上海市北高新股份有限公司

审 计 报 告

中审华会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·天津

天津市2021年会计师事务所业务报告书
防伪报备页

报备号码：**02212010011202103297727 25**
报告编号：CAC证审字[2021]0137号
报告单位：上海市北高新股份有限公司
报备日期：2021-03-29
报告日期：2021-03-29
签字注师：成志城 李璟

事务所名称：中审华会计师事务所（特殊普通合伙）
事务所电话：022-88238268
事务所传真：022-23559045
通讯地址：天津市和平区解放北路188号信达广场52层
电子邮件：caccpallp@outlook.com
事务所网址：http://www.caccpallp.com

防伪监制单位：天津市注册会计师协会
防伪查询网址:http://www.tjicpa.org.cn

版权所有: 天津市注册会计师协会　　津ICP备05002894号

目　　录

一、审计报告　1

二、已审财务报表

合并资产负债表　6

合并利润表　8

合并现金流量表　9

合并所有者权益变动表　10

资产负债表　12

利润表　14

现金流量表　15

所有者权益变动表　16

财务报表附注　18

审　计　报　告

CAC 证审字[2021]0137 号

上海市北高新股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了上海市北高新股份有限公司（以下简称“市北高新”）财务报表，包括2020年12月31日的合并及母公司资产负债表，2020年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的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2020年12月31日的合并及母公司财务状况以及2020年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于市北高新，并履行了职业道德方面的其他责任。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、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

（一）房地产项目销售收入确认

1. 事项描述

如财务报表附注七（三十三）所述销售房地产开发项目产生的收入61,747.58万元占市北高新收入总额的51%；和财务报表附注三、（二十五）所述，市北高新将房地产项目的控制权已经转移给买方，确认房地产项目销售收入实现。

由于收入是公司的关键业绩指标之一，房地产项目销售收入确认对公司经营成果影响重大，我们将房地产项目销售的收入确认识别为关键审计事项。

2. 审计应对

我们针对市北高新房地产项目销售收入确认所实施的重要审计程序包括：

（1）评价公司与房地产项目收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性；

（2）检查本年确认销售收入的房产买卖合同、竣工备案文件、收款凭据、销售发票、验收交付手续、成本核算及会计凭证等文件资料，识别与开发产品控制权已经转移给买方的相关条款和履行情况是否符合企业会计准则关于收入确认的规定，是否与公司的收入确认政策一致。

（3）针对大额房产销售收入执行函证程序，以确认销售收入的准确性；

（4）针对本年确认销售收入的房产，将其单方平均售价与从公开信息获取的单方售价相比较，以评价公司房产售价是否公允；

（5）检查房产销售项目回款情况，以评价合同履行、账款回收是否与约定一致；

（6）检查房地产项目建造及结算相关文件资料，以评价公司房产项目成本是否能够可靠计量。

（二）存货可变现净值的评估

1、事项描述

如财务报表附注七、（七）所述，市北高新于 2020 年 12 月 31 日已完工开发产品、开发成本（以下统称“存货”）账面价值合计 995,011.23 万元，占公司资产总额的比例为 52%，该等存货按照成本与可变现净值孰低计量。

管理层确定资产负债表日每个房地产开发项目的可变现净值。在确定存货项目可变现净值的过程中，管理层需对每个拟开发产品和在建开发产品达到完工状态时将要发生的建造成本作出最新估计，并估算每个房地产项目的预期未来净售价（参考附近地段房地产项目的最近交易价格）和未来销售费用以及相关销售税金等。该过程涉及重大的管理层判断和估计。

由于存货对市北高新资产的重要性，且估计存货项目达到完工状态时将要发生的建造成本和未来净售价存在固有风险，我们将对市北高新存货的可变现净值的评

估识别为关键审计事项。

2、审计应对

我们针对市北高新与评价存货可变现净值相关的审计程序包括：

（1）评价管理层与编制和监督管理预算及预测各存货项目的建造和其他成本相关的关键内部控制的设计和运行的有效性；

（2）对房地产项目进行实地查看，观察项目开发进度；

（3）询问管理层这些在开发项目的进度和各项目最新预测所反映的总开发成本预算；

（4）评价管理层所采用的估值方法，并将估值中采用的关键估计和假设，包括与评价净售价有关的关键估计和假设，与市场可获取数据进行比较，以确认管理层进行存货可变现净值测试中采用的数据的合理性；

（5）将各存货项目的估计建造成本与最新预算进行比较，并将截止2020年12月31日发生的成本与截止2020年12月31日的预算进行比较，以评价管理层预测的准确性和预算过程。

四、其他信息

市北高新管理层对其他信息负责。其他信息包括年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

市北高新管理层（以下简称管理层）负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、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。

在编制财务报表时，管理层负责评估市北高新的持续经营能力，披露与持续经

营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督市北高新的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（1）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对市北高新持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致市北高新不能持续经营。

（5）评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

（6） 就市北高新中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见

承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期合并财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

中审华会计师事务所（特殊普通合伙）　　中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国·天津　　二〇二一年三月二十九日

合并资产负债表

2020年12月31日

编制单位：上海市北高新股份有限公司　　单位：元　币种：人民币

资产	附注	期末余额	上年年末余额
流动资产：			
货币资金	七、（一）	771,836,028.65	2,140,878,214.65
交易性金融资产	七、（二）	54,100,679.50	54,610,820.60
衍生金融资产			
应收票据	七、（三）	41,000,000.00	
应收账款	七、（四）	83,146,577.78	414,870,708.71
应收款项融资			
预付款项	七、（五）	2,619,373.92	2,322,603.77
其他应收款	七、（六）	144,770,624.20	450,019,917.81
存货	七、（七）	9,950,112,284.10	7,997,793,271.73
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	七、（八）	191,281,136.88	113,909,128.23
流动资产合计		11,238,866,705.03	11,174,404,665.50
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	七、（九）	1,754,153,490.49	1,731,236,299.58
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	七、（十）	461,375,596.24	301,324,864.05
投资性房地产	七、（十一）	5,558,124,308.07	4,922,459,947.94
固定资产	七、（十二）	14,287,727.96	19,474,940.66
在建工程	七、（十三）		328,182.94
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	七、（十四）	202,015.30	160,801.87
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	七、（十五）	30,342,668.51	37,310,953.38
递延所得税资产	七、（十六）	51,790,082.95	21,230,697.19
其他非流动资产	七、（十七）		5,000,000.00
非流动资产合计		**7,870,275,889.52**	**7,038,526,687.61**
资产总计		**19,109,142,594.55**	**18,212,931,353.11**

公司法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

合并资产负债表（续）

2020年12月31日

编制单位：上海市北高新股份有限公司　　单位：元　币种：人民币

负债和股东权益	附注	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款	七、（十八）	1,949,500,000.00	1,206,000,000.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	七、（十九）	935,123,945.09	861,200,172.25
预收款项	七、（二十）	53,244,340.31	59,786,851.06
合同负债			
应付职工薪酬	七、（二十一）	7,392,213.00	7,952,380.72
应交税费	七、（二十二）	109,029,971.36	125,842,536.22
其他应付款	七、（二十三）	1,103,826,866.74	979,247,359.83
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	七、（二十四）	2,391,200,000.00	1,342,578,350.44
其他流动负债	七、（二十五）	66,529,654.86	34,336,042.50
流动负债合计		**6,615,846,991.36**	**4,616,943,693.02**
非流动负债：			
长期借款	七、（二十六）	1,789,350,211.89	3,722,769,368.71
应付债券	七、（二十七）	2,296,272,622.23	2,294,916,187.00
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	七、（二十八）	4,162,075.81	6,486,075.85
递延所得税负债	七、（十六）	25,282,465.95	22,261,235.88
其他非流动负债			
非流动负债合计		**4,115,067,375.88**	**6,046,432,867.44**
负债合计		**10,730,914,367.24**	**10,663,376,560.46**
股东权益：			
股本	七、（二十九）	1,873,304,804.00	1,873,304,804.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	七、（三十）	3,121,943,598.41	3,083,264,352.98
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	七、（三十一）	85,558,872.33	63,197,947.48
未分配利润	七、（三十二）	1,387,003,440.10	1,256,017,503.23
归属于母公司股东权益合计		**6,467,810,714.84**	**6,275,784,607.69**
少数股东权益		1,910,417,512.47	1,273,770,184.96
股东权益合计		**8,378,228,227.31**	**7,549,554,792.65**
负债和股东权益总计		**19,109,142,594.55**	**18,212,931,353.11**

公司法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

合并利润表

2020年

编制单位：上海市北高新股份有限公司　　单位：元　币种：人民币

项　目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	七、（三十三）	1,202,345,645.00	1,090,382,410.24
减：营业成本	七、（三十三）	573,588,314.35	533,236,789.57
税金及附加	七、（三十四）	115,141,685.79	67,751,954.27
销售费用	七、（三十五）	429,433.17	3,339,542.94
管理费用	七、（三十六）	58,356,500.70	69,932,476.49
研发费用			
财务费用	七、（三十七）	288,978,148.37	222,176,032.55
其中：利息费用		314,528,436.72	251,187,786.94
利息收入		25,660,965.43	29,452,667.88
加：其他收益	七、（三十八）	21,632,049.07	17,540,174.90
投资收益(损失以"－"号填列)	七、（三十九）	28,650,929.80	142,483,173.74
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		22,574,317.18	129,669,357.93
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以"-"号填列）			
净敞口套期收益（损失以"-"号填列）			
公允价值变动收益(损失以"－"号填列)	七、（四十）	29,540,591.09	25,687,445.02
信用减值损失（损失以"-"号填列）	七、（四十一）	-12,213,998.86	-2,181,587.85
资产减值损失（损失以"-"号填列）			
资产处置收益（损失以"-"号填列）	七、（四十二）	86,370.10	-72,131.42
二、营业利润（亏损以"-"号填列）		**233,547,503.82**	**377,402,688.81**
加：营业外收入	七、（四十三）	6,375,203.62	2,329,424.50
减：营业外支出	七、（四十四）	1,931,913.27	1,306,652.92
三、利润总额（亏损总额以"-"号填列）		**237,990,794.17**	**378,425,460.39**
减：所得税费用	七、（四十五）	56,078,165.97	110,438,769.02
四、净利润（净亏损以"-"号填列）		**181,912,628.20**	**267,986,691.37**
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以"－"号填列）		**181,912,628.20**	**267,986,691.37**
2. 终止经营净利润（净亏损以"－"号填列）			
（二）按所有权归属分类			
归属于母公司股东的净利润		**175,826,519.37**	**210,993,840.29**
少数股东损益		**6,086,108.83**	56,992,851.08
五、其他综合收益的税后净额		-	-
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额		-	
（一）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变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
六、综合收益总额		**181,912,628.20**	**267,986,691.37**
归属于母公司股东的综合收益总额		**175,826,519.37**	**210,993,840.29**
归属于少数股东的综合收益总额		**6,086,108.83**	**56,992,851.08**
七、每股收益			
（一）基本每股收益		0.09	0.11
（二）稀释每股收益		0.09	0.11

公司法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

合并现金流量表

2020年

编制单位：上海市北高新股份有限公司　　单位：元 币种：人民币

项　目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,599,726,161.60	827,007,164.21
收到的税费返还		-	90,815.80
收到其他与经营活动有关的现金	七、（四十六）	266,239,023.62	129,371,876.08
经营活动现金流入小计		**1,865,965,185.22**	**956,469,856.09**
购买商品、接受劳务支付的现金		3,076,037,997.12	682,984,364.10
支付给职工以及为职工支付的现金		47,625,366.67	48,827,754.91
支付的各项税费		250,831,210.98	311,318,283.02
支付其他与经营活动有关的现金	七、（四十六）	36,251,528.98	205,489,252.76
经营活动现金流出小计		**3,410,746,103.75**	**1,248,619,654.79**
经营活动产生的现金流量净额	七、（四十七）	**-1,544,780,918.53**	**-292,149,798.70**
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金			13,766,220.00
取得投资收益所收到的现金		6,076,612.59	9,810,173.50
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		133,031.00	70,938.00
收到其他与投资活动有关的现金	七、（四十六）	20,837,333.33	12,028,000.00
投资活动现金流入小计		**27,046,976.92**	**35,675,331.50**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		8,980,102.09	37,382,736.27
投资支付的现金		127,000,000.00	6,415,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	七、（四十六）	20,000,000.00	12,000,000.00
投资活动现金流出小计		**155,980,102.09**	**55,797,736.27**
投资活动产生的现金流量净额		**-128,933,125.17**	**-20,122,404.77**
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		875,320,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		875,320,000.00	
取得借款收到的现金		3,221,447,839.59	3,732,646,988.71
收到其他与筹资活动有关的现金	七、（四十六）		2,000,004.35
筹资活动现金流入小计		**4,096,767,839.59**	**3,734,646,993.06**
偿还债务支付的现金		3,281,976,996.41	2,613,100,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		460,653,326.20	416,229,843.65
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		44,250,000.00	4,360,303.33
支付其他与筹资活动有关的现金	七、（四十六）	48,000,000.00	3,469,040.96
筹资活动现金流出小计		**3,790,630,322.61**	**3,032,798,884.61**
筹资活动产生的现金流量净额		**306,137,516.98**	**701,848,108.45**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	七、（四十七）	**-1,367,576,526.72**	**389,575,904.98**
加：期初现金及现金等价物余额	七、（四十七）	2,139,409,178.04	1,749,833,273.06
六、期末现金及现金等价物余额	七、（四十七）	**771,832,651.32**	**2,139,409,178.04**

公司法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

合并股东权益变动表

2020年

编制单位：上海市北高新股份有限公司　　单位：元 币种：人民币

项目	本期金额												
	归属于母公司股东权益											少数股东权益	股东权益合计
	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	未分配利润	小计		
		优先股	永续债	其他									
一、上年期末余额：	1,873,304,804.00	-	-	-	3,083,264,352.98	-	-	-	63,197,947.48	1,256,017,503.23	6,275,784,607.69	1,273,770,184.96	7,549,554,792.65
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、本年期初余额	1,873,304,804.00	-	-	-	3,083,264,352.98	-	-	-	63,197,947.48	1,256,017,503.23	6,275,784,607.69	1,273,770,184.96	7,549,554,792.65
三、本年增减变动金额（减少以“-”号列示）	-	-	-	-	38,679,245.43	-	-	-	22,360,924.85	130,985,936.87	192,026,107.15	636,647,327.51	828,673,434.66
（一）综合收益总额										175,826,519.37	175,826,519.37	6,086,108.83	181,912,628.20
（二）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	742,340,000.00	742,340,000.00
1、股东投入的普通股											-	875,320,000.00	875,320,000.00
2、其他权益工具持有者投入资本											-		-
3、股份支付计入股东权益的金额											-		-
4、其他											-	-132,980,000.00	-132,980,000.00
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	22,360,924.85	-44,840,582.50	-22,479,657.65	-111,778,781.32	-134,258,438.97
1、提取盈余公积									22,360,924.85	-22,360,924.85	-		-
2、对股东的分配										-22,479,657.65	-22,479,657.65	-111,778,781.32	-134,258,438.97
3、其他											-		-
（四）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、资本公积转增股本											-		-
2、盈余公积转增股本											-		-
3、盈余公积弥补亏损											-		-
4、设定受益计划变动额结转留存收益											-		-
5、其他综合收益结转留存收益													
6、其他											-		-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-
1、本期提取											-		-
2、本期使用											-		-
（六）其他					38,679,245.43						38,679,245.43		38,679,245.43
四、本年期末余额	1,873,304,804.00	-	-	-	3,121,943,598.41	-	-	-	85,558,872.33	1,387,003,440.10	6,467,810,714.84	1,910,417,512.47	8,378,228,227.31

公司法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

合并股东权益变动表（续）

2020年

编制单位：上海市北高新股份有限公司　　单位：元 币种：人民币

项目	上期金额												
	归属于母公司股东权益											少数股东权益	股东权益合计
	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	未分配利润	小计		
		优先股	永续债	其他									
一、上年期末余额：	1,873,304,804.00				3,083,264,352.98		1,530,087.44		49,672,863.18	1,100,037,626.77	6,107,809,734.37	1,224,571,379.52	7,332,381,113.89
加：会计政策变更							-1,530,087.44		202,741.30	5,140,999.27	3,813,653.13		3,813,653.13
前期差错更正											-		-
同一控制下企业合并											-		-
其他											-		-
二、本年期初余额	1,873,304,804.00	-	-	-	3,083,264,352.98	-	-	-	49,875,604.48	1,105,178,626.04	6,111,623,387.50	1,224,571,379.52	7,336,194,767.02
三、本年增减变动金额（减少以“-”号列示）	-	-	-	-	-	-	-	-	13,322,343.00	150,838,877.19	164,161,220.19	49,198,805.44	213,360,025.63
（一）综合收益总额										210,993,840.29	210,993,840.29	56,992,851.08	267,986,691.37
（二）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、股东投入的普通股											-		-
2、其他权益工具持有者投入资本											-		-
3、股份支付计入股东权益的金额											-		-
4、其他											-		-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	13,322,343.00	-60,154,963.10	-46,832,620.10	-7,794,045.64	-54,626,665.74
1、提取盈余公积									13,322,343.00	-13,322,343.00	-		-
2、对股东的分配										-46,832,620.10	-46,832,620.10	-7,794,045.64	-54,626,665.74
3、其他											-		-
（四）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、资本公积转增股本											-		-
2、盈余公积转增股本											-		-
3、盈余公积弥补亏损											-		-
4、设定受益计划变动额结转留存收益											-		-
5、其他综合收益结转留存收益													
6、其他											-		-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、本期提取											-		-
2、本期使用											-		-
（六）其他											-		-
四、本年期末余额	1,873,304,804.00	-	-	-	3,083,264,352.98	-	-	-	63,197,947.48	1,256,017,503.23	6,275,784,607.69	1,273,770,184.96	7,549,554,792.65

公司法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

母公司资产负债表

2020年12月31日

编制单位：上海市北高新股份有限公司　　单位：元　币种：人民币

资　产	附注	期末余额	上年年末余额
流动资产：			
货币资金		254,667,186.60	269,247,758.85
交易性金融资产		54,100,679.50	54,610,820.60
衍生金融资产			
应收票据		41,000,000.00	
应收账款	十六、（一）	809,844.21	901,415.46
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	十六、（二）	4,207,751,656.91	4,002,206,586.25
存　货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		**4,558,329,367.22**	**4,326,966,581.16**
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十六、（三）	9,006,870,345.05	9,095,474,392.93
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		461,352,393.12	301,239,211.66
投资性房地产		296,724.32	307,927.93
固定资产		91,468.62	142,249.86
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		35,220.20	65,408.84
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			5,000,000.00
非流动资产合计		**9,468,646,151.31**	**9,402,229,191.22**
资产总计		**14,026,975,518.53**	**13,729,195,772.38**

公司法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

母公司资产负债表（续）

2020年12月31日

编制单位：上海市北高新股份有限公司　　单位：元　币种：人民币

负债和股东权益	附注	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款		1,949,500,000.00	1,206,000,000.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		90,000.00	
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬		3,447,277.02	4,997,478.00
应交税费		12,591,775.77	2,418,658.03
其他应付款		1,744,698,605.28	1,189,937,826.37
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		2,328,200,000.00	1,254,578,350.44
其他流动负债		38,564.00	
流动负债合计		**6,038,566,222.07**	**3,657,932,312.84**
非流动负债：			
长期借款		99,600,000.00	2,427,800,000.00
应付债券		2,296,272,622.23	2,294,916,187.00
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		23,099,182.14	18,918,616.73
其他非流动负债			
非流动负债合计		**2,418,971,804.37**	**4,741,634,803.73**
负债合计		**8,457,538,026.44**	**8,399,567,116.57**
股东权益：			
股本		1,873,304,804.00	1,873,304,804.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		3,132,902,639.64	3,094,223,394.21
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		77,616,844.25	55,255,919.40
未分配利润		485,613,204.20	306,844,538.20
股东权益合计		**5,569,437,492.09**	**5,329,628,655.81**
负债和股东权益总计		**14,026,975,518.53**	**13,729,195,772.38**

公司法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

母公司利润表

2020年

编制单位：上海市北高新股份有限公司　　单位：元　币种：人民币

项　目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	十六、（四）	**237,310,222.08**	**166,648,378.07**
减：营业成本	十六、（四）	9,944,903.10	268,529.15
税金及附加		2,475,406.94	1,643,653.75
销售费用			
管理费用		26,247,731.79	44,374,836.40
研发费用			
财务费用		326,401,581.07	314,390,224.34
其中：利息费用		330,400,979.21	317,188,216.85
利息收入		4,070,527.04	3,200,614.75
加：其他收益		14,728,609.66	10,329,197.68
投资收益(损失以"－"号填列)	十六、（五）	311,222,564.71	303,796,968.87
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		17,395,952.12	-15,393,801.30
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以"-"号填列）			
净敞口套期收益（损失以"-"号填列）			
公允价值变动收益(损失以"－"号填列)		29,603,040.36	18,429,342.72
信用减值损失（损失以"-"号填列）		-5,000.00	-3,000.00
资产减值损失（损失以"-"号填列）			
资产处置收益（损失以"-"号填列）			
二、营业利润（亏损以"-"号填列）		**227,789,813.91**	**138,523,643.70**
加：营业外收入			
减：营业外支出			306,652.92
三、利润总额（亏损总额以"-"号填列）		**227,789,813.91**	**138,216,990.78**
减：所得税费用		4,180,565.41	4,993,560.83
四、净利润（净亏损以"-"号填列）		**223,609,248.50**	**133,223,429.95**
（一）持续经营净利润（净亏损以"－"号填列）		**223,609,248.50**	**133,223,429.95**
（二）终止经营净利润（净亏损以"－"号填列）			
五、其他综合收益的税后净额		-	-
（一）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变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
六、综合收益总额		**223,609,248.50**	**133,223,429.95**
七、每股收益			
(一)基本每股收益			
(二)稀释每股收益			

公司法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

母公司现金流量表

2020年

编制单位：上海市北高新股份有限公司　　单位：元　币种：人民币

项　目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		144,670,894.46	7,132,634.76
收到其他与经营活动有关的现金		2,454,570,553.76	2,696,120,157.15
经营活动现金流入小计		**2,599,241,448.22**	**2,703,252,791.91**
购买商品、接受劳务支付的现金		4,312,534.79	198,691.29
支付给职工以及为职工支付的现金		33,717,970.99	34,440,831.81
支付的各项税费		8,525,789.53	8,946,029.62
支付其他与经营活动有关的现金		1,591,415,851.75	3,655,333,842.77
经营活动现金流出小计		**1,637,972,147.06**	**3,698,919,395.49**
经营活动产生的现金流量净额	十六、（六）	**961,269,301.16**	**-995,666,603.58**
二、投资活动产生的现金流量			
取得投资收益所收到的现金		12,826,612.59	19,190,770.17
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额			298.00
收到其他与投资活动有关的现金			1,470,445,636.75
投资活动现金流入小计		**12,826,612.59**	**1,489,636,704.92**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		11,967.00	116,991.32
投资支付的现金		127,000,000.00	1,150,896,438.91
支付其他与投资活动有关的现金			606,935,339.72
投资活动现金流出小计		**127,011,967.00**	**1,757,948,769.95**
投资活动产生的现金流量净额		**-114,185,354.41**	**-268,312,065.03**
三、筹资活动产生的现金流量			
取得借款收到的现金		2,649,500,000.00	3,462,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			2,000,004.35
筹资活动现金流入小计		**2,649,500,000.00**	**3,464,000,004.35**
偿还债务支付的现金		3,162,010,000.00	2,313,100,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		347,688,859.72	349,280,861.85
支付其他与筹资活动有关的现金			3,469,040.96
筹资活动现金流出小计		**3,509,698,859.72**	**2,665,849,902.81**
筹资活动产生的现金流量净额		**-860,198,859.72**	**798,150,101.54**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	十六、（六）	**-13,114,912.97**	**-465,828,567.07**
加：期初现金及现金等价物余额	十六、（六）	**267,778,722.24**	**733,607,289.31**
六、期末现金及现金等价物余额	十六、（六）	**254,663,809.27**	**267,778,722.24**

公司法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

母公司股东权益变动表

2020年

编制单位：上海市北高新股份有限公司　　单位：元 币种：人民币

项　目	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	未分配利润	股东权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额：	1,873,304,804.00				3,094,223,394.21				55,255,919.40	306,844,538.20	5,329,628,655.81
加：会计政策变更											-
前期差错更正											-
其他											-
二、本年期初余额	1,873,304,804.00	-	-	-	3,094,223,394.21	-	-	-	55,255,919.40	306,844,538.20	5,329,628,655.81
三、本年增减变动金额（减少以“-”号列示）	-	-	-	-	38,679,245.43	-	-	-	22,360,924.85	178,768,666.00	239,808,836.28
（一）综合收益总额										223,609,248.50	223,609,248.50
（二）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1．股东投入的普通股											-
2．其他权益工具持有者投入资本											-
3．股份支付计入股东权益的金额											-
4．其他											-
(三)利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	22,360,924.85	-44,840,582.50	-22,479,657.65
1、提取盈余公积									22,360,924.85	-22,360,924.85	-
2、对股东的分配										-22,479,657.65	-22,479,657.65
3、其他											-
（四）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、资本公积转增股本											-
2、盈余公积转增股本											-
3、盈余公积弥补亏损											-
4、设定受益计划变动额结转留存收益											-
5、其他综合收益结转留存收益											
6、其他											-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1．本期提取											-
2．本期使用											-
（六）其他					38,679,245.43						38,679,245.43
四、本年期末余额	1,873,304,804.00	-	-	-	3,132,902,639.64	-	-	-	77,616,844.25	485,613,204.20	5,569,437,492.09

公司法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

母公司股东权益变动表（续）

2020年

编制单位：上海市北高新股份有限公司　　单位：元 币种：人民币

项　目	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	未分配利润	股东权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额：	**1,873,304,804.00**				**3,094,223,394.21**	**-**	**1,530,087.44**		**41,730,835.10**	**231,951,399.66**	**5,242,740,520.41**
加：会计政策变更							-1,530,087.44		202,741.30	1,824,671.69	497,325.55
前期差错更正											-
其他											-
二、本年期初余额	**1,873,304,804.00**	-	-	-	**3,094,223,394.21**	-	-	-	**41,933,576.40**	**233,776,071.35**	**5,243,237,845.96**
三、本年增减变动金额（减少以“-”号列示）	-	-	-	-	-	-	-	-	**13,322,343.00**	**73,068,466.85**	**86,390,809.85**
（一）综合收益总额										133,223,429.95	**133,223,429.95**
（二）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1．股东投入的普通股											-
2．其他权益工具持有者投入资本											-
3．股份支付计入股东权益的金额											-
4．其他											-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	13,322,343.00	-60,154,963.10	**-46,832,620.10**
1、提取盈余公积									13,322,343.00	-13,322,343.00	-
2、对股东的分配										-46,832,620.10	**-46,832,620.10**
3、其他											-
（四）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、资本公积转增股本											-
2、盈余公积转增股本											-
3、盈余公积弥补亏损											-
4、设定受益计划变动额结转留存收益											
5、其他综合收益结转留存收益											-
6、其他											-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1．本期提取											-
2．本期使用											-
（六）其他											
四、本年期末余额	**1,873,304,804.00**	-	-	-	**3,094,223,394.21**	-	-	-	**55,255,919.40**	**306,844,538.20**	**5,329,628,655.81**

公司法定代表人：　　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
财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日

一、公司基本情况

（一）公司简介

公司名称：上海市北高新股份有限公司。

注册地址：上海市静安区共和新路3088弄2号1008室。

营业期限：1993-11-10 至 无固定期限。

注册资本：187330.4804万元。

法定代表人：罗岚。

（二）公司的行业性质、经营范围及主要产品或提供的劳务

公司行业性质：商业服务业。

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）。依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。

（三）公司历史沿革

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。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（以下简称"市北集团"）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，公司与市北集团签署《资产置换协议》，并于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市北集团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%）无偿划转至市北集团。

2012年8月23日，公司依据《资产置换协议》，将除人民币2亿元货币资金外的全部资产及负债与市北集团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，并向市北集团支付差价人民币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。

经公司第七届董事会第三十一次会议及2014年第二次临时股东大会审议通过，公司向市北集团发行股份购买市北集团持有的上海泛业投资顾问有限公司100%股权和上海市北生产性企业服务发展有限公司100%股权并募集配套资金。

2015年4月27日，公司收到中国证券监督管理委员会《关于核准上海市北高新股份有限公司向上海市北高新（集团）有限公司发行股份购买资产并募集配套资金的批复》（证监许可[2015]696号），核准本次的重大资产重组方案。

2015年5月28日，公司向市北集团发行股份购买资产完成，公司已收到市北集团缴纳的新增注册资本（股本）合计人民币145,827,372.00元，发行股份购买资产后公司注册资本（股本）变更为712,276,562.00元，业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具信会师报字[2015]第114308号验资报告验证。

2015年8月7日，公司收到配套募集资金认购款，本公司非公开发行人民币普通股股票48,020,517股，每股面值1.00元，发行价格每股9.91元。发行完成后，公司累计注册资本人民币760,297,079.00元，股本人民币760,297,079.00元。业经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具瑞华验字[2015]31160011号验资报告验证。

2016年2月23日，公司取得上海市工商行政管理局换发的《营业执照》，公司统一社会信用代码：913100006072255050。

经公司2016年第一次临时股东大会决议通过并经中国证券监督管理委员会证监许可[2016]1384号文《关于核准上海市北高新股份有限公司非公开发行股票的批复》核准，公司向包括公司控股股东市北集团在内的不超过10名特定对象非公开发行股票，市北集团以其持有的上海市北高新欣云投资

有限公司49%的股权参与认购，其他特定对象以现金方式认购。本公司本次非公开发行股票176,355,323股，每股面值1.00元，发行价格每股15.31元。

2016年8月19日，公司已收到市北集团及其他6名投资者缴纳的新增注册资本人民币176,355,323.00元。发行完成后，公司累计注册资本人民币936,652,402.00元，股本人民币936,652,402.00元。业经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具瑞华验字[2016]31160012号验资报告验证。

经公司于2017年3月27日召开的第八届董事会第十三次会议及2017年4月20日召开的2016年度股东大会审议通过，公司以资本公积转增股本方式向全体股东每10股转增10股，转增完成后公司总股本由936,652,402股增加至1,873,304,804股。2017年11月3日，公司办妥工商变更登记手续，公司累计注册资本人民币1,873,304,804.00元，股本人民币1,873,304,804.00元。

（四）财务报告的批准报出

本财务报表业经本公司董事会批准报出。

（五）合并财务报表范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，包括本公司及本公司控制的子公司。本公司2020年度纳入合并范围的子公司共15家，其中：本公司本年度合并范围比上年增加2家。详见本附注九"在其他主体中的权益"。

本公司及各子公司主要从事房地产开发及园区产业载体运营管理及咨询服务业务。

二、财务报表的编制基础

（一）编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。根据实际发生的交易和事项，按照中华人民共和国财政部 (以下简称"财政部") 颁布的企业会计准则的要求进行编制。

此外，本公司的财务报表同时符合中国证券监督管理委员会（以下简称"证监会"）2014 年修订的《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》有关财务报表及其附注的披露要求。

（二）持续经营

本公司董事会相信本公司拥有充足的营运资金，将能自本财务报表批准日后不短于12个月的可预见未来期间内持续经营。因此，董事会继续以持续经营为基础编制本公司年度财务报表。

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、完整地反映了公司报告期的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

（二）会计期间

采用公历年制，自公历每年 1 月 1 日至 12 月 31 日为一个会计年度。

（三）营业周期

本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

（四）记账本位币

以人民币作为记账本位币。

（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

本公司取得对另一个或多个企业(或一组资产或净资产) 的控制权且其构成业务的，该交易或事项构成企业合并。企业合并分为同一控制下的企业合并和非同一控制下的企业合并。参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。

对于非同一控制下企业合并，购买方在判断取得的生产经营活动或资产的组合是否构成一项业务时，将考虑是否选择采用"集中度测试"的简化判断方式。如果该组合通过集中度测试，则判断为不构成业务。如果该组合未通过集中度测试，仍应按照业务条件进行判断。

当本公司取得了不构成业务的一组资产或净资产时，应将购买成本按购买日所取得各项可辨认资产、负债的相对公允价值基础进行分配，不按照以下企业合并的会计处理方法进行处理。

1、同一控制下企业合并

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最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中本公司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。

2、非同一控制下的企业合并

本公司在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值为合并成本，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管理费用于发生时计入当期损益。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；本公司在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时，对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以及合并成本的计量进行复核；经复核后合并成本仍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，其差额计入当期损益。

企业合并中取得的被合并方除无形资产外的其他各项资产（不仅限于被合并方原已确认的资产），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照公允价值计量；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，其公允价值能够可靠计量的，单独确认为负债并按照公允价值计量。

（六）合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。本公司将所控制的全部主体（包括企业、被投资单位中可分割的部分，以及企业所控制的结构化主体等）纳入合并财务报表的合并范围。

企业持有被投资方半数或以下的表决权，但综合考虑下列事实和情况后，判断企业持有的表决权足以使其目前有能力主导被投资方相关活动的，视为企业对被投资方拥有权力：①企业持有的表决权相对于其他投资方持有的表决权份额的大小，以及其他投资方持有表决权的分散程度；②企业和其他投资方持有的被投资方的潜在表决权，如可转换公司债券、可执行认股权证等；③其他合同安排产生的权利； ④被投资方以往的表决权行使情况等其他相关事实和情况。

当表决权不能对被投资方的回报产生重大影响时，如仅与被投资方的日常行政管理活动有关，并且被投资方的相关活动由合同安排所决定，本公司需要评估这些合同安排，以评价其享有的权利是否足够使其拥有对被投资方的权力。

本公司可能难以判断其享有的权利是否足以使其拥有对被投资方的权力。在这种情况下，本公司应当考虑其具有实际能力以单方面主导被投资方相关活动的证据，从而判断其是否拥有对被投资方的权力。本公司应考虑的因素包括但不限于：①本公司能否任命或批准被投资方的关键管理人员；②本公司能否出于其自身利益决定或否决被投资方的重大交易；③本公司能否掌控被投资方董事会等类似权力机构成员的任命程序，或者从其他表决权持有人手中获得代理权；④本公司与被投资方的关键管理人员或董事会等类似权力机构中的多数成员是否存在关联方关系。

本公司与被投资方之间存在某种特殊关系的，在评价本公司是否拥有对被投资方的权力时，应当适当考虑这种特殊关系的影响。特殊关系通常包括：被投资方的关键管理人员是企业的现任或前任职工、被投资方的经营依赖于本公司、被投资方活动的重大部分有本公司参与其中或者是以本公司的名义进行、本公司自被投资方承担可变回报的风险或享有可变回报的收益远超过其持有的表决权或其他类似权利的比例等。

本公司在判断是否控制被投资方时，应当确定其自身是以主要责任人还是代理人的身份行使决策权，在其他方拥有决策权的情况下，还需要确定其他方是否以其代理人的身份代为行使决策权。

本公司通常应当对是否控制被投资方整体进行判断。但极个别情况下，有确凿证据表明同时满足下列条件并且符合相关法律法规规定的，本公司应当将被投资方的一部分（以下简称"该部分"）视为被投资方可分割的部分（单独主体），进而判断是否控制该部分（单独主体）：①该部分的资产

是偿付该部分负债或该部分其他权益的唯一来源，不能用于偿还该部分以外的被投资方的其他负债；②除与该部分相关的各方外，其他方不享有与该部分资产相关的权利，也不享有与该部分资产剩余现金流量相关的权利。

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、会计期间应与本公司一致。如果子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。合并财务报表以母公司和其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，在抵销母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易后，由母公司编制。

母公司向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，全额抵销"归属于母公司所有者的净利润"。

子公司向母公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照母公司对该子公司的分配比例在"归属于母公司所有者的净利润"和"少数股东损益"之间分配抵销。

子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照母公司对出售方子公司的分配比例在"归属于母公司所有者的净利润"和"少数股东损益"之间分配抵销。

子公司持有母公司的长期股权投资，视为企业公司的库存股，作为所有者权益的减项，在合并资产负债表中所有者权益项目下以"减：库存股"项目列示。子公司相互之间持有的长期股权投资，将长期股权投资与其对应的子公司所有者权益中所享有的份额相互抵销。

因抵销未实现内部销售损益导致合并资产负债表中资产、负债的账面价值与其在所属纳税主体的计税基础之间产生暂时性差异的，在合并资产负债表中确认递延所得税资产或递延所得税负债，同时调整合并利润表中的所得税费用，但与直接计入所有者权益的交易或事项及企业合并相关的递延所得税除外。

少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以"少数股东权益"项目列示。少数股东损益，在合并利润表中净利润项目下以"少数股东损益"项目列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，调整合并资产负债表的期初数，并将该子公司以及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，将该子公司以及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一直存在。

因非同一控制下企业合并或其他方式增加的子公司以及业务，不调整合并资产负债表的期初数，将该子公司以及业务购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将该子公司以及业务购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并时，对于购买日之前持有的被购买方股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，

公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益以及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。

本公司在报告期内处置子公司以及业务，不调整合并资产负债表的期初数；将该子公司以及业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；将该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，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之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益、其他所有者权益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

本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，如果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，则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。

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

（七）合营安排的分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注（十五）长期股权投资中所述的会计政策处理。

本公司作为合营方对共同经营，确认本公司单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本公司单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

当本公司作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经

营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本公司仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本公司向共同经营投出或出售资产的情况，本公司全额确认该损失；对于本公司自共同经营购买资产的情况，本公司按承担的份额确认该损失。

（八）现金及现金等价物的确定标准

现金为公司库存现金、可以随时用于支付的存款及其他货币资金；现金等价物为公司持有的期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

（九）外币业务和外币报表折算

外币业务按交易发生日的即期汇率作为折算汇率折算为人民币入账。

外币货币性项目余额按资产负债表日国家外汇管理局公布的基准汇率折算为人民币，所产生的汇兑差额除属于与购建符合资本化条件的资产相关，在购建期间专门外币资金借款产生的汇兑损益按借款费用资本化的原则处理外，其余均直接计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额计入当期损益或其他综合收益。

（十）金融工具

金融工具是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

1、金融工具的确认和初始计量：

金融资产和金融负债在本公司成为相关金融工具合同条款的一方时，于资产负债表内确认。

除不具有重大融资成分的应收账款外，在初始确认时，金融资产及金融负债均以公允价值计量。对于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，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。对于不具有重大融资成分的应收账款，本公司按照根据附注三、（二十五）收入的会计政策确定的交易价格进行初始计量。

2、金融资产的分类

本公司通常根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，在初始确认时将金融资产分为不同类别：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

除非本公司改变管理金融资产的业务模式，在此情形下，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分

类为以摊余成本计量的金融资产：

- 本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；

- 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：

- 本公司管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；

- 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

对于非交易性权益工具投资，本公司可在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本公司将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，如果能够消除或显著减少会计错配，本公司可以将本应以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

管理金融资产的业务模式，是指本公司如何管理金融资产以产生现金流量。业务模式决定本公司所管理金融资产现金流量的来源是收取合同现金流量、出售金融资产还是两者兼有。本公司以客观事实为依据、以关键管理人员决定的对金融资产进行管理的特定业务目标为基础，确定管理金融资产的业务模式。

本公司对金融资产的合同现金流量特征进行评估，以确定相关金融资产在特定日期产生的合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。其中，本金是指金融资产在初始确认时的公允价值；利息包括对货币时间价值、与特定时期未偿付本金金额相关的信用风险、以及其他基本借贷风险、成本和利润的对价。此外，本公司对可能导致金融资产合同现金流量的时间分布或金额发生变更的合同条款进行评估，以确定其是否满足上述合同现金流量特征的要求。

3、金融资产的后续计量

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失(包括利息和股利收入)计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

（2）以摊余成本计量的金融资产

初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任

何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

（3）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

（4）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。股利收入计入损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

4、金融负债的分类和后续计量

本公司将金融负债分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债及以摊余成本计量的金融负债。

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

该类金融负债包括交易性金融负债(含属于金融负债的衍生工具)和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

初始确认后，对于该类金融负债以公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，产生的利得或损失(包括利息费用)计入当期损益。

（2）以摊余成本计量的金融负债

初始确认后，对其他金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

5、金融资产及金融负债的列报

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，没有相互抵消。但是，同时满足下列条件的以相互抵消后的净额在资产负债表内列示：

- 本公司具有抵消已确认金额的法定权力，且该种法定权力是当前可执行的；
- 本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

6、金融资产和金融负债的转移及终止确认

金融资产在满足下列条件之一时，将被终止确认：

（1） 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；

（2） 该金融资产已转移，且本公司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；

（3） 该金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是未保留对该金融资产的控制。

金融资产转移整体满足终止确认条件的，本公司将下列两项金额的差额计入当期损益：

- 被转移金融资产在终止确认日的账面价值；

- 因转移金融资产而收到的对价；

金融负债 (或其一部分) 的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债 (或该部分金融负债) 。

7、金融资产的减值

本公司以预期信用损失为基础，对以下项目进行减值会计处理并确认损失准备：

-以摊余成本计量的金融资产；

-以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资。

本公司持有的其他以公允价值计量的金融资产不适用预期信用损失模型，包括以公允价值计量且其变动计入当期损益的权益工具投资，指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，以及衍生金融资产。

（1）预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

在计量预期信用损失时，本公司需考虑的最长期限为企业面临信用风险的最长合同期限(包括考虑续约选择权)。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。

未来12个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后12个月内 (若金融工具的预计存续期少于12个月，则为预计存续期)可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

对于应收账款，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。本公司基于历史信用损失经验、使用准备矩阵计算上述金融资产的预期信用损失，相关历史经验根据资产负债表日应收对象的特定因素、以及对当前状况和未来经济状况预测的评估进行调整。

除应收账款外，本公司对满足下列情形的金融工具按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量其损失准备，对其他金融工具按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备：① 该金融工具在资产负债表日只具有较低的信用风险；或② 该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

1）具有较低的信用风险

如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即便较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低应收对象履行其合同现金流量义务的能力，该金融工具被视为具有较低的信用风险。

2）信用风险显著增加

本公司通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本公司考虑的信息包括：① 债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；② 已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级(如有) 的严重恶化；③ 已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；④ 现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本公司的还款能力产生重大不利影响。

根据金融工具的性质，本公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本公司可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类。

（2）已发生信用减值的金融资产

本公司在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：①发行方或债务人发生重大财务困难；②债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；③本公司出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；④债务人很可能破产或进行其他财务重组；⑤发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

（3）预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

（4）核销

如果本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本公司确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是，按照本公司收回到期款项的程序，被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

8、权益工具

本公司发行权益工具收到的对价扣除交易费用后，计入股东权益。回购本公司权益工具支付的对价和交易费用，减少股东权益。

（十一）应收票据及应收款项

1、应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本公司认为所持有的银行承兑汇票的承兑银行信用评级较高，不存在重大的信用风险，也未计提损失准备。本公司持有的商业承兑汇票的预期信用损失的确定方法及会计处理方法与应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法一致。

2、应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

对于不含重大融资成分的应收款项，本公司采用预期信用损失的简化模型，即始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。对于包含重大融资成分的应收款项，选择采用预期信用损失的简化模型，即始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

如果有客观证据表明某项应收账款已经发生信用减值，则本公司对该应收账款单项确定预期信用损失。除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项　目	确定组合的依据	计提坏账准备方法
账龄组合	本组合以应收款项的不同账龄作为信用风险特征。	预期平均损失率
关联方组合	本组合为风险较低应收关联方的应收款项	不计提

对于账龄组合，在计量应收款项预期信用损失时对于应收账款的预期信用损失，使用迁徙率模型，以历史违约率为基础并根据前瞻性估计予以调整。以此为基础确定预期信用损失率如下：

房产销售、租赁业务组合

账　龄	预期平均损失率（%）
合同约定收款期内	0
超过合同约定收款期3个月以内	10
超过合同约定收款期3个月以外	100

非房产销售、租赁业务组合

账　龄	预期平均损失率（%）
半年以内	0
半年至1年	10
1至2年	30

账　龄	预期平均损失率（%）
2至3年	80
3年以上	100

（十二）其他应收款

其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本公司依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来12个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。除了单项评估信用风险的其他应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项　目	确定组合的依据	计提坏账准备方法
账龄组合	以其他应收款的账龄为信用风险特征划分组合 本组合以其他应收款的不同账龄作为信用风险特征	预期平均损失率
押金保证金组合	信用风险较低的其他应收款：押金、保证金	不计提
关联方组合	本组合为风险较低应收关联方的其他应收款	不计提

对于账龄组合，按历史逾期账龄损失率考虑前瞻性信息确定，预期信用损失率如下：

账　龄	预期平均损失率（%）
半年以内	0
半年至1年	10
1至2年	30
2至3年	80
3年以上	100

（十三）存货

1、存货的分类

房地产开发企业存货主要包括开发成本、开发产品、拟开发土地、低值易耗品等。

① 开发用土地的核算方法：

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

② 公共配套设施费用的核算方法：

不能有偿转让的公共配套设施：按面积分配记入可售建筑的开发产品成本。

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，项目完工并验收合格并取得测绘面积，达到可销售状态转开发产品，尚未决算的，按预计成本记入开发产品，并在决算后按实际发生数与预计成本的差额调整开发产品。

④ 开发产品按已归集的成本入账，销售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。

2、存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备；对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，可合并计提存货跌价准备。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

3、存货的盘存制度为永续盘存制。

4、低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销。

（十四）终止经营及持有待售

1、终止经营

终止经营，是指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。

本公司对于当期列报的终止经营，在当期利润表中分别列示持续经营损益和终止经营损益，并在比较期间的利润表中将原来作为持续经营损益列报的信息重新作为可比会计期间的终止经营损益列报。

2、持有待售组成部分或非流动资产确认标准

本公司主要通过出售而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值时，将该非流动资产或处置组划分为持有待售类别。

处置组，是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

- 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，该非流动资产或处置组在其当前状况下即可立即出售；

- 出售极可能发生，即本公司已经就一项出售计划作出决议且已与其他方签订了具有法律约束力的购买协议，预计出售将在一年内完成。

3、持有待售资产的会计处理方法

本公司对于持有待售的固定资产，调整该项固定资产的预计净残值，使该项固定资产的预计净残值能够反映其公允价值减去处置费用后的金额，但不得超过符合持有待售条件时该项固定资产的原账面价值，原账面价值高于调整后预计净残值的差额，作为资产减值损失计入当期损益。

符合持有待售条件的无形资产等其他非流动资产或处置组，比照上述原则处理，但不包括递延所得税资产、《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》规范的金融资产、以公允价值计量的投资性房地产和生物资产、保险合同中产生的合同权利。

某项非流动资产或处置组被划归为持有待售，但后来不再满足持有待售的划分条件或非流动资产从持有待售的处置组中移除时，本公司停止将其划归为持有待售资产，并按照下列两项金额中较低者计量：①被划归为持有待售之前的账面价值，按照其假定在没有被划归为持有待售的情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；②决定不再出售之日的可收回金额。

（十五）长期股权投资

1、投资成本的初始计量

（1） 企业合并中形成的长期股权投资

A. 如果是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合并对价之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

合并方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。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

合并发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

购买方作为合并对价发行的权益性证券直接相关的的交易费用，应当冲减资本公积—资本溢价或股本溢价，资本公积—资本溢价或股本溢价不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润；购买方作为合并对价发行的债务性证券直接相关的交易费用，计入债务性证券的初始确认金额。

通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并的，判断多次交易是否属于"一揽子交易"，并根据不同情况分别作出处理。

①属于一揽子交易的，合并方应当将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。通过多次交易分步实现的企业合并，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作为一揽子交易进行会计处理: a、这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的;b、这些交易整体才能达成一项完整的商业结果;c、一项交易的发生取决于至少一项其他交易的发生;d、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。

②不属于"一揽子交易"的，在取得控制权日，合并方应按照以下步骤进行会计处理：

a、确定同一控制下企业合并形成的长期股权投资的初始投资成本。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。

b、长期股权投资初始投资成本与合并对价账面价值之间的差额的处理。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，调整资本公积（资本溢价或股本溢价）；资本公积不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。

c、合并日之前持有的股权投资，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理，直至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进行会计处理；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益应按比例结转，处置后的剩余股权改按金融工具进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益应全部结转。

d、编制合并财务报表。合并方在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得日与合并方与被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日与合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

B、非同一控制下企业合并形成的长期股权投资，以企业合并成本作为初始投资成本。企业合并成本包括购买日购买方为取得被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。

购买方为企业合并而发生的审计费用、评估费用、法律服务费用等中介费用以及其他相关管理

费用于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，以购买日之前所持所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的的初始投资成本。

（2）其他方式取得的长期股权投资

以支付现金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。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

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。为发行权益性证券支付给有关证券承销机构等的手续费、佣金等与证券发行直接相关的费用，不构成取得长期股权投资的成本。该部分费用应自所发行证券的溢价发行收入中扣除，溢价收入不足冲减的，应依次冲减盈余公积和未分配利润。

通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，如非货币性资产交换具有商业实质且换出资产的公允价值能够可靠计量的情况下，换入的长期股权投资按照换出资产的公允价值和应支付的相关税费作为初始投资成本；有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠的，对于换入的长期股权投资，应当以换入资产的公允价值和应支付的相关税费作为换入资产的初始计量金额；不满足上述前提的非货币性资产交换，换入的长期股权投资以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，企业将放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本确认为投资成本，放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，计入当期损益。企业已对债权计提减值准备的，应当先将该差额冲减减值准备，减值准备不足以冲减的部分，计入当期损益。

2、后续计量及损益确认

（1） 后续计量

本公司对子公司投资采用成本法核算，按照初始投资成本计价。追加或收回投资时调整长期股权投资的成本。

本公司对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算，除非投资符合持有待售资产的条件。长期股权投资的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，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的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，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

本公司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

余股权应当改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》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，应当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。

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，应当改按权益法核算，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，应当改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》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。

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

（2）损益调整

成本法下，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，本公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益，不论有关利润分配是属于对取得投资前还是取得投资后被投资单位实现净利润的分配。

权益法下，本公司取得长期股权投资后，应当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。投资企业按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。投资企业确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，投资企业负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，投资企业在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

投资企业在确认应享有被投资单位净损益的份额时，应在被投资单位账面净利润的基础上考虑以下因素：①被投资单位与本公司采用的会计政策或会计期间不一致，按本公司会计政策或会计期间对被投资单位的财务报表进行调整；②以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认；③对本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销；④本公司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，应当全额确认。

在持有投资期间，被投资单位能够提供合并财务报表的，应当以合并财务报表中的净利润和其

他权益变动为基础核算。

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。

3、确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照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。合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。合营安排分为共同经营和合营企业。

重大影响，是指对一个企业的财务和经营政策有参与决策的权利，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。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，应当考虑本公司和其他方持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为联营企业。

4、长期股权投资减值测试方法及减值准备计提方法

（1）在资产负债表日根据内部及外部信息以确定对子公司、合营公司或联营公司的长期股权投资是否存在减值的迹象，对存在减值迹象的长期股权投资进行减值测试，估计其可收回金额。

可收回金额的估计结果表明长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，长期股权投资的账面价值会减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的减值准备。

可收回金额是指资产（或资产组、资产组组合，下同）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。

资产的公允价值减去处置费用后的净额，是根据公平交易中销售协议价格减去可直接归属于该资产处置费用的金额确定。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的税前折现率对其进行折现后的金额加以确定。

（2）长期股权投资减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

（十六）投资性房地产

投资性房地产是指能够单独计量和出售的，为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。

本公司按照成本对投资性房地产进行初始计量。在资产负债表日采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。在成本模式下，建筑物的折旧方法和减值准备的方法与本公司固定资产的核算方法一致，土地使用权的摊销方法和减值准备的方法与本公司无形资产的核算方法一致。当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，应当终止确认该项投资性房

地产。本公司出售、转让、报废投资性房地产或者发生投资性房地产毁损，应当将处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。期末，本公司按投资性房地产的减值迹象判断是否应当计提减值准备，当投资性房地产可收回金额低于账面价值时，则按其差额计提投资性房地产减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间均不再转回。

（十七）固定资产

1、 固定资产的确认条件

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本公司；② 该固定资产的成本能够可靠地计量。

2、 固定资产的计价方法

（1）购入的固定资产，以实际支付的买价、包装费、运输费、安装成本、交纳的有关税金以及为使固定资产达到预定可使用状态前发生的可直接归属于该资产的其他支出计价；

（2）自行建造的固定资产，按建造过程中实际发生的全部支出计价；

（3）投资者投入的固定资产，按投资各方确认的价值入账；

（4）固定资产的后续支出，根据这些后续支出是否能够提高相关固定资产原先预计的创利能力，确定是否将其予以资本化；

（5）盘盈的固定资产，按同类或类似固定资产的市场价格，减去按该项资产的新旧程度估计的价值损耗后的余额，作为入账价值。如果同类或类似固定资产不存在活跃市场的，按该项固定资产的预计未来现金流量现值，作为入账价值；

（6）接受捐赠的固定资产，按同类资产的市场价格，或根据所提供的有关凭证计价；接受捐赠固定资产时发生的各项费用，计入固定资产价值。

3、固定资产折旧

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、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率，预计净残值率 5%，各类固定资产折旧年限和折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	20—40	5	2.38-4.75
专用设备	年限平均法	10	5	9.5
运输设备	年限平均法	5	5	19
通用设备	年限平均法	5	5	19

如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为本公司提供经济效益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

融资租赁方式租入的固定资产，能够合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

4、固定资产减值测试方法、减值准备计提方法：

本公司在每期末判断固定资产是否发生可能存在减值的迹象。

固定资产存在减值的，估计其可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

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

固定资产减值损失确认后，减值固定资产的折旧在未来期间做相应的调整，以使该固定资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的固定资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

（十八）在建工程

1、在建工程核算原则

在建工程按实际成本核算。在工程达到预定可使用状态时转入固定资产。

2、在建工程结转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，按照估计的价值转入固定资产，并按照本公司固定资产折旧政策计提折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价格，但不调整原已计提的折旧额。

3、在建工程减值测试以及减值准备的计提方法

本公司在每期末判断在建工程是否存在可能发生的减值迹象，包括：① 长期停建并且预计在未来 3 年内不会重新开工的在建工程；② 所建项目无论在性能上，还是在技术上已经落后，并且给本公司带来的经济利益具有很大的不确定性；③ 其他足以证明在建工程已发生减值的情形。

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，本公司以单项在建工程为基础估计其可收回金额。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。在建工程减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

（十九）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。

本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，计入相关的资产成本；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。

借款费用同时满足以下条件时开始资本化：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支付的现金、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估计或生产活动已经开始。

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者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。该项中断如果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，购建累计资产支出超过专门借款部分的资产支出期初期末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。

在资本化期间内，外币专门借款本金及其利息的汇兑差额，应当予以资本化，计入符合资本化

条件的资产的成本。而除外币专门借款之外的其他外币借款本金及其利息所产生的汇兑差额应当作为财务费用，计入当期损益。

（二十）无形资产

1、无形资产的计价方法

（1）初始计量

无形资产按取得时的实际成本计量，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。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。

（2）后续计量

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，在为本公司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公司带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的有形资产，不予摊销。

在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核。如果有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，估计其使用寿命，并在为本公司带来经济利益的期限内按直线法摊销。

2、对于使用寿命有限的无形资产的使用寿命的估计

项目	预计使用寿命(年)	依据
软件	5	受益期

3、无形资产减值准备

对于使用寿命有限的无形资产，如果有明显的减值迹象的，期末进行减值测试。减值迹象包括以下情形：①某项无形资产已被其他新技术等所替代，使其为企业创造经济利益的能力受到重大不利影响；②某项无形资产的市价在当期大幅下跌,剩余摊销年限内预期不会恢复；③ 某项无形资产已超过法律保护期限，但仍然具有部分使用价值；④ 其他足以证明某项无形资产实质上已经发生了减值的情形。

对于使用寿命不确定的无形资产，每期末进行减值测试。

无形资产存在减值的，估计其可收回金额。可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

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

无形资产减值损失确认后，减值无形资产的折耗或者摊销费用在未来期间做相应的调整，以使

该无形资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的无形资产账面价值（扣除预计净残值）。

无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

（二十一）商誉

1、商誉的确认

因非同一控制下企业合并形成的商誉，其初始成本是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。

2、商誉的减值测试和减值准备的计提方法

本公司在期末终了时对商誉进行减值测试。对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或资产组组合时，按照各资产组或资产组组合的公允价值占资产组或资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或资产组组合的账面价值占资产组或资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

在对包含商誉的相关资产组或资产组组合进行减值测试时，如果与商誉相关的资产组或资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或资产组组合进行减值测试，计算其可收回金额，并与相关账面价值进行比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

商誉减值损失在发生时计入当期损益，在以后会计期间不再转回。

（二十二）长期待摊费用

1、长期待摊费用的定义和计价方法

长期待摊费用是指已经发生但应由本期和以后期间负担的摊销期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用按实际成本计价。

2、摊销方法

长期待摊费用在受益期限内平均摊销。租入固定资产改良支出在租赁期限与租赁资产尚可使用年限两者孰短的期限内平均摊销。子公司筹建费用在子公司开始生产经营当月起一次计入开始生产经营当月的损益。

（二十三）职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。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职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币

性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等。离职后福利计划包括设定提存计划。采用设定提存计划的，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本公司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，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

（二十四）预计负债

本公司涉及诉讼、债务担保等事项时，如果该事项很可能需要未来以交付资产或提供劳务、其金额能够可靠计量的，确认为预计负债。

1、预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，应当确认为预计负债：

a. 该义务是本公司承担的现时义务；

b. 履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；

c. 该义务的金额能够可靠地计量。

2、预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

（二十五）收入

收入是本公司在日常活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东投入资本无关的经济利益的总流入。

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时，确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取

的款项。本公司确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。预期将退还给客户的款项作为退货负债，不计入交易价格。

满足下列条件之一时，本公司属于在某一段时间内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

1）客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；

2）客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；

3）本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司会考虑下列迹象：

1）本公司就该商品或服务享有现时收款权利；

2）本公司已将该商品的实物转移给客户；

3）本公司已将该商品的法定所有权或所有权上的主要风险和报酬转移给客户；

4）客户已接受该商品或服务等。

1、房地产销售收入：

（1）开发产品

已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，即开发产品的控制权已经转移给买方；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入；并且该项目已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

（2）分期收款销售

在开发产品已经完工并验收合格，签订了分期收款销售合同并履行了合同规定的义务，相关的经济利益很可能流入，并且该开发产品成本能够可靠地计量时，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定收入金额；应收的合同或协议价款与其公允价值间的差额，在合同或协议期间内采用实际利率法进行摊销，计入当期损益。

（3）出租物业收入确认方法

按租赁合同、协议约定的承租日期（有免租期的考虑免租期）与租金额，在相关租金已经收到或取得了收款的证据时确认出租物业收入的实现。具体按以下标准确认：

A 具有承租人认可的租赁合同、协议或其他结算通知书；

B 履行了合同规定的义务，且价款已经取得或确信可以取得；

C 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。

2、提供劳务收入

本公司对外提供的劳务收入，根据已完成劳务的进度在一段时间内确认收入，其中，已完成劳务的进度按照已发生的成本占预计总成本的比例确定。于资产负债表日，本公司对已完成劳务的进度进行重新估计，以使其能够反映履约情况的变化。

本公司按照已完成劳务的进度确认收入时，对于本公司已经取得无条件收款权的部分，确认为应收账款，其余部分确认为合同资产，并对应收账款和合同资产以预期信用损失为基础确 认损失准备；如果本公司已收或应收的合同价款超过已完成的劳务，则将超过部分确认为合同负债。本公司对于同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

3、使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

4、利息收入

按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

5、租赁收入

按租赁合同、协议约定的承租日期（有免租期的考虑免租期）与租金额，在相关租金已经收到或取得了收款的证据时确认出租物业收入的实现。具体按以下标准确认：

A 具有承租人认可的租赁合同、协议或其他结算通知书；

B 履行了合同规定的义务，且价款已经取得或确信可以取得；

C 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。

（二十六）合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

为取得合同发生的增量成本是指本公司不取得合同就不会发生的成本。该成本预期能够收回的，本公司将其作为合同取得成本确认为一项资产。本公司为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出于发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本，不属于存货等其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，本公司将其作为合同履约成本确认为一项资产：

1）该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用(或类似费用) 、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；

2）该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；

3）该成本预期能够收回。

合同取得成本确认的资产和合同履约成本确认的资产（以下简称"与合同成本有关的资产"）采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

当与合同成本有关的资产的账面价值高于下列两项的差额时，本公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

1）本公司因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；

2）为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

（二十七）政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产，但不包括政府作为公司所有者投入的资本。政府补助在能够满足政府补助所附条件，并能够收到时，予以确认。 政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助作为与资产相关的政府补助。本公司取得的与资产相关之外的其他政府补助作为与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，将其整体归类为与收益相关的政府补助。

与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

（二十八）递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，视同暂时性差异确认相应的递延所得税资产。

对于商誉的初始确认产生的暂时性差异，不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异，不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。在资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以公司很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。对子公司及联营企业投资相关的暂时性差异产生的递延所得税资产和递延所得税负债，予以确认。但本公司能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回的，不予确认。

（二十九）经营租赁、融资租赁

1、经营租赁的会计处理

（1）本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。其他方法更为系统合理的，可以采用其他方法。本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本公司承担的与租赁相关的费用时，本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）本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，确认为租赁收入。其他方法更为系统合理的，可以采用其他方法。本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收入确认相同的基础分期计入当期收益。

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

2、融资租赁的会计处理

（1）融资租入资产

本公司按租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值中较低者作为租入资产的入账价值，按自有固定资产的折旧政策计提折旧；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；按自有固定资产的减值准备政策进行减值测试和计提减值准备。本公司采用实际利率法对未确认融资费用，在资产租赁期内摊销，计入财务费用。本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

本公司在租赁开始日，将应收融资租赁款和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。本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。

（三十）套期会计

套期会计方法，是指本公司将套期工具和被套期项目产生的利得或损失在相同会计期间计入当期损益(或其他综合收益) 以反映风险管理活动影响的方法。

被套期项目是使本公司面临现金流量变动风险，且被指定为被套期对象的、能够可靠计量的项目。本公司指定为被套期项目主要为使本公司面临外汇风险的外币借款和利率风险的浮动利率借款。

套期工具，是指本公司为进行套期而指定的、其现金流量变动预期可抵销被套期项目的现金流量变动的金融工具。本公司将外汇衍生工具的远期要素单独分拆，只将排除远期要素后的部分指定为套期工具。

本公司在套期开始日及以后期间持续地对套期关系是否符合套期有效性要求进行评估。套期有效性，是指套期工具的现金流量变动能够抵销被套期风险引起的被套期项目现金流量变动的程度。套期工具的现金流量变动大于或小于被套期项目的现金流量变动的部分为套期无效部分。

现金流量套期满足运用套期会计方法条件的，套期工具产生的利得或损失中属于套期有效的部分，作为现金流量套期储备，本公司将其计入其他综合收益。现金流量套期储备的金额，按照下列两项的绝对额中较低者确定：① 套期工具自套期开始的累计利得或损失；② 被套期项目自套期开始的预计未来现金流量现值的累计变动额。

每期计入其他综合收益的现金流量套期储备的金额为当期现金流量套期储备的变动额。

本公司将远期要素的公允价值变动中与被套期项目相关的部分计入其他综合收益，同时按照系统合理的方法将被指定为套期工具当日的远期要素价值中与被套期项目相关的部分，在套期关系影响损益或其他综合收益的期间内摊销。摊销金额从其他综合收益中转出，计入当期损益。

套期工具产生的利得或损失中属于套期无效的部分（即扣除计入其他综合收益后的其他利得或损失），计入当期损益。

本公司在被套期的预期现金流量影响损益的相同期间，将原在其他综合收益中确认的现金流量套期储备金额转出，计入当期损益。如果在其他综合收益中确认的现金流量套期储备金额是一项损失，且该损失全部或部分预计在未来会计期间不能弥补的，本公司在预计不能弥补时，将预计不能弥补的部分从其他综合收益中转出，计入当期损益。

当套期关系不再满足运用套期会计的标准（包括套期工具已到期、被出售、合同终止或已行使），本公司终止使用套期会计。当终止采用套期会计时，被套期的未来现金流量预期仍然会发生的，累计现金流量套期储备的金额予以保留，直至预期交易发生，并根据上述会计政策进行确认计量。被套期的未来现金流量预期不再发生的，累计现金流量套期储备的金额从其他综合收益中转出，计入当期损益。

（三十一）公允价值计量

本公司根据交易性质和相关资产或负债的特征等，判断初始确认时的公允价值是否与其交易价格相等。

本公司的某些资产和负债在财务报表中按公允价值计量。在对某项资产或负债的公允价值作出估计时，采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法，本公司选择其中一种或多种估值技术相一致的方法计量公允价值。采用估值技术计量公允价值时，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，包括流动性折溢价、控制权溢价或少数股东权益折价等，但不包括准则规定的计量单元不一致的折溢价。不考虑因大量持有相关资产或负债所产生的折价或溢价。

以公允价值计量的相关资产或负债存在出价和要价的，以在出价和要价之间最能代表当前情况下公允价值的价格确定该资产或负债的公允价值。

本公司将公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次，并首先使用第一层次输入值，其次使用第二层次输入值，最后使用第三层次输入值。

（三十二）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受同一方控制、共同控制或重大影响的，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公司之间不构成本公司的关联方。此外，本公司同时根据证监会颁布的《上市公司信息披露管理办法》确定本公司的关联方。

四、主要会计政策、会计估计的变更

（一）重要会计政策变更

1、执行新收入准则

财政部 2017 年颁布了修订后的《企业会计准则 14 号—收入》（以下简称"新收入准则），本公司 2020 年度财务报表按照新收入准则编制。

（1）本公司根据首次执行新收入准则的累积影响数，调整本公司 2020 年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，未对比较财务报表数据进行调整。本公司仅对在 2020 年 1 月 1 日尚未完成的合同的累积影响数调整本公司 2020 年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额。

资产负债表项目	资产负债表项目	采用变更后会计政策增加/(减少)报表项目金额	
		合并	母公司
因执行新收入准则，本公司将	合同负债	2,704,141.00	

已签订合同，但尚未满足收入确认条件的预收款项重分类至合同负债	预收款项	-2,704,141.00	

会计政策变更对2020年1月1日至2020年12月31日止期间合并及母公司利润表各项目无影响。

（2）2020年起首次执行新收入准则调整首次执行当年年初财务报表相关情况:

合并资产负债表各影响项目:

项目	2019年12月31日	2020年1月1日	调整数
预收款项	2,704,141.00		-2,704,141.00
合同负债		2,704,141.00	2,704,141.00

2、《企业会计准则解释第13号》(财会 [2019] 21 号) ("解释第13号")

解释第 13 号修订了业务构成的三个要素，细化了业务的判断条件，对非同一控制下企业合并的购买方在判断取得的经营活动或资产的组合是否构成一项业务时，引入了"集中度测试"的选择。此外，解释第13号进一步明确了关联方的定义。

解释第13号自2020 年1月1 日起施行，本公司采用未来适用法对上述会计政策变更进行会计处理。

（二）重要会计估计变更

本报告期内本公司无重要会计估计变更事项。

五、利润分配

本公司章程规定，公司税后利润按以下顺序及规定分配：

A、弥补亏损

B、按10%提取盈余公积金

C、支付股利

六、税项

1、主要税种及税率

税　种	计税依据	税率
增值税	按照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	5%、6%、9%、10%、13%、16%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税计算缴纳	7%
教育费附加	按实际缴纳的增值税计算缴纳	3%
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计征	按超率累进税率30%-60%

企业所得税	按应纳税所得额计算缴纳	15%、25%

根据《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号），本公司发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用 16%税率的，税率调整为 13%；原适用 10%税率的，税率调整为 9%。调整自 2019 年 4 月 1 日起执行。

2、税收优惠及批文

根据《中华人民共和国企业所得税法》，本公司下属创越符合小型微利企业标准，2019 年度至 2021 年度享受年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 50%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税的政策。

本年度本公司及子公司为租户减免了房产租金，按照上海市人民政府《上海市全力防控疫情支持服务企业平稳健康发展的若干政策措施》"的相关规定申请减免了减租部分的房产税。

七、合并财务报表项目附注

（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元）

（一）货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	39,043.37	41,283.90
银行存款	771,074,020.09	2,140,831,335.96
其他货币资金	722,965.19	5,594.79
合　　计	771,836,028.65	2,140,878,214.65
其中：存放在境外的款项总额		
因抵押、质押或冻结等对使用有限制的款项总额	3,377.33	1,469,036.61

注 1：其他货币资金为本公司存放于证券公司账户的存出投资款。

注 2：银行存款中有保证金账户余额 3,377.33 元，使用受限制。

注 3：本公司无存放在境外且资金汇回受到限制的货币资金。

（二）交易性金融资产

种类	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	54,100,679.50	54,610,820.60
其中：债务工具投资		
权益工具投资	54,100,679.50	54,610,820.60
其他		
指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资		

产		
其中：债务工具投资		
权益工具投资		
其他		
合　　计	54,100,679.50	54,610,820.60

（三）应收票据

种类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	41,000,000.00	
商业承兑汇票		
小　　计	41,000,000.00	
减：坏账准备		
合　　计	41,000,000.00	

（四）应收账款

1、应收账款按账龄分析

账龄	期末余额	期初余额
6 个月以内	83,231,927.31	412,819,411.75
7-12 个月	2,450,703.01	2,659,314.28
1 年以内小计	85,682,630.32	415,478,726.03
1 至 2 年(含 2 年)	11,619,024.53	400,249.92
2 至 3 年(含 3 年)	69,703.49	1,446,928.95
3 年以上	1,769,866.66	1,330,452.17
小计	99,141,225.00	418,656,357.07
减：坏账准备	15,994,647.22	3,785,648.36
合计	83,146,577.78	414,870,708.71

2、按坏账准备计提方法分类

种类	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准	46,735.73	0.05	46,735.73	100.00	

备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	99,094,489.27	99.95	15,947,911.49	16.09	83,146,577.78
其中：					
关联方组合	5,916,282.72	5.96			5,916,282.72
账龄组合	93,178,206.55	93.99	15,947,911.49		77,230,295.06
房产销售、租赁业务应收款账龄组合	86,262,875.28	87.01	15,374,750.57		70,888,124.71
非房产销售、租赁业务应收款账龄组合	6,915,331.27	6.98	573,160.92		6,342,170.35
合　　计	99,141,225.00	100.00	15,994,647.22		83,146,577.78

种类	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备的应收账款	46,735.73	0.01	46,735.73	100.00	-
按组合计提坏账准备的应收账款	418,609,621.34	99.99	3,738,912.63	0.89	414,870,708.71
其中：					
关联方组合	1,734,765.64	0.42	-	-	1,734,765.64
账龄组合	416,874,855.70	99.57	3,738,912.63	0.89	413,135,943.07
其中：					
房产销售、租赁业务应收款账龄组合	413,385,028.20	98.74	3,205,574.31	0.78	410,179,453.89
非房产销售、租赁业务应收款账龄组合	3,489,827.50	0.83	533,338.32	15.28	2,956,489.18
合　　计	418,656,357.07	100.00	3,785,648.36		414,870,708.71

（1）按单项计提坏账准备：

名称	期末余额			
	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
谢飞	6,431.99	6,431.99	100.00	预计无法收回
上海永飞投资咨询有限公司	3,532.80	3,532.80	100.00	预计无法收回
上海琪斌投资管理有限公司(张立其)	14,947.14	14,947.14	100.00	预计无法收回
合　　计	46,735.73	46,735.73	100.00	

（2）按账龄组合计提坏账准备的应收账款

账龄	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
房产销售、租赁业务应收账款：					
其中：合同约定收款期内	69,317,603.76	74.39			69,317,603.76
超过合同约定收款期 3 个月以内	1,745,023.24	1.87	174,502.33	10.00	1,570,520.91
超过合同约定收款期 3 个月以外	15,200,248.28	16.31	15,200,248.24	100.00	0.04
小计	86,262,875.28	92.57	15,374,750.57		70,888,124.71
非房产销售、租赁业务应收账款 ：					
半年以内	6,253,017.59	6.71			6,253,017.59
半年至 1 年	37,412.37	0.04	3,741.24	10.00	33,671.13
1 至 2 年	59,344.18	0.06	17,803.25	30.00	41,540.93
2 至 3 年	69,703.49	0.08	55,762.79	80.00	13,940.70
3 年以上	495,853.64	0.53	495,853.64	100.00	
小计	6,915,331.27	7.42	573,160.92		6,342,170.35
合计	93,178,206.55	100.00	15,947,911.49		77,230,295.06

3、坏账准备本期计提及变动情况

类别	期初数	本期计提	本期减少	期末数
按单项计提坏账准备的应收账款	46,735.73			46,735.73
按组合计提坏账准备的应收账款	3,738,912.63	12,213,998.86		15,947,911.49
合计	3,785,648.36	12,213,998.86		15,994,647.22

本公司本年无金额重大的坏账准备收回或转回情况。

4、本期实际核销的应收账款情况

本公司本年无金额重大的应收账款核销情况。

5、按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	款项性质	应收账款期末余额	账龄	占应收账款总额的比例（%）	坏账准备期末余额
迪莲娜（上海）大数据服务有限公司	房租	11,681,330.47	6 个月以内 1,779,903.89；7-12 个月 1,750,725.13；1-2 年 8,150,701.45	11.78	9,988,962.83
上海通赋云计算科技有限公司	房租	5,147,356.50	合同约定收款期内	5.19	
上海市第十人民医院	房租	13,131,290.58	6 个月以内	13.25	
成都鹏博士电信传媒集团股份有限公司上海分公司	房租	4,385,520.11	合同约定收款期内	4.43	
科众恒盛云计算科技有限公司	房租	15,280,744.68	合同约定收款期内	15.41	
合　　计		49,626,242.34		50.06	9,988,962.83

6、因金融资产转移而终止确认的应收账款：

本公司本年末发生因金融资产转移而终止确认的应收账款的情况。

7、转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

本公司年末无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债。

（五）预付款项

1、预付款项按账龄列示

账　　龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
1年以内（含1年）	2,617,373.92	99.92	2,320,603.77	99.91
1至2年（含2年）				
2至3年（含3年）			2,000.00	0.09
3年以上	2,000.00	0.08		
小　　计	2,619,373.92	100.00	2,322,603.77	100.00
减：坏账准备				
合　　计	2,619,373.92	100.00	2,322,603.77	100.00

2、预付款项金额前两名单位情况

单位名称	金额	发生时间	占预付账款期末余额比例（%）
国网上海市电力公司	2,400,636.21	2020年	91.65
上海市电力公司	215,379.02	2020年	8.22
合　　计	2,616,015.23		99.87

（六）其他应收款

项　目	注	期末余额	期初余额
应收利息	1	675,669.53	
应收股利	2		
其他应收	3	144,094,954.67	450,019,917.81
合　　计		144,770,624.20	450,019,917.81

1、应收利息

（1）应收利息分类

项　目	期末余额	期初余额
定期存款		
委托贷款		
债券投资		
借款及其他	675,669.53	
合　　计	675,669.53	

2、其他应收

（1）按账龄分析

账龄	期末余额	期初余额
6个月以内	1,058,327.17	214,961,113.10
7-12个月	3,383,667.27	107,073,724.11
1年以内小计	4,441,994.44	322,034,837.21
1至2年	130,345,400.54	31,980,221.16
2至3年	1,204,184.50	87,824,610.34
3年以上	8,131,375.19	8,203,249.10
小计	144,122,954.67	450,042,917.81
减：坏账准备	28,000.00	23,000.00
合计	144,094,954.67	450,019,917.81

（2）账面价值按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
关联方往来款	134,404,637.34	277,345,400.54
押金及保证金	9,305,559.69	9,707,043.60
其他往来款	412,757.64	162,990,473.67
减：坏账准备	28,000.00	23,000.00
合　计	144,094,954.67	450,019,917.81

（3）按坏账准备计提方法分类披露

类　别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	144,122,954.67	100.00	28,000.00	0.02	144,094,954.67
其中：账龄组合	412,757.64	0.28	28,000.00	6.78	384,757.64
押金保证金组合	9,305,559.69	6.46			9,305,559.69
关联方组合	134,404,637.34	93.26			134,404,637.34
合　计	144,122,954.67	100.00	28,000.00	0.02	144,094,954.67

类　　别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	450,042,917.81	100.00	23,000.00	0.01	450,019,917.81
其中：账龄组合	162,990,473.67	36.22	23,000.00	0.01	162,967,473.67
押金保证金组合	9,707,043.60	2.16			9,707,043.60
关联方组合	277,345,400.54	61.62			277,345,400.54
合　　计	450,042,917.81	100.00	23,000.00	0.01	450,019,917.81

组合中，以账龄组合提坏账准备的其他应收款：

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
6个月以内	382,757.64	92.73		162,960,473.67	99.98	
7-12个月						
1年以内小计	382,757.64	92.73		162,960,473.67	99.98	
1至2年				10,000.00	0.01	3,000.00
2至3年	10,000.00	2.42	8,000.00			
3年以上	20,000.00	4.85	20,000.00	20,000.00	0.01	20,000.00
合计	412,757.64	100.00	28,000.00	162,990,473.67	100.00	23,000.00

（4）坏账准备本期计提及变动情况

类别	期初数	本期计提	本期减少	期末数
按单项计提坏账准备的其他应收				
按组合计提坏账准备的其他应收	23,000.00	5,000.00		28,000.00
合计	23,000.00	5,000.00		28,000.00

本公司本年无金额重大的坏账准备收回或转回情况。

（5）本期实际核销的其他应收款情况

本公司本年无金额重大的其他应收账款核销情况。

（6）其他应收款金额前四名单位情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末总额的比例%	坏账准备期末余额
上海垠祥置业有限公司	关联方往来款	2,012,320.13	1年以内	1.40	
	关联方往来款	124,255,400.54	1-2年	86.21	
上海祥腾投资有限公司	关联方往来款	2,046,916.67	1年以内	1.42	
	关联方往来款	6,090,000.00	1-2年	4.23	
上海光通信有限公司	保证金	3,000,000.00	3年以上	2.08	
响水长江风力发电有限公司	保证金	1,194,184.50	2-3年	0.83	
合 计		138,598,821.84		96.17	

（7）涉及政府补助的其他应收款项

本公司本年其他应收款未涉及金额重大的政府补助。

（8）因金融资产转移而终止确认的其他应收款

本公司本年末发生因金融资产转移而终止确认其他应收款的情况。

（9）转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

本公司年末无转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债。

（七）存货

1、存货分类

项目	期末余额			
	账面余额	其中：借款费用资本化金额	跌价准备	账面价值
开发成本	9,693,487,828.05	379,804,065.26		9,693,487,828.05
开发产品	256,624,456.05			256,624,456.05
合 计	9,950,112,284.10	379,804,065.26		9,950,112,284.10

项目	期初余额			
	账面余额	其中：借款费用资本化金额	跌价准备	账面价值
开发成本	7,248,294,398.48	352,712,724.40		7,248,294,398.48
开发产品	749,498,873.25	3,903,059.98		749,498,873.25
合 计	7,997,793,271.73	356,615,784.38		7,997,793,271.73

2、开发成本明细情况

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	年末数	年初数
市北•区块链生态谷（注 1）	2016 年 12 月	2020 年 12 月 31 日	2,106,420,921.00	1,973,747,348.60	2,418,253,729.97
新建市北高新技术服务业园区 N070501 单元 21-02 地块商办项目	2020 年 3 月	2025 年 8 月	6,408,586,263.00	3,912,107,943.58	3,295,379,967.31
市北•聚能湾创新社区（注 2）	2017 年 12 月	2020 年 12 月 31 日	1,841,040,024.00	1,632,411,072.31	1,534,660,701.20
静安区市北高新技术服务业园区 N070501 单元 22-02 地块商住办项目	2021 年 3 月	2025 年 4 月	4,099,856,371.00	2,175,221,463.56	0.00
合 计			14,455,903,579.00	9,693,487,828.05	7,248,294,398.48

注 1：市北•区块链生态谷 2020 年 12 月 31 日已办理竣工备案，后续竣工手续仍在办理中。

注 2：市北•聚能湾创新社区 2020 年 12 月 31 日已办理竣工规划资源验收合格证，后续竣工手续仍在办理中。

注 3：上海开创企业发展有限公司 2020 年派生分立成立上海乐颐养老服务有限公司，将北地块开发成本划给该公司，上海乐颐养老服务有限公司按其用途将其记入投资性房地产在建项目管理。

3、开发产品明细情况

项目名称	竣工时间	年末数	年初数
市北•祥腾麓源	2017 年 7 月	23,214,708.77	39,199,672.07
市北•壹中心	2019 年 5 月	230,498,643.34	707,055,037.66
南通科技城云院项目 2 号楼	2016 年 7 月	2,911,103.94	3,244,163.52
合 计		256,624,456.05	749,498,873.25

4、借款费用资本化情况

存货年末余额中含有借款费用资本化的金额为人民币 356,615,784.38 元 (2020 年：100,069,444.03

人民币)。

在 2020 年 12 月 31 日，上述存货用于借款抵押的市北•区块链生态谷项目（永和社区 N070601 单元 076f-02 地块土地使用权及地上建筑物）账面价值为人民币 1,973,747,348.60 元(2019 年 12 月 31 日：人民币 2,418,253,729.97 元) 。

在 2020 年 12 月 31 日，上述存货用于借款抵押的市北•聚能湾创新社区账面价值为人民币 1,632,411,072.31 元(2019 年 12 月 31 日：人民币 1,534,660,701.20 元) 。

（八）其他流动资产

项　　目	期末余额	期初余额
合同取得成本		
应收退货成本		
待抵扣增值税进项税额	168,180,080.13	102,013,641.16
待认证增值税进项税额	10,144,592.97	
预交所得税	3,753,930.84	3,426,297.18
暂估进项税	9,202,532.94	
当期允许扣减的土地价款影响增值税额		8,469,189.89
小　　计	191,281,136.88	113,909,128.23
减：减值准备		
合　　计	191,281,136.88	113,909,128.23

（九）长期股权投资

被投资单位	期初余额（账面价值）	本期增减变动				
		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
一、合营企业						
上海恒固房地产开发有限公司	127,484,699.70			-202,145.19		
上海松铭房地产开发有限公司	97,960,060.56			3,064,917.13		
上海睿涛房地产开发有限公司	146,892,774.42			5,918,989.42		

上海垠祥置业有限公司	184,208,134.17			5,775,261.62		
上海悦然创业投资管理有限公司	4,827,893.47			15,912.09		
小计	561,373,562,.32			14,572,935.07		
二、联营企业						
上海中铁市北投资发展有限公司	108,591,604.57			564,784.93		
上海市北高新通信科技有限公司	206,281.39			-47,481.01		
南通新城创置房地产有限公司	268,186,219.71			-6,870,786.40		
上海人才市场报社有限公司	205,096,944.24			-2,873,615.04		
上海闸北绿地企业发展有限公司	229,402,440.32			17,459,124.85		
上海云中芯企业发展有限公司	357,896,856.23			-1,405,380.69		
上海通赋云计算科技有限公司	482,390.80			-482,390.80		
阳晞网络技术（上海）有限公司		2,000,000.00				
小 计	1,169,862,737.26	2,000,000.00		6,344,255.84		
合 计	1,731,236,299.58	2,000,000.00		20,917,190.91		

（续表）

被投资单位	本期增减变动			期末余额（账面价值）	其中：减值准备期末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业					
上海恒固房地产开				127,282,554.51	

发有限公司					
上海松铭房地产开发有限公司				101,024,977.69	
上海睿涛房地产开发有限公司				152,811,763.84	
上海垠祥置业有限公司				189,983,395.79	
上海悦然创业投资管理有限公司				4,843,805.56	
小计				575,946,497.39	
二、联营企业					
上海中铁市北投资发展有限公司				109,156,389.50	
上海市北高新通信科技有限公司				158,800.38	
南通新城创置房地产有限公司				261,315,433.31	
上海人才市场报社有限公司				202,223,329.20	
上海闸北绿地企业发展有限公司				246,861,565.17	
上海云中芯企业发展有限公司				356,491,475.54	
上海通赋云计算科技有限公司				0.00	
阳晞网络技术（上海）有限公司				2,000,000.00	
小 计				1,178,206,993.10	
合 计				1,754,153,490.49	

（十）其他非流动金融资产

项目	期末余额	期初余额

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	461,375,596.24	301,324,864.05
其中：债务工具投资		
权益工具投资	461,375,596.24	301,324,864.05
其他		
指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
合 计	461,375,596.24	301,324,864.05

（十一）投资性房地产

采用成本计量模式的投资性房地产

项 目	房屋、建筑物	合 计
一、账面原值		
1、年初余额	5,581,496,823.09	5,581,496,823.09
2、本年增加金额	820,957,926.03	820,957,926.03
（1）外购		
（2）存货转入	813,838,728.55	813,838,728.55
（3）预估成本变动	-94,930.44	-94,930.44
（4）外立面装修工程	7,214,127.92	7,214,127.92
3、本年减少金额	3,244,163.52	3,244,163.52
（1）处置		
（2）其他转出	3,244,163.52	3,244,163.52
4、年末余额	6,399,210,585.60	6,399,210,585.60
二、累计折旧和累计摊销		
1、年初余额	659,036,875.15	659,036,875.15
2、本年增加金额	182,382,461.96	182,382,461.96
（1）计提或摊销	182,382,461.96	182,382,461.96
3、本年减少金额	333,059.58	333,059.58
（1）处置（注3）		
（2）其他转出	333,059.58	333,059.58
4、年末余额	841,086,277.53	841,086,277.53
三、减值准备		

项　目	房屋、建筑物	合　计
1、年初余额		
2、本年增加金额		
3、本年减少金额		
4、年末余额		
四、账面价值		
1、年末账面价值	5,558,124,308.07	5,558,124,308.07
2、年初账面价值	4,922,459,947.94	4,922,459,947.94

（十二）固定资产

	注	期末余额	期初余额
固定资产	1	14,287,727.96	19,474,940.66
固定资产清理			
合计		14,287,727.96	19,474,940.66

1、固定资产情况：

项　目	专用设备	通用设备	运输设备	合计
一、账面原值：				
1.期初余额	49,122,392.80	2,003,809.09	2,334,120.13	53,460,322.02
2.本期增加金额		70,450.09	62,296.80	132,746.89
（1）购置		70,450.09		70,450.09
（2）在建工程转入				
（3）企业合并增加				
（4）其他			62,296.80	62,296.80
3.本期减少金额		110,899.63	306,622.64	417,522.27
（1）处置或报废		110,899.63	306,622.64	417,522.27
（2）转为投资性房地产				
4.期末余额	49,122,392.80	1,963,359.55	2,089,794.29	53,175,546.64
二、累计折旧				
1.期初余额	30,979,229.60	1,333,614.01	1,672,537.75	33,985,381.36
2.本期增加金额	4,666,627.44	253,583.96	285,863.39	5,206,074.79
（1）计提	4,666,627.44	253,583.96	285,863.39	5,206,074.79
3.本期减少金额		100,363.60	203,273.87	303,637.47
（1）处置或报废		100,363.60	203,273.87	303,637.47
（2）转为投资性房地产				
4.期末余额	35,645,857.04	1,486,834.37	1,755,127.27	38,887,818.68

三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
（1）计提				
3.本期减少金额				
（1）处置或报废				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	13,476,535.76	476,525.18	334,667.02	14,287,727.96
2.期初账面价值	18,143,163.20	670,195.08	661,582.38	19,474,940.66

（十三）在建工程

	注	期末余额	期初余额
在建工程	1		328,182.94
工程物资			
合计			328,182.94

1、在建工程

（1）在建工程情况：

项 目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
江场三路238号1、3楼办公室装修				328,182.94		328,182.94
合 计				328,182.94		328,182.94

（2）重要在建工程项目本期变动情况：

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额
江场三路238号1、3楼办公室装修	3,213,436.00	328,182.94			328,182.94	
合 计	3,213,436.00	328,182.94			328,182.94	

（续表）

项目名称	工程累计投入占预算比例(%)	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

江场三路238号1、3楼办公室装修	10.21				自筹

（十四）无形资产

项　　目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	合计
一、账面原值					
1.期初余额				657,756.04	657,756.04
2.本期增加金额				179,245.28	179,245.28
(1)购置				179,245.28	179,245.28
3.本期减少金额					
(1)处置					
4.期末余额				837,001.32	837,001.32
二、累计摊销					
1.期初余额				496,954.17	496,954.17
2.本期增加金额				138,031.85	138,031.85
（1）计提				138,031.85	138,031.85
3.本期减少金额					
(1)处置					
4.期末余额				634,986.02	634,986.02
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
（1）计提					
3.本期减少金额					
(1)处置					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值				202,015.30	202,015.30
2.期初账面价值				160,801.87	160,801.87

注：本期公司无内部研发形成的无形资产。

（十五）长期待摊费用

项　目	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额
#12 地块 18 号楼 2 楼办公室装修	444,440.15		438,528.69	5,911.46	0.00
江场三路 238 号 11、12 楼办公室装修	3,400,278.15		794,486.10	164,157.43	2,441,634.62
创越办公室装修工程	308,912.10		36,342.60		272,569.50
长江新能源大厦	123,151.45		123,151.45		0.00
光通大厦装修	16,667,303.06		1,960,859.16		14,706,443.90
space 空间办公室装修工程	805,260.00		94,736.52		710,523.48
市北高新众创空间改造	3,741,983.22		1,718,692.14	600,584.33	1,422,706.75
大数据中心租赁新中新地块 5 号楼 3 楼装修费用	2,586,757.11		583,842.17		2,002,914.94
大数据中心租赁新中新地块 3 号楼装修费用	9,232,868.14	10,012.81	2,697,373.20	6,566.00	6,538,941.75
江场三路 238 号 11-12 楼装修项目		2,592,615.66	345,682.09		2,246,933.57
合　计	37,310,953.38	2,602,628.47	8,793,694.12	777,219.22	30,342,668.51

（十六）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	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
交易性金融工具、衍生金融工具的估值	151,707.83	37,926.96	94,708.76	23,677.19
资产减值准备	15,944,009.95	3,986,002.49	3,805,648.36	951,412.08
内部交易未实现利润	11,658,156.03	2,914,539.01	12,091,043.36	3,022,760.84
可抵扣亏损	89,845,555.17	22,461,388.79	15,932,362.46	3,983,090.62
预提费用	87,159,031.08	21,789,757.78	52,343,238.75	13,085,809.69
递延收益	845,612.46	211,403.12		
其他	1,556,259.20	389,064.80	655,787.06	163,946.77
合　计	207,160,331.72	51,790,082.95	84,922,788.75	21,230,697.19

2、未经抵销的递延所得税负债

项　目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
交易性金融工具、衍生金融工具的估值	92,396,728.56	23,099,182.14	75,674,466.92	18,918,616.73
非同一控制企业合并资产评估增值				
其他债权投资公允价值变动				
其他权益工具投资公允价值变动	2,910.95	727.74	8,361.15	2,090.28
固定资产加速折旧	314,457.03	78,614.26	416,259.93	104,064.99
其他	8,415,767.22	2,103,941.81	12,945,855.49	3,236,463.88
合　计	101,129,863.76	25,282,465.95	89,044,943.49	22,261,235.88

3、未确认为递延所得税资产的可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损

项　目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	62,156,091.87	74,309,030.70
可抵扣亏损	551,387,,389.56	520,658,506.18

项　目	期末余额	期初余额
合计	613,543,481.43	594,967,536.88

4、未确认为递延所得税资产的可抵扣亏损的到期年度

年　度	期末余额	期初余额	到期年度
2015		51,793,878.51	2020
2016	73,497,091.43	71,377,590.08	2021
2017	117,213,129.90	117,213,129.90	2022
2018	117,622,524.27	117,622,524.27	2023
2019	167,036,187.65	175,538,495.09	2024
2020	76,018,456.31		2025
合计	551,387,389.56	533,545,617.85	

（十七）其他非流动资产

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
预付投资款				5,000,000.00		5,000,000.00
小计				5,000,000.00		5,000,000.00
减：一年内到期部分						
合计				5,000,000.00		5,000,000.00

（十八）短期借款

1、短期借款按类别列示

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款		
保证借款		
信用借款	1,949,500,000.00	1,206,000,000.00
合　计	1,949,500,000.00	1,206,000,000.00

2、本账户期末余额中逾期及展期借款情况：

本账户期末余额中无逾期及展期借款情况。

（十九）应付账款

1、应付账款列示

项　　目	期末余额	期初余额
工程款	934,830,261.79	855,339,807.71
租金及物业管理费	106,619.30	1,157,104.54
其他采购款	187,064.00	4,703,260.00
合　　计	935,123,945.09	861,200,172.25

2、期末账龄超过1年的重要应付账款情况

单位名称	金额	欠款时间和未偿还的原因	经济内容
大华装饰工程有限公司	7,333,017.22	1-2年	工程款
龙元建设集团股份有限公司	100,237,071.47	1-2年	工程款
上海市建设工程机电设备有限公司	14,518,733.05	1-2年	工程款
上海壹杰信息技术有限公司	9,795,051.30	1-2年	工程款
上海通成安保消防工程有限公司	8,559,568.79	1-2年	工程款
上海景域园林建设发展有限公司	8,076,050.19	1-2年	工程款
合　计	148,519,492.02		

（二十）预收款项及合同负债

1、预收款项列示：

项　　目	期末余额	2020 年 1 月 1 日	2019 年 12 月 31 日
预收购房款			2,704,141.00
预收租赁费	52,978,573.13	56,937,533.95	56,937,533.95
预收电费及其他款项	265,767.18	145,176.11	145,176.11
合　　计	53,244,340.31	57,082,710.06	59,786,851.06

注：本账户期末余额中无建造合同形成的已结算未完工项目款项。

2、合同负债列示：

项目	期末余额	2020 年 1 月 1 日	2019 年 12 月 31 日
预收购房款		2,704,141.00	

（二十一）应付职工薪酬

项目	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
一、短期薪酬	7,881,940.92	43,882,731.19	44,372,459.11	7,392,213.00
二、离职后福利-设定提存计划	70,439.80	2,469,688.10	2,540,127.90	

三、辞退福利		70,280.41	70,280.41	
四、一年内到期的其他福利				
合　计	7,952,380.72	46,422,699.70	46,982,867.42	7,392,213.00

1、短期薪酬情况列式：

短期薪酬项目	期初应付未付金额	本期应付	本期支付	期末应付未付金额
一、工资、奖金、津贴和补贴	7,821,854.26	34,616,300.07	35,161,088.40	7,277,065.93
二、职工福利费	180.00	2,899,677.29	2,866,227.29	33,630.00
三、社会保险费	45,918.66	2,282,282.14	2,284,156.00	44,044.80
其中：1．医疗保险费	40,556.40	2,201,597.40	2,200,310.00	41,843.80
2．工伤保险费	1,092.96	9,983.14	11,076.10	
3．生育保险费	4,269.30	70,701.60	72,769.90	2,201.00
四、住房公积金	13,988.00	3,140,325.00	3,138,890.00	15,423.00
五、工会经费和职工教育经费		678,537.89	656,488.62	22,049.27
六、非货币性福利				
七、短期带薪缺勤				
八、短期利润分享计划				
九、其他短期薪酬		265,608.80	265,608.80	
其中：以现金结算的股份支付				
合　计	7,881,940.92	43,882,731.19	44,372,459.11	7,392,213.00

2、离职后福利：

设定提存计划项目	期初应付未付金额	本期应缴	本期缴付	期末应付未付金额
一、基本养老保险费	67,674.70	623,929.90	691,604.60	
二、失业保险费	2,765.10	19,498.20	22,263.30	
三、企业年金缴费		1,826,260.00	1,826,260.00	
合　计	70,439.80	2,469,688.10	2,540,127.90	

（二十二）应交税费

项目	期末余额	期初余额
土地增值税	20,706,406.72	32,657,203.05
企业所得税	69,793,296.13	82,938,085.96
增值税	16,546,610.25	7,684,035.00
房产税	172,013.24	716,624.38
个人所得税	49,652.92	105,650.59

城市维护建设税	1,021,147.60	879,330.50
教育费附加	437,634.69	376,400.69
地方教育费附加	291,456.46	247,989.80
城镇土地使用税	5,732.85	5,732.85
印花税	6,020.50	185,282.50
其他		46,200.90
合 计	109,029,971.36	125,842,536.22

（二十三）其他应付款

	注	期末余额	期初余额
应付利息		38,170,281.27	37,238,069.00
应付股利			
其他		1,065,656,585.47	942,009,290.83
合 计		1,103,826,866.74	979,247,359.83

1、应付利息

（1）应付利息明细列示如下：

项 目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	7,889,893.23	6,207,952.95
企业债券利息	27,920,383.88	29,706,266.05
短期借款应付利息	2,360,004.16	1,323,850.00
合 计	38,170,281.27	37,238,069.00

（2）本公司不存在逾期应付利息。

2、其他应付款

（1）按款项性质列示其他应付款

项 目	期末余额	期初余额
关联公司往来款	913,188,823.63	793,502,154.50
其他公司往来款	41,098,827.90	38,599,692.85
押金、保证金	111,368,933.94	109,907,443.48
其他		
合 计	1,065,656,585.47	942,009,290.83

（2）期末其他应付款大额明细如下：：

单位名称	期末余额	账龄超过一年以上	未偿还或结转的原

		金额	因
上海闸北绿地企业发展有限公司	162,000,000.00	152,000,000.00	联营公司资金充足暂借本公司使用
上海市北高新（集团）有限公司	108,341,479.85		母公司资金充足暂借本公司使用
上海中铁市北投资发展有限公司	80,000,000.00	80,000,000.00	联营公司资金充足暂借本公司使用
南通新城创置房地产有限公司	220,000,000.00	220,000,000.00	联营公司资金充足暂借本公司使用
上海恒固房地产开发有限公司	114,800,000.00	114,800,000.00	合营公司资金充足暂借本公司使用
上海松铭房地产开发有限公司	92,400,000.00	92,400,000.00	合营公司资金充足暂借本公司使用
上海睿涛房地产开发有限公司	132,000,000.00	132,000,000.00	合营公司资金充足暂借本公司使用
合 计	909,541,479.85	791,200,000.00	

（二十四）一年内到期的非流动负债

1、一年内到期的非流动负债

项 目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	2,391,200,000.00	508,600,000.00
一年内到期的应付债券		833,978,350.44
一年内到期的长期应付款		
合 计	2,391,200,000.00	1,342,578,350.44

2、金额前五名的一年内到期的非流动负债

贷款单位	借款起始日	借款终止日	利率（%）	金 额
交通银行市北工业区支行	2019/11/6	2021/10/25	4.75	259,800,000.00
招商银行上海分行	2019/6/25	2021/6/24	4.655	249,700,000.00
兴业银行上海闸北支行	2018/2/2	2021/2/1	4.75	200,000,000.00
中信银行上海闸北支行	2018/3/23	2021/3/23	4.9875	199,500,000.00
上海市北高新（集团）有限公	2018/10/16	2021/9/19	4.75	100,000,000.00

司（中信银行委托贷款）				
上海市北高新（集团）有限公司（中信银行委托贷款）	2018/10/25	2021/9/19	4.75	440,000,000.00
上海市北高新（集团）有限公司（中信银行委托贷款）	2018/11/12	2021/9/19	4.75	560,000,000.00
合　　计				2,009,000,000.00

（二十五）其他流动负债

项　目	期末余额	期初余额
免租期预提税费		3,299,210.47
预提土地增值税	65,223,559.69	31,036,832.03
待转销项税额	1,306,095.17	
合　计	66,529,654.86	34,336,042.50

（二十六）长期借款

1、长期借款分类

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款	1,752,750,211.89	1,382,969,368.71
保证借款		
信用借款	2,427,800,000.00	2,848,400,000.00
减：一年内到期的长期借款	2,391,200,000.00	508,600,000.00
合计	1,789,350,211.89	3,722,769,368.71

2、金额前五名的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率（%）	期末余额
北京银行上海闵行支行	2019/9/25	2022/9/25	RMB	4.75	99,600,000.00
中国农业银行上海闸北支行	2017/8/24	2032/8/15	RMB	4.2630	630,000,000.00
银团借款	2018/8/7	2023/1/18	RMB	4.75/4.28	656,634,776.39
中国农业银行上海马戏城支行	2017/4/27	2025/10/1	RMB	4.6550	70,277,010.69
中国农业银行上海共和支行	2020/2/10	2030/4/1	RMB	4.655	164,300,000.00

合计					1,620,811,787.08

（二十七）应付债券

1、应付债券明细情况

项　　目	期末余额	期初余额
普通公司债券	2,296,272,622.23	2,294,916,187.00
合　　计	2,296,272,622.23	2,294,916,187.00

2、应付债券的增减变动（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额
15市北债	835,410,000.00	2015/12/21	5年	835,410,000.00	833,978,350.44
18市北高新MTN001	500,000,000.00	2018/7/26	5年	500,000,000.00	498,936,612.52
18市北高新MTN002	900,000,000.00	2018/8/23	5年	900,000,000.00	898,044,991.96
18高新01	900,000,000.00	2018/11/22	5年	900,000,000.00	897,934,582.52
减：一年内到期的部分	835,410,000.00	2015/12/21	5年	835,410,000.00	833,978,350.44
合计	2,300,000,000.00			2,300,000,000.00	2,294,916,187.00

（续）

债券名称	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	分期付息应付利息	报表项目重分类	期末余额
15市北债		35,067,959.16	1,431,649.56	835,410,000.00	35,067,959.16		
18市北高新MTN001		22,424,120.06	296,228.93		22,424,120.06		499,232,841.45
18市北高新MTN002		41,360,952.17	533,196.95		41,360,952.17		898,578,188.91
18高新01		38,970,000.00	527,009.35		38,970,000.00		898,461,591.87
减：一年内到期的部分		35,067,959.16	1,431,649.56	835,410,000.00	35,067,959.16		
合计		102,755,072.23	1,356,435.23		102,755,072.23		2,296,272,622.23

（二十八）递延收益

1、递延收益明细情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	6,486,075.85		2,324,000.04	4,162,075.81	注
合计	6,486,075.85		2,324,000.04	4,162,075.81	

2、涉及政府补助的项目

补助项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入其他收益金额	本期计入营业外收入金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
亚太通讯枢纽项目	4,538,075.85		1,350,000.04			3,188,075.81	与资产相关
市北高新众创空间改造项目	1,948,000.00		974,000.00			974,000.00	与资产相关
合 计	6,486,075.85		2,324,000.04			4,162,075.81	

注：（1）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。该项目 2013 年竣工，递延收益按照该项目之折旧年限 10 年摊销计入当期损益。

（2）公司二级子公司上海市北生产性企业服务发展有限公司于 2017 年 6 月 19 日收到上海市静安区财政局对于市北高新众创空间改造项目的补贴款 4,870,000.00 元。该项目 2016 年竣工，递延收益按照该项目之摊销年限 5 年摊销计入当期损益。

（二十九）股本

投资者名称	期初余额		本年增加	本年减少	期末余额	
	投资金额	所占比例（%）			投资金额	所占比例（%）
股份总数	1,873,304,804.00	100.00			1,873,304,804.00	100.00
合 计	1,873,304,804.00	100.00			1,873,304,804.00	100.00

（三十）资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、资本溢价（股本溢价）	2,839,907,684.76			2,839,907,684.76

2、其他资本公积	243,356,668.22	38,679,245.43		282,035,913.65
合　　计	3,083,264,352.98	38,679,245.43		3,121,943,598.41

（三十一）盈余公积

项目	上期期末数	本期增加	本期减少	本期期末数
法定盈余公积	63,197,947.48	22,360,924.85		85,558,872.33
合计	63,197,947.48	22,360,924.85		85,558,872.33

本公司本期法定盈余公积因按税后利润的 10%提取而增加。

（三十二）未分配利润

项　　目	期末余额	期初余额
调整前 上年末未分配利润	1,256,017,503.23	1,100,037,626.77
调整 年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		5,140,999.27
调整后 年初未分配利润	1,256,017,503.23	1,105,178,626.04
加：本期归属于母公司所有者的净利润	175,826,519.37	210,993,840.29
减：提取法定盈余公积	22,360,924.85	13,322,343.00
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	22,479,657.65	46,832,620.10
期末未分配利润	1,387,003,440.10	1,256,017,503.23

（三十三）营业收入及营业成本

1、营业收入及营业成本情况：

项　目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,193,874,019.40	573,536,305.11	1,077,576,288.44	533,236,789.57
其他业务	8,471,625.60	52,009.24	12,806,121.80	
合计	1,202,345,645.00	573,588,314.35	1,090,382,410.24	533,236,789.57
其中：合同产生的收入	1,202,345,645.00	-	1,090,382,410.24	
其他收入				

2、主营业务收入及成本分类情况：

1）按行业分类

项　　目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
房地产业	617,475,843.25	305,809,719.80	602,913,550.05	293,134,687.11
租赁和其他服务业	576,398,176.15	267,726,585.31	474,662,738.39	240,102,102.46
合　　计	1,193,874,019.40	573,536,305.11	1,077,576,288.44	533,236,789.57

2）按产品分类

项　　目	本期发生额		上期发生额	
	收　入	成　本	收　入	成　本
园区产业载体销售	605,410,597.69	294,414,107.04	602,390,445.30	292,622,926.14
住宅销售	12,065,245.56	11,395,612.76	523,104.75	511,760.97
园区产业载体租赁	411,396,071.92	235,027,039.93	441,679,267.13	213,635,066.49
其他服务业	165,002,104.23	32,699,545.38	32,983,471.26	26,467,035.97
合　　计	1,193,874,019.40	573,536,305.11	1,077,576,288.44	533,236,789.57

3）按地区分类

项　　目	本期发生额		上期发生额	
	收　入	成　本	收　入	成　本
上海	1,180,441,332.70	566,092,678.12	1,066,192,154.83	527,523,007.45
南通	13,432,686.70	7,443,626.99	11,384,133.61	5,713,782.12
合　　计	1,193,874,019.40	573,536,305.11	1,077,576,288.44	533,236,789.57

注：由于新冠肺炎疫情影响，本公司免除承租人 2020 年租金 3,856.78 万元（含税），本公司已将上述租金减免额冲减当期租金收入。

（三十四）税金及附加

项　　目	本期发生数	上期发生数
土地增值税	50,547,373.29	17,541,761.04
房产税	54,019,633.28	44,604,365.51
城市维护建设税	4,702,138.73	2,597,972.14
教育附加费	2,028,925.50	1,113,203.61
地方教育附加费	1,352,316.62	639,127.65
河道管理费		
土地使用税	940,540.47	828,298.62
车船使用税	660.00	960.00
印花税	1,550,097.90	426,265.70

合　　计	115,141,685.79	67,751,954.27

（三十五）销售费用

项　　目	本期发生数	上期发生数
销售宣传推介费	136,876.15	669,613.31
中介业务费	257,255.02	2,669,929.63
修理费	35,302.00	
合　　计	429,433.17	3,339,542.94

（三十六）管理费用

项　　目	本期发生数	上期发生数
职工薪酬及福利	35,029,416.66	42,734,573.27
业务招待费	537,028.15	599,511.35
差旅费	1,200,981.63	1,383,108.56
咨询服务费	8,688,924.67	13,630,285.76
邮电费	246,804.14	214,330.95
会务费	2,189,853.40	2,049,299.43
租赁及物业费	5,051,865.81	3,992,688.31
办公费	847,114.32	566,104.09
折旧	559,918.03	618,139.25
其他	4,004,593.89	4,144,435.52
合　　计	58,356,500.70	69,932,476.49

（三十七）财务费用

项　　目	本期发生数	上期发生数
利息支出	314,528,436.72	251,187,786.94
利息收入	25,660,965.43	29,452,667.88
净汇兑损失/收益	10,720.03	382,922.56
手续费	92,715.37	57,990.93
其他	7,241.68	
合　　计	288,978,148.37	222,176,032.55

（三十八）其他收益

项目	本期发生数	上期发生数

与企业日常活动相关的政府补助	21,576,610.34	17,540,174.90
代扣个人所得税手续费	16,603.13	
加计抵扣进项税	38,835.60	
合　　计	21,632,049.07	17,540,174.90

（三十九）投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	22,574,317.21	129,669,357.93
交易性金融资产在持有期间的投资收益	603,727.32	9,380,073.50
处置子公司取得的投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益		
其他投资收益	5,472,885.27	3,433,742.31
合　　计	28,650,929.80	142,483,173.74

（四十）公允价值变动损益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	-510,141.10	-2,518,592.61
其他非流动金融资产	30,050,732.19	28,206,037.63
合　　计	29,540,591.09	25,687,445.02
其中：因终止确认而转出至投资收益的金额	-	

（四十一）信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款	-12,208,998.86	-2,178,587.85
其他应收款	-5,000.00	-3,000.00
合　　计	-12,213,998.86	-2,181,587.85

（四十二）资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置利得：		
处置固定资产利得	86,718.35	
小计	86,718.35	
非流动资产处置损失：		

处置固定资产损失	-348.25	-72,131.42
小计	-348.25	-72,131.42
合　　计	86,370.10	-72,131.42

（四十三）营业外收入

1、营业外收入分项目列示：

项　　目	本期数	计入当期非经常性损益的金额	上期数	计入当期非经常性损益的金额
违约金及罚款收入	5,733,885.78	5,733,885.78	2,322,424.34	2,322,424.34
其他	641,317.84	641,317.84	7,000.16	7,000.16
合　　计	6,375,203.62	6,375,203.62	2,329,424.50	2,329,424.50

（四十四）营业外支出

项　　目	本期发生额	计入当期非经常性损益的金额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产报废毁损损失合计			652.92	652.92
其中：固定资产报废毁损损失			652.92	652.92
对外捐赠	1,706,000.00	1,706,000.00	1,306,000.00	1,306,000.00
其中：公益性捐赠	1,706,000.00	1,706,000.00	1,306,000.00	1,306,000.00
违约金、赔偿金及罚款支出	225,913.27	225,913.27		
合　　计	1,931,913.27	1,931,913.27	1,306,652.92	1,306,652.92

（四十五）所得税费用

1、所得税费用表

项目	本期发生数	上期发生数
按税法及相关规定计算的当期所得税	83,616,321.65	111,393,040.74
递延所得税调整	-27,538,155.68	-954,271.72
合 计	56,078,165.97	110,438,769.02

2、会计利润与所得税费用调整过程

项　目	本期发生数
利润总额	237,990,794.17

按法定/适用税率计算的所得税费用	59,497,698.54
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	5,879,620.02
非应税收入的影响	-41,930,741.39
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	293,204.05
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-657,991.62
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	23,326,565.01
税率调整导致期初递延所得税资产/负债余额的变化	
其他应税收入（资本公积）	9,669,811.36
所得税费用	56,078,165.97

（四十六）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	本期发生额	上期发生额
收到其他单位往来款	1,651,416.95	33,945,397.89
收到其他款项（收代建资金）	159,527,627.91	669,344.56
收到市北集团、合营及联营企业的关联方往来款	36,998,330.00	27,406,587.91
收到租赁保证金、意向金及其他保证金	23,057,444.97	19,421,892.16
收利息收入	25,979,086.92	29,526,825.07
收政府补助及扶持金	19,010,661.64	18,401,694.95
个税返还	14,455.23	133.54
合　计	266,239,023.62	129,371,876.08

2、支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
付：归还市北集团、支付合营及联营企业等的关联方往来款	2,099,084.05	2,425,662.25
付：支付其他单位往来款	5,047,464.26	167,965,625.97
退还租赁保证金、意向金及支付其他保证金	12,381,947.69	9,045,593.19
退政府补助		3,000,000.00

支付的各项费用	13,704,899.12	21,743,330.04
支付营业外支出、其他零星往来款	3,018,133.86	1,309,041.31
合 计	36,251,528.98	205,489,252.76

3、收到的其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
收借联营方本金及利息-上海人才市场报社有限公司	20,837,333.33	12,028,000.00
合 计	20,837,333.33	12,028,000.00

4、支付的其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
付联营企业借款-上海人才市场报社有限公司	20,000,000.00	12,000,000.00
合 计	20,000,000.00	12,000,000.00

5、收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
中国证券登记结算有限责任公司上海分公司（备付金）		2,000,004.35
合 计		2,000,004.35

6、支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
中国证券登记结算有限责任公司上海分公司（备付金）		2,000,004.35
银行保证金户		1,469,036.61
祥腾减资	48,000,000.00	
合 计	48,000,000.00	3,469,040.96

（四十七）现金流量表补充资料

1、现金流量表补充资料

补充资料	本期数	上期数
1．将净利润调节为经营活动现金流量：		

净利润	181,912,628.20	267,986,691.37
加：信用减值损失	12,213,998.86	2,181,587.85
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	187,588,536.75	157,989,442.37
无形资产摊销	138,031.85	114,046.21
长期待摊费用摊销	8,793,694.12	10,261,569.74
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）	-86,370.10	72,131.42
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		652.92
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-29,540,591.09	-25,687,445.02
财务费用（收益以“-”号填列）	314,528,436.72	247,528,548.01
投资损失（收益以“-”号填列）	-28,650,929.80	-142,483,173.74
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-30,559,385.76	-8,161,347.26
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	3,021,230.07	7,207,075.54
存货的减少（增加以“-”号填列）	-1,952,319,012.37	-661,551,895.78
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	537,034,043.22	-687,517,153.83
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-748,855,229.20	539,909,471.50
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-1,544,780,918.53	-292,149,798.70
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	771,832,651.32	2,139,409,178.04
减：现金的期初余额	2,139,409,178.04	1,749,833,273.06
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	-1,367,576,526.72	389,575,904.98

2、现金和现金等价物的构成

项　目	期 末 数	期 初 数
一、现金	771,832,651.32	2,139,409,178.04

其中：库存现金	39,043.37	41,283.90
可随时用于支付的银行存款	771,070,642.76	2,139,362,299.35
可随时用于支付的其他货币资金	722,965.19	5,594.79
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月到期的债券投资		
三、现金和现金等价物余额	771,832,651.32	2,139,409,178.04
说明：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	3,377.33	1,469,036.61

注：现金和现金等价物不含母公司或合并范围内子公司使用受限制的现金和现金等价物。

（四十八）所有权或使用权受限制的资产

项　目	年末账面价值	受限原因
银行存款	3,377.33	保证金账户存款
存货	3,065,547,348.60	抵押借款
投资性房地产	1,119,654,075.61	抵押借款
合　计	4,185,204,801.54	

注：资产抵押情况：

抵押权人	年末借款余额	抵押时间	抵押物	抵押物年末账面价值	抵押人	权证号
中国农业银行股份有限公司上海闸北支行（注1）	65,000.00万元	2017年8月至2032年8月	静安区彭浦镇汶水路299弄1-24/31/33-36号产权	964,004,713.20	上海开创企业发展有限公司	沪（2017）静字不动产权第007111号
上海银行股份有限公司闸北支行（注2）	68,663.48万元	2018年6月至2023年3月	永和社区N070601单元076f-02地块土地使用权及地上建筑物	1,973,747,348.60	上海开创企业发展有限公司	沪（2016）静字不动产权第006134号
中国农业银行股份有限公司上海闸北支行（注3）	33,283.84万元	2020年1月至2036年12月	市北高新园区N070501单元01-06地块土地使用权（彭浦镇333街坊48丘）	1,091,800,000.00	上海聚能湾企业服务有限公司	沪（2017）静字不动产权016759号
中国农业银行股份有限公司上海闸北支行	8,327.70万元	2017年4月至2027年4月	云欣路78,88号：80弄1,2,5,6,12号产权	155,649,362.41	上海启日投资有限公司	沪（2018）静字不动产权第

抵押权人	年末借款余额	抵押时间	抵押物	抵押物年末账面价值	抵押人	权证号
（注4）						016317号

注1：本公司二级子公司上海开创企业发展有限公司因归还智汇园项目开发贷及该项目股东借款需要，于2017年8月16日与中国农业银行股份有限公司上海闸北支行签订《经营性固定资产贷款借款合同》（编号31010520170000084），金额为人民币68,000.00万元，合同借款利率为4.263%，以位于上海市静安区彭浦镇汶水路299弄1-24/31/33-36号房屋产权作为抵押（产证号为沪（2017）静字不动产权第007111号）。截至2020年12月31日，该项借款余额为65,000.00万元。

注2：本公司二级子公司上海开创企业发展有限公司因永和社区N070601单元076f-02、076c-04地块项目开发建设需要，于2018年6月21日与上海银行股份有限公司闸北支行及中国银行股份有限公司上海市闸北支行签署《人民币1,500,000,000元银团项目贷款合同》（编号218180019），上海银行股份有限公司闸北支行作为牵头行、贷款代理行、担保代理行、账户监管行，中国银行股份有限公司上海市闸北支行为联合牵头行，上海银行股份有限公司闸北支行、中国银行股份有限公司上海市闸北支行共同作为贷款人，借款总金额为人民币150,000万元，合同借款利率为1-5年期借款基准利率4.75%，2020年上海开创企业发展有限公司将永和社区N070601单元076c-04地块项目分立，借款总额变为109,500.00万元，借款合同变更后新增借款利率降为4.28%，以永和社区N070601单元076f-02地块国有建设用地使用权及地上建筑物作为抵押（产证号为沪（2016）静字不动产权第006134号）。截至2020年12月31日，该项借款余额为68,663.48万元。

注3：本公司二级子公司上海聚能湾企业服务有限公司因市北高新园区N070501单元01-06地块办公项目建设需要，于2020年1月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31010520200000007），金额为人民币75,000万元，合同借款利率为浮动利率：根据每一周期约定的LPR加或减一定点差确定，并按周期活动。本合同下，利率差以12个月为一个周期，点差为减14.5bp（1bp=0.01%），点差在借款期限内保持不变，以位于上海市静安区彭浦镇333街坊48丘国有建设用地使用权作为抵押（产证号为沪（2017）静字不动产权016759号）。截至2020年12月31日，该项借款余额33,283.84万元。

注4：本公司三级子公司上海启日投资有限公司因市北高新园区N070501单元13-05地块标准厂房项目建设需要，于2017年4月20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31010520170000038），金额为人民币12,000万元，合同借款利率为基准利率下浮5%，以位于上海市静安区云欣路78,88号:80弄1,2,5,6,12号房屋产权作为抵押（产证号为沪（2018）静字不动产权第016317号）。截至2020年12月31日，该项借款余额8,327.70万元。

（四十九）政府补助

政府补助基本情况

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额	文件依据
与资产相关的政府补助：			2,324,000.04	
亚太通讯枢纽项目	13,500,000.00	与企业日常活动相关的政府补助	1,350,000.04	见递延收益附注
市北高新众创空间改造项目	4,870,000.00	与企业日常活动相关的政府补助	974,000.00	见递延收益附注
与收益相关的政府补助：			19,252,610.30	
疫情减免补贴	16,692,508.36	与企业日常活动相关的政府补助	16,692,508.36	注 1
监测经费	15,500.00	与企业日常活动相关的政府补助	15,500.00	《关于做好 2020 年度中小企业运行监测工作的通知》
培训补贴	28,732.50	与企业日常活动相关的政府补助	28,732.50	《关于应对新型冠状病毒感染肺炎疫情支持鼓励劳动者参与线上职业技能培训的通知》
就业促业政府补助	1,175,455.44	与企业日常活动相关的政府补助	1,175,455.44	《静安区关于进一步落实促进就业创业工作的通知》、《上海市就业促进中心关于开展市级创业孵化示范基地评估工作的试行办法》
创新创业大赛政府补贴	340,000.00	与企业日常活动相关的政府补助	340,000.00	《关于开展 2019 年“创客中国”奖补项目申报工作的通知》
创新示范区专项配套资金	450,000.00	与企业日常活动相关的政府补助	450,000.00	《关于开展张江国家自主创新示范区专项发展资金 2020 年重点项目申报的通知》
疫情防控补贴	26,000.00	与企业日常活动相关的政府补助	26,000.00	静安区级财政直接支付内部户
科技创新与发	52,800.00	与企业日常活动相关	52,800.00	《〈静安区关于促进科技创

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额	文件依据
展补贴		的政府补助		新与发展的实施意见〉配套政策细则》
众创空间项目	250,000.00	与企业日常活动相关的政府补助	250,000.00	上海市科学技术委员会
财政扶持	110,000.00	与企业日常活动相关的政府补助	110,000.00	《静安区关于促进总部经济发展的实施办法（试行）》
稳岗补贴	111,614.00	与企业日常活动相关的政府补助	111,614.00	《上海市失业保险稳岗返还申请审核表》

注1：依据上海市静安区国有资产监督管理委员会的静安区国有资本经营预算支出申请表，2020年上海市北高新股份收到疫情减免补贴（费用性支出）16,692,508.36元。

八、企业合并及合并财务报表

本年合并范围增加新设立的上海云置禾企业发展有限公司，以及由上海开创企业发展有限公司分立成立的上海乐颐养老服务有限公司。

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

（1）企业集团的构成

子公司名称	级次	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
					直接	间接	
上海开创企业发展有限公司	2	上海	上海	房地产业	100.00		同一控制下企业合并
上海电气工业园区管理有限公司（2020年已注销）	3	上海	上海	房地产业	51.00		同一控制下企业合并
上海聚能湾企业服务有限公司	2	上海	上海	服务业	100.00		同一控制下企业合并
上海启日投资有限公司（注1）	3	上海	上海	房地产业		50.00	设立
上海市北高新南通有限公司	2	南通	南通	房地产业	70.00	30.00	设立
上海创越投资有限公司	2	上海	上海	服务业	100.00		设立
越光投资管理（上海）有限公司	3	上海	上海	服务业		90.00	设立
上海市北祥腾投资有限公司（注2）	2	上海	上海	服务业	45.00		设立
上海松宏置业有限公司	3	上海	上海	房地产业		45.00	设立
上海泛业投资顾问有限公司	2	上海	上海	服务业	100.00		同一控制下企业合并
上海市北生产性企业服务发展有限公司	2	上海	上海	房地产业	100.00		同一控制下企业合并

子公司名称	级次	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
					直接	间接	
上海市北高新欣云投资有限公司	2	上海	上海	房地产业	100.00		设立
上海云盟汇企业发展有限公司	2	上海	上海	房地产业	35.00	35.00	设立
上海乐颐养老服务有限公司（注3）	2	上海	上海	服务业	100.00		分立
上海云置禾企业发展有限公司（注4）	3	上海	上海	房地产业	60.00		设立

注1：持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位的依据：上海启日投资有限公司（以下简称“启日公司”）成立于2015年8月14日，注册资本5,500.00万元人民币，由本公司二级子公司开创公司与上海奎照实业有限公司共同出资成立，持股比例均为50%。根据项目合作协议，启日公司经营管理由开创公司操盘，启日公司董事会由3名董事组成，其中开创公司委派2人，故本公司对启日公司拥有控制权。

注2：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（以下简称“市北祥腾”）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控股股东市北集团共同出资成立，持股比例分别为45.00%、35.00%和20.00%。市北集团将其持有的20.00%股权委托给本公司进行管理，故本公司对该子公司享有65.00%的表决权。

注3：2020年经批准上海开创企业发展有限公司分立成立的上海乐颐养老服务有限公司。

注4：2020年经批准成立三级公司上海云置禾企业发展有限公司

（2）重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的持股比例（%）	本年归属于少数股东的损益	本年向少数股东分派的股利	年末少数股东权益余额
上海启日投资有限公司	50.00	3,713,013.12		34,098,551.09
越光投资管理（上海）有限公司	10.00	-622,339.14		48,943.91
上海市北祥腾投资有限公司	55.00	3,383,473.58	68,250,000.00	70,343,322.12
上海云盟汇企业发展有限公司	30.00			990,000,000.00
上海云置禾企业发展有限公司	40.00			844,000,000.00

（3）重要的非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	年末余额					
	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
上海启日投	29,867,904.62	155,790,776.19	185,658,680.81	47,184,567.94	70,277,010.69	117,461,578.63

资有限公司						
越光投资管理（上海）有限公司	5,270,057.59	15,473,258.20	20,743,315.79	20,253,876.71		20,253,876.71
上海市北祥腾投资有限公司	90,666,609.50	381,166,178.54	471,832,788.04	343,935,838.74		343,935,838.74
上海云盟汇企业发展有限公司	3,970,587,678.31	19,370.13	3,970,607,048.44	670,607,048.44		670,607,048.44
上海云置禾企业发展有限公司	2,176,744,237.48		2,176,744,237.48	66,744,237.48		66,744,237.48

续

子公司名称	年初余额					
	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
上海启日投资有限公司	35,859,420.83	153,735,572.66	189,594,993.49	45,546,906.89	83,277,010.69	128,823,917.58
越光投资管理（上海）有限公司	6,126,664.68	21,546,278.34	27,672,943.02	20,960,112.49		20,960,112.49
上海市北祥腾投资有限公司	556,743,684.65	372,502,215.00	929,245,899.65	372,500,720.49		372,500,720.49
上海云盟汇企业发展有限公司	3,295,600,000.00		3,295,600,000.00	63,460,000.00		63,460,000.00

子公司名称	本年发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
上海启日投资有限公司	20,972,166.02	7,426,026.27	7,426,026.27	18,184,572.78

子公司名称	本年发生额			
	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	14,403,302.65	-6,223,391.45	-6,223,391.45	-1,165,854.89
上海市北祥腾投资有限公司	23,415,885.91	6,151,770.14	6,151,770.14	56,479,108.46
上海云盟汇企业发展有限公司	0.00	0.00	0.00	-336,975,166.37
上海云置禾企业发展有限公司	0.00	0.00	0.00	-2,108,477,226.08

续

子公司名称	上年发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
上海启日投资有限公司	20,155,942.48	6,034,301.13	6,034,301.13	-17,809,331.98
越光投资管理（上海）有限公司	14,577,782.00	-4,712,150.30	-4,712,150.30	-478,611.17
上海市北祥腾投资有限公司	25,213,360.27	106,986,539.54	106,986,539.54	-170,689,833.24
上海云盟汇企业发展有限公司	0.00	0.00	0.00	-36,386,164.18
上海云置禾企业发展有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00

2、在合营企业或联营企业中的权益

（一）合营企业和联营企业的基础信息

被投资单位名称	主要经营地	注册地	本企业持股比例(%)		本企业在被投资单位表决权比例(%)	业务性质	对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
			直接	间接			
上海闸北绿地企业发展有限公司	上海	上海	20.00		20.00	房地产开发	权益法
上海中铁市北投资发展有限公司	上海	上海		40.00	40.00	房地产开发	权益法
南通新城创置房地产有限公司	南通	南通		20.00	20.00	房地产开发	权益法
上海恒固房地产开发有限公司	上海	上海		12.60	25.00	房地产开发	权益法
上海松铭房地产开发有限公司	上海	上海		12.60	25.00	房地产开发	权益法
上海睿涛房地产开发有限公司	上海	上海		13.50	33.33	房地产开发	权益法
上海垠祥置业有限公司	上海	上海	34.62		34.62	房地产开发	权益法
上海人才市场报社有限公司	上海	上海		40.00	40.00	报刊编辑出版、房屋租赁	权益法

被投资单位名称	主要经营	注册地	本企业持股比例(%)		本企业在被投资单位表	业务性质	对合营企业或联营企业
上海云中芯企业发展有限公司	上海	上海	30.00		30.00	房地产开发	权益法
阳晞网络技术（上海）有限公司	上海	上海	20.00		20.00	技术咨询	权益法

注：在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明；

①本公司持有非全资子公司上海市北祥腾45%股权、享有65%的表决权（详见附注九、1、在子公司中的权益），上海市北祥腾持有上海恒固28%股权，故本公司间接持有上海恒固12.60%股权；根据公司章程，上海恒固的相关活动必须经上海市北祥腾与其他三方股东一致同意，故将其作为合营企业核算，本公司享有上海恒固25%的表决权。

②上海市北祥腾持有上海松铭28%股权，本公司通过上海市北祥腾间接持有上海松铭12.60%股权；根据公司章程，上海松铭的相关活动必须经上海市北祥腾与其他三方股东一致同意，故将其作为合营企业核算，本公司享有上海松铭25%的表决权。

③上海市北祥腾持有上海睿涛30%股权，本公司通过上海市北祥腾间接持有上海睿涛13.50%股权；根据公司章程，上海睿涛的相关活动必须经上海市北祥腾与其他两方股东一致同意，故将其作为合营企业核算，本公司享有上海睿涛33.33%的表决权。

④上海市北祥腾将其持有的上海垠祥置业50%股权转让，其中上海市北祥腾将其持有的上海垠祥置业34.62%股权转让给本公司，故本公司期末直接持有上海垠祥置业34.62%股权；另根据上海垠祥置业章程及合作开发协议，上海垠祥置业的相关活动必须经各股东一致同意，故本公司将其作为合营企业核算。

（二）重要合营企业的主要财务信息

	期末余额/本期发生额			
	上海恒固房地产开发有限公司	上海松铭房地产开发有限公司	上海睿涛房地产开发有限公司	上海垠祥置业有限公司
流动资产	460,289,241.02	364,726,251.18	544,052,140.61	2,385,808,452.70
其中：现金和现金等价物	41,415,073.77	34,726,251.18	91,648,773.56	35,158,585.37
非流动资产	141,902.04	670,772.88	4,952.91	16,180,014.23
资产合计	460,431,143.06	365,397,024.06	544,057,093.52	2,401,988,466.93
流动负债	5,850,591.28	4,593,532.28	34,684,547.37	1,111,841,006.19
非流动负债				733,400,000.00
负债合计	5,850,591.28	4,593,532.28	34,684,547.37	1,845,241,006.19

	期末余额/本期发生额			
	上海恒固房地产开发有限公司	上海松铭房地产开发有限公司	上海睿涛房地产开发有限公司	上海垠祥置业有限公司
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	454,580,551.78	360,803,491.78	509,372,546.15	556,747,460.74
净资产	454,580,551.78	360,803,491.78	509,372,546.15	556,747,460.74
按持股比例计算的净资产份额	127,282,554.51	101,024,977.69	152,811,763.84	192,720,360.52
调整事项				-2,736,964.73
--商誉				
--内部交易未实现利润				-2,736,964.73
--其他				
对合营企业权益投资的账面价值	127,282,554.51	101,024,977.69	152,811,763.84	189,983,395.79
存在公开报价的权益投资的公允价值				
营业收入	2,181,273.95	300,000.00	69,966,200.24	898,868,823.53
财务费用	-596,936.74	-939,439.02	-539,472.82	
所得税费用	300,166.10	3,648,710.89	6,576,654.91	
净利润	-721,947.12	10,946,132.62	19,729,964.74	17,865,694.14
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-721,947.12	10,946,132.62	19,729,964.74	17,865,694.14
本期收到的来自合营企业的股利				

续表

	期初余额/上期发生额

	上海恒固房地产开发有限公司	上海松铭房地产开发有限公司	上海睿涛房地产开发有限公司	上海垠祥置业有限公司
流动资产	468,697,352.70	377,439,171.45	644,488,217.97	3,074,111,122.57
其中：现金和现金等价物	47,512,041.93	45,365,150.77	124,423,477.55	157,364,949.34
非流动资产	141,902.04	4,312,305.57	14,758,081.82	20,808,874.52
资产合计	468,839,254.74	381,751,477.02	659,246,299.79	3,094,919,997.09
流动负债	13,536,755.84	31,894,117.86	169,603,718.38	1,160,638,230.49
非流动负债				1,395,400,000.00
负债合计	13,536,755.84	31,894,117.86	169,603,718.38	2,556,038,230.49
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	455,302,498.90	349,857,359.16	489,642,581.41	538,881,766.60
净资产	455,302,498.90	349,857,359.16	489,642,581.41	538,881,766.60
按持股比例计算的净资产份额	127,484,699.69	97,960,060.56	146,892,774.42	186,536,079.03
调整事项				-2,327,944.86
--商誉				
--内部交易未实现利润				-2,327,944.86
--其他				
对合营企业权益投资的账面价值	127,484,699.69	97,960,060.56	146,892,774.42	184,208,134.17
存在公开报价的权益投资的公允价值				
营业收入	97,193.78	3,352,405.71	1,368,370,211.92	
财务费用	-372,093.72	-1,048,904.14	2,074,806.15	
所得税费用	12,170,399.48	1,217,242.40	74,998,116.96	
净利润	36,653,100.49	3,651,727.23	224,994,350.86	-2,000,459.01
终止经营的净利润				

	期初余额/上期发生额			
	上海恒固房地产开发有限公司	上海松铭房地产开发有限公司	上海睿涛房地产开发有限公司	上海垠祥置业有限公司
其他综合收益				
综合收益总额	36,653,100.49	3,651,727.23	224,994,350.86	-2,000,459.01
本期收到的来自合营企业的股利				

（三）重要联营企业的主要财务信息

	期末余额/本期发生额				
	上海闸北绿地企业发展有限公司	上海中铁市北投资发展有限公司	南通新城创置房地产有限公司	上海人才市场报社有限公司	上海云中芯企业发展有限公司
流动资产	1,335,467,141.78	273,430,525.68	2,486,942,223.91	12,468,761.86	1,538,984,557.71
其中：现金和现金等价物	38,615,753.45	9,070,525.68	256,088,699.79	8,207,452.47	38,984,601.29
非流动资产	7,166,382.10	1,417.50	13,153,728.92	545,284,166.66	190,160.49
资产合计	1,342,633,523.88	273,431,943.18	2,500,095,952.83	557,752,928.52	1,539,174,718.20
流动负债	108,325,698.00	540,969.42	1,193,518,786.30	4,738,319.12	26,331,540.65
非流动负债				55,377,763.51	322,101,604.38
负债合计	108,325,698.00	540,969.42	1,193,518,786.30	60,116,082.63	348,433,145.03
少数股东权益					
归属于母公司股东权益	1,234,307,825.88	272,890,973.76	1,306,577,166.53	497,636,845.89	1,190,741,573.17
净资产	1,234,307,825.88	272,890,973.76	1,306,577,166.53	497,636,845.89	1,190,741,573.17
按持股比例计算的净资产份额	246,861,565.17	109,156,389.50	261,315,433.31	199,054,738.36	357,222,471.94
调整事项				3,168,590.84	-730,996.40
--商誉				3,168,590.84	
--内部交易未实现利润					

--其他					-730,996.40
对联营企业权益投资的账面价值	246,861,565.17	109,156,389.50	261,315,433.31	202,223,329.20	356,491,475.54
存在公开报价的权益投资的公允价值					
营业收入	302,289,139.05	2,039,429.90	18,647,953.94	5,495,843.46	
财务费用	-101,361.96	-104,441.90	-557,589.56	-103,686.29	-508,578.34
所得税费用	20,451,142.51	470,654.12	-11,449,571.29		
净利润	87,295,624.26	1,411,962.34	-34,353,932.02	-7,184,037.61	-4,684,602.29
终止经营的净利润					
其他综合收益					
综合收益总额	87,295,624.26	1,411,962.34	-34,353,932.02	-7,184,037.61	-4,684,602.29
本期收到的来自联营企业的股利					

（续表）

	期初余额/上期发生额				
	上海闸北绿地企业发展有限公司	上海中铁市北投资发展有限公司	南通新城创置房地产有限公司	上海人才市场报社有限公司	上海云中芯企业发展有限公司
流动资产	1,503,956,374.56	272,113,711.63	2,657,782,796.36	20,294,769.65	1,308,575,031.82
其中：现金和现金等价物	35,239,262.26	7,753,711.63	8,734,304.05	18,525,121.05	41,409,728.88
非流动资产	19,992,159.19	2,272.50	20,894.37	488,645,581.68	89,379.79
资产合计	1,523,948,533.75	272,115,984.13	2,657,803,690.73	508,940,351.33	1,308,664,411.61
流动负债	376,936,332.13	636,972.71	1,316,872,592.18	4,119,467.83	113,238,236.15
非流动负债					
负债合计	376,936,332.13	636,972.71	1,316,872,592.18	4,119,467.83	113,238,236.15

少数股东权益					
归属于母公司股东权益	1,147,012,201.62	271,479,011.42	1,340,931,098.55	504,820,883.50	1,195,426,175.46
净资产	1,147,012,201.62	271,479,011.42	1,340,931,098.55	504,820,883.50	1,195,426,175.46
按持股比例计算的净资产份额	229,402,440.32	108,591,604.57	268,186,219.71	201,928,353.40	358,627,852.63
调整事项				3,168,590.84	-730,996.40
--商誉				3,168,590.84	
--内部交易未实现利润					-730,996.40
--其他					
对联营企业权益投资的账面价值	229,402,440.32		268,186,219.71	205,096,944.24	357,896,856.23
存在公开报价的权益投资的公允价值					
营业收入	1,922,372.38	2,701,524.84	1,039,414,440.00	5,524,608.40	
财务费用	-31,144.17	-90,676.19	-364,907.07	-391,294.35	-748,420.84
所得税费用		516,878.95	74,512,524.49		
净利润	-55,704,327.28	1,550,636.86	221,577,431.71	-7,417,617.97	-3,514,252.52
终止经营的净利润					
其他综合收益					
综合收益总额	-55,704,327.28	1,550,636.86	221,577,431.71	-7,417,617.97	-3,514,252.52
本期收到的来自联营企业的股利		430,100.00			

（四）不重要合营企业和联营企业的汇总信息

项目	本期发生额	上期发生额

合营企业：		
投资账面价值合计	4,843,805.56	4,827,893.47
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	15,912.09	
其他综合收益	4,843,805.56	
综合收益总额		
联营企业：		
投资账面价值合计	2,158,800.38	1,581,281.39
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	-47,481.01	
其他综合收益		
综合收益总额	2,158,800.38	

十、与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具包括股权投资、借款、应收账款、应付账款等，各项金融工具的详细情况说明见本附注七相关项目。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。

风险管理目标和政策：

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。

1、市场风险

（1）外汇风险

外汇风险指因汇率变动产生损失的风险。本公司本年无外币货币性项目，因此汇率的变动不会对本公司造成风险。

（2）利率风险

本公司因利率变动引起金融工具现金流量变动的风险主要与浮动利率银行借款有关。本公司的

政策是保持这些借款的浮动利率。

市场利率变化影响可变利率金融工具的利息收入或费用，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2020年度的财务费用（利息支出）将增加或减少约人民币8426.32万元，利息资本化金额将增加或减少约人民币1027.92万元。2019年度的财务费用（利息支出）将增加或减少约人民币8571.35万元，利息资本化金额将增加或减少约人民币1960.63万元。在现有经济环境下，银行借款利率相对稳定。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、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。此外，本公司于每个资产负债表日审核每一单项应收款的回收情况，以确保就无法回收的款项计提充分的坏账准备。因此，本公司管理层认为本公司所承担的信用风险已经大为降低。

3、流动风险

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。公司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。本公司流动性风险由银行借款、应付债券导致，本公司管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。

本公司持有的金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

项　目	年末余额				
	1年以内	1至2年	2至3年	3年以上	合计
短期借款	1,949,500,000.00				1,949,500,000.00
应付利息					
一年内到期的长期借款	2,391,200,000.00				2,391,200,000.00
长期借款			99,600,000.00	1,689,750,211.89	1,789,350,211.89
应付债券			2,296,272,622.23		2,296,272,622.23
合　计	4,340,700,000.00		2,395,872,622.23	1,689,750,211.89	8,426,322,834.12

（续表）

项　目	年初余额

	1年以内	1至2年	2至3年	3年以上	合计
短期借款	1,206,000,000.00				1,206,000,000.00
应付利息	37,238,069.00				37,238,069.00
一年内到期的长期借款	508,600,000.00				508,600,000.00
长期借款		2,523,200,000.00	546,292,358.02	653,277,010.69	3,722,769,368.71
应付债券	833,978,350.44			2,294,916,187.00	3,128,894,537.44
合 计	2,585,816,419.44	2,523,200,000.00	546,292,358.02	2,948,193,197.69	8,603,501,975.15

十一、公允价值的披露

（一）以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
（一）交易性金融资产	54,100,679.50			54,100,679.50
1、以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	54,100,679.50			54,100,679.50
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资	54,100,679.50			54,100,679.50
2、指定以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产				
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资				
（二）衍生金融资产				
（三）其他债权投资				
（四）其他权益工具投资				

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
（五）其他非流动金融资产			461,375,596.20	461,375,596.20
持续以公允价值计量的资产总额	54,100,679.50		461,375,596.20	515,476,275.70
二、非持续的公允价值计量				
（一）持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				

（二）持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

持续第一层次公允价值计量项目的公允价值均来源于活跃市场中的报价。

（三）持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

根据企业会计准则第39号-公允价值计量，第二十七条：企业只有在相关资产或负债不存在市场活动或者市场活动很少导致相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才能使用第三层次输入值，即不可观察输入值。不可观察输入值应当反映市场参与者对相关资产或负债定价时所使用的假设，包括有关风险的假设，如特定估值技术的固有风险和估值技术输入值的固有风险等。如果此项投资对于被投资财务报表是不重大的（条件1）且被投资单位经营环境或经营状况等未发生较大的变化时（条件2），一般被投资单位账面净资产的变动能够基本反映公允价值的变动。则可以如下两种情况处理：

当最初购买价格基本等于购买时被投资单位的净资产（条件3），可以直接使用账面净资产金额作为公允价值（符合条件1、2、3时，称为"极简处理方法"）。

当最初购买价格与购买时被投资单位的净资产差异较大（条件4），可以将初始投资成本根据净资产变动进行调整后的金额作为公允价值（符合条件1、2、4时，称为"类似权益法"）。

十二、关联方关系及其交易

（一）关联方关系

1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本（万元）	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（%）
上海市北高新（集团）有限公司	上海	投资与资产管理	200,000.00	45.89	45.89

2、本公司的子公司情况

详见附注九、1、在子公司中的权益。

3、本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营和联营企业详见附注"十、2、在合营企业或联营企业中的权益"和"八（九）长期股权投资"。

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
上海市北高新门诊部有限公司	母公司的全资子公司
上海市北高新集团（南通）有限公司	母公司的全资子公司
上海市北高新园区职业技能培训中心	母公司的全资子公司
上海北上海大酒店有限公司	母公司的全资子公司
上海数据港股份有限公司	母公司的全资子公司
上海闸北市北高新小额贷款股份有限公司	母公司的全资子公司
上海市北高新健康管理咨询服务有限公司	母公司的全资子公司
上海市北科技创业投资有限公司	母公司的全资子公司
上海通赋云计算科技有限公司	母公司的联营企业
上海垠祥置业有限公司	本公司的联营企业
上海云中芯企业发展有限公司	本公司的联营企业
上海闸北绿地企业发展有限公司	本公司的联营企业
上海睿涛房地产开发有限公司	本公司子公司的合营企业
上海恒固房地产开发有限公司	本公司子公司的合营企业
上海松铭房地产开发有限公司	本公司子公司的合营企业
南通新城创置房地产有限公司	本公司子公司的联营企业
上海市北高新通信科技有限公司	本公司子公司的联营企业
上海中铁市北投资发展有限公司	本公司子公司的联营企业
上海人才市场报社有限公司	本公司子公司的联营企业
上海祥腾投资有限公司	对子公司具有重大影响的少数股东

（二）关联方交易情况：

1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

（1）采购商品/接受劳务情况

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
上海市北高新（集团）有限公司	资金使用费	52,665,903.98	51,978,642.56
上海北上海大酒店有限公司	会务费、餐费、维保服务费	4,415,953.28	4,517,766.73
上海市北高新门诊部有限公司	体检服务费		9,595.00

（2）出售商品/提供劳务情况

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
上海数据港股份有限公司	电费	1,167,721.09	708,294.44
上海北上海大酒店有限公司	电费	764,903.72	861,846.37
上海市北高新（集团）有限公司	电费	196,878.51	196,010.95
上海市北高新（集团）有限公司	服务费		35,000.00
上海闸北市北高新小额贷款股份有限公司	电费	20,484.71	29,521.03
上海市北高新园区职业技能培训中心	电费		59,119.11
上海市北高新通信科技有限公司	电费		293.36
上海市北科技创业投资有限公司	电费	890.31	3,683.43
上海云中芯企业发展有限公司	服务费		2,436,654.65
上海睿涛房地产开发有限公司	咨询服务费	3,752,461.59	7,302,568.27
南通新城创置房地产有限公司	咨询服务费	38,679,245.43	

2、关联租赁情况

（1）本公司作为承租人

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	本年确认的租赁费	上年确认的租赁费
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	2,404,798.07	2,310,154.61

（2）本公司作为出租人

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	本年确认的租赁收入	上年确认的租赁收入
上海市北高新南通有限公司	上海市北高新集团（南通）有限公司	房屋	5,733,774.58	5,924,250.77
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	3,815,212.92	3,804,788.85
上海开创企业发展有限公司	上海北上海大酒店有限公司	房屋	124,502.84	118,480.00
上海开创企业发展有限公司	上海市北高新通信科技有限公司	房屋	234,016.90	223,946.51
上海开创企业发展有限公司	上海通赋云计算科技有限公司	房屋	4,902,244.28	

上海市北生产性企业服务发展有限公司	上海数据港股份有限公司	房屋	3,918,572.69	3,907,866.19
上海市北生产性企业服务发展有限公司	上海市北高新（集团）有限公司	房屋	836,322.21	806,226.52
上海市北生产性企业服务发展有限公司	上海市北高新园区职业技能培训中心	房屋		151,854.31
上海市北生产性企业服务发展有限公司	上海市北科技创业投资有限公司	房屋	121,150.88	120,819.87
上海市北生产性企业服务发展有限公司	上海闸北市北高新小额贷款股份有限公司	房屋	259,609.03	258,899.71
上海市北生产性企业服务发展有限公司	上海北上海大酒店有限公司	房屋	91,989.41	49,945.90
上海市北祥腾投资有限公司	上海垠祥置业有限公司	车辆租用	47,057.50	28,234.50
上海市北祥腾投资有限公司	上海垠祥置业有限公司	电脑	25,746.46	23,035.40
上海市北高新欣云投资有限公司	上海云中芯企业发展有限公司	房屋	478,695.53	

3、关联担保情况

（1）本公司作为被担保方

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	900,000,000.00	2018-11-22-	2023-11-21	否

注：公司发行的 18 高新 01 债券由公司控股股东上海市北高新（集团）有限公司提供连带责任担保。

4、关联方资金拆借

（1）拆入

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	1,100,000,000.00	400,000,000.00		1,500,000,000.00	（注 1）
上海市北高新（集团）有限公司		111,350,550.89	1,500,000.00	109,850,550.89	（注 2）
上海恒固房地产开发有限公司	114,800,000.00			114,800,000.00	（注 3）
上海松铭房地产开发有限公司	92,400,000.00			92,400,000.00	（注 3）
上海中铁市北投资发展有限公司	80,000,000.00			80,000,000.00	（注 3）
南通新城创置房地产有限公司	220,000,000.00			220,000,000.00	（注 3）
上海闸北绿地企业发展有限公司	152,000,000.00			162,000,000.00	（注 3）

关联方	期初金额	拆入金额	归还金额	期末金额	原因
上海睿涛房地产开发有限公司	132,000,000.00			132,000,000.00	（注 3）

注 1：本公司与上海市北高新（集团）有限公司、贷款银行签订委托贷款协议，以委托贷款形式自上海市北高新（集团）有限公司拆入资金。截至 2020 年 12 月 31 日，本公司共计向上海市北高新（集团）有限公司拆入的资金余额为人民币 1,500,000,000.00 元。2020 年度委托贷款利息 53,890,833.33 元。

注 2：为本公司与上海市北高新（集团）有限公司有息往来款。截至 2020 年 12 月 31 日，拆入金额 107,915,526.00 元中包含利息 1,935,024.89 元。

注 3：为本公司及子公司的合营、联营企业暂借本公司的无息往来款。

（2）拆出：

关联方	期初金额	拆出金额	收回金额	期末金额	原因
上海垠祥置业有限公司	124,255,400.54	2,687,989.66		126,943,390.20	（注1）
上海祥腾投资有限公司	153,090,000.00	7,296,916.67	152,250,000.00	8,136,916.67	（注2）
上海人才市场报社有限公司		20,837,333.33	20,837,333.33		（注3）

注 1：上海垠祥置业有限公司为本公司与合作方合作开发房地产项目而设立的项目公司，本期拆出金额为应收利息金额。

注 2：期末余额均为借款利息。

注 3：本公司本年上海人才市场报社有限公司拆出金额 20,837,333.33 元中，包括拆出资金 2,000.00 万元、利息 837,333.33 元。

5、关键管理人员报酬（万元）

项　目	本年发生额	上年发生额
关键管理人员报酬	380.45	348.28

（三）关联方应收应付款项

（1）应收项目

项目名称	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收票据：				
南通新城创置房地产有限公司	41,000,000.00			
合　计	41,000,000.00			
应收账款：				
上海闸北绿地企业发展有限公司			1,000,000.00	
上海市北高新（集团）有限公司	303,165.35		363,276.00	
上海数据港股份有限公司	464,050.21		43,755.69	

项目名称	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
上海闸北市北高新小额贷款股份有限公司	1,483.89			
上海北上海大酒店有限公司			44,400.96	
上海市北高新集团（南通）有限公司			283,333.33	
上海通赋云计算科技有限公司	5,147,356.50			
上海市北科技创业投资有限公司	226.77			
合　计	5,916,282.72		1,738,400.42	
应收利息：				
上海垠祥置业有限公司	675,669.53			
合　计	675,669.53			
其他应收款：				
上海垠祥置业有限公司	126,267,720.67		124,255,400.54	
上海祥腾投资有限公司	8,136,916.67		153,090,000.00	
合　计	134,404,637.34		277,345,400.54	

（2）应付项目

项目名称	年末余额	年初余额
预收款项：		
上海市北高新通信科技有限公司	62,503.62	61,093.76
上海数据港股份有限公司	985,075.47	996,020.75
上海闸北市北高新小额贷款股份有限公司	3,266.05	
上海市北科技创业投资有限公司	343.77	
合　计	1,051,188.91	1,057,114.51
应付账款：		
上海北上海大酒店有限公司	44,100.00	
合　计	44,100.00	
其他应付款：		
南通新城创置房地产有限公司	220,000,000.00	220,000,000.00
上海恒固房地产开发有限公司	114,800,000.00	114,800,000.00
上海闸北绿地企业发展有限公司	162,000,000.00	152,000,000.00
上海松铭房地产开发有限公司	92,400,000.00	92,400,000.00
上海中铁市北投资发展有限公司	80,000,000.00	80,000,000.00

项目名称	年末余额	年初余额
上海睿涛房地产开发有限公司	132,000,000.00	132,000,000.00
上海数据港股份有限公司	1,714,691.00	1,714,691.00
上海北上海大酒店有限公司	1,467,853.50	122,664.22
上海市北高新健康管理咨询服务有限公司	323,360.28	323,360.28
上海市北科技创业投资有限公司	42,548.00	42,548.00
上海闸北市北高新小额贷款股份有限公司	52,945.00	52,945.00
上海市北高新通信科技有限公司	45,946.00	45,946.00
上海市北高新（集团）有限公司	108,341,479.85	
合 计	913,188,823.63	793,502,154.50
长期借款：		
上海市北高新（集团）有限公司	1,500,000,000.00	1,100,000,000.0
应付利息：		
上海市北高新（集团）有限公司	4,044,886.00	1,596,527.78

十三、承诺及或有事项

1、重大承诺事项

截至 2020 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

（1）经营租赁承诺

至资产负债表日止，本公司对外签订的不可撤销的经营租赁合约情况如下：

项 目	年末余额	年初余额
不可撤销经营租赁的最低租赁付款额：		
资产负债表日后第 1 年	28,181,932.26	27,404,390.82
资产负债表日后第 2 年	28,808,098.81	28,181,932.26
资产负债表日后第 3 年	30,056,906.15	28,808,098.81
以后年度	94,670,824.08	124,727,730.23
合 计	181,717,761.30	209,122,152.12

注 1：2013 年 5 月 31 日，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，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 1000 万元，后续每年年租金在上一年年租金基础上递增 4.5%。

注 2：2018 年 8 月，本公司（以下简称甲方）与响水长江风力发电有限公司（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黄浦区九江路 675-685 号长江新能源大厦继续出租给甲方使用。

租赁标的建筑面积共计 9,772.00 平方米，房屋建筑物的用途为商业办公。

合同租赁期限为 2020 年 3 月 1 日至 2025 年 2 月 28 日。

该房屋租金自租赁起始之日起月租金为人民币 1,188,926.67 元，自 2023 年 3 月 1 日起，租金递增 5%。

（2）其他承诺事项：

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。

2、或有事项

公司对外担保情况详见本附注“十二、关联方及关联交易（二）关联方交易情况 3、关联担保情况”。截至 2020 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大或有事项。

十四、资产负债表日后事项

截至财务报告批准报出日，本公司无需要披露的资产负债表日后事项。

十五、其他重大事项

截至 2020 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的其他重大事项。

十六、母公司财务报表主要项目附注

（一）应收账款

1、应收账款按账龄分析

账龄	期末余额	期初余额
6 个月以内	809,844.21	901,415.46
7-12 个月		
1 年以内小计	809,844.21	901,415.46

1至2年(含2年)		
2至3年(含3年)		
3年以上		
小计	809,844.21	901,415.46
减：坏账准备		
合计	809,844.21	901,415.46

2、按坏账准备计提方法分类

种类	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	809,844.21	100.00			809,844.21
其中：					
关联方组合					
账龄组合	809,844.21	100.00			809,844.21
房产销售、租赁业务应收款账龄组合	809,844.21	100.00			809,844.21
非房产销售、租赁业务应收款账龄组合					
合　　计	809,844.21	100.00			809,844.21

种类	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备的应收账款					

按组合计提坏账准备的应收账款	901,415.46	100.00			901,415.46
其中：					
关联方组合					
账龄组合	901,415.46	100.00			901,415.46
其中：					
房产销售、租赁业务应收款账龄组合	901,415.46	100.00			901,415.46
非房产销售、租赁业务应收款账龄组合					
合　　计	901,415.46	100.00			901,415.46

（1）按账龄组合计提坏账准备的应收账款

账龄	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
房产销售、租赁业务应收账款：					
其中：合同约定收款期内	809,844.21	100.00			809,844.21
超过合同约定收款期 3 个月以内					
超过合同约定收款期 3 个月以外					
小计	809,844.21	100.00			809,844.21
非房产销售、租赁业务应收账款 ：					
半年以内					
半年至 1 年					
1 至 2 年					
2 至 3 年					
3 年以上					

小计					
合计	809,844.21	100.00			809,844.21

3、坏账准备本期计提及变动情况

本公司本年无金额重大的坏账准备收回或转回情况。

4、本期实际核销的应收账款情况

本公司本年无金额重大的应收账款核销情况。

5、按欠款方归集的期末余额应收账款情况

单位名称	款项性质	应收账款期末余额	账龄	占应收账款总额的比例（%）	坏账准备期末余额
上海恒昂文化发展有限公司	房租	809,844.21	合同约定收款期内	100.00	
合　　计		809,844.21		100.00	

6、因金融资产转移而终止确认的应收账款：

本公司本年末发生因金融资产转移而终止确认的应收账款的情况。

7、转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

本公司年末无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债。

（二）其他应收款

项　目	注	期末余额	期初余额
应收利息	1	178,747,649.07	
应收股利	2	1,047,671,443.87	847,671,443.87
其他应收	3	2,981,332,563.97	3,154,535,142.38
合　　计		4,207,751,656.91	4,002,206,586.25

1、应收利息

项　目	期末余额	期初余额
定期存款		
委托贷款		
债券投资		
其他	178,747,649.07	
合　　计	178,747,649.07	

2、应收股利

（1）应收股利明细列示如下：

被投资单位	期末余额	期初余额
上海市北生产性企业服务发展有限公司	547,671,443.87	547,671,443.87
上海开创企业发展有限公司	300,000,000.00	300,000,000.00
上海市北高新欣云投资有限公司	200,000,000.00	
合　　计	1,047,671,443.87	847,671,443.87

（2）重要的账龄超过1 年的应收股利

项目（或被投资单位）	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
上海市北生产性企业服务发展有限公司	547,671,443.87	3年以上：353,522,447.72 2-3年：194,148,996.15	同一债务单位存在不同性质的债权债务往来未结算所致	否
上海开创企业发展有限公司	300,000,000.00	1-2年	尚未要求支付	否
合　　计	847,671,443.87			

3、其他应收

（1）按账龄分析

账龄	期末余额	期初余额
6个月以内	804,629,258.82	596,073,981.10
7-12个月	379,072,717.55	1,164,812,872.00
1年以内小计	1,183,701,976.37	1,760,886,853.10
1至2年	1,496,027,621.66	1,326,551,289.28
2至3年	254,510,965.94	24,800,000.00
3年以上	47,100,000.00	42,300,000.00
小计	2,981,340,563.97	3,154,538,142.38
减：坏账准备	8,000.00	3,000.00
合计	2,981,332,563.97	3,154,535,142.38

（2）账面价值按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
关联方往来款	2,981,255,563.97	3,154,420,468.58
押金及保证金		75,000.00
其他往来款	85,000.00	42,673.80
减：坏账准备	8,000.00	3000.00
合　计	2,981,332,563.97	3,154,535,142.38

（3）按坏账准备计提方法分类披露

类　别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	2,981,340,563.97	100.00	8,000.00	0.00	2,981,332,563.97
其中：账龄组合	85,000.00	0.003	8,000.00	9.41	77,000.00
押金保证金组合					
关联方组合	2,981,255,563.97	99.997			2,981,255,563.97
合　计	2,981,340,563.97	100.00	8,000.00	0.00	2,981,332,563.97

类　别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	3,154,538,142.38	100.00	3000.00	0.00	3,154,535,142.38
其中：账龄组合	42,673.80	0.001	3000.00	7.03	39,673.80
押金保证金组合	75,000.00	0.002			75,000.00
关联方组合	3,154,420,468.58	99.997			3,154,420,468.58
合　计	3,154,538,142.38	100.00	3000.00	0.00	3,154,535,142.38

组合中，以账龄组合提坏账准备的其他应收款：

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
6个月以内	75,000.00	88.24		32,673.80	76.57	
7-12个月						
1年以内小计	75,000.00	88.24		32,673.80	76.57	
1至2年				10,000.00	23.43	3,000.00
2至3年	10,000.00	11.76	8,000.00			
3年以上						
合计	85,000.00	100.00	8,000.00	42,673.80	100.00	3,000.00

（4）坏账准备本期计提及变动情况

类别	期初数	本期计提	本期减少	期末数
按单项计提坏账准备的其他应收				
按组合计提坏账准备的其他应收	3,000.00	5000.00		8,000.00
合计	3,000.00	5000.00		8,000.00

本公司本年无金额重大的坏账准备收回或转回情况。

（5）本期实际核销的其他应收款情况

本公司本年无金额重大的其他应收账款核销情况。

（6）其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末总额的比例%	坏账准备期末余额
上海开创企业发展有限公司	关联方往来款	303,564,007.25	1年以内	10.18	
上海开创企业发展有限公司	关联方往来款	384,176,608.25	1-2年	12.89	
上海开创企业发展有限公司	关联方往来款	38,500,965.94	2-3年	1.29	
上海聚能湾企业服务有限公司	关联方往来款	29,833,041.43	1年以内	1.00	
上海聚能湾企业服务有限公司	关联方往来款	96,802,298.29	1-2年	3.25	
上海泛业投资顾问有限公司	关联方往来款	106,540,000.00	1年以内	3.57	
上海泛业投资顾问有限公司	关联方往来款	894,000,000.00	1-2年	29.99	
上海泛业投资顾问有限公司	关联方往来款	216,000,000.00	2-3年	7.25	

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末总额的比例%	坏账准备期末余额
上海乐颐养老服务有限公司	关联方往来款	595,373,991.92	1年以内	19.97	
上海垠祥置业有限公司	关联方往来款	2,012,320.13	1年以内	0.07	
上海垠祥置业有限公司	关联方往来款	121,048,715.12	1-2年	4.06	
合　　计		2,787,851,948.33		93.52	

（7）涉及政府补助的其他应收款项

本公司本年其他应收款未涉及金额重大的政府补助。

（8）因金融资产转移而终止确认的其他应收款

本公司本年末发生因金融资产转移而终止确认其他应收款的情况。

（9）转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

本公司年末无转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债。

（三）长期股权投资

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
对子公司投资	8,162,995,460.06		8,162,995,460.06	8,270,995,460.06		8,270,995,460.06
对联营、合营企业投资	843,874,884.99		843,874,884.99	824,478,932.87		824,478,932.87
合计	9,006,870,345.05		9,006,870,345.05	9,095,474,392.93		9,095,474,392.93

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		
上海泛业投资顾问有限公司	7,269,608.48			7,269,608.48		
上海聚能湾企业服务有限公司	1,107,981,438.91			1,107,981,438.91		

上海市北生产性企业服务发展有限公司	1,479,716,706.40			1,479,716,706.40		
上海市北高新欣云投资有限公司	3,235,670,008.21			3,235,670,008.21		
上海市北高新南通有限公司	210,000,000.00			210,000,000.00		
上海创越投资有限公司	200,000,000.00			200,000,000.00		
上海市北祥腾投资有限公司	112,500,000.00		108,000,000.00	4,500,000.00		
上海云盟汇企业发展有限公司	1,155,000,000.00			1,155,000,000.00		
合计	8,270,995,460.06		108,000,000.00	8,162,995,460.06		

2、对联营、合营企业投资

被投资单位	期初余额（账面价值）	本期增减变动				
		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
一、合营企业						
上海垠祥置业有限公司	236,697,245.52			1,824,598.76		
小计	236,697,245.52			1,824,598.76		
二、联营企业						
上海闸北绿地企业发展有限公司	229,402,440.32			17,459,124.85		
上海云中芯企业发展有限公司	357,896,856.23			-1,405,380.69		
阳晞网络技术（上海）有限公司		2,000,000.00				
上海通赋云计算科	482,390.80			-482,390.80		

技有限公司						
小　计	587,781,687.35	2,000,000.00		15,571,353.36		
合　计	824,478,932.87	2,000,000.00		17,395,952.12		

（续表）

被投资单位	本期增减变动			期末余额（账面价值）	其中：减值准备期末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业					
上海垠祥置业有限公司				238,521,844.28	
小计				238,521,844.28	
二、联营企业					
上海闸北绿地企业发展有限公司				246,861,565.17	
上海云中芯企业发展有限公司				356,491,475.54	
阳晞网络技术（上海）有限公司				2,000,000.00	
上海通赋云计算科技有限公司					
小　计				605,353,040.71	
合　计				843,874,884.99	

（四）营业收入及营业成本

1、营业收入及营业成本情况：

项　目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	136,428,408.95	9,944,903.10	4,111,539.68	268,529.15
其他业务	100,881,813.13	-	162,536,838.39	
合计	237,310,222.08	9,944,903.10	166,648,378.07	268,529.15
其中：合同产生的收入	237,310,222.08			

其他收入				

（五）投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	287,750,000.00	309,810,696.67
权益法核算的长期股权投资收益	17,395,952.12	-15,393,801.30
交易性金融资产在持有期间的投资收益	603,727.32	9,380,073.50
处置子公司取得的投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益		
其他投资收益	5,472,885.27	
合　　计	311,222,564.71	303,796,968.87

（六）母公司现金流量表的补充资料

补充资料	本期数	上期数
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	223,609,248.50	133,223,429.95
加：信用减值损失	5,000.00	3,000.00
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	69,375.43	121,341.67
无形资产摊销	30,188.64	28,317.20
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）		652.92
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	-29,603,040.36	-18,429,342.72
财务费用（收益以“－”号填列）	330,400,979.21	183,706,539.85
投资损失（收益以“－”号填列）	-311,222,564.71	-303,796,968.87
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	4,180,565.41	4,993,560.83
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）	-7,774,253.98	-98,285,784.86
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	751,573,803.02	-897,231,349.55
其他		

补充资料	本期数	上期数
经营活动产生的现金流量净额	961,269,301.16	-995,666,603.58
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	254,663,809.27	267,778,722.24
减：现金的期初余额	267,778,722.24	733,607,289.31
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	-13,114,912.97	-465,828,567.07

十七、补充资料

1、本年非经常性损益明细表

项　　目	金额	说明
非流动性资产处置损益	86,370.10	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	4,466,892.76	
计入当期损益的政府补助，但与企业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	4,754,753.79	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	8,658,528.54	
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	35,617,203.68	
小　　计	53,583,748.87	
所得税影响额	-11,930,119.30	
少数股东权益影响额（税后）	-4,519,060.41	
合　　计	37,134,569.16	

注：非经常性损益项目中的数字"+"表示收益及收入,"-"表示损失或支出。

本公司对非经常性损益项目的确认依照《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》（证监会公告[2008]43号）的规定执行。

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		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	2.76	0.09	0.09
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	2.18	0.07	0.07

上海市北高新股份有限公司

日期：2021 年 3 月 29 日

统一社会信用代码

91120116668839041 4 (10-1)

营业执照

（副本）

扫描二维码登录国家企业信用信息公示系统，了解更多登记、备案、许可、监管信息

名　　称	中审华会计师事务所（特殊普通合伙）
类　　型	特殊普通合伙企业
执行事务合伙人	方文森，[illegible]，[illegible]，[illegible]

会计师事务所

执业证书

名　　称：中审华会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：方文森

主任会计师：

经营场所：天津开发区第二大街
21号4栋1003室

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：12010011

批准执业文号：津财会〔2007〕27号

批准执业日期：二〇〇七年十二月二十七日

证书序号：0000311

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：天津市财政局

二〇一八　一　四

年　月　日

中华人民共和国财政部制

复印无效

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

成志城(110001660017)
您已通过2018年年检
上海市注册会计师协会
2018年04月30日

成志城(110001660017)
您已通过2019年年检
上海市注册会计师协会
2019年05月31日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

成志城(110001660017)
您已通过2020年年检
上海市注册会计师协会
2020年08月31日

年 /y 月 /m 日 /d

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS 中国注册会计师分会

姓 名 Full name 李璟

性 别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1972-03-19

工作单位 Working unit 中审华会计师事务所（特殊普通合伙）上海分所

身份证号码 Identity card No. 120106197203197702X

复印无效

中审华会计师事务所（特殊普通合伙）

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号：120000480214
No. of Certificate

批准注册协会：天津市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：1999 年 03 月 25 日
Date of Issuance

李璟(120000480214)
您已通过2018年年检
上海市注册会计师协会
2018年04月30日

李璟(120000480214)
您已通过2019年年检
上海市注册会计师协会
2019年05月31日

4 5

复印无效

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

李璟(120000480214)
您已通过2020年年检
上海市注册会计师协会
2020年08月31日

年 月 日
/y /m /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年 月 日
/y /m /d