

公司代码：600604 900902

公司简称：市北高新 市北 B 股



上海市北高新股份有限公司
2018 年年度报告

二〇一九年三月二十六日

重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

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

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

五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

公司拟以2018年末总股本1,873,304,804股为基数，按每10股派现金人民币0.25元（含税）向全体股东分配利润，共分派现金红利人民币46,832,620.10元。该利润分配方案尚需公司2018年年度股东大会批准。

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

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

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

九、重大风险提示

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

十、其他

适用 不适用

目录

第一节	释义.....	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	5
第三节	公司业务概要.....	9
第四节	经营情况讨论与分析.....	11
第五节	重要事项.....	27
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	41
第七节	优先股相关情况.....	46
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	47
第九节	公司治理.....	54
第十节	公司债券相关情况.....	57
第十一节	财务报告.....	60
第十二节	备查文件目录.....	173

第一节 释义

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
市北集团或控股股东	指	上海市北高新（集团）有限公司
市北高新或公司或上市公司	指	上海市北高新股份有限公司
市北高新园区或园区	指	上海市市北高新技术服务业园区
南通科技城	指	市北高新（南通）科技城
报告期或本期	指	2018 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日
开创公司	指	上海开创企业发展有限公司
聚能湾	指	上海聚能湾企业服务有限公司
市北发展	指	上海市北生产性企业服务发展有限公司
市北祥腾	指	上海市北祥腾投资有限公司
上海睿涛	指	上海睿涛房地产开发有限公司
钧创公司	指	上海钧创投资有限公司
创越投资	指	上海创越投资有限公司
松宏置业	指	上海松宏置业有限公司
垠祥置业	指	上海垠祥置业有限公司
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
市北·新中新	指	静安区 392 街坊 54 丘地块项目
市北·云立方	指	静安区万荣路 1268 号产业建设项目
市北·智汇园	指	静安区 334 街坊 87 丘产业载体建设项目
市北·壹中心	指	静安区市北高新技术服务业园区 N070501 单元 14-06 地块
市北·祥腾麓源	指	松江区永丰街道新城主城 H 单元 H14-08 号地块
南通科技城·云院项目	指	南通科技城 M13235 地块项目
南通香溢紫郡项目	指	南通科技城 CR13043 地块项目
绿地中环广场项目	指	静安区 336 街坊 18 丘地块项目
市北·西岸壹号	指	静安区永和社区 N070601 单元 076f-02、076c-04 地块
市北·聚能湾创新社区	指	静安区市北高新技术服务业园区 N070501 单元 01-06 地块
云间锦院	指	松江区永丰街道 H 单元 H30-02 号普通商品房地块项目
莫里斯花源	指	嘉定区徐行镇 06-04 号地块
盛誉世家	指	青浦区盈浦街道胜利路西侧 03-04 地块
13-05 地块项目	指	市北高新技术服务业园区 N070501 单元 13-05 地块项目
13-06 地块项目	指	市北高新技术服务业园区 N070501 单元 13-06 地块项目
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
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、 基本情况简介

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

四、 信息披露及备置地点

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

五、 公司股票简况

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

六、 其他相关资料

公司聘请的会计师事务所 (境内)	名称	瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)
	办公地址	北京市东城区永定门西滨河路8号院7号楼中海地产广场西塔9层
	签字会计师姓名	叶善武、刘铸鹏

七、近三年主要会计数据和财务指标

(一)主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2018年	2017年	本期比上年同期 增减(%)	2016年
营业收入	507,856,217.28	2,191,395,319.81	-76.82	1,180,138,585.01
归属于上市公司股东的净利润	237,628,252.23	231,475,094.48	2.66	153,467,128.70
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	229,828,288.27	218,239,828.55	5.31	146,785,038.07
经营活动产生的现金流量净额	-3,991,997,594.01	-730,697,989.25	不适用	22,965,692.54
	2018年末	2017年末	本期末比上年同 期末增减(%)	2016年末
归属于上市公司股东的净资产	6,107,809,734.37	5,890,989,623.07	3.68	5,678,379,023.53
总资产	16,330,694,085.55	12,699,141,996.02	28.60	12,838,472,338.54

(二)主要财务指标

主要财务指标	2018年	2017年	本期比上年同期增减(%)	2016年
基本每股收益(元/股)	0.13	0.12	8.33	0.09
稀释每股收益(元/股)	0.13	0.12	8.33	0.09
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.12	0.12	0	0.09
加权平均净资产收益率(%)	3.96	4.00	减少0.04个百分点	4.00
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	3.83	3.77	增加0.06个百分点	3.82

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

√适用 □不适用

营业收入较上年同期减少76.82%的主要原因为本期园区产业载体销售及住宅销售下降所致。

八、境内外会计准则下会计数据差异

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

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

(三)境内外会计准则差异的说明：

□适用 √不适用

九、2018 年分季度主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	126,990,521.95	151,921,451.47	126,022,579.36	102,921,664.50
归属于上市公司股东的净利润	2,154,067.08	47,871,093.40	7,250,631.18	180,352,460.57
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	1,605,138.85	38,592,938.83	6,037,126.35	183,593,084.24
经营活动产生的现金流量净额	-427,407,874.67	-146,783,415.74	-583,382,381.29	-2,834,423,922.31

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

十、非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2018 年金额	附注（如适用）	2017 年金额	2016 年金额
非流动资产处置损益	170,080.55		32,787.58	190,503.59
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	7,958,225.96		11,107,000.04	2,810,000.04
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费				
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益				
非货币性资产交换损益				
委托他人投资或管理资产的损益				
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备				
债务重组损益				
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等				
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益				
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益				
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益				
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供			3,053,480.00	3,060,649.80

出售金融资产取得的投资收益				
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回				
对外委托贷款取得的损益				
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益				
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响				
受托经营取得的托管费收入				
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,237,867.10		2,110,597.61	1,553,697.04
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	-109,425.49		-29,664.53	-58,595.02
所得税影响额	-2,456,784.16		-3,038,934.77	-874,164.82
合计	7,799,963.96		13,235,265.93	6,682,090.63

十一、 采用公允价值计量的项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
上海银行	1,910,868.44	2,111,116.59	200,248.15	0.00
华建集团	21,217,551.36	15,567,825.77	-5,649,725.59	-12,432,159.00
开创国际	64,753,979.85	39,450,470.85	-25,303,509.00	-20,549,516.40
合计	87,882,399.65	57,129,413.21	-30,752,986.44	-32,981,675.40

十二、 其他

□适用 √不适用

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

公司始终以“产业地产开发运营、产业投资孵化、产业服务集成”为核心主营业务。报告期内，公司以“打造中国大数据产业之都，创建中国创新型产业社区”为目标，立足市北高新园区，以“地产+投资”双轮驱动作为提升服务能级和打造核心竞争力的重要引擎，努力成为国内领先的精品园区综合运营商。

报告期内，公司产业地产的开发运营模式主要是通过自主开发和合作开发相结合，确保未来新兴产业的导入始终有可持续拓展的空间资源，以此带动公司主营业务的持续稳定增长。公司进一步加大产业载体租赁力度，租赁业务快速增长，以促进优质资产沉淀，实现臻稀地段的资源高效利用与溢出价值。在产业投资孵化方面，报告期内，公司结合园区特色的大数据产业资源和丰富的企业客户资源，努力打造专业化的投资管理团队，积极探索符合园区产业发展规律以及具有自身产业优势的“融资+孵化”、“基地+基金”的创新业务模式，为公司寻求持续增长的新动能。产业服务集成方面，公司依托 20 多年丰富的产业园区专业化精品化运营经验，整合政策、产业、商业、人才等各类优势资源，已建立了聚能湾、创越投资等特色服务平台，并已实现品牌输出和管理输出。

如今，科技创新已成为中国经济社会发展的重要驱动力，高新产业园区作为国家科技创新的重要承载区，将发挥越来越重要的作用。2018 年 11 月 5 日，习近平总书记在首届中国国际进口博览会开幕式演讲中宣布，将在上海证券交易所设立科创板并试点注册制。公司主要运营的市北高新园区作为上海市唯一的大数据产业基地，同时也是静安对接上海全球科创中心建设的核心承载区，公司将牢牢把握这一重要发展机遇，进一步做实做深“融资+孵化”、“基地+基金”的创新业务模式，力争成为行业中具有较强影响力和市场竞争力的上市企业。

二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

适用 不适用

三、报告期内核心竞争力分析

适用 不适用

作为国家级转型升级示范区，公司主要经营的市北高新园区在“深度转型，内涵发展”的指引下，力求在新一轮的产业竞争中，以“提升站位高度”“深化产业强度”“凸显经济密度”“感受园区温度”为抓手，不断丰富与完善产业、载体、设施、生态、服务与管理等各要素，以实现更好、更高质量发展。

1、构筑精品化的产业发展新载体

公司主营的市北高新园区地处上海中心城区，坐拥静安区得天独厚的区位优势，在产业载体开发方面，公司牢牢把握创新发展和产业支撑的功能定位，围绕“规划、设计、建筑”做好产业载体布局，坚持高质量、高水平设计，积极打造“科创市北、智慧产业、智能建筑”的产业载体。公司目前在市北高新园区已打造了一批符合园区产业发展定位的定制化产业载体，包括已建成的市北总部经济园、市北·新中新、市北·云立方、市北·智汇园、市北·云院等产业载体项目，以及正在建设中的市北·壹中心、市北·西岸壹号、市北·聚能湾创新社区等项目和筹备建设中的静安市北国际科创社区。公司以“更高标准的定位、更高起点的规划、更高品质的设计、更高质量的项目”加速推动市北高新园区建设成为“科技要素更集聚、创新创业更活跃、生活服务更完善、交通出行更便捷、生态环境更优美、文化氛围更浓厚”的升级版科创新城。

2、打造大数据产业发展新高地

公司主营的市北高新园区作为上海中心城区的国家级高新技术产业开发区和上海唯一的大数据产业基地，多年来不断探索现代服务产业的发展规律，精耕于“产业+服务+政策+载体+配套”的深度融合，已经形成了以总部经济为主导，聚焦大数据为特色的新一代信息技术服务业的产业发展格局。

园区通过对“数据采集、数据分析、数据应用”的全产业链布局，打造出了上海首张数据智能产业链图谱，共集聚了 196 家大数据、人工智能相关的企业与机构。如上海市大数据中心、上海信投、亚马逊 AWS 联合创新中心、洋码头、金棕榈等，园区大数据企业应用领域涵盖了政务、交通、金融、旅游、商业、医疗健康、智能制造，已经形成了“下游数据存储与数据采集、中游数据分析与数据处理、上游数据展示与数据应用”的大数据全产业链发展格局。

大数据企业的聚集也带来了浓厚的产业氛围，“数字经济”的集中度和显示度正在市北高新持续凸显。园区目前拥有上海市大数据中心、上海数据交易中心、亚马逊 AWS 联合创新中心、大数据流通与交易技术国家工程实验室、复旦大数据试验场、交大健康大数据研究院等多个国内外重要创新资源平台，与中航联创、华润微电子、中铁通号等央企创新中心、国家级技术服务平台协同发展。在借助外力的同时，园区还注重自身创新平台的培育，成立了上海首个大数据专业化众创空间，还搭建了静安大数据加速器，每年举办静安国际大数据论坛、人工智能 BOT 大赛等多场行业论坛和创业比赛，为优秀创新型人才和团队提供展示平台，激发企业的创新创业活力。

3、导入企业成长、产业发展所需新动能

市北高新依托旗下国家级孵化器——聚能湾，为各类中小微企业的成长提供源源不断的活力。报告期内，聚能湾通过层层评选脱颖而出，再次荣获上海市 A 级孵化示范基地称号。作为大数据专业领域的国家级科技企业孵化器，聚能湾一直潜心致力于构建“苗圃+孵化器+加速器”的全链条孵化服务，以“时间合伙人”的身份与创业企业携手共进，助推园区“打造中国大数据产业之都”、“建设中国创新型产业社区”。

为进一步促进产城融合发展，公司与相关资源方的深度合作，搭建或引入了商务服务、人才培养、医疗健康、商务咨询、融资担保、教育配套、高端养老等功能平台夯实“双创”的土壤。此外，公司努力构建了专业的投资管理团队，积极探索和实施符合园区产业发展规律以及具有自身主导产业优势的“孵化+融资”、“基地+基金”的创新运营模式，进一步优化公司产业投资和园区产业发展的生态环境。

4、做好公司品牌外延新拓展

作为竞争类上市企业，公司立足自身发展，聚焦主业、管控有序，始终坚持市场化、专业化、国际化运作。经过 26 年发展，公司在产业园区专业化、精品化、品牌化运营方面已具备了丰富的经验，建立了一套符合企业运作的有效机制，同时在园区开发建设、招商引资、园区综合管理和产业投资等领域已积累了强大的人力资源保障。目前，公司已形成了具有“市北特色”的产业园区综合运营模式，在注重产业、人才、品质、配套、功能、生态和管理等各要协调发展的前提下，将继续坚持突出主业、优化业务结构、不断提升企业的核心竞争力。

第四节 经营情况讨论与分析

一、经营情况讨论与分析

2018 年，是贯彻党的十九大精神的开局之年，是改革开放 40 周年，也是市北高新“再审视”“再谋划”“再出发”的关键之年。2018 年，我国发展面临多年少有的国内外复杂严峻形势，经济出现新的下行压力，市北高新围绕“打造中国大数据产业之都，创建中国创新型产业社区”的发展目标，积极对接上海科创中心建设，重点聚焦“一轴三带”发展战略，各项经营指标、综合实力和品牌影响力都得到了进一步提升。报告期内，公司归属于上市公司股东的净利润达 2.38 亿元，比上年增长了 2.66%，上市公司的业绩呈现出稳步增长态势。

1、高品质建设，以“品质+效益”树立中国创新型产业社区新典范

1) 项目租售工作。报告期内，公司产业载体运营模式进一步向租赁倾斜，促进优质产业载体资产沉淀的经营业态。截至 2018 年末，公司及控股子公司产业载体租赁面积为 32.60 万平方米，同比增长 21.10%，产业载体租赁收入为 3.31 亿元，同比增长 49.77%。与此同时，由于公司产业载体销售策略的影响和可售住宅面积的大幅减少，全年销售项目签约面积为 1.97 万平方米，签约面积同比减少 75.50%，签约金额 1.27 亿元，同比减少 93.49%。公司近两年交付投入使用的市北·云立方、市北·智汇园等优质产业载体项目均采用了以租赁为主的运营模式，在保留优质产业载体资源的同时，为公司未来实现可持续发展、集聚更多优质企业、落地优质产业项目预留充足的载体空间。

2) 项目建设和储备工作。报告期内，公司以建设标志性建筑，描绘出园区美好蓝图，积极打造“科创市北、智慧产业、智能建筑”，把市北高新园区建设成“建筑可以阅读、街区适合漫步、城市始终有温度”的中国创新型产业社区的示范区，着力加快产城深度融合。截至 2018 年末，公司及控股子公司在建工程项目共有 3 个，总建筑面积 44.38 万平方米。报告期内，公司进一步实施“东扩战略”，先后通过合作开发的方式获取了 21-02 地块项目和 17-02 地块项目，它们将与市北·壹中心、市北·新中新等项目有效联动，构筑未来上海北部地区的科创新地标——“静安市北国际科创社区”。

2、高标准谋划，以“基地+基金”、“融资+孵化”探索产业孵化投资新模式。

报告期内，公司结合园区特色的大数据产业资源和丰富的企业客户资源，提出并积极探索“基地+基金”、“融资+孵化”的创新运营模式。一方面，公司投资部门走访了多家上海知名国有背景股权投资机构进行学习取经，同时与知名基金管理机构进行了深入的研讨，探索组建具有市北特色和优势的市场化产业投资基金，寻求产业投资新路径。另一方面，公司不断优化产业投资体系化建设，同时进一步加大对园区内企业的深度梳理，挖掘园区内具有创新能力强、成长速度快、敢于颠覆善于跨越的科技创新企业，建立了市北科创企业数据库，并制定了全方位的科创企业引培方案，蓄力产业投资业务。在产业孵化方面，报告期内，公司继续依托旗下国家级科技企业孵化器—聚能湾创新创业平台，截止 2018 年末累计孵化苗圃 254 项，孵化企业达 285 户，加速器企业达 52 户。公司将不断深化“基地+基金”、“融资+孵化”的创新运营模式，充分发挥资本的聚拢效应，帮助园区科创企业实现关键技术、商业模式、规范治理等方面的突破，同时，充分释放资本的“虹吸”效应，吸引更多的优质企业、优秀人才进入园区，有效实现“资本”与“智本”的对接。

3、高效能推进，以“产业+品牌”打响市北高新大数据新名牌。

1) 在园区产业发展方面，公司多年来不断探索现代服务产业的发展规律，精耕于“产业+服务+政策+载体+配套”的深度融合，结合自身的优势和特色，公司已经形成了以总部经济为主导，以大数据、人工智能为特色的新一代信息技术服务业的产业发展格局。报告期内，公司集聚了 196 家大数据与人工智能企业，数据应用场景覆盖政务、金融、健康、交通、教育等十多个行业领域，其中既有上海市大数据中心、亚马逊 AWS 创新中心等国际国内资源平台，也有浪潮、宝尊等行业龙头企业，还有小鹏汽车、洋码头等备受资本市场关注的独角兽企业，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”的良好发展态势。此外，园区建设了“市北高新企业 AI 体验馆”，首创了“数据智能产业链图谱”，集中展示了市北园区在“数据采集、数据分析、数据应用、数据服务”全产业链的技术成果，充分显示出市北大数据“产业链完整、企业集聚度高、应用场景丰富、各类人才集中”的产业优势与发展特色。为了进一步推动市北大数据产业的产业核心能级，公司联合第三方机构发布了《全力打造大数据产业之都推动

园区高质量发展三年行动计划（2018-2020年）》，力争到2020年基本建成数据资源充分汇聚、大数据产业高度集聚、大数据基础设施国际领先、大数据人才更加会聚、大数据创新应用先行先试、大数据标准制订全国引领，具有区域（长三角）影响力的大数据产业集聚地，成为上海全球科技创新中心的“数据核”和长三角世界级城市群的“数据港”。

2) 在提升品牌影响方面，报告期内，公司在全市的产业定位进一步明确，在《上海市产业地图》中被明确列为上海发展融合性数字产业的代表区域，肩负起了打造“上海名园”的重要使命。同时，园区先后主办或协办了上海（静安）国际大数据论坛、大数据人工智能产业发展与创新应用论坛、中国首个专业化AI大赛（BOT大赛）、上海开放数据创新应用大赛（SODA）及其系列赛事，以及大数据产业京沪合作发展沙龙、魔方大数据系列论坛等多场活动，烘托了良好的产业发展氛围。此外，借助东方卫视、东广新闻、上海电视台等主流媒体的宣传渠道，策划了一系列新闻专题报道和公益广告，园区品牌影响力持续提升。

二、报告期内主要经营情况

详见本报告第四节“一、经营情况讨论分析”。

（一）主营业务分析

1. 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例（%）
营业收入	507,856,217.28	2,191,395,319.81	-76.82
营业成本	291,929,404.68	1,316,428,933.46	-77.82
销售费用	3,952,079.54	16,789,565.98	-76.46
管理费用	60,290,129.46	63,838,270.25	-5.56
研发费用			
财务费用	121,508,240.78	109,588,946.06	10.88
经营活动产生的现金流量净额	-3,991,997,594.01	-730,697,989.25	不适用
投资活动产生的现金流量净额	66,412,144.29	-154,854,208.46	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	3,511,040,823.67	-313,175,150.92	不适用

变动原因说明：

营业收入变动原因说明：本期园区产业载体销售及住宅销售下降所致。

营业成本变动原因说明：本期营业收入下降，营业成本相应下降。

销售费用变动原因说明：本期营业收入下降，销售费用相应下降。

2. 收入和成本分析

适用 不适用

报告期内公司实现主营业务收入50,686.92万元，同比减少76.44%。报告期内公司实现主营业务成本29,192.94万元，同比减少77.37%。

(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	121,570,093.92	69,024,815.56	43.22	-93.45	-93.42	减少 0.28 个百分点
租赁和其他服务业	385,299,096.43	222,904,589.12	42.15	31.10	-7.31	增加 23.98 个百分点
合计	506,869,190.35	291,929,404.68	42.41	-76.44	-77.37	增加 2.37 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
园区产业载体销售	86,663,729.52	76,579,995.05	11.64	-89.20	-74.55	减少 50.88 个百分点
住宅销售	34,906,364.40	-7,555,179.49	121.64	-96.69	-101.01	增加 92.62 个百分点
园区产业载体租赁	331,083,437.13	174,813,697.69	47.20	49.60	0.09	增加 26.12 个百分点
其他服务业	54,215,659.30	48,090,891.43	11.30	-25.32	-26.95	增加 1.99 个百分点
合计	506,869,190.35	291,929,404.68	42.41	-76.44	-77.37	增加 2.37 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
上海	413,662,162.44	210,294,758.92	49.16	-79.50	-81.94	增加 6.86 个百分点
南通	93,207,027.91	81,634,645.76	12.42	-30.11	-34.98	增加 6.56 个百分点
合计	506,869,190.35	291,929,404.68	42.41	-76.44	-77.37	增加 2.37 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

√适用 □不适用

本期房地产业营业收入同比减少的主要原因为本期园区产业载体销售及住宅销售下降所致,营业成本相应下降。

(2). 产销量情况分析表

□适用 √不适用

(3). 成本分析表

单位:元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
房地产业	房地产	69,024,815.56	23.64	1,049,442,948.10	81.36	-93.42	本期园区产业载体和住宅销售下降,成本相应下降。
租赁和其他服务业	租赁和商务服务	222,904,589.12	76.36	240,494,940.49	18.64	-7.31	
合计		291,929,404.68	100.00	1,289,937,888.59	100.00	-77.37	
分产品情况							
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
园区产业载体销售	房地产	76,579,995.05	26.23	300,860,240.71	23.32	-74.55	本期园区产业载体销售下降,成本相应下降。
住宅销售	房地产	-7,555,179.49	-2.59	748,582,707.39	58.03	-101.01	本期住宅销售下降,成本相应下降。

园区产业载体租赁	租赁	174,813,697.69	59.88	174,657,938.46	13.54	0.09	
其他服务业	商务服务	48,090,891.43	16.47	65,837,002.03	5.10	-26.95	
合计		291,929,404.68	100.00	1,289,937,888.59	100.00	-77.37	

成本分析其他情况说明

适用 不适用

(4). 主要销售客户及主要供应商情况

适用 不适用

前五名客户销售额 10,741.76 万元，占年度销售总额 21.15%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占年度销售总额 0%。

前五名供应商采购额 368,958.03 万元，占年度采购总额 87.45%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。

其他说明

无

3. 费用

适用 不适用

单位：元

项目	2018 年	2017 年	本报告期比上年同期增减
销售费用	3,952,079.54	16,789,565.98	-76.46%
管理费用	60,290,129.46	63,838,270.25	-5.56%
财务费用	121,508,240.78	109,588,946.06	10.88%

变动原因说明：

销售费用变动原因说明：本期营业收入下降，相应销售费用下降。

4. 研发投入

研发投入情况表

适用 不适用

情况说明

适用 不适用

5. 现金流

适用 不适用

单位：元

项目	2018 年	2017 年	本报告期比上年同期增减
经营活动产生的现金流量净额	-3,991,997,594.01	-730,697,989.25	不适用
投资活动产生的现金流量净额	66,412,144.29	-154,854,208.46	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	3,511,040,823.67	-313,175,150.92	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 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
应收票据及应收账款	65,928,650.44	0.40	48,736,885.57	0.38	35.27	本期园区产业载体租赁收入增加所致。
其中：应收账款	65,928,650.44	0.40	48,736,885.57	0.38	35.27	本期园区产业载体租赁收入增加所致。
存货	8,725,620,793.58	53.43	5,180,851,887.40	40.80	68.42	本期竞得“21-02 地块项目”国有建设用地使用权，土地成本增加所致。
其他流动资产	95,511,560.48	0.58	65,063,792.85	0.51	46.80	本期存货增加，相应待抵扣的进项税金增加。
递延所得税资产	13,357,788.00	0.08	23,512,228.77	0.19	-43.19	本期按税法规定确认的可抵扣暂时性差异产生的所得税资产减少所致。
短期借款	456,000,000.00	2.79	1,166,000,000.00	9.18	-60.89	本期开创公司归还集团财务资助，导致短期借款减少。
应付票据及应付账款	410,231,281.59	2.51	601,770,492.96	4.74	-31.83	本期市北·壹中心项目已近完工，暂估成本相应下降所致。
预收款项	40,738,512.65	0.25	76,016,085.78	0.60	-46.41	本期南通科技城·云院项目预收款项确认收入，导致预收款项减少。
应交税费	155,361,199.20	0.95	375,696,301.69	2.96	-58.65	本期缴纳上年末各项税金，导致应交税费减少。
应付利息	36,055,732.67	0.22	6,696,530.36	0.05	438.42	公司于 2018 年下半年成功发行中期票据 14 亿及公司债 9 亿，相应增加计提应付利息所致。
一年内到期的非流动负债	520,600,000.00	3.19	1,114,500,000.00	8.78	-53.29	本期一年内到期的长期借款减少所致。
长期借款	3,341,222,380.00	20.46	1,535,287,274.54	12.09	117.63	本期中长期流动资金贷款及集团委托贷款增加所致。
应付债券	3,126,417,634.84	19.14	895,840,510.86	7.05	248.99	本期成功发行中期票据 14 亿及公司债 9 亿。
递延所得税负债	510,029.15	0.00	1,648,465.26	0.01	-69.06	公司持有的以公允价值计量的可供出售金融资产公允价值持续下跌，造成递延所得税负债同比下降。

其他说明

无

2. 截至报告期末主要资产受限情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项 目	年末账面价值	受限原因
存货	1,962,176,779.13	抵押借款
投资性房地产	1,293,050,071.72	抵押借款
合计	3,255,226,850.85	

3. 其他说明

□适用 √不适用

(四)行业经营性信息分析

√适用 □不适用

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

房地产行业经营性信息分析

1. 报告期内房地产储备情况

√适用 □不适用

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	21-02 地块	59,177.20		177,531.60	是	177,531.6	70

2. 报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/ 新开工项目 /竣工项目	项目用地面积 (平方米)	项目规划计 容建筑面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	在建建筑面 积(平方米)	已竣工面积 (平方米)	总投资额	报告期实际 投资额
1	上海市静安区	市北·壹中心	商办	在建	49,981.80	124,954.50	209,557.52	209,557.52	/	326,848.43	29,619.00
2	上海市静安区	市北·西岸壹号	商办	在建	42,593.70	106,484.25	165,128.93	165,128.93	/	318,586.00	29,224.57
3	上海市静安区	13-05 地块项目	工业	竣工	6,692.40	13,384.80	18,397.07	/	18,397.07	20,679.00	2,393.92
4	上海市静安区	13-06 地块项目	工业	竣工	6,669.60	13,339.20	18,311.15	/	18,311.15	20,608.00	2,307.50
5	上海市静安区	市北·聚能湾创 新社区	商办	在建	14,614.00	43,835.60	69,079.71	69,079.71	/	180,089.00	22,976.39
合计	——	——	——	——	120,551.50	301,998.35	480,474.38	443,766.16	36,708.22	866,810.43	86,521.38

公司非控股房地产开发项目概述：

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

3. 报告期内房地产销售情况

√适用 □不适用

序号	地区	项目	经营业态	可供出售总面积 (平方米)	可供出售面积 (平方米)	已出售面积(平方 米)	已预售面积 (平方米)
1	上海市松江区	市北·祥腾麓源	住宅	49,378.73	14,010.41	5,046.28	/
2	江苏省南通市	南通科技城·云院项目	工业	47,965.97	16,127.02	14,669.55	/
合计				97,344.70	30,137.43	19,715.83	

4. 报告期内房地产出租情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积(平方米)	出租房地产的租金收入	是否采用公允价值计量模式	租金收入/房地产公允价值(%)
1	上海市静安区	/	工业/商办	302,536.19	30,634.91	否	/
2	上海市普陀区	/	商办	4,984.00	92.40	否	/
3	上海市黄浦区	/	商办	8,682.94	1,726.70	否	/
4	江苏省南通市	/	工业/商办	9,788.04	654.33	否	/
	合计			325,991.17	33,108.34		

5. 报告期内公司财务融资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
744,424.00	4.65	11,439.60

6. 其他说明

□适用 √不适用

(五) 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

√适用 □不适用

报告期内公司与子公司新增投资 4 项，总体投资额人民币 26.65 亿元，与 2017 年同比增加 24.97 亿元。

(1) 重大的股权投资

√适用 □不适用

被投资单位	主要业务	注册资本/认缴出资总额(万元)	投资单位	在被投资单位的持股比例(%)	报告期内实际投资额(万元)	投资期限	资金来源	备注	查询索引
上海数据交易中心有限公司	数据商品交易,以及数据商品交易的相关服务	20,000	市北高新	4.00	800.00	长期	自筹		2017年12月29日披露的《市北高新关于第八届董事会第二十四次会议决议公告》(临2017-067)
上海云中芯企业发展有限公司	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	120,000	市北高新	30.00	36,000.00	长期	自筹		2018年4月19日披露的《市北高新关于对外投资暨关联交易的公告》(临2018-021)
上海火山石一期股权投资合伙企业(有限合伙)	股权投资	155,204	市北高新	12.89	6,000.00	长期	自筹		2016年7月8日披露的《市北高新关于参与设立投资基金的公告》(临2016-047) 2017年2月4日披露的《关于参与设立投资基金的进展公告》(临2017-002)
上海云盟汇企业发展有限公司	企业管理,企业形象策划,物业管理,停车场管理,房地产开发经营等	330,000	市北高新/泛业投资	70.00	223,692.00	长期	自筹	公司持股35%,泛业投资持股35%	2018年10月30日披露的《市北高新关于对外投资暨关联交易的公告》(临2018-043)

(2) 重大的非股权投资

√适用 □不适用

2018年9月27日,公司与泛业投资、市北集团联合竞得了“静安区市北高新技术服务园区N070501单元21-02地块”国有建设用地使用权,并取得了《成交确认书》。其中市北高新出资比例为35%、泛业投资出资比例为35%、市北集团出资比例为30%。该地块土地用途为商办,土地总面积为59177.20平方米,出让面积为59177.20平方米,容积率为3.0,出让年限为商业40年、办公50年,成交总价为人民币叁拾壹亿玖仟伍佰陆拾万元。详见公司于2018年9月28日披露的《市北高新关于联合竞得土地使用权的公告》(临2018-041)。

(3) 以公允价值计量的金融资产

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

序号	证券品种	证券代码	证券简称	最初投资金额	持有数量(股)	期末账面价值
1	股票	601229	上海银行	71,000.00	188,661	2,111,116.59
2	股票	600629	华建集团	27,999,984.77	1,381,351	15,567,825.77
3	股票	600097	开创国际	59,999,987.25	3,833,865	39,450,470.85
	合计			88,070,972.02		57,129,413.21

(六) 重大资产和股权出售

√适用 □不适用

公司分别于 2018 年 11 月 22 日和 2018 年 12 月 10 日召开第八届董事会第三十二次会议及 2018 年第一次临时股东大会决议，审议通过了《关于全资孙公司股权转让的议案》，同意公司以人民币 40412.56 万元的价格向上海静工方霄企业管理有限公司转让全资孙公司钧创公司 100% 的股权。截至报告期末，公司已全部收到钧创公司股权转让款人民币 40412.56 万元。钧创公司已完成了相关工商变更登记手续，并已取得上海市静安区市场监督管理局换发的统一社会信用代码为 91310106351119329L 的《营业执照》，公司已不再持有钧创公司股权。具体内容详见公司于 2018 年 11 月 23 日通过上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 披露的《市北高新关于第八届董事会第三十二次会议决议公告》（临 2018-053）、2018 年 12 月 11 日披露的《市北高新 2018 年第一次临时股东大会决议公告》（临 2018-070）、2018 年 12 月 13 日披露的《市北高新关于全资孙公司股权转让的进展公告》（临 2018-071）及 2018 年 12 月 25 日披露的《市北高新关于上海钧创投资有限公司完成工商变更的公告》（临 2018-075）。

(七)主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

上海市北高新股份有限公司控股、参股公司：

单位：万元 币种：人民币

公司名称	注册资本	持有股权	经营范围	总资产	净资产	营业收入	净利润
上海开创企业发展有限公司	10,000	100%	工业园区开发、经营、管理，房屋租赁等	595,872.34	145,911.95	27,881.28	31,191.92
上海市北高新南通有限公司	30,000	70%	房地产经营开发、投资与资产管理、咨询等	60,569.93	36,110.51	9,320.70	5,856.57
上海市北祥腾投资有限公司	50,000	45%	实业投资、资产管理、投资管理、企业形象策划，投资咨询	124,556.82	27,508.86	3.64	6,422.49
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	25,257.45	17,568.99	2,641.54	-130.46
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	138,209.08	120,271.65	29,256.06	7,537.13
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	340,104.44	326,984.96	0.00	1,430.58
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	214,480.21	153,295.40	9,230.80	1,361.74
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	112,901.97	1,090.57	459.58	110.71
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	122,758.20	119,894.04	0.00	-105.96
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	319,560.00	319,560.00	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	259,349.42	54,088.22	0.00	-73.62

上海开创企业发展有限公司控股、参股公司：

单位：万元 币种：人民币

公司名称	注册资本	持有股权	经营范围	总资产	净资产	营业收入	净利润
上海聚能湾企业服务有限公司	1,000	100%	以服务外包方式从事企业投资管理、物业管理等	137,798.71	1,798.14	143.50	204.71
上海电气工业园区管理有限公司	200	51%	工业园区开发、经营、管理，房屋租赁等	1,191.69	1,191.69	0.00	11.54
上海中铁市北投资发展有限公司	20,000	40%	实业投资，房地产开发、销售等	24,539.42	21,983.37	298.97	129.08
上海市北高新南通有限公司	30,000	30%	房地产经营开发、投资与资产管理、咨询等	60,569.93	36,110.51	9,320.70	5,856.57
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	18,283.80	5,473.68	482.73	-26.32

上海聚能湾企业服务有限公司参股公司：

单位：万元 币种：人民币

公司名称	注册资本	持有股权	经营范围	总资产	净资产	营业收入	净利润
上海悦然投资管理有限公司	1,000	50%	投资管理、创业投资、资产管理、商务信息咨询	963.84	963.84	0.00	-11.31
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	48.29	40.11	64.03	13.29

上海泛业投资顾问有限公司参股公司：

单位：万元 币种：人民币

公司名称	注册资本	持有股权	经营范围	总资产	净资产	营业收入	净利润
上海云盟汇企业发展有限公司	330,000	35%	企业管理，企业形象策划，物业管理，停车场管理，房地产开发经营等	319,560.00	319,560.00	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	3,052.28	1,142.50	2,022.35	195.32
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	51,507.75	51,223.85	543.42	-961.54

上海市北高新南通有限公司参股公司：

单位：万元 币种：人民币

公司名称	注册资本	持有股权	经营范围	总资产	净资产	营业收入	净利润
南通新城创置房地产有限公司	85,000	20%	投资管理、实业投资、企业管理咨询等	314,990.57	111,935.37	117,349.14	26,394.79

上海市北祥腾有限公司控股、参股公司：

单位：万元 币种：人民币

公司名称	注册资本	持有股权	经营范围	总资产	净资产	营业收入	净利润
上海松宏置业有限公司	43,000	100%	房地产开发、实业投资、资产管理、投资管理、企业形象策划、投资咨询等	69,017.82	61,884.11	3,496.68	3,585.31
上海恒固房地产开发有限公司	34,000	28%	房地产开发经营、建材(除危险品销售)销售等	45,058.13	41,864.94	604.19	-56.76
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	37,987.61	34,620.56	10.38	816.82
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	161,281.66	26,464.82	0.00	-2,577.69

可供出售金融资产：

单位：万元 币种：人民币

被投资单位	最初投资成本	期初认缴持股比例 (%)	期末认缴持股比例 (%)	期末账面值	会计核算科目
上海水仙电器股份有限公司	304.00	0.37	0.37	182.16	可供出售金融资产
北京鹭峰科技开发股份有限公司	15.00	0.37	0.37	15.00	可供出售金融资产
北京维珍创意科技股份有限公司	4,672.02	16.21	16.21	4,672.02	可供出售金融资产
腾龙电子技术(上海)股份有限公司	937.50	4.76	4.76	937.50	可供出售金融资产
上海银行股份有限公司	7.10	0.0017	0.0017	211.11	可供出售金融资产
上海渤思信息技术有限公司	5.00	1.00	1.00	5.00	可供出售金融资产
上海火山石一期股权投资合伙企业(有限合伙)	20,000.00	12.89	12.89	20,000.00	可供出售金融资产
上海景域园林建设发展有限公司	200.00	3.33	3.33	200.00	可供出售金融资产
上海钜瑜信息科技有限公司	1.00	1.00	1.00	1.00	可供出售金融资产
赞和网络科技(上海)有限公司	5.00	5.00	5.00	5.00	可供出售金融资产
华东建筑集团股份有限公司	2,800.00	0.32	0.32	1,556.78	可供出售金融资产
上海开创国际海洋资源股份有限公司	6,000.00	1.59	1.59	3,945.05	可供出售金融资产
上海极清慧视科技有限公司	2.00	1.78	1.60	2.00	可供出售金融资产
上海兆乔信息技术有限公司	0.20	1.00	1.00	0.20	可供出售金融资产
上海数据交易中心有限公司	800.00	0.00	4.00	800.00	可供出售金融资产
合计	23,748.82	/	/	32,532.82	/

(八) 公司控制的结构化主体情况

√适用 □不适用

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

三、公司关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业格局和趋势

√适用 □不适用

当前，上海全球科技创新中心建设正进入新阶段，市委、市政府也进一步明确科创中心作为上海城市核心功能这一定位，是推动上海高质量发展、高品质生活的重要引擎。作为上海打造科创中心的重要支撑，高新技术园区也被赋予了新的使命。作为高新技术园区运营商，公司紧密围绕国家大数据战略部署，积极上海全球科创中心建设要求，聚焦大数据、人工智能产业，紧抓“加快科技化步伐，打造国际化园区”这一发展主线，全面推进市北高新园区的开发建设并努力将园区打造成为体现全球视野、国家战略、上海使命、静安担当的大数据产业之都。

从经济发展来看，中国经济已由高速增长阶段转向高质量发展阶段，在上海最新出台的“两高”文件中，都明确提出要贯彻落实“向存量要空间，以质量求发展”这一理念。作为承载静安区科技产业发展的重要空间载体，在上海市开发区综合评价中，园区经济指标多年来一直名列前茅，园区内科技型企业占比超过 70%，第三产业占比高达 99%，成为静安区“一轴三带”发展战略的核心力量。

从政策环境来看，在市级顶层制度设计方面，近期公布的《上海市产业地图》、《上海制造三年行动计划》等文件明确将市北作为上海大数据产业“1+4”规划布局的核心承载区，进一步提升了市北高新园区在全市产业发展的重要地位。此外，科创板的设立并试点注册制，促使公司更有信心和决心加快构建“基地+基金”、“融资+孵化”的创新运营模式，整合园区丰富的产业优势和企业资源，进一步加大产业投资业务的布局。

从产业布局来看，当前，以大数据驱动的科技革命和产业革命正在快速迭代，并上升成为驱动国家发展的重要推手。2018 年 9 月在上海召开的首届世界人工智能大会更是强劲释放出“上海将要大力发展信息化产业”这一信号。作为上海市唯一的大数据产业基地，市北高新园区拥有 196 家大数据企业，应用场景覆盖 16 个行业领域，已全面构建起“数据资源层、数据技术层、数据应用层和数据服务层”的“智能数据全产业链生态图谱”，彰显了市北在大数据、人工智能领域的“硬实力”。

(二) 公司发展战略

√适用 □不适用

站在改革开放再出发的新起点上，市北高新将继续以成为“国内领先的精品园区综合运营商”这一发展理念为引领，以“融资+孵化”、“基地+基金”创新举措持续推进公司“产业地产开发运营”、“产业投资孵化”和“产业服务集成”三大核心业务，为静安“一轴三带”发展增添“市北亮点”。

(三) 经营计划

√适用 □不适用

2019 年是新中国成立 70 周年，是全面建成小康社会的关键之年。面对纷繁复杂的外部环境，市北高新将继续以成为“国内领先的精品园区综合运营商”为战略定位，牢固树立“追求卓越、示范引领”的意识，全面抢抓重要战略机遇期，力争更大力度提高企业站位高度、更快步伐提升经济发展强度、更实举措推动产业集聚度，奋力开创“谋篇布局重提升、全面推进抓融合”的发展新局面。围绕这一愿景，公司将继续深化“基地+基金”、“融资+孵化”的创新运营模式，在做强“基地运营”这一主营业务的基础上向“项目开发、产业投资、服务增值、品牌外延”等多元业务并举和商业模式创新进行转变，进一步提升公司核心竞争力、丰富市北品牌发展内涵，为股东创造更优效益、更大价值。

在产业载体开发和拓展方面。公司将立足高质量推动城市更新这一出发点，高起点打造重大工程项目新地标，力争成为上海北部地区新地标。公司将持续优化营商环境以释放出更强大的发展动能，力争引入具有行业标杆意义的大项目、培育具有国际竞争力的总部型、领军型、科技型企业。同时，针对承载未来产业发展的载体空间，将对即将竣工交付的市北·壹中心项目加快企业引入进度，并确保市北·西岸壹号、市北·聚能湾创新社区等在建载体和 21-02 地块项目、17-02

地块项目按目标进度顺利推进工程建设。在具体推进过程中，公司将以产城融合为导向，注重在产业园区和城市生活空间中统筹规划各类功能要素、产业要素、生活要素的合理配置，高标准高规格地精心打造“静安市北国际科创社区”，着力实现产业生活与城市空间一体化融合发展。

在产业培育和集聚方面。公司将以实施《全力打造大数据产业之都推动园区高质量发展三年行动计划（2018-2020年）》为契机，立足“做强主业，做实创新，做响品牌”，积极响应“智能上海”行动，以市北智造对接上海制造。2019年1月，公司新组建了“数据智能产业中心”，将抓紧落实三年行动计划，精心谋划发展思路，努力创新工作方法，扎实推进大数据之都建设工作，公司将进一步加快大数据产业发展，以“一核多元”（以数据智能产业中心为核心、多个创新平台为节点）的战略布局构筑具有区域（长三角）影响力的大数据产业集聚地，力争成为上海全球科技创新中心的“数据核”和长三角世界级城市群的“数据港”。通过加快资源流、技术流、信息流、人才流的聚集辐射，让市北高新的“数据价值”进一步溢出，持续提升公司核心竞争力和发展能级。

在产业投资和孵化方面。2019年，公司将全面推进落实“基地+基金”“融资+孵化”的创新运营模式，通过与国内外知名投资机构和产业集团进行深度合作，组建并运营市场化的产业投资基金。同时，公司推出了市北高新版的“助力科创企业引培计划”，与知名券商、律所、会所及投资机构深度合作，共同组建“市北高新助力科创引培联盟”。通过构建产业创新生态链和金融全方位服务链，充分发挥资本的聚拢效应，支持鼓励创新成果转化，重点关注行业资源、品牌影响力和产业发展趋势以帮助企业实现核心环节、关键技术的突破，重点支持一批符合“四新产业”特征、创新能力强、成长速度快、敢于颠覆善于跨越的科技创新企业。在产业孵化方面，依托“一核多元”的产业布局，以公司新成立的数据智能产业中心为核心，将与亚马逊AWS上海联合创新中心等全球多家知名孵化机构进行深度合作，联合聚能湾国家级孵化器、静安大数据加速器以及将于2020年落成的聚能湾创新社区项目，不断扩充产业孵化的空间资源和服务资源，继续以“创业企业时间合伙人”的身份，构建全生命周期的孵化投资体系。

在提升品牌内涵价值方面。品牌是一个企业核心竞争力的重要标志，市北高新的品牌定位就是要打造“中国大数据产业之都”，品牌内涵就是要体现静安科创实力、上海创新能级。公司将按照市委、市政府全力打响“上海制造”品牌的目标和要求，对标最高标准和最好水平，全面推进市北品牌战略实施工作，通过电视媒体、广播宣传、专题会议、主题活动等手段多维度、立体化、全方位地提升园区品牌知名度、行业影响力、社会美誉度，输出独具市北特色的品牌IP价值，进一步做大、做强、做优、做响“市北”品牌。

在规范企业内部管理方面。公司将持续并优化企业法人治理结构的规范运作，在完善企业各项管理制度、实施全面预算管理等方面都将进一步向纵深推进。为了更好地保障股东们的利益，公司将持续加强内部风险控制制度建设，强化对各类重大项目的事前评估和事中事后的管控。在企业党建方面，公司将深入学习贯彻习近平总书记新时代中国特色社会主义思想，牢固树立“四大意识”，以党建引领企业发展，奋力开创新时代市北发展新篇章。

(四) 可能面对的风险

√适用 □不适用

1、宏观经济政策风险

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

2、项目开发的的风险

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

3、租赁业务经营风险

园区产业载体的销售与租赁是公司的主营业务。随着公司资本规模积累以及长期发展需要，公司对产业载体整体运营模式从以销售为主转向租售并举。在租赁模式下，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。

4、产业投资风险

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

(五) 其他

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

第五节 重要事项

一、普通股利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

√适用 □不适用

1、公司现金分红政策的制定情况：

《公司章程》规定公司应重视对投资者的合理投资回报，牢固树立投资回报股东的意识，实施积极的利润分配办法，同时兼顾公司的可持续发展，利润分配政策应保持连续性和稳定性。公司可以采用现金、股票、现金与股票相结合或者法律法规允许的其他方式分配利润。公司具备现金分红条件时，公司应当优先采用现金分红方式进行利润分配；其次，考虑采用股票股利等方式进行利润分配。公司原则上每年进行一次利润分配，董事会可以根据盈利情况和资金需求情况提议公司进行中期现金或股利分配。在实施现金分红不影响公司的正常经营和长远发展的前提下，公司连续三年以现金方式累计分配的利润不少于三年内实现的年均可分配利润的 30%。特殊情况下无法按照上述最低现金分红比例确定当年利润分配方案的，公司应当在年度报告中披露具体原因以及独立董事的明确意见。根据累计可供分配利润、公积金及现金流状况，在保证足额现金分红及公司股本规模合理的前提下，公司可以另行增加发放股票股利方式进行利润分配。公司应综合考虑公司成长性、每股净资产摊薄等合理因素，确定股票股利分配比例。公司董事会综合考虑所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，区分下列情形，并按照《公司章程》规定的程序，可提出采取差异化分红政策：1、公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 80%；2、公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 40%；3、公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%；公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，可以按照前项规定处理。公司在分配股利时，所依据的税后可分配利润根据下列两个数据按孰低原则确定：1、经会计师事务所审计的根据中国会计准则编制的财务报表中的累计税后可分配利润数；2、以中国会计准则编制的、已审计的财务报表为基础，按照国际会计准则调整的财务报表中的累计税后可分配利润数。利润分配政策的决策机制与程序：1、董事会审议利润分配需履行的程序和要求：公司在进行利润分配时，公司董事会应当先制定分配预案，并经独立董事认可后方能提交董事会审议；董事会审议现金分红具体方案时，应当认真研究和论证公司现金分红的时机、条件和最低比例等事宜，独立董事应当发表明确意见。独立董事可以征集中小股东的意见，提出分红提案，并直接提交董事会审议。2、股东大会审议利润分配需履行的程序和要求：公司董事会审议通过的公司利润分配方案，应当提交公司股东大会进行审议。股东大会对现金分红具体方案进行审议时，应当通过多种渠道（包括但不限于电话、传真、董秘信箱、互动平台及邀请中小投资者参会等）主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求，并及时答复中小股东关心的问题。

2、报告期内，公司现金分红政策的执行情况：

公司于 2018 年 3 月 27 日召开第八届董事会第二十六次会议，审议通过了《2017 年度利润分配预案》。根据瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的公司 2017 年审计报告，2017 年度公司实现归属于上市公司股东的净利润为 231,475,094.48 元。根据《公司章程》的相关规定，结合公司的发展需要和广大股东的合理回报诉求，拟以 2017 年末总股本 1,873,304,804 股为基数，按每 10 股派现金人民币 0.12 元（含税）向全体股东分配利润，共分派现金红利人民币 22,479,657.65 元。公司于 2018 年 5 月 9 日召开 2017 年年度股东大会，审议通过了上述预案（详见公司于 2018 年 5 月 10 日通过上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 披露的《2017 年年度股东大会决议公告》（临 2018-029））。2018 年 6 月 4 日和 6 月 15 日，公司已委托中国证券登记结算有限公司上海分公司通过其资金清算系统分别向股权登记日登记在册的 A 股和 B 股股东派发了 2017 年度现金红利。

根据瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的公司 2018 年审计报告，2018 年度公司实现归属于上市公司股东的净利润为 237,628,252.23 元。根据《公司章程》的相关规定，结合公司的发展需要和广大股东的合理回报诉求，拟以 2018 年末总股本 1,873,304,804 股为基数，按每 10 股派现金人民币 0.25 元（含税）向全体股东分配利润，共分派现金红利人民币 46,832,620.10

元。（详见公司于 2019 年 3 月 28 日通过上海证券交易所网站 www. sse. com. cn 披露的《关于第九届董事会第二次会议决议公告》（临 2019-017））。该利润分配方案尚需公司 2018 年年度股东大会批准。

3、公司利润政策的合规性说明：

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

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

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数（股）	每 10 股派息数（元）（含税）	每 10 股转增数（股）	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率（%）
2018 年	0	0.25	0	46,832,620.10	237,628,252.23	19.71
2017 年	0	0.12	0	22,479,657.65	231,475,094.48	9.71
2016 年	0	0.20	10	18,733,048.04	153,467,128.70	12.21

(三) 以现金方式要约回购股份计入现金分红的情况

适用 不适用

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

适用 不适用

二、承诺事项履行情况

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

√适用 □不适用

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

		<p>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。</p>					
解决同业竞争	市北集团	<p>1、为避免本公司及控制的其他公司、企业或者其他经济组织（以下简称“本公司及关联公司”）与上市公司的潜在同业竞争，本公司及关联公司不会以任何形式直接或间接地在现有业务外新增与市北高新、泛业投资和市北发展及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织相同或相似的业务，包括不在中国境内外通过投资、收购、联营、兼并、受托经营等方式从事与市北高新、泛业投资和市北发展及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织相同或相似的业务。2、在作为市北高新控股股东期间，如本公司及关联公司遇到市北高新、泛业投资与市北发展及其控制的其他公司、企业或者经济组织主营业务范围内的业务机会，本公司及关联公司将该等合作机会让予市北高新、泛业投资与市北发展及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织。本公司若违反上述承诺，将承担因此给市北高新、泛业投资与市北发展及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织造成的一切损失。</p>	<p>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</p>	否	是		
解决关联交易	市北集团	<p>本次发行股份购买资产完成后，本公司将继续严格按照《公司法》等法律、法规、规章等规范性文件的要求以及上市公司《公司章程》的有关规定，行使股东权利或者敦促董事依法行使董事权利，在股东大会以及董事会对有关涉及本公司事项的关联交易进行表决时，履行回避表决的义务。本公司在作为市北高新的控股股东期间，本公司及控制的其他公司、企业或者其他经济组织将尽量减少与市北高新、泛业投资和市北发展及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织之间的关联交易。对于确有必要且无法避免而发生的关联交易，本公司及控制的其他公司、企业或者其他经济组织将遵循市场原则以公允、合理的市场价格进行，根据有关法律、法规、规章等规范性文件的规定履行关联交易决策程序，依法履行信</p>	<p>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</p>	否	是		

		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。						
其他	市北集团	本公司为本次发行股份购买资产事宜所提供的有关信息真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。	2014年8月6日	否	是			
其他	市北集团	截至本承诺出具日，本公司对本次市北高新拟购买资产不存在任何形式的资金占用，本公司将维护上市公司资产的独立性，确保本次交易完成后，上市公司不会出现被控股股东及其关联方资金占用的情形，也不会出现对控股股东及其关联方违规担保的情形。	2014年8月6日	否	是			
其他	市北集团	本公司不存在泄露本次发行股份购买资产事宜的相关内幕信息及利用该内幕信息进行内幕交易的情形。本公司若违反上述承诺，将承担因此而给市北高新造成的一切损失。	2014年8月6日	否	是			
其他	市北集团	一、本公司不存在《收购管理办法》第六条规定的下列情形：1、利用上市公司的收购损害被收购公司及其股东的合法权益；2、负有数额较大债务，到期未清偿，且处于持续状态；3、最近3年有重大违法行为或涉嫌重大违法行为；4、最近3年有严重的证券市场失信行为；5、法律、行政法规规定以及中国证监会认定的不得收购上市公司的其他情形。二、本公司最近五年内没有受过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。	2014年8月6日	否	是			
其他	市北集团	1、本公司已经依法履行对泛业投资和市北发展的出资义务，不存在任何虚假出资、延期出资、抽逃出资等违反本公司作为股东所应承担的义务及责任的行为，不存在可能影响泛业投资和市北发展合法存续的情况。2、本公司持有的泛业投资和市北发展的股权为本公司实际合法拥有，不存在权属纠纷，不存在信托、委托持股或者类似安排，不存在禁止转让、限制转让的承诺或安排，亦不存在质押、冻结、查封、财产保全或其他权利限制。本公司若违反上述承诺，将承担因此给市北高新造成的一切损失。	2014年8月6日	否	是			
股份限售	市北集团	本公司此次认购市北高新的股份自在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司完成登记之日起三十六个月内不进行转让或上市交易，之后按照中国证券监督管理委员会和上海证券交易所的有关规定执行。本公司若违反上述承诺，将承担因此给市北高新造成的一切损失。	承诺发布日期：2014年8月6日；承诺履行期限：股权在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司完成登记之日（2015年6月17日）后36个月	是	是			
其他	市北集团	在本次交易完成后6个月内，如市北高新股票连续20个交易日的收盘价低于发行价或者交易完成后6个月期末收盘价低于发行价的，本公司在本次交易中认购的市北高新股票的锁定期自动延长至少6个月。本公司若违反上述承诺，则违规减持所得将归上市公司所有。	承诺发布日期：2014年11月27日；承诺履行期限：股权在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司完成登记之日（2015年6月17日）后36个月	是	是			
与再融资相关的承诺	其他	市北高新	根据公司第七届董事会第五十一次会议及公司2015年第一次临时股东大会决议，在出现预计不能按期偿付15市北债本息或者在15市北债到期未能按期偿付债券本息时，公司将至少采取如下措施，以切实保障债券持有人利益：1、不向股东分配利润；2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；3、调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；4、主要责任人不得调离。	承诺发布日期：2015年9月15日；承诺履行期限：公司债存续期	是	是		
	股份限售	市北集团	本公司此次认购的本次非公开发行股份自发行结束之日起三十六个月内不进行转让或上市交易，之后按照中国证券监督管理委员会和上海证券交易所的有关规定执行。本公司若违反上述承诺，将承担因此给	承诺发布日期：2016年8月31日；承诺期限至2019年8	是	是		

			市北高新造成的一切损失。	月 29 日				
	其他	市北高新	上市公司董事、高级管理人员：（一）本人承诺不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益。（二）本人承诺对本人的职务消费行为进行约束。（三）本人承诺不动用公司资产从事与其履行职责无关的投资、消费活动。（四）本人承诺由董事会或薪酬委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。（五）本人承诺拟公布的公司股权激励（如有）的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。作为填补回报措施相关责任主体之一，本人若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，本人同意按照中国证监会和上海证券交易所等证券监管机构按照其制定或发布的有关规定、规则，对本人作出相关处罚或采取相关管理措施。	2016 年 3 月 25 日	否	是		
其他承诺	其他	市北集团及其全资子公司市北香港	市北集团及市北香港本次增持股份的数量不低于公司已发行总股本的 1%，不高于公司已发行总股本的 2%，在增持实施期间及法定期限内不减持所持有的公司股份。	承诺发布日期：2017 年 6 月 1 日；承诺期限为增持实施期间及法定期限内	是	是		

(二)公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目

是否达到原盈利预测及其原因作出说明

已达到 未达到 不适用

(三)业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

适用 不适用

三、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

适用 不适用

四、公司对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

适用 不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

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

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

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

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

详见公司于2018年3月29日通过上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 披露的《市北高新关于会计政策变更的公告》（临2018-010）。

期后事项：

2018年6月15日，财政部颁布了《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15号）（以下简称“《通知》”）。《通知》明确已执行新金融准则或新收入准则的企业应当按照企业会计准则的要求编制财务报表。本次会计政策变更仅对财务报表项目列示产生影响，对公司损益、总资产、净资产和净利润不产生影响。

2017年3月31日，财政部修订印发了《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》（财会〔2017〕7号）、《企业会计准则第23号——金融资产转移》（财会〔2017〕8号）、《企业会计准则第24号——套期会计》（财会〔2017〕9号）、《企业会计准则第37号——金融工具列报》（财会〔2017〕14号）（上述准则以下统称“新金融工具准则”），并要求境内上市公司自2019年1月1日起实施。公司将自2019年第一季度起按新准则要求进行会计报表披露，本次会计政策变更不追溯调整2018年可比数，不影响公司2018年度相关财务指标。

详见公司于2019年3月28日通过上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 披露的《市北高新关于会计政策变更的公告》（临2019-019）。

(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

适用 不适用

(四) 其他说明

适用 不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元 币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	80
境内会计师事务所审计年限	4 年

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

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

2018 年 5 月 9 日，公司召开 2017 年年度股东大会，审议通过了《关于续聘公司 2018 年度财务审计机构和内部控制审计机构的议案》，同意公司续聘瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）作为公司 2018 年度财务审计机构和内部控制审计机构，聘期为一年，2018 年度财务和内控审计费用分别为人民币 80 万元（含税）和 45 万元（含税）。

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

七、面临暂停上市风险的情况

(一) 导致暂停上市的原因

适用 不适用

(二) 公司拟采取的应对措施

适用 不适用

八、面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

九、破产重整相关事项

适用 不适用

十、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

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

适用 不适用

十二、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

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

十三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

(一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

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

事项概述	查询索引
2018年3月27日,公司召开第八届董事会第二十六次会议,审议通过了《2018年预计日常关联交易的议案》,公司对2018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2017年年度股东大会审议批准。报告期内公司日常关联交易实施情况详见本报告第十一节财务报告第十一点“关联方及关联交易”。	2018年3月29日披露的《市北高新关于第八届董事会第二十六次会议决议公告》(临2018-008) 2018年3月29日披露的《市北高新2018年预计日常关联交易事项的公告》(临2018-011) 2018年5月10日披露的《市北高新2017年年度股东大会决议公告》(临2018-029)

2、已在临时公告披露,但有后续实施的进展或变化的事项适用 不适用**3、临时公告未披露的事项**适用 不适用**(二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易****1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**适用 不适用

事项概述	查询索引
2018年12月3日,公司召开第八届董事会第三十三次会议,审议通过了《关于股权收购暨关联交易的议案》,同意公司以人民币34,680.76万元的价格向市北祥腾收购其持有的垠祥置业34.62%股权和相应债权。	2018年12月4日披露的《市北高新关于第八届董事会第三十三次会议决议公告》(临2018-062) 2018年12月4日披露的《市北高新关于股权收购暨关联交易的公告》(临2018-063) 2018年12月20日披露的《市北高新2018年第二次临时股东大会决议公告》(临2018-074)

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

□适用 √不适用

3、临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

□适用 √不适用

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

√适用 □不适用

事项概述	查询索引
2018年4月18日，公司召开第八届董事会第二十七次会议，审议通过了《关于公司对外投资暨关联交易的议案》，同意公司与市北集团、上海电气集团置业有限公司合资成立云中芯公司。	2018年4月19日披露的《市北高新关于第八届董事会第二十七次会议决议公告》（临2018-019） 2018年4月19日披露的《市北高新关于对外投资暨关联交易的公告》（临2018-021）
2018年10月29日，公司召开第八届董事会第三十一次会议，审议通过了《关于公司对外投资暨关联交易的议案》，同意公司与泛业投资、市北集团合资成立云盟汇公司。	2018年10月30日披露的《市北高新关于第八届董事会第三十一次会议决议公告》（临2018-042） 2018年10月30日披露的《市北高新关于对外投资暨关联交易的公告》（临2018-043）

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

□适用 √不适用

3、临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

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

√适用 □不适用

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

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 13.8 亿元。

2、已在临时公告披露,但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(五) 其他

适用 不适用

十五、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

1、托管情况

适用 不适用

2、承包情况

适用 不适用

3、租赁情况

适用 不适用

(二) 担保情况

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

公司对外担保情况(不包括对子公司的担保)													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
市北祥腾	控股子公司	上海睿涛	105,000,000	2017年6月23日	2017年7月11日	2020年5月26日	一般担保	否	否		否	否	
报告期内担保发生额合计(不包括对子公司的担保)													
报告期末担保余额合计(A)(不包括对子公司的担保)												105,000,000	
公司及其子公司对子公司的担保情况													
报告期内对子公司担保发生额合计													
报告期末对子公司担保余额合计(B)													
公司担保总额情况(包括对子公司的担保)													
担保总额(A+B)												105,000,000	
担保总额占公司净资产的比例(%)												1.43	
其中:													
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额(C)													
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额(D)													
担保总额超过净资产50%部分的金额(E)													
上述三项担保金额合计(C+D+E)													
未到期担保可能承担连带清偿责任说明													
担保情况说明						经公司于2017年5月26日召开的第八届董事会第十五次							

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

(三)委托他人进行现金资产管理的情况

1. 委托理财情况

(1) 委托理财总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2) 单项委托理财情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3) 委托理财减值准备

适用 不适用

2. 委托贷款情况

(1) 委托贷款总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2) 单项委托贷款情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3) 委托贷款减值准备

适用 不适用

3. 其他情况

适用 不适用

(四)其他重大合同

适用 不适用

十六、其他重大事项的说明

适用 不适用

十七、积极履行社会责任的工作情况

(一)上市公司扶贫工作情况

适用 不适用

1. 精准扶贫规划

适用 不适用

近年来，公司积极履行社会责任，扶贫帮困，服务国家脱贫攻坚战略，共筑社会主义和谐社会。我们始终相信，社会的进步不仅是少数企业、少数人的进步，而是共同进步共享发展。报告期内，公司秉持着“服务园区，回报社会”的宗旨，积极按照静安区委、区政府关于结对扶贫工作的要求和部署，聚焦云南省麻栗坡县深度贫困村，突出帮扶重点，做好麻栗坡县深度贫困村的结对扶贫协作工作，助力对口地区打赢脱贫攻坚战，为建设和谐社会尽心尽力。

2. 年度精准扶贫概要

适用 不适用

2018年，是贯彻党的十九大精神的开局之年，是改革开放40周年。市北高新深入贯彻落实党和国家扶贫开发重要战略思想，根据静安区委、区政府关于结对扶贫工作的要求和部署，积极在扶贫捐赠、社区共建、志愿服务等各个方面发挥应尽的义务，投身于社会公益建设，承担企业在发展中应有责任。

让贫困地区的孩子们接受良好教育，是扶贫开发的重要任务，也是阻断贫困代际传递的重要途径。云南省麻栗坡县帐篷小学诞生于1984年对越自卫还击作战的硝烟炮火之中，是省军区边防轮战部队第1集团军1团高机连，在八里河东山脚下用1顶军用帐篷、1块小黑板、9个炮弹箱做的课桌始创，创建初有9名民族学生和1名义务兵教师。经历三十多年的风雨洗礼，学校也存在着诸多困难。市北高新心系帐篷小学，2018年为学校捐赠5万元资金用作奖教鼓励基金，推动帐篷小学教学工作发展。

3. 精准扶贫成效

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

指 标	数量及开展情况
一、总体情况	5
其中：1. 资金	5

4. 后续精准扶贫计划

适用 不适用

2019年，公司将继续积极投身于社会公益建设和精准扶贫工作，秉持“服务园区，回报社会”宗旨，贯彻经济、环境、社会共同发展的理念，主动承担社会责任。按照静安区委、区政府关于结对扶贫工作的要求和部署，聚焦云南省麻栗坡县深度贫困村，积极履行社会责任，开展精准帮扶，做好结对扶贫协作工作，落实国家精准扶贫战略，助力对口地区打赢脱贫攻坚战。

(二) 社会责任工作情况

适用 不适用

详见公司于2019年3月28日在上海证券交易所网站www.sse.com.cn上披露的《2018年度社会责任报告书》。

(三) 环境信息情况

1. 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其重要子公司的环保情况说明

适用 不适用

2. 重点排污单位之外的公司的环保情况说明

适用 不适用

3. 重点排污单位之外的公司未披露环境信息的原因说明

适用 不适用

4. 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明

适用 不适用

(四)其他说明

适用 不适用

十八、可转换公司债券情况

(一) 转债发行情况

适用 不适用

(二) 报告期转债持有人及担保人情况

适用 不适用

(三) 报告期转债变动情况

适用 不适用

报告期转债累计转股情况

适用 不适用

(四) 转股价格历次调整情况

适用 不适用

(五) 公司的负债情况、资信变化情况及在未来年度还债的现金安排

适用 不适用

(六) 转债其他情况说明

适用 不适用

第六节 普通股股份变动及股东情况

一、普通股股本变动情况

(一)普通股股份变动情况表

1、普通股股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份	364,924,840	19.48				-291,654,744	-291,654,744	73,270,096	3.91
1、国家持股									
2、国有法人持股	364,924,840	19.48				-291,654,744	-291,654,744	73,270,096	3.91
3、其他内资持股									
其中：境内非国有法人持股									
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股份	1,508,379,964	80.52				291,654,744	291,654,744	1,800,034,708	96.09
1、人民币普通股	1,042,529,964	55.65				291,654,744	291,654,744	1,334,184,708	71.22
2、境内上市的外资股	465,850,000	24.87						465,850,000	24.87
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、普通股股份总数	1,873,304,804	100				0	0	1,873,304,804	100

2、普通股股份变动情况说明

√适用 □不适用

2018年6月19日，公司控股股东市北集团在公司2015年重大资产重组中认购的股份限售期三十六个月期满，解除限售并上市流通。具体情况详见公司于2018年6月13日披露的《市北高发行股份购买资产并募集配套资金之发行股份限售股上市流通公告》（临2018-032）。

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

□适用 √不适用

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

□适用 √不适用

(二)限售股份变动情况

√适用 □不适用

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
市北集团	291,654,744	291,654,744	0	0	重大资产重组	2018年6月17日
	73,270,096	0	0	73,270,096	非公开发行股票	2019年8月29日
合计	364,924,840	291,654,744	0	73,270,096	/	/

二、证券发行与上市情况**(一)截至报告期内证券发行情况**

□适用 √不适用

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

□适用 √不适用

(二)公司普通股股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

□适用 √不适用

(三)现存的内部职工股情况

□适用 √不适用

三、股东和实际控制人情况**(一) 股东总数**

截止报告期末普通股股东总数(户)	131,991
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	150,518
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0

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

单位：股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增减	期末持股数量	比例 (%)	持有有限售条件股份数量	质押或冻结情况		股东性质
					股份状态	数量	
上海市北高新（集团）有限公司	0	844,465,512	45.08	73,270,096	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
中国证券金融股份有限公司	0	8,461,036	0.45	0	未知		国有法人
VANGUARD TOTAL INTERNATIONAL STOCK INDEX FUND	1,070,700	7,282,526	0.39	0	未知		未知
VANGUARD EMERGING MARKETS STOCK INDEX FUND	0	5,203,124	0.28	0	未知		未知
左秀岚	5,081,594	5,081,594	0.27	0	未知		境内自然人
GUOTAI JUNAN SECURITIES (HONGKONG) LIMITED	-2,626,295	3,337,287	0.18	0	未知		未知
银河基金—光大银行—杨莹	-800,000	3,119,008	0.17	0	未知		境内自然人
VANGUARD GLOBAL EX-U.S. REAL ESTATE INDEX FUND, A SERIES OF VANGUARD INTERNATION	2,877,550	2,877,550	0.15	0	未知		未知
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	-1,348,200	2,849,822	0.15	0	未知		未知
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
上海市北高新（集团）有限公司	771,195,416	人民币普通股	771,195,416				
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				
中国证券金融股份有限公司	8,461,036	人民币普通股	8,461,036				
VANGUARD TOTAL INTERNATIONAL STOCK INDEX FUND	7,282,526	境内上市外资股	7,282,526				
VANGUARD EMERGING MARKETS STOCK INDEX FUND	5,203,124	境内上市外资股	5,203,124				
左秀岚	5,081,594	人民币普通股	5,081,594				
GUOTAI JUNAN SECURITIES (HONGKONG) LIMITED	3,337,287	境内上市外资股	3,337,287				
银河基金—光大银行—杨莹	3,119,008	人民币普通股	3,119,008				
VANGUARD GLOBAL EX-U.S. REAL ESTATE INDEX FUND, A SERIES OF VANGUARD INTERNATION	2,877,550	境内上市外资股	2,877,550				
中国工商银行股份有限公司—中证上海国企交易型开放式指数证券投资基金	2,849,822	人民币普通股	2,849,822				
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、其余股东关联关系或一致行动未知。						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无						

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

√适用 □不适用

单位：股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	上海市北高新（集团）有限公司	73,270,096	2019年8月29日	0	承诺发行上市后36个月内不出售
上述股东关联关系或一致行动的说明		不适用			

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

适用 不适用

四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1 法人

适用 不适用

名称	上海市北高新（集团）有限公司
单位负责人或法定代表人	罗岚
成立日期	1999 年 4 月 7 日
主要经营业务	投资与资产管理，市政工程，企业管理咨询，物业管理，在计算机技术专业领域内的技术咨询、技术服务、技术开发、技术转让，经济信息咨询服务（除经纪）。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	上海数据港股份有限公司于 2017 年 2 月 8 日在上海证券交易所上市，股票代码：603881，市北集团持股数量：77,476,950 股，占总股本比例：36.79%。
其他情况说明	无

2 自然人

适用 不适用

3 公司不存在控股股东情况的特别说明

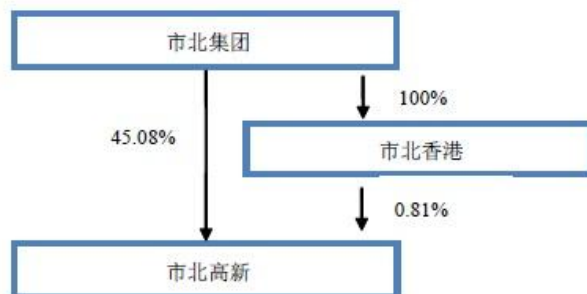
适用 不适用

4 报告期内控股股东变更情况索引及日期

适用 不适用

5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



(二) 实际控制人情况**1 法人**

√适用 □不适用

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

2 自然人

□适用 √不适用

3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

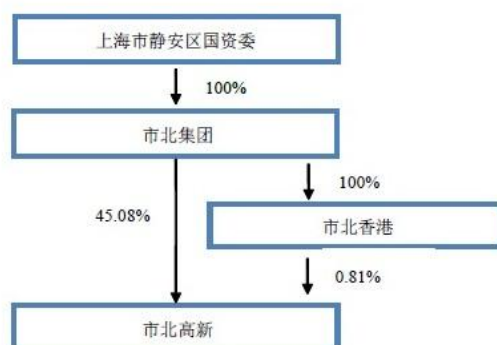
□适用 √不适用

4 报告期内实际控制人变更情况索引及日期

□适用 √不适用

5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用

**6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司**

□适用 √不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

□适用 √不适用

五、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

六、股份限制减持情况说明

适用 不适用

第七节 优先股相关情况

适用 不适用

第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、持股变动情况及报酬情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
罗岚	董事长	女	52	2017.12.12	2019.1.18					0	是
张羽祥	董事、总经理	男	56	2012.9.7	2019.1.18					21.85	是
周晓芳	董事	女	45	2018.5.9	2019.1.18					0	是
严慧明	董事	男	55	2018.5.9	2019.1.18					42.16	否
徐军	独立董事	男	50	2012.9.7	2019.1.18					15	否
叶建芳	独立董事	女	52	2018.5.9	2019.1.18					10	否
杨力	独立董事	男	44	2018.5.9	2019.1.18					10	否
陈军	监事会主席	男	50	2017.4.20	2019.1.18					0	是
吴炯	监事	男	37	2016.1.19	2019.1.18					0	是
许向东	职工监事	男	51	2012.9.7	2019.1.18					39.49	否
胡申	副总经理、董事会秘书	男	37	2014.3.5	2019.1.18					48	否
马慧民	副总经理	男	39	2018.12.7	2019.1.18					0	否
李炜勇	财务总监	男	51	2016.1.19	2019.1.18					38.92	否
张弛	董事、总经理(辞职)	男	53	2014.6.25	2018.3.29					32.66	否
刘芹羽	董事、副总经理(辞职)	女	39	2016.1.19	2018.1.30					7.4	否
孙勇	独立董事(辞职)	男	58	2012.9.7	2018.4.12					5	否
吕巍	独立董事(辞职)	男	54	2012.9.7	2018.1.2					5	否
施立新	总工程师(辞职)	男	60	2016.1.19	2018.12.7					39.22	否
合计	/	/	/	/	/					314.7	/

备注：

2018年4月18日，公司召开了第八届董事会第二十七次会议，审议通过了《关于聘任公司高级管理人员的议案》，董事会同意聘任张羽祥先生为公司总经理，任期与公司第八届董事会一致。详见公司于2018年4月19日通过上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 披露的《市北高新关于第八届董事会第二十七次会议决议公告》（临2018-019）。

期后事项：

1、2019年1月5日，公司披露了《市北高新关于董事会、监事会延期换届选举的提示性公告》（临2019-001），鉴于公司新一届董事会董事候选人、监事会监事候选人的提名工作尚未结束，为保持公司董事会、监事会工作的连续性，公司董事会、监事会需要延期换届选举。

2、2019年2月20日，公司召开了2019年第一次临时股东大会，审议通过了《关于选举公司第九届董事会非独立董事的议案》、《关于选举公司第九届董事会独立董事的议案》和《关于选举公司第九届监事会非职工代表监事的议案》。公司完成了新一届董事会、监事会的换届选举工作，徐军先生不再担任公司独立董事，陈军先生、吴炯先生不再担任公司监事，选举何万篷先生担任公司独立董事、选举张颂燕女士、成佳女士担任公司监事。详见公司于2019年2月21日通过上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 披露的《市北高新2019年第一次临时股东大会决议公告》（临2019-009）。

3、2019年2月20日，公司召开了第九届董事会第一次会议，审议通过了《关于聘任公司总经理的议案》、《关于聘任公司副总经理兼董事会秘书的议案》、《关于聘任公司副总经理的议案》及《关于聘任公司财务总监的议案》。董事会同意聘任张羽祥先生为公司总经理，聘任胡申先生为公司副总经理兼董事会秘书，聘任马慧民先生为公司副总经理，聘任李炜勇先生为公司财务总监，任期与公司第九届董事会一致。详见公司于2019年2月21日通过上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 披露的《市北高新关于第九届董事会第一次会议决议公告》（临2019-010）。

姓名	主要工作经历
罗岚	历任闸北区人大常委会办公室科员、副主任科员，上海不夜城联合发展（集团）有限公司副总经理，闸北区不夜城开发办公室副主任，上海不夜城新发展公司董事长、总经理，闸北区苏河湾建设推进工作办公室副主任，上海苏河湾投资控股有限公司董事长、总经理、党支部书记。现任上海市北高新（集团）有限公司党委书记、董事长，上海市北高新股份有限公司董事长。
张羽祥	历任上海蔬菜集团北郊副食品交易市场有限公司财务科长、总经理助理、副总经理、上海市北工业新区投资经营有限公司财务部经理、招商部经理、上海市北高新（集团）有限公司董事、副总裁。现任上海市北高新股份有限公司董事、总经理。
周晓芳	历任上海联通国脉通信股份有限公司信息中心办公室主任，上海市北高新（集团）有限公司行政办公室主任兼党群办主任人事部经理，投资服务中心副主任、主任，服务总监等职务。现任上海市北高新（集团）有限公司副总裁，兼任上海市北高新职业技能培训中心法人，上海市北高新健康管理咨询服务有限责任公司执行董事，上海市北高新门诊部有限公司执行董事。
严慧明	历任原闸北区房地局地政科科长，原闸北区土地局北站街道建管组组长，原闸北区房地局第一办事处科员，原闸北区房地局天目西路办事处科员，原闸北区房地局天目西路办事处副主任，原闸北区政府旧区改造办公室兼旧改地块项目副总指挥，原闸北区土地发展中心任副主任。现任上海市北高新股份有限公司资产管理总监。
徐军	历任宁波市律师事务所金融证券部主任，国浩律师集团（上海）事务所合伙人。现任上海市锦天城律师事务所合伙人；兼任海通证券股份有限公司内核委员、申万宏源证券股份有限公司内核委员。
叶建芳	历任上海财经大学会计专业助教、讲师、副教授。现任上海财经大学会计专业教授、博士生导师，兼任上海市北高新股份有限公司独立董事、雅本化学股份有限公司独立董事、恺英网络股份有限公司独立董事。
杨力	历任上海交通大学凯原法学院讲师、副教授。现任上海交通大学凯原法学院教授、博士生导师，兼任中共上海市委聘请法律专家，中共上海市委政法委、上海市高级人民法院、上海市人民检察院特邀咨询专家，上海市司法局、上海市徐汇区人民政府法律顾问，上海市场监管党委法律顾问，上海市北高新股份有限公司独立董事。
陈军	历任上海市土产进出口公司党委办副主任、上海外经集团有限公司国际劳务有限公司港澳中东部业务主管、明园集团有限公司行政人事部主任、上海对外经济技术交流中心副主任、闸北区外经委副主任、闸北区商务委员会（经济委员会）副主任，静安区大宁路街道办事处主任、党工委副书记。现任上海市北高新（集团）有限公司党委副书记、总裁。

吴炯	历任上海市北高新（集团）有限公司会计、财务经理助理、财务副经理、财务经理、职工董事、董事会秘书。现任上海市北高新（集团）有限公司审计室主任。
许向东	历任上海申达集团上棉二厂技术员、车间主任、分厂厂长；上海申达股份有限公司外贸事业部主管；上海申达集团有限公司人力资源部主管；上海世纪出版集团译文出版社组织人事部主任；上海市北高新（集团）有限公司人力资源部经理等，现任上海市北高新股份有限公司人力资源部总监，上海市北高新股份有限公司职工监事。
胡申	历任上海莱恩达投资有限公司投资部总监助理，上海市北高新（集团）有限公司研究室研究员、大客户经理、资产管理部副经理、投资服务中心主任助理，上海电气工业园区管理有限公司副总经理，上海创越投资有限公司副总经理，上海市北高新股份有限公司董事会秘书。现任上海市北高新股份有限公司副总经理、董事会秘书。
马慧民	历任中国浦东干部学院教师、院务办公室副处级调研员，上海大数据联盟常务副秘书长、上海超级计算中心云计算和大数据部部长、上海市欧美同学会常务理事、科技部“物联网与智慧城市”重点专项核心专家等职。现任上海市北高新股份有限公司副总经理。
李炜勇	历任煤炭科学研究总院上海分院财务处副处长，上海新黄浦置业股份有限公司财务经理，上海精文投资有限公司财务融资部副总经理，上海市北高新（集团）有限公司财务部副经理、投资管理部副经理，上海市北高新股份有限公司审计室主任，上海闸北市北小额贷款股份有限公司总经理。现任上海市北高新股份有限公司财务总监。

其它情况说明

适用 不适用

(二) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

(一) 在股东单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
罗岚	上海市北高新（集团）有限公司	党委书记、董事长	2017. 12. 22	
陈军	上海市北高新（集团）有限公司	董事、总裁	2016. 7. 20	
张羽祥	上海市北高新（集团）有限公司	董事、副总裁	2006. 12. 1	2018. 4. 9
周晓芳	上海市北高新（集团）有限公司	副总裁	2012. 10. 1	
吴炯	上海市北高新（集团）有限公司	审计室主任	2013. 3. 21	
在股东单位任职情况的说明	无			

(二) 在其他单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
罗岚	上海数据港股份有限公司	董事长	2017. 12. 30	2020. 5. 19
陈军	上海数据港股份有限公司	董事	2017. 9. 20	2020. 5. 19
陈军	上海市北高新集团（南通）有限公司	董事长	2017. 8. 28	
陈军	上海市北高新集团不动产经营管理有限公司	执行董事	2017. 6. 23	
张羽祥	上海数据港股份有限公司	监事会主席	2017. 9. 20	2018. 4. 16
张羽祥	上海市北科技创业投资有限公司	董事长	2011. 11. 23	2018. 4. 18
张羽祥	上海闸北市北高新小额贷款股份有限公司	董事长	2012. 9. 21	2018. 4. 18
吴炯	上海创辉企业管理有限公司	监事	2014. 8. 22	
吴炯	上海市北工业新区科技发展有限公司	监事	2012. 10. 17	2018. 9. 4
吴炯	上海市北上海大酒店有限公司	监事	2012. 10. 17	
吴炯	上海市北高新健康管理咨询服务有限公司	监事	2013. 1. 9	
吴炯	上海数据港股份有限公司	监事	2017. 9. 20	
吴炯	上海上大科技园发展有限公司	董事	2016. 3. 30	
吴炯	上海闸北创业投资有限公司	执行董事	2015. 1. 28	2018. 9. 3
吴炯	上海乾通投资发展有限公司	监事	2016. 6. 29	
吴炯	上海定山信息技术有限公司	董事长	2018. 3. 12	
吴炯	上海市北高新集团不动产经营管理有限公司	监事	2017. 6. 23	
吴炯	上海市北高新门诊部有限公司	监事	2015. 12. 18	
吴炯	上海市北高新集团物业管理有限公司	监事	2016. 4. 22	
吴炯	杭州瀚融信息技术有限公司	监事	2012. 11. 29	
周晓芳	上海市北科技创业投资有限公司	董事	2011. 11. 23	
周晓芳	上海创辉企业管理有限公司	执行董事	2015. 1. 28	
周晓芳	上海市北高新门诊部有限公司	执行董事	2015. 12. 18	
周晓芳	上海市北高新健康管理咨询服务有限公司	执行董事	2013. 1. 9	
周晓芳	上海市北高新园区职业技能培训中心	法人	2010. 5. 27	
在其他单位任职情况的说明	无			

备注：张羽祥先生于 2018 年 4 月 18 日辞去其在上海市北科技创业投资有限公司的所有职务，工商变更流程尚在办理中。

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

√适用 □不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	董事、监事的报酬由董事会提出方案后提交股东大会决定，高级管理人员的报酬由董事会决定。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	公司董事、监事的报酬根据公司股东大会决议确定；高级管理人员根据公司有关制度按岗位和绩效发放报酬。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	董事长罗岚、董事周晓芳、原监事会主席陈军、原监事吴炯在报告期内在公司控股股东市北集团或其任职单位领取报酬；董事总经理张羽祥在市北集团任职期间在市北集团或其任职单位领取报酬，在公司任职期间按照其在公司所任管理职位领取报酬；董事严慧明、职工监事许向东、副总经理董事会秘书胡申、副总经理马慧民、财务总监李炜勇、原董事总经理张弛、原董事副总经理刘芹羽、原总工程师施立新按照其在公司所任管理职位领取报酬。报告期内公司取薪的董事、监事和高级管理人员应付报酬共计为人民币 314.7 万元（税前）。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	报告期末全体董事、监事和高级管理人员在公司实际获得报酬合计人民币 314.7 万元（税前），其中独立董事实际获得报酬合计人民币 45 万元（税前）。

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
吕巍	独立董事	离任	辞职
刘芹羽	董事、副总经理	离任	辞职
张弛	董事、总经理	离任	辞职
孙勇	独立董事	离任	辞职
张羽祥	总经理	聘任	聘任
周晓芳	董事	选举	选举
严慧明	董事	选举	选举
叶建芳	独立董事	选举	选举
杨力	独立董事	选举	选举
马慧民	副总经理	聘任	聘任
施立新	总工程师	离任	辞职

五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明

□适用 √不适用

六、母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	102
主要子公司在职员工的数量	83
在职员工的数量合计	185
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	0
销售人员	48
技术人员	63
财务人员	15
行政人员	59
合计	185
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
本科及以上学历	126
大专及以下	59
合计	185

(二) 薪酬政策

√适用 □不适用

薪酬政策的原则：

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

薪资的构成：

- 1、收入由基本薪资、年度绩效奖、任期激励三部分组成。
- 2、基本薪资根据经营规模、岗位职责、从业资历等因素综合确定，按月平均税前发放；年度绩效奖以年度经营目标为考核基础，根据完成年度工作目标情况进行考核评分，并核定其个人奖金；任期激励实行延期支付，经任期考核后按相应比例分三年兑现。
- 3、按照国家和公司规定，享受和缴纳各项社会保险及公积金，并由公司代扣代缴。

(三) 培训计划

√适用 □不适用

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

2018 年主要培训项目：

- 1、青年干部培训：帮助青年干部解决走上管理岗位后遇到的关键问题，掌握核心管理能力，完成从个人贡献者到团队管理者的顺利转变。
- 2、新员工培训：以了解公司文化、各项规章制度、工作职责、户外拓展等为主的集训和日常专人带教培训。

3、管理人员培训：了解上市公司各项规章制度和运作规则，加强董、监事会建设、加强公司法人治理，充实必备的上市股份公司管理岗位知识，从而提高公司管理人员的综合素质和业务能力。

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

(四) 劳务外包情况

适用 不适用

七、其他

适用 不适用

第九节 公司治理

一、公司治理相关情况说明

√适用 □不适用

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

1、关于股东及股东大会运行情况

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

2、关于控股股东与上市公司的关系

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

3、关于董事及董事会运行情况

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

4、关于监事及监事会运行情况

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

报告期内，公司制定了《市北高新股东分红回报规划（2018-2020）》，公司治理与《公司法》、中国证监会相关规定的要求不存在重大差异。

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

□适用 √不适用

二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2017年度股东大会	2018年5月9日	在上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 披露编号为临 2018-029 《市北高新 2017 年年度股东大会决议公告》	2018 年 5 月 10 日
2018 年第一次临时股东大会	2018 年 12 月 10 日	在上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 披露编号为临 2018-070 《市北高新 2018 年第一次股东大会决议公告》	2018 年 12 月 11 日
2018 年第二次临时股东大会	2018 年 12 月 19 日	在上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 披露编号为临 2018-074 《市北高新 2018 年第二次股东大会决议公告》	2018 年 12 月 20 日

股东大会情况说明

√适用 □不适用

1、2017 年年度股东大会

公司 2017 年年度股东大会于 2018 年 5 月 9 日在上海召开。出席本次股东大会记名投票的股东及股东代理人共 62 名，代表股份 911,789,677 股，占公司表决权股份总数的 48.67279%，

其中 A 股股份 869,250,824 股、B 股股份 42,538,853 股，分别占公司有表决权股份总数的 46.40200%、2.27079%。

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

2、2018 年第一次临时股东大会

公司 2018 年第一次临时股东大会于 2018 年 12 月 10 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 27 名，代表股份 879,813,535 股，占公司有表决权股份总数的 46.9658%，其中 A 股股份 846,494,152 股、B 股股份 33,319,383 股，分别占公司有表决权股份总数的 45.1872%、1.7786%。

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

3、2018 年第二次临时股东大会

公司 2018 年第二次临时股东大会于 2018 年 12 月 19 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 43 名，代表股份 27,613,396 股，占公司有表决权股份总数的 1.4739%，其中 A 股股份 5,267,140 股、B 股股份 22,346,256 股，分别占公司有表决权股份总数的 0.2811%、1.1928%。

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

三、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
罗岚	否	10	10	6	0	0	否	1
张羽祥	否	10	10	6	0	0	否	3
周晓芳	否	6	6	3	0	0	否	1
严慧明	否	6	6	3	0	0	否	2
徐军	是	10	10	6	0	0	否	2
叶建芳	是	6	6	4	0	0	否	1
杨力	是	6	6	4	0	0	否	1
张弛	否	2	2	1	0	0	否	0
孙勇	是	4	4	4	0	0	否	0
吕巍	是	4	4	4	0	0	否	0

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	10
其中：现场会议次数	2
通讯方式召开会议次数	6
现场结合通讯方式召开会议次数	2

(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

(三) 其他

适用 不适用

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

适用 不适用

五、监事会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

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

适用 不适用

存在同业竞争的，公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

七、报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

适用 不适用

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

八、是否披露内部控制自我评价报告

适用 不适用

详见公司于 2019 年 3 月 28 日在上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 上披露的《2018 年度内部控制评价报告》。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

九、内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

公司聘请了瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2018 年度财务报告内部控制实施情况进行审计，并出具了标准无保留意见的《内部控制审计报告》，详见公司于 2019 年 3 月 28 日在上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 上披露的《内部控制审计报告》。

是否披露内部控制审计报告：是

十、其他

适用 不适用

第十节 公司债券相关情况

√适用 □不适用

一、公司债券基本情况

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易所
上海市北高新股份有限公司 2015 年公司债券	15 市北债	136104	2015 年 12 月 21 日	2020 年 12 月 21 日	8.3541	4.33	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付。	上海证券交易所
上海市北高新股份有限公司 2018 年公开发行公司债券(第一期)	18 高新 01	155040	2018 年 11 月 22 日	2023 年 11 月 22 日	9	4.33	按年付息,利息每年支付一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付。	上海证券交易所

公司债券付息兑付情况

√适用 □不适用

1、根据《上海市北高新股份有限公司公开发行 2015 年公司债券募集说明书》有关条款的规定,公司于 2018 年 12 月 21 日支付“15 市北债”利息及手续费共计人民币 3600.18 万元。本次付息对象为截止 2018 年 12 月 20 日上海证券交易所收市后,在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记在册的全体“15 市北债”持有人。

2、根据《上海市北高新股份有限公司公开发行 2015 年公司债券募集说明书》有关条款的规定,公司于 2018 年 12 月 21 日完成“15 市北债”的登记回售工作。根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司对本期债券回售情况的统计,“15 市北债”回售申报有效期登记数量为 64,590 手,回售金额为 64,590,000 元。本次回售实施完毕后,“15 市北债”在上海证券交易所上市并交易的数量变更为 835,410 手(1 手为 10 张,每张面值 100 元)。

3、报告期内,公司债券“18 高新 01”未到付息兑付日,无付息兑付情况发生。

公司债券其他情况的说明

□适用 √不适用

二、公司债券受托管理联系人、联系方式及资信评级机构联系方式

债券受托管理人	名称	湘财证券股份有限公司
	办公地址	湖南省长沙市湘府中路 198 号新南城商务中心 A 座 11 层
	联系人	吴沁馨
	联系电话	021-50293681
债券受托管理人	名称	中银国际证券股份有限公司
	办公地址	上海市浦东新区银城中路 200 号中银大厦 39 层
	联系人	徐慧
	联系电话	021-20328567
资信评级机构	名称	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
	办公地址	上海市杨浦区控江路 1555 号 A 座 1034K-22

其他说明:

□适用 √不适用

三、公司债券募集资金使用情况

√适用 □不适用

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

2、2018 年公司面向合格投资者公开发行公司债券“18 高新 01”，募集资金金额人民币 9 亿元。截至 2018 年 12 月 31 日，公司已将上述募集资金扣除发行费用后的 650,595,094.09 元用于偿还公司债务，余额为 246,889,228.74 元。

期后事项：截至本报告披露日，公司将“18 高新 01”募集资金中的 246,000,000 元用于偿还公司债务，余额为 1,474,055.29 元。

四、公司债券评级情况

√适用 □不适用

1、根据中国证券监督管理委员会《公司债券发行与交易管理办法》、《上市公司证券发行管理办法》和《上海证券交易所公司债券上市规则》的有关规定，公司委托上海新世纪资信评估投资服务有限公司对本公司发行的上海市北高新股份有限公司 2015 年公司债券（债券简称“15 市北债”、债券代码“136104”）的信用状况进行了跟踪信用评级。上海新世纪资信评估投资服务有限公司在对本公司经营状况进行综合分析评估的基础上，于 2018 年 4 月 24 日出具了《上海市北高新股份有限公司 2015 年公司债券跟踪评级报告》，维持本公司主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，维持本期公司债券“15 市北债”的信用等级为 AA+。

2、2018 年 4 月 20 日，上海新世纪资信评估投资服务有限公司在对本公司经营状况进行综合分析评估的基础上，出具了《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）信用评级报告》，本公司主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，债项信用等级为 AA+（增级后）。

五、报告期内公司债券增信机制、偿债计划及其他相关情况

√适用 □不适用

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

六、公司债券持有人会议召开情况

□适用 √不适用

七、公司债券受托管理人履职情况

√适用 □不适用

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

八、截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

主要指标	2018 年	2017 年	本期比上年同期增减(%)	变动原因
息税折旧摊销前利润	681,671,835.89	744,191,107.98	-8.40	
流动比率	4.27	1.84	132.07	公司本年流动资产较上年度增加,流动负债

				产较上年度减少
速动比率	0.81	0.57	42.11	公司本年流动负债较上年度减少
资产负债率(%)	55.10	51.77	6.43	
EBITDA 全部债务比	0.08	0.11	-27.27	
利息保障倍数	2.40	2.65	-9.43	
现金利息保障倍数	-17.59	-3.17	不适用	
EBITDA 利息保障倍数	3.00	3.23	-7.12	
贷款偿还率(%)	100.00	100.00	-	
利息偿付率(%)	100.00	100.00	-	

九、公司其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

适用 不适用

十、公司报告期内的银行授信情况

适用 不适用

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

十一、公司报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

适用 不适用

截至报告期末，公司严格履行“15 市北债”和“18 高新 01”募集说明书相关内容，合规使用募集资金，按时兑付“15 市北债”公司债券利息及完成“15 市北债”的登记回售工作，未有损害债券投资者利益的情况发生。

十二、公司发生的重大事项及对公司经营情况和偿债能力的影响

适用 不适用

第十一节 财务报告

审计报告

√适用 □不适用

瑞华审字【2019】31220018 号

上海市北高新股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了上海市北高新股份有限公司（以下简称“市北高新”）财务报表，包括 2018 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2018 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了市北高新 2018 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况以及 2018 年度合并及公司的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于市北高新，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

（一）存货可变现净值的评估

1、事项描述

市北高新及子公司主营业务为房地产项目开发及园区产业载体的运营，于 2018 年 12 月 31 日公司已完工开发产品、在建开发产品及拟开发产品（以下统称“存货”，相关信息披露详见财务报表附注六、5）账面价值合计 872,562.08 万元，占公司资产总额的比例为 53.43%。

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

由于存货账面价值合计金额重大，且估计房地产项目达到完工状态时将要发生的建造成本和未来净售价存在固有风险并涉及主观判断，特别是考虑到当前的经济环境在各个城市推出的各种应对房地产市场的措施，我们将公司存货可变现净值的评估的准确性识别为关键审计事项。

2、审计应对

与评价存货可变现净值相关的审计程序中包括以下程序：

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

（2）我们对房地产项目进行了实地观察；

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

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

（二）可供出售权益工具减值

1、事项描述

截至 2018 年 12 月 31 日，市北高新可供出售权益工具账面价值为 32,532.82 万元，减值准备余额为 3,423.01 万元，本年计提减值准备 3,298.17 万元。相关信息披露详见财务报表附注六、7 可供出售金融资产及附注六、34 资产减值损失。

对于可供出售金融资产权益工具，市北高新管理层考虑该等金融资产是否有客观性证据表明其存在减值迹象。当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值；被投资单位发生严重财务困难等是以成本计量的可供出售权益工具存在减值迹象的客观证据。

由于可供出售权益工具金额重大，其减值准备的计提需要管理层作出重大判断，我们将该类金融资产的减值计提确认为关键审计事项。

2、审计应对

与评价可供出售权益工具减值相关的审计程序中包括以下程序：

(1) 我们了解、评价并测试了管理层与可供出售权益工具减值相关的关键内部控制的设计和运行的有效性；

(2) 我们评估了管理层判断可供出售权益工具符合公允价值发生严重或非暂时性下跌标准的合理性，并将其与行业惯例进行了比较；

(3) 我们评估了管理层识别可供出售权益工具是否存在减值迹象所依据的市场价格的合理性；

(4) 对于以成本计量的可供出售权益工具，我们评估了市北高新投资单位的财务状况；

(5) 我们评估了管理层用于计算减值准备的模型和参数（如市场价值、被投资单位的财务信息）的合理性，同时对管理层的计算结果进行了重新计算。

四、其他信息

市北高新管理层对其他信息负责。其他信息包括市北高新 2018 年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估市北高新的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算市北高新、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督市北高新的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

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

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

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师
（项目合伙人）：

_____ 叶善武

中国·北京

中国注册会计师：

_____ 刘铸鹏

2019 年 3 月 26 日

财务报表

合并资产负债表

2018 年 12 月 31 日

编制单位：上海市北高新股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	六、1	1,749,833,273.06	2,164,377,899.11
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据及应收账款	六、2	65,928,650.44	48,736,885.57
其中：应收票据	六、2		
应收账款	六、2	65,928,650.44	48,736,885.57
预付款项	六、3	1,931,674.82	1,569,510.67
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	六、4	137,414,906.80	149,728,417.99
其中：应收利息	六、4		
应收股利	六、4		24,878.40
买入返售金融资产			
存货	六、5	8,725,620,793.58	5,180,851,887.40
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	六、6	95,511,560.48	65,063,792.85
流动资产合计		10,776,240,859.18	7,610,328,393.59
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
可供出售金融资产	六、7	325,328,237.24	288,081,223.68
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	六、8	1,604,426,396.12	1,271,208,660.34
投资性房地产	六、9	3,559,343,394.09	3,443,241,928.03
固定资产	六、10	24,708,070.89	29,494,056.27
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	六、11	184,282.04	297,720.08
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	六、12	27,105,057.99	32,977,785.26
递延所得税资产	六、13	13,357,788.00	23,512,228.77
其他非流动资产			
非流动资产合计		5,554,453,226.37	5,088,813,602.43
资产总计		16,330,694,085.55	12,699,141,996.02

流动负债：			
短期借款	六、14	456,000,000.00	1,166,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据及应付账款	六、15	410,231,281.59	601,770,492.96
预收款项	六、16	40,738,512.65	76,016,085.78
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	六、17	7,432,496.42	8,144,189.51
应交税费	六、18	155,361,199.20	375,696,301.69
其他应付款	六、19	930,989,361.92	787,766,604.22
其中：应付利息	六、19	36,055,732.67	6,696,530.36
应付股利			
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	六、20	520,600,000.00	1,114,500,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		2,521,352,851.78	4,129,893,674.16
非流动负债：			
长期借款	六、21	3,341,222,380.00	1,535,287,274.54
应付债券	六、22	3,126,417,634.84	895,840,510.86
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	六、23	8,810,075.89	11,134,075.93
递延所得税负债	六、13	510,029.15	1,648,465.26
其他非流动负债			
非流动负债合计		6,476,960,119.88	2,443,910,326.59
负债合计		8,998,312,971.66	6,573,804,000.75
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	六、24	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	六、25	3,083,264,352.98	3,083,264,352.98
减：库存股			
其他综合收益	六、26	1,530,087.44	-141,429.28
专项储备			
盈余公积	六、27	49,672,863.18	46,583,492.41
一般风险准备			

未分配利润	六、28	1,100,037,626.77	887,978,402.96
归属于母公司所有者权益合计		6,107,809,734.37	5,890,989,623.07
少数股东权益		1,224,571,379.52	234,348,372.20
所有者权益(或股东权益)合计		7,332,381,113.89	6,125,337,995.27
负债和所有者权益(或股东权益)总计		16,330,694,085.55	12,699,141,996.02

法定代表人：罗岚

主管会计工作负责人：李炜勇

会计机构负责人：吴亦希

母公司资产负债表

2018年12月31日

编制单位：上海市北高新股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		733,607,289.31	190,166,986.89
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据及应收账款	十五、1	970,219.00	
其中：应收票据	十五、1		
应收账款	十五、1	970,219.00	
预付款项			
其他应收款	十五、2	4,325,468,819.87	1,477,474,406.83
其中：应收利息	十五、2		
应收股利	十五、2	547,671,443.87	353,547,326.12
存货			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			250,000,000.00
其他流动资产			2,103,561.24
流动资产合计		5,060,046,328.18	1,919,744,954.96
非流动资产：			
可供出售金融资产		323,196,237.24	285,949,223.68
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十五、3	7,964,971,755.32	6,233,483,058.86
投资性房地产		377,765.79	389,987.91
固定资产		168,279.31	170,384.88
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		3,160.00	22,120.00
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			53,459.15
递延所得税资产		312,100.00	2,007,708.35
其他非流动资产			
非流动资产合计		8,289,029,297.66	6,522,075,942.83
资产总计		13,349,075,625.84	8,441,820,897.79

流动负债：			
短期借款		456,000,000.00	566,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据及应付账款			
预收款项			
应付职工薪酬		4,992,189.00	4,950,332.25
应交税费		254,374.74	86,553.37
其他应付款		2,068,660,877.70	1,240,640,082.40
其中：应付利息		33,913,416.58	2,569,097.37
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		500,600,000.00	
其他流动负债			
流动负债合计		3,030,507,441.44	1,811,676,968.02
非流动负债：			
长期借款		1,948,900,000.00	500,000,000.00
应付债券		3,126,417,634.84	895,840,510.86
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		510,029.15	1,648,465.26
其他非流动负债			
非流动负债合计		5,075,827,663.99	1,397,488,976.12
负债合计		8,106,335,105.43	3,209,165,944.14
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		1,873,304,804.00	1,873,304,804.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		3,094,223,394.21	3,094,223,394.21
减：库存股			
其他综合收益		1,530,087.44	-141,429.28
专项储备			
盈余公积		41,730,835.10	38,641,464.33
未分配利润		231,951,399.66	226,626,720.39
所有者权益（或股东权益）合计		5,242,740,520.41	5,232,654,953.65
负债和所有者权益（或股东权益）总计		13,349,075,625.84	8,441,820,897.79

法定代表人：罗岚

主管会计工作负责人：李炜勇

会计机构负责人：吴亦希

合并利润表
2018 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		507,856,217.28	2,191,395,319.81
其中:营业收入	六、29	507,856,217.28	2,191,395,319.81
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		559,791,831.47	1,766,705,455.17
其中:营业成本	六、29	291,929,404.68	1,316,428,933.46
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	六、30	48,948,789.64	258,731,791.78
销售费用	六、31	3,952,079.54	16,789,565.98
管理费用	六、32	60,290,129.46	63,838,270.25
研发费用			
财务费用	六、33	121,508,240.78	109,588,946.06
其中:利息费用	六、33	153,752,210.27	162,805,997.63
利息收入	六、33	32,541,017.82	53,220,222.44
资产减值损失	六、34	33,163,187.37	1,327,947.64
加:其他收益	六、35	7,958,225.96	11,107,000.04
投资收益(损失以“—”号填列)	六、36	432,027,160.04	9,311,516.40
其中:对联营企业和合营企业的投资收益	六、36	55,787,975.55	2,512,536.40
公允价值变动收益(损失以“—”号填列)			
资产处置收益(损失以“—”号填列)	六、37	170,080.55	32,787.58
汇兑收益(损失以“—”号填列)			
三、营业利润(亏损以“—”号填列)		388,219,852.36	445,141,168.66
加:营业外收入	六、38	2,288,867.10	2,148,317.89
减:营业外支出	六、39	51,000.00	37,720.28
四、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		390,457,719.46	447,251,766.27
减:所得税费用	六、40	121,286,459.91	142,682,385.30
五、净利润(净亏损以“—”号填列)		269,171,259.55	304,569,380.97
(一)按经营持续性分类			
1.持续经营净利润(净亏损以“—”号填列)		269,171,259.55	304,569,380.97
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		237,628,252.23	231,475,094.48
2.少数股东损益		31,543,007.32	73,094,286.49

六、其他综合收益的税后净额	六、41	1,671,516.72	-141,429.28
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	六、41	1,671,516.72	-141,429.28
(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			
(二)将重分类进损益的其他综合收益	六、41	1,671,516.72	-141,429.28
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	六、41	1,671,516.72	-141,429.28
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
6.其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		270,842,776.27	304,427,951.69
归属于母公司所有者的综合收益总额		239,299,768.95	231,333,665.20
归属于少数股东的综合收益总额		31,543,007.32	73,094,286.49
八、每股收益：			
(一)基本每股收益(元/股)	十六、2	0.13	0.12
(二)稀释每股收益(元/股)	十六、2	0.13	0.12

法定代表人：罗岚

主管会计工作负责人：李炜勇

会计机构负责人：吴亦希

母公司利润表
2018 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	十五、4	51,941,747.00	223,770.73
减:营业成本	十五、4	15,553.81	2,069,194.87
税金及附加		99,695.69	2,298,093.07
销售费用			
管理费用		40,578,313.47	39,741,419.74
研发费用			
财务费用		159,545,327.81	77,601,070.80
其中:利息费用			
利息收入			
资产减值损失		32,981,675.40	
加:其他收益		69,259.00	1,000,000.00
投资收益(损失以“—”号填列)	十五、5	212,153,264.94	232,153,535.39
其中:对联营企业和合营企业的投资收益			36,885,250.96
公允价值变动收益(损失以“—”号填列)			
资产处置收益(损失以“—”号填列)		2.93	
二、营业利润(亏损以“—”号填列)		30,943,707.69	111,667,527.64
加:营业外收入			103,248.94
减:营业外支出		50,000.00	29,000.00
三、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		30,893,707.69	111,741,776.58
减:所得税费用			
四、净利润(净亏损以“—”号填列)		30,893,707.69	111,741,776.58
(一)持续经营净利润(净亏损以“—”号填列)		30,893,707.69	111,741,776.58
(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		1,671,516.72	-141,429.28
(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			
(二)将重分类进损益的其他综合收益		1,671,516.72	-141,429.28
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		1,671,516.72	-141,429.28
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
6.其他			
六、综合收益总额		32,565,224.41	111,600,347.30
七、每股收益:			
(一)基本每股收益(元/股)			
(二)稀释每股收益(元/股)			

法定代表人:罗岚

主管会计工作负责人:李炜勇

会计机构负责人:吴亦希

合并现金流量表
2018 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		476,014,635.74	1,311,979,039.30
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还		15,386,970.68	16,982.49
收到其他与经营活动有关的现金	六、42	305,965,061.72	682,425,628.19
经营活动现金流入小计		797,366,668.14	1,994,421,649.98
购买商品、接受劳务支付的现金		4,218,916,614.76	2,009,318,776.13
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		41,983,315.47	41,151,225.80
支付的各项税费		405,879,462.85	221,079,638.04
支付其他与经营活动有关的现金	六、42	122,584,869.07	453,569,999.26
经营活动现金流出小计		4,789,364,262.15	2,725,119,639.23
经营活动产生的现金流量净额	六、43	-3,991,997,594.01	-730,697,989.25
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		105,898,700.00	14,053,480.00
取得投资收益收到的现金		3,272,750.73	3,745,500.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		199,954.13	89,010.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		389,114,885.98	
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		498,486,290.84	17,887,990.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		4,074,146.55	4,920,226.44
投资支付的现金		428,000,000.00	167,821,972.02
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		432,074,146.55	172,742,198.46
投资活动产生的现金流量净额		66,412,144.29	-154,854,208.46

三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		958,680,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		958,680,000.00	
取得借款收到的现金		6,163,322,380.00	2,422,000,000.00
发行债券收到的现金		2,293,100,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		9,415,102,380.00	2,422,000,000.00
偿还债务支付的现金		5,654,590,000.00	2,490,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		249,471,556.33	245,175,150.92
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		5,904,061,556.33	2,735,175,150.92
筹资活动产生的现金流量净额		3,511,040,823.67	-313,175,150.92
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	六、43	-414,544,626.05	-1,198,727,348.63
加：期初现金及现金等价物余额	六、43	2,164,377,899.11	3,363,105,247.74
六、期末现金及现金等价物余额	六、43	1,749,833,273.06	2,164,377,899.11

法定代表人：罗岚

主管会计工作负责人：李炜勇

会计机构负责人：吴亦希

母公司现金流量表

2018年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		16,200.00	21,600.00
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		872,152,118.73	765,135,814.10
经营活动现金流入小计		872,168,318.73	765,157,414.10
购买商品、接受劳务支付的现金		425,973.68	1,974,218.94
支付给职工以及为职工支付的现金		28,790,812.74	26,122,022.96
支付的各项税费		84,796.16	2,299,121.63
支付其他与经营活动有关的现金		1,432,173,418.97	914,649,043.55
经营活动现金流出小计		1,461,475,001.55	945,044,407.08
经营活动产生的现金流量净额		-589,306,682.82	-179,886,992.98
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		250,000,000.00	14,053,480.00
取得投资收益收到的现金		3,272,750.73	3,745,500.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		2,135.13	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		253,274,885.86	17,798,980.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		35,002.38	88,483.20

投资支付的现金		1,784,732,300.00	147,999,972.02
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		1,250,000,000.00	
投资活动现金流出小计		3,034,767,302.38	148,088,455.22
投资活动产生的现金流量净额		-2,781,492,416.52	-130,289,475.22
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		5,145,000,000.00	1,066,000,000.00
发行债券收到的现金		2,293,100,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		7,438,100,000.00	1,066,000,000.00
偿还债务支付的现金		3,370,090,000.00	766,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		153,770,598.24	97,983,601.40
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		3,523,860,598.24	863,983,601.40
筹资活动产生的现金流量净额		3,914,239,401.76	202,016,398.60
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		543,440,302.42	-108,160,069.60
加：期初现金及现金等价物余额		190,166,986.89	298,327,056.49
六、期末现金及现金等价物余额		733,607,289.31	190,166,986.89

法定代表人：罗岚

主管会计工作负责人：李炜勇

会计机构负责人：吴亦希

合并所有者权益变动表
2018 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	1,873,304,804.00				3,083,264,352.98		-141,429.28		46,583,492.41		887,978,402.96	234,348,372.20	6,125,337,995.27
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		-141,429.28		46,583,492.41		887,978,402.96	234,348,372.20	6,125,337,995.27
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)							1,671,516.72		3,089,370.77		212,059,223.81	990,223,007.32	1,207,043,118.62
(一)综合收益总额							1,671,516.72				237,628,252.23	31,543,007.32	270,842,776.27
(二)所有者投入和减少资本												958,680,000.00	958,680,000.00
1.所有者投入的普通股												958,680,000.00	958,680,000.00
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													
(三)利润分配									3,089,370.77		-25,569,028.42		-22,479,657.65
1.提取盈余公积									3,089,370.77		-3,089,370.77		
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
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													
(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		1,530,087.44		49,672,863.18		1,100,037,626.77	1,224,571,379.52	7,332,381,113.89

2018 年年度报告

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	936,652,402.00				4,019,906,772.60				35,409,314.75		686,410,534.18	161,254,085.71	5,839,633,109.24
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	936,652,402.00				4,019,906,772.60				35,409,314.75		686,410,534.18	161,254,085.71	5,839,633,109.24
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	936,652,402.00				-936,642,419.62		-141,429.28		11,174,177.66		201,567,868.78	73,094,286.49	285,704,886.03
(一)综合收益总额							-141,429.28				231,475,094.48	73,094,286.49	304,427,951.69
(二)所有者投入和减少资本													
1.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									11,174,177.66		-29,907,225.70		-18,733,048.04
1.提取盈余公积									11,174,177.66		-11,174,177.66		
2.提取一般风险准备													
3.对所有者(或股东)的分配											-18,733,048.04		-18,733,048.04
4.其他													
(四)所有者权益内部结转	936,652,402.00				-936,652,402.00								
1.资本公积转增资本(或股本)	936,652,402.00				-936,652,402.00								
2.盈余公积转增资本(或股本)													
3.盈余公积弥补亏损													
4.设定受益计划变动额结转留存收益													
5.其他													
(五)专项储备													
1.本期提取													
2.本期使用													
(六)其他					9,982.38								9,982.38
四、本期期末余额	1,873,304,804.00				3,083,264,352.98		-141,429.28		46,583,492.41		887,978,402.96	234,348,372.20	6,125,337,995.27

法定代表人：罗岚

主管会计工作负责人：李炜勇

会计机构负责人：吴亦希

母公司所有者权益变动表
2018 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	1,873,304,804.00				3,094,223,394.21		-141,429.28		38,641,464.33	226,626,720.39	5,232,654,953.65
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		-141,429.28		38,641,464.33	226,626,720.39	5,232,654,953.65
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)							1,671,516.72		3,089,370.77	5,324,679.27	10,085,566.76
(一) 综合收益总额							1,671,516.72			30,893,707.69	32,565,224.41
(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									3,089,370.77	-25,569,028.42	-22,479,657.65
1. 提取盈余公积									3,089,370.77	-3,089,370.77	
2. 对所有者(或股东)的分配										-22,479,657.65	-22,479,657.65
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	1,873,304,804.00				3,094,223,394.21		1,530,087.44		41,730,835.10	231,951,399.66	5,242,740,520.41

2018 年年度报告

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	936,652,402.00				4,030,865,813.83				27,467,286.67	144,792,169.51	5,139,777,672.01
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	936,652,402.00				4,030,865,813.83				27,467,286.67	144,792,169.51	5,139,777,672.01
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	936,652,402.00				-936,642,419.62				11,174,177.66	81,834,550.88	92,877,281.64
（一）综合收益总额										111,741,776.58	111,600,347.30
（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									11,174,177.66	-29,907,225.70	-18,733,048.04
1. 提取盈余公积									11,174,177.66	-11,174,177.66	
2. 对所有者（或股东）的分配										-18,733,048.04	-18,733,048.04
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转	936,652,402.00				-936,652,402.00						
1. 资本公积转增资本（或股本）	936,652,402.00				-936,652,402.00						
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他					9,982.38						9,982.38
四、本期期末余额	1,873,304,804.00				3,094,223,394.21				38,641,464.33	226,626,720.39	5,232,654,953.65

法定代表人：罗岚

主管会计工作负责人：李炜勇

会计机构负责人：吴亦希

一、公司基本情况

1、公司概况

√适用 □不适用

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

公司法定代表人：罗岚。

公司注册地址：上海市静安区共和新路 3088 弄 2 号 1008 室。

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

本财务报表业经本公司董事会于 2019 年 3 月 26 日决议批准报出。

2、合并财务报表范围

√适用 □不适用

本公司 2018 年度纳入合并范围的主体共 13 户，详见本附注八“在其他主体中的权益”。本公司本年度合并范围比上年度增加 1 户，减少 2 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业务。

二、财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 42 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2014 年修订）的披露规定编制。

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

2、持续经营

√适用 □不适用

本公司财务报表以持续经营假设为基础

三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2018 年 12 月 31 日的财务状况及 2018 年度的经营成果和现金流量等有关信息。此外，本公司的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会 2014 年修订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》有关财务报表及其附注的披露要求。

四、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

适用 不适用

本公司及各子公司从事房地产开发及园区产业载体运营管理业务。本公司及各子公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对收入确认等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见本附注四、22“收入”等各项描述。关于管理层所作出的重大会计判断和估计的说明，请参阅附注四、28“重大会计判断和估计”。

1、 会计期间

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

2、 营业周期

适用 不适用

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

3、 记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

4、 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

适用 不适用

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

(1) 同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

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

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

(2) 非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后12个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以

及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

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

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会〔2012〕19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注四、5（2）），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注四、13“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

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

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

5、合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

(1) 合并财务报表范围的确定原则

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

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

(2) 合并财务报表编制的方法

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

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

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

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

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、13“长期股权投资”或本附注四、9“金融工具”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注四、13、（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

6、 合营安排分类及共同经营会计处理方法

√适用 □不适用

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

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

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

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

7、 现金及现金等价物的确定标准

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

8、 外币业务和外币报表折算

√适用 □不适用

（1） 外币交易的折算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当

日外汇牌价的中间价，下同)折算为记账本位币金额，但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

(2) 对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

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

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

9、金融工具

√适用 □不适用

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入损益；对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

(1) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

(2) 金融资产的分类、确认和计量

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

① 应收款项

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

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

② 可供出售金融资产

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

可供出售债务工具投资的期末成本按照摊余成本法确定，即初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，并扣除已发生的减值损失后的金额。可供出售权益工具投资的期末成本为其初始取得成本。

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

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

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

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

(3) 金融资产减值

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

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

① 应收款项减值

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

② 可供出售金融资产减值

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

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

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

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

(4) 金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：① 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；② 该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③ 该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

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

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

(5) 金融负债的分类和计量

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。初始确认金融负债，以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益；对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

其他金融负债

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

(6) 金融负债的终止确认

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

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

(7) 金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

10、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

(1) 坏账准备的确认标准

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

(2) 坏账准备的计提方法

① 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

√适用 □不适用

<p>单项金额重大的判断依据或金额标准</p>	<p>房产销售业务：应收款项单项金额 1,000 万元以上，或各应收款项科目余额前 10 名且金额超过 100 万元，或超过各应收款项账目余额 10% 以上的款项且金额超过 100 万元。</p> <p>租赁销售业务：应收款项单项金额 200 万元以上，或各应收款项账目余额前 10 名且金额超过 100 万元，或超过各应收款项账目余额 10% 以上的款项且金额超过 100 万元。</p> <p>非房产、租赁销售业务：应收款项单项金额 500 万元以上，或各应收款项账目余额前 10 名且金额超过 100 万元，或超过各应收款项账目余额 10% 以上的款项且金额超过 100 万元。</p>
-------------------------	--

单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	对于单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试。有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，并据此计提相应的坏账准备。短期应收款项的预计未来现金流量与其现值相差很小，在确定相关减值损失时，不对其预计未来现金流量进行折现。
----------------------	---

② 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

A. 信用风险特征组合的确定依据

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

不同组合的确定依据：

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

B. 根据信用风险特征组合确定的坏账准备计提方法

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

不同组合计提坏账准备的计提方法：

适用 不适用

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

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的

a. 房产销售、租赁业务组合

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

b. 非房产销售、租赁业务组合：

适用 不适用

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

5 年以上

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的

适用 不适用

③ 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

适用 不适用

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

(3) 坏账准备的转回

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

11、存货

适用 不适用

(1) 存货的分类

存货主要包括开发成本、开发产品、拟开发土地、低值易耗品等。

① 开发用土地的核算方法：

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

② 公共配套设施费用的核算方法：

不能有偿转让的公共配套设施：按面积分配记入可售建筑的开发产品成本。

能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目独立作为成本核算对象，归集开发成本。

③开发成本按实际成本入账，项目完工并验收合格但尚未决算的，按预计成本记入开发产品，并在决算后按实际发生数与预计成本的差额调整开发产品。

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

(2) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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

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

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

(3) 存货的盘存制度为永续盘存制。

(4) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销。

12、持有待售资产和处置组

√适用 □不适用

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

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

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

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

13、长期股权投资

√适用 □不适用

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

共同控制，是指本公司按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指本公司对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

(1) 投资成本的确定

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

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

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

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。

(2) 后续计量及损益确认方法

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

① 成本法核算的长期股权投资

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

② 权益法核算的长期股权投资

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

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

③ 收购少数股权

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

④ 处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子

公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注四、5、（2）“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

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

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转当期损益。

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

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

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

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

14、投资性房地产

(1) 如果采用成本计量模式的：

折旧或摊销方法

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

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

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

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、20“长期资产减值”。

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

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产

产转换为投资性房地产。发生转换时，转换为采用成本模式计量的投资性房地产的，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值；转换为以公允价值模式计量的投资性房地产的，以转换日的公允价值作为转换后的入账价值。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

15、固定资产

(1) 确认条件

适用 不适用

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

(2) 折旧方法

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

适用 不适用

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

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

(3) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

适用 不适用

(4) 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、20“长期资产减值”。

(5) 其他说明

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

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

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

16、在建工程

适用 不适用

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

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、20“长期资产减值”。

17、借款费用

适用 不适用

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

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

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

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

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

18、生物资产

适用 不适用

19、油气资产

适用 不适用

20、无形资产**计价方法、使用寿命、减值测试**

适用 不适用

(1) 无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

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

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

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

(2) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、20“长期资产减值”。

内部研究开发支出会计政策

适用 不适用

21、长期待摊费用

√适用 □不适用

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

22、长期资产减值

√适用 □不适用

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

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

23、职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利。其中：

(1) 短期薪酬的会计处理方法

√适用 □不适用

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

(2) 离职后福利的会计处理方法

√适用 □不适用

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

(3) 辞退福利的会计处理方法

√适用 □不适用

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，

并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

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

(4) 其他长期职工福利的会计处理方法

适用 不适用

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

24、预计负债

适用 不适用

25、股份支付

适用 不适用

26、优先股、永续债等其他金融工具

适用 不适用

27、收入

适用 不适用

(1) 商品销售收入

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

其中房地产销售收入会计政策如下：

① 开发产品

已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，即开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入；并且该项目已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

② 分期收款销售

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

③ 出售自用房屋

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

④ 出租物业收入确认方法

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

- A 具有承租人认可的租赁合同、协议或其他结算通知书；
- B 履行了合同规定的义务，且价款已经取得或确信可以取得；
- C 出租开发产品成本能够可靠地计量。

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

(2) 提供劳务收入

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

- ① 已完工作的测量；
- ② 已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例；
- ③ 已经发生的劳务成本占估计总成本的比例。

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

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

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

(3) 使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

(4) 利息收入

按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

28、政府补助

适用 不适用

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：（1）政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；（2）政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。

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

本公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：（1）应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；（2）所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；（3）相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到。

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

认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，将其整体归类为与收益相关的政府补助。

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

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

29、递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

(1) 当期所得税

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

(2) 递延所得税资产及递延所得税负债

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

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

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

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

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

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

(3) 所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

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

(4) 所得税的抵销

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

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

30、租赁

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

经营租赁的会计处理方法

适用 不适用

(1) 本公司作为承租人记录经营租赁业务

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

(2) 本公司作为出租人记录经营租赁业务

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

融资租赁的会计处理方法

适用 不适用

31、其他重要的会计政策和会计估计

适用 不适用

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

终止经营的会计处理方法参见本附注四、12“持有待售资产和处置组”相关描述。

32、重要会计政策和会计估计的变更

(1) 重要会计政策变更

适用 不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
财政部2018年6月发布《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2018〕15号)，对企业财务报表格式进行相应调整，将原“应收票据”及“应收账款”合并列报于“应收票据及应收账款”；将原“应收利息”、“应收股利”及“其他应收款”合并列报于“其他应收款”；将原“应付票据”及“应付账款”合并列报于“应付票据及应付账款”；将原“应付利息”、“应付股利”及“其他应付款”合并列报于“其他应付款”；此项会计变更采用追溯调整法。	公司第九届董事会第二次会议	详见下表

其他说明

财政部2018年6月发布《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2018〕15号)，对企业财务报表格式进行相应调整，将原“应收票据”及“应收账款”合并列报于“应收票据及应收账款”；将原“应收利息”、“应收股利”及“其他应收款”合并列报于“其他应

收款”；将原“应付票据”及“应付账款”合并列报于“应付票据及应付账款”；将原“应付利息”、“应付股利”及“其他应付款”合并列报于“其他应付款”；此项会计变更采用追溯调整法，本公司调整情况如下：

项目	2017 年末（合并财务报表）		2017 年末（公司财务报表）	
	调整重述前	调整重述后	调整重述前	调整重述后
应收票据及应收账款		48,736,885.57		
应收票据				
应收账款	48,736,885.57			
其他应收款	149,703,539.59	149,728,417.99	1,123,927,080.71	1,477,474,406.83
应收利息				
应收股利	24,878.40		353,547,326.12	
应付票据及应付账款		601,770,492.96		
应付票据				
应付账款	601,770,492.96			
其他应付款	781,070,073.86	787,766,604.22	1,238,070,985.03	1,240,640,082.40
应付利息	6,696,530.36		2,569,097.37	
应付股利				

(2) 重要会计估计变更

适用 不适用

其他

适用 不适用

33、重大会计判断和估计

本公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本公司管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日，本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

(1) 租赁的归类

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

(2) 坏账准备计提

本公司根据应收款项的会计政策，采用备抵法核算坏账损失。应收款项减值是基于评估应收款项的可收回性。鉴定应收款项减值要求管理层的判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响应收款项的账面价值及应收款项坏账准备的计提或转回。

(3) 存货跌价准备

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

(4) 金融工具公允价值

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

(5) 可供出售金融资产减值

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

(6) 长期资产减值准备

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

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

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。

在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本公司在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

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

(7) 折旧和摊销

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

(8) 递延所得税资产

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

(9) 所得税

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

(10) 公允价值计量

本公司的某些资产和负债在财务报表中按公允价值计量。本公司的董事会已成立估价委员会（该估价委员会由本公司的首席财务官领导），以便为公允价值计量确定适当的估值技术和输入值。在对某项资产或负债的公允价值作出估计时，本公司采用可获得的可观察市场数据。如果无法获得第一层次输入值，本公司会聘用第三方有资质的评估师来执行估价。估价委员会与有资质的外部估价师紧密合作，以确定适当的估值技术和相关模型的输入值。首席财务官每季度向本公司董事会呈报估价委员会的发现，以说明导致相关资产和负债的公允价值发生波动的原因。在确定各类资产和负债的公允价值的过程中所采用的估值技术和输入值的相关信息在附注十中披露。

五、税项

1、主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用 不适用

税种	计税依据	税率
增值税	电费收入按 17%/16%、不动产销售及租赁收入按 11%/10%、服务收入按 6%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。（注 1）	17%/16%、11%/10%、6%
消费税		
营业税		
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的 7%计缴。	7%
企业所得税	按应纳税所得额的 25%计缴。	25%
土地增值税	按照转让房地产所取得的增值额计缴。（注 2）	30%、40%、50%、60%
教育费附加	按实际缴纳的流转税的 3%计缴。	3%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

适用 不适用

2、税收优惠

适用 不适用

3、其他

适用 不适用

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

根据财政部、税务总局《关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32 号）等相关规定，自 2018 年 5 月 1 日起，本公司发生的增值税应税行为，原适用 17%和 11%税率的，税率分别调整为 16%、10%。

注 2：土地增值税政策

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

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

六、合并财务报表项目注释

1、货币资金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	87,755.13	130,389.37
银行存款	1,749,739,627.39	2,164,126,707.18
其他货币资金	5,890.54	120,802.56
合计	1,749,833,273.06	2,164,377,899.11
其中：存放在境外的款项总额		

其他说明

注：其他货币资金为本公司存放于证券公司账户的存出投资款。

2、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

适用 不适用

3、衍生金融资产

适用 不适用

4、应收票据及应收账款

(1) 总表情况

① 分类列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收票据		
应收账款	65,928,650.44	48,736,885.57
合计	65,928,650.44	48,736,885.57

其他说明：

适用 不适用

(2) 应收票据

① 应收票据分类列示

适用 不适用

② 期末公司已质押的应收票据

适用 不适用

③ 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

适用 不适用

④ 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

(3) 应收账款

① 应收账款分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	67,488,975.22	99.94	1,560,324.78	2.31	65,928,650.44	50,115,698.38	99.91	1,378,812.81	2.75	48,736,885.57
账龄组合	65,930,105.21	97.63	1,560,324.78	2.37	64,369,780.43	47,294,063.41	94.28	1,378,812.81	2.92	45,915,250.60
其中：房产销售、租赁业务应收款账龄组合	62,231,406.14	92.15	1,367,781.41	2.20	60,863,624.73	41,924,751.38	83.58	1,227,277.25	2.93	40,697,474.13
非房产销售、租赁业务应收款账龄组合	3,698,699.07	5.48	192,543.37	5.21	3,506,155.70	5,369,312.03	10.70	151,535.56	2.82	5,217,776.47
关联方组合	1,558,870.01	2.31			1,558,870.01	2,821,634.97	5.63			2,821,634.97
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	46,735.73	0.06	46,735.73	100.00		46,735.73	0.09	46,735.73	100.00	
合计	67,535,710.95	/	1,607,060.51	/	65,928,650.44	50,162,434.11	/	1,425,548.54	/	48,736,885.57

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

□适用 √不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
半年以内	65,366,482.95	1,367,781.41	2.09
半年至 1 年	37,632.41	3,763.24	10.00
1 年以内小计	65,404,115.36	1,371,544.65	2.10
1 至 2 年	466,835.90	140,050.77	30.00
2 至 3 年	52,122.95	41,698.36	80.00
3 年以上	7,031.00	7,031.00	100.00
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上			
合计	65,930,105.21	1,560,324.78	

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

A. 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

单位：元 币种：人民币

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

② 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额 181,511.97 元；本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

③ 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

④ 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	欠款金额	占应收账款总额的比例 (%)	坏账准备

单位名称	与本公司关系	欠款金额	占应收账款总额的比例 (%)	坏账准备
上海科众恒盛云计算科技有限公司	非关联方	17,986,422.14	26.63	
上海协信星光商业投资管理有限公司	非关联方	14,423,812.88	21.36	
成都鹏博士电信传媒集团股份有限公司	非关联方	5,673,828.63	8.40	
上海宝尊电子商务有限公司	非关联方	3,839,780.49	5.69	
固瑞克贸易苏州有限公司	非关联方	2,694,765.52	3.99	
合计		44,618,609.66	66.07	

⑤ 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

⑥ 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

5、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	1,929,674.82	99.90	1,569,510.67	100.00
1 至 2 年	2,000.00	0.10		
2 至 3 年				
3 年以上				
合计	1,931,674.82		1,569,510.67	

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

适用 不适用

本公司预付款项主要为预付的房租及电费，按预付对象归集的年末余额前五名预付账款汇总金额为 1,929,674.82 元，占预付账款年末余额合计数的比例为 99.90%。

其他说明

适用 不适用

6、其他应收款

(1) 总表情况

① 分类列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		24,878.40

其他应收款	137,414,906.80	149,703,539.59
合计	137,414,906.80	149,728,417.99

其他说明：

适用 不适用

(2) 应收利息

① 应收利息分类

适用 不适用

② 重要逾期利息

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(3) 应收股利

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

① 重要的账龄超过 1 年的应收股利

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(4) 其他应收款

① 其他应收款分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	137,434,906.80	100.00	20,000.00	0.01	137,414,906.80	149,723,539.59	100.00	20,000.00	0.01	149,703,539.59
账龄组合	3,805,320.90	2.77	20,000.00	0.53	3,785,320.90	966,791.38	0.65	20,000.00	2.07	946,791.38
押金保证金组合	14,803,548.90	10.77			14,803,548.90	21,760,713.21	14.53			21,760,713.21
关联方组合	118,826,037.00	86.46			118,826,037.00	126,996,035.00	84.82			126,996,035.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	137,434,906.80	/	20,000.00	/	137,414,906.80	149,723,539.59	/	20,000.00	/	149,703,539.59

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

□适用 √不适用

② 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
半年以内	3,785,320.90		
半年至 1 年			
1 年以内小计	3,785,320.90		
1 至 2 年			
2 至 3 年			
3 年以上	20,000.00	20,000.00	100.00
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上			
合计	3,805,320.90	20,000.00	100.00

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

□适用 √不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

□适用 √不适用

③ 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金、保证金	14,803,548.90	21,760,713.21
往来款	122,631,357.90	127,962,826.38
合计	137,434,906.80	149,723,539.59

④ 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本年无计提、收回或转回的坏账准备情况。

中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

□适用 √不适用

⑤ 本期实际核销的其他应收款情况

□适用 √不适用

⑥ 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
------	-------	------	----	----------------------	----------

上海垠祥置业有限公司	往来款	30,776,036.66	半年-1年	22.39	
上海垠祥置业有限公司	往来款	87,570,000.34	1-2年	63.72	
南通市建筑工程管理处	保证金	4,819,140.00	3年以上	3.51	
上海光通信公司	保证金	3,000,000.00	3年以上	2.18	
上海市建筑建材业市场管理总站	保证金	1,651,300.00	1-2年	1.20	
上海市建筑建材业市场管理总站	保证金	1,191,110.00	3年以上	0.87	
国网上海市电力公司	保证金	2,532,200.00	半年-1年	1.84	
合计		131,539,787.00	/	95.71	

⑦ 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

⑧ 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

⑨ 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

7、 存货

(1) 存货分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额				期初余额			
	账面余额	其中：借款费用资本化金额	跌价准备	账面价值	账面余额	其中：借款费用资本化金额	跌价准备	账面价值
原材料								
在产品								
库存商品								
周转材料								
消耗性生物资产								
建造合同形成的已完工未结算资产								
开发成本	8,512,956,686.48	230,276,860.14		8,512,956,686.48	4,786,586,407.28	121,392,408.82		4,786,586,407.28
开发产品	212,664,107.10	7,138,563.91		212,664,107.10	394,265,480.12	12,145,982.71		394,265,480.12
合计	8,725,620,793.58	237,415,424.05		8,725,620,793.58	5,180,851,887.40	133,538,391.53		5,180,851,887.40

(2) 开发成本明细情况

单位：元 币种：人民币

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	年末数	年初数
市北·壹中心	2015年12月	2019年5月	3,268,484,300.00	2,026,171,944.19	1,729,981,953.53
市北·西岸壹号	2016年12月	2019年12月	3,185,860,000.00	1,962,176,779.13	1,669,931,080.04
市北·聚能湾创新社区	2017年12月	2019年3月	1,800,890,000.00	1,329,007,963.16	1,099,244,089.18
静安区市北高新技术服务园区 N070501 单元 21-02 地块（注 1）	2019年10月	2022年12月		3,195,600,000.00	
市北高新园区 N070501 单元 13-05 地块	2016年12月	2018年6月	206,790,000.00		143,049,739.61
市北高新园区 N070501 单元 13-06 地块	2016年12月	2018年6月	206,080,000.00		144,379,544.92
合计			8,668,104,300.00	8,512,956,686.48	4,786,586,407.28

注 1：2018 年 9 月，本公司与全资子公司上海泛业投资顾问有限公司、公司控股股东上海市北高新（集团）有限公司联合竞得了“静安区市北高新技术服务园区 N070501 单元 21-02 地块”国有建设用地使用权，并取得了《成交确认书》，公司设立上海云盟汇企业发展有限公司负责该地块的开发运营。截至 2018 年 12 月 31 日，公司尚未取得该地块的土地使用权利证书，该地块尚未开发，预计开工时间为 2019 年 10 月。

(3) 开发产品明细情况

单位：元 币种：人民币

项目名称	竣工时间	年初数	本年增加	本年减少	年末数
市北·新中新项目	2015年7月	252,171,639.67	-1,980,915.31	77,146,760.35	173,043,964.01
南通科技城·云院项目1期	2016年7月	89,745,953.78	260,079.20	82,375,827.38	7,630,205.60
市北·祥腾麓源	2017年7月	52,347,886.67	-27,913,128.67	-7,555,179.49	31,989,937.49
市北高新园区 N070501 单元 13-05 地块	2018年6月		161,318,595.09	161,318,595.09	
市北高新园区 N070501 单元 13-06 地块	2018年6月		162,206,121.73	162,206,121.73	
合计		394,265,480.12	293,890,752.04	475,492,125.06	212,664,107.10

注：本公司开发产品中市北·新中新项目、南通科技城·云院项目1期、市北·祥腾麓源本期合计增加-29,633,964.78元，为项目最新结算金额与预估成本的差异造成。

(4) 存货跌价准备

适用 不适用

(5) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

适用 不适用

(6) 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

8、持有待售资产

适用 不适用

9、一年内到期的非流动资产

适用 不适用

10、其他流动资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税	95,449,462.90	48,873,839.67
预缴税款	62,097.58	16,189,953.18
合计	95,511,560.48	65,063,792.85

11、可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具：						
可供出售权益工具：	359,558,312.64	34,230,075.40	325,328,237.24	289,329,623.68	1,248,400.00	288,081,223.68
按公允价值计量的	90,111,088.61	32,981,675.40	57,129,413.21	87,882,399.65		87,882,399.65
按成本计量的	269,447,224.03	1,248,400.00	268,198,824.03	201,447,224.03	1,248,400.00	200,198,824.03
合计	359,558,312.64	34,230,075.40	325,328,237.24	289,329,623.68	1,248,400.00	288,081,223.68

(2) 期末按公允价值计量的可供出售金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具	合计
权益工具的成本/债务工具的摊余成本	88,070,972.02		88,070,972.02
公允价值	57,129,413.21		57,129,413.21
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	2,040,116.59		2,040,116.59
已计提减值金额	32,981,675.40		32,981,675.40

(3) 期末按成本计量的可供出售金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例(%)	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少	期末		
上海火山石一期股权投资合伙企业（有限合伙）	140,000,000.00	60,000,000.00		200,000,000.00					12.89	
北京维珍创意科技股份有限公司	46,720,224.03			46,720,224.03					16.21	
腾龙电子技术（上海）股份有限公司	9,375,000.00			9,375,000.00					4.76	
上海数据交易中心有限公司		8,000,000.00		8,000,000.00					4.00	
上海水仙电器股份有限公司	3,040,000.00			3,040,000.00	1,218,400.00			1,218,400.00	0.37	
上海景域园林建设发展有限公司	2,000,000.00			2,000,000.00					3.33	
北京鹭峰科技开发股份有限公司	150,000.00			150,000.00					0.37	
海南兴安实业股份有限公司	30,000.00			30,000.00	30,000.00			30,000.00	0.33	
上海渤思信息技术有限公司	50,000.00			50,000.00					1.00	
上海钜瑜信息科技有限公司	10,000.00			10,000.00					1.00	
赞和网络科技（上海）有限公司	50,000.00			50,000.00					5.00	
上海极清慧视科技有限公司	20,000.00			20,000.00					1.78	
上海兆乔信息技术有限公司	2,000.00			2,000.00					1.00	
合计	201,447,224.03	68,000,000.00		269,447,224.03	1,248,400.00			1,248,400.00	/	

其他说明

√适用 □不适用

注：本公司参与设立上海火山石一期股权投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“投资基金”），截至2018年12月31日，投资基金募集资金规模为人民币155,204万元，本公司认缴出资金额为人民币20,000万元，占募集资金规模的12.89%，实缴出资人民币20,000万元。

(4) 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具		合计
期初已计提减值余额	1,248,400.00			1,248,400.00
本期计提	32,981,675.40			32,981,675.40
其中：从其他综合收益转入	2,028,440.81			2,028,440.81
本期减少				
其中：期后公允价值回升转回	/			
期末已计提减值金余额	34,230,075.40			34,230,075.40

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

可供出售权益工具项目	投资成本	期末公允价值	公允价值相对于成本的下跌幅度(%)	持续下跌时间(个月)	已计提减值金额	未计提减值原因
华东建筑集团股份有限公司股票	27,999,984.77	15,567,825.77	-44.40	15.00	12,432,159.00	
上海开创国际海洋资源股份有限公司	59,999,987.25	39,450,470.85	-34.25	11.00	20,549,516.40	
合计	87,999,972.02	55,018,296.62			32,981,675.40	/

12、持有至到期投资

(1) 持有至到期投资情况

□适用 √不适用

(2) 期末重要的持有至到期投资

□适用 √不适用

(3) 本期重分类的持有至到期投资

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

13、长期应收款

(1) 长期应收款情况

□适用 √不适用

(2) 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

□适用 √不适用

(3) 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

14、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备			其他
一、合营企业											
上海恒固房地产开发有限公司	117,380,761.84			-158,930.28						117,221,831.56	
上海松铭房地产开发有限公司	94,650,477.00			2,287,099.94						96,937,576.94	
上海睿涛房地产开发有限公司	87,127,541.33			-7,733,072.17						79,394,469.16	
上海垠祥置业有限公司	270,809,197.05		82,570,239.77	-2,455,768.63						185,783,188.65	
上海悦然投资管理有限公司	4,875,750.12			-56,567.10						4,819,183.02	
小计	574,843,727.34		82,570,239.77	-8,117,238.24						484,156,249.33	
二、联营企业											
上海中铁市北投资发展有限公司	87,417,172.59			516,322.72						87,933,495.31	
上海闸北绿地企业发展有限公司	225,469,037.71			15,074,268.07						240,543,305.78	
南通新城创置房地产有限公司	171,450,577.65			52,420,155.72						223,870,733.37	
上海市北高新通信科技有限公司	118,005.63			58,486.88						176,492.51	
上海人才市场报社有限公司	211,910,139.42			-3,846,147.99						208,063,991.43	
上海云中芯企业发展有限公司		360,000,000.00		-317,871.61						359,682,128.39	
小计	696,364,933.00	360,000,000.00		63,905,213.79						1,120,270,146.79	
合计	1,271,208,660.34	360,000,000.00	82,570,239.77	55,787,975.55						1,604,426,396.12	

15、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	3,823,857,883.41	3,823,857,883.41
2. 本期增加金额	401,982,014.59	401,982,014.59
(1) 外购		
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	406,079,689.75	406,079,689.75
(3) 企业合并增加		
(4) 预估成本变动(注2)	-4,097,675.16	-4,097,675.16
3. 本期减少金额	162,206,121.73	162,206,121.73
(1) 处置	162,206,121.73	162,206,121.73
(2) 其他转出		
4. 期末余额	4,063,633,776.27	4,063,633,776.27
二、累计折旧和累计摊销		
1. 期初余额	380,615,955.38	380,615,955.38
2. 本期增加金额	126,242,690.39	126,242,690.39
(1) 计提或摊销	126,242,690.39	126,242,690.39
3. 本期减少金额	2,568,263.59	2,568,263.59
(1) 处置	2,568,263.59	2,568,263.59
(2) 其他转出		
4. 期末余额	504,290,382.18	504,290,382.18
三、减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
(1) 计提		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他转出		
4. 期末余额		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	3,559,343,394.09	3,559,343,394.09
2. 期初账面价值	3,443,241,928.03	3,443,241,928.03

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

□适用 √不适用

其他说明

√适用 □不适用

存货\固定资产\在建工程转入 注1：本公司三级子公司上海启日投资有限公司、上海钧创投资有限公司开发的市北高新园区 N070501 单元 13-05 地块项目（16,131.86 万元）、市北高新园区 N070501 单元 13-06 地块项目（16,220.61 万元）竣工并对外出租，由存货转入投资性房地产；另本公司二级子公司上海市北生产性企业服务发展有限公司开发的新中新项目部分楼宇

（7,714.68 万元）、二级子公司上海市北高新南通有限公司开发的云院项目 2 号楼（540.82 万元）对外出租，由存货转入投资性房地产。

注 2：预估成本变动为本公司二级子公司上海开创企业发展有限公司开发的云立方项目、智汇园项目实际发生成本与预估成本的差异造成。

本期减少金额——处置 注 3：本公司二级子公司上海开创企业发展有限公司本期处置其持有的上海钧创投资有限公司 100%股权，上海钧创投资有限公司开发的市北高新园区 N070501 单元 13-06 地块项目相应减少。

16、固定资产

(1) 总表情况

① 分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	24,708,070.89	29,494,056.27
固定资产清理		
合计	24,708,070.89	29,494,056.27

其他说明：

□适用 √不适用

(2) 固定资产

① 固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	专用设备	通用设备	运输工具	合计
一、账面原值：				
1. 期初余额	49,122,392.80	1,654,664.30	2,685,374.83	53,462,431.93
2. 本期增加金额		241,556.44	231,145.30	472,701.74
(1) 购置		241,556.44	231,145.30	472,701.74
(2) 在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额		11,573.51	216,700.00	228,273.51
(1) 处置或报废		11,573.51	216,700.00	228,273.51
4. 期末余额	49,122,392.80	1,884,647.23	2,699,820.13	53,706,860.16
二、累计折旧				
1. 期初余额	21,645,974.72	973,672.64	1,348,728.30	23,968,375.66
2. 本期增加金额	4,666,627.44	192,990.38	373,432.64	5,233,050.46
(1) 计提	4,666,627.44	192,990.38	373,432.64	5,233,050.46
3. 本期减少金额		3,760.02	198,876.83	202,636.85
(1) 处置或报废		3,760.02	198,876.83	202,636.85
4. 期末余额	26,312,602.16	1,162,903.00	1,523,284.11	28,998,789.27
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	22,809,790.64	721,744.23	1,176,536.02	24,708,070.89
2. 期初账面价值	27,476,418.08	680,991.66	1,336,646.53	29,494,056.27

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

(3) 固定资产清理

适用 不适用

17、在建工程

(1) 总表情况

① 分类列示

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(2) 在建工程

① 在建工程情况

适用 不适用

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

(3) 工程物资

① 工程物资情况

□适用 √不适用

18、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

19、油气资产

□适用 √不适用

20、无形资产

(1) 无形资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	567,190.00	567,190.00
2. 本期增加金额		
(1) 购置		
(2) 内部研发		
(3) 企业合并增加		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额	567,190.00	567,190.00
二、累计摊销		
1. 期初余额	269,469.92	269,469.92
2. 本期增加金额	113,438.04	113,438.04
(1) 计提	113,438.04	113,438.04
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额	382,907.96	382,907.96
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	184,282.04	184,282.04

2. 期初账面价值	297,720.08	297,720.08
-----------	------------	------------

(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

21、开发支出

适用 不适用

22、商誉**(1) 商誉账面原值**

适用 不适用

(2) 商誉减值准备

适用 不适用

(3) 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

适用 不适用

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

适用 不适用

(5) 商誉减值测试的影响

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

23、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
光通大厦装修	20,589,021.38		1,960,859.16		18,628,162.22
市北高新众创空间改造	7,645,983.30		1,952,000.04		5,693,983.26
利玛大厦工程项目	1,292,627.41		646,313.76		646,313.65
#12 地块 18 号楼 2 楼办公室装修	1,414,127.75		484,843.80		929,283.95
长江新能源大厦	1,600,968.97		738,908.76		862,060.21
创越办公室装修	381,597.30		36,342.60		345,254.70
万得 WFT 金融终端软件账号	53,459.15		53,459.15		
合计	32,977,785.26		5,872,727.27		27,105,057.99

24、递延所得税资产/ 递延所得税负债**(1) 未经抵销的递延所得税资产**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备				
内部交易未实现利润	12,509,032.01	3,127,257.99	12,915,651.76	3,228,912.94
可抵扣亏损	17,340,252.84	4,335,063.21	20,630,575.18	5,157,643.80
坏账准备	1,627,060.51	406,765.12	1,445,548.54	361,387.13
可供出售金融资产减值准备	1,248,400.00	312,100.00	1,248,400.00	312,100.00
可供出售金融资产公允价值变动			6,782,433.41	1,695,608.35
预提费用	20,706,406.72	5,176,601.68	51,026,306.18	12,756,576.55
合计	53,431,152.08	13,357,788.00	94,048,915.07	23,512,228.77

(2) 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值				
可供出售金融资产公允价值变动	1,648,465.26	510,029.15	6,593,861.04	1,648,465.26
合计	1,648,465.26	510,029.15	6,593,861.04	1,648,465.26

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

□适用 √不适用

(4) 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	32,981,675.40	
可抵扣亏损	405,289,351.18	270,163,642.68
合计	438,271,026.58	270,163,642.68

(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
2019 年			
2020 年	57,105,500.63	70,329,243.50	
2021 年	78,726,087.86	78,726,087.86	
2022 年	121,069,678.71	121,108,311.32	
2023 年	148,388,083.98		尚未经税务主管部门审核

合计	405,289,351.18	270,163,642.68	/
----	----------------	----------------	---

其他说明：

适用 不适用

25、其他非流动资产

适用 不适用

26、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	456,000,000.00	1,166,000,000.00
合计	456,000,000.00	1,166,000,000.00

(2) 已逾期未偿还的短期借款情况

适用 不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

27、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

适用 不适用

28、衍生金融负债

适用 不适用

29、应付票据及应付账款

(1) 总表情况

① 分类列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付票据		
应付账款	410,231,281.59	601,770,492.96
合计	410,231,281.59	601,770,492.96

其他说明：

适用 不适用

(2) 应付票据

① 应付票据列示

□适用 √不适用

(3) 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	408,512,199.05	592,157,175.98
租金及物业管理费	1,208,666.83	8,156,649.76
其他采购款	510,415.71	1,456,667.22
合计	410,231,281.59	601,770,492.96

② 账龄超过1年的重要应付账款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
上海明鹏建设集团有限公司	25,522,688.36	工程竣工决算尚未完成
浙江建安实业集团股份有限公司	16,622,469.91	工程竣工决算尚未完成
南通华新建工集团有限公司	10,686,262.14	工程竣工决算尚未完成
合计	52,831,420.41	/

其他说明

□适用 √不适用

30、预收款项

(1) 预收账款项列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收购房款	1,137,227.00	37,004,581.89
预收租赁费	39,502,795.97	38,919,067.51
预收电费及其他款项	98,489.68	92,436.38
合计	40,738,512.65	76,016,085.78

(2) 账龄超过1年的重要预收款项

□适用 √不适用

(3) 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

31、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	7,521,344.81	36,224,890.77	37,134,067.86	6,612,167.72
二、离职后福利-设定提存计划	622,844.70	4,887,502.14	4,690,018.14	820,328.70
三、辞退福利		114,020.23	114,020.23	
四、一年内到期的其他福利				
合计	8,144,189.51	41,226,413.14	41,938,106.23	7,432,496.42

(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	7,460,984.11	28,997,430.73	29,917,708.42	6,540,706.42
二、职工福利费		2,370,641.12	2,370,551.12	90.00
三、社会保险费	48,912.70	2,244,589.43	2,249,443.83	44,058.30
其中：医疗保险费	43,047.60	1,996,862.50	2,000,646.30	39,263.80
工伤保险费	1,421.90	42,773.60	43,534.10	661.40
生育保险费	4,443.20	204,953.33	205,263.43	4,133.10
四、住房公积金	11,448.00	2,081,393.00	2,065,528.00	27,313.00
五、工会经费和职工教育经费		530,836.49	530,836.49	
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	7,521,344.81	36,224,890.77	37,134,067.86	6,612,167.72

(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	88,860.40	4,099,025.36	4,105,225.66	82,660.10
2、失业保险费	3,060.30	99,799.78	100,793.48	2,066.60
3、企业年金缴费	530,924.00	688,677.00	483,999.00	735,602.00
合计	622,844.70	4,887,502.14	4,690,018.14	820,328.70

其他说明：

√适用 □不适用

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

32、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	3,519,215.68	23,747,350.24

消费税		
营业税		
企业所得税	91,685,095.07	96,896,512.05
个人所得税	65,835.32	204,975.64
城市维护建设税	144,189.17	1,694,090.14
土地增值税	51,215,772.78	243,114,274.48
房产税	8,500,607.90	8,451,353.42
教育费附加	63,581.24	728,851.03
地方教育费附加	21,401.80	483,989.77
河道管理费		3,839.41
城镇土地使用税	135,944.60	139,153.12
印花税	5,733.80	231,720.39
其他	3,821.84	192.00
合计	155,361,199.20	375,696,301.69

33、其他应付款

(1) 总表情况

① 分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息	36,055,732.67	6,696,530.36
应付股利		
其他应付款	894,933,629.25	781,070,073.86
合计	930,989,361.92	787,766,604.22

其他说明：

□适用 √不适用

(2) 应付利息

① 分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	5,723,030.36	4,055,627.44
企业债券利息	29,706,266.06	1,100,000.00
短期借款应付利息	626,436.25	1,540,902.92
划分为金融负债的优先股\永续债利息		
合计	36,055,732.67	6,696,530.36

重要的已逾期未支付的利息情况：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

(3) 应付股利**① 分类列示**

□适用 √不适用

(4) 其他应付款**① 按款项性质列示其他应付款**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
押金、保证金	98,144,117.44	76,024,551.57
关联方往来款	761,166,088.84	629,244,915.35
其他往来款项	35,623,422.97	75,800,606.94
合计	894,933,629.25	781,070,073.86

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	账龄超1年以上金额	未偿还或结转的原因
上海闸北绿地企业发展有限公司	142,000,000.00	106,000,000.00	联营企业资金充足暂借本公司使用
上海中铁市北投资发展有限公司	80,000,000.00	80,000,000.00	联营企业资金充足暂借本公司使用
南通新城创置房地产有限公司	220,000,000.00	170,000,000.00	联营企业资金充足暂借本公司使用
上海恒固房地产开发有限公司	109,200,000.00	109,200,000.00	合营企业资金充足暂借本公司使用
上海松铭房地产开发有限公司	89,600,000.00	86,800,000.00	合营企业资金充足暂借本公司使用
上海睿涛房地产开发有限公司	117,000,000.00	75,000,000.00	合营企业资金充足暂借本公司使用
合计	757,800,000.00	627,000,000.00	/

其他说明：

□适用 √不适用

34、持有待售负债

□适用 √不适用

35、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	520,600,000.00	1,114,500,000.00
1年内到期的应付债券		
1年内到期的长期应付款		
合计	520,600,000.00	1,114,500,000.00

36、其他流动负债

其他流动负债情况

□适用 √不适用

短期应付债券的增减变动：

□适用 √不适用

其他说明：

适用 不适用

37、长期借款

(1) 长期借款分类

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款	1,132,322,380.00	1,149,787,274.54
保证借款		
信用借款	2,729,500,000.00	1,500,000,000.00
减：一年内到期的长期借款（附注六、20）	-520,600,000.00	-1,114,500,000.00
合计	3,341,222,380.00	1,535,287,274.54

其他说明，包括利率区间：

适用 不适用

注：抵押借款的金额、抵押资产类别以及金额，参见附注六、44“所有权或使用权受限制的资产”。

38、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	3,126,417,634.84	895,840,510.86
合计	3,126,417,634.84	895,840,510.86

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	分期付息应付利息	期末余额
15 市北债	100	2015 年 12 月 21 日	5 年	893,250,000.00	895,840,510.86		36,005,293.84	1,349,751.74	64,590,000.00	36,005,293.84	832,600,262.60
18 市北高新 MTN001	100	2018 年 7 月 26 日	5 年	498,500,000.00		498,500,000.00	9,665,972.22	196,154.99		9,665,972.22	498,696,154.99
18 市北高新 MTN002	100	2018 年 8 月 23 日	5 年	897,300,000.00		897,300,000.00	14,605,000.00	316,544.17		14,605,000.00	897,616,544.17
18 高新 01	100	2018 年 11 月 22 日	5 年	897,300,000.00		897,300,000.00	4,330,000.00	204,673.08		4,330,000.00	897,504,673.08
合计	/	/	/	3,186,350,000.00	895,840,510.86	2,293,100,000.00	64,606,266.06	2,067,123.98	64,590,000.00	64,606,266.06	3,126,417,634.84

(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

39、长期应付款**(1) 总表情况****① 分类列示**

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(2) 长期应付款**① 按款项性质列示长期应付款**

适用 不适用

(3) 专项应付款**① 按款项性质列示专项应付款**

适用 不适用

40、长期应付职工薪酬

适用 不适用

41、预计负债

适用 不适用

42、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	11,134,075.93		2,324,000.04	8,810,075.89	注
合计	11,134,075.93		2,324,000.04	8,810,075.89	/

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	7,238,075.93			1,350,000.04		5,888,075.89	与资产相关
市北高新众创空间改造项目	3,896,000.00			974,000.00		2,922,000.00	与资产相关

其他说明：

√适用 □不适用

注1：（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。

43、其他非流动负债

□适用 √不适用

44、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

45、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

46、资本公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	2,839,907,684.76			2,839,907,684.76
其他资本公积	243,356,668.22			243,356,668.22
合计	3,083,264,352.98			3,083,264,352.98

47、库存股

□适用 √不适用

48、其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益							
其中：重新计量设定受益计划变动额							
权益法下不能转损益的其他综合收益							
二、将重分类进损益的其他综合收益	-141,429.28	200,248.15	-1,521,330.61	50,062.04	1,671,516.72		1,530,087.44
其中：权益法下可转损益的其他综合收益							
可供出售金融资产公允价值变动损益	-141,429.28	200,248.15	-1,521,330.61	50,062.04	1,671,516.72		1,530,087.44
持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益							
现金流量套期损益的有效部分							
外币财务报表折算差额							
其他综合收益合计	-141,429.28	200,248.15	-1,521,330.61	50,062.04	1,671,516.72		1,530,087.44

49、专项储备

□适用 √不适用

50、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	46,583,492.41	3,089,370.77		49,672,863.18
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	46,583,492.41	3,089,370.77		49,672,863.18

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

注：根据《公司法》、公司章程的规定，本公司按净利润的10%提取法定盈余公积。法定盈余公积累计额达到本公司注册资本50%以上的，不再提取。

本公司在提取法定盈余公积金后，可提取任意盈余公积金。经批准，任意盈余公积金可用于弥补以前年度亏损或增加股本。

51、未分配利润

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	887,978,402.96	686,410,534.18
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	887,978,402.96	686,410,534.18
加：本期归属于母公司所有者的净利润	237,628,252.23	231,475,094.48
减：提取法定盈余公积	3,089,370.77	11,174,177.66
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	18,733,048.04
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	1,100,037,626.77	887,978,402.96

52、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	506,869,190.35	291,929,404.68	2,151,349,945.66	1,289,937,888.59
其他业务	987,026.93		40,045,374.15	26,491,044.87
合计	507,856,217.28	291,929,404.68	2,191,395,319.81	1,316,428,933.46

53、税金及附加

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
消费税		
营业税		
城市维护建设税	1,545,022.48	6,444,724.24
教育费附加	674,417.31	3,223,512.71
资源税		
房产税	44,321,531.31	36,835,327.11
土地使用税	1,810,460.72	1,921,143.23
车船使用税	125,140.90	1,549.24
印花税	675,643.51	5,776,177.51
土地增值税	-554,740.90	201,853,898.53
地方教育费附加	351,316.88	2,149,008.51
河道管理费	-2.57	526,450.70
合计	48,948,789.64	258,731,791.78

其他说明：

注：各项税金及附加的计缴标准详见附注五、税项。

54、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	-764,570.60	10,623,281.55
中介业务费	4,703,450.14	6,154,368.43
交易税费	13,200.00	11,916.00
合计	3,952,079.54	16,789,565.98

55、管理费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬及福利	35,244,912.02	41,297,075.91
业务招待费	705,486.13	541,900.91
差旅费	1,564,795.69	1,569,585.81
咨询服务费	9,997,936.63	9,521,119.18
邮电费	247,141.24	253,140.48
会务费	2,069,030.63	1,837,613.09
租赁及物业费	6,363,833.40	5,216,989.06
办公费	1,099,912.31	1,374,647.49
折旧	566,423.02	598,413.69
其他	2,430,658.39	1,627,784.63
合计	60,290,129.46	63,838,270.25

56、研发费用

□适用 √不适用

57、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	153,752,210.27	162,805,997.63
减：利息收入	-32,541,016.82	-53,220,222.44
汇兑损益	34,341.61	-41,181.98
手续费及其他	262,705.72	44,352.85
合计	121,508,240.78	109,588,946.06

58、资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	181,511.97	1,327,947.64
二、存货跌价损失		
三、可供出售金融资产减值损失	32,981,675.40	
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合计	33,163,187.37	1,327,947.64

59、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	计入本年非经常性损益的金额
与企业日常活动相关的政府补助	7,958,225.96	11,107,000.04	7,958,225.96
合计	7,958,225.96	11,107,000.04	7,958,225.96

60、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	55,787,975.55	2,512,536.40
处置长期股权投资产生的投资收益	23,328,460.23	

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
处置持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益	3,247,872.33	3,745,500.00
处置可供出售金融资产取得的投资收益		3,053,480.00
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
处置子公司产生的投资收益	349,662,851.93	
合计	432,027,160.04	9,311,516.40

61、公允价值变动收益

□适用 √不适用

62、资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入本年非经常性损益的金额
固定资产处置利得	175,761.84	54,360.30	179,218.52
固定资产处置损失	-5,681.29	-21,572.72	-5,681.29
合计	170,080.55	32,787.58	173,537.23

63、营业外收入

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计			
其中：固定资产处置利得			
无形资产处置利得			
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助			
违约赔偿	2,288,867.10	1,868,044.54	2,288,867.10
其他		280,273.35	
合计	2,288,867.10	2,148,317.89	2,288,867.10

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

64、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	50,000.00	29,000.00	50,000.00
其他	1,000.00	8,720.28	1,000.00
合计	51,000.00	37,720.28	51,000.00

65、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	120,316,846.38	136,530,490.50
递延所得税费用	969,613.53	6,151,894.80
合计	121,286,459.91	142,682,385.30

(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	390,457,719.46
按法定/适用税率计算的所得税费用	97,614,429.87
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	-1,360,501.35
非应税收入的影响	-2,318,207.79
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	82,855.18
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-3,315,593.87
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	45,342,439.85
权益法核算的投资收益影响	-13,946,993.90
可供出售金融资产分红影响	-811,968.08
所得税费用	121,286,459.91

其他说明：

□适用 √不适用

66、其他综合收益

√适用 □不适用

详见附注六、26。

67、现金流量表项目

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收到市北集团、合营及联营企业的关联方往来款	183,424,273.00	340,008,758.95
利息收入	32,747,226.16	54,382,219.12
收到租赁保证金、意向金及其他保证金	44,685,723.80	30,073,823.40
收到其他单位往来款	40,000,000.00	
政府补助及扶持金	3,940,581.50	13,653,000.00
收回土地竞拍保证金及垫付的土地款		241,130,000.00
收到其他款项	1,167,257.26	3,177,826.72
合计	305,965,061.72	682,425,628.19

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
归还市北集团、支付合营及联营企业等的关联方往来款	43,511,160.00	166,499,166.00
支付其他单位往来款	28,000,000.00	
支付的各项费用	28,438,749.07	32,606,114.08
退还租赁保证金、意向金及支付其他保证金	21,133,990.74	11,838,609.47
支付营业外支出、其他零星往来款	1,500,969.26	1,496,109.71
支付土地竞拍保证金及垫付的土地款		241,130,000.00
合计	122,584,869.07	453,569,999.26

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

□适用 √不适用

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

□适用 √不适用

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

□适用 √不适用

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

□适用 √不适用

68、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	269,171,259.55	304,569,380.97
加: 资产减值准备	33,163,187.37	1,327,947.64
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	131,475,740.85	128,206,393.12
无形资产摊销	113,438.04	109,688.04
长期待摊费用摊销	5,872,727.27	5,817,262.92
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)	-170,080.55	-32,787.58
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	153,752,210.27	162,805,997.63
投资损失(收益以“-”号填列)	-432,027,160.04	-9,311,516.40
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	8,458,832.42	6,151,894.80
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		
存货的减少(增加以“-”号填列)	-3,836,452,640.24	-926,425,958.62
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-45,662,217.18	-1,080,884,504.61
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-279,692,891.77	676,968,212.84
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-3,991,997,594.01	-730,697,989.25
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	1,749,833,273.06	2,164,377,899.11
减: 现金的期初余额	2,164,377,899.11	3,363,105,247.74
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	-414,544,626.05	-1,198,727,348.63

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

□适用 √不适用

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	404,125,600.00
其中: 上海钧创投资有限公司	404,125,600.00
减: 丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	15,010,714.02
其中: 上海钧创投资有限公司	15,010,714.02
加: 以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
处置子公司收到的现金净额	389,114,885.98

(4) 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	1,749,833,273.06	2,164,377,899.11
其中：库存现金	87,755.13	130,389.37
可随时用于支付的银行存款	1,749,739,627.39	2,164,126,707.18
可随时用于支付的其他货币资金	5,890.54	120,802.56
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	1,749,833,273.06	2,164,377,899.11
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

其他说明：

适用 不适用

注：现金和现金等价物不含母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物。

69、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

70、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	1,962,176,779.13	抵押借款
固定资产		
无形资产		
投资性房地产	1,293,050,071.72	抵押借款
合计	3,255,226,850.85	/

其他说明：

注：资产抵押情况：

单位：元 币种：人民币

抵押权人	年末借款余额	抵押时间	抵押物	抵押物年末账面价值	抵押人	权证号
江苏银行股份有限公司上海分行（注1）	3,900.00 万元	2013年3月至2022年2月	江场西路363-371（单）、377-383（单）、387号产权	94,608,387.81	上海开创企业发展有限公司	沪房地闸字（2012）第010485号
中国农业银行股份有限公司上海闸北支行（注2）	67,500.00 万元	2017年8月至2032年8月	静安区彭浦镇汶水路299弄1-24/31/33-36号产权	1,039,677,299.91	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3）	34,232.24 万元	2018年6月至2023年3月	永和社区N070601单元076f-02、076c-04地块土地使用权及地上建筑	1,962,176,779.13	上海开创企业发展有限公司	沪（2016）静字不动产权第006134号、沪

抵押权人	年末借款余额	抵押时间	抵押物	抵押物年末账面价值	抵押人	权证号
			物			(2016)静字不动产权第006135号
中国农业银行股份有限公司上海闸北支行(注4)	7,600.00万元	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	158,764,384.00	上海启日投资有限公司	沪(2018)静字不动产权第016317号

注1: 本公司二级子公司上海开创企业发展有限公司与江苏银行上海分行签定《经营性物业抵押借款合同》(编号JK153113000016), 江苏银行同意核定综合授信额度8,000万元, 品种为经营性物业抵押贷款, 贷款期限9年, 以租金等收入作为还款付息主要来源, 以自有园区产业载体亚太数据中心全幢房产作抵押担保。截至2018年12月31日, 该项借款余额为3,900.00万元。

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《经营性固定资产借款合同》(编号31010520170000084), 金额为人民币68,000.00万元, 合同借款利率为基准利率下浮5%, 以位于上海市静安区彭浦镇汶水路299弄1-24/31/33-36号房屋产权作为抵押(产证号为沪(2017)静字不动产权第007111号)。截至2018年12月31日, 该项借款余额为67,500.00万元。

注3: 本公司二级子公司上海开创企业发展有限公司因永和社区N070601单元076f-02、076c-04地块项目开发建设需要, 于2018年6月21日与上海银行股份有限公司闸北支行及中国银行股份有限公司上海市闸北支行签署《人民币1,500,000,000元银团项目贷款合同》(编号218180019), 上海银行股份有限公司闸北支行作为牵头行、贷款代理行、担保代理行、账户监管行, 中国银行股份有限公司上海市闸北支行为联合牵头行, 上海银行股份有限公司闸北支行、中国银行股份有限公司上海市闸北支行共同作为贷款人, 借款总金额为人民币150,000万元, 合同借款利率为1-5年期借款基准利率4.75%, 以永和社区N070601单元076f-02\076c-04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、沪(2016)静字不动产权第006135号)。截至2018年12月31日, 该项借款余额为34,232.24万元。

注4: 本公司三级子公司上海启日投资有限公司因市北高新园区N070501单元13-05地块标准厂房项目建设需要, 于2017年4月20日与中国农业银行股份有限公司上海闸北支行签订《固定资产借款合同》(编号31010520170000038), 金额为人民币12,000万元, 合同借款利率为基准利率下浮5%, 以位于上海市静安区云欣路78,88号:80弄1,2,5,6,12号房屋产权作为抵押(产证号为沪(2018)静字不动产权第016317号)。截至2018年12月31日, 该项借款余额7,600.00万元。

71、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

72、套期

适用 不适用

73、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
聚能湾孵化器企业培育项目建设经费	2,815,000.00	其他收益	2,815,000.00
亚太通讯枢纽项目	13,500,000.00	递延收益	1,350,000.04
港闸区发改委转型升级专项资金	1,000,000.00	其他收益	1,000,000.00
市北高新众创空间改造项目	4,870,000.00	递延收益	974,000.00
创业孵化示范基地运作经费补贴及科技企业孵化器服务补贴	650,000.00	其他收益	650,000.00
科技创业中心补贴	450,000.00	其他收益	450,000.00
创业苗圃建设	330,000.00	其他收益	330,000.00
园区企业扶持金	90,000.00	其他收益	90,000.00
创新创业赛点资助区级配套款	80,000.00	其他收益	80,000.00
南通市港闸区唐闸镇街道财政所服务业发展引导资金	50,000.00	其他收益	50,000.00
园区有关服务奖励	169,225.92	其他收益	169,225.92

(2) 政府补助退回情况

□适用 √不适用

74、其他

□适用 √不适用

七、合并范围的变更**1、非同一控制下企业合并**

□适用 √不适用

2、同一控制下企业合并

□适用 √不适用

3、反向购买

□适用 √不适用

4、 处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例 (%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例 (%)	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
上海钧创投资有限公司	404,125,600.00	100.00	非公开协议转让	2018-12-20	股权交割、工商变更登记完成	349,662,851.93					不适用	

其他说明:

适用 不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

适用 不适用

5、 其他原因的合并范围变动

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

适用 不适用

(1) 本公司与全资子公司上海泛业投资顾问有限公司、公司控股股东上海市北高新（集团）有限公司联合竞得了“静安区市北高新技术服务园区 N070501 单元 21-02 地块”国有建设用地使用权，本公司与上海泛业投资顾问有限公司、上海市北高新（集团）有限公司共同出资新设上海云盟汇企业发展有限公司负责该地块的开发运营。

(2) 本公司与南京银行股份有限公司上海分行（以下简称“南京银行上海分行”）共同设立的鑫沅资产市北高新专项资产管理计划（以下简称“资管计划”）于 2018 年 3 月 20 日到期，公司全资子公司上海开创企业发展有限公司已经向资管计划归还贷款，资管计划到期清算后，公司不再将其纳入合并范围。

6、 其他

适用 不适用

八、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

√适用 □不适用

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

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明:

注2: 在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明:

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

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

注1: 持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位的依据:

上海启日投资有限公司(以下简称“启日公司”)成立于2015年8月14日, 注册资本5,500万元人民币, 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) 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
上海电气工业园区管理有限公司	49.00%	56,531.75		5,839,292.40
上海启日投资有限公司	50.00%	-131,612.62		27,368,387.38
越光投资管理(上海)有限公司	10.00%	195,317.22		1,142,498.07
上海市北祥腾投资有限公司	55.00%	31,422,770.97		231,541,201.67
上海云盟汇企业发展有限公司	30.00%			958,680,000.00

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明:

√适用 □不适用

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

其他说明:

□适用 √不适用

(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
上海电气工业园区管理有限公司	11,916,923.26		11,916,923.26				11,801,552.34		11,801,552.34			
上海启日投资有限公司	24,073,585.32	158,764,384.00	182,837,969.32	52,101,194.54	76,000,000.00	128,101,194.54	156,001,364.06		156,001,364.06	63,001,364.06	38,000,000.00	101,001,364.06
越光投资管理(上海)有限公司	7,426,463.14	23,096,287.24	30,522,750.38	19,097,769.55		19,097,769.55	12,215,945.32	25,921,620.07	38,137,565.39	28,665,756.78		28,665,756.78
上海市北祥腾投资有限公司	557,927,349.27	294,009,739.93	851,937,089.20	388,007,449.58		388,007,449.58	239,998,516.80	578,168,818.65	818,167,335.45	454,315,643.25		454,315,643.25
上海云盟汇企业发展有限公司	3,195,600,000.00		3,195,600,000.00									

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
上海电气工业园区管理有限公司		115,370.92	115,370.92	115,370.92		2,037.46	2,037.46	-47,962.54
上海启日投资有限公司	4,827,272.73	-263,225.22	-263,225.22	-32,179,624.80				-59,453,146.88
越光投资管理(上海)有限公司	20,223,522.64	1,953,172.22	1,953,172.22	5,072,302.37	18,128,298.53	364,746.55	364,746.55	5,349,990.25
上海市北祥腾投资有限公司	35,003,166.65	100,077,947.42	100,077,947.42	-132,909,428.97	1,058,300,521.20	132,830,569.96	132,830,569.96	1,574,449.07

(4) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

适用 不适用

(5) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

适用 不适用

3、在合营企业或联营企业中的权益

适用 不适用

(1) 重要的合营企业或联营企业

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
上海闸北绿地企业发展有限公司	上海	上海	房地产开发	20.00		权益法
上海中铁市北投资发展有限公司	上海	上海	房地产开发		40.00	权益法
南通新城创置房地产有限公司	南通	南通	房地产开发		20.00	权益法
上海恒固房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发		12.60	权益法（注①）
上海松铭房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发		12.60	权益法（注②）
上海睿涛房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发		13.50	权益法（注③）
上海垠祥置业有限公司	上海	上海	房地产开发	34.62		权益法（注④）
上海人才市场报社有限公司	上海	上海	报刊编辑出版、房屋租赁		40.00	权益法
上海云中芯企业发展有限公司	上海	上海	房地产开发	40.00		权益法

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

①本公司持有非全资子公司上海市北祥腾 45%股权、享有 65%的表决权（详见附注八、1、在子公司中的权益），上海市北祥腾持有上海恒固 28%股权，故本公司间接持有上海恒固 12.60%股权；根据公司章程，上海恒固的相关活动必须经上海市北祥腾与其他三方股东一致同意，故将其作为合营企业核算，本公司享有上海恒固 25%的表决权。

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

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

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

(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	450,581,298.14	374,331,775.07	1,612,795,498.20	2,593,459,070.19	451,964,534.43	390,478,016.53	1,152,845,264.72	2,288,558,546.43
其中: 现金和现金等价物	49,831,774.67	53,690,200.57	184,786,977.89	23,658,240.36	38,816,781.97	75,996,233.04	54,044,656.08	9,234,090.89
非流动资产		5,544,282.17	21,099.82	35,146.68		7,030,774.73	902,579.28	45,993.96
资产合计	450,581,298.14	379,876,057.24	1,612,816,598.02	2,593,494,216.87	451,964,534.43	397,508,791.26	1,153,747,844.00	2,288,604,540.39
流动负债	31,931,899.73	33,670,425.31	1,066,918,367.47	877,611,991.26	32,747,527.87	59,471,373.44	239,572,706.24	253,986,146.29
非流动负债			281,250,000.00	1,175,000,000.00			623,750,000.00	1,493,000,000.00
负债合计	31,931,899.73	33,670,425.31	1,348,168,367.47	2,052,611,991.26	32,747,527.87	59,471,373.44	863,322,706.24	1,746,986,146.29
少数股东权益								
归属于母公司股东权益	418,649,398.41	346,205,631.93	264,648,230.55	540,882,225.61	419,217,006.56	338,037,417.82	290,425,137.76	541,618,394.10
按持股比例计算的净资产份额	117,221,831.56	96,937,576.94	79,394,469.16	187,228,545.92	117,380,761.84	94,650,477.00	87,127,541.33	270,809,197.05
调整事项				-1,445,357.27				
--商誉								
--内部交易未实现利润				-1,445,357.27				
--其他								
对合营企业权益投资的账面价值	117,221,831.56	96,937,576.94	79,394,469.16	185,783,188.65	117,380,761.84	94,650,477.00	87,127,541.33	270,809,197.05
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值								
营业收入	6,041,858.20	103,809.54				619,950,432.39		
财务费用	-110,574.04	-652,297.80	-516,167.04		-239,646.09	-1,027,917.87	-188,798.80	118,037,535.89
所得税费用		2,722,738.04	-8,312,990.42		-379,692.85	39,411,258.87	-2,990,984.74	
净利润	-567,608.15	8,168,214.11	-25,776,907.21	-736,168.49	618,081.95	118,231,844.59	-8,972,954.26	-118,381,605.90
终止经营的净利润								
其他综合收益								
综合收益总额	-567,608.15	8,168,214.11	-25,776,907.21	-736,168.49	618,081.95	118,231,844.59	-8,972,954.26	-118,381,605.90
本年度收到的来自合营企业的股利								

(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
--	-------------	-------------

2018 年年度报告

	上海中铁市北投资发展有限公司	上海闸北绿地企业发展有限公司	南通新城创置房地产有限公司	上海人才市场报社有限公司	上海云中芯企业发展有限公司	上海中铁市北投资发展有限公司	上海闸北绿地企业发展有限公司	南通新城创置房地产有限公司	上海人才市场报社有限公司
流动资产	245,394,224.53	1,381,272,522.55	3,149,851,401.22	39,699,012.30	1,227,490,907.59	246,005,666.28	1,543,962,259.00	3,628,422,933.21	45,585,708.87
非流动资产		818,317.80	54,335.39	475,378,465.87	91,098.30		1,863,402.13	79,902.22	480,135,873.70
资产合计	245,394,224.53	1,382,090,840.35	3,149,905,736.61	515,077,478.17	1,227,582,005.89	246,005,666.28	1,545,825,661.13	3,628,502,835.43	525,721,582.57
流动负债	25,560,486.24	179,374,311.45	2,030,552,069.77	2,838,976.70	28,641,577.91	27,462,734.79	418,480,472.56	2,436,249,947.19	3,867,711.12
非流动负债								335,000,000.00	
负债合计	25,560,486.24	179,374,311.45	2,030,552,069.77	2,838,976.70	28,641,577.91	27,462,734.79	418,480,472.56	2,771,249,947.19	3,867,711.12
少数股东权益									
归属于母公司股东权益	219,833,738.29	1,202,716,528.90	1,119,353,666.84	512,238,501.47	1,198,940,427.98	218,542,931.49	1,127,345,188.57	857,252,888.24	521,853,871.45
按持股比例计算的净资产份额	87,933,495.31	240,543,305.78	223,870,733.37	204,895,400.59	359,682,128.39	87,417,172.59	225,469,037.71	171,450,577.65	208,741,548.58
调整事项				3,168,590.84					3,168,590.84
--商誉				3,168,590.84					3,168,590.84
--内部交易未实现利润									
--其他									
对联营企业权益投资的账面价值	87,933,495.31	240,543,305.78	223,870,733.37	208,063,991.43	359,682,128.39	87,417,172.59	225,469,037.71	171,450,577.65	211,910,139.42
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值									
营业收入	2,989,747.95	292,560,614.30	1,173,491,434.36	5,434,203.14		1,577,228.58	545,751,417.23	9,885,218.01	6,935,484.37
财务费用	-64,907.17	-101,818.14	-479,269.32	-577,193.61	-1,066,512.00	-57,428.87	-128,967.67	-1,208,978.92	-315,811.61
所得税费用	430,268.94	22,994,684.03	88,017,670.70			234,316.42	60,139,875.23	4,210,818.16	
净利润	1,290,806.80	75,371,340.33	263,947,941.79	-9,615,369.98	-1,059,572.02	702,949.27	180,379,632.56	11,580,319.55	-18,813,593.00
终止经营的净利润									
其他综合收益									
综合收益总额	1,290,806.80	75,371,340.33	263,947,941.79	-9,615,369.98	-1,059,572.02	702,949.27	180,379,632.56	11,580,319.55	-18,813,593.00
本年度收到的来自联营企业的股利									

其他说明

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

(4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	4,819,183.02	4,875,750.12
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-113,134.20	-92,706.22
--其他综合收益		
--综合收益总额	-113,134.20	-92,706.22
联营企业：		
投资账面价值合计	176,492.51	118,005.63
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	132,924.73	62,219.48
--其他综合收益		
--综合收益总额	132,924.73	62,219.48

(5) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

□适用 √不适用

(6) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

□适用 √不适用

(7) 与合营企业投资相关的未确认承诺

□适用 √不适用

(8) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

□适用 √不适用

4、重要的共同经营

□适用 √不适用

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

□适用 √不适用

6、其他

□适用 √不适用

九、与金融工具相关的风险

√适用 □不适用

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

风险管理目标和政策：

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

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

1、 市场风险**(1) 外汇风险**

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

(2) 利率风险

本公司因利率变动引起金融工具现金流量变动的风险主要与浮动利率银行借款（详见本附注六、14、20、21）有关。本公司的政策是保持这些借款的浮动利率。

市场利率变化影响可变利率金融工具的利息收入或费用，在其他变量保持不变的情况下，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 100 个基点，则本公司本年度的财务费用（利息支出）将增加或减少约人民币 1,671.72 万元，利息资本化金额将增加或减少约人民币 2,398.10 万元

（2017 年：财务费用将增加或减少约人民币 2,713.78 万元，利息资本化金额将增加或减少约人民币 1,516.69 万元）。在现有经济环境下，银行借款利率相对稳定。管理层认为 100 个基点合理反映了下一年度利率可能发生变动的合理范围。

2、 信用风险

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

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

3、 流动风险

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

本公司持有的金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

单位：元 币种：人民币

项 目	年末余额				
	1 年以内	1 至 2 年	2 至 3 年	3 年以上	合计
短期借款	456,000,000.00				456,000,000.00
应付利息	36,055,732.67				36,055,732.67
一年内到期的长期借款	520,600,000.00				520,600,000.00
长期借款		617,800,000.00	1,694,100,000.00	1,029,322,380.00	3,341,222,380.00
应付债券		832,600,262.60		2,293,817,372.24	3,126,417,634.84

合 计	1,012,655,732.67	1,450,400,262.60	1,694,100,000.00	3,323,139,752.24	7,480,295,747.51
-----	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

(续)

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

十、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末公允价值			合 计
	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	
一、持续的公允价值计量				
(一) 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产				
1. 交易性金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(3) 衍生金融资产				
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(二) 可供出售金融资产	57,129,413.21			57,129,413.21
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资	57,129,413.21			57,129,413.21
(3) 其他				
(三) 投资性房地产				
1. 出租用的土地使用权				
2. 出租的建筑物				
3. 持有并准备增值后转让的土地使用权				
(四) 生物资产				
1. 消耗性生物资产				
2. 生产性生物资产				
持续以公允价值计量的资产总额	57,129,413.21			57,129,413.21
(五) 交易性金融负债				
其中: 发行的交易性债券				

衍生金融负债				
其他				
(六) 指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				
(一) 持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

适用 不适用

持续第一层次公允价值计量项目的公允价值均来源于活跃市场中的报价。

3、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

适用 不适用

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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

适用 不适用

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

适用 不适用

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

适用 不适用

9、其他

适用 不适用

十一、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

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

企业最终控制方是上海市北高新(集团)有限公司。

其他说明：

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%。

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

适用 不适用

八、1、在子公司中的权益。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

适用 不适用

八、3、在合营企业或联营企业中的权益。

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

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

4、其他关联方情况

适用 不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
上海市北高新门诊部有限公司	母公司的全资子公司
上海市北高新集团(南通)有限公司	母公司的控股子公司
上海市北高新园区职业技能培训中心	母公司的全资子公司
上海北上海大酒店有限公司	母公司的全资子公司
上海数据港股份有限公司	母公司的控股子公司
上海闸北市北高新小额贷款股份有限公司	母公司的控股子公司
上海市北高新健康管理咨询服务有限公司	母公司的全资子公司
上海市北科技创业投资有限公司	母公司的控股子公司

5、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

① 采购商品/接受劳务情况表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海市北高新(集团)有限公司	资金使用费	37,845,069.46	47,342,500.00

上海北上海大酒店有限公司	会务费、餐费、维保服务费	3,187,911.04	2,881,808.75
上海市北高新（集团）有限公司	设备使用及其它	38,095.24	76,190.48
上海市北高新门诊部有限公司	体检服务费	133,995.00	99,904.10
上海市北高新健康管理咨询服务 有限公司	咨询服务费		50,000.00

② 出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海数据港股份有限公司	电费	2,556,713.61	16,993,282.38
上海北上海大酒店有限公司	电费	1,235,592.53	1,381,308.35
上海市北高新（集团）有限公司	电费	506,624.28	622,131.85
上海市北高新（集团）有限公司	服务费	36,226.42	
上海闸北市北高新小额贷款股份有限公司	电费	33,764.04	31,436.56
上海市北高新园区职业技能培训中心	电费	47,684.22	13,216.46
上海市北高新通信科技有限公司	电费	2,640.66	
上海市北科技创业投资有限公司	电费	5,497.49	
上海闸北绿地企业发展有限公司	服务费		1,886,792.40
上海闸北绿地企业发展有限公司	电费		1,492.15

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

□适用 √不适用

(2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

□适用 √不适用

关联托管/承包情况说明

□适用 √不适用

本公司委托管理/出包情况表

□适用 √不适用

关联管理/出包情况说明

□适用 √不适用

(3) 关联租赁情况

① 本公司作为出租方：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

出租人名称	承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
上海市北高新南通有限公司	上海市北高新集团（南通）有限公司	房屋	6,003,615.85	5,733,774.58
上海开创企业发展有限公司	上海数据港股份有限公司	房屋	2,575,048.68	2,154,177.86
上海开创企业发展有限公司	上海北上海大酒店有限公司	房屋	112,834.28	112,834.28
上海开创企业发展有限公司	上海市北高新通信科技有限公司	房屋	146,740.11	
上海市北生产性企业服务发展有限公司	上海数据港股份有限公司	房屋	3,907,866.18	3,548,964.79
上海市北生产性企业服务发展有限公司	上海市北高新（集团）有限公司	房屋	661,988.14	661,988.34
上海市北生产性企业服务发展有限公司	上海市北高新园区职业技能培训中心	房屋	179,540.48	169,339.15
上海市北生产性企业服务发展有限公司	上海市北科技创业投资有限公司	房屋	120,819.87	120,819.87
上海市北生产性企业服务发展有限公司	上海闸北市北高新小额贷款股份有限公司	房屋	254,643.82	241,639.75
上海市北生产性企业服务发展有限公司	上海北上海大酒店有限公司	房屋	30,860.19	29,088.76
上海市北祥腾投资有限公司	上海垠祥置业有限公司	车辆租用	36,358.96	
上海市北生产性企业服务发展有限公司	上海闸北绿地企业发展有限公司	房屋		43,782.69

② 本公司作为承租方：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

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

单位：元 币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
上海睿涛房地产开发有限公司	105,000,000.00	2017-7-11	2020-5-26	否

本公司作为被担保方

□适用 √不适用

关联担保情况说明

√适用 □不适用

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

(5) 关联方资产转让、债务重组情况

□适用 √不适用

(6) 关联方资金拆借

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	期初金额	拆借金额	归还金额	期末金额	说明
拆入					
上海市北高新（集团）有限公司	600,000,000.00	2,250,000,000.00	1,470,000,000.00	1,380,000,000.00	本公司及下属子公司上海开创企业发展有限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 2018 年 12 月 31 日，本公司下属子公司共计向上海市北高新（集团）有限公司拆入的资金余额为人民币 1,380,000,000.00 元，其中长期借款人民币 1,380,000,000.00 元。2018 年度委托贷款利息 37,845,069.46 元。
上海恒固房地产开发有限公司	109,200,000.00			109,200,000.00	为本公司及子公司的合营、联营企业暂借本公司的无息往来款。
上海松铭房地产开发有限公司	86,800,000.00	2,800,000.00		89,600,000.00	
上海中铁市北投资发展有限公司	80,000,000.00			80,000,000.00	
南通新城创置房地产有限公司	170,000,000.00	50,000,000.00		220,000,000.00	
上海闸北绿地企业发展有限公司	106,000,000.00	36,000,000.00		142,000,000.00	
上海睿涛房地产开发有限公司	75,000,000.00	42,000,000.00		117,000,000.00	
拆出					
上海垠祥置业有限公司	126,495,235.00	44,454,275.00	52,603,473.00	118,346,037.00	上海垠祥置业有限公司为本公司与合作方合作开发房地产项目而设立的项目公司，本期拆出资金为根据合作协议按照出资比例垫付给合营企业的项目开发款。
上海市北高新集团（南通）有限公司		2,830,332.33	2,830,332.33		代收代付款
上海人才市场报社有限公司	480,000.00			480,000.00	按出资比例垫付设计费

(7) 关键管理人员报酬

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	314.70	403.73

(8) 其他关联交易

□适用 √不适用

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	上海闸北绿地企业发展有限公司	1,000,000.00		2,000,000.00	
应收账款	上海市北高新（集团）有限公司	14,666.48		453,046.30	
应收账款	上海数据港股份有限公司	323,741.23		355,769.82	
应收账款	上海闸北市北高新小额贷款股份有限公司	3,212.92		5,671.82	
应收账款	上海市北高新园区职业技能培训中心	15,862.74		6,303.87	
应收账款	上海北上海大酒店有限公司	74,300.21		843.16	
应收账款	上海市北高新集团（南通）有限公司	83,333.33			
应收账款	上海垠祥置业有限公司	42,206.70			
应收账款	上海市北科技创业投资有限公司	1,546.40			
其他应收款	上海垠祥置业有限公司	118,346,037.00		126,495,235.00	
其他应收款	上海人才市场报社有限公司	480,000.00		480,000.00	

(2) 应付项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
预收款项	上海闸北市北高新小额贷款股份有限公司	67,030.20	62,561.52
预收款项	上海数据港股份有限公司		150,969.64
预收款项	上海北上海大酒店有限公司		2,225.47
其他应付款	南通新城创置房地产有限公司	220,000,000.00	170,000,000.00
其他应付款	上海恒固房地产开发有限公司	109,200,000.00	109,200,000.00
其他应付款	上海闸北绿地企业发展有限公司	142,000,000.00	106,000,000.00
其他应付款	上海松铭房地产开发有限公司	89,600,000.00	86,800,000.00
其他应付款	上海中铁市北投资发展有限公司	80,000,000.00	80,000,000.00
其他应付款	上海睿涛房地产开发有限公司	117,000,000.00	75,000,000.00
其他应付款	上海数据港股份有限公司	1,714,691.00	1,310,308.00
其他应付款	上海北上海大酒店有限公司	1,098,549.56	436,759.97
其他应付款	上海市北高新健康管理咨询服务有限公司	323,360.28	323,360.28

其他应付款	上海市北高新门诊部有限公司	133,995.00	78,994.10
其他应付款	上海市北科技创业投资有限公司	42,548.00	42,548.00
其他应付款	上海闸北市北高新小额贷款股份有限公司	52,945.00	52,945.00
短期借款	上海市北高新(集团)有限公司		600,000,000.00
长期借款	上海市北高新(集团)有限公司	1,380,000,000.00	
应付利息	上海市北高新(集团)有限公司	2,119,027.78	797,500.00

7、关联方承诺

适用 不适用

8、其他

适用 不适用

十二、股份支付

1、股份支付总体情况

适用 不适用

2、以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

3、以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

4、股份支付的修改、终止情况

适用 不适用

5、其他

适用 不适用

十三、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

适用 不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

(1) 经营租赁承诺

至资产负债表日止，本公司对外签订的不可撤销的经营租赁合约情况如下：

单位：元 币种：人民币

项 目	年末余额	年初余额
不可撤销经营租赁的最低租赁付款额：		
资产负债表日后第 1 年	25,939,296.31	25,390,588.69
资产负债表日后第 2 年	15,515,124.11	25,939,296.31
资产负债表日后第 3 年	13,914,812.22	15,515,124.11
以后年度	106,929,903.66	120,844,715.88
合 计	162,299,136.30	187,689,724.99

注 1: 2013 年 5 月 31 日, 本公司三级子公司越光投资管理(上海)有限公司(以下简称甲方)与上海光通信公司(以下简称乙方)签订《房屋租赁合同》, 乙方将其合法拥有的座落在上海市静安区凤阳路 659 号(南京西路 682 号)上海光通大厦整幢建筑及其附属设施设备出租给甲方使用。

租赁标的建筑面积共计 9,530.1 平方米, 房屋建筑物的用途为商业办公。

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

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

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

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

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

该房屋租金自租赁起始之日起年租金为人民币 13,197,086.00 元。

(2) 其他承诺事项

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

2、或有事项

(1) 资产负债表日存在的重要或有事项

适用 不适用

公司对外担保情况详见本附注“十一、关联方及关联交易 5、关联方交易情况(3) 关联担保情况”。

(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

截至 2018 年 12 月 31 日, 本公司无需要披露的其他重大或有事项。

3、其他

适用 不适用

十四、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

适用 不适用

2、利润分配情况

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

拟分配的利润或股利	46,832,620.10
经审议批准宣告发放的利润或股利	46,832,620.10

根据公司于 2019 年 3 月 26 日召开的第九届董事会第二次会议决议：拟以公司 2018 年 12 月 31 日总股本 1,873,304,804 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利人民币 0.25 元(含税)，合计派发现金股利人民币 46,832,620.10 元。

3、 销售退回

适用 不适用

其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

4、 2019 年 1 月 1 日起执行新会计准则的影响

财政部于 2017 年 3 月 31 日分别发布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量(2017 年修订)》(财会〔2017〕7 号)、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移(2017 年修订)》(财会〔2017〕8 号)、《企业会计准则第 24 号——套期会计(2017 年修订)》(财会〔2017〕9 号)，于 2017 年 5 月 2 日发布了《企业会计准则第 37 号——金融工具列报(2017 年修订)》(财会〔2017〕14 号)(上述准则以下统称“新金融工具准则”)，并要求境内上市公司自 2019 年 1 月 1 日起施行。经本公司第九届董事会第二次会议决议通过，本公司将于 2019 年 1 月 1 日起执行上述新金融工具准则，并将依据上述新金融工具准则的规定对相关会计政策进行变更。

以下为所涉及的会计政策变更的主要内容：

在新金融工具准则下所有已确认金融资产其后续均按摊余成本或公允价值计量。

在新金融工具准则施行日，以本公司该日既有事实和情况为基础评估管理金融资产的业务模式、以金融资产初始确认时的事实和情况为基础评估该金融资产上的合同现金流量特征，将金融资产分为三类：按摊余成本计量、按公允价值计量且其变动计入其他综合收益及按公允价值计量且其变动计入损益。其中，对于按公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，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将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

在新金融工具准则下，本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款、合同资产及财务担保合同计提减值准备并确认信用减值损失。

十五、 其他重要事项

1、 前期会计差错更正

(1) 追溯重述法

适用 不适用

(2) 未来适用法

适用 不适用

2、 债务重组

适用 不适用

3、 资产置换

(1) 非货币性资产交换

适用 不适用

(2) 其他资产置换

适用 不适用

4、 年金计划适用 不适用**5、 终止经营**适用 不适用**6、 分部信息****(1) 报告分部的确定依据与会计政策**适用 不适用**(2) 报告分部的财务信息**适用 不适用**(3) 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因**适用 不适用**(4) 其他说明**适用 不适用**7、 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项**适用 不适用

三级子公司上海电气工业园区管理有限公司的经营情况

经公司 2013 年 6 月 25 日召开的第七届董事会第十一次会议审议通过，公司董事会同意并授权经营层依法对本公司三级子公司上海电气工业园区管理有限公司进行清算并注销。上海电气工业园区管理有限公司全体股东于 2015 年 1 月 30 日召开临时股东会，会议决议解散上海电气工业园区管理有限公司，并成立清算组接管上海电气工业园区管理有限公司清算事宜。2015 年 1 月 30 日起，该公司已进入清算程序，相关清算工作尚在有序进行中。

8、 其他适用 不适用**十六、 母公司财务报表主要项目注释****1、 应收票据及应收账款****(1) 总表情况****① 分类列示**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收票据		
应收账款	970,219.00	
合计	970,219.00	

其他说明：

适用 不适用

(2) 应收票据

① 应收票据分类列示

适用 不适用

② 期末公司已质押的应收票据

适用 不适用

③ 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

适用 不适用

④ 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(3) 应收账款

① 应收账款分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	970,219.00	100.00			970,219.00					
账龄组合										
其中：房产销售、租赁业务应收款账龄组合	970,219.00	100.00			970,219.00					
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合计	970,219.00	100.00		/	970,219.00		/		/	

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

□适用 √不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
房产销售、租赁业务应收账款			
其中：超过合同约定收款期 3 个月以内	970,219.00		
1 年以内小计	970,219.00		
1 至 2 年			
2 至 3 年			
3 年以上			
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上			
合计	970,219.00		

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

② 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本年未计提应收账款坏账准备。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

③ 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

④ 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用 不适用

按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	欠款金额	占应收账款总额的比例 (%)	坏账准备
上海恒昂文化发展有限公司	非关联方	970,219.00	100.00	
合计		970,219.00	100.00	

⑤ 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

⑥ 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

2、其他应收款

(1) 总表情况

① 分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利	547,671,443.87	353,547,326.12
其他应收款	3,777,797,376.00	1,123,927,080.71
合计	4,325,468,819.87	1,477,474,406.83

其他说明：

□适用 √不适用

(2) 应收利息

① 应收利息分类

□适用 √不适用

② 重要逾期利息

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

(3) 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	353,522,447.72
上海银行股份有限公司		24,878.40
合计	547,671,443.87	353,547,326.12

① 重要的账龄超过1年的应收股利

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

(4) 其他应收款

① 其他应收款分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	3,777,797,376.00	100.00			3,777,797,376.00	1,123,927,080.71	100.00			1,123,927,080.71
账龄组合						26,500.00				26,500.00
押金及保证金组合	96,000.00				96,000.00					
关联方组合	3,777,701,376.00	100.00			3,777,701,376.00	1,123,900,580.71	100.00			1,123,900,580.71
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	3,777,797,376.00	100.00		/	3,777,797,376.00	1,123,927,080.71	100.00		/	1,123,927,080.71

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

□适用 √不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

□适用 √不适用

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

② 按款项性质分类情况

适用 不适用

③ 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本年末计提其他应收款坏账准备。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

④ 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

⑤ 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

按欠款方归集的年末余额前四名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
上海开创企业发展有限公司	关联方往来款	2,216,659,062.86	1 年以内	58.68	
上海开创企业发展有限公司	关联方往来款	259,596,276.14	1-2 年	6.87	
上海泛业投资顾问有限公司	关联方往来款	1,116,000,000.00	1 年以内	29.54	
上海垠祥置业有限公司	关联方往来款	118,346,037.00	1 年以内	3.13	
上海创越投资有限公司	关联方往来款	24,800,000.00	1-2 年	0.66	
上海创越投资有限公司	关联方往来款	42,300,000.00	2-3 年	1.12	
合计	/	3,777,701,376.00	/	100.00	

⑥ 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

⑦ 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

⑧ 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

3、长期股权投资

√适用 □不适用

(1) 长期股权投资分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	7,126,474,021.15		7,126,474,021.15	6,008,014,021.15		6,008,014,021.15
对联营、合营企业投资	838,497,734.17		838,497,734.17	225,469,037.71		225,469,037.71
合计	7,964,971,755.32		7,964,971,755.32	6,233,483,058.86		6,233,483,058.86

(2) 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
上海开创企业发展有限公司	762,857,698.06			762,857,698.06		
上海市北高新南通有限公司	210,000,000.00			210,000,000.00		
上海创越投资有限公司	200,000,000.00			200,000,000.00		
上海市北祥腾投资有限公司	112,500,000.00			112,500,000.00		
上海泛业投资顾问有限公司	7,269,608.48			7,269,608.48		
上海市北生产性企业服务发展有限公司	1,479,716,706.40			1,479,716,706.40		
上海市北高新欣云投资有限公司	3,235,670,008.21			3,235,670,008.21		
上海云盟汇企业发展有限公司		1,118,460,000.00		1,118,460,000.00		
合计	6,008,014,021.15	1,118,460,000.00		7,126,474,021.15		

(3) 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益	其他权益	宣告发放现金股利	计提减值	其他		

					调整	变动	或利润	准备		
一、合营企业										
上海垠祥置业有限公司		238,272,300.00								238,272,300.00
小计		238,272,300.00								238,272,300.00
二、联营企业										
上海闸北绿地企业发展有限公司	225,469,037.71			15,074,268.07						240,543,305.78
上海云中芯企业发展有限公司		360,000,000.00		-317,871.61						359,682,128.39
小计	225,469,037.71	360,000,000.00		14,756,396.46						600,225,434.17
合计	225,469,037.71	598,272,300.00		14,756,396.46						838,497,734.17

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	941,160.97	15,553.81	223,770.73	2,069,194.87
其他业务	51,000,586.03			
合计	51,941,747.00	15,553.81	223,770.73	2,069,194.87

5、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	194,148,996.15	189,278,628.88
权益法核算的长期股权投资收益	14,756,396.46	36,075,926.51
处置长期股权投资产生的投资收益		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
处置持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	3,247,872.33	3,745,500.00
处置可供出售金融资产取得的投资收益		3,053,480.00
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
合计	212,153,264.94	232,153,535.39

6、其他

□适用 √不适用

十七、 补充资料

1、 当期非经常性损益明细表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	170,080.55	
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）	7,958,225.96	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,237,867.10	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-2,456,784.16	
少数股东权益影响额	-109,425.49	
合计	7,799,963.96	

注：非经常性损益项目中的数字“+”表示收益及收入，“-”表示损失或支出。

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

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

□适用 √不适用

2、 净资产收益率及每股收益

√适用 □不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益

归属于公司普通股股东的净利润	3.96	0.13	0.13
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	3.83	0.12	0.12

3、 境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

4、 其他

适用 不适用

第十二节 备查文件目录

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

董事长：罗岚

董事会批准报送日期：2019 年 3 月 26 日

修订信息

适用 不适用