



上海市北高新股份有限公司
2021 年半年度报告

二〇二一年八月二十六日

重要提示

一、 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半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、 本半年度报告未经审计。

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：保证半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、 董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

无

六、 前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

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

七、 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

八、 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

九、 是否存在半数以上董事无法保证公司所披露半年度报告的真实性和完整性

否

十、 重大风险提示

公司已在本报告中详细描述存在的主要风险，详细请查阅本报告第三节“管理层讨论与分析”中“可能面对的风险”部分。

十一、 其他

适用 不适用

目录

第一节	释义	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	5
第三节	管理层讨论与分析.....	8
第四节	公司治理.....	20
第五节	环境与社会责任.....	22
第六节	重要事项.....	23
第七节	股份变动及股东情况.....	29
第八节	优先股相关情况.....	31
第九节	债券相关情况.....	32
第十节	财务报告.....	35

备查文件 目录	经公司法定代表人签名和公司盖章的半年度报告文本
	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
	报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿

第一节 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
市北集团或控股股东	指	上海市北高新（集团）有限公司
市北高新或公司或上市公司	指	上海市北高新股份有限公司
市北高新园区或园区	指	上海市市北高新技术服务业园区
南通科技城	指	市北高新（南通）科技城
报告期或本期	指	2021 年 1 月 1 日至 2021 年 6 月 30 日
开创公司	指	上海开创企业发展有限公司
聚能湾	指	上海聚能湾企业服务有限公司
欣云投资	指	上海市北高新欣云投资有限公司
市北发展	指	上海市北生产性企业服务发展有限公司
市北祥腾	指	上海市北祥腾投资有限公司
上海睿涛	指	上海睿涛房地产开发有限公司
云中芯	指	上海云中芯企业发展有限公司
云盟汇	指	上海云盟汇企业发展有限公司
云置禾	指	上海云置禾企业发展有限公司
新市北	指	上海新市北企业管理服务有限公司
市北·新中新	指	静安区 392 街坊 54 丘地块项目
市北·云立方	指	静安区万荣路 1268 号产业建设项目
市北·智汇园	指	静安区 334 街坊 87 丘产业载体建设项目
市北·壹中心	指	静安区市北高新技术服务业园区 N070501 单元 14-06 地块
市北·祥腾麓源	指	松江区永丰街道新城主城 H 单元 H14-08 号地块
市北·区块链生态谷	指	静安区永和社区 N070601 单元 076f-02、076c-04 地块
南通科技城·云院项目	指	南通科技城 M13235 地块项目
南通香溢紫郡项目	指	南通科技城 CR13043 地块项目
绿地中环广场项目	指	静安区 336 街坊 18 丘地块项目
市北·聚能湾创新社区	指	静安区市北高新技术服务业园区 N070501 单元 01-06 地块
莫里斯花源	指	嘉定区徐行镇 06-04 号地块
盛誉世家	指	青浦区盈浦街道胜利路西侧 03-04 地块
21-02 地块项目	指	市北高新技术服务园区 N070501 单元 21-02 地块项目
17-02 地块项目	指	市北高新技术服务业园区 N070501 单元 17-02 地块项目
22-02 地块项目	指	市北高新技术服务业园区 N070501 单元 22-02 地块项目
静安市北国际科创社区	指	位于市北高新园区东部区域，四至范围为东至寿阳路、西至共和新路、南至汶水路、北至江场路，21-02 地块项目、17-02 地块项目、22-02 地块项目处于其区域范围内。

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、 基本情况变更简介

公司注册地址	上海市共和新路3088弄2号1008室
公司注册地址的历史变更情况	2012年9月12日，从上海市场中路687号，变更为上海市共和新路3088弄2号1008室。
公司办公地址	上海市江场三路262号1楼
公司办公地址的邮政编码	200436
公司网址	www.shibeiht.com
电子信箱	zhengquan@shibei.com
报告期内变更情况查询索引	无

四、 信息披露及备置地点变更情况简介

公司选定的信息披露报纸名称	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、《证券时报》和香港《大公报》
登载半年度报告的网站地址	www.sse.com.cn
公司半年度报告备置地点	董事会办公室
报告期内变更情况查询索引	不适用

五、 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、 其他有关资料

适用 不适用

七、公司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	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年同 期增减(%)
营业收入	279,117,442.09	829,126,656.44	-66.34
归属于上市公司股东的净利润	-77,014,333.51	95,530,272.72	-180.62
归属于上市公司股东的扣除非经常 性损益的净利润	-67,696,608.96	92,357,751.14	-173.30
经营活动产生的现金流量净额	-378,657,682.79	-1,644,828,017.49	不适用
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年 度末增减(%)
归属于上市公司股东的净资产	6,338,707,964.80	6,467,810,714.84	-2.00
总资产	19,690,104,278.96	19,109,142,594.55	3.04

(二) 主要财务指标

主要财务指标	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年同 期增减(%)
基本每股收益(元/股)	-0.0411	0.0510	-180.59
稀释每股收益(元/股)	-0.0411	0.0510	-180.59
扣除非经常性损益后的基本每股收 益(元/股)	-0.0361	0.0493	-173.23
加权平均净资产收益率(%)	-1.20	1.51	减少2.71个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净 资产收益率(%)	-1.06	1.46	减少2.52个百分点

公司主要会计数据和财务指标的说明

√适用 □不适用

营业收入较上年同期减少66.34%的主要原因为本期公司未实现产业载体销售所致，归属于上市公司股东的净利润、归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润、基本每股收益、稀释每股收益、扣除非经常性损益后的基本每股收益相应减少。

八、境内外会计准则下会计数据差异

□适用 √不适用

九、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	金额	附注(如适用)
非流动资产处置损益		
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	1,220,992.28	
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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	-12,442,684.03	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,853,017.21	
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	-2,528.05	
所得税影响额	-946,521.96	
合计	-9,317,724.55	

十、其他

适用 不适用

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司所属行业及主营业务情况说明

报告期内，公司作为市北高新园区开发运营方，始终以“产业地产开发运营、产业投资孵化、产业服务集成”为核心业务，以“打造中国大数据产业之都，创建中国创新型产业社区”为战略发展目标。公司立足主营的市北高新园区，以“做强赋能型策源、提升引领性功能、增强数智产业竞争力”为产业发展方向，全面建设上海数字化转型的示范园区、全力打造吸引科创人才的品质园区，致力于成为“国内领先的精品园区综合运营商”。

报告期内，公司围绕产业地产开发运营，承担市北高新园区内产业载体的开发、建设、运营、管理业务的一体化运作，建设高品质、可定制、智慧化的产业载体，为园区集聚数字产业、向数字化转型提供有力的载体支持。公司在报告期内继续坚持“租售并举，租赁为先”的总体方针，进一步加大产业载体租赁力度，聚集数智产业集群，形成经济高密度发展的新格局。围绕产业投资孵化，公司推进“地产+投资”双轮驱动运营模式朝纵深发展，拓展“直投+基金”、“投资+培育”产业投资体系，协同联动产业投资和招商引资，加强基金招商和招投融合，以产业投资赋能企业发展，将投资业务打造为市北高新的园区特色品牌。围绕产业服务集成，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，以企业需求为导向，不断整合服务资源，细化服务举措，从产业侧与服务侧入手，倾力打造市北高新园区企业综合服务体系及生活配套服务体系。

当前我国经济已由高速增长阶段转向高质量发展阶段，在科技创新空前密集活跃的今天，高新产业园区作为国家科技创新的重要承载区，高新技术产业发展的推动者、优势资源的整合者，将发挥越来越重要的作用。作为面向大数据、云计算产业集聚的高新技术园区运营商，市北高新将紧跟国家新基建和数字经济重大战略，坚持对标上海全球科创中心、国际数字之都建设要求，全面推进市北高新园区数据智能产业集群发展走向纵深，加快园区数字化转型升级，形成以大数据为底层基础，在云计算、人工智能、区块链、5G、超高清视频等新兴产业方面融合发展的崭新局面。

二、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

历经 29 年的经营发展，市北高新在产业园区建设发展历程中几经转型、与时俱进，形成了以“市北数智产业生态”为特色，不断提升数智产业集聚，推动园区双向赋能的数字化转型，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、精品化的产业载体开发能力

公司主营的市北高新园区地处上海静安中心城区位置，是静安承接上海全球科创中心、国际数字之都建设的核心功能区。近年来公司在产业载体开发与运营方面始终秉持着“科创市北、智慧产业、智能建筑”的经营理念，集中打造了一批符合未来园区产业发展导向的空间载体。其中包括市北总部经济园、市北·新中新、市北·云立方、市北·智汇园、市北·壹中心、市北·区块链生态谷、市北·聚能湾创新社区等建成项目。目前在建的静安市北国际科创社区还将成为数字化转型的先行示范区，建立数字底座，嵌入智能传感、智能楼宇、智能安防、智慧交通、智慧家居、远程办公等应用场景，搭建基于区块链技术的园区服务系统，形成面向个人和企业的数字身份和数字服务体系，打造未来智慧办公和智能生活的新范式。

2、数智产业集群的禀赋优势

近年来，市北高新园区数智产业集聚发展路线愈发清晰，并根据数据要素“应用、技术、资源、支撑”四个层级，绘制了全市首张数据智能产业链图谱。按照“云数智链”的产业发展路径，园区围绕由数据资源层、技术层、应用层、支撑层所组成的产业垂直体系，形成智联、智算、智用的数字化赋能效应。截至报告期末，园区数据智能类企业累计已达 458 家，其中核心大数据企业 170 家，应用场景覆盖政务、金融、健康、交通、教育等十多个行业领域，形成了以龙头企业资源开放共享，整合产业链上下游各个环节，推动产业链协同创新的数智产业良好发展态势。

3、赋能企业发展的产业投资体系

在产业投资方面，公司坚持“直投+基金”、“投资+培育”产业投资体系，以产业布局为目的进行产业投资，在投资环节中高效利用园区运营中所积累的渠道、信息及资源优势，把产业地产的有形资源与产业投资的无形资源有机融合，利用园区平台及定制化服务实现被投资企业增值，将投资业务打造为市北高新的园区品牌，吸引更优质的入驻企业。公司以产业投资带动产业招商，以产业投资赋能

企业发展，构建产业投资生态链和金融全方位服务链，充分发挥资本的聚拢效应，打造数智产业的投资生态圈。

4、全产业链的园区服务品牌效应

在园区产业服务集成上面，公司充分利用数字化平台手段。在企业综合服务体系方面，公司加强与政府各职能部门的深度协同与对接，从“政策通”、“数据通”、“资源通”三个角度，为园区企业的经营发展提供线上线下各项政府服务的便利。在生活配套服务体系方面，园区构建起从高端商务、人才公寓、餐饮到党建文化、文创活动、企业培训等一系列的配套保障，为入驻企业营造了良好的营商环境。园区的服务能级向全产业链服务供应商进行转变，实现城市、园区、企业、人之间的空间融合和功能融合，构建园区数智产业综合服务品牌。

三、经营情况的讨论与分析

2021 年是中国共产党成立 100 周年，是“十四五”规划开局之年。站在“十四五”的新起点上，公司继续以“打造中国大数据产业之都，创建中国创新型产业社区”为战略发展目标，以更高度的站位、更精准的定位着力推动数智产业集聚发展，搭建面向数智生态的投资体系，完善产业园区的数字运营能力。

1、聚焦产业新空间，打造优质产业载体项目

产业载体租售工作。报告期内，公司产业载体运营模式采取“租售并举，租赁为先”的总体方针。上半年，公司及控股子公司出租房地产总面积为 36.37 万平方米，2021 年上半年公司实现房地产租金收入为人民币 22,225.48 万元，同比增长 6.65%。与此同时，由于公司产业载体销售策略是以面向大客户销售为主，大客户销售的特征是销售周期长、成交金额大，对公司阶段性经营业绩会造成一定波动。报告期内，公司未实现产业载体销售，但公司正积极推动产业载体的销售工作。

产业载体开发建设工作。公司围绕“以人为本”价值内涵，坚持“定制化载体、数字化转型”的开发理念，持续优化营商环境，构建产城融合典范。报告期内，公司全面加速开发建设静安市北国际科创社区，除已竣工的市北·壹中心外，公司主导的在建载体项目 21-02 地块项目和 22-02 地块项目，总建筑面积 42.45 万平方米，计划于 2024 年陆续交付使用；公司参股合作开发的 17-02 地块项目，建筑面积 20.09 万平方米，计划于 2023 年末交付使用。静安市北国际科创社区将着力构建“人文创新活力区”和“数智产业集聚区”，打造“5G+”为核心的智慧城市样板区，为园区产业新场景、新业态、新模式孵化提供沃土。

2、聚焦产业链招商，打造特色数智产业集群

2021 年 4 月 7 日在上海全球投资促进大会上，公司运营的市北高新园区入选“上海民营企业总部集聚区”和“上海在线新经济特色产业园（市北数智生态园）”。公司将以推动“城市数字化转型”为契机，全力培育特色产业、优化综合生态、深化产城融合，努力集聚一批具有“数智产业”特色的标志性、高能级民营经济头部企业和功能机构，按照“云、数、智、链”的产业演化路径，打造上海数字化转型示范园区。

报告期内，公司运营的市北高新园区作为静安四个核心功能区之一的市北功能区，加强了大数据产业链企业的招商引资力度，吸引数智产业上下游企业主动聚拢，发挥上海市大数据中心等一批已有的功能平台的资源优势，共同构建园区数字化转型的创新生态。报告期内，园区共引进企业合计 230 家，其中包括千万税收企业 13 家、百万税收企业 35 家、数据智能类企业 65 家、总部型企业 3 家，包括中国安能、高瓴医疗健康、博尔捷、加数度等优秀企业。2021 年上半年，园区纳税企业累计总税 51.88 亿元，同比增长 15.08%。公司通过强化产业载体租售，产业投资与招商引资、区域税收贡献协同联动，形成了公司新的业务模式，为公司带来新的利润增长点。

截至今年上半年，市北·区块链生态谷已引进了上海科学院区块链技术研究所、万向区块链+大数据联合创新中心、信联信息区块链技术研究中心等重要功能平台，集聚了区块链相关企业 27 家，完成了面向社会治理等重点领域的区块链应用场景开发。市北·区块链生态谷以“技术平台+示范应用+产业联动”为主线，构建产业链模型，快速形成“3+1+N”的创新，探索“产业项目+产业招商”的新模式，努力成为静安以及上海区块链产业发展的新高地。

3、聚焦投资赋能，打造数智产业投资生态圈

在产业投资孵化方面，公司围绕“直投+基金”、“投资+培育”运营机制，从产业投资赋能和打造投资生态圈角度出发，围绕投资企业从孵化到 Pre-IPO 各个阶段，伴随园区企业成长的同时联动招商，打造精品投资概念。报告期内，公司邀请拟上市公司参加“市北高新助力科创引培计划——IPO 之旅”闭门辅导会，以“数智互联、聚力共赢”为主题举办精准投融资路演对接会，举办“虚拟与增

强现实产业峰会”帮助企业对接上下游渠道，促进企业业务发展，公司投招联动和产业投资赋能初见成效。报告期内，公司投资管理团队与基金管理团队和投资机构积极对接，完成近百个投资项目的接洽，顺利引进了天翼数字生活、开店宝支付、源卓微电子等重点项目。

报告期内，公司以人民币 6,669 万元收购上海新市北企业管理服务有限公司 45% 股权，增强公司在产业园区运营业务方面的战略协同和产业链延伸。2021 年 8 月，公司作为有限合伙人以人民币 6,000 万元认购上海中叶至源创业投资合伙企业（有限合伙）部分新增份额，占中叶至源基金本次增加份额后总认缴出资额的 19.76%，进一步加大公司产业投资力度，同时也吸引大数据、人工智能、金融科技、数字金融等相关产业及项目落户市北高新园区。报告期内，公司旗下国家级科技企业孵化器聚能湾荣获 2020 年度市级创业孵化示范基地评定 A 级，截至报告期末，累计孵化苗圃项目 329 项，孵化企业 322 户，目前在孵企业 130 户，加速器企业 66 户。

4、聚焦全方位服务，打造优质园区营商环境

在园区产业服务集成上面，公司分别从产业侧与服务侧入手，打造市北高新园区企业综合服务体系及生活配套服务体系，围绕“人”和“企业”两大园区要素打造活力科创社区，构建园区数智产业综合服务商。在企业综合服务体系方面，今年以来，园区配合静安区政府“窗口前移”试点推广，联合政府部门设立的“市北高新园区市场监管所”、“大宁路派出所市北高新园区分部”、“市北智慧税务社会共治点”、“人力资源服务线下体验站”等综合服务体系日均接待 44 人次，累计处理各类事务 983 件。在生活配套服务体系方面，园区以更大力度实施人才优先政策，引进国际学校，解决优秀人才在上海落户、医疗健康等方面的需求；公司将不断提升园区的城市功能和品质，引进星级酒店、网红打卡点、文化空间、商业餐饮等配套设施，形成完备的 7*24 小时全天候、有温度的产业社区。在园区品牌形象方面，上半年，市北高新-上海区块链生态谷榜还获得了易居克而瑞颁发的“全国区块链主题产业园区”。在“十四五”期间，公司将积极承办各类大数据论坛和主题活动，共同构建园区数字化转型的创新生态，进一步凸显“数智市北”的集中度和显示度，推动园区产业能级的提升和区域活力的再造，从而推动公司高质量的全面跃升。

报告期内公司经营情况的重大变化，以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项

适用 不适用

四、报告期内主要经营情况

(一) 主营业务分析

1 财务报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	279,117,442.09	829,126,656.44	-66.34
营业成本	138,472,531.69	406,440,337.39	-65.93
销售费用	461,899.59	61,526.33	650.73
管理费用	22,434,827.63	30,469,966.60	-26.37
财务费用	161,748,377.10	139,411,449.78	16.02
研发费用			
经营活动产生的现金流量净额	-378,657,682.79	-1,644,828,017.49	不适用
投资活动产生的现金流量净额	149,710,498.72	-46,381,544.10	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	357,955,596.54	1,101,744,350.26	-67.51

营业收入变动原因说明：本期公司未实现产业载体销售所致。

营业成本变动原因说明：本期公司未实现产业载体销售，营业成本相应下降。

销售费用变动原因说明：本期中介费用增加所致。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：本期偿还债务增加所致。

(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	0.00	0.00	/	-100.00	-100.00	/
租赁和其他服务业	279,101,167.89	138,418,723.78	50.41	25.63	15.62	4.29
合计	279,101,167.89	138,418,723.78	50.41	-66.09	-65.94	-0.21
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	0.00	0.00	/	-100.00	-100.00	/
住宅销售	0.00	0.00	/	-100.00	-100.00	/
园区产业载体租赁	222,254,819.92	125,546,618.53	43.51	6.65	13.81	-3.55
其他服务业	56,846,347.97	12,872,105.25	77.36	313.40	36.94	45.71
合计	279,101,167.89	138,418,723.78	50.41	-66.09	-65.94	-0.21
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	276,091,302.67	136,108,529.47	50.70	-66.33	-66.33	-0.01
南通	3,009,865.22	2,310,194.31	23.25	4.10	4.19	-0.07
合计	279,101,167.89	138,418,723.78	50.41	-66.09	-65.94	-0.21

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明：

本期公司未实现产业载体销售。

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

本期其他服务业营业成本增加的主要原因为代收代付电费成本增加所致。

(2) 报告期内房地产开发投资情况

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	项目状态	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
1	上海市静安区	市北·区块链生态谷	商办	竣工	29,986.20	74,953.74	122,588.70	/	122,588.70	210,642.09	7,362.98
2	上海市静安区	市北·聚能湾创新社区	商办	竣工	14,614.00	43,624.20	68,226.30	/	68,226.30	180,089.00	5,758.66
3	上海市静安区	21-02 地块项目	商办	在建	59,177.22	177,531.13	270,880.79	270,880.79	/	640,858.63	9,934.31
4	上海市静安区	22-02 地块项目	商住办	在建	39,865.64	87,704.32	149,331.17	149,331.17	/	409,985.64	3,094.49
合计					143,643.06	383,813.39	611,026.96	420,211.96	190,815.00	1,441,575.36	26,150.43

(3) 公司非控股房地产开发项目概述:

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

(4) 报告期内房地产出租情况

单位：元 币种：人民币

序号	地区	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
1	上海市静安区	工业/商办	342,739.57	209,980,601.62	否
2	上海市普陀区	商办	6,536.23	3,432,784.60	否
3	上海市黄浦区	商办	5,666.82	5,875,719.42	否
4	江苏省南通市	工业/商办	8,755.00	2,965,714.28	否
	合计		363,697.62	222,254,819.92	

2 本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

□适用 √不适用

(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 (%)	上年期末数	上年期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上年期末变动比例 (%)	情况说明
应收票据	0.00	0.00	41,000,000.00	0.21	-100.00	本期银行承兑汇票到期收回所致
应收款项	134,209,653.14	0.68	83,146,577.78	0.44	61.41	本期招商服务收入增加所致
预付账款	58,235,025.97	0.30	2,619,373.92	0.01	2123.24	本期云置禾支付预付工程款所致
其他应收款	64,984,302.76	0.33	144,770,624.20	0.76	-55.11	本期收到垠祥往来款所致
投资性房地产	7,984,220,924.08	40.55	5,558,124,308.07	29.09	43.65	本期部分产业载体从开发成本转至投资性房地产所致
使用权资产	114,136,700.58	0.58		0.00	/	本期执行新租赁准则所致
无形资产	994,995.02	0.01	202,015.30	0.00	392.53	本期新增新市北软件系统所致
商誉	56,361,796.62	0.29	0.00	0.00	/	本期收购新市北所致
短期借款	2,917,600,000.00	14.82	1,949,500,000.00	10.20	49.66	本期新增短期借款所致
预收款项	97,742,182.26	0.50	53,244,340.31	0.28	83.57	本期预收租赁款增加所致
应付职工薪酬	757,695.68	0.00	7,392,213.00	0.04	-89.75	本期支付上年末计提的员工奖金所致
应交税金	25,991,154.41	0.13	109,029,971.36	0.57	-76.16	本期欣云投资缴纳企业所得税所致
一年内到期的非流动负债	3,852,761,945.21	19.57	2,391,200,000.00	12.51	61.12	本期公司一年内到期的应付债券增加所致
租赁负债	125,577,927.31	0.64		0.00	/	本期执行新租赁准则所致

其他说明

无

2. 境外资产情况适用 不适用**3. 截至报告期末主要资产受限情况**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
银行存款	948,678.90	履约保证金
存货	4,622,082,659.81	抵押借款
投资性房地产	2,944,396,624.28	抵押借款
合计	7,567,427,962.99	

4. 其他说明适用 不适用

(四) 投资状况分析**1. 对外股权投资总体分析**

√适用 □不适用

报告期内公司总投资额为人民币 3336.50 万元。

(1) 重大的股权投资

√适用 □不适用

单位：万元

被投资单位	主要业务	注册资本	投资单位	在被投资单位的持股比例	报告期内实际投资额	投资期限	资金来源	查询索引
上海新市北企业管理服务有限公司	物业管理，信息咨询服务，专业保洁、清洗、消毒服务，安全系统监控服务，农业园艺服务等	1,000	市北高新	45.00%	3,334.50	长期	长期	2021年6月16日披露的《市北高新关于收购上海新市北企业管理服务有限公司45%股权的公告》（临2021-016）

期后事项：2021年8月2日，公司召开了第九届董事会第二十九次会议，审议通过了《关于认购产业投资基金份额的议案》。公司作为有限合伙人以自有资金人民币6000万元认购中叶至源基金部分新增份额，占中叶至源基金本次增加份额后总认缴出资额的19.76%。具体内容详见公司于2021年8月3日通过上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 披露的《市北高新关于认购产业投资基金份额的公告》（临2021-020）。

(2) 重大的非股权投资

□适用 √不适用

(3) 以公允价值计量的金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
股票	54,100,679.50	49,311,960.47	-4,788,719.03	-4,788,719.03
股权投资	461,375,596.24	453,683,296.24	-7,692,300.00	-7,712,300.00
合计	515,476,275.74	502,995,256.71	-12,481,019.03	-12,501,019.03

(五) 重大资产和股权出售

□适用 √不适用

(六) 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	450,587.86	127,942.55	11,424.54	493.75
上海市北高新南通有限公司	30,000	70%	房地产经营开发、投资与资产管理、咨询等	62,851.46	40,491.81	300.99	131.61
上海市北祥腾投资有限公司	1,000	45%	实业投资、资产管理、投资管理、企业形象策划，投资咨询	43,866.87	8,553.11	5.10	2,553.69
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	29,347.93	16,508.00	695.76	-248.30
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	155,750.96	128,165.81	21,761.57	4,735.03
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	594,650.56	344,301.94	3,178.56	-570.14
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	220,463.81	159,430.87	5,457.31	1,348.91
上海泛业投资顾问有限公司	500	100%	投资咨询，企业管理咨询，商务信息咨询，物业管理，会展服务等	117,831.62	1,188.80	89.08	-6.03
上海云中芯企业发展有限公司	120,000	30%	企业管理，物业管理，房地产开发经营，商务信息咨询，会务服务，展览展示服务	157,845.55	118,669.14	0.00	-161.35
上海云盟汇企业发展有限公司	330,000	35%	企业管理，企业形象策划，物业管理，停车场管理，房地产开发经营等	407,282.44	330,000.00	0.00	0.00
上海垠祥置业有限公司	66,000	34.62%	房地产开发经营、企业管理、物业管理	200,171.60	62,108.76	73,145.00	-768.23
上海通赋云计算科技有限公司	1,000	27.50%	从事云计算、信息、网络、计算机科技领域内的技术开发、技术咨询等	94.84	-122.58	70.54	-479.44

2021年半年度报告

上海聚能湾企业服务有限公司	110,000	100%	以服务外包方式从事企业投资管理、物业管理等	186,261.02	110,763.85	78.20	-813.26
上海新市北企业管理服务有限公司	1,000	45%	物业管理, 信息咨询服务, 专业保洁、清洗、消毒服务, 安全系统监控服务, 农业园艺服务等	9,531.36	1,662.65	11,792.74	496.78

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
上海中铁市北投资发展有限公司	20,000	40%	实业投资, 房地产开发、销售等	27,443.97	27,388.99	148.29	99.90
上海市北高新南通有限公司	30,000	30%	房地产经营开发、投资与资产管理、咨询等	62,851.46	40,491.81	300.99	131.61
上海启日投资有限公司	5,500	50%	实业投资、资产管理、投资管理等	18,635.47	7,218.12	1,037.95	398.41

上海聚能湾企业服务有限公司控股、参股公司:

单位: 万元 币种: 人民币

公司名称	注册资本	持有股权	经营范围	总资产	净资产	营业收入	净利润
上海悦然创业投资管理有限公司	1,000	50%	投资管理、创业投资、资产管理、商务信息咨询	970.18	970.18	0.00	1.42
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	31.88	23.58	18.30	-11.33

上海泛业投资顾问有限公司控股、参股公司:

单位: 万元 币种: 人民币

公司名称	注册资本	持有股权	经营范围	总资产	净资产	营业收入	净利润
上海云盟汇企业发展有限公司	330,000	35%	企业管理, 企业形象策划, 物业管理, 停车场管理, 房地产开发经营等	407,282.44	330,000.00	0.00	0.00

上海创越投资有限公司控股、参股公司:

单位: 万元 币种: 人民币

公司名称	注册资本	持有股权	经营范围	总资产	净资产	营业收入	净利润
越光投资管理(上海)有限公司	2,500	90%	投资管理、实业投资、企业管理咨询等	8,922.19	-3,156.96	866.72	-125.86
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	66,615.88	49,860.50	320.81	96.82

上海市北高新南通有限公司控股、参股公司:

单位: 万元 币种: 人民币

公司名称	注册资本	持有股权	经营范围	总资产	净资产	营业收入	净利润
南通新城创置房地产有限公司	85,000	20%	投资管理、实业投资、企业管理咨询等	240,069.97	130,906.64	786.70	248.92

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	47,189.66	46,672.59	0.00	11.68
上海松铭房地产开发有限公司	24,000	28%	房地产开发经营、物业管理等	36,569.20	36,104.58	0.00	24.24
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	53,277.34	50,984.04	659.37	47.60

上海市北高新欣云投资有限公司控股、参股公司：

单位：万元 币种：人民币

公司名称	注册资本	持有股权	经营范围	总资产	净资产	营业收入	净利润
上海云置禾企业发展有限公司	211,000	60%	房地产开发经营，企业管理，企业形象策划，停车场管理，会务服务等	226,738.67	211,000.00	0.00	0.00

上海新市北企业管理服务有限公司控股、参股公司：

单位：万元 币种：人民币

公司名称	注册资本	持有股权	经营范围	总资产	净资产	营业收入	净利润
上海市北高新集团物业管理有限公司	1,000	60%	物业管理，企业管理，机电设备安装、维修（除特种设备）等	6,155.71	1,785.92	5,851.04	924.13
无锡新市北企业管理服务有限公司	100	70%	企业管理服务、物业管理、投资信息咨询（不含证券、期货类）等	156.94	132.04	123.69	16.89

(七) 公司控制的结构化主体情况

□适用 √不适用

五、其他披露事项

(一) 可能面对的风险

√适用 □不适用

1、宏观经济政策风险

目前，公司主营业务为园区产业载体租赁和销售。园区开发行业投资规模大，属于资本密集型行业，对于信贷等融资工具有较强的依赖性。若国家宏观经济政策变动，政府进一步利用产业政策、税收政策及信贷政策等对房地产行业实施调控，则有可能影响公司园区产业载体的开发与销售等业务，也可能增加公司获取土地储备的难度与成本，进而可能会对公司的盈利情况产生负面影响。随着 2021 年上半年新冠疫情在国内外朝着常态化、纵深化方向发展，中国经济面临的不稳定不确定因素增多，公司将密切关注宏观经济和国家政策走势，努力把握宏观经济形势、顺应宏观调控政策导向，积极主动地调整经营计划，提升公司整体竞争能力。

2、产业地产竞争风险

在上海地区产业园“十四五”高速发展的前提下，产业园区在大数据、云计算、人工智能等产业发展上的同质化竞争愈发激烈。随着产业园区向中高端发展迈进，各地园区纷纷加大了对高新技术企业的招商引资力度，加剧了对于创新产业、创新机构、创新产品和创新人才的争夺，产业园区竞争已不单单是一个园区和一个园区之间的竞争，而是政策、服务、产业等一揽子方案竞争。因此公司需要以更主动的姿态、更超前的意识、更敏锐的布局来有效应对市场变化，抢抓发展机遇，以大数据、云计算为基础支撑，以 5G、区块链为转型方向，继续深化产业建设、推动产业迭代。

3、项目开发风险

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

4、产业载体租售业务经营风险

园区产业载体的销售与租赁是公司的主营业务。随着公司资本规模积累以及长期发展需要，公司对产业载体整体运营模式已转为“租售并举，租赁为先”。该模式资金回收周期相对较长，租售现金流入与相应建设现金支出在短期不能完全配比，尤其近年来公司新建项目较多，资金投入量大，对公司阶段性经营业绩会造成一定波动。在租赁模式下，园区物业的所有权并未发生转移，未来租赁市场的整体波动、上海市内其他园区的开发建设、租金价格变化均会对公司租赁业务的收入产生较大的影响。此外，若公司园区产业载体租赁板块下属物业租约出现集中租约到期不续租的情况，可能会在一定时间内对公司的业绩产生负面影响。为此，公司将深入调研，找准租赁市场定位，建立以客户测评风险评级为基础的客户信息系统，同时强化合同制定和审核流程，进一步提升招商蓄客能力，以保证租赁业务收益的长期稳定性。

5、产业投资风险

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

(二) 其他披露事项

□适用 √不适用

第四节 公司治理

一、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期	会议决议
2020 年年度股东大会	2021 年 4 月 26 日	在上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 披露编号为临 2021-012 《市北高新 2020 年年度股东大会决议公告》	2021 年 4 月 27 日	1、审议并通过了《2020 年年度报告及摘要》； 2、审议并通过了《2020 年度董事会工作报告》； 3、审议并通过了《2020 年度监事会工作报告》； 4、审议并通过了《独立董事 2020 年度述职报告》； 5、审议并通过了《2021 年预计日常关联交易的议案》； 6、审议并通过了《2020 年度财务决算和 2021 年财务预算》； 7、审议并通过了《2020 年度利润分配预案》； 8、审议并通过了《股东分红回报规划（2021-2023）》； 9、审议并通过了《关于接受控股股东财务资助的议案》； 10、审议并通过了《关于公司 2021 年对外融资计划的议案》。

表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

股东大会情况说明

适用 不适用

公司 2020 年年度股东大会，于 2021 年 4 月 26 日在上海召开。出席本次股东大会记名投票的股东及股东代理人共 40 名，代表股份 882,791,912 股，占公司表决权股份总数的 47.1248%，其中 A 股股份 846,126,754 股、B 股股份 36,665,158 股，分别占公司表决权股份总数的 45.1676%、1.9572%。

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

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

公司董事、监事、高级管理人员变动的情况说明

适用 不适用

三、利润分配或资本公积金转增预案

半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

是否分配或转增	否
每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数（元）（含税）	0
每 10 股转增数（股）	0
利润分配或资本公积金转增预案的相关情况说明	
无	

四、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) 相关股权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

第五节 环境与社会责任

一、环境信息情况

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

适用 不适用

(二) 重点排污单位之外的公司环保情况说明

适用 不适用

(三) 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明

适用 不适用

(四) 有利于保护生态、防治污染、履行环境责任的相关信息

适用 不适用

(五) 在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

适用 不适用

二、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

适用 不适用

1、报告期内，公司按照静安区委区政府《关于静安区第四轮城乡党组织结对帮扶工作的提示》的文件精神，继续与崇明区向化镇 3 个自然村开展“结对帮扶”工作，捐赠人民币 60 万元，用于农村道路维修、最美庭院改造、老街及周边道路修复排水改造等农村基础设施建设。

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

第六节 重要事项

一、承诺事项履行情况

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

√适用 □不适用

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

2021 年半年度报告

			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。					
与重大资产重组相关的承诺	其他	市北集团	一、保证市北高新、泛业投资及市北发展的人员独立 1、保证市北高新、泛业投资及市北发展的劳动、人事及薪酬管理与本公司及控制的其他公司、企业或者其他经济组织之间完全独立。2、保证市北高新、泛业投资及市北发展的高级管理人员均专职在市北高新、泛业投资及市北发展任职并领取薪酬，不在本公司及控制的其他公司、企业或者其他经济组织担任除董事、监事以外的职务。3、保证不干预市北高新、泛业投资及市北发展的股东（大）会、董事会行使职权决定人事任免。二、保证市北高新、泛业投资及市北发展的机构独立 1、保证市北高新、泛业投资及市北发展构建健全的公司法人治理结构，拥有独立、完整的组织机构。2、保证市北高新、泛业投资及市北发展的股东（大）会、董事会、监事会等依照法律、法规及公司章程独立行使职权。三、保证市北高新、泛业投资及市北发展的资产独立、完整 1、保证市北高新、泛业投资及市北发展拥有与生产经营有关的独立、完整的资产。2、保证市北高新、泛业投资及市北发展的经营场所独立于本公司及控制的其他公司、企业或者其他经济组织。3、除正常经营性往来外，保证市北高新、泛业投资及市北发展不存在资金、资产被本公司及控制的其他公司、企业或者其他经济组织占用的情形。四、保证市北高新、泛业投资及市北发展的业务独立 1、保证市北高新、泛业投资及市北发展拥有独立开展经营活动的相关资质，具有面向市场的独立、自主、持续的经营能力。2、保证本公司及控制的其他公司、企业或者其他经济组织避免从事与市北高新、泛业投资与市北发展及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织具有竞争关系的业务。3、保证本公司及控制的其他公司、企业或者其他经济组织减少与市北高新、泛业投资与市北发展及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织的关联关系；对于确有必要且无法避免的关联交易，保证按市场原则和公允价格进行公平操作，并按相关法律、法规及规范性文件的规定履行相关审批程序及信息披露义务。五、保证市北高新、泛业投资及市北发展的财务独立 1、保证市北高新、泛业投资及市北发展建立独立的财务部门以及独立的财务核算体系，具有规范、独立的财务会计制度。2、保证市北高新、泛业投资及市北发展独立在银行开户，不与本公司控制的其他公司、企业或者其他经济组织共用银行账户。3、保证市北高新、泛业投资及市北发展的财务人员不在本公司及控制的其他公司、企业或者其他经济组织兼职。4、保证市北高新、泛业投资及市北发展能够独立作出财务决策，本公司不干预市北高新、泛业投资及市北发展的资金使用。5、保证市北高新、泛业投资及市北发展依法纳税。本公司若违反上述承诺，将承担因此给市北高新、泛业投资及市北发展造成的一切损失。	2014 年 8 月 6 日	否	是		
与重大资产重组相关的承诺	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	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	否	是		

2021年半年度报告

			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。	再拥有对上市公司的实际控制权之日				
与重大资产重组相关的承诺	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		
与重大资产重组相关的承诺	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		
与重大资产重组相关的承诺	其他	市北集团	截至本承诺出具日，本公司对本次市北高新拟购买资产不存在任何形式的资金占用，本公司将维护上市公司资产的独立性，确保本次交易完成后，上市公司不会出现被控股股东及其关联方资金占用的情形，也不会出现对控股股东及其关联方违规担保的情形。	2014年8月6日	否	是		
与重大资产重组相关的承诺	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		

二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

□适用 √不适用

三、违规担保情况

□适用 √不适用

四、半年报审计情况

□适用 √不适用

五、上年年度报告非标准审计意见涉及事项的变化及处理情况

□适用 √不适用

六、破产重整相关事项

□适用 √不适用

七、重大诉讼、仲裁事项

□本报告期公司有重大诉讼、仲裁事项 √本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项

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

□适用 √不适用

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

√适用 □不适用

事项概述	查询索引
公司于 2021 年 3 月 29 日召开第九届董事会第二十六次会议审议通过了《2021 年预计日常关联交易的议案》，公司对 2021 年可能与控股股东市北集团及其控股子公司发生的日常关联交易进行了预计。上述议案业经 2020 年年度股东大会审议批准。报告期内公司日常关联交易实施情况详见本报告第十节财务报告第十一点“关联方及关联交易”。	2021 年 3 月 31 日披露的《市北高新关于第九届董事会第二十六次会议决议公告》(临 2021-001)； 2021 年 3 月 31 日披露的《市北高新 2021 年预计日常关联交易事项的公告》(临 2021-003)； 2021 年 4 月 27 日披露的《市北高新 2020 年年度股东大会决议公告》(临 2021-012)。

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

□适用 √不适用

3、临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

(二) 资产收购或股权收购、出售发生的关联交易**1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

□适用 √不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

□适用 √不适用

3、 临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

4、 涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

□适用 √不适用

(三) 共同对外投资的重大关联交易**1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

□适用 √不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

□适用 √不适用

3、 临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

(四) 关联债权债务往来**1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

√适用 □不适用

事项概述	查询索引
2021年3月29日，公司召开第九届董事会第二十六次会议，审议通过了《关于接受控股股东财务资助的议案》。市北集团拟向公司及下属公司提供总额不超过人民币20亿元的财务资助，并在该额度内可以循环使用，实际金额以届时到账金额为准，贷款利率不高于中国人民银行公布的同期人民币贷款基准利率水平，公司及下属公司对该项财务资助无相应抵押或担保。借款期限自公司2020年度股东大会批准该议案之日起不超过三年，公司可以根据实际经营情况和资金情况提前还款。该项财务资助到期后，经双方协商可以展期。上述议案经公司于2021年4月26日召开的2020年年度股东大会审议通过。截至本报告期末，市北集团向本公司及下属公司已提供财务资助共计人民币15亿元。	2021年3月31日披露的《市北高新关于第九届董事会第二十六次会议决议公告》（临2021-001）； 2021年3月31日披露的《市北高新关于接受控股股东财务资助的公告》（临2021-006）； 2021年4月27日披露的《市北高新2020年年度股东大会决议公告》（临2021-012）。
2021年3月29日，公司召开第九届董事会第二十六次会议，审议通过了《关于向公司控股孙公司提供股东同比例借款暨关联交易的议案》。云置禾的双方股东拟按股权比例同比例向云置禾提供借款合计不超过人民币1.5亿元，其中欣云投资借款不超过人民币9,000万元，市北集团借款不超过人民币6,000万元。借款期限一年，以实际发生额为准，本次借款采取固定利率，以每次支付借款前一个工作日全国银行间同业拆借中心发布的壹年期贷款市场报价利率（LPR）确定，借款期限内利率不变。	2021年3月31日披露的《市北高新关于第九届董事会第二十六次会议决议公告》（临2021-001）； 2021年3月31日披露的《市北高新关于向公司控股孙公司提供股东同比例借款暨关联交易的公告》（临2021-007）。

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(五) 公司与存在关联关系的财务公司、公司控股财务公司与关联方之间的金融业务

适用 不适用

(六) 其他重大关联交易

适用 不适用

(七) 其他

适用 不适用

十一、重大合同及其履行情况

1 托管、承包、租赁事项

适用 不适用

2 报告期内履行的及尚未履行完毕的重大担保情况

适用 不适用

3 其他重大合同

适用 不适用

十二、其他重大事项的说明

适用 不适用

第七节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

2、股份变动情况说明

适用 不适用

3、报告期后到半年报披露日期间发生股份变动对每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

适用 不适用

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

(二) 限售股份变动情况

适用 不适用

二、股东情况

(一) 股东总数：

截止报告期末普通股股东总数(户)	115,479
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0

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

单位：股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内 增减	期末持股数量	比例 (%)	持有有 限售条 件股 份 数量	质押、标记或冻结情 况		股东性质
					股份状态	数量	
上海市北高新（集团）有限公司	0	694,465,512	37.07	0	无	0	国有法人
市北集团—海通证券—20 市北 E1 担保及信托财产 专户	0	150,000,000	8.01	0	无	0	国有法人
市北高新集团（香港）有 限公司	0	15,245,547	0.81	0	无	0	境外法人
VANGUARD TOTAL INTERNATIONAL STOCK INDEX FUND	0	7,357,725	0.39	0	未知		未知
VANGUARD EMERGING MARKETS STOCK INDEX FUND	410,000	5,596,869	0.30	0	未知		未知
吴东魁	1,947,700	5,423,900	0.29	0	未知		境内自然人
周永山	94,500	4,661,901	0.25	0	未知		境内自然人
中国工商银行股份有限公 司—中证上海国企交易型 开放式指数证券投资基金	-966,600	3,041,622	0.16	0	未知		未知
陈秀国	-20,900	2,722,160	0.15	0	未知		境内自然人

谢作纲	0	2,510,750	0.13	0	未知	境内自然人
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量				
		种类	数量			
上海市北高新（集团）有限公司	694,465,512	人民币普通股	694,465,512			
市北集团—海通证券—20市北E1担保及信托财产专户	150,000,000	人民币普通股	150,000,000			
市北高新集团（香港）有限公司	15,245,547	境内上市外资股	15,245,547			
VANGUARD TOTAL INTERNATIONAL STOCK INDEX FUND	7,357,725	境内上市外资股	7,357,725			
VANGUARD EMERGING MARKETS STOCK INDEX FUND	5,596,869	境内上市外资股	5,596,869			
吴东魁	5,423,900	人民币普通股	5,423,900			
周永山	4,661,901	人民币普通股	4,661,901			
中国工商银行股份有限公司—中证上海国企交易型开放式指数证券投资基金	3,041,622	人民币普通股	3,041,622			
陈秀国	2,722,160	境内上市外资股	2,722,160			
谢作纲	2,510,750	境内上市外资股	2,510,750			
前十名股东中回购专户情况说明	不适用					
上述股东委托表决权、受托表决权、放弃表决权的说明	不适用					
上述股东关联关系或一致行动的说明	1、市北高新集团（香港）有限公司为上海市北高新（集团）有限公司全资子公司，互为一致行动人。 2、上海市北高新（集团）有限公司因非公开发行可交换公司债券，将其持有的150,000,000股本公司A股股份，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理了担保及信托登记，划入“市北集团—海通证券—20市北E1担保及信托财产专户”，专户受托管理人为海通证券股份有限公司。 3、其余股东关联关系或一致行动未知。					
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无					

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

适用 不适用

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前十名股东

适用 不适用

三、董事、监事和高级管理人员情况

(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情况

适用 不适用

其它情况说明

适用 不适用

(二) 董事、监事、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

(三) 其他说明

适用 不适用

四、控股股东或实际控制人变更情况

适用 不适用

第八节 优先股相关情况

适用 不适用

第九节 债券相关情况

一、企业债券、公司债券和非金融企业债务融资工具

适用 不适用

(一) 企业债券

适用 不适用

(二) 公司债券

适用 不适用

1. 公司债券基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率 (%)	还本付息方式	交易场所	投资者适当性安排 (如有)	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
上海市北高新股份有限公司2018年公开发行公司债券 (第一期)	18 高新 01	155040	2018 年 11 月 22 日	2018 年 11 月 22 日	2023 年 11 月 22 日	9	4.33	按年付息, 利息每年支付一次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付。	上海证券交易所	面向合格机构投资者	竞价、协议交易方式	否

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

适用 不适用

逾期未偿还债券

适用 不适用

关于逾期债项的说明

适用 不适用

2. 发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

□适用 √不适用

3. 信用评级结果调整情况

□适用 √不适用

4. 担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行和变化情况及影响

√适用 □不适用

18 高新 01 的担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内未发生变更，与募集说明书的相关承诺一致。

5. 公司债券其他情况的说明

□适用 √不适用

(三) 银行间债券市场非金融企业债务融资工具

√适用 □不适用

1. 非金融企业债务融资工具基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易场所	投资者适当性安排(如有)	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
上海市北高新股份有限公司2018年度第一期中期票据	18 市北高新MTN001	101800809	2018年7月26日	2018年7月30日	2023年7月30日	5	4.49	按年付息，到期一次性还本	银行间市场	银行间市场的机构投资者	本期债务融资工具在债权登记日的次一工作日在全国银行间债券市场流通转让，按照全国银行间同业拆借中心颁布的相关规定进行。	否
上海市北高新股份有限公司2018年度第二期中期票据	18 市北高新MTN002	101800959	2018年8月23日	2018年8月27日	2023年8月27日	9	4.6	按年付息，到期一次性还本	银行间市场	银行间市场的机构投资者	本期债务融资工具在债权登记日的次一工作日在全国银行间债券市场流通转让，按照全国银行间同业拆借中心颁布的相关规定进行。	否

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

□适用 √不适用

逾期未偿还债券

□适用 √不适用

关于逾期债项的说明

□适用 √不适用

2. 发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

√适用 □不适用

期后事项：根据《上海市北高新股份有限公司2018年度第一期中期票据募集说明书》的约定，公司有权决定在本期中期票据存续期的第3年末调整本期中期票据后2年的票面利率，调整后的票面年

利率为本期中期票据存续期前 3 年票面年利率加上或减去调整基点，在存续期后 2 年固定不变。公司做出关于是否调整本期中期票据票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期中期票据按面值全部或部分回售给公司，或选择继续持有本期中期票据。2021 年 7 月 30 日，公司将 18 市北高新 MTN001 的票面利率由 4.49% 调整为 3.62%，18 市北高新 MTN001 在回售期内回售数量为 0，回售兑付完成后，18 市北高新 MTN001 余额仍为人民币 5 亿元。

3. 信用评级结果调整情况

适用 不适用

4. 担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行和变化情况及影响

适用 不适用

18 市北高新 MTN001 和 18 市北高新 MTN002 无担保，偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内未发生变更，与募集说明书的相关承诺一致。

5. 非金融企业债务融资工具其他情况的说明

适用 不适用

(四) 公司报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

适用 不适用

(五) 主要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	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减 (%)	变动原因
流动比率	1.02	1.70	-40.14	一年内到期的负债增加所致
速动比率	0.16	0.19	-19.36	
资产负债率 (%)	58.13	56.16	3.51	
	本报告期 (1-6 月)	上年同期	本报告期比上年同期增减 (%)	变动原因
扣除非经常性损益后净利润	-67,696,608.96	92,357,751.14	-173.30	本期公司未实现产业载体销售所致
EBITDA 全部债务比	0.02	0.04	-54.41	本期息税折旧摊销前利润下降所致
利息保障倍数	0.48	1.61	-70.44	本期息税前利润下降所致
现金利息保障倍数	-1.42	-9.24	不适用	
EBITDA 利息保障倍数	1.00	2.08	-51.69	本期息税折旧摊销前利润下降所致
贷款偿还率 (%)	100.00	100.00	/	
利息偿付率 (%)	100.00	100.00	/	

二、可转换公司债券情况

适用 不适用

第十节 财务报告

审计报告

□适用 √不适用

财务报表

合并资产负债表

2021 年 6 月 30 日

编制单位：上海市北高新股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	注释 1	901,789,742.69	771,836,028.65
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	注释 2	49,311,960.47	54,100,679.50
衍生金融资产			
应收票据	注释 4		41,000,000.00
应收账款	注释 5	134,209,653.14	83,146,577.78
应收款项融资			
预付款项	注释 7	58,235,025.97	2,619,373.92
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	注释 8	64,984,302.76	144,770,624.20
其中：应收利息		675,669.53	675,669.53
应收股利		189,272.76	
买入返售金融资产			
存货	注释 9	7,795,174,567.05	9,950,112,284.10
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	注释 13	215,605,765.87	191,281,136.88
流动资产合计		9,219,311,017.95	11,238,866,705.03
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	注释 17	1,765,331,074.36	1,754,153,490.49
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	注释 19	453,683,296.24	461,375,596.24
投资性房地产	注释 20	7,984,220,924.08	5,558,124,308.07
固定资产	注释 21	17,762,034.51	14,287,727.96
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	注释 25	114,136,700.58	

无形资产	注释 26	994,995.02	202,015.30
开发支出			
商誉	注释 28	56,361,796.62	
长期待摊费用	注释 29	26,243,461.34	30,342,668.51
递延所得税资产	注释 30	52,058,978.26	51,790,082.95
其他非流动资产			
非流动资产合计		10,470,793,261.01	7,870,275,889.52
资产总计		19,690,104,278.96	19,109,142,594.55
流动负债：			
短期借款	注释 32	2,917,600,000.00	1,949,500,000.00
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	注释 36	816,709,216.31	935,123,945.09
预收款项	注释 37	97,742,182.26	53,244,340.31
合同负债			
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	注释 39	757,695.68	7,392,213.00
应交税费	注释 40	25,991,154.41	109,029,971.36
其他应付款	注释 41	1,289,009,031.38	1,103,826,866.74
其中：应付利息		90,743,205.62	38,170,281.27
应付股利		11,800,000.00	
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	注释 43	3,852,761,945.21	2,391,200,000.00
其他流动负债	注释 44	65,563,106.63	66,529,654.86
流动负债合计		9,066,134,331.88	6,615,846,991.36
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	注释 45	2,224,873,622.00	1,789,350,211.89
应付债券	注释 46		2,296,272,622.23
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	注释 47	125,577,927.31	
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	注释 53	3,000,588.79	4,162,075.81
递延所得税负债	注释 30	25,744,214.03	25,282,465.95
其他非流动负债			
非流动负债合计		2,379,196,352.13	4,115,067,375.88
负债合计		11,445,330,684.01	10,730,914,367.24
所有者权益（或股东权益）：			

实收资本（或股本）	注释 55	1,873,304,804.00	1,873,304,804.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	注释 57	3,121,943,598.41	3,121,943,598.41
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	注释 61	85,558,872.33	85,558,872.33
一般风险准备			
未分配利润	注释 62	1,257,900,690.06	1,387,003,440.10
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		6,338,707,964.80	6,467,810,714.84
少数股东权益		1,906,065,630.15	1,910,417,512.47
所有者权益（或股东权益）合计		8,244,773,594.95	8,378,228,227.31
负债和所有者权益（或股东权益）总计		19,690,104,278.96	19,109,142,594.55

公司负责人：罗岚 主管会计工作负责人：李炜勇 会计机构负责人：吴亦希

母公司资产负债表

2021 年 6 月 30 日

编制单位：上海市北高新股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		375,028,803.68	254,667,186.60
交易性金融资产		49,311,960.47	54,100,679.50
衍生金融资产			
应收票据			41,000,000.00
应收账款	注释 1	41,039,844.21	809,844.21
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	注释 2	6,083,644,697.71	4,207,751,656.91
其中：应收利息		143,831,399.34	178,747,649.07
应收股利		1,047,860,716.63	1,047,671,443.87
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		29,642.39	
流动资产合计		6,549,054,948.46	4,558,329,367.22
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	注释 3	9,079,887,073.45	9,006,870,345.05
其他权益工具投资			

其他非流动金融资产		453,640,093.12	461,352,393.12
投资性房地产		289,594.75	296,724.32
固定资产		82,912.08	91,468.62
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		20,125.88	35,220.20
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		9,533,919,799.28	9,468,646,151.31
资产总计		16,082,974,747.74	14,026,975,518.53
流动负债：			
短期借款		2,917,600,000.00	1,949,500,000.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			90,000.00
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬			3,447,277.02
应交税费		2,493,990.23	12,591,775.77
其他应付款		3,896,156,407.59	1,744,698,605.28
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		3,656,832,129.82	2,328,200,000.00
其他流动负债		2,277,169.81	38,564.00
流动负债合计		10,475,359,697.45	6,038,566,222.07
非流动负债：			
长期借款		99,500,000.00	99,600,000.00
应付债券			2,296,272,622.23
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		23,099,182.14	23,099,182.14
其他非流动负债			
非流动负债合计		122,599,182.14	2,418,971,804.37
负债合计		10,597,958,879.59	8,457,538,026.44
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		1,873,304,804.00	1,873,304,804.00
其他权益工具			

其中：优先股			
永续债			
资本公积		3,132,902,639.64	3,132,902,639.64
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		77,616,844.25	77,616,844.25
未分配利润		401,191,580.26	485,613,204.20
所有者权益（或股东权益）合计		5,485,015,868.15	5,569,437,492.09
负债和所有者权益（或股东权益）总计		16,082,974,747.74	14,026,975,518.53

公司负责人：罗岚 主管会计工作负责人：李炜勇 会计机构负责人：吴亦希

合并利润表

2021 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2021 年半年度	2020 年半年度
一、营业总收入		279,117,442.09	829,126,656.44
其中：营业收入	注释 63	279,117,442.09	829,126,656.44
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		355,041,829.68	652,482,016.35
其中：营业成本	注释 63	138,472,531.69	406,440,337.39
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	注释 64	31,924,193.67	76,098,736.25
销售费用	注释 65	461,899.59	61,526.33
管理费用	注释 66	22,434,827.63	30,469,966.60
研发费用			
财务费用	注释 68	161,748,377.10	139,411,449.78
其中：利息费用	注释 68	167,204,197.01	154,178,997.81
利息收入	注释 68	5,391,635.40	14,808,772.38
加：其他收益	注释 69	1,220,992.28	2,170,007.14
投资收益（损失以“-”号填列）	注释 70	12,115,287.34	-1,402,785.46
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	注释 70	11,177,583.88	-1,807,598.28
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			

净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	注释 72	-12,501,019.03	421,604.77
信用减值损失（损失以“-”号填列）	注释 73	-13,917.11	
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	注释 75		61,821.91
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-75,103,044.11	177,895,288.45
加：营业外收入	注释 76	2,853,017.25	268,595.23
减：营业外支出	注释 77	0.04	1,707,591.16
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-72,250,026.90	176,456,292.52
减：所得税费用	注释 78	2,412,044.81	79,162,760.89
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-74,662,071.71	97,293,531.63
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-74,662,071.71	97,293,531.63
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		-77,014,333.51	95,530,272.72
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		2,352,261.80	1,763,258.91
六、其他综合收益的税后净额			
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1. 不能重分类进损益的其他综合收益			
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
2. 将重分类进损益的其他综合收益			
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备			

(6) 外币财务报表折算差额			
(7) 其他			
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		-74,662,071.71	97,293,531.63
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		-77,014,333.51	95,530,272.72
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		2,352,261.80	1,763,258.91
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		-0.0411	0.0510
(二) 稀释每股收益(元/股)		-0.0411	0.0510

公司负责人：罗岚 主管会计工作负责人：李炜勇 会计机构负责人：吴亦希

母公司利润表

2021 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2021 年半年度	2020 年半年度
一、营业收入	注释 4	88,884,324.56	62,904,494.31
减：营业成本	注释 4	7,129.57	48,875.86
税金及附加		714,281.77	605,206.35
销售费用			
管理费用		21,120,969.57	16,694,603.30
研发费用			
财务费用		143,187,935.08	165,284,468.41
其中：利息费用		144,627,007.79	166,598,211.23
利息收入		1,357,150.46	1,333,338.03
加：其他收益		39,197.31	
投资收益（损失以“-”号填列）	注释 5	26,667,846.86	292,887,356.32
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	注释 5	6,326,728.40	4,732,543.52
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）	注释 5		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-12,501,019.03	438,780.86
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-2,000.00	
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-61,941,966.29	173,597,477.57
加：营业外收入			
减：营业外支出			

三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-61,941,966.29	173,597,477.57
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-61,941,966.29	173,597,477.57
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-61,941,966.29	173,597,477.57
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		-61,941,966.29	173,597,477.57
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			

公司负责人：罗岚 主管会计工作负责人：李炜勇 会计机构负责人：吴亦希

合并现金流量表

2021年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2021年半年度	2020年半年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		335,255,629.04	887,761,154.18
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			

收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			11,007.68
收到其他与经营活动有关的现金	注释 80	33,162,728.02	339,385,048.28
经营活动现金流入小计		368,418,357.06	1,227,157,210.14
购买商品、接受劳务支付的现金		571,523,760.71	2,441,785,691.05
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		32,228,561.21	25,981,891.62
支付的各项税费		132,352,441.55	254,842,841.71
支付其他与经营活动有关的现金	注释 80	10,971,276.38	149,374,803.25
经营活动现金流出小计		747,076,039.85	2,871,985,227.63
经营活动产生的现金流量净额		-378,657,682.79	-1,644,828,017.49
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		58,335.00	
取得投资收益收到的现金		690,095.70	306,709.20
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	注释 80	77,884,650.00	
投资活动现金流入小计		78,633,080.70	306,709.20
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		16,948,933.26	1,688,253.30
投资支付的现金		20,000.00	45,000,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-88,046,351.28	
支付其他与投资活动有关的现金			

投资活动现金流出小计		-71,077,418.02	46,688,253.30
投资活动产生的现金流量净额		149,710,498.72	-46,381,544.10
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			706,693,600.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		2,879,123,410.11	2,202,257,760.44
收到其他与筹资活动有关的现金	注释 80	45,600,000.00	
筹资活动现金流入小计		2,924,723,410.11	2,908,951,360.44
偿还债务支付的现金		2,333,800,000.00	1,584,800,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		166,160,169.98	174,407,010.18
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		15,649,666.67	
支付其他与筹资活动有关的现金	注释 80	66,807,643.59	48,000,000.00
筹资活动现金流出小计		2,566,767,813.57	1,807,207,010.18
筹资活动产生的现金流量净额		357,955,596.54	1,101,744,350.26
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	注释 81	129,008,412.47	-589,465,211.33
加：期初现金及现金等价物余额	注释 81	771,832,651.32	2,139,409,178.04
六、期末现金及现金等价物余额	注释 81	900,841,063.79	1,549,943,966.71

公司负责人：罗岚 主管会计工作负责人：李炜勇 会计机构负责人：吴亦希

母公司现金流量表

2021 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2021年半年度	2020年半年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		67,983,842.40	1,945,753.60
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		51,990,878.54	1,643,039,862.50
经营活动现金流入小计		119,974,720.94	1,644,985,616.10
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		22,523,034.53	18,928,544.47
支付的各项税费		13,706,572.27	4,778,286.63
支付其他与经营活动有关的现金		79,745,629.22	1,403,457,687.45
经营活动现金流出小计		115,975,236.02	1,427,164,518.55
经营活动产生的现金流量净额		3,999,484.92	217,821,097.55
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		5,040,429.03	306,709.20
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		281,068,439.39	
投资活动现金流入小计		286,108,868.42	306,709.20
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		11,499.00	
投资支付的现金		33,345,000.00	45,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		20,000,000.00	
投资活动现金流出小计		53,356,499.00	45,000,000.00
投资活动产生的现金流量净额		232,752,369.42	-44,693,290.80
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		2,317,500,000.00	1,800,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		2,317,500,000.00	1,800,000,000.00
偿还债务支付的现金		2,317,800,000.00	1,566,800,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		116,090,237.26	102,498,327.28
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		2,433,890,237.26	1,669,298,327.28
筹资活动产生的现金流量净额		-116,390,237.26	130,701,672.72
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		120,361,617.08	303,829,479.47
加：期初现金及现金等价物余额		254,667,186.60	267,778,722.24
六、期末现金及现金等价物余额		375,028,803.68	571,608,201.71

公司负责人：罗岚 主管会计工作负责人：李炜勇 会计机构负责人：吴亦希

合并所有者权益变动表

2021 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2021 年半年度													
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他
	优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额	1,873,304,804.00				3,121,943,598.41			85,558,872.33			1,387,003,440.10	6,467,810,714.84	1,910,417,512.47	8,378,228,227.31
加：会计政策变更										-29,608,758.88		-29,608,758.88	-3,080,039.63	-32,688,798.51
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年期初余额	1,873,304,804.00				3,121,943,598.41			85,558,872.33			1,357,394,681.22	6,438,201,955.96	1,907,337,472.84	8,345,539,428.80
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										-99,493,991.16		-99,493,991.16	-1,271,842.69	-100,765,833.85
（一）综合收益总额										-77,014,333.51		-77,014,333.51	2,352,261.80	-74,662,071.71
（二）所有者投入和减少资本														
1. 所有者投入的普通股														
2. 其他权益工具持有者投入资本														
3. 股份支付计入所有者权益的金额														
4. 其他														
（三）利润分配										-22,479,657.65		-22,479,657.65	-23,787,254.61	-46,266,912.26
1. 提取盈余公积														
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者（或股东）的分配										-22,479,657.65		-22,479,657.65	-23,787,254.61	-46,266,912.26
4. 其他														
（四）所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本（或股本）														
2. 盈余公积转增资本（或股本）														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														
（五）专项储备														

2021 年半年度报告

1. 本期提取														
2. 本期使用														
(六) 其他													20,163,150.12	20,163,150.12
四、本期期末余额	1,873,304,804.00				3,121,943,598.41				85,558,872.33		1,257,900,690.06	6,338,707,964.8	1,906,065,630.15	8,244,773,594.95

项目	2020 年半年度														少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益												小计			
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他				
	优先股	永续债	其他													
一、上年期末余额	1,873,304,804.00				3,083,264,352.98			63,197,947.48			1,256,017,503.23	6,275,784,607.69	1,273,770,184.96	7,549,554,792.65		
加：会计政策变更																
前期差错更正																
同一控制下企业合并																
其他																
二、本年期初余额	1,873,304,804.00				3,083,264,352.98			63,197,947.48			1,256,017,503.23	6,275,784,607.69	1,273,770,184.96	7,549,554,792.65		
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										73,050,615.07	73,050,615.07	637,833,258.91	710,883,873.98			
（一）综合收益总额										95,530,272.72	95,530,272.72	1,763,258.91	97,293,531.63			
（二）所有者投入和减少资本													743,320,000.00	743,320,000.00		
1. 所有者投入的普通股													875,320,000.00	875,320,000.00		
2. 其他权益工具持有者投入资本																
3. 股份支付计入所有者权益的金额																
4. 其他													-132,000,000.00	-132,000,000.00		
（三）利润分配										-22,479,657.65	-22,479,657.65	-107,250,000.00	-129,729,657.65			
1. 提取盈余公积																
2. 提取一般风险准备																
3. 对所有者（或股东）的分配										-22,479,657.65	-22,479,657.65	-107,250,000.00	-129,729,657.65			
4. 其他																
（四）所有者权益内部结转																
1. 资本公积转增资本（或股本）																
2. 盈余公积转增资本（或股本）																
3. 盈余公积弥补亏损																
4. 设定受益计划变动额结转留存收益																

2021 年半年度报告

5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														
(五) 专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
(六) 其他														
四、本期期末余额	1,873,304,804.00				3,083,264,352.98				63,197,947.48		1,329,068,118.30	6,348,835,222.76	1,911,603,443.87	8,260,438,666.63

公司负责人：罗岚 主管会计工作负责人：李炜勇 会计机构负责人：吴亦希

母公司所有者权益变动表

2021 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2021 年半年度										
	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	1,873,304,804.00				3,132,902,639.64				77,616,844.25	485,613,204.20	5,569,437,492.09
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,873,304,804.00				3,132,902,639.64				77,616,844.25	485,613,204.20	5,569,437,492.09
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										-84,421,623.94	-84,421,623.94
（一）综合收益总额										-61,941,966.29	-61,941,966.29
（二）所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配										-22,479,657.65	-22,479,657.65
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配										-22,479,657.65	-22,479,657.65

2021 年半年度报告

3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	1,873,304,804.00				3,132,902,639.64				77,616,844.25	401,191,580.26	5,485,015,868.15

项目	2020 年半年度										
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	1,873,304,804.00				3,094,223,394.21				55,255,919.40	306,844,538.20	5,329,628,655.81
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,873,304,804.00				3,094,223,394.21				55,255,919.40	306,844,538.20	5,329,628,655.81
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)										151,117,819.92	151,117,819.92
(一) 综合收益总额										173,597,477.57	173,597,477.57
(二) 所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配										-22,479,657.65	-22,479,657.65
1. 提取盈余公积											

一、公司基本情况

公司概况

√适用 □不适用

(一) 公司简介

公司名称：上海市北高新股份有限公司。

注册地址：上海市静安区共和新路3088弄2号1008室。

营业期限：1993-11-10 至 无固定期限。

注册资本：187330.4804万元。

法定代表人：罗岚。

(二) 公司的行业性质、经营范围及主要产品或提供的劳务

公司行业性质：商业服务业。

公司经营范围：企业管理咨询，投资管理咨询，商务信息咨询，会展服务（主办、承办除外），建筑规划方案咨询；物业管理；建筑装饰材料的批发、佣金代理（拍卖除外）（不涉及国营贸易管理商品，涉及配额、许可证管理商品的，按国家有关规定办理申请）。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

(三) 公司历史沿革

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

2009年9月1日，公司召开第六届第二十六次董事会会议审议通过了《上海二纺机股份有限公司重大资产置换暨关联交易预案》。本次交易由股份无偿划转、资产置换两部分组成。公司原控股股东太平洋机电（集团）有限公司与上海市北高新（集团）有限公司（以下简称“市北集团”）签署有关股权转让协议，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。

(四) 财务报告的批准报出

本财务报表业经本公司董事会批准报出。

二、 合并财务报表范围

适用 不适用

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，包括本公司及本公司控制的子公司。本公司2021年1-6月纳入合并范围的主体共17户，详见本附注八“在其他主体中的权益”，其中：本公司本年度合并范围比上年增加3户，减少1户。详见本附注七“合并范围的变更”。

本公司及各子公司主要从事房地产开发及园区产业载体运营管理及咨询服务业务。

三、 财务报表的编制基础

(一) 编制基础

本公司根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体企业会计准则、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”）进行确认和计量，在此基础上，结合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）的规定，编制财务报表。

(二) 持续经营

适用 不适用

本公司对报告期末起12个月的持续经营能力进行了评价，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项或情况。因此，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

(三) 记账基础和计价原则

本公司会计核算以权责发生制为记账基础。除某些金融工具以公允价值计量外，本财务报表以历史成本作为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

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

(一) 遵循企业会计准则的声明

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

(二) 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(三) 营业周期

√适用 □不适用

营业周期是指企业从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

(四) 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

√适用 □不适用

1. 分步实现企业合并过程中的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，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。

2. 同一控制下的企业合并

本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

如果存在或有对价并需要确认预计负债或资产，该预计负债或资产金额与后续或有对价结算金额的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足的，调整留存收益。

对于通过多次交易最终实现企业合并的，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，在取得控制权日，长期股权投资初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。对于合并日之前持有的股权投资，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。

3. 非同一控制下的企业合并

购买日是指本公司实际取得对被购买方控制权的日期，即被购买方的净资产或生产经营决策的控制权转移给本公司的日期。同时满足下列条件时，本公司一般认为实现了控制权的转移：

- ①企业合并合同或协议已获本公司内部权力机构通过。
 - ②企业合并事项需要经过国家有关主管部门审批的，已获得批准。
 - ③已办理了必要的财产权转移手续。
 - ④本公司已支付了合并价款的大部分，并且有能力、有计划支付剩余款项。
 - ⑤本公司实际上已经控制了被购买方的财务和经营政策，并享有相应的利益、承担相应的风险。
- 本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价

值与其账面价值的差额，计入当期损益。

本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后，计入当期损益。

通过多次交换交易分步实现的非同一控制下企业合并，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，合并日之前持有的股权投资采用权益法核算的，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；购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。合并日之前持有的股权投资采用金融工具确认和计量准则核算的，以该股权投资在合并日的公允价值加上新增投资成本之和，作为合并日的初始投资成本。原持有股权的公允价值与账面价值之间的差额以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应全部转入合并日当期的投资收益。

4. 为合并发生的相关费用

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直接相关费用，于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

(六) 合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

1. 合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司（包括本公司所控制的单独主体）均纳入合并财务报表。

2. 合并程序

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

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并股东权益变动表的影响。如果站在企业集团合并财务报表角度与以本公司或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时，从企业集团的角度对该交易予以调整。

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

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

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

(1) 增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

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

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

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

(2) 处置子公司或业务

1) 一般处理方法

在报告期内，本公司处置子公司或业务，则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

2) 分步处置子公司

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

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

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

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

(3) 购买子公司少数股权

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

(4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

(七) 合营安排分类及共同经营会计处理方法

√适用 □不适用

1. 合营安排的分类

本公司根据合营安排的结构、法律形式以及合营安排中约定的条款、其他相关事实和情况等因素，将合营安排分为共同经营和合营企业。

未通过单独主体达成的合营安排，划分为共同经营；通过单独主体达成的合营安排，通常划分为合营企业；但有确凿证据表明满足下列任一条件并且符合相关法律法规规定的合营安排划分为共同经营：

(1) 合营安排的法律形式表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。

(2) 合营安排的合同条款约定，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。

(3) 其他相关事实和情况表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务，如合营方享有与合营安排相关的几乎所有产出，并且该安排中负债的清偿持续依赖于合营方的支持。

2. 共同经营会计处理方法

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

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

本公司向共同经营投出或出售资产等（该资产构成业务的除外），在该资产等由共同经营出售给第三方之前，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。投出或出售的资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本公司全额确认该损失。

本公司自共同经营购买资产等（该资产构成业务的除外），在将该资产等出售给第三方之前，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。购入的资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本公司按承担的份额确认该部分损失。

本公司对共同经营不享有共同控制，如果本公司享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债的，仍按上述原则进行会计处理，否则，应当按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

(八) 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（一般从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

(九) 外币业务和外币报表折算

适用 不适用

(十) 金融工具

适用 不适用

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。

实际利率法是指计算金融资产或金融负债的摊余成本以及将利息收入或利息费用分摊计入各会计期间的方法。

实际利率，是指将金融资产或金融负债在预计存续期的估计未来现金流量，折现为该金融资产账面余额或该金融负债摊余成本所使用的利率。在确定实际利率时，在考虑金融资产或金融负债所有合同条款（如提前还款、展期、看涨期权或其他类似期权等）的基础上估计预期现金流量，但不考虑预期信用损失。

金融资产或金融负债的摊余成本是以该金融资产或金融负债的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，再扣除累计计提的损失准备（仅适用于金融资产）。

1. 金融资产分类和计量

本公司根据所管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为以下三类：

- (1) 以摊余成本计量的金融资产。
- (2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。
- (3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

金融资产的后续计量取决于其分类，当且仅当本公司改变管理金融资产的业务模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

(1) 分类为以摊余成本计量的金融资产

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标，则本公司将该金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产。本公司分类为以摊余成本计量的金融资产包括货币资金、应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等。

本公司对此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，按摊余成本进行后续计量，其发生减值时或终止确认、修改产生的利得或损失，计入当期损益。除下列情况外，本公司根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定利息收入：

1) 对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。

2) 对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，本公司在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，本公司转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

(2) 分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标，则本公司将该金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

本公司对此类金融资产采用实际利率法确认利息收入。除利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益外，其余公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

以公允价值计量且变动计入其他综合收益的应收票据及应收账款列报为应收款项融资，其他此类金融资产列报为其他债权投资，其中：自资产负债表日起一年内到期的其他债权投资列报为一年内到期的非流动资产，原到期日在一年以内的其他债权投资列报为其他流动资产。

(3) 指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

在初始确认时，本公司可以单项金融资产为基础不可撤销地将非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

此类金融资产的公允价值变动计入其他综合收益，不需计提减值准备。该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。本公司持有该权益工具投资期间，在本公司收取股利的权利已经确立，与股利相关的经济利益很可能流入本公司，且股利的金额能够可靠计量时，确认股利收入并计入当期损益。本公司对此类金融资产在其他权益工具投资项目下列报。

权益工具投资满足下列条件之一的，属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：取得该金融资产的目的主要是为了近期出售；初始确认时属于集中管理的可辨认金融资产工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式；属于衍生工具（符合财务担保合同定义的以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外）。

(4) 分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

不符合分类为以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产条件、亦不指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产均分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本公司对此类金融资产采用公允价值进行后续计量，将公允价值变动形成的利得或损失以及与此类金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

本公司对此类金融资产根据其流动性在交易性金融资产、其他非流动金融资产项目列报。

(5) 指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，可以单项金融资产为基础不可撤销地将金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

混合合同包含一项或多项嵌入衍生工具，且其主合同不属于以上金融资产的，本公司可以将其整

体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融工具。但下列情况除外：

1) 嵌入衍生工具不会对混合合同的现金流量产生重大改变。

2) 在初次确定类似的混合合同是否需要分拆时，几乎不需分析就能明确其包含的嵌入衍生工具不应分拆。如嵌入贷款的提前还款权，允许持有人以接近摊余成本的金额提前偿还贷款，该提前还款权不需要分拆。

本公司对此类金融资产采用公允价值进行后续计量，将公允价值变动形成的利得或损失以及与此类金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

本公司对此类金融资产根据其流动性在交易性金融资产、其他非流动金融资产项目列报。

2. 金融负债分类和计量

本公司根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。金融负债在初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债、被指定为有效套期工具的衍生工具。

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

金融负债的后续计量取决于其分类：

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

满足下列条件之一的，属于交易性金融负债：承担相关金融负债的目的主要是为了在近期内出售或回购；属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式模式；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、符合财务担保合同的衍生工具除外。交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，所有公允价值变动均计入当期损益。

在初始确认时，为了提供更相关的会计信息，本公司将满足下列条件之一的金融负债不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：

1) 能够消除或显著减少会计错配。

2) 根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。

本公司对此类金融负债采用公允价值进行后续计量，除由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益之外，其他公允价值变动计入当期损益。除非由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益会造成或扩大损益中的会计错配，本公司将所有公允价值变动（包括自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

(2) 其他金融负债

除下列各项外，公司将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，对此类金融负债采用实际利率法，按照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：

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

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

3) 不属于本条前两类情形的财务担保合同，以及不属于本条第1)类情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。

财务担保合同是指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，在初始确认后按照损失准备金额以及初始确认金额扣除担保期内的累计摊销额后的余额孰高进行计量。

3. 金融资产和金融负债的终止确认

(1) 金融资产满足下列条件之一的，终止确认金融资产，即从其账户和资产负债表内予以转销：

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，且该转移满足金融资产终止确认的规定。

(2) 金融负债终止确认条件

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

本公司与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，或对原金融负债（或其一部分）的合同条款做出实质性修改的，则终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债，账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

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

4. 金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司在发生金融资产转移时，评估其保留金融资产所有权上的风险和报酬的程度，并分别下列情形处理：

(1) 转移了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。

(2) 保留了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则继续确认该金融资产。

(3) 既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的（即除本条（1）、（2）之外的其他情形），则根据其是否保留了对金融资产的控制，分别下列情形处理：

1) 未保留对该金融资产控制的，则终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。

2) 保留了对该金融资产控制的，则按照其继续涉入被转移金融资产的程度继续确认有关金融资产，并相应确认相关负债。继续涉入被转移金融资产的程度，是指本公司承担的被转移金融资产价值变动风险或报酬的程度。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。

(1) 金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

1) 被转移金融资产在终止确认日的账面价值。

2) 因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产）之和。

(2) 金融资产部分转移且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分（在此种情形下，所保留的服务资产应当视同继续确认金融资产的一部分）之间，按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

1) 终止确认部分在终止确认日的账面价值。

2) 终止确认部分收到的对价，与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

5. 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值，除非该项金融资产存在针对资产本身的限售期。对于针对资产本身的限售的金融资产，按照活跃市场的报价扣除市场参与者因承担指定期间内无法在公开市场上出售该金融资产的风险而要求获得的补偿金额后确定。活跃市场的报价包括易于且可定期从交易所、交易商、经纪人、行业集团、定价机构或监管机构等获得相关资产或负债的报价，且能代表在公平交易基础上实际并经常发生的市场交易。

初始取得或衍生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

6. 金融工具减值

本公司以预期信用损失为基础，对分类为以摊余成本计量的金融资产、分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产租赁应收款、合同资产以及财务担保合同，进行减值会计处理并确认损失准备。

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于本公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，应按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对由收入准则规范的交易形成的应收款项与合同资产、以及租赁应收款，本公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。在每个资产负债表日，将整个存续期内预期信用损失的变动金额作为减值损失或利得计入当期损益。即使该资产负债表日确定的整个存续期内预期信用损失小于初始确认时估计现金流量所反映的预期信用损失的金额，也将预期信用损失的有利变动确认为减值利得。

除上述采用简化计量方法和购买或源生的已发生信用减值以外的其他金融资产，本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加，并按照下列情形分别计量其损失准备、确认预期信用损失及其变动：

(1) 如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，处于第一阶段，则按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入。

(2) 如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，则按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入。

(3) 如果该金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。

金融工具信用损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。除分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，信用损失准备抵减金融资产的账面余额。对于分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，本公司在其他综合收益中确认其信用损失准备，不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

本公司在前一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本公司在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

(1) 信用风险显著增加

本公司利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。对于财务担保合同，本公司在应用金融工具减值规定时，将本公司成为做出不可撤销承诺的一方之日作为初始确认日。

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

- 1) 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；
- 2) 债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；
- 3) 作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化，这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；
- 4) 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；
- 5) 本公司对金融工具信用管理方法是否发生变化等。

于资产负债表日，若本公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则本公司假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化，但未必一定降低借款人履行其合同现金流量义务的能力，则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

(2) 已发生信用减值的金融资产

当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- 1) 发行方或债务人发生重大财务困难；

2) 债务人违反合同, 如偿付利息或本金违约或逾期等;
3) 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑, 给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步;

4) 债务人很可能破产或进行其他财务重组;

5) 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失;

6) 以大幅折扣购买或源生一项金融资产, 该折扣反映了发生信用损失的事实。

金融资产发生信用减值, 有可能是多个事件的共同作用所致, 未必是可单独识别的事件所致。

(3) 预期信用损失的确定

本公司基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失, 在评估预期信用损失时, 考虑有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

本公司以共同信用风险特征为依据, 将金融工具分为不同组合。本公司采用的共同信用风险特征包括: 金融工具类型、信用风险评级、账龄组合、逾期账龄组合、合同结算周期、债务人所处行业等。相关金融工具的单项评估标准和组合信用风险特征详见相关金融工具的会计政策。

本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失:

1) 对于金融资产, 信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。

2) 对于租赁应收款项, 信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。

3) 对于财务担保合同, 信用损失为本公司就该合同持有人发生的信用损失向其做出赔付的预计付款额, 减去本公司预期向该合同持有人、债务人或任何其他方收取的金额之间差额的现值。

4) 对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产, 信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

本公司计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括: 通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额; 货币时间价值; 在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

(4) 减记金融资产

当本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的, 直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。

7. 金融资产及金融负债的抵销

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

(1) 本公司具有抵销已确认金额的法定权利, 且该种法定权利是当前可执行的;

(2) 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。

(十一) 应收票据

应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

√适用 □不适用

详见本附注四 / (十) 6. 金融工具减值。

(十二) 应收账款

应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

√适用 □不适用

本公司对应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注四 / (十) 6. 金融工具减值。

本公司对在单项工具层面能以合理成本评估预期信用损失的充分证据的应收账款单独确定其信用损失。

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时, 本公司参考历史信用损失经验, 结合当前状况以及对未来经济状况的判断, 依据信用风险特征将应收账款划分为若干组合, 在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下:

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

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

房产销售、租赁业务组合：

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

非房产销售、租赁业务组合：

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

(十三) 应收款项融资

√适用 □不适用

本公司对应收款项融资的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注四 / (十) 6. 金融工具减值。

(十四) 其他应收款

其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

√适用 □不适用

本公司对其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注四 / (十) 6. 金融工具减值。

本公司对在单项工具层面能以合理成本评估预期信用损失的充分证据的其他应收款单独确定其信用损失。

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据	计提方法
账龄组合	本组合以应收款项的不同账龄作为信用风险特征。	预期平均损失率
押金保证金组合	信用风险较低的其他应收款：押金、保证金	不计提
关联方组合	本组合为风险较低应收关联方的应收款项	不计提

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

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

(十五) 存货

√适用 □不适用

1. 存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括：开发成本、拟开发土地、开发产品、出租开发产品、周转房、低值易耗品等。

开发成本是指尚未建成、以出售为目的的物业；拟开发土地是指所购入的、已决定将之发展为已完工开发产品的土地；开发产品是指已建成、待出售的物业。项目整体开发时，拟开发土地全部转入开发成本；项目分期开发时，将分期开发用地部分转入开发成本，未开发土地仍保留在拟开发土地。

2. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货跌价准备按单项存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常活动中，以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确定。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

3. 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

4. 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品采用一次转销法。

5. 开发用土地的核算方法

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；

连同房产整体开发的项目，其费用可分清负担对象的，一般按实际面积分摊计入商品房成本。

6. 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：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目作为成本核算对象，归集所发生的成本。

7. 维修基金的核算方法

根据开发项目所在地的有关规定，维修基金在开发产品销售（预售）时，向购房人收取或由公司计提计入有关开发产品的开发成本，并统一上缴维修基金管理部门。

8. 质量保证金的核算方法

质量保证金根据施工合同规定从施工单位工程款中预留。在开发产品保修期内发生的维修费，冲减质量保证金；在开发产品约定的保修期届满，质量保证金余额退还施工单位。

(十六) 合同资产

1. 合同资产的确认方法及标准

√适用 □不适用

本公司已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素的，确认为合同资产。本公司拥有的无条件(即，仅取决于时间流逝)向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

2. 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

√适用 □不适用

详见本附注四 / (十) 6.金融工具减值。

(十七) 持有待售资产

√适用 □不适用

1. 划分为持有待售确认标准

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组确认为持有待售组成部分：

(1) 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；

(2) 出售极可能发生，即本公司已经就一项出售计划作出决议，并已获得监管部门批准，且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。

确定的购买承诺，是指本公司与其他方签订的具有法律约束力的购买协议，该协议包含交易价格、时间和足够严厉的违约惩罚等重要条款，使协议出现重大调整或者撤销的可能性极小。

2. 持有待售核算方法

本公司对于持有待售的非流动资产或处置组不计提折旧或摊销，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，应当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。

对于取得日划分为持有待售类别的非流动资产或处置组，在初始计量时比较假定其不划分为持有待售类别情况下的初始计量金额和公允价值减去出售费用后的净额，以两者孰低计量。

上述原则适用于所有非流动资产，但不包括采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产、采用公允价值减去出售费用后的净额计量的生物资产、职工薪酬形成的资产、递延所得税资产、由金融工具相关会计准则规范的金融资产、由保险合同相关会计准则规范的保险合同所产生的权利。

(十八) 债权投资

债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

(十九) 其他债权投资

其他债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

详见本附注四 / (十) 6.金融工具减值。

(二十) 长期应收款

长期应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

(二十一) 长期股权投资

适用 不适用

1. 初始投资成本的确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资，具体会计政策详见本附注四 / (五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法。

(2) 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；发行或取得自身权益工具时发生的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

2. 后续计量及损益确认

(1) 成本法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算，并按照初始投资成本计价，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对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，本公司按照享有被投资单位宣告分派的现金股利或利润确认为当期投资收益。

(2) 权益法

本公司对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算；对于其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的联营企业的权益性投资，采用公允价值计量且其变动计入损益。

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差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允

价值份额的差额，计入当期损益。

本公司取得长期股权投资后，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；并按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

本公司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。本公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。

本公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值后，恢复确认投资收益。

3. 长期股权投资核算方法的转换

(1) 公允价值计量转权益法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。

按权益法核算的初始投资成本小于按照追加投资后全新的持股比例计算确定的应享有被投资单位在追加投资日可辨认净资产公允价值份额之间的差额，调整长期股权投资的账面价值，并计入当期营业外收入。

(2) 公允价值计量或权益法核算转成本法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，或原持有对联营企业、合营企业的长期股权投资，因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，在编制个别财务报表时，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

(3) 权益法核算转公允价值计量

本公司因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。

原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，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。

(4) 成本法转权益法

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，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。

(5) 成本法转公允价值计量

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

4. 长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款之间的差额，应当计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

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，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。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，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：

(1) 在个别财务报表中，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额计入当期损益。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《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

(2) 在合并财务报表中，对于在丧失对子公司控制权以前的各项交易，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益；在丧失对子公司控制权时，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，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

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股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

(1) 在个别财务报表中，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，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。

(2) 在合并财务报表中，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，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。

5. 共同控制、重大影响的判断标准

如果本公司按照相关约定与其他参与方集体控制某项安排，并且对该安排回报具有重大影响的活动决策，需要经过分享控制权的参与方一致同意时才存在，则视为本公司与其他参与方共同控制某项安排，该安排即属于合营安排。

合营安排通过单独主体达成的，根据相关约定判断本公司对该单独主体的净资产享有权利时，将该单独主体作为合营企业，采用权益法核算。若根据相关约定判断本公司并非对该单独主体的净资产享有权利时，该单独主体作为共同经营，本公司确认与共同经营利益份额相关的项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

重大影响，是指投资方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。本公司通过以下一种或多种情形，并综合考虑所有事实和情况后，判断对被投资单位具有重大影响：(1) 在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表；

(2) 参与被投资单位财务和经营政策制定过程；(3) 与被投资单位之间发生重要交易；(4) 向被投资单位派出管理人员；(5) 向被投资单位提供关键技术资料。

(二十二) 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。此外，对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为

投资性房地产列报。

本公司的投资性房地产按其成本作为入账价值，外购投资性房地产的成本包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

本公司对投资性房地产采用成本模式进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率对建筑物和土地使用权计提折旧或摊销。建筑物的折旧方法和减值准备的方法与本公司固定资产的核算方法一致，土地使用权的摊销方法和减值准备的方法与本公司无形资产的核算方法一致。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，本公司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，本公司将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，以转换前的账面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的金额计入当期损益。

(二十三) 固定资产

1. 确认条件

适用 不适用

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- (1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- (2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

2. 固定资产初始计量

本公司固定资产按成本进行初始计量。

(1) 外购的固定资产的成本包括买价、进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出。

(2) 自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

(3) 投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账。

(4) 购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

3. 固定资产后续计量及处置

(1) 折旧方法

固定资产折旧按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额；已提足折旧仍继续使用的固定资产不计提折旧。

本公司根据固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

各类固定资产的折旧方法、折旧年限和年折旧率如下：

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%

(2) 固定资产的后续支出

与固定资产有关的后续支出，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的，在发生时计入当期损益。

(3) 固定资产处置

当固定资产被处置、或者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金额计入当期损益。

4. 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

适用 不适用

(二十四) 在建工程

适用 不适用

1. 在建工程初始计量

本公司自行建造的在建工程按实际成本计价，实际成本由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成，包括工程用物资成本、人工成本、交纳的相关税费、应予资本化的借款费用以及应分摊的间接费用等。

2. 在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

(二十五) 借款费用

适用 不适用

1. 借款费用资本化的确认原则

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

(1) 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

(2) 借款费用已经发生；

(3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2. 借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3. 暂停资本化期间

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

4. 借款费用资本化金额的计算方法

专门借款的利息费用（扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取

得的投资收益)及其辅助费用在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态前,予以资本化。

根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率,计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的,按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额,调整每期利息金额。

(二十六) 生物资产

适用 不适用

(二十七) 油气资产

适用 不适用

(二十八) 使用权资产

适用 不适用

本公司对使用权资产按照成本进行初始计量,该成本包括:

- 1) 租赁负债的初始计量金额;
- 2) 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额,存在租赁激励的,扣除已享受的租赁激励相关金额;
- 3) 本公司发生的初始直接费用;
- 4) 本公司为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本(不包括为生产存货而发生的成本)。

在租赁期开始日后,本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量。

能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的,本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的,本公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。对计提了减值准备的使用权资产,则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值参照上述原则计提折旧。

(二十九) 无形资产

计价方法、使用寿命、减值测试

适用 不适用

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,包括软件。

1. 无形资产的初始计量

外购无形资产的成本,包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付,实质上具有融资性质的,无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产,以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值,并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额,计入当期损益。

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下,非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值,除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠;不满足上述前提的非货币性资产交换,以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本,不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值;以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

2. 无形资产的后续计量

本公司在取得无形资产时分析判断其使用寿命,划分为使用寿命有限和使用寿命不确定的无形资产。

(1) 使用寿命有限的无形资产

对于使用寿命有限的无形资产,在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销。使用寿命有限的无形资产预计寿命及依据如下:

项目	预计使用寿命	依据
软件	5	受益期

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

经复核，本期期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

(2) 使用寿命不确定的无形资产

无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。对于使用寿命不确定的无形资产，在持有期间内不摊销，每期末对无形资产的使用寿命进行复核。如果期末重新复核后仍为不确定的，在每个会计期间继续进行减值测试。

经复核，该类无形资产的使用寿命仍为不确定。

内部研究开发支出会计政策

适用 不适用

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

3. 划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

内部研究开发项目研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

4. 开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

- (1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- (2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- (3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- (4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- (5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

内部研究开发支出的资本化时点：完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；有完成该无形资产并使用或出售的意图；无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，应当证明其有用性；有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

不满足上述条件的开发阶段的支出，于发生时计入当期损益。以前期间已计入损益的开发支出不在以后期间重新确认为资产。已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出，自该项目达到预定用途之日起转为无形资产。

(三十) 长期资产减值

适用 不适用

(三十一) 长期待摊费用

适用 不适用

1. 摊销方法

长期待摊费用，是指本公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用。长期待摊费用在受益期内按直线法分期摊销。

2. 摊销年限

长期待摊费用在受益期限内平均摊销。租入固定资产改良支出在租赁期限与租赁资产尚可使用年

限两者孰短的期限内平均摊销。子公司筹建费用在子公司开始生产经营当月起一次计入开始生产经营当月的损益

(三十二) 合同负债

合同负债的确认方法

√适用 □不适用

本公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务部分确认为合同负债。

(三十三) 职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

1. 短期薪酬的会计处理方法

√适用 □不适用

短期薪酬是指本公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬，离职后福利和辞退福利除外。本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的短期薪酬确认为负债，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。

2. 离职后福利的会计处理方法

√适用 □不适用

离职后福利是指本公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。

本公司的离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

离职后福利设定提存计划主要为参加由各地劳动及社会保障机构组织实施的社会基本养老保险、失业保险等；在职工为本公司提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司按照国家规定的标准和年金计划定期缴付上述款项后，不再有其他的支付义务。

3. 辞退福利的会计处理方法

√适用 □不适用

辞退福利是指本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿，在本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

本公司向接受内部退休安排的职工提供内退福利。内退福利是指，向未达到国家规定的退休年龄、经本公司管理层批准自愿退出工作岗位的职工支付的工资及为其缴纳的社会保险费等。本公司自内部退休安排开始之日起至职工达到正常退休年龄止，向内退职工支付内部退养福利。对于内退福利，本公司比照辞退福利进行会计处理，在符合辞退福利相关确认条件时，将自职工停止提供服务日至正常退休日期间拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等，确认为负债，一次性计入当期损益。内退福利的精算假设变化及福利标准调整引起的差异于发生时计入当期损益。

4. 其他长期职工福利的会计处理方法

√适用 □不适用

其他长期职工福利是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外的其他所有职工福利。

对符合设定提存计划条件的其他长期职工福利，在职工为本公司提供服务的会计期间，将应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(三十四) 预计负债

√适用 □不适用

1. 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

该义务是本公司承担的现时义务；

履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；

该义务的金额能够可靠地计量。

2. 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

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

(三十五) 租赁负债

√适用 □不适用

本公司对租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用本公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额包括：

1) 扣除租赁激励相关金额后的固定付款额及实质固定付款额；

2) 取决于指数或比率的可变租赁付款额；

3) 在本公司合理确定将行使该选择权的情况下，租赁付款额包括购买选择权的行权价格；

4) 在租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权的情况下，租赁付款额包括行使终止租赁选择权需支付的款项；

5) 根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

本公司按照固定的折现率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额应当在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

(三十六) 股份支付

□适用 √不适用

(三十七) 优先股、永续债等其他金融工具

□适用 √不适用

(三十八) 收入

收入确认和计量所采用的会计政策

√适用 □不适用

1. 收入确认的一般原则

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。

履约义务，是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。

取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

本公司在合同开始日即对合同进行评估，识别该合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是某一时点履行。满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行的履约义务，本公司按照履约进度，在一段时间内确认收入：(1)客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；(2)客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；(3)本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。否则，本公司在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司根据商品和劳务的性质，采用投入法确定恰当的履约进度。投入法是根据公司为履行履约义务的投入确定履约进度。当履约进度不能合理确定时，公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

2. 收入确认的具体方法

(1) 房地产销售收入

1) 开发产品

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

2) 分期收款销售

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

3) 出租物业收入确认方法

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

A 具有承租人认可的租赁合同、协议或其他结算通知书；

B 履行了合同规定的义务，且价款已经取得或确信可以取得；

C 出租开发产品成本能够可靠地计量。

对提供免租期租赁收入确认：将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分配。

(2) 提供劳务收入

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

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

(3) 使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

(4) 利息收入

按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

(5) 租赁收入

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

A 具有承租人认可的租赁合同、协议或其他结算通知书；

B 履行了合同规定的义务，且价款已经取得或确信可以取得；

C 出租开发产品成本能够可靠地计量。

对提供免租期租赁收入确认：将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分配。

同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

适用 不适用

(三十九) 合同成本

√适用 □不适用

1. 合同履约成本

本公司对于为履行合同发生的成本，不属于除收入准则外的其他企业会计准则范围且同时满足下列条件的作为合同履约成本确认为一项资产：

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

(2) 该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源。

(3) 该成本预期能够收回。

该资产根据其初始确认时摊销期限是否超过一个正常营业周期在存货或其他非流动资产中列报。

2. 合同取得成本

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。增量成本是指本公司不取得合同就不会发生的成本，如销售佣金等。对于摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。

3. 合同成本摊销

上述与合同成本有关的资产，采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础，在履约义务履行的时点或按照履约义务的履约进度进行摊销，计入当期损益。

4. 合同成本减值

上述与合同成本有关的资产，账面价值高于本公司因转让与该资产相关的商品预期能够取得剩余对价与为转让该相关商品估计将要发生的成本的差额的，超出部分应当计提减值准备，并确认为资产减值损失。

计提减值准备后，如果以前期间减值的因素发生变化，使得上述两项差额高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

(四十) 政府补助

√适用 □不适用

1. 类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。根据相关政府文件规定的补助对象，将政府补助划分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

2. 政府补助的确认

对期末有证据表明公司能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金的，按应收金额确认政府补助。除此之外，政府补助均在实际收到时确认。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额（人民币 1 元）计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

3. 会计处理方法

本公司根据经济业务的实质，确定某一类政府补助业务应当采用总额法还是净额法进行会计处理。通常情况下，本公司对于同类或类似政府补助业务只选用一种方法，且对该业务一贯地运用该方法。

与资产相关的政府补助，应当冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，在所建造或购买资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用或损失的期间计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期损益或冲减相关成本。

与企业日常活动相关的政府补助计入其他收益或冲减相关成本费用；与企业日常活动无关的政府补助计入营业外收支。

收到与政策性优惠贷款贴息相关的政府补助冲减相关借款费用；取得贷款银行提供的政策性优惠利率贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相

关借款费用。

已确认的政府补助需要返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；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；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

(四十一) 递延所得税资产/递延所得税负债

适用 不适用

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

1. 确认递延所得税资产的依据

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。但是，同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：(1) 该交易不是企业合并；(2) 交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

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

2. 确认递延所得税负债的依据

公司将当期与以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括：

(1) 商誉的初始确认所形成的暂时性差异；

(2) 非企业合并形成的交易或事项，且该交易或事项发生时既不影响会计利润，也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)所形成的暂时性差异；

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

3. 同时满足下列条件时，将递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列示

(1) 企业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；

(2) 递延所得税资产和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和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

(四十二) 租赁

经营租赁的会计处理方法

适用 不适用

融资租赁的会计处理方法

适用 不适用

新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

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

1. 租赁合同的分拆

当合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。

当合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本公司将租赁和非租赁部分进行分拆，租赁部分按照租赁准则进行会计处理，非租赁部分应当按照其他适用的企业会计准则进行会计处理。

2. 租赁合同的合并

本公司与同一交易方或其关联方在同一时间或相近时间订立的两份或多份包含租赁的合同符合下列条件之一时，合并为一份合同进行会计处理：

(1) 该两份或多份合同基于总体商业目的而订立并构成一揽子交易，若不作为整体考虑则无法理解其总体商业目的。

(2) 该两份或多份合同中的某份合同的对价金额取决于其他合同的定价或履行情况。

(3) 该两份或多份合同让渡的资产使用权合起来构成一项单独租赁。

3. 本公司作为承租人的会计处理

在租赁期开始日，除应用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，本公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。

(1) 短期租赁和低价值资产租赁

短期租赁是指不包含购买选择权且租赁期不超过 12 个月的租赁。低价值资产租赁是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。

本公司对以下短期租赁和低价值资产租赁不确认使用权资产和租赁负债，相关租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法计入相关资产成本或当期损益。

(2) 使用权资产和租赁负债的会计政策详见本附注四 / (二十八)、本附注四 / (三十五)。

4. 本公司作为出租人的会计处理

(1) 租赁的分类

本公司在租赁开始日将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

一项租赁存在下列一种或多种情形的，本公司通常分类为融资租赁：

- 1) 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人。
- 2) 承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款与预计行使选择权时租赁资产的公允价值相比足够低，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将行使该选择权。
- 3) 资产的所有权虽然不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。
- 4) 在租赁开始日，租赁收款额的现值几乎相当于租赁资产的公允价值。
- 5) 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

一项租赁存在下列一项或多项迹象的，本公司也可能分类为融资租赁：

- 1) 若承租人撤销租赁，撤销租赁对出租人造成的损失由承租人承担。
- 2) 资产余值的公允价值波动所产生的利得或损失归属于承租人。
- 3) 承租人有能力以远低于市场水平的租金继续租赁至下一期间。

(2) 对融资租赁的会计处理

在租赁期开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。

应收融资租赁款初始计量时，以未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和作为应收融资租赁款的入账价值。租赁收款额包括：

- 1) 扣除租赁激励相关金额后的固定付款额及实质固定付款额；
- 2) 取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- 3) 合理确定承租人将行使购买选择权的情况下，租赁收款额包括购买选择权的行权价格；
- 4) 租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权的情况下，租赁收款额包括承租人行使终止租赁选择权需支付的款项；
- 5) 由承租人、与承租人有关的一方以及有经济能力履行担保义务的独立第三方向出租人提供的担保余值。

本公司按照固定的租赁内含利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入，所取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

(3) 对经营租赁的会计处理

本公司在租赁期内各个期间采用直线法或其他系统合理的方法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入；发生的与经营租赁有关的初始直接费用资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益；取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。

5. 售后回租

本公司为卖方兼承租人时：

售后租回交易中的资产转让属于销售的，本公司按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失。如果销

售对价的公允价值与资产的公允价值不同，或者出租人未按市场价格收取租金，本公司将销售对价低于市场价格的款项作为预付租金进行会计处理，将高于市场价格的款项作为出租人向承租人提供的额外融资进行会计处理；同时按照公允价值调整相关销售利得或损失。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，本公司继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债。

本公司为买方兼出租人时：

售后租回交易中的资产转让属于销售的，本公司按照资产购买进行相应会计处理，并根据租赁准则对资产出租进行会计处理。如果销售对价的公允价值与资产的公允价值不同，或者本公司未按市场价格收取租金，本公司将销售对价低于市场价格的款项作为预收租金进行会计处理，将高于市场价格的款项作为本公司向承租人提供的额外融资进行会计处理；同时按市场价格调整租金收入。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，本公司确认一项与转让收入等额的金融资产。

其他重要的会计政策和会计估计

√适用 □不适用

(四十三) 终止经营

本公司将满足下列条件之一的，且该组成部分已经处置或划归为持有待售类别的、能够单独区分的组成部分确认为终止经营组成部分：

(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) 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益作为终止经营损益在利润表中列示。

(四十四) 重要会计政策和会计估计的变更

1. 重要会计政策变更

√适用 □不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
财政部于 2018 年 12 月 7 日发布了《关于修订印发〈企业会计准则第 21 号——租赁〉的通知》(财会〔2018〕35 号)，对于修订后的《企业会计准则第 21 号——租赁》(简称“新租赁准则”)，要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自 2019 年 1 月 1 日起施行；其他执行企业会计准则的企业自 2021 年 1 月 1 日起施行。由于上述会计准则的颁布、修订，公司需对原会计政策相关内容进行相应调整，并按照上述文件规定的起始日开始执行上述会计准则。	第九届董事会第二十六次会议	详见说明

其他说明：

本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行财政部 2018 年修订的《企业会计准则第 21 号—租赁》，变更后的会计政策详见附注四。

在首次执行日，本公司选择重新评估此前已存在的合同是否为租赁或是否包含租赁，并将此方法一致应用于所有合同，因此仅对上述在原租赁准则下识别为租赁的合同采用本准则衔接规定。对与上述租赁合同，本公司调整首次执行本准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，不调整可比期间信息。

本公司对低价值资产租赁的会计政策为不确认使用权资产和租赁负债。根据新租赁准则的衔接规定，本公司在首次执行日前的低价值资产租赁，自首次执行日起按照新租赁准则进行会计处理，不对低价值资产租赁进行追溯调整。

执行新租赁准则对 2021 年 1 月 1 日财务报表相关项目的影响列示如下：

单位：元 币种：人民币

项目	2020年12月31日	累积影响金额			2021年1月1日
		重分类	重新计量	小计	
使用权资产			124,973,556.84	124,973,556.84	124,973,556.84
一年内到期的非流动负债	2,391,200,000.00		27,369,939.78	27,369,939.78	2,418,569,939.78
租赁负债			130,292,415.57	130,292,415.57	130,292,415.57
未分配利润	1,387,003,440.10		-29,608,758.88	-29,608,758.88	1,357,394,681.22
少数股东权益	1,910,417,512.47		-3,080,039.63	-3,080,039.63	1,907,337,472.84

2. 重要会计估计变更

适用 不适用

3. 2021年起首次执行新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关情况

适用 不适用

合并资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2020年12月31日	2021年1月1日	调整数
流动资产：			
货币资金	771,836,028.65	771,836,028.65	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	54,100,679.50	54,100,679.50	
衍生金融资产			
应收票据	41,000,000.00	41,000,000.00	
应收账款	83,146,577.78	83,146,577.78	
应收款项融资			
预付款项	2,619,373.92	2,619,373.92	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	144,770,624.20	144,770,624.20	
其中：应收利息	675,669.53	675,669.53	
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	9,950,112,284.10	9,950,112,284.10	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	191,281,136.88	191,281,136.88	
流动资产合计	11,238,866,705.03	11,238,866,705.03	
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	1,754,153,490.49	1,754,153,490.49	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	461,375,596.24	461,375,596.24	
投资性房地产	5,558,124,308.07	5,558,124,308.07	

固定资产	14,287,727.96	14,287,727.96	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		124,973,556.84	124,973,556.84
无形资产	202,015.30	202,015.30	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	30,342,668.51	30,342,668.51	
递延所得税资产	51,790,082.95	51,790,082.95	
其他非流动资产			
非流动资产合计	7,870,275,889.52	7,995,249,446.36	124,973,556.84
资产总计	19,109,142,594.55	19,234,116,151.39	124,973,556.84
流动负债：			
短期借款	1,949,500,000.00	1,949,500,000.00	
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	935,123,945.09	935,123,945.09	
预收款项	53,244,340.31	53,244,340.31	
合同负债			
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	7,392,213.00	7,392,213.00	
应交税费	109,029,971.36	109,029,971.36	
其他应付款	1,103,826,866.74	1,103,826,866.74	
其中：应付利息	38,170,281.27	38,170,281.27	
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	2,391,200,000.00	2,418,569,939.78	27,369,939.78
其他流动负债	66,529,654.86	66,529,654.86	
流动负债合计	6,615,846,991.36	6,643,216,931.14	27,369,939.78
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	1,789,350,211.89	1,789,350,211.89	
应付债券	2,296,272,622.23	2,296,272,622.23	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		130,292,415.57	130,292,415.57
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	4,162,075.81	4,162,075.81	
递延所得税负债	25,282,465.95	25,282,465.95	

2021 年半年度报告

其他非流动负债			
非流动负债合计	4,115,067,375.88	4,245,359,791.45	130,292,415.57
负债合计	10,730,914,367.24	10,888,576,722.59	157,662,355.35
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	1,873,304,804.00	1,873,304,804.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	3,121,943,598.41	3,121,943,598.41	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	85,558,872.33	85,558,872.33	
一般风险准备			
未分配利润	1,387,003,440.10	1,357,394,681.22	-29,608,758.88
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	6,467,810,714.84	6,438,201,955.96	-29,608,758.88
少数股东权益	1,910,417,512.47	1,907,337,472.84	-3,080,039.63
所有者权益（或股东权益）合计	8,378,228,227.31	8,345,539,428.80	-32,688,798.51
负债和所有者权益（或股东权益）总计	19,109,142,594.55	19,234,116,151.39	124,973,556.84

各项目调整情况的说明：

适用 不适用

母公司资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2020年12月31日	2021年1月1日	调整数
流动资产：			
货币资金	254,667,186.60	254,667,186.60	
交易性金融资产	54,100,679.50	54,100,679.50	
衍生金融资产			
应收票据	41,000,000.00	41,000,000.00	
应收账款	809,844.21	809,844.21	
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	4,207,751,656.91	4,207,751,656.91	
其中：应收利息	178,747,649.07	178,747,649.07	
应收股利	1,047,671,443.87	1,047,671,443.87	
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计	4,558,329,367.22	4,558,329,367.22	
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			

2021 年半年度报告

长期股权投资	9,006,870,345.05	9,006,870,345.05	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	461,352,393.12	461,352,393.12	
投资性房地产	296,724.32	296,724.32	
固定资产	91,468.62	91,468.62	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	35,220.20	35,220.20	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计	9,468,646,151.31	9,468,646,151.31	
资产总计	14,026,975,518.53	14,026,975,518.53	
流动负债：			
短期借款	1,949,500,000.00	1,949,500,000.00	
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	90,000.00	90,000.00	
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬	3,447,277.02	3,447,277.02	
应交税费	12,591,775.77	12,591,775.77	
其他应付款	1,744,698,605.28	1,744,698,605.28	
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	2,328,200,000.00	2,328,200,000.00	
其他流动负债	38,564.00	38,564.00	
流动负债合计	6,038,566,222.07	6,038,566,222.07	
非流动负债：			
长期借款	99,600,000.00	99,600,000.00	
应付债券	2,296,272,622.23	2,296,272,622.23	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	23,099,182.14	23,099,182.14	
其他非流动负债			
非流动负债合计	2,418,971,804.37	2,418,971,804.37	
负债合计	8,457,538,026.44	8,457,538,026.44	
所有者权益（或股东权益）：			

实收资本（或股本）	1,873,304,804.00	1,873,304,804.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	3,132,902,639.64	3,132,902,639.64	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	77,616,844.25	77,616,844.25	
未分配利润	485,613,204.20	485,613,204.20	
所有者权益（或股东权益）合计	5,569,437,492.09	5,569,437,492.09	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	14,026,975,518.53	14,026,975,518.53	

各项目调整情况的说明：

适用 不适用

4. 2021 年起首次执行新租赁准则追溯调整前期比较数据的说明

适用 不适用

(四十五) 其他

适用 不适用

五、 税项

(一) 主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用 不适用

税种	计税依据	税率
增值税	按照税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	5%、6%、9%、10%、13%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税计算缴纳	7%
企业所得税	按应纳税所得额计算缴纳	25%
教育费附加	按实际缴纳的增值税计算缴纳	3%
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计征	按超率累进税率 30% - 60%

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

(二) 税收优惠

适用 不适用

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

(三) 其他

适用 不适用

六、合并财务报表项目注释

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元, 期初余额均为 2021 年 1 月 1 日, 期末余额均为 2021 年 6 月 30 日, 本期为 2021 年 1-6 月, 上期为 2020 年 1-6 月。)

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	61,678.00	39,043.37
银行存款	898,727,086.40	771,074,020.09
其他货币资金	3,000,978.29	722,965.19
合计	901,789,742.69	771,836,028.65
其中: 存放在境外的款项总额		

其他说明:

其中受限制的货币资金明细如下:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
履约保证金	948,678.90	3,377.33
合计	948,678.90	3,377.33

注释2. 交易性金融资产

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	49,311,960.47	54,100,679.50
其中:		
权益工具投资	49,311,960.47	54,100,679.50
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
合计	49,311,960.47	54,100,679.50

其他说明:

□适用 √不适用

注释3. 衍生金融资产

□适用 √不适用

注释4. 应收票据**1. 应收票据分类列示**

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

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

2. 期末公司已质押的应收票据

□适用 √不适用

3. 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

□适用 √不适用

4. 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

□适用 √不适用

5. 按坏账计提方法分类披露

□适用 √不适用

6. 坏账准备的情况

□适用 √不适用

7. 本期实际核销的应收票据情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

注释5. 应收账款

1. 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内		
其中：1 年以内分项		
6 个月以内	113,629,794.81	83,231,927.31
7-12 个月	20,634,958.50	2,450,703.01
1 年以内小计	134,264,753.31	85,682,630.32
1 至 2 年	2,429,700.54	11,619,024.53
2 至 3 年	11,849,161.61	69,703.49
3 年以上	2,204,960.51	1,769,866.66
3 至 4 年		
4 至 5 年		
5 年以上		
合计	150,748,575.97	99,141,225.00

2. 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	46,735.73	0.03	46,735.73	100.00		46,735.73	0.05	46,735.73	100.00	
其中：										
单项计提预期信用损失的应收账款	46,735.73	0.03	46,735.73	100.00		46,735.73	0.05	46,735.73	100.00	
按组合计提坏账准备	150,701,840.24	99.97	16,492,187.10	10.94	134,209,653.14	99,094,489.27	99.95	15,947,911.49	16.09	83,146,577.78
其中：										
关联方组合	6,244,722.17	4.14			6,244,722.17	5,916,282.72	5.96			5,916,282.72
账龄组合	144,457,118.07	95.83	16,492,187.10	11.42	127,964,930.97	93,178,206.55	93.99	15,947,911.49	17.12	77,230,295.06
其中：房产销售、租赁业务应收账款账龄组合	90,163,595.79	59.81	15,177,316.54	16.83	74,986,279.25	86,262,875.28	87.01	15,374,750.57	17.82	70,888,124.71
非房产销售、租赁业务应收账款账龄组合	54,293,522.28	36.02	1,314,870.56	2.42	52,978,651.72	6,915,331.27	6.98	573,160.92	8.29	6,342,170.35
合计	150,748,575.97	/	16,538,922.83	/	134,209,653.14	99,141,225.00	/	15,994,647.22	/	83,146,577.78

按单项计提坏账准备:

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
上海沐明服饰有限公司	21,823.80	21,823.80	100.00	预计无法收回
谢飞	6,431.99	6,431.99	100.00	预计无法收回
上海永飞投资咨询有限公司	3,532.80	3,532.80	100.00	预计无法收回
上海琪斌投资管理有限公司	14,947.14	14,947.14	100.00	预计无法收回
合计	46,735.73	46,735.73	100.00	/

按单项计提坏账准备的说明:

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备:

√适用 □不适用

组合计提项目: 账龄组合

单位:元 币种:人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
房产销售、租赁业务应收账款:			
其中: 合同约定收款期内	73,501,347.71		
超过合同约定收款期 3 个月以内	1,577,494.71	157,749.48	10.00
超过合同约定收款期 3 个月以外	15,084,753.37	15,084,753.37	100.00
非房产销售、租赁业务应收账款:			
半年以内	51,365,055.67		
半年至 1 年	1,767,277.90	176,727.80	10.00
1 至 2 年	79,437.63	23,831.29	30.00
2 至 3 年	163,129.58	130,503.66	80.00
3 年以上	918,621.50	918,621.50	100.00
合计	144,457,118.07	16,492,187.10	

按组合计提坏账的确认标准及说明:

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

账龄	期初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
房产销售、租赁业务应收账款:			
其中: 合同约定收款期内	69,317,603.76		
超过合同约定收款期 3 个月以内	1,745,023.24	174,502.33	10.00
超过合同约定收款期 3 个月以外	15,200,248.28	15,200,248.24	100.00
小计	86,262,875.28	15,374,750.57	
非房产销售、租赁业务应收账款:			
半年以内	6,253,017.59		
半年至 1 年	37,412.37	3,741.24	10.00
1 至 2 年	59,344.18	17,803.25	30.00
2 至 3 年	69,703.49	55,762.79	80.00
3 年以上	495,853.64	495,853.64	100.00
小计	6,915,331.27	573,160.92	
合计	93,178,206.55	15,947,911.49	

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用

3. 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提预期信用损失的应收账款	46,735.73					46,735.73
按组合计提预期信用损失的应收账款	15,947,911.49	544,275.61				16,492,187.10
其中：账龄组合	15,947,911.49	544,275.61				16,492,187.10
合计	15,994,647.22	544,275.61				16,538,922.83

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

4. 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

5. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额的比例(%)	已计提坏账准备
上海市市北高新技术服务业园区管委会	40,230,000.00	26.69	
上海市第十人民医院	18,215,350.84	12.08	
上海科众恒盛云计算科技有限公司	15,280,744.68	10.14	
迪莲娜(上海)大数据服务有限公司	11,681,330.47	7.75	11,681,330.47
上海协信星光商业投资管理有限公司	7,594,660.66	5.04	
合计	93,002,086.65	61.70	11,681,330.47

6. 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

7. 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

注释6. 应收款项融资

适用 不适用

注释7. 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	55,886,819.79	95.97	2,617,373.92	99.92
1 至 2 年	2,346,206.18	4.03		
2 至 3 年				
3 年以上	2,000.00		2,000.00	0.08
合计	58,235,025.97	100.00	2,619,373.92	100.00

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

无

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

预付款项金额前两单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占预付款项 总额的比例 (%)	预付款时间	未结算原因
浙江舜杰建筑集团股份有限公司上海静安分公司	48,617,750.26	83.49	1 年以内	未到结算期
国网上海市电力公司	5,492,250.50	9.43	1 年以内、1-2 年	未到结算期
合计	54,110,000.76	92.92		

其他说明

□适用 √不适用

注释8. 其他应收款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息	675,669.53	675,669.53
应收股利	189,272.76	
其他应收款	64,119,360.47	144,094,954.67
合计	64,984,302.76	144,770,624.20

其他说明：

□适用 √不适用

(一) 应收利息**1. 应收利息分类**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
定期存款		
委托贷款		
债券投资		
借款及其他	675,669.53	675,669.53
合计	675,669.53	675,669.53

2. 重要逾期利息

□适用 √不适用

3. 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

(二) 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	98,103.60	
华建集团	91,169.16	
合计	189,272.76	

2. 重要的账龄超过1年的应收股利

□适用 √不适用

3. 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

(三) 其他应收款**1. 按账龄披露**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内		
其中：1 年以内分项		
6 个月以内	33,099,211.74	1,058,327.17
7-12 个月	19,773,019.04	3,383,667.27
1 年以内小计	52,872,230.78	4,441,994.44
1 至 2 年	3,162,980.88	130,345,400.54
2 至 3 年	25,000.00	1,204,184.50
3 年以上	8,339,449.69	8,131,375.19
3 至 4 年		
4 至 5 年		
5 年以上		
合计	64,399,661.35	144,122,954.67

2. 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
关联方往来款	48,383,070.67	134,404,637.34
押金及保证金	10,078,337.83	9,305,559.69
其他往来款	5,938,252.85	412,757.64
合计	64,399,661.35	144,122,954.67

3. 按坏账准备计提方法分类披露

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的其他应收款					
按组合计提预期信用损失的其他应收款	64,399,661.35	100.00	280,300.88	0.44	64,119,360.47
其中：账龄组合	5,836,240.85	9.06	280,300.88	4.80	5,555,939.97
押金保证金组合	10,288,947.83	15.98			10,288,947.83
关联方组合	48,274,472.67	74.96			48,274,472.67
合计	64,399,661.35	100.00	280,300.88	0.44	64,119,360.47

续：

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的其他应收款					
按组合计提预期信用损失的其他应收款	144,122,954.67	100.00	28,000.00	0.02	144,094,954.67
其中：账龄组合	412,757.64	0.28	28,000.00	6.78	384,757.64
押金保证金组合	9,305,559.69	6.46			9,305,559.69
关联方组合	134,404,637.34	93.26			134,404,637.34
合计	144,122,954.67	100.00	28,000.00	0.02	144,094,954.67

4. 按组合计提预期信用损失的其他应收款

(1) 账龄组合

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
6个月以内	4,925,237.93		
7-12个月			
1年以内小计	4,925,237.93		
1-2年	901,002.92	270,300.88	30.00
2-3年			
3年以上	10,000.00	10,000.00	100.00
合计	5,836,240.85	280,300.88	

续：

账龄	期初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
6 个月以内	382,757.64		
7-12 个月			
1 年以内小计	382,757.64		
1-2 年			
2-3 年	10,000.00	8,000.00	80.00
3 年以上	20,000.00	20,000.00	100.00
合计	412,757.64	28,000.00	

5. 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2021年1月1日余额	28,000.00			28,000.00
2021年1月1日余额 在本期	28,000.00			28,000.00
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	252,300.88			252,300.88
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2021年6月30日余额	280,300.88			280,300.88

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□适用 √不适用

6. 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
其他应收款坏账准备	28,000.00	252,300.88				280,300.88
合计	28,000.00	252,300.88				280,300.88

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

□适用 √不适用

7. 本期实际核销的其他应收款情况

□适用 √不适用

8. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
上海垠祥置业有限公司	关联方往来款	1,343,994.83	1年以内	2.09	
上海垠祥置业有限公司	关联方往来款	3,875,010.72	1-2年	6.02	
上海垠祥置业有限公司	关联方往来款	43,164,065.12	2-3年	67.03	
上海市建筑建材业市场管理总站	保证金	3,746,870.00	3年以上	5.82	
上海光通信有限公司	租赁保证金	3,000,000.00	3年以上	4.66	
响水长江风力发电有限公司	租赁保证金	26,809.25	1-6个月	0.04	
响水长江风力发电有限公司	租赁保证金	1,194,184.50	3年以上	1.85	
合计	/	56,350,934.42	/	87.51	

9. 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

10. 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□适用 √不适用

11. 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

注释9. 存货

1. 存货分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
原材料						
在产品						

库存商品					
周转材料					
消耗性生物资产					
合同履约成本					
开发成本	6,217,617,343.17		6,217,617,343.17	9,693,487,828.05	9,693,487,828.05
开发产品	1,577,557,223.88		1,577,557,223.88	256,624,456.05	256,624,456.05
合计	7,795,174,567.05		7,795,174,567.05	9,950,112,284.10	9,950,112,284.10

2. 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

适用 不适用

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. 合同履约成本本期摊销金额的说明

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

5. 开发成本

单位：元 币种：人民币

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额 (万元)	期初余额	本期增加	本期转入 开发产品
静安区市北高新技术服务业园区 N070501 单元 22-02 地块商住办项目	2021/3	2025/4	409,985.64	2,175,221,463.56	30,944,882.10	
市北·聚能湾创新社区	2017/12	2020/12	180,089.00	1,632,411,072.31	-43,358,089.23	
新建市北高新技术服务业园区 N070501 单元 21-02 地块商办项目	2020/3	2025/8	640,858.63	3,912,107,943.58	99,343,053.93	
市北·区块链生态谷	2016/12	2020/12	210,642.09	1,973,747,348.60	105,154,493.84	1,319,779,059.81
合计				9,693,487,828.05	192,084,340.64	1,319,779,059.81

续：

项目名称	本期转入投资性房地产	期末余额	利息资本化累计 金额	其中：本期利息资本化金额	资金来源
静安区市北高新技术服务业园区 N070501 单元 22-02 地块商住办项目		2,206,166,345.66	3,646,392.39	1,723,117.14	自筹
市北·聚能湾创新社区	1,589,052,983.08		140,301,202.34	6,162,021.71	自筹
新建市北高新技术服务业园区 N070501 单元 21-02 地块商办项目		4,011,450,997.51	12,279,695.80	9,289,284.25	自筹
市北·区块链生态谷	759,122,782.63		254,818,518.61	14,627,769.90	自筹
合计	2,348,175,765.71	6,217,617,343.17	411,045,809.14	31,802,193.00	

6. 开发产品

单位：元 币种：人民币

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
市北·祥腾麓源	2017/7	23,214,708.77	1,153,708.02		24,368,416.79

市北·壹中心	2019/5	230,498,643.34			230,498,643.34
南通科技城·云院项目 2号楼	2016/7	2,911,103.94			2,911,103.94
市北·区块链生态谷	2020/12		1,319,779,059.81		1,319,779,059.81
合计		256,624,456.05	1,320,932,767.83		1,577,557,223.88

注释10. 合同资产**1. 合同资产情况**

□适用 √不适用

2. 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

3. 本期合同资产计提减值准备情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

注释11. 持有待售资产

□适用 √不适用

注释12. 一年内到期的非流动资产

□适用 √不适用

注释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
合同取得成本		
应收退货成本		
待抵扣增值税进项税额	209,766,845.64	168,180,080.13
待认证增值税进项税额	92,909.88	10,144,592.97
预交所得税	1,067,129.23	3,753,930.84
暂估进项税	4,678,881.12	9,202,532.94
合计	215,605,765.87	191,281,136.88

其他说明：

无

注释14. 债权投资**1. 债权投资情况**

□适用 √不适用

2. 期末重要的债权投资

□适用 √不适用

3. 减值准备计提情况

适用 不适用

注释15. 其他债权投资

1. 其他债权投资情况

适用 不适用

2. 期末重要的其他债权投资

适用 不适用

3. 减值准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

注释16. 长期应收款

1. 长期应收款情况

适用 不适用

2. 坏账准备计提情况

适用 不适用

3. 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

适用 不适用

4. 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

注释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		
一、合营企业										
上海恒固房地产开发有限公司	127,282,554.51			3,400,690.68						130,683,245.19
上海松铭房地产开发有限公司	101,024,977.69			67,858.35						101,092,836.04
上海睿涛房地产开发有限公司	152,811,763.84			140,355.11						152,952,118.95
上海垠祥置业有限公司	189,983,395.79			-2,659,267.65						187,324,128.14
上海悦然创业投资管理有限公司	4,843,805.56			7,095.71						4,850,901.27
小计	575,946,497.39			956,732.20						576,903,229.59
二、联营企业										
上海中铁市北投资发展有限公司	109,156,389.50			399,585.87						109,555,975.37
上海市北高新通信科技有限公司	158,800.38			-49,851.11						108,949.27
南通新城创置房地产有限公司	261,315,433.31			497,843.29						261,813,276.60
上海人才市场报社有限公司	202,223,329.20			387,277.57						202,610,606.77
上海闸北绿地企业发展有限公司	246,861,565.17			9,470,058.37						256,331,623.54
上海云中芯企业发展有限公司	356,491,475.54			-484,062.32						356,007,413.22

上海通赋云计算科 技有限公司										
阳晞网络技术（上 海）有限公司	2,000,000.00								2,000,000.00	
小计	1,178,206,993.10			10,220,851.67					1,188,427,844.77	
合计	1,754,153,490.49			11,177,583.87					1,765,331,074.36	

其他说明

无

注释18. 其他权益工具投资**1. 其他权益工具投资情况**

□适用 √不适用

2. 非交易性权益工具投资的情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

注释19. 其他非流动金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
债务工具投资		
权益工具投资	453,683,296.24	461,375,596.24
混合工具		
衍生金融工具		
其他		
合计	453,683,296.24	461,375,596.24

其他说明：

无

注释20. 投资性房地产

投资性房地产计量模式

1. 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	6,400,247,131.75	6,400,247,131.75
2. 本期增加金额	2,524,316,695.09	2,524,316,695.09
(1) 外购	176,140,929.38	176,140,929.38
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	2,348,175,765.71	2,348,175,765.71
(3) 企业合并增加		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他转出		
4. 期末余额	8,924,563,826.84	8,924,563,826.84
二、累计折旧和累计摊销		
1. 期初余额	842,122,823.68	842,122,823.68
2. 本期增加金额	98,220,079.08	98,220,079.08
(1) 计提或摊销	98,220,079.08	98,220,079.08
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他转出		
4. 期末余额	940,342,902.76	940,342,902.76
三、减值准备		

1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
(1) 计提		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他转出		
4. 期末余额		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	7,984,220,924.08	7,984,220,924.08
2. 期初账面价值	5,558,124,308.07	5,558,124,308.07

2. 未办妥产权证书的投资性房地产情况:

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

注释21. 固定资产

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	17,762,034.51	14,287,727.96
固定资产清理		
合计	17,762,034.51	14,287,727.96

其他说明:

注：上表中的固定资产是指扣除固定资产清理后的固定资产。

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	房屋及建筑物	通用设备	专用设备	运输工具	合计
一、账面原值:					
1. 期初余额		1,963,359.55	49,122,392.80	2,089,794.29	53,175,546.64
2. 本期增加金额	2,309,948.67	1,799,036.27		4,750,437.93	8,859,422.87
(1) 购置		41,928.34			41,928.34
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
(4) 非同一控制下企业合并	2,309,948.67	1,757,107.93		4,750,437.93	8,817,494.53
3. 本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4. 期末余额	2,309,948.67	3,762,395.82	49,122,392.80	6,840,232.22	62,034,969.51
二、累计折旧					

1. 期初余额		1,486,834.37	35,645,857.04	1,755,127.27	38,887,818.68
2. 本期增加金额	54,016.75	822,560.10	2,333,313.72	2,175,225.75	5,385,116.32
(1) 计提		100,895.30	2,333,313.72	110,129.04	2,544,338.06
(2) 非同一控制下企业合并	54,016.75	721,664.80		2,065,096.71	2,840,778.26
3. 本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4. 期末余额	54,016.75	2,309,394.47	37,979,170.76	3,930,353.02	44,272,935.00
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	2,255,931.92	1,453,001.35	11,143,222.04	2,909,879.20	17,762,034.51
2. 期初账面价值		476,525.18	13,476,535.76	334,667.02	14,287,727.96

2. 暂时闲置的固定资产情况

□适用 √不适用

3. 通过融资租赁租入的固定资产情况

□适用 √不适用

4. 通过经营租赁租出的固定资产

□适用 √不适用

5. 未办妥产权证书的固定资产情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

固定资产清理

□适用 √不适用

注释22. 在建工程**项目列示**

□适用 √不适用

其他说明：

无

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

工程物资

□适用 √不适用

注释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

注释24. 油气资产

□适用 √不适用

注释25. 使用权资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	207,550,190.62	207,550,190.62
2. 本期增加金额		
3. 本期减少金额		
4. 期末余额	207,550,190.62	207,550,190.62
二、累计折旧		
1. 期初余额	82,576,633.78	82,576,633.78
2. 本期增加金额	10,836,856.26	10,836,856.26
(1) 计提		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额	93,413,490.04	93,413,490.04
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	114,136,700.58	114,136,700.58
2. 期初账面价值	124,973,556.84	124,973,556.84

其他说明：

无

注释26. 无形资产

1. 无形资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	软件	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	837,001.32	837,001.32
2. 本期增加金额	1,163,376.00	1,163,376.00
(1) 购置		
(2) 内部研发		
(3) 企业合并增加		
(4) 非同一控制下企业合并	1,163,376.00	1,163,376.00
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额	2,000,377.32	2,000,377.32
二、累计摊销		
1. 期初余额	634,986.02	634,986.02
2. 本期增加金额	370,396.28	370,396.28
(1) 计提	58,895.74	58,895.74
(2) 非同一控制下企业合并	311,500.54	311,500.54
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额	1,005,382.30	1,005,382.30
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	994,995.02	994,995.02
2. 期初账面价值	202,015.30	202,015.30

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

注释27. 开发支出

□适用 √不适用

注释28. 商誉**1. 商誉账面原值**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的	其他	处置	其他	
上海新市北企业管理服务有限公司		56,361,796.62				56,361,796.62
合计		56,361,796.62				56,361,796.62

2. 商誉减值准备

□适用 √不适用

3. 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

5. 商誉减值测试的影响

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

注释29. 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
办公室装修	272,569.50		18,171.30		254,398.20
SPACE 工程项目	15,416,967.38		1,027,797.84		14,389,169.54
江场三路 238 号 1-3 楼装修	2,246,933.57		259,261.56		1,987,672.01
江场三路 238 号 11、12 楼办公室装修	2,441,634.62	83,946.19	384,248.34		2,141,332.47
市北高新众创空间改造	1,422,706.75		847,875.72		574,831.03
寿阳路 99 弄 5 号楼 3 楼装修费用	2,002,914.94		298,631.66		1,704,283.28

寿阳路 99 弄 3 号楼装修费用	6,538,941.75		1,347,166.94		5,191,774.81
合计	30,342,668.51	83,946.19	4,183,153.36		26,243,461.34

其他说明：
无

注释30. 递延所得税资产/ 递延所得税负债

1. 未经抵销的递延所得税资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
交易性金融工具、衍生金融工具的估值			151,707.83	37,926.96
资产减值准备	16,700,341.93	4,180,085.48	15,944,009.95	3,986,002.49
内部交易未实现利润	3,252,059.70	2,860,428.09	11,658,156.03	2,914,539.01
可抵扣亏损	89,573,946.12	22,393,486.53	89,845,555.17	22,461,388.79
预提费用	10,564,246.36	16,891,061.59	87,159,031.08	21,789,757.78
递延收益	1,461,000.00	365,250.00	845,612.46	211,403.12
其他	21,474,666.28	5,368,666.57	1,556,259.20	389,064.80
合计	143,026,260.39	52,058,978.26	207,160,331.72	51,790,082.95

2. 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
其他债权投资公允价值变动				
交易性金融工具、衍生金融工具的估值	92,396,728.56	23,099,182.14	92,396,728.56	23,099,182.14
其他权益工具投资公允价值变动	2,910.96	727.74	2,910.95	727.74
固定资产加速折旧	314,457.04	78,614.26	314,457.03	78,614.26
其他	8,415,767.24	2,103,941.81	8,415,767.22	2,103,941.81
非同一控制企业合并资产评估增值	1,846,992.32	461,748.08		
合计	102,976,856.12	25,744,214.03	101,129,863.76	25,282,465.95

3. 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

□适用 √不适用

4. 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	19,464.03	62,156,091.87
可抵扣亏损	661,453,947.72	551,387,,389.56
合计	661,473,411.75	613,543,481.43

5. 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2021	73,497,091.43	73,497,091.43	
2022	117,213,129.90	117,213,129.90	
2023	117,622,524.27	117,622,524.27	
2024	167,036,187.65	167,036,187.65	
2025	76,018,456.31	76,018,456.31	
2026	110,066,558.16		
合计	661,453,947.72	551,387,389.56	/

其他说明：

□适用 √不适用

注释31. 其他非流动资产

□适用 √不适用

注释32. 短期借款**1. 短期借款分类**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款		
保证借款		
信用借款	2,917,600,000.00	1,949,500,000.00
合计	2,917,600,000.00	1,949,500,000.00

短期借款分类的说明：

无

2. 已逾期未偿还的短期借款情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

注释33. 交易性金融负债

□适用 √不适用

注释34. 衍生金融负债

□适用 √不适用

注释35. 应付票据

□适用 √不适用

注释36. 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	799,494,627.93	934,830,261.79
租金及物业管理费	2,370,530.33	106,619.30
其他采购款	14,844,058.05	187,064.00
合计	816,709,216.31	935,123,945.09

2. 账龄超过1年的重要应付账款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	款项性质	未偿还或结转的原因
龙元建设集团股份有限公司	16,604,999.33	工程款	
上海市建设工程机电设备有限公司	16,303,167.55	工程款	
上海通成安保消防工程有限公司	9,217,636.33	工程款	
大华装饰工程有限公司	7,333,017.22	工程款	
中建不二幕墙装饰有限公司	6,279,433.04	工程款	
奥雅纳工程咨询(上海)有限公司	5,563,987.46	工程款	
合计	61,302,240.93		

其他说明：

□适用 √不适用

注释37. 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
预收租赁费	92,958,496.59	52,978,573.13
预收电费及其他款项	396,280.44	265,767.18
预收物业服务费及停车费	4,387,405.23	
合计	97,742,182.26	53,244,340.31

2. 账龄超过1年的重要预收款项

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

注释38. 合同负债**1. 合同负债情况**

□适用 √不适用

2. 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

注释39. 应付职工薪酬**1. 应付职工薪酬列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	7,392,213.00	21,206,293.94	27,877,127.76	721,379.18
二、离职后福利-设定提存计划		4,196,423.90	4,160,107.40	36,316.50
三、辞退福利		69,685.00	69,685.00	
四、一年内到期的其他福利				
合计	7,392,213.00	25,472,402.84	32,106,920.16	757,695.68

2. 短期薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	7,277,065.93	15,591,333.20	22,238,409.92	629,989.21
二、职工福利费	33,630.00	1,957,024.81	1,990,654.81	-
三、社会保险费	44,044.80	1,586,986.70	1,607,357.50	23,674.00
其中：医疗保险费	41,843.80	1,541,589.80	1,562,524.10	20,909.50
补充医疗保险		278.00	278.00	-
工伤保险费		31,912.90	31,349.40	563.50
生育保险费	2,201.00	13,206.00	13,206.00	2,201.00
四、住房公积金	15,423.00	1,677,245.00	1,692,668.00	
五、工会经费和职工教育经费	22,049.27	393,704.23	348,037.53	67,715.97
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	7,392,213.00	21,206,293.94	27,877,127.76	721,379.18

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		2,052,767.60	2,017,551.60	35,216.00
2、失业保险费		64,150.30	63,049.80	1,100.50
3、企业年金缴费		2,079,506.00	2,079,506.00	
合计		4,196,423.90	4,160,107.40	36,316.50

其他说明：

□适用 √不适用

注释40. 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	5,508,881.44	16,546,610.25
企业所得税	3,837,932.66	69,793,296.13
个人所得税	18,589.96	49,652.92
城市维护建设税	342,247.20	1,021,147.60
房产税	15,652,739.93	172,013.24
土地使用税	386,243.01	5,732.85
土地增值税		20,706,406.72
教育费附加	154,428.91	437,634.69
地方教育费附加	90,011.30	291,456.46
印花税	80.00	6,020.50
合计	25,991,154.41	109,029,971.36

其他说明：

无

注释41. 其他应付款**项目列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息	90,743,205.62	38,170,281.27
应付股利	11,800,000.00	
其他应付款	1,186,465,825.76	1,065,656,585.47
合计	1,289,009,031.38	1,103,826,866.74

其他说明：

无

(一) 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	5,678,756.84	7,889,893.23
企业债券利息	79,176,236.63	27,920,383.88
短期借款应付利息	5,888,212.15	2,360,004.16
划分为金融负债的优先股\永续债利息		
合计	90,743,205.62	38,170,281.27

重要的已逾期未支付的利息情况：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

(二) 应付股利

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利		
划分为权益工具的优先股\永续债股利		
子公司应付原股东股利	11,800,000.00	
合计	11,800,000.00	

其他说明，包括重要的超过1年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

应付股利为本公司子公司上海新市北企业管理服务有限公司应付原股东的股利。

(三) 其他应付款**1. 按款项性质列示其他应付款**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
关联公司往来款	898,906,350.78	913,188,823.63
其他公司往来款	77,885,901.86	41,098,827.90
押金、保证金	149,096,512.37	111,368,933.94
成本暂估	48,825,400.54	
其他	11,751,660.21	
合计	1,186,465,825.76	1,065,656,585.47

2. 账龄超过1年的重要其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
南通新城创置房地产有限公司	220,000,000.00	合营公司资金充足暂借本公司使用
上海闸北绿地企业发展有限公司	162,000,000.00	联营公司资金充足暂借本公司使用
上海市北高新(集团)有限公司	45,971,149.65	母公司资金充足暂借本公司使用
上海恒固房地产开发有限公司	114,800,000.00	合营公司资金充足暂借本公司使用
上海睿涛房地产开发有限公司	132,000,000.00	合营公司资金充足暂借本公司使用
上海松铭房地产开发有限公司	92,400,000.00	合营公司资金充足暂借本公司使用
上海中铁市北投资发展有限公司	80,000,000.00	联营公司资金充足暂借本公司使用
合计	847,171,149.65	

其他说明：

√适用 □不适用

账龄超过1年的重要其他应付款

单位：元 币种：人民币

债权单位名称	期末余额
南通新城创置房地产有限公司	220,000,000.00
上海闸北绿地企业发展有限公司	162,000,000.00
上海市北高新(集团)有限公司	80,217,335.00
上海恒固房地产开发有限公司	114,800,000.00
上海睿涛房地产开发有限公司	144,000,000.00
上海松铭房地产开发有限公司	92,400,000.00
上海中铁市北投资发展有限公司	80,000,000.00
合计	893,417,335.00

注释42. 持有待售负债

□适用 √不适用

注释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	1,532,900,000.00	2,391,200,000.00
1 年内到期的应付债券	2,296,932,129.82	
1 年内到期的长期应付款		
1 年内到期的租赁负债	22,929,815.39	27,369,939.78
合计	3,852,761,945.21	2,418,569,939.78

其他说明：

无

注释44. 其他流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券		
应付退货款		
预提土地增值税	63,285,936.82	65,223,559.69
待转销项税额	2,277,169.81	1,306,095.17
合计	65,563,106.63	66,529,654.86

短期应付债券的增减变动：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

注释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	2,298,373,622.00	1,752,750,211.89
保证借款		
信用借款	1,459,400,000.00	2,427,800,000.00
未到期应付利息		
减：一年内到期的长期借款	-1,532,900,000.00	-2,391,200,000.00
合计	2,224,873,622.00	1,789,350,211.89

长期借款分类的说明：

无

其他说明，包括利率区间：
适用 不适用

注释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	2,296,932,129.82	2,296,272,622.23
减：一年内到期的应付债券	-2,296,932,129.82	
合计		2,296,272,622.23

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	减：报表项目重分类	期末余额
18 市北高新 MTN001	100.00	2018/7/26	3+2 年	500,000,000.00	499,232,841.45			143,571.06		499,376,412.51	
18 市北高新 MTN002	100.00	2018/8/23	3+2 年	900,000,000.00	898,578,188.91			257,641.69		898,835,830.60	
18 高新 01	100.00	2018/11/22	3+2 年	900,000,000.00	898,461,591.87			258,294.84		898,719,886.71	
合计	/	/	/	2,300,000,000.00	2,296,272,622.23			659,507.59		2,296,932,129.82	

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

注释47. 租赁负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年以内		
1-2 年		
2-3 年		
3-4 年		
4-5 年	47,749,879.45	
5 年以上	122,231,207.29	182,472,915.19
减：未确认融资费用	-21,473,344.04	-24,810,559.84
减：一年内到期的租赁负债	-22,929,815.39	-27,369,939.78
合计	125,577,927.31	130,292,415.57

其他说明：

无

注释48. 长期应付款

项目列示

□适用 √不适用

注释49. 长期应付款

□适用 √不适用

注释50. 专项应付款

□适用 √不适用

注释51. 长期应付职工薪酬

□适用 √不适用

注释52. 预计负债

□适用 √不适用

注释53. 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	4,162,075.81	513.00	1,162,000.02	3,000,588.79	详见表 1
合计	4,162,075.81	513.00	1,162,000.02	3,000,588.79	/

1. 涉及政府补助的项目:

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
亚太通讯枢纽项目	3,188,075.81			675,000.02		2,513,075.79	与资产相关
市北高新众创空间改造项目	974,000.00			487,000.00		487,000.00	与资产相关
政府补助					513.00	513.00	与收益相关

其他说明:

√适用 □不适用

注:

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

注释54. 其他非流动负债

□适用 √不适用

注释55. 股本

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

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

其他说明:

无

注释56. 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

注释57. 资本公积

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	2,839,907,684.76			2,839,907,684.76
其他资本公积	282,035,913.65			282,035,913.65
合计	3,121,943,598.41			3,121,943,598.41

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

无

注释58. 库存股

适用 不适用

注释59. 其他综合收益

适用 不适用

注释60. 专项储备

适用 不适用

注释61. 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	85,558,872.33			85,558,872.33
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	85,558,872.33			85,558,872.33

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

无

注释62. 未分配利润

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上年度
调整前上期末未分配利润	1,387,003,440.10	1,256,017,503.23
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-29,608,758.88	
调整后期初未分配利润	1,357,394,681.22	1,256,017,503.23
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-77,014,333.51	175,826,519.37
减：提取法定盈余公积		22,360,924.85
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		

应付普通股股利	22,479,657.65	22,479,657.65
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	1,257,900,690.06	1,387,003,440.10

调整期初未分配利润明细：

1、由于会计政策变更，影响期初未分配利润-29,608,758.88 元。

注释63. 营业收入和营业成本

1. 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	279,101,167.89	138,418,723.78	822,973,193.58	406,433,733.62
其他业务	16,274.20	53,807.91	6,153,462.86	6,603.77
合计	279,117,442.09	138,472,531.69	829,126,656.44	406,440,337.39

2. 合同产生的收入的情况

□适用 √不适用

3. 履约义务的说明

□适用 √不适用

4. 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

其他说明：

无

注释64. 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
城市维护建设税	974,415.15	3,027,618.05
教育费附加	417,553.49	1,298,904.22
房产税	33,381,388.70	25,796,780.66
土地使用税	437,498.60	467,019.64
车船使用税	2,160.00	
印花税	588,389.20	186,881.10
地方教育费附加	278,669.02	865,935.81
土地增值税	-4,155,880.49	44,455,596.77
合计	31,924,193.67	76,098,736.25

其他说明：

无

注释65. 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		-94,296.28
中介业务费	414,436.69	155,822.61
修理费	8,479.67	
租赁及物业费	17,623.23	
咨询服务费	21,360.00	
合计	461,899.59	61,526.33

其他说明：

无

注释66. 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	13,394,305.36	20,619,272.45
业务招待费	337,928.01	270,533.53
差旅费	510,430.83	680,249.53
咨询服务费	2,822,839.88	3,210,838.70
邮电费	151,216.86	129,496.98
会务费	1,845,502.70	-200.00
租赁及物业费	2,074,302.46	3,653,962.21
办公费	405,876.00	1,003,054.45
折旧	208,373.18	356,276.64
其他	684,052.35	546,482.11
合计	22,434,827.63	30,469,966.60

其他说明：

无

注释67. 研发费用

□适用 √不适用

注释68. 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	167,204,197.01	154,178,997.81
减：利息收入	-5,391,635.40	-14,808,772.38
汇兑损益	-92,643.76	8,983.02
银行手续费	28,459.25	32,241.33
合计	161,748,377.10	139,411,449.78

其他说明：

无

注释69. 其他收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
政府补助	1,163,200.02	2,170,007.14
代扣个人所得税手续费	50,291.62	
加计抵扣进项税	7,500.64	
合计	1,220,992.28	2,170,007.14

其他说明：

1、 计入其他收益的政府补助

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/ 与收益相关
亚太枢纽设备项目	675,000.02	675,000.02	与资产相关
市北高新众创空间改造项目	487,000.00	487,000.00	与资产相关
培训补助	1,200.00		与收益相关
中小微企业疫情防控补贴		26,000.00	与收益相关
运作费补贴		17,352.00	与收益相关
加记抵减进项税		27,310.62	与收益相关
三代手续费		15,525.06	与收益相关
创业见习带教费用		3,834.44	与收益相关
“2019 创客中国”中小企业创新创业大赛奖		340,000.00	与收益相关
稳岗补贴		17,985.00	与收益相关
2020 年张江第一批区级、市级配套资金		450,000.00	与收益相关
2019 年度财政扶持款		110,000.00	与收益相关
合计	1,163,200.02	2,170,007.14	

注释70. 投资收益

√适用 □不适用

1. 投资收益明细情况

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	11,177,583.88	-1,807,598.28
处置长期股权投资产生的投资收益		
交易性金融资产在持有期间的投资收益	879,368.46	404,812.82
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益	58,335.00	
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
债务重组收益		
合计	12,115,287.34	-1,402,785.46

其他说明：

无

注释71. 净敞口套期收益

□适用 √不适用

注释72. 公允价值变动收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	-4,788,719.03	-3,102,987.16
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
交易性金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产		
其他非流动金融资产	-7,712,300.00	3,524,591.93
合计	-12,501,019.03	421,604.77

其他说明：

无

注释73. 信用减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收票据坏账损失		
应收账款坏账损失		
其他应收款坏账损失		
债权投资减值损失		
其他债权投资减值损失		
长期应收款坏账损失		
合同资产减值损失		
坏账损失	-13,917.11	
合计	-13,917.11	

其他说明：

无

注释74. 资产减值损失

□适用 √不适用

注释75. 资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置利得或损失		61,821.91
合计		61,821.91

其他说明：

□适用 √不适用

注释76. 营业外收入

√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			
违约赔偿收入	2,786,623.94	168,913.83	2,786,623.94
其他	66,393.31	99,681.40	66,393.31
合计	2,853,017.25	268,595.23	2,853,017.25

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

注释77. 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		1,706,000.00	
违约金、赔偿金及罚款支出		1,591.16	
其他	0.04		0.04
合计	0.04	1,707,591.16	0.04

其他说明：

无

注释78. 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	932,611.03	80,048,164.55
递延所得税费用	1,479,433.78	-885,403.66
合计	2,412,044.81	79,162,760.89

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	-72,250,026.90
按法定/适用税率计算的所得税费用	-18,062,506.73
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	-930,290.26
非应税收入的影响	-6,139,492.84
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	27,695.10
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
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	27,516,639.54
所得税费用	2,412,044.81

其他说明：

□适用 √不适用

注释79. 其他综合收益

□适用 √不适用

注释80. 现金流量表项目**1. 收到的其他与经营活动有关的现金**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收到租赁保证金、意向金及其他保证金	27,605,759.88	8,557,600.75
利息收入	5,391,635.40	14,808,772.38
政府补助及扶持金	58,992.26	965,171.44
收到其他款项	106,340.48	315,053,503.71
合计	33,162,728.02	339,385,048.28

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

无

2. 支付的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付的各项费用	9,314,629.46	9,588,185.17
退还租赁保证金、意向金及支付其他保证金	1,647,884.32	4,664,818.82
支付其他往来款、营业外支出	8,762.60	14,794,472.01
大数据中心代建款		120,327,327.25
合计	10,971,276.38	149,374,803.25

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

无

3. 收到的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收回关联方资金拆借款（垠祥）	77,884,650.00	
合计	77,884,650.00	

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

无

4. 支付的其他与投资活动有关的现金

□适用 √不适用

5. 收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收到关联方资金拆借款（市北集团、上海睿涛）	45,600,000.00	
合计	45,600,000.00	

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

6. 支付的其他与筹资活动有关的现金

□适用 √不适用

注释81. 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	-74,662,071.71	97,293,531.63
加：资产减值准备		
信用减值损失	13,917.11	
固定资产折旧、投资性房地产折旧摊销	100,764,417.14	90,905,656.51
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧		
使用权资产摊销		
无形资产摊销	58,895.74	61,250.71
长期待摊费用摊销	4,183,153.36	4,393,626.70
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	12,501,019.03	-421,604.77
财务费用（收益以“-”号填列）	167,204,197.01	154,178,997.81
投资损失（收益以“-”号填列）	-12,115,287.34	1,402,785.46
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-268,895.31	-3,276,550.58
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		-631,613.92
存货的减少（增加以“-”号填列）	-192,811,538.71	-1,904,631,015.95

经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	27,592,217.63	269,848,042.65
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-411,117,706.74	-353,951,123.74
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-378,657,682.79	-1,644,828,017.49
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	900,841,063.79	1,549,943,966.71
减：现金的期初余额	771,832,651.32	2,139,409,178.04
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	129,008,412.47	-589,465,211.33

2. 本期支付的取得子公司的现金净额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	33,345,000.00
其中：上海新市北企业管理服务有限公司	33,345,000.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	121,391,351.28
其中：上海新市北企业管理服务有限公司	121,391,351.28
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
取得子公司支付的现金净额	-88,046,351.28

其他说明：

无

3. 本期收到的处置子公司的现金净额

□适用 √不适用

4. 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	900,841,063.79	771,832,651.32
其中：库存现金	61,678.00	39,043.37
可随时用于支付的银行存款	898,727,086.40	771,070,642.76
可随时用于支付的其他货币资金	2,052,299.39	722,965.19
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	900,841,063.79	771,832,651.32
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	948,678.90	3,377.33

其他说明：

□适用 √不适用

注释82. 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

注释83. 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	4,622,082,659.81	抵押借款
固定资产		
无形资产		
银行存款	948,678.90	履约保证金
投资性房地产	2,944,396,624.28	抵押借款
合计	7,567,427,962.99	

其他说明：

单位：元 币种：人民币

抵押权人	期末借款余额	抵押时间	抵押物	抵押物期末账面价值	抵押人	权证号
中国农业银行股份有限公司上海闸北支行（注1）	64,000.00万元	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	946,522,690.26	上海开创企业发展有限公司	沪（2017）静字不动产权第007111号
上海银行股份有限公司闸北支行（注2）	75,395.48万元	2018年6月至2023年3月	永和社区N070601单元076f-02地块土地使用权及地上建筑物	2,072,892,120.40	上海开创企业发展有限公司	沪（2016）静字不动产权第006134号
中国农业银行股份有限公司上海闸北支行（注3）	39,105.30万元	2020年1月至2036年12月	市北高新园区N070501单元01-06地块土地使用权（彭浦镇333街坊48丘）	1,091,800,000.00	上海聚能湾企业服务有限公司	沪（2017）静字不动产权016759号
中国农业银行股份有限公司上海闸北支行（注4）	7,727.70万元	2017年4月至2027年4月	云欣路78,88号：80弄1,2,5,6,12号产权	152,960,873.43	上海启日投资有限公司	沪（2018）静字不动产权第016317号
中国工商银行股份有限公司（注5）	41,561.88万元	2021年1月至2036年1月	静安市北国际科创社区-N070501单元21-02地块土地使用权	3,302,303,600.00	上海云盟汇企业发展有限公司	沪（2020）静字不动产权第000488号

注1：本公司二级子公司上海开创企业发展有限公司因归还智汇园项目开发贷及该项目股东借款需要，于2017年8月16日与中国农业银行股份有限公司上海闸北支行签订《经营性固定资产贷款借款合同》（编号31010520170000084），金额为人民币68,000.00万元，借款期限为2017年8月至2032年8月，合同借款利率为4.263%，以位于上海市静安区彭浦镇汶水路299弄1-24/31/33-36号房

屋产权作为抵押（产证号为沪（2017）静字不动产权第 007111 号）。截至 2021 年 6 月 30 日，该项借款余额为 64,000.00 万元。

注 2：本公司二级子公司上海开创企业发展有限公司因永和社区 N070601 单元 076f-02、076c-04 地块项目开发建设需要，于 2018 年 6 月 21 日与上海银行股份有限公司闸北支行及中国银行股份有限公司上海市闸北支行签署《人民币 1,500,000,000 元银团项目借款合同》（编号 218180019），上海银行股份有限公司闸北支行作为牵头行、贷款代理行、担保代理行、账户监管行，中国银行股份有限公司上海市闸北支行为联合牵头行，上海银行股份有限公司闸北支行、中国银行股份有限公司上海市闸北支行共同作为贷款人，借款总金额为人民币 150,000 万元，借款期限为 2018 年 6 月至 2023 年 3 月，合同借款利率为 1-5 年期借款基准利率 4.75%，2020 年上海开创企业发展有限公司将永和社区 N070601 单元 076c-04 地块项目分立，借款总额变为 109,500.00 万元，借款合同变更后新增借款利率降为 4.28%，以永和社区 N070601 单元 076f-02 地块国有建设用地使用权及地上建筑物作为抵押（产证号为沪（2016）静字不动产权第 006134 号）。截至 2021 年 6 月 30 日，该项借款余额为 75,395.48 万元。

注 3：本公司二级子公司上海聚能湾企业服务有限公司因市北高新园区 N070501 单元 01-06 地块办公项目建设需要，于 2020 年 1 月与中国农业银行股份有限公司上海闸北支行签订《固定资产借款合同》（编号 31010520200000007），金额为人民币 75,000 万元，借款期限为 2020 年 1 月至 2036 年 12 月，合同借款利率为浮动利率：根据每一周期约定的 LPR 加或减一定点差确定，并按周期活动。本合同下，利率差以 12 个月为一个周期，点差为减 14.5bp（1bp=0.01%），点差在借款期限内保持不变，以位于上海市静安区彭浦镇 333 街坊 48 丘国有建设用地使用权作为抵押（产证号为沪（2017）静字不动产权 016759 号）。截至 2021 年 6 月 30 日，该项借款余额 39,105.30 万元。

注 4：本公司三级子公司上海启日投资有限公司因市北高新园区 N070501 单元 13-05 地块标准厂房项目建设需要，于 2017 年 4 月 20 日与中国农业银行股份有限公司上海闸北支行签订《固定资产借款合同》（编号 310105201700000038），金额为人民币 12,000 万元，借款期限为 2017 年 4 月至 2027 年 4 月，合同借款利率为基准利率下浮 5%，以位于上海市静安区云欣路 78,88 号:80 弄 1,2,5,6,12 号房屋产权作为抵押（产证号为沪（2018）静字不动产权第 016317 号）。截至 2021 年 6 月 30 日，该项借款余额 7,727.70 万元。

注 5：本公司二级子公司上海云盟汇企业发展有限公司因市北高新园区 N070501 单元 21-02 地块项目开发建设需要，于 2021 年 1 月 11 日与中国工商银行股份有限公司上海市静安支行寄上海市浦东发展银行股份有限公司闸北支行签订《人民币 3,500,000,000 元固定资产银团项目借款合同》（编号 06204001163），金额为人民币 350,000.00 万元，借款期限为 2021 年 1 月至 2036 年 1 月，以位于静安市北国际科创社区-N070501 单元 21-02 地块土地使用权作为抵押（产证号为沪（2020）静字不动产权第 000488 号）。截至 2021 年 6 月 30 日，该项借款余额为 41,561.88 万元。

注释84. 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

注释85. 套期

适用 不适用

注释86. 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	备注
计入递延收益的政府补助	1,161,487.02	递延收益	1,161,487.02	详见附注五注释 53
计入其他收益的政府补助	1,163,200.02	其他收益	1,163,200.02	详见附注五注释 69

2. 政府补助退回情况

□适用 √不适用

其他说明

无

注释87. 其他

□适用 √不适用

七、合并范围的变更**(一) 非同一控制下企业合并**

√适用 □不适用

1. 本期发生的非同一控制下企业合并

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例(%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
上海新市北企业管理服务有限公司	2021/6/30	6,669.00	45.00	现金购买	2021/6/30	实际取得控制权		

其他说明：

无

2. 合并成本及商誉

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合并成本	上海新市北企业管理服务有限公司
--现金	66,690,000.00
--非现金资产的公允价值	
--发行或承担的债务的公允价值	
--发行的权益性证券的公允价值	
--或有对价的公允价值	
--购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	
--其他	
合并成本合计	66,690,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	10,328,203.38
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	56,361,796.62

合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明：
无

大额商誉形成的主要原因：
无

其他说明：
无

3. 被购买方于购买日可辨认资产、负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	上海新市北企业管理服务有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	156,217,090.68	154,370,098.37
货币资金	122,340,030.18	122,340,030.18
应收款项	26,827,317.04	26,827,317.04
存货		
固定资产	5,986,252.83	3,955,225.17
无形资产	851,875.46	774,660.81
其他流动资产	17,894.58	17,894.58
长期待摊费用		261,250.00
递延所得税资产	193,720.59	193,720.59
负债：	125,725,737.17	125,263,989.09
借款		
应付款项	119,205,111.14	119,205,111.14
递延所得税负债	461,748.08	
合同负债	684,536.57	684,536.57
应付职工薪酬	614.09	614.09
应交税费	5,373,214.29	5,373,214.29
递延收益	513.00	513.00
净资产	30,491,353.51	29,106,109.28
减：少数股东权益	7,539,790.44	7,539,790.44
取得的净资产	22,951,563.07	21,566,318.84

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：
无

企业合并中承担的被购买方的或有负债：
无

其他说明：
无

4. 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并且在报告期内取得控制权的交易
□适用 √不适用

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

适用 不适用

6. 其他说明

适用 不适用

(二) 同一控制下企业合并

适用 不适用

(三) 反向购买

适用 不适用

(四) 处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(五) 其他原因的合并范围变动

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

适用 不适用

本公司孙公司上海松宏置业有限公司本期清算完毕，于 2021 年 2 月 4 日注销。

(六) 其他

适用 不适用

八、在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

1. 企业集团的构成

适用 不适用

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
上海开创企业发展有限公司	上海	上海	房地产业	100.00		同一控制下企业合并
上海启日投资有限公司(2) 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(1)	上海	上海	服务业	45.00		设立
上海泛业投资顾问有限公司	上海	上海	服务业	100.00		同一控制下企业合并
上海市北生产性企业服务发展有限公司	上海	上海	房地产业	100.00		同一控制下企业合并
上海市北高新欣云投资有限公司	上海	上海	房地产业	100.00		设立
上海云置禾企业发展有限公司	上海	上海	房地产业		60.00	设立
上海云盟汇企业发展有限公司	上海	上海	房地产业	35.00	35.00	设立
上海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
上海乐颐养老服务有限公司	上海	上海	服务业	100.00		分立

上海新市北企业管理服务有限公司(2)2、	上海	上海	服务业	45.00		非同一控制下企业合并
上海市北高新集团物业管理有限公司	上海	上海	服务业		27.00	非同一控制下企业合并
无锡新市北企业管理服务有限公司	无锡	无锡	服务业		31.50	非同一控制下企业合并

(1) 在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明:

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

(2) 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:

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

2、上海新市北企业管理服务有限公司(以下简称“新市北”)成立于2005年7月6日,注册资本1,000.00万元人民币,本公司、上海悦越实业发展有限公司以及上海钢领企业管理有限公司持股比例分别为45.00%、35.25%和19.75%。新市北董事会由7名董事组成,其中本公司委派4人,悦越实业委派2人,钢领管理委派1人,本公司在新市北董事会具有多数表决权,故本公司对新市北公司拥有控制权。

对于纳入合并范围的重要的结构化主体,控制的依据:
不适用

确定公司是代理人还是委托人的依据:

不适用

其他说明:

无

2. 重要的非全资子公司

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

子公司名称	少数股东持股比例(%)	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
上海启日投资有限公司	50.00	1,992,071.75		36,090,622.84
越光投资管理(上海)有限公司	10.00	-125,859.75		-3,156,955.47
上海市北祥腾投资有限公司	55.00	485,379.63	23,786,583.34	47,042,118.40
上海云盟汇企业发展有限公司	30.00	-1.10		989,999,998.90
上海云置禾企业发展有限公司	40.00			844,000,000.00
上海新市北企业管理服务有限公司	55.00			12,623,359.69

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

注:上海新市北企业管理服务有限公司财务信息详见本附注七、合并范围变更(一)非同一控制下企业合并3、购买方于购买日可辨认资产、负债

3. 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
上海启日投资有限公司	33,252,390.00	153,102,287.21	186,354,677.21	54,896,420.83	59,277,010.69	114,173,431.52	36,528,118.68	151,181,809.76	187,709,928.44	47,239,520.17	77,277,010.69	124,516,530.86
越光投资管理（上海）有限公司	8,301,644.85	80,920,208.44	89,221,853.29	33,558,258.71	87,233,149.24	120,791,407.95	8,733,710.30	20,801,232.13	29,534,942.43	23,740,226.82		23,740,226.82
上海市北祥腾投资有限公司	53,923,010.12	384,745,700.98	438,668,711.10	353,137,586.73		353,137,586.73	116,755,133.03	366,410,472.20	483,165,605.23	360,302,634.72		360,302,634.72
上海云置禾企业发展有限公司	2,267,386,739.77		2,267,386,739.77	157,386,739.77		157,386,739.77	2,174,003,622.16		2,174,003,622.16	64,003,622.16		64,003,622.16
上海云盟汇企业发展有限公司	4,072,803,692.96	20,701.27	4,072,824,394.23	357,205,559.78	415,618,838.11	772,824,397.89	3,318,158,129.00	9,141.30	3,318,167,270.30	18,167,270.30		18,167,270.30

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
上海启日投资有限公司	10,379,459.36	3,984,143.51	3,984,143.51	6,688,855.37	9,192,312.47	2,422,321.67	2,422,321.67	24,209,644.24
越光投资管理（上海）有限公司	8,667,231.65	-1,253,348.85	-1,253,348.85	2,937,748.04	6,932,099.16	-918,114.92	-918,114.92	2,621,735.72
上海市北祥腾投资有限公司	50,958.78	882,508.41	882,508.41	-4,899,165.39	16,034,571.93	1,037,695.53	1,037,695.53	52,907,250.16
上海云置禾企业发展有限公司				-85,435,976.68				-1,687,001,444.20
上海云盟汇企业发展有限公司		-3.66	-3.66	-210,351,280.44				-30,863,610.66

其他说明：

无

4. 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制：

□适用 √不适用

5. 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

(二) 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

□适用 √不适用

(三) 在合营企业或联营企业中的权益

√适用 □不适用

1. 重要的合营企业或联营企业

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		本企业在被投资单位表决权比例(%)	对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接		
上海闸北绿地企业发展有限公司	上海	上海	房地产开发	20.00		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	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	20.00	权益法
上海恒固房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发		28.00	28.00	权益法
上海松铭房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发		28.00	28.00	权益法
上海睿涛房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发		30.00	30.00	权益法
上海垠祥置业有限公司	上海	上海	房地产开发	34.62		35.00	权益法
上海人才市场报社有限公司	上海	上海	报刊编辑出版、房屋租赁		40.00	40.00	权益法
上海云中芯企业发展有限公司	上海	上海	房地产开发	30.00		30.00	权益法
阳晞网络技术(上海)有限公司	上海	上海	技术咨询	20.00		20.00	权益法
上海悦然创业投资管理咨询有限公司	上海	上海	投资管理咨询		50.00	50.00	权益法
上海市北高新通信科技有限公司	上海	上海	通信、计算机行业		44.045	44.045	权益法

上海通赋云计算科技有限公司	上海	上海	通信、计算机行业	27.50		27.50	权益法
---------------	----	----	----------	-------	--	-------	-----

(1) 在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明:

① 本公司持有非全资子公司市北祥腾 45% 股权、享有 65% 的表决权 (详见附注八、1、在子公司中的权益), 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 市北祥腾持有上海松铭 28% 股权, 本公司通过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 市北祥腾持有上海睿涛 30% 股权, 本公司通过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 市北祥腾将其持有的上海垠祥置业 50% 股权转让, 其中市北祥腾将其持有的上海垠祥置业 34.62% 股权转让给本公司, 故本公司期末直接持有上海垠祥置业 34.62% 股权; 另根据上海垠祥置业章程及合作开发协议, 上海垠祥置业的相关活动必须经各股东一致同意, 故本公司将其作为合营企业核算

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

2. 重要合营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额				期初余额/ 上期发生额			
	上海恒固房地产开发 有限公司	上海松铭房地产开发 有限公司	上海睿涛房地产开发 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	471,754,653.89	365,102,022.11	532,771,043.72	2,001,704,035.39	460,289,241.02	364,726,251.18	544,052,140.61	2,385,808,452.70
其中：现金 和现金等价物	40,810,758.99	34,611,106.19	46,732,732.94	309,820,409.72	41,415,073.77	34,726,251.18	91,648,773.56	35,158,585.37
非流动资产	141,902.04	589,989.13	2,331.93	11,950.58	141,902.04	670,772.88	4,952.91	16,180,014.23
资产合计	471,896,555.93	365,692,011.24	532,773,375.65	2,001,715,985.97	460,431,143.06	365,397,024.06	544,057,093.52	2,401,988,466.93
流动负债	5,170,681.05	4,646,168.20	22,932,979.15	1,118,228,356.73	5,850,591.28	4,593,532.28	34,684,547.37	1,111,841,006.19
非流动负债				262,400,000.00				733,400,000.00
负债合计	5,170,681.05	4,646,168.20	22,932,979.15	1,380,628,356.73	5,850,591.28	4,593,532.28	34,684,547.37	1,845,241,006.19
少数股东权益								
归属于母公司股 东权益	466,725,874.88	361,045,843.04	509,840,396.50	621,087,629.24	454,580,551.78	360,803,491.78	509,372,546.15	556,747,460.74
按持股比例计算 的净资产份额	130,683,245.19	101,092,836.04	152,952,118.95	214,991,967.21	127,282,554.51	101,024,977.69	152,811,763.84	192,720,360.52
调整事项				-27,667,839.07				-2,736,964.73
--商誉								
--内部交易未实 现利润								
--其他				-27,667,839.07				-2,736,964.73
对合营企业权益 投资的账面价值	130,683,245.19	101,092,836.04	152,952,118.95	187,324,128.14				
存在公开报价的 合营企业权益投 资的公允价值					127,282,554.51	101,024,977.69	152,811,763.84	189,983,395.79
营业收入			6,593,671.57	731,449,985.29		300,000.00	21,951,538.71	
财务费用	-143,067.32	-401,770.01	-114,327.04	-158,301.90	-297,662.10	-282,304.41	-163,854.52	
所得税费用							3,254,912.08	
净利润	116,826.46	242,351.26	475,967.95	-7,682,325.35	-7,346,577.52	-6,567,601.11	-7,354,261.59	-1,763,173.59
终止经营的净利 润								
其他综合收益								

2021 年半年度报告

综合收益总额	116,826.46	242,351.26	475,967.95	-7,682,325.35	-7,346,577.52	-6,567,601.11	-7,354,261.59	-1,763,173.59
本年度收到的来自合营企业的股利								

其他说明
无

3. 重要联营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额					期初余额/ 上期发生额				
	上海闸北绿地企业发展有限公司	上海中铁市北投资发展有限公司	南通新城创置房地产有限公司	上海人才市场报社有限公司	上海云中芯企业发展有限公司	上海闸北绿地企业发展有限公司	上海中铁市北投资发展有限公司	南通新城创置房地产有限公司	上海人才市场报社有限公司	上海云中芯企业发展有限公司
流动资产	1,557,505,929.39	266,438,741.85	2,388,442,238.85	289,486,867.45	1,578,304,007.38	1,335,467,141.78	273,430,525.68	2,486,942,223.91	12,468,761.86	1,538,984,557.71
其中：现金和现金等价物	81,797,097.36	10,078,741.85	206,562,013.51	10,706,206.25	37,791,795.20	38,615,753.45	9,070,525.68	256,088,699.79	8,207,452.47	38,984,601.29
非流动资产	3,645.00	8,000,990.00	12,257,436.42	376,671,928.93	151,481.43	7,166,382.10	1,417.50	13,153,728.92	545,284,166.66	190,160.49
资产合计	1,557,509,574.39	274,439,731.85	2,400,699,675.27	666,158,796.38	1,578,455,488.81	1,342,633,523.88	273,431,943.18	2,500,095,952.83	557,752,928.52	1,539,174,718.20
流动负债	275,851,456.69	549,793.39	1,091,633,292.25	78,526,921.40	-33,081,066.20	108,325,698.00	540,969.42	1,193,518,786.30	4,738,319.12	26,331,540.65
非流动负债				89,026,835.15	424,845,177.62				55,377,763.51	322,101,604.38
负债合计	275,851,456.69	549,793.39	1,091,633,292.25	167,553,756.55	391,764,111.42	108,325,698.00	540,969.42	1,193,518,786.30	60,116,082.63	348,433,145.03
少数股东权益										
归属于母公司股东权益	1,281,658,117.70	273,889,938.46	1,309,066,383.02	498,605,039.83	1,186,691,377.39	1,234,307,825.88	272,890,973.76	1,306,577,166.53	497,636,845.89	1,190,741,573.17
按持股比例计算的净资产份额	256,331,623.54	109,555,975.38	261,813,276.60	199,442,015.93	356,007,413.22	246,861,565.17	109,156,389.50	261,315,433.31	199,054,738.36	357,222,471.94
调整事项				3,168,590.84					3,168,590.84	-730,996.40
--商誉				3,168,590.84					3,168,590.84	
--内部交易未实现利润										
--其他										-730,996.40
对联营企业权益投资的账面价值	256,331,623.54	109,555,975.38	261,813,276.60	202,610,606.77	356,007,413.22	246,861,565.17	109,156,389.50	261,315,433.31	202,223,329.20	356,491,475.54
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值										

2021 年半年度报告

营业收入	217,615,740.94	1,482,857.91	7,866,972.39	3,208,097.83		154,208,327.62	1,226,857.73	1,716,168.78	1,938,217.61	
净利润	47,350,291.87	998,964.70	2,489,216.43	968,193.93	-1,613,541.05	31,348,819.42	796,313.11	-4,235,359.94	160,846.84	-1,524,949.06
终止经营的净利润										
其他综合收益										
综合收益总额	47,350,291.87	998,964.70	2,489,216.43	968,193.93	-1,613,541.05	31,348,819.42	796,313.11	-4,235,359.94	160,846.84	-1,524,949.06
本年度收到的来自联营企业的股利										

其他说明
无

4. 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	4,850,901.27	4,836,277.03
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	7,095.71	8,383.56
--其他综合收益		
--综合收益总额	7,095.71	8,383.56
联营企业：		
投资账面价值合计	2,108,949.27	237,197.28
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-49,902.10	-451,474.91
--其他综合收益		
--综合收益总额	-49,902.10	-451,474.91

其他说明

无

5. 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

□适用 √不适用

6. 合营企业或联营企业发生的超额亏损

□适用 √不适用

7. 与合营企业投资相关的未确认承诺

□适用 √不适用

8. 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

□适用 √不适用

(四) 重要的共同经营

□适用 √不适用

(五) 在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

□适用 √不适用

(六) 其他

□适用 √不适用

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货币资金、借款、应收款项、应付款项、股权投资等。在日常活动中面临各种金融工具的风险，主要包括信用风险、流动性风险、市场风险。与这些金融工具相关的风险，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

(一) 信用风险

信用风险是指交易对手未能履行合同义务而导致本公司产生财务损失的风险，管理层已制定适当的信用政策，并且不断监察信用风险的敞口。

本公司已采取政策只与信用良好的交易对手进行交易。另外，本公司基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其它因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本公司对应收票据、应收账款余额及收回情况进行持续监控，对于信用记录不良的客户，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司不致面临重大信用损失。此外，本公司于每个资产负债表日审核金融资产的回收情况，以确保相关金融资产计提了充分的预期信用损失准备。

本公司其他金融资产包括货币资金、其他应收款、债权投资等，这些金融资产的信用风险源自于交易对手违约，最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面金额。除附注十一所载本公司作出的财务担保外，本公司没有提供任何其他可能令本公司承受信用风险的担保。

本公司持有的货币资金主要存放于国有控股银行和其他大中型商业银行等金融机构，管理层认为这些商业银行具备较高信誉和资产状况，不存在重大的信用风险，不会产生因对方单位违约而导致的任何重大损失。本公司的政策是根据各知名金融机构的市场信誉、经营规模及财务背景来控制存放当中的存款金额，以限制对任何单个金融机构的信用风险金额。

作为本公司信用风险资产管理的一部分，本公司利用账龄来评估应收账款和其他应收款的减值损失。本公司的应收账款和其他应收款涉及大量客户，账龄信息可以反映这些客户对于应收账款和其他应收款的偿付能力和坏账风险。本公司根据历史数据计算不同账龄期间的历史实际坏账率，并考虑了当前及未来经济状况的预测，如国家 GDP 增速、基建投资总额、国家货币政策等前瞻性信息进行调整得出预期损失率。对于长期应收款，本公司综合考虑结算期、合同约定付款期、债务人的财务状况和债务人所处行业的经济形势，并考虑上述前瞻性信息进行调整后对于预期信用损失进行合理评估。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。

(二) 流动性风险

流动性风险是指本公司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。本公司下属成员企业各自负责其现金流量预测。公司财务部门基于各成员企业的现金流量预测结果，在公司层面持续监控公司短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备；同时持续监控是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。此外，本公司与主要业务往来银行订立融资额度授信协议，为本公司履行与商业票据相关的义务提供支持。

截止 2021 年 6 月 30 日，本公司金融负债和表外担保项目以未折现的合同现金流量按合同剩余期限列示如下：

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额				
	1 年以内	1 至 2 年	2 至 3 年	3 年以上	合计
非衍生金融负债					
短期借款	2,917,600,000.00				2,917,600,000.00
长期借款	1,532,900,000.00	99,600,000.00	1,689,750,211.89	435,523,410.11	3,757,773,622.00
应付债券	2,296,932,129.82				2,296,932,129.82
租赁负债	22,929,815.39	28,035,090.00	29,206,207.64	68,336,629.67	148,507,742.70
合计	6,770,361,945.21	127,635,090.00	1,718,956,419.53	503,860,039.78	9,120,813,494.52

(三) 市场风险

1. 利率风险

本公司的利率风险主要产生于银行借款等。浮动利率的金融负债使本公司面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。本公司根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。

本公司财务部门持续监控公司利率水平。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本公司尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出，并对本公司的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整。

截止 2021 年 6 月 30 日，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 50 个基点，而其他因素保持不变，本公司的利润总额会减少或增加约 2,512.11 万元，利息资本化金额会减少或增加约 837.37 万元（2020 年 1-6 月分别约 1,722.18 万元和 574.06 万元）。

上述敏感性分析假定在资产负债表日已发生利率变动，并且已应用于本公司所有按浮动利率获得的借款。

十、公允价值的披露

(一) 以公允价值计量的金融工具

本公司按公允价值三个层次列示了以公允价值计量的金融资产工具于 2021 年 6 月 30 日的账面价值。公允价值整体归类于三个层次时，依据的是公允价值计量时使用的各重要输入值所属三个层次中的最低层次。三个层次的定义如下：

第 1 层次：是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；

第 2 层次：是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；

第二层次输入值包括：1) 活跃市场中类似资产或负债的报价；2) 非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；3) 除报价以外的其他可观察输入值，包括在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线、隐含波动率和信用利差等；4) 市场验证的输入值等。

第 3 层次：是相关资产或负债的不可观察输入值。

(二) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
(一) 交易性金融资产	49,311,960.47		453,683,296.24	502,995,256.71
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	49,311,960.47			49,311,960.47
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资	49,311,960.47			49,311,960.47
(3) 衍生金融资产				
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			453,683,296.24	453,683,296.24
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(3) 其他非流动金融资产			453,683,296.24	453,683,296.24
(二) 其他债权投资				
(三) 其他权益工具投资				
(四) 投资性房地产				
1. 出租用的土地使用权				

2. 出租的建筑物				
3. 持有并准备增值后转让的土地使用权				
(五) 生物资产				
1. 消耗性生物资产				
2. 生产性生物资产				
持续以公允价值计量的资产总额	49,311,960.47		453,683,296.24	502,995,256.71
(六) 交易性金融负债				
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
2. 指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				
(一) 持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

(三) 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。

(四) 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

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

√适用 □不适用

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

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

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

(六) 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

1. 期初与期末账面价值间的的调节信息

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	转入第3层次	转出第3层次	当期利得或损失总额		购买、发行、出售和结算				期末余额	对于在报告期末持有的资产，计入损益的当期未实现利得或损失的变动
				计入损益	计入其他综合收益	购买	发行	出售	结算		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产小计	54,100,679.50			-4,788,719.03						49,311,960.47	
债务工具投资											
权益工具投资	54,100,679.50			-4,788,719.03						49,311,960.47	
衍生金融资产											
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产小计	461,375,596.20			-7,692,299.96						453,683,296.24	
债务工具投资											
混合工具投资											
其他											
应收款项融资											
其他债权投资											
其他权益工具投资											
其他非流动金融资产	461,375,596.20			-7,692,299.96						453,683,296.24	
资产合计	515,476,275.70			-12,481,018.99						502,995,256.71	

(七)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

(八)本期内发生的估值技术变更及变更原因

适用 不适用

(九)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

不以公允价值计量的金融资产和负债主要包括：应收款项、短期借款、应付款项、一年内到期的非流动负债和长期借款。

上述不以公允价值计量的金融资产和负债的账面价值与公允价值相差很小。

(十)其他

适用 不适用

十一、关联方及关联交易

(一)本企业的母公司情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

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

本企业的母公司情况的说明

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

本企业最终控制方是上海市北高新(集团)有限公司。

其他说明：

无

(二)本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

适用 不适用

本公司的子公司情况详见附注八(一)在子公司中的权益

(三)本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

适用 不适用

本公司重要的合营或联营企业详见附注八(三)在合营安排或联营企业中的权益。

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

适用 不适用

合营或联营企业名称	与本企业关系
上海恒固房地产开发有限公司	本公司子公司的合营企业

上海松铭房地产开发有限公司	本公司子公司的合营企业
上海睿涛房地产开发有限公司	本公司子公司的合营企业
上海垠祥置业有限公司	本公司的合营企业
上海悦然投资管理有限公司	本公司子公司的合营企业
上海中铁市北投资发展有限公司	本公司子公司的联营企业
上海闸北绿地企业发展有限公司	本公司的联营企业
南通新城创置房地产有限公司	本公司子公司的联营企业
上海市北高新通信科技有限公司	本公司子公司的联营企业
上海人才市场报社有限公司	本公司子公司的联营企业
上海云中芯企业发展有限公司	本公司的联营企业
上海通赋云计算科技有限公司	本公司的联营企业
阳晞网络技术（上海）有限公司	本公司的联营企业

其他说明

适用 不适用

(四) 其他关联方情况

适用 不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
上海北上海大酒店有限公司	母公司的全资子公司
上海数据港股份有限公司	母公司的全资子公司
上海闸北市北高新小额贷款股份有限公司	母公司的全资子公司
上海市北科技创业投资有限公司	母公司的全资子公司
上海市北高新健康管理咨询服务有限公司	母公司的全资子公司
上海市北高新集团（南通）有限公司	母公司的全资子公司
上海祥腾投资有限公司	对子公司具有重大影响的少数股东
上海北上海大酒店有限公司	母公司的全资子公司

其他说明

无

(五) 关联交易情况

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

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	35,834,704.18	35,105,396.84
上海北上海大酒店有限公司	餐费、会务费等	3,534,378.08	784,321.49

出售商品/提供劳务情况表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海数据港股份有限公司	电费	1,233,862.24	224,705.22
上海市北高新（集团）有限公司	服务费	796,817.49	
上海北上海大酒店有限公司	电费	416,500.13	243,486.45
上海市北高新（集团）有限公司	电费	93,326.63	96,131.82
上海闸北市北高新小额贷款股份有限公司	空调费	7,137.86	

上海市北高新（集团）有限公司	空调费	3,521.96	
上海闸北市北高新小额贷款股份有限公司	电费	2,992.52	6,633.73
上海市北科技创业投资有限公司	空调费	457.99	
上海市北科技创业投资有限公司	电费	407.17	490.44
上海睿涛房地产开发有限公司	咨询服务费		3,752,461.59
上海垠祥置业有限公司	资金使用费		1,260,991.14
上海祥腾投资有限公司	资金使用费		2,594,549.26

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

本公司作为出租方：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
上海数据港股份有限公司	房屋	4,015,627.52	3,845,762.24
上海市北高新集团（南通）有限公司	房屋	2,965,714.28	2,866,887.29
上海通赋云计算科技有限公司	房屋	1,613,284.03	
上海市北高新（集团）有限公司	房屋	413,591.04	415,876.08
上海云中芯企业发展有限公司	房屋	315,068.70	
上海闸北市北高新小额贷款股份有限公司	房屋	128,385.89	129,095.20
上海市北高新通信科技有限公司	房屋	103,285.35	
上海北上海大酒店有限公司	房屋	55,727.31	78,808.84
上海市北科技创业投资有限公司	房屋	39,721.60	30,122.21
上海垠祥置业有限公司	办公用品、 车辆租用	9,812.08	34,754.38

本公司作为承租方：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	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	房租	1,203,710.36	1,181,136.71

关联租赁情况说明

适用 不适用

4. 关联担保情况

本公司作为担保方
适用 不适用

本公司作为被担保方
适用 不适用

单位：元 币种：人民币

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
上海市北高新（集团）有限公司	900,000,000.00	2018-11-22	2023-11-21	否

关联担保情况说明

适用 不适用

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

5. 关联方资金拆借

适用 不适用

(1) 向关联方拆入资金

单位：元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
上海市北高新（集团）有限公司	80,217,335.00			注 1
上海市北高新（集团）有限公司	3,756,812.40			注 1
上海市北高新（集团）有限公司	1,500,000,000.00			注 2
上海恒固房地产开发有限公司	114,800,000.00			注 3
上海松铭房地产开发有限公司	92,400,000.00			注 3
上海中铁市北投资发展有限公司	80,000,000.00			注 3
上海闸北绿地企业发展有限公司	162,000,000.00			注 3
上海睿涛房地产开发有限公司	144,000,000.00			注 3
南通新城创置房地产有限公司	220,000,000.00			注 3

单位：元 币种：人民币

关联方	期初金额	拆入金额	归还金额	期末金额
上海市北高新（集团）有限公司	107,915,526.00	33,600,000.00	61,298,191.00	80,217,335.00
上海市北高新（集团）有限公司	1,935,024.89	1,821,787.51		3,756,812.40
上海市北高新（集团）有限公司	1,500,000,000.00			1,500,000,000.00
上海恒固房地产开发有限公司	114,800,000.00			114,800,000.00
上海松铭房地产开发有限公司	92,400,000.00			92,400,000.00
上海中铁市北投资发展有限公司	80,000,000.00			80,000,000.00
上海闸北绿地企业发展有限公司	162,000,000.00			162,000,000.00
上海睿涛房地产开发有限公司	132,000,000.00	12,000,000.00		144,000,000.00
南通新城创置房地产有限公司	220,000,000.00			220,000,000.00
合计	2,411,050,550.89	47,421,787.51	61,298,191.00	2,397,174,147.40

关联方拆入资金说明：

注 1: 为本公司与上海市北高新(集团)有限公司有息往来款。截至 2021 年 6 月 30 日, 拆入金额 90,498,119.60 元, 利息 3,756,812.40 元。

注 2: 本公司与上海市北高新(集团)有限公司、贷款银行签订委托贷款协议, 以委托贷款形式自上海市北高新(集团)有限公司拆入资金。截至 2021 年 6 月 30 日, 本公司共计向上海市北高新(集团)有限公司拆入的资金余额为人民币 1,500,000,000.00 元。2021 年 1 月-6 月委托贷款利息 34,012,916.67 元。

注 3: 为本公司及子公司的合营、联营企业暂借本公司的无息往来款。

(2) 向关联方拆出资金

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆出				
上海垠祥置业有限公司	49,058,740.20			注

单位: 元 币种: 人民币

关联方	期初金额	拆出金额	收回金额	期末金额
上海垠祥置业有限公司	126,943,390.20		77,884,650.00	49,058,740.20
上海祥腾投资有限公司	8,136,916.67		8,136,916.67	
合计	135,080,306.87		86,021,566.67	49,058,740.20

注: 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。

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

8. 其他关联交易

适用 不适用

(六) 关联方应收应付款项

1. 应收项目

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	上海通赋云计算科技有限公司	3,986,861.58		5,147,356.50	
应收账款	上海数据港股份有限公司	511,348.14		464,050.21	
应收账款	上海北上海大酒店有限公司	463,044.45			
应收账款	上海市北高新(集团)有限公司	1,249,383.13		303,165.35	
应收账款	上海市北科技创业投资有限公司	21,343.61		226.77	
应收账款	上海垠祥置业有限公司	11,087.64			
应收账款	上海闸北市北高新小额贷款股份有限公司	1,653.62		1,483.89	
应收票据	南通新城创置房地产有限公司			41,000,000.00	
应收利息	上海垠祥置业有限公司	675,669.53		675,669.53	

其他应收款	上海垠祥置业有限公司	48,383,070.67		126,267,720.67	
其他应收款	上海祥腾投资有限公司			8,136,916.67	

2. 应付项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	上海北上海大酒店有限公司		44,100.00
其他应付款	南通新城创置房地产有限公司	220,000,000.00	220,000,000.00
其他应付款	上海闸北绿地企业发展有限公司	162,000,000.00	162,000,000.00
其他应付款	上海睿涛房地产开发有限公司	144,000,000.00	132,000,000.00
其他应付款	上海恒固房地产开发有限公司	114,800,000.00	114,800,000.00
其他应付款	上海松铭房地产开发有限公司	92,400,000.00	92,400,000.00
其他应付款	上海市北高新（集团）有限公司	80,217,335.00	108,341,479.85
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	上海北上海大酒店有限公司	3,355,471.50	1,467,853.50
其他应付款	上海数据港股份有限公司	1,714,691.00	1,714,691.00
其他应付款	上海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	上海闸北市北高新小额贷款股份有限公司	52,945.00	52,945.00
其他应付款	上海市北科技创业投资有限公司	42,548.00	42,548.00
其他应付款	上海人才市场报社有限公司		45,946.00
预收款项	上海数据港股份有限公司	407,707.20	407,707.20
预收款项	上海闸北市北高新小额贷款股份有限公司	71,404.25	3,266.05
预收款项	上海市北高新通信科技有限公司		62,503.62
预收款项	上海市北科技创业投资有限公司		343.77
短期借款	上海市北高新（集团）有限公司	400,000,000.00	400,000,000.00
一年内到期的非流动负债	上海市北高新（集团）有限公司	1,100,000,000.00	1,100,000,000.00
应付利息	上海市北高新（集团）有限公司	5,678,756.84	4,044,886.00

(七) 关联方承诺

□适用 √不适用

(八) 其他

□适用 √不适用

十二、 股份支付

(一) 股份支付总体情况

□适用 √不适用

(二) 以权益结算的股份支付情况

□适用 √不适用

(三) 以现金结算的股份支付情况

□适用 √不适用

(四) 股份支付的修改、终止情况

适用 不适用

(五) 其他

适用 不适用

十三、 承诺及或有事项**(一) 重要承诺事项**

适用 不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

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

(二) 或有事项**1. 资产负债表日存在的重要或有事项**

适用 不适用

公司对外担保情况详见本附注“十一、关联方及关联交易（五）关联方交易 4、关联担保情况”。除存在上述或有事项外截至 2021 年 6 月 30 日，本公司无需要披露的重大或有事项

2. 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

适用 不适用

(三) 其他

适用 不适用

十四、 资产负债表日后事项**(一) 重要的非调整事项**

适用 不适用

(二) 利润分配情况

适用 不适用

(三) 销售退回

适用 不适用

(四) 其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

十五、 其他重要事项**(一) 前期会计差错更正****1. 追溯重述法**

适用 不适用

2. 未来适用法

适用 不适用

(二) 债务重组

适用 不适用

(三) 资产置换

1. 非货币性资产交换

适用 不适用

2. 其他资产置换

适用 不适用

(四) 年金计划

适用 不适用

(五) 终止经营

适用 不适用

(六) 分部信息

1. 报告分部的确定依据与会计政策

适用 不适用

2. 报告分部的财务信息

适用 不适用

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

适用 不适用

4. 其他说明

适用 不适用

(七) 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

适用 不适用

(八) 其他

适用 不适用

十六、 母公司财务报表主要项目注释

注释1. 应收账款

1. 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内		
其中：1年以内分项		
6个月以内		809,844.21
7-12个月	809,844.21	
1年以内小计	809,844.21	809,844.21
1至2年		
2至3年		
3年以上		
3至4年		
4至5年		
5年以上		
合计	809,844.21	809,844.21

2. 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备										
按组合计提坏账准备	809,844.21	100.00			809,844.21	809,844.21	100.00			809,844.21
其中：										
关联方组合										
账龄组合	809,844.21	100.00			809,844.21	809,844.21	100.00			809,844.21
-房产销售、租赁业务应收款账龄组合	809,844.21	100.00			809,844.21	809,844.21	100.00			809,844.21
-非房产销售、租赁业务应收款账龄组合										
合计	809,844.21	/		/	809,844.21	809,844.21	/		/	809,844.21

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

√适用 □不适用

组合计提项目：账龄组合

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
房产销售、租赁业务应收账款：			
其中：合同约定收款期内	809,844.21		
超过合同约定收款期 3 个月以内			
超过合同约定收款期 3 个月以外			
合计	809,844.21		

按组合计提坏账的确认标准及说明：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

□适用 √不适用

3. 坏账准备的情况

□适用 √不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

□适用 √不适用

4. 本期实际核销的应收账款情况

□适用 √不适用

5. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额的比例 (%)	已计提坏账准备
上海恒昂文化发展有限公司	809,844.21	100.00	
合计	809,844.21		

6. 因金融资产转移而终止确认的应收账款

□适用 √不适用

7. 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

注释2. 其他应收款**项目列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息	143,831,399.34	178,747,649.07
应收股利	1,047,860,716.63	1,047,671,443.87
其他应收款	4,891,952,581.74	2,981,332,563.97
合计	6,083,644,697.71	4,207,751,656.91

其他说明：

□适用 √不适用

应收利息**1. 应收利息分类**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
定期存款		
委托贷款		
债券投资		
其他	143,831,399.34	178,747,649.07
合计	143,831,399.34	178,747,649.07

2. 重要逾期利息

□适用 √不适用

3. 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

4. 应收股利

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
上海市北生产性企业服务发展有限公司	547,671,443.87	547,671,443.87
上海开创企业发展有限公司	300,000,000.00	300,000,000.00
上海市北高新欣云投资有限公司	200,000,000.00	200,000,000.00
上海银行	98,103.60	
华东建筑	91,169.16	
合计	1,047,860,716.63	1,047,671,443.87

5. 重要的账龄超过1年的应收股利

□适用 √不适用

6. 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

其他应收款

(1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内		
其中：1年以内分项		
6个月以内	2,145,894,887.96	804,629,258.82
7-12个月	758,259,353.48	379,072,717.55
1年以内小计	2,904,154,241.44	1,183,701,976.37
1至2年	1,368,510,500.30	1,496,027,621.66
2至3年	572,187,840.00	254,510,965.94
3年以上	47,110,000.00	47,100,000.00
3至4年		
4至5年		
5年以上		
合计	4,891,962,581.74	2,981,340,563.97

7. 按款项性质分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
关联方往来款	4,891,875,703.81	2,981,255,563.97
其他往来款	86,877.93	85,000.00
合计	4,891,962,581.74	2,981,340,563.97

8. 按坏账准备计提方法分类披露

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的其他应收款					
按组合计提预期信用损失的其他应收款	4,891,962,581.74	100.00	10,000.00		4,891,952,581.74
其中：账龄组合	86,877.93	<0.01	10,000.00	11.51	76,877.93
押金保证金组合					
关联方组合	4,891,875,703.81	100.00			4,891,875,703.81
合计	4,891,962,581.74	100.00	10,000.00		4,891,952,581.74

续：

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的其他应收款					
按组合计提预期信用损失的其他应收款	2,981,340,563.97	100.00	8,000.00		2,981,332,563.97
其中：账龄组合	85,000.00	0.003	8,000.00	9.41	77,000.00
押金保证金组合					
关联方组合	2,981,255,563.97	99.997			2,981,255,563.97
合计	2,981,340,563.97	100.00	8,000.00		2,981,332,563.97

9. 按组合计提预期信用损失的其他应收款

(1) 账龄组合

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
6 个月以内	76,877.93		
7-12 个月			
1 年以内小计	76,877.93		
1 至 2 年			
2 至 3 年			
3 年以上	10,000.00	10,000.00	100.00
合计	86,877.93	10,000.00	

续：

账龄	期初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
6 个月以内	75,000.00		
7-12 个月			
1 年以内小计	75,000.00		
1 至 2 年			

2至3年	10,000.00	8,000.00	80.00
3年以上			
合计	85,000.00	8,000.00	

10. 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2021年1月1日余额	8,000.00			8,000.00
2021年1月1日余额在本期				
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	2,000.00			2,000.00
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2021年6月30日余额	10,000.00			10,000.00

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□适用 √不适用

11. 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
其他应收款坏账准备	8,000.00	2,000.00				10,000.00
合计	8,000.00	2,000.00				10,000.00

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

□适用 √不适用

12. 本期实际核销的其他应收款情况

□适用 √不适用

其他应收款核销说明：

□适用 √不适用

13. 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
上海市北高新 欣云投资有限 公司	关联方往来 款	2,105,363,076.82	1 年以内	43.04	
上海泛业投资 顾问有限公司	关联方往来 款	1,164,334,374.00	1 年以内： 106,540,000.00 1-2 年： 894,000,000.00 2-3 年： 163,794,374.00	23.80	
上海开创企业 发展有限公司	关联方往来 款	860,483,178.35	1 年以内： 1,890,365.38 1-2 年： 303,564,007.25 2-3 年： 408,393,466.00	17.59	
上海乐颐养老 服务有限公司	关联方往来 款	605,425,878.93	1 年以内	12.38	
上海创越投资 有限公司	关联方往来 款	71,600,000.00	1 年以内： 24,500,000.00 3 年以上： 47,100,000.00	1.46	
合计	/	4,807,206,508.10	/	98.27	

14. 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

15. 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□适用 √不适用

16. 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

注释3. 长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	8,229,685,460.06		8,229,685,460.06	8,162,995,460.06		8,162,995,460.06
对联营、合营企业投资	850,201,613.39		850,201,613.39	843,874,884.99		843,874,884.99
合计	9,079,887,073.45		9,079,887,073.45	9,006,870,345.05		9,006,870,345.05

1. 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	初始投资成本	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			762,857,698.06		
上海泛业投资顾问有限公司	7,269,608.48	7,269,608.48			7,269,608.48		
上海聚能湾企业服务有限公司	1,107,981,438.91	1,107,981,438.91			1,107,981,438.91		
上海市北生产性企业服务发展有限公司	1,479,716,706.40	1,479,716,706.40			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			3,235,670,008.21		
上海市北高新南通有限公司	210,000,000.00	210,000,000.00			210,000,000.00		
上海创越投资有限公司	200,000,000.00	200,000,000.00			200,000,000.00		
上海市北祥腾投资有限公司	4,500,000.00	4,500,000.00			4,500,000.00		
上海云盟汇企业发展有限公司	1,155,000,000.00	1,155,000,000.00			1,155,000,000.00		
上海新市北企业管理服务有限公司	66,690,000.00		66,690,000.00		66,690,000.00		
合计	8,229,685,460.06	8,162,995,460.06	66,690,000.00		8,229,685,460.06		

2. 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
上海垠祥置业有限公司	238,521,844.28			-2,659,267.65						235,862,576.63	
小计	238,521,844.28			-2,659,267.65						235,862,576.63	
二、联营企业											
上海闸北绿地企业发展有限公司	246,861,565.17			9,470,058.37						256,331,623.54	
上海云中芯企业发展有限公司	356,491,475.54			-484,062.32						356,007,413.22	
阳晞网络技术（上海）有限公司	2,000,000.00									2,000,000.00	
小计	605,353,040.71			8,985,996.05						614,339,036.76	
合计	843,874,884.99			6,326,728.40						850,201,613.39	

其他说明：

□适用 √不适用

注释4. 营业收入和营业成本**1. 营业收入和营业成本情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	50,323,307.07	7,129.57	2,764,458.79	48,875.86
其他业务	38,561,017.49		60,140,035.52	
合计	88,884,324.56	7,129.57	62,904,494.31	48,875.86

2. 合同产生的收入情况

□适用 √不适用

3. 履约义务的说明

□适用 √不适用

4. 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

其他说明：

无

注释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
权益法核算的长期股权投资收益	6,326,728.40	4,732,543.52
成本法核算的长期股权投资收益	19,461,750.00	287,750,000.00
处置长期股权投资产生的投资收益		
交易性金融资产在持有期间的投资收益	879,368.46	404,812.80
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
债务重组收益		
合计	26,667,846.86	292,887,356.32

其他说明：

无

注释6. 其他

□适用 √不适用

十七、 补充资料

(一) 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		
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）	1,220,992.28	
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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	-12,442,684.03	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,853,017.21	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-946,521.96	
少数股东权益影响额	-2,528.05	
合计	-9,317,724.55	

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

适用 不适用

(二) 净资产收益率及每股收益

适用 不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-1.20	-0.0411	-0.0411
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-1.06	-0.0361	-0.0361

(三) 境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

(四) 其他

适用 不适用

董事长：罗岚

董事会批准报送日期：2021 年 8 月 26 日

修订信息

适用 不适用