



市北高新
SHIBEI HI-TECH PARK

上海市北高新股份有限公司
2013 年年度报告

A 股股票代码 600604

B 股股票代码 900902

重要提示

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

二、 公司全体董事出席董事会会议。

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

四、 公司负责人丁明年、主管会计工作负责人戴勇斌及会计机构负责人（会计主管人员）张颂燕声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案：公司拟以 2013 年末总股本 566,449,190 股为基数，按每 10 股派现金 0.31 元人民币（含税）向全体股东分配利润，共分派现金红利 17,559,924.89 元人民币，占 2013 年度归属上市公司股东净利润的 10.22%。

六、 前瞻性陈述的风险声明。

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

七、 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？

否

八、 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

目录

第一节	释义及重大风险提示.....	1
第二节	公司简介.....	2
第三节	会计数据和财务指标摘要.....	4
第四节	董事会报告.....	6
第五节	重要事项.....	19
第六节	股份变动及股东情况.....	23
第七节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	27
第八节	公司治理.....	33
第九节	内部控制.....	35
第十节	财务会计报告.....	37
第十一节	备查文件目录.....	37
附：	审计报告，年报英文版	

第一节 释义及重大风险提示

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		
闸北区国资委	指	上海市闸北区国有资产监督管理委员会
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
市北园区	指	上海市市北高新技术服务业园区
南通公司	指	上海市北高新南通有限公司
南通科技城	指	市北高新（南通）科技城

二、 重大风险提示：

公司已在本报告中详细描述了存在的风险事项，敬请查阅董事会报告中董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析的内容。

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	胡申	胡申
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	

三、 基本情况简介

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

四、 信息披露及备置地点

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

五、 公司股票简况

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、 公司报告期内注册变更情况

(一) 基本情况

注册登记日期	2012 年 9 月 12 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

(二) 公司首次注册情况的相关查询索引

公司首次注册情况详见 2011 年年度报告公司基本情况。

(三) 公司上市以来，主营业务的变化情况

2012 年 4 月，中国证监会以《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）批准公司与市北集团资产重组，公司主营业务由纺织机械生产转变为园区产业载体开发经营及园区产业投资的综合运营商。

2012 年 9 月 7 日召开的公司 2012 年第二次（暨第三十五次）临时股东大会审议通过了《关于变更公司名称和经营范围的议案》。

2012 年 10 月 11 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批准，公司经营范围变更为：企业管理咨询，投资管理咨询，商务信息咨询。

2012 年 12 月 27 日召开的公司 2012 年第三次（暨第三十六次）临时股东大会审议通过了《关于调整公司经营范围的议案》。

2013 年 1 月 31 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）。

(四) 公司上市以来，历次控股股东的变更情况

公司于 2012 年 8 月 23 日收到市北集团转来的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》。按照资产置换的实施方案，公司原控股股东太平洋机电（集团）有限公司持有的本公司 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的过户手续已于 2012 年 8 月 22 日完成。本次股份无偿划转完成后，太平洋机电（集团）有限公司不再持有本公司股份。公司的控股股东变更为市北集团，直接持有公司 237,428,652 股 A 股股份，占公司总股份数的 41.92%。公司的实际控制人变更为上海市闸北区国有资产监督管理委员会。

七、 其他有关资料

公司聘请的会计师事务所名称（境内）	名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	上海市南京东路 61 号 4 楼
	签字会计师姓名	翟小民 姚向飞
报告期内履行持续督导职责的财务顾问	名称	海通证券股份有限公司
	办公地址	上海市广东路 689 号 28 楼
	签字的财务顾问主办人姓名	王会峰
	持续督导的期间	2012 年 4 月 10 日至 2013 年 12 月 31 日

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、 报告期末公司近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2013 年	2012 年	本期比上年同期增减 (%)	2011 年
营业收入	426,218,178.74	306,194,851.13	39.20	495,773,204.94
归属于上市公司股东的净利润	171,824,495.15	146,573,527.40	17.23	136,993,198.21
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	170,859,824.69	145,748,679.73	17.23	136,119,660.18
经营活动产生的现金流量净额	-268,443,671.94	6,391,419.69	--	527,044,964.82
	2013 年末	2012 年末	本期末比上年同期末增减 (%)	2011 年末
归属于上市公司股东的净资产	1,290,941,010.49	1,134,977,092.66	13.74	988,403,565.26
总资产	2,163,519,644.36	1,575,797,549.61	37.30	1,918,252,477.51

(二) 主要财务数据

主要财务指标	2013 年	2012 年	本期比上年同期增减 (%)	2011 年
基本每股收益 (元 / 股)	0.3033	0.2588	17.19	0.2418
稀释每股收益 (元 / 股)	0.3033	0.2588	17.19	0.2418
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元 / 股)	0.3016	0.2573	17.22	0.2403
加权平均净资产收益率 (%)	14.17	13.81	增加 0.36 个百分点	14.13
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	14.09	13.73	增加 0.36 个百分点	14.04

二、 非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2013 年金额	2012 年金额	2011 年金额
非流动资产处置损益	-84.00		
计入当期损益的政府补助, 但与公司正常经营业务密切相关, 符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持	1,161,924.06	500,840.96	1,179,617.37

续享受的政府补助除外			
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		785,768.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	154,426.62	-10,000.00	-10,000.00
少数股东权益影响额	-60,078.79	-132,609.05	-3,675.00
所得税影响额	-291,517.43	-319,152.24	-292,404.34
合计	964,670.46	824,847.67	873,538.03

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，公司董事会和管理层带领全体员工，面对复杂严峻的国内外经济形势，紧紧围绕打造国内领先的“精品园区综合运营商”的愿景目标，在“创新驱动、转型发展”的总方针指引下，坚持“深度转型、内涵发展”的经营理念，积极应对复杂多变的经济形势，努力追求股东利益最大化。公司各项工作稳中有进，全年目标任务圆满完成。公司全年实现主营业务收入 42,621.82 万元，比上年同期增长了 39.20%，归属于上市公司股东的净利润 17,182.45 万元，比上年同期增长了 17.23%，呈现出稳健经营、持续增长的良好发展态势。

(1)项目开发建设情况

2013 年度，公司重点推进“一区一城”开发建设项目的实施，报告期内公司及全资子公司分别竞得了位于市北园区的闸北区 334 街坊 87 丘工业地块、南通科技城 C12051 地块、南通科技城 M13235 地块、以及南通科技城 CR13043 地块的土地使用权，土地出让面积共计 341,042.3 平方米，用地性质涵盖工业用地和商住用地。报告期内，万荣路 1268 号产业载体建设项目实现工程结构封顶，闸北区 334 街坊 87 丘工业地块工程建设项目稳步推进。报告期内，公司与品牌地产开发商合作，与绿地地产、旭辉集团签订三方投资合作协议，共同投资设立上海闸北绿地企业发展有限公司，注册资本 79,300 万元，公司持有该项目公司 20% 股权。公司全资子公司上海创越投资有限公司与上海光通信公司合作成立越光投资管理（上海）有限公司，探索市北园区区域外产业载体的开发运营，为公司不断创造新的利润增长点。

(2)房地产销售及租赁情况

2013 年度，公司实现主营业务收入 426,218,178.74 元，比上年同期增长了 39.20%。其中，完成产业载体销售收入 306,160,189.74 元，比上年同期增长了 46.97%；完成产业载体租赁收入 50,285,494.13 元，比上年同期减少了 4.97%。

(3)产业孵化及股权投资情况

2013 年 12 月，公司旗下的科技企业孵化器上海聚能湾企业服务有限公司正式升级成为国家级科技企业孵化器。目前，聚能湾公司受托管理孵化载体 2 万平方米，累计毕业企业 26 家，在孵企业 75 家，创新孵化模式日趋成熟。报告期内，在股权投资领域，公司参股北极绒（上海）纺织科技发展有限公司，取得占北极绒经评估后净资产值 2% 的股权；参股市北高新园区内企业上海华艾软件有限公司，取得占注册资本 5.95% 的股权，股权投资业务稳步推进，对外投资是未来市北高新业务转型、尝试多元化发展的积极探索，是实现公司战略转型的需要，有利于拓宽公司的发展空间。

(一) 主营业务分析

1、 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例（%）
营业收入	426,218,178.74	306,194,851.13	39.20
营业成本	180,505,229.98	127,219,146.94	41.89
销售费用	207,749.25	359,049.00	-42.14
管理费用	34,129,311.07	26,048,071.53	31.02
财务费用	8,528,073.70	18,773,568.21	-54.57
经营活动产生的现金流量净额	-268,443,671.94	6,391,419.69	--
投资活动产生的现金流量净额	-154,534,947.73	-2,180,126.10	--
筹资活动产生的现金流量净额	179,565,432.17	-447,046,035.04	--
研发支出	0	0	0

2、 收入

(1) 驱动业务收入变化的因素分析

公司作为园区综合运营商、服务集成商，其驱动收入变化的主要因素是园区产业载体销售、租赁和委托服务收入。本期营业收入增加的主要原因是园区产业载体销售收入的大幅提高。

(2) 主要销售客户的情况

前五名客户的营业收入情况：

单位：元

营业收入	2013 年	2012 年
前五名客户的营业收入	194,913,329.06	214,236,660.49
前五名客户的营业收入占营业收入的比例	45.73%	69.97%

3、 成本

(1) 成本分析表

单位：元

分行业情况						
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)
房地产业	房地产	144,125,989.41	79.85	94,240,503.44	74.08	52.93
租赁和商务服务业	租赁和商务服务	36,379,240.57	20.15	32,978,643.50	25.92	10.31
合计		180,505,229.98	100.00	127,219,146.94	100.00	41.89
分产品情况						
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)
园区产业载体销售	房地产	144,125,989.41	79.85	94,240,503.44	74.08	52.93
园区产业载体租赁	租赁	20,464,497.68	11.34	20,518,116.27	16.13	-0.26
委托服务收入	商务服务	15,914,742.89	8.81	12,460,527.23	9.79	27.72
合计		180,505,229.98	100.00	127,219,146.94	100.00	41.89

分行业房地产：系本期园区产业载体销售大幅增加所致

分产品房地产：系本期园区产业载体销售大幅增加所致

4、 费用

单位：元

项目	2013 年	2012 年	本报告期比上年同期增减
销售费用	207,749.25	359,049.00	-42.14%
管理费用	34,129,311.07	26,048,071.53	31.02%
财务费用	8,528,073.70	18,773,568.21	-54.57%

5、 研发支出

(1) 研发支出情况表

单位：元

本期费用化研发支出	0
本期资本化研发支出	0
研发支出合计	0
研发支出总额占净资产比例（%）	0
研发支出总额占营业收入比例（%）	0

(2) 情况说明

公司无研发支出。

6、 现金流

现金流情况：

单位：元

项 目	2013 年	2012 年	本报告期比上年同期增减
经营活动产生的现金流量净额	-268,443,671.94	6,391,419.69	--
投资活动产生的现金流量净额	-154,534,947.73	-2,180,126.10	--
筹资活动产生的现金流量净额	179,565,432.17	-447,046,035.04	--

7、 发展战略和经营计划进展说明

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（%）
房地产业	306,160,189.74	144,125,989.41	52.92	46.97	52.93	减少 1.84 个百分点
租赁和商务服务业	120,057,989.00	36,379,240.57	69.70	22.65	10.31	增加 3.39 个百分点
合计	426,218,178.74	180,505,229.98	57.65	39.20	41.89	减少 0.80 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	306,160,189.74	144,125,989.41	52.92	46.97	52.93	减少 1.84 个百分点
园区产业载体租赁	50,285,494.13	20,464,497.68	59.30	-4.97	-0.26	减少 1.92 个百分点
委托及其	69,772,494.87	15,914,742.89	77.19	55.15	27.72	增加 4.90 个百分点

他服务收入						个百分点
合计	426,218,178.74	180,505,229.98	57.65	39.20	41.89	减少 0.80 个百分点

(一) 持有土地在建或待建项目

	项目名称	地块名称	开发主体	土地面积 (平方米)	建设 状态	权益 占比
自行 开发	信息产业园(万荣路 1268 号产业建设项 目)	闸北区 334 街坊 90 丘地块	上海开创企业 发展有限公司	22,600.00	在建	100%
	闸北区 334 街坊 87 丘产业载体建设项 目	闸北区 334 街坊 87 丘地块	上海开创企业 发展有限公司	37,210.90	待建	100%
	C12051 地块建设项 目	市北高新(南通) 科技城 C12051 地 块	上海市北高新 南通有限公司	3,748.20	在建	100%
	新建标准厂房项目	市北高新(南通) 科技城 M13235 地 块	上海市北高新 南通有限公司	114,507.35	待建	100%
合作 开发	绿地中环广场项目	闸北区 336 街坊 18 丘地块	上海闸北绿地 企业发展有限 公司	31,420.10	在建	20%
	待定	市北高新(南通) 科技城 CR13043 地 块	南通新城创置 房地产有限公 司	185,575.84	待建	20%

(二) 房地产出租情况

地区	楼面面积 (M ²)	月平均出 租面积 (M ²)	出租率	期限	平均单位 租金(元/ 月)	租金收入 (元)
上海市闸北区	94,374.82	77,669.03	82.30%	中长期	52.20	48,655,396.27
上海市黄浦区	83.92	83.92	100.00%	中长期	21.45	21,600.00
上海市普陀区	4,984.00	4,984.00	100.00%	中长期	25.61	1,531,537.86
合计	99,442.74	82,736.95			50.57	50,208,534.13

(三) 房地产销售情况

种类	年内已竣工 楼宇面积	在建楼面 面积	报告期内已 售楼面面积	报告期内 销售金额	每平方米 平均售价	可供出售 楼面面积
工业楼宇	28,552.23	78,527.00	14,524.62	306,160,189.74	21,078.71	14,027.61

(四) 财务融资情况

存货项目名称	融资途径	期末融资总金额	对外担保总额	本期利息金额	利率
信息产业园(万荣	银行借款	179,000,000.00	/	3,773,708.35	8.86%

路 1268 号产业建设项目)					
-----------------	--	--	--	--	--

(五) 下一年度新开工计划

项目名称	开发主体	地区	土地面积(平方米)
闸北区 334 街坊 87 丘产业载体建设项目	上海开创企业发展有限公司	上海市北高新技术服务业园区	37,210.90
市北高新(南通)科技城 M13235 地块项目	上海市北高新南通有限公司	市北高新(南通)科技城	114,507.35

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	426,218,178.74	39.20

主营业务收入主要发生在上海。

(三) 资产、负债情况分析

1、 资产负债情况分析表

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例(%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例(%)	本期期末金额较上期期末变动比例(%)
货币资金	100,914,038.86	4.66	344,276,553.98	21.84	-70.69
预付账款			54,000,000.00	3.43	-100.00
其他应收款	26,075,564.24	1.21	58,387,738.13	3.71	-55.34
存货	898,330,939.21	41.52	353,140,531.35	22.41	154.38
长期股权投资	563,191,126.42	26.03	368,702,251.37	23.40	52.75
投资性房地产	394,029,495.83	18.21	275,286,550.78	17.47	43.13
固定资产	47,710,743.54	2.21	17,148,543.05	1.09	178.22
短期借款	100,000,000.00	4.62		0.00	0.00
应付账款	101,422,969.23	4.69	23,952,063.60	1.52	323.44
预收款项	35,359,694.83	1.63	1,985,957.57	0.13	1,680.49
其他应付款	255,366,218.24	11.80	119,349,689.79	7.57	113.96
一年内到期的非流动负债	5,500,000.00	0.25	80,000,000.00	5.08	-93.13
长期借款	285,602,296.67	13.20	105,000,000.00	6.66	172.00

2、 其他情况说明

货币资金：本期万荣路 1268 号产业建设项目开工建设及购得闸北区 334 街坊 87 丘地块，使用资金较大；

预付款项：本期收回预付工程款；

其他应收款：收回垫付 336 街坊 18 丘地的定金及保证金；

存货：本期购入 334 街坊 87 丘土地及万荣路 1268 号产业建设项目开工建设，发生建安成本较大；

长期股权投资：本期对外投资增加及以权益法核算的上海中铁市北投资发展有限公司实现净利润；

投资性房地产：本期外购房屋建筑物用于对外出租；

固定资产：本期在建工程投入使用结转所致；

短期借款：本期向市北集团借入的流动资金委托贷款；

应付账款：本期万荣路 1268 号产业建设项目开工建设，发生建安成本较大

预付款项：本期预收款项大幅增加；

其他应付款：本期应付上海中冶祥腾投资有限公司往来款增加；

一年内到期的非流动负债：本期偿还银行借款导致；

长期借款：本期项目开工建设取得银行借款。

(四) 核心竞争力分析

自 2012 年正式登陆资本市场以来，公司依托多年积累的中心城区产业园区运营经验，在产业集聚、产业载体开发、企业服务集成、资产经营管理等方面不断提升自身能力，转型为“精品园区综合运营商”。

公司的核心竞争力主要体现在以下几个方面：

1、产业集聚和培育能力

作为上海“创新驱动，转型发展”的成功案例，公司经营的市北园区大力推进“三个经济”发展（总部经济、楼宇经济和涉外经济），不断优化产业结构，形成了以“软件信息、检验检测、节能环保”等为特色的主导产业。截止 2013 年年底，市北园区实现二三产业营业总收入达 1008 亿元，产业集聚能力不断增强，经济带动效应愈发明显。

公司依托市北园区的产业发展，所开发的产业载体具备稳定的客户群，产业载体租售情况良好。同时，公司旗下的科技企业孵化器--上海聚能湾企业服务有限公司，于 2013 年 12 月正式升级成为国家级科技企业孵化器。目前，聚能湾公司委托管理孵化载体 2 万平方米，累计毕业企业 26 家，在孵企业 75 家，创新孵化模式日趋成熟，为公司的发展不断提供优质、稳定的企业客户群体。

2、产业载体开发能力

为满足产业发展的需要，市北高新在“产城融合”的发展理念下，运用环保技术，倡导低碳经济，建设绿色产业园区，突出城市化功能建设，打造“最适合总部经济以及现代服务业集聚的产业园区”。公司设立的全资子公司上海市北高新南通有限公司，将积极参与南通科技城的开发建设。在控股股东的支持下，公司希望能在南通科技城的建设中有所建树，继续稳步扩大产业载体开发建设的业务规模，以保证公司经营的持续性和收益性。

此外，公司还设立全资子公司上海创越投资有限公司，将市北高新多年积累的园区运营经验，运用到价值被低估的工业或商业不动产中，挖掘和提升其潜在价值，发挥园区运营的资源优势、服务优势和客户优势，探索市北园区区域外产业载体的开发运营，为公司不断创造新的利润增长点。

3、产业投资和业务拓展能力

经过多年运营的积累，市北高新园区内已集聚了一批优质企业。目前，入驻市北高新园区的企业已达 2000 多家，且每年可保持 200-300 家企业增量，这为公司涉足产业投资提供了数量庞大的优质蓄水池。未来，公司将加大产业投资力度，拓展公司业务发展领域，寻找新的盈利空间。

4、企业运营管理能力

公司拥有一支专门从事园区规划、开发、经营管理的专业人才队伍，为公司的经营发展提供了强大的人力资源保障。此外，公司核心团队长期稳定，善于短、中、长期目标结合，能够

根据形势变化，有效推进公司的战略转型，园区综合运营能力首屈一指。

(五) 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

1) 报告期内投资情况：

单位：万元

项目	2013 年	2012 年	增减变动幅度 (%)
报告期内投资额	29,102.00	5,000.00	482.04%

2) 报告期内被投资公司情况

单位：万元

被投资公司名称	注册资本	经营范围	占被投资公司权益的比例 (%)	备注
上海市北高新南通有限公司	30,000	房地产经营开发、投资与资产管理、咨询等	100%	公司持股 70%，开创公司持股 30%，报告期内实收资本增加至 10,000 万元
上海创越投资有限公司	3,000	投资咨询，企业管理咨询，市场营销策划，商务信息咨询等	100%	报告期内出资 3,000 万元
越光投资管理（上海）有限公司	2,500	投资管理，实业投资，企业管理咨询，市场营销策划，商务信息咨询等	90%	系上海创越投资有限公司投资设立，报告期内出资 2,250 万元
上海闸北绿地企业发展有限公司	79,300	企业管理咨询，投资咨询，物业管理，绿化养护，房地产开发经营等	20%	系公司投资设立的参股公司，报告期内出资 15,860 万元
北极绒（上海）纺织科技发展有限公司	1,127.3957	从事纺织技术领域内的技术开发、技术转让、技术咨询，服装服饰、针纺织品、日用百货的销售等	2%	报告期内出资 1,700 万元
上海华艾软件有限公司	2,353	在计算机软件、通信、网络等专业技术领域内从事技术开发、技术咨询，计算机网络工程等	5.95%	报告期内出资 3,542 万元。由股份公司和其全资孙公司上海聚能湾企业服务有限公司合计持有

(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	占该公司股权比例	期末账面价值	报告期损益	报告期所有者	会计核算科目	股份来源
------	------	--------	----------	--------	-------	--------	--------	------

			(%)			权益变动		
400008	水仙 A3	3,040,000	0.37	1,821,600.00	0	0	长期股权投资	认购
400010	鹭峰 5	150,000	0.37	150,000	0	0	长期股权投资	认购
合计		3,190,000	/	1,971,600.00			/	/

(2) 持有非上市金融企业股权情况

所持对象名称	最初投资金额(元)	持有数量(股)	占该公司股权比例(%)	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	103,660	0.0024	71,000			长期股权投资	受让
合计	71,000	103,660	/	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

本年度公司无委托理财事项。

(2) 委托贷款情况

本年度公司无委托贷款事项。

3、募集资金使用情况

(1) 其他

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控股、参股公司：

单位：万元

公司名称	注册资本	持有股权	经营范围	总资产	净资产	营业收入	净利润
上海开创企业发展有限公司	10,000	100%	工业园区开发、经营、管理，房屋租赁等	195,579.10	113,843.42	36,973.70	16,252.59
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	14,165.48	9,993.98	0.00	-6.02
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	3,237.08	3,214.00	14.80	-36.00

			形象策划，物业管理等				
上海闸北绿地发展有限公司	79,300	20%	管理咨询，投资咨询，物业管理，绿化养护，房地产开发经营，建筑材料（钢材、水泥除外）的批发等	92,543.77	79,224.51	0.00	-75.49

上海开创企业发展有限公司控股、参股公司：

单位：万元

公司名称	注册资本	持有股权	经营范围	总资产	净资产	营业收入	净利润
上海聚能湾企业服务有限公司	1,000	100%	以服务外包方式从事企业投资管理、物业管理等	1,102.44	879.98	194.83	25.50
上海电气工业园区管理有限公司	200	51%	工业园区开发、经营、管理，房屋租赁等	1,949.55	1,733.28	989.68	-92.87
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	62,940.18	45,741.79	74,587.13	13,453.39
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	61,152.32	52,285.11	36,221.73	3,073.84
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	14,165.48	9,993.98	0.00	-6.02

上海创越投资有限公司控股公司：

单位：万元

公司名称	注册资本	持有股权	经营范围	总资产	净资产	营业收入	净利润
越光投资管理（上海）有限公司	2,500	90%	投资管理、实业投资、企业管理咨询等	2,486.16	2,464.42	7.70	-35.58

2014年1月，全资子公司上海市北高新南通有限公司与上海新城万嘉房地产有限公司共同出资设立南通新城创置房地产有限公司，注册资本为人民币1,000万元，其中上海市北高新南通有限公司出资人民币200万元，占注册资本的20%；

2014年3月，南通新城创置房地产有限公司注册资本变更为人民币35,000万元，其中上海市北高新南通有限公司出资人民币7,000万元，占注册资本的20%；

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、 董事会关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业竞争格局和发展趋势

从国家宏观形势来看，十八届三中全会后，全面深化改革已经成为今后一个时期发展的主基调。公司将以“对接国家战略，聚焦高新产业”为使命，坚持走“运营市场化、业务多元化、团队专业化”之路，在市北园区和南通科技城的综合运营中，运用“战略思维”和“创新思维”，做深“现代服务业”和“战略性新兴产业”，使园区的发展特色更鲜明、布局更合理、功能更完善，为公司成为“国内领先的精品园区运营商”打下坚实的基础。

从深化国资国企改革的发展趋势来看，上海国资国企改革 20 条正式发布后，作为闸北区属重点国有上市公司，公司必须以改革促发展，进一步加快推进战略转型步伐，力争使公司整体实力和核心竞争力实现质的提升，并实现公司发展方向更加明确、业务定位更加清晰、盈利能力持续上升、品牌效应不断凸显、管理模式科学有效的发展目标。

从国内开发区的发展来看，各开发区呈现千帆竞发的态势，竞争非常激烈。尤其是随着上海自贸区、大虹桥、临港等一批国家和上海战略的深入实施，对上海其他园区以及全国其他地区带来深刻的影响。公司将充分利用上海自贸区的“溢出效应”，运用创新的理念，主动开展前瞻性、对策性的研究，不断提升公司全球资源配置的能力。

(二) 公司发展战略

按照上海市深化国资改革促进企业发展的总要求，公司以成为国内领先的“精品园区运营专家”为愿景，以“对接国家战略，发展高新产业，繁荣区域经济，服务企业成长”为使命，以“团队、精品、卓越”为核心价值观，进一步加快推进战略转型步伐，力争公司整体实力和核心竞争力实现质的提升，基本实现发展方向更加明确、业务定位更加清晰、盈利能力持续上升、管理模式科学有效、国有资产保值增值的发展目标。

2013 年 10 月 8 日，中共中央政治局委员、上海市委书记韩正等市领导到市北园区调研。韩正指出，闸北以市北园区为抓手带动全区转型，在全市是一个成功案例，要进一步突出转型的主题，结合闸北自身实际，做好转型发展这篇大文章。

未来五年，公司将秉承“运营市场化、业务多元化、团队专业化”的总体战略定位，重点聚焦核心业务的整体提升、公司治理的完善优化和品牌效应的整体放大，提高市场竞争能力和内部活力，走具有“市北特色”的可持续发展之路。

(三) 经营计划

2014 年，公司将以“改革创新，稳中求进”的核心要求，继续稳步实施产业载体开发与服务集成，进一步把产业投资做精做深，实现公司多元化经营的华丽转身，以更好的业绩回报股东。

1、做好载体开发。公司将继续围绕“一区一城”（市北园区和南通科技城）建设，重点做好市北园区内万荣路 1268 号产业载体、闸北区 334 街坊 87 丘工业地块，南通科技城 C12051 地块、M13235 地块、CR13043 地块等产业载体开发项目，打造一批适合总部型、创新型、知识密集型企业办公的绿色低碳产业载体，为公司的稳步经营与可持续发展提供保障。自 2014 年起，公司将进入产业载体集中建设期。

2、做强优势产业。公司将依托市北园区优势产业的发展基础，继续提升软件信息、检验检测、节能环保等优势产业的集聚水平。同时，依托首个“上海市云计算产业基地”和首个以新一代信息技术--云计算产业为特色的“上海市战略性新兴产业示范基地”建设，进一步推进以云计算技术应用为主的新一代信息技术产业发展。

3、做精园区服务。公司将加快服务体系的“二次创新”力度，构建特色服务平台，完善服务功能，深化服务内涵，不断提高服务的效益，稳步实现公司向“服务集成商”的蜕变。

4、做深产业投资。依托市北园区产业发展的良好势头，公司仍将进一步加大产业投资计划的实施力度，分享优质企业高速增长成果，以此来积极探索公司多元化发展之道，拓宽公司的发展空间，实现公司的战略转型以及股东利益的最大化。

(四) 因维持当前业务并完成在建投资项目公司所需的资金需求

为确保公司 2014 年经营计划的顺利实施, 满足开发建设资金需求, 公司将加强与银行金融机构的合作, 同时积极探索新的融资渠道, 合理降低财务运行成本, 提高公司融资能力。

(五) 可能面对的风险

1、宏观调控政策风险。国家宏观调控政策覆盖园区综合运营的各个阶段, 包括土地供给政策、财税政策、融资方式和渠道限制、环境保护和社会责任等各个方面, 均对公司盈利目标的实现产生一定的影响。在宏观层面上, 需要经营层密切关注宏观形势、市场及行业发展动向, 深入研判政策走势, 制定应对措施。

2、行业竞争风险。目前, 园区综合运营行业集中度逐步提升, 竞争日趋激烈。公司虽然在区域市场上具有品牌优势地位, 但与全国性规模开发商相比尚存差距。公司唯有借助自身优势, 精耕细作区域市场, 适度扩大规模, 提高市场份额, 不断提升市场竞争力。

3、跨区域运营风险。公司“一区一城”的开发战略, 项目覆盖上海、南通两地, 对管理能力和人才储备提出了更高的要求, 公司将面临一定的跨区域运营风险。

三、 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

(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

(二) 董事会对会计政策、会计估计或核算方法变更的原因和影响的分析说明

√ 不适用

(三) 董事会对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明

√ 不适用

四、 利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

公司 2012 年 9 月 7 日召开的 2012 年第二次临时股东大会审议通过了《关于修改<公司章程>部分条款的议案》, 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。”

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披露的《市北高新 2012 年度股东大会决议公告》。

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披露的《市北高新关于 2012 年度利润分配实施公告》。

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。

(二) 报告期内盈利且母公司未分配利润为正, 但未提出现金红利分配预案的, 公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

√ 不适用

(三) 公司近三年(含报告期)的利润分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数 (股)	每 10 股派息数(元) (含税)	每 10 股转增数 (股)	现金分红的数额 (含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率(%)
2013 年	0.00	0.31	0.00	17,559,924.89	171,824,495.15	10.22
2012 年	0.00	0.28	0.00	15,860,577.32	146,573,527.40	10.82
2011 年	0.00	0.00	0.00	0.00	136,993,198.21	0.00

五、积极履行社会责任的工作情况

报告期内，公司秉承“团队、精品、卓越”的企业核心价值理念，积极地将履行社会责任贯彻于公司经营活动的各个环节：

1、规范公司治理，全面提升企业价值

报告期内，公司以“深度转型、内涵发展”为主线，坚持以经济效益为中心，以园区产业载体开发业务为支撑、以股权投资业务为新利润增长点，努力实现股东利益最大化。公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》和《上海证券交易所股票上市规则》以及中国证监会、上海证券交易所的其他相关要求，不断完善公司治理结构，规范公司运作，目前，公司已经形成了权责分明、各司其职、有效制衡、协调运作的法人治理结构。公司股东大会、董事会、监事会各尽其责、恪尽职守、规范运作，切实维护了广大投资者和公司的利益。报告期内，公司按照《企业内部控制基本规范》、《企业内部控制应用指引》、《企业内部控制评价指引》的规定，建立健全和有效实施内部控制，并聘请立信会计事务所(特殊普通合伙)对公司内部控制的有效性进行审计，会计师事务所出具了标准无保留意见的内部控制审计报告。公司内部控制系统运行有效，为公司的正常经营需要提供了有效的保证。报告期内，公司高度重视投资者关系管理维护，切实履行各项信息披露义务，不断完善投资者关系管理工作，除定期报告和临时公告外，还通过股东大会、公司网站、电话咨询等渠道建立与投资者的畅通沟通渠道，积极致力于与投资者建立长期信任与共赢关系。报告期内，公司坚持守法经营的原则，依法规范运作，诚信经营，控制公司运行风险。积极承担并履行法定纳税义务，重视合作伙伴的良好关系。报告期内，公司坚持诚信、互利、平等协商原则，严格履约，与合作伙伴建立并维持深度的合作，创建与合作伙伴的战略合作机制及稳定的沟通交流平台进行优势互补，努力构筑共赢格局，充分保障其他利益相关者的利益，全面提升企业价值。

2、重视员工长期发展，强化员工权益保护

报告期内，公司严格执行《劳动合同法》、《社会保险法》等相关法律、法规、规范性文件的规定，建立健全公司员工聘用管理制度、关注员工诉求、完善员工福利方面和为员工创造良好的职业发展空间方面进行积极努力。公司进一步加强员工发展通道管理，规范干部选拔聘任工作，通过民主推荐、组织考核、集体决策等途径，提高选人用人的透明度和公信力。通过采用科学公平的考核办法，完善员工薪资结构，根据公司人才队伍建设的要求，建立了职工带薪年休假、定期体检等制度，健全完善了职工福利保障体系。高度重视员工培训与职业发展，不断加大教育培训投入，健全教育培训体系，公司培训工作始终紧密围绕企业经营发展战略目标展开，以全面提高员工岗位综合素质为主旨，不断提升企业核心竞争力，确保企业经营管理工作可持续发展，实现公司与员工的共同成长。

3、积极参与社会公益事业，真情回馈社会

报告期内，公司将绿色、环保、节能的理念贯穿于设计、施工、交房和物业管理等各项工作之中。倡导无纸化绿色办公，充分利用电子系统，减少自身经营所产生的碳排放。公司开展各种类型的节能宣传教育，提升全体员工的节能减排意识。公司不定期组织开展工程质量、施工安全和文明施工专项检查和隐患排查活动，严格控制安全事故发生。报告期内，公司致力于

将运营中的上海市北高新服务业园区打造成“智慧转型、微碳零排”的现代化生产性服务业生态产业园区，推进重点企业清洁生产审核，实现废物减量化和资源化；加强危险废物管理，积极探索园区危险废物收集试点，规范危险废物产生、贮存、收集、运输过程；结合“办公云”建设，推进商务办公垃圾减量化；开展电子废弃物专项收集，探索居民电子废弃物的规范收集机制。开展厨余垃圾资源化示范，实现餐厨垃圾零排放。启动垃圾分类试点行动，在园区重点企业实行厨余垃圾干湿分离、生化处理，并在园区范围内，布点电子废弃物智能化回收系统，实现电子废弃物的统一回收处理；同时，通过对原有空气质量监测站的升级改造，实现了园区范围内空气质量 PM2.5 的实时监控。努力打造资源节约集约利用、宜居宜业相融合的品牌园区。勇担社会责任，提高社会贡献率，彰显市北品牌风范。

第五节 重要事项

一、 重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

本年度公司无重大诉讼、仲裁和媒体质疑事项。

二、 报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

√ 不适用

三、 破产重整相关事项

本年度公司无破产重整相关事项。

四、 资产交易、企业合并事项

√ 不适用

五、 公司股权激励情况及其影响

√ 不适用

六、 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
公司与控股股东及其关联方日常关联交易 2013年预计发生金额：19,285万元。	2013年3月29日披露的《关于2013年度预计日常关联交易的公告》
公司全资子公司上海开创企业发展有限公司向其参股联营的上海中冶祥腾投资有限公司购买不超过13,000万元的资产。	2013年8月31日披露的《关于购买资产暨关联交易的公告》

(二) 关联债权债务往来

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

事项概述	查询索引
公司控股股东上海市北高新（集团）有限公司向公司全资子公司上海开创企业发展有限公司提供总额不超过20,000万元的财务资助，实际金额以到账金额为准，期限为一年，资金使用成本按照中国人民银行同期贷款基准利率执行，市北高新及开创公司对该项财务资助无相应抵押或担保。	2013年9月9日披露的《第七届董事会第十五次会议决议的公告》

七、 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

1、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。详见公司 2013 年 1 月 18 日通过上海证券交易所披露的《关于全资子公司签订重大房产销售合同的公告》。

2、2013年11月28日，上海市北高新股份有限公司全资子公司上海开创企业发展有限公司与上海盈晋资产管理有限公司、上海焱盈资产管理有限公司、上海盈澄资产管理有限公司、上海盈承投资管理有限公司、上海盈本投资管理有限公司、上海盈琛资产管理有限公司、上海盈森投资有限公司、上海盈环投资有限公司及上海盈萃投资管理有限公司分别签订《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 1 号楼 1 至 3 层和 5 至 10 层分别销售给上述 9 家公司，销售总价为 18,026.32 万元。上述 9 家公司的股东（实际控制人）皆为自然人梅向荣和梅春华。详见上交所 2013 年 11 月 29 日披露的《关于全资子公司签订重大房产销售合同的公告》。

八、 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	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因
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	否	见说明
	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	2012年4月11日	否	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	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因
			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。				
	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	
其他承诺	股份限售	市北集团	在增持计划实施期间及法定期限内不减持持有的市北高新股份。	2013年11月13日	是	否	见说明

说明：2013年12月27日至2014年1月3日期间，市北集团通过上海证券交易所交易系统卖出上海市北高新股份有限公司A股股份合计2,536,700股，因违背了市北集团2012年4月11日在《收购报告书》中作出的“本次收购的股份自股份登记至名下之日起三年内不进行转让”和2013年11月14日作出的“在增持计划实施期间及法定期限内不减持持有的市北高新股份”的承诺，收到中国证券监督管理委员会上海监管局《关于对上海市北高新（集团）有限公司采取出具警示函措施的决定》（沪证监决[2014]4号）。中国证券监督管理委员会上海监管局决定对市北集团予以警示，将相关违规行为记入诚信档案。详见2014年1月18日公司于上交所网站披露的《关于控股股东收到行政监管措施决定书公告》。

九、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元 币种：人民币

是否改聘会计师事务所：	否
	现聘任
境内会计师事务所名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	75
境内会计师事务所审计年限	13

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	立信会计师事务所（特殊普通合伙）	45
财务顾问	海通证券股份有限公司	150

十、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

本年度公司及其董事、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。

十一、 其他重大事项的说明

上海市北高新股份有限公司于 2013 年 11 月 13 日和 2013 年 11 月 14 日接到公司控股股东市北集团的通知，基于对公司未来发展的信心，市北集团及其全资子公司市北高新集团（香港）有限公司于 2013 年 11 月 12 日和 2013 年 11 月 13 日通过上海证券交易所交易系统增持本公司股份。市北集团及一致行动人拟在未来 12 个月内根据中国证监会和上海证券交易所的有关规定以及市场情况，以不超过每股 13.00 元的价格和不超过每股 0.80 美元的价格，择机增持本公司 A 股股份和 B 股股份，累计增持比例不超过本公司已发行总股本 2% 的股份。详见本公司于 2013 年 11 月 14 日在上交所网站披露的《关于控股股东及一致行动人增持本公司股份的公告》及 2013 年 11 月 15 日在上交所网站披露的《关于控股股东及一致行动人继续增持本公司股份的公告》。

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

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份									
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股									
其中：境内非国有法人持股									
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股	566,449,190	100						566,449,190	100
1、人民币普通股	333,524,190	58.88						333,524,190	58.88
2、境内上市的外资股	232,925,000	41.12						232,925,000	41.12
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	566,449,190	100						566,449,190	100

2、 股份变动情况说明

报告期内，公司股份无变动情况。

(二) 限售股份变动情况

报告期内，公司限售股份无变动情况。

二、 证券发行与上市情况

(一) 截至报告期末近 3 年历次证券发行情况

截止本报告期末至前三年，公司未有证券发行与上市情况。

(二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

报告期内没有因送股、配股等原因引起公司股份总数及结构的变动。

(三) 现存的内部职工股情况

本报告期末公司无内部职工股。

三、 股东和实际控制人情况

(一) 股东数量和持股情况

单位：股

截止报告期末股东总数		55,222	年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数	55,179		
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	41.67	236,021,173			无
曲辰	境内自然人	0.39	2,200,000			未知
GUOTAI JUNAN SECURITIES(HONGKONG) LIMITED	境外法人	0.26	1,485,331			未知
胡雪华	境内自然人	0.25	1,420,703			未知
CHU WEN HUA	境内自然人	0.24	1,342,600			未知
VANGUARD TOTAL INTERNATIONAL STOCK INDEX FUND	境外法人	0.23	1,316,000			未知
陈小敏	境内自然人	0.20	1,130,000			未知
SHENYIN WANGUO NOMINEES (H.K.) LTD.	境外法人	0.19	1,093,120			未知
傅频青	境内自然人	0.17	937,400			未知
吴毅卫	境内自然人	0.16	900,000			未知
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件股份的数量		股份种类及数量			
上海市北高新（集团）有限公司	236,021,173		人民币普通股 236,021,173 股			

曲辰	2,200,000	境内上市外 资股	2,200,000
GUOTAI JUNAN SECURITIES(HONGKONG) LIMITED	1,485,331	境内上市外 资股	1,485,331
胡雪华	1,420,703	人民币普通 股	1,420,703
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
陈小敏	1,130,000	人民币普通 股	1,130,000
SHENYIN WANGUO NOMINEES (H.K.) LTD.	1,093,120	境内上市外 资股	1,093,120
傅频青	937,400	境内上市外 资股	937,400
吴毅卫	900,000	人民币普通 股	900,000

四、 控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1、 法人

单位：万元 币种：人民币

名称	上海市北高新（集团）有限公司
单位负责人或法定代表人	丁明年
成立日期	1999 年 4 月 7 日
组织机构代码	13469964-6
注册资本	200,000
主要经营业务	投资与资产管理，市政工程，企业管理咨询，物业管理，在计算机技术专业领域内的技术咨询、技术服务、技术开发、技术转让，经济信息咨询服务（除经纪）。
经营成果	市北集团主要承担市北高新技术服务业园区的土地一级开发、招商引资以及园区配套管理职能。在市北集团推进下，园区相继获得上海市级科技园区、上海市生产性服务业功能区、上海市高新技术开发区、上海国家高技术产业基地和上海市云计算产业基地等称号，市北集团并于 2003-2004 年度荣获了上海市闸北区文明单位称号；2005-2010 年连续三次荣获了上海市文明单位称号；2009 年获得质量管理体系 ISO9001 认证和环境管理体系 ISO14001 认证，2012 年获得全国文明单位称号。
财务状况	上海市北高新（集团）有限公司原名为上海市北工业新区投资经营有限公司，成立于 1999

	年 4 月，初始注册资本 500 万元，截止 2013 年 12 月 31 日注册资本为 20 亿元。
现金流和未来发展策略	公司坚持实行多元化的发展战略，进一步完善服务环境，集聚创新要素，为上海加快创新驱动、转型发展，建设创新型城市做出更大贡献。

- 2、 报告期内控股股东变更情况索引及日期
报告期内控股股东无变更。

(二) 实际控制人情况

- 1、 法人

单位：元 币种：人民币

名称	上海市闸北区国有资产监督管理委员会
单位负责人或法定代表人	周健
组织机构代码	42508242-7
主要经营业务	依照《中华人民共和国公司法》、《企业国有资产监督管理暂行条例》等法律、法规，经上海市闸北区人民政府授权代表上海市闸北区人民政府履行出资人职责，负责监管闸北区区属国有资产，行使对所属国有资产监督管理和经营的权利，以维护国有资产出资人的权益，实现国有资产的保值增值。

- 2、 报告期内实际控制人变更情况索引及日期
报告期内实际控制人无变更。

- 3、 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



五、 其他持股在百分之十以上的法人股东

截止本报告期末公司无其他持股在百分之十以上的法人股东。

第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、 持股变动及报酬情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司领取的应付报酬总额(万元)(税前)	报告期从股东单位获得的应付报酬总额(万元)
丁明年	董事长	男	60	2012年9月7日	2015年9月7日					0	58.32
周群	副董事长	女	47	2012年9月7日	2015年9月7日					0	57.78
黄之阳	董事、总经理	男	46	2012年9月7日	2015年9月7日					45.69	0
张羽祥	董事	男	51	2012年9月7日	2015年9月7日					0	45.66
徐军	独立董事	男	45	2012年9月7日	2015年9月7日					12.11	0
孙勇	独立董事	男	53	2012年9月7日	2015年9月7日					12.11	0
吕巍	独立董事	男	49	2012年9月7日	2015年9月7日					12.11	0
张青	监事长	女	53	2012年9月7日	2015年9月7日					0	45.70

				月 7 日	月 7 日						
刘志敏	监事	男	60	2012 年 9 月 7 日	2015 年 9 月 7 日					0	0
许向东	职工监 事	男	46	2012 年 9 月 7 日	2015 年 9 月 7 日					19.30	0
刘芹羽	副总经 理	女	34	2012 年 9 月 7 日	2015 年 9 月 7 日					26.12	0
戴勇斌	董事会 秘书 (辞 职)、财 务总监	男	39	2012 年 9 月 7 日	2015 年 9 月 7 日					18.80	0
李业成	财务总 监(辞 职)	男	43	2012 年 9 月 7 日	2013 年 8 月 8 日					12.80	0
合计	/	/	/	/	/				/	159.04	207.46

丁明年：历任上海市闸北区劳动局副局长、地区办副主任、经委副主任等，现任上海市北高新（集团）有限公司董事长，上海市北高新股份有限公司董事长。

周群：历任闸北区城市发展投资总公司北城进出口公司副总经理、上海市北高新（集团）有限公司总经理助理、副总经理等，现任上海市北高新（集团）有限公司总裁，上海市北高新股份有限公司副董事长。

黄之阳：历任北京思源集团市场总监、上海市北高新（集团）有限公司总经理助理、副总经理等，现任上海市北高新股份有限公司董事、总经理。

张羽祥：历任上海蔬菜集团北郊副食品交易市场有限公司财务科长、总经理助理、副总经理、上海市北工业新区投资经营有限公司财务部经理、招商部经理等，现任上海市北高新（集团）有限公司副总裁兼总会计师。

徐军：历任宁波市律师事务所律师，国浩律师集团（上海）事务所合伙人，上海市邦信阳律师事务所合伙人，现任上海市锦天城律师事务所高级合伙人，兼任秦皇岛天业通联重工股份有限公司、上海科华生物工程股份有限公司独立董事，海通证券股份有限公司内核委员。

孙勇：历任中国建设银行股份有限公司上海分行信贷员，现任众华会计师事务所(特殊普通合伙)首席合伙人，兼任长江精工钢结构（集团）股份有限公司、昆山华恒焊接股份有限公司、上柴股份有限公司独立董事。

吕巍：历任复旦大学管理学院经济管理系助教、讲师、培训部副主任、北欧项目和 IMBA 项目主任、经济管理系副教授、市场营销系教授、管理学院院长助理，上海交通大学安泰管理学院工商管理系教授、博导、安泰管理学院副院长，现任交通大学安泰经济与管理学院副院长、工商管理系教授、博导，兼任上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司、上海广电电气(集团)股份有限公司独立董事。

张青：历任新疆交通厅炼油厂厂办秘书、新疆自治区经济委员会经济信息情报研究所办事员、上海闸北区民防办党办主任、闸北区机关党工委副书记、工会主席、纪工委书记等，现任

上海市北高新（集团）有限公司党委副书记、工会主席、纪委书记、综合党委书记，现任上海市北高新股份有限公司监事会主席。

刘志敏：历任上海北方企业（集团）有限公司总经理、上海市闸北区国资委党委书记、主任等，历任上海市北高新（集团）有限公司监事长、上海市北高新股份有限公司监事会主席。

许向东：历任上海申达集团上棉二厂技术员、车间主任、分厂厂长；上海申达股份有限公司外贸事业部主管；上海申达集团有限公司人力资源部主管；上海世纪出版集团译文出版社人力资源部经理；上海市北高新（集团）有限公司人力资源部经理等，现任上海市北高新股份有限公司人力资源部经理，上海市北高新股份有限公司职工监事。

刘芹羽：历任上海市北创业有限公司北京办事处招商经理、深圳办事处主任、副总经理、上海市北高新（集团）有限公司招商中心主任、招商总监，现任上海市北高新股份有限公司副总经理。

戴勇斌：历任上海中亚饭店计财部经理、上海富兰德林会计师事务所有限公司审计经理、上海市北高新（集团）有限公司总会计师助理、财务部副经理，现任上海市北高新股份有限公司董事会秘书、财务总监。

李业成：历任东风电子科技股份有限公司财务主管、上海交大昂立股份有限公司财务部副经理、上海市北高新（集团）有限公司财务部副经理、经理。上海市北高新股份有限公司财务总监（报告期辞职）。

期后事项：

1、戴勇斌先生由于工作繁忙，特申请辞去其所担任的公司董事会秘书、证券事务代表两项职务。辞职后，戴勇斌先生将继续担任公司财务总监职务。公司第七届第二十四次董事会审议通过《关于聘任董事会秘书和证券事务代表的议案》，公司董事会聘任胡申先生担任董事会秘书兼证券事务代表职务，任期与第七届董事会任期一致。详见 2014 年 3 月 6 日公司于上交所网站披露的公告《关于公司董事会秘书及证券事务代表变更的公告》。

2、刘志敏先生因达到退休年龄的原因，特申请辞去其所担任的公司监事会监事和主席的职务。公司第七届监事会第六次会议审议通过《补选张青女士为公司第七届监事会主席》的议案，补选张青女士为公司第七届监事会主席，任期与第七届监事会一致，详见 2013 年 10 月 30 日公司于上交所网站披露的公告《第七届监事会第六次会议决议公告》。公司 2014 年第一次临时股东大会审议通过《关于选举第七届监事会监事的议案》，选举李炜勇先生为公司第七届监事会监事，任期与第七届监事会一致。详见 2014 年 3 月 22 日公司于上交所网站披露的公告《2014 年第一次临时股东大会决议公告》。

二、 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

（一）在股东单位任职情况

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
丁明年	上海市北高新（集团）有限公司	董事长	1999 年 3 月 1 日	
周群	上海市北高新（集团）有限公司	总裁	2007 年 7 月 1 日	
刘志敏	上海市北高新（集团）有限公司	监事会主席（已辞职）	2011 年 9 月 1 日	
张青	上海市北高新（集团）有限公司	党委副书记、工会主席、纪委书记	2006 年 4 月 1 日	
张羽祥	上海市北高新	副总裁、总会计师	2006 年 12 月 1	

	(集团)有限公司		日	
--	----------	--	---	--

(二) 在其他单位任职情况

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
丁明年	上海数据港投资有限公司	董事长	2012年10月17日	
周群	上海市北高新集团(南通)有限公司	董事长	2010年8月12日	
周群	上海上大科技园发展有限公司	董事		
黄之阳	上海闸北市北高新小额贷款股份有限公司	董事		
张羽祥	上海市北工业新区科技发展有限公司	执行董事		
张羽祥	上海闸北创业投资有限公司	执行董事	2011年11月9日	
张羽祥	上海数据港投资有限公司	董事		
张羽祥	上海市北科技创业投资有限公司	董事长	2011年11月23日	
张羽祥	上海闸北市北高新小额贷款股份有限公司	董事长	2012年9月27日	
张羽祥	上海万通世纪互联信息技术有限公司	副董事长		
张羽祥	上海乾通投资发展有限公司	监事		
孙勇	众华会计师事务所(特殊普通合伙)	首席合伙人		
徐军	上海市锦天城律师事务所	高级合伙人		
吕巍	上海交通大学安泰管理学院	副院长		

三、 董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	董事、监事的报酬由董事会提出方案后提交股东大会决定，高级管理人员的报酬由董事会决定。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	公司董事、监事的报酬根据公司股东大会决议确定；高级管理人员根据公司有关制度按岗位和绩效发放报酬。
董事、监事和高级管理人员报酬的应付报酬情况	董事长丁明年、副董事长周群、董事张羽祥、监事会主席张青在公司控股股东市北集团领取报酬；监事刘志敏在上海市闸北区国有资产监督委员会领取报酬；董事黄之阳、监事许向东按照其在公司所任管理职位领取报酬。报告期内公司取薪的董事、监事和高级管理人员应付报酬共计为 159.04 万元（税前）。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	报告期末全体高级管理人员实际获得报酬合计 159.04 万元（税前），其中独立董事实际获得报酬合计 36.33 万元（税前）。

四、 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
刘志敏	监事会主席	离任	退休
张青	监事会主席	聘任	选举
李业成	财务总监	离任	个人原因辞职
戴勇斌	财务总监	聘任	聘用

五、 公司核心技术团队或关键技术人员情况

报告期内公司核心技术团队或关键技术人员未发生变动。

六、 母公司和主要子公司的员工情况**(一) 员工情况**

母公司在职员工的数量	82
主要子公司在职员工的数量	37
在职员工的数量合计	119
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	0
销售人员	40
技术人员	43
财务人员	10
行政人员	26
合计	119
教育程度	
教育程度类别	数量(人)
硕士及以上	5
本科	70
专科	44
合计	119

(二) 薪酬政策

薪酬政策的原则:

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

薪资的构成:

- 1、收入由基本薪资、年度绩效奖、年度福利三部分组成。
- 2、基本薪资根据经营规模、岗位职责、从业资历等因素综合确定，按月平均税前发放；年度福利由节日、高温、劳防等津贴统一按季节发放；年度绩效奖以年度经营目标为考核基础，根据完成年度工作目标情况进行考核评分，并核定其个人奖金。
- 3、按照国家和公司规定，享受和缴纳各项社会保险及公积金，并由公司代扣代缴。

(三) 培训计划

培训宗旨：本着以人为本的理念，提升全体员工的整体素质和岗位胜任力，提高员工对企业文化的理解和认同，提升执行力和团队合作意识。

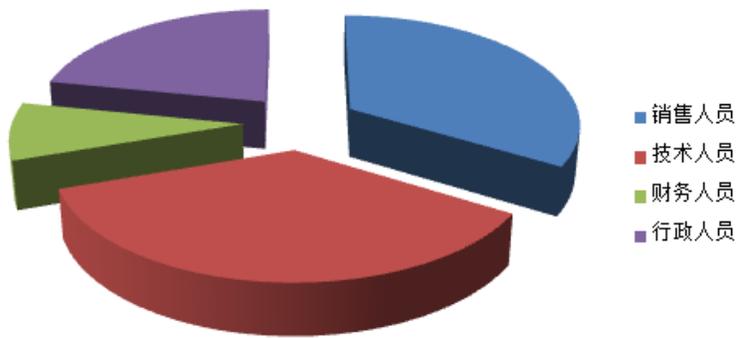
2013 年主要培训项目：

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

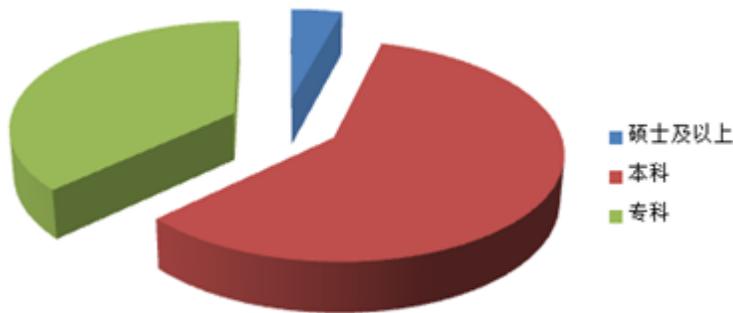
2、管理人员培训：了解上市公司各项规章制度和运作规则，加强董、监事会建设、加强公司法人治理，充实必备的上市股份公司管理岗位知识，从而提高公司管理人员的综合素质和业务能力。

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

(四) 专业构成统计图：



(五) 教育程度统计图：



(六) 劳务外包情况

劳务外包的工时总数	0
劳务外包支付的报酬总额	0

第八节 公司治理

一、 公司治理及内幕知情人登记管理等相关情况说明

报告期内，公司严格按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》以及《上市公司治理准则》等国家有关法律法规之规定，不断完善公司法人治理结构，依法规范运作。公司治理情况与《公司法》和证监会相关规定要求不存在重大差异。目前，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。公司董事会制定了《内幕信息知情人登记管理制度》，本报告期内，公司按照该制度的规定，对公司定期报告披露等事项中涉及内幕信息的相关人员情况作了登记备案。报告期内不存在内幕信息知情人违规买卖公司股票的情况。

二、 股东大会情况简介

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2012 年度股东大会	2013 年 5 月 17 日	《2012 年年度报告》；《2012 年度董事会工作报告》；《2012 年度监事会工作报告》；《2012 年度独立董事述职报告》；《2012 年度财务决算和 2013 年度财务预算》；《2012 年度利润分配预案》；《聘请 2013 年度财务审计机构和内部控制审计机构的议案》；《2013 年度预计日常关联交易的议案》；	全部审议通过	www.sse.com.cn	2013 年 5 月 18 日
2013 年第一次临时股东大会	2013 年 9 月 23 日	《关于向上海中冶祥腾投资有限公司购买资产的议案》；	全部审议通过	www.sse.com.cn	2013 年 9 月 24 日

三、 董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						出席股东大会的次数
		本年应参加董事会次	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自	

		数					参加会议	
丁明年	否	16	16	3	0	0	否	2
周群	否	16	16	3	0	0	否	2
黄之阳	否	16	16	3	0	0	否	2
张羽祥	否	16	16	3	0	0	否	2
徐军	是	16	15	5	1	0	否	2
孙勇	是	16	16	3	0	0	否	0
吕巍	是	16	16	5	0	0	否	0

年内召开董事会会议次数	16
其中：现场会议次数	8
通讯方式召开会议次数	3
现场结合通讯方式召开会议次数	5

(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内，公司独立董事未对公司本年度的董事会议案及其他非董事会议案事项提出异议。

(三) 其他

报告期内，公司独立董事未对公司本年度的董事会议案提出异议。

四、 董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议

报告期内，公司董事会各专门委员会按照各自工作细则的规定，以认真负责、勤勉诚信的态度忠实履行各自职责，董事会战略委员会在公司战略规划推进以及产业载体项目建设，提出了许多建设性意见和建议；董事会审计委员会在公司聘任审计机构、编制定期报告、关联交易过程中，与公司及年审会计师进行了充分沟通，充分发挥了审计监督的功能；董事会薪酬委员会对公司董事和高管的年度履职情况进行了有效监督。董事会各专门委员会为完善公司治理结构、促进公司发展起到了积极的作用。

五、 监事会发现公司存在风险的说明

报告期内，监事会对监督事项无异议。

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

公司控股股东为上海市北高新（集团）有限公司，市北集团在业务以及生产经营方面与本公司不存在交叉情形；本报告期内市北集团没有超越股东大会直接或间接干预公司的决策和经营活动；公司在人员、资产、财务方面与控股股东相互分开，机构和业务方面与控股股东相互独立，具备独立完整的业务及自主经营能力，公司董事会、监事会和内部机构能够独立运作。

七、 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

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

第九节 内部控制

一、 内部控制责任声明及内部控制制度建设情况

1、董事会对于内部控制责任的声明

建立健全并有效实施内部控制是公司董事会的责任；监事会对董事会建立与实施内部控制进行监督；管理层负责组织领导公司内部控制的日常运行。

公司内部控制的目的是：确保国家法律、法规和公司《内部控制基本制度》的贯彻执行，合理保证业务记录、财务信息和其他管理信息的及时、真实和完整，提高风险管理体系的有效性，促进公司发展战略和经营目标的全面实施和充分实现。由于内部控制存在固有局限性，故仅能对实现上述目标提供合理保证。

2、与财务报告相关的内部控制制度的完善情况

公司建立了独立的会计机构，在财务管理和会计核算方面均设置了较为合理的岗位和职责权限，并配备了相应的会计人员以保证财会工作的顺利进行。会计机构人员分工明确，各岗位能够起到相互牵制的作用，批准、执行和记录职能分开。

公司根据《企业会计准则》等法律法规的要求，制定了适合公司的会计制度和财务管理规定，从财务部门的组织形式、会计核算业务标准、会计业务处理程序、资金授权管理体系、资金内部控制系统、会计报告的编制和信息披露及内部审计等方面，建立起各子公司统一执行的业务规范。公司财务管理符合相关规定，在对财务相关环节进行了严格控制的同时让制度得到了有效的执行和落实。

3、内部控制制度建设情况

为进一步提升公司风险防范能力，全面贯彻五部委颁布的《企业内部控制基本规范》，公司于 2012 年 12 月制订了《内部控制基本制度》，并经第七届董事会第六次审议通过。

2012 年 12 月，公司以五部委联合发布的《企业内部控制基本规范》、上海证券交易所《股票上市规则》、《上市公司内部控制指引》和《内部控制基本制度》为基础，结合公司实际情况在原有制度基础上制订并完善了包含内部环境、房产销售和租赁、并购及对子公司的控制、工程项目、内部监督、信息与沟通在内的 29 项具体内部控制制度。2013 年，公司根据《内部控制基本制度》和具体内部控制制度制订了包含财务、预算管理、信息披露、工程项目、房产销售和租赁、资产管理在内的 48 项内部控制流程。至此，公司已初步建立起较完善的风险管理和内部控制体系，贯穿于公司经营管理活动的各个层面和各个环节，进一步提升了企业整体的规范治理水平。

4、内控监督检查情况

公司根据《内部控制检查评价制度》对内部控制及其执行情况进行检查，识别了公司在个别内控风险点方面存在的不足，编制了风险清单，并提出了相对应的整改方案，督促相关部门进行整改。

公司已根据基本规范、评价指引及其他相关法律法规，对公司截至 2013 年 12 月 31 日的内部控制设计与运行的有效性进行了评价。报告期内，公司对纳入评价范围的业务与事项均已建立了内部控制，并得以有效执行，不存在重大缺陷与重要缺陷。

综上，公司建立了较为完整合理的风险管理和内部控制体系，能较好地控制风险，不存在违反五部委颁布的《企业内部控制基本规范》及其配套指引规定的情况，公司内部控制制度运行有效，为公司的正常经营需要提供了有效的保证。2014 年公司将根据外部经营环境的变化、相关部门和政策新规定的要求，持续不断地完善公司的内部控制制度。

内部控制自我评价报告详见公告。

二、 内部控制审计报告的相关情况说明

详见 2014 年 3 月 29 日公司在上交所网站披露的《内部控制审计报告》。

三、 年度报告重大差错责任追究制度及相关执行情况说明

2013 年 3 月 28 日，公司第七届董事会第八次会议审议通过了《年报信息披露重大差错责任追究制度》，并将该制度于 3 月 30 日在上交所网站予以披露。详见 2013 年 3 月 29 日公司于上交所网站披露的《第七届董事会第八次会议决议公告》，以及 3 月 30 日披露的《年报信息披露重大责任追究制度》，报告期内公司未出现年报重大信息差错。

第十节 财务会计报告

详见附件。

第十一节 备查文件目录

- 一、法定代表人、主管会计工作负责人\会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。
- 二、会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- 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
2014 年 3 月 27 日

上海市北高新股份有限公司

审计报告及财务报表

2013 年度

上海市北高新股份有限公司

审计报告及财务报表

(2013年1月1日至2013年12月31日止)

目 录	页码
一、 审计报告	1-2
二、 上海市北高新股份有限公司财务报表及附注	
合并资产负债表和资产负债表	1-4
合并利润表和利润表	5-6
合并现金流量表和现金流量表	7-8
合并所有者权益变动表和所有者权益变动表	9-12
财务报表附注	1-76

审计报告

信会师报字[2014]第 111041 号

上海市北高新股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的上海市北高新股份有限公司（以下简称贵公司）的财务报表，包括2013年12月31日的合并资产负债表和资产负债表、2013年度的合并利润表和利润表、2013年度的合并现金流量表和现金流量表、2013年度的合并所有者权益变动表和所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、 管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是贵公司管理层的责任。这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）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。

二、 注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。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。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

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、审计意见

我们认为，贵公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2013 年 12 月 31 日的财务状况以及 2013 年度的经营成果和现金流量。

立信会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国·上海

二〇一四年三月二十七日

上海市北高新股份有限公司
合并资产负债表
2013年12月31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)	100,914,038.86	344,276,553.98
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	(二)	131,447,702.62	104,708,732.81
预付款项	(三)		54,000,000.00
应收利息			
应收股利			
其他应收款	(四)	26,075,564.24	58,387,738.13
存货	(五)	898,330,939.21	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		1,156,768,244.93	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	(六)	563,191,126.42	368,702,251.37
投资性房地产	(七)	394,029,495.83	275,286,550.78
固定资产	(八)	47,710,743.54	17,148,543.05
在建工程	(九)	746,509.38	
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)	1,073,524.26	146,648.14
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,006,751,399.43	661,283,993.34
资产总计		2,163,519,644.36	1,575,797,549.61

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

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12月31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	（十二）	100,000,000.00	
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	（十三）	101,422,969.23	23,952,063.60
预收款项	（十四）	35,359,694.83	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	（十五）	2,650,432.93	498,288.00
应交税费	（十六）	62,315,671.31	87,223,447.02
应付利息	（十七）	765,805.48	362,919.79
应付股利			
其他应付款	（十八）	255,366,218.24	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）	5,500,000.00	80,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		563,380,792.02	313,372,365.77
非流动负债：			
长期借款	（二十）	285,602,296.67	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）	12,638,075.94	13,500,000.00
非流动负债合计		298,240,372.61	118,500,000.00
负债合计		861,621,164.63	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）	23,140,408.10	22,219,401.31
一般风险准备			
未分配利润	（二十五）	428,553,235.29	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		1,290,941,010.49	1,134,977,092.66
少数股东权益		10,957,469.24	8,948,091.18
所有者权益（或股东权益）合计		1,301,898,479.73	1,143,925,183.84
负债和所有者权益（或股东权益）总计		2,163,519,644.36	1,575,797,549.61

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

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12月31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		7,345,310.79	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)	3,324,327.83	
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)		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		10,669,638.62	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)	1,070,709,326.30	814,930,298.06
投资性房地产		1,015,303.59	1,171,632.51
固定资产		87,484.58	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		915,881.21	
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,072,727,995.68	816,149,790.95
资产总计		1,083,397,634.30	932,057,126.72

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

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12月31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		34,917,600.27	
应付职工薪酬		2,415,124.84	498,288.00
应交税费		-10,492,621.93	-1,259,194.86
应付利息			
应付股利			
其他应付款		132,333,429.87	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		159,173,533.05	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		159,173,533.05	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		16,729,203.95	15,808,197.16
一般风险准备			
未分配利润		102,673,158.68	110,244,674.87
所有者权益（或股东权益）合计		924,224,101.25	930,874,610.65
负债和所有者权益（或股东权益）总计		1,083,397,634.30	932,057,126.72

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

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 年度
(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		426,218,178.74	306,194,851.13
其中: 营业收入	(二十六)	426,218,178.74	306,194,851.13
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		260,571,094.63	213,557,300.89
其中: 营业成本	(二十六)	180,505,229.98	127,219,146.94
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)	37,489,461.78	40,615,701.07
销售费用	(二十八)	207,749.25	359,049.00
管理费用	(二十九)	34,129,311.07	26,048,071.53
财务费用	(三十)	8,528,073.70	18,773,568.21
资产减值损失	(三十一)	-288,731.15	541,764.14
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)	(三十二)	59,815,065.67	78,930,288.50
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		59,795,370.27	78,845,713.16
汇兑收益(损失以“-”号填列)			
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		225,462,149.78	171,567,838.74
加: 营业外收入	(三十四)	1,316,350.68	500,840.96
减: 营业外支出	(三十四)	84.00	10,000.00
其中: 非流动资产处置损失		84.00	
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		226,778,416.46	172,058,679.70
减: 所得税费用	(三十五)	55,444,543.25	23,380,205.92
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		171,333,873.21	148,678,473.78
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		171,824,495.15	146,573,527.40
少数股东损益		-490,621.94	2,104,946.38
六、每股收益:			
(一) 基本每股收益	(三十六)	0.30	0.26
(二) 稀释每股收益	(三十六)	0.30	0.26
七、其他综合收益			
八、综合收益总额		171,333,873.21	148,678,473.78
归属于母公司所有者的综合收益总额		171,824,495.15	146,573,527.40
归属于少数股东的综合收益总额		-490,621.94	2,104,946.38

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

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 年度
 (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)	56,333,205.91	304,275,744.16
减：营业成本	(四)	3,380,234.07	304,660,535.47
营业税金及附加		3,392,607.75	184,117.82
销售费用			4,400,722.87
管理费用		19,764,848.71	28,103,852.96
财务费用		-475,874.32	-3,425,674.16
资产减值损失		30,000.00	8,859,301.35
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)	-131,276.36	13,643,668.77
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-150,971.76	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		30,110,113.34	-24,863,443.38
加：营业外收入		2,045.64	667,843,782.60
减：营业外支出		-	33,164.00
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		30,112,158.98	642,947,175.22
减：所得税费用		20,902,091.06	19,733,305.87
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		9,210,067.92	623,213,869.35
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		9,210,067.92	615,808,878.97

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

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 年度
(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		432,978,523.92	191,068,946.69
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	(三十七)	630,198,069.06	237,324,885.95
经营活动现金流入小计		1,063,176,592.98	428,393,832.64
购买商品、接受劳务支付的现金		654,743,389.96	76,098,130.36
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		19,266,673.92	15,661,256.85
支付的各项税费		124,090,241.50	102,096,914.03
支付其他与经营活动有关的现金	(三十七)	533,519,959.54	228,146,111.71
经营活动现金流出小计		1,331,620,264.92	422,002,412.95
经营活动产生的现金流量净额	(三十八)	-268,443,671.94	6,391,419.69
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		80,019,695.40	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		80,019,695.40	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		30,618,643.13	2,264,701.44
投资支付的现金		203,936,000.00	
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		234,554,643.13	2,264,701.44
投资活动产生的现金流量净额		-154,534,947.73	-2,180,126.10
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		2,500,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		2,500,000.00	
取得借款收到的现金		358,998,624.56	
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		361,498,624.56	
偿还债务支付的现金		147,000,000.00	424,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		28,933,192.39	23,046,035.04
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		6,000,000.00	
筹资活动现金流出小计		181,933,192.39	447,046,035.04
筹资活动产生的现金流量净额		179,565,432.17	-447,046,035.04
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		50,672.38	
五、现金及现金等价物净增加额	(三十八)	-243,362,515.12	-442,834,741.45
加：期初现金及现金等价物余额	(三十八)	344,276,553.98	787,111,295.43
六、期末现金及现金等价物余额	(三十八)	100,914,038.86	344,276,553.98

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

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 年度
(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		87,926,478.35	74,396,863.82
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		692,312,453.72	138,125,834.01
经营活动现金流入小计		780,238,932.07	212,522,697.83
购买商品、接受劳务支付的现金			151,571,423.53
支付给职工以及为职工支付的现金		13,607,799.29	34,938,531.42
支付的各项税费		35,086,200.34	28,755,895.11
支付其他与经营活动有关的现金		518,351,595.58	141,634,850.44
经营活动现金流出小计		567,045,595.21	356,900,700.50
经营活动产生的现金流量净额	(六)	213,193,336.86	-144,378,002.67
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		19,695.40	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			553,094,291.04
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		19,695.40	644,826,360.32
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		47,658.00	2,851,433.28
投资支付的现金		249,888,000.00	200,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			460,393,552.11
支付其他与投资活动有关的现金			5,000,000.00
投资活动现金流出小计		249,935,658.00	668,244,985.39
投资活动产生的现金流量净额		-249,915,962.60	-23,418,625.07
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		15,586,071.62	
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		15,586,071.62	
筹资活动产生的现金流量净额		-15,586,071.62	
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		50,672.38	
五、现金及现金等价物净增加额	(六)	-52,258,024.98	-167,796,627.74
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)	7,345,310.79	59,603,335.77

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

报表第 8 页

上海市北高新股份有限公司
合并所有者权益变动表
2013 年度
(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)					921,006.79		155,042,911.04		2,009,378.06	157,973,295.89
(一) 净利润							171,824,495.15		-490,621.94	171,333,873.21
(二) 其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							171,824,495.15		-490,621.94	171,333,873.21
(三) 所有者投入和减少资本									2,500,000.00	2,500,000.00
1. 所有者投入资本									2,500,000.00	2,500,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他										
(四) 利润分配					921,006.79		-16,781,584.11			-15,860,577.32
1. 提取盈余公积					921,006.79		-921,006.79			
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	272,798,177.10			23,140,408.10		428,553,235.29		10,957,469.24	1,301,898,479.73

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

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 年度
（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										
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		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）							146,573,527.40		2,104,946.38	148,678,473.78
（一）净利润							146,573,527.40		2,104,946.38	148,678,473.78
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							146,573,527.40		2,104,946.38	148,678,473.78
（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	272,798,177.10			22,219,401.31		273,510,324.25		8,948,091.18	1,143,925,183.84

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

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 年度
(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)					921,006.79		-7,571,516.19	-6,650,509.40
(一) 净利润							9,210,067.92	9,210,067.92
(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							9,210,067.92	9,210,067.92
(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					921,006.79		-16,781,584.11	-15,860,577.32
1. 提取盈余公积					921,006.79		-921,006.79	
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			16,729,203.95		102,673,158.68	924,224,101.25

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

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 年度

（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）		138,743,523.06			12,249,408.32		610,964,461.03	761,957,392.41
（一）净利润							623,213,869.35	623,213,869.35
（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					623,213,869.35	615,808,878.97
（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					12,249,408.32		-12,249,408.32	
1. 提取盈余公积					12,249,408.32		-12,249,408.32	
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		146,148,513.44						146,148,513.44
四、本期期末余额	566,449,190.00	238,372,548.62			15,808,197.16		110,244,674.87	930,874,610.65

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

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 2013 年度财务报表附注

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。

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）。

二、 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 12 月 31 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) 应收款项坏账准备

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) 存货核算方法

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、 房地产开发的核算方法

(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、 低值易耗品的摊销方法

低值易耗品采用一次摊销法。

4、 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

5、 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。

(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—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、 固定资产的分类

房屋建筑物、专用设备、运输设备、办公电子设备等。

3、 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。

4、 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（年）	净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	20—40	5	2.38-4.75
专用设备	10	5	9.5
运输设备	5	5	19
办公电子设备	5	5	19

（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

(1) 公司取得无形资产时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。

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

(2) 后续计量：

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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。

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
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:

截至本年末，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

是指在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)经验收，买卖双方签署了房地产交接书；
- (4)履行了合同规定的义务，价款已经取得或确信可以取得；
- (5)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，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。

三、 会计政策、会计估计变更以及前期重大差错更正的说明

(一) 会计政策变更

本报告期公司主要会计政策未发生变更。

(二) 会计估计变更

本报告期公司主要会计估计未发生变更。

(三) 前期重大会计差错

1、 追溯重述法

本报告期未发生采用追溯重述法的前期会计差错更正事项。

2、 未来适用法

本报告期未发生采用未来适用法的前期会计差错更正事项。

四、 税项

(一) 公司主要税种和税率

税 种	计税依据	税率 (%)
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	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	附注四(三)

(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 2% 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。

(三) 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
上海市北高新南通有限公司	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

注：本公司的部分子公司符合小型微利企业条件，根据财税[2011]117 号文的规定，自 2012 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日，对年度应纳税所得额低于 6 万元（含 6 万元）的小型微利企业，其所得减按 50% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。享受本项优惠政策的公司需取得主管税务部门审核认定。

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

公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	经营范围	本公司期末实 际投资额(万元)	持股 比例	表决权 比例	是否 合并	少数股东权益 (万元)
上海市北高新南通有限公司	南通	房地产业	30,000.00	房地产经营开发、投资与 资产管理、咨询等	10,000.00	100%	100%	是	
上海创越投资有限公司	上海	服务业	3,000.00	投资咨询, 企业管理咨询	3,000.00	100%	100%	是	
越光投资管理(上海)有限公司	上海	服务业	2,500.00	投资咨询, 企业管理咨询	2,250.00	90%	90%	是	246.44

注 1: 上海市北高新南通有限公司成立于 2012 年 12 月 3 日, 注册资本人民币 30,000 万元, 分别由本公司及二级子公司上海开创企业发展有限公司共同出资。截至 2013 年 12 月 31 日止, 实际出资额为人民币 10,000 万元, 业经江苏公正天业会计师事务所有限公司南通分所审验, 并出具出具苏公 T[2013]B035 号验资报告, 已经完成工商变更登记。

注 2: 上海创越投资有限公司成立于 2013 年 5 月 17 日, 注册资本 3,000 万元人民币, 由本公司全额出资, 业经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审验, 并出具信会师字(2013)第 113205 号验资报告验证, 已经完成工商登记。

注 3: 越光投资管理(上海)有限公司成立于 2013 年 6 月 9 日, 注册资本 2,500 万元人民币, 由本公司二级子公司上海创越投资有限公司与上海光通信公司共同出资组建, 业经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审验, 并出具信会师报字(2013)第 114195 号验资报告验证, 已经完成工商登记。

2、 通过同一控制下的企业合并取得的子公司情况

公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	经营范围	本公司期末实 际投资额(万元)	持股 比例	表决权 比例	是否合并	少数股东权益 (万元)
上海电气工业园区管 理有限公司(注 1)	上海	服务业	200.00	工业园区开发、经营、管 理, 房屋租赁等	363.83	51%	51%	是	849.30
上海聚能湾企业服务 有限公司(注 2)	上海	服务业	1,000.00	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。

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

子公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	经营范围	本公司期末实际 投资额(万元)	持股比例	表决权比例	是否合并	少数股东权 益(万元)
上海开创企业发展有 限公司	上海	房地产业	10,000	工业园区开发、经营、管 理, 房屋租赁等	762,857.70	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

(1) 上海创越投资有限公司：2013 年 6 月，本公司全额出资组建上海创越投资有限公司，为本报告期内增加的合并报表单位。

(2) 越光投资管理(上海)有限公司：2013 年 5 月，本公司二级子公司上海创越投资有限公司与上海光通信公司共同出资组建越光投资管理(上海)有限公司，本公司二级子公司上海创越投资有限公司持股比例为 90.00%，为本报告期内增加的合并报表单位。

2、 本报告期内无减少合并单位。

(三) 少数股东权益和少数股东损益

项目	期初余额	本年增减		期末余额
		少数股东损益	其他增减	
上海创越投资有限公司		-35,578.93	2,500,000.00	2,464,421.07
上海电气工业园区管理有限公司	8,948,091.18	-455,043.01		8,493,048.17
合计	8,948,091.18	-490,621.94	2,500,000.00	10,957,469.24

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，单位金额均为人民币元，期初指 2012 年 12 月 31 日，期末指 2013 年 12 月 31 日，本期指 2013 年度，上期指 2012 年度。

(一) 货币资金

1、 项目列示

项目	期末余额			期初余额		
	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			52,428.22			71,553.19
小计			52,428.22			71,553.19
银行存款						
人民币			100,861,610.64			344,205,000.79
小计			100,861,610.64			344,205,000.79
合计			100,914,038.86			344,276,553.98

2、 截至 2013 年 12 月 31 日止，本公司不存在抵押、冻结等限制变现或存放在境外、或有潜在回收风险的款项。

(二) 应收账款

1、 应收账款按种类披露

种类	期末余额			
	账面金额	占总额比例(%)	坏账准备	坏账准备比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	116,260,000.00	88.27		
按账龄组合计提坏账准备的应收账款	9,476,376.86	7.19		
其中：房产、租赁业务应收款账龄组合	8,313,408.77	6.31		
非房产、租赁业务应收款账龄组合	1,162,968.09	0.88	5,259.00	0.45
按关联方组合计提坏账准备的应收账款	5,650,944.57	4.29		
组合小计	15,127,321.43	11.48	5,259.00	0.03
单项金额不重大单独计提坏账准备的应收账款	325,049.80	0.25	259,409.61	79.81
合计	131,712,371.23	100.00	264,668.61	

种类	期初余额			
	账面金额	占总额比例(%)	坏账准备	坏账准备比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	103,615,479.77	98.71		
按账龄组合计提坏账准备的应收账款	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	556,253.07	0.53		
非房产、租赁业务应收款账龄组合	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	1,114,711.15	1.06	21,458.11	1.92
单项金额不重大单独计提坏账准备的应收账款	235,596.80	0.23	235,596.80	100.00
合计	104,965,787.72	100.00	257,054.91	

2、 截至 2013 年 12 月 31 日止，单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

债务人名称	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
李晖、辛浩鹰	26,860,000.00			预计可以收回
上海盈澄资产管理有限公司	10,300,000.00			预计可以收回
上海盈承投资管理有限公司	10,300,000.00			预计可以收回
上海盈本投资管理有限公司	10,300,000.00			预计可以收回
上海盈琛资产管理有限公司	10,300,000.00			预计可以收回
上海盈淼投资有限公司	10,200,000.00			预计可以收回
上海盈环投资有限公司	10,200,000.00			预计可以收回
上海盈萃投资管理有限公司	10,100,000.00			预计可以收回
上海盈晋资产管理有限公司	8,900,000.00			预计可以收回
上海焱盈资产管理有限公司	8,800,000.00			预计可以收回
合计	116,260,000.00			

3、截至 2013 年 12 月 31 日止，单项金额不重大单独计提坏账准备的应收账款

债务人名称	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
上海沐明服饰有限公司	21,823.80	21,823.80	100.00	预计无法收回
曾卫星	7,294.31	4,987.51	68.38	与客户存在纠纷，扣除保证金后余额，预计无法收回
陈星	6,821.10	4,053.14	59.42	与客户存在纠纷，扣除保证金后余额，预计无法收回
上海大有光动力技术有限公司	62,821.80	48,082.80	76.54	与客户存在纠纷，扣除保证金后余额，预计无法收回
上海市闸北区飞耀点心店	13,103.90	7,808.23	59.59	与客户存在纠纷，扣除保证金后余额，预计无法收回
上海市闸北区勤勇通信设备经营部	3,148.20	1,870.68	59.42	与客户存在纠纷，扣除保证金后余额，预计无法收回
上海顺达五金建材商店	6,322.62	3,756.94	59.42	与客户存在纠纷，扣除保证金后余额，预计无法收回
苏国立	8,532.05	5,082.75	59.57	与客户存在纠纷，扣除保证金后余额，预计无法收回
天津东洋油墨有限公司	6,125.87	6,125.87	100.00	与客户存在纠纷，扣除保证金后余额，预计无法收回
冶二力	16,281.15	13,455.69	82.65	与客户存在纠纷，扣除保证金后余额，预计无法收回
上海大圣探测技术有限公司	172,775.00	142,362.20	82.40	与客户存在纠纷，扣除保证金后余额，预计无法收回
合计	325,049.80	259,409.61		

4、组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)	
销售、租赁业务应收款			
合同约定收款期内	8,313,408.77	6.31	
超过合同约定收款期 3 个月以内			
小计	8,313,408.77	6.31	
非房产、租赁业务应收款			
半年以内	1,157,709.09	0.88	
半年至一年			
一至二年			
二至三年			
三年以上	5,259.00	0.00	5,259.00
小计	1,162,968.09	0.88	5,259.00
合计	9,476,376.86	7.19	5,259.00

账龄	期初余额		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)	
销售、租赁业务应收款			
合同约定收款期内	556,253.07	0.53	
超过合同约定收款期 3 个月以内			
小计	556,253.07	0.53	
非房产、租赁业务应收款			
半年以内	438,584.19	0.42	
半年至一年			
一至二年	57,503.03	0.05	17,250.91
二至三年	5,259.00	0.01	4,207.20
小计	501,346.22	0.48	21,458.11
合计	1,057,599.29	1.01	21,458.11

5、 组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款（关联方组合）

单位名称	性质	关联关系	账面金额	坏账准备
上海市北高新（集团）有限公司	委托服务款	母公司	3,324,327.83	
数据港投资有限公司	园区产业电费款	同一最终控制方	2,120,698.78	
上海中冶祥腾投资有限公司	园区租赁款	权益法子公司	205,917.96	
合计			5,650,944.57	

6、 截至 2013 年 12 月 31 日止，应收账款余额中应收持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款情况详见本附注七（五）。

7、 截至 2013 年 12 月 31 日止，应收其他关联方欠款情况详见本附注七（五）。

8、 本报告期未发生核销应收账款的情况。

9、 截至 2013 年 12 月 31 日止，应收账款中欠款金额前五名

债务人排名	与本公司关系	欠款金额	款项年限	占应收账款总额的比例（%）
第一名	非关联方/客户	26,860,000.00	合同约定收款期内	20.39
第二名	非关联方/客户	10,300,000.00	合同约定收款期内	7.82
第三名	非关联方/客户	10,300,000.00	合同约定收款期内	7.82
第四名	非关联方/客户	10,300,000.00	合同约定收款期内	7.82
第五名	非关联方/客户	10,300,000.00	合同约定收款期内	7.82
合计		68,060,000.00		51.67

(三) 预付款项

1、 预付款项按账龄列示

账 龄	期末余额		期初余额	
	账面金额	比例 (%)	账面金额	比例 (%)
一年以内				
一至二年			54,000,000.00	100.00
合 计			54,000,000.00	100.00

2、 截至 2013 年 12 月 31 日止，预付款项余额中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

3、 截至 2013 年 12 月 31 日止，预付款项余额中无预付其他关联方账款。

(四) 其他应收款

1、 其他应收账款按种类披露

种类	期末余额			
	账面金额	占总额比例(%)	坏账准备	坏账准备比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	23,111,961.24	88.61		
按账龄组合计提坏账准备的其他应收款	2,969,603.00	11.39	6,000.00	0.20
按关联方组合计提坏账准备的其他应收款				
组合小计	2,969,603.00	11.39	6,000.00	0.20
单项金额不重大单独计提坏账准备的其他应收款				
合计	26,081,564.24	100.00	6,000.00	

种类	期初余额			
	账面金额	占总额比例(%)	坏账准备	坏账准备比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	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	1,311,666.80	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	1,311,666.80	2.23	2,000.00	0.15
单项金额不重大单独计提坏账准备的其他应收款				
合计	58,721,482.98	100.00	333,744.85	

2、截至 2013 年 12 月 31 日止，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
南通市土地市场服务中心	21,111,961.24			预计可以收回
上海光通信公司	2,000,000.00			预计可以收回
合计	23,111,961.24			

注：南通市土地市场服务中心系二级子公司上海市北高新南通有限公司代付拟成立的权益法项目公司取得的 CR13043 地块土地首期款项。

3、组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)	
半年以内	2,949,603.00	11.31	
半年至一年			
一至二年	20,000.00	0.08	6,000.00
小计	2,969,603.00	11.39	6,000.00

账龄	期初余额		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)	
半年以内	1,291,666.80	2.20	
半年至一年	20,000.00	0.03	2,000.00
小计	1,311,666.80	2.23	2,000.00

4、截至 2013 年 12 月 31 日止，其他应收款余额中无应收持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款情况。

5、截至 2013 年 12 月 31 日止，其他应收款无其他关联方欠款情况。

6、本报告期未发生核销其他应收款的情况。

7、截至 2013 年 12 月 31 日止，其他应收款金额前五名单位情况

债务人排名	与本公司关系	欠款金额	账龄	占总额的比例 (%)
第一名	非关联方	21,111,961.24	一年以内	80.95
第二名	非关联方	2,000,000.00	一年以内	7.67
第三名	非关联方	1,397,000.00	一年以内	5.36
第四名	非关联方	785,768.00	一年以内	3.01
第五名	非关联方	723,000.00	一年以内	2.77
合计		26,017,729.24		99.76

(五) 存货

1、项目列示

项目	期末余额		期初余额	
	账面余额	跌价准备	账面余额	跌价准备
开发成本	254,597,274.46			
开发产品	89,526,115.48		232,061,611.36	
拟开发土地	554,207,549.27		121,078,919.99	
合计	898,330,939.21		353,140,531.35	

2、拟开发土地

项目	土地面积(M ²)	拟开工时间	期末余额	期初余额
信息产业园(万荣路 1268 号产业建设项目)	22,600.00	2013 年 1 月		121,078,919.99
闸北区 334 街坊 87 丘产业载体建设项目	37,210.90	2014 年 5 月	478,366,314.52	
C12051 地块建设项目	3,748.20	2013 年 1 月	30,551,282.68	
新建标准厂房项目	114,507.35	2014 年 10 月	45,289,952.07	
合计	178,066.45		554,207,549.27	121,078,919.99

3、截至 2013 年 12 月 31 日止，存货相关信息情况

项目名称	宗地号	坐落地	土地使用期限	宗地面积(M ²)	建筑面积(M ²)	备注
前沿产业园	上海市闸北区彭浦镇 334 街坊 86 丘	江场三路 181、183、191、193、197 号	2007.2.27-2057.2.26	10,182.70	25,495.38	已完工
总部经济园北园	上海市闸北区彭浦镇 334 街坊 68 丘	江场三路 250、252、256、258、266、272、278、286、288 号	2003.7.10-2053.7.10	40,214.00	66,639.40	已完工
信息产业园（万荣路 1268 号产业建设项目）	上海市闸北区彭浦镇 334 街坊 90 丘	万荣路 1268 号	2009.1.16-2059.1.15	22,600		开发中
C12051 地块建设项目	市北高新（南通）科技城 C12051 地块	南通港闸区市北（南通）科技城规划 G3 路南、中心湖北	2013.4.27-2053.2.15	3,748.2		开发中
新建标准厂房项目	市北高新（南通）科技城 M13235 地块	南通港闸区永福路、集贤路西	2014.1.17-2063.11.17	114,507.35		拟开发
闸北区 334 街坊 87 丘产业载体建设项目	上海市闸北区彭浦镇 334 街坊 87 丘	注	注	37,210.90		拟开发
合 计				228,463.15		

注：截至 2013 年 12 月 31 日止，公司的闸北区 334 街坊 87 丘产业载体建设项目已竞拍成功，尚未取得土地使用权证，相应行政审批手续正在办理过程中。

4、 开发成本

项目名称	土地面积(M ²)	开发建筑面积(M ²)	物业类型	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	期末余额	期初余额
信息产业园（万荣路 1268 号产业建设项目）	22,600.00	78,527.00	产业载体	2013 年 1 月	2015 年 11 月	357,450,000.00	254,597,274.46	

5、 开发产品

项目名称	土地面积(M ²)	开发建筑面积(M ²)	物业类型	竣工时间	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
前沿产业园	10,182.70	25,495.38	产业载体	2009 年 7 月	136,976,306.70		136,976,306.70	
总部经济园北园	40,214.00	66,639.40	产业载体	2010 年 1 月	95,085,304.66		5,559,189.18	89,526,115.48
小计	50,396.70	92,134.78			232,061,611.36		142,535,495.88	89,526,115.48

6、 计入存货开发成本的借款费用资本化金额

项目名称	期末余额	期初余额	本期确认资本化金额的资本化率
亚太数据中心（注 1）	注 1	10,376,719.09	
信息产业园（万荣路 1268 号产业建设项目）（注 2）	9,766,750.53	5,993,042.18	6.87%
合计	9,766,750.53	16,369,761.27	

注 1：亚太数据中心已于 2012 年度转入投资性房地产，本期未发生借款费用资本化金额，故期末不再列示。

注 2：信息产业园由于设计方案变更，于 2011 年 1 月至 2013 年 8 月期间停工，该期间所发生的该项目未确认借款费用资本化金额。经测算，本年度信息产业园（万荣路 1268 号产业建设项目）的综合资金成本为 6.87%。

7、本期各项目融资情况

存货项目名称	融资途径	期末融资总金额	对外担保总额	本期利息金额	利率
信息产业园（万荣路 1268 号产业建设项目）（注）	银行借款	179,000,000.00	无	3,773,708.35	8.86%

注：本公司二级子公司上海开创企业发展有限公司因市北工业园区“万荣路 1268 号产业建设基础设施”项目建设需要，于 2013 年 6 月 28 日与中国农业银行股份有限公司上海闸北支行签订《固定资产借款合同》（编号 3101042013000122）金额人民币 45,000 万元，总贷款期限 8 年。公司于 2013 年 8 月收到 10,000 万元，2013 年 9 月收到 5,240 万元，2013 年 9 月收到 2,660 万元，本年度借款利率为 6.2225%。融资过程中，本公司发生融资辅助费用 600 万元，经测算实际借款年利率为 8.86%。

8、截至 2013 年 12 月 31 日止，用于抵押的存货详见本附注八(一)。

(六) 长期股权投资

1、 长期股权投资分类如下

项目	期末余额	期初余额
合营企业		
联营企业	508,728,526.42	366,629,651.37
其他股权投资	55,711,000.00	3,291,000.00
小计	564,439,526.42	369,920,651.37
减：减值准备	1,248,400.00	1,218,400.00
合计	563,191,126.42	368,702,251.37

2、 合营企业、联营企业相关信息

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	629,401,791.21	171,983,896.71	457,417,894.50	745,871,250.82	134,533,892.60
上海中冶祥腾投资有限公司	32.00	32.00	611,523,241.67	88,672,177.98	522,851,063.69	362,217,320.57	30,738,405.53
上海闸北绿地企业发展有限公司	20.00	20.00	925,437,677.34	133,192,536.12	792,245,141.22		-754,858.78
合计			2,166,362,710.22	393,848,610.81	1,772,514,099.41	1,108,088,571.39	164,517,439.35

注：联营企业的重要会计政策、会计估计与公司的会计政策、会计估计不存在重大差异。

3、 长期股权投资明细情况

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	其中：联营及合 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
上海中铁市北投资发展有限公司	权益法	80,000,000.00	209,153,600.76	-26,186,442.95		182,967,157.81	40%	40%	不适用			80,000,000.00
上海中冶祥腾投资有限公司	权益法	102,000,000.00	157,476,050.61	9,836,289.77		167,312,340.38	32%	32%	不适用			
上海闸北绿地企业发展有限公司	权益法	158,600,000.00		158,449,028.23		158,449,028.23	20%	20%	不适用			
权益法小计		340,600,000.00	366,629,651.37	142,098,875.05		508,728,526.42						80,000,000.00
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	30,000.00	30,000.00	

上海市北高新股份有限公司
2013 年度
财务报表附注

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	其中：联营及合 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	0.37%	0.37%	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	0.37%	0.37%	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	0.002%	0.002%	不适用			19,695.40
北极绒(上海)纺织科技发展有限 公司	成本法	17,000,000.00		17,000,000.00		17,000,000.00	2%	2%	不适用			
上海华艾软件有限公司	成本法	35,420,000.00		35,420,000.00		35,420,000.00	5.95%	5.95%	不适用			
成本法小计		55,711,000.00	3,291,000.00	52,420,000.00		55,711,000.00				1,248,400.00	30,000.00	19,695.40
合计		396,311,000.00	369,920,651.37	194,518,875.05		564,439,526.42				1,248,400.00	30,000.00	80,019,695.40

(七) 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	128,559,046.61		415,198,905.44
(1) 房屋、建筑物	286,639,858.83	128,559,046.61		415,198,905.44
(2) 土地使用权				
2. 累计折旧和累计摊销合计	11,353,308.05	9,816,101.56		21,169,409.61
(1) 房屋、建筑物	11,353,308.05	9,816,101.56		21,169,409.61
(2) 土地使用权				
3. 投资性房地产净值合计	275,286,550.78	118,742,945.05		394,029,495.83
(1) 房屋、建筑物	275,286,550.78	118,742,945.05		394,029,495.83
(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	118,742,945.05		394,029,495.83
(1) 房屋、建筑物	275,286,550.78	118,742,945.05		394,029,495.83
(2) 土地使用权				

2、 截至 2013 年 12 月 31 日止，用于抵押的投资性房地产项目情况详见本附注八（1）。

(八) 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	32,907,959.27		2,800.00	53,253,947.65
其中：专用设备	16,361,557.24	32,760,835.56			49,122,392.80
办公电子设备	1,955,824.22	121,282.16		2,800.00	2,074,306.38
运输工具	2,031,406.92	25,841.55			2,057,248.47
		本期新增	本期计提		
二、累计折旧合计：	3,200,245.33	2,345,674.78		2,716.00	5,543,204.11
其中：专用设备	1,165,760.95	1,813,704.49			2,979,465.44
办公电子设备	1,122,745.99	275,786.06		2,716.00	1,395,816.05
运输工具	911,738.39	256,184.23			1,167,922.62
三、固定资产账面净值合计	17,148,543.05	30,947,131.07		384,930.58	47,710,743.54
其中：专用设备	15,195,796.29	30,947,131.07			46,142,927.36
办公电子设备	833,078.23			154,587.90	678,490.33
运输工具	1,119,668.53			230,342.68	889,325.85
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	30,947,131.07		384,930.58	47,710,743.54
其中：专用设备	15,195,796.29	30,947,131.07			46,142,927.36
办公电子设备	833,078.23			154,587.90	678,490.33
运输工具	1,119,668.53			230,342.68	889,325.85

2、 截至 2013 年 12 月 31 日止，无用于抵押或担保的固定资产。

(九) 在建工程

1、 在建工程情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
光通大厦装修工程	746,509.38		746,509.38			
合计	746,509.38		746,509.38			

2、 重大在建工程项目变动情况

工程项目名称	预算数	期初余额	本期增加	转入固定资产	其他减少	工程投入占预算比例	工程进度(%)	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源	期末余额
亚太通讯枢纽	49,100,000.00		32,760,835.56	32,760,835.56		100.00	全部投入使用				注	
光通大厦装修工程	24,659,775.00		746,509.38			3.00	3.00				自筹	746,509.38
合计			33,507,344.94	32,760,835.56								746,509.38

注：上海市市北高新技术服务业园区亚太通讯枢纽项目系在本公司二级子公司上海开创企业发展有限公司持有的江场西路 389 号亚太数据中心大楼内实施的工程。根据国家服务业发展引导资金项目计划该项目总投资 4,910 万元，其中国家资金 450 万元和地方配套资金 900 万元，其余资金由企业自筹，公司 2012 年度部分资产已经完工并投入使用，结转至固定资产金额为 16,361,557.24 元，2013 年度项目全部完工并转入固定资产，项目实际投资 49,122,392.80 元。

3、 截至 2013 年 12 月 31 日止，在建工程不存在减值情况。

(十) 递延所得税资产和递延所得税负债

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	期末余额	期初余额
递延所得税资产：		
资产减值准备	320,370.70	146,648.14
可抵扣亏损	116,324.65	
应付职工薪酬	636,828.91	
小 计	1,073,524.26	146,648.14

2、 可抵扣差异项目明细

项目	期末余额	期初余额
可抵扣差异项目		
(1) 坏账准备	33,082.80	586,592.56
(2) 长期股权投资减值准备	1,248,400.00	
(3) 应付职工薪酬	2,547,315.64	
(4) 可抵扣亏损	465,298.60	
小计	4,294,097.04	586,592.56

3、 未确认递延所得税资产明细

项 目	期末余额	期初余额
(1) 坏账准备	237,585.81	4,207.20
(2) 长期股权投资减值准备		1,218,400.00
(3) 可抵扣亏损	680,058.62	1,473,236.59
(4) 应付职工薪酬	103,117.29	
合计	1,020,761.72	2,695,843.79

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 度	期末余额	期初余额	备注
2014 年		679,553.43	未经税务主管部门审核
2015 年			未经税务主管部门审核
2016 年		136,055.99	未经税务主管部门审核
2017 年			未经税务主管部门审核
2018 年	680,058.62		未经税务主管部门审核
合 计	680,058.62	815,609.42	

(十一) 资产减值准备

项目	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			转回	转销	
坏账准备	590,799.76		318,731.15	1,400.00	270,668.61
长期股权投资减值准备	1,218,400.00	30,000.00			1,248,400.00
合计	1,809,199.76	30,000.00	318,731.15	1,400.00	1,519,068.61

(十二) 短期借款

借款类别	期末余额	期初余额
保证借款	100,000,000.00	

- 截至 2013 年 12 月 31 日止，公司不存在已到期未偿还的短期借款。
- 报告期内，公司的短期借款均为人民币借款。
- 公司的短期借款系由母公司上海市北高新（集团）有限公司委托中信银行股份有限公司上海分行提供的一年期借款，具体情况详见本附注七（五）。

(十三) 应付账款

1、 账龄列示

账龄	期末余额	期初余额
一年以内	98,186,451.79	14,483,048.95
一至二年	1,454,278.50	5,000.00
二至三年		488,044.84
三年以上	1,782,238.94	8,975,969.81
合计	101,422,969.23	23,952,063.60

- 截至 2013 年 12 月 31 日止，应付账款余额中无应付持本公司 5% 以上（含 5%）表决权股份的股东款项。
- 截至 2013 年 12 月 31 日止，应付账款余额中无应付其他关联方款项。

4、截至 2013 年 12 月 31 日止，应付账款余额中金额较大的单位列示如下：

单位名称	金额	账龄	款项性质
上海住总集团建设发展有限公司	68,860,075.00	1 年以内	工程款
上海中冶祥腾投资有限公司	21,525,675.30	1 年以内	购房款
上海光大电力工程技术有限公司	5,329,300.00	1 年以内	工程款
上海市地矿建设有限责任公司	1,890,000.00	1 年以内	工程款
挪信能源技术(上海)有限公司	1,692,130.53	3 年以上	工程款
合计	99,297,180.83		

(十四) 预收款项

1、预收款项按项目列示

项目	期末余额	期初余额
预收委托管理款项	34,236,158.04	
预收园区载体租赁、电费及其他款项	1,123,536.79	1,985,957.57
合计	35,359,694.83	1,985,957.57

2、截至 2013 年 12 月 31 日止，预收款项余额中预收持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东款项见本附注七（五）。

3、截至 2013 年 12 月 31 日止，预收款项余额中预收其他关联方款项情况见本附注七（五）。

(十五) 应付职工薪酬

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴		14,516,741.52	12,524,453.59	1,992,287.93
2、职工福利费		742,147.46	742,147.46	
3、社会保险费	498,288.00	4,313,187.60	4,153,330.60	658,145.00
4、住房公积金		1,904,481.00	1,904,481.00	
5、工会经费		58,744.20	58,744.20	
6、职工教育经费		130,760.00	130,760.00	
7、其他		28,236.00	28,236.00	
合 计	498,288.00	21,694,297.78	19,542,152.85	2,650,432.93

(十六) 应交税费

税 种	期末余额	期初余额
增值税	-40,573.02	-50,987.90
营业税	10,438,843.58	6,990,710.78
企业所得税	16,596,436.56	13,414,123.23
个人所得税	378,698.59	103,219.66
城市建设维护税	730,848.46	489,478.43
教育费附加	313,220.78	209,776.48
地方教育费附加	206,221.87	137,359.05
河道管理费	106,899.48	72,417.45
土地增值税	25,643,471.40	62,701,373.66
房产税	3,909,098.23	3,155,976.18
契税	3,838,910.27	
城镇土地使用税	193,595.11	
合 计	62,315,671.31	87,223,447.02

(十七) 应付利息

1、应付利息按项目列示

项目	期末余额	期初余额
短期借款利息	183,333.33	
分期付息到期还本的长期借款利息	582,472.15	362,919.79
合 计	765,805.48	362,919.79

2、截至 2013 年 12 月 31 日止，应付利息余额中欠持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位情况详见本附注七（五）。

3、截至 2013 年 12 月 31 日止，应付利息余额中无应付其他关联方款项。

(十八) 其他应付款

1、 账龄列示

账 龄	期末余额	期初余额
一年以内	253,495,241.05	109,675,072.97
一至二年	503,215.20	7,632,773.69
二至三年	945,016.72	1,251,567.66
三年以上	422,745.27	790,275.47
合 计	255,366,218.24	119,349,689.79

- 2、截至 2013 年 12 月 31 日止，其他应付款余额中欠持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位情况详见本附注七（五）。
- 3、截至 2013 年 12 月 31 日止，其他应付款余额中应付关联方款项情况详见本附注七（五）。
- 4、截至 2013 年 12 月 31 日止，其他应付款余额中无账龄超过一年的大额其他应付款。

(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	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	5,500,000.00	80,000,000.00

2、 一年内到期的长期借款

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	5,500,000.00	
保证借款		80,000,000.00
合计	5,500,000.00	80,000,000.00

3、 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(%)	期末余额	期初余额
江苏银行股份有限公司上海分行	2013-3-18	2014-2-17	CNY	6.878	2,000,000.00	
江苏银行股份有限公司上海分行	2013-3-18	2014-8-17	CNY	6.878	3,500,000.00	
合计					5,500,000.00	

(二十) 长期借款

1、 长期借款分类

借款类别	期末余额	期初余额
抵押借款	245,602,296.67	65,000,000.00
保证借款	40,000,000.00	40,000,000.00
合计	285,602,296.67	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 (%)	期末余额	期初余额
农业银行闸北支行 (注)	2013 年 8 月	2020 年	CNY	8.86	173,102,296.67	
江苏银行股份有限公司上海分行	2013 年 3 月	2022 年 2 月	CNY	6.8775	72,500,000.00	
上海农村商业银行闸北支行	2011 年 3 月	2016 年 3 月	CNY	6.90	40,000,000.00	40,000,000.00
合计					285,602,296.67	40,000,000.00

注：本公司二级子公司上海开创企业发展有限公司因市北工业园区“万荣路 1268 号产业建设基础设施”项目建设需要，于 2013 年 6 月 28 日与中国农业银行股份有限公司上海闸北支行签订《固定资产借款合同》(编号 3101042013000122) 金额人民币 45,000 万元，总贷款期限 8 年。公司于 2013 年 8 月收到 10,000 万元，2013 年 9 月收到 5,240 万元，2013 年 9 月收到 2,660 万元，本年度借款利率为 6.2225%。融资过程中，本公司发生融资辅助费用 600 万元，经测算实际借款年利率为 8.86%。截至 2013 年 12 月 31 日止，公司实际收到农业银行闸北支行借款本年 17,900 万元，利息调整-5,897,703.33 元。

3、报告期内，公司的长期借款均为人民币借款。

4、公司质押、抵押及担保情况详见本附注九（二）、（三）。

(二十一) 其他非流动负债

1、项目列示

项 目	期末余额	期初余额
递延收益	12,638,075.94	13,500,000.00

2、计入递延收益的政府补助

项 目	期初余额	本期新增 补助金额	本期计入营业 外收入金额	其他变动	期末余额	说明
亚太通讯 枢纽项目	13,500,000.00		861,924.06		12,638,075.94	与资产相关

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	期初余额	本期变动增 (+) 减 (-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
1. 有限售条件股份							
(1). 国家持股							
(2). 国有法人持股							
(3). 其他内资持股							
其中:							
境内法人持股							
境内自然人持股							
(4). 外资持股							
其中:							
境外法人持股							
境外自然人持股							
有限售条件股份合计							
2. 无限售条件流通股份							
(1). 人民币普通股	333,524,190.00						333,524,190.00
(2). 境内上市的外资股	232,925,000.00						232,925,000.00
(3). 境外上市的外资股							
(4). 其他							
无限售条件流通股份合计	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	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1. 资本溢价（股本溢价）				
(1) 投资者投入的资本	29,441,508.88			29,441,508.88
(2) 同一控制下企业合并的影响				
(3) 其他				
小计	29,441,508.88			29,441,508.88
2. 其他资本公积				
(1) 被投资单位除净损益外所有者 权益其他变动	180,574,141.92			180,574,141.92
(2) 可供出售金融资产公允价值变 动产生的利得或损失				
(3) 原制度资本公积转入	38,918,112.90			38,918,112.90
(4) 大股东捐赠	23,864,413.40			23,864,413.40
小计	243,356,668.22			243,356,668.22
合计	272,798,177.10			272,798,177.10

(二十四) 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	22,219,401.31	921,006.79		23,140,408.10

(二十五) 未分配利润

项 目	本期金额	提取比例（%）
期初未分配利润	273,510,324.25	
加：本年归属于母公司所有者的净利润	171,824,495.15	
减：提取法定盈余公积	921,006.79	10.00
提取任意盈余公积		
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	428,553,235.29	

(二十六) 营业收入及营业成本

1、 营业收入、营业成本

项 目	本期金额	上期金额
主营业务收入	426,218,178.74	306,194,851.13
其他业务收入		
营业成本	180,505,229.98	127,219,146.94

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
房地产业	306,160,189.74	144,125,989.41	208,309,678.00	94,240,503.44
租赁和商务服务业	120,057,989.00	36,379,240.57	97,885,173.13	32,978,643.50
合计	426,218,178.74	180,505,229.98	306,194,851.13	127,219,146.94

3、 主营业务（分产品）

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
园区产业载体销售	306,160,189.74	144,125,989.41	208,309,678.00	94,240,503.44
园区产业载体租赁	50,285,494.13	20,464,497.68	52,913,765.35	20,518,116.27
委托及其他服务收入	69,772,494.87	15,914,742.89	44,971,407.78	12,460,527.23
合计	426,218,178.74	180,505,229.98	306,194,851.13	127,219,146.94

4、 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
上海市闸北区	424,588,080.88	179,873,182.97	306,191,251.13	127,154,009.89
上海市黄浦区	21,600.00	12,222.12	3,600.00	65,137.05
上海市静安区	76,960.00	475,718.09		
上海市普陀区	1,531,537.86	144,106.80		
合计	426,218,178.74	180,505,229.98	306,194,851.13	127,219,146.94

5、本期房地产出租情况 (单位：平方米)

地区	楼面面积	月平均出租面积	出租率	期限	平均单位租金(月)	租金收入
上海市闸北区	94,374.82	77,669.03	82.30%	中长期	52.20	48,655,396.27
上海市黄浦区	83.92	83.92	100.00%	中长期	21.45	21,600.00
上海市静安区	8,848.00	18.00	0.20%	中长期	356.30	76,960.00
上海普陀区	4,984.00	4,984.00	100.00%	中长期	25.61	1,531,537.86
合计	108,290.74	82,754.95				50,285,494.13

6、房产销售面积情况 (单位：平方米)

种类	年内已竣工工程楼面积	在建楼面面积	可供出售楼面面积	报告期内已售楼面面积	报告期内销售金额	每平方米平均售价
工业楼宇	28,552.23	78,527.00	14,027.61	14,524.62	306,160,189.74	21,078.71

其中主要项目销售面积情况： (单位：平方米)

项目	本期销售面积	上期销售面积
总部经济园北园产业载体	871.05	4,339.62
创业产业园产业载体		374.95
前沿产业园产业载体	13,653.57	6,440.78
合计	14,524.62	11,155.35

7、公司前五名客户的营业收入情况

客户排名	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例
第一名	89,887,960.00	21.09%
第二名	42,070,896.39	9.87%
第三名	21,396,963.50	5.02%
第四名	20,779,565.99	4.88%
第五名	20,778,006.18	4.87%
合计	194,913,392.06	45.73%

(二十七) 营业税金及附加

项 目	本期金额	上期金额	计缴标准
营业税	20,614,735.56	14,877,066.83	5%
城建税	1,448,647.95	1,041,522.88	7%
教育费附加	620,848.91	446,366.96	3%
地方教育费附加	413,899.65	297,577.96	2%
河道管理费	206,949.73	148,789.02	1%
土地增值税	9,598,943.92	19,988,803.96	超率累进税率
房产税	4,585,436.06	3,815,573.46	12%
合 计	37,489,461.78	40,615,701.07	

(二十八) 销售费用

类 别	本期金额	上期金额
交易税费		202,039.00
中介业务费	207,749.25	102,001.00
装修费		55,009.00
合计	207,749.25	359,049.00

(二十九) 管理费用

类 别	本期金额	上期金额
工资	13,347,315.28	7,449,368.52
社会保险费及公积金	5,094,841.35	3,476,931.88
业务招待费	989,195.02	908,806.56
差旅费	1,635,407.43	1,589,740.87
咨询服务费	3,500,337.52	3,036,037.63
会务费	2,102,278.21	2,040,357.70
其他	7,459,936.26	7,546,828.37
合计	34,129,311.07	26,048,071.53

(三十) 财务费用

类 别	本期金额	上期金额
利息支出	9,904,086.62	22,299,320.66
减：利息收入	1,340,141.59	3,540,618.40
汇兑损益	-50,672.38	
手续费及其他	14,801.05	14,865.95
合计	8,528,073.70	18,773,568.21

(三十一) 资产减值损失

项 目	本期金额	上期金额
坏账损失	-318,731.15	541,764.14
长期股权投资减值损失	30,000.00	
合计	-288,731.15	541,764.14

(三十二) 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	19,695.40	
权益法核算的长期股权投资收益	59,795,370.27	78,845,713.16
其他投资收益		84,575.34
合计	59,815,065.67	78,930,288.50

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
上海银行股份有限公司	19,695.40	

3、 按权益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
上海中铁市北投资发展有限公司	53,813,557.04	81,449,505.05
上海中冶祥腾投资有限公司	6,132,784.99	-2,603,791.89
上海闸北绿地企业发展有限公司	-150,971.76	
合计	59,795,370.27	78,845,713.16

4、 报告期内，本公司投资收益汇回无重大限制。

(三十三) 营业外收入

项 目	本期金额	上期金额
1、非流动资产处置利得合计		
其中：固定资产处置利得		
2、政府补助	1,161,924.06	500,840.96
3、其他	154,426.62	
合计	1,316,350.68	500,840.96

2、 政府补助明细

项 目	具体性质和内容	形式	取得时间	本期金额	上期金额	说明
亚太通讯枢纽项目	财政扶持资金	财政资金	2011 年、 2012 年	861,924.06		与资产相关
上海市科技创业孵化器	财政补贴	财政资金	2013 年	300,000.00	130,000.00	与收益相关
园区企业奖励	财政扶持款	财政资金			370,840.96	与收益相关
合 计				1,161,924.06	500,840.96	

(三十四) 营业外支出

项 目	本期金额	上期金额
1、非流动资产处置损失合计	84.00	
其中：固定资产处置损失	84.00	
2、公益性捐赠支出		10,000.00
3、其他		
合 计	84.00	10,000.00

(三十五) 所得税费用

项 目	本期金额	上期金额
按税法及相关规定计算的当期所得税	56,371,419.37	23,514,595.15
递延所得税调整	-926,876.12	-134,389.23
合 计	55,444,543.25	23,380,205.92

(三十六) 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

$$\text{基本每股收益} = P0 \div S$$

$$S = S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk$$

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= $P1 / (S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$

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	171,824,495.15	146,573,527.40
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）	0.30	0.26

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）	171,824,495.15	146,573,527.40
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）	0.30	0.26

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

(三十七) 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	本期金额	上期金额
利息收入	1,514,649.75	3,540,618.40
政府补助及扶持金	300,000.00	5,000,840.96
上海市北高新（集团）有限公司往来款	315,000.00	126,800,191.16
上海中铁市北投资发展有限公司	20,000,000.00	98,713,200.00
上海中冶祥腾投资有限公司往来款	87,600,000.00	
上海光大电力工程技术有限公司	12,075,200.00	
上海住总集团建设发展有限公司	166,199,982.00	
上海临天下建筑装潢工程有限公司	1,105,816.18	
上海市市北高新技术服务业园区管理委员会	15,000,000.00	
成都鹏博士电信传媒集团股份有限公司		1,000,000.00
李晖、辛浩鹰		2,000,000.00
河南省防腐保温有限公司上海第二分公司	29,000,000.00	
福州联丰建筑装饰工程有限公司上海分公司	25,000,000.00	
上海市规划和国土资源管理局	258,152,000.00	
上海绿地建筑工程有限公司	10,617,200.00	
其他	3,318,221.13	270,035.43
合 计	630,198,069.06	237,324,885.95

2、支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期金额	上期金额
销售佣金		102,001.00
水电费	425,976.17	98,725.90
业务招待费	879,015.72	908,806.56
咨询服务费	3,499,917.52	3,036,037.63
差旅费	1,635,407.43	1,589,740.87
办公费	952,568.75	1,005,275.62
会务费	2,102,278.21	2,040,357.70
租赁及物业费	2,584,618.74	
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	30,000,000.00
支付 336 街坊 18 丘地块竞买保证金	201,848,000.00	28,152,000.00
支付 336 街坊 18 丘地块（5-1 地块）定金		28,152,000.00
兑付因资产重组无法置出应付票据款		4,500,000.00
支付南通市土地市场服务中心土地保证金款项	21,111,961.24	
支付上海市北高新（集团）有限公司往来款		122,000,000.00
上海住总集团建设发展有限公司	166,199,982.00	
上海中铁市北投资发展有限公司	98,713,200.00	
其他	18,567,033.76	6,561,166.43
合 计	533,519,959.54	228,146,111.71

(三十八) 现金流量表补充资料

1、 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	171,333,873.21	148,678,473.78
加：资产减值准备	-288,731.15	541,764.14
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	12,161,776.34	10,270,669.44
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）	84.00	
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		

财务费用（收益以“-”号填列）	9,853,414.24	22,299,320.66
投资损失（收益以“-”号填列）	-59,815,065.67	-78,930,288.50
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-926,876.12	-134,389.23
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）	-541,240,815.91	43,202,211.19
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	59,891,935.23	-68,149,654.49
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	80,586,733.89	-71,386,687.30
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-268,443,671.94	6,391,419.69
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	100,914,038.86	344,276,553.98
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	-243,362,515.12	-442,834,741.45

2、 现金和现金等价物的构成

项 目	本期金额	上期金额
一、现 金	100,914,038.86	344,276,553.98
其中：库存现金	52,428.22	71,553.19
可随时用于支付的银行存款	100,861,610.64	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	100,914,038.86	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	41.73（注）	41.73（注）	上海市北高新（集团）有限公司	13469964-6

注：上海市北高新（集团）有限公司持有本公司股权比例 41.67%，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 0.06%，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 41.73%。

(二) 本企业的子公司情况

(金额单位：万元)

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
上海开创企业发展有限公司	二级子公司	有限责任公司	上海	黄之阳	房地产业	10,000.00	100.00	100.00	75697816-4
上海市北高新南通有限公司	二级子公司	有限责任公司	南通	黄之阳	房地产业	30,000.00	100.00	100.00	06018576-4
上海电气工业园区管理有限公司	三级子公司	有限责任公司	上海	张银祥	服务业	200.00	51.00	51.00	74879735-5
上海聚能湾企业服务有限公司	三级子公司	有限责任公司	上海	黄之阳	服务业	1,000.00	100.00	100.00	75793501-9
上海创越投资有限公司	二级子公司	有限责任公司	上海	黄之阳	服务业	3,000.00	100.00	100.00	06931112-2
越光投资管理（上海）有限公司	三级子公司	有限责任公司	上海	黄之阳	服务业	2,500.00	90.00	90.00	07117089-1

(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	66076606-0
上海中冶祥腾投资有限公司	国有企业	上海	张孟星	房地产业	30,000.00	32.00	32.00	联营	66944779-5
上海闸北绿地企业发展有限公司	国有企业	上海	费军	房地产业	79,300.00	20.00	20.00	联营	06375438-7

(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	同受母公司控制	67116062-X
上海市北高新集团(南通)有限公司	同受母公司控制	56030455-5
上海市北高新园区职业技能培训中心	同受母公司控制	55594529-4
上海泛业投资顾问有限公司	同受母公司控制	66776018-X
上海市北商务服务有限公司	同受母公司控制	69299719-7
上海数据港投资有限公司	同受母公司控制	69724150-8
上海市北高新集团(南通)有限公司	同受母公司控制	56030455-5
上海市北生产性企业服务发展有限公司	同受母公司控制	59035678-6
上海闸北市北高新小额贷款股份有限公司	同受母公司控制	05459982-1
市北高新集团(香港)有限公司	同受母公司控制	

(五) 关联交易情况

1、 存在控制关系且已纳入本公司合并报表范围的子公司，其相互间交易及母子公司交易已作抵销。

2、 采购商品/接受劳务情况

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
上海市北高新(集团)有限公司	宽带费用及其它	230,000.00	172,499.99
上海市北高新(集团)有限公司	水电费	796,419.69	
上海市北高新(集团)有限公司	资金使用费	1,033,333.33	
上海市北商务服务有限公司	会务费	1,498,096.30	1,195,780.70
上海市北高新园区职业技能培训中心	服务费		45,080.00
上海泛业投资顾问有限公司	销售代理	692,635.81	

3、 采购固定资产、投资性房地产等长期资产情况

单位名称	关联交易内容	本期金额	上期金额
上海市北高新(集团)有限公司(注2)	购入固定资产		1,491,501.43
上海创辉企业管理有限公司(注2)	购入固定资产		16,950.77
上海中冶祥腾投资有限公司(注1)	购入投资性房地产	127,963,675.30	
上海中冶祥腾投资有限公司(注1)	购入固定资产	25,841.55	

注1：本公司向关联方上海中冶祥腾投资有限公司采购固定资产及投资性房地产，本年度关联采购金额为 127,989,516.85 元

注2：2012 年度，本公司二级子公司上海开创企业发展有限公司向关联方上海市北高新(集团)有限公司及上海创辉企业管理有限公司采购设备，2012 年度关联采购金额为 1,508,452.20 元

4、 出售商品/提供劳务情况

(1) 提供劳务收入

单位名称	关联交易内容	本期金额	上期金额
上海市北高新(集团)有限公司(注1)	土地整理服务	30,086,100.00	19,568,200.00
上海市北高新(集团)有限公司(注2)	租赁管理服务	11,984,796.39	11,395,943.95
上海市北高新(集团)有限公司(注3)	中介服务		594,534.40
上海创辉企业管理有限公司(注4)	工程建设管理服务	8,196,631.24	
上海市北生产性企业服务发展有限公司(注5)	工程建设管理服务	4,512,540.41	
上海中冶祥腾投资有限公司(注6)	劳务服务		284,876.00

注 1: 本公司为控股股东上海市北高新(集团)有限公司提供土地整理顾问策划服务。根据双方签署的《委托服务协议》，上海市北高新(集团)有限公司按照一级土地整理上市成交金额的 1% 支付委托管理费，本年度结算金额 30,086,100.00 元。

2012 年度，本公司二级子公司上海开创企业发展有限公司为控股股东上海市北高新(集团)有限公司提供土地整理顾问策划服务。根据双方签署的《委托服务协议》，上海市北高新(集团)有限公司按照一级土地整理上市成交金额的 1% 支付委托管理费，2012 年度结算金额 19,568,200.00 元。

注 2: 本公司为控股股东上海市北高新(集团)有限公司提供市北高新技术服务业园区产业载体的租赁经营服务。根据双方签署的《委托服务协议》，上海市北高新(集团)有限公司按照园区经营租赁收入金额的 20% 支付委托管理费，本年度结算金额 11,984,796.39 元。

2012 年度，本公司二级子公司上海开创企业发展有限公司为控股股东上海市北高新(集团)有限公司提供市北高新技术服务业园区产业载体的租赁经营服务。根据双方签署的《委托服务协议》，上海市北高新(集团)有限公司按照园区经营租赁收入金额的 20% 支付委托管理费，2012 年度结算金额 11,395,943.95 元。

注 3: 2012 年度，本公司二级子公司上海开创企业发展有限公司为控股股东上海市北高新(集团)有限公司提供房屋销售中介服务，上海市北高新(集团)有限公司按照售房合同成交金额的 5% 支付中介服务费 594,534.40 元。

注 4: 本公司为上海创辉企业管理有限公司提工程建设管理服务。根据双方签署的《委托服务协议》，上海创辉企业管理有限公司按照当期工程项目实际发生的工程成本 3% 支付委托管理费，本年度结算金额 8,196,631.24 元。

注 5: 本公司为上海市北生产性企业服务发展有限公司提工程建设管理服务。根据双方签署的《委托服务协议》，上海市北生产性企业服务发展有限公司按照当期工程项目实际发生的工程成本 3% 支付委托管理费，本年度结算金额 4,512,540.41 元。

注 6: 2012 年度，本公司二级子公司上海开创企业发展有限公司为关联方上海中冶祥腾投资有限公司提供劳务服务 284,876.00 元。

(2) 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	4,128,442.92	4,124,193.18
上海中铁市北投资发展有限公司		99,439.53

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。

5、 关联租赁情况

(1) 公司出租情况:

出租房名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁费定价依据	本期确认的租赁费
上海开创企业发展有限公司	上海数据港投资有限公司	房屋	2011-6-15	2016-9-15	园区市场价	1,097,374.45
上海开创企业发展有限公司	上海中冶祥腾投资有限公司	房屋	2013/10/8	2013/12/7	园区市场价	49,769.25
上海开创企业发展有限公司	上海中冶祥腾投资有限公司	房屋	2013/9/25	2013/12/24	园区市场价	36,905.34
上海开创企业发展有限公司	上海中冶祥腾投资有限公司	房屋	2013/11/15	2014/2/14	园区市场价	20,101.19
上海开创企业发展有限公司	上海中冶祥腾投资有限公司	房屋	2013/11/1	2014/1/31	园区市场价	99,142.18

(2) 公司承租情况:

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	租赁费定价依据	本期确认的租赁费
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	房屋	2013-1-1	2013-12-31	园区市场价	253,128.96
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	2012-4-1	2017-3-31	园区市场价	2,307,712.50

6、 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	10,000,000.00	2011年3月13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	30,000,000.00	2011年3月14日	债务的履行期限届满之日起2年	否

7、 关联方资金拆借

(1) 向关联方拆出资金

关联方	拆出金额	起始日	到期日	说明
上海闸北绿地企业发展有限公司（注）	140,760,000.00	2013 年 3 月 21 日	2013 年 10 月 25 日	无息

注：本公司于 2012 年 12 月与绿地地产集团有限公司联合竞得上海市闸北区 336 街坊 18 丘地块的土地使用权，并支付土地首期款 140,760,000.00 元。2013 年 3 月联营企业上海闸北绿地企业发展有限公司成立并取得该上海市闸北区 336 街坊 18 丘地块的土地使用权，本公司将垫付的土地款作为上海闸北绿地企业发展有限公司往来款。截至 2013 年 12 月 31 日止，上海闸北绿地企业发展有限公司已归还上述款项。

(2) 向关联方拆入资金

关联方	拆入金额	起始日	到期日	说明
上海市北高新（集团）有限公司（注 1）	100,000,000.00	2013 年 10 月 31 日	2014 年 10 月 31 日	委托借款
上海中冶祥腾投资有限公司（注 2）	191,163,841.55	注 2	长期	无息
上海中铁市北投资发展有限公司（注 3）	20,000,000.00	2013 年 11 月 22 日	2014 年 11 月 21 日	无息

注 1：本公司二级子公司上海开创企业发展有限公司于 2013 年 10 月 29 日与中信银行股份有限公司上海分行签订委托贷款合同，上海市北高新（集团）有限公司借入资金 200,000,000.00 元，贷款期限一年，自 2013 年 10 月 31 日至 2014 年 10 月 31 日。截至 2013 年 12 月 31 日止，本公司拆入资金 100,000,000.00 元，本期应支付利息结算金额 1,033,333.33 元，本公司二级子公司上海开创企业发展有限公司尚未归还该项往来款。

注 2：2013 年 9 月，根据上海中冶祥腾投资有限公司股东会决定，上海中冶祥腾投资有限公司按照持股比例将闲置资金提供给各股东，本公司二级子公司上海开创企业发展有限公司获得 8,670 万元，该款项于上海中冶祥腾投资有限公司清算结束时结清。截至 2013 年 12 月 31 日止，本公司二级子公司上海开创企业发展有限公司尚未归还该项往来款。

2013 年 9 月，根据上海中冶祥腾投资有限公司股东会决定，上海中冶祥腾投资有限公司将其剩余房源按其股权比例销售给各股东，并将不超过相应销售款项的资金提供给各该股东使用，于公司清算结束时结清。本公司二级子公司上海开创企业发展有限公司购买房地产物业作价 127,963,675.30 元，其中 104,463,841.55 元由本公司二级子公司上海开创企业发展有限公司使用，于上海中冶祥腾投资有限公司清算结束时结清。截至 2013 年 12 月 31 日止，本公司二级子公司上海开创企业发展有限公司尚未归还该项往来款。

注 3：2013 年 11 月，根据上海中铁市北投资发展有限公司股东会决定，上海中铁市北投资发展有限公司按照持股比例将闲置资金提供给各股东，本公司二级子公司上海开创企业发展有限公司获得 2,000 万元。截至 2013 年 12 月 31 日止，本公司二级子公司上海开创企业发展有限公司尚未归还该项往来款。

8、 关联方应收应付款项

项 目	期末余额	期初余额
应收账款		
上海市北高新（集团）有限公司	3,324,327.83	37,339,890.39
上海中铁市北投资发展有限公司		57,111.86
上海数据港投资有限公司	2,120,698.78	3,286,136.47
上海中冶祥腾投资有限公司	205,917.96	
小 计	5,650,944.57	40,683,138.72
应付账款		
上海市北商务服务有限公司	121,238.00	
上海中冶祥腾投资有限公司	21,525,675.30	
小 计	21,646,913.30	
其他应付款		
上海市北高新（集团）有限公司	5,967,301.28	11,430,368.65
上海数据港投资有限公司	180,229.00	180,229.00
上海市北高新集团（南通）有限公司	315,000.00	
上海中铁市北投资发展有限公司	20,000,000.00	98,713,200.00
上海中冶祥腾投资有限公司	191,163,841.55	
小 计	217,626,371.83	110,323,797.65
预收账款		
上海市北高新（集团）有限公司	144,494.53	
上海创辉企业管理有限公司	30,794,203.92	
上海市北生产性企业服务发展有限公司	3,787,459.59	
小 计	34,726,158.04	
应付利息		
上海市北高新（集团）有限公司	183,333.33	
短期借款		
上海市北高新（集团）有限公司	100,000,000.00	

八、 承诺事项

(一) 公司抵押情况

抵押权人	抵押金额	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	7,800.00 万元	2013年3月18日至 2022年2月17日	江场西路 363-371(单)、 377-383(单)、387号	上海开创企业 发展有限公司	沪房地闸字(2012) 第 010485 号
上海农业银行股份有 限公司上海闸北支行	17,310.23 万元	2013/8/21-2021	万荣路 1268 号	上海开创企业 发展有限公司	沪房地闸字(2013) 第 014768 号

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。

本公司二级子公司上海开创企业发展有限公司因市北工业园区“万荣路 1268 号产业建设基础设施”项目建设需要，于 2013 年 6 月 28 日与中国农业银行股份有限公司上海闸北支行签订《固定资产借款合同》(编号 3101042013000122) 金额人民币 45,000 万元，期限 8 年，以位于万荣路 1268 号地块房产作抵押(产证号为沪房地闸字(2013)014768 号)。

(二) 已签订的正在或准备履行的大额服务协议

1、2013 年 1 月，本公司与控股股东上海市北高新(集团)有限公司(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、土地出让策略及项目方案策划顾问服务等；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。

(2) 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。

2、2013 年 1 月，本公司与关联公司上海市北生产性企业服务发展有限公司签订《委托服务协议》，由本公司为上海市北生产性企业服务发展有限公司提工程建设管理服务。

(1) 服务内容：协助工程项目前期策划，经济分析、专项评估、提出工程设计要求、组织评审工程设计方案、组织工程设计招标等服务。

(2) 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：按工程项目实际发生的工程进度和工程量的 3% 计算。

3、2013 年 1 月，本公司与上海创辉企业管理有限公司签订《委托服务协议》，由本公司为关联公司上海创辉企业管理有限公司提工程建设管理服务。

(1) 服务内容：协助工程项目前期策划，经济分析、专项评估、提出工程设计要求、组织评审工程设计方案、组织工程设计招标等服务。

(2) 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：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

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方使用。

租赁标的建筑面积共计 9,530.1 平方米，其中地上建筑面积为 8849.39 平方米，地下建筑面积为 680.71 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%。

(四) 截至 2013 年 12 月 31 日止，本公司无需要披露的前期承诺事项。

九、或有事项

(一) 截至 2013 年 12 月 31 日止，本公司无重大的未决诉讼或仲裁形成的或有负债及其财务影响

(二) 截至 2013 年 12 月 31 日止，本公司为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

(三) 截至 2013 年 12 月 31 日止，公司无需要披露的其他或有负债。

十、资产负债表日后事项

(一) 资产负债表日后利润分配情况

根据公司于 2014 年 3 月 27 日召开的第七届董事会第二十五次会议决议：拟以公司 2013 年 12 月 31 日总股本 566,449,190 股本为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利人民币 0.31 元（含税），合计派发现金 17,559,924.89 元，剩余未分配利润结转至下年度。该议案尚需提交公司股东大会审议通过。

(二) 其他资产负债表日后事项

截至报告日止，本公司无需要披露的其他日后事项。

十一、其他重要事项说明

(一) 截至 2013 年 12 月 31 日，上海市北高新（集团）有限公司对本公司重要客户的提供担保及资金支付情况

客户名称	收入确认金额	应收账款余额	被担保方	担保金额	债务到期日
上海盈晋资产管理有限公司	17,984,163.64	8,900,000.00	交通银行闸北支行	10,600,000.00	2023.12
上海焱盈资产管理有限公司	17,774,257.78	8,800,000.00	交通银行闸北支行	10,500,000.00	2023.12
上海盈澄资产管理有限公司	20,778,006.18	10,300,000.00	交通银行闸北支行	12,300,000.00	2023.12
上海盈承投资管理有限公司	20,779,565.99	10,300,000.00	交通银行闸北支行	12,300,000.00	2023.12
上海盈本投资管理有限公司	20,732,994.52	10,300,000.00	交通银行闸北支行	12,300,000.00	2023.12
上海盈琛资产管理有限公司	20,777,560.52	10,300,000.00	交通银行闸北支行	12,300,000.00	2023.12
上海盈淼投资有限公司	20,531,779.03	10,200,000.00	交通银行闸北支行	12,200,000.00	2023.12
上海盈环投资有限公司	20,576,345.03	10,200,000.00	交通银行闸北支行	12,200,000.00	2023.12
上海盈萃投资管理有限公司	20,328,558.07	10,100,000.00	交通银行闸北支行	12,000,000.00	2023.12
合 计	180,263,230.76	89,400,000.00		106,700,000.00	

上述客户系本公司二级子公司上海开创企业发展有限公司本期园区载体销售的业主，截至本报告日止，相关的房屋产权转移登记手续尚在办理过程中。

(二) 三级子公司上海电气工业园区管理有限公司的经营情况

本公司三级子公司上海电气工业园区管理有限公司工商登记的营业期限于 2013 年 4 月 7 日到期，与上海石油化工设备公司签订《上海市房屋租赁合同》于 2013 年 6 月 15 日到期。截至本报告日止，该公司各股东就若干重大事项仍在商讨沟通之中，尚未向工商行政主管部门提出营业期限变更登记申请。

(三) 截至 2013 年 12 月 31 日止，公司无需要披露的其他重要事项。

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

种类	期末余额			
	账面金额	占总额比例(%)	坏账准备	坏账准备比例(%)
单项金额重大并单项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				
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	3,324,327.83	100.00		
组合小计	3,324,327.83	100.00		
单项金额不重大单独计提坏账准备的应收账款				
合计	3,324,327.83	100.00		

种类	期初余额			
	账面金额	占总额比例(%)	坏账准备	坏账准备比例(%)
单项金额重大并单项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				
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				
单项金额不重大单独计提坏账准备的应收账款				
合计				

2、 公司不存在以前年度已全额或大比例计提坏账准备，本年又全额或部分收回的应收账款。

3、 本年公司不存在核销应收账款的情况。

4、 截至 2013 年 12 月 31 日止，应收账款余额中持本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东欠款情况

单位名称	期末余额		期初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
上海市北高新（集团）有限公司	3,324,327.83			

5、截至 2013 年 12 月 31 日止，应收账款余额中无应收其他关联方欠款情况。

(二) 其他应收款

1、其他应收账款按种类披露

种类	期末余额			
	账面金额	占总额比例(%)	坏账准备	坏账准备比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款				
按账龄组合计提坏账准备的其他应收款				
其中：房产、租赁业务其他应收款账龄组合				
非房产、租赁业务其他应收款账龄组合				
按关联方组合计提坏账准备的其他应收款				
组合小计				
单项金额不重大单独计提坏账准备的其他应收款				
合计				

种类	期初余额			
	账面金额	占总额比例(%)	坏账准备	坏账准备比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	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、租赁业务其他应收款账龄组合				
非房产、租赁业务其他应收款账龄组合				
按关联方组合计提坏账准备的其他应收款				
组合小计				
单项金额不重大单独计提坏账准备的其他应收款				
合计	56,304,000.00	100.00		

2、公司不存在以前年度已全额或大比例计提坏账准备，本年又全额或部分收回的其他应收账款。

3、本年公司不存在核销其他应收账款的情况。

4、截至 2013 年 12 月 31 日止，其他应收款中无应收持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

5、截至 2013 年 12 月 31 日止，其他应收账款中无应收其他关联方款项。

(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
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	0.37%	0.37%	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	0.37%	0.37%	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	30,000.00	30,000.00	
上海银行股份有限公司	成本法	71,000.00	71,000.00			71,000.00	0.002%	0.002%	不适用			19,695.40
上海开创企业发展有限公司	成本法		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	70,000,000.00	50,000,000.00	20,000,000.00		70,000,000.00	100.00%	100.00%	不适用			
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			
北极绒（上海）纺织科技发展 有限公司	成本法	17,000,000.00		17,000,000.00		17,000,000.00	2.00%	2.00%	不适用			
上海华艾软件有限公司	成本法	30,360,000.00		30,360,000.00		30,360,000.00	5.10%	5.10%	不适用			
上海闸北绿地企业发展有限 公司	权益法	158,600,000.00		158,449,028.24		158,449,028.24	20.00%	20.00%	不适用			
合计		309,251,000.00	816,148,698.06	255,809,028.24		1,071,957,726.30				1,248,400.00	30,000.00	19,695.40

(四) 营业收入及营业成本

项 目	本期金额	上期金额
主营业务收入	56,333,205.91	237,772,389.01
其他业务收入		66,503,355.15
营业成本	3,380,234.07	304,660,535.47

1、 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
工业			237,768,789.01	304,595,398.42
房地产业	1,553,137.86	156,328.92		
租赁和商业服 务	54,780,068.05	3,223,905.15	3,600.00	65,137.05
合计	56,333,205.91	3,380,234.07	237,772,389.01	304,660,535.47

2、 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	56,333,205.91	3,380,234.07	237,772,389.01	304,660,535.47

3、 本期房地产出租情况

地区	楼面面积 (M ²)	月平均出 租面积	出租率	期限	平均单位 租金 (月)	租金收入
上海市黄浦区	83.92	83.92	100.00%	中长期	21.45	21,600.00
上海普陀区	4,984.00	4,984.00	100.00%	中长期	25.61	1,531,537.87
合 计	5,067.92	5,067.92				1,553,137.87

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	42,070,896.39	74.68%
第二名	8,196,631.24	14.55%
第三名	4,512,540.41	8.01%
第四名	1,531,537.86	2.72%
第五名	21,600.00	0.04%
合计	56,333,205.90	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	19,695.40	13,475.80
权益法核算的长期股权投资收益	-150,971.76	
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	-131,276.36	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
上海银行股份有限公司	19,695.40	13,475.80

3、 按权益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
上海闸北绿地企业发展有限公司	-150,971.76	

(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	9,210,067.92	623,213,869.35
加：资产减值准备	30,000.00	8,859,301.35
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	164,362.72	3,563,316.16
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		54,193.56
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）		-667,738,498.90
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）	-50,672.38	
投资损失（收益以“-”号填列）	131,276.36	-13,643,668.77
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-915,881.21	
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）		79,204,866.71

项目	本期金额	上期金额
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	52,979,672.17	172,744,754.03
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	151,644,511.28	-349,329,373.15
其他		
经营活动产生的现金流量净额	213,193,336.86	-144,378,002.67
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	7,345,310.79	59,603,335.77
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	-52,258,024.98	-167,796,627.74

十三、补充资料

(一) 报告期内非经常性损益明细表

报告期内归属于母公司普通股股东的非经常性损益列示如下(收益+、损失-):

项目(收益+/损失-)	本期金额	上期金额
(一)非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-84.00	
(二)越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免		
(三)计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	1,161,924.06	500,840.96
(四)计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		785,768.00
(五)企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
(六)非货币性资产交换损益		
(七)委托他人投资或管理资产的损益		
(八)因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
(九)债务重组损益		
(十)企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		

项目(收益+/损失-)	本期金额	上期金额
(十一)交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
(十二)同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
(十三)与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
(十四)除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
(十五)单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
(十六)对外委托贷款取得的损益		
(十七)采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
(十八)根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
(十九)受托经营取得的托管费收入		
(二十)除上述各项之外的其他营业外收入和支出	154,426.62	-10,000.00
(二十一)其他符合非经常性损益定义的损益项目		
(二十二)所得税的影响	-291,517.43	-319,152.24
(二十三)少数股东损益的影响数(税后)	-60,078.79	-132,609.05
合计	964,670.46	824,847.67

(二) 净资产收益率与每股收益

2013 年度	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	14.17%	0.30	0.30
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	14.09%	0.30	0.30

2012 年度	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	13.81%	0.26	0.26
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	13.73%	0.26	0.26

(三) 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
货币资金	100,914,038.86	344,276,553.98	-71%	系本期信息产业园项目开工建设及取得航天地块，使用资金较大
应收账款	131,712,371.25	104,708,732.81	26%	第四季度实现收入较多，客户的按揭贷款手续尚未办理完毕，款项未收回。
其他应收款	26,075,564.24	58,387,738.13	-55%	系公司收回垫付 336 街坊 18 丘地的定金及保证金
存货	898,330,939.21	353,140,531.35	154%	系本期购入上海市闸北区彭浦镇 334 街坊 87 丘土地及信息产业园项目开工建设，发生建安成本较大
长期股权投资	563,191,126.42	368,702,251.37	53%	本期对外投资增加以及权益法核算的上海中铁市北投资发展有限公司实现净利润
投资性房地产	394,029,495.83	275,286,550.78	43%	本期外购房屋建筑物用于对外出租
固定资产	47,710,743.54	17,148,543.05	178%	在建工程投入使用结转所致
应付账款	101,422,969.23	23,952,063.60	323%	本期信息产业园项目开工建设，发生建安成本较大
预收款项	35,359,694.83	1,985,957.57	1680%	公司预收委托管理费大幅增加
其他应付款	255,366,218.24	119,349,689.79	114%	公司应付权益法子公司中冶祥腾投资有限公司往来款项大幅增加
一年内到期的非 流动负债	5,500,000.00	80,000,000.00	-93%	本期偿还银行借款所致
长期借款	285,602,296.67	105,000,000.00	172%	本期项目开工建设取得银行借款
营业收入	426,218,178.76	306,194,851.13	39%	本期园区产业载体销售收入及委托管理费收入增加
营业成本	180,505,229.98	127,219,146.94	42%	结转销售成本增加
管理费用	34,129,311.07	26,048,071.53	31%	公司人员增加以及相应的办公费用增长所致
财务费用	8,528,073.70	18,773,568.21	-55%	本期项目建设占用资金，借款费用资本化所致
投资收益	59,815,065.67	78,930,288.50	-24.22%	本期权益法公司上海中铁市北投资发展有限公司

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
				实现盈利较上年下降所致
所得税费用	55,444,543.25	23,380,205.92	137%	本期补缴上年度所得税汇算差异所致

十四、财务报表的批准报出

本财务报表业经公司董事会于 2014 年 3 月 27 日批准报出。

上海市北高新股份有限公司

二〇一四年三月二十七日



市北高新
SHIBEI HI-TECH PARK

Shanghai Shibe Hi-Tech Co., Ltd.

2013 Annual Report

Code of A-share: 600604

Code of B-share: 900902

Important Notes

I. The Board of Directors, the Supervisory Committee, directors, supervisors and senior management staff of Shanghai Shibe Hi-tech Co., Ltd. (hereinafter referred to as “the Company”) warrant that the information carried in this report is factual, accurate and complete, without any false record, misleading statement or material omission. And they shall be jointly and severally liable for that.

II. All directors of the Company have attended the board session for reviewing this report.

III. BDO China Shu Lun Pan Certified Public Accountants LLP has issued a standard unqualified audit report for the Company.

IV. Ding Mingnian, Company Principal, Dai Yongbin, the person-in-charge of the accounting work, and Zhang Songyan, the person-in-charge of the accounting organ (chief of accounting), hereby declare that they guarantee the factuality, accuracy and completeness of the financial statements in this report.

V. The Company’s preplan for profit allocation or turning capital reserve into share capital for the reporting period upon review and approval of the Board of Directors: Based on the total 566,449,190 shares of the Company as at 31 Dec. 2013, a cash dividend of RMB 0.31 (tax included) will be distributed for every 10 shares held by shareholders, with the total distributed cash dividends amounting to RMB 17,559,924.89, accounting for 10.22% of the net profit attributable to shareholders of the Company in 2013.

VI. This report involves future plans, development strategies and some other forward-looking descriptions, which shall not be considered as virtual promises of the Company to investors. And investors are kindly reminded to pay attention to possible risks.

VII. Did the controlling shareholder or its related parties occupy the Company’s capital for non-operating purposes?

No

VIII. Did the Company provide guarantees for external parties in violation of the prescribed decision-making procedure?

No

VIII. This report is prepared in both Chinese and English. Should there be any discrepancy between the two versions, the Chinese version shall prevail.

Section I. Explanation & Reminder of Major Risks

I. Explanation

The items of the left column refer to the explanations of the right column unless otherwise specified.

Explanation of commonly used words		
Zhabei SASAC	Refers to	The State-owned Assets Supervision Administration Commission of Zhabei District, Shanghai
Shibe Group	Refers to	Shanghai Shibe Hi-tech (Group) Co., Ltd.
Shibe Hi-tech or the Company	Refers to	Shanghai Shibe Hi-tech Co., Ltd.
Shanghai Kaichuang	Refers to	Shanghai Kaichuang Enterprise Development Co., Ltd.
Shibe Park	Refers to	Shanghai Shibe Hi-tech Service Park
Nantong Hi-tech Town	Refers to	Shibe Nantong Hi-tech Town

II. Reminder of major risks

The Company has described in detail the existing risks in this report. Please refer to the discussion and analysis of the Board of Directors on the operating situation of the reporting period under the Report of the Board of Directors.

Section II. Company Profile

I. Information about the Company

Chinese name of the Company	上海市北高新股份有限公司
Abbr. of the Chinese name of the Company	市北高新
English name of the Company	SHANGHAI SHIBEI HI-TECH CO.,LTD.
Abbr. of the English name of the Company	SHIBEI HI-TECH
Legal representative of the Company	Ding Mingnian

II. For contact

	Company Secretary	Securities Affairs Representative
Name	Mr. Hu Shen	Mr. Hu Shen
Contact address	1/F, 262 Jiangchang Third Rd., Shanghai, P.R.C.	1/F, 262 Jiangchang Third Rd., Shanghai, P.R.C.
Tel.	021-66528130	021-66528130
Fax	021-56770134	021-56770134
E-mail	zhengquan@shibe.com	

III. Basic information

Registered address	Rm. 1008, No. 2 Lane 3088, Gonghexin Rd., Shanghai, P.R.C.
Postal code for the registered address	200072
Office address	1/F, 262 Jiangchang Third Rd., Shanghai, P.R.C.
Postal code for the office address	200436
Internet website of the Company	www.shibeht.com
Email address	zhengquan@shibe.com

IV. About information disclosure and where this report is placed

Newspapers designated by the Company for information disclosure	Securities Times, Ta Kung Pao (HK)
Internet website designated by CSRC for disclosing this report	www.sse.com.cn
Where this report is placed	BOD Office

V. Basic information about the stocks of the Company

Stock variety	Stock exchange	Stock abbreviation	Stock code	Stock abbreviation before change
A-share	Shanghai Stock Exchange	SBGX	600604	EFJ
B-share	Shanghai Stock Exchange	SBBG	900902	EFBG

VI. Change of the registered information in the reporting period

(I) Basic information

Registration date	12 Sept. 2012
Registration place	Rm. 1008, No. 2 Lane 3088, Gonghexin Rd., Shanghai, P.R.C.
Business license No.	310000400065302 (Shanghai)
Registration code of taxation	310108607225505
Organizational code	60722550-5

(II) Index for information about the Company's first registration

For detailed information about the Company's first registration, see the basic information about the Company in the 2011 Annual Report.

(III) Change of the Company's main business scope since its listing

In Apr. 2012, CSRC approved the asset reorganization of the Company and Shibe Group with the "Reply on Approving the Significant Asset Reorganization Plan of Shanghai Erfangji Co., Ltd." (ZJXK [2012] No. 438). As such, the Company turned from a textile machinery manufacturer into a comprehensive operator who develops and operates the business carriers and makes business investments in the Shibe Park.

On 7 Sept. 2012, the "Proposal on Changing the Company Name and Business Scope" was reviewed and approved at the 2nd Special Shareholders' General Meeting for 2012 (the 35th).

On 11 Oct. 2012, the Company secured a new "Business License for Enterprise as a Legal Person". As approved by the Shanghai Administration for Industry & Commerce, the business scope of the Company was changed to: consulting services for enterprise management, investment management and business information.

On 27 Dec. 2012, the "Proposal on Adjusting the Business Scope of the Company" was reviewed and approved at the 3rd Special Shareholders' General Meeting for 2012 (the 36th).

On 31 Jan. 2013, the Company secured a new "Business License for Enterprise as a Legal Person". As approved by the Shanghai Administration for Industry & Commerce, the business scope of the Company was changed to: enterprise management consulting; investment management consulting; business information consulting; exhibition services (not as a sponsor or an undertaker); construction planning consulting; property management; wholesale of construction decoration materials; and commission agent services (excluding auctions).

(IV) Changes of the controlling shareholder of the Company since its listing

On 23 Aug. 2012, the Company received from Shibe Group the "Transfer Registration Confirmation Letter" issued by the Shanghai branch of China Securities Depository and Clearing Co., Ltd.. According to the asset trade-in implementation plan, the transfer formalities concerning the Company's former controlling shareholder Pacific Mechatronic transferring, without compensation, the 237,428,652 A-shares of the Company (accounting for 41.92% of the Company's total shares) it had held to Shibe Group were completed on 22 Aug. 2012. After this transfer, Pacific Mechatronic will no longer hold shares of the Company. And Shibe Group became the controlling shareholder of the Company, directly holding 237,428,652 A-shares of the Company, accounting for 41.92% of the Company's total shares. And the State-owned Assets Supervision Administration Commission of Zhabei District, Shanghai became the actual controller of the Company.

VII. Other relevant information

CPAs firm engaged by the Company (domestic)	Name	BDO China Shu Lun Pan Certified Public Accountants LLP
	Office address	Building No. 4, 61 Nanjing East Road, Shanghai, P.R.C.

CPAs firm engaged by the Company (domestic)	Signing accountants	Zhai Xiaomin Yao Xiangfei
	Name	Haitong Securities Co., Ltd.
	Office address	28/F, 689 Guangdong Road, Shanghai, P.R.China
	Signing financial accountant	Wang Huifeng
	Supervision period	10 Apr. 2012 – 31 Dec. 2013

Section III. Accounting & Financial Highlights

I. Accounting and financial highlights of the Company for the recent three years

(I) Accounting highlights

Unit: RMB Yuan

Accounting highlights	2013	2012	Increase or decrease of this year over last year (%)	2011
Operating revenues	426,218,178.74	306,194,851.13	39.20	495,773,204.94
Net profit attributable to shareholders of the Company	171,824,495.15	146,573,527.40	17.23	136,993,198.21
Net profit attributable to shareholders of the Company after extraordinary gains and losses	170,859,824.69	145,748,679.73	17.23	136,119,660.18
Net cash flows from operating activities	-268,443,671.94	6,391,419.69	--	527,044,964.82
	As at 31 Dec. 2013	As at 31 Dec. 2012	Increase or decrease of this year-end than last year-end (%)	As at 31 Dec. 2011
Net assets attributable to shareholders of the Company	1,290,941,010.49	1,134,977,092.66	13.74	988,403,565.26
Total assets	2,163,519,644.36	1,575,797,549.61	37.30	1,918,252,477.51

(II) Financial highlights

Financial highlights	2013	2012	Increase or decrease of this year over last year (%)	2011
Basic EPS (RMB Yuan/share)	0.3033	0.2588	17.19	0.2418
Diluted EPS (RMB Yuan/share)	0.3033	0.2588	17.19	0.2418
Basic EPS after extraordinary gains and losses (RMB Yuan/share)	0.3016	0.2573	17.22	0.2403
Weighted average ROE (%)	14.17	13.81	Up 0.36 percentage points	14.13
Weighted average ROE after extraordinary gains and losses (%)	14.09	13.73	Up 0.36 percentage points	14.04

II. Items and amounts of extraordinary gains and losses

Unit: RMB Yuan

Items	2013	2012	2011
Gain/loss on the disposal of non-current assets	-84.00		
Government grants recognized in the current year, except for those acquired in the ordinary course of business or granted at certain quotas or amounts according to the country's unified standards	1,161,924.06	500,840.96	1,179,617.37
Capital occupation charges on non-financial enterprises that are recorded into current gains and losses		785,768.00	
Non-operating income and expense other than the above	154,426.62	-10,000.00	-10,000.00
Minority interests effects	-60,078.79	-132,609.05	-3,675.00
Income tax effects	-291,517.43	-319,152.24	-292,404.34
Total	964,670.46	824,847.67	873,538.03

Section IV. Report of the Board of Directors

I. Discussion and analysis by the Board of Directors on the operations in the reporting period

In 2013, amid a complicated and harsh economic situation at home and abroad, the Board of Directors and the management of the Company, leading all employees of the Company, adhered to the goal of becoming a leading “quality park comprehensive operator” in China, followed the general policy of “innovation-driven and transformation for development”, and insisted on the operational philosophy of “in-depth transformation and development”. It proactively dealt with the complex and changeable economic situation; maintained great enthusiasm for development, innovation and creation; and strived for maximum interests of shareholders. As a result, the Company made some progress in the stable operation and successfully accomplished the goals set for the year. For 2013, the Company achieved main operating revenue of RMB 426.2182 million, up 39.20% from last year; and net profit of RMB 171.8245 million attributable to shareholders of the Company, up 17.23% from last year, indicating a sound operation and a sustainable development.

(1) Development projects

In 2013, the Company focused on pushing forward the “One Park One Town” development project. In the reporting period, it won the bids for the land use right of the industrial plot in No. 87, Street 334, Zhabei in Shanghai Shibe Hi-tech Service Park, the Plot C12051 of Shibe Nantong Hi-tech Town, the Plot M13235 of Shibe Nantong Hi-tech Town, and the Plot CR13043 of Shibe Nantong Hi-tech Town. The said plots totaled 341,042.3 square meters, covering industrial land and land for commerce and residence. In the reporting period, the 1268 Wanrong Road business carrier construction project topped out, and the construction project in the industrial plot in No. 87, Street 334, Zhabei was in a steady progress. In the reporting period, the Company worked with brand real estate developers. It signed a three-party investment & cooperation agreement with Greenland Group and CIFI Group to jointly incorporate Shanghai Zhabei Greenland Enterprise Development Co., Ltd. Amid the RMB 793 million registered capital of the investee the Company held a stake of 20%. Meanwhile, Shanghai Chuangyue Investment Co., Ltd. (a wholly-funded subsidiary of the Company) and Shanghai Optical Communications Corp. jointly incorporated Yueguang Investment Management (Shanghai) Co., Ltd. to explore development and operation of business carriers outside the Shibe Park, constantly creating new profit growth points for the Company.

(2) Sale and rental of real estate

For 2013, the Company achieved main operating revenue of RMB 426,218,178.74, up 39.20% from last year, of which the business carrier sales stood at RMB 306,160,189.74, up 46.97% from last year, and the business carrier rental income at RMB 50,285,494.13, down 4.97% from last year.

(3) Business incubation and equity investment

In Dec. 2013, Shanghai Junengwan Enterprise Service Co., Ltd. (a hi-tech enterprise incubator under the Company) was officially upgraded to a state-level hi-tech enterprise incubator. Currently, Shanghai Junengwan is entrusted to manage and incubate carriers of 20,000 square meters. A total of 26 enterprises have graduated and 75 are still in incubation. The innovative incubation mode is growing mature. In the reporting period, in terms of equity investment, the Company acquired a stake in Beijirong (Shanghai) Textile Technology Development Co., Ltd., i.e. 2% of the assessed net assets of Beijirong; and a stake in Shanghai Huaai Software Co., Ltd. (an enterprise located in the Shibe Park), i.e. 5.95% of the investee’s registered capital. Equity investment is in a steady progress. Outward investment is a proactive move of the Company to explore business transformation and diversified development. It is a necessity in the strategic transformation and will help expand the room for the Company’s development.

(I) Main business analysis

1. Analysis on movements of items in the profit statement and the cash flow statement

Unit: RMB Yuan

Items	2013	2012	YoY +/-%
Operating revenues	426,218,178.74	306,194,851.13	39.20

Operating costs	180,505,229.98	127,219,146.94	41.89
Sales expenses	207,749.25	359,049.00	-42.14
Administration expenses	34,129,311.07	26,048,071.53	31.02
Financial expenses	8,528,073.70	18,773,568.21	-54.57
Net cash flows from operating activities	-268,443,671.94	6,391,419.69	--
Net cash flows from investing activities	-154,534,947.73	-2,180,126.10	--
Net cash flows from financing activities	179,565,432.17	-447,046,035.04	--
R&D expenses	0	0	0

2. Revenues

(1) Analysis on factors causing changes of business revenues

With the Company being a comprehensive operator and service integrator of Shibe Park, main factors causing changes of its revenues are revenues from business carrier sales, leasing and entrustment services in Shibe Park. The operating revenues for the reporting period increased mainly because the sales revenue from the business carriers in Shibe Park significantly increased.

(2) Major clients

Operating revenues from the top 5 clients:

Unit: RMB Yuan

Operating revenue	2013	2012
Operating revenues from the top 5 clients	194,293,989.08	214,236,660.49
Ratio of the operating revenues from the top 5 clients to the total revenues	45.73%	69.97%

3. Costs

(1) Cost analysis

Unit: RMB Yuan

Classified by industry						
Industry	Cost item	Amount in 2013	Proportion in total costs of 2013 (%)	Amount in 2012	Proportion in total costs of 2012 (%)	YoY +/-%
Real estate	Real estate	144,125,989.41	79.85	94,240,503.44	74.08	52.93
Leasing and business services	Leasing and business services	36,379,240.57	20.15	32,978,643.50	25.92	10.31
Total		180,505,229.98	100.00	127,219,146.94	100.00	41.89
Classified by product						
Product	Cost item	Amount in 2013	Proportion in total costs of 2013 (%)	Amount in 2012	Proportion in total costs of 2012 (%)	YoY +/-%
Sale of business carriers in	Real estate	144,125,989.41	79.85	94,240,503.44	74.08	52.93

Shibe Park						
Leasing of business carriers in Shibe Park	Leasing	20,464,497.68	11.34	20,518,116.27	16.13	-0.26
Entrustment services	Business services	15,914,742.89	8.81	12,460,527.23	9.79	27.72
Total		180,505,229.98	100.00	127,219,146.94	100.00	41.89

Real estate (classified by industry): Due to the considerable increase of the sales revenue from the business carriers in Shibe Park.

Real estate (classified by product): Due to the considerable increase of the sales revenue from the business carriers in Shibe Park.

4. Expenses

Unit: RMB Ten thousand

Item	2013	2012	YoY +/-%
Sales expenses	207,749.25	359,049.00	-42.14%
Administration expenses	34,129,311.07	26,048,071.53	31.02%
Financial expenses	8,528,073.70	18,773,568.21	-54.57%

5. R&D expenses

(1) R&D expenses

Unit: RMB Yuan

Expensed R&D expenses of the reporting period	0
Capitalized R&D expenses of the reporting period	0
Total R&D expenses	0
Proportion of total R&D expenses in net assets (%)	0
Proportion of total R&D expenses in operating revenues (%)	0

(2) Explanation

There were no R&D expenses.

6. Cash flows

List of cash flows:

Unit: RMB Yuan

Item	2013	2012	Increase/decrease of the reporting period compared to the last year
Net cash flows from the business activities	-268,443,671.94	6,391,419.69	--
Net cash flows from the investment activities	-154,534,947.73	-2,180,126.10	--
Net cash flows from the financial activities	179,565,432.17	-447,046,035.04	--

7. Progress on the development strategy and the business plan

See “discussion and analysis by the Board of Directors on the operations in the reporting period” for details.

(II) Operating analysis according to industry, product and region**1. Main business lines classified by industry and product**

Unit: RMB Yuan Currency: RMB

Main business lines classified by industry						
Industry	Operating revenues	Operating costs	Gross profit rate (%)	Increase/decrease of operating revenues over last year (%)	Increase/decrease of operating costs over last year (%)	Increase/decrease of gross profit rate over last year (%)
Real estate	306,160,189.74	144,125,989.41	52.92	46.97	52.93	Down 1.84 percentage points
Leasing and business services	120,057,989.00	36,379,240.57	69.70	22.65	10.31	Up 3.39 percentage points
Total	426,218,178.74	180,505,229.98	57.65	39.20	41.89	Down 0.80 percentage points
Main business lines classified by product						
Product	Operating revenues	Operating costs	Gross profit rate (%)	Increase/decrease of operating revenues over last year (%)	Increase/decrease of operating costs over last year (%)	Increase/decrease of gross profit rate over last year (%)
Sale of business carriers in Shibe Park	306,160,189.74	144,125,989.41	52.92	46.97	52.93	Down 1.84 percentage points
Leasing of business carriers in Shibe Park	50,285,494.13	20,464,497.68	59.30	-4.97	-0.26	Down 1.92 percentage points
Entrustment and other services	69,772,494.87	15,914,742.89	77.19	55.15	27.72	Up 4.90 percentage points
Total	426,218,178.74	180,505,229.98	57.65	39.20	41.89	Down 0.80 percentage points

(I) Land-holdings under construction or items to be built.

	Name of the item	Name of the parcel	Development subject	Land area (square meter)	Construction state	Equity percentage
Developed	DLJZIT (Industrial Construction	Land Lot No. 90 on the	Shanghai Kaichuang Enterprise	22,600.00	Under construction	100%

	Project of No. 1268 Wanrong Road)	334 Street of Zhabei District	Development Co., Ltd.			
	Business Carries Construction Project of Land Lot No. 87 on the 334 Street of Zhabei District	Land Lot No. 87 on the 334 Street of Zhabei District	Shanghai Kaichuang Enterprise Development Co., Ltd.	37,210.90	To be built	100%
	Land Lot Construction Project of C12051	Land Lot of C12051 of Shibe-Nantong Hi-tech Town	Shanghai Shibe-Nantong High-tech Co., Ltd.	3,748.20	Under construction	100%
	Newly-built Standard Factory Project	Land Lot 1 of M13235 of Shibe-Nantong Hi-tech Town	Shanghai Shibe-Nantong High-tech Co., Ltd.	114,507.35	To be built	100%
Joint development	Greenland Central Plaza Project	Land Lot No. 18 on the 336 Street of Zhabei District	Shanghai Zhabei Greenland Enterprise Development Co., Ltd.	31,420.10	Under construction	20%
	Undetermined	Land Lot of CR13043 of Shibe-Nantong Hi-tech Town	Nantong New Town Chuangzhi Real Estate Co., Ltd.	185,575.84	To be built	20%

(II) List of real estate rental

Area	Floor area (M ²)	Average monthly rental area (M ²)	Rental rate	Term	Average unit rent (RMB Yuan/month)	Rental income (RMB Yuan)
Zhabei District of Shanghai	94,374.82	77,669.03	82.30%	Mid-and-long term	52.20	48,655,396.27
Huangpu District of Shanghai	83.92	83.92	100.00%	Mid-and-long term	21.45	21,600.00

Putuo District of Shanghai	4,984.00	4,984.00	100.00%	Mid-and-long term	25.61	1,531,537.86
Total	99,442.74	82,736.95			50.57	50,208,534.13

(III) List of real estate sales

Category	Completed building area within this year	Floor area under construction	Sold floor area during the reporting period	Sales amount during the reporting period	Average price per square meter	Available-for-sale floor area
Industrial premises	28,552.23	78,527.00	14,524.62	306,160,189.74	21,078.71	14,027.61

(IV) List of financial financing

Name of inventory project	Financing methods	Total financing amount at the period-end	Total of outward guarantee amount	Amount of interests of the reporting period	Rate
DLJZIT (Industrial Construction Project of No. 1268 Wanrong Road)	Bank loan	179,000,000.00	/	3,773,708.35	8.86%

(V) New construction plan of next year

Name of the item	Development subject	Area	Land area (square meter)
Business Carries Construction Project of Land Lot No. 87 on the 334 Street of Zhabei District	Shanghai Kaichuang Enterprise Development Co., Ltd.	Shanghai Shibe High-tech service park	37,210.90
Land Lot of M13235 of Shibe –Nantong Hi-tech Town	Shanghai Shibe-Nantong High-tech Co., Ltd.	Shibe –Nantong Hi-tech Town	114,507.35

2. Main business lines classified by region

Unit: RMB Yuan Currency: RMB

Region	Operating revenue	YoY +/-%
Shanghai	426,218,178.74	39.20

Main business income mainly occurred in Shanghai.

(III) Asset and liability analysis

1. Asset and liability analysis

Unit: RMB Yuan

Item	As at 31 Dec. 2013	Proportion in total assets as at 31 Dec. 2013 (%)	As at 31 Dec. 2012	Proportion in total assets as at 31 Dec.	YoY +/-%
------	--------------------	---	--------------------	--	----------

				2012 (%)	
Monetary funds	100,914,038.86	4.66	344,276,553.98	21.84	-70.69
Prepayments			54,000,000.00	3.43	-100.00
Other receivables	26,075,564.24	1.21	58,387,738.13	3.71	-55.34
Inventories	898,330,939.21	41.52	353,140,531.35	22.41	154.38
Long-term equity investment	563,191,126.42	26.03	368,702,251.37	23.40	52.75
Investment real estate	394,029,495.83	18.21	275,286,550.78	17.47	43.13
Fixed assets	47,710,743.54	2.21	17,148,543.05	1.09	178.22
Short-term borrowings	100,000,000.00	4.62		0.00	0.00
Accounts payable	101,422,969.23	4.69	23,952,063.60	1.52	323.44
Accounts received in advance	35,359,694.83	1.63	1,985,957.57	0.13	1,680.49
Other accounts payable	255,366,218.24	11.80	119,349,689.79	7.57	113.96
Non-current liabilities due within one year	5,500,000.00	0.25	80,000,000.00	5.08	-93.13
Long-term borrowings	285,602,296.67	13.20	105,000,000.00	6.66	172.00

2. List of other situation

Monetary funds: the construction of Industrial Construction Project of No. 1268 Wanrong Road and the purchasing of Land Lot No.87 on the 334 Street of Zhabei District of the reporting period led to the larger disposable funds;

Prepayments: withdrew the advanced engineering of the reporting period;

Other accounts receivable: withdrew the deposits and margins of the advance payment of Land Lot No. 18 on the 336 Street;

Inventories: the purchasing of Land Lot No.87 on the 334 Street and the construction of Industrial Construction Project of No. 1268 Wanrong Road led the larger construction cost;

Long-term equity investment: the foreign investment increased and Shanghai China Railway Shibe Investment Development Co., Ltd. accounted by equity method realized net profits;

Investment real estate: the outsourcing of the buildings was used for leasing;

Fixed assets: construction in process was put into use;

Short-term borrowings: liquidity entrusted loans borrowed from Shibe Group during the reporting period;

Accounts payable: the construction of Industrial Construction Project of No. 1268 Wanrong Road led the larger construction cost;

Prepayments: prepayments during the reporting period increased sharply;

Other accounts payable: come-and-go money paid for MCC Shanghai Xiangteng Investment Co., Ltd. increased;

Non-current liabilities due within one year: led by the repaid of bank loans;

Long-term borrowings: the construction during the reporting period gained bank loans.

(IV) Core competitiveness analysis

Since the back-door listing of 2012, the Company constantly improved its abilities of various aspects such as industrial agglomeration, industrial carriers development, service inheritance, assets operation and management depended and transformed into “Boutique park integrated operator”.

Core competitiveness of the Company mainly as follows:

1. Industrial agglomeration and cultivation ability

As the successful case of “the driving force of innovation, the transformation of the development”, the Company’s Shibe Hi-tech Park vigorously promotes the three economics development (headquarter economy, building economy and foreign-related economy) to optimize the industrial structure and form the leading industry characterized in software and information, inspection and testing, energy conservation and environment protection. By the end of 2013, Shibe Hi-tech Park has achieved a gross trading avenue of RMB 100.8 billion. The industrial clustering ability is more powerful and economic driving effects are more obvious.

The Company relies on the industrial development of Shibe Hi-tech Park for stable customers of the industrial carrier and good sales and lease condition. Meanwhile, the subsidiary high-tech business incubator, Shanghai Junengwan Enterprise Service Co., Ltd., has been upgraded to national technology business incubator. At present, Junengwan has entrusted 20,000m² incubators with 26 graduate enterprises, and 75 incubated enterprises. The innovative incubation mode is more mature, providing qualified and stable business customers.

2. Development capability of industrial carrier

In order to satisfy the requirements of industrial development, with the development philosophy of “integrating industry with city”, Shibe Hi-tech applies environmental protection technology, advocates low-carbon economy, establishes green industry park, highlights the urbanization functional establishment and creates the most suitable headquarter economy and modern services integrated industrial park. The Company’s wholly-owned subsidiary, Shanghai Shibe Gaotong Co., Ltd., will participate in the development and construction of Shibe Hi-tech (Nantong) Science and Technology City. With the support of all shareholders, the Company hopes to score an achievement in the construction of Nantong technology city and continue to expand the business scope of industrial carrier development to ensure the continuity and profitability of operation.

Moreover, the Company has founded a new wholly-owned subsidiary, Shanghai Chuangyue Investment Co., Ltd., to apply the operation experience of Shibe Hi-tech Park into undervalued industry and commercial real estates, discover and promote the potential values, exploit the resource, customer and service advantages of operation, explore development and operation modes of industrial carrier outside Shibe Park and create new growth opportunities for the Company.

3. Abilities of industrial investment and business development

After years’ operation, Shibe Hi-tech Park has integrated many high-quality enterprises. At present, there are more than 2,000 enterprises settled in Shibe Hi-tech Park and 200-300 more enterprise would settle for one year in future. It provides the high-quality reservoir with large numbers for industrial investment. In the future, the Company would focus on new-generation information technologies and energy conservation and environment protection to expand industrial investment, business development scope and seek new profitable opportunities.

4. Abilities of operation and management

The Company possesses a group of professionals engaged in planning, development, operation and management to provide powerful guarantee of human resources. Moreover, the Company’s core team would combine short-term, medium-term and long-term goals to promote the strategy transformation and integrated management capability to be best according to situation changes.

(V) Investment analysis

1. General analysis on external equity investments

1) Investment situation during the reporting period:

Unit: RMB Ten Thousand Yuan

Item	2013	2012	Increase/decrease (%)
------	------	------	-----------------------

Investment amount during the reporting period	29102.00	5000.00	482.04%
---	----------	---------	---------

2) List of the investee companies during the reporting period

Unit: RMB Ten Thousand Yuan

Name of the investee companies	Registered capital	Business scope	Equity proportion of the investee companies (%)	Notes
Shanghai Shibe-Nantong Hi-tech Co., Ltd.	30,000	Real estate management and development, investment and asset management, consulting and so on	100%	The Company held 70%, Kaichuang held 30%, and the paid-up capital during the reporting period added up to RMB 100 million
Shanghai Chuangyue Investment Co., Ltd.	3,000	Investment consulting, corporate management consulting, marketing planning, business information consulting and so on	100%	Contributed RMB 30 million during the reporting period
Yueguang Investment Management (Shanghai) Co., Ltd.	2,500	Investment management, industrial investment, business management consulting, marketing planning, business information consulting and so on	90%	Was the investment and establishment of Shanghai Chuangyue Investment Co., Ltd. and contributed RMB 22.50 million during the reporting period
Shanghai Zhabei Greenland Enterprise Development Co., Ltd.	79,300	Enterprise management consulting, investment consulting, property management, green conservation, real estate development and management, and so on	20%	Was the joint stock company invested and established by the Company, and contributed RMB 158.60 million during the reporting period
Beijirong (Shanghai) Textile Technology Development Co., Ltd.	1,127.3957	Engaged in technology development, technology transfer, technical consulting, apparel, textiles, general merchandise sales and so on in the field of textile technology	2%	Contributed RMB 17 million during the reporting period
ELECON	2,353	Engaged in technology	5.95%	Contributed RMB

		development, technical consulting, computer network engineering expertise and so on in the field of computer software, communications, networking		35.42 million during the reporting period. Jointly held by the joint-stock company and its wholly owned sub-subsidiary—Shanghai Junengwan Enterprise Service Co., Ltd.
--	--	---	--	--

(1) Equity-holdings in other listed companies

Unit: RMB Yuan

Stock code	Stock abbr.	Initial investment cost	Shareholding percentage in the investee (%)	Closing book value	Gain/loss for reporting period	Change of owners' equity in reporting period	Accounting title	Equity source
400008	SXA3	3,040,000	0.37	1,821,600.00	0	0	Long-term equity investment	Subscription
400010	JF5	150,000	0.37	150,000	0	0	Long-term equity investment	Subscription
Total		3,190,000	/	1,971,600.00			/	/

(2) Equity-holdings in non-listed financial enterprises

Name of investee	Initial investment cost (RMB Yuan)	Equity-holdings (share)	Shareholding percentage in the investee (%)	Closing book value (RMB Yuan)	Gain/loss in the reporting period (RMB Yuan)	Change of owners' equity in reporting period (RMB Yuan)	Accounting title	Equity source
Bank of Shanghai Co., Ltd.	71,000	103,660	0.0024	71,000			Long-term equity investment	Transfer
Total	71,000	103,660	/	71,000			/	/

2. Particulars about entrusted financial management and investment to derivative products of non-financial companies

(1) Particulars about entrusted financial management

This year there was no entrusted financial management in the Company.

(2) Particulars about entrusted loans

This year there was no entrusted loan in the Company.

3. Usage of raised fund

(1) Other

During the reporting period, there existed no raised fund or situation that previous raised funds were put into use in this period.

4. Analysis about main subsidiaries and shareholding companies

The holding, joint-stock company of Shanghai Shibe Hi-tech Co., Ltd.:

Unit: RMB Ten Thousand Yuan

Name of the company	Registered capital	Equity	Business scope	Total assets	Net assets	Operation revenue	Net profits
Shanghai Kaichuang Enterprise Development Co., Ltd.	10000	100%	Industrial park development, operation, management, rental and so on	195,579.10	113,843.42	36,973.70	16,252.59
Shanghai Shibe-Nantong Hi-tech Co., Ltd.	30000	70%	Real estate management development and investment, asset management, consulting and so on	14,165.48	9,993.98	0.00	-6.02
Shanghai Chuangyue Investment Co., Ltd.	3000	100%	Investment consulting, corporate management consulting, marketing planning, business information consulting, corporate image planning, property management and so on	3,237.08	3,214.00	14.80	-36.00

Shanghai Zhabei Greenland Development Co., Ltd.	79300	20%	Management consulting, investment consulting, property management, green conservation, real estate development, construction materials (steel, except for cement) wholesale and so on	92,543.77	79,224.51	0.00	-75.49
---	-------	-----	---	-----------	-----------	------	--------

The holding, joint-stock company of Shanghai Kaichuang Enterprise Development Co., Ltd.:

Unit: RMB Ten Thousand Yuan

Name of the company	Registered capital	Equity	Business scope	Total assets	Net assets	Operation revenue	Net profits
Shanghai Junengwan Enterprise Service Co., Ltd.	1000	100%	Enterprise investment management, property management and so on by service outsourcing	1,102.44	879.98	194.83	25.50
Shanghai Electric Industrial Park Management Co., Ltd.	200	51%	Industrial park development, operation, management, rental and so on	1,949.55	1,733.28	989.68	-92.87
Shanghai Zhongtie Shibe Investment Development Co., Ltd.	20000	40%	Industrial investment, real estate development, sales and so on	62,940.18	45,741.79	74,587.13	13,453.39
MCC Shanghai Xiangteng Investment Co., Ltd.	30000	32%	Industrial investment, real estate development, management and so on	61,152.32	52,285.11	36,221.73	3,073.84

Shanghai Shibe-Nantong Hi-tech Co., Ltd.	30000	30%	Real estate management and investment, asset management, consulting and so on	14,165.48	9,993.98	0.00	-6.02
--	-------	-----	---	-----------	----------	------	-------

The holding company of Shanghai Chuangyue Investment Co., Ltd.:

Unit: RMB Ten Thousand Yuan

Name of the company	Registered capital	Equity	Business scope	Total assets	Net assets	Operation revenue	Net profits
Yueguang Investment Management (Shanghai) Co., Ltd.	2500	90%	Investment management, industrial investment, business management consulting and so on	2,486.16	2,464.42	7.70	-35.58

In Jan. 2014, the wholly owned subsidiary—Shanghai Shibe-Nantong Hi-tech Co., Ltd. and Shanghai Future Land Wanjia Real Estate Co., Ltd. jointly contributed and established Nantong Future Land Chuangzhi Real Estate Co., Ltd. with the registered capital of RMB 10 million, of which Shanghai Shibe-Nantong Hi-tech Co., Ltd. contributed RMB 2 million that was 20% of the registered capital; In Mar. 2014, the registered capital of Nantong Future Land Chuangzhi Real Estate Co., Ltd. changed into RMB 350 million, of which Shanghai Shibe-Nantong Hi-tech Co., Ltd. contributed RMB 70 million that was 20% of the registered capital.

5. Particulars about non-raised-fund projects

During the reporting period, there were no non-raised-fund investment projects.

II. Discussion and analysis of the board about future development of the Company

(I) Pattern and development trend of industrial competition

From the perspective of government's macro-economic situation, after 3rd Session of the 18th Central Committee, comprehensively deepening reforms have been the topic of future development. The Company would follow the mission of "coordination of national strategy and focusing on high-technology industry" and insist the development road of operation marketization, business diversity and team professionalization. In the comprehensive operation of Shibe Park and Shibe Hi-tech (Nantong) Technology City, it is to follow the strategic and innovative thinking to deepen modern services and strategic emerging industries for more poignant development features, reasonable layout and perfect functions, which would lay a solid foundation for a domestic advanced operator.

From the development trend of deepening the reform of state-owned enterprises, after releasing the 20 reform articles by Shanghai state-owned enterprises, the Company has to promote the development by reforms, accelerate the strategic transformation, improve the overall strength and core competitiveness and achieve the goals of clear development path, business orientation, rising profitability, brand effects and scientific management mode.

From the perspective of development of domestic development zone, the competition of all development zones are fierce. With the implementation of national and Shanghai strategies, including Shanghai Free Trade Area, Great Hongqiao Area, and Lin'gang, it impacts deeply on the other parks and areas. The Company would fully use the overflow effects of Shanghai Free Trade Area by innovative philosophies with prospective and targeted research to improve the ability of global resource allocation.

(II) Development strategy

According to the general requirements of Shanghai deepening state-owned reform and promoting development of enterprises, the Company expects to be the domestic leading operator of boutique park. With the mission of “coordination of national strategies, developing high-technology industries, prospering regional economy and serving the enterprises” and core values of “team, boutique and excellence”, it is to accelerate the strategic transformation of Shibe Group, improve the overall strength and core competitiveness and achieve the development targets of clear development direction, business orientation, rising profitability, scientific management and hedging state-owned property.

On 8 Dec. 2013, member of CPC Central Committee Political Bureau and secretary of Shanghai Municipal Committee, Han Zheng, and other city leaders investigated and surveyed in Shibe Park. Han Zheng pointed out that Zhabei would develop the transformation from Shibe Park. It is the successful case in Shanghai with a clear topic of transformation and development.

In future five years, the Company would insist the general strategic orientation of “operation marketization, business diversity and team professionalization”. It is to focus on the general improvement of core business, perfect and optimized brand effects, improve market competitiveness and internal vitality and follow the sustainable development with Shibe features.

(III) Operation plan

In 2014, the Company would insist core requirements of reform innovation and improvement in stability to integrate industrial carrier development and services, deepen industrial investment and achieve diversified operation for better accomplishments.

1. Carrier development. The Company would follow the construction of “one park and one city” (Shibe Park and Shibe Hi-tech Nantong Technology City) for the industrial carrier at Shibe Park Wanrong Road No.1268, Zhabei No.334-87, Nantong Technology City M13235, and CR13043 to create a group of green and low-carbon industrial carrier suitable to headquarter, creative and knowledge-intensive enterprises and provide guarantee of stable management and sustainable development. since 2014, the Company will enter into the carriers construction period.

2. Advantage industries. The Company would rely on the development basis of Shibe Park advantage industries to improve the integrated development abilities of software information, testing and inspection, energy conservation and environment protection and other advantage industries. Meanwhile, the newly-built Shanghai Strategic and Emerging Industry Demonstration Base relied on Shanghai Cloud Computing Industry Base and characterized in new generation information technologies and cloud computing industry would promote the new generation information technology industry development based on cloud computing technologies and applications.

3. Boutique park services. The Company would accelerate the secondary innovation of service system to construct special service platform, perfect service functions, deepen service contents and change the Company to a service integrator.

4. Industrial investment. Based on the development of Shibe Park, the Company would expand the industrial investment plans and share the achievements of high-quality enterprises. It is to explore the diversity development paths, expand development spaces, achieve strategic transformation and maximize the profits for shareholders.

(IV) Fund demand of sustaining current business and finishing investment projects under construction

In order to guarantee the successful implementation of 2014 operation plans and satisfy capital requirements of construction, the Company will strengthen the cooperation with bank and other

financial organizations, explore new financing channels, reduce operating costs and improve the financing capacity.

(V) Possible risks

1. Risk of macro control; national macro control involves every phase of development industry of park comprehensive operator, including land supply policy, finance and tax policy, restriction on ways and channels of financing, environmental protection and social liability, which to some extent influence the company's aim of making profits. From the macro perspective, the management need keep an eye on macro situation and development trend of market and industry, deeply research and estimate policy tendency and formulate countermeasures.
2. Risk of industrial competition; at present, the concentration of development industry of park comprehensive operator is becoming higher and higher, and competition in this industry fiercer and fiercer. Though the Company occupies dominant position of brand in regional market, we still can't match national-scale developers. The Company should rely on its own advantages, operate carefully in regional market, moderately enlarge its scale, increase market shares, and continuously enhance market competition skills.
3. Risk of Inter-regional operational. Company's development strategy, "One Park One Town", the project covers Shanghai, Nantong, both require a higher management skill and personnel reserve, the company will face some operational risks.

III. Explanations of the board about non-standard audit report issued by accounting firm

(I) Explanations of the board and the supervisory committee about non-standard audit report issued by accounting firm

√ Non-applicable

(II) Analysis and explanation of the board about reasons and effect of changing accounting policy, accounting estimation and calculation method

√ Non-applicable

(III) Analysis and explanation of the board about reasons and effect of correcting major previous mistakes

√ Non-applicable

IV. Preplan of profit distribution or the transfer of capital reserve

(I) Particulars about the formulation, implement and adjustment of cash bonus policy

"Proposal on revising partial clauses of 'Articles of Association'" was approved in the second temporary shareholders' meeting for 2012 on 7 Sep. 2012. The item (III) of the 155th clause of Articles of Association was revised as: (III) The Company distributes dividends in the means of cash or shares, and can give middle-term cash bonus. Under the premise of complying with current laws, regulations, supervision and management rules, every year distributed profit in cash is not less than 10% of distributable profit realized that year. If the company, according to production and operation, investment plan and requirements of long-term development, really need adjust profit distribution policy, profit distribution policy after adjustment must not violate relevant regulations of CSRC and stock exchange; proposal on profit distribution policy should be submitted to and approved by the board before receiving approval of shareholders' meeting.

On 17 May 2013, the Company held 2012 General Meeting of Shareholders which reviewed and approved the Preplan on 2012 Profit Distribution. Based on the total shares of 566,449,190 of the Company as at 31 Dec. 2012, a dividend of RMB 0.28 (tax included) was distributed for every 10 shares held by all shareholders of the Company in 2012, which was amount to RMB 15,860,577.32 of the dividend distribution. See details to the Announcement on the Resolution of 2012 General Meeting of Shareholders of Shibe Hi-tech (L2013-021) disclosed on www.sse.com.cn on 18 May 2013.

See details of the 2012 Implementation Plan of the Profit Distribution to the Announcement on the Resolution of 2012 General Meeting of Shareholders of Shibe Hi-tech (L2013-028) disclosed on www.sse.com.cn 20 Jun. 2013.

On 15 Jul. 2013, the Company entrusted Shanghai Branch of China Securities Depository and Clearing Co., Ltd. to distributed 2012 cash bonus to the shareholders registered on the equity rights registration date by the clearing system.

(II) During the reporting period, if the company makes profits and the undistributed profit is positive but does not propose distribution pre-plan of cash bonus, the company should disclose in detail the reasons, the application and usage plan of undistributed profits

√ Non-applicable

(III) Plan or preplan about profit distribution in the latest three years (including the reporting period), plan or preplan about the transfer of capital reserve to common shares

Unit: RMB Yuan Currency: RMB

Year	Amount of distributed bonus shares per10 share (share)	Amount of distributed dividends per10 shares (Yuan)(tax included)	Amount of transferred shares per10 share (share)	Amount of cash dividends (tax included)	Net profit attributed to shareholders of listed company in consolidated annual statement on dividends	Proportion in Net profit attributed to shareholders of listed company in consolidated statement (%)
2013	0.00	0.31	0.00	17,559,924.89	171,824,495.15	10.22
2012	0.00	0.28	0.00	15,860,577.32	146,573,527.40	10.82
2011	0.00	0.00	0.00	0.00	136,993,198.21	0.00

V. Work situation of positively executing the social responsibility

During the reporting period, the Company would insist the core values of “team, boutique and excellence” and fulfill social responsibilities in each link of the operation activities:

1. Standardize governance and improve enterprise values

In the reporting period, the Company follows the principle of deepening transformation and connotative development. It focuses on economic benefits with support of industrial carrier development business and new growth opportunities of equity investment business to maximize profits for shareholders. The Company would strictly follow the regulations of Company Law, Securities Law, Principles of Corporate Governance, Stock Listing Rules of Shanghai Stock Exchange and other requirements of China Securities Regulatory Commission and Shanghai Stock Exchange. It is to perfect the corporate structure and standardize operation. At present, the Company has established the corporate governance structure of a clear division of power and responsibilities, respective duties, effective balance and coordination. The general meeting of stockholders, board of directors and supervisory board would fulfill their duties, standardize operation and maintain the interests of all investors and the Company. In the reporting period, according to regulations of Standard for Enterprises Internal Control, Guidelines of Enterprise Internal Control and Evaluation Guidelines of Enterprise Internal Control, the Company has established sound and effective internal controls and appointed BDO China Shu Lun Pan Credited Public Accountants LLP for auditing of the internal control. The accounting firm issued standard unqualified internal control auditing report. The effective internal controls provide guarantee for normal operation. In the reporting period, the Company pays great attention to the maintenance of relationships with investors, fulfillment the duty of disclosure and improvement of relationships with investors. Besides regular report and temporary notice, it would establish the open communication channel with investors by general meeting of stockholders, website and telephones. It is devoted to establish the long-term and reliable win-win relationship with investors. In the reporting period, the Company would insist on the principle of legal

compliance and honesty to control the risks. Also, it would undertake and fulfill legal tax obligations and pay attention to good partnership. In the reporting period, the Company insists on the principle of honest, mutual benefits and equal consultation to fulfill obligations and establish long-term cooperation with partners. It also establish strategic cooperation mechanism and stable communication platform with partners to complement each other's advantages, establish win-win situation, guarantee the interests of other stakeholders and improve the enterprise values.

2. Pay attention to employee's long-term development and strengthen rights protection

In the reporting period, the Company would strictly execute the laws, regulations and normative documents of Labor Contract Law and Social Insurance Law. It attaches great importance on the sound appointment system, employees' appeals and benefits, and occupational development. The Company would strengthen the employee development channel, standardize appointment system and improve the fairness and public trust. By scientific assessment, it is to perfect the salary structure, establish paid annual leave and periodic physical examination and improve the welfare and security system according to talent structure. The Company also pays great attention to establish the training and development of employees, education and training input, and sound training system. All the training focuses on the development and strategic goals to improve the comprehensive quality, core competitiveness and guarantee the sustainable development and growth for the Company and employees.

3. Participate in social public welfare and repay the society

During the reporting period, the Company draws the green, environmental friendly and energy saving philosophy in designing, construction, completion of the housing and property management. It advocates paperless and green offices to fully use the electric system and reduce carbon emission. The Company would implement all kinds of education of energy conservation to improve the consciousness of energy conservation and emission reduction. Moreover, it would organize all kinds of inspection of engineering quality, construction safety and civilized construction to avoid accidents. In the reporting period, the Company is devoted to create Shanghai Shibe Hi-tech Park into a modern and ecological production and services industrial park of "wisdom transformation and zero carbon emission" to promote cleaning production review for key enterprises to achieve waste minimization and resource recovery. It is to strengthen dangerous waste management, explore dangerous waste collecting station, standardize dangerous waste production, storage, collection and transportation, integrate office-cloud construction, promote commercial office waste minimization, develop electric waste collection and explore to establish electric waste collection mechanism. It is to demonstrate the kitchen waste collection and achieve zero emission. The waste sorting piloting system would separate the dry and wet waste and treat all waste by biological and chemical process for key enterprises in the park. The intelligent recycling system of electric waste would recycle all electric waste. Meanwhile, by upgrading and transformation of original air quality monitoring station, it would monitor the PM2.5 in the park. The park is created to be the livable brand park integrated living and industries of resource intensiveness. It would undertake social responsibilities, improve social contribution and create the Shibe characters.

Section V. Significant Events

I. Significant lawsuits, arbitrations and matters questioned by the media

There didn't exist important lawsuits, arbitrations and matters questioned by the media in the company this year.

II. The situation of fund occupied and progress of paying off debts

√ Non-applicable

III. Relevant issues of bankruptcy and reorganization

There were no relevant issues of bankruptcy and reorganization in the Company this year.

IV. Events on transactions in assets and enterprise merger

√ Non-applicable

V. The situation and influence of equity incentive

√ Non-applicable

VI. Significant related transaction

(I) Related transactions concerning daily operation

1. Events which has been disclosed in temporary announcements and made no progress or had no change in subsequent implementation

Summary and type of event	Query index
Estimated Amount of Routine Related-party Transactions between the Company, controlling shareholders and other related party in 2013 is 192.8 million	Announcement on Estimated Routine Related-party Transactions for 2013 disclosed on 29 Mar. 2013
The Company's wholly owned subsidiary Shanghai Kaichuang Enterprise Development Co., Ltd. bought assets no more than 130 million from its equity joint Shanghai CMGC Shineton Investment Co., Ltd.	Announcement on the Purchase of Assets of Related Party Transactions disclosed on 31 Aug. 2013

(II) Related credits and debts

1. Events which has been disclosed in temporary announcements and made no progress or had no change in subsequent implementation

Summary and type of event	Query index
The Company's control holder Shanghai Shibe Hi-tech (Group) Co., Ltd. provide financial aid no more than 200 million to the Company's wholly subsidiary Shanghai Kaichuang Enterprise Development Co., Ltd. The actual amount is subject to amount actually received, the time limited is one year, the cost of capital used is according to the same period of the people's bank of China benchmark lending rate, Shibe Hi-tech and newly opening company have no related	The Announcement on Resolution of the 15th Meeting of 7th Session of Board of Directors disclosed on 9 Sep. 2013

mortgage or guarantee for the financial aid.	
--	--

VII. Significant contracts and execution

(I) items related to entrustment, contract and lease

√ Non-applicable

(II) Particulars about guarantees

√ Non-applicable

(III) Other significant contracts

On 17 Jan. 2013, Shanghai Kaichuang Enterprise Development Co., Ltd., the wholly-owned subsidiary of the Company, signed Real Estate Sales Contract with natural persons, Li Hui and Xin Haoying. It was to sell the 7th and 11th floors of No.2 Building of Zhurui Shuangzixing, No.191&193 Jiangchang No.3 Road, Shanghai with the sales price of RMB36,159,500. Refer to the *Notice about Wholly-Owned Subsidiary Signed Important Real Estate Sales Contract* released by Shanghai Stock Exchange on 18 Jan. 2013.

2. On 28 Nov. 2013, Shanghai Kaichuang Enterprise Development Co., Ltd., the wholly-owned subsidiary of Shanghai Shibe Hi-tech Co., Ltd., signed Real Estate Sales Contract with Shanghai Yingjin Asset Management Co., Ltd, Shanghai Yanying Asset Management Co., Ltd, Shanghai Yingcheng Asset Management Co., Ltd, Shanghai Yingcheng Investment Management Co., Ltd, Shanghai Yingben Investment Management Co., Ltd, Shanghai Yingchen Asset Management Co., Ltd, Shanghai Yingmiao Investment Co., Ltd, Shanghai Yinghuan Investment Co., Ltd and Shanghai Yingcui Investment Management Co., Ltd to sell the 1st, 2nd, 3rd, 5th and 10th floors of No.1 Building of Ruizhi Shuangzixing, located at No.191&193 Jiangchang No.3 Road, Shanghai, to the above nine companies with sales price of RMB180,263,200. Shareholders (actual controllers) of the above nine companies are natural persons, Mei Xiangrong and Mei Chunhua. See the Notice About Wholly-Owned Subsidiary Signed Important Real Estate Sales Contract released by Shanghai Stock Exchange on 19 Nov. 2013.

VIII. Fulfillment of commitments

(I) commitments during the reporting period or ended within the reporting period made by listed company, shareholders owning over 5% shares, controlling shareholders, actual controllers

Background of commitments	Type of commitments	Parties making commitments	Content of commitments	Commitment time and its expiration	Whether there exists deadline for fulfillment	Whether commitments are fulfilled strictly and in time	Explain the specific reasons if commitments can't be fulfilled in time
Commitments in report on acquisition or report on changes in equity	Solve related transactions	Shibe Group	Shibe Group, in strict accordance with requirements of laws, regulations and other normative documents like "Corporate Law" and regulations of "Articles of Association" of listed companies, performed shareholder's rights or urged	11 April 2012	No	Yes	

Background of commitments	Type of commitments	Parties making commitments	Content of commitments	Commitment time and its expiration	Whether there exists deadline for fulfillment	Whether commitments are fulfilled strictly and in time	Explain the specific reasons if commitments can't be fulfilled in time
			<p>directors to perform their rights according to the law. When the Company need vote for related transactions involving itself in shareholders' meetings and board meetings, the Company would perform its obligation of avoiding vote.</p>				
	Shares subject to trading moratorium	Shibe Group	<p>Shibe Group will not transfer the shares newly held through this transaction within 36 months since the shares were registered under the name of the company. Afterwards, the company will proceed according to regulations of CSRC and Shanghai Stock Exchange.</p>	22 Aug. 2012-21 Aug. 2015	Yes	No	See the note
	Solve horizontal competition	Shibe Group	<p>Shibe Group and its related companies will never increase directly or indirectly the same or similar business to listed companies and their subsidiaries except current business in any means. That's to say, Shibe Group won't work on the same or similar</p>	11 April 2012	No	Yes	

Background of commitments	Type of commitments	Parties making commitments	Content of commitments	Commitment time and its expiration	Whether there exists deadline for fulfillment	Whether commitments are fulfilled strictly and in time	Explain the specific reasons if commitments can't be fulfilled in time
			business to listed companies and their subsidiaries with the method of investment, acquisition, joint operation, merge, entrusted operation in inside and outside China, in order to avoid potential horizontal competition between listed companies and Shibe Group and wholly-owned subsidiaries, affiliated companies, controlling companies of Shibe Group.				
	Other	Shibe Group	Shibe Group, as the first largest shareholder, will remain the independence of listed company, and complies with "fifty and fifty percent" principle in respect of assets, staff, finance, institution and business.	11 April 2012	No	Yes	
Other	Shares subject to trading moratorium	Shibe Group	During the implementation of increase plan and within the legal time limited, do not decrease the shareholding of Shibe Hi-tech.	13 Nov. 2013	Yes	No	See the note

Note: during 27 Dec. 2013 to 3 Jan. 2014, Shibe Group sold 2.536,700 shares of A share of Shanghai Shibe Hi-tech Co., Ltd. through the Shanghai stock exchange. For violating the commitment of "the acquisition of the shares from the date of the share register to name three years not to transfer" from

the Purchase Report issued by Shibe Group on 11 Apr. 2012 and “during its plan and within the statutory time limit does not reduce its holdings of Shibe Hi-tech Co., Ltd. issued on 14 Nov. 2013, the Company had received Decision about Adopting Measures to Issue A warning Letter to Shanghai Shibe Hi-tech (Group) Co., Ltd. (LZJJ[2014]NO.4) issued by the China Securities Regulatory Commission Regulatory Authority in Shanghai and caution from the China Securities Regulatory Commission Regulatory Authority in Shanghai. See the Notice about controlling shareholders receive a written decision on administrative regulatory measures announcement released by Shanghai Stock Exchange on 18 Jan. 2014.

IX. Particulars about employing or dismissing accounting firm

Unit: RMB 0'000 Yuan

Whether hire another accounting firm	No
	Firm now employed
Name of accounting firm from inside China	BDO China Shu Lun Pan Certified Public Accountants LLP
Payment to accounting firm from inside China	75
Time limit of audit of accounting firm from inside China	13 years

	Name	Payment
Internal control audit accounting firm	BDO China Shu Lun Pan Certified Public Accountants LLP	45
Financial consultant	Haitong Securities Co., Ltd.	150

X. Particulars about penalties and rectification of listed companies, directors, supervisors, senior executives, shareholders owning over 5% equity, actual controllers and purchasers

This year the Company, directors, supervisors, senior executives, shareholders owning over 5% equity, actual controllers and purchasers never suffered inspection, administrative penalties and received a notice of criticism and public condemn from stock exchanges.

XI. Particulars about other significant events

Shanghai Shibe Hi-tech Co., Ltd. received the notices from the Company's holding Shibe Group on 13 Nov. 2013 and 14 Nov. 2013. Based on the confidence of future development, Shibe Group and wholly-owned subsidiary Shibe Hi-tech Group (Hong Kong) Co., Ltd increased the Company's shares by Shanghai Stock Exchange on 12 Nov. 2013 and 13 Nov. 2013. Shibe Group and persons acting in concert planned to increase the A-shares and B-shares at the price of no more than RMB13.00 and 0.80 dollar according to regulations of China Securities Regulatory Commission and Shanghai Stock Exchange with increased shares no more than 2% of issued total equity. See the Notice about Shareholders and Persons in Concert Decided to Increase the Company's Shares on 14 Nov. 2013 and Notice About Shareholders and Persons in Concert Decided to Continue to Increase the Company's Shares on 15 Nov. 2013 released by Shanghai Stock Exchange.

Section VI. Changes in Shares and Particulars about Shareholders

I. Changes in share capital

(I) Chart on changes in share capital

Unit: Share

	Before the change		Increase/decrease (+, -)					After the change	
	Amount	Proportion (%)	Issuance of new shares	Share bonus	Capitalization of capital reserve	Other	subtotal	Amount	Proportion (%)
I. Shares subject to trading moratorium									
1. State-owned shares									
2. Shares held by state-owned corporation									
3. Other shares held by domestic investors									
Including: shares held by domestic non-state-owned corporation									
Shares held by domestic natural person									
4. Shares held by foreign investors									
Including: Share held by foreign corporation									
Share held by foreign natural person									
II. Shares not subject	566,449,190	100						566,449,190	100

to trading moratorium									
1. RMB ordinary shares	333,524,190	58.88						333,524,190	58.88
2. Domestically listed foreign shares	232,925,000	41.12						232,925,000	41.12
3. Overseas listed foreign shares									
4. Others									
III. Total shares	566,449,190	100						566,449,190	100

2. Note to changes in shares

During the reporting period, there was no change in shares

(II) Changes in shares subject to trading moratorium

During the reporting period, there was no change in shares subject to trading moratorium.

II. Particulars about the issuance and listing of securities**(I) The issuance of securities over the past three years before the end of this reporting period**

Over the past three years before the end of this reporting period, no security was issued and listed by this company.

(II) Changes in the sum of shares and structure of shareholders, and changes in structures of company assets and debts

During the reporting period, there was no change in the total shares or structure of share capital due to bonus and rationed shares.

(III) Existing internal employees' shares

By the end of reporting period, the Company has no inner employee share.

III. About shareholders and actual controllers**(I) Number of shareholders and shareholding**

Unit: Share

Total number of shareholders at the reporting period		55,222	Total number of shareholders on the fifth trading day before the disclosure date of the annual report		55,179	
Particulars about shares held by the top ten shareholders						
Name of shareholder	Nature of shareholder	Shareholding percentage (%)	Total shares held	Increase/decrease during the reporting period	Number of non-tradable shares held	Amount of pledged or frozen shares
SHANGHAI SHIBEI HI-TECH CO., LTD.	State-owned corporation	41.67	236,021,173			No

Qu Chen	Domestic natural person	0.39	2,200,000			Unknown
GUOTAI JUNAN SECURITIES(HONGKONG) LIMITED	Domestic natural person	0.26	1,485,331			Unknown
Hu Xuehua	Domestic natural person	0.25	1,420,703			Unknown
CHU WEN HUA	Domestic natural person	0.24	1,342,600			Unknown
VANGUARD TOTAL INTERNATIONAL STOCK INDEX FUND	Foreign corporation	0.23	1,316,000			Unknown
Chen xiaomin	Domestic natural person	0.20	1,130,000			Unknown
SHENYIN WANGUO NOMINEES (H.K.) LTD.	Foreign corporation	0.19	1,093,120			Unknown
Fu Pinqing	Domestic natural person	0.17	937,400			Unknown
Wu Yiwei	Domestic natural person	0.16	900,000			Unknown
Particulars about shares held by the top ten shareholders holding shares not subject to trading moratorium						
Name of shareholder		Number of tradable shares held		Type and amount of shares		
SHANGHAI SHIBEI HI-TECH CO., LTD.		236,021,173		RMB ordinary shares 236,021,173		
Qu Chen		2,200,000		Domestically listed foreign shares 2,200,000		
GUOTAI JUNAN SECURITIES(HONGKONG) LIMITED		1,485,331		Domestically listed foreign shares 1,485,331		
Hu Xuehua		1,420,703		RMB ordinary shares 1,420,703		
CHU WEN HUA		1,342,600		Domestically listed foreign shares 1,342,600		
VANGUARD TOTAL INTERNATIONAL STOCK INDEX FUND		1,316,000		Domestically listed foreign shares 1,316,000		
Chen xiaomin		1,130,000		RMB ordinary shares 1,130,000		
SHENYIN WANGUO NOMINEES (H.K.) LTD.		1,093,120		Domestically listed foreign shares 1,093,120		
Fu Pinqing		937,400		Domestically listed foreign shares 937,400		
Wu Yiwei		900,000		RMB ordinary shares 900,000		

IV. Particulars about the controlling shareholder and actual controller

(I) Particulars about the controlling shareholder

1. Corporation

Unit: RMB Ten Thousand

Name of controlling shareholder	Shanghai Shibe Hi-Tech (Group) Co., Ltd.
Company principal / legal representative	Ding Mingnian
Date of establishment	7 Apr. 1999
Organization code	13469964-6
Registered capital	200,000
Business scope	Investment and assets management, municipal engineering, enterprise management consultation, property management, technical consultation, service, development and transfer in field of computer technology, economical information consulting service (excluding agent service)
Operating results	Shibe Group mainly undertakes the function of Grade One Land Development, investment attraction and park supporting management of Shibe Hi-tech Service Park. Under the promotion of Shibe Group, the park successively won the title of Shanghai Municipal Technology Park, Shanghai Production Service Industry Functional Zone, Shanghai Hi-tech Development Zone, Shanghai National Hi-tech Production Base and Shanghai Cloud Computing Industry Base, etc.; from 2003 to 2004, it won the title of Shanghai Zhabei District Civilization Unit; from 2005 to 2010, it won the title of Shanghai Civilization Unit for a consecutive three times; in 2009, it gained ISO9001 quality management system certificate and ISO14001 environmental management system certificate; in 2012, it won the title of National Civilization Unit.
Financial situation	The original name of Shanghai Shibe Hi-Tech (Group) Co., Ltd. was Shanghai Shibe Industrial New Zone Investment Co., Ltd., which was established in April 1999 with an initial registered capital of RMB 5 million, and the registered capital changed as RMB 2 billion up to 31 Dec. 2013.
Cash flow and future development strategy	The Company insisted to execute diversified development strategy, further improve the service environment, gathering the innovative elements, so as to make more contribution for the Shanghai to accelerate the innovative drive and transformative development as well as construct an innovative city.

2. Index and date for changes of controlling shareholder during the reporting period

During the reporting period, there is no change in controlling shareholders.

(II) Particulars about the actual controller

1. Corporation

Unit: RMB Ten Thousand

Name of the actual controller	Shanghai Zhabei District State-owned Assets Supervision and Administration Commission
Company principal / legal representative	Zhou Jian
Organization code	42508242-7
Business scope	According to the Company Law of PRC, the Interim Regulation on Supervision and Administration of the State-owned Assets of Enterprises and other laws and rules, it is authorized by Shanghai Zhabei District People's Government to represent it to perform the duties of an investor, take in charge of supervising the state-owned assets in Zhabei District and executing relevant rights of supervision, administration and operation of such state-owned assets, so as to protect the interest of the investor of state-owned assets and further realize the inflation proofing and appreciation of state-owned assets.

2. Index and date for changes of controlling shareholder during the reporting period

During the reporting period, there is no change in controlling shareholders.

3. Block diagram of property and control relations between the Company and actual controllers



V. Other corporate shareholders with shareholding proportion over 10%

As of the end of the reporting period, there was no corporate shareholder with shareholding proportion over 10%.

Section VII. Directors, Supervisors, Senior Management Staffs and Employees

I. Particulars about changes in shareholding and remuneration

(I) Particulars about changes in shareholding and remuneration for current directors, supervisors and senior management staffs as well as those left the office during the reporting period

Unit: Share

Name	Office title	Sex	Age	Start date	Ending date	Shares held at the year-begin	Share s held at the year-end	Amount of shares increased/decreased for the year	Reason for change	Total remuneration drawn from the Company during the reporting period (RMB'0000) (before tax)	Total remuneration drawn from the shareholder's units during the reporting period (RMB'0000)
Ding Mingnian	Chairman of the Board	Male	60	7 Sept. 2012	7 Sept. 2015					0	58.32
Zhou Qun	Vice Chairman of the Board	Female	47	7 Sept. 2012	7 Sept. 2015					0	57.78
Huang Zhiyang	Director and GM	Male	46	7 Sept. 2012	7 Sept. 2015					45.69	0
Zhang Yuxiang	Director	Male	51	7 Sept. 2012	7 Sept. 2015					0	45.66
Xu Jun	Independent director	Male	45	7 Sept. 2012	7 Sept. 2015					12.11	0
Sun Yong	Independent director	Male	53	7 Sept. 2012	7 Sept. 2015					12.11	0
Lv Wei	Independent director	Male	49	7 Sept. 2012	7 Sept. 2015					12.11	0

				12							
Zhang Qing	Chief supervisor	Female	53	7 Sept. 2012	7 Sept. 2015					0	45.70
Liu Zhimin	Supervisor	Male	60	7 Sept. 2012	7 Sept. 2015					0	0
Xu Xiangdong	Staff supervisor	Male	46	7 Sept. 2012	7 Sept. 2015					19.30	0
Liu Qinyu	Vice GM	Female	34	7 Sept. 2012	7 Sept. 2015					26.12	0
Dai Yongbin	Secretary to the Board (resignation) Secretary to the Board	Male	39	7 Sept. 2012	7 Sept. 2015					18.80	0
Li Yecheng	CFO (resignation)	Male	43	7 Sept. 2012	7 Sept. 2015					12.80	0
Total	/	/	/	/	/					159.04	207.46

Ding Mingnian: he successively worked as the Deputy Director of the Labor Bureau of Shanghai Zhabei District, Deputy Director of the District Office and Deputy Director of the Economic and Trade Commission, now he is the Chairman of the Board of Shanghai Shibe Hi-Tech (Group) Co., Ltd. as well as Chairman of the Board of Shanghai Shibe Hi-Tech Co., Ltd..

Zhou Qun: She successively worked as the Vice GM of Beicheng Import & Export Company of Zhabei District Urban Development Investment Corporation, Assistant to GM and Vice GM of Shanghai Shibe Hi-Tech (Group) Co., Ltd., and now she is the president of Shanghai Shibe Hi-Tech (Group) Co., Ltd., Vice Chairman of the Board of Shanghai Shibe Hi-Tech Co., Ltd..

Huang Zhiyang: he successively worked as the Marketing Director of Beijing Syswin Group, Assistant to GM and Vice GM of Shanghai Shibe Hi-Tech (Group) Co., Ltd., and now he is the Director and GM of Shanghai Shibe Hi-Tech Co., Ltd..

Zhang Yuxiang: he successively worked as Chief of Financial Section, Assistant to GM and Vice GM of Beijiao Subsidiary Foodstuff Trading Market Co., Ltd. of Shanghai Vegetable Group Co., Ltd., Manager of Financial Department and Merchants Department, now he is the Vice President and concurrently Chief Accountant of Shanghai Shibe Hi-Tech (Group) Co., Ltd..

Xu Jun: He successively worked as the Lawyer of Zhejiang DOS Law Firm, Partner of Grandall Law Firm (Shanghai), Partner of Shanghai Boss & Young Law Firm, now he is the Senior Partner of Shanghai Allbright Law Offices, and concurrently the Independent Director of Qinhuangdao Tianye

Tolian Heavy Industry Co., Ltd. and Shanghai Kehua Bio-engineering Co., Ltd., and the Member of Internal Accounting of Haitong Securities Co., Ltd..

Sun Yong: he successively worked as the Loan Officer of Shanghai Branch of China Construction Bank, and now he is the Chief Accountant of Zhonghua Certified Public Accountants, and concurrently the Independent Director of Changjiang Jingong Steel Building (Group) Co., Ltd. and Kunshan Huaheng Welding Co., Ltd..

Lv Wei: he successively worked as the Assistant Professor, Lecturer, Vice Director of the Training Department, Director of the North Europe Project & IMBA Project and Vice Professor of the Economic Management Department of Management College of Fudan University, and Professor of Marketing Department as well as Assistant to Dean of Management College; Professor and Tutor of a Ph.D. Student of Business Administration Department of Antai Economics & Management College of Shanghai Jiao Tong University, as well as Vice Dean of Antai Management College. Now he is the Vice Dean of Antai Economics & Management College of Shanghai Jiao Tong University, Professor and Tutor of a Ph.D. Student of Business Administration Department, and concurrently the Independent Director of Shanghai Lujiazui Finance & Trade Zone Development Co., Ltd., Luolai Home Textile Co., Ltd. and Shanghai Guangdian Electric Group Co., Ltd..

Zhang Qing: she successively worked as the Secretary of Factory Office of the Refinery of Xinjiang Communications Department, Clerk of the Economic & Information Research Institute of the Economic & Information Commission of Xinjiang Uyghur Autonomous Region, Director of Party Office of Shanghai Zhabei District Civil Defense Division, Vice Secretary of Party Working Committee, Chairman of the Labor Union and Secretary of the Discipline Inspection Working Committee for Zhabei District Government Authority. Now she is the Vice Secretary of Party Committee, Chairman of the Labor Union, Secretary of Discipline Inspection Commission and Integrated Secretary of Party Committee of Shanghai Shibe Hi-Tech (Group) Co., Ltd., and the Supervisor of Shanghai Shibe Hi-Tech Co., Ltd..

Liu Zhimin: he successively worked as the GM of Shanghai Beifang Enterprise (Group) Co., Ltd., Secretary of the Party Committee and Director of Shanghai Zhabei District State-owned Assets Supervision and Administration Commission. Now he is the Chief Supervisor of Shanghai Shibe Hi-Tech (Group) Co., Ltd. and Chairman of the Supervisory Committee of Shanghai Shibe Hi-Tech Co., Ltd..

Xu Xiangdong: he successively worked as the Technician, Workshop Director and Branch Factory Manager of Shanghai Cotton Factory II of Shanghai Shenda Group Co., Ltd.; Director of the Foreign Trade Department of Shanghai Shenda Co., Ltd.; Director of the HR Department of Shanghai Shenda Group Co., Ltd.; Manager of the HR Department of Shanghai Translation Publishing House of Shanghai Century Publishing Group; Manager of the HR Department of Shanghai Shibe Hi-Tech (Group) Co., Ltd.. Now he is the Manager of the HR Department of Shanghai Kaichuang Enterprise Development Co., Ltd., and the Staff Supervisor of Shanghai Shibe Hi-Tech Co., Ltd..

Liu Qinyu: she successively worked as the Merchants Manager of Beijing Office, Director of Shenzhen Office and Vice GM of Shanghai Shibe Science & Technology Ventures Co., Ltd.; Director of Merchants Centre and Merchants Chief of Shanghai Shibe Hi-Tech (Group) Co., Ltd.; and Merchants Chief of Shanghai Kaichuang Enterprise Development Co., Ltd.. Now she is the Vice GM of Shanghai Shibe Hi-Tech Co., Ltd..

Dai Yongbin: he successively worked as the Manager of the Planning and Finance Department of Shanghai Zhongya Hotel, the Audit Manager of Shanghai Fulandelin Certified Public Accounts Co., Ltd., Assistant to Chief Accountant and Vice Manager of Shanghai Shibe Hi-Tech (Group) Co., Ltd., and now he is the CFO and Secretary to the Board of Shanghai Shibe Hi-Tech Co., Ltd..

Li Yecheng: he successively worked as the Financial Chief of Dongfeng Electronic Technology Co.,Ltd., Vice Manager of the Financial Department of Shanghai Jiada Onlly Co., Ltd., Vice Manager and Manager of the Financial Department of Shanghai Shibe Hi-Tech (Group) Co., Ltd., and the CFO of Shanghai Shibe Hi-Tech Co., Ltd..(quitted during the reporting period).

Period following items:

1. Because Mr. Dai Yongbin was busy with his work, he had to resign the jobs of board secretary and representative of security affairs. After the resignation, Mr. Dai Yongyin still holds the position of finance director. The 24th Session of the 7th Board of Directors approved The Proposal of Appointing Board Secretary and Representative of Security Affairs, which decided to appoint Mr. Hu Shen to hold the position of board secretary and representative of security affairs, the term of office same as that of the 7th Board. See the Notice of Position Changes of Board Secretary and Representative of Security Affairs released by Shanghai Stock Exchange on 6 Mar.2014.

2. Because Mr. Liu Zhipin reached his retirement age, he had to resign the jobs of supervisor and president of the Company's Supervisor Board. The 6th Session of the 7th Supervisor Board approved the Proposal of Re-electing Ms. Zhang Qing to be the President of the 7th Supervisor Board, the term of office same as that of the 7th Supervisor Board. See the Resolution Notice of The 6th Session of the 7th Supervisor Board released by Shanghai Stock Exchange on 30 Dec. 2013. The 2014 1st extraordinary general meeting approved the Proposal of Electing the Supervisor of 7th Supervisor Board, electing Mr. Li Weiyong to hold the position of supervisor of 7th Supervisor Board, the term of office same as the 7th Supervisor Board. See the Resolution *Notice of 2014 1st Extraordinary General Meeting* released by Shanghai Stock Exchange on 22 Mar. 2014.

II. Particulars about post-holding of current directors, supervisors and senior management staffs and those left the office during the reporting period

(I) Post-holding in shareholders' units

Name of the person holding any post in any shareholder's unit	Name of the shareholder's unit	Position in the shareholder's unit	Beginning date of office term	Ending date of office term
Ding Mingnian	Shanghai Shibe Hi-Tech (Group) Co., Ltd..	Chairman of the Board	1 Mar. 1999	
Zhou Qun	Shanghai Shibe Hi-Tech (Group) Co., Ltd..	President	1 Jul. 2007	
Liu Zhimin	Shanghai Shibe Hi-Tech (Group) Co., Ltd..	Chief of Supervisor(quitted)	1 Sept. 2011	
Zhang Qing	Shanghai Shibe Hi-Tech (Group) Co., Ltd..	Vice Secretary of the Party Committee and Chairman of the Labor Union	1 Apr. 2006	
Zhang Yuxiang	Shanghai Shibe Hi-Tech (Group) Co., Ltd..	Vice President and Chief Accountant	1 Dec. 2006	

(II) Post-holding in other units

Name of the person holding any post in other units	Name of other unit	Position in other unit	Beginning date of office term	Ending date of office term
Ding Mingnian	Shanghai Data Harbor Investment Co., Ltd.	Chairman of the Board	17 Oct. 2012	
Zhou Qun	Shanghai Shibe Hi-Tech Group (Nantong) Co., Ltd.	Chairman of the Board	12 Aug. 2010	
Zhou Qun	Shanghai University Science &Technology	Director		

	Park Development Co., Ltd.			
Huang Zhiyang	Shanghai Zhabei Shibe Hi-tech Microfinance Co., Ltd.	Director		
Zhang Yuxiang	Shanghai Shibe New Industrial District Science Development Co., Ltd.	Executive Director		
Zhang Yuxiang	Shanghai Zhabei Venture Capital Co., Ltd.	Executive Director	9 Nov. 2011	
Zhang Yuxiang	Shanghai Data Harbor Investment Co., Ltd.	Director		
Zhang Yuxiang	Shanghai Shibe Technology Venture Capital Co., Ltd.	Chairman of the Board	23 Nov. 2011	
Zhang Yuxiang	Shanghai Zhabei Shibe Hi-tech Microfinance Co., Ltd.	Chairman of the Board	27 Sep. 2012	
Zhang Yuxiang	Shanghai Wantong Century Internet Information Technology Co., Ltd.	Vice-president		
Zhang Yuxiang	Shanghai QianTong Investment & Development Co., Ltd.	Supervisor		
Sun Yong	Zhonghua Certified Public Accountants	Chief Accountant		
Xu Jun	Shanghai Allbright Law Offices	Senior Partner		
Lv Wei	Antai Economics & Management College of Shanghai Jiao Tong University	Vice Dean		

III. Remuneration for directors, supervisors and senior management staffs

Decision-making procedure of the remuneration of directors, supervisors and senior management staffs	The remuneration of directors and supervisors was proposed by the Board of Directors and decided by the Shareholders' General Meeting, while the remuneration of the senior management staffs was decided by the Board of Directors.
Basis on the remuneration of directors, supervisors and senior management staffs	The remuneration of directors and supervisor was decided by the Shareholders' General Meeting, while the remuneration of senior management staffs was distributed by the positions and performance in accordance with relevant system of the Company.
Particular about actual payment to directors, supervisors and senior management staffs	The Chairman of the Board Ding Mingnian, Vice Chairman of the Board Zhou Qun, Director Zhang Yuxiang and Supervisor Zhang Qing drew remuneration from the controlling shareholder Shibe Group; the Chairman of the Supervisory Committee Liu Zhimin drew remuneration from Shanghai Zhabei District State-owned Assets Supervision and Administration Commission; and the Director Huang Zhiyang and Supervisor Xu Xiangdong drew remuneration from the Company according to their management positions respectively. During the reporting period, the total remuneration for the new senior management staffs from Sept. 2012 to Dec. 2012 was RMB 1.5904 million (before tax).
Total actual remuneration of the directors, supervisors and senior management staffs at the period-end	At the end of the reporting period, all the senior management staffs gained a total amount of actual remuneration as RMB 1.5904 million (before tax), of which the independent directors gained a total amount of actual remuneration as RMB 363,300 (before tax).

IV. Particulars about changes in the directors, supervisors and senior management staffs of the Company

Name	Position	Type of change	Reason for change
Liu Zhimin	Chief of supervisor	Left the office	Retirement
Zhang Qing	Chief of supervisor	Engagement	Elected
Li Yecheng	CFO	Left the office	Left the office for personal reason
Dai Yongbin	CFO	Engagement	Engagement

V. Particulars about the core technical team or key technicians of the Company

During the reporting period, there is no change in the core technical team or key technicians of the Company.

VI. Particulars about staffs of the Company and main subsidiaries

(I) About employees

Amount of the incumbent employees of the Company	82
Amount of the incumbent employees of the main subsidiaries	37
Total amount of the incumbent employees	119
Number of retirees whose retirement pension shall be borne by the Company and the main subsidiaries	0
Professional structure	
Category	Number
Production personnel	0
Sales personnel	40
Technical personnel	43
Financial personnel	10
Administrative personnel	26
Total	119
Education level	
Category	Number
Master degree and above	5
Bachelor degree	70
Technical secondary school and below	44
Total	119

(II) Remuneration policy

Principles of remuneration policy:

1. Fair, just and transparent principles, making the remuneration management system scientific, standardized and reasonable.
2. Principle of distribution by combining the labor and “responsibilities, rights and interests”, making the remuneration in accordance with the position value and duty performance.
3. Principle of both incentives and constraints, making the distribution of remuneration connect with the appraisal, rewards and punishment as well as incentive mechanisms.
4. Principle of long-term development, making the remuneration level in line with the Company’s goal of continuous and healthy development.

Compositions of remuneration

1. The income consists of base salary, annual performance bonus and annual benefits.
2. The base salary is decided comprehensively according to the operating scale, position duties and working experience, and distributed monthly with the pre-tax amount; annual benefits consist festival,

high-temperature and labor protection allowance, and distributed quarterly; annual performance bonus use the annual operating goal as the appraisal base, which are appraised and scored according to the completion situation of annual work goal, so as to fix the personal bonus.

3. They enjoy the right of paying the social insurance and public accumulation funds by the Company according to the national and the Company's stipulations.

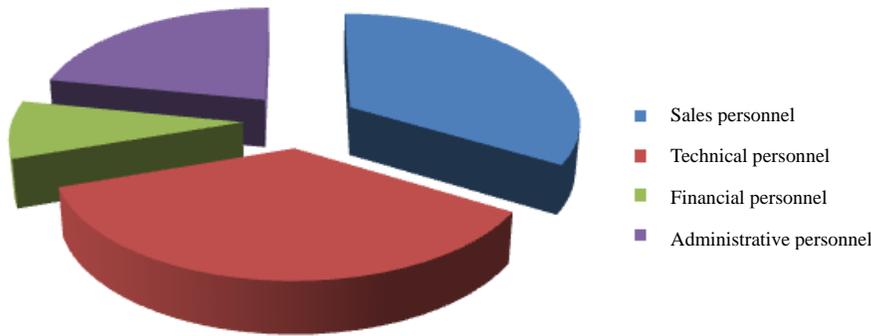
(III) Training plan

Training mission: with the human oriented concept, enhance the integrated quality and position competency of all the employees, increase the employees' understanding and recognition of the enterprise culture, and improve the executive power and teamwork awareness.

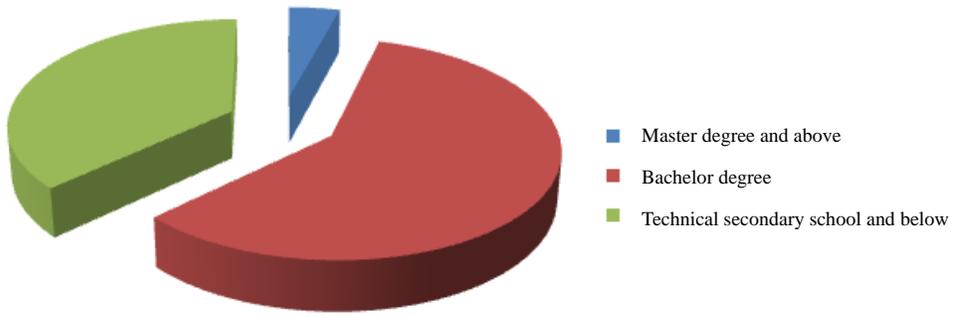
Main training projects in 2012:

1. Training for new employees: it mainly including knowing the corporate culture, various regulations and responsibilities, etc..
2. Training for management staffs: know various regulations and operating rules of the Company, reinforce the construction of the Board of Director and Supervisory Committee as well as the corporate governance of the Company, rich the necessary knowledge of the management positions of the Company, so as to enhance the integrated quality and business ability of the management personnel of the Company.
3. Training for professional technicians: it's a specific training scheme with the professional (practicing) qualification assess as the main training goal, integrated with the general skills as the training content and with specific positions and departments as the training targets, which is combined with the employees' career development to improve the employees' knowledge and skills.

(IV) Chart of the professional structure



(V) Chart of education level



(VI) Particulars about labor outsourcing

Total labor hours of labor outsourcing	0
Total remuneration paid for labor outsourcing	0

Section VIII. Corporate Governance

I. Particulars about the corporate governance and registration management for information insiders

During the reporting period, the Company continued to perfect its corporate governance structure and conducted standardized operation in strict accordance with the Company Law of PRC, Securities Law of PRC, the Governance Rules of Listed Companies and other national laws and rules. And it revised the provision of cash dividends distribution in the Articles of Association according to relevant requirements of CSRC. There was no significant difference between the corporate governance situation and relevant requirements of the Company Law and CSRC. At present, the Company has formed a corporate governance structure with clear definition of powers & responsibilities, each performing the duties respectively, effective balance, scientific decision-making and coordinative operation, and the actual situation of the corporate governance was in line with the requirements of relevant laws and rules, which exist no problems on being required to rectify within specific time by the regulatory authorities. The Shareholders' General Meeting is the Company's supreme authority, the Board of Directors is the routine decision-making institution, under which are the Strategy Committee, Remuneration & Appraisal Committee, Nomination Committee and Audit Committee. The Board of Directors is responsible for the Shareholders' General Meeting, reviews and makes decision on significant events in the operating activities of the Company, or submitted them to the Shareholders' General Meeting for review and approval. The Supervisory Committee is the Company's supervisory institution, which is responsible for supervising the behaviors of the directors and management level as well as finance of the Company. The Company's General Manager is engaged by the Board of Directors and overall responsible for the routine operating management activities under the lead of the Board of Directors. The Board of Directors of the Company promulgated the Registration System for Information Insiders, according to which the Company recorded the details of relevant personnel related with the inside information disclosed in the periodical reports during the reporting period. There were no information insiders illegally trading the shares of the Company.

II. Particulars about shareholders' general meetings

Session	Convening date	Name of proposal	Resolution	Disclosure index for the website publishing the resolutions	Disclosure date of the resolutions
2012 Annual Shareholders' General Meeting	17 May 2013	The Annual Report of 2012; Annual Work Report of the Board of Directors in 2012; Annual Work Report of the Supervisory Committee in 2012; Summary Work Report of Independent Directors of the Company in 2012; Annual Financial Statement Report in 2012 and Annual Financial Budget Report for 2013; Annual Profit Distribution Pre-plan for 2012; Proposal on Applying the 2013 Annual Financial Audit and Internal Control Audit Institutions; Proposal on Estimated Daily Related Transaction in 2013.	All the proposals are approved at the session	www.sse.com.cn	18 May 2013
The First Special	23	Proposal on buying assets	All the	www.sse.com.cn	24 Sep.

Shareholders' General Meeting for 2013	Sep. 2013	from Shanghai CMGC Shineton Investment Co., Ltd.	proposals are approved at the session		2013
--	-----------	--	---------------------------------------	--	------

III. Particulars about duty performance of the directors

(I) Particulars about the directors attending the Board of Directors and the Shareholders' General Meeting

Name of director	Independent director or not	Particulars about attending the Board of Directors						Particulars about attending the Shareholders' General Meeting
		Due presence (times)	Presence in person (times)	Presence by telecommunication (times)	Entrusted presence (times)	Absence (times)	Failing to present in person for two consecutive sessions or not	Presence (times)
Ding Mingnian	No	16	16	3	0	0	No	2
Zhou Qun	No	16	16	3	0	0	No	2
Huang Zhiyang	No	16	16	3	0	0	No	2
Zhang Yuxiang	No	16	16	3	0	0	No	2
Xu Jun	Yes	16	15	5	1	0	No	2
Sun Yong	Yes	16	16	3	0	0	No	0
Lv Wei	Yes	16	16	5	0	0	No	0

Board sessions held during the year (times)	16
Of which: on-site sessions (times)	8
Sessions held by telecommunication (times)	3
Session held by combining the ways of on-site and telecommunication (times)	5

(II) Particulars about independent directors propose objection on relevant events

The independent directors didn't propose objection on relevant proposals of the Board of Directors or other none proposals of the Board of Directors during the reporting period.

(III) Other

The independent directors didn't propose objection on relevant proposals of the Board of Directors during the reporting period.

IV. The significant opinion and advices proposed by the special committees under the Board of Directors for performing duties during the reporting period

During the reporting period, the special committees under the Board of Directors of the Company performed their duties respectively with the careful, responsible, diligent and honest attitude according

their own work rules, such as the Strategy Committee of the Board of Directors proposed many constructive opinion and advices on the advance of strategic plan and construction of industrial carrier projects of the Company; the Audit Committee under the Board conducted the full communication with the Company and the annual accountants and fully displayed the function of audit supervision when the Company engaged the audit firm, prepared the periodical reports and conducted related-party transactions; while the Remuneration Committee under the Board conducted effective supervision on the annual performance of the directors and senior management staffs of the Company. The special committees under the Board of Directors played an active role in perfecting the Company's corporate governance structure and promoting its development.

V. Explanation on the Supervisory Committee finding the Company exist risks

During the reporting period, the Supervisory Committee had no objection on the supervised events.

VI. Explanation of the Company on Failing to Ensure the Independency and Maintain Self-operation ability with the controlling shareholder in aspects of business, personnel, assets, organization and financing

The Company's controlling shareholder is Shanghai Shibe Hi-Tech (Group) Co., Ltd., which exist no cross-situation with the Company in respects of business and production & operation; during the reporting period, Shibe Group didn't surpass the Shareholders' General Meeting to directly or indirectly intervene the Company's decision-making and operating activities; the Company separates from the controlling shareholder in respects of personnel, assets and financing, and independent from the controlling shareholder in respects of institution and business, and it has independent and complete business and self-operating ability, while the Board of Directors, the Supervisory Committee and the internal institutions can operate independently.

VII. Establishment and execution of the appraisal and incentive mechanisms for senior management staffs

The Company established the selection and appraisal mechanism for senior management staffs, and the engagement of senior management staffs was conducted in strict accordance with relevant laws, rules, the Articles of Association of the Company and the Rules for the Special Committees under the Board, meanwhile, it established and perfected the Remuneration Appraisal & Incentive Restraint System by promulgating the Management System on Remuneration of Senior Management Staffs, so as to make the engagement, appraisal and incentive of the senior management staffs to be standardized, procedural and institutionalized.

The Company conducted the appraisal on senior management staffs and distributed the annual performance remuneration according the completion situation of the annual work goal and operating plan as well as the position duties.

During the reporting period, the Company didn't implement any equity incentive plan.

Section IX. Internal Control

I. Statement on responsibilities of internal control and the construction of the internal control system

1. Statement of the Board of Directors on the responsibilities of internal control

The Company's Board of Directors has the ultimate responsibility for the establishment, perfection and effective implementation of the internal control system and the Supervisory Committee will supervise its establishment and implementation of internal control system; while the management level is responsible for organizing and leading the routine operation of the internal control of the Company.

The Company's goal of internal control is to ensure the implementation of national laws, rules and the internal rules of the Company, reasonably ensure the timeliness, authenticity and completeness of the business record, financial information and other management information, increase the effectiveness of the risks management system and further promote the overall implementation and full realization of the development strategy and operating goals of the Company. And it can only provide reasonable guarantee for realizing the above goals due to the internal control has its inherent limitation.

2. Particulars about the perfection of internal control system related with the financial report

The Company established independent accounting department, and set up reasonable positions, duties and authorities in respect of financial management and accounting, and equipped relevant accountants to ensure the smooth conduction of financial work. The personnel of the accounting department has clear labor division, all the position had mutual restraint function with each other, and the approval, executing and recording functions are separated from each other.

In accordance with the requirements of Enterprise Accounting Standards and other laws and rules, the Company promulgated the accounting system and financial management rules suitable for the Company, and established the unified business standards with the subsidiaries in respect of organization form of financial department, accounting business standards, accounting business handling procedures, funds authorized management system, funds internal control system, preparation of accounting report, information disclosure and the internal audit. The Company's financial management was in line with relevant regulations, which made the system to be effectively executed at the same time of conducting strict control on relevant financial links.

3. Particulars about the construction of internal control system

In order to further enhance the risks prevention ability of Shanghai Shibe Hi-Tech Co., Ltd. and overall implement the Basic Rules for Enterprise Internal Control issued by the five ministries, the Company promulgated the Basis System of Internal Control in Dec. 2012, which was reviewed and approved by the 6th Session of the 7th Board of Directors.

In Dec. 2012, based on the Basic Rules for Enterprise Internal Control jointly issued by the five ministries, Stocks Listing Rules and Guidelines of Internal Control for Listed Companies of Shanghai Stock Exchange, the Company integrated its actual situation and based on its original systems to promulgate and perfect 29 internal control systems, including relevant contents of internal environment, property sales and lease, acquisition and control on subsidiaries, engineering projects, internal supervision, information and communication, which covered all the levels and links of the operation and management activities of the Company, and further enhanced the overall standardized

governance level of the Company.

4. Internal Control of Supervision and Inspection

The Company according to the Internal Control Examination Evaluation System examines the internal control and implementation. Identify the problems existing in individual risk internal control point, compiled a list of risk and put forward the corresponding improvement scheme, and urge the relevant departments for rectification.

The Company according to the basic norm, evaluation guidelines and other relevant laws and regulations evaluates the design of internal control and the effectiveness of the operation as of 31 Dec. 2013. During the reporting period, the Company set up internal control for the business and matters into the evaluation scope, and effectively implement. There is no great or significant deficiency.

In conclusion, the Company established a relatively complete rational risk management and internal control system, which can better control the risk. There is no violation of Basic Norms of Internal Control issued by Five Ministries and its supporting guidelines prescribed. The effective implementation of internal control system provides effective guarantee for the Company's normal operation. In 2014 the Company according to the change of the external management environment, the requirement of relevant department and new regulation in policy, continuously perfect the internal control system.

The internal control self assessment report, please refer to the attachment.

II. Information about the relevant internal control audit report

See the Internal Control Audit Report disclosed on www.sse.com.cn on 29 Mar. 2014

II. Explanation on rules of accountability for significant mistakes in annual report information disclosure and relevant execution

On 28 Mar. 2013, the Company's 8th meeting of 7th session of board of director had review and approved the Annual Report Disclosure Major Mistake Responsibility System, and it was disclosed on www.sse.com.cn on 30 Mar. for details see the Announcement on Resolutions of the 8th meeting of 7th session of board of director, disclosed on 29 Mar. and the Annual Report Disclosure Major Mistake Responsibility System disclosed on www.sse.com.cn on 30 Mar. During the reporting period, there is no significant information error in the annual report.

Section X. Financial Report

Auditor's Report

See the attachment

Section XI. Documents Available for Reference

- I. The Financial statements with signatures and seals of the legal representative, accounting principal, principal of the accounting organ.
- II. Originals of auditor's report with the seal of the CPAs firm and the seal and signature of certified public accountants.
- III. All the company's documents and announcement originals that were publicly disclosed during the reporting period on the newspapers nominated by CSRC.

Chairman of the Board: Ding Mingnian
Shanghai Shibe Hi-tech Co., Ltd.
27 Mar. 2014

Shanghai Shibe Hi-tech Co., Ltd.

1 Jan. 2013 to 31 Dec. 2013

Auditor's Report and Financial Statements

Auditor's Report

XKSB Zi [2014] No. 111041

To the shareholders of Shanghai Shibe Hi-tech Co., Ltd.:

We have audited the accompanying financial statements of Shanghai Shibe Hi-tech Co., Ltd. (hereafter referred to as "the Company"), which comprise the consolidated and company's balance sheets as at 31 December 2013, and the consolidated and company's income statements, the consolidated and company's cash flow statements and the consolidated and company's statements of changes in owners' equity for the year then ended and notes to these financial statements.

I. Management's Responsibility for the Financial Statements

The management is responsible for the preparation and fair statement of these financial statements. This responsibility includes: (1) preparing the financial statements in accordance with the Accounting Standards for Business Enterprises so as to ensure its fair reflection; (2) designing, implementing and maintaining necessary internal control to ensure that the financial statements are free from material misstatement, whether due to fraud or error;

II. Auditor's Responsibility

Our responsibility is to express an opinion on these financial statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with the China Standards on Auditing. Those standards require that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance whether the financial statements are free from material misstatement.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the financial statements. The procedures selected depend on the auditor's judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditor considers internal control relevant to the entity's preparation of the financial statements in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the entity's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by management, as well as evaluating the overall presentation of the financial statements.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our audit opinion.

III. Audit opinion

In our opinion, the accompanying consolidated and the company's financial statements present fairly, in all material respects, the financial position of the Company as of 31 December 2013, and of their operating results and cash flows for the year then ended in accordance with the Accounting Standards for Business Enterprises.

Consolidated Balance Sheet

As at 31 Dec. 2013

Prepared by Shanghai Shibe Hi-Tech Co., Ltd. Unit: RMB Yuan (Except for special notes)

Assets	Note VI	Ending balance	Opening balance
Current Assets:			
Monetary funds	(I)	100,914,038.86	344,276,553.98
Transactional financial assets			
Notes receivable			
Accounts receivable	(II)	131,447,702.62	104,708,732.81
Accounts paid in advance	(III)		54,000,000.00
Interest receivable			
Dividend receivable			
Other accounts receivable	(IV)	26,075,564.24	58,387,738.13
Inventories	(V)	898,330,939.21	353,140,531.35
Non-current assets due within 1 year			
Other current assets			
Total current assets		1,156,768,244.93	914,513,556.27
Non-current assets:			
Available-for-sale financial assets			
Held-to-maturity investments			
Long-term accounts receivable			
Long-term equity investment	(VI)	563,191,126.42	368,702,251.37
Investing property	(VII)	394,029,495.83	275,286,550.78
Fixed assets	(VIII)	47,710,743.54	17,148,543.05
Construction in progress	(IX)	746,509.38	
Engineering materials			
Disposal of fixed assets			
Production biological assets			
Oil-gas assets			
Intangible assets			
R&D expense			
Goodwill			
Long-term deferred expenses			
Deferred income tax assets	(X)	1,073,524.26	146,648.14
Other non-current assets			
Total of non-current assets		1,006,751,399.43	661,283,993.34
Total assets		2,163,519,644.36	1,575,797,549.61

The notes attached form an integral part of the financial statements.

Legal Representative: Accounting Principal: Principal of the accounting organ:

Consolidated Balance Sheet (Continued)

As at 31 Dec. 2013

Prepared by Shanghai Shibe Hi-Tech Co., Ltd.

Unit: RMB Yuan (Except for special notes)

Liabilities and shareholders' equity (or shareholders' equity)	Note VI	Ending balance	Opening balance
Current liabilities:			
Short-term borrowings	(XII)	100,000,000.00	
Borrowing from Central Bank			
Deposits and due to banks and other financial institutions			
Call loan received			
Transaction financial liabilities			
Notes payable			
Account payable	(XIII)	101,422,969.23	23,952,063.60
Account received in advance	(XIV)	35,359,694.83	1,985,957.57
Financial assets sold for repurchase			
Handling charges and commissions payable			
Employee's compensation payable	(XV)	2,650,432.93	498,288.00
Tax payable	(XVI)	62,315,671.31	87,223,447.02
Interest payable	(XVII)	765,805.48	362,919.79
Dividend payable			
Other account payable	(XVIII)	255,366,218.24	119,349,689.79
Reinsurance premiums payable			
Insurance contract reserves			
Money received for acting trading of securities			
Money paid for acting underwriting of securities			
Non-current liabilities due within 1 year	(XIX)	5,500,000.00	80,000,000.00
Other current liabilities			
Total current liabilities		563,380,792.02	313,372,365.77
Non-current liabilities:			
Long-term borrowings	(XX)	285,602,296.67	105,000,000.00
Bonds payable			
Long-term payables			
Specific payables			
Accrued liabilities			
Deferred tax liabilities			
Other non-current liabilities	(XXI)	12,638,075.94	13,500,000.00
Total non-current liabilities		298,240,372.61	118,500,000.00
Total liabilities		861,621,164.63	431,872,365.77
Owners' equity (or shareholders' equity)			
Paid-in capital (or share capital)	(XXII)	566,449,190.00	566,449,190.00
Capital reserves	(XXIII)	272,798,177.10	272,798,177.10
Less: Treasury stock			
Special reserve			
Surplus reserves	(XXIV)	23,140,408.10	22,219,401.31

Provisions for general risks			
Retained profits	(XXV)	428,553,235.29	273,510,324.25
Foreign exchange difference			
Total owners' equity attributable to parent company		1,290,941,010.49	1,134,977,092.66
Minority interest		10,957,469.24	8,948,091.18
Total owners' equity (or shareholder's equity)		1,301,898,479.73	1,143,925,183.84
Total liabilities and owners' equity (or shareholders' equity)		2,163,519,644.36	1,575,797,549.61

The notes attached form an integral part of the financial statements.

Legal Representative: Accounting Principal: Principal of the accounting organ:

Balance Sheet

As at 31 Dec. 2013

Prepared by Shanghai Shibe Hi-Tech Co., Ltd. Unit: RMB Yuan (Except for special notes)

Assets	Note XII	Ending balance	Opening balance
Current Assets:			
Monetary funds		7,345,310.79	59,603,335.77
Settlement reserve			
Dismantle fund			
Transaction financial asset			
Notes receivable			
Account receivable	(I)	3,324,327.83	
Account paid in advance			
Premiums receivable			
Reinsurance premiums receivable			
Receivable reinsurance contract reserves			
Interest receivable			
Dividend receivable			
Other account receivable	(II)		56,304,000.00
Buying back the sale of financial assets			
Inventories			
Non-current assets due within 1 year			
Other current assets			
Total current assets		10,669,638.62	115,907,335.77
Non-current assets:			
Loans and advance			
Available for sale financial assets			
Held to maturity investments			
Long-term account receivable			
Long-term equity investment	(III)	1,070,709,326.30	814,930,298.06
Investing property		1,015,303.59	1,171,632.51
Fixed assets		87,484.58	47,860.38
Construction in progress			
Engineering material			
Disposal of fixed assets			

Production biological assets			
Oil-gas assets			
Intangible assets			
Development expense			
Goodwill			
Long-term deferred expenses			
Deferred tax assets		915,881.21	
Other non-current assets			
Total of non-current assets		1,072,727,995.68	816,149,790.95
Total assets		1,083,397,634.30	932,057,126.72

The notes attached form an integral part of the financial statements.

Legal Representative: Accounting Principal: Principal of the accounting organ:

Balance Sheet (Continued)

As at 31 Dec. 2013

Prepared by Shanghai Shibe Hi-Tech Co., Ltd. Unit: RMB Yuan (Except for special notes)

Liabilities and owners' equity (or shareholders' equity)	Note XII	Ending balance	Opening balance
Current liabilities:			
Short-term borrowings			
Transactional financial liabilities			
Notes payable			
Accounts payable			
Accounts received in advance		34,917,600.27	
Employee's compensation payable		2,415,124.84	498,288.00
Tax payable		-10,492,621.93	-1,259,194.86
Interest payable			
Dividend payable			
Other accounts payable		132,333,429.87	1,943,422.93
Non-current liabilities due within 1 year			
Other current liabilities			
Total current liabilities		159,173,533.05	1,182,516.07
Non-current liabilities:			
Long-term borrowings			
Bonds payable			
Long-term payables			
Specific payables			
Estimated liabilities			
Deferred income tax liabilities			
Other non-current liabilities			
Total non-current liabilities			
Total liabilities		159,173,533.05	1,182,516.07
Shareholders' equity (or shareholders' equity)			
Share capital (or share capital)		566,449,190.00	566,449,190.00

Capital reserves		238,372,548.62	238,372,548.62
Less: Treasury stock			
Specific reserves			
Surplus reserves		16,729,203.95	15,808,197.16
Provision for general risks			
Retained profits		102,673,158.68	110,244,674.87
Total shareholders' equity (or shareholders' equity)		924,224,101.25	930,874,610.65
Total liabilities and shareholders' equity (or shareholders' equity)		1,083,397,634.30	932,057,126.72

The notes attached form an integral part of the financial statements.

Legal Representative: Accounting Principal: Principal of the accounting organ:

Consolidated Income Statement

Jan. – Dec. 2013

Prepared by Shanghai Shibe Hi-Tech Co., Ltd. Unit: RMB Yuan (Except for special notes)

Item	Note VI	Amount in 2013	Amount in 2012
I. Total sales		426,218,178.74	306,194,851.13
Including: Sales income	(XXVI)	426,218,178.74	306,194,851.13
Interests income			
Premium income			
Handling charges and commission income			
II. Total cost of sales		260,571,094.63	213,557,300.89
Including: Cost of sales	(XXVI)	180,505,229.98	127,219,146.94
Interests expenses			
Handling charges and commission expenses			
Cash surrender value			
Net amount of claims			
Net amount of withdrawn from the insurance contract reserve			
Expenditure on policy dividends			
Reinsurance premium			
Taxes and associate charges	(XXVII)	37,489,461.78	40,615,701.07
Selling expenses	(XXVIII)	207,749.25	359,049.00
Administrative expenses	(XXIX)	34,129,311.07	26,048,071.53
Financial expenses	(XXX)	8,528,073.70	18,773,568.21
Impairment loss	(XXXI)	-288,731.15	541,764.14
Add: Gain from change in fair value ("-" means loss)			
Gain from investment ("-" means loss)	(XXXII)	59,815,065.67	78,930,288.50
Including: Income from investment on affiliated enterprise and jointly enterprise		59,795,370.27	78,845,713.16
Foreign exchange difference ("-" means loss)			
III. Business profit ("-" means loss)		225,462,149.78	171,567,838.74
Add: Non-business income	(XXXIV)	1,316,350.68	500,840.96
Less: Non-business expense	(XXXIV)	84.00	10,000.00
Including: Net loss from disposal of non-current		84.00	

asset			
IV. Total profit (“-” means loss)		226,778,416.46	172,058,679.70
Less: Income tax expense	(XXXV)	55,444,543.25	23,380,205.92
V. Net profit (“-” means loss)		171,333,873.21	148,678,473.78
Including: Net profit the combined party achieved before the combination			
Attributable to owners of parent company		171,824,495.15	146,573,527.40
Minority interest		-490,621.94	2,104,946.38
VI. Earnings per share			
(I) Basic	(XXXVI)	0.30	0.26
(II) Diluted	(XXXVI)	0.30	0.26
VII. Other comprehensive income			
VIII. Total comprehensive income		171,333,873.21	148,678,473.78
Attributable to owners of parent company		171,824,495.15	146,573,527.40
Minority interests		-490,621.94	2,104,946.38

The notes attached form an integral part of the financial statements.

Legal Representative: Accounting Principal: Principal of the accounting organ:

Income Statement

Jan. – Dec. 2013

Prepared by Shanghai Shibe Hi-Tech Co., Ltd. Unit: RMB Yuan (Except for special notes)

Item	Note XII	Amount in 2013	Amount in 2012
I. Sales income	(IV)	56,333,205.91	304,275,744.16
Less: Cost of sales	(IV)	3,380,234.07	304,660,535.47
Taxes and associate charges		3,392,607.75	184,117.82
Selling expenses			4,400,722.87
Administrative expenses		19,764,848.71	28,103,852.96
Financial expenses		-475,874.32	-3,425,674.16
Impairment loss		30,000.00	8,859,301.35
Add: Gain/(loss) from change in fair value (“-” means loss)			
Gain/(loss) from investment (“-” means loss)	(V)	-131,276.36	13,643,668.77
Including: Income from investment on affiliated enterprise and jointly enterprise		-150,971.76	
II. Business profit (“-” means loss)		30,110,113.34	-24,863,443.38
Add: Non-business income		2,045.64	667,843,782.60
Less: Non-business expense		-	33,164.00
Including: Net loss from disposal of non-current asset			
III. Total profit (“-” means loss)		30,112,158.98	642,947,175.22

Less: Income tax expense		20,902,091.06	19,733,305.87
IV. Net profit (“-” means loss)		9,210,067.92	623,213,869.35
V. Earnings per share			
(I) Basic			
(II) Diluted			
VI. Other comprehensive income		-	-7,404,990.38
VII. Total comprehensive income		9,210,067.92	615,808,878.97

The notes attached form an integral part of the financial statements.

Legal Representative: Accounting Principal: Principal of the accounting organ: