

上海市北高新股份有限公司

审 计 报 告

瑞华审字【2019】31220018号

目 录

一、 审计报告	1
二、 已审财务报表	
1、 合并资产负债表	6
2、 合并利润表	8
3、 合并现金流量表	9
4、 合并股东权益变动表	10
5、 资产负债表	12
6、 利润表	14
7、 现金流量表	15
8、 股东权益变动表	16
9、 财务报表附注	18
10、 财务报表附注补充资料	99

审计报告

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）我们对房地产开发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，就可能导致对市北高新持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致市北高新不能持续经营。

（五）评价财务报表的总体列报、结构和内容（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）。

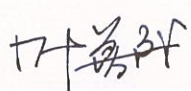

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。



瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

中国·北京

中国注册会计师
（项目合伙人）：


叶善武 

中国注册会计师：


刘铸鹏 

2019年3月26日

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

金额单位：人民币元

项 目	注释	年末数	年初数
流动资产：			
货币资金	六、1	1,749,833,273.06	2,164,377,899.11
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
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
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：			
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

(转下页)



合并资产负债表 (续)

2018年12月31日

编制单位: 上海市北高新股份有限公司

金额单位: 人民币元

项目	注释	年末数	年初数
流动负债:			
短期借款	六、14	456,000,000.00	1,166,000,000.00
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	六、15	410,231,281.59	601,770,492.96
预收款项	六、16	40,738,512.65	76,016,085.78
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			
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
股东权益:			
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
归属于母公司股东权益合计		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
股东权益合计		7,332,381,113.89	6,125,337,995.27
负债和股东权益总计		16,330,694,085.55	12,699,141,996.02

载于第18页至第99页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第6页至第17页的财务报表由以下人士签署:

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

合并利润表

2018年度

编制单位：上海市北高新股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本年数	上年数
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
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
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
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、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		31,543,007.32	73,094,286.49
2、归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		237,628,252.23	231,475,094.48
六、其他综合收益的税后净额	六、41	1,671,516.72	-141,429.28
归属母公司股东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
归属于母公司股东的综合收益总额		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

载于第18页至第99页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第6页至第17页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





合并现金流量表

2018年度

编制单位：上海市北高新股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本年数	上年数
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
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
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
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

载于第18页至第99页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第6页至第17页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并股东权益变动表

2018年度

金额单位：人民币元

项 目	本年度												
	归属于母公司股东权益												
	股本	优先股	其他权益工具 永续债	其他	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	少数股东权益	股东权益合计
一、上年年末余额	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、本年年初余额	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）股东投入和减少资本												958,680,000.00	958,680,000.00
1、股东投入的普通股												958,680,000.00	958,680,000.00
2、其他权益工具持有者投入资本													
3、股份支付计入股东权益的金额													
4、其他													
（三）利润分配													
1、提取盈余公积									3,089,370.77		-25,569,028.42		-22,479,657.65
2、提取一般风险准备									3,089,370.77		-3,089,370.77		
3、对股东的分配													
4、其他													
（四）股东权益内部结转													
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、本年年末余额	1,873,304,804.00				3,083,264,352.98		1,530,087.44		49,672,863.18		1,100,037,626.77	1,224,571,379.52	7,332,381,113.89

载于第16页至第99页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第6页至第17页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并股东权益变动表 (续)

2018年度

金额单位: 人民币元

项 目	上年数										少数股东权益	股东权益合计	
	归属于母公司股东权益												
	股本	其他权益工具			资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
	优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	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				11,174,177.66		201,567,868.78	73,094,286.49	285,704,886.03
(一) 综合收益总额													
(二) 股东投入和减少资本													
1、股东投入的普通股													
2、其他权益工具持有者投入资本													
3、股份支付计入股东权益的金额													
4、其他													
(三) 利润分配													
1、提取盈余公积									11,174,177.66		-29,907,225.70		-18,733,048.04
2、提取一般风险准备									11,174,177.66		-11,174,177.66		
3、对股东的分配											-18,733,048.04		-18,733,048.04
4、其他													
(四) 股东权益内部结转	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、本年年末余额	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

载于第18页至第99页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第6页至第17页的财务报表由以下人士签署:

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



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

金额单位：人民币元

项 目	注释	年末数	年初数
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

(转下页)

资产负债表(续)

2018年12月31日

编制单位:上海市北高新股份有限公司

金额单位:人民币元

项 目	注释	年末数	年初数
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
股东权益:			
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
一般风险准备			
未分配利润		231,951,399.66	226,626,720.39
股东权益合计		5,242,740,520.41	5,232,654,953.65
负债和股东权益总计		13,349,075,625.84	8,441,820,897.79

载于第18页至第99页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第6页至第17页的财务报表由以下人士签署:

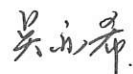
法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



利润表

2018年度

编制单位：上海市北高新股份有限公司

金额单位：人民币元

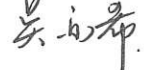
项 目	注释	本年数	上年数
一、营业收入	十五、4	51,941,747.00	223,770.73
减：营业成本	十五、4	15,553.81	2,069,194.87
税金及附加		99,695.69	2,298,093.07
销售费用			
管理费用		40,578,313.47	39,741,419.74
研发费用			
财务费用		159,545,327.81	77,601,070.80
其中：利息费用			
利息收入			
资产减值损失		32,981,675.40	
加：其他收益		69,259.00	1,000,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）	十五、5	212,153,264.94	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）			
（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、权益法下不能重分类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

载于第18页至第99页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第6页至第17页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人： 

主管会计工作负责人： 

会计机构负责人： 



现金流量表

2018年度

编制单位：上海市北高新股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本年数	上年数
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	
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
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

载于第18页至第99页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第6页至第17页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

股东权益变动表

2018年度

金额单位：人民币元

项 目	本年初数				本年年数				未分配利润	股东权益合计			
	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	
	优先股	永续债	其他	其他									
一、上年年末余额	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）股东投入和减少资本													
1、股东投入的普通股													
2、其他权益工具持有者投入资本													
3、股份支付计入股东权益的金额													
4、其他													
（三）利润分配													
1、提取盈余公积										3,089,370.77		-25,569,028.42	-22,479,657.65
2、提取一般风险准备										3,089,370.77		-3,089,370.77	
3、对股东的分配													
4、其他													
（四）股东权益内部结转													
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、本年年末余额	1,873,304,804.00				3,094,223,394.21			1,530,087.44		41,730,835.10		231,951,399.66	5,242,740,520.41

载于第18页至第99页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第6页至第17页的财务报表由以下人士签署：

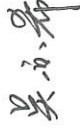
法定代表人



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



股东权益变动表 (续)
2018年度

金额单位: 人民币元

上年数

项目	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	股东权益合计
	优先股	永续债	其他	其他	其他								
一、上年年末余额	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、本年初余额	936,652,402.00				4,030,865,813.83					27,467,286.67		144,792,169.51	5,139,777,672.01
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	936,652,402.00				-936,642,419.62			-141,429.28		11,174,177.66		81,834,550.88	92,877,281.64
(一) 综合收益总额								-141,429.28				111,741,776.58	111,600,347.30
(二) 股东投入和减少资本													
1、股东投入的普通股													
2、其他权益工具持有者投入资本													
3、股份支付计入股东权益的金额													
4、其他													
(三) 利润分配													
1、提取盈余公积										11,174,177.66		-29,907,225.70	-18,733,048.04
2、提取一般风险准备										11,174,177.66		-11,174,177.66	
3、对股东的分配													
4、其他													
(四) 股东权益内部结转	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、本年年末余额	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

载于第18页至第99页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第6页至第17页的财务报表由以下人士签署:

法定代表人



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



上海市北高新股份有限公司
2018 年度财务报表附注
(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、公司基本情况

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

经公司 2016 年第一次临时股东大会决议通过并经中国证券监督管理委员会证监许可[2016]1384 号文《关于核准上海市北高新股份有限公司非公开发行股票的批复》核准，公司向包括公司控股股东市北集团在内的不超过 10 名特定对象非公开发行股票，市北集团以其持有的上海市北高新欣云投资有限公司 49%的股权参与认购，其他特定对象以现金方式认购。本公司本次非公开发行股票 176,355,323 股，每股面值 1.00 元，发行价格每股 15.31 元。

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

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

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

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。

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、重要会计政策和会计估计

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

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

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

（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

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

（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

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 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

A. 单项金额重大的判断依据或金额标准：

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。

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。

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。

B. 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 按信用风险组合计提坏账准备的应收款项的确定依据、坏账准备计提方法

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：

项 目	计提方法
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组合计提方法

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：

账 龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收计提比例 (%)
半年以内	0.00	0.00
半年至 1 年	10.00	10.00
1 至 2 年	30.00	30.00
2 至 3 年	80.00	80.00
3 年以上	100.00	100.00

③ 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

本公司对于单项金额虽不重大但具备以下特征的应收款项，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，计提坏账准备：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。

(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

(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

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

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，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处

理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

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

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

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

14、投资性房地产

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) 固定资产确认条件

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) 各类固定资产的折旧方法

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：

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) 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”。

(4) 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

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

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、无形资产

(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”。

19、长期待摊费用

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。

20、长期资产减值

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。

21、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：

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。

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。

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）。

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。

22、收入

（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。

23、政府补助

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

24、递延所得税资产/递延所得税负债

(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。

25、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。

（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。

26、其他重要的会计政策和会计估计

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。

27、重要会计政策、会计估计的变更

（1）会计政策变更

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）会计估计变更

本报告期内公司无会计估计变更事项。

28、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

税种	具体税率情况
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)
土地增值税	按照转让房地产所取得的增值额计缴。(注2)
企业所得税	按应纳税所得额的25%计缴。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的3%计缴。

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

以下注释项目（含公司财务报表主要项目注释）除非特别指出，“年初”指2018年1月1日，“年末”指2018年12月31日；“本年”指2018年度，“上年”指2017年度。

1、货币资金

项 目	年末余额	年初余额
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		

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、应收票据及应收账款

项 目	年末余额	年初余额
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

(1) 应收账款

①应收账款分类披露

类 别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项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					
账龄组合	65,930,105.21	97.63	1,560,324.78	2.37	64,369,780.43
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
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
关联方组合	1,558,870.01	2.31			1,558,870.01
组合小计	67,488,975.22	99.94	1,560,324.78	2.31	65,928,650.44
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	
合 计	67,535,710.95	100.00	1,607,060.51	2.38	65,928,650.44

(续)

类 别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项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					
账龄组合	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	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	5,369,312.03	10.70	151,535.56	2.82	5,217,776.47
关联方组合	2,821,634.97	5.63			2,821,634.97
组合小计	50,115,698.38	99.91	1,378,812.81	2.75	48,736,885.57
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	46,735.73	0.09	46,735.73	100.00	
合 计	50,162,434.11	100.00	1,425,548.54	2.84	48,736,885.57

A、组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账 龄	年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
房产销售、租赁业务应收账款			
其中：合同约定收款期内	59,599,087.31		
超过合同约定收款期 3 个月以内	1,405,041.58	140,504.16	10.00
超过合同约定收款期 3 个月以外	1,227,277.25	1,227,277.25	100.00
小 计	62,231,406.14	1,367,781.41	2.20
非房产销售、租赁业务应收账款			
半年以内	3,135,076.81		
半年至 1 年	37,632.41	3,763.24	10.00
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
小 计	3,698,699.07	192,543.37	5.21
合 计	65,930,105.21	1,560,324.78	2.37

B、单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

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本年计提、收回或转回的坏账准备情况

本年计提坏账准备金额 181,511.97 元。

③按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

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	

3、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	年末余额		年初余额	
	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		
合计	1,931,674.82	—	1,569,510.67	—

(2) 按预付对象归集的年末余额前五名的预付款情况

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%。

4、其他应收款

项目	年末余额	年初余额
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

(1) 应收股利

项目（或被投资单位）	年末余额	年初余额
上海银行股份有限公司		24,878.40
合 计		24,878.40

(2) 其他应收款

①其他应收款分类披露

类 别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项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					
账龄组合	3,805,320.90	2.77	20,000.00	0.53	3,785,320.90
押金保证金组合	14,803,548.90	10.77			14,803,548.90
关联方组合	118,826,037.00	86.46			118,826,037.00
组合小计	137,434,906.80	100.00	20,000.00	0.01	137,414,906.80
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	100.00	20,000.00	0.01	137,414,906.80

(续)

类 别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项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					
账龄组合	966,791.38	0.65	20,000.00	2.07	946,791.38
押金保证金组合	21,760,713.21	14.53			21,760,713.21
关联方组合	126,996,035.00	84.82			126,996,035.00
组合小计	149,723,539.59	100.00	20,000.00	0.01	149,703,539.59
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合 计	149,723,539.59	100.00	20,000.00	0.01	149,703,539.59

②组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
半年以内	3,785,320.90		
半年至1年			
1至2年			
2至3年			
3年以上	20,000.00	20,000.00	100.00
合计	3,805,320.90	20,000.00	100.00

③其他应收款按款项性质分类披露

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
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本年计提、收回或转回的其他应收款坏账准备情况

本年无计提、收回或转回的坏账准备情况。

⑤按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例(%)	坏账准备年末余额
上海垠祥置业有限公司	往来款	30,776,036.66	半年-1年	86.11	
		87,570,000.34	1-2年		
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	2.07	
		1,191,110.00	3年以上		
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	

5、存货

(1) 存货分类

项目	年末数			
	账面余额	其中：借款费用资本化金额	存货跌价准备	账面价值
开发成本	8,512,956,686.48	230,276,860.14		8,512,956,686.48
开发产品	212,664,107.10	7,138,563.91		212,664,107.10
合计	8,725,620,793.58	237,415,424.05		8,725,620,793.58

(续)

项 目	年初数			
	账面余额	其中：借款费用资本化金额	存货跌价准备	账面价值
开发成本	4,786,586,407.28	121,392,408.82		4,786,586,407.28
开发产品	394,265,480.12	12,145,982.71		394,265,480.12
合 计	5,180,851,887.40	133,538,391.53		5,180,851,887.40

(1) 开发成本明细情况

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。

(2) 开发产品明细情况

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。

6、其他流动资产

项 目	年末余额	年初余额
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

7、可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

项 目	年末余额		
	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
其中：按公允价值计量	90,111,088.61	32,981,675.40	57,129,413.21
按成本计量	269,447,224.03	1,248,400.00	268,198,824.03
合 计	359,558,312.64	34,230,075.40	325,328,237.24

(续)

项 目	年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具			
可供出售权益工具	289,329,623.68	1,248,400.00	288,081,223.68
其中：按公允价值计量	87,882,399.65		87,882,399.65
按成本计量	201,447,224.03	1,248,400.00	200,198,824.03
合 计	289,329,623.68	1,248,400.00	288,081,223.68

(2) 年末按公允价值计量的可供出售金融资产

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) 年末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额			
	年初数	本年增加	本年减少	年末数
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

被投资单位	账面余额			
	年初数	本年增加	本年减少	年末数
北京维珍创意科技股份有限公司	46,720,224.03			46,720,224.03
腾龙电子技术(上海)股份有限公司	9,375,000.00			9,375,000.00
上海数据交易中心有限公司		8,000,000.00		8,000,000.00
上海水仙电器股份有限公司	3,040,000.00			3,040,000.00
上海景域园林建设发展有限公司	2,000,000.00			2,000,000.00
北京鹭峰科技开发股份有限公司	150,000.00			150,000.00
海南兴安实业股份有限公司	30,000.00			30,000.00
上海渤思信息技术有限公司	50,000.00			50,000.00
上海钜瑜信息科技有限公司	10,000.00			10,000.00
赞和网络科技(上海)有限公司	50,000.00			50,000.00
上海极清慧视科技有限公司	20,000.00			20,000.00
上海兆乔信息技术有限公司	2,000.00			2,000.00
合计	201,447,224.03	68,000,000.00		269,447,224.03

(续)

被投资单位	减值准备				在被投资单位持股比例(%)	本年现金红利
	年初	本年增加	本年减少	年末		
上海火山石一期股权投资合伙企业(有限合伙)					12.89	
北京维珍创意科技股份有限公司					16.21	
腾龙电子技术(上海)股份有限公司					4.76	
上海数据交易中心有限公司					4.00	
上海水仙电器股份有限公司	1,218,400.00			1,218,400.00	0.37	
上海景域园林建设发展有限公司					3.33	
北京鹭峰科技开发股份有限公司					0.37	
海南兴安实业股份有限公司	30,000.00			30,000.00	0.33	
上海渤思信息技术有限公司					1.00	
上海钜瑜信息科技有限公司					1.00	
赞和网络科技(上海)有限公司					5.00	
上海极清慧视科技有限公司					1.78	
上海兆乔信息技术有限公司					1.00	
合计	1,248,400.00			1,248,400.00	---	

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) 本年可供出售金融资产减值的变动情况

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
年初已计提减值余额	1,248,400.00		1,248,400.00
本年计提	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
本年减少			
其中：期后公允价值回升转回	—		
年末已计提减值余额	34,230,075.40		34,230,075.40

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

可供出售权益 工具项目	投资成本	年末公允价 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 减值准 备原因
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	

8、长期股权投资

被投资单位	年初余额	本年增减变动				
		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
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		
上海松铭房地产开发有限公司	94,650,477.00			2,287,099.94		
上海睿涛房地产开发有限公司	87,127,541.33			-7,733,072.17		
上海垠祥置业有限公司	270,809,197.05		82,570,239.77	-2,455,768.63		
上海悦然投资管理有限公司	4,875,750.12			-56,567.10		
小 计	574,843,727.34		82,570,239.77	-8,117,238.24		

被投资单位	年初余额	本年增减变动				
		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
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		
上海闸北绿地企业发展有限公司	225,469,037.71			15,074,268.07		
南通新城创置房地产有限公司	171,450,577.65			52,420,155.72		
上海市北高新通信科技有限公司	118,005.63			58,486.88		
上海人才市场报社有限公司	211,910,139.42			-3,846,147.99		
上海云中芯企业发展有限公司		360,000,000.00		-317,871.61		
小 计	696,364,933.00	360,000,000.00		63,905,213.79		
合 计	1,271,208,660.34	360,000,000.00	82,570,239.77	55,787,975.55		

(续)

被投资单位	本年增减变动			年末余额	减值准备年 末余额
	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				117,221,831.56	
上海松铭房地产开发有限公司				96,937,576.94	
上海睿涛房地产开发有限公司				79,394,469.16	
上海垠祥置业有限公司				185,783,188.65	
上海悦然投资管理有限公司				4,819,183.02	
小 计				484,156,249.33	
二、联营企业					
上海中铁市北投资发展有限公司				87,933,495.31	
上海闸北绿地企业发展有限公司				240,543,305.78	
南通新城创置房地产有限公司				223,870,733.37	
上海市北高新通信科技有限公司				176,492.51	
上海人才市场报社有限公司				208,063,991.43	
上海云中芯企业发展有限公司				359,682,128.39	
小 计				1,120,270,146.79	
合 计				1,604,426,396.12	

9、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

项 目	房屋、建筑物	合 计
一、账面原值		
1、年初余额	3,823,857,883.41	3,823,857,883.41
2、本年增加金额	401,982,014.59	401,982,014.59
(1) 外购		
(2) 存货转入 (注 1)	406,079,689.75	406,079,689.75
(3) 预估成本变动 (注 2)	-4,097,675.16	-4,097,675.16
3、本年减少金额	162,206,121.73	162,206,121.73
(1) 处置 (注 3)	162,206,121.73	162,206,121.73
(2) 其他转出		
4、年末余额	4,063,633,776.27	4,063,633,776.27
二、累计折旧和累计摊销		
1、年初余额	380,615,955.38	380,615,955.38
2、本年增加金额	126,242,690.39	126,242,690.39
(1) 计提或摊销	126,242,690.39	126,242,690.39
3、本年减少金额	2,568,263.59	2,568,263.59
(1) 处置 (注 3)	2,568,263.59	2,568,263.59
(2) 其他转出		
4、年末余额	504,290,382.18	504,290,382.18
三、减值准备		
1、年初余额		
2、本年增加金额		
3、本年减少金额		
4、年末余额		
四、账面价值		
1、年末账面价值	3,559,343,394.09	3,559,343,394.09
2、年初账面价值	3,443,241,928.03	3,443,241,928.03

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。

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。

10、固定资产

项 目	年末余额	年初余额
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

(1) 固定资产

① 固定资产情况

项 目	专用设备	通用设备	运输设备	合 计
一、账面原值				
1、年初余额	49,122,392.80	1,654,664.30	2,685,374.83	53,462,431.93
2、本年增加金额		241,556.44	231,145.30	472,701.74
(1) 购置		241,556.44	231,145.30	472,701.74
3、本年减少金额		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、年末余额	49,122,392.80	1,884,647.23	2,699,820.13	53,706,860.16
二、累计折旧				
1、年初余额	21,645,974.72	973,672.64	1,348,728.30	23,968,375.66
2、本年增加金额	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、本年减少金额		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、年末余额	26,312,602.16	1,162,903.00	1,523,284.11	28,998,789.27
三、减值准备				
1、年初余额				
2、本年增加金额				
(1) 计提				

项 目	专用设备	通用设备	运输设备	合 计
3、本年减少金额				
(1) 处置或报废				
4、年末余额				
四、账面价值				
1、年末账面价值	22,809,790.64	721,744.23	1,176,536.02	24,708,070.89
2、年初账面价值	27,476,418.08	680,991.66	1,336,646.53	29,494,056.27

②截至 2018 年 12 月 31 日止，本公司无暂时闲置的固定资产情况。

③截至 2018 年 12 月 31 日止，本公司无通过融资租赁租入的固定资产情况。

④截至 2018 年 12 月 31 日止，本公司无通过经营租赁租出的固定资产。

⑤截至 2018 年 12 月 31 日止，本公司无未办妥产权证书的固定资产情况

11、无形资产

项 目	土地使用权	合 计
一、账面原值		
1、年初余额	567,190.00	567,190.00
2、本年增加金额		
3、本年减少金额		
4、年末余额	567,190.00	567,190.00
二、累计摊销		
1、年初余额	269,469.92	269,469.92
2、本年增加金额	113,438.04	113,438.04
计提	113,438.04	113,438.04
3、本年减少金额		
4、年末余额	382,907.96	382,907.96
三、减值准备		
1、年初余额		
2、本年增加金额		
3、本年减少金额		
4、年末余额		
四、账面价值		
1、年末账面价值	184,282.04	184,282.04
2、年初账面价值	297,720.08	297,720.08

12、长期待摊费用

项目	年初余额	本年增加金额	本年摊销金额	其他减少金额	年末余额
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

13、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明细

项目	年末余额		年初余额	
	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
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
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
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明细

项目	年末余额		年初余额	
	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
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) 未确认递延所得税资产明细

项 目	年末余额	年初余额
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

(4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	年末余额	年初余额	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	

14、短期借款

(1) 短期借款分类

项 目	年末余额	年初余额
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) 截至2018年12月31日止，本公司无已逾期未偿还的短期借款情况。

15、应付票据及应付账款

种 类	年末余额	年初余额
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

(1) 应付账款

项 目	年末余额	年初余额
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

账龄超过 1 年的重要应付账款

项 目	年末余额	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	——

16、预收款项

预收款项列示

项 目	年末余额	年初余额
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

17、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
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	
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

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、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
2、职工福利费		2,370,641.12	2,370,551.12	90.00
3、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
4、住房公积金	11,448.00	2,081,393.00	2,065,528.00	27,313.00
5、工会经费和职工教育经费		530,836.49	530,836.49	
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

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
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

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。

18、应交税费

项目	年末余额	年初余额
土地增值税	51,215,772.78	243,114,274.48
企业所得税	91,685,095.07	96,896,512.05
增值税	3,519,215.68	23,747,350.24
房产税	8,500,607.90	8,451,353.42
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
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

19、其他应付款

项目	年末余额	年初余额
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

(1) 应付利息

项目	年末余额	年初余额
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
合计	36,055,732.67	6,696,530.36

(2) 其他应付款**①按款项性质列示**

项 目	年末余额	年初余额
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

项 目	年末余额	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	---

20、一年内到期的非流动负债

项 目	年末余额	年初余额
1 年内到期的长期借款（附注六、21）	520,600,000.00	1,114,500,000.00
合 计	520,600,000.00	1,114,500,000.00

21、长期借款

项 目	年末余额	年初余额
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

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”。

22、应付债券**(1) 应付债券**

项 目	年末余额	年初余额
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

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额
15 市北债	900,000,000.00	2015 年 12 月 21 日	5 年	893,250,000.00	895,840,510.86
18 市北高新 MTN001	500,000,000.00	2018 年 7 月 26 日	5 年	498,500,000.00	
18 市北高新 MTN002	900,000,000.00	2018 年 8 月 23 日	5 年	897,300,000.00	
18 高新 01	900,000,000.00	2018 年 11 月 22 日	5 年	897,300,000.00	
合 计	3,200,000,000.00	—	—	3,186,350,000.00	895,840,510.86

(续)

债券名称	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	分期付息应付利息	年末余额
15 市北债		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	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	897,300,000.00	14,605,000.00	316,544.17		14,605,000.00	897,616,544.17
18 高新 01	897,300,000.00	4,330,000.00	204,673.08		4,330,000.00	897,504,673.08
合 计	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

23、递延收益

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	形成原因
政府补助	11,134,075.93		2,324,000.04	8,810,075.89	注 1
合 计	11,134,075.93		2,324,000.04	8,810,075.89	—

其中，涉及政府补助的项目：

补助项目	年初余额	本年新增补助金额	本年计入营业外收入金额	本年计入其他收益金额	其他变动	年末余额	与资产/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
合 计	11,134,075.93			2,324,000.04		8,810,075.89	

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。

24、股本

项目	年初余额	本年增减变动 (+、-)					年末余额
		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

25、资本公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
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

26、其他综合收益

项目	年初余额	本年发生金额					年末余额
		本年所得税前发生额	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							
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: 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
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

27、盈余公积

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	46,583,492.41	3,089,370.77		49,672,863.18
合 计	46,583,492.41	3,089,370.77		49,672,863.18

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。

28、未分配利润

项 目	本 年	上 年
调整前上年末未分配利润	887,978,402.96	686,410,534.18
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后年初未分配利润	887,978,402.96	686,410,534.18
加：本年归属于母公司股东的净利润	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
应付普通股股利	22,479,657.65	18,733,048.04
年末未分配利润	1,100,037,626.77	887,978,402.96

29、营业收入和营业成本

项 目	本年发生额		上年发生额	
	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

30、税金及附加

项 目	本年发生额	上年发生额
土地增值税	-554,740.90	201,853,898.53
房产税	44,321,531.31	36,835,327.11
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
地方教育费附加	351,316.88	2,149,008.51
河道管理费	-2.57	526,450.70
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
合 计	48,948,789.64	258,731,791.78

注：各项税金及附加的计缴标准详见附注五、税项。

31、销售费用

项 目	本年发生额	上年发生额
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

32、管理费用

项 目	本年发生额	上年发生额
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

33、财务费用

项 目	本年发生额	上年发生额
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

34、资产减值损失

项 目	本年发生额	上年发生额
坏账损失	181,511.97	1,327,947.64
可供出售金融资产减值损失	32,981,675.40	
合 计	33,163,187.37	1,327,947.64

35、其他收益

项 目	本年发生额	上年发生额	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

36、投资收益

项 目	本年发生额	上年发生额
处置子公司产生的投资收益	349,662,851.93	
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	
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
合 计	432,027,160.04	9,311,516.40

37、资产处置收益

项 目	本年发生额	上年发生额	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

38、营业外收入

项 目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
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

39、营业外支出

项 目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
对外捐赠支出	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

40、所得税费用**(1) 所得税费用表**

项 目	本年发生额	上年发生额
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

项 目	本年发生额
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
本年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

41、其他综合收益

详见附注六、26。

42、现金流量表项目**(1) 收到其他与经营活动有关的现金**

项 目	本年发生额	上年发生额
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) 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本年发生额	上年发生额
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

43、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本年金额	上年金额
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、投资性房地产折旧/摊销	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		

补充资料	本年金额	上年金额
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的年末余额	1,749,833,273.06	2,164,377,899.11
减：现金的年初余额	2,164,377,899.11	3,363,105,247.74
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	-414,544,626.05	-1,198,727,348.63

(2) 本年收到的处置子公司的现金净额

项 目	金 额
本年处置子公司于本年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年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

(3) 现金及现金等价物的构成

项 目	年末余额	年初余额
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
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、年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		

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。

44、所有权或使用权受限制的资产

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	

注：资产抵押情况：

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

45、政府补助

（1）政府补助基本情况

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
合 计	24,004,225.92		7,958,225.96

七、合并范围的变更

1、处置子公司

单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

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报表层面享有该子公司净资产份额的差额
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

(续)

子公司名称	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					不适用	

2、其他原因的合并范围变动

(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。

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

子公司名称	级次	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
					直接	间接	
上海开创企业发展有限公司	2	上海	上海	房地产业	100.00		同一控制下企业合并
上海电气工业园区管理有限公司	3	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	3	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)	3	上海	上海	房地产业		50.00	设立
上海市北高新南通有限公司	2	南通	南通	房地产业	70.00	30.00	设立
上海创越投资有限公司	2	上海	上海	服务业	100.00		设立
越光投资管理(上海)有限公司	3	上海	上海	服务业		90.00	设立
上海市北祥腾投资有限公司(注 2)	2	上海	上海	服务业	45.00		设立

子公司名称	级次	主要经 营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
					直接	间接	
上海松宏置业有限公司	3	上海	上海	房地产业		45.00	设立
上海泛业投资顾问有限公司	2	上海	上海	服务业	100.00		同一控制下企业合并
上海市北生产性企业服务发展有限 公司	2	上海	上海	房地产业	100.00		同一控制下企业合并
上海市北高新欣云投资有限公司	2	上海	上海	房地产业	100.00		设立
上海云盟汇企业发展有限公司	2	上海	上海	房地产业	35.00	35.00	设立

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。

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。

(2) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的持 股比例 (%)	本年归属于少数 股东的损益	本年向少数股东 分派的股利	年末少数股东权 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

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

(3) 重要的非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	年末余额					
	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
上海电气工业园 区管理有限公司	11,916,923.26		11,916,923.26			
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

子公司名称	年末余额					
	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
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
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
上海云盟汇企业发展有限公司	3,195,600,000.00		3,195,600,000.00			

(续)

子公司名称	年初余额					
	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
上海电气工业园区管理有限公司	11,801,552.34		11,801,552.34			
上海启日投资有限公司	156,001,364.06		156,001,364.06	63,001,364.06	38,000,000.00	101,001,364.06
越光投资管理(上海)有限公司	12,215,945.32	25,921,620.07	38,137,565.39	28,665,756.78		28,665,756.78
上海市北祥腾投资有限公司	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						

子公司名称	本年发生额			
	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
上海启日投资有限公司	4,827,272.73	-263,225.22	-263,225.22	-32,179,624.80
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
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

(续)

子公司名称	上年发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
上海电气工业园区管理有限公司		2,037.46	2,037.46	-47,962.54
上海启日投资有限公司				-59,453,146.88
越光投资管理(上海)有限公司	18,128,298.53	364,746.55	364,746.55	5,349,990.25
上海市北祥腾投资有限公司	1,058,300,521.20	132,830,569.96	132,830,569.96	1,574,449.07

2、在合营企业或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

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

注：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。

(3) 重要合营企业的主要财务信息

项 目	年末余额/本年发生额			
	上海恒固房地产开发 有限公司	上海松铭房地 产有限公司	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
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
非流动资产		5,544,282.17	21,099.82	35,146.68
资产合计	450,581,298.14	379,876,057.24	1,612,816,598.02	2,593,494,216.87
流动负债	31,931,899.73	33,670,425.31	1,066,918,367.47	877,611,991.26
非流动负债			281,250,000.00	1,175,000,000.00
负债合计	31,931,899.73	33,670,425.31	1,348,168,367.47	2,052,611,991.26
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
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
调整事项				
—商誉				
—内部交易未实现利润				-1,445,357.27
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
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		
财务费用	-110,574.04	-652,297.80	-516,167.04	
所得税费用		2,722,738.04	-8,312,990.42	
净利润	-567,608.15	8,168,214.11	-25,776,907.21	-736,168.49
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
本年度收到的来自合营 企业的股利				

(续)

项 目	年初余额/上年发生额			
	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
流动资产	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	38,816,781.97	75,996,233.04	54,044,656.08	9,234,090.89
非流动资产		7,030,774.73	902,579.28	45,993.96
资产合计	451,964,534.43	397,508,791.26	1,153,747,844.00	2,288,604,540.39
流动负债	32,747,527.87	59,471,373.44	239,572,706.24	253,986,146.29
非流动负债			623,750,000.00	1,493,000,000.00
负债合计	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	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	117,380,761.84	94,650,477.00	87,127,541.33	270,809,197.05
调整事项				
—商誉				
—内部交易未实现利润				
对合营企业权益投资的 账面价值	117,380,761.84	94,650,477.00	87,127,541.33	270,809,197.05
存在公开报价的合营企 业权益投资的公允价值				
营业收入		619,950,432.39		
财务费用	-239,646.09	-1,027,917.87	-188,798.80	118,037,535.89
所得税费用	-379,692.85	39,411,258.87	-2,990,984.74	
净利润	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	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

项 目	年末余额/本年发生额				
	上海中铁市北投资发展有限公司	上海闸北绿地企业发展有限公司	南通新城创置房地产有限公司	上海人才市场报社有限公司	上海云中芯企业发展有限公司
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
非流动资产		818,317.80	54,335.39	475,378,465.87	91,098.30
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
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
非流动负债					
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
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
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
调整事项					
—商誉				3,168,590.84	
—内部交易未实现利润					
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
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	
财务费用	-64,907.17	-101,818.14	-479,269.32	-577,193.61	-1,066,512.00
所得税费用	430,268.94	22,994,684.03	88,017,670.70		
净利润	1,290,806.80	75,371,340.33	263,947,941.79	-9,615,369.98	-1,059,572.02
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
本年度收到的来自联营企业的股利					

(续)

项 目	年初余额/上年发生额			
	上海中铁市北投资发展有限公司	上海闸北绿地企业发展有限公司	南通新城创置房地产有限公司	上海人才市场报社有限公司
流动资产	246,005,666.28	1,543,962,259.00	3,628,422,933.21	45,585,708.87
非流动资产		1,863,402.13	79,902.22	480,135,873.70
资产合计	246,005,666.28	1,545,825,661.13	3,628,502,835.43	525,721,582.57
流动负债	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	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	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	87,417,172.59	225,469,037.71	171,450,577.65	208,741,548.58
调整事项				
—商誉				3,168,590.84
—内部交易未实现利润				
对联营企业权益投资的账面价值	87,417,172.59	225,469,037.71	171,450,577.65	211,910,139.42
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入	1,577,228.58	545,751,417.23	9,885,218.01	6,935,484.37
财务费用	-57,428.87	-128,967.67	-1,208,978.92	-315,811.61
所得税费用	234,316.42	60,139,875.23	4,210,818.16	
净利润	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	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				

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

项 目	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额
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

九、与金融工具相关的风险

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：

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年末公允价值

项 目	年末公允价值			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				
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				
持续以公允价值计量的资产总额	57,129,413.21			57,129,413.21

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

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。

十一、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本 公司的持股 比例 (%)	母公司对本公 司的表决权比 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 万元	45.89	45.89

注：本公司的最终控制方是上海市北高新(集团)有限公司。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、本公司的子公司情况

详见附注八、1、在子公司中的权益。

3、本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营和联营企业详见附注八、3、在合营企业或联营企业中的权益。

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
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、关联方交易情况**(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**

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
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

出售商品/提供劳务情况

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
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

(2) 关联租赁情况

①本公司作为出租方

出租人名称	承租方名称	租赁资产 种类	本年确认的 租赁收入	上年确认的租 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

出租人名称	承租方名称	租赁资产 种类	本年确认的 租赁费	上年确认 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

(3) 关联担保情况

① 本公司作为担保方

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

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借款合同，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担保。

(4) 关联方资金拆借

① 拆入：

关联方	期初金额	拆入金额	归还金额	期末金额	原因
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	（注 1）
上海恒固房地产开发有限公司	109,200,000.00			109,200,000.00	（注 2）
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	（注 2）
上海中铁市北投资发展有限公司	80,000,000.00			80,000,000.00	（注 2）
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	（注 2）
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	（注 2）
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	（注 2）

注 1：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。

注 2：为本公司及子公司的合营、联营企业暂借本公司的无息往来款。

②拆出：

关联方	期初金额	拆出金额	收回金额	期末金额	原因
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	(注1)
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

注1：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。

(5) 关键管理人员报酬(万元)

项目	本年发生额	上年发生额
关键管理人员报酬	314.70	403.73

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	年末余额		年初余额	
	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	
上海市北高新(集团)有限公司	14,666.48		453,046.30	
上海数据港股份有限公司	323,741.23		355,769.82	
上海闸北市北高新小额贷款股份有限公司	3,212.92		5,671.82	
上海市北高新园区职业技能培训中心	15,862.74		6,303.87	
上海北上海大酒店有限公司	74,300.21		843.16	
上海市北高新集团(南通)有限公司	83,333.33			
上海垠祥置业有限公司	42,206.70			
上海市北科技创业投资有限公司	1,546.40			
合计	1,558,870.01		2,821,634.97	
其他应收款：				
上海垠祥置业有限公司	118,346,037.00		126,495,235.00	
上海人才市场报社有限公司	480,000.00		480,000.00	
合计	118,826,037.00		126,996,035.00	

(2) 应付项目

项目名称	年末余额	年初余额
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
上海数据港股份有限公司		150,969.64
上海北上海大酒店有限公司		2,225.47
合计	67,030.20	215,756.63
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
上海恒固房地产开发有限公司	109,200,000.00	109,200,000.00
上海闸北绿地企业发展有限公司	142,000,000.00	106,000,000.00
上海松铭房地产开发有限公司	89,600,000.00	86,800,000.00
上海中铁市北投资发展有限公司	80,000,000.00	80,000,000.00
上海睿涛房地产开发有限公司	117,000,000.00	75,000,000.00
上海数据港股份有限公司	1,714,691.00	1,310,308.00
上海北上海大酒店有限公司	1,098,549.56	436,759.97
上海市北高新健康管理咨询服务有限公司	323,360.28	323,360.28
上海市北高新门诊部有限公司	133,995.00	78,994.10
上海市北科技创业投资有限公司	42,548.00	42,548.00
上海闸北市北高新小额贷款股份有限公司	52,945.00	52,945.00
合计	761,166,088.84	629,244,915.35
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

十二、承诺及或有事项

1、重大承诺事项

(1) 经营租赁承诺

至资产负债表日止，本公司对外签订的不可撤销的经营租赁合约情况如下：

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

公司对外担保情况详见本附注“十一、关联方及关联交易 5、关联方交易情况(3) 关联担保情况”。截至 2018 年 12 月 31 日, 本公司无需要披露的其他重大或有事项。

十三、资产负债表日后事项

1、利润分配情况

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。

2、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。

十四、其他重要事项

其他对投资者决策有影响的重要事项

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。

十五、公司财务报表主要项目注释

1、应收票据及应收账款

项 目	年末余额	年初余额
应收票据		
应收账款	970,219.00	
合 计	970,219.00	

(1) 应收账款

①应收账款分类披露

类 别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项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					
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
非房产销售、租赁业务应收款账龄组合					
组合小计	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

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账 龄	年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
房产销售、租赁业务应收账款			
其中：合同约定收款期内			
超过合同约定收款期3个月以内	970,219.00		
超过合同约定收款期3个月以外			
小 计	970,219.00		
非房产销售、租赁业务应收账款			
半年以内			
半年至1年			
1至2年			
2至3年			
3年以上			
小 计			
合 计	970,219.00		

②本年计提、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。

③按欠款方归集的年末余额前一年的应收账款情况

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	

2、其他应收款

项目	年末余额	年初余额
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

(1) 应收股利

项目(或被投资单位)	年末余额	年初余额
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

(2) 其他应收款

①其他应收款分类披露

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	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					
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
组合小计	3,777,797,376.00	100.00			3,777,797,376.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	3,777,797,376.00	100.00			3,777,797,376.00

(续)

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	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					
账龄组合	26,500.00				26,500.00
关联方组合	1,123,900,580.71	100.00			1,123,900,580.71
组合小计	1,123,927,080.71	100.00			1,123,927,080.71
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	1,123,927,080.71	100.00			1,123,927,080.71

③本年计提、收回或转回的坏账准备情况

本年未计提其他应收款坏账准备。

⑤按欠款方归集的年末余额前四名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例 (%)	坏账准备年末余额
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	65.55	
		259,596,276.14	1-2年		
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	1.78	
		42,300,000.00	2-3年		
合计	—	3,777,701,376.00	—	100.00	

3、长期股权投资**(1) 长期股权投资分类**

项目	年末余额		
	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
对合营、联营企业投资	838,497,734.17		838,497,734.17
合计	7,964,971,755.32		7,964,971,755.32

(续)

项 目	年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	6,008,014,021.15		6,008,014,021.15
对合营、联营企业投资	225,469,037.71		225,469,037.71
合 计	6,233,483,058.86		6,233,483,058.86

(2) 对子公司投资

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提 减值准备	减值准备年 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

被投资单位	年初余额	本年增减变动				
		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
一、合营企业						
上海垠祥置业有 限公司		238,272,300.00				
小计		238,272,300.00				

被投资单位	年初余额	本年增减变动				
		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
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		
上海云中芯企业发展有限公司		360,000,000.00		-317,871.61		
小计	225,469,037.71	360,000,000.00		14,756,396.46		
合计	225,469,037.71	598,272,300.00		14,756,396.46		

(续)

被投资单位	本年增减变动			年末余额	减值准备年末 余额
	宣告发放现金股 利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业					
上海垠祥置业有限公司				238,272,300.00	
小计				238,272,300.00	
二、联营企业					
上海闸北绿地企业发展有限公司				240,543,305.78	
上海云中芯企业发展有限公司				359,682,128.39	
小计				600,225,434.17	
合计				838,497,734.17	

4、营业收入、营业成本

项 目	本年发生额		上年发生额	
	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

项 目	本年发生额	上年发生额
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
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
合计	212,153,264.94	232,153,535.39

十六、补充资料

1、本年非经常性损益明细表

项 目	金 额	说 明
非流动性资产处置损益	170,080.55	
计入当期损益的政府补助，但与企业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	
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		
小 计	10,366,173.61	
所得税影响额	-2,456,784.16	
少数股东权益影响额（税后）	-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。

2、净资产收益率及每股收益

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
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	3.83	0.12	0.12



编号: 0 04717651

营业执照

统一社会信用代码 9111010856949923XD

名称 瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 北京市海淀区西四环中路16号院2号楼4层

执行事务合伙人 其他股东（委派杨荣华，刘贵彬，冯忠为代表）

成立日期 2011年02月22日

合伙期限 2011年02月22日 至 2061年02月21日

经营范围 审计企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）



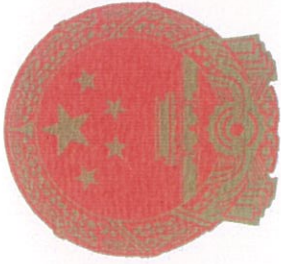
在线扫码获取详细信息

登记机关



2018年12月13日

提示：每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。



会计师事务所

执业证书



名称 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人 刘贵彬

主任会计师:

经营场所:

北京市海淀区西四环中路16号院2号楼4层

组织形式 特殊普通合伙

执业证书编号: 11010130

批准执业文号: 京财会许可[2011]0022号

批准执业日期: 2011年02月14日

证书序号: 0000146

说明

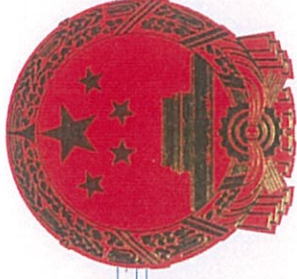
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关: 北京市财政局

二〇一八年六月十三日

中华人民共和国财政部制



证书序号: 000417

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证



经财政部、中国证券监督管理委员会审查, 批准
瑞华会计师事务所(特殊普通合伙) 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人: 刘贵彬



证书号: 17 发证时间: 二〇二〇年七月 五日
证书有效期至: 二〇二〇年七月 五日



姓名	叶懿武
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1873-12-08
Date of birth	
工作单位	瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)上海分所
Working unit	
身份证号码	370224731208261
Identity card No.	



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 310000712280
No. of Certificate

批准注册协会: 上海市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2002 年 07 月 15 日
Date of issuance y m d



2017年 4月 30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



叶善武 (310000712280)
您已通过2018年年检
上海市注册会计师协会
2018年04月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.

年 月 日
y m d





姓名: 刘婧露
 Full name: 刘婧露
 性别: 男
 Sex: 男
 出生日期: 1987-09-04
 Date of birth: 1987-09-04
 工作单位: 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)上海分所
 Working unit: 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)上海分所
 身份证号码: 371323188709043756
 Identity card No. 371323188709043756



年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 310000060130
 No. of Certificate: 310000060130
 批准注册协会: 上海市注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs: 上海市注册会计师协会
 发证日期: 2012 年 09 月 20 日
 Date of Issuance: 2012 / 9 / 20



年 月 日
 / /
 2012 年 9 月 20 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



2017年 4月 5日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



刘铸鹏(310000060130)
您已通过2018年年检
上海市注册会计师协会
2018年04月30日



7