

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 2021 年年度报告

二〇二二年四月十三日

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性、准确性、完整性，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

二、公司全体董事出席董事会会议。

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

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、董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

公司拟以2021年末总股本1,873,304,804股为基数，按每10股派现金人民币0.07元（含税）向全体股东分配利润，共分派现金红利人民币13,113,133.63元。该利润分配方案尚需公司2021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三节“管理层讨论与分析”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	3
第二节	公司简介和主要财务指标.....	5
第三节	管理层讨论与分析.....	9
第四节	公司治理.....	28
第五节	环境与社会责任.....	43
第六节	重要事项.....	44
第七节	股份变动及股东情况.....	53
第八节	优先股相关情况.....	58
第九节	债券相关情况.....	59
第十节	财务报告.....	65

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
	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
	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

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
园区总工会	指	上海市市北高新技术服务业园区总工会
南通科技城	指	市北高新（南通）科技城
报告期或本期	指	2021 年 1 月 1 日至 2021 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
泛业投资	指	上海泛业投资顾问有限公司
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
市北物业	指	上海市北高新集团物业管理有限公司
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
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）
中叶至源创业投资基金	指	上海中叶至源创业投资合伙企业（有限合伙）
央视融媒体产业投资基金	指	央视融媒体产业投资基金（有限合伙）
CMBS	指	市北·壹中心资产支持专项计划

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
公司注册地址的历史变更情况	2012年9月12日，从上海市场中路687号，变更为上海市共和新路3088弄2号1008室。
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

公司披露年度报告的媒体名称及网址	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、《证券时报》和香港《大公报》
公司披露年度报告的证券交易所网址	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	中汇会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	杭州市钱江新城新业路 8 号 A 座 6 层
	签字会计师姓名	李宁、阮喆

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	2021年	2020年	本期比上年 同期增减(%)	2019年
营业收入	1,114,107,380.55	1,202,345,645.00	-7.34	1,090,382,410.24
扣除与主营业务无 关的业务收入和不 具备商业实质的收 入后的营业收入	1,112,018,525.64	1,193,874,019.40	-6.86	/
归属于上市公司股东的 净利润	115,010,573.69	175,826,519.37	-34.59	210,993,840.29
归属于上市公司股东的 扣除非经常性 损益的净利润	-21,047,511.74	138,691,950.21	-115.18	161,801,170.16
经营活动产生的现 金流量净额	-450,986,516.81	-1,544,780,918.53	不适用	-292,149,798.70
	2021年末	2020年末	本期末比上 年同期末增 减(%)	2019年末
归属于上市公司股东的 净资产	6,534,018,613.41	6,467,810,714.84	1.02	6,275,784,607.69
总资产	21,158,502,440.13	19,109,142,594.55	10.72	18,212,931,353.11

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2021年	2020年	本期比上年 同期增减(%)	2019年
基本每股收益(元/股)	0.06	0.09	-33.33	0.11
稀释每股收益(元/股)	0.06	0.09	-33.33	0.11
扣除非经常性损益后的基本每股 收益(元/股)	-0.01	0.07	-115.71	0.09
加权平均净资产收益率(%)	1.77	2.76	-0.99	3.41
扣除非经常性损益后的加权平均 净资产收益率(%)	-0.32	2.18	-2.50	2.62

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

归属于上市公司股东的净利润较上年同期减少 34.59%的主要原因为本期园区产业载体销售较上年同期减少、本期部分产业载体达到预计可使用状态从开发成本转至投资性房地产进行摊销及利息费用化所致，基本每股收益、稀释每股收益相应减少。

归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润较上年同期减少 115.18%的主要原因为本期园区产业载体销售较上年同期减少、本期部分产业载体达到预计可使用状态从开发成本转至投资性房地产进行摊销及利息费用化所致，扣除非经常性损益后的基本每股收益相应减少。

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、2021 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	119,849,039.00	159,268,403.09	239,488,212.18	595,501,726.28
归属于上市公司股东的净利润	-62,419,715.11	-14,594,618.40	-40,682,709.95	232,707,617.15
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-53,717,255.68	-13,979,353.28	-65,627,928.83	112,277,026.05
经营活动产生的现金流量净额	-367,530,720.37	-11,126,962.42	-209,057,154.80	136,728,320.78

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	2021 年金额	附注(如适用)	2020 年金额	2019 年金额
非流动资产处置损益	12,482.82		86,370.10	-72,131.42
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	5,935,158.26		4,754,753.79	17,540,174.90
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	1,128,487.44		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	9,498.13			
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	172,469,610.11		35,617,203.68	38,501,260.83
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	46,735.73			
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	1,883,968.21		8,658,528.54	1,022,771.58
其他符合非经常性损益定义的损益项目	610,137.93			
减：所得税影响额	44,964,751.50		11,930,119.30	12,818,299.49
少数股东权益影响额（税后）	1,073,241.70		4,519,060.41	2,419,913.14
合计	136,058,085.43		37,134,569.16	49,192,670.13

将《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项目的情况说明

☐适用 ☒不适用

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	54,100,679.50	59,043,178.47	4,942,498.97	4,942,498.97
其他非流动金融资产	461,375,596.24	657,464,253.12	196,088,656.88	166,028,656.88
合计	515,476,275.74	716,507,431.59	201,031,155.85	170,971,155.85

十二、其他

☐适用 ☒不适用

第三节 管理层讨论与分析

一、经营情况讨论与分析

回顾 2021 年，面对百年变局加速演进、新冠疫情始终反复和复杂严峻的宏观经济形势，公司继续以“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，持续推进园区数字化转型，不断完善园区的数字化运营能力。公司 2021 年整体经营保持稳健的发展态势，顺利完成年度经营发展目标任务，为“十四五”顺利开局打下了坚实基础。

1、推动数字化转型，构建市北数智经济产业生态圈

公司主要运营的市北高新园区是静安对接上海全球科创中心、国际数字之都的核心承载区。园区以“云、数、智、链”为特色，云计算、大数据、人工智能、区块链、5G+8K 超高清视频等重点领域快速发展，在全市首发“数据智能产业链图谱”，打造“3+1+N”区块链产业生态。截至报告期末，园区已聚集跨国公司地区总部 26 家，具有总部特征的央企、行业龙头企业 70 余家，高新技术企业 200 余家，超过 500 家数据智能创新企业；拥有国家级平台、实验室 4 家，市级创新功能平台 10 余个，高能级企业研发平台 40 余个。报告期内，公司依托市北高新园区规模化的数智产业基础，进一步提升“数智市北”产业策源活力，推动园区成为上海数据要素高度集聚、高效配置、高速增值的枢纽节点，打造具有国际竞争力的数字产业集群。

2、加快高端载体建设和高效运营，打造产城融合智能化场景

报告期内，公司围绕“以人为本”价值内涵，坚持“定制化载体、数字化转型”的开发理念，按照“东西联动、成片开发、产城融合”的园区开发总体思路，加快高端载体建设，满足优质企业对于产业载体的个性化需求。

报告期内，公司着力建设静安市北国际科创社区，构建“人文创新活力区”、“智慧城市先导区”、“数智产业集聚区”，围绕“生产+生活+生态”有机结合，以智慧楼宇、智慧街区、智慧家居等一批创新应用模式，推动立体绿化、慢行体系、智能管网、海绵社区等项目形成一连串未来智能化场景，打造上海中心城区以数据智能为核心驱动的产业集群，为新场景、新业态、新模式的孵化提供沃土。同时公司积极推进走马塘整体区域规划转型和城市更新，启动园区存量地块整体转型升级、走马塘沿岸景观改造、绿色健康步道、科创社区数脊云廊等慢行体系建设。

在产业载体租赁和销售方面，公司采取“租售并举，租赁为先”的运营模式，报告期内，公司产业载体运营模式进一步向租赁倾斜，2021 年公司及控股子公司全年实现房地产租金收入 5.25 亿元，同比增加了 27.63%。在积极推进优质产业载体资产沉淀，保留优质产业载体资源的同时，公司不断加大开发建设力度，为未来实现可持续发展、集聚更多优质企业储备充足的载体空间。截至报告期末，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。公司参股合作开发的 17-02 地块项目，建筑面积 20.09 万平方米，计划于 2023 年交付使用。报告期内，公司还通过参股合作的方式努力拓展外延空间，投资设立“百联云灏”与“瑞创云谷”两家参股公司，其中百联云灏已于 2021 年 12 月 29 日成功摘牌静安区江场西路 570 号地块项目。

3、产业投资赋能，构建以价值链为导向的投资引培机制

在产业投资孵化方面，公司围绕“基地+基金”、“投资+孵化”运营模式，从产业投资赋能和打造投资生态圈角度出发，围绕企业从初创到 Pre-IPO 各个阶段，打造企业全生命周期的“直投+基金”产业投资体系。报告期内，公司重点打造了两个特色品牌活动，分别为“精准投融资对接会”和“企业 IPO 之旅系列培训”，进一步提升园区科创企业与资本方深度对接的服务能力，加快推动园区科创企业申报上市，构建以价值链为导向的投资引培机制。

报告期内，公司以人民币 6,669 万元收购上海新市北企业管理服务有限公司 45% 股权，增强公司在产业园区运营业务方面的战略协同和产业链延伸。2021 年 8 月，公司作为有限合伙人以人民币 6,000 万元参与了中叶至源创业投资基金，占该基金总认缴出资额的 19.76%；9 月，公司作为有限合伙人以人民币 1 亿元参与设立了央视融媒体产业投资基金，占该基金首期出资份额的 2.69%。

报告期内，公司旗下国家级科技企业孵化器聚能湾荣获 2020 年度市级创业孵化示范基地评定 A 级，完成国家中小企业公共服务示范平台、上海静安留学人员创业园申报。聚能湾已累计孵化苗圃项目 355 项，孵化企业 343 户，目前在孵企业 136 户，加速器企业 69 户。

4、提升产业能级和招商力度，打造静安中环数智经济硬核增长极

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，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，公司通过强化产业载体租售，产业生态建设与招商引资协同联动，积极探索“投招联动”的创新渠道，形成了公司新的业务模式，为公司带来新的利润增长点。

报告期内，公司以精准招商、产业招商、生态招商为手段，以产业能级提升为视角，充分发挥大数据中心、大数据联盟等平台集聚效应，推动市北园区数智产业高质量发展。报告期内，园区成功引进了央企总部中国电气装备集团、中国电信一级子公司天翼数字生活、央视融媒体产业投资基金、上海蚂蚁链产业创新中心、博尔捷数字科技、高济医药、开店宝支付等重大产业招商项目。报告期内，公司运营的市北高新园区成功入选“上海市民营企业总部集聚区”和“上海在线新经济特色产业园”，并相继获得了“上海市数字化转型示范园区”、“国家区块链创新应用试点”、“中国区块链产业五大集聚区”等一系列重要荣誉。

5、企业服务提质增效，营造优质营商环境

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。

报告期内，公司推进落实“园区事、园区办”，努力提升营商服务的智能化和便利化水平。园区率先开展静安区政府“窗口前移”试点推广工作，通过设立智慧税务共治点、建立人力资源服务线下体验站、打造家门口的警务超市等举措，实现区、园两级涉企审批标准事项“只跑一次、一次办成”。公司还深度参与静安区“营商环境体验官”行动，共同推动全区企业服务提质增效，为营造“放心投资、安心发展”的优质营商环境贡献力量。

报告期内，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，并逐步将其内化为市北高新的“软实力”，以期在未来探索形成轻资产输出的新商业模式。

二、报告期内公司所处行业情况

中国产业园区历经 30 多年的发展，产业园区从过去注重土地一级开发、拼政策、拼价格，仅作为企业办公的空间提供商；到如今，注重产业链强链补链、引资本、抢人才，逐渐成为企业成长的时间合伙人。现阶段，产业园区已经站在了新的经济风口，肩负着培育下一轮战略新兴产业，包括：大数据、人工智能、区块链、5G 等重点领域以及构建全球创新网络的重要使命。

在上海，1992 年成立的市北高新园区，是产业园区转型发展的一个缩影。市北高新园区的前身是市北工业园区，在近 30 年的发展历程中，园区先后经历了从传统的工业区分向生产性服务业、信息服务业，再到云计算和数据智能产业的转型升级，这些前瞻性产业定位的选择，成为了园区实现跨越式发展的重要基础。2016 年至今，市北高新园区先后获得了首个“上海市大数据产业基地”、首批“上海市超高清视频产业示范基地”，着力打造“区块链生态谷”，并且提出了“打造中国大数据产业之都、建设中国创新型产业社区”的战略目标。2021 年 4 月，在上海全球投资促进大会上，市北高新园区又获得了“上海在线新经济特色产业园”及“上海民营企业总部集聚区”两项殊荣，同时园区被上海市经信委授予了“全市数字化转型示范区”。这些荣誉背后，既反映出园区产业发展的现状，又彰显出未来园区的产业特色和独特定位。

在科技创新空前密集活跃的今天，高新产业园区作为国家科技创新的重要承载区，高新技术产业发展的推动者、优势资源的整合者，将发挥越来越重要的作用。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两大战略，对标上海全球科创中心、国际数字之都的建设要求，全面推进市北高新园区数据智能产业集群发展走向纵深，加快园区数字化转型升级，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。

三、报告期内公司从事的业务情况

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，牢牢把握“国际静安、卓越城区”的建设要求，按照静安一轴三带战略部署，贯彻落实静安“全球服务商计划”，以“市北数智产业生态”为特色，努力推动双向赋能的数字

化转型之路，致力于成为国内领先、国际一流高科技产业园区。报告期内，公司实现全年营业收入为 11.14 亿元，归属于上市公司股东的净利润为 1.15 亿元。

1、产业地产开发运营

公司产业载体运营模式采取“租售并举，租赁为先”的总体方针。报告期内，公司及控股子公司实现房地产租金收入 52,505.80 万元，房地产租金收入同比增加 27.63%，截至 2021 年 12 月 31 日，公司及控股子公司出租房地产总面积为 39.40 万平方米。公司产业载体销售策略是以面向大客户销售为主，大客户销售的特征是销售周期长、成交金额大，对公司阶段性经营业绩会造成一定波动。报告期内，公司及控股子公司全年销售项目签约面积 12,435.20 平方米，签约金额 52,013.03 万元。在开发建设方面，公司目前主导的在建载体项目 2 个，总建筑面积 42.45 万平方米，参股合作开发的在建载体项目 1 个，建筑面积 20.09 万平方米，

2、产业投资孵化

近年来，公司依托园区数据智能的特色产业优势和优质科创企业的集群优势，努力探索并构建“直投+基金”、“投资+孵化”产业投资体系。2021 年 6 月，公司以人民币 6,669 万元成功收购上海新市北企业管理服务有限公司 45% 股权；2021 年 8 月，公司作为有限合伙人以人民币 6,000 万元成功参投中叶至源创业投资基金，占该基金总认缴出资额的 19.76%；2021 年 9 月，公司作为有限合伙人以人民币 1 亿元参与设立了央视融媒体产业投资基金，占该基金首期出资份额的 2.69%。报告期内，公司委托天源资产评估有限公司为公司所持有的其他非流动金融资产在 2021 年 12 月 31 日的公允价值进行分析复核，2021 年度公司公允价值变动收益为 17,097.12 万元，公司产业投资业务成果初步显现。截至报告期末，公司旗下国家级科技企业孵化器聚能湾孵化在孵企业 136 户，加速器企业 69 户，多年来聚能湾已累计孵化苗圃项目 355 项，孵化企业 343 户。

3、产业服务集成

公司运营的市北高新园区作为静安四个核心功能区之一的市北功能区，近年来不断提升园区营商环境和服务配套功能。报告期内，公司进一步加强招商引资力度，吸引数智产业上下游企业主动聚拢。园区成功引进亿元税收企业 1 家，千万税收企业 22 家、数据智能类企业 139 家、跨国公司地区总部 3 家。报告期内，公司实现招商服务收入 13,446.23 万元，新增租赁面积 10.21 万平方米。园区归口纳税企业 2021 年实现总税 91.14 亿元，同比增长超过 5%，其中产业类税收增加约 17.8 亿元，同比上升 40%。

四、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

1、公司拥有丰富的精品产业载体开发优势

公司主营的市北高新园区紧邻上海交通主动脉南北高架与中环，占地面积 3.31 平方公里，是静安对接上海全球科创中心、国际数字之都建设的核心功能区。近年来公司在产业载体开发与运营方面始终秉持着“科创市北、智慧产业、智能建筑”的经营理念，集中打造了一批符合未来园区产业发展导向的空间载体，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、市北·区块链生态谷、市北·聚能湾创新社区等项目。目前在建的静安国际科创社区将成为园区数字化转型的先行示范区，嵌入智能传感、智能楼宇、智能安防、智慧交通、智慧家居、远程办公等应用场景，搭建基于区块链技术的园区服务系统，形成面向个人和企业的数字身份和数字服务体系，打造未来智慧办公和智能生活的新范式。为满足企业总部的远期入住需求，“十四五”期间，公司将推进走马塘区域整体规划转型，推动存量改造和城市更新，为重点产业量身定制改造方案，构筑市北未来产业发展新空间。

2、公司拥有数智产业的集群优势

近年来，市北高新园区数智产业集聚发展路线愈发清晰。截至报告期末，园区数据智能类企业累计已超过 500 家，应用场景覆盖政务、金融、健康、交通、教育等十多个行业领域，形成了以龙头企业资源开放共享，整合产业链上下游各个环节，推动产业链协同创新的数智产业良好发展态势，“数智产业”已成为市北高新的一张靓丽“名片”。与此同时，园区围绕数字化治理，打造一体化、集约化、网格化的园区数字化管理平台，进一步提升底层感知网络覆盖密度，改善网络传输速率和连接效率，加快“数字化新基建”的建设步伐，把园区作为数字化转型重要的“实践场”和“应用场”。未来园区将进一步聚焦数智经济，积极推动园区传统企业和数智企业的协同融合，加快推进产业数字化

赋能与转型，同时积极探索数据流通闭环、数据归集融合、数据开放共享，发挥“数据融合、园企融合、技术融合”产业集群优势。

3、公司拥有赋能企业发展的产业投资引培体系优势

在产业投资方面，公司坚持“基地+基金”、“投资+孵化”产业投资体系，聚焦前沿产业、参与设立投资基金，塑造“政策+空间+系统+投资+生态”的全方位企业服务体系，进一步加快园区从“空间提供商”向“时间合伙人”的迭代升级。同时公司以产业布局为目的进行产业投资，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资企业增值，将产业投资业务打造为市北高新的新品牌新亮点，以吸引更多的优质企业入驻。公司以产业投资带动产业招商，以产业投资赋能企业发展，以聚能湾国家级孵化器为核心构建多层次创业孵化体系，构建产业投资生态圈和金融全方位服务链，充分发挥资本的聚拢效应。

4、公司拥有全链条的园区服务品牌优势

公司围绕开发建设、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，充分利用数字化平台手段，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。在企业综合服务体系方面，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。在生活配套服务体系方面，园区构建起从高端商务、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，为入驻企业营造了良好的营商环境。园区的服务能级向全链条全方位服务供应商进行转变，实现城市、园区、企业、人之间的空间融合和功能融合，构建起园区数智产业综合服务体系，为未来长久持续助推园区品牌发展提供了广阔的机遇。

五、报告期内主要经营情况

详见本报告第三节“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	1,114,107,380.55	1,202,345,645.00	-7.34
营业成本	558,725,910.64	573,588,314.35	-2.59
销售费用	786,410.80	429,433.17	83.13
管理费用	50,086,404.33	58,356,500.70	-14.17
财务费用	345,578,285.56	288,978,148.37	19.59
研发费用			
经营活动产生的现金流量净额	-450,986,516.81	-1,544,780,918.53	不适用
投资活动产生的现金流量净额	63,796,210.47	-128,933,125.17	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	1,034,029,344.49	306,137,516.98	237.77

销售费用变动原因说明：本期中介费用增加所致。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：本期发行 CMBS 所致。

本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

☐适用 ☒不适用

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 11.12 亿元，主营业务成本 5.59 亿元。

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况

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	248,932,440.25	91,268,831.48	63.34	-59.69	-70.16	增加 12.86 个百分点
租赁和其他服务业	863,086,085.39	467,369,728.42	45.85	49.74	74.57	减少 7.70 个百分点
合 计	1,112,018,525.64	558,638,559.90	49.76	-6.86	-2.60	减少 2.20 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	248,060,036.58	90,768,256.70	63.41	-59.03	-69.17	增加 12.04 个百分点
住宅销售	872,403.67	500,574.78	42.62	-92.77	-95.61	增加 37.07 个百分点
园区产业载体租赁	525,057,968.19	289,923,356.78	44.78	27.63	23.36	增加 1.91 个百分点
其他服务业	338,028,117.20	177,446,371.64	47.51	104.86	442.66	减少 32.68 个百分点
合 计	1,112,018,525.64	558,638,559.90	49.76	-6.86	-2.60	减少 2.20 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	1,093,760,319.12	543,035,307.96	50.35	-7.34	-4.07	减少 1.69 个百分点
南通	14,901,982.16	13,380,003.20	10.21	10.94	79.75	减少 34.37 个百分点
无锡	3,356,224.36	2,223,248.74	33.76			
合 计	1,112,018,525.64	558,638,559.90	49.76	-6.86	-2.60	减少 2.20 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况的说明

本期房地产业营业收入及营业成本减少的主要原因为园区产业载体销售减少所致。

本期住宅销售营业收入及营业成本减少的主要原因为市北·祥腾麓源项目于 2020 年已完成全部住宅销售,本期仅为剩余车位销售。

本期其他服务业营业收入及营业成本增加的主要原因为新市北纳入合并报表范围所致。

本期南通营业成本增加、新增无锡营业收入及营业成本的主要原因为新市北纳入合并报表范围所致。

(2). 产销量情况分析表

□适用 √不适用

(3). 重大采购合同、重大销售合同的履行情况

√适用 □不适用

已签订的重大销售合同截至本报告期的履行情况

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

合同标的	对方当事人	合同总金额	合计已履行金额	本报告期履行 金额	待履行金额	是否 正常 履行	合同未正 常履行的 说明
上海市静安区江场路 1401 弄 25、26 号房屋	上海市信息投资股份有限公司	270,385,440.00	135,192,720.00	135,192,720.00	135,192,720.00	是	
上海市静安区江场三路 221 号房屋	上海市静安区疾病预防控制中心	248,793,980.00	0	0	248,793,980.00	是	

期后事项：2021 年 3 月 30 日，公司全资子公司上海市北生产性企业服务发展有限公司已收到上海市静安区疾病预防控制中心支付的上海市静安区江场三路 221 号房屋首付款人民币 124,396,990.00 元。

已签订的重大采购合同截至本报告期的履行情况

☐ 适用 ☒ 不适用

(4). 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	91,268,831.48	16.34	305,809,719.80	53.32	-70.16	
租赁和其他服务业	租赁和商务服务	467,369,728.42	83.66	267,726,585.31	46.68	74.57	
合 计		558,638,559.90	100.00	573,536,305.11	100.00	-2.60	
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	90,768,256.70	16.25	294,414,107.04	51.33	-69.17	
住宅销售	房地产	500,574.78	0.09	11,395,612.76	1.99	-95.61	
园区产业载体租赁	租赁	289,923,356.78	51.90	235,027,039.93	40.98	23.36	
其他服务业	商务服务	177,446,371.64	31.76	32,699,545.38	5.70	442.66	
合 计		558,638,559.90	100.00	573,536,305.11	100.00	-2.60	

成本分析其他情况说明

无

(5). 报告期主要子公司股权变动导致合并范围变化

☒ 适用 ☐ 不适用

报告期内，公司因收购上海新市北企业管理服务有限公司 45% 股权，新增合并报表范围内企业 4 家，分别为上海新市北企业管理服务有限公司、上海市北高新集团物业管理有限公司、无锡新市北企业管理服务有限公司、上海市北高新通信科技有限公司。

(6). 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

☐ 适用 ☒ 不适用

(7). 主要销售客户及主要供应商情况

A. 公司主要销售客户情况

前五名客户销售额 50,308.28 万元，占年度销售总额 45.15%；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%。

报告期内向单个客户的销售比例超过总额的 50%、前 5 名客户中存在新增客户的或严重依赖于少数客户的情形

☐适用 ☒不适用

B. 公司主要供应商情况

前五名供应商采购额 106,746.15 万元，占年度采购总额 66.70%；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%。

报告期内向单个供应商的采购比例超过总额的 50%、前 5 名供应商中存在新增供应商的或严重依赖于少数供应商的情形

☐适用 ☒不适用

其他说明

无

3. 费用

☒适用 ☐不适用

单位：元

项目	2021 年	2020 年	本报告期比上年同期增减
销售费用	786,410.80	429,433.17	83.13%
管理费用	50,086,404.33	58,356,500.70	-14.17%
财务费用	345,578,285.56	288,978,148.37	19.59%

销售费用变动原因说明：本期中介费用增加所致。

4. 研发投入

(1). 研发投入情况表

☐适用 ☒不适用

(2). 研发人员情况表

☐适用 ☒不适用

(3). 情况说明

☐适用 ☒不适用

(4). 研发人员构成发生重大变化的原因及对公司未来发展的影响

☐适用 ☒不适用

5. 现金流

☒适用 ☐不适用

单位：元

项目	2021 年	2020 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	-450,986,516.81	-1,544,780,918.53	不适用
投资活动产生的现金流量净额	63,796,210.47	-128,933,125.17	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	1,034,029,344.49	306,137,516.98	237.77%

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：本期发行 CMBS 所致。

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

√适用 □不适用

报告期内，公司委托天源资产评估有限公司为公司所持有的其他非流动金融资产在 2021 年 12 月 31 日的公允价值进行分析复核，2021 年度公司公允价值变动收益为 17,097.12 万元，导致本期对归属于上市公司股东的净利润影响较大。

(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	1,419,712,823.75	6.71	771,836,028.65	4.04	83.94	本期融资总额增加所致
应收票据	-	-	41,000,000.00	0.21	-100.00	本期银行承兑汇票到期收回所致
应收账款	245,939,704.33	1.16	83,146,577.78	0.44	195.79	本期应收产业载体销售余款所致
预付款项	7,112,678.44	0.03	2,619,373.92	0.01	171.54	本期新市北纳入合并报表范围所致
其他应收款	23,256,874.89	0.11	144,770,624.20	0.76	-83.94	本期收到垠祥往来款所致
其他非流动金融资产	657,464,253.12	3.11	461,375,596.24	2.41	42.50	本期新增对外投资及公允价值变动收益增加所致
投资性房地产	7,734,490,202.93	36.55	5,558,124,308.07	29.09	39.16	本期部分产业载体从开发成本转至投资性房地产所致
在建工程	7,767,745.66	0.04	-	-	-	本期新增维修改造工程所致
使用权资产	99,329,199.29	0.47	-	-	-	本期执行新租赁准则所致
无形资产	925,833.46	0.00	202,015.30	0.00	358.30	本期新市北纳入合并报表范围所致
商誉	56,085,152.40	0.27	-	-	-	本期收购新市北所致
短期借款	3,131,071,720.68	14.80	1,949,500,000.00	10.20	60.61	本期新增短期借款所致
合同负债	216,750.34	0.00	-	-	-	本期执行新收入准则所致
应付职工薪酬	15,771,008.66	0.07	7,392,213.00	0.04	113.35	本期支付上年末计提的员工奖金所致
一年内到期的非流动负债	381,943,869.73	1.81	2,391,200,000.00	12.51	-84.03	本期公司偿还一年内到期的应付债券所致
其他流动负债	87,940,562.23	0.42	66,529,654.86	0.35	32.18	本期市北·壹中心预提土地增值税影响所致
应付债券	4,301,166,302.74	20.33	2,296,272,622.23	12.02	87.31	本期公司发行 CMBS 所致
租赁负债	105,087,740.40	0.50	-	-	-	本期执行新租赁准则所致
递延所得税负债	73,609,394.87	0.35	25,282,465.95	0.13	191.15	本期公允价值变动收益增加所致
递延收益	1,838,075.77	0.01	4,162,075.81	0.02	-55.84	本期摊销以前年度政府补助所致

其他说明

无

2. 境外资产情况

□适用 √不适用

3. 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
货币资金	948,678.90	保证金账户存款
应收账款	13,336,867.35	发行债券质押
存货	8,511,022,004.86	抵押借款
存货	129,445,714.25	发行债券抵押
投资性房地产	1,827,984,193.50	抵押借款
投资性房地产	1,194,076,913.80	发行债券抵押
合计	11,676,814,372.66	

4. 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、经营情况讨论与分析”。

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

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·区块链生态谷	商办	竣工	29,986.20	74,953.74	122,588.70	/	122,588.70	210,642.09	10,515.45
2	上海市静安区	市北·聚能湾创新社区	商办	竣工	14,614.00	43,624.20	68,226.30	/	68,226.30	180,089.00	12,203.57
3	上海市静安区	21-02 地块项目	商办	在建	59,177.22	177,531.13	270,880.79	270,880.79	/	640,858.63	72,987.46
4	上海市静安区	22-02 地块项目	商住办	在建	39,865.64	87,704.30	140,342.36	140,342.36	/	409,985.64	37,360.66
合计					143,643.06	383,813.37	602,038.15	411,223.15	190,815.00	1,441,575.36	133,067.13

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%
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	竣工	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%
570 号地块项目	静安区江场西路 570 号地块	上海百汇云灏置业有限公司	14,244.10	待建	34%
合计			350,648.64		——

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	上海市静安区	市北·壹中心	商办	22,342.95	5,633.03	5,633.03	24,806.00	16,709.92
2	上海市松江区	市北·祥腾麓源	住宅	8,509.28	254.96	254.96	87.24	8,254.32

报告期内，公司共计实现销售金额 24,893.24 万元，销售面积 5,887.99 平方米，实现结转收入金额 24,893.24 万元，结转面积 5,887.99 平方米，报告期末待结转面积 24,964.24 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	373,944.96	49,724.42	98	否	不适用
2	上海市普陀区	/	商办	6,536.23	974.25	100	否	不适用
3	上海市黄浦区	/	商办	4,743.28	1,213.98	100	否	不适用
4	江苏省南通市	/	工业/商办	8,755.00	593.14	100	否	不适用
	合计	/		393,979.47	52,505.80	/	否	

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
991,573.30	4.08	5,129.96

6. 其他说明

□适用 √不适用

(五)投资状况分析

对外股权投资总体分析

√适用 □不适用

报告期内公司总投资额为人民币 15,449.00 万元。

1. 重大的股权投资

√适用 □不适用

单位：万元

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
上海新市北企业管理服务有限公司	物业管理，信息咨询服务，专业保洁、清洗、消毒服务，安全系统监控服务，农业园艺服务等	1,000	市北高新	45.00%	6,669.00	长期	自筹	2021 年 6 月 16 日披露的《市北高新关于收购上海新市北企业管理服务有限公司 45%股权的公告》（临 2021-016）
上海中叶至源创业投资企业（有限合伙）	创业投资	30,360	市北高新	19.76%	3,000.00	长期	自筹	2021 年 8 月 3 日披露的《市北高新关于认购产业投资基金份额的公告》（临 2021-020）
上海百汇云灏置业有限公司	房地产开发经营；建设工程施工；住宅室内装饰装修等	55,000	市北高新	34.00%	5,780.00	长期	自筹	2021 年 8 月 28 日披露的《市北高新关于第九届董事会第三十次会议决议公告》（临 2021-024）
央视融媒体产业投资基金（有限合伙）	创业投资	371,250	市北高新	2.69%	0	长期	自筹	2021 年 9 月 15 日披露的《市北高新关于参与设立投资基金的公告》（临 2021-028）
上海瑞创云谷置业有限公司	房地产开发经营；建设工程施工；住宅室内装饰装修等	12,000	市北高新	33.00%	0	长期	自筹	2021 年 12 月 29 日披露的《市北高新关于第九届董事会第三十四次会议决议公告》（临 2021-042）

期后事项：公司于 2022 年 1 月 10 日支付了央视融媒体产业投资基金人民币 1 亿元投资款。

2. 重大的非股权投资

□适用 √不适用

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	54,100,679.50	59,043,178.47	4,942,498.97	4,942,498.97
股权投资	461,375,596.24	657,464,253.12	196,088,656.88	166,028,656.88
合计	515,476,275.74	716,507,431.59	201,031,155.85	170,971,155.85

4. 报告期内重大资产重组整合的具体进展情况

□适用 √不适用

(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	10,000	100%	工业园区开发、经营、管理，房屋租赁等	476,346.80	76,350.18	24,728.99	-1,098.62
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	56,187.42	31,190.28	598.29	30.08
上海市北祥腾投资有限公司	1,000	45%	实业投资、资产管理、投资管理、企业形象策划，投资咨询	43,444.70	7,908.76	94.77	1,909.34
上海创越投资有限公司	20,000	100%	投资咨询，企业管理咨询，市场营销策划，商务信息咨询，企业形象策划，物业管理等	27,512.90	15,484.25	1,488.96	-1,264.37
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	137,367.18	123,543.40	8,052.85	298.58

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	606,299.04	333,884.72	33,747.10	7,012.63
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	222,280.86	154,790.35	11,300.96	1,708.39
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	117,870.39	1,188.27	126.41	-6.56
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	187,709.44	118,427.64	0.00	-646.52
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	472,039.44	330,000.00	0.00	0.00
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	107,854.23	51,298.94	232,904.39	225.83
上海通赋云计算科技有限公司	1,000	27.50%	从事云计算、信息、网络、计算机科技领域内的技术开发、技术咨询等	41.52	-205.82	107.25	-563.39
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	182,739.51	109,664.48	4,709.94	-1,912.62
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（不含诊疗服务）；企业管理咨询；日用百货的销售	62,768.61	1,000.00	0.00	0.00
上海新市北企业管理服务有限公司	1,000	45%	物业管理，信息咨询服务，专业保洁、清洗、消毒服务，安全系统监控服务，农业园艺服务等	9,489.29	3,653.66	11,422.71	1,233.33
上海百汇云灏置业有限公司	55,000	34%	房地产开发经营；建设工程施工；住宅室内装饰装修等	17,002.44	16,971.32	0.00	-28.68

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	0.00	0.00	0.00	0.14
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	27,541.40	27,475.93	288.18	186.83
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	56,187.42	31,190.28	598.29	30.08
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	18,319.19	7,322.35	2,111.15	502.64

上海聚能湾企业服务有限公司控股、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	971.60	971.60	0.00	2.84
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	18.13	9.58	4.72	-11.52

上海泛业投资顾问有限公司控股、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	472,039.44	330,000.00	0.00	0.00

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	7,728.82	-2,516.40	2,136.50	141.07
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	65,310.54	47,895.76	693.60	-1,867.92

上海市北高新南通有限公司控股、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
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	242,181.92	130,844.66	1,960.28	186.94

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	0.00	0.00	0.00	6.62
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)销售等	45,907.70	45,455.89	115.48	-2.17
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	36,542.19	36,122.29	0.00	41.94
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	52,569.70	51,017.79	888.84	600.16

上海市北高新欣云投资有限公司控股、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
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	257,671.52	211,000.00	0.00	0.00

上海新市北企业管理服务有限公司控股、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
上海市北高新集团物业管理有限公司	1,000	60%	物业管理，企业管理，机电设备安装、维修（除特种设备）等	6,899.15	1,769.84	6,211.68	1,145.97
无锡新市北企业管理服务有限公司	100	70%	企业管理服务、物业管理、投资信息咨询（不含证券、期货类）等	0.00	0.00	0.00	23.00

(八) 公司控制的结构化主体情况

√适用 □不适用

公司于2020年6月23日召开了第九届董事会第十七次会议，于2020年7月9日召开了2020年第一次临时股东大会，审议通过了《关于开展商业不动产抵押贷款资产支持专项计划的议案》。同意以公司全资子公司欣云投资所持有的市北壹中心房屋所有权及对应土地使用权（以下简称“目标物业”）作为资产支持、以目标物业产生的现金流作为支撑，通过设立信托计划，并以相应信托受益权作为基础资产发起设立不超过人民币21亿元的资产支持专项计划。2021年7月27日，公司收到本次专项计划管理人上海国泰君安证券资产管理有限公司出具的《国君-市北壹中心资产支持专项计划成立公告》，载明经上会会计师事务所（特殊普通合伙）验资，本专项计划募集资金账户中的认购资金已经达到《国君-市北壹中心资产支持专项计划说明书》约定的专项计划目标募集规模，并已具备成立条件，本专项计划于2021年7月27日正式成立。公司对本专项计划拥有实质控制权。

六、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

当今世界正处在数字经济与工业经济交汇更迭的过渡期，数字经济日益成为重要的产业基础、商业模式、新型经济形态，持续引发经济社会各领域“数字蝶变”。我国加快构建“5G+云+AI”生态，5G、云和AI的融合正从数据中“提炼”出更多的应用价值，以数字溢出的形式加速企业、行业以及供应链等不同层面生产力的提升，成为推动社会经济增长的引擎。

作为国家科技创新的重要承载区、高新技术产业发展的推动者、优势资源的整合者，高新产业园区聚集土地、资本、产业、技术、人才等众多要素，承载着作为国家培育新经济增长模式的实验地、助推国家科技创新、产业升级的竞赛场的重要使命。从园区运营来看，目前数字园区建设已经成为行业主流，数字园区对于管理提效、增值收益和品牌溢价发挥了显著的作用，有利于大幅提升园区整体竞争力，从而推动产业园区朝着更大规模、更强吸引、更高质量方向前进。

公司运营的市北高新园区作为深耕云计算、大数据产业多年的行业先锋，“十四五”时期将加快推动“3+5+X”产业重点领域的整体转型布局，以上海国际数字之都建设为契机，大力发展数字经济，吸引培育一批成长性好、发展潜力大的优质企业，重点聚焦“云数联动”的优质大数据、人工智能类企业，全面推进市北高新园区数据智能产业集群发展走向纵深，打造静安数字经济发展新亮点，成为国内领先的数字产业园区。

(二) 公司发展战略

√适用 □不适用

公司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，开启向“数字化产业社区运营商”全新定位的转型之路，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，凸显上海首批“在线新经济特色产业园”、“民营企业总部集聚区”以及“数字化转型示范区”的特色优势，增强数智经济新兴产业核心竞争力，打造上海中环区域最硬核的数智经济增长极，力争成为上海国际数字之都的标杆性区域。

(三) 经营计划

√适用 □不适用

2022年，公司将充分发挥市北高新园区的区位优势、产业优势、资源优势、品牌优势，通过招商引资倍增、总部经济增能、重点产业增效、重大工程增速、服务效能增优，全力优化“总部+数智”产业集聚、优化综合生态、深化产城融合、打响功能区品牌，努力实现创新引领，将市北高新园区初步建成国内领先的“市北数智生态园”。

1、抢抓建设周期，以新理念建设数智产业新空间。

公司将整合市北总部经济集聚区内的低效楼宇，进一步整合资源、腾笼换鸟，加速推动成熟区域内的产业迭代更新。全力打造市北·区块链生态谷，构建“1+3+N”的创新生态，形成区块链产业的标杆示范。全面建设静安市北国际科创社区，依托60万方的产业载体、7栋甲A级的百米写字楼构成城市新地标，重点打造云计算、大数据、区块链、5G、超高清视频等一批千亿级产业集群。全面启动走马塘区域的整体规划转型，提高市中心稀缺研发用地效率，通过合作共赢和改造升级等方式，力争未来逐步释放出70万方的土地资源，为产业发展提供新的承载空间。

2、聚焦经济、生活和治理，率先建设上海市数字化转型示范区。

公司主动融入上海推进“经济、治理、生活”全面数字化转型。聚焦数字经济，以数字技术为基础支撑、以大数据为重要资源、以应用场景为关键核心，持续壮大数字化产业集群，加快推进产业数字化革新赋能。对标数字生活，加快“数字化新基建”的建设步伐，以大数据、区块链、人工智能、5G等核心技术为支撑，重点打造智能办公、智能物业、智慧社区、智慧商业、智慧校园、智慧医疗等应用场景。围绕数字治理，努力推进园区“一网通办”“一网统管”，持续建设智慧园区管理平台，持续优化园区政企通“线上+线下”的服务功能，实现园区的智能高效管理。

3、聚焦特色数智产业园和民营总部集聚区，凸显园区品牌优势。

公司将以打造“上海市民营企业总部集聚区”为契机，努力集聚一批具有“数智产业”特色的标志性、高能级民营经济头部企业和功能机构，加快推动大数据、云计算、人工智能、区块链等产业融合创新发展；积极探索形成园区数字化转型发展的规范标准；全力推进数据智能产业链上下游企业及应用场景的落地。同时，加快聚焦总部经济和楼宇经济，进一步健全园区高密度、全生态的产业布局。

4、围绕“基地+基金”“投资+孵化”运营机制，发挥产业基金的引导作用。

公司将依托市北高新助力科创引培联盟、聚能湾国家级孵化器，聚集各种创新要素，持续完善市北高新产业投资体系，加快推动科创引培企业申报上市，为园区企业筹备上市提供各项服务和支撑工作。同时，依托大数据产业基金和央视融媒体产业投资基金等产业投资基金，促进科技企业与金融资本的有效对接，帮助成长性高、可塑性强的优质企业打通金融市场渠道，有效降低投融资成本，构建以价值链为导向的投资引培机制。

5、园区事、园区办，持续优化园区营商环境和服务配套。

公司将继续完善和优化园区各项企业服务功能，加快构建园区内“一网通办”和“一网统管”，以人为本、以企为先，努力构建高效便捷的营商体验。同时，公司将不断完善配套设施，提升园区环境，持续建设国家生态示范园，打造最美河道、健康步道、休憩绿道、中央公园；改善园区交通出行，新增高端化、国际化的学校资源，增添网红打卡地，丰富园区夜经济，保留彭浦机器厂工业风貌变身成为公益会展中心、智造博物馆、沉浸式数字光影空间等文化场馆，打造一个7*24小时的、有温度的产业社区。

6、以党建为引领，加强内部风控制度建设，赋能公司治理。

公司将以党建为引领，从顶层治理架构入手，通过完善内控流程、优化制度更新、提升业务过程管控、细化控价指引和合同指引、管控工程建设进度安排、组织经营过程中的专项审计等措施，强化重大项目“事前事中事后”管控力度，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。

(四)可能面对的风险

√适用 □不适用

1、宏观经济政策风险

公司的核心业务园区开发运营业务属于与政府管控紧密关联，且资源整合复杂程度非常高的行业。产业、人口、规划、交通、金融等主要资源受各类政策影响较大。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，则可能影响公司园区产业载体的开发与销售等主营业务，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2021年新冠疫情在国内外朝着常态化、纵深化方向发展，中国经济面临的不稳定不确定因素增多，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。随着产业园区向中高端发展迈进，各地园区纷纷加大了对高新技术企业的招商引资力度，加剧了对于创新产业、创新机构、创新产品和创新人才的争夺，产业园区竞争已不单单是一个园区和一个园区之间的竞争，而是政策、服务、产业等一揽子方案竞争。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、区块链等为重点方向，继续深化产业建设、推动产业迭代。

3、项目开发风险

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，通过创造性地运用产业链招商、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，同时受到多个政府部门管理，使得园区开发项目在项目审批、工程进度等方面存在不确定性，可能导致项目开发周期延长、成本增加等问题，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、产业载体租售业务经营风险

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”。该模式资金回收周期相对较长，租售现金流入与相应建设现金支出在短期不能完全配比，尤其近年来公司新建项目较多，资金投入量大，对公司阶段性经营业绩会造成一定波动。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

七、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

第四节 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。

公司治理与法律、行政法规和中国证监会关于上市公司治理的规定是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因

☐ 适用 ☒ 不适用

二、公司控股股东、实际控制人在保证公司资产、人员、财务、机构、业务等方面独立性的具体措施，以及影响公司独立性而采取的解决方案、工作进度及后续工作计划

☐ 适用 ☒ 不适用

控股股东、实际控制人及其控制的其他单位从事与公司相同或者相近业务的情况，以及同业竞争或者同业竞争情况发生较大变化对公司的影响、已采取的解决措施、解决进展以及后续解决计划

☐ 适用 ☒ 不适用

三、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	会议决议
2020 年年度股东大会	2021 年 4 月 26 日	在上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 披露编号为临 2021-012《市北高新 2020 年年度股东大会决议公告》	2021 年 4 月 27 日	1、审议并通过了《2020 年年度报告及摘要》； 2、审议并通过了《2020 年度董事会工作报告》； 3、审议并通过了《2020 年度监事会工作报告》； 4、审议并通过了《独立董事 2020 年度述职报告》； 5、审议并通过了《2021 年预计日常关联交易的议案》； 6、审议并通过了《2020 年度财务决算和 2021 年财务预算》； 7、审议并通过了《2020 年度利润分配预案》； 8、审议并通过了《股东分红回报规划（2021-2023）》； 9、审议并通过了《关于接受控股股东财务资助的议案》； 10、审议并通过了《关于公司 2021 年对外融资计划的议案》。
2021 年第一次临时股东大会	2021 年 8 月 18 日	在上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 披露编号为临 2021-023《市北高新 2021 年第一次临时股东大会决议公告》	2021 年 8 月 19 日	1、审议并通过了《关于发行直接债务融资产品的议案》。
2021 年第二次临时股东大会	2021 年 11 月 15 日	在上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 披露编号为临 2021-038《市北高新 2021 年第二次临时股东大会决议公告》	2021 年 11 月 16 日	1、审议并通过了《关于变更会计师事务所的议案》。

表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

☐适用 ☒不适用

股东大会情况说明

☒适用 ☐不适用

1、2020 年年度股东大会

公司 2020 年年度股东大会，于 2021 年 4 月 26 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 40 名，代表股份 882,791,912 股，占公司有效表决权股份总数的 47.1248%，其中 A 股股份 846,126,754 股、B 股股份 36,665,158 股，分别占公司有效表决权股份总数的 45.1676%、1.9572%。

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。

2、2021 年第一次临时股东大会

公司 2021 年第一次临时股东大会，于 2021 年 8 月 18 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 78 名，代表股份 883,662,075 股，占公司有效表决权股份总数的 47.1713%，其中 A 股股份 847,784,452 股、B 股股份 35,877,623 股，分别占公司有效表决权股份总数的 45.2561%、1.9152%。

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。

3、2021 年第二次临时股东大会

公司 2021 年第二次临时股东大会，于 2021 年 11 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 33 名，代表股份 881,640,557 股，占公司有表决权股份总数的 47.0634%，其中 A 股股份 845,863,352 股、B 股股份 35,777,205 股，分别占公司有表决权股份总数的 45.1535%、1.9099%。

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。

四、董事、监事和高级管理人员的情况

(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	55	2017.12.12	2022.2.19					0	是
张羽祥	董事、总经理	男	59	2012.9.7	2022.2.19					75.28	否
周晓芳	董事	女	48	2018.5.9	2022.2.19					0	是
严慧明	董事	男	58	2018.5.9	2022.2.19					47.78	否
叶建芳	独立董事	女	55	2018.5.9	2022.2.19					15	否
杨力	独立董事	男	47	2018.5.9	2022.2.19					15	否
何万篷	独立董事	男	47	2019.2.20	2022.2.19					15	否
张颂燕	监事会主席	女	45	2019.2.20	2022.2.19					0	是
成佳	监事	女	36	2019.2.20	2022.2.19					0	是
许向东	职工监事	男	54	2012.9.7	2022.2.19					41.89	否
胡申	副总经理、董事会秘书	男	40	2014.3.5	2022.2.19					49.89	否
马慧民	副总经理	男	42	2018.12.7	2022.2.19					53.57	否
李炜勇	财务总监	男	54	2016.1.19	2022.2.19					41.80	否
合计	/	/	/	/	/				/	355.21	/

期后事项：公司第九届董事会、监事会于 2022 年 2 月 19 日任期届满。鉴于公司第十届董事会董事候选人、监事会监事候选人的提名工作尚未结束，为保持公司董事会、监事会工作的连续性，公司董事会、监事会需要延期换届选举。同时，公司第九届董事会各专门委员会和高级管理人员的任期亦相应顺延。在换届选举工作完成之前，公司第九届董事会、监事会全体成员及高级管理人员将根据法律、行政法规和公司《章程》的有关规定继续履行董事、监事及高级管理人员的义务和职责。

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。
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，上海前知数据技术有限公司董事长，兼任上海市北高新股份有限公司独立董事，上海国际机场股份有限公司独立董事，上海陆家嘴金融贸易区开发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) 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

1. 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			

2. 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 年 12 月	
张羽祥	上海垠祥置业有限公司	法定代表人、总经理	2016 年 7 月	
张羽祥	上海云中芯企业发展有限公司	法定代表人	2018 年 5 月	
张羽祥	上海中铁市北投资发展有限公司	董事	2007 年 4 月	
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 年 5 月	
周晓芳	上海创辉企业管理有限公司	执行董事	2015 年 1 月	
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 年 1 月	2021 年 2 月
严慧明	上海乾通投资发展有限公司	董事	2016 年 6 月	
严慧明	上海云中芯企业发展有限公司	董事	2018 年 5 月	
叶建芳	上海财经大学会计学院	教授	2016 年 7 月	
叶建芳	雅本化学股份有限公司	独立董事	2016 年 2 月	
叶建芳	苏州银行股份有限公司	独立董事	2017 年 9 月	
叶建芳	上海柴油机股份有限公司	独立董事	2018 年 12 月	
叶建芳	科博达技术股份有限公司	独立董事	2017 年 6 月	
杨力	上海交通大学凯原法学院	教授	2011 年 12 月	
何万篷	上海前滩新兴产业研究院	院长	2013 年 4 月	
何万篷	上海国际机场股份有限公司	独立董事	2016 年 6 月	
何万篷	上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司	独立董事	2021 年 4 月	
张颂燕	上海数据港股份有限公司	监事会主席	2017 年 5 月	
张颂燕	上海市北高新集团（南通）酒店管理有限公司	监事	2017 年 7 月	2022 年 1 月
张颂燕	上海闸北市北高新小额贷款股份有限公司	董事	2018 年 12 月	
张颂燕	上海市北高新集团（南通）有限公司	监事	2010 年 8 月	
张颂燕	上海市北工业新区科技发展有限公司	监事	2018 年 9 月	
张颂燕	上海闸北创业投资有限公司	监事	2018 年 9 月	
许向东	上海人才市场报社有限公司	董事	2018 年 12 月	
胡申	上海市北科技创业投资有限公司	董事	2019 年 10 月	
胡申	上海闸北绿地企业发展有限公司	董事	2018 年 8 月	
马慧民	上海通赋云计算科技有限公司	董事长	2019 年 5 月	
李炜勇	南通新城创置房地产有限公司	监事	2014 年 1 月	
李炜勇	上海人才市场报社有限公司	监事	2017 年 10 月	
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 355.21 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 355.21 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)其他

□适用 √不适用

五、报告期内召开的董事会有关情况

会议届次	召开日期	会议决议
第九届董事会第二十六次会议	2021 年 3 月 29 日	1、审议并通过了《2020 年年度报告及摘要》 2、审议并通过了《2020 年度董事会工作报告》 3、审议并通过了《审计委员会 2020 年度履职报告》 4、审议并通过了《独立董事 2020 年度述职报告》 5、审议并通过了《2020 年度总经理工作报告》 6、审议并通过了《2020 年度社会责任报告书》 7、审议并通过了《2020 年度内部控制评价报告》 8、审议并通过了《2021 年预计日常关联交易的议案》 9、审议并通过了《2020 年度财务决算和 2021 年财务预算》 10、审议并通过了《2020 年度利润分配预案》 11、审议并通过了《关于 2021 年公司高级管理人员薪酬的议案》 12、审议并通过了《关于变更会计政策的议案》 13、审议并通过了《股东分红回报规划（2021-2023）》 14、审议并通过了《关于接受控股股东财务资助的议案》 15、审议并通过了《关于公司 2021 年对外融资计划的议案》 16、审议并通过了《关于向公司控股孙公司提供股东同比例借款暨关联交易的议案》 17、审议并通过了《关于召开公司 2020 年年度股东大会的议案》
第九届董事会第二十七次会议	2021 年 4 月 29 日	1、审议并通过了《2021 年第一季度报告及摘要》

第九届董事会第二十八次会议	2021 年 6 月 15 日	1、审议并通过了《关于修订〈市北高新银行间债券市场债务融资工具信息披露事务管理制度〉的议案》 2、审议并通过了《关于公司收购上海新市北企业管理服务有限公司 45%股权的议案》
第九届董事会第二十九次会议	2021 年 8 月 2 日	1、审议并通过了《关于认购产业投资基金份额的议案》 2、审议并通过了《关于发行直接债务融资产品的议案》 3、审议并通过了《关于召开公司 2021 年第一次临时股东大会的议案》
第九届董事会第三十次会议	2021 年 8 月 26 日	1、审议并通过了《关于公司 2021 年半年度报告及其摘要的议案》 2、审议并通过了《关于对全资子公司进行减资的议案》 3、审议并通过了《关于对外投资设立合资公司的议案》
第九届董事会第三十一次会议	2021 年 9 月 14 日	1、审议并通过了《关于公司参与设立投资基金的议案》
第九届董事会第三十二次会议	2021 年 10 月 18 日	1、审议并通过了《关于向公司控股子公司提供股东同比例借款展期暨关联交易的议案》 2、审议并通过了《关于公司控股孙公司签订委托协议暨关联交易的议案》
第九届董事会第三十三次会议	2021 年 10 月 28 日	1、审议并通过了《关于公司 2021 年第三季度报告的议案》 2、审议并通过了《关于变更会计师事务所的议案》 3、审议并通过了《关于召开公司 2021 年第二次临时股东大会的议案》
第九届董事会第三十四次会议	2021 年 12 月 27 日	1、审议并通过了《关于向控股孙公司上海云置禾企业发展有限公司提供股东同比例借款暨关联交易的议案》 2、审议并通过了《关于全资子公司上海聚能湾企业服务有限公司签订合作协议暨关联交易的议案》 3、审议并通过了《关于全资子公司上海市北高新欣云投资有限公司签订特别重大合同的议案》 4、审议并通过了《关于全资子公司上海市北生产性企业服务发展有限公司签订特别重大合同的议案》 5、审议并通过了《关于对外投资设立合资公司的议案》

六、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	9	9	8	0	0	否	0
张羽祥	否	9	9	8	0	0	否	1
周晓芳	否	9	9	8	0	0	否	2
严慧明	否	9	9	8	0	0	否	3
叶建芳	是	9	9	8	0	0	否	2
杨力	是	9	9	8	0	0	否	0
何万篷	是	9	9	8	0	0	否	1

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	9
其中：现场会议次数	1
通讯方式召开会议次数	8
现场结合通讯方式召开会议次数	0

(二) 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

七、董事会下设专门委员会情况

√适用 □不适用

(1). 董事会下设专门委员会成员情况

专门委员会类别	成员姓名
审计委员会	叶建芳、杨力、周晓芳
提名委员会	杨力、何万篷、周晓芳
薪酬与考核委员会	何万篷、罗岚、叶建芳
战略委员会	罗岚、杨力、何万篷、张羽祥、严慧明

(2). 报告期内审计委员会召开八次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2021 年 3 月 26 日	1、审议并通过了《2020 年度内部控制评价报告》 2、审议并通过了《2020 年度内部控制及内部审计工作报告》 3、审议并通过了《2021 年内部审计工作计划》 4、审议并通过了《2020 年度财务决算和 2021 年财务预算》 5、审议并通过了《2021 年预计日常关联交易的议案》 6、审议并通过了《关联方名单（含关联自然人）》 7、审议并通过了《审计委员会 2020 年度履职报告》 8、审议并通过了《关于接受控股股东财务资助的议案》 9、审议并通过了《关于变更会计政策的议案》 10、审议并通过了《关于向公司控股孙公司提供股东同比例借款暨关联交易的议案》 11、听取中审会计师事务所关于 2020 年财务报表审计情况及管理层建议的汇报	1、公司 2021 年预计日常关联交易主要为公司与关联人之间发生的房产租赁、电费结算及咨询服务等日常经营性交易，符合公司日常生产经营实际情况，交易定价遵循公平、公正、公允的市场化原则。2021 年预计日常关联交易对公司财务状况和经营成果不构成重大影响，不存在损害公司和股东利益，特别是中小股东利益的情况。 2、公司控股孙公司上海云置禾企业发展有限公司的双方股东向其提供股东同比例借款构成关联交易，双方股东均以现金方式按持股比例提供借款，完全按照市场规则进行，符合有关法律、法规的规定，不存在损害公司、全体股东，特别是中小股东利益的情形。	

2021 年 4 月 29 日	1、审议并通过了《关于公司 2021 年第一季度经营成果的汇报》	公司 2021 年一季报客观反映了第一季度的财务状况和经营成果，内容真实、完整、准确，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。	
2021 年 8 月 2 日	1、审议并通过了《关于发行直接债务融资产品的议案》	审计委员会同意公司拟发行不超过 30 亿元人民币的直接债务融资产品，其中公司债券不超过 10 亿元、中期票据不超过 20 亿元。	
2021 年 8 月 26 日	1、审议并通过了《关于公司 2021 年半年度经营成果的汇报》 2、审议并通过了《关于公司 2021 年上半年内部控制管理的汇报》	公司 2021 年半年报客观反映了半年度的财务状况和经营成果，内容真实、完整、准确，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。	
2021 年 10 月 18 日	1、审议并通过了《关于向公司控股子公司提供股东同比例借款展期暨关联交易的议案》 2、审议 c《关于公司控股孙公司签订委托协议暨关联交易的议案》	1、公司在保证生产经营所需资金的情况下，按持股比例向控股的云盟汇提供借款展期，三方股东均以现金方式按持股比例提供借款，完全按照市场规则进行，符合有关法律、法规的规定，不存在损害公司、全体股东，特别是中小股东利益的情形。 2、公司控股孙公司上海市北高新集团物业管理有限公司与公司控股股东上海市北高新（集团）有限公司签订《工程维修改造委托协议》，交易定价遵循公平、公正、公允的市场化原则，不会对公司的独立性产生影响，不存在损害公司和股东利益，特别是中小股东利益的情况。	
2021 年 10 月 28 日	1、审议并通过了《关于公司 2021 年第三季度经营成果的汇报》 2、审议并通过了《关于变更会计师事务所的议案》	1、公司 2021 年三季报客观反映了第三季度的财务状况和经营成果，内容真实、完整、准确，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。 2、审计委员会对中汇会计师事务所（特殊普通合伙）的专业胜任能力、投资者保护能力、独立性和诚信状况等进行了充分了解和审查，认为中汇会计师事务所（特殊普通合伙）具备证券、期货相关业务审计从业资格，具备为上市公司提供财务审计和内部控制审计服务的经验和能力，能够满足公司 2021 年度财务审计和内部控制审计的工作要求。	
2021 年 12 月 27 日	1、审议并通过了《关于向控股孙公司上海云置禾企业发展有限公司提供股东同比例借款暨关联交易的议案》 2、审议 c《关于全资子公司上海聚能湾企业服务有限公司签订合作协议暨关联交易的议案》	1、公司在保证生产经营所需资金的情况下，按持股比例向控股的上海云置禾企业发展有限公司提供借款，股东均以现金方式按持股比例提供借款，完全按照市场规则进行，符合有关法律、法规的规定，不存在损害公司、全体股东，特别是中小股东利益的情形。	

		2、上海聚能湾企业服务有限公司与上海市市北高新技术服务业园区总工会签订的合作协议，有利于保障2021 年长三角大数据行业职工劳动和技能竞赛的成功举办。本次合作协议完全按照市场规则进行，符合有关法律、法规的规定，不存在损害公司、全体股东，特别是中小股东利益的情形。	
2021 年 12 月 30 日	1、审阅《公司 2021 年年报工作计划》 2、听取《公司 2021 年年报审计计划》	审计委员会认真审议了公司 2021 年年报工作计划和中汇会计师事务所的《上海市北高新股份有限公司 2021 年度年报审计计划》，我们认为上述工作计划和审计计划符合中国证监会和上海证券交易所的有关规定和要求，总体安排目标明确，分工细致，节点清晰。公司管理层应严格按照相关规定要求和确定披露的时间节点进行编制并披露，同时做好内幕信息知情人的保密提示工作。	

(3). 报告期内薪酬与考核委员会委员会召开一次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2021 年 3 月 29 日	1、审议并通过了《2020 年度公司高级管理人员工作总结》 2、审议并通过了《2021 年公司高级管理人员薪酬的议案》	公司的薪酬工作要继续根据董事会薪酬与考核委员会的指示，紧密围绕公司的经营战略，进一步提高薪酬管理的科学化、规范化、合理化，努力实现高级管理人员在薪酬分配上“责任与利益一致、能力与价值一致、业绩与收益一致”的目标，促进公司持续、稳定、健康发展。	

(4). 报告期内战略委员会委员会召开一次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2021 年 3 月 29 日	1、审议并通过了《关于公司未来发展的讨论与分析》 2、审议并通过了《公司“十四五”战略规划报告》	战略委员会严格按照法律、法规及相关规章制度开展工作，勤勉尽责，根据公司的实际情况，提出了相关的意见，经过充分沟通讨论，一致通过《关于公司未来发展的讨论与分析》与《公司“十四五”战略规划报告》。	

(5). 存在异议事项的具体情况

□适用 √不适用

八、监事会发现公司存在风险的说明

□适用 √不适用

监事会对报告期内的监督事项无异议。

九、报告期末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	101
主要子公司在职员工的数量	474
在职员工的数量合计	575
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	0
销售人员	55
技术人员	129
财务人员	39
行政人员	69
物业管理及服务人员	283
合计	575
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
本科及以上学历	214
大专及以下	361
合计	575

(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集团公司的盈利能力，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！

2022 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

十、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能提交董事会审议；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 2021 年 3 月 29 日召开第九届董事会第二十六次会议，审议通过了《2020 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 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。公司于 2021 年 4 月 26 日召开 2020 年年度股东大会，审议通过了上述预案（详见公司于 2021 年 4 月 27 通过上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 披露的《2020 年年度股东大会决议公告》（临 2021-012））。2021 年 5 月 25 日和 6 月 9 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 2020 年度现金红利。

根据中汇会计师事务所(特殊普通合伙)出具的公司 2021 年审计报告，2021 年度公司实现归属于上市公司股东的净利润为 115,010,573.69 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 2021 年末总股本 1,873,304,804 股为基数，按每 10 股派现金人民币 0.07 元（含税）向全体股东分配利润，共分派现金红利人民币 13,113,133.63 元。（详见公司于 2022 年 4 月 15 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三十五会议决议公告》（临 2022-003））。该利润分配方案尚需公司 2021 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) 现金分红政策的专项说明

√适用 □不适用

是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求	√是 □否
分红标准和比例是否明确和清晰	√是 □否
相关的决策程序和机制是否完备	√是 □否
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用	√是 □否
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护	√是 □否

(三) 报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正，但未提出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

十一、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

(三) 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

(四)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。

十二、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

√适用 □不适用

详见公司于 2022 年 4 月 15 日在上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 上披露的《2021 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

十三、报告期内对子公司的管理控制情况

√适用 □不适用

报告期内，公司按照《公司章程》及公司相关规章制度开展对子公司的管理，包括通过派遣董事、监事、高级管理人员、财务总监等，掌握投资企业运营情况，参与投资企业经营管理。通过召开股东会、董事会、监事会等，对企业重大事项进行决策，并落实股东对于企业经营目标的考核。报告期内，公司在子公司管控方面不存在重大缺陷，对子公司的内部控制得到有效执行。

十四、内部控制审计报告的相关情况说明

√适用 □不适用

公司聘请了中汇会计师事务所(特殊普通合伙)对公司 2021 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 2022 年 4 月 15 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

十五、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

我公司本着实事求是的原则，根据中国证监会发布的《关于开展上市公司治理专项行动的公告》（证监会公告〔2020〕69 号）要求，严格对照“上市公司治理专项自查清单”的事项进行逐项自查，开展了公司治理专项自查工作。

通过此次公司治理专项自查工作，公司持续完善了公司的治理水平，提升了公司的规范运作水平，加强了公司治理自我完善意识，构建了公司治理良好生态，形成了公司规范治理的长效机制。

十六、其他

□适用 √不适用

第五节 环境与社会责任

一、环境信息情况

(一) 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其主要子公司的环保情况说明

☐ 适用 ☒ 不适用

(二) 重点排污单位之外的公司环保情况说明

☐ 适用 ☒ 不适用

(三) 有利于保护生态、防治污染、履行环境责任的相关信息

☐ 适用 ☒ 不适用

(四) 在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

☒ 适用 ☐ 不适用

报告期内，公司在节能减排应用方面，一是全面执行高标准的建筑节能要求。公司的新建建筑运用了地源热泵、水循环、抗菌涂料、装配式部件以及楼宇能源分项计量系统等低碳技术，达到全面节能降耗的良好效果。同时，公司对 2010 年前既有建筑开展大范围节能诊断和改造，并取得平均能耗降低 15% 的可喜成果。二是积极引入高规格的建筑认证标准。市北·聚能湾创新社区、市北·壹中心、市北·区块链生态谷等载体项目分别获得了国家绿色建筑二星、三星认证，静安市北国际科创社区新建载体项目严格按照 WELL 健康建筑标准进行方案设计建造。三是积极探索海绵社区综合解决方案，除了采用河道水作为景观用水和绿地浇灌用水，公司还深入探究“屋顶绿化、雨水花园、空中花园”等雨水蓄存基础设施建设，大幅增强园区“水弹性”，助力海绵城市建设。

二、社会责任工作情况

☒ 适用 ☐ 不适用

详见公司于 2022 年 4 月 15 日在上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 上披露的《2021 年度社会责任报告》。

三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

☒ 适用 ☐ 不适用

1、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，继续与崇明区向化镇 3 个自然村开展“结对帮扶”工作，捐赠人民币 60 万元，用于农村道路维修、最美庭院改造、老街及周边道路修复排水改造等农村基础设施建设。

2、报告期内，公司参加静安区慈善基金会举办的“蓝天下的至爱”活动，捐赠人民币 20 万元，用于静安区开展各类安老、扶幼、助学、济困和精准扶贫项目。

3、报告期内，公司助力云南省麻栗坡县打赢脱贫攻坚战，与麻栗坡县大坪镇大石洞村、戈令村、高笕梁村三个贫困村结对帮扶，捐赠 90.6 万元用于推进当地农产品生产，补助当地公益性岗位，为当地脱贫攻坚贡献一份力量。

第六节 重要事项

一、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。	2014 年 8 月 6 日	否	是		
	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。	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		
	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，将承担因此而给市北高新造成的一切损失。	2014年8月6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

二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

☐ 适用 ☒ 不适用

三、违规担保情况

☐ 适用 ☒ 不适用

四、公司董事会对会计师事务所“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

财政部于 2018 年 12 月 7 日发布了《关于修订印发<企业会计准则第 21 号——租赁>的通知》（财会〔2018〕35 号），对于修订后的《企业会计准则第 21 号——租赁》（简称“新租赁准则”），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 2019 年 1 月 1 日起施行；其他执行企业会计准则的企业自 2021 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 2021 年 3 月 31 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 2021-005）。

(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

	原聘任	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)	中汇会计师事务所 (特殊普通合伙)
境内会计师事务所报酬	68	68
境内会计师事务所审计年限	2	1

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	中汇会计师事务所（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

2021 年 10 月 28 日，公司召开了第九届董事会第三十三次会议，审议通过了《关于变更会计师事务所的议案》，拟聘请中汇会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2021 年度财务审计及内部控制审计会计师事务所。2021 年 11 月 15 日，公司召开了 2021 年第二次临时股东大会，审议通过了《关于变更会计师事务所的议案》，同意变更中汇会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2021 年度财务审计及内部控制审计会计师事务所。

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

☐ 适用 ☒ 不适用

七、面临退市风险的情况

（一）导致退市风险警示的原因

☐ 适用 ☒ 不适用

（二）公司拟采取的应对措施

☐ 适用 ☒ 不适用

（三）面临终止上市的情况和原因

☐ 适用 ☒ 不适用

八、破产重整相关事项

☐ 适用 ☒ 不适用

九、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、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人涉嫌违法违规、受到处罚及整改情况

☐ 适用 ☒ 不适用

十一、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。

十二、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 2021 年 3 月 29 日召开第九届董事会第二十六次会议审议通过了《2021 年预计日常关联交易的议案》，公司对 2021 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 2020 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节财务报告第十点“关联方及关联交易”。	2021 年 3 月 31 日披露的《市北高新关于第九届董事会第二十六次会议决议公告》(临 2021-001)；2021 年 3 月 31 日披露的《市北高新 2021 年预计日常关联交易事项的公告》(临 2021-003)；2021 年 4 月 27 日披露的《市北高新 2020 年年度股东大会决议公告》(临 2021-012)。

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

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
2021 年 3 月 29 日，公司召开第九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 20 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 2020 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 2021 年 4 月 26 日召开的 2020 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。	2021 年 3 月 31 日披露的《市北高新关于第九届董事会第二十六次会议决议公告》（临 2021-001）；2021 年 3 月 31 日披露的《市北高新关于接受控股股东财务资助的公告》（临 2021-006）；2021 年 4 月 27 日披露的《市北高新 2020 年年度股东大会决议公告》（临 2021-012）。
2021 年 3 月 29 日，公司召开第九届董事会第二十六次会议，审议通过了《关于向公司控股孙公司提供股东同比例借款暨关联交易的议案》。云置禾的双方股东拟按股权比例同比例向云置禾提供借款合计不超过人民币 1.5 亿元，其中欣云投资借款不超过人民币 9,000 万元，市北集团借款不超过人民币 6,000 万元。借款期限一年，以实际发生额为准，本次借款采取固定利率，以每次支付借款前一个工作日全国银行间同业拆借中心发布的壹年期贷款市场报价利率（LPR）确定，借款期限内利率不变。	2021 年 3 月 31 日披露的《市北高新关于第九届董事会第二十六次会议决议公告》（临 2021-001）；2021 年 3 月 31 日披露的《市北高新关于向公司控股孙公司提供股东同比例借款暨关联交易的公告》（临 2021-007）。
2021 年 10 月 18 日，公司召开了第九届董事会第三十二次会议，审议通过了《关于向公司控股子公司提供股东同比例借款展期暨关联交易的议案》。公司按股权比例同比例向云盟汇提供借款，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。借款期限一年，以实际发生额为准，利率 4.35%，按实际使用天数计息。	2021 年 10 月 19 日披露的《市北高新关于第九届董事会第三十二次会议决议公告》（临 2021-030）；2021 年 10 月 19 日披露的《市北高新关于向公司控股子公司提供股东同比例借款展期暨关联交易的公告》（临 2021-031）。
2021 年 12 月 27 日，公司召开了第九届董事会第三十四次会议，审议通过了《关于向控股孙公司上海云置禾企业发展有限公司提供股东同比例借款暨关联交易的议案》。云置禾的双方股东按股权比例同比例向云置禾提供借款合计不超过人民币 1,500 万元，其中欣云投资借款不超过人民币 900 万元，市北集团借款不超过人民币 600 万元。并在该额度内可以循环使用。借款期限一年，以实际发生额为准，协议期满，若双方均未提出终止或修改合同，即视为自动延期一个合同期限。本次借款采取固定利率，以每次支付借款前一个工作日全国银行间同业拆借中心发布的壹年期贷款市场报价利率（LPR）确定，借款期限内利率不变。	2021 年 12 月 28 日披露的《市北高新关于第九届董事会第三十四次会议决议公告》（临 2021-042）；2021 年 12 月 28 日披露的《市北高新关于向控股孙公司上海云置禾企业发展有限公司提供股东同比例借款暨关联交易的公告》（临 2021-043）。

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) 公司与存在关联关系的财务公司、公司控股财务公司与关联方之间的金融业务

□适用 √不适用

(六) 其他

√适用 □不适用

1、公司于 2021 年 10 月 18 日召开了第九届董事会第三十二次会议，审议通过了《关于公司控股孙公司签订委托协议暨关联交易的议案》。市北集团与公司控股孙公司市北物业签订《工程维修改造委托协议》，市北集团委托市北物业实施对市北园区的公共设施、设备，及其所属楼宇的维修改造。协议所涉项目预算价格合计为人民币 4,802,561 元，最终结算金额按市北集团指定审计单位的审计价格为结算价格。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《市北高新关于公司控股孙公司签订委托协议暨关联交易的公告》（临 2021-032）。

2、公司于 2021 年 12 月 27 日召开了第九届董事会第三十四次会议，审议通过了《关于全资子公司上海聚能湾企业服务有限公司签订合作协议暨关联交易的议案》。公司全资子公司聚能湾与园区总工会签订《2021 年长三角大数据行业职工劳动和技能竞赛合作协议》，园区总工会委托聚能湾提供相应的活动服务支撑，包括策划咨询、文案与传播、设计、招募等服务。协议所涉服务费用总金额为人民币 636,536.00 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《市北高新关于全资子公司上海聚能湾企业服务有限公司签订合作协议暨关联交易的公告》（临 2021-044）。

十三、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

(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

十四、其他对投资者作出价值判断和投资决策有重大影响的重大事项的说明

☐适用 ☒不适用

第七节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、 股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

2、 股份变动情况说明

☐ 适用 ☒ 不适用

3、 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

截至报告期末普通股股东总数(户)	107,057
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	106,036
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）	0
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（户）	0

(二)截至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、标记或冻结 情况		股东性质
					股份状态	数量	
上海市北高新（集团）有限公司	0	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	0	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	国有法人
VANGUARD TOTAL INTERNATIONAL STOCK INDEX FUND	0	7,357,725	0.39	0	未知		未知
VANGUARD EMERGING MARKETS STOCK INDEX FUND	410,000	5,596,869	0.30	0	未知		未知
周永山	184,100	4,751,501	0.25	0	未知		境内自然人
吴东魁	973,900	4,450,100	0.24	0	未知		境内自然人
李红	4,138,800	4,138,800	0.22	0	未知		境内自然人
饶张义	2,199,100	2,913,600	0.16	0	未知		境内自然人
陈秀国	45,500	2,788,560	0.15	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	5,596,869	境内上市外资股	5,596,869				
周永山	4,751,501	人民币普通股	4,751,501				
吴东魁	4,450,100	人民币普通股	4,450,100				
李红	4,138,800	人民币普通股	4,138,800				
饶张义	2,913,600	人民币普通股	2,913,600				
陈秀国	2,788,560	境内上市外资股	2,788,560				
前十名股东中回购专户情况说明	不适用						
上述股东委托表决权、受托表决权、放弃表决权的说明	不适用						
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

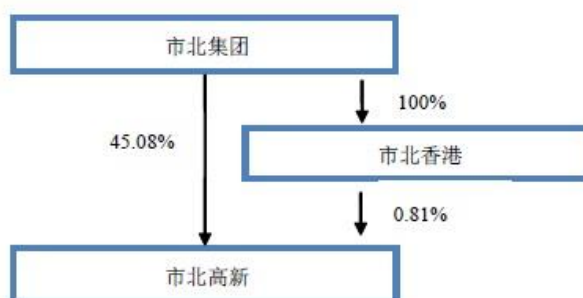
□ 适用 √ 不适用

4 报告期内控股股东变更情况的说明

□ 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

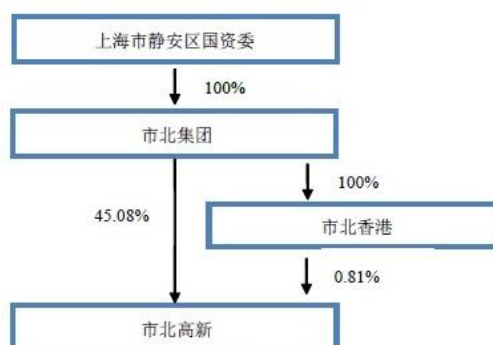
□ 适用 √ 不适用

4 报告期内公司控制权发生变更的情况说明

□ 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、公司控股股东或第一大股东及其一致行动人累计质押股份数量占其所持公司股份数量比例达到80%以上

☐适用 ☒不适用

六、其他持股在百分之十以上的法人股东

☐适用 ☒不适用

七、股份限制减持情况说明

☐适用 ☒不适用

八、股份回购在报告期的具体实施情况

☐适用 ☒不适用

第八节 优先股相关情况

☐适用 ☒不适用

第九节 债券相关情况

一、企业债券、公司债券和非金融企业债务融资工具

√适用 □不适用

(一) 企业债券

□适用 √不适用

(二) 公司债券

√适用 □不适用

1. 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	起息日	到期日	债券余额	利率 (%)	还本付息方式	交易场所	投资者适当性安排 (如有)	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
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	2018 年 11 月 22 日	2021 年 11 月 22 日	0	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	面向合格机构投资者	竞价、协议交易方式	否
上海市北高新股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券	21 市新 01	185124	2021 年 12 月 9 日	2021 年 12 月 9 日	2026 年 12 月 9 日	9	3.25	按年付息, 到期一次性还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付。	上海证券交易所	面向专业投资者	采取竞价、报价、询价和协议交易方式	否

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

□适用 √不适用

逾期未偿还债券

□适用 √不适用

报告期内债券付息兑付情况

√适用 □不适用

债券名称	付息兑付情况的说明
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)	公司于 2021 年 11 月 22 日支付“18 高新 01”利息及该期债券本金共计人民币 938,970,000 元。本次付息及债券本金兑付对象为截止 2021 年 11 月 19 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。

2. 发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

√适用 □不适用

2021 年 9 月 27 日，发行人发布《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）2021 年票面利率调整公告》，决定将本期债券后 2 年的票面利率下调 118 个基点，即 2021 年 11 月 22 日至 2023 年 11 月 21 日本期债券的票面利率为 3.15%。

本期债券回售登记期为 2021 年 10 月 11 日至 2021 年 10 月 15 日。截至回售登记期结束之日，本期债券回售有效期登记数量 900,000 手，回售金额 900,000,000.00 元。

2021 年 11 月 22 日，“18 高新 01”完成回售资金兑付。本期债券注销金额 900,000,000.00 元，本期债券余额 0.00 元。

3. 为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	联系人	联系电话
中银国际证券股份有限公司	上海市浦东新区银城中路 200 号中银大厦 39 层	不适用	姚旻艳	021-20328567
国泰君安证券股份有限公司	上海市静安区新闻路 669 号博华广场 33 层	不适用	潘佳辰	15618701737

上述中介机构发生变更的情况

□适用 √不适用

4. 报告期末募集资金使用情况

√适用 □不适用

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	募集资金总金额	已使用金额	未使用金额	募集资金专项账户运作情况（如有）	募集资金违规使用的整改情况（如有）	是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
18 高新 01	9	9	0	不适用	不适用	是
21 市新 01	9	6.55	2.45	不适用	不适用	是

期后事项：2022 年 1 月 14 日，公司使用“21 市新 01”募集资金余额 2.45 亿元用于归还银行借款。

募集资金用于建设项目的进展情况及运营效益

□适用 √不适用

报告期内变更上述债券募集资金用途的说明

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

5. 信用评级结果调整情况

□适用 √不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

6. 担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行和变化情况及其影响

☐适用 ☒不适用

7. 公司债券其他情况的说明

☐适用 ☒不适用

(三) 银行间债券市场非金融企业债务融资工具

√适用 □不适用

1. 非金融企业债务融资工具基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易场所	投资者适当性安排(如有)	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
上海市北高新股份有限公司 2018 年度第一期中期票据	18 市北高新 MTN001	101800809	2018 年 7 月 26 日	2018 年 7 月 30 日	2023 年 7 月 30 日	5	3.62	按年付息，到期一次性还本	银行间市场	银行间市场的机构投资者	本期债务融资工具在债权登记日的次一工作日在全国银行间债券市场流通转让，按照全国银行间同业拆借中心颁布的相关规定进行。	否
上海市北高新股份有限公司 2018 年度第二期中期票据	18 市北高新 MTN002	101800959	2018 年 8 月 23 日	2018 年 8 月 27 日	2023 年 8 月 27 日	8.1	3.45	按年付息，到期一次性还本	银行间市场	银行间市场的机构投资者	本期债务融资工具在债权登记日的次一工作日在全国银行间债券市场流通转让，按照全国银行间同业拆借中心颁布的相关规定进行。	否

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

□适用 √不适用

逾期未偿还债券

□适用 √不适用

报告期内债券付息兑付情况

√适用 □不适用

债券名称	付息兑付情况的说明
18 市北高新 MTN001	公司于 2021 年 7 月 30 日支付“18 市北高新 MTN001”利息人民币 2,245 万元。
18 市北高新 MTN002	公司于 2021 年 8 月 27 日支付“18 市北高新 MTN002”利息 4,140 万元，“18 市北高新 MTN002”在回售期内回售数量为人民币 9,000 万元。

2. 发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

√适用 □不适用

1、18 市北高新 MTN001

根据《上海市北高新股份有限公司 2018 年度第一期中期票据募集说明书》的约定，公司有权决定在本期中期票据存续期的第 3 年末调整本期中期票据后 2 年的票面利率，调整后的票面年利率为本期中期票据存续期前 3 年票面年利率加上或减去调整基点，在存续期后 2 年固定不变。公司做出关于是否调整本期中期票据票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期中期票据按面值全部或部分回售给公司，或选择继续持有本期中期票据。2021 年 7 月 30 日，公司将 18 市北高新 MTN001 的票面利率由 4.49% 调整为 3.62%，18 市北高新 MTN001 在回售期内回售数量为 0，回售兑付完成后，18 市北高新 MTN001 余额仍为人民币 5 亿元。

2、18 市北高新 MTN002

根据《上海市北高新股份有限公司 2018 年度第二期中期票据募集说明书》的约定，公司有权决定在本期中期票据存续期的第 3 年末调整本期中期票据后 2 年的票面利率，调整后的票面年利率为本期中期票据存续期前 3 年票面年利率加上或减去调整基点，在存续期后 2 年固定不变。公司做出关于是否调整本期中期票据票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期中期票据按面值全部或部分回售给公司，或选择继续持有本期中期票据。2021 年 8 月 27 日，公司将 18 市北高新 MTN002 的票面利率由 4.60% 调整为 3.45%，18 市北高新 MTN002 在回售期内回售数量为 9000 万元，回售兑付完成后，18 市北高新 MTN002 余额为人民币 8.1 亿元。

3. 为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	联系人	联系电话
上海银行股份有限公司	中国（上海）自由贸易试验区银城中路 168 号	不适用	杜仲	021-68475561

上述中介机构发生变更的情况

□适用 √不适用

4. 报告期末募集资金使用情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	募集资金总金额	已使用金额	未使用金额	募集资金专项账户运作情况（如有）	募集资金违规使用的整改情况（如有）	是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
18 市北高新 MTN001	5	5	0	不适用	不适用	是
18 市北高新 MTN002	9	9	0	不适用	不适用	是

募集资金用于建设项目的进展情况及运营效益

□适用 √不适用

报告期内变更上述债券募集资金用途的说明

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

5. 信用评级结果调整情况

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

6. 担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行和变化情况及影响

☐适用 ☒不适用

7. 非金融企业债务融资工具其他情况的说明

☐适用 ☒不适用

(四) 公司报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

☐适用 ☒不适用

(五) 报告期末除债券外的有息债务逾期情况

☐适用 ☒不适用

(六) 报告期内违反法律法规、公司章程、信息披露事务管理制度规定的情况以及债券募集说明书约定或承诺的情况对债券投资者权益的影响

☐适用 ☒不适用

(七) 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	2021 年	2020 年	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
扣除非经常性损益后净利润	-21,047,511.74	138,691,950.21	-115.18	本期园区产业载体销售较上年同期减少、本期部分产业载体达到预计可使用状态从开发成本转至投资性房地产进行摊销及利息费用化所致。
流动比率	1.77	1.70	3.99	
速动比率	0.32	0.19	63.20	本期存货减少所致。
资产负债率 (%)	60.07	56.16	6.97	
EBITDA 全部债务比	0.07	0.07	-4.88	
利息保障倍数	1.38	1.33	3.88	
现金利息保障倍数	0.02	-2.68	100.78	上年同期支付 22-02 地块土地出让金所致。
EBITDA 利息保障倍数	2.06	1.81	14.22	
贷款偿还率 (%)	100.00	100.00	-	
利息偿付率 (%)	100.00	100.00	-	

二、可转换公司债券情况

☐适用 ☒不适用

第十节 财务报告

审计报告

√适用 □不适用

中汇会审[2022]1703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2021年12月31日的合并及母公司资产负债表,2021年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及财务报表附注。

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2021年12月31日的合并及母公司财务状况以及2021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。我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

我们在审计中识别出的关键审计事项汇总如下：

(一) 房地产销售及租赁收入确认

1. 事项描述

如财务报表附注五(六十一)所述,市北高新2021年度营业收入为111,410.74万元,其中房地产销售收入24,893.24万元,占营业收入总额的22.34%;租赁收入52,505.80万元,占营业收入总额的47.13%。又如财务报表附注三(三十九)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;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。

由于收入公司的关键业绩指标之一,营业收入的确认对公司的重要性及对利润的重大影响,因此我们将其确定为关键审计事项。

2. 审计中的应对

(1) 针对房地产销售项目收入,我们实施的审计程序主要包括:

- 1) 了解、评价并测试公司与房地产销售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) 获取并了解与收入确认相关的会计政策,复核相关会计政策是否符合准则的要求并得到一贯地运用;
- 3) 获取并检查房产销售合同,对与房地产销售收入确认相关的控制权转移时点进行分析和评估;
- 4) 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;
- 5) 检查与确认房产销售收入相关的支持性文件,包括销售合同、销售发票、收款凭证、房屋交接流转单等,以评估相关收入确认是否符合公司的收入确认政策;
- 6) 在资产负债表日前后对房产销售收入进行截止测试,检查相关支持性文件,以评价相关房产销售收入是否已在恰当会计期间确认;

(2) 针对房地产租赁项目收入,我们实施的审计程序主要包括:

- 1) 了解、评价并测试公司与房地产租赁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) 获取并了解与收入确认相关的会计政策,复核相关会计政策是否符合准则的要求并得到一贯地运用;

3) 获取房地产租赁收入台账, 查看所有的租赁合同, 根据合同条款对租赁收入进行重新计算并与会计记录进行比较, 检查租赁收入的准确性和完整性;

4) 针对房地产租赁收入选取样本执行函证程序, 以确认销售收入的准确性;

5) 在资产负债表日前后对房地产租赁收入进行截止测试, 检查相关支持性文件, 以评价相关房地产租赁收入是否已在恰当会计期间确认;

(二) 存货可变现净值的评估

1. 事项描述

如财务报表附注五(九)所述, 市北高新于2021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878,680.28万元, 占公司资产总额的比例为41.53%, 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, 并将截至2021年12月31日发生的成本与截至2021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的合理性。

(三) 金融工具公允价值的评估

1. 事项描述

如财务报表附注五(二)、(十九)所述, 截至2021年12月31日, 市北高新以公允价值计量的金融工具(即财务报表项目中的交易性金融资产和其他非流动金融资产)账面余额为人民币71,650.74万元, 占期末资产总额的3.39%。

市北高新以公允价值计量的金融工具的估值以市场数据和估值模型为基础, 其中估值模型通常需要大量的参数输入。当估值技术使用重大不可观察参数时, 即第三层次公允价值计量的金融工具情形下, 不可观察参数的确定涉及管理层的重大判断。管理层聘请了外部独立评估机构对第三层次公允价值计量的金融工具公允价值进行评估。

由于部分以公允价值计量的金融工具公允价值的评估较为复杂, 且估值模型中使用的参数涉及管理层的重大判断, 我们将金融工具公允价值的评估识别为关键审计事项。

2. 审计应对

针对金融工具公允价值的评估, 我们实施的审计程序主要包括:

(1) 选取本年新增的第三层次公允价值计量的金融工具项目, 查阅2021年度签署的投资协议, 了解相关投资条款, 并识别与金融工具估值相关的条件;

(2) 了解并评价管理层聘请的外部独立评估机构的胜任能力、专业素质和客观性;

(3) 对评估机构评估过程中选取的重要参数, 评估方法、估值模型等进行复核;

(4) 根据相关会计准则, 评价与金融工具公允价值相关披露的合理性。

四、其他信息

市北高新管理层(以下简称管理层)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

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,除非管理层计划清算市北高新、终止运营或别无其他现实的选择。

市北高新治理层(以下简称治理层)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:

(一) 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。

(二) 了解与审计相关的内部控制,以设计恰当的审计程序。

(三) 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。

(四) 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。

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

(六) 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。

中汇会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·杭州

中国注册会计师：李宁
(项目合伙人)

中国注册会计师：阮喆

报告日期：2022 年 4 月 13 日

财务报表

合并资产负债表

2021 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	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	五(一)	1,419,712,823.75	771,836,028.65
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	五(二)	59,043,178.47	54,100,679.50
衍生金融资产			
应收票据	五(四)	-	41,000,000.00
应收账款	五(五)	245,939,704.33	83,146,577.78
应收款项融资		-	-
预付款项	五(七)	7,112,678.44	2,619,373.92
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	五(八)	23,256,874.89	144,770,624.20
其中：应收利息		-	675,669.53
应收股利		-	-
买入返售金融资产			
存货	五(九)	8,786,802,830.49	9,950,112,284.10
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	五(十三)	173,236,668.92	191,281,136.88
流动资产合计		10,715,104,759.29	11,238,866,705.03
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	五(十七)	1,789,664,091.03	1,754,153,490.49
其他权益工具投资		-	-
其他非流动金融资产	五(十九)	657,464,253.12	461,375,596.24
投资性房地产	五(二十)	7,734,490,202.93	5,558,124,308.07
固定资产	五(二十一)	14,795,146.38	14,287,727.96
在建工程	五(二十二)	7,767,745.66	-
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	五(二十五)	99,329,199.29	-
无形资产	五(二十六)	925,833.46	202,015.30
开发支出			
商誉	五(二十八)	56,085,152.40	-
长期待摊费用	五(二十九)	24,542,446.69	30,342,668.51
递延所得税资产	五(三十)	58,333,609.88	51,790,082.95

其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		10,443,397,680.84	7,870,275,889.52
资产总计		21,158,502,440.13	19,109,142,594.55
流动负债：			
短期借款	五(三十二)	3,131,071,720.68	1,949,500,000.00
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	五(三十六)	1,057,148,197.75	935,123,945.09
预收款项	五(三十七)	59,278,555.86	53,244,340.31
合同负债	五(三十八)	216,750.34	-
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	五(三十九)	15,771,008.66	7,392,213.00
应交税费	五(四十)	98,962,060.72	109,029,971.36
其他应付款	五(四十一)	1,233,174,441.39	1,103,826,866.74
其中：应付利息		-	38,170,281.27
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	五(四十三)	381,943,869.73	2,391,200,000.00
其他流动负债	五(四十四)	87,940,562.23	66,529,654.86
流动负债合计		6,065,507,167.36	6,615,846,991.36
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	五(四十五)	2,163,252,830.95	1,789,350,211.89
应付债券	五(四十六)	4,301,166,302.74	2,296,272,622.23
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	五(四十七)	105,087,740.40	-
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	五(五十一)	1,838,075.77	4,162,075.81
递延所得税负债	五(三十)	73,609,394.87	25,282,465.95
其他非流动负债			
非流动负债合计		6,644,954,344.73	4,115,067,375.88
负债合计		12,710,461,512.09	10,730,914,367.24
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	五(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	五(五十五)	3,121,943,598.41	3,121,943,598.41
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	五(五十九)	172,333,603.00	85,558,872.33
一般风险准备			
未分配利润	五(六十)	1,366,436,608.00	1,387,003,440.10
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		6,534,018,613.41	6,467,810,714.84
少数股东权益		1,914,022,314.63	1,910,417,512.47
所有者权益（或股东权益）合计		8,448,040,928.04	8,378,228,227.31
负债和所有者权益（或股东权益）总计		21,158,502,440.13	19,109,142,594.55

公司负责人：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

2021 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	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		396,263,156.47	254,667,186.60
交易性金融资产		59,043,178.47	54,100,679.50
衍生金融资产			
应收票据		-	41,000,000.00
应收账款	十五(一)	3,782,790.32	809,844.21
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	十五(二)	5,503,586,669.62	4,207,751,656.91
其中：应收利息		-	178,747,649.07
应收股利		1,805,721,443.87	1,047,671,443.87
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		5,962,675,794.88	4,558,329,367.22
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	十五(三)	9,109,681,113.96	9,006,870,345.05
其他权益工具投资		-	-
其他非流动金融资产		657,381,050.00	461,352,393.12
投资性房地产		283,483.69	296,724.32
固定资产		96,055.56	91,468.62
在建工程			

生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		5,031.56	35,220.20
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		1,000,000.00	-
非流动资产合计		9,768,446,734.77	9,468,646,151.31
资产总计		15,731,122,529.65	14,026,975,518.53
流动负债：			
短期借款		3,131,071,720.68	1,949,500,000.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		214,480.00	90,000.00
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬		6,675,505.50	3,447,277.02
应交税费		7,571,999.71	12,591,775.77
其他应付款		3,792,614,618.08	1,744,698,605.28
其中：应付利息		-	33,815,191.04
应付股利		-	-
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		118,852,780.81	2,328,200,000.00
其他流动负债		460,615.76	38,564.00
流动负债合计		7,057,461,720.54	6,038,566,222.07
非流动负债：			
长期借款		-	99,600,000.00
应付债券		2,207,787,995.49	2,296,272,622.23
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		51,167,672.47	23,099,182.14
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		2,258,955,667.96	2,418,971,804.37
负债合计		9,316,417,388.50	8,457,538,026.44
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	3,132,902,639.64

减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		164,391,574.92	77,616,844.25
未分配利润		1,244,106,122.59	485,613,204.20
所有者权益（或股东权益）合计		6,414,705,141.15	5,569,437,492.09
负债和所有者权益（或股东权益）总计		15,731,122,529.65	14,026,975,518.53

公司负责人：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

2021 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2021 年度	2020 年度
一、营业总收入		1,114,107,380.55	1,202,345,645.00
其中：营业收入	五(六十一)	1,114,107,380.55	1,202,345,645.00
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		1,051,167,576.11	1,036,494,082.38
其中：营业成本	五(六十一)	558,725,910.64	573,588,314.35
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	五(六十二)	95,990,564.78	115,141,685.79
销售费用	五(六十三)	786,410.80	429,433.17
管理费用	五(六十四)	50,086,404.33	58,356,500.70
研发费用		-	-
财务费用	五(六十六)	345,578,285.56	288,978,148.37
其中：利息费用		357,687,873.90	314,528,436.72
利息收入		12,159,509.64	25,660,965.43
加：其他收益	五(六十七)	6,545,296.19	21,632,049.07
投资收益（损失以“-”号填列）	五(六十八)	-20,698,074.61	28,650,929.80
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-22,196,528.87	22,574,317.21
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）			
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）	五(七十)	170,971,155.85	29,540,591.09
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五(七十一)	-13,188,815.31	-12,213,998.86

资产减值损失（损失以“-”号填列）		-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五(七十三)	12,482.82	86,370.10
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		206,581,849.38	233,547,503.82
加：营业外收入	五(七十四)	3,739,627.22	6,375,203.62
减：营业外支出	五(七十五)	1,846,160.88	1,931,913.27
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		208,475,315.72	237,990,794.17
减：所得税费用	五(七十六)	78,862,970.93	56,078,165.97
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		129,612,344.79	181,912,628.20
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		129,612,344.79	181,912,628.20
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）		115,010,573.69	175,826,519.37
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		14,601,771.10	6,086,108.83
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		129,612,344.79	181,912,628.20
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		115,010,573.69	175,826,519.37
（二）归属于少数股东的综合收益总额		14,601,771.10	6,086,108.83
八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		0.06	0.09
（二）稀释每股收益(元/股)		0.06	0.09

公司负责人：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

2021 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2021 年度	2020 年度
一、营业收入	十五(四)	232,565,886.86	237,310,222.08
减: 营业成本	十五(四)	20,983,593.86	9,944,903.10
税金及附加		2,276,998.49	2,475,406.94
销售费用		-	-
管理费用		28,231,417.24	26,247,731.79
研发费用		-	-
财务费用		249,905,461.73	326,401,581.07
其中: 利息费用		255,261,494.75	330,400,979.21
利息收入		5,283,981.91	4,070,527.04
加: 其他收益		268,838.29	14,728,609.66
投资收益 (损失以“-”号填列)	十五(五)	793,399,387.36	311,222,564.71
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		-21,679,231.09	17,395,952.12
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)		170,971,155.85	29,603,040.36
信用减值损失 (损失以“-”号填列)		8,000.00	-5,000.00
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)		895,815,797.04	227,789,813.91
加: 营业外收入		-	-
减: 营业外支出		-	-
三、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)		895,815,797.04	227,789,813.91
减: 所得税费用		28,068,490.33	4,180,565.41
四、净利润 (净亏损以“-”号填列)		867,747,306.71	223,609,248.50
(一) 持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)		867,747,306.71	223,609,248.50
(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		867,747,306.71	223,609,248.50

七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			

公司负责人：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

2021 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2021年度	2020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		1,078,764,916.33	1,599,726,161.60
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		28,438,964.93	-
收到其他与经营活动有关的现金	五(七十八)	177,584,072.05	266,239,023.62
经营活动现金流入小计		1,284,787,953.31	1,865,965,185.22
购买商品、接受劳务支付的现金		1,372,048,821.86	3,076,037,997.12
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		82,972,349.84	47,625,366.67
支付的各项税费		199,066,282.84	250,831,210.98
支付其他与经营活动有关的现金	五(七十八)	81,687,015.58	36,251,528.98
经营活动现金流出小计		1,735,774,470.12	3,410,746,103.75
经营活动产生的现金流量净额		-450,986,516.81	-1,544,780,918.53
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		17,000,000.00	-
取得投资收益收到的现金		1,498,454.26	6,076,612.59
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		22,000.00	133,031.00
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	五(七十八)	155,564,005.73	20,837,333.33
投资活动现金流入小计		174,084,459.99	27,046,976.92
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		22,428,249.52	8,980,102.09
投资支付的现金		87,860,000.00	127,000,000.00

质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	五(七十八)	-	20,000,000.00
投资活动现金流出小计		110,288,249.52	155,980,102.09
投资活动产生的现金流量净额		63,796,210.47	-128,933,125.17
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		7,856,355,435.87	3,221,447,839.59
收到其他与筹资活动有关的现金	五(七十八)	84,287,851.33	-
筹资活动现金流入小计		7,940,643,287.20	4,096,767,839.59
偿还债务支付的现金		6,371,572,796.81	3,281,976,996.41
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		432,211,937.04	460,653,326.20
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		27,449,666.67	44,250,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	五(七十八)	102,829,208.86	48,000,000.00
筹资活动现金流出小计		6,906,613,942.71	3,790,630,322.61
筹资活动产生的现金流量净额		1,034,029,344.49	306,137,516.98
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		92,455.38	-
五、现金及现金等价物净增加额		646,931,493.53	-1,367,576,526.72
加：期初现金及现金等价物余额		771,832,651.32	2,139,409,178.04
六、期末现金及现金等价物余额		1,418,764,144.85	771,832,651.32

公司负责人：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

2021 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2021年度	2020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		263,748,695.89	144,670,894.46
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		2,528,948,931.60	2,454,570,553.76
经营活动现金流入小计		2,792,697,627.49	2,599,241,448.22
购买商品、接受劳务支付的现金		-	4,312,534.79
支付给职工及为职工支付的现金		37,963,155.60	33,717,970.99
支付的各项税费		20,356,319.47	8,525,789.53
支付其他与经营活动有关的现金		3,133,129,325.15	1,591,415,851.75
经营活动现金流出小计		3,191,448,800.22	1,637,972,147.06
经营活动产生的现金流量净额		-398,751,172.73	961,269,301.16
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		5,567,201.78	12,826,612.59

处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
收到其他与投资活动有关的现金		117,685,436.92	-
投资活动现金流入小计		123,252,638.70	12,826,612.59
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		40,529.21	11,967.00
投资支付的现金		155,490,000.00	127,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		155,530,529.21	127,011,967.00
投资活动产生的现金流量净额		-32,277,890.51	-114,185,354.41
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		4,675,799,820.00	2,649,500,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		2,100,003,377.33	-
筹资活动现金流入小计		6,775,803,197.33	2,649,500,000.00
偿还债务支付的现金		5,917,100,000.00	3,162,010,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		286,167,242.27	347,688,859.72
支付其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流出小计		6,203,267,242.27	3,509,698,859.72
筹资活动产生的现金流量净额		572,535,955.06	-860,198,859.72
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		92,455.38	-
五、现金及现金等价物净增加额		141,599,347.20	-13,114,912.97
加：期初现金及现金等价物余额		254,663,809.27	267,778,722.24
六、期末现金及现金等价物余额		396,263,156.47	254,663,809.27

公司负责人：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
2021 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2021 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	-	-	-	3,121,943,598.41	-	-	-	85,558,872.33		1,387,003,440.10		6,467,810,714.84	1,910,417,512.47	8,378,228,227.31
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-26,323,017.47		-26,323,017.47	-2,706,417.23	-29,029,434.70
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	-	-	-	3,121,943,598.41	-	-	-	85,558,872.33		1,360,680,422.63		6,441,487,697.37	1,907,711,095.24	8,349,198,792.61
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	-	-	-	-	-	-	-	-	86,774,730.67		5,756,185.37		92,530,916.04	6,311,219.39	98,842,135.43
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-		115,010,573.69		115,010,573.69	14,601,771.10	129,612,344.79
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-		-	15,661,809.32	15,661,809.32
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-		-	15,661,809.32	15,661,809.32
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	86,774,730.67		-109,254,388.32		-22,479,657.65	-23,952,361.03	-46,432,018.68
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	86,774,730.67		-86,774,730.67		-	-	-
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	-23,952,361.03	-46,432,018.68
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	-	-	-	3,121,943,598.41	-	-	-	172,333,603.00		1,366,436,608.00		6,534,018,613.41	1,914,022,314.63	8,448,040,928.04

项目	2020 年度														少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益															
	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			
		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	-	-	-	63,197,947.48		1,256,017,503.23		6,275,784,607.69	1,273,770,184.96	7,549,554,792.65	
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-		-	-	-	
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-		-	-	-	
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-		-	-	-	
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-		-	-	-	
二、本年期初余额	1,873,304,804.00	-	-	-	3,083,264,352.98	-	-	-	63,197,947.48		1,256,017,503.23		6,275,784,607.69	1,273,770,184.96	7,549,554,792.65	
三、本期增减变动金额（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	828,673,434.66	
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-		175,826,519.37		175,826,519.37	6,086,108.83	181,912,628.20	
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-		-	742,340,000.00	742,340,000.00	
1. 所有者投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-		-	875,320,000.00	875,320,000.00	
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-		-	-	-	
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-		-	-	-	
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-		-	-132,980,000.00	-132,980,000.00	
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	22,360,924.85		-44,840,582.50		-22,479,657.65	-111,778,781.32	-134,258,438.97	
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	22,360,924.85		-22,360,924.85		-	-	-	
2. 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	-134,258,438.97	
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	8,378,228,227.31	

公司负责人：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

2021 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2021 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, 132, 902, 639. 64	-	-	-	77, 616, 844. 25	485, 613, 204. 20	5, 569, 437, 492. 09
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, 132, 902, 639. 64	-	-	-	77, 616, 844. 25	485, 613, 204. 20	5, 569, 437, 492. 09
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	-	-	-	-	-	-	-	-	86, 774, 730. 67	758, 492, 918. 39	845, 267, 649. 06
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	867, 747, 306. 71	867, 747, 306. 71
（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	-	-	-	-	-	-	-	-	86, 774, 730. 67	-109, 254, 388. 32	-22, 479, 657. 65
1．提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	86, 774, 730. 67	-86, 774, 730. 67	-
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											
四、本期期末余额	1, 873, 304, 804. 00	-	-	-	3, 132, 902, 639. 64	-	-	-	164, 391, 574. 92	1, 244, 106, 122. 59	6, 414, 705, 141. 15

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

公司负责人：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

(一)公司概况

√适用 □不适用

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

2009年9月1日，公司召开第六届第二十六次董事会会议审议通过了《上海二纺机股份有限公司重大资产置换暨关联交易预案》。本次交易由股份无偿划转、资产置换两部分组成。公司原控股股东太平洋机电（集团）有限公司与上海市北高新（集团）有限公司（以下简称“市北集团”）签署有关股权划转协议，太平洋机电（集团）有限公司拟将其持有的公司237,428,652股国有股（占公司已发行股本总额的41.92%）无偿划转给市北集团。同日，公司与市北集团签署《资产置换协议》，并于2010年1月18日双方签订《资产置换协议补充协议》（以下合称“《资产置换协议》”），约定公司拟以其除人民币2亿元货币资金外的全部资产及负债与市北集团合法拥有的上海开创企业发展有限公司100%股权进行资产置换（如有资产或负债无法转移则以现金方式调剂），差额部分以现金方式予以补足。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

经公司2016年第一次临时股东大会决议通过并经中国证券监督管理委员会证监许可[2016]1384号文《关于核准上海市北高新股份有限公司非公开发行股票的批复》核准，公司向包括公司控股股东

市北集团在内的不超过 10 名特定对象非公开发行股票，市北集团以其持有的上海市北高新欣云投资有限公司 49% 的股权参与认购，其他特定对象以现金方式认购。本公司本次非公开发行股票 176,355,323 股，每股面值 1.00 元，发行价格每股 15.31 元。

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

经公司于 2017 年 3 月 27 日召开的第八届董事会第十三次会议及 2017 年 4 月 20 日召开的 2016 年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。

本公司属商业服务业。经营范围为：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。

本财务报表及财务报表附注已于 2022 年 4 月 13 日经公司第九届董事会第三十五次会议批准对外报出。

（二）合并财务报表范围

√适用 □不适用

本公司 2021 年度纳入合并范围的子公司共 19 家，详见附注七“在其他主体中的权益”。与上年度相比，本公司本年度合并范围增加 4 家，注销 2 家，详见附注六“合并范围的变更”。

二、财务报表的编制基础

（一）编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2014 年修订）的披露规定编制财务报表。

（二）持续经营能力评价

√适用 □不适用

本公司不存在导致对报告期末起 12 个月内的持续经营假设产生重大疑虑的事项或情况。

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

本公司及各子公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对应收账款减值、存货、投资性房地产、收入确认等交易和事项指定了若干具体会计政策和会计估计，具体会计政策参见附注三（十三）、附注三（十六）、附注三（二十三）和附注三（三十九）等相关说明。

（一）遵循企业会计准则的声明

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

（二）会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(三) 营业周期

√适用 □不适用

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。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

本公司及境内子公司采用人民币为记账本位币。

本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

(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

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

1. 同一控制下企业合并的会计处理

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。

公司在企业合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。公司取得的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；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

通过多次交易分步实现同一控制下的企业合并，合并前持有投资的账面价值加上合并日新支付对价的账面价值之和，与合并中取得的净资产账面价值的差额，调整资本公积(股本溢价)，资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方在取得被合并方控制权之前持有的长期股权投资，在取得原股权之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起至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，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

2. 非同一控制下企业合并的会计处理

参与合并的企业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。

公司在购买日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；对于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，首先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。

如果在购买日或合并当期期末，因各种因素影响无法合理确定作为合并对价付出的各项资产的公允价值，或合并中取得被购买方各项可辨认资产、负债的公允价值，合并当期期末，公司以暂时确定的价值为基础对企业合并进行核算。自购买日算起 12 个月内取得进一步的信息表明需对原暂时确定的价值进行调整的，则视同在购买日发生，进行追溯调整，同时对以暂时性价值为基础提供的比较报表信息进行相关的调整；自购买日算起 12 个月以后对企业合并成本或合并中取得的可辨认资产、负债价值的调整，按照《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和会计差错更正》的原则进行处理。

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

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据企业会计准则判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。多次交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：(1) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；

(2) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；(3) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；(4) 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。

属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，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；购买日之前已经持有的被购买方的股权涉及其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日当期收益，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。

3. 企业合并中有关交易费用的处理

为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

(六) 合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

1. 合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体(含企业、被投资单位中可分割的部分、结构化主体等)。

2. 合并报表的编制方法

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

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

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，视同该子公司以及业务自同受最终控制方控制之日起纳入本公司的合并范围，将其自同受最终控制方控制之日起的经营成果、现金流量分别纳入合并利润表、合并现金流量表中。在报告期内，同时调整合并资产负债表的期初数，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报表主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

本期若因非同一控制下企业合并增加子公司的，则不调整合并资产负债表期初数；以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。将子公司自购买日至期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司自购买日至期末的现金流量纳入合并现金流量表。

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

3. 购买少数股东股权及不丧失控制权的部分处置子公司股权

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资成本与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的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自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，均调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

4. 丧失控制权的处置子公司股权

本期本公司处置子公司，则该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公

司控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和，形成的差额计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用被购买方直接处置相关资产和负债相同的基础进行会计处理（即除了在该原有子公司重新计量设定受益计划外净负债或者净资产导致的变动以外，其余一并转入当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》或《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注三（二十二）“长期股权投资”或本附注三（十）“金融工具”。

5. 分步处置对子公司股权投资至丧失控制权的处理

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，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。

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，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。

不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。即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自购买日开始持续计算的净资产账面价值份额之间的差额，作为权益性交易计入资本公积（股本溢价）。在丧失控制权时不得转入丧失控制权当期的损益。

（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。

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，按照本附注三（二十二）3（2）“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

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

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

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，本公司仅确认因该项交易产生的损益中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者出售资产的情况，本公司全额确认损失；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

在编制现金流量表时，将本公司库存现金及可以随时用于支付的存款确认为现金。现金等价物是指企业持有的期限短（一般是指从购买日起3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

(十)金融工具

√适用 □不适用

金融工具是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1. 金融工具的分类、确认依据和计量方法

(1)金融资产和金融负债的确认和初始计量

本公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。对于以常规方式购买金融资产的，本公司在交易日确认将收到的资产和为此将承担的负债。

金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益，对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。对于初始确认时不具有重大融资成分的应收账款，按照本附注三(三十九)的收入确认方法确定的交易价格进行初始计量。

(2)金融资产的分类和后续计量

本公司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将金融资产分类为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和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

1)以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产，是指同时符合下列条件的金融资产：①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；②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。

该类金融资产在初始确认后采用实际利率法以摊余成本计量，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。

对于金融资产的摊余成本，应当以该金融资产的初始确认金额经下列调整后的结果确定：①扣除已偿还的本金；②加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额；③扣除累计计提的损失准备。

实际利率法，是指计算金融资产或金融负债的摊余成本以及将利息收入或利息费用分摊计入各会计期间的方法。实际利率，是指将金融资产或金融负债在预计存续期的估计未来现金流量，折现为该金融资产账面余额或该金融负债摊余成本所使用的利率。在确定实际利率时，本公司在考虑金融资产或金融负债所有合同条款(如提前还款、展期、看涨期权或其他类似期权等)的基础上估计预期现金流量，但不考虑预期信用损失。

本公司根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定利息收入，但下列情况除外：①对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。②对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，并且这一改善在客观上可与应用上述规定之后发生的某一事件相联系，应转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

2)以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，是指同时符合下列条件的金融资产：①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。②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。

该类金融资产在初始确认后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。

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。该指定基于单项非交易性权益工具投资的基础上作出，且相关投资从工具发行者的角度符合权益工具的定义。此类投资在初始指定后，除了获得的股利(属于投资成本收回部分的除外)计入当期损益外，其他相关的利得或损失(包括汇兑损益)均计入其他综合收益。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。

3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

除上述 1)、2) 情形外, 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, 可以将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。本公司在非同一控制下的企业合并中确认的或有对价构成金融资产的, 该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。

该类金融资产在初始确认后以公允价值进行后续计量, 产生的利得或损失计入当期损益。

(3) 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、金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同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

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债, 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。在非同一控制下的企业合并中, 本公司作为购买方确认的或有对价形成金融负债的, 该金融负债应当按照以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债在初始确认后以公允价值进行后续计量, 产生的利得或损失计入当期损益。

因公司自身信用风险变动引起的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的公允价值变动金额计入其他综合收益, 除非该处理会造成或扩大损益中的会计错配。该金融负债的其他公允价值变动计入当期损益。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。

2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债

该类金融负债按照本附注三(十)2 金融资产转移的会计政策确定的方法进行计量。

3) 财务担保合同

财务担保合同, 是指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时, 要求本公司向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。

不属于上述 1) 或 2) 情形的财务担保合同, 在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量: ①按照本附注三(十)5 金融工具的减值方法确定的损失准备金额; ②初始确认金额扣除按照本附注三(三十九)的收入确认方法所确定的累计摊销额后的余额。

4) 以摊余成本计量的金融负债

除上述 1)、2)、3) 情形外, 本公司将其余所有的金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债。

该类金融负债在初始确认后采用实际利率法以摊余成本计量, 产生的利得或损失在终止确认或在按照实际利率法摊销时计入当期损益。

(4) 权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行(含再融资)、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。本公司对权益工具持有方的各种分配(不包括股票股利), 减少股东权益。本公司不确认权益工具的公允价值变动额。

金融负债与权益工具的区分:

金融负债, 是指符合下列条件之一的负债:

1) 向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务。

2) 在潜在不利条件下, 与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务。

3) 将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同, 且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具。

4) 将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同, 但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务, 则该合同义务符合金融负债的定义。如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算, 需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具, 是作为现金或其他金融资产的替代品, 还是为了使该工具持有方享有

在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是本公司的金融负债；如果是后者，该工具是本公司的权益工具。

2. 金融资产转移的确认依据及计量方法

金融资产转移，是指本公司将金融资产(或其现金流量)让与或交付该金融资产发行方以外的另一方。金融资产终止确认，是指本公司将之前确认的金融资产从其资产负债表中予以转出。

满足下列条件之一的金融资产，本公司予以终止确认：(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，但是放弃了对该金融资产的控制。

若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，且保留了对该金融资产的控制的，则按照继续涉入被转移金融资产的程度继续确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：(1)被转移金融资产在终止确认日的账面价值；(2)因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：(1)终止确认部分在终止确认日的账面价值；(2)终止确认部分收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。对于本公司指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具，整体或部分转移满足终止确认条件的，按上述方法计算的差额计入留存收益。

3. 金融负债终止确认条件

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)。本公司(借入方)与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债。本公司对原金融负债(或其一部分)的合同条款做出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

金融负债(或其一部分)终止确认的，本公司将其账面价值与支付的对价(包括转出的非现金资产或承担的负债)之间的差额，计入当期损益。本公司回购金融负债一部分的，按照继续确认部分和终止确认部分在回购日各自的公允价值占整体公允价值的比例，对该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价(包括转出的非现金资产或承担的负债)之间的差额，计入当期损益。

4. 金融工具公允价值的确定

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见本附注三(十一)。

5. 金融工具的减值

本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、合同资产、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、租赁应收款以及本附注三(十)1(3)3所述的财务担保合同进行减值处理并确认损失准备。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。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，公司在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。

对于由《企业会计准则第14号——收入》规范的交易形成的应收款项或合同资产及租赁应收款，本公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于由《企业会计准则第14号——收入》规范的交易形成的不含重大融资成分的应收款项或合同资产，本公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述计量方法以外的金融工具，本公司按照一般方法计量损失准备，在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加。如果信用风险自初始确认后已显著增加，公司按照整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，公司按照该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。

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。

本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，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，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。对于在单项工具层面无法以合理成本获得关于信用风险显著增加的充分证据的金融工具，本公司以组合为基础考虑评估信用风险是否显著增加。若本公司判断金融工具在资产负债表日只具有较低的信用风险，则假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

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，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；对于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，公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

6. 金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时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时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

(十一)公允价值

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。本公司以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本公司假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场(或最有利市场)是本公司在计量日能够进入的交易市场。

本公司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，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值，包括：活跃市场中有类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利益和收益率曲线等；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据做出的财务预测等。每个资产负债表日，本公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

(十二)应收票据减值

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

本公司按照本附注三(十)5所述的简化计量方法确定应收票据的预期信用损失并进行会计处理。在资产负债表日，本公司按应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间的差额的现值计量应收

票据的信用损失。当单项应收票据无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司根据信用风险特征将应收票据划分为若干组合，参考历史信用损失经验，结合当前状况并考虑前瞻性信息，在组合基础上估计预期信用损失，确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据	预期信用损失的计量方法
银行承兑汇票组合	承兑人为信用风险较低的银行	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及考虑前瞻性信息，预期信用损失率为0。
商业承兑汇票组合	承兑人为信用风险较高的企业	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及考虑前瞻性信息，分账龄确认预期信用损失率，详见“应收账款账龄组合预期信用损失率对照表”

(十三) 应收账款减值

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

本公司按照本附注三(十)5所述的简化计量方法确定应收账款的预期信用损失并进行会计处理。在资产负债表日，本公司按应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间的差额的现值计量应收账款的信用损失。当单项应收账款无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司根据信用风险特征将应收账款划分为若干组合，参考历史信用损失经验，结合当前状况并考虑前瞻性信息，在组合基础上估计预期信用损失，确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据	预期信用损失的计量方法
账龄组合	按账龄划分的具有类似信用风险特征的应收账款	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及考虑前瞻性信息，分账龄确认预期信用损失率，详见“账龄组合预期信用损失率对照表”
关联方组合	应收关联方的应收款项	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及考虑前瞻性信息，预期信用损失率为0。

账龄组合预期信用损失率对照表：

1) 房产销售、租赁业务组合

账龄	应收账款预期信用损失率(%)
合同约定收款期内	0.00
超过合同约定收款期3个月以内	10.00
超过合同约定收款期3个月以外	100.00

2) 非房产销售、租赁业务组合

账龄	应收账款预期信用损失率(%)
半年以内	0.00
半年至1年	10.00
1至2年	30.00
2至3年	80.00
3年以上	100.00

(十四) 应收款项融资

□适用 √不适用

(十五) 其他应收款减值**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

本公司按照本附注三(十)5所述的一般方法确定其他应收款的预期信用损失并进行会计处理。在资产负债表日，本公司按应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间的差额的现值计量其他应收款的信用损失。当单项其他应收款无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司根据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，参考历史信用损失经验，结合当前状况并考虑前瞻性信息，在组合基础上估计预期信用损失，确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据	预期信用损失的计量方法
账龄组合	按账龄划分的具有类似信用风险特征的其他应收款	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及考虑前瞻性信息，分账龄确认预期信用损失率，详见“账龄组合预期信用损失率对照表”
押金保证金组合	信用风险较低的其他应收款：押金、保证金	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及考虑前瞻性信息，预期信用损失率为0。
关联方组合	本组合为风险较低应收关联方的其他应收款	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及考虑前瞻性信息，预期信用损失率为0。

账龄组合预期信用损失率对照表：

账龄	其他应收款预期信用损失率（%）
半年以内	0.00
半年至1年	10.00
1至2年	30.00
2至3年	80.00
3年以上	100.00

(十六) 存货

√适用 □不适用

1. 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. 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品按照一次转销法进行摊销。

3. 资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量。存货可变现净值是按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，除有明确证据表明资产负债表日市场价格异常外，本期期末存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

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。

4. 存货的盘存制度为永续盘存制。

(十七) 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

(十八) 持有待售资产

☐ 适用 ☒ 不适用

(十九) 债权投资减值

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

本公司按照本附注三(十)5所述的一般方法确定债权投资的预期信用损失并进行会计处理。在资产负债表日，本公司按单项债权投资应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间的差额的现值计量债权投资的信用损失。

(二十) 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

(二十一) 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

(二十二) 长期股权投资

☒ 适用 ☐ 不适用

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。

1. 共同控制和重大影响的判断标准

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

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

2. 长期股权投资的投资成本的确定

(1) 同一控制下的合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按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其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产、所承担债务账面价值或发行股份的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。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方股东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；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为其他权益工具投资而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

(2) 非同一控制下的企业合并形成的，公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。合并成本为购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。购买方为企业合并而发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。本公司将合并协议约定的或有对价作为企业合并转移对价的一部分，按照其在购买日的公允价值计入企业合并成本。通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据企业会计准则判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本；原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理；原持有股权投资为其他权益工具投资的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动直接转入留存收益。

(3) 除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本，与发行权益性证券直接相关的费用，按照《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》的有关规定确定；在非货币性资产交换具有商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值和应支付的相关税费确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本以放弃债权的公允价值为基础确定。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也计入投资成本。

对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为其他权益工具投资的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应当直接转入留存收益。

3. 长期股权投资的后续计量及损益确认方法

(1) 成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算。除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

(2) 权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。

采用权益法核算的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，其差额应当计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。取得长期股权投资后，被投资单位采用的会计政策及会计期间与公司不一致的，按照公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资损益和其他综合收益等。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；在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位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。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。

在公司确认应分担被投资单位发生亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失、冲减长期应收项目的账面价值。经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

在持有投资期间，被投资单位编制合并财务报表的，以合并财务报表中的净利润、其他综合收益和其他所有者权益变动中归属于被投资单位的金额为基础进行核算。

对于本公司向合营企业与联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或者联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第20号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

4. 长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

(1) 权益法核算下的长期股权投资的处置

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，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者负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。因被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

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

(2) 成本法核算下的长期股权投资的处置

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或者金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或者负债相同的基础进行处理，并按比例结转当期损益；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、其他综合收益和净利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

因其他投资方增资而导致本公司持股比例下降、从而丧失控制权但能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，按照新的持股比例确认本公司应享有的被投资单位因增资扩股而增加净资产的份

额，与应结转持股比例下降部分所对应的长期股权投资原账面价值之间的差额计入当期损益；然后，按照新的持股比例视同自取得投资时即采用权益法核算进行调整。

公司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，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，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，购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，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，其他综合收益和其他所有者权益全部结转为当期损益。

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，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

(二十三) 投资性房地产

如果采用成本计量模式的：

折旧或摊销方法

1. 投资性房地产是指为赚取租金或资本增值、或者两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物(含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物)。

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量。如与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

3. 对成本模式计量的投资性房地产，采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。

4. 投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。自用房地产的用途或者存货改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产，转换为采用成本模式计量的投资性房地产的，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值；转换为以公允价值模式计量的投资性房地产的，以转换日的公允价值作为转换后的入账价值。

5. 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，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

(二十四) 固定资产

1. 确认条件

√适用 □不适用

固定资产是指同时具有下列特征的有形资产：(1)为生产商品、提供劳务、出租或经营管理持有的；(2)使用寿命超过一个会计年度。

固定资产同时满足下列条件的予以确认：(1)与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；(2)该固定资产的成本能够可靠地计量。与固定资产有关的后续支出，符合上述确认条件的，计入固定资产成本；不符合上述确认条件的，发生时计入当期损益。

2. 固定资产的初始计量

固定资产按照成本进行初始计量。对弃置时预计将产生较大费用的固定资产，预计弃置费用，并将其现值计入固定资产成本。

3. 折旧方法

固定资产分类及折旧计提方法

固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同的方式为企业带来经济利益，则选择不同折旧率和折旧方法，分别计提折旧。各类固定资产折旧年限和折旧率如下：

√适用 □不适用

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	5.00%	2.38%—4.75%
专用设备	年限平均法	10	5.00%	9.50%
运输设备	年限平均法	5	5.00%	19.00%
通用设备	年限平均法	5	5.00%	19.00%

说明：

(1) 符合资本化条件的固定资产装修费用，在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用年限平均法单独计提折旧。

(2) 已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算折旧率。

(3) 公司至少年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

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

5. 其他说明

(1) 因开工不足、自然灾害等导致连续 3 个月停用的固定资产确认为闲置固定资产(季节性停用除外)。闲置固定资产采用和其他同类别固定资产一致的折旧方法。

(2) 若固定资产处于处置状态，或者预期通过使用或处置不能产生经济利益，则终止确认，并停止折旧和计提减值。

(3) 固定资产出售、转让、报废或者毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

(4) 本公司对固定资产进行定期检查发生的大修理费用，有确凿证据表明符合固定资产确认条件的部分，计入固定资产成本，不符合固定资产确认条件的计入当期损益。固定资产在定期大修理间隔期间，照提折旧。

(二十五) 在建工程

√适用 □不适用

1. 在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠地计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

2. 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工结算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

(二十六) 借款费用

√适用 □不适用

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。

1. 借款费用资本化的确认原则

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

2. 借款费用资本化期间

(1) 当同时满足下列条件时，开始资本化：1) 资产支出已经发生；2) 借款费用已经发生；3) 为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

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

(3) 停止资本化：当所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的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或者对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3. 借款费用资本化率及资本化金额的计算方法

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将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，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率（加权平均利率），计算确定一般借款应予资本化的利息金额。在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额不超过当期相关借款实际发生的利息金额。外币专门借款本金及利息的汇兑差额，在资本化期间内予以资本化。专门借款发生的辅助费用，在所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之前发生的，予以资本化；在达到预定可使用或者可销售状态之后发生的，计入当期损益。一般借款发生的辅助费用，在发生时计入当期损益。借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

(二十七) 生物资产

☐ 适用 ☒ 不适用

(二十八) 油气资产

☐ 适用 ☒ 不适用

(二十九) 使用权资产

☐ 适用 ☒ 不适用

(三十) 无形资产

计价方法、使用寿命、减值测试

☒ 适用 ☐ 不适用

1. 无形资产的初始计量

无形资产按成本进行初始计量。外购无形资产的成本，包括购买价、相关税费以及直接归属于该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以放弃债权的公允价值和可直接归属于使该资产达到预定用途所发生的税金等其他成本为基础确定其入账价值。在非货币性资产交换具备商业实质且换入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和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更可靠；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。

与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此之外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发构建厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

2. 无形资产使用寿命及摊销

根据无形资产的合同性权利或其他法定权利、同行业情况、历史经验、相关专家论证等综合因素判断，能合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，作为使用寿命有限的无形资产；无法合理确定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。

对使用寿命有限的无形资产，估计其使用寿命时通常考虑以下因素：(1)运用该资产生产的产品通常的寿命周期、可获得的类似资产使用寿命的信息；(2)技术、工艺等方面的现阶段情况及对未来发展趋势的估计；(3)以该资产生产的产品或提供劳务的市场需求情况；(4)现在或潜在的竞争者预期采取的行动；(5)为维持该资产带来经济利益能力的预期维护支出，以及公司预计支付有关支出的能力；(6)对该资产控制期限的相关法律规定或类似限制，如特许使用期、租赁期等；(7)与公司持有其他资产使用寿命的关联性等。使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

项 目	预计使用寿命依据	期限(年)
软件	预计受益期限	5.00

使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销，但每年均对该无形资产的使用寿命进行复核，并进行减值测试。

本公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理；预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

3. 内部研究开发支出会计政策

√适用 □不适用

内部研究开发项目支出的确认和计量

内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。划分研究阶段和开发阶段的标准：为获取新的技术和知识等进行的有计划的调查阶段，应确定为研究阶段，该阶段具有计划性和探索性等特点；在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等阶段，应确定为开发阶段，该阶段具有针对性和形成成果的可能性较大等特点。

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：(1)完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；(2)具有完成该无形资产并使用或出售的意图；(3)无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，可证明其有用性；(4)有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；(5)归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。如不满足上述条件的，于发生时计入当期损益；无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

(三十一)长期资产减值

√适用 □不适用

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产和生产性生物资产、固定资产、在建工程、油气资产、使用权资产、无形资产、商誉等长期资产，存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

1. 资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；

2. 企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响；

3. 市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低；

4. 有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；

5. 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；

6. 企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润(或者亏损)远远低于(或者高于)预计金额等；

7. 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

上述长期资产于资产负债表日存在减值迹象的，应当进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。公允价值的确定方法详见本附注三(十一)；处置费用包括资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用；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，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。

资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以资产组所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应收益中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或者资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

商誉和使用寿命不确定的无形资产至少在每年年终终了进行减值测试。

上述资产减值损失一经确认，在以后期间不予转回。

(三十二) 长期待摊费用

√适用 □不适用

长期待摊费用按实际支出入账，在受益期或规定的期限内平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。其中：

租入的固定资产发生的改良支出，对能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内平均摊销。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，按剩余租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期限平均摊销。

租入的固定资产发生的装修费用，对能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，按两次装修间隔期间与租赁资产剩余使用寿命中较短的期限平均摊销。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，按两次装修间隔期间、剩余租赁期与租赁资产剩余使用寿命三者中较短的期限平均摊销。

(三十三) 合同负债

1. 合同负债的确认方法

√适用 □不适用

合同负债是指公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。公司将同一合同下的合同资产和合同负债相互抵销后以净额列示。

(三十四) 职工薪酬

职工薪酬，是指企业为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。企业提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

根据流动性，职工薪酬分别列示于资产负债表的“应付职工薪酬”项目和“长期应付职工薪酬”项目。

1. 短期薪酬的会计处理方法

√适用 □不适用

本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。如果该负债预期在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内不能完全支付，且财务影响重大的，则该负债将以折现后的金额计量。

2. 离职后福利的会计处理方法

√适用 □不适用

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，企业不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

(1) 设定提存计划

本公司按当期政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

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

3. 辞退福利的会计处理方法

√适用 □不适用

在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或者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或费用时两者孰早日，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)。正式退休日期之后的经济补偿(如正常养老退休金)，按照离职后福利处理。

4. 其他长期职工福利的会计处理方法

□适用 √不适用

(三十五) 租赁负债

□适用 √不适用

(三十六) 预计负债

□适用 √不适用

(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

本公司自 2020 年 1 月 1 日起执行财政部于 2017 年 7 月 5 日发布《企业会计准则第 14 号——收入 (2017 年修订)》(财会[2017]22 号)(以下简称“新收入准则”)。

1. 收入的总确认原则

新收入准则下，公司以控制权转移作为收入确认时点的判断标准。公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时确认收入。

满足下列条件之一的，公司属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：(1) 客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；(2) 客户能够控制公司履约过程中在建的商品；(3) 公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且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，公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。当履约进度不能合理确定时，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，公司在客户取得相关商品控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，公司考虑下列迹象：(1) 公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；(2) 公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；(3) 公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；(4) 公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；(5) 客户已接受该商品；(6) 其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

合同中包含两项或多项履约义务的，公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品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，是公司因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额。公司代第三方收取的款项以及公司预期将退还给客户的款项，作为负债进行会计处理，不计入交易价格。合同中存在可变对价的，公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，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。合同中存在重大融资成分的，公司按照假定客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，公司预计客户取得商品控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

2. 本公司收入的具体确认原则

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。

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

(四十一) 政府补助

☒ 适用 ☐ 不适用

1. 政府补助的分类

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。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，包括购买固定资产或无形资产的财政拨款、固定资产专门借款的财政贴息等；与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。对于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，整体归类为与收益相关的政府补助。

本公司在进行政府补助分类时采取的具体标准为：

(1) 政府补助文件规定的补助对象用于购建或以其他方式形成长期资产，或者补助对象的支出主要用于购建或以其他方式形成长期资产的，划分为与资产相关的政府补助。

(2) 根据政府补助文件获得的政府补助全部或者主要用于补偿以后期间或已发生的费用或损失的政府补助，划分为与收益相关的政府补助。

(3) 若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将该政府补助款划分为与资产相关的政府补助或与收益相关的政府补助：1) 政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；2) 政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。

2. 政府补助的确认时点

本公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：

(1) 所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的(任何符合规定条件的企业均可申请)，而不是专门针对特定企业制定的；

(2) 应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；

(3) 相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；

(4) 根据本公司和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件(如有)。

3. 政府补助的会计处理

政府补助为货币性资产的，按收到或应收的金额计量；为非货币性资产的，按公允价值计量；非货币性资产公允价值不能可靠取得的，按名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本公司对政府补助采用的是总额法，具体会计处理如下：

与资产相关的政府补助确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益；相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿本公司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；用于补偿企业已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

已确认的政府补助需要退回的，在需要退回的当期分以下情况进行会计处理：

- (1) 初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；
- (2) 存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；
- (3) 属于其他情况的，直接计入当期损益。

政府补助计入不同损益项目的区分原则为：与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；与本公司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

1. 递延所得税资产和递延所得税负债的确认和计量

本公司根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：(1) 企业合并；(2) 直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，公司以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未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1) 该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1) 商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额(未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额)，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

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

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

(四十三) 租赁

经营租赁的会计处理方法

☐ 适用 ☒ 不适用

融资租赁的会计处理方法

☐ 适用 ☒ 不适用

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

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

合同中同时包含多项单独租赁的，承租人和出租人将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆。

1. 承租人

(1) 使用权资产

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认使用权资产。使用权资产按照成本进行初始计量，包括：租赁负债的初始计量金额；在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额（扣除已享受的租赁激励相关金额）；发生的初始直接费用；为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

本公司使用直线法对使用权资产计提折旧。对能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，租赁资产在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

(2) 租赁负债

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认租赁负债。租赁负债按照尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额包括：固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；取决于指数或比率的可变租赁付款额，该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定；购买选择权的行权价格，前提是公司合理确定将行使该选择权；行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出公司将行使终止租赁选择权；根据公司提供的担保余值预计应支付的款项。本公司采用租赁内含利率作为折现率。无法确定租赁内含利率的，采用本公司的增量借款利率作为折现率。

本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

在租赁期开始日后，发生下列情形的，本公司按照变动后租赁付款额的现值重新计量租赁负债：本公司对购买选择权、续租选择权或终止租赁选择权的评估结果发生变化，或续租选择权或终止租赁选择权的实际行使情况与原评估结果不一致；根据担保余值预计的应付金额发生变动；用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动。在对租赁负债进行重新计量时，本公司相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本公司将剩余金额计入当期损益。

(3) 短期租赁和低价值资产租赁

本公司选择对短期租赁和低价值资产租赁不确认使用权资产和租赁负债，并将相关的租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月且不包含购买选择权的租赁。低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不属于低价值资产租赁。

(4) 租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，公司重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

2. 出租人

在租赁开始日，本公司将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁，是指无论所有权最终是否转移，但实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁，是指除融资租赁以外的其他租赁。

本公司作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。如果原租赁为短期租赁且本公司选择对原租赁不确认使用权资产和租赁负债，本公司将该转租赁分类为经营租赁。

(1) 经营租赁会计处理

经营租赁的租赁收款额在租赁期内各个期间按照直线法确认为租金收入。本公司将发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础分摊计入当期损益。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

(2) 融资租赁会计处理

在租赁开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。本公司对应收融资租赁款进行初始计量时，将租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。应收融资租赁款的终止确认和减值按照本附注三(十)“金融工具”进行会计处理。未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

(四十四) 其他重要的会计政策和会计估计

√适用 □不适用

重大会计判断和估计说明

本公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本公司管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。于资产负债表日，本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

1. 租赁的分类

本公司作为出租人时，根据《企业会计准则第 21 号——租赁》的规定，将租赁归类为经营租赁和融资租赁，在进行归类时，管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人作出分析和判断。

2. 金融工具的减值

本公司采用预期信用损失模型对以摊余成本计量的应收款项及债权投资等的减值进行评估。运用预期信用损失模型涉及管理层的重大判断和估计。预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。本公司考虑历史统计数据的定量分析及前瞻性信息，建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。实际的金融工具减值结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响金融工具的账面价值及信用减值损失的计提或转回。

3. 存货跌价准备

本公司根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

4. 非金融非流动资产减值

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。在预计未来现金流量现值时，需要对该资产(或资产组)的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本公司在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

本公司至少每年评估商誉是否发生减值，要求对分配了商誉的资产组的使用价值进行估计。估计使用价值时，本公司需要估计未来来自资产组的现金流量，同时选择恰当的折现率计算未来现金流量的现值。

5. 折旧和摊销

本公司对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本公司定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

6. 递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，本公司就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本公司管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

7. 所得税

本公司在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

8. 公允价值计量

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，本公司采用可获得的可观察市场数据；如果无法获得第一层次输入值，则聘用第三方有资质的

评估机构进行估值，在此过程中本公司管理层与其紧密合作，以确定适当的估值技术和相关模型的输入值。在确定各类资产和负债的公允价值的过程中所采用的估值技术和输入值的相关信息在附注三(十一)“公允价值”披露。

(四十五)重要会计政策和会计估计的变更

1. 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)
财政部于 2018 年 12 月 7 日发布《企业会计准则第 21 号——租赁(2018 修订)》(财会[2018]35 号，以下简称“新租赁准则”)，本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则。	本次变更经公司董事会审议通过。	[注 1]

其他说明

[注 1]新租赁准则完善了租赁的定义，本公司在新租赁准则下根据租赁的定义评估合同是否为租赁或者包含租赁。对于首次执行日(即 2021 年 1 月 1 日)前已存在的合同，本公司在首次执行日选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

(1) 本公司作为承租人

原租赁准则下，本公司根据租赁是否实质上将与资产所有权有关的全部风险和报酬转移给本公司，将租赁分为融资租赁和经营租赁。

新租赁准则下，本公司不再区分融资租赁与经营租赁，对所有租赁(选择简化处理方法的短期租赁和低价值资产租赁除外)确认使用权资产和租赁负债。

本公司选择根据首次执行新租赁准则的累积影响数，调整首次执行新租赁准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，不调整可比期间信息。

对于首次执行日前的经营租赁，本公司在首次执行日根据剩余租赁付款额按首次执行日本公司增量借款利率折现的现值计量租赁负债，按照与租赁负债相等的金额计量使用权资产，并根据预付租金进行必要调整。本公司在应用上述方法的同时根据每项租赁选择采用下列一项或多项简化处理：

1) 对将于首次执行日后 12 个月内完成的租赁作为短期租赁处理；

2) 计量租赁负债时，对具有相似特征的租赁采用同一折现率；

3) 使用权资产的计量不包含初始直接费用；

4) 存在续租选择权或终止租赁选择权的，根据首次执行日前选择权的实际行使及其他最新情况确定租赁期；

5) 作为使用权资产减值测试的替代，根据《企业会计准则第 13 号——或有事项》评估包含租赁的合同在首次执行日前是否为亏损合同，并根据首次执行日前计入资产负债表的亏损准备金额调整使用权资产；

6) 对首次执行新租赁准则当年年初之前发生的租赁变更，不进行追溯调整，根据租赁变更的最终安排，按照新租赁准则进行会计处理。

(2) 本公司作为出租人

在新租赁准则下，本公司作为转租出租人应基于原租赁产生的使用权资产，而不是原租赁的标的资产，对转租赁进行分类。对于首次执行日前划分为经营租赁且在首次执行日后仍存续的转租赁，本公司在首次执行日基于原租赁和转租赁的剩余合同期限和条款进行重新评估，并按照新租赁准则的规定进行分类。重分类为融资租赁的，本公司将其作为一项新的融资租赁进行会计处理。

除转租赁外，本公司无需对其作为出租人的租赁调整首次执行新租赁准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额。本公司自首次执行日起按照新租赁准则进行会计处理。

本公司在首次执行日执行新租赁准则追溯调整当期期初留存收益及财务报表项目情况详见本附注三(四十五)3 之说明。

2. 重要会计估计变更

□适用 √不适用

3. 2021 年起首次执行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	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
流动资产:			
货币资金	771,836,028.65	771,836,028.65	
结算备付金		-	
拆出资金		-	
交易性金融资产	54,100,679.50	54,100,679.50	
衍生金融资产		-	
应收票据	41,000,000.00	41,000,000.00	
应收账款	83,146,577.78	83,146,577.78	
应收款项融资	-	-	
预付款项	2,619,373.92	2,619,373.92	
应收保费		-	
应收分保账款		-	
应收分保合同准备金		-	
其他应收款	144,770,624.20	144,770,624.20	
其中: 应收利息	675,669.53	675,669.53	
应收股利	-	-	
买入返售金融资产		-	
存货	9,950,112,284.10	9,950,112,284.10	
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	191,281,136.88	191,281,136.88	
流动资产合计	11,238,866,705.03	11,238,866,705.03	-
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	1,754,153,490.49	1,754,153,490.49	
其他权益工具投资	-	-	
其他非流动金融资产	461,375,596.24	461,375,596.24	
投资性房地产	5,558,124,308.07	5,558,124,308.07	
固定资产	14,287,727.96	14,287,727.96	
在建工程	-	-	
生产性生物资产		-	
油气资产		-	
使用权资产	不适用	121,696,816.89	121,696,816.89
无形资产	202,015.30	202,015.30	
开发支出		-	
商誉	-	-	

长期待摊费用	30,342,668.51	30,342,668.51	
递延所得税资产	51,790,082.95	51,790,082.95	
其他非流动资产	-	-	
非流动资产合计	7,870,275,889.52	7,991,972,706.41	121,696,816.89
资产总计	19,109,142,594.55	19,230,839,411.44	121,696,816.89
流动负债：			
短期借款	1,949,500,000.00	1,949,500,000.00	
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	935,123,945.09	935,123,945.09	
预收款项	53,244,340.31	53,244,340.31	
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	7,392,213.00	7,392,213.00	
应交税费	109,029,971.36	109,029,971.36	
其他应付款	1,103,826,866.74	1,103,826,866.74	
其中：应付利息	38,170,281.27	38,170,281.27	
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	2,391,200,000.00	2,391,200,000.00	
其他流动负债	66,529,654.86	66,529,654.86	
流动负债合计	6,615,846,991.36	6,615,846,991.36	-
非流动负债：			
保险合同准备金		-	
长期借款	1,789,350,211.89	1,789,350,211.89	
应付债券	2,296,272,622.23	2,296,272,622.23	
其中：优先股		-	
永续债		-	
租赁负债	不适用	150,726,251.59	150,726,251.59
长期应付款		-	
长期应付职工薪酬		-	
预计负债		-	
递延收益	4,162,075.81	4,162,075.81	
递延所得税负债	25,282,465.95	25,282,465.95	
其他非流动负债		-	
非流动负债合计	4,115,067,375.88	4,265,793,627.47	150,726,251.59
负债合计	10,730,914,367.24	10,881,640,618.83	150,726,251.59
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	3,121,943,598.41	3,121,943,598.41	
减：库存股		-	
其他综合收益		-	
专项储备		-	
盈余公积	85,558,872.33	85,558,872.33	
一般风险准备		-	
未分配利润	1,387,003,440.10	1,360,680,422.63	-26,323,017.47
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	6,467,810,714.84	6,441,487,697.37	-26,323,017.47
少数股东权益	1,910,417,512.47	1,907,711,095.24	-2,706,417.23
所有者权益（或股东权益）合计	8,378,228,227.31	8,349,198,792.61	-29,029,434.70
负债和所有者权益（或股东权益）总计	19,109,142,594.55	19,230,839,411.44	121,696,816.89

各项目调整情况的说明：

√适用 □不适用

除对本表列示的合并资产负债表项目进行调整外，首次执行新租赁准则未对其他合并资产负债表项目的首次执行当年年初账面价值产生影响。

母公司资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
流动资产：			
货币资金	254,667,186.60	254,667,186.60	
交易性金融资产	54,100,679.50	54,100,679.50	
衍生金融资产			
应收票据	41,000,000.00	41,000,000.00	
应收账款	809,844.21	809,844.21	
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	4,207,751,656.91	4,207,751,656.91	
其中：应收利息	178,747,649.07	178,747,649.07	
应收股利	1,047,671,443.87	1,047,671,443.87	
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	4,558,329,367.22	
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	9,006,870,345.05	9,006,870,345.05	
其他权益工具投资	-	-	
其他非流动金融资产	461,352,393.12	461,352,393.12	
投资性房地产	296,724.32	296,724.32	

固定资产	91,468.62	91,468.62	
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	35,220.20	
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	-	-	
非流动资产合计	9,468,646,151.31	9,468,646,151.31	
资产总计	14,026,975,518.53	14,026,975,518.53	
流动负债：			
短期借款	1,949,500,000.00	1,949,500,000.00	
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	90,000.00	90,000.00	
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬	3,447,277.02	3,447,277.02	
应交税费	12,591,775.77	12,591,775.77	
其他应付款	1,744,698,605.28	1,744,698,605.28	
其中：应付利息	33,815,191.04	33,815,191.04	
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	2,328,200,000.00	
其他流动负债	38,564.00	38,564.00	
流动负债合计	6,038,566,222.07	6,038,566,222.07	
非流动负债：			
长期借款	99,600,000.00	99,600,000.00	
应付债券	2,296,272,622.23	2,296,272,622.23	
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	23,099,182.14	
其他非流动负债	-	-	
非流动负债合计	2,418,971,804.37	2,418,971,804.37	
负债合计	8,457,538,026.44	8,457,538,026.44	
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	3,132,902,639.64	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	77,616,844.25	77,616,844.25	
未分配利润	485,613,204.20	485,613,204.20	
所有者权益（或股东权益）合计	5,569,437,492.09	5,569,437,492.09	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	14,026,975,518.53	14,026,975,518.53	

各项目调整情况的说明：

√适用 □不适用

首次执行新租赁准则未对母公司资产负债表项目的首次执行当年年初账面价值产生影响。

4. 2021 年起首次执行新租赁准则追溯调整前期比较数据的说明

□适用 √不适用

(四十六)其他

□适用 √不适用

四、税项

(一)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	销售货物或提供应税劳务过程中产生的增值额	5%、6%、9%、10%、13%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
企业所得税	应纳税所得额	注 1
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额；对预售房款根据房地产所在地规定的预缴率预缴。	按超率累进税率 30% - 60%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30.00%后余值的 1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的 12%计缴	1.2%、12%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%

注 1：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。除创越外，其他公司均适用 25%的所得税税率。

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

纳税主体名称	所得税税率（%）
上海创越投资有限公司	20

(二) 税收优惠及批文

√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。

(三) 其他

□适用 √不适用

五、合并财务报表项目注释

以下注释项目除非特别注明，期初系指 2021 年 1 月 1 日，期末系指 2021 年 12 月 31 日；本期系指 2021 年度，上年系指 2020 年度。金额单位为人民币元。

(一) 货币资金

√适用 □不适用

1. 明细情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	26,356.96	39,043.37
银行存款	1,415,534,769.87	771,074,020.09
其他货币资金	4,151,696.92	722,965.19
合计	1,419,712,823.75	771,836,028.65
其中：存放在境外的款项总额		

其他说明

2. 抵押、质押、冻结等对使用有限制或存放在境外、或资金汇回受到限制的款项说明

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
信用保证金	948,678.90	3,377.33

(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	59,043,178.47	54,100,679.50
其中：		
权益工具投资	59,043,178.47	54,100,679.50
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
合计	59,043,178.47	54,100,679.50

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	-	-
减：坏账准备	-	-
合计	-	41,000,000.00

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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	-	-	-	-	-	41,000,000.00	100.00	-	-	41,000,000.00
其中：										
按组合计提坏账准备						41,000,000.00	100.00	-	-	41,000,000.00
合计	-	/	-	/	-	41,000,000.00	/	-	/	41,000,000.00

3. 期末公司已质押的应收票据

□ 适用 √ 不适用

4. 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

5. 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

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
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
6 个月以内	248,437,180.18
7-12 个月	5,732,195.74
1 年以内小计	254,169,375.92
1 至 2 年	7,404,457.49
2 至 3 年	10,544,934.15
3 年以上	3,381,045.18
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	
合计	275,499,812.74

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	-
其中：										
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-	46,735.73	0.05	46,735.73	100.00	-
按组合计提坏账准备	275,499,812.74	100.00	29,560,108.41	10.73	245,939,704.33	99,094,489.27	99.95	15,947,911.49	16.09	83,146,577.78
其中：										
关联方组合	4,551,896.28	1.65	-	-	4,551,896.28	5,916,282.72	5.96			5,916,282.72
账龄组合	270,947,916.46	98.35	29,560,108.41	10.91	241,387,808.05	93,178,206.55	93.99	15,947,911.49	17.12	77,230,295.06
其中：										
房产销售、租赁业务应收款账龄组合	258,500,759.34	93.83	27,077,535.31	10.47	231,423,224.03	86,262,875.28	87.01	15,374,750.57	17.82	70,888,124.71
非房产销售、租赁业务应收款账龄组合	12,447,157.12	4.52	2,482,573.10	19.94	9,964,584.02	6,915,331.27	6.98	573,160.92	8.29	6,342,170.35
合计	275,499,812.74	/	29,560,108.41	/	245,939,704.33	99,141,225.00	/	15,994,647.22	/	83,146,577.78

3. 坏账准备计提情况

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：账龄组合

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
房产销售、租赁业务应收账款：			
其中：合同约定收款期内	228,160,648.22	-	-
超过合同约定收款期3个月以内	3,625,084.25	362,508.44	10.00
超过合同约定收款期3个月以外	26,715,026.87	26,715,026.87	100.00
非房产销售、租赁业务应收账款：			
半年以内	9,472,591.34	-	-
半年至1年	126,872.74	12,687.27	10.00
1至2年	478,044.40	143,413.33	30.00
2至3年	215,880.71	172,704.57	80.00
3年以上	2,153,767.93	2,153,767.93	100.00
合计	270,947,916.46	29,560,108.41	10.91

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

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	46,735.73	-	46,735.73	-	-	-
按组合计提坏账准备	15,947,911.49	13,612,196.92	-	-	-	29,560,108.41
合计	15,994,647.22	13,612,196.92	46,735.73	-	-	29,560,108.41

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

5. 本期实际核销的应收账款情况

☐适用 ☒不适用

6. 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	期末余额	账龄	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
上海市信息投资股份有限公司	135,192,720.00	合同约定收款期内	49.07	-
上海宝尊电子商务有限公司	28,879,422.59	合同约定收款期内	10.48	-
迪莲娜(上海)大数据服务有限公司	15,378,255.50	注 1	5.58	14,493,759.22
上海市第十人民医院	13,637,778.24	合同约定收款期内	4.95	-
上海市静安区疾病预防控制中心	11,847,332.48	合同约定收款期内	4.30	-
合计	204,935,508.81		74.38	14,493,759.22

其他说明

注 1：超过合同约定收款期 3 个月以内金额为 982,773.65 元；超过合同约定收款期 3 个月以外金额为 14,395,481.85 元。

7. 因金融资产转移而终止确认的应收账款

□适用 √不适用

8. 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	5,410,349.93	76.07	2,617,373.92	99.92
1 至 2 年	98,617.10	1.39	-	-
2 至 3 年	4,000.01	0.05	-	-
3 年以上	1,599,711.40	22.49	2,000.00	0.08
合计	7,112,678.44	100.00	2,619,373.92	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

单位名称	期末余额	账龄	占预付款项期末余额合计数的比例(%)	未结算原因
国网上海市电力公司	4,943,751.23	1 年以内	69.51	未到结算期
沪北供电局	1,607,000.00	注 1	22.59	未到结算期
合计	6,550,751.23		92.10	

其他说明

注 1:1 年以内金额为 23,000.00 元; 3 年以上金额为 1,584,000.00 元。

其他说明

√适用 □不适用

3. 期末未发现预付款项存在明显减值迹象, 故未计提减值准备。

(八) 其他应收款

1. 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	23,256,874.89	144,094,954.67
合计	23,256,874.89	144,770,624.20

其他说明:

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
应收利息	-	-	-	675,669.53	-	675,669.53
其他应收款	23,714,888.40	458,013.51	23,256,874.89	144,122,954.67	28,000.00	144,094,954.67
合 计	23,714,888.40	458,013.51	23,256,874.89	144,798,624.20	28,000.00	144,770,624.20

2. 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

3. 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

4. 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
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
6 个月以内	2,418,357.72
7-12 个月	2,683,069.96
1 年以内小计	5,101,427.68
1 至 2 年	3,209,431.21
2 至 3 年	6,715,473.07
3 年以上	8,688,556.44
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	
合计	23,714,888.40

(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	10,463,393.15	134,404,637.34
押金及保证金	9,170,401.83	9,305,559.69
其他往来款	4,081,093.42	412,757.64
合计	23,714,888.40	144,122,954.67

(3) 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2021年1月1日余额	-	8,000.00	20,000.00	28,000.00
2021年1月1日余额在本期	-	-	-	-
--转入第二阶段	-	-	-	-
--转入第三阶段	-	-	-	-
--转回第二阶段	-	-	-	-
--转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	152,993.20	10,327.56	266,692.75	430,013.51
本期转回	-	-	-	-
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
2021年12月31日余额	152,993.20	18,327.56	286,692.75	458,013.51

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

□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

用以确定本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加等事项所采用的依据、输入值、假设等信息详见附注八(二)信用风险。

(4) 期末按组合计提坏账准备的其他应收款

单位：元 币种：人民币

组 合	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
账龄组合	4,081,093.42	458,013.51	11.22
押金保证金组合	9,170,401.83	-	-
关联方组合	10,463,393.15	-	-
小 计	23,714,888.40	458,013.51	1.93

其中：账龄组合

单位：元 币种：人民币

账 龄	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
6个月以内	2,330,214.54	-	-
7-12个月	1,396,949.02	139,694.90	10.00
1年以内小计	3,727,163.56	139,694.90	3.75
1-2年	44,327.66	13,298.30	30.00
2-3年	22,909.45	18,327.56	80.00
3年以上	286,692.75	286,692.75	100.00
小 计	4,081,093.42	458,013.51	11.22

(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	-	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	28,000.00	430,013.51	-	-	-	458,013.51
合计	28,000.00	430,013.51	-	-	-	458,013.51

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	10,454,149.97	注 1	44.08	-
上海光通信有限公司	押金及保证金	3,000,000.00	3 年以上	12.65	-
上海市闸北区建筑建材业管理中心	押金及保证金	2,095,570.00	3 年以上	8.84	-
上海市建筑建材业市场管理总站	押金及保证金	1,651,300.00	3 年以上	6.96	-
上海宝尊电子商务有限公司	其他往来款	1,276,865.61	6 个月以内	5.38	-
合计		18,477,885.58		77.91	-

注 1:1-2 年金额为 3,884,186.35 元；2-3 年金额为 6,569,963.62 元。

(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	7,191,229,361.42		7,191,229,361.42	9,693,487,828.05	-	9,693,487,828.05
开发产品	1,595,573,469.07		1,595,573,469.07	256,624,456.05	-	256,624,456.05
合计	8,786,802,830.49		8,786,802,830.49	9,950,112,284.10	-	9,950,112,284.10

2. 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

□ 适用 √ 不适用

期末存货成本低于可变现净值，故未计提存货跌价准备。

3. 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

单位：元 币种：人民币

存货项目名称	期末余额	其中借款费用资本化金额
市北·壹中心 7 幢、10 幢可售部分	230,498,643.34	2,483,724.37
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	2,548,828,038.93	9,463,279.15
新建市北高新技术服务业园区 N070501 单元 21-02 地块商办项目	4,642,401,322.49	26,514,366.62
市北·区块链生态谷	1,319,779,059.81	166,135,615.31
小计	8,741,507,064.57	204,596,985.45

4. 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

1. 明细情况

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	170,608,867.46	168,180,080.13
待认证增值税进项税额	-	10,144,592.97
预交所得税	2,627,801.46	3,753,930.84
暂估进项税	-	9,202,532.94
合计	173,236,668.92	191,281,136.88

其他说明

2. 期末未发现其他流动资产存在明显减值迹象，故未计提减值准备。**(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

1. 对联营、合营企业投资

单位：元 币种：人民币

被投资单位	初始投资成本	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												
1)上海恒固房地产开发有限公司	95,200,000.00	127,282,554.51	-	-	-6,075.22	-	-	-	-	-	127,276,479.29	-
2)上海松铭房地产开发有限公司	67,200,000.00	101,024,977.69	-	-	117,440.63	-	-	-	-	-	101,142,418.32	-
3)上海睿涛房地产开发有限公司	90,000,000.00	152,811,763.84	-	-	241,603.70	-					153,053,367.54	
4)上海垠祥置业有限公司	238,272,300.00	189,983,395.79			-13,922,047.26						176,061,348.53	
5)上海悦然创业投资管理有限公司	5,000,000.00	4,843,805.56			14,195.82		-	-	-	-	4,858,001.38	-
小计	495,672,300.00	575,946,497.39			-13,554,882.33						562,391,615.06	
二、联营企业												
1)上海中铁市北投资发展有限公司	80,000,000.00	109,156,389.50	-	-	747,319.30	-	-	-	-	-	109,903,708.80	-
2)上海市北高新通信科技有限公司	-	158,800.38	-	-	-65,929.79	-	-	-	-	-92,870.59	-	-
3)南通新城创置房地产有限公司	170,000,000.00	261,315,433.31			373,886.86		-	-	-	-	261,689,320.17	
4)上海人才市场报社有限公司	219,435,576.62	202,223,329.20			-7,471,693.22		-	-	-	-	194,751,635.98	
5)上海闸北绿地企业发展有限公司	158,600,000.00	246,861,565.17			225,236.98		-	-	-	-	247,086,802.15	
6)上海云中芯企业发展有限公司	360,000,000.00	356,491,475.54			-1,939,560.81		-	-	-	-	354,551,914.73	
7)上海通赋云计算科技有限公司	1,375,000.00	-					-	-	-	-	-	-
8)阳晞网络技术（上海）有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00			-413,393.86		-	-	-	-	1,586,606.14	
9)上海百汇云灏置业有限公司	57,800,000.00		57,800,000.00		-97,512.00		-	-	-	-	57,702,488.00	
小计	1,049,210,576.62	1,178,206,993.10	57,800,000.00		-8,641,646.54					-92,870.59	1,227,272,475.97	
合计	1,544,882,876.62	1,754,153,490.49	57,800,000.00	-	-22,196,528.87	-	-	-	-	-92,870.59	1,789,664,091.03	

其他说明

2. 明细情况

单位：元 币种：人民币

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对合营企业投资	562,391,615.06	-	562,391,615.06	575,946,497.39	-	575,946,497.39
对联营企业投资	1,227,272,475.97	-	1,227,272,475.97	1,178,206,993.10	-	1,178,206,993.10
合 计	1,789,664,091.03	-	1,789,664,091.03	1,754,153,490.49	-	1,754,153,490.49

3. 期末未发现长期股权投资存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

(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	657,464,253.12	461,375,596.24
其中：权益工具投资	657,464,253.12	461,375,596.24
合计	657,464,253.12	461,375,596.24

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	6,399,210,585.60	6,399,210,585.60
2. 本期增加金额	2,524,891,317.55	2,524,891,317.55
(1) 外购		
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	2,524,891,317.55	2,524,891,317.55
(3) 企业合并增加		
3. 本期减少金额	127,639,025.06	127,639,025.06
(1) 处置	103,214,515.66	103,214,515.66
(2) 其他转出	24,424,509.40	24,424,509.40
4. 期末余额	8,796,462,878.09	8,796,462,878.09
二、累计折旧和累计摊销		
1. 期初余额	841,086,277.53	841,086,277.53
2. 本期增加金额	240,158,117.46	240,158,117.46
(1) 计提或摊销	240,158,117.46	240,158,117.46
3. 本期减少金额	19,271,719.83	19,271,719.83
(1) 处置	8,443,520.81	8,443,520.81
(2) 其他转出	10,828,199.02	10,828,199.02
4. 期末余额	1,061,972,675.16	1,061,972,675.16
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	7,734,490,202.93	7,734,490,202.93
2. 期初账面价值	5,558,124,308.07	5,558,124,308.07

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

3. 期末未发现投资性房地产存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

(二十一) 固定资产

1. 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	14,795,146.38	14,287,727.96
固定资产清理	-	-
合计	14,795,146.38	14,287,727.96

其他说明：

☐ 适用 ☒ 不适用

2. 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	房屋及建筑物	合计
一、账面原值：					
1. 期初余额	49,122,392.80	1,963,359.55	2,089,794.29	-	53,175,546.64
2. 本期增加金额	243,261.59	1,287,738.87	2,448,685.98	2,197,455.65	6,177,142.09
(1) 购置	54,521.23	158,407.57	-	-	212,928.80
(2) 在建工程转入	-	-	-	-	-
(3) 企业合并增加	188,740.36	1,129,331.30	2,448,685.98	2,197,455.65	5,964,213.29
3. 本期减少金额	-	401,399.93	181,800.00	-	583,199.93
(1) 处置或报废	-	401,399.93	181,800.00	-	583,199.93
4. 期末余额	49,365,654.39	2,849,698.49	4,356,680.27	2,197,455.65	58,769,488.80
二、累计折旧					
1. 期初余额	35,645,857.04	1,486,834.37	1,755,127.27	-	38,887,818.68
2. 本期增加金额	4,735,166.48	336,997.24	486,582.49	68,629.35	5,627,375.56
(1) 计提	4,735,166.48	336,997.24	486,582.49	68,629.35	5,627,375.56
3. 本期减少金额	-	368,141.82	172,710.00	-	540,851.82

(1) 处置或报废	-	368,141.82	172,710.00	-	540,851.82
4. 期末余额	40,381,023.52	1,455,689.79	2,068,999.76	68,629.35	43,974,342.42
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	8,984,630.87	1,394,008.70	2,287,680.51	2,128,826.30	14,795,146.38
2. 期初账面价值	13,476,535.76	476,525.18	334,667.02	-	14,287,727.96

[注] 期末已提足折旧仍继续使用的固定资产原值 5,526,829.29 元。

其他说明：

√ 适用 □ 不适用

(2) 期末未发现固定资产存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

(3) 暂时闲置的固定资产情况

□ 适用 √ 不适用

(4) 通过融资租赁租入的固定资产情况

□ 适用 √ 不适用

(5) 通过经营租赁租出的固定资产

□ 适用 √ 不适用

(6) 未办妥产权证书的固定资产情况

□ 适用 √ 不适用

3. 固定资产清理

□ 适用 √ 不适用

(二十二) 在建工程

1. 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	7,767,745.66	
工程物资		
合计	7,767,745.66	

其他说明：

□ 适用 √ 不适用

2. 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
生产性所属楼宇 维修改造	2,044,286.87	-	2,044,286.87	-	-	-
238 号 8 楼装修 项目	2,255,949.45	-	2,255,949.45	-	-	-
新中新园区维修 改造	609,064.76	-	609,064.76	-	-	-
江场西路 395 号 维修改造	13,176.08	-	13,176.08			
物业办公室及地 下室装修工程	464,541.33	-	464,541.33			
云立方 A 栋 3F 办 公室改造工程	2,232,212.34		2,232,212.34			
三湾网络设备开 发项目	148,514.83		148,514.83			
合计	7,767,745.66	-	7,767,745.66	-	-	-

(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
生产性所属楼宇维修改造		-	2,044,286.87	-	-	2,044,286.87						自筹
238 号 8 楼装修项目		-	2,255,949.45	-	-	2,255,949.45						自筹
新中新园区维修改造		-	609,064.76	-	-	609,064.76						自筹
江场西路 395 号维修改造		-	13,176.08	-	-	13,176.08						自筹
物业办公室及地下室装修工程		-	464,541.33	-	-	464,541.33						自筹
云立方 A 栋 3F 办公室改造工程		-	2,232,212.34	-	-	2,232,212.34						自筹
三湾网络设备开发项目		-	148,514.83	-	-	148,514.83						自筹
合计		-	7,767,745.66	-	-	7,767,745.66	/	/			/	/

(3) 本期计提在建工程减值准备情况

□适用 √不适用

期末未发现在建工程存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

其他说明

□适用 √不适用

3. 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

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	198,693,651.69	198,693,651.69
2. 本期增加金额	1,094,193.77	1,094,193.77
(1) 企业合并增加	1,094,193.77	1,094,193.77
3. 本期减少金额		
4. 期末余额	199,787,845.46	199,787,845.46
二、累计折旧		
1. 期初余额	76,996,834.80	76,996,834.80
2. 本期增加金额	23,461,811.37	23,461,811.37
(1) 计提	23,461,811.37	23,461,811.37
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额	100,458,646.17	100,458,646.17
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	99,329,199.29	99,329,199.29
2. 期初账面价值	121,696,816.89	121,696,816.89

其他说明：

无

(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	软件	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	837,001.32	837,001.32
2. 本期增加金额	901,583.06	901,583.06
(1) 购置		
(2) 内部研发		
(3) 企业合并增加	901,583.06	901,583.06
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额	1,738,584.38	1,738,584.38
二、累计摊销		
1. 期初余额	634,986.02	634,986.02
2. 本期增加金额	177,764.90	177,764.90
(1) 计提	177,764.90	177,764.90
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额	812,750.92	812,750.92
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	925,833.46	925,833.46
2. 期初账面价值	202,015.30	202,015.30

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0

其他说明：

√适用 □不适用

2. 期末未发现无形资产存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

3. 未办妥产权证书的土地使用权情况

□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

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的	其他	处置	其他	
上海新市北企业管理服务有限公司	-	56,085,152.40	-	-	-	56,085,152.40
合计	-	56,085,152.40	-	-	-	56,085,152.40

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

(1) 上海新市北企业管理服务有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	上海新市北企业管理服务有限公司
资产组或资产组组合的构成	上海新市北企业管理服务有限公司长期资产与营运资金
资产组或资产组组合的账面价值	49,576,456.52
资产组或资产组组合的确定方法	上海新市北企业管理服务有限公司提供的服务存在活跃市场，可以带来独立的现金流，可将其认定为一个单独的资产组。
资产组或资产组组合是否与购买日、以前年度商誉减值测试时所确定的资产组或资产组组合一致	是

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

公司期末对与商誉相关的各资产组进行了减值测试，首先将该商誉及归属于少数股东权益的商誉包括在内，调整各资产组的账面价值，然后将调整后的各资产组账面价值与其可收回金额进行比较，以确定各资产组（包括商誉）是否发生了减值。

(1) 商誉减值测试情况：

单位：元 币种：人民币

项目	上海新市北企业管理服务有限公司
商誉账面余额①	56,085,152.40
商誉减值准备余额②	-
商誉的账面价值③=①-②	56,085,152.40
未确认归属于少数股东权益的商誉价值④	68,548,519.60
包含未确认归属于少数股东权益的商誉价值⑤=④+③	124,633,672.00
拆分后分摊至各资产组的包含未确认归属于少数股东权益的商誉价值⑥ [注]	124,633,672.00
资产组的账面价值⑦	49,576,456.52
包含整体商誉的资产组的账面价值⑧=⑥+⑦	174,210,128.52
资产组或资产组组合可收回金额 ⑨	180,541,900.00
商誉减值损失(⑩大于0时)⑩=⑧-⑨	-
归属于本公司的商誉减值损失	-

(2) 可收回金额的确定方法及依据

上海新市北企业管理服务有限公司资产组的可收回金额基于经外部估值专家复核的管理层编制的现金流量预测，按其预计未来现金流量的现值确定。

1) 重要假设及依据

①持续经营假设：假设上述资产组作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。经营者负责并有能力担当责任；资产组合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

②国家现行的有关法律、法规及政策，国家宏观经济形势无重大变化；本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

③假设上述资产组经营者是负责的，且管理层有能力担当其职务；管理团队在预测期内能保持稳定。

④假设有关利率、汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用等不发生重大变化。

⑤假设企业在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、经营模式及经营规模不发生重大变化。

2) 关键参数

项目名称	关键参数				
	预测期	预测期增长率	稳定期增长率	利润率	折现率
上海新市北企业管理服务有限公司	2022 年-2026 年 (后续为稳定期)	3.00%	-	3.538%-3.692%	11.70%

5. 商誉减值测试的影响

☐适用 ☒不适用

其他说明

☒适用 ☐不适用

6. 本期形成的商誉说明

对于报告期内控股合并形成的商誉，详见本财务报表附注六(一)“非同一控制下企业合并”中相关说明。

(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	企业合并增加	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
江场三路 238 号 11、12 楼办公室装修	2,441,634.62	83,946.19	-	768,496.68	-	1,757,084.13
光通大厦装修	14,706,443.90	-	-	1,960,859.16	-	12,745,584.74
创越办公室装修工程	272,569.50	-	-	272,569.50	-	-
space 空间办公室装修工程	710,523.48	-	-	94,736.52	-	615,786.96
市北高新众创空间改造	1,422,706.75	-	-	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	6,538,941.75	-	-	2,708,169.22	-	3,830,772.53
大数据中心租赁新中新地块 3 号楼装修费用	2,002,914.94	-	-	584,168.28	-	1,418,746.66
江场三路 238 号 1-3 楼办公室装修	2,246,933.57	-	-	518,523.12	-	1,728,410.45
区块链生态谷物业办公室及地下室用房装修工程	-	809,621.91	-	-	-	809,621.91
云立方 A 栋 3F 办公室改造工程	-	1,615,000.00	-	-	-	1,615,000.00
通信办公室装修费	-	-	46,892.57	25,453.26	-	21,439.31
合计	30,342,668.51	2,508,568.10	46,892.57	8,355,682.49	-	24,542,446.69

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	151,707.83	37,926.96
资产减值准备	27,335,172.04	6,833,793.01	16,014,647.19	4,003,661.80
内部交易未实现利润	11,225,268.66	2,806,317.17	11,658,156.03	2,914,539.01
可抵扣亏损	118,508,376.14	29,627,094.03	89,845,555.17	22,461,388.79
预提费用	75,324,736.09	18,831,184.02	87,159,031.08	21,789,757.78
递延收益	-	-	974,000.00	243,500.00
其他	789,178.74	197,294.69	1,357,234.42	339,308.61
合计	233,334,439.50	58,333,609.88	207,160,331.72	51,790,082.95

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
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				
交易性金融工具、其他非流动金融资产公允价值变动	201,070,943.37	50,267,735.85	92,399,639.51	23,099,909.88
固定资产加速折旧	210,647.47	52,661.87	314,457.03	78,614.26
免租期收入	91,367,362.52	22,841,840.64	8,415,767.22	2,103,941.81
非同一控制企业合并资产评估增值	1,788,626.04	447,156.51	-	-
合计	294,437,579.40	73,609,394.87	101,129,863.76	25,282,465.95

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	5,435,162.80	62,156,091.87
可抵扣亏损	557,046,178.34	551,387,389.56
合计	562,481,341.14	613,543,481.43

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
2021	—	73,497,091.43	
2022	117,213,129.90	117,213,129.90	
2023	117,622,524.27	117,622,524.27	
2024	167,036,187.65	167,036,187.65	
2025	71,486,411.29	76,018,456.31	
2026	83,687,925.23	—	
合计	557,046,178.34	551,387,389.56	/

其他说明：

□适用 √不适用

(三十一)其他非流动资产

□适用 √不适用

(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	3,127,300,000.00	1,949,500,000.00
未到期应付利息	3,771,720.68	—
合计	3,131,071,720.68	1,949,500,000.00

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
1 年以内	981,313,616.41	772,808,345.94
1-2 年	35,506,377.34	148,454,512.55
2-3 年	27,219,681.32	12,220,419.80
3 年以上	13,108,522.68	1,640,666.80
合计	1,057,148,197.75	935,123,945.09

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	未偿还或结转的原因
龙元建设集团股份有限公司	13,279,815.02	尚未结算
舜杰建设（集团）有限公司	11,188,016.52	尚未结算
大华装饰工程有限公司	7,333,017.22	尚未结算
上海通成安保消防工程有限公司	5,403,558.37	尚未结算
上海海怡建设（集团）有限公司	4,213,324.00	尚未结算
合计	41,417,731.13	

其他说明

□适用 √不适用

(三十七) 预收款项

1. 预收账款项列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1-6 个月	56,562,277.33	52,921,550.12
7-12 个月	1,410,060.69	126,570.43
1-2 年	533,410.17	108,808.30
2-3 年	245,566.11	87,411.46
3 年以上	527,241.56	-
合计	59,278,555.86	53,244,340.31

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**(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
预收电费及其他款项	216,750.34	-
合计	216,750.34	-

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	7,392,213.00	81,712,778.95	73,552,521.04	15,552,470.91
二、离职后福利-设定提存计划	-	9,568,681.55	9,350,143.80	218,537.75
三、辞退福利	-	69,685.00	69,685.00	-
四、一年内到期的其他福利				
合计	7,392,213.00	91,351,145.50	82,972,349.84	15,771,008.66

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	7,277,065.93	66,375,782.72	58,363,303.36	15,289,545.29
二、职工福利费	33,630.00	4,530,196.81	4,561,946.81	1,880.00
三、社会保险费	44,044.80	5,074,631.46	4,976,515.86	142,160.40
其中：医疗保险费	41,843.80	4,927,597.18	4,832,960.78	136,480.20
工伤保险费	-	113,655.10	110,500.60	3,154.50
生育保险费	2,201.00	33,379.18	33,054.48	2,525.70
四、住房公积金	15,423.00	4,628,348.00	4,569,377.00	74,394.00
五、工会经费和职工教育经费	22,049.27	1,103,819.96	1,081,378.01	44,491.22
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	7,392,213.00	81,712,778.95	73,552,521.04	15,552,470.91

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	-	7,262,227.12	7,050,311.82	211,915.30
2、失业保险费	-	226,948.43	220,325.98	6,622.45
3、企业年金缴费	-	2,079,506.00	2,079,506.00	-
合计	-	9,568,681.55	9,350,143.80	218,537.75

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
土地增值税	7,742.12	20,706,406.72
企业所得税	34,556,241.56	69,793,296.13
增值税	39,739,331.21	16,546,610.25
房产税	19,913,858.47	172,013.24
个人所得税	81,427.42	49,652.92
城市维护建设税	2,020,773.76	1,021,147.60
教育费附加	1,131,741.74	437,634.69
地方教育费附加	753,978.28	291,456.46
城镇土地使用税	397,115.87	5,732.85
印花税	359,850.29	6,020.50
合计	98,962,060.72	109,029,971.36

其他说明：

无

(四十一) 其他应付款

1. 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
应付股利	-	-
其他应付款	1,233,174,441.39	1,065,656,585.47
合计	1,233,174,441.39	1,103,826,866.74

其他说明：

□适用 √不适用

2. 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
短期借款应付利息	-	2,360,004.16
分期付息到期还本的长期借款利息	-	7,889,893.23
企业债券利息	-	27,920,383.88
划分为金融负债的优先股\永续债利息		
合计	-	38,170,281.27

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

3. 应付股利

(1) 分类列示

□ 适用 √ 不适用

4. 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	944,301,164.79	913,188,823.63
其他公司往来款	111,145,151.32	41,098,827.90
押金、保证金	165,099,560.16	111,368,933.94
代收代付及暂收款	12,558,297.22	-
其他	70,267.90	-
合计	1,233,174,441.39	1,065,656,585.47

(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
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
上海闸北绿地企业发展有限公司	162,000,000.00	联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	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	联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	联营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
上海市北高新（集团）有限公司	48,552,359.89	母公司资金充足暂借本公司使用
合计	849,752,359.89	

其他说明：

√适用 □不适用

(3) 金额较大的其他应付款项性质或内容的说明

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末数	款项性质或内容
南通新城创置房地产有限公司	220,000,000.00	关联方暂借款
上海闸北绿地企业发展有限公司	162,000,000.00	关联方暂借款
上海睿涛房地产开发有限公司	132,000,000.00	关联方暂借款
上海恒固房地产开发有限公司	114,800,000.00	关联方暂借款
上海松铭房地产开发有限公司	92,400,000.00	关联方暂借款
上海中铁市北投资发展有限公司	80,000,000.00	关联方暂借款
上海市北高新（集团）有限公司	48,552,359.89	关联方暂借款
小计	849,752,359.89	

(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. 明细情况

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	319,704,083.54	2,391,200,000.00
1 年内到期的应付债券	38,772,330.67	-
1 年内到期的长期应付款		
1 年内到期的租赁负债	23,467,455.52	-
合计	381,943,869.73	2,391,200,000.00

其他说明：

2. 一年内到期的长期借款

(1) 明细情况

单位：元 币种：人民币

借款类别	期末数	期初数
抵押借款	220,104,083.54	2,391,200,000.00
信用借款	99,600,000.00	
合计	319,704,083.54	2,391,200,000.00

(2) 金额前 4 名的一年内到期的长期借款

单位：元 币种：人民币

贷款单位	借款起始日	借款到期日	年利率(%)	金额
上海银行闸北支行	2021-01-01	2023-03-22	4.750	170,000,000.00
北京银行上海闵行支行	2019-09-25	2022-09-25	4.750	99,600,000.00
农业银行闸北支行营业部	2021-01-01	2032-08-23	4.263	30,000,000.00
农业银行上海马戏城支行	2017-04-27	2027-04-26	4.655	17,000,000.00
小计				316,600,000.00

3. 一年内到期的应付债券

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	期限	发行金额	期初应付利息	本期应计利息	本期已付利息	期末应付利息
18 市北高新 MTN001	500,000,000.00	2018/7/26	5 年	500,000,000.00	9,446,174.86	20,690,126.51	22,450,000.00	7,686,301.37
18 市北高新 MTN002	810,000,000.00	2018/8/23	5 年	810,000,000.00	14,252,459.02	36,870,869.74	41,400,000.00	9,723,328.76
18 高新 01	900,000,000.00	2018/11/22	5 年	900,000,000.00	4,221,750.00	34,748,250.00	38,970,000.00	-
21 市新 01	900,000,000.00	2021/12/8	5 年	900,000,000.00	-	1,843,150.68	-	1,843,150.68
21 市北 CMBS	2,099,000,000.00	2021/7/26	18 年	2,099,000,000.00	-	40,569,549.86	21,050,000.00	19,519,549.86
小计	5,209,000,000.00			5,209,000,000.00	27,920,383.88	134,721,946.79	123,870,000.00	38,772,330.67

(四十四) 其他流动负债

1. 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		
预提土地增值税	80,285,936.82	65,223,559.69
待转销项税额	7,654,625.41	1,306,095.17
合计	87,940,562.23	66,529,654.86

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	2,163,252,830.95	1,752,750,211.89
信用借款	-	36,600,000.00
保证借款		
合计	2,163,252,830.95	1,789,350,211.89

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

(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
债券面值	4,308,580,200.00	2,300,000,000.00
利息调整	-7,413,897.26	-3,727,377.77
合计	4,301,166,302.74	2,296,272,622.23

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	期末余额
18 市北高新 MTN001	100.00	2018/7/26	5 年	500,000,000.00	499,232,841.45	-	-	-289,484.50	-	499,522,325.95
18 市北高新 MTN002	100.00	2018/8/23	5 年	900,000,000.00	898,578,188.91	-	-	-519,442.51	90,000,000.00	809,097,631.42
18 高新 01	100.00	2018/11/22	5 年	900,000,000.00	898,461,591.87	-	-	-1,538,408.13	900,000,000.00	-
21 市北 CMBS	100.00	2021/7/26	18 年	2,099,000,000.00	-	2,099,000,000.00	-	5,201,892.75	419,800.00	2,093,378,307.25
公司债-21 市新 01-185124	100.00	2021/12/14	5 年	900,000,000.00	-	900,000,000.00	-	831,961.88	-	899,168,038.12
合计	/	/	/	5,299,000,000.00	2,296,272,622.23	2,999,000,000.00	-	3,686,519.49	990,419,800.00	4,301,166,302.74

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

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
租赁负债-租赁付款余额	143,903,306.98	176,767,245.55
减：租赁负债-未确认融资费用	-15,348,111.06	-26,040,993.96
减：一年内到期的非流动负债	-23,467,455.52	-
合计	105,087,740.40	150,726,251.59

其他说明：

无

(四十八) 长期应付款

1. 项目列示

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

2. 长期应付款

(1) 按款项性质列示长期应付款

☐适用 ☒不适用

3. 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	4,162,075.81	-	2,324,000.04	1,838,075.77	注 2
合计	4,162,075.81	-	2,324,000.04	1,838,075.77	/

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	3,188,075.81	-		1,350,000.04	-	1,838,075.77	与资产相关
市北高新众创空间改造项目	974,000.00	-		974,000.00	-	-	与资产相关

其他说明：

√适用 □不适用

[注 1] 涉及政府补助的项目的具体情况见附注五(八十四)“政府补助”之说明。

[注 2] (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：

无

(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	282,035,913.65	-	-	282,035,913.65
合计	3,121,943,598.41	-	-	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

1. 明细情况

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	85,558,872.33	86,774,730.67	-	172,333,603.00
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	85,558,872.33	86,774,730.67	-	172,333,603.00

2. 盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

2021年按母公司净利润的10%计提法定盈余公积。

(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	1,387,003,440.10	1,256,017,503.23
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-26,323,017.47	-
调整后期初未分配利润	1,360,680,422.63	1,256,017,503.23
加：本期归属于母公司所有者的净利润	115,010,573.69	175,826,519.37
减：提取法定盈余公积	86,774,730.67	22,360,924.85
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	22,479,657.65
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	1,366,436,608.00	1,387,003,440.10

调整期初未分配利润明细：

1、由于会计政策变更，影响期初未分配利润-26,323,017.47 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	1,112,018,525.64	558,638,559.90	1,193,874,019.40	573,536,305.11
其他业务	2,088,854.91	87,350.74	8,471,625.60	52,009.24
合计	1,114,107,380.55	558,725,910.64	1,202,345,645.00	573,588,314.35

2. 营业收入扣除情况表

单位：万元 币种：人民币

项目	本年度	具体扣除情况	上年度	具体扣除情况
营业收入金额	111,410.738055		120,234.564500	
营业收入扣除项目合计金额	208.885491		847.162560	
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重（%）	0.19	/	0.70	/
一、与主营业务无关的业务收入				
1. 正常经营之外的其他业务收入。如出租固定资产、无形资产、包装物，销售材料，用材料进行非货币性资产交换，经营受托管理业务等实现的收入，以及虽计入主营业务收入，但属于上市公司正常经营之外的收入。	96.036747	服务收入、办公设备出租	353.077055	销售材料、服务收入、办公设备出租
2. 不具备资质的类金融业务收入，如拆出资金利息收入；本会计年度以及上一会计年度新增的类金融业务所产生的收入，如担保、商业保理、小额贷款、融资租赁、典当等业务形成的收入，为销售主营产品而开展的融资租赁业务除外。	112.848744	利息收入	494.085505	利息收入
3. 本会计年度以及上一会计年度新增贸易业务所产生的收入。	-	-	-	-
4. 与上市公司现有正常经营业务无关的关联交易产生的收入。	-	-	-	-
5. 同一控制下企业合并的子公司期初至合并日的收入。	-	-	-	-
(1). 未形成或难以形成稳定业务模式的业务所产生的收入。	-	-	-	-
与主营业务无关的业务收入小计	208.885491		847.162560	
二、不具备商业实质的收入				
1. 未显著改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额的交易或事项产生的收入。	-	-	-	-
2. 不具有真实业务的交易产生的收入。如以自我交易的方式实现的虚假收入，利用互联网技术手段或其他方法构造交易产生的虚假收入等。	-	-	-	-
3. 交易价格显失公允的业务产生的收入。	-	-	-	-
4. 本会计年度以显失公允的对价或非交易方式取得的企业合并的子公司或业务产生的收入。	-	-	-	-
5. 审计意见中非标准审计意见涉及的收入。	-	-	-	-
6. 其他不具有商业合理性的交易或事项产生的收入。	-	-	-	-
不具备商业实质的收入小计	-	-	-	-
三、与主营业务无关或不具备商业实质的其他收入	-	-	-	-
营业收入扣除后金额	111,201.852564		119,387.401940	

其他说明：

2. 主营业务收入/主营业务成本情况(按不同类别列示)

(1) 按行业分类

单位：元 币种：人民币

行业名称	本期数		上年数	
	收 入	成 本	收 入	成 本
房地产业	248,932,440.25	91,268,831.48	617,475,843.25	305,809,719.80
租赁和其他服务业	863,086,085.39	467,369,728.42	576,398,176.15	267,726,585.31
小 计	1,112,018,525.64	558,638,559.90	1,193,874,019.40	573,536,305.11

(2) 按产品分类

单位：元 币种：人民币

产品名称	本期数		上年数	
	收 入	成 本	收 入	成 本
园区产业载体销售	248,060,036.58	90,768,256.70	605,410,597.69	294,414,107.04
住宅销售	872,403.67	500,574.78	12,065,245.56	11,395,612.76
园区产业载体租赁	525,057,968.19	289,923,356.78	411,396,071.92	235,027,039.93
其他服务业	338,028,117.20	177,446,371.64	165,002,104.23	32,699,545.38
小 计	1,112,018,525.64	558,638,559.90	1,193,874,019.40	573,536,305.11

(3) 按地区分类

单位：元 币种：人民币

地区名称	本期数		上年数	
	收 入	成 本	收 入	成 本
上海	1,093,760,319.12	543,035,307.96	1,180,441,332.70	566,092,678.12
南通	14,901,982.16	13,380,003.20	13,432,686.70	7,443,626.99
无锡	3,356,224.36	2,223,248.74	-	-
小 计	1,112,018,525.64	558,638,559.90	1,193,874,019.40	573,536,305.11

3. 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

4. 履约义务的说明

☐适用 ☒不适用

5. 分摊至剩余履约义务的说明

☐适用 ☒不适用

(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
土地增值税	12,873,063.49	50,547,373.29
房产税	73,864,947.37	54,019,633.28
城市维护建设税	3,877,726.04	4,702,138.73
教育费附加	2,066,378.93	2,028,925.50
地方教育附加费	1,230,783.91	1,352,316.62
土地使用税	859,820.40	940,540.47
车船使用税	5,579.24	660.00
印花税	1,212,265.40	1,550,097.90
合计	95,990,564.78	115,141,685.79

其他说明：

[注]计缴标准详见本附注四“税项”之说明。

(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
中介业务费	525,475.26	257,255.02
修理费	8,479.67	35,302.00
其他	252,455.87	-
合计	786,410.80	429,433.17

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	24,854,614.88	35,029,416.66
业务招待费	853,604.18	537,028.15
差旅费	1,012,165.78	1,200,981.63
咨询服务费	9,247,766.19	8,688,924.67
邮电费	326,458.72	246,804.14
会务费	2,688,425.30	2,189,853.40
租赁及物业费	555,721.29	5,051,865.81
办公费	2,371,586.33	847,114.32
折旧	3,747,491.50	559,918.03
其他	4,428,570.16	4,004,593.89
合计	50,086,404.33	58,356,500.70

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
利息费用	357,687,873.90	314,528,436.72
其中：租赁负债利息费用	6,866,027.60	-
减：利息收入	-12,159,509.64	-25,660,965.43
汇兑损益	-92,455.38	10,720.03
手续费支出	142,376.68	92,715.37
其他	-	7,241.68
合计	345,578,285.56	288,978,148.37

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	与资产相关/与收益相关	计入本期非经常性损益的金额
与企业日常活动相关的政府补助	5,935,158.26	21,576,610.34	与收益相关	5,934,458.26
代扣个人所得税手续费	79,233.95	16,603.13	与收益相关	79,233.95
加计抵扣进项税	530,903.98	38,835.60	与收益相关	530,903.98
合计	6,545,296.19	21,632,049.07		6,545,296.19

其他说明：

[注 1] 本期计入其他收益的政府补助情况详见附注五(八十四)“政府补助”之说明。

(六十八) 投资收益

√适用 □不适用

1. 明细情况

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	-22,196,528.87	22,574,317.21
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	879,368.45	603,727.32
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		
债务重组收益		
其他投资收益	619,085.81	5,472,885.27
合计	-20,698,074.61	28,650,929.80

其他说明：

2. 本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

(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	4,942,498.97	-510,141.10
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	166,028,656.88	30,050,732.19
合计	170,971,155.85	29,540,591.09

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	-13,029,102.68	-12,208,998.86
其他应收款坏账损失	-159,712.63	-5,000.00
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	-13,188,815.31	-12,213,998.86

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	计入本期非经常性损益的金额
处置未划分为持有待售的非流动资产时确认的收益	12,482.82	86,370.10	12,482.82
其中：固定资产	12,482.82	86,370.10	12,482.82
合计	12,482.82	86,370.10	12,482.82

其他说明：

无

(七十四) 营业外收入

1. 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	上期发生额	计入当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			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助			
罚没及违约金收入	3,728,522.09	5,733,885.78	3,728,522.09
受让股权支付对价收益	9,498.13		9,498.13
其他	1,607.00	641,317.84	1,607.00
合计	3,739,627.22	6,375,203.62	3,739,627.22

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	上期发生额	计入当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			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠	1,718,000.00	1,706,000.00	1,718,000.00
资产报废、毁损损失	23,721.55	-	23,721.55
罚款支出	36.69	-	36.69
赔偿金、违约金	-	225,913.27	-
税收滞纳金	94,508.02	-	94,508.02
其他	9,894.62	-	9,894.62
合计	1,846,160.88	1,931,913.27	1,846,160.88

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	37,526,725.45	83,616,321.65
递延所得税费用	41,336,245.48	-27,538,155.68
合计	78,862,970.93	56,078,165.97

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	208,475,315.72
按法定/适用税率计算的所得税费用	52,118,828.93
子公司适用不同税率的影响	-
调整以前期间所得税的影响	3,074,039.72
非应税收入的影响	5,549,132.22
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	810,478.49
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-28,422.52
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	1,929,439.81
以前年度确认递延所得税资产的可抵扣亏损到期的影响	15,409,474.28
所得税费用	78,862,970.93

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
收到市北集团、合营及联营企业的关联方往来款	-	36,998,330.00
收到其他款项（收代建资金）	104,299,461.00	159,527,627.91
收利息收入	12,159,509.64	25,979,086.92
收政府补助	3,610,645.22	19,010,661.64
收到其他单位往来款及其他	57,514,456.19	24,723,317.15
合计	177,584,072.05	266,239,023.62

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
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
支付的各项费用	23,895,590.15	13,704,899.12
支付其他单位往来款及其他	57,791,425.43	20,447,545.81
合计	81,687,015.58	36,251,528.98

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
收购子公司收到的现金净额	37,878,568.81	-
收上海垠祥置业有限公司本金	117,685,436.92	-
合计	155,564,005.73	20,837,333.33

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
合计	-	20,000,000.00

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
保证金	3,377.33	-
收到市北集团、合营及联营企业的关联方往来款	84,284,474.00	-
合计	84,287,851.33	-

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
祥腾减资	-	48,000,000.00
租赁付款	30,157,402.24	-
归还市北集团、支付合营及联营企业等的关联方往来款	61,298,191.00	-
发行债券相关费用	5,349,056.61	-
无锡新市北减资	300,000.00	-
子公司注销分配给少数股东权益	5,724,559.01	-
合计	102,829,208.86	48,000,000.00

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	129,612,344.79	181,912,628.20
加：资产减值准备	-	-
信用减值损失	13,188,815.31	12,213,998.86
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	245,785,493.02	187,588,536.75
使用权资产摊销	23,461,811.37	-
无形资产摊销	177,764.90	138,031.85
长期待摊费用摊销	8,355,682.49	8,793,694.12
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）	-12,482.82	-86,370.10
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	23,721.55	-
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-170,971,155.85	-29,540,591.09
财务费用（收益以“-”号填列）	357,687,873.90	314,528,436.72
投资损失（收益以“-”号填列）	20,698,074.61	-28,650,929.80
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-6,349,806.34	-30,559,385.76
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	47,861,761.64	3,021,230.07
存货的减少（增加以“-”号填列）	-1,233,942,838.88	-1,952,319,012.37
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-132,870,808.86	537,034,043.22
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	246,307,232.36	-748,855,229.20
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-450,986,516.81	-1,544,780,918.53
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	1,418,764,144.85	771,832,651.32
减: 现金的期初余额	771,832,651.32	2,139,409,178.04
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	646,931,493.53	-1,367,576,526.72

2. 本期支付的取得子公司的现金净额

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	66,690,000.00
其中: 上海新市北企业管理服务有限公司	66,690,000.00
上海市北高新通信科技有限公司	-
减: 购买日子公司持有的现金及现金等价物	104,568,568.81
其中: 上海新市北企业管理服务有限公司	104,391,351.28
上海市北高新通信科技有限公司	177,217.53
加: 以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
取得子公司支付的现金净额	-37,878,568.81

其他说明:

无

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	1,418,764,144.85	771,832,651.32
其中: 库存现金	26,356.96	39,043.37
可随时用于支付的银行存款	1,415,534,769.87	771,070,642.76
可随时用于支付的其他货币资金	3,203,018.02	722,965.19
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	1,418,764,144.85	771,832,651.32
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		

其他说明：

√适用 □不适用

[注]现金流量表补充资料的说明：

2021 年度现金流量表中现金期末数为 1,418,764,144.85 元，2021 年 12 月 31 日资产负债表中货币资金期末数为 1,419,712,823.75 元，差额 948,678.90 元，系现金流量表现金期末数扣除了不符合现金及现金等价物标准的保证金 948,678.90 元。

2020 年度现金流量表中现金期末数为 771,832,651.32 元，2020 年 12 月 31 日资产负债表中货币资金期末数为 771,836,028.65 元，差额 3,377.33 元，系现金流量表现金期末数扣除了不符合现金及现金等价物标准的保证金 3,377.33 元。

(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	948,678.90	保证金账户存款
应收票据		
存货	8,511,022,004.86	抵押借款
	129,445,714.25	发行债券抵押
固定资产		
无形资产		
应收账款	13,336,867.35	发行债券质押
投资性房地产	1,827,984,193.50	抵押借款
投资性房地产	1,194,076,913.80	发行债券抵押
合计	11,676,814,372.66	

其他说明：

1. 截至 2021 年 12 月 31 日，公司部分开发项目及投资性房地产用于借款抵押情况(单位：万元)

被担保单位	抵押权人	抵押物类型	抵押物账面净值	抵押借款金额	借款到期日	保证担保人
上海开创企业发展有限公司	中国农业银行股份有限公司上海闸北支行	房产产权	92,904.07	63,000.00	2032/8/23	上海开创企业发展有限公司
上海开创企业发展有限公司	上海银行股份有限公司闸北支行	房产产权	206,845.02	82,093.48	2023/3/22	上海开创企业发展有限公司
上海云盟汇企业发展有限公司	中国工商银行股份有限公司上海市静安支行	房产产权	464,241.49	78,841.16	2036/1/4	上海云盟汇企业发展有限公司
上海启日投资有限公司	中国农业银行股份有限公司上海闸北支行	房产产权	15,027.24	7,027.70	2027/4/26	上海启日投资有限公司
上海云置禾企业发展有限公司	中国建设银行股份有限公司上海静安支行	房产产权	254,882.80	7,062.94	2026/8/21	上海云置禾企业发展有限公司

上海市北高新欣云投资有限公司	光大兴陇信托有限责任公司	房产权	132,352.26	209,858.02	2039/6/24	上海市北高新欣云投资有限公司
----------------	--------------	-----	------------	------------	-----------	----------------

2. 截至 2021 年 12 月 31 日，公司部分应收账款及子公司股权投资用于借款质押情况(单位：万元)

被担保单位	质押权人	质押物	抵押物账面净值	质押借款金额	借款日期	借款到期日	保证担保人
上海市北高新欣云投资有限公司	光大兴陇信托有限责任公司	应收账款	1,333.69	209,858.02	2021/6/24	2039/6/24	上海市北高新欣云投资有限公司
上海市北高新欣云投资有限公司	光大兴陇信托有限责任公司	长期股权投资	323,567.00	209,858.02	2021/6/24	2039/6/24	上海市北高新股份有限公司

注：上海市北高新股份有限公司以其对上海市北高新欣云投资有限公司的长期股权投资 323,567.00 万元为上海市北高新欣云投资有限公司发行债券提供质押担保，上述长期股权投资在合并层面已经抵销。

(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	初始确认年度	金额	列报项目	计入当期损益损益项目	计入当期损益的金额	备注
亚太通讯枢纽项目	2013 年度	13,500,000.00	递延收益	其他收益	1,350,000.04	(1)
静安区财政扶持资金	2021 年度	100,000.00	其他收益	其他收益	100,000.00	(2)
创新创业载体绩效评价	2021 年度	200,000.00	其他收益	其他收益	200,000.00	(3)
创业孵化示范基地运作	2021 年度	500,000.00	其他收益	其他收益	500,000.00	(4)
创业孵化示范基地运作	2021 年度	500,000.00	其他收益	其他收益	500,000.00	(5)
静安区财政扶持资金	2021 年度	350,000.00	其他收益	其他收益	350,000.00	(6)
疫情租金减免补贴	2021 年度	215,462.60	其他收益	其他收益	215,462.60	(7)
市北高新众创空间改造项目	2017 年度	4,870,000.00	递延收益	其他收益	974,000.00	(8)
财政扶持款	2021 年度	900,000.00	其他收益	其他收益	900,000.00	(9)
培训补贴	2021 年度	189,749.62	其他收益	其他收益	189,749.62	
2020 年财政扶持	2021 年度	533,900.00	其他收益	其他收益	533,900.00	(10)
运行监测经费补贴	2021 年度	1,000.00	其他收益	其他收益	1,000.00	

见习带教费补贴	2021 年度	777.00	其他收益	其他收益	777.00	
活动运作费补贴	2021 年度	115,310.00	其他收益	其他收益	115,310.00	
创业见习带教费用	2021 年度	259.00	其他收益	其他收益	259.00	
小微企业运行检测费	2021 年度	3,500.00	其他收益	其他收益	3,500.00	
培训补贴	2021 年度	1,200.00	其他收益	其他收益	1,200.00	

2. 政府补助退回情况

☐ 适用 ☒ 不适用

其他说明：

(1) 根据闸发改投备[2011]29 号上海市建设项目备案意见，同意上海市开创企业发展有限公司，建设上海市市北高新技术服务业园区亚太通讯枢纽项目，项目拨款总额 13,500,000.00 元，该项目 2013 年竣工，已全额计入递延收益，系与资产相关的政府补助，且与公司日常经营活动相关，本期摊销 1,350,000.04 元计入其他收益。

(2) 根据静安区财政扶持资金申请表，静安区级财政直接支付内部户支付公司财政扶持款，上海创越投资有限公司 2021 年度收到静安区财政扶持资金 100,000.00 元，系与收益相关的政府补助，且与公司日常经营活动相关，已全额计入 2021 其他收益。

(3) 根据上海市教育委员会下发的沪科规[2020]7 号《上海市科技创新创业载体管理办法（试行）》，上海聚能湾企业服务有限公司 2021 年度收到补贴 200,000.00 元，系与收益相关的政府补助，且与公司日常经营活动相关，已全额计入 2021 其他收益。

(4) 根据静安区促进就业领导小组下发的静促就[2019]1 号《静安区关于进一步落实促进就业创业工作的通知》，上海聚能湾企业服务有限公司 2021 年度收到补贴 500,000.00 元，系与收益相关的政府补助，且与公司日常经营活动相关，已全额计入 2021 其他收益。

(5) 根据上海市静安区人民政府办公室下发的沪府办发[2018]24 号《上海市静安区人民政府办公室关于印发静安区鼓励创业带动就业专项行动计划（2018-2022 年）的通知》，上海聚能湾企业服务有限公司 2021 年度收到补贴 500,000.00 元，系与收益相关的政府补助，且与公司日常经营活动相关，已全额计入 2021 其他收益。

(6) 根据静安区财政扶持资金申请表，上海聚能湾企业服务有限公司 2021 年度收到静安区级财政直接支付内部户支付的财政扶持资金 350,000.00 元，系与收益相关的政府补助，且与公司日常经营活动相关，已全额计入 2021 其他收益。

(7) 根据上海市静安区国有资产监督管理委员会《静安区国有资本经营预算支出申请表》，上海市北高新股份有限公司 2021 年度收到疫情租金减免补贴 215,462.60 元，系与收益相关的政府补助，且与公司日常经营活动相关，已全额计入 2021 其他收益。

(8) 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，已全额计入递延收益，系与资产相关的政府补助，且与公司日常经营活动相关，本期摊销 974,000.00 元计入其他收益。

(9) 根据静安区财政扶持资金申请表，上海新市北企业管理服务有限公司 2021 年度收到静安区级财政直接支付内部户支付的财政扶持资金 900,000.00 元，系与收益相关的政府补助，且与公司日常经营活动相关，已全额计入 2021 其他收益。

(10) 根据静安区财政扶持资金申请表，上海市北高新集团物业管理有限公司 2021 年度收到静安区财政扶持补贴 530,000.00 元，系与收益相关的政府补助，且与公司日常经营活动相关，已全额计入 2021 其他收益。

(八十五) 其他

☐ 适用 ☒ 不适用

六、合并范围的变更

(一)非同一控制下企业合并

√适用 □不适用

1. 本期发生的非同一控制下企业合并

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例(%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
上海新市北企业管理服务有限公司	2021年6月30日	66,690,000.00	45.00	股权收购	2021年6月30日	[注1]	176,343,805.25	23,583,606.81
上海市北高新通信科技有限公司	2021年6月30日	-	4.50	股权收购	2021年6月30日	[注2]	47,169.81	-115,224.24

其他说明：

[注1]本公司与上海悦越实业发展有限公司、上海浦江物业有限公司和上海钢领企业发展有限公司签订《股权转让协议》，本公司以2,593.50万元受让上海悦越实业发展有限公司持有的上海新市北企业管理服务有限公司17.50%股权，以4,075.50万元受让上海浦江物业有限公司持有的上海新市北企业管理服务有限公司27.50%股权。本公司已于2021年6月30日支付上述股权转让款3,345.00万元(剩余款项已于2021年9月支付完毕)，上海新市北企业管理服务有限公司于2021年6月30日办妥工商变更登记手续，同时上海新市北企业管理服务有限公司新的董事会于2021年6月30日成立，新一届董事会由7名董事组成，其中本公司委派4名董事，超过半数，董事会表决方式为经全体有表决权的董事二分之一以上表决通过后生效。因此本公司在2021年6月30日已拥有该公司的实质控制权。为便于核算，将2021年6月30日确定为购买日，自2021年7月1日起将其纳入合并财务报表范围。

[注2]本公司直接持有上海市北高新通信科技有限公司44.00%股权，上海新市北企业管理服务有限公司持有上海市北高新通信科技有限公司10.00%股权。股东会是上海市北高新通信科技有限公司权利机构，股东按照出资比例行使表决权，股东会决议需经全体股东二分之一以上表决权的股东通过。自2021年6月30日起，本公司直接持有上海市北高新通信科技有限公司44.00%表决权，通过上海新市北企业管理服务有限公司持有上海市北高新通信科技有限公司10.00%表决权，合计持有其54.00%表决权，本公司在2021年6月30日已拥有该公司的实质控制权。为便于核算，将2021年6月30日确定为购买日，自2021年7月1日起将其纳入合并财务报表范围。

2. 合并成本及商誉

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合并成本	上海新市北企业管理服务有限公司	上海市北高新通信科技有限公司
--现金	66,690,000.00	-
--非现金资产的公允价值		
--发行或承担的债务的公允价值		
--发行的权益性证券的公允价值		
--或有对价的公允价值		
--购买日之前持有的股权于购买日的公允价值		
--其他		
合并成本合计	66,690,000.00	-
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	10,604,847.60	9,498.13
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	56,085,152.40	-9,498.13

合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明：
无

大额商誉形成的主要原因：

2021 年 6 月 30 日，市北高新非同一控制下收购上海新市北企业管理服务有限公司 45% 股权，市北高新支付的合并对价 66,690,000.00 元与按比例享有的上海新市北企业管理服务有限公司可辨认净资产 10,604,847.60 元的差额确认为商誉，商誉金额为 56,085,152.40。

其他说明：

无

3. 被购买方于购买日可辨认资产、负债

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

	上海新市北企业管理服务有限公司		上海市北高新通信科技有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	161,585,481.79	159,724,812.67	296,246.51	296,246.51
货币资金	122,340,030.18	122,340,030.18	177,217.53	177,217.53
应收款项	14,775,524.89	14,775,524.89	56,000.00	56,000.00
存货				
预付款项	6,067,296.61	6,067,296.61	-	-
其他应收款	8,994,431.88	8,994,431.88	-	-
其他流动资产	1,268,478.77	1,268,478.77	2,145.16	2,145.16
固定资产	5,950,222.04	3,955,225.17	13,991.25	13,991.25
使用权资产	1,094,193.77	1,094,193.77	-	-
无形资产	901,583.06	774,660.81	-	-
长期待摊费用	-	261,250.00	46,892.57	46,892.57
递延所得税资产	193,720.59	193,720.59	-	-
负债：	135,127,525.66	134,662,358.38	85,177.00	85,177.00
借款				
应付款项	7,643,645.56	7,643,645.56	-	-
预收款项	4,387,405.23	4,387,405.23	-	-
合同负债	-	-	79,900.00	79,900.00
应付职工薪酬	614.09	614.09	-	-
应交税费	8,314,605.59	8,314,605.59	177.00	177.00
其他应付款	113,195,255.94	113,195,255.94	-	-
其他流动负债	-	-	5,100.00	5,100.00
递延收益	513.00	513.00	-	-
租赁负债	1,120,318.97	1,120,318.97	-	-
递延所得税负债	465,167.28	-	-	-
净资产	26,457,956.13	25,062,454.29	211,069.51	211,069.51
减：少数股东权益	2,891,628.15	2,891,628.15	-	-
取得的净资产	23,566,327.98	22,170,826.14	211,069.51	211,069.51

(1) 可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

上海新市北企业管理服务有限公司可辨认资产、负债的公允价值依据上海财瑞资产评估有限公司按资产基础法估值的结果确定。

其他说明：

无

4. 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并且在报告期内取得控制权的交易

☐适用 ☒不适用

5. 购买日或合并当期期末无法合理确定合并对价或被购买方可辨认资产、负债公允价值的相关说明

☐适用 ☒不适用

6. 其他说明

☐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

1. 因其他原因减少子公司的情况

上海松宏置业有限公司由于房产项目销售目标基本完成，2020 年 11 月 20 日该公司股东会决议公司解散。该公司已于 2021 年 2 月 4 日清算完毕，并于 2021 年 2 月 4 日办妥注销手续。故自该公司注销时起，不再将其纳入合并财务报表范围。

2021 年 11 月，无锡新市北企业管理服务有限公司董事会决议公司解散。该公司已于 2021 年 11 月 19 日清算完毕，并于 2021 年 11 月 19 日办妥注销手续。故自该公司注销时起，不再将其纳入合并财务报表范围。

2. 本期未发生吸收合并的情况。

(六) 其他

☐适用 ☒不适用

七、在其他主体中的权益

(一)在子公司中的权益

1. 企业集团的构成

√适用 □不适用

子公司 名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得 方式
				直接	间接	
上海开创企业发展有限公司	上海	上海	房地产业	100.00		同一控制下企业合并
上海聚能湾企业服务有限公司	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	上海	上海	房地产业		50.00	设立
上海市北高新南通有限公司	南通	南通	房地产业	70.00	30.00	设立
上海创越投资有限公司	上海	上海	服务业	100.00		设立
越光投资管理(上海)有限公司	上海	上海	服务业		90.00	设立
上海市北祥腾投资有限公司	上海	上海	服务业	45.00		设立
上海松宏置业有限公司	上海	上海	房地产业		45.00	设立
上海泛业投资顾问有限公司	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	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	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	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	上海	上海	服务业	100.00		分立
上海云置禾企业发展有限公司	上海	上海	房地产业	60.00		设立
上海新市北企业管理服务有限公司	上海	上海	房地产业	45.00		非同一控制下企业合并
上海市北高新集团物业管理有限公司	上海	上海	房地产业		60.00	非同一控制下企业合并
无锡新市北企业管理服务有限公司	无锡	无锡	房地产业		70.00	非同一控制下企业合并
上海市北高新通信科技有限公司	上海	上海	服务业	44.00	10.00	非同一控制下企业合并
上海国泰君安证券资产管理有限公司-市北壹中心 资产支持专项计划	上海	上海	资管计划	100.00		设立

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，由本公司一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。

上海市北祥腾投资有限公司（以下简称“市北祥腾”）成立于2014年8月15日，注册资本50,000.00万元人民币，由本公司、上海祥腾投资有限公司以及本公司控股股东市北集团共同出资成立，持股比例分别为45.00%、35.00%和20.00%。市北集团将其持有的20.00%股权委托给本公司进行管理，故本公司对该子公司享有65.00%的表决权。

上海新市北企业管理服务有限公司（以下简称“新市北”）成立于2005年7月6日，注册资本1,000.00万元人民币，本公司、上海悦越实业发展有限公司和上海钢领企业发展有限公司分别持有新市北45.00%、35.25%和19.75%的股权。根据股权转让协议以及公司章程，新市北公司董事会由7名董事组成，其中本公司委派4人，董事会表决方式为全体有表决权的董事二分之一以上表决通过后方可生效，故本公司对新市北公司拥有控制权。

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

上海市北高新股份有限公司作为原始权益人设立上海国泰君安证券资产管理有限公司-市北壹中心资产支持专项计划，因公司拥有对其的实质控制权，故从成立日起作为特殊目的主体纳入合并报表范围。

其他说明：

本期不存在母公司拥有半数以上表决权但未能对其形成控制的股权投资情况。

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%	2,513,176.03	-	36,611,727.12
越光投资管理（上海）有限公司	10.00%	141,074.75	-	-2,516,398.57
上海市北祥腾投资有限公司	55.00%	-3,058,574.96	23,786,583.34	43,498,163.82
上海云盟汇企业发展有限公司	30.00%	-1.10	-	989,999,998.90
上海云置禾企业发展有限公司	40.00%	-	-	844,000,000.00
上海新市北企业管理服务有限公司	55.00%	10,411,917.06	-	23,373,397.44

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

(1) 财务信息

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	32,627,152.27	150,564,768.90	183,191,921.17	54,684,026.70	55,284,440.23	109,968,466.93	29,867,904.62	155,790,776.19	185,658,680.81	47,184,567.94	70,277,010.69	117,461,578.63
越光投资管理(上海)有限公司	6,831,554.64	70,456,687.69	77,288,242.33	28,080,161.33	74,372,066.66	102,452,227.99	5,270,057.59	15,473,258.20	20,743,315.79	20,253,876.71	-	20,253,876.71
上海市北祥腾投资有限公司	52,922,132.43	381,524,830.07	434,446,962.50	355,359,391.92	-	355,359,391.92	90,666,609.50	381,166,178.54	471,832,788.04	343,935,838.74	-	343,935,838.74
上海云盟汇企业发展有限公司	4,720,309,970.73	84,389.62	4,720,394,360.35	631,982,755.74	788,411,608.27	1,420,394,364.01	3,970,587,678.31	19,370.13	3,970,607,048.44	670,607,048.44	-	670,607,048.44
上海云置禾企业发展有限公司	2,576,715,232.49	-	2,576,715,232.49	396,085,796.89	70,629,435.60	466,715,232.49	2,176,744,237.48	-	2,176,744,237.48	66,744,237.48	-	66,744,237.48
上海新市北企业管理服务有限公司	152,508,823.72	7,164,216.28	159,673,040.00	109,479,373.31	617,210.17	110,096,583.48	-	-	-	-	-	-

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	21,111,485.60	5,026,352.06	5,026,352.06	22,255,862.24	20,972,166.02	7,426,026.27	7,426,026.27	18,184,572.78
越光投资管理(上海)有限公司	21,365,029.62	1,410,747.47	1,410,747.47	15,740,894.38	14,403,302.65	-6,223,391.45	-6,223,391.45	-1,165,854.89
上海市北祥腾投资有限公司	947,672.07	-5,561,045.38	-5,561,045.38	7,265,852.75	23,415,885.91	6,151,770.14	6,151,770.14	56,479,108.46
上海云盟汇企业发展有限公司	-	-3.66	-3.66	-765,094,539.82	-	-	-	-336,975,166.37
上海云置禾企业发展有限公司	-	-	-	-61,753,008.05	-	-	-	-2,108,477,226.08
上海新市北企业管理服务有限公司	176,343,805.25	23,583,606.81	23,583,606.81	25,195,732.88	-	-	-	-

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

(二)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

(三)在合营企业或联营企业中的权益

√适用 □不适用

1. 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(%)		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	20.00		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		40.00	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		20.00	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		28.00	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		28.00	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		30.00	权益法
上海垠祥置业有限公司	上海	上海	房地产开发	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		40.00	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	30.00		权益法
上海百汇云灏置业有限公司	上海	上海	房地产开发	34.00		权益法

(1) 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（详见附注七、（一）、在子公司中的权益），上海市北祥腾持有上海恒固 28%股权，故本公司通过上海市北祥腾间接持有上海恒固 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

2. 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	
	上海恒固房地产开发有限公司	上海松铭房地产开发有限公司	上海恒固房地产开发有限公司	上海松铭房地产开发有限公司
流动资产	458,935,114.47	364,890,956.36	460,289,241.02	364,726,251.18
其中: 现金和现金等价物	41,235,812.62	34,890,956.36	41,415,073.77	34,726,251.18
非流动资产	141,902.04	530,962.62	141,902.04	670,772.88
资产合计	459,077,016.51	365,421,918.98	460,431,143.06	365,397,024.06
流动负债	4,518,161.89	4,198,996.42	5,850,591.28	4,593,532.28
非流动负债	-	-	-	-
负债合计	4,518,161.89	4,198,996.42	5,850,591.28	4,593,532.28
少数股东权益	-	-	-	-
归属于母公司股东权益	454,558,854.62	361,222,922.56	454,580,551.78	360,803,491.78
按持股比例计算的净资产份额	127,276,479.29	101,142,418.32	127,282,554.51	101,024,977.69
调整事项				
--商誉				
--内部交易未实现利润				
--其他				
对合营企业权益投资的账面价值	127,276,479.29	101,142,418.32	127,282,554.51	101,024,977.69
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值				
营业收入	1,154,800.00	-	2,181,273.95	300,000.00
财务费用	-572,441.10	-793,156.04	-596,936.74	-939,439.02
所得税费用	-	139,810.26	300,166.10	3,648,710.89
净利润	-21,697.16	419,430.78	-721,947.12	10,946,132.62
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-21,697.16	419,430.78	-721,947.12	10,946,132.62
本年度收到的来自合营企业的股利				

续表：

	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
	上海睿涛房地产开发有限公司	上海垠祥置业有限公司	上海睿涛房地产开发有限公司	上海垠祥置业有限公司
流动资产	525,695,027.91	1,078,535,587.29	544,052,140.61	2,385,808,452.70
其中：现金和现金等价物	43,824,042.35	675,243,265.21	91,648,773.56	35,158,585.37
非流动资产	2,005.35	6,674.16	4,952.91	16,180,014.23
资产合计	525,697,033.26	1,078,542,261.45	544,057,093.52	2,401,988,466.93
流动负债	15,519,141.46	565,552,869.05	34,684,547.37	1,111,841,006.19
非流动负债	-	-	-	733,400,000.00
负债合计	15,519,141.46	565,552,869.05	34,684,547.37	1,845,241,006.19
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	510,177,891.80	512,989,392.40	509,372,546.15	556,747,460.74
按持股比例计算的净资产份额	153,053,367.54	177,573,330.14	152,811,763.84	192,720,360.52
调整事项	-	-1,511,981.61	-	-2,736,964.73
--商誉				
--内部交易未实现利润	-	-1,511,981.61	-	-2,736,964.73
--其他				
对合营企业权益投资的账面价值	153,053,367.54	176,061,348.53	152,811,763.84	189,983,395.79
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值				
营业收入	8,888,350.55	2,329,043,898.65	69,966,200.24	898,868,823.53
财务费用	-179,897.03	-2,389,263.33	-539,472.82	-
所得税费用	5,853,560.60	752,774.78	6,576,654.91	-
净利润	6,001,559.22	2,258,324.37	19,729,964.74	17,865,694.14
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	6,001,559.22	2,258,324.37	19,729,964.74	17,865,694.14
本年度收到的来自合营企业的股利				

其他说明

无

3. 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	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
流动资产	1,360,065,090.79	275,413,456.91	1,335,467,141.78	273,430,525.68
其中：现金和现金等价物	52,075,939.49	11,172,456.91	38,615,753.45	9,070,525.68
非流动资产	13,606,720.34	562.50	7,166,382.10	1,417.50
资产合计	1,373,671,811.13	275,414,019.41	1,342,633,523.88	273,431,943.18
流动负债	138,237,800.37	654,747.40	108,325,698.00	540,969.42
非流动负债	-	-	-	-
负债合计	138,237,800.37	654,747.40	108,325,698.00	540,969.42
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	1,235,434,010.76	274,759,272.01	1,234,307,825.88	272,890,973.76
按持股比例计算的净资产份额	247,086,802.15	109,903,708.80	246,861,565.17	109,156,389.50
调整事项				
--商誉				
--内部交易未实现利润				
--其他				
对联营企业权益投资的账面价值	247,086,802.15	109,903,708.80	246,861,565.17	109,156,389.50
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入	80,528,549.91	2,881,811.19	302,289,139.05	2,039,429.90
财务费用	-212,776.60	-122,877.07	-101,361.96	-104,441.90
所得税费用	10,172,131.78	622,766.08	20,451,142.51	470,654.12
净利润	2,985,751.08	1,868,298.25	87,295,624.26	1,411,962.34
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	2,985,751.08	1,868,298.25	87,295,624.26	1,411,962.34
本年度收到的来自联营企业的股利				

续表：

	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
	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	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
流动资产	2,409,207,857.86	14,480,058.35	2,486,942,223.91	12,468,761.86
其中：现金和现金等价物	197,152,487.71	12,379,331.62	256,088,699.79	8,207,452.47
非流动资产	12,611,334.71	638,625,318.20	13,153,728.92	545,284,166.66
资产合计	2,421,819,192.57	653,105,376.55	2,500,095,952.83	557,752,928.52
流动负债	1,113,372,591.73	80,808,496.16	1,193,518,786.30	4,738,319.12
非流动负债	-	93,339,267.54	-	55,377,763.51
负债合计	1,113,372,591.73	174,147,763.70	1,193,518,786.30	60,116,082.63
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	1,308,446,600.84	478,957,612.85	1,306,577,166.53	497,636,845.89
按持股比例计算的净资产份额	261,689,320.17	191,583,045.14	261,315,433.31	199,054,738.36
调整事项	-	3,168,590.84	-	3,168,590.84
--商誉	-	3,168,590.84	-	3,168,590.84
--内部交易未实现利润				
--其他				
对联营企业权益投资的账面价值	261,689,320.17	194,751,635.98	261,315,433.31	202,223,329.20
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入	19,602,765.80	6,935,995.97	18,647,953.94	5,495,843.46
财务费用	-2,052,719.08	2,116,943.68	-557,589.56	-103,686.29
所得税费用	636,478.10	-	-11,449,571.29	
净利润	1,869,434.31	-18,679,233.06	-34,353,932.02	-7,184,037.61
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	1,869,434.31	-18,679,233.06	-34,353,932.02	-7,184,037.61
本年度收到的来自联营企业的股利				

续表：

	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
	上海云中芯企业发展有限公司	上海百汇云灏置业有限公司	上海云中芯企业发展有限公司	上海百汇云灏置业有限公司
流动资产	1,876,853,596.24	170,000,599.58	1,538,984,557.71	-
其中：现金和现金等价物	38,708,098.76	170,000,599.58	38,984,601.29	-
非流动资产	240,794.47	23,830.42	190,160.49	-
资产合计	1,877,094,390.71	170,024,430.00	1,539,174,718.20	-
流动负债	83,558,325.74	311,230.00	26,331,540.65	-
非流动负债	609,259,694.55	-	322,101,604.38	-
负债合计	692,818,020.29	311,230.00	348,433,145.03	-
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	1,184,276,370.42	169,713,200.00	1,190,741,573.17	-
按持股比例计算的净资产份额	355,282,911.13	57,702,488.00	357,222,471.94	-
调整事项	-730,996.40	-	-730,996.40	-
—商誉				
—内部交易未实现利润				
—其他	-730,996.40	-	-730,996.40	-
对联营企业权益投资的账面价值	354,551,914.73	57,702,488.00	356,491,475.54	-
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入	-	-	-	-
财务费用	-384,895.39	-	-508,578.34	-
所得税费用	-	-		-
净利润	-6,465,202.75	-286,800.00	-4,684,602.29	-
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-6,465,202.75	-286,800.00	-4,684,602.29	-
本年度收到的来自联营企业的股利				

其他说明

无

4. 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	4,858,001.38	4,843,805.56
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	14,195.82	15,912.09
--其他综合收益	-	-
--综合收益总额	14,195.82	15,912.09
联营企业：		
投资账面价值合计	1,586,606.14	2,158,800.38
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-479,323.65	-47,481.01
--其他综合收益	-	-
--综合收益总额	-479,323.65	-47,481.01

其他说明

无

5. 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

6. 合营企业或联营企业发生的超额亏损

□适用 √不适用

7. 与合营企业投资相关的未确认承诺

□适用 √不适用

8. 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

□适用 √不适用

(四)重要的共同经营

□适用 √不适用

(五)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

(六)其他

□适用 √不适用

八、与金融工具相关的风险

√适用 □不适用

本公司在日常活动中面临各种金融工具的风险，主要包括信用风险、市场风险和流动性风险。本公司的主要金融工具包括货币资金、股权投资、债权投资、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五相关项目。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：

董事会负责规划并建立本公司的风险管理架构，制定本公司的风险管理政策和相关指引并监督风险管理措施的执行情况。本公司已制定风险管理政策以识别和分析本公司所面临的风险，这些风险管理政策对特定风险进行了明确规定，涵盖了市场风险、信用风险和流动性风险管理等诸多方面。本公司定期评估市场环境及本公司经营活动的变化以决定是否对风险管理政策及系统进行更新。本公司的风险管理由风险管理委员会按照董事会批准的政策开展。风险管理委员会通过与本公司其他业务部门的紧密合作来识别、评价和规避相关风险。本公司内部审计部门就风险管理控制及程序进行定期的审核，并将审核结果上报本公司的审计委员会。

本公司通过适当的多样化投资及业务组合来分散金融工具风险，并通过制定相应的风险管理政策减少集中于单一行业、特定地区或特定交易对手的风险。

(一) 市场风险

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

1. 汇率风险

汇率风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本公司的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算，期末无外币账户。因此，本公司所承担的外汇变动市场风险不重大。

本公司密切关注汇率变动对本公司汇率风险的影响。本公司目前并未采取任何措施规避汇率风险，但管理层负责监控汇率风险，并将于需要时考虑对冲重大汇率风险。

2. 利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。本公司面临的利率变动的风险主要与本公司以浮动利率计息的借款有关。本公司的利率风险主要产生于长期银行借款及应付债券等长期带息债务。浮动利率的金融负债使本公司面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。本公司根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例，并通过定期审阅与监察维持适当的固定和浮动利率工具组合。

3. 其他价格风险

本公司管理层认为与金融资产、金融负债相关的价格风险对本公司无重大影响。

(二) 信用风险

信用风险，是指交易对手方未能履行合同义务而导致本公司产生财务损失的风险。本公司信用风险主要产生于银行存款和应收款项等。

本公司银行存款主要存放于国有银行和其它大中型上市银行，本公司预期银行存款不存在重大的信用风险。

对于应收款项，本公司按照客户管理信用风险集中度，设定相关政策以控制信用风险敞口。本公司基于对债务人的财务状况、外部评级、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其它因素诸如目前市场状况等评估债务人的信用资质并设置相应欠款额度与信用期限。本公司会定期对债务人信用记录进行监控，对于信用记录不良的债务人，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。由于本公司的应收款项客户广泛分散于不同的地区和行业中，因此在本公司不存在重大信用风险集中。

本公司没有提供任何其他可能令本公司承受信用风险的担保。本公司所承担的最大信用风险敞口为资产负债表中各项金融资产的账面价值。

1. 信用风险显著增加的判断依据

本公司在每个资产负债表日评估相关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，本公司考虑在无须付出不必要的额外成本或努力即可获得合理且有依据的信息，包括基于本公司历史数据的定性和定量分析、外部信用风险评级以及前瞻性信息。当满足以下一个或多个定量、定性标准时，本公司认为信用风险已显著增加：

- (1) 合同付款已逾期超过 30 天。
- (2) 根据外部公开信用评级结果，债务人信用评级等级大幅下降。
- (3) 债务人生产或经营环节出现严重问题，经营成果实际或预期发生显著下降。
- (4) 债务人所处的监管、经济或技术环境发生显著不利变化。
- (5) 预期将导致债务人履行其偿债义务能力的业务、财务或经济状况发生显著不利变化。
- (6) 其他表明金融资产发生信用风险显著增加的客观证据。

2. 已发生信用减值的依据

本公司评估债务人是否发生信用减值时，主要考虑以下因素：

- (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) 债权人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。
- (6) 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

3. 预期信用损失计量的参数

根据信用风险是否发生显著增加以及是否已发生信用减值，本公司对不同的资产分别以 12 个月或整个存续期的预期信用损失计量损失准备。预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。本公司考虑历史统计数据的定量分析及前瞻性信息，建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。相关定义如下：

- (1) 违约概率是指债务人在未来 12 个月或在整个剩余存续期，无法履行其偿付义务的可能性。
- (2) 违约风险敞口是指，在未来 12 个月或在整个剩余存续期中，在违约发生时，本公司应被偿付的金额。
- (3) 违约损失率是指本公司对违约敞口发生损失程度作出的预期。根据交易对手的类型、追索的方式和优先级，以及担保物或其他信用支持的可获得性不同，违约损失率也有所不同。

本公司通过预计未来各月份中单个敞口或资产组合的违约概率、违约损失率和违约风险敞口，来确定预期信用损失。本报告期内，预期信用损失估计技术或关键假设未发生重大变化。

4. 预期信用损失模型中包括的前瞻性信息

信用风险显著增加的评估及预期信用损失的计算均涉及前瞻性信息。本公司通过历史数据分析，识别出影响各资产组合的信用风险及预期信用损失的相关信息，如 GDP 增速等宏观经济状况，所处行业周期阶段等行业发展状况等。本公司在考虑公司未来销售策略或信用政策的变化的基础上来预测这些信息对违约概率和违约损失率的影响。

(三) 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。流动性风险由本公司的财务部门集中控制。财务部门通过监控现金余额、可随时变现的有价证券以及对未来 12 个月现金流量的滚动预测，确保公司在所有合理预测的情况下拥有充足的资金偿还债务，满足本公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。

本公司持有的金融负债和表外担保项目按未折现剩余合同现金流量的到期期限分析如下(单位:人民币万元):

项 目	期末数				
	一年以内	一至两年	两至三年	三年以上	合 计
短期借款	313,107.17	-	-	-	313,107.17
一年内到期的长期借款	38,194.39	-	-	-	38,194.39
长期借款	-	65,093.48	-	151,231.80	216,325.28
应付债券	-	130,862.00	-	299,254.63	430,116.63
金融负债和或有负债合计	351,301.56	195,955.48	-	450,486.43	997,743.47

续上表:

项 目	期初数				
	一年以内	一至两年	两至三年	三年以上	合 计
短期借款	194,950.00	-	-	-	194,950.00
一年内到期的长期借款	239,120.00	-	-	-	239,120.00
长期借款	-	-	9,960.00	168,975.02	178,935.02
应付债券	-	-	229,627.26	-	229,627.26
金融负债和或有负债合计	434,070.00	-	239,587.26	168,975.02	842,632.28

上表中披露的金融负债金额为未经折现的合同现金流量,因而可能与资产负债表中的账面金额有所不同。

(四) 资本管理

本公司资本管理政策的目标是为了保障本公司能够持续经营,从而为股东提供回报,并使其他利益相关者获益,同时维持最佳的资本结构以降低资本成本。为了维持或调整资本结构,本公司可能会调整支付给股东的股利金额、向股东返还资本、发行新股或出售资产以减低债务。本公司以资产负债率(即总负债除以总资产)为基础对资本结构进行监控。于2021年12月31日,本公司的资产负债率为60.07%(2020年12月31日:56.16%)。

九、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	59,043,178.47	-	-	59,043,178.47
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	59,043,178.47	-	-	59,043,178.47
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资	59,043,178.47	-	-	59,043,178.47
(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	32,988,150.00	-	624,476,103.12	657,464,253.12
以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	32,988,150.00		624,476,103.12	657,464,253.12
持续以公允价值计量的资产总额	92,031,328.47	-	624,476,103.12	716,507,431.59
(七) 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

第三层次公允价值计量的其他非流动金融资产主要为本公司持有的非公开交易、无活跃市场报价的基金投资以及股权投资。按照期末评估值确定其公允价值。

(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

本公司以摊余成本计量的金融资产和金融负债主要包括：货币资金、应收账款、其他应收款、短期借款、应付账款、其他应付款等。本公司不以公允价值计量的金融资产和金融负债的账面价值与公允价值相差很小。

(九) 其他

☐ 适用 ☒ 不适用

十、关联方及关联交易

(一) 关联方关系

1. 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	业务性质	注册地	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	投资与资产管理	上海	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静安区国有资产监督管理委员会

其他说明：

无

2. 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

七(一)“在子公司中的权益”。

3. 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

七(三)“在合营安排或联营企业中的权益”。

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

合营或联营企业名称	与本企业关系
上海垠祥置业有限公司	本公司的合营企业
上海睿涛房地产开发有限公司	本公司的合营企业

上海恒固房地产开发有限公司	本公司的合营企业
上海松铭房地产开发有限公司	本公司的合营企业
上海通赋云计算科技有限公司	本公司的联营企业
上海闸北绿地企业发展有限公司	本公司的联营企业
南通新城创置房地产有限公司	本公司的联营企业
上海中铁市北投资发展有限公司	本公司的联营企业

其他说明

☐适用 ☒不适用

4. 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
上海市北高新集团（南通）有限公司	母公司的控股子公司
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	母公司的控股子公司
上海闸北市北高新小额贷款股份有限公司	母公司的控股子公司
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	母公司的控股子公司

其他说明

无

(二) 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	定价政策	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	协议价	44,072,750.12	52,665,903.98
上海北上海大酒店有限公司	会务费、餐费、 维保服务费	协议价	5,950,929.41	4,415,953.28

(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	定价政策	本期发生额	上期发生额
上海数据港股份有限公司	电费、物业费	协议价	3,252,481.15	1,167,721.09
上海北上海大酒店有限公司	电费、物业费	协议价	1,395,530.63	764,903.72
上海市北高新（集团）有限公司	电费、物业费	协议价	14,767,247.88	196,878.51
上海闸北市北高新小额贷款股份有限公司	电费、物业费	协议价	37,021.85	20,484.71
上海市北科技创业投资有限公司	水电费	协议价	11,243.14	890.31
上海睿涛房地产开发有限公司	咨询服务费	协议价	-	3,752,461.59
南通新城创置房地产有限公司	咨询服务费	协议价	-	38,679,245.43
上海市北高新集团（南通）有限公司	物业费	协议价	1,032,637.74	-

上海创辉企业管理有限公司	服务费	协议价	3,101.86	-
上海垠祥置业有限公司	资金使用费	协议价	1,128,487.44	-
上海市北高新园区职业技能培训中心	电费	协议价	7,659.23	-

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

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
上海市北高新集团（南通）有限公司	房屋	5,931,428.56	5,733,774.58
上海数据港股份有限公司	房屋	11,154,105.25	7,733,785.61
上海北上海大酒店有限公司	房屋	112,378.29	216,492.25
上海市北高新通信科技有限公司	房屋	102,430.36	234,016.90
上海通赋云计算科技有限公司	房屋	3,253,307.57	4,902,244.28
上海市北高新（集团）有限公司	房屋	834,037.16	836,322.21
上海市北科技创业投资有限公司	房屋	128,621.61	121,150.88
上海闸北市北高新小额贷款股份有限公司	房屋	258,899.71	259,609.03
上海垠祥置业有限公司	车辆租用	14,718.12	47,057.50
上海垠祥置业有限公司	电脑	-	25,746.46
上海云中芯企业发展有限公司	房屋	635,359.52	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	租赁资产种类	确认的使用权 资产-期末账 面原值	确认的使用权 资产-期末累 计折旧	确认的使用权 资产-本期计 提折旧	租赁负债期末 数	本期确认的租 赁负债利息费 用	上期确认的租 赁费
上海市北高新（集团）有限公司	房屋	2,944,040.73	2,355,232.58	2,355,232.58	598,530.00	79,699.20	2,404,798.07

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

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	2021-12-2	是

关联担保情况说明

☒适用 ☐不适用

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，18 高新 01 债券于 2021 年 12 月 2 日在上海证券交易所提前摘牌。

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	750,000,000.00			
上海市北高新（集团）有限公司	125,129,617.18			
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			
上海闸北绿地企业发展有限公司	162,000,000.00			
上海睿涛房地产开发有限公司	144,000,000.00			

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	10,454,149.97			

单位：元 币种：人民币

关联方名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数
拆入				
上海市北高新（集团）有限公司	1,500,000,000.00	750,000,000.00	1,500,000,000.00	750,000,000.00
上海市北高新（集团）有限公司	109,850,550.89	76,577,257.29	61,298,191.00	125,129,617.18
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	162,000,000.00	-	-	162,000,000.00
上海睿涛房地产开发有限公司	132,000,000.00	12,000,000.00	-	144,000,000.00
拆出				
上海垠祥置业有限公司	126,943,390.20	1,196,196.69	117,685,436.92	10,454,149.97
上海祥腾投资有限公司	8,136,916.67	-	8,136,916.67	-

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
关键管理人员人数	13	13
在本公司领取报酬人数	9	9
关键管理人员报酬	355.21	380.45

8. 其他关联交易

□适用 √不适用

(三) 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	上海市北高新（集团）有限公司	2,079,731.41	-	303,165.35	-
应收账款	上海数据港股份有限公司	2,456,266.99	-	464,050.21	-
应收账款	上海闸北市北高新小额贷款股份有限公司	14,493.51	-	1,483.89	-
应收账款	上海通赋云计算科技有限公司	5,708,886.30	-	5,147,356.50	-
应收账款	上海市北科技创业投资有限公司	1,203.67	-	226.77	-
应收账款	上海市北高新园区职业技能培训中心	200.70	-		
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	10,454,149.97	-	126,267,720.67	-
其他应收款	上海祥腾投资有限公司	-	-	8,136,916.67	-
其他应收款	上海云中芯企业发展有限公司	9,243.18	-	-	-

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
应付账款	上海北上海大酒店有限公司	2,704,930.45	44,100.00
预收款项	上海市北高新通信科技有限公司	-	62,503.62
预收款项	上海数据港股份有限公司	1,325,917.28	985,075.47
预收款项	上海闸北市北高新小额贷款股份有限公司	68,276.85	3,266.05
预收款项	上海市北科技创业投资有限公司	-	343.77
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	162,000,000.00
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	144,000,000.00	132,000,000.00
其他应付款	上海数据港股份有限公司	2,662,113.88	1,714,691.00
其他应付款	上海北上海大酒店有限公司	2,717,445.45	1,467,853.50
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
其他应付款	上海市北高新（集团）有限公司	125,129,617.18	108,341,479.85
其他应付款	上海云中芯企业发展有限公司	173,135.00	173,135.00
长期借款	上海市北高新（集团）有限公司	-	1,500,000,000.00
应付利息	上海市北高新（集团）有限公司	-	4,044,886.00
短期借款	上海市北高新（集团）有限公司	750,000,000.00	

(四) 关联方承诺

□适用 √不适用

(五) 其他

□适用 √不适用

十一、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

十二、承诺及或有事项

(一) 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

1. 承租人已承诺但尚未开始的租赁及财务影响

至资产负债表日止，本公司作为承租人已承诺但尚未开始的租赁的未来潜在现金流出情况如下：

单位：元 币种：人民币

项 目	年末余额
未折现租赁付款额：	
资产负债表日后第 1 年	30,598,391.18
资产负债表日后第 2 年	30,696,878.52
资产负债表日后第 3 年	31,279,883.96
以后年度	66,074,797.32
合 计	158,649,950.98

2. 其他重大财务承诺事项

(1) 合并范围内各公司为自身对外借款进行的财产抵押担保情况(单位: 万元)

担保单位	被担保单位	抵押权人	抵押标的物	抵押物 账面原值	抵押物 账面价值	担保借款余额	借款到期日
上海开创企业发展有限公司	上海开创企业发展有限公司	中国农业银行股份有限公司上海闸北支行	房产产权	110,409.05	92,904.07	63,000.00	2032/8/23
上海开创企业发展有限公司	上海开创企业发展有限公司	上海银行股份有限公司闸北支行	房产产权	207,890.18	206,845.02	82,093.48	2023/3/22
上海云盟汇企业发展有限公司	上海云盟汇企业发展有限公司	中国工商银行股份有限公司上海市静安支行	房产产权	464,241.49	464,241.49	78,841.16	2036/1/4
上海启日投资有限公司	上海启日投资有限公司	中国农业银行股份有限公司上海闸北支行	房产产权	16,843.29	15,027.24	7,027.70	2027/4/26
上海云置禾企业发展有限公司	上海云置禾企业发展有限公司	中国建设银行股份有限公司上海静安支行	房产产权	254,882.80	254,882.80	7,062.94	2026/8/21
上海市北高新欣云投资有限公司	上海市北高新欣云投资有限公司	光大兴陇信托有限责任公司	房产产权	142,477.12	132,352.26	209,858.02	2039/6/24
小 计				1,196,743.93	1,166,252.88	447,883.30	

(2) 合并范围内各公司为自身对外借款进行的财产质押担保情况(单位: 万元)

担保单位	被担保单位	质押权人	质押标的物	质押物 账面原值	质押物 账面价值	担保借款余额	借款到期日
上海市北高新欣云投资有限公司	上海市北高新欣云投资有限公司	光大兴陇信托有限责任公司	应收账款	1,399.35	1,333.69	209,858.02	2039/6/24

(二)或有事项

资产负债表日存在的重要或有事项

√适用 □不适用

1. 本公司合并范围内公司之间的担保情况

(1) 截至 2021 年 12 月 31 日, 本公司合并范围内公司之间的财产质押担保情况(单位: 万元)

担保单位	被担保单位	质押权人	质押标的物	质押物 账面原值	质押物 账面价值	担保借款余额	借款到期日
上海市北高新股份有限公司	上海市北高新欣云投资有限公司	光大兴陇信托有限责任公司	长期股权投资	323,567.00	323,567.00	209,858.02	2039/6/24

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

(三)其他

□适用 √不适用

十三、资产负债表日后事项**(一) 重要的非调整事项**

□适用 √不适用

(二) 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	13,113,133.63
经审议批准宣告发放的利润或股利	13,113,133.63

2022 年 4 月 13 日公司第九届董事会第三十五次会议审议通过 2021 年度利润分配预案，以报告期末总股本 1,873,304,804 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利 0.07 元(含税)，共计人民币 13,113,133.63 元。以上股利分配预案尚须提交 2021 年度公司股东大会审议通过后方可实施。

(三) 销售退回

□适用 √不适用

(四) 其他资产负债表日后事项说明

□适用 √不适用

十四、其他重要事项**(一) 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

(二) 债务重组

□适用 √不适用

(三) 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

(四) 年金计划

□适用 √不适用

(五) 终止经营

□适用 √不适用

(六) 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

(七) 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

□适用 √不适用

其他

√适用 □不适用

(八) 租赁

1. 作为承租人

(1) 各类使用权资产的账面原值、累计折旧以及减值准备等详见本附注五(二十五)“使用权资产”之说明。

(2) 租赁负债的利息费用

单位：元 币种：人民币

项 目	本期数
计入财务费用的租赁负债利息	6,866,027.60

(3) 转租使用权资产取得的收入

单位：元 币种：人民币

项 目	本期数
转租使用权资产取得的收入	32,290,609.15

(4) 与租赁相关的总现金流出

单位：元 币种：人民币

项 目	本期数
偿还租赁负债本金和利息所支付的现金	30,157,402.24
支付的按简化处理的短期租赁付款额和低价值资产租赁付款额	-
合 计	30,157,402.24

十五、母公司财务报表主要项目注释

以下注释项目除非特别注明，期初系指 2021 年 1 月 1 日，期末系指 2021 年 12 月 31 日；本期系指 2021 年度，上年系指 2020 年度。金额单位为人民币元。

(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
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
6 个月以内	3,782,790.32
7-12 个月	-
1 年以内小计	3,782,790.32
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	3,782,790.32

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										
按组合计提坏账准备	3,782,790.32	100.00	-	-	3,782,790.32	809,844.21	100.00	-	-	809,844.21
其中：										
账龄组合	3,782,790.32	100.00	-	-	3,782,790.32	809,844.21	100.00			809,844.21
其中：房产销售、租赁业务应收款 账龄组合	3,782,790.32	100.00	-	-	3,782,790.32	809,844.21	100.00			809,844.21
合计	3,782,790.32	/	-	/	3,782,790.32	809,844.21	/	-	/	809,844.21

3. 坏账准备计提情况

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：账龄组合

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
房产销售、租赁业务应收账款：			
其中：合同约定收款期内	3,782,790.32		
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	-		
合计	3,782,790.32		

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**4. 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**5. 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**6. 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	期末余额	账龄	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
上海恒昂文化发展有限公司	3,782,790.32	合同约定收款期内	100.00	
合计	3,782,790.32	/	100.00	

其他说明

无

7. 因金融资产转移而终止确认的应收账款☐适用 ☒不适用

8. 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

1. 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	1,805,721,443.87	1,047,671,443.87
其他应收款	3,697,865,225.75	2,981,332,563.97
合计	5,503,586,669.62	4,207,751,656.91

其他说明：

√适用 □不适用

明细情况

单位：元 币种：人民币

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
应收利息	-	-	-	178,747,649.07	-	178,747,649.07
应收股利	1,805,721,443.87	-	1,805,721,443.87	1,047,671,443.87	-	1,047,671,443.87
其他应收款	3,697,865,225.75	-	3,697,865,225.75	2,981,332,563.97	-	2,981,332,563.97
合 计	5,503,586,669.62	-	5,503,586,669.62	4,207,751,656.91	-	4,207,751,656.91

2. 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	-	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

3. 应收股利

√适用 □不适用

(1) 明细情况

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	597,671,443.87	547,671,443.87
上海开创企业发展有限公司	800,000,000.00	300,000,000.00
上海市北高新欣云投资有限公司	380,000,000.00	200,000,000.00
上海市北高新南通有限公司	28,050,000.00	-
合计	1,805,721,443.87	1,047,671,443.87

(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	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	2-3年	尚未要求支付	否
上海市北高新欣云投资有限公司	200,000,000.00	1-2年	尚未要求支付	否
合计	1,047,671,443.87	/	/	/

(3) 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

4. 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
1年以内	
其中：1年以内分项	
6个月以内	870,897,996.98
7-12个月	102,682,652.80
1年以内小计	973,580,649.78
1至2年	1,181,381,916.12
2至3年	1,379,108,285.85
3年以上	163,794,374.00
3至4年	
4至5年	
5年以上	
合计	3,697,865,225.75

(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	3,697,857,764.15	2,981,255,563.97
其他往来款	7,461.60	85,000.00
合计	3,697,865,225.75	2,981,340,563.97

(3) 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月 预期信用损失	整个存续期预期 信用损失(未发 生信用减值)	整个存续期预 期信用损失(已 发生信用减值)	
2021年1月1日余额	-	8,000.00	-	8,000.00
2021年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段	-	-	-	-
--转入第三阶段	-	-	-	-
--转回第二阶段	-	-	-	-
--转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	-	-8,000.00	-	-8,000.00
本期转回	-	-	-	-
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
2021年12月31日余额	-	-	-	-

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

□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

用以确定本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加等事
项所采用的输入值、假设等信息详见附注八(二)3 预期信用损失计量的参数。

(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	
其他应收款坏账准备	8,000.00	-8,000.00	-	-	-	-
合计	8,000.00	-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

其他说明：

√适用 □不适用

(5) 期末按组合计提坏账准备的其他应收款

单位：元 币种：人民币

组 合	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
账龄组合	7,461.60	-	-
关联方组合	3,697,857,764.15	-	-
小 计	3,697,865,225.75	-	-

其中：账龄组合

单位：元 币种：人民币

账 龄	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
6个月以内	7,461.60	-	-

(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
上海开创企业发展有限公司	关联方往来款	1,237,235,596.66	1年以内金额为466,147,348.97元； 1-2年金额为403,245,538.33元； 2-3年金额为367,842,709.36元。	33.46	-
上海泛业投资顾问有限公司	关联方往来款	1,166,298,066.37	1年以内金额为1,346,234.04元； 1-2年金额为107,157,458.33元； 2-3年金额为894,000,000.00元； 3年以上金额为163,794,374.00元。	31.54	-
上海乐颐养老服务有限公司	关联方往来款	605,436,635.57	1年以内金额为10,062,643.65元； 1-2年金额为595,373,991.92元。	16.37	-
上海聚能湾企业服务有限公司	关联方往来款	536,966,927.27	1年以内金额为424,137,599.81元； 1-2年金额为46,027,029.17元； 2-3年金额为66,802,298.29元。	14.52	-
上海创越投资有限公司	关联方往来款	71,600,000.00	1-2年金额为24,500,000.00元； 2-3年金额为47,100,000.00元。	1.94	-
合计	/	3,617,537,225.87	/	97.83	-

(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、负债金额

□适用 √不适用

(三) 长期股权投资

√适用 □不适用

1. 明细情况

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	8,229,685,460.06	-	8,229,685,460.06	8,162,995,460.06	-	8,162,995,460.06
对联营、合营企业投资	879,995,653.90	-	879,995,653.90	843,874,884.99	-	843,874,884.99
合计	9,109,681,113.96	-	9,109,681,113.96	9,006,870,345.05	-	9,006,870,345.05

2. 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	4,500,000.00			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		
上海新市北企业管理服务有限公司		66,690,000.00		66,690,000.00		
合计	8,162,995,460.06	66,690,000.00	-	8,229,685,460.06		

3. 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	初始投资成本	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												
1) 上海垠祥置业有限公司	238,272,300.00	238,521,844.28			-19,454,001.40						219,067,842.88	
小计	238,272,300.00	238,521,844.28			-19,454,001.40						219,067,842.88	
二、联营企业												
1) 上海闸北绿地企业发展有限公司	158,600,000.00	246,861,565.17			225,236.98						247,086,802.15	
2) 上海云中芯企业发展有限公司	360,000,000.00	356,491,475.54			-1,939,560.81						354,551,914.73	
3) 阳晞网络技术（上海）有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00			-413,393.86						1,586,606.14	
4) 上海通赋云计算科技有限公司	1,375,000.00											
5) 上海百汇云灏置业有限公司	57,800,000.00		57,800,000.00		-97,512.00						57,702,488.00	
小计	579,775,000.00	605,353,040.71	57,800,000.00		-2,225,229.69						660,927,811.02	
合计	818,047,300.00	843,874,884.99	57,800,000.00		-21,679,231.09						879,995,653.90	

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	143,024,993.38	20,983,593.86	136,428,408.95	9,944,903.10
其他业务	89,540,893.48	-	100,881,813.13	-
合计	232,565,886.86	20,983,593.86	237,310,222.08	9,944,903.10

其他说明：

2. 主营业务收入/主营业务成本情况(按不同类别列示)

(1) 按行业分类

单位：元 币种：人民币

行业名称	本期数		上年数	
	收入	成本	收入	成本
房地产业	-	-	-	-
租赁和其他服务业	143,024,993.38	20,983,593.86	136,428,408.95	9,944,903.10
小计	143,024,993.38	20,983,593.86	136,428,408.95	9,944,903.10

(2) 按产品分类

单位：元 币种：人民币

产品名称	本期数		上年数	
	收入	成本	收入	成本
园区产业载体租赁	8,375,483.97	13,240.63	4,105,045.43	11,203.61
其他服务业	134,649,509.41	20,970,353.23	132,323,363.52	9,933,699.49
小计	143,024,993.38	20,983,593.86	136,428,408.95	9,944,903.10

(3) 按地区分类

单位：元 币种：人民币

地区名称	本期数		上年数	
	收入	成本	收入	成本
上海	143,024,993.38	20,983,593.86	136,428,408.95	9,944,903.10

3. 合同产生的收入的情况

□适用 √不适用

4. 履约义务的说明

□适用 √不适用

5. 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

(五) 投资收益

√适用 □不适用

1. 明细情况

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	813,861,750.00	287,750,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-21,679,231.09	17,395,952.12
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	879,368.45	603,727.32
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		
债务重组收益		
其他投资收益	337,500.00	5,472,885.27
合计	793,399,387.36	311,222,564.71

其他说明：

2. 本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

(六) 其他

□适用 √不适用

十六、补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

√适用 □不适用

根据中国证券监督管理委员会《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(2008)》的规定，本公司本期非经常性损益明细情况如下(收益为+，损失为-)：

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	12,482.82	
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）	5,935,158.26	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	1,128,487.44	
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	9,498.13	
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	172,469,610.11	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	46,735.73	
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	1,883,968.21	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	610,137.93	
减：所得税影响额	44,964,751.50	
少数股东权益影响额	1,073,241.70	
合计	136,058,085.43	

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

(二)净资产收益率及每股收益

☒适用 ☐不适用

1. 明细情况

根据中国证券监督管理委员会《公开发行证券公司信息编报规则第9号—净资产收益率和每股收益的计算及披露》(2010修订)的规定，本公司本期加权平均净资产收益率及基本每股收益和稀释每股收益如下：

单位：元 币种：人民币

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	1.77	0.06	0.06
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-0.32	-0.011	-0.011

2. 计算过程

(1) 加权平均净资产收益率的计算过程

单位：元 币种：人民币

项 目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	1	115,010,573.69
非经常性损益	2	136,058,085.43
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	3=1-2	-21,047,511.74
归属于公司普通股股东的期初净资产	4	6,441,487,697.37
报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产	5	-
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数	6	-
报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产	7	22,479,657.65

减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	8	8.00
其他交易或事项引起的净资产增减变动	9	-
发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数	10	-
报告期月份数	11	12.00
加权平均净资产	12[注]	6,484,006,545.78
加权平均净资产收益率	13=1/12	1.77%
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率	14=3/12	-0.32%

[注] 12=4+1*0.5+5*6/11-7*8/11±9*10/11

(2) 基本每股收益的计算过程

单位：元 币种：人民币

项 目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	1	115,010,573.69
非经常性损益	2	136,058,085.43
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	3=1-2	-21,047,511.74
期初股份总数	4	1,873,304,804.00
报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	5	-
报告期因发行新股或债转股等增加股份数	6	-
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	7	-
报告期因回购等减少股份数	8	-
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	9	-
报告期缩股数	10	-
报告期月份数	11	12.00
发行在外的普通股加权平均数	12	1,873,304,804.00
基本每股收益	13=1/12	0.06
扣除非经常损益基本每股收益	14=3/12	-0.011

[注] 12=4+5+6*7/11-8*9/11-10

(3) 稀释每股收益的计算过程

稀释每股收益的计算过程与基本每股收益的计算过程相同。

(三) 境内外会计准则下会计数据差异

☐ 适用 ☒ 不适用

(四) 其他

☐ 适用 ☒ 不适用

董事长：罗岚

董事会批准报送日期：2022 年 4 月 13 日

修订信息

☐ 适用 ☒ 不适用