网站 www.sse.com.cn 披露的《市北高新关于 2014 年度预计日常关联交易的公告》。</p>

(二)资产收购、出售发生的关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

事项概述及类型	查询索引
<p>公司经与有关各方论证和协商，拟通过发行股份购买资产的方式收购市北集团相关资产，该交易将构成重大资产重组。公司股票自 2014 年 5 月 27 日起因重大资产重组事项停牌。 期后事项：2014 年 8 月 8 日，公司召开第七届董事会第三十一次会议审议通过了《关于〈上海市北高新股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案〉的议案》及其他相关议案，并于 2014 年 8 月 9 日披露了《上海市北高新股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案》及其相关文件并公告复牌。目前，相关工作正在有序推进。</p>	<p>公司 2014 年 5 月 27 日于上交所网站 www.sse.com.cn 披露的《重大资产重组停牌公告》；公司 2014 年 6 月 26 日于上交所网站 www.sse.com.cn 披露的《重大资产重组进展暨延期复牌公告》。 期后事项：公司 2014 年 8 月 9 日于上交所网站 www.sse.com.cn 披露的《上海市北高新股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案》《市北高新关于第七届董事会第三十一次会议决议公告》、及《市北高新重大资产重组复牌公告》</p>

(三) 共同对外投资的重大关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

事项概述	查询索引
<p>2014 年 6 月 30 日，公司召开第七届董事会第二十九次会议审议通过了《关于对外投资暨关联交易的议案》，公司拟以自有资金与控股股东市北集团和祥腾投资共同以现金方式出资人民币 50,000 万元设立上海市北祥腾投资有限公司</p>	<p>公司 2014 年 7 月 1 日在上交所网站 www.sse.com.cn 披露的《市北高新关于第七届董事会第二十九次会议决议公告》及《关于对外投资暨关联交易公告》</p>

(暂定名), 其中市北高新出资人民币 22,500 万元, 持有市北祥腾 45% 股权。
--

(四) 其它

2014 年 6 月 25 日, 公司 2013 年度股东大会审议通过了《关于公司全资子公司申请银团贷款并由公司控股股东为贷款提供担保及公司提供反担保暨关联交易的议案》, 公司全资子公司上海开创企业发展有限公司为保证“闸北区 334 街坊 87 丘产业载体建设项目”的顺利实施, 拟向上海浦东发展银行股份有限公司上海分行(牵头行)申请总额人民币 7.5 亿元的银团贷款。本次银团贷款期限为 8 年, 以项目用地及项目在建工程进行抵押担保, 同时公司控股股东上海市北高新(集团)有限公司提供保证担保, 并由公司向市北集团提供反担保。详见公司 2014 年 6 月 26 日在上交所网站 www.sse.com.cn 披露的《市北高新 2013 年度股东大会决议公告》。

六、 重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

√ 不适用

(二) 担保情况

2014 年 6 月 25 日, 公司 2013 年度股东大会审议通过了《关于公司全资子公司申请银团贷款并由公司控股股东为贷款提供担保及公司提供反担保暨关联交易的议案》, 公司全资子公司上海开创企业发展有限公司为保证“闸北区 334 街坊 87 丘产业载体建设项目”的顺利实施, 拟向上海浦东发展银行股份有限公司上海分行(牵头行)申请总额人民币 7.5 亿元的银团贷款。本次银团贷款期限为 8 年, 以项目用地及项目在建工程进行抵押担保, 同时公司控股股东上海市北高新(集团)有限公司提供保证担保, 并由公司向市北集团提供反担保。详见公司 2014 年 6 月 26 日在上交所网站 www.sse.com.cn 披露的《市北高新 2013 年度股东大会决议公告》。

(三) 其他重大合同或交易

本报告期公司无其他重大合同或交易。

七、 承诺事项履行情况

(一) 上市公司、持股 5% 以上的股东、控股股东及实际控制人在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	解决关联交易	市北集团	市北集团严格按照《公司法》等法律、法规、规章等规范性文件的要求以及上市公司《公司章程》的有关规定, 行使股东权利或者敦促董事依法行使董事权利, 在股东大会以及董事会对有关涉及本公司事项的关联交易进行表决时, 履行回避表决的义务。	2012 年 4 月 11 日	否	是	

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因
	股份限售	市北集团	市北集团因本次交易新持有的股份自登记在其名下之日起三十六个月内不转让，之后按照中国证监会及上交所的有关规定执行。	2012年8月22日-2015年8月21日	是	否	见说明
	解决同业竞争	市北集团	市北集团及关联公司不会以任何形式直接或间接地在现有业务以外新增与上市公司及其下属公司相同或相似的业务，包括不在中国境内外通过投资、收购、联营、兼并、受托经营等方式从事与上市公司及其下属公司相同或者相似的业务，以避免市北集团及现在或将来成立的全资子公司、附属公司和其他控制的公司与上市公司的潜在同业竞争。	2012年4月11日	否	是	
	其他	市北集团	市北集团作为第一大股东将继续保持上市公司的独立性，在资产、人员、财务、机构和业务上遵循“五分开”原则。	2012年4月11日	否	是	
其他承诺	股份限售	市北集团	在增持计划实施期间及法定期限内不减持持有的市北高新股份。	2013年11月13日	是	否	见说明

说明：2013年12月27日至2014年1月3日期间，市北集团通过上海证券交易所交易系统卖出上海市北高新股份有限公司A股股份合计2,536,700股，因违背了市北集团2012年4月11日在《收购报告书》中作出的“本次收购的股份自股份登记至名下之日起三年内不进行转让”和2013年11月14日作出的“在增持计划实施期间及法定期限内不减持持有的市北高新股份”的承诺，收到中国证券监督管理委员会上海监管局《关于对上海市北高新（集团）有限公司采取出具警示函措施的决定》（沪证监决[2014]4号）。中国证券监督管理委员会上海监管局决定对市北集团予以警示，将相关违规行为记入诚信档案。详见2014年1月18日公司于上交所网站披露的《关于控股股东收到行政监管措施决定书公告》。

八、聘任、解聘会计师事务所情况

经公司2013年度股东大会审议批准，决定聘请立信会计师事务所（特殊普通合伙）为公司2014年度财务审计机构和内部控制审计机构，聘期一年。公司2014年度财务审计费用和内部控制审计费用分别为人民币75万元和45万元。

九、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、持有 5%以上股份的股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

2013 年 12 月 27 日至 2014 年 1 月 3 日期间，市北集团通过上海证券交易所交易系统卖出上海市北高新股份有限公司 A 股股份合计 2,536,700 股，因违背了市北集团 2012 年 4 月 11 日在《收购报告书》中作出的“本次收购的股份自股份登记至名下之日起三年内不进行转让”和 2013 年 11 月 14 日作出的“在增持计划实施期间及法定期限内不减持持有的市北高新股份”的承诺，收到中国证券监督管理委员会上海监管局《关于对上海市北高新（集团）有限公司采取出具警示函措施的决定》（沪证监决[2014]4 号）。中国证券监督管理委员会上海监管局决定对市北集团予以警示，将相关违规行为记入诚信档案。

十、公司治理情况

报告期内，公司严格按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》以及《上市公司治理准则》等国家有关法律法规之规定，不断完善公司法人治理结构，依法规范运作，公司治理情况与《公司法》和证监会相关规定要求不存在重大差异。

第六节 股份变动及股东情况

一、 股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、 股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

(二) 限售股份变动情况

报告期内，本公司限售股份无变动情况。

二、 股东情况

(一) 截止报告期末股东总数及持有公司 5%以上股份的前十名股东情况

单位：股

报告期末股东总数			55,218(A 股：20325， B 股：34893)			
前十名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	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	41.94	237,582,852	1,561,679		无
曲辰	境内自然人	0.39	2,200,000	0		未知
SHENYIN WANGUO NOMINEES (H.K.)LTD.	境外法人	0.28	1,581,120	488,000		未知
CHU WEN HUA	境外自然人	0.24	1,342,600	0		未知
VANGUARD TOTAL INTERNATIONAL STOCK INDEX FUND	境外法人	0.23	1,316,000	0		未知
陈小敏	境内自然人	0.22	1,237,863	107,863		未知
杨玮	境内自然人	0.20	1,112,098	518,100		未知
GUOTAI JUNAN SECURITIES(HONGKONG) LIMITED	境外法人	0.17	939,200	-546,131		未知
吴毅卫	境内自然人	0.16	888,159	-11,841		未知
张亚萍	境内自然人	0.15	871,500	0		未知
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件股份的数量	股份种类及数量				
上海市北高新（集团）有限公司	237,582,852	人民币普通股	237,582,852			
曲辰	2,200,000	境内上市外资股	2,200,000			
SHENYIN WANGUO NOMINEES (H.K.) LTD.	1,581,120	境内上市外资股	1,581,120			
CHU WEN HUA	1,342,600	境内上市外资股	1,342,600			
VANGUARD TOTAL INTERNATIONAL STOCK INDEX FUND	1,316,000	境内上市外资股	1,316,000			

陈小敏	1,237,863	人民币普通股	1,237,863
杨玮	1,112,098	人民币普通股	1,112,098
GUOTAI JUNAN SECURITIES(HONGKONG) LIMITED	939,200	境内上市外资股	939,200
吴毅卫	888,159	人民币普通股	888,159
张亚萍	871,500	境内上市外资股	871,500

三、 控股股东或实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东或实际控制人没有发生变更。

第七节 优先股相关情况

本报告期公司无优先股事项。

第八节 董事、监事、高级管理人员情况

一、 持股变动情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动情况
报告期内公司董事、监事、高级管理人员持股未发生变化。

二、 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
黄之阳	董事、总经理	离任	工作调动
张弛	董事、总经理	聘任	
李炜勇	监事	聘任	
戴勇斌	董事会秘书	离任	工作变动
胡申	董事会秘书	聘任	

第九节 财务报告（未经审计）

详见附件。

第十节 备查文件目录

- 一、经法定代表人签名和公司盖章的本次半年报文本；
- 二、经法定代表人、主管会计工作的负责人、会计机构负责人签章的财务报告文本；
- 三、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

董事长：丁明年
上海市北高新股份有限公司
2014 年 8 月 29 日

合并资产负债表

2014 年 6 月 30 日

编制单位:上海市北高新股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金	(一)	132,466,062.49	100,914,038.86
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	(二)	10,949,743.89	131,447,702.62
预付款项	(三)	6,687,199.42	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	(四)	50,790,248.29	26,075,564.24
买入返售金融资产			
存货	(五)	892,758,918.18	898,330,939.21
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		1,093,652,172.27	1,156,768,244.93
非流动资产:			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	(六)	654,435,661.12	563,191,126.42
投资性房地产	(七)	477,040,088.56	394,029,495.83
固定资产	(八)	45,356,303.70	47,710,743.54
在建工程	(九)	6,092,708.38	746,509.38
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	(十)	146,663.66	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	(十一)	1,365,670.30	1,073,524.26
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,184,437,095.72	1,006,751,399.43
资产总计		2,278,089,267.99	2,163,519,644.36
项目	附注	期末余额	年初余额
流动负债:			
短期借款	(十三)	150,000,000.00	100,000,000.00

向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	(十四)	2,193,052.63	101,422,969.23
预收款项	(十五)	26,272,404.27	35,359,694.83
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	(十六)	111,239.47	2,650,432.93
应交税费	(十七)	-4,802,717.93	62,315,671.31
应付利息	(十八)	1,110,545.56	765,805.48
应付股利	(十九)	17,559,924.89	
其他应付款	(二十)	264,033,257.36	255,366,218.24
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动负债	(二十一)	7,000,000.00	5,500,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		463,477,706.25	563,380,792.02
非流动负债:			
长期借款	(二十二)	502,498,407.6	285,602,296.67
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债	(二十三)	11,963,075.96	12,638,075.94
非流动负债合计		514,461,483.56	298,240,372.61
负债合计		977,939,189.81	861,621,164.63
所有者权益(或股东权益):			
实收资本(或股本)	(二十四)	566,449,190.00	566,449,190.00
资本公积	(二十五)	272,798,177.10	272,798,177.10
减:库存股			
专项储备			
盈余公积	(二十六)	23,140,408.10	23,140,408.10
一般风险准备			
未分配利润	(二十七)	427,965,572.43	428,553,235.29
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		1,290,353,347.63	1,290,941,010.49
少数股东权益		9,796,730.55	10,957,469.24
所有者权益合计		1,300,150,078.18	1,301,898,479.73
负债和所有者权益总计		2,278,089,267.99	2,163,519,644.36

法定代表人: 丁明年 主管会计工作负责人: 戴勇斌 会计机构负责人: 张颂燕

母公司资产负债表

2014 年 6 月 30 日

编制单位:上海市北高新股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金		21,398,906.20	7,345,310.79
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	(一)		3,324,327.83
预付款项			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	(二)	44,089,000.00	
存货			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		65,487,906.20	10,669,638.62
非流动资产:			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	(三)	1,174,951,939.66	1,070,709,326.30
投资性房地产		937,139.13	1,015,303.59
固定资产		95,409.38	87,484.58
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		88,480.00	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		312,100.00	915,881.21
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,176,385,068.17	1,072,727,995.68
资产总计		1,241,872,974.37	1,083,397,634.3
项目	附注	期末余额	年初余额
流动负债:			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项		25,238,857.87	34,917,600.27
应付职工薪酬			2,415,124.84
应交税费		-7,652,495.52	-10,492,621.93

应付利息			
应付股利		17,559,924.89	
其他应付款		294,626,886.77	132,333,429.87
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		329,773,174.01	159,173,533.05
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		329,773,174.01	159,173,533.05
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		566,449,190.00	566,449,190.00
资本公积		238,372,548.62	238,372,548.62
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		16,729,203.95	16,729,203.95
一般风险准备			
未分配利润		90,548,857.79	102,673,158.68
所有者权益（或股东权益）合计		912,099,800.36	924,224,101.25
负债和所有者权益（或股东权益）总计		1,241,872,974.37	1,083,397,634.30

法定代表人：丁明年 主管会计工作负责人：戴勇斌 会计机构负责人：张颂燕

合并利润表
2014 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		68,061,758.86	138,156,760.96
其中：营业收入	(二十八)	68,061,758.86	138,156,760.96
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		61,451,051.11	82,529,257.55
其中：营业成本	(二十八)	28,730,167.65	48,265,974.60
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	(二十九)	7,529,460.37	14,376,343.64
销售费用	(三十)	262,177.00	207,749.25
管理费用	(三十一)	16,864,791.18	15,610,325.37
财务费用	(三十二)	8,064,454.91	3,803,708.96
资产减值损失	(三十三)		265,155.73
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
投资收益（损失以“－”号填列）	(三十四)	11,849,430.24	24,518,588.15
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		10,659,430.24	24,518,588.15
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		18,460,137.99	80,146,091.56
加：营业外收入	(三十五)	773,398.48	
减：营业外支出	(三十六)	81.02	
其中：非流动资产处置损失		81.02	
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		19,233,455.45	80,146,091.56
减：所得税费用	(三十七)	3,421,932.11	28,150,106.28
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		15,811,523.34	51,995,985.28
归属于母公司所有者的净利润		16,972,262.03	51,913,324.41
少数股东损益		-1,160,738.69	82,660.87
六、每股收益：			
（一）基本每股收益	(三十八)	0.0300	0.0916
（二）稀释每股收益	(三十八)	0.0300	0.0916
七、其他综合收益			
八、综合收益总额		15,811,523.34	51,995,985.25
归属于母公司所有者的综合收益总额		16,972,262.03	51,913,324.41
归属于少数股东的综合收益总额		-1,160,738.69	82,660.87

法定代表人：丁明年 主管会计工作负责人：戴勇斌 会计机构负责人：张颂燕

母公司利润表

2014 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	(四)	20,124,763.63	50,189,537.52
减：营业成本	(四)	1,834,114.03	1,722,607.39
营业税金及附加		1,186,588.58	2,835,708.88
销售费用			
管理费用		8,678,449.34	8,009,045.54
财务费用		-32,134.03	-206,841.37
资产减值损失			
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	(五)	262,613.36	-38,296.21
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-757,386.64	-38,296.21
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		8,720,359.07	37,790,720.87
加：营业外收入			
减：营业外支出			
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		8,720,359.07	37,790,720.87
减：所得税费用		3,284,735.07	23,466,652.16
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		5,435,624.00	14,324,068.71
五、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		5,435,624.00	14,324,068.71

法定代表人：丁明年 主管会计工作负责人：戴勇斌 会计机构负责人：张颂燕

合并现金流量表
2014 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		180,500,330.15	211,291,475.16
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	(三十九)	62,392,953.19	94,682,534.92
经营活动现金流入小计		242,893,283.34	305,974,010.08
购买商品、接受劳务支付的现金		152,142,527.41	52,127,162.96
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		10,510,988.25	9,973,393.46
支付的各项税费		94,065,031.13	53,373,830.69
支付其他与经营活动有关的现金	(三十九)	38,090,699.55	202,324,019.77
经营活动现金流出小计		294,809,246.34	317,798,406.88
经营活动产生的现金流量净额	(四十)	-51,915,963.00	-11,824,396.80
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		1,190,000.00	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		50,600.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		1,240,600.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		36,913,924.27	38,499.00
投资支付的现金		131,170,000.00	2,000,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		168,083,924.27	2,038,499.00
投资活动产生的现金流量净额		-166,843,324.27	-2,038,499.00
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金			1,250,000.00

其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			1,250,000.00
取得借款收到的现金		270,373,286.33	80,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		270,373,286.33	81,250,000.00
偿还债务支付的现金		2,000,000.00	145,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		18,061,975.43	4,936,529.18
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		20,061,975.43	149,936,529.18
筹资活动产生的现金流量净额		250,311,310.90	-68,686,529.18
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		31,552,023.63	-82,549,424.98
加：期初现金及现金等价物余额		100,914,038.86	344,276,553.98
六、期末现金及现金等价物余额		132,466,062.49	261,727,129.00

法定代表人：丁明年 主管会计工作负责人：戴勇斌 会计机构负责人：张颂燕

母公司现金流量表
2014 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		13,770,349.06	31,106,904.07
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		174,048,300.29	150,333,026.71
经营活动现金流入小计		187,818,649.35	181,439,930.78
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		9,392,939.00	3,095,825.30
支付的各项税费		978,886.68	20,720,317.31
支付其他与经营活动有关的现金		9,150,117.56	134,575,452.48
经营活动现金流出小计		19,521,943.24	158,391,595.09
经营活动产生的现金流量净额		168,296,706.11	23,048,335.69
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		1,020,000.00	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		1,020,000.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		105,110.70	30,000.00
投资支付的现金		155,158,000.00	52,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		155,263,110.70	52,030,000.00
投资活动产生的现金流量净额		-154,243,110.70	-52,030,000.00
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额			
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		14,053,595.41	-28,981,664.31
加: 期初现金及现金等价物余额		7,345,310.79	59,603,335.77
六、期末现金及现金等价物余额		21,398,906.20	30,621,671.46

法定代表人: 丁明年 主管会计工作负责人: 戴勇斌 会计机构负责人: 张颂燕

合并所有者权益变动表
2014 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	566,449,190.00	272,798,177.10			23,140,408.10		428,553,235.29		10,957,469.24	1,301,898,479.73
加:会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	566,449,190.00	272,798,177.10			23,140,408.10		428,553,235.29		10,957,469.24	1,301,898,479.73
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)							-587,662.86		-1,160,738.69	-1,748,401.55
(一)净利润							16,972,262.03		-1,160,738.69	15,811,523.34
(二)其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							16,972,262.03		-1,160,738.69	15,811,523.34
(三)所有者投入和减少资本										
1.所有者投入资本										
2.股份支付计入所有者权益的金额										
3.其他										
(四)利润分配							-17,559,924.89			-17,559,924.89
1.提取盈余公积										
2.提取一般风险准备										
3.对所有者(或股东)的分配							-17,559,924.89			-17,559,924.89
4.其他										
(五)所有者权益内部结转										
1.资本公积转增资本(或股本)										
2.盈余公积转增资本(或股本)										
3.盈余公积弥补亏损										
4.其他										
(六)专项储备										
1.本期提取										
2.本期使用										
(七)其他										
四、本期期末余额	566,449,190.00	272,798,177.10			23,140,408.10		427,965,572.43		9,796,730.55	1,300,150,078.18

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额									
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本(或股本)	资本公积	减: 库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他
一、上年年末余额	566,449,190.00	272,798,177.10			22,219,401.31		273,510,324.25		8,948,091.18	1,143,925,183.84
加: 会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	566,449,190.00	272,798,177.10			22,219,401.31		273,510,324.25		8,948,091.18	1,143,925,183.84
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)							36,052,747.09		1,332,660.87	37,385,407.96
(一) 净利润							51,913,324.41		82,660.87	51,995,985.28
(二) 其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							51,913,324.41		82,660.87	51,995,985.28
(三) 所有者投入和减少资本									1,250,000	1,250,000
1. 所有者投入资本									1,250,000	1,250,000
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他										
(四) 利润分配							-15,860,577.32			-15,860,577.32
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者(或股东)的分配							-15,860,577.32			-15,860,577.32
4. 其他										
(五) 所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本(或股本)										
2. 盈余公积转增资本(或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(六) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(七) 其他										
四、本期末余额	566,449,190.00	272,798,177.10			22,219,401.31		309,563,071.34		10,280,752.05	1,181,310,591.80

法定代表人: 丁明年 主管会计工作负责人: 戴勇斌 会计机构负责人: 张颂燕

母公司所有者权益变动表
2014 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	566,449,190.00	238,372,548.62			16,729,203.95		102,673,158.68	924,224,101.25
加:会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	566,449,190.00	238,372,548.62			16,729,203.95		102,673,158.68	924,224,101.25
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)							-12,124,300.89	-12,124,300.89
(一)净利润							5,435,624.00	5,435,624.00
(二)其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							5,435,624.00	5,435,624.00
(三)所有者投入和减少资本								
1.所有者投入资本								
2.股份支付计入所有者权益的金额								
3.其他								
(四)利润分配							-17,559,924.89	-17,559,924.89
1.提取盈余公积								
2.提取一般风险准备								
3.对所有者(或股东)的分配							-17,559,924.89	-17,559,924.89
4.其他								
(五)所有者权益内部结转								
1.资本公积转增资本(或股本)								
2.盈余公积转增资本(或股本)								
3.盈余公积弥补亏损								
4.其他								
(六)专项储备								
1.本期提取								
2.本期使用								
(七)其他								
四、本期期末余额	566,449,190.00	238,372,548.62			16,729,203.95		90,548,857.79	912,099,800.36

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	566,449,190.00	238,372,548.62			15,808,197.16		110,244,674.87	930,874,610.65
加:会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	566,449,190.00	238,372,548.62			15,808,197.16		110,244,674.87	930,874,610.65
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)							-1,536,508.61	-1,536,508.61
(一)净利润							14,324,068.71	14,324,068.71
(二)其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							14,324,068.71	14,324,068.71
(三)所有者投入和减少资本								
1.所有者投入资本								
2.股份支付计入所有者权益的金额								
3.其他								
(四)利润分配							-15,860,577.32	-15,860,577.32
1.提取盈余公积								
2.提取一般风险准备								
3.对所有者(或股东)的分配							-15,860,577.32	-15,860,577.32
4.其他								
(五)所有者权益内部结转								
1.资本公积转增资本(或股本)								
2.盈余公积转增资本(或股本)								
3.盈余公积弥补亏损								
4.其他								
(六)专项储备								
1.本期提取								
2.本期使用								
(七)其他								
四、本期末余额	566,449,190.00	238,372,548.62			15,808,197.16		108,708,166.26	929,338,102.04

法定代表人:丁明年 主管会计工作负责人:戴勇斌 会计机构负责人:张颂燕

上海市北高新股份有限公司 2014年1-6月 财务报表附注

一、 公司基本情况

上海市北高新股份有限公司（以下简称：“市北高新”、“公司”或“本公司”）前身系上海二纺机股份有限公司，于1991年12月10日经上海市人民政府办公厅以沪府办[1991]155号文批准设立的股份有限公司。1992年2月，经中国人民银行上海市分行以（92）沪人金股字第5号文批准，向社会公众公开发行境内上市内资股（A股）股票并上市交易；1992年5月，经中国人民银行上海市分行以（92）沪人金B股字第1号文批准，向社会公众公开发行境内上市外资股（B股）股票并上市交易。1995年10月4日由国家工商行政管理局换发《企业法人营业执照》，注册号为310000400065302号，公司注册资本为人民币566,449,190.00元，业经大华会计师事务所验证并出具华业字（97）第1047号验资报告。

2009年9月1日，公司召开第六届第二十六次董事会会议审议通过了《上海二纺机股份有限公司重大资产置换暨关联交易预案》。本次交易由股份无偿划转、资产置换两部分组成。

2009年9月1日，公司原控股股东太平洋机电(集团)有限公司与上海市北高新(集团)有限公司签署有关股权划转协议，太平洋机电(集团)有限公司拟将其持有的公司237,428,652股国有股(占公司已发行股本总额的41.92%)无偿划转给市北集团。同日，公司与上海市北高新(集团)有限公司签署《资产置换协议》，于2010年1月18日双方签订《资产置换协议补充协议》(以下合称“《资产置换协议》”),约定公司拟以其除人民币2亿元货币资金外的全部资产及负债与上海市北高新(集团)有限公司合法拥有的上海开创企业发展有限公司100%股权进行资产置换(如有资产或负债无法转移则以现金方式调剂)，差额部分以现金方式予以补足。

2012年4月10日，公司收到了中国证券监督管理委员会《关于核准上海二纺机股份有限公司重大资产重组方案的批复》(证监许可[2012]438号)，核准本次的重大资产出售及重大资产置换方案。

2012年8月22日，本公司收到中国证券登记结算有限责任公司上海分公司《过户登记确认书》，原控股股东太平洋机电集团已将持有的本公司237,428,652股A股股份(占公司总股本41.92%)无偿划转至上海市北高新(集团)有限公司。

2012年8月23日，公司依据《资产置换协议》，公司将除人民币2亿元货币资金外的全部资产及负债与上海市北高新(集团)有限公司合法拥有的上海开创企业发展有限公司100%股权进行资产置换，并向上海市北高新(集团)有限公司支付差价人民币1,857,003.79元。双方于2012年8月31日签订《资产置换交割确认书》确认完成本次资产置换。

2012年9月13日，公司领取了新的《企业法人营业执照》。经上海市工商行政管理局核准，公司名称变更为：上海市北高新股份有限公司。公司注册资本为566,449,190.00元。

公司法定代表人：丁明年。

公司注册地址：上海市共和新路3088弄2号1008室。

公司经营范围：企业管理咨询，投资管理咨询，商务信息咨询，会展服务（主办、承办除外），建筑规划方案咨询；物业管理；建筑装饰材料的批发、佣金代理（拍卖除外）。（不涉及国营贸易管理商品，涉及配额、许可证管理商品的，按国家有关规定办理申请；涉及行政许可的凭许可证经营）。

二、 公司采用的主要会计政策、会计估计和前期差错

（一） 财务报表的编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于2006年2月15日颁布的《企业会计准则——基本准则》和38项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）编制财务报表。

（二） 遵循企业会计准则的声明

公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

（三） 会计期间

自公历1月1日至12月31日止为一个会计年度。

本报告期自2013年1月1日至2013年12月31日止。

（四） 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

（五） 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理

1、 同一控制下企业合并

本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。被合并各方采用的会计政策与本公司不一致的，本公司在合并日按照本公司会计政策进行调整，在此基础上按照调整后的账面价值确认。

在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

本公司为进行企业合并而发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费等，于发生时计入当期损益。

企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

2、非同一控制下的企业合并

本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量。公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

本公司在购买日对合并成本进行分配，确认所取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值。

本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后，计入当期损益。

企业合并中取得的被购买方除无形资产外的其他各项资产（不仅限于被购买方原已确认的资产），其所带来的经济利益很可能流入本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按公允价值计量；公允价值能够可靠计量的无形资产，单独确认为无形资产并按公允价值计量；取得的被购买方除或有负债以外的其他各项负债，履行有关义务很可能导致经济利益流出本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按照公允价值计量；取得的被购买方或有负债，其公允价值能可靠计量的，单独确认为负债并按照公允价值计量。

本公司在企业合并中取得的被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日不符合递延所得税资产确认条件的，不予以确认。购买日后12个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产，计入当期损益。

非同一控制下企业合并，购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，应当于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，应当计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

(六) 合并财务报表的编制方法

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司均纳入合并财务报表。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。合并财务报表以本公司及子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由本公司编制。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并所有者权益变动表的影响。

子公司少数股东应占的权益和损益分别在合并资产负债表中所有者权益项目下和合并利润表中净利润项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体在以前期间一直存在。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司的，则不调整合并资产负债表期初数；将子公司自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并时，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益转为购买日所属当期投资收益。

在报告期内，本公司处置子公司，则该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益。

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司的可辨认净资产份额之间的差额，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产份额的差额，均调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

(七) 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

(八) 金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1、 金融工具的分类

管理层按照取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将其划分为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

2、 金融工具的确认依据和计量方法

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。

处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额应确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

(2) 持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

(3) 应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、应收票据、预付账款、其他应收款、长期应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

(4) 可供出售金融资产

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。年末以公允价值计量且将公允价值变动计入资本公积（其他资本公积）。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

(5) 其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用实际利率法与摊余成本进行后续计量。

3、 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

- (1) 所转移金融资产的账面价值；
- (2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分（在此种情况下，所保留的服务资产应当视同未终止确认金融资产的一部分）之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

- (1) 终止确认部分的账面价值；
- (2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

4、 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

本公司采用公允价值计量的金融资产和金融负债全部直接参考活跃市场中的报价。

5、 金融资产的减值准备

(1) 可供出售金融资产的减值准备:

年末如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降,或在综合考虑各种相关因素后,预期这种下降趋势属于非暂时性的,就认定其已发生减值,将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出,确认减值损失。

(2) 持有至到期投资的减值准备:

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

(九) 应收款项坏账准备

1、 单项金额重大的应收款项坏账准备计提

单项金额重大的判断依据或金额标准:

房产销售业务:应收款项单项金额 1,000 万元以上,或各应收款项科目余额前 10 名且金额超过 100 万元,或超过各应收款项账目余额 10% 以上的款项且金额超过 100 万元。

租赁销售业务:应收款项单项金额 200 万元以上,或各应收款项账目余额前 10 名且金额超过 100 万元,或超过各应收款项账目余额 10% 以上的款项且金额超过 100 万元。

非房产、租赁销售业务:应收款项单项金额 500 万元以上,或各应收款项账目余额前 10 名且金额超过 100 万元,或超过各应收款项账目余额 10% 以上的款项且金额超过 100 万元。

单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法:

对于单项金额重大的应收款项,单独进行减值测试。有客观证据表明其发生了减值的,根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额,确认减值损失,并据此计提相应的坏账准备。短期应收款项的预计未来现金流量与其现值相差很小,在确定相关减值损失时,不对其预计未来现金流量进行折现。

2、按组合计提坏账准备的应收款项

确定组合的依据

账龄组合	以应收款项的账龄为信用风险特征划分组合
关联方组合	以与债务人是否为关联关系为信用风险特征划分组合

按组合计提坏账准备的计提方法

账龄组合	账龄分析法
关联方组合	公司对期末关联方应收账款单独进行减值测试，除非有证据表明存在无法收回部分或全部款项的，通常不计提坏账准备。

除已单项计提减值准备的应收款项外，公司根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定以下坏账准备计提的比例。

按组合计提坏账准备的计提方法：账龄分析法

各账龄段应收款项组合计提坏账准备的比例具体如下：

(1) 房产销售、租赁销售业务组合

账 龄	计提比例 (%)
合同约定收款期内	0.00
超过合同约定收款期3个月以内	10.00

(2) 非房产、租赁销售业务组合

账 龄	计提比例 (%)
半年以内	0.00
半年至一年	10.00
一至二年	30.00
二至三年	80.00
三年以上	100.00

3、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

坏账准备的计提方法：

对单项金额不重大但个别信用风险特征明显不同，已有客观证据表明其发生了减值的应收款项，按账龄分析法计提的坏账准备不能反映实际情况，本公司单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，并据此计提相应的坏账准备。

(十) 存货核算方法

1、 存货的分类

存货分类为：开发成本、开发产品、低值易耗品等。

2、 房地产开发的核算方法

(1) 开发用土地的核算方法：

房产开发过程中的土地出让金、契税和拆迁补偿费，根据成本核算对象，按照实际成本记入“开发成本—土地征用及拆迁补偿费”项目，待开发房产竣工后，按实际可售建筑面积，分摊记入“开发产品”。

(2) 公共配套设施费用的核算方法：

不能有偿转让的公共配套设施：按面积分配记入可供出售的开发产品成本。

能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目独立作为成本核算对象，归集开发成本。

(3) 开发成本按实际成本入账，待项目完工并验收合格，但尚未决算的，按预计成本记入开发产品，并在决算后按实际发生数与预计成本的差额调整开发产品。

(4) 开发产品按实际成本入账，发出开发产品成本按实际销售面积占可销售面积比例结转相应的开发产品成本。

3、 低值易耗品的摊销方法

低值易耗品采用一次摊销法。

4、 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

5、 存货跌价准备的计提方法

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

(十一) 长期股权投资

1、 投资成本的确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付合并对价之间的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。合并发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。合并成本为购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。购买方为企业合并而发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本。本公司将合并协议约定的或有对价作为企业合并转移对价的一部分，按照其在购买日的公允价值计入企业合并成本。

(2) 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或利润）作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

2、 后续计量及损益确认

(1) 后续计量

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，编制合并财务报表时按照权益法进行调整。

对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算。

对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

被投资单位除净损益以外所有者权益其他变动的处理：对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，在持股比例不变的情况下，公司按照持股比例计算应享有或承担的部分，调整长期股权投资的账面价值，同时增加或减少资本公积（其他资本公积）。

（2）损益确认

成本法下，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益。权益法下，在被投资单位账面净利润的基础上考虑：被投资单位与本公司采用的会计政策及会计期间不一致，按本公司的会计政策及会计期间对被投资单位财务报表进行调整；以取得投资时被投资单位固定资产、无形资产的公允价值为基础计提的折旧额或摊销额以及有关资产减值准备金额等对被投资单位净利润的影响；对本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易予以抵销等事项的适当调整后，确认应享有或应负担被投资单位的净利润或净亏损。

在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值，同时确认投资收益。

在持有投资期间，被投资单位能够提供合并财务报表的，应当以合并财务报表中的净利润和其他权益变动为基础进行核算。

3、 被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在，则视为与其他方对被投资单位实施共同控制；对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定，则视为投资企业能够对被投资单位施加重大影响。

4、 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在。投资企业与其他方对被投资单位实施共同控制的，被投资单位为其合营企业。

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。投资企业能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为其联营企业。

5、 减值测试方法及减值准备计提方法

重大影响以下的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，其减值损失是根据其账面价值与按类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额进行确定。

除因企业合并形成的商誉以外的存在减值迹象的其他长期股权投资，如果可收回金额的计量结果表明，该长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，将差额确认为减值损失。

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

(十二) 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。

公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产—出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策执行。

公司对存在减值迹象的，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。

投资性房地产减值损失一经确认，不再转回。

(十三) 固定资产

1、 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- (1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- (2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

2、 固定资产的分类

房屋建筑物、专用设备、运输设备、办公电子设备等。

3、 固定资产的初始计量

固定资产取得时按照实际成本进行初始计量。

外购固定资产的成本，以购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的运输费、装卸费、安装费和专业人员服务费等确定。购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

债务重组取得债务人用以抵债的固定资产，以该固定资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的固定资产公允价值之间的差额，计入当期损益。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，换入的固定资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入固定资产的成本，不确认损益。以同一控制下的企业吸收合并方式取得的固定资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的固定资产按公允价值确定其入账价值。

融资租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为入账价值。

4、 固定资产折旧计提方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用年限和预计净残值率确定折旧率。

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

固定资产类别	预计使用年限	净残值率%	年折旧率(%)
房屋建筑物	20—40年	5	2.38-4.75
专用设备	10年	5	9.5
运输设备	5年	5	19
办公电子设备	5年	5	19

(十四) 在建工程

1、 在建工程的类别

在建工程以立项项目分类核算。

2、 在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

3、 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

在建工程存在减值迹象的，估计其可收回金额。有迹象表明一项在建工程可能发生减值的，企业以单项在建工程为基础估计其可收回金额。企业难以对单项在建工程的可收回金额进行估计的，以该在建工程所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

可收回金额根据在建工程的公允价值减去处置费用后的净额与在建工程预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当在建工程的可收回金额低于其账面价值的，将在建工程的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为在建工程减值损失，计入当期损益，同时计提相应的在建工程减值准备。

在建工程的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

(十五) 借款费用

1、 借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

（1）资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

（2）借款费用已经发生；

（3）为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2、 借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3、 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4、 借款费用资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时

性投资取得的投资收益后的金额，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

(十六) 无形资产核算方法

1、 无形资产的计价方法

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量：

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益；

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

(2) 后续计量：

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

2、 无形资产使用寿命及摊销

(1) 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况:

无形资产类别	预计使用寿命
软件	5年

每年末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。
经复核，本年末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

(2) 使用寿命不确定的无形资产的判断依据:

截至本年末，公司无使用寿命不确定的无形资产。

(3) 无形资产的摊销:

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

(十七) 商誉

是指在同一控制下的企业合并中，公司作为购买方取得对其他参与合并企业控制权，支付的合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额。初始确认后的商誉，应当以其成本扣除累计减值准备后的金额计量。

(十八) 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。

1、 摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销。

2、 摊销年限

长期待摊费用在受益期内平均摊销，其中：
经营租赁方式租入的固定资产改良支出，按剩余租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期限平均摊销。

(十九) 除存货、金融资产外的其他主要资产的减值

1、 长期股权投资

成本法核算的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，其减值损失是根据其账面价值与按类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额进行确定。

其他长期股权投资，如果可收回金额的计量结果表明，该长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，将差额确认为减值损失。

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

2、 固定资产、在建工程、无形资产、商誉等长期非金融资产

对于固定资产、在建工程、无形资产等长期非金融资产，公司在每年末判断相关资产是否存在可能发生减值的迹象。

因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据资产的公允价值减去处臵费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。

长期非金融资产资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项资产可能发生减值的，企业以单项资产为基础估计其可收回金额。

(二十) 预计负债

1、 预计负债的确认原则

与对外担保、未决诉讼或仲裁、产品质量保证、裁员计划、亏损合同、重组义务、固定资产弃臵义务等或有事项相关的业务同时符合以下条件时，确认为负债：

- (1) 该义务是本公司承担的现时义务；
- (2) 该义务的履行很可能导致经济利益流出企业；
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

2、 预计负债的计量方法

预计负债按照履行现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

(二十一) 收入确认原则

1、 销售商品

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。

其中房地产销售当同时满足下述标准时确认收入：

- (1)工程已经竣工验收，办妥房地产移交手续；
- (2)具有经购买方认可的销售合同或其他结算通知书；
- (3)经验收，买卖双方签署了房地产交接书；
- (4)履行了合同规定的义务，价款已经取得或确信可以取得；
- (5)成本能够可靠地计量。

2、 提供劳务

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度，可以选用下列方法：

- (1) 已完工作的测量；
- (2) 已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例；
- (3) 已经发生的成本占估计总成本的比例。

按照已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额，确认当期提供劳务收入；同时，按照提供劳务估计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后的金额，结转当期劳务成本。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

- (1) 已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。
- (2) 已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

3、 让渡资产使用权

与交易相关的经济利益能够流入企业，收入的金额能可靠地计量时，按合同或协议规定确认为收入。

其中出租物业收入按以下标准确认：

- (1) 具有承租人认可的租赁合同、协议或其他结算通知书；
- (2) 履行了合同规定的义务，且价款已经取得或确信可以取得；
- (3) 出租开发产品成本能够可靠地计量。

对提供免租期租赁收入确认：将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分配。

(二十二) 政府补助

1、 类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

2、 会计处理

与购建固定资产、无形资产等长期资产相关的政府补助，确认为递延收益，按照所建造或购买的资产使用年限分期计入营业外收入；

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，取得时确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期营业外收入；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期营业外收入。

(二十三) 递延所得税资产和递延所得税负债

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：商誉的初始确认；除企业合并以外的发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的其他交易或事项。

(二十四) 关联方

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制的，构成关联方。关联方可为个人或企业。仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业，不构成本公司的关联方。

本公司的关联方包括但不限于：

- (1) 本公司的母公司；
- (2) 本公司的子公司；

- (3) 与本公司受同一母公司控制的其他企业；
- (4) 对本公司实施共同控制的投资方；
- (5) 对本公司施加重大影响的投资方；
- (6) 本公司的合营企业，包括合营企业的子公司；
- (7) 本公司的联营企业，包括联营企业的子公司；
- (8) 本公司的主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员；
- (9) 本公司或其母公司的关键管理人员及与其关系密切的家庭成员；
- (10) 本公司的主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制的其他企业。

三、 会计政策、会计估计变更以及前期重大差错更正的说明

(一) 会计政策变更

本报告期公司主要会计政策未发生变更。

(二) 会计估计变更

本报告期公司主要会计估计未发生变更。

(三) 前期重大会计差错

1、 追溯重述法

本报告期未发生采用追溯重述法的前期会计差错更正事项。

2、 未来适用法

本报告期未发生采用未来适用法的前期会计差错更正事项。

四、 税项

(一) 公司主要税种和税率

税 种	计税依据	税率 (%)
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	17
营业税	房地产销售收入等	5
城市维护建设税	应纳流转税额等	7
教育费附加	应纳流转税额等	3
土地增值税	按照转让房地产所取得的增值额	超率累进税率

企业所得税	应纳税所得额	附注四(三)
-------	--------	--------

(二) 报告期内公司土地增值税政策

土地增值税实行四级超率累进税率：增值额未超过扣除项目金额 50% 的部分，税率为 30%；增值额超过扣除项目金额 50%、未超过扣除项目金额 100% 的部分，税率为 40%；增值额超过扣除项目金额 100%、未超过扣除项目金额 200% 的部分，税率为 50%；增值额超过扣除项目金额 200% 的部分，税率为 60%。

本报告期内，在公司项目达到土地增值税清算条件之前，按照预收账款的 2% 预缴；达到国家税务总局 2006 年 12 月 28 日国税发[2006]187 号《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》文件规定的条件后，公司自行对土地增值税进行清算计提。

(三) 报告期内公司企业所得税政策

公司名称	适用税率 (%)
上海市北高新股份有限公司	25
上海开创企业发展有限公司	25
上海电气工业园区管理有限公司	25
上海聚能湾企业服务有限公司	25
上海市北高新南通有限公司	25
上海创越投资有限公司	25
越光投资管理（上海）有限公司	25

注：本公司的部分子公司符合小型微利企业条件，根据财税[2011]117 号文的规定，自 2012 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日，对年度应纳税所得额低于 6 万元（含 6 万元）的小型微利企业，其所得减按 50% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。享受本项优惠政策的公司需取得主管税务机关审核认定。

五、 合并财务报表

(一) 子公司情况

1、 通过设立或投资等方式取得的子公司

公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	经营范围	本公司期末实 际投资额(万元)	持股比例	表决权比例	是否 合并	少数股东权益(万元)
上海市北高新南通有限公司	南通	房地产业	30,000.00	房地产经营开发、投资与 资产管理、咨询等	25,000.00	100%	100%	是	
上海创越投资有限公司	上海	服务业	3,000.00	投资咨询, 企业管理咨询	3,000.00	100%	100%	是	
越光投资管理(上海)有限公司	上海	服务业	2,500.00	投资咨询, 企业管理咨询	2,250.00	90%	90%	是	218.67

注1: 上海市北高新南通有限公司成立于2012年12月3日, 注册资本人民币30,000万元, 分别由本公司及二级子公司上海开创企业发展有限公司共同出资。截至2014年6月30日止, 实际出资额为人民币25,000万元, 业经江苏公正天业会计师事务所有限公司南通分所审验, 并出具出具苏公T[2014]B023号、苏公T[2014]B047号验资报告, 已经完成工商变更登记。

注2: 上海创越投资有限公司成立于2013年5月17日, 注册资本3,000万元人民币, 由本公司全额出资, 业经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审验, 并出具信会师字(2013)第113205号验资报告验证, 已经完成工商登记。

注3: 越光投资管理(上海)有限公司成立于2013年6月9日, 注册资本2,500万元人民币, 由本公司二级子公司上海创越投资有限公司与上海光通信公司共同出资组建, 业经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审验, 并出具信会师报字(2013)第114195号验资报告验证, 已经完成工商登记。

2、 通过同一控制下的企业合并取得的子公司情况

公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	经营范围	本公司期末实 际投资额(万元)	持股比例	表决权比例	是否合并	少数股东权益(万元)
------	-----	------	--------------	------	--------------------	------	-------	------	------------

上海市北高新股份有限公司
2014年1-6月
财务报表附注

上海电气工业园区管理有限公司(注1)	上海	服务业	200.00	工业园区开发、经营、管理, 房屋租赁等	363.83	51%	51%	是	761.00
上海聚能湾企业服务有限公司(注2)	上海	服务业	1,000.00	以服务外包方式从事企业投资管理、物业管理等	679.82	100%	100%	是	

注1: 上海电气工业园区管理有限公司成立于2003年4月8日, 注册资本200万元, 分别由上海市北高新(集团)有限公司出资102万元、上海电气企业发展有限公司出资98万元共同投资组建。2009年12月4日, 经上海市闸北区国有资产监督管理委员会闸国资【2009】122号《关于同意将市北高新集团持有的13-1#地块等房地产和51%上海电气园区管理有限公司等股权无偿划转至上海开创企业发展有限公司的批复》, 上海市北高新(集团)有限公司将其持有51%的股权无偿划转至二级子公司上海开创企业发展有限公司。

注2: 上海聚能湾企业服务有限公司成立于2004年1月8日, 设立时注册资本5,000万元, 分别由上海市北高新(集团)有限公司出资4,250万元、上海市北工业新区科技发展有限公司出资250万元, 上海印刷厂出资500万元共同投资组建, 持股比例分别为85%、10%、5%。2008年11月, 经上海聚能湾企业服务有限公司股东会决议同意, 公司减资4,000万元, 分别由上海市北高新(集团)有限公司减资3,250万元、上海市北工业新区科技发展有限公司减资250万元, 上海印刷厂减资500万元。减资后上海聚能湾企业服务有限公司注册资本变更为1,000万元, 上海市北高新(集团)有限公司持有股权增至100%。2009年12月4日, 经上海市闸北区国有资产监督管理委员会闸国资[2009]122号《关于同意将市北高新集团持有的13-1#地块等房地产和51%电气园区管理公司等股权无偿划转至上海开创企业发展有限公司的批复》批准, 上海市北高新(集团)有限公司将其持有的100%股权无偿划转至二级子公司上海开创企业发展有限公司。

3、通过非同一控制下企业合并取得的子公司

子公司名称	注册地	业务性质	注册资本(万元)	经营范围	本公司期末实际投资额(万元)	持股比例	表决权比例	是否合并	少数股东权益(万元)
上海开创企业发展有限公司	上海	房地产业	10,000	工业园区开发、经营、管理, 房屋租赁等	76,285.77	100%	100%	是	

注：公司与上海市北高新(集团)有限公司于2009年9月1日签订《资产置换协议》、于2010年1月18日签订《资产置换协议补充协议》，约定本公司拟以其除人民币2亿元货币资金外的全部资产及负债与上海市北高新(集团)有限公司合法拥有的上海开创企业发展有限公司100%股权进行资产置换(如有资产或负债无法转移则以现金方式调剂),差额部分以现金方式予以补足。2012年8月27日,上海市北高新(集团)有限公司根据约定将其持有上海开创企业发展有限公司(以下简称上海开创)100%股权划转至本公司,并完成工商变更登记。

(二) 报告期内合并报表范围的变更情况

- 1、 本报告期内无新增合并单位。
- 2、 本报告期内无减少合并单位。

(三) 少数股东权益和少数股东损益

项目	期初余额	本年增减		期末余额
		少数股东损益	其他增减	
上海创越投资有限公司	2,464,421.07	-277,700.70		2,186,720.37
上海电气工业园区管理有限公司	8,493,048.17	-883,037.99		7,610,010.18
合计	10,957,469.24	-1,160,738.69		9,796,730.55

六、 合并财务报表主要项目注释

以下注释项目（含母公司财务报表主要项目注释）除非特别指出，单位金额均为人民币元，期初指2013年12月31日，期末指2014年6月30日，本期指2014年1-6月，上期指2013年1-6月。

（一） 货币资金

1、 项目列示

项 目	期末余额			期初余额		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金						
人民币			109,968.33			52,428.22
小计			109,968.33			52,428.22
银行存款						
人民币			132,356,094.16			100,861,610.64
小计			132,356,094.16			100,861,610.64
合 计			132,466,062.49			100,914,038.86

2、 截至2014年6月30日，本公司不存在抵押、冻结等限制变现或存放在境外、或有潜在回收风险的款项。

（二） 应收账款

1、 应收账款按种类披露

种类	期末余额			
	账面金额	占总额比例(%)	坏账准备	坏账准备比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	8,338,530.45	74.36		
按账龄组合计提坏账准备的应收账款				
其中：房产、租赁业务应收款账龄组合	843,417.91	7.52		
非房产、租赁业务应收款账龄组合	959,111.34	8.55	5,259.00	0.55
按关联方组合计提坏账准备的应收账款	753,803.00	6.73		
组合小计	2,556,332.25	22.80	5,259.00	0.29
单项金额不重大单独计提坏账准备的应收账款	319,549.80	2.85	259,409.61	81.18
合 计	11,214,412.50	100	264,668.61	2.36

种类	期初余额			
	账面金额	占总额比例(%)	坏账准备	坏账准备比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	116,260,000.00	88.27		
按账龄组合计提坏账准备的应收账款	9,476,376.86	7.19		
其中：房产、租赁业务应收款账龄组合	8,313,408.77	6.31		
非房产、租赁业务应收款账龄组合	1,162,968.09	0.88	5,259.00	0.45
按关联方组合计提坏账准备的应收账款	5,650,944.57	4.29		
组合小计	15,127,321.43	11.48	5,259.00	0.03
单项金额不重大单独计提坏账准备的应收账款	325,049.80	0.25	259,409.61	79.81
合计	131,712,371.23	100.00	264,668.61	0.20

2、截至2014年6月30日，单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

债务人名称	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
成都鹏博士电信传媒集团股份有限公司	8,338,530.45			预计可以收回

3、截至2014年6月30日，单项金额不重大单独计提坏账准备的应收账款

债务人名称	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
上海沐明服饰有限公司	21,823.80	21,823.80	100.00	预计无法收回
曾卫星	7,294.31	4,987.51	68.38	与客户存在纠纷，扣除保证金后余额，预计无法收回
陈星	6,821.10	4,053.14	59.42	与客户存在纠纷，扣除保证金后余额，预计无法收回
上海大有光动力技术有限公司	57,321.80	48,082.80	83.88	与客户存在纠纷，扣除保证金后余额，预计无法收回
上海市闸北区飞耀点心店	13,103.90	7,808.23	59.59	与客户存在纠纷，扣除保证金后余额，预计无法收回
上海市闸北区勤勇通信设备经营部	3,148.20	1,870.68	59.42	与客户存在纠纷，扣除保证金后余额，预计无法收回
上海顺达五金建材商店	6,322.62	3,756.94	59.42	与客户存在纠纷，扣除保证金后余额，预计无法收回
苏国立	8,532.05	5,082.75	59.57	与客户存在纠纷，扣除保证金后余额，预计无法收回

债务人名称	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
天津东洋油墨有限公司	6,125.87	6,125.87	100.00	与客户存在纠纷, 扣除保证金后余额, 预计无法收回
冶二力	16,281.15	13,455.69	82.65	与客户存在纠纷, 扣除保证金后余额, 预计无法收回
上海大圣探测技术有限公司	172,775.00	142,362.20	82.40	与客户存在纠纷, 扣除保证金后余额, 预计无法收回
合计	319,549.80	259,409.61		

4、 组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)	
销售、租赁业务应收款			
合同约定收款期内	843,417.91	7.52	
超过合同约定收款期3个月以内			
小计	843,417.91	7.52	
非房产、租赁业务应收款			
半年以内	953,852.34	8.50	
半年至一年			
一至二年			
二至三年			
三年以上	5,259.00	0.05	5,259.00
小计	959,111.34	8.55	5,259.00
合计	1,802,529.25	16.07	5,259.00

账龄	期初余额		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)	
销售、租赁业务应收款			
合同约定收款期内	8,313,408.77	6.31	
超过合同约定收款期3个月以内			
小计	8,313,408.77	6.31	
非房产、租赁业务应收款			

半年以内	1,157,709.09	0.88	
半年至一年			
一至二年			
二至三年			
三年以上	5,259.00	0.00	5,259.00
小计	1,162,968.09	0.88	5,259.00
合计	9,476,376.86	7.19	5,259.00

5、 组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款（关联方组合）

单位名称	性质	关联关系	账面金额	坏账准备
数据港投资有限公司	园区产业电费款	同一最终控制方	753,803.00	

6、 截至2014年6月30日，应收账款余额中无应收持本公司5%以上（含5%）表决权股份的股东单位欠款。

7、 截至2014年6月30日，应收其他关联方欠款情况详见本附注七（五）。

8、 本报告期末发生核销应收账款的情况。

9、 截至2014年6月30日，应收账款中欠款金额前五名

债务人排名	与本公司关系	欠款金额	款项年限	占应收账款总额的比例（%）
第一名	非关联方/客户	8,338,530.45	合同约定收款期内	74.13
第二名	非关联方/客户	1,056,802.76	合同约定收款期内	9.42
第三名	非关联方/客户	753,803.00	合同约定收款期内	6.72
第四名	非关联方/客户	179,134.40	合同约定收款期内	1.60
第五名	非关联方/客户	140,187.00	合同约定收款期内	1.25
合计		10,468,457.61		93.12

（三） 预付款项

1、 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	账面金额	比例（%）	账面金额	比例（%）

一年以内	6,687,199.42	100		
一至二年				
合计	6,687,199.42	100		

2、截至2014年6月30日，预付款项余额中无持本公司5%以上（含5%）表决权股份的股东单位欠款。

3、截至2014年6月30日，预付款项余额中无预付其他关联方账款。

(四) 其他应收款

1、其他应收账款按种类披露

种类	期末余额			
	账面金额	占总额比例(%)	坏账准备	坏账准备比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	47,086,000.00	92.70		
按账龄组合计提坏账准备的其他应收款	3,710,248.29	7.30	6,000.00	0.16
按关联方组合计提坏账准备的其他应收款				
组合小计	3,710,248.29	7.30	6,000.00	0.16
单项金额不重大单独计提坏账准备的其他应收款				
合计	50,796,248.29	100.00	6,000.00	0.01

种类	期初余额			
	账面金额	占总额比例(%)	坏账准备	坏账准备比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	23,111,961.24	88.61		
按账龄组合计提坏账准备的其他应收款	2,969,603.00	11.39	6,000.00	0.20
按关联方组合计提坏账准备的其他应收款				
组合小计	2,969,603.00	11.39	6,000.00	0.20
单项金额不重大单独计提坏账准备的其他应收款				
合计	26,081,564.24	100.00	6,000.00	0.02

2、截至2014年6月30日，单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

债务人名称	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
北京维珍创意科技股份有限公司	44,086,000.00			预计可以收回
上海光通信公司	3,000,000.00			预计可以收回

3、 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)	
半年以内	3,685,248.29	54.92	
半年至一年	5,000.00	0.07	
一至二年	20,000.00	0.30	6,000.00
小计	3,710,248.29	55.29	6,000.00

账龄	期初余额		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)	
半年以内	2,949,603.00	11.31	
半年至一年	0		
一至二年	20,000.00	0.08	6,000.00
小计	2,969,603.00	11.39	6,000.00

4、 截至2014年6月30日，其他应收款余额中无应收持本公司5%以上（含5%）表决权股份的股东单位欠款情况。

5、 截至2014年6月30日，其他应收款无其他关联方欠款情况。

6、 本报告期未发生核销其他应收款的情况。

7、 截至2014年6月30日，其他应收款金额前五名单位情况

债务人排名	与本公司关系	欠款金额	账龄	占总额的比例(%)
第一名	非关联方	44,086,000.00	一年以内	86.79
第二名	非关联方	3,000,000.00	一年以内	5.91
第三名	非关联方	1,397,000.00	一年以内	2.75
第四名	非关联方	1,191,110.00	一年以内	2.34
第五名	非关联方	1,063,500.00	一年以内	2.09
合计		50,737,610.00		99.88

(五) 存货

1、 项目列示

项目	期末余额		期初余额	
	账面余额	跌价准备	账面余额	跌价准备
开发成本	846,721,769.62		254,597,274.46	
开发产品			89,526,115.48	
拟开发土地	46,037,148.56		554,207,549.27	
合计	892,758,918.18		898,330,939.21	

2、 拟开发土地

项目	土地面积(M ²)	拟开工时间	期末余额	期初余额
信息产业园(万荣路1268号产业建设项目)	22,600.00	2013年1月		
闸北区334街坊87丘产业载体建设项目	37,210.90	2014年4月		478,366,314.52
C12051地块建设项目	3,748.20	2013年1月		30,551,282.68
新建标准厂房项目	114,507.35	2014年10月	46,037,148.56	45,289,952.07
合计	178,066.45		46,037,148.56	554,207,549.27

3、截至2014年6月30日止，存货相关信息情况

项目名称	宗地号	坐落地	土地使用期限	宗地面积(M ²)	建筑面积(M ²)	备注
总部经济园北园	上海市闸北区彭浦镇334街坊68丘	江场三路250、252、256、258、266、272、278、286、288号	2003.7.10-2053.7.10	40,214.00	66,639.40	已完工
信息产业园（万荣路1268号产业建设项目）	上海市闸北区彭浦镇334街坊90丘	万荣路1268号	2009.1.16-2059.1.15	22,600	78,527.00	开发中
C12051地块建设项目	市北高新（南通）科技城C12051地块	南通港闸区市北（南通）科技城规划G3路南、中心湖北	2013.4.27-2053.2.15	3,748.2	8,409.00	开发中
新建标准厂房项目	市北高新（南通）科技城M13235地块	南通港闸区永福路、集贤路西	2014.1.17-2063.11.17	114,507.35		开发中
闸北区334街坊87丘产业载体建设项目	上海市闸北区彭浦镇334街坊87丘	注1	注1	37,210.90	115,930.00	开发中
合计				218,280.45		

4、开发成本

项目名称	土地面积(M ²)	开发建筑面积(M ²)	物业类型	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	期末余额	期初余额
信息产业园（万荣路1268号产业建设项目）	22,600.00	78,527.00	产业载体	2013年1月	2015年11月	357,450,000.00	299,178,260.75	254,597,274.46
闸北区334街坊87丘产业载体建设项目	37,210.90	115,930.00	产业载体	2014年3月	2017年2月	1,238,650,000.00	501,175,789.17	
南通科技城办公楼	3,748.20	8,409.00	产业载体	2013年8月	2014年12月	124,748,737.00	46,367,719.70	
合计:	63,559.10	202,866.00				1,720,848,737.00	846,721,769.62	254,597,274.46

5、 开发产品

项目名称	土地面积(M ²)	开发建筑面积(M ²)	物业类型	竣工时间	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
总部经济园北园	40,214.00	66,639.40	产业载体	2010年1月	89,526,115.48		89,526,115.48	0

6、 计入存货开发成本的借款费用资本化金额

项目名称	期末余额	期初余额	本期确认资本化金额的 资本化率
信息产业园（万荣路 1268 号产业建设项目）（注）	19,800,716.19	9,766,750.53	6.71%

注：信息产业园由于设计方案变更，于 2011 年 1 月至 2013 年 8 月期间停工，该期间所发生的该项目未确认借款费用资本化金额。经测算，本年度信息产业园（万荣路 1268 号产业建设项目）的综合资金成本为 6.71%。

7、 本期各项目融资情况

存货项目名称	融资途径	期末融资总金额	对外担保总额	本期利息金额	利率
信息产业园（万荣路 1268 号产业建设项目）（注）	银行借款	399,373,286.33	无	10,033,965.66	6.71%

注：本公司二级子公司上海开创企业发展有限公司因市北工业园区“万荣路 1268 号产业建设基础设施”项目建设需要，于 2013 年 6 月 28 日与中国农业银行股份有限公司上海闸北支行签订《固定资产借款合同》（编号 3101042013000122）金额人民币 45,000 万元，总贷款期限 8 年，合同借款利率为 6.2225%。融资过程中，本公司发生融资辅助费用 600 万元，经测算实际借款年利率为 6.71%。截至 2014 年 6 月 30 日止，公司实际收到农业银行闸北支行借款本年 39,937.33 万元。

8、截至 2014 年 6 月 30 日，用于抵押的存货详见本附注八(一)。

(六) 长期股权投资

1、 长期股权投资分类如下

项目	期末余额	期初余额
合营企业		
联营企业	599,973,061.12	508,728,526.42
其他股权投资	55,711,000.00	55,711,000.00
小计	655,684,061.12	564,439,526.42
减：减值准备	1,248,400.00	1,248,400.00
合计	654,435,661.12	563,191,126.42

2、 合营企业、联营企业相关信息

被投资单位名称	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位 表决权比例(%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
联营企业							
上海中铁市北投资发展有限公司	40.00	40.00	547,085,845.28	81,728,113.74	465,357,731.54	37,146,360.00	7,939,837.04
上海中冶祥腾投资有限公司	32.00	32.00	556,163,309.01	5,301,798.18	550,861,510.83	15,214,000.00	26,181,995.72
上海闸北绿地企业发展有限公司	20.00	20.00	948,243,119.28	159,784,911.25	788,458,208.03		-3,786,933.19
南通新城创置房地产有限公司	20.00	20.00	406,679,212.76	7,365,995.63	399,313,217.13		-686,782.87
合计			2,458,171,486.33	254,180,818.80	2,203,990,667.53	52,360,360.00	29,648,116.70

注：联营企业的重要会计政策、会计估计与公司的会计政策、会计估计不存在重大差异。

3、 长期股权投资明细情况

被投资单位	核算 方法	投资成本	期初余额	增减变动	其中：联营及合 营企业其他综合 收益变动中享有 的份额	期末余额	在被投资 单位持股 比例	在被投资 单位表决 权比例	在被投资单位 持股比例与表 决权比例不一 致的说明	减值准备	本期计提 减值准备	本期现金红利
上海中铁市北投资发展有限公司	权益法	80,000,000.00	182,967,157.81	3,175,934.82		186,143,092.63	40%	40%	不适用			
上海中冶祥腾投资有限公司	权益法	102,000,000.00	167,312,340.38	8,963,343.09		176,275,683.47	32%	32%	不适用			
上海闸北绿地企业发展有限公司	权益法	158,600,000.00	158,449,028.23	-757,386.64		157,691,641.59	20%	20%	不适用			
南通新城创置房地产有限公司	权益法	80,000,000.00		79,862,643.43		79,862,643.43	20%	20%				
权益法小计		420,600,000.00	508,728,526.42	91,244,534.70		599,973,061.12						
海南兴安实业股份有限公司	成本法	30,000.00	30,000.00			30,000.00			不适用	30,000.00		

上海市北高新股份有限公司
2014年1-6月
财务报表附注

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	其中：联营及合 营企业其他综合 收益变动中享有 的份额	期末余额	在被投资 单位持股 比例	在被投资 单位表决 权比例	在被投资单位 持股比例与表 决权比例不一 致的说明	减值准备	本期计提 减值准备	本期现金红利
上海水仙电器股份有限公司	成本法	3,040,000.00	3,040,000.00			3,040,000.00	0.37%	0.37%	不适用	1,218,400.00		
北京鹭峰科技开发股份有限公司	成本法	150,000.00	150,000.00			150,000.00	0.37%	0.37%	不适用			
上海银行股份有限公司	成本法	71,000.00	71,000.00			71,000.00	0.002%	0.002%	不适用			
北极绒(上海)纺织科技发展有限 公司	成本法	17,000,000.00	17,000,000.00			17,000,000.00	2%	2%	不适用			
上海华艾软件有限公司	成本法	35,420,000.00	35,420,000.00			35,420,000.00	5.95%	5.95%	不适用			
成本法小计		55,711,000.00	55,711,000.00			55,711,000.00				1,248,400.00		
合计		476,311,000.00	564,439,526.42	912,44,534.70		655,684,061.12				1,248,400.00		

(七) 投资性房地产

1、 投资性房地产情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1. 账面原值合计	415,198,905.44	90,712,491.01		505,911,396.45
(1) 房屋、建筑物	415,198,905.44	90,712,491.01		505,911,396.45
(2) 土地使用权				
2. 累计折旧和累计摊销合计	21,169,409.61	7,701,898.28		28,871,307.89
(1) 房屋、建筑物	21,169,409.61	7,701,898.28		28,871,307.89
(2) 土地使用权				
3. 投资性房地产净值合计	394,029,495.83	83,010,592.73		477,040,088.56
(1) 房屋、建筑物	394,029,495.83	83,010,592.73		477,040,088.56
(2) 土地使用权				
4. 投资性房地产减值准备累计金额合计				
(1) 房屋、建筑物				
(2) 土地使用权				
5. 投资性房地产账面价值合计	394,029,495.83	83,010,592.73		477,040,088.56
(1) 房屋、建筑物	394,029,495.83	83,010,592.73		477,040,088.56
(2) 土地使用权				

2、 截至2014年6月30日，用于抵押的投资性房地产项目情况详见本附注八（1）。

(八) 固定资产

1、 固定资产情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计：	53,253,947.65	189,031.41	226,490.55	53,216,488.51
其中：专用设备	49,122,392.80			49,122,392.80
办公电子设备	2,074,306.38	13,009.70	2,700.60	2,084,615.48
运输工具	2,057,248.47	176,021.71	223,789.95	2,009,480.23
		本期新增	本期计提	
二、累计折旧合计：	5,543,204.11	2,532,200.73	215,220.03	7,860,184.81
其中：专用设备	2,979,465.44	2,333,313.60		5,312,779.04
办公电子设备	1,395,816.05	129,536.35	2,619.58	1,522,732.82

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
运输工具	1,167,922.62	69,350.78	212,600.45	1,024,672.95
三、固定资产账面净值合计	47,710,743.54	-2,343,169.32	11,270.52	45,356,303.70
其中：专用设备	46,142,927.36	-2,333,313.60		43,809,613.76
办公电子设备	678,490.33	-116,526.65	81.02	561,882.66
运输工具	889,325.85	106,670.93	11,189.50	984,807.28
四、减值准备合计				
其中：专用设备				
办公电子设备				
运输工具				
五、固定资产账面价值合计	47,710,743.54	-2,343,169.32	11,270.52	45,356,303.70
其中：专用设备	46,142,927.36	-2,333,313.60		43,809,613.76
办公电子设备	678,490.33	-116,526.65	81.02	561,882.66
运输工具	889,325.85	106,670.93	11,189.50	984,807.28

2、截至2014年6月30日，无用于抵押或担保的固定资产。

(九) 在建工程

1、 在建工程情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
光通大厦装修工程	6,092,708.38		6,092,708.38	746,509.38		746,509.38
合计	6,092,708.38		6,092,708.38	746,509.38		746,509.38

2、 重大在建工程项目变动情况

工程项目名称	预算数	期初余额	本期增加	转入固定资产	其他减少	工程投入占预算比例	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源	期末余额
光通大厦装修工程	24,659,775.00	746,509.38	5,346,199.00			24.71%	20%				自筹	6,092,708.38
合计		746,509.38	5,346,199.00									6,092,708.38

3、截至2014年6月30日，在建工程不存在减值情况。

(十) 无形资产

1、 无形资产情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计：		154,990.00		154,990.00
其中：土地使用权				
专有技术				
软件		154,990.00		154,990.00
		本期计提		
二、累计摊销合计：		8,326.34		8,326.34
其中：土地使用权				
专有技术				
软件		8,326.34		8,326.34
三、无形资产账面净值合计		146,663.66		146,663.66
其中：土地使用权				
专有技术				
软件		146,663.66		146,663.66
四、减值准备合计				
其中：土地使用权				
专有技术				
软件				
五、无形资产账面价值合计		146,663.66		146,663.66
其中：土地使用权				
专有技术				
软件		146,663.66		146,663.66

2、 截至2014年6月30日，无用于抵押或担保的无形资产。

(十一) 递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

1、 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

项 目	期末余额	期初余额
递延所得税资产：		
资产减值准备	320,370.70	320,370.70
可抵扣亏损	1,042,576.22	116,324.65
应付职工薪酬	2,723.38	636,828.91
小 计	1,365,670.30	1,073,524.26

2、 可抵扣差异项目明细

项目	期末余额	期初余额
可抵扣差异项目		
(1) 坏账准备	33,082.80	33,082.80
(2) 长期股权投资减值准备	1,248,400.00	1,248,400.00
(3) 应付职工薪酬	10,893.50	2,547,315.64
(4) 可抵扣亏损	4,170,304.88	465,298.60
小计	5,462,681.18	4,294,097.04

3、 未确认递延所得税资产明细

项 目	期末余额	期初余额
(1) 坏账准备	237,585.81	237,585.81
(2) 长期股权投资减值准备		
(3) 可抵扣亏损	2,482,176.96	680,058.62
(4) 应付职工薪酬	100,345.97	103,117.29
合计	2,820,108.74	1,020,761.72

4、 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

项 目	期末余额	期初余额	备注
2014 年			未经税务主管部门审核
2015 年			未经税务主管部门审核
2016 年			未经税务主管部门审核
2017 年			未经税务主管部门审核

2018年	680,058.62	680,058.62	未经税务主管部门审核
2019年	1,802,118.34		未经税务主管部门审核
合计	2,482,176.96	680,058.62	

(十二) 资产减值准备明细

项目	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			转回	转销	
坏账准备	270,668.61				270,668.61
长期股权投资减值准备	1,248,400.00				1,248,400.00
合计	1,519,068.61				1,519,068.61

(十三) 短期借款

借款类别	期末余额	期初余额
信用借款	150,000,000.00	100,000,000.00

- 截至2014年6月30日止，公司不存在已逾期未偿还的短期借款。
- 报告期内，公司的短期借款均为人民币借款。
- 公司的短期借款系由母公司上海市北高新（集团）有限公司委托中信银行股份有限公司上海分行提供的一年期借款，具体情况详见本附注七（五）。

(十四) 应付账款

1、 账龄列示

账龄	期末余额	期初余额
一年以内	71,718.49	98,186,451.79
一至二年	339,095.20	1,454,278.50
二至三年		
三年以上	1,782,238.94	1,782,238.94
合计	2,193,052.63	101,422,969.23

- 截至2014年6月30日，应付账款余额中无应付持本公司5%以上（含5%）表决权股份的股东款项。
- 截至2014年6月30日，应付账款余额中无应付其他关联方款项。

4、截至2014年6月30日，应付账款余额中金额较大的单位列示如下：

单位名称	金额	账龄	款项性质
挪信能源技术(上海)有限公司	1,692,130.53	3年以上	工程款
上海光大电力设备制造有限公司	138,000.00	1-2年	工程款
上海不夜城成套设备有限公司	130,302.00	1-2年	工程款
上海申北会计事务所有限公司	45,000.00	1年以内	咨询费
合计	2,005,432.53		

(十五) 预收款项

1、预收款项按项目列示

项目	期末余额	期初余额
预收委托管理款项	25,037,843.52	34,236,158.04
预收园区载体租赁、电费及其他款项	1,234,560.75	1,123,536.79
合计	26,272,404.27	35,359,694.83

2、截至2014年6月30日，预收款项余额中预收持本公司5%以上（含5%）表决权股份的股东款项见本附注七（五）。

3、截至2014年6月30日，预收款项余额中预收其他关联方款项情况见本附注七（五）。

(十六) 应付职工薪酬

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	1,992,287.93	5,283,264.64	7,164,313.10	111,239.47
2、职工福利费		207,443.13	207,443.13	
3、社会保险费	658,145.00	1,515,331.13	2,173,476.13	
4、住房公积金		773,780.00	773,780.00	
5、工会经费		34,715.37	34,715.37	
6、职工教育经费		38,590.00	38,590.00	
7、其他		42,580.00	42,580.00	
合计	2,650,432.93	7,895,704.27	10,434,897.73	111,239.47

(十七) 应交税费

税种	期末余额	期初余额
增值税	-8,831.91	-40,573.02
营业税	-463,216.40	10,438,843.58
企业所得税	-5,331,558.99	16,596,436.56

个人所得税	302,608.07	378,698.59
城市建设维护税	-30,597.56	730,848.46
教育费附加	-13,113.25	313,220.78
地方教育费附加	-8,841.62	206,221.87
河道管理费	-4,371.05	106,899.48
土地增值税		25,643,471.40
房产税	87,125.81	3,909,098.23
契税		3,838,910.27
城镇土地使用税	668,078.97	193,595.11
合计	-4,802,717.93	62,315,671.31

(十八) 应付利息

1、应付利息按项目列示

项目	期末余额	期初余额
短期借款利息	250,000.00	183,333.33
分期付息到期还本的长期借款利息	860,545.56	582,472.15
合计	1,110,545.56	765,805.48

2、截至2014年6月30日，应付利息余额中欠持本公司5%以上（含5%）表决权股份的股东单位情况详见本附注七（五）。

3、截至2014年6月30日，应付利息余额中无应付其他关联方款项。

(十九) 应付股利

单位	期末余额	期初余额	超过1年未支付原因
公司A股股东	10,339,249.89		
公司B股股东	7,220,675.00		
合计	17,559,924.89		

注：根据2014年6月25日股东大会决议，公司拟向2013年末总股本566,449,190股为基数，按每10股派现金0.31元人民币（含税）向全体股东分配利润，应分派现金红利17,559,924.89元。

(二十) 其他应付款

1、 账龄列示

账 龄	期末余额	期初余额
一年以内	262,825,313.95	253,495,241.05
一至二年	502,291.90	503,215.20
二至三年	293,688.44	945,016.72
三年以上	411,963.07	422,745.27
合 计	264,033,257.36	255,366,218.24

2、 截至 2014 年 6 月 30 日，其他应付款余额中欠持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位情况详见本附注七（五）。

3、 截至 2014 年 6 月 30 日，其他应付款余额中应付关联方款项情况详见本附注七（五）。

4、 截至 2014 年 6 月 30 日，其他应付款余额中无账龄超过一年的大额其他应付款。

（二十一）一年内到期的非流动负债

1、 一年内到期的非流动负债明细

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	7,000,000.00	5,500,000.00

2、 一年内到期的长期借款

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	7,000,000.00	5,500,000.00
保证借款		
合计	7,000,000.00	5,500,000.00

3、 金额较大的一年内到期的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末余额	期初余额
江苏银行股份有限公司上海分行	2013-3-18	2014-2-17	CNY	6.878		2,000,000.00
江苏银行股份有限公司上海分行	2013-3-18	2014-8-17	CNY	6.878	3,500,000.00	3,500,000.00
江苏银行股份有限公司上海分行	2013-3-18	2015-2-17	CNY	6.878	3,500,000.00	

合计					7,000,000.00	5,500,000.00
----	--	--	--	--	--------------	--------------

(二十二) 长期借款

1、 长期借款分类

借款类别	期末余额	期初余额
抵押借款	462,498,407.60	245,602,296.67
保证借款	40,000,000.00	40,000,000.00
合计	502,498,407.60	285,602,296.67

2、长期借款明细前五名

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	期末余额	期初余额
农业银行闸北支行(注1)	2013-8-21	2021-8-6	CNY	6.71	393,498,407.60	173,102,296.67
江苏银行股份有限公司上海分行	2013-3-18	2022-2-17	CNY	6.8775	69,000,000.00	72,500,000.00
上海农村商业银行闸北支行	2011-3-11	2016-3-1	CNY	6.90	40,000,000.00	40,000,000.00
合计					502,498,407.60	285,602,296.67

注1: 本公司二级子公司上海开创企业发展有限公司因市北工业园区“万荣路1268号产业建设基础设施”项目建设需要, 于2013年6月28日与中国农业银行股份有限公司上海闸北支行签订《固定资产借款合同》(编号3101042013000122) 金额人民币45,000万元, 总贷款期限8年, 本金分期归还。合同借款利率为6.2225%。融资过程中, 本公司发生融资辅助费用600万元, 经测算实际借款年利率为6.71%。截至2014年6月30日, 公司实际收到农业银行闸北支行借款本金3,993.73万元, 利息调整余额-5,874,878.73元。

3、报告期内, 公司的长期借款均为人民币借款。

4、公司质押、抵押及担保情况详见本附注九(二)、(三)。

(二十三) 其他非流动负债

1、项目列示

项目	期末余额	期初余额
递延收益	11,963,075.96	12,638,075.94

2、计入递延收益的政府补助

项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	其他变动	期末余额	说明
亚太通讯枢纽项目	12,638,075.94		674,999.98		11,963,075.96	与资产相关

注: 根据闸发改投备[2011]29号上海市建设项目备案意见, 同意本公司二级子公司上海开创企业发展有限公司建设上海市市北高新技术服务业园区亚太通讯枢纽项目, 项目拨款总额13,500,000.00元。公司于2011年8月22日收到国家服务业发展资金配套拨款4,500,000.00元, 2011年10月20日收到闸北区财政局配套资金4,500,000.00元, 2012年9

月 7 日收到闸北区财政局配套资金 4,500,000.00 元。本期确认营业外收入金额 674,999.98 元。

(二十四) 股本

项目	期初余额	本期变动增 (+) 减 (-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
1. 有限售条件股份							
(1). 国家持股							
(2). 国有法人持股							
(3). 其他内资持股							
其中：							
境内法人持股							
境内自然人持股							
(4). 外资持股							
其中：							
境外法人持股							
境外自然人持股							
有限售条件股份合计							
2. 无限售条件流通股份							
(1). 人民币普通股	333,524,190.00						333,524,190.00
(2). 境内上市的外资股	232,925,000.00						232,925,000.00
(3). 境外上市的外资股							
(4). 其他							
无限售条件流通股份合计	566,449,190.00						566,449,190.00
合计	566,449,190.00						566,449,190.00

(二十五) 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1.资本溢价（股本溢价）				
（1）投资者投入的资本	29,441,508.88			29,441,508.88
（2）同一控制下企业合并的影响				
（3）其他				
小计	29,441,508.88			29,441,508.88
2.其他资本公积				
（1）被投资单位除净损益外所有者 权益其他变动	180,574,141.92			180,574,141.92
（2）可供出售金融资产公允价值变 动产生的利得或损失				
（3）原制度资本公积转入	38,918,112.90			38,918,112.90
（4）大股东捐赠	23,864,413.40			23,864,413.40
小计	243,356,668.22			243,356,668.22
合计	272,798,177.10			272,798,177.10

(二十六) 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	23,140,408.10			23,140,408.10

(二十七) 未分配利润

项 目	本期金额	提取比例（%）
期初未分配利润	428,553,235.29	
加：本年归属于母公司所有者的净利润	16,972,262.03	
减：提取法定盈余公积		10%
提取任意盈余公积		
应付普通股股利	17,559,924.89	
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	427,965,572.43	

(二十八) 营业收入及营业成本

1、 营业收入、营业成本

项 目	本期金额	上期金额
主营业务收入	68,061,758.86	138,156,760.96
其他业务收入		
营业成本	28,730,167.65	48,265,974.60

2、 主营业务（分行业）

产品名称	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产业	18,037,000.00	5,769,680.01	54,768,466.00	28,073,574.58
租赁和商务服务业	50,024,758.86	22,960,487.64	83,388,294.96	20,192,400.02
合计	68,061,758.86	28,730,167.65	138,156,760.96	48,265,974.60

3、 主营业务（分产品）

产品名称	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
园区产业载体销售	18,037,000.00	5,769,680.01	54,768,466.00	28,073,574.58
园区产业载体租赁	22,963,338.10	14,692,482.89	26,742,873.96	13,036,684.56
委托及其他服务收入	27,061,420.76	8,268,004.75	56,645,421.00	7,155,715.46
合计	68,061,758.86	28,730,167.65	138,156,760.96	48,265,974.60

4、 主营业务（分地区）

地区	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
上海市闸北区	67,248,179.32	24,914,146.14	138,145,960.96	48,187,810.14
上海市黄浦区	10,800.00	6,111.06	10,800.00	6,111.06
上海市静安区	209,308.62	3,737,857.05	-	-
上海市普陀区	593,470.92	72,053.40	-	72,053.40-
合计	68,061,758.86	28,730,167.65	138,156,760.96	48,265,974.60

5、 本期房地产出租情况(单位：平方米)

地区	楼面面积	月平均出租面积	出租率	期限	平均单位	租金收入
----	------	---------	-----	----	------	------

					租金(月)	
上海市闸北区	48,418.42	38,421.96	79.35%	中长期	96.66	22,282,567.18
上海市黄浦区	83.92	83.92	100.00%	中长期	21.45	10,800.00
上海市静安区	8,849.39	36.00	0.41%	中长期	354.17	76,500.00
上海普陀区	4,984.00	4,984.00	100.00%	中长期	19.85	593,470.92
合计	62,335.73	43,525.88	69.82%			22,963,338.10

6、 房产销售面积情况(单位: M²)

种类	年内已竣工 工程楼面积	在建楼面面积	可供出售 楼面面积	报告期内已 售楼面面积	报告期内销售 金额	每平方米平 均售价
工业楼宇	0.00	194,457.00	901.85	901.85	18,037,000.00	20,000.00

其中: 各项目销售面积情况:

项 目	本期面积	上期面积
总部经济园北园产业载体	901.85	0.00
创业产业园产业载体	0.00	0.00
前沿产业园产业载体	0.00	2,794.34
合 计	901.85	2,794.34

7、 公司前五名客户的营业收入情况

客户排名	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例
第一名	18,037,000.00	26.50%
第二名	9,293,053.50	13.65%
第三名	8,931,351.99	13.12%
第四名	5,900,854.93	8.67%
第五名	4,688,285.79	6.89%
合计	46,850,546.21	68.83%

(二十九) 营业税金及附加

项 目	本期金额	上期金额	计缴标准
营业税	2,787,138.51	6,578,933.76	5%
城建税	201,754.42	460,516.19	7%

项 目	本期金额	上期金额	计缴标准
教育费附加	86,466.15	197,364.09	3%
地方教育费附加	60,131.51	131,576.06	2%
河道管理费	26,334.66	65,788.04	1%
土地增值税	1,442,959.99	5,070,149.04	超率累进税率
房产税	2,924,675.13	1,705,576.55	12%
土地使用税		166,439.91	
合 计	7,529,460.37	14,376,343.64	

(三十) 销售费用

类 别	本期金额	上期金额
交易税费		
中介业务费	197,595.00	207,749.25
装修费		
销售宣传推介费	64,582.00	
合计	262,177.00	207,749.25

(三十一) 管理费用

类 别	本期金额	上期金额
工资	5,186,057.23	6,075,043.47
社会保险费及公积金	2,289,111.13	2,129,115.77
业务招待费	266,748.70	414,071.46
差旅费	634,630.77	916,636.02
咨询服务费	2,412,280.00	1,468,740.00
会务费	528,985.51	1,304,048.92
福利费	207,443.13	362,982.96
工会经费	34,715.37	29,131.16
教育经费	38,590.00	17,770.00
办公费	421,744.98	480,863.88
水电费	161,130.33	218,176.00
修理费	36,994.98	116,517.50
邮电费	124,320.36	104,130.50
折旧	198,887.13	323,659.93

会费	15,000.00	19,500.00
法务费	253,828.95	216,829.50
费用性税金	629,439.96	323,561.00
劳务费	113,123.82	47,721.21
保险费	18,900.00	21,420.00
租赁及物业费	1,311,192.01	694,549.22
董事会费用	90,789.48	296,304.44
低值易耗品摊销		1,656.00
宣传费	1,826,259.00	
辞退福利	42,580.00	
开办费	5,000.00	
无形资产摊销	8,326.34	
其他	8,712.00	27,896.43
合计	16,864,791.18	15,610,325.37

(三十二) 财务费用

类 别	本期金额	上期金额
利息支出	8,395,574.45	4,573,609.39
减：利息收入	345,573.09	777,468.88
汇兑损益	223.48	
手续费及其他	14,230.07	7,568.45
合计	8,064,454.91	3,803,708.96

(三十三) 资产减值损失

项 目	本期金额	上期金额
坏账损失		265,155.73
长期股权投资减值损失		
合计		265,155.73

(三十四) 投资收益

1、 投资收益明细情况

项 目	本期金额	上期金额
成本法核算的长期股权投资收益	1,190,000.00	

权益法核算的长期股权投资收益	10,659,430.24	24,518,588.15
其他投资收益		
合计	11,849,430.24	24,518,588.15

2、按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期金额	上期金额
上海华艾软件有限公司	1,190,000.00	

3、按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期金额	上期金额
上海中铁市北投资发展有限公司	3,175,934.82	25,284,810.58
上海中冶祥腾投资有限公司	8,378,238.63	-727,926.22
上海闸北绿地企业发展有限公司	-757,386.64	-38,296.21
南通新城创置房地产有限公司	-137,356.57	
合计	10,659,430.24	24,518,588.15

4、报告期内，本公司投资收益汇回无重大限制。

(三十五) 营业外收入

1、营业外收入明细

项 目	本期金额	上期金额
1、非流动资产处置利得合计	38,398.50	
其中：固定资产处置利得	38,398.50	
2、政府补助	734,999.98	
3、扶持基金		
4、其他		
合计	773,398.48	

2、政府补助明细

项目	具体性质和内容	形式	取得时间	本期金额	上期金额	说明
亚太通讯枢纽项目	财政扶持资金	财政资金	2011年、2012年	674,999.98		与资产相关
园区企业奖励	财政扶持款	财政	2014年	60,000.00		与收益相关

项目	具体性质和内容	形式	取得时间	本期金额	上期金额	说明
		资金				
合计				734,999.98		

(三十六) 营业外支出

项目	本期金额	上期金额
1、非流动资产处置损失合计	81.02	
其中：固定资产处置损失	81.02	
2、公益性捐赠支出		
3、其他		
合计	81.02	

(三十七) 所得税费用

项目	本期金额	上期金额
按税法及相关规定计算的当期所得税	3,714,078.15	28,216,395.22
递延所得税调整	-292,146.04	-66,288.94
合计	3,421,932.11	28,150,106.28

(三十八) 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

计算公式：

1、 基本每股收益

$$\text{基本每股收益} = P0 \div S$$

$$S = S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk$$

其中：P0为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S为发行在外的普通股加权平均数；S0为期初股份总数；S1为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；Si为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；Sj为报告期因回购等减少股份数；Sk为报告期缩股数；M0报告期月份数；Mi为增加股份次月起至报告期期末的累计月数；Mj为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

2、 稀释每股收益

$$\text{稀释每股收益} = P1 / (S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$$

其中，P1为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整。公司在计算稀释每股收益时，应考虑所有稀释性潜在普通股对归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润和加权平均股数的影响，按照其稀释程度从大到小的顺序计入稀释每股收益，直至稀释每股收益达到最小值。

计算过程：

(1) 基本每股收益

基本每股收益以归属于本公司普通股股东的合并净利润除以本公司发行在外普通股的加权平均数计算：

项目	本期金额	上期金额
归属于本公司普通股股东的合并净利润	16,972,262.03	51,913,324.41
本公司发行在外普通股的加权平均数	566,449,190.00	566,449,190.00
基本每股收益（元/股）	0.0300	0.0916

普通股的加权平均数计算过程如下：

项目	本期金额	上期金额
期初已发行普通股股数	566,449,190.00	566,449,190.00
加：本期发行的普通股加权数		
减：本期回购的普通股加权数		
期末发行在外的普通股加权数	566,449,190.00	566,449,190.00

(2) 稀释每股收益

稀释每股收益以调整后的归属于本公司普通股股东的合并净利润除以调整后的本公司发行在外普通股的加权平均数计算：

项目	本期金额	上期金额
归属于本公司普通股股东的合并净利润（稀释）	16,972,262.03	51,913,324.41
本公司发行在外普通股的加权平均数（稀释）	566,449,190.00	566,449,190.00
稀释每股收益（元/股）	0.0300	0.0916

普通股的加权平均数（稀释）计算过程如下：

项目	本期金额	上期金额
计算基本每股收益时期末发行在外的普通股加权平均数	566,449,190.00	566,449,190.00
可转换债券的影响		
股份期权的影响		
期末普通股的加权平均数（稀释）	566,449,190.00	566,449,190.00

(三十九) 现金流量表项目注释

1、收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期金额	上期金额
利息收入	345,573.03	777,468.88
押金保证金	887,005.00	212,092.45
政府补助及扶持金	60,000.00	
上海市北高新（集团）有限公司往来款		886,159.24
上海数据港投资有限公司往来款		1,114,195.08
上海易睦网络科技有限公司		632,793.00
上海中铁市北投资发展有限公司	30,000,000.00	
上海住总集团建设发展有限公司		28,200,047.00
南通市土地市场服务中心	21,111,961.24	
上海市市北高新技术服务业园区管理委员会	785,768.00	15,000,000.00
南通新城创置房地产有限公司	7,888,038.76	
收回E-2地块竞买保证金		17,968,500.00
收回罗锦路115号承租招投标担保金		1,000,000.00
收回336街坊18丘地块竞买保证金		28,152,000.00
其他	1,314,607.16	739,279.27
合 计	62,392,953.19	94,682,534.92

2、支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期金额	上期金额
销售佣金	262,177.00	207,749.25
水电费	161,130.33	218,176.00
业务招待费	266,748.70	435,593.26
咨询服务费	2,412,280.00	1,435,740.00
差旅费	634,630.77	901,375.62

办公费	421,744.98	424,000.38
会务费	528,985.51	1,307,096.42
修理费	36,994.98	57,441.00
法务费	253,828.95	216,829.50
劳务费	113,123.82	47,721.21
邮电费	124,320.36	26,270.90
董事会费用	90,789.48	248,936.00
租赁及物业费	1,311,192.01	752,049.22
宣传费	1,826,259.00	
退押金保证金	1,020,346.36	229,941.40
支付上海市市北高新技术服务业园区管理委员会往来款		15,000,000.00
上海中冶祥腾投资有限公司	8,802,600.00	
支付336街坊18丘地块（5-1地块）土地出让款		112,608,000.00
支付罗锦路115号承租招投标担保金		1,000,000.00
支付E-2地块竞买保证金		17,968,500.00
南通新城创置房地产有限公司	2,000,000.00	
上海光大电力工程技术有限公司	12,075,200.00	
支付上海市北高新（集团）有限公司往来款	4,150,081.07	
上海住总集团建设发展有限公司往来款		28,200,047.00
上海中铁市北投资发展有限公司往来款		18,713,200.00
付孵化器房租补贴		693,779.68
上海光通信公司租赁保证金	1,000,000.00	1,000,000.00
电费保证金	340,500.00	
其他	257,766.23	638,783.93
合 计	38,090,699.55	202,324,019.77

(四十) 现金流量表补充资料

1、 现金流量表补充资料

项 目	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	15,811,523.34	51,995,985.28
加：资产减值准备		265,155.73
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	10,234,099.01	5,670,145.99

无形资产摊销	8,326.34	
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)	-38,317.48	
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	8,395,797.93	4,573,609.39
投资损失(收益以“-”号填列)	-11,849,430.24	-24,518,588.15
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-292,146.04	-67,340.74
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		
存货的减少(增加以“-”号填列)	-44,743,646.10	4,844,710.65
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	133,182,075.26	-13,283,864.05
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-162,624,245.02	-41,304,210.90
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-51,915,963.00	-11,824,396.80
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	132,466,062.49	261,727,129.00
减：现金的期初余额	100,914,038.86	344,276,553.98
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	31,552,023.63	-82,549,424.98

2、 现金和现金等价物的构成

项 目	期末数	期初数
一、现 金	132,466,062.49	100,914,038.86
其中：库存现金	109,968.33	52,428.22
可随时用于支付的银行存款	132,356,094.16	100,861,610.64
可随时用于支付的其他货币资金		

上海市北高新股份有限公司
2014年1-6月
财务报表附注

二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	132,466,062.49	100,914,038.86

七、 关联方关系及其交易

(一) 本企业的母公司情况 (金额单位: 万元)

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地址	法定代表人	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)	本公司最终控制方	组织机构代码
上海市北高新(集团)有限公司	控股股东	国有企业	上海	丁明年	房地产业	200,000.00	42.00(注1)	42.00(注1)	上海市北高新(集团)有限公司	13469964-6

注1: 上海市北高新(集团)有限公司持有本公司股权比例41.94%, 其全资子公司市北高新集团(香港)有限公司持有本公司股权比例0.06%, 上海市北高新集团有限公司直接或间接持有本公司股权比例42.00%。

(二) 本企业的子公司情况 (金额单位: 万元)

公司名称	子公司类型	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本(万元)	持股比例(%)	表决权比例(%)	组织机构代码
上海开创企业发展有限公司	二级子公司	有限责任公司	上海	黄之阳	房地产业	10,000.00	100.00	100.00	75697816-4
上海市北高新南通有限公司	二级子公司	有限责任公司	南通	黄之阳	房地产业	30,000.00	100.00	100.00	06018576-4
上海电气工业园区管理有限公司	三级子公司	有限责任公司	上海	张银祥	服务业	200.00	51.00	51.00	74879735-5
上海聚能湾企业服务有限公司	三级子公司	有限责任公司	上海	黄之阳	服务业	1,000.00	100.00	100.00	75793501-9
上海创越投资有限公司	二级子公司	有限责任公司	上海	黄之阳	服务业	3,000.00	100.00	100.00	06931112-2
越光投资管理(上海)有限公司	三级子公司	有限责任公司	上海	黄之阳	服务业	2,500.00	90.00	90.00	07117089-1

(三) 本企业的联营企业情况 (金额单位: 万元)

被投资单位名称	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	本企业持股 比例(%)	本企业在被投资单 位表决权比例(%)	关联关系	组织机构代码
上海中铁市北投资发展有限公司	国有企业	上海	张安民	房地产业	20,000.00	40.00	40.00	联营	66076606-0
上海中冶祥腾投资有限公司	国有企业	上海	张孟星	房地产业	30,000.00	32.00	32.00	联营	66944779-5
上海闸北绿地企业发展有限公司	国有企业	上海	费军	房地产业	79,300.00	20.00	20.00	联营	06375438-7

(四) 本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系	组织机构代码
上海创辉企业管理有限公司	同受母公司控制	67116062-X
上海市北高新集团(南通)有限公司	同受母公司控制	56030455-5
上海市北高新园区职业技能培训中心	同受母公司控制	55594529-4
上海泛业投资顾问有限公司	同受母公司控制	66776018-X
上海市北商务服务有限公司	同受母公司控制	69299719-7
上海数据港投资有限公司	同受母公司控制	69724150-8
上海市北高新集团(南通)有限公司	同受母公司控制	56030455-5
上海市北生产性企业服务发展有限公司	同受母公司控制	59035678-6
上海闸北市北高新小额贷款股份有限公司	同受母公司控制	05459982-1
市北高新集团(香港)有限公司	同受母公司控制	

(五) 关联交易情况

1、 存在控制关系且已纳入本公司合并报表范围的子公司，其相互间交易及母子公司交易已作抵销。

2、 采购商品/接受劳务情况

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
上海市北高新(集团)有限公司	宽带费用及其它	40,000.00	57,500.00
上海市北高新(集团)有限公司	水电费	124,364.23	171,494.20
上海市北高新(集团)有限公司	房租	1,328,472.87	
上海市北高新(集团)有限公司	资金使用费	4,458,333.34	
上海市北商务服务有限公司	会务费	554,885.51	590,749.40

3、 出售商品/提供劳务情况

(1) 提供劳务收入

单位名称	关联交易内容	本期金额	上期金额
上海市北高新(集团)有限公司(注1)	土地整理服务		25,068,000.00
上海市北高新(集团)有限公司(注2)	租赁管理服务	4,688,285.79	
上海市北高新(集团)有限公司(注3)	产业载体		8,410,737.52
上海创辉企业管理有限公司(注4)	工程建设管理服务	5,900,854.93	8,400,000.00
上海市北生产性企业服务发展有限公司(注5)	工程建设管理服务	8,931,351.99	8,300,000.00

上海数据港股份有限公司	租赁	563,056.19
上海中冶祥腾投资有限公司（注6）	租赁	149,525.91

注1：本公司为控股股东上海市北高新（集团）有限公司提供土地整理顾问策划服务。根据双方签署的《委托服务协议》，上海市北高新（集团）有限公司按照一级土地整理上市成交金额的1%支付委托管理费，本报告期结算金额0.00元。

注2：本公司为控股股东上海市北高新（集团）有限公司提供市北高新技术服务业园区产业载体的租赁经营服务。根据双方签署的《委托服务协议》，上海市北高新（集团）有限公司按照园区经营租赁收入金额的20%支付委托管理费，本期结算金额4,688,285.79元。

注4：本公司为上海创辉企业管理有限公司提供工程建设管理服务。根据双方签署的《委托服务协议》，上海创辉企业管理有限公司按照当期工程项目实际发生的工程成本3%支付委托管理费，本年度结算金额5,900,854.93元。

注5：本公司为上海市北生产性企业服务发展有限公司提供工程建设管理服务。根据双方签署的《委托服务协议》，上海市北生产性企业服务发展有限公司按照当期工程项目实际发生的工程成本3%支付委托管理费，本年度结算金额8,931,351.99元。

注6：2014年度，本公司二级子公司上海开创企业发展有限公司为关联方上海中冶祥腾投资有限公司提供劳务服务149,525.91元。

（2）电费

单位名称	本期金额	上期金额
上海数据港投资有限公司	1,940,072.22	1,681,191.49

本公司二级子公司上海开创企业发展有限公司（以下简称“开创公司”）为上述关联方所租赁的园区产业载体的权利人，供电部门每月先向本公司结算的电费，再由开创公司向关联方收取应当由其承担的电费，交易价格为供电部门与开创公司的结算单价。

5、 关联租赁情况

（1） 公司出租情况：

出租房名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁费定价依据	本期确认的租赁费
上海开创企业发展有限公司	上海数据港投资有限公司	房屋	2011-6-15	2016-9-15	园区市场价	563,056.19

（2） 公司承租情况：

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁费定价依据	本期确认的租赁费
-------	-------	--------	-------	-------	---------	----------

上海市北高新(集团)有限公司	上海聚能湾企业服务有限公司	房屋	2014-1-1	2014-12-31	园区市场价	154,693.72
上海市北高新(集团)有限公司	上海开创企业发展有限公司	房屋	2012-4-1	2017-3-31	园区市场价	1,173,779.15

6、 关联担保情况

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
上海市北高新(集团)有限公司	上海开创企业发展有限公司	10,000,000.00	2011年3月13日	债务的履行期限届满之日起2年	否
上海市北高新(集团)有限公司	上海开创企业发展有限公司	30,000,000.00	2011年3月14日	债务的履行期限届满之日起2年	否

7、 关联方资金拆借

(1) 向关联方拆出资金

本期无向关联方拆出资金

(2) 向关联方拆入资金

关联方	拆入金额	起始日	到期日	说明
上海市北高新(集团)有限公司(注1)	150,000,000.00	2013年10月31日	2014年10月31日	委托借款
上海中冶祥腾投资有限公司(注2)	188,686,886.11	2013年9月13日	2014年12月31日	无息
上海中铁市北投资发展有限公司(注3)	50,000,000.00	2013年11月22日	2014年11月21日	无息

注1: 本公司二级子公司上海开创企业发展有限公司于2013年10月29日与中信银行股份有限公司上海分行签订委托贷款合同, 上海市北高新(集团)有限公司借入资金200,000,000.00元, 贷款期限一年, 自2013年10月31日至2014年10月31日。截至2014年6月30日止, 本公司拆入资金150,000,000.00元, 累计应支付利息结算金额5,425,000.00元, 本公司二级子公司上海开创企业发展有限公司尚未归还该项往来款。

注2: 2013年9月, 根据上海中冶祥腾投资有限公司股东会决定, 上海中冶祥腾投资有限公司按照持股比例将闲置资金提供给各股东, 本公司二级子公司上海开创企业发展有限公司获得8,670万元, 该款项于上海中冶祥腾投资有限公司清算结束时结清。截至2014年6月30日止, 本公司二级子公司上海开创企业发展有限公司尚未归还该项往来款。

2013年9月, 根据上海中冶祥腾投资有限公司股东会决定, 上海中冶祥腾投资有限公司

将其剩余房源按其股权比例销售给各股东，并将不超过相应销售款项的资金提供给各该股东使用，于公司清算结束时结清。截至2014年6月30日止，本公司二级子公司上海开创企业发展有限公司尚未归还该项往来款。

注3：2013年11月起，根据上海中铁市北投资发展有限公司股东会决定，上海中铁市北投资发展有限公司按照持股比例将闲置资金提供给各股东，本公司二级子公司上海开创企业发展有限公司合计获得5,000万元。截至2014年6月30日止，本公司二级子公司上海开创企业发展有限公司尚未归还该项往来款。

8、 关联方应收应付款项

项目	期末余额	期初余额
应收账款		
上海市北高新（集团）有限公司		3,324,327.83
上海数据港投资有限公司	753,803.00	2,120,698.78
上海中冶祥腾投资有限公司		205,917.96
小计	753,803.00	5,650,944.57
应付账款		
上海市北高新（集团）有限公司	621.80	21,525,675.30
上海市北商务服务有限公司	72,751.00	121,238.00
小计	73,372.80	21,646,913.30
其他应付款		
上海市北高新（集团）有限公司		5,967,301.28
上海数据港投资有限公司		180,229.00
上海市北高新集团（南通）有限公司		315,000.00
上海中铁市北投资发展有限公司	50,000,000.00	20,000,000.00
上海中冶祥腾投资有限公司	188,686,886.11	191,163,841.55
南通新城创置房地产有限公司	5,888,038.76	
小计	244,574,924.87	217,626,371.83
预收账款		
上海市北高新（集团）有限公司	144,494.53	144,494.53
上海创辉企业管理有限公司	24,893,348.99	30,794,203.92
上海市北生产性企业服务发展有限公司		3,787,459.59
小计	25,037,843.52	34,726,158.04
应付利息		

项目	期末余额	期初余额
上海市北高新（集团）有限公司	250,000.00	183,333.33
短期借款		
上海市北高新（集团）有限公司	150,000,000.00	100,000,000.00

八、 承诺事项

(一) 公司抵押情况

抵押权人	抵押金额	抵押时间	抵押物	抵押人	权证号
江苏银行股份有限公 司上海分行	7,600.00 万元	2013年3月18日至 2022年2月17日	江场西路363-371（单）、 377-383（单）、387号	上海开创企业 发展有限公司	沪房地闸字(2012) 第010485号
上海农业银行股份有 限公司上海闸北支行	39,349.84 万元	2013/8/21-2021	万荣路1268号	上海开创企业 发展有限公司	沪房地闸字(2013) 第014768号

本公司二级子公司上海开创企业发展有限公司与江苏银行上海分行签定《经营性物业抵押借款合同》（编号JK153113000016），江苏银行同意核定综合授信额度8000万元，品种为经营性物业抵押贷款，贷款期限9年，以租金等收入作为还款付息主要来源，以自有园区产业载体亚太数据中心全幢房产作抵押担保。

本公司二级子公司上海开创企业发展有限公司因市北工业园区“万荣路1268号产业建设基础设施”项目建设需要，于2013年6月28日与中国农业银行股份有限公司上海闸北支行签订《固定资产借款合同》（编号3101042013000122）金额人民币45,000万元，期限8年，以位于万荣路1268号地块房产作抵押（产证号为沪房地闸字（2013）014768号）。

(二) 截至2014年6月30日，本公司无需要披露的前期承诺事项。

九、 或有事项

(一) 截至2014年6月30日，本公司无重大的未决诉讼或仲裁形成的或有负债及其财务影响

(二) 截至2014年6月30日，本公司为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

(三) 截至2014年6月30日，公司无需要披露的其他或有负债。

十、 资产负债表日后事项

(一) 重大资产重组事项

公司于2014年8月8日召开的第七届董事会第三十一次会议，审议通过《关于公司符合

发行股份购买资产并募集配套资金条件的议案》和《关于公司发行股份购买资产并募集配套资金方案的议案》。

公司拟向控股股东上海市北高新（集团）有限公司发行约 13,367.47 万股股份购买市北集团合法持有的上海泛业投资顾问有限公司 100% 股权和上海市北生产性企业服务发展有限公司 100% 股权；同时，公司拟通过非公开发行股份的方式募集配套资金，募集配套资金总额不超过本次交易总金额的 25%。

（二）其他资产负债表日后事项

截至报告日止，本公司无需要披露其他日后事项。

十二、母公司财务报表主要项目注释

（一）应收账款

1、 应收账款按种类披露

种类	期末余额			
	账面金额	占总额比例(%)	坏账准备	坏账准备比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
按账龄组合计提坏账准备的应收账款				
其中：房产、租赁业务应收款账龄组合				
非房产、租赁业务应收款账龄组合				
按关联方组合计提坏账准备的应收账款				
组合小计				
单项金额不重大单独计提坏账准备的应收账款				
合计				

种类	期初余额			
	账面金额	占总额比例(%)	坏账准备	坏账准备比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
按账龄组合计提坏账准备的应收账款				
其中：房产、租赁业务应收款账龄组合				
非房产、租赁业务应收款账龄组合				
按关联方组合计提坏账准备的应收账款	3,324,327.83	100.00		
组合小计	3,324,327.83	100.00		
单项金额不重大单独计提坏账准备的应收账款				
合计	3,324,327.83	100.00		

2、 公司不存在以前年度已全额或大比例计提坏账准备，本年又全额或部分收回的应收账款。

3、 本年公司不存在核销应收账款的情况。

4、 截至2014年6月30日，应收账款余额中持本公司5%以上(含5%)表决权股份的股东欠款情况

单位名称	期末余额		期初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
上海市北高新（集团）有限公司			3,324,327.83	

5、 截至2014年6月30日，应收账款余额中无应收其他关联方欠款情况。

(二) 其他应收款

1、 其他应收账款按种类披露

种类	期末余额			
	账面金额	占总额比例 (%)	坏账准备	坏账准备比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款				
按账龄组合计提坏账准备的其他应收款				
其中：房产、租赁业务其他应款账龄组合				
非房产、租赁业务其他应款账龄组合	3,000.00	100.00		
按关联方组合计提坏账准备的其他应收款				
组合小计	3,000.00	100.00		
单项金额不重大单独计提坏账准备的其他应收款				
合计	3,000.00	100.00		

种类	期初余额			
	账面金额	占总额比例(%)	坏账准备	坏账准备比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款				
按账龄组合计提坏账准备的其他应收款				
其中：房产、租赁业务其他应款账龄组合				
非房产、租赁业务其他应款账龄组合				
按关联方组合计提坏账准备的其他应收款				

组合小计				
单项金额不重大单独计提坏账准备的其他应收款				
合计				

- 2、 公司不存在以前年度已全额或大比例计提坏账准备，本年又全额或部分收回的其他应收账款。
- 3、 本年公司不存在核销其他应收账款的情况。
- 4、 截至 2014 年 6 月 30 日，其他应收款中无应收持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。
- 5、 截至 2014 年 6 月 30 日，其他应收账款中无应收其他关联方款项。

(三) 长期股权投资

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	其中：联营企业其他综合收益变动中享有的份额	期末余额	在被投资单位持股比例	在被投资单位表决权比例	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
北京鹭峰科技开发股份有限公司	成本法	150,000.00	150,000.00			150,000.00	0.37%	0.37%	不适用			
上海水仙电器股份有限公司	成本法	3,040,000.00	3,040,000.00			3,040,000.00	0.37%	0.37%	不适用	1,218,400.00		
海南兴安实业股份有限公司	成本法	30,000.00	30,000.00			30,000.00			不适用	30,000.00		
上海银行股份有限公司	成本法	71,000.00	71,000.00			71,000.00	0.002%	0.002%	不适用			
上海开创企业发展有限公司	成本法	0	762,857,698.06			762,857,698.06	100.00%	100.00%	不适用			
上海市北高新南通有限公司	成本法	175,000,000.00	70,000,000.00	105,000,000.00		175,000,000.00	100.00%	100.00%	不适用			
上海创越投资有限公司	成本法	30,000,000.00	30,000,000.00			30,000,000.00	100.00%	100.00%	不适用			
北极绒(上海)纺织科技发展有限公司	成本法	17,000,000.00	17,000,000.00			17,000,000.00	2.00%	2.00%	不适用			
上海华艾软件有限公司	成本法	30,360,000.00	30,360,000.00			30,360,000.00	5.10%	5.10%	不适用			1,020,000.00
北京维珍创意科技股份有限公司	成本法	44,086,000.00	0.00	44,086,000.00		44,086,000.00	18.03%	18.03%	不适用			
上海闸北绿地企业发展有限公司	权益法	158,600,000.00	158,449,028.24	-757,386.64		157,691,641.60	20.00%	20.00%	不适用			
合计		458,337,000.00	1,071,957,726.30	148,328,613.36		1,220,286,339.66				1,248,400.00	0.00	1,020,000.00

(四) 营业收入及营业成本

1、 营业收入、营业成本

项 目	本期金额	上期金额
主营业务收入	20,124,763.63	50,189,537.52
其他业务收入		
营业成本	1,834,114.03	1,722,607.39

2、 主营业务（分行业）

产品名称	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产业				
租赁和商业服务	20,124,763.63	1,834,114.03	50,189,537.52	1,722,607.39
合计	20,124,763.63	1,834,114.03	50,189,537.52	1,722,607.39

3、 主营业务（分产品）

地区	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
园区产业载体租赁	604,270.92	78,164.46	10,800.00	78,164.46
委托服务收入	19,520,492.71	1,755,949.57	50,178,737.52	1,644,442.93
合计	20,124,763.63	1,834,114.03	50,189,537.52	1,722,607.39

4、 主营业务（分地区）

地区	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
上海市闸北区	19,520,492.71	1,755,949.57	50,178,737.52	1,644,442.93
上海市黄浦区	10,800.00	6,111.06	10,800.00	6,111.06
上海市普陀区	593,470.92	72,053.40		72,053.40
合计	20,124,763.63	1,834,114.03	50,189,537.52	1,722,607.39

3、 本期房地产出租情况

地区	楼面面积 (M ²)	月平均出租面积	出租率	期限	平均单位租金(月)	租金收入
上海市黄浦区	83.92	83.92	100.00%	中长期	21.45	10,800.00
上海普陀区	4,984.00	4,984.00	100.00%	中长期	19.85	593,470.92
合计	5,067.92	5,067.92	100.00%			604,270.92

4、 公司前五名客户的营业收入情况

户排名	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例
第一名	8,931,351.99	44.38%
第二名	5,900,854.93	29.32%
第三名	4,688,285.79	23.30%
第四名	593,470.92	2.95%
第五名	10,800.00	0.05%
合计	20,124,763.63	100.00%

(五) 投资收益

1、 投资收益明细情况

项 目	本期金额	上期金额
成本法核算的长期股权投资收益	1,020,000.00	
权益法核算的长期股权投资收益	-757,386.64	-38,296.21
处置长期股权投资产生的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益		
合计	262,613.36	-38,296.21

2、 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期金额	上期金额
上海华艾软件有限公司	1,020,000.00	

3、 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期金额	上期金额
上海闸北绿地企业发展有限公司	-757,386.64	-38,296.21

(六) 现金流量表补充资料

项目	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	5,435,624.00	14,324,068.71
加：资产减值准备		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	80,550.36	82,701.88
无形资产摊销	6,320.00	
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）		
投资损失（收益以“-”号填列）	-262,613.36	38,296.21
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	603,781.21	
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）		
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	3,321,327.83	-104,112,960.15
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	159,111,716.07	112,716,229.04
其他		
经营活动产生的现金流量净额	168,296,706.11	23,048,335.69
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	21,398,906.20	30,621,671.46
减：现金的期初余额	7,345,310.79	59,603,335.77
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	14,053,595.41	-28,981,664.31

十三、补充资料

(一) 净资产收益率与每股收益

本期金额	加权平均 净资产收益率	每股收益(元)	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	1.32%	0.0300	0.0300
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.27%	0.0289	0.0289

上期金额	加权平均 净资产收益率	每股收益(元)	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	4.47%	0.0916	0.0916
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	4.47%	0.0916	0.0916

(二) 公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

金额异常或比较期间变动异常的资产负债表及利润表项目

项目	期末余额 (或本期金额)	期初余额 (或上期金额)	变动 比率	变动原因
货币资金	132,466,062.49	100,914,038.86	31.27%	本期收回上期末应收账款
应收账款	10,949,743.89	131,447,702.62	-91.67%	本期收回上期末应收账款
预付款项	6,687,199.42	0.00	0.00%	本期预付在建项目工程预付款
其他应收款	50,790,248.29	26,075,564.24	94.78%	本期收回垫付市北高新(南通)科技城M13235地块保证金及支付正在办理股权登记的投资款
在建工程	6,092,708.38	746,509.38	716.16%	本期园区产业租赁载体装修施工建设
短期借款	150,000,000.00	100,000,000.00	50.00%	本期获得控股股东财务资助
应付账款	2,193,052.63	101,422,969.23	-97.84%	本期支付已按进度确认建安成本的应付账款
应付职工薪酬	111,239.47	2,650,432.93	-95.80%	本期发放上年计提应付职工薪酬
应交税费	-4,802,717.93	62,315,671.31	-107.71%	本期缴纳上年计提应交税费
应付利息	1,110,545.56	765,805.48	45.02%	本期银行借款增加,应付利息增加
应付股利	17,559,924.89	0.00	0.00%	根据2013年度股东大会决议计提
长期借款	502,498,407.60	285,602,296.67	75.94%	本期在建项目取得银行借款
营业收入	68,061,758.86	138,156,760.96	-50.74%	本期园区产业载体销售收入及委托管理费收入减少
营业成本	28,730,167.65	48,265,974.60	-40.48%	结转销售成本减少
营业税金及附加	7,529,460.37	14,376,343.64	-47.63%	本期营业收入减少相应税金减少
财务费用	8,064,454.91	3,803,708.96	112.02%	本期流动资金借款增加
投资收益	11,849,430.24	24,518,588.15	-51.67%	本期权益法公司上海中铁市北投资发展有限公司实现盈利较上年下降所致
所得税费用	3,421,932.11	28,150,106.28	-87.84%	本期净利润较上期减少,所得税相应减少

十四、财务报表的批准报出

本财务报表业经公司董事会于 2014 年 8 月 29 日批准报出。

上海市北高新股份有限公司
二〇一四年八月二十九日