

公司代码：600604 900902

公司简称：市北高新 市北 B 股



# 上海市北高新股份有限公司 2015 年年度报告

二〇一六年三月二十三日

## 重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

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

四、公司负责人周群、主管会计工作负责人李炜勇及会计机构负责人（会计主管人员）徐燕华声明：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2015年末总股本760,297,079 股为基数，按每10 股派现金人民币0.20元（含税）向全体股东分配利润，共分派现金红利人民币15,205,941.58元。该利润分配方案尚需公司2015年度股东大会批准后实施。

### 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

### 九、重大风险提示

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

## 目录

第一节	释义.....	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	5
第三节	公司业务概要.....	9
第四节	管理层讨论与分析.....	11
第五节	重要事项.....	25
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	39
第七节	优先股相关情况.....	45
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	46
第九节	公司治理.....	52
第十节	公司债券相关情况.....	54
第十一节	财务报告.....	58
第十二节	备查文件目录.....	151

## 第一节 释义

### 一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
市北集团或控股股东	指	上海市北高新（集团）有限公司
市北高新或公司或上市公司	指	上海市北高新股份有限公司
市北高新园区或园区	指	上海市北高新技术服务业园区
南通科技城	指	市北高新（南通）科技城
报告期	指	2015 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日
开创公司	指	上海开创企业发展有限公司
南通公司	指	上海市北高新南通有限公司
欣云投资	指	上海市北高新欣云投资有限公司
聚能湾	指	上海聚能湾企业服务有限公司
市北发展	指	上海市北生产性企业服务发展有限公司
泛业投资	指	上海泛业投资顾问有限公司
松宏置业	指	上海松宏置业有限公司
闸北绿地	指	上海闸北绿地企业发展有限公司
新城创置	指	南通新城创置房地产有限公司
恒固公司	指	上海恒固房地产开发有限公司
松铭公司	指	上海松铭房地产开发有限公司
钧创投资	指	上海钧创投资有限公司
启日投资	指	上海启日投资有限公司
市北祥腾	指	上海市北祥腾投资有限公司
创越投资	指	上海创越投资有限公司
越光投资	指	越光投资管理（上海）有限公司
电气园区	指	上海电气工业园区管理有限公司
中铁市北	指	上海中铁市北投资发展有限公司
中冶祥腾	指	上海中冶祥腾投资有限公司
北极绒	指	北极绒（上海）纺织科技发展有限公司
华艾软件	指	上海华艾软件有限公司
维珍创意	指	北京维珍创意科技股份有限公司
腾龙电子	指	腾龙电子技术（上海）股份有限公司
市北·新中新项目	指	闸北区 392 街坊 54 丘地块项目
市北·云立方项目	指	万荣路 1268 号产业建设项目
市北·智汇园	指	闸北区 334 街坊 87 丘产业载体建设项目
市北·壹中心	指	上海市闸北区市北高新技术服务业园区 N070501 单元 14-06 地块
市北·祥腾麓源	指	永丰街道新城主城 H 单元 H14-08 号地块
南通科技城·云院项目	指	南通科技城 M13235 地块项目
南通香溢紫郡项目	指	南通科技城 CR13043 地块项目
绿地中环广场项目	指	闸北区 336 街坊 18 丘地块项目

重大资产重组或发行股份购买资产并募集配套资金	指	2015年4月27日中国证监会以《关于核准上海市北高新股份有限公司向上海市北高新（集团）有限公司发行股份购买资产并募集配套资金的批复》（证监许可[2015]696号）批准公司与市北集团资产重组的行为
非公开发行A股股票	指	2015年9月23日，公司披露《关于筹划非公开发行股票停牌的公告》（临2015-062），开始启动的本次非公开发行A股股票的行为

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、 公司信息

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

### 二、 联系人和联系方式

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

### 三、 基本情况简介

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

### 四、 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体名称	《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

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

## 六、 其他相关资料

公司聘请的会计师事务所 (境内)	名称	瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)
	办公地址	北京市东城区永定门西滨河路8号院7号楼中海地产广场西塔5-11层
	签字会计师姓名	杨峰安、刘铸鹏
报告期内履行持续督导职责的财务顾问	名称	湘财证券股份有限公司
	办公地址	北京市西城区太平桥大街丰盛胡同28号太平洋保险大厦A座901室
	签字的财务顾问主办人姓名	邢金海、颜昌军
	持续督导的期间	2015年8月22日-2016年12月31日

## 七、 近三年主要会计数据和财务指标

## (一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2015年	2014年		本期比上年同期 增减(%)	2013年
		调整后	调整前		
营业收入	991,195,990.94	167,459,460.92	123,242,093.56	491.90	426,218,178.74
归属于上市公司 股东的净利润	131,660,652.76	24,395,670.16	14,691,311.42	439.69	171,824,495.15
归属于上市公司 股东的扣除非经 常性损益的净利 润	121,475,736.46	6,828,341.49	13,526,855.48	1,678.99	170,859,824.69
经营活动产生的 现金流量净额	-1,269,250,446.31	-740,903,357.62	-582,968,127.77	不适用	-268,443,671.94
	2015年末	2014年末		本期末比上年同 期末增减(%)	2013年末
		调整后	调整前		
归属于上市公司 股东的净资产	2,886,290,272.00	2,290,380,751.98	1,288,072,397.02	26.02	1,290,941,010.46
总资产	8,805,561,793.69	5,269,286,959.09	3,292,895,060.19	67.11	2,163,519,644.36
期末总股本	760,297,079.00	566,449,190.00	566,449,190.00	34.22	566,449,190.00

**(二) 主要财务指标**

主要财务指标	2015年	2014年		本期比上年同期增减(%)	2013年
		调整后	调整前		
基本每股收益(元/股)	0.20	0.04	0.03	400.00	0.30
稀释每股收益(元/股)	0.20	0.04	0.03	400.00	0.30
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.18	0.01	0.02	1,700.00	0.30
加权平均净资产收益率(%)	5.24	1.14	1.14	增加 359.65 个百分点	14.17
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	4.84	0.32	1.05	增加 1,412.50 个百分点	14.09

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

本公司本年发生同一控制下企业合并，对上年数据进行了追溯调整。

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

适用 不适用

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

适用 不适用

**(三) 境内外会计准则差异的说明：**

不适用

**九、2015 年分季度主要财务数据**

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	18,423,690.78	62,060,497.01	49,151,851.62	861,559,951.53
归属于上市公司股东的净利润	-11,659,979.41	-7,497,501.00	-10,190,457.79	161,008,590.96
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-11,739,480.77	-14,168,803.69	-10,706,019.22	158,090,040.14
经营活动产生的现金流量净额	-527,967,466.62	-120,960,063.72	-466,742,423.87	-153,580,492.10

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

## 十、非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	2015 年金额	附注（如适用）	2014 年金额	2013 年金额
非流动资产处置损益	-23,281.80		39,329.48	-84.00
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免				
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	2,289,999.97		1,709,999.96	1,161,924.06
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费				
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益				
非货币性资产交换损益				
委托他人投资或管理资产的损益				
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备				
债务重组损益				
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等				
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益				
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	8,193,832.39		16,402,872.73	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益				
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益				
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回			5,500.00	
对外委托贷款取得的损益				
采用公允价值模式进行后续计量				

的投资性房地产公允价值变动产生的损益				
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响				
受托经营取得的托管费收入				
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	158,666.69		63,270.85	154,426.62
其他符合非经常性损益定义的损益项目				
少数股东权益影响额	28,512.07		-439,452.62	-291,517.43
所得税影响额	-462,813.02		-214,191.73	-60,078.79
合计	10,184,916.30		17,567,328.67	964,670.46

### 第三节 公司业务概要

#### 一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

自 2012 年成功借壳上市以来，公司依托 20 多年丰富的产业园区专业化精品化运营经验，努力打造成为国内领先的“精品园区综合运营商”，围绕“产业地产开发运营、产业投资孵化、产业服务集成”三大核心业务，不断提高公司市场竞争力和企业发展活力，并使全体股东获得满意的投资回报。

公司围绕三大核心业务，经营模式成熟稳定。产业地产开发运营业务方面，公司主要立足于“一区一城”（市北高新园区和南通科技城），通过市场招拍挂、参股合作等方式取得产业地产项目开发权，并根据项目招拍挂约定以及市场和产业定位对项目进行规划设计和施工建设，建成后销售或租赁给符合产业定位要求的企业客户，获取相应收入；产业投资孵化业务方面，依托公司旗下国家级科技企业孵化器和园区丰富的企业资源，以及与园区入驻企业的良好合作关系，公司通过多种方式择优对园区内的优秀企业进行股权投资，分享优秀企业高速成长的成果，为公司获得良好的投资收益；产业服务集成业务方面，公司多年来已形成了具有鲜明特色的可复制的“市北高新园区产业服务体系”，已建立了多个特色服务平台，不断完善产业服务功能，深化产业服务内涵，并已成功实现了品牌服务业务的输出。

区别于传统房地产行业企业，近年来，在“大众创业、万众创新”的国家战略以及上海建设具有国际影响力的科技创新中心的引领下，产业园区作为创新创业的重要承载区，公司定位的园区综合运营商已成为房地产业发展转型的新方向和新亮点，同时公司深耕于中国乃至全球最具经济活力和创新动力城市之一的上海，突出“市北高新”品牌价值，充分发挥公司 20 多年丰富的产业培育和园区运营经验，不断探索公司业务的拓展和转型，力争成为国内园区综合运营行业中具有较强影响力和市场竞争力的上市企业。

#### 二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

2014 年 11 月 27 日，公司召开第七届董事会第三十七次会议，审议通过了公司发行股份购买控股股东市北集团所持有的市北发展和泛业投资各 100%股权，并同时配套募集资金。

2014年12月15日，公司2014年第二次临时股东大会审议通过发行股份购买资产并配套募集资金的相关议案，非关联股东同意市北集团免于发出要约方式增持股份。

本次重大资产重组项目中，交易标的的交易价格根据上海东洲资产评估有限公司出具的《市北发展资产评估报告》（沪东洲资评报字[2014]第0342156号）和《泛业投资资产评估报告》（沪东洲资评报字[2014]第0343156号）的评估结果作为评估结论，市北发展和泛业投资100%股权的评估值合计为142,765.00万元，已经上海市国资委予以备案确认（“沪国资评备[2014]077号”和“沪国资评备[2014]076号”）。

2015年4月27日，公司收到中国证监会《关于核准上海市北高新股份有限公司向上海市北高新（集团）有限公司发行股份购买资产并募集配套资金的批复》（证监许可[2015]696号），公司发行股份购买资产并募集配套资金方案已经中国证监会上市公司并购重组审核委员会审核通过，核准公司向上海市北高新（集团）有限公司发行145,827,372股股份购买相关资产；核准公司非公开发行不超过54,016,268股新股募集本次发行股份购买资产的配套资金（详见公司于2016年4月28日披露的《上海市北高新股份有限公司关于公司重大资产重组事项获得中国证监会核准的公告》（临2015-018））。

2015年6月17日，本次向市北集团发行的145,827,372股股份在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕股份登记手续，公司总股本从566,449,190股变更为712,276,562股（详见公司于2016年6月19日披露的《上海市北高新股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易之发行结果暨股份变动公告》（临2015-035））。

2015年8月20日，本次非公开发行不超过54,016,268股新股（募集配套资金）在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕股份登记手续，公司总股本从712,276,562股变更为760,297,079股（详见公司于2016年8月21日披露的《上海市北高新股份有限公司非公开发行股票发行结果暨股本变动公告》（临2015-050））。

### 三、报告期内核心竞争力分析

#### 1、产业载体开发运营能力

近年来，公司紧紧围绕“一区一城”（市北高新园区和南通科技城）建设，深度挖掘产业发展要求和企业实际需求，以国际化的视野，倡导绿色生态低碳的规划设计理念，同时不断突出城市功能建设，不断完善园区功能配套，不断优化产业发展环境，打造了一批高品质的符合总部型、创新型、知识密集型企业办公的绿色低碳产业载体和配套服务设施，积累了丰富的产业载体精品化开发运营的经验 and 能力，并逐步形成了独具特色的传统产业园区与城市生活空间一体化的新型“产业社区”的园区发展理念。

此外，公司多年来形成的独特的产业园区运营模式通过品牌运营服务输出的方式已实现了可复制、可推广。目前，公司通过全资子公司创越投资这一平台，完成了原静安光通大厦改造项目，改造后的光通大厦定名为创越·风口汇，以集聚创意设计、移动互联网、电子商务等新业态的企业为主，成为了南京西路商圈老旧办公楼转型升级的亮点；黄浦区原长江新能源大厦，改造后定名为创越·源空间，依托黄浦创新金融和现代服务业发展优势，重点聚焦金融、资产、科技、培训等现代服务业，入驻企业的品质得到了显著提升。未来，公司将在上海市中心区域，牢牢抓住旧厂房和办公楼宇资源，结合所在区域产业特点以及市北高新自身产业优势，形成产业错位竞争，提升服务品质，拓展增值服务，坚持“市北特色”，走精品化、差异化发展之路。

#### 2、产业培育和集聚能力

公司主要负责运营的市北高新园区，近年来不断优化产业结构，打造特色服务平台，完善产业服务功能，已经形成了以总部经济为主导，以新一代信息技术、节能环保和检验检测等为特色的产业发展新格局。

2015 年，市北高新园区实现二三产营业总收入 1659 亿元，其中第三产业营业收入达到 1616 亿元，园区内经认定的跨国公司地区总部累计达到 16 家，注册企业达到了 2000 多家。2015 年 5 月，在上海市经信委公示的首批 9 家上海市“四新”经济创新基地建设试点单位中，市北高新园区以云计算和检验检测产业基地为建设试点，成为上海首个拥有两块“四新”基地金字招牌的园区。2015 年，园区重点聚焦于云计算、大数据领域，成功引进浪潮、晶赞、科众恒盛等领军企业，上海数据交易中心成功落户园区，大数据产业集群正步入发展快车道。园区正成为上海“科创中心”建设和发展“四新经济”的重要承载区域。

### 3、产业投资和孵化能力

依托园区 2000 多家注册企业并每年保持百家以上企业的增量，加之园区在产业资源整合和产业特色服务的独特优势，为公司在产业投资和业务拓展方面形成了天然优势。公司积极贯彻国家区域发展战略和产业政策，紧抓科创中心建设和“十三五”开局的有力时机，不断挖掘园区内诸多有发展潜力的优秀高科技企业，通过“资本”与“智本”的结合，不断增强产业投资能力，分享优秀企业高速成长的成果，拓展公司业务发展领域，寻找公司新的盈利空间。

与此同时，依托聚能湾国家级科技企业孵化器，公司着力实施空间优化、运营优化战略，打造市北高新版“众创空间”，聚能湾孵化器已形成了“苗圃+孵化器+加速器”的全孵化链，为园区创新创业企业提供“全周期”服务，并对优质初创型企业进行股权投资，成为了园区创新创业的主战场。报告期内，聚能湾孵化器首次在国家科技部火炬中心发布的国家级孵化器考评结果中，获评“国家 A 级科技企业孵化器”称号，聚能湾的创新创业服务能力得到了政府权威部门的高度认可。

### 4、企业运营管理能力

随着国际国内科技创新竞争新态势，结合上海聚焦“科创中心”建设，以及自由贸易试验区和张江自主创新示范区两大国家战略聚焦下的“双自联动”机遇下，公司管理层从战略高度把握方向，制定科学有效的经营规划，已形成了具有“市北特色”，符合公司实际的发展定位、思路和举措。同时，公司凝聚了一批专门从事区域规划、开发建设、经营管理、产业招商的专业人才队伍，核心团队长期稳定，为公司经营发展提供了强大的人力资源保障。

## 第四节 管理层讨论与分析

### 一、管理层讨论与分析

2015 年，在上海加快建设具有全球影响力的科技创新中心和闸北静安“撤二建一”的背景下，作为区域经济发展的重要增长极和高新技术产业集聚区的运营方，公司董事会和管理层带领全体员工紧紧抓住这一重要战略机遇期，沉着应对全球经济疲软和中国经济速度换挡和结构调整过程中所带来的严峻挑战，积极寻求公司战略转型和可持续发展之道，努力追求股东利益最大化。公司全年实现主营业务收入 9.91 亿元，归属上市公司股东的净利润 1.32 亿元，均较上一年度有大幅度增长。公司各项业务顺利推进，整体呈现出积极良好的发展势头。公司的发展在 2015 年得到资本市场的认可，在 2015 年第十一届中国证券市场年会上，公司荣获“2015 年中国证券市场优秀贡献龙鼎奖”。

#### 1、产业载体的租售工作

随着市北·新中新项目和市北·云立方项目陆续竣工并投入运营，公司的产业载体的销售和租赁工作在报告期内都取得了较大的进展。报告期内，公司实现房产销售收入达 7.78 亿元，实现房产租赁收入达 1.56 亿元，与去年相比均有大幅度提升。

## 2、产业载体开发建设工作

自 2014 年开始，公司进入了产业载体的集中建设期。报告期内，公司自行开发的在建项目达到了四个，总建筑面积达 50 万平方米。其中，市北·云立方项目和市北·新中新项目在报告期内已获得房地产权证并交付使用；南通科技城·云院项目中第一期项目在报告期内已完成竣工备案；市北·智汇园项目报告期内主体工程已基本完工。同时，报告期内公司参与合作开发的绿地中环广场项目、南通香溢紫郡项目项目、市北·壹中心项目和市北·祥腾麓源项目也正在稳步推进中，归属上司公司的权益总建筑面积达到约 30 万平方米，其中市北·壹中心项目于报告期内启动了非公开发行股票事项，目前正在积极推进中。

在新项目拓展方面，报告期内，公司及子公司还通过市场竞拍、参股合作多种方式成功参与了闸北区市北高新技术服务业园区 N070501 单元 13-05 地块、闸北区市北高新技术服务业园区 N070501 单元 13-06 地块、松江区永丰街道 H 单元 40-05 地块和松江区永丰街道 H 单元 30-02 地块等四个项目的开发建设。

通过参与上述优质项目的储备、开发和运营，不仅能够为公司未来几年业绩的稳步提升和可持续发展提供强有力的保障，而且通过与诸多品牌开发商的合作，将有利于进一步提升公司综合开发运营管理能力。

## 3、产业孵化和投资工作

报告期内，借助上海打造具有全球影响力的科技创新中心的有利契机，公司大力推进园区的产业培育和孵化。公司旗下的国家级科技企业孵化器聚能湾公司着力实施空间优化、运营优化的战略，进一步完善创新孵化模式，逐步形成并完善了“‘10+1+2’特色孵化服务模式”。截至 2015 年 12 月 31 日，聚能湾公司孵化的苗圃项目达 119 项，孵化器企业达 190 家，加速器企业达 38 家，入孵企业的数量和质量较上年均有较大幅度的提升。2015 年聚能湾还首次获评国家 A 级科技企业孵化器和上海市优秀科技企业孵化器。

在产业投资方面，基于上半年股权投资市场异常火爆，估值普遍较高的市场环境，公司逐步加大对初创阶段和创业阶段企业的股权投资，努力构建“原始股投资-天使投资-风险投资-股权投资”企业全生命周期的投资体系。报告期内，经公司董事会授权，聚能湾通过原始股投资的方式与 37 家新入孵初创型企业签署了投资协议，为公司未来进一步参与这些企业中后期阶段股权投资提供了保证。此外，今年以来公司内部逐步建立起了公司投资业务板块与招商服务业务板块的互动配合机制，并在招商和租售环节，强化了“招商+投资合作”项目优先选择的新机制；同时公司也积极与国内外知名的专业投资机构寻求合作机会，为公司做精做深做大产业投资，实现公司业务优化转型提供了保证。

## 4、资本运作和再融资工作

公司自 2014 年 4 月启动的重大资产重组工作，在报告期内，本次重大资产重组获得了中国证监会核准通过并完成了后续实施工作。本次重组一方面大幅提升公司的资产质量和资本实力，增强公司的盈利能力和持续发展能力，另一方面公司的治理结构也将进一步规范和完善，有效地解决潜在同业竞争和进一步减少了关联交易。

报告期内，为进一步扩大上市公司业务发展规模，增强公司现金流水平，同时进一步拓展公司融资渠道，2015 年 8 月~12 月，公司公开向合格投资者成功发行了 9 亿元人民币的公司债券；2015 年 9 月，公司又针对具有良好发展前景的市北·壹中心项目启动了非公开发行股票事项，截至目前该事项仍在中国证监会审核中。通过多种形式的再融资手段，公司的融资成本明显下降，负债结构进一步改善，公司的发展后劲得到显著增强。

## 二、报告期内主要经营情况

详见第四节“一、管理层讨论与分析”

## (一) 主营业务分析

## 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	991,195,990.94	167,459,460.92	491.90
营业成本	599,111,717.96	76,188,788.60	686.35
销售费用	3,632,178.58	4,830,927.20	-24.81
管理费用	54,237,432.85	37,388,478.40	45.06
财务费用	69,880,475.05	18,481,151.17	278.12
经营活动产生的现金流量净额	-1,269,250,446.31	-740,903,357.62	不适用
投资活动产生的现金流量净额	-153,829,635.74	-209,290,087.40	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	2,413,075,863.53	1,070,465,201.85	125.42
研发支出			

营业收入: 本期园区产业载体销售收入大幅增加。

营业成本: 本期园区产业载体销售收入大幅增加, 相应的结转成本也大幅增加。

管理费用: 本期日常费用增加及新中新项目新增物业管理费所致。

财务费用: 本期短期借款大幅增加, 以及云立方项目和新中新项目已竣工, 相关项目贷款利息支出停止资本化所致。

筹资活动产生的现金流量净额: 报告期内公司获得控股股东财务资助; 公开发行公司债券融资; 2015 年重大资产重组配套募集资金融资; 在建项目获得金融机构融资。

## 1. 收入和成本分析

报告期内公司实现营业收入 99119.60 万元, 同比增长 491.90%, 主要原因是由于公司用于可销售的园区产业载体增加, 导致本期园区产业载体销售收入大幅上升, 由上年度的 1803.70 万元上升至本年度的 77763.89 万元。报告期内公司发生营业成本 59911.17 万元, 同比增长 686.35%, 主要原因是由于大幅上升的园区产业载体销售收入相应结转的成本也大幅上升, 由上年度的 576.97 万元上升至本年度的 47452.85 万元。

## (1). 主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产业	777,638,878.78	474,528,546.79	38.98	4,211.35	8,124.52	减少 29.03 个百分点
租赁和商务服务业	213,557,112.16	124,583,171.17	41.66	42.91	76.92	减少 11.21 个百分点
合计	991,195,990.94	599,111,717.96	39.56	491.90	686.35	减少 14.95 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	777,638,878.78	474,528,546.79	38.98	4,211.35	8,124.52	减少 29.03 个百分点
园区产业载体租赁	155,773,277.02	79,969,626.14	48.66	55.54	52.73	增加 0.94 个百分点
委托及其他服务业	57,783,835.14	44,613,545.03	22.79	17.27	147.03	减少 40.56 个百分点

合 计	991,195,990.94	599,111,717.96	39.56	491.90	686.35	减少 14.95 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
上海	991,195,990.94	599,111,717.96	39.56	491.90	686.35	减少 14.95 个百分点

#### 主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

主营业务分产品情况说明：委托及其他服务收入的毛利率比上年减少 40.56%，是由于公司本期进行重大资产重组，解决关联交易及同业竞争问题，终止了与重组标的资产的委托管理合同，导致了公司商务服务收入的下降。

#### (2). 成本分析表

单位：元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
房地产业	房地产	474,528,546.79	79.21	5,769,680.01	7.57	8,124.52	
租赁和商务服务业	租赁和商务服务	124,583,171.17	20.79	70,419,108.59	92.43	76.92	
合 计		599,111,717.96	100	76,188,788.60	100	686.35	
分产品情况							
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
园区产业载体销售	房地产	474,528,546.79	79.21	5,769,680.01	7.57	8,124.52	
园区产业载体租赁	租赁	79,969,626.14	13.35	52,359,025.40	68.72	52.73	
委托及其他服务业	商务服务	44,613,545.03	7.45	18,060,083.19	23.70	147.03	
合 计		599,111,717.96	100	76,188,788.60	100	686.35	

#### 成本分析其他情况说明

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。

#### 2. 费用

单位：元

项目	2015 年	2014 年	本报告期比上年同期增减
销售费用	3,632,178.58	4,830,927.20	-24.81%
管理费用	54,237,432.85	37,388,478.40	45.06%

财务费用	69,880,475.05	18,481,151.17	278.12%
------	---------------	---------------	---------

管理费用：本期日常费用增加及新中新项目新增物业管理费所致。

财务费用：本期取得的银行借款大幅增加所致。

### 3. 现金流

单位：元

项目	2015 年	2014 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	-1,269,250,446.31	-740,903,357.62	不适用
投资活动产生的现金流量净额	-153,829,635.74	-209,290,087.40	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	2,413,075,863.53	1,070,465,201.85	125.42%

筹资活动产生的现金流量净额变动说明：报告期内公司获得控股股东财务资助；公开发行公司债券融资；2015 年重大资产重组配套募集资金融资；在建项目获得金融机构融资。

### (二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

适用  不适用

### (三) 资产、负债情况分析

#### 资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
货币资金	1,221,620,004.22	13.87	231,624,222.74	4.40	427.41	本期公司发行公司债，12 月收到募集资金，年末尚未使用。
应收账款	430,486,145.01	4.89	30,121,241.67	0.57	1,329.18	本期市北·新中新项目实现销售，销售收入较上期大幅增长所致。
预付款项	4,614,836.55	0.05	533,740.35	0.01	764.62	本期松宏置业预付项目工程款。
其他应收款	232,671,984.81	2.64	399,646,874.19	7.58	-41.78	本期收回竞拍土地保证金。
投资性房地产	2,463,297,202.87	27.97	881,973,316.35	16.74	179.29	本期开创公司开发的云立方项目已竣工转入投资性房地产；市北发展开发的新中新项目已竣工租赁部分转入投资性房地产；2015 年重大资产重组市北发展持有的投资性房地产注入上市公司。
在建工程	249,700.00	0.00	11,808,623.77	0.22	-97.89	本期越光投资光通大厦改

						建项目完工转入长期待摊费用。
长期待摊费用	26,865,264.38	0.31	4,265,439.72	0.08	529.84	本期越光投资光通大厦改建项目完工转入长期待摊费用。
递延所得税资产	11,747,572.05	0.13	7,312,234.35	0.14	60.66	本期新成立的项目开发公司前期亏损，导致可抵扣亏损确认的递延所得税资产上升。
短期借款	1,100,000,000.00	12.49	500,000,000.00	9.49	120.00	本期接受市北集团提供的流动资金委托贷款。
应付账款	537,581,378.96	6.11	336,706,446.95	6.39	59.66	本期公司开发的云立方项目及新中新项目已竣工，按审定价增加应付账款。
预收款项	18,066,338.37	0.21	4,788,277.28	0.09	277.30	本期预收房屋租赁款增加。
应交税费	160,619,077.08	1.82	16,482,646.64	0.31	874.47	本期园区产业载体销售大幅增加。
应付利息	5,685,380.56	0.06	3,410,350.98	0.06	66.71	本期银行借款增加所致。
一年内到期的非流动负债	88,000,000.00	1.00	17,500,000.00	0.33	402.86	本期一年内到期的长期借款增加所致。
长期借款	1,699,640,940.51	19.30	1,307,343,007.46	24.81	30.01	本期在建项目建设取得银行借款。
应付债券	893,296,750.00	10.14				本期公司发行公司债。

其他说明

无

**(四) 行业经营性信息分析****房地产行业经营性信息分析****1. 报告期内房地产储备情况**

√适用□不适用

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	市北·壹中心	49,981.8		124,954.5	是	124,954.5	51
2	上海市闸北区市北高新技术服务业园区 N070501 单元 13-05 地块	6,692.4		13,384.8	是	13,384.8	50
3	上海市闸北区市北高新技术服务业园区 N070501 单元 13-06 地块	6,669.6		13,339.2	否		

**期后事项:**

1、公司全资子公司上海开创企业发展有限公司于 2016 年 2 月 4 日成功竞得上海市闸北区永和社区 N070601 单元 076f-02、076c-04 地块国有土地使用权（详见公司于 2016 年 2 月 4 日披露的《上海市北高新股份有限公司关于全资子公司竞得土地使用权的公告》（临 2016-010））。该宗地块土地总面积 42593.7 平方米，规划计容建筑面积 106484.25 平方米。

2、根据公司第七届董事会第五十四次会议决议，公司控股子公司市北祥腾和中垠（上海）房地产投资有限公司及上海新城万嘉房地产有限公司合作开发“上海市青浦区盈浦街道胜利路西侧 03-04 地块”。该宗地块土地总面积 20893.7 平方米，规划计容建筑面积 37608.66 平方米。市北祥腾和中垠（上海）房地产投资有限公司以增资扩股的方式向上海新城万嘉房地产有限公司为该宗地块设立的项目公司进行投资。增资完成后，中垠（上海）房地产投资有限公司、上海新城万嘉房地产有限公司与市北祥腾分别占项目公司 40%、30%和 30%的股权（详见公司于 2015 年 11 月 3 日和 2016 年 2 月 2 日通过上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 分别披露的《上海市北高新股份有限公司关于第七届董事会第五十四次会议决议的公告》（临 2015-072）和《上海市北高新股份有限公司关于控股子公司合作开发房地产项目的公告》（临 2016-009））。

## 2. 报告期内房地产开发投资情况

√适用□不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/ 新开工项目/ 竣工项目	项目用地面积 (平方米)	项目规划计 容建筑面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	在建建筑面积 (平方米)	已竣工面积 (平方米)	总投资额	报告期实际 投资额
1	上海市闸北区	市北·云立方项目	商办	竣工	22,600.00	61,794.00	80,092.64	0.00	80,092.64	77,713.65	12,177.63
2	上海市闸北区	市北·新中新项目	商办	竣工	43,616.00	87,232.24	163,845.00	0.00	163,845.00	197,027.50	53,169.37
3	上海市闸北区	市北·智汇园项目	商办	在建	37,210.90	81,857.48	119,117.38	119,117.38	0.00	123,865.00	32,164.93
4	江苏省南通市	南通科技城·云院项目	商办	在建	114,507.35	140,089.91	151,082.15	0.00	50,079.37	25,700.83	11,382.78
5	上海市松江区	市北·祥腾麓源	住宅	在建	38,843.10	39,232.00	60,376.53	60,376.53	0.00	76,200.00	49,276.30

公司非控股房地产开发项目概述：

项目名称	地块名称	开发主体	土地面积（平方米）	建设状态	权益占比
绿地中环广场项目	闸北区 336 街坊 18 丘地块	闸北绿地	31,420.10	在建	20%
南通香溢紫郡苑项目	市北高新（南通）科技城 CR13043 地块	新城创置	185,575.84	在建	20%
松江区永丰街道 H 单元 H40-05 号普通商品房地块项目	松江区永丰街道 H 单元 H40-05 号地块	恒固公司	26,983.30	在建	28%
松江区永丰街道 H 单元 H30-02 号普通商品房地块项目	松江区永丰街道 H 单元 H30-02 号地块	松铭公司	18,932.00	在建	28%

### 3. 报告期内房地产销售情况

√适用□不适用

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积 (平方米)	已销售面积 (平方米)
1	上海市闸北区	市北·新中新项目	商办	66,372.11	26,626.51

期后事项：公司全资子公司上海市北生产性企业服务发展有限公司开发的市北·新中新项目，已于2016年2月与上海恒洁卫浴有限公司签订了《房地产出售合同》，合同金额为人民币1.89亿元。

### 4. 报告期内房地产出租情况

√适用□不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的 建筑面积 (平方米)	出租房地产的 租金收入	是否采用公允 价值计量模式	租金收入/ 房地产公允 价值(%)
1	上海市 闸北区		商办	183,719.26	15,064.05	否	
2	上海市 普陀区		商办	4,984.00	120.39	否	
3	上海市 黄浦区		商办	83.92	2.16	否	
4	上海市 静安区		商办	9,530.10	390.73	否	
	合计			198,317.28	15,577.33		

### 5. 报告期内公司财务融资情况

√适用□不适用

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
378,093.77	5.03	8,140.94

### 6. 其他说明

□适用√不适用

**(五) 投资状况分析****1、 对外股权投资总体分析**

2015 年度公司共投资 8 家企业，总体投资额 25.34 亿元，8 家企业主要以房地产开发经营和房地产营销咨询策划为主。

**(1) 重大的股权投资**

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(%)	投资额	备注	查询索引
松宏置业	43,000	房地产开发、实业投资、资产管理、投资管理、企业形象策划、投资咨询等	100%	24,800.00	市北祥腾持股 100%	2015 年 1 月 28 日披露的《关于控股子公司对外投资的公告》(临 2015-003)
欣云投资	165,000	实业投资, 资产管理, 投资管理, 在闸北区市北高新技术服务业园区 N070501 单元 14-06 地块从事房地产的开发、建造、出租、出售等	51%	56,100.00	公司持股 51%, 市北集团持股 49%, 报告期内实收资本增加至 1,058,994,322 元	2015 年 5 月 30 日披露的《关于向控股子公司增资暨关联交易公告》(临 2015-028)
恒固公司	34,000	房地产开发经营、建材(除危险品销售)销售等	28%	9,520.00	市北祥腾持股 28%, 上海首创正恒置业有限公司持股 28%, 上海新城万嘉房地产有限公司持股 28%, 上海卓世投资管理有限公司持股 16%	2015 年 6 月 10 日披露的《关于控股子公司合作开发房地产项目的公告》(临 2015-032)
松铭公司	24,000	房地产开发经营、物业管理等	28%	6,720.00	市北祥腾持股 28%, 上海首创正恒置业有限公司持股 28%, 上海祥禧投资管理有限公司持股 28%, 江苏新城地产股份有限公司持股 16%	2015 年 6 月 10 日披露的《关于控股子公司合作开发房地产项目的公告》(临 2015-032)

市北发展	76,595	生产性企业服务, 企业管理咨询, 商务信息咨询, 房地产开发经营等	100%	147,971.67	公司持股 100%	2015 年 6 月 13 日披露的《关于发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易之标的资产过户完成的公告》(临 2015-033)
泛业投资	500	投资咨询, 企业管理咨询, 商务信息咨询, 物业管理, 会展服务等	100%	726.96	公司持股 100%	2015 年 6 月 13 日披露的《关于发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易之标的资产过户完成的公告》(临 2015-033)
钧创投资	5,500	实业投资、企业资产管理、投资管理	100%	5,002.00	开创公司持股 100%	2015 年 7 月 29 日披露的《关于全资子公司对外投资的公告》(临 2015-046)
启日投资	5,500	实业投资、资产管理、房地产开发经营等	50%	2,509.50	开创公司持股 50%	2015 年 8 月 4 日披露的《关于全资子公司对外投资的公告》(临 2015-048)

## (2) 重大的非股权投资

无

## (3) 以公允价值计量的金融资产

无

## (六) 重大资产和股权出售

无

## (七) 主要控股参股公司分析

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	291,751.96	115,011.28	8,851.66	640.65
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	55,023.77	29,637.64	500.00	-113.23
上海市北祥腾投资有限公司	50,000	45%	实业投资、资产管理、投资管理、企业形象策划，投资咨询	74,713.16	22,788.88	0	-2,234.85
上海创越投资有限公司	3,000	100%	投资咨询，企业管理咨询，市场营销策划，商务信息咨询，企业形象策划，物业管理等	5,346.25	2,255.34	1,219.82	-544.90
上海闸北绿地企业发展有限公司	79,300	20%	管理咨询，投资咨询，物业管理，绿化养护，房地产开发经营，建筑材料（钢材、水泥除外）的批发等	113,911.80	90,547.54	102,220.17	12,098.08
上海市北高新欣云投资有限公司	16,500	51%	实业投资，资产管理，投资管理，在闸北区市北高新技术服务业园区 N070501 单元 14-06 地块从事房地产的开发、建造、出租、出售等	114,500.00	110,000.00	0	0
上海市北生产性企业服务发展有限公司	76,595.1208	100%	生产性企业服务，企业管理咨询，商务信息咨询，房地产开发经营等	249,380.29	164,097.74	86,803.77	16,985.64
上海泛业投资顾问有限公司	500	100%	投资咨询，企业管理咨询，商务信息咨询，物业管理，会展服务等	967.73	827.13	692.36	59.98

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	1,660.47	985.96	198.99	38.73
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	1,317.80	1,228.91	5.00	-184.47
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	32,732.58	28,724.83	3,012.08	836.30
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	55,023.77	29,637.64	500.00	-113.23
上海启日投资有限公司	5,500	50%	实业投资、资产管理、投资管理	5,179.26	5,019.00	0	0
上海钧创投资有限公司	5,500	100%	实业投资、资产管理、投资管理	5,162.26	5,002.00	0	0

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	3,192.70	1,069.49	469.25	-708.94

上海市北高新南通有限公司参股公司：

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
南通新城创置房地产有限公司	85,000	20%	投资管理、实业投资、企业管理咨询等	162,068.47	83,277.88	0	-868.78

上海市北祥腾有限公司控股、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
上海松宏置业有限公司	43,000	100%	房地产开发、实业投资、资产管理、投资管理、企业形象策划、投资咨询等	54,016.65	24,793.44	0	-6.56
上海恒固房地产开发有限公司	34,000	28%	房地产开发经营、建材(除危险品销售)销售等	104,787.94	33,017.47	0	-982.53
上海松铭房地产开发有限公司	24,000	28%	房地产开发经营、物业管理等	75,670.58	22,609.29	0	-1,390.71

可供出售金融资产：

单位：万元

被投资单位	最初投资成本	期初持股比例 (%)	期末持股比例 (%)	期末账面价值	报告期损益	报告期所有者权益变动	会计核算科目	股份来源
上海水仙电器股份有限公司	304.00	0.37	0.37	182.16	0	0	可供出售金融资产	认购
北京鹭峰科技开发股份有限公司	15.00	0.37	0.37	15.00	0	0	可供出售金融资产	认购
北京维珍创意科技股份有限公司	4,672.02	19.11	18.16	4,672.02	0	0	可供出售金融资产	认购
腾龙电子技术（上海）股份有限公司	937.50	4.76	4.76	937.50	0	0	可供出售金融资产	认购
上海银行股份有限公司	7.10	0.0024	0.0024	7.10	0	0	可供出售金融资产	认购
北极绒（上海）纺织科技发展有限公司	1,700.00	1.87	1.87	1,700.00	0	0	可供出售金融资产	认购
上海华艾软件有限公司	3,542.00	5.95	5.95	3,542.00	0	0	可供出售金融资产	认购
上海渤思信息技术有限公司	5.00	0.00	1	5.00	0	0	可供出售金融资产	认购
合计	11,182.62	/	/	11,060.78	0	0	/	/

## (八) 公司控制的结构化主体情况

无

## 三、公司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

从国家层面，随着创新驱动升级为国家战略，“大众创业、万众创新”成为增长新引擎，创新创业大潮正在全国各地涌动。市北高新立足服务于园区自主创新的先发优势，依托园区聚焦大数据、云计算等高新技术产业资源，不断整合园区服务，探索产业投资运作模式，力求实现科技创新引领，构建起企业自主创新、高端人才创业、高科技产业发展的重要载体和示范基地，成为国内科技园区运营的典范。

从上海层面，“十三五”期间，上海将紧密围绕“中国上海自由贸易试验区改革”、“建设具有全球影响力的科技创新中心”等课题探索改革创新模式，政府的目标定位、政策导向都将基于这些课题有所升级。市委明确提出，2020年形成具有全球影响力的科技创新中心基本构架，公司将充分对接科创中心建设，利用好上海自贸区和科技创新中心的改革红利，努力把市北高新园区打造成为上海“四新”经济的发展高地、上海中心城区“园区经济”的领头羊。

从区域层面，闸北静安“撤二建一”后，新静安区提出了建设“国际静安、圆梦福地”发展目标 and “一轴三带”的战略布局。市北高新作为中环两翼产城融合发展集聚带的重要支撑，我们要深刻把握宏观经济特征和机遇挑战，深刻认识自身发展的历史逻辑，从而找准公司新一轮发展的目标定位和发展方向。

### (二) 公司发展战略

按照上海市深化国企改革促进企业发展的总体要求，公司坚持以成为国内领先的“精品园区运营专家”为愿景，秉承“团队、精品、卓越”的企业核心价值理念，围绕“运营市场化、业务多元化、团队专业化”的总体战略定位，全面推进“深度转型、内涵发展”，深耕于市北高新园区和南通科技城的开发、建设与运营，进一步探索品牌和管理服务输出，同时逐步完善产业投资功能和产业服务集成。重点聚焦核心业务整体提升、管控模式的完善优化、品牌效应的整体放大，不断提高市场竞争力，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、管理模式科学有效的发展目标。

### (三) 经营计划

2016年，是市北高新对接国家“大众创新、万众创业”和上海科创中心建设的重大历史机遇期，也是闸北静安“撤二建一”承前启后的关键时期，更是十三五规划的开局之年。公司将坚持以“深度转型、内涵发展”为主线，做好长远打算，谋划好未来发展思路，进一步探索国资国企改革路径，确保“产业地产开发运营、产业投资孵化、产业服务集成”三大核心业务顺利实施，继续以稳定增长的经营业绩回报股东。

在产业载体开发和拓展方面，2016年仍将延续自2014年以来的产业载体集中建设期，公司将继续围绕“一区一城”（市北高新园区和南通科技城）建设，按照传统园区与城市生活空间一体化结合的新型“产业社区”的发展理念，重点做好市北·智汇园项目、市北祥腾麓源项目、市北·壹中心项目、闸北区市北高新技术服务业园区N070501单元13-05地块项目、闸北区市北高新技术服务业园区N070501单元13-06地块项目和闸北区永和社区N070601单元076f-02、076c-04地块项目的开发建设，预计年内由公司主导的在建和新开工项目的总建筑面积将超过50万平方米。同时，2016年公司还将继续增加对产业载体项目储备，继续加大项目开发的投入，确保公司发展后劲和可持续发展。

在产业培育和载体运营方面，公司将积极响应国家“发展众创空间，推进大众创新创业”和上海建设“全球科技创新中心”的发展战略，聚焦“总部经济”和“四新经济”，进一步加大市北·新中新、市北·云立方和南通科技城·云院项目等项目的招商和租售力度，瞄准新一代信息技术云计算、节能环保等战略性新兴产业以及“检验检测”为代表的专业服务业等优势产业，同时构建市北高新特色产业服务体系，不断提升产业载体软硬件品质，进一步提升项目的经济效益，确保公司业绩的稳步提升。

在产业投资和孵化方面，公司将依托市北高新园区的产业优势和丰富的优质企业资源，以及聚能湾国家级科技企业孵化器的平台优势，通过与知名投资机构的优势互补深度合作，不断加大产业投资力度，构建“原始股投资-天使投资-风险投资-股权投资”企业全生命周期的投资体系，形成“孵化+融资”、“基金+基地”的服务优势，进一步优化产业投资和产业发展的生态环境，同时在产业投资业务板块尝试探索混合所有制和人才激励机制，为公司实现战略转型和长续发展增添新的动力。

#### (四) 可能面对的风险

1、宏观经济和政策风险。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。因此，在宏观层面上，公司董事会及管理层要密切关注宏观形势、市场及行业发展动向，深入研判政策和市场走势，并能够及时制定应对措施，确保公司长期稳定发展。

2、产业投资风险。随着市北高新园区内产业集聚效应的增强，园区内陆续涌现出一批具有良好发展潜力的优质企业，有望为上市公司的可持续发展创造新的利润增长点。但是，投资项目自初始投资至达到成熟盈利状态需要一定的培育期，若上述被投资企业因受宏观环境变化或自身战略失误等因素影响失去了发展能力，公司可能存在无法通过上述产业投资来实现预期业绩的风险。为此，公司一方面将不断完善投资管理制度，充分利用自身的政府资源优势，强化对投资项目进行“投前-投中-投后”的全程化地监督和管理，另一方面积极寻求知名专业投资机构的合作，形成优势互补，确保产业投资的安全和效益。

3、财务风险。园区产业载体开发经营及产业投资业务属于资金密集型行业，充足的现金流对企业的发展至关重要。随着公司业务的发展，经营规模的扩大，对公司的融资能力提出了更高的要求。如国家财经政策、产业政策及银行信贷政策发生较大变化，将可能导致资金筹措不足或需支付较高成本。公司将合理安排融资计划，创新融资渠道，加强资金管理，确保资金面安全。

4、经营管理风险。近两年来，公司借助重大资产重组和再融资等资本运作手段，同时自身不断加强主营业务拓展，公司业务发展规模迅速扩张，导致公司经营管理难度不断增加，在机构设置、内部控制、资金管理和人才安排等方面均面临更高的挑战。公司将进一步建立并完善高效的管理模式和组织架构，加强各类优秀人才的储备和培养工作，同时加强与专业机构的协同合作，提高管理效率，降低运营成本，确保公司高效运转。

#### (五) 其他

无

#### 四、公司因不适用准则规定或特殊原因，未按准则披露的情况和原因说明

适用 不适用

## 第五节 重要事项

### 一、普通股利润分配或资本公积金转增预案

#### (一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

##### 1、公司现金分红政策的制定情况：

《公司章程》规定公司应重视对投资者的合理投资回报，牢固树立投资回报股东的意识，实施积极的利润分配办法，同时兼顾公司的可持续发展，利润分配政策应保持连续性和稳定性。公司可以采用现金、股票、现金与股票相结合或者法律法规允许的其他方式分配利润。公司具备现金分红条件时，公司应当优先采用现金分红方式进行利润分配；其次，考虑采用股票股利等方式进行利润分配。公司原则上每年进行一次利润分配，董事会可以根据盈利情况和资金需求情况提议公司进行中期现金或股利分配。在实施现金分红不影响公司的正常经营和长远发展的前提下，公司连续三年以现金方式累计分配的利润不少于三年内实现的年均可分配利润的 30%。特殊情况

下无法按照上述最低现金分红比例确定当年利润分配方案的，公司应当在年度报告中披露具体原因以及独立董事的明确意见。根据累计可供分配利润、公积金及现金流状况，在保证足额现金分红及公司股本规模合理的前提下，公司可以另行增加发放股票股利方式进行利润分配。公司应综合考虑公司成长性、每股净资产摊薄等合理因素，确定股票股利分配比例。公司董事会综合考虑所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，区分下列情形，并按照《公司章程》规定的程序，可提出采取差异化分红政策：1、公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 80%；2、公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 40%；3、公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%；公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，可以按照前项规定处理。公司在分配股利时，所依据的税后可分配利润根据下列两个数据按孰低原则确定：1、经会计师事务所审计的根据中国会计准则编制的财务报表中的累计税后可分配利润数；2、以中国会计准则编制的、已审计的财务报表为基础，按照国际会计准则调整的财务报表中的累计税后可分配利润数。利润分配政策的决策机制与程序：1、董事会审议利润分配需履行的程序和要求：公司在进行利润分配时，公司董事会应当先制定分配预案，并经独立董事认可后方可提交董事会审议；董事会审议现金分红具体方案时，应当认真研究和论证公司现金分红的时机、条件和最低比例等事宜，独立董事应当发表明确意见。独立董事可以征集中小股东的意见，提出分红提案，并直接提交董事会审议。2、股东大会审议利润分配需履行的程序和要求：公司董事会审议通过的公司利润分配方案，应当提交公司股东大会进行审议。股东大会对现金分红具体方案进行审议时，应当通过多种渠道（包括但不限于电话、传真、董秘信箱、互动平台及邀请中小投资者参会等）主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求，并及时答复中小股东关心的问题。

#### 2、报告期内，公司现金分红政策的执行情况：

公司第七届董事会第四十三次会议于2015年3月25日审议通过了《2014年度利润分配预案》：根据立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的公司2014年审计报告，2014年度公司实现归属于上市公司股东的净利润为人民币14,691,311.42元。根据公司《章程》规定，利润分配不低于当年实现可分配利润的10%，公司以2014年末总股本566,449,190股为基数，按每10股派现金人民币0.03元（含税）向全体股东分配利润，共分派现金红利人民币1,669,347.57元。该方案符合公司章程及审议程序的规定，充分保护了中小投资者的合法权益，独立董事对该分配方案发表了独立意见，并同意将其提交股东大会审议。公司于2015年6月23日召开2014年度股东大会，审议通过了上述预案（详见公司于2015年6月24日通过上海证券交易所网站www.sse.com.cn披露的《2014年年度股东大会决议公告》（临2015-036））。2014年度利润分配的实施方案详见公司于2015年6月27日通过上海证券交易所网站www.sse.com.cn披露的《关于2015年度利润分配实施公告》（临2015-037）。2015年7月3日和7月20日，公司已委托中国证券登记结算有限公司上海分公司通过其资金清算系统分别向股权登记日登记在册的A股和B股股东派发了2015年度现金红利。

根据瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的公司2015年审计报告，2015年度公司实现归属于上市公司股东的净利润为131,660,652.76元。根据公司《章程》的相关规定，结合公司的发展需要和广大股东的合理回报诉求，拟以2015年末总股本760,297,079股为基数，按每10股派现金人民币0.20元（含税）向全体股东分配利润，共分派现金红利人民币15,205,941.58元（详见公司于2016年3月25日通过上海证券交易所网站www.sse.com.cn披露的《关于第八届董事会第三次会议决议公告》（临2016-018））。该利润分配方案尚需公司2015年度股东大会批准后实施。

#### 3、公司利润政策的合规性说明：

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

## (二) 公司近三年（含报告期）的普通股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	每 10 股送	每 10 股派	每 10 股转	现金分红的数	分红年度合并报	占合并报表
----	---------	---------	---------	--------	---------	-------

年度	红股数 (股)	息数(元) (含税)	增数(股)	额(含税)	表中归属于上市公司股东的净利润	中归属于上市公司股东的净利润的 比率(%)
2015年	0	0.20	0	15,205,941.58	131,660,652.76	11.55
2014年	0	0.03	0	1,669,347.57	24,395,670.16	6.84
2013年	0	0.31	0	17,559,924.89	171,824,495.15	10.22

注：因 2015 年重大资产重组，上表中 2014 年分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润采用追溯调整后的净利润数据。追溯调整前，2014 年分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润为 14,691,311.42 元，现金分红的数额（含税）占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率为 11.57%。

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

适用 不适用

## 二、承诺事项履行情况

√适用 □不适用

## (一)公司、股东、实际控制人、收购人、董事、监事、高级管理人员或其他关联方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	是否履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	解决关联交易	市北集团	1、本次重大资产置换完成后，市北集团将继续严格按照《公司法》等法律、法规、规章等规范性文件的要求以及上市公司《公司章程》的有关规定，行使股东权利或者敦促董事依法行使董事权利，在股东大会以及董事会对有关涉及市北集团事项的关联交易进行表决时，履行回避表决的义务。2、本次重大资产置换完成后，市北集团与上市公司之间将尽量减少关联交易。在进行确有必要且无法规避的关联交易时，保证按市场化原则和公允价格进行公平操作，并按相关法律、法规、规章等规范性文件的规定履行交易程序及信息披露义务。保证不通过关联交易损害上市公司及其他股东的合法权益。	2012年4月11日	否	是		
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	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12月31日	是	否	见说明	
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	解决同业竞争	市北集团	1、为避免市北集团及现在或将来成立的全资子公司、附属公司和其他控制的公司与上市公司的潜在同业竞争，市北集团及关联公司不会以任何形式直接或间接地在现有业务以外新增与上市公司及其下属公司相同或相似的业务，包括不在中国境内外通过投资、收购、联营、兼并、受托经营等方式从事与上市公司及其下属公司相同或者相似的业务。2、如市北集团及关联公司未来从任何第三者获得的任何商业机会与上市公司主营业务有竞争或可能有竞争，则市北集团及关联公司将立即通知上市公司，并尽力将该商业机会给予上市公司。	2012年4月11日	否	是		
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	其他	市北集团	市北集团作为第一大股东将继续保持上市公司的独立性，在资产、人员、财务、机构和业务上遵循“五分开”原则。	2012年4月11日	否	是		
与重大资产重组相关的承诺	其他	市北高新	本公司及本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺如下：本公司全体董事、监事、高级管理人员保证相关内容已经审阅，承诺本次重组的信息披露和《申请文件》不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担个人和连带的法律责任。如本次交易因涉嫌所提供或者披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查	2014年12月15日	否	是		

			或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确之前，将暂停转让所拥有市北高新的股份。					
与重大资产重组相关的承诺	其他	市北集团	本公司作为本次交易的交易对方，承诺如下：本公司保证相关内容已经审阅，承诺向上市公司提供本次重组相关信息以及本次重组的信息披露和《申请文件》不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担个人和连带的法律责任。如因提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给上市公司或者投资者造成损失的，将依法承担赔偿责任。如本次交易因涉嫌所提供或者披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确之前，将暂停转让本公司在上市公司拥有权益的股份。	2014年12月15日	否	是		
与重大资产重组相关的承诺	其他	市北集团	一、保证市北高新、泛业投资及市北发展的人员独立 1、保证市北高新、泛业投资及市北发展的劳动、人事及薪酬管理与本公司及控制的其他公司、企业或者其他经济组织之间完全独立。2、保证市北高新、泛业投资及市北发展的高级管理人员均专职在市北高新、泛业投资及市北发展任职并领取薪酬，不在本公司及控制的其他公司、企业或者其他经济组织担任除董事、监事以外的职务。3、保证不干预市北高新、泛业投资及市北发展的股东（大）会、董事会行使职权决定人事任免。二、保证市北高新、泛业投资及市北发展的机构独立 1、保证市北高新、泛业投资及市北发展构建健全的公司法人治理结构，拥有独立、完整的组织机构。2、保证市北高新、泛业投资及市北发展的股东（大）会、董事会、监事会等依照法律、法规及公司章程独立行使职权。三、保证市北高新、泛业投资及市北发展的资产独立、完整 1、保证市北高新、泛业投资及市北发展拥有与生产经营有关的独立、完整的资产。2、保证市北高新、泛业投资及市北发展的经营场所独立于本公司及控制的其他公司、企业或者其他经济组织。3、除正常经营性往来外，保证市北高新、泛业投资及市北发展不存在资金、资产被本公司及控制的其他公司、企业或者其他经济组织占用的情形。四、保证市北高新、泛业投资及市北发展的业务独立 1、保证市北高新、泛业投资及市北发展拥有独立开展经营活动的相关资质，具有面向市场的独立、自主、持续的经营能力。2、保证本公司及控制的其他公司、企业或者其他经济组织避免从事与市北高新、泛业投资及市北发展及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织具有竞争关系的业务。3、保证本公司及控制的其他公司、企业或者其他经济组织减少与市北高新、泛业投资及市北发展及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织的关联关系；对于确有必要且无法避免的关联交易，保证按市场原则和公允价格进行公平操作，并按相关法律、法规及规范性文件的规定履行相关审批程序及信息披露义务。五、保证市北高新、泛业投资及市北发展的财务独立 1、保证市北高新、泛业投资及市北发展建立独立的财务部门以及独立的财务核算体系，具有规范、独立的财务会计制度。2、保证市北高新、泛业投资及市北发展独立在银行开户，不与本公司控制的其他公司、企业或者其他经济组织共用银行账户。3、保证市北高新、泛业投资及市北发展的财务人员不在本公司及控制的其他公司、企业或者其他经济组织兼职。4、保证市北高新、泛业投资及市北发展能够独立作出财务决策，本公司不干预市北高新、泛业投资及市北发展的资金使用。5、保证市北高新、泛业投资及市北发展依法纳税。本公司若违反上述承诺，将承担因此给市北高新、泛业投资及市北发展造成的一切损失。	2014年8月6日	否	是		
与重大资产重组相关的承诺	解决同业	市北集团	1、为避免本公司及控制的其他公司、企业或者其他经济组织（以下简称“本公司及关联公司”）与上市公司的潜在同业竞争，本公司及关联公司不会以任何形式直接或间接地在现有业务外新	承诺发布日期：2014年8月6日；承诺履	否	是		

	竞争		增与市北高新、泛业投资和市北发展及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织相同或相似的业务，包括不在中国境内外通过投资、收购、联营、兼并、受托经营等方式从事与市北高新、泛业投资和市北发展及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织相同或相似的业务。2、在作为市北高新控股股东期间，如本公司及关联公司遇到市北高新、泛业投资与市北发展及其控制的其他公司、企业或者经济组织主营业务范围内的业务机会，本公司及关联公司将该等合作机会让予市北高新、泛业投资与市北发展及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织。本公司若违反上述承诺，将承担因此给市北高新、泛业投资与市北发展及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织造成的一切损失。	行期限：本次重大资产重组获得中国证监会核准之日（2015年4月23日）至本公司不再拥有对上市公司的实际控制权之日				
与重大资产重组相关的承诺	解决关联交易	市北集团	本次发行股份购买资产完成后，本公司将继续严格按照《公司法》等法律、法规、规章等规范性文件的要求以及上市公司《公司章程》的有关规定，行使股东权利或者敦促董事依法行使董事权利，在股东大会以及董事会对有关涉及本公司事项的关联交易进行表决时，履行回避表决的义务。本公司在作为市北高新的控股股东期间，本公司及控制的其他公司、企业或者其他经济组织将尽量减少与市北高新、泛业投资和市北发展及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织之间的关联交易。对于确有必要且无法避免而发生的关联交易，本公司及控制的其他公司、企业或者其他经济组织将遵循市场原则以公允、合理的市场价格进行，根据有关法律、法规、规章等规范性文件的规定履行关联交易决策程序，依法履行信息披露义务和办理有关报批手续，不损害市北高新及其他股东的合法权益。本公司若违反上述承诺，将承担因此而给市北高新、泛业投资与市北发展及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织造成的一切损失。	承诺发布日期：2014年8月6日；承诺履行期限：本次重大资产重组获得中国证监会核准之日（2015年4月23日）至本公司不再拥有对上市公司的实际控制权之日	否	是		
与重大资产重组相关的承诺	其他	市北集团	本公司为本次发行股份购买资产事宜所提供的有关信息真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。	2014年8月6日	否	是		
与重大资产重组相关的承诺	其他	市北集团	截至本承诺出具日，本公司对本次市北高新拟购买资产不存在任何形式的资金占用，本公司将维护上市公司资产的独立性，确保本次交易完成后，上市公司不会出现被控股股东及其关联方资金占用的情形，也不会出现对控股股东及其关联方违规担保的情形。	2014年8月6日	否	是		
与重大资产重组相关的承诺	其他	市北集团	本公司不存在泄露本次发行股份购买资产事宜的相关内幕信息及利用该内幕信息进行内幕交易的情形。本公司若违反上述承诺，将承担因此而给市北高新造成的一切损失。	2014年8月6日	否	是		
与重大资产重组相关的承诺	其他	市北集团	一、本公司不存在《收购管理办法》第六条规定的下列情形：1、利用上市公司的收购损害被收购公司及其股东的合法权益；2、负有数额较大债务，到期未清偿，且处于持续状态；3、最近3年有重大违法行为或涉嫌重大违法行为；4、最近3年有严重的证券市场失信行为；5、法律、行政法规规定以及中国证监会认定的不得收购上市公司的其他情形。二、本公司最近五年内没有受过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。	2014年8月6日	否	是		
与重大资产重组相关的承诺	其他	市北集团	1、本公司已经依法履行对泛业投资和市北发展的出资义务，不存在任何虚假出资、延期出资、抽逃出资等违反本公司作为股东所应承担的义务及责任的行为，不存在可能影响泛业投资和市北发展合法存续的情况。2、本公司持有的泛业投资和市北发展的股权为本公司实际合法拥有，不存在权属纠纷，不存在信托、委托持股或者类似安排，不存在禁止转让、限制转让的承诺或安排，亦不存在质押、冻结、查封、财产保全或其他权利限制。本公司若违反上述承诺，将承	2014年8月6日	否	是		

			担因此给市北高新造成的一切损失。					
与重大资产重组相关的承诺	股份限售	市北集团	本公司此次认购市北高新的股份自在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司完成登记之日起三十六个月内不进行转让或上市交易，之后按照中国证券监督管理委员会和上海证券交易所的有关规定执行。本公司若违反上述承诺，将承担因此给市北高新造成的一切损失。	承诺发布日期：2014年8月6日；承诺履行期限：股权在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司完成登记之日（2015年6月17日）后36个月	是	是		
与重大资产重组相关的承诺	其他	市北集团	在本次交易完成后6个月内，如市北高新股票连续20个交易日的收盘价低于发行价或者交易完成后6个月期末收盘价低于发行价的，本公司在本次交易中认购的市北高新股票的锁定期自动延长至少6个月。本公司若违反上述承诺，则违规减持所得将归上市公司所有。	承诺发布日期：2014年11月27日；承诺履行期限：股权在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司完成登记之日（2015年6月17日）后36个月	是	是		
与重大资产重组相关的承诺	盈利预测及补偿	市北集团	本次重组在2015年1月1日至2015年12月31日之间实施完毕，则市北发展100%股权2015年度、2016年度和2017年度对应的实际净利润数额不低于预测净利润数额（扣除非经常性损益后），即分别不低于11,345.79万元、16,603.72万元和17,482.11万元。 鉴于市北高新将进行配套募集资金用于市北发展新中项目，市北发展在计算利润承诺期限内经审计的扣非后净利润中，扣除届时配套募集资金所带来的效益对每年净利润的影响数额后，作为实际净利润，与《盈利预测补偿协议》中市北集团对市北发展2015年-2017年业绩承诺利润11,345.79万元、16,603.72万元和17,482.11万元进行比较，进而确定盈利预测补偿的实现情况。如果实际利润低于上述承诺利润，市北集团将按照《盈利预测补偿协议》的相关规定对上市公司进行补偿。	承诺发布日期：2014年11月27日；承诺履行期限：2015年1月1日-2017年12月31日	是	是		
与再融资相关的承诺	其他	市北高新	根据公司第七届董事会第五十一次会议及公司2015年第一次临时股东大会决议，在出现预计不能按期偿付本期债券本息或者在本期债券到期未能按期偿付债券本息时，公司将至少采取如下措施，以切实保障债券持有人利益： 1、不向股东分配利润； 2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施； 3、调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金； 4、主要责任人不得调离。	承诺发布日期：2015年9月15日；承诺履行期限：公司债存续期				
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。	承诺时间：2013年11月13日，履行期限至2015年12月31日	是	否	见说明	
其他承诺	股份限售	市北集团	控股股东承诺自2015年7月11日至2015年12月31日不减持其所持有的公司股份	承诺时间：2015年7月10日，履行期限至	是	是		

					2015 年 12 月 31 日				
--	--	--	--	--	------------------	--	--	--	--

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。2014 年 10 月 8 日，中国证券监督管理委员会上海监管局就上述事项立案调查并出具《行政处罚决定书》（沪[2014]3 号），对市北集团进行如下处罚：依据《中华人民共和国证券法》的相关规定，上海证监局对市北集团短线交易上海市北高新股份有限公司 A 股股票行为进行了立案调查、审理，市北集团买卖市北高新 A 股股票行为违反了《证券法》第四十七条第一款的规定，根据《证券法》第一百九十五条，上海证监局决定对市北集团给予警告，并处以 3 万元罚款。

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

是 达到原盈利预测及其原因作出说明

根据公司公告的盈利预测报告，重大资产重组中所购买的标的资产市北发展 2015 年度预计实现利润总额 15,127.17 万元，预计实现净利润 11,345.79 万元；上市公司预计实现利润总额 17,696.91 万元，预计实现净利润 13,193.87 元，其中归属母公司股东的净利润 13,215.40 万元。

根据瑞华会计师出具的《上海市北高新股份有限公司关于盈利预测实现情况的专项说明》（瑞华核字【2016】31160014 号），市北发展 2015 年度实际实现利润总额 22,679.37 万元，实际实现净利润 16,985.64 万元，超过了盈利预测利润数；上市公司 2015 年度实际实现利润总额 17,108.06 万元，实际实现净利润 11,772.01 元，实际实现归属于母公司股东的净利润 13,166.07 万元，与盈利预测利润数不存在重大差异。

**三、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况**

适用 不适用

**四、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**

适用 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**

适用 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**

适用 不适用

**五、聘任、解聘会计师事务所情况**

单位：万元 币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)
境内会计师事务所报酬	70
境内会计师事务所审计年限	一年

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）	40
财务顾问	湘财证券股份有限公司	993.21
保荐人	湘财证券股份有限公司	

**聘任、解聘会计师事务所的情况说明**

适用 不适用

2015 年 6 月 23 日，公司召开 2014 年年度股东大会，审议通过了《关于改聘 2015 年度财务和内控审计机构的议案》。公司同意聘任瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2015 年度财

务和内控审计机构，聘期为一年。公司 2015 年度财务和内控审计费用分别为人民币 70 万元（含税）和 40 万元（含税）。

## 六、面临暂停上市风险的情况

### (一) 导致暂停上市的原因以及公司采取的消除暂停上市情形的措施

无

## 七、破产重整相关事项

适用 不适用

## 八、重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

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

适用 不适用

## 十、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

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

## 十一、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励情况及其影响

适用 不适用

## 十二、重大关联交易

适用 不适用

### (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
公司于 2015 年 3 月 25 日召开第七届董事会第四十三次会议审议通过了《2015 年度预计日常关联交易的议案》，公司对 2015 年度可能与控股股东市北集团及其控股子公司发生的日常关联交易进行了预计。上述议案业经 2014 年度股东大会审议批准。报告期内公司日常关联交易实施情况详见本报告第十一节财务报表第十二点“关联方及关联交易”。	2015 年 3 月 26 日披露的《2015 年度预计日常关联交易事项的公告》（临 2015-011） 2015 年 6 月 24 日披露的《2014 年度股东大会决议公告》（临 2015-036）

#### 2、临时公告未披露的事项

适用 不适用

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

事项概述	查询索引
市北高新发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易	详见本报告第三节第二点

**2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**

事项概述	查询索引
市北高新非公开发行 A 股股票事项	1、2015 年 9 月 22 日披露的《关于筹划非公开发行股票停牌的公告》（临 2015-062） 2、2015 年 10 月 21 日披露的《市北高新非公开发行 A 股股票预案》及其他相关公告 3、2015 年 12 月 23 日披露的《市北高新非公开发行 A 股股票预案（修订版）》及其他相关公告 4、2015 年 12 月 31 日披露的《关于非公开发行股票获得上海市国资委批复的公告》（临 2015-081）

**期后事项：**

1、2016 年 1 月 19 日，公司召开 2016 年第一次临时股东大会，审议通过了《关于本次非公开发行股票涉及关联交易的议案》（详见公司于 2016 年 1 月 19 日披露的《上海市北高新股份有限公司 2016 年第一次临时股东大会决议公告》（临 2016-003））。

2、2016 年 1 月 29 日，公司收到中国证券监督管理委员会出具的《中国证监会行政许可申请受理通知书》（160160 号），中国证监会依法对公司提交的《上市公司非公开发行股票》行政许可申请材料进行了审查，认为该申请材料齐全，符合法定形式，决定对该行政许可申请予以受理（详见公司于 2016 年 1 月 30 日披露的《上海市北高新股份有限公司 2016 年关于非公开发行股票申请获得中国证监会受理的公告》（临 2016-008））。

3、2016 年 3 月 3 日，公司收到中国证券监督管理委员会出具的《中国证监会行政许可项目审查反馈意见通知书》，需要公司就有关问题作出书面说明和解释，并在 30 日内向中国证监会行政许可审查部门提交书面回复意见（详见公司于 2016 年 3 月 4 日披露的《上海市北高新股份有限公司 2016 年关于收到《中国证监会行政许可项目审查反馈意见通知书》的公告》（临 2016-015））。

4、2016 年 3 月 18 日，公司向中国证券监督管理委员会提交了《关于延期提交非公开发行股票申请文件反馈意见回复的申请》，申请回复时间延期至 2016 年 4 月 22 日之前。公司将会同中介机构尽早完成反馈意见的回复工作，在反馈回复材料准备齐全后及时履行相关信息披露义务并向中国证监会报送相关文件（详见公司于 2016 年 3 月 21 日披露的《上海市北高新股份有限公司关于申请延期提交非公开发行股票申请文件反馈意见书面回复的公告》（临 2016-016））。

**3、 临时公告未披露的事项**

适用 不适用

**4、 涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况**

2015 年度重大资产重组中，公司所购买的标的资产市北发展承诺 2015 年度实现净利润 11345.79 万元，根据《上海市北高新股份有限公司关于盈利预测实现情况的专项说明》（瑞华核字【2016】31160014 号），市北发展 2015 年度实际实现净利润 16,985.64 万元，扣除配套募集

资金所带来的效益及非经常性损益后的归属于母公司股东的净利润为 16,294.91 万元。完成 2015 年度利润承诺数的 143.62%。

### (三) 共同对外投资的重大关联交易

#### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

事项概述	查询索引
公司与控股股东市北集团共同以现金方式对市北欣云进行增资，从原注册资金人民币 11 亿元增资到 16.5 亿元，其中公司与市北集团各按照持有市北欣云的股权比例（51%：49%）进行增资	2015 年 5 月 30 日披露的《上海市北高新股份有限公司关于向控股子公司增资暨关联交易公告》（临 2015-028）

#### 2、临时公告未披露的事项

适用 不适用

### (四) 关联债权债务往来

#### 1、临时公告未披露的事项

适用 不适用

## 十三、重大合同及其履行情况

### (一) 托管、承包、租赁事项

适用 不适用

### (二) 担保情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期（协议签署日）	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）													
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）													
公司及其子公司对子公司的担保情况													
报告期内对子公司担保发生额合计													
报告期末对子公司担保余额合计（B）						750,000,000							
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													

担保总额 (A+B)	750,000,000
担保总额占公司净资产的比例 (%)	20.93
其中:	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)	
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额 (D)	
担保总额超过净资产50%部分的金额 (E)	
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	
担保情况说明	经公司2013年度股东大会审议批准,公司全资子公司上海开创企业发展有限公司向上海浦东发展银行股份有限公司上海分行(牵头行)申请总额人民币7.5亿元的银团贷款,用途为“闸北区334街坊87丘产业载体建设项目”,由公司控股股东上海市北高新(集团)有限公司将为开创公司申请银团贷款提供保证担保,并由本公司将向市北集团继续提供反担保。

### (三) 委托他人进行现金资产管理的情况

#### 1、 委托理财情况

适用 不适用

#### 2、 委托贷款情况

适用 不适用

#### 3、 其他投资理财及衍生品投资情况

适用 不适用

### 十四、其他重大事项的说明

适用 不适用

### 十五、积极履行社会责任的工作情况

#### (一) 社会责任工作情况

详见公司于2016年3月25日在上海证券交易所网站 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn) 上披露的《2015年度社会责任报告书》。

#### (二) 属于国家环境保护部门规定的重污染行业的上市公司及其子公司的环保情况说明

不适用

十六、可转换公司债券情况

适用 不适用

## 第六节 普通股股份变动及股东情况

### 一、普通股股本变动情况

#### (一) 普通股股份变动情况表

##### 1、普通股股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减(+,-)					本次变动后	
	数量	比例(%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例(%)
一、有限售条件股份			193,847,889				193,847,889	193,847,889	25.5
1、国家持股									
2、国有法人持股			145,827,372				145,827,372	145,827,372	19.18
3、其他内资持股			48,020,517				48,020,517	48,020,517	6.32
其中：境内非国有法人持股			48,020,517				48,020,517	48,020,517	6.32
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	74.5
1、人民币普通股	333,524,190	58.88						333,524,190	43.87
2、境内上市的外资股	232,925,000	41.12						232,925,000	30.64
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、普通股股份总数	566,449,190	100	193,847,889				193,847,889	760,297,079	100

##### 2、普通股股份变动情况说明

公司原总股本为人民币 566,449,190 元。2015 年 4 月 27 日，公司收到中国证监会《关于核准上海市北高新股份有限公司向上海市北高新（集团）有限公司发行股份购买资产并募集配套资金的批复》（证监许可[2015]696号），公司发行股份购买资产并募集配套资金方案获得中国证监会核准。报告期内公司业已完成发行股份购买资产并募集配套资金的重大资产重组方案，公司本次增加股本人民币 193,847,889 元，其中由市北集团以持有的市北发展和泛业投资各 100% 股权认购 145,827,372 元股本，由安徽大安投资管理有限公司、太平洋资产管理有限责任公司、中国人寿保险股份有限公司、财通基金管理有限公司、国投瑞银基金管理有限公司及创金合信基金管理有限公司分别认购共计 48,020,517 元股本。变更后的公司总股本为人民币 760,297,079 元。

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

按 2014 年 12 月 31 日公司股本总额 566,449,190 股计算，2014 年度每股收益为 0.03 元/股，2014 年末每股净资产为 2.27 元/股。报告期内，公司总股本由 566,449,190 股增至 760,297,079

股。按公司 2015 年 12 月 31 日股本 760,297,079 股计算，2014 年度每股收益 0.02 元/股，2014 年末每股净资产为 1.69 元/股。

#### 4、 公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

无

#### (二) 限售股份变动情况

√适用 □不适用

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
上海市北高新(集团)有限公司	0	0	145,827,372	145,827,372	重大资产重组,承诺发行上市后 36 个月内不出售。	2018 年 6 月 17 日
安徽大安投资管理有限公司	0	0	5,045,408	5,045,408	重大资产重组,承诺发行上市后 12 个月内不出售。	2016 年 8 月 20 日
太平洋资产管理有限责任公司	0	0	5,146,316	5,146,316	重大资产重组,承诺发行上市后 12 个月内不出售。	2016 年 8 月 20 日
国华人寿保险股份有限公司	0	0	10,090,817	10,090,817	重大资产重组,承诺发行上市后 12 个月内不出售。	2016 年 8 月 20 日
财通基金管理有限公司	0	0	20,181,634	20,181,634	重大资产重组,承诺发行上市后 12 个月内不出售。	2016 年 8 月 20 日
国投瑞银基金管理有限公司	0	0	5,045,408	5,045,408	重大资产重组,承诺发行上市后 12 个月内不出售。	2016 年 8 月 20 日
创金合信基金管理有限公司	0	0	2,510,934	2,510,934	重大资产重组,承诺发行上市后 12 个月内不出售。	2016 年 8 月 20 日
合计	0	0	193,847,889	193,847,889	/	/

## 二、 证券发行与上市情况

### (一) 截至报告期内证券发行情况

单位：股 币种：人民币

股票及其衍生证券的种类	发行日期	发行价格(或利率)	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期
普通股股票类						
人民币普通股(A)	2015 年 6 月 17 日	9.79	145,827,372	2015 年 6 月 17 日	145,827,372	

股)						
人民币普通股(A股)	2015年8月20日	9.91	48,020,517	2015年8月20日	48,020,517	
可转换公司债券、分离交易可转债、公司债类						
15市北债	2015年12月23日	4.00%	900,000,000	2016年1月6日	900,000,000	2020年12月21日

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

1、2015年4月27日，公司收到中国证监会《关于核准上海市北高新股份有限公司向上海市北高新（集团）有限公司发行股份购买资产并募集配套资金的批复》（证监许可[2015]696号），公司发行股份购买资产并募集配套资金方案获得中国证监会核准，报告期内公司已发行股份购买资产并募集配套资金的重大资产重组方案。公司本次增加股本人民币193,847,889元，其中由市北集团以持有的市北发展和泛业投资各100%股权认购145,827,372元股本，由安徽大安投资管理有限公司、太平洋资产管理有限责任公司、国华人寿保险股份有限公司、财通基金管理有限公司、国投瑞银基金管理有限公司及创金合信基金管理有限公司分别认购共计48,020,517元股本。变更后的公司总股本为人民币760,297,079元。

2、2015年12月7日，公司收到中国证监会《关于核准上海市北高新股份有限公司向合格投资者公开发行公司债券的批复》（证监许可〔2015〕2809号），公司向合格投资者公开发行公司债券方案获得中国证监会核准，2016年1月6日，上海市北高新股份有限公司2015年公司债（简称：15市北债）在上海证券交易所上市。本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券为固定利率，债券票面利率为4%，在债券存续期前3年保持不变。在本期债券存续期内第3年末，如公司行使上调票面利率选择权，未被回售部分债券在债券存续期后2年的票面利率为债券存续期前3年票面年利率加上上调基点，在债券存续期后2年固定不变；若公司未行使上调票面利率选择权，未被回售部分债券在债券存续期后2年票面利率仍维持原有票面利率不变。

## （二）公司普通股股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

1、本次发行股份购买资产并募集配套资金前后公司实际控制人及控股股东未发生变化，股本结构变动情况详见本节“一、普通股股本变动情况表”。

2、本次发行股份购买资产并募集配套资金前后公司资产和负债结构变动情况：

科目	发行前	发行后	变动额	变动比例(%)
总资产	4,651,803,774.69	6,672,149,536.18	2,020,345,761.49	43.43%
归属于上市公司股东的净资产	1,260,916,921.52	2,281,952,028.16	1,021,035,106.64	80.98%
资产负债率(%)	58.61%	57.55%	-1.06%	-1.81%

## 三、股东和实际控制人情况

### （一）股东总数

截止报告期末普通股股东总数(户)	68,187
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	73,662
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户)	

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

单位:股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增 减	期末持股数 量	比例 (%)	持有有限售 条件股份数 量	质押或冻 结情况		股东 性质
					股份 状态	数 量	
上海市北高新(集团)有限公司	145,827,372	383,410,224	50.43	145,827,372	无		国有法人
国华人寿保险股份有限公司—自有资金	10,090,817	10,090,817	1.33	10,090,817	未知		未知
财通基金—工商银行—外贸信托—恒盛定向增发投资集合资金信托计划	8,072,654	8,072,654	1.06	8,072,654	未知		未知
中国光大银行股份有限公司—财通多策略精选混合型证券投资基金	8,072,654	8,072,654	1.06	8,072,654	未知		未知
中国银行股份有限公司—国投瑞银瑞盈灵活配置混合型证券投资基金	5,045,408	5,045,408	0.66	5,045,408	未知		未知
安徽大安投资管理有限公司	5,045,408	5,045,408	0.66	5,045,408	未知		未知
GUOTAI JUNAN SECURITIES(HONGKONG) LIMITED	3,549,944	4,749,944	0.62	0	未知		境外法人
财通基金—工商银行—然成定增1号资产管理计划	2,976,791	2,976,791	0.39	2,976,791	未知		未知
创金合信基金—工商银行—合信民晟锦松定增1号资产管理计划	2,510,934	2,510,934	0.33	2,510,934	未知		未知
曲辰	0	2,200,000	0.29	0	未知		境内自然人
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量		股份种类及数量				
	种类	数量	种类	数量			
上海市北高新(集团)有限公司	237,582,852		人民币普通股	237,582,852			
GUOTAI JUNAN SECURITIES(HONGKONG) LIMITED	4,749,944		境内上市外资股	4,749,944			
曲辰	2,200,000		境内上市外资股	2,200,000			
陈秀国	2,189,178		境内上市外资股	2,189,178			
谢作纲	2,165,939		境内上市外资股	2,165,939			
国元证券经纪(香港)有限公司	1,637,753		境内上市外资股	1,637,753			
杨国雄	1,585,350		境内上市外资股	1,585,350			
SHENWAN HONGYUAN NOMINEES(H.K.) LIMITED	1,502,152		境内上市外资股	1,502,152			

温意梅	1,437,247	人民币普通股	1,437,247
BOCI SECURITIES LIMITED	1,356,300	境内上市外资股	1,356,300
上述股东关联关系或一致行动的说明	未知		
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无		

## 前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位：股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	上海市北高新（集团）有限公司	145,827,372	2018年6月17日	145,827,372	承诺发行上市后36个月内不出售
2	国华人寿保险股份有限公司－自有资金	10,090,817	2016年8月20日	10,090,817	承诺发行上市后12个月内不出售
3	财通基金－工商银行－外贸信托－恒盛定向增发投资集合资金信托计划	8,072,654	2016年8月20日	8,072,654	承诺发行上市后12个月内不出售
3	中国光大银行股份有限公司－财通多策略精选混合型证券投资基金	8,072,654	2016年8月20日	8,072,654	承诺发行上市后12个月内不出售
5	中国银行股份有限公司－国投瑞银瑞盈灵活配置混合型证券投资基金	5,045,408	2016年8月20日	5,045,408	承诺发行上市后12个月内不出售
5	安徽大安投资管理有限公司	5,045,408	2016年8月20日	5,045,408	承诺发行上市后12个月内不出售
7	财通基金－工商银行－然成定增1号资产管理计划	2,976,791	2016年8月20日	2,976,791	承诺发行上市后12个月内不出售
8	创金合信基金－工商银行－合信民晟锦松定增1号资产管理计划	2,510,934	2016年8月20日	2,510,934	承诺发行上市后12个月内不出售
9	中国太平洋财产保险股份有限公司－传统－普通保险产品－013C－CT001沪	1,718,870	2016年8月20日	1,718,870	承诺发行上市后12个月内不出售
10	中国太平洋人寿保险股份有限公司－传统－普通保险产品	1,713,723	2016年8月20日	1,713,723	承诺发行上市后12个月内不出售
10	中国太平洋人寿保险股份有限公司－分红－个人分红	1,713,723	2016年8月20日	1,713,723	承诺发行上市后12个月内不出售
上述股东关联关系或一致行动的说明		未知			

#### 四、控股股东及实际控制人情况

##### (一) 控股股东情况

###### 1 法人

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	周群
成立日期	1999 年 4 月 7 日
主要经营业务	投资与资产管理，市政工程，企业管理咨询，物业管理，在计算机技术专业领域内的技术咨询、技术服务、技术开发、技术转让，经济信息咨询服务（除经纪）。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无
其他情况说明	

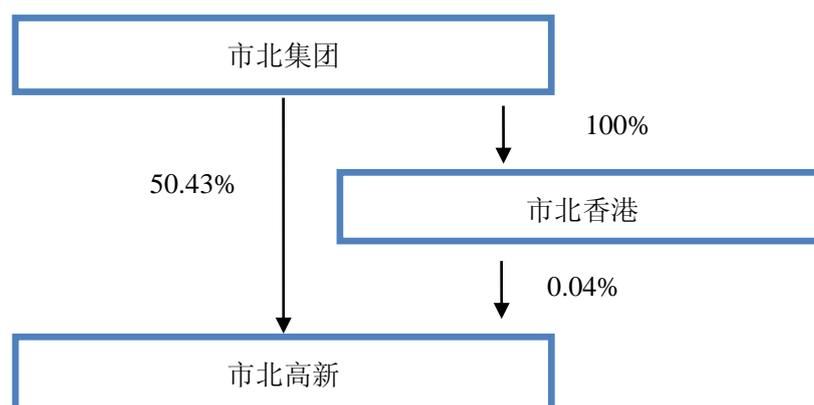
###### 2 公司不存在控股股东情况的特别说明

无

###### 3 报告期内控股股东变更情况索引及日期

无

###### 4 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图



##### (二) 实际控制人情况

###### 1 法人

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	吴郁
成立日期	
主要经营业务	依照《中华人民共和国公司法》、《企业国有资产监督管理暂行条例》等法律、法规，经上海市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。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	西藏城市发展投资股份有限公司，股票代码：600773，持股数量：318,061,655 股，占总股本比例：43.62%。
其他情况说明	

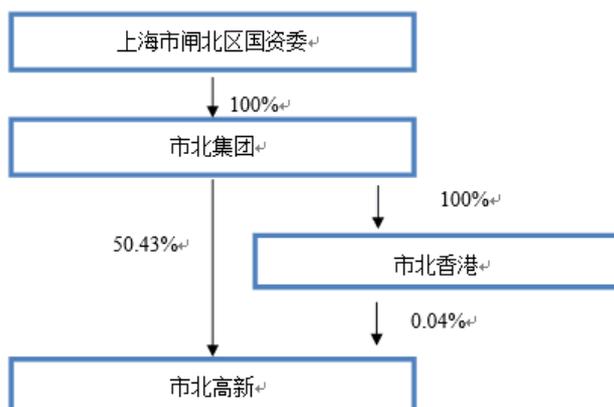
## 2 公司不存在实际控制人情况的特别说明

无

## 3 报告期内实际控制人变更情况索引及日期

无

## 4 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



## 5 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

无

## (三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

无

## 五、股份限制减持情况说明

适用 不适用

## 第七节 优先股相关情况

适用 不适用

## 第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、持股变动情况及报酬情况

#### (一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
周群	董事长	女	49	2016.1.19	2019.1.18	0	0	0		0	是
张弛	董事、总经理	男	50	2016.1.19	2019.1.18	0	0	0		48.4	否
张羽祥	董事	男	53	2016.1.19	2019.1.18	0	0	0		0	是
刘芹羽	董事、副总经理	女	36	2016.1.19	2019.1.18	0	0	0		43.5	否
徐军	独立董事	男	47	2016.1.19	2019.1.18	0	0	0		12.11	否
孙勇	独立董事	男	55	2016.1.19	2019.1.18	0	0	0		12.11	否
吕巍	独立董事	男	51	2016.1.19	2019.1.18	0	0	0		12.11	否
张青	监事会主席	女	55	2016.1.19	2019.1.18	0	0	0		0	是
吴炯	监事	男	34	2016.1.19	2019.1.18	0	0	0		0	是
许向东	职工监事	男	48	2016.1.19	2019.1.18	0	0	0		21.7	否
吴浩	副总经理	男	44	2016.1.19	2019.1.18	0	0	0		0	否
施立新	总工程师	男	57	2016.1.19	2019.1.18	0	0	0		32	否
李炜勇	财务总监	男	48	2016.1.19	2019.1.18	0	0	0		0	是
胡申	董事会秘书	男	34	2016.1.19	2019.1.18	0	0	0		22.7	否
丁明年	董事长(任期届满)	男	62	2012.9.7	2016.1.18	0	0	0		0	是
戴勇斌	财务总监(离任)	男	41	2012.9.7	2015.6.30	0	0	0		14.5	否
合计	/	/	/	/	/	0	0	0	/	219.13	/

## 期后事项:

1、2016年1月19日，公司召开2016年第一次临时股东大会，审议通过了《关于选举公司第八届董事会非独立董事的议案》、《关于选举公司第八届董事会独立董事的议案》和《关于选举公司第八届监事会非职工监事的议案》，选举周群女士、张弛先生、张羽祥先生、刘芹羽女士、徐军先生、孙勇先生、吕巍先生为公司第八届董事会董事，选举张青女士、吴炯先生为公司第八届监事会监事（详见公司于2016年1月20日披露的《上海市北高新股份有限公司2016年第一次临时股东大会决议公告》（临2016-003））。

2、2016年1月19日，公司召开第八届董事会第一次会议，审议通过了《关于选举公司董事长的议案》，选举周群女士为公司董事长（详见公司于2016年1月20日披露的《上海市北高新股份有限公司关于第八届董事会第一次会议决议公告》（临2016-004））。

姓名	主要工作经历
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）有限公司党委书记、董事长、总裁，上海市北高新股份有限公司董事长。
张弛	历任上海住总（集团）总公司市场发展部总经理助理、上海安居房发展中心开发部经理兼项目总指挥、上海新黄浦（集团）有限公司开发部总经理兼项目总指挥、上海外滩源投资发展有限公司（筹）副总经理、上海浦江镇投资发展有限公司董事副总经理、上海新黄浦（集团）有限公司益丰置业分公司总经理、上海市北高新（集团）有限公司副总裁。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。
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董事、副总经理。
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；兼任上海市北高新股份有限公司独立董事、安徽绿雨种业股份有限公司独立董事、上海科华生物工程股份有限公司独立董事，江苏达海智能系统股份有限公司独立董事、浙江劲光实业股份有限公司独立董事；海通证券股份有限公司内核委员、申万宏源证券股份有限公司内核委员。
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；兼任上海市北高新股份有限公司独立董事、上海柴油机股份有限公司独立董事、上海摩恩电气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工商管理系教授、博导；兼任上海市北高新股份有限公司独立董事、上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司独立董事、佛山电器照明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，上海市北高新股份有限公司监事会主席。
吴炯	历任上海市北高新（集团）有限公司会计、财务经理助理、财务副经理、财务经理，现任上海市北高新（集团）有限公司审计室主任、

	职工董事、董秘。
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、职工监事。
吴浩	历任闸北区审计局基本建设审计科副科长、法规科科长、副调研员，西藏拉孜县县委常委、县委办公室主任，闸北区财政局党组成员、闸北区金融服务办公室副主任等职，现任上海市北高新股份有限公司副总经理。
施立新	历任上海公众置业发展有限公司总经理、上海北大青鸟企业发展有限公司副总经理、上海创辉企业管理有限公司副总经理、上海市北高新（集团）有限公司副总工程师、上海市北高新股份有限公司副总工程师等职，现任上海市北高新股份有限公司总工程师。
李炜勇	历任煤炭科学研究总院上海分院财务处副处长，上海新黄浦置业股份有限公司财务经理，上海精文投资有限公司财务融资部副总经理，上海市北高新（集团）有限公司财务部副经理、投资管理部副经理，上海市北高新股份有限公司审计室主任，上海闸北市北小额贷款股份有限公司总经理、上海市北高新股份有限公司监事会监事，现任上海市北高新股份有限公司财务总监。
胡申	历任上海莱恩达投资有限公司投资部总监助理，上海市北高新（集团）有限公司研究室研究员、大客户经理、资产管理部副经理、投资服务中心主任助理，上海电气工业园区管理有限公司副总经理，上海创越投资有限公司副总经理等，现任上海市北高新股份有限公司董事会秘书。
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，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。
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、上海市北高新股份有限公司董事会秘书，上海市北高新股份有限公司财务总监（报告期内辞职）。

其它情况说明

无

**(二) 董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况**

适用 不适用

## 二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

### (一) 在股东单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
丁明年	上海市北高新（集团）有限公司	董事长	1999年3月1日	2016年1月18日
周群	上海市北高新（集团）有限公司	党委书记、董事长、总裁	2007年7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	2006年4月1日	
张羽祥	上海市北高新（集团）有限公司	副总裁	2006年12月1日	
在股东单位任职情况的说明				

### (二) 在其他单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
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	市北高新集团（香港）有限公司	董事长	2013年6月21日	
周群	上海上大科技园发展有限公司	董事	2002年7月10日	
周群	上海数据港股份有限公司	董事长	2014年3月31日	
周群	上海乾通投资发展有限公司	董事	2002年12月24日	2015年11月23日
张羽祥	上海市北高新集团（南通）有限公司	董事	2010年8月12日	
张羽祥	上海数据港股份有限公司	董事	2009年11月18日	
张羽祥	上海市北科技创业投资有限公司	董事长	2009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21日	
张羽祥	上海乾通投资发展有限公司	监事	2002年12月24日	2015年11月23日
徐军	上海市锦天城律师事务所	高级合伙人		
孙勇	众华会计师事务所(特殊普通合伙)	首席合伙人		
吕巍	上海交通大学安泰管理学院	工商管理系教授、博导		
在其他单位任职情况的说明				

### 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实际支付情况	原董事长丁明年、董事长周群、董事张羽祥、监事会主席张青、监事吴炯、副总经理吴浩、财务总监李炜勇在报告期内在公司控股股东市北集团或其任职单位领取报酬；董事总经理张弛、职工监事许向东、董事副总经理刘芹羽、总工程师施立新、董事会秘书胡申、财务总监戴勇斌（辞任）按照其在公司所任管理职位领取报酬。报告期内公司取薪的董事、监事和高级管理人员应付报酬共计为人民币 219.13 万元（税前）。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	报告期末全体董事、监事和高级管理人员在公司实际获得报酬合计人民币 219.13 万元（税前），其中独立董事实际获得报酬合计人民币 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
施立新	总工程师	聘任	聘任
吴浩	副总经理	聘任	聘任
戴勇斌	财务总监	离任	辞职

### 五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明

适用 不适用

## 六、母公司和主要子公司的员工情况

### (一) 员工情况

母公司在职员工的数量	82
主要子公司在职员工的数量	72
在职员工的数量合计	154
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	48
技术人员	44
财务人员	13
行政人员	49
合计	154
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
本科及以上学历	92
本科以下	62
合计	154

### (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。

2015 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) 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

**第九节 公司治理****一、公司治理相关情况说明**

报告期内，公司严格按照《公司法》、《中华人民共和国证券法》以及《上市公司治理准则》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，建立健全内部管理和控制制度，深入加强信息披露工作，积极开展投资者关系管理，规范公司运营和提高公司治理水平。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。

公司治理与《公司法》、中国证监会相关规定的要求不存在重大差异。

**二、股东大会情况简介**

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2014 年年度股东大会	2015 年 6 月 23 日	在上海证券交易所网站 <a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a> 披露编号为临 2015-036 《公司 2014 年年度股东大会决议公告》	2015 年 6 月 24 日
2015 年第一次临时股东大会	2015 年 9 月 15 日	在上海证券交易所网站 <a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a> 披露编号为临 2015-061 《公司 2015 年第一次临时股东大会决议公告》	2015 年 9 月 16 日

**股东大会情况说明****1、2014 年度股东大会决议：**

公司 2014 年年度股东大会于 2015 年 6 月 23 日在上海召开。出席本次股东大会记名投票的股东及股东代理人共 38 名，代表股份 241,172,124 股，占公司有效表决权股份总数的 42.5761%，其中 A 股股份 237,963,998 股、B 股股份 3,208,126 股，分别占公司有效表决权股份总数的 42.0098%、0.5663%。

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

**2、2015 年第一次临时股东大会决议**

公司 2015 年第一次临时股东大会于 2015 年 9 月 15 日在上海召开。出席本次股东大会记名投票的股东及股东代理人共 31 名，代表股份 391,721,568 股，占公司有效表决权股份总数的 51.5222%，其中 A 股股份 389,471,849 股、B 股股份 2,249,719 股，分别占公司有效表决权股份总数的 51.2263%、0.2959%。

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

### 三、董事履行职责情况

#### (一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
丁明年	否	17	17	7	0	0	否	1
周群	否	17	16	8	1	0	否	1
张弛	否	17	17	7	0	0	否	2
张羽祥	否	17	17	8	0	0	否	0
徐军	是	17	17	9	0	0	否	1
孙勇	是	17	17	7	0	0	否	0
吕巍	是	17	16	7	1	0	否	0

连续两次未亲自出席董事会会议的说明  
不适用

年内召开董事会会议次数	17
其中：现场会议次数	7
通讯方式召开会议次数	7
现场结合通讯方式召开会议次数	3

#### (二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项提出异议的说明

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。

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

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所处宏观环境和行业趋势研判和分析，公司战略定位和新一年度经营计划等方面，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、监督指导审计机构工作、关联交易、重大资产重组过程中，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；董事会提名委员会对公司高级管理人员的候选人进行了审查并提出了建议。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

监事会对报告期内的监督事项无异议。

#### 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

不适用

## 七、报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

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

## 八、是否披露内部控制自我评价报告

√适用 □不适用

详见公司于 2016 年 3 月 25 日在上海证券交易所网站 www. sse. com. cn 上披露的《2015 年度内部控制评价报告》。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

□适用 √不适用

## 九、内部控制审计报告的相关情况说明

公司聘请了瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2015 年度财务报告内部控制实施情况进行审计，并出具了标准无保留意见的《内部控制审计报告》，详见公司于 2016 年 3 月 25 日在上海证券交易所网站 www. sse. com. cn 上披露的《内部控制审计报告》。

是否披露内部控制审计报告：是

## 第十节 公司债券相关情况

√适用 □不适用

### 一、公司债券基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易所
上海市北高新股份有限公司 2015 年公司债券	15 市北债	136104	2015 年 12 月 21 日	2020 年 12 月 21 日	9	4.00%	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。	上海证券交易所

公司债券其他情况的说明

无

### 二、公司债券受托管理联系人、联系方式及资信评级机构联系方式

债券受托管理人	名称	湘财证券股份有限公司
	办公地址	湖南省长沙市天心区湘府中路 198 号新南城商务中心 A 栋 11 楼
	联系人	刘伟平
	联系电话	021-38784580
资信评级机构	名称	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
	办公地址	上海市杨浦区控江路 1555 号 A 座 1034K-22

其他说明：

无

### 三、公司债券募集资金使用情况

公司债券募集资金截至报告期末未使用。

### 四、公司债券资信评级机构情况

上海新世纪资信评估投资服务有限公司（以下简称“评级机构”或“新世纪评级”）成立于1992年7月，是中国成立较早、具有全部资质、有一定知名度和声誉的信用评级机构。新世纪评级自成立以来，立足上海、服务全国、辐射全球，为中国实体经济、金融机构、地方政府的信贷和债券融资提供了优质、高效的信用评级服务，评级业务覆盖了中国大陆全部省市及香港地区，涵盖了全部信用评级业务品种。同时，新世纪评级与国际评级机构标准普尔建立了技术合作关系，形成了具有“国际视野、中国特色”的信用评级理念和方法，有力地促进了中国信用评级行业的发展。新世纪评级在20多年的发展中取得了八个第一。在资质方面，新世纪评级是全国第一家取得中国人民银行（1997）、发改委（2003）、保监会（2003/2013）、证监会（2007）等全部资质的信用评级机构；在研究方面，新世纪评级出版了全国第一本以国际视野介绍的《资信评级》（1996）著作、全国第一本《英汉信用评级词汇手册》（2009）；在业务方面，新世纪评级出具了全国第一份投资价值报告——《青岛啤酒股份公司投资价值报告》（1994）、评定了全国第一支证券公司债券——国泰君安短期融资券（2005）、评定了全国第一批三支中小企业集合票据（2009）、评定了全国第一支外资银行人民币债券——三菱东京日联银行（中国）有限公司金融债券（2010）、评定了全国第一支地方政府债券——广东省地方政府债券（2014）。新世纪评级将坚持“以本土信用评级机构为平台、以本土信用评级人员为主体、为本土及国际化信用评级市场服务”的发展战略，为中国信用评级市场和行业的发展、中国金融风险的防范和化解、中国金融的国际化贡献自己的力量！

根据政府主管部门要求和评级机构的业务操作规范，在本次评级的信用等级有效期【至本次债券本息的约定偿付日止】内，评级机构将对公司进行持续跟踪评级，包括持续定期跟踪评级与不定期跟踪评级。

跟踪评级期间，评级机构将持续关注市北高新外部经营环境的变化、影响市北高新经营或财务状况的重大事件、市北高新履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，以动态地反映市北高新的信用状况。

#### 一、跟踪评级时间和内容

评级机构对市北高新的跟踪评级期限为本次评级报告出具日至失效日。

定期跟踪评级将在本次信用评级报告出具后每年市北高新经审计的年度财务报告披露日起两个月内出具一次正式的定期跟踪评级报告。定期跟踪评级报告与首次评级报告保持衔接，如定期跟踪评级报告与上次评级报告在结论或重大事项出现差异的，评级机构将作特别说明，并分析原因。

不定期跟踪评级自本次评级报告出具之日起进行。在发生可能影响本次评级报告结论的重大事项时，市北高新应根据已作出的书面承诺及时告知本评级机构相应事项。评级机构及评级人员将密切关注与市北高新有关的信息，在认为必要时及时安排不定期跟踪评级并调整或维持原有信用等级。

#### 二、跟踪评级程序

定期跟踪评级前向市北高新发送“常规跟踪评级告知书”，不定期跟踪评级前向市北高新发送“重大事项跟踪评级告知书”。

跟踪评级将按照收集评级所需资料、现场调研、评级分析、评级委员会审核、出具评级报告、公告等程序进行。

评级机构的跟踪评级报告和评级结果将对债务人、债务人所发行金融产品的投资人、债权人代理人、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

在持续跟踪评级报告出具5个工作日内，评级机构将把跟踪评级报告发送至发行人，并同时发送至交易所网站公告，且交易所网站公告披露时间将不晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

## 五、报告期内公司债券增信机制、偿债计划及其他相关情况

公司发行的公司债券“15 市北债”在报告期内未采取增信措施。

公司发行的公司债券“15 市北债”偿债资金主要来源于公司日常经营所产生的现金流入，公司良好的经营状况是本期债券按期偿付的重要保障。2013 年度、2014 年度和 2015 年度，公司实现合并报表口径的营业收入分别为 42,621.82 万元、12,324.21 万元和 99,119.60 万元，实现的归属于母公司所有者的净利润分别为 17,182.45 万元、1,469.13 万元和 13,166.07 万元。公司经营活动产生的现金流入较大，2013 年度、2014 年度和 2015 年度合并报表口径的经营活动产生的现金流入分别为 106,317.66 万元、42,940.27 万元和 128,233.70 万元，近三年公司经营活动产生的现金流入占同期营业收入的比例分别为 249.44%、348.42%和 129.37%，近三年平均经营活动产生的现金流入为 92,497.21 万元，能够为本期债券本息的支付提供较好保障。

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

公司发行的公司债券“15 市北债”无担保。

## 六、公司债券持有人会议召开情况

公司发行的公司债券“15 市北债”在报告期内未召开过持有人会议。

## 七、公司债券受托管理人履职情况

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

## 八、截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

单位:元 币种:人民币

主要指标	2015 年	2014 年	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
息税折旧摊销前利润	295,381,833.34	79,120,968.34	273.33	本年销售新中新项目，利润大幅上升
投资活动产生的现金流量净额	-153,829,635.74	-209,290,087.40	不适用	投资活动现金流出主要为投资设立联营企业，合作开发房地产项目，本期较上年投资金额减少
筹资活动产生的现金流量净额	2,413,075,863.53	1,070,465,201.85	125.42	本期重大重组募集配套资金、发行公司债券、新增开发项目借款等造成筹资活动现金流入大幅上涨
期末现金及现金等价物余额	1,221,620,004.22	231,624,222.74	427.41	本期发行公司债券，至期末尚未使用完毕
流动比率	2.07	2.16	-4.22	本期新增短期借款，另长期借款一年内到期金额增加，导致流动比例略有下降
速动比率	0.72	0.41	75.55	本期实现新中新项目销售，存货大幅周转，速动比例上升
资产负债率	59.31%	55.61%	6.67	本期发行债券、新增开发项目借款等，资产

				负债率上升
EBITDA 全部债务比	0.06	0.03	100.00	本期销售房产利润大幅上升，息税折旧摊销前利润增长幅度大于债务增长幅度造成
利息保障倍数	1.60	0.45	257.53	本期利润增长幅度较大，利息保障倍数上升
现金利息保障倍数	-6.94	-9.07	不适用	本期新增开发项目，发生大额经营性支出，经营活动现金净流量较上年继续下滑，同时利息支出也大幅上升造成
EBITDA 利息保障倍数	1.96	0.65	200.77	本期利润增长幅度较利息支出增长幅度大，EBITDA 利息保障倍数上升
贷款偿还率	100%	100%	0.00	本公司贷款均按期偿还，无逾期还款情形
利息偿付率	100%	100%	0.00	本公司贷款利息均按期偿还，无逾期还款情形

## 九、报告期末公司资产情况

截至报告期末，公司被用作抵押的资产合计 30.16 亿元。

## 十、公司其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

不适用

## 十一、公司报告期内的银行授信情况

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

## 十二、公司报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

根据公司第七届董事会第五十一次会议及公司 2015 年第一次临时股东大会决议，在出现预计不能按期偿付本期债券本息或者在本期债券到期未能按期偿付债券本息时，公司将至少采取如下措施，以切实保障债券持有人利益：

- (1) 不向股东分配利润；
- (2) 暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- (3) 调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- (4) 主要责任人不得调离。

截至报告期末，公司严格按照上述决议内容，履行相关承诺。

## 十三、公司发生重大事项及对公司经营情况和偿债能力的影响

报告期内，公司运转正常，未发生可能对“15 市北债”的按期足额还本付息产生重大影响的重要事项。

## 第十一节 财务报告

### 审计报告

√适用 □不适用

瑞华审字【2016】31160094 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“市北高新”）的财务报表，包括 2015 年 12 月 31 日合并及公司的资产负债表，2015 年度合并及公司的利润表、合并及公司的现金流量表和合并及公司的股东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市北高新管理层的责任。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。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，上述财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了上海市北高新股份有限公司 2015 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况以及 2015 年度合并及公司的经营成果和现金流量。

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：杨峰安

中国·北京

中国注册会计师：刘铸鹏

二〇一六年三月二十三日

## 财务报表

## 合并资产负债表

2015 年 12 月 31 日

编制单位：上海市北高新股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金	六、1	1,221,620,004.22	231,624,222.74
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	六、5	430,486,145.01	30,121,241.67
预付款项	六、6	4,614,836.55	533,740.35
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	六、8	24,878.40	22,805.20
其他应收款	六、9	232,671,984.81	399,646,874.19
买入返售金融资产			
存货	六、10	3,533,850,556.19	2,820,606,279.65
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		5,423,268,405.18	3,482,555,163.80
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款和垫款			
可供出售金融资产	六、12	110,607,824.03	110,557,824.03
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	六、15	618,305,100.74	613,117,085.06
投资性房地产	六、16	2,463,297,202.87	881,973,316.35
固定资产	六、17	151,028,988.24	157,523,411.04
在建工程	六、18	249,700.00	11,808,623.77
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	六、23	191,736.20	173,860.97
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	六、26	26,865,264.38	4,265,439.72
递延所得税资产	六、27	11,747,572.05	7,312,234.35
其他非流动资产			
非流动资产合计		3,382,293,388.51	1,786,731,795.29

资产总计		8,805,561,793.69	5,269,286,959.09
<b>流动负债:</b>			
短期借款	六、28	1,100,000,000.00	500,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	六、32	537,581,378.96	336,706,446.95
预收款项	六、33	18,066,338.37	4,788,277.28
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	六、34	3,406,948.72	4,396,613.17
应交税费	六、35	160,619,077.08	16,482,646.64
应付利息	六、36	5,685,380.56	3,410,350.98
应付股利			
其他应付款	六、38	706,547,733.36	728,084,891.40
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			
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	六、40	88,000,000.00	17,500,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		2,619,906,857.05	1,611,369,226.42
<b>非流动负债:</b>			
长期借款	六、42	1,699,640,940.51	1,307,343,007.46
应付债券	六、43	893,296,750.00	
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益	六、48	9,938,076.01	11,288,075.98
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		2,602,875,766.52	1,318,631,083.44
负债合计		5,222,782,623.57	2,930,000,309.86
<b>所有者权益</b>			
股本	六、49	760,297,079.00	566,449,190.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	六、51	1,542,434,531.19	1,270,331,211.95
减：库存股			

其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	六、55	25,148,020.69	25,148,020.69
一般风险准备			
未分配利润	六、56	558,410,641.12	428,452,329.34
归属于母公司所有者权益合计		2,886,290,272.00	2,290,380,751.98
少数股东权益		696,488,898.12	48,905,897.25
所有者权益合计		3,582,779,170.12	2,339,286,649.23
负债和所有者权益总计		8,805,561,793.69	5,269,286,959.09

法定代表人：周群

主管会计工作负责人：李炜勇

会计机构负责人：徐燕华

## 母公司资产负债表

2015 年 12 月 31 日

编制单位：上海市北高新股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金		901,717,191.15	7,110,731.06
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十五、1		16,899,488.08
预付款项			
应收利息			
应收股利		24,878.40	22,805.20
其他应收款	十五、2	57,361,126.32	417,158,246.32
存货			
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		959,103,195.87	441,191,270.66
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产		105,497,824.03	105,497,824.03
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十五、3	3,344,439,093.14	1,192,542,318.64
投资性房地产		702,645.75	858,974.67
固定资产		82,895.26	111,559.15
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		60,040.00	79,000.00
开发支出			
商誉			

长期待摊费用			
递延所得税资产		312,100.00	1,355,135.01
其他非流动资产			
非流动资产合计		3,451,094,598.18	1,300,444,811.50
资产总计		4,410,197,794.05	1,741,636,082.16
<b>流动负债：</b>			
短期借款		645,000,000.00	360,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项		203,199.29	201,014.35
应付职工薪酬		2,101,796.10	4,172,140.02
应交税费		26,744.70	-321,057.49
应付利息		1,992,451.39	660,000.00
应付股利			
其他应付款		490,916,341.95	465,491,922.31
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		1,140,240,533.43	830,204,019.19
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券		893,296,750.00	
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		893,296,750.00	
负债合计		2,033,537,283.43	830,204,019.19
<b>所有者权益：</b>			
股本		760,297,079.00	566,449,190.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		1,531,510,974.50	238,372,548.62
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		17,205,992.61	17,205,992.61
未分配利润		67,646,464.51	89,404,331.74
所有者权益合计		2,376,660,510.62	911,432,062.97

负债和所有者权益总计		4,410,197,794.05	1,741,636,082.16
法定代表人：周群	主管会计工作负责人：李炜勇	会计机构负责人：徐燕华	

**合并利润表**  
2015 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		991,195,990.94	167,459,460.92
其中：营业收入	六、57	991,195,990.94	167,459,460.92
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		846,876,069.37	158,823,702.63
其中：营业成本	六、57	599,111,717.96	76,188,788.60
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	六、58	120,001,117.95	21,914,910.12
销售费用	六、59	3,632,178.58	4,830,927.20
管理费用	六、60	54,237,432.85	37,388,478.40
财务费用	六、61	69,880,475.05	18,481,151.17
资产减值损失	六、62	13,146.98	19,447.14
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）	六、64	24,335,341.56	15,016,262.77
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	六、64	22,740,463.16	13,803,457.57
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		168,655,263.13	23,652,021.06
加：营业外收入	六、65	2,582,407.09	3,069,869.94
其中：非流动资产处置利得	六、65		39,410.50
减：营业外支出	六、66	157,022.23	710.17
其中：非流动资产处置损失	六、66	23,281.80	81.02
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		171,080,647.99	26,721,180.83
减：所得税费用	六、67	53,360,594.36	4,448,482.66
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		117,720,053.63	22,272,698.17
归属于母公司所有者的净利润		131,660,652.76	24,395,670.16
少数股东损益		-13,940,599.13	-2,122,971.99
六、其他综合收益的税后净额			
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净负债或			

净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		117,720,053.63	22,272,698.17
归属于母公司所有者的综合收益总额		131,660,652.76	24,395,670.16
归属于少数股东的综合收益总额		-13,940,599.13	-2,122,971.99
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.20	0.04
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.20	0.04

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：8,193,832.39 元，上期被合并方实现的净利润为：16,402,872.73 元。

法定代表人：周群

主管会计工作负责人：李炜勇

会计机构负责人：徐燕华

#### 母公司利润表

2015 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	十五、4	5,139,801.14	38,037,739.90
减：营业成本	十五、4	156,328.92	3,683,776.59
营业税金及附加		669,971.53	2,272,866.00
销售费用			
管理费用		27,053,144.93	20,457,653.77
财务费用		21,805,661.23	3,764,263.88
资产减值损失			
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）	十五、5	25,791,038.02	-507,302.46
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		24,196,159.62	-1,550,107.66
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		-18,754,267.45	7,351,877.20
加：营业外收入			
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出			
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		-18,754,267.45	7,351,877.20

减：所得税费用		1,301,258.80	2,583,990.59
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-20,055,526.25	4,767,886.61
五、其他综合收益的税后净额			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
六、综合收益总额		-20,055,526.25	4,767,886.61
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：周群

主管会计工作负责人：李炜勇

会计机构负责人：徐燕华

### 合并现金流量表

2015 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		616,050,779.83	255,590,885.45
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			8,746,812.32
收到其他与经营活动有关的现金	六、68	666,286,251.43	804,896,582.77
经营活动现金流入小计		1,282,337,031.26	1,069,234,280.54
购买商品、接受劳务支付的现金		2,009,856,030.56	697,193,712.07
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		27,347,889.57	24,848,328.81
支付的各项税费		36,816,033.49	98,130,642.92
支付其他与经营活动有关的现金	六、68	477,567,523.95	989,964,954.36
经营活动现金流出小计		2,551,587,477.57	1,810,137,638.16
经营活动产生的现金流量净额	六、69	-1,269,250,446.31	-740,903,357.62
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		1,592,805.20	61,190,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		13,500.00	50,600.00
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	六、68	19,240,324.90	
投资活动现金流入小计		20,846,630.10	61,240,600.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		12,226,265.84	37,351,463.37
投资支付的现金		162,450,000.00	233,179,224.03
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		174,676,265.84	270,530,687.40
投资活动产生的现金流量净额		-153,829,635.74	-209,290,087.40
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		548,056,246.24	40,071,400.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		82,105,038.00	40,071,400.00
取得借款收到的现金		1,910,500,000.00	1,325,000,000.00
发行债券收到的现金		893,250,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	六、68	320,000,000.00	
筹资活动现金流入小计		3,671,806,246.24	1,365,071,400.00
偿还债务支付的现金		843,500,000.00	205,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		160,230,382.71	89,106,198.15
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	六、68	255,000,000.00	
筹资活动现金流出小计		1,258,730,382.71	294,606,198.15
筹资活动产生的现金流量净额		2,413,075,863.53	1,070,465,201.85
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			-30,117.66
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	六、69	989,995,781.48	120,241,639.17
加：期初现金及现金等价物余额	六、69	231,624,222.74	111,382,583.57
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	六、69	1,221,620,004.22	231,624,222.74

法定代表人：周群

主管会计工作负责人：李炜勇

会计机构负责人：徐燕华

**母公司现金流量表**  
2015 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		22,041,474.16	14,639,342.72
收到的税费返还			8,746,812.32
收到其他与经营活动有关的现金		507,730,235.47	612,879,588.11
经营活动现金流入小计		529,771,709.63	636,265,743.15
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		18,770,564.97	17,136,514.18
支付的各项税费		996,111.88	3,573,384.87
支付其他与经营活动有关的现金		148,707,908.70	720,890,531.79
经营活动现金流出小计		168,474,585.55	741,600,430.84
经营活动产生的现金流量净额		361,297,124.08	-105,334,687.69
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		1,592,805.20	1,020,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
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		16,491,707.05	
投资活动现金流入小计		18,084,512.25	1,020,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		9,104.70	125,293.70
投资支付的现金		1,106,665,508.24	234,952,924.03
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		1,106,674,612.94	235,078,217.73
投资活动产生的现金流量净额		-1,088,590,100.69	-234,058,217.73
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>			
吸收投资收到的现金		465,951,208.24	
取得借款收到的现金		645,000,000.00	360,000,000.00
发行债券收到的现金		893,250,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		2,004,201,208.24	360,000,000.00
偿还债务支付的现金		360,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		22,301,771.54	20,811,556.65
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		382,301,771.54	20,811,556.65
筹资活动产生的现金流量净额		1,621,899,436.70	339,188,443.35
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			-30,117.66
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		894,606,460.09	-234,579.73
加: 期初现金及现金等价物余额		7,110,731.06	7,345,310.79
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		901,717,191.15	7,110,731.06

法定代表人: 周群

主管会计工作负责人: 李炜勇

会计机构负责人: 徐燕华

**合并所有者权益变动表**  
2015 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	566,449,190.00				1,270,331,211.95				25,148,020.69		428,452,329.34	48,905,897.25	2,339,286,649.23
加: 会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并其他													
二、本年期初余额	566,449,190.00				1,270,331,211.95				25,148,020.69		428,452,329.34	48,905,897.25	2,339,286,649.23
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	193,847,889.00				272,103,319.24						129,958,311.78	647,583,000.87	1,243,492,520.89
(一) 综合收益总额											131,660,652.76	-13,940,599.13	117,720,053.63
(二) 所有者投入和减少资本	193,847,889.00				295,605,391.03							661,523,600.00	1,150,976,880.03
1. 股东投入的普通股	193,847,889.00				1,293,138,425.88							661,523,600.00	2,148,509,914.88
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他					-997,533,034.85								-997,533,034.85
(三) 利润分配											-1,702,340.98		-1,702,340.98
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											-1,702,340.98		-1,702,340.98
4. 其他													
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本(或股本)													
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													

2015 年年度报告

(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他					-23,502,071.79							-23,502,071.79	
四、本期期末余额	760,297,079.00				1,542,434,531.19				25,148,020.69		558,410,641.12	696,488,898.12	3,582,779,170.12

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	566,449,190.00				272,798,177.10				22,219,401.31		428,553,235.29	10,957,469.24	1,300,977,472.94
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并					572,000,000.00				1,038,702.63		-5,046,734.47		567,991,968.16
其他													
二、本年期初余额	566,449,190.00				844,798,177.10				23,258,103.94		423,506,500.82	10,957,469.24	1,868,969,441.10
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					425,533,034.85				1,889,916.75		4,945,828.52	37,948,428.01	470,317,208.13
（一）综合收益总额											24,395,670.16	-2,122,971.99	22,272,698.17
（二）所有者投入和减少资本					425,533,034.85							40,071,400.00	465,604,434.85
1. 股东投入的普通股												40,071,400.00	40,071,400.00
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他					425,533,034.85								425,533,034.85
（三）利润分配									1,889,916.75		-19,449,841.64		-17,559,924.89
1. 提取盈余公积									1,889,916.75		-1,889,916.75		
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配											-17,559,924.89		-17,559,924.89
4. 其他													
（四）所有者权益内部结转													

2015 年年度报告

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													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他													
四、本期期末余额	566,449,190.00				1,270,331,211.95				25,148,020.69		428,452,329.34	48,905,897.25	2,339,286,649.23

法定代表人：周群

主管会计工作负责人：李炜勇

会计机构负责人：徐燕华

母公司所有者权益变动表  
2015 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	566,449,190.00				238,372,548.62				17,205,992.61	89,404,331.74	911,432,062.97
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				17,205,992.61	89,404,331.74	911,432,062.97
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)	193,847,889.00				1,293,138,425.88					-21,757,867.23	1,465,228,447.65
(一) 综合收益总额										-20,055,526.25	-20,055,526.25
(二) 所有者投入和减少资本	193,847,889.00				1,293,138,425.88						1,486,986,314.88
1. 股东投入的普通股	193,847,889.00				1,293,138,425.88						1,486,986,314.88
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配										-1,702,340.98	-1,702,340.98
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者(或股东)的分配										-1,702,340.98	-1,702,340.98
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	760,297,079.00				1,531,510,974.50				17,205,992.61	67,646,464.51	2,376,660,510.62

2015 年年度报告

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	566,449,190.00				238,372,548.62				16,729,203.95	102,673,158.68	924,224,101.25
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				16,729,203.95	102,673,158.68	924,224,101.25
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）								476,788.66	-13,268,826.94	-12,792,038.28	
（一）综合收益总额									4,767,886.61	4,767,886.61	
（二）所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配								476,788.66	-18,036,713.55	-17,559,924.89	
1. 提取盈余公积								476,788.66	-476,788.66		
2. 对所有者（或股东）的分配									-17,559,924.89	-17,559,924.89	
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	566,449,190.00				238,372,548.62				17,205,992.61	89,404,331.74	911,432,062.97

法定代表人：周群

主管会计工作负责人：李炜勇

会计机构负责人：徐燕华

## 一、公司基本情况

### 1. 公司概况

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

2009年9月1日，公司召开第六届第二十六次董事会会议审议通过了《上海二纺机股份有限公司重大资产置换暨关联交易预案》。本次交易由股份无偿划转、资产置换两部分组成。公司原控股股东太平洋机电（集团）有限公司与上海市北高新（集团）有限公司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》，并于2010年1月18日双方签订《资产置换协议补充协议》（以下合称“《资产置换协议》”），约定公司拟以其除人民币2亿元货币资金外的全部资产及负债与上海市北高新（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》，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。

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

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

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

2015年8月7日，公司收到配套募集资金认购款，本公司非公开发行人民币普通股股票48,020,517股，每股面值1.00元，发行价格每股9.91元，共计募集配套资金475,883,323.47

元，扣除证券承销费人民币 9,932,115.23 元后，余额人民币 465,951,208.24 元。发行完成后，公司累计注册资本人民币 760,297,079.00 元，股本人民币 760,297,079.00 元。业经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具瑞华验字[2015]31160011 号验资报告验证。

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

公司法定代表人：周群。

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）。

本财务报表业经本公司股东会于 2016 年 3 月 23 日决议批准报出。

## 2. 合并财务报表范围

本公司 2015 年度纳入合并范围的子公司如下：

子公司层级	子公司名称
二级子公司	上海开创企业发展有限公司
二级子公司	上海市北高新南通有限公司
二级子公司	上海创越投资有限公司
二级子公司	上海市北祥腾投资有限公司
二级子公司	上海泛业投资顾问有限公司
二级子公司	上海市北生产性企业服务发展有限公司
二级子公司	上海市北高新欣云投资有限公司
三级子公司	上海聚能湾企业服务有限公司
三级子公司	上海电气工业园区管理有限公司
三级子公司	上海钧创投资有限公司
三级子公司	上海启日投资有限公司
三级子公司	越光投资管理（上海）有限公司
三级子公司	上海松宏置业有限公司

本公司 2015 年度纳入合并范围的子公司共 13 户，详见第八小节“在其他主体中的权益”。本公司本年度合并范围比上年度增加 6 户，详见第七小节“合并范围的变更”。

## 二、财务报表的编制基础

### 1. 编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 41 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2014 年修订）的披露规定编制。

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

### 三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2015 年 12 月 31 日的财务状况及 2015 年度的经营成果和现金流量等有关信息。此外，本公司的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会 2014 年修订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号—财务报告的一般规定》有关财务报表及其附注的披露要求。

### 四、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

本公司及各子公司从事企业管理咨询经营及房地产开发业务。本公司及各子公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对收入确认等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见本小节 20. “收入” 各项描述。关于管理层所作出的重大会计判断和估计的说明，请参阅本小节 25. “重大会计判断和估计”。

#### 1. 会计期间

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

#### 2. 营业周期

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

#### 3. 记账本位币

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

#### 4. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

##### (1) 同一控制下企业合并

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

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

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

##### (2) 非同一控制下企业合并

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

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况

的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

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

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会〔2012〕19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本小节 5（2）），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本小节 11.“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

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

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

## 5. 合并财务报表的编制方法

### （1）合并财务报表范围的确定原则

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

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

### （2）合并财务报表编制的方法

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

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

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

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

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本小节 11. “长期股权投资”或本小节 8. “金融工具”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本小节 11、（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

## 6. 现金及现金等价物的确定标准

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

## 7. 外币业务和外币报表折算

### （1）外币交易的折算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）折算为记账本位币金额，但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

### （2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

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

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

## 8. 金融工具

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

### (1) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

### (2) 金融资产的分类、确认和计量

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

#### ① 应收款项

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

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

#### ② 可供出售金融资产

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

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

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

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

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

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

### (3) 金融资产减值

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

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

#### ① 应收款项减值

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

#### ② 可供出售金融资产减值

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。

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

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

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

#### (4) 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

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

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

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

#### (5) 金融负债的分类和计量

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

#### 其他金融负债

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

#### (6) 金融负债的终止确认

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

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

#### (7) 金融资产和金融负债的抵销

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

## 9. 应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

### (1) 坏账准备的确认标准

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

### (2) 坏账准备的计提方法

#### ① 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

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

#### ② 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项：

##### A. 信用风险特征组合的确定依据

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

不同组合的确定依据：

项目	确定组合的依据
账龄组合	以应收款项的账龄为信用风险特征划分组合

押金保证金组合	以公司支付的押金、保证金划分组合
关联方组合	以与债务人是否为关联关系为信用风险特征划分组合

B. 根据信用风险特征组合确定的坏账准备计提方法

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

不同组合计提坏账准备的计提方法:

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

组合中,采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法

a. 房产销售、租赁业务组合

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

b. 非房产销售、租赁业务组合:

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

组合中,采用余额百分比法计提坏账准备的

适用 不适用

组合中,采用其他方法计提坏账准备的

适用 不适用

③ 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项:

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

(3) 坏账准备的转回

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

## 10. 存货

### (1) 存货的分类

存货主要包括开发成本、开发产品、拟开发土地、低值易耗品等。

### (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：按面积分配记入可售建筑的开发产品成本。

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

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

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

### (3) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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

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

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

### (4) 存货的盘存制度为永续盘存制。

### (5) 低值易耗品的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销。

## 11. 长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其会计政策详见附注四、8“金融工具”。

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

### (1) 投资成本的确定

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

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

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

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

## (2) 后续计量及损益确认方法

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

### ① 成本法核算的长期股权投资

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

### ② 权益法核算的长期股权投资

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

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

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

对于本公司首次执行新会计准则之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

### ③ 收购少数股权

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

#### ④ 处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本小节 5、（2）“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

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

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

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

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

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

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

## 12. 投资性房地产

### 如果采用成本计量模式的：

#### 折旧或摊销方法

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

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

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

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见本小节 18 “长期资产减值”。

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

### 13. 固定资产

#### (1) 确认条件

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

#### (2) 折旧方法

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

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

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

#### (3) 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见本小节 18 “长期资产减值”。

#### (4) 其他说明

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

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

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

### 14. 在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见本小节 18. “长期资产减值”。

## 15. 借款费用

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

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

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

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

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

## 16. 无形资产

### 计价方法、使用寿命、减值测试

#### (1) 无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

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

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

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

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

#### (2) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见本小节 18. “长期资产减值”。

## 17. 长期待摊费用

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

## 18. 长期资产减值

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

不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

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

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

## 19. 职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利。其中：

### (1) 短期薪酬的会计处理方法

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

### (2) 离职后福利的会计处理方法

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

### (3) 辞退福利的会计处理方法

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

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

### (4) 其他长期职工福利的会计处理方法

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

## 20. 收入

### (1) 商品销售收入

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

其中房地产销售收入会计政策如下：

#### ① 开发产品

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

#### ② 分期收款销售

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

#### ③ 出售自用房屋

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

#### ④ 出租物业收入确认方法

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

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

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

### (2) 提供劳务收入

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

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

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

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

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

### (3) 利息收入

按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定

## 21. 政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府作为所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

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

### (1) 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内平均分配计入当期损益。

### (2) 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用和损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关费用和损失的，直接计入当期损益。

已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

## 22. 递延所得税资产/递延所得税负债

### (1) 当期所得税

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

### (2) 递延所得税资产及递延所得税负债

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

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

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

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

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

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

### (3) 所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

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

#### (4) 所得税的抵销

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

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

## 23. 租赁

### 经营租赁的会计处理方法

#### (1) 本公司作为承租人记录经营租赁业务

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

#### (2) 本公司作为出租人记录经营租赁业务

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

### 融资租赁的会计处理方法

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

## 24. 重要会计政策和会计估计的变更

### (1) 重要会计政策变更

适用 不适用

本报告期主要会计政策未发生变更。

### (2) 重要会计估计变更

适用 不适用

本报告期主要会计估计未发生变更。

## 25. 重大会计判断和估计

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

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

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

#### （1）租赁的归类

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

#### （2）坏账准备计提

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

#### （3）存货跌价准备

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

#### （4）金融工具公允价值

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

#### （5）可供出售金融资产减值

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

#### （6）非金融非流动资产减值准备

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

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

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

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

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

#### （7）折旧和摊销

本公司对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本公司定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用

寿命是本公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

#### (8) 递延所得税资产

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

#### (9) 所得税

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

## 五、税项

### 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入按 17% 的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。	17%
消费税		
营业税	按应税营业额的 5% 计缴营业税。	5%
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的 7% 计缴。	7%
企业所得税	按应纳税所得额的 25% 计缴。	25%
教育费附加	按实际缴纳的流转税的 3% 计缴。	3%
土地增值税	按照转让房地产所取得的增值额计缴（注）。	30%、40%、50%、60%

注：土地增值税政策

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

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

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

适用  不适用

## 六、合并财务报表项目注释

### 1、货币资金

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	112,835.53	74,435.83
银行存款	1,220,083,241.62	231,549,632.55
其他货币资金	1,423,927.07	154.36
合计	1,221,620,004.22	231,624,222.74
其中：存放在境外的款项总额		

2、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

适用 不适用

3、衍生金融资产

适用 不适用

4、应收票据

(1) 应收票据分类列示

适用 不适用

(2) 期末公司已质押的应收票据

适用 不适用

(3) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据：

适用 不适用

(4) 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

适用 不适用

## 5、应收账款

## (1) 应收账款分类披露

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	430,427,910.80	99.92	7,405.98	0.002	430,420,504.82	30,060,860.48	98.87	5,259.00	0.02	30,055,601.48
账龄组合	420,236,488.72	97.55	7,405.98	0.002	420,229,082.74	11,568,037.96	38.04	5,259.00	0.05	11,562,778.96
其中：房产销售、租赁业务应收款账龄组合	417,570,184.99	96.93			417,570,184.99	10,730,804.30	35.29			10,730,804.30
非房产销售、租赁业务应收款账龄组合	2,666,303.73	0.62	7,405.98	0.28	2,658,897.75	837,233.66	2.75	5,259.00	0.63	831,974.66
关联方组合	10,191,422.08	2.37			10,191,422.08	18,492,822.52	60.83			18,492,822.52
组合小计	430,427,910.80	99.92	7,405.98	0.002	430,420,504.82	30,060,860.48	98.87	5,259.00	0.02	30,055,601.48
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	344,461.73	0.08	278,821.54	80.94	65,640.19	344,461.73	1.13	278,821.54	80.94	65,640.19
合计	430,772,372.53	/	286,227.52	/	430,486,145.01	30,405,322.21	/	284,080.54	/	30,121,241.67

期末单项金额重大并单项计提坏帐准备的应收账款

□适用 √不适用

① 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

√适用□不适用

账 龄	年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
<b>房产销售、租赁业务应收账款</b>			
其中：合同约定收款期内	417,570,184.99		
超过合同约定收款期 3 个月以内			
小 计	417,570,184.99		
<b>非房产销售、租赁业务应收账款</b>			
半年以内	2,643,118.93		
半年至 1 年	16,153.80	1,615.38	10.00
1 至 2 年	1,772.00	531.60	30.00
3 年以上	5,259.00	5,259.00	100.00
小 计	2,666,303.73	7,405.98	0.28
合 计	420,236,488.72	7,405.98	0.002

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

□适用√不适用

② 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

应收账款（按单位）	年末余额			
	应收账款	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
上海大有光动力技术有限公司	57,321.80	42,582.80	74.29	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
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
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
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
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
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
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
谢飞	6,431.99	6,431.99	100.00	逾期，预计无法收回
上海永飞投资咨询有限公司	3,532.80	3,532.80	100.00	逾期，预计无法收回
上海琪斌投资管理有限公司(张立其)	14,947.14	14,947.14	100.00	预计无法收回
合 计	344,461.73	278,821.54	80.94	

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额 2,146.98 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(3) 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况:

单位名称	与本公司关系	欠款金额	款项年限	占应收账款总额的比例 (%)	坏账准备
上海金仕达卫宁软件股份有限公司	非关联方	198,493,140.00	合同约定收款期内	46.08	
龙元建设集团股份有限公司	非关联方	102,400,000.00	合同约定收款期内	23.77	
上海科众恒盛云计算科技有限公司	非关联方	11,667,758.66	合同约定收款期内	2.71	
晶科能源有限公司	非关联方	87,880,000.00	合同约定收款期内	20.40	
成都鹏博士电信传媒集团股份有限公司	非关联方	8,875,423.66	合同约定收款期内	2.06	
合计		409,316,322.32		95.02	

6、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	4,614,836.55	100.00	533,740.35	100.00
合计	4,614,836.55	100.00	533,740.35	100.00

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况:

本公司按预付对象归集的年末余额第一名为上海明鹏建设集团有限公司，金额为 4,074,519.52 元，系工程款性质，占预付款项年末余额合计数的比例为 88.29%。

7、应收利息

适用 不适用

8、应收股利

适用 不适用

(1) 应收股利

单位：元 币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
上海银行股份有限公司	24,878.40	22,805.20
合计	24,878.40	22,805.20

(2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利:

适用 不适用

## 9、其他应收款

## (1) 其他应收款分类披露

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	232,698,984.81	100.00	27,000.00	0.01	232,671,984.81	399,662,874.19	100.00	16,000.00	0.004	399,646,874.19
账龄组合	14,337,421.05	6.16	27,000.00	0.19	14,310,421.05	2,761,157.02	0.69	16,000.00	0.58	2,745,157.02
押金保证金组合	218,361,563.76	93.84			218,361,563.76	396,901,717.17	99.31			396,901,717.17
关联方组合										
组合小计	232,698,984.81	100.00	27,000.00	0.01	232,671,984.81	399,662,874.19	100.00	16,000.00	0.004	399,646,874.19
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	232,698,984.81	/	27,000.00	/	232,671,984.81	399,662,874.19	/	16,000.00	/	399,646,874.19

期末单项金额重大并单项计提坏帐准备的其他应收款

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
半年以内	14,247,421.05		
半年至 1 年	70,000.00	7,000.00	10.00%
1 年以内小计	14,317,421.05	7,000.00	10.00%
3 年以上	20,000.00	20,000.00	100.00%
合计	14,337,421.05	27,000.00	0.19%

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

**(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：**

本期计提坏账准备金额 11,000.00 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

**(3) 本期实际核销的其他应收款情况**

适用 不适用

**(4) 其他应收款按款项性质分类情况**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金、保证金	218,361,563.76	396,901,717.17
往来款	14,337,421.05	2,761,157.02
合计	232,698,984.81	399,662,874.19

## (5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况:

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
上海新城万嘉房地产有限公司	项目合作开发保证金	204,600,000.00	1年以内	87.92	
龙元建设集团股份有限公司	其他往来款	10,000,000.00	半年以内	4.3	
南通市建筑工程管理处	押金、保证金	3,422,140.00	1-2年	2.07	
		1,397,000.00	2-3年		
上海光通信公司	租房保证金	3,000,000.00	1至2年	1.29	
上海市闸北区建筑建材业管理中心	押金、保证金	2,095,570.00	半年以内	0.9	
合计	/	224,514,710.00	/	96.48	

## (6) 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

## 10、存货

## (1) 存货分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额				期初余额			
	账面余额	其中：借款费用资本化金额	跌价准备	账面价值	账面余额	其中：借款费用资本化金额	跌价准备	账面价值
开发成本	2,825,518,078.17	57,499,615.64		2,825,518,078.17	2,820,606,279.65	83,348,739.56		2,820,606,279.65
开发产品	708,332,478.02	22,660,796.00		708,332,478.02				
合计	3,533,850,556.19	80,160,411.64		3,533,850,556.19	2,820,606,279.65	83,348,739.56		2,820,606,279.65

## (2) 开发成本明细情况

项目名称	土地面积(M <sup>2</sup> )	开发建筑面积(M <sup>2</sup> )	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	年末数	年初数
市北·智汇园	37,210.90	115,930.00	2014年3月	2017年2月	1,238,650,000.00	891,174,547.40	569,525,284.55
南通科技城·云院项目	114,507.35	49,971.04	2014年9月	2016年7月	257,008,298.00	211,836,659.30	98,008,850.56
市北·新中新项目	43,616.00	163,815.30	2012年8月	2015年已竣工	1,970,275,000.00		1,538,694,199.84
市北·云立方项目	22,600.00	78,527.00	2013年9月	2015年已竣工	777,136,539.00		614,377,944.70
市北·壹中心	49,982.00	209,557.52	2015年12月	2019年5月	3,268,484,300.00	1,126,485,147.39	
市北·祥腾麓源	38,843.10	60,476.53	2015年8月	2016年11月	762,000,000.00	492,763,008.19	
上海市闸北区市北高新技术服务业园区 N070501 单元 13-05 地块	6,692.40	18,154.00	2016年12月	2018年12月	206,790,000.00	51,718,364.98	
上海市闸北区市北高新技术服务业园区 N070501 单元 13-06 地块	6,669.60	18,121.00	2016年12月	2018年12月	206,080,000.00	51,540,350.91	
合计	320,121.35	714,552.39			8,686,424,137.00	2,825,518,078.17	2,820,606,279.65

**(3) 开发产品明细情况**

项目名称	竣工时间	年初数	本年增加	本年减少	年末数
市北·新中新项目（注 1）	2015 年 7 月		2,070,387,918.66	1,362,055,440.64	708,332,478.02
市北·云立方项目（注 2）	2015 年 7 月		736,154,202.87	736,154,202.87	
合计			2,806,542,121.53	2,098,209,643.51	708,332,478.02

注 1：本期新中新项目已经建造完成并用于指定用途，其中商业地产部分 887,526,893.85 元结转为投资性房地产，部分办公楼对外出售，结转营业成本 474,528,546.79 元。

注 2：本期云立方项目建造完成并按照指定用途结转为投资性房地产。

**(4) 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况：**

适用 不适用

**11、划分为持有待售的资产**

适用 不适用

**12、可供出售金融资产**

适用 不适用

**(1) 可供出售金融资产情况**

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具：						
可供出售权益工具：	111,856,224.03	1,248,400.00	110,607,824.03	111,806,224.03	1,248,400.00	110,557,824.03
按公允价值计量的						
按成本计量的	111,856,224.03	1,248,400.00	110,607,824.03	111,806,224.03	1,248,400.00	110,557,824.03
合计	111,856,224.03	1,248,400.00	110,607,824.03	111,806,224.03	1,248,400.00	110,557,824.03

## (2) 期末按公允价值计量的可供出售金融资产

□适用 √不适用

## (3) 期末按成本计量的可供出售金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例(%)	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少	期末		
北京鹭峰科技开发股份有限公司	150,000.00			150,000.00					0.37	
上海水仙电器股份有限公司	3,040,000.00			3,040,000.00	1,218,400.00			1,218,400.00	0.37	
海南兴安实业股份有限公司	30,000.00			30,000.00	30,000.00			30,000.00	0.33	
上海银行股份有限公司	71,000.00			71,000.00					0.002	24,878.40
北极绒(上海)纺织科技发展有限公司	17,000,000.00			17,000,000.00					1.87	
上海华艾软件有限公司	35,420,000.00			35,420,000.00					5.95	
北京维珍创意科技股份有限公司	46,720,224.03			46,720,224.03					19.11	1,420,000.00
腾龙电子技术(上海)股份有限公司	9,375,000.00			9,375,000.00					4.76	150,000.00
上海渤思信息技术有限公司		50,000.00		50,000.00					1.00	
合计	111,806,224.03	50,000.00		111,856,224.03	1,248,400.00			1,248,400.00	/	1,594,878.40

**(4) 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

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

□适用 √不适用

**13、持有至到期投资**

□适用 √不适用

**14、长期应收款**

□适用 √不适用

## 15、长期股权投资

√适用□不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
一、合营企业										
小计										
二、联营企业										
上海中铁市北投资发展有限公司	111,554,127.16			3,345,206.10						114,899,333.26
上海中冶祥腾投资有限公司	176,275,683.47		92,552,899.78	3,676,764.01		-83,399,547.70				
上海闸北绿地企业发展有限公司	156,898,920.58			24,196,159.62						181,095,080.20
南通新城创置房地产有限公司	168,388,353.85			-1,832,594.12						166,555,759.73
上海恒固房地产开发有限公司		95,200,000.00		-2,751,071.87						92,448,928.13
上海松铭房地产开发有限公司		67,200,000.00		-3,894,000.58						63,305,999.42
小计	613,117,085.06	162,400,000.00	92,552,899.78	22,740,463.16		-83,399,547.70				618,305,100.74
合计	613,117,085.06	162,400,000.00	92,552,899.78	22,740,463.16		-83,399,547.70				618,305,100.74

## 其他说明

注：上海中冶祥腾投资有限公司本期清算完毕。

**16、投资性房地产**

√适用 □不适用

投资性房地产计量模式

**(1) 采用成本计量模式的投资性房地产**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	合计
<b>一、账面原值</b>		
1. 期初余额	1,028,916,921.93	1,028,916,921.93
2. 本期增加金额	1,623,681,096.72	1,623,681,096.72
(1) 外购		
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	1,623,681,096.72	1,623,681,096.72
(3) 企业合并增加		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他转出		
4. 期末余额	2,652,598,018.65	2,652,598,018.65
<b>二、累计折旧和累计摊销</b>		
1. 期初余额	146,943,605.58	146,943,605.58
2. 本期增加金额	42,357,210.20	42,357,210.20
(1) 计提或摊销	42,357,210.20	42,357,210.20
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他转出		
4. 期末余额	189,300,815.78	189,300,815.78
<b>三、减值准备</b>		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
(1) 计提		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他转出		
4. 期末余额		
<b>四、账面价值</b>		
1. 期末账面价值	2,463,297,202.87	2,463,297,202.87
2. 期初账面价值	881,973,316.35	881,973,316.35

**(2) 未办妥产权证书的投资性房地产情况：**

□适用 √不适用

其他说明

注：本期投资性房地产增加 1,623,681,096.72 元，均为存货转入，其中新中新项目建造完成，用于出租的部分 887,526,893.85 元结转为投资性房地产，另本期云立方项目建造完成并按照指定用途结转为投资性房地产 736,154,202.87 元，详见本小节 10、“存货”（3）“开发产品明细情况”。

## 17、固定资产

## (1) 固定资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	专用设备	通用设备	运输工具	合计
一、账面原值：					
1. 期初余额	114,517,127.06	49,122,392.80	2,366,636.48	2,506,390.14	168,512,546.48
2. 本期增加金额	2,246,110.25		178,690.70		2,424,800.95
(1) 购置			178,690.70		178,690.70
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
(4) 开发产品转入	2,246,110.25				2,246,110.25
3. 本期减少金额				114,422.00	114,422.00
(1) 处置或报废				114,422.00	114,422.00
4. 期末余额	116,763,237.31	49,122,392.80	2,545,327.18	2,391,968.14	170,822,925.43
二、累计折旧					
1. 期初余额		7,646,092.64	1,762,683.67	1,580,359.13	10,989,135.44
2. 本期增加金额	3,697,502.56	4,666,627.20	202,311.73	316,262.60	8,882,704.09
(1) 计提	3,697,502.56	4,666,627.20	202,311.73	316,262.60	8,882,704.09
3. 本期减少金额				77,902.34	77,902.34
(1) 处置或报废				77,902.34	77,902.34
4. 期末余额	3,697,502.56	12,312,719.84	1,964,995.40	1,818,719.39	19,793,937.19
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
3. 本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值	113,065,734.75	36,809,672.96	580,331.78	573,248.75	151,028,988.24
2. 期初账面价值	114,517,127.06	41,476,300.16	603,952.81	926,031.01	157,523,411.04

## (2) 暂时闲置的固定资产情况

□适用 √不适用

## (3) 通过融资租赁租入的固定资产情况

□适用 √不适用

## (4) 通过经营租赁租出的固定资产

□适用 √不适用

## (5) 未办妥产权证书的固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
南通科技城办公楼	113,065,734.75	产证正在办理中

## 18、在建工程

√适用 □不适用

## (1) 在建工程情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
光通大厦装修工程				11,808,623.77		11,808,623.77
长江新能源大厦装饰工程项目	249,700.00		249,700.00			
合计	249,700.00		249,700.00	11,808,623.77		11,808,623.77

## (2) 重要在建工程项目本期变动情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例(%)	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
光通大厦装修工程	24,000,000.00	11,808,623.77	11,253,879.59		23,062,503.36		96.09	已完工				自筹
长江新能源大厦装饰工程项目			249,700.00			249,700.00						自筹
合计	24,000,000.00	11,808,623.77	11,503,579.59		23,062,503.36	249,700.00	/	/			/	/

## (3) 本期计提在建工程减值准备情况：

□适用 √不适用

## 其他说明

注：本公司三级子公司越光投资管理（上海）有限公司承担对上海光通大厦进行升级改造及运营的任务，改造的面积为 9,530 平方米，其中办公区域为 8,849 平方米，改造的项目包括大楼的外立面更新、周边道路环境改善、新增中央空调及内部智能化、内部公共设施装修、屋顶花园改造等，以使上海光通大厦的大部分硬件设施在改造后能达到或接近甲级写字楼的标准。项目公司预算的总投资约为 24,000,000.00 元，资金均由公司自筹。本项目从 2013 年 7 月 1 日开始实施，截至 2015 年 12 月 31 日止工程已完工并转入长期待摊费用。

**19、工程物资**

□适用 √不适用

**20、固定资产清理**

□适用 √不适用

**21、生产性生物资产**

□适用 √不适用

**22、油气资产**

□适用 √不适用

**23、无形资产****(1) 无形资产情况**

单位：元 币种：人民币

项目	软件	合计
<b>一、账面原值</b>		
1. 期初余额	198,410.00	198,410.00
2. 本期增加金额	62,680.00	62,680.00
(1) 购置	62,680.00	62,680.00
(2) 内部研发		
(3) 企业合并增加		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额	261,090.00	261,090.00
<b>二、累计摊销</b>		
1. 期初余额	24,549.03	24,549.03
2. 本期增加金额	44,804.77	44,804.77
(1) 计提	44,804.77	44,804.77
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额	69,353.80	69,353.80
<b>三、减值准备</b>		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
(1) 计提		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额		
<b>四、账面价值</b>		
1. 期末账面价值	191,736.20	191,736.20
2. 期初账面价值	173,860.97	173,860.97

**(2) 未办妥产权证书的土地使用权情况：**

□适用 √不适用

**24、开发支出**

□适用 √不适用

**25、商誉**

□适用 √不适用

**26、长期待摊费用**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
13-1#号地块装修	1,033,871.03		733,808.66		300,062.37
利玛大厦工程项目	3,231,568.69		646,313.76		2,585,254.93
光通大厦装修		23,062,503.36	1,001,998.56		22,060,504.80
#12 地块 18 号楼 2 楼办公室装修工程		1,951,975.20	32,532.92		1,919,442.28
合计	4,265,439.72	25,014,478.56	2,414,653.90		26,865,264.38

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	81,141.71	20,285.43	67,994.73	16,998.68
可供出售金融资产减值准备	1,248,400.00	312,100.00	1,248,400.00	312,100.00
应付职工薪酬	1,232,149.02	308,037.26	4,307,564.80	1,076,891.21
内部交易未实现利润	16,493,208.09	4,123,302.02	14,043,892.40	3,510,973.10
可抵扣亏损	27,935,389.38	6,983,847.34	9,581,085.44	2,395,271.36
合计	46,990,288.20	11,747,572.05	29,248,937.37	7,312,234.35

**(2) 未经抵销的递延所得税负债**

□适用 √不适用

**(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债：**

□适用 √不适用

**(4) 未确认递延所得税资产明细**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	2,333,881.91	232,085.81
可抵扣亏损	72,306,461.55	5,860,241.96
合计	74,640,343.46	6,092,327.77

## (5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2018 年	679,724.61	680,552.62	未经税务主管部门审核
2019 年	3,193,966.74	5,179,689.34	未经税务主管部门审核
2020 年	68,432,770.20		未经税务主管部门审核
合计	72,306,461.55	5,860,241.96	/

## 28、短期借款

√适用 □不适用

## (1) 短期借款分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
信用借款	1,100,000,000.00	500,000,000.00
合计	1,100,000,000.00	500,000,000.00

## (2) 已逾期未偿还的短期借款情况

□适用 √不适用

## 29、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

□适用 √不适用

## 30、衍生金融负债

□适用 √不适用

## 31、应付票据

□适用 √不适用

## 32、应付账款

## (1) 应付账款列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
工程款	533,194,439.47	334,537,911.76
租金	4,300,285.57	2,100,771.19
其他	86,653.92	67,764.00
合计	537,581,378.96	336,706,446.95

## (2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
----	------	-----------

上海住总集团建设发展有限公司	14,098,083.00	工程竣工决算尚未完成
上海市地矿建设有限责任公司	12,250,270.00	工程竣工决算尚未完成
南通华新建工集团有限公司	9,900,000.00	工程竣工决算尚未完成
合计	36,248,353.00	/

### 33、预收款项

#### (1) 预收账款项列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收租赁费	18,006,084.41	4,781,277.28
预收电费及其他款项	60,253.96	7,000.00
合计	18,066,338.37	4,788,277.28

#### (2) 账龄超过1年的重要预收款项

□适用 √不适用

#### (3) 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况：

□适用 √不适用

### 34、应付职工薪酬

#### (1) 应付职工薪酬列示：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	3,772,360.17	22,800,584.60	23,743,346.25	2,829,598.52
二、离职后福利-设定提存计划	624,253.00	3,328,813.78	3,375,716.58	577,350.20
三、辞退福利		385,166.67	385,166.67	
合计	4,396,613.17	26,514,565.05	27,504,229.50	3,406,948.72

#### (2) 短期薪酬列示：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	3,772,360.17	17,824,715.44	18,829,062.19	2,768,013.42
二、职工福利费		1,615,989.58	1,615,989.58	
三、社会保险费		1,524,248.05	1,484,103.95	40,144.10
其中：医疗保险费		1,294,373.56	1,261,473.86	32,899.70
补充医疗保险费		31,411.28	28,501.68	2,909.60
工伤保险费		60,476.56	58,848.76	1,627.80
生育保险费		119,199.65	116,492.65	2,707.00
残疾人就业保障金		17,491.00	17,491.00	
企业欠薪保障金		1,296.00	1,296.00	
四、住房公积金		1,525,438.00	1,503,997.00	21,441.00
五、工会经费和职工教育经费		310,193.53	310,193.53	
六、短期带薪缺勤				

七、短期利润分享计划				
合计	3,772,360.17	22,800,584.60	23,743,346.25	2,829,598.52

## (3) 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险		2,541,114.29	2,472,751.39	68,362.90
2、失业保险费		180,094.29	176,033.99	4,060.30
3、企业年金缴费	624,253.00	607,605.20	726,931.20	504,927.00
合计	624,253.00	3,328,813.78	3,375,716.58	577,350.20

其他说明：

本公司按规定参加由政府机构设立的养老保险、失业保险计划，根据该等计划，本公司分别按员工基本工资的 22%、2%每月向该等计划缴存费用。除上述每月缴存费用外，本公司不再承担进一步支付义务。相应的支出于发生时计入当期损益或相关资产的成本。

## 35、应交税费

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	-356,073.30	-31,463.92
营业税	42,066,438.72	754,445.46
企业所得税	52,428,330.11	5,696,627.05
个人所得税	106,746.71	131,133.93
城市维护建设税	2,944,669.07	55,977.60
教育费附加	1,261,244.87	23,234.26
地方教育费附加	842,090.14	16,749.74
河道管理费	418,166.99	7,996.78
土地增值税	49,398,124.31	
房产税	11,068,385.56	9,376,686.74
城镇土地使用税	433,328.70	433,328.70
印花税	7,625.2	17,930.30
合计	160,619,077.08	16,482,646.64

**36、应付利息**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	2,964,102.78	2,493,684.31
企业债券利息	1,100,000.00	
短期借款应付利息	1,621,277.78	916,666.67
合计	5,685,380.56	3,410,350.98

重要的已逾期未支付的利息情况：

□适用 √不适用

**37、应付股利**

□适用 √不适用

**38、其他应付款****(1) 按款项性质列示其他应付款**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
押金、保证金	104,641,705.98	49,053,005.25
关联方往来款	569,121,327.17	667,082,439.59
其他往来款项	32,784,700.21	11,949,446.56
合计	706,547,733.36	728,084,891.40

**(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
上海市北高新（集团）有限公司	132,798,755.35	暂借关联方款项
南通新城创置房地产有限公司	34,888,038.76	联营公司资金充足暂借本公司使用
合计	167,686,794.11	/

**39、划分为持有待售的负债**

□适用 √不适用

**40、1 年内到期的非流动负债**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	88,000,000.00	17,500,000.00
合计	88,000,000.00	17,500,000.00

**41、其他流动负债**

短期应付债券的增减变动：

□适用 √不适用

**42、长期借款**

√适用 □不适用

**(1) 长期借款分类**

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	1,467,640,940.51	1,284,843,007.46
保证借款	320,000,000.00	40,000,000.00
减：一年内到期的长期借款	-88,000,000.00	-17,500,000.00
合计	1,699,640,940.51	1,307,343,007.46

长期借款分类的说明：

注：抵押借款的抵押资产类别以及金额，参见本小节 70、“所有权或使用权受限制的资产”。

**43、应付债券**

√适用 □不适用

**(1) 应付债券**

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通公司债券	893,296,750.00	
合计	893,296,750.00	

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
15 市北债	900,000,000.00	2015 年 12 月 21 日	5 年	893,250,000.00		893,250,000.00	1,100,000.00	46,750.00		893,296,750.00
合计	/	/	/	893,250,000.00		893,250,000.00	1,100,000.00	46,750.00		893,296,750.00

## (3) 划分为金融负债的其他金融工具说明：

□适用 √不适用

## 44、长期应付款

□适用 √不适用

## 45、长期应付职工薪酬

□适用 √不适用

## 46、专项应付款

□适用 √不适用

## 47、预计负债

□适用 √不适用

**48、递延收益**

√适用 □不适用

单位：元 币种人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	11,288,075.98		1,349,999.97	9,938,076.01	注1
合计	11,288,075.98		1,349,999.97	9,938,076.01	/

涉及政府补助的项目：

单位：元 币种：人民币

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
亚太通讯枢纽项目	11,288,075.98		1,349,999.97		9,938,076.01	与资产相关
合计	11,288,075.98		1,349,999.97		9,938,076.01	/

其他说明：

注1：根据闸发改投备[2011]29号上海市建设项目备案意见，同意本公司二级子公司上海开创企业发展有限公司建设上海市市北高新技术服务业园区亚太通讯枢纽项目，项目拨款总额13,500,000.00元。公司于2011年8月22日收到国家服务业发展资金配套拨款4,500,000.00元，2011年10月20日收闸北区财政局配套资金4,500,000.00元，2012年9月7日收到闸北区财政局配套资金4,500,000.00元。该项目2013年竣工，递延收益按照该项目之折旧年限10年摊销计入当期损益。

**49、股本**

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	566,449,190.00	193,847,889.00				193,847,889.00	760,297,079.00

**50、其他权益工具**

□适用 √不适用

**51、资本公积**

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	1,026,974,543.73	1,293,138,425.88	1,021,035,106.64	1,299,077,862.97
其他资本公积	243,356,668.22			243,356,668.22
合计	1,270,331,211.95	1,293,138,425.88	1,021,035,106.64	1,542,434,531.19

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

注1：资本公积本年增加1,293,138,425.88元，系报告期内重大资产重组并募集配套资金，发行股份购买资产产生资本溢价；

注2：资本公积本年减少1,021,035,106.64元，系报告期内同一控制下企业合并所致。

**52、库存股**

□适用 √不适用

**53、其他综合收益**

□适用 √不适用

**54、专项储备**

□适用 √不适用

**55、盈余公积**

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	25,148,020.69			25,148,020.69
合计	25,148,020.69			25,148,020.69

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

注：根据公司法、章程的规定，本公司按净利润的10%提取法定盈余公积金。法定盈余公积累计额为本公司注册资本50%以上的，可不再提取。

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

**56、未分配利润**

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	428,452,329.34	428,553,235.29
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		-5,046,734.47
调整后期初未分配利润	428,452,329.34	423,506,500.82
加：本期归属于母公司所有者的净利润	131,660,652.76	24,395,670.16
减：提取法定盈余公积		1,889,916.75
应付普通股股利	1,702,340.98	17,559,924.89
期末未分配利润	558,410,641.12	428,452,329.34

调整期初未分配利润明细：

由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润-5,046,734.47 元。

**57、营业收入和营业成本**

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	991,195,990.94	599,111,717.96	167,459,460.92	76,188,788.60
合计	991,195,990.94	599,111,717.96	167,459,460.92	76,188,788.60

**58、营业税金及附加**

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	47,642,581.44	7,776,031.11
城市维护建设税	3,366,928.71	560,344.34

教育费附加	1,443,123.00	242,998.55
地方教育费附加	962,040.32	163,715.94
河道管理费	478,507.68	77,888.61
房产税	16,709,812.49	11,650,971.58
土地增值税	49,398,124.31	1,442,959.99
合计	120,001,117.95	21,914,910.12

其他说明：

注：各项营业税金及附加的计缴标准详见本节第五小节“税项”。

## 59、销售费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
销售宣传推介费	952,292.59	4,556,926.20
中介业务费	2,439,885.99	259,571.00
交易税费	240,000.00	14,430.00
合计	3,632,178.58	4,830,927.20

## 60、管理费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬及福利	25,916,452.39	23,096,322.43
业务招待费	348,253.30	571,245.35
差旅费	1,376,665.31	1,580,205.27
咨询服务费	7,255,390.21	3,414,018.82
邮电费	246,894.78	240,376.22
会务费	716,128.60	1,218,112.21
租赁及物业费	9,271,759.61	3,114,864.31
税费	2,384,808.00	1,649,539.88
办公费	1,159,998.15	1,018,546.64
折旧	4,210,642.87	407,010.63
其他	1,350,439.63	1,078,236.64
合计	54,237,432.85	37,388,478.40

## 61、财务费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	70,601,812.39	19,307,964.83
减：利息收入	-1,851,295.79	-1,143,882.02
汇兑损益	-262.41	30,117.66
手续费及其他	1,130,220.86	286,950.70
合计	69,880,475.05	18,481,151.17

**62、资产减值损失**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	13,146.98	19,447.14
合计	13,146.98	19,447.14

**63、公允价值变动收益**

□适用 √不适用

**64、投资收益**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	22,740,463.16	13,803,457.57
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	1,594,878.40	1,212,805.20
合计	24,335,341.56	15,016,262.77

**65、营业外收入**

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计		39,410.50	
其中：固定资产处置利得		39,410.50	
政府补助	2,289,999.97	2,879,999.96	2,289,999.97
其他	292,407.12	150,459.48	292,407.12
合计	2,582,407.09	3,069,869.94	2,582,407.09

计入当期损益的政府补助

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
亚太通讯枢纽项目	1,349,999.97	1,349,999.96	与资产相关
园区企业扶持金	340,000.00	1,170,000.00	与收益相关
上海市科技创业孵化器	600,000.00	360,000.00	与收益相关
合计	2,289,999.97	2,879,999.96	/

**66、营业外支出**

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	23,281.80	81.02	23,281.80
其中：固定资产处置损失	23,281.80	81.02	23,281.80
对外捐赠	70,000.00		70,000.00
其他	63,740.43	629.15	63,740.43

合计	157,022.23	710.17	157,022.23
----	------------	--------	------------

## 67、所得税费用

### (1) 所得税费用表

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	57,795,932.06	9,406,566.45
递延所得税费用	-4,435,337.70	-4,958,083.79
合计	53,360,594.36	4,448,482.66

### (2) 会计利润与所得税费用调整过程：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	171,080,647.99
按法定/适用税率计算的所得税费用	42,770,162.00
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	-551,072.87
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	88,336.69
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-496,637.65
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	17,633,641.58
权益法核算的投资收益影响	-5,685,115.79
未实现内部交易确认递延所得税的影响	-999,747.97
可供出售金融资产分红影响	-398,719.60
所得税费用	53,360,594.36

## 68、现金流量表项目

### (1) 收到的其他与经营活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收回土地竞拍保证金	280,790,000.00	
收到市北集团、恒固房产、松铭房产等关联方往来款	334,400,000.00	713,368,708.00
利息收入	1,851,295.79	1,642,233.93
政府补助及扶持金	940,000.00	863,900.00
收到其他往来款及定金、保证金	48,304,955.64	89,021,740.84
合计	666,286,251.43	804,896,582.77

### (2) 支付的其他与经营活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付的各项费用	24,159,222.96	15,572,817.91
支付上海新城万嘉房地产有限公司项目合作开发款	204,600,000.00	
归还关联方往来款	228,883,456.99	546,074,783.48
土地竞买保证金		387,982,820.00
支付其他往来款、保证金、营业外支出	19,924,844.00	40,334,532.97
合计	477,567,523.95	989,964,954.36

## (3) 收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
上海华艾软件股份有限公司股份回购意向金	19,240,324.90	
合计	19,240,324.90	

## (4) 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收到上海市北高新（集团）有限公司借款	320,000,000.00	
合计	320,000,000.00	

## (5) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
归还上海市北高新（集团）有限公司借款	255,000,000.00	
合计	255,000,000.00	

## 69、现金流量表补充资料

## (1) 现金流量表补充资料

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	117,720,053.63	22,272,698.17
加：资产减值准备	13,146.98	19,447.14
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	51,239,914.29	31,933,244.53
无形资产摊销	44,804.77	24,549.03
长期待摊费用摊销	2,414,653.90	1,134,029.12
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）	23,281.80	
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		-39,329.48
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	70,601,812.39	19,338,082.49
投资损失（收益以“-”号填列）	-24,335,341.56	-15,016,262.77
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-4,435,337.70	-4,958,083.79
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	-2,155,601,308.73	-1,271,949,244.80
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-220,111,952.87	-253,621,046.27
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	893,175,826.79	729,958,559.01
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-1,269,250,446.31	-740,903,357.62
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
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		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的期末余额	1, 221, 620, 004. 22	231, 624, 222. 74
减: 现金的期初余额	231, 624, 222. 74	111, 382, 583. 57
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	989, 995, 781. 48	120, 241, 639. 17

## (2) 本期支付的取得子公司的现金净额

□适用 √不适用

## (3) 本期收到的处置子公司的现金净额

□适用 √不适用

## (4) 现金和现金等价物的构成

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	1, 221, 620, 004. 22	231, 624, 222. 74
其中: 库存现金	112, 835. 53	74, 435. 83
可随时用于支付的银行存款	1, 220, 083, 241. 62	231, 549, 632. 55
可随时用于支付的其他货币资金	1, 423, 927. 07	154. 36
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中: 三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	1, 221, 620, 004. 22	231, 624, 222. 74
其中: 母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

其他说明:

注: 现金和现金等价物不含母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物。

## 70、所有权或使用权受到限制的资产

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金		
应收票据		
固定资产		
无形资产		
存货	1, 383, 937, 555. 59	抵押借款
投资性资产	1, 728, 036, 828. 28	抵押借款
合计	3, 111, 974, 383. 87	/

其他说明：

注：资产抵押情况

抵押权人	年末借款余额	抵押时间	抵押物	抵押物年末账面价值	抵押人	权证号
江苏银行股份有限公司上海分行（注 1）	6,500.00 万元	2013 年 3 月至 2022 年 2 月	江场西路 363-371（单）、377-383（单）、387 号产权	106,116,859.43	上海开创企业发展有限公司	沪房地闸字(2012)第 010485 号
中国农业银行股份有限公司上海闸北支行（注 2）	43,914.09 万元	2013 年 8 月至 2021 年 7 月	万荣路 1250、1252 号全幢；1256、1258 号全幢；1262、1266、1268 号 1-6 层厂房产权	726,441,057.14	上海开创企业发展有限公司	沪房地闸字(2015)第 020361 号
浦东发展银行上海闸北支行（注 3）	51,950.00 万元	2014 年 8 月至 2017 年 8 月	上海市闸北区彭浦镇 334 街坊 87 丘	891,174,547.40	上海开创企业发展有限公司	沪房地闸字(2014)第 002998 号
上海农村商业银行闸北支行（注 3）	10,000.00 万元	2014 年 8 月至 2017 年 8 月	上海市闸北区彭浦镇 334 街坊 87 丘		上海开创企业发展有限公司	沪房地闸字(2014)第 002998 号
中国建设银行股份有限公司上海黄浦支行（注 4）	13,400.00 万元	2012 年 1 月至 2022 年 11 月	寿阳路 99 弄 17-18 号、25-26 号、28-31 号、34 号产权	895,478,911.71	上海市北生产性企业服务发展有限公司	沪房地闸字(2015)第 016704 号
中信银行股份有限公司上海分行（注 5）	21,000.00 万元	2015 年 8 月至 2018 年 8 月	松江区永丰街道 5 街坊 2/3 丘	492,763,008.19	上海松宏置业有限公司	沪房地松字(2015)第 018356 号

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

注 2：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 31010420130000122）金额人民币 45,000 万元，期限 8 年，以万荣路 1250、1252 号全幢，1256、1258 号全幢及 1262、1266、1268 号 1-6 层厂房产权作抵押（产证号为沪房地闸字（2015）第 020361 号）。

注 3：本公司二级子公司上海开创企业发展有限公司因新建闸北区彭浦镇 334 街坊 87 丘厂房（高新创意产业、现代服务业、管理及配套用房）开发和物业经营项目需要，于 2014 年 8 月 15 日与上海浦东发展银行闸北支行和上海农商银行闸北支行共同签订《银团借款合同》（编号 98402014280349），金额为人民币 75,000.00 万元，其中上海浦东发展银行闸北支行 65,000.00 万元，上海农商银行闸北支行 10,000.00 万元，合同借款利率为基准利率。以位于上海市闸北区彭浦镇 334 街坊 87 丘地块开发项目作为抵押（产证号为沪房地闸字（2014）第 002998 号）。

注 4：本公司二级子公司上海市北生产性企业服务发展有限公司因新建闸北区 392 街坊 54 丘商办用房（新中新）开发和物业经营项目，分别于 2012 年 11 月 7 日、2013 年 11 月 7 日与中国建设银行股份有限公司上海黄浦支行签订《项目融资借款合同》（编号分别为 51812731209 和 51812731210），贷款金额分别为人民币 31,500.00 万元和 38,500 万元，总贷款期限均 10 年，合同借款利率均为基准利率。以寿阳路 99 弄 17-18 号、25-26 号、28-31 号、34 号商办用房产作抵押（产证号为沪房地闸字（2015）第 016704 号）。截至 2015 年 12 月 31 日止，取得的借款余额为 13,400.00 万元。

注 5：本公司三级子公司上海松宏置业有限公司因新建永丰街道新城主城 H 单元 H14-08 号地块普通住宅项目需要，于 2015 年 8 月与中信银行股份有限公司上海分行签订《固定资产借款合同》（编号：2015 沪银贷字第 731381150012 号），金额为 21,000.00 万元，期限 3 年，以松江区永丰街道 5 街坊 2/3 丘地块开发项目作抵押（产证号为沪房地松字（2015）第 018356 号）。

## 71、外币货币性项目

□适用 √不适用

## 72、套期

□适用 √不适用

## 七、合并范围的变更

## 1、非同一控制下企业合并

□适用 √不适用

## 2、同一控制下企业合并

√适用 □不适用

## (1) 本期发生的同一控制下企业合并

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例 (%)	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润
上海泛业投资顾问有限公司	100.00	同受本公司控股股东上海市北高新(集团)有限公司控制	2015年5月28日	重大资产重组交割	2,487,367.30	-401,901.54	10,464,521.59	1,494,551.58
上海市北生产性企业服务发展有限公司	100.00	同受本公司控股股东上海市北高新(集团)有限公司控制	2015年5月28日	重大资产重组交割	32,642,061.77	8,595,733.93	43,106,279.10	14,908,321.15

## (2) 合并成本

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合并成本	上海泛业投资顾问有限公司 及上海市北生产性企业服务发展有限公司
--现金	
--非现金资产的账面价值	
--发行或承担的债务的账面价值	
--发行的权益性证券的面值	145,827,372.00
--或有对价	

## (3) 合并日被合并方资产、负债的账面价值

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	上海泛业投资顾问有限公司		上海市北生产性企业服务发展有限公司	
	合并日	上期期末	合并日	上期期末
资产：	9,264,427.38	9,624,291.54	2,011,081,334.11	1,977,300,526.66
货币资金	5,305,185.36	4,901,428.08	10,406,094.83	8,713,929.45
应收款项	398,350.53	703,996.87	3,675,909.12	2,303,294.82
预付账款	220,109.27	380,140.35		
其他应收款	267,395.19	272,395.19	2,575,024.30	141,000.00
存货			1,587,627,064.32	1,552,138,092.24
固定资产	104,887.76	128,534.38		
无形资产				
投资性房地产			406,069,645.77	412,970,339.12
长期待摊费用	2,962,271.29	3,231,568.69	727,595.77	1,033,871.03
递延所得税资产	6,227.98	6,227.98		
负债：	1,994,818.90	1,952,781.52	997,315,835.96	972,130,762.42
借款				
应付款项				
借款及应付利息			600,941,666.65	500,909,722.22
经营性流动负债	1,994,818.90	1,952,781.52	396,374,169.31	471,221,040.20
净资产	7,269,608.48	7,671,510.02	1,013,765,498.15	1,005,169,764.24
减：少数股东权益				
取得的净资产	7,269,608.48	7,671,510.02	1,013,765,498.15	1,005,169,764.24

同一控制下企业合并对 2014 年初股东权益的累计影响数。

项 目	同一控制下企业合并前	同一控制下企业合并后	影响数	原因
股本	566,449,190.00	566,449,190.00		
资本公积	272,798,177.10	844,798,177.10	572,000,000.00	为被合并方 2014 年初的实收资本及资本公积金额
盈余公积	22,219,401.31	23,258,103.94	1,038,702.63	被合并方合并日前实现的留存收益自资本公积转入所致
未分配利润	428,553,235.29	423,506,500.82	-5,046,734.47	被合并方合并日前实现的留存收益自资本公积转入，及本公司与被合并方发生的关联交易抵消所致
少数股东权益	10,957,469.24	10,957,469.24		
合 计	1,300,977,472.94	1,868,969,441.10	567,991,968.16	

### 3、 反向购买

适用 不适用

### 4、 处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

适用 不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

适用 不适用

一揽子交易

适用 不适用

非一揽子交易

适用 不适用

### 5、 其他原因的合并范围变动

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

本公司本期新设子公司 4 家：

(1) 2015 年 1 月，本公司控股子公司上海市北祥腾投资有限公司全资设立上海松宏置业有限公司，负责投资建设松江区永丰街道新城主城 H 单元 H14-08 号地块项目。

(2) 2015 年 3 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”）共同出资设立上海市北高新欣云投资有限公司，负责投资建设上海市闸北区市北高新技术服务业园区 N070501 单元 14-06 地块项目，本公司与市北集团持股比例分别为 51.00%和 49.00%。

(3) 2015 年 8 月，本公司全资子公司上海开创企业发展有限公司（以下简称“开创公司”）全资设立上海钧创投资有限公司，负责投资建设上海市闸北区市北高新技术服务业园区 N070501 单元 13-06 地块项目。

(4) 2015 年 8 月，本公司全资子公司开创公司与上海奎照实业有限公司共同出资设立上海启日投资有限公司（以下简称“启日公司”），负责投资建设上海市闸北区市北高新技术服务业园区 N070501 单元 13-05 地块项目。开创公司与上海奎照实业有限公司持股比例分别为 50.00%和 50.00%，根据项目合作协议，启日公司经营管理由开创公司操盘，启日公司董事会由 3 名董事组成，其中开创公司委派 2 人，本公司对启日公司拥有控制权。

## 八、在其他主体中的权益

### 1、在子公司中的权益

√适用 □不适用

#### (1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
上海开创企业发展有限公司 (注 1)	上海	上海	房地产业	100.00		同一控制下企业合并
上海电气工业园区管理有限公司 (注 2)	上海	上海	服务业		51.00	同一控制下企业合并
上海聚能湾企业服务有限公司 (注 3)	上海	上海	服务业		100.00	同一控制下企业合并
上海钧创投资有限公司	上海	上海	房地产业		100.00	设立
上海启日投资有限公司 (注 4)	上海	上海	房地产业		50.00	设立
上海市北高新南通有限公司	南通	南通	房地产业	100.00		设立
上海创越投资有限公司	上海	上海	服务业	100.00		设立
越光投资管理 (上海) 有限公司	上海	上海	服务业		90.00	设立
上海市北祥腾投资有限公司 (注 5)	上海	上海	服务业	45.00		设立
上海松宏置业有限公司 (注 5)	上海	上海	房地产业		45.00	设立
上海泛业投资顾问有限公司	上海	上海	服务业	100.00		同一控制下企业合并
上海市北生产性企业服务发展有限公司	上海	上海	房地产业	100.00		同一控制下企业合并
上海市北高新欣云投资有限公司	上海	上海	房地产业	51.00		设立

其他说明:

注 1: 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。

注 2: 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, 根据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 3: 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。

注 4：持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位的依据：

上海启日投资有限公司成立于 2015 年 8 月 14 日，注册资本 5,500 万元人民币，由本公司二级子公司上海开创企业发展有限公司与上海奎照实业有限公司共同出资成立，持股比例均为 50%。根据项目合作协议，启日公司经营管理由开创公司操盘，启日公司董事会由 3 名董事组成，其中开创公司委派 2 人，故本公司对启日公司拥有控制权。

注 5：在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

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

上海松宏置业有限公司为上海市北祥腾投资有限公司于 2015 年 1 月 26 日设立的全资子公司，本公司对上海松宏置业有限公司享有 65.00% 的表决权。

## (2) 重要的非全资子公司

单位：元 币种：人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
上海电气工业园区管理有限公司	49.00%	-903,919.66		6,021,656.59
上海启日投资有限公司	50.00%			25,095,000.00
越光投资管理（上海）有限公司	10.00%	-708,939.04		1,069,488.31
上海市北祥腾投资有限公司	55.00%	-12,291,673.77		125,338,819.88
上海松宏置业有限公司	55.00%	-36,066.66		-36,066.66
上海市北高新欣云投资有限公司	49.00%			539,000,000.00

其他说明：

注：子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明详见第八小节 1、“在子公司中的权益”（1）注 5。

## (3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位:元 币种:人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
上海电气工业园区管理有限公司	13,051,338.63	126,635.73	13,177,974.36	888,879.28		888,879.28	15,096,993.24	171,743.27	15,268,736.51	1,134,907.43		1,134,907.43
上海启日投资有限公司	51,792,600.00		51,792,600.00	1,602,600.00		1,602,600.00						
越光投资管理(上海)有限公司	5,080,912.99	26,846,102.74	31,927,015.73	21,232,132.57		21,232,132.57	3,579,704.28	14,212,848.86	17,792,553.14	8,279.58		8,279.58
上海市北祥腾投资有限公司	343,354,399.28	403,777,201.75	747,131,601.03	229,242,837.61	290,000,000.00	519,242,837.61	208,355,074.76		208,355,074.76	135,260,713.57		135,260,713.57
上海松宏置业有限公司	540,094,623.68	71,907.00	540,166,530.68	82,232,106.43	210,000,000.00	292,232,106.43						
上海市北高新欣云投资有限公司	1,145,000,000.00		1,145,000,000.00	45,000,000.00		45,000,000.00						

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
上海电气工业园区管理有限公司	50,000.00	-1,844,734.00	-1,844,734.00	-2,044,629.10	379,560.07	-6,859,937.19	-6,859,937.19	-10,297,785.46
上海启日投资有限公司				74,235.02				
越光投资管理(上海)有限公司	4,692,522.00	-7,089,390.40	-7,089,390.40	-5,438,091.49	518,261.00	-3,198,922.29	-3,198,922.29	-4,441,356.82
上海市北祥腾投资有限公司		-22,348,497.77	-22,348,497.77	-386,823,366.07		237,261.19	237,261.19	64,897,974.76
上海松宏置业有限公司		-65,575.75	-65,575.75	-173,336,902.13				
上海市北高新欣云投资有限公司				-34,596,395.39				

## 2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

□适用 √不适用

## 3、在合营企业或联营企业中的权益

√适用 □不适用

## (1) 重要的合营企业或联营企业

单位:元 币种:人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
上海中铁市北投资发展有限公司	上海	上海	房地产开发		40.00	权益法
上海闸北绿地企业发展有限公司	上海	上海	房地产开发	20.00		权益法
南通新城创置房地产有限公司	南通	南通	房地产开发		20.00	权益法
上海恒固房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发		12.60	权益法 (注1)
上海松铭房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发		12.60	权益法 (注1)
上海中冶祥腾投资有限公司	上海	上海	房地产开发		32.00	(注2)

注1: 本公司通过上海市北祥腾投资有限公司间接持有上海恒固房地产开发有限公司及上海松铭房地产开发有限公司股权。

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

上海市北祥腾投资有限公司持有上海恒固房地产开发有限公司、上海松铭房地产开发有限公司各28.00%股权, 对此两家公司具有重大影响。

注2: 本公司期初持有上海中冶祥腾投资有限公司32.00%股权, 该公司本期清算完毕。

## (2) 重要联营企业的主要财务信息

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额					期初余额/ 上期发生额			
	上海中铁市北投资发展有限公司	上海闸北绿地企业发展有限公司	南通新城创置房地产有限公司	上海恒固房地产开发有限公司	上海松铭房地产开发有限公司	上海中铁市北投资发展有限公司	上海中冶祥腾投资有限公司	上海闸北绿地企业发展有限公司	南通新城创置房地产有限公司
流动资产	327,496,957.22	1,136,776,498.06	1,615,022,374.92	1,044,604,328.56	752,051,001.00	358,589,589.56	556,262,676.39	1,190,578,838.98	1,015,775,455.90
非流动资产	-171,123.53	2,341,453.36	5,662,350.17	3,275,085.56	4,654,848.58	27,906.87		2,355,304.36	2,731,596.06
资产合计	327,325,833.69	1,139,117,951.42	1,620,684,725.09	1,047,879,414.12	756,705,849.58	358,617,496.43	556,262,676.39	1,192,934,143.34	1,018,507,051.96
流动负债	40,077,500.53	233,642,550.42	507,905,926.42	297,704,670.79	300,612,994.50	79,732,178.52	5,401,165.56	408,439,540.46	146,565,282.70
非流动负债			280,000,000.00	420,000,000.00	230,000,000.00				30,000,000.00
负债合计	40,077,500.53	233,642,550.42	787,905,926.42	717,704,670.79	530,612,994.50	79,732,178.52	5,401,165.56	408,439,540.46	176,565,282.70
少数股东权益									
归属于母公司股东权益	287,248,333.16	905,475,401.00	832,778,798.67	330,174,743.33	226,092,855.08	278,885,317.91	550,861,510.83	784,494,602.88	841,941,769.26
按持股比例计算的净资产份额	114,899,333.26	181,095,080.20	166,555,759.73	92,448,928.13	63,305,999.42	111,554,127.16	176,275,683.47	156,898,920.58	168,388,353.85
调整事项									
--商誉									
--内部交易未实现利润									
--其他									

2015 年年度报告

对联营企业权益投资的账面价值						111,554,127.16	176,275,683.47	156,898,920.58	168,388,353.85
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值									
营业收入	30,120,786.00	1,022,201,735.00				132,162,971.27	15,214,000.00		
净利润	8,363,015.25	120,980,798.12	-8,687,801.73	-9,825,256.67	-13,907,144.92	21,467,423.41	28,010,447.14	-7,750,538.34	-8,058,230.74
终止经营的净利润									
其他综合收益									
综合收益总额	8,363,015.25	120,980,798.12	-8,687,801.73	-9,825,256.67	-13,907,144.92	21,467,423.41	28,010,447.14	-7,750,538.34	-8,058,230.74
本年度收到的来自联营企业的股利						60,000,000.00			

#### 4、重要的共同经营

适用 不适用

#### 九、与金融工具相关的风险

适用 不适用

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

风险管理目标和政策：

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

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

##### 1、市场风险

###### (1) 外汇风险

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

###### (2) 利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险，本公司面临的利率风险主要来源于银行长期借款。

于 2015 年 12 月 31 日，在其他变量保持不变的情况下，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 100 个基点，则本公司的财务费用（利息支出）将增加或减少约人民币 1,365.57 万元，利息资本化金额将增加或减少约人民币 1,485.90 万元（2014 年：财务费用将增加或减少约人民币 1,071.00 万元，利息资本化金额将增加或减少约人民币 1,485.90 万元）。在现有经济环境下，银行借款利率相对稳定。管理层认为 100 个基点合理反映了下一年度利率可能发生变动的合理范围。

##### 2、信用风险

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

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

##### 3、流动风险

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

本公司持有的金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

项 目	年末余额				
	1 年以内	1 至 2 年	2 至 3 年	3 年以上	合计
短期借款	1,100,000,000.00				1,100,000,000.00
应付利息	5,685,380.56				5,685,380.56
一年内到期的长期借款	88,000,000.00				88,000,000.00
长期借款		968,000,000.00	319,500,000.00	412,140,940.51	1,699,640,940.51

应付债券				893,296,750.00	893,296,750.00
合计	1,193,685,380.56	968,000,000.00	319,500,000.00	1,305,437,690.51	3,786,623,071.07

项 目	年初余额				
	1 年以内	1 至 2 年	2 至 3 年	3 年以上	合计
短期借款	500,000,000.00				500,000,000.00
应付利息	3,410,350.98				3,410,350.98
一年内到期的长期借款	17,500,000.00				17,500,000.00
长期借款	520,910,350.98	80,000,000.00	377,500,000.00	849,843,007.46	1,307,343,007.46
合计	520,910,350.98	80,000,000.00	377,500,000.00	849,843,007.46	1,828,253,358.44

## 十、关联方及关联交易

### 1、本企业的母公司情况

单位：万元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
上海市北高新(集团)有限公司	上海	房地产	200,000.00	50.47	50.47

本企业的母公司情况的说明

注：上海市北高新(集团)有限公司持有本公司股权比例 50.43%，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 0.04%，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 50.47%。

### 2、本企业的子公司情况

详见第八小节 1、“在子公司中的权益”。

### 3、本企业合营和联营企业情况

本公司重要的合营和联营企业详见附注八、3、在联营企业中的权益。

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

适用 不适用

### 4、其他关联方情况

适用 不适用

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

## 5、关联交易情况

## (1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

√适用 □不适用

## ① 采购商品/接受劳务情况表

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海市北高新（集团）有限公司	设备使用及其它	80,000.00	80,000.00
上海市北高新（集团）有限公司	水电费	122,006.66	244,047.09
上海市北高新（集团）有限公司	资金使用费	55,290,305.57	15,041,000.00
上海北上海大酒店有限公司	会务费餐费等	1,054,330.56	873,177.76
上海中冶祥腾投资有限公司	购入投资性房地产		7,308,000.00
上海中铁市北投资发展有限公司	购入固定资产		42,700.00

## ② 出售商品/提供劳务情况表

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海市北高新（集团）有限公司	土地整理服务（注1）	3,251,300.00	16,536,600.00
上海市北高新集团（南通）有限公司	规划、招商等咨询服务	7,000,000.00	
上海数据港股份有限公司	电费	21,646,402.07	3,958,538.97
上海市北高新健康管理咨询服务有限公司	电费	52,881.62	
上海北上海大酒店有限公司	电费	39,763.58	
上海市北高新园区职业技能培训中心	电费	14,127.95	
上海市北科技创业投资有限公司	电费	2,363.08	
上海闸北市北高新小额贷款股份有限公司	电费	29,966.92	
上海市北高新（集团）有限公司	租赁管理服务		5,450,819.02
上海创辉企业管理有限公司	工程建设管理服务		5,900,854.93

## 购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

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，2014年度、2015年度结算金额分别为16,536,600.00元、3,251,300.00元。

**(2) 关联租赁情况**

√适用 □不适用

## ① 本公司作为出租方：

单位：元 币种：人民币

出租人	承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
上海开创企业发展有限公司	上海数据港股份有限公司	房屋	1,210,901.84	1,152,673.90
上海市北生产性企业服务发展有限公司	上海数据港投资有限公司	房屋	3,726,413.03	2,276,994.59
上海市北生产性企业服务发展有限公司	上海市北高新健康管理咨询服务服务有限公司	房屋	877,737.40	589,166.20
上海市北生产性企业服务发展有限公司	上海市北高新集团（南通）有限公司	房屋	23,674.46	17,085.81
上海市北生产性企业服务发展有限公司	上海创辉企业管理有限公司	房屋	71,764.84	48,236.45
上海市北生产性企业服务发展有限公司	上海市北高新园区职业技能培训中心	房屋	570,264.18	35,593.01
上海市北生产性企业服务发展有限公司	上海市北科技创业投资有限公司	房屋	126,860.86	85,269.04
上海市北生产性企业服务发展有限公司	上海闸北市北高新小额贷款股份有限公司	房屋	253,721.73	170,538.08
上海市北生产性企业服务发展有限公司	上海北上海大酒店有限公司	房屋	5,102.04	
上海市北生产性企业服务发展有限公司	上海闸北绿地企业发展有限公司	房屋	371,935.72	249,995.15
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		199,909.64

## ② 本公司作为承租方：

单位：元 币种：人民币

出租方名称	承租人	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
上海市北高新（集团）有限公司	上海开创企业发展有限公司	房屋	2,425,662.25	2,396,578.75
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		83,220.48

**(3) 关联担保情况**

√适用 □不适用

## ① 本公司作为担保方

单位：元 币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
上海市北高新（集团）有限公司	750,000,000.00	2014-8-15	2017-8-28	否

## ② 本公司作为被担保方

单位：元 币种：人民币

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
上海市北高新（集团）有限公司	750,000,000.00	2014-8-15	2017-8-28	否
上海市北高新（集团）有限公司	290,000,000.00	2015-8-7	2019-8-6	否
上海市北高新（集团）有限公司	210,000,000.00	2015-9-11	2020-8-1	否
上海市北高新（集团）有限公司	30,000,000.00	2011-3-14	2018-3-1	否

## 关联担保情况说明

本公司作为担保方：

经公司 2014 年度股东大会审议批准，本公司二级子公司上海开创企业发展有限公司因新建闸北区彭浦镇 334 街坊 87 丘地块开发和物业经营项目需要，与上海浦东发展银行闸北支行和上海农商银行闸北支行共同签订《银团贷款合同》，金额为人民币 75,000.00 万元，由本公司控股股东上海市北高新（集团）有限公司为开创公司提供保证担保，并由本公司向市北集团提供反担保。

## (4) 关联方资金拆借

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	年初金额	拆借金额	归还金额	期末金额	说明
拆入					
上海市北高新（集团）有限公司	918,950,476.45	1,467,487,286.62	1,041,151,721.10	1,345,286,041.97	（注 1）
上海恒固房地产开发有限公司		95,200,000.00		95,200,000.00	（注 2）
上海松铭房地产开发有限公司		67,200,000.00		67,200,000.00	（注 2）
上海中铁市北投资发展有限公司		80,000,000.00		80,000,000.00	（注 2）
南通新城创置房地产有限公司	33,388,038.76	30,000,000.00		63,388,038.76	（注 2）
上海闸北绿地企业发展有限公司		16,000,000.00		16,000,000.00	（注 2）

注 1、本公司及下属子公司与上海市北高新（集团）有限公司、贷款银行签订委托贷款协议，自上海市北高新（集团）有限公司拆入资金，另本公司二级子公司上海市北生产性企业服务发展有限公司等，因项目开发和物业经营项目向上海市北高新（集团）有限公司拆入无息往来款。截至 2015 年 12 月 31 日，本公司及下属子公司共计向上海市北高新（集团）有限公司拆入的资金余额为人民币 1,344,047,430.86 元，其中短期借款人民币 1,100,000,000.00 元，无息资金往来款人民币 245,286,041.97 元。

注 2、为本公司联营企业的支付本公司的短期无息往来款。

#### (5) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

适用 不适用

#### (6) 关联方资产转让、债务重组情况

适用 不适用

#### (7) 关键管理人员报酬

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	219.13	205.75

### 6、关联方应收应付款项

适用 不适用

#### (1) 应收项目

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	上海市北高新集团（南通）有限公司	7,000,000.00			
应收账款	上海数据港投资有限公司	2,291,876.49		758,778.80	
应收账款	上海市北高新健康管理咨询服务有限公司	888,811.40		580,233.36	
应收账款	上海北上海大酒店有限公司	6,814.69			
应收账款	上海市北高新园区职业技能培训中心	2,526.80		154,322.28	
应收账款	上海闸北市北高新小额贷款股份有限公司	1,392.70			
应收账款	上海市北高新（集团）有限公司			16,999,488.08	

#### (2) 应付项目

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
预收款项	上海闸北市北高新小额贷款股份有限公司		62,561.52
其他应付款	上海市北高新（集团）有限公司	245,286,041.97	418,950,476.45
其他应付款	上海恒固房地产开发有限公司	95,200,000.00	
其他应付款	上海松铭房地产开发有限公司	67,200,000.00	
其他应付款	上海中铁市北投资发展有限公司	80,000,000.00	
其他应付款	南通新城创置房地产有限公司	63,388,038.76	33,388,038.76
其他应付款	上海闸北绿地企业发展有限公司	16,000,000.00	
其他应付款	上海北上海大酒店有限公司	883,557.16	

其他应付款	上海数据港股份有限公司	744,836.00	744,836.00
其他应付款	上海市北高新健康管理咨询服务有限公司	323,360.28	323,360.28
其他应付款	上海市北科技创业投资有限公司	42,548.00	42,548.00
其他应付款	上海闸北市北高新小额贷款股份有限公司	52,945.00	52,945.00
其他应付款	上海中冶祥腾投资有限公司		188,686,886.11
其他应付款	上海创辉企业管理有限公司		24,893,348.99
其他应付款	上海华艾软件有限公司	19,240,324.90	
短期借款	上海市北高新(集团)有限公司	1,100,000,000.00	500,000,000.00
应付利息	上海市北高新(集团)有限公司	1,621,277.78	916,666.67

## 十一、 股份支付

### 1、 股份支付总体情况

适用 不适用

### 2、 以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

### 3、 以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

## 十二、 承诺及或有事项

### 1、 重要承诺事项

适用 不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

#### (1) 经营租赁承诺

至资产负债表日止，本公司对外签订的不可撤销的经营租赁合约情况如下：

项 目	年末余额	年初余额
不可撤销经营租赁的最低租赁付款额：		
资产负债表日后第 1 年	24,363,041.63	21,682,696.67
资产负债表日后第 2 年	24,865,509.63	24,363,041.63
资产负债表日后第 3 年	25,390,588.69	24,865,509.63
以后年度	162,299,136.33	187,689,725.03
合 计	236,918,276.28	258,600,972.96

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

租赁标的建筑面积共计 9,530.1 平方米，房屋建筑物的用途为商业办公。

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

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

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

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

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

该房屋租金自租赁起始之日起年租金为人民币 13,197,086.00 元。

**(2) 其他承诺事项**

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

**2、或有事项**

适用 不适用

截至 2015 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大或有事项。

**十三、资产负债表日后事项****1、重要的非调整事项**

适用 不适用

**2、利润分配情况**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	15,205,941.58
经审议批准宣告发放的利润或股利	15,205,941.58

根据公司于 2016 年 3 月 23 日召开的第八届董事会第三次会议决议：拟以公司 2015 年 12 月 31 日总股本 760,297,079 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利人民币 0.2 元（含税），合计派发现金 15,205,941.58 元，剩余未分配利润结转至下年度。

**3、销售退回**

适用 不适用

**4、重要的对外投资及房地产开发项目**

(1) 本公司控股子公司上海市北祥腾投资有限公司（以下简称“市北祥腾”）与中垠（上海）房地产投资有限公司（以下简称“中垠地产”）和上海新城万嘉房地产有限公司（以下简称“新城万嘉”）签署项目合作开发协议，合作开发地块挂牌编号为 201511101 号的“青浦区盈浦街道胜利路西侧 03-04 地块”。市北祥腾、中垠地产以增资扩股的方式向新城万嘉设立的项目公司进行投资。增资完成后，市北祥腾、中垠地产与新城万嘉将分别占项目公司 30%、40%和 30%的股权。

(2) 2016 年 2 月 4 日，本公司全资子公司上海开创企业发展有限公司成功竞得了闸北区永和社区 N070601 单元 076f-02、076c-04 地块（以下简称“076f-02、076c-04 地块”）国有建设用地使用权，并取得了《成交确认书》。土地总面积 42,593.7 平方米，土地用途：076f-02 地块为文体用地；076c-04 地块为商办用地，容积率：2.5，成交总价人民币 131,600.00 万元。

(3) 2016 年 2 月 5 日，公司第八届董事会第二次会议表决通过《关于公司及全资孙公司上海聚能湾企业服务有限公司对投资项目实施退出的议案》，以人民币 38,480,649.80 元的价格减资退出持有的全部 267.75 万股（占注册资本的比例为 5.95%）上海华艾软件股份有限公司股份。

**十四、其他重要事项****1、前期会计差错更正**

适用 不适用

**2、债务重组**

适用 不适用

### 3、 资产置换

适用 不适用

### 4、 年金计划

适用 不适用

### 5、 终止经营

适用 不适用

### 6、 分部信息

适用 不适用

## 7、 本次非公开发行股票主要内容

### (1) 本次非公开发行股票主要内容

2015年10月10日，公司召开第七届董事会第五十二次会议，审议通过了《关于公司符合非公开发行股票条件的议案》及《关于公司本次非公开发行股票方案的议案》，2015年12月22日，公司召开第七届董事会第五十五次会议，审议通过了《关于公司本次非公开发行股票方案（修订版）的议案》，公司拟向包括公司控股股东上海市北高新（集团）有限公司（以下简称“市北集团”）在内的不超过10名的特定对象非公开发行股票。

本次发行定价基准日为公司第七届董事会第五十二次会议决议公告日，即2015年10月21日。

本次发行的发行价格不低于定价基准日前20个交易日公司股票交易均价（计算公式为：定价基准日前20个交易日股票交易均价=定价基准日前20个交易日股票交易总额/定价基准日前20个交易日股票交易总量）的90%，即发行价格不低于15.30元/股。若公司在本次发行定价基准日至发行日期间发生派息、送股、资本公积转增股本等除权、除息事项，前述发行底价作相应调整。

最终发行价格将由董事会和主承销商根据《上市公司非公开发行股票实施细则》的规定及发行对象申购报价的情况，在不低于发行底价15.30元/股的基础上按照价格优先的原则合理确定。市北集团不参与本次发行定价的市场询价过程，但承诺接受市场询价结果并与其他投资者以相同价格认购。若通过上述定价方式无法产生发行价格，则市北集团按本次发行的底价，即15.30元/股的发行价格认购公司本次非公开发行的股票。

本次拟发行股票数量不超过17,647.06万股。其中，公司控股股东市北集团将以其持有的上海市北高新欣云投资有限公司（以下简称“欣云投资”）49%的股权参与认购。根据上海东洲资产评估有限公司出具的以2015年9月30日为评估基准日的《企业价值评估报告书》（沪东洲资评报字[2015]第0807243号），欣云投资的整体评估价值为1,144,658,363.11元，该评估结果已经国有资产监督管理部门备案（备案编号：备沪国资委201500086），公司与市北集团协商确定欣云投资49%股权的最终作价为560,882,597.92元。市北集团认购的股票数量=欣云投资49%股权的最终作价÷本次非公开发行股票的发行价格，对于发行股份因尾数原因而调整的不足1股的余额部分，由市北集团无偿赠予给上市公司；其余股份由其他特定对象以现金方式认购。

若公司股票在定价基准日至发行日期间发生派息、送股、资本公积转增股本等除权、除息事项，本次发行数量作相应调整。最终发行数量将由股东大会授权公司董事会及其授权人士与本次发行保荐机构（主承销商）协商确定。

本次非公开发行股票募集资金总额不超过27亿元，其中市北集团以其所持欣云投资49%的股权作价56,088.26万元参与认购，故本次非公开发行可募集的现金不超过213,911.74万元（含发行费用）。本次非公开发行募集资金扣除发行费用后，将以增资欣云投资方式全部用于14-06地块项目的开发及运营。

### (2) 本次非公开发行股票已获得的授权和批准

①2015年10月10日，公司召开第七届董事会第五十二次会议，审议通过了《关于公司本次非公开发行股票方案的议案》等相关议案。

②2015年12月22日，公司召开第七届董事会第五十五次会议，审议通过了《关于公司本次非公开发行股票方案（修订版）的议案》等相关议案。

③2015年12月30日，公司收到上海市国有资产监督管理委员会（以下简称“上海市国资委”）出具的《关于上海市北高新股份有限公司非公开发行股份有关问题的批复》（沪国资委产权〔2015〕515号），原则同意本公司董事会提出的非公开发行不超过17,647.06万股人民币普通股，用以收购上海市北高新（集团）有限公司持有的上海市北高新欣云投资有限公司49%股权并募集资金的方案。

④2016年1月19日，公司召开2016年第一次临时股东大会，审议通过了公司本次非公开发行股票的相关议案。

⑤2016年1月29日，公司收到中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）出具的《中国证监会行政许可申请受理通知书》（160160号），中国证监会依法对公司提交的《上市公司非公开发行股票》行政许可申请材料进行了审查，认为该申请材料齐全，符合法定形式，决定对该行政许可申请予以受理。

⑥2016年3月2日，公司收到中国证监会出具的《中国证监会行政许可项目审查反馈意见通知书》（160160号）。中国证监会依法对公司提交的《上海市北高新股份有限公司非公开发行股票申请文件》进行了审查，现需要公司就有关问题作出书面说明和解释，并在30日内向中国证监会行政许可审查部门提交书面回复意见。

## 8、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

### （1）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全体股东于2015年1月30日召开临时股东会，会议决议解散上海电气工业园区管理有限公司，并成立清算组接管上海电气工业园区管理有限公司清算事宜。2015年1月30日起，公司已进入清算程序，相关清算工作尚在有序进行中。

### （2）权益法核算公司上海中冶祥腾投资有限公司的清算进展情况

上海中冶祥腾投资有限公司系本公司二级子公司上海开创企业发展有限公司所属的权益法子公司，公司于2013年10月15日进入清算程序。2015年9月30日，该公司已清算完毕。

## 十五、 母公司财务报表主要项目注释

## 1、 应收账款

## (1) 应收账款分类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款						16,899,488.08	100.00			16,899,488.08
其中：关联方组合						16,899,488.08	100.00			16,899,488.08
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合计		/		/		16,899,488.08	/		/	16,899,488.08

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

**(2) 本期实际核销的应收账款情况**

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

**2、其他应收款**

**(1) 其他应收款分类披露：**

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	57,361,126.32	100.00			57,361,126.32	417,158,246.32	100.00			417,158,246.32
账龄组合	61,126.32	0.11			61,126.32	61,126.32	0.01			61,126.32
关联方组合	57,300,000.00	99.89			57,300,000.00	99,714,300.00	23.90			99,714,300.00
押金及保证金组合						317,382,820.00	76.09			317,382,820.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	57,361,126.32	/		/	57,361,126.32	417,158,246.32	/		/	417,158,246.32

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
半年以内	61,126.32		
1 年以内小计	61,126.32		
1 至 2 年			
2 至 3 年			
3 年以上			
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上			
合计	61,126.32		

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本年未计提坏账准备。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(3) 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(4) 其他应收款按款项性质分类情况

适用 不适用

(5) 按欠款方归集的期末余额前二名的其他应收款情况：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
上海市北高新欣云投资有限公司	关联方往来款	45,000,000.00	半年以内	78.45	
上海创越投资有限公司	关联方往来款	12,300,000.00	半年以内	21.44	
合计	/	57,300,000.00	/	99.89	

(6) 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

## 3、长期股权投资

√适用 □不适用

## (1) 长期股权投资分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	3,163,344,012.94		3,163,344,012.94	1,035,643,398.06		1,035,643,398.06
对联营、合营企业投资	181,095,080.20		181,095,080.20	156,898,920.58		156,898,920.58
合计	3,344,439,093.14		3,344,439,093.14	1,192,542,318.64		1,192,542,318.64

## (2) 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
上海开创企业发展有限公司	762,857,698.06			762,857,698.06		
上海市北高新南通有限公司	210,000,000.00			210,000,000.00		
上海创越投资有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
上海市北祥腾投资有限公司	32,785,700.00	79,714,300.00		112,500,000.00		
上海泛业投资顾问有限公司		7,269,608.48		7,269,608.48		
上海市北生产性企业服务发展有限公司		1,479,716,706.40		1,479,716,706.40		
上海市北高新欣云投资有限公司		561,000,000.00		561,000,000.00		
合计	1,035,643,398.06	2,127,700,614.88		3,163,344,012.94		

## (3) 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
联营企业											
上海闸北绿地企业发展有限公司	156,898,920.58			24,196,159.62						181,095,080.20	
小计	156,898,920.58			24,196,159.62						181,095,080.20	
合计	156,898,920.58			24,196,159.62						181,095,080.20	

## 4、营业收入和营业成本：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	5,139,801.14	156,328.92	38,037,739.90	3,683,776.59
其他业务				
合计	5,139,801.14	156,328.92	38,037,739.90	3,683,776.59

## 5、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		
权益法核算的长期股权投资收益	24,196,159.62	-1,550,107.66
处置长期股权投资产生的投资收益		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	1,594,878.40	1,042,805.20
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
合计	25,791,038.02	-507,302.46

## 十六、 补充资料

## 1、 当期非经常性损益明细表

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-23,281.80	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	2,289,999.97	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	8,193,832.39	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		

单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	158,666.69	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-462,813.02	
少数股东权益影响额	28,512.07	
合计	10,184,916.30	

注：非经常性损益项目中的数字“+”表示收益及收入，“-”表示损失或支出。

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

## 2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	5.24	0.20	0.20
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	4.84	0.18	0.18

## 3、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

## 十七、公允价值的披露

适用 不适用

## 第十二节 备查文件目录

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

董事长：周群

董事会批准报送日期：2016 年 3 月 23 日