



上海市北高新股份有限公司

A 股股票代码 600604

B 股股票代码 900902

2013 年半年度报告

重要提示

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

二、 公司全体董事出席董事会会议。

三、 公司半年度财务报告未经审计。

四、 公司负责人丁明年、主管会计工作负责人李业成及会计机构负责人（会计主管人员）李业成声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

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

六、 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？

否

七、 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

目录

第一节 释义	4
第二节 公司简介	5
第三节 会计数据和财务指标摘要	7
第四节 董事会报告	8
第五节 重要事项	14
第六节 股份变动及股东情况	19
第七节 董事、监事、高级管理人员情况	21
第八节 财务报告（未经审计）	22
第九节 备查文件目录	22

第一节 释义

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
市北集团	指	上海市北高新（集团）有限公司
市北高新或公司	指	上海市北高新股份有限公司
开创公司	指	上海开创企业发展有限公司
南通科技城	指	市北高新（南通）科技城
市北园区	指	上海市市北高新技术服务业园区

第二节 公司简介

一、公司信息

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

二、联系人和联系方式

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

三、基本情况变更简介

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

四、信息披露及备置地点变更情况简介

公司选定的信息披露报纸名称	《上海证券报》和香港《大公报》
登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司半年度报告备置地点	董事会办公室

五、公司股票简况

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

六、公司报告期内的注册变更情况

注册登记日期	2013 年 1 月 29 日
注册登记地点	上海市共和新路 3088 弄 2 号 1008 室
企业法人营业执照注册号	310000400065302 (市局)
税务登记号码	310108607225505
组织机构代码	60722550-5

报告期内注册变更情况查询索引	详见 2013 年 1 月 31 日披露的《市北高新关于公司经营范围变更的公告》（临 2013-007）
----------------	--

七、其他有关资料

经 2012 年 12 月 11 日召开的第七届董事会第五次会议及 2012 年 12 月 27 日召开的 2012 年度第三次临时股东大会审议表决，通过了《关于调整公司经营范围的议案》。根据上述会议审议表决，公司就经营范围在上海市工商行政管理局进行了工商变更登记，并于 2013 年 1 月 31 日领取了新的《企业法人营业执照》。经上海市工商行政管理局核准，公司的经营范围变更为：“企业管理咨询；投资管理咨询；商务信息咨询；会展服务（主办、承办除外）；建筑规划方案咨询；物业管理；建筑装饰材料批发；佣金代理（拍卖除外）”。

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、公司主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	本报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
营业收入	138,156,760.96	124,096,904.54	11.33
归属于上市公司股东的净利润	51,913,324.41	49,494,292.94	4.89
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	51,913,324.41	49,498,117.94	4.88
经营活动产生的现金流量净额	-11,824,396.80	-175,334,942.67	不适用
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年末增减(%)
归属于上市公司股东的净资产	1,171,029,839.75	1,134,977,092.66	3.18
总资产	1,522,376,404.20	1,575,797,549.61	-3.39

(二) 主要财务指标

主要财务指标	本报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
基本每股收益(元/股)	0.0916	0.0874	4.81
稀释每股收益(元/股)	0.0916	0.0874	4.81
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.0916	0.0874	4.81
加权平均净资产收益率(%)	4.47	4.89	减少 0.42 个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	4.47	4.89	减少 0.42 个百分点

第四节 董事会报告

一、董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

2013 年上半年，公司董事会与管理层带领公司员工，紧紧围绕年度战略发展目标和经营计划，在复杂的经济环境中积极地探索企业创新发展之路，在“创新驱动、转型发展”的总方针指引下，围绕以“稳中求进、加快转型”为主题的经营理念，各项工作稳步推进，取得了良好的业绩，为完成全年的目标任务打下了坚实基础。2013 年 1 至 6 月，公司实现主营业务收入 13,815.68 万元，比上年同期增长 11.33%，其中，园区产业载体销售收入 5,476.85 万元，比上年同期减少 31.96%；园区产业载体租赁收入 2,674.29 万元，比上年同期增长 6.27%；委托服务收入 5,664.54 万元，比上年同期增长 207.26%；实现归属于母公司所有者的净利润 5,191.33 万元，比上年同期增长 4.89%。

1、董事会的工作

在 2012 年重大资产重组完成以后，董事会对公司主营业务、公司治理规则、管理团队和内部控制制度等方面进一步调整，以完善产业结构，优化产业布局，提升公司整体竞争能力。2013 年年初，董事会在总结 2012 年各项工作取得的成果基础上，结合对全年经济走势的预判和产业园区的行业竞争态势，在“创新驱动、转型发展”的总方针指引下，审时度势地研究和制订了 2013 年度发展战略和经营计划，对公司全年工作作了较为长远的、科学的规划，带领公司员工在日益复杂的市场环境中探索具有市北特色的企业发展之路。

董事会认为，新型城镇化是未来相当长时间内中国经济发展的最强劲引擎，产业园区综合开发和配套建设领域有很大发展潜力和空间，公司要紧紧抓住中央就新型城镇化的战略部署对公司带来的发展机遇，充分挖掘新型城镇化新政为园区开发行业发展提供的广阔空间，坚持差异化定位，从区域所处的特点制定符合自身发展的定位和发展路径，努力实现与周边的产业园区错位发展、健康发展。

2、经营计划进展说明

2013 年上半年，在宏观调控的经济背景和行业周期性较强的特点下，公司实现销售收入 13,815.68 万元，为完成全年盈利目标打下了坚实的基础；上半年，公司稳步、有序地推进万荣路 1268 号和南通科技城行政服务中心等产业载体建设项目的建设，为公司提升发展后劲，不断提升盈利能力创造坚实的基础。此外，公司全面实施“走出去”的发展战略，设立全资子公司上海创越投资有限公司，进一步完善和提升产业发展布局，拓宽公司的发展和盈利空间。

3、2013 年下半年度经营展望

2013 年下半年，公司将继续在“创新驱动、转型发展”的总方针指引下，按照可持续健康发展的经营理念，贯彻租售并举的经营策略，为公司提升抗风险能力奠定良好的基础。重点推进以下方面的工作：

- (1) 加快对在建产业载体项目的开发和建设，确保产业载体建设进度按计划推进；
- (2) 加大在“一区一城”(即上海市北高新技术服务业园区和市北高新南通科技城)核心区域的开发建设投资力度；
- (3) 探索涉足产业投资领域，稳步推进产业投资计划实施，力争产业投资业务成为公司持续发展的新亮点；
- (4) 进一步优化配置产业载体资源，不断优化收入结构。

(一) 主营业务分析

1、财务报表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	138,156,760.96	124,096,904.54	11.33
营业成本	48,265,974.60	43,841,559.88	10.09

销售费用	207,749.25	274,549.00	-24.33
管理费用	15,610,325.37	9,667,915.12	61.47
财务费用	3,803,708.96	12,370,562.92	-69.25
经营活动产生的现金流量净额	-11,824,396.80	-175,334,942.67	
投资活动产生的现金流量净额	-2,038,499.00	-169,307.20	
筹资活动产生的现金流量净额	-68,686,529.18	-321,663,494.18	
研发支出	0	0	

营业收入变动原因说明：园区服务收入增加

营业成本变动原因说明：本期投资性房地产摊销增加

销售费用变动原因说明：促销费用下降

管理费用变动原因说明：业务拓展相关费用增加

财务费用变动原因说明：本期银行借款减少，利息支出相应下降

2、其它

(1) 经营计划进展说明

详见董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

(二) 行业、产品或地区经营情况分析

1、主营业务分行业、分产品情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
园区产业载体销售	54,768,466.00	28,073,574.58	48.74	-31.96	-7.86	减少 13.41 个百分点
租赁和商务服务业	83,388,294.96	20,192,400.02	75.79	91.25	50.97	增加 6.47 个百分点
合计	138,156,760.96	48,265,974.60	65.06	11.33	10.09	增加 0.39 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
园区产业载体销售	54,768,466.00	28,073,574.58	48.74	-31.96	-7.86	减少 13.41 个百分点
园区产业载体租赁	26,742,873.96	13,036,684.56	51.25	6.27	69.74	减少 18.23 个百分点
委托服务收入	56,645,421.00	7,155,715.46	87.37	207.26	25.67	增加 18.26 个百分点
合计	138,156,760.96	48,265,974.60	65.06	11.33	10.09	增加 0.39 个百分点

本期公司实现的主营业务收入 13,815.68 万元，房地产业占主营业务收入的 39.64%，租赁和商

务服务业占比为 60.36%，从收入分类来看，租赁和商务服务业进一步细分为园区产业载体租赁、委托服务收入，分别占主营业务收入的 19.36%和 41.00%。

2、 主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减（%）
上海	138,156,760.96	11.33

(三) 核心竞争力分析

市北高新是上海都市型现代服务业园区的综合开发运营商、服务集成商和产业投资商，是上海浦西唯一一家专注于产业园区的上市公司，已积累了 20 多年的产业园区开发建设经验，主要经营和管理的市北高新技术服务业园区（以下简称：“市北园区”）是上海市中心唯一的国家级高新技术产业园区。公司在市北园区核心区域内拥有大量高端物业以及未来可持续开发的土地资源，为公司长期持续稳定的发展打下了坚实的基础。

公司的核心竞争力主要体现在以下几个方面：

1、 多元化业务模块逐渐形成

公司全面贯彻实施“走出去”的发展战略，积极拓展经营领域，创新经营模式。

(1) 园区开发板块：作为专注于园区产业载体开发的上市公司，市北高新在总规划面积 3.13 平方公里的市北园区，产业载体已开发面积 11 万平方米，在建产业载体面积约 7 万平方米。随着市北园区和南通科技城开发建设的不断深入，公司在市北园区和南通科技城内持有各类产业载体仍将持续增长。

(2) 南通科技城项目：市北高新通过在南通设立全资子公司上海市北高新南通有限公司，将公司多年积累的产业园区运营模式复制到市北高新（南通）科技城的开发建设中。南通公司作为公司在南通科技城的运作平台，将全面启动南通科技城产业载体建设项目，完成建设后，将给上市公司贡献稳定的业绩。

(3) 园区外的产业集聚运营商：今年刚设立的公司全资子公司上海创越投资有限公司充分挖掘地产市场中价值被低估的工业或商业不动产，根据所在区位优势引入符合区域特点的产业，挖掘和提升房地产的潜在价值，从而进一步完善和提升公司产业发展布局和公司核心竞争力，拓宽公司的经营领域，从而进一步增加公司的利润增长点。

2、 产业地产开发理念不断革新

公司对于产业地产板块开发能力持续提升，以不断创新的规划和设计满足产业转型和发展的趋势。在项目建设中，公司充分运用环保技术，倡导低碳经济，建设绿色产业园区，以打造“产业社区”的概念突出城市化功能建设。在发展高端商务办公的同时，与绿地集团等知名开发商加强合作开发，充分诠释“产城融合”的开发理念。市北高新在产业园区开发的专业化进程以及知名度与美誉度将进一步得到社会的认可。

3、 产业投资和企业孵化日趋成熟

作为上海城市功能区布局的重要组成部分，公司开发建设的市北园区已明确以发展总部经济和楼宇经济为主攻方向，坚持生产性服务业和生活性服务业并举的现代服务业发展格局，并形成“软件和信息服务业、检验检测服务业、节能环保服务业、人力资源服务业、金融衍生服务业”为特色的主导产业，产业集聚能力越来越强，入驻企业规模越来越大，经济带动作用越来越明显。已拥有 2000 多家企业，且每年可保持 200-300 家企业增量的市北园区将成为公司涉足产业投资的一个数量庞大的优质投资蓄水池。

此外，依托园区巨大的产业发展潜力，园区内市级科技企业孵化器--聚能湾高新技术创新创业园已累计入孵企业近百家，累计毕业企业超过 20 家。未来，聚能湾将积极申报国家级科技企业孵化器，力争成为上海创新要素汇集的高地、科技成果转化的基地、区域产业升级转型的策源地、各类投资基金投放的主阵地、企业家成长的摇篮。

4、专业的管理运营团队

在上海实施“创新驱动，转型发展”的背景下，产业升级和完善城市功能布局早已成为推动上海产业园区转型的双核引擎，作为园区的综合经营商，公司的运营和管理能力也必须与园区的发展相匹配。经过多年历练与发展，公司已拥有了一支专长于园区规划、开发、经营管理和服务的专业人才队伍，为公司长期经营提供了稳定的人力资源保障。

(四) 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

2013 年上半年，公司进一步加大投资力度，累计对外投资 9,325 万元，其中进一步加强南通科技城“一区一城”联动，公司及子公司上海开创企业发展有限公司对上海市北高新南通有限公司增资 5,000 万元，注册资本变更为 3 亿元；为全面实施“走出去”的发展战略，积极寻求新的盈利增长点，公司设立了园区外产业集聚运营商上海创越投资有限公司及由该公司投资设立的越光投资管理（上海）有限公司；同时，公司与绿地地产集团有限公司强强联手，参股设立上海闸北绿地企业发展有限公司，合作开发市北园区产业载体。

(1) 持有其他上市公司股权情况

单位：元

证券代码	证券简称	最初投资成本	期初持股比例 (%)	期末持股比例 (%)	期末账面价值	报告期损益	报告期所有者权益变动	会计核算科目	股份来源
400008	水仙 A3	3,040,000	0.37	0.37	1,821,600.00			长期股权投资	认购
400010	鹭峰 5	150,000	0.37	0.37	150,000			长期股权投资	认购
合计		3,190,000	/	/	1,971,600.00			/	/

(2) 持有金融企业股权情况

所持对象名称	最初投资金额 (元)	期初持股比例 (%)	期末持股比例 (%)	期末账面价值 (元)	报告期损益 (元)	报告期所有者权益变动 (元)	会计核算科目	股份来源
上海银行股份有限公司	71,000	0.0024	0.0024	71,000			长期股权投资	受让
合计	71,000	/	/	71,000			/	/

2、非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

(1) 委托理财情况

本报告期公司无委托理财事项。

(2) 委托贷款情况

本报告期公司无委托贷款事项。

3、募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

4、主要子公司、参股公司分析

上海市北高新股份有限公司子公司、参股公司：

公司名称	注册资本（万元）	持股比例（%）	经营范围	2013 年上半年主营业务收入（万元）	2013 年上半年净利润（万元）
上海开创企业发展有限公司	10,000	100	工业园区开发、经营、管理，房屋租赁等。	7,882.67	3,841.20
上海市北高新南通有限公司	30,000	70	房地产经营开发、投资与资产管理、咨询等	0	0
上海创越投资有限公司	3,000	100	投资咨询，企业管理咨询，市场营销策划，商务信息咨询，企业形象策划，物业管理等	0	0.79
上海闸北绿地发展有限公司	1,000	20	管理咨询，投资咨询，物业管理，绿化养护，房地产开发经营，建筑材料（钢材、水泥除外）的批发等	0	-19.15

上海开创企业发展有限公司子公司、参股公司：

公司名称	注册资本（万元）	持股比例（%）	经营范围	2013 年上半年主营业务收入（万元）	2013 年上半年净利润（万元）
上海电气工业园区管理有限公司	200	51	工业园区开发、经营、管理，房屋租赁等	914.00	16.83
上海聚能湾企业服务有限公司	1,000	100	以服务外包方式从事企业投资管理、物业管理等	0.05	-91.82
上海中铁市北投资发展有限公司	20,000	40	实业投资，房地产开发、销售等	39,625.01	6,321.20
上海中冶祥腾投资有限公司	30,000	32	实业投资，房地产开发、经营等	463.27	-227.48
上海市北高新南通有限公司	30,000	30	房地产经营开发、投资与资产管理、咨询等	0	0

上海创越投资有限公司子公司、参股公司：

公司名称	注册资本（万元）	持股比例（%）	经营范围	2013 年上半年主营业务收入（万元）	2013 年上半年净利润（万元）
越光投资管理（上海）有限公司	2,500	90%	投资管理、实业投资、企业管理咨询等	0	0.18

5、非募集资金项目情况

报告期内，公司无非募集资金投资项目。

二、利润分配或资本公积金转增预案

(一) 报告期实施的利润分配方案的执行或调整情况

公司 2013 年 5 月 17 日召开的 2012 年度股东大会审议通过了《2012 年度利润分配预案》，公司 2012 年度利润分配方案以公司 2012 年末总股本 566,449,190 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利人民币 0.28 元（含税），共计派发股利人民币 15,860,577.32 元，详见公司于 2013 年 5 月 18 日通过上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 披露的《市北高新 2012 年度股东大会会决议公告》（临 2013-021）。

2012 年度利润分配的实施方案详见公司于 2013 年 6 月 20 日通过上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 披露的《市北高新 2012 年度股东大会会决议公告》（临 2013-028）。

2013 年 7 月 15 日，公司已委托中国证券登记结算有限公司上海分公司通过其资金清算系统向股权登记日登记在册的股东派发 2012 年度现金红利。

三、其他披露事项

(一) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

√ 不适用

第五节 重要事项

一、 重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁和媒体质疑事项。

二、 破产重整相关事项

本报告期公司无破产重整相关事项。

三、 资产交易、企业合并事项

√ 不适用

四、 公司股权激励情况及其影响

√ 不适用

五、 重大关联交易

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

事项概述	查询索引
公司及全资子公司 2013 年度预计与本公司控股股东上海市北高新（集团）有限公司及其控股子公司发生的土地整理顾问策划、房产租赁服务、工程建设管理服务 etc 日常经营性关联交易事项。	2013 年 3 月 29 日披露的《市北高新关于 2013 年度预计日常关联交易的公告》。

六、 重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

√ 不适用

(二) 担保情况

√ 不适用

(三) 其他重大合同或交易

1. 重大销售合同

2013 年 1 月 17 日，本公司全资子公司上海开创企业发展有限公司与自然人李晖、辛浩鹰签订《房地产销售合同》，将坐落于上海市江场三路 191、193 号锐智双子星 2 号楼 7 层和 11 层销售给自然人李晖、辛浩鹰，销售总价为 3,615.95 万元。详见 2012 年 1 月 18 日披露的《关于全资子公司签订重大房产销售合同的公告》。目前，该销售合同正在履行之中。

七、 承诺事项履行情况

(一) 上市公司、持股 5%以上的股东、控股股东及实际控制人在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	解决关联交易	市北集团	市北集团严格按照《公司法》等法律、法规、规章等规范性文件的要求以及上市公司《公司章程》的有关规定，行使股东权利或者敦促董事依法行使董事权利，在股东大会以及董事会对有关涉及本公司事项的关联交易进行表决时，履行回避表决的义务。	2012年4月11日	否	是	
	股份限售	市北集团	市北集团因本次交易新持有的股份自登记在其名下之日起三十六个月内不转让，之后按照中国证监会及上交所的有关规定执行。	2012年8月22日-2015年8月21日	是	是	
	解决同业竞争	市北集团	市北集团及关联公司不会以任何形式直接或间接地在现有业务以外新增与上市公司及其下属公司相同或相似的业务，包括不在中国境内外通过投资、收购、联营、兼并、受托经营等方式从事与上市公司及其下属公司相同或者相似的业务，以避免市北集团及现在或将来成立的全资子公司、附属公司和其他控制的公司与上市公司的潜在同业竞争。	2012年4月11日	否	是	
	其他	市北集团	市北集团作为第一大股东将继续保持上市公司的独立性，在资产、人员、财务、机构和业务上遵循“五分开”原则。	2012年4月11日	否	是	
与重大资产重组相关的承诺	分红	公司	公司将遵守公司章程中的现金分红政策，确保利润分配政策的连续性和稳定性；同时，公司承诺，本次重大资产置换及股份划转完成后，将公司章程第一百五十五条第（三）项修改为：“（三）公司采取现金或	2012年4月11日	是	是	

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行
			者股票方式分配股利，可以进行中期现金分红。在符合届时法律法规和监管规定的前提下，公司每年以现金方式分配的利润不少于当年实现的可供分配利润的 10%；公司根据生产经营情况、投资规划和长期发展的需要确需调整利润分配政策的，调整后的利润分配政策不得违反中国证监会和证券交易所的有关规定，有关调整利润分配政策的议案需经公司董事会审议后提交公司股东大会批准。”			

八、聘任、解聘会计师事务所情况

经公司 2012 年度股东大会审议批准，决定聘请立信会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2013 年度财务审计机构和内部控制审计机构，聘期一年。公司支付给立信会计师事务所（特殊普通合伙）2012 年度财务审计费用为人民币 75 万元。

九、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、持有 5%以上股份的股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

本报告期公司及其董事、监事、高级管理人员、持有 5%以上股份的股东、实际控制人、收购人均未受中国证监会的稽查、行政处罚、通报批评及证券交易所的公开谴责。

十、公司治理情况

公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》和中国证监会、上海证券交易所所有要求，加强信息披露工作，不断完善公司法人治理结构，建立健全内部控制制度，规范公司运作，切实维护公司及全体股东利益。公司已经形成了权责分明、各司其职、有效制衡、科学决策、协调运作的法人治理结构，公司治理实际状况符合相关法律、法规的要求，不存在监管部门要求限期整改的问题。股东大会是公司的最高权力机构，董事会是公司的日常决策机构，下设战略委员会、薪酬与考核委员会、提名委员会、审计委员会四个专门委员会。董事会向股东大会负责，对公司经营活动中的重大事项进行审议并做出决定，或提交股东大会审议。监事会是公司的监督机构，负责对公司董事、管理层的行为及公司的财务进行监督。公司总经理由董事会聘任，在董事会的领导下，全面负责公司的日常经营管理活动。

报告期内，公司严格按照监管要求不断完善内部控制制度，修订并制订了一系列较完善的内部制度，包括《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《信息披露事务管理制度》、《总经理工作细则》、《投资者关系管理制度》、《年报信息披露重大差错责任追究制度》、《董事、监事和高级管理人员买卖本公司股票管理制度》、《高级管理人员薪酬与考核管理制度》、《对外投资管理制度》和《内幕信息知情人登记管理制度》等。

公司正根据财政部等五部委联合发布的《企业内部控制基础规范》、《企业内部控制配套指

引》和中国证监会上海证监局《关于做好上海辖区上市公司实施内控规范有关工作的通知》（沪证监公司字〔2012〕41号）等开展内部控制体系建设工作。2013年上半年，公司按照《内控建设和规范实施工作方案》计划安排，修订并完善了《内部控制基本制度》和《内部控制手册》，有序推进相关各项内部控制体系建设工作，进一步强化内控规范的执行和落实，在强化日常监督和专项检查的基础上，对公司的关键业务流程、关键控制环节内部控制的有效性进行了自我检查与评价。

报告期内，公司严格按照监管机构要求执行《内幕信息知情人登记管理制度》，对公司定期报告披露过程中涉及内幕信息的相关人员情况作了登记备案，不存在有内幕信息知情人违规买卖公司股票的情况。

报告期内，公司严格地按照公司《章程》关于利润分配政策制订利润分配方案并及时实施。公司积极接待各类投资者，在公司网站上开设投资者关系板块，通过现场接待、电话、邮件等方式解答投资者关心的问题，进一步加强了投资者对公司的了解和认同。在报告期内，公司召开2012年度业绩说明会，就投资者关心的问题展开交流，促进了公司与投资者之间的良性互动，有利于切实保护投资者利益。

报告期内，公司根据《上市公司信息披露管理办法》及上海证券交易所《股票上市规则》和《上市公司信息披露直通车业务指引》对公司《信息披露事务管理制度》进行修订，严格按照真实、准确、完整、及时的原则通过《上海证券报》、香港《大公报》及上海证券交易所网站等披露有关信息，并做好信息披露前的保密工作，切实履行上市公司信息披露的义务，保证公司信息披露的公开、公平、公正，积极维护公司和投资者、尤其是中小股东的合法权益，不存在因信息披露违规受到监管机构批评、谴责或处罚的情况。

十一、其他重大事项的说明

（一）其他

1、2012年度企业所得税汇算清缴。

2013年5月，公司进行了2012年度企业所得税汇算清缴并收到主管税务机关的通知确定公司2012年度全年适用25%企业所得税税率。由于公司在编制2012年度财务报告时，尚未对2012年度企业所得税进行汇算清缴，公司按照税收公平原则，2012年1至7月按当时适用税率15%计缴企业所得税，2012年8至12月按目前适用税率25%进行计缴企业所得税。在公司对2012年度企业所得税进行汇算清缴后，公司赖以进行估计的基础发生了变化，取得了新的信息，进一步确认了公司的企业所得税汇算清缴所适用的税率。按照《企业会计准则》及其应用指南对会计估计变更的会计处理规定，公司将汇算清缴后的企业所得税税额与公司2012年度计提的所得税费用差异1,400.94万元在2013年度当期予以确认。

详见公司于2013年5月30日通过上海证券交网站 www.sse.com.cn 披露的《市北高新关于2012年度企业所得税汇算清缴的公告》。

2、关于合并财务报表编制说明

2012年，公司完成了重大资产出售及重大资产置换交易事项。根据财政部《企业会计准则》、《企业会计准则应用指南》、《企业会计准则讲解》及《关于非上市公司购买上市公司股权实现间接上市会计处理的复函》（财会便〔2009〕17号）的规定，交易发生时，上市公司未持有任何资产负债或仅持有现金、交易性金融资产等不构成业务的资产或负债的，上市公司在编制合并财务报表时，应当按照《财政部关于做好执行会计准则企业2008年年报工作的通知》（财会函〔2008〕60号）的规定执行。公司本次重大资产重组行为适用反向购买的会计处理规定。

根据《企业会计准则讲解》关于反向购买财务处理的相关规定，反向购买后，法律上的母公司应当遵从以下原则编制合并财务报表：

- 1、合并财务报表中，法律上子公司的资产、负债应以其在合并前的账面价值进行确认和计量。
- 2、合并财务报表中的留存收益和其他权益性余额应当反映的是法律上子公司在合并前的留存收益和其他权益余额。
- 3、合并财务报表的比较信息应当是法律上子公司的比较信息（即法律上子公司的前期合并财务报表）。

因此，公司 2013 年 6 月 30 日的资产负债表和 2013 年 1-6 月份的利润表中母公司财务报表反映母公司自身的财务状况和经营成果，合并财务报表反映置入资产的财务状况和经营成果。

第六节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、 股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

(二) 限售股份变动情况

报告期内，本公司限售股份无变动情况。

二、 股东情况

(一) 股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数				50,700		
前十名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
上海市北高新（集团）有限公司	国有法人	41.92	237,428,652			无
于玲	境内自然人	0.50	2,807,244			未知
SHENYIN WANGUO NOMINEES (H. K.) LTD.	境外法人	0.24	1,363,974			未知
CHU WEN HUA	境外自然人	0.237	1,342,600			未知
VANGUARD TOTAL INTERNATIONAL STOCK INDEX FUND	境外法人	0.23	1,316,000			未知
GUOTAI JUNAN SECURITIES (HONGKONG) LIMITED	境外法人	0.23	1,275,800			未知
陈小敏	境内自然人	0.20	1,128,410			未知
曲辰	境内自然人	0.17	963,113			未知
沈金华	境内自然人	0.16	908,200			未知
张亚萍	境内	0.15	864,400			未知

	自然人				
前十名无限售条件股东持股情况					
股东名称		持有无限售条件股份的数量	股份种类及数量		
上海市北高新（集团）有限公司		237,428,652	人民币普通股	237,428,652	
于玲		2,807,244	境内上市外资股	2,807,244	
SHENYIN WANGUO NOMINEES (H. K.) LTD.		1,363,974	境内上市外资股	1,363,974	
CHU WEN HUA		1,342,600	境内上市外资股	1,342,600	
VANGUARD TOTAL INTERNATIONAL STOCK INDEX FUND		1,316,000	境内上市外资股	1,316,000	
GUOTAI JUNAN SECURITIES (HONGKONG) LIMITED		1,275,800	境内上市外资股	1,275,800	
陈小敏		1,128,410	人民币普通股	1,128,410	
曲辰		963,113	境内上市外资股	963,113	
沈金华		908,200	境内上市外资股	908,200	
张亚萍		864,400	境内上市外资股	864,400	

(二) 控股股东或实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东或实际控制人没有发生变更。

第七节 董事、监事、高级管理人员情况

一、 持股变动情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动情况

报告期内公司董事、监事、高级管理人员持股未发生变化。

二、 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

本报告期内公司无董事、监事、高管人员变动。

三、 其他说明

期后事项：第七届董事会第十三次会议决定聘任高级管理人员

公司财务总监李业成先生因个人原因向公司董事会申请辞去其所担任的本公司财务总监的职务，公司第七届董事会第十三次会议决定聘任董事会秘书戴勇斌先生兼任公司财务总监。详见公司于 2013 年 8 月 10 日通过上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 披露的《市北高新关于财务总监辞职的公告》和《市北高新关于聘任财务总监的公告》。

第八节 财务报告（未经审计）

详见附件

第九节 备查文件目录

- 一、经法定代表人签名和公司盖章的本次半年报文本
- 二、经法定代表人、主管会计工作的负责人、会计机构负责人签章的财务报告文本
- 三、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

董事长：丁明年
上海市北高新股份有限公司
2013 年 8 月 9 日

附件 财务报告(未经审计)

一、财务报表

合并资产负债表

2013 年 6 月 30 日

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资 产	附注六	期末余额	期初余额
流动资产:			
货币资金	(一)	261,727,129.00	344,276,553.98
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	(二)	32,142,623.05	104,708,732.81
预付款项	(四)	54,000,000.00	54,000,000.00
应收利息			
应收股利			
其他应收款	(三)	143,972,556.21	58,387,738.13
存货	(五)	348,295,820.70	353,140,531.35
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		840,138,128.96	914,513,556.27
非流动资产:			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	(七)	395,220,839.52	368,702,251.37
投资性房地产	(八)	270,717,238.66	275,286,550.78
固定资产	(九)	16,086,208.18	17,148,543.05
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	(十)	213,988.88	146,648.14
其他非流动资产			
非流动资产合计		682,238,275.24	661,283,993.34
资产总计		1,522,376,404.20	1,575,797,549.61

企业法定代表人:

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
合并资产负债表（续）
2013 年 6 月 30 日
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益（或股东权益）	附注六	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	（十二）	9,874,531.26	23,952,063.60
预收款项	（十三）	2,332,539.27	1,985,957.57
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	（十四）		498,288.00
应交税费	（十五）	77,385,432.65	87,223,447.02
应付利息	（十六）		362,919.79
应付股利	（十七）	15,860,577.32	
其他应付款	（十八）	102,112,731.90	119,349,689.79
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动负债	（十九）	4,000,000.00	80,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		211,565,812.40	313,372,365.77
非流动负债：			
长期借款	（二十）	116,000,000.00	105,000,000.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债	（二十一）	13,500,000.00	13,500,000.00
非流动负债合计		129,500,000.00	118,500,000.00
负债合计		341,065,812.40	431,872,365.77
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	（二十二）	566,449,190.00	566,449,190.00
资本公积	（二十三）	272,798,177.10	272,798,177.10
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	（二十四）	22,219,401.31	22,219,401.31
一般风险准备			
未分配利润	（二十五）	309,563,071.34	273,510,324.25
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		1,171,029,839.75	1,134,977,092.66
少数股东权益		10,280,752.05	8,948,091.18
所有者权益（或股东权益）合计		1,181,310,591.80	1,143,925,183.84
负债和所有者权益（或股东权益）总计		1,522,376,404.20	1,575,797,549.61

企业法定代表人：

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
资产负债表
2013 年 6 月 30 日
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资 产	附注十二	期末余额	期初余额
流动资产:			
货币资金		30,621,671.46	59,603,335.77
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	(一)	19,656,960.15	
预付款项			
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	(二)	140,760,000.00	56,304,000.00
买入返售金融资产			
存货			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		191,038,631.61	115,907,335.77
非流动资产:			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	(三)	866,892,001.85	814,930,298.06
投资性房地产		1,093,468.05	1,171,632.51
固定资产		73,322.96	47,860.38
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		868,058,792.86	816,149,790.95
资产总计		1,059,097,424.47	932,057,126.72

企业法定代表人:

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

资产负债表（续）

2013 年 6 月 30 日

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益（或股东权益）	附注十二	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
应付职工薪酬			498,288.00
应交税费		4,626,077.77	-1,259,194.86
应付利息			
应付股利		15,860,577.32	
其他应付款		109,272,667.34	1,943,422.93
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		129,759,322.43	1,182,516.07
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		129,759,322.43	1,182,516.07
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		566,449,190.00	566,449,190.00
资本公积		238,372,548.62	238,372,548.62
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		15,808,197.16	15,808,197.16
一般风险准备			
未分配利润		108,708,166.26	110,244,674.87
所有者权益（或股东权益）合计		929,338,102.04	930,874,610.65
负债和所有者权益（或股东权益）总计		1,059,097,424.47	932,057,126.72

企业法定代表人：

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
合并利润表
2013 年 6 月
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	附注六	本期金额	上期金额
一、营业总收入		138,156,760.96	124,096,904.54
其中：营业收入	(二十六)	138,156,760.96	124,096,904.54
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		82,529,257.55	89,685,672.08
其中：营业成本	(二十六)	48,265,974.60	43,841,559.88
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	(二十七)	14,376,343.64	23,526,554.00
销售费用	(二十八)	207,749.25	274,549.00
管理费用	(二十九)	15,610,325.37	9,667,915.12
财务费用	(三十)	3,803,708.96	12,370,562.92
资产减值损失	(三十二)	265,155.73	4,531.16
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	(三十一)	24,518,588.15	24,877,398.83
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		24,518,588.15	24,877,398.83
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		80,146,091.56	59,288,631.29
加：营业外收入			
减：营业外支出	(三十三)		10,000.00
其中：非流动资产处置损失			
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		80,146,091.56	59,278,631.29
减：所得税费用	(三十四)	28,150,106.28	8,766,814.19
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		51,995,985.28	50,511,817.10
其中：被合并方在合并前实现的净利润			
归属于母公司所有者的净利润		51,913,324.41	49,494,292.94
少数股东损益		82,660.87	1,017,524.16
六、每股收益：			
（一）基本每股收益	(三十五)	0.0916	0.0874
（二）稀释每股收益	(三十五)	0.0916	0.0874
七、其他综合收益			
八、综合收益总额		51,995,985.28	50,511,817.10
归属于母公司所有者的综合收益总额		51,913,324.41	49,494,292.94
归属于少数股东的综合收益总额		82,660.87	1,017,524.16

企业法定代表人：

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
利润表
2013 年 6 月
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	附注十二	本期金额	上期金额
一、营业收入	(四)	50,189,537.52	304,283,097.80
减：营业成本	(四)	1,722,607.39	304,274,879.37
营业税金及附加		2,835,708.88	183,914.42
销售费用			4,333,394.40
管理费用		8,009,045.54	9,491,398.11
财务费用		-206,841.37	-2,171,091.27
资产减值损失			10,286,094.20
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	(五)	-38,296.21	13,643,668.77
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		37,790,720.87	-8,471,822.66
加：营业外收入			1,104,571.35
减：营业外支出			30,000.00
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		37,790,720.87	-7,397,251.31
减：所得税费用		23,466,652.16	
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		14,324,068.71	-7,397,251.31
五、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			
六、其他综合收益			-7,404,990.38
七、综合收益总额		14,324,068.71	-14,802,241.69

企业法定代表人：

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

合并现金流量表

2013 年 6 月

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注六	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		211,291,475.16	46,377,828.57
客户存款和同业存放款项净增加额		-	-
向中央银行借款净增加额		-	-
向其他金融机构拆入资金净增加额		-	-
收到原保险合同保费取得的现金		-	-
收到再保险业务现金净额		-	-
保户储金及投资款净增加额		-	-
处置交易性金融资产净增加额		-	-
收取利息、手续费及佣金的现金		-	-
拆入资金净增加额		-	-
回购业务资金净增加额		-	-
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金	(三十六)	94,682,534.92	3,095,482.06
经营活动现金流入小计		305,974,010.08	49,473,310.63
购买商品、接受劳务支付的现金		52,127,162.96	28,085,360.13
客户贷款及垫款净增加额		-	-
存放中央银行和同业款项净增加额		-	-
支付原保险合同赔付款项的现金		-	-
支付利息、手续费及佣金的现金		-	-
支付保单红利的现金		-	-
支付给职工以及为职工支付的现金		9,973,393.46	5,729,815.68
支付的各项税费		53,373,830.69	48,304,443.27
支付其他与经营活动有关的现金	(三十六)	202,324,019.77	142,688,634.22
经营活动现金流出小计		317,798,406.88	224,808,253.30
经营活动产生的现金流量净额	(三十七)	-11,824,396.80	-175,334,942.67
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		-	-
取得投资收益所收到的现金		-	84,575.34
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		-	84,575.34
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		38,499.00	253,882.54
投资支付的现金		2,000,000.00	-
质押贷款净增加额		-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		2,038,499.00	253,882.54
投资活动产生的现金流量净额		-2,038,499.00	-169,307.20
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		1,250,000.00	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		-	-
取得借款收到的现金		80,000,000.00	-
发行债券收到的现金		-	-
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		81,250,000.00	-
偿还债务支付的现金		145,000,000.00	306,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		4,936,529.18	15,663,494.18
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		149,936,529.18	321,663,494.18
筹资活动产生的现金流量净额		-68,686,529.18	-321,663,494.18
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	(三十六)	-82,549,424.98	-497,167,744.05
加：期初现金及现金等价物余额	(三十六)	344,276,553.98	787,111,295.43
六、期末现金及现金等价物余额	(三十六)	261,727,129.00	289,943,551.38

企业法定代表人：

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
现金流量表
2013 年 6 月
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	附注十二	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		31,106,904.07	61,853,129.62
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		150,333,026.71	135,250,234.57
经营活动现金流入小计		181,439,930.78	197,103,364.19
购买商品、接受劳务支付的现金			142,647,491.10
支付给职工以及为职工支付的现金		3,095,825.30	27,933,815.20
支付的各项税费		20,720,317.31	5,529,696.54
支付其他与经营活动有关的现金		134,575,452.48	65,127,000.20
经营活动现金流出小计		158,391,595.09	241,238,003.04
经营活动产生的现金流量净额	(六)	23,048,335.69	-44,134,638.85
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金			
取得投资收益所收到的现金			17,732,069.28
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			32,743,291.04
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			74,000,000.00
投资活动现金流入小计			124,475,360.32
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		30,000.00	2,150,493.28
投资支付的现金		52,000,000.00	150,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		52,030,000.00	152,150,493.28
投资活动产生的现金流量净额		-52,030,000.00	-27,675,132.96
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			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额			
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)	-28,981,664.31	-71,809,771.81
加: 期初现金及现金等价物余额	(六)	59,603,335.77	227,399,963.51
六、期末现金及现金等价物余额	(六)	30,621,671.46	155,590,191.70

企业法定代表人:

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

合并所有者权益变动表

2013 年 6 月

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减: 库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年期末余额	566,449,190.00	272,798,177.10			22,219,401.31		273,510,324.25		8,948,091.18	1,143,925,183.84
加: 会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年期初余额	566,449,190.00	272,798,177.10			22,219,401.31		273,510,324.25		8,948,091.18	1,143,925,183.84
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)							36,052,747.09		1,332,660.87	37,385,407.96
(一) 净利润							51,913,324.41		82,660.87	51,995,985.28
(二) 其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							51,913,324.41		82,660.87	51,995,985.28
(三) 所有者投入和减少资本									1,250,000.00	1,250,000.00
1. 所有者投入资本									1,250,000.00	1,250,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他										
(四) 利润分配							-15,860,577.32			-15,860,577.32
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者(或股东)的分配							-15,860,577.32			-15,860,577.32
4. 其他										
(五) 所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本(或股本)										
2. 盈余公积转增资本(或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(六) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(七) 其他										
四、本期末余额	566,449,190.00	272,798,177.10			22,219,401.31		309,563,071.34		10,280,752.05	1,181,310,591.80

企业法定代表人:

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
合并所有者权益变动表（续）

2013 年 6 月

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项 目	上期金额									
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他
一、上年期末余额	566,449,190.00	272,798,177.10			22,219,401.31		126,936,796.85		6,843,144.80	995,246,710.06
加：会计政策变更										0.00
前期差错更正										0.00
其他										0.00
二、本年期初余额	566,449,190.00	272,798,177.10			22,219,401.31		126,936,796.85		6,843,144.80	995,246,710.06
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)							49,494,292.94		1,017,524.16	50,511,817.10
（一）净利润							49,494,292.94		1,017,524.16	50,511,817.10
（二）其他综合收益										0.00
上述（一）和（二）小计							49,494,292.94		1,017,524.16	50,511,817.10
（三）所有者投入和减少资本										
1. 所有者投入资本										
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他										
（四）利润分配										
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配										
4. 其他										
（五）所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本（或股本）										
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
（六）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（七）其他										
四、本期末余额	566,449,190.00	272,798,177.10			22,219,401.31		176,431,089.79		7,860,668.96	1,045,758,527.16

企业法定代表人：

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

所有者权益变动表

2013 年 6 月

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	本期金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减: 库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年期末余额	566,449,190.00	238,372,548.62			15,808,197.16		110,244,674.87	930,874,610.65
加: 会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年期初余额	566,449,190.00	238,372,548.62			15,808,197.16		110,244,674.87	930,874,610.65
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)							-1,536,508.61	-1,536,508.61
(一) 净利润							14,324,068.71	14,324,068.71
(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							14,324,068.71	14,324,068.71
(三) 所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
(四) 利润分配							-15,860,577.32	-15,860,577.32
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配							-15,860,577.32	-15,860,577.32
4. 其他								
(五) 所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本(或股本)								
2. 盈余公积转增资本(或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七) 其他								
四、本期期末余额	566,449,190.00	238,372,548.62			15,808,197.16		108,708,166.26	929,338,102.04

企业法定代表人:

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

所有者权益变动表（续）

2013 年 6 月

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项 目	上期金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年期末余额	566,449,190.00	99,629,025.56			3,558,788.84		-500,719,786.16	168,917,218.24
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年期初余额	566,449,190.00	99,629,025.56			3,558,788.84		-500,719,786.16	168,917,218.24
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		-7,404,990.38					-7,397,251.31	-14,802,241.69
（一）净利润							-7,397,251.31	-7,397,251.31
（二）其他综合收益		-7,404,990.38						-7,404,990.38
上述（一）和（二）小计		-7,404,990.38					-7,397,251.31	-14,802,241.69
（三）所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
（四）利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配								
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
（六）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
（七）其他								
四、本期期末余额	566,449,190.00	92,224,035.18			3,558,788.84		-508,117,037.47	154,114,976.55

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

二、 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 019003 号，法定代表人李培忠。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。

2009 年 9 月 1 日，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，公司与上海市北高新(集团)有限公司签署《资产置换协议》，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上海市北高新(集团)有限公司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%) 无偿划转至上海市北高新(集团)有限公司。

2012 年 8 月 23 日，公司依据《资产置换协议》，公司将除人民币 2 亿元货币资金外的全部资产及负债与上海市北高新(集团)有限公司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，并向上海市北高新(集团)有限公司支付差价人民币 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。

公司法定代表人：丁明年。

公司注册地址：上海市共和新路 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；涉及行政许可的凭许可证经营）。

三、 公司采用的主要会计政策、会计估计和前期差错

（一） 财务报表的编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则——基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的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”）编制财务报表。

（二） 遵循企业会计准则的声明

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

（三） 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

本报告期自 2013 年 1 月 1 日至 2013 年 6 月 30 日止。

（四） 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

（五） 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理

1、 同一控制下企业合并

本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。被合并各方采用的会计政策与本公司不一致的，本公司在合并日按照本公司会计政策进行调整，在此基础上按照调整后的账面价值确认。

在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

本公司为进行企业合并而发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费等，于发生时计入当期损益。

企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

2、 非同一控制下的企业合并

本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量。公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

本公司在购买日对合并成本进行分配，确认所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。

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

企业合并中取得的被购买方除无形资产外的其他各项资产（不仅限于被购买方原已确认的资产），其所带来的经济利益很可能流入本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按公允价值计量；公允价值能够可靠计量的无形资产，单独确认为无形资产并按公允价值计量；取得的被购买方除或有负债以外的其他各项负债，履行有关义务很可能导致经济利益流出本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按照公允价值计量；取得的被购买方或有负债，其公允价值能可靠计量的，单独确认为负债并按照公允价值计量。

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

非同一控制下企业合并，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，应当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，应当计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

(六) 合并财务报表的编制方法

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司均纳入合并财务报表。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。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。合并财务报表以本公司及子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由本公司编制。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资

产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并所有者权益变动表的影响。

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

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体在以前期间一直存在。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司的，则不调整合并资产负债表期初数；将子公司自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并时，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益转为购买日所属当期投资收益。

在报告期内，本公司处置子公司，则该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，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，在丧失控制权时转为当期投资收益。

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司的可辨认净资产份额之间的差额，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产份额的差额，均调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

(七) 现金及现金等价物的确定标准

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

(八) 金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1、 金融工具的分类

管理层按照取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将其划分为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

2、金融工具的确认依据和计量方法

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。

处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额应确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

（2）持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

（3）应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、应收票据、预付账款、其他应收款、长期应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

（4）可供出售金融资产

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。年末以公允价值计量且将公允价值变动计入资本公积（其他资本公积）。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

（5）其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用实际利率法与摊余成本进行后续计量。

3、 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如已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，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

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

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

- (1) 所转移金融资产的账面价值；
- (2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分（在此种情况下，所保留的服务资产应当视同未终止确认金融资产的一部分）之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

- (1) 终止确认部分的账面价值；
- (2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

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

4、 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

本公司采用公允价值计量的金融资产和金融负债全部直接参考活跃市场中的报价。

5、 金融资产的减值准备

- (1) 可供出售金融资产的减值准备：

年末如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。

- (2) 持有至到期投资的减值准备：

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

(九) 应收款项

1、 单项金额重大的应收款项坏账准备计提

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。

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、按组合计提坏账准备的应收款项

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
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
按组合计提坏账准备的计提方法	
账龄组合	账龄分析法
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。

除已单项计提减值准备的应收款项外，公司根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定以下坏账准备计提的比例。

按组合计提坏账准备的计提方法：账龄分析法

各账龄段应收款项组合计提坏账准备的比例具体如下：

(1) 房产销售、租赁销售业务组合	
账 龄	计提比例 (%)
合同约定收款期内	0.00
超过合同约定收款期 3 个月以内	10.00
(2) 非房产、租赁销售业务组合	
账 龄	计提比例 (%)
半年以内	0.00

半年至一年	10.00
一至二年	30.00
二至三年	80.00
三年以上	100.00

3、 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

坏账准备的计提方法：

对单项金额不重大但个别信用风险特征明显不同，已有客观证据表明其发生了减值的应收款项，按账龄分析法计提的坏账准备不能反映实际情况，本公司单独进行减值测试，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。

(十) 存货：

1、 存货的分类

存货分类为：开发成本、开发产品、低值易耗品等。

2、 发出存货的计价方法

房地产开发的计价方法

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：按面积分配记入可供出售的开发产品成本。

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，待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开发产品按实际成本入账，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。

3、 存货跌价准备的计提方法

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与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，则合并计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提

的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

4、 低值易耗品的摊销方法

低值易耗品采用一次摊销法。

5、 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

(十一) 长期股权投资

1、 投资成本的确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益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合并对价之间的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。合并发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。合并成本为购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。购买方为企业合并而发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，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。本公司将合并协议约定的或有对价作为企业合并转移对价的一部分，按照其在购买日的公允价值计入企业合并成本。

(2) 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或利润）作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为

基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

2、 后续计量及损益确认

(1) 后续计量

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，编制合并财务报表时按照权益法进行调整。

对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算。

对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

被投资单位除净损益以外所有者权益其他变动的处理：对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，在持股比例不变的情况下，公司按照持股比例计算应享有或承担的部分，调整长期股权投资的账面价值，同时增加或减少资本公积（其他资本公积）。

(2) 损益确认

成本法下，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益。

权益法下，在被投资单位账面净利润的基础上考虑：被投资单位与本公司采用的会计政策及会计期间不一致，按本公司的会计政策及会计期间对被投资单位财务报表进行调整；以取得投资时被投资单位固定资产、无形资产的公允价值为基础计提的折旧额或摊销额以及有关资产减值准备金额等对被投资单位净利润的影响；对本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易予以抵销等事项的适当调整后，确认应享有或应负担被投资单位的净利润或净亏损。

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

与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值，同时确认投资收益。

在持有投资期间，被投资单位能够提供合并财务报表的，应当以合并财务报表中的净利润和其他权益变动为基础进行核算。

3、被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在，则视为与其他方对被投资单位实施共同控制；对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定，则视为投资企业能够对被投资单位施加重大影响。

4、确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在。投资企业与其他方对被投资单位实施共同控制的，被投资单位为其合营企业。

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。投资企业能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为其联营企业。

5、减值测试方法及减值准备计提方法

重大影响以下的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，其减值损失是根据其账面价值与按类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额进行确定。

除因企业合并形成的商誉以外的存在减值迹象的其他长期股权投资，如果可收回金额的计量结果表明，该长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，将差额确认为减值损失。

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

(十二) 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(含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物)。

公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产一出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策执行。

公司对存在减值迹象的，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。

投资性房地产减值损失一经确认，不再转回。

(十三) 固定资产

1、 固定资产确认条件

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

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

2、 固定资产折旧计提方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用年限和预计净残值率确定折旧率。

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

固定资产类别	预计使用年限	净残值率%	年折旧率(%)
房屋建筑物	20—40 年	5	2.38-4.75
专用设备	10 年	5	9.5
运输设备	5 年	5	19
办公电子设备	5 年	5	19

3、 固定资产的分类

房屋建筑物、专用设备、运输设备、办公电子设备等。

4、 固定资产的初始计量

固定资产取得时按照实际成本进行初始计量。

外购固定资产的成本，以购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的运输费、装卸费、安装费和专业人员服务费等确定。

购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

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

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

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠

计量的前提下，换入的固定资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入固定资产的成本，不确认损益。

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

融资租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为入账价值。

(十四) 在建工程

1、 在建工程的类别

在建工程以立项项目分类核算。

2、 在建工程结转为固定资产的标准和时点

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

3、 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

在建工程存在减值迹象的，估计其可收回金额。有迹象表明一项在建工程可能发生减值的，企业以单项在建工程为基础估计其可收回金额。企业难以对单项在建工程的可收回金额进行估计的，以该在建工程所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

可收回金额根据在建工程的公允价值减去处置费用后的净额与在建工程预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当在建工程的可收回金额低于其账面价值的，将在建工程的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为在建工程减值损失，计入当期损益，同时计提相应的在建工程减值准备。

在建工程的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

(十五) 借款费用

1、 借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发

生的汇兑差额等。

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

(2) 借款费用已经发生；

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

2、 借款费用资本化期间

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

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

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

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

3、 暂停资本化期间

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

4、 借款费用资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，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，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，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，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计

算确定。

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

(十六) 无形资产核算方法

1、 无形资产的计价方法

按成本进行初始计量；

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

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

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

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

2、 无形资产使用寿命及摊销

(1) 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

无形资产类别	预计使用寿命
电脑软件	5 年

每年末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本年末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

(2) 使用寿命不确定的无形资产的判断依据：

截止本年末，公司无使用寿命不确定的无形资产。

(3) 无形资产的摊销：

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

(十七) 商誉

是指非同一控制下的企业合并中，公司作为购买方取得对其他参与合并企业控制

权，支付的合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额。初始确认后的商誉，应当以其成本扣除累计减值准备后的金额计量。

(十八) 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。

1、 摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销。

2、 摊销年限

长期待摊费用在受益期内平均摊销，其中：

经营租赁方式租入的固定资产改良支出，按剩余租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期限平均摊销。

(十九) 除存货、金融资产外的其他主要资产的减值

1、 长期股权投资

成本法核算的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，其减值损失是根据其账面价值与按类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额进行确定。

其他长期股权投资，如果可收回金额的计量结果表明，该长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，将差额确认为减值损失。

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

2、 固定资产、在建工程、无形资产、商誉等长期非金融资产

对于固定资产、在建工程、无形资产等长期非金融资产，公司在每年末判断相关资产是否存在可能发生减值的迹象。

因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据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较高者确定。

当资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。

长期非金融资产资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项资产可能发生减值的，企业以单项资产为基础估计其可收回金额。

(二十) 预计负债

1、 预计负债的确认原则

与对外担保、未决诉讼或仲裁、产品质量保证、裁员计划、亏损合同、重组义务、固定资产弃置义务等或有事项相关的业务同时符合以下条件时，确认为负债：

- (1) 该义务是本公司承担的现时义务；
- (2) 该义务的履行很可能导致经济利益流出企业；
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

2、 预计负债的计量方法

预计负债按照履行现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

(二十一) 收入确认原则

1、 销售商品

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有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，确认商品销售收入实现。

其中房地产销售当同时满足下述标准时确认收入：

- (1) 工程已经竣工验收，办妥房地产移交手续；
- (2) 具有经购买方认可的销售合同或其他结算通知书；
- (3) 履行了合同规定的义务，开具销售发票且价款已经取得或确信可以取得；
- (4) 成本能够可靠地计量。

2、 提供劳务

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供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) 已经发生的成本占估计总成本的比例。

按照已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额，确认当期提供劳务收入；同时，按照提供劳务估计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认劳务成

本后的金额，结转当期劳务成本。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

(1) 已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

(2) 已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

3、让渡资产使用权

与交易相关的经济利益能够流入企业，收入的金额能可靠地计量时，按合同或协议规定确认为收入。

其中出租物业收入按以下标准确认：

- ①具有承租人认可的租赁合同、协议或其他结算通知书；
- ②履行了合同规定的义务，开具租赁发票且价款已经取得或确信可以取得；
- ③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。

(二十二) 政府补助

1、类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

2、会计处理

与购建固定资产、无形资产等长期资产相关的政府补助，确认为递延收益，按照所建造或购买的资产使用年限分期计入营业外收入；

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，取得时确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期营业外收入；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期营业外收入。

(二十三) 递延所得税资产和递延所得税负债

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：商誉的初始确认；除企业合并以外的发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的其他交易或事项。

(二十四) 关联方

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方

控制、共同控制的，构成关联方。关联方可为个人或企业。仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业，不构成本公司的关联方。

本公司的关联方包括但不限于：

- (1) 本公司的母公司；
- (2) 本公司的子公司；
- (3) 与本公司受同一母公司控制的其他企业；
- (4) 对本公司实施共同控制的投资方；
- (5) 对本公司施加重大影响的投资方；
- (6) 本公司的合营企业，包括合营企业的子公司；
- (7) 本公司的联营企业，包括联营企业的子公司；
- (8) 本公司的主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员；
- (9) 本公司或其母公司的关键管理人员及与其关系密切的家庭成员；
- (10) 本公司的主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制的其他企业。

(二十五) 会计政策、会计估计变更以及前期重大差错更正的说明

1、 会计政策变更

无

2、 会计估计变更

无

(二十六) 前期重大会计差错

1、 追溯重述法

无

2、 未来适用法

无

四、 税项

(一) 公司主要税种和税率

税 种	计税依据	税率 (%)
增值税	商品销售收入	17
营业税	房地产销售收入等	5
城市维护建设税	应纳流转税额等	7
教育费附加	应纳流转税额等	3
土地增值税	按照转让房地产所取得的增值额	超率累进税率
企业所得税	应纳税所得额	25

报告期内公司企业所得税政策

公司名称	适用税率 (%)
上海市北高新股份有限公司	25
上海开创企业发展有限公司	25
上海电气工业园区管理有限公司	25
上海聚能湾企业服务有限公司	25
上海开创企业发展有限公司	25
上海创越投资有限公司	25
越光投资管理(上海)有限公司	25
上海市北高新南通有限公司	25

(二) 报告期内公司土地增值税政策

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%。

本报告期内，在公司项目达到土地增值税清算条件之前，按照预收账款的 1% 预缴；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》文件规定的条件后，公司自行对土地增值税进行清算计提。

五、 合并财务报表

(一) 子公司情况

1、通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	经营范围	期末实际投资额 (万元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例	表决权比例	是否合并报表	少数股东权益 (万元)	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
上海创越投资有限公司	全资子公司	上海	服务业	3000	投资咨询	3000.00		100%	100%	是			
越光投资管理(上海)有限公司	控股子公司	上海	服务业	2500	投资咨询	1125.00		90%	90%	是	125.02		
上海市北高新南通有限公司	全资子公司	南通	房地产业	30000	房地产经营开发、投资与资产管理、物业管理	10000.00		100%	100%	是			

2、通过同一控制下的企业合并取得的子公司情况

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	经营范围	期末实际投资额 (万元)	实质上构成对子公司	持股比例	表决权比例	是否合并报表	少数股东权益 (万元)	少数股东权益中用于冲	从母公司所有者权益冲减子公司
-------	-------	-----	------	--------------	------	-----------------	-----------	------	-------	--------	----------------	------------	----------------

	型					司净投资 的其他项 目余额					减少数股东 损益的金额	少数股东分担的 本期亏损超过少 数股东在该子公 司期初所有者权 益中所享有份额 后的余额
上海电气工业园区管理有 限公司(注 1)	控股 子公 司	上海	服务业	200	工业园区开发、经营、管理, 房屋租赁等	363.83	51%	51%	是	903.06		
上海聚能湾企业服务有限 公司(注 2)	全资 子公 司	上海	服务业	1000	以服务外包方式从事企业投 资管理、物业管理等	679.82	100%	100%	是			

注 1：上海电气工业园区管理有限公司成立于 2003 年 4 月 8 日，注册资本 200 万元，分别由上海市北高新（集团）有限公司出资 102 万元、上海电气企业发展有限公司出资 98 万元共同投资组建。2009 年 12 月 4 日，经上海市闸北区国有资产监督管理委员会闸国资【2009】122 号《关于同意将市北高新集团持有的 13-1#地块等房地产和 51%上海电气园区管理有限公司等股权无偿划转至上海开创企业发展有限公司的批复》，上海市北高新（集团）有限公司将其持有 51%的股权无偿划转至二级子公司上海开创企业发展有限公司。该公司营业期限已于 2013 年 6 月 15 日届满，公司董事会同意并授权经营层与上海电气企业发展有限公司依法对电气园区进行清算并注销。

注 2：上海聚能湾企业服务有限公司成立于 2004 年 1 月 8 日，设立时注册资本 5,000 万元，分别由上海市北高新（集团）有限公司出资 4,250 万元、上海市北工业新区科技发展有限公司出资 250 万元，上海印刷厂出资 500 万元共同投资组建，持股比例分别为 85%、10%、5%。2008 年 11 月，经上海聚能湾企业服务有限公司股东会决议同意，公司减资 4,000 万元，分别由上海市北高新（集团）有限公司减资 3,250 万元、上海市北工业新区科技发展有限公司减资 250 万元，上海印刷厂减资 500 万元。减资后上海聚能湾企业服务有限公司注册资本变更为 1,000 万元，上海市北高新（集团）有限

公司持有股权增至 100%。2009 年 12 月 4 日，经上海市闸北区国有资产监督管理委员会闸国资[2009]122 号《关于同意将市北高新集团持有的 13-1# 地块等房地产和 51%电气园区管理公司等股权无偿划转至上海开创企业发展有限公司的批复》批准，上海市北高新（集团）有限公司将其持有的 100% 股权无偿划转至二级子公司上海开创企业发展有限公司。

3、通过非同一控制下企业合并取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	经营范围	期末实际投资额(万元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例	表决权比例	是否合并报表	少数股东权益(万元)	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
上海开创企业发展有限公司	全资子公司	上海	房地产业	10000	工业园区开发、经营、管理，房屋租赁等	61,670.92		100%	100%	是			

注：公司与上海市北高新(集团)有限公司于 2009 年 9 月 1 日签订《资产置换协议》、于 2010 年 1 月 18 日签订《资产置换协议补充协议》约定本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上海市北高新(集团)有限公司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 8 月 27 日，上海市北高新(集团)有限公司根据约定将其持有上海开创企业发展有限公司（以下简称上海开创）100% 股权划转至本公司，并完成工商变更登记。

(二)报告期内合并报表范围的变更情况

1、本报告期内新增合并单位：

本报告期内新增合并单位 2 户，其中，公司投资成立全资二级子公司上海创越投资有限公司；由上海创越投资有限公司投资成立三级子公司越光投资管理(上海)有限公司，持股比例 90%。

(三)本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

1、本期新纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

名称	期末净资产	本期净利润
上海创越投资有限公司	30,007,891.30	7,891.30
越光投资管理(上海)有限公司	12,501,846.81	1,846.81

六、合并财务报表主要项目注释

以下注释项目（含母公司财务报表主要项目注释）除非特别指出，单位金额为人民币元。

(一) 货币资金**1、项目列示**

项 目	期末数			期初数		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金						
人民币			81,499.73			71,553.19
小计			81,499.73			71,553.19
银行存款						
人民币			261,645,629.27			344,205,000.79
小计			261,645,629.27			344,205,000.79
合 计			261,727,129.00			344,276,553.98

(二) 应收账款**1、应收账款按种类披露：**

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例(%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)

单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	30,955,287.50	95.02			103,615,479.77	98.71		
按组合计提坏账准备的应收账款:								
按账龄组合计提坏账准备的应收账款	1,191,542.75	3.66	4,207.20	0.35	1,057,599.29	1.01	21,458.11	2.03
其中: 房产、租赁业务应收款账龄组合	190,192.23	0.58			556,253.07	0.53		
非房产、租赁业务应收款账龄组合	1,001,350.52	3.08	4,207.20	0.42	501,346.22	0.48	21,458.11	4.28
按关联方组合计提坏账准备的应收账款					57,111.86	0.05		
组合小计	1,191,542.75	3.66	4,207.20	0.35	1,114,711.15	1.06	21,458.11	1.92
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	432,115.54	1.32	432,115.54	100.00	235,596.80	0.23	235,596.80	100.00
合计	32,578,945.79	/	436,322.74	/	104,965,787.72	/	257,054.91	/

单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

单位: 元 币种: 人民币

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例(%)	理由
第一名	8,400,000.00			合同收款期内
第二名	8,300,000.00			合同收款期内
第三名	7,848,940.83			合同收款期内
第四名	2,956,960.15			合同收款期内
第五名	1,979,327.38			合同收款期内
第六名	1,470,059.14			合同收款期内
合计	30,955,287.50			

组合中, 按账龄分析法计提坏账准备应收账款:

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内						

其中：						
半年以内	1,186,283.75	3.64		994,837.26	0.95	
1 年以内小计	1,186,283.75	3.64		994,837.26	0.95	
1 至 2 年				57,503.03	0.05	17,250.91
2 至 3 年	5,259.00	0.02	4,207.20	5,259.00	0.01	4,207.20
3 年以上						
3 至 4 年						
4 至 5 年						
5 年以上						
合计	1,191,542.75	3.66	4,207.20	1,057,599.29	1.01	21,458.11

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

单位：元 币种：人民币

应收账款内容	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
第一名	172,775.00	172,775.00	100	预计无法收回
第二名	123,787.23	123,787.23	100	预计无法收回
第三名	62,821.80	62,821.80	100	预计无法收回
第四名	59,872.17	59,872.17	100	预计无法收回
第五名	8,880.63	8,880.63	100	预计无法收回
第六名	3,978.71	3,978.71	100	预计无法收回
合计	432,115.54	432,115.54	/	

2、本期转回或收回情况

单位：元 币种：人民币

应收账款内容	转回或收回原因	确定原坏账准备的依据	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	收回金额	转回坏账准备金额
中铁建工集团北京装饰工程有限公司(应收电费)	已经收回	按账龄 30% 计提	17,250.91	57,503.03	17,250.91
合计	/	/	17,250.91	57,503.03	17,250.91

3、本报告期应收账款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末数		期初数	
	金额	计提坏账金额	金额	计提坏账金额
上海市北高新（集团）有限公司	2,956,960.15		37,339,890.39	

4、应收账款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例（%）
上海创辉企业管理有限公司	同一控股股东/客户	8,400,000.00	合同约定收款期内	25.78
上海市北生产性企业服务发展有限公司	同一控股股东/客户	8,300,000.00	合同约定收款期内	25.48
成都鹏博士电信传媒集团股份有限公司	非关联方/客户	7,848,940.83	合同约定收款期内	24.09
上海市北高新（集团）有限公司	控股股东/客户	2,956,960.15	合同约定收款期内	9.08
上海数据港投资有限公司	同一控股股东/客户	1,979,327.38	合同约定收款期内	6.07
合计		29,485,228.36		90.50

5、应收关联方账款情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	占应收账款总额的比例（%）
上海创辉企业管理有限公司	同一控股股东/客户	8,400,000.00	25.78
上海市北生产性企业服务发展有限公司	同一控股股东/客户	8,300,000.00	25.48
上海市北高新(集团)有限公司	控股股东/客户	2,956,960.15	9.08
上海数据港投资有限公司	同一控股股东/客户	1,979,327.38	6.07
合计		21,636,287.53	66.41

(三) 其他应收款

1、其他应收款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收账款	142,865,816.18	98.94	331,744.85	0.23	57,409,816.18	97.77	331,744.85	0.58
按账龄组合计提坏账准备的其他应收款	1,526,372.78	1.06	87,887.90	5.76	1,311,666.80	2.23	2,000.00	0.15
其中：房产、租赁业务应收账款账龄组合								
非房产、租赁业务应收账款账龄组合	1,526,372.78	1.06	87,887.90	5.76	1,311,666.80	2.23	2,000.00	0.15
按关联方组合计提坏账准备的其他应收款								
组合小计	1,526,372.78	1.06	87,887.90	5.76	1,311,666.80	2.23	2,000.00	0.15
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他								

应收账款								
合计	144,392,188.96	/	419,632.75	/	58,721,482.98	/	333,744.85	0.57

单项金额重大并单项计提坏帐准备的其他应收账款

单位：元 币种：人民币

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例(%)	理由
闸北区财政局	140,760,000.00			未发现减值迹象
上海临天下建筑装潢工程有限公司	1,105,816.18	331,744.85	30%	部分款项预计无法收回
上海光通信公司	1,000,000.00			未发现减值迹象
合计	142,865,816.18	331,744.85	/	

组合中，按账龄分析法计提坏帐准备的其他应收账款：

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内						
其中：						
半年以内	687,493.78	0.48		1,291,666.80	2.20	
半年至 1 年	818,879.00	0.57	81,887.90	20,000.00	0.03	2,000.00
1 年以内小计	1,506,372.78	1.05	81,887.90	1,311,666.80	2.23	2,000.00
1 至 2 年	20,000.00	0.01	6,000.00			
2 至 3 年						
3 年以上						
3 至 4 年						
4 至 5 年						
5 年以上						
合计	1,526,372.78	1.06	87,887.9	1,311,666.80	2.23	2,000.00

2、其他应收款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)

闸北区财政局	非关联方	140,760,000.00	半年以内	97.48
上海临天下建筑装潢工程有限公司	非关联方	1,105,816.18	1 至 2 年	0.77
上海光通信公司	非关联方	1,000,000.00	半年以内	0.69
江苏省建设工程集团有限公司上海分公司	非关联方	785,768.00	半年至 1 年	0.54
上海电力公司	非关联方	324,000.00	半年以内	0.22
合计		143,975,584.18		99.70

(四) 预付款项

1、账龄列示

账 龄	期末数		期初数	
	账面金额	比例 (%)	账面金额	比例 (%)
一年以内				
一至两年	54,000,000.00	100.00	54,000,000.00	100.00
合 计	54,000,000.00	100.00	54,000,000.00	100.00

2、款项金额前五名单位情况

单位排名	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
第一名	非关联方/供应商	29,000,000.00	1-2 年	预付款工程未结束
第二名	非关联方/供应商	25,000,000.00	1-2 年	预付款工程未结束
合计		54,000,000.00		

3、本报告期预付款项中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

本报告期预付账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

(五) 存货

1、存货分类

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	143,082,230.50		143,082,230.50			
开发产品	205,213,590.20		205,213,590.20	232,061,611.36		232,061,611.36
拟开发土地				121,078,919.99		121,078,919.99
合计	348,295,820.70		348,295,820.70	353,140,531.35		353,140,531.35

开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	2013 年 6 月 30	2012 年 12 月 31
				日	日
信息产业园	2012 年 12 月	2015 年 9 月	777,140,000.00	128,954,659.04	
市北高新企业服务中心			99,750,000.00	14,127,571.46	
合 计			876,890,000.00	143,082,230.50	

开发产品

项目名称	竣工时间	2012 年 12 月	本期增加金额	本期减少金额	2013 年 6 月 30
		31 日			日
前沿产业园	2009 年 7 月	136,976,306.70	1,185,553.42	28,033,574.58	110,128,285.54
总部经济园北园	2010 年 1 月	95,085,304.66			95,085,304.66
小计		232,061,611.36	1,185,553.42	28,033,574.58	205,213,590.20

拟开发土地

项 目	土地面积(平方 米)	开工时间	期末余额	期初余额
信息产业园土地	22,600.00			121,078,919.99
合 计	22,600.00			121,078,919.99

(六) 对合营企业投资和联营企业投资:

(金额单位: 人民币元)

被投资单位名称	本企业持 股比例 (%)	本企业在被投 资单位表决权 比例(%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
联营企业							
上海中铁市北投资发展有限公司	40.00	40.00	860,191,853.54	274,095,825.19	586,096,028.35	397,646,062.00	63,212,026.45
上海中冶祥腾投资有限公司	32.00	32.00	585,511,284.74	95,673,396.02	489,837,888.72	4,632,721.73	-2,274,769.44
上海闸北绿地企业发展有限公司	20.00	20.00	734,771,019.05	724,914,629.83	9,856,389.22	0.00	-191,481.04
合计			2,180,474,157.33	1,094,683,851.04	1,085,790,306.29	402,278,783.73	60,745,775.97

(七) 长期股权投资

1、 长期股权投资情况

单位：元 币种：人民币

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例	在被投资单位表决权比例	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
上海中铁市北投资发展有限公司	权益法	80,000,000.00	209,153,600.76	25,284,810.58	234,438,411.34	40%	40%	不适用			
上海中冶祥腾投资有限公司	权益法	102,000,000.00	157,476,050.61	-727,926.22	156,748,124.39	32%	32%	不适用			
上海闸北绿地企业发展有限公司	权益法	2,000,000.00		1,961,703.79	1,961,703.79	20%	20%	不适用			
海南兴安实业股份有限公司	成本法	30,000.00	30,000.00		30,000.00			不适用			
上海水仙电器股份有限公司	成本法	3,040,000.00	3,040,000.00		3,040,000.00			不适用	1,218,400.00		
北京鹭峰科技开发股份有限公司	成本法	150,000.00	150,000.00		150,000.00			不适用			
上海银行股份有限公司	成本法	71,000.00	71,000.00		71,000.00			不适用			
合计			369,920,651.37	26,518,588.15	396,439,239.52				1,218,400.00		

(八) 投资性房地产**1、 投资性房地产情况**

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1. 账面原值合计	286,639,858.83			286,639,858.83
(1) 房屋、建筑物	286,639,858.83			286,639,858.83
(2) 土地使用权				
2. 累计折旧和累计摊销合计	11,353,308.05	4,569,312.12		15,922,620.17
(1) 房屋、建筑物	11,353,308.05	4,569,312.12		15,922,620.17
(2) 土地使用权				
3. 投资性房地产净值合计	275,286,550.78	-4,569,312.12		270,717,238.66
(1) 房屋、建筑物	275,286,550.78	-4,569,312.12		270,717,238.66
(2) 土地使用权				
4. 投资性房地产减值准备累计金额合计				
(1) 房屋、建筑物				
(2) 土地使用权				
5. 投资性房地产账面价值合计	275,286,550.78	-4,569,312.12		270,717,238.66
(1) 房屋、建筑物	275,286,550.78	-4,569,312.12		270,717,238.66
(2) 土地使用权				

本期折旧和摊销额：4,569,312.12 元。

(九) 固定资产**1、 固定资产情况**

项目	期初余额	本期增加		本期减少	期末余额
一、账面原值合计：	20,348,788.38	38,499.00			20,387,287.38
其中：专用设备	16,361,557.24				16,361,557.24
办公电子设备	1,955,824.22	38,499.00			1,994,323.22
运输工具	2,031,406.92				2,031,406.92
	—	本期新增	本期计提	—	—
二、累计折旧合计：	3,200,245.33	1,100,833.87			4,301,079.20
其中：专用设备	1,165,760.95	777,173.94			1,942,934.89
办公电子设备	1,122,745.99	202,298.94			1,325,044.93
运输工具	911,738.39	121,360.99			1,033,099.38
三、固定资产账面净值合计	17,148,543.05	—		—	16,086,208.18
其中：专用设备	15,195,796.29	—		—	14,418,622.35

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
办公电子设备	833,078.23	—	—	669,278.29
运输工具	1,119,668.53	—	—	998,307.54
四、减值准备合计		—	—	
其中：专用设备		—	—	
办公电子设备		—	—	
运输工具		—	—	
五、固定资产账面价值合计	17,148,543.05	—	—	16,086,208.18
其中：专用设备	15,195,796.29	—	—	14,418,622.35
办公电子设备	833,078.23	—	—	669,278.29
运输工具	1,119,668.53	—	—	998,307.54

本期折旧额：1,100,833.87 元。

(十) 递延所得税资产和递延所得税负债**1、递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示****(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债**

项 目	期末数	期初数
递延所得税资产：		
资产减值准备	213,988.88	146,648.14
小 计	213,988.88	146,648.14

(2) 未确认递延所得税资产明细

项 目	期末数	期初数
可抵扣暂时性差异		
坏账准备		4,207.20
长期股权投资减值准备	1,218,400.00	1,218,400.00
可抵扣亏损		1,473,236.59
合 计	1,218,400.00	2,695,843.79

(3) 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	期末数	期初数	备注
2012 年			
2013 年		657,627.17	
2014 年		679,553.43	
2015 年			
2016 年		136,055.99	
2017 年			
合计		1,473,236.59	

(4) 可抵扣差异项目明细

项目	期末数	期初数
可抵扣差异项目		
资产减值准备	855,955.49	586,592.56
小计	855,955.49	586,592.56

(十一) 资产减值准备

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	590,799.76	265,155.73			855,955.49
二、存货跌价准备					
三、可供出售金融资产减值准					

备					
四、持有至到期投资减值准备					
五、长期股权投资减值准备	1,218,400.00				1,218,400.00
六、投资性房地产减值准备					
七、固定资产减值准备					
八、工程物资减值准备					
九、在建工程减值准备					
十、生产性生物资产减值准备					
其中：成熟生产性生物资产减值准备					
十一、油气资产减值准备					
十二、无形资产减值准备					
十三、商誉减值准备					
十四、其他					
合计	1,809,199.76	265,155.73			2,074,355.49

(十二) 应付账款

1、账龄列示

账龄	期末数	期初数
一年以内	1,636,686.72	14,483,048.95
一至二年		5,000.00
二至三年	72,000.00	488,044.84
三年以上	8,165,844.54	8,975,969.81
合计	9,874,531.26	23,952,063.60

2、本报告期应付账款中应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项情况

本报告期应付账款中无应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

(十三) 预收款项

1、项按项目列示

项目	期末数	期初数
预收园区载体租赁、电费及其他款项	2,332,539.27	1,985,957.57
合计	2,332,539.27	1,985,957.57

2、本报告期预收款项中预收持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方情况：

本报告期预收账款中无预收持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

(十四) 应付职工薪酬

项 目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
1、工资、奖金、津贴和补贴		7,176,200.77	7,176,200.77	
2、职工福利费		362,982.96	362,982.96	
3、社会保险费	498,288.00	1,795,122.40	2,293,410.40	
社会保险费分项				
其中：1. 医疗保险费		516,642.30	516,642.30	
2. 养老保险费		953,206.40	953,206.40	
3. 年金缴费	498,288.00	162,425.00	660,713.00	
4. 失业保险费		72,312.40	72,312.40	
5. 工伤保险费		56,319.80	56,319.80	
6. 生育保险费		34,216.50	34,216.50	
4、住房公积金		877,279.00	877,279.00	
5、工会经费		29,131.16	29,131.16	
6、职工教育经费		17,770.00	17,770.00	
7、其他				
合 计	498,288.00	10,258,486.29	10,756,774.29	

工会经费和职工教育经费金额 46,901.16 元。

(十五) 应交税费

税 种	期末数	期初数
增值税	-5,471.48	-50,987.90
营业税	2,159,249.11	6,990,710.78
企业所得税	8,479,019.93	13,414,123.23
个人所得税	102,011.12	103,219.66
城市建设维护税	151,276.79	489,478.43
教育费附加	64,832.93	209,776.48
地方教育费附加	40,730.02	137,359.05
河道管理费	24,102.91	72,417.45
土地增值税	64,896,977.44	62,701,373.66
房产税	1,029,238.72	3,155,976.18
其他	443,465.16	
合 计	77,385,432.65	87,223,447.02

(十六) 应付利息

项目	期末数	期初数
短期借款利息		
分期付息到期还本的长期借款利息		362,919.79
合 计		362,919.79

(十七) 应付股利

单位名称	期末数	期初数	超过 1 年未支付原因
公司全部股东	15,860,577.32		

注：根据 2013 年 5 月 17 日股东大会决议，公司拟以 2012 年末总股本 566,449,190 股为基数，按每 10 股派现金 0.28 元人民币（含税）向全体股东分配利润，应分派现金红利 15,860,577.32 元。

(十八) 其他应付款**1、 账龄列示**

账 龄	期末数	期初数
一年以内	92,095,443.73	109,675,072.97
一至二年	8,217,220.37	7,632,773.69
二至三年	931,937.07	1,251,567.66
三年以上	868,130.73	790,275.47
合 计	102,112,731.90	119,349,689.79

2、 本报告期其他应付款中应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方情况

单位名称	期末数	期初数
上海市北高新（集团）有限公司	11,430,368.65	11,430,368.65

(十九) 一年内到期的非流动负债**1、 一年内到期的非流动负债明细**

项目	期末数	期初数
一年内到期的长期借款	4,000,000.00	80,000,000.00

2、 一年内到期的长期借款**(1) 一年内到期的长期借款**

项目	期末数	期初数
抵押借款	4,000,000.00	
保证借款		80,000,000.00
合计	4,000,000.00	80,000,000.00

(2) 金额较大的一年内到期的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	期末数	期初数
中信银行股份有限 公司上海分行	2010年3月 12日	2013年3月 12日	人民币	6.15		80,000,000.00
江苏银行股份有限	2013年2月	2013年8月	人民币	6.8775	2,000,000.00	

公司上海分行	18 日	31 日				
江苏银行股份有限 公司上海分行	2013 年 3 月 8 日	2014 年 2 月 28 日	人民币	6.8775	2,000,000.00	
合 计					4,000,000.00	80,000,000.00

(二十) 长期借款**1、长期借款分类**

借款类别	期末数	期初数
抵押借款	76,000,000.00	65,000,000.00
保证借款	40,000,000.00	40,000,000.00
合 计	116,000,000.00	105,000,000.00

2、长期借款明细前五名

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末数	期初数
上海农村商业银行闸北支行	2011年3月14日	2016年3月1日	人民币	6.4	30,000,000.00	30,000,000.00
上海农村商业银行闸北支行	2011年3月13日	2015年10月10日	人民币	6.4	10,000,000.00	10,000,000.00
江苏银行股份有限公司上海分行	2011年5月9日	2014年3月7日	人民币	6.4575		25,000,000.00
江苏银行股份有限公司上海分行	2011年5月10日	2014年3月7日	人民币	6.4575		25,000,000.00
江苏银行股份有限公司上海分行	2011年5月11日	2014年3月7日	人民币	6.4575		15,000,000.00
江苏银行股份有限公司上海分行	2013年3月8日	2022年2月17日	人民币	6.8775	76,000,000.00	
合计					116,000,000.00	105,000,000.00

本公司二级子公司上海开创企业发展有限公司本期提前归还江苏银行股份有限公司上海分行项目贷款 6500 万元,同时以自有园区产业载体亚太数据中心房产抵押取得该行经营性物业抵押贷款 8,000.00 万元,其中 400 万元为一年内到期借款。

(二十一) 其他非流动负债**1、项目列示**

项 目	期末数	期初数
递延收益	13,500,000.00	13,500,000.00

2、计入递延收益的政府补助

项 目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
亚太通讯枢纽项目配套拨款	13,500,000.00			13,500,000.00

注：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 日收到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。

(二十二) 股本

项 目	期初数	本期变动增 (+) 减 (-)					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总额	566,449,190.00						566,449,190.00
合 计	566,449,190.00						566,449,190.00

(二十三) 资本公积

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
1.资本溢价（股本溢价）	29,441,508.88			29,441,508.88
2.其他资本公积	243,356,668.22			243,356,668.2
				2
合 计	272,798,177.10			272,798,177.1
				0

(二十四) 盈余公积

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	22,219,401.31			22,219,401.31

(二十五) 未分配利润

项 目	金额	提取或分配比例（%）
调整前上年年末未分配利润	273,510,324.25	
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	273,510,324.25	
加：本年归属于母公司所有者的净利润	51,913,324.41	
减：提取法定盈余公积		10.00
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	15,860,577.32	
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	309,563,071.34	

(二十六) 营业收入及营业成本**1、 营业收入、营业成本**

项 目	本期数	上期数
主营业务收入	138,156,760.96	124,096,904.54
其他业务收入		
营业成本	48,265,974.60	43,841,559.88

2、 主营业务（分行业）

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产业	54,768,466.00	28,073,574.58	80,496,223.00	30,466,895.14

租赁和商务服 务业	83,388,294.96	20,192,400.02	43,600,681.54	13,374,664.74
合计	138,156,760.96	48,265,974.60	124,096,904.54	43,841,559.88

3、 主营业务（分产品）

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
园区产业载体 销售	54,768,466.00	28,073,574.58	80,496,223.00	30,466,895.14
园区产业载体 租赁	26,742,873.96	13,036,684.56	25,164,898.20	7,680,605.39
委托及其他服 务收入	56,645,421.00	7,155,715.46	18,435,783.34	5,694,059.35
合计	138,156,760.96	48,265,974.60	124,096,904.54	43,841,559.88

4、 主营业务（分地区）

地区	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
上海	138,156,760.96	48,265,974.60	124,096,904.54	43,841,559.88

5、 公司前五名客户的营业收入情况

户排名	营业收入	占公司全部营业收入的比例(%)
第一名	36,159,466.00	26.17
第二名	33,478,737.52	24.23
第三名	18,609,000.00	13.47
第四名	9,293,053.50	6.73
第五名	8,400,000.00	6.08
合计	105,940,257.02	76.68

(二十七) 营业税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额	计缴标准 (%)
营业税	6,578,933.76	6,178,779.62	5
城建税	460,516.19	432,544.07	7
教育费附加	197,364.09	185,376.02	3
地方教育费附加	131,576.06	123,584.02	2
河道管理费		61,792.03	1

土地增值税	5,070,149.04	15,477,820.53	超率累进税率
房产税	1,705,576.55	1,066,657.71	12
土地使用税	166,439.91		
合 计	14,376,343.64	23,526,554.00	

(二十八)销售费用

类 别	本期发生额	上期发生额
交易税费		137,643.00
中介业务费	207,749.25	81,897.00
装修费		55,009.00
合 计	207,749.25	274,549.00

(二十九) 管理费用

类 别	本期发生额	上期发生额
工资	6,075,043.47	3,193,347.87
社会保险费及公积金	2,129,115.77	1,538,711.05
业务招待费	414,071.46	379,370.90
差旅费	916,636.02	585,556.08
咨询服务费	1,468,740.00	18,625.00
会务费	1,304,048.92	1,044,828.60
福利费	362,982.96	98,533.00
工会经费	29,131.16	30,385.88
教育经费	17,770.00	262,080.00
办公费	480,863.88	228,913.03
水电费	218,176.00	51,633.00
修理费	116,517.50	61,268.80
邮电费	104,130.50	87,710.79
折旧	323,659.93	229,503.65
会费	19,500.00	24,800.00
法务费	216,829.50	314,442.90
费用性税金	323,561.00	782,302.09
劳务费	47,721.21	18,232.93
保险费	21,420.00	3,580.41
租赁及物业费	694,549.22	691,646.14

董事会费用	296,304.44	
低值易耗品摊销	1,656.00	9,884.00
宣传费		8,379.00
其他	27,896.43	4,180.00
合计	15,610,325.37	9,667,915.12

(三十) 财务费用

类 别	本期发生额	上期发生额
利息支出	4,573,609.39	13,423,789.72
减：利息收入	777,468.88	1,060,261.55
其他	7,568.45	7,034.75
合计	3,803,708.96	12,370,562.92

三十一) 投资收益**1、投资收益明细情况**

项 目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	24,518,588.15	24,792,823.49
其他投资收益		84,575.34
合计	24,518,588.15	24,877,398.83

2、按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
上海闸北绿地企业发展有限公司	-38,296.21		
上海中铁市北投资发展有限公司	25,284,810.58	26,924,783.61	
上海中冶祥腾投资有限公司	-727,926.22	-2,131,960.12	
合计	24,518,588.15	24,792,823.49	

本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

(三十二) 资产减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	265,155.73	4,531.16

(三十三) 营业外支出

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计			

其中：固定资产处置损失			
无形资产处置损失			
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠		10,000.00	
合计		10,000.00	

(三十四) 所得税费用

项 目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	28,216,395.22	8,767,946.98
递延所得税调整	-66,288.94	-1,132.79
合 计	28,150,106.28	8,766,814.19

(三十五) 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

计算公式：

1、基本每股收益

基本每股收益=P0÷S

$$S = S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k$$

其中：P0 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S 为发行在外的普通股加权平均数；S0 为期初股份总数；S1 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；Si 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；Sj 为报告期因回购等减少股份数；Sk 为报告期缩股数；M0 为报告期月份数；Mi 为增加股份次月起至报告期期末的累计月数；Mj 为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

2、稀释每股收益

稀释每股收益=P1/(S0+S1+Si×Mi÷M0-Sj×Mj÷M0-Sk+认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数)

其中，P1 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整。公司在计算稀释每股收益时，应考虑所有稀释性潜在普通股对归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润和加权平均股数的影响，按照其稀释程度从大到小的顺序计入稀释每股收益，直至稀释每股收益达到最小值。

计算过程：

(1) 基本每股收益

基本每股收益以归属于本公司普通股股东的合并净利润除以本公司发行在外普通股

的加权平均数计算：

项 目	本期金额	上期金额
归属于本公司普通股股东的合并净利润	51,913,324.41	49,494,292.94
本公司发行在外普通股的加权平均数	566,449,190.00	566,449,190.00
基本每股收益（元/股）	0.0916	0.0874

普通股的加权平均数计算过程如下：

项 目	本期金额	上期金额
期初已发行普通股股数	566,449,190.00	566,449,190.00
加：本期发行的普通股加权数		
减：本期回购的普通股加权数		
期末发行在外的普通股加权数	566,449,190.00	566,449,190.00

（2）稀释每股收益

稀释每股收益以调整后的归属于本公司普通股股东的合并净利润除以调整后的本公司发行在外普通股的加权平均数计算：

项 目	本期金额	上期金额
归属于本公司普通股股东的合并净利润（稀释）	51,913,324.41	49,494,292.90
本公司发行在外普通股的加权平均数（稀释）	566,449,190.00	566,449,190.00
稀释每股收益（元/股）	0.0916	0.0874

普通股的加权平均数（稀释）计算过程如下：

项 目	本期金额	上期金额
计算基本每股收益时期末发行在外的普通股加权平均数	566,449,190.00	566,449,190.00
可转换债券的影响		
股份期权的影响		
期末普通股的加权平均数（稀释）	566,449,190.00	566,449,190.00

（三十六） 现金流量表项目注释

1、收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	金额
利息收入	777,468.88

押金保证金	212,092.45
上海市北高新（集团）有限公司往来款	886,159.24
上海数据港投资有限公司往来款	1,114,195.08
上海市市北高新技术服务业园区管理委员会往来款	15,000,000.00
上海住总集团建设发展有限公司	28,200,047.00
上海易睦网络科技有限公司	632,793.00
收回 E-2 地块竞买保证金	17,968,500.00
收回罗锦路 115 号承租招投标担保金	1,000,000.00
收回 336 街坊 18 丘地块竞买保证金	28,152,000.00
其他	739,279.27
合 计	94,682,534.92

2、支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	金额
销售佣金	207,749.25
水电费	218,176.00
业务招待费	435,593.26
咨询服务费	1,435,740.00
差旅费	901,375.62
办公费	424,000.38
会务费	1,307,096.42
修理费	57,441.00
法务费	216,829.50
劳务费	47,721.21
邮电费	26,270.90
董事会费用	248,936.00
租赁及物业费	752,049.22
税费	73,211.00
退押金保证金	229,941.40
支付上海市市北高新技术服务业园区管理委员会往来款	15,000,000.00
支付 336 街坊 18 丘地块（5-1 地块）土地出让款	112,608,000.00
支付罗锦路 115 号承租招投标担保金	1,000,000.00
支付 E-2 地块竞买保证金	17,968,500.00
上海中铁市北投资发展有限公司往来款	18,713,200.00

上海住总集团建设发展有限公司往来款	28,200,047.00
付孵化器房租补贴	693,779.68
上海光通信公司租赁保证金	1,000,000.00
其他	558,361.93
合 计	202,324,019.77

(三十七) 现金流量表补充资料**1、 现金流量表补充资料**

补充资料	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	51,995,985.28	50,511,817.10
加：资产减值准备	265,155.73	4,531.16
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	5,670,145.99	2,938,058.82
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	4,573,609.39	13,423,789.72
投资损失（收益以“-”号填列）	-24,518,588.15	-24,877,398.83
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-67,340.74	-1,132.79
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）	4,844,710.65	-10,907,417.98
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-13,283,864.05	-197,740,155.25
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-41,304,210.90	-8,687,034.62
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-11,824,396.80	-175,334,942.67
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	261,727,129.00	289,943,551.38

减：现金的期初余额	344,276,553.98	787,111,295.43
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-82,549,424.98	-497,167,744.05

2、现金和现金等价物的构成：

项 目	本期数	上期数
一、现 金	261,727,129.00	344,276,553.98
其中：库存现金	81,499.73	71,553.19
可随时用于支付的银行存款	261,645,629.27	344,205,000.79
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	261,727,129.00	344,276,553.98

七、关联方关系及其交易

(一) 本企业的母公司情况 (金额单位: 万元)

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地址	法定代表人	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(%)	本公司最终控制方	组织机构代码
上海市北高新(集团)有限公司	控股股东	国有企业	上海	丁明年	房地产业	200,000.00	41.92	41.92	上海市闸北区国有资产监督管理委员会	4250824 2-7

(二) 本企业的子公司情况 (金额单位: 万元)

子公司名称	子公司类型	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本(万元)	持股比例(%)	表决权比例(%)	组织机构代码
上海创越投资有限公司	全资子公司	有限责任公司	上海	黄之阳	服务业	3,000.00	100.00	100.00	069311122
上海开创企业发展有限公司	全资子公司	有限责任公司	上海	黄之阳	房地产业	10,000.00	100.00	100.00	756978164
上海市北高新南通有限公司	全资子公司	有限责任公司	南通	黄之阳	房地产业	30,000.00	100.00	100.00	060185764
越光投资管理(上海)有限公司	控股子公司	有限责任公司	上海	黄之阳	服务业	2,500.00	90.00	90.00	071170891
上海电气工业园区管理有限公司	控股子公司	有限责任公司	上海	张银祥	服务业	200.00	51.00	51.00	748797355
上海聚能湾企业服务	全资子公司	有限责任公司	上海	黄之阳	服务业	1,000.00	100.00	100.00	757935019

有限公司

(三) 本企业的联营企业情况 (金额单位: 万元)

被投资单位名称	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	关联关系	组织机构代码
上海闸北绿地企业发展有限公司	国有企业	上海	费军	咨询服务	1,000.00	20.00	20.00	联营	063754387
上海中铁市北投资发展有限公司	国有企业	上海	张安民	房地产业	20,000.00	40.00	40.00	联营	660766060
上海中冶祥腾投资有限公司	国有企业	上海	李勇	房地产业	30,000.00	32.00	32.00	联营	669447795

(四) 本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系	组织机构代码
上海创辉企业管理有限公司	母公司的全资子公司	67116062X
上海市北生产性企业服务发展有限公司	母公司的全资子公司	590356786
上海市北高新集团（南通）有限公司	母公司的控股子公司	560304555
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	555945294
上海泛业投资顾问有限公司	母公司的全资子公司	66776018X
上海市北商务服务有限公司	母公司的全资子公司	692997197
上海数据港投资有限公司	母公司的控股子公司	697241508

(五) 关联交易情况**1、 采购商品/接受劳务情况**

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)
上海市北高新（集团）有限公司	宽带费用及其它	协议价	57,500.00	100.00	257,865.00	100.00
上海市北商务服务有限公司	会务费	协议价	590,749.40	45.30	557,109.60	53.32
上海市北高新（集团）有限公司	电费	协议价	171,494.20	78.60		
上海市北高新园区职业技能培训中心	培训费	协议价			45,080.00	17.20

出售商品/提供劳务情况

提供劳务收入

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)
上海市北高新（集团）有限公司	土地整理服务	协议价	25,068,000.00	100.00	5,670,000.00	100.00
上海市北高新（集团）有限公司	产业载体	协议价	8,410,737.52	100.00	7,618,933.00	100.00

司	租赁服务				
上海创辉企业管理有限公司	工程服务	协议价	8,400,000.00	50.30	
上海市北生产性企业服务发展有限公司	工程服务	协议价	8,300,000.00	49.70	

2、 关联租赁情况

公司出租情况表:

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益定价依据	年度确认的租赁收益
上海开创企业发展有限公司	上海数据港投资有限公司	产业载体	2011年6月15日	2015年9月14日	协议	1,097,374.45

公司承租情况表:

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	年度确认的租赁费
上海市北高新(集团)有限公司	上海开创企业发展有限公司	产业载体	2012年4月1日	2017年3月31日	2,307,712.50
上海市北高新(集团)有限公司	上海聚能湾企业服务有限公司	产业载体	2013年1月1日	2013年12月31日	253,128.96

3、 关联担保情况

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
上海市北高新(集团)有限公司	上海开创企业发展有限公司	160,000,000.00	2010年3月12日	债务的履行期限届满之日起2年	否
上海市北高新(集团)有限公司	上海开创企业发展有限公司	75,000,000.00	2011年5月9日	债务的履行期限届满之日起2年	否
上海市北高新(集团)有限公司	上海开创企业发展有限公司	70,000,000.00	2011年3月11日	债务的履行期限届满之日起2年	否

4、其他关联交易

电费

单位名称	本期金额	上期金额
上海数据港投资有限公司	1,681,191.49	1,928,000.39
上海中铁市北投资发展有限公司	0.00	100,415.60

本公司二级子公司上海开创企业发展有限公司(以下简称“开创公司”)为上述关联方所租赁的园区产业载体的权利人,供电部门每月先向本公司结算的电费,再由开创公司向关联方收

取应当由其承担的电费，交易价格为供电部门与开创公司的结算单价。

(六) 关联方应收应付款项

上市公司应收关联方款项：

项目名称	关联方	期末		期初	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	上海市北高新（集团）有限公司	2,956,960.15		37,339,890.39	
应收账款	上海创辉企业管理有限公司	8,400,000.00			
应收账款	上海市北生产性企业服务发展有限公司	8,300,000.00			
应收账款	上海中铁市北投资发展有限公司			57,111.86	
应收账款	上海数据港投资有限公司	1,979,327.38		3,286,136.47	
	合计	21,636,287.53		40,683,138.72	

上市公司应付关联方款项：

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应付款	上海市北高新（集团）有限公司	11,430,368.65	11,430,368.65
其他应付款	上海中铁市北投资发展有限公司	80,000,000.00	98,713,200.00
其他应付款	上海数据港投资有限公司	180,229.00	180,229.00
合计		91,610,597.65	110,323,797.65

八、股份支付：

无

九、或有事项：

无

十、承诺事项：

(一) 公司抵押情况

抵押权人	抵押金额	账面价值	抵押时间	抵押物	抵押人	权证号
江苏银行股份有限公司上海分行	11,762.53 万元	11,762.53 万元	2013 年 2 月 21 日至 2022 年 2 月 17 日	江场西路 387 号整幢	上海开创企业发展 有限公司	沪房地闸字 (2012) 第 010485 号

本公司二级子公司上海开创企业发展有限公司以自有园区产业载体亚太数据中心全幢房产作抵押，于 2013 年 2 月 18 日与江苏银行上海分行签定《借款合同》（编号 JK15311300016），

金额人民币捌仟万元，品种为经营性物业抵押贷款，期限为 9 年，以租金等收入作为还款付息主要来源。

(二) 已签订的正在或准备履行的大额服务协议

2013 年 1 月，本公司与上海市北高新（集团）有限公司及其子公司（以下简称“市北集团”）签订《委托服务协议》，由本公司为市北集团提供土地整理顾问策划和房产租赁经营服务。

1、服务内容：

土地整理顾问策划：包括土地政策建议、土地规划建议、经济评价、土地出让策略等；

市北集团房产的租赁经营：包括客户引进、代理租赁、客户服务等。

工程建设服务：包括工程项目前期策划，经济分析、专项评估、提出工程设计要求，组织评审工程审计方案，组织工程设计招标等。

2、服务期限：服务期限为 3 年，自 2013 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日。

3、服务费用：

土地整理顾问策划服务费：按照市北集团实际发生的一级土地整理上市金额的 1%计算；

市北集团房产的租赁经营服务费：按照市北集团实际发生租赁收入的 20%计算；

工程建设服务：按工程项目实际发生的工程进度和工程量的 3%计算。

(三) 已签订的正在或准备履行的大额租赁合同

1、2003 年 6 月 15 日，上海石油化工设备公司（以下简称甲方）与本公司三级子公司上海电气工业园区管理有限公司（以下简称乙方）签订《上海市房屋租赁合同》，甲方将其合法拥有的座落在上海市闸北区灵石路 709 号上海第一石油机械厂厂区内的所有房屋场地和沿灵石路的厂房出租给乙方使用，建筑面积共计 57,365.09 平方米。

该房屋租金按照 53,000.00 平方米建筑面积计算（考虑到公用设施及部分房屋比较简陋等原因），租赁价格为每天每平方米建筑面积 0.35 元，年租金总计为 677 万元；合同租赁期限为 2003 年 6 月 16 日至 2008 年 6 月 15 日。

2004 年 4 月 7 日，甲方与乙方签订《补充协议》，合同租赁期限变更为 2003 年 6 月 16 日至 2013 年 6 月 15 日。

2005 年 9 月 1 日，甲方、乙方与上海文通物业有限公司（以下简称丙方）签订《出租方主体变更协议书》，因甲方房地产权证上移至上海电气（集团）总公司，根据 2005 年 8 月 15 日上海电气（集团）总公司发给丙方的授权委托书，上海电气（集团）总公司授权，出租方由甲方变更为丙方，合同权利义务内容不变。

2006 年 12 月 9 日，丙方与乙方签订《补充协议》，因乙方所经营的园区内落户企业上海解放传媒印刷有限公司所使用的厂房已完工，实际新增建筑面积 3,425.00 平方米，该部分新增建筑面积租赁价格为每天每平方米建筑面积 0.68 元（以后租金每三年递增 3%直至租赁期满），合同租赁期限为 2007 年 1 月 1 日至 2013 年 6 月 15 日。

2、2013 年 5 月 31 日，上海光通信公司（以下简称丙方）与本公司三级子公司上海电气工业

园区管理有限公司（以下简称乙方）签订《租赁合同》，丙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 692 号）上海光通大厦整幢建筑及其附属设施设备出租给乙方使用，总建筑面积 9,530.10 平方米，年租金为 1000 万元，以后每年年租金在上一年年租金基础上递增 4.5%。

十一、其他重要事项

（一）企业合并

企业合并情况详见本财务报表附注企业合并及合并财务报表之说明。

十二、母公司财务报表主要项目注释

（一）应收账款

1、应收账款按种类披露

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	19,656,960.15	100.00						
按账龄组合计提坏账准备的应收账款								
其中：房产、租赁业务应收款账龄组合								
非房产、租赁业务应收款账龄组合								
按关联方组合计提坏账准备的应收账款								
组合小计								
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款								

合计	19,656,960.15	/	/	/	
----	---------------	---	---	---	--

2、本报告期应收账款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末数		期初数	
	金额	计提坏账金额	金额	计提坏账金额
上海市北高新（集团）有限公司	2,956,960.15			
合计	2,956,960.15			

3、应收账款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例（%）
上海创辉企业管理有限公司	同一控股股东/客户	8,400,000.00	合同约定收款期内	42.73
上海市北生产性企业服务发展有限公司	同一控股股东/客户	8,300,000.00	合同约定收款期内	42.23
上海市北高新（集团）有限公司	控股股东/客户	2,956,960.15	合同约定收款期内	15.04
合计		19,656,960.15		100.00

4、应收关联方账款情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	占应收账款总额的比例（%）
上海创辉企业管理有限公司	同一控股股东/客户	8,400,000.00	42.73
上海市北生产性企业服务发展有限公司	同一控股股东/客户	8,300,000.00	42.23
上海市北高新（集团）有限公司	控股股东/客户	2,956,960.15	15.04
合计		19,656,960.15	100.00

(二) 其他应收款

1、其他应收账款按种类披露

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并 单项计提坏账准 备的其他应收账 款	140,760,000.00	100.00			56,304,000.00	100.00		
按账龄组合计提 坏账准备的其他 应收款								
其中：房产、租赁 业务应收款账龄 组合								
非房产、租赁业务 应收款账龄组合								
按关联方组合计 提坏账准备的应 收账款								
组合小计								

单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收账款								
合计	140,760,000.00	/		/	56,304,000.00	/		

单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

债务人名称	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
闸北区财政局	140,760,000.00			未发现减值迹象

(三) 长期股权投资

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	其中：联营企业其他综合收益变动中享有的份额	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
上海创越投资有限公司	成本法	30,000,000.00		30,000,000.00		30,000,000.00	100.00	100.00	不适用			
上海闸北绿地企业发展有限公司	权益法	2,000,000.00		1,961,703.79		1,961,703.79	20.00	20.00	不适用			
北京鹭峰科技开发股份有限公司	成本法	150,000.00	150,000.00			150,000.00			不适用			
上海水仙电器股份有限公司	成本法	3,040,000.00	1,821,600.00			1,821,600.00			不适用	1,218,400.00		
海南兴安实业股份有限公司	成本法	30,000.00	30,000.00			30,000.00			不适用			
上海银行股份有限公司	成本法	71,000.00	71,000.00			71,000.00			不适用			
上海开创企业发展有限公司	成本法	762,857,698.06	762,857,698.06			762,857,698.06	100.00	100.00	不适用			
上海市北高新南通有限公司	成本法	50,000,000.00	50,000,000.00	20,000,000.00		70,000,000.00	100.00	100.00	不适用			
合计		848,148,698.06	814,930,298.06	51,961,703.79		866,892,001.85						

(四) 营业收入及营业成本**1、营业收入及营业成本**

项 目	本期金额	上期金额(2012.6.30)
主营业务收入	50,189,537.52	237,768,789.01
其他业务收入		66,514,308.79
营业成本	1,722,607.39	304,274,879.37

2、主营业务（分行业）

产品名称	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
租赁和商务服 务业	50,189,537.52	1,722,607.39		
工业			237,768,789.01	237,677,826.69
合计	50,189,537.52	1,722,607.39	237,768,789.01	237,677,826.69

3、主营业务（分地区）

地区	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
内销	50,189,537.52	1,722,607.39	237,768,789.01	237,677,826.69

4、公司前五名客户的营业收入情况

户排名	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例(%)
第一名	33,478,737.52	66.70
第二名	8,400,000.00	16.74
第三名	8,300,000.00	16.54
第四名	10,800.00	0.02
合计	50,189,537.52	100.00

(五) 投资收益**1、投资收益明细情况**

项 目	本期金额	上期金额
成本法核算的长期股权投资收益		13,475.80
权益法核算的长期股权投资收益	-38,296.21	
处置长期股权投资产生的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益		13,630,192.97

合计	-38,296.21	13,643,668.77
----	------------	---------------

2、按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期金额	上期金额	本期比上期增减变动的原因
上海银行股份有限公司		13,475.80	本期未分配红利

(六) 现金流量表补充资料

项目	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	14,324,068.71	-7,397,251.31
加：资产减值准备		10,286,094.20
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	82,701.88	3,041,192.61
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		45,161.30
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）		-999,288.85
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）		
投资损失（收益以“-”号填列）	38,296.21	-13,643,668.77
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		-1,306,763.01
存货的减少（增加以“-”号填列）		103,470,489.45
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-104,112,960.15	99,755,086.90
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	112,716,229.04	-237,385,691.37
其他		
经营活动产生的现金流量净额	23,048,335.69	-44,134,638.85
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况		

项目	本期金额	上期金额
现金的期末余额	30,621,671.46	155,590,191.70
减：现金的期初余额	59,603,335.77	227,399,963.51
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-28,981,664.31	-71,809,771.81

十三、补充资料

(一) 净资产收益率与每股收益

2013 年（1-6 月）	加权平均 净资产收益率	每股收益(元)	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	4.47%	0.0916	0.0916
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	4.47%	0.0916	0.0916

(二) 公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

金额异常或比较期间变动异常的资产负债表项目

资产负债表项目	期末余额 (或本期金额)	期初余额 (或上期金额)	变动 比率	变动原因
应收账款	32,142,623.05	104,708,732.81	-69.30%	上年的购房款本期基本收回
其他应收款	143,972,556.21	58,387,738.13	146.58%	公司支付 336 街坊 18 丘地的土地出让金较大
递延所得税资产	213,988.88	146,648.14	45.92%	本期计提坏账准备增加
应付账款	9,874,531.26	23,952,063.60	-58.77%	本期支付应付工程款
应付利息	-	362,919.79	-100.00%	上年末计提应付银行借款利息
应付股利	15,860,577.32	-	100.00%	应付 2012 年股东现金红利
一年内到期的非流动负债	4,000,000.00	80,000,000.00	-95.00%	本期归还中信银行借款 8000 万元
营业税金及附加	14,376,343.64	23,526,554.00	-38.89%	本期产业载体销售相关税费减少
管理费用	15,610,325.37	9,667,915.12	61.47%	业务拓展相关费用增加
财务费用	3,803,708.96	12,370,562.92	-69.25%	本期银行借款减少，相关利息支出下降

资产减值损失	265,155.73	4,531.16	5751.83%	增加计提坏账准备
营业外支出	-	10,000.00	-100.00%	上年同期发生公益捐赠
所得税费用	28,150,106.28	8,766,814.19	221.10%	母公司所得税汇算清缴增加所得税支出