

公司代码：600604 900902

公司简称：市北高新 市北 B 股



上海市北高新股份有限公司 2020 年年度报告

二〇二一年三月二十九日

重要提示

一、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、中审华会计师事务所(特殊普通合伙)为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

四、公司负责人罗岚、主管会计工作负责人李炜勇及会计机构负责人（会计主管人员）吴亦希声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

公司拟以2020年末总股本1,873,304,804股为基数，按每10股派现金人民币0.12元（含税）向全体股东分配利润，共分派现金红利人民币22,479,657.65元。该利润分配方案尚需公司2020年年度股东大会批准。

六、前瞻性陈述的风险声明

☒适用 ☐不适用

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

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

九、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露年度报告的真实性、准确性和完整性

否

十、重大风险提示

公司已在本报告中详细描述存在的主要风险，详细请查阅本报告第四节“经营情况讨论与分析”中“关于公司未来发展的讨论与分析”部分。

十一、其他

☐适用 ☒不适用

目录

第一节	释义.....	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	5
第三节	公司业务概要.....	9
第四节	经营情况讨论与分析.....	11
第五节	重要事项.....	26
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	40
第七节	优先股相关情况.....	44
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	45
第九节	公司治理.....	51
第十节	公司债券相关情况.....	55
第十一节	财务报告.....	58
第十二节	备查文件目录.....	183

第一节 释义

一、释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
市北集团或控股股东	指	上海市北高新（集团）有限公司
市北高新或公司或上市公司	指	上海市北高新股份有限公司
市北高新园区或园区	指	上海市市北高新技术服务业园区
南通科技城	指	市北高新（南通）科技城
报告期或本期	指	2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日
开创公司	指	上海开创企业发展有限公司
聚能湾	指	上海聚能湾企业服务有限公司
欣云投资	指	上海市北高新欣云投资有限公司
市北发展	指	上海市北生产性企业服务发展有限公司
市北祥腾	指	上海市北祥腾投资有限公司
上海睿涛	指	上海睿涛房地产开发有限公司
云中芯	指	上海云中芯企业发展有限公司
云盟汇	指	上海云盟汇企业发展有限公司
云置禾	指	上海云置禾企业发展有限公司
市北·新中新	指	静安区 392 街坊 54 丘地块项目
市北·云立方	指	静安区万荣路 1268 号产业建设项目
市北·智汇园	指	静安区 334 街坊 87 丘产业载体建设项目
市北·壹中心	指	静安区市北高新技术服务业园区 N070501 单元 14-06 地块
市北·祥腾麓源	指	松江区永丰街道新城主城 H 单元 H14-08 号地块
市北·区块链生态谷	指	静安区永和社区 N070601 单元 076f-02、076c-04 地块
南通科技城·云院项目	指	南通科技城 M13235 地块项目
南通香溢紫郡项目	指	南通科技城 CR13043 地块项目
绿地中环广场项目	指	静安区 336 街坊 18 丘地块项目
市北·聚能湾创新社区	指	静安区市北高新技术服务业园区 N070501 单元 01-06 地块
莫里斯花源	指	嘉定区徐行镇 06-04 号地块
盛誉世家	指	青浦区盈浦街道胜利路西侧 03-04 地块
21-02 地块项目	指	市北高新技术服务园区 N070501 单元 21-02 地块项目
17-02 地块项目	指	市北高新技术服务业园区 N070501 单元 17-02 地块项目
22-02 地块项目	指	市北高新技术服务业园区 N070501 单元 22-02 地块项目
静安市北国际科创社区	指	位于市北高新园区东部区域，四至范围为东至寿阳路、西至共和新路、南至汶水路、北至江场路，21-02 地块项目、17-02 地块项目、22-02 地块项目处于其区域范围内。
大数据产业基金	指	上海市北高新创业投资合伙企业（有限合伙）

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

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

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	胡申	姚挺
联系地址	上海市江场三路262号1楼	上海市江场三路262号1楼
电话	021-66528130	021-66528130
传真	021-56770134	021-56770134
电子信箱	zhengquan@shibei.com	zhengquan@shibei.com

三、基本情况简介

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

四、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体名称	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、《证券时报》和香港《大公报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	董事会办公室

五、公司股票简况

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	市北高新	600604	二纺机
B股	上海证券交易所	市北B股	900902	二纺B股

六、其他相关资料

公司聘请的会计师事务所 (境内)	名称	中审华会计师事务所(特殊普通合伙)
	办公地址	天津市和平区解放路188号信达广场53层
	签字会计师姓名	成志城, 李璟

七、近三年主要会计数据和财务指标

(一)主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2020年	2019年	本期比上年同期增减(%)	2018年
营业收入	1,202,345,645.00	1,090,382,410.24	10.27	507,856,217.28
归属于上市公司股东的净利润	175,826,519.37	210,993,840.29	-16.67	237,628,252.23
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	138,691,950.21	161,801,170.16	-14.28	229,828,288.27
经营活动产生的现金流量净额	-1,544,780,918.53	-292,149,798.70	不适用	-3,991,997,594.01
	2020年末	2019年末	本期末比上年同期末增减(%)	2018年末
归属于上市公司股东的净资产	6,467,810,714.84	6,275,784,607.69	3.06	6,107,809,734.37
总资产	19,109,142,594.55	18,212,931,353.11	4.92	16,330,694,085.55

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2020年	2019年	本期比上年同期增减(%)	2018年
基本每股收益(元/股)	0.09	0.11	-18.18	0.13
稀释每股收益(元/股)	0.09	0.11	-18.18	0.13
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.07	0.09	-22.22	0.12
加权平均净资产收益率(%)	2.76	3.41	减少0.65个百分点	3.96
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	2.18	2.62	减少0.44个百分点	3.83

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

☐适用 ☒不适用

八、境内外会计准则下会计数据差异

(一) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

☐适用 ☒不适用

(二) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

☐适用 ☒不适用

(三) 境内外会计准则差异的说明：

☐适用 ☒不适用

九、2020 年分季度主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	708,546,565.49	120,580,090.95	127,010,748.12	246,208,240.44

归属于上市公司股东的净利润	165,171,831.72	-69,641,559.00	-39,060,379.24	119,356,625.89
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	162,635,687.15	-70,277,936.01	-43,459,620.09	89,793,819.16
经营活动产生的现金流量净额	-173,417,677.53	-1,471,410,339.96	315,140,321.91	-215,093,222.95

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

☐适用 ☒不适用

十、非经常性损益项目和金额

☒适用 ☐不适用

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	2020 年金额	附注（如适用）	2019 年金额	2018 年金额
非流动资产处置损益	86,370.10		-72,131.42	170,080.55
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免				
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	4,754,753.79		17,540,174.90	7,958,225.96
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		7,438,806.87	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益				
非货币性资产交换损益				
委托他人投资或管理资产的损益				
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备				
债务重组损益				
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等				
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益				
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益				
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益				
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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投	35,617,203.68		38,501,260.83	

资取得的投资收益				
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回				
对外委托贷款取得的损益				
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益				
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响				
受托经营取得的托管费收入				
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	8,658,528.54		1,022,771.58	2,237,867.10
其他符合非经常性损益定义的损益项目				
少数股东权益影响额	-4,519,060.41		-2,419,913.14	-109,425.49
所得税影响额	-11,930,119.30		-12,818,299.49	-2,456,784.16
合计	37,134,569.16		49,192,670.13	7,799,963.96

十一、采用公允价值计量的项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
交易性金融资产	54,610,820.60	54,100,679.50	-510,141.10	-510,141.10
其他非流动金融资产	301,324,864.05	461,375,596.24	160,050,732.19	30,050,732.19
合计	355,935,684.65	515,476,275.74	159,540,591.09	29,540,591.09

十二、其他

□适用 √不适用

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

报告期内，公司作为市北高新园区开发运营方，始终以“产业地产开发运营、产业投资孵化、产业服务集成”为核心业务，以“打造中国大数据产业之都，创建中国创新型产业社区”为战略发展目标，致力于成为“国内领先的精品园区综合运营商”。立足主营的市北高新园区，公司以大数据、云计算为产业基础，以 5G、区块链为转型机遇，明确园区在新基建、在线新经济时代大潮中的发展方向，推动园区数字产业化、产业数字化，树立“城市数字化转型”的先行示范区。报告期内，公司继续深入探索“地产+投资”双轮驱动运营模式，同时以更积极主动的姿态，紧密围绕静安区“一轴三带”的发展战略，践行静安区“全球服务商计划”，建设静安对接上海全球科创中心、助力上海国际数字之都的核心承载区。

报告期内，公司在产业地产开发运营方面，主要以自行开发、参股合作等方式推进产业载体开发和配套建设，承担市北高新园区内产业载体的开发、建设、运营、管理业务的一体化运作，为数智产业、总部经济的落户及高端研发创新中心的建设做好定制化的硬件建设。在产业载体运营上公司采用“租售并举、租赁为先”的管理理念，打开产业转型向上渠道，加快构建以数智经济为引领，总部经济、楼宇经济为主体的现代产业体系。在产业投资孵化方面，公司坚持“直投+基金”、“投资+培育”产业投资体系，注重投资的专业性和协同性，在投资环节中高效利用园区运营中所积累的渠道、信息及资源优势，把产业地产的有形资源与产业投资的无形资源有机融合，利用园区平台及定制化服务实现被投企业的增值，以产业投资带动产业招商，以产业投资赋能企业发展，形成可持续发展的市北投资模式。在产业服务集成方面，公司运营的市北高新园区在报告期内被认定为静安四个核心功能区之一的市北功能区，作为静安区发展高新技术产业的招商引资平台，公司把产业载体租售、产业投资与招商引资、区域税收贡献协同联动，逐步形成公司新的业务模式和业绩增长点。同时公司以企业需求为导向，分别从产业侧与服务侧入手，不断丰富和深化服务内涵，打造市北高新企业综合服务体系及生活配套服务体系，确立以服务为核心的园区运营理念。公司通过更人性化的服务强化社区理念，从工作、生活各方面为园区企业及人员提供便利，增强园区企业的归属感，形成从“园”向“城”的转变。

随着中国经济“新常态”下的结构化升级，从以量为主的发展模式转变为以质为中心的模式，产业园区发展新机遇主要体现在产业升级，产业链拓展，数字化运营等领域，产业园区的职能从“产业集聚”开始向全产业链构建及全产业链服务供应商进行转变。在政策的支持下，产业园区利用物理空间平台，表现出产城融合、创新研发、产业聚集这些园区独有的鲜明特色。从园区运营来看，目前智慧园区建设已经成为行业主流，智慧园区对于管理提效，增值收益和品牌溢价有着明显作用，可以整体提升园区竞争力。作为静安对接上海全球科创中心建设的核心承载区，公司运营的市北高新园区积累了丰富的大数据及数智行业企业的服务经验，在大数据领域具有先发优势，同时在多年园区运营过程中逐渐打造了园区的“数智生态圈”。公司将以数智产业招商为核心，以数智园区服务为特色，以数智行业投资为纽带，打造上海“数智产业新高地”，力争成为上海全球科创中心的“数据核”，长三角世界级城市群的“数据港”。

二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

☐适用 ☒不适用

三、报告期内核心竞争力分析

☒适用 ☐不适用

报告期内，公司顺应科技产业迭代趋势，在不断提升自身园区运营水平的同时，积极拓展产业投资能力，紧抓“地产+投资”的发展策略主线，聚焦科创中心建设，深耕数智产业发展，服务静安区域经济，以载体建设、产业集聚、投资孵化、企业服务等重要抓手，努力确保各项业务按既定目标稳步推进，继续为“打造中国大数据产业之都、建设中国创新型产业社区”的美好愿景努力奋斗。

1、产业载体综合开发业务愈发成熟

公司主营的市北高新园区地处上海静安中心城区位置，是静安承接上海全球科创中心、国际数字之都建设的核心功能区。公司长期以来始终秉持“科创市北、智慧产业、智能建筑”的设计

理念，在实践中积极探索“BIM+大数据”的全流程管控和运营体系，陆续打造了一批精准定制的高端产业载体，包括市北总部经济园、市北·新中新、市北·云立方、市北·智汇园、市北·壹中心等。在新建项目中，位于园区西部核心区域的市北·区块链生态谷和市北·聚能湾创新社区载体项目均已在报告期内竣工；位于东部区域的静安市北国际科创社区，各子项目地块建设有序推进，计划于2023年底陆续交付使用。静安市北国际科创社区作为上海中心城区以数据智能为产业核心驱动的重要载体，将努力打造成为“市北数智生态园”和“民营经济总部集聚区”。此外，为进一步释放园区发展空间，提升低效存量土地使用效能，公司计划对江场西路以北走马塘沿岸区域进行整体改造、转型升级。公司将持续贯彻“人民城市人民建、人民城市为人民”重要理念，把市北高新园区建设成为产城融合、职住平衡、生态宜居、交通便利的创新型产业社区，营造宽松的创新创业环境、和谐的人文环境、富有未来感的科技体验环境，树立起高品质园区的建设典范。

2、“数智”产业赋能集聚路线愈发明确

公司主营的市北高新园区是上海市首个大数据产业基地和唯一的云计算产业基地以及首批超高清视频产业示范基地，历经数次转型蝶变，目前已初步形成“总部支撑、数智赋能”的产业格局。近年来，市北高新园区产业集聚发展路线愈发清晰，并根据数据要素“应用、技术、资源、支撑”四个层级，绘制了全市首张数据智能产业链图谱。围绕数据要素全流通体系，从云计算、大数据到5G、区块链，从底层技术到前端应用，园区走出了一条“迭代不断代、转型不走形”的发展路径。目前，园区拥有数据智能类企业380余家，其中经市经信委认定的大数据企业达170余家，占到总数的近1/3，包括浪潮云、卡斯柯、宝尊电商、鹏博士、格尔软件、合合信息、珍岛信息等在内的一批“数智”头部企业先后入驻，成为推动园区经济向更高能级跃迁的动力引擎。

随着园区“数智”产业标签显示度、贡献度的逐步攀升，大数据“五位一体”规划格局初显。包括上海市大数据中心、上海数据交易中心、大数据流通与交易技术国家工程实验室、大数据试验场、大数据联盟、交大健康大数据研究院、亚马逊AWS创新中心、中航联创（上海）创新中心等在内的机构院所先后云集响应，组成了园区产业功能平台服务体系的中坚力量。报告期内，区块链生态谷项目在2020年6月正式揭牌，以华为上海区块链生态创新中心、万向区块链+大数据联合创新中心、中信信息区块链技术研究中心以及上海科学院区块链技术研究所为首的区块链研究机构纷至沓来，共同打造“1+3+N”产业创新生态，聚焦“数字金融、数据交易、跨境贸易”等重点领域，寻求关键底层技术的研发突破。

报告期内，市北高新园区在营造产业氛围方面依旧热度不减，先后举办或参与了静安国际大数据论坛、首届大数据专项劳动竞赛、上海开放数据应用创新大赛（SODA）、BOT数据智能创新应用大赛静安站等多场专业论坛及创业比赛，为优秀团队和创新人才提供展示舞台，激活园区创新活力。

3、“直投+基金”、“投资+培育”产业投资体系愈发全面

公司在产业投资方面立足于“地产+投资”双轮驱动运营模式，采取“直投+基金”的多元化产业投资体系，依托公司专业投资团队的丰富经验，在产业基金、股权投资、项目合资等方面多点开花，形成内外兼顾、产融结合的投资新格局。公司产业投资业务紧紧围绕市北高新园区的优势产业和优质企业，注重投资的专业性和协同性，依托“聚能湾国家级科技企业孵化器”和“助力科创引培计划”两大平台，构建“孵化→投资→赋能”的产业投资孵化的创新闭环。通过科技孵化，筛选具有投资潜力的目标企业；通过“引培计划”等系列活动对投资企业进行精细化的考评及筛选，确定合适投资目标；通过产业投资赋能，为被投企业提供产业合作、资本支持及大数据应用场景落地等机会，加速推动企业成长壮大，以此促进投资与园区产业的联动，打造数智产业的投资生态圈。

4、企业服务品牌聚合效应愈发显著

公司运营的市北高新园区围绕园区开发建设、招商引资、企业服务、产业投资等核心业务，坚持走专业化、精品化、品牌化路线，已经形成了注重产业、人才、品质、配套、功能、生态和管理的等各要素综合发展的产业园区综合运营模式。公司始终注重探索园区综合管理服务的创新模式，通过精准的产业定位打造独有的数智产业园区综合服务体系，全力优化营商环境，强化生态园区建设，创建线上线下互补结合的服务机制，在园区范围内初步形成智慧园区综合管理体系，打破了产业园区与城市空间之间的固有壁垒，全面缔造了“生产、生活、生态”三者有效联结的良好局面。公司积极构建产业园区数字化管理能力和国际科创社区数字化运营能力，并逐步将软实力内化为市北高新的企业品牌，以形成未来轻资产输出价值。

第四节 经营情况讨论与分析

一、经营情况讨论与分析

2020 年是“十三五”的收官之年，也是“十四五”大幕将启之年，更是疫情突发、局势多变之年。公司一如既往地以“打造中国大数据产业之都、建设中国创新型产业社区”为战略发展目标，主动对接上海全球科创中心、国际数字之都建设，抢抓新基建、在线新经济战略机遇，服务上海城市数字化转型总体大局，有效应对新冠疫情带来的各种经营风险，践行国有控股上市公司的责任与担当，较好地完成了全年各项目标任务。报告期内，公司实现全年营业收入为 12.02 亿元，归属于上市公司股东的净利润为 1.76 亿元。

1、高品质产业载体孕育产业新空间

在产业载体租售方面，公司继续坚持“租售并举，租赁为先”的总体方针，进一步加速优质企业和资本沉淀积累，为下一阶段园区集聚数字产业、向数字化转型提供有力的载体支持。报告期内，公司积极践行企业社会责任、履行国有企业服务区域经济发展的责任，切实减轻园区中小企业负担，公司减免园区中小企业 3 个月的租金，合计减免租金人民币 3,856.78 万元。截至报告期末，公司及控股子公司出租产业载体总面积为 36.89 万平方米，公司实现产业载体租金收入人民币 4.11 亿元；公司及控股子公司全年销售项目签约面积为 1.76 万平方米，签约金额人民币 6.72 亿元。

在产业载体项目建设方面，公司继续遵循“科创市北、智慧产业、智能建筑”的载体建设理念。截至报告期末，公司竣工产业载体项目 2 个，为市北·区块链生态谷及市北·聚能湾创新社区，总建筑面积达 23.42 万平方米；公司主导的在建载体项目 2 个，分别为静安市北国际科创社区内的 21-02 地块项目和 22-02 地块项目，总建筑面积 42.45 万平方米，计划于 2024 年陆续交付使用。静安市北国际科创社区建成后将依托“5G+”赋能效应，打造以“数字底座、数据中台、数字服务”垂直体系为核心的智慧园区新生态，在 5G、超高清视频、工业互联网等产业方向上形成新集聚、新突破。

2、高效率招商模式聚焦产业链招商

报告期内，公司运营的市北高新园区被认定为静安四个核心功能区之一的市北功能区。市北功能区作为静安发展高新技术产业的主阵地，根据静安区委区政府的要求，公司承担了提升区域产业能级和再造区域产业活力的责任。报告期内，公司强化了产业载体租售、产业投资与招商引资、区域税收贡献协同联动，增加招商引资服务收入，逐步形成公司新的业务模式。报告期内，公司重点聚焦对龙头企业和大数据产业企业的招引力度。在新冠疫情和经济下行的背景下，2020 年，公司共引进内外资企业合计 261 家，其中包括千万税收以上企业 14 家、跨国地区总部 3 家。引进企业中，科技型企业 159 家，其中包括大数据企业 93 家，占全年引进企业的比例为 35.63%。

报告期内，公司探索产业链招商新模式。2020 年 4 月“市北·区块链生态谷创新能力建设及重大行业应用示范”获得上海市科创办重大建设项目正式立项。通过该项目，市北·区块链生态谷成功的运作成为上海市的区块链产业集聚区域，通过“1+3+N”的产业形态，即搭建 1 个平台（上海科学院区块链功能性平台）、打造 3 个创新中心（华为区块链生态创新中心、信息发展区块链创新中心、万向区块链+大数据创新中心）、吸引 N 家区块链企业聚集，目前已经引进 10 多家区块链公司。该项目的成功运作，走出了一条以重大项目为旗帜，吸引企业主动集聚的产业链招商新模式，成为全市区块链特色产业发展新高地。

3、高成长产业投资带动孵化新链条

报告期内，公司积极推进“地产+投资”双轮驱动运营模式纵深发展，产业投资围绕从初创期到 Pre-IPO 各个阶段，伴随投资企业成长的同时联动招商，打造投资赋能概念。公司在投资环节中高效利用园区运营中积累的渠道、信息及资源优势锁定优质投资标的，利用园区平台及定制化服务实现被投企业增值，将投资业务打造为市北高新的园区特色品牌，吸引更优质的入驻企业，从而促进市北高新园区的开发建设。

报告期内，公司对参与设立的大数据产业基金追加认购份额人民币 5,000 万元，大数据产业基金在报告期内已取得营业执照并开始运营，未来将逐步反哺园区大数据企业经营发展，推动大数据企业自主创新，创造“数据赋能、产业智能”的全新格局，形成“基地+基金”深入协同、共赢并进的良好态势。此外公司还相继完成了对中译语通科技股份有限公司、上海腾瑞制药股份有限公司的投资，合资成立了阳晞网络技术（上海）有限公司。另外公司推动面向广大科技创新企

业的“助力科创引培计划”，目前已有 23 家企业被列入引培计划。报告期内，公司为园区重点科创企业提供线上高管训练营和精准服务对接，目前引培计划内已有企业开始推进科创板上市工作。

报告期内，公司以旗下国家级科技企业孵化器聚能湾为核心，悉心构建“开放数据+创新项目+VC 资本+入孵培育”的闭环生态，为园区掌握关键核心技术的科创企业提供“政策+空间+系统+投资+生态”的全方位服务。截至报告期末，聚能湾累计孵化苗圃项目 318 项，孵化企业 320 户，目前在孵企业 118 户，加速器企业达 66 户。同时，聚能湾在报告期内顺利通过了人社部全国创业孵化示范基地的复评，同时还继续保有科技部国家级科技企业孵化器、工信部国家级中小企业公共服务平台等多项荣誉资质，成为构建园区数智产业投资生态圈的重要一环，未来将继续成为公司寻找优秀投资标的、挖掘潜力企业的关键平台。

4、高质量产业发展塑造品牌新形象

在园区产业发展方面，公司运营的市北高新园区是上海大数据产业布局的核心支撑点，按照上海大数据“五位一体”规划要求，公司目前已初步完成了“创新基地+交易中心+产业基金+发展联盟+研究中心”的布局构建，推动“总部支撑、数智赋能”的区域经济格局逐步成型。报告期内，公司继续围绕总部经济、“数智”经济开展招商引资工作。截至 2020 年底，市北高新园区注册企业 2,800 余家，园区从业人数 5.5 万余人，拥有总部型企业 21 家，具有总部特征的龙头企业 60 余家；数据智能类企业 380 余家，其中经市经信委认定的大数据企业达 170 余家，占到总数的近 1/3。报告期内，公司运营的市北高新园区“数智”产业强度和经济产出密度均保持在高位发展区间，在全市开发区土地亩产税收排名中继续位列第二，面对疫情风险园区的产业发展表现出较强韧性。

在园区品牌形象方面，在实现疫情防控工作力度不变的情况下，公司在报告期内组织举办各类大数据相关的论坛赛事，包括在线直播“数智市北、链接未来——产业空间项目云上推介会”、静安国际大数据论坛、上海开放数据创新应用大赛（SODA 大赛）、大数据主题专项劳动竞赛等，来进一步扩大“市北大数据”品牌影响力、知晓度、美誉度。同时借助东方卫视、东广新闻、上海电视台等电视媒体、广播宣传、专题会议等主流媒体渠道，继续扩大宣传阵地和宣传效果，全方位塑造“数智市北”的崭新形象。另外，在报告期内，市北高新园区成功复评“国家级生态工业示范园区”，聚能湾孵化器通过人社部全国创业孵化示范基地复评，彰显了政府对于公司在基础配套、企业服务、生态环境等方面建设取得成效的高度重视；公司还先后获得金融界 2020 年度房地产业“数智驱动奖”、第 21 届上市公司“金牛奖-投资者关系管理奖”、沙利文 2020 中国新基建企业榜“创新基建奖”以及 2020 “金质量”上市公司系列评选的“企业治理奖”和“卓越企业家奖”等奖项称号，受到社会各界的广泛关注与认可。

在园区产业服务集成上面，公司分别从产业侧与服务侧入手，与园区合力打造了市北高新园区企业综合服务体系及生活配套服务体系，围绕“人”和“企业”两大园区要素打造活力科创社区，构建园区数智产业综合服务商。在产业侧，公司加强与政府各职能部门的深度协同与对接，从“政策通”、“数据通”、“资源通”三个角度，为园区企业的经营发展提供线上线下各项政府服务的便利。报告期内，公司配合静安区政府“窗口前移”试点推广，以园区“政企通”服务平台为支撑，在园区管委会的统筹部署下，静安区市场监管局在园区揭牌成立了“市北高新园区市场监管所”；区人社局设立了“人力资源服务线下体验站”，并且拟定了人才引进政策；区公安局将原先的“园区警务站”升级为“大宁路派出所市北高新园区分部”；区税务局打造了以智慧办税为特色的“全市最优社会共治点示范项目”。这些专属服务平台的建立将进一步增强园区的服务软实力，为企业的竞争硬实力提供保障。在服务侧，公司充分利用数字化平台手段，打造由党建、商务、文创、居住等服务子系统组成的生活配套服务体系，构建起从高端商务、人才公寓、餐饮到党建文化、文创活动、企业培训等一系列的配套保障，从而使产业空间搭配个人空间，产业空间协调城市空间，实现城市、园区、企业、人之间的空间融合、功能融合，形成充满活力、产城融合的静安市北国际科创社区。

二、报告期内主要经营情况

详见本报告第四节“一、经营情况讨论与分析”。

(一) 主营业务分析

1. 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位:元 币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例(%)
营业收入	1,202,345,645.00	1,090,382,410.24	10.27
营业成本	573,588,314.35	533,236,789.57	7.57
销售费用	429,433.17	3,339,542.94	-87.14
管理费用	58,356,500.70	69,932,476.49	-16.55
研发费用			
财务费用	288,978,148.37	222,176,032.55	30.07
经营活动产生的现金流量净额	-1,544,780,918.53	-292,149,798.70	不适用
投资活动产生的现金流量净额	-128,933,125.17	-20,122,404.77	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	306,137,516.98	701,848,108.45	-56.38

销售费用变动原因说明:本期销售中介费用减少所致。

财务费用变动原因说明:本期融资费用增加所致。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明:主要原因为本期对外融资到期还款增加所致。

2. 收入和成本分析

√适用 □不适用

报告期内公司实现主营业务收入 1,193,874,019.40 元, 同比增加 10.79%。报告期内公司实现主营业务成本 573,536,305.11 元, 同比增加 7.56%。

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
房地产业	617,475,843.25	305,809,719.80	50.47	2.42	4.32	减少 0.91 个百分点
租赁和其他服务业	576,398,176.15	267,726,585.31	53.55	21.43	11.51	增加 4.14 个百分点
合计	1,193,874,019.40	573,536,305.11	51.96	10.79	7.56	增加 1.44 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
园区产业载体销售	605,410,597.69	294,414,107.04	51.37	0.50	0.61	减少 0.05 个百分点
住宅销售	12,065,245.56	11,395,612.76	5.55	2,206.47	2,126.75	增加 3.38 个百分点
园区产业载体租赁	411,396,071.92	235,027,039.93	42.87	-6.86	10.01	减少 8.76 个百分点
其他服务业	165,002,104.23	32,699,545.38	80.18	400.26	23.55	增加 60.43 个百分点
合计	1,193,874,019.40	573,536,305.11	51.96	10.79	7.56	增加 1.44 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
上海	1,180,441,332.70	566,092,678.12	52.04	10.72	7.31	增加 1.52 个百分点
南通	13,432,686.70	7,443,626.99	44.59	17.99	30.27	减少 5.22 个百分点
合计	1,193,874,019.40	573,536,305.11	51.96	10.79	7.56	增加 1.44 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

本期住宅销售为市北·祥腾麓源项目剩余住宅完成全部销售, 导致住宅销售营业收入和营业成

本比上年增加。

本期其他服务业营业收入大幅增加的主要原因为公司招商服务收入大幅增加所致，毛利率相应增加。

(2). 产销量情况分析表

☐适用 ☒不适用

(3). 成本分析表

单位：元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
房地产业	房地产	305,809,719.80	53.32	293,134,687.11	54.97	4.32	
租赁和其他服务业	租赁和商务服务	267,726,585.31	46.68	240,102,102.46	45.03	11.51	
合计		573,536,305.11	100.00	533,236,789.57	100.00	7.56	
分产品情况							
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
园区产业载体销售	房地产	294,414,107.04	51.33	292,622,926.14	54.88	0.61	
住宅销售	房地产	11,395,612.76	1.99	511,760.97	0.10	2,126.75	市北·祥腾麓源剩余住宅完成全部销售,营业成本相应增加。
园区产业载体租赁	租赁	235,027,039.93	40.98	213,635,066.49	40.06	10.01	
其他服务业	商务服务	32,699,545.38	5.70	26,467,035.97	4.96	23.55	
合计		573,536,305.11	100.00	533,236,789.57	100.00	7.56	

成本分析其他情况说明

无

(4). 主要销售客户及主要供应商情况

☒适用 ☐不适用

前五名客户销售额 82,290.68 万元，占年度销售总额 66.72%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占年度销售总额 0%。

前五名供应商采购额 271,483.12 万元，占年度采购总额 78.14%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。

其他说明

无

3. 费用

☒适用 ☐不适用

单位：元

项目	2020 年	2019 年	本报告期比上年同期增减
销售费用	429,433.17	3,339,542.94	-87.14%
管理费用	58,356,500.70	69,932,476.49	-16.55%
财务费用	288,978,148.37	222,176,032.55	30.07%

销售费用变动原因说明：本期销售中介费用减少所致。

财务费用变动原因说明：本期融资费用增加所致。

4. 研发投入

(1). 研发投入情况表

□适用 √不适用

(2). 情况说明

□适用 √不适用

5. 现金流

√适用 □不适用

单位：元

项目	2020 年	2019 年	本报告期比上年同期增减
经营活动产生的现金流量净额	-1,544,780,918.53	-292,149,798.70	不适用
投资活动产生的现金流量净额	-128,933,125.17	-20,122,404.77	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	306,137,516.98	701,848,108.45	-56.38%

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要因为本期对外融资到期还款增加所致。

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

□适用 √不适用

(三) 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

1. 资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
货币资金	771,836,028.65	4.04	2,140,878,214.65	11.75	-63.95	本期对外投资增加所致
应收票据	41,000,000.00	0.21	0	不适用	不适用	本期收到一个月到期银行承兑汇票所致，公司已于2021年1月收到此费用
应收账款	83,146,577.78	0.44	414,870,708.71	2.28	-79.96	本期收回公司产业载体销售余款所致
其他应收款	144,770,624.20	0.76	450,019,917.81	2.47	-67.83	本期市北祥腾减资及分红所致
其他流动	191,281,136.88	1.00	113,909,128.23	0.63	67.92	本期待抵扣进项

资产						税金
其他非流动金融资产	461,375,596.24	2.41	301,324,864.05	1.65	53.12	本期新增对外投资所致
递延所得税资产	51,790,082.95	0.27	21,230,697.19	0.12	143.94	本期开创公司分立所致
短期借款	1,949,500,000.00	10.20	1,206,000,000.00	6.62	61.65	本期新增短期借款所致
一年内到期的非流动负债	2,391,200,000.00	12.51	1,342,578,350.44	7.37	78.11	本期公司一年内到期的流动资金贷款增加所致
其他流动负债	66,529,654.86	0.35	34,336,042.50	0.19	93.76	本期市北·壹中心预提土地增值税影响所致
长期借款	1,789,350,211.89	9.36	3,722,769,368.71	20.44	-51.93	本期公司部分长期借款接近兑付期所致
递延收益	4,162,075.81	0.02	6,486,075.85	0.04	-35.83	本期摊销以前年度政府补助所致

其他说明

无

2. 截至报告期末主要资产受限情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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	

3. 其他说明

□适用 √不适用

(四)行业经营性信息分析

√适用 □不适用

详见本报告第三节“一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明”。

房地产行业经营性信息分析

1. 报告期内房地产储备情况

√适用 □不适用

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	22-02 地块项目	39,865.64	/	87,704.32	是	87,704.32	60

期后事项：22-02 地块项目已于 2021 年 1 月 27 日取得了上海市静安区建设和管理委员会颁发的《建筑工程施工许可证》（桩基阶段）。

2. 报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
1	上海市静安区	市北·壹中心	商办	竣工	49,981.80	124,954.50	207,938.30	/	207,938.30	326,848.43	405.98
2	上海市静安区	市北·区块链生态谷	商办	竣工	29,986.20	74,846.50	122,588.70	/	122,588.70	210,642.09	14,277.49
3	上海市静安区	市北·聚能湾创新社区	商办	竣工	14,614.00	43,835.60	69,079.71	/	69,079.71	184,104.00	9,775.04
4	上海市静安区	21-02 地块项目	商办	在建	59,177.00	177,531.60	270,905.98	270,905.98	/	640,858.63	61,672.80
合计					153,759.00	421,168.20	670,512.69	270,905.98	399,606.71	1,362,453.15	86,131.31

公司非控股房地产开发项目概述：

项目名称	地块名称	开发主体	土地面积（平方米）	建设状态	权益占比
绿地中环广场项目	闸北区 336 街坊 18 丘地块	上海闸北绿地企业发展有限公司	31,420.10	竣工	20%
南通香溢紫郡苑项目	市北高新（南通）科技城 CR13043 地块	南通新城创置房地产有限公司	185,575.84	在建	20%
盛誉世家	青浦区盈浦街道胜利路西侧 03-04 地块	上海睿涛房地产开发有限公司	20,893.70	竣工	30%
莫里斯花源	嘉定区徐行镇 06-04 号地块	上海垠祥置业有限公司	76,231.60	在建	34.62%
17-02 地块项目	市北高新园区 N070501 单元 17-02 地块	上海云中芯企业发展有限公司	43,177.00	在建	30%
合计			357,298.24		——

3. 报告期内房地产销售和结转情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	已售(含已预售)面积(平方米)	结转面积(平方米)	结转收入金额	报告期末待结转面积(平方米)
1	上海市松江区	市北·祥腾麓源	住宅	49,378.73	8,804.70	295.42	295.42	12,065,245.56
2	江苏省南通市	南通科技城·云院项目	工业	47,965.97	2,066.08	1,033.04	1,033.04	7,870,780.95
3	上海市静安区	市北·壹中心	商办	54,908.87	38,625.91	16,282.96	16,282.96	597,539,816.74
	合计				49,496.69	17,611.42	17,611.42	617,475,843.25

报告期内，公司共计实现销售金额 61,747.58 万元，销售面积 17,611.42 平方米，实现结转收入金额 61,747.58 万元，结转面积 17,611.42 平方米，报告期末待结转面积 31,885.27 平方米。

4. 报告期内房地产出租情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积(平方米)	出租房地产的租金收入	权益比例(%)	是否采用公允价值计量模式	租金收入/房地产公允价值(%)
1	上海市静安区	/	工业/商办	347,759.64	38,996.93	97.89	否	不适用
2	上海市普陀区	/	商办	6,536.23	509.65	100	否	不适用
3	上海市黄浦区	/	商办	5,852.14	1,083.45	100	否	不适用
4	江苏省南通市	/	工业/商办	8,755.00	549.57	100	否	不适用
	合计	/		368,903.01	41,139.61	/	否	不适用

5. 报告期内公司财务融资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
842,632.28	4.45	10,006.94

6. 其他说明

□适用 √不适用

(五) 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

√适用 □不适用

报告期内公司投资项目 6 项，总投资额为人民币 14.35 亿元。

(1) 重大的股权投资

√适用 □不适用

被投资单位	主要业务	注册资本/ 认缴出资总额	投资单位	在被投资单位 的持股比例	报告期内 实际投资额	投资 期限	资金 来源	查询索引
上海云盟汇企业发展有限公司	企业管理，企业形象策划，物业管理，停车场管理，房地产开发经营等	330,000	市北高新/ 泛业投资	70.00%	3,654.00	长期	自筹	2018 年 10 月 30 日披露的《关于对外投资暨关联交易的公告》（临 2018-043）
中译语通科技股份有限公司	技术开发、技术转让、技术服务、技术咨询；翻译服务；信息咨询等	41,660	市北高新	1.478%	5,000.00	长期	自筹	2020 年 6 月 18 日披露的《关于第九届董事会第十六次会议决议公告》（临 2020-026）
上海云置禾企业发展有限公司	房地产开发经营、企业管理、企业形象策划、停车场管理、会务服务等	211,000	欣云投资	60.00%	126,600.00	长期	自筹	2020 年 2 月 29 日披露的《市北高新关于全资子公司对外投资暨关联交易的公告》（临 2020-004）
上海腾瑞制药股份有限公司	药品生产；食品经营；食品添加剂生产；第二类医疗器械生产；第三类医疗器械生产等	22,327.4424	市北高新	0.808%	2,000.00	长期	自筹	2020 年 7 月 17 日披露的《市北高新关于对外投资暨关联交易的公告》（临 2020-034）
阳晞网络技术（上海）有限公司	从事网络技术领域内的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务等	2,000	市北高新	20.00%	200.00	长期	自筹	2020 年 9 月 4 日披露的《关于第九届董事会第二十二次会议决议公告》（临 2020-044）
上海市北高新创业投资合伙企业（有限合伙）	创业投资	35,350	市北高新	42.43%	6,000.00	长期	自筹	2019 年 6 月 28 日披露的《市北高新关于参与设立产业投资基金的公告》（临 2019-039）；2020 年 8 月 19 日披露的《市北高新关于追加产业投资基金认购份额的公告》（临 2020-039）

(2) 重大的非股权投资

√适用 □不适用

2020 年 2 月 18 日, 公司全资子公司欣云投资与公司控股股东市北集团联合竞得了“静安区市北高新技术服务业园区 N070501 单元 22-02 地块”国有建设用地使用权, 其中欣云投资出资比例为 60%、市北集团出资比例为 40%。该地块土地用途为商住办; 出让面积为 39865.6 平方米; 成交总价为人民币贰拾壹亿零柒佰捌拾叁万元 (人民币 2,107,830,000 元)。具体内容详见公司于 2020 年 2 月 19 日通过上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 披露的《市北高新关于全资子公司联合竞得土地使用权的公告》(临 2020-001)。

(3) 以公允价值计量的金融资产

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
股票	54,610,820.60	54,100,679.50	-510,141.10	-510,141.10
股权投资	301,324,864.05	461,375,596.24	160,050,732.19	30,050,732.19
合计	355,935,684.65	515,476,275.74	159,540,591.09	29,540,591.09

(六) 重大资产和股权出售

□适用 √不适用

(七) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

上海市北高新股份有限公司控股、参股公司:

单位: 万元 币种: 人民币

公司名称	注册资本	持有股权	经营范围	总资产	净资产	营业收入	净利润
上海开创企业发展有限公司	9,000	100%	工业园区开发、经营、管理, 房屋租赁等	445,919.68	127,448.80	21,898.78	4,867.93
上海市北高新南通有限公司	30,000	70%	房地产经营开发、投资与资产管理、咨询等	62,898.43	40,360.21	1,343.27	-410.48
上海市北祥腾投资有限公司	50,000	45%	实业投资、资产管理、投资管理、企业形象策划, 投资咨询	44,717.84	10,324.25	1,239.39	6,325.61
上海创越投资有限公司	20,000	100%	投资咨询, 企业管理咨询, 市场营销策	24,734.51	16,945.14	1,410.09	-348.65

			划, 商务信息咨询, 企业形象策划, 物业管理等				
上海闸北绿地企业发展有限公司	79,300	20%	管理咨询, 投资咨询, 物业管理, 绿化养护, 房地产开发经营, 建筑材料(钢材、水泥除外)的批发等	134,263.35	123,430.78	30,228.91	8,729.56
上海市北高新欣云投资有限公司	321,379	100%	实业投资, 资产管理, 投资管理, 在闸北区市北高新技术服务业园区 N070501 单元 14-06 地块从事房地产的开发、建造、出租、出售等	396,896.45	344,872.08	64,737.76	17,675.24
上海市北生产性企业服务发展有限公司	76,595	100%	生产性企业服务, 企业管理咨询, 商务信息咨询, 房地产开发经营等	217,804.47	158,081.96	11,473.79	1,827.12
上海泛业投资顾问有限公司	500	100%	投资咨询, 企业管理咨询, 商务信息咨询, 物业管理, 会展服务等	122,968.89	1,194.83	58.25	9.44
上海云中芯企业发展有限公司	120,000	30%	企业管理, 物业管理, 房地产开发经营, 商务信息咨询, 会务服务, 展览展示服务	153,917.47	119,074.16	-	-468.46
上海云盟汇企业发展有限公司	330,000	35%	企业管理, 企业形象策划, 物业管理, 停车场管理, 房地产开发经营等	397,060.70	330,000.00	-	-
上海垠祥置业有限公司	66,000	34.62%	房地产开发经营、企业管理、物业管理	240,198.85	55,674.75	89,886.88	1,786.57
上海聚能湾企业服务有限公司	110,000	100%	以服务外包方式从事企业投资管理、物业管理等	171,270.08	111,577.11	382.06	10.93
上海乐颐养老服务有限公司	1,000	100%	养老服务, 健康咨询服务, 企业管理咨询, 日用百货的销售	62,872.63	1,000.00	-	-

上海开创企业发展有限公司控股、参股公司:

单位: 万元 币种: 人民币

公司名称	注册资本	持有股权	经营范围	总资产	净资产	营业收入	净利润
上海电气工业园区管理有限公司	200	51%	工业园区开发、经营、管理, 房屋租赁等	1,215.04	-	-	-79.19
上海中铁市北投资发展有限公司	20,000	40%	实业投资, 房地产开发、销售等	27,343.19	27,289.10	203.94	141.20
上海市北高新南通有限公司	30,000	30%	房地产经营开发、投资与资产管理、咨询等	62,898.43	40,360.21	1,343.27	-410.48
上海启日投资有限公司	5,500	50%	实业投资、资产管理、投资管理等	18,565.87	6,819.71	2,097.22	742.60

上海聚能湾企业服务有限公司参股公司：

单位：万元 币种：人民币

公司名称	注册资本	持有股权	经营范围	总资产	净资产	营业收入	净利润
上海悦然创业投资管理有限公司	1,000	50%	投资管理、创业投资、资产管理、商务信息咨询	968.76	968.76	-	3.18
上海市北高新通信科技有限公司	1,000	44%	在通信、计算机、信息、网络、数据科技领域内的技术开发、技术转让、技术服务	42.68	34.91	46.49	-10.79

上海泛业投资顾问有限公司参股公司：

单位：万元 币种：人民币

公司名称	注册资本	持有股权	经营范围	总资产	净资产	营业收入	净利润
上海云盟汇企业发展有限公司	330,000	35%	企业管理，企业形象策划，物业管理，停车场管理，房地产开发经营等	397,060.70	330,000.00	-	-

上海创越投资有限公司控股、参股公司：

单位：万元 币种：人民币

公司名称	注册资本	持有股权	经营范围	总资产	净资产	营业收入	净利润
越光投资管理（上海）有限公司	2,500	90%	投资管理、实业投资、企业管理咨询等	2,074.33	48.94	1,440.33	-622.34
上海人才市场报社有限公司	5,000	40%	《人才市场报》编辑、出版，自有厂房租赁	55,775.29	49,763.68	549.58	-718.40

上海市北高新南通有限公司参股公司：

单位：万元 币种：人民币

公司名称	注册资本	持有股权	经营范围	总资产	净资产	营业收入	净利润
南通新城创置房地产有限公司	85,000	20%	投资管理、实业投资、企业管理咨询等	250,009.60	130,657.72	1,864.80	-3,435.39

上海市北祥腾有限公司控股、参股公司：

单位：万元 币种：人民币

公司名称	注册资本	持有股权	经营范围	总资产	净资产	营业收入	净利润
上海松宏置业有限公司	43,000	100%	房地产开发、实业投资、资产管理、投资管理、企业形象策划、投资咨询等	2,987.49	2,987.49	3,559.24	-788.39
上海恒固房地产开发有限公司	34,000	28%	房地产开发经营、建材(除危险品销售)	46,043.11	45,458.06	218.13	-72.19

			销售等				
上海松铭房地产开发有限公司	24,000	28%	房地产开发经营、物业管理等	36,539.70	36,080.35	30.00	1,094.61
上海睿涛房地产开发有限公司	30,000	30%	房地产开发经营、物业管理	54,405.71	50,937.25	6,996.62	1,973.00

上海市北高新欣云投资有限公司参股公司：

单位：万元 币种：人民币

公司名称	注册资本	持有股权	经营范围	总资产	净资产	营业收入	净利润
上海云置禾企业发展有限公司	211,000	60%	房地产开发经营，企业管理，企业形象策划，停车场管理，会务服务等	217,674.42	211,000.00	-	-

(八) 公司控制的结构化主体情况

☐适用 ☒不适用

三、公司关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业格局和趋势

√适用 □不适用

当前，随着国家新基建和“双循环”格局的全面展开，数据要素在推动社会经济发展过程中的重要性与日俱增。从政策层面来看，大数据产业作为全产业链数字化转型的底层支撑技术的趋势愈发显著。在4月发布的《中共中央国务院关于构建更加完善的要素市场化配置体制机制的意见》中首次将数据要素归集为一种重要的新型生产要素，同时明确指出，数字经济正在引领新经济发展，而数据要素的高效配置，是推动数字经济发展的关键一环。5月，上海市委市政府的《上海市推进新型基础设施建设行动方案（2020—2022年）》正式发布，表明要在立足数字产业化、产业数字化的基础上，充分利用好超大规模城市海量数据资源，建设城市全要素数据资源体系，支撑城市治理全方位变革。同时，《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》也明确指出要统筹推进基础设施建设。构建系统完备、高效实用、智能绿色、安全可靠的现代化基础设施体系。系统布局新型基础设施，加快第五代移动通信、工业互联网、大数据中心等建设。这与市北高新园区数智产业的核心发展方向一致，是未来“十四五”期间发展的重大机遇。

从产业层面来看，随着国家新基建和上海城市数字化转型趋势的全面迭起，不仅传统产业数字赋能的现实需求勃然而兴，以“3+6”重点产业体系为代表的上海新兴产业集群发展亦蓄势待发，大数据凭借自身底层支撑的特征属性，逐步承载起今后推动产业全面转型发展的关键职责。公司运营的市北高新园区是上海市首个大数据产业基地，位居上海大数据“1中心+4基地”产业分布的关键核心位置，近年来大数据“创新基地+交易中心+产业基金+发展联盟+研究中心”的“五位一体”规划格局正加速显现。目前园区已集聚380余家数据智能类企业，其中有170余家企业是经上海市经信委认定的核心大数据企业，所开发的大数据应用场景覆盖政务、金融、医疗、交通、教育等十余个行业领域。

作为面向大数据、云计算产业集聚的高新技术园区运营商，市北高新将紧跟国家新基建和数字经济重大战略，坚持对标上海全球科创中心、国际数字之都建设要求，全面推进市北高新园区数据智能产业集群发展走向纵深，形成以大数据为底层基础，在云计算、人工智能、区块链、5G、超高清视频等新兴产业方面融合发展的崭新局面。

(二) 公司发展战略

√适用 □不适用

面向“十四五”开局新征程，市北高新将继续以成为国内领先的“精品园区综合运营商”为愿景，以“打造中国大数据产业之都，创建中国创新型产业社区”为战略发展目标，加速推动“地产+投资”双轮驱动运营模式，带动“产业地产开发运营、产业投资孵化、产业服务集成”三大核心业务协同并进，为静安“一轴三带”发展注入鲜活动力。

(三) 经营计划

√适用 □不适用

2021年是“十四五”的开局之年，市北高新将继续以“打造中国大数据产业之都，创建中国创新型产业社区”为战略发展目标，以更高志的站位、更精准的定位着力推动区域经济协同和产业集聚发展，并抢抓新基建、新经济、“双循环”格局体系下的历史性战略机遇，为“十四五”开局起步打下坚实基础。公司将一如既往地探索“地产+投资”双轮驱动运营模式的创新实践，同时力争在项目开发、产业投资、产业服务、品牌延伸、经营管理等方面形成全面突破，推动市北高新园区职能向全产业链服务供应商完成重大转变，进一步提升数智产业综合服务商核心竞争力，搭建面向数智生态的投资体系，完善产业园区的数字运营能力。

在产业载体开发方面。公司围绕“以人为本”价值内涵，坚持“定向化载体、数字化转型”的开发理念，持续优化营商环境，加大产业招商力度，构建产城融合典范。公司将对已交付的市北·区块链生态谷及市北·聚能湾创新社区项目量身打造招商方案和产业规划，努力引进具有巨大经济潜能的总部型企业和引导关键技术突破的科创型企业入驻，形成市北“数智产业”迭代突破的新增长点。2021年，随着22-02地块项目的开始施工，公司将全面加速开发建设静安市北国际

科创社区。作为市北高新园区迄今为止首个百亿级、百米高、百万方的载体项目，静安市北国际科创社区可供办公面积达到了 60 万平方，7 栋甲 A 级的百米写字楼将构成新的城市地标，并着力构建“人文创新活力区”和“数智产业集聚区”，打造“5G+”为核心的智慧城市样板区，为园区产业新场景、新业态、新模式孵化提供沃土。后续，为提高上海市中心稀缺研发用地效率，全力推进低效用地城市更新，公司将启动走马塘区域的整体规划转型，推进研发用地的改造升级，为未来产业发展提供承载空间。

在产业招商引资方面。根据《上海市静安区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，“十四五”期间，静安将重点打造南京西路、苏河湾、大宁、市北四个核心功能区，引领带动全区整体提升、全面发展。公司运营的市北高新园区作为静安发展高新技术产业的主阵地，2021 年，公司将加强对大数据产业链企业的招商引资力度，打造数据全生命周期的功能平台，吸引上下游企业主动聚拢，从而激发大数据产业之都的内生动力。同时公司将携手园区企业，充分发挥上海市大数据中心等一批已有的功能平台的资源优势，积极承办各类大数据论坛和主题活动，共同构建园区数字化转型的创新生态，培育园区企业发展壮大。在“十四五”期间，公司将进一步凸显“数智市北”的集中度和显示度，推动园区产业能级的提升和区域活力的再造，从而推动公司高质量的全面跃升。

在产业投资孵化方面。公司将围绕“直投+基金”、“投资+培育”运营机制，从产业资本投资和财务投资角度出发，以直投、基金等投资业务为手段，以聚能湾国家级孵化器、“助力科创引培计划”等为媒介，形成可持续发展的市北投资模式，并强化面向投资企业的投资赋能效应。同时，公司重点聚焦人工智能、大数据、5G、超高清视频、区块链等产业方向，对接市场优秀投资团队，扩大直投业务比例，深度筛选投资标的，将市北高新与园区高质量企业发展作双向捆绑，形成园企之间互为支撑、相辅相成的良性循环发展。

在产业服务方面。公司将从“人+企业”二元体系出发，在现有服务体系中有效融入“数据融合、园企融合”发展理念。通过联合外界优质资源实现园区运营的数字化升级，公司将努力扩大并完善市北特色园区服务，进而将之纳入主要业务范围。同时依托多年积累的大数据产业优势，以盈利及培养核心竞争力为主要目的，建立面向园区所有企业的大数据资源平台和分析系统。经平台系统滚动迭代形成独具特色的市北特色服务框架，为园区企业提供专业化、个性化服务体验，推动公司成为专业的园区服务商、产业投资方以及产业研究员。

在品牌延伸方面。公司主营的市北高新园区长期肩负着打响“上海制造”品牌、打造“上海名园”的重要使命，多年来经“云-数-智”的产业更迭，目前已成为全市范围内科创底蕴深厚、创新氛围浓郁的重要产业基地，“数智市北”品牌知名度持续扩大。公司将继续按照市、区两级政府相关要求，对标最好最优，通过电视媒体、电台广播、网络新媒体、赛事活动、专业会议等众多渠道组成的多媒体矩阵，围绕园区创新转型、大数据产业发展、招商推介活动等，全方位、全覆盖地提升市北品牌内涵、品牌价值、品牌活力，进而形成“数智市北”IP 的独特魅力。

在内部管理方面。公司将以党建为引领，从顶层治理架构入手，进一步完善各职能部门的专业分工，加强内部风控制度建设，深化国有企业改革各项措施，形成更具市场化特征的组织管控结构。此外，要以公司运营数字化转型为契机，重新梳理各子公司业务定位，重点提升招商去化效率、资金及成本管理效率，优化专业人才结构，构建市场化绩效考核机制，强化重大项目“事前事中事后”管控力度。

(四)可能面对的风险

√适用 □不适用

1、宏观经济政策风险

目前，公司主营业务为园区产业载体租赁和销售。园区开发行业投资规模大，属于资本密集型行业，对于信贷等融资工具有较强的依赖性。若国家宏观经济政策变动，政府进一步利用产业政策、税收政策及信贷政策等对房地产行业实施调控，则有可能影响公司园区产业载体的开发与销售等业务，也可能增加公司获取土地储备的难度与成本，进而可能会对公司的盈利情况产生负面影响。随着疫情朝着常态化、纵深化方向发展，公司将密切关注宏观经济和国家政策走势，努力把握宏观经济形势、顺应宏观调控政策导向，积极主动地调整经营计划，提升公司整体竞争能力。

2、产业地产竞争风险

在上海地区产业园“十四五”高速发展的前提下，产业园区在大数据、云计算、人工智能等

产业发展上的同质化竞争愈发激烈。从《上海市产业地图》来看，徐汇西岸、闵行马桥、普陀桃浦、宝山南大、浦东世博和前滩、虹桥功能区、松江 G60 科创走廊、青浦华为、虹口北外滩 5G 产业园以及嘉定智能汽车、漕河泾北杨人工智能小镇、张江人工智能岛等特色产业新空间均将作为上海发展数字经济、推动新一代信息技术发展的重点区域。因此公司需要以更主动的姿态、更超前的意识、更敏锐的布局来有效应对市场变化，抢抓发展机遇，以大数据、云计算为基础支撑，以 5G、区块链为转型方向，继续深化产业建设、推动产业迭代。

3、项目开发的风险

虽然公司在多年的园区开发和建设过程中，积累了丰富的园区开发经验，通过创造性地运用模块招商、平台招商、强化服务等综合手段为入驻企业提供了所需产业载体，在完善产业载体运营的过程中，建立了一套完善的开发流程和开发标准。但由于园区产业载体及其相关的配套设施项目开发具有开发周期长、投入资金量大等特点，同时受到国土资源、规划、城建等多个政府部门的监管，在经营中若不能及时应对和解决上述问题，可能对未来公司经营业绩产生负面的影响。为此，公司将综合分析外部宏观、行业发展动态及公司内部的实际经营情况，对开发项目作出科学合理的分析与策划，更加注重提升项目质量、控制投资风险，并强化对项目开发过程的风险管控和动态管理，不断提升公司的风险管控能力。

4、租赁业务经营风险

园区产业载体的销售与租赁是公司的主营业务。随着公司资本规模积累以及长期发展需要，公司对产业载体整体运营模式已转为“租售并举，租赁为先”。在租赁模式下，园区物业的所有权并未发生转移，未来租赁市场的整体波动、上海市内其他园区的开发建设、租金价格变化均会对公司租赁业务的收入产生较大的影响。此外，若公司园区产业载体租赁板块下属物业租约出现集中租约到期不续租的情况，可能会在一定时间内对公司的业绩产生负面影响。为此，公司将深入调研，找准租赁市场定位，建立以客户测评风险评级为基础的客户信息系统，同时强化合同制定和审核流程，进一步提升招商蓄客能力，以保证租赁业务收益的长期稳定性。

5、产业投资风险

随着市北高新园区内产业集聚效应的增强，园区内陆续涌现出一批具有良好发展潜力的优质企业，为公司的产业投资奠定了坚实的基础。公司近几年积极探索“直投+基金”、“投资+培育”的产业投资体系，进一步加大产业孵化和产业投资的力度，为公司的可持续发展创造新的利润增长点。虽然公司在产业地产运营领域积累了较成熟的经验，但在产业投资上仍处在早期阶段，并且产业投资项目自初始投资至达到成熟盈利状态需要一定的培育期，公司的投资业务可能存在投资决策风险以及投资退出风险，进而导致投资收益的不确定性。为此，公司将在依托市北高新园区的产业优势、丰富的优质企业资源挖掘和提升产业投资机会的同时，不断优化公司的投资管理体系、完善投资管理制度，强化对投资项目进行“投前-投中-投后”的全程化地监督和管理，确保产业投资的安全和效益。

(五)其他

☐适用 ☒不适用

四、公司因不适用准则规定或国家秘密、商业秘密等特殊原因，未按准则披露的情况和原因说明

☐适用 ☒不适用

第五节 重要事项

一、普通股利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

☒适用 ☐不适用

1、公司现金分红政策的制定情况：

《公司章程》规定公司应重视对投资者的合理投资回报，牢固树立投资回报股东的意识，实施积极的利润分配办法，同时兼顾公司的可持续发展，利润分配政策应保持连续性和稳定性。公司可以采用现金、股票、现金与股票相结合或者法律法规允许的其他方式分配利润。公司具备现金分红条件时，公司应当优先采用现金分红方式进行利润分配；其次，考虑采用股票股利等方式

进行利润分配。公司原则上每年进行一次利润分配，董事会可以根据盈利情况和资金需求情况提议公司进行中期现金或股利分配。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。根据累计可供分配利润、公积金及现金流状况，在保证足额现金分红及公司股本规模合理的前提下，公司可以另行增加发放股票股利方式进行利润分配。公司应综合考虑公司成长性、每股净资产摊薄等合理因素，确定股票股利分配比例。公司董事会综合考虑所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，区分下列情形，并按照《公司章程》规定的程序，可提出采取差异化分红政策：1、公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 80%；2、公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 40%；3、公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%；公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，可以按照前项规定处理。公司在分配股利时，所依据的税后可分配利润根据下列两个数据按孰低原则确定：1、经会计师事务所审计的根据中国会计准则编制的财务报表中的累计税后可分配利润数；2、以中国会计准则编制的、已审计的财务报表为基础，按照国际会计准则调整的财务报表中的累计税后可分配利润数。利润分配政策的决策机制与程序：(1)、董事会审议利润分配需履行的程序和要求：公司在进行利润分配时，公司董事会应当先制定分配预案，并经独立董事认可后方可提交董事会审议；董事会审议现金分红具体方案时，应当认真研究和论证公司现金分红的时机、条件和最低比例等事宜，独立董事应当发表明确意见。独立董事可以征集中小股东的意见，提出分红提案，并直接提交董事会审议。(2)、股东大会审议利润分配需履行的程序和要求：公司董事会审议通过的公司利润分配方案，应当提交公司股东大会进行审议。股东大会对现金分红具体方案进行审议时，应当通过多种渠道（包括但不限于电话、传真、董秘信箱、互动平台及邀请中小投资者参会等）主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求，并及时答复中小股东关心的问题。

2、报告期内，公司现金分红政策的执行情况：

公司于 2020 年 4 月 13 日召开第九届董事会第十三次会议，审议通过了《2019 年度利润分配预案》。根据中审华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的公司 2019 年审计报告，2019 年度公司实现归属于上市公司股东的净利润为 210,993,840.29 元。根据《公司章程》的相关规定，结合公司的发展需要和广大股东的合理回报诉求，拟以 2019 年末总股本 1,873,304,804 股为基数，按每 10 股派现金人民币 0.12 元（含税）向全体股东分配利润，共分派现金红利人民币 22,479,657.65 元。公司于 2020 年 5 月 7 日召开 2019 年年度股东大会，审议通过了上述预案（详见公司于 2020 年 5 月 8 日通过上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 披露的《2019 年年度股东大会决议公告》（临 2020-023））。2020 年 6 月 4 日和 6 月 19 日，公司已委托中国证券登记结算有限公司上海分公司通过其资金清算系统分别向股权登记日登记在册的 A 股和 B 股股东派发了 2019 年度现金红利。

根据中审华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的公司 2020 年审计报告，2020 年度公司实现归属于上市公司股东的净利润为 175,826,519.37 元。根据《公司章程》的相关规定，结合公司的发展需要和广大股东的合理回报诉求，拟以 2020 年末总股本 1,873,304,804 股为基数，按每 10 股派现金人民币 0.12 元（含税）向全体股东分配利润，共分派现金红利人民币 22,479,657.65 元。（详见公司于 2021 年 3 月 31 日通过上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 披露的《关于第九届董事会第二十六次会议决议公告》（临 2021-001））。该利润分配方案尚需公司 2020 年年度股东大会批准。

3、公司利润政策的合规性说明：

报告期内，公司利润分配方案严格按照《公司章程》和相关规定执行，审议程序和机制完备，有明确的分红标准及分配比例，既实现对投资者的合理投资回报又兼顾公司的可持续发展。独立董事已尽职履责并发挥了应有的作用，中小股东有充分表达意见和诉求的机会，切实维护了中小股东的合法权益。

(二) 公司近三年（含报告期）的普通股股利分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数 (股)	每 10 股派息数 (元) (含税)	每 10 股转增数 (股)	现金分红的数额 (含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率 (%)
2020 年	0	0.12	0	22,479,657.65	175,826,519.37	12.79
2019 年	0	0.12	0	22,479,657.65	210,993,840.29	10.65
2018 年	0	0.25	0	46,832,620.10	237,628,252.23	19.71

(三) 以现金方式回购股份计入现金分红的情况

☐适用 ☒不适用

(四) 报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正，但未提出普通股现金利润分配方案预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

☐适用 ☒不适用

二、承诺事项履行情况

(一) 公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

√适用 □不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	解决关联交易	市北集团	1、本次重大资产置换完成后，市北集团将继续严格按照《公司法》等法律、法规、规章等规范性文件的要求以及上市公司《公司章程》的有关规定，行使股东权利或者敦促董事依法行使董事权利，在股东大会以及董事会对有关涉及市北集团事项的关联交易进行表决时，履行回避表决的义务。2、本次重大资产置换完成后，市北集团与上市公司之间将尽量减少关联交易。在进行确有必要且无法规避的关联交易时，保证按市场化原则和公允价格进行公平操作，并按相关法律、法规、规章等规范性文件的规定履行交易程序及信息披露义务。保证不通过关联交易损害上市公司及其他股东的合法权益。	2012年4月11日	否	是		
	解决关联交易	市北集团	1、为避免市北集团及现在或将来成立的全资子公司、附属公司和其他控制的公司与上市公司的潜在同业竞争，市北集团及关联公司不会以任何形式直接或间接地在现有业务以外新增与上市公司及其下属公司相同或相似的业务，包括不在中国境内外通过投资、收购、联营、兼并、受托经营等方式从事与上市公司及其下属公司相同或者相似的业务。2、如市北集团及关联公司未来从任何第三者获得的任何商业机会与上市公司主营业务有竞争或可能有竞争，则市北集团及关联公司将立即通知上市公司，并尽力将该商业机会给予上市公司。	2012年4月11日	否	是		
	其他	市北集团	市北集团作为第一大股东将继续保持上市公司的独立性，在资产、人员、财务、机构和业务上遵循“五分开”原则。	2012年4月11日	否	是		
与重大资产重组相关的承诺	其他	市北集团	本公司及本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺如下：本公司全体董事、监事、高级管理人员保证相关内容已经审阅，承诺本次重组的信息披露和《申请文件》不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担个人和连带的法律责任。如本次交易因涉嫌所提供或者披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确之前，将暂停转让所拥有市北高新的股份。	2014年12月15日	否	是		
	其他	市北集团	本公司作为本次交易的交易对方，承诺如下：本公司保证相关内容已经审阅，承诺向上市公司提供本次重组相关信息以及本次重组的信息披露和《申请文件》不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担个人和连带的法律责任。如因提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给上市公司或者投资者造成损失的，将依法承担赔偿责任。如本次交易因涉嫌所提供或者披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确之前，将暂停转让本公司在上市公司拥有权益的股份。	2014年12月15日	否	是		
	其他	市北集团	一、保证市北高新、泛业投资及市北发展的人员独立 1、保证市北高新、泛业投资及市北发展的劳动、人事及薪酬管理与本公司及控制的其他公司、企业或者其他经济组织之间完全独立。2、保证	2014年8月6日	否	是		

			市北高新、泛业投资及市北发展的高级管理人员均专职在市北高新、泛业投资及市北发展任职并领取薪酬，不在本公司及控制的其他公司、企业或者其他经济组织担任除董事、监事以外的职务。3、保证不干预市北高新、泛业投资及市北发展的股东（大）会、董事会行使职权决定人事任免。二、保证市北高新、泛业投资及市北发展的机构独立 1、保证市北高新、泛业投资及市北发展构建健全的公司法人治理结构，拥有独立、完整的组织机构。2、保证市北高新、泛业投资及市北发展的股东（大）会、董事会、监事会等依照法律、法规及公司章程独立行使职权。三、保证市北高新、泛业投资及市北发展的资产独立、完整 1、保证市北高新、泛业投资及市北发展拥有与生产经营有关的独立、完整的资产。2、保证市北高新、泛业投资及市北发展的经营场所独立于本公司及控制的其他公司、企业或者其他经济组织。3、除正常经营性往来外，保证市北高新、泛业投资及市北发展不存在资金、资产被本公司及控制的其他公司、企业或者其他经济组织占用的情形。四、保证市北高新、泛业投资及市北发展的业务独立 1、保证市北高新、泛业投资及市北发展拥有独立开展经营活动的相关资质，具有面向市场的独立、自主、持续的经营能力。2、保证本公司及控制的其他公司、企业或者其他经济组织避免从事与市北高新、泛业投资与市北发展及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织具有竞争关系的业务。3、保证本公司及控制的其他公司、企业或者其他经济组织减少与市北高新、泛业投资与市北发展及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织的关联关系；对于确有必要且无法避免的关联交易，保证按市场原则和公允价格进行公平操作，并按相关法律、法规及规范性文件的规定履行相关审批程序及信息披露义务。五、保证市北高新、泛业投资及市北发展的财务独立 1、保证市北高新、泛业投资及市北发展建立独立的财务部门以及独立的财务核算体系，具有规范、独立的财务会计制度。2、保证市北高新、泛业投资及市北发展独立在银行开户，不与本公司控制的其他公司、企业或者其他经济组织共用银行账户。3、保证市北高新、泛业投资及市北发展的财务人员不在本公司及控制的其他公司、企业或者其他经济组织兼职。4、保证市北高新、泛业投资及市北发展能够独立作出财务决策，本公司不干预市北高新、泛业投资及市北发展的资金使用。5、保证市北高新、泛业投资及市北发展依法纳税。本公司若违反上述承诺，将承担因此给市北高新、泛业投资及市北发展造成的一切损失。				
解决同业竞争	市北集团	1、为避免本公司及控制的其他公司、企业或者其他经济组织（以下简称“本公司及关联公司”）与上市公司的潜在同业竞争，本公司及关联公司不会以任何形式直接或间接地在现有业务外新增与市北高新、泛业投资和市北发展及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织相同或相似的业务，包括不在中国境内外通过投资、收购、联营、兼并、受托经营等方式从事与市北高新、泛业投资和市北发展及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织相同或相似的业务。2、在作为市北高新控股股东期间，如本公司及关联公司遇到市北高新、泛业投资与市北发展及其控制的其他公司、企业或者经济组织主营业务范围内的业务机会，本公司及关联公司将该等合作机会让予市北高新、泛业投资与市北发展及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织。本公司若违反上述承诺，将承担因此给市北高新、泛业投资与市北发展及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织造成的一切损失。	承诺发布日期： 2014 年 8 月 6 日； 承诺履行期限：本次重大资产重组获得中国证监会核准之日（2015 年 4 月 23 日）至本公司不再拥有对上市公司的实际控制权之日	否	是		
解决关联交易	市北集团	本次发行股份购买资产完成后，本公司将继续严格按照《公司法》等法律、法规、规章等规范性文件的要求以及上市公司《公司章程》的有关规定，行使股东权利或者敦促董事依法行使董事权利，在股东大会以及董事会对有关涉及本公司事项的关联交易进行表决时，履行回避表决的义务。本公司在作为市北高新的控股股东期间，本公司及控制的其他公司、企业或者其他经济组织将尽量减少	承诺发布日期： 2014 年 8 月 6 日； 承诺履行期限：本次重大资产重组	否	是		

			与市北高新、泛业投资和市北发展及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织之间的关联交易。对于确有必要且无法避免而发生的关联交易，本公司及控制的其他公司、企业或者其他经济组织将遵循市场原则以公允、合理的市场价格进行，根据有关法律、法规、规章等规范性文件的规定履行关联交易决策程序，依法履行信息披露义务和办理有关报批手续，不损害市北高新及其他股东的合法权益。本公司若违反上述承诺，将承担因此而给市北高新、泛业投资与市北发展及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织造成的一切损失。	获得中国证监会核准之日（2015 年 4 月 23 日）至本公司不再拥有对上市公司的实际控制权之日				
	其他	市北集团	本公司为本次发行股份购买资产事宜所提供的有关信息真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。	2014 年 8 月 6 日	否	是		
	其他	市北集团	截至本承诺出具日，本公司对本次市北高新拟购买资产不存在任何形式的资金占用，本公司将维护上市公司资产的独立性，确保本次交易完成后，上市公司不会出现被控股股东及其关联方资金占用的情形，也不会出现对控股股东及其关联方违规担保的情形。	2014 年 8 月 6 日	否	是		
	其他	市北集团	本公司不存在泄露本次发行股份购买资产事宜的相关内幕信息及利用该内幕信息进行内幕交易的情形。本公司若违反上述承诺，将承担因此而给市北高新造成的一切损失。	2014 年 8 月 6 日	否	是		
	其他	市北集团	一、本公司不存在《收购管理办法》第六条规定的下列情形：1、利用上市公司的收购损害被收购公司及其股东的合法权益；2、负有数额较大债务，到期未清偿，且处于持续状态；3、最近 3 年有重大违法行为或涉嫌重大违法行为；4、最近 3 年有严重的证券市场失信行为；5、法律、行政法规规定以及中国证监会认定的不得收购上市公司的其他情形。二、本公司最近五年内没有受过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。	2014 年 8 月 6 日	否	是		
	其他	市北集团	1、本公司已经依法履行对泛业投资和市北发展的出资义务，不存在任何虚假出资、延期出资、抽逃出资等违反本公司作为股东所应承担的义务及责任的行为，不存在可能影响泛业投资和市北发展合法存续的情况。2、本公司持有的泛业投资和市北发展的股权为本公司实际合法拥有，不存在权属纠纷，不存在信托、委托持股或者类似安排，不存在禁止转让、限制转让的承诺或安排，亦不存在质押、冻结、查封、财产保全或其他权利限制。本公司若违反上述承诺，将承担因此给市北高新造成的一切损失。	2014 年 8 月 6 日	否	是		
与再融资相关的承诺	其他	市北高新	根据公司第七届董事会第五十一次会议及公司 2015 年第一次临时股东大会决议，在出现预计不能按期偿付 15 市北债本息或者在 15 市北债到期未能按期偿付债券本息时，公司将至少采取如下措施，以切实保障债券持有人利益：1、不向股东分配利润；2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；3、调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；4、主要责任人不得调离。	承诺发布日期：2015 年 9 月 15 日； 承诺履行期限：公司债存续期	是	是		
	其他	市北高新	上市公司董事、高级管理人员：（一）本人承诺不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益。（二）本人承诺对本人的职务消费行为进行约束。（三）本人承诺不动用公司资产从事与其履行职责无关的投资、消费活动。（四）本人承诺由董事会或薪酬委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。（五）本人承诺拟公布的公司股权激励（如有）的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。作为填补回报措施相关责任主体之一，本人若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，本人同意按照中国证监会和上海证券交易所等证券监管机构按照其制定或发布的有关规定、规则，对本人作出相关处罚或采取相关管理措施。	2016 年 3 月 25 日	否	是		

(二) 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明

☐ 已达到 ☐ 未达到 ☒ 不适用

(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

☐ 适用 ☒ 不适用

三、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

☐ 适用 ☒ 不适用

四、公司对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

☐ 适用 ☒ 不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

☒ 适用 ☐ 不适用

1、财政部分别于2019年4月30日和2019年9月19日发布了《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2019〕6号)和《关于修订印发合并财务报表格式(2019版)的通知》(财会〔2019〕16号)，对一般企业财务报表格式进行了修订。适用于2019年度及以后期间的财务报表。财政部于2019年5月9日发布了《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》(2019修订)(财会〔2019〕8号)。财政部于2019年5月16日发布了《企业会计准则第12号——债务重组》(2019修订)(财会〔2019〕9号)。

由于上述会计准则的颁布、修订，公司需对原会计政策相关内容进行相应调整，并按照上述文件规定的起始日开始执行上述会计准则。本次会计政策变更对公司损益、总资产、净资产等不产生影响。

详见公司于2020年4月15日通过上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 披露的《市北高新关于会计政策变更的公告》(临2020-013)。

2、财政部于2017年7月5日发布了《关于修订印发<企业会计准则第14号—收入>的通知》(财会〔2017〕22号)，对《企业会计准则第14号—收入》(以下简称“新收入准则”)进行了修订，要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自2018年1月1日起施行；其他境内上市企业自2020年1月1日起施行。

由于上述会计准则的颁布、修订，公司需对原会计政策相关内容进行相应调整，并按照上述文件规定的起始日开始执行上述会计准则。

详见公司于2020年8月28日通过上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 披露的《市北高新关于会计政策变更的公告》(临2020-042)。

(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

☐ 适用 ☒ 不适用

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

☐ 适用 ☒ 不适用

(四) 其他说明

☐ 适用 ☒ 不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元 币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	中审华会计师事务所(特殊普通合伙)
境内会计师事务所报酬	68
境内会计师事务所审计年限	2 年

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	大华会计师事务所（特殊普通合伙）	45

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

☒适用 ☐不适用

2020 年 12 月 11 日，公司召开了第九届董事会第二十五次会议，审议通过了《关于续聘财务审计会计师事务所的议案》及《关于变更内部控制审计会计师事务所的议案》，拟续聘中审华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2020 年度财务审计机构，变更大华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2020 年度内部控制审计机构。2020 年 12 月 28 日，公司召开了 2020 年第三次临时股东大会，审议通过了《关于续聘财务审计会计师事务所的议案》及《关于变更内部控制审计会计师事务所的议案》，同意续聘中审华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2020 年度财务审计机构，变更大华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2020 年度内部控制审计机构。

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

☐适用 ☒不适用

七、面临暂停上市风险的情况

（一）导致暂停上市的原因

☐适用 ☒不适用

（二）公司拟采取的应对措施

☐适用 ☒不适用

八、面临终止上市的情况和原因

☐适用 ☒不适用

九、破产重整相关事项

☐适用 ☒不适用

十、重大诉讼、仲裁事项

☐本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 ☒本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

十一、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

☐适用 ☒不适用

十二、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

☒适用 ☐不适用

报告期内，公司及其控股股东、实际控制人不存在未履行法院生效判决、所负数额较大的债务到期未偿还等情况。

十三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

(一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

☐适用 ☒不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

员工持股计划情况

☐适用 ☒不适用

其他激励措施

☐适用 ☒不适用

十四、重大关联交易

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

☒适用 ☐不适用

事项概述	查询索引
公司于 2020 年 4 月 13 日召开第九届董事会第十三次会议审议通过了《2020 年预计日常关联交易的议案》，公司对 2020 年可能与控股股东市北集团及其控股子公司发生的日常关联交易进行了预计。上述议案业经 2019 年年度股东大会审议批准。报告期内公司日常关联交易实施情况详见本报告第十一节财务报告第十二点“关联方及关联交易”。	2020 年 4 月 15 日披露的《市北高新关于第九届董事会第十三次会议决议公告》（临 2020-008）；2020 年 4 月 15 日披露的《市北高新 2020 年预计日常关联交易事项的公告》（临 2020-010）；2020 年 5 月 8 日披露的《市北高新 2019 年年度股东大会决议公告》（临 2020-023）。

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

3、临时公告未披露的事项

☐适用 ☒不适用

(二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

3、临时公告未披露的事项

☐适用 ☒不适用

4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

□适用 √不适用

(三) 共同对外投资的重大关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

√适用 □不适用

事项概述	查询索引
公司于2020年2月28日召开了第九届董事会第十一次会议，审议通过了《关于全资子公司对外投资暨关联交易的议案》。同意欣云投资与市北集团合资成立云置禾，负责建设开发“静安区市北高新技术服务业园区N070501单元22-02地块”。	2020年2月29日披露的《市北高新关于第九届董事会第十一次会议决议公告》（临2020-002）；2020年2月29日披露的《市北高新关于全资子公司对外投资暨关联交易的公告》（临2020-004）。
公司于2020年7月16日召开了第九届董事会第十八次会议，审议通过了《关于公司对外投资暨关联交易的议案》。同意公司与上海市北科技创业投资有限公司共同参与上海腾瑞制药有限公司增资事项。	2020年7月17日披露的《市北高新关于第九届董事会第十一次会议决议公告》（临2020-033）；2020年7月17日披露的《市北高新关于对外投资暨关联交易的公告》（临2020-034）。

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

□适用 √不适用

3、临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

(四) 关联债权债务往来

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

√适用 □不适用

事项概述	查询索引
2018年3月27日，公司召开第八届董事会第二十六次会议，审议通过了《关于接受控股股东财务资助的议案》，市北集团拟向公司及下属公司提供总额不超过人民币36亿元的财务资助，并在该额度内可以循环使用，实际金额以届时到账金额为准，贷款利率不高于中国人民银行公布的同期人民币贷款基准利率水平，公司及下属公司对该项财务资助无相应抵押或担保。借款期限自公司2017年度股东大会批准该议案之日起不超过三年，公司可以根据实际经营情况和资金情况提前还款。该项财务资助到期后，经双方协商可以展期。上述议案经公司于2018年5月9日召开的2017年年度股东大会审议通过。截至本报告期末，市北集团向本公司及下属公司已提供财务资助共计人民币15亿元。	2018年3月29日披露的《市北高新关于第八届董事会第二十六次会议决议公告》（临2018-008）；2018年3月29日披露的《市北高新关于接受控股股东财务资助的公告》（临2018-015）；2018年5月10日披露的《市北高新2017年年度股东大会决议公告》（临2018-029）。

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

□适用 √不适用

3、临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

(五) 其他

√适用 □不适用

1、公司于2020年4月20日召开了第九届董事会第十四次会议，审议通过了《关于控股子公司减资暨关联交易的议案》。同意公司控股子公司市北祥腾的注册资本由人民币50,000万元按股东持股比例同比减少至人民币1,000万元。具体内容详见公司通过上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 披露的《市北高新关于控股子公司减资暨关联交易的公告》（临2020-018）。

2、公司于2020年9月25日召开了第九届董事会第二十三次会议，审议通过了《关于向公司控股子公司提供股东同比例借款暨关联交易的议案》。同意公司与泛业投资、市北集团按股权比例同比例向公司控股子公司云盟汇提供借款合计不超过人民币2亿元，其中公司借款不超过人民币7,000万元，泛业投资借款不超过人民币7,000万元，市北集团借款不超过人民币6,000万元。具体内容详见公司通过上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 披露的《市北高新关于向公司控股子公司提供股东同比例借款暨关联交易的公告》（临2020-050）。

十五、重大合同及其履行情况

（一）托管、承包、租赁事项

1、 托管情况

☐适用 ☒不适用

2、 承包情况

☐适用 ☒不适用

3、 租赁情况

☐适用 ☒不适用

（二）担保情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期 (协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
市北祥腾	控股子公司	上海睿涛	105,000,000.00	2017年6月23日	2017年7月11日	2020年5月26日	一般担保	是	否		否	否	
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）													
报告期末担保余额合计(A)(不包括对子公司的担保)						0							
公司及其子公司对子公司的担保情况													
报告期内对子公司担保发生额合计													
报告期末对子公司担保余额合计（B）													
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）						0							
担保总额占公司净资产的比例(%)						0							
其中：													
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）													
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）													
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）													
上述三项担保金额合计（C+D+E）													
未到期担保可能承担连带清偿责任说明													
担保情况说明						1、经公司于2017年5月26日召开的第八届董事会第十五次会议审议通过，公司控股子公司市北祥腾与中垠（上海）房地							

	产投资有限公司、上海新城万嘉房地产有限公司三方设立的项目公司上海睿涛向渤海银行股份有限公司上海分行申请金额总计不超过人民币3.5亿元的委托贷款，该笔贷款仅限于“青浦区盈浦街道胜利路西侧03-04地块”项目开发建设。市北祥腾需为上海睿涛此次开发贷款按股权比例提供担保，本次担保金额为人民币1.05亿元及相应利息部分。 2、上述担保已于2020年5月26日到期。
--	--

(三) 委托他人进行现金资产管理的情况

1. 委托理财情况

(1) 委托理财总体情况

☐适用 ☒不适用

其他情况

☐适用 ☒不适用

(2) 单项委托理财情况

☐适用 ☒不适用

其他情况

☐适用 ☒不适用

(3) 委托理财减值准备

☐适用 ☒不适用

2. 委托贷款情况

(1) 委托贷款总体情况

☐适用 ☒不适用

其他情况

☐适用 ☒不适用

(2) 单项委托贷款情况

☐适用 ☒不适用

其他情况

☐适用 ☒不适用

(3) 委托贷款减值准备

☐适用 ☒不适用

3. 其他情况

☐适用 ☒不适用

(四) 其他重大合同

☐适用 ☒不适用

十六、其他重大事项的说明

☐适用 ☒不适用

十七、积极履行社会责任的工作情况

(一)上市公司扶贫工作情况

☒适用 ☐不适用

1. 精准扶贫规划

☒适用 ☐不适用

2020 年是全面建成小康社会的收官之年，公司坚决贯彻中央关于扶贫工作的指示和部署，将其作为增强“四个意识”、坚定“四个自信”、做到“两个维护”的具体体现。报告期内，公司按照静安区委区政府《关于静安区第四轮城乡党组织结对帮扶工作的提示》的文件精神，与崇明区向化镇 3 个自然村开展“结对帮扶”工作；积极参与静安区“百企结百村”精准扶贫行动，助力云南麻栗坡县深度贫困村脱贫攻坚，开创共同发展、企村双赢的新局面。

2. 年度精准扶贫概要

☒适用 ☐不适用

作为国有控股上市公司，公司积极贯彻落实静安区委区政府关于结对扶贫工作的指示和要求，切实发挥国有控股上市公司在履行社会责任中的示范引领作用。公司聚焦脱贫标准，强化工作措施，加大关心关爱力度，大力支持和参与扶贫工作，力争帮助结对地区做到真扶贫、扶真贫、真脱贫。

(1) 公司对照“全覆盖、精准化、项目化”的扶贫原则，以“互惠互利、双向受益、合作共赢”为目标，通过资源共享、组织共建、党员共育、人才共培、活动共搞、文明共创等多种途径，推动结对帮扶工作结出累累硕果。帮扶期间，公司针对崇明区村基础设施薄弱、生态治理、举办花博盛会等情况，出资对排水管道进行修复、整治改善建成美丽“小三园”、升级改造党群服务点等，用实际行动绘出脱贫攻坚七彩图。公司与崇明区向化镇 3 个村党支部的结对帮扶案例入选《崇明区“结对百镇千村，助推乡村振兴”行动优秀案例集》。

(2) 自 2018 年，静安区国资委发起“百企结百村”帮扶结对扶贫，号召各国资企业发挥行业优势，助力云南省麻栗坡县打赢脱贫攻坚战。公司响应号召，与麻栗坡县大坪镇大石洞村、戈令村、高筑梁村三个贫困村结对帮扶，支持当地农村危房改造、道路建设等项目，为当地打赢脱贫攻坚“老山战役”贡献一份力量。

3. 精准扶贫成效

☒适用 ☐不适用

单位：万元 币种：人民币	
指 标	数量及开展情况
一、总体情况	
其中：1.资金	170.60

4. 后续精准扶贫计划

☒适用 ☐不适用

公司将继续秉持“服务园区，回报社会”的宗旨，响应党和国家的号召，利用现有的资源和力量，做好结对帮扶工作，进一步发挥村企结对扶贫帮困的引领示范作用。随着脱贫攻坚工作的不断深入，公司将在静安区委区政府的坚强领导下，深入践行关于推动减贫工作、减少相对贫困的各项工作部署，通过产业帮扶、就业帮扶、教育帮扶、消费帮扶等形式助力国家贫困村全力冲刺脱贫攻坚“最后一公里”。

(二)社会责任工作情况

☒适用 ☐不适用

详见公司于 2021 年 3 月 31 日在上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 上披露的《2020 年度社会责任报告》。

(三)环境信息情况

1. 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其重要子公司的环保情况说明

☐适用 ☒不适用

2. 重点排污单位之外的公司的环保情况说明

☐适用 ☒不适用

3. 重点排污单位之外的公司未披露环境信息的原因说明

☐适用 ☒不适用

4. 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明

☐适用 ☒不适用

(四)其他说明

☐适用 ☒不适用

十八、可转换公司债券情况

☐适用 ☒不适用

第六节 普通股股份变动及股东情况

一、普通股股本变动情况

(一) 普通股股份变动情况表

1、普通股股份变动情况表

报告期内，公司普通股股份总数及股本结构未发生变化。

2、普通股股份变动情况说明

☐适用 ☒不适用

3、普通股股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

☐适用 ☒不适用

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

☐适用 ☒不适用

(二) 限售股份变动情况

☐适用 ☒不适用

二、证券发行与上市情况

(一) 截至报告期内证券发行情况

☐适用 ☒不适用

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

☐适用 ☒不适用

(二) 公司普通股股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

☐适用 ☒不适用

(三) 现存的内部职工股情况

☐适用 ☒不适用

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

截止报告期末普通股股东总数(户)	126,326
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	122,974
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0

(二) 截止报告期末前十名股东、前十名流通股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位:股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增减	期末持股数量	比例(%)	持有有限 售条件股 份数量	质押或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
上海市北高新（集团）有限公司	-150,000,000	694,465,512	37.07	0	无	0	国有法人
市北集团—海通证券—20 市北 E1 担保及信托财产专户	150,000,000	150,000,000	8.01	0	无	0	国有法人
市北高新集团（香港）有限公司	0	15,245,547	0.81	0	无	0	境外法人
VANGUARD TOTAL INTERNATIONAL STOCK INDEX FUND	261,010	7,357,725	0.39	0	未知		未知
VANGUARD EMERGING MARKETS STOCK INDEX FUND	-16,255	5,186,869	0.28	0	未知		未知
周永山	1,919,100	4,567,401	0.24	0	未知		境内自然人
中国工商银行股份有限公司—中证上海国企交易型开放式指数证券投资基金	-2,351,500	4,008,222	0.21	0	未知		未知
吴东魁	2,444,200	3,476,200	0.19	0	未知		境内自然人
陈秀国	39,600	2,743,060	0.15	0	未知		境内自然人
谢作纲	0	2,510,750	0.13	0	未知		境内自然人
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
上海市北高新（集团）有限公司	694,465,512	人民币普通股	694,465,512				
市北集团—海通证券—20 市北 E1 担保及信托财产专户	150,000,000	人民币普通股	150,000,000				
市北高新集团（香港）有限公司	15,245,547	境内上市外资股	15,245,547				
VANGUARD TOTAL INTERNATIONAL STOCK INDEX FUND	7,357,725	境内上市外资股	7,357,725				
VANGUARD EMERGING MARKETS STOCK INDEX FUND	5,186,869	境内上市外资股	5,186,869				
周永山	4,567,401	人民币普通股	4,567,401				
中国工商银行股份有限公司—中证上海国企交易型开放式指数证券投资基金	4,008,222	人民币普通股	4,008,222				
吴东魁	3,476,200	人民币普通股	3,476,200				
陈秀国	2,743,060	境内上市外资股	2,743,060				
谢作纲	2,510,750	境内上市外资股	2,510,750				
上述股东关联关系或一致行动的说明	1、市北高新集团（香港）有限公司为上海市北高新（集团）有限公司全资子公司，互为一致行动人。 2、上海市北高新（集团）有限公司因非公开发行可交换公司债券，将其持有的 150,000,000 股本公司 A 股股份，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理了担保及信托登记，划入“市北集团-海通证券-20 市北 E1 担保及信托财产专户”，专户受托管理人为海通证券股份有限公司。 3、其余股东关联关系或一致行动未知。						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无						

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

□适用 √不适用

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

□适用 √不适用

四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1 法人

√适用 □不适用

名称	上海市北高新（集团）有限公司
单位负责人或法定代表人	罗岚
成立日期	1999 年 4 月 7 日
主要经营业务	投资与资产管理，市政工程，企业管理咨询，物业管理，在计算机技术专业领域内的技术咨询、技术服务、技术开发、技术转让，经济信息咨询服务（除经纪）。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	上海数据港股份有限公司，股票代码：603881，市北集团持股数量：77,476,950 股，占总股本比例：36.79%。
其他情况说明	无

2 自然人

□适用 √不适用

3 公司不存在控股股东情况的特别说明

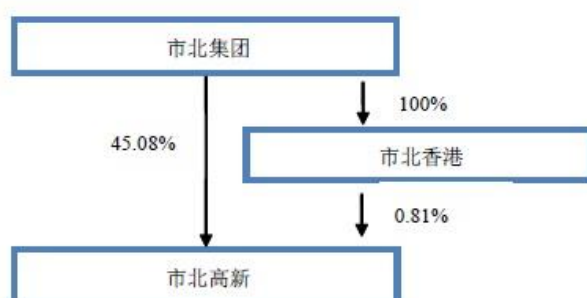
□适用 √不适用

4 报告期内控股股东变更情况索引及日期

□适用 √不适用

5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



(二) 实际控制人情况

1 法人

√适用 □不适用

名称	上海市静安区国有资产监督管理委员会
单位负责人或法定代表人	戴俊
成立日期	
主要经营业务	依照《中华人民共和国公司法》、《企业国有资产监督管理暂行条例》等法律、法规，经上海市静安区人民政府授权代表上海市静安区人民政府履行出资人职责，负责监管静安区区属国有资产，行使对所属国有资产监督管理和经营的权利，以维护国有资产出资人的权益，实现国有资产的保值增值。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	西藏城市发展投资股份有限公司，股票代码：600773，持股数量：391,617,705 股，占总股本比例：47.78%。
其他情况说明	无

2 自然人

☐适用 ☒不适用

3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

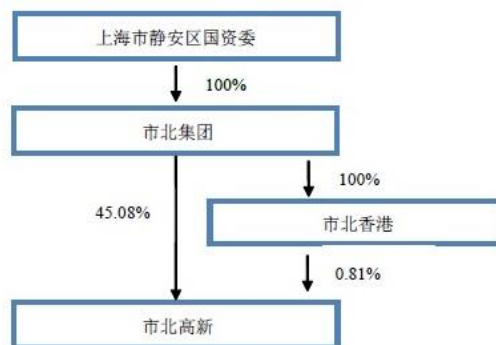
☐适用 ☒不适用

4 报告期内实际控制人变更情况索引及日期

☐适用 ☒不适用

5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

☒适用 ☐不适用



6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

☐适用 ☒不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

☐适用 ☒不适用

五、其他持股在百分之十以上的法人股东

☐适用 ☒不适用

六、股份限制减持情况说明

☐适用 ☒不适用

第七节 优先股相关情况

☐适用 ☒不适用

第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、持股变动情况及报酬情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
罗岚	董事长	女	54	2017.12.12	2022.2.19					0	是
张羽祥	董事、总经理	男	58	2012.9.7	2022.2.19					76.58	否
周晓芳	董事	女	47	2018.5.9	2022.2.19					0	是
严慧明	董事	男	57	2018.5.9	2022.2.19					57.59	否
叶建芳	独立董事	女	54	2018.5.9	2022.2.19					15	否
杨力	独立董事	男	46	2018.5.9	2022.2.19					15	否
何万篷	独立董事	男	46	2019.2.20	2022.2.19					15	否
张颂燕	监事会主席	女	44	2019.2.20	2022.2.19					0	是
成佳	监事	女	35	2019.2.20	2022.2.19					0	是
许向东	职工监事	男	53	2012.9.7	2022.2.19					40.47	否
胡申	副总经理、董事会秘书	男	39	2014.3.5	2022.2.19					49.62	否
马慧民	副总经理	男	41	2018.12.7	2022.2.19					71.29	否
李炜勇	财务总监	男	53	2016.1.19	2022.2.19					39.9	否
合计	/	/	/	/	/				/	380.45	/

姓名	主要工作经历
罗岚	历任闸北区人大常委会办公室科员、副主任科员，上海不夜城联合发展（集团）有限公司副总经理，闸北区不夜城开发办公室副主任，上海不夜城新发展公司董事长、总经理，闸北区苏河湾建设推进工作办公室副主任，上海苏河湾投资控股有限公司董事长、总经理、党支部书记。现任上海市北高新（集团）有限公司党委书记、董事长，上海市北高新股份有限公司董事长。
张羽祥	历任上海蔬菜集团北郊副食品交易市场有限公司财务科长、总经理助理、副总经理、上海市北工业新区投资经营有限公司财务部经理、招商部经理、上海市北高新（集团）有限公司董事、副总裁。现任上海市北高新股份有限公司董事、总经理。

周晓芳	历任上海联通国脉通信股份有限公司信息中心办公室主任，上海市北高新（集团）有限公司行政办公室主任兼党群办主任人事部经理，投资服务中心副主任、主任，服务总监等职务。现任上海市北高新（集团）有限公司副总裁，兼任上海市北高新园区职业技能培训中心法人，上海创辉企业管理有限公司执行董事，上海市北高新健康管理咨询服务有限公司执行董事。
严慧明	历任原闸北区房地局地政科科长，原闸北区土地局北站街道建管组组长，原闸北区房地局第一办事处科员，原闸北区房地局天目西路办事处科员，原闸北区房地局天目西路办事处副主任，原闸北区政府旧区改造办公室兼旧改地块项目副总指挥，原闸北区土地发展中心任副主任。现任上海市北高新股份有限公司董事、资产管理总监。
叶建芳	历任上海财经大学会计专业助教、讲师、副教授。现任上海财经大学会计专业教授、博士生导师，兼任上海市北高新股份有限公司独立董事、雅本化学股份有限公司独立董事、苏州银行股份有限公司独立董事、上海柴油机股份有限公司独立董事，科博达技术股份有限公司独立董事。
杨力	历任上海交通大学凯原法学院讲师、副教授。现任上海交通大学凯原法学院教授、博士生导师，兼任中共上海市委聘请法律专家，中共上海市委政法委、上海市高级人民法院、上海市人民检察院、上海市人大常委会监察与司法委员会特邀咨询专家，上海市司法局、上海市徐汇区、虹口区、金山区、宝山区人民政府法律顾问，上海市场监管党委法律顾问，上海市北高新股份有限公司独立董事。
何万篷	历任上海福卡经济预测研究所副所长、专业首席研究员，《经济展望》杂志副主编、党总支书记。现任上海前滩新兴产业研究院院长、首席研究员，兼任上海市北高新股份有限公司独立董事，上海机场股份有限公司独立董事。
张颂燕	历任上海富程塑料制品有限公司质量主管、上海易运物流有限公司行政主管、上海四通纳米技术港有限公司会计、上海市北高新（集团）有限公司会计、财务助理，上海市北高新股份有限公司财务副经理，上海市北高新（集团）有限公司财务总监。现任上海市北高新（集团）有限公司财务中心主任。
成佳	历任上海苏河湾投资控股有限公司研究室主任、综合管理部经理、行政办公室主任，上海市北高新股份有限公司行政总监。现任上海市北高新（集团）有限公司董事会秘书。
许向东	历任上海申达集团上棉二厂技术员、车间主任、分厂厂长；上海申达股份有限公司外贸事业部主管；上海申达集团有限公司人力资源部主管；上海世纪出版集团译文出版社组织人事部主任；上海市北高新（集团）有限公司人力资源部经理等，现任上海市北高新股份有限公司人力资源部总监，上海市北高新股份有限公司职工监事。
胡申	历任上海莱恩达投资有限公司投资部总监助理，上海市北高新（集团）有限公司研究室研究员、大客户经理、资产管理部副经理、投资服务中心主任助理，上海电气工业园区管理有限公司副总经理，上海创越投资有限公司副总经理，上海市北高新股份有限公司董事会秘书。现任上海市北高新股份有限公司副总经理、董事会秘书。
马慧民	历任中国浦东干部学院教师、院务办公室副处级调研员，上海大数据联盟常务副秘书长、上海超级计算中心云计算和大数据部部长、上海市欧美同学会常务理事、科技部“物联网与智慧城市”重点专项核心专家等职。现任上海市北高新股份有限公司副总经理。
李炜勇	历任煤炭科学研究总院上海分院财务处副处长，上海新黄浦置业股份有限公司财务经理，上海精文投资有限公司财务融资部副总经理，上海市北高新（集团）有限公司财务部副经理、投资管理部副经理，上海市北高新股份有限公司审计室主任，上海闸北市北小额贷款股份有限公司总经理。现任上海市北高新股份有限公司财务总监。

其它情况说明

□适用 √不适用

(二) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

□适用 √不适用

二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

(一) 在股东单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
罗岚	上海市北高新（集团）有限公司	党委书记、董事长	2017. 12. 22	
周晓芳	上海市北高新（集团）有限公司	副总裁	2012. 10. 1	
张颂燕	上海市北高新（集团）有限公司	财务中心主任	2017. 1. 1	
成佳	上海市北高新（集团）有限公司	董事会秘书	2019. 1. 1	
在股东单位任职情况的说明		无		

(二) 在其他单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
罗岚	上海数据港股份有限公司	董事长	2017. 12. 30	
张羽祥	上海垠祥置业有限公司	董事、总经理	2016. 7. 14	
张羽祥	上海云中芯企业发展有限公司	法定代表人	2018. 5. 28	
张羽祥	上海中铁市北投资发展有限公司	董事	2007. 4. 10	
周晓芳	上海市北高新园区职业技能培训中心	法定代表人	2010. 5. 27	
周晓芳	上海创辉企业管理有限公司	执行董事	2015. 1. 28	
周晓芳	上海市北高新健康管理咨询服务有限公司	执行董事	2013. 1. 9	2021. 2. 4
严慧明	上海乾通投资发展有限公司	董事	2016. 6. 29	
严慧明	上海云中芯企业发展有限公司	董事	2018. 5. 28	
叶建芳	雅本化学股份有限公司	独立董事	2016. 2. 22	
叶建芳	苏州银行股份有限公司	独立董事	2017. 9. 26	

叶建芳	上海柴油机股份有限公司	独立董事	2018.12.11	
叶建芳	科博达技术股份有限公司	独立董事	2017.6.27	
何万篷	上海机场股份有限公司	独立董事	2016.6.29	
张颂燕	上海数据港股份有限公司	监事会主席	2017.5.19	
张颂燕	上海市北高新集团（南通）酒店管理有限公司	监事	2017.7.11	
张颂燕	上海闸北市北高新小额贷款股份有限公司	董事	2018.12.28	
张颂燕	上海市北高新集团（南通）有限公司	监事	2010.8.12	
张颂燕	上海市北工业新区科技发展有限公司	监事	2018.9.4	
张颂燕	上海闸北创业投资有限公司	监事	2018.9.3	
许向东	上海人才市场报社有限公司	董事	2018.12.1	
胡申	上海市北科技创业投资有限公司	董事	2019.10.22	
胡申	上海闸北绿地企业发展有限公司	董事	2018.8.13	
马慧民	上海通赋云计算科技有限公司	董事长	2019.5.8	
李炜勇	南通新城创置房地产有限公司	监事	2014.1.26	
李炜勇	上海人才市场报社有限公司	监事	2017.10.27	
在其他单位任职情况的说明	无			

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

√适用 □不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	董事、监事的报酬由董事会提出方案后提交股东大会决定，高级管理人员的报酬由董事会决定。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	公司董事、监事的报酬根据公司股东大会决议确定；高级管理人员根据公司有关制度按岗位和绩效发放报酬。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	董事长罗岚、董事周晓芳、监事会主席张颂燕、监事成佳在报告期内在公司控股股东市北集团或其任职单位领取报酬；董事总经理张羽祥、董事严慧明、职工监事许向东、副总经理董事会秘书胡申、副总经理马慧民、财务总监李炜勇按照其在公司所任管理职位领取报酬。报告期内公司取薪的董事、监事和高级管理人员应付报酬共计为人民币 380.45 万元（税前）。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	报告期末全体董事、监事和高级管理人员在公司实际获得报酬合计人民币 380.45 万元（税前），其中独立董事实际获得报酬合计人民币 45 万元（税前）。

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

□适用 √不适用

五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明

□适用 √不适用

六、母公司和主要子公司的员工情况**(一) 员工情况**

母公司在职员工的数量	104
主要子公司在职员工的数量	93
在职员工的数量合计	197
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	
销售人员	49
技术人员	63
财务人员	24
行政人员	61
合计	197
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
本科及以上学历	143
大专及以下	54
合计	197

(二) 薪酬政策

√适用 □不适用

薪酬政策的原则：

- 1、公平、公正、透明的原则，使薪酬管理制度科学化、规范化、合理化。
- 2、按劳分配与“责、权、利”相结合的原则，使薪酬与岗位价值高低，履行责任义务相符。
- 3、激励与约束并重的原则，使薪酬的发放与考核、奖惩挂钩，与激励机制挂钩。
- 4、长远发展的原则，使薪酬水平与公司持续健康发展的目标相符。

薪资的构成：

- 1、收入由基本薪资、年度绩效奖、年度福利三部分组成。
- 2、基本薪资根据经营规模、岗位职责、从业资历等因素综合确定，按月平均税前发放；年度福利由节日、高温、劳防等津贴统一按季节发放；年度绩效奖以年度经营目标为考核基础，根据完成年度工作目标情况进行考核评分，并核定其个人奖金。
- 3、按照国家和公司规定，享受和缴纳各项社会保险及公积金，并由公司代扣代缴。

(三) 培训计划

√适用 □不适用

培训宗旨：

以公司战略与员工需求为主线；以素质提升，能力培养为核心；以针对性、实用性为重点；坚持理论与岗位培训相结合，学习与总结相结合；实现由点、线培训到全面系统性培训转变；实现员工自觉培训、自我培训，建立起全面学习型组织的目标。

通过培训有效整合公司内外资源，提升员工的工作绩效从而增强公司的盈利能力，并协助员工制定具有针对性的职业生涯规划从而促进员工与企业双赢发展，塑造企业数智文化、增强企业向心聚力、打造企业产业升级！

2021 年主要培训项目：

1、管理人员培训：集中于市场行情分析、企业战略落实、企业文化推广及核心业务推进等方面培训，熟悉上市公司各项规章制度和运作规则，加强董、监事会建设、加强公司法人治理，充实必备的上市股份公司管理岗位知识，从而提高公司管理人员的综合素质和业务能力。

2、青年干部培训：帮助青年干部解决走上管理岗位后遇到的关键问题，掌握核心管理能力，主要落实于业务提升、团队管理、员工激励、职业发展及时间管理等方面培训，完成从个人贡献者到团队管理者的顺利转变。

3、专业技术人员培训：以职（执）业资格准入为主要培训目标，结合通用性技能为培训内容，以特定岗位、特定部门为培训对象的专项培训方案，并与员工职业生涯发展相结合，旨在提高员工的知识，技能。

4、新员工培训：了解公司企业文化及各项规章制度、以岗位为基础的业务流程培训、职业技能培训及自我管理为主的培训。

(四) 劳务外包情况

☐适用 ☒不适用

七、其他

☐适用 ☒不适用

第九节 公司治理

一、公司治理相关情况说明

√适用 □不适用

报告期内，公司严格按照《公司法》、《中华人民共和国证券法》以及《上海证券交易所股票上市规则》和《公司章程》等有关法律法规之规定，不断完善公司法人治理结构，依法规范运作，建立健全内部管理和控制制度，深入加强信息披露工作，积极开展投资者关系管理，逐步形成了较为完善的法人治理结构和运作机制。具体如下：

1、关于股东及股东大会运行情况

公司高度重视股东在公司发展中的地位和作用，严格按照《公司法》《公司章程》以及《公司股东大会议事规则》的规定召集、召开股东大会，公司严格遵守股东大会议事和表决程序，律师现场出席并见证股东大会，充分保障了公司股东尤其是中小股东的利益。

2、关于控股股东与上市公司的关系

公司拥有独立的业务和自主经营能力，公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面保持独立。公司董事会、监事会及内部机构均独立运作。公司控股股东一直严格按照法律法规和《公司章程》的相关规定善意行使股东权利，促进上市公司规范运作，不存在直接或间接干预上市公司的决策和经营活动的情形，报告期内未发现控股股东及其关联方违规占用公司资金和资产的情况，公司不存在违规对外担保的情况。

3、关于董事及董事会运行情况

公司按照《公司法》《公司章程》以及《公司董事会议事规则》的规定规范运作董事会。公司董事认真履行股东大会所赋予的职责和权力，有效发挥董事会职能。各位董事充分了解董事的权利和义务，在履职过程中忠实诚信、勤勉尽职，认真审阅各项议案，保障公司重大事项决策的科学性和合理性，积极维护公司股东的利益。董事会下设的审计、提名、薪酬与考核和战略四个专门委员会报告期内运行正常，全体委员勤勉尽责为董事会决策提供了科学依据。

4、关于监事及监事会运行情况

公司按照《公司法》《公司章程》以及《公司监事会议事规则》的规定推进监事会规范运作。公司监事勤勉尽职，督促公司董事和高级管理人员勤勉地履行职责，对公司财务状况、关联交易情况、募集资金使用、内部控制等重大事项进行有效监督，对董事会提出合理化建议和意见，维护了公司及股东的合法权益。

报告期内，公司治理与《公司法》、中国证监会相关规定的要求不存在重大差异。

公司治理与中国证监会相关规定的要求是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因

□适用 √不适用

二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2019 年年度股东大会	2020 年 5 月 7 日	在上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 披露编号为临 2020-023 《市北高新 2019 年年度股东大会决议公告》	2020 年 5 月 8 日
2020 年第一次临时股东大会	2020 年 7 月 9 日	在上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 披露编号为临 2020-031 《市北高新 2020 年第一次临时股东大会决议公告》	2020 年 7 月 10 日
2020 年第二次临时股东大会	2020 年 10 月 15 日	在上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 披露编号为临 2020-053 《市北高新 2020 年第二次临时股东大会决议公告》	2020 年 10 月 16 日
2020 年第三次临时股东大会	2020 年 12 月 28 日	在上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 披露编号为临 2020-062 《市北高新 2020 年第三次临时股东大会决议公告》	2020 年 12 月 29 日

股东大会情况说明

√适用 □不适用

1、2019 年年度股东大会

公司 2019 年年度股东大会，于 2020 年 5 月 7 日在上海召开。出席本次股东大会记名投票的股东及股东代理人共 41 名，代表股份 883,026,989 股，占公司有表决权股份总数的 47.13739%，其中 A 股股份 847,932,552 股、B 股股份 35,094,437 股，分别占公司有表决权股份总数的 45.26399%、1.87340%。

本次会议的召开和程序符合《公司法》和《公司章程》等有关规定。会议由董事、总经理张羽祥先生主持，公司董事、监事及高级管理人员列席了会议，国浩律师（上海）事务所律师出席本次大会进行见证并出具了《法律意见书》。本次会议的召集、召开和表决程序符合《公司法》、《上市公司股东大会规则》和《公司章程》等有关规定。

2、2020 年第一次临时股东大会

公司 2020 年第一次临时股东大会，于 2020 年 7 月 9 日在上海召开。出席本次股东大会记名投票的股东及股东代理人共 34 名，代表股份 882,882,224 股，占公司有表决权股份总数的 47.1297%，其中 A 股股份 847,778,442 股、B 股股份 35,103,782 股，分别占公司有表决权股份总数的 45.2558%、1.8739%。

本次会议的召开和程序符合《公司法》和《公司章程》等有关规定。会议由公司董事严慧明先生主持，公司董事、监事及高级管理人员列席了会议，国浩律师（上海）事务所律师出席本次大会进行见证并出具了《法律意见书》。本次会议的召集、召开和表决程序符合《公司法》、《上市公司股东大会规则》和《公司章程》等有关规定。

3、2020 年第二次临时股东大会

公司 2020 年第二次临时股东大会，于 2020 年 10 月 15 日在上海召开。出席本次股东大会记名投票的股东及股东代理人共 58 名，代表股份 883,291,516 股，占公司有表决权股份总数的 47.1515%，其中 A 股股份 847,897,702 股、B 股股份 35,393,814 股，分别占公司有表决权股份总数的 45.2621%、1.8894%。

本次会议的召开和程序符合《公司法》和《公司章程》等有关规定。会议由公司董事周晓芳女士主持，公司董事、监事及高级管理人员列席了会议，国浩律师（上海）事务所律师出席本次大会进行见证并出具了《法律意见书》。本次会议的召集、召开和表决程序符合《公司法》、《上市公司股东大会规则》和《公司章程》等有关规定。

4、2020 年第三次临时股东大会

公司 2020 年第三次临时股东大会，于 2020 年 12 月 28 日在上海召开。出席本次股东大会记名投票的股东及股东代理人共 32 名，代表股份 880,168,188 股，占公司有表决权股份总数的 46.9848%，其中 A 股股份 844,688,512 股、B 股股份 35,479,676 股，分别占公司有表决权股份总数的 45.0908%、1.8940%。

本次会议的召开和程序符合《公司法》和《公司章程》等有关规定。会议由公司董事、总经理张羽祥先生主持，公司董事、监事及高级管理人员列席了会议，国浩律师（上海）事务所律师出席本次大会进行见证并出具了《法律意见书》。本次会议的召集、召开和表决程序符合《公司法》、《上市公司股东大会规则》和《公司章程》等有关规定。

三、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
罗岚	否	15	15	14	0	0	否	0
张羽祥	否	15	15	14	0	0	否	2
周晓芳	否	15	15	14	0	0	否	2
严慧明	否	15	15	14	0	0	否	4
叶建芳	是	15	15	14	0	0	否	3
杨力	是	15	15	14	0	0	否	3
何万篷	是	15	15	14	0	0	否	2

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

□适用 √不适用

年内召开董事会会议次数	15
其中：现场会议次数	1
通讯方式召开会议次数	14
现场结合通讯方式召开会议次数	0

(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

□适用 √不适用

(三) 其他

□适用 √不适用

四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议，存在异议事项的，应当披露具体情况

□适用 √不适用

五、监事会发现公司存在风险的说明

□适用 √不适用

六、公司就其与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面存在的不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况说明

□适用 √不适用

存在同业竞争的，公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划

□适用 √不适用

七、报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

√适用 □不适用

公司建立了高级管理人员的选择、考评机制，高级管理人员的聘任严格按照有关法律法规、《公司章程》和董事会专门委员会实施细则的规定进行，同时通过制订《高级管理人员薪酬与考核管理制度》，建立、健全薪酬考核及激励约束制度，使公司高级管理人员的聘任、考评和激励标准化、程序化、制度化。公司根据年度工作目标和经营计划的完成情况及岗位职责完成情况，对公司高级管理人员进行考核并发放年度绩效薪酬。报告期内，公司未实施股权激励。

八、是否披露内部控制自我评价报告

☒适用 ☐不适用

详见公司于 2021 年 3 月 31 日在上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 上披露的《2020 年度内部控制评价报告》。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

☐适用 ☒不适用

九、内部控制审计报告的相关情况说明

☒适用 ☐不适用

公司聘请了大华会计师事务所(特殊普通合伙)对公司 2020 年度财务报告内部控制实施情况进行审计，并出具了标准无保留意见的《内部控制审计报告》，详见公司于 2021 年 3 月 31 日在上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 上披露的《内部控制审计报告》。

是否披露内部控制审计报告：是

内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见

十、其他

☐适用 ☒不适用

第十节 公司债券相关情况

√适用 □不适用

一、公司债券基本情况

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易场所
上海市北高新股份有限公司2015年公司债券	15 市北债	136104	2015年12月21日	2020年12月21日	0	4.33	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。	上海证券交易所
上海市北高新股份有限公司2018年公开发行公司债券（第一期）	18 高新01	155040	2018年11月22日	2023年11月22日	9	4.33	按年付息，利息每年支付一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。	上海证券交易所

公司债券付息兑付情况

√适用 □不适用

1、公司于2020年12月21日支付“15 市北债”利息及该期债券本金共计人民币871,626,832.16元。本次付息及债券本金兑付对象为截止2020年12月20日上海证券交易所收市后，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记在册的全体“15 市北债”持有人。

2、公司于2020年11月23日支付“18 高新01”利息及手续费共计人民币38,971,948.50元。本次付息对象为截止2020年11月21日上海证券交易所收市后，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记在册的全体“18 高新01”持有人。

公司债券其他情况的说明

□适用 √不适用

二、公司债券受托管理联系人、联系方式及资信评级机构联系方式

债券受托管理人	名称	湘财证券股份有限公司
	办公地址	上海市浦东新区陆家嘴环路958号华能联合大厦20层
	联系人	吴沁馨
	联系电话	021-50293681
债券受托管理人	名称	中银国际证券股份有限公司
	办公地址	上海市浦东新区银城中路200号中银大厦39层
	联系人	姚旻艳
	联系电话	021-20328567
资信评级机构	名称	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
	办公地址	上海市杨浦区控江路1555号A座1034K-22

其他说明：

□适用 √不适用

三、公司债券募集资金使用情况

√适用 □不适用

1、2015年公司面向合格投资者公开发行公司债券“15 市北债”，募集资金金额人民币9亿元。截至2016年4月，公司已将上述募集资金扣除发行费用后用于补充流动资金。“15 市北债”于2020年12月21日完成本金兑付。

2、2018 年公司面向合格投资者公开发行公司债券“18 高新 01”，募集资金金额人民币 9 亿元。截至 2020 年 12 月 31 日，公司已将上述募集资金扣除发行费用后的 896,595,094.09 元用于偿还公司债务，余额为 20,046.68 元。

四、公司债券评级情况

√适用 □不适用

根据中国证券监督管理委员会《公司债券发行试点办法》（公司债券适用）、《上市公司证券发行管理办法》和《上海证券交易所公司债券上市规则》的有关规定，公司委托上海新世纪资信评估投资服务有限公司（以下简称“新世纪评级”）对本公司发行的“15 市北债”、“18 高新 01”信用状况进行了跟踪信用评级。新世纪评级在对本公司经营状况进行综合分析评估的基础上，于 2020 年 6 月 11 日出具了《上海市北高新股份有限公司及其发行的 15 市北债与 18 高新 01 跟踪评级报告》。维持本公司主体信用等级为 AA+级，评级展望为稳定，维持“15 市北债”的债券评级结果为 AA+级，维持“18 高新 01”债券评级结果为 AAA 级。

五、报告期内公司债券增信机制、偿债计划及其他相关情况

√适用 □不适用

报告期内公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施未发生变更，与募集说明书的相关承诺一致。

六、公司债券持有人会议召开情况

□适用 √不适用

七、公司债券受托管理人履职情况

√适用 □不适用

报告期内，湘财证券股份有限公司和中银国际证券股份有限公司分别作为上海市北高新股份有限公司 2015 年公司债券的受托管理人和上海市北高新股份有限公司 2018 年公开发行公司债券（第一期）的受托管理人，根据相关法律法规、部门规章的规定、本期债券受托管理协议的约定以及债券持有人会议的授权行使权利和履行义务，持续关注发行人的资信情况以及对募集说明书约定的应履行义务的执行情况，持续关注公司经营情况、财务状况以及资信情况，积极履行受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。在本报告期内，市北高新未出现影响债券持有人重大权益的事项，未召开债券持有人会议。

八、截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

主要指标	2020 年	2019 年	本期比上年 同期增减 (%)	变动原因
息税折旧摊销前利润	749,039,493.61	800,020,102.94	-6.37	
流动比率	1.70	2.42	-29.80	
速动比率	0.19	0.69	-71.77	本期存货增加所致
资产负债率 (%)	56.16	58.55	-4.09	
EBITDA 全部债务比	0.07	0.08	-12.75	
利息保障倍数	1.33	1.66	-19.72	
现金利息保障倍数	-2.68	0.49	-646.10	本期支付 22-02 地块土地出让金所致
EBITDA 利息保障倍数	1.81	2.11	-14.38	
贷款偿还率 (%)	100.00	100.00	-	

利息偿付率（%）	100.00	100.00	-
----------	--------	--------	---

九、公司其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

☐适用 ☒不适用

十、公司报告期内的银行授信情况

☒适用 ☐不适用

公司经营情况良好，财务状况稳定，拥有较高市场声誉和广泛的融资渠道。在直接融资方面，公司作为上海证券交易所上市公司，可利用上市平台筹措资金。同时，公司与多家国内大型金融机构建立了长期的合作关系，具有一定的间接融资能力。报告期内，公司所发生的银行短期借款、长期借款均到期偿还，到期贷款偿还率和利息偿付率均为 100%。如果由于意外情况公司不能及时从预期的还款来源获得足够资金，公司还可凭借自身良好的资信状况以及与金融机构稳定的合作关系，通过间接融资筹措本期债券还本付息所需资金。

十一、公司报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

☒适用 ☐不适用

截至报告期末，公司严格履行公司债券募集说明书相关内容，合规使用募集资金，未有损害债券投资者利益的情况发生。

十二、公司发生的重大事项及对公司经营情况和偿债能力的影响

☐适用 ☒不适用

第十一节 财务报告

审计报告

√适用 □不适用

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：成志城

中国注册会计师：李璟

中国·天津

二〇二一年三月二十九日

财务报表

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

项目	附注	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	七、（一）	771,836,028.65	2,140,878,214.65
结算备付金			
拆出资金			
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、（四）	41,000,000.00	
应收账款	七、（五）	83,146,577.78	414,870,708.71
应收款项融资			
预付款项	七、（七）	2,619,373.92	2,322,603.77
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	七、（八）	144,770,624.20	450,019,917.81
其中：应收利息		675,669.53	
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	七、（九）	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、（十三）	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：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	七、（十七）	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、（十九）	461,375,596.24	301,324,864.05
投资性房地产	七、（二十）	5,558,124,308.07	4,922,459,947.94
固定资产	七、（二十一）	14,287,727.96	19,474,940.66
在建工程	七、（二十二）		328,182.94
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	七、（二十六）	202,015.30	160,801.87
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	七、（二十九）	30,342,668.51	37,310,953.38

递延所得税资产	七、(三十)	51,790,082.95	21,230,697.19
其他非流动资产	七、(三十一)		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
流动负债：			
短期借款	七、(三十二)	1,949,500,000.00	1,206,000,000.00
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	七、(三十六)	935,123,945.09	861,200,172.25
预收款项	七、(三十七)	53,244,340.31	59,786,851.06
合同负债			
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	七、(三十九)	7,392,213.00	7,952,380.72
应交税费	七、(四十)	109,029,971.36	125,842,536.22
其他应付款	七、(四十一)	1,103,826,866.74	979,247,359.83
其中：应付利息		38,170,281.27	37,238,069.00
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	七、(四十三)	2,391,200,000.00	1,342,578,350.44
其他流动负债	七、(四十四)	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：			
保险合同准备金			
长期借款	七、(四十五)	1,789,350,211.89	3,722,769,368.71
应付债券	七、(四十六)	2,296,272,622.23	2,294,916,187.00
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	七、(五十一)	4,162,075.81	6,486,075.85
递延所得税负债	七、(三十)	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
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	七、(五十三)	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、(五十五)	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、(五十九)	85,558,872.33	63,197,947.48
一般风险准备			
未分配利润	七、(六十)	1,387,003,440.10	1,256,017,503.23
归属于母公司所有者权益 (或股东权益) 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
所有者权益 (或股东权益) 合计		8,378,228,227.31	7,549,554,792.65
负债和所有者权益 (或 股东权益) 总计		19,109,142,594.55	18,212,931,353.11

法定代表人：罗岚

主管会计工作负责人：李炜勇

会计机构负责人：吴亦希

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

项目	附注	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
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	十七、(一)	809,844.21	901,415.46
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	十七、(二)	4,207,751,656.91	4,002,206,586.25
其中：应收利息		178,747,649.07	
应收股利		1,047,671,443.87	847,671,443.87
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	十七、(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			
使用权资产			
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
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
其中：应付利息		33,815,191.04	35,249,411.64
应付股利			
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			
租赁负债			
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
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		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
所有者权益（或股东权益）合计		5,569,437,492.09	5,329,628,655.81
负债和所有者权益（或股东权益）总计		14,026,975,518.53	13,729,195,772.38

法定代表人：罗岚

主管会计工作负责人：李炜勇

会计机构负责人：吴亦希

合并利润表

2020 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入		1,202,345,645.00	1,090,382,410.24
其中：营业收入	七、（六十一）	1,202,345,645.00	1,090,382,410.24
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		1,036,494,082.38	896,436,795.82
其中：营业成本	七、（六十一）	573,588,314.35	533,236,789.57
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	七、（六十二）	115,141,685.79	67,751,954.27
销售费用	七、（六十三）	429,433.17	3,339,542.94
管理费用	七、（六十四）	58,356,500.70	69,932,476.49
研发费用			
财务费用	七、（六十六）	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、（六十七）	21,632,049.07	17,540,174.90
投资收益（损失以“—”号填列）	七、（六十八）	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			
汇兑收益（损失以“—”号填列）			

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、（七十）	29,540,591.09	25,687,445.02
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七、（七十一）	-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、（七十三）	86,370.10	-72,131.42
三、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、（七十四）	6,375,203.62	2,329,424.50
减：营业外支出	七、（七十五）	1,931,913.27	1,306,652.92
四、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、（七十六）	56,078,165.97	110,438,769.02
五、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			
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		175,826,519.37	210,993,840.29
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		6,086,108.83	56,992,851.08
六、其他综合收益的税后净额			
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1.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			
2.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			
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		181,912,628.20	267,986,691.37
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		175,826,519.37	210,993,840.29
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		6,086,108.83	56,992,851.08
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.09	0.11
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.09	0.11

定代表人：罗岚

主管会计工作负责人：李炜勇

会计机构负责人：吴亦希

母公司利润表

2020 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	十七、(四)	237,310,222.08	166,648,378.07
减：营业成本	十七、(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）	十七、(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			
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

填列)			
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(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			

法定代表人：罗岚

主管会计工作负责人：李炜勇

会计机构负责人：吴亦希

合并现金流量表
2020 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020年度	2019年度
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
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			

拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
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、(七十八)	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
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工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、(七十八)	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、(七十九)	-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收回的现金净额		133,031.00	70,938.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	七、(七十八)	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
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	七、(七十八)	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、(七十八)		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、(七十八)	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、(七十九)	-1,367,576,526.72	389,575,904.98
加：期初现金及现金等价物余额	七、(七十九)	2,139,409,178.04	1,749,833,273.06
六、期末现金及现金等价物余额	七、(七十九)	771,832,651.32	2,139,409,178.04

法定代表人：罗岚

主管会计工作负责人：李炜勇

会计机构负责人：吴亦希

母公司现金流量表

2020 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020年度	2019年度
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
收到的税费返还			
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	十七、(六)	961,269,301.16	-995,666,603.58
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		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收回的现金净额			298.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			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
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			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：			
吸收投资收到的现金			
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	十七、(六)	-13,114,912.97	-465,828,567.07
加：期初现金及现金等价物余额	十七、(六)	267,778,722.24	733,607,289.31
六、期末现金及现金等价物余额	十七、(六)	254,663,809.27	267,778,722.24

法定代表人：罗岚

主管会计工作负责人：李炜勇

会计机构负责人：吴亦希

合并所有者权益变动表

2020 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2020 年度													
	归属于母公司所有者权益													少数股东权益
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计	
一、上年年末余额	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
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
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					38,679,245.43				22,360,924.85		130,985,936.87		192,026,107.15	636,647,327.51
（一）综合收益总额											175,826,519.37		175,826,519.37	6,086,108.83
（二）所有者投入和减少资本														742,340,000.00
1．所有者投入的普通股														875,320,000.00
2．其他权益工具持有者投入资本														
3．股份支付计入所有者权益的金额														
4．其他														-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
1．提取盈余公积									22,360,924.85		-22,360,924.85			
2．提取一般风险准备														
3．对所有者（或股东）的分配											-22,479,657.65		-22,479,657.65	-111,778,781.32
4．其他														
（四）所有者权益内部结转														
1．资本公积转增资本（或股本）														
2．盈余公积转增资本（或股本）														
3．盈余公积弥补亏损														
4．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、本期期末余额	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

项目	2019 年度														
	归属于母公司所有者权益													少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
		优先股	永续债	其他											
一、上年年末余额	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、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）									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）所有者投入和减少资本															
1. 所有者投入的普通股															
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他															
（三）利润分配									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. 提取一般风险准备															
3. 对所有者（或股东）的分配											-46,832,620.10		-46,832,620.10	-7,794,045.64	-54,626,665.74
4. 其他															
（四）所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本（或股本）															
2. 盈余公积转增资本（或股本）															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 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、本期期末余额	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

法定代表人：罗岚

主管会计工作负责人：李炜勇

会计机构负责人：吴亦希

母公司所有者权益变动表

2020 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2020 年度										
	实收资本 (或股本)	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	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	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、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					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）所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配									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. 对所有者（或股东）的分配										-22,479,657.65	-22,479,657.65
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 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、本期期末余额	1,873,304,804.00				3,132,902,639.64				77,616,844.25	485,613,204.20	5,569,437,492.09

2020 年年度报告

项目	2019 年度										
	实收资本 (或股本)	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	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	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、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）									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）所有者投入和减少资本											
1．所有者投入的普通股											
2．其他权益工具持有者投入资本											
3．股份支付计入所有者权益的金额											
4．其他											
（三）利润分配									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．对所有者（或股东）的分配										-46,832,620.10	-46,832,620.10
3．其他											
（四）所有者权益内部结转											
1．资本公积转增资本（或股本）											
2．盈余公积转增资本（或股本）											
3．盈余公积弥补亏损											
4．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、本期期末余额	1,873,304,804.00				3,094,223,394.21				55,255,919.40	306,844,538.20	5,329,628,655.81

法定代表人：罗岚

主管会计工作负责人：李炜勇

会计机构负责人：吴亦希

一、公司基本情况

公司概况

√适用 □不适用

(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：187,330.4804 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

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于2021年3月29日决议批准报出。

（五）合并财务报表范围

√适用 □不适用

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

√适用 □不适用

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

具体会计政策和会计估计提示：

☐适用 ☒不适用

(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

☒适用 ☐不适用

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

☒适用 ☐不适用

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

√适用 □不适用

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；□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) 合营安排分类及共同经营会计处理方法

√适用 □不适用

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（二十一）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

√适用 □不适用

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

√适用 □不适用

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、（三十九）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: ☐该金融工具在资产负债表日只具有较低的信用风险; 或☐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; ☐已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化; ☐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

应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

√适用 □不适用

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

应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

√适用 □不适用

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

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

(十二) 应收款项融资

□适用 √不适用

(十三) 其他应收款**其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法**

√适用 □不适用

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

(十四) 存货

√适用 □不适用

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。

(十五) 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。

(十六) 合同资产

1. 合同资产的确认方法及标准

☐适用 ☒不适用

2. 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

☐适用 ☒不适用

(十七) 持有待售资产

☐适用 ☒不适用

(十八) 债权投资**1. 债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法**

□适用 √不适用

(十九) 其他债权投资**1. 其他债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法**

□适用 √不适用

(二十) 长期应收款**1. 长期应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法**

□适用 √不适用

(二十一) 长期股权投资

√适用 □不适用

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。

（二十二）投资性房地产

投资性房地产计量模式

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。

(二十三) 固定资产

1. 确认条件

√适用 □不适用

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；□ 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. 折旧方法

√适用 □不适用

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。

4. 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

√适用 □不适用

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。

5. 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。

(二十四) 在建工程

√适用 □不适用

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。

(二十五) 借款费用

√适用 □不适用

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。

(二十六)生物资产

☐适用 ☒不适用

(二十七)油气资产

☐适用 ☒不适用

(二十八)使用权资产

☐适用 ☒不适用

(二十九)无形资产

计价方法、使用寿命、减值测试

☒适用 ☐不适用

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无形资产，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；□ 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；□ 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。

内部研究开发支出会计政策

☐适用 ☒不适用

(三十)长期资产减值

☐适用 ☒不适用

(三十一)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。

(三十二)长期待摊费用

☒适用 ☐不适用

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。

(三十三) 合同负债**1. 合同负债的确认方法**

□适用 √不适用

(三十四) 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：

1. 短期薪酬的会计处理方法

√适用 □不适用

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。

2. 离职后福利的会计处理方法

√适用 □不适用

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。

3. 辞退福利的会计处理方法

√适用 □不适用

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）。

4. 其他长期职工福利的会计处理方法

√适用 □不适用

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。

(三十五) 租赁负债

□适用 √不适用

(三十六) 预计负债

√适用 □不适用

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。

(三十七) 股份支付

□适用 √不适用

(三十八) 优先股、永续债等其他金融工具

□适用 √不适用

(三十九) 收入

收入确认和计量所采用的会计政策

√适用 □不适用

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。

同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

☐适用 ☒不适用

(四十)合同成本

☒适用 ☐不适用

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。

(四十一)政府补助

☒适用 ☐不适用

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。

(四十二) 递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

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。

(四十三) 租赁

1. 经营租赁的会计处理方法

√适用 □不适用

(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方法

√适用 □不适用

(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。

3. 新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法

☐适用 ☒不适用

其他重要的会计政策和会计估计

☒适用 ☐不适用

(四十四)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。

(四十五)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。

(四十六) 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、重要会计政策和会计估计的变更

(一) 重要会计政策变更

√适用 □不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
财政部分别于 2019 年 4 月 30 日和 2019 年 9 月 19 日发布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2019〕6 号)和《关于修订印发合并财务报表格式(2019 版)的通知》(财会〔2019〕16 号)，对一般企业财务报表格式进行了修订。适用于 2019 年度及以后期间的财务报表。财政部于 2019 年 5 月 9 日发布了《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》(2019 修订)(财会〔2019〕8 号)。财政部于 2019 年 5 月 16 日发布了《企业会计准则第 12 号——债务重组》(2019 修订)(财会〔2019〕9 号)。	第九届董事会第十三次会议	详见说明
财政部于 2017 年 7 月 5 日发布了《关于修订印发<企业会计准则第 14 号—收入>的通知》(财会〔2017〕22 号)，对《企业会计准则第 14 号—收入》(以下简称“新收入准则”)进行了修订，要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自 2018 年 1 月 1 日起施行；其他境内上市企业自 2020 年 1 月 1 日起施行。	第九届董事会第二十一次会议	详见说明

其他说明

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。

单位：元 币种：人民币

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：

单位：元 币种：人民币

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。

3、《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》(财会〔2020〕10 号)

财会〔2020〕10 号自 2020 年 6 月 19 日起施行，对满足规定条件的由新冠肺炎疫情直接引发的租金减让提供了简化的会计处理方法，对新冠肺炎相关租金减让的会计处理进行了规范。按照该规定采用简化方法的，对 2020 年 1 月 1 日至准则施行日之间发生的相关租金减让根据该规定进行调整。

财会〔2020〕10 号规定，对于由新冠肺炎疫情直接引发的、承租人与出租人就现有租赁合同达成的租金减免、延期支付等租金减让行为，在同时满足一定条件的情况下，可采用简化方法进行会计处理。选择采用简化方法的，不需要评估是否发生租赁变更，也不需要重新评估租赁分类。

(二) 重要会计估计变更

☐适用 ☒不适用

(三) 2020 年起首次执行新收入准则、新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关情况

☒适用 ☐不适用

合并资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 1 月 1 日	调整数
流动资产：			
货币资金	2,140,878,214.65	2,140,878,214.65	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	54,610,820.60	54,610,820.60	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	414,870,708.71	414,870,708.71	
应收款项融资			
预付款项	2,322,603.77	2,322,603.77	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			

其他应收款	450,019,917.81	450,019,917.81	
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	7,997,793,271.73	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	113,909,128.23	113,909,128.23	
流动资产合计	11,174,404,665.50	11,174,404,665.50	
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	1,731,236,299.58	1,731,236,299.58	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	301,324,864.05	301,324,864.05	
投资性房地产	4,922,459,947.94	4,922,459,947.94	
固定资产	19,474,940.66	19,474,940.66	
在建工程	328,182.94	328,182.94	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	160,801.87	160,801.87	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	37,310,953.38	37,310,953.38	
递延所得税资产	21,230,697.19	21,230,697.19	
其他非流动资产	5,000,000.00	5,000,000.00	
非流动资产合计	7,038,526,687.61	7,038,526,687.61	
资产总计	18,212,931,353.11	18,212,931,353.11	
流动负债：			
短期借款	1,206,000,000.00	1,206,000,000.00	
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	861,200,172.25	861,200,172.25	
预收款项	59,786,851.06	57,082,710.06	-2,704,141.00
合同负债		2,704,141.00	2,704,141.00
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	7,952,380.72	7,952,380.72	
应交税费	125,842,536.22	125,842,536.22	
其他应付款	979,247,359.83	979,247,359.83	

其中：应付利息	37,238,069.00	37,238,069.00	
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	1,342,578,350.44	1,342,578,350.44	
其他流动负债	34,336,042.50	34,336,042.50	
流动负债合计	4,616,943,693.02	4,616,943,693.02	
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	3,722,769,368.71	3,722,769,368.71	
应付债券	2,294,916,187.00	2,294,916,187.00	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	6,486,075.85	6,486,075.85	
递延所得税负债	22,261,235.88	22,261,235.88	
其他非流动负债			
非流动负债合计	6,046,432,867.44	6,046,432,867.44	
负债合计	10,663,376,560.46	10,663,376,560.46	
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	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	3,083,264,352.98	3,083,264,352.98	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	63,197,947.48	63,197,947.48	
一般风险准备			
未分配利润	1,256,017,503.23	1,256,017,503.23	
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	6,275,784,607.69	6,275,784,607.69	
少数股东权益	1,273,770,184.96	1,273,770,184.96	
所有者权益（或股东权益）合计	7,549,554,792.65	7,549,554,792.65	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	18,212,931,353.11	18,212,931,353.11	

各项目调整情况的说明：

☐适用 ☒不适用

母公司资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 1 月 1 日	调整数
----	------------------	----------------	-----

流动资产：			
货币资金	269,247,758.85	269,247,758.85	
交易性金融资产	54,610,820.60	54,610,820.60	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	901,415.46	901,415.46	
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	4,002,206,586.25	4,002,206,586.25	
其中：应收利息			
应收股利	847,671,443.87	847,671,443.87	
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	4,326,966,581.16	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	9,095,474,392.93	9,095,474,392.93	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	301,239,211.66	301,239,211.66	
投资性房地产	307,927.93	307,927.93	
固定资产	142,249.86	142,249.86	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	65,408.84	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	5,000,000.00	
非流动资产合计	9,402,229,191.22	9,402,229,191.22	
资产总计	13,729,195,772.38	13,729,195,772.38	
流动负债：			
短期借款	1,206,000,000.00	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			
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬	4,997,478.00	4,997,478.00	
应交税费	2,418,658.03	2,418,658.03	
其他应付款	1,189,937,826.37	1,189,937,826.37	

其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	1,254,578,350.44	1,254,578,350.44	
其他流动负债			
流动负债合计	3,657,932,312.84	3,657,932,312.84	
非流动负债：			
长期借款	2,427,800,000.00	2,427,800,000.00	
应付债券	2,294,916,187.00	2,294,916,187.00	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
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	18,918,616.73	18,918,616.73	
其他非流动负债			
非流动负债合计	4,741,634,803.73	4,741,634,803.73	
负债合计	8,399,567,116.57	8,399,567,116.57	
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	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	3,094,223,394.21	3,094,223,394.21	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	55,255,919.40	55,255,919.40	
未分配利润	306,844,538.20	306,844,538.20	
所有者权益（或股东权益）合计	5,329,628,655.81	5,329,628,655.81	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	13,729,195,772.38	13,729,195,772.38	

各项目调整情况的说明：

☐适用 ☒不适用

(四) 2020 年起首次执行新收入准则、新租赁准则追溯调整前期比较数据的说明

☐适用 ☒不适用

(五) 其他

☐适用 ☒不适用

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

主要税种及税率情况

√适用 □不适用

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%
消费税		
营业税		
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税计算缴纳	7%
企业所得税	按应纳税所得额计算缴纳	15%、25%
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%

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。

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

□适用 √不适用

2. 税收优惠

√适用 □不适用

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。

3. 其他

□适用 √不适用

七、合并财务报表项目注释

(一) 货币资金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明

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 3377.33 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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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	54,100,679.50	54,610,820.60
其中：		
权益工具投资	54,100,679.50	54,610,820.60
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：		
合计	54,100,679.50	54,610,820.60

其他说明：

□适用 √不适用

(三) 衍生金融资产

□适用 √不适用

(四) 应收票据

1. 应收票据分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	41,000,000.00	
商业承兑票据		
合计	41,000,000.00	

2. 期末公司已质押的应收票据

□适用 √不适用

3. 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

□适用 √不适用

4. 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

□适用 √不适用

5. 按坏账计提方法分类披露

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

□适用 √不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

□适用 √不适用

6. 坏账准备的情况

□适用 √不适用

7. 本期实际核销的应收票据情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

(五) 应收账款

1. 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内		
其中：1 年以内分项		
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	11,619,024.53	400,249.92
2 至 3 年	69,703.49	1,446,928.95
3 年以上	1,769,866.66	1,330,452.17
3 至 4 年		
4 至 5 年		
5 年以上		
合计	99,141,225.00	418,656,357.07

2. 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	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
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	46,735.73	0.05	46,735.73	100.00		46,735.73	0.01	46,735.73	100.00	-
其中：										
按组合计提坏账准备	99,094,489.27	99.95	15,947,911.49	16.09	83,146,577.78	418,609,621.34	99.99	3,738,912.63	0.89	414,870,708.71
其中：										
关联方组合	5,916,282.72	5.96			5,916,282.72	1,734,765.64	0.42	-	-	1,734,765.64
账龄组合	93,178,206.55	93.99	15,947,911.49		77,230,295.06	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	86,262,875.28	87.01	15,374,750.57		70,888,124.71	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	6,915,331.27	6.98	573,160.92		6,342,170.35	3,489,827.50	0.83	533,338.32	15.28	2,956,489.18
合计	99,141,225.00	/	15,994,647.22	/	83,146,577.78	418,656,357.07	/	3,785,648.36	/	414,870,708.71

(1) 按单项计提坏账准备:

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

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	

按单项计提坏账准备的说明:

□适用 √不适用

(2) 按组合计提坏账准备:

√适用 □不适用

组合计提项目: 账龄组合

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额				
	应收账款	比例(%)	坏账准备	计提比例 (%)	账面价值
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
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	
合计	93,178,206.55	100.00	15,947,911.49		77,230,295.06

按组合计提坏账的确认标准及说明:

□适用 √不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备, 请参照其他应收款披露:

□适用 √不适用

3. 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
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

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

□适用 √不适用

4. 本期实际核销的应收账款情况

□适用 √不适用

5. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

□适用 √不适用

7. 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

(六) 应收款项融资

□适用 √不适用

(七) 预付款项

1. 预付款项按账龄列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	2,617,373.92	99.92	2,320,603.77	99.91
1至2年				
2至3年			2,000.00	0.09
3年以上	2,000.00	0.08		
合 计	2,619,373.92	100.00	2,322,603.77	100.00

2. 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明

☐适用 ☒不适用

(八) 其他应收款

项目列示

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息	675,669.53	
应收股利		
其他应收款	144,094,954.67	450,019,917.81
合 计	144,770,624.20	450,019,917.81

其他说明：

☐适用 ☒不适用

1、 应收利息

(1) 应收利息分类

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

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) 重要逾期利息

☐适用 ☒不适用

(3) 坏账准备计提情况

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

2、 应收股利

☐适用 ☒不适用

(1) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

☐适用 ☒不适用

(2) 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

3、其他应收款

(1) 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内		
其中：1 年以内分项		
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
3 至 4 年		
4 至 5 年		
5 年以上		
合计	144,122,954.67	450,042,917.81

(2) 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
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
合计	144,122,954.67	450,042,917.81

(3) 按坏账准备计提方法分类披露

单位：元 币种：人民币

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

单位：元 币种：人民币

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：

单位：元 币种：人民币

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) 坏账准备计提情况

☐适用 ☒不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

☐适用 ☒不适用

(5) 坏账准备的情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备的其他应收款						
按组合计提坏账准备的其他应收款	23,000.00	5,000.00				28,000.00
合 计	23,000.00	5,000.00				28,000.00

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

(6) 本期实际核销的其他应收款情况

☐适用 ☒不适用

(7) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款 期末余额合计 数的比例(%)	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	
上海垠祥置业有限公司	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	
上海祥腾投资有限公司	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	

(8) 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

(9) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□适用 √不适用

(10) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

(九) 存货

1. 存货分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
原材料						
在产品						
库存商品						
周转材料						
消耗性生物资产						
合同履约成本						
开发成本	9,693,487,828.05		9,693,487,828.05	7,248,294,398.48		7,248,294,398.48
开发产品	256,624,456.05		256,624,456.05	749,498,873.25		749,498,873.25
合计	9,950,112,284.10		9,950,112,284.10	7,997,793,271.73		7,997,793,271.73

2. 开发成本明细情况

单位：元 币种：人民币

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	2020 年 12	2,106,420,921.00	1,973,747,348.60	2,418,253,729.97

	月	月 31 日			
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

单位：元 币种：人民币

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. 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

☐适用 ☒不适用

5. 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

☒适用 ☐不适用

借款费用资本化金额：

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
开发成本	379,804,065.26	352,712,724.40
开发产品		3,903,059.98
合 计	379,804,065.26	356,615,784.38

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)。

6. 合同履约成本本期摊销金额的说明

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

(十) 合同资产**1. 合同资产情况**

□适用 √不适用

2. 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

3. 本期合同资产计提减值准备情况

□适用 √不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

(十一) 持有待售资产

□适用 √不适用

(十二) 一年内到期的非流动资产

□适用 √不适用

期末重要的债权投资和其他债权投资：

□适用 √不适用

其他说明

无

(十三) 其他流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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
合计	191,281,136.88	113,909,128.23

其他说明

无

(十四) 债权投资**1. 债权投资情况**

□适用 √不适用

2. 期末重要的债权投资

☐适用 ☒不适用

3. 减值准备计提情况

☐适用 ☒不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

(十五)其他债权投资**1. 其他债权投资情况**

☐适用 ☒不适用

2. 期末重要的其他债权投资

☐适用 ☒不适用

3. 减值准备计提情况

☐适用 ☒不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

(十六)长期应收款**1. 长期应收款情况**

☐适用 ☒不适用

2. 坏账准备计提情况

☐适用 ☒不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

☐适用 ☒不适用

3. 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

☐适用 ☒不适用

4. 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

(十七) 长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初 余额	本期增减变动								期末 余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少 投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合 收益调整	其他权 益变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减 值准备	其他		
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						127,282,554.51	
上海松铭房地产开发有限公司	97,960,060.56			3,064,917.13						101,024,977.69	
上海睿涛房地产开发有限公司	146,892,774.42			5,918,989.42						152,811,763.84	
上海垠祥置业有限公司	184,208,134.17			5,775,261.62						189,983,395.79	
上海悦然创业投资管理有限公司	4,827,893.47			15,912.09						4,843,805.56	
小计	561,373,562.32			14,572,935.07						575,946,497.39	
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						109,156,389.50	
上海市北高新通信科技有限公司	206,281.39			-47,481.01						158,800.38	
南通新城创置房地产有限公司	268,186,219.71			-6,870,786.40						261,315,433.31	
上海人才市场报社有限公司	205,096,944.24			-2,873,615.04						202,223,329.20	
上海闸北绿地企业发展有限公司	229,402,440.32			17,459,124.85						246,861,565.17	
上海云中芯企业发展有限公司	357,896,856.23			-1,405,380.69						356,491,475.54	
上海通赋云计算科技有限公司	482,390.80			-482,390.80						0.00	
阳晞网络技术（上海）有限公司		2,000,000.00								2,000,000.00	
小计	1,169,862,737.26	2,000,000.00		6,344,255.84						1,178,206,993.10	
合计	1,731,236,299.58	2,000,000.00		20,917,190.91						1,754,153,490.49	

其他说明

无

(十八)其他权益工具投资

1. 其他权益工具投资情况

□适用 √不适用

2. 非交易性权益工具投资的情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

(十九)其他非流动金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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：权益工具投资	461,375,596.24	301,324,864.05
合计	461,375,596.24	301,324,864.05

其他说明：

□适用 √不适用

(二十)投资性房地产

投资性房地产计量模式

1. 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值		
1.期初余额	5,581,496,823.09	5,581,496,823.09
2.本期增加金额	820,957,926.03	820,957,926.03
(1) 外购		
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	813,838,728.55	813,838,728.55
(3) 企业合并增加		
(4) 预估成本变动	-94,930.44	-94,930.44
(5) 外立面装修工程	7,214,127.92	7,214,127.92
3.本期减少金额	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.期末余额	6,399,210,585.60	6,399,210,585.60
二、累计折旧和累计摊销		
1.期初余额	659,036,875.15	659,036,875.15
2.本期增加金额	182,382,461.96	182,382,461.96
(1) 计提或摊销	182,382,461.96	182,382,461.96
3.本期减少金额	333,059.58	333,059.58
(1) 处置		
(2) 其他转出	333,059.58	333,059.58
4.期末余额	841,086,277.53	841,086,277.53
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		
(2) 其他转出		
4.期末余额		
四、账面价值		
1.期末账面价值	5,558,124,308.07	5,558,124,308.07
2.期初账面价值	4,922,459,947.94	4,922,459,947.94

2. 未办妥产权证书的投资性房地产情况

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

(二十一) 固定资产

项目列示

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明：

☐适用 ☒不适用

固定资产

1. 固定资产情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	专用设备	通用设备	运输工具	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
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
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

2. 暂时闲置的固定资产情况

☐适用 ☒不适用

3. 通过融资租赁租入的固定资产情况

☐适用 ☒不适用

4. 通过经营租赁租出的固定资产

☐适用 ☒不适用

5. 未办妥产权证书的固定资产情况

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

固定资产清理

☐适用 ☒不适用

(二十二) 在建工程

项目列示

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明：

☐适用 ☒不适用

在建工程

1. 在建工程情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
江场三路238号1、3楼办公室装修	3,213,436.00	328,182.94			328,182.94		10.21					自筹
合计	3,213,436.00	328,182.94			328,182.94		/	/			/	/

3. 本期计提在建工程减值准备情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

工程物资

1. 工程物资情况

□适用 √不适用

(二十三) 生产性生物资产

1. 采用成本计量模式的生产性生物资产

□适用 √不适用

2. 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

(二十四) 油气资产

□适用 √不适用

(二十五) 使用权资产

□适用 √不适用

(二十六) 无形资产

1. 无形资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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
(2)内部研发					
(3)企业合并增加					
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
(2)调整					
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。

2. 未办妥产权证书的土地使用权情况

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

(二十七)开发支出

☐适用 ☒不适用

(二十八)商誉

1. 商誉账面原值

☐适用 ☒不适用

2. 商誉减值准备

☐适用 ☒不适用

3. 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

□适用 √不适用

4. 说明商誉减值测试过程、关键参数（例如预计未来现金流量现值时的预测期增长率、稳定期增长率、利润率、折现率、预测期等，如适用）及商誉减值损失的确认方法

□适用 √不适用

5. 商誉减值测试的影响

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

(二十九) 长期待摊费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	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

其他说明：

无

(三十) 递延所得税资产/ 递延所得税负债

1. 未经抵销的递延所得税资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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
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
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
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. 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

□适用 √不适用

4. 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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
合计	613,543,481.43	594,967,536.88

5. 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明：

□适用 √不适用

(三十一)其他非流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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
合同取得成本						
合同履约成本						
应收退货成本						
合同资产						
预付投资款				5,000,000.00		5,000,000.00
合计				5,000,000.00		5,000,000.00

其他说明：

无

(三十二)短期借款

1. 短期借款分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

短期借款分类的说明：

无

2. 已逾期未偿还的短期借款情况

□适用 √不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

(三十三)交易性金融负债

□适用 √不适用

(三十四)衍生金融负债

□适用 √不适用

(三十五)应付票据

1. 应付票据列示

□适用 √不适用

(三十六)应付账款

1. 应付账款列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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. 账龄超过1年的重要应付账款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	欠款时间和未偿还的原因	经济内容	未偿还或结转的原因
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			/

其他说明

□适用 √不适用

(三十七)预收款项

1. 预收账款列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收购房款		
预收租赁费	52,978,573.13	56,937,533.95
预收电费及其他款项	265,767.18	145,176.11

合计	53,244,340.31	57,082,710.06
----	---------------	---------------

2. 账龄超过 1 年的重要预收款项

☐适用 ☒不适用

其他说明

☒适用 ☐不适用

3. 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。

(三十八) 合同负债

1. 合同负债情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收购房款		2,704,141.00
合计		2,704,141.00

2. 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

(三十九) 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	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

2. 短期薪酬列示

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
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：医疗保险费	40,556.40	2,201,597.40	2,200,310.00	41,843.80
工伤保险费	1,092.96	9,983.14	11,076.10	
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、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬		265,608.80	265,608.80	
合计	7,881,940.92	43,882,731.19	44,372,459.11	7,392,213.00

3. 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	67,674.70	623,929.90	691,604.60	
2、失业保险费	2,765.10	19,498.20	22,263.30	
3、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	

其他说明：

□适用 √不适用

(四十) 应交税费

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
消费税		
营业税		
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

其他说明：

无

(四十一) 其他应付款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明：

☐适用 ☒不适用

1. 应付利息

(1) 分类列示

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

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
划分为金融负债的优先股\永续债利息		
合计	38,170,281.27	37,238,069.00

重要的已逾期未支付的利息情况：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

2. 应付股利

(1) 分类列示

☐适用 ☒不适用

3. 其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
上海闸北绿地企业发展有限公司	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		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	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	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	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	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	合营公司资金充足暂借本公司使用
合计	791,200,000.00	

其他说明：

√适用 □不适用

(3) 期末其他应付款大额明细如下：

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额
上海闸北绿地企业发展有限公司	162,000,000.00
上海市北高新（集团）有限公司	108,341,479.85
上海中铁市北投资发展有限公司	80,000,000.00
南通新城创置房地产有限公司	220,000,000.00
上海恒固房地产开发有限公司	114,800,000.00
上海松铭房地产开发有限公司	92,400,000.00
上海睿涛房地产开发有限公司	132,000,000.00
合 计	909,541,479.85

(四十二) 持有待售负债

□适用 √不适用

(四十三)1 年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

1、一年内到期的非流动负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	2,391,200,000.00	508,600,000.00
1 年内到期的应付债券		833,978,350.44
1 年内到期的长期应付款		
1 年内到期的租赁负债		
合计	2,391,200,000.00	1,342,578,350.44

其他说明：

2、金额前五名的一年内到期的非流动负债

单位：元 币种：人民币

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）有限公司 （中信银行委托贷款）	2018/10/16	2021/9/19	4.75	100,000,000.00
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

(四十四)其他流动负债

其他流动负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券		
应付退货款		
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

短期应付债券的增减变动：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

(四十五) 长期借款

1. 长期借款分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

长期借款分类的说明：

无

其他说明，包括利率区间：

√适用 □不适用

2. 金额前五名的长期借款

单位：元

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

(四十六) 应付债券

1. 应付债券

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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）

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	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	期末余额
18 市北高新 MTN001	100.00	2018/7/26	5 年	500,000,000.00	498,936,612.52		22,424,120.06	296,228.93		22,424,120.06	499,232,841.45
18 市北高新 MTN002	100.00	2018/8/23	5 年	900,000,000.00	898,044,991.96		41,360,952.17	533,196.95		41,360,952.17	898,578,188.91
18 高新 01	100.00	2018/11/22	5 年	900,000,000.00	897,934,582.52		38,970,000.00	527,009.35		38,970,000.00	898,461,591.87
合计	/	/	/	2,300,000,000.00	2,294,916,187.00		102,755,072.23	1,356,435.23		102,755,072.23	2,296,272,622.23

3. 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

□适用 √不适用

4. 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

□适用 √不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

□适用 √不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明：

□适用 √不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

(四十七)租赁负债

☐适用 ☒不适用

(四十八)长期应付款

项目列示

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

长期应付款

1. 按款项性质列示长期应付款

☐适用 ☒不适用

专项应付款

1. 按款项性质列示专项应付款

☐适用 ☒不适用

(四十九)长期应付职工薪酬

☐适用 ☒不适用

(五十)预计负债

☐适用 ☒不适用

(五十一)递延收益

1. 递延收益情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

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：

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

负债项目	期初余额	本期新增 补助金额	本期计入营业 外收入金额	本期计入其他收益 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

其他说明：

√适用 □不适用

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新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。

(五十二)其他非流动负债

□适用 √不适用

(五十三)股本

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,873,304,804.00						1,873,304,804.00

其他说明：

单位：元 币种：人民币

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

(五十四)其他权益工具**1. 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况**

□适用 √不适用

2. 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

□适用 √不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

(五十五)资本公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

无

(五十六) 库存股

☐ 适用 ☒ 不适用

(五十七) 其他综合收益

☐ 适用 ☒ 不适用

(五十八) 专项储备

☐ 适用 ☒ 不适用

(五十九) 盈余公积

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	63,197,947.48	22,360,924.85		85,558,872.33
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	63,197,947.48	22,360,924.85		85,558,872.33

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本公司本期法定盈余公积因按税后利润的10%提取而增加。

(六十) 未分配利润

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	1,256,017,503.23	1,100,037,626.77
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		5,140,999.27
调整后期初未分配利润	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
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	1,387,003,440.10	1,256,017,503.23

调整期初未分配利润明细：

1、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0 元。

- 2、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0 元。
 3、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0 元。
 4、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0 元。
 5、其他调整合计影响期初未分配利润 0 元。

(六十一)营业收入和营业成本

1. 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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. 合同产生的收入的情况

□适用 √不适用

合同产生的收入说明：

□适用 √不适用

3. 履约义务的说明

□适用 √不适用

4. 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

其他说明：

5. 主营业务收入及成本分类情况：

1) 按行业分类

单位：元 币种：人民币

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

单位：元 币种：人民币

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

单位：元 币种：人民币

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。

(六十二)税金及附加

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
消费税		
营业税		
城市维护建设税	4,702,138.73	2,597,972.14
教育费附加	2,028,925.50	1,113,203.61
资源税		
房产税	54,019,633.28	44,604,365.51
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
土地增值税	50,547,373.29	17,541,761.04
地方教育附加费	1,352,316.62	639,127.65
合计	115,141,685.79	67,751,954.27

其他说明：

无

(六十三)销售费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
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

其他说明：

无

(六十四)管理费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
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

其他说明：

无

(六十五) 研发费用

☐ 适用 ☒ 不适用

(六十六) 财务费用

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
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

其他说明：

无

(六十七) 其他收益

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
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

其他说明：

无

(六十八) 投资收益

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

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
处置长期股权投资产生的投资收益		
交易性金融资产在持有期间的投资收益	603,727.32	9,380,073.50
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
其他投资收益	5,472,885.27	3,433,742.31
合计	28,650,929.80	142,483,173.74

其他说明：

无

(六十九) 净敞口套期收益

☐适用 ☒不适用

(七十) 公允价值变动收益

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

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
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
交易性金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产		
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

其他说明：

无

(七十一) 信用减值损失

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收票据坏账损失		
应收账款坏账损失	-12,208,998.86	-2,178,587.85
其他应收款坏账损失	-5,000.00	-3,000.00
债权投资减值损失		
其他债权投资减值损失		
长期应收款坏账损失		
合同资产减值损失		
合计	-12,213,998.86	-2,181,587.85

其他说明：
无

(七十二)资产减值损失

☐适用 ☒不适用

(七十三)资产处置收益

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

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	
非流动资产处置损失：		
处置固定资产损失	-348.25	-72,131.42
合计	86,370.10	-72,131.42

其他说明：
无

(七十四)营业外收入

营业外收入情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

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	计入上期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计				
其中：固定资产处置利得				
无形资产处置利得				
债务重组利得				
非货币性资产交换利得				
接受捐赠				
政府补助				
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

计入当期损益的政府补助

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

(七十五)营业外支出

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

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	计入上期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计				

其中：固定资产处置损失				
无形资产处置损失				
债务重组损失				
非货币性资产交换损失				
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
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
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

其他说明：

无

(七十六) 所得税费用

1. 所得税费用表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	83,616,321.65	111,393,040.74
递延所得税费用	-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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
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
其他应税收入（资本公积）	9,669,811.36
所得税费用	56,078,165.97

其他说明：

□适用 √不适用

(七十七) 其他综合收益

□适用 √不适用

(七十八)现金流量表项目

1. 收到的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

无

2. 支付的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

无

3. 收到的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

无

4. 支付的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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
----	---------------	---------------

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

无

5. 收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

6. 支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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
市北祥腾减资	48,000,000.00	
合计	48,000,000.00	3,469,040.96

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

(七十九)现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	181,912,628.20	267,986,691.37
加：资产减值准备		
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
使用权资产摊销		
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. 本期支付的取得子公司的现金净额

☐适用 ☒不适用

3. 本期收到的处置子公司的现金净额

☐适用 ☒不适用

4. 现金和现金等价物的构成

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
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：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	771,832,651.32	2,139,409,178.04
其中：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

其他说明：

☒适用 ☐不适用

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。

(八十) 所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

□适用 √不适用

(八十一)所有权或使用权受到限制的资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金		
应收票据		
存货	3,065,547,348.60	抵押借款
固定资产		
无形资产		
银行存款	3,377.33	保证金账户存款
投资性房地产	1,119,654,075.61	抵押借款
合计	4,185,204,801.54	

其他说明：

注：资产抵押情况：

单位：元 币种：人民币

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（注4）	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 310105201700000038），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。

（八十二）外币货币性项目

1. 外币货币性项目

☐适用 ☒不适用

2. 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因

☐适用 ☒不适用

（八十三）套期

☐适用 ☒不适用

（八十四）政府补助

1. 政府补助基本情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
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
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
疫情减免补贴（注 1）	16,692,508.36	与企业日常活动相关的政府补助	16,692,508.36
监测经费	15,500.00	与企业日常活动相关的政府补助	15,500.00
培训补贴	28,732.50	与企业日常活动相关的政府补助	28,732.50
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
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
创新示范区专项配套	450,000.00	与企业日常活动相关	450,000.00

资金		的政府补助	
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
科技创新与发展补贴	52,800.00	与企业日常活动相关的政府补助	52,800.00
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
财政扶持	110,000.00	与企业日常活动相关的政府补助	110,000.00
稳岗补贴	111,614.00	与企业日常活动相关的政府补助	111,614.00

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。

2. 政府补助退回情况

☐适用 ☒不适用

其他说明：

无

(八十五)其他

☐适用 ☒不适用

八、合并范围的变更

(一)非同一控制下企业合并

☐适用 ☒不适用

(二)同一控制下企业合并

☐适用 ☒不适用

(三)反向购买

☐适用 ☒不适用

(四)处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

(五)其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

☒适用 ☐不适用

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。

(六)其他

☐适用 ☒不适用

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

√适用 □不适用

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	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	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
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1）	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2）	3	上海	上海	房地产业	60.00		设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

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。

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不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。

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

无

确定公司是代理人还是委托人的依据：

无

其他说明：

注1：2020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2：2020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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
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

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	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	29,867,904.62	155,790,776.19	185,658,680.81	47,184,567.94	70,277,010.69	117,461,578.63	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	5,270,057.59	15,473,258.20	20,743,315.79	20,253,876.71		20,253,876.71	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	90,666,609.50	381,166,178.54	471,832,788.04	343,935,838.74		343,935,838.74	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	3,970,587,678.31	19,370.13	3,970,607,048.44	670,607,048.44		670,607,048.44	3,295,600,000.00		3,295,600,000.00	63,460,000.00		63,460,000.00
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						

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	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	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	14,403,302.65	-6,223,391.45	-6,223,391.45	-1,165,854.89	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	23,415,885.91	6,151,770.14	6,151,770.14	56,479,108.46	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				-336,975,166.37				-36,386,164.18
上海云置禾企业发展有限公司				-2,108,477,226.08				

其他说明:

无

(4) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

□适用 √不适用

(5) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

□适用 √不适用

3、在合营企业或联营企业中的权益

√适用 □不适用

(一)重要的合营企业或联营企业

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		本企业在被投资单位表决权比例(%)	对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接		
上海闸北绿地企业发展有限公司	上海	上海	房地产开发	20		20	权益法
上海中铁市北投资发展有限公司	上海	上海	房地产开发		40	40	权益法
南通新城创置房地产有限公司	南通	南通	房地产开发		20	20	权益法
上海恒固房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发		12.60	25	权益法
上海松铭房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发		12.60	25	权益法
上海睿涛房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发		13.50	33.33	权益法
上海垠祥置业有限公司	上海	上海	房地产开发	34.62		34.62	权益法
上海人才市场报社有限公司	上海	上海	报刊编辑出版、房屋租赁		40	40	权益法
上海云中芯企业发展有限公司	上海	上海	房地产开发	30		30	权益法
阳晞网络技术(上海)有限公司	上海	上海	技术咨询	20		20	权益法

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。

持有 20%以下表决权但具有重大影响,或者持有 20%或以上表决权但不具有重大影响的依据:
无

(二)重要合营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

	期末余额/ 本期发生额				期初余额/ 上期发生额			
	上海恒固房地 开发有限公司	上海松铭房地 开发有限公司	上海睿涛房地 开发有限公司	上海垠祥置业有 限公司	上海恒固房地 开发有限公司	上海松铭房地 开发有限公司	上海睿涛房地开 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	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	41,415,073.77	34,726,251.18	91,648,773.56	35,158,585.37	47,512,041.93	45,365,150.77	124,423,477.55	157,364,949.34
非流动资产	141,902.04	670,772.88	4,952.91	16,180,014.23	141,902.04	4,312,305.57	14,758,081.82	20,808,874.52
资产合计	460,431,143.06	365,397,024.06	544,057,093.52	2,401,988,466.93	468,839,254.74	381,751,477.02	659,246,299.79	3,094,919,997.09
流动负债	5,850,591.28	4,593,532.28	34,684,547.37	1,111,841,006.19	13,536,755.84	31,894,117.86	169,603,718.38	1,160,638,230.49
非流动负债				733,400,000.00				1,395,400,000.00
负债合计	5,850,591.28	4,593,532.28	34,684,547.37	1,845,241,006.19	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	454,580,551.78	360,803,491.78	509,372,546.15	556,747,460.74	455,302,498.90	349,857,359.16	489,642,581.41	538,881,766.60
净资产	454,580,551.78	360,803,491.78	509,372,546.15	556,747,460.74	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	127,282,554.51	101,024,977.69	152,811,763.84	192,720,360.52	127,484,699.69	97,960,060.56	146,892,774.42	186,536,079.03
调整事项				-2,736,964.73				-2,327,944.86
--商誉								
--内部交易未实现利润				-2,736,964.73				-2,327,944.86
--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	127,484,699.69	97,960,060.56	146,892,774.42	184,208,134.17
存在公开报价的合营企业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	97,193.78	3,352,405.71	1,368,370,211.92	
财务费用	-596,936.74	-939,439.02	-539,472.82		-372,093.72	-1,048,904.14	2,074,806.15	
所得税费用	300,166.10	3,648,710.89	6,576,654.91		12,170,399.48	1,217,242.40	74,998,116.96	
净利润	-721,947.12	10,946,132.62	19,729,964.74	17,865,694.14	36,653,100.49	3,651,727.23	224,994,350.86	-2,000,459.01
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	36,653,100.49	3,651,727.23	224,994,350.86	-2,000,459.01
本年度收到的来自合营企业的股利								

其他说明

无

(三) 重要联营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额					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	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	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	38,615,753.45	9,070,525.68	256,088,699.79	8,207,452.47	38,984,601.29	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	7,166,382.10	1,417.50	13,153,728.92	545,284,166.66	190,160.49	19,992,159.19	2,272.50	20,894.37	488,645,581.68	89,379.79
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	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	108,325,698.00	540,969.42	1,193,518,786.30	4,738,319.12	26,331,540.65	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				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	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	1,234,307,825.88	272,890,973.76	1,306,577,166.53	497,636,845.89	1,190,741,573.17	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	1,234,307,825.88	272,890,973.76	1,306,577,166.53	497,636,845.89	1,190,741,573.17	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	246,861,565.17	109,156,389.50	261,315,433.31	199,054,738.36	357,222,471.94	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				3,168,590.84	-730,996.40
--商誉				3,168,590.84					3,168,590.84	
--内部交易未实现利润										-730,996.40
--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	229,402,440.32		268,186,219.71	205,096,944.24	357,896,856.23
存在公开报价的联营企业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		1,922,372.38	2,701,524.84	1,039,414,440.00	5,524,608.40	
财务费用	-101,361.96	-104,441.90	-557,589.56	-103,686.29	-508,578.34	-31,144.17	-90,676.19	-364,907.07	-391,294.35	-748,420.84
所得税费用	20,451,142.51	470,654.12	-11,449,571.29				516,878.95	74,512,524.49		
净利润	87,295,624.26	1,411,962.34	-34,353,932.02	-7,184,037.61	-4,684,602.29	-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	87,295,624.26	1,411,962.34	-34,353,932.02	-7,184,037.61	-4,684,602.29	-55,704,327.28	1,550,636.86	221,577,431.71	-7,417,617.97	-3,514,252.52
本年度收到的来自联营企业的股利							430,100.00			

其他说明

无

(四) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 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	

其他说明

无

(五) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

□适用 √不适用

(六) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

□适用 √不适用

(七) 与合营企业投资相关的未确认承诺

□适用 √不适用

(八) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

□适用 √不适用

4、重要的共同经营

□适用 √不适用

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

□适用 √不适用

6、其他

□适用 √不适用

十、与金融工具相关的风险

√适用 □不适用

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：

单位：元 币种：人民币

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

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

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
(3) 衍生金融资产				
2. 指定以公允价值计量且其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) 其他债权投资				
(三) 其他权益工具投资				
(四) 投资性房地产				
1.出租用的土地使用权				
2.出租的建筑物				
3.持有并准备增值后转让的土地使用权				
(五) 生物资产				
1.消耗性生物资产				
2.生产性生物资产				
(六) 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
(六) 交易性金融负债				
1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
2.指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额				
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				
非持续以公允价值计量的负债总额				

(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

√适用 □不适用

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)持续和非持续第二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

□适用 √不适用

(四)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

√适用 □不适用

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”）。

(五)持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

□适用 √不适用

(六)持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

□适用 √不适用

(七)本期内发生的估值技术变更及变更原因

□适用 √不适用

(八)不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

□适用 √不适用

(九)其他

□适用 √不适用

十二、关联方及关联交易

(一)本企业的母公司情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
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

本企业的母公司情况的说明

上海市北高新（集团）有限公司持有本公司股权比例为 45.08%，其全资子公司市北高新集团（香港）有限公司持有本公司股权比例为 0.81%，上海市北高新（集团）有限公司直接或间接持有本公司股权比例为 45.89%。

本企业最终控制方是上海市北高新（集团）有限公司

其他说明：

无

（二）本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

√适用 □不适用

九、1、在子公司中的权益。

（三）本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

√适用 □不适用

“九、3、在合营企业或联营企业中的权益”和“十七、（三）长期股权投资”。

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

（四）其他关联方情况

√适用 □不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
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	其他
上海垠祥置业有限公司	其他
上海云中芯企业发展有限公司	其他
上海闸北绿地企业发展有限公司	其他
上海睿涛房地产开发有限公司	其他
上海恒固房地产开发有限公司	其他

上海松铭房地产开发有限公司	其他
南通新城创置房地产有限公司	其他
上海市北高新通信科技有限公司	其他
上海中铁市北投资发展有限公司	其他
上海人才市场报社有限公司	其他
上海祥腾投资有限公司	其他

其他说明

无

(五) 关联交易情况

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

(1) 采购商品/接受劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
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/提供劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
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	

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

□适用 √不适用

2. 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

□适用 √不适用

关联托管/承包情况说明

□适用 √不适用

本公司委托管理/出包情况表

□适用 √不适用

关联管理/出包情况说明

□适用 √不适用

3. 关联租赁情况

(1) 本公司作为出租方：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
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	

(2) 本公司作为承租方：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
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

关联租赁情况说明

□适用 √不适用

4. 关联担保情况

本公司作为担保方

□适用 √不适用

(1) 本公司作为被担保方

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

关联担保情况说明

√适用 □不适用

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。

5. 关联方资金拆借

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
上海市北高新（集团）有限公司	1,500,000,000.00			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。
上海市北高新（集团）有限公司	109,850,550.89			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。
上海恒固房地产开发有限公司	114,800,000.00			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。
上海松铭房地产开发有限公司	92,400,000.00			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。
上海中铁市北投资发展有限公司	80,000,000.00			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。
南通新城创置房地产有限公司	220,000,000.00			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。
上海闸北绿地企业发展有限公司	162,000,000.00			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。
上海睿涛房地产开发有限公司	132,000,000.00			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。

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆出				
上海垠祥置业有限公司	126,943,390.20			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。
上海祥腾投资有限公司	8,136,916.67			期末余额均为借款利息。
上海人才市场报社有限公司				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。

注：本报告期关联方资金拆借情况详见下表：

(1) 拆入

单位：元 币种：人民币

关联方	期初金额	拆入金额	归还金额	期末金额
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
上海市北高新（集团）有限公司		111,350,550.89	1,500,000.00	109,850,550.89
上海恒固房地产开发有限公司	114,800,000.00			114,800,000.00
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
南通新城创置房地产有限公司	220,000,000.00			220,000,000.00
上海闸北绿地企业发展有限公司	152,000,000.00			162,000,000.00
上海睿涛房地产开发有限公司	132,000,000.00			132,000,000.00

(2) 拆出

单位：元 币种：人民币

关联方	期初金额	拆出金额	收回金额	期末金额
上海垠祥置业有限公司	124,255,400.54	2,687,989.66		126,943,390.20
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
上海人才市场报社有限公司		20,837,333.33	20,837,333.33	

6. 关联方资产转让、债务重组情况

☐适用 ☒不适用

7. 关键管理人员报酬

☒适用 ☐不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	380.45	348.28

8. 其他关联交易

☐适用 ☒不适用

(六) 关联方应收应付款项

1. 应收项目

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		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			
应收账款	上海闸北绿地企业发展有限公司			1,000,000.00	
应收账款	上海市北高新（集团）有限公司	303,165.35		363,276.00	
应收账款	上海数据港股份有限公司	464,050.21		43,755.69	
应收账款	上海闸北市北高新小额贷款股份有限公司	1,483.89			
应收账款	上海北上海大酒店有限公司			44,400.96	
应收账款	上海市北高新集团（南通）有限公司			283,333.33	
应收账款	上海通赋云计算科技有限公司	5,147,356.50			

应收账款	上海市北科技创业投资有限公司	226.77			
应收利息	上海垠祥置业有限公司	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	
其他应收款	上海祥腾投资有限公司	8,136,916.67		153,090,000.00	

2. 应付项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
预收款项	上海市北高新通信科技有限公司	62,503.62	61,093.76
预收款项	上海数据港股份有限公司	985,075.47	996,020.75
预收款项	上海闸北市北高新小额贷款股份有限公司	3,266.05	
预收款项	上海市北科技创业投资有限公司	343.77	
应付账款	上海北上海大酒店有限公司	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
其他应付款	上海恒固房地产开发有限公司	114,800,000.00	114,800,000.00
其他应付款	上海闸北绿地企业发展有限公司	162,000,000.00	152,000,000.00
其他应付款	上海松铭房地产开发有限公司	92,400,000.00	92,400,000.00
其他应付款	上海中铁市北投资发展有限公司	80,000,000.00	80,000,000.00
其他应付款	上海睿涛房地产开发有限公司	132,000,000.00	132,000,000.00
其他应付款	上海数据港股份有限公司	1,714,691.00	1,714,691.00
其他应付款	上海北上海大酒店有限公司	1,467,853.50	122,664.22
其他应付款	上海市北高新健康管理咨询服务有限公司	323,360.28	323,360.28
其他应付款	上海市北科技创业投资有限公司	42,548.00	42,548.00
其他应付款	上海闸北市北高新小额贷款股份有限公司	52,945.00	52,945.00
其他应付款	上海市北高新通信科技有限公司	45,946.00	45,946.00
其他应付款	上海市北高新（集团）有限公司	108,341,479.85	
长期借款	上海市北高新（集团）有限公司	1,500,000,000.00	1,100,000,000.00
应付利息	上海市北高新（集团）有限公司	4,044,886.00	1,596,527.78

(七) 关联方承诺

□适用 √不适用

(八) 其他

□适用 √不适用

十三、股份支付

(一) 股份支付总体情况

□适用 √不适用

(二) 以权益结算的股份支付情况

□适用 √不适用

(三) 以现金结算的股份支付情况

□适用 √不适用

(四) 股份支付的修改、终止情况

□适用 √不适用

(五) 其他

□适用 √不适用

十四、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

√适用 □不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

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：

单位：元 币种：人民币

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

(1). 资产负债表日存在的重要或有事项

√适用 □不适用

公司对外担保情况详见本附注“十二、关联方及关联交易（五）关联方交易情况 4、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。

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

☐适用 ☒不适用

3、其他

☐适用 ☒不适用

十五、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

☐适用 ☒不适用

2、利润分配情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	22,479,657.65
经审议批准宣告发放的利润或股利	22,479,657.65

3、销售退回

☐适用 ☒不适用

4、其他资产负债表日后事项说明

☐适用 ☒不适用

十六、其他重要事项

1、前期会计差错更正

(1). 追溯重述法

☐适用 ☒不适用

(2). 未来适用法

☐适用 ☒不适用

2、债务重组

☐适用 ☒不适用

3、资产置换

(1). 非货币性资产交换

☐适用 ☒不适用

(2). 其他资产置换

☐适用 ☒不适用

4、年金计划

☐适用 ☒不适用

5、终止经营

☐适用 ☒不适用

6、分部信息

(1). 报告分部的确定依据与会计政策

□适用 √不适用

(2). 报告分部的财务信息

□适用 √不适用

(3). 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

□适用 √不适用

(4). 其他说明

□适用 √不适用

7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

□适用 √不适用

8、其他

□适用 √不适用

十七、母公司财务报表主要项目注释

(一) 应收账款

1. 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内		
其中：1 年以内分项		
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		
2 至 3 年		
3 年以上		
3 至 4 年		
4 至 5 年		
5 年以上		
合计	809,844.21	901,415.46

2. 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	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
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备										
其中：										
按组合计提坏账准备	809,844.21	100.00			809,844.21	901,415.46	100.00			901,415.46
其中：										
关联方组合										
账龄组合	809,844.21	100.00			809,844.21	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	809,844.21	100.00			809,844.21	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	809,844.21	/		/	809,844.21	901,415.46	/		/	901,415.46

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

(1) 按组合计提坏账准备:

√适用 □不适用

组合计提项目: 按账龄组合计提坏账准备的应收账款

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额				
	应收账款	比例(%)	坏账准备	计提比例(%)	账面价值
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					
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					
合计	809,844.21	100.00			809,844.21

按组合计提坏账的确认标准及说明:

□适用 √不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备, 请参照其他应收款披露:

□适用 √不适用

3. 坏账准备的情况

□适用 √不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

□适用 √不适用

4. 本期实际核销的应收账款情况

□适用 √不适用

其中重要的应收账款核销情况

□适用 √不适用

5. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

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

□适用 √不适用

7. 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

(二) 其他应收款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明：

□适用 √不适用

1. 应收利息

(1) 应收利息分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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) 重要逾期利息

□适用 √不适用

(3) 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

2. 应收股利

(1) 应收股利

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目(或被投资单位)	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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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) 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

3. 其他应收款

(1) 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内		
其中：1 年以内分项		
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
3 至 4 年		
4 至 5 年		
5 年以上		
合计	2,981,340,563.97	3,154,538,142.38

(2) 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
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
合计	2,981,340,563.97	3,154,538,142.38

坏账准备计提情况

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□适用 √不适用

(3) 按坏账准备计提方法分类披露

单位：元 币种：人民币

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

(续)

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：

单位：元 币种：人民币

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) 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备的其他应收款						
按组合计提坏账准备的其他应收款	3,000.00	5,000.00				8,000.00
合计	3,000.00	5,000.00				8,000.00

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

(5) 本期实际核销的其他应收款情况

☐适用 ☒不适用

(6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	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	
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) 涉及政府补助的应收款项

☐适用 ☒不适用

(8) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

☐适用 ☒不适用

(9) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

(三) 长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
上海垠祥置业有限公司	236,697,245.52			1,824,598.76						238,521,844.28	
小计	236,697,245.52			1,824,598.76						238,521,844.28	
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						246,861,565.17	
上海云中芯企业发展有限公司	357,896,856.23			-1,405,380.69						356,491,475.54	
阳晞网络技术（上海）有限公司		2,000,000.00								2,000,000.00	
上海通赋云计算科技有限公司	482,390.80			-482,390.80							
小计	587,781,687.35	2,000,000.00		15,571,353.36						605,353,040.71	
合计	824,478,932.87	2,000,000.00		17,395,952.12						843,874,884.99	

其他说明：

无

(四) 营业收入和营业成本

1. 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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				

2. 合同产生的收入的情况

□适用 √不适用

3. 履约义务的说明

□适用 √不适用

4. 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

其他说明：

无

(五) 投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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
处置长期股权投资产生的投资收益		
交易性金融资产在持有期间的投资收益	603,727.32	9,380,073.50
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
其他投资收益	5,472,885.27	
合计	311,222,564.71	303,796,968.87

其他说明：

无

其他

√适用 □不适用

(六) 母公司现金流量表的补充资料

单位：元 币种：人民币

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	223609248.50	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		
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

十八、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	86,370.10	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	4,754,753.79	
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	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		

因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	35,617,203.68	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	8,658,528.54	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-11,930,119.30	
少数股东权益影响额	-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。

对公司根据《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》定义界定的非经常性损益项目，以及把《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》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

☐适用 ☒不适用

2、净资产收益率及每股收益

☒适用 ☐不适用

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
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	2.18	0.07	0.07

3、境内外会计准则下会计数据差异

☐适用 ☒不适用

4、其他

☐适用 ☒不适用

第十二节 备查文件目录

备查文件目录	载有公司法定代表人、会计工作负责人、会计主管人员签名并盖章的会计报表
备查文件目录	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件
备查文件目录	报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿

董事长：罗岚

董事会批准报送日期：2021 年 3 月 29 日

修订信息

☐适用 ☒不适用