

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、高级管理人员保证年度报告内容的真实性、准确性、完整性，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。

立信会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

三、公司负责人郁敏珺、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：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

四、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

公司 2021 年度暂不实施现金分红，暂不实施公积金转增股本。

五、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。

六、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

七、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

八、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露年度报告的真实性、准确性和完整性

否

九、重大风险提示

详见本报告第三节“经营情况讨论与分析”中“可能面对的风险”相关内容。

十、其他

适用 不适用

## 目录

第一节	释义 .....	3
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.....	9
第四节	公司治理.....	30
第五节	环境与社会责任.....	49
第六节	重要事项.....	52
第七节	股份变动及股东情况.....	74
第八节	优先股相关情况.....	81
第九节	债券相关情况.....	82
第十节	财务报告.....	82

备查文件目录	载有公司法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签字并盖章的财务报表
	载有会计师事务所、注册会计师签字并盖章额审计报告原件
	报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原件

董事长：郁敏珺

董事会批准报送日期：2022 年 4 月 16 日

## 第一节 释义

### 一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
公司、本公司、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 年度
报告期末	指	2021 年 12 月 31 日
元	指	人民币
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	证券事务代表
姓名	WANG LI	严一丹
联系地址	上海市徐汇区虹漕路68号锦和中心18楼	上海市徐汇区虹漕路68号锦和中心18楼
电话	021-52399283	021-52399283
传真	021-52385827	021-52385827
电子信箱	dongban@jinhe.sh.cn	dongban@jinhe.sh.cn

### 三、 基本情况简介

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

### 四、 信息披露及备置地点

公司披露年度报告的媒体名称及网址	上海证券报、中国证券报、证券时报、证券日报
公司披露年度报告的证券交易所网址	www.sse.com.cn

公司年度报告备置地点	公司董事会办公室
------------	----------

## 五、 公司股票简况

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

## 六、 其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	上海市黄浦区南京东路 61 号
	签字会计师姓名	任家虎、吴海燕
报告期内履行持续督导职责的保荐机构	名称	中信建投证券股份有限公司
	办公地址	上海市浦东南路 528 号上海证券大厦北塔 2203 室
	签字的保荐代表人姓名	赵润璋、朱明强
	持续督导的期间	2020 年 4 月 21 日至 2022 年 12 月 31 日

## 七、 近三年主要会计数据和财务指标

### （一）主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2021年	2020年	本期比上年同期增减 (%)	2019年
营业收入	908,759,534.64	739,262,605.41	22.93	821,960,789.98
归属于上市公司股东的净利润	124,064,165.93	156,135,098.46	-20.54	179,010,201.76
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	67,790,472.80	116,344,645.11	-41.73	167,761,994.49
经营活动产生的现金流量净额	422,171,890.69	206,626,097.49	104.32	265,401,407.45
	2021年末	2020年末	本期末比上年同期末增减 (%)	2019年末
归属于上市公司股东的净资产	1,129,504,765.93	1,545,208,964.87	-26.90	882,458,710.04
总资产	5,357,244,318.70	1,871,335,564.78	186.28	1,282,990,243.66

### （二）主要财务指标

主要财务指标	2021年	2020年	本期比上年同	2019年
--------	-------	-------	--------	-------

			期增减(%)	
基本每股收益(元/股)	0.26	0.35	-25.71	0.47
稀释每股收益(元/股)	0.26	0.35	-25.71	0.47
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.14	0.26	-46.15	0.44
加权平均净资产收益率(%)	11.18	10.67	增加0.51个百分点	22.58
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	6.26	7.95	减少1.69个百分点	21.16

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

报告期内营业收入较上年同期增加主要系整体出租率有所上升，及完成多笔并购陆续增厚收入所致。

报告期内归属于上市公司股东的扣非经常性损益的净利润较上年同期减少主要系跨界创意园部分房屋拆除补偿款增加所致。

报告期内，经营活动产生的现金流量净额较上年同期增加主要系新租赁准则影响，支付物业持有方租金现金流放入筹资性支出以及本公司销售收入增厚带来的现金流增加所致。

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。

报告期内，本公司扣除非经常性损益后的基本每股收益比去年同期减少 46.15%，主要系跨界创意园部分房屋拆除补偿款增加所致。

## 八、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

适用 不适用

(三) 境内外会计准则差异的说明：

适用 不适用

## 九、2021 年分季度主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	186,976,111.67	222,872,731.86	257,449,807.25	241,460,883.86
归属于上市公司股东的净利润	29,409,480.56	37,256,464.40	30,233,063.71	27,165,157.26

归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	16,978,565.99	28,539,956.38	15,972,238.87	6,299,711.56
经营活动产生的现金流量净额	92,816,048.59	604,854.41	163,207,548.61	165,543,439.08

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

#### 十、非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	2021 年金额	附注 (如适用)	2020 年金额	2019 年金额
非流动资产处置损益	-3,015,014.91	固定资产报废	-3,806.56	-19,069.65
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	11,260,975.74	政府补助	19,089,456.84	14,279,282.28
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	5,600,238.43	理财收益	11,692,494.22	2,325,551.31

负债和其他债权投资取得的投资收益				
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	49,488,920.46	主要系跨界创意园房屋拆除补偿款	22,047,044.73	-1,752,750.78
其他符合非经常性损益定义的损益项目	5,445,354.69	主要系增值税进项税加计抵减		
因追加投资等对非同一控制下的被投资方实施控制，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产生的投资收益	4,400,000.00			
减：所得税影响额	17,023,814.54		13,013,369.74	3,560,591.66
少数股东权益影响额（税后）	-117,033.26		21,366.14	24,214.23
合计	56,273,693.13		39,790,453.35	11,248,207.27

将《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项目的情况说明

适用 不适用

#### 十一、 采用公允价值计量的项目

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
其他非流动金融资产	4,055,243.40	4,160,662.00	105,418.60	105,418.60
交易性金融资产		70,220,000.00	70,220,000.00	220,000.00
合计	4,055,243.40	74,380,662.00	70,325,418.60	325,418.60

#### 十二、 其他

适用 不适用



### 第三节 管理层讨论与分析

#### 一、经营情况讨论与分析

上海锦和商业经营管理股份有限公司（以下简称“公司”）是一家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、社会和公司的共赢。

2021 年，面对新冠疫情和经济下行带来的严峻考验和巨大压力，恰逢新租赁准则影响，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，通过内生性发展和外延式并购，助力公司持续稳健发展。报告期，公司实现营业收入 90,875.95 万元，同比上升 22.9%；归属于上市公司股东的净利润 12,406.42 万元，同比下降 20.5%（部分受新租赁准则影响）。

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	90,875.95	73,926.26	22.9%	整体出租率较 2020 年疫情较严重时期有提升；全年完成 5 笔并购，陆续增厚收入
归属于上市公司股东的净利润	12,406.42	15,613.51	-20.5%	受新租赁准则影响

如剔除新租赁准则影响，公司实现营业收入 91,906.86 万元，同比上升 24.3%；归属于上市公司股东的净利润 17,759.10 万元，同比上升 13.7%。

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	91,906.86	73,926.26	24.3%	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	17,759.10	15,613.51	13.7%	除上表所述动因之外，还原租赁准则影响

2021 年全年实现营业收入比 2020 年同期上升 16,949.69 万元，主要原因：一是 2020 年全年正处疫情较严重期间，今年同期公司稳健经营，逐步从疫情造成的业绩谷底修复；二是全年完成五笔并购，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，北京同昌科技 60% 股权，北京城市更新 31.304% 股权，上海劲锦 100% 股权，随着上述并购项目的从 2021 年的 2 月至 10 月陆续交割，对 2021 年收入有所贡献外，2022 年将进一步增厚上市公司的营业收入。

2021 年全年实现归属于公司股东的净利润比 2020 年下降 3,207.09 万元，主要原因：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 4.26 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，因此造成公司账面资产负债率有所上升，但公司实际有息负债未发生变化，仍为 0（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，因此造成公司当期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。

考虑到新租赁准则对公司财务报表的影响，且公司主营业务承租运营模式下需要公司投入装修改造，公司对标境内和境外上市的可比公司，公司管理层认为，“折摊息税前利润（EBITDA）”和“经调整折摊息税前利润（adjusted EBITDA）”是衡量公司实际经营表现更为贴切的指标。

折摊息税前利润为行业内多家公司所引用，折摊息税前利润复原了公司折旧摊销等非现金项支出，剔除了资本结构影响及财务利息收益，且还原了企业所得税对净利润的影响，是更好地衡量公司主营业务经营表现的指标。折摊息税前利润定义如下：

	折摊息税前利润 (EBITDA)		经调整折摊息税前利润 (adjusted EBITDA)
=	归属于公司股东的净利润	=	折摊息税前利润 (EBITDA)
+	折旧摊销等非现金项	+	其他调整项
+	财务利息支出 (或-财务利息收入)		
+	企业所得税		

公司 2021 年折摊息税前利润约 7.06 亿元，较 2020 年折摊息税前利润上升约 4.10 亿元，同比增长 138.6%。其中，2021 年财务利息支出为租赁负债余额产生的利息并扣减财务利息收入，公司实际有息负债仍为零（0）。若扣除新租赁准则影响，经调整折摊息税前利润 3.45 亿元，较

2020 年折摊息税前利润上升约 0.49 亿元，同比增长 16.4%。执行新租赁准则后，“经调整折摊息税前利润”是公司管理层日常关注的重要经营指标。

2021 年，公司通过外延式并购增厚了经调整折摊息税前利润，考虑到并购自 2 月至 10 月陆续交割，预计 2022 年将进一步增厚经调整折摊息税前利润。

然而，使用折摊息税前利润和经调整折摊息税前利润来评估公司经营表现也有其局限性。承租运营模式下各项折旧摊销费用（使用权资产折旧，长期待摊费用摊销等），财务利息支出、财务利息收入，企业所得税，和其他调整项是影响净利润的科目，随着公司持续经营，这些会持续发生并影响公司的净利润，这些科目对净利润的影响并未在折摊息税前利润和经调整折摊息税前利润中体现。

## 二、报告期内公司所处行业情况

2021 年末，我国常住人口城镇化率约 64.72%，较 2020 年末提高 0.83 个百分点（数据来源于国家统计局），城镇常住人口已超过 9 亿人次。

当城镇化发展逐步走向成熟时，城市更新是城镇化过程中的必经之路，实施城市更新行动成为中国新型城镇化走向高质量发展的关键路径，我国的城市发展亦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。

### 1、政策因素

实施城市更新行动是党的十九届五中全会作出的重要决策部署，是国家“十四五”规划纲要明确的重大工程项目。2021 年，多项中央政策出台以鼓励和支持城市更新行动：

2021 年 3 月，十三届全国人大四次会议表决通过《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》，提出“十四五”时期，坚持走中国特色新型城镇化道路，深入推进以人为核心的新型城镇化战略，以城市群、都市圈为依托促进大中小城市和小城镇协调联动、特色化发展，使更多人民群众享有更高品质的城市生活；提出加快转变城市发展方式，统筹城市规划建设管理，实施城市更新行动，推动城市空间结构优化和品质提升。2021 年 4 月，《2021 年新型城镇化和城乡融合发展重点任务》中明确城市更新方向是老旧小区、老旧厂区、老旧街区、城中村等“三区一村”的改造。2021 年 8 月，住房和城乡建设部发布《关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》，要求城市更新行动严格控制大规模拆除、严格控制大规模增建、严格控制大规模搬迁，坚持探索可持续更新模式，鼓励推动由“开发方式”向“经营模式”转变。2021 年 11 月，住建部办公厅发布全国第一批 21 个城市更新试点城市（区）名单，北京东城区、石景山区，江苏省南京市、苏州市等城市（区）入选，旨在重点探索城市更新统筹谋划机制，探索城市更新可持续模式及探索建立城市更新配套制度政策。

中央政策带动下，各地积极响应，推进城市更新行动，多省市各类条例、实施意见等文件陆续出台。以公司战略聚焦的上海和北京为例：

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。2021年9月，上海市正式实施《上海市城市更新条例》，明确上海市城市更新坚持“留改拆”并举、以保留保护为主，具体包括加强基础设施和公共设施建设、优化区域功能布局、提升整体居住品质、加强历史文化保护和市人民政府认定的其他城市更新活动。2021年12月，《上海市产业园区转型升级“十四五”规划》提出，到2025年，上海市将更新盘活产业用地50000亩。

2021年8月，继颁发《北京市人民政府关于实施城市更新行动的指导意见》及《关于开展老旧厂房更新改造工作的意见》后，北京市人民政府办公厅印发《北京市城市更新行动计划（2021-2025年）》，明确北京市城市更新行动六大项目类型，其中提到2025年，有序推进700处老旧厂房更新改造、低效产业园区“腾笼换鸟”。2022年1月，北京市政府于《2022年政府工作报告》中明确提到，落实城市更新行动计划成为2022年主要任务之一。

未来，随着国民经济持续恢复以及中央、地方城市更新利好政策的持续出台，城市更新行业的规则也愈发明晰化，这均将在相当长的时间内为本公司所处行业提供可供改造的既有存量建筑（群）。

2、市场因素市场空间方面，早期出让或划拨取得的工业用地存在供而未用、闲置或低效利用等状况。据中国国家统计局数据显示，2008年至2020年，上海、北京两地累计工业用地成交建设面积占总成交土地建设用地面积比分别为45.8%和35%，两地均存在闲置工业用地的消化、再开发及合理利用问题。另外，据中信建投测算，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。

市场需求方面，据国家统计局数据显示，中国中小微企业法人单位数量从2013年841万家上升至2020年的2,480万家，7年间复合增长率为16.7%，且总量规模呈不断扩大趋势。另一方面，据国际五大行世邦魏理仕（CBRE）调研发现，疫情后，租户倾向于考虑降低办公室密度、计划增加人均办公面积。同时，根据国际五大行戴德梁行（DTZ）报告，上海核心商圈办公楼净吸纳量、租金等市场指标持续向好；叠加头部城市已孕育庞大的市场需求，推动办公楼需求稳步增长，未来核心区域空置率将保持在较低水平，整体租赁市场亦将持续回暖。因此，伴随中小微企业法人单位数量不断增长，以及员工人数和人均办公面积需求双增长驱动下，全国办公面积需求增加、中小型企业对于一线城市非核心商务区办公租赁需求也将保持稳增长。

当下及未来，本公司所处行业面对的存量物业办公和商业市场供需两旺。本公司可有效利用现有闲置、低效工业用地发展创意产业园区，以推动单位土地利用效率，并满足持续上升的中小企业客群对非核心商务区的办公需求。

### 三、报告期内公司从事的业务情况

公司所处的城市更新领域，随着中国城镇化进程的不断推进，一二线城市核心区域土地开发接近饱和，核心城市既有建筑存量正在不断增加的同时，也面临着大量老旧建筑等待改造和重新定位。

公司的经营模式主要包括承租运营、参股运营和受托运营。截止本报告期末，公司在管项目70个，在管面积逾110万平方米。

**承租运营：**公司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，对该物业整体重新进行市场定位和设计，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、科技、知识经济等多种新型产业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。公司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44个，可供出租运营的物业面积约72万平方米。

**受托运营：**公司依托自身商用物业全价值链管理优势和品牌影响力，为委托方提供定位设计、工程管理、招商、运营管理等服务，以获得相关业务收入，其中物业管理服务采取酬金制收费模式。截止报告期末，公司受托运营的项目有23个，可供出租运营的物业面积约28万平方米。

**参股运营：**公司同物业持有方或同在物业资源、当地影响力等方面具备优势的合作方共同出资设立项目运营公司。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12万平方米。

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，具体隶属于城市更新领域商用物业运营服务业。

### 四、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，具有十余年的实践和经验积淀，行业先发优势明显，尤其是在存量物业商业价值的发现、挖掘和提炼上具有独特的优势，并已建立起一套成熟的全价值链管理体系，即定位、改造、招商、运营。

全价值链管理体系覆盖存量改造物业的全链条，可以深度挖掘存量物业、被改造物业的潜力并赋予全新生命力，该项核心竞争力有利于公司快速实现项目拓展，挖掘未来城市更新业务机遇。

#### 1) 项目资源获取及定位优势

公司拥有专业且经验丰富的投拓团队，同时，公司已积累丰富的老旧物业定位经验，能敏锐把握项目所处地区租赁市场供需情况，从而能准确的对新项目进行业态等定位。在承接具体项目

时，公司根据市场调研情况确定项目定位，结合存量项目的历史经营数据，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，公司已经形成一套完备的设计、改造工作流程和体系，建立了一支具备丰富经验、专业化技术能力的设计改造、工程管理团队，保障项目以较低的成本达到高效率、高质量的目标。

公司打造的项目是一种“非标准化”产品输出。基于公司的标准化管控体系下，项目团队在充分了解项目市场后，针对不同业态定位的项目进行差异化、定制化设计，单项目的不可复制化特性确保公司后续获得一定的招商优势、彰显自身品牌优势。

具体来看，在改造施工过程中，设计、工程管理团队对项目更新改造进行全程监督并加以指导，针对地域特色及客户诉求对其优化设计，确保园区的建筑风格、基础设施配套、办公环境等能够充分满足目标客户的需求。

#### 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，可以大幅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，已逐步建立起智慧园区管理系统，实现招商、运营管理的全流程智慧化，以降低运营成本，不断创新物业运营模式，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

随城市更新不断发展，行业内企业逐渐分化，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&区域深耕优势

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 70 个，在管面积逾 110 万平方米，整体项目数量、面积均处于行业领先地位。分地域看，上海 60 个项目，北京 7 个项目，杭州 2 个项目，南京 1 个项目。公司在园区、楼宇、社区商业方面的规模优势以及区域深耕优势，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。

## 五、报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入 90,875.95 万元，较上年同期上升 22.93%；归属于上市公司股东的净利润 12,406.42 万元，较上年同期下降 20.54%；经营活动产生的现金流量净额 42,217.19 万元，较上年同期上升 104.32%。

### (一) 主营业务分析

#### 1. 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	908,759,534.64	739,262,605.41	22.93
营业成本	551,618,509.04	487,949,759.42	13.05
销售费用	24,484,043.96	20,208,422.90	21.16
管理费用	81,168,267.23	72,019,403.84	12.70
财务费用	152,014,184.96	-1,601,426.70	不适用
研发费用	1,407,579.31	1,880,830.85	-25.16
经营活动产生的现金流量净额	422,171,890.69	206,626,097.49	104.32
投资活动产生的现金流量净额	-297,716,141.52	-211,330,072.83	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-506,514,544.75	451,711,642.82	不适用

营业收入变动原因说明：剔除新租赁准则影响后，本期营业收入同比增长 24.32%。主要系整体出租率有所上升，及完成多笔并购陆续增厚收入所致。

营业成本变动原因说明：主要系本报告期公司并购业务所致。

销售费用变动原因说明：主要系本报告期公司并购业务所致。

管理费用变动原因说明：主要系本报告期公司并购业务所致。

财务费用变动原因说明：主要系本报告期公司受新租赁准则的影响，未确认融资费用摊销增加所致。

研发费用变动原因说明：本报告期无重大变化。

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现金流入筹资性支出以及本公司销售收入增厚带来的现金流增加所致。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系本报告期公司完成多项并购业务支付股权收购款所致。

筹资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现金流入筹资性支出及 2020 年公司收到募集资金所致。

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

## 2. 收入和成本分析

√适用 □不适用

报告期内，营业收入为 90,875.95 万元，较上年同期上升 22.93%；营业成本为 55,161.85 万元，营业成本比上年上升 13.05%。

### (1). 主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
商务服务业	908,759,534.64	551,618,509.04	39.30	22.93	13.05	增加 5.30 个百分点
其中：租赁	669,634,901.62	374,602,111.68	44.06	23.82	3.97	增加 10.68 个百分点
物业服务及其他	239,124,633.02	177,016,397.36	25.97	20.50	38.66	减少 9.69 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
上海	745,595,738.35	439,984,537.54	40.99	11.49	3.60	增加 4.50 个百分点
苏州	4,304,225.54	4,628,850.85	-7.54	-42.37	-26.68	减少 23.02 个百分点
杭州	61,123,361.19	42,828,252.72	29.93	19.76	-9.31	增加 22.46 个百分点
南京	2,352,529.22	1,806,068.11	23.23	3.19	-3.21	增加 5.08 个百分点
北京	95,383,680.34	62,370,799.82	34.61	879.82	694.23	增加 15.28 个百分点
合计	908,759,534.64	551,618,509.04	39.30	22.93	13.05	增加 5.30 个百分点
主营业务分销售模式情况						
销售模式	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)

主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况的说明无。



## (2). 产销量情况分析表

□适用 √不适用

## (3). 重大采购合同、重大销售合同的履行情况

√适用 □不适用

已签订的重大销售合同截至本报告期的履行情况

□适用 √不适用

已签订的重大采购合同截至本报告期的履行情况

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

合同标的	对方当事人	合同总金额	合计已履行金额	本报告期履行金额	待履行金额	是否正常履行	合同未正常履行的说明
上海市徐汇区衡山路10号59幢和60幢部分物业、淮海中路1487弄58号物业	上海水气石商业管理有限公司	107,500.00	16,250.00	16,250.00	91,250.00	是	

## (4). 成本分析表

单位:元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)	情况说明
商务服务业		551,618,509.04	100.00	487,949,759.42	100.00	13.05	

成本分析其他情况说明

无

## (5). 报告期主要子公司股权变动导致合并范围变化

□适用 √不适用

## (6). 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

□适用 √不适用

## (7). 主要销售客户及主要供应商情况

## A. 公司主要销售客户情况

前五名客户销售额 7,095.15 万元，占年度销售总额 7.81%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占年度销售总额 0 %。

报告期内向单个客户的销售比例超过总额的 50%、前 5 名客户中存在新增客户的或严重依赖于少数客户的情形。

适用 不适用

### B. 公司主要供应商情况

前五名供应商采购额 17,345.83 万元，占年度采购总额 26.44%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。

报告期内向单个供应商的采购比例超过总额的 50%、前 5 名供应商中存在新增供应商的或严重依赖于少数供应商的情形。

适用 不适用

单位:万元 币种:人民币

序号	供应商名称	采购额	占年度采购总额比例 (%)
1	上海水气石商业管理有限公司	2,520.58	3.84

其他说明  
无

### 3. 费用

适用 不适用

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
销售费用	24,484,043.96	20,208,422.90	21.16
管理费用	81,168,267.23	72,019,403.84	12.70
研发费用	1,407,579.31	1,880,830.85	-25.16
财务费用	152,014,184.96	-1,601,426.70	不适用

销售费用变动原因：主要系本报告期公司并购业务所致。

管理费用变动原因：主要系本报告期公司并购业务所致。

财务费用变动原因：主要系本报告期公司受新租赁准则的影响，未确认融资费用摊销增加所致。

### 4. 研发投入

#### (1). 研发投入情况表

适用 不适用

单位：元

本期费用化研发投入	1,407,579.31
-----------	--------------

本期资本化研发投入	
研发投入合计	1,407,579.31
研发投入总额占营业收入比例 (%)	0.15
研发投入资本化的比重 (%)	

## (2). 研发人员情况表

√适用 □不适用

公司研发人员的数量	6
研发人员数量占公司总人数的比例 (%)	1.13%
研发人员学历结构	
学历结构类别	学历结构人数
博士研究生	0
硕士研究生	0
本科	5
专科	1
高中及以下	0
研发人员年龄结构	
年龄结构类别	年龄结构人数
30岁以下(不含30岁)	0
30-40岁(含30岁,不含40岁)	4
40-50岁(含40岁,不含50岁)	2
50-60岁(含50岁,不含60岁)	0
60岁及以上	0

## (3). 情况说明

□适用 √不适用

## (4). 研发人员构成发生重大变化的原因及对公司未来发展的影响

□适用 √不适用

## 5. 现金流

√适用 □不适用

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
经营活动现金流入小计	1,150,460,468.56	844,266,319.23	36.27
经营活动现金流出小计	728,288,577.87	637,640,221.74	14.22
经营活动产生的现金流量净额	422,171,890.69	206,626,097.49	104.32
投资活动现金流入小计	1,289,864,621.42	2,516,360,341.88	-48.74
投资活动现金流出小计	1,587,580,762.94	2,727,690,414.71	-41.80
投资活动产生的现金流量净额	-297,716,141.52	-211,330,072.83	不适用
筹资活动现金流入小计	6,100,000.00	705,042,169.81	-99.13
筹资活动现金流出小计	512,614,544.75	253,330,526.99	102.35

筹资活动产生的现金流量净额	-506,514,544.75	451,711,642.82	不适用
现金及现金等价物净增加额	-382,058,795.58	447,007,667.48	不适用

经营活动产生的现金流量净额变动原因：主要系新租赁准则影响，支付物业持有方租金现金流放入筹资性支出以及本公司销售收入增厚带来的现金流增加所致。

投资活动产生的现金流量净额变动原因：主要系本报告期公司完成多项并购业务支付股权收购款所致。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因：主要系新租赁准则影响，支付物业持有方租金现金流放入筹资性支出及 2020 年公司收到募集资金所致。

## (二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

√适用 □不适用

2019 年 10 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，因广电浦东对田林路 140 号地块内（越界创意园）部分房屋（即园区内 28 号楼）进行拆除并新建办公楼，广电浦东与公司根据 2007 年《租赁协议》约定，于 2019 年 10 月签署《〈租赁协议〉补充协议三》，约定建设期间广电浦东对公司因拆除重建而受到的影响进行补偿。公司于 2021 年 3 月 9 日召开第三届董事会第二十一次会议，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》，对前述《〈租赁协议〉补充协议三》所约定的补偿周期延长两年至 2023 年 12 月 31 日，2021 年度合计补偿给本公司 21,877,653.67 元（不含税金额）记入本公司营业外收入。

公司于 2021 年 3 月 9 日召开第三届董事会第二十一次会议，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》，关联方上海广电股份浦东有限公司拟拆除越界创意园内其余房屋并新建，对公司前期投资改建成本予以一次性补偿 2,825.41 万元（不含税金额）；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 5,367.00 平方米并对公司的经营损失进行补偿，补偿期至 2023 年。2021 年度合计补偿给本公司 56,848,500.91 元（不含税金额），本公司将扣除拆除物业对应的房屋改造成本 28,254,140.44 元后的净额 28,594,360.47 元记入营业外收入。

## (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 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
货币资金	246,835,214.46	4.61	629,232,688.24	33.62	-60.77	主要系本报告期公司对外进行投资及分红所致。

交易性金融资产	70,220,000.00	1.31			不适用	主要系本报告期公司购买银行理财产品所致。
应收款项	46,239,669.63	0.86	23,714,642.51	1.27	94.98	主要系本报告期公司并购项目所致。
预付账款	42,478,126.00	0.79	58,966,327.11	3.15	-27.96	主要系本报告期公司受新租赁准则的影响,预付大业主持有方的租金转入租赁负债科目核算所致。
其他应收款	11,180,740.60	0.21	15,345,516.00	0.82	-27.14	主要系本报告期公司往来款减少所致。
一年内到期的非流动资产	15,635,176.89	0.29	-	-	不适用	主要系本报告期公司受新租赁准则的影响,1年内到期的长期应收款重分类至该科目核算所致。
其他流动资产	19,303,361.47	0.36	19,285,928.40	1.03	0.09	本报告期无重大变化。
长期应收款	114,795,200.34	2.14	-	-	不适用	主要系本报告期公司受新租赁准则的影响,转入长期应收款科目核算所致。
长期股权投资	201,913,672.54	3.77	33,938,714.02	1.81	494.94	主要系本报告期公司并购新项目所致。
投资性房地产	-	-	182,431,991.56	9.75	不适用	主要系本报告期公司受新租赁准则的影响,将房产的使用收益权重分类至使用权资产科目核算所致。
固定资产	6,223,078.17	0.12	7,590,159.81	0.41	-18.01	本报告期无重大变化。
在建工程	20,888,698.70	0.39	3,112,859.83	0.17	571.05	主要系本报告期公司增加改造工程所致。
使用权资产	3,348,347,334.70	62.50	-	-	不适用	主要系本报告期公司受新租赁准则的影响,转入使用权资产科目核算所致。
无形资产	7,277,274.31	0.14	74,903,886.48	4.00	-90.28	主要系本报告期公司受新租赁准则的影响,将并购溢价由该科目转出至使用权资产科目核算所致。
商誉	79,042,978.72	1.48	-	-	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所致。
递延所得税资产	189,701,751.54	3.54	23,186,615.60	1.24	718.15	主要系本报告期公司采用新租赁准则影响所致。
其他非流动资产	233,252,876.23	4.35	101,497,014.21	5.42	129.81	主要系本报告期公司新增项目支付的保证金增加所致。
应付账款	50,076,384.32	0.93	70,545,155.20	3.77	-29.02	主要系本报告期公司部分工程款项已结算所致。
预收款项	41,593,910.02	0.78	40,820,669.20	2.18	1.89	本报告期无重大变化。
合同负债	14,185,042.68	0.26	9,872,265.41	0.53	43.69	主要系本报告期公司并购项目所致。
应付职工薪酬	12,442,355.36	0.23	10,394,173.57	0.56	19.71	主要系本报告期公司并购项目所致。
其他应付款	378,071,926.16	7.06	160,350,728.93	8.57	135.78	主要系本报告期公司并购项目所致。
一年内到期的非流动负债	262,740,492.96	4.90	-	-	不适用	主要系本报告期公司受新租赁准则的影响, 1年内到期的租赁负债重分类至该科目核算所致。
租赁负债	3,203,331,456.34	59.79	-	-	不适用	主要系本报告期公司受新租赁准则的影响, 转入租赁负债科目核算所致。
递延所得税负债	107,744,323.57	2.01	756,322.26	0.04	14,145.82	主要系本报告期公司并购项目溢价产生的递延所得税负债所致。
其他非流动负债	1,943,647.83	0.04	-	-	不适用	主要系本报告期公司对上海锦和众源私募投资基金合伙企业(有限合伙)投资持股89%, 在合并报表中其他合伙人出资列示为负债所致。
未分配利润	-36,213,622.02	-0.68	369,862,794.74	19.76	-109.79	主要系本报告期公司受新租赁准则的影响, 采用简易追溯法调整年初未分配利润所致。
少数股东权益	121,122,221.72	2.26	465,715.51	0.02	25,907.77	主要系本报告期公司并购项目所致。

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	期末账面价值	受限原因
货币资金	200,000.00	保函保证金

**4. 其他说明**适用 不适用**(四) 行业经营性信息分析**适用 不适用

## (五) 投资状况分析

### 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(下称“上海腾锦”)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。上海腾锦以承租运营模式经营上海市闵行区光华路一处项目，公司在本次收购前持有上海腾锦40%股权。

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%。

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。

公司设立了全资子公司上海锦舶企业管理有限公司(下称“上海锦舶”)，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%。上海锦舶与上海水气石商业管理有限公司合作，以承租运营模式经营上海市徐汇区衡山路一处项目。

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%。

公司以39,100,847.60元收购纳琮科技持有的北京同昌盛业城市更新科技发展有限公司19.826%股权，同时以22,636,917.62元人民币收购竝积科技持有的北京同昌盛业城市更新科技发展有限公司11.478%股权，合计收购目标公司31.304%股权。

公司以9,200万元人民币收购沪兴通达和秦娟共同持有的上海劭锦企业管理有限公司(下称“上海劭锦”)100%股权。上海劭锦通过全资子公司上海习瑞实业有限公司承租运营上海市徐汇区桂平路一处项目。

公司与上海房地产经营(集团)有限公司共同出资成立上海申地锦和商业经营管理有限公司，注册资本600万元。其中公司占65%股权，上海房地产经营(集团)有限公司占35%股权。

以上股权投资的资金来源均系自有资金。

### 1. 重大的股权投资

适用 不适用



报告期内，公司作为有限合伙人与普通合伙人上海众募企业管理有限公司、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）。

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）

2021年9月24日，公司与北京天润信诚物业管理有限责任公司（以下简称“天润信诚”）、上海纳琮建筑科技合伙企业（有限合伙）（以下简称“纳琮科技”）、北京城市新空间科技有限公司（以下简称“城市新空间”）、上海竝积建筑科技合伙企业（有限合伙）（以下简称“竝积科技”）、同昌盛业（北京）科技发展有限公司（以下简称“同昌科技”）、北京同昌盛业城市更新科技发展有限公司（以下简称“目标公司”）、周海欧、李晶和杨光签署《股权转让及合作经营协议》。公司以 39,100,847.60 元人民币收购纳琮科技持有的目标公司19.826%股权，以及以 22,636,917.62 元人民币收购竝积科技持有的目标公司11.478%股权，合计收购目标公司 31.304%股权。具体内容详见《上海锦和商业经营管理股份有限公司关于收购北京同昌盛业城市更新科技发展有限公司31.304%股权相关事项的公告》（公告编号：2021-055）。

2021年9月24日，公司与天津沪兴通达商业中心（有限合伙）（以下简称“沪兴通达”）、秦娟签署《股权转让协议》。公司以9,200 万元人民币收购沪兴通达和秦娟（合称“出售方”）共同持有的上海劲锦企业管理有限公司100%股权。具体内容详见《上海锦和商业经营管理股份有限公司关于收购上海劲锦企业管理有限公司100%股权的公告》（公告编号：2021-056）。

## 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

项目名称	期初余额	本期公允价值变动损益	期末余额
其他非流动金融资产	4,055,243.40	105,418.60	4,160,662.00
交易性金融资产		220,000.00	70,220,000.00
合计	4,055,243.40	325,418.60	74,380,662.00

#### 4. 报告期内重大资产重组整合的具体进展情况

适用 不适用

#### (六) 重大资产和股权出售

适用 不适用

#### (七) 主要控股参股公司分析

适用 不适用

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	29,714,919.33	20,545,750.14	14,568,521.76
上海锦羽企业管理有限公司	经营服务	100%	3,000,000.00	52,972,621.73	8,592,039.77	4,178,743.25
上海锦翌企业管理有限公司	经营服务	100%	3,000,000.00	47,762,128.11	14,881,690.71	11,223,253.79
上海锦瑞企业管理有限公司	经营服务	100%	2,000,000.00	142,843,755.35	-13,518,797.02	1,970,677.67
上海锦能物业管理有限公司	经营服务	100%	3,000,000.00	33,245,761.68	14,938,526.40	10,438,526.40
上海数娱产业管理有限公司	经营服务	100%	2,000,000.00	109,357,562.11	16,852,450.06	14,595,548.37
上海锦苑企业管理有限公司	经营服务	84%	2,000,000.00	62,418,810.61	-1,328,757.58	1,525,368.89
上海锦灵企业管理有限公司	经营服务	100%	5,000,000.00	264,529,240.82	-48,257,833.61	-1,422,676.75
上海史坦舍商务服务有限公司	经营服务	100%	3,000,000.00	157,873,264.06	30,917,088.18	26,408,099.56
上海锦衡企业管理有限公司	经营服务	100%	5,000,000.00	224,942,395.82	-7,542,360.61	5,239,557.40
杭州锦悦企业管理有限公司	经营服务	100%	1,000,000.00	31,277,064.10	-5,255,623.97	17,056,506.03
苏州创力投资管理有限公司	经营服务	100%	1,500,000.00	455,400.48	426,976.33	-1,704,065.68
上海锦珑企业管理有限公司	经营服务	100%	10,000,000.00	36,717,655.16	12,636,677.95	2,710,725.46
上海劲佳文化投资管理有限公司	经营服务	100%	40,000,000.00	96,156,756.41	43,475,931.40	4,770,828.70
上海锦朗企业管理有限公司	经营服务	100%	100,000,000.00	774,677,646.04	-48,947,086.94	18,274,070.27
上海力衡投资管理有限公司	经营服务	100%	2,000,000.00	103,310,476.54	27,596,237.89	7,267,048.40
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	13,636,953.71	8,483,120.45	1,493,147.11
上海锦林网络信息技术有限公司	信息科技	100%	5,000,000.00	27,775,064.36	26,315,706.60	14,032,567.91
上海锦静企业管理有限公司	经营服务	100%	16,000,000.00	236,242,752.44	-10,758,934.79	-7,048,528.21

上海锦颐企业管理有限公司	经营服务	100%	1,000,000.00	183,465,052.42	-338,562.41	1,261,130.55	-
上海锦穗企业管理有限公司	经营服务	100%	3,000,000.00	2,758,299.77	2,549,444.63	1,393,324.24	
上海腾锦文化发展有限公司	经营服务	100%	10,000,000.00	70,030,568.52	-2,673,336.62	3,597,728.48	
上海豪翌企业管理有限公司	经营服务	100%	25,000,000.00	54,208,387.23	2,121,713.31	4,004,750.40	
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	232,016,674.52	24,529,942.13	8,042,445.48	
上海锦舶企业管理有限公司	经营服务	100%	2,000,000.00	30,840,269.42	1,351,645.33	-648,354.67	
锦和同昌（北京）商业管理有限公司	经营服务	60%	10,000,000.00	6,675,937.00	5,081,720.79	81,720.79	
同昌盛业（北京）科技发展有限公司	经营服务	60%	500,000.00	79,817,146.51	-2,698,858.56	-4,737,114.27	
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	422,334,871.49	-17,192,831.33	1,537,056.39	
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	125,974,220.34	386,288.38	1,635,009.03	
北京同昌盛业城市更新科技发展有限公司	经营服务	60%	28,750,000.00	19,979,938.10	7,013,065.60	-4,140,195.68	
北京新荟园壹城市更新科技发展有限公司	经营服务	34.50%	50,000,000.00	479,662,360.56	-6,457,431.61	25,601,399.11	-
上海锦和众源私募基金合伙企业（有限合伙）	投资管理	89.00%	100,000,000.00	4,859,119.58	4,859,119.58	-140,880.42	
上海劲锦企业管理有限公司	经营服务	100%	10,000,000.00	10,425,555.28	9,845,555.23	-621.05	
上海习瑞实业有限公司	经营服务	100%	10,000,000.00	72,205,916.58	14,775,072.27	3,046,335.24	
上海申地锦和商业经营管理有限公司	经营服务	65.00%	6,000,000.00	54,750,634.29	5,571,385.41	-428,614.59	
南京广电锦和投资管理有限公司	经营服务	49%	45,000,000.00	433,732,924.15	-25,763,735.32	1,990,827.73	

#### （八）公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

### 六、公司关于公司未来发展的讨论与分析

#### （一）行业格局和趋势

适用 不适用

#### （二）公司发展战略

适用 不适用

根据城市发展规律，我国已经进入城市更新的重要时期，即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，房地产开发进入白银时代，但存量资产运营却渐入佳境。公司作为国内首家上市的轻资产文创产业园区运营商，经过十多年的发展，服务业态多元，从最初的文创产业园区、办公楼，逐步覆盖社区商业等资产，已在城市更新领域布局并积累了丰富的经验，并在改造、运营等方面具有相对领先优势，逐步成为国内领先的城市更新集成服务商。

考虑到一线城市商办和产业园运营市场规模达千亿，公司将坚定围绕“两个聚焦”和“双轮驱动”战略，坚持做大做强主营业务，持续稳定经营，优化股东回报。“两个聚焦”，即聚焦客户、聚焦地域。聚焦客户，坚定不移地服务办公和商业租赁客户，服务资产持有方，为客户持续创造价值、提升价值；聚焦地域，深耕上海，大力拓展北京，辐射长三角核心城市和其他省会城市。“双轮驱动”战略，即坚持发展商办运营及物业管理两项核心业务，持续发挥公司在存量资产领域招商运营、物业管理的竞争优势，实现存量物业资产的增值，形成可产生稳定回报的标杆，提升业绩，回馈股东。

另外，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，已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新经济企业。

报告期内，公司园区内的知名企业包括：韩国上市公司、国际知名轮胎企业韩泰轮胎，中国领先的金融和商业信息提供商华尔街见闻，新三板“创新精准体验营销”第一股鸿申文化，中国开放云边基础架构领导者九州云上海分公司，全球顶级的移动游戏公司之一 Funplus 趣加互娱，全球知名独立公关公司罗德公共关系，国际型建筑事务所 RSHP 罗杰斯史达克哈伯建筑设计咨询上海分公司，精品咖啡品牌三顿半，中国首座无边界艺术馆 Teamlab，知名脱口秀公司笑果文化，纽交所上市企业、全球数字化转型服务提供商 EPAM 亿磐铿典商务咨询上海分公司，高端艺术生活品牌野兽派，联合办公领先企业 Wework 等。未来，公司会进一步提升运营能力，促进小型企业在细分领域发展的同时，为大型企业提供优质的配套服务，为客户提升价值。

### (三) 经营计划

√适用 □不适用

公司积极适应后疫情时代经济新常态，2022 年公司将以全年经营目标为引领，按计划推进各项重点工作，抓业绩，提效能，推动公司持续稳定发展。

1、以提高招商效率和出租率为目标，打好招商这场硬仗。进一步优化激励考核机制，以业绩考核实现优胜劣汰，打造一支富有战斗力的招商团队。地域上深耕京、沪根据地，保证续约存量客户，新签增量客户。建立多维度的客户分析，以各类活动、政策引导、服务平台搭建等促园区生态建设，进一步提高客户黏性。加强品牌宣传，进一步提升“越界”品牌的整体影响力。

2、凭借锦和商业的品牌优势和区域规模优势，以推进管理输出为重点，灵活运用承租运营、参股运营和并购重组等业务扩展方式，不断拓展新项目，持续提升公司业务规模和业绩，进一步巩固公司规模优势。强化投资项目全生命周期过程管理，提高项目实施、整合效率。

3、继 2021 年完成的五单并购项目后，公司将持续做好上海和北京项目的投后管理，在并购项目公司层面释放协同效应，稳步增厚业绩。同时，公司秉持审慎并购原则，保持战略定力，不参与跨界并购。

4、持续推进信息化建设，建立健全中台体系。以 SOP 为基础，以业务品质为目标，在部分项目适度推进项目品质提升，进一步提升物业管理服务水平和客户整体满意度。以业务培训、品质控制为支撑，将精细化、规范化、标准化管理落到实处。深入了解客户需求，丰富增值服务内容，进一步提高增值服务比重。

5、积极推进组织结构升级，为业务发展保驾护航。建立和完善梯队培养和储备干部机制，优化人才结构，健全和优化培训体系，提升对业务的配合和支持，让人才有更好的职业发展，有效形成“稳定人才，引进人才，激励人才，培养人才”的正循环。

#### (四)可能面对的风险

适用 不适用

##### 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，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、市场风险

公司所处行业属于城市更新领域商用物业运营服务业，上游面临项目资源获取难度加大及供应商成本增加，下游面临目标客户群减少、租金承受能力下降等市场风险。

目前，承租运营项目贡献公司的主要收入。该模式下，公司以较低的租金成本承租具有租赁价值提升空间的既有建筑（群），但随一线城市核心区域可供租赁市场单价上升或优质存量改造物业市场趋于饱和，公司将面临承租运营项目新增项目难度加大、承租项目租赁费用上升等情况，直接或间接影响公司业绩增长的速度。

公司在承租运营中对既有建筑（群）进行不涉及主体建筑变动的设计、装修及改造，该项活动亦是公司核心竞争力之一。随人工成本、装修原材料均价上升，公司面临向第三方分包商分包工程业务时的成本上升。

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水平是影响收入的重要因素。园区、楼宇的租金水平及出租率的变动通常和同片区的商用物业和办公物业的新增供应、密集度、招租情况有紧密的关系，也易受到经济周期及租户经营状况的影响而出现波动。倘若国内经济形势、市场供需、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及客户租赁需求，进而影响收入和盈利水平。

#### (五)其他

适用 不适用

七、公司因不适用准则规定或国家秘密、商业秘密等特殊原因，未按准则披露的情况和原因说明

适用 不适用

## 第四节 公司治理

### 一、公司治理相关情况说明

√适用 □不适用

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《上海证券交易所股票上市规则》等有关规定的要求，不断完善公司的法人治理结构，规范公司运作。公司逐步形成权力机构、决策机构、监督机构和经营层之间权责明晰、各司其职、各负其责、协调运作、有效制衡的治理机制。

1、关于股东与股东大会：公司根据《公司章程》，《股东大会议事规则》规范股东大会的召集、召开和议事程序；公司能确保所有股东特别是中小股东享有平等地位，能够充分行使自己的权利。

2、关于控股股东与上市公司：公司控股股东行为规范，并能依法行使出资人的权利，没有超越股东大会直接或间接干预公司的决策和经营及牟取额外利益的行为；控股股东对公司董事、监事候选人提名严格遵循法律、法规和公司章程规定的条件和程序。公司严格执行防范控股股东及其关联企业非经营性资金占用长效机制，杜绝了控股股东及其附属企业非经营性资金占用。

3、关于董事与董事会：公司董事会的人数和人员构成符合法律、法规的要求；公司各位董事能够以认真负责的态度出席董事会和股东大会，履行作为董事的权利、义务和职责。独立董事按照法律、法规和公司章程的规定，积极参与公司董事和高级管理人员提名、关联交易、募集资金使用、对外担保等事项发表独立意见，以维护公司整体利益，保障中小股东的合法权益不受损害。董事会专门委员会按工作细则要求正常工作。

4、关于监事与监事会：公司监事会人数和人员构成符合法律、法规要求；监事会能够认真履行职责，能够本着对全体股东负责的精神，对公司财务以及公司董事、高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督并独立发表意见。

5、关于绩效评价与激励约束机制：公司高级管理人员的聘免符合法律、法规和公司章程的规定；公司建立了公司高级管理人员与经营责任、经营风险、经营绩效挂钩的绩效评价和激励约束机制，根据年度业绩对高级管理人员进行年薪考核评价。

6、关于公司独立性：公司与控股股东在人员、资产、财务、机构和业务方面完全分开，公司董事会、监事会和内部经营管理机构能够独立运作，与控股股东内部机构之间没有上下级关系。

7、关于相关利益者：公司充分尊重和维护银行及其他债权人、员工、客户、供应商等其他利益相关者的合法权益；公司关注所在社区的福利、环境保护、公益事业等问题，重视公司的社会责任。

8、关于信息披露与透明度：公司董事会指定董事会秘书负责信息披露工作，接待股东来访和咨询；公司能够严格按法律、法规和公司章程的规定，真实、准确、完整、及时地披露有关信息，并确保所有股东有平等的机会获得信息。

9、上市公司治理专项行动：根据证监会《关于开展上市公司治理专项行动的公告》，公司对 照上市公司治理专项自查清单，认真自查自纠，夯实公司高质量发展的基础。

公司治理与法律、行政法规和中国证监会关于上市公司治理的规定是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因

适用 不适用

二、公司控股股东、实际控制人在保证公司资产、人员、财务、机构、业务等方面独立性的具体措施，以及影响公司独立性而采取的解决方案、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

控股股东、实际控制人及其控制的其他单位从事与公司相同或者相近业务的情况，以及同业竞争或者同业竞争情况发生较大变化对公司的影响、已采取的解决措施、解决进展以及后续解决计划

适用 不适用

### 三、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	www.sse.com.cn	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	www.sse.com.cn	2021 年 4 月 24 日	2020 年年度股东大会决议
2021 年第二次临时股东大会	2021 年 12 月 20 日	www.sse.com.cn	2021 年 12 月 21 日	2021 年第二次临时股东大会决议

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

#### 一、2021 年第一次临时股东大会

审议通过的议案包括：1、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；2、关于合作成立产业投资基金的议案。

本次股东大会于 2021 年 3 月 25 日在上海市徐汇区田林路 1 号田林宾馆 2 楼明荟厅召开，会议由公司董事长郁敏璐主持，本次会议采取现场投票与网络投票相结合的表决方式。会议的召

集、召开和表决符合《公司法》及《公司章程》的规定。出席会议的股东和代理人共 21 人，出席会议的股东所持有表决权的股份总数 369,637,832 股，出席会议的股东所持有表决权股份数占公司表决权股份总数的比例 78.2302%，公司在任董事 9 人，出席 3 人，其中董事郁敏琦女士、胡蓓女士、蒋雷霆先生、JIWEI 女士，独立董事吴建伟先生、李志强先生因工作原因请假，未出席会议；公司在任监事 3 人，出席 3 人；董事会秘书刘竹金先生出席会议；部分高级管理人员列席会议。

## 二、2020 年年度股东大会

审议通过的议案包括：1、2020 年度董事会工作报告；2、2020 年度监事会工作报告；3、2020 年度独立董事述职报告；4、2020 年年度利润分配预案；5、2020 年度财务决算报告；6、关于续聘 2021 年度会计师事务所的议案；7、关于公司 2021 年向金融机构和非金融机构申请综合授信额度的议案；8、关于公司 2021 年为控股子公司提供融资及租赁合同履约担保的议案；9、关于利用闲置自有资金购买理财产品的议案；10、关于修订《公司章程》的议案；11、关于公司董事会换届选举非独立董事的议案；12、关于公司董事会换届选举独立董事的议案；13、关于公司监事会换届选举监事的议案。

本次股东大会于 2021 年 4 月 23 日在上海市徐汇区虹漕路 68 号锦和中心公司会议室召开，会议由公司董事长郁敏珺主持，本次会议采取现场投票与网络投票相结合的表决方式。会议的召集、召开和表决符合《公司法》及《公司章程》的规定。出席会议的股东和代理人共 5 人，出席会议的股东所持有表决权的股份总数 292,978,700 股，出席会议的股东所持有表决权股份数占公司表决权股份总数的比例 62.0060%，公司在任董事 9 人，出席 3 人，其中董事郁敏琦女士、胡蓓女士、蒋雷霆先生、JIWEI 女士，独立董事李志强先生、潘敏女士因工作原因请假，未出席会议；公司在任监事 3 人，出席 2 人，其中监事会主席邵秀凤女士因工作原因请假；董事会秘书刘竹金先生出席会议；部分高级管理人员列席会议。

## 三、2021 年第二次临时股东大会

审议通过的议案包括：1、关于修订和新增部分公司治理制度的议案；2、关于公司董事薪酬的议案；3、关于公司监事薪酬的议案；4、关于购买董监高责任险的议案。

本次股东大会于 2021 年 12 月 20 日在上海市徐汇区虹漕路 68 号锦和中心公司会议室召开，会议由公司董事长郁敏珺主持，本次会议采取现场投票与网络投票相结合的表决方式。会议的召集、召开和表决符合《公司法》及《公司章程》的规定。出席会议的股东和代理人共 6 人，出席会议的股东所持有表决权的股份总数 292,971,300 股，出席会议的股东所持有表决权股份数占公司表决权股份总数的比例 62.0045%，公司在任董事 9 人，出席 9 人；公司在任监事 3 人，出席 3 人；董事会秘书 WANG LI（王立）先生出席会议；部分高级管理人员列席会议。



## 四、董事、监事和高级管理人员的情况

## (一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
郁敏珺	董事长、董事、总经理	女	54	2021-04-23	2024-04-22	0	0	0	-	42.00	否
JI WEI (季薇)	董事	女	48	2021-04-23	2024-04-22	0	0	0	-	0.00	是
胡蓓	董事、副总经理	女	53	2021-04-23	2024-04-22	0	0	0	-	59.97	否
蒋雷霆	董事、副总经理	男	51	2021-04-23	2024-04-22	0	0	0	-	61.20	否
李虹	董事、副总经理	女	50	2021-04-23	2024-04-22	0	0	0	-	59.49	否
郁敏琦	董事	女	48	2021-04-23	2024-04-22	0	0	0	-	0.00	是
吴健伟	独立董事	男	63	2021-04-23	2024-04-22	0	0	0	-	8.33	否
潘敏	独立董事	女	52	2021-04-23	2024-04-22	0	0	0	-	8.33	否
陆凯薇	独立董事	女	52	2021-04-23	2024-04-22	0	0	0	-	6.35	否
陆静维	监事会主席	女	47	2021-04-23	2024-04-22	1,500	1,500	0	-	0.00	是
张怡	监事	女	47	2021-04-23	2024-04-22	9,000	9,000	0	-	0.00	是
杨晓露	监事	女	53	2021-04-23	2024-04-22	0	0	0	-	39.59	否
王晓波	财务总监	男	51	2021-04-23	2024-04-22	0	0	0	--	58.56	否
WANG LI (王立)	董事会秘书、副总	男	39	2021-04-23	2024-04-22	0	0	0	-	45.25	否

	经理										
李志强	董事（离任）	男	55	2018-04-13	2021-04-12	0	0	0	-	1.99	否
邵秀凤	监事会主席（离任）	女	75	2018-04-13	2021-04-12	0	0	0	--	0.00	是
杜卫楠	监事（离任）	女	59	2018-04-13	2021-04-12	0	0	0	-	0.00	是
刘竹金	董事会秘书（离任）	男	47	2018-06-22	2021-04-12	0	0	0	-	39.99	否
合计	/	/	/	/	/	10,500	10,500	0	/	431.05	/

姓名	主要工作经历
郁敏璐	历任上海嘉瑞房地产代理公司销售部经理，上海宝华企业集团有限公司董事、总经理等职务。现任上海锦和投资集团有限公司董事长等职务，公司董事长、总经理。
JI WEI (季薇)	历任上海外高桥保税区联合发展有限公司部门经理、TWP咨询（上海）有限公司咨询师、上海汇点投资管理有限公司董事、新邦资本执行董事等职务。现任华映资本中国创始管理合伙人，苏州华映、常熟华映和无锡华映董事、总经理等职务，公司董事。
胡蓓	历任上海锦和房地产经纪有限公司销售代理中心总经理，公司招商总监、副总经理等职务。现任公司董事、副总经理。
蒋雷霆	历任上海锦和房地产经纪有限公司副总经理、上海锦和投资集团有限公司副总经理等职务。现任公司董事、副总经理。
李虹	历任熙可国际贸易（上海浦东新区）有限公司财务经理、副总经理，熙可食品（安徽）有限公司监事，上海锦和投资集团有限公司副总经理、公司财务总监等职务。现任公司董事、副总经理。
郁敏琦	历任上海浦岚投资管理有限公司监事，上海乾蒙企业管理咨询有限公司董事等职务。现任上海锦和投资集团有限公司监事，上海意造智能科技有限公司执行董事等职务，公司董事。
吴建伟	历任南京大学商学院讲师，上海对外贸易学院讲师，同济大学经济与管理学院副教授，同济大学产业经济研究所所长等职务。现任同济大学经济与管理学院教授，上海易城工程顾问股份有限公司董事，上海罗曼照明科技股份有限公司独立董事，公司独立董事。

潘敏	历任国富浩华会计师事务所（特殊普通合伙）合伙人，信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）合伙人。现任天健会计师事务所（特殊普通合伙）合伙人，上海水星家用纺织品股份有限公司独立董事，上海交大昂立股份有限公司独立董事，上海沪工焊接集团股份有限公司独立董事，山东隆基机械股份有限公司独立董事，福建实达电脑设备有限公司董事，公司独立董事。
陆凯薇	历任百胜餐饮集团人力资源组织发展资深经理、阿里巴巴集团人力资源资深总监。现任陆凯薇（上海）管理咨询工作室创始人。
陆静维	历任上海斯米克建筑陶瓷股份有限公司财务课长、助理财务部长，上海锦和投资集团有限公司财务经理等职务。现任上海锦和投资集团有限公司财务副总监，公司监事会主席。
张怡	历任中国人民银行肇庆市分行办公室副主任，上海珠江投资管理有限公司人力行政副总监，上海世茂集团综合管理部高级经理，上海奥克斯地产集团运营人力资源总监，现任上海锦和投资集团有限公司人力行政总监。
杨晓露	历任上海嘉瑞房地产代理公司高级经理，上海锦和房地产经纪有限公司高级经理，上海锦宸房地产经纪事务所业务总监等职务。现任公司运管部总监、职工代表监事。
王晓波	历任金光纸业（中国）投资有限公司财务经理，通用（上海）医疗器械有限公司财务总监，公司财务副总监。现任公司财务总监。
WANG LI （王立）	历任澳大利亚国民银行总行（NAB）企业战略部高级战略分析师，SEEK 国际战略投资部战略投资经理，深圳世联行集团股份有限公司战略投资总监、副总经理兼董事会秘书，公司董事长特别助理。现任公司副总经理、董事会秘书。
李志强 （离任）	历任上海市金茂律师事务所主任、高级合伙人，环太平洋律师协会法律执业委员会副主席，上海锦和商业经营管理股份有限公司独立董事等职务。现任环太平洋律师协会主席，上海金茂凯德律师事务所创始合伙人，上海市人民政府行政复议委员会委员，中国保险行业协会首席律师团成员，黄浦区政协常委，中财期货有限公司董事，上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司董事，上海新世界股份有限公司独立董事，上海机电股份有限公司独立董事，上海证券有限责任公司董事等职务。
邵秀凤 （离任）	历任上海安信房地产开发有限公司财务经理，上海宝华企业集团有限公司财务经理，上海锦和投资集团有限公司财务总监、副总经理，上海锦和投资集团有限公司总经理顾问、上海锦和商业经营管理股份有限公司监事会主席等职务。
杜卫楠	历任上海金星电视机总厂工会副主席，上海广电信息产业股份有限公司平面显示器分公司人力资源部部长，上海广电数字音像电子有

（离任）	限公司人力资源部部长，上海锦和投资集团有限公司总经办主任，上海锦和商业经营管理股份有限公司监事等职务。
刘竹金 （离任）	历任亚星-奔驰有限公司总经理秘书，江苏亚星汽车集团有限公司办公室主任、总经理助理，扬州亚星客车股份有限公司董事、董事会秘书，江苏昊泰气体设备科技有限公司董事会秘书、副总经理；上海锦和商业经营管理股份有限公司董事会秘书。

其它情况说明

适用 不适用

**(二) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况****1. 在股东单位任职情况**

√适用 □不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
郁敏珺	上海锦和投资集团有限公司	董事长	2008-5-12	-
郁敏琦	上海锦和投资集团有限公司	监事	2020-1-14	-
陆静维	上海锦和投资集团有限公司	财务总监	2019-1-1	-
张怡	上海锦和投资集团有限公司	人事行政总监	2017-1-1	-
在股东单位任职情况的说明	郁敏珺除担任锦和投资集团董事长外，还在锦和投资集团关联方上海锦和置业有限公司任执行董事、在上海锦和股权投资基金管理有限公司任执行董事、在上海霞锦实业有限公司任执行董事、在上海锦和房地产经纪有限公司任执行董事等职务。郁敏琦除担任锦和投资集团监事外，还在锦和投资关联方上海锦和置业有限公司任监事、在上海锦和股权投资基金管理有限公司任总经理、在上海霞锦实业有限公司任总经理、在上海锦和房地产经纪有限公司任监事等职务。蒋雷霆在锦和投资集团关联方上海锦和股权投资基金管理有限公司任执行董事职务。			

**2. 在其他单位任职情况**

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
潘敏	上海水星家用纺织品股份有限公司、山东隆基机械股份有限公司、上海沪工焊接集团股份有限公司、上海交大昂立股份有限公司、天健快捷是事务所（特殊普通合伙）、福建实达电脑设备有限公司	上海水星家用纺织品股份有限公司独立董事、山东隆基机械股份有限公司独立董事、上海沪工焊接集团股份有限公司独立董事、上海交大昂立股份有限公司		

		公司独立董事、天健会计事务所(特殊普通合伙)合伙人、福建实达电脑设备有限公司董事		
陆凯薇	陆凯薇(上海)管理咨询工作室	创始人		
吴建伟	上海罗曼照明科技股份有限公司、上海易城工程顾问股份有限公司	上海罗曼照明科技股份有限公司独立董事、上海易城工程顾问股份有限公司董事		
JI WEI (季薇)	华映资本管理有限公司	执行董事兼总经理		
蒋雷霆	上海锦和股权投资基金管理有限公司	执行董事		
陆静维	上海广电股份浦东有限公司、上海盛荣物业管理有限公司、上海瀚顺物业管理有限公司、上海丰明物业管理有限公司、上海京翌企业管理咨询有限公司、上海锦和投资集团有限公司、北京汇海永兴科技发展有限公司、福建省武夷山市锦和旅游开发有限公司	上海广电股份浦东有限公司董事、上海盛荣物业管理有限公司监事、上海瀚顺物业管理有限公司监事、上海丰明物业管理有限公司监事、上海京翌企业管理咨询有限公司董事、上海锦和投资集团有限公司财务总监、北京汇海永兴科技发展有限公司董事、福建省武夷山市锦		

		和旅游开发有限公司监事		
张怡	上海迈石建筑设计有限公司、上海广电股份浦东有限公司、上海翌晟物业管理有限公司、上海懋恒物业管理有限公司、北京汇海永兴科技发展有限公司、上海瀚顺物业管理有限公司、上海图路管理咨询有限公司、杭州精文文广投资有限公司、上海锦玖建筑工程有限公司、上海翌和企业管理咨询有限公司、上海偲源物业管理有限公司、上海辉呈企业管理有限公司、上海尤锦实业有限公司、上海萃昌物业管理有限公司、上海锦和股权投资基金管理有限公司、上海锦励实业有限公司、上海锦箐实业有限公司、上海京翌企业管理咨询有限公司、上海佰舍企业管理有限公司、珠海垣石实业有限公司、上海翌成公寓管理有限公司、上海锦羨实业有限公司、上海铂鼎物业管理有限公司、上海佰翊企业管理咨询	上海迈石建筑设计有限公司董事、上海广电股份浦东有限公司监事、上海翌晟物业管理有限公司董事、上海懋恒物业管理有限公司监事、北京汇海永兴科技发展有限公司董事、上海瀚顺物业管理有限公司董事、上海图路管理咨询有限公司董事、杭州精文文广投资有限公司监事、上海锦玖建筑工程有限公司监事、上海翌和企业管理咨询有限公司董事、上海偲源物业管理有限公司监事、上海辉呈企业管理有限公司监事、上海尤锦实业有限公司监事、上海萃昌物业管理有限公司董事、上海锦和股权投资基金管理有限公司监事、上		

	有限公司、上海睿里企业管理咨询有限公司	海锦励实业有限公司监事、上海锦箐实业有限公司监事、上海京翌企业管理咨询有限公司董事、上海佰舍企业管理有限公司监事、珠海垣石实业有限公司董事、上海翌成公寓管理有限公司董事、上海锦羨实业有限公司监事、上海铂鼎物业管理有限公司董事、上海佰翊企业管理咨询有限公司监事、上海睿里企业管理咨询有限公司董事		
李志强（离任）	环太平洋律师协会，上海金茂凯德律师事务所，上海市人民政府行政复议委员会，中国保险行业协会，黄浦区政协，中财期货有限公司，上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司，上海新世界股份有限公司独立，上海机电股份有限公司独立，上海证券有限责任公司。	现任环太平洋律师协会主席，上海金茂凯德律师事务所创始合伙人，上海市人民政府行政复议委员会委员，中国保险行业协会首席律师团成员，黄浦区政协常委，中财期货有限公司董事，上海豫园旅游商城（集团）股份有限		



		公司董事,上海新世界股份有限公司独立董事,上海机电股份有限公司独立董事,上海证券有限责任公司董事等职务。		
邵秀凤(离任)	退休	退休		
杜卫楠(离任)	退休	退休		
刘竹金(离任)	-	-		
在其他单位任职情况的说明				

### (三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况

√适用 □不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	董事监事津贴由股东大会决定,高级管理人员薪酬根据《公司经营者薪酬与绩效管理方案》由董事会薪酬与考核委员会制订,报董事会审议批准。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	除独立董事外,公司不向董事支付董事薪酬,兼任公司高级管理人员或公司其他岗位职务的公司董事,按其所任岗位职务的薪酬制度领取报酬;公司不向监事支付监事薪酬,兼任公司其他岗位职务的公司监事,按其所任岗位职务的薪酬制度领取报酬;公司高级管理人员的年度薪酬根据《公司经营者薪酬与绩效管理方案》确定。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	应付报酬支付完全按照相关依据执行并与披露情况一致。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	431.05 万元

### (四) 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	变动原因
李志强	独立董事	离任	个人原因辞职
陆凯薇	独立董事	选举	补选
邵秀凤	监事会主席	离任	个人原因辞职

杜卫楠	监事	离任	个人原因辞职
张怡	监事	选举	补选
陆静维	监事会主席	选举	补选
刘竹金	董事会秘书	离任	个人原因辞职
WANG LI (王立)	副总经理、董事会秘书	聘任	新任

**(五) 近三年受证券监管机构处罚的情况说明**

□适用 √不适用

**(六) 其他**

□适用 √不适用

**五、报告期内召开的董事会有关情况**

会议届次	召开日期	会议决议
第三届董事会第二十一次会议	2021年3月9日	1、关于跨界创意园部分房屋拆除补偿相关事项的关联交易议案； 2、关于合作成立产业投资基金的议案； 3、关于召开公司2021年第一次临时股东大会的议案。
第三届董事会第二十二次会议	2021年4月1日	1、2020年度董事会工作报告； 2、2020年度总经理工作报告； 3、2020年度独立董事述职报告； 4、董事会审计委员会2020年度履职情况报告； 5、2020年年度报告及摘要； 6、2020年年度利润分配预案； 7、2020年度财务决算报告； 8、2020年度内部控制评价报告； 9、2020年度内部控制审计报告； 10、高级管理人员2020年度薪酬方案； 11、关于续聘2021年度会计师事务所的议案； 12、关于公司2021年度日常关联交易预计的议案； 13、关于公司2021年向金融机构和非金融机构申请综合授信额度的议案； 14、关于公司2021年为控股子公司提供融资及租赁合同履约担保的议案； 15、关于利用闲置自有资金购买理财产品的议案； 16、关于公司2020年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告； 17、关于修订《公司章程》的议案； 18、关于召开公司2020年年度股东大会的议案。
第三届董事会第二十三次会议	2021年4月12日	1、关于公司董事会换届选举非独立董事的议案； 2、关于公司董事会换届选举独立董事的议案； 3、关于公司拟使用部分闲置募集资金进行现金管理的议案。
第四届董事会第一次会议	2021年4月23日	1、关于选举公司董事长的议案； 2、关于选举公司董事会专门委员会委员的议案； 3、关于聘任高级管理人员的议案； 4、关于公司董事薪酬的议案； 5、关于聘任证券事务代表的议案；

		6、关于收购股权事项的议案。
第四届董事会第二次会议	2021年4月29日	1、关于2021年第一季度报告的议案；2、关于会计政策变更的议案。
第四届董事会第三次会议	2021年5月17日	1、关于购买董监高责任险的议案；2、关于公司拟签订重大合同的议案。
第四届董事会第四次会议	2021年7月2日	1、关于为全资子公司上海锦舶企业管理有限公司提供租赁合同履约担保的议案
第四届董事会第五次会议	2021年8月27日	1、2021年半年报及摘要；2、关于公司2021年半年度募集资金与实际使用情况的专项报告。
第四届董事会第六次会议	2021年9月23日	1、关于收购北京同昌盛业31.302%股权相关事项的议案；2、关于收购上海劲锦企业管理有限公司100%股权相关事项的议案。
第四届董事会第七次会议	2021年10月28日	1、2021年第三季度报告
第四届董事会第八次会议	2021年12月2日	1、关于增加募集资金投资项目实施主体暨以募集资金向全资子公司提供借款的议案；2、关于设立募集资金专项账户并签订募集资金三方监管协议的议案；3、关于新增2021年日常关联交易及预计的议案；4、关于修订新增公司部分治理制度的议案；5、关于聘任公司证券事务代表的议案；6、关于召开2021年第二次临时股东大会的议案。

## 六、董事履行职责情况

### (一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
郁敏珺	否	11	11	0	0	0	否	3
蒋雷霆	否	11	11	0	0	0	否	1
李虹	否	11	11	0	0	0	否	3
胡蓓	否	11	11	0	0	0	否	1
JIWEI	否	11	11	0	0	0	否	1
郁敏琦	否	11	11	0	0	0	否	1
潘敏	是	11	11	0	0	0	否	2
吴建伟	是	11	11	0	0	0	否	2

陆凯薇	是	8	8	0	0	0	否	1
李志强 (离任)	否	3	3	0	0	0	否	0

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	11
其中：现场会议次数	0
通讯方式召开会议次数	0
现场结合通讯方式召开会议次数	11

## (二) 董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

## (三) 其他

适用 不适用

## 七、董事会下设专门委员会情况

适用 不适用

### (1). 董事会下设专门委员会成员情况

专门委员会类别	成员姓名
审计委员会	潘敏、吴建伟、李虹
提名委员会	吴建伟、陆凯薇、郁敏珺
薪酬与考核委员会	陆凯薇、潘敏、郁敏珺
战略委员会	郁敏珺、郁敏琦、胡蓓、蒋雷霆、吴建伟、陆凯薇

### (2). 报告期内审计委员会召开 5 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2021 年 3 月 9 日	《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》		
2021 年 4 月 1 日	《董事会审计委员会 2020 年度履职情况报告》、《2020 年年度报告及摘要》、《2020 年度内部控制评价报告》、《关于续聘 2021 年度会计师事务所的建议》		
2021 年 4 月 29 日	《2021 年第一季度报告》、《关于会计政策变更的议案》		
2021 年 8 月 27 日	《2021 年半年度报告及摘要》		
2021 年	《2021 年第三季度报告》		

10 月 28 日			
-----------	--	--	--

**(3). 报告期内提名委员会召开 1 次会议**

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2021 年 4 月 12 日	《关于公司董事会换届选举非独立董事的议案》、《关于公司董事会换届选举独立董事的议案》		

**(4). 报告期内薪酬与考核委员会召开 3 次会议**

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2021 年 4 月 1 日	《高级管理人员 2020 年度薪酬方案》		
2021 年 4 月 23 日	《关于公司董事薪酬的议案》		
2021 年 12 月 2 日	《董事、监事、高级管理人员薪酬管理制度》		

**(5). 报告期内战略委员会召开 2 次会议**

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2021 年 3 月 9 日	《关于合作成立产业投资基金的议案》		
2021 年 4 月 23 日	《关于收购股权事项的议案》		

**(6). 存在异议事项的具体情况**

适用 不适用

**八、监事会发现公司存在风险的说明**

适用 不适用

监事会对报告期内的监督事项无异议。

**九、报告期末母公司和主要子公司的员工情况****(一) 员工情况**

母公司在职员工的数量	150
主要子公司在职员工的数量	381
在职员工的数量合计	531

母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	9
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	0
销售人员	35
技术人员	34
财务人员	61
行政人员	25
管理人员	52
服务人员	308
其他人员	16
合计	531
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士	28
本科	185
专科	154
高中以下	164
合计	531

**(二) 薪酬政策**√适用  不适用

本公司员工薪酬政策包括工资、奖金、补贴、五险一金、雇主责任险及部分员工医疗保险等其他福利计划。公司根据员工工作业绩，岗位等因素制定了薪酬分级。同时，公司根据自身业务发展，为员工制定了内部晋升通道，鼓励员工通过内部人才培养计划不断提升自己。

**(三) 培训计划**√适用  不适用

报告期内，公司组织新人入职培训累计 166 人，开展在岗培训 26 场，累计参训 1133 人次，人均培训学时约 3 小时。培训针对不同的需求和目的，采取线上+线下相结合，内训师内部培训+邀请外部老师培训等形式进行。培训内容丰富多样化，涉及证券知识、公司规范宣导、公司系统实操培训、行业法令法规巩固、财务知识提升、商务礼仪及沟通、年度热点知识学习（防疫等）及拓展团建等。有效地促进内部人员持续学习及业务水平的提升。

**(四) 劳务外包情况**√适用  不适用

劳务外包的工时总数	按照标准工时制执行
劳务外包支付的报酬总额	36,561,757.92 元

**十、利润分配或资本公积金转增预案****(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况**√适用  不适用

本公司重视对投资者的合理投资回报，并在公司章程中第一百六十三条中明确规定了本公司的分配政策，包括利润分配的原则、利润分配方式、条件及最低分红比例、利润分配决策程序等。

2021 年度公司（母公司）实现净利润 68,609,592.32 元。根据《公司法》、《公司章程》等相关规定，按母公司实现净利润的 10%提取法定公积金 6,860,959.23 元，年初母公司未分配利润 248,570,951.44 元，截止 2021 年 12 月 31 日母公司未分配利润为 213,230,543.76 元。公司拟定 2021 年利润分配预案为：暂不进行利润分配，暂不进行资本公积金转增股本。本预案已经第四届董事会第十次会议审议通过，尚需提交 2021 年年度股东大会审议通过后实施。

## (二) 现金分红政策的专项说明

适用 不适用

是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
分红标准和比例是否明确和清晰	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
相关的决策程序和机制是否完备	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

## (三) 报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正，但未提出现金利润分配方案预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

适用 不适用

报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正，但未提出现金利润分配方案预案的原因	未分配利润的用途和使用计划
考虑到近期国内部分区域疫情加剧，经济不确定性增加，公司管理层密切关注疫情最新进展受影响程度，视情况审慎调整经营策略和资本开支计划，并相应制定分红策略。公司拟定 2021 年利润分配预案为：暂不进行利润分配，暂不进行资本公积金转增股本。	业务拓展储备及稳健日常经营

## 十一、 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

**(三) 董事、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

**(四) 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况**

适用 不适用

## 十二、 报告期内的内部控制制度建设及实施情况

适用 不适用

2021 年公司内部控制运行情况良好，公司对纳入评价范围的单位、业务和事项以及高风险领域，涵盖了公司经营的主要方面，建立了与其相适应的内部控制并有效实施，不存在内部控制重大缺陷，能合理保证内部控制目标的达成。2022 年，公司将进一步完善内部控制制度，规范内部控制制度执行，强化内部控制监督检查，提升内部控制管理水平，有效防范各类风险，确保公司健康稳健可持续发展。具体内容详见公司于 2022 年 4 月 16 日披露于上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）的《公司 2021 年度内部控制自我评价报告》。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

## 十三、 报告期内对子公司的管理控制情况

适用 不适用

公司严格按照相关法律法规的要求实施内控制度，按照上市公司的统一标准对子公司进行管理控制，子公司的整体运行情况总体符合上市公司的经营发展规划。公司将子公司纳入统一的审核监督体系，子公司开展重要的业务须上报公司进行审核，严格杜绝损害公司及股东利益的情形出现；定期开展内部审计工作，使公司精准掌握子公司的动态情况。公司对子公司经营情况进行考核，通过取得子公司的财务报表及经营数据，对相关问题进行排查梳理，根据子公司的具体情况提出要求、提供建议、落实人员责任，并督导子公司制定和实施后续计划，保证子公司的稳健发展。报告期内，公司对子公司的管理控制充分、有效，不存在重大遗漏情况。

## 十四、 内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

公司聘请立信会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2021 年度内部控制的有效性进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

是否披露内部控制审计报告：是

内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见



十五、 上市公司治理专项行动自查问题整改情况  
无。

十六、 其他  
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) 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

(四) 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

锦和商业高度重视公司在日常运营中的可持续发展，我们通过引入绿色设计环保理念，创新升级城市既有物业；我们加大智慧运营投入、充分考虑采取节能环保技术，推进绿色物业发展；我们亦将绿色发展理念、可持续发展理念融入日常办公，向员工传播绿色理念，营造绿色办公的文化氛围。

2021 年，锦和商业物业管理服务及相关活动已通过 ISO14001 环境管理体系认证。

#### 1、智慧运营促节能

公司高度重视低碳环保，积极响应国家节能减排号召。公司碳排放主要来自于在管项目的电力使用。据统计，2021 年公共区域电量使用占比 15.27%（2020 年：17.66%）；公区能耗占比（以千瓦时计算）超 15%从 2021 年初的 20 个降至 7 个。

外购电力产生的二氧化碳排放量占公司碳总排放 99%以上，是我们降低碳排放的核心工作之一。为此，报告期内，我们推动物业项目智能电表改造，为用户提供用电信息采集、智能预付费、配电职能运维、能效检测与管理等一站式用电管理服务，实现用电管理智能化。

改造后的电表拥有智能预付费模式、自动生成用电数据、财务数据等功能，方便物业部门收缴能耗费用、实现用电管理的可视化和数据化分析，让流程趋于透明化和可追溯化，亦方便园区租户的用电耗能分析和公共区域电量分析。

以越界 1199 项目为例，2021 年，在项目出租率不断提高的前提下，越界 1199 项目的公区能耗未见明显提升：2021 年公区总电量较 2020 年仅上升 324 度为 32 万度。整体公区损耗基本持平，整个项目在安装智能电表后公区能耗控制较好，节能效果显著。

公司将坚持持续创新发展模式，结合现代物业管理理念不断推进物业服务智慧化，加大智能电表安装力度，减轻电力使用对碳排放的影响。

## 2、绿色运营

秉承人与自然和谐共处的理念，锦和商业将绿色环保理念融入日常园区运营中。我们重视业务运营产生的建筑垃圾、生活垃圾管理，积极图形垃圾分类，将建筑垃圾和生活垃圾进行分别清运、统一处理，将灯管、电池等危险物品交由第三方处理或回收。

报告期内，公司对相关制度予以修订，并向园区内租户和用户分发《锦和商业租户手册》、《锦和商业管理公约》、《锦和商业装修守则》，维护全体租户的合法权益同时，也保证园区运营的安全、整洁、及无污染。

《锦和商业装修守则》对租户装修的环保要求进行明确约定，不得对临近租户或其他人士产生噪音、环境污染等要求；合理管控租户装修流程，明确约定装修准许时间段，通过守则约束以及人员巡逻等措施，对租户装修过程噪声超标现象积极劝阻，减少施工噪声给周围租户带来的影响。

## 3、绿色设计

公司在对城市既有物业保护性改造过程中，极力延续城市文脉，避免“拆除重建”的传统模式导致的巨大浪费，并关注低碳环保技术的运用，使用低碳环保材料、以及材料再利用以降低资源消耗。

我们在园区改造涉及中充分考虑利用绿色资源，减少对非再生资源的依赖，促进资源循环利用。公司部分在管项目实现资源循环，利用旧物进行改造：某项目调配了另一项目次新桌椅，租户门则利用另一项目玻璃门，另利用闲置项目树种 10 余枝，以进行品质提升。

## 4、绿色办公

公司向全体员工宣传绿色办公理念，实施绿色办公制度，将节能降耗融入内部管理制度，通过无纸化办公、电器使用等多处细节入手将环保意识落实到位，引导员工形成节约、环保意识，这同样对公司落实可持续发展战略具有深远意义。

公司提倡无纸化办公、循环用纸，鼓励并引导员工办公时进行双面打印，通过减少对纸张的过度使用；倡导“无烟办公”，在相关区域张贴禁止吸烟标识；办公区域内布置绿植，为员工营造舒适的办公环境。2021 年，我们实现劳动合同线上化签署流程，组织人事、排版考勤等基础功能线上运作，进一步推广无纸化办公模式。

## 二、社会责任工作情况

√适用 □不适用

### 1、完善治理，合规经营。

公司根据《公司法》、《证券法》等相关法律、法规，以及《上市公司治理准则》的规范性文件要求，持续完善公司治理模式，积极推动公司治理结构的优化，规范公司运作，以确保公司股东利益的最大化，实现公司长远向上发展。

### 2、贴近需求，匠心服务。

2021 年，我们持续完善安全管理相关制度和体系、耐心倾听客户投诉并及时回应问题、采取多种策略和实际行动了解客户需求并提升客户满意度，以解决租户及业主的痛点。公司始终与客户保持和谐关系，并同其建立良好的互动关系。

### 3、以人为本，共同成长。

公司坚信，人才是企业发展的核心竞争力，是企业发展的根本力量。锦和商业保障员工合法权益，完善薪酬福利制度，推进员工成长培养体系，实现企业价值和自我价值的双重提升。2021 年，锦和商业荣获上海市和谐劳动关系达标企业。

报告期内，公司重新拟定了锦和商业《员工手册》，内容包含行政及人事各项制度及规定、办公时管理规定、奖惩条例等，并通过民主形式公示及通过，获得全体员工签收及认可。

### 4、携手同行，共同前进。

公司重视与社会各界建立广泛的战略联盟和密切的合作关系，秉持公平交易、互利共赢的合作理念，结合各项目业务特点，深化供应链合规管理，重视供应商的社会责任表现；同时，公司定期参加行业交流活动、努力搭建园区特色服务平台，加深政企合作、企业合作，实现共赢发展。

### 5、低碳行动，绿色运营。

锦和商业高度重视公司在日常运营中的可持续发展，我们通过引入绿色设计环保理念，创新升级城市既有物业；我们加大智慧运营投入、充分考虑采取节能环保技术，推进绿色物业发展；我们亦将绿色发展理念、可持续发展理念融入日常办公，向员工传播绿色理念，营造绿色办公的文化氛围。

2021 年，锦和商业物业管理服务及相关活动已通过 ISO14001 环境管理体系认证。

### 6、投身公益，回馈社会。

我们认为，园区的运营和当地社区会产生紧密联结，以及对周边社区造成不同程度的影响。因此公司提倡打造和社区多元共融、和谐宜居的环境，促进社区共荣与协同发展。同样，公司提倡奉献精神，积极组织并参与各类社会公益实践活动，回馈社会。

## 三、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

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			不适用					
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺			不适用					
与重大资产重组相关的承诺			不适用					
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璐	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	承诺内容所述	是	是	不适用	不适用

			<p>锁定期限自动延长六个月。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、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</p>					
--	--	--	---	--	--	--	--	--

			<p>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。</p>					
--	--	--	--	--	--	--	--	--

与首次公开发行相关的承诺	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。</p> <p>（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。（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。（4）除此之外，本企业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</p>	承诺内容所述	是	是	不适用	不适用
--------------	------	-------------------	---	--------	---	---	-----	-----

			<p>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。</p>					
--	--	--	--	--	--	--	--	--



与首次公开发行相关的承诺	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	<p>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、</p>	承诺内容所述	是	是	不适用	不适用
--------------	------	--	---	--------	---	---	-----	-----

			<p>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，华映资本将严格按该等法律、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。</p>					
与首次公开发行相关的承诺	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	自公司股票上市之	是	是	不适用	不适用

			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。	日起十二个月内				
与首次公开发行相关的承诺	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）公司董事（不含独立董事）、高级管理人员增持本公司股票。	自公司股票上市之日起三年内	是	是	不适用	不适用
与首次公开发行相关的承诺	其他	控股股东上海锦和投资	避免同业竞争承诺	在作为公司控股股东期间和	是	是	不适用	不适用

		集团有限公司		不担任公司控股股东后六个月内				
与首次公开发行相关的承诺	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
与首次公开发行相关的承诺	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
与首次公开发行相关的承诺	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）、常熟华映东南投资有限公司（华映 3 家为一致行动	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

		人，目前合计的持股比例为6.22%)						
与再融资相关的承诺			不适用					
			不适用					
与股权激励相关的承诺			不适用					
			不适用					
其他对公司中小股东所作承诺			不适用					
			不适用					
其他承诺			不适用					
			不适用					

**(一) 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明**

已达到  未达到  不适用

**(二) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响**

适用  不适用

**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、公司董事会对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明**

适用  不适用

**五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明**

**(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明**

适用  不适用

详见本报告“第十节财务报告”

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）（以下简称“新租赁准则”），要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则的企业，自2019年1月1日起施行；其他执行企业会计准则的企业自2021年1月1日起施行。

新租赁准则完善了租赁的定义，增加了租赁识别、分拆、合并等内容；取消了承租人关于融资租赁与经营租赁的分类，要求对所有租赁（短期租赁和低价值资产租赁除外）确认使用权资产和租赁负债，并分别计提折旧和利息费用；同时承租人需按照《企业会计准则第8号—资产减值》相关规定，确认使用权资产是否发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。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。本次会计政策变更是公司根据财政部相关规定和要求进行的变更，符合相关法律法规的规定，上述新租赁准则的实施预计不会对公司财务状况、经营成果和现金流量产生重大影响，不存在损害公司及股东利益的情形。

2021年4月29日，公司召开第四届董事会第二次会议、第四届监事会第二次会议审议通过了《关于会计政策变更的议案》，公司自2021年1月1日起执行新租赁准则。

**(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明**

适用  不适用

**(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况**

适用  不适用

**(四) 其他说明**

□适用 √不适用

**六、聘任、解聘会计师事务所情况**

单位：万元 币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	115
境内会计师事务所审计年限	1

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	立信会计师事务所（特殊普通合伙）	35
财务顾问	中信建投证券股份有限公司	-
保荐人	中信建投证券股份有限公司	-

**聘任、解聘会计师事务所的情况说明**

√适用 □不适用

经公司 2020 年年度股东大会审议通过，续聘立信会计师事务所（特殊普通合伙）为公司及控股子公司 2021 年度财务报告及内部控制审计机构，聘期一年。

2022 年 4 月 15 日公司召开第四届第十次会议审议通过《关于续聘 2022 年度会计师事务所的议案》，拟续聘立信会计师事务所（特殊普通合伙）为公司及控股子公司 2022 年度财务报告及内部控制审计机构，聘期一年，该事项尚需提交 2021 年年度股东大会审议。

**审计期间改聘会计师事务所的情况说明**

□适用 √不适用

**七、面临退市风险的情况****(一) 导致退市风险警示的原因**

□适用 √不适用

**(二) 公司拟采取的应对措施**

□适用 √不适用

**(三) 面临终止上市的情况和原因**

□适用 √不适用

**八、破产重整相关事项**

□适用 √不适用

**九、重大诉讼、仲裁事项**

□本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 √本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

## 十、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

## 十一、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。

## 十二、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4月1日，公司召开第三届董事会第二十二次会议，审议通过《关于公司2021年度日常关联交易预计的议案》	详见公司于2021年4月2日披露的《上海锦和商业经营管理股份有限公司关于2021年度日常关联交易的公告》及其他相关公告。
2021年12月2日，公司召开第四届董事会第八次会议，审议通过《关于新增2021年日常关联交易预计的议案》。	详见公司于2021年12月3日披露的《上海锦和商业经营管理股份有限公司关于新增2021年度日常关联交易的公告》及其他相关公告。

#### 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**

√适用 □不适用

2019年10月1日至2021年12月31日，因广电浦东对田林路140号地块内（越界创意园）部分房屋（即园区内28号楼）进行拆除并新建办公楼，广电浦东与公司根据2007年《租赁协议》约定，于2019年10月签署《〈租赁协议〉补充协议三》，约定建设期间广电浦东对公司因拆除重建而受到的影响进行补偿。该事项已经2019年10月16日召开的公司2019年第一次临时股东大会审议通过。

2021年3月9日，公司召开第三届董事会第二十一次会议，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》，且于同年3月10日对外披露《上海锦和商业经营管理股份有限公司关于越界创意园部分房屋拆除补偿相关事项的关联交易公告》。广电浦东拟拆除公司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2825.41万元；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，两项补偿按季支付，合计如下：2021年3月1日至2021年12月31日补偿金额3002.41万元；2022年补偿金额3534.61万元；2023年补偿金额3534.61万元；对《补充协议三》所约定的补偿周期延长两年至2023年12月31日，每年补偿金额2297.15万元。

## 十三、重大合同及其履行情况

## (一) 托管、承包、租赁事项

## 1、 托管情况

□适用 √不适用

## 2、 承包情况

□适用 √不适用

## 3、 租赁情况

□适用 √不适用

## (二) 担保情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）														
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期（协议签署日）	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保物（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	不适用	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	不适用	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							
公司及其子公司对子公司的担保情况														
报告期内对子公司担保发生额合计							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，公司为实施项目运营的上海史坦舍等8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，上海腾锦变更为全资子公司。

(三) 委托他人进行现金资产管理的情况

1. 委托理财情况

(1) 委托理财总体情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

类型	资金来源	发生额	未到期余额	逾期未收回金额
银行理财产品	募集资金	20,000.00	5,000.00	0
银行理财产品	自有资金	112,000.00	2,000.00	0

其他情况

□适用 √不适用

(2) 单项委托理财情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

受托人	委托理财类型	委托理财金额	委托理财起始日期	委托理财终止日期	资金来源	资金投向	报酬确定方式	年化收益率	预期收益(如有)	实际收益或损失	实际收回情况	是否经过法定程序	未来是否有委托理财计划	减值准备计提金额(如有)
上海浦发银行	募集资金-利多多稳固定持有期 JG9014 期人民币对公结构性存款	50,000,000	2021/1/11	2021/4/12	募集资金	为控制风险,理财产品发行主体为银行,投资的品种为安全性高、流动性好的保本型金融产品或结构性存款等理财产品。	保本浮动收益型	2.78%		347,569.44	已收回	是	是	0
上海浦发银行	募集资金-利多多公司稳利 21JG6057 期(3 个月三层网点专属)人民币对公结构性存款	50,000,000	2021/4/16	2021/7/16	募集资金	为控制风险,理财产品发行主体为银行,投资的品种为安全性高、流动性好的保本型金融产品或结构性存款等理财产品。	保本浮动收益型	3.15%		393,750.00	已收回	是	是	0
交通银行	募集资金-交通银行蕴通财富定期型结构性存款 94 天(黄金挂钩看涨)	50,000,000	2021/7/30	2021/11/1	募集资金	为控制风险,理财产品发行主体为银行,投资的品种为安全性高、流动性好的保本型金融	保本浮动收益型	3.00%		386,301.37	已收回	是	是	0

						产品或结构性存款等理财产品。									
招商银行	募集资金-招商银行点金系列看跌三层区间 90 天结构性存款	50,000,000	2021/11/9	2022/2/7	募集资金	为控制风险,理财产品发行主体为银行,投资的品种为安全性高、流动性好的保本型金融产品或结构性存款等理财产品。	保本浮动收益型	3.00%	369,863.01		未收回	是	是		0
兴业银行	企业金融人民币结构性存款	50,000,000	2021/1/8	2021/4/8	自有资金	主要投资于银行间市场央票、国债金融债、企业债、短融、中期票据、同业拆借、同业存款、债券或票据回购等,以及挂钩利率的期权产品	保本浮动收益型	3.00%		369,863.02	已收回	是	是		
上海浦东发展银行	利多多稳利固定持有期 JG9014 期人民币对公结构性存款	100,000,000	2021/1/11	2021/4/12	自有资金	主要投资于银行间市场央票、国债金融债、企业债、短融、中期票据、同业拆借、同业存款、债券或票据回购等,以及挂钩利率的期权产品	保本浮动收益型	2.78%		695,138.89	已收回	是	是		
交通银行	蕴通财富定期型结构性存款 63 天	50,000,000	2021/1/11	2021/3/15	自有资金	主要投资于银行间市场央票、国债金融债、企业债、短融、中期票据、同业拆借、同业存款、债券或票据回购等,以及挂钩利率的期权产品	保本浮动收益型	2.77%		239,054.79	已收回	是	是		
招商银行	点金系列看涨 38 天 NSH00520	30,000,000	2021/1/11	2021/2/18	自有资金	主要投资于银行间市场央票、国债金融债、企业债、短融、中期票据、同业拆借、同业存款、债券或票据回购等,以及挂钩利率的期权产品	保本浮动收益型	2.78%		86,827.40	已收回	是	是		
招商银行	点金系列看跌三层区间 29 天 NSH01019	30,000,000	2021/4/1	2021/4/30	自有资金	主要投资于银行间市场央票、国债金融债、企业债、短融、中期票据、同业拆借、同业存款、债券或票据回购等,以及挂钩利率的期权产品	保本浮动收益型	1.60%		38,136.99	已收回	是	是		
兴业银行嘉定支行	企业金融人民币结构性存款	50,000,000	2021/4/9	2021/5/10	自有资金	主要投资于银行间市场央票、国债金融债、企业债、短融、中期票据、同业拆借、同业存款、债券或票据回购等,以及挂钩利率的期权产品	保本浮动收益型	2.93%		124,424.66	已收回	是	是		
招商银行	点金系列看跌三层区间 34 天 NSH01121	50,000,000	2021/4/14	2021/5/18	自有资金	主要投资于银行间市场央票、国债金融债、企业债、短融、中期票据、同业拆借、同业存款、债券或票据回购等,以及挂钩利率的期权产品	保本浮动收益型	1.60%		74,520.55	已收回	是	是		

招商银行	点金系列看跌三层区间 34 天 NSH01121	11,000,000	2021/4/14	2021/5/18	自有资金	主要投资于银行间市场央票、国债金融债、企业债、短融、中期票据、同业拆借、同业存款、债券或票据回购等，以及挂钩利率的期权产品	保本浮动收益型	1.60%		16,394.52	已收回	是	是	
招商银行	点金系列看跌三层区间 34 天 NSH01121	10,000,000	2021/4/14	2021/5/18	自有资金	主要投资于银行间市场央票、国债金融债、企业债、短融、中期票据、同业拆借、同业存款、债券或票据回购等，以及挂钩利率的期权产品	保本浮动收益型	1.60%		14,904.11	已收回	是	是	
招商银行	点金系列看跌三层区间 34 天 NSH01121	2,700,000	2021/4/14	2021/5/18	自有资金	主要投资于银行间市场央票、国债金融债、企业债、短融、中期票据、同业拆借、同业存款、债券或票据回购等，以及挂钩利率的期权产品	保本浮动收益型	1.60%		4,024.11	已收回	是	是	
上海浦东发展银行	利多多公司稳利 21JG6056 期（1 个月三层网点专属）人民币对公结构性存款	100,000,000	2021/4/16	2021/5/17	自有资金	主要投资于银行间市场央票、国债金融债、企业债、短融、中期票据、同业拆借、同业存款、债券或票据回购等，以及挂钩利率的期权产品	保本浮动收益型	3.15%		271,250.00	已收回	是	是	
交通银行	蕴通财富定期型结构性存款 21 天	30,000,000	2021/6/7	2021/6/28	自有资金	主要投资于银行间市场央票、国债金融债、企业债、短融、中期票据、同业拆借、同业存款、债券或票据回购等，以及挂钩利率的期权产品	保本浮动收益型	1.35%		23,301.37	已收回	是	是	
兴业银行	上海锦和商业经营管理股份有限公司 30 天封闭式产品	30,000,000	2021/7/13	2021/8/12	自有资金	主要投资于银行间市场央票、国债金融债、企业债、短融、中期票据、同业拆借、同业存款、债券或票据回购等，以及挂钩利率的期权产品	保本浮动收益型	3.02%		74,465.76	已收回	是	是	
兴业银行	上海锦和商业经营管理股份有限公司 30 天封闭式产品	30,000,000	2021/8/16	2021/9/14	自有资金	主要投资于银行间市场央票、国债金融债、企业债、短融、中期票据、同业拆借、同业存款、债券或票据回购等，以及挂钩利率的期权产品	保本浮动收益型	2.83%		69,780.83	已收回	是	是	
交通银行	蕴通财富定期型结构性存款 8 天（挂钩汇率看跌）	10,000,000	2021/10/14	2021/10/22	自有资金	主要投资于银行间市场央票、国债金融债、企业债、短融、中期票据、同业拆借、同业存款、债券或票据回购等，以及挂钩利率的期权产品	保本浮动收益型	2.08%		4,558.90	已收回	是	是	
交通银行	蕴通财富定期型结构性存款 14 天（挂钩汇率看跌）	20,000,000	2021/12/29	2022/1/12	自有资金	主要投资于银行间市场央票、国债金融债、企业债、短融、中期票据、同业拆借、同业存	保本浮动收益型	2.60%	19,945.21		未收回	是	是	

						款、债券或票据回购等，以及挂钩利率的期权产品								
招商银行	聚益生金系列公司（45天）A款，产品代码98045	10,000,000	2021/1/8	2021/2/22	自有资金	主要投资于银行间市场央票、国债金融债、企业债、短融、中期票据、同业拆借、同业存款、债券或票据回购等，以及挂钩利率的期权产品	非保本浮动收益性	3.21%		39,580.00	已收回	是	是	
招商银行	聚益生金系列公司（45天）A款，产品代码98045	10,000,000	2021/1/8	2021/2/22	自有资金	主要投资于银行间市场央票、国债金融债、企业债、短融、中期票据、同业拆借、同业存款、债券或票据回购等，以及挂钩利率的期权产品	非保本浮动收益性	3.21%		39,580.00	已收回	是	是	
招商银行	聚益生金系列公司（45天）A款，产品代码98045	2,700,000	2021/1/8	2021/2/22	自有资金	主要投资于银行间市场央票、国债金融债、企业债、短融、中期票据、同业拆借、同业存款、债券或票据回购等，以及挂钩利率的期权产品	非保本浮动收益性	3.21%		10,686.60	已收回	是	是	
招商银行	聚益生金系列公司（45天）A款，产品代码98045	2,600,000	2021/2/26	2021/4/12	自有资金	主要投资于银行间市场央票、国债金融债、企业债、短融、中期票据、同业拆借、同业存款、债券或票据回购等，以及挂钩利率的期权产品	非保本浮动收益性	3.20%		10,257.00	已收回	是	是	
招商银行	聚益生金系列公司（45天）A款，产品代码98045	11,000,000	2021/2/26	2021/4/12	自有资金	主要投资于银行间市场央票、国债金融债、企业债、短融、中期票据、同业拆借、同业存款、债券或票据回购等，以及挂钩利率的期权产品	非保本浮动收益性	3.20%		43,395.00	已收回	是	是	
招商银行	聚益生金系列公司（45天）A款，产品代码98045	9,000,000	2021/2/26	2021/4/12	自有资金	主要投资于银行间市场央票、国债金融债、企业债、短融、中期票据、同业拆借、同业存款、债券或票据回购等，以及挂钩利率的期权产品	非保本浮动收益性	3.20%		35,505.00	已收回	是	是	
交通银行	“蕴通财富·稳得利”28天周期型	20,000,000	2021/3/2	2021/3/30	自有资金	主要投资于银行间市场央票、国债金融债、企业债、短融、中期票据、同业拆借、同业存款、债券或票据回购等，以及挂钩利率的期权产品	非保本浮动收益性	2.85%		43,726.03	已收回	是	是	
浙商银行	永乐3号35天型人民币理财产品 CA1352	50,000,000	2021/3/19	2021/4/23	自有资金	主要投资于银行间市场央票、国债金融债、企业债、短融、中期票据、同业拆借、同业存款、债券或票据回购等，以及挂钩利率的期权产品	非保本浮动收益性	3.38%		162,054.79	已收回	是	是	

浙商银行	永乐 3 号 35 天型人民币理财产品 CA1381	30,000,000	2021/7/2	2021/8/6	自有资金	主要投资于银行间市场央票、国债金融债、企业债、短融、中期票据、同业拆借、同业存款、债券或票据回购等，以及挂钩利率的期权产品	非保本浮动收益性	3.48%		100,109.59	已收回	是	是	
浙商银行	永乐 3 号 35 天型人民币理财产品 CA1390	30,000,000	2021/8/3	2021/9/7	自有资金	主要投资于银行间市场央票、国债金融债、企业债、短融、中期票据、同业拆借、同业存款、债券或票据回购等，以及挂钩利率的期权产品	非保本浮动收益性	3.40%		97,808.22	已收回	是	是	
浙商银行	永乐 3 号 35 天型人民币理财产品 CA1393	30,000,000	2021/8/13	2021/9/17	自有资金	主要投资于银行间市场央票、国债金融债、企业债、短融、中期票据、同业拆借、同业存款、债券或票据回购等，以及挂钩利率的期权产品	非保本浮动收益性	3.40%		97,808.22	已收回	是	是	
宁波银行	启盈智能活期理财 1 号	10,000,000			自有资金	主要投资于银行间市场央票、国债金融债、企业债、短融、中期票据、同业拆借、同业存款、债券或票据回购等，以及挂钩利率的期权产品				106,394.52	已收回	是	是	
浙商银行	升鑫赢 B1	51,000,000			自有资金	主要投资于银行间市场央票、国债金融债、企业债、短融、中期票据、同业拆借、同业存款、债券或票据回购等，以及挂钩利率的期权产品				333,357.30	已收回	是	是	
上海银行	“赢家”易精灵	100,000,000			自有资金	主要投资于银行间市场央票、国债金融债、企业债、短融、中期票据、同业拆借、同业存款、债券或票据回购等，以及挂钩利率的期权产品				319,931.63	已收回	是	是	
招商银行	招朝金（多元稳健型）7007	85,000,000			自有资金	主要投资于银行间市场央票、国债金融债、企业债、短融、中期票据、同业拆借、同业存款、债券或票据回购等，以及挂钩利率的期权产品				218,159.26	已收回	是	是	
中国银行	中银日积月累月计划	8,000,000			自有资金	主要投资于银行间市场央票、国债金融债、企业债、短融、中期票据、同业拆借、同业存款、债券或票据回购等，以及挂钩利率的期权产品				190,065.19	已收回	是	是	
招商银行	招朝金（多元稳健型）7007	25,000,000			自有资金	主要投资于银行间市场央票、国债金融债、企业债、短融、中期票据、同业拆借、同业存				92,577.19	已收回	是	是	



						款、债券或票据回购等，以及挂钩利率的期权产品								
招商银行	招朝金（多元稳健型） 7007	30,000,000			自有资金	主要投资于银行间市场央票、国债金融债、企业债、短融、中期票据、同业拆借、同业存款、债券或票据回购等，以及挂钩利率的期权产品				271,090.63	已收回	是	是	
招商银行	招朝金（多元稳健型） 7007	2,000,000			自有资金	主要投资于银行间市场央票、国债金融债、企业债、短融、中期票据、同业拆借、同业存款、债券或票据回购等，以及挂钩利率的期权产品				11,538.71	已收回	是	是	

**其他情况**

□适用 √不适用

**(3) 委托理财减值准备**

□适用 √不适用

**2. 委托贷款情况****(1) 委托贷款总体情况**

□适用 √不适用

**其他情况**

□适用 √不适用

(2)

## (3) 单项委托贷款情况

□适用 √不适用

## 其他情况

□适用 √不适用

## (4) 委托贷款减值准备

□适用 √不适用

## 3. 其他情况

□适用 √不适用

## (四) 其他重大合同

□适用 √不适用

## 十四、其他对投资者作出价值判断和投资决策有重大影响的重大事项的说明

□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	0
4、外资持股									
其中：境外法人持股									

境外自然人持股								
二、无限售条件流通股份	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,公司首次公开发行限售股上市流通,涉及16名股东,本次限售股上市流通后,总股本为472,500,000股,其中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,公司限售股上市流通数量为85,050,000股。

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

□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	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
上海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)一宁波斐君元贝股权投资合伙企业(有限合伙)	16,402,248	16,402,248	0	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	13,341,487	13,341,487	0	0	首次公开发行	2021年4月21日

(有限合伙)					限售	
无锡华映文化产业投资企业(有限合伙)	10,500,084	10,500,084	0	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	0	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	0	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	0	0	首次公开发行限售	2021年4月21日
邵华均	4,619,916	4,619,916	0	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	0	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	0	0	首次公开发行限售	2021年4月21日
周桐宇	1,679,832	1,679,832	0	0	首次公开发行限售	2021年4月21日
王强	1,679,832	1,679,832	0	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	0	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	0	0	首次公开发行限售	2021年4月21日
杨晖	1,259,874	1,259,874	0	0	首次公开发行限售	2021年4月21日
孙斌	839,916	839,916	0	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	0	0	首次公开发行限售	2021年4月21日
合计	378,000,000	85,050,000	0	292,950,000	/	/

## 二、证券发行与上市情况

### (一)截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用 不适用

## (二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

### (三) 现存的内部职工股情况

适用 不适用

## 三、股东和实际控制人情况

### (一) 股东总数

截至报告期末普通股股东总数(户)	21,316
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	21,254
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0

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

单位：股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增 减	期末持股数 量	比例 (%)	持有有限售条 件股份数量	质押、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
无锡华映 文化产业 投资企业 (有限合 伙)		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

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	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）	-14,174,948	2,227,300	0.47	0	未知	不适用	其他
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	其他
周桐宇	0	1,679,832	0.36	0	未知	不适用	境内自然人
王强	1,000	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				
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				
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）	2,227,300	人民币普通股	2,227,300				
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				
上海原昌投资管理有限公司	1,260,252	人民币普通股	1,260,252				
杨晖	1,259,874	人民币普通股	1,259,874				

前十名股东中回购专户情况说明	无。
上述股东委托表决权、受托表决权、放弃表决权的说明	无。
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	无。

## 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
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 10 名股东

□适用 √不适用

## 四、控股股东及实际控制人情况

## (一) 控股股东情况

## 1 法人

√适用 □不适用

名称	上海锦和投资集团有限公司
单位负责人或法定代表人	郁敏璐
成立日期	2008-05-12

主要经营业务	实业投资、投资管理（除金融、证券等国家专项审批项目、股权投资和股权投资管理外），商业及工业领域投资咨询、商务咨询（除经纪），市场营销策划，企业管理，室内外装潢设计，环境景观设计，建筑劳务，建筑工程，建筑材料及小五金，化工原料及产品（除危险化学品、监控化学品、烟花爆竹、民用爆炸物品、易制毒化学品）销售，自有房屋租赁。【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】
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	持有公司274,050,000股，持股比例58%。
其他情况说明	

## 2 自然人

适用 不适用

## 3 公司不存在控股股东情况的特别说明

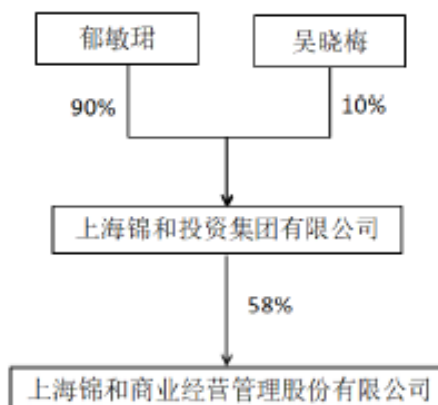
适用 不适用

## 4 报告期内控股股东变更情况的说明

适用 不适用

## 5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



## (二) 实际控制人情况

### 1 法人

适用 不适用

### 2 自然人

适用 不适用

姓名	郁敏珺
国籍	中国
是否取得其他国家或地区居留权	否
主要职业及职务	历任上海嘉瑞房地产代理公司销售部经理，上海宝华企业集团有限公司董事、总经理等职务。现任上海锦和投资集团有限公司董事长等职务，公司董事长、总经理。
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	无。



## 3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

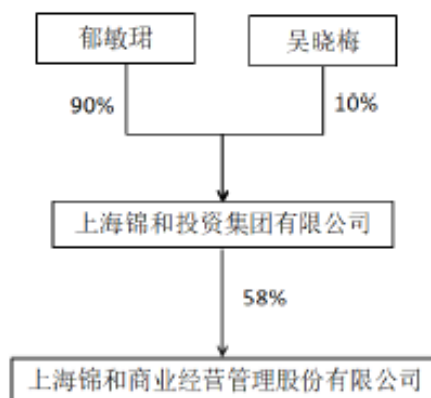
适用 不适用

## 4 报告期内公司控制权发生变更的情况说明

适用 不适用

## 5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



## 6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

## (三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

## 五、公司控股股东或第一大股东及其一致行动人累计质押股份数量占其所持公司股份数量比例达到 80%以上

适用 不适用

## 六、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

## 七、股份限制减持情况说明

适用 不适用

请参见本报告第六节重要事项中 一、承诺事项履行情况中“股份限售”相关内容。

## 八、股份回购在报告期的具体实施情况

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

信会师报字[2022]第 ZA10959 号

### 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

信会师报字[2022]第 ZA10959 号

### 二、财务报表

#### 合并资产负债表

2021 年 12 月 31 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 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	(一)	246,835,214.46	629,232,688.24
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	(二)	70,220,000.00	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	(三)	46,239,669.63	23,714,642.51
应收款项融资			
预付款项	(四)	42,478,126.00	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	(五)	11,180,740.60	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	(六)	15,635,176.89	
其他流动资产	(七)	19,303,361.47	19,285,928.40

流动资产合计		451,892,289.05	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	(八)	114,795,200.34	
长期股权投资	(九)	201,913,672.54	33,938,714.02
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	(十)	4,160,662.00	4,055,243.40
投资性房地产	(十一)		182,431,991.56
固定资产	(十二)	6,223,078.17	7,590,159.81
在建工程	(十三)	20,888,698.70	3,112,859.83
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	(十四)	3,348,347,334.70	
无形资产	(十五)	7,277,274.31	74,903,886.48
开发支出			
商誉	(十六)	79,042,978.72	
长期待摊费用	(十七)	699,748,502.40	694,073,977.61
递延所得税资产	(十八)	189,701,751.54	23,186,615.60
其他非流动资产	(十九)	233,252,876.23	101,497,014.21
非流动资产合计		4,905,352,029.65	1,124,790,462.52
资产总计		5,357,244,318.70	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	(二十)	50,076,384.32	70,545,155.20
预收款项	(二十一)	41,593,910.02	40,820,669.20
合同负债	(二十二)	14,185,042.68	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	(二十三)	12,442,355.36	10,394,173.57
应交税费	(二十四)	25,608,158.51	23,943,987.89
其他应付款	(二十五)	378,071,926.16	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	(二十六)	262,740,492.96	
其他流动负债			
流动负债合计		784,718,270.01	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	(二十七)	3,203,331,456.34	
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债	(二十八)		500,000.00
递延收益	(二十九)	8,879,633.30	8,477,581.94
递延所得税负债	(十八)	107,744,323.57	756,322.26
其他非流动负债	(三十)	1,943,647.83	
非流动负债合计		3,321,899,061.04	9,733,904.20
负债合计		4,106,617,331.05	325,660,884.40
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	(三十一)	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	(三十二)	598,994,892.50	597,812,017.34
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	(三十三)	94,223,495.45	105,034,152.79
一般风险准备			
未分配利润	(三十四)	-36,213,622.02	369,862,794.74
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		1,129,504,765.93	1,545,208,964.87
少数股东权益		121,122,221.72	465,715.51
所有者权益（或股东权益）合计		1,250,626,987.65	1,545,674,680.38
负债和所有者权益（或股东权益）总计		5,357,244,318.70	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 12 月 31 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 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		87,026,894.96	383,917,711.19
交易性金融资产		70,220,000.00	
衍生金融资产			
应收票据			

应收账款	(一)	9,080,272.15	46,585,868.41
应收款项融资			
预付款项		29,492,881.07	40,096,627.90
其他应收款	(二)	622,200,386.75	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		7,537,285.67	
其他流动资产		86,997.08	
流动资产合计		825,644,717.68	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		39,329,662.88	
长期股权投资	(三)	756,376,139.17	387,669,087.97
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		4,160,662.00	4,055,243.40
投资性房地产			
固定资产		4,656,392.23	5,795,571.09
在建工程		18,651,599.24	3,099,664.33
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		700,098,727.16	
无形资产		4,819,660.17	5,907,582.32
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		71,521,095.34	93,845,295.34
递延所得税资产		31,131,160.74	1,401,038.06
其他非流动资产		165,790,000.00	25,796,539.99
非流动资产合计		1,796,535,098.93	527,570,022.50
资产总计		2,622,179,816.61	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		21,181,858.62	15,547,363.58
预收款项		3,619,166.40	12,856,669.04
合同负债		29,679.00	82,434.39
应付职工薪酬		5,377,405.58	5,012,859.96
应交税费		10,064,274.27	10,728,064.38
其他应付款		349,203,482.55	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		81,201,720.45	

其他流动负债			
流动负债合计		470,677,586.87	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		762,925,793.51	
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			500,000.00
递延收益		2,630,647.40	3,165,044.84
递延所得税负债		1,498,102.12	135,239.16
其他非流动负债			
非流动负债合计		767,054,543.03	3,800,284.00
负债合计		1,237,732,129.90	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		604,493,647.50	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		213,230,543.76	346,257,374.85
所有者权益（或股东权益）合计		1,384,447,686.71	1,527,102,299.98
负债和所有者权益（或股东权益）总计		2,622,179,816.61	1,615,035,940.76

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

### 合并利润表

2021 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2021 年度	2020 年度
一、营业总收入		908,759,534.64	739,262,605.41
其中：营业收入	(三十五)	908,759,534.64	739,262,605.41
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		817,416,840.63	584,689,745.78
其中：营业成本	(三十五)	551,618,509.04	487,949,759.42
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	(三十六)	6,724,256.13	4,232,755.47
销售费用	(三十七)	24,484,043.96	20,208,422.90
管理费用	(三十八)	81,168,267.23	72,019,403.84
研发费用	(三十九)	1,407,579.31	1,880,830.85
财务费用	(四十)	152,014,184.96	-1,601,426.70
其中：利息费用		155,120,936.48	224,838.04
利息收入		3,262,817.55	2,103,981.97
加：其他收益	(四十一)	16,444,530.43	18,389,456.84
投资收益（损失以“-”号填列）	(四十二)	1,612,664.87	15,350,691.64
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-8,062,154.96	3,586,256.23
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
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）	(四十三)	325,418.60	-71,941.19
信用减值损失（损失以“-”号填列）	(四十四)	464,840.36	-905,291.62
资产减值损失（损失以“-”号填列）	(四十五)		-1,018,758.15
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		110,190,148.27	186,317,017.15
加：营业外收入	(四十六)	53,082,253.70	22,796,651.93
减：营业外支出	(四十七)	6,608,348.15	753,413.76
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		156,664,053.82	208,360,255.32
减：所得税费用	(四十八)	37,875,509.04	52,047,619.13
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		118,788,544.78	156,312,636.19
(一) 按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		118,788,544.78	156,312,636.19
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）		124,064,165.93	156,135,098.46
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-5,275,621.15	177,537.73

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		118,788,544.78	156,312,636.19
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		124,064,165.93	156,135,098.46
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-5,275,621.15	177,537.73
八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		0.26	0.35
（二）稀释每股收益(元/股)		0.26	0.35

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

### 母公司利润表

2021 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2021 年度	2020 年度
一、营业收入	（四）	175,250,154.17	252,291,679.33
减：营业成本	（四）	98,888,458.39	169,470,314.24
税金及附加		801,824.08	1,151,860.25
销售费用		12,282,007.72	12,974,642.68



管理费用		57,331,135.78	48,148,372.93
研发费用			
财务费用		39,358,408.87	-1,555,035.52
其中：利息费用		41,995,074.65	21,296.57
利息收入		2,716,377.75	1,695,222.02
加：其他收益		4,151,128.22	7,572,595.71
投资收益（损失以“-”号填列）	(五)	58,671,352.37	153,481,278.60
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-8,804.17	3,586,256.23
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
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）		325,418.60	-71,941.19
信用减值损失（损失以“-”号填列）		590,057.37	-953,424.94
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）		30,326,275.89	182,130,032.93
加：营业外收入		50,472,014.14	22,097,138.96
减：营业外支出		5,507,319.88	502,927.56
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		75,290,970.15	203,724,244.33
减：所得税费用		6,681,377.83	15,370,247.68
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		68,609,592.32	188,353,996.65
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		68,609,592.32	188,353,996.65
（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		68,609,592.32	188,353,996.65
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—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2021年度	2020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		947,321,081.11	776,001,543.91
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		13,695,552.00	97,496.75
收到其他与经营活动有关的现金	(五十)	189,443,835.45	68,167,278.57
经营活动现金流入小计		1,150,460,468.56	844,266,319.23
购买商品、接受劳务支付的现金		197,571,014.04	418,068,705.07
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			

支付原保险合同赔付款项的现金			
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		98,680,272.29	79,664,646.37
支付的各项税费		95,165,154.43	85,531,764.34
支付其他与经营活动有关的现金	(五十)	336,872,137.11	54,375,105.96
经营活动现金流出小计		728,288,577.87	637,640,221.74
经营活动产生的现金流量净额		422,171,890.69	206,626,097.49
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金		1,250,022,110.48	2,503,900,000.00
取得投资收益收到的现金		10,175,663.48	11,764,435.41
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		29,666,847.46	
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	(五十)		695,906.47
投资活动现金流入小计		1,289,864,621.42	2,516,360,341.88
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		72,350,596.68	223,766,414.71
投资支付的现金		1,341,139,127.59	2,503,924,000.00
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		174,091,038.67	
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		1,587,580,762.94	2,727,690,414.71
投资活动产生的现金流量净额		-297,716,141.52	-211,330,072.83
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>			
吸收投资收到的现金		6,100,000.00	705,042,169.81
其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金		6,100,000.00	
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		6,100,000.00	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	180,568,715.69
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	(五十)	398,154,632.91	16,886,811.30
筹资活动现金流出小计		512,614,544.75	253,330,526.99
筹资活动产生的现金流量净额		-506,514,544.75	451,711,642.82
<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>		-382,058,795.58	447,007,667.48
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>		246,635,214.46	628,694,010.04

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—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2021年度	2020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		156,279,531.39	198,377,437.95
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		906,907,749.80	552,532,498.13
经营活动现金流入小计		1,063,187,281.19	750,909,936.08
购买商品、接受劳务支付的现金		51,902,940.16	188,456,698.00
支付给职工及为职工支付的现金		46,074,931.36	37,917,173.72
支付的各项税费		12,271,371.26	18,507,227.74
支付其他与经营活动有关的现金		779,514,156.66	779,746,948.19
经营活动现金流出小计		889,763,399.44	1,024,628,047.65
经营活动产生的现金流量净额		173,423,881.75	-273,718,111.57
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		1,040,022,110.48	2,233,100,000.00
取得投资收益收到的现金		63,580,156.54	149,895,022.37
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		29,666,847.46	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		1,133,269,114.48	2,382,995,022.37

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		22,276,821.69	4,812,066.49
投资支付的现金		1,352,829,591.66	2,231,124,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		1,375,106,413.35	2,235,936,066.49
投资活动产生的现金流量净额		-241,837,298.87	147,058,955.88
<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	180,568,715.69
支付其他与筹资活动有关的现金		124,174,520.91	16,886,811.30
筹资活动现金流出小计		228,124,520.91	253,330,526.99
筹资活动产生的现金流量净额		-228,124,520.91	451,711,642.82
<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>			
		-296,537,938.03	325,052,487.13
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>			
		87,026,894.96	383,564,832.99

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—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2021 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											小计			
	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		
	优先股	永续债	其他												
一、上年年末余额	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		-		-437,001,240.03	-922,375.75	-437,923,615.78
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		-56,327,787.95		1,108,207,724.84	-456,660.24	1,107,751,064.60
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)					1,182,875.16						20,114,165.93		21,297,041.09	121,578,881.96	142,875,923.05
(一)综合收益总额											124,064,165.93		124,064,165.93	-5,275,621.15	118,788,544.78
(二)所有者投入和减少资本					1,182,875.16								1,182,875.16	126,854,503.11	128,037,378.27
1.所有者投入的普通股														4,100,000.00	4,100,000.00
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					1,182,875.16								1,182,875.16		1,182,875.16
4.其他														122,754,503.11	122,754,503.11
(三)利润分配											-		-103,950,000.00		-103,950,000.00
1.提取盈余公积											103,950,000.00		-103,950,000.00		
2.提取一般风险准备															
3.对所有者(或股东)的分配											-		-103,950,000.00		-103,950,000.00
4.其他											103,950,000.00		-103,950,000.00		
(四)所有者权益内部结转															
1.资本公积转增资本(或股本)															

2021 年年度报告

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					598,994,892.50				94,223,495.45		-36,213,622.02		1,129,504,765.93	121,122,221.72			1,250,626,987.65	

项目	2020 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											小计			
	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		
	优先 股	永续 债	其他												
一、上年 年末余额	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				591,665,156.37			18,835,399.67		-42,250,301.21		662,750,254.83	177,537.73	662,927,792.56	
(一) 综 合收益总 额										156,135,098.46		156,135,098.46	177,537.73	156,312,636.19	

2021 年年度报告

(二) 所有者投入和减少资本	94,500,000.00				591,665,156.37							686,165,156.37		686,165,156.37
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					887,156.37							887,156.37		887,156.37
4. 其他														
(三) 利润分配								18,835,399.67		-198,385,399.67		-179,550,000.00		-179,550,000.00
1. 提取盈余公积								18,835,399.67		-18,835,399.67				
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者(或股东)的分配										-179,550,000.00		-179,550,000.00		-179,550,000.00
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														



2021 年年度报告

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			597,812,017.34			105,034,152.79		369,862,794.74		1,545,208,964.87	465,715.51	1,545,674,680.38

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—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2021 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、上年年末余额	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	-97,686,423.41	-108,497,080.75
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	248,570,951.44	1,418,605,219.23
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)					1,182,875.16					-35,340,407.68	-34,157,532.52
(一) 综合收益总额										68,609,592.32	68,609,592.32
(二) 所有者投入和减少资本					1,182,875.16						1,182,875.16
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					1,182,875.16						1,182,875.16
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) 的分配										-103,950,000.00	-103,950,000.00
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											

2021 年年度报告

1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	472,500,000.00				604,493,647.50				94,223,495.45	213,230,543.76	1,384,447,686.71

项目	2020 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、上年年末余额	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				591,665,156.37				18,835,399.67	-10,031,403.02	694,969,153.02
(一) 综合收益总额										188,353,996.65	188,353,996.65
(二) 所有者投入和减少资本	94,500,000.00				591,665,156.37						686,165,156.37
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					887,156.37						887,156.37
4. 其他											
(三) 利润分配									18,835,399.67	-198,385,399.67	-
1. 提取盈余公积									18,835,399.67	-18,835,399.67	
2. 对所有者 (或股东) 的分配										-179,550,000.00	-
3. 其他											179,550,000.00
(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				603,310,772.34				105,034,152.79	346,257,374.85	1,527,102,299.98

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12月31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：郁敏璐。本公司的母公司为上海锦和投资集团有限公司，实际控制人为郁敏璐。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。

本财务报表经公司董事会于2022年4月15日批准报出。

#### 2. 合并财务报表范围

√适用 □不适用

本公司子公司的相关信息详见本附注“九、在其他主体中的权益”。

本报告期合并范围变化情况详见本附注“八、合并范围的变更”。

### 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

本财务报表以持续经营为基础编制。

公司自报告期末起 12 个月的持续经营能力不存在重大怀疑。

## 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。

### 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 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2021 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

### 2. 会计期间

自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

### 3. 营业周期

适用 不适用

本公司经营周期为 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，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

## 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****(1). 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****(1). 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

### (1). 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

不适用

## 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%	9.5%-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。

### ① 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

#### (1). 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。

### 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、日常项目运营服务，按协议约定根据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、清偿负债同时进行时,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)
<p>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。</p> <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</p>	<p>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</p>	<p>对 2021 年 1 月 1 日合并报表期初数的影响：</p> <p><b>资产类：</b></p> <p>1、预付账款期初数调整 -2,670.33 万元；</p> <p>2、一年内到期的非流动资产调整 1,168.30 万元</p> <p>3、长期应收款调整 13,031.35 万元；</p> <p>4、长期股权投资调整 -3,390.78 万元；</p> <p>5、投资性房产调整 -18,243.20 万元；</p> <p>6、使用权资产调整</p>

<p>他相关项目金额，不调整可比期间信息。</p>		<p>232,156.00 万元；</p> <p>7、无形资产调整-6,698.46 万元；</p> <p>8、长期待摊费用调整 -4,236.94 万元；</p> <p>9、递延所得税资产调整 13,043.00 万元；</p> <p>10、其他非流动资产调整 -5,304.10 万元。</p> <p><b>负债及所有者权益类：</b></p> <p>1、应付账款调整-817.97 万元；</p> <p>2、预收账款调整-405.23 万元；</p> <p>3、一年内到期的非流动负债 15,904.20 万元</p> <p>4、租赁负债调整 247,545.37 万元；</p> <p>5、递延所得税负债调整 420.83 万元；</p> <p>6、盈余公积调整-1,081.07 万元；</p> <p>7、未分配利润调整 -42,619.06 万元；</p> <p>8、少数股东权益调整-92.24 万元。</p> <p>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

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
流动资产:			
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	32,263,032.48	-26,703,294.63
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		11,683,045.59	11,683,045.59
其他流动资产	19,285,928.40	19,285,928.40	
流动资产合计	746,545,102.26	731,524,853.22	-15,020,249.04
非流动资产:			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款		130,313,546.77	130,313,546.77
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		2,321,559,975.03	2,321,559,975.03
无形资产	74,903,886.48	7,919,285.17	-66,984,601.31
开发支出			
商誉			



长期待摊费用	694,073,977.61	651,704,577.89	-42,369,399.72
递延所得税资产	23,186,615.60	153,616,590.96	130,429,975.36
其他非流动资产	101,497,014.21	48,456,014.74	-53,040,999.47
非流动资产合计	1,124,790,462.52	3,328,359,168.25	2,203,568,705.73
资产总计	1,871,335,564.78	4,059,884,021.47	2,188,548,456.69
流动负债：			
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	62,365,466.92	-8,179,688.28
预收款项	40,820,669.20	36,768,414.97	-4,052,254.23
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		159,042,002.84	159,042,002.84
其他流动负债			
流动负债合计	315,926,980.20	462,737,040.53	146,810,060.33
非流动负债：			
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		2,475,453,721.68	2,475,453,721.68
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	4,964,612.72	4,208,290.46
其他非流动负债			
非流动负债合计	9,733,904.20	2,489,395,916.34	2,479,662,012.14
负债合计	325,660,884.40	2,952,132,956.87	2,626,472,072.47
所有者权益（或股东权益）：			
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	-56,327,787.95	-426,190,582.69
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	1,545,208,964.87	1,108,207,724.84	-437,001,240.03
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	1,107,751,064.60	-437,923,615.78
负债和所有者权益（或股东权益）总计	1,871,335,564.78	4,059,884,021.47	2,188,548,456.69

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	32,263,032.48	-26,703,294.63	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
一年内到期的非流动资产		11,683,045.59	11,683,045.59	首次执行新租赁准则，确认一年内到期的长期应收款调整至一年内到期的非流动资产
长期应收款		130,313,546.77	130,313,546.77	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
投资性房地产	182,431,991.56		-182,431,991.56	首次执行新租赁准则，将房产的使用收益权转入使用权资产
使用权资产		2,321,559,975.03	2,321,559,975.03	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	7,919,285.17	-66,984,601.31	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
长期待摊费用	694,073,977.61	651,704,577.89	-42,369,399.72	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	153,616,590.96	130,429,975.36	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	48,456,014.74	-53,040,999.47	首次执行新租赁准则，按简易追溯法，预付租金转入使用权资产
应付账款	70,545,155.20	62,365,466.92	-8,179,688.28	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	36,768,414.97	-4,052,254.23	首次执行新租赁准则, 预收账款调整至长期应收款
一年内到期的非流动负债		159,042,002.84	159,042,002.84	首次执行新租赁准则, 将一年内到期的租赁负债调整至一年内到期的非流动负债
租赁负债		2,475,453,721.68	2,475,453,721.68	首次执行新租赁准则, 按简易追溯法, 确认期初租赁负债
递延所得税负债	756,322.26	4,964,612.72	4,208,290.46	首次执行新租赁准则, 确认递延所得税负债
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	-56,327,787.95	-426,190,582.69	首次执行新租赁准则, 按简易追溯法, 调整期初未分配利润
少数股东权益	465,715.51	-456,660.24	-922,375.75	首次执行新租赁准则, 按简易追溯法, 调整少数股东权益。

## 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
流动资产:			
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		4,727,280.35	4,727,280.35
其他流动资产			
流动资产合计	1,087,465,918.26	1,082,610,379.00	-4,855,539.26
非流动资产:			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款		46,819,675.75	46,819,675.75
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	26,264,131.85	24,863,093.79
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	1,229,521,907.45	701,951,884.95
资产总计	1,615,035,940.76	2,312,132,286.45	697,096,345.69
流动负债：			
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		77,374,599.66	77,374,599.66
其他流动负债			
流动负债合计	84,133,356.78	158,094,355.11	73,960,998.33
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		731,632,428.11	731,632,428.11
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	735,432,712.11	731,632,428.11
负债合计	87,933,640.78	893,527,067.22	805,593,426.44
所有者权益（或股东权益）：			
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	248,570,951.44	-97,686,423.41
所有者权益（或股东权益）合计	1,527,102,299.98	1,418,605,219.23	-108,497,080.75
负债和所有者权益（或股东权益）总计	1,615,035,940.76	2,312,132,286.45	697,096,345.69

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
一年内到期的非流动资产		4,727,280.35	4,727,280.35	首次执行新租赁准则，确认一年内到期的长期应收款调整至一年内到期的非流动资产
长期应收款		46,819,675.75	46,819,675.75	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	26,264,131.85	24,863,093.79	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
一年内到期的非流动负债		77,374,599.66	77,374,599.66	首次执行新租赁准则，将一年内到期的租赁负债调整至一年内到期的非流动负债
租赁负债		731,632,428.11	731,632,428.11	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	248,570,951.44	-97,686,423.41	首次执行新租赁准则，按简易追溯法，调整期

				初未分配利润
--	--	--	--	--------

## (3). 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	-	-
地方教育费附加	-	-

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(%)
苏州创力投资管理有限公司、上海锦珑企业管理有限公司、锦和同昌（北京）商业管理有限公司、上海锦冷企业管理有限公司、上海锦舶企业管理有限公司、锦和创力商业运营管理（北京）有限公司（注）	20%
本公司及除上述公司外其余子公司	25%

注：苏州创力投资管理有限公司、上海锦珑企业管理有限公司、锦和同昌（北京）商业管理有限公司、上海锦冷企业管理有限公司、上海锦舶企业管理有限公司、锦和创力商业运营管理（北京）有限公司 2021 年度适用企业所得税优惠税率 20%。

## 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》以及国家税务总局公告 2021 年第 8 号《国家税务总局关于落实支持小型微利企业和个体工商户发展所得税优惠政策有关事项的公告》，子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、锦和同昌（北京）商业管理有限公司、上海锦冷企业管理有限公司、上海锦舶企业管理有限公司、锦和创力商业运营管理（北京）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 12.5% 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。本公司以及除上海劲锦企业管理有限公司、苏州创力投资管理有限公司、上海力衡投资管理有限公司、上海锦舶企业管理有限公司、上海锦冷企业管理有限公司、北京同昌盛业城市更新科技发展有限公司、上海锦颐企业管理有限公司、上海申地锦和商业经营管理有限公司、同昌盛业（北京）科技发展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	35,998.52	18,054.70
银行存款	246,360,358.28	629,177,346.78
其他货币资金	438,857.66	37,286.76
合计	246,835,214.46	629,232,688.24
其中：存放在境外的款项总额		

其他说明

其中受到限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	上年年末余额
保函保证金	200,000.00	
冻结存款		538,678.20
合计	200,000.00	538,678.20

注：

- 1、上述受限制的货币资金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、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	70,220,000.00	
其中：		
理财产品	70,220,000.00	
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	70,220,000.00	

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

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



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

**(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	
	43,808,809.14
1 年以内小计	43,808,809.14
1 至 2 年	5,134,778.95
2 至 3 年	
3 年以上	
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	
合计	48,943,588.09

上述金额为不含坏账准备的金额

## (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	48,943,588.09	100.00	2,703,918.46	5.52	46,239,669.63	24,962,781.64	100.00	1,248,139.13	5.00	23,714,642.51
其中：										
组合 1 (账龄风险特征组合)	48,943,588.09	100.00	2,703,918.46	5.52	46,239,669.63	24,962,781.64	100.00	1,248,139.13	5.00	23,714,642.51
合计	48,943,588.09	100.00	2,703,918.46		46,239,669.63	24,962,781.64	100.00	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 (%)
1 年以内	43,808,809.14	2,190,440.55	5.00
1 至 2 年	5,134,778.95	513,477.91	10.00
合计	48,943,588.09	2,703,918.46	

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 1 (账龄风险特征组合)	1,248,139.13	-295,016.90			1,750,796.23	2,703,918.46
合计	1,248,139.13	-295,016.90			1,750,796.23	2,703,918.46

注: 其他为 2021 年度本公司因非同一控制下企业合并, 合并报表范围增加导致的应收账款坏账准备变动。

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: 元 币种: 人民币

单位名称	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	5,692,071.45	11.63	358,110.04
客户 2	3,412,233.11	6.97	228,855.28
客户 3	5,940,116.67	12.14	297,005.83
客户 4	2,152,555.14	4.40	107,627.76
客户 5	2,011,107.26	4.11	100,555.36

合计	19,208,083.63	39.25	1,092,154.27
----	---------------	-------	--------------

其他说明  
无。

**(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(%)	金额	比例(%)
1年以内	42,478,126.00	100.00	32,263,032.48	100.00
1至2年				
2至3年				
3年以上				
合计	42,478,126.00	100.00	32,263,032.48	100.00

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	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
供应商 1	28,301,886.00	66.63
供应商 2	11,467,890.00	27.00
供应商 3	1,968,953.20	4.64
供应商 4	302,900.00	0.71
供应商 5	177,898.50	0.42
合计	42,219,527.70	99.40

其他说明  
无。

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	11,180,740.60	15,345,516.00
合计	11,180,740.60	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	
	8,655,569.05
1 年以内小计	8,655,569.05
1 至 2 年	3,260,000.00
2 至 3 年	13,000.00
3 年以上	
3 至 4 年	1,500.00
4 至 5 年	1,500.00
5 年以上	5,000.00
合计	11,936,569.05

## (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	11,820,069.05	74,500.00
借款		16,000,000.00
租赁保证金、押金	116,500.00	78,616.00
合计	11,936,569.05	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	-52,993.01			-52,993.01
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动	1,221.46			1,221.46
2021年12月31日	755,828.45			755,828.45

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

#### (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	
组合1（账龄风险特征组合）	807,600.00	-52,993.01			1,221.46	755,828.45
合计	807,600.00	-52,993.01			1,221.46	755,828.45

注：其他为2021年度本公司因非同一控制下企业合并，合并报表范围增加导致的其他应收款坏账准备变动。

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
北京新荟园壹城市更新科技发展有限公司	往来款及其他	11,700,000.00	2年以内	98.02	747,500.00
北京首阳汽车租赁服务有限公司	租赁保证金、押金	100,000.00	1年以内	0.84	
北京首创融资担保有限公司	往来款及其他	62,129.05	1年以内	0.52	3,106.45
北京燕莎中心有限公司凯宾斯基饭店	往来款及其他	37,440.00	1年以内	0.31	1,872.00
徐思霜	往来款及其他	13,000.00	2-3年	0.11	2,600.00

合计	/	11,912,569.05	/	99.80	755,078.45
----	---	---------------	---	-------	------------

**(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

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

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	15,635,176.89	11,683,045.59
合计	15,635,176.89	11,683,045.59

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		
预缴税款	1,302,144.80	1,003,610.50
待抵扣进项税	18,001,216.67	18,282,317.90
合计	19,303,361.47	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

本期减值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

其他说明

□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

本期减值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

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	账面余额	坏账准备	账面价值	
融资租赁款	116,112,678.90	1,317,478.56	114,795,200.34	131,747,855.78	1,434,309.01	130,313,546.77	4.8%- 15.5%
其中：未实现融资收益	38,995,121.81		38,995,121.81	69,185,414.89		69,185,414.89	
分期收款销售商品							
分期收款提供劳务							
合计	116,112,678.90	1,317,478.56	114,795,200.34	131,747,855.78	1,434,309.01	130,313,546.77	/

**(2). 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	1,434,309.01			1,434,309.01
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	-116,830.45			-116,830.45
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2021年12月31日 余额	1,317,478.56			1,317,478.56

对本期发生损失准备变动的长期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

(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											
上海腾锦文化发展有限公司（注1）											
北京同昌盛业城市更新科技发展有限公司（注2）				-3,705,994.83					3,705,994.83		
北京新荟园壹城市更新科技发展有限公司（注3）				-4,347,355.96					206,261,028.50	201,913,672.54	
小计				-8,053,350.79					209,967,023.33	201,913,672.54	
二、联营企业											
南京广电锦和投资管理有限公司（注4）											
上海锦楼企业服务有限公司（注5）	30,914.65		-22,110.48	-8,804.17							
小计	30,914.65		-22,110.48	-8,804.17							
合计	30,914.65		-22,110.48	-8,062,154.96			-		209,967,023.33	201,913,672.54	

## 其他说明

注1：上海腾锦文化发展有限公司原为本公司的合营企业。2021年2月4日，本公司与上海圣博华康城市规划咨询有限公司、屹锦（上海）投资合伙企业（有限合伙）签署《股权转让协议》。本公司以660.00万元人民币收购上海腾锦文化发展有限公司合计60%的股权。2021年2月收购完成后，上海腾锦文化发展有限公司纳入本公司的合并报表范围。

上海腾锦文化发展有限公司期初净资产为负，本公司对该公司的长期股权投资金额为0元。

注 2：2021 年 4 月 23 日，本公司和同昌盛业（北京）科技发展有限公司、北京同昌盛业创新科技文化有限公司、上海韧慕科技发展合伙企业（有限合伙）签订《股权转让及合作经营协议》，约定：本公司向上海韧慕科技发展合伙企业（有限合伙）购买其持有的同昌盛业（北京）科技发展有限公司的 60% 股权及所对应的所有权益，对应的交易价格为 160,170,000.00 元。股权转让完成后，本公司持有同昌盛业（北京）科技发展有限公司 60% 的股权，同昌盛业（北京）科技发展有限公司成为本公司的控股子公司，纳入合并报表范围。北京同昌盛业城市更新科技发展有限公司是同昌盛业（北京）科技发展有限公司的合营公司，同昌盛业（北京）科技发展有限公司对北京同昌盛业城市更新科技发展有限公司采用权益法核算。

2021 年 9 月 24 日，本公司与北京天润信诚物业管理有限责任公司、上海纳琮建筑科技合伙企业（有限合伙）、北京城市新空间科技有限公司、上海竝积建筑科技合伙企业（有限合伙）、同昌盛业（北京）科技发展有限公司、北京同昌盛业城市更新科技发展有限公司、周海欧、李晶和杨光签署《股权转让及合作经营协议》。公司以 39,100,847.60 元人民币收购上海纳琮建筑科技合伙企业（有限合伙）持有的北京同昌盛业城市更新科技发展有限公司 19.826% 股权，以及以 22,636,917.62 元人民币收购上海竝积建筑科技合伙企业（有限合伙）持有的北京同昌盛业城市更新科技发展有限公司 11.478% 股权，合计北京同昌盛业城市更新科技发展有限公司 31.304% 股权。股权转让后，本公司直接持有北京同昌盛业城市更新科技发展有限公司 31.304% 股权，间接持有 28.696% 股权（由同昌盛业（北京）科技发展有限公司直接持有），合计持有北京同昌盛业城市更新科技发展有限公司 60% 股权，北京同昌盛业城市更新科技发展有限公司成为本公司的控股子公司，纳入合并报表范围，不再采用权益法核算。

注 3：北京新荟园壹城市更新科技发展有限公司是北京同昌盛业城市更新科技发展有限公司的合营公司，北京同昌盛业城市更新科技发展有限公司对北京新荟园壹城市更新科技发展有限公司采用权益法核算。

注 4：因首次执行《企业会计准则第 21 号——租赁》（2018 年修订），南京广电锦和投资管理有限公司调整年初留存收益 -86,954,153.60 元，导致年初所有者权益为负数，本公司相应调整年初对该公司的长期股权投资 -33,907,799.37 元。

南京广电锦和投资管理有限公司的净资产本年年初余额及期末余额均为负数，本公司对该公司的长期股权投资金额为 0 元。

注 5：上海锦楼企业服务有限公司于 2021 年度办妥工商注销手续。

注 6：其他为 2021 年度本公司因非同一控制下企业合并，合并报表范围增加导致的长期股权投资变动。

**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	4,160,662.00	4,055,243.40
其中：权益工具投资	4,160,662.00	4,055,243.40
合计	4,160,662.00	4,055,243.40

其他说明：

□适用 √不适用

**20、投资性房地产**

投资性房地产计量模式

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	6,223,078.17	7,590,159.81
固定资产清理		
合计	6,223,078.17	7,590,159.81

其他说明：

□适用 √不适用

**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	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	121,701.99		1,386,431.70	687,345.05	2,195,478.74
(1) 购置	116,288.87		66,344.23	21,366.46	203,999.56
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加	5,413.12		1,320,087.47	665,978.59	1,991,479.18
3. 本期减少金额			68,987.00		68,987.00
(1) 处置或报废			68,987.00		68,987.00
4. 期末余额	8,090,177.27	2,795,406.53	6,870,277.92	2,215,144.53	19,971,006.25
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	839,295.33	239,376.39	1,852,808.78	626,844.85	3,558,325.35
(1) 计提	834,324.29	239,376.39	779,075.64	417,441.59	2,270,217.91
(2) 企业合并增加	4,971.04		1,073,733.14	209,403.26	1,288,107.44
3. 本期减少金额			64,751.97		64,751.97
(1) 处置或报废			64,751.97		64,751.97
4. 期末余额	4,573,322.91	2,338,497.73	4,948,056.03	1,888,051.41	13,747,928.08
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	3,516,854.36	456,908.80	1,922,221.89	327,093.12	6,223,078.17
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

注：企业合并增加系 2021 年度本公司因非同一控制下企业合并报表范围增加，导致增加固定资产原值 1,991,479.18 元，增加累计折旧 1,288,107.44 元。

#### (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	20,888,698.70	3,112,859.83
工程物资		
合计	20,888,698.70	3,112,859.83

其他说明：

适用  不适用

## 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	4,432,289.47		4,432,289.47	2,655,475.28		2,655,475.28
越界·陕康里改造工程				90,327.73		90,327.73
越界·尚勤园初始改造	14,219,309.77		14,219,309.77	353,861.32		353,861.32
越界·紫安大厦样板层改造款				13,195.50		13,195.50
越界·X2 创意空间改造工程	1,703,057.75		1,703,057.75			
越界·锦和大厦入口立面景观改造工程	37,735.85		37,735.85			
越界·徐航大厦的排水工程改造	70,963.30		70,963.30			
越界·祥德里初始改造工程	425,342.56		425,342.56			
合计	20,888,698.70		20,888,698.70	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	7,164,950.00	2,655,475.28	2,231,021.89		454,207.70	4,432,289.47	61.86	76.16%				募集资金、自筹
越界陕康里改造工程		90,327.73	2,680,592.04		2,770,919.77							自筹
越界蒲汇塘改造工程			7,630,558.90		7,630,558.90							自筹
越界尚勤园改造工程		353,861.32	13,865,448.45			14,219,309.77						自筹
越界田林坊改造工程			7,014,901.51		7,014,901.51							自筹
越界·X2 创意空间改造工程			1,703,057.75			1,703,057.75						自筹
航天大厦改造工程			4,915,404.57		4,915,404.57							自筹
合计	7,164,950.00	3,099,664.33	40,040,985.11		22,785,992.45	20,354,656.99	/	/			/	/

## (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

## (1). 工程物资情况

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	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	3,413,415,943.47	3,413,415,943.47
2. 本期增加金额	1,600,986,794.22	1,600,986,794.22
(1) 新增租赁	215,548,703.34	215,548,703.34
(2) 企业合并增加	1,385,438,090.88	1,385,438,090.88
3. 本期减少金额	42,977,679.68	42,977,679.68
(1) 处置	42,977,679.68	42,977,679.68
4. 期末余额	4,971,425,058.01	4,971,425,058.01
二、累计折旧		
1. 期初余额	1,091,855,968.44	1,091,855,968.44
2. 本期增加金额	574,199,434.55	574,199,434.55
(1) 计提	313,208,528.51	313,208,528.51
(2) 企业合并增加	260,990,906.04	260,990,906.04
3. 本期减少金额	42,977,679.68	42,977,679.68
(1) 处置	42,977,679.68	42,977,679.68

4. 期末余额	1,623,077,723.31	1,623,077,723.31
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	3,348,347,334.70	3,348,347,334.70
2. 期初账面价值	2,321,559,975.03	2,321,559,975.03

其他说明：

注：

因首次执行《企业会计准则第 21 号——租赁》（2018 年修订），公司在首次执行日增加使用权资产年初原值 3,413,415,943.47 元、增加年初累计折旧 1,091,855,968.44 元。

## 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	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	5,787,124.93	165,000.00	3,908,997.54	8,582,241.08	18,443,363.55
2. 本期增加 金额				2,349,735.13	2,349,735.13
(1) 购置				461,754.87	461,754.87
(2) 内部研发					
(3) 企业合 并增加				1,887,980.26	1,887,980.26
3. 本期减少 金额	5,787,124.93				5,787,124.93
(1) 处置					
(2) 租赁 合同到期	5,787,124.93				5,787,124.93
4. 期末余额		165,000.00	3,908,997.54	10,931,976.21	15,005,973.75
二、累计摊销					
1. 期初余额	5,398,074.30	111,375.00	1,923,520.74	3,091,108.34	10,524,078.38
2. 本期增加 金额	389,050.63	16,500.00	397,095.48	2,189,099.88	2,991,745.99

(1) 计提	389,050.63	16,500.00	397,095.48	1,904,295.72	2,706,941.83
(2) 企业合并增加				284,804.16	284,804.16
3. 本期减少金额	5,787,124.93				5,787,124.93
(1) 处置					
(2) 租赁合同到期	5,787,124.93				5,787,124.93
4. 期末余额		127,875.00	2,320,616.22	5,280,208.22	7,728,699.44
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		37,125.00	1,588,381.32	5,651,767.99	7,277,274.31
2. 期初账面价值	389,050.63	53,625.00	1,985,476.80	5,491,132.74	7,919,285.17

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0.00

## (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		
账面原值						
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
上海翌征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		41,697,669.37			41,697,669.37
上海劭锦企业管理有限公司		19,716,735.54			19,716,735.54
合计		79,042,978.72			79,042,978.72

## (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

资产组名称	归属于母公司股东的商誉账面余额	归属于少数股东的商誉账面余额	全部商誉账面余额	资产组或资产组组合内其他资产账面余额	包含商誉的资产组或资产组组合账面余额
上海腾锦文化发展有限公司	4,648,413.96		4,648,413.96	45,275,283.29	49,923,697.25
上海豪翌企业管理有限公司	9,532,243.93		9,532,243.93	15,525,183.32	25,057,427.25
上海翌征众创空间经营管理有限公司	3,447,915.92		3,447,915.92	29,703,424.19	33,151,340.11
同昌盛业新荟城壹（北京）商业管理有限公司（注1）	37,830,206.31	25,220,137.54	63,050,343.85	84,876,703.27	147,927,047.12
同昌盛业新荟城叁（北京）商业管理有限公司	3,867,463.06	2,578,308.71	6,445,771.77	11,311,045.20	17,756,816.97

资产组名称	归属于母公司股东的商誉账面余额	归属于少数股东的商誉账面余额	全部商誉账面余额	资产组或资产组组合内其他资产账面余额	包含商誉的资产组或资产组组合账面余额
(注1)					
上海习瑞实业有限公司 (注2)	19,716,735.54		19,716,735.54	38,462,543.59	58,179,279.13
合计	79,042,978.72	27,798,446.25	106,841,424.97	225,154,182.86	331,995,607.83

注1：公司2021年度因收购同昌盛业（北京）科技发展有限公司60%的股权形成的商誉为41,697,669.37元。同昌盛业（北京）科技发展有限公司实际无业务，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）商业管理有限公司作为物业运营服务及管理的全资子公司，本公司识别这两家公司相关资产负债分别作为独立的资产组。本公司将上述商誉分摊至同昌盛业新荟城壹（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，其中：同昌盛业新荟城壹（北京）商业管理有限公司为37,830,206.31元、同昌盛业新荟城叁（北京）商业管理有限公司为3,867,463.06元。本公司在商誉减值测算中将两家公司分别作为独立的资产组，分别进行减值测试。

注2：公司2021年度因收购上海劲锦企业管理有限公司100%的股权形成的商誉为19,716,735.54元。上海劲锦企业管理有限公司实际无业务，上海习瑞实业有限公司作为物业运营服务及管理的全资公司，本公司识别上海习瑞实业有限公司的相关资产负债作为独立的资产组。本公司将上述商誉19,716,735.54元分摊至上海习瑞实业有限公司。本公司在商誉减值测算中将上海习瑞实业有限公司的相关资产负债作为独立的资产组进行减值测试。

上述确定的资产组与购买日所确定的资产组保持一致，未发生变化。

**(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

本公司对上述商誉进行减值测试，采用预计未来现金净流量的现值作为可收回金额进行减值测试。该资产组的可收回金额是根据未来若干年度内的资产组相关的自由现金流量为基础，采用适当折现率折现确定。减值测试中，现金流量预测使用的关键数据是根据公司历史经验以及对市场发展的预测确定。现金流量预测使用的折现率是参考当前市场国债收益率和相关资产组特定风险确定。具体如下：



资产组名称	预测期间	预测期营业收入增长率	预测期净利率	折现率	预计未来现金净流量的现值
上海腾锦文化发展有限公司	2022 年 - 2033 年	-36.2%-15.4%	4.1%-44.3%	15.50%	76,000,000.00
上海豪翌企业管理有限公司	2022 年 - 2028 年	-22.7%-3.1%	22.6%-28.4%	15.50%	33,000,000.00
上海翌钺众创空间经营管理有限公司	2022 年 - 2033 年	-80.5%-2.3%	6.4%-26.8%	15.50%	40,500,000.00
同昌盛业新荟城壹(北京)商业管理有限公司	2022 年 - 2034 年	2.6%-4.5%	26.0%-31.9%	15.50%	219,700,000.00
同昌盛业新荟城叁(北京)商业管理有限公司	2022 年 - 2038 年	-5.1%-9.5%	17.1%-29.7%	15.50%	33,900,000.00
上海习瑞实业有限公司	2022 年 - 2028 年	1.7%-14.9%	42.1%-49.2%	15.50%	117,800,000.00

公司对上述租赁项目的整体租赁期间进行预测，在项目的不同运营阶段预期的营业收入增长率及净利率处于不同水平。在租赁后期因出租率下降及租金单价波动，导致营业收入增长率为负数，预期的净利率较低。

另外，上表中因租赁期最后一年不足整年，相关数据与前期不具可比性，预测期营业收入增长率、预测期净利率相关参数不包括最后一年的数据。

#### (5). 商誉减值测试的影响

√适用 □不适用

资产组名称	包含商誉的资产组或资产组组合账面余额	可收回金额	整体商誉减值准备	归属于母公司股东的商誉减值准备	以前年度已计提的商誉减值准备	本期计提商誉减值准备
上海腾锦文化发展有限公司	49,923,697.25	76,000,000.00				
上海豪翌企业管理有限公司	25,057,427.25	33,000,000.00				

资产组名称	包含商誉的资产组或资产组组合账面余额	可收回金额	整体商誉减值准备	归属于母公司股东的商誉减值准备	以前年度已计提的商誉减值准备	本期计提商誉减值准备
公司						
上海翌钺众创空间经营管理有限公司	33,151,340.11	40,500,000.00				
同昌盛业新荟城壹（北京）商业管理有限公司（注1）	147,927,047.12	219,700,000.00				
同昌盛业新荟城叁（北京）商业管理有限公司（注1）	17,756,816.97	33,900,000.00				
上海习瑞实业有限公司	58,179,279.13	117,800,000.00				
合计	331,995,607.83	520,900,000.00				

## 其他说明

√适用 □不适用

本公司对商誉进行上述减值测试，未发生商誉预计可收回金额低于其账面价值需要计提减值准备的情况。被并购企业业绩承诺事项详见“十六、其他重要事项7”所述。

## 29、长期待摊费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
基础性功能改造	596,108,598.02	152,979,397.06	66,778,382.41	47,111,773.57	635,197,839.10
公共部位装修	30,694,472.62	6,351,113.23	4,777,360.62	201,570.92	32,066,654.31
电梯	7,462,263.56	1,533,408.78	929,345.33	349,914.54	7,716,412.47
中央空调	2,238,581.14	3,758,989.16	721,201.84		5,276,368.46

装修补偿款	7,397,342.09		655,334.64		6,742,007.45
自用办公室装修费	4,490,047.16	449,366.88	1,677,162.64	167,221.35	3,095,030.05
局部设施升级更新	3,313,273.30	2,600,236.12	1,215,227.86	1,556,710.08	3,141,571.48
招商服务费		8,970,208.42	2,457,589.34		6,512,619.08
合计	651,704,577.89	176,642,719.65	79,211,604.68	49,387,190.46	699,748,502.40

其他说明：

本期增加中由于 2021 年度本公司因非同一控制下企业合并，合并报表范围增加的金额为 137,586,212.70 元。

### 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	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
可抵扣亏损	72,350,547.53	18,087,636.89	79,814,441.13	19,953,610.29
信用减值准备	4,777,225.47	1,194,306.41	2,055,739.13	512,131.24
资产减值准备	1,018,758.15	254,689.54	1,018,758.15	254,689.54
递延收益	8,879,633.30	2,219,974.16	8,477,581.94	2,119,395.45
预计负债			500,000.00	125,000.00
股份支付	2,070,031.53	517,507.88	887,156.37	221,789.08
执行新租赁准则	669,710,546.84	167,427,636.66	521,719,901.44	130,429,975.36
合计	758,806,742.82	189,701,751.54	614,473,578.16	153,616,590.96

#### (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	377,976,744.44	94,494,186.12		
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	3,125,896.35	781,474.09	224,460.30	56,114.91

公允价值变动损益	350,175.09	87,543.77	24,756.49	6,189.12
收入税会差异	31,033,553.00	7,758,388.35	19,609,234.76	4,902,308.69
执行新租赁准则	18,490,924.96	4,622,731.24		
合计	430,977,293.84	107,744,323.57	19,858,451.55	4,964,612.72

## (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

## 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	账面余额	减值准备	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	217,393,312.12		217,393,312.12	48,456,014.74		48,456,014.74
预付装修补偿款	15,859,564.11		15,859,564.11			
合计	233,252,876.23		233,252,876.23	48,456,014.74		48,456,014.74

其他说明：

(1) 租赁保证金、押金为本公司及子公司支付给大业主的租赁押金，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。

(2) 预付装修补偿款为子公司上海锦舶企业管理有限公司预付衡山路园区的装修补偿款。

**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

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

□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****(1). 应付票据列示**

□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	期初余额
货款	2,347,964.44	340,987.43
工程款	38,137,218.19	50,605,476.98
物业持有方租金	3,661,741.55	6,008,675.06
其他	5,929,460.14	5,410,327.45
合计	50,076,384.32	62,365,466.92

**(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	2,529,130.47	尚未结算
工程供应商 2	1,682,843.48	尚未结算
工程供应商 3	1,093,632.73	尚未结算

合计	5,305,606.68	
----	--------------	--

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	期初余额
租金	41,593,910.02	36,768,414.97
合计	41,593,910.02	36,768,414.97

#### (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	14,185,042.68	9,872,265.41
合计	14,185,042.68	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

单位：元 币种：人民币

项目	变动金额	变动原因
预收物业费等	-9,872,265.41	在合同负债年初账面价值中的金额本年度确认收入的金额
预收物业费等	14,185,042.68	因收到现金而增加的金额（不包含本期已确认为收入的金额）
合计	4,312,777.27	/

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	91,533,182.59	89,568,510.50	12,358,845.66
二、离职后福利-设定提存计划		9,195,271.49	9,111,761.79	83,509.70
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	10,394,173.57	100,728,454.08	98,680,272.29	12,442,355.36

## (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	76,382,556.56	74,493,222.10	12,283,508.03
二、职工福利费		2,458,218.07	2,458,218.07	
三、社会保险费		6,405,678.27	6,330,900.64	74,777.63
其中：医疗保险费		6,134,860.00	6,062,026.83	72,833.17
工伤保险费		124,707.23	122,762.77	1,944.46
生育保险费		84,346.44	84,346.44	
其他		61,764.60	61,764.60	
四、住房公积金		4,716,026.10	4,715,466.10	560.00
五、工会经费和职工教育经费		1,570,703.59	1,570,703.59	
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	10,394,173.57	91,533,182.59	89,568,510.50	12,358,845.66

## (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		8,912,943.13	8,831,864.09	81,079.04
2、失业保险费		282,328.36	279,897.70	2,430.66
3、企业年金缴费				
合计		9,195,271.49	9,111,761.79	83,509.70

其他说明：

适用 不适用

#### 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	3,617,546.38	5,724,066.76
消费税		
营业税		
企业所得税	21,065,800.89	17,364,660.58
个人所得税	228,054.99	156,034.37
城市维护建设税	242,357.79	394,654.82
房产税	164,248.52	
教育费附加	110,053.92	171,582.70
其他地方教育费附加	73,369.31	114,388.49
土地使用税	6,874.50	
印花税	99,852.21	18,600.17
合计	25,608,158.51	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	378,071,926.16	160,350,728.93
合计	378,071,926.16	160,350,728.93

其他说明：

适用 不适用

应付利息

(1). 分类列示

适用 不适用

应付股利

(1). 分类列示

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
租赁押金	236,007,512.47	154,684,746.49
投标保证金	878,000.00	221,000.00
暂收款及往来款	25,370,240.13	5,444,982.44
股权转让款	115,816,173.56	
合计	378,071,926.16	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	4,800,450.00	租赁押金
客户 2	3,666,689.53	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	15,498,945.09	

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	262,740,492.96	159,042,002.84
合计	262,740,492.96	159,042,002.84

其他说明：

无。

**44、其他流动负债**

其他流动负债情况

□适用 √不适用

短期应付债券的增减变动：

□适用 √不适用

其他说明：

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	期初余额
租赁付款额	4,253,533,825.60	3,381,555,377.98
减：未确认融资费用	-1,050,202,369.26	-906,101,656.30
合计	3,203,331,456.34	2,475,453,721.68

其他说明：

无。

**48、长期应付款****项目列示**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**长期应付款****(1). 按款项性质列示长期应付款**

□适用 √不适用

**专项应付款****(1). 按款项性质列示专项应付款**

□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	972,494.06	8,879,633.30	资产相关补助
合计	8,477,581.94	1,374,545.42	972,494.06	8,879,633.30	/

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
上海市信息化发展专项资金项目	1,217,959.19			210,734.76		1,007,224.43	与资产相关
越界文化创意与信息科技产业融合服务平台	1,008,081.60			163,972.80		844,108.80	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			18,606.36		50,383.04	与资产相关
文化创意产业集聚发展平台	870,014.65			141,083.52		728,931.13	与资产相关
越界·X2“创越新空间”面向文化创意产业的众创空间项目	1,112,567.82			86,507.16		1,026,060.66	与资产相关
越界·世博园后世博创意文化集聚平台创建	2,609,969.28			240,636.60		2,369,332.68	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
越界·南翔智地三期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

越界· 光华酷 现代服务业第 二批项目扶 持金 (注)		536,327.25		40,981.86		495,345.39	与资产相 关
越界· 光华酷 文创发展财 政扶持金 (注)		838,218.17		69,971.00		768,247.17	与资产相 关
合计	8,477,581.94	1,374,545.42		972,494.06		8,879,633.30	

其他说明：

适用 不适用

## 52、其他非流动负债

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合同负债		
子公司上海锦和众源私募基金 合伙企业（有限合伙）的少数股东 权益	1,943,647.83	
合计	1,943,647.83	

其他说明：

无。

## 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	1,182,875.16		2,070,031.53
合计	597,812,017.34	1,182,875.16		598,994,892.50

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1,182,875.16元计入本公司管理费用，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	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	94,223,495.45			94,223,495.45
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	94,223,495.45			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：

因公司首次执行《企业会计准则第21号——租赁》（2018年修订）准则，公司将首次执行新租赁准则的累积影响数调整盈余公积-10,810,657.34元。

**60、未分配利润**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	369,862,794.74	412,113,095.95
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-426,190,582.69	
调整后期初未分配利润	-56,327,787.95	412,113,095.95
加：本期归属于母公司所有者的净利润	124,064,165.93	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	-36,213,622.02	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-426,190,582.69 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	908,759,534.64	551,618,509.04	739,262,605.41	487,949,759.42
其他业务				
合计	908,759,534.64	551,618,509.04	739,262,605.41	487,949,759.42

**(2). 合同产生的收入的情况**

□适用 √不适用

合同产生的收入说明：

□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
城市维护建设税	2,759,194.58	2,021,131.20
教育费附加	1,210,624.46	887,784.46
地方教育费附加	807,082.96	591,880.66
房产税	711,743.59	
土地使用税	29,789.50	
其他	1,205,821.04	731,959.15
合计	6,724,256.13	4,232,755.47

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	3,089,053.36	5,880,590.43
职工薪酬	13,528,731.57	9,880,426.88
广告及业务宣传费	7,550,397.34	4,305,360.51
其他	315,861.69	142,045.08
合计	24,484,043.96	20,208,422.90

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	50,085,342.57	38,692,816.87
无形资产摊销	2,317,891.20	12,962,747.70
股份支付	1,182,875.16	887,156.37
咨询费	11,311,195.54	9,011,317.50
租赁费	3,610,693.69	2,300,880.57
长期待摊费用摊销	1,662,522.36	1,765,212.00
差旅费	1,688,822.71	1,435,210.82
业务招待费	2,683,154.26	1,352,936.02
折旧	961,448.91	1,039,788.92
办公费		
印刷费		
诉讼费	2,767,210.19	706,639.17
邮电通讯费		
其他	2,897,110.64	1,864,697.90
合计	81,168,267.23	72,019,403.84

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	1,364,634.18	1,283,001.59
折旧	14,643.24	14,643.24
其他	28,301.89	583,186.02
合计	1,407,579.31	1,880,830.85

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	155,120,936.48	224,838.04
其中：租赁负债利息费用	155,316,607.89	
减：利息收入	-3,262,817.55	-2,103,981.97
汇兑损益		
其他	156,066.03	277,717.23
合计	152,014,184.96	-1,601,426.70

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
上海市信息化发展专项资金项目	210,734.76	270,418.92
越界文化创意与信息科技产业融合服务平台	163,972.80	163,972.80
越界·X2“创越新空间”面向文化创意产业的众创空间项目	86,507.16	86,507.16
文化创意产业集聚发展平台	141,083.52	126,535.90
上海市产业转型升级发展（品牌经济发展）专项资金	18,606.36	18,606.36
越界·世博园后世博创意文化集聚平台创建	240,636.60	240,636.60
越界·光华酷现代服务业第二批项目扶持金	40,981.86	
越界·光华酷文创发展财政扶持金	69,971.00	
政府扶持资金	8,741,218.24	14,639,298.19
越界·财智中心公共服务平台补贴	200,000.00	
越界·乐平方公共服务平台补贴	200,000.00	
企业及文化发展专项资金	370,000.00	
文创公共服务平台补贴	300,000.00	
现代服务业发展专项资金	200,000.00	
分散就业岗位补贴	13,463.44	246,868.51
楼宇物业补贴	2,000.00	
进项税加计抵减	5,345,137.98	2,498,731.21
代扣个人所得税手续费	100,216.71	97,881.19
合计	16,444,530.43	18,389,456.84

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	-8,062,154.96	3,586,256.23
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		

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		
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		
因追加投资等对非同一控制下的被投资方实施控制，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产生的投资收益	4,400,000.00	
银行理财产品收益	5,274,819.83	11,764,435.41
合计	1,612,664.87	15,350,691.64

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	220,000.00	
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	105,418.60	-71,941.19
合计	325,418.60	-71,941.19

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	-295,016.90	132,957.27
其他应收款坏账损失	-52,993.01	772,334.35
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	-116,830.45	
合同资产减值损失		
一年内到期的非流动资产坏账损失		
合计	-464,840.36	905,291.62

其他说明：

无。

## 72、资产减值损失

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失		
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失		
三、长期股权投资减值损失		
四、投资性房地产减值损失		
五、固定资产减值损失		
六、工程物资减值损失		
七、在建工程减值损失		
八、生产性生物资产减值损失		
九、油气资产减值损失		
十、无形资产减值损失		
十一、商誉减值损失		
十二、其他		1,018,758.15
合计		1,018,758.15

其他说明：

无。

## 73、资产处置收益

适用 不适用

## 74、营业外收入

营业外收入情况

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	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			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助			
补偿金收入（注）	50,472,014.14	22,041,361.79	50,472,014.14
诉讼执行款	2,545,654.81		2,545,654.81
其他	534.64	755,290.14	534.64
罚款收入	64,050.11		64,050.11
合计	53,082,253.70	22,796,651.93	53,082,253.70

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

补偿金收入系越界创意园物业持有方上海广电股份浦东有限公司与本公司签订协议，对协议中因拆除部分房屋而减少的租赁范围及物业管理范围进行的补偿以及拆除房屋的装修补偿。

## 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	3,015,014.91	3,806.56	3,015,014.91
其中：固定资产处置损失	3,015,014.91	3,806.56	3,015,014.91
无形资产处置损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠			
赔偿款		500,000.00	
违约金及补偿款（注2）	3,496,898.32	152,845.09	3,496,898.32
罚款及滞纳金	96,434.91		96,434.91
其他	0.01	96,762.11	0.01
合计	6,608,348.15	753,413.76	6,608,348.15

其他说明：

非流动资产毁损报废损失本期金额其中 3,010,779.88 元系公司原租赁的洪安大厦物业终止租赁发生的功能性改造及在建工程损失。

违约金及补偿款本期金额其中 2,496,539.99 元系公司原租赁的洪安大厦物业终止租赁而发生的违约金损失。

## 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	47,768,964.94	55,690,874.26
递延所得税费用	-9,893,455.90	-3,643,255.13
合计	37,875,509.04	52,047,619.13

### (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	156,664,053.82
按法定/适用税率计算的所得税费用	39,166,013.46
子公司适用不同税率的影响	-2,450,492.32
调整以前期间所得税的影响	-1,068,635.31
非应税收入的影响	911,455.02
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	3,530,437.06
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-2,599,495.92
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	518,187.61
研发费用加计扣除	-131,960.56
所得税费用	37,875,509.04

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
收到客户押金或保证金	40,397,644.13	17,345,983.12
收到政府补助	10,388,698.39	16,890,400.69

收到业主押金或项目保证金、工程招标保证金	4,742,088.20	5,648,000.00
收到财务费用—利息收入	3,262,817.55	2,103,981.97
收到营业外收入	55,605,851.77	21,358,088.99
收到往来及暂收款	74,508,057.21	3,023,848.73
收到冻结资金解冻款	538,678.20	1,796,975.07
合计	189,443,835.45	68,167,278.57

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
支付客户押金、业主押金或项目保证金、工程招标保证金	169,081,120.75	14,404,935.56
支付费用	51,866,741.53	38,570,894.36
支付营业外支出	1,096,793.24	322,983.70
支付收到往来及暂收款	114,827,481.59	537,614.14
支付法院冻结资金		538,678.20
合计	336,872,137.11	54,375,105.96

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
收到退回的租赁补偿款		695,906.47
合计		695,906.47

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

#### (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
支付上市发行费用		16,886,811.30
支付给物业出租方的租金	398,154,632.91	
合计	398,154,632.91	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	118,788,544.78	156,312,636.19
加：资产减值准备		1,018,758.15
信用减值损失	-464,840.36	905,291.62
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,270,217.91	2,542,598.48
使用权资产摊销	313,208,528.51	
无形资产摊销	2,706,941.83	12,962,747.70
长期待摊费用摊销	79,211,604.68	73,712,911.66
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）	3,015,014.91	3,806.56
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-325,418.60	71,941.19
财务费用（收益以“-”号填列）	155,382,736.48	224,838.04
投资损失（收益以“-”号填列）	-1,612,664.87	-15,350,691.64
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-11,170,958.49	-4,205,496.29
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	1,277,502.59	563,802.69
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）	-149,856,362.52	116,650,354.81
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-82,271,622.90	-139,135,879.84
其他	-7,987,333.26	348,478.17
经营活动产生的现金流量净额	422,171,890.69	206,626,097.49
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
债务转为资本		



一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的期末余额	246,635,214.46	628,694,010.04
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	-382,058,795.58	447,007,667.48

**(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	243,039,591.66
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	71,211,786.10
上海邵锦企业管理有限公司	89,663,369.91
北京同昌盛业城市更新科技发展有限公司	43,216,435.65
减: 购买日子公司持有的现金及现金等价物	68,948,552.99
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
上海邵锦企业管理有限公司	5,271,179.47
北京同昌盛业城市更新科技发展有限公司	2,219.77
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	174,091,038.67

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	246,635,214.46	628,694,010.04
其中: 库存现金	35,998.52	18,054.70
可随时用于支付的银行存款	246,360,358.28	628,638,668.58

可随时用于支付的其他货币资金	238,857.66	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	246,635,214.46	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		

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	200,000.00	保函保证金
应收票据		
存货		
固定资产		
无形资产		
合计	200,000.00	/

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	210,734.76
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	163,972.80
越界·X2“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	86,507.16
文化创意产业集聚发展平台	1,010,000.00	递延收益	141,083.52
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	18,606.36
越界·世博园后世博创意文化集聚平台创建	3,000,000.00	递延收益	240,636.60
越界·光华酷现代服务业第二批项目扶持金	588,000.00	递延收益	40,981.86
越界·光华酷文创发展财政扶持金	840,000.00	递延收益	69,971.00
越界·南翔智地三期生产性服务业功能区智慧服务平台	1,050,000.00	递延收益	
越界·世博园时尚设计产业集聚空间	540,000.00	递延收益	
政府扶持资金	8,741,218.24	其他收益	
财政贴息	261,800.00	财务费用	
分散就业岗位补贴	13,463.44	其他收益	
越界·财智中心公共服务平台补贴	200,000.00	其他收益	
越界·乐平方公共服务平台补贴	200,000.00	其他收益	
企业及文化发展专项资金	370,000.00	其他收益	
文创公共服务平台补贴	300,000.00	其他收益	
现代服务业发展专项资金	200,000.00	其他收益	
楼宇物业补贴	2,000.00	其他收益	

## (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(注1)	2021/2/7	1,100.00	100.00	非同一控制下企业合并	2021/2/7	购买股权交易已履行全部决策和审批程序并获通过,被购买方股权变更工商已办妥,购买方实际上已经控制了被合并方的财务和经营政策,并享有相应的利益、承担相应的风险。	1,680.26	267.21
上海豪翌企业管理有限公司(注2)	2021/5/13	2,840.00	100.00	非同一控制下企业合并	2021/5/13	购买股权交易已履行全部决策和审批程序并获通过,被购买方股权变更工商已办妥,购买方实际上已经控制了被合并方的财务和经营政策,并享有相应的利益、承担相应的风险。	1,425.28	192.13
上海翌钲众创空间经营管理有限公司(注2)	2021/5/13	3,994.80	100.00	非同一控制下企业合并	2021/5/13	购买股权交易已履行全部决策和审批程序并获通过,被购买方股权变更工商已办妥,购买方实际上已经控制了被合并方的财务和经营政策,并享有相应的利益、承担相应的风险。	7,790.70	362.64
同昌盛业(北京)科技发展有限公司(合并)(注3)	2021/6/15	16,017.00	60.00	非同一控制下企业合并	2021/6/15	购买股权交易已履行全部决策和审批程序并获通过,被购买方股权变更工商已办妥,购买方实际上已经控制了被合并方的财务和经营政策,并享有相应的利益、承担相应的风险。	7,319.02	-1,088.85
上海劭锦企业管理有限公司(合并)(注4)	2021/9/30	9,200.00	100.00	非同一控制下企业合并	2021/9/30	购买股权交易已履行全部决策和审批程序并获通过,被购买方股权变更工商已办妥,购买方实际上已经控制了被合并方的财务和经营政策,并享有相应的利益、承担相应的风险。	509.13	207.54

其他说明：

注 1：上海腾锦文化发展有限公司原为本公司的合营企业，本公司持有该公司 40%的股权。2021 年 2 月 4 日，本公司与上海圣博华康城市规划咨询有限公司、屹锦（上海）投资合伙企业（有限合伙）签署《股权转让协议》。本公司以 385.00 万元人民币收购上海圣博华康城市规划咨询有限公司持有的上海腾锦文化发展有限公司 35%股权，以 275.00 万元人民币收购屹锦（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 25%股权。股权转让完成后，本公司持有上海腾锦文化发展有限公司 100%的股权，上海腾锦文化发展有限公司成为本公司的全资子公司，纳入合并报表范围。

截止 2021 年 2 月 7 日上海腾锦文化发展有限公司办妥工商变更登记手续，本公司实际上已经控制了上海腾锦文化发展有限公司的财务和经营政策。

注 2：2021 年 4 月 23 日，本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》。本公司以 3,994.80 万元人民币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，以 2,840.00 万元人民币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豪翌企业管理有限公司 100%股权。股权转让完成后，本公司分别持有上海翌钺众创空间经营管理有限公司、上海豪翌企业管理有限公司 100%的股权，上海翌钺众创空间经营管理有限公司、上海豪翌企业管理有限公司成为本公司的全资子公司，纳入合并报表范围。

截止 2021 年 5 月 13 日上海翌钺众创空间经营管理有限公司、上海豪翌企业管理有限公司办妥工商变更登记手续，本公司实际上已经控制了上海翌钺众创空间经营管理有限公司和上海豪翌企业管理有限公司的财务和经营政策。

注 3：2021 年 4 月 23 日，本公司与同昌盛业（北京）科技发展有限公司、北京同昌盛业创新科技文化有限公司、上海韧慕科技发展合伙企业（有限合伙）签订《股权转让及合作经营协议》，约定：本公司向上海韧慕科技发展合伙企业（有限合伙）购买其持有的同昌盛业（北京）科技发展有限公司的 60%股权及所对应的所有权益，对应的交易价格为 160,170,000.00 元。股权转让完成后，本公司持有同昌盛业（北京）科技发展有限公司 60%的股权，同昌盛业（北京）科技发展有限公司成为本公司的控股子公司，纳入合并报表范围。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）商业管理有限公司作为同昌盛业（北京）科技发展有限公司的全资子公司，一并纳入合并报表范围。

截止 2021 年 6 月 15 日，同昌盛业（北京）科技发展有限公司办妥工商变更登记手续，本公司实际上已经控制了同昌盛业（北京）科技发展有限公司的财务和经营政策。

上表中，同昌盛业（北京）科技发展有限公司（合并）的数据为同昌盛业（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）商业管理有限公司的合并报表数据。

注 4：2021 年 9 月 24 日，本公司与天津沪兴通达商业中心（有限合伙）、秦娟签署《股权转让协议》。公司以 9,200.00 万元人民币收购天津沪兴通达商业中心（有限合伙）和秦娟（合称“出售方”）共同持有的上海劲锦企业管理有限公司 100% 股权。股权转让后，上海劲锦企业管理有限公司成为本公司的全资子公司，纳入合并报表范围。上海习瑞实业有限公司作为上海劲锦企业管理有限公司的全资子公司，一并纳入合并报表范围。

截止 2021 年 9 月 30 日，上海劲锦企业管理有限公司办妥工商变更登记，本公司实际上已经控制了上海劲锦企业管理有限公司的财务和经营政策。

上海劲锦企业管理有限公司（合并）的数据为上海劲锦企业管理有限公司、上海习瑞实业有限公司的合并报表数据。

## (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	上海翌钺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）	上海劲锦企业管理有限公司（合并）
—现金	660.00	2,840.00	3,994.80	16,017.00	9,200.00
—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	9,200.00

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	7,228.33
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	1,971.67

合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明：

交易各方参照评估报告经协商确定。

大额商誉形成的主要原因：

同昌盛业（北京）科技发展有限公司：根据上海申威资产评估有限公司出具的沪申威评报字〔2020〕第 2040 号《上海锦和商业经营管理股份有限公司拟股权收购所涉及的同昌盛业（北京）科技发展有限公司股东全部权益价值资产评估报告》，同昌盛业（北京）科技发展有限公司 100% 股权截至评估基准日 2021 年 5 月 31 日的评估价值为 29,300.00 万元，交易各方参照评估价值并经平等协商，本公司收购同昌盛业（北京）科技发展有限公司 60.00% 的股权交易价格确定为 16,017.00 万元，由本公司支付现金人民币 16,017.00 万元为交易对价购买。股权购买日 2021 年 6 月 15 日本公司应支付的现金人民币 16,017.00 万元作为合并成本。截至 2021 年 6 月 15 日，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，公司应享有可辨认净资产公允价值份额为人民币 118,472,330.63 元，合并成本和应享有可辨认净资产公允价值份额的差额为人民币 41,697,669.37 元在购买日合并报表中确认为商誉。

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		上海翌证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）		上海劭锦企业管理有限公司（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	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	9,517.74	7,834.72	8,367.86	5,601.09	28,485.63	25,817.28	88,919.39	54,584.42	16,006.58	7,856.33
货币资金	242.17	242.17	530.67	530.67	2,497.93	2,497.93	3,096.76	3,096.76	527.12	527.12
应收款项	345.91	345.91	159.64	159.64	1,319.77	1,319.77	2,092.06	2,092.06	279.40	279.40
存货										
长期股权投资							10,445.15	834.78		
固定资产	24.39	24.39					42.04	7.45	3.91	3.91
无形资产	160.12	160.12					0.20	0.19		
在建工程							6.72	6.72		
使用权资产	4,032.90	2,349.88	6,742.58	3,975.81	22,187.74	19,519.39	67,330.18	42,640.18	10,433.65	2,283.40
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	4,572.09	4,572.09
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	144.41	144.41
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	46.00	46.00
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	8,778.26	6,740.70
借款										
应付款项	8,323.54	8,323.54	5,789.27	5,789.27	24,095.65	24,095.65	62,992.84	62,992.84	6,662.55	6,662.55
递延所得税负债	421.58	0.82	691.81	0.12	739.98	72.89	6,181.15		2,115.71	78.15
递延收益	137.45	137.45								
净资产	635.17	-627.09	1,886.78	-188.30	3,650.00	1,648.74	19,745.40	-8,408.42	7,228.32	1,115.63
减：少数股东权益										
取得的净资产	635.17	-627.09	1,886.78	-188.30	3,650.00	1,648.74	19,745.40	-8,408.42	7,228.32	1,115.63

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

单位：元 币种：人民币

被购买方名称	购买日之前原持有股权在购买日的账面价值	购买日之前原持有股权在购买日的公允价值	购买日之前原持有股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失	购买日之前原持有股权在购买日的公允价值的确定方法及主要假设	购买日之前与原持有股权相关的其他综合收益转入投资收益的金额
上海腾锦文化发展有限公司		4,400,000.00	4,400,000.00	以购买日的股权转让价格作为公允价值确定	

其他说明：

无。

**(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、负债公允价值的相关说明**

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

1、公司于 2021 年度新设成立上海锦舶企业管理有限公司、上海锦冷企业管理有限公司、锦和同昌（北京）商业管理有限公司、上海锦和众源私募投资基金合伙企业（有限合伙）、上海申地锦和商业经营管理有限公司。

2、本公司于 2021 年度通过直接和间接购买北京同昌盛业城市更新科技发展有限公司 60%的股权。北京同昌盛业城市更新科技发展有限公司不构成业务，该交易事项不形成企业合并。股权转让完成后，公司对北京同昌盛业城市更新科技发展有限公司达到控制，北京同昌盛业城市更新科技发展有限公司纳入合并报表范围。

#### 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	100.00		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	100.00		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	100.00		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	100.00		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	100.00		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	100.00		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	84.00		设立
上海锦灵企业管理有限公司	上海	上海	经营服务	100.00		设立
上海史坦舍商务服务有限公司	上海	上海	经营服务	100.00		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	100.00		设立
杭州锦悦企业管理有限公司	杭州	杭州	经营服务	100.00		设立
苏州创力投资管理有限公司	苏州	苏州	经营服务	100.00		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	100.00		设立
上海锦朗企业管理有限公司	上海	上海	经营服务	100.00		设立

上海劲佳文化投资管理有限公司	上海	上海	经营服务	100.00		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	100.00		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	信息技术	100.00		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	100.00		设立
上海锦静企业管理有限公司	上海	上海	经营服务	100.00		设立
上海锦颐企业管理有限公司	上海	上海	经营服务	100.00		设立
上海锦穗企业管理有限公司	上海	上海	经营服务	100.00		设立
上海腾锦文化发展有限公司	上海	上海	经营服务	100.00		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	100.00		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	100.00		非同一控制下企业合并
同昌盛业（北京）科技发展有限公司	上海	上海	经营服务	60.00		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	上海	上海	经营服务		60.00	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	上海	上海	经营服务		60.00	非同一控制下企业合并

北京同昌盛业城市更新科技发展有限公司	上海	上海	经营服务	31.304	28.696	非同一控制下企业合并
上海劲锦企业管理有限公司	上海	上海	经营服务	100.00		非同一控制下企业合并
上海习瑞实业有限公司	上海	上海	经营服务		100.00	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	100.00		设立
上海锦冷企业管理有限公司	上海	上海	经营服务	60.00		设立
锦和同昌(北京)商业管理有限公司	上海	上海	经营服务	60.00		设立
上海锦和众源私募投资基金合伙企业(有限合伙)(注)	上海	上海	投资管理	89.00		设立
上海申地锦和商业经营管理有限公司	上海	上海	经营服务	65.00		设立

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：

本公司对上海锦和众源私募投资基金合伙企业(有限合伙)的持股比为例89%，根据《企业会计准则第33号——合并财务报表》相关规定，在合并报表中对上海锦和众源私募投资基金合伙企业

(有限合伙)其他合伙人出资列示为负债(其他非流动负债),其当期享有的利益均计入当期损益(财务费用)。

## (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	244,059.03		-212,601.21
同昌盛业(北京)科技发展有限公司(合并)	40.00	-4,355,405.07		74,626,148.68
北京同昌盛业城市更新科技发展有限公司	40.00	-1,046,964.06		42,725,985.29
锦和同昌(北京)商业管理有限公司	40.00	32,688.32		2,032,688.32
上海申地锦和商业经营管理有限公司	35.00	-150,015.11		1,949,984.89

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	754,734.34	61,664,076.27	62,418,810.61	32,422,809.23	31,324,758.96	63,747,568.19	2,285,674.81	36,842,052.78	39,127,727.59	36,212,686.36	4,319.26	36,217,005.62
同昌盛业(北京)科技发展有限公司(合并)	32,596,028.61	802,812,138.41	835,408,167.02	96,149,627.86	552,693,167.45	648,842,795.31						
北京同昌盛业城市更新科技发展有限公司	12,214,599.95	206,022,206.36	218,236,806.31	12,966,872.50		12,966,872.50						
锦和同昌(北京)商业管理有限公司	6,643,307.11	32,629.89	6,675,937.00	1,594,216.21		1,594,216.21						
上海申地锦和	2,256,027.72	52,494,606.57	54,750,634.29	1,000,785.16	48,178,463.72	49,179,248.88						

商业 经营 管理 有限 公司												
----------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

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	12,960,427.77	1,525,368.89	1,525,368.89	3,372,346.12	10,402,738.37	1,109,610.82	1,109,610.82	2,023,436.01
同昌盛业 (北京) 科技发展 有限公司 (合并)	73,190,193.12	-10,888,512.67	-10,888,512.67	36,446,758.73				
北京同昌 盛业城市 更新科技 发展有限 公司		-4,907,950.78	-4,907,950.78	1,259,880.18				
锦和同昌 (北京) 商业管理 有限公司	6,004,716.86	81,720.79	81,720.79	-418,251.49				
上海申地 锦和商业 经营管理 有限公司		-428,614.59	-428,614.59	-3,511,681.72				

## 其他说明：

同昌盛业（北京）科技发展有限公司（合并）为合并其子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）商业管理有限公司的合并数据。

上表数据系以各子公司财务报表为基础经过对合并日可辨认资产和负债的公允价值与账面价值差额已实现部分进行调整后的金额。



## (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	49.00		权益法
北京新荟园壹城市更新科技发展有限公司	北京	北京	经营服务		34.50	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
	北京新荟园壹城市更新科技发展有限公司	北京新荟园壹城市更新科技发展有限公司
流动资产	26,719,507.23	
其中：现金和现金等价物	1,796,897.10	
非流动资产	777,788,567.61	
资产合计	804,508,074.84	

流动负债	101,383,542.33	
非流动负债	465,947,678.41	
负债合计	567,331,220.74	
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	237,176,854.10	
按持股比例计算的净资产份额	149,101,320.29	
调整事项		
--商誉		
--内部交易未实现利润		
--其他		
对合营企业权益投资的账面价值		
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值		
营业收入	986,233.59	
财务费用	3,185,744.82	
所得税费用	-4,003,120.74	
净利润	-11,592,949.25	
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	-11,592,949.25	
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	南京广电锦和投资管理 有限公司
流动资产	22,264,369.06	33,434,842.68
非流动资产	421,468,555.09	88,105,670.85
资产合计	443,732,924.15	121,540,513.53
流动负债	22,239,936.98	52,292,776.27
非流动负债	437,256,722.49	48,146.71
负债合计	459,496,659.47	52,340,922.98
少数股东权益		
归属于母公司股东权益		

按持股比例计算的净资产份额		
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		
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
营业收入	66,827,961.61	66,428,464.07
净利润	1,990,827.73	9,731,205.59
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	1,990,827.73	9,731,205.59
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

(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

单位:元 币种:人民币

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本期未确认的损失 (或本期分享的净利润)	本期末累积未确认的损失
南京广电锦和投资管理有限公司	-8,699,735.89	975,505.59	-7,724,230.31

其他说明  
无。

(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审部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	1,389.27	1,934.16	232.20	1,432.85	19.15	5,007.63
预收款项	2,551.59	1,570.07	19.22	18.51		4,159.39
合同负债	1,103.01	281.91	24.87	8.71		1,418.50
应付职工薪酬	1,244.24					1,244.24
应交税费	1,540.33	939.31	81.18			2,560.82
其他应付款	735.56	3,031.29	4,452.05	27,934.95	1,653.34	37,807.19
一年内到期的非流动负债	1,490.96	9,071.99	15,352.22	358.89		26,274.06
递延收益	6.46	32.27	38.45	591.84	218.95	887.97
递延所得税负债	676.54	835.99	1,008.27	5,500.70	2,752.91	10,774.41
租赁负债			18,110.38	96,420.00	205,802.77	320,333.15
其他非流动负债				194.36		194.36
合计	10,737.96	17,696.99	39,318.84	132,460.81	210,447.12	410,661.72

金额单位：人民币万元

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

项目	上年年末余额					
	1 个月以内	1-6 个月	6 个月-1 年	1-5 年	5 年以上	合计
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。

金额单位：人民币万元

项目	期末余额	上年年末余额
其他非流动金融资产	416.07	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：人民币万元

权益工具价值变化	期末余额	上年年末余额
上升 5%	15.60	15.21
下降 5%	-15.60	-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			70,220,000.00	70,220,000.00
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产			70,220,000.00	70,220,000.00
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(3) 衍生金融资产				
(4) 其他			70,220,000.00	70,220,000.00
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) 其他非流动资产			4,160,662.00	4,160,662.00
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>			74,380,662.00	74,380,662.00
(七) 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				

持续以公允价值计量的 负债总额				
二、非持续的公允价值 计量				
（一）持有待售资产				
非持续以公允价值计量的 资产总额				
非持续以公允价值计量的 负债总额				

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	4,160,662.00	现金流量折现 法	加权平均资本成本	12.52%
			长期收入增长率	32.44%
			长期税前营业利润	1,820.00 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

①持续的第三层次公允价值计量项目的调节信息



项目	上年年末余额	转入 第三 层次	转出 第三 层次	当期利得或损失总 额		购买、发行、出售和结算				期末余额	对于在报 告期末持 有的资 产，计入 损益的当 期未实现 利得或变 动
				计入损益	计 入 其 他 综 合 收 益	购买	发 行	出 售	结 算		
◆交易性 金融资产				220,000.00		70,000,000.00				70,220,000.00	
以公允价 值计量且 其变动计 入当期损 益的金融 资产				220,000.00		70,000,000.00				70,220,000.00	
—其他				220,000.00		70,000,000.00				70,220,000.00	
◆其他非 流动金融 资产	4,055,243.40			105,418.60						4,160,662.00	
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			105,418.60						4,160,662.00	
—权益工 具投资	4,055,243.40			105,418.60						4,160,662.00	
合计	4,055,243.40			325,418.60		70,000,000.00				74,380,662.00	

## ②不可观察参数敏感性分析

在所有其他变量保持不变的情况下，如果加权平均资本成本上涨或下跌 1%、营业收入上涨或下跌 5%，对权益工具投资公允价值的影响如下。管理层认为前述上涨或下跌比例合理反映了权益

工具价值可能发生变动的合理范围。

项目		期末余额
不可观察参数	变动比例	
加权平均资本成本	上升 1%	-90.00
	下降 1%	100.00
营业收入	上升 5%	930.00
	下降 5%	-920.00

**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 万元	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：郁敏珺

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

适用 不适用

本公司子公司的情况详见本附注“九、在其他主体中的权益”。

### 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

√适用 □不适用

本公司重要的合营或联营企业详见本附注“九、在其他主体中的权益”。

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

√适用 □不适用

合营或联营企业名称	与本企业关系
北京新荟园壹城市更新科技发展有限公司	合营企业
南京广电锦和投资管理有限公司	联营企业

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
上海锦和房地产经纪有限公司	受同一方控制
杭州精文文广投资有限公司	受同一方控制
宁海县心泉旅游发展有限公司（曾用名：宁海县心泉房地产开发有限公司）	受同一方控制
北京锦越商业管理有限公司（曾用名：北京华联商业管理有限公司）	公司董事长、总经理郁敏璐、公司董事郁敏琦分别担任北京锦越商业管理有限公司董事长、总经理。
北京锡阁物业管理有限公司	公司董事长、总经理郁敏璐、公司董事郁敏琦分别担任北京锡阁物业管理有限公司的董事、经理。
北京翌泽物业管理有限公司	公司董事郁敏璐、公司董事郁敏琦分别担任北京翌泽物业管理有限公司董事长、董事兼总经理。
上海铂鼎物业管理有限公司	公司监事陆静维、公司监事张怡、公司董事长郁敏璐的母亲吴晓梅分别担任上海铂鼎物业管理有限公司的董事、董事、总经理。
上海邸嘉物业管理有限公司	公司董事长、总经理郁敏璐、公司董事郁敏琦分别担任上海邸嘉物业管理有限公司的董事长、董事兼总经理。
上海丰明物业管理有限公司	公司董事长、总经理郁敏璐、公司董事郁敏琦分别担任上海丰明物业管理有限公司的董事长、董事兼总经理。
上海广电股份浦东有限公司	公司董事长、总经理郁敏璐女士担任上海广电股份浦东有限公司董事长。
上海锦励实业有限公司	公司董事长、总经理郁敏璐、公司董事郁敏琦分别担任上海锦励实业有限公司董事长、董事。
上海京翌企业管理咨询有限公司	公司监事陆静维、公司监事张怡、分别担任上海京翌企业管理咨询有限公司的董事、董事。
上海懋居物业管理有限公司	公司董事长、总经理郁敏璐、公司董事郁敏琦分别担任上海懋居物业管理有限公司的董事长、董事兼总经理。
上海潼翊实业有限公司	公司董事长郁敏璐的母亲吴晓梅分别担任上海潼翊实业有限公司的总经理。

上海翌成公寓管理有限公司	公司监事陆静维、公司监事张怡、公司董事长郁敏珺的母亲吴晓梅分别担任上海翌成公寓管理有限公司的董事、董事、总经理。
上海翌里物业管理有限公司	公司董事长、总经理郁敏珺、公司董事郁敏琦、公司董事长郁敏珺的母亲吴晓梅分别担任上海翌里物业管理有限公司的董事长、董事、总经理。
上海浙锦企业管理有限公司	公司董事长、总经理郁敏珺、公司董事郁敏琦分别担任上海浙锦企业管理有限公司董事长、监事。
上海盛煦企业管理咨询有限公司	公司董事长、总经理郁敏珺、公司董事郁敏琦分别担任上海盛煦企业管理咨询有限公司的董事长、董事兼总经理。
北京盛煦企业管理咨询有限公司	上海盛煦企业管理咨询有限公司的全资子公司；吴晓梅担任北京盛煦企业管理咨询有限公司的总经理，吴晓梅为公司董事、总经理郁敏珺的母亲。
北京安平恒美艺术品有限公司	公司董事长、总经理郁敏珺、公司董事郁敏琦分别担任北京安平恒美艺术品有限公司的董事长、董事兼总经理。
新昌县锦睿旅游开发有限公司	公司董事长、总经理郁敏珺、公司董事郁敏琦分别担任新昌县锦睿旅游开发有限公司的董事长兼经理、董事。
上海佰舍企业管理有限公司	公司董事郁敏珺、郁敏琦分别担任上海佰舍企业管理有限公司的董事长、董事。

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
上海锦励实业有限公司	住宿服务	2,605.00	4,732.00
宁海县心泉旅游发展有限公司	住宿服务	67,742.00	12,275.23
杭州精文文广投资有限公司	住宿服务	29,640.00	25,314.00
北京安平恒美艺术品有限公司	住宿服务	5,801.89	
上海铂鼎物业管理有限公司	住宿服务	5,051.89	
上海邸嘉物业管理有限公司	住宿服务	2,311.32	
上海丰明物业管理有限公司	住宿服务	2,358.49	
上海佰舍企业管理有限公司	委托管理	827,574.22	
上海盛煦企业管理咨询有限公司	接受劳务	283,018.86	

新昌县锦睿旅游开发有限公司	住宿服务	18,000.00	
上海广电股份浦东有限公司	承租物业	164,898.17	

## 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	2,352,529.22	2,279,820.28
上海腾锦文化发展有限公司	提供物业管理服务	50,000.00	300,000.00
上海腾锦文化发展有限公司	运营管理等服务		356,603.76
上海锦和房地产经纪有限公司	委托租赁	1,149,287.77	1,518,235.44
上海浙锦企业管理有限公司	委托管理	2,293,353.54	3,408,382.80
上海广电股份浦东有限公司	委托管理	3,857,948.16	1,400,574.52
北京锦越商业管理有限公司	委托管理	134,512.50	109,587.23
北京锡阁物业管理有限公司	委托管理	3,829,192.66	
上海翌成公寓管理有限公司	委托管理	760,962.20	
上海盛煦企业管理咨询有限公司	委托管理	530,324.60	
上海翌里物业管理有限公司	委托管理	819,110.24	
上海邸嘉物业管理有限公司	委托管理	98,682.22	
上海潼翊实业有限公司	委托管理	184,247.86	
上海锦励实业有限公司	委托管理	157,301.88	
北京翌泽物业管理有限公司	委托管理	3,467,852.58	
上海丰明物业管理有限公司	委托管理	44,107.92	
上海懋居物业管理有限公司	委托管理	78,364.81	
上海京翌企业管理咨询有限公司	提供信息化服务	283,018.86	
上海铂鼎物业管理有限公司	委托管理	261,497.88	
北京盛煦企业管理咨询有限公司	提供物业管理服务	5,048.67	

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

单位: 元 币种: 人民币

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
上海广电股份浦东有限公司	物业	8,380,823.76	28,045,232.20

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

银行借款反担保承诺

南京广电锦和投资管理有限公司与中国建设银行股份有限公司南京中山支行签署固定资产贷款合同, 贷款期限自2016年3月17日至2021年3月17日止, 南京广电集团文化地产投资有限责任公司及南京广电文化产业投资有限责任公司为前述贷款合同提供保证担保。根据反担保合同约定, 公司作为南京广电锦和投资管理有限公司的参股股东, 按其持股比例 49%承担相应的担保责任,

即为南京广电集团文化地产投资有限责任公司及南京广电文化产业投资有限责任公司承担担保责任而可能实际支付的全部担保代偿款项的 49% 的部分提供反担保。截至 2021 年 12 月 31 日止，南京广电锦和投资管理有限公司向中国建设银行股份有限公司南京中山支行借款余额为人民币 0 万元，按公司所持股权比例计算，公司应承担的银行借款反担保金额为人民币 0 万元。

#### (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	389.07	368.16

#### (8). 其他关联交易

适用  不适用

2019 年 10 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，因广电浦东对田林路 140 号地块内（越界创意园）部分房屋（即园区内 28 号楼）进行拆除并新建办公楼，广电浦东与公司根据 2007 年《租赁协议》约定，于 2019 年 10 月签署《〈租赁协议〉补充协议三》，约定建设期间广电浦东对公司因拆除重建而受到的影响进行补偿。公司于 2021 年 3 月 9 日召开第三届董事会第二十一次会议，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》，对前述《〈租赁协议〉补充协议三》所约定的补偿周期延长两年至 2023 年 12 月 31 日，每年补偿金额 2,297.15 万元（含税金额）。2021 年度合计补偿给本公司 21,877,653.67 元（不含税金额）记入本公司营业外收入。

公司于 2021 年 3 月 9 日召开第三届董事会第二十一次会议，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》，关联方上海广电股份浦东有限公司拟拆除越界创意园内其余房屋并新建，对公司前期投资改建成本予以一次性补偿 2,825.41 万元（不含税金额）；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 5,367.00 平方米并对公司的经营损失进行补偿，两项补偿按季支付，合计如下：2021 年 3 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日补偿金额 3,002.41 万元（含税金额），2022 年补偿金额 3,534.61 万元（含税金

额)，2023 年补偿金额 3,534.61 万元（含税金额）。2021 年度合计补偿给本公司 56,848,500.91 元（不含税金额），本公司将扣除拆除物业对应的房屋改造成本 28,254,140.44 元后的净额 28,594,360.47 元记入营业外收入。

## 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	北京锡阁物业管理有限公司	283,077.58	14,153.88		
其他应收款	北京新荟园壹城市更新科技发展有限公司	11,700,000.00	747,500.00		
其他非流动资产	上海广电股份浦东有限公司			9,500,000.00	

### (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
应付账款	上海广电股份浦东有限公司	12,587.92	
其他应付款	南京广电锦和投资管理有限公司	4,900,000.00	
租赁负债	上海广电股份浦东有限公司	8,222,401.60	

## 7、关联方承诺

√适用 □不适用

### 1、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出租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大业主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大业主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，由郁敏璐为上海锦和商业经营管理股份有限公司向大业主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出租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出租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出租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出租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出租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出租方提供租赁合同履约担保。

(11) 上海锦舶企业管理有限公司向上海水气石商业管理有限公司租入位于上海市徐汇区衡山路10号59幢和60幢部分物业、淮海中路1487弄58号的物业，租赁期限自2022年1月起至2041年1月，由上海锦和商业经营管理股份有限公司为上海锦舶企业管理有限公司向出租方提供租赁合同履约担保。

## 2、 银行借款反担保承诺

南京广电锦和投资管理有限公司与中国建设银行股份有限公司南京中山支行签署固定资产贷款合同，贷款期限自 2016 年 3 月 17 日至 2021 年 3 月 17 日止，南京广电集团文化地产投资有限责任公司及南京广电文化产业投资有限责任公司为前述贷款合同提供保证担保。根据反担保合同约定，公司作为南京广电锦和投资管理有限公司的参股股东，按其持股比例 49% 承担相应的担保责任，即为南京广电集团文化地产投资有限责任公司及南京广电文化产业投资有限责任公司承担担保责任而可能实际支付的全部担保代偿款项的 49% 的部分提供反担保。截至 2021 年 12 月 31 日止，南京广电锦和投资管理有限公司向中国建设银行股份有限公司南京中山支行借款已全部结清，公司的银行借款反担保承诺履行完毕。

## 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

### 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	2,070,031.53
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	1,182,875.16

#### 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 1,182,875.16 元记入本公司管理费用，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

截止 2021 年 12 月 31 日，公司无需要披露的资产负债表日存在的重要承诺。

**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

截止 2021 年 12 月 31 日，公司无需要披露的资产负债表日存在的重大或有事项。

**(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

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	0
经审议批准宣告发放的利润或股利	0

**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

公司拟对北京新荟园壹城市更新科技发展有限公司的合资方股东北京亿鹏城市更新科技发展有限公司提供财务资助。财务资助金额为 2,300 万元，资助期限自 2,300 万元实际到达以北京亿鹏城市更新科技发展有限公司开立的由公司监管的账户之日（含）起 365 日，年化利率为 15%（含税）。此次财务资助金额汇入由北京亿鹏城市更新科技发展有限公司开立的账户，且该账户由公司监管并专项支付给北京新荟园壹城市更新科技发展有限公司，定向用于北京甜水园、小关项目的工程建设款。北京亿鹏城市更新科技发展有限公司将其持有的北京新荟园壹城市更新科技发展有限公司 15% 股权质押给公司，作为履约的担保措施。若北京亿鹏城市更新科技发展有限公

司到期未偿还借款本金，公司有权行使质权，包括但不限于以质押股权折价或以拍卖、变卖质押股权所得的价款优先受偿等方式。完成股权质押手续是公司提供财务资助的必要条件。

上述事项已经公司于 2022 年 3 月 21 日第四届董事会第九次会议、第四届监事会第七次会议审议通过。公司于 2022 年 4 月 6 日召开的 2022 年第一次股东大会审议通过。

## 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	566,761,701.40	178,834,036.95	311,717,751.22	128,266,786.32

南京	-	2,352,529.22	-	1,806,068.11
苏州	2,650,230.80	1,653,994.74	3,092,622.54	1,536,228.31
杭州	47,650,015.71	13,473,345.48	30,232,478.23	12,595,774.49
北京	52,572,953.71	42,810,726.63	29,559,259.69	32,811,540.13
合计	669,634,901.62	239,124,633.02	374,602,111.68	177,016,397.36

#### (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

1、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。

2、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。

3、2019 年 10 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，因广电浦东对田林路 140 号地块内（越界创意园）部分房屋（即园区内 28 号楼）进行拆除并新建办公楼，广电浦东与公司根据 2007 年《租赁协议》约定，于 2019 年 10 月签署《〈租赁协议〉补充协议三》，约定建设期间广电浦东对公司因拆除重建而受到的影响进行补偿。公司于 2021 年 3 月 9 日召开第三届董事会第二十一次会议，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》，对前述《〈租赁协议〉补充协议三》所约定的补偿周期延长两年至 2023 年 12 月 31 日，2021 年度合计补偿给本公司 21,877,653.67 元（不含税金额）记入本公司营业外收入。

公司于 2021 年 3 月 9 日召开第三届董事会第二十一次会议，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》，关联方上海广电股份浦东有限公司拟拆除越界创意园

内其余房屋并新建，对公司前期投资改建成本予以一次性补偿 2,825.41 万元（不含税金额）；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 5,367.00 平方米并对公司的经营损失进行补偿，补偿期至 2023 年。2021 年度合计补偿给本公司 56,848,500.91 元（不含税金额），本公司将扣除拆除物业对应的房屋改造成本 28,254,140.44 元后的净额 28,594,360.47 元记入营业外收入。

截止 2021 年 12 月 31 日，公司已收到归属于 2021 年度的上述补偿款。

4、2021 年度公司申请上市流通的限售股为公司首次公开发行限售股，共涉及 16 名股东，该部分限售股共计 85,050,000 股，占公司总股本的 18%，于 2021 年 4 月 21 日上市流通。

5、本公司于 2021 年通过非同一控制下企业合并收购了同昌盛业（北京）科技发展有限公司 60% 的股权。根据与同昌盛业（北京）科技发展有限公司原股东北京同昌盛业创新科技文化有限公司签订的《股权转让及合作经营协议》，同昌盛业（北京）科技发展有限公司原股东北京同昌盛业创新科技文化有限公司对同昌盛业新荟城壹（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 2021-2023 度考核期的总业绩目标进行了业绩承诺，对北京新荟园壹城市更新科技发展有限公司在 2022-2024 年度考核期的总业绩目标进行了业绩承诺。

本公司于 2021 年通过直接及间接持股方式收购了北京同昌盛业城市更新科技发展有限公司 60% 的股权。根据与北京同昌盛业城市更新科技发展有限公司原股东北京城市新空间科技有限公司、北京天润信诚物业管理有限责任公司签订的《股权转让及合作经营协议》，北京城市新空间科技有限公司、北京天润信诚物业管理有限责任公司对北京新荟园壹城市更新科技发展有限公司在 2022-2024 年度考核期的总业绩目标进行了业绩承诺。

## 8、其他

适用  不适用

### 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	8,995,551.07
1 年以内小计	8,995,551.07
1 至 2 年	593,887.38
2 至 3 年	

3 年以上	
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	
合计	9,589,438.45

## (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	9,589,438.45	100.00	509,166.30	5.31	9,080,272.15	46,837,819.28	100.00	251,950.87	0.54	46,585,868.41
其中：										
组合 1 (账龄风险特征组合)	9,589,438.45	100.00	509,166.30	5.31	9,080,272.15	5,039,017.09	10.76	251,950.87	5.00	4,787,066.22
组合 3 (应收控制关系关联方款项)						41,798,802.19	89.24			41,798,802.19
合计	9,589,438.45	100.00	509,166.30		9,080,272.15	46,837,819.28	100.00	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 (%)
1 年以内	8,995,551.07	449,777.56	5.00
1 至 2 年	593,887.38	59,388.74	10.00
合计	9,589,438.45	509,166.30	

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 1（账龄风险特征组合）	251,950.87	257,215.43				509,166.30
合计	251,950.87	257,215.43				509,166.30

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

其中重要的应收账款核销情况

□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：元 币种：人民币

单位名称	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	4,221,942.06	44.03	211,097.10
客户 2	1,431,993.81	14.93	71,599.69
客户 3	756,575.99	7.89	37,828.80
客户 4	462,404.95	4.82	46,240.50
客户 5	417,080.00	4.35	20,854.00
合计	7,289,996.81	76.02	387,620.09

其他说明

无。

## (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	622,200,386.75	616,865,710.76
合计	622,200,386.75	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

**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	622,200,386.75

1 年以内小计	622,200,386.75
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	622,200,386.75

## (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
应收控制关系关联方款项	622,200,386.75	601,665,710.76
借款		16,000,000.00
合计	622,200,386.75	617,665,710.76

## (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	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12月31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

#### (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	
组合 1（账龄风险特征组合）	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

#### (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
上海锦颐企业管理有限公司	应收控制关系关联方款项	181,920,000.00	1 年以内	29.24	
上海锦朗企业管理有限公司	应收控制关系关联方款项	92,000,000.00	1 年以内	14.79	
上海锦静企业管理有限公司	应收控制关系关联方款项	72,200,000.00	1 年以内	11.60	
上海锦衡企业管理有限公司	应收控制关系关联方款项	70,000,000.00	1 年以内	11.25	
上海腾锦文化发展有限公司	应收控制关系关联方款项	37,000,000.00	1 年以内	5.95	
合计	/	453,120,000.00	/	72.83	

## (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	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	756,376,139.17		756,376,139.17	353,730,373.95		353,730,373.95
对联营、合营企业投资				30,914.65		30,914.65
合计	756,376,139.17		756,376,139.17	353,761,288.60		353,761,288.60

## (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		
上海锦瑞企业管理有限公司	1,187,215.56			1,187,215.56		

上海锦能物业管理有限公司	2,639,844.84			2,639,844.84		
上海锦苑企业管理有限公司	1,680,000.00			1,680,000.00		
上海锦灵企业管理有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00		
上海史坦舍商务服务有限公司	38,403,000.00			38,403,000.00		
上海数娱产业管理有限公司	48,500,000.00	900,000.00		49,400,000.00		
上海锦衡企业管理有限公司	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		
上海锦朗企业管理有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
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		
上海锦林网络信息技术有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00		
锦和创力商业运营管理(北京)有限公司	12,000,000.00			12,000,000.00		
上海锦静企业管理有限公司	16,000,000.00			16,000,000.00		
上海锦颐企业管理有限公司	10,000.00	990,000.00		1,000,000.00		

上海锦穗企业管理有限公司	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		
上海锦和众源私募投资基金合伙企业(有限合伙)		3,000,000.00		3,000,000.00		
上海申地锦和商业经营管理有限公司		3,900,000.00		3,900,000.00		
锦和同昌(北京)商业管理有限公司		3,000,000.00		3,000,000.00		
同昌盛业(北京)科技发展有限公司		160,170,000.00		160,170,000.00		
北京同昌盛业城市更新科技发展有限公司		61,737,765.22		61,737,765.22		
上海劲锦企业管理有限公司		92,000,000.00		92,000,000.00		
上海腾锦文化发展有限公司		6,600,000.00		6,600,000.00		
上海翌钺众创空间经营管理有限公司		39,948,000.00		39,948,000.00		
上海豪翌企业管理有限公司		28,400,000.00		28,400,000.00		
合计	353,730,373.95	402,645,765.22		756,376,139.17		

## (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	期初	本期增减变动	期末
----	----	--------	----

单位	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	余额	减值准备期末余额
一、合营企业											
上海腾锦文化发展有限公司(注)											
小计											
二、联营企业											
南京广电锦和投资管理有限公司											
上海锦楼企业服务有限公司	30,914.65			-22,110.48	-8,804.17						
小计	30,914.65			-22,110.48	-8,804.17						
合计	30,914.65			-22,110.48	-8,804.17						

其他说明：

注：上海腾锦文化发展有限公司原为本公司的合营企业。2021年2月4日，本公司与上海圣博华康城市规划咨询有限公司、屹锦（上海）投资合伙企业（有限合伙）签署《股权转让协议》。本公司以660.00万元人民币收购上海腾锦文化发展有限公司合计60%的股权。2021年2月收购完成后，上海腾锦文化发展有限公司成本本公司的子公司。上海腾锦文化发展有限公司期初净资产为负，本公司对该公司的长期股权投资金额为0元。

#### 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	175,250,154.17	98,888,458.39	252,291,679.33	169,470,314.24
其他业务				
合计	175,250,154.17	98,888,458.39	252,291,679.33	169,470,314.24

##### (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。

## 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	-8,804.17	3,586,256.23
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		
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		
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		
银行理财产品收益	4,288,855.94	10,733,355.28
合计	58,671,352.37	153,481,278.60

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	-3,015,014.91	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）	11,260,975.74	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	5,600,238.43	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	49,488,920.46	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	5,445,354.69	主要系增值税进项税加计抵减
因追加投资等对非同一控制下的被投资方实施控制，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产生的投资收益	4,400,000.00	
减：所得税影响额	17,023,814.54	

少数股东权益影响额	-117,033.26	
合计	56,273,693.13	

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	11.18	0.26	0.26
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	6.26	0.14	0.14

## 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：2022年4月16日

## 修订信息

适用 不适用