

公司代码：603682

公司简称：锦和商业

# 上海锦和商业经营管理股份有限公司

## 2021 年半年度报告

## 重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、本半年度报告未经审计。

四、公司负责人郁敏璐、主管会计工作负责人王晓波及会计机构负责人（会计主管人员）王珏声明：保证半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

本报告期不进行利润分配或资本公积金转增股本。

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

本报告所涉及的公司未来计划、发展战略等前瞻性陈述，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、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露半年度报告的真实性和完整性

否

十、重大风险提示

报告期内，公司不存在重大风险事项。公司已在本报告中详细描述可能存在的相关风险，详见本报告第三节“管理层讨论与分析”中“五、其他披露事项（一）可能面对的风险”相关内容。

十一、其他

适用 不适用

## 目 录

第一节	释义.....	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	4
第三节	管理层讨论与分析.....	7
第四节	公司治理.....	20
第五节	环境与社会责任.....	22
第六节	重要事项.....	23
第七节	股份变动及股东情况.....	37
第八节	优先股相关情况.....	42
第九节	债券相关情况.....	42
第十节	财务报告.....	43

备查文件目录	载有公司法定代表人签名的半年度报告文本。
	载有公司法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并章盖的财务报表。
	报告期内，在中国证监会指定报纸及上海证券交易所网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告原稿。

## 第一节 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		
公司、锦和商业	指	上海锦和商业经营管理股份有限公司
报告期、本期	指	2021年1-6月
报告期末	指	2021年6月30日
元	指	人民币元
证监会	指	中国证券监督管理委员会
南京广电锦和	指	南京广电锦和投资管理有限公司
广电浦东	指	上海广电股份浦东有限公司
上海腾锦	指	上海腾锦文化发展有限公司
上海翌钲	指	上海翌钲众创空间经营管理有限公司
上海豪翌	指	上海豪翌企业管理有限公司
同昌盛业（北京）	指	同昌盛业（北京）科技发展有限公司

## 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	上海锦和商业经营管理股份有限公司
公司的中文简称	锦和商业
公司的外文名称	SHANGHAI GOLDEN UNION COMMERCIAL MANAGEMENT CO., LTD.
公司的外文名称缩写	GOLDEN UNION
公司的法定代表人	郁敏珺

### 二、 联系人和联系方式

	董事会秘书
姓名	WANG LI
联系地址	上海市徐汇区虹漕路68号锦和中心18楼
电话	021-52399283
传真	021-52385827
电子信箱	dongban@jinhe.sh.cn

### 三、 基本情况变更简介

公司注册地址	上海市徐汇区虹漕路68号43幢18楼
公司注册地址的历史变更情况	上海市徐汇区田林路140号14号楼
公司办公地址	上海市徐汇区虹漕路68号锦和中心18楼
公司办公地址的邮政编码	200233
公司网址	www.iyuejie.com
电子信箱	dongban@jinhe.sh.cn

报告期内变更情况查询索引	详见公司于2021年4月2日披露的《关于修订〈公司章程〉的公告》（公告编号：2021-015）
--------------	---

#### 四、信息披露及备置地点变更情况简介

公司选定的信息披露报纸名称	上海证券报、中国证券报、证券时报、证券日报
登载半年度报告的网站地址	www.sse.com.cn
公司半年度报告备置地点	公司董事会办公室
报告期内变更情况查询索引	无

#### 五、公司股票简况

股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	锦和商业	603682	无

#### 六、其他有关资料

适用 不适用

#### 七、公司主要会计数据和财务指标

##### (一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比 上年同期增 减(%)
营业收入	409,848,843.53	373,584,593.62	9.71
归属于上市公司股东的净利润	66,665,944.96	79,436,740.74	-16.08
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	45,518,522.37	57,976,528.12	-21.49
经营活动产生的现金流量净额	93,420,903.00	80,732,084.48	15.72
	本报告期末	上年度末	本报告期末 比上年度末 增减(%)
归属于上市公司股东的净资产	1,020,829,794.36	1,545,208,964.87	-33.94
总资产	5,220,645,276.49	1,871,335,564.78	178.98

##### (二) 主要财务指标

主要财务指标	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年同 期增减(%)
基本每股收益(元/股)	0.14	0.19	-26.32
稀释每股收益(元/股)	0.14	0.19	-26.32

扣除非经常性损益后的基本每股收益（元 / 股）	0.10	0.14	-28.57
加权平均净资产收益率（%）	6.11	6.90	减少 0.79 个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	4.17	5.04	减少 0.87 个百分点

#### 公司主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

报告期内归属于上市公司股东的净资产较上年度末下降，主要系新租赁准则影响，调整年初未分配利润所致。

报告期内总资产较上年度末增加，主要系新租赁准则影响，确认使用权资产所致。

#### 八、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

#### 九、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	金额	附注（如适用）
非流动资产处置损益	-3,056,032.80	固定资产报废
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	4,983,719.20	政府补助
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期		

初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	3,662,849.86	理财收益
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回		
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	22,391,241.99	主要系越界创意园房屋拆除补偿款
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	-30,657.32	
所得税影响额	-6,803,698.34	
合计	21,147,422.59	

## 十、其他

适用 不适用

## 第三节 管理层讨论与分析

### 一、报告期内公司所属行业及主营业务情况说明

公司是轻资产运营的服务型公司，主营业务为城市老旧物业、低效存量商用物业的定位设计、改造、招商、运营和服务。公司旨在助力城市更新，通过更新、改造、运营提升物业的商业价值，在文化传承的同时注入创新元素，为中小型文化创意企业和新经济企业提供办公空间和专业服务，实现物业持有方、客户、社会 and 公司的共赢。

公司所处的城市更新领域，随着城市化进程的不断推进，既有建筑存量正在不断增加，大量老旧建筑需要改造和重新定位。2020 年末，我国常住人口城镇化率超过

60%，至 2035 年末，常住人口城镇化率将提高到 65%（数据来源于政府工作报告）。根据城市发展规律，我国已经进入城市更新的重要时期，由大规模增量建设转为存量提质改造和增量结构调整并重。随着城市更新的不断发展，2020 年 10 月中国共产党第十九届中央委员会第五次全体会议审议通过了《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》，明确提出实施城市更新行动。“十四五”时期以及未来一段时间，城市更新的重要性提到了前所未有的高度，相关政策也进入密集出台期。2021 年 3 月，全国政协十三届四次会议和十三届全国人大四次会议相继召开，政府工作报告提出，“十四五”时期要“实施城市更新行动，完善住房市场体系和住房保障体系，提升城镇化发展质量”。随后，2021 年 4 月，发布的《2021 年新型城镇化和城乡融合发展重点任务》中再次强调要实施城市更新行动，加快推进老旧小区、老旧厂区、老旧街区、城中村等改造，重点任务进一步确定了“三区一村”的城市更新方向。

各级政府也在积极推进城市更新行动，以公司战略聚焦的上海和北京为例，2021 年 6 月，北京市政府发布了《北京市人民政府关于实施城市更新行动的指导意见》，明确首都城市更新行动的类型——老旧小区改造、危旧楼房改造、老旧厂房改造、老旧楼宇更新，首都功能区核心区平房（院落）更新及其他类型。同期，北京市进一步颁布了《关于开展老旧厂房更新改造工作的意见》，正式印发了老旧厂房更新改造的实施细则，明确了鼓励和支持发展的新产业、新业态、新模式，并对相关审批手续办理要求及流程进行了细化。2021 年 6 月，上海城市更新基金正式成立。基金总规模约 800 亿元，为目前全国落地规模最大的城市更新基金，将定向用于投资旧区改造和城市更新项目，促进上海城市功能优化、民生保障、品质提升和风貌保护。

未来国民经济的持续快速发展和城市化进程的进一步加快，在相当长的时间内为本行业提供可供改造的既有建筑（群），城市更新方兴未艾。据国内券商中信建投测算，仅一线城市通过旧工业用地更新有望释放出逾 8,000 万平方米建筑面积转为文化创意产业园区，存量改造和更新空间巨大。同时，根据中国国家统计局数据，中国中小微企业法人单位数量从 2013 年 841 万家上升至 2019 年的 2,100 万家，6 年累计增长 150%，且趋势持续增长，持续上升的中小企业客群对非核心商务区的办公需求有望进一步提升，存量物业办公和商业市场供需两旺。

公司的经营模式主要包括承租运营、参股运营和受托运营。

1、承租运营：承租具有商业价值提升空间的城市老旧物业、低效存量商用物业，对该物业整体进行重新市场定位和设计，通过改造配套硬件设施、重塑建筑风格和形象以及完善内外部功能，将其打造成为符合以文化创意类企业为重要目标客户群的文创园区、办公楼宇或社区商业，从而提升该物业的商业价值，通过招商和后续运营、服务获得租金收入、物业管理收入、专业服务收入等。截止报告期末，公司承租运营的项目有 43 个，可供出租运营的物业面积约 72 万平方米。

2、参股运营：公司与物业持有方或有物业资源、在当地有影响力的合作方共同出资设立项目运营公司，公司不控股。该模式下，由合资公司负责所承租物业的定位设计、改造、招商和运营管理，公司主要获取投资收益和物业管理收入等。截止报告期末，公司参股运营的项目有 3 个，可供出租运营的物业面积约 11 万平方米。

3、受托运营：公司依托自身商用物业全价值链管理方面的优势，为委托方提供定位设计、改建工程管理、招商、运营管理等服务，公司获得相关业务收入。截止报告期末，公司受托运营的项目有 22 个，运营的物业面积约 21 万平方米。

公司在上市以来，积极拓宽存量资产的服务范畴，目前已涉及产业园区、写字楼、社区商业、公寓等各类资产。

根据中国证监会《上市公司行业分类指引》，公司所从事的业务属于租赁及商务服务业，具体说是城市更新领域商用物业运营服务业。

## 二、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

### 1、全价值链集成管理体系优势

公司自 2007 年开始涉足该行业，具有十多年的实践和经验积淀，行业先发优势明显，尤其是在物业商业价值的发现、挖掘和提炼上具有独特的优势，建立起了一套成熟的全价值链管理体系，可以实现跨区域、跨城市的快速复制，有利于快速实现项目拓展，谋求全国更多的市场机会。

#### 1) 项目资源获取及定位优势

公司已积累了丰富的老旧物业定位经验，对租赁市场的把握较为敏锐，从而能够准确的对新项目进行业态等定位。公司承接项目时，首先需要根据市场调研情况确定项目的定位，从而确定目标客户的类型和范围，并对项目的盈利能力进行评估预测。

项目定位不仅对改造方案设计具有至关重要的作用，更加会影响未来运营项目的出租率、租金水平、物业费水平等，进而影响园区未来的盈利水平。

### 2) 项目设计与改造能力

在多年经验积累的基础上，公司形成了一套完备的设计、改造工作流程和体系，建立了一支设计、改造经验丰富、专业技术实力较强的设计、改造、工程管理团队，为项目高效率、高质量、低成本设计、改造提供了保障。在充分了解市场的基础上，团队针对不同定位的项目进行差异化、定制化的设计。在改造施工过程中，设计、工程管理团队对项目改造更新进行全程监督和指导，并有针对性的优化设计，使得园区的建筑风格、基础设施配套、办公环境等能够充分满足目标客户的需求。公司在控制改造成本和追求改造进度之间有较强的协调能力，在项目改造成本和改造进度方面具有优势。

### 3) 招商优势

公司拥有专业的招商团队，对所有项目的招商工作进行统一协调。招商团队的核心成员均拥有丰富的物业租赁业务工作经验，特别是对文化创意产业及新经济客户的认知程度较高，能够准确把握此类客户的个性化需求，同时公司已经逐步建立了目标客户数据库，并与有实力的中介咨询机构建立了稳定的合作关系，招商团队在项目获取、定位设计、改造过程中提前介入，快速寻找潜在客户，在项目交付运营前即可完成部分招商工作，可以大大提高项目的招商进度和运营效率。通过各个项目客户资源共享，能够向客户提供多重选择的招商服务。

### 4) 智慧化运营优势

公司依托于自身多年的园区、楼宇运营管理经验，逐步建立起了智慧园区管理系统，实现了招商、运营管理的全流程智慧化，在提升管理效能、降低运营成本的同时，创新物业运营模式，构建全方位企业服务体系，不断提高入驻企业黏性。

## 2、品牌优势

随着城市更新的不断发展，行业内的企业逐渐分化，竞争加剧，品牌在行业发展进程中的竞争优势逐渐凸显。公司自 2007 年开始从事该行业，历经十多年的专注和拓展，以敏锐的市场洞察力、精准的市场定位、独特的设计、独具特色的园区、优良的服务得到了物业持有方、客户、社会等的广泛认可，打造出了园区、楼宇品牌“越界”和社区商业品牌“越都荟”。公司拥有该行业第一个上海市著名商标，被认定为上海市品牌培育示范企业，公司多个园区被评为“国家文化产业示范基地”、“国家

级文化产业试验园区”、“上海市文化创意产业园区”，为公司赢得了良好的品牌效应。未来，随着公司新项目不断投入运营，公司的品牌优势将进一步显现。

### 3、区域规模优势

经过十多年来在行业内的精耕细作，公司积累了大量的文创园区及其他商业物业更新改造的成功案例，在行业内具有较强的影响力。截止本报告期末，公司在管项目 68 个，在管面积逾 100 万平方米，整体项目数量、面积均处于行业领先地位。在园区、楼宇、社区商业、公寓运营方面的规模优势，有助于公司拓展新项目，吸引品牌客户入驻，提高公司对物业持有方、供应商及客户的议价能力，提升公司整体运营效率，从而提高公司在行业内的竞争力。

## 三、经营情况的讨论与分析

2021 年上半年，面对疫情和经济下行带来的严峻考验和巨大压力，公司管理层和全体员工紧密围绕年初确定的经营目标，统筹推进疫情防控和业务发展各项工作，实现公司持续稳健发展。报告期内，公司实现营业收入 40,984.88 万元，同比上升 9.71%；归属于上市公司股东的净利润 6,666.59 万元，同比下降 16.08%。

单位：万元

主要会计数据	本报告期	上年同期	同比上年同期增减 (%)	主要动因
营业收入	40,984.88	37,358.46	9.71	整体出租率较 2020 年疫情严重时期有提升；上半年完成 3 笔并购，陆续增厚收入
归属于上市公司股东的净利润	6,666.59	7,943.67	-16.08	主要受新租赁准则影响；同时部分新项目处爬坡期

如剔除新租赁准则影响，公司实现营业收入 41,196.03 万元，同比上升 10.27%；归属于上市公司股东的净利润 9,345.07 万元，同比上升 17.64%。

单位：万元

如剔除新租赁准则影响	本报告期	上年同期	同比上年同期增减 (%)	主要动因
营业收入	41,196.03	37,358.46	10.27	除上表所述动因之外，还原租赁准则影响

归属于上市公司股东的净利润	9,345.07	7,943.67	17.64	除上表所述动因之外，还原租赁准则影响
---------------	----------	----------	-------	--------------------

2021 年上半年实现营业收入比 2020 年同期上升 3,626.42 万元，主要原因：一是 2020 年上半年正处疫情严重期间，今年同期公司稳健经营，逐步从疫情造成的业绩谷底修复；二是上半年完成三笔并购，公司先后并购了上海腾锦 60% 股权，上海翌钲、上海豪翌 100% 股权，同昌盛业（北京）60% 股权，随着上述并购项目的陆续交割，对上半年收入有所贡献外，下半年将进一步增厚上市公司的营业收入。

2021 年上半年实现归属于公司股东的净利润比 2020 年下降 1,277.08 万元，主要原因：一是新项目越界尚勤园和越界蒲汇 Space，尚处于爬坡期，项目成本同比增加；二是受新租赁准则影响，法定会计口径净利润有所下降（具体说明如下）。

2018 年 12 月 7 日，财政部发布了《关于修订印发〈企业会计准则第 21 号——租赁〉》（财会〔2018〕35 号），根据新租赁准则要求，公司自 2021 年第一季度报告起按新租赁准则要求进行财务报表披露不追溯调整 2020 年末可比数，只调整首次执行本租赁准则当年年初财务报表项目相关金额，因此于 2021 年初追溯调整，一次性调减期初未分配利润 4.77 亿元，该会计账面调整金额将随着未来项目的持续稳定运营，逐步在中后期项目利润中回调。

针对公司承租运营项目，2021 年起，根据经营合同情况于资产端和负债端同时确认“使用权资产”和“租赁负债”并调整部分相关科目，因此会计资产负债率从 2020 年末 17.40% 上升至 2021 年 6 月末的 78.91%，但公司实际有息负债未发生变化，仍为零。另外，由于会计政策调整，原租赁成本体现为部分使用权资产的折旧和按租赁负债余额计量的融资成本。受项目所处周期影响，越前期，根据账面租赁负债余额确认的融资成本越高；整体来看，目前公司项目处于运营的前中期居多，因此造成公司净利润及净利润率下滑。现金流量表中，除针对部分现金流出做重分类外，无实质影响。

新租赁准则的实行，在上市公司实际经营状况未发生重大变化背景之下，直接推高上市公司当期的资产负债率，降低当期净利润和净利润率。而针对租赁成本的会计处理方式从之前的“直线法”到现今的“前高后低”，随着各项目租约的持续稳定履行，一般而言，净利润会在租约的后半周期逐步释放。考虑到租赁准则调整对上市公司财务报表的影响，在不断提升项目自身的营运效益的同时，公司未来亦会加大轻资产模式、合资运营模式的比重；积极拓展业务规模，持续推进公司发展。

公司依托自身多年的文化创意园区租赁业务和园区、楼宇运营管理的经验，逐步建立起了目标客群数据库和智慧园区管理系统，在准确把握文化创意产业客户的个性化需求的同时，提升管理能效和降低运营成本，更好地为租户提供全方位的企业服务，提升入住企业的黏性。公司通过专业化的服务获得客户的认可，成功吸引了一批优秀的文科创企业，报告期内，公司园区内的知名企业包括：高端艺术生活品牌野兽派，中国首座无边界艺术馆 Teamlab，美股上市公司、网络招聘平台前程无忧，知名脱口秀公司笑果文化，中国开放云边基础架构领导者上海分公司九州云，全球顶级的移动游戏公司之一 Funplus 趣加互娱，港股上市公司、国际知名设计企业梁志天设计集团，新三板“创新精准体验营销”第一股鸿申文化，全球建筑铝系统方案提供商 CIVRO 希洛系统门窗，全球知名独立公关公司罗德公关，全球领先的喷雾技术解决方案供应商斯普瑞喷雾，韩国上市公司、国际知名轮胎企业韩泰轮胎，新生活方式酒店品牌亚朵的研发基地等。

**报告期内公司经营情况的重大变化，以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项**

适用 不适用

#### 四、报告期内主要经营情况

##### (一)主营业务分析

##### 1 财务报表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	409,848,843.53	373,584,593.62	9.71
营业成本	236,005,920.68	245,909,957.43	-4.03
销售费用	10,332,291.84	10,109,266.57	2.21
管理费用	36,465,227.01	37,194,959.16	-1.96
财务费用	67,963,157.32	-251,840.30	27,086.61
研发费用	451,973.04	1,171,079.89	-61.41
经营活动产生的现金流量净额	93,420,903.00	80,732,084.48	15.72
投资活动产生的现金流量净额	-83,964,076.83	-291,197,663.31	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-288,882,539.27	631,261,642.82	不适用

财务费用变动原因说明：主要系新租赁准则影响，未确认融资费用金额增加所致。

研发费用变动原因说明：主要系研发服务费用减少所致。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系新租赁准则影响，支付物业持有

方租金归入筹资性支出及支付新项目保证金所致。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系银行理财产品减少所致。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系公司2020年4月向社会公开发行人民币普通股（A股）所致。

## 2 本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

适用 不适用

### (二)非主营业务导致利润重大变化的说明

适用 不适用

### (三)资产、负债情况分析

适用 不适用

#### 1. 资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上年期末数	上年期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上年期末变动比例 (%)	情况说明
货币资金	349,806,975.14	6.70	629,232,688.24	33.62	-44.41	主要是对外投资及分红所致
交易性金融资产	60,385,324.83	1.16			不适用	主要是购买银行理财产品所致
应收款项	48,531,372.39	0.93	23,714,642.51	1.27	104.65	主要是并购项目后，在管项目规模增加所致
存货						
预付账款	5,722,193.35	0.11	58,966,327.11	3.15	-90.30	主要是新租赁准则影响，预付物业持有方租金在租赁负债科目核算
其他应收款	1,988,039.84	0.04	15,345,516.00	0.82	-87.04	主要是并购项目所致
一年内到期的非流动资产	7,606,350.47	0.15	-		不适用	主要是1年内到期长期应收款重分类所致
其他流动资产	29,021,650.87	0.56	19,285,928.40	1.03	50.48	主要是本期待抵扣增值税进项税增加所致
投资性房地产			182,431,991.56	9.75	不适用	主要是系新租赁准则的影响，将项目的使用收益权重分类至使用权资产。
长期应收	41,876,376.75	0.80			不适用	主要是新租赁准

款						则所致
合同资产						
长期股权投资	103,772,497.22	1.99	33,938,714.02	1.81	205.76	主要是并购新项目所致
固定资产						
在建工程	16,800,443.70	0.32	3,112,859.83	0.17	439.71	主要是本期增加改造工程所致
使用权资产	3,372,905,680.51	64.61			不适用	主要是执行新租赁准则所致
无形资产	8,005,478.20	0.15	74,903,886.48	4.00	-89.31	主要是执行新租赁准则所致
递延所得税资产	203,450,454.88	3.90	23,186,615.60	1.24	777.45	主要是执行新租赁准则所致
商誉	59,326,243.19	1.14			不适用	主要系本报告期公司并购项目,合并成本与应享有的可辨认净资产公允价值份额的差额,在购买日合并报表中确认为商誉。
其他非流动资产	212,678,312.12	4.07	101,497,014.21	5.42	109.54	主要是支付新项目押金所致
短期借款						
应付职工薪酬	5,997,888.99	0.11	10,394,173.57	0.56	-42.30	主要是上年末计提绩效奖励
其他应付款	368,964,154.70	7.07	160,350,728.93	8.57	130.10	主要是并购项目未支付的股权收购款及并购项目租户押金所致
合同负债	14,460,304.88	0.28	9,872,265.41	0.53	46.47	主要是并购项目所致
递延所得税负债	84,084,747.30	1.61	756,322.26	0.04	11,017.58	主要是并购项目溢价产生的递延所得税负债所致
长期借款						
租赁负债	3,244,720,252.91	62.15			不适用	主要是执行新租赁准则所致
一年内到期的非流动负债	257,515,790.33	4.93			不适用	主要是1年内到期租赁负债重分类所致
未分配利润	-144,297,156.01	-2.76	369,862,794.74	19.76	-139.01	主要是新租赁准则采用简易追溯法调整年初未分配利润所致
少数股东权益	80,420,110.88	1.54	465,715.51	0.02	17,168.08	主要是并购项目所致

其他说明

无

## 2. 境外资产情况

适用 不适用

## 3. 截至报告期末主要资产受限情况

适用 不适用

项目	金额（元）	受限原因
货币资金	538,678.20	因诉讼，法院实施财产保全，冻结公司及全资子公司存款

## 4. 其他说明

适用 不适用

### (四) 投资状况分析

#### 1. 对外股权投资总体分析

适用 不适用

报告期内，公司分别以 385 万元、275 万元收购了上海圣博华康城市规划咨询有限公司和屹锦(上海)投资合伙企业(有限合伙)持有的上海腾锦文化发展有限公司 35%、25%股权，股权转让完成后上海腾锦文化发展有限公司成为公司全资子公司。

公司以 3,994.80 万元收购了翌成创意资产运营管理（上海）股份有限公司持有的上海翌钺众创空间经营管理有限公司 100%股权。公司以 2,840 万元收购了翌成创意资产运营管理（上海）股份有限公司持有的上海豪翌企业管理有限公司 100%股权。

公司以 16,017 万元收购了上海韧慕科技发展合伙企业（有限合伙）持有的同昌盛业（北京）科技发展有限公司 60%股权，股权转让完成后同昌盛业（北京）科技发展有限公司成为公司控股子公司。

公司与北京同昌盛业创新科技文化发展有限公司共同出资设立了锦和同昌（北京）商业管理有限公司，注册资本 1000 万元，公司持股 60%。

公司设立了全资子公司上海锦舶企业管理有限公司，注册资本 200 万元。

公司与上海科洛森企业管理咨询有限公司共同出资设立了上海锦冷企业管理有限公司，注册资本 200 万元，公司持股 60%。

公司作为有限合伙人与普通合伙人上海众蓁企业管理有限公司、有限合伙人上海众源二期私募投资基金（有限合伙）共同发起设立了私募投资基金上海锦和众源私募

投资基金合伙企业（有限合伙），基金规模人民币 10 亿元，认缴出资 8.9 亿元，占比 89%。

### (1) 重大的股权投资

√适用 □不适用

报告期内，公司与翌成创意资产运营管理（上海）股份有限公司签署《股权转让协议》，公司分别以 3,994.80 万元、2,840 万元收购翌成创意资产运营管理（上海）股份有限公司持有的上海翌钺众创空间经营管理有限公司 100%股权、上海豪翌企业管理有限公司 100%股权。具体内容详见公司于 2021 年 4 月 26 日披露的《关于收购上海翌钺众创空间经营管理有限公司 100%股权和上海豪翌企业管理有限公司 100%股权的公告》（公告编号：2021-028）。

公司与上海韧慕科技发展合伙企业（有限合伙）签署《股权转让及合作经营协议》，公司以 16,017 万元收购上海韧慕科技发展合伙企业（有限合伙）持有的同昌盛业（北京）科技发展有限公司 60%股权。具体内容详见公司于 2021 年 4 月 26 日披露的《关于收购同昌盛业（北京）科技发展有限公司 60%股权相关事项的公告》（公告编号：2021-029）

公司作为有限合伙人与普通合伙人上海众蓁企业管理有限公司、有限合伙人上海众源二期私募投资基金（有限合伙）共同发起设立了私募投资基金上海锦和众源私募投资基金合伙企业（有限合伙），基金规模人民币 10 亿元，认缴出资 8.9 亿元，占比 89%。具体内容详见公司于 2021 年 3 月 10 日披露的《关于合作成立产业投资基金的公告》（公告编号：2021-004）。

### (2) 重大的非股权投资

□适用 √不适用

### (3) 以公允价值计量的金融资产

√适用 □不适用

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	期末数
理财产品		385,324.83	60,385,324.83
其他非流动金融资产	4,055,243.40		4,055,243.40
合计	4,055,243.40	385,324.83	64,440,568.23

**(五)重大资产和股权出售**

□适用 √不适用

**(六)主要控股参股公司分析**

√适用 □不适用

单位：元

公司名称	主营业务	持股比例	注册资本	总资产	净资产	净利润
上海和矩商务发展有限公司	经营服务	100%	3,000,000.00	24,797,939.62	13,217,783.46	7,240,555.08
上海锦羽企业管理有限公司	经营服务	100%	3,000,000.00	57,724,182.74	8,521,988.67	4,108,692.15
上海锦翌企业管理有限公司	经营服务	100%	3,000,000.00	45,636,681.07	8,848,416.07	5,189,979.15
上海锦瑞企业管理有限公司	经营服务	100%	2,000,000.00	122,795,427.01	-48,530,912.13	1,278,172.72
上海锦能物业管理有限公司	经营服务	100%	3,000,000.00	35,063,846.22	15,282,705.86	10,782,705.86
上海数娱产业管理有限公司	经营服务	100%	2,000,000.00	114,516,064.52	9,409,880.51	7,152,978.83
上海锦苑企业管理有限公司	经营服务	84%	2,000,000.00	66,638,410.12	-2,723,577.25	130,549.22
上海锦灵企业管理有限公司	经营服务	100%	5,000,000.00	275,282,057.04	-47,159,787.21	-324,630.35
上海史坦舍商务服务有限公司	经营服务	100%	3,000,000.00	145,882,442.54	16,495,749.69	11,986,761.07
上海锦衡企业管理有限公司	经营服务	100%	5,000,000.00	220,225,512.32	-20,697,346.73	3,587,736.06
杭州锦悦企业管理有限公司	经营服务	100%	1,000,000.00	37,041,589.83	-12,478,283.12	9,833,846.88
苏州创力投资管理有限公司	经营服务	100%	1,500,000.00	3,205,777.15	1,552,328.36	-578,713.65
上海锦珑企业管理有限公司	经营服务	100%	10,000,000.00	36,159,826.82	10,926,559.10	1,000,606.61
上海劲佳文化投资管理有限公司	经营服务	100%	40,000,000.00	97,416,014.94	41,035,742.43	2,330,639.73
上海锦朗企业管理有限公司	经营服务	100%	100,000,000.00	797,912,512.41	-36,641,858.17	-5,968,841.50
上海力衡投资管理有限公司	经营服务	100%	2,000,000.00	72,569,588.64	-6,860,667.24	3,413,950.24
锦和创力商业运营管理（北京）有限公司	经营服务	100%	30,000,000.00	12,655,283.12	6,890,558.01	-99,415.33
上海锦林网络信息技术有限公司	信息技术	100%	5,000,000.00	21,637,169.31	19,779,814.48	7,496,675.79
上海锦静企业管理有限公司	经营服务	100%	16,000,000.00	265,613,656.00	-7,878,522.38	-4,168,115.80
上海锦颐企业管理有限公司	经营服务	100%	1,000,000.00	196,514,510.31	-789,104.52	-721672.66
上海锦穗企业管理有限公司	经营服务	100%	3,000,000.00	2,305,962.15	2,097,107.11	940,986.72

上海腾锦文化发展有限公司	经营服务	100%	10,000,000.00	77,735,989.84	-5,456,195.16	814,869.94
上海豪翌企业管理有限公司	经营服务	100%	25,000,000.00	53,337,233.37	-645,031.84	1,238,005.25
上海翌征众创空间经营管理有限公司	经营服务	100%	60,000,000.00	251,140,376.72	20,401,259.32	3,913,762.67
上海锦舶企业管理有限公司	经营服务	100%	2,000,000.00	2,000,252.78	2,000,189.58	189.58
上海锦冷企业管理有限公司	经营服务	60%	2,000,000.00	1,200,000.00		
锦和同昌(北京)商业管理有限公司	经营服务	60%	10,000,000.00	5,431,321.02	4,951,105.14	-48,894.86
同昌盛业(北京)科技发展有限公司	经营服务	60%	500,000.00	92,747,520.17	1,520,928.96	-517,326.75
同昌盛业新荟城壹(北京)商业管理有限公司	经营服务	60%	7,500,000.00	433,716,593.36	-17,044,778.44	1,685,109.28
同昌盛业新荟城叁(北京)商业管理有限公司	经营服务	60%	10,000,000.00	128,244,953.67	-1,127,452.33	121,268.32
北京同昌盛业城市更新科技发展有限公司	经营服务	28.70%	28,750,000.00	20,210,312.70	16,056,048.70	-1,118,675.11
北京新荟园壹城市更新科技发展有限公司	经营服务	16.50%	50,000,000.00	457,039,312.74	16,160,833.86	-2,983,133.64
南京广电锦和投资管理有限公司	经营服务	49%	45,000,000.00	452,065,107.49	-16,228,627.51	1,525,935.55
上海锦楼企业服务有限公司	食品经营	49%	1,000,000.00	46,604.57	45,372.47	-17,718.66

## (七) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

## 五、 其他披露事项

### (一) 可能面对的风险

适用 不适用

当前,公司的经营可能面对以下主要风险:

#### 1、宏观经济环境变化风险

国民经济的发展水平和产业结构往往受到国际政治经济形势、宏观经济政策等多种因素的影响,具有一定的不确定性和周期性。受疫情、国际环境等多因素影响,国内经济发展具有一定的不确定性,如果经济发展不景气,城市更新产业发展等将受到

不利影响，文科创园区、楼宇的需求可能会相应减少，存在因宏观经济环境变化影响公司业务发展的风险。

## 2、市场波动风险

公司目前主要收入来源于租赁和物业管理收入，项目的出租率和租金收入水平是影响项目收入的重要因素。园区、楼宇的租金水平及出租率的变动通常和同地区的商用物业和办公物业有紧密的关系，易受到经济周期以及租户经营状况的影响而出现波动。如果我国经济形势、市场需求、行业情况发生较大波动，将直接影响公司下游客户的租金承受能力，进而影响公司项目的收入和盈利水平。因此，公司面临市场波动风险。

## (二) 其他披露事项

适用 不适用

## 第四节 公司治理

### 一、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	会议决议
2021 年第一次临时股东大会	2021 年 3 月 25 日	上海证券交易所网站 www. sse. com. cn, 公告编号: 2021-006	2021 年 3 月 26 日	2021 年第一次临时股东大会决议
2020 年年度股东大会	2021 年 4 月 23 日	上海证券交易所网站 www. sse. com. cn, 公告编号: 2021-025	2021 年 4 月 24 日	2020 年年度股东大会决议

### 表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

股东大会情况说明

适用 不适用

### 二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

姓名	担任的职务	变动情形
李志强	独立董事	离任
陆凯薇	独立董事	选举
邵秀凤	监事会主席	离任

陆静维	监事会主席	选举
杜卫楠	监事	离任
张怡	监事	选举
刘竹金	董事会秘书	离任
WANG LI	副总经理、董事会秘书	聘任

公司董事、监事、高级管理人员变动的情况说明

适用 不适用

2021年4月23日，公司召开2020年年度股东大会审议董事会和监事会换届选举事项，选举陆凯薇女士为公司独立董事，李志强先生不再担任公司独立董事；选举陆静维女士、张怡女士为公司监事，邵秀凤女士、杜卫楠女士不再担任公司监事。

2021年4月23日，公司召开第四届董事会第一次会议，聘任WANG LI先生为公司副总经理、董事会秘书，刘竹金先生不再担任公司董事会秘书。

2021年4月23日，公司召开第四届监事会第一次会议，选举陆静维女士为监事会主席。

### 三、利润分配或资本公积金转增预案

#### 半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

是否分配或转增	否
每10股送红股数(股)	0
每10股派息数(元)(含税)	0
每10股转增数(股)	0
利润分配或资本公积金转增预案的相关情况说明	
无	

### 四、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

#### (一) 相关股权激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用

#### (二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

## 第五节 环境与社会责任

### 一、环境信息情况

(一) 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其主要子公司的环保情况说明

适用 不适用

(二) 重点排污单位之外的公司环保情况说明

适用 不适用

(三) 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明

适用 不适用

(四) 有利于保护生态、防治污染、履行环境责任的相关信息

适用 不适用

(五) 在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

适用 不适用

二、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

适用 不适用

## 第六节 重要事项

### 一、承诺事项履行情况

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

√适用 □不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与股改相关的承诺								
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺								
与重大资产重组相关的承诺								
与首次公开发行相关的承诺	股份限售	控股股东上海锦和投资集团有限公司及实际控制人郁敏珺	1、自公司股票上市之日起三十六个月内，本公司/本人不转让或者委托他人管理本次发行前本公司/本人直接或间接持有的公司股份，也不由公司回购该部分	承诺内容所述	是	是	不适用	不适用

			<p>股份。2、公司上市后六个月内如公司股票连续二十个交易日的收盘价均低于发行价,或者上市后六个月期末收盘价低于发行价,本公司/本人直接或间接持有公司股票的锁定期自动延长六个月。3、上述股份锁定承诺期限届满后两年内,本公司/本人每年减持公司股份数量不超过本公司/本人在首次公开发行股票前直接或间接持有公司股份总数的 10%,两年合计减持公司股份数量不超过本公司/本人直接或间接持有公司股份总数的 20%。4、本公司/本人直接或间接持有的公司股票在锁定期满后两年内减持的,减持价格不低于发行价。如有派息、送股、公积金转增股本、配股等情况的,则发行价格将根据除权除息情况进行相应调整。5、除此之外,本公司/本人还将严格遵守中国证监会《上市公司股东、</p>					
--	--	--	--	--	--	--	--	--

			<p>董监高减持股份的若干规定》、上海证券交易所《上市公司股东及董事、监事、高级管理人员减持股份实施细则》以及未来不时发布实施的、须适用的关于股份锁定、减持和信息披露的法律、法规、规章、规范性文件和上海证券交易所自律性规范的规定,若该等规定与上述承诺存在不同之处,本公司/本人将严格按该等法律、法规、规章、规范性文件和上海证券交易所自律性规范的规定执行。若本公司/本人未履行上述承诺,本公司/本人将在符合法律、法规及规范性文件规定的情况下十个交易日内回购违规卖出的股票,且自回购完成之日起自动延长持有全部股份的锁定期三个月。如果本公司/本人因未履行上述承诺事项而获得收益的,所得的收益归公司所有,本公司/本人将在获得收益的五日内将前述</p>					
--	--	--	---	--	--	--	--	--

			收益支付给公司指定账户；如果因本公司/本人未履行上述承诺事项给公司或者其他投资者造成损失的，本公司/本人将向公司或者其他投资者依法承担赔偿责任。					
股份限售	上海锦友投资管理事务所（有限合伙）	<p>1、自公司股票上市之日起三十六个月内，本企业不转让或者委托他人管理本次发行前已持有的发行人股份，也不由公司回购该部分股份。（2）公司上市后六个月内如公司股票连续二十个交易日的收盘价均低于发行价，或者上市后六个月期末收盘价低于发行价，本企业持有发行人股票的锁定期自动延长六个月。</p> <p>（3）本企业持有公司股票在锁定期满后两年内减持的，减持价格不低于发行价。如有派息、送股、公积金转增股本、配股等情况的，则发行价格将根据除权除息情况进行相应调整。</p> <p>（4）除此之外，本企业还</p>	承诺内容所述	是	是	不适用	不适用	

			<p>将严格遵守中国证监会《上市公司股东、董监高减持股份的若干规定》、上海证券交易所《上市公司股东及董事、监事、高级管理人员减持股份实施细则》以及未来不时发布实施的、须适用的关于股份锁定、减持和信息披露的法律、法规、规章、规范性文件和上海证券交易所自律性规范的规定,若该等规定与上述承诺存在不同之处,本企业将严格按该等法律、法规、规章、规范性文件和上海证券交易所自律性规范的规定执行。若本企业未履行上述承诺,本企业将在符合法律、法规及规范性文件规定的情况下十个交易日内回购违规卖出的股票,且自回购完成之日起自动延长持有全部股份的锁定期三个月。如果本企业因未履行上述承诺事项而获得收益的,所得的收益归公司所有,本企业将在获得收益的五日内将前</p>					
--	--	--	---	--	--	--	--	--

			述收益支付给公司指定账户;如果因本企业未履行上述承诺事项给公司或者其他投资者造成损失的,本企业将向公司或者其他投资者依法承担赔偿责任。					
股份限售	苏州华映文化产业投资企业(有限合伙)、无锡华映文化产业投资企业(有限合伙)、常熟华映东南投资有限公司	1、自公司股票上市之日起十二个月内,华映资本不转让或者委托他人管理本次发行前已持有的公司股份,也不由公司回购该部分股份。2、上述股份锁定承诺期限届满后两年内,华映资本累计减持所持股份数量将达到其持有公司股份总数的 100%。3、华映资本持有发行人股票在锁定期满后两年内减持的,减持价格不低于发行价的 40%。如有派息、送股、公积金转增股本、配股等情况的,则发行价格将根据除权除息情况进行相应调整。4、除此之外,华映资本还将严格遵守中国证监会《上市公司股东、董监高减持股份的若干规定》、上海证券交易所《上	承诺内容所述	是	是	不适用	不适用	

			<p>市公司股东及董事、监事、高级管理人员减持股份实施细则》以及未来不时发布的、须适用的关于股份锁定、减持和信息披露的法律、法规、规章、规范性文件 and 上海证券交易所自律性规范的规定,若该等规定与上述承诺存在不同之处,华映资本将严格按该等法律、法规、规章、规范性文件 and 上海证券交易所自律性规范的规定执行。若华映资本未履行上述承诺,华映资本将在符合法律、法规及规范性文件规定的情况下十个交易日内回购违规卖出的股票,且自回购完成之日起自动延长持有全部股份的锁定期三个月。如果华映资本因未履行上述承诺事项而获得收益的,所得的收益归公司所有,华映资本将在获得收益的五日内将前述收益支付给公司指定账户;如果因华映资本未履行上述承诺事项给公司</p>				
--	--	--	---	--	--	--	--

			或者其他投资者造成损失的,华映资本将向公司或者其他投资者依法承担赔偿责任。					
股份限售	其他股东		自公司股票上市之日起十二个月内,本企业/本人不转让或者委托他人管理本次发行前本公司/本人已持有的公司股份,也不由公司回购该部分股份。	自公司股票上市之日起十二个月内	是	是	不适用	不适用
其他	公司、控股股东等		公司股票上市之日起三年内,每年首次出现公司股票连续 20 个交易日的收盘价(如果因公司派发现金红利、送股、转增股本、增发新股等原因进行除权、除息的,须按照上海证券交易所的有关规定作相应调整)均低于公司最近一期经审计的每股净资产时,公司将启动稳定公司股价的预案。在达到启动股价稳定措施的条件后,公司将及时采取以下部分或全部措施稳定公司股价:(1)公司回购股份;(2)公司控股股东增持本公司股票;(3)公司	自公司股票上市之日起三年内	是	是	不适用	不适用

			董事（不含独立董事）、高级管理人员增持本公司股票。					
其他	控股股东上海锦和投资集团有限公司	避免同业竞争承诺	在作为公司控股股东期间和不担任公司控股股东后六个月内	是	是	不适用	不适用	
其他	实际控制人郁敏珺	避免同业竞争承诺	在作为公司实际控制人期间和不担任公司实际控制人后六个月内	是	是	不适用	不适用	
其他	上海锦友投资管理事务所（有限合伙）（锦友目前持股比例为 4%）	避免同业竞争承诺	在作为公司持股 5%以上股东期间和不担任公司持股 5%以上股东后六个月内	是	是	不适用	不适用	
其他	苏州华映文化产业投资企业（有限合伙）、无锡华映文化产业投资企业（有限合伙）、	避免同业竞争承诺	在作为公司持股 5% 以上股东期间和不担任公司持股 5%以	是	是	不适用	不适用	

		常熟华映东南投资有限公司（华映3家为一致行动人）		上股东后六个月内				
与再融资相关的承诺								
与股权激励相关的承诺								
其他对公司中小股东所作承诺								
其他承诺								

## 二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

适用 不适用

## 三、违规担保情况

适用 不适用

## 四、半年报审计情况

适用 不适用

## 五、上年年度报告非标准审计意见涉及事项的变化及处理情况

适用 不适用

## 六、破产重整相关事项

适用 不适用

**七、重大诉讼、仲裁事项**

本报告期公司有重大诉讼、仲裁事项 本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项

**八、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人涉嫌违法违规、受到处罚及整改情况**

适用 不适用

**九、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明**

适用 不适用

报告期内，公司及其控股股东、实际控制人不存在未履行法院生效判决、所负数额较大的债务到期未清偿等情况，诚信状况良好。

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

适用 不适用

事项概述	查询索引
2021 年，公司及控股子公司作为出租方、服务提供方或受托方与南京广电锦和等关联方发生提供物业管理服务、委托租赁、委托管理等日常关联交易；公司及控股子公司作为承租方或服务接受方与广电浦东等关联方发生承租物业、住宿服务等日常关联交易。	详见公司于 2021 年 4 月 2 日在公司指定信息披露媒体及上海证券交易所网站披露的关于 2021 年度日常关联交易的公告（公告编号：2021-011）。

**2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**

适用 不适用

**3、临时公告未披露的事项**

适用 不适用

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

适用 不适用

**2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**

适用 不适用

**3、临时公告未披露的事项**

适用 不适用

**4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况**

适用 不适用

**(三) 共同对外投资的重大关联交易****1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**适用 不适用**2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**适用 不适用**3、 临时公告未披露的事项**适用 不适用**(四) 关联债权债务往来****1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**适用 不适用**2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**适用 不适用**3、 临时公告未披露的事项**适用 不适用**(五) 公司与存在关联关系的财务公司、公司控股财务公司与关联方之间的金融业务**适用 不适用**(六) 其他重大关联交易**适用 不适用

公司于 2019 年 10 月 16 日召开 2019 年第一次临时股东大会，审议通过了《关于越界创意园部分房屋拆除补偿等事项的关联交易议案》。越界创意园物业持有方广电浦东将原已出租给公司的部分物业收回拆除重建，并与公司终止该部分物业的拆除重建期间的房屋租赁关系，同时广电浦东就公司对拆除房屋前期改造投入及拆除、建设期间对公司经营造成的损失给予补偿。

公司于 2021 年 3 月 25 日召开 2021 年第一次临时股东大会，审议通过了《关于越界创意园部分房屋拆除补偿相关事项的关联交易议案》。越界创意园物业持有方广电浦东要拆除越界创意园内其余房屋并新建，广电浦东对公司前期投资改建成本予以一次性补偿；对房屋拆除及建设期内公司的经营损失进行补偿，收回公司承租的物业面积 5367 平方米并对公司的经营损失进行补偿；对原拆除房屋的补偿周期延长两年至 2023 年 12 月 31 日。

2021 年 1-6 月合计补偿给本公司经营损失 22,376,571.15 元记入本公司营业外收入。

**(七) 其他**适用 不适用

## 十一、重大合同及其履行情况

## 1 托管、承包、租赁事项

□适用 √不适用

## 2 报告期内履行的及尚未履行完毕的重大担保情况

√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	主债务情况	担保物（如有）	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	反担保情况	是否为关联方担保	关联关系
公司	公司本部	南京广电锦和	8,330,000	2016年2月15日	2016年3月17日	2021年3月16日	连带责任担保			是	否	0		是	联营公司
公司	公司本部	上海腾锦	4,160,000	2018年12月10日	2018年12月10日	2021年2月26日	连带责任担保			是	否	0		是	合营公司
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）												12,490,000			
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）												0			
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												0			
报告期末对子公司担保余额合计（B）												0			
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）															
担保总额（A+B）												0			

担保总额占公司净资产的比例(%)	0
其中：	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）	0
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）	0
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）	0
上述三项担保金额合计（C+D+E）	0
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	
担保情况说明	2021年，公司继续为实施项目运营的上海史坦舍等7个全资子公司提供租赁合同履约担保。

备注：2021年2月，公司收购上海腾锦60%股权完成后，上海腾锦变更为公司全资子公司。

### 3 其他重大合同

适用 不适用

### 十二、其他重大事项的说明

适用 不适用

## 第七节 股份变动及股东情况

### 一、股本变动情况

#### (一) 股份变动情况表

##### 1、股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份	378,000,000	80%				-85,050,000	-85,050,000	292,950,000	62%
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	378,000,000	80%				-85,050,000	-85,050,000	292,950,000	62%
其中：境内非国有法人持股	367,920,630	77.87%				-74,970,630	-74,970,630	292,950,000	62%
境内自然人持股	10,079,370	2.13%				-10,079,370	-10,079,370	0	
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	94,500,000	20%				85,050,000	85,050,000	179,550,000	38%
1、人民币普通股	94,500,000	20%				85,050,000	85,050,000	179,550,000	38%
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	472,500,000	100%				0	0	472,500,000	100%

**2、股份变动情况说明**

√适用 □不适用

2021年4月21日，首次公开发行限售股85,050,000股上市流通后，公司股本结构变为无限售条件流通股为179,550,000股，有限售条件流通股为292,950,000股。

**3、报告期后到半年报披露日期间发生股份变动对每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）**

□适用 √不适用

**4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容**

□适用 √不适用

**(二) 限售股份变动情况**

√适用 □不适用

单位：股

股东名称	期初限售股数	报告期解除限售股数	报告期增加限售股数	报告期末限售股数	限售原因	解除限售日期
上海锦和投资集团有限公司	274,050,000	0	0	274,050,000	首次公开发行限售	2023年4月21日
上海锦友投资管理事务所（有限合伙）	18,900,000	0	0	18,900,000	首次公开发行限售	2023年4月21日
上海斐君投资管理中心（有限合伙）—宁波斐君元贝股权投资合伙企业（有限合伙）	16,402,248	16,402,248	-16,402,248	0	首次公开发行限售	2021年4月21日
台州欧擎欣锦股权投资合伙企业（有限合伙）	13,341,487	13,341,487	-13,341,487	0	首次公开发行限售	2021年4月21日
无锡华映文化产业投资企业（有限合伙）	10,500,084	10,500,084	-10,500,084	0	首次公开发行限售	2021年4月21日
苏州华映文化产业投资企业（有限合伙）	10,500,084	10,500,084	-10,500,084	0	首次公开发行限售	2021年4月21日
常熟华映光辉投资管理有限公司—常熟华映东南投资有限公司	8,399,916	8,399,916	-8,399,916	0	首次公开发行限售	2021年4月21日
苏州冠新创业投资中心（有限合伙）	5,731,920	5,731,920	-5,731,920	0	首次公开发行限售	2021年4月21日
邵华均	4,619,916	4,619,916	-4,619,916	0	首次公开发行限售	2021年4月21日
广州通盛时富股权投资合伙企业（有限合伙）	4,424,513	4,424,513	-4,424,513	0	首次公开发行限售	2021年4月21日
上海同祺文化艺术发展有限公司	2,100,168	2,100,168	-2,100,168	0	首次公开发行限售	2021年4月21日
周桐宇	1,679,832	1,679,832	-1,679,832	0	首次公开发行限售	2021年4月21日
王强	1,679,832	1,679,832	-1,679,832	0	首次公开发行限售	2021年4月21日

上海促源投资管理有限公司	1,470,042	1,470,042	-1,470,042	0	首次公开发行限售	2021年4月21日
上海原昌投资管理有限公司	1,260,252	1,260,252	-1,260,252	0	首次公开发行限售	2021年4月21日
杨晖	1,259,874	1,259,874	-1,259,874	0	首次公开发行限售	2021年4月21日
孙斌	839,916	839,916	-839,916	0	首次公开发行限售	2021年4月21日
上海腾瑞建筑工程有限公司	839,916	839,916	-839,916	0	首次公开发行限售	2021年4月21日
合计	378,000,000	85,050,000	-85,050,000	292,950,000	/	/

## 二、股东情况

### (一) 股东总数:

截止报告期末普通股股东总数(户)	20,789
截止报告期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、标记或 冻结情况		股东性 质
					股份 状态	数量	
上海锦和投资集团有限公司	0	274,050,000	58.00	274,050,000	无	0	境内非 国有法 人
上海锦友投资管理事务所(有限合伙)	0	18,900,000	4.00	18,900,000	无	0	其他
上海斐君投资管理中心(有限合伙)一宁波斐君元贝股权投资合伙企业(有限合伙)	-4,724,948	11,677,300	2.47	0	未知	不适用	其他
无锡华映文化产业投资企业(有限合伙)	0	10,500,084	2.22	0	未知	不适用	其他
苏州华映文化产业投资企业(有限合伙)	-1,050,000	9,450,084	2.00	0	未知	不适用	其他
台州欧擎欣锦股权投资合伙企业(有限合伙)	-3,988,673	9,352,814	1.98	0	未知	不适用	其他
常熟华映光辉投资管理有限公司一常熟华映东南投资有限公司	0	8,399,916	1.78	0	未知	不适用	其他
邵华均	0	4,619,916	0.98	0	未知	不适用	境内自 然人

上海同祺文化艺术发展有限公司	0	2,100,168	0.44	0	未知	不适用	境内非国有法人
周桐宇	0	1,679,832	0.36	0	未知	不适用	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				
上海斐君投资管理中心(有限合伙)－宁波斐君元贝股权投资合伙企业(有限合伙)	11,677,300	人民币普通股	11,677,300				
无锡华映文化产业投资企业(有限合伙)	10,500,084	人民币普通股	10,500,084				
苏州华映文化产业投资企业(有限合伙)	9,450,084	人民币普通股	9,450,084				
台州欧擎欣锦股权投资合伙企业(有限合伙)	9,352,814	人民币普通股	9,352,814				
常熟华映光辉投资管理有限公司－常熟华映东南投资有限公司	8,399,916	人民币普通股	8,399,916				
邵华均	4,619,916	人民币普通股	4,619,916				
上海同祺文化艺术发展有限公司	2,100,168	人民币普通股	2,100,168				
周桐宇	1,679,832	人民币普通股	1,679,832				
王强	1,679,832	人民币普通股	1,679,832				
上海促源投资管理有限公司	1,470,042	人民币普通股	1,470,042				
前十名股东中回购专户情况说明							
上述股东委托表决权、受托表决权、放弃表决权的说明							
上述股东关联关系或一致行动的说明		无锡华映文化产业投资企业(有限合伙)、苏州华映文化产业投资企业(有限合伙)、常熟华映东南投资有限公司为一致行动人。上海锦和投资集团有限公司和上海锦友投资管理事务所(有限合伙)与上述其他前十名股东间不存在关联关系或一致行动关系。公司未知其他前十名股东和前十名无限售条件股东是否存在关联关系或一致行动关系。					
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明							

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

√适用 □不适用

单位：股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	

1	上海锦和投资集团有限公司	274,050,000	2023年4月21日	274,050,000	首次公开发行限售
2	上海锦友投资管理事务所（有限合伙）	18,900,000	2023年4月21日	18,900,000	首次公开发行限售
3	/				
4	/				
5	/				
6	/				
7	/				
8	/				
9	/				
10	/				
上述股东关联关系或一致行动的说明		无锡华映文化产业投资企业（有限合伙）、苏州华映文化产业投资企业（有限合伙）、常熟华映东南投资有限公司为一致行动人。上海锦和投资集团有限公司和上海锦友投资管理事务所（有限合伙）与上述其他前十名股东间不存在关联关系或一致行动关系。公司未知上述其他前十名股东是否存在关联关系或一致行动关系。			

**(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前十名股东**

适用 不适用

**三、董事、监事和高级管理人员情况****(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动情况**

适用 不适用

其它情况说明

适用 不适用

**(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

**(三) 其他说明**

适用 不适用

**四、控股股东或实际控制人变更情况**

适用 不适用

## 第八节 优先股相关情况

适用 不适用

## 第九节 债券相关情况

一、企业债券、公司债券和非金融企业债务融资工具

适用 不适用

二、可转换公司债券情况

适用 不适用

## 第十节 财务报告

### 一、 审计报告

□适用 √不适用

### 二、 财务报表

#### 合并资产负债表

2021 年 6 月 30 日

编制单位：上海锦和商业经营管理股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		349,806,975.14	629,232,688.24
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产		60,385,324.83	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		48,531,372.39	23,714,642.51
应收款项融资			
预付款项		5,722,193.35	58,966,327.11
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款		1,988,039.84	15,345,516.00
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产		7,606,350.47	
其他流动资产		29,021,650.87	19,285,928.40
流动资产合计		503,061,906.89	746,545,102.26
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款		41,876,376.75	
长期股权投资		103,772,497.22	33,938,714.02
其他权益工具投资			

其他非流动金融资产		4,055,243.40	4,055,243.40
投资性房地产			182,431,991.56
固定资产		6,992,791.05	7,590,159.81
在建工程		16,800,443.70	3,112,859.83
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		3,372,905,680.51	
无形资产		8,005,478.20	74,903,886.48
开发支出			
商誉		59,326,243.19	
长期待摊费用		687,719,848.58	694,073,977.61
递延所得税资产		203,450,454.88	23,186,615.60
其他非流动资产		212,678,312.12	101,497,014.21
非流动资产合计		4,717,583,369.60	1,124,790,462.52
资产总计		5,220,645,276.49	1,871,335,564.78
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		70,461,694.40	70,545,155.20
预收款项		42,687,214.46	40,820,669.20
合同负债		14,460,304.88	9,872,265.41
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬		5,997,888.99	10,394,173.57
应交税费		21,099,784.72	23,943,987.89
其他应付款		368,964,154.70	160,350,728.93
其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		257,515,790.33	
其他流动负债			
流动负债合计		781,186,832.48	315,926,980.20
<b>非流动负债：</b>			

保险合同准备金			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		3,244,720,252.91	
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			500,000.00
递延收益		9,403,538.56	8,477,581.94
递延所得税负债		84,084,747.30	756,322.26
其他非流动负债			
非流动负债合计		3,338,208,538.77	9,733,904.20
负债合计		4,119,395,371.25	325,660,884.40
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		472,500,000.00	472,500,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		598,403,454.92	597,812,017.34
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		94,223,495.45	105,034,152.79
一般风险准备			
未分配利润		-144,297,156.01	369,862,794.74
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		1,020,829,794.36	1,545,208,964.87
少数股东权益		80,420,110.88	465,715.51
所有者权益（或股东权益）合计		1,101,249,905.24	1,545,674,680.38
负债和所有者权益（或股东权益）总计		5,220,645,276.49	1,871,335,564.78

公司负责人：郁敏珺 主管会计工作负责人：王晓波 会计机构负责人：王珏

## 母公司资产负债表

2021年6月30日

编制单位：上海锦和商业经营管理股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2021年6月30日	2020年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		199,093,849.35	383,917,711.19
交易性金融资产		50,323,750.00	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		8,406,450.49	46,585,868.41
应收款项融资			
预付款项		1,741,617.53	40,096,627.90
其他应收款		670,930,633.58	616,865,710.76
其中：应收利息			
应收股利			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产		7,606,350.47	
其他流动资产		543,667.12	
流动资产合计		938,646,318.54	1,087,465,918.26
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款		41,876,376.75	
长期股权投资		594,770,606.46	387,669,087.97
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		4,055,243.40	4,055,243.40
投资性房地产			
固定资产		5,193,204.56	5,795,571.09
在建工程		13,223,553.64	3,099,664.33
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		743,923,534.53	
无形资产		5,154,756.92	5,907,582.32
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		61,667,310.42	93,845,295.34
递延所得税资产		29,055,219.53	1,401,038.06
其他非流动资产		164,890,000.00	25,796,539.99

非流动资产合计		1,663,809,806.21	527,570,022.50
资产总计		2,602,456,124.75	1,615,035,940.76
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		14,204,456.81	15,547,363.58
预收款项		4,978,679.04	12,856,669.04
合同负债		330,025.68	82,434.39
应付职工薪酬		2,742,965.74	5,012,859.96
应交税费		2,532,327.00	10,728,064.38
其他应付款		322,610,333.59	39,905,965.43
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		80,154,474.40	
其他流动负债			
流动负债合计		427,553,262.26	84,133,356.78
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		803,038,330.32	
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			500,000.00
递延收益		2,897,846.12	3,165,044.84
递延所得税负债		825,829.32	135,239.16
其他非流动负债			
非流动负债合计		806,762,005.76	3,800,284.00
负债合计		1,234,315,268.02	87,933,640.78
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		472,500,000.00	472,500,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		603,902,209.92	603,310,772.34
减：库存股			

其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		94,223,495.45	105,034,152.79
未分配利润		197,515,151.36	346,257,374.85
所有者权益（或股东权益）合计		1,368,140,856.73	1,527,102,299.98
负债和所有者权益（或股东权益）总计		2,602,456,124.75	1,615,035,940.76

公司负责人：郁敏璐 主管会计工作负责人：王晓波 会计机构负责人：王珏

### 合并利润表

2021 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2021 年半年度	2020 年半年度
一、营业总收入		409,848,843.53	373,584,593.62
其中：营业收入		409,848,843.53	373,584,593.62
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		354,891,250.23	296,141,207.93
其中：营业成本		236,005,920.68	245,909,957.43
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加		3,672,680.34	2,007,785.18
销售费用		10,332,291.84	10,109,266.57
管理费用		36,465,227.01	37,194,959.16
研发费用		451,973.04	1,171,079.89
财务费用		67,963,157.32	-251,840.30
其中：利息费用		69,826,514.01	224,838.04
利息收入		1,980,621.76	651,542.39
加：其他收益		4,721,919.20	12,411,176.49
投资收益（损失以“-”号填列）		6,967,601.57	6,198,266.79
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-709,923.46	3,015,603.56

以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		385,324.83	1,179,085.39
信用减值损失（损失以“-”号填列）		562,500.55	-2,592,716.80
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		67,594,939.45	94,639,197.56
加：营业外收入		24,930,760.60	11,022,698.40
减：营业外支出		5,587,550.10	20,195.00
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		86,938,149.95	105,641,700.96
减：所得税费用		20,376,987.63	26,135,216.55
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		66,561,162.32	79,506,484.41
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		66,561,162.32	79,506,484.41
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		66,665,944.96	79,436,740.74
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-104,782.64	69,743.67
六、其他综合收益的税后净额			
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1. 不能重分类进损益的其他综合收益			
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			

(3) 其他权益工具投资公允价值变动			
(4) 企业自身信用风险公允价值变动			
2. 将重分类进损益的其他综合收益			
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益			
(2) 其他债权投资公允价值变动			
(3) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
(4) 其他债权投资信用减值准备			
(5) 现金流量套期储备			
(6) 外币财务报表折算差额			
(7) 其他			
(二) 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		66,561,162.32	79,506,484.41
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		66,665,944.96	79,436,740.74
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		-104,782.64	69,743.67
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.14	0.19
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.14	0.19

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：0 元，上期被合并方实现的净利润为：0 元。

公司负责人：郁敏璐 主管会计工作负责人：王晓波 会计机构负责人：王珏

#### 母公司利润表

2021 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2021 年半年度	2020 年半年度
一、营业收入		82,857,050.14	100,953,352.70
减：营业成本		52,701,341.21	84,274,353.12
税金及附加		505,769.88	558,136.49
销售费用		6,057,629.85	6,260,975.77
管理费用		27,712,454.73	24,478,342.71
研发费用			
财务费用		19,116,396.15	-467,879.98
其中：利息费用		20,742,955.93	21,296.57
利息收入		1,687,214.95	546,856.13

加：其他收益		832,554.02	4,689,949.59
投资收益（损失以“-”号填列）		57,143,214.33	144,849,706.66
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-8,682.14	3,015,603.56
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		323,750.00	1,125,833.33
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-9,590.89	-525,331.77
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		35,053,385.78	135,989,582.40
加：营业外收入		22,376,571.15	11,020,680.90
减：营业外支出		5,552,572.79	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		51,877,384.14	147,010,263.30
减：所得税费用		-626,308.54	1,293,677.83
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		52,503,692.68	145,716,585.47
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		52,503,692.68	145,716,585.47
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			

(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		52,503,692.68	145,716,585.47
七、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)			
(二) 稀释每股收益(元/股)			

公司负责人：郁敏珺 主管会计工作负责人：王晓波 会计机构负责人：王珏

#### 合并现金流量表

2021 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2021年半年度	2020年半年度
<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		416,075,597.65	320,266,190.99
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			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
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			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还		2,268,897.43	97,496.75
收到其他与经营活动有关的现金		127,296,483.62	45,138,571.69
经营活动现金流入小计		545,640,978.70	365,502,259.43
购买商品、接受劳务支付的现金		74,853,307.34	169,035,165.13
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		50,041,216.80	43,781,057.53
支付的各项税费		57,275,756.78	43,219,765.60
支付其他与经营活动有关的现金		270,049,794.78	28,734,186.69
经营活动现金流出小计		452,220,075.70	284,770,174.95
经营活动产生的现金流量净额		93,420,903.00	80,732,084.48
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		871,812,902.24	742,985,399.83
取得投资收益收到的现金		3,261,735.89	697,263.40
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		3,092,973.00	
投资活动现金流入小计		878,167,611.13	743,682,663.23
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		27,967,508.11	25,380,326.54
投资支付的现金		902,000,000.00	1,009,500,000.00

质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		31,364,179.85	
支付其他与投资活动有关的现金		800,000.00	
投资活动现金流出小计		962,131,687.96	1,034,880,326.54
投资活动产生的现金流量净额		-83,964,076.83	-291,197,663.31
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		2,000,000.00	705,042,169.81
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		2,000,000.00	
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		2,000,000.00	705,042,169.81
偿还债务支付的现金		10,400,000.00	55,875,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		104,059,911.84	1,018,715.69
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		176,422,627.43	16,886,811.30
筹资活动现金流出小计		290,882,539.27	73,780,526.99
筹资活动产生的现金流量净额		-288,882,539.27	631,261,642.82
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-279,425,713.10	420,796,063.99
加：期初现金及现金等价物余额		628,694,010.04	181,686,342.56
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		349,268,296.94	602,482,406.55

公司负责人：郁敏珺 主管会计工作负责人：王晓波 会计机构负责人：王珏

## 母公司现金流量表

2021年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2021年半年度	2020年半年度
<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		65,064,284.15	77,209,476.54
收到的税费返还		148,204.63	
收到其他与经营活动有关的现金		636,058,923.13	253,469,054.50
经营活动现金流入小计		701,271,411.91	330,678,531.04
购买商品、接受劳务支付的现金		17,357,975.99	62,169,602.03
支付给职工及为职工支付的现金		24,484,810.79	20,929,783.85
支付的各项税费		14,267,467.87	9,317,776.79
支付其他与经营活动有关的现金		585,471,369.26	295,059,388.68
经营活动现金流出小计		641,581,623.91	387,476,551.35
经营活动产生的现金流量净额		59,689,788.00	-56,798,020.31
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		690,782,907.68	613,159,978.64
取得投资收益收到的现金		57,157,256.81	139,674,124.46
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		3,092,973.00	
投资活动现金流入小计		751,033,137.49	752,834,103.10
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		9,022,567.32	3,318,994.36
投资支付的现金		811,939,333.60	859,000,000.00
取得子公司及其他营业			

单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		800,000.00	
投资活动现金流出小计		821,761,900.92	862,318,994.36
投资活动产生的现金流量净额		-70,728,763.43	-109,484,891.26
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			705,042,169.81
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			705,042,169.81
偿还债务支付的现金			55,875,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		103,950,000.00	1,018,715.69
支付其他与筹资活动有关的现金		69,834,886.41	16,886,811.30
筹资活动现金流出小计		173,784,886.41	73,780,526.99
筹资活动产生的现金流量净额		-173,784,886.41	631,261,642.82
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-184,823,861.84	464,978,731.25
加：期初现金及现金等价物余额		383,564,832.99	58,512,345.86
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		198,740,971.15	523,491,077.11

公司负责人：郁敏珺 主管会计工作负责人：王晓波 会计机构负责人：王珏

合并所有者权益变动表  
2021 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2021 年半年度														
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计		
	实收资本 (或股本)	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			其他	小计
	优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	472,500,000.00				597,812,017.34				105,034,152.79		369,862,794.74		1,545,208,964.87	465,715.51	1,545,674,680.38
加：会计政策变更								-10,810,657.34		-476,875,895.71		-487,686,553.05	-922,375.75	-488,608,928.80	
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	472,500,000.00				597,812,017.34				94,223,495.45		-107,013,100.97		1,057,522,411.82	-456,660.24	1,057,065,751.58
三、本期增减变动金额 (减少以“－”号填列)					591,437.58						-37,284,055.04		-36,692,617.46	80,876,771.12	44,184,153.66
(一) 综合收益总额											66,665,944.96		66,665,944.96	-104,782.64	66,561,162.32
(二) 所有者投入和减少资本					591,437.58								591,437.58	80,981,553.76	81,572,991.34

1. 所有者投入的普通股														
2. 其他权益工具持有者投入资本														
3. 股份支付计入所有者权益的金额				591,437.58								591,437.58		591,437.58
4. 其他													80,981,553.76	80,981,553.76
(三) 利润分配														
1. 提取盈余公积														
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者的分配														
4. 其他														
(四) 所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本(或股本)														
2. 盈余公积转增资本(或股本)														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留														

存收益														
6. 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	472,500,000.00				598,403,454.92			94,223,495.45		-144,297,156.01		1,020,829,794.36	80,420,110.88	1,101,249,905.24

项目	2020 年半年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益														
	实收资本(或股本)	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	其他	小计		
优先股		永续债	其他												
一、上年期末余额	378,000,000.00				6,146,860.97				86,198,753.12		412,113,095.95		882,458,710.04	288,177.78	882,746,887.82
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	378,000,000.00				6,146,860.97				86,198,753.12		412,113,095.95		882,458,710.04	288,177.78	882,746,887.82
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)	94,500,000.00				591,147,648.48						79,436,740.74		765,084,389.22	69,743.67	765,154,132.89

(一) 综合收益总额											79,436,740.74		79,436,740.74	69,743.67	79,506,484.41
(二) 所有者投入和减少资本	94,500,000.00				591,147,648.48								685,647,648.48		685,647,648.48
1. 所有者投入的普通股	94,500,000.00				590,778,000.00								685,278,000.00		685,278,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额					369,648.48								369,648.48		369,648.48
4. 其他															
(三) 利润分配															
1. 提取盈余公积															
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者(或股东)的分配															
4. 其他															
(四) 所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本(或股本)															
2. 盈余公积转增资本(或股本)															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 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	472,500,000.00			597,294,509.45			86,198,753.12		491,549,836.69		1,647,543,099.26	357,921.45	1,647,901,020.71

公司负责人：郁敏珺 主管会计工作负责人：王晓波 会计机构负责人：王珏

### 母公司所有者权益变动表

2021 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2021 年半年度										
	实收资本 (或股本)	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	472,500,000.00				603,310,772.34				105,034,152.79	346,257,374.85	1,527,102,299.98
加：会计政策变更									-10,810,657.34	-97,295,916.17	-108,106,573.51
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	472,500,000.00				603,310,772.34				94,223,495.45	248,961,458.68	1,418,995,726.47
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					591,437.58					-51,446,307.32	-50,854,869.74
（一）综合收益总额										52,503,692.68	52,503,692.68
（二）所有者投入和减少资本					591,437.58						591,437.58
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额					591,437.58						591,437.58
4. 其他											
（三）利润分配										-103,950,000.00	-103,950,000.00
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分										-103,950,000.00	-103,950,000.00

配											
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 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	472,500,000.00				603,902,209.92				94,223,495.45	197,515,151.36	1,368,140,856.73

项目	2020 年半年度										
	实收资本(或股本)	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	378,000,000.00				11,645,615.97				86,198,753.12	356,288,777.87	832,133,146.96
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	378,000,000.00				11,645,615.97				86,198,753.12	356,288,777.87	832,133,146.96
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	94,500,000.00				591,147,648.48					145,716,585.47	831,364,233.95
(一) 综合收益总额										145,716,585.47	145,716,585.47
(二) 所有者投入和减少资本	94,500,000.00				591,147,648.48						685,647,648.48
1. 所有者投入的普通股	94,500,000.00				590,778,000.00						685,278,000.00

2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额					369,648.48						369,648.48
4. 其他											
(三) 利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者(或股东)的分配											
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 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	472,500,000.00				602,793,264.45				86,198,753.12	502,005,363.34	1,663,497,380.91

公司负责人：郁敏珺 主管会计工作负责人：王晓波 会计机构负责人：王珏

### 三、 公司基本情况

#### 1. 公司概况

√适用 □不适用

上海锦和商业经营管理股份有限公司(以下简称“公司”、“本公司”、“股份公司”)系于 2012 年 5 月,根据股东会决议及公司章程,由上海锦和商业经营管理有限公司整体变更设立的股份有限公司。公司统一社会信用代码:91310000660797414T。

根据公司 2018 年第四次临时股东大会、2019 年第一次临时股东大会决议,并经中国证券监督管理委员会“证监许可[2020]95 号”《关于核准上海锦和商业经营管理股份有限公司首次公开发行股票批复》核准,公司向社会公开发行人民币普通股(A 股)股票 94,500,000.00 股,每股面值 1.00 元,合计增加注册资本人民币 94,500,000.00 元。每股发行价格为人民币 7.91 元,共募集资金人民币 747,495,000.00 元。

截至 2021 年 6 月 30 日止,公司股本总数 47,250.00 万股,注册资本为 47,250.00 万元,注册地:上海市徐汇区虹漕路 68 号 43 幢 18 楼,总部办公地:上海市徐汇区虹漕路 68 号,法定代表人:郁敏珺。本公司的母公司为上海锦和投资集团有限公司,实际控制人为郁敏珺。公司经营范围为:企业管理、投资管理、投资咨询(除经纪)、资产管理、商务信息咨询、物业管理、品牌策划、停车场(库)经营管理,健身服务(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。

公司的主营业务为产业园区(主要为创意产业园区)的定位、改造和运营管理服务。公司主要采用“承租运营”的经营模式,即以租赁方式取得既有建筑(群)经营权,将该建筑(群)整体进行重新市场定位和设计,改造配套硬件设施,完善内外部功能,将其打造成为符合目标客户群办公和经营需求的园区,通过招商和后续运营等获得租金收入和物业管理收入。同时,为进一步发挥公司在园区运营管理方面的经验,公司通过向非“承租运营”园区或建筑(群)提供各类运营服务,获得招商咨询策划、物业管理等服务收入。

#### 2. 合并财务报表范围

√适用 □不适用

截至 2021 年 6 月 30 日止,本公司合并财务报表范围内子公司如下:

子公司名称
上海和矩商务发展有限公司
上海锦羽企业管理有限公司
上海锦翌企业管理有限公司
上海锦瑞企业管理有限公司
上海锦能物业管理有限公司
上海数娱产业管理有限公司
上海锦苑企业管理有限公司
上海锦灵企业管理有限公司
上海史坦舍商务服务有限公司

上海锦衡企业管理有限公司
杭州锦悦企业管理有限公司
苏州创力投资管理有限公司
上海锦珑企业管理有限公司
上海锦朗企业管理有限公司
上海劲佳文化投资管理有限公司
上海力衡投资管理有限公司
上海锦林网络信息技术有限公司
锦和创力商业运营管理（北京）有限公司
上海锦静企业管理有限公司
上海锦颐企业管理有限公司
上海锦穗企业管理有限公司
上海腾锦文化发展有限公司
上海豪翌企业管理有限公司
上海翌钲众创空间经营管理有限公司
上海锦舶企业管理有限公司
上海锦泠企业管理有限公司
锦和同昌（北京）商业管理有限公司
同昌盛业（北京）科技发展有限公司
同昌盛业新荟城壹（北京）商业管理有限公司
同昌盛业新荟城叁（北京）商业管理有限公司

#### 四、财务报表的编制基础

##### 1. 编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、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》的相关规定编制。

##### 2. 持续经营

√适用 □不适用

本公司不存在导致对报告期末起12个月的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情形。

#### 五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

√适用 □不适用

以下披露内容已涵盖了本公司根据实际生产经营特点制定的具体会计政策和会计估计。详见本节“五、重要会计政策及会计估计 31. 长期待摊费用”、“五、重要会计政策及会计估计 38. 收入”。

### 1. 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合财政部颁布的企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2021 年 6 月 30 日的合并及母公司财务状况以及 2021 半年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

### 2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### 3. 营业周期

适用 不适用

本公司营业周期为 12 个月。

### 4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

### 5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

适用 不适用

同一控制下企业合并：合并方在企业合并中取得的资产和负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉），按照合并日被合并方资产、负债在最终控制方合并财务报表中的账面价值为基础计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

非同一控制下企业合并：合并成本为购买方在购买日为取得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。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。在合并中取得的被购买方符合确认条件的各项可辨认资产、负债及或有负债在购买日按公允价值计量。

为企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益；为企业合并而发行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。

### 6. 合并财务报表的编制方法

适用 不适用

#### (1) 合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，合并范围包括本公司及全部子公司。控制，是指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其回报金额。

#### (2) 合并程序

本公司将整个企业集团视为一个会计主体，按照统一的会计政策编制合并财务报表，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。本公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响予以抵销。内部交易表明相关资产发生减值损失的，全额确认该部分损失。如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

#### ①增加子公司或业务

在报告期内，因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，将子公司或业务合并当期期初至报告期末的经营成果和现金流量纳入合并财务报表，同时对合并财务报表的期初数和比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础自购买日起纳入合并财务报表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，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的以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下的其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益。

#### ②处置子公司或业务

##### A. 一般处理方法

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，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或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，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以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益。

##### B. 分步处置子公司

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，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，通常表明该多次交易事项为一揽子交易：

- i. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- ii. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- iii. 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- iv. 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。

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；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。

各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

#### ③购买子公司少数股权

因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司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，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

#### ④不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

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，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

### 7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

适用 不适用

合营安排分为共同经营和合营企业。

共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

- (1) 确认本公司单独所持有的资产，以及按本公司份额确认共同持有的资产；
- (2) 确认本公司单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同承担的负债；
- (3) 确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- (4) 按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- (5) 确认单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，详见本节“五、重要会计政策及会计估计 21. 长期股权投资”。

### 8. 现金及现金等价物的确定标准

现金，是指本公司的库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指企业持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

### 9. 外币业务和外币报表折算

适用 不适用

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

资产负债表日外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除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外，均计入当期损益

### 10. 金融工具

适用 不适用

本公司在成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产、金融负债或权益工具。

#### (1) 金融工具的分类

根据本公司管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，金融资产于初始确认时分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- 业务模式是以收取合同现金流量为目标；
  - 合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。
- 本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）：
- 业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标；
  - 合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。
- 对于非交易性权益工具投资，本公司可以在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本公司将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，如果能够消除或显著减少会计错配，本公司可以将本应分类为摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和以摊余成本计量的金融负债

符合以下条件之一的金融负债可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：

- 1) 该项指定能够消除或显著减少会计错配。
- 2) 根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。
- 3) 该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

## （2）金融工具的确认依据和计量方法

### ①以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产包括应收票据、应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；不包含重大融资成分的应收账款以及本公司决定不考虑不超过一年的融资成分的应收账款，以合同交易价格进行初始计量。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

### ②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）包括应收款项融资、其他债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动除采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得和汇兑损益之外，均计入其他综合收益。

终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

### ③以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）包括其他权益工具投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入其他综合收益。取得的股利计入当期损益。

终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

④以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括交易性金融资产、衍生金融资产、其他非流动金融资产等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

⑤以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债包括交易性金融负债、衍生金融负债等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融负债按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

⑥以摊余成本计量的金融负债

以摊余成本计量的金融负债包括短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券、长期应付款，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

### （3）金融资产终止确认和金融资产转移

满足下列条件之一时，本公司终止确认金融资产：

- 收取金融资产现金流量的合同权利终止；
- 金融资产已转移，且已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；
- 金融资产已转移，虽然本公司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，但是未保留对金融资产的控制。

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

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。

公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

①所转移金融资产的账面价值；

②因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

①终止确认部分的账面价值；

②终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的情形）之和。

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

#### （4）金融负债终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，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，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（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。

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给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。

#### （5）金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并优先使用相关可观察输入值。只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

#### （6）金融资产减值的测试方法及会计处理方法

本公司以单项或组合的方式对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）和财务担保合同等的预期信用损失进行估计。

本公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

本公司通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。通常逾期超过 30 日，本公司即认为该金融

工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果金融工具于资产负债表日的信用风险较低，本公司即认为该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果有客观证据表明某项金融资产已经发生信用减值，则本公司在单项基础上对该金融资产计提减值准备。

除单项评估信用风险的应收款项外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定的组合如下：

组合名称	确定组合的依据
组合 1（账龄风险特征组合）	未进行单项及其他组合计提减值的应收账款、其他应收款等
组合 2（租赁合同约定的租赁保证金、押金）	租赁合同约定的租赁保证金、押金
组合 3（应收控制关系关联方款项）	应收控制关系关联方款项
组合 4（应收融资租赁款）	应收融资租赁款

对于应收账款，无论是否包含重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

对于由《企业会计准则第 14 号——收入》(2017)规范的交易形成的应收款项和合同资产，无论是否包含重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

对于租赁应收款，本公司选择始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。

#### 11. 应收票据

应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

#### 12. 应收账款

应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

详见本节“五、重要会计政策及会计估计 10. 金融工具”。

#### 13. 应收款项融资

适用 不适用

#### 14. 其他应收款

其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

详见本节“五、重要会计政策及会计估计 10. 金融工具”。

**15. 存货**

适用 不适用

**16. 合同资产****(1). 合同资产的确认方法及标准**

适用 不适用

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已向客户转让商品或提供服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）列示为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。本公司拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

**(2). 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法**

适用 不适用

合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本节“五、重要会计政策及会计估计 10. 金融工具（6）金融资产减值的测试方法及会计处理方法”。

**17. 持有待售资产**

适用 不适用

主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，划分为持有待售类别。

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

（1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；

（2）出售极可能发生，即本公司已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求本公司相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准。

划分为持有待售的非流动资产（不包括金融资产、递延所得税资产、职工薪酬形成的资产）或处置组，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

**18. 债权投资****债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法**

适用 不适用

**19. 其他债权投资****其他债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法**

适用 不适用

**20. 长期应收款****长期应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法**

适用 不适用

长期应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本节“五、重要会计政策及会计估计 10. 金融工具（6）金融资产减值的测试方法及会计处理方法”。

## 21. 长期股权投资

√适用 □不适用

### （1）共同控制、重大影响的判断标准

共同控制，是指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。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。重大影响，是指对被投资单位的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。

### （2）初始投资成本的确定

#### ①企业合并形成的长期股权投资

对于同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，在合并日按照取得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对价账面价值之间的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减时，调整留存收益。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，按上述原则确认的长期股权投资的初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

对于非同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和作为初始投资成本。

#### ②通过企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

### （3）后续计量及损益确认方法

#### ①成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，除非投资符合持有待售的条件。除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

#### ②权益法核算的长期股权投资

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

公司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（简称“其他所有者权益变动”），调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

在确认应享有被投资单位净损益、其他综合收益及其他所有者权益变动的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润和其他综合收益等进行调整后确认。

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益，但投出或出售的资产构成业务的除外。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。

公司对合营企业或联营企业发生的净亏损，除负有承担额外损失义务外，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对合营企业或联营企业净投资的长期权益减记至零为限。合营企业或联营企业以后实现净利润的，公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

### ③长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

部分处置权益法核算的长期股权投资，剩余股权仍采用权益法核算的，原权益法核算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按相应比例结转，其他所有者权益变动按比例结转入当期损益。

因处置股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，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，其他所有者权益变动在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，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，对于取得被投资单位控制权之前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按比例结转，因采用权益法核算确认的其他所有者权益变动按比例结转入当期损益；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，确认为金融资产，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益，对于取得被投资单位控制权之前确认的其他综合收益和其他所有者权益变动全部结转。

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，属于一揽子交易的，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得长期股权投资账面价值之间的差额，在个别财务报表中，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。不属于一揽子交易的，对每一项交易分别进行会计处理。

## 22. 投资性房地产

### (1). 如果采用成本计量模式的

#### 折旧或摊销方法

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

无

**23. 固定资产****(1). 确认条件**

√适用 □不适用

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

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

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。

与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

**(2). 折旧方法**

√适用 □不适用

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
机器设备	年限平均法	5-10	5%	9.50%-19.00%
运输设备	年限平均法	5	5%	19.00%
电子用品	年限平均法	5	5%	19.00%
办公设备	年限平均法	5	5%	19.00%

**(3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法**

□适用 √不适用

**24. 在建工程**

√适用 □不适用

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出，作为固定资产、长期待摊费用等的入账价值。所建造的固定资产、改造工程等在工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产、长期待摊费用等，并按本公司固定资产折旧政策、长期待摊费用摊销政策等计提固定资产的折旧、长期待摊费用的摊销，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧或摊销额。

**25. 借款费用**

√适用 □不适用

**(1) 借款费用资本化的确认原则**

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

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

**(2) 借款费用资本化期间**

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

②借款费用已经发生；

③为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

### （3）暂停资本化期间

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

### （4）借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均实际利率计算确定。

在资本化期间内，外币专门借款本金及利息的汇兑差额，予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本。除外币专门借款之外的其他外币借款本金及其利息所产生的汇兑差额计入当期损益。

## 26. 生物资产

适用 不适用

## 27. 油气资产

适用 不适用

## 28. 使用权资产

适用 不适用

对使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：

1) 租赁负债的初始计量金额；

2) 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；

3) 本公司发生的初始直接费用；

在租赁期开始日后，本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量。

能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本公司在

租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。对计提了减值准备的使用权资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值参照上述原则计提折旧。

## 29. 无形资产

### (1). 计价方法、使用寿命、减值测试

√适用 □不适用

#### ①无形资产的计价方法

A、公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。

B、后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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

#### ②使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

项 目	预计使用寿命	依 据
园区综合信息服务平台一期	120 个月	预计受益期
园区综合信息服务平台二期	120 个月	预计受益期
办公及财务软件	60 个月	预计受益期

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本年期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

#### ③无形资产的减值测试

无形资产计提资产减值方法详见本节“五、重要会计政策及会计估计 30.长期资产减值”

### (2). 内部研究开发支出会计政策

√适用 □不适用

内部研究开发支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足了下列条件的才能资本化，否则应当计入当期损益

①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性。

②具有完成该无形资产并使用或出售的意图。

③无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，应当证明其有用性。

④有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产。

⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出，自该项目达到预定用途之日转为无形资产。

### 30. 长期资产减值

√适用 □不适用

长期股权投资、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，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。

对于因企业合并形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产、尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或者资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，减值损失金额首先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之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，在以后会计期间不予转回。

### 31. 长期待摊费用

√适用 □不适用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。公司长期待摊费用包括经营租入物业或房屋的功能性改造工程支出、自用办公室的装修费、项目运营过程中局部设施的升级更新支出等。

公司主要采用“承租运营”的经营模式，即以租赁方式取得既有物业的经营权，通过重新市场定位和设计、改造后对外出租，以获得租金、物业管理等项目运营收入。公司租入物业通常为老旧工业厂房、仓库等，内部设施欠缺，不具备商业、办公等园区运营所需的基本功能或物业条件，需要于项目招商运营前按照设计要求进行物业整体的功能性改造，部分功能性改造如电力扩容等根据项目运营情况及改造计划于项目运营期间补充实施，功能性改造工程支出内容主要包括工程前期费用、建筑安装费、基础设施费等。在项目运营过程中会对局部设施进行升级更新，所形成的资产预计可以在较长时间内使用，确认为长期待摊费用。

#### (1) 摊销方法

各类长期待摊费用在不超过租赁期的预计受益期内平均摊销。

#### (2) 摊销年限

①经营租入物业或房屋的功能性改造工程支出，在不超过租入物业或房屋的租赁期的预计受益年限内平均摊销，其中公共部位装修预计受益年限为10年、电梯预计受益年限为15年、中央空调预计受益年限为10年，其余部分为基础性功能改造预计受益年限不短于租赁期限。实际摊销年限取预计受益年限与物业租赁期两者较短的年限。

②自用办公室的装修费，预计受益年限为 5 年，实际摊销年限取预计受益年限与物业租赁期两者较短的年限。

③项目运营过程中发生的局部设施升级更新支出，在不超过租入物业或房屋的租赁期的预计受益年限内平均摊销，预计受益年限为 3 年。实际摊销年限取预计受益年限与物业租赁期两者较短的年限。

## 32. 合同负债

### 合同负债的确认方法

适用 不适用

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

## 33. 职工薪酬

### (1)、短期薪酬的会计处理方法

适用 不适用

本公司在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司为职工缴纳的社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

本公司发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本，其中，非货币性福利按照公允价值计量。

### (2)、离职后福利的会计处理方法

适用 不适用

#### 设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

### (3)、辞退福利的会计处理方法

适用 不适用

本公司向职工提供辞退福利的，在下列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：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；公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

### (4)、其他长期职工福利的会计处理方法

适用 不适用

## 34. 租赁负债

适用 不适用

本公司对租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用本公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额包括：

- 1) 扣除租赁激励相关金额后的固定付款额及实质固定付款额；
- 2) 取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- 3) 在本公司合理确定将行使该选择权的情况下，租赁付款额包括购买选择权的行权价格；
- 4) 在租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权的情况下，租赁付款额包括行使终止租赁选择权需支付的款项；
- 5) 根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

本公司按照固定的折现率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额应当在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

### 35. 预计负债

√适用 □不适用

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司将其确认为预计负债：

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

预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的，最佳估计数按照该范围内的中间值确定；在其他情况下，最佳估计数分别下列情况处理：

- 或有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定。
- 或有事项涉及多个项目的，按照各种可能结果及相关概率计算确定。

清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

本公司在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

### 36. 股份支付

√适用 □不适用

本公司的股份支付是为了获取职工或其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。本公司的股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

(1) 以权益结算的股份支付及权益工具

以权益结算的股份支付换取职工提供服务的，以授予职工权益工具的公允价值计量。对于授予后立即可行权的股份支付交易，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关

成本或费用，相应增加资本公积。对于授予后完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的股份支付交易，在等待期内每个资产负债表日，本公司根据对可行权权益工具数量的最佳估计，按照授予日公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

如果修改了以权益结算的股份支付的条款，至少按照未修改条款的情况确认取得的服务。此外，任何增加所授予权益工具公允价值的修改，或在修改日对职工有利的变更，均确认取得服务的增加。

在等待期内，如果取消了授予的权益工具，则本公司对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。但是，如果授予新的权益工具，并在新权益工具授予日认定所授予的新权益工具是用于替代被取消的权益工具的，则以与处理原权益工具条款和条件修改相同的方式，对所授予的替代权益工具进行处理。

## (2) 以现金结算的股份支付及权益工具

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。授予后立即可行权的股份支付交易，本公司在授予日按照承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。对于授予后完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的股份支付交易，在等待期内的每个资产负债表日，本公司以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司承担负债的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，并相应计入负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

## 37. 优先股、永续债等其他金融工具

适用 不适用

## 38. 收入

### (1). 收入确认和计量所采用的会计政策

适用 不适用

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入。取得相关商品或服务控制权，是指能够主导该商品或服务的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。本公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是指本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。本公司根据合同条款，结合其以往的习惯做法确定交易价格，并在确定交易价格时，考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。本公司以不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额确定包含可变对价的交易价格。合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，并在合同期间内采用实际利率法摊销该交易价格与合同对价之间的差额。满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

- 客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。
- 客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。
- 本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司考虑商品或服务的性质，采用产出法或投入法确定履约进度。当履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，本公司按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司考虑下列迹象：

- 本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品或服务负有现时付款义务。
- 本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。
- 本公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。
- 本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。
- 客户已接受该商品或服务。

#### 具体原则

##### ① 物业出租业务

本公司的主营业务为产业园区（主要为创意产业园区）的定位、改造和运营管理服务。公司主要采用“承租运营”的经营模式，即以租赁方式取得既有建筑（群）经营权，将该建筑（群）整体进行重新市场定位和设计，改造配套硬件设施，完善内外部功能，将其打造成为符合目标客户群办公和经营需求的园区，通过招商出租提供物业使用权以获得租金收入。

公司与客户就出租物业签订房屋租赁合同，约定面积、租赁期限、租金价格及付款方式等。业务部门按合同约定向客户交付物业后，财务人员根据租赁合同约定定期与客户结算，开具发票，收取租金款项，并按期确认营业收入。

##### ② 物业管理及其他服务业务

本公司将“承租运营”的产业园区，通过招商出租获得租金收入的同时，向客户提供持续物业运营管理等服务，获得物业管理服务收入。同时，为进一步发挥公司在园区运营管理方面的经验，公司通过向非“承租运营”园区等客户提供各类服务，获得招商咨询策划、物业管理等服务收入。

根据公司与客户签订的房屋租赁合同或公司单独与客户签订物业管理服务协议，公司向租户提供物业管理服务，合同或协议包括物业服务范围、物业费及水电费收费标准、支付方式等主要条款，财务部门根据合同或协议约定按期与客户结算，开具发票，收取款项，并确认物业服务、水电、停车等物业管理营业收入。公司就招商咨询策划等服务与客户签订协议，包括服务的具体内容、收费标准、支付方式等主要条款，公司按照协议约定履行相关义务后与客户结算，并确认相关服务营业收入。公司提供园区运营管理 IT 技术支持服务，按协议约定根据园区面积、服务期限结算收取服务收费，开具发票，并确认营业收入。

## (2). 同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

适用 不适用

## 39. 合同成本

适用 不适用

合同成本包括合同履约成本与合同取得成本。

本公司为履行合同而发生的成本，不属于存货、固定资产或无形资产等相关准则规范范围的，在满足下列条件时作为合同履约成本确认为一项资产：

- 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关。
- 该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源。
- 该成本预期能够收回。

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销；但是对于合同取得成本摊销期限未超过一年的，本公司在发生时将其计入当期损益。

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，本公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

- 1、因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；
- 2、为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

以前期间减值的因素之后发生变化，使得前述差额高于该资产账面价值的，本公司转回原已计提的减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

## 40. 政府补助

适用 不适用

## (1) 类型

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

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。本公司将政府补助划分为与资产相关的具体标准为：指企业取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。

本公司将政府补助划分为与收益相关的具体标准为：除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

对于政府文件未明确规定补助对象的，本公司将该政府补助划分为与资产相关或与收益相关的判断依据为：是否用于购建或以其他方式形成长期资产。

## (2) 确认时点

政府补助在本公司能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。

## (3) 会计处理

与资产相关的政府补助，冲减相关资产账面价值或确认为递延收益。确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）；

与收益相关的政府补助，用于补偿本公司以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失；用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失。

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

①财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，本公司以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

②财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

#### 41. 递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

所得税包括当期所得税和递延所得税。除因企业合并和直接计入所有者权益（包括其他综合收益）的交易或者事项产生的所得税外，本公司将当期所得税和递延所得税计入当期损益。

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额（暂时性差异）计算确认。

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

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：

- 商誉的初始确认；
- 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）的交易或事项。

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，确认递延所得税负债，除非本公司能够控制该暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。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，当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，确认递延所得税资产。

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。

资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间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。

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，当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

资产负债表日，递延所得税资产及递延所得税负债在同时满足以下条件时以抵销后的净额列示：

- 纳税主体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；

•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。

## 42. 租赁

2021 年 1 月 1 日前的会计政策

租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指实际上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

### (1). 经营租赁的会计处理方法

√适用 □不适用

- ① 公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。
- ② 公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁相关收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁相关收入确认相同的基础分期计入当期收益。公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

### (2). 融资租赁的会计处理方法

√适用 □不适用

- ① 融资租入资产：公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。公司发生的初始直接费用，计入租入资产价值。
- ② 融资租出资产：公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入。公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

### (3). 新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法

√适用 □不适用

#### 自 2021 年 1 月 1 日起的会计政策

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆。

#### ① 本公司作为承租人

##### A、使用权资产

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认使用权资产。使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

- 租赁负债的初始计量金额；
- 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；
- 本公司发生的初始直接费用；

本公司后续采用直线法对使用权资产计提折旧。对能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧；否则，租赁资产在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

本公司按照本节“五、重要会计政策及会计估计 30.长期资产减值”所述原则来确定使用权资产是否已发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

##### B、租赁负债

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认租赁负债。租赁负债按照尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额包括：

- 固定付款额（包括实质固定付款额），存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；
- 取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- 根据公司提供的担保余值预计应支付的款项；
- 购买选择权的行权价格，前提是公司合理确定将行使该选择权；
- 行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出公司将行使终止租赁选择权。

本公司采用租赁内含利率作为折现率，但如果无法合理确定租赁内含利率的，则采用本公司的增量借款利率作为折现率。

本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

在租赁期开始日后，发生下列情形的，本公司重新计量租赁负债，并调整相应的使用权资产，若使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将差额计入当期损益：

当购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果发生变化，或前述选择权的实际行权情况与原评估结果不一致的，本公司按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债；

当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变动或用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动，本公司按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。但是，租赁付款额的变动源自浮动利率变动的，使用修订后的折现率计算现值。

#### C、短期租赁和低价值资产租赁

本公司选择对短期租赁和低价值资产租赁不确认使用权资产和租赁负债，并将相关的租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过12个月且不包含购买选择权的租赁。低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不属于低价值资产租赁。

#### D、租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：

- 该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
- 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，公司重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本公司相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本公司相应调整使用权资产的账面价值。

### ② 本公司作为出租人

在租赁开始日，本公司将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁，是指无论所有权最终是否转移，但实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁，是指除融资租赁以外的其他租赁。本公司作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。

#### A、经营租赁会计处理

经营租赁的租赁收款额在租赁期内各个期间按照直线法确认为租金收入。本公司将发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础分摊计入当期损益。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。经营租赁发生变更的，公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

#### B、融资租赁会计处理

在租赁开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。本公司对应收融资租赁款进行初始计量时，将租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。应收融资租赁款的终止确认和减值按照本节“五、重要会计政策及会计估计 10.金融工具（6）金融资产减值的测试方法及会计处理方法”进行会计处理。

未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：

- 该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
- 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分别下列情形对变更后的租赁进行处理：

- 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；
- 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照本节“五、重要会计政策及会计估计 10.金融工具”关于修改或重新议定合同的政策进行会计处理。

#### 43. 其他重要的会计政策和会计估计

适用 不适用

#### 44. 重要会计政策和会计估计的变更

##### (1). 重要会计政策变更

适用 不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
财政部于 2018 年度修订了《企业会计准则第 21 号——租赁》（简称“新租赁准则”）。本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则。根据修订后的准则，对于首次执行日前已存在的合同，公司选择在首次执行日不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。	第四届董事会第二次会议和第四届监事会第二次会议审议通过	对 2021 年 1 月 1 日合并报表期初数的影响： 资产类： 1、预付账款期初数调整-2,328.13 万元； 2、长期应收款调整 5,206.76 万元； 3、长期股权投资调整-3,390.78 万元； 4、使用权资产调整 233,301.01 万元； 5、无形资产调整-6,737.37 万元； 6、长期待摊费用调整-3,780.19 万元； 7、递延所得税资产调整 15,156.70 万元； 8、其他非流动资产调整-5,646.30 万元。

<p>本公司选择根据首次执行新租赁准则的累积影响数，调整首次执行新租赁准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，不调整可比期间信息。</p>		<p>9、投资性房地产调整-18,243.20万元。            负债及所有者权益类：            1、应付账款调整-817.97万元；            2、预收账款调整-64.21万元；            3、租赁负债调整263,281.59万元；            4、盈余公积调整-1,081.07万元；            5、未分配利润调整-47,687.59万元。            对2021年1月1日母公司财务报表期初数的影响详见“后附调整报表”。</p>
---	--	--

其他说明：

无

## (2). 重要会计估计变更

适用 不适用

## (3). 2021年起首次执行新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关情况

适用 不适用

### 合并资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2020年12月31日	2021年1月1日	调整数
<b>流动资产：</b>			
货币资金	629,232,688.24	629,232,688.24	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	23,714,642.51	23,714,642.51	
应收款项融资			
预付款项	58,966,327.11	35,685,032.91	-23,281,294.20
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	15,345,516.00	15,345,516.00	
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货			
合同资产			
持有待售资产			

一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	19,285,928.40	19,285,928.40	
流动资产合计	746,545,102.26	723,263,808.06	-23,281,294.20
<b>非流动资产:</b>			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款		52,067,632.42	52,067,632.42
长期股权投资	33,938,714.02	30,914.65	-33,907,799.37
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	4,055,243.40	4,055,243.40	
投资性房地产	182,431,991.56		-182,431,991.56
固定资产	7,590,159.81	7,590,159.81	
在建工程	3,112,859.83	3,112,859.83	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		2,333,010,143.63	2,333,010,143.63
无形资产	74,903,886.48	7,530,234.54	-67,373,651.94
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	694,073,977.61	656,272,113.62	-37,801,863.99
递延所得税资产	23,186,615.60	174,753,658.71	151,567,043.11
其他非流动资产	101,497,014.21	45,034,014.31	-56,462,999.90
非流动资产合计	1,124,790,462.52	3,283,456,974.92	2,158,666,512.40
资产总计	1,871,335,564.78	4,006,720,782.98	2,135,385,218.20
<b>流动负债:</b>			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	70,545,155.20	62,365,467.00	-8,179,688.20
预收款项	40,820,669.20	40,178,590.21	-642,078.99
合同负债	9,872,265.41	9,872,265.41	
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			

代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	10,394,173.57	10,394,173.57	
应交税费	23,943,987.89	23,943,987.89	
其他应付款	160,350,728.93	160,350,728.93	
其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计	315,926,980.20	307,105,213.01	-8,821,767.19
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		2,632,815,914.19	2,632,815,914.19
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债	500,000.00	500,000.00	
递延收益	8,477,581.94	8,477,581.94	
递延所得税负债	756,322.26	756,322.26	
其他非流动负债			
非流动负债合计	9,733,904.20	2,642,549,818.39	2,632,815,914.19
负债合计	325,660,884.40	2,949,655,031.40	2,623,994,147.00
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	472,500,000.00	472,500,000.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	597,812,017.34	597,812,017.34	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	105,034,152.79	94,223,495.45	-10,810,657.34

一般风险准备			
未分配利润	369,862,794.74	-107,013,100.97	-476,875,895.71
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	1,545,208,964.87	1,057,522,411.82	-487,686,553.05
少数股东权益	465,715.51	-456,660.24	-922,375.75
所有者权益（或股东权益）合计	1,545,674,680.38	1,057,065,751.58	-488,608,928.80
负债和所有者权益（或股东权益）总计	1,871,335,564.78	4,006,720,782.98	2,135,385,218.20

各项目调整情况的说明：

√适用 □不适用

项目	2020/12/31	2021/1/1	调整数	调整说明
预付款项	58,966,327.11	35,685,032.91	-23,281,294.20	首次执行新租赁准则，按简易追溯法，预付账款期初余额调整到租赁负债
长期应收账款		52,067,632.42	52,067,632.42	首次执行新租赁准则，确认期初长期应收款
长期股权投资	33,938,714.02	30,914.65	-33,907,799.37	首次执行新租赁准则，按简易追溯法联营公司调整期初未分配利润，母公司按权益法调整长期股权投资
使用权资产		2,333,010,143.63	2,333,010,143.63	首次执行新租赁准则，按简易追溯法确认期初使用权资产
无形资产	74,903,886.48	7,530,234.54	-67,373,651.94	首次执行新租赁准则，将并购溢价由原来的无形资产转入使用权资产
投资性房地产	182,431,991.56		-182,431,991.56	首次执行新租赁准则，将项目的使用收益权重分类至使用权资产

长期待摊费用	694,073,977.61	656,272,113.62	-37,801,863.99	首次执行新租赁准则,按简易追溯法,将租赁补偿款由原来的长期待摊费用转入使用权资产
递延所得税资产	23,186,615.60	174,753,658.71	151,567,043.11	首次执行新租赁准则,按简易追溯法,调整期初未分配利润同时调整期初递延所得税资产
其他非流动资产	101,497,014.21	45,034,014.31	-56,462,999.90	首次执行新租赁准则,按简易追溯法,小木桥路预付租金转入使用权资产
应付账款	70,545,155.20	62,365,467.00	-8,179,688.20	首次执行新租赁准则,按简易追溯法,应付账款期初余额调整至租赁负债
预收账款	40,820,669.20	40,178,590.21	-642,078.99	首次执行新租赁准则,预收账款调整至长期应收款
租赁负债		2,632,815,914.19	2,632,815,914.19	首次执行新租赁准则,按简易追溯法,确认期初租赁负债
盈余公积	105,034,152.79	94,223,495.45	-10,810,657.34	首次执行新租赁准则,按简易追溯法,调整期初未分配利润同时调整盈余公积
未分配利润	369,862,794.74	-107,013,100.97	-476,875,895.71	首次执行新租赁准则,按简易追溯法,调整期初未分配利润

## 母公司资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2020年12月31日	2021年1月1日	调整数
<b>流动资产：</b>			
货币资金	383,917,711.19	383,917,711.19	
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	46,585,868.41	46,585,868.41	

应收款项融资			
预付款项	40,096,627.90	30,513,808.29	-9,582,819.61
其他应收款	616,865,710.76	616,865,710.76	
其中：应收利息			
应收股利			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计	1,087,465,918.26	1,077,883,098.65	-9,582,819.61
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款		52,067,632.42	52,067,632.42
长期股权投资	387,669,087.97	353,761,288.60	-33,907,799.37
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	4,055,243.40	4,055,243.40	
投资性房地产			
固定资产	5,795,571.09	5,795,571.09	
在建工程	3,099,664.33	3,099,664.33	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		664,176,914.78	664,176,914.78
无形资产	5,907,582.32	5,907,582.32	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	93,845,295.34	93,845,295.34	
递延所得税资产	1,401,038.06	26,133,962.77	24,732,924.71
其他非流动资产	25,796,539.99	25,796,539.99	
非流动资产合计	527,570,022.50	1,234,639,695.04	707,069,672.54
资产总计	1,615,035,940.76	2,312,522,793.69	697,486,852.93
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	15,547,363.58	12,775,841.24	-2,771,522.34
预收款项	12,856,669.04	12,214,590.05	-642,078.99
合同负债	82,434.39	82,434.39	
应付职工薪酬	5,012,859.96	5,012,859.96	
应交税费	10,728,064.38	10,728,064.38	

其他应付款	39,905,965.43	39,905,965.43	
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计	84,133,356.78	80,719,755.45	-3,413,601.33
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		809,007,027.77	809,007,027.77
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债	500,000.00	500,000.00	
递延收益	3,165,044.84	3,165,044.84	
递延所得税负债	135,239.16	135,239.16	
其他非流动负债			
非流动负债合计	3,800,284.00	812,807,311.77	809,007,027.77
负债合计	87,933,640.78	893,527,067.22	805,593,426.44
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	472,500,000.00	472,500,000.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	603,310,772.34	603,310,772.34	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	105,034,152.79	94,223,495.45	-10,810,657.34
未分配利润	346,257,374.85	248,961,458.68	-97,295,916.17
所有者权益（或股东权益）合计	1,527,102,299.98	1,418,995,726.47	-108,106,573.51
负债和所有者权益（或股东权益）总计	1,615,035,940.76	2,312,522,793.69	697,486,852.93

各项目调整情况的说明：

√适用 □不适用

项目	2020年12月31日	2021年1月1日	调整数	调整说明
----	-------------	-----------	-----	------

预付款项	40,096,627.90	30,513,808.29	-9,582,819.61	首次执行新租赁准则，按简易追溯法，预付账款期初余额调整到租赁负债
长期应收款		52,067,632.42	52,067,632.42	首次执行新租赁准则，确认期初长期应收款
长期股权投资	387,669,087.97	353,761,288.60	-33,907,799.37	首次执行新租赁准则，按简易追溯法联营公司调整期初未分配利润，母公司按权益法调整长期股权投资
使用权资产		664,176,914.78	664,176,914.78	首次执行新租赁准则，按简易追溯法确认期初使用权资产
递延所得税资产	1,401,038.06	26,133,962.77	24,732,924.71	首次执行新租赁准则，按简易追溯法，调整期初未分配利润同时调整期初递延所得税资产
应付账款	15,547,363.58	12,775,841.24	-2,771,522.34	首次执行新租赁准则，按简易追溯法，应付账款期初余额调整至租赁负债
预收账款	12,856,669.04	12,214,590.05	-642,078.99	首次执行新租赁准则，预收账款调整至长期应收款
租赁负债		809,007,027.77	809,007,027.77	首次执行新租赁准则，按简易追溯法，确认期初租赁负债
盈余公积	105,034,152.79	94,223,495.45	-10,810,657.34	首次执行新租赁准则，按简易追溯法，调整期初未分配利润同时调整盈余公积

未分配利润	346,257,374.85	248,961,458.68	-97,295,916.17	首次执行新租赁准则，按简易追溯法，调整期初未分配利润
-------	----------------	----------------	----------------	----------------------------

## (4). 2021 年起首次执行新租赁准则追溯调整前期比较数据的说明

适用 不适用

## 45. 其他

适用 不适用

## 六、税项

## 1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用 不适用

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	13%、9%、6%、5%、3%
消费税		
营业税		
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税计缴	7%、5%、1%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%、20%
教育费附加	按实际缴纳的增值税计缴	3%
地方教育费附加	按实际缴纳的增值税计缴	2%

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

纳税主体名称	所得税税率 (%)
上海锦瑞企业管理有限公司	20%
苏州创力投资管理有限公司	20%
上海锦珑企业管理有限公司	20%
上海锦苑企业管理有限公司	20%
本公司及除上述公司外其余子公司	25%

## 2. 税收优惠

适用 不适用

(1) 根据财税〔2019〕13 号《财政部税务总局关于实施小型微利企业普惠性税收减免政策的通 知》，子公司上海锦瑞企业管理有限公司、上海锦珑企业管理有限公司、

上海锦苑企业管理有限公司、苏州创力投资管理有限公司符合小型微利企业所得税优惠政策范围，对年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 50% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。

(2) 上海锦林网络信息技术有限公司分别于 2019 年 3 月、2019 年 4 月获得《软件产品证书》、《软件企业证书》，根据财税〔2012〕27 号《关于进一步鼓励软件产业和集成电路产业发展企业所得税政策的通知》，该公司 2018 年度、2019 年度免征企业所得税，2020 年度至 2022 年度按照 25% 的法定税率减半征收企业所得税。

(3) 根据财政部、税务总局、海关总署发布的《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号）第七条的规定，自 2019 年 4 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，允许生产、生活性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计 10%，抵减应纳税额。本公司以及除上海锦颐企业管理有限公司、上海劲佳文化投资管理有限公司、苏州创力投资管理有限公司、上海锦珑企业管理有限公司外其余子公司、分公司经申请享受该优惠政策。

### 3. 其他

适用  不适用

## 七、合并财务报表项目注释

### 1、货币资金

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	1,740,178.03	18,054.70
银行存款	348,034,636.55	629,177,346.78
其他货币资金	32,160.56	37,286.76
合计	349,806,975.14	629,232,688.24
其中：存放在境外的款项总额		

其他说明：

项目	期末余额	期初余额
冻结存款	538,678.20	538,678.20

1、受限制的货币资金为法院诉讼冻结银行存款，在编制现金流量表时已从“现金及现金等价物”中剔除。

2、其他货币资金为财付通账户及支付宝账户余额。

### 2、交易性金融资产

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	60,385,324.83	
其中：		

理财产品	60,385,324.83	
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：		
合计	60,385,324.83	

其他说明：

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). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

#### (6). 坏账准备的情况

适用 不适用

#### (7). 本期实际核销的应收票据情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

### 5、应收账款

#### (1). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内小计	48,765,530.96
1 至 2 年	2,449,127.95
2 至 3 年	
3 年以上	
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	
合计	51,214,658.91

## (2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备										
其中：										
按组合计提坏账准备	51,214,658.91	100	2,683,286.52	5.24%	48,531,372.39	24,962,781.64	100	1,248,139.13	5.00%	23,714,642.51
其中：										
组合 1 (账龄风险特征)	51,214,658.91	100	2,683,286.52	5.24%	48,531,372.39	24,962,781.64	100	1,248,139.13	5.00%	23,714,642.51
合计	51,214,658.91	/	2,683,286.52	/	48,531,372.39	24,962,781.64	/	1,248,139.13	/	23,714,642.51

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

√适用 □不适用

组合计提项目：组合1（账龄风险特征）

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
组合计提项目：组合1 （账龄风险特征）	51,214,658.91	2,683,286.52	5.24%
合计	51,214,658.91	2,683,286.52	5.24%

按组合计提坏账的确认标准及说明：

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用**(3). 坏账准备的情况**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回 或转 回	转销 或核 销	其他变动	
组合计提	1,248,139.13	-259,635.33			-1,694,782.72	2,683,286.52
合计	1,248,139.13	-259,635.33			-1,694,782.72	2,683,286.52

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

其他变动为因非同一控制下企业合并转入的金额为-1,694,782.72元。

**(4). 本期实际核销的应收账款情况**适用 不适用**(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况**适用 不适用

单位名称	账面余额	占应收账款期末余额比例	坏账准备
客户1	3,956,924.56	7.73%	197,846.23
客户2	3,505,312.56	6.84%	175,265.63
客户3	2,956,277.09	5.77%	147,813.85
客户4	2,037,180.20	3.98%	101,859.01
客户5	1,990,352.95	3.89%	199,035.30
合计	14,446,047.36	28.21%	821,820.02

## (6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

□适用 √不适用

## (7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 6、应收款项融资

□适用 √不适用

## 7、预付款项

## (1). 预付款项按账龄列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	上年年末余额	比例(%)
1 年以内	5,722,193.35	100	58,966,327.11	100
1 至 2 年				
2 至 3 年				
3 年以上				
合计	5,722,193.35	100	58,966,327.11	100

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

无

## (2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

√适用 □不适用

单位名称	期末余额	账龄	占预付款项期末余额比例
供应商 1	2,295,407.04	一年以内	40.11%
供应商 2	1,132,075.44	一年以内	19.78%
供应商 3	659,504.75	一年以内	11.53%
供应商 4	500,000.00	一年以内	8.74%
供应商 5	327,192.44	一年以内	5.72%
合计	4,914,179.67		85.88%

其他说明

适用 不适用

## 8、其他应收款

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	1,988,039.84	15,345,516.00
合计	1,988,039.84	15,345,516.00

其他说明：

适用 不适用

### 应收利息

(1). 应收利息分类

适用 不适用

(2). 重要逾期利息

适用 不适用

(3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

### 应收股利

(1). 应收股利

适用 不适用

(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

适用 不适用

(3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

### 其他应收款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1年以内	
其中：1年以内分项	
1年以内小计	1,939,649.09
1至2年	50,000.00
2至3年	-
3年以上	-
3至4年	
4至5年	3,000.00
5年以上	300.00
合计	1,992,949.09

## (2). 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
往来款及其他	1,972,649.09	74,500.00
租赁保证金、押金	20,300.00	78,616.00
借款		16,000,000.00
合计	1,992,949.09	16,153,116.00

## (3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2021年1月1日余额	807,600.00			807,600.00
2021年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	-802,690.75			-802,690.75

本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2021年6月30日余额	4,909.25	-	-	4,909.25

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

#### (4). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
账龄风险特征组合	807,600.00	-802,690.75				4,909.25
合计	807,600.00	-802,690.75				4,909.25

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

#### (5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

#### (6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
北京同昌盛业城市更新科技发展有限公司	往来款及其他	1,923,464.00	1年以内	96.51%	
徐思霜	往来款及其他	43,000.00	1至2年	2.16%	4,300.00
北京一路领先汽车租赁有限公司	押金	10,000.00	1年以内	0.50%	
杭州永佳办公设备有限公司	押金	5,000.00	1至2年	0.25%	
姑苏区起点站办公用品经营部	押金	2,000.00	1至2年	0.10%	

合计	/	1,983,464.00	/	99.52%	4,300.00
----	---	--------------	---	--------	----------

**(7). 涉及政府补助的应收款项**

适用 不适用

**(8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款**

适用 不适用

**(9). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额**

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**9、存货****(1). 存货分类**

适用 不适用

**(2). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备**

适用 不适用

**(3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明**

适用 不适用

**(4). 合同履约成本本期摊销金额的说明**

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**10、合同资产****(1). 合同资产情况**

适用 不适用

**(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因**

适用 不适用

**(3). 本期合同资产计提减值准备情况**

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**11、持有待售资产**

□适用 √不适用

**12、一年内到期的非流动资产**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的债权投资		
一年内到期的其他债权投资		
一年内到期的长期应收款	7,606,350.47	
合计	7,606,350.47	

期末重要的债权投资和其他债权投资：

□适用 √不适用

其他说明：

无

**13、其他流动资产**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本		
应收退货成本		
待抵扣进项税	28,317,193.33	18,282,317.90
预缴税款	704,457.54	1,003,610.50
合计	29,021,650.87	19,285,928.40

其他说明：

无

**14、债权投资****(1). 债权投资情况**

□适用 √不适用

**(2). 期末重要的债权投资**

□适用 √不适用

**(3). 减值准备计提情况**

□适用 √不适用

## 15、其他债权投资

## (1). 其他债权投资情况

□适用 √不适用

## (2). 期末重要的其他债权投资

□适用 √不适用

## (3). 减值准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 16、长期应收款

## (1) 长期应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	上年年末账面余额	上年年末坏账准备	上年年末账面价值	
融资租赁款	42,376,202.28	499,825.53	41,876,376.75				4.81%
其中：未实现融资收益	7,533,375.74		7,533,375.74				
分期收款销售商品							
分期收款提供劳务							
合计	42,376,202.28	499,825.53	41,876,376.75				/

## (2) 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

## (3) 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

□适用 √不适用

## (4) 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明：

适用 不适用**17、长期股权投资**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备			其他
一、合营企业											
小计											
二、联营企业											
南京广电锦和投资管理有限公司	33,907,799.37								-33,907,799.37		
上海锦楼企业服务有限公司	30,914.65			-8,682.14						22,232.51	
北京同昌盛业城市更新科技发展有限公司		104,451,506.03		-701,241.32						103,750,264.71	
小计	33,938,714.02	104,451,506.03		-709,923.46					-33,907,799.37	103,772,497.22	
合计	33,938,714.02	104,451,506.03		-709,923.46					-33,907,799.37	103,772,497.22	

其他说明

其他为首次执行新租赁准则，调整了期初未分配利润所致。

**18、其他权益工具投资****(1). 其他权益工具投资情况**适用 不适用

## (2). 非交易性权益工具投资的情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 19、其他非流动金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	4,055,243.40	4,055,243.40
合计	4,055,243.40	4,055,243.40

其他说明：

无

## 20、投资性房地产

投资性房地产计量模式

## (1). 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	182,963,863.26			182,963,863.26
2. 本期增加金额				
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额	182,963,863.26			182,963,863.26
(1) 处置				
(2) 其他转出	182,963,863.26			182,963,863.26
4. 期末余额				
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	531,871.70			531,871.70
2. 本期增加金额				
(1) 计提或摊销				

3. 本期减少金额	531,871.70			531,871.70
(1) 处置				
(2) 其他转出	531,871.70			531,871.70
4. 期末余额				
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3、本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值				
2. 上年年末账面价值	182,431,991.56			182,431,991.56

## (2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况:

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## 21、固定资产

## 项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	6,992,791.05	7,590,159.81
固定资产清理		
合计	6,992,791.05	7,590,159.81

其他说明:

无

## 固定资产

### (1). 固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子用品	办公设备	合计
一、账面原值：						
1. 期初余额		7,968,475.28	2,795,406.53	5,552,833.22	1,527,799.48	17,844,514.51
2. 本期增加金额		42,061.95	-	1,690,840.70	195,309.82	1,928,212.47
(1) 购置		42,061.95	-	12,300.88	2,017.70	56,380.53
(2) 在建工程转入						
(3) 企业合并增加				1,678,539.82	193,292.12	1,871,831.94
3. 本期减少金额						
(1) 处置或报废						
4. 期末余额		8,010,537.23	2,795,406.53	7,243,673.92	1,723,109.30	19,772,726.98
二、累计折旧						
1. 期初余额		3,734,027.58	2,099,121.34	3,159,999.22	1,261,206.56	10,254,354.70
2. 本期增加金额		408,320.44	123,235.56	1,834,484.56	159,540.67	2,525,581.23
(1) 计提		408,320.44	123,235.56	417,111.22	30,329.22	978,996.44
(2) 合并增加				1,417,373.34	129,211.45	1,546,584.79
3. 本期减少金额						
(1) 处置或报废						
4. 期末余额		4,142,348.02	2,222,356.90	4,994,483.78	1,420,747.23	12,779,935.93
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	3,868,189.21	573,049.63	2,249,190.14	302,362.07	6,992,791.05
2. 期初账面价值	4,234,447.70	696,285.19	2,392,834.00	266,592.92	7,590,159.81

## (2). 暂时闲置的固定资产情况

适用  不适用

## (3). 通过融资租赁租入的固定资产情况

适用  不适用

## (4). 通过经营租赁租出的固定资产

适用  不适用

## (5). 未办妥产权证书的固定资产情况

适用  不适用

其他说明：

适用  不适用

## 固定资产清理

适用  不适用

## 22、在建工程

## 项目列示

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
在建工程	16,800,443.70	3,112,859.83
工程物资		
合计	16,800,443.70	3,112,859.83

其他说明：

无

**在建工程****(1). 在建工程情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
智慧园区信息服务平台建设项目	3,542,622.57		3,542,622.57	2,655,475.28		2,655,475.28
陕康里改造工程	1,341,000.38		1,341,000.38	90,327.73		90,327.73
尚勤园初始改造	7,962,376.73		7,962,376.73	353,861.32		353,861.32
蒲汇塘路初始改造	329,412.37		329,412.37			-
样本层改造款	13,195.50		13,195.50	13,195.50		13,195.50
X2 创意空间公共部位装修	1,543,568.28		1,543,568.28			
世博项目展馆隔断工程	1,866,435.38		1,866,435.38			
其他零星工程	201,832.49		201,832.49			
合计	16,800,443.70		16,800,443.70	3,112,859.83		3,112,859.83

**(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
智慧园区信息服务平台建设项目	6,824,650.00	2,655,475.28	887,147.29			3,542,622.57	51.91%	57.85%				募集资金
陕康里改造工程		90,327.73	1,250,672.65			1,341,000.38						
尚勤园初始改造		353,861.32	7,608,515.41			7,962,376.73						

蒲汇塘路初始改造			329,412.37			329,412.37						
世博项目展馆隔断工程			1,866,435.38			1,866,435.38						
X2 创意空间公共部位装修			1,543,568.28			1,543,568.28						
合计	6,824,650.00	3,099,664.33	13,485,751.38			16,585,415.71	/	/			/	/

## (3). 本期计提在建工程减值准备情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

## 工程物资

□适用 √不适用

## 23、生产性生物资产

## (1). 采用成本计量模式的生产性生物资产

□适用 √不适用

## (2). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

## 24、油气资产

□适用 √不适用

## 25、使用权资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	3,505,494,006.77	3,505,494,006.77
2. 本期增加金额	1,420,454,251.28	1,420,454,251.28
(1) 租赁	162,880,284.95	162,880,284.95
(2) 企业合并增加	1,257,573,966.33	1,257,573,966.33
(3) 转入		
3. 本期减少金额		

(1) 处置或报废		
(2) 转换		
4. 期末余额	4,925,948,258.05	4,925,948,258.05
二、累计折旧		
1. 期初余额	1,172,483,863.14	1,172,483,863.14
2. 本期增加金额	380,558,714.40	380,558,714.40
(1) 计提	129,843,102.95	129,843,102.95
(2) 企业合并增加	250,715,611.45	250,715,611.45
(3) 转入		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额	1,553,042,577.54	1,553,042,577.54
三、减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
(1) 计提		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	3,372,905,680.51	3,372,905,680.51
2. 期初账面价值		

其他说明：

无

使用权资产的期初余额列示的是 2021 年 1 月 1 日的余额。

## 26、无形资产

### (1). 无形资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地 使用 权	专 利 权	非 专 利 技 术	物 业 租 赁 合 同	园 区 综 合 信 息 服 务 平 台 一 期	园 区 综 合 信 息 服 务 平 台 二 期	办 公 及 财 务 软 件	合 计
一、账面原值								
1. 期初余额				140,506,154.29	165,000.00	3,908,997.54	8,582,241.08	153,162,392.91
2. 本期增加						1,781,149.51	104,472.26	1,885,621.77

金额								
(1)购置								
(2)内部研发								
(3)企业合并增加					1,781,149.51	104,472.26		1,885,621.77
3.本期减少金额			140,506,154.29		-	-		140,506,154.29
(1)处置								
(2)转换			140,506,154.29					140,506,154.29
4.期末余额			-	165,000.00	5,690,147.05	8,686,713.34		14,541,860.39
二、累计摊销								
1.期初余额			73,132,502.35	111,375.00	1,923,520.74	3,091,108.34		78,258,506.43
2.本期增加金额				8,250.00	564,807.90	837,320.21		1,410,378.11
(1)计提				8,250.00	414,520.32	734,758.04		1,157,528.36
(2)企业合并增加					150,287.58	102,562.17		252,849.75
3.本期减少金额			73,132,502.35	-	-	-		73,132,502.35
(1)处置								
(2)转换			73,132,502.35					73,132,502.35
4.期末余额				119,625.00	2,488,328.64	3,928,428.55		6,536,382.19
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								
4.期末余额								
四、账面价值								
1.期末账面价值			-	45,375.00	3,201,818.41	4,758,284.79		8,005,478.20

2. 上年年末 账面价值			67,373,651.94	53,625.00	1,985,476.80	5,491,132.74	74,903,886.48
-----------------	--	--	---------------	-----------	--------------	--------------	---------------

转换为原并购项目的租赁合同权益产生的溢价部分，在无形资产-物业租赁合同中核算，由于新租赁准则的影响，转入使用权资产科目进行核算所致。

(2). 未办妥产权证书的土地使用权情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

27、开发支出

适用 不适用

28、商誉

(1). 商誉账面原值

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称 或形成商誉的事 项	期初 余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的		处置		
上海腾锦文化发展 有限公司		4,648,413.96				4,648,413.96
上海豪翌企业管理 有限公司		9,532,243.93				9,532,243.93
上海翌钲众创空间 经营管理有限公司		3,447,915.92				3,447,915.92
同昌盛业（北京） 科技发展有限公司		41,697,669.38				41,697,669.38
合计		59,326,243.19	-	-		59,326,243.19

(2). 商誉减值准备

适用 不适用

(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

适用 不适用

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

适用 不适用

(5). 商誉减值测试的影响

适用 不适用

其他说明：

√适用 □不适用

(1) 2021 年上半年，公司以现金支付的方式收购上海腾锦文化发展有限公司 60% 股权，本次股权收购完成后，上海腾锦文化发展有限公司成为全资子公司。根据协议约定，购买日确定为 2021 年 2 月 7 日。截至 2021 年 2 月 7 日止，被收购方上海腾锦文化发展有限公司可辨认净资产的公允价值为人民币 6,351,586.04 元，合并成本和应享有可辨认净资产公允价值份额差额为人民币 4,648,413.96 元在购买日合并报表中确认为商誉。

(2) 2021 年上半年，公司以现金支付的方式收购上海豪翌企业管理有限公司 100% 股权，根据协议约定，于 2021 年 4 月 30 日取得实际控制权，购买日确定为 2021 年 4 月 30 日。截至 2021 年 4 月 30 日止，被收购方上海豪翌企业管理有限公司可辨认净资产的公允价值为人民币 18,867,756.07 元，合并成本和应享有可辨认净资产公允价值份额差额为人民币 9,532,243.93 元在购买日合并报表中确认为商誉。

(3) 2021 年上半年，公司以现金支付的方式收购上海翌钲众创空间经营管理有限公司 100% 股权，根据协议约定，于 2021 年 4 月 30 日取得实际控制权，购买日确定为 2021 年 4 月 30 日。截至 2021 年 4 月 30 日止，被收购方上海翌钲众创空间经营管理有限公司可辨认净资产的公允价值为人民币 36,500,084.08 元，合并成本和应享有可辨认净资产公允价值份额差额为人民币 3,447,915.92 元在购买日合并报表中确认为商誉。

(4) 2021 年上半年，公司以现金支付的方式收购同昌盛业（北京）科技发展有限公司 60% 股权，根据协议约定，于 2021 年 5 月 31 日取得实际控制权，购买日确定为 2021 年 5 月 31 日。截至 2021 年 5 月 31 日止，被收购方同昌盛业（北京）科技发展有限公司可辨认净资产的公允价值为人民币 197,453,884.38 元，公司应享有的可辨认净资产的公允价值份额为人民币 118,472,330.62 元，合并成本和应享有可辨认净资产公允价值份额差额为人民币 41,697,669.38 元在购买日合并报表中确认为商誉。

## 29、长期待摊费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	上年年末余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
基础性功能改造	596,108,598.02	77,968,544.70	30,602,000.39	12,045,670.28	631,429,472.05
公共部位装修	30,694,472.62	11,356,093.66	2,344,172.85	8,256.88	39,698,136.55
电梯	7,462,263.56	738,948.12	472,773.96	349,914.54	7,378,523.18
中央空调	2,238,581.14	1,841,783.02	274,373.72	-	3,805,990.44
租赁补偿款	49,766,741.81			49,766,741.81	
自用办公室装修费	4,490,047.16	1,089,784.13	933,296.15	-	4,646,535.14
局部设施升级更新	3,313,273.30	1,488,269.81	2,680,500.38	1,359,851.51	761,191.22
合计	694,073,977.61	94,483,423.44	37,307,117.45	63,530,435.02	687,719,848.58

其他说明：

其他减少系跨界项目拆除长期待摊费用余额转出及租赁补偿款重分类至使用权资产所致。

### 30、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	上年年末可抵扣暂时性差异	上年年末递延所得税资产
资产减值准备	1,018,758.16	254,689.54	1,018,758.15	254,689.54
内部交易未实现利润				
可抵扣亏损	137,444,744.67	34,361,186.16	79,814,441.13	19,953,610.29
递延收益	9,403,538.56	2,350,884.64	8,477,581.94	2,119,395.45
预计负债			500,000.00	125,000.00
信用减值损失	3,188,021.30	797,005.53	2,055,739.13	512,131.24
股份支付	1,478,593.95	369,648.46	887,156.37	221,789.08
新租赁准则影响	661,268,162.31	165,317,040.55		
合计	813,801,818.95	203,450,454.88	92,753,676.72	23,186,615.60

#### (2). 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	313,866,266.86	78,466,566.72		
其他债权投资公允价值变动				
其他权益工具投资公允价值变动				
长期待摊费用			224,460.30	56,114.91
公允价值变动损益			24,756.49	6,189.12
收入差异	22,485,446.91	5,618,180.58	2,909,793.09	694,018.23
合计	336,351,713.77	84,084,747.30	3,159,009.88	756,322.26

## (3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

□适用 √不适用

## (4). 未确认递延所得税资产明细

□适用 √不适用

## (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

其他说明：

√适用 □不适用

非同一控制企业合并资产评估增值的原因主要为：

2021 年上半年，本公司以现金支付的方式收购上海腾锦文化发展有限公司 60% 股权，本次股权收购完成后，上海腾锦文化发展有限公司成为全资子公司。根据协议约定，购买日确定为 2021 年 2 月 7 日。截至 2021 年 6 月 30 日止，上海腾锦文化发展有限公司拥有的使用权资产公允价值超出账面价值的增值额为人民币 16,269,194.80 元作为应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。

2021 年上半年，本公司以现金支付的方式收购上海豪翌企业管理有限公司 100% 股权，根据协议约定，于 2021 年 4 月 30 日取得实际控制权，购买日确定为 2021 年 4 月 30 日。截至 2021 年 6 月 30 日止，上海豪翌企业管理有限公司拥有的使用权资产公允价值超出账面价值的增值额为人民币 26,973,253.50 元作为应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。

2021 年上半年，本公司以现金支付的方式收购上海翌钲众创空间经营管理有限公司 100% 股权，根据协议约定，于 2021 年 4 月 30 日取得实际控制权，购买日确定为 2021 年 4 月 30 日。截至 2021 年 6 月 30 日止，上海翌钲众创空间经营管理有限公司拥有的使用权资产公允价值超出账面价值的增值额为人民币 25,211,418.04 元作为应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。

2021 年上半年，本公司以现金支付的方式收购同昌盛业（北京）科技发展有限公司 100% 股权，根据协议约定，于 2021 年 5 月 31 日取得实际控制权，购买日确定为 2021 年 5 月 31 日。截至 2021 年 6 月 30 日止，同昌盛业（北京）科技发展有限公司拥有的使用权资产公允价值超出账面价值的增值额为人民币 245,412,400.52 元作为应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。

## 31、其他非流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	上年年末余额	上年年末减值准备	上年年末账面价值
合同取得						

成本					
合同履约成本					
应收退货成本					
合同资产					
租赁保证金、押金	212,678,312.12		212,678,312.12	48,456,014.74	48,456,014.74
预付租金款				53,040,999.47	53,040,999.47
合计	212,678,312.12		212,678,312.12	101,497,014.21	101,497,014.21

其他说明：

(1) 租赁保证金、押金为本公司及子公司支付给物业持有方的租赁保证金、押金，因物业租赁合同租期较长，该部分其他应收款回收期为一年以上，报表由其他应收款重分类至其他非流动资产。

### 32、短期借款

#### (1). 短期借款分类

适用 不适用

#### (2). 已逾期未偿还的短期借款情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

### 33、交易性金融负债

适用 不适用

### 34、衍生金融负债

适用 不适用

### 35、应付票据

适用 不适用

### 36、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	上年年末余额
货款	2,321,499.75	340,987.43

工程款	59,602,100.05	50,605,476.98
物业持有方租金	1,363,143.23	14,188,363.34
其他	7,174,951.37	5,410,327.45
合计	70,461,694.40	70,545,155.20

## (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
工程供应商 1	19,246,044.39	未结算
工程供应商 2	8,653,625.71	未结算
合计	27,899,670.10	/

其他说明：

□适用 √不适用

## 37、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	上年年末余额
租金	42,687,214.46	40,820,669.20
合计	42,687,214.46	40,820,669.20

## (2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 38、合同负债

## (1). 合同负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收物业费等	14,460,304.88	9,872,265.41
合计	14,460,304.88	9,872,265.41

## (2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 39、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	10,394,173.57	40,072,737.79	44,538,410.89	5,928,500.47
二、离职后福利-设定提存计划		4,843,902.93	4,798,514.41	45,388.52
三、辞退福利		728,291.50	704,291.50	24,000.00
四、一年内到期的其他福利				
合计	10,394,173.57	45,644,932.22	50,041,216.80	5,997,888.99

## (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	10,394,173.57	31,020,963.92	35,566,330.26	5,848,807.23
二、职工福利费		1,595,301.74	1,595,301.74	-
三、社会保险费	-	3,510,237.37	3,425,947.13	84,290.24
其中：医疗保险费		3,200,077.39	3,151,634.29	48,443.10
工伤保险费		52,133.74	49,953.39	2,180.35
生育保险费		34,553.59	34,553.59	-
其他		223,472.65	189,805.86	33,666.79
四、住房公积金		3,119,476.00	3,124,073.00	-4,597.00
五、工会经费和职工教育经费		826,758.76	826,758.76	-
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	10,394,173.57	40,072,737.79	44,538,410.89	5,928,500.47

**(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		4,661,691.13	4,617,428.25	44,262.88
2、失业保险费		182,211.80	181,086.16	1,125.64
3、企业年金缴费				
合计		4,843,902.93	4,798,514.41	45,388.52

其他说明：

√适用 □不适用

期末余额主要系公司计提应付未付的薪酬，不存在拖欠性质的应付职工薪酬。

**40、应交税费**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	4,185,411.21	5,724,066.76
消费税		
营业税		
企业所得税	16,012,900.48	17,364,660.58
个人所得税	176,617.26	156,034.37
城市维护建设税	279,452.76	394,654.82
教育费附加	125,475.13	171,582.70
地方教育费附加	83,650.17	114,388.49
其他	236,277.71	18,600.17
合计	21,099,784.72	23,943,987.89

其他说明：

无

**41、其他应付款**

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	368,964,154.70	160,350,728.93

合计	368,964,154.70	160,350,728.93
----	----------------	----------------

其他说明：  
无

### 应付利息

适用 不适用

### 应付股利

适用 不适用

### 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	228,071,450.57	154,684,746.49
投标保证金	230,000.00	221,000.00
暂收款	6,743,149.96	3,561,353.48
应付股权收购款	110,078,666.40	
往来款	22,518,414.59	
其他	1,322,473.18	1,883,628.96
合计	368,964,154.70	160,350,728.93

#### (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
客户 1	4,800,700.00	租赁押金
客户 2	3,168,172.31	租赁押金
客户 3	2,691,837.00	租赁押金
客户 4	2,354,116.07	租赁押金
客户 5	1,985,852.49	租赁押金
合计	15,000,677.87	/

其他说明：

适用 不适用

### 42、持有待售负债

适用 不适用

**43、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		
1 年内到期的应付债券		
1 年内到期的长期应付款		
1 年内到期的租赁负债	257,515,790.33	
合计	257,515,790.33	

其他说明：

无

**44、其他流动负债**

□适用 √不适用

**45、长期借款****(1). 长期借款分类**

□适用 √不适用

其他说明，包括利率区间：

□适用 √不适用

**46、应付债券****(1). 应付债券**

□适用 √不适用

**(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

**(3). 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明**

□适用 √不适用

**(4). 划分为金融负债的其他金融工具说明**

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

□适用 √不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

#### 47、租赁负债

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	上年年末余额
租赁负债	3,502,236,043.24	
减：一年内到期的非流动负债	-257,515,790.33	
合计	3,244,720,252.91	

其他说明：

无

#### 48、长期应付款

项目列示

适用 不适用

长期应付款

适用 不适用

专项应付款

适用 不适用

#### 49、长期应付职工薪酬

适用 不适用

#### 50、预计负债

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	期末余额	形成原因
对外提供担保			
未决诉讼	500,000.00		未决诉讼
产品质量保证			

重组义务			
待执行的亏损合同			
应付退货款			
其他			
合计	500,000.00		/

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

无

## 51、递延收益

递延收益情况

√适用 □不适用

单位：元 币种人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	8,477,581.94	1,374,545.42	448,588.80	9,403,538.56	资产相关补助
合计	8,477,581.94	1,374,545.42	448,588.80	9,403,538.56	/

涉及政府补助的项目：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
越界文化创意与信息科技产业融合服务平台	1,008,081.60			81,986.40		926,095.20	与资产相关
上海市信息化发展专项资金项目	1,217,959.19			105,367.38		1,112,591.81	与资产相关
上海市产业转型升级发展（品牌经济发展）专项资金	68,989.40			9,303.18		59,686.22	与资产相关
文化创意产业集聚发展平台	870,014.65			70,541.76		799,472.89	与资产相关
“创越新空间”一面向文化创意产业的众创空间项目	1,112,567.82			43,253.58		1,069,314.24	与资产相关

生产性服务业功能区智慧服务平台	1,050,000.00					1,050,000.00	与资产相关
后世博创意文化集聚平台创建	2,609,969.28			120,318.30		2,489,650.98	与资产相关
越界·世博园时尚设计产业集聚空间	540,000.00					540,000.00	与资产相关
文创发展政府扶持项目		840,000.00				840,000.00	与资产相关
现代服务业政府扶持项目		534,545.42		17,818.20		516,727.22	与资产相关
合计	8,477,581.94	1,374,545.42		448,588.80		9,403,538.56	

其他说明：

适用 不适用

## 52、其他非流动负债

适用 不适用

## 53、股本

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	472,500,000.00						472,500,000.00

其他说明：

无

## 54、其他权益工具

### (1) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

### (2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**55、资本公积**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	596,924,860.97			596,924,860.97
其他资本公积	887,156.37	591,437.58		1,478,593.95
合计	597,812,017.34	591,437.58		598,403,454.92

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

2020 年本公司员工通过本公司股东上海锦友投资管理事务所（有限合伙）间接受让本公司股权，受让价格低于活跃市场交易价格确定的受让股权公允价值的金额 5,914,375.00 元作为以权益结算的股份支付，按照服务期限 5 年进行摊销，本期摊销 591,437.58 元记入本公司管理费用，相应增加资本公积。

**56、库存股**

□适用 √不适用

**57、其他综合收益**

□适用 √不适用

**58、专项储备**

□适用 √不适用

**59、盈余公积**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	105,034,152.79		10,810,657.34	94,223,495.45
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	105,034,152.79		10,810,657.34	94,223,495.45

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本期减少10,810,657.34元为首次执行新租赁准则，按简易追溯法调整盈余公积所致。

**60、未分配利润**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上年度
调整前上期末未分配利润	369,862,794.74	412,113,095.95
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-476,875,895.71	
调整后期初未分配利润	-107,013,100.97	412,113,095.95
加：本期归属于母公司所有者的净利润	66,665,944.96	156,135,098.46
减：提取法定盈余公积		18,835,399.67
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	103,950,000.00	179,550,000.00
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	-144,297,156.01	369,862,794.74

调整期初未分配利润明细：

- 1、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0 元。
- 2、由于会计政策变更，影响期初未分配利润-476,875,895.71 元。
- 3、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0 元。
- 4、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0 元。
- 5、其他调整合计影响期初未分配利润 0 元。

## 61、营业收入和营业成本

### (1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	409,848,843.53	236,005,920.68	373,584,593.62	245,909,957.43
其他业务				
合计	409,848,843.53	236,005,920.68	373,584,593.62	245,909,957.43

### (2). 合同产生的收入的情况

□适用 √不适用

### (3). 履约义务的说明

□适用 √不适用

## (4). 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

其他说明：

无

## 62、税金及附加

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
消费税		
营业税		
城市维护建设税	1,594,473.32	929,018.30
教育费附加	1,157,320.25	677,522.51
资源税		
房产税		
土地使用税		
车船使用税		
印花税	519,919.72	399,714.37
其他	400,967.05	1,530.00
合计	3,672,680.34	2,007,785.18

其他说明：

无

## 63、销售费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
中介咨询费	2,515,082.19	3,348,161.88
职工薪酬	6,521,999.22	4,492,227.56
广告及业务宣传费	1,224,032.45	2,205,759.67
差旅费		22,874.48
办公费	20,455.51	8,600.70
邮电通讯费	5,251.45	25,196.70
其他	45,471.02	6,445.58
合计	10,332,291.84	10,109,266.57

其他说明：

无

**64、管理费用**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	22,364,858.49	19,978,919.66
无形资产摊销	375,055.42	6,479,909.07
股份支付	591,437.58	369,648.48
咨询费	5,681,996.84	4,427,978.38
诉讼费	645,251.36	638,531.08
长期待摊费用摊销	831,261.18	882,606.00
差旅费	322,810.00	775,320.23
租赁费	529,288.44	1,132,674.85
业务招待费	678,405.06	1,076,877.20
折旧	979,154.98	542,172.99
印刷费	52,953.13	79,735.84
会议费	1,000.00	16,300.00
邮电通讯费	1,128.49	88,699.85
办公费	777,333.68	267,003.98
低值易耗品	-	2,588.72
税费	-	-
使用权资产摊销	1,292,122.48	
其他	1,341,169.88	435,992.83
合计	36,465,227.01	37,194,959.16

其他说明：

无

**65、研发费用**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	444,651.42	661,550.74
折旧	7,321.62	7,321.62
研究开发服务费用	-	502,207.53
合计	451,973.04	1,171,079.89

其他说明：

无

**66、财务费用**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	-200,030.51	224,838.04
减：利息收入	-1,980,621.76	-651,542.39
租赁负债利息	70,026,544.52	
其他	117,265.07	174,864.05
合计	67,963,157.32	-251,840.30

其他说明：  
无

## 67、其他收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
政府扶持资金	1,361,000.00	10,453,898.19
上海市信息化发展专项资金项目	105,367.38	135,209.46
越界文化创意与信息科技产业融合服务平台	81,986.40	81,986.40
“创越新空间”——面向文化创意产业的众创空间项目	43,253.58	43,253.58
分散就业岗位补贴	6,117.53	201,338.26
个税手续费返还	84,529.66	94,476.68
后世博创意文化集聚平台创建	120,318.30	120,318.30
上海市产业转型升级发展（品牌经济发展专项资金）	9,303.18	9,303.18
文化创意产业集聚发展平台	70,541.76	55,994.14
进项税加计抵减	2,821,683.21	1,215,398.30
现代服务业政府扶持项目	17,818.20	
合计	4,721,919.20	12,411,176.49

其他说明：  
无

## 68、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	-709,923.46	3,015,603.56
处置长期股权投资产生的投资收益		
交易性金融资产在持有期间的投资收益	315,097.42	697,263.40
其他权益工具投资在持有期间取得的股利		

收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益	2,962,427.61	2,485,399.83
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
债务重组收益		
追加投资原持有的股权按公允价值计量产生的利得	4,400,000.00	
合计	6,967,601.57	6,198,266.79

其他说明：

无

#### 69、净敞口套期收益

适用 不适用

#### 70、公允价值变动收益

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	385,324.83	1,179,085.39
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
交易性金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产		
其他非流动金融资产		
合计	385,324.83	1,179,085.39

其他说明：

无

#### 71、信用减值损失

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
应收票据坏账损失		
应收账款坏账损失	259,635.33	-2,622,810.35
其他应收款坏账损失	802,690.75	30,093.55

债权投资减值损失		
其他债权投资减值损失		
长期应收款坏账损失	-499,825.53	
合同资产减值损失		
合计	562,500.55	-2,592,716.80

其他说明：

无

## 72、资产减值损失

适用 不适用

## 73、资产处置收益

适用 不适用

## 74、营业外收入

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计			
其中：固定资产处置利得			
无形资产处置利得			
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助			
罚款收入	8,000.00		8,000.00
其他	1.31	2,017.50	1.31
补偿金收入	24,922,759.29	11,020,680.90	24,922,759.29
合计	24,930,760.60	11,022,698.40	24,930,760.60

计入当期损益的政府补助

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

补偿金收入主要系越界创意园持有方上海广电股份浦东有限公司与本公司签订《租赁协议》补充协议，对原租赁协议中因拆除房屋而减少的租赁范围及物业管理范围进行的补偿。

## 75、营业外支出

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	3,056,032.80	195.00	3,056,032.80
其中：固定资产处置损失	3,056,032.80	195.00	3,056,032.80
无形资产处置损失			
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠			
罚款支出	14,977.31	20,000.00	14,977.31
其他	2,516,539.99		2,516,539.99
合计	5,587,550.10	20,195.00	5,587,550.10

其他说明：

其他主要系洪安大厦项目终止，无法收回的保证金计入营业外支出。

## 76、所得税费用

### (1) 所得税费用表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	25,630,929.91	26,583,263.42
递延所得税费用	-5,253,942.28	-448,046.87
合计	20,376,987.63	26,135,216.55

### (2) 会计利润与所得税费用调整过程

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	86,938,149.95

按法定/适用税率计算的所得税费用	21,734,537.52
子公司适用不同税率的影响	-949,119.22
调整以前期间所得税的影响	6,093.37
非应税收入的影响	-1,097,829.43
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	683,305.40
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
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	
所得税费用	20,376,987.63

其他说明：

适用 不适用

#### 77、其他综合收益

适用 不适用

#### 78、现金流量表项目

##### (1). 收到的其他与经营活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
客户押金或保证金	28,634,504.31	11,656,311.74
政府补助	1,713,447.19	11,455,199.97
业主押金或项目保证金、工程招 标保证金	4,251,302.08	840,000.00
财务费用—利息收入	1,980,621.76	651,542.39
营业外收入	11,936.54	11,571,714.37
暂收款	70,165,928.91	8,963,803.22
内部往来	20,538,742.83	
合计	127,296,483.62	45,138,571.69

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

无

##### (2). 支付的其他与经营活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

业主押金或项目保证金、工程 投标保证金	158,134,622.13	10,644,028.61
费用支出	24,136,390.51	15,886,000.56
营业外支出	13,063.75	20,000.00
暂收款退回	36,890,086.99	2,184,157.52
法院冻结资金	-	
内部往来	50,875,631.40	
合计	270,049,794.78	28,734,186.69

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

无

### (3). 收到的其他与投资活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
融资租赁相关收款	3,092,973.00	
合计	3,092,973.00	

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

无

### (4). 支付的其他与投资活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
新项目原租户补偿款	800,000.00	
合计	800,000.00	

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

无

### (5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

适用 不适用

### (6). 支付的其他与筹资活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
IPO费用		16,886,811.30
支付物业持有方租金	176,422,627.43	
合计	176,422,627.43	16,886,811.30

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

## 79、现金流量表补充资料

### (1) 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	66,561,162.32	79,506,484.41
加：资产减值准备		
信用减值损失	-562,500.55	2,592,716.80
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	978,996.44	1,027,231.78
使用权资产摊销	129,843,102.95	
无形资产摊销	1,157,528.36	6,479,909.07
长期待摊费用摊销	37,307,117.45	36,786,815.52
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	3,056,032.80	195.00
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-385,324.83	-1,179,085.39
财务费用（收益以“-”号填列）	69,826,514.01	224,838.04
投资损失（收益以“-”号填列）	-6,967,601.57	-6,198,266.79
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-28,696,796.17	648,548.25
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	83,328,425.04	238,656.23
存货的减少（增加以“-”号填列）		
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-149,140,711.97	-37,728,967.90
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-112,885,041.28	-2,036,639.02
其他		369,648.48
经营活动产生的现金流量净额	93,420,903.00	80,732,084.48
<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</b>		

<b>况:</b>		
现金的期末余额	349,268,296.94	602,482,406.55
减: 现金的期初余额	628,694,010.04	181,686,342.56
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	-279,425,713.10	420,796,063.99

**(2) 本期支付的取得子公司的现金净额**

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	95,039,333.60
其中:	
上海翌钲众创空间经营管理有限公司	25,948,000.00
上海豪翌企业管理有限公司	6,400,000.00
上海腾锦文化发展有限公司	6,600,000.00
同昌盛业(北京)科技发展有限公司	56,091,333.60
减: 购买日子公司持有的现金及现金等价物	63,675,153.75
其中:	
上海翌钲众创空间经营管理有限公司	24,979,257.74
上海豪翌企业管理有限公司	5,306,681.01
上海腾锦文化发展有限公司	2,421,654.39
同昌盛业(北京)科技发展有限公司	30,967,560.61
加: 以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
取得子公司支付的现金净额	31,364,179.85

其他说明:

无

**(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**

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	349,268,296.94	628,694,010.04
其中: 库存现金	1,740,178.03	18,054.70

可随时用于支付的银行存款	347,495,958.35	628,638,668.58
可随时用于支付的其他货币资金	32,160.56	37,286.76
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	349,268,296.94	628,694,010.04
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	538,678.20	538,678.20

其他说明：

适用 不适用

#### 80、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

适用 不适用

#### 81、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	538,678.20	法院冻结资金
应收票据		
存货		
固定资产		
无形资产		
合计	538,678.20	/

其他说明：

无

**82、外币货币性项目****(1). 外币货币性项目**

□适用 √不适用

**(2). 境外经营实体说明,包括对于重要的境外经营实体,应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据,记账本位币发生变化的还应披露原因**

□适用 √不适用

**83、套期**

□适用 √不适用

**84、政府补助****1. 政府补助基本情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
上海市信息化发展专项资金项目	2,000,000.00	递延收益	105,367.38
越界文化创意与信息科技产业融合服务平台	1,500,000.00	递延收益	81,986.40
生产性服务业功能区智慧服务平台	1,050,000.00	递延收益	
“创越新空间”——面向文化创意产业的众创空间项目	1,300,000.00	递延收益	43,253.58
文化创意产业集聚发展平台	1,010,000.00	递延收益	70,541.76
上海市产业转型升级发展（品牌经济发展）专项资金	500,000.00	递延收益	9,303.18
后世博创意文化集聚平台创建	3,000,000.00	递延收益	120,318.30
越界·世博园时尚设计产业集聚空间	540,000.00	递延收益	
文创发展政府扶持项目	840,000.00	递延收益	
现代服务业政府扶持项目	588,000.00	递延收益	17,818.20
2021 年政府扶持资金	1,361,000.00	其他收益	1,361,000.00
2021 年财政贴息	261,800.00	财务费用	261,800.00
2021 年分散就业岗位补贴	6,117.53	其他收益	6,117.53
2021 年个税手续费返回	84,529.66	其他收益	84,529.66

**2. 政府补助退回情况**

□适用 √不适用

其他说明

无

## 85、其他

□适用 √不适用

## 八、合并范围的变更

## 1、非同一控制下企业合并

√适用 □不适用

## (1). 本期发生的非同一控制下企业合并

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例(%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
上海腾锦文化发展有限公司	2021/2/7	660.00	60%	购买	2021/2/7	控制权移交日	679.70	81.49
上海豪翌企业管理有限公司	2021/4/30	2,840.00	100%	购买	2021/4/30	控制权移交日	349.80	123.8
上海翌钲众创空间经营管理有限公司	2021/4/30	3,994.80	100%	购买	2021/4/30	控制权移交日	1,940.44	391.38
同昌盛业(北京)科技发展有限公司(合并)	2021/5/31	16,017.00	60%	购买	2021/5/31	控制权移交日	963.95	-26.53

其他说明：

无

## (2). 合并成本及商誉

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

合并成本	上海腾锦文化发展有限公司	上海豪翌企业管理有限公司	上海翌钲众创空间经营管理有限公司	同昌盛业(北京)科技发展有限公司(合并)
--现金	660.00	2,840.00	3,994.80	16,017.00
--非现金资产的公允价值				
--发行或承担的债务的公允价值				
--发行的权益性证券的				

公允价值				
--或有对价的公允价值				
--购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	440.00			
--其他				
合并成本合计	1,100.00	2,840.00	3,994.80	16,017.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	635.16	1,886.78	3,650.01	11,847.23
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	464.84	953.22	344.79	4,169.77

合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明：

无

大额商誉形成的主要原因：

无

其他说明：

无

### (3). 被购买方于购买日可辨认资产、负债

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

	上海腾锦文化发展有限公司		上海豪翌企业管理有限公司		上海翌钲众创空间经营管理有限公司		同昌盛业（北京）科技发展有限公司（合并）	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	9,517.73	7,834.70	8,367.86	5,601.09	28,485.64	25,817.29	88,919.38	54,584.41
货币资金	242.17	242.17	530.67	530.67	2,497.93	2,497.93	3,096.76	3,096.76
应收款项	11.90	11.90	104.26	104.26	1,264.69	1,264.69	1,848.11	1,848.11
存货								
预付账款	9.40	9.40			55.09	55.09	137.58	137.58
其他应收款							104.67	104.67
其他流动资产	324.59	324.59	55.38	55.38			1.71	1.71
长期股权投资							10,445.15	834.78
固定资产	24.39	24.39					42.04	7.45
无形资产	160.12	160.12					0.20	0.19
在建工程							6.72	6.72
使用权资	4,032.91	2,349.88	6,742.58	3,975.81	22,187.74	19,519.39	67,330.16	42,640.16

产								
长期待摊费用	4,016.40	4,016.40	704.18	704.18	1,585.95	1,585.95	2,879.99	2,879.99
递延所得税资产	542.04	542.04	165.79	165.79	112.89	112.89	1,526.29	1,526.29
其他非流动资产	153.81	153.81	65.00	65.00	781.35	781.35	1,500.00	1,500.00
负债：	8,882.57	8,461.81	6,481.08	5,789.39	24,835.63	24,168.54	69,173.99	62,992.84
借款								
应付款项	1,948.63	1,948.63	216.44	216.44	384.78	384.78	299.54	299.54
预收账款	126.26	126.26	70.83	70.83	976.71	976.71	1,028.54	1,028.54
应付职工薪酬	20.90	20.90					29.86	29.86
应交税费	0.03	0.03	13.54	13.54	34.20	34.20	312.09	312.09
其他应付款	2,245.55	2,245.55	499.29	499.29	3,021.03	3,021.03	7,834.36	7,834.36
合同负债	66.64	66.64	6.45	6.45	116.79	116.79	358.02	358.02
一年内到期的非流动负债	459.90	459.90	667.43	667.43	5,699.37	5,699.37	2,388.26	2,388.26
递延收益	137.45	137.45						
递延所得税负债	421.58	0.82	691.81	0.12	739.98	72.89	6,181.15	-
租赁负债	3,455.63	3,455.63	4,315.29	4,315.29	13,862.77	13,862.77	50,742.17	50,742.17
净资产	635.16	-627.11	1,886.78	-188.30	3,650.01	1,648.75	19,745.39	-8,408.43
减：少数股东权益								
取得的净资产	635.16	-627.11	1,886.78	-188.30	3,650.01	1,648.75	19,745.39	-8,408.43

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

参照评估报告

企业合并中承担的被购买方的或有负债：

无

其他说明：

无

**(4). 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失**

是否存在通过多次交易分步实现企业合并且在报告期内取得控制权的交易

适用 不适用

**(5). 购买日或合并当期期末无法合理确定合并对价或被购买方可辨认资产、负债公允价值的说明**

适用 不适用

**(6). 其他说明**

适用 不适用

**2、同一控制下企业合并**

适用 不适用

**3、反向购买**

适用 不适用

**4、处置子公司**

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**5、其他原因的合并范围变动**

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

适用 不适用

**6、其他**

适用 不适用

## 九、在其他主体中的权益

## 1、在子公司中的权益

## (1). 企业集团的构成

√适用 □不适用

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
上海和矩商务发展有限公司	上海	上海	经营服务	100		同一控制下企业合并
上海锦羽企业管理有限公司	上海	上海	经营服务	100		同一控制下企业合并
上海锦翌企业管理有限公司	上海	上海	经营服务	100		同一控制下企业合并
上海锦瑞企业管理有限公司	上海	上海	经营服务	100		同一控制下企业合并
上海锦能物业管理有限公司	上海	上海	经营服务	100		同一控制下企业合并
上海数娱产业管理有限公司	上海	上海	经营服务	100		非同一控制下企业合并
上海锦苑企业管理有限公司	上海	上海	经营服务	84		设立
上海锦灵企业管理有限公司	上海	上海	经营服务	100		设立
上海史坦舍商务服务有限公司	上海	上海	经营服务	100		非同一控制下企业合并
上海锦衡企业管理有限公司	上海	上海	经营服务	100		设立
杭州锦悦企业管理有限公司	杭州	杭州	经营服务	100		设立
苏州创力投资管理有限公司	苏州	苏州	经营服务	100		同一控制下企业合并
上海锦珑企业管理有限公司	上海	上海	经营服务	100		设立
上海锦朗企业管理有限公司	上海	上海	经营服务	100		设立
上海劲佳文化投资管理有限公司	上海	上海	经营服务	100		非同一控制下企业合并
上海力衡投资管理有限公司	上海	上海	经营服务	100		非同一控制下企业合并
上海锦林网络信息技术有限公司	上海	上海	信息科技	100		设立
锦和创力商业运营管理(北京)有限公司	北京	北京	经营服务	100		设立

上海锦静企业管理 有限公司	上海	上海	经营服务	100		设立
上海锦颐企业管 理有限公司	上海	上海	经营服务	100		设立
上海锦穗企业管 理有限公司	上海	上海	经营服务	100		设立
上海腾锦文化发 展有限公司	上海	上海	经营服务	100		非同一控制下企 业合并
上海豪翌企业管 理有限公司	上海	上海	经营服务	100		非同一控制下企 业合并
上海翌钲众创空 间经营管理有限 公司	上海	上海	经营服务	100		非同一控制下企 业合并
上海锦舶企业管 理有限公司	上海	上海	经营服务	100		设立
上海锦冷企业管 理有限公司	上海	上海	经营服务	60		设立
锦和同昌（北京） 商业管理有限公 司	北京	北京	经营服务	60		设立
同昌盛业（北京） 科技发展有限公司	北京	北京	经营服务	60		非同一控制下企 业合并
同昌盛业新荟城 壹（北京）商业管 理有限公司	北京	北京	经营服务		60	非同一控制下企 业合并
同昌盛业新荟城 叁（北京）商业管 理有限公司	北京	北京	经营服务		60	非同一控制下企 业合并

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：  
无

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

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：  
无

确定公司是代理人还是委托人的依据：  
无

其他说明：  
无

## (2). 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	少数股东持股比例(%)	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
上海锦苑企业管理有限公司	16.00	20,887.88		-435,772.36
锦和同昌(北京)商业管理有限公司	40.00	-19,557.94		1,980,442.06
同昌盛业(北京)科技发展有限公司(合并)	40.00	-106,112.58		78,875,441.18
合计		-104,782.64		80,420,110.88

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## (3). 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
上海锦苑企业管理有限公司	1,188,943.31	65,449,466.81	66,638,410.12	36,188,109.15	33,173,878.22	69,361,987.37	2,285,674.81	36,842,052.78	39,127,727.59	36,212,686.36	4,319.26	36,217,005.62
锦和同昌(北京)商业管理有限公司	5,415,022.73	16,298.29	5,431,321.02	480,215.88	-	480,215.88						
同昌盛业(北京)科技发展有限公司(合并)	50,032,564.61	831,962,569.42	881,995,134.03	117,293,664.17	567,512,866.92	684,806,531.09						

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
上海锦苑企业管理有限公司	5,636,099.85	130,549.22	130,549.22	1,445,220.91	4,892,310.99	435,897.96	435,897.96	1,905,987.06
锦和同昌（北京）商业管理有限公司	489,141.50	-48,894.86	-48,894.86	-50,798.69				
同昌盛业（北京）科技发展有限公司（合并）	9,639,548.14	-265,281.44	-265,281.44	9,769,695.75				

其他说明：

上表中因同昌盛业（北京）科技发展有限公司存在合并范围，故披露合并报表数据。除此之外的其他公司均不存在合并范围，故披露其单体报表数据。

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制：

适用 不适用

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

适用 不适用

### 3、在合营企业或联营企业中的权益

√适用 □不适用

#### (1). 重要的合营企业或联营企业

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
南京广电锦和投资管理有限公司	南京	南京	经营服务	49		权益法
北京同昌盛业城市更新科技发展有限公司	北京	北京	经营服务		28.7	权益法

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

无

持有 20%以下表决权但具有重大影响，或者持有 20%或以上表决权但不具有重大影响的依据：

无

#### (2). 重要合营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
		北京同昌盛业城市更新科技发展有限公司
流动资产	4,150,000.00	
其中：现金和现金等价物		
非流动资产	159,886,435.15	
资产合计	164,036,435.15	
流动负债	4,154,264.00	
非流动负债		
负债合计	4,154,264.00	
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	159,882,171.15	

按持股比例计算的净资产份额	76,616,599.84	
调整事项	27,133,664.87	
--商誉	27,306,430.49	
--内部交易未实现利润		
--其他	-172,765.62	
对合营企业权益投资的账面价值	103,750,264.71	
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值		
营业收入		
财务费用		
所得税费用		
净利润	-1,502,552.66	
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	-1,502,552.66	
本年度收到的来自合营企业的股利		

其他说明

无

### (3). 重要联营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
	南京广电锦和投资管理有限公司	XX 公司	南京广电锦和投资管理有限公司	XX 公司
流动资产	17,840,002.18		33,434,842.68	
非流动资产	434,225,105.31		88,105,670.85	
资产合计	452,065,107.49		121,540,513.53	
流动负债	25,021,311.36		52,292,776.27	
非流动负债	443,272,423.64		48,146.71	
负债合计	468,293,735.00		52,340,922.98	
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	-16,228,627.51		69,199,590.55	

按持股比例计算的净资产份额	-7,952,027.48		33,907,799.37	
调整事项				
--商誉				
--内部交易未实现利润				
--其他				
对联营企业权益投资的账面价值	-7,952,027.48		33,907,799.37	
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入	34,332,110.71		34,528,009.29	
净利润	1,525,935.55		6,188,581.70	
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	1,525,935.55		6,188,581.70	
本年度收到的来自联营企业的股利				

其他说明

无

#### (4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计		
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润		
--其他综合收益		
--综合收益总额		
联营企业：		
投资账面价值合计	22,232.51	30,914.65
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-8,682.14	
--其他综合收益		
--综合收益总额	-8,682.14	

其他说明

无

(5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

适用 不适用

(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

适用 不适用

(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

适用 不适用

(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

适用 不适用

4、重要的共同经营

适用 不适用

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

适用 不适用

6、其他

适用 不适用

十、与金融工具相关的风险

适用 不适用

本公司在经营过程中面临各种金融风险：信用风险、流动性风险和市场风险（包括其他价格风险）。上述金融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：公司董事会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，但是董事会已授权本公司内部审计部门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。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风险管理政策。

(一) 信用风险

信用风险是指交易对手未能履行合同义务而导致本公司发生财务损失的风险。本公司客户主要采用预付租金方式，也面临部分客户延期支付租金、物业费等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。公司对每一客户均设置了预收租金月数或付款周期，并在租赁合同中约定，客户在确定承租物业时需向公司缴纳一定数额的租赁保证金。该预收月数或付款周期为无需获得额外批准的最大额度。部分客户因临时经营周转困难需延期支付租金或物业费的，经公司业务部门进行风险评估属于合理范围内的并履行必要审批程序后准予延长信用期。公司

通过对已有客户租金和物业费收缴情况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。在监控客户的信用风险时，按照客户的信用特征对其分组。对被评为“高风险”级别的客户，公司会加强租金及物业费的收缴工作，并在续签租赁合同时考虑延长预收租金月数或调整付款周期。

### (二) 流动性风险

流动性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。流动性风险由本公司的财务部门集中控制。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。本公司各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

金额单位：人民币万元

项目	期末余额					合计
	1个月以内	1-6个月	6个月-1年	1-5年	5年以上	
应付账款	764.41	4,092.46	345.44	1,839.76	4.11	7,046.18
预收款项	2,117.74	1,595.03	268.41	271.10	16.45	4,268.73
合同负债	1,185.70	238.08	22.25	-	-	1,446.03
应付职工薪酬	599.29	0.50	-	-	-	599.79
应交税费	1,729.00	102.30	278.67	-	-	2,109.97
其他应付款	3,575.33	3,030.60	2,865.22	25,666.98	1,758.28	36,896.41
一年内到期的非流动负债	1,676.97	12,582.61	11,492.01	-	-	25,751.59
长期借款	-	-	-	-	-	-
递延收益	5.17	38.62	40.93	583.36	272.26	940.34
递延所得税负债	135.26	684.43	560.42	2,841.58	4,186.80	8,408.49
租赁负债	-	-	-	145,131.87	179,340.15	324,472.02
合计	11,788.87	22,364.63	15,873.35	176,334.65	185,578.05	411,939.55

项目	上年年末余额					合计
	1个月以内	1-6个月	6个月-1年	1-5年	5年以上	
应付账款	79.51	3,850.09	2,778.58	346.34	-	7,054.51
预收款项	2,443.91	1,251.86	27.56	358.73	-	4,082.07
合同负债	785.64	201.59	-	-	-	987.23
应付职工薪酬	778.63	260.79	-	-	-	1,039.42
应交税费	2,394.40	-	-	-	-	2,394.40
其他应付款	539.03	955.11	2,201.83	11,237.13	1,101.97	16,035.07
递延收益	426.25	-	-	421.50	-	847.76
递延所得税负债	41.34	20.74	13.55	-	-	75.63
预计负债	-	50.00	-	-	-	50.00
合计	7,488.71	6,590.18	5,021.52	12,363.71	1,101.97	32,566.09

### (三) 市场风险

金融工具的市场风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，包括汇率风险、利率风险和其他价格风险。

#### 1. 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借款。本公司期末不存在银行借款。

## 2. 汇率风险

汇率风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本公司期末不存在以其他货币计价的金融资产和金融负债。

## 3. 其他价格风险

其他价格风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因汇率风险和利率风险以外的市场价格变动而发生波动的风险。本公司持有的其他公司权益投资列示如下：

金额单位：万元

项目	期末余额	上年年末余额
其他非流动金融资产	405.52	405.52

在所有其他变量保持不变的情况下，如果权益工具的价值上涨或下跌 5%，对本公司净利润的影响如下。管理层认为 5%合理反映了权益工具价值可能发生变动的合理范围。

金额单位：万元

权益工具价值变化	期末余额	上年年末余额
上升 5%	15.21	15.21
下降 5%	-15.21	-15.21

## 十一、公允价值的披露

### 1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
<b>一、持续的公允价值计量</b>				
(一) 交易性金融资产	60,385,324.83			60,385,324.83
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	60,385,324.83			60,385,324.83
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资	60,385,324.83			60,385,324.83
(3) 衍生金融资产				
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(二) 其他债权投资				
(三) 其他权益工具投资				
(四) 投资性房地产				
1. 出租用的土地使用权				

2. 出租的建筑物				
3. 持有并准备增值后转让的土地使用权				
(五) 生物资产				
1. 消耗性生物资产				
2. 生产性生物资产				
(六) 其他非流动金融资产			4,055,243.40	4,055,243.40
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>	60,385,324.83		4,055,243.40	64,440,568.23
(六) 交易性金融负债				
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
2. 指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
<b>持续以公允价值计量的负债总额</b>				
<b>二、非持续的公允价值计量</b>				
(一) 持有待售资产				
<b>非持续以公允价值计量的资产总额</b>				
<b>非持续以公允价值计量的负债总额</b>				

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

适用 不适用

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

适用 不适用

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

适用 不适用

项目	期末公允价值	估值技术	不可观察输入值	范围区间（加权平均值）
权益工具投资	4,055,243.40	现金流量折现法	加权平均资本成本	12.89%
			长期收入增长率	21.00%
			长期税前营业利润	2,471.03 万
			流动性折价	未考虑
			控制权溢价	未考虑

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

适用 不适用

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

适用 不适用

#### 7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

适用 不适用

#### 8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

适用 不适用

#### 9、其他

适用 不适用

### 十二、关联方及关联交易

#### 1、本企业的母公司情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
上海锦和投资集团有限公司	上海市	实业投资、投资管理等	18,000.00	58.00	58.00

本企业的母公司情况的说明

无

本企业最终控制方是郁敏璐

其他说明：

无

## 2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注“九、在其他主体中的权益”。

适用 不适用

## 3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注“九、在其他主体中的权益”。

适用 不适用

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

合营或联营企业名称	与本企业关系
南京广电锦和投资管理有限公司	联营企业
上海锦楼企业服务有限公司	联营企业
北京同昌盛业城市更新科技发展有限公司	合营企业

其他说明

适用 不适用

## 4、其他关联方情况

适用 不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
上海广电股份浦东有限公司	关联人（与公司同一董事长）
上海锦和房地产经纪有限公司	集团兄弟公司
上海锦励实业有限公司	关联人（与公司同一董事长）
上海锦梅实业有限公司	集团兄弟公司
上海霞锦实业有限公司	集团兄弟公司
杭州精文文广投资有限公司	集团兄弟公司
宁海县心泉旅游发展有限公司	集团兄弟公司
上海浙锦企业管理有限公司	关联人（与公司同一董事长）
北京锦越商业管理有限公司	关联人（与公司同一董事长）

其他说明

无

## 5、关联交易情况

### (1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
-----	--------	-------	-------

上海广电股份浦东有限公司	承租物业	6,214,635.54	14,022,616.10
上海锦励实业有限公司	住宿服务	1,995.00	4,732.00
宁海县心泉旅游发展有限公司	住宿服务		12,275.23

## 出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
南京广电锦和投资管理有限公司	提供物业管理服务	1,245,580.35	1,238,379.41
上海腾锦文化发展有限公司	提供物业管理服务	50,000.00	150,000.00
上海锦和房地产经纪有限公司	委托租赁	347,035.27	1,606,856.56
上海浙锦企业管理有限公司	委托管理	1,953,393.21	742,562.11
上海广电股份浦东有限公司	委托管理	1,742,663.62	288,826.38
北京锦越商业管理有限公司	委托管理	42,863.08	

## 购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

□适用 √不适用

## (2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

□适用 √不适用

关联托管/承包情况说明

□适用 √不适用

本公司委托管理/出包情况表：

□适用 √不适用

关联管理/出包情况说明

□适用 √不适用

## (3). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

□适用 √不适用

本公司作为承租方：

□适用 √不适用

关联租赁情况说明

□适用 √不适用

## (4). 关联担保情况

本公司作为担保方

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
南京广电锦和投资管理有限公司	8,330,000.00	2016年3月17日	2021年3月16日	是
上海腾锦文化发展有限公司	4,160,000.00	2018年12月10日	2021年2月26日	是

本公司作为被担保方

□适用 √不适用

关联担保情况说明

□适用 √不适用

**(5). 关联方资金拆借**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
无				

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆出				
上海腾锦文化发展有限公司	16,000,000.00	2020年12月2日	2021年2月7日	112,483.85

**(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	130.87	102.67

**(8). 其他关联交易**

√适用 □不适用

公司于2019年10月16日召开2019年第一次临时股东大会，审议通过了《关于越界创意园部分房屋拆除补偿等事项的关联交易议案》。越界创意园物业持有方广电浦东将原已出租给公司的部分物业收回拆除重建，并与公司终止该部分物业的拆除重

建期间的房屋租赁关系，同时广电浦东就公司对拆除房屋前期改造投入及拆除、建设期间对公司经营造成的损失给予补偿。

公司于 2021 年 3 月 25 日召开 2021 年第一次临时股东大会，审议通过了《关于越界创意园部分房屋拆除补偿相关事项的关联交易议案》。越界创意园物业持有方广电浦东要拆除越界创意园内其余房屋并新建，广电浦东对公司前期投资改建成本予以一次性补偿；对房屋拆除及建设期内公司的经营损失进行补偿，收回公司承租的物业面积 5367 平方米并对公司的经营损失进行补偿；对原拆除房屋的补偿周期延长两年至 2023 年 12 月 31 日。

2021 年 1-6 月合计补偿给本公司经营损失 22,376,571.15 元计入本公司营业外收入。

## 6、关联方应收应付款项

### (1). 应收项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	南京广电锦和投资管理有限公司	42,224.00	2,111.2		
应收账款	上海锦和房地产经纪有限公司	367,857.39	18,392.87		
应收账款	上海广电股份浦东有限公司	224,304.93	11,215.25		
其他应收款	北京同昌盛业城市更新科技发展有限公司	1,923,464.00			
其他非流动资产	上海广电股份浦东有限公司			9,500,000.00	
其他应收款	上海腾锦文化发展有限公司			16,000,000.00	800,000.00

### (2). 应付项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	北京同昌盛业创新科技文化发展有限公司	22,518,414.59	

## 7、关联方承诺

√适用 □不适用

以下为本公司于 2021 年 6 月 30 日，已签约而尚不必在资产负债表上列示的与关联方有关的承诺事项：

（一）租入物业租赁合同履约担保承诺：

（1）上海史坦舍商务服务有限公司向上海紫光机械有限公司租入位于上海市黄浦区蒙自路 169 号的“越界·智造局 I”运营物业，租赁期限自 2011 年 9 月起至 2031 年 8 月，由上海锦和投资集团有限公司、上海锦和商业经营管理股份有限公司为上海史坦舍商务服务有限公司向物业持有方提供租赁合同履约担保。

（2）杭州锦悦企业管理有限公司向杭州市实业投资集团有限公司租入位于杭州市水门南弄 3 号的“越界·锦绣工坊”运营物业，租赁期限自 2013 年 5 月起至 2023 年 5 月，由上海锦和投资集团有限公司为杭州锦悦企业管理有限公司向物业持有方提供租赁合同履约担保。

（3）上海锦和商业经营管理股份有限公司向上海航天控制技术研究所租入位于上海市田林路 130 号的“越界·田林坊”运营物业，租赁期限自 2017 年 3 月起至 2027 年 2 月，由上海锦和投资集团有限公司为上海锦和商业经营管理股份有限公司向物业持有方提供租赁合同履约担保。

（4）上海锦和商业经营管理股份有限公司向上海航天工业（集团）有限公司租入位于上海市漕溪路 222 号的“航天大厦”运营物业，租赁期限自 2013 年 5 月起至 2028 年 4 月，由郁敏珺为上海锦和商业经营管理股份有限公司向物业持有方提供租赁合同履约担保。

（5）上海锦羽企业管理有限公司向上海绿欣投资管理有限公司租入位于上海市普陀区光复西路 1107 号的“越界·苏河汇”运营物业，租赁期限自 2008 年 7 月起至 2021 年 6 月，由上海锦和商业经营管理股份有限公司为上海锦羽企业管理有限公司向物业持有方提供租赁合同履约担保。

（6）上海锦翌企业管理有限公司向上海精密计量测试研究所租入位于上海市徐汇区永嘉路 570 号、572 号的“越界·永嘉庭”运营物业，租赁期限自 2010 年 2 月起至 2024 年 5 月，由上海锦和商业经营管理股份有限公司为上海锦翌企业管理有限公司向物业持有方提供租赁合同履约担保。

(7) 上海锦珑企业管理有限公司向上海申阁资产管理有限公司租入位于上海市徐汇区石龙路 329 号的“越界·智慧谷”运营物业，租赁期限自 2015 年 1 月起至 2029 年 6 月，由上海锦和商业经营管理股份有限公司为上海锦珑企业管理有限公司向物业持有方提供租赁合同履约担保。

(8) 上海锦朗企业管理有限公司向上海世博城市最佳实践区商务有限公司租入位于上海市望达路、半淞园路、花园港路的“越界·世博园”运营物业，租赁期限自 2017 年 4 月起至 2037 年 3 月，由上海锦和商业经营管理股份有限公司为上海锦朗企业管理有限公司向物业持有方提供租赁合同履约担保。

(9) 上海劲佳文化投资管理有限公司向上海邮政实业开发总公司租入位于上海市静安区愚园路 315 号的“紫安大厦”运营物业，租赁期限自 2016 年 1 月起至 2027 年 9 月，由上海锦和商业经营管理股份有限公司为上海劲佳文化投资管理有限公司向物业持有方提供租赁合同履约担保。

(10) 上海锦静企业管理有限公司向上海优生婴儿用品有限公司租入位于上海市闵行区金都路 1199 号的“越界金都路项目”运营物业，租赁期限自 2019 年 8 月起至 2038 年 10 月，由上海锦和商业经营管理股份有限公司为上海锦静企业管理有限公司向物业持有方提供租赁合同履约担保。

## 8、其他

适用 不适用

## 十三、股份支付

### 1、股份支付总体情况

适用 不适用

单位：股 币种：人民币

公司本期授予的各项权益工具总额	787,500.00
公司本期行权的各项权益工具总额	
公司本期失效的各项权益工具总额	
公司期末发行在外的股票期权行权价格的范围和合同剩余期限	
公司期末发行在外的其他权益工具行权价格的范围和合同剩余期限	

其他说明

无

### 2、以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

授予日权益工具公允价值的确定方法	参照活跃市场的交易价格
可行权权益工具数量的确定依据	资产负债表日股权激励股份实际持有数
本期估计与上期估计有重大差异的原因	无
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	1,478,593.95
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	591,437.58

## 其他说明

2020 年本公司员工通过本公司股东上海锦友投资管理事务所（有限合伙）间接受让本公司股权，受让价格低于活跃市场交易价格确定的受让股权公允价值的金额 5,914,375.00 元作为以权益结算的股份支付，按照服务期限 5 年进行摊销，本期摊销 591,437.58 元计入本公司管理费用，相应增加资本公积。

## 3、以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

## 4、股份支付的修改、终止情况

适用 不适用

## 5、其他

适用 不适用

## 十四、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

截至 2021 年 6 月 30 日，本公司已签订的经营租赁合同如下：

项目	金额（万元）
已签订的正在或准备履行的经营租赁合同	491,246.68

## 2、或有事项

## (1). 资产负债表日存在的重要或有事项

适用 不适用

1、2020 年 12 月上海明照法律咨询有限公司因房屋租赁纠纷，向上海市徐汇区人民法院起诉本公司及子公司上海锦能物业管理有限公司并提出财产保全申请，经法院裁定

冻结本公司及子公司上海锦能银行存款 83,539.10 元,截至 2021 年 6 月 30 日合计冻结银行存款 167,078.20 元。

2、2020 年 8 月上海埃飞杰企业管理有限公司因房屋租赁纠纷,向上海市徐汇区人民法院起诉本公司及子公司上海锦能物业管理有限公司并提出财产保全申请,经法院裁定冻结本公司及子公司上海锦能银行存款 185,800.00 元,截至 2021 年 6 月 30 日合计冻结银行存款 371,600.00 元。

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项,也应予以说明:

适用 不适用

### 3、其他

适用 不适用

## 十五、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

### 3、销售退回

适用 不适用

### 4、其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

## 十六、其他重要事项

### 1、前期会计差错更正

#### (1). 追溯重述法

适用 不适用

#### (2). 未来适用法

适用 不适用

### 2、债务重组

适用 不适用

**3、资产置换****(1). 非货币性资产交换**

□适用 √不适用

**(2). 其他资产置换**

□适用 √不适用

**4、年金计划**

□适用 √不适用

**5、终止经营**

□适用 √不适用

**6、分部信息****(1). 报告分部的确定依据与会计政策**

□适用 √不适用

**(2). 报告分部的财务信息**

□适用 √不适用

**(3). 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因**

√适用 □不适用

本公司按地区分类的主营业务收入及主营业务成本明细如下：

项目	主营业务收入		主营业务成本	
	租赁	物业服务及其他	租赁	物业服务及其他
上海	266,280,676.64	89,008,922.02	142,218,795.73	56,820,724.27
苏州	1,990,515.57	1,218,304.02	2,319,466.38	999,779.60
杭州	24,965,452.99	8,199,423.31	15,109,139.10	5,694,728.57
南京	-	1,245,580.35	-	818,020.43
北京	6,911,862.99	10,028,105.64	4,492,155.97	7,533,110.63
合计	300,148,508.19	109,700,335.34	164,139,557.18	71,866,363.50

**(4). 其他说明**

□适用 √不适用

**7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项**

□适用 √不适用

**8、其他**

√适用 □不适用

1、上海数娱产业管理有限公司（以下简称“上海数娱”）原向上海电气（集团）总公司、上海共鑫投资管理有限公司租入位于茶陵北路 20 号物业用于园区经营，2020 年 10 月上海数娱通过拍卖方式取得茶陵北路 20 号物业收益权，该物业尚未办理产权证。根据上海数娱与上海电气（集团）总公司、上海共鑫投资管理有限公司签订的协议书，上海数娱全额支付成交价款之日起原合同效力终止，上海数娱不再支付租金，且上海数娱竞拍取得目标房产后，有权对其行使占有、使用、收益、申请办理权利凭证等，在该等权利凭证未办出之前，若目标房产发生征收、收储，对目标房产权益（包括但不限于土地使用权、建筑物所有权、经营损失补偿等）全部补偿归上海数娱或其关联方所有，同时上海电气（集团）总公司保证不会就目标房产向上海数娱或其关联方主张任何 2020 年年度报告 159 / 169 权利、目标房产不会作为上海电气（集团）总公司对外债务的担保物而被处分清偿该等债务、目标房产不会因上海电气（集团）总公司的原因而被采取查封、拍卖或其他形式的强制措施，如有发生，上海电气（集团）总公司将赔偿上海数娱因此而遭受的所有损失。

上海数娱产业在取得前述目标房产后，于 2020 年 11 月转让给本公司子公司上海锦颐企业管理有限公司并与其签订房屋租赁合同，约定从 2020 年 12 月起租入该目标房产继续用于园区经营。

2、上海和矩商务发展有限公司租入的位于上海市卢湾区局门路 427 号房屋，房地产登记权利人为上海 MWB 互感器有限公司，该物业所处土地被卢湾区土地发展中心进行土地储备，已被依法收回土地使用权。根据上海市卢湾区土地发展中心出具的《授权委托书》，授权上海市卢湾区人民政府五里桥街道办事处对局门路 427 号国有土地的管理和使用权，由此发生的经济收益和责任由上海市卢湾区人民政府五里桥街道办事处负责。

3、上海锦苑企业管理有限公司租入位于上海市宝山区呼兰路 701 号房屋，权属登记的产权所有人为上海古梅食品厂，出租人为上海梅林正广和（集团）有限公司，上海古梅食品厂是上海梅林正广和（集团）有限公司下属的全资企业，上海古梅食品厂的营业执照于 2007 年被吊销，但尚未办理工商登记注销手续。根据上海古梅食品厂与上海梅林正广和（集团）有限公司共同出具的《关于上海古梅食品厂成立及隶属关系的说明》，其经营管理权已于 2006 年上移至上海梅林正广和（集团）有限公司。

4、苏州创力投资管理有限公司租入苏州刺绣厂有限公司位于滨河路 1388 号房屋，权属登记信息显示：限制类别为查封，限制权利人为上海市公安局。苏州创力投资管理有限公司租入苏州市工艺美术实业发展有限公司（原名苏州市工艺美术实业发展总公司）位于滨河路 1388 号房屋，权属登记信息显示：限制权利类别为查封，限制权利人为上海市公安局。

## 十七、 母公司财务报表主要项目注释

### 1、 应收账款

#### (1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内小计	6,702,008.77
1 至 2 年	2,266,157.95
2 至 3 年	
3 年以上	
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	
合计	8,968,166.72

#### (2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备										
其中：										

按组合计提坏账准备	8,968,166.72	100.00	561,716.23	6.26	8,406,450.49	46,837,819.28	100.00	251,950.87	5.00	46,585,868.41
其中：										
组合1(账龄风险特征组合)	8,968,166.72	100.00	561,716.23	6.26	8,406,450.49	5,039,017.09	10.76	251,950.87	5.00	4,787,066.22
组合3(应收控制关联方款项)						41,798,802.19	89.24			41,798,802.19
合计	8,968,166.72	/	561,716.23	/	8,406,450.49	46,837,819.28	/	251,950.87	/	46,585,868.41

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

组合计提项目：组合1(账龄风险特征组合)

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
组合1(账龄风险特征组合)	8,968,166.72	561,716.23	6.26
合计	8,968,166.72	561,716.23	6.26

按组合计提坏账的确认标准及说明：

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用

### (3). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
应收账款	251,950.87	309,765.36				561,716.23
合计	251,950.87	309,765.36				561,716.23

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

### (4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

## (5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

√适用 □不适用

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例%	坏账准备期末余额
客户 1	1,990,352.95	22.19	199,035.30
客户 2	1,914,575.20	21.35	95,728.76
客户 3	1,300,000.00	14.50	65,000.00
客户 4	743,647.11	8.29	37,182.36
客户 5	261,849.66	2.92	13,092.48
合计	6,210,424.92	69.25	410,038.90

## (6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

□适用 √不适用

## (7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 2、其他应收款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	670,930,633.58	616,865,710.76
合计	670,930,633.58	616,865,710.76

其他说明：

□适用 √不适用

## 应收利息

## (1). 应收利息分类

□适用 √不适用

## (2). 重要逾期利息

□适用 √不适用

## (3). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：

适用 不适用

(4). 应收股利

适用 不适用

(5). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

适用 不适用

(6). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

其他应收款

(7). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内小计	670,930,633.58
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	670,930,633.58

(8). 按款项性质分类

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
应收控制关系关联方款项	670,930,633.58	601,665,710.76
借款		16,000,000.00
合计	670,930,633.58	617,665,710.76

(9). 坏账准备计提情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2021年1月1日余额	800,000.00			800,000.00
2021年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	-800,000.00			-800,000.00
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2021年6月30日余额				

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

#### (10). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
其他应收款	800,000.00	-800,000.00				
合计	800,000.00	-800,000.00				

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

#### (11). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

其他应收款核销说明：

适用 不适用

(12). 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
上海锦颐企业管理有限公司	应收控制关系关联方款项	195,420,000.00	1年以内	29.13	
上海锦朗企业管理有限公司	应收控制关系关联方款项	104,800,001.21	1年以内	15.62	
上海锦衡企业管理有限公司	应收控制关系关联方款项	81,100,000.00	1年以内	12.09	
上海锦静企业管理有限公司	应收控制关系关联方款项	78,785,803.97	1年以内	11.74	
上海腾锦文化发展有限公司	应收控制关系关联方款项	44,500,000.00	1年以内	6.63	
合计	/	504,605,805.18	/	75.21	

(13). 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

(14). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

(15). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

### 3、长期股权投资

适用 不适用

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	上年年末账面余额	上年年末减值准备	上年年末账面价值
对子公司投资	594,748,373.95		594,748,373.95	353,730,373.95		353,730,373.95
对联营、合营企业投资	22,232.51		22,232.51	33,938,714.02		33,938,714.02
合计	594,770,606.46		594,770,606.46	387,669,087.97		387,669,087.97

## (1) 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
上海锦朗企业管理有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
上海翌征众创空间经营管理有限公司		39,948,000.00		39,948,000.00		
上海和矩商务发展有限公司	13,446,195.52			13,446,195.52		
上海锦翌企业管理有限公司	1,969,975.78			1,969,975.78		
上海锦羽企业管理有限公司	1,861,973.07			1,861,973.07		
上海锦能物业管理有限公司	2,639,844.84			2,639,844.84		
上海锦瑞企业管理有限公司	1,187,215.56			1,187,215.56		
上海数娱产业管理有限公司	48,500,000.00	900,000.00		49,400,000.00		
上海锦苑企业管理有限公司	1,680,000.00			1,680,000.00		
上海史坦舍商务服务有限公司	38,403,000.00			38,403,000.00		
上海锦灵企业管理有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00		
杭州锦悦企业管理有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00		
苏州创力投资管理有限公司	2,670,132.76			2,670,132.76		
上海锦珑企业管理有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
上海劲佳文化投资管理有限公司	49,158,372.64			49,158,372.64		
上海力衡投资管理有限公司	39,203,663.78			39,203,663.78		
锦和创力商业运营管理（北京）有限公司	12,000,000.00			12,000,000.00		
上海锦林网络信息技术有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00		
上海锦静企业管理有限公司	16,000,000.00			16,000,000.00		
上海锦颐企业	10,000.00			10,000.00		

管理有限公司					
上海锦穗企业管理有限公司	3,000,000.00			3,000,000.00	
上海豪翌企业管理有限公司		28,400,000.00		28,400,000.00	
锦和同昌（北京）商业管理有限公司		3,000,000.00		3,000,000.00	
上海锦舶企业管理有限公司		2,000,000.00		2,000,000.00	
上海锦冷企业管理有限公司				-	
同昌盛业（北京）科技发展有限公司		160,170,000.00		160,170,000.00	
上海腾锦文化发展有限公司		6,600,000.00		6,600,000.00	
上海锦衡企业管理有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00	
合计	353,730,373.95	241,018,000.00		594,748,373.95	

## (2) 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		
一、合营企业										
小计										
二、联营企业										
南京广电锦和投资管理有限公司	33,907,799.37								-33,907,799.37	
上海锦楼企业服务有限公司	30,914.65			-8,682.14						22,232.51
小计	33,938,714.02			-8,682.14					-33,907,799.37	22,232.51
合计	33,938,714.02			-8,682.14					-33,907,799.37	22,232.51

其他说明：

√适用 □不适用

其他为首次执行新租赁准则，调整了期初未分配利润所致。

#### 4、营业收入和营业成本

##### (1). 营业收入和营业成本情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	82,857,050.14	52,701,341.21	100,953,352.70	84,274,353.12
其他业务				
合计	82,857,050.14	52,701,341.21	100,953,352.70	84,274,353.12

##### (2). 合同产生的收入情况

适用 不适用

##### (3). 履约义务的说明

适用 不适用

##### (4). 分摊至剩余履约义务的说明

适用 不适用

其他说明：

无

#### 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	54,391,300.60	139,161,667.09
权益法核算的长期股权投资收益	-8,682.14	3,015,603.56
处置长期股权投资产生的投资收益		
交易性金融资产在持有期间的投资收益	285,102.86	512,457.37
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益	2,475,493.01	2,159,978.64
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		

合计	57,143,214.33	144,849,706.66
----	---------------	----------------

其他说明：  
无

## 6、其他

适用 不适用

## 十八、补充资料

### 1、当期非经常性损益明细表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-3,056,032.80	固定资产报废
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）	4,983,719.20	政府补助
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	3,662,849.86	理财收益
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回		

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	22,391,241.99	主要系越界创意园房屋拆除补偿款
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-6,803,698.34	
少数股东权益影响额	-30,657.32	
合计	21,147,422.59	

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

适用 不适用

## 2、净资产收益率及每股收益

适用 不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	6.11	0.14	0.14
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	4.17	0.10	0.10

## 3、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

## 4、其他

适用 不适用

董事长：郁敏珺

董事会批准报送日期：2021年8月28日

## 修订信息

适用 不适用