

上海市北高新股份有限公司

审计报告及财务报表

2014 年度

上海市北高新股份有限公司

审计报告及财务报表

(2014 年 1 月 1 日至 2014 年 12 月 31 日止)

目 录	页 码
一、 审计报告	1-2
二、 上海市北高新股份有限公司财务报表及附注	
1、合并及公司资产负债表	1-2
2、合并及公司利润表	3-4
3、合并及公司现金流量表	5-6
4、合并及公司所有者权益变动表	7-8
5、财务报表附注	1-94

审计报告

信会师报字[2015]第 111269 号

上海市北高新股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的上海市北高新股份有限公司（以下简称“市北高新”）的财务报表，包括2014年12月31日的合并及公司资产负债表，2014年度的合并及公司利润表、现金流量表、合并及公司所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、 管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是市北高新管理层的责任。这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、 注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

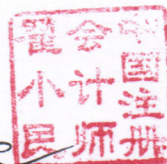
三、审计意见

我们认为，市北高新财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了市北高新 2014 年 12 月 31 日合并及公司财务状况以及 2014 年度合并及公司经营成果和现金流量。



中国注册会计师：

羽佳小



中国注册会计师：

姚向飞



中国·上海

二〇一五年三月二十五日

上海市北高新股份有限公司
合并资产负债表
2014 年 12 月 31 日
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资产	附注五	期末余额	期初余额
流动资产:			
货币资金	(一)	218,008,865.21	100,914,038.86
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	(二)	27,113,949.98	131,447,702.62
预付款项	(三)	153,600.00	
应收利息			
应收股利	(四)	22,805.20	
其他应收款	(五)	399,233,479.00	26,075,564.24
存货	(六)	1,282,512,079.81	898,330,939.21
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		1,927,044,779.20	1,156,768,244.93
非流动资产:			
可供出售金融资产	(七)	110,557,824.03	54,462,600.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	(八)	613,117,085.06	508,728,526.42
投资性房地产	(九)	469,002,977.23	394,029,495.83
固定资产	(十)	157,394,876.66	47,710,743.54
在建工程	(十一)	11,808,623.77	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	(十二)	173,860.97	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	(十三)	3,795,033.27	1,073,524.26
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,365,850,280.99	1,006,751,399.43
资产总计		3,292,895,060.19	2,163,519,644.36

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

上海市北高新股份有限公司
合并资产负债表（续）
2014 年 12 月 31 日
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	附注五	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款	（十五）	500,000,000.00	100,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	（十六）	200,192,526.10	101,422,969.23
预收款项	（十七）	1,004,068.62	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	（十八）	4,396,613.17	2,650,432.93
应交税费	（十九）	5,542,866.10	62,315,671.31
应付利息	（二十）	2,500,628.76	765,805.48
应付股利			
其他应付款	（二十一）	406,148,979.73	255,366,218.24
划分为持有待售的负债			
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	（二十二）	17,500,000.00	5,500,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		1,137,285,682.48	563,380,792.02
非流动负债：			
长期借款	（二十三）	807,343,007.46	285,602,296.67
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益	（二十四）	11,288,075.98	12,638,075.94
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		818,631,083.44	298,240,372.61
负债合计		1,955,916,765.92	861,621,164.63
所有者权益（或股东权益）：			
股本	（二十五）	566,449,190.00	566,449,190.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	（二十六）	272,798,177.10	272,798,177.10
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	（二十七）	23,617,196.76	23,140,408.10
一般风险准备			
未分配利润	（二十八）	425,207,833.16	428,553,235.29
归属于母公司所有者权益合计		1,288,072,397.02	1,290,941,010.49
少数股东权益		48,905,897.25	10,957,469.24
所有者权益合计		1,336,978,294.27	1,301,898,479.73
负债和所有者权益总计		3,292,895,060.19	2,163,519,644.36

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

上海市北高新股份有限公司
资产负债表
2014 年 12 月 31 日
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资产	附注十四	期末余额	期初余额
流动资产:			
货币资金		7,110,731.06	7,345,310.79
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
应收票据			
应收账款	(一)	16,899,488.08	3,324,327.83
预付款项			
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		22,805.20	
其他应收款	(二)	417,158,246.32	
买入返售金融资产			
存货			
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		441,191,270.66	10,669,638.62
非流动资产:			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产		105,497,824.03	49,402,600.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	(三)	1,192,542,318.64	1,021,306,726.30
投资性房地产		858,974.67	1,015,303.59
固定资产		111,559.15	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		79,000.00	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		1,355,135.01	915,881.21
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,300,444,811.50	1,072,727,995.68
资产总计		1,741,636,082.16	1,083,397,634.30

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

上海市北高新股份有限公司
资产负债表（续）
2014 年 12 月 31 日
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	附注十四	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款		360,000,000.00	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项		201,014.35	34,917,600.27
应付职工薪酬		4,172,140.02	2,415,124.84
应交税费		-321,057.49	-10,492,621.93
应付利息		660,000.00	
应付股利			
其他应付款		465,491,922.31	132,333,429.87
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		830,204,019.19	159,173,533.05
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
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		830,204,019.19	159,173,533.05
所有者权益（或股东权益）：			
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
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			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		17,205,992.61	16,729,203.95
一般风险准备			
未分配利润		89,404,331.74	102,673,158.68
所有者权益合计		911,432,062.97	924,224,101.25
负债和所有者权益总计		1,741,636,082.16	1,083,397,634.30

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

上海市北高新股份有限公司
合并利润表
2014 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注五	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		123,242,093.56	426,218,178.74
其中: 营业收入	(二十九)	123,242,093.56	426,218,178.74
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		125,723,087.66	260,571,094.63
其中: 营业成本	(二十九)	57,246,401.06	180,505,229.98
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	(三十)	13,735,237.85	37,489,461.78
销售费用	(三十一)	2,514,158.50	207,749.25
管理费用	(三十二)	33,728,150.22	34,129,311.07
财务费用	(三十三)	18,494,640.03	8,528,073.70
资产减值损失	(三十四)	4,500.00	-288,731.15
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)	(三十五)	15,016,262.77	59,815,065.67
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		13,803,457.57	59,795,370.27
汇兑收益 (损失以“-”号填列)			
三、营业利润 (亏损以“-”号填列)		12,535,268.67	225,462,149.78
加: 营业外收入	(三十六)	1,813,310.46	1,316,350.68
其中: 非流动资产处置利得		39,410.50	
减: 营业外支出	(三十七)	710.17	84.00
其中: 非流动资产处置损失		81.02	84.00
四、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)		14,347,868.96	226,778,416.46
减: 所得税费用	(三十八)	1,779,529.53	55,444,543.25
五、净利润 (净亏损以“-”号填列)		12,568,339.43	171,333,873.21
其中: 被合并方在合并前实现的净利润			
归属于母公司所有者的净利润		14,691,311.42	171,824,495.15
少数股东损益		-2,122,971.99	-490,621.94
六、其他综合收益的税后净额			
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
(一) 以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
(二) 以后将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		12,568,339.43	171,333,873.21
归属于母公司所有者的综合收益总额		14,691,311.42	171,824,495.15
归属于少数股东的综合收益总额		-2,122,971.99	-490,621.94
八、每股收益:			
(一) 基本每股收益	(三十九)	0.03	0.30
(二) 稀释每股收益	(三十九)	0.03	0.30

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

上海市北高新股份有限公司
利润表
2014 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	附注十四	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	(四)	38,037,739.90	56,333,205.91
减: 营业成本	(四)	3,683,776.59	3,380,234.07
营业税金及附加		2,272,866.00	3,392,607.75
销售费用			
管理费用		20,457,653.77	19,764,848.71
财务费用		3,764,263.88	-475,874.32
资产减值损失			30,000.00
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)	-507,302.46	-131,276.36
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		-1,550,107.66	-150,971.76
二、营业利润 (亏损以“—”号填列)		7,351,877.20	30,110,113.34
加: 营业外收入			2,045.64
其中: 非流动资产处置利得			
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)		7,351,877.20	30,112,158.98
减: 所得税费用		2,583,990.59	20,902,091.06
四、净利润 (净亏损以“—”号填列)		4,767,886.61	9,210,067.92
五、其他综合收益的税后净额			
(一) 以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
(二) 以后将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
六、综合收益总额		4,767,886.61	9,210,067.92
七、每股收益:			
(一) 基本每股收益			
(二) 稀释每股收益			

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

上海市北高新股份有限公司
合并现金流量表
2014 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	附注五	本期发生额	上期发生额
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		220,635,595.37	432,978,523.92
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		8,746,812.32	
收到其他与经营活动有关的现金	(三十八)	200,020,284.36	630,198,069.06
经营活动现金流入小计		429,402,692.05	1,063,176,592.98
购买商品、接受劳务支付的现金		454,303,448.17	654,743,389.96
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		22,484,867.81	19,266,673.92
支付的各项税费		95,681,157.24	124,090,241.50
支付其他与经营活动有关的现金	(三十八)	439,901,346.60	533,519,959.54
经营活动现金流出小计		1,012,370,819.82	1,331,620,264.92
经营活动产生的现金流量净额	(三十九)	-582,968,127.77	-268,443,671.94
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金			
取得投资收益所收到的现金		61,190,000.00	80,019,695.40
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		61,240,600.00	80,019,695.40
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		37,346,464.37	30,618,643.13
投资支付的现金		233,179,224.03	203,936,000.00
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		270,525,688.40	234,554,643.13
投资活动产生的现金流量净额		-209,285,088.40	-154,534,947.73
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		40,071,400.00	2,500,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		40,071,400.00	2,500,000.00
取得借款收到的现金		1,140,000,000.00	358,998,624.56
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		1,180,071,400.00	361,498,624.56
偿还债务支付的现金		205,500,000.00	147,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		65,193,239.82	28,933,192.39
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			6,000,000.00
筹资活动现金流出小计		270,693,239.82	181,933,192.39
筹资活动产生的现金流量净额		909,378,160.18	179,565,432.17
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-30,117.66	50,672.38
五、现金及现金等价物净增加额	(三十八)	117,094,826.35	-243,362,515.12
加：期初现金及现金等价物余额	(三十八)	100,914,038.86	344,276,553.98
六、期末现金及现金等价物余额	(三十八)	218,008,865.21	100,914,038.86

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

上海市北高新股份有限公司
现金流量表
2014 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	附注十四	本期发生额	上期发生额
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		14,639,342.72	87,926,478.35
收到的税费返还		8,746,812.32	
收到其他与经营活动有关的现金		612,879,588.11	692,312,453.72
经营活动现金流入小计		636,265,743.15	780,238,932.07
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		17,136,514.18	13,607,799.29
支付的各项税费		3,573,384.87	35,086,200.34
支付其他与经营活动有关的现金		720,890,531.79	518,351,595.58
经营活动现金流出小计		741,600,430.84	567,045,595.21
经营活动产生的现金流量净额	(六)	-105,334,687.69	213,193,336.86
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金			
取得投资收益所收到的现金		1,020,000.00	19,695.40
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	19,695.40
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		125,293.70	47,658.00
投资支付的现金		234,952,924.03	249,888,000.00
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		235,078,217.73	249,935,658.00
投资活动产生的现金流量净额		-234,058,217.73	-249,915,962.60
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		360,000,000.00	
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		360,000,000.00	
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		20,811,556.65	15,586,071.62
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		20,811,556.65	15,586,071.62
筹资活动产生的现金流量净额		339,188,443.35	-15,586,071.62
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-30,117.66	50,672.38
五、现金及现金等价物净增加额		-234,579.73	-52,258,024.98
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		7,110,731.06	7,345,310.79

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

上海市北高新股份有限公司
合并所有者权益变动表
2014 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

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
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库 存股	其他综 合收益	专项 储备	盈余公积	一般风 险准备	未分配利润		
优先股		永续债	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													
同一控制下企业合并													
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）									476,788.66		-3,345,402.13	37,948,428.01	35,079,814.54
（一）综合收益总额											14,691,311.42	-2,122,971.99	12,568,339.43
（二）所有者投入和减少资本												40,071,400.00	40,071,400.00
1. 股东投入的普通股												40,071,400.00	40,071,400.00
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
（三）利润分配									476,788.66		-18,036,713.55		-17,559,924.89
1. 提取盈余公积									476,788.66		-476,788.66		
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													
（四）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													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他													
四、本期期末余额	566,449,190.00				272,798,177.10				23,617,196.76		425,207,833.16	48,905,897.25	1,336,978,294.27

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

上海市北高新股份有限公司

合并所有者权益变动表（续）

2014 年度

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项 目	上期金额												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库 存股	其他综 合收益	专项 储备	盈余公积	一般风 险准备	未分配利润		
优先股		永续债	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													
同一控制下企业合并													
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）									921,006.79		155,042,911.04	2,009,378.06	157,973,295.89
（一）综合收益总额											171,824,495.15	-490,621.94	171,333,873.21
（二）所有者投入和减少资本												2,500,000.00	2,500,000.00
1．股东投入的普通股												2,500,000.00	2,500,000.00
2．其他权益工具持有者投入资本													
3．股份支付计入所有者权益的金额													
4．其他													
（三）利润分配									921,006.79		-16,781,584.11		-15,860,577.32
1．提取盈余公积									921,006.79		-921,006.79		
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													
（四）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													
（五）专项储备													
1．本期提取													
2．本期使用													
（六）其他													
四、本期期末余额	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

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

报表 第 10 页

上海市北高新股份有限公司
所有者权益变动表
2014 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	本期金额											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库 存股	其他综 合收益	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
		优先股	永续债	其他								
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）									476,788.66		-13,268,826.94	-12,792,038.28
（一）综合收益总额											4,767,886.61	4,767,886.61
（二）所有者投入和减少资本												
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
（三）利润分配									476,788.66		-18,036,713.55	-17,559,924.89
1. 提取盈余公积									476,788.66		-476,788.66	
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												
（四）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												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本期期末余额	566,449,190.00				238,372,548.62				17,205,992.61		89,404,331.74	911,432,062.97

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：
报表 第 11 页

会计机构负责人：

上海市北高新股份有限公司
所有者权益变动表（续）
2014 年度
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项 目	上期金额											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库 存股	其他综 合收益	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
		优先股	永续债	其他								
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）									921,006.79		-7,571,516.19	-6,650,509.40
（一）综合收益总额											9,210,067.92	9,210,067.92
（二）所有者投入和减少资本												
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
（三）利润分配									921,006.79		-16,781,584.11	-15,860,577.32
1. 提取盈余公积									921,006.79		-921,006.79	
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												
（四）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												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本期期末余额	566,449,190.00				238,372,548.62				16,729,203.95		102,673,158.68	924,224,101.25

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

上海市北高新股份有限公司 二〇一四年度财务报表附注

一、 公司基本情况

(一) 公司概况

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）。

本财务报表业经公司董事会于 2015 年 3 月 25 日批准报出。

（二）合并财务报表范围

截至 2014 年 12 月 31 日，本公司合并财务报表范围内子公司如下：

子公司层级	子公司名称
二级子公司	上海开创企业发展有限公司
二级子公司	上海市北高新南通有限公司
二级子公司	上海创越投资有限公司
二级子公司	上海市北祥腾投资有限公司
三级子公司	上海聚能湾企业服务有限公司
三级子公司	越光投资管理（上海）有限公司
三级子公司	上海电气工业园区管理有限公司

本期合并财务报表范围及其变化情况详见本附注“六、合并范围的变更”和“七、在其他主体中的权益”。

二、财务报表的编制基础

（一）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，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、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”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》的披露规定编制财务报表。

（二）持续经营

公司自本报告期末至少 12 个月内具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

三、 重要会计政策及会计估计

(一) 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。

(二) 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 2014 年 1 月 1 日至 2014 年 12 月 31 日止。

(三) 营业周期

本公司营业周期为 12 个月。

(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

1、 合并范围

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（包括本公司所控制的单独主体）均纳入合并财务报表。

2、 合并程序

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

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。对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

子公司少数股东应占的所有者权益和、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额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和综合收益总额项目下单独列示。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。

（1）增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或业务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；将子公司或业务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自最终控制方开始控制时点起在以前期间一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的通过多次交易分步实现同一控制下企业合并时，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，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权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

（2）处置子公司或业务

①一般处理方法

在报告期内，本公司处置子公司或业务，则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务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被投资方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或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之间之和的差额，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或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益。

②分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- i. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- ii. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- iii. 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- iv. 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，本公司将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按附注三（六）2、（4）“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策”进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司附注三（六）2、（2）①“一般处理方法”进行会计处理。

（3）购买子公司少数股权

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自购买日（或合并日）开始持续计算的可辨认净资产份额之间的差额，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。

(4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期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自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，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) 合营安排分类及会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。

当本公司是合营安排的合营方，享有该安排相关资产且承担该安排相关负债时，为共同经营。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- (1) 确认本公司单独所持有的资产，以及按本公司份额确认共同持有的资产；
- (2) 确认本公司单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同承担的负债；
- (3) 确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- (4) 按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- (5) 确认单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

本公司对合营企业投资的会计政策见本附注“三、(十三) 长期股权投资”。

(八) 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。

(九) 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、 金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

5、 金融资产（不含应收款项）减值准备

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

（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。

(十) 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。

(十一) 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: 按面积分配计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, 按预计成本计入开发产品, 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。

(十二) 划分为持有待售的资产

本公司将同时满足下列条件的组成部分(或非流动资产)确认为持有待售:

(1) 该组成部分必须在其当前状况下仅根据出售此类组成部分的惯常条款即可立即出售;

(2) 公司已经就处置该组成部分(或非流动资产)作出决议, 如按规定需得到股东批准的, 已经取得股东大会或相应权力机构的批准;

(3) 公司已与受让方签订了不可撤销的转让协议;

(4) 该项转让将在一年内完成。

(十三) 长期股权投资

1、 共同控制、重大影响的判断标准

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。

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。本能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。

2、 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在最终控制方合并财务报表中的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的现金、转让的非现金资产、所承担债务账面价值以及发行股份的面值总额之间的差额，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。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，在合并日根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

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。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

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；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。

(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。

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和应支付的相关税费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。

3、 后续计量及损益确认

（1）成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算。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当期投资收益。

（2）权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业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。公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。在持有投资期间，被投资单位编制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、其他综合收益和其他所有者权益变动中归属于被投资单位的金额为基础进行核算。

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。公司与联营企业、合营企业之间发生投出或出售资产的交易，该资产构成业务的，按照附注三（五）、（六）中披露的相关政策进行会计处理。

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。

（3）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。因被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

因处置部分股权投资等或其他原因丧失了对被投资单位原有子公司控制权的，在编制个别财务报表时，对于剩余股权，按其账面价值确认为长期股权投资或其他相关金融资产。处置后的剩余股权能够对被投资单位原有子公司实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

处置的股权是因追加投资等原因通过企业合并取得的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

(十四) 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一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。

(十五) 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（年）	净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	20—40	5	2.38-4.75
专用设备	10	5	9.5
运输设备	5	5	19
办公电子设备	5	5	19

(十六) 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。

(十七) 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。

(十八) 无形资产

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。

(十九) 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。

(二十) 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。

(二十一) 长期资产减值

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置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。

(二十二) 职工薪酬

1、 短期薪酬

本公司在职工为本公司提供服务的会计期间,将实际发生的短期薪酬确认为负债,并计入当期损益或相关资产成本。

本公司为职工缴纳的社会保险费和住房公积金,以及按规定提取的工会经费和职工教育经费,在职工为本公司提供服务的会计期间,根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

职工福利费为非货币性福利的,按照公允价值计量。

2、 离职后福利

(1) 设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险,在职工为本公司提供服务的会计期间,按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额,确认为负债,并计入当期损益或相关资产成本。

除基本养老保险外,本公司还依据国家企业年金制度的相关政策建立了企业年金缴费制度(补充养老保险)。本公司按职工工资总额的一定比例向当地社会保险机构缴费,相应支出计入当期损益或相关资产成本。

(2) 设定受益计划

本公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间,并计入当期损益或相关资产成本。

设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的,本公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。

所有设定受益计划义务,包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务,根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率予以折现。

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本;重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益,并且在后续会计期间不转回至损益。

在设定受益计划结算时,按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额,确认结算利得或损失。

3、 辞退福利

本公司在不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时,或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时(两者孰早),确认辞退福利产生的职工薪酬负债,并计入当期损益。

(二十三) 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、固定资产弃置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。

本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

(二十四) 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。

(二十五) 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。

(二十六) 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。对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

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。

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

(二十七) 租赁

1、 经营租赁会计处理

（1）公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

（2）公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁相关收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁相关收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

2、 融资租赁会计处理

(1) 融资租入资产：公司在承租开始日，将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租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。公司发生的初始直接费用，计入租入资产价值。

(2) 融资租出资产：公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入。公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

(二十八) 终止经营

终止经营是满足下列条件之一的已被本公司处置或被本公司划归为持有待售的、在经营和编制财务报表时能够单独区分的组成部分：

- (1) 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个主要经营地区；
- (2) 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个主要经营地区进行处置计划的一部分；
- (3) 该组成部分是仅仅为了再出售而取得的子公司。

(二十九) 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。

(三十) 重要会计政策、会计估计变更

1、 重要会计政策变更

(1) 执行财政部于 2014 年修订及新颁布的准则

本公司已执行财政部于 2014 年颁布的下列新的及修订的企业会计准则：

《企业会计准则—基本准则》（修订）、
《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》（修订）、
《企业会计准则第 9 号——职工薪酬》（修订）、
《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》（修订）、
《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》（修订）、
《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（修订）、
《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》、
《企业会计准则第 40 号——合营安排》、
《企业会计准则第 41 号——在其他主体中权益的披露》。

(2) 本公司执行上述企业会计准则的主要影响如下：

执行《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》（修订）本公司根据《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》（修订）将本公司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投资从长期股权投资中分类至可供出售金融资产核算，并进行了追溯调整。

执行《企业会计准则第 9 号——职工薪酬》（修订）本公司根据《企业会计准则第 9 号——职工薪酬》（修订）将本公司辞退福利、基本养老保险及失业保险单独分类至辞退福利及设定提存计划核算，并进行了补充披露。

执行《企业会计准则第 30 号——财务报表列报（修订）》，本公司根据《企业会计准则第 30 号——财务报表列报（修订）》将本公司核算在其他非流动负债的政府补助分类至递延收益核算，并进行了补充披露。

(3)上述会计政策变更对本期和上期财务报表的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	审批程序	对 2013 年 12 月 31 日/2013 年度相关财务报表项目的影响金额	
《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》	2014 年 10 月 29 日第七届董事会第三十六次会议审议通过了《关于会计政策变更的议案》	长期股权投资	-54,462,600.00
		可供出售金融资产	54,462,600.00
《企业会计准则第 30 号——财务报表列报（修		递延收益	12,638,075.94
订）》		其他非流动负债	-12,638,075.94

会计政策变更的内容和原因	审批程序	对 2013 年 1 月 1 日/2012 年度相关财务报表项目的 影响金额	
《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》 《企业会计准则第 30 号——财务报表列报（修订）》	2014 年 10 月 29 日第七届董事会第三十六次会议审议通过了《关于会计政策变更的议案》	长期股权投资	-2,072,600.00
		可供出售金融资产	2,072,600.00
		递延收益	13,500,000.00
		其他非流动负债	-13,500,000.00

(4)本次会计政策变更，仅对上述财务报表项目列示产生影响，对公司 2013 年末和 2012 年末资产总额、负债总额和所有者权益总额以及 2013 年度和 2012 年度净利润未产生影响。

(5)本报告期公司除上述会计政策变更之外，其他主要会计政策未发生变更。

2、 会计估计变更

本报告期主要会计估计未变更。

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) 合并报表内公司企业所得税率

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%
上海市北祥腾投资有限公司	25%

五、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 12 月 31 日，本期指 2014 年度，上期指 2013 年度。

(一) 货币资金

1、项目列示

项 目	期末金额			期初金额		
	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			74,435.83			52,428.22
小计			74,435.83			52,428.22
银行存款						
人民币			217,934,275.02			100,861,610.64
小计			217,934,275.02			100,861,610.64
其他货币资金						
人民币			154.36			
小计			154.36			
合计			218,008,865.21			100,914,038.86

2、截至 2014 年 12 月 31 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	期末金额			
	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	25,461,841.33	93.02%		
按账龄组合计提坏账准备的应收账款	832,948.66	3.04%	5,259.00	0.63%
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	832,948.66	3.04%	5,259.00	0.63%
按关联方组合计提坏账准备的应收账款	758,778.80	2.77%		
组合小计	1,591,727.46	5.81%	5,259.00	
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	319,549.80	1.17%	253,909.61	79.46%
合计	27,373,118.59	100.00%	259,168.61	

种类	期初金额			
	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%	5,259.00	0.06%
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%
单项金额不重大但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	

2、 截至 2014 年 12 月 31 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
上海市北高新（集团）有限公司	16,899,488.08			合同期内，预计可收回
成都鹏博士电信传媒集团股份有限公司	8,562,353.25			合同期内，预计可收回
合计	25,461,841.33			

3、截至 2014 年 12 月 31 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	42,582.80	74.29%	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
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	253,909.61		

4、组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末金额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
房产、租赁业务应收款			
合同约定收款期内			
超过合同约定收款期 3 个月以内			
小 计			
非房产、租赁业务应收款			
半年以内	827,689.66		0.00%
半年至一年			
一至二年			
二至三年			
三年以上	5,259.00	5,259.00	100.00%
小 计	832,948.66	5,259.00	0.63%
合 计	832,948.66	5,259.00	

账 龄	期初金额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
房产、租赁业务应收款			
合同约定收款期内	8,313,408.77		0.00%
超过合同约定收款期 3 个月以内			
小 计	8,313,408.77		0.00%
非房产、租赁业务应收款			
半年以内	1,157,709.09		0.00%
半年至一年			
一至二年			
二至三年			
三年以上	5,259.00	5,259.00	100.00%
小 计	1,162,968.09	5,259.00	%
合 计	9,476,376.86	5,259.00	

5、 组合中，按关联方组合计提坏账准备的应收账款

单位名称	性质	期末金额		
		关联关系	账面金额	坏账准备
上海数据港股份有限公司	园区产业电费款	同一最终控制方	758,778.80	

单位名称	性质	期初金额		
		关联关系	账面金额	坏账准备
上海市北高新（集团）有限公司	委托服务款	控股股东	3,324,327.83	
上海数据港股份有限公司	园区产业电费款	同一最终控制方	2,120,698.78	
上海中冶祥腾投资有限公司	园区租赁款	联营公司	205,917.96	
合 计			5,650,944.57	

6、 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 0.00 元；本期收回或转回坏账准备金额 5,500.00 元。

7、 本报告期内，未发生核销应收账款的情况。

8、按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

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	坏账准备期末余额
上海市北高新（集团）有限公司	关联方/客户	16,899,488.08	半年以内	61.74%	
成都鹏博士电信传媒集团股份有限公司	非关联方/客户	8,562,353.25	半年以内	31.28%	
上海数据港股份有限公司	关联方/客户	758,778.80	半年以内	2.77%	
上海大圣探测技术有限公司	非关联方/客户	172,775.00	三年以上	0.63%	142,362.20
上海新市北企业管理服务有限公司	非关联方/客户	163,697.25	半年以内	0.60%	
合 计		26,557,092.38		97.02%	142,362.20

(三) 预付账款

1、账龄分析

账 龄	期末金额		期初金额	
	账面余额	比例	账面余额	比例
1 年以内	153,600.00	100.00%		

2、按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

排名	与本公司关系	账面余额	账龄	未结算原因
国网上海市电力公司	非关联方/供应商	153,600.00	一年以内	预付电费

(四) 应收股利

被投资单位	期末余额	期初余额
上海银行股份有限公司	22,805.20	

(五) 其他应收款

1、 其他应收账款按种类披露

种 类	期末金额			
	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	396,901,717.17	99.41%		
按账龄组合计提坏账准备的其他应收款	2,347,761.83	0.59%	16,000.00	0.68%
按关联方组合计提坏账准备的其他应收款				
组合小计	2,347,761.83	0.59%	16,000.00	0.68%
单项金额不重大单独计提坏账准备的其他应收款				
合 计	399,249,479.00	100.00%	16,000.00	

种 类	期初金额			
	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	

2、 截至 2014 年 12 月 31 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
上海光通信公司	3,000,000.00			预计可以收回
闸北区规划和土地管理局	317,382,820.00			预计可以收回
南通市建筑工程管理处	4,819,140.00			预计可以收回
长江新能源开发有限公司	1,099,757.17			预计可以收回
上海市规划和国土资源管理局	70,600,000.00			预计可以收回
合 计	396,901,717.17			

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	期末金额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
半年以内	2,327,761.83		0.00%
半年至 1 年			
1 至 2 年			
2 至 3 年	20,000.00	16,000.00	80.00%
3 年以上			
合 计	2,347,761.83	16,000.00	

账 龄	期初金额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
半年以内	2,949,603.00		0.00%
半年至 1 年			
1 至 2 年	20,000.00	6,000.00	30.00%
合 计	2,969,603.00	6,000.00	

4、 本报告期末发生核销其他应收款的情况。

5、 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

债务人	与本公司 关系	欠款金额	账龄	占其他应收款 总额的比例	坏账准备 期末余额
闸北区规划和土地管理局	非关联方	317,382,820.00	半年以内	79.49%	
上海市规划和国土资源管理局	非关联方	70,600,000.00	半年以内	17.68%	
南通市建筑工程管理处	非关联方	4,819,140.00	半年以内	1.21%	
上海光通信公司	非关联方	3,000,000.00	半年以内	0.75%	
长江新能源开发有限公司	非关联方	1,099,757.17	半年以内	0.28%	
合 计		396,901,717.17		99.41%	

(六) 存货

1、 项目列示

存货项目	期末金额		期初金额	
	账面余额	跌价准备	账面余额	跌价准备
开发成本	1,282,512,079.81		254,597,274.46	
开发产品			89,526,115.48	
拟开发土地			554,207,549.27	
合 计	1,282,512,079.81		898,330,939.21	

2、 拟开发土地

项 目	土地面积 (M ²)	拟开工时间	期末金额	期初金额
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	2014 年 1 月		30,551,282.68
新建标准厂房项目	114,507.35	2014 年 9 月		45,289,952.07
合 计	155,466.45			554,207,549.27

3、截至 2014 年 12 月 31 日，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（注）	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	22,600.00	78,527.00	开发中
新建标准厂房项目	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	已完工
C12051 地块建设项目	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	49,971.04	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	东至汶水路 275 号、上海紫荣工贸有限公司龙软园区、南至汶水路，西至江场三路，北至江场三路 151-165 号，上海紫荣工贸有限公司龙软园区。	2013.11.15-2063.11.14	37,210.90	115,930.00	开发中
合 计				218,280.45		

注：截至 2014 年 12 月 31 日，公司总部经济园北园全部建筑面积已完成销售或指定用途。

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	期末金额	期初金额
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2月	777,136,539.00	614,377,944.70	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	569,825,284.55	
新建标准厂房项目	114,507.35	49,971.04	产业载体	2014年9月	2015年5月	257,008,298.00	98,308,850.56	
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		
合 计	178,066.45	252,837.04				2,397,543,574.00	1,282,512,079.81	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	期初金额	本期增加	本期减少	期末金额
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	
南通科技城办公楼	3,748.20	8,409.00	产业载体	2014年12月		114,551,392.50	114,551,392.50	
合 计	43,962.20	75,048.40			89,526,115.48	114,551,392.50	204,077,507.98	

6、 计入存货开发成本的借款费用资本化金额

项目名称	期末金额	期初金额	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）	32,511,602.94	9,766,750.53	6.36%
闸北区 334 街坊 87 丘产业载 体建设项目	6,283,733.33		6.10%
合 计	38,795,336.27	9,766,750.53	

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，2014 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 6.36%。

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 1）	银行借款	450,000,000.00	无	22,744,852.41	6.36%
闸北区 334 街坊 87 丘产业 载体建设项目（注 2、注 3）	银行借款	369,000,000.00	无	6,283,733.33	6.10%

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 45,000.00 万元，总贷款期限 8 年。合同借款利率为基准利率下浮 5%。融资过程中，本公司发生融资辅助费用 600.00 万元，经测算实际借款年利率为 6.36%。截至 2014 年 12 月 31 日止，公司实际收到农业银行闸北支行借款本年 45,000.00 万元。

注 2、本公司二级子公司上海开创企业发展有限公司因新建闸北区彭浦镇 334 街坊 87 丘厂房（高新创意产业、现代服务业、管理及配套用房）开发和物业经营项目，于 2014 年 8 月 15 日与上海浦东发展银行闸北支行和上海农商银行闸北支行共同签订《银团贷款合同》（编号 98402014280349）金额为人民币 75,000.00 万元，其中上海浦东发展银行闸北支行 65,000.00 万元，上海农商银行闸北支行 10,000.00 万元，总贷款期限 8 年，合同借款利率为基准利率。截至 2014 年 12 月 31 日，公司实际收到借款合计 26,900.00 万元，其中上海浦东发展银行闸北支行 22,700.00 万元，上海农商银行闸北支行 4,200.00 万元。

注 3、本公司二级子公司上海开创企业发展有限公司取得上海市北高新（集团）有限公司委托中信银行股份有限公司上海闸北支行贷款 10,000.00 万元，起始日期 2013-11-1，还款日期为 2014-10-31，合同借款利率为基准利率。公司闸北区 334 街坊 87 丘产业载体建设项目占用该项借款。

8、截至 2014 年 12 月 31 日，用于抵押的存货项目情况详见本附注十一(二)。

(七) 可供出售金融资产

1、 可供出售金融资产分类

项 目	期末金额	期初金额
(1) 可供出售债券		
(2) 可供出售权益工具	110,557,824.03	54,462,600.00
(3) 其 他		
合 计	110,557,824.03	54,462,600.00

本公司根据《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》（修订）将本公司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投资从长期股权投资中分类至可供出售金融资产核算，并进行了追溯调整。

2、 期末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位 持股比例	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少	期末		
北京鹭峰科技开发股份有限公司	150,000.00			150,000.00					0.37%	
上海水仙电器股份有限公司	3,040,000.00			3,040,000.00	1,218,400.00			1,218,400.00	0.37%	
海南兴安实业股份有限公司	30,000.00			30,000.00	30,000.00			30,000.00	0.33%	
上海银行股份有限公司	71,000.00			71,000.00					0.002%	
北极绒（上海）纺织科技发展有限公司	17,000,000.00			17,000,000.00					1.87%	
上海华艾软件有限公司	35,420,000.00			35,420,000.00					5.95%	1,190,000.00
北京维珍创意科技股份有限公司		46,720,224.03		46,720,224.03					19.11%	
腾龙电子技术（上海）股份有限公司		9,375,000.00		9,375,000.00					4.76%	22,805.20
合 计	55,711,000.00	56,095,224.03		111,806,224.03	1,248,400.00			1,248,400.00		1,212,805.20

3、 可供出售金融资产减值的变动情况

项 目	可供出售权益工具	可供出售债券	合计
期初已计提减值金额	1,248,400.00		1,248,400.00
本年计提			
其中：从其他综合收益转入			
本年减少			
其中：期后公允价值回升转回			
期末已计提减值金额	1,248,400.00		1,248,400.00

(八) 长期股权投资

1、 长期股权投资分类如下

项 目	期末金额	期初金额
合营企业		
联营企业	613,117,085.06	508,728,526.42
其他股权投资		
小 计	613,117,085.06	508,728,526.42
减：减值准备		
合 计	613,117,085.06	508,728,526.42

2、 长期股权投资明细情况

被投资单位	期初金额	本期增减变动							期末金额	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	其他				
联营企业												
上海中铁市北投资发展有限公司	182,967,157.80			8,586,969.36			-80,000,000.00	不适用	111,554,127.16			80,000,000.00
上海中冶祥腾投资有限公司	167,312,340.38			8,963,343.09				不适用	176,275,683.47			
上海闸北绿地企业发展有限公司	158,449,028.24			-1,550,107.66				不适用	156,898,920.58			
南通新城创置房地产有限公司		170,000,000.00		-1,611,646.15				不适用	168,388,353.85			
合 计	508,728,526.42	170,000,000.00		14,388,558.64			-80,000,000.00		613,117,085.06			80,000,000.00

(九) 投资性房地产

1、 投资性房地产情况

项 目	房屋、建筑物
1. 账面原值	
(1) 期初金额	415,198,905.44
(2) 本期增加金额	90,718,094.40
—外购	6,947,738.93
—存货\固定资产\在建工程转入	83,770,355.47
(3) 本期减少金额	
—处置	
(4) 期末余额	505,916,999.84
2. 累计折旧和累计摊销	
(1) 期初金额	21,169,409.61
(2) 本期增加金额	15,744,613.00
—计提或摊销	15,744,613.00
—其他转入	
(3) 本期减少金额	
—处置	
(4) 期末余额	36,914,022.61
3. 减值准备	
(1) 年初余额	
(2) 本期增加金额	
—计提	
(3) 本期减少金额	
—处置	
(4) 期末余额	
4. 账面价值	
(1) 期末账面价值	469,002,977.23
(2) 期初账面价值	394,029,495.83

2、2014 年 1 月，本公司将总部经济园北园 13,125.76M²，账面价值为 83,770,355.47 元的房屋及其附属建筑物用途改为出租，自改变用途之日起，将相应的存货转至投资性房地产核算。

3、截至 2014 年 12 月 31 日，公司无未办妥产权证书的投资性房地产。

(十) 固定资产

1、 固定资产情况

项 目	房屋及建筑物	专用设备	通用设备	运输设备	合计
1. 账面原值					
（1）期初余额		49,122,392.80	2,074,306.38	2,057,248.47	53,253,947.65
（2）本期增加金额	114,517,127.06		33,192.70	218,721.71	114,769,041.47
—购置			33,192.70	218,721.71	251,914.41
—在建工程转入					
—存货转入	114,517,127.06				114,517,127.06
（3）本期减少金额			2,700.60	223,789.95	226,490.55
—处置或报废			2,700.60	223,789.95	226,490.55
（4）期末余额	114,517,127.06	49,122,392.80	2,104,798.48	2,052,180.23	167,796,498.57
2. 累计折旧					
（1）期初余额		2,979,465.44	1,395,816.05	1,167,922.62	5,543,204.11
（2）本期增加金额		4,666,627.20	146,270.08	260,740.55	5,073,637.83
—计提		4,666,627.20	146,270.08	260,740.55	5,073,637.83
（3）本期减少金额			2,619.58	212,600.45	215,220.03
—处置或报废			2,619.58	212,600.45	215,220.03
（4）期末余额		7,646,092.64	1,539,466.55	1,216,062.72	10,401,621.91
3. 减值准备					
（1）期初余额					
（2）本期增加金额					
—计提					
（3）本期减少金额					
—处置或报废					
（4）期末余额					
4. 账面价值					
（1）期末账面价值	114,517,127.06	41,476,300.16	565,331.93	836,117.51	157,394,876.66
（2）期初账面价值		46,142,927.36	678,490.33	889,325.85	47,710,743.54

2、 截至 2014 年 12 月 31 日，公司固定资产不存在减值情况。

- 3、 截至 2014 年 12 月 31 日，公司无暂时闲置的固定资产。
- 4、 截至 2014 年 12 月 31 日，公司无通过融资租赁租入的固定资产。
- 5、 截至 2014 年 12 月 31 日，公司无通过经营租赁租出的固定资产。
- 6、 截至 2014 年 12 月 31 日，公司无未办妥产权证书的固定资产。

(十一) 在建工程

1、 在建工程情况

项 目	期末金额			期初金额		
	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	11,808,623.77		11,808,623.77	746,509.38		746,509.38
合 计	11,808,623.77		11,808,623.77	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	期初金额	本期增加	转入固定资产	其他减少	期末金额	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
光通大厦装修工程	27,037,851.00	746,509.38	11,062,114.39			11,808,623.77	43.67%	43.67%				自筹

注：本公司三级子公司越光投资管理（上海）有限公司承担对上海光通大厦进行升级改造及运营的任务，改造的面积为 9,530 平方米，其中办公区域为 8,849 平方米，改造的项目包括大楼的外立面更新、周边道路环境改善、新增中央空调及内部智能化、内部公共设施装修、屋顶花园改造等，以使上海光通大厦的大部分硬件设施在改造后能达到或接近甲级写字楼的标准。项目公司的总投资约为 27,037,851.00 元，资金均由公司自筹。本项目计划从 2013 年 7 月 1 日开始实施，截至 2014 年 12 月 31 日工程已完工 43.67%。

3、 截至 2014 年 12 月 31 日，公司在建工程不存在减值情况。

(十二) 无形资产

1、 无形资产情况

项 目	软件
1. 账面原值	
(1) 期初余额	
(2) 本期增加金额	198,410.00
—购置	198,410.00
—内部研发	
—企业合并增加	
(3) 本期减少金额	
—处置	
(4) 期末余额	198,410.00
2. 累计摊销	
(1) 期初余额	
(2) 本期增加金额	24,549.03
—计提	24,549.03
(3) 本期减少金额	
—处置	
(4) 期末余额	24,549.03
3. 减值准备	
(1) 期初余额	
(2) 本期增加金额	
—计提	
(3) 本期减少金额	
—处置	
(4) 期末余额	
4. 账面价值	
(1) 期末账面价值	173,860.97
(2) 期初账面价值	

期末无形资产中通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0.00%。

2、 截至 2014 年 12 月 31 日，公司无未办妥产权证书的土地使用权。

(十三) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、 未经抵销的递延所得税资产

项 目	期末金额		期初金额	
	可抵扣暂时性	递延所得税	可抵扣暂时性	递延所得税
	差异	资产	差异	资产
坏账准备	43,082.80	10,770.70	33,082.80	8,270.70
可供出售金融资产减值准备	1,248,400.00	312,100.00	1,248,400.00	312,100.00
应付职工薪酬	4,307,564.80	1,076,891.21	2,547,315.64	636,828.91
可抵扣未弥补的亏损	9,581,085.44	2,395,271.36	465,298.60	116,324.65
合 计	15,180,133.04	3,795,033.27	4,294,097.04	1,073,524.26

2、 截至 2014 年 12 月 31 日，公司无未经抵销的递延所得税负债

3、 未确认递延所得税资产明细

项 目	期末金额	期初金额
(1) 坏账准备	232,085.81	237,585.81
(2) 可供出售金融资产减值准备		
(3) 可抵扣亏损	6,751,141.97	680,058.62
(4) 应付职工薪酬	89,048.37	103,117.29
(5) 未实现内部利润	477,221.97	
合 计	7,549,498.12	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

年 度	期末金额	期初金额	备注
2018 年	751,994.69	680,058.62	
2019 年	5,999,147.28		未经税务主管部门审核
合 计	6,751,141.97	680,058.62	

(十四) 资产减值准备

项 目	期初金额	本期增加	本期减少		期末金额
			转回	转销	
坏账准备	270,668.61	10,000.00	5,500.00		275,168.61
可供出售金融资产减值准备	1,248,400.00				1,248,400.00
合 计	1,519,068.61	10,000.00	5,500.00		1,523,568.61

(十五) 短期借款

1、短期借款分类

借款类别	期末金额	期初金额
信用借款	500,000,000.00	100,000,000.00

2、截至 2014 年 12 月 31 日，公司不存在已到期未偿还的短期借款。

3、报告期内，公司的短期借款均为人民币借款。

4、公司的短期借款系由控股股东上海市北高新（集团）有限公司委托中信银行股份有限公司上海分行和江苏银行股份有限公司上海杨浦支行提供的一年期借款，详见本附注九（五）。

(十六) 应付账款

1、账龄列示

项 目	期末金额	期初金额
1 年以内	198,671,014.36	98,186,451.79
1 至 2 年		1,454,278.50
2 至 3 年	339,095.20	
3 年以上	1,182,416.54	1,782,238.94
合 计	200,192,526.10	101,422,969.23

2、截至 2014 年 12 月 31 日，应付账款余额中一年以上金额较大的单位列示如下：

单位名称	金额	账龄	款项性质
上海挪波商贸有限公司	1,092,308.13	3 年以上	工程款

(十七) 预收账款

1、预收款项按项目列示

项 目	期末金额	期初金额
预收委托管理款项		34,236,158.04
预收园区载体销售款		
预收园区载体租赁、电费及其他款项	1,004,068.62	1,123,536.79
合 计	1,004,068.62	35,359,694.83

2、截至 2014 年 12 月 31 日，预收款项余额中无账龄超过一年的重要预收款项。

(十八) 应付职工薪酬

1、 应付职工薪酬列示

项 目	期初金额	本期增加	本期减少	期末金额
短期薪酬	1,992,287.93	20,930,685.07	19,150,612.83	3,772,360.17
离职后福利-设定提存计划	658,145.00	3,263,034.73	3,296,926.73	624,253.00
辞退福利		50,045.00	50,045.00	
一年内到期的其他福利				
合 计	2,650,432.93	24,243,764.80	22,497,584.56	4,396,613.17

2、 短期薪酬

项 目	期初金额	本期增加	本期减少	期末金额
1、工资、奖金、津贴和补贴	1,992,287.93	16,829,789.89	15,049,717.65	3,772,360.17
2、职工福利费		478,770.03	478,770.03	
3、社会保险费		1,408,709.12	1,408,709.12	
其中：医疗保险费		1,192,310.92	1,192,310.92	
工伤保险费		109,151.90	109,151.90	
生育保险费		107,246.30	107,246.30	
4、住房公积金		1,839,570.00	1,839,570.00	
5、工会经费和职工教育经费		244,631.03	244,631.03	
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				
8、其他短期薪酬		129,215.00	129,215.00	
合 计	1,992,287.93	20,930,685.07	19,150,612.83	3,772,360.17

3、 离职后福利-设定提存计划

项 目	期初金额	本期增加	本期减少	期末金额
基本养老保险费		2,292,600.52	2,292,600.52	
失业保险		161,181.21	161,181.21	
企业年金缴费	658,145.00	809,253.00	843,145.00	624,253.00
合 计	658,145.00	3,263,034.73	3,296,926.73	624,253.00

4、 辞退福利

项 目	期初金额	本期增加	本期减少	期末金额
辞退福利		50,045.00	50,045.00	

(十九) 应交税费

税 种	期末金额	期初金额
增值税	-31,463.92	-40,573.02
营业税	-3,595.98	10,438,843.58
企业所得税	795,393.42	16,596,436.56
个人所得税	119,116.91	378,698.59
城市建设维护税	2,914.70	730,848.46
教育费附加	1,249.17	313,220.78
地方教育费附加	832.77	206,221.87
河道管理费	416.39	106,899.48
土地增值税		25,643,471.40
房产税	4,206,743.64	3,909,098.23
契税		3,838,910.27
城镇土地使用税	433,328.70	193,595.11
印花税	17,930.30	
合 计	5,542,866.10	62,315,671.31

(二十) 应付利息

1、应付利息按项目列示

项 目	期末金额	期初金额
短期借款利息	916,666.67	183,333.33
分期付息到期还本的长期借款利息	1,583,962.09	582,472.15
合 计	2,500,628.76	765,805.48

2、截至 2014 年 12 月 31 日，公司无重要的已逾期未支付的利息情况。

(二十一) 其他应付款

1、 账龄分析

账 龄	期末金额	期初金额
一年以内	404,388,601.18	253,495,241.05
一至二年	906,271.78	503,215.20
二至三年	283,506.08	945,016.72
三年以上	570,600.69	422,745.27
合 计	406,148,979.73	255,366,218.24

2、 截至 2014 年 12 月 31 日，其他应付款余额中无账龄超过一年的大额其他应付款。

(二十二) 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	期末金额	期初金额
一年内到期的长期借款	17,500,000.00	5,500,000.00

2、 一年内到期的长期借款

项 目	期末金额	期初金额
抵押借款	17,500,000.00	5,500,000.00
保证借款		
信用借款		
合 计	17,500,000.00	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(%)	期末金额	期初金额
江苏银行股份有限公司 上海分行	2013 年 3 月	2014 年 2 月	CNY	6.878		2,000,000.00
江苏银行股份有限公司 上海分行	2013 年 3 月	2014 年 8 月	CNY	6.900		3,500,000.00
上海农村商业银行闸北 支行	2011 年 3 月	2015 年 10 月	CNY	6.878	10,000,000.00	
江苏银行股份有限公司 上海分行	2013 年 3 月	2015 年 2 月	CNY	6.878	3,500,000.00	
江苏银行股份有限公司 上海分行	2013 年 3 月	2015 年 8 月	CNY	6.878	4,000,000.00	
合 计					17,500,000.00	5,500,000.00

(二十三) 长期借款

1、 长期借款分类

借款类别	期末金额	期初金额
抵押借款	777,343,007.46	245,602,296.67
保证借款	30,000,000.00	40,000,000.00
合 计	807,343,007.46	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	期末金额	期初金额
农业银行闸北支行 (注 1)	2013 年 8 月	2021 年 8 月	CNY	6.36%	443,343,007.46	173,102,296.67
上海浦东发展银行 闸北支行	2014 年 8 月	2017 年 8 月	CNY	6.00%	227,000,000.00	
江苏银行股份有限 公司上海分行	2013 年 3 月	2022 年 2 月	CNY	6.4575%	65,000,000.00	72,500,000.00
上海农村商业银行 闸北支行	2011 年 3 月	2016 年 3 月	CNY	6.00%	30,000,000.00	40,000,000.00
上海农村商业银行 闸北支行(注 2)	2014 年 8 月	2017 年 8 月	CNY	6.00%	42,000,000.00	
合计					807,343,007.46	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。合同借款利率为基准利率下浮 5%。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 6.36%。截至 2014 年 12 月 31 日，公司实际收到农业银行闸北支行借款本金 45,000.00 万元，利息调整余额-665.70 万元。

注 2：本公司二级子公司上海开创企业发展有限公司因新建闸北区彭浦镇 334 街坊 87 丘厂房（高新创意产业、现代服务业、管理及配套用房）开发和物业经营项目，于 2014 年 8 月 15 日与上海浦东发展银行闸北支行和上海农商银行闸北支行共同签订《银团贷款合同》(编号 98402014280349) 金额为人民币 75,000.00 万元，其中上海浦东发展银行闸北支行 65,000.00 万元，上海农商银行闸北支行 10,000.00 万元，合同借款利率为基准利率。截至 2014 年 12 月 31 日，公司实际收到上海浦东发展银行闸北支行借款 22,700.00 万元，上海农商银行闸北支行 4,200.00 万元。

3、报告期内，公司的长期借款均为人民币借款。

(二十四) 递延收益

1、 项目列示

项 目	期末金额	期初金额
亚太通讯枢纽项目	11,288,075.98	12,638,075.94

2、 计入递延收益的政府补助

项 目	期初金额	本期新增 补助金额	本期计入营业外 收入金额	其他变动	期末金额	与资产相关/与 收益相关
亚太通讯 枢纽项目	12,638,075.94		1,349,999.96		11,288,075.98	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。

(二十五) 股本

项目	期初金额	本期变动增（+）减（-）					期末金额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总额	566,449,190.00						566,449,190.00

(二十六) 资本公积

项 目	期初金额	本期增加	本期减少	期末金额
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

(二十七) 盈余公积

项 目	期初金额	本期增加	本期减少	期末金额
法定盈余公积	23,140,408.10	476,788.66		23,617,196.76

(二十八) 未分配利润

项 目	本期金额	上期金额
期初未分配利润	428,553,235.29	273,510,324.25
加：本年归属于母公司所有者的净利润	14,691,311.42	171,824,495.15
减：提取法定盈余公积	476,788.66	921,006.79
提取任意盈余公积		
应付普通股股利	17,559,924.89	15,860,577.32
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	425,207,833.16	428,553,235.29

(二十九) 营业收入和营业成本

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	123,242,093.56	426,218,178.74
其他业务收入		
营业成本	57,246,401.06	180,505,229.98

2、 主营业务（分行业）

产品名称	本期金额	
	营业收入	营业成本
房地产业	18,037,000.00	5,769,680.01
租赁和商务服务业	105,205,093.56	51,476,721.05
合 计	123,242,093.56	57,246,401.06

产品名称	上期金额	
	营业收入	营业成本
房地产业	306,160,189.74	144,125,989.41
租赁和商务服务业	120,057,989.00	36,379,240.57
合 计	426,218,178.74	180,505,229.98

3、 主营业务（分产品）

产品名称	本期金额	
	营业收入	营业成本
园区产业载体销售	18,037,000.00	5,769,680.01
园区产业载体租赁	50,109,308.09	33,515,520.13
委托及其他服务收入	55,095,785.47	17,961,200.92
合 计	123,242,093.56	57,246,401.06

产品名称	上期金额	
	营业收入	营业成本
园区产业载体销售	306,160,189.74	144,125,989.41
园区产业载体租赁	50,285,494.13	20,464,497.68
委托及其他服务收入	69,772,494.87	15,914,742.89
合 计	426,218,178.74	180,505,229.98

4、 主营业务（分地区）

地 区	本期金额	
	营业收入	营业成本
上海市闸北区	121,644,419.53	45,977,193.22
上海市黄浦区	21,600.00	2,074,266.81
上海普陀区	1,196,513.96	144,106.80
上海静安区	379,560.07	9,050,834.23
江苏省		
合 计	123,242,093.56	57,246,401.06

地 区	上期金额	
	营业收入	营业成本
上海市闸北区	424,588,080.88	179,873,182.97
上海市黄浦区	21,600.00	12,222.12
上海普陀区	76,960.00	475,718.09
上海静安区	1,531,537.86	144,106.80
合 计	426,218,178.74	180,505,229.98

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(月)	租金收入
上海市闸北区	48,418.41	40,759.20	84.18%	中长期	99.65	48,738,194.13
上海市黄浦区	83.92	83.92	100.00%	中长期	21.45	21,600.00
上海市静安区	8,849.39	36.00	0.41%	中长期	354.17	153,000.00
上海普陀区	4,984.00	4,984.00	100.00%	中长期	20.01	1,196,513.96
合 计	62,335.72	45,863.12				50,109,308.09

6、 房产销售面积情况 (单位: 平方米)

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		244,428.04	(注)	901.85	18,037,000.00	20,000.00

注: 2014 年 1 月, 本公司将总部经济园北园楼面面积 13,125.76M², 账面价值为 83,770,355.47 元的房屋及其附属建筑物用途改为出租, 自改变用途之日起, 将相应的存货转至投资性房地产核算。

其中主要项目销售面积情况: (单位: 平方米)

项 目	本期金额	上期金额
总部经济园北园产业载体	901.85	871.05
创业产业园产业载体		
前沿产业园产业载体		13,653.57
合 计	901.85	14,524.62

7、 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入 的比例
雷尼绍(上海)管理有限公司	18,037,000.00	14.64%
成都鹏博士电信传媒集团股份有限公司	23,024,394.09	18.68%
上海市北生产性企业服务发展有限公司	8,931,351.99	7.25%
上海创辉企业管理有限公司	5,900,854.93	4.79%
上海市北高新(集团)有限公司	21,748,628.29	17.65%
合 计	77,642,229.30	63.01%

(三十) 营业税金及附加

项 目	本期金额	上期金额	计缴标准
营业税	5,112,553.95	20,614,735.56	5%
城市维护建设税	376,220.63	1,448,647.95	7%
教育费附加	161,138.20	620,848.91	3%
地方教育费附加	110,082.75	413,899.65	2%
河道管理费	51,253.85	206,949.73	1%
房产税	6,481,028.48	9,598,943.92	12%
土地增值税	1,442,959.99	4,585,436.06	
合 计	13,735,237.85	37,489,461.78	

(三十一) 销售费用

类 别	本期金额	上期金额
销售宣传推介费	2,240,157.50	207,749.25
中介业务费	259,571.00	
交易税费	14,430.00	
合 计	2,514,158.50	207,749.25

(三十二) 管理费用

类 别	本期金额	上期金额
职工薪酬及福利	20,716,317.13	18,442,156.63
业务招待费	379,973.88	989,195.02
差旅费	1,479,249.29	1,635,407.43
咨询服务费	2,842,346.82	3,500,337.52
邮电费	240,376.22	219,219.39
会务费	1,218,112.21	2,102,278.21
租赁及物业费	2,828,390.97	2,584,618.74
税费	1,562,411.88	842,050.42
办公费	857,890.24	952,568.75
折旧	407,010.63	531,970.29
其他	1,196,070.95	2,329,508.67
合 计	33,728,150.22	34,129,311.07

(三十三) 财务费用

类 别	本期金额	上期金额
利息支出	19,307,964.83	9,904,086.62
减：利息收入	1,121,585.10	1,340,141.59
汇兑损益	30,117.66	-50,672.38
手续费及其他	278,142.64	14,801.05
合 计	18,494,640.03	8,528,073.70

(三十四) 资产减值损失

项 目	本期金额	上期金额
坏账损失	4,500.00	-318,731.15
可供出售金额资产减值损失		30,000.00
合 计	4,500.00	-288,731.15

(三十五) 投资收益

1、 投资收益明细情况

项 目	本期金额	上期金额
权益法核算的长期股权投资收益	13,803,457.57	59,795,370.27
可供出售金融资产取得的投资收益	1,212,805.20	19,695.40
其他投资收益		
合 计	15,016,262.77	59,815,065.67

2、 可供出售金融资产取得的投资收益

被投资单位	本期金额	上期金额
上海银行股份有限公司	22,805.20	19,695.40
上海华艾软件有限公司	1,190,000.00	
合 计	1,212,805.20	19,695.40

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	8,586,969.36	53,813,557.04
上海中冶祥腾投资有限公司	8,378,242.02	6,132,784.99
上海闸北绿地企业发展有限公司	-1,550,107.66	-150,971.76
南通新城创置房地产有限公司	-1,611,646.15	
合 计	13,803,457.57	59,795,370.27

4、 报告期内，本公司投资收益汇回无重大限制。

(三十六) 营业外收入

1、 营业外收入细情况

项 目	发生额		计入当期非经常性损益的金额	
	本期金额	上期金额	本期金额	上期金额
1、非流动资产处置利得合计	39,410.50		39,410.50	
其中：固定资产处置利得	39,410.50		39,410.50	
2、政府补助	1,349,999.96	861,924.06	1,349,999.96	861,924.06
3、扶持基金	360,000.00	300,000.00	360,000.00	300,000.00
3、其他	63,900.00	154,426.62	63,900.00	154,426.62
合 计	1,813,310.46	1,316,350.68	1,813,310.46	1,316,350.68

2、 政府补助/扶持基金明细

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	政府补助	财政资金	2011 年、2012 年	1,349,999.96	861,924.06	与资产相关
上海市科技创业孵化器	财政扶持款	财政资金	2013 年	360,000.00	300,000.00	与收益相关
合 计				1,709,999.96	1,161,924.06	

(三十七) 营业外支出

项 目	发生额		计入当期非经常性损益的金额	
	本期金额	上期金额	本期金额	上期金额
1、非流动资产处置损失合计	81.02	84.00	81.02	84.00
其中：固定资产处置损失	81.02	84.00	81.02	84.00
2、公益性捐赠支出				
3、其他	629.15		629.15	
合计	710.17	84.00	710.17	84.00

(三十八) 所得税费用

1、 所得税费用表

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	4,501,038.54	56,371,419.37
递延所得税费用	-2,721,509.01	-926,876.12
合 计	1,779,529.53	55,444,543.25

2、 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本期发生额
利润总额	14,347,868.96
按法定[或适用]税率计算的所得税费用	3,586,967.25
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	299,072.08
非应税收入的影响	-3,754,065.69
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	33,355.81
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-1,375.00
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	1,615,575.08
其他	
所得税费用	1,779,529.53

(三十九) 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

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

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	14,691,311.42	171,824,495.15
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）	0.03	0.30

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）	14,691,311.42	171,824,495.15
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）	0.03	0.30

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

(四十) 现金流量表项目

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
收到的其他与经营活动有关的现金总额	200,020,284.36	630,198,069.06
其中：主要项目		
利息收入	1,121,585.10	1,514,649.75
政府补助及扶持金	423,900.00	300,000.00
上海市北高新（集团）有限公司	138,418,708.00	315,000.00
上海中铁市北投资发展有限公司		20,000,000.00
上海中冶祥腾投资有限公司		87,600,000.00
上海光大电力工程技术有限公司		12,075,200.00
上海住总集团建设发展有限公司		166,199,982.00
上海临天下建筑装潢工程有限公司		1,105,816.18
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
河南省防腐保温有限公司上海第二分公司		29,000,000.00
福州联丰建筑装饰工程有限公司上海分公司		25,000,000.00
上海市规划和国土资源管理局		258,152,000.00
上海绿地建筑工程有限公司		10,617,200.00
南通市土地市场服务中心	20,000,000.00	
南通新城创置房地产有限公司	36,500,000.00	

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
支付的其他与经营活动有关的现金总额	439,901,346.60	533,519,959.54
其中：主要项目		
水电费	308,083.71	425,976.17
业务招待费	379,973.88	879,015.72
咨询服务费	2,842,346.82	3,499,917.52
差旅费	1,479,249.29	1,635,407.43
办公费	857,890.24	952,568.75
会务费	1,218,112.21	2,102,278.21
租赁及物业费	2,789,664.47	2,584,618.74
宣传费	2,277,364.50	
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

项 目	本期金额	上期金额
支付 336 街坊 18 丘地块竞买保证金		201,848,000.00
南通新城创置房地产有限公司	2,000,000.00	
南通市建筑工程管理处	3,422,140.00	
闸北区规划和土地管理局	317,382,820.00	
上海市规划和国土资源管理局	70,600,000.00	
支付南通市土地市场服务中心土地保证金款项		21,111,961.24
支付上海市北高新（集团）有限公司往来款	5,967,301.28	
上海住总集团建设发展有限公司		166,199,982.00
上海中铁市北投资发展有限公司	1,074,783.48	98,713,200.00
上海市北高新集团（南通）有限公司	630,000.00	
上海中冶祥腾投资有限公司	8,803,239.76	
上海光大电力工程技术有限公司	12,075,200.00	

3、 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	12,568,339.43	171,333,873.21
加：资产减值准备	4,500.00	-288,731.15
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	20,818,250.83	12,161,776.34
无形资产摊销	24,549.03	
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）	-39,329.48	84.00
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）		
财务费用（收益以“－”号填列）	19,338,082.49	9,853,414.24
投资损失（收益以“－”号填列）	-15,016,262.77	-59,815,065.67
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-2,721,509.01	-926,876.12
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）	-553,310,837.39	-541,240,815.91
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-268,982,262.12	59,891,935.23
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	204,348,351.22	80,586,733.89
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-582,968,127.77	-268,443,671.94

项 目	本期金额	上期金额
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	218,008,865.21	100,914,038.86
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	117,094,826.35	-243,362,515.12

4、 现金和现金等价物的构成：

项 目	期末金额	期初金额
一、现 金	218,008,865.21	100,914,038.86
其中：库存现金	74,435.83	52,428.22
可随时用于支付的银行存款	217,934,275.02	100,861,610.64
可随时用于支付的其他货币资金	154.36	
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	218,008,865.21	100,914,038.86

六、 合并范围的变更

(一) 其他原因的合并范围变动

(1) 本期新增合并单位 1 家：2014 年 8 月 15 日，本公司与上海祥腾投资有限公司以及本公司控股股东上海市北高新（集团）有限公司共同出资组建上海市北祥腾投资有限公司，持股比例分别为 45.00%、35.00%和 20.00%。上海市北高新（集团）有限公司将其持有的股份委托本公司进行管理，故本公司对该子公司享有 65.00%的表决权，本公司拥有实质控制权。

(2) 本期无减少合并单位。

(二) 本期新纳入合并范围的子公司情况

名 称	期末净资产	本期净利润
上海市北祥腾投资有限公司	73,094,361.19	237,261.19

七、 在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

1、 企业集团的构成

子公司名称	主要 经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
上海市北高新南通有限公司	南通	南通	房地产业	100		设立
上海创越投资有限公司	上海	上海	服务业	100		设立
越光投资管理（上海）有限公司	上海	上海	服务业		90	设立
上海市北祥腾投资有限公司	上海	上海	服务业	45		设立
上海电气工业园区管理有限公司 (注 1)	上海	上海	服务业		51	同一控制 下合并
上海聚能湾企业服务有限公司(注 2)	上海	上海	服务业		100	同一控制 下合并
上海开创企业发展有限公司（注 3）	上海	上海	房地产业	100		同一控制 下合并

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。

注 3: 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。

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明:

上海市北祥腾投资有限公司成立于 2014 年 8 月 15 日,注册资本 50,000.00 万元人民币,由本公司、上海祥腾投资有限公司以及本公司的控股股东上海市北高新(集团)有限公司共同出资成立,持股比例分别为 45.00%、35.00%和 20.00%。上海市北高新(集团)有限公司将其持有的 20.00%股权委托本公司进行管理,故本公司对该子公司享有 65.00%的表决权。截至 2014 年 12 月 31 日,出资额分别为本公司 3,278.57 万元,上海祥腾投资有限公司 2,550.00 万元,上海市北高新(集团)有限公司 1,457.14 万元,合计实际出资额占注册资本的 14.57%,已经完成工商登记。

2、重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
越光投资管理(上海)有限公司	10%	-685,993.72	0.00	1,778,427.35
上海市北祥腾投资有限公司	55%	130,493.65	0.00	40,201,893.65
上海电气工业园区管理有限公司	49%	-1,567,471.92	0.00	6,925,576.25
合 计		-2,122,971.99	0.00	48,905,897.25

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明:

上海市北祥腾投资有限公司成立于 2014 年 8 月 15 日,注册资本 50,000.00 万元人民币,由本公司、上海祥腾投资有限公司以及本公司的控股股东上海市北高新(集团)有限公司共同出资成立,持股比例分别为 45.00%、35.00%和 20.00%。上海市北高新(集团)有限公司将其持有的 20.00%股权委托本公司进行管理,故本公司对该子公司享有 65.00%的表决权。截至 2014 年 12 月 31 日,出资额分别为本公司 3,278.57 万元,上海祥腾投资有限公司 2,550.00 万元,上海市北高新(集团)有限公司 1,457.14 万元,合计实际出资额占注册资本的 14.57%,已经完成工商登记。

3、重要非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	期末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
越光投资管理（上海）有限公司	3,579,704.28	14,212,848.86	17,792,553.14	8,279.58		8,279.58
上海市北祥腾投资有限公司	208,355,074.76		208,355,074.76	135,260,713.57		135,260,713.57
上海电气工业园区管理有限公司	15,096,993.24	171,743.27	15,268,736.51	1,134,907.43		1,134,907.43

子公司名称	期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
越光投资管理（上海）有限公司	23,990,004.13	871,575.15	24,861,579.28	217,368.53		217,368.53
上海电气工业园区管理有限公司	19,197,683.55	297,780.44	19,495,463.99	2,162,712.62		2,162,712.62

子公司名称	本期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
越光投资管理（上海）有限公司	379,560.07	-6,859,937.19	-6,859,937.19	-10,297,785.46
上海市北祥腾投资有限公司		237,261.19	237,261.19	64,897,974.76
上海电气工业园区管理有限公司	518,261.00	-3,198,922.29	-3,198,922.29	-4,441,356.82

子公司名称	上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
越光投资管理（上海）有限公司	76,960.00	-355,789.25	-355,789.25	-2,400,991.12
上海电气工业园区管理有限公司	9,896,800.61	-928,659.20	-928,659.20	-4,078,112.93

(二) 在合营安排或联营企业中的权益

1、重要的合营企业或联营企业

合营企业或 联营企业名称	主要 经营地	注册地	业务 性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业 投资的会计处理方法
				直接	间接	
上海中铁市北投资发展有限公司	上海	上海	房地产		40.00	权益法
上海中冶祥腾投资有限公司	上海	上海	房地产		32.00	权益法
上海闸北绿地企业发展有限公司	上海	上海	房地产	20.00		权益法
南通新城创置房地产有限公司	南通	南通	房地产		20.00	权益法

2、 重要联营企业的主要财务信息

项 目	上海中铁市北投资发展有限公司	
	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
流动资产	358,589,589.56	629,189,766.74
非流动资产	27,906.87	212,024.47
资产合计	358,617,496.43	629,401,791.21
流动负债	79,732,178.52	171,983,896.71
非流动负债		
负债合计	79,732,178.52	171,983,896.71
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	278,885,317.91	457,417,894.50
按持股比例计算的净资产份额	111,554,127.16	182,967,157.80
调整事项		
—商誉		
—内部交易未实现利润		
—其他		
对联营企业权益投资的账面价值	111,554,127.16	182,967,157.80
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
营业收入	132,162,971.27	745,871,250.82
净利润	21,467,423.41	134,533,892.60
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	21,467,423.41	21,467,423.41
本年度收到的来自联营企业的股利	80,000,000.00	

项 目	上海中冶祥腾投资有限公司	
	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
流动资产	556,262,676.39	611,523,241.67
非流动资产		
资产合计	556,262,676.39	611,523,241.67
流动负债	5,401,165.56	88,672,177.98
非流动负债		
负债合计	5,401,165.56	88,672,177.98
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	550,861,510.83	522,851,063.69
按持股比例计算的净资产份额	176,275,683.47	167,312,340.38
调整事项		
—商誉		
—内部交易未实现利润		
—其他		
对联营企业权益投资的账面价值	176,275,683.47	167,312,340.38
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
营业收入	15,214,000.00	362,217,320.57
净利润	28,010,447.14	30,738,405.53
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	28,010,447.14	30,738,405.53
本年度收到的来自联营企业的股利		

项 目	上海闸北绿地企业发展有限公司	
	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
流动资产	1,190,578,838.98	925,164,881.51
非流动资产	2,355,304.36	272,795.83
资产合计	1,192,934,143.34	925,437,677.34
流动负债	408,439,540.46	133,192,536.12
非流动负债		

负债合计	408,439,540.46	133,192,536.12
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	784,494,602.88	792,245,141.22
按持股比例计算的净资产份额	156,898,920.58	158,449,028.24
调整事项		
—商誉		
—内部交易未实现利润		
—其他		
对联营企业权益投资的账面价值	156,898,920.58	158,449,028.24
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
营业收入		
净利润	-7,750,538.34	-754,858.78
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	-7,750,538.34	-754,858.78
本年度收到的来自联营企业的股利		

项 目	南通新城创置房地产有限公司	
	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
流动资产	1,015,775,455.90	
非流动资产	2,731,596.06	
资产合计	1,018,507,051.96	
流动负债	146,565,282.70	
非流动负债	30,000,000.00	
负债合计	176,565,282.70	
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	841,941,769.26	
按持股比例计算的净资产份额	168,388,353.85	
调整事项		
—商誉		
—内部交易未实现利润		
—其他		

项 目	南通新城创置房地产有限公司	
	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
对联营企业权益投资的账面价值	168,388,353.85	
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
营业收入		
净利润	-8,058,230.74	
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	-8,058,230.74	
本年度收到的来自联营企业的股利		

八、与金融工具相关的风险

本公司在经营过程中面临各种金融风险：信用风险、市场风险和流动性风险。公司经营管理层全面负责风险管理目标和政策的确定，并对风险管理目标和政策承担最终责任。经营管理层设计和实施能确保风险管理目标和政策得以有效执行的程序。经营管理层通过职能部门递交的月度工作报告来审查已执行程序的有效性以及风险管理目标和政策的合理性。本公司的内部审计师也会审计风险管理的政策和程序，并将有关风险及时汇报给审计委员会。

本公司风险管理的总体目标是在不过度影响公司竞争力和应变力的情况下，制定尽可能降低风险的相关管理政策。

(一) 信用风险

信用风险是指金融工具的一方不履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。本公司主要面临房屋销售和租赁导致的客户信用风险。在签订新合同之前，本公司会对新客户的信用风险进行评估，包括外部信用评级和在某些情况下的银行资信证明（当此信息可获取时）。

公司通过对已有客户信用评级的季度监控以及应收账款账龄分析的月度审核来确保公司的整体信用风险在可控的范围内。在监控客户的信用风险时，按照客户的信用特征对其分组。被评为“高风险”级别的客户会放在受限制客户名单里，并且只有在额外批准的前提下，公司才可在未来期间内允许其延迟支付。

(二) 市场风险

金融工具的市场风险,是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险,包括外汇风险、利率风险和其他价格风险。

(1) 利率风险

利率风险,是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。本公司面临的利率风险主要来源于银行长期借款,公司目前的政策是固定利率借款。

于 2014 年 12 月 31 日,在其他变量保持不变的情况下,如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 100 个基点,则本公司的利息支出将减少或增加约人民币 1,071.00 万元,影响利息资本化约人民币 644.21 万元(2013 年:约人民币 212.63 万元,影响利息资本化 61.81 万元)。管理层认为 100 个基点合理反映了下一年度利率可能发生变动的合理范围。

(2) 外汇风险

外汇风险,是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本公司本期无外币货币性项目,因此汇率的变动不会对本公司造成风险。

(三) 流动性风险

流动风险,是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。本公司的政策是确保拥有充足的现金以偿还到期债务。流动性风险由本公司的财务部门集中控制。财务部门通过监控现金余额、可随时变现的有价证券以及对未来 12 个月现金流量的滚动预测,确保公司在所有合理预测的情况下拥有充足的资金偿还债务。

本公司各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下:

租赁销售业务

项 目	期末余额				
	1 年以内	1 至 2 年	2 至 3 年	3 年以上	合计
短期借款	500,000,000.00				500,000,000.00
应付账款	198,671,014.36		339,095.20	1,182,416.54	200,192,526.10
预收账款	1,004,068.62				1,004,068.62
其他应付款	404,388,601.18	906,271.78	283,506.08	570,600.69	406,148,979.73
应付利息	2,500,628.76				2,500,628.76
一年内到期的非流动负债	17,500,000.00				17,500,000.00
长期借款		30,000,000.00		777,343,007.46	807,343,007.46
合 计	1,124,064,312.92	30,906,271.78	622,601.28	779,096,024.69	1,934,689,210.67

项 目	期初余额				
	1 年以内	1 至 2 年	2 至 3 年	3 年以上	合计
短期借款	100,000,000.00				100,000,000.00
应付账款	98,186,451.79	1,454,278.50		1,782,238.94	101,422,969.23
预收账款	35,359,694.83				35,359,694.83
其他应付款	253,495,241.05	503,215.20	945,016.72	422,745.27	255,366,218.24
应付利息	765,805.48				765,805.48
一年内到期的 非流动负债	5,500,000.00				5,500,000.00
长期借款		17,500,000.00	30,000,000.00	769,843,007.46	817,343,007.46
合 计	493,307,193.15	19,457,493.70	30,945,016.72	772,047,991.67	1,315,757,695.24

九、 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）	42.00（注）	上海市北高新（集团）有限公司	13469964-6

注：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	张弛	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	张弛	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	王健	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	马德娟	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	马德娟	服务业	2,500.00	90.00	90.00	07117089-1
上海市北祥腾投资有限公司	二级子公司	有限责任公司	上海	张羽祥	服务业	50,000.00	45.00	65.00	31225118-3

(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
南通新城创置房地产有限公司	国有企业	南通	王晓松	房地产业	35,000.00	20.00	20.00	联营	09148764-2

(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	同受控股股东控制	67116062-X
上海市北高新集团(南通)有限公司	同受控股股东控制	56030455-5
上海市北高新园区职业技能培训中心	同受控股股东控制	55594529-4
上海泛业投资顾问有限公司	同受控股股东控制	66776018-X
上海市北商务服务有限公司	同受控股股东控制	69299719-7
上海数据港股份有限公司	同受控股股东控制	69724150-8
上海市北生产性企业服务发展有限公司	同受控股股东控制	59035678-6
上海市北高新集团(南通)有限公司	同受控股股东控制	56030455-5
上海闸北市北高新小额贷款股份有限公司	同受控股股东控制	05459982-1
上海市北高新健康管理咨询服务有限公司	同受控股股东控制	78428633-3
市北高新集团(香港)有限公司	同受控股股东控制	

(五) 关联方交易

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	80,000.00	230,000.00
上海市北高新（集团）有限公司	水电费	244,047.09	822,629.35
上海市北高新（集团）有限公司	资金使用费	15,041,000.00	1,033,333.33
上海市北商务服务有限公司	会务费	873,177.76	1,508,096.30
合 计		16,238,224.85	3,594,058.98

3、 采购固定资产、投资性房地产等长期资产情况

单位名称	关联交易内容	本期金额	上期金额
上海中铁市北投资发展有限公司	购入固定资产	42,700.00	
上海中冶祥腾投资有限公司（注）	购入投资性房地产	7,308,000.00	127,963,675.30
上海中冶祥腾投资有限公司（注）	购入固定资产		25,841.55

注：本公司向关联方上海中冶祥腾投资有限公司采购固定资产及投资性房地产，2013 年度关联采购金额为 127,989,516.85 元。2014 年度关联采购金额为 7,308,000.00 元。

4、 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	16,536,600.00	30,086,100.00
上海市北高新（集团）有限公司（注 2）	租赁管理服务	5,450,819.02	11,984,796.39
上海创辉企业管理有限公司（注 3）	工程建设管理服务	5,900,854.93	8,196,631.24
上海市北生产性企业服务发展有限公司（注 4）	工程建设管理服务	8,931,351.99	4,512,540.41
合 计		36,819,625.94	54,780,068.04

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，2013 年度、2014 年度结算金额分别为 30,086,100.00 元、16,536,600.00 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，2014 年度结算金额 5,450,819.02 元，2013 年度结算金额 11,984,796.39 元。

注 3: 本公司为上海创辉企业管理有限公司提工程建设管理服务。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，2014 年度结算金额 5,900,854.93 元，2013 年度结算金额 8,196,631.24 元。

注 4: 本公司为上海市北生产性企业服务发展有限公司提工程建设管理服务。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，2014 年度结算金额 8,931,351.99 元，2013 年度结算金额 4,512,540.41 元。

（2）电费

单位名称	本期金额	上期金额
上海数据港股份有限公司	3,958,538.97	4,128,442.92

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	上海数据港股份有限公司	房屋	2011.6.15	2016.9.15	园区市场价	1,152,673.90
上海开创企业发展有限公司	上海中冶祥腾投资有限公司	房屋	2014-1-1	2014-1-31	园区市场价	199,909.64

(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	2014-4-30	园区市场价	83,220.48
上海市北生产性企业服务发 展有限公司	上海聚能湾企业服务 有限公司	房屋	2014-5-1	2016-12-31	园区市场价	169,908.48
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	2,396,578.75

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

无

(2) 向关联方拆入资金

关联方	期初金额	拆入金额	归还金额	期末金额	原因
上海市北高新（集团） 有限公司	100,000,000.00	600,000,000.00	200,000,000.00	500,000,000.00	委托借款 (注 1)
上海市北高新（集团） 有限公司		35,428,600.00		35,428,600.00	资金拆借 (注 2)
上海中冶祥腾投资有限 公司	191,163,841.55		2,476,955.44	188,686,886.11	资金拆借 (注 3)
上海中铁市北投资发展 有限公司	20,000,000.00	60,000,000.00	80,000,000.00		资金拆借 (注 4)
上海市北高新（集团）有 限公司		102,990,000.00		102,990,000.00	资金拆借 (注 5)

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 12 月 31 日，本公司已归还上述款项。2013 年和 2014 年公司累计应支付利息金额为 9,308,333.33 元，其中：2013 年已结算利息金额为 1,033,333.33 元，2014 年已结算利息金额为 8,275,000.00 元。截至 2014 年 12 月 31 日，上述借款利息已全部支付完毕。

本公司二级子公司上海开创企业发展有限公司于 2014 年 8 月 6 日与中信银行股份有限公司上海分行签订资金管理委托贷款合同，上海市北高新（集团）有限公司提供不超过 500,000,000.00 元的委托贷款额度，委托期限至 2017 年。截至 2014 年 12 月 31 日，本公司拆入资金 140,000,000.00 元，应支付利息结算金额 3,126,666.67 元，其中 256,666.67 元利息尚未支付。

本公司于 2014 年 8 月 6 日与江苏银行股份有限公司上海闸北支行签订对公客户委托贷款合同，向上海市北高新（集团）有限公司借入资金 360,000,000.00 元，贷款期限一年，自 2014 年 10 月 27 日至 2015 年 10 月 26 日，贷款利率为 6.00%。截至 2014 年 12 月 31 日，本公司拆入资金 360,000,000.00 元，应支付利息结算金额 3,639,333.33 元，其中 660,000.00 元利息尚未支付。

注 2：本公司二级子公司上海市北祥腾投资有限公司收到控股股东上海市北高新集团有限公司溢缴的首期出资款 35,428,600.00 元，作为该公司的无息往来款。

注 3：2013 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。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。本公司二级子公司上海开创企业发展有限公司购买房地产物业作价 135,271,675.30 元，其中 111,771,841.55 元由本公司二级子公司上海开创企业发展有限公司使用，于上海中冶祥腾投资有限公司清算结束时结清。截至 2014 年 12 月 31 日止，本公司二级子公司上海开创企业发展有限公司已归还 8,802,600.00 元，第三方债权债务转移 982,355.44 元。

注 4：2013 年 11 月，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获得 8,000 万元。截至 2014 年 12 月 31 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，冲减 2014 年度分配红利款项。

注 5：本公司与控股股东上海市北高新（集团）有限公司联合竞拍闸北区市北高新技术服务业园区 N070501 单元 14-06 地块，根据双方签署《联合竞买协议》，上海市北高新（集团）有限公司应于 2014 年 12 月 11 日前缴纳 10,299 万元竞买保证金。截至 2014 年 12 月 31 日，本公司实际收到 10,299 万元。

(六) 关联方应收应付款项

1、 应收项目

项 目	期末金额	期初金额
应收账款		
上海市北高新（集团）有限公司	16,899,488.08	3,324,327.83
上海中铁市北投资发展有限公司		
上海数据港股份有限公司	758,778.80	2,120,698.78
上海中冶祥腾投资有限公司		205,917.96
上海市北生产性企业服务发展有限公司		
小 计	17,658,266.88	5,650,944.57

2、 应付项目

项 目	期末金额	期初金额
应付账款		
上海市北商务服务有限公司		121,238.00
上海中冶祥腾投资有限公司		21,525,675.30
小 计		21,646,913.30
其他应付款		
上海市北高新（集团）有限公司	138,418,708.00	5,967,301.28
上海数据港股份有限公司	180,229.00	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		20,000,000.00
上海中冶祥腾投资有限公司	188,686,886.11	191,163,841.55
上海创辉企业管理有限公司	24,893,348.99	
小 计	352,179,172.10	217,626,371.83

项 目	期末金额	期初金额
预收账款		
上海市北高新（集团）有限公司		144,494.53
上海创辉企业管理有限公司		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		34,726,158.04
应付利息		
上海市北高新（集团）有限公司	916,666.67	183,333.33
短期借款		
上海市北高新（集团）有限公司	500,000,000.00	100,000,000.00

十、 或有事项

(一) 未决诉讼或仲裁形成的或有负债及其财务影响

截至 2014 年 12 月 31 日，本公司无未决诉讼或仲裁形成的或有负债。

(二) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

截至 2014 年 12 月 31 日，本公司无为其他单位提供债务担保形成的或有负债。

(三) 其他或有事项

截至 2014 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的其他或有事项。

十一、 承诺事项

(一) 重要承诺事项

根据公司章程的规定，在实施现金分红不影响公司的正常经营和长远发展的前提下，公司连续三年以现金方式累计分配的利润不少于三年内实现的年均可分配利润的 30%。特殊情况下无法按照上述最低现金分红比例确定当年利润分配方案的，公司应当在年度报告中披露具体原因以及独立董事的明确意见。

(二) 抵押资产情况

(金额单位：万元)

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（注 1）	7,250.00 万元	2013 年 3 月至 2022 年 2 月	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
中国农业银行股份有限公司上海闸北支行（注 2）	44,334.30 万元	2013 年 8 月至 2021 年 7 月	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
上海浦东发展银行股份有限公司上海闸北支行（注 3）	22,700.00 万元	2014 年 8 月至 2017 年 8 月	上海市闸北区彭浦镇 334 街坊 87 丘	上海开创企业 发展有限公司	沪房地闸字(2014) 第 002998 号
上海农村商业银行闸北支行（注 3）	4,200.00 万元	2014 年 8 月至 2017 年 8 月	上海市闸北区彭浦镇 334 街坊 87 丘	上海开创企业 发展有限公司	沪房地闸字(2014) 第 002998 号

注 1：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 8,000 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。

注 2：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）。

注 3：本公司二级子公司上海开创企业发展有限公司因新建闸北区彭浦镇 334 街坊 87 丘厂房（高新创意产业、现代服务业、管理及配套用房）开发和物业经营项目需要，于 2014 年 8 月 15 日与上海浦东发展银行闸北支行和上海农商银行闸北支行共同签订《银团贷款合同》（编号 98402014280349）金额为人民币 75,000.00 万元，其中上海浦东发展银行闸北支行 65,000.00 万元，上海农商银行闸北支行 10,000.00 万元，合同借款利率为基准利率。以位于上海市闸北区彭浦镇 334 街坊 87 丘号地块房产作为抵押（产证号为沪房地闸字（2014）第 002998 号）。

(三) 已签订的正在或准备履行的大额服务协议

2013 年 1 月，本公司与控股股东上海市北高新（集团）有限公司（以下简称“市北集团”）签订《委托服务协议》，由本公司为市北集团提供土地整理顾问策划和房产租赁经营服务。

（1）服务内容：土地整理顾问策划，包括土地政策建议、土地规划建议、经济评价、土地出让策略及项目方案策划顾问服务等；市北集团房产的租赁经营，包括客户引进、代理租赁、客户服务等。

（2）服务期限为 3 年，自 2013 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日。

(3) 服务费用：土地整理顾问策划服务费，按照市北集团实际发生的一级土地整理上市金额的 1% 计算。市北集团房产的租赁经营服务费，按照市北集团实际发生租赁收入的 20% 计算。

(四) 已签订的正在或准备履行的大额租赁合同

2013 年 5 月 31 日，本公司三级子公司越光投资管理（上海）有限公司（以下简称甲方）与上海光通信公司（以下简称乙方）签订《房屋租赁合同》，乙方将其合法拥有的座落在上海市静安区凤阳路 659 号（南京西路 682 号）上海光通大厦整幢建筑及其附属设施设备出租给甲方使用。

租赁标的建筑面积共计 9,530.1 平方米，其中地上建筑面积为 8,849.39 平方米，地下建筑面积为 680.71 平方米，房屋建筑物的用途为商业办公。

合同租赁期限为 2013 年 7 月 1 日至 2028 年 6 月 30 日。

该房屋租金自租赁起始之日起年租金为人民币 1,000 万元，后续每年年租金在上一年年租金基础上递增 4.5%。

十二、资产负债表日后事项

(一) 资产负债表日后利润分配情况

根据公司于 2015 年 3 月 25 日召开的第七届董事会第四十三次会议决议：拟以公司 2014 年 12 月 31 日总股本 566,449,190 股本为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利人民币 0.03 元（含税），合计派发现金 1,699,347.57 元，剩余未分配利润结转至下年度。该议案尚需提交公司股东大会审议通过。

(二) 其他资产负债表日后事项

截至报告日，本公司无需披露的资产负债表日后事项。

十三、其他重要事项

(一) 前期重大会计差错更正

1、 追溯重述法

本报告期未发生采用追溯重述法的前期重大会计差错。

2、 未来适用法

本报告期未发生采用未来适用法的前期重大会计差错。

(二) 三级子公司上海电气工业园区管理有限公司的经营情况

本公司三级子公司上海电气工业园区管理有限公司全体股东于 2015 年 1 月 30 日召开临时股东会，会议决议解散上海电气工业园区管理有限公司，并成立清算组接管上海电气工业园区管理有限公司清算事宜。截至本报告日，公司已进入清算程序，相关清算工作尚在有序进行中。

(三) 权益法核算公司上海中冶祥腾投资有限公司的清算进展情况

上海中冶祥腾投资有限公司系本公司二级子公司上海开创企业发展有限公司所属的权益法子公司，公司于 2013 年 10 月 15 日进入清算程序，截至本报告日，该公司的税务及工商注销手续尚在办理过程中。

(四) 重大资产重组事项说明

2014 年 8 月 8 日，本公司与上海市北高新（集团）有限公司（以下简称市北集团）签署《发行股份购买资产协议》。本次交易由本公司拟向市北集团发行股份的方式购买市北集团持有的上海市北生产性企业服务发展有限公司（以下简称市北发展）、上海泛业投资有限公司（以下简称泛业投资）两家全资子公司各 100%的股权，同时募集配套资金。

1、本次重大资产重组主要内容

(1)标的资产作价

标的资产的最终交易价格将由双方根据具有证券业务资格的资产评估机构出具的、经主管国有资产管理部门核准或备案的资产评估报告中确认的标的资产评估值协商确定。

根据上海东洲资产评估有限公司于 2014 年 7 月 31 日出具的沪东洲资评报字【2014】第 0342156 号《企业价值评估报告书》和沪东洲资评报字【2014】第 0343156 号《企业价值评估报告书》，经上海市国有资产监督管理委员会评估备案，市北发展和泛业投资的评估净值分别为 142,053.98 万元、711.01 万元。

根据标的资产的评估值，本公司将采用发行股份的方式向市北集团支付本次交易对价约为 142,765.00 万元。发行股份的种类为人民币普通股（A 股），每股面值人民币 1.00 元，发行数量约为 145,827,372 股，发行价格为 9.79 元/股。若本公司股票在定价基准日至发行日期间再次发生除权、除息的，本次发行价格将作相应调整。

(2)期间损益的归属与确认

自交易基准日（含当日）起至重组交割日（含当日）止，标的公司如实现盈利，或因其他原因而增加的净资产的部分归本公司所有；如发生亏损，或因其他原因而减少的净资产部分，由市北集团以现金方式向本公司补偿。

在本次重大资产重组完成后，为兼顾新老股东的利益，由公司新老股东共同享有本次交易前的滚存未分配利润。

2、本次重大资产置换已获得的授权和批准

(1)2014 年 8 月 8 日，本公司与市北集团签署《发行股份购买资产协议》，约定了本次重大资产重组范围及相关事项；

(2)2014 年 8 月 8 日，公司召开的第七届董事会第三十一次会议（即本次交易的首次董事会），审议通过了《关于公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易>的预案》等相关议案；

(3)2014 年 11 月 27 日，公司召开的第七届董事会第三十七次会议，审议通过了《关于公司发行股份购买资产并募集配套资金方案的议案》等相关议案。

(4)2014 年 12 月 5 日，公司收到上海市国有资产监督管理委员会（以下简称“上海市国资委”）出具的《关于上海市北高新股份有限公司重大资产重组有关问题的批复》（沪国资委产权〔2014〕395 号），上海市国资委原则同意本次发行股份购买资产并募集配套资金的方案。

(5)2014 年 12 月 5 日，公司召开 2014 年第二次临时股东大会，审议通过了《关于公司发行股份购买资产并募集配套资金方案的议案》等相关议案。

(6)2014 年 12 月 25 日，公司收到中国证监会出具的《中国证监会行政许可申请受理通知书》(141809 号)。中国证监会决定对公司提交的《上海市北高新股份有限公司发行股份购买资产核准》行政许可申请予以受理。

(7)2015 年 1 月 26 日，公司收到中国证券监督管理委员会下发的《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》（141809 号）。

(8)2015 年 2 月 5 日，公司召开的第七届董事会第四十一次会议，审议通过了《关于签订附生效条件的<发行股份购买资产补充协议（二）>的议案》。

(9)2015 年 3 月 9 日，公司召开的第七届董事会第四十一次会议，审议通过了《关于签订附生效条件的<盈利预测补偿协议之补充协议>的议案》

十四、 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	期末金额			
	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	16,899,488.08	100.00%		
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	16,899,488.08	100.00%		

种类	期初金额			
	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、 截至 2014 年 12 月 31 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
上海市北高新（集团）有限公司	16,899,488.08			预计可以收回

3、 组合中，按关联方组合计提坏账准备的应收账款

单位名称	性质	期初金额		
		关联关系	账面金额	坏账准备
上海市北高新（集团）有限公司	委托服务款	控股股东	3,324,327.83	

4、 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 0.00 元；本期收回或转回坏账准备金额 5,500.00 元。

5、 本报告期内，未发生核销应收账款的情况。

6、 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

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	坏账准备 期末余额
上海市北高新（集团）有限公司	关联方/客户	16,899,488.08	半年以内	61.74%	

(二) 其他应收款

1、 其他应收账款按种类披露

种 类	期末金额			
	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	417,097,120.00	99.99%		
按账龄组合计提坏账准备的其他应收款	61,126.32	0.01%		
其中：房产、租赁业务其他应收款账龄组合				
非房产、租赁业务其他应收款账龄组合	61,126.32	0.01%		
按关联方组合计提坏账准备的其他应收款				
组合小计	61,126.32	0.01%		
单项金额不重大单独计提坏账准备的其他应收款				
合 计	417,158,246.32	100.00%		

种 类	期初金额			
	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、租赁业务其他应收款账龄组合				
非房产、租赁业务其他应收款账龄组合				
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、截至 2014 年 12 月 31 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
上海市北祥腾投资有限公司	99,714,300.00			预计可以收回
闸北区规划和土地管理局	317,382,820.00			预计可以收回
合 计	417,097,120.00			

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	期末金额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
半年以内	61,126.32		0.00%
半年至 1 年			
1 至 2 年			
2 至 3 年			
3 年以上			
合 计	61,126.32		

4、本报告期末发生核销其他应收款的情况。

5、按欠款方归集的主要欠款方情况

债务人	与本公司 关系	欠款金额	账龄	占其他应收 款合计数的 比例	坏账准备 期末余额
闸北区规划和土地管理局	非关联方	317,382,820.00	半年以内	76.08%	
上海市北祥腾投资有限公司	非关联方	99,714,300.00	半年以内	23.90%	
合 计		417,097,120.00		99.98%	

(三) 长期股权投资

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
对子公司投资	1,035,643,398.06		1,035,643,398.06	862,857,698.06		862,857,698.06
对联营、合营企业投资	156,898,920.58		156,898,920.58	158,449,028.24		158,449,028.24
合 计	1,192,542,318.64		1,192,542,318.64	1,021,306,726.30		1,021,306,726.30

1、 对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
上海开创企业发展有限公司	762,857,698.06			762,857,698.06		
上海市北高新南通有限公司	70,000,000.00	140,000,000.00		210,000,000.00		
上海创越投资有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
上海市北祥腾投资有限公司		32,785,700.00		32,785,700.00		
合 计	862,857,698.06	172,785,700.00		1,035,643,398.06		

注：公司控股股东上海市北高新（集团）有限公司将其持有上海市北祥腾投资有限公司的 20.00%股权表决权委托本公司管理。

2、 对联营、合营企业投资

被投资单位	期初金额	本期增减变动							期末金额	减值准备	本期计提减值准备
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	其他			
联营企业											
上海闸北绿地企业发展有限公司	158,449,028.24			-1,550,107.66					156,898,920.58		
合 计	158,449,028.24			-1,550,107.66					156,898,920.58		

(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	38,037,739.90	56,333,205.91
其他业务收入		
营业成本	3,683,776.59	3,380,234.07

2、 主营业务（分行业）

产品名称	本期金额	
	营业收入	营业成本
房地产业		
租赁和商务服务业	38,037,739.90	3,683,776.59
合 计	38,037,739.90	3,683,776.59

产品名称	上期金额	
	营业收入	营业成本
房地产业		
租赁和商业服务	56,333,205.91	3,380,234.07
合 计	56,333,205.91	3,380,234.07

3、 主营业务（分地区）

地 区	本期金额	
	营业收入	营业成本
内 销	38,037,739.90	3,683,776.59

地 区	上期金额	
	营业收入	营业成本
内 销	56,333,205.91	3,380,234.07

4、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	21,600.00
上海普陀区	4,984.00	4,984.00	100.00%	中长期	20.01	1,196,513.96
合 计	5,067.92	5,067.92				1,218,113.96

5、公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例
上海市北高新（集团）有限公司	21,987,419.02	57.80%
上海市北生产性企业服务发展有限公司	8,931,351.99	23.48%
上海创辉企业管理有限公司	5,900,854.93	15.51%
上海美林阁澳门路酒家有限公司	1,196,513.96	3.15%
上海曙晓机械有限公司	21,600.00	0.06%
合 计	38,037,739.90	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		
权益法核算的长期股权投资收益	-1,550,107.66	-150,971.76
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	1,042,805.20	19,695.40
合 计	-507,302.46	-131,276.36

2、 可供出售金融资产等取得的投资收益

被投资单位	本期金额	上期金额
上海银行股份有限公司	22,805.20	19,695.40
上海华艾软件有限公司	1,020,000.00	
其他		
合 计	1,042,805.20	19,695.40

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	-1,550,107.66	-150,971.76

(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	4,767,886.61	9,210,067.92
加：资产减值准备		30,000.00
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	162,748.05	164,362.72
无形资产摊销	15,800.00	
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）	3,669,450.99	-50,672.38
投资损失（收益以“－”号填列）	507,302.46	131,276.36
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-439,253.80	-915,881.21
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）	-430,733,406.57	52,979,672.17
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	316,714,784.57	151,644,511.28
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-105,334,687.69	213,193,336.86
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	7,110,731.06	7,345,310.79
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	-234,579.73	-52,258,024.98

十五、 补充资料

(一) 报告期内非经常性损益明细表

报告期内归属于母公司普通股股东的非经常性损益列示如下(收益+、损失-):

项目(收益+/损失-)	本期金额	上期金额
(一)非流动性资产处置损益,包括已计提资产减值准备的冲销部分	39,329.48	-84.00
(二)越权审批,或无正式批准文件,或偶发性的税收返还、减免		
(三)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	1,709,999.96	1,161,924.06
(四)计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
(五)企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
(六)非货币性资产交换损益		
(七)委托他人投资或管理资产的损益		
(八)因不可抗力因素,如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
(九)债务重组损益		
(十)企业重组费用,如安置职工的支出、整合费用等		
(十一)交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
(十二)同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
(十三)与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
(十四)除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
(十五)单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	5,500.00	
(十六)对外委托贷款取得的损益		
(十七)采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
(十八)根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
(十九)受托经营取得的托管费收入		
(二十)除上述各项之外的其他营业外收入和支出	63,270.85	154,426.62
(二十一)其他符合非经常性损益定义的损益项目		
(二十二)所得税的影响	-439,452.62	-291,517.43
(二十三)少数股东损益的影响数(税后)	-214,191.73	-60,078.79
合 计	1,164,455.94	964,670.46

(二) 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	1.14%	0.03	0.03
扣除非经常性损益后归属于公司普通股 股东的净利润	1.05%	0.02	0.02

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	14.17%	0.30	0.30
扣除非经常性损益后归属于公司普通股 股东的净利润	14.09%	0.30	0.30

上海市北高新股份有限公司

二〇一五年三月二十五日