
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
2017 年年度报告

二〇一八年三月二十七日

重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

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

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

五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

公司拟以2017年末总股本1,873,304,804股为基数，按每10股派现金人民币0.12元（含税）向全体股东分配利润，共分派现金红利人民币22,479,657.65元。该利润分配方案尚需公司2017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、重大风险提示

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

十、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.....	4
第三节	公司业务概要	9
第四节	经营情况讨论与分析.....	11
第五节	重要事项	29
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	47
第七节	优先股相关情况.....	52
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况	53
第九节	公司治理	60
第十节	公司债券相关情况.....	63
第十一节	财务报告	66
第十二节	备查文件目录	174

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	上海市北高新技术服务业园区
南通科技城	指	市北高新（南通）科技城
报告期或本期	指	2017 年 1 月 1 日至 2017 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
市北发展	指	上海市北生产性企业服务发展有限公司
市北祥腾	指	上海市北祥腾投资有限公司
上海睿涛	指	上海睿涛房地产开发有限公司
创越投资	指	上海创越投资有限公司
松宏置业	指	上海松宏置业有限公司
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
南通科技城·云院项目	指	南通科技城 M13235 地块项目
南通香溢紫郡项目	指	南通科技城 CR13043 地块项目
绿地中环广场项目	指	静安区 336 街坊 18 丘地块项目
市北·西岸壹号	指	静安区永和社区 N070601 单元 076f-02、076c-04 地块
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
云间锦院	指	松江区永丰街道 H 单元 H30-02 号普通商品房地块项目
莫里斯花源	指	嘉定区徐行镇 06-04 号地块
盛誉世家	指	青浦区盈浦街道胜利路西側 03-04 地块
13-05 地块项目	指	市北高新技术服务业园区 N070501 单元 13-05 地块项目
13-06 地块项目	指	市北高新技术服务业园区 N070501 单元 13-06 地块项目
重大资产重组或发行股份购买资产并募集配套资金	指	2015 年 4 月 27 日中国证监会以《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）》批准公司与市北集团资产重组的行为
发行公司债	指	2015 年 12 月 2 日中国证监会以《关于核准上海市北高新股份有限公司向合格投资者公开发行公司债券的批复》（证监许可〔2015〕2809 号）核准公司面向合格投资者公开发行公司债券的行为
非公开发行 A 股股票	指	2016 年 6 月 22 日中国证监会以《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》（证监许可〔2016〕1384 号）核准公司非公开发行 A 股股票的行为

第二节 公司简介和主要财务指标

一、 公司信息

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

二、 联系人和联系方式

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

三、 基本情况简介

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

四、 信息披露及备置地点

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

五、 公司股票简况

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

六、其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)
	办公地址	北京市东城区永定门西滨河路8号院7号楼中海地产广场西塔5-11层
	签字会计师姓名	叶善武、刘铸鹏
报告期内履行持续督导职责的保荐机构	名称	湘财证券股份有限公司
	办公地址	北京市西城区太平桥大街丰盛胡同28号太平洋保险大厦A座901室
	签字的保荐代表人姓名	吴小萍、闫沿岩
	持续督导的期间	2016年8月29日-2017年12月31日

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	2017年	2016年	本期比上年同期增减(%)	2015年
营业收入	2,191,395,319.81	1,180,138,585.01	85.69	991,195,990.94
归属于上市公司股东的净利润	231,475,094.48	153,467,128.70	50.83	131,660,652.76
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	218,239,828.55	146,785,038.07	48.68	121,475,736.46
经营活动产生的现金流量净额	-730,697,989.25	22,965,692.54	-3,281.69	-1,269,250,446.31
	2017年末	2016年末	本期末比上年同期末增减(%)	2015年末
归属于上市公司股东的净资产	5,890,989,623.07	5,678,379,023.53	3.74	2,886,290,272.00
总资产	12,699,141,996.02	12,838,472,338.54	-1.09	8,805,561,793.69

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2017年	2016年	本期比上年同期增减(%)	2015年
基本每股收益(元/股)	0.12	0.09	33.33	0.10
稀释每股收益(元/股)	0.12	0.09	33.33	0.10
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.12	0.09	33.33	0.09
加权平均净资产收益率(%)	4.00	4.00	0	5.24
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	3.77	3.82	减少0.05个百分点	4.84

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

经公司 2016 年度股东大会审议通过，以资本公积转增股本方式向全体股东每 10 股转增 10 股，公司按照调整后股数重新计算了 2015 年和 2016 年的每股收益。2015 年的基本每股收益和稀释每股收益由 0.20 元/股调整为 0.10 元/股，扣除非经常性损益后的基本每股收益由 0.18 元/股调整为 0.09 元/股。2016 年的基本每股收益和稀释每股收益由 0.19 元/股调整为 0.09 元/股，扣除非经常性损益后的基本每股收益由 0.18 元/股调整为 0.09 元/股。

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、2017 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	82,366,780.48	352,864,388.39	154,082,874.95	1,602,081,275.99
归属于上市公司股东的净利润	-15,509,576.86	84,245,267.21	13,009,903.22	149,729,500.91
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-15,907,031.33	76,252,311.40	7,304,601.36	150,589,947.12
经营活动产生的现金流量净额	-548,398,142.67	-566,258,100.86	-100,106,907.87	484,065,162.15

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	2017 年金额	附注（如适用）	2016 年金额	2015 年金额
非流动资产处置损益	32,787.58		190,503.59	-23,281.80
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	11,107,000.04		2,810,000.04	2,289,999.97

计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费				
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益				
非货币性资产交换损益				
委托他人投资或管理资产的损益				
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备				
债务重组损益				
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等				
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益				
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益				8,193,832.39
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、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	3,053,480.00		3,060,649.8	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回				
对外委托贷款取得的损益				
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益				
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响				
受托经营取得的托管费收入				
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,110,597.61		1,553,697.04	158,666.69
其他符合非经常性损益定义的损益项目				
少数股东权益影响额	-29,664.53		-58,595.02	28,512.07
所得税影响额	-3,038,934.77		-874,164.82	-462,813.02
合计	13,235,265.93		6,682,090.63	10,184,916.30

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
上海银行	71,000.00	1,910,868.44	1,839,868.44	0
华建集团	0	21,217,551.36	-6,782,433.41	0
开创国际	0	64,753,979.85	4,753,992.60	0
合计	71,000.00	87,882,399.65	-188,572.37	0

十二、 其他

□适用 √不适用

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

报告期内，公司始终坚持以“产业地产开发运营、产业投资孵化、产业服务集成”为核心主业，以“建设国内一流、国际有一定影响力的高新技术服务业园区”为目标，主动对接上海全球科技创新中心建设和全球卓越城市建设，按照静安区“一轴三带”发展蓝图，引领“中环两翼产城融合集聚带”的发展建设，围绕产业地产综合运营、创新服务提升能级、产业投资加大布局，形成转型发展新格局。

报告期内，公司始终坚持以聚焦大数据产业发展为特色，结合上海构建“五位一体”的大数据产业链生态发展布局，着力打造一个开放性的大数据产业生态链。公司立足“一区一城”（市北高新园区和南通科技城），促进科技产业融合，探索“基金+基地”、“融资+孵化”的投融资模式，进一步加大产业孵化和产业投资的力度。与此同时，公司努力拓展外延空间，通过自行开发、参股合作等方式开发和运营产业载体、商业配套和商品住宅，确保未来新兴产业导入始终有可持续发展的空间资源，以此带动公司主营业务的持续稳定增长。公司产业载体运营模式正逐步形成租售并举、促进优质产业资产沉淀的经营业态。

报告期内，在上海持续深入推进建设具有国际影响力的科技创新中心的大背景下，高新技术园区得以获得重要的发展机遇期。公司开发运营的市北高新园区作为新静安对接科创中心建设的核心承载区，始终以对接上海科创中心建设为动能，结合自身大数据产业集聚发展的优势，聚焦大数据和人工智能等新兴产业领域，积极探索公司业务与大数据产业的深度融合。此外，公司也将积极引入大数据、人工智能领域国内外高端智库、全球顶尖高校的创新资源和科研平台集聚到市北高新园区，深度挖掘企业的技术创新能力与科技成果转化，构建起以大数据和人工智能为特色的创新产业生态圈，使得市北高新成为上海大数据产业发展的代名词，并努力把公司主要经营的市北高新园区打造成为中国未来大数据之都和中国创新型产业社区。

二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

适用 不适用

三、报告期内核心竞争力分析

适用 不适用

历经 26 年的经营发展历程，市北高新在持续推进园区产业载体建设发展中，集聚融合全球创新要素、深耕培育大数据优势产业、构建全产业链投资孵化体系、不断提升团队经营管理能力，注重能级、品质、功能、配套、生态和管理等各要素综合发展，构建多元化的竞争优势。

1、精品化的园区产业载体开发运营能力

公司深耕转型发展，实践了以“园区经济”带动“区域经济”的成功发展经验。主要经营的市北高新技术服务业园区坐拥静安区得天独厚的区位优势 and 园区深厚的产业积淀，在产业载体开发方面，公司以建设标志性建筑，描绘出园区美好蓝图，积极打造“科创市北、智慧产业、智能建筑”的产业载体，作为推进公司未来可持续发展与园区产业聚集的重要平台；在产业载体运营方面，公司注重在产业园区和城市生活空间中统筹规划各类功能要素、产业要素、生活要素的合理配置，积极打造“建筑可以阅读、街区适合漫步、城市始终有温度”的中国创新型产业社区的示范区，着力实现产业生活与城市空间一体化融合发展。

公司立足上海、辐射南通，融入长三角一体化进程，围绕产业地产建设了一批符合园区产业发展定位的定制化产业载体，包括已建成市北总部经济园、市北·新中新、市北·云立方、市北·智汇园、市北·云院等项目，正在建设中的市北·壹中心、市北·西岸壹号、市北·聚能湾创新社区等。这些优质产业载体的开发运营为未来几年市北高新园区产业发展与聚集提供强有力的支撑。

2、特色化的产业集聚和大数据产业培育先发优势

公司多年来不断探索现代服务产业的发展规律，精耕于“产业+服务+政策+载体+配套”的深度融合，结合自身的优势和特色，市北高新园区已经形成了以总部经济为主导，聚焦大数据为特色的新一代信息技术服务业的产业发展格局。市北高新园区正利用已形成的产业集聚优势，更扎实的推进生产性服务业向总部经济和战略性新兴产业的转型升级。

公司主要经营的市北高新园区是上海唯一的大数据产业基地，围绕上海大数据“五位一体”的顶层设计，引进了 intel 联合众创空间、上海交大健康大数据产业研究院、上海大数据试验场等创新平台和联盟组织，吸引了诸如英特尔、亚马逊、微软中国等众多国际知名企业在市北设立联合众创空间和创新中心，构建起了“交易中心+创新基地+产业基金+发展联盟+研究中心”的大数据产业生态发展布局。2017 年，市北高新园区对接美国硅谷挂牌市北高新美国创新中心，进一步打通中美研究、产业、人才、资本的对接通道，谋求以国际化资源促进大数据产业的创新发展。

3、专业化的产业投资体系和科技型企业孵化投资

在创业孵化平台方面，公司以国家双创和上海科创中心建设为契机，主动对接上海科创中心建设，依托聚能湾国家级孵化器，市北高新园区成为了上海大数据专业化众创空间，形成了从苗圃到孵化器再到加速器的全生命周期大数据孵化体系。报告期内，聚能湾创新创业中心获得“国家级中小企业公共服务示范平台”称号，并相继获得市科委、人社局年度孵化考评优秀单位称号；同时，聚能湾还积极推进孵化品牌的输出，首个“聚能湾”品牌已经在市北高新南通科技城落户。截至 2017 年末，聚能湾累计孵化苗圃项目 222 项，孵化企业达 255 户，加速器企业达 47 户。

在产业投资方面，公司拥有专业的投资团队，通过直投、参与定增、设立产业基金等方式，积极探索和实施符合园区产业发展规律以及具有自身主导产业优势的产业投资体系，瞄准高科技、高增长的优质企业，努力构建企业全生命周期的投资体系，形成“孵化+融资”、“基金+基地”的服务优势，同时不断加大与专业投资机构的深度合作，进一步优化产业投资和产业发展的生态环境。

4、品牌化的企业运营管理能力

作为竞争类上市国企，公司始终明确定位、聚焦主业、管控有序，坚持市场化、专业化、国际化运作。历经 26 年的转型发展，公司在产业园区专业化、精品化、品牌化运营方面积累了宝贵的成功经验，建立了在园区开发建设、招商引资、企业服务和产业投资等领域的专业、高效运营团队，并根据业务发展需要，持续补充和优化专业队伍，为经营发展提供了强大的人力资源保障。目前公司已经形成了具有“市北品牌”的产业园区综合运营模式，在注重产业、人才、品质、配套、功能、生态和管理的等各要素的综合发展的前提下，坚持突出主业，优化业务结构，不断提升企业核心竞争力。

第四节 经营情况讨论与分析

一、经营情况讨论与分析

2017 年，是党的十九大胜利召开之年，创新成为引领发展的第一动力。上海建设“令人向往的全球卓越城市”，着力打造创新之城、人文之城、生态之城。市北高新作为静安对接科创中心建设的核心承载区，围绕“创新”和“转型”，实现了新的跨越。报告期内，公司围绕“产业开发运营、产业投资孵化、产业服务集成”三大业务板块，明确“国内领先的精品园区综合运营商”的总体定位，聚焦上海科创中心建设、聚焦静安区“一轴三带”发展战略，公司各项经营指标、综合实力和品牌影响力得到了进一步提升。报告期内，公司全年实现营业收入达 219,139.53 万元，比上年增长了 85.69%，归属于上市公司股东的净利润达 23,147.51 万元，比上年增长了 50.83%，上市公司的业绩呈现出持续增长的态势。

1、注重高品质，以代表性建筑推进产业载体项目开发

1) 项目租售工作。报告期内，公司产业载体运营模式逐步形成了租售并举、促进优质产业资产沉淀的经营业态。截至 2017 年末，公司及控股子公司产业载体租赁面积为 26.92 万平方米，同比增长 21.92%，产业载体租赁收入为 22,130.66 万元，同比增长 5.29%。公司近期已交付投入使用的“市北·云立方”、“市北·智汇园”等智能化、定制化的高端产业载体采用了以租赁为主的运营模式，不但保留了优质产业载体资源，也成为推进公司未来可持续发展与园区产业聚集的重要平台。2017 年公司及控股子公司全年销售项目签约面积 8.04 万平方米，签约面积同比增长 137.17%，签约金额 19.50 亿元，签约金额同比增长 112.65%；报告期内，“市北·祥腾麓源”、“南通科技城·云院”等项目销售状况呈现良好态势，效益显现，实现了较好的资金回笼率。

2) 项目建设和储备工作。报告期内，公司以建设标志性建筑，描绘出园区美好蓝图，积极打造“科创市北、智慧产业、智能建筑”的产业载体，把市北高新园区建设成“建筑可以阅读、街区适合漫步、城市始终有温度”的中国创新型产业社区的示范区，着力实现产业生活与城市空间一体化融合发展。目前公司主导的在建产业载体项目 5 个，涉及总建筑面积达 48 万平方米。其中，“市北·壹中心”项目引入“BIM”技术“生产”建筑产品，建立起三维的建筑模型，通过数字信息仿真模拟建筑物所具有的真实信息，对整个项目进行可视化、精细化建造；“市北·西岸壹号”定位为集高端商业、智慧办公、生态绿地、高端养老为一体的“产城融合”示范项目；“市北·聚能湾创新社区”于 2017 年 3 月成功竞得国有建设用地使用权，并与 2017 年 12 月取得施工许可证，目前已处于建设施工阶段。公司参与合作开发的“南通香溢紫郡”项目、“莫里斯花源”项目、“盛誉世家”项目也正在按进度推进中。报告期内，公司所有储备的产业载体项目均已开始工程施工，通过上述优质项目的开发，将为公司未来几年产业发展与聚集提供强有力的支撑。

2、凸显高潜力，以全产业链的投资孵化模式蓄力产业投资

报告期内，公司依托专业化的产业投资体系和科技型企业孵化投资理念，结合园区特色的大数据产业资源和丰富的企业客户资源，不断加大产业投资力度。报告期内，公司参与认购华东建筑集团股份有限公司和上海开创国际海洋资源股份有限公司非公开发行股票项目，参与设立的上海火山石一期股权投资合伙企业(有限合伙)完成首期出资缴付并已开始对外投资。此外为积极推动大数据产业在市北高新园区的落地和发展，汇聚数据资源、激发数据价值，发挥出市北高新园区作为大数据产业基地在引领新兴产业发展、促进企业自主创新的主体作用，打造协作共赢的产业生态环境，公司投资上海数据交易中心有限公司，占股权比例 4%，通过参股数据交易中心，打通园区内大数据企业的数据共享与流通。公司旗下国家级科技企业孵化器——聚能湾创新创业平台截至 2017 年累计孵化苗圃项目 222 项，孵化企业达 255 户，加速器企业达 47 户。公司未来将进一步加大产业投资力度，努力构建企业全生命周期的投资体系，形成“孵化+融资”、“基金+基地”的服务优势，推进“地产+投资”双轮驱动模式。

3、突出高标准，以大数据产业带动园区服务及品牌再提升

1) 在园区产业发展方面，公司多年来不断探索现代服务产业的发展规律，精耕于“产业+服务+政策+载体+配套”的深度融合，结合自身的优势和特色，市北高新园区已经形成了以总部经济为主导，聚焦大数据为特色的新一代信息技术服务业的产业发展格局。

报告期内，对于产业的集聚，公司经营班子继续贯彻“引大育优”的思路：“引大”，即瞄准高知名度、高贡献度企业，带动产业突破发展；“育优”，即关注优质创新企业，为产业发展提供内生动力。在引大层面，市北高新园区目前集聚了 18 家跨国公司地区总部和 50 多家具有总部型

特征的企业；云计算、大数据企业超过 150 家，包括上海数交中心、浪潮、洋码头、合合信息、诺诺镑客、金棕榈、华院数据等一批龙头企业。在育优层面，聚能湾科技企业孵化器在 2013 年升级成为以大数据、云计算为发展方向的国家级专业孵化器，形成了“创业苗圃+孵化器+加速器”的完整孵化体系。目前，聚能湾孵化器正着力建设 10 万平方米的“市北·聚能湾创新社区”，已累计引进各类创业小微企业 200 家，其中大数据云计算企业占 81%，毕业企业超过 60 家。同时，园区已通过由上海市科创组织的“国际化、专业化、品牌化”众创空间评审，创建“市北高新大数据专业化众创空间”。Intel、中航工业、上海超级计算中心等专业力量也与园区共同设立产业孵化平台，积极对接上海科创中心建设。围绕“引大育优”的产业集聚思路，园区聚焦创新活动、智力资源、产业基金、国际资源、政策突破等核心要素，逐步构建起产业发展的良性生态圈。

2) 在园区服务集成方面，公司通过多年的运营管理，构建起了全方位、一站式、多维度的大服务体系，不断整合服务资源，细化服务举措，提高服务能级，完善商务、健康、培训、融资等各项服务功能。报告期内，公司按照产城融合的要求，进一步把公共服务配套做全做实，着力完善提升协信星光广场等高端商业综合体的配置；建设高端养老院，引入高端教育配套，打造一个 24 小时的工作生活圈；保护区域历史底蕴打造人文休闲地标，以集“高端商住、商业街区、总部办公、文体休闲、健康养生”的新静安“产业社区”为创新创业的高层次人才创造宜居宜业的优质环境。

3) 在提升品牌影响方面，报告期内，上海市委、市政府主要领导先后多次调研市北高新园区，对园区以总部经济和大数据为特色的产业发展，以及不断深化“产城融合”的开发建设进度，给予高度肯定。同时，园区先后主办或协办了上海（静安）国际大数据论坛、大数据人工智能产业发展与创新应用论坛、中国首个专业化 AI 大赛（BOT 大赛）、上海开放数据创新应用大赛（SODA）及其系列赛事，以及大数据产业京沪合作发展沙龙、魔方大数据系列论坛等多场活动，形成了良好的产业发展氛围。此外，借助东方卫视、东广新闻、上海电视台等主流媒体的宣传渠道，围绕园区的深度转型策划了一系列新闻专题报道和公益广告，品牌影响力持续提升。

二、报告期内主要经营情况

详见本报告第四节“一、经营情况讨论分析”。

(一) 主营业务分析

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	2,191,395,319.81	1,180,138,585.01	85.69
营业成本	1,316,428,933.46	700,011,347.97	88.06
销售费用	16,789,565.98	22,611,039.61	-25.75
管理费用	63,838,270.25	50,477,722.05	26.47
财务费用	109,588,946.06	100,822,787.68	8.69
经营活动产生的现金流量净额	-730,697,989.25	22,965,692.54	-3,281.69
投资活动产生的现金流量净额	-154,854,208.46	-689,939,241.01	77.56
筹资活动产生的现金流量净额	-313,175,150.92	2,808,458,791.99	-111.15

变动原因说明：

营业收入大幅增长原因：本期市北·祥腾麓源项目实现对外销售并确认收入。

营业成本大幅增长原因：本期营业收入大幅上升，相应成本同比大幅上升。

经营活动产生的现金流量净额同比下降幅度较大原因：本期全资孙公司聚能湾成功竞得静安区市北高新技术服务园区 N070501 单元 01-06 地块国有建设用地使用权，支付土地出让金人民币 10.6 亿元所致。

投资活动产生的现金流量净额同比上升幅度较大原因：本期对外投资项目减少所致。

筹资活动产生的现金流量净额同比下降幅度较大原因：公司 2016 年成功发行非公开发行股票所致。

1. 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 215,134.99 万元，同比增长 82.30%。报告期内公司实现主营业务成本 128,993.79 万元，同比增长 84.27%。

(1) 主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位：元 币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产业	1,857,448,333.28	1,049,442,948.10	43.50	110.47	112.39	减少 1.16 个百分点
租赁和其他服务业	293,901,612.38	240,494,940.49	18.17	-1.25	16.81	减少 41.05 个百分点
合计	2,151,349,945.66	1,289,937,888.59	40.04	82.30	84.27	减少 1.58 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	802,761,455.11	300,860,240.71	62.52	-9.04	-39.11	增加 42.07 个百分点
住宅销售	1,054,686,878.17	748,582,707.39	29.02			
园区产业载体租赁	221,306,650.01	174,657,938.46	21.08	5.29	32.91	减少 43.76 个百分点
其他服务业	72,594,962.37	65,837,002.03	9.31	-16.97	-11.60	减少 37.21 个百分点
合计	2,151,349,945.66	1,289,937,888.59	40.04	82.30	84.27	减少 1.58 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	2,017,978,030.12	1,164,375,170.03	42.30	78.59	78.91	减少 0.24 个百分点
南通	133,371,915.54	125,562,718.56	5.86	165.72	155.26	增加 192.84 个百分点
合计	2,151,349,945.66	1,289,937,888.59	40.04	82.30	84.27	减少 1.58 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

√适用 □不适用

本期房地产业营业收入 185,744.83 万元，同比上升 110.47%，主要原因本期市北·祥腾麓源项目和南通科技城·云院项目销售状况呈现良好态势，导致营业收入大幅增加。

(2) 产销量情况分析表

□适用 √不适用

(3) 成本分析表

单位：元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
房地产业	房地产	1,049,442,948.10	81.36	494,121,669.28	70.59	112.39	

租赁和其他服务业	租赁和商务服务	240,494,940.49	18.64	205,889,678.69	29.41	16.81	
合计		1,289,937,888.59	100.00	700,011,347.97	100.00	84.27	
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	300,860,240.71	23.32	494,121,669.28	70.59	-39.11	
住宅销售	房地产	748,582,707.39	58.03				
园区产业载体租赁	租赁	174,657,938.46	13.54	131,415,269.05	18.77	32.91	
其他服务业	商务服务	65,837,002.03	5.10	74,474,409.64	10.64	-11.60	
合计		1,289,937,888.59	100.00	700,011,347.97	100.00	84.27	

成本分析其他情况说明

适用 不适用

(4) 主要销售客户及主要供应商情况

适用 不适用

前五名客户销售额 78,264.99 万元，占年度销售总额 35.72%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占年度销售总额 0%。

前五名供应商采购额 174,414.89 万元，占年度采购总额 82.43%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。

其他说明

无

2. 费用

适用 不适用

单位：元

项目	2017 年	2016 年	本报告期比上年同期增减
销售费用	16,789,565.98	22,611,039.61	-25.75%
管理费用	63,838,270.25	50,477,722.05	26.47%
财务费用	109,588,946.06	100,822,787.68	8.69%

3. 研发投入

研发投入情况表

适用 不适用

情况说明

适用 不适用

4. 现金流

适用 不适用

单位：元

项目	2017 年	2016 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	-730,697,989.25	22,965,692.54	-3,281.69

投资活动产生的现金流量净额	-154,854,208.46	-689,939,241.01	77.56
筹资活动产生的现金流量净额	-313,175,150.92	2,808,458,791.99	-111.15

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

□适用 √不适用

(三) 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

1. 资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
货币资金	2,164,377,899.11	17.04	3,363,105,247.74	26.20	-35.64	本期聚能湾成功竞得静安区市北高新技术服务园区N070501单元01-06地块国有建设用地使用权。
其他应收款	149,703,539.59	1.18	62,567,020.44	0.49	139.27	本期市北祥腾通过参股合作获得嘉定徐行镇06-04地块开发建设权,报告期内按出资比例付款。
其他流动资产	65,063,792.85	0.51	100,515,805.97	0.78	-35.27	本期市北·祥腾麓源项目收入确认,原预缴的各项税费转入相关费用。
可供出售金融资产	288,081,223.68	2.27	157,247,824.03	1.22	83.20	本期投资火山石基金、华建集团及开创国际海洋资源公司所致。
投资性房地产	3,443,241,928.03	27.11	2,484,713,963.63	19.35	38.58	本期开创公司开发的市北·智汇园项目竣工转入投资性房地产
应付账款	601,770,492.96	4.74	452,109,614.82	3.52	33.10	本期各项在建项目按暂估价计入应付账款所致。
预收款项	76,016,085.78	0.60	1,073,609,126.67	8.36	-92.92	本期市北·祥腾麓源项目确认收入,原预收款项转入营业收入。
应交税费	375,696,301.69	2.96	169,069,148.59	1.32	122.21	本期售房计提土地增值税所致。
其他应付款	781,070,073.86	6.15	507,065,752.43	3.95	54.04	本期收到联营企业资金回笼款所致。
股本	1,873,304,804.00	14.75	936,652,402.00	7.30	100.00	2016年度股东大会审议通过,以资本公积转增股本方式向全体股东每10股转增10股,共计转增936,652,402股。
盈余公积	46,583,492.41	0.37	35,409,314.75	0.28	31.56	本期根据公司法、公司章程的规定,按净利润的10%提取法定盈余公积金。
少数股东权益	234,348,372.20	1.85	161,254,085.71	1.26	45.33	本期重要的非全资子公司松宏置业实现利润所致。

其他说明

无

2. 截至报告期末主要资产受限情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项 目	年末账面价值	受限原因
存货	287,429,284.53	抵押借款
投资性房地产	1,843,056,180.73	抵押借款
合计	2,130,485,465.26	

3. 其他说明

□适用 √不适用

(四) 行业经营性信息分析

√适用 □不适用

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

房地产行业经营性信息分析**1. 报告期内房地产储备情况**

□适用 √不适用

2. 报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
1	上海市静安区	市北·壹中心	商办	在建	49,981.80	124,954.50	209,557.52	209,557.52		326,848.43	41,808.73
2	上海市静安区	市北·西岸壹号	商办	在建	42,593.70	106,484.25	165,128.93	165,128.93		318,586.00	24,917.85
3	上海市静安区	13-05 地块项目	工业	在建	6,692.40	13,384.80	18,397.07	18,397.07		20,679.00	5,563.10
4	上海市静安区	13-06 地块项目	工业	在建	6,669.60	13,339.20	18,311.15	18,311.15		20,608.00	5,653.84
5	上海市静安区	市北·聚能湾创新社区	商办	新开工项目	14,614.00	43,835.60	69,079.71	69,079.71		180,089.00	109,924.41
6	上海市松江区	市北·祥腾麓源	住宅	竣工项目	38,843.10	39,232.00	54,980.80		54,980.80	76,200.00	12,781.37
合计					159,394.60	341,230.35	535,455.18	480,474.38	54,980.80	943,010.43	200,649.30

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
南通香溢紫郡苑项目	市北高新(南通)科技城 CR13043 地块	南通新城创置房地产有限公司	185,575.84	在建	20%
云间锦院	松江区永丰街道 H 单元 H30-02 号地块	上海松铭房地产开发有限公司	18,932.00	竣工	28%
盛誉世家	青浦区盈浦街道胜利路西侧 03-04 地块	上海睿涛房地产开发有限公司	20,893.70	在建	30%
莫里斯花源	嘉定区徐行镇 06-04 号地块	上海垠祥置业有限公司	76,231.60	在建	50%
合计			301,633.14		—

3. 报告期内房地产销售情况

√适用 □不适用

序号	地区	项目	经营业态	可供出售总面积 (平方米)	可供出售面积 (平方米)	已出售面积(平 方米)	已预售面积 (平方米)
1	上海市静安区	静安区江场三路 126、 128、130 号	工业	12,195.81	12,195.81	12,195.81	
2	上海市静安区	市北·新中新项目	商办	66,372.11	14,235.30		
3	上海市静安区	市北·智汇园项目	工业	9,439.95	9,439.95	9,439.95	
4	上海市松江区	市北·祥腾麓源	住宅	49,378.73	49,378.73	35,368.32	
5	江苏省南通市	南通科技城·云院项目	工业	48,999.01	40,565.94	23,405.88	
	合计			186,385.61	125,815.73	80,409.96	

4. 报告期内房地产出租情况

√适用 □不适用

单位：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	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	250,299.13	207,015,676.48	否	
2	上海市普陀区		商办	4,984.00	203,199.29	否	
3	上海市黄浦区		商办	5,140.92	8,353,999.66	否	
4	江苏省南通市		商办	8,755.00	5,733,774.58	否	
	合计			269,179.05	221,306,650.01		

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
471,162.78	4.69	6,781.56

6. 其他说明

适用 不适用

(五) 投资状况分析**1、 对外股权投资总体分析**

√适用 □不适用

报告期内公司与子公司新投资 4 家企业，总体投资额人民币 1.68 亿元，与 2016 年同比减少 32.11 亿元。

(1) 重大的股权投资

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

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 (%)	投资额	投资期限	资金来源	备注	查询索引
华东建筑集团股份有限公司	建设工程设计、建筑专业建设工程设计、水利专业建设工程设计、市政专业建设工程设计	43,221	市北高新	0.32	2,800.00	长期	自筹	公司持股 0.32%	2017 年 3 月 18 日披露的《市北高新关于参与认购华东建筑集团股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金的公告》(临 2017-003)
上海人才市场报社有限公司	《人才市场报》编辑、出版，自有厂房租赁	5,000	创越投资	40.00	1,980.00	长期	自筹	创越投资持股 40%，上海上报资产管理有限公司持股 49%，上海瑞力投资基金管理有限公司持股 11%。	2017 年 5 月 27 日披露的《市北高新关于全资子公司向其参股公司增加注册资本的公告》(临 2017-029)
上海开创国际海洋资源股份有限公司	远洋渔业捕捞	24,094	市北高新	1.59	6,000.00	长期	自筹	公司持股 1.59%	2017 年 12 月 8 日披露的《市北高新关于参与认购上海开创国际海洋资源股份有限公司非公开发行股票的公告》(临 2017-062)
上海火山石一期股权投资合伙企业(有限合伙)	股权投资	155,204	市北高新	12.89	6,000.00	长期	自筹	公司持股 12.89%。	2016 年 7 月 8 日披露的《市北高新关于参与设立投资基金的公告》(临 2016-047) 2017 年 2 月 4 日披露的《关于参与设立投资基金的进展公告》(临 2017-002)

(2) 重大的非股权投资

√适用 □不适用

上海聚能湾企业服务有限公司于 2017 年 3 月 24 日成功竞得了静安区市北高新技术服务业园区 N070501 单元 01-06 地块国有建设用地使用权，并取得了《成交确认书》。该地块土地用途为办公楼；出让面积为 14613.70 平方米；容积率为 3.0；出让年限为 50 年；成交总价为人民币 106,000 万元。详见公司于 2017 年 3 月 25 日披露的《市北高新关于全资孙公司竞得土地使用权的公告》（临 2017-004）。

(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

序号	证券品种	证券代码	证券简称	最初投资金额	持有数量（股）	期末账面价值
1	股票	601229	上海银行	71,000.00	134,758	1,910,868.44
2	股票	600629	华建集团	27,999,984.77	1,381,351	21,217,551.36
3	股票	600097	开创国际	59,999,987.25	3,833,865	64,753,979.85
	合计			88,070,972.02		87,882,399.65

(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	555,401.42	114,720.03	38,536.93	506.28
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	60,063.70	30,253.94	16,986.51	649.15

2017 年年度报告

上海市北祥腾投资有限公司	50,000	45%	实业投资、资产管理、投资管理、企业形象策划, 投资咨询	115,917.33	21,086.37	20.38	-3,249.53
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	26,179.69	17,699.45	1,559.77	-1,593.33
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	154,582.57	112,734.52	54,575.14	18,037.96
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	351,646.68	325,554.38	0.00	3,340.91
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	242,213.50	171,348.56	53,830.16	21,572.11
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	1,166.63	979.85	451.02	61.91

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
上海聚能湾企业服务有限公司	1,000	100%	以服务外包方式从事企业投资管理、物业管理等	117,272.42	1,593.43	214.42	400.51
上海电气工业园区管理有限公司	200	51%	工业园区开发、经营、管理，房屋租赁等	1,180.16	1,180.16	0.00	0.20
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	24,600.57	21,854.29	157.72	70.29
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	60,063.70	30,253.94	16,986.51	649.15
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	15,600.14	5,500.00	0.00	0.00
上海钧创投资有限公司	5,500	100%	实业投资、资产管理、投资管理等	15,197.01	5,500.00	0.00	0.00

上海聚能湾企业服务有限公司参股公司：

单位：万元 币种：人民币

公司名称	注册资本	持有股权	经营范围	总资产	净资产	营业收入	净利润
上海悦然投资管理有限公司	1,000	50%	投资管理、创业投资、资产管理、商务信息咨询	975.19	975.15	0.00	-18.54
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	36.16	26.82	55.71	14.14

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	3,813.76	947.18	1,812.83	36.47
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	52,572.16	52,185.39	693.55	-1,881.36

上海市北高新南通有限公司参股公司：

单位：万元 币种：人民币

公司名称	注册资本	持有股权	经营范围	总资产	净资产	营业收入	净利润
南通新城创置房地产有限公司	85,000	20%	投资管理、实业投资、企业管理咨询等	362,850.28	85,725.29	988.52	1,158.03

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	76,524.33	58,298.80	105,809.67	16,532.59
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	45,196.45	41,921.70	0.00	61.81
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	39,750.88	33,803.74	61,995.04	11,823.18
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	115,374.78	29,042.51	0.00	-897.30
上海垠祥置业有限公司	66,000	50%	房地产开发经营、企业管理、物业管理	228,860.45	54,161.84	0.00	-11,838.16

可供出售金融资产：

单位：万元 币种：人民币

被投资单位	最初投资成本	期初认缴持股比例 (%)	期末认缴持股比例 (%)	期末账面值	会计核算科目
上海水仙电器股份有限公司	304.00	0.37	0.37	182.16	可供出售金融资产
北京鹭峰科技开发股份有限公司	15.00	0.37	0.37	15.00	可供出售金融资产
北京维珍创意科技股份有限公司	4,672.02	18.16	16.21	4,672.02	可供出售金融资产
腾龙电子技术（上海）股份有限公司	937.50	4.76	4.76	937.50	可供出售金融资产
上海银行股份有限公司	7.10	0.0024	0.0017	191.09	可供出售金融资产
北极绒（上海）纺织科技发展有限公司	1,700.00	1.87	0.00	0.00	可供出售金融资产
上海渤思信息技术有限公司	5.00	1.00	1.00	5.00	可供出售金融资产
上海火山石一期股权投资合伙企业（有限合伙）	8,000.00	13.32	12.89	14,000.00	可供出售金融资产
上海景域园林建设发展有限公司	200.00	3.33	3.33	200.00	可供出售金融资产
上海钜瑜信息科技有限公司	1.00	1.00	1.00	1.00	可供出售金融资产
赞和网络科技（上海）有限公司	5.00	5.00	5.00	5.00	可供出售金融资产
华东建筑集团股份有限公司	2,800.00	0.00	0.32	2,121.76	可供出售金融资产
上海开创国际海洋资源股份有限公司	6,000.00	0.00	1.59	6,475.40	可供出售金融资产
上海极清慧视科技有限公司	2.00	2.00	1.78	2.00	可供出售金融资产
上海兆乔信息技术有限公司	0.20	1.00	1.00	0.20	可供出售金融资产
合计	24,648.82	/	/	28,808.13	/

(八) 公司控制的结构化主体情况

√适用 □不适用

经公司第八届董事会第二次会议审议通过，公司通过与南京银行股份有限公司上海分行（以下简称“南京银行上海分行”）共同设立专项资产管理计划（以下简称“资管计划”），资管计划总金额为人民币 12.5 亿元，其中公司出资人民币 2.5 亿元认购 B 类一般级份额，南京银行上海分行出资人民币 10 亿元认购 A 类优先级份额，资管计划指定用于委托南京银行上海分行向公司全资子公司上海开创企业发展有限公司发放贷款。自 2016 年 11 月 23 日起至 2018 年 3 月 20 日，该资管计划贷款利率由原 5.2%/年调整为 4.4%/年。期后事项：本资管计划已于 2018 年 3 月 20 日到期。

三、公司关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业格局和趋势

√适用 □不适用

当前，党的十九大报告提出“加快建设创新型国家，推动互联网、大数据、人工智能等的发展”，明确“创新是引领发展的第一动力，是建设现代化经济体系的战略支撑”。产业园区是科技创新的重要载体，在新旧产业的迭代、更替以及新旧产业链重构、调整的大趋势下，产业园区迎来新的发展机遇，也面临着更多挑战。市北高新作为产业园区运营商，以打造创新型产业社区示范区和发展云计算、大数据产业为方向，以对接上海科创中心建设为动能，始终立足“深度转型、内涵发展”，聚集创新资源、培育新兴产业，以适应新常态经济环境下的新变化。

近年来，大数据产业得到了政府高层的高度重视。2017年1月，国家工信部出台《大数据产业发展规划 2016-2020》，明确大数据产业是国家战略的地位，12月8日中共中央政治局就实施国家大数据战略进行第二次集体学习，强调要推动实施国家大数据战略，加快大数据技术产业创新发展。市北高新园区内以信息电子产业为产业聚集代表，近年来更侧重于大数据产业方向的发展。园区吸引了一批如上海数交中心、浪潮、洋码头、合合信息、诺诺镑客、金棕榈、华院数据等知名云计算、大数据企业，并成功培育出数据港成为云计算大数据龙头企业。同时，依托上海首个云计算产业基地和首个大数据产业基地建设，放眼全球大数据创新资源，积极探索与 intel、德国拜耳等大数据产业孵化平台的合作，“市北高新”正成为上海大数据产业发展的代名词。

2017年12月，《上海市城市总体规划（2017-2035年）》获得国务院批复原则同意。规划以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的“十九大”精神，全面对接“两个阶段”战略安排，全面落实创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念，明确了上海至2035年并远景展望至2050年的总体目标、发展模式、空间格局、发展任务和主要举措，为上海未来发展描绘了美好蓝图。规划中的《上海市科技创新布局规划图》把市北高新也明确纳入其中，市北高新园区作为张江自主创新示范区的重要组成部分和静安区对接上海科创中心建设的核心承载区，将引进各类平台要素，汇聚创新资源，激发创新价值，共同打造中国未来大数据之都和中国创新型产业社区。

(二) 公司发展战略

√适用 □不适用

公司始终坚持以成为国内领先的“精品园区综合运营商”为愿景，以“产业地产开发运营、产业投资孵化、产业服务集成”为核心主业，按照静安区“一轴三带”发展蓝图，引领“中环两翼产城融合集聚带”的发展建设，围绕产业地产综合运营、创新服务提升能级、产业投资加大布局，形成转型发展新格局。

(三) 经营计划

√适用 □不适用

2018年，是认真贯彻党的十九大精神的开局之年，是将要迎来改革开放40周年的重要之年，同时也是国家全面建设小康社会的决胜之年。市北高新将继续紧紧围绕“努力建设对接科创中心的核心承载区，打造中国创新型产业社区示范区”的发展主线，更加突出园区功能完善提升、更加突出大数据产业聚集、更加突出产业结构调整优化、更加突出宜居宜业融合创新，始终坚持进一步做优产业地产开发运营、进一步做强产业投资孵化、进一步做精产业服务集成三大核心业务，以创新思维，不断提升公司综合竞争力，实现经营发展价值提升，为股东创造价值。

在产业载体开发和拓展方面。2018年，公司将着力完善中环北翼规划布局，建设标志性建筑，

描绘园区美好蓝图，积极打造“科创市北、智慧产业、智能建筑”的产业载体，作为推进公司未来可持续发展与园区产业聚集的重要平台。公司将加快“市北·壹中心”、“市北·西岸壹号”和“市北·聚能湾创新社区”等在建项目的进度顺利推进；确保“13-05 地块项目”、“13-06 地块项目”等项目年内竣工交付；加强与合作方紧密合作，加快绿地中环广场项目、南通香溢紫郡项目、盛誉世家和莫里斯花源等合作项目的建设和销售进度。公司注重在产业园区和城市生活空间中统筹规划各类功能要素、产业要素、生活要素的合理配置，积极打造“建筑可以阅读、街区适合漫步、城市始终有温度”的中国创新型产业社区的示范区，着力实现产业生活与城市空间一体化融合发展。公司将持续实施走出去战略，通过自行开发、参股合作、资产收购以及轻资产运营等多种方式获取更丰富的产业载体资源和更广阔的发展空间。

在推动特色产业聚集发展方面。2018 年，公司主动对接上海科创中心建设，依托园区优势产业发展基础，着眼于大数据云计算产业发展需求，聚焦重点项目，吸引能级高、规模大、有贡献的总部型、领袖型、知识密集型企业入驻园区。此外，公司将继续围绕“引大育优”的产业聚集思路，园区聚焦创新活动、智力资源、产业基金、国际资源、政策突破等核心要素，并积极承办各类大数据高峰论坛活动，逐步构建起产业发展的良性生态圈。

在拓展产业投资新领域方面。2018 年，公司将探索组建产业基金，拓展产业投资新领域，并开展天使基金、创投基金等模式的研究工作，进一步强化“基金+基地”和“融资+孵化”的独特模式。在市场化程度高的投资类型中，公司作为国有控股上市企业，将充分研究政策策略，制定好具体投资方案，与市场中专业化的投资机构进行合作，重点围绕大数据、健康医疗、节能环保等特色产业，参与产业投资类基金，探索市场化产业投资机制。针对聚能湾国家级孵化器的初创企业投资，公司将强化科技服务平台建设，提升园区科技服务能力，力争在孵化成效，孵化品牌建设以及投资孵化相结合等工作上，取得进一步的发展，并初步探索建立团队跟投机制，做创业企业的“时间合伙人”。

在提升市北品牌价值，积极打造“市北硅谷”形象方面。2018 年，公司将不断加强品牌建设工作，走出一条将市北品牌做大、做强、做优的新路。公司将围绕“引大育优”的产业聚集、大数据产业特色、以人为本的温度园区、可复制可推广的精细化管理模式等主题制定园区全新品牌工作方案，通过主题活动、项目合作、媒体报道、广告宣传手段等不断提升园区品牌知名度和影响力。同时，公司将积极探索市北精品园区运营模式的品牌输出模式。

在加强企业管理的流程再造、加强人才队伍建设方面。2018 年，公司将重点研究从资产管理、工程管理、招投标管理、内控管理等流程的再造，从制度、效率、规范上规范工作模式和提高工作效率。2018 年，公司在人才队伍建设上要以打造一支企业家队伍为目标。十九大中提出激发与保护企业家精神，鼓励更多企业家发挥创造性和积极性。公司希望在未来能培养出一批有激情、敢想敢做，能够在工作中出头，实现企业创新与活力的高素质人才队伍。

(四) 可能面对的风险

√适用 □不适用

1、宏观经济政策风险

园区开发行业项目投资规模大，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，可能对公司所从事的园区开发投资、建设、运营和管理业务产生影响。未来，若政府采取紧缩的货币政策，可能使公司通过信贷等工具融资难度增加，从而可能使公司从事的项目建设受到不利影响。同时，若国家政府采取紧缩的财政政策，可能导致政府对园区开发投资力度下降，从而可能对公司的业务规模和盈利能力产生不利影响。另外园区产业载体开发经营及产业投资业务与经济发展速度、通胀水平、资金供给、利率变动、消费信贷政策以及市场信心等多种因素的相关性较强。宏观经济的周期性波动，对园区开发投资类企业产生影响。当国内宏观经济处于上升阶段时，境内外企业入驻园区投资较多，相应的土地开发、产业载体租售、

投资增值服务等需求活跃；当宏观经济处于下降阶段时，境内外企业入区投资减少，相应的土地开发、产业载体租售、增值服务等需求也会下降。因此，宏观经济的周期性波动也会间接影响到公司业务。为此，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、项目开发的风险分析

虽然公司在多年的市北高新园区开发和建设过程中，积累了丰富的园区开发经验，通过创造性地运用模块招商、平台招商、强化服务等综合手段为入驻企业提供了所需产业载体，在完善产业载体运营的过程中，建立了一套完善的开发流程和开发标准。但由于园区产业载体及其相关的配套设施项目开发具有开发周期长、投入资金量大等特点，在整个开发过程中，涉及规划设计单位、施工单位、建材供应商、物业管理等多家合作单位，同时受到国土资源、规划、城建等多个政府部门的监管。上述因素使得园区产业载体开发项目的工程进度、施工质量和营销等方面存在不确定性，如果上述某个环节出现问题，就会对整个项目开发产生影响，并可能直接或间接地导致项目开发周期延长、成本上升、销售情况不符合预期等问题，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一定的影响。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。

3、租赁业务经营风险

园区产业载体的销售与租赁是公司的主营业务。随着公司资本规模积累以及长期发展需要，公司对产业载体整体运营模式从以销售为主转向租售并举。在租赁模式的经营下，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一定影响。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一定影响。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，以保证租赁业务收益的长期稳定性。

4、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“基金+基地”、“融资+孵化”的投融资模式，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。但是，公司的“地产+投资”双轮驱动刚开始起步，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初创阶段，并且产业投资项目自初始投资至达到成熟盈利状态需要一定的培育期，公司的投资业务可能存在投资决策风险以及投资退出风险，进而导致投资收益的不确定性。为此，公司将在依托市北高新园区的产业优势、丰富的优质企业资源挖掘和提升产业投资机会的同时，不断优化公司的投资管理体系、完善投资管理制度，强化对投资项目进行“投前-投中-投后”的全程化地监督和管理，确保产业投资的安全和效益。

(五)其他

适用 不适用

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

适用 不适用

第五节 重要事项

一、普通股利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

√适用 □不适用

1、公司现金分红政策的制定情况：

《公司章程》规定公司应重视对投资者的合理投资回报，牢固树立投资回报股东的意识，实施积极的利润分配办法，同时兼顾公司的可持续发展，利润分配政策应保持连续性和稳定性。公司可以采用现金、股票、现金与股票相结合或者法律法规允许的其他方式分配利润。公司具备现金分红条件时，公司应当优先采用现金分红方式进行利润分配；其次，考虑采用股票股利等方式进行利润分配。公司原则上每年进行一次利润分配，董事会可以根据盈利情况和资金需求情况提议公司进行中期现金或股利分配。在实施现金分红不影响公司的正常经营和长远发展的前提下，公司连续三年以现金方式累计分配的利润不少于三年内实现的年均可分配利润的 30%。特殊情况下无法按照上述最低现金分红比例确定当年利润分配方案的，公司应当在年度报告中披露具体原因以及独立董事的明确意见。根据累计可供分配利润、公积金及现金流状况，在保证足额现金分红及公司股本规模合理的前提下，公司可以另行增加发放股票股利方式进行利润分配。公司应综合考虑公司成长性、每股净资产摊薄等合理因素，确定股票股利分配比例。公司董事会综合考虑所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，区分下列情形，并按照《公司章程》规定的程序，可提出采取差异化分红政策：1、公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 80%；2、公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 40%；3、公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%；公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，可以按照前项规定处理。公司在分配股利时，所依据的税后可分配利润根据下列两个数据按孰低原则确定：1、经会计师事务所审计的根据中国会计准则编制的财务报表中的累计税后可分配利润数；2、以中国会计准则编制的、已审计的财务报表为基础，按照国际会计准则调整的财务报表中的累计税后可分配利润数。利润分配政策的决策机制与程序：1、董事会审议利润分配需履行的程序和要求：公司在进行利润分配时，公司董事会应当先制定分配预案，并经独立董事认可后方能提交董事会审议；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2017年3月27日召开第八届董事会第十三次会议，审议通过了《2016年度利润分配预案》。根据瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的公司2016年审计报告，2016年度公司实现归属于上市公司股东的净利润为153,467,128.70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2016年末总股本936,652,402股为基数，按每10股派现金人民币0.2元（含税）向全体股东分配利润，共分派现金红利人民币18,733,048.04元。同时，公司拟以资本公积转增股本方式向全体股东每10股转增10股，转增后公司总股本将由936,652,402股增加至1,873,304,804股。该方案符合公司章程及审议程序的规定，充分保护了中小投资者的合法权益，

独立董事对该分配方案发表了独立意见，并同意将其提交股东大会审议。公司于2017年4月20日召开2016年年度股东大会，审议通过了上述预案（详见公司于2017年4月21日通过上海证券交易所网站www. sse. com. cn披露的《2016年年度股东大会决议公告》（临2017-021））。2017年5月26日和6月12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2016年度现金红利。

根据瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的公司2017年审计报告，2017年度公司实现归属于上市公司股东的净利润为231,475,094.48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2017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，共派派现金红利人民币22,479,657.65元。（详见公司于2018年3月29日通过上海证券交易所网站www. sse. com. cn披露的《关于第八届董事会第二十六次会议决议公告》（临2018-008））。该利润分配方案尚需公司2017年年度股东大会批准。

3、公司利润政策的合规性说明：

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

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

单位：元 币种：人民币

分红年度	每10股送红股数（股）	每10股派息数（元）（含税）	每10股转增数（股）	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率（%）
2017年	0	0.12	0	22,479,657.65	231,475,094.48	9.71
2016年	0	0.20	10	18,733,048.04	153,467,128.70	12.21
2015年	0	0.20	0	15,205,941.58	131,660,652.76	11.55

(三)以现金方式要约回购股份计入现金分红的情况

适用 不适用

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

适用 不适用

二、承诺事项履行情况

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

√适用 □不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行
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	市北高新	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	2014年12月15日	否	是

2017 年年度报告

			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。			
其他	市北集团	<p>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。</p>	2014 年 8 月 6 日	否	是	

2017 年年度报告

			4、保证市北高新、泛业投资及市北发展能够独立作出财务决策，本公司不干预市北高新、泛业投资及市北发展的资金使用。5、保证市北高新、泛业投资及市北发展依法纳税。本公司若违反上述承诺，将承担因此给市北高新、泛业投资及市北发展造成的一切损失。			
	解决同业竞争	市北集团	1、为避免本公司及控制的其他公司、企业或者其他经济组织(以下简称“本公司及关联公司”)与上市公司的潜在同业竞争，本公司及关联公司不会以任何形式直接或间接地在现有业务外新增与市北高新、泛业投资和市北发展及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织相同或相似的业务，包括不在中国境内外通过投资、收购、联营、兼并、受托经营等方式从事与市北高新、泛业投资和市北发展及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织相同或相似的业务。2、在作为市北高新控股股东期间，如本公司及关联公司遇到市北高新、泛业投资与市北发展及其控制的其他公司、企业或者经济组织主营业务范围内的业务机会，本公司及关联公司将该等合作机会让予市北高新、泛业投资与市北发展及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织。本公司若违反上述承诺，将承担因此给市北高新、泛业投资与市北发展及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织造成的一切损失。	承诺发布日期：2014年8月6日；承诺履行期限：本次重大资产重组获得中国证监会核准之日(2015年4月23日)至本公司不再拥有对上市公司的实际控制权之日	否	是
	解决关联交易	市北集团	本次发行股份购买资产完成后，本公司将继续严格按照《公司法》等法律、法规、规章等规范性文件的要求以及上市公司《公司章程》的有关规定，行使股东权利或者敦促董事依法行使董事权利，在股东大会以及董事会对有关涉及本公司事项的关联交易进行表决时，履行回避表决的义务。本公司在作为市北高新的控股股东期间，本公司及控制的其他公司、企业或者其他经济组织将尽量减少与市北高新、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	2014年8月6日	否	是

2017 年年度报告

			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。			
其他	市北集团		本公司不存在泄露本次发行股份购买资产事宜的相关内幕信息及利用该内幕信息进行内幕交易的情形。本公司若违反上述承诺，将承担因此而给市北高新造成的一切损失。	2014年8月6日	否	是
其他	市北集团		一、本公司不存在《收购管理办法》第六条规定的下列情形：1、利用上市公司的收购损害被收购公司及其股东的合法权益；2、负有数额较大债务，到期未清偿，且处于持续状态；3、最近3年有重大违法行为或涉嫌重大违法行为；4、最近3年有严重的证券市场失信行为；5、法律、行政法规规定以及中国证监会认定的不得收购上市公司的其他情形。二、本公司最近五年内没有受过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。	2014年8月6日	否	是
其他	市北集团		1、本公司已经依法履行对泛业投资和市北发展的出资义务，不存在任何虚假出资、延期出资、抽逃出资等违反本公司作为股东所应承担的义务及责任的行为，不存在可能影响泛业投资和市北发展合法存续的情况。2、本公司持有的泛业投资和市北发展的股权为本公司实际合法拥有，不存在权属纠纷，不存在信托、委托持股或者类似安排，不存在禁止转让、限制转让的承诺或安排，亦不存在质押、冻结、查封、财产保全或其他权利限制。本公司若违反上述承诺，将承担因此给市北高新造成的一切损失。	2014年8月6日	否	是
股份限售	市北集团		本公司此次认购市北高新的股份自在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司完成登记之日起三十六个月内不进行转让或上市交易，之后按照中国证券监督管理委员会和上海证券交易所有关规定执行。本公司若违反上述承诺，将承担因此给市北高新造成的一切损失。	承诺发布日期：2014年8月6日；承诺履行期限：股权在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司完成登记之日（2015年6月17日）后36个月	是	是
其他	市北集团		在本次交易完成后6个月内，如市北高新股票连续20个交易日的收盘价低于发行价或者交易完成后6个月期末收盘价低于发行价的，本公司在本次交易中认购的市北高新股票的锁定期自动延长至少6个月。本公司若违反上述承诺，则违规减持所得将归上市公司所有。	承诺发布日期：2014年11月27日；承诺履行期限：股权在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司	是	是

2017 年年度报告

				完成登记之日（2015年6月17日）后36个月		
	盈利预测及补偿	市北集团	本次重组在2015年1月1日至2015年12月31日之间实施完毕，则市北发展100%股权2015年度、2016年度和2017年度对应的实际净利润数额不低于预测净利润数额（扣除非经常性损益后），即分别不低于11,345.79万元、16,603.72万元和17,482.11万元。鉴于市北高新将进行配套募集资金用于市北发展新中项目，市北发展在计算利润承诺期限内经审计的扣非后净利润中，扣除届时配套募集资金所带来的效益对每年净利润的影响数额后，作为实际净利润，与《盈利预测补偿协议》中市北集团对市北发展2015年-2017年业绩承诺利润11,345.79万元、16,603.72万元和17,482.11万元进行比较，进而确定盈利预测补偿的实现情况。如果实际利润低于上述承诺利润，市北集团将按照《盈利预测补偿协议》的相关规定对上市公司进行补偿。	承诺发布日期：2014年11月27日；承诺履行期限：2015年1月1日-2017年12月31日	是	是
与再融资相关的承诺	其他	市北高新	根据公司第七届董事会第五十一次会议及公司2015年第一次临时股东大会决议，在出现预计不能按期偿付本期债券本息或者在本期债券到期未能按期偿付债券本息时，公司将至少采取如下措施，以切实保障债券持有人利益：1、不向股东分配利润；2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；3、调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；4、主要责任人不得调离。	承诺发布日期：2015年9月15日；承诺履行期限：公司债存续期	是	是
	股份限售	市北集团	本公司及关联方在市北高新本次非公开发行股票前已持有的市北高新股份（包括但不限于送红股、转增股本等原因增持的股份），在本次非公开发行股票的定价基准日前六个月不存在减持情况，自本次非公开发行股票的定价基准日至本次非公开发行股票完成后六个月内不存在减持计划，不会进行减持，之后按照中国证券监督管理委员会和上海证券交易所的有关规定执行。本公司若违反上述声明与承诺，将承担因此给市北高新造成的一切损失。	承诺发布日期：2016年4月15日；承诺履行期限：本次非公开发行股票的定价基准日至本次非公开发行股票完成后六个月内	是	是
	股份限售	市北集团	本公司此次认购的本次非公开发行股份自发行结束之日起三十六个月内不进行转让或上市交易，之后按照中国证券监督管理委员会和上海证券交易所的有关规定执行。本公司若违反上述承诺，将承担因此给市北高新造成的一切损失。	承诺发布日期：2016年8月31日；承诺期限至2019年8月29日	是	是
	其他	市北高新	上市公司董事、高级管理人员：（一）本人承诺不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输	2016年3月25日	否	是

2017 年年度报告

			送利益，也不采用其他方式损害公司利益。（二）本人承诺对本人的职务消费行为进行约束。（三）本人承诺不动用公司资产从事与其履行职责无关的投资、消费活动。（四）本人承诺由董事会或薪酬委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。（五）本人承诺拟公布的公司股权激励（如有）的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。作为填补回报措施相关责任主体之一，本人若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，本人同意按照中国证监会和上海证券交易所等证券监管机构按照其制定或发布的有关规定、规则，对本人作出相关处罚或采取相关管理措施。			
其他承诺	其他	市北集团及其全资子公司市北香港	市北集团及市北香港本次增持股份的数量不低于公司已发行总股本的 1%，不高于公司已发行总股本的 2%，在增持实施期间及法定期限内不减持所持有的公司股份。	承诺发布日期：2017 年 6 月 1 日；承诺期限为增持实施期间及法定期限内	是	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

根据公司公告的盈利预测报告，重大资产重组中公司所购买的标的资产市北发展承诺 2017 年度实现扣除配套募集资金所带来的效益及非经常性损益后的归属于母公司股东的净利润 17,482.11 万元，根据《上海市北高新股份有限公司关于盈利预测实现情况的专项说明》（瑞华核字【2018】31220003 号），市北发展 2017 年度实际实现净利润 21,572.11 万元，扣除配套募集资金所带来的效益及非经常性损益后的归属于母公司股东的净利润为 19,779.37 万元，完成 2017 年度利润承诺数的 113.14%。

重大资产重组中公司所购买的标的资产市北发展承诺 2015 年度、2016 年度和 2017 年度三年合计实现净利润总额 45,431.62 万元，市北发展 2015 年度、2016 年度和 2017 年度累计实现扣除配套募集资金所带来的效益及非经常性损益后的归属于母公司股东的净利润 55,400.56 万元，已完成净利润总额承诺数的 121.94%。截止本报告期末，市北发展在本次重大资产重组中所做出的盈利预测已全部完成。

三、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

适用 不适用

四、公司对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

适用 不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

2017年5月10日,财政部以财会[2017]15号发布了《企业会计准则第16号——政府补助(2017年修订)》,自2017年6月12日起实施。本公司按照财政部的要求时间开始执行前述会计准则。

执行《企业会计准则第16号——政府补助(2017年修订)》之前,本公司将取得的政府补助计入营业外收入;与资产相关的政府补助确认为递延收益,在资产使用寿命内平均摊销计入当期损益。执行《企业会计准则第16号——政府补助(2017年修订)》之后,对2017年1月1日之后发生的与日常活动相关的政府补助,计入其他收益;与日常活动无关的政府补助,计入营业外收支。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损益。

本次会计政策变更对公司当期及前期的损益、总资产、净资产不产生影响。无需对已披露的财务报告进行追溯调整。

详见公司于2017年8月30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2017-039)。

期后事项:2017年4月28日,财政部发布了关于印发《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》的通知(财会[2017]13号),自2017年5月28日起施行。

2017年12月25日,财政部发布了《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》(财会(2017)30号),执行企业会计准则的非金融企业应当按照企业会计准则和通知要求编制2017年度及以后期间的财务报表。

根据《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》的相关规定,将营业外收入、营业外支出中处置非流动资产损益列报于资产处置收益科目,非流动资产毁损报废损失仍在营业外支出科目列示,对该项会计政策变更采用追溯调整法,对2017年比较财务报表进行重新表述。

公司执行上述新准则后对当期及前期列报的损益、总资产、净资产不产生影响,对公司财务状况、经营成果和现金流量无重大影响。无需对已披露的财务报告进行追溯调整。

详见公司于2018年3月29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2018-010)。

(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

适用 不适用

(四) 其他说明

适用 不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元 币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)
境内会计师事务所报酬	80
境内会计师事务所审计年限	三年

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)	40
保荐人	湘财证券股份有限公司	0

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

√适用 □不适用

2017年9月29日，公司召开2017年第一次临时股东大会，审议通过了《关于续聘公司2017年度财务审计机构和内部控制审计机构的议案》，同意公司续聘瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)作为公司2017年度财务审计机构和内部控制审计机构，聘期为一年，2017年度财务和内控审计费用分别为人民币80万元(含税)和40万元(含税)。

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

□适用 √不适用

七、面临暂停上市风险的情况

(一) 导致暂停上市的原因

□适用 √不适用

(二) 公司拟采取的应对措施

□适用 √不适用

八、面临终止上市的情况和原因

□适用 √不适用

九、破产重整相关事项

□适用 √不适用

十、重大诉讼、仲裁事项

□本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 √本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

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

□适用 √不适用

十二、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明√适用 不适用

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

十三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响**(一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的** 适用 不适用**(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况**

股权激励情况

 适用 不适用

其他说明

 适用 不适用

员工持股计划情况

 适用 不适用

其他激励措施

 适用 不适用**十四、重大关联交易****(一) 与日常经营相关的关联交易****1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**√适用 不适用

事项概述	查询索引
公司于2017年3月27日召开第八届董事会第十三次会议审议通过了《2017年预计日常关联交易的议案》，公司对2017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2016年年度股东大会审议批准。报告期内公司日常关联交易实施情况详见本报告第十一节财务报告第十一点“关联方及关联交易”。	2017年3月29日披露的《市北高新关于第八届董事会第十三次会议决议公告》（临2017-005） 2017年3月29日披露的《市北高新2017年预计日常关联交易事项的公告》（临2017-009） 2017年4月21日披露的《市北高新2016年年度股东大会决议公告》（临2017-021）

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

根据公司公告的盈利预测报告，重大资产重组中公司所购买的标的资产市北发展承诺 2017 年度实现扣除配套募集资金所带来的效益及非经常性损益后的归属于母公司股东的净利润 17,482.11 万元，根据《上海市北高新股份有限公司关于盈利预测实现情况的专项说明》（瑞华核字【2018】31220003 号），市北发展 2017 年度实际实现净利润 21,572.11 万元，扣除配套募集资金所带来的效益及非经常性损益后的归属于母公司股东的净利润为 19,779.37 万元，完成 2017 年度利润承诺数的 113.14%。

重大资产重组中公司所购买的标的资产市北发展承诺 2015 年度、2016 年度和 2017 年度三年合计实现净利润总额 45,431.62 万元，市北发展 2015 年度、2016 年度和 2017 年度累计实现扣除配套募集资金所带来的效益及非经常性损益后的归属于母公司股东的净利润 55,400.56 万元，已完成净利润总额承诺数的 121.94%。截止本报告期末，市北发展在本次重大资产重组中所做出的盈利预测已全部完成。

(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
<p>2017年3月27日，公司第八届董事会第十三次会议审议通过《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25亿元的财务资助，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。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2017年4月20日召开的2016年年度股东大会审议通过。截止报告期末，本公司及下属公司共计向上海市北高新（集团）有限公司借款余额为人民币6亿元。</p>	<p>2017年3月29日披露的《市北高新关于第八届董事会第十三次会议决议公告》（临2017-005） 2017年3月29日披露的《市北高新关于接受控股股东财务资助的公告》（临2017-011） 2017年4月21日披露的《市北高新2016年年度股东大会决议公告》（临2017-021）</p>

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

□适用 √不适用

3、 临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

(五) 其他

□适用 √不适用

十五、 重大合同及其履行情况**(一) 托管、承包、租赁事项****1、 托管情况**

□适用 √不适用

2、 承包情况

□适用 √不适用

3、 租赁情况

□适用 √不适用

(二) 担保情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
市北祥腾	控股子公司	上海睿涛	105,000,000.00	2017年6月23日	2017年7月11日	2020年5月26日	一般担保	否	否		否	否	
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）										105,000,000			
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）										105,000,000			
公司及其子公司对子公司的担保情况													
报告期内对子公司担保发生额合计										750,000,000			
报告期末对子公司担保余额合计（B）										0			
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）										105,000,000			
担保总额占公司净资产的比例（%）										1.71			
其中：													
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）													
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）													
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）													
上述三项担保金额合计（C+D+E）													
未到期担保可能承担连带清偿责任说明													
担保情况说明										<p>1、经公司2013年度股东大会审议批准，公司全资子公司上海开创企业发展有限公司向上海浦东发展银行股份有限公司上海分行（牵头行）申请总额人民币7.5亿元的银团贷款，用途为“闸北区334街坊87丘产业载体建设项目”，由公司控股股东上海市北高新（集团）有限公司将为开创公司申请银团贷款提供保证担保，并由本公司将向市北集团继续提供反担保。该担保已在报告期内到期。</p> <p>2、经公司于2017年5月26日召开的第八届董事会第十五次会议审议通过，公司控股子公司市北祥腾与中垠（上海）房地产投资有限公司、上海新城万嘉房地产有限公司三方设立的项目公司上海睿涛向渤海银行股份有限公司上海分行申请金额总计不超过人民币3.5亿元的委托贷款，该笔贷款仅限用于“青浦区盈浦街道胜利路西侧03-04地块”项目开发建设。市北祥腾需为上海睿涛此次开发贷款按股权比例提供担保，本次担保金额为人民币1.05亿元及相应利息部分。</p>			

(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

公司于 2017 年 11 月 30 日召开第八届董事会第二十二次会议，审议通过了《关于全资子公司签订特别重大合同的议案》，同意公司全资子公司上海市北生产性企业服务发展有限公司与科勒（中国）投资有限公司（以下简称“科勒”）签订《上海市房地产买卖合同》。由科勒受让市北发展位于上海市静安区江场三路 126、128、130 号 1-10 层的自有房屋及该房屋占用范围内的土地使用权（房地产权证号为：沪房地闸字（2014）第 014612 号）。该房屋建筑面积为 12,195.81 平方米，上述房地产转让总价款为人民币 463,440,780.00 元（大写：肆亿陆仟叁佰肆拾肆万零柒佰捌

拾元整)。

详见公司于 2017 年 12 月 1 日通过上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 披露的《市北高新关于全资子公司签订特别重大合同的公告》(临 2017-059)。

十六、其他重大事项的说明

适用 不适用

十七、积极履行社会责任的工作情况

(一)上市公司扶贫工作情况

适用 不适用

(二)社会责任工作情况

适用 不适用

详见公司于 2018 年 3 月 29 日在上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 上披露的《2017 年度社会责任报告书》。

(三)环境信息情况

1. 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其重要子公司的环保情况说明

适用 不适用

2. 重点排污单位之外的公司

适用 不适用

3. 其他说明

适用 不适用

(四)其他说明

适用 不适用

十八、可转换公司债券情况

(一) 转债发行情况

适用 不适用

(二) 报告期转债持有人及担保人情况

适用 不适用

(三) 报告期转债变动情况

适用 不适用

报告期转债累计转股情况

适用 不适用

(四) 转股价格历次调整情况

适用 不适用

(五) 公司的负债情况、资信变化情况及在未来年度还债的现金安排

适用 不适用

(六) 转债其他情况说明

适用 不适用

第六节 普通股股份变动及股东情况

一、普通股股本变动情况

(一) 普通股股份变动情况表

1、普通股股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减(+,-)					本次变动后	
	数量	比例(%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例(%)
一、有限售条件股份	322,182,695	34.40			322,182,695		322,182,695	644,365,390	34.40
1、国家持股									
2、国有法人持股	182,462,420	19.48			182,462,420		182,462,420	364,924,840	19.48
3、其他内资持股	139,720,275	14.92			139,720,275		139,720,275	279,440,550	14.92
其中：境内非国有法人持股	139,720,275	14.92			139,720,275		139,720,275	279,440,550	14.92
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股份	614,469,707	65.60			614,469,707		614,469,707	1,228,939,414	65.60
1、人民币普通股	381,544,707	40.73			381,544,707		381,544,707	763,089,414	40.73
2、境内上市的外资股	232,925,000	24.87			232,925,000		232,925,000	465,850,000	24.87
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、普通股股份总数	936,652,402	100			936,652,402		936,652,402	1,873,304,804	100

2、普通股股份变动情况说明

√适用 □不适用

2017年3月27日公司召开第八届董事会第十三次会议，审议通过了《2016年度利润分配预案》。公司拟以2016年末总股本936,652,402股为基数，按每10股派现金人民币0.2元（含税）向全体股东分配利润，共分派现金红利人民币18,733,048.04元。同时，公司拟以资本公积转增股本方式向全体股东每10股转增10股，转增后公司总股本将由936,652,402股增加至1,873,304,804股。2017年4月20日公司召开2016年年度股东大会，审议通过上述议案。该利润分配及资本公积转增股本方案于2017年6月12日实施完毕，公司总股本从936,652,402股变更为1,873,304,804股。

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

√适用 □不适用

2016年度利润分配及资本公积转增股本方案经公司2016年年度股东大会审议通过，并于2017年6月12日实施完毕，公司总股本从936,652,402股变更为1,873,304,804股。按2016年12月31日公司股本总额1,873,304,804股计算，2016年度每股收益为0.19元/股，2016年末每股净资产为6.06元/股。报告期内，公司总股本由936,652,40股增至1,873,304,804股。按公司2017年12月31日股本1,873,304,804股计算，2016年度每股收益0.09元/股，2016年末每股

净资产为 3.03 元/股。

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

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
上海市北高新（集团）有限公司	182,462,420	0	182,462,420	364,924,840	重大资产重组	2018年6月17日
					非公开发行股票	2019年8月29日
德邦基金管理有限公司	31,098,461	62,196,922	31,098,461	0	非公开发行股票	2017年8月29日
光大保德信基金管理有限公司	16,982,364	33,964,728	16,982,364	0	非公开发行股票	2017年8月29日
银河基金管理有限公司	17,635,532	35,271,064	17,635,532	0	非公开发行股票	2017年8月29日
财通基金管理有限公司	37,230,568	74,461,136	37,230,568	0	非公开发行股票	2017年8月29日
兴业全球基金管理有限公司	15,676,028	31,352,056	15,676,028	0	非公开发行股票	2017年8月29日
诺安基金管理有限公司	21,097,322	42,194,644	21,097,322	0	非公开发行股票	2017年8月29日
合计	322,182,695	279,440,550	322,182,695	364,924,840	/	/

二、 证券发行与上市情况

(一) 截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用 不适用

(二) 公司普通股股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

适用 不适用

1、本次公积金转增股本前后公司实际控制人及控股股东未发生变化，股本结构变动情况详见本节“一、普通股股本变动情况表”。

2、本次公积金转增股本前后公司资产和负债结构没有变动。

(三) 现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、 股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

截止报告期末普通股股东总数(户)	99,873
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	94,825

截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）	0
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（户）	0

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

单位：股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增 减	期末持股数量	比例 (%)	持有有限售条件 股份数量	质押或冻结 情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
上海市北高新（集团）有限公司	424,420,240	844,465,512	45.08	364,924,840	无	0	国有法人
德邦基金—招商银行—华润深国投信托—华润信托·瑞华定增对冲基金2号集合资金信托计划	-7,704,160	23,394,301	1.25	0	未知		未知
银河基金—光大银行—上海光通信公司	9,450,686	19,901,372	1.06	0	未知		未知
市北高新集团（香港）有限公司	14,903,711	15,245,547	0.81	0	无		境外法人
光大保德信基金—宁波银行—钜洲资产管理（上海）有限公司	0	15,022,860	0.80	0	未知		未知
诺安基金—兴业证券—南京双安资产管理有限公司	78	13,063,435	0.70	0	未知		未知
中国证券金融股份有限公司	8,461,036	8,461,036	0.45	0	未知		国有法人
财通基金—工商银行—国海证券股份有限公司	3,984,324	7,968,648	0.43	0	未知		未知
中国国际金融股份有限公司	7,704,160	7,704,160	0.41	0	未知		未知
VANGUARD TOTAL INTERNATIONAL STOCK INDEX FUND	3,545,263	6,211,826	0.33	0	未知		未知
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件 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	479,540,672	人民币普通股	479,540,672				
德邦基金—招商银行—华润深国投信托—华润信托·瑞华定增对冲基金2号集合资金信托计划	23,394,301	人民币普通股	23,394,301				
银河基金—光大银行—上海光通信公司	19,901,372	人民币普通股	19,901,372				
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				
光大保德信基金—宁波银行—钜洲资产管理（上海）有限公司	15,022,860	人民币普通股	15,022,860				
诺安基金—兴业证券—南京双安资产管理有限公司	13,063,435	人民币普通股	13,063,435				
中国证券金融股份有限公司	8,461,036	人民币普通股	8,461,036				
财通基金—工商银行—国海证券股份有限公司	7,968,648	人民币普通股	7,968,648				
中国国际金融股份有限公司	7,704,160	人民币普通股	7,704,160				
VANGUARD TOTAL INTERNATIONAL STOCK INDEX FUND	6,211,826	境内上市外资股	6,211,826				

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，互为行动一致人。 2、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

单位：股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	上海市北高新（集团）有限公司	364,924,840	2018年6月17日	145,827,372	承诺发行上市后36个月内不出售
			2019年8月29日	36,635,048	
上述股东关联关系或一致行动的说明		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于2017年2月8日在上海证券交易所上市，股票代码：603881，市北集团持股数量：77,476,950股，占总股本比例：36.79%。
其他情况说明	无

2 自然人

□适用 √不适用

3 公司不存在控股股东情况的特别说明

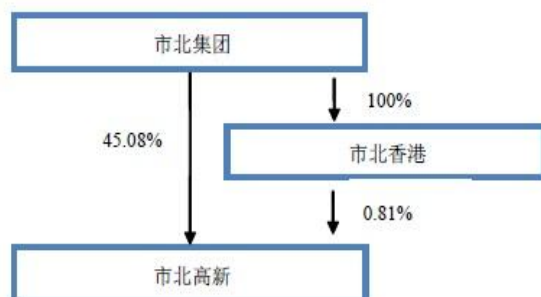
□适用 √不适用

4 报告期内控股股东变更情况索引及日期

□适用 √不适用

5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



(二) 实际控制人情况

1 法人

√适用 □不适用

名称	上海市静安区国有资产监督管理委员会
单位负责人或法定代表人	戴俊
成立日期	
主要经营业务	依照《中华人民共和国公司法》、《企业国有资产监督管理暂行条例》等法律、法规，经上海市静安区人民政府授权代表上海市静安区人民政府履行出资人职责，负责监管静安区区属国有资产，行使对所属国有资产监督管理和经营的权利，以维护国有资产出资人的权益，实现国有资产的保值增值。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	西藏城市发展投资股份有限公司，股票代码：600773，持股数量：318,061,655 股，占总股本比例：43.62%。
其他情况说明	无

2 自然人

□适用 √不适用

3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

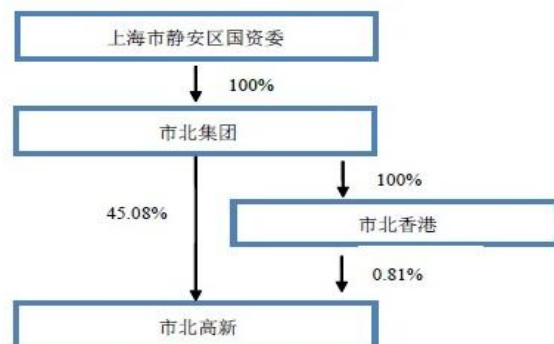
□适用 √不适用

4 报告期内实际控制人变更情况索引及日期

□适用 √不适用

5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

五、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

六、股份限制减持情况说明

适用 不适用

第七节 优先股相关情况

适用 不适用

第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、持股变动情况及报酬情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
罗岚	董事长	女	51	2017.12.12	2019.1.18	0	0	0		0	是
张弛	董事、总经理	男	52	2016.1.19	2019.1.18	0	0	0		61.32	否
张羽祥	董事	男	55	2016.1.19	2019.1.18	0	0	0		0	是
刘芹羽	董事、副总经理	女	38	2016.1.19	2018.1.30	0	0	0		140	否
徐军	独立董事	男	49	2016.1.19	2019.1.18	0	0	0		15	否
孙勇	独立董事	男	57	2016.1.19	2019.1.18	0	0	0		15	否
吕巍	独立董事	男	53	2016.1.19	2018.1.2	0	0	0		15	否
陈军	监事会主席	男	49	2017.4.20	2019.1.18	0	0	0		0	是
吴炯	监事	男	36	2016.1.19	2019.1.18	0	0	0		0	是
许向东	职工监事	男	50	2016.1.19	2019.1.18	0	0	0		36.72	否
胡申	副总经理、董事会秘书	男	36	2016.1.19	2019.1.18	0	0	0		45.25	否
施立新	总工程师	男	59	2016.1.19	2019.1.18	0	0	0		38.72	否
李炜勇	财务总监	男	50	2016.1.19	2019.1.18	0	0	0		36.72	否
周群	董事长(辞职)	女	51	2016.1.19	2017.11.15	0	0	0		0	是
张青	监事会主席(辞职)	女	57	2016.1.19	2017.1.19	0	0	0		0	是
合计	/	/	/	/	/	0	0	0	/	403.73	/

期后事项:

1、独立董事吕巍先生于 2018 年 1 月 2 日因个人原因辞去公司董事会独立董事、薪酬与考核委员会主任委员、战略委员会委员及提名委员会委员等所有职务（详见公司于 2018 年 1 月 4 日通过上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 披露的《市北高新关于公司独立董事辞职的公告（临 2018-001）》）。

2、董事、副总经理刘芹羽女士于 2018 年 1 月 30 日因个人原因辞去公司董事会董事、战略委员会委员及副总经理等所有职务（详见公司于 2018 年 1 月 31 日通过上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 披露的《市北高新关于公司董事、副总经理辞职的公告（临 2018-003）》）。

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。
张弛	历任上海住总（集团）总公司市场发展部总经理助理、上海安居房发展中心开发部经理兼项目总指挥、上海新黄浦（集团）有限公司开发部总经理兼项目总指挥、上海外滩源投资发展有限公司（筹）副总经理、上海浦江镇投资发展有限公司董事副总经理、上海新黄浦（集团）有限公司益丰置业分公司总经理、上海市北高新（集团）有限公司副总裁。现任上海市北高新股份有限公司董事、总经理。
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。现任上海市北高新（集团）有限公司副总裁、上海市北高新股份有限公司董事。
刘芹羽	历任上海市北科技创业有限公司北京办事处招商经理、深圳办事处主任、副总经理、上海市北高新（集团）有限公司招商中心主任、招商总监、上海市北高新股份有限公司董事、副总经理。
徐军	历任宁波市律师事务所金融证券部主任，国浩律师集团（上海）事务所合伙人。现任上海市锦天城律师事务所合伙人；兼任上海市北高新股份有限公司独立董事、上海金桥信息股份有限公司独立董事；海通证券股份有限公司内核委员、申万宏源证券股份有限公司内核委员。
孙勇	历任中国建设银行股份有限公司上海分行信贷员。现任众华会计师事务所(特殊普通合伙)首席合伙人；兼任上海市北高新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、上海凯利泰医疗科技股份有限公司独立董事。
吕巍	历任复旦大学管理学院经济管理系助教、讲师、培训部副主任、北欧项目和 IMBA 项目主任、经济管理系副教授、市场营销系教授、管理学院院长助理；上海交通大学安泰管理学院工商管理系教授、博导、安泰管理学院副院长。现任交通大学安泰经济与管理学院工商管理系教授；兼任上海市北高新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、佛山电器照明股份有限公司独立董事、罗莱生活科技股份有限公司独立董事、山东沃华医药科技股份有限公司独立董事。
陈军	历任上海市土产进出口公司党委办副主任、上海外经集团有限公司国际劳务有限公司港澳中东部业务主管、明园集团有限公司行政人事部主任、上海对外经济技术交流中心副主任、闸北区外经委副主任、闸北区商务委员会（经济委员会）副主任，静安区大宁路街道办事处主任、党工委副书记。现任上海市北高新（集团）有限公司党委副书记、总裁，上海市北高新股份有限公司监事会主席。
吴炯	历任上海市北高新（集团）有限公司会计、财务经理助理、财务副经理、财务经理、职工董事、董事会秘书。现任上海市北高新（集团）有限公司审计室主任，上海市北高新股份有限公司监事。
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人力资源部经理；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总监、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等。现任上海市北高新股份有限公司副总经理、董事会秘书、党总支书记、工会主席。
施立新	历任上海公众置业发展有限公司总经理、上海北大青鸟企业发展有限公司副总经理、上海创辉企业管理有限公司副总经理、上海市北高新（集团）有限公司副总工程师、上海市北高新股份有限公司副总工程师等职，现任上海市北高新股份有限公司总工程师。
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、上海市北高新股份有限公司监事会监事，现任上海市北高新股份有限公司财务总监。
周群	历任闸北区城市发展投资总公司北城进出口公司副总经理、上海市北高新（集团）有限公司总经理助理、副总经理、党委书记、董事长，上海数据港股份有限公司董事长，上海市北高新股份有限公司董事长（报告期内辞职）。
张青	历任新疆交通厅炼油厂厂办秘书、新疆自治区经济委员会经济信息情报研究所办事员、上海闸北区民防办党办主任、闸北区机关党工委副书记、工会主席、纪工委书记等，上海市北高新（集团）有限公司党委副书记、工会主席，上海市北高新股份有限公司监事会主席（报告期内辞职）。

其它情况说明

适用 不适用

(二)董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

(一) 在股东单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
罗岚	上海市北高新（集团）有限公司	党委书记、董事长	2017.12.22	
陈军	上海市北高新（集团）有限公司	董事、总裁	2016.7.20	
张羽祥	上海市北高新（集团）有限公司	董事、副总裁	2006.12.1	
吴炯	上海市北高新（集团）有限公司	职工董事、董事会秘书	2013.3.21	
周群	上海市北高新（集团）有限公司	党委书记、董事长	2007.7.1	2017.11.15
张青	上海市北高新（集团）有限公司	党委副书记、工会主席	2006.4.1	2017.1.19
在股东单位任职情况的说明	无			

(二) 在其他单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
罗岚	上海数据港股份有限公司	董事长	2017.12.30	
陈军	上海数据港股份有限公司	董事	2017.9.20	
陈军	上海市北高新集团（南通）有限公司	董事长	2017.8.28	
陈军	上海市北高新集团不动产经营管理有限公司	执行董事	2017.6.23	
张羽祥	上海数据港股份有限公司	监事会主席	2017.9.20	
张羽祥	上海市北科技创业投资有限公司	董事长	2011.11.23	
张羽祥	上海闸北市北高新小额贷款股份有限公司	董事长	2012.9.21	
吴炯	上海创辉企业管理有限公司	监事	2014.8.22	
吴炯	上海市北工业新区科技发展有限公司	监事	2012.10.17	
吴炯	上海市北上海大酒店有限公司	监事	2012.10.17	
吴炯	上海市北高新健康管理咨询服务服务有限公司	监事	2013.1.9	
吴炯	上海数据港股份有限公司	监事	2017.9.20	
吴炯	上海上大科技园发展有限公司	董事	2016.3.30	
吴炯	上海闸北创业投资有限公司	执行董事	2015.1.28	

吴炯	上海乾通投资发展有限公司	监事	2016. 6. 29	
吴炯	上海市北高新集团不动产经营管理有限公司	监事	2017. 6. 23	
吴炯	上海市北高新门诊部有限公司	监事	2015. 12. 18	
吴炯	上海市北高新集团物业管理有限公司	监事	2016. 4. 22	
吴炯	杭州瀚融信息技术有限公司	监事	2012. 11. 29	
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、董事张羽祥、监事会主席陈军、监事吴炯、原董事长周群、原监事会主席张青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；董事总经理张弛、职工监事许向东、副总经理董事会秘书胡申、总工程师施立新、财务总监李炜勇、原董事副总经理刘芹羽按照其在中国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 403.73 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中国实际获得报酬合计人民币 358.73 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

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
罗岚	董事长	选举	选举
陈军	监事会主席	选举	选举
胡申	副总经理	聘任	聘任
周群	董事长	离任	辞职
张青	监事会主席	离任	辞职

五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明

□适用 √不适用

六、母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	94
主要子公司在职员工的数量	84
在职员工的数量合计	178
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	
销售人员	45
技术人员	69
财务人员	14
行政人员	50
合计	178
教育程度	
教育程度类别	数量(人)
本科及以上学历	122
大专及以下	56
合计	178

(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。

2017 年主要培训项目：

1、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，完成从个人贡献者到团队管理者的顺利转变。

2、新员工培训：以了解公司文化、各项规章制度、工作职责、户外拓展等为主的集训和日常专人带教培训。

3、管理人员培训：了解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。

4、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，旨在改进员工的知识，技能。

(四) 劳务外包情况

适用 不适用

七、其他

适用 不适用

第九节 公司治理

一、公司治理相关情况说明

√适用 □不适用

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

1、关于股东及股东大会运行情况

公司高度重视股东在公司发展中的地位和作用，严格按照《公司法》《公司章程》以及《公司股东大会议事规则》的规定召集、召开股东大会，公司严格遵守股东大会会议事和表决程序，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，公司修订了《公司章程》，制定了《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》，公司治理与《公司法》、中国证监会相关规定的要求不存在重大差异。

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

□适用 √不适用

二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2016 年年度股东大会	2017 年 4 月 20 日	在上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 披露编号为临 2017-021《市北高新 2016 年年度股东大会决议公告》	2017 年 4 月 21 日
2017 年第一次临时股东大会	2017 年 9 月 29 日	在上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 披露编号为临 2017-049《市北高新 2016 年年度股东大会决议公告》	2017 年 9 月 30 日
2017 年第二次临时股东大会	2017 年 12 月 12 日	在上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 披露编号为临 2017-063《市北高新 2016 年年度股东大会决议公告》	2017 年 12 月 13 日

股东大会情况说明

√适用 □不适用

1、2016 年年度股东大会

公司 2016 年年度股东大会于 2017 年 4 月 20 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 67 名，代表股份 471,052,139 股，占公司表决权股份总数的 50.2910%，其中 A 股股份 457,992,875 股、B 股股份 13,059,264 股，分别占公司表决权股份总数的 48.8968%、1.3942%。

会议由董事长周群女士主持，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、2017 年第一次临时股东大会

公司 2017 年第一次临时股东大会于 2017 年 9 月 29 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 65 名，代表股份 894,256,244 股，占公司表决权股份总数的 47.7369%，其中 A 股股份 865,869,016 股、B 股股份 28,387,228 股，分别占公司表决权股份总数的 46.2215%、1.5154%。

会议由董事、总经理张弛先生主持，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、2017 年第二次临时股东大会

公司 2017 年第二次临时股东大会于 2017 年 12 月 12 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 65 名，代表股份 890,293,755 股，占公司表决权股份总数的 47.52530%，其中 A 股股份 845,705,552 股、B 股股份 44,588,203 股，分别占公司表决权股份总数的 45.14511%、2.38019%。

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

三、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
罗岚	否	2	2	1	0	0	否	0
张弛	否	12	12	8	0	0	否	3
张羽祥	否	12	12	8	0	0	否	1
刘芹羽	否	12	12	8	0	0	否	2
徐军	是	12	12	9	0	0	否	2
孙勇	是	12	12	8	0	0	否	2
吕巍	是	12	12	9	0	0	否	1
周群	否	8	8	5	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	12
其中：现场会议次数	2
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	2

(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

(三) 其他

适用 不适用

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

适用 不适用

五、监事会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

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

适用 不适用

存在同业竞争的，公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

七、报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

适用 不适用

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

八、是否披露内部控制自我评价报告

适用 不适用

详见公司于 2018 年 3 月 29 日在上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 上披露的《2017 年度内部控制评价报告》。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

九、内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

公司聘请了瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2017 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 2018 年 3 月 29 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

十、其他

适用 不适用

第十节 公司债券相关情况

√适用 □不适用

一、公司债券基本情况

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易场所
上海市北高新股份有限公司 2015 年公司债券	15 市北债	136104	2015 年 12 月 21 日	2020 年 12 月 21 日	9	4.00	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付。	上海证券交易所

公司债券付息兑付情况

√适用 □不适用

根据《上海市北高新股份有限公司公开发行 2015 年公司债券募集说明书》有关条款的规定,公司于 2017 年 12 月 21 日支付“15 市北债”利息及手续费共计人民币 3600.18 万元。本次付息对象为截止 2017 年 12 月 20 日上海证券交易所收市后,在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记在册的全体“15 市北债”持有人。

公司债券其他情况的说明

□适用 √不适用

二、公司债券受托管理联系人、联系方式及资信评级机构联系方式

债券受托管理人	名称	湘财证券股份有限公司
	办公地址	北京市西城区太平桥大街丰盛胡同 28 号太平洋保险大厦 A 座 901 室
	联系人	赵伟
	联系电话	13816673634
资信评级机构	名称	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
	办公地址	上海市杨浦区控江路 1555 号 A 座 1034K-22

其他说明:

□适用 √不适用

三、公司债券募集资金使用情况

√适用 □不适用

2015 年公司面向合格投资者公开发行公司债券,募集资金金额人民币 9 亿元。截至 2016 年 4 月,公司已将上述募集资金扣除发行费用后用于补充流动资金。

四、公司债券评级情况

√适用 □不适用

根据中国证券监督管理委员会《公司债券发行试点办法》、《上市公司证券发行管理办法》和《上海证券交易所公司债券上市规则》的有关规定,公司委托信用评级机构上海新世纪资信评估投资服务有限公司对本公司 2015 年发行的上海市北高新股份有限公司 2015 年公司债券(债券简称“15 市北债”、债券代码“136104”)进行了跟踪信用评级。

上海新世纪资信评估投资服务有限公司在对本公司经营状况及行业情况进行综合分析评估的基础上,于 2017 年 5 月 26 日出具了《上海市北高新股份有限公司 2015 年公司债券跟踪评级报告》,本次公司主体信用评级结果为:AA+级,评级展望为稳定;“15 市北债”评级结果为:AA+级。本次评级调整后,“15 市北债”仍可作为债券质押式回购交易的质押券。

五、报告期内公司债券增信机制、偿债计划及其他相关情况

√适用 □不适用

公司发行的公司债券“15 市北债”在报告期内未采取增信措施。公司偿债计划与募集说明书约定内容一致，未发生重大变化；公司于 2017 年 12 月 21 日完成第二次付息，详见公司于 2017 年 12 月 14 日披露的《2015 年公司债券 2017 年付息公告》（临 2017-065）。

六、公司债券持有人会议召开情况

□适用 √不适用

七、公司债券受托管理人履职情况

√适用 □不适用

2017 年，湘财证券股份有限公司作为 2015 年上海市北高新股份有限公司公司债券的受托管理人，根据相关法律法规、部门规章的规定、本期债券受托管理协议的约定以及债券持有人会议的授权行使权利和履行义务，持续关注发行人的资信情况以及对募集说明书约定的应履行义务的执行情况，持续关注公司经营情况、财务状况以及资信情况，积极履行受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。在本年度中，市北高新未出现影响债券持有人重大权益的事项，未召开债券持有人会议。

八、截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

主要指标	2017 年	2016 年	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
息税折旧摊销前利润	744,191,107.98	443,076,364.62	67.96	公司本期利润总额较上年度增幅较大
流动比率	1.84	1.95	-5.50	
速动比率	0.57	0.79	-27.58	公司本年速动资产较上年度减少
资产负债率 (%)	51.77	54.51	-5.03	
EBITDA 全部债务比	0.11	0.09	25.78	
利息保障倍数	2.65	1.55	70.66	公司本期利润总额较上年度增幅较大
现金利息保障倍数	-3.17	1.70	-286.38	本期公司经营性现金流量净额较上期减少较多
EBITDA 利息保障倍数	3.23	1.98	62.97	
贷款偿还率 (%)	100.00	100.00	-	本公司贷款均按期偿还，无逾期还款情况
利息偿付率 (%)	100.00	100.00	-	本公司贷款利息均按期偿还，无逾期还款情况

九、公司其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

□适用 √不适用

十、公司报告期内的银行授信情况

适用 不适用

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

十一、公司报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

适用 不适用

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

十二、公司发生的重大事项及对公司经营情况和偿债能力的影响

适用 不适用

第十一节 财务报告

审计报告

√适用 □不适用

审计报告

瑞华审字【2018】31220007 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”、“公司”）财务报表，包括 2017 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2017 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了市北高新 2017 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况以及 2017 年度合并及公司的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。

（一）房地产项目销售收入确认

1、事项描述

市北高新房地产项目销售收入占公司营业收入总额的 84.76%，相关信息披露详见财务报表附注四、27、收入会计政策及附注六、62、营业收入和营业成本。市北高新在以下所有条件均已满足时确认房地产项目的销售收入：

- （1）与客户签署了房地产买卖合同；
- （2）房产已经竣工，达到了买卖合同约定的交付条件；
- （3）取得了买方的首期款并且已确认余下房款的付款安排；
- （4）公司与买方办理完成房产的验收交付手续；
- （5）房产成本能够可靠地计量。

由于房地产项目的销售收入对公司的重要性，以及单个房地产项目销售收入确认上的细小错误汇总起来可能对公司的利润产生重大影响，因此，我们将公司房地产开发项目的收入确认识别为关键审计事项。

2、审计应对

与房地产项目销售收入确认的评价相关的审计程序中包括以下程序：

（1）我们了解和评估了公司的收入确认政策，并评价和测试了与房地产项目销售收入确认相关的关键内部控制的设计和运行的有效性；

（2）我们检查了公司房产标准买卖合同条款，以评价公司有关房地产项目销售收入确认政策是否符合相关会计准则的要求；

(3) 我们针对本年确认房产销售收入的项目，检查了项目立项文件和权属文件、买卖合同、可以证明房产已经办理交付的支持性文件、收款凭据及会计处理记录等资料和财务信息，以评价相关房产销售收入是否已按照公司的收入确认政策确认；

(4) 我们针对资产负债表日前后确认房产销售收入的项目，检查可以证明房产已经办理交付的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否在恰当的期间确认；

(5) 我们针对房地产开发项目中本年确认的房产销售收入，将其单方平均售价与从公开信息获取的单方售价相比较，以评价公司房产售价是否公允。

(6) 针对房地产销售收入我们执行了函证程序，以确认公司房地产销售收入的准确性。

(7) 我们检查了公司总包合同、工程审价报告及其他支持性文件，以评价公司房产项目成本是否能够可靠计量。

(二) 土地增值税的计提

1、事项描述

市北高新应缴纳的主要税项之一为土地增值税，相关信息披露详见财务报表附注五、税项及附注六、38、应交税费。公司销售房地产需要就土地增值额按照超率累进税率 30%-60%缴纳土地增值税。在每个财务报告期末，管理层需要对土地增值税的计提金额进行估算，在作出估算的判断时，主要考虑的要素包括相关税务法律法规的规定和解释，预计的销售房地产取得的收入减去预计可扣除的土地成本、房地产开发成本、利息费用、开发费用等。市北高新在土地增值税汇算清缴时，实际应付税金可能与公司预估的金额存在差异。

由于土地增值税的计提对合并财务报表的重要性，管理层作出估计时存在对相关税务法律法规和实务理解的主观判断，且土地增值税后续清算结果存在一定的不确定性，因此，我们将市北高新土地增值税的计提识别为关键审计事项。

2、审计应对

与土地增值税计提的评价相关的审计程序中包括：

(1) 我们了解、评价并测试了管理层与计量预计的土地增值税相关的关键内部控制的设计和运行的有效性；

(2) 我们基于我们的经验、知识和对各地方税务机关就相关税法应用的实务操作的理解，评估了市北高新 2017 年 12 月 31 日土地增值税计提相关的假设和判断的合理性；

(3) 我们评价管理层对预计销售房地产取得的收入及可扣除项目金额的估计，评估管理层的假设和判断；

(4) 我们检查了房产销售项目的立项文件、房产销售确认的收入、取得土地使用权所支付的土地出让金金额等文件资料并重新计算公司计提的土地增值税，将我们的计算结果与贵集团所记录的金额进行比较；

(5) 我们检查了公司土地增值税汇算清缴报告及缴款书，与公司已计提的土地增值税金额进行比较。

(三) 存货及投资性房地产的减值

1、事项描述

市北高新及子公司主营业务为房地产项目开发及园区产业载体的运营，于 2017 年 12 月 31 日公司已完工开发产品、在建开发产品及拟开发产品（以下统称“存货”）及运营的房地产（投资性房地产）账面价值合计 862,409.38 万元，占公司资产总额的比例为 67.91%。

管理层确定资产负债表日每个存货项目的可变现净值以及每个投资性房地产项目的可收回金额。在确定房地产项目可收回金额过程中，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。

由于存货及投资性房地产账面价值合计金额重大，且估计房地产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并涉及主观判断，特别是考虑到当前的经济环境在各个城市推出的各种应对房地产市场的措施，我们将公司存货及投资性房地产减值识别为关键审计事项。

2、审计应对

与评价存货及投资性房地产减值相关的审计程序中包括以下程序：

- (1) 我们了解、评价并测试了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) 我们了解、评价了管理层与房地产运营相关的关键内部控制的设计和运行有效性
- (3) 我们对房地产项目进行了实地观察；
- (4) 我们询问了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；
- (5) 我们评价了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（平均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及投资性房地产减值测试中采用的数据的合理性。

四、其他信息

市北高新管理层对其他信息负责。其他信息包括市北高新 2017 年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

市北高新管理层（以下简称管理层）负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估市北高新的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项，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。

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（包括披露），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，以对财务报表发表意见。

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。

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。

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师（项目合伙人）：叶善武

中国·北京

中国注册会计师：刘铸鹏

2018年3月27日

财务报表

合并资产负债表

2017 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	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	六、1	2,164,377,899.11	3,363,105,247.74
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	六、5	48,736,885.57	53,409,088.64
预付款项	六、6	1,569,510.67	1,319,148.46
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利	六、8	24,878.40	24,878.40
其他应收款	六、9	149,703,539.59	62,567,020.44
买入返售金融资产			
存货	六、10	5,180,851,887.40	5,245,881,453.13
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	六、13	65,063,792.85	100,515,805.97
流动资产合计		7,610,328,393.59	8,826,822,642.78
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
可供出售金融资产	六、14	288,081,223.68	157,247,824.03
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	六、17	1,271,208,660.34	1,248,896,123.94
投资性房地产	六、18	3,443,241,928.03	2,484,713,963.63
固定资产	六、19	29,494,056.27	34,256,746.71
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	六、25	297,720.08	362,408.12
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	六、28	32,977,785.26	36,734,614.11
递延所得税资产	六、29	23,512,228.77	27,968,515.22
其他非流动资产	六、30		21,469,500.00
非流动资产合计		5,088,813,602.43	4,011,649,695.76

资产总计		12,699,141,996.02	12,838,472,338.54
流动负债：			
短期借款	六、31	1,166,000,000.00	1,466,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	六、35	601,770,492.96	452,109,614.82
预收款项	六、36	76,016,085.78	1,073,609,126.67
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	六、37	8,144,189.51	6,252,642.59
应交税费	六、38	375,696,301.69	169,069,148.59
应付利息	六、39	6,696,530.36	6,799,117.93
应付股利			
其他应付款	六、41	781,070,073.86	507,065,752.43
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	六、43	1,114,500,000.00	838,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		4,129,893,674.16	4,518,905,403.03
非流动负债：			
长期借款	六、45	1,535,287,274.54	1,576,807,485.10
应付债券	六、46	895,840,510.86	894,538,265.20
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益	六、52	11,134,075.93	8,588,075.97
递延所得税负债	六、29	1,648,465.26	
其他非流动负债			
非流动负债合计		2,443,910,326.59	2,479,933,826.27
负债合计		6,573,804,000.75	6,998,839,229.30
所有者权益			
股本	六、54	1,873,304,804.00	936,652,402.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	六、56	3,083,264,352.98	4,019,906,772.60
减：库存股			

其他综合收益	六、58	-141,429.28	
专项储备			
盈余公积	六、60	46,583,492.41	35,409,314.75
一般风险准备			
未分配利润	六、61	887,978,402.96	686,410,534.18
归属于母公司所有者权益合计		5,890,989,623.07	5,678,379,023.53
少数股东权益		234,348,372.20	161,254,085.71
所有者权益合计		6,125,337,995.27	5,839,633,109.24
负债和所有者权益总计		12,699,141,996.02	12,838,472,338.54

法定代表人：罗岚

主管会计工作负责人：李炜勇

会计机构负责人：吴亦希

母公司资产负债表

2017 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	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		190,166,986.89	298,327,056.49
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项			
应收利息			
应收股利		353,547,326.12	164,268,697.24
其他应收款	十六、2	1,123,927,080.71	379,092,752.61
存货			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产		250,000,000.00	
其他流动资产		2,103,561.24	1,583,066.23
流动资产合计		1,919,744,954.96	843,271,572.57
非流动资产：			
可供出售金融资产		285,949,223.68	155,137,824.03
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十六、3	6,233,483,058.86	6,197,407,132.35
投资性房地产		389,987.91	546,316.83
固定资产		170,384.88	144,291.20
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		22,120.00	41,080.00
开发支出			

商誉			
长期待摊费用		53,459.15	117,610.07
递延所得税资产		2,007,708.35	312,100.00
其他非流动资产			250,000,000.00
非流动资产合计		6,522,075,942.83	6,603,706,354.48
资产总计		8,441,820,897.79	7,446,977,927.05
流动负债：			
短期借款		566,000,000.00	766,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			203,199.29
应付职工薪酬		4,950,332.25	3,753,198.50
应交税费		86,553.37	88,305.44
应付利息		2,569,097.37	2,053,858.33
应付股利			
其他应付款		1,238,070,985.03	640,563,428.28
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		1,811,676,968.02	1,412,661,989.84
非流动负债：			
长期借款		500,000,000.00	
应付债券		895,840,510.86	894,538,265.20
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		1,648,465.26	
其他非流动负债			
非流动负债合计		1,397,488,976.12	894,538,265.20
负债合计		3,209,165,944.14	2,307,200,255.04
所有者权益：			
股本		1,873,304,804.00	936,652,402.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		3,094,223,394.21	4,030,865,813.83
减：库存股			
其他综合收益		-141,429.28	
专项储备			
盈余公积		38,641,464.33	27,467,286.67
未分配利润		226,626,720.39	144,792,169.51

所有者权益合计		5,232,654,953.65	5,139,777,672.01
负债和所有者权益总计		8,441,820,897.79	7,446,977,927.05

法定代表人：罗岚

主管会计工作负责人：李炜勇

会计机构负责人：吴亦希

合并利润表

2017 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	六、62	2,191,395,319.81	1,180,138,585.01
其中：营业收入	六、62	2,191,395,319.81	1,180,138,585.01
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		1,766,705,455.17	1,000,052,994.36
其中：营业成本	六、62	1,316,428,933.46	700,011,347.97
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	六、63	258,731,791.78	126,093,637.86
销售费用	六、64	16,789,565.98	22,611,039.61
管理费用	六、65	63,838,270.25	50,477,722.05
财务费用	六、66	109,588,946.06	100,822,787.68
资产减值损失	六、67	1,327,947.64	36,459.19
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
投资收益（损失以“－”号填列）	六、69	9,311,516.40	38,773,596.38
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	六、69	2,512,536.40	33,955,446.58
资产处置收益（损失以“－”号填列）	六、70	32,787.58	190,503.59
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
其他收益	六、71	11,107,000.04	
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		445,141,168.66	219,049,690.62
加：营业外收入	六、72	2,148,317.89	4,368,764.25
减：营业外支出	六、73	37,720.28	5,067.17
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		447,251,766.27	223,413,387.70
减：所得税费用	六、74	142,682,385.30	68,586,071.41
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		304,569,380.97	154,827,316.29
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		304,569,380.97	154,827,316.29
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. 少数股东损益		73,094,286.49	1,360,187.59
2. 归属于母公司股东的净利润		231,475,094.48	153,467,128.70
六、其他综合收益的税后净额		-141,429.28	
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-141,429.28	
(一)以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益		-141,429.28	
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益	六、58	-141,429.28	
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		304,427,951.69	154,827,316.29
归属于母公司所有者的综合收益总额		231,333,665.20	153,467,128.70
归属于少数股东的综合收益总额		73,094,286.49	1,360,187.59
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.12	0.09
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.12	0.09

法定代表人：罗岚

主管会计工作负责人：李炜勇

会计机构负责人：吴亦希

母公司利润表

2017年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	十六、4	223,770.73	1,895,825.85
减：营业成本	十六、4	2,069,194.87	156,328.92
税金及附加		2,298,093.07	221,603.72
销售费用			
管理费用		39,741,419.74	27,763,951.39
财务费用		77,601,070.80	48,068,765.12
资产减值损失			
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	十六、5	232,153,535.39	176,922,763.94

其中：对联营企业和合营企业的投资收益	十六、5	36,885,250.96	8,298,031.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
其他收益		1,000,000.00	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		111,667,527.64	102,607,940.64
加：营业外收入		103,248.94	5,000.00
减：营业外支出		29,000.00	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		111,741,776.58	102,612,940.64
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		111,741,776.58	102,612,940.64
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		111,741,776.58	102,612,940.64
（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		-141,429.28	
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		-141,429.28	
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益		-141,429.28	
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
六、综合收益总额		111,600,347.30	102,612,940.64
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：罗岚

主管会计工作负责人：李炜勇

会计机构负责人：吴亦希

合并现金流量表
2017 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,311,979,039.30	2,628,228,486.36
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还		16,982.49	1,777,662.01
收到其他与经营活动有关的现金	六、76	682,425,628.19	2,847,784,320.25
经营活动现金流入小计		1,994,421,649.98	5,477,790,468.62
购买商品、接受劳务支付的现金		2,009,318,776.13	2,302,897,478.56
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		41,151,225.80	31,792,539.56
支付的各项税费		221,079,638.04	337,747,529.73
支付其他与经营活动有关的现金	六、76	453,569,999.26	2,782,387,228.23
经营活动现金流出小计		2,725,119,639.23	5,454,824,776.08
经营活动产生的现金流量净额	六、77	-730,697,989.25	22,965,692.54
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		14,053,480.00	25,240,324.90
取得投资收益收到的现金		3,745,500.00	29,757,500.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		89,010.00	584,524.50
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		17,887,990.00	55,582,349.40
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		4,920,226.44	38,826,013.79
投资支付的现金		167,821,972.02	706,695,576.62
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		172,742,198.46	745,521,590.41

投资活动产生的现金流量净额		-154,854,208.46	-689,939,241.01
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			2,117,592,410.29
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			2,405,000.00
取得借款收到的现金		2,422,000,000.00	3,685,900,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		2,422,000,000.00	5,803,492,410.29
偿还债务支付的现金		2,490,000,000.00	2,695,900,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		245,175,150.92	232,331,762.98
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			66,801,855.32
筹资活动现金流出小计		2,735,175,150.92	2,995,033,618.30
筹资活动产生的现金流量净额		-313,175,150.92	2,808,458,791.99
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	六、77	-1,198,727,348.63	2,141,485,243.52
加：期初现金及现金等价物余额	六、77	3,363,105,247.74	1,221,620,004.22
六、期末现金及现金等价物余额	六、77	2,164,377,899.11	3,363,105,247.74

法定代表人：罗岚

主管会计工作负责人：李炜勇

会计机构负责人：吴亦希

母公司现金流量表

2017年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		21,600.00	1,951,590.38
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		765,135,814.10	619,684,041.39
经营活动现金流入小计		765,157,414.10	621,635,631.77
购买商品、接受劳务支付的现金		1,974,218.94	
支付给职工以及为职工支付的现金		26,122,022.96	18,448,416.89
支付的各项税费		2,299,121.63	308,049.39
支付其他与经营活动有关的现金		914,649,043.55	786,331,975.57
经营活动现金流出小计		945,044,407.08	805,088,441.85
经营活动产生的现金流量净额		-179,886,992.98	-183,452,810.08
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		14,053,480.00	22,491,707.05
取得投资收益收到的现金		3,745,500.00	1,757,500.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			

收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		17,798,980.00	24,249,207.05
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		88,483.20	234,190.57
投资支付的现金		147,999,972.02	2,363,787,410.29
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		148,088,455.22	2,364,021,600.86
投资活动产生的现金流量净额		-130,289,475.22	-2,339,772,393.81
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			2,115,187,410.29
取得借款收到的现金		1,066,000,000.00	766,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		1,066,000,000.00	2,881,187,410.29
偿还债务支付的现金		766,000,000.00	645,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		97,983,601.40	64,550,485.74
支付其他与筹资活动有关的现金			251,801,855.32
筹资活动现金流出小计		863,983,601.40	961,352,341.06
筹资活动产生的现金流量净额		202,016,398.60	1,919,835,069.23
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-108,160,069.60	-603,390,134.66
加：期初现金及现金等价物余额		298,327,056.49	901,717,191.15
六、期末现金及现金等价物余额		190,166,986.89	298,327,056.49

法定代表人：罗岚

主管会计工作负责人：李炜勇

会计机构负责人：吴亦希

合并所有者权益变动表
2017 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期											少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益												
	股本	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	936,652,402.00				4,019,906,772.60				35,409,314.75		686,410,534.18	161,254,085.71	5,839,633,109.24
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	936,652,402.00				4,019,906,772.60				35,409,314.75		686,410,534.18	161,254,085.71	5,839,633,109.24
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)	936,652,402.00				-936,642,419.62		-141,429.28		11,174,177.66		201,567,868.78	73,094,286.49	285,704,886.03
(一)综合收益总额							-141,429.28				231,475,094.48	73,094,286.49	304,427,951.69
(二)所有者投入和减少资本													
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
(三)利润分配									11,174,177.66		-29,907,225.70		-18,733,048.04
1. 提取盈余公积									11,174,177.66		-11,174,177.66		
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配											-18,733,048.04		-18,733,048.04

4. 其他													
(四) 所有者权益内部结转	936,652,402.00				-936,652,402.00								
1. 资本公积转增资本(或股本)	936,652,402.00				-936,652,402.00								
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他					9,982.38								9,982.38
四、本期期末余额	1,873,304,804.00				3,083,264,352.98		-141,429.28		46,583,492.41		887,978,402.96	234,348,372.20	6,125,337,995.27

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	760,297,079.00				1,542,434,531.19				25,148,020.69		558,410,641.12	696,488,898.12	3,582,779,170.12
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	760,297,079.00				1,542,434,531.19				25,148,020.69		558,410,641.12	696,488,898.12	3,582,779,170.12
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	176,355,323.00				2,477,472,241.41				10,261,294.06		127,999,893.06	-535,234,812.41	2,256,853,939.12
(一) 综合收益总额											153,467,128.70	1,360,187.59	154,827,316.29
(二) 所有者投入和减少资本	176,355,323.00				2,477,472,241.41							-536,595,000.00	2,117,232,564.41
1. 股东投入的普通股	176,355,323.00				2,523,644,685.17							-536,595,000.00	2,163,405,008.17
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				-46,172,443.76								-46,172,443.76
(三) 利润分配								10,261,294.06	-25,467,235.64			-15,205,941.58
1. 提取盈余公积								10,261,294.06	-10,261,294.06			
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者(或股东)的分配									-15,205,941.58			-15,205,941.58
4. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末余额	936,652,402.00			4,019,906,772.60				35,409,314.75	686,410,534.18	161,254,085.71		5,839,633,109.24

法定代表人：罗岚

主管会计工作负责人：李炜勇

会计机构负责人：吴亦希

母公司所有者权益变动表
2017 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期										
	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、上年期末余额	936,652,402.00				4,030,865,813.83				27,467,286.67	144,792,169.51	5,139,777,672.01
加:会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	936,652,402.00				4,030,865,813.83				27,467,286.67	144,792,169.51	5,139,777,672.01
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	936,652,402.00				-936,642,419.62		-141,429.28		11,174,177.66	81,834,550.88	92,877,281.64
(一)综合收益总额							-141,429.28			111,741,776.58	111,600,347.30
(二)所有者投入和减少资本											
1.股东投入的普通股											
2.其他权益工具持有者投入资本											
3.股份支付计入所有者权益的金额											
4.其他											
(三)利润分配									11,174,177.66	-29,907,225.70	-18,733,048.04
1.提取盈余公积									11,174,177.66	-11,174,177.66	
2.对所有者(或股东)的分配										-18,733,048.04	-18,733,048.04
3.其他											
(四)所有者权益内部结转	936,652,402.00				-936,652,402.00						
1.资本公积转增资本(或股本)	936,652,402.00				-936,652,402.00						
2.盈余公积转增资本(或股本)											
3.盈余公积弥补亏损											
4.其他											
(五)专项储备											
1.本期提取											
2.本期使用											
(六)其他					9,982.38						9,982.38
四、本期期末余额	1,873,304,804.00				3,094,223,394.21		-141,429.28		38,641,464.33	226,626,720.39	5,232,654,953.65

项目	上期										
	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、上年期末余额	760,297,079.00				1,531,510,974.50				17,205,992.61	67,646,464.51	2,376,660,510.62
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	760,297,079.00				1,531,510,974.50				17,205,992.61	67,646,464.51	2,376,660,510.62
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	176,355,323.00				2,499,354,839.33				10,261,294.06	77,145,705.00	2,763,117,161.39
（一）综合收益总额										102,612,940.64	102,612,940.64
（二）所有者投入和减少资本	176,355,323.00				2,499,354,839.33						2,675,710,162.33
1. 股东投入的普通股	176,355,323.00				2,523,644,685.17						2,700,000,008.17
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					-24,289,845.84						-24,289,845.84
（三）利润分配									10,261,294.06	-25,467,235.64	-15,205,941.58
1. 提取盈余公积									10,261,294.06	-10,261,294.06	
2. 对所有者（或股东）的分配										-15,205,941.58	-15,205,941.58
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. 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	936,652,402.00				4,030,865,813.83				27,467,286.67	144,792,169.51	5,139,777,672.01

法定代表人：罗岚

主管会计工作负责人：李炜勇

会计机构负责人：吴亦希

一、公司基本情况

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

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

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

公司法定代表人：罗岚。

公司注册地址：上海市静安区共和新路 3088 弄 2 号 1008 室。

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

本财务报表业经本公司董事会于 2018 年 3 月 27 日决议批准报出。

2、合并财务报表范围

√适用 □不适用

本公司 2017 年度纳入合并范围的主体共 14 户，详见本附注八“在其他主体中的权益”。本公司本年度合并范围与上年度相比未发生变化。

本公司及各子公司主要从事房地产开发及园区产业载体运营管理业务。

二、财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 42 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。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

2、持续经营

√适用 □不适用

本公司财务报表以持续经营假设为基础

三、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、完整地反映了本公司 2017 年 12 月 31 日的财务状况及 2017 年度的经营成果和现金流量等有关信息。此外，本公司的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会 2014 年修订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》有关财务报表及其附注的披露要求。

四、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

本公司及各子公司从事房地产开发及园区产业载体运营管理业务。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，对收入确认等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见本附注四、27“收入”等各项描述。关于管理层所作出的重大会计判断和估计的说明，请参阅附注四、33“重大会计判断和估计”。

1、 会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

2、 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。

3、 记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以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。

4、 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

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。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

(2) 非同一控制下企业合并

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。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含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，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。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。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后12个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，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，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。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 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，则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的，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《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会〔2012〕19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注四、5（2）），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注四、13“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

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；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

5、合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

（1）合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。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。（包括本公司所控制的结构化主体）。子公司，是指被本公司控制的主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本公司将进行重新评估。

（2）合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当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时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去

按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或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净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。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，详见本附注四、13“长期股权投资”或本附注四、9“金融工具”。

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的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：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。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”（详见本附注四、13、（2）④）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。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。

6、 合营安排分类及共同经营会计处理方法

√适用 □不适用

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

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注四、13（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

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

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

7、 现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

8、 外币业务和外币报表折算

√适用 □不适用

（1）外币交易的折算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）折算为记账本位币金额，但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

(2) 对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日,对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算,由此产生的汇兑差额,除:①属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理;以及②可供出售的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外,均计入当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目,仍采用交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目,采用公允价值确定日的即期汇率折算,折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额,作为公允价值变动(含汇率变动)处理,计入当期损益或确认为其他综合收益。

9、金融工具

√适用 □不适用

在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。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。

(1) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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。金融工具存在活跃市场的,本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格,且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的,本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

(2) 金融资产的分类、确认和计量

以常规方式买卖金融资产,按交易日进行会计确认和终止确认。金融资产在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。

①应收款项

是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本公司划分为应收款的金融资产包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利及其他应收款等。

贷款和应收款项采用实际利率法,按摊余成本进行后续计量,在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失,计入当期损益。

②可供出售金融资产

包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产,以及除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款和应收款项、持有至到期投资以外的金融资产。

可供出售债务工具投资的期末成本按照摊余成本法确定,即初始确认金额扣除已偿还的本金,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,并扣除已发生的减值损失后的金额。可供出售权益工具投资的期末成本为其初始取得成本。

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量,公允价值变动形成的利得或损失,除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外,确认为其他综合收益,在该金融资产终止确认时转出,计入当期损益。但是,在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资,以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产,按照成本进行后续计量。

可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利,计入投资收益。

因持有意图或能力发生改变,或公允价值不再能够可靠计量,或根据《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》第十六条规定将持有至到期投资重分类为可供出售金融资产的期限已超过两个完整的会计年度,使金融资产不再适合按照公允价值计量时,本公司将可供出售金融资产改按成本或摊余成本计量。重分类日,该金融资产的成本或摊余成本为该日的公允价值或账面价值。

该金融资产有固定到期日的,与该金融资产相关、原计入其他综合收益的利得或损失,在该

金融资产的剩余期限内，采用实际利率法摊销，计入当期损益；该金融资产的摊余成本与到期日金额之间的差额，在该金融资产的剩余期限内，采用实际利率法摊销，计入当期损益。该金融资产没有固定到期日的，原计入其他综合收益的利得或损失仍保留在股东权益中，在该金融资产被处置时转出，计入当期损益。

(3) 金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

① 应收款项减值

以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产在确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

② 可供出售金融资产减值

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。其中“严重下跌”是指公允价值下跌幅度累计超过 30%；“非暂时性下跌”是指公允价值持续低于其成本时间超过 12 个月。

可供出售金融资产发生减值时，将原计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

在确认减值损失后，期后如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，可供出售权益工具投资的减值损失转回确认为其他综合收益，可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产的减值损失，不予转回。

(4) 金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，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，虽然企业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。

若企业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，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，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，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；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的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

(5) 金融负债的分类和计量

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。初始确认金融负债，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

负债，相关的交易费用直接计入当期损益；对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

(6) 金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。本公司（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

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

(7) 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。

10、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

(1) 坏账准备的确认标准

本公司在资产负债表日对应收款项账面价值进行检查，对存在下列客观证据表明应收款项发生减值的，计提减值准备：①债务人发生严重的财务困难；②债务人违反合同条款（如偿付利息或本金发生违约或逾期等）；③债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；④其他表明应收款项发生减值的客观依据。

(2) 坏账准备的计提方法

① 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

√适用 □不适用

<p>单项金额重大的判断依据或金额标准</p>	<p>房产销售业务：应收款项单项金额 1,000 万元以上，或各应收款项科目余额前 10 名且金额超过 100 万元，或超过各应收款项账目余额 10%以上的款项且金额超过 100 万元。</p> <p>租赁销售业务：应收款项单项金额 200 万元以上，或各应收款项账目余额前 10 名且金额超过 100 万元，或超过各应收款项账目余额 10%以上的款项且金额超过 100 万元。</p> <p>非房产、租赁销售业务：应收款项单项金额 500 万元以上，或各应收款项账目余额前 10 名且金额超过 100 万元，或超过各应收款项账目余额 10%以上的款项且金额超过 100 万元。</p>
<p>单项金额重大并单独计提坏账准备的计提方法</p>	<p>对于单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试。有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，并据此计提相应的坏账准备。短期应收款项的预计未来现金流量与其现值相差很小，在确定相关减值损失时，不对其预计未来现金流量进行折现。</p>

② 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项:

A. 信用风险特征组合的确定依据

本公司对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

不同组合的确定依据:

项目	确定组合的依据
账龄组合	以应收款项的账龄为信用风险特征划分组合
押金保证金组合	以公司支付的押金、保证金划分组合
关联方组合	与债务人是否为关联关系为信用风险特征划分组合

B. 根据信用风险特征组合确定的坏账准备计提方法

按组合方式实施减值测试时，坏账准备金额系根据应收款项组合结构及类似信用风险特征（债务人根据合同条款偿还欠款的能力）按历史损失经验及目前经济状况与预计应收款项组合中已经存在的损失评估确定。

不同组合计提坏账准备的计提方法:

适用 不适用

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法（账龄分析法、余额百分比法、其他方法）	
账龄组合	账龄分析法
押金保证金组合	除非有证据表明存在无法收回部分或全部款项的，通常不计提坏账准备。
关联方组合	公司对期末关联方应收账款单独进行减值测试，除非有证据表明存在无法收回部分或全部款项的，通常不计提坏账准备。

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的

a. 房产销售、租赁业务组合

账 龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
合同约定收款期内	0.00	0.00
超过合同约定收款期 3 个月以内	10.00	10.00
超过合同约定收款期 3 个月以外	个别认定	个别认定

b. 非房产销售、租赁业务组合:

适用 不适用

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)		
半年以内	0.00	0.00
半年至 1 年	10.00	10.00
1—2 年	30.00	30.00
2—3 年	80.00	80.00
3 年以上	100.00	100.00
3—4 年		
4—5 年		
5 年以上		

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的

适用 不适用

③单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项：

√适用 □不适用

单项计提坏账准备的理由	与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

(3) 坏账准备的转回

如有客观证据表明该应收款项价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

11、存货

√适用 □不适用

(1) 存货的分类

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但尚未决算的，按预计成本记入开发产品，并在决算后按实际发生数与预计成本的差额调整开发产品。

④ 开发产品按已归集的成本入账，发出开发产品成本按实际销售面积占可销售面积比例结转相应的开发产品成本。

(2) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备；对在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，可合并计提存货跌价准备。

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

(3) 存货的盘存制度为永续盘存制。**(4) 低值易耗品的摊销方法**

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销。

12、持有待售资产和处置组

√适用 □不适用

本公司若主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，则将其划分为持有待售类别。具体标准为同时满足以下条件：某项非流动资产或处置组根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；本公司已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺；预计出售将在一年内完成。其中，处置组是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第8号——资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

本公司初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于处置组，所确认的资产减值损失先抵减处置组中商誉的账面价值，再按比例抵减该处置组内适用《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》（以下简称“持有待售准则”）的计量规定的各项非流动资产的账面价值。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用持有待售准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益，并根据处置组中除商誉外适用持有待售准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重按比例增加其账面价值；已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

非流动资产或处置组不再满足持有待售类别的划分条件时，本公司不再将其继续划分为持有待售类别或将非流动资产从持有待售的处置组中移除，并按照以下两者孰低计量：（1）划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；（2）可收回金额。

13、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。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其会计政策详见附注四、9“金融工具”。

共同控制，是指本公司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。重大影响，是指本公司对被投资单位的财务和经营政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。

（1）投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

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，该成本视长期股

股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。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。

(2) 后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

① 成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

② 权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，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；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。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。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本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，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或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。本公司自联营企业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。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则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，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

③ 收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④ 处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在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，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注四、5、（2）“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例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，按比例结转入当期损益。

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负债相同的基础进行会计处理，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。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

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

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，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。

14、投资性房地产

(1) 如果采用成本计量模式的：

折旧或摊销方法

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。

投资性房地产按成本进行初始计量。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。

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、22“长期资产减值”。

自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

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。自用房地产的用途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。发生转换时，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。

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。

15、固定资产

(1) 确认条件

适用 不适用

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

(2) 折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

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%	2.38%—4.75%
专用设备	年限平均法	10	5%	9.5%
运输设备	年限平均法	5	5%	19%
通用设备	年限平均法	5	5%	19%

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

(3) 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

(4) 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、22“长期资产减值”。

(5) 其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、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的差额计入当期损益。

本公司至少于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。

16、在建工程

适用 不适用

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、22“长期资产减值”。

17、借款费用

适用 不适用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者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时，停止资

本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

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

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

18、生物资产

适用 不适用

19、油气资产

适用 不适用

20、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

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。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其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以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。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则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进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

(2) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、22 “长期资产减值”。

内部研究开发支出会计政策

适用 不适用

21、长期待摊费用

适用 不适用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本公司的长期待摊费用主要包括装修费等。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

22、长期资产减值

√适用 □不适用

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

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。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与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，以该资产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资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或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。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

23、职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利。其中：

(1) 短期薪酬的会计处理方法

√适用 □不适用

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

(2) 离职后福利的会计处理方法

√适用 □不适用

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

(3) 辞退福利的会计处理方法

√适用 □不适用

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

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

(4) 其他长期职工福利的会计处理方法

√适用 □不适用

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

24、预计负债

□适用 √不适用

25、股份支付

□适用 √不适用

26、优先股、永续债等其他金融工具

□适用 √不适用

27、收入

√适用 □不适用

(1) 商品销售收入

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

其中房地产销售收入会计政策如下：

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，即开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入；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 出售自用房屋

自用房屋所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，并且该房屋成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

④ 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

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度可以选用下列方法：

① 已完工作的测量；

② 已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例；

③ 已经发生的劳务成本占估计总成本的比例。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：①收入的金额能够可靠地计量；②相关的经济利益很可能流入企业；③交易的完工程度能够可靠地确定；④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

本公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分分别处理；如销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将该合同全部作为销售商品处理。

(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

28、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。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) 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；(2) 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；(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。

(1) 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

√适用 □不适用

本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。

(2) 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

√适用 □不适用

其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：(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。

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别

进行会计处理；难以区分的，将其整体归类为与收益相关的政府补助。

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

已确认的政府补助需要退回时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

29、递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

(1) 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本报告期税前会计利润作相应调整后计算得出。

(2) 递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司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，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

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

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来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，减记的金额予以转回。

(3) 所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

(4) 所得税的抵销

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，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。

30、租赁

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

经营租赁的会计处理方法

√适用 □不适用

(1) 本公司作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(2) 本公司作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

融资租赁的会计处理方法

□适用 √不适用

31、其他重要的会计政策和会计估计

√适用 □不适用

终止经营，是指满足下列条件之一的、能够单独区分且已被本公司处置或划分为持有待售类别的组成部分：①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；③该组成部分是专为了转售而取得的子公司。

终止经营的会计处理方法参见本附注四、12“持有待售资产和处置组”相关描述。

32、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)
因执行新企业会计准则导致的会计政策变更		对 2017 年 1 月 1 日之后发生的与日常活动相关的政府补助，计入其他收益；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。
本公司编制 2017 年度财务报表执行《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》(财会[2017]30号)，将原列报于“营业外收入”和“营业外支出”的非流动资产处置利得和损失和非货币性资产交换利得和损失变更为列报于“资产处置收益”。		调减公司 2016 年度营业外收入 325,840.69 元，营业外支出 135,337.10 元，调增资产处置收益 190,503.59 元。

其他说明

①因执行新企业会计准则导致的会计政策变更

2017 年 4 月 28 日，财政部以财会[2017]13 号发布了《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，自 2017 年 5 月 28 日起实施。2017 年 5 月 10 日，财政部以财会[2017]15 号发布了《企业会计准则第 16 号——政府补助（2017 年修订）》，自 2017 年 6 月 12 日起实施。本公司按照财政部的要求时间开始执行前述两项会计准则。

《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》准则规范了持有待售的非流动资产或处置组的分类、计量和列报，以及终止经营的列报。

执行《企业会计准则第 16 号——政府补助（2017 年修订）》之前，本公司将取得的政府补助计入营业外收入，与资产相关的政府补助确认为递延收益，在资产使用寿命内平均摊销计入当期

损益。执行《企业会计准则第 16 号——政府补助（2017 年修订）》之后，对 2017 年 1 月 1 日之后发生的与日常活动相关的政府补助，计入其他收益；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

②本公司编制 2017 年度财务报表执行《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会[2017]30 号），将原列报于“营业外收入”和“营业外支出”的非流动资产处置利得和损失和非货币性资产交换利得和损失变更为列报于“资产处置收益”。此项会计政策变更采用追溯调整法，调减公司 2016 年度营业外收入 325,840.69 元，营业外支出 135,337.10 元，调增资产处置收益 190,503.59 元。

(2) 重要会计估计变更

适用 不适用

其他

适用 不适用

33、重大会计判断和估计

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) 租赁的归类

本公司根据《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，或者本公司是否已经实质上承担与租入资产所有权有关的全部风险和报酬，作出分析和判断。

(2) 坏账准备计提

本公司根据应收款项的会计政策，采用备抵法核算坏账损失。应收款项减值是基于评估应收款项的可收回性。鉴定应收款项减值要求管理层的判断和估计。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应收款项的账面价值及应收款项坏账准备的计提或转回。

(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) 金融工具公允价值

对不存在活跃交易市场的金融工具，本公司通过各种估值方法确定其公允价值。这些估值方法包括贴现现金流模型分析等。估值时本公司需对未来现金流量、信用风险、市场波动率和相关性等方面进行估计，并选择适当的折现率。这些相关假设具有不确定性，其变化会对金融工具的公允价值产生影响。

(5) 可供出售金融资产减值

本公司确定可供出售金融资产是否减值在很大程度上依赖于管理层的判断和假设，以确定是否需要在利润表中确认其减值损失。在进行判断和作出假设的过程中，本公司需评估该项投资的公允价值低于成本的程度和持续期间，以及被投资对象的财务状况和短期业务展望，包括行业状

况、技术变革、信用评级、违约率和对手方的风险。

(6) 长期资产减值准备

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。

本公司至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，本公司需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

(7) 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。

(8) 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。

(9) 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。

(10) 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。本公司的董事会已成立估价委员会（该估价委员会由本公司的首席财务官领导），以便为公允价值计量确定适当的估值技术和输入值。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，本公司会聘用第三方有资质的评估师来执行估价。估价委员会与有资质的外部估价师紧密合作，以确定适当的估值技术和相关模型的输入值。首席财务官每季度向本公司董事会呈报估价委员会的发现，以说明导致相关资产和负债的公允价值发生波动的原因。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十中披露。

五、税项

1、主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用 不适用

税种	计税依据	税率
增值税	电费收入按 17%、不动产销售及租赁收入按 11%、服务收入按 6%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。（注 1）	6%、11%、17%
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的 7%计缴。	7%
企业所得税	按应纳税所得额的 25%计缴。	25%
土地增值税	按照转让房地产所取得的增值额计缴。（注 2）	30%、40%、50%、60%
教育费附加	按实际缴纳的流转税的 3%计缴。	3%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

适用 不适用

2、税收优惠

适用 不适用

3、其他

适用 不适用

注 1：本公司子公司从事房地产开发销售及房地产租赁业务的收入，原先按 5%税率计缴营业税。根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号）等相关规定，房地产销售及房地产租赁业务的收入，自 2016 年 5 月 1 日起改为征收增值税，税率为 11%。本公司子公司 2016 年 4 月 30 日前取得的房地产项目的销售收入以及出租 2016 年 4 月 30 日前取得的房地产的租赁收入，经主管税务机关核准，按照 5%的的简易征收率计征增值税，适用简易征收的房地产项目不得抵扣与该项目相关的进项税额。

注 2：土地增值税政策

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

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

六、合并财务报表项目注释

1、货币资金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	130,389.37	78,965.77
银行存款	2,164,126,707.18	3,362,906,167.98
其他货币资金	120,802.56	120,113.99
合计	2,164,377,899.11	3,363,105,247.74
其中：存放在境外的款项总额		

其他说明

注：其他货币资金为本公司存放于证券公司账户的存出投资款。

2、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

□适用 √不适用

3、衍生金融资产

□适用 √不适用

4、应收票据

(1) 应收票据分类列示

□适用 √不适用

(2) 期末公司已质押的应收票据

□适用 √不适用

(3) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据：

□适用 √不适用

(4) 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

5、应收账款

(1) 应收账款分类披露

√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 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	50,115,698.38	99.91	1,378,812.81	2.75	48,736,885.57	53,459,953.81	99.91	50,865.17	0.10	53,409,088.64
账龄组合	47,294,063.41	94.28	1,378,812.81	2.92	45,915,250.60	51,194,654.04	95.68	50,865.17	0.10	51,143,788.87
其中：房产销售、租赁业务应收款账龄组合	41,924,751.38	83.58	1,227,277.25	2.93	40,697,474.13	39,068,385.40	73.02			39,068,385.40
非房产销售、租赁业务应收款账龄组合	5,369,312.03	10.70	151,535.56	2.82	5,217,776.47	12,126,268.64	22.66	50,865.17	0.42	12,075,403.47
关联方组合	2,821,634.97	5.63			2,821,634.97	2,265,299.77	4.23			2,265,299.77
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	46,735.73	0.09	46,735.73	100.00		46,735.73	0.09	46,735.73	100.00	
合计	50,162,434.11	/	1,425,548.54	/	48,736,885.57	53,506,689.54	/	97,600.90	/	53,409,088.64

期末单项金额重大并单项计提坏帐准备的应收账款

□适用 √不适用

①组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
半年以内	45,551,008.22		
半年至 1 年	40,597.59	4,059.76	10.00
1 年以内小计	45,591,605.81	4,059.76	0.01
1 至 2 年	1,695,426.60	1,367,722.05	80.67
2 至 3 年			
3 年以上	7,031.00	7,031.00	100.00
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上			
合计	47,294,063.41	1,378,812.81	2.92

②单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

单位：元 币种：人民币

组合名称	年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
上海沐明服饰有限公司	21,823.80	21,823.80	100.00
谢飞	6,431.99	6,431.99	100.00
上海永飞投资咨询有限公司	3,532.80	3,532.80	100.00
上海琪斌投资管理有限公司(张立其)	14,947.14	14,947.14	100.00
合计	46,735.73	46,735.73	100.00

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额 1,327,947.64 元；本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(3) 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

(4) 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	与本公司关系	欠款金额	款项年限	占应收账款总额的比例 (%)	坏账准备
上海科众恒盛云计算科技有限公司	非关联方	18,163,617.36	合同约定收款期内	36.21	
成都鹏博士电信传媒集团股份有限公司	非关联方	8,161,349.27	合同约定收款期内	16.27	
上海宝尊电子商务有限公司	非关联方	4,702,044.98	合同约定收款期内	9.37	
上海协信星光商业投资管理有限公司	非关联方	4,673,408.58	合同约定收款期内	9.32	
南通法赫交通养护检测技术有限公司	非关联方	2,200,000.00	合同约定收款期内	4.39	
合计		37,900,420.19		75.56	

(5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款:

□适用 不适用

(6) 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

6、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	1,569,510.67	100.00	1,319,148.46	100.00
1 至 2 年				
2 至 3 年				
3 年以上				
合计	1,569,510.67	100.00	1,319,148.46	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

本公司预付款项主要为预付的房租及电费,按预付对象归集的年末余额前五名的预付账款金额为 1,567,510.67 元,占预付账款年末余额合计数的比例为 99.87%。

其他说明

□适用 不适用

7、应收利息

(1) 应收利息分类

□适用 不适用

(2) 重要逾期利息

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

8、 应收股利**(1) 应收股利**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
上海银行股份有限公司	24,878.40	24,878.40
合计	24,878.40	24,878.40

(2) 重要的账龄超过1年的应收股利：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

9、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

√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 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	149,723,539.59	100.00	20,000.00	0.01	149,703,539.59	62,587,020.44	100.00	20,000.00	0.03	62,567,020.44
账龄组合	966,791.38	0.65	20,000.00	2.07	946,791.38	414,512.08	0.66	20,000.00	4.82	394,512.08
押金保证金组合	21,760,713.21	14.53			21,760,713.21	14,464,254.53	23.11			14,464,254.53
关联方组合	126,996,035.00	84.82			126,996,035.00	47,708,253.83	76.23			47,708,253.83
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	149,723,539.59	/	20,000.00	/	149,703,539.59	62,587,020.44	/	20,000.00	/	62,567,020.44

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

□适用 √不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
半年以内	946,791.38		
1 年以内小计	946,791.38		
1 至 2 年			
2 至 3 年			
3 年以上	20,000.00	20,000.00	100.00
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上			
合计	966,791.38	20,000.00	2.07

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本年无计提、收回或转回的坏账准备情况。

中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(3) 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

其中重要的其他应收款核销情况：

适用 不适用

其他应收款核销说明：

适用 不适用

(4) 其他应收款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
押金、保证金	21,760,713.21	14,464,254.53
往来款	127,962,826.38	48,122,765.91
合计	149,723,539.59	62,587,020.44

(5) 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	往来款	126,495,235.00	半年以内	84.49	
上海市松江区住房保障和房屋管理局	保证金	5,405,732.64	半年以内	3.61	
上海市建筑建材业市场管理总站	保证金	2,095,570.00	2至3年	1.40	
上海市建筑建材业市场管理总站	保证金	1,651,300.00	半年至1年	1.10	
上海市建筑建材业市场管理总站	保证金	1,191,110.00	3年以上	0.80	
南通市建筑工程管理处	保证金	3,422,140.00	2至3年	2.29	
南通市建筑工程管理处	保证金	1,397,000.00	3年以上	0.93	
上海光通信公司	保证金	3,000,000.00	3年以上	2.00	
合计	/	144,658,087.64	/	96.62	

(6) 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

(7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款:

□适用 √不适用

(8) 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

10、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	其中：借款费用 资本化金额	跌价准备	账面价值	账面余额	其中：借款费用资 本化金额	跌价准备	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								
建造合同形成的已 完工未结算资产								
开发成本	4,786,586,407.28	121,392,408.82		4,786,586,407.28	4,776,902,153.15	146,090,189.13		4,776,902,153.15
开发产品	394,265,480.12	12,145,982.71		394,265,480.12	468,979,299.98	13,128,109.07		468,979,299.98
合计	5,180,851,887.40	133,538,391.53		5,180,851,887.40	5,245,881,453.13	159,218,298.20		5,245,881,453.13

(2) 存货跌价准备

□适用 √不适用

(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

(4) 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况:

□适用 √不适用

其他说明

√适用 □不适用

(5) 开发成本明细情况

单位: 元 币种: 人民币

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	年初数	年末数
市北·智汇园	2014年3月	2017年1月	1,238,650,000.00	1,170,786,382.51	
南通科技城·云院项目2期				26,390,524.71	
市北·壹中心	2015年12月	2019年5月	3,268,484,300.00	1,311,894,667.91	1,729,981,953.53
市北·祥腾麓源	2015年8月	2017年7月	762,000,000.00	671,818,186.73	
市北高新园区 N070501 单元 13-05 地块	2016年12月	2018年12月	206,790,000.00	87,418,691.17	143,049,739.61
市北高新园区 N070501 单元 13-06 地块	2016年12月	2018年12月	206,080,000.00	87,841,139.30	144,379,544.92
市北·西岸壹号	2016年12月	2019年12月	3,185,860,000.00	1,420,752,560.82	1,669,931,080.04
市北·聚能湾创新社区	2017年12月	2019年3月	1,800,890,000.00		1,099,244,089.18
合计			10,668,754,300.00	4,776,902,153.15	4,786,586,407.28

注: 本公司二级子公司上海市北高新南通有限公司本期转让“南通科技城·云院项目2期”项目土地使用权。

(6) 开发产品明细情况

单位: 元 币种: 人民币

项目名称	竣工时间	年初数	本年增加	本年减少	年末数
市北·新中新项目	2015年7月	252,171,639.67			252,171,639.67
南通科技城·云院项目1期	2016年7月	216,807,660.31	-5,617,315.37	121,444,391.16	89,745,953.78
市北·智汇园	2017年1月		1,231,663,715.86	1,231,663,715.86	
市北·祥腾麓源	2017年7月		799,631,922.38	747,284,035.71	52,347,886.67
合计		468,979,299.98	2,025,678,322.87	2,100,392,142.73	394,265,480.12

注: 公司南通科技城·云院项目1期本年增加-5,617,315.37元, 为项目实际决算金额与预估成本的差异造成。

11、持有待售资产

□适用 √不适用

12、一年内到期的非流动资产

□适用 √不适用

13、其他流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税	48,873,839.67	10,438,525.41
预缴税款（注）	16,189,953.18	90,077,280.56
合计	65,063,792.85	100,515,805.97

其他说明

注：本期预缴税款主要为本公司二级子公司上海开创企业发展有限公司销售房产所预缴的企业所得税。

14、可供出售金融资产**(1) 可供出售金融资产情况**

√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
可供出售债务工具：						
可供出售权益工具：	289,329,623.68	1,248,400.00	288,081,223.68	158,496,224.03	1,248,400.00	157,247,824.03
按公允价值计量的	87,882,399.65		87,882,399.65			
按成本计量的	201,447,224.03	1,248,400.00	200,198,824.03	158,496,224.03	1,248,400.00	157,247,824.03
合计	289,329,623.68	1,248,400.00	288,081,223.68	158,496,224.03	1,248,400.00	157,247,824.03

(2) 期末按公允价值计量的可供出售金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具	合计
权益工具的成本/债务工具的摊余成本	88,070,972.02		88,070,972.02
公允价值	87,882,399.65		87,882,399.65
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	-188,572.37		-188,572.37
已计提减值金额			

(3) 期末按成本计量的可供出售金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例(%)	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少	期末		
上海火山石一期股权投资合伙企业(有限合伙)	80,000,000.00	60,000,000.00		140,000,000.00					12.89	
北京维珍创意科技股份有限公司	46,720,224.03			46,720,224.03					16.21	3,408,000.00
北极绒(上海)纺织科技发展有限公司	17,000,000.00		17,000,000.00						0	
腾龙电子技术(上海)股份有限公司	9,375,000.00			9,375,000.00					4.76	337,500.00
上海水仙电器股份有限公司	3,040,000.00			3,040,000.00	1,218,400.00			1,218,400.00	0.37	
上海景域园林建设发展有限公司	2,000,000.00			2,000,000.00					3.33	
北京鹭峰科技开发股份有限公司	150,000.00			150,000.00					0.37	
上海银行股份有限公司	71,000.00		71,000.00						0.0017	
上海渤思信息技术有限公司	50,000.00			50,000.00					1.00	
上海钜瑜信息科技有限公司	10,000.00			10,000.00					1.00	
赞和网络科技(上海)有限公司	50,000.00			50,000.00					5.00	
海南兴安实业股份有限公司	30,000.00			30,000.00	30,000.00			30,000.00	0.33	
上海极清慧视科技有限公司		20,000.00		20,000.00					1.78	
上海兆乔信息技术有限公司		2,000.00		2,000.00					1.00	
合计	158,496,224.03	60,022,000.00	17,071,000.00	201,447,224.03	1,248,400.00			1,248,400.00	/	3,745,500.00

其他说明

√适用 □不适用

上海火山石一期股权投资合伙企业(有限合伙)在被投资单位持股比例 注：本公司参与设立上海火山石一期股权投资合伙企业(有限合伙)(以下简称“投资基金”)，截至2017年12月31日，投资基金募集资金规模为人民币155,204万元，本公司认缴出资金额为人民币20,000万元，占募集资金规模的12.89%，实缴出资人民币14,000万元。

(4) 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具	合计
期初已计提减值余额	1,248,400.00		1,248,400.00
本期计提			
其中：从其他综合收益转入			
本期减少			
其中：期后公允价值回升转回	/		
期末已计提减值金余额	1,248,400.00		1,248,400.00

(5) 可供出售权益工具期末公允价值严重下跌或非暂时性下跌但未计提减值准备的相关说明：

□适用 √不适用

15、持有至到期投资**(1) 持有至到期投资情况：**

□适用 √不适用

(2) 期末重要的持有至到期投资：

□适用 √不适用

(3) 本期重分类的持有至到期投资：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

16、长期应收款**(1) 长期应收款情况：**

□适用 √不适用

(2) 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

□适用 √不适用

(3) 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

17、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他			
一、合营企业												
上海恒固房地产开发有限公司	117,207,698.89			173,062.95							117,380,761.84	
上海松铭房地产开发有限公司	61,545,560.51			33,104,916.49							94,650,477.00	
上海睿涛房地产开发有限公司	89,819,427.61			-2,691,886.28							87,127,541.33	
上海垠祥置业有限公司	330,000,000.00			-59,190,802.95							270,809,197.05	
上海悦然投资管理有限公司	4,968,456.34			-92,706.22							4,875,750.12	
小计	603,541,143.35			-28,697,416.01							574,843,727.34	
二、联营企业												
上海中铁市北投资发展有限公司	87,135,992.88			281,179.71							87,417,172.59	
上海闸北绿地企业发展有限公司	189,393,111.20			36,075,926.51							225,469,037.71	
南通新城创置房地产有限公司	169,134,513.74			2,316,063.91							171,450,577.65	
上海市北高新通信科技有限公司	55,786.15			62,219.48							118,005.63	
上海人才市场报社有限公司	199,635,576.62	19,800,000.00		-7,525,437.20							211,910,139.42	
小计	645,354,980.59	19,800,000.00		31,209,952.41							696,364,933.00	
合计	1,248,896,123.94	19,800,000.00		2,512,536.40							1,271,208,660.34	

其他说明

无

18、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	2,765,352,891.25	2,765,352,891.25
2. 本期增加金额	1,131,204,607.70	1,131,204,607.70
(1) 外购	22,255,459.94	22,255,459.94
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	1,104,921,430.14	1,104,921,430.14
(3) 企业合并增加		
(4) 预估成本变动(注2)	4,027,717.62	4,027,717.62
3. 本期减少金额	72,699,615.54	72,699,615.54
(1) 处置	72,699,615.54	72,699,615.54
(2) 其他转出		
4. 期末余额	3,823,857,883.41	3,823,857,883.41
二、累计折旧和累计摊销		
1. 期初余额	280,638,927.62	280,638,927.62
2. 本期增加金额	122,998,572.67	122,998,572.67
(1) 计提或摊销	122,998,572.67	122,998,572.67
3. 本期减少金额	23,021,544.91	23,021,544.91
(1) 处置	23,021,544.91	23,021,544.91
(2) 其他转出		
4. 期末余额	380,615,955.38	380,615,955.38
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	3,443,241,928.03	3,443,241,928.03
2. 期初账面价值	2,484,713,963.63	2,484,713,963.63

(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

存货转入 注：本公司二级子公司上海开创企业发展有限公司开发的市北·智汇园项目竣工并对外出租，由存货转入投资性房地产。

注：预估成本变动为本公司二级子公司上海开创企业发展有限公司云立方项目实际发生成本与预估成本的差异造成。

19、固定资产

(1) 固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	专用设备	通用设备	运输工具	合计
一、账面原值：				
1. 期初余额	49,122,392.80	1,651,844.13	3,232,644.11	54,006,881.04
2. 本期增加金额		202,032.90	317,403.42	519,436.32
(1) 购置		202,032.90	317,403.42	519,436.32
(2) 在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额		199,212.73	864,672.70	1,063,885.43
(1) 处置或报废		199,212.73	864,672.70	1,063,885.43
4. 期末余额	49,122,392.80	1,654,664.30	2,685,374.83	53,462,431.93
二、累计折旧				
1. 期初余额	16,979,347.28	933,333.04	1,837,454.01	19,750,134.33
2. 本期增加金额	4,666,627.44	230,128.18	311,064.83	5,207,820.45
(1) 计提	4,666,627.44	230,128.18	311,064.83	5,207,820.45
3. 本期减少金额		189,788.58	799,790.54	989,579.12
(1) 处置或报废		189,788.58	799,790.54	989,579.12
4. 期末余额	21,645,974.72	973,672.64	1,348,728.30	23,968,375.66
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	27,476,418.08	680,991.66	1,336,646.53	29,494,056.27
2. 期初账面价值	32,143,045.52	718,511.09	1,395,190.10	34,256,746.71

(2) 暂时闲置的固定资产情况

□适用 √不适用

(3) 通过融资租赁租入的固定资产情况

□适用 √不适用

(4) 通过经营租赁租出的固定资产

□适用 √不适用

(5) 未办妥产权证书的固定资产情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

20、在建工程**(1) 在建工程情况**

□适用 √不适用

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

□适用 √不适用

(3) 本期计提在建工程减值准备情况：

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

21、工程物资

□适用 √不适用

22、固定资产清理

□适用 √不适用

23、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

24、油气资产

□适用 √不适用

25、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	522,190.00	522,190.00
2. 本期增加金额	45,000.00	45,000.00
(1) 购置	45,000.00	45,000.00
(2) 内部研发		
(3) 企业合并增加		
3. 本期减少金额		

(1)处置		
4. 期末余额	567,190.00	567,190.00
二、累计摊销		
1. 期初余额	159,781.88	159,781.88
2. 本期增加金额	109,688.04	109,688.04
(1) 计提	109,688.04	109,688.04
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额	269,469.92	269,469.92
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	297,720.08	297,720.08
2. 期初账面价值	362,408.12	362,408.12

(2) 未办妥产权证书的土地使用权情况:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

26、开发支出

适用 不适用

27、商誉**(1) 商誉账面原值**

适用 不适用

(2) 商誉减值准备

适用 不适用

说明商誉减值测试过程、参数及商誉减值损失的确认方法

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

28、长期待摊费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
利玛大厦工程项目	1,938,941.17		646,313.76		1,292,627.41
光通大厦装修	20,523,799.16	2,026,081.40	1,960,859.18		20,589,021.38
#12 地块 18 号楼 2 楼办公室装修	1,898,971.55		484,843.80		1,414,127.75
长江新能源大厦	2,156,679.24	100,387.81	656,098.08		1,600,968.97
创越办公室装修	514,062.92	-79,035.14	53,430.48		381,597.30
市北高新众创空间改造	9,584,550.00	13,000.00	1,951,566.70		7,645,983.30
万得 WFT 金融终端软件账号	117,610.07		64,150.92		53,459.15
合计	36,734,614.11	2,060,434.07	5,817,262.92		32,977,785.26

其他说明：

无

29、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
资产减值准备				
内部交易未实现利润	12,915,651.76	3,228,912.94	14,620,943.20	3,655,235.80
可抵扣亏损	20,630,575.18	5,157,643.80	35,883,358.47	8,970,839.63
坏账准备	1,445,548.54	361,387.13	117,600.90	29,400.22
可供出售金融资产减值准备	1,248,400.00	312,100.00	1,248,400.00	312,100.00
可供出售金融资产公允价值变动	6,782,433.41	1,695,608.35		
预售房产应交企业所得税			60,003,758.28	15,000,939.57
预提费用	51,026,306.18	12,756,576.55		
合计	94,048,915.07	23,512,228.77	111,874,060.85	27,968,515.22

(2) 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值				
可供出售金融资产公允	6,593,861.04	1,648,465.26		

价值变动				
合计	6,593,861.04	1,648,465.26		

(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		
可抵扣亏损	286,675,164.05	163,040,106.02
合计	286,675,164.05	163,040,106.02

(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
2018 年	677,687.15	679,724.61	
2019 年	3,193,966.74	3,193,966.74	
2020 年	72,171,245.50	66,957,964.53	
2021 年	84,126,214.06	92,208,450.14	
2022 年	126,506,050.60		尚未经税务主管部门审核
合计	286,675,164.05	163,040,106.02	/

其他说明：

适用 不适用

30、其他非流动资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
司法拍卖竞得房产		21,469,500.00
合计		21,469,500.00

其他说明：

注：本公司三级子公司上海聚能湾企业服务有限公司于 2016 年 12 月参与司法拍卖房产，竞得上海市静安区江场西路 299 弄 1 号 101、102、301、302、305 室办公用房并取得《成交确认书》。截至 2017 年 12 月 31 日，该房产已办妥交接手续，并转入投资性房地产核算。

31、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		100,000,000.00
信用借款	1,166,000,000.00	1,366,000,000.00
合计	1,166,000,000.00	1,466,000,000.00

(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

32、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

适用 不适用

33、衍生金融负债

适用 不适用

34、应付票据

适用 不适用

35、应付账款**(1) 应付账款列示**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
工程款	592,157,175.98	441,286,833.37
租金及物业管理费	8,156,649.76	10,785,501.52
其他	1,456,667.22	37,279.93
合计	601,770,492.96	452,109,614.82

(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
上海光大电力工程技术有限公司	17,443,506.23	工程竣工决算尚未完成
华升建设集团有限公司	16,150,750.71	工程竣工决算尚未完成
合计	33,594,256.94	/

其他说明

适用 不适用

36、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
预收购房款	37,004,581.89	1,055,536,096.60
预收租赁费	38,919,067.51	18,007,709.33
预收电费及其他款项	92,436.38	65,320.74
合计	76,016,085.78	1,073,609,126.67

(2) 账龄超过1年的重要预收款项

□适用 √不适用

(3) 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况：

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

37、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	5,661,848.18	39,122,865.89	37,263,369.26	7,521,344.81
二、离职后福利-设定提存计划	590,794.41	4,043,126.59	4,011,076.30	622,844.70
三、辞退福利		147,130.41	147,130.41	
四、一年内到期的其他福利				
合计	6,252,642.59	43,313,122.89	41,421,575.97	8,144,189.51

(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	5,475,700.58	32,516,847.44	30,531,563.91	7,460,984.11
二、职工福利费		2,458,578.56	2,458,578.56	
三、社会保险费	60,220.60	1,878,019.92	1,889,327.82	48,912.70
其中：医疗保险费	55,775.98	1,646,729.52	1,659,457.90	43,047.60
工伤保险费	1,883.10	54,948.24	55,409.44	1,421.90
生育保险费	2,561.52	176,342.16	174,460.48	4,443.20
四、住房公积金	125,927.00	1,745,539.00	1,860,018.00	11,448.00
五、工会经费和职工教育经费		523,880.97	523,880.97	
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	5,661,848.18	39,122,865.89	37,263,369.26	7,521,344.81

(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	109,022.80	3,469,002.90	3,489,165.30	88,860.40
2、失业保险费	3,177.61	89,221.69	89,339.00	3,060.30
3、企业年金缴费	478,594.00	484,902.00	432,572.00	530,924.00
合计	590,794.41	4,043,126.59	4,011,076.30	622,844.70

其他说明：

√适用 □不适用

本公司按规定参加由政府机构设立的养老保险、失业保险计划，根据该等计划，本公司分别按员工基本工资的 20%、0.5%每月向该等计划缴存费用。除上述每月缴存费用外，本公司不再承担进一步支付义务。相应的支出于发生时计入当期损益或相关资产的成本。

38、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
增值税	23,747,350.24	18,633,611.80
消费税		
营业税		
企业所得税	96,896,512.05	14,689,389.49
个人所得税	204,975.64	136,012.81
城市维护建设税	1,694,090.14	896,581.97
土地增值税	243,114,274.48	126,125,826.30
房产税	8,451,353.42	7,386,847.07
教育费附加	728,851.03	528,816.09
地方教育费附加	483,989.77	352,544.07
河道管理费	3,839.41	172,465.01
城镇土地使用税	139,153.12	145,570.18
印花税	231,720.39	1,483.80
其他	192.00	
合计	375,696,301.69	169,069,148.59

其他说明：

无

39、应付利息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	4,055,627.44	3,828,134.60
企业债券利息	1,100,000.00	1,100,000.00
短期借款应付利息	1,540,902.92	1,870,983.33
划分为金融负债的优先股\永续债利息		
合计	6,696,530.36	6,799,117.93

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

40、应付股利

适用 不适用

41、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
押金、保证金	76,024,551.57	54,371,214.24
关联方往来款	629,244,915.35	380,186,147.46
其他往来款项	75,800,606.94	72,508,390.73
合计	781,070,073.86	507,065,752.43

(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	170,000,000.00	联营企业资金充足暂借本公司使用
上海恒固房地产开发有限公司	109,200,000.00	合营企业资金充足暂借本公司使用
上海松铭房地产开发有限公司	86,800,000.00	合营企业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	联营企业资金充足暂借本公司使用
合计	446,000,000.00	/

其他说明

适用 不适用

42、持有待售负债

适用 不适用

43、1年内到期的非流动负债

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	1,114,500,000.00	838,000,000.00
1年内到期的应付债券		
1年内到期的长期应付款		
合计	1,114,500,000.00	838,000,000.00

其他说明：

无

44、其他流动负债

其他流动负债情况

□适用 √不适用

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

45、长期借款**(1) 长期借款分类**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款	1,149,787,274.54	1,254,807,485.10
保证借款		160,000,000.00
信用借款	1,500,000,000.00	1,000,000,000.00
减：一年内到期的长期借款（附注六、43）	-1,114,500,000.00	-838,000,000.00
合计	1,535,287,274.54	1,576,807,485.10

其他说明，包括利率区间：

√适用 □不适用

注：抵押借款的金额、抵押资产类别以及金额，参见附注六、79“所有权或使用权受限制的资产”。

46、应付债券**(1) 应付债券**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通公司债券	895,840,510.86	894,538,265.20
合计	895,840,510.86	894,538,265.20

(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
15 市北债	100.00	2015 年 12 月 21 日	5 年	893,250,000.00	894,538,265.20		36,000,000.00	1,302,245.66	36,000,000.00	895,840,510.86
合计	/	/	/	893,250,000.00	894,538,265.20		36,000,000.00	1,302,245.66	36,000,000.00	895,840,510.86

(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

47、长期应付款**(1) 按款项性质列示长期应付款：**

□适用 √不适用

48、长期应付职工薪酬

□适用 √不适用

49、专项应付款

□适用 √不适用

50、预计负债

□适用 √不适用

51、政府补助**(1) 政府补助基本情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额	是否实际收到
市北高新众创空间改造项目	4,870,000.00	递延收益	974,000.00	是
上海张江国家自主创新示范区专项发展资金	5,500,000.00	其他收益	5,500,000.00	是
南通港闸区发改委新建厂房奖励	1,500,000.00	其他收益	1,500,000.00	是
静安区财政补贴	1,120,000.00	其他收益	1,120,000.00	
促进就业专项资金	500,000.00	其他收益	500,000.00	是
上海市科学技术委员会科创补贴	150,000.00	其他收益	150,000.00	是
园区服务奖励	13,000.00	其他收益	13,000.00	是

(2) 政府补助退回情况

□适用 √不适用

其他说明

(1) 计入本年损益的政府补助情况

单位：元 币种：人民币

补助项目	与资产/收益相关	计入其他收益	计入营业外收入	冲减成本费用
上海张江国家自主创新示范区专项发展资金	与收益相关	5,500,000.00		
南通港闸区发改委新建厂房奖励	与收益相关	1,500,000.00		
亚太通讯枢纽项目	与资产相关	1,350,000.04		
静安区财政补贴	与收益相关	1,120,000.00		
市北高新众创空间改造项目	与资产相关	974,000.00		
促进就业专项资金	与收益相关	500,000.00		

补助项目	与资产/收益相关	计入其他收益	计入营业外收入	冲减成本费用
上海市科学技术委员会科创补贴	与收益相关	150,000.00		
园区服务奖励	与收益相关	13,000.00		
合计		11,107,000.04		

52、递延收益

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	8,588,075.97	4,870,000.00	2,324,000.04	11,134,075.93	详见注
合计	8,588,075.97	4,870,000.00	2,324,000.04	11,134,075.93	/

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	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	8,588,075.97		1,350,000.04		7,238,075.93	与资产相关
市北高新众创空间改造项目		4,870,000.00	974,000.00		3,896,000.00	与资产相关
合计	8,588,075.97	4,870,000.00	2,324,000.04		11,134,075.93	/

其他说明：

适用 不适用

注：（1）根据闸发改投备[2011]29号上海市建设项目备案意见，同意本公司二级子公司上海开创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。

53、其他非流动负债

适用 不适用

54、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	936,652,402.00			936,652,402.00		936,652,402.00	1,873,304,804.00

其他说明：

注：公司本年资本公积转增股本后总股本由 936,652,402 股增加至 1,873,304,804 股，详见本附注一、公司基本情况。

55、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

56、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）	3,776,550,104.38	9,982.38	936,652,402.00	2,839,907,684.76
其他资本公积	243,356,668.22			243,356,668.22
合计	4,019,906,772.60	9,982.38	936,652,402.00	3,083,264,352.98

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

注：本公司本年资本公积增加 9,982.38 元，原因为公司收到中国证券登记结算有限责任公司上海分公司非公开发行股票证券登记费增值税专用发票，原非公开发行股票直接相关费用转回 9,982.38 元；资本公积减少 936,652,402.00 元，原因为报告期内公司以资本公积转增股本，详见本附注一、公司基本情况。

57、库存股

□适用 √不适用

58、其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额				期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益						
其中：重新计算设定受益计划净负债和净资产的变动						
权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额						
二、以后将重分类进损益的其他综合收益		-188,572.37		-47,143.09	-141,429.28	-141,429.28
其中：权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		-188,572.37		-47,143.09	-141,429.28	-141,429.28
可供出售金融资产公允价值变动损益						
持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益						
现金流量套期损益的有效部分						
外币财务报表折算差额						
其他综合收益合计		-188,572.37		-47,143.09	-141,429.28	-141,429.28

59、专项储备

□适用 √不适用

60、盈余公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	35,409,314.75	11,174,177.66		46,583,492.41
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	35,409,314.75	11,174,177.66		46,583,492.41

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

注：根据公司法、章程的规定，本公司按净利润的 10%提取法定盈余公积金。法定盈余公积累计额为本公司注册资本 50%以上的，可不再提取。

61、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	686,410,534.18	558,410,641.12
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	686,410,534.18	558,410,641.12
加：本期归属于母公司所有者的净利润	231,475,094.48	153,467,128.70
减：提取法定盈余公积	11,174,177.66	10,261,294.06
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	18,733,048.04	15,205,941.58
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	887,978,402.96	686,410,534.18

62、营业收入和营业成本

√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	2,151,349,945.66	1,289,937,888.59	1,176,293,909.99	700,011,347.97
其他业务	40,045,374.15	26,491,044.87	3,844,675.02	
合计	2,191,395,319.81	1,316,428,933.46	1,180,138,585.01	700,011,347.97

63、税金及附加

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
消费税		
营业税		12,983,223.80
城市维护建设税	6,444,724.24	3,839,276.51
教育费附加	3,223,512.71	1,644,967.89
资源税		
房产税	36,835,327.11	29,522,527.69
土地使用税	1,921,143.23	1,069,597.28
车船使用税	1,549.24	930.00
印花税	5,776,177.51	14,760.10
地方教育费附加	2,149,008.51	1,095,572.10
河道管理费	526,450.70	524,453.73
土地增值税	201,853,898.53	75,398,328.76
合计	258,731,791.78	126,093,637.86

其他说明：

注：各项税金及附加的计缴标准详见附注五、税项。

64、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	10,623,281.55	16,158,521.53
中介业务费	6,154,368.43	6,139,174.08
交易税费	11,916.00	313,344.00
合计	16,789,565.98	22,611,039.61

其他说明：

无

65、管理费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬及福利	41,297,075.91	28,746,786.39
业务招待费	541,900.91	380,996.56
差旅费	1,569,585.81	1,485,758.13
咨询服务费	9,521,119.18	4,560,753.45
邮电费	253,140.48	268,040.62
会务费	1,837,613.09	1,371,572.06
租赁及物业费	5,216,989.06	10,207,031.21
税费		600,857.99
办公费	1,374,647.49	968,277.24
折旧	598,413.69	543,244.36
其他	1,627,784.63	1,344,404.04
合计	63,838,270.25	50,477,722.05

其他说明：

无

66、财务费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	162,805,997.63	122,859,749.08
减：利息收入	-53,220,222.44	-22,203,206.43
汇兑损益	-41,181.98	52,205.25
手续费及其他	44,352.85	114,039.78
合计	109,588,946.06	100,822,787.68

其他说明：

无

67、资产减值损失

√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
一、坏账损失	1,327,947.64	36,459.19
二、存货跌价损失		
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合计	1,327,947.64	36,459.19

其他说明：

无

68、公允价值变动收益

□适用 √不适用

69、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	2,512,536.40	33,955,446.58
处置长期股权投资产生的投资收益		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益	3,745,500.00	1,757,500.00
处置可供出售金融资产取得的投资收益	3,053,480.00	3,060,649.80
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
合计	9,311,516.40	38,773,596.38

其他说明：

无

70、资产处置收益

单位：元 币种：人民币

项 目	本年发生额	上年发生额	计入当年非经常性损益的金额
固定资产处置利得	54,360.30	325,840.69	54,360.30
固定资产处置损失	-21,572.72	-135,337.10	-21,572.72
合 计	32,787.58	190,503.59	32,787.58

71、其他收益

单位：元 币种：人民币

项 目	本年发生额	上年发生额	计入当年非经常性损益的金额
与企业日常活动相关的政府补助	11,107,000.04		11,107,000.04
合 计	11,107,000.04		11,107,000.04

72、营业外收入

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	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			
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助		2,810,000.04	
违约赔偿	1,868,044.54	1,399,153.29	1,868,044.54
其他	280,273.35	159,610.92	280,273.35
合 计	2,148,317.89	4,368,764.25	2,148,317.89

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

73、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			
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠	29,000.00		29,000.00
其他	8,720.28	5,067.17	8,720.28
合 计	37,720.28	5,067.17	37,720.28

其他说明：

无

74、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	136,530,490.50	84,807,014.58
递延所得税费用	6,151,894.80	-16,220,943.17
合计	142,682,385.30	68,586,071.41

(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	447,251,766.27
按法定/适用税率计算的所得税费用	111,812,941.57
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	1,431,806.60
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	93,381.73
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-3,153,244.82
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	34,062,009.32
权益法核算的投资收益影响	-628,134.10
可供出售金融资产分红影响	-936,375.00
所得税费用	142,682,385.30

其他说明：

适用 不适用

75、其他综合收益

适用 不适用

详见附注六、58。

76、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
收回土地竞拍保证金及垫付的土地款	241,130,000.00	2,466,199,500.00
收到市北集团、合营及联营企业的关联方往来款	340,008,758.95	292,356,000.00
收到上海奎照实业有限公司往来款		38,000,000.00
利息收入	54,382,219.12	22,203,206.43
收到租赁保证金、意向金及其他保证金	30,073,823.40	23,034,703.88
政府补助及扶持金	13,653,000.00	1,460,000.00
收到其他款项	3,177,826.72	4,530,909.94
合计	682,425,628.19	2,847,784,320.25

(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
支付土地竞拍保证金及垫付的土地款	241,130,000.00	2,466,199,500.00
归还市北集团、支付合营及联营企业等的关联方往来款	166,499,166.00	259,311,684.69
支付的各项费用	32,606,114.08	39,766,444.32
退还租赁保证金、意向金及支付其他保证金	11,838,609.47	15,577,819.48
支付其他往来款、营业外支出	1,496,109.71	1,531,779.74
合计	453,569,999.26	2,782,387,228.23

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

□适用 √不适用

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

□适用 √不适用

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

□适用 √不适用

(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
归还上海市北高新（集团）有限公司借款		65,000,000.00
支付与筹资活动相关的中介机构款		1,801,855.32
合计		66,801,855.32

77、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	304,569,380.97	154,827,316.29
加：资产减值准备	1,327,947.64	36,459.19
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	128,206,393.12	92,850,970.87
无形资产摊销	109,688.04	90,428.08
长期待摊费用摊销	5,817,262.92	3,861,828.89
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）	-32,787.58	-190,503.59
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	162,805,997.63	122,859,749.08
投资损失（收益以“-”号填列）	-9,311,516.40	-38,773,596.38
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	6,151,894.80	-16,220,943.17
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	-926,425,958.62	-1,596,917,040.86
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-1,080,884,504.61	1,602,292,849.85
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	676,968,212.84	-301,751,825.71
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-730,697,989.25	22,965,692.54
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	2,164,377,899.11	3,363,105,247.74
减：现金的期初余额	3,363,105,247.74	1,221,620,004.22
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-1,198,727,348.63	2,141,485,243.52

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

□适用 √不适用

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

□适用 √不适用

(4) 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	2,164,377,899.11	3,363,105,247.74
其中：库存现金	130,389.37	78,965.77
可随时用于支付的银行存款	2,164,126,707.18	3,362,906,167.98
可随时用于支付的其他货币资金	120,802.56	120,113.99
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	2,164,377,899.11	3,363,105,247.74
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：现金和现金等价物不含母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物。

78、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

79、所有权或使用权受到限制的资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金		
应收票据		
存货	287,429,284.53	抵押借款
固定资产		
无形资产		
投资性房地产	1,843,056,180.73	抵押借款
合计	2,130,485,465.26	/

其他说明：

注：资产抵押情况：

单位：元 币种：人民币

抵押权人	年末借款余额	抵押时间	抵押物	抵押物年末账面价值	抵押人	权证号
江苏银行股份有限公司上海分行(注1)	4,850.00万元	2013年3月至2022年2月	江场西路363-371(单)、377-383(单)、387号产权	98,444,545.05	上海开创企业发展有限公司	沪房地闸字(2012)第010485号
中国农业银行股份有限公司上海闸北支行(注2)	34,528.73万元	2013年8月至2021年7月	万荣路1250、1252号全幢；1256、1258号全幢；1262、1266、	674,679,384.14	上海开创企业发展有限公司	沪房地闸字(2015)第020361号

抵押权人	年末借款余额	抵押时间	抵押物	抵押物年末账面价值	抵押人	权证号
			1268 号 1-6 层厂房产权			
中国农业银行股份有限公司上海闸北支行(注 3)	68,000.00 万元	2017 年 8 月至 2032 年 8 月	静安区彭浦镇汶水路 299 弄 1-24/31/33-36 号产权	1,069,932,251.54	上海开创企业发展有限公司	沪(2017)静字不动产权第 007111 号
中国农业银行股份有限公司上海闸北支行(注 4)	3,800.00 万元	2017 年 4 月至 2027 年 4 月	静安区彭浦新村街道 338 街坊 79 丘地块土地使用权	144,379,544.92	上海钧创投资有限公司	沪房地闸字(2016)第 004511 号
中国农业银行股份有限公司上海闸北支行(注 5)	3,800.00 万元	2017 年 4 月至 2027 年 4 月	静安区彭浦新村街道 338 街坊 77 丘地块土地使用权	143,049,739.61	上海启日投资有限公司	沪房地闸字(2016)第 004510 号

注 1: 本公司二级子公司上海开创企业发展有限公司与江苏银行上海分行签定《经营性物业抵押借款合同》(编号 JK153113000016), 江苏银行同意核定综合授信额度 8,000 万元, 品种为经营性物业抵押贷款, 贷款期限 9 年, 以租金等收入作为还款付息主要来源, 以自有园区产业载体亚太数据中心全幢房产作抵押担保。

注 2: 本公司二级子公司上海开创企业发展有限公司因市北工业园区“万荣路 1268 号产业建设基础设施”项目建设需要, 于 2013 年 6 月 28 日与中国农业银行股份有限公司上海闸北支行签订《固定资产借款合同》(编号 31010420130000122) 金额人民币 45,000 万元, 期限 8 年, 以万荣路 1250、1252 号全幢, 1256、1258 号全幢及 1262、1266、1268 号 1-6 层厂房产权作抵押(产证号为沪房地闸字(2015)第 020361 号)。

注 3: 本公司二级子公司上海开创企业发展有限公司因归还智汇园项目开发贷及该项目股东借款需要, 于 2017 年 8 月 16 日与中国农业银行股份有限公司上海闸北支行签订《经营性固定资产贷款借款合同》(编号 31010520170000084), 金额为人民币 68,000.00 万元, 合同借款利率为基准利率下浮 5%, 以位于上海市静安区彭浦镇汶水路 299 弄 1-24/31/33-36 号房屋产权作为抵押(产证号为沪(2017)静字不动产权第 007111 号)。

注 4: 本公司三级子公司上海钧创投资有限公司因市北高新园区 N070501 单元 13-06 地块标准厂房项目建设需要, 于 2017 年 4 月 20 日与中国农业银行股份有限公司上海闸北支行签订《固定资产借款合同》(编号 31010520170000037), 金额为人民币 12,000 万元, 合同借款利率为基准利率下浮 5%, 以位于上海市静安区彭浦新村街道 338 街坊 79 丘地块土地使用权作为抵押(产证号为沪房地闸字(2016)第 004511 号)。截至 2017 年 12 月 31 日, 该项借款余额 3,800.00 万元。

注 5: 本公司三级子公司上海启日投资有限公司因市北高新园区 N070501 单元 13-05 地块标准厂房项目建设需要, 于 2017 年 4 月 20 日与中国农业银行股份有限公司上海闸北支行签订《固定资产借款合同》(编号 31010520170000038), 金额为人民币 12,000 万元, 合同借款利率为基准利率下浮 5%, 以位于上海市静安区彭浦新村街道 338 街坊 77 丘地块土地使用权作为抵押(产证号为沪房地闸字(2016)第 004510 号)。截至 2017 年 12 月 31 日, 该项借款余额 3,800.00 万元。

80、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

81、套期

适用 不适用

82、其他

适用 不适用

七、合并范围的变更**1、非同一控制下企业合并**

适用 不适用

2、同一控制下企业合并

适用 不适用

3、反向购买

适用 不适用

4、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

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

适用 不适用

5、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

6、其他

适用 不适用

八、在其他主体中的权益**1、在子公司中的权益****(1) 企业集团的构成**

适用 不适用

子公司名称	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
上海电气工业园区管理有限公司	上海	上海	服务业		51.00	同一控制下企业合并
上海聚能湾企业服务有限公司	上海	上海	服务业		100.00	同一控制下企业合并
上海钧创投资有限公司	上海	上海	房地产业		100.00	设立
上海启日投资有限公司（注1）	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（注2）	上海	上海	服务业	45.00		设立
上海松宏置业有限公司（注2）	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

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

(注 1) 上海市北祥腾投资有限公司成立于 2014 年 8 月 15 日，注册资本 50,000.00 万元人民币，由本公司、上海祥腾投资有限公司以及本公司控股股东市北集团共同出资成立，持股比例分别为 45.00%、35.00%和 20.00%。市北集团将其持有的 20.00%股权委托给本公司进行管理，故本公司对该子公司享有 65.00%的表决权。

(注 2) 上海松宏置业有限公司为上海市北祥腾投资有限公司于 2015 年 1 月 26 日设立的全资子公司，本公司对上海松宏置业有限公司享有 65.00%的表决权。

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：

上海启日投资有限公司（以下简称“启日公司”）成立于 2015 年 8 月 14 日，注册资本 5,500 万元人民币，由本公司二级子公司开创公司与上海奎照实业有限公司共同出资成立，持股比例均为 50%。根据项目合作协议，启日公司经营管理由开创公司操盘，启日公司董事会由 3 名董事组成，其中开创公司委派 2 人，故本公司对启日公司拥有控制权。

(2) 对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

单位：元 币种：人民币

名称	业务性质	优先级投资金额	劣后级投资金额	投资比例(%)	占劣后比例(%)
鑫沅资产市北高新专项资产管理计划	定向投资产品		250,000,000.00	20.00	100.00

本公司与南京银行股份有限公司上海分行（以下简称“南京银行上海分行”）共同设立鑫沅资产市北高新专项资产管理计划（以下简称“资管计划”），资管计划总金额为人民币 12.5 亿元，其中公司出资人民币 2.5 亿元认购 B 类一般级份额，南京银行上海分行出资人民币 10 亿元认购 A 类优先级份额，资管计划指定用于委托南京银行上海分行向公司全资子公司上海开创企业发展有限公司发放贷款。资管计划存续期间为 2 年，第一年 A 类份额预期收益率为 6.37%，第二年 A 类份额预期收益率为 6.67%。资管计划优先分配优先 A 类份额收益，资管计划终止日剩余收益分配给一般 B 类份额。

本公司认购该资管计划 B 类一般级份额，为资管计划剩余风险和报酬的最终承担者，且资管计划指定用于委托南京银行上海分行向公司完全主导的全资子公司上海开创企业发展有限公司发放贷款，故本公司将该资管计划纳入合并范围。

(3) 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
上海电气工业园区管理有限公司	49.00%	998.36		5,782,760.65
上海启日投资有限公司	50.00%			27,500,000.00
越光投资管理（上海）有限公司	10.00%	36,474.65		947,180.85
上海市北祥腾投资有限公司	55.00%	-17,872,416.70		115,975,025.10
上海松宏置业有限公司	55.00%	90,929,230.18		84,143,405.60

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

注：子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明详见本附注八、1、(1) 注 2。

其他说明：

√适用 □不适用

注：上海松宏置业有限公司系上海市北祥腾投资有限公司全资子公司，年末少数股东权益余额未包含其实收资本金额。

(4) 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
上海电气工业园区管理有限公司	11,801,552.34		11,801,552.34				11,849,514.88		11,849,514.88	50,000.00		50,000.00
上海启日投资有限公司	156,001,364.06		156,001,364.06	63,001,364.06	38,000,000.00	101,001,364.06	118,194,718.97		118,194,718.97	63,194,718.97		63,194,718.97
越光投资管理(上海)有限公司	12,215,945.32	25,921,620.07	38,137,565.39	28,665,756.78		28,665,756.78	9,871,333.90	25,969,622.00	35,840,955.90	26,733,893.84		26,733,893.84
上海市北祥腾投资有限公司	158,648,462.73	1,000,524,843.83	1,159,173,306.56	948,309,624.55		948,309,624.55	166,499,848.84	847,096,985.24	1,013,596,834.08	770,237,848.98		770,237,848.98
上海松宏置业有限公司	757,599,349.60	7,643,974.82	765,243,324.42	182,255,314.23		182,255,314.23	1,332,317,571.07	15,077,408.39	1,347,394,979.46	1,059,732,842.32	52,000,000.00	1,111,732,842.32

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
上海电气工业园区管理有限公司		2,037.46	2,037.46	-47,962.54		-489,580.20	-489,580.20	-1,210,008.06
上海启日投资有限公司				-59,453,146.88				25,539,444.98
越光投资管理(上海)有限公司	18,128,298.53	364,746.55	364,746.55	5,349,990.25	15,242,108.39	-1,587,821.10	-1,587,821.10	1,404,808.43
上海市北祥腾投资有限公司	203,773.58	-32,495,303.09	-32,495,303.09	14,600,722.82	6,578,033.31	15,470,221.68	15,470,221.68	581,755,106.84
上海松宏置业有限公司	1,058,096,747.62	165,325,873.05	165,325,873.05	-173,026,273.75		-12,272,287.11	-12,272,287.11	384,853,930.33

其他说明:

无

(5) 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

(6) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

适用 不适用

3、在合营企业或联营企业中的权益

适用 不适用

(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		12.60	权益法(注)
上海松铭房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发		12.60	权益法(注)
上海睿涛房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发		13.50	权益法(注)
上海垠祥置业有限公司	上海	上海	房地产开发		22.50	权益法(注)
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

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(详见附注八、1、在子公司中的权益),上海市北祥腾持有上海恒固 28%股权,故本公司间接持有上海恒固 12.60%股权;根据公司章程,上海恒固的相关活动必须经上海市北祥腾与其他三方股东一致同意,故将其作为合营企业核算,本公司享有上海恒固 25%的表决权。

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

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

④上海市北祥腾持有上海垠祥置业 50%股权,本公司通过上海市北祥腾间接持有上海垠祥置业 22.50%股权,本公司享有上海垠祥置业 50%表决权,作为合营企业核算。

(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 有限公司公司	上海松铭房地产开 发有限公司	上海睿涛房地产开 发有限公司	上海垠祥置业有 限公司	上海恒固房地产开 发有限公司	上海松铭房地产开 发有限公司	上海睿涛房地产开 发有限公司	上海垠祥置业有 限公司
流动资产	451,964,534.43	390,478,016.53	1,152,845,264.72	2,288,558,546.43	525,089,345.60	956,559,048.64	762,270,594.47	2,241,073,221.73
其中：现金 和现金等价物								
非流动资产		7,030,774.73	902,579.28	45,993.96		6,651,759.04	236,016.81	39,960.10
资产合计	451,964,534.43	397,508,791.26	1,153,747,844.00	2,288,604,540.39	525,089,345.60	963,210,807.68	762,506,611.28	2,241,113,181.83
流动负债	32,747,527.87	59,471,373.44	239,572,706.24	253,986,146.29	106,490,420.99	743,405,234.45	13,108,519.26	38,113,181.83
非流动负债			623,750,000.00	1,493,000,000.00			450,000,000.00	1,543,000,000.00
负债合计	32,747,527.87	59,471,373.44	863,322,706.24	1,746,986,146.29	106,490,420.99	743,405,234.45	463,108,519.26	1,581,113,181.83
少数股东权益								
归属于母公司股 东权益	419,217,006.56	338,037,417.82	290,425,137.76	541,618,394.10	418,598,924.61	219,805,573.23	299,398,092.02	660,000,000.00
按持股比例计算 的净资产份额	117,380,761.84	94,650,477.00	87,127,541.33	270,809,197.05	117,207,698.89	61,545,560.51	89,819,427.61	330,000,000.00
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	117,380,761.84	94,650,477.00	87,127,541.33	270,809,197.05	117,207,698.89	61,545,560.51	89,819,427.61	330,000,000.00
存在公开报价的 合营企业权益投 资的公允价值								
营业收入		619,950,432.39			784,069,939.28			
财务费用	-239,646.09	-1,027,917.87	-188,798.80	118,037,535.89	-557,110.27	-1,960,161.55	-695,343.60	
所得税费用	-379,692.85	39,411,258.87	-2,990,984.74		30,060,447.27	-2,029,660.46	-200,635.98	
净利润	618,081.95	118,231,844.59	-8,972,954.26	-118,381,605.90	88,424,181.28	-6,258,391.05	-601,907.98	
终止经营的净利								

润								
其他综合收益								
综合收益总额	618,081.95	118,231,844.59	-8,972,954.26	-118,381,605.90	88,424,181.28	-6,258,391.05	-601,907.98	
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	南通新城创置房地产有限公司	上海人才市场报社有限公司	上海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	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	246,005,666.28	1,543,962,259.00	3,628,422,933.21	45,585,708.87	246,788,543.07	1,314,834,054.28	1,573,539,535.69	2,773,138.94
非流动资产		1,863,402.13	79,902.22	480,135,873.70		751,942.34	128,768.86	492,633,106.62
资产合计	246,005,666.28	1,545,825,661.13	3,628,502,835.43	525,721,582.57	246,788,543.07	1,315,585,996.62	1,573,668,304.55	495,406,245.56
流动负债	27,462,734.79	418,480,472.56	2,436,249,947.19	3,867,711.12	28,948,560.85	368,620,440.61	727,995,735.86	4,238,781.12
非流动负债			335,000,000.00					
负债合计	27,462,734.79	418,480,472.56	2,771,249,947.19	3,867,711.12	28,948,560.85	368,620,440.61	727,995,735.86	4,238,781.12
少数股东权益								
归属于母公司股东权益	218,542,931.49	1,127,345,188.57	857,252,888.24	521,853,871.45	217,839,982.22	946,965,556.01	845,672,568.69	491,167,464.44
按持股比例计算的净资产份额	87,417,172.59	225,469,037.71	171,450,577.65	208,741,548.58	87,135,992.88	189,393,111.20	169,134,513.74	196,466,985.78
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	87,417,172.59	225,469,037.71	171,450,577.65	211,910,139.42	87,135,992.88	189,393,111.20	169,134,513.74	199,635,576.62
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值								

营业收入	1,577,228.58	545,751,417.23	9,885,218.01	6,935,484.37	10,868,625.30	57,078,133.28	844,528,459.44	
财务费用	-57,428.87	-128,967.67	-1,208,978.92	-315,811.61	-192,689.08	-109,136.11	-1,510,259.40	
所得税费用	234,316.42	60,139,875.23	4,210,818.16		-13,973.27	7,186,759.78	4,517,238.46	
净利润	702,949.27	180,379,632.56	11,580,319.55	-18,813,593.00	591,649.06	5,672,527.23	13,275,573.63	
终止经营的净利润								
其他综合收益								
综合收益总额	702,949.27	180,379,632.56	11,580,319.55	-18,813,593.00	591,649.06	5,672,527.23	13,275,573.63	
本年度收到的来自联营企业的股利					28,000,000.00			

其他说明

注：上述联营企业主要财务信息为本公司按照购买该企业之购买日公允价值持续计量后的金额。

(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	4,875,750.12	4,968,456.34
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-92,706.22	-31,543.66
--其他综合收益		
--综合收益总额	-92,706.22	-31,543.66
联营企业：		
投资账面价值合计	118,005.63	55,786.15
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	62,219.48	55,786.15
--其他综合收益		
--综合收益总额	62,219.48	55,786.15

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

4、重要的共同经营

□适用 √不适用

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

□适用 √不适用

6、其他

□适用 √不适用

九、与金融工具相关的风险

√适用 □不适用

本公司的主要金融工具包括股权投资、借款、应收账款、应付账款等，各项金融工具的详细情况说明见本附注六相关项目。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。

风险管理目标和政策：

本公司在经营过程中面临各种金融风险：信用风险、市场风险和流动性风险。公司经营管理层全面负责风险管理目标和政策的确定，并对风险管理目标和政策承担最终责任。经营管理层设计和实施能确保风险管理目标和政策得以有效执行的程序。经营管理层通过职能部门递交的月度工作报告来审查已执行程序的有效性以及风险管理目标和政策的合理性。

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

1、市场风险

(1) 外汇风险

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

(2) 利率风险

本公司因利率变动引起金融工具现金流量变动的风险主要与浮动利率银行借款（详见本附注六、31、43、45）有关。本公司的政策是保持这些借款的浮动利率。

市场利率变化影响可变利率金融工具的利息收入或费用，在其他变量保持不变的情况下，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 100 个基点，则本公司本年度的财务费用（利息支出）将增加或减少约人民币 2,713.78 万元，利息资本化金额将增加或减少约人民币 1,516.69 万元（2016 年：财务费用将增加或减少约人民币 1,729.35 万元，利息资本化金额将增加或减少约人民币 2,003.17 万元）。在现有经济环境下，银行借款利率相对稳定。管理层认为 100 个基点合理反映了下一年度利率可能发生变动的合理范围。

2、信用风险

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

公司通过对已有客户信用评级的季度监控以及应收账款账龄分析的月度审核来确保公司的整体信用风险在可控的范围内。此外，本公司于每个资产负债表日审核每一单项应收款的回收情况，以确保就无法回收的款项计提充分的坏账准备。因此，本公司管理层认为本公司所承担的信用风险已经大为降低。

3、流动风险

流动风险，是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。本公司的政策是确保拥有充足的现金以偿还到期债务。公司财务部门通过监控现金余额、可随时变现的有价证券以及对未来 12 个月现金流量的滚动预测，确保公司在所有合理预测的情况下拥有充足的资金偿还债务。本公司流动性风险由银行借款、应付债券导致，本公司管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。

本公司持有的金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

单位：元 币种：人民币

项 目	年末余额				
	1 年以内	1 至 2 年	2 至 3 年	3 年以上	合计
短期借款	1,166,000,000.00				1,166,000,000.00
应付利息	6,696,530.36				6,696,530.36
一年内到期的长期借款	1,114,500,000.00				1,114,500,000.00
长期借款		420,000,000.00	350,000,000.00	765,287,274.54	1,535,287,274.54
应付债券			895,840,510.86		895,840,510.86
合 计	2,287,196,530.36	420,000,000.00	1,245,840,510.86	765,287,274.54	4,718,324,315.76

(续)

项目	年初余额				
	1 年以内	1 至 2 年	2 至 3 年	3 年以上	合计
短期借款	1,466,000,000.00				1,466,000,000.00
应付利息	6,799,117.93				6,799,117.93
一年内到期的长期借款	838,000,000.00				838,000,000.00
长期借款		1,161,500,000.00	110,000,000.00	305,307,485.10	1,576,807,485.10
应付债券				894,538,265.20	894,538,265.20
合计	2,310,799,117.93	1,161,500,000.00	110,000,000.00	1,199,845,750.30	4,782,144,868.23

十、公允价值的披露

1、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) 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产				
1. 交易性金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(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) 可供出售金融资产	87,882,399.65			87,882,399.65
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资	87,882,399.65			87,882,399.65
(3) 其他				
(三) 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				
(四) 生物资产				
1. 消耗性生物资产				
2. 生产性生物资产				
持续以公允价值计量的资产总额	87,882,399.65			87,882,399.65
(五) 交易性金融负债				
其中: 发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				

(六) 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				

2、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。

3、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

4、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

5、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

6、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

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

适用 不适用

8、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

9、其他

适用 不适用

十一、关联方及关联交易

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	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
上海市北高新(集团)有限公司	上海	投资与资产管理	200,000.00	45.89	45.89

本企业的母公司情况的说明

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

本企业最终控制方是上海市北高新(集团)有限公司。

其他说明：

无

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

详见附注八、1、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

本公司重要的合营和联营企业详见附注八、3、在合营企业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

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
上海市北高新门诊部有限公司	母公司的全资子公司
上海市北高新集团(南通)有限公司	母公司的控股子公司
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

5、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

① 采购商品/接受劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海市北高新（集团）有限公司	资金使用费	47,342,500.00	37,900,013.88
上海北上海大酒店有限公司	会务费、餐费、维保服务费	2,881,808.75	2,241,036.61
上海市北高新（集团）有限公司	设备使用及其它	76,190.48	79,047.62
上海市北高新门诊部有限公司	体检服务费	99,904.10	
上海市北高新健康管理咨询服务 有限公司	咨询服务费	50,000.00	

② 出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海数据港股份有限公司	电费	16,993,282.38	24,435,544.60
上海闸北绿地企业发展有限公司	服务费	1,886,792.40	3,000,000.00
上海北上海大酒店有限公司	电费	1,381,308.35	130,232.55
上海市北高新（集团）有限公司	电费	622,131.85	
上海闸北绿地企业发展有限公司	电费	1,492.15	30,157.39
上海闸北市北高新小额贷款股份有限公司	电费	31,436.56	23,415.64
上海市北高新园区职业技能培训中心	电费	13,216.46	14,017.26
上海市北高新健康管理咨询服务 有限公司	电费		38,586.32
上海数据港股份有限公司	服务费		75,471.70
上海市北高新集团（南通）有限公司	规划、招商等咨询服务		1,886,792.44

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

□适用 √不适用

(2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

□适用 √不适用

关联托管/承包情况说明

□适用 √不适用

本公司委托管理/出包情况表：

□适用 √不适用

关联管理/出包情况说明

□适用 √不适用

(3) 关联租赁情况

① 本公司作为出租方：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

出租人名称	承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
上海市北高新南通有限公司	上海市北高新集团（南通）有限公司	房屋	5,733,774.58	4,778,145.48
上海开创企业发展有限公司	上海数据港股份有限公司	房屋	2,154,177.86	1,495,030.13
上海开创企业发展有限公司	上海北上海大酒店有限公司	房屋	112,834.28	65,820.00
上海市北生产性企业服务发展有限公司	上海数据港投资有限公司	房屋	3,548,964.79	3,617,513.32
上海市北生产性企业服务发展有限公司	上海市北高新（集团）有限公司	房屋	661,988.34	
上海市北生产性企业服务发展有限公司	上海市北高新园区职业技能培训中心	房屋	169,339.15	474,165.91
上海市北生产性企业服务发展有限公司	上海市北科技创业投资有限公司	房屋	120,819.87	123,815.54
上海市北生产性企业服务发展有限公司	上海闸北市北高新小额贷款股份有限公司	房屋	241,639.75	246,307.03
上海市北生产性企业服务发展有限公司	上海北上海大酒店有限公司	房屋	29,088.76	29,893.68
上海市北生产性企业服务发展有限公司	上海闸北绿地企业发展有限公司	房屋	43,782.69	473,631.35

② 本公司作为承租方：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
上海市北高新（集团）有限公司	上海开创企业发展有限公司	房屋	2,310,154.63	2,396,548.00

关联租赁情况说明

□适用 √不适用

(4) 关联担保情况

① 本公司作为担保方

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
上海睿涛房地产开发有限公司	105,000,000.00	2017-7-11	2020-5-26	否
上海开创企业发展有限公司	750,000,000.00	2014-8-15	2017-8-28	是

② 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	290,000,000.00	2015-8-7	2017-8-4	是
上海市北高新（集团）有限公司	210,000,000.00	2015-9-11	2017-3-15	是
上海市北高新（集团）有限公司	750,000,000.00	2014-8-15	2017-8-28	是
上海市北高新（集团）有限公司、上海祥腾投资有限公司	100,000,000.00	2016-2-26	2017-2-24	是

关联担保情况说明

√适用 □不适用

本公司作为担保方：

注：本公司控股子公司上海市北祥腾投资有限公司持有上海睿涛房地产开发有限公司 30% 股权，上海睿涛房地产开发有限公司因青浦区盈浦街道胜利路西 03-04 地块开发需要，与渤海银行股份有限公司上海分行签订贷款合同，金额为 350,000,000.00 元。上海市北祥腾投资有限公司根据项目合作开发协议按出资比例对该笔借款提供提供担保。

注：经公司 2013 年度股东大会审议批准，本公司二级子公司上海开创企业发展有限公司因新建闸北区彭浦镇 334 街坊 87 丘地块开发和物业经营项目需要，与上海浦东发展银行闸北支行和上海农商银行闸北支行共同签订《银团贷款合同》，金额为人民币 75,000.00 万元，由本公司控股股东上海市北高新（集团）有限公司为开创公司提供保证担保，并由本公司提供反担保。截至 2017 年 12 月 31 日，上海开创企业发展有限公司已全额归还上述贷款。

(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	说明
拆入		
上海市北高新（集团）有限公司	600,000,000.00	本公司及下属子公司与上海市北高新（集团）有限公司、贷款银行签订委托贷款协议，以委托贷款形式自上海市北高新（集团）有限公司拆入资金。截至 2017 年 12 月 31 日，本公司下属子公司共计向上海市北高新（集团）有限公司拆入的资金余额为人民币 600,000,000.00 元，其中短期借款人民币 600,000,000.00 元。2017 年度委托贷款利息 47,342,500.00 元。
上海恒固房地产开发有限公司	2,800,000.00	为本公司及子公司的合营、联营企业暂借本公司的无息往来款。
上海松铭房地产开发有限公司	5,600,000.00	
上海中铁市北投资发展有限公司		
南通新城创置房地产有限公司	106,611,961.24	
上海闸北绿地企业发展有限公司	60,000,000.00	
上海睿涛房地产开发有限公司	75,000,000.00	
拆出		
上海睿涛房地产开发有限公司	24,000,000.00	上海睿涛房地产开发有限公司、上海垠祥置业有限公司为本公司与合作方合作开发房地产项目而设立的项目公司，本期拆出

上海垠祥置业有限公司	142,499,166.00	资金为根据合作协议垫付给合营企业的项目开发款。
上海市北高新集团（南通）有限公司	2,284,612.88	代收代付款
上海人才市场报社有限公司	480,000.00	垫付设计费

拆入：

单位：元 币种：人民币

关联方	期初金额	归还金额	期末金额
上海市北高新（集团）有限公司	1,300,000,000.00	1,300,000,000.00	600,000,000.00
上海恒固房地产开发有限公司	106,400,000.00		109,200,000.00
上海松铭房地产开发有限公司	81,200,000.00		86,800,000.00
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	63,388,038.76		170,000,000.00
上海闸北绿地企业发展有限公司	46,000,000.00		106,000,000.00
上海睿涛房地产开发有限公司			75,000,000.00

拆出：

单位：元 币种：人民币

关联方	期初金额	收回金额	期末金额
上海睿涛房地产开发有限公司	3,600,000.00	27,600,000.00	
上海垠祥置业有限公司	44,108,253.83	60,112,184.83	126,495,235.00
上海市北高新集团（南通）有限公司		2,284,612.88	
上海人才市场报社有限公司			480,000.00

(6) 关联方资产转让、债务重组情况

□适用 √不适用

(7) 关键管理人员报酬

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	403.73	307.76

(8) 其他关联交易

□适用 √不适用

6、 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
应收账款	上海闸北绿地企业发展有限公司	2,000,000.00		15,516.85	
应收账款	上海市北高新（集团）有限公司	453,046.30			
应收账款	上海数据港股份有限公司	355,769.82		2,230,598.43	

应收账款	上海闸北市北高新小额贷款股份有限公司	5,671.82	4,787.10
应收账款	上海市北高新园区职业技能培训中心	6,303.87	2,578.80
应收账款	上海北上海大酒店有限公司	843.16	11,818.59
其他应收款	上海垠祥置业有限公司	126,495,235.00	44,108,253.83
其他应收款	上海人才市场报社有限公司	480,000.00	
其他应收款	上海市北高新(集团)有限公司	20,800.00	
其他应收款	上海睿涛房地产开发有限公司		3,600,000.00

(2) 应付项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
预收款项	上海数据港股份有限公司	150,969.64	
预收款项	上海闸北市北高新小额贷款股份有限公司	62,561.52	
预收款项	上海北上海大酒店有限公司	2,225.47	3,711.81
预收款项	上海市北科技创业投资有限公司		31,280.76
其他应付款	南通新城创置房地产有限公司	170,000,000.00	63,388,038.76
其他应付款	上海恒固房地产开发有限公司	109,200,000.00	106,400,000.00
其他应付款	上海闸北绿地企业发展有限公司	106,000,000.00	46,000,000.00
其他应付款	上海松铭房地产开发有限公司	86,800,000.00	81,200,000.00
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	75,000,000.00	
其他应付款	上海数据港股份有限公司	1,310,308.00	1,310,308.00
其他应付款	上海北上海大酒店有限公司	436,759.97	1,468,947.42
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	上海市北高新门诊部有限公司	78,994.10	
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
短期借款	上海市北高新(集团)有限公司	600,000,000.00	1,300,000,000.00
应付利息	上海市北高新(集团)有限公司	797,500.00	1,679,583.33

7、关联方承诺

□适用 √不适用

8、其他

□适用 √不适用

十二、股份支付**1、股份支付总体情况**

□适用 √不适用

2、以权益结算的股份支付情况

□适用 √不适用

3、以现金结算的股份支付情况

□适用 √不适用

4、股份支付的修改、终止情况

□适用 √不适用

5、其他

□适用 √不适用

十三、承诺及或有事项**1、重要承诺事项**

√适用 □不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

(1) 经营租赁承诺

至资产负债表日止，本公司对外签订的不可撤销的经营租赁合约情况如下：

单位：元 币种：人民币

项 目	年末余额	年初余额
不可撤销经营租赁的最低租赁付款额：		
资产负债表日后第 1 年	25,390,588.69	24,865,509.63
资产负债表日后第 2 年	25,939,296.31	25,390,588.69
资产负债表日后第 3 年	15,515,124.11	25,939,296.31
以后年度	120,844,715.88	136,359,839.99
合 计	187,689,724.99	212,555,234.62

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

租赁标的建筑面积共计 9,530.1 平方米，房屋建筑物的用途为商业办公。

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

该房屋租金自租赁起始之日起年租金为人民币 1000 万元，后续每年年租金在上一年年租金基础上递增 4.5%。

注：2014 年 11 月，本公司二级子公司上海创越投资有限公司（以下简称甲方）与长江新能源开发有限公司（以下简称乙方）签订《房屋租赁合同》，乙方将其合法拥有的座落在上海市黄浦区九江路 675-685 号长江新能源大厦地上 11 层、地下 2 层整幢建筑及其附属设施设备出租给甲方使用。

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

合同租赁期限为 2014 年 11 月 1 日至 2020 年 2 月 29 日。

该房屋租金自租赁起始之日起年租金为人民币 13,197,086.00 元。

(2) 其他承诺事项

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

2、或有事项**(1) 资产负债表日存在的重要或有事项**

□适用 √不适用

(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

公司对外担保情况详见本附注“十一、关联方及关联交易 5、关联方交易情况 (3) 关联担保情况”。截至 2017 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的其他重大或有事项。

3、其他

□适用 √不适用

十四、资产负债表日后事项**1、重要的非调整事项**

□适用 √不适用

2、利润分配情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

根据公司于 2018 年 3 月 27 日召开的第八届董事会第二十六次会议决议：拟以 2017 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。

3、销售退回

□适用 √不适用

4、其他资产负债表日后事项说明

□适用 √不适用

十五、其他重要事项**1、前期会计差错更正****(1) 追溯重述法**

□适用 √不适用

(2) 未来适用法

□适用 √不适用

2、债务重组

□适用 √不适用

3、 资产置换**(1) 非货币性资产交换**

□适用 √不适用

(2) 其他资产置换

□适用 √不适用

4、 年金计划

□适用 √不适用

5、 终止经营

□适用 √不适用

6、 分部信息**(1) 报告分部的确定依据与会计政策：**

√适用 □不适用

根据本公司的内部组织结构、管理要求及内部报告制度，本公司的经营业务划分为 2 个经营分部，本公司的管理层定期评价这些分部的经营成果，以决定向其分配资源及评价其业绩。在经营分部的基础上本公司确定了 2 个报告分部，分别为园区产业载体开发及运营分部、住宅类房地产开发分部。这些报告分部是以公司开发产品的用途为基础确定的。本公司各个报告分部提供的主要产品及劳务分别为园区产业载体开发并提供相关后续运营及管理服务、住宅类房地产开发及销售。

分部报告信息根据各分部向管理层报告时采用的会计政策及计量标准披露，这些计量基础与编制财务报表时的会计与计量基础保持一致。

(2) 报告分部的财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	园区产业载体开发及运营	住宅类房地产开发	分部间抵销	合计
主营业务收入	1,096,459,293.91	1,054,890,651.75		2,151,349,945.66
主营业务成本	541,355,181.20	748,582,707.39		1,289,937,888.59
资产总额	11,880,974,660.57	818,167,335.45		12,699,141,996.02
负债总额	6,119,488,357.50	454,315,643.25		6,573,804,000.75

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

□适用 √不适用

(4) 其他说明：

□适用 √不适用

7、 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

√适用 □不适用

三级子公司上海电气工业园区管理有限公司的经营情况

经公司 2013 年 6 月 25 日召开的第七届董事会第十一次会议审议通过，公司董事会同意并授权经营层依法对本公司三级子公司上海电气工业园区管理有限公司进行清算并注销。上海电气工业园

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

8、其他

适用 不适用

十六、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款分类披露：

适用 不适用

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额 0 元；本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(3) 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

(4) 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

(5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款：

适用 不适用

(6) 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

2、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露：

√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 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	1,123,927,080.71	100.00			1,123,927,080.71	379,092,752.61	100.00			379,092,752.61
账龄组合	26,500.00				26,500.00	192,171.90	0.05			192,171.90
关联方组合	1,123,900,580.71	100.00			1,123,900,580.71	378,900,580.71	99.95			378,900,580.71
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	1,123,927,080.71	100.00			1,123,927,080.71	379,092,752.61	100.00			379,092,752.61

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

□适用 √不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内			
半年以内	26,500.00		
1 年以内小计	26,500.00		
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	26,500.00		

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本年未计提坏账准备。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(3) 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(4) 其他应收款按款项性质分类情况

适用 不适用

(5) 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	991,150,580.71	1 年以内	88.19	
上海创越投资有限公司	关联方往来款	24,800,000.00	1 年以内	2.21	
上海创越投资有限公司	关联方往来款	42,300,000.00	1-2 年	3.76	
上海市北高新南通有限公司	关联方往来款	65,650,000.00	1-2 年	5.84	
合计	/	1,123,900,580.71	—	100.00	

(6) 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

(7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款：

□适用 √不适用

(8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

3、长期股权投资

√适用 □不适用

(1) 长期股权投资分类

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	6,008,014,021.15		6,008,014,021.15	6,008,014,021.15		6,008,014,021.15
对联营、合营企业投资	225,469,037.71		225,469,037.71	189,393,111.20		189,393,111.20
合计	6,233,483,058.86		6,233,483,058.86	6,197,407,132.35		6,197,407,132.35

(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		
上海市北高新南通有限公司	210,000,000.00			210,000,000.00		
上海创越投资有限公司	200,000,000.00			200,000,000.00		
上海市北祥腾投资有限公司	112,500,000.00			112,500,000.00		
上海泛业投资顾问有限公司	7,269,608.48			7,269,608.48		
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		
合计	6,008,014,021.15			6,008,014,021.15		

(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	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											
小计											
二、联营企业											
上海闸北绿地企业发展有限公司	189,393,111.20			36,075,926.51						225,469,037.71	
小计	189,393,111.20			36,075,926.51						225,469,037.71	
合计	189,393,111.20			36,075,926.51						225,469,037.71	

其他说明：

无

4、营业收入和营业成本：

√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	223,770.73	2,069,194.87	1,895,825.85	156,328.92
其他业务				
合计	223,770.73	2,069,194.87	1,895,825.85	156,328.92

其他说明：

无

5、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	189,278,628.88	164,243,818.84
权益法核算的长期股权投资收益	36,075,926.51	8,298,031.00
处置长期股权投资产生的投资收益		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	3,745,500.00	1,757,500.00
处置可供出售金融资产取得的投资收益	3,053,480.00	2,623,414.10
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
合计	232,153,535.39	176,922,763.94

6、其他

适用 不适用

十七、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	32,787.58	
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）	11,107,000.04	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	3,053,480.00	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,110,597.61	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-3,038,934.77	
少数股东权益影响额	-29,664.53	
合计	13,235,265.93	

注：非经常性损益项目中的数字“+”表示收益及收入，“-”表示损失或支出。

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

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

适用 不适用

2、净资产收益率及每股收益

√适用 □不适用

报告期利润	加权平均净资产 收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	4.00	0.12	0.12
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	3.77	0.12	0.12

3、境内外会计准则下会计数据差异

□适用 √不适用

4、其他

□适用 √不适用

第十二节 备查文件目录

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

董事长：罗岚

董事会批准报送日期：2018 年 3 月 27 日

修订信息

适用 不适用