

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

2020 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、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

二、公司全体董事出席董事会会议。

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

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

五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

拟以实施权益分派股权登记日登记的总股本为基数，向公司全体股东每10股派发现金红利2.2元（含税）。截止2020年12月31日，公司总股本472,500,000股，以此计算合计拟派发现金红利103,950,000元（含税）。不送红股，不以资本公积金转增股本。

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

本报告所涉及的公司未来计划、发展战略等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

九、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露年度报告的真实性、准确性和完整性

否

十、重大风险提示

详见本报告第四节“经营情况讨论与分析”中“可能面对的风险”相关内容。

十一、其他

适用 不适用

目录

第一节	释义.....	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	4
第三节	公司业务概要.....	8
第四节	经营情况讨论与分析.....	10
第五节	重要事项.....	18
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	32
第七节	优先股相关情况.....	38
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	39
第九节	公司治理.....	44
第十节	公司债券相关情况.....	46
第十一节	财务报告.....	47
第十二节	备查文件目录.....	169

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	2020 年度
报告期末	指	2020 年 12 月 31 日
元	指	人民币元
盛煦地产	指	上海盛煦房地产有限公司
上海腾锦	指	上海腾锦文化发展有限公司
翌成创意	指	翌成创意资产运营管理（上海）股份有限公司
SOP	指	标准作业程序
南京广电锦和	指	南京广电锦和投资管理有限公司
上海史坦舍	指	上海史坦舍商务服务有限公司
广电浦东	指	上海广电股份浦东有限公司
证监会	指	中国证券监督管理委员会
锦和投资集团	指	上海锦和投资集团有限公司

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 BUSINESS MANAGEMENT CO., LTD.
公司的外文名称缩写	GOLDEN UNION
公司的法定代表人	郁敏璐

二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	刘竹金	郑毛毛
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	上海市徐汇区田林路140号14号楼
公司注册地址的邮政编码	200233
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

公司选定的信息披露媒体名称	上海证券报、中国证券报、证券时报、证券日报
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	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	庄继宁、吴海燕
公司聘请的会计师事务所（境外）	名称	
	办公地址	
	签字会计师姓名	
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
报告期内履行持续督导职责的财务顾问	名称	
	办公地址	
	签字的财务顾问主办人姓名	
	持续督导的期间	

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	2020年	2019年	本期比上年同期增减(%)	2018年
营业收入	739,262,605.41	821,960,789.98	-10.06	799,935,886.31
归属于上市公司股东的净利润	156,135,098.46	179,010,201.76	-12.78	176,942,697.56
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	116,344,645.11	167,761,994.49	-30.65	172,343,408.12
经营活动产生的现金流量净额	206,626,097.49	265,401,407.45	-22.15	279,594,568.39
	2020年末	2019年末	本期末比上年同期末增减(%)	2018年末
归属于上市公司股东的净资产	1,545,208,964.87	882,458,710.04	75.10	703,384,761.96
总资产	1,871,335,564.78	1,282,990,243.66	45.86	1,275,841,244.35

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2020年	2019年	本期比上年同期增减 (%)	2018年
基本每股收益 (元 / 股)	0.35	0.47	-25.53	0.47
稀释每股收益 (元 / 股)	0.35	0.47	-25.53	0.47
扣除非经常性损益后的基本每股 收益 (元 / 股)	0.26	0.44	-40.91	0.46
加权平均净资产收益率 (%)	10.67	22.58	减少11.91个百分点	27.94
扣除非经常性损益后的加权平均 净资产收益率 (%)	7.95	21.16	减少13.21个百分点	27.21

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，归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润较上年同期减少 30.65%，主要系政府补助和越界创意园部分房屋拆除补偿款增加所致。

报告期内，归属于上市公司股东的净资产、总资产较上年末同期分别增加 75.10%、45.86%，主要系公司向社会公开发行人民币普通股（A 股）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、2020 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	192,979,776.91	180,604,816.71	185,322,188.23	180,355,823.56
归属于上市公司股东的净利润	43,045,441.96	36,391,298.78	39,748,177.97	36,950,179.75
归属于上市公司股东的扣除非经常性 损益后的净利润	31,191,660.12	26,784,868.00	30,993,303.33	27,374,813.66
经营活动产生的现金流量净额	23,562,143.39	57,169,941.09	12,738,184.56	113,155,828.45

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	2020 年金额	附注 (如适用)	2019 年金额	2018 年金额
非流动资产处置损益	-3,806.56	固定资产报废	-19,069.65	46,265.35
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	19,089,456.84	政府补助	14,279,282.28	6,959,142.94
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	11,692,494.22	理财收益	2,325,551.31	2,780,947.32
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回				
对外委托贷款取得的损益				
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益				
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对				

当期损益的影响				
受托经营取得的托管费收入				
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	22,047,044.73	主要是越界创意园部分房屋拆除补偿款	-1,752,750.78	292,058.33
其他符合非经常性损益定义的损益项目				-3,946,028.02
少数股东权益影响额	-21,366.14		-24,214.23	
所得税影响额	-13,013,369.74		-3,560,591.66	-1,533,096.48
合计	39,790,453.35		11,248,207.27	4,599,289.44

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	4,127,184.59	4,055,243.40	-71,941.19	-71,941.19
合计	4,127,184.59	4,055,243.40	-71,941.19	-71,941.19

十二、 其他

□适用 √不适用

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

公司是轻资产运营的服务型公司，主营业务为城市老旧物业、低效存量商用物业的定位设计、改造、招商、运营和服务。公司旨在助力城市更新，通过更新、改造、运营提升物业的商业价值，在文化传承的同时注入创新元素，为中小型文化创意企业和其他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。

公司的经营模式主要包括承租运营、参股运营和受托运营。

1、承租运营：承租具有商业价值提升空间的城市老旧物业、低效存量商用物业，对该物业整体进行重新市场定位和设计，通过改造配套硬件设施、重塑建筑风格和形象以及完善内外部功能，将其打造成为符合以文化创意类企业为重要目标客户群的文创园区、办公楼宇或社区商业，从而提升该物业的商业价值，通过招商和后续运营、服务获得租金收入、物业管理收入、专业服务收入等。截止报告期末，公司承租运营的项目有 25 个，可供出租运营的物业面积约 57 万平方米。此外，公司中标上海蒲汇塘路申航大楼项目，面积约 3600 平方米。

2、参股运营：公司与物业持有方或有物业资源、在当地有影响力的合作方共同出资设立项目运营公司，公司不控股。该模式下，由合资公司负责所承租物业的定位设计、改造、招商和运营管理，公司主要获取投资收益和物业管理收入等。截止报告期末，公司参股运营的项目有 2 个，可供出租运营的物业面积约 8 万平方米。

3、受托运营：公司依托自身商用物业全价值链管理方面的优势，为委托方提供定位设计、工程管理、招商、运营管理等服务，公司获得相关业务收入。截止报告期末，公司受托运营的项目有 37 个，可供出租运营的物业面积约 23 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，具体说是城市更新领域商用物业运营服务业。

二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

√适用 □不适用

详见第四节“经营情况讨论与分析”之（三）“资产、负债情况分析”。

三、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

1、全价值链集成管理体系优势

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

1) 项目资源获取及定位优势

公司已积累了丰富的园区、楼宇定位经验，对租赁市场的把握较为敏锐，从而能够准确的对新项目进行业态等定位。公司承接项目时，首先需要根据市场调研情况确定项目的定位，从而确定目标客户的类型和范围，并对项目的盈利能力进行评估预测。项目定位不仅对改造方案设计具有至关重要的作用，更加会影响未来园区的出租率、租金水平、物业费水平等，进而影响园区未来的盈利水平。

2) 项目设计与改造能力

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

3) 招商优势

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

4) 智慧化运营优势

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

2、品牌优势

随着城市更新的不断发展，行业内的企业逐渐分化，竞争加剧，品牌在行业发展进程中的竞争优势逐渐凸显。公司自 2007 年开始从事该行业，历经十多年的专注和拓展，以敏感的市场洞察力、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、规模优势

经过十多年来在行业内的精耕细作，公司积累了大量的文创园区及其他商业物业更新改造的成功案例，在行业内具有较强的影响力。截止本报告期末，公司在管项目 64 个，在管面积约 88 万平方米，整体项目数量、面积均处于行业领先地位。在园区、楼宇、社区商业运营方面的规模优势，有助于公司拓展新项目，吸引品牌客户入驻，提高公司对物业持有方、供应商及客户的议价能力，提升公司整体运营效率，从而提高公司在行业内的竞争力。

第四节 经营情况讨论与分析

一、经营情况讨论与分析

2020年，面对疫情和经济下行带来的严峻考验和巨大压力，公司管理层和全体员工紧密围绕年初确定的经营目标，统筹推进疫情防控和业务发展各项工作，攻坚克难，砥砺前行，实现公司持续稳健发展，实属不易。报告期，公司实现营业收入73,926.26万元，同比下降10.06%；归属于上市公司股东的净利润15,613.51万元，同比下降12.78%。

2020年实现营业收入比2019年下降8270万元，主要原因：一是越界创意园部分房屋（即园区内28号楼）拆除重建，营业收入同口径减少约4300万元；二是国有业主方的租金减免全年已落实2350万元，根据收入、成本配比原则，营业收入相应减少；三是疫情和宏观经济的变化对公司整体出租率造成了一定影响，现在已基本恢复。

2020年实现归属于公司股东的净利润比2019年下降2288万元，主要原因：一是新项目金都路项目、洪安大厦项目受疫情影响，还处于爬坡期，项目成本同比增加，亏损约2000万元；二是营业收入下降导致毛利有所下降。

2020年重点工作如下：

1、全力打好防疫抗疫、复工复产战役。按照政府部门的统一部署和要求，严格落实防控措施，持续实施防疫应急处置工作，确保了各项目安全运营。在做好科学防控的同时，积极争取业主方租金减免等政府扶持政策，协助园区企业稳步有序复工复产，恢复经济活力。

2、多管齐下积极拓展新项目，并购重组取得新进展。三种经营模式灵活选择，积极扩展新项目，进一步扩大公司经营规模，提升运营效率。报告期，以“承租运营”模式，签约上海柳州路上勤假日宾馆项目，面积约7000平方米；中标上海蒲汇塘路申航大楼项目，面积约3600平方米；以“受托运营”模式托管盛煦地产相关公司在上海、北京的30个项目，面积约15万平方米。积极推进并购重组，2020年12月公司与翌成创意签署《收购意向书》，公司拟收购其相关公司股权，拉开了公司上市后并购重组的序幕。

3、及时调整招商策略，保续签拓新签稳出租率。针对疫情带来的影响和新变化，公司及时调整招商策略，实施“一园一策”；优化了区域划分和招商人员配置，强化激励考核机制，每周复盘总结，提高招商的针对性和有效性；以园区活动、政策支持等有效措施留住老客户，吸引新客户，同时加强了推介策划，有针对性的提高了与中介渠道的合作力度，全力以赴扩大招商，维持了较好的出租率。

4、精耕细作，提高物业管理质量和效率。在全力打好防疫抗疫、复工复产战役的同时，更加贴近客户了解客户需求，有针对性的改进日常物业管理工作，优化人员配置，通过SOP项目的实施大力推进精细化、标准化、规范化管理，进一步提升管理效率，降低管理成本。进一步推进各园区的品质提升，从室内装修、室外景观、设备设施、整体外观等细节加以升级，提高园区的整体呈现性，吸引客户入驻。

5、优化人力资源管理体系，强化人才配置、培训和考核工作。启动“后浪人才培育”计划，为公司未来发展储备人才。

二、报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入73,926.26万元，较上年同期下降10.06%；归属于上市公司股东的净利润15,613.51万元，较上年同期下降12.78%；经营活动产生的现金流量净额20,662.61万元，较上年同期下降22.15%。

（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	739,262,605.41	821,960,789.98	-10.06
营业成本	487,949,759.42	514,179,408.12	-5.10

销售费用	20,208,422.90	17,305,514.37	16.77
管理费用	72,019,403.84	65,078,751.55	10.67
研发费用	1,880,830.85	1,578,609.34	19.14
财务费用	-1,601,426.70	8,419,004.34	-119.02
经营活动产生的现金流量净额	206,626,097.49	265,401,407.45	-22.15
投资活动产生的现金流量净额	-211,330,072.83	-99,714,924.45	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	451,711,642.82	-186,916,379.82	不适用

财务费用变动原因:主要是公司借款余额下降所致。

投资活动产生的现金流量净额变动原因:主要是本期竞拍获得上海茶陵北路20号房产使用、占有、收益权。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因:主要是公司向社会公开发行人民币普通股(A股)所致。

2. 收入和成本分析

√适用 □不适用

报告期内,营业收入为73,926.26万元,营业收入比上年减少10.06%;营业成本为48,794.98万元,营业成本比上年减少5.10%。

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
商务服务业	739,262,605.41	487,949,759.42	34.00	-10.06	-5.10	-3.44
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
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	668,740,087.76	424,692,903.87	36.49	-9.69	-3.26	减少4.22个百分点
苏州	7,469,303.65	6,313,381.08	15.48	-18.16	-11.21	减少6.61个百分点
杭州	51,038,559.86	47,224,513.72	7.47	-14.68	-16.71	增加2.25个百分点
南京	2,279,820.28	1,865,997.94	18.15	-2.49	-1.16	减少1.10个百分点
北京	9,734,833.86	7,852,962.81	19.33	-4.66	-17.14	增加12.15个百分点
合计	739,262,605.41	487,949,759.42	34.00	-10.06	-5.10	减少3.44个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明
无

(2). 产销量情况分析表

适用 不适用

(3). 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		487,949,759.42	100.00	514,179,408.12	100.00	-5.10	无
分产品情况							
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明

成本分析其他情况说明

无

(4). 主要销售客户及主要供应商情况

适用 不适用

前五名客户销售额 7,733.76 万元，占年度销售总额 10.46%；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 %。

前五名供应商采购额 15,016.21 万元，占年度采购总额 32.05%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 2,814.36 万元，占年度采购总额 6.01%。

其他说明

上述供应商采购额为含税金额。

3. 费用

适用 不适用

项目	本期金额	上期金额	较上期变动比例 (%)
销售费用	20,208,422.90	17,305,514.37	16.77
管理费用	72,019,403.84	65,078,751.55	10.67
研发费用	1,880,830.85	1,578,609.34	19.14
财务费用	-1,601,426.70	8,419,004.34	-119.02

财务费用变动原因:主要是公司借款余额下降所致。

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	1,880,830.85
本期资本化研发投入	
研发投入合计	1,880,830.85
研发投入总额占营业收入比例 (%)	0.25
公司研发人员的数量	2
研发人员数量占公司总人数的比例 (%)	0.43
研发投入资本化的比重 (%)	

(2). 情况说明

□适用 √不适用

5. 现金流

√适用 □不适用

项目	本期金额	上期金额	较上期变动比例 (%)
经营活动现金流入小计	844,266,319.23	897,012,032.00	-5.88
经营活动现金流出小计	637,640,221.74	631,610,624.55	0.95
经营活动产生的现金流量净额	206,626,097.49	265,401,407.45	-22.15
投资活动现金流入小计	2,516,360,341.88	843,340,092.47	198.38
投资活动现金流出小计	2,727,690,414.71	943,055,016.92	189.24
投资活动产生的现金流量净额	-211,330,072.83	-99,714,924.45	不适用
筹资活动现金流入小计	705,042,169.81	95,500,000.00	638.26
筹资活动现金流出小计	253,330,526.99	282,416,379.82	-10.30
筹资活动产生的现金流量净额	451,711,642.82	-186,916,379.82	不适用
现金及现金等价物净增加额	447,007,667.48	-21,229,896.82	不适用

投资活动产生的现金流量净额变动原因:主要是本期竞拍获得上海茶陵北路20号房产使用、占有、收益权。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因:主要是公司向社会公开发行人民币普通股(A股)所致。

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

√适用 □不适用

公司于2019年10月16日召开2019年第一次临时股东大会,审议通过了《关于越界创意园部分房屋拆除补偿等事项的关联交易议案》。越界创意园物业持有方广电浦东将原已出租给公司的部分物业收回拆除重建,并与公司终止该部分物业的拆除重建期间的房屋租赁关系,同时广电浦东就公司对拆除房屋前期改造投入及拆除、建设期间对公司经营造成的损失给予补偿。2020年度合计补偿给公司22,041,361.79元。

(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	629,232,688.24	33.62	183,483,317.63	14.30	242.94	主要是公司首次公开发行 A 股股票募集资金所致
预付款项	58,966,327.11	3.15	32,495,704.08	2.53	81.46	主要是支付并购项目意向金所致
其他应收款	15,345,516.00	0.82	758,960.27	0.06	1,921.91	主要是本期对上海腾锦借款所致
其他流动资产	19,285,928.40	1.03	9,455,862.77	0.74	103.96	主要是本期待抵扣增值税进项税增加所致
投资性房地产	182,431,991.56	9.75			不适用	主要是本期竞拍获得上海茶陵北路 20 号房产使用、占有、收益权
在建工程	3,112,859.83	0.17	2,037,437.56	0.16	52.78	主要是本期增加改造工程所致
应付职工薪酬	10,394,173.57	0.56	7,276,510.12	0.57	42.85	主要是年末计提绩效奖金增加所致
合同负债	9,872,265.41	0.53			不适用	主要是根据新收入准则的实施要求,预收款项重分类至合同负债等所致
一年内到期的非流动负债			36,868,877.65	2.87	-100.00%	主要是偿还银行借款所致
长期借款			19,100,000.00	1.49	-100.00%	主要是偿还银行借款所致
预计负债	500,000.00	0.03	150,000.00	0.01	233.33%	主要是诉讼案件所致
递延所得税负债	756,322.26	0.04	192,519.57	0.02	292.85%	主要是收入直线法差异所致

其他说明

无

2. 截至报告期末主要资产受限情况

√适用 □不适用

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

3. 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**1、 对外股权投资总体分析**

√适用 □不适用

报告期内，公司与上海连楼科技有限公司共同出资设立了上海锦楼企业服务有限公司，注册资本 100 万元，公司持股 49%。公司对全资子公司上海数娱产业管理有限公司增资 90 万元，增资完成后该公司注册资本为 200 万元。公司持股 40%的参股公司上海腾锦文化发展有限公司注册资本由 5000 万减少至 1000 万，各股东同比例减资。

(1) 重大的股权投资

□适用 √不适用

(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	期初数	本期公允价值变动损益	期末数
其他非流动金融资产	4,127,184.59	-71,941.19	4,055,243.40
合计	4,127,184.59	-71,941.19	4,055,243.40

(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

单位：元

公司名称	主营业务	持股比例	注册资本	总资产	净资产	净利润
上海和矩商务发展有限公司	经营服务	100%	3,000,000.00	30,494,979.15	20,366,543.04	12,804,505.04
上海锦羽企业管理有限公司	经营服务	100%	3,000,000.00	16,989,913.08	10,829,501.34	6,329,501.34
上海锦翌企业管理有限公司	经营服务	100%	3,000,000.00	21,685,883.92	12,235,679.70	7,735,679.70
上海锦瑞企业管理有限公司	经营服务	100%	2,000,000.00	46,169,240.93	3,536,201.90	536,201.90
上海锦能物业管理有限公司	经营服务	100%	3,000,000.00	45,052,604.19	23,080,534.56	18,580,534.56
上海锦林网络信息技术有限公司	信息技术	100%	5,000,000.00	12,937,983.13	12,283,138.69	10,783,138.69
上海数娱产业管理有限公司	经营服务	100%	2,000,000.00	280,351,780.99	36,371,166.83	17,031,070.81
上海锦苑企业管理有限公司	经营服务	84%	2,000,000.00	39,127,727.59	2,910,721.97	1,109,610.82
上海锦灵企业管理有限公司	经营服务	100%	5,000,000.00	56,463,983.49	12,694,943.41	6,136,003.54
上海史坦舍商务服务有限公司	经营服务	100%	3,000,000.00	71,893,014.94	51,583,810.00	25,007,928.22

上海锦衡企业管理有限公司	经营服务	100%	5,000,000.00	118,398,283.00	12,094,574.90	6,128,877.46
杭州锦悦企业管理有限公司	经营服务	100%	1,000,000.00	38,812,066.22	-20,983,518.77	10,622,532.67
苏州创力投资管理有限公司	经营服务	100%	1,500,000.00	4,834,900.83	2,520,092.64	-702,533.59
上海锦珑企业管理有限公司	经营服务	100%	10,000,000.00	16,466,222.74	13,523,231.13	2,739,143.41
上海劲佳文化投资管理有限公司	经营服务	100%	40,000,000.00	61,802,280.69	55,412,003.38	1,849,365.81
上海锦朗企业管理有限公司	经营服务	100%	100,000,000.00	229,200,410.99	79,520,737.38	-12,123,535.22
上海力衡投资管理有限公司	经营服务	100%	2,000,000.00	39,102,758.39	33,740,304.29	1,892,885.78
锦和创力商业运营管理(北京)有限公司	经营服务	100%	30,000,000.00	12,552,135.11	6,989,973.34	-2,047,057.52
上海锦静企业管理有限公司	经营服务	100%	16,000,000.00	110,985,520.94	2,504,426.09	-9,703,556.87
上海锦颐企业管理有限公司	经营服务	100%	1,000,000.00	182,916,431.40	-67,431.86	-76,552.76
上海锦穗企业管理有限公司	经营服务	100%	3,000,000.00	5,116,612.43	1,156,120.39	2,484,686.50
南京广电锦和投资管理有限公司	经营服务	49%	45,000,000.00	121,540,513.53	69,199,590.55	9,731,205.59
上海腾锦文化发展有限公司 腾锦	经营服务	40%	10,000,000.00	54,989,773.79	-1,542,402.86	-4,514,775.76
上海锦楼企业服务有限公司	食品经营	49%	1,000,000.00	334,755.02	63,091.13	14,091.13

备注：1、参股公司上海锦楼企业服务有限公司设立于2020年6月23日。

2、全资子公司上海锦珉企业管理有限公司于2020年6月1日完成注销。

(八) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

三、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

公司是城市更新领域商用物业运营服务商，随着城市化进程的不断推进，既有建筑存量正在不断增加，大量老旧建筑需要改造和重新定位。2020年末，我国常住人口城镇化率超过60%，至2035年末，常住人口城镇化率将提高到65%（数据来源于政府工作报告）。根据城市发展规律，我国已经进入城市更新的重要时期，由大规模增量建设转为存量提质改造和增量结构调整并重。

“十四五”规划和2035年远景目标纲要提出，实施城市更新行动。未来国民经济的持续快速发展和城市化进程的进一步加快，在相当长的时间内为本行业提供可供改造的既有建筑（群），城市更新方兴未艾。

(二) 公司发展战略

适用 不适用

未来公司将充分利用好资本市场这个平台，抓住城市更新存量市场巨大的发展机遇，秉承“发现价值、创造价值、提升价值”的企业使命，继续深耕上海市场的同时，大力发展北京市场，并积极开拓长三角核心城市及其他核心省会城市，通过新项目投入、管理输出、参股运营、并购重组等业务扩展方式的灵活运用，谋求全国市场更多的发展机会，进一步将公司打造成为中国领先的城市更新领域商用物业全价值链集成服务商。

(三) 经营计划

适用 不适用

持续恢复、稳定回升是 2021 年经济形势的主基调，2021 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，下好先手棋，打好主动仗，进一步提高运营效率，降低成本，推动公司持续稳定发展。

1、以提高出租率为目标，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，打造一支有战斗力、有活力、有激情的招商团队。适时调整优化招商策略，使其更加贴近市场，重点项目，重点推广。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。上半年，计划推进与翌成创意的并购项目落地。

3、以精细化、规范化管理为抓手，进一步提升物业管理服务水平。以 SOP 为基础，以业务品质为目标，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。

4、积极推进人力资源管理制度的不断变革，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，努力打造“忠专实”的干部队伍。提高人员配置的适配性，变革绩效维度和考核激励方式，提高员工工作效率和激励效果。健全和优化培训体系，培训课题和形式多元化，提升对业务的配合和支持。

(四) 可能面对的风险

适用 不适用

当前，公司的经营可能面对以下主要风险：

1、宏观经济环境变化风险

国民经济的发展水平和产业结构往往受到国际政治经济形势、宏观经济政策等多种因素的影响，具有一定的不确定性和周期性。受疫情、国际环境等多因素影响，国内经济发展具有一定的不确定性，如果经济发展不景气，城市更新产业发展等将受到不利影响，文科创园区、楼宇的需求可能会相应减少，存在因宏观经济环境变化影响公司业务发展的风险。

2、市场波动风险

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

(五) 其他

适用 不适用

四、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

第五节 重要事项

一、普通股利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

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、利润分配条件及最低分红比例、利润分配决策程序等。

2020年9月8日，公司召开2020年第一次临时股东大会审议通过2020年半年度利润分配方案：以方案实施前的公司总股本472,500,000股为基数，每10股派发现金红利3.8元（含税），共计派发现金红利179,550,000元。此次分红的股权登记日为2020年10月15日，除息日及红利发放日为2020年10月16日，本次分红事宜已执行完毕。

经审计，2020年度母公司实现净利润188,353,996.65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18,835,399.67元，年初母公司未分配利润356,288,777.87元，2020年半年度现金分红179,550,000元，截止2020年12月31日母公司未分配利润为346,257,374.85元。公司拟进行2020年年度利润分配，分配预案为：以2020年12月31日的总股本472,500,000股为基数，每10股派发现金股利2.2元人民币（含税），共计派发现金股利103,950,000元，剩余未分配利润结转以后年度。此项分配预案尚需提交公司股东大会审议。

(二) 公司近三年（含报告期）的普通股股利分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

单位：元 币种：人民币

分红年度	每10股送红股数（股）	每10股派息数（元）（含税）	每10股转增数（股）	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率（%）
2020年	0	6	0	283,500,000	156,135,098.46	181.57%
2019年					179,010,201.76	
2018年					176,942,697.56	

(三) 以现金方式回购股份计入现金分红的情况

适用 不适用

(四) 报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正，但未提出普通股现金利润分配方案预案的，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

二、承诺事项履行情况

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

适用 不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与股改相关的承诺			不适用					
			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珺	1、自公司股票上市之日起三十六个月内，本公司/本人不转让或者委托他人管理本次发行前本公司/本人直接或间接持有的公司股份，也不由公司回购该部分股份。2、公司上市后六个月内如公司股票连续二十个交易日的收盘价均低于发行价，或者上市后六个月期末收盘价低于发行价，本公司/本人直接或间接持有公司股票的锁定期自动延长六个月。3、上述股份锁定承诺期限届满后两年内，本公司/本人每年减持公司股份数量不超过本公司/本人在首次公开发行股票前直接或间接持有公司股份总数的10%，两年合计减持公司股份数量不超过本公司/本人直接或间接持有公司股份总数的20%。4、本公司/本人直接或间接持有的公司股票在锁定期满后两年内减持的，减持价格不低于发行价。如有派息、送股、公积金转增股本、配股等情况的，则发行价格将根据除权除息情况进行相应调整。5、除此之外，本公司/本人还将严格遵守中国证监会《上市公司股东、董监高减持股份的若干规定》、上海证券交易所《上市公司股东及董事、监事、高级管理人员减持股份实施细则》以及未来不时发布实施的、须适用的关于股份锁定、减持和信息披露的法律、法规、规章、规范性文件和上海证券交易所自律性规范的规定，若该等规定与上述承诺存在不同之处，本公司/本人将严格按该等法律、法规、规章、规范性文件和上海证券交易所自律性规范的规定执行。若本公司/本人未履行上述承诺，本公司/本人将在符合法律、法规及规范性文件规定的情况下十个交易日内回购违规卖出的股票，且自回购完成之日起自动延长持有全部股份的锁定期三个月。如果本公司/本人因未履行上述承诺事项而获得收益的，所得的收益归公司所有，本公司/本人将在获得收益的五日内将前述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	承诺内容所述	是	是	不适用	不适用

		或者其他投资者依法承担赔偿责任。					
股份限售	上海锦友投资管理事务所（有限合伙）	1、自公司股票上市之日起三十六个月内，本企业不转让或者委托他人管理本次发行前已持有的发行人股份，也不由公司回购该部分股份。（2）公司上市后六个月内如公司股票连续二十个交易日的收盘价均低于发行价，或者上市后六个月期末收盘价低于发行价，本企业持有发行人股票的锁定期自动延长六个月。（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、规范性文件以及未来不时发布实施的、须适用的关于股份锁定、减持和信息披露的法律、法规、规章、规范性文件的规定，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。	承诺内容所述	是	是	不适用	不适用
股份限售	苏州华映文化产业投资企业（有限合伙）、无锡华映文化产业投资企业（有限合伙）、常熟华映东南投资有限公司	1、自公司股票上市之日起十二个月内，华映资本不转让或者委托他人管理本次发行前已持有的公司股份，也不由公司回购该部分股份。2、上述股份锁定承诺期限届满后两年内，华映资本累计减持所持股份数量将达到其持有公司股份总数的100%。3、华映资本持有发行人股票在锁定期满后两年内减持的，减持价格不低于发行价的40%。如有派息、送股、公积金转增股本、配股等情况的，则发行价格将根据除权除息情况进行相应调整。4、除此之外，华映资本还将严格遵守中国证监会《上市公司股东、董监高减持股份的若干规定》、上海证券交易所《上市公司股东及董事、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	承诺内容所述	是	是	不适用	不适用

		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,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。					
股份限售	其他股东	自公司股票上市之日起十二个月内,本企业/本人不转让或者委托他人管理本次发行前本公司/本人已持有的公司股份,也不由公司回购该部分股份。	自公司股票上市之日起十二个月内	是	是	不适用	不适用
其他	公司、控股股东等	公司股票上市之日起三年内,每年首次出现公司股票连续 20 个交易日的收盘价(如果因公司派发现金红利、送股、转增股本、增发新股等原因进行除权、除息的,须按照上海证券交易所的有关规定作相应调整)均低于公司最近一期经审计的每股净资产时,公司将启动稳定公司股价的预案。在达到启动股价稳定措施的条件后,公司将及时采取以下部分或全部措施稳定公司股价:(1)公司回购股份;(2)公司控股股东增持本公司股票;(3)公司董事(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
其他	控股股东上海锦和投资集团有限公司	避免同业竞争承诺	在作为公司控股股东期间和不担任公司控股股东后六个月内	是	是	不适用	不适用
其他	实际控制人郁敏珺	避免同业竞争承诺	在作为公司实际控制人期间和不担任公司实际控制人后六个月内	是	是	不适用	不适用
其他	上海锦友投资管理事务所(有限合	避免同业竞争承诺	在作为公司持股 5%以上股东期间和	是	是	不适用	不适用

	伙) (锦友目前持股比例为4%)		不担任公司持股5%以上股东后六个月内				
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家为一致行动人,目前合计的持股比例为6.22%)	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
与再融资相关的承诺		不适用					
与股权激励相关的承诺		不适用					
其他对公司中小股东所作承诺		不适用					
其他承诺		不适用					

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

(三) 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

三、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

□适用 √不适用

四、公司对会计师事务所“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

详见本报告第十一节财务报告、五、44、重要会计政策和会计估计的变更。

(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：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	850,000
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）	200,000
财务顾问	-	-
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 2019 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 2020 年度财务报告及内部控制审计机构，聘期一年。

2021 年 4 月 1 日公司第三届董事会第二十二次会议审议通过《关于续聘 2021 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 2021 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、面临暂停上市风险的情况**(一) 导致暂停上市的原因**

□适用 √不适用

(二) 公司拟采取的应对措施

适用 不适用

八、面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

九、破产重整相关事项

适用 不适用

十、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

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

适用 不适用

十二、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。

十三、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

十四、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
2020 年，公司及控股子公司作为出租方、服务提供方或受托方与南京广电锦和等关联方发生提供物业管理服务、委托租赁、委托管理等日常	详见公司于2020年6月18日在上海证券交易所网站披露的2019年年度股东大会会议资料；公司于2020年6月30日在指定信息披露媒体及上

关联交易；公司及控股子公司作为承租方或服务接受方与广电浦东等关联方发生承租物业、住宿服务等日常关联交易；公司为南京广电锦和、上海腾锦银行借款事项提供日常关联担保。	海证券交易所网站披露的 2019 年年度股东大会决议公告。
---	-------------------------------

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

事项概述	查询索引
2020 年 9 月，经董事会决议，公司向上海腾锦提供借款 1600 万元，借款年利率 8%，借款期限不超过三年，利息按季结算。	详见公司于 2020 年 9 月 16 日在公司指定信息披露媒体及上海证券交易所网站披露的《上海锦和商业经营管理股份有限公司关于公司向参股公司提供借款暨关联交易的公告》。

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

(五) 其他

适用 不适用

公司于2019年10月16日召开2019年第一次临时股东大会，审议通过了《关于越界创意园部分房屋拆除补偿等事项的关联交易议案》。越界创意园物业持有方广电浦东将原已出租给公司的部分物业收回拆除重建，并与公司终止该部分物业的拆除重建期间的房屋租赁关系，同时广电浦东就公司对拆除房屋前期改造投入及拆除、建设期间对公司经营造成的损失给予补偿。2020年度合计补偿给公司22,041,361.79元。

报告期内，公司实际控制人为公司向银行借款提供连带责任担保，未向公司收取担保费，亦未要求公司提供反担保，详见第十一节 财务报告 十二、关联方及关联交易 5、关联交易（4）关联担保情况。

十五、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	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
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17日	连带责任担保	否	否	0	否	是	联营公司
公司	公司本部	上海腾锦	3,440,000	2018年12月10日	2018年12月10日	2021年12月31日	连带责任担保	否	否	0	否	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）	0
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）	11,770,000
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）	11,770,000
担保总额占公司净资产的比例（%）	0.76%
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	2020年，公司为实施项目运营的上海史坦舍等7个全资子公司提供租赁合同履约担保。

(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：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	50,000,000	0	0
银行理财产品	自有资金	699,700,000	0	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)
上海浦东发展银行股份有限公司静安支行	利多多公司稳利固定持有期 JG6004 期人民币对公结构性存款(90 天)	50,000,000	2020-7-2	2020-9-30	募集资金	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%	366,666.67	0	已收回	是	是	0
上海浦东发展银行	利多多公司稳利	50,000,000	2020-9-30	2020-12-29	募集	主要投资于银行间市场央票、国	保本浮动	2.87%	358,472.22	0	已收	是	是	0

2020 年年度报告

股份有限 公司静安 支行	20JG8762 期人民 币对公结构性存 款				资金	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。	收益 型				回			
上海浦东 发展银行 有限公司 静安支行	利多多公司稳利 固定持有期 JG6003 期(30 天)	100,000,000	2020- 4-30	2020- 6-2	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	3.40%	297,777.78	0	已 收 回	是	是	0
上海浦东 发展银行 有限公司 静安支行	利多多公司稳利 固定持有期 20JG7572 期	250,000,000	2020- 4-30	2020- 6-30	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	3.42%	1,429,166.67	0	已 收 回	是	是	0
上海浦东 发展银行 有限公司 静安支行	利多多公司稳利 固定持有期 JG6004 期(90 天)	150,000,000	2020- 4-30	2020- 7-29	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	3.46%	1,297,916.67	0	已 收 回	是	是	0
上海浦东 发展银行 有限公司 静安支行	利多多公司稳利 固定持有期 JG6003 期(30 天)	100,000,000	2020- 6-3	2020- 7-3	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%	262,500.00	0	已 收 回	是	是	0
上海浦东 发展银行 有限公司 静安支行	利多多公司稳利 固定持有期 JG6004 期(90 天)	200,000,000	2020- 7-2	2020- 9-30	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	2.93%	1,466,666.66	0	已 收 回	是	是	0
上海浦东 发展银行 有限公司 静安支行	利多多公司稳利 固定持有期 JG6014 期(90 天)	100,000,000	2020- 7-7	2020- 10-9	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	2.89%	753,888.89	0	已 收 回	是	是	0

注：上表中自有资金理财部分仅列示单笔金额 1 亿元以上的理财产品。

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) 单项委托贷款情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3) 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

十六、其他重大事项的说明

适用 不适用

十七、积极履行社会责任的工作情况

(一) 上市公司扶贫工作情况

适用 不适用

(二) 社会责任工作情况

适用 不适用

公司在经营发展过程中积极履行社会职责和义务，从服务质量、环境保护、资源节约、促进就业及员工权益保障等多个领域践行社会责任。公司坚持以人为本的理念，不断巩固和完善人力资源管理体系和薪酬激励体系，重视人才结构和管理组织优化，组织骨干参加各类专题培训。公司关心员工生活，对困难职工进行爱心帮扶。

(三) 环境信息情况

1. 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其重要子公司的环保情况说明

适用 不适用

2. 重点排污单位之外的公司的环保情况说明

适用 不适用

3. 重点排污单位之外的公司未披露环境信息的原因说明

适用 不适用

4. 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明

适用 不适用

(四) 其他说明

适用 不适用

十八、可转换公司债券情况

适用 不适用

第六节 普通股股份变动及股东情况

一、普通股股本变动情况

(一) 普通股股份变动情况表

1、普通股股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份	378,000,000	100.00%						378,000,000	80.00%
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	378,000,000	100.00%						378,000,000	80.00%
其中：境内非国有法人持股	367,920,630	97.33%						367,920,630	77.87%
境内自然人持股	10,079,370	2.67%						10,079,370	2.13%
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股			94,500,000				94,500,000	94,500,000	20.00%
1、人民币普通股			94,500,000				94,500,000	94,500,000	20.00%
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、普通股股份总数	378,000,000	100.00%	94,500,000				94,500,000	472,500,000	100.00%

2、普通股股份变动情况说明

√适用 □不适用

公司于2020年1月14日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，首次向社会公众发行人民币

普通股 9,450 万股，并于 2020 年 4 月 21 日在上海证券交易所上市。本次发行后公司的股本由 37,800 万股增加至 47,250 万股。

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

适用 不适用

报告期内，因首次公开发行股票公司总股本由 378,000,000 股增加到 472,500,000 股，公司 2020 年度实现基本每股收益 0.35 元，较上年同期减少 25.53%；2020 年末每股净资产 3.50 元，较上年同期增加 50.21%。

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	0	0	274,050,000	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）	0	0	18,900,000	18,900,000	首次公开发行限售	2023 年 4 月 21 日
宁波斐君元贝股权投资合伙企业（有限合伙）	0	0	16,402,248	16,402,248	首次公开发行限售	2021 年 4 月 21 日
台州欧擎欣锦股权投资合伙企业（有限合伙）	0	0	13,341,487	13,341,487	首次公开发行限售	2021 年 4 月 21 日
无锡华映文化产业投资企业（有限合伙）	0	0	10,500,084	10,500,084	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）	0	0	10,500,084	10,500,084	首次公开发行限售	2021 年 4 月 21 日
常熟华映东南投资有限公司	0	0	8,399,916	8,399,916	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）	0	0	5,731,920	5,731,920	首次公开发行限售	2021 年 4 月 21 日
邵华均	0	0	4,619,916	4,619,916	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）	0	0	4,424,513	4,424,513	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	0	0	2,100,168	2,100,168	首次公开发行限售	2021 年 4 月 21 日
周桐宇	0	0	1,679,832	1,679,832	首次公开发行限售	2021 年 4 月 21 日
王强	0	0	1,679,832	1,679,832	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	0	0	1,470,042	1,470,042	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	0	0	1,260,252	1,260,252	首次公开发行限售	2021年4月21日
杨晖	0	0	1,259,874	1,259,874	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	0	0	839,916	839,916	首次公开发行限售	2021年4月21日
孙斌	0	0	839,916	839,916	首次公开发行限售	2021年4月21日
合计	0	0	378,000,000	378,000,000	/	/

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

单位：股 币种：人民币

股票及其衍生证券的种类	发行日期	发行价格(或利率)	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期
普通股股票类						
境内人民币 A 股	2020年4月15日	7.91	94,500,000	2020年4月21日	94,500,000	-

公司于2020年1月14日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，首次向社会公众发行人民币普通股9,450万股，并于2020年4月21日在上海证券交易所上市。本次发行后公司的股本由37,800万股增加至47,250万股。

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) 公司普通股股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

√适用 □不适用

报告期内，公司因首次公开发行股票，导致公司股份总数及股东结构变动情况详见本节“普通股股本变动情况”，导致公司资产和负债结构的变动情况详见第四节“经营情况讨论与分析”之二、（三）“资产、负债情况分析”。

(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

截止报告期末普通股股东总数(户)	21,364
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	20,227
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	-
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户)	-

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

单位：股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增减	期末持股数量	比例 (%)	持有有限售 条件股份数 量	质押或冻结 情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
上海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
宁波斐君元贝股权投资合伙企业(有限合伙)	0	16,402,248	3.47	16,402,248	未知	不适用	其他
台州欧擎欣锦股权投资合伙企业(有限合伙)	0	13,341,487	2.82	13,341,487	未知	不适用	其他
无锡华映文化产业投资企业(有限合伙)	0	10,500,084	2.22	10,500,084	未知	不适用	其他
苏州华映文化产业投资企业(有限合伙)	0	10,500,084	2.22	10,500,084	未知	不适用	其他
常熟华映东南投资有限公司	0	8,399,916	1.78	8,399,916	未知	不适用	其他
苏州冠新创业投资中心(有限合伙)	0	5,731,920	1.21	5,731,920	未知	不适用	其他
邵华均	0	4,619,916	0.98	4,619,916	未知	不适用	境内自然人
广州通盛时富股权投资合伙企业(有限合伙)	0	4,424,513	0.94	4,424,513	未知	不适用	其他
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
上海睿郡资产管理有限公司-睿郡11号私募证券投资基金	1,219,834	人民币普通股	1,219,834				
养生堂有限公司	1,174,100	人民币普通股	1,174,100				
杨国栋	1,128,651	人民币普通股	1,128,651				
侯振远	979,300	人民币普通股	979,300				
张迪贤	829,900	人民币普通股	829,900				
詹永祖	779,406	人民币普通股	779,406				
张策	643,000	人民币普通股	643,000				
张广雄	578,000	人民币普通股	578,000				
谭宝龙	536,600	人民币普通股	536,600				
郭其林	517,300	人民币普通股	517,300				

上述股东关联关系或一致行动的说明	无锡华映文化产业投资企业（有限合伙）、苏州华映文化产业投资企业（有限合伙）、常熟华映东南投资有限公司为一致行动人。上海锦和投资集团有限公司和上海锦友投资管理事务所（有限合伙）与上述其他前十名股东间不存在关联关系或一致行动关系。公司未知其他前十名股东和前十名无限售条件股东是否存在关联关系或一致行动关系。
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

√适用 □不适用

单位：股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	上海锦和投资集团有限公司	274,050,000	2023年4月21日	274,050,000	首次公开发行限售
2	上海锦友投资管理事务所（有限合伙）	18,900,000	2023年4月21日	18,900,000	首次公开发行限售
3	宁波斐君元贝股权投资合伙企业（有限合伙）	16,402,248	2021年4月21日	16,402,248	首次公开发行限售
4	台州欧擎欣锦股权投资合伙企业（有限合伙）	13,341,487	2021年4月21日	13,341,487	首次公开发行限售
5	无锡华映文化产业投资企业（有限合伙）	10,500,084	2021年4月21日	10,500,084	首次公开发行限售
6	苏州华映文化产业投资企业（有限合伙）	10,500,084	2021年4月21日	10,500,084	首次公开发行限售
7	常熟华映东南投资有限公司	8,399,916	2021年4月21日	8,399,916	首次公开发行限售
8	苏州冠新创业投资中心（有限合伙）	5,731,920	2021年4月21日	5,731,920	首次公开发行限售
9	邵华均	4,619,916	2021年4月21日	4,619,916	首次公开发行限售
10	广州通盛时富股权投资合伙企业（有限合伙）	4,424,513	2021年4月21日	4,424,513	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	郁敏珺
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

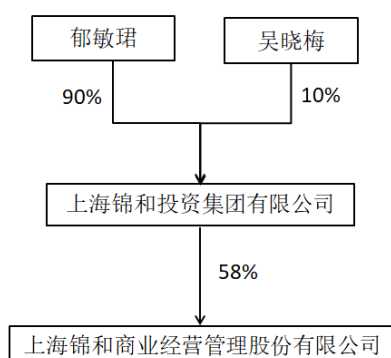
适用 不适用

4 报告期内控股股东变更情况索引及日期

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

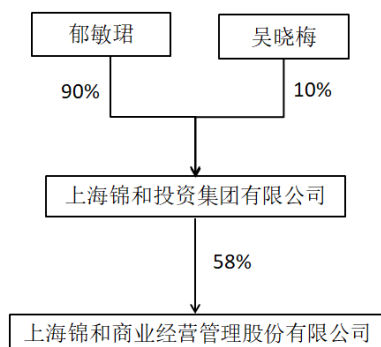
适用 不适用

4 报告期内实际控制人变更情况索引及日期

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、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

六、股份限制减持情况说明

适用 不适用

请参见本报告第五节 重要事项中 二、承诺事项履行情况中“股份限售”相关内容。

第七节 优先股相关情况

适用 不适用

第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、持股变动情况及报酬情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
郁敏珺	董事长	女	53	2018-4-13	2021-4-12	0	0	0	-	42.02	否
郁敏琦	董事	女	47	2020-6-29	2021-4-12	0	0	0	-	0	是
胡蓓	董事、副总经理	女	52	2018-4-13	2021-4-12	0	0	0	-	60.08	否
蒋雷霆	董事	男	50	2018-4-13	2021-4-12	0	0	0	-	0	是
蒋雷霆	副总经理	男	50	2020-4-30	2021-4-12	0	0	0	-	53.43	否
李虹	董事、副总经理	女	49	2018-4-13	2021-4-12	0	0	0	-	59.38	否
JIWEI	董事	女	47	2018-4-13	2021-4-12	0	0	0	-	0	否
李志强	独立董事	男	54	2018-4-13	2021-4-12	0	0	0	-	5.95	否
吴建伟	独立董事	男	62	2018-4-13	2021-4-12	0	0	0	-	5.95	否
潘敏	独立董事	女	51	2020-6-29	2021-4-12	0	0	0	-	2.48	否
周钧明	独立董事(已离任)	男	59	2018-4-13	2020-6-29	0	0	0	-	3.47	否
蒋建军	董事(已离任)	男	52	2018-4-13	2020-5-15	0	0	0	-	0	否
邵秀凤	监事会主席	女	74	2018-4-13	2021-4-12	0	0	0	-	0	否
杜卫楠	监事	女	58	2018-4-13	2021-4-12	0	0	0	-	0	是
杨晓露	职工代表监事	女	52	2018-3-26	2021-4-12	0	0	0	-	41.06	否
李虹	财务总监(已离任)	女	49	2018-4-13	2020-4-30	0	0	0	-	0	否
王晓波	财务总监	男	50	2020-4-30	2021-4-12	0	0	0	-	57.38	否
刘竹金	董事会秘书	男	46	2018-6-22	2021-4-12	0	0	0	-	56.55	否
宗良平	副总经理(已离任)	男	46	2019-1-28	2020-4-28	0	0	200	二级市场增持	39.32	否
合计	/	/	/	/	/	0	0	200	/	427.07	/

姓名	主要工作经历
郁敏珺	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。
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。
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。
JIWEI	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。
李志强	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，黄浦区政协常委及港澳台侨民族宗教委员会副主任，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，公司独立董事。
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。
邵秀凤	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等职务。现任公司监事会主席。
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等职务。现任公司监事。
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。现任公司运营部总监、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。
刘竹金	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。现任公司董事会秘书。

其它情况说明

适用 不适用**(二) 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**二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况****(一) 在股东单位任职情况**适用 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
郁敏璐	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	-
在股东单位任职情况的说明	郁敏璐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，还在锦和投资集团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。			

(二) 在其他单位任职情况适用 不适用**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	427.07 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
宗良平	副总经理	离任	个人原因辞职
蒋雷霆	副总经理	聘任	新任
李虹	财务总监	解聘	职务调整
王晓波	财务总监	聘任	新任
蒋建军	董事	离任	个人原因辞职
周钧明	独立董事	离任	个人原因辞职
郁敏琦	董事	选举	补选
潘敏	独立董事	选举	补选

五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明

□适用 √不适用

六、母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	161
主要子公司在职员工的数量	303
在职员工的数量合计	464
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	-
销售人员	43
技术人员	103
财务人员	51
行政人员	179
管理人员	88
合计	464
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生	14
本科	135
专科	150
中专及以下	165
合计	464

(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 122 人，开展在岗培训 30 场，累计参训 1227 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	27,226,535.10 元

七、其他

□适用 √不适用

第九节 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任符合法律、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。

公司治理与中国证监会相关规定的要求是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因

□适用 √不适用

二、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
2019 年年度股东大会	2020 年 6 月 29 日	详见公司于 2020 年 6 月 30 日在上海证券交易所网站披露的 2019 年年度股东大会决议公告	2020 年 6 月 30 日
2020 年第一次临时股东大会	2020 年 9 月 8 日	详见公司于 2020 年 9 月 9 日在上海证券交易所网站披露的 2020 年第一次临时股东大会决议公告	2020 年 9 月 9 日

股东大会情况说明

适用 不适用

三、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
郁敏珺	否	10	9	1	0	0	否	2
郁敏琦	否	5	5	0	0	0	否	1
胡蓓	否	10	8	2	0	0	否	2
蒋雷霆	否	10	9	1	0	0	否	2
李虹	否	10	9	1	0	0	否	2
JIWEI	否	10	8	2	0	0	否	2
李志强	是	10	8	2	0	0	否	2
吴建伟	是	10	8	2	0	0	否	2
潘敏	是	5	1	4	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	10
其中：现场会议次数	1
通讯方式召开会议次数	1
现场结合通讯方式召开会议次数	8

(二) 独立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

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

适用 不适用

五、监事会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

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

适用 不适用

存在同业竞争的，公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

七、报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

适用 不适用

根据《公司经营者薪酬与绩效管理方案》，每年初根据高级管理人员的工作分工情况，制定 KPI 考核指标，建立了有效的考核与激励机制。

八、是否披露内部控制自我评价报告

适用 不适用

详见公司于 2021 年 4 月 2 日在上海证券交易所网站披露的《上海锦和商业经营管理股份有限公司 2020 年度内部控制评价报告》。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

九、内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

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、其他

适用 不适用

第十节 公司债券相关情况

适用 不适用

第十一节 财务报告

一、审计报告

√适用 □不适用

信会师报字[2021]第 ZA10735 号

上海锦和商业经营管理股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了上海锦和商业经营管理股份有限公司（以下简称锦和商业）财务报表，包括 2020 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2020 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了锦和商业 2020 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2020 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于锦和商业，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
<p>（一）租赁收入确认</p> <p>锦和商业的营业收入主要为向客户提供物业使用权所获得的租赁收入，通常情况下租赁收入于物业租赁期按期确认。收入确认的会计政策详情及收入的分析请参阅合并财务报表附注“三、重要会计政策及会计估计”注释(二十五)、(二十九)所述的会计政策及“五、合并财务报表项目注释”注释(二十九)。</p> <p>2020 年度锦和商业租赁收入金额为人民币</p>	<p>我们针对租赁收入确认相关的关键审计事项执行的主要审计程序如下：</p> <p>1、测试和评价与租赁收入确认相关的关键内部控制，包括从岗位设置、合同签订管理、客户信用管理、销售开票、销售记录、直至销售收款的完整业务流程中的关键控制，检查相关控制的设计和运行的有效性；</p> <p>2、对租赁收入实施分析程序，分析收入及毛利率</p>

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
<p>54,082.64 万元。由于营业收入是锦和商业的关键业绩指标之一，存在可能操纵收入确认时点以达到特定目标或预期的固有风险，同时租赁收入确认涉及管理层判断，可能对锦和商业的净利润产生重大影响，因此，我们将租赁收入确认识别为关键审计事项。</p>	<p>变动的合理性；</p> <p>3、获取项目租金收入台账、业务部门租控表，核对租赁收入是否计入正确会计期间；</p> <p>4、从营业收入的会计记录中选取样本，核对收入确认相关支持性文件，如租赁合同、发票、收款银行回单等，关注租赁收入的确认是否符合企业会计准则的规定；</p> <p>5、于项目现场实地察看租户使用租赁物业的状况，重点关注本期新增租户、大额租户，抽样检查空租房屋的现状，将现场察看情况与租控表登记的租户信息进行比对；</p> <p>6、结合对应收账款的审计，选择主要客户函证本期营业收入；</p> <p>7、对新增的大客户进行背景了解，关注是否存在关联交易。</p>

（二）长期待摊费用账面价值

<p>锦和商业的长期待摊费用主要为承租运营项目物业的改造成本。管理层对以下方面的判断，会对长期待摊费用的账面价值，以及长期待摊费用的摊销政策造成影响，包括：</p> <p>1、确定长期待摊费用的原值；</p> <p>2、确定在建工程转入长期待摊费用及开始摊销的时点；</p> <p>3、估计相应长期待摊费用的预计受益年限并与物业租赁期相比较以确定摊销年限；</p> <p>4、长期待摊费用减值的测试。</p> <p>长期待摊费用的会计政策详情及具体构成请参阅合并财务报表附注“三、重要会计政策及会计估计”注释(二十)所述的会计政策及“五、合并财务报表项目注释(十二)。</p> <p>于 2020 年 12 月 31 日锦和商业长期待摊费用</p>	<p>我们就长期待摊费用账面价值实施的审计程序包括：</p> <p>1、了解、评价及测试长期待摊费用完整性、存在性和准确性相关的关键内部控制的设计和运行有效性；</p> <p>2、检查形成长期待摊费用的改造工程等的支持性文件，如工程施工合同、决算、发票、付款银行回单等资料；</p> <p>3、获取工程进度报告，并在现场进行实地考察，了解其工程实际完成进度；</p> <p>4、根据项目实际完工进度，确认在建工程转入长期待摊费用的时点；</p> <p>5、根据我们对公司业务的了解，比较和评估管理层用于评估长期待摊费用的摊销年限的判断是否合理；</p>
--	--

<p>的账面价值为人民币 69,407.40 万元。由于确定长期待摊费用的账面价值涉及重大的管理层判断，且其对财务报表具有重要影响，我们将锦和商业长期待摊费用的账面价值识别为关键审计事项。</p>	<p>6、获得公司长期待摊费用摊销计算表，检查摊销方法是否按照摊销政策执行，重新计算摊销金额是否准确；</p> <p>7、检查长期待摊费用减值的测试，特别是对于存在亏损等减值迹象的项目，实地勘察项目运营情况，复核可回收金额确定原则、方法及减值测试的过程。</p>
--	---

四、其他信息

锦和商业管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括锦和商业 2020 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估锦和商业的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督锦和商业的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（1）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对锦和商业持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致锦和商业不能持续经营。

(5) 评价财务报表的总体列报（包括披露）、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

(6) 就锦和商业中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

立信会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国注册会计师： 庄继宁
(项目合伙人)

中国注册会计师： 吴海燕

中国·上海

二〇二一年四月一日

二、财务报表

合并资产负债表

2020 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	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		629,232,688.24	183,483,317.63
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	21,179,437.10
应收款项融资			
预付款项		58,966,327.11	32,495,704.08
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	758,960.27
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		19,285,928.40	9,455,862.77
流动资产合计		746,545,102.26	247,373,281.85
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			
长期股权投资		33,938,714.02	46,328,457.79
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		4,055,243.40	4,127,184.59
投资性房地产		182,431,991.56	
固定资产		7,590,159.81	9,256,305.70
在建工程		3,112,859.83	2,037,437.56
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		74,903,886.48	87,751,589.93
开发支出			
商誉			

长期待摊费用		694,073,977.61	762,815,852.21
递延所得税资产		23,186,615.60	18,981,119.31
其他非流动资产		101,497,014.21	104,319,014.72
非流动资产合计		1,124,790,462.52	1,035,616,961.81
资产总计		1,871,335,564.78	1,282,990,243.66
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	82,948,527.93
预收款项		40,820,669.20	56,916,237.08
合同负债		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	7,276,510.12
应交税费		23,943,987.89	19,023,163.59
其他应付款		160,350,728.93	169,534,260.22
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			36,868,877.65
其他流动负债			
流动负债合计		315,926,980.20	372,567,576.59
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款			19,100,000.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债		500,000.00	150,000.00
递延收益		8,477,581.94	8,233,259.68
递延所得税负债		756,322.26	192,519.57
其他非流动负债			
非流动负债合计		9,733,904.20	27,675,779.25
负债合计		325,660,884.40	400,243,355.84
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		472,500,000.00	378,000,000.00
其他权益工具			

其中：优先股			
永续债			
资本公积		597,812,017.34	6,146,860.97
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		105,034,152.79	86,198,753.12
一般风险准备			
未分配利润		369,862,794.74	412,113,095.95
归属于母公司所有者权益 (或股东权益) 合计		1,545,208,964.87	882,458,710.04
少数股东权益		465,715.51	288,177.78
所有者权益(或股东权 益) 合计		1,545,674,680.38	882,746,887.82
负债和所有者权益(或 股东权益) 总计		1,871,335,564.78	1,282,990,243.66

法定代表人：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

2020 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	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		383,917,711.19	58,512,345.86
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	1,320,991.70
应收款项融资			
预付款项		40,096,627.90	12,769,639.21
其他应收款		616,865,710.76	427,441,257.91
其中：应收利息			
应收股利			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		1,087,465,918.26	500,044,234.68
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资		387,669,087.97	402,058,831.74
其他权益工具投资			

其他非流动金融资产		4,055,243.40	4,127,184.59
投资性房地产			
固定资产		5,795,571.09	6,828,733.91
在建工程		3,099,664.33	2,037,437.56
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		5,907,582.32	7,324,896.85
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		93,845,295.34	103,645,474.93
递延所得税资产		1,401,038.06	808,026.22
其他非流动资产		25,796,539.99	25,196,539.99
非流动资产合计		527,570,022.50	552,027,125.79
资产总计		1,615,035,940.76	1,052,071,360.47
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	4,424,602.05
预收款项		12,856,669.04	18,318,386.68
合同负债		82,434.39	
应付职工薪酬		5,012,859.96	3,193,805.72
应交税费		10,728,064.38	4,782,490.12
其他应付款		39,905,965.43	130,092,298.05
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			36,868,877.65
其他流动负债			
流动负债合计		84,133,356.78	197,680,460.27
非流动负债：			
长期借款			19,100,000.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债		500,000.00	
递延收益		3,165,044.84	3,133,578.82
递延所得税负债		135,239.16	24,174.42
其他非流动负债			
非流动负债合计		3,800,284.00	22,257,753.24
负债合计		87,933,640.78	219,938,213.51
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		472,500,000.00	378,000,000.00

其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		603,310,772.34	11,645,615.97
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		105,034,152.79	86,198,753.12
未分配利润		346,257,374.85	356,288,777.87
所有者权益（或股东权益）合计		1,527,102,299.98	832,133,146.96
负债和所有者权益（或股东权益）总计		1,615,035,940.76	1,052,071,360.47

法定代表人：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

2020 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入		739,262,605.41	821,960,789.98
其中：营业收入		739,262,605.41	821,960,789.98
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		584,689,745.78	611,474,884.36
其中：营业成本		487,949,759.42	514,179,408.12
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		4,232,755.47	4,913,596.64
销售费用		20,208,422.90	17,305,514.37
管理费用		72,019,403.84	65,078,751.55
研发费用		1,880,830.85	1,578,609.34
财务费用		-1,601,426.70	8,419,004.34
其中：利息费用		224,838.04	8,697,871.18
利息收入		2,103,981.97	469,956.94
加：其他收益		18,389,456.84	13,975,082.28
投资收益（损失以“-”号填列）		15,350,691.64	10,284,671.31
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		3,586,256.23	7,970,822.55
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）			

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)		-71,941.19	11,702.55
信用减值损失(损失以“-”号填列)		-905,291.62	-80,314.70
资产减值损失(损失以“-”号填列)		-1,018,758.15	
资产处置收益(损失以“-”号填列)			188.68
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		186,317,017.15	234,677,235.74
加:营业外收入		22,796,651.93	6,049,874.50
减:营业外支出		753,413.76	7,821,883.61
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		208,360,255.32	232,905,226.63
减:所得税费用		52,047,619.13	53,488,272.19
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		156,312,636.19	179,416,954.44
(一)按经营持续性分类			
1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		156,312,636.19	179,416,954.44
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)		156,135,098.46	179,010,201.76
2.少数股东损益(净亏损以“-”号填列)		177,537.73	406,752.68
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		156,312,636.19	179,416,954.44
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		156,135,098.46	179,010,201.76
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		177,537.73	406,752.68
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.35	0.47
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.35	0.47

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。

法定代表人：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

2020 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020 年度	2019 年度
一、营业收入		252,291,679.33	267,067,431.75
减：营业成本		169,470,314.24	181,432,398.90
税金及附加		1,151,860.25	1,545,599.82
销售费用		12,974,642.68	8,749,186.98
管理费用		48,148,372.93	40,942,771.55
研发费用			
财务费用		-1,555,035.52	8,002,334.42
其中：利息费用		21,296.57	8,214,388.72
利息收入		1,695,222.02	261,425.29
加：其他收益		7,572,595.71	6,014,803.12
投资收益（损失以“-”号填列）		153,481,278.60	143,736,849.38
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		3,586,256.23	7,970,822.55
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）		-71,941.19	11,702.55
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-953,424.94	139,329.32
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）		182,130,032.93	176,297,824.45

加：营业外收入		22,097,138.96	5,580,402.50
减：营业外支出		502,927.56	5,181.75
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		203,724,244.33	181,873,045.20
减：所得税费用		15,370,247.68	9,172,328.33
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		188,353,996.65	172,700,716.87
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		188,353,996.65	172,700,716.87
（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		188,353,996.65	172,700,716.87
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			

法定代表人：郁敏璐 主管会计工作负责人：王晓波 会计机构负责人：王珏

合并现金流量表
2020年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020年度	2019年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		776,001,543.91	835,600,828.79
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		97,496.75	1,311,796.16
收到其他与经营活动有关的现金		68,167,278.57	60,099,407.05
经营活动现金流入小计		844,266,319.23	897,012,032.00
购买商品、接受劳务支付的现金		418,068,705.07	401,781,927.63
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		79,664,646.37	81,048,664.29
支付的各项税费		85,531,764.34	93,641,821.91
支付其他与经营活动有关的现金		54,375,105.96	55,138,210.72
经营活动现金流出小计		637,640,221.74	631,610,624.55
经营活动产生的现金流量净额		206,626,097.49	265,401,407.45
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		2,503,900,000.00	817,280,000.00
取得投资收益收到的现金		11,764,435.41	2,313,848.76
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			22,467,063.24
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		695,906.47	1,279,180.47
投资活动现金流入小计		2,516,360,341.88	843,340,092.47
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		223,766,414.71	125,775,016.92
投资支付的现金		2,503,924,000.00	817,280,000.00
质押贷款净增加额			

取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		2,727,690,414.71	943,055,016.92
投资活动产生的现金流量净额		-211,330,072.83	-99,714,924.45
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		705,042,169.81	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金			95,500,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		705,042,169.81	95,500,000.00
偿还债务支付的现金		55,875,000.00	269,587,500.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		180,568,715.69	9,278,879.82
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		16,886,811.30	3,550,000.00
筹资活动现金流出小计		253,330,526.99	282,416,379.82
筹资活动产生的现金流量净额		451,711,642.82	-186,916,379.82
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		447,007,667.48	-21,229,896.82
加：期初现金及现金等价物余额		181,686,342.56	202,916,239.38
六、期末现金及现金等价物余额		628,694,010.04	181,686,342.56

法定代表人：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

2020年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020年度	2019年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		198,377,437.95	255,128,960.03
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		552,532,498.13	226,647,738.18
经营活动现金流入小计		750,909,936.08	481,776,698.21
购买商品、接受劳务支付的现金		188,456,698.00	172,967,120.96
支付给职工及为职工支付的		37,917,173.72	35,805,942.09

现金			
支付的各项税费		18,507,227.74	22,816,235.74
支付其他与经营活动有关的现金		779,746,948.19	152,815,986.93
经营活动现金流出小计		1,024,628,047.65	384,405,285.72
经营活动产生的现金流量净额		-273,718,111.57	97,371,412.49
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		2,233,100,000.00	561,980,000.00
取得投资收益收到的现金		149,895,022.37	136,249,509.29
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			22,452,891.88
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		2,382,995,022.37	720,682,401.17
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		4,812,066.49	18,907,822.62
投资支付的现金		2,231,124,000.00	589,990,000.00
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		2,235,936,066.49	608,897,822.62
投资活动产生的现金流量净额		147,058,955.88	111,784,578.55
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		705,042,169.81	
取得借款收到的现金			95,500,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		705,042,169.81	95,500,000.00
偿还债务支付的现金		55,875,000.00	269,587,500.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		180,568,715.69	9,278,879.82
支付其他与筹资活动有关的现金		16,886,811.30	3,550,000.00
筹资活动现金流出小计		253,330,526.99	282,416,379.82
筹资活动产生的现金流量净额		451,711,642.82	-186,916,379.82
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		325,052,487.13	22,239,611.22
加：期初现金及现金等价物余额		58,512,345.86	36,272,734.64
六、期末现金及现金等价物余额		383,564,832.99	58,512,345.86

法定代表人：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
2020 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2020 年度														
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计		
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他	小计
	优先股	永续债	其他												
一、上年年末余额	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
(二)所有者投入	94,500,000.00				591,665,156.37								686,165,156.37		686,165,156.37

2020 年年度报告

和减少资本														
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)														

2020 年年度报告

其他														
二、本年期初余额	378,000,000.00				6,146,860.97				68,928,681.43	250,372,965.88		703,448,508.28	-118,574.90	703,329,933.38
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）								17,270,071.69	161,740,130.07		179,010,201.76	406,752.68	179,416,954.44	
（一）综合收益总额										179,010,201.76		179,010,201.76	406,752.68	179,416,954.44
（二）所有者投入和减少资本														
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														
4.其他														
（三）利润分配								17,270,071.69	-17,270,071.69					
1.提取盈余公积								17,270,071.69	-17,270,071.69					
2.提取一般风险准备														
3.对所有者（或股东）的分配														
4.其他														
（四）所有者权益内部结转														
1.资本公积转增资本（或股本）														
2.盈余公积转增资本（或股本）														
3.盈余公积弥补亏损														
4.设定受益计划变动额结转留存收益														
5.其他综合收益结转留存收益														
6.其他														

2020 年年度报告

(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	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

法定代表人：郁敏璐 主管会计工作负责人：王晓波 会计机构负责人：王珏

母公司所有者权益变动表
2020 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

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	-179,550,000.00
1. 提取盈余公积									18,835,399.67	-18,835,399.67	
2. 对所有者（或股东）										-179,550,000.00	-179,550,000.00

2020 年年度报告

的分配											
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期末余额	472,500,000.00				603,310,772.34				105,034,152.79	346,257,374.85	1,527,102,299.98

项目	2019 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				68,922,306.80	200,800,761.00	659,368,683.77
加：会计政策变更									6,374.63	57,371.69	63,746.32
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	378,000,000.00				11,645,615.97				68,928,681.43	200,858,132.69	659,432,430.09
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)									17,270,071.69	155,430,645.18	172,700,716.87
(一) 综合收益总额										172,700,716.87	172,700,716.87
(二) 所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											

2020 年年度报告

2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配									17,270,071.69	-17,270,071.69	
1. 提取盈余公积									17,270,071.69	-17,270,071.69	
2. 对所有者(或股东)的分配											
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	378,000,000.00					11,645,615.97			86,198,753.12	356,288,777.87	832,133,146.96

法定代表人：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2020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：上海市徐汇区田林路140号，总部办公地：上海市徐汇区虹漕路68号，法定代表人：郁敏珺。本公司的母公司为上海锦和投资集团有限公司，实际控制人为郁敏珺。公司经营范围为：企业管理、投资管理、投资咨询（除经纪）、资产管理、商务信息咨询、物业管理、品牌策划、停车场（库）经营管理，健身服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。公司的主营业务为产业园区（主要为创意产业园区）的定位、改造和运营管理服务。公司主要采用“承租运营”的经营模式，即以租赁方式取得既有建筑（群）经营权，将该建筑（群）整体进行重新市场定位和设计，改造配套硬件设施，完善内外部功能，将其打造成为符合目标客户群办公和经营需求的园区，通过招商和后续运营等获得租金收入和物业管理收入。同时，为进一步发挥公司在园区运营管理方面的经验，公司通过向非“承租运营”园区或建筑（群）提供各类运营服务，获得招商咨询策划、物业管理等服务收入。

2. 合并财务报表范围

√适用 □不适用

截至2020年12月31日止，本公司合并财务报表范围内子公司如下：

子公司名称
上海和矩商务发展有限公司
上海锦羽企业管理有限公司
上海锦翌企业管理有限公司
上海锦瑞企业管理有限公司
上海锦能物业管理有限公司
上海数娱产业管理有限公司
上海锦苑企业管理有限公司
上海锦灵企业管理有限公司
上海史坦舍商务服务有限公司
上海锦衡企业管理有限公司
杭州锦悦企业管理有限公司
苏州创力投资管理有限公司
上海锦珑企业管理有限公司
上海锦朗企业管理有限公司
上海劲佳文化投资管理有限公司
上海力衡投资管理有限公司
上海锦林网络信息技术有限公司
锦和创力商业运营管理（北京）有限公司
上海锦静企业管理有限公司
上海锦颐企业管理有限公司

上海锦穗企业管理有限公司

本报告期合并财务报表范围及其变化情况详见本节“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

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

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

适用 不适用

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

1. 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合财政部颁布的企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2020 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2020 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3. 营业周期

适用 不适用

本公司营业周期为 12 个月。

4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

适用 不适用

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

非同一控制下企业合并：合并成本为购买方在购买日为取得被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。在合并中取得的被购买方符合确认条件的各项可辨认资产、负债及或有负债在购买日按公允价值计量。

为企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

6. 合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

(1) 合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，合并范围包括本公司及全部子公司。控制，是指公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

(2) 合并程序

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

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

①增加子公司或业务

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

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

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

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及的以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下的其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益。

②处置子公司或业务

A. 一般处理方法

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益。

B. 分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明该多次交易事项为一揽子交易：

- i. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- ii. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- iii. 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- iv. 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

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

③购买子公司少数股权

因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

④不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

√适用 □不适用

合营安排分为共同经营和合营企业。

共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

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

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

8. 现金及现金等价物的确定标准

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

9. 外币业务和外币报表折算

√适用 □不适用

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

资产负债表日外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益

10. 金融工具

√适用 □不适用

本公司在成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产、金融负债或权益工具。

(1) 金融工具的分类

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

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

- 业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- 合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）：

- 一 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；
- 一 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

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

21. 长期股权投资

适用 不适用

(1) 共同控制、重大影响的判断标准

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。

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

(2) 初始投资成本的确定

①企业合并形成的长期股权投资

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

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

②通过企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

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

(3) 后续计量及损益确认方法

①成本法核算的长期股权投资

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

②权益法核算的长期股权投资

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

公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动（简称“其他所有者权益变动”），调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

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

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

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

③长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

部分处置权益法核算的长期股权投资，剩余股权仍采用权益法核算的，原权益法核算确认的其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础按相应比例结转，其他所有者权益变动按比例结转入当期损益。

因处置股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，其他所有者权益变动在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整，对于取得被投资单位控制权之前确认的其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础按比例结转，因采用权益法核算确认的其他所有者权益变动按比例结转入当期损益；剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，确认为金融资产，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益，对于取得被投资单位控制权之前确认的其他综合收益和其他所有者权益变动全部结转。

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

22. 投资性房地产

(1). 如果采用成本计量模式的：

折旧或摊销方法

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

23. 固定资产

(1). 确认条件

√适用 □不适用

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

① 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；

② 该固定资产的成本能够可靠地计量。

固定资产按成本（并考虑预计弃置费用因素的影响）进行初始计量。

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

(2). 折旧方法

√适用 □不适用

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

办公设备	年限平均法	5	5%	19.00%
------	-------	---	----	--------

(3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

适用 不适用

24. 在建工程

适用 不适用

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

25. 借款费用

适用 不适用

(1) 借款费用资本化的确认原则

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

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

(2) 借款费用资本化期间

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

②借款费用已经发生；

③为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

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

(3) 暂停资本化期间

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

(4) 借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

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

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

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

26. 生物资产

适用 不适用

27. 油气资产

□适用 √不适用

28. 使用权资产

□适用 √不适用

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
越界·智造局 II 物业租赁合同	142 个月	预计受益期
越界·X2 创意空间物业租赁合同	166 个月	预计受益期
越界·智造局 I 物业租赁合同	226 个月	预计受益期
越界·X2 创意街区物业租赁合同	119 个月	预计受益期
紫安大厦物业租赁合同	141 个月	预计受益期
越界·太保中心物业租赁合同	123 个月	预计受益期
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。

③无形资产的减值测试

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

(2). 内部研究开发支出会计政策

√适用 □不适用

内部研究开发支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足了下列条件的才能资本化，否则应当计入当期损益

①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性。

②具有完成该无形资产并使用或出售的意图。

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

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

⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

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

30. 长期资产减值

√适用 □不适用

长期股权投资、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

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

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

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，减值损失金额首先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

31. 长期待摊费用

√适用 □不适用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。公司长期待摊费用包括经营租入物业或房屋的功能性改造工程支出、项目租赁补偿款、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项目租赁补偿款在整个物业或房屋的租赁期内平均摊销。

③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。

④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

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，属于在某一时间段内履行履约义务，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。

对于在某一时间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管理等服务，获得物业管理服务收入。同时，为进一步发挥公司在园区运营管理方面的经验，公司通过向非“承租运营”园区等客户提供各类服务，获得招商咨询策划、物业管理等服务收入。根据公司与客户签订的房屋租赁合同或公司单独与客户签订物业管理服务协议，公司向租户提供物业管理服务，合同或协议包括物业服务范围、物业费及水电费收费标准、支付方式等主要条款，财务部门根据合同或协议约定按期与客户结算，开具发票，收取款项，并确认物业服务、水电、停车等物业管理营业收入。公司就招商咨询策划等服务与客户签订协议，包括服务的具体内容、收费标准、支付方式等主要条款，公司按照协议约定履行相关义务后与客户结算，并确认相关服务营业收入。公司提供园区运营管理 IT 技术支持服务，按协议约定根据园区面积、服务期限结算收取服务收费，开具发票，并确认营业收入。

(2). 同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

□适用 √不适用

39. 合同成本

√适用 □不适用

合同成本包括合同履约成本与合同取得成本。

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

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

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

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

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

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

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

40. 政府补助

√适用 □不适用

(1) 类型

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

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。

与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

本公司将政府补助划分为与资产相关的具体标准为：指企业取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。

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

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

(2) 确认时点

政府补助在本公司能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。

(3) 会计处理

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

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

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

- ①财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，本公司以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。
- ②财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

41. 递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

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

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

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：

- 商誉的初始确认；
 - 既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易或事项。
- 与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本公司能够控制该暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，确认递延所得税资产。
- 资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

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

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

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

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

42. 租赁

(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

(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

43. 其他重要的会计政策和会计估计

□适用 √不适用

44. 重要会计政策和会计估计的变更

(1). 重要会计政策变更

√适用 □不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
财政部于 2017 年颁布了新收入准则,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编制财务报表的企业,自 2018 年 1 月 1 日起施行;其他境内上市企业,自 2020 年 1 月 1 日起施行。	第三届董事会第十三次会议和第三届监事会第八次会议审议通过了《关于会计政策变更的议案》。	因执行新收入准则,期初合并报表上将符合合同负债定义的预收账款 9,658,047.18 元调整计入了合同负债。因执行新收入准则,期初母公司报表上将符合合同负债定义的预收账款 110,410.22 元调整计入了合同负债。

其他说明

无

(2). 重要会计估计变更

□适用 √不适用

(3). 2020 年起首次执行新收入准则、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	2019 年 12 月 31 日	2020 年 1 月 1 日	调整数
流动资产:			
货币资金	183,483,317.63	183,483,317.63	
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	21,179,437.10	21,179,437.10	
应收款项融资			
预付款项	32,495,704.08	32,495,704.08	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	758,960.27	758,960.27	
其中:应收利息			

应收股利			
买入返售金融资产			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	9,455,862.77	9,455,862.77	
流动资产合计	247,373,281.85	247,373,281.85	
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			
长期股权投资	46,328,457.79	46,328,457.79	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	4,127,184.59	4,127,184.59	
投资性房地产			
固定资产	9,256,305.70	9,256,305.70	
在建工程	2,037,437.56	2,037,437.56	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	87,751,589.93	87,751,589.93	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	762,815,852.21	762,815,852.21	
递延所得税资产	18,981,119.31	18,981,119.31	
其他非流动资产	104,319,014.72	104,319,014.72	
非流动资产合计	1,035,616,961.81	1,035,616,961.81	
资产总计	1,282,990,243.66	1,282,990,243.66	
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	82,948,527.93	82,948,527.93	
预收款项	56,916,237.08	47,258,189.90	-9,658,047.18
合同负债		9,658,047.18	9,658,047.18
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	7,276,510.12	7,276,510.12	
应交税费	19,023,163.59	19,023,163.59	
其他应付款	169,534,260.22	169,534,260.22	
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	36,868,877.65	36,868,877.65	
其他流动负债			
流动负债合计	372,567,576.59	372,567,576.59	
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	19,100,000.00	19,100,000.00	
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债	150,000.00	150,000.00	
递延收益	8,233,259.68	8,233,259.68	
递延所得税负债	192,519.57	192,519.57	
其他非流动负债			
非流动负债合计	27,675,779.25	27,675,779.25	
负债合计	400,243,355.84	400,243,355.84	
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	378,000,000.00	378,000,000.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	6,146,860.97	6,146,860.97	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	86,198,753.12	86,198,753.12	
一般风险准备			
未分配利润	412,113,095.95	412,113,095.95	
归属于母公司所有者权益（或 股东权益）合计	882,458,710.04	882,458,710.04	
少数股东权益	288,177.78	288,177.78	
所有者权益（或股东权益） 合计	882,746,887.82	882,746,887.82	
负债和所有者权益（或股 东权益）总计	1,282,990,243.66	1,282,990,243.66	

各项目调整情况的说明：

√适用 □不适用

因执行新收入准则，合并报表上将符合合同负债定义的预收账款 9,658,047.18 元调整计入了合同负债。

母公司资产负债表

单位:元 币种:人民币

项目	2019年12月31日	2020年1月1日	调整数
流动资产:			
货币资金	58,512,345.86	58,512,345.86	
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	1,320,991.70	1,320,991.70	
应收款项融资			
预付款项	12,769,639.21	12,769,639.21	
其他应收款	427,441,257.91	427,441,257.91	
其中: 应收利息			
应收股利			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计	500,044,234.68	500,044,234.68	
非流动资产:			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	402,058,831.74	402,058,831.74	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	4,127,184.59	4,127,184.59	
投资性房地产			
固定资产	6,828,733.91	6,828,733.91	
在建工程	2,037,437.56	2,037,437.56	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	7,324,896.85	7,324,896.85	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	103,645,474.93	103,645,474.93	
递延所得税资产	808,026.22	808,026.22	
其他非流动资产	25,196,539.99	25,196,539.99	
非流动资产合计	552,027,125.79	552,027,125.79	
资产总计	1,052,071,360.47	1,052,071,360.47	
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	4,424,602.05	4,424,602.05	
预收款项	18,318,386.68	18,207,976.46	-110,410.22
合同负债		110,410.22	110,410.22

应付职工薪酬	3,193,805.72	3,193,805.72	
应交税费	4,782,490.12	4,782,490.12	
其他应付款	130,092,298.05	130,092,298.05	
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	36,868,877.65	36,868,877.65	
其他流动负债			
流动负债合计	197,680,460.27	197,680,460.27	
非流动负债：			
长期借款	19,100,000.00	19,100,000.00	
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	3,133,578.82	3,133,578.82	
递延所得税负债	24,174.42	24,174.42	
其他非流动负债			
非流动负债合计	22,257,753.24	22,257,753.24	
负债合计	219,938,213.51	219,938,213.51	
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	378,000,000.00	378,000,000.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	11,645,615.97	11,645,615.97	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	86,198,753.12	86,198,753.12	
未分配利润	356,288,777.87	356,288,777.87	
所有者权益（或股东权益）合计	832,133,146.96	832,133,146.96	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	1,052,071,360.47	1,052,071,360.47	

各项目调整情况的说明：

√适用 □不适用

因执行新收入准则，母公司报表上将符合合同负债定义的预收账款 110,410.22 元调整计入了合同负债。

(4). 2020 年起首次执行新收入准则、新租赁准则追溯调整前期比较数据的说明

√适用 □不适用

财政部于 2017 年颁布了新收入准则，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编制财务报表的企业，自 2018 年 1 月 1 日起施行；其他境内上市企业，自 2020 年 1 月 1 日起施行。根据准则的衔接规定，公司无需重溯前期可比数，比较财务报表列报的信息与新收入准则要求不一致的，无须调整。

45. 其他

适用 不适用

六、税项

1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用 不适用

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

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

适用 不适用

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

2. 税收优惠

适用 不适用

(1) 根据财税〔2019〕13号《财政部税务总局关于实施小型微利企业普惠性税收减免政策的通知》，子公司上海锦瑞企业管理有限公司、上海锦珑企业管理有限公司、上海锦苑企业管理有限公司、苏州创力投资管理有限公司符合小型微利企业所得税优惠政策范围，对年应纳税所得额不超过100万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分，减按50%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。

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

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

3. 其他适用 不适用**七、合并财务报表项目注释****1、货币资金**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	18,054.70	63,729.52
银行存款	629,177,346.78	183,401,786.80
其他货币资金	37,286.76	17,801.31
合计	629,232,688.24	183,483,317.63
其中：存放在境外的 款项总额		

其他说明

项目	期末余额	期初余额
冻结存款	538,678.20	1,796,975.07

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

2、其他货币资金为财付通账户余额。

2、交易性金融资产适用 不适用**3、衍生金融资产**适用 不适用**4、应收票据****(1). 应收票据分类列示**适用 不适用**(2). 期末公司已质押的应收票据**适用 不适用**(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据**适用 不适用**(4). 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据**适用 不适用**(5). 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	
1 年以内小计	24,962,781.64
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	24,962,781.64

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	24,962,781.64	100.00	1,248,139.13	5.00	23,714,642.51	22,294,618.96	100.00	1,115,181.86	5.00	21,179,437.10
其中：										
组合1(账龄风险特征组合)	24,962,781.64	100.00	1,248,139.13	5.00	23,714,642.51	22,294,618.96	100.00	1,115,181.86	5.00	21,179,437.10
合计	24,962,781.64	/	1,248,139.13	/	23,714,642.51	22,294,618.96	/	1,115,181.86	/	21,179,437.10

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

组合计提项目：组合1（账龄风险特征组合）

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
组合1（账龄风险特征组合）	24,962,781.64	1,248,139.13	5.00
合计	24,962,781.64	1,248,139.13	5.00

按组合计提坏账的确认标准及说明：

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用

(3). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
组合计提	1,115,181.86	132,957.27				1,248,139.13
合计	1,115,181.86	132,957.27				1,248,139.13

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

□适用 √不适用

(4). 本期实际核销的应收账款情况

□适用 √不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

√适用 □不适用

单位名称	金额	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	3,618,900.57	14.50	180,945.03
客户 2	3,126,861.49	12.53	156,343.08
客户 3	2,173,322.95	8.71	108,666.15
客户 4	2,042,349.36	8.18	102,117.47
客户 5	1,392,621.71	5.58	69,631.09
合计	12,354,056.08	49.50	617,702.81

(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	58,966,327.11	100.00	32,495,704.08	100.00
1 至 2 年				
2 至 3 年				
3 年以上				
合计	58,966,327.11	100.00	32,495,704.08	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	预付账款期末余额	占预付账款期末余额合计数的比例%
供应商 1	30,000,000.00	50.88
供应商 2	5,595,097.92	9.49
供应商 3	3,461,472.01	5.87
供应商 4	3,422,000.43	5.80
供应商 5	2,341,071.42	3.97
合计	44,819,641.78	76.01

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	15,345,516.00	758,960.27
合计	15,345,516.00	758,960.27

其他说明：

□适用 √不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

□适用 √不适用

(2). 重要逾期利息

□适用 √不适用

(3). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

应收股利**(1). 应收股利**

□适用 √不适用

(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

□适用 √不适用

(3). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

其他应收款**(1). 按账龄披露**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内小计	16,013,816.00
1 至 2 年	131,000.00
2 至 3 年	1,500.00
3 年以上	
3 至 4 年	1,500.00
4 至 5 年	5,000.00
5 年以上	300.00
合计	16,153,116.00

上述金额为不含坏账准备的金额。

(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	74,500.00	703,812.92
租赁保证金、押金	78,616.00	90,413.00
借款	16,000,000.00	
合计	16,153,116.00	794,225.92

上述金额为不含坏账准备的金额。

(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)	
2020年1月1日余额	35,265.65			35,265.65
2020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	772,334.35			772,334.35
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2020年12月31日余额	807,600.00			807,600.00

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□适用 √不适用

(4). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
账龄风险特征组合	35,265.65	772,334.35				807,600.00
合计	35,265.65	772,334.35				807,600.00

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
上海腾锦文化发展有限公司	借款	16,000,000.00	1年以内	99.05	800,000.00
徐思霜	往来款及其他	73,000.00	1至2年	0.45	7,300.00
北京泽氮信息技术有限公司	押金	59,816.00	2年以内	0.37	
一路领先汽车租赁	押金	10,000.00	1年以内	0.06	
杭州永佳办公设备有限公司	押金	5,000.00	4至5年	0.03	
合计	/	16,147,816.00	/	99.96	807,300.00

(7). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

(8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□适用 √不适用

(9). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

9、 存货**(1). 存货分类**

□适用 √不适用

(2). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

□适用 √不适用

(3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

□适用 √不适用

(4). 合同履约成本本期摊销金额的说明

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

10、 合同资产**(1). 合同资产情况**

□适用 √不适用

(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

(3). 本期合同资产计提减值准备情况

□适用 √不适用

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

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	1,003,610.50	189,459.85
待抵扣进项税	18,282,317.90	9,266,402.92
合计	19,285,928.40	9,455,862.77

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

(2). 坏账准备计提情况

□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		
一、合营企业										
上海腾锦文化发展有限公司	17,188,949.16		16,000,000.00	-1,188,949.16						

小计	17,188,949.16		16,000,000.00	-1,188,949.16							
二、联营企业											
南京广电锦和投资管理有限公司	29,139,508.63			4,768,290.74						33,907,799.37	
上海锦楼企业服务有限公司		24,000.00		6,914.65						30,914.65	
小计	29,139,508.63	24,000.00		4,775,205.39						33,938,714.02	
合计	46,328,457.79	24,000.00	16,000,000.00	3,586,256.23						33,938,714.02	

其他说明

无

18、其他权益工具投资**(1). 其他权益工具投资情况**

□适用 √不适用

(2). 非交易性权益工具投资的情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

19、其他非流动金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	4,055,243.40	4,127,184.59
合计	4,055,243.40	4,127,184.59

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

(1). 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额	182,963,863.26			182,963,863.26
(1) 外购	182,963,863.26			182,963,863.26
(2) 存货\固定资产\在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额				

(1) 处置			
(2) 其他转出			
4. 期末余额	182,963,863.26		182,963,863.26
二、累计折旧和累计摊销			
1. 期初余额			
2. 本期增加金额	531,871.70		531,871.70
(1) 计提或摊销	531,871.70		531,871.70
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他转出			
4. 期末余额	531,871.70		531,871.70
三、减值准备			
1. 期初余额			
2. 本期增加金额			
(1) 计提			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他转出			
4. 期末余额			
四、账面价值	182,431,991.56		182,431,991.56
1. 期末账面价值	182,431,991.56		182,431,991.56
2. 期初账面价值			

(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
房屋建筑物	182,431,991.56	尚未办理

其他说明

□适用 √不适用

21、固定资产

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

固定资产	7,590,159.81	9,256,305.70
固定资产清理		
合计	7,590,159.81	9,256,305.70

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	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子用品	办公设备	合计
一、账面原值：						
1. 期初余额		7,968,475.28	2,795,406.53	5,340,607.08	1,467,769.42	17,572,258.31
2. 本期增加金额				284,857.39	63,530.06	348,387.45
（1）购置				284,857.39	63,530.06	348,387.45
（2）在建工程转入						
（3）企业合并增加						
3. 本期减少金额				72,631.25	3,500.00	76,131.25
（1）处置或报废				72,631.25	3,500.00	76,131.25
4. 期末余额		7,968,475.28	2,795,406.53	5,552,833.22	1,527,799.48	17,844,514.51
二、累计折旧						
1. 期初余额		2,904,183.04	1,748,601.94	2,497,069.26	1,166,098.37	8,315,952.61
2. 本期增加金额		829,844.54	350,519.40	731,929.65	98,433.19	2,010,726.78

额						
(1) 计提		829,844.54	350,519.40	731,929.65	98,433.19	2,010,726.78
3. 本 期减少金 额				68,999.69	3,325.00	72,324.69
(1) 处置或 报废				68,999.69	3,325.00	72,324.69
4. 期 末余额		3,734,027.58	2,099,121.34	3,159,999.22	1,261,206.56	10,254,354.70
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		4,234,447.70	696,285.19	2,392,834.00	266,592.92	7,590,159.81
2. 期 初账面价 值		5,064,292.24	1,046,804.59	2,843,537.82	301,671.05	9,256,305.70

(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	3,112,859.83	2,037,437.56
工程物资		
合计	3,112,859.83	2,037,437.56

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	2,655,475.28		2,655,475.28	2,037,437.56		2,037,437.56
陕康里改造工程	90,327.73		90,327.73			
尚勤园初始改造	353,861.32		353,861.32			
样板层改造款	13,195.50		13,195.50			
合计	3,112,859.83		3,112,859.83	2,037,437.56		2,037,437.56

(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	3,774,650.00	2,037,437.56	618,037.72			2,655,475.28	79.05	70.35%				募集资金
洪安大厦改造工程			3,006,790.20		3,006,790.20							自筹资金
洪安大厦样板层装修			1,563,592.38		1,563,592.38							自筹资金
合计	3,774,650.00	2,037,437.56	5,188,420.30		4,570,382.58	2,655,475.28	/	/			/	/

(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

26、无形资产

(1). 无形资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地 使用 权	专 利 权	非 专 利 技 术	物业租赁合同	园区综合 信息服 务平 台一 期	园区综合信 息服 务平 台二 期	办公及财务 软件	合计
一、 账面 原值								
1. 期 初余 额				140,506,154. 29	165,000.0 0	3,908,997.5 4	8,467,196.8 3	153,047,348. 66
2 . 本 期增 加金 额							115,044.25	115,044.25
1) 购 置							115,044.25	115,044.25
2) 内 部研 发								
3) 企 业合 并增 加								
3. 本 期减								

少金 额								
1) 处 置								
4. 期 末余 额				140,506,154. 29	165,000.0 0	3,908,997.5 4	8,582,241.0 8	153,162,392. 91
二、 累计 摊销								
1 . 期 初余 额				62,155,186.1 5	94,875.00	1,526,425.2 6	1,519,272.3 2	65,295,758.7 3
2 . 本 期增 加金 额				10,977,316.2 0	16,500.00	397,095.48	1,571,836.0 2	12,962,747.7 0
1) 计 提				10,977,316.2 0	16,500.00	397,095.48	1,571,836.0 2	12,962,747.7 0
3 . 本 期减 少金 额								
(1) 处置								
4 . 期 末余 额				73,132,502.3 5	111,375.0 0	1,923,520.7 4	3,091,108.3 4	78,258,506.4 3
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				67,373,651.94	53,625.00	1,985,476.80	5,491,132.74	74,903,886.48
2. 期初账面价值				78,350,968.14	70,125.00	2,382,572.28	6,947,924.51	87,751,589.93

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%

(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

(2). 商誉减值准备

□适用 √不适用

(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

(5). 商誉减值测试的影响

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

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	656,160,296.79	3,353,538.05	62,386,478.67	1,018,758.15	596,108,598.02
公共部位装修	35,194,519.36		4,500,046.74		30,694,472.62
电梯	8,447,275.88		985,012.32		7,462,263.56
中央空调	2,650,096.79		411,515.65		2,238,581.14
租赁补偿款	54,108,404.23		3,537,568.89	804,093.53	49,766,741.81
自用办公室装修费	6,255,259.16		1,765,212.00		4,490,047.16
局部设施升级更新		3,440,350.69	127,077.39		3,313,273.30
合计	762,815,852.21	6,793,888.74	73,712,911.66	1,822,851.68	694,073,977.61

其他说明：

1、其他减少金额 804,093.53 元系公司为取得锦和大厦项目的营运资格，由子公司杭州锦悦企业管理有限公司向该项目大业主中国电信股份有限公司杭州分公司支付当时租户所拖欠的租金，公司将支付的租赁补偿款确认为取得项目的成本，按项目租赁期进行摊销。本期收到法院关于杭州珈州健身有限公司的诉讼执行款，冲减长期待摊费用租赁补偿款的原值。

2、其他减少金额 1,018,758.15 元系杭州锦和大厦、锦绣工坊项目计提的资产减值准备。

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
资产减值准备	1,018,758.15	254,689.54		
内部交易未实现利润				
可抵扣亏损	79,814,441.13	19,953,610.29	66,390,858.03	16,597,714.51
递延收益	8,477,581.94	2,119,395.45	8,233,259.68	2,058,314.89
预计负债	500,000.00	125,000.00	150,000.00	37,500.00
信用减值准备	2,055,739.13	512,131.24	1,150,447.51	287,589.91
股份支付	887,156.37	221,789.08		
合计	92,753,676.72	23,186,615.60	75,924,565.22	18,981,119.31

(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				
其他债权投资公允价值 变动				
其他权益工具投资公允 价值变动				
长期待摊费用	224,460.30	56,114.91	673,380.60	168,345.15
公允价值变动损益	24,756.49	6,189.12	96,697.68	24,174.42
收入差异	2,909,793.09	694,018.23		
合计	3,159,009.88	756,322.26	770,078.28	192,519.57

(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	48,456,014.74		48,456,014.74	47,856,014.74		47,856,014.74
预付租 金款	53,040,999.47		53,040,999.47	56,462,999.98		56,462,999.98
合计	101,497,014.21		101,497,014.21	104,319,014.72		104,319,014.72

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) 预付租金款为子公司上海数娱产业管理有限公司预付越界·X2 创意空间二期大业主中国科学院声学研究所东海研究站租金款。

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	340,987.43	358,206.61
工程款	50,605,476.98	75,615,442.49
大业主租金	14,188,363.34	2,517,067.12
其他	5,410,327.45	4,457,811.71
合计	70,545,155.20	82,948,527.93

(2). 账龄超过1年的重要应付账款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
上海新龙成集团有限公司	21,079,395.44	未结算
合计	21,079,395.44	/

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	40,820,669.20	47,258,189.90
合计	40,820,669.20	47,258,189.90

(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	9,872,265.41	9,658,047.18
合计	9,872,265.41	9,658,047.18

(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

39、应付职工薪酬**(1). 应付职工薪酬列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	7,276,510.12	80,900,775.04	77,783,111.59	10,394,173.57
二、离职后福利-设定提存计划		1,319,243.03	1,319,243.03	
三、辞退福利		562,291.75	562,291.75	
四、一年内到期的其他福利				
合计	7,276,510.12	82,782,309.82	79,664,646.37	10,394,173.57

(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	7,276,510.12	68,373,334.59	65,255,671.14	10,394,173.57
二、职工福利费		2,565,304.73	2,565,304.73	
三、社会保险费		4,555,445.19	4,555,445.19	
其中：医疗保险费		3,844,440.27	3,844,440.27	
工伤保险费		19,839.62	19,839.62	
生育保险费		309,663.80	309,663.80	
其他		381,501.50	381,501.50	
四、住房公积金		3,830,563.00	3,830,563.00	
五、工会经费和职工教育经费		1,576,127.53	1,576,127.53	
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	7,276,510.12	80,900,775.04	77,783,111.59	10,394,173.57

(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		1,277,426.48	1,277,426.48	
2、失业保险费		41,816.55	41,816.55	
3、企业年金缴费				

合计		1,319,243.03	1,319,243.03	

其他说明：

√适用 □不适用

期末数主要是公司计提应付未付的薪酬，不存在拖欠性质的应付职工薪酬。

40、应交税费

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	5,724,066.76	4,139,107.21
消费税		
营业税		
企业所得税	17,364,660.58	14,156,519.29
个人所得税	156,034.37	189,374.56
城市维护建设税	394,654.82	282,723.55
教育费附加	171,582.70	123,903.09
地方教育费附加	114,388.49	82,577.85
其他	18,600.17	48,958.04
合计	23,943,987.89	19,023,163.59

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	160,350,728.93	169,534,260.22
合计	160,350,728.93	169,534,260.22

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
押金	154,684,746.49	168,087,146.28
投标保证金	221,000.00	178,000.00
暂收款	3,561,353.48	1,194,283.86
其他	1,883,628.96	74,830.08
合计	160,350,728.93	169,534,260.22

(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	4,377,172.31	租赁押金
客户2	3,666,689.53	租赁押金
客户3	2,692,337.00	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	15,076,167.40	/

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		36,775,000.00
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		
应计利息		93,877.65
合计		36,868,877.65

其他说明：

本期末已经归还了所有借款。

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

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		11,875,000.00
抵押借款		
保证借款		7,225,000.00
信用借款		
合计		19,100,000.00

长期借款分类的说明：

无

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

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	150,000.00	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	150,000.00	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	8,233,259.68	1,151,000.00	906,677.74	8,477,581.94	资产相关补贴
合计	8,233,259.68	1,151,000.00	906,677.74	8,477,581.94	/

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	1,488,378.11			270,418.92		1,217,959.19	与资产相关
越界文化创意与信息科技产业融合服务平台	1,172,054.40			163,972.80		1,008,081.60	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	87,595.76			18,606.36		68,989.40	与资产相关
文化创意产业集聚发展平台	385,550.55	611,000.00		126,535.90		870,014.65	与资产相关
“创越新空间”一面向文	1,199,074.98			86,507.16		1,112,567.82	与资产相关

化创 意产 业的 众创 空间 项目							
后世 博创 意文 化集 聚平 台创 建	2,850,605.88			240,636.60		2,609,969.28	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
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
合计	8,233,259.68	1,151,000.00		906,677.74		8,477,581.94	

其他说明：

适用 不适用

52、其他非流动负债

适用 不适用

53、股本

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减（+、-）					期末余额
		发行 新股	送 股	公 积 金 转 股	其 他	小计	
股份 总数	378,000,000.00	94,500,000.00				94,500,000.00	472,500,000.00

其他说明：

根据公司 2018 年第四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）94,500,000.00 股。

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）	6,146,860.97	590,778,000.00		596,924,860.97
其他资本公积		887,156.37		887,156.37
合计	6,146,860.97	591,665,156.37		597,812,017.34

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

(1) 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，扣除发行费用超过注册资本的金额 590,778,000.00 元计入资本公积。

(2) 2020 年本公司员工通过本公司股东上海锦友投资管理事务所（有限合伙）间接受让本公司股权，受让价格低于活跃市场交易价格确定的受让股权公允价值的金额 5,914,375.00 元作为以权益结算的股份支付，按照服务期限 5 年进行摊销，本期摊销 887,156.37 元记入本公司管理费用，相应增加资本公积。

56、库存股

适用 不适用

57、其他综合收益

适用 不适用

58、专项储备

适用 不适用

59、盈余公积

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	86,198,753.12	18,835,399.67		105,034,152.79
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	86,198,753.12	18,835,399.67		105,034,152.79

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本期增加18,835,399.67元为按照母公司净利润的10%计提的法定盈余公积金。

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	412,113,095.95	250,315,594.19
调整期初未分配利润合计数(调增+, 调减-)		57,371.69
调整后期初未分配利润	412,113,095.95	250,372,965.88
加：本期归属于母公司所有者的净利润	156,135,098.46	179,010,201.76
减：提取法定盈余公积	18,835,399.67	17,270,071.69
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	179,550,000.00	
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	369,862,794.74	412,113,095.95

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 0 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	739,262,605.41	487,949,759.42	821,960,789.98	514,179,408.12
其他业务				
合计	739,262,605.41	487,949,759.42	821,960,789.98	514,179,408.12

(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
消费税		
营业税		
城市维护建设税	2,021,131.20	2,427,395.24
教育费附加	887,784.46	1,063,505.91
资源税		
房产税		
土地使用税		
车船使用税		
印花税	725,689.15	857,070.03
地方教育费附加	591,880.66	559,715.46
其他	6,270.00	5,910.00
合计	4,232,755.47	4,913,596.64

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	5,880,590.43	7,599,755.67
职工薪酬	9,880,426.88	8,318,872.82
广告及业务宣传费	4,305,360.51	1,283,245.56
差旅费	59,024.39	61,604.75
邮电通讯费	49,248.43	22,573.03
其他	33,772.26	19,462.54
合计	20,208,422.90	17,305,514.37

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	38,692,816.87	38,220,074.23
无形资产摊销	12,962,747.70	11,883,285.43
股份支付	887,156.37	
咨询费	9,011,317.50	4,354,570.30
租赁费	2,300,880.57	2,362,388.09
长期待摊费用摊销	1,765,212.00	1,739,539.58
差旅费	1,435,210.82	1,629,166.66
业务招待费	1,352,936.02	1,592,262.58
折旧	1,039,788.92	1,079,662.76
办公费	401,446.98	491,266.57
印刷费	150,649.50	282,909.15
诉讼费	706,639.17	229,953.17
邮电通讯费	189,165.37	147,609.90
低值易耗品	14,523.65	54,584.73
会议费	17,161.60	19,864.08
其他	1,091,750.80	991,614.32
合计	72,019,403.84	65,078,751.55

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	1,283,001.59	1,298,117.05
折旧	14,643.24	14,643.24
其他	583,186.02	265,849.05
合计	1,880,830.85	1,578,609.34

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	224,838.04	8,697,871.18
减：利息收入	-2,103,981.97	-469,956.94
其他	277,717.23	191,090.10
合计	-1,601,426.70	8,419,004.34

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	270,418.92	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
“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	126,535.90	13,449.45
上海市产业转型升级发展（品牌经济发展）专项资金	18,606.36	412,404.24
后世博创意文化集聚平台创建	240,636.60	149,394.12
政府扶持资金	14,639,298.19	9,691,141.37
上海市失业保险支持企业稳定岗位补贴		74,160.00
分散就业岗位补贴	246,868.51	23,796.00
文化创意产业集聚发展平台		1,000,000.00
进项税加计抵减	2,498,731.21	2,079,322.44
个税手续费返还	97,881.19	10,515.78
合计	18,389,456.84	13,975,082.28

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	3,586,256.23	7,970,822.55
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	1,054,666.75	
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	10,709,768.66	2,313,848.76
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
合计	15,350,691.64	10,284,671.31

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		
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	-71,941.19	11,702.55
合计	-71,941.19	11,702.55

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	132,957.27	179,394.18
其他应收款坏账损失	772,334.35	-99,079.48
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		
合同资产减值损失		
合计	905,291.62	80,314.70

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：

本期资产减值损失为长期待摊费用减值损失。

73、资产处置收益

√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
固定资产处置		188.68
合计		188.68

其他说明：

无

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			
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助			
补偿金收入	22,041,361.79	5,510,340.44	22,041,361.79
其他	755,290.14	539,534.06	755,290.14
合计	22,796,651.93	6,049,874.50	22,796,651.93

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《租赁协议》补充协议，对原租赁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。

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	3,806.56	6,280,192.55	3,806.56
其中：固定资产处置损失	3,806.56	19,258.33	3,806.56
无形资产处置损失			
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠			
赔偿款	500,000.00	1,321,698.08	500,000.00
违约金及补偿款	152,845.09	218,078.40	152,845.09
其他	76,762.11	1,914.58	76,762.11
罚款	20,000.00		20,000.00
合计	753,413.76	7,821,883.61	753,413.76

其他说明：

1、非流动资产毁损报废损失其中上期金额 6,260,934.22 元系越界·康桥坊项目因项目终止发生的功能性改造在建工程损失。

2、赔偿款本期金额 500,000.00 元系预计诉讼赔偿款

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	55,690,874.26	49,559,263.43
递延所得税费用	-3,643,255.13	3,929,008.76
合计	52,047,619.13	53,488,272.19

(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	208,360,255.32
按法定/适用税率计算的所得税费用	52,090,063.83
子公司适用不同税率的影响	-1,914,295.31
调整以前期间所得税的影响	-240,427.40
非应税收入的影响	-742,323.78
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	2,854,601.79
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	
所得税费用	52,047,619.13

其他说明：

适用 不适用**77、其他综合收益**适用 不适用**78、现金流量表项目****(1). 收到的其他与经营活动有关的现金**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
客户押金或保证金	17,345,983.12	19,370,522.99
政府补助	16,890,400.69	13,103,813.15
业主押金或项目保证金、工程招标保证金	5,648,000.00	20,328,906.08
财务费用—利息收入	2,103,981.97	469,956.94
营业外收入	21,358,088.99	5,574,909.70
暂收款	3,023,848.73	1,251,298.19
冻结资金解冻	1,796,975.07	
合计	68,167,278.57	60,099,407.05

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
客户押金、业主押金或项目保证金、工程招标保证金	14,404,935.56	27,284,626.48
费用支出	38,570,894.36	21,594,050.43
营业外支出	322,983.70	1,427,992.98

暂收款退回	537,614.14	3,034,565.76
法院冻结资金	538,678.20	1,796,975.07
合计	54,375,105.96	55,138,210.72

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	1,279,180.47
合计	695,906.47	1,279,180.47

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
IPO费用		3,550,000.00
上市发行费用	16,886,811.30	
合计	16,886,811.30	3,550,000.00

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
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	156,312,636.19	179,416,954.44
加：资产减值准备	1,018,758.15	
信用减值损失	905,291.62	80,314.70
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,542,598.48	2,065,877.77

使用权资产摊销		
无形资产摊销	12,962,747.70	11,883,285.43
长期待摊费用摊销	73,712,911.66	69,109,829.84
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)		6,260,745.54
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	3,806.56	19,258.33
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	71,941.19	-11,702.55
财务费用(收益以“-”号填列)	224,838.04	8,697,871.18
投资损失(收益以“-”号填列)	-15,350,691.64	-10,284,671.31
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-4,205,496.29	4,038,313.36
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	563,802.69	-109,304.60
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)	116,650,354.81	55,190.00
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-139,135,879.84	-5,820,554.68
其他	348,478.17	
经营活动产生的现金流量净额	206,626,097.49	265,401,407.45
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	628,694,010.04	181,686,342.56
减: 现金的期初余额	181,686,342.56	202,916,239.38
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	447,007,667.48	-21,229,896.82

(2). 本期支付的取得子公司的现金净额

□适用 √不适用

(3). 本期收到的处置子公司的现金净额

□适用 √不适用

(4). 现金和现金等价物的构成

√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	628,694,010.04	181,686,342.56
其中: 库存现金	18,054.70	63,729.52
可随时用于支付的银行存款	628,638,668.58	181,604,811.73

可随时用于支付的其他货币资金	37,286.76	17,801.31
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	628,694,010.04	181,686,342.56
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	538,678.20	1,796,975.07

其他说明：

适用 不适用

80、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

适用 不适用

81、所有权或使用权受到限制的资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	538,678.20	法院冻结资金
应收票据		
存货		
固定资产		
无形资产		
合计	538,678.20	/

其他说明：

无

82、外币货币性项目

(1). 外币货币性项目

适用 不适用

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

适用 不适用

83、套期

□适用 √不适用

84、政府补助**(1). 政府补助基本情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
上海市信息化发展专项资金项目	2,000,000.00	递延收益	270,418.92
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
生产性服务业功能区智慧服务平台	1,050,000.00	递延收益	
“创越新空间”一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	126,535.90
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
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·世博园时尚设计产业集聚空间	540,000.00	递延收益	
2020 年政府扶持资金	14,639,298.19	其他收益	14,639,298.19
2020 年财政贴息	700,000.00	财务费用	700,000.00
2020 年分散就业岗位补贴	246,868.51	其他收益	246,868.51

(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

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

上海锦珉企业管理有限公司于 2020 年 6 月依法清算。

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	信息科技	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

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明:

无

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

无

对于纳入合并范围的重要的结构化主体,控制的依据:

无

确定公司是代理人还是委托人的依据:

无

其他说明:

无

(2). 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
上海锦苑企业管理有限公司	16.00	177,537.73		465,715.51

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:万元 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	228.57	3,684.20	3,912.77	3,621.27	0.43	3,621.70	26.63	4,116.00	4,142.63	3,962.52		3,962.52

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	1,040.27	110.96	110.96	202.34	1,371.67	254.22	254.22	-15.40

其他说明:

无

(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
上海腾锦文化发展有限公司	上海	上海	经营服务	40.00		权益法
上海锦楼企业服务有限公司	上海	上海	食品经营	49.00		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	
	上海腾锦文化发展有限公司	XX 公司	上海腾锦文化发展有限公司	XX 公司
流动资产	7,299,944.48		8,782,225.80	
其中：现金和现金等价物	3,432,898.79		4,098,663.03	
非流动资产	47,689,829.31		47,843,840.57	
资产合计	54,989,773.79		56,626,066.37	
流动负债	54,404,067.59		27,632,530.67	
非流动负债	2,128,109.06		10,021,162.80	
负债合计	56,532,176.65		37,653,693.47	
少数股东权益				
归属于母公司股东权益			18,972,372.90	
按持股比例计算的净资产份额			17,188,949.16	
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			17,188,949.16
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值			
营业收入	15,845,267.59		10,149,175.55
财务费用	1,355,472.08		1,401,045.63
所得税费用	-1,500,457.20		-1,182,878.82
净利润	-4,514,775.76		-3,553,894.02
终止经营的净利润			
其他综合收益			
综合收益总额	-4,514,775.76		-3,553,894.02
本年度收到的来自合营企业的股利			

其他说明

合营企业名称	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
上海腾锦文化发展有限公司	-616,961.14	-616,961.14

(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	上海锦楼企业服务有限公司	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
流动资产	33,434,842.68	334,755.02	47,129,884.03	
非流动资产	88,105,670.85		100,810,978.79	
资产合计	121,540,513.53	334,755.02	147,940,862.82	
流动负债	52,292,776.27	271,663.89	53,218,314.40	
非流动负债	48,146.71		35,254,163.46	
负债合计	52,340,922.98	271,663.89	88,472,477.86	
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	69,199,590.55	63,091.13	59,468,384.96	
按持股比例计算的净资产份额	33,907,799.37	30,914.65	29,139,508.63	
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	33,907,799.37	30,914.65	29,139,508.63	
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入	66,428,464.07	328,826.84	75,420,582.63	
净利润	9,731,205.59	14,091.13	19,168,122.77	
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	9,731,205.59	14,091.13	19,168,122.77	
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

(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	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

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	
递延所得税负债	41.34	20.74	13.55			75.63
预计负债		50.00				50.00
合计	7,488.71	6,590.18	5,021.52	12,363.71	1,101.97	32,566.09

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	4,635.92	1,479.10	316.27	1,862.81	0.75	8,294.85
预收款项	4,596.12	444.48		651.02		5,691.62
应付职工薪酬	727.65					727.65
应交税费	1,902.32					1,902.32
其他应付款	598.54	1,756.84	2,593.71	11,764.26	240.07	16,953.43
一年内到期的非流动负债	312.50	1,564.39	1,810.00			3,686.89
长期借款				1,910.00		1,910.00
递延收益	119.91	285.06		418.36		823.33
递延所得税负债		5.61	5.61	8.03		19.25
预计负债	15.00					15.00
合计	12,907.96	5,535.48	4,725.60	16,614.49	240.81	40,024.34

（三）市场风险

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

1. 利率风险

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

本公司期末不存在银行借款。

2. 汇率风险

汇率风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。

本公司期末不存在以其他货币计价的金融资产和金融负债。

3. 其他价格风险

其他价格风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因汇率风险和利率风险以外的市场价格变动而发生波动的风险。

本公司持有的其他公司权益投资列示如下：

金额单位：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	405.52	412.72

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%	15.21	15.48
下降 5%	-15.21	-15.48

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
一、持续的公允价值计量				
（一）交易性金融资产				
1. 以公允价值计量且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				
（3）衍生金融资产				
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资				
（二）其他债权投资				
（三）其他权益工具投资				
（四）投资性房地产				
1. 出租用的土地使用权				
2. 出租的建筑物				
3. 持有并准备增值后转让的土地使用权				
（五）生物资产				
1. 消耗性生物资产				
2. 生产性生物资产				
其他非流动金融资产			4,055,243.40	4,055,243.40

持续以公允价值计量的资产总额			4,055,243.40	4,055,243.40
(六) 交易性金融负债				
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
其中: 发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
2. 指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
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	4,055,243.40	现金流量折现法	加权平均资本成本	12.89%
			长期收入增长率	21.00%
			长期税前营业利润	2,471.03 万
			流动性折价	未考虑
			控制权溢价	未考虑

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

√适用 □不适用

(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		
◆其他非流 动金融资产	4,127,184.59			-71,941.19						4,055,243.40	-71,941.19
以公允价值 计量且其变 动计入当期 损益的金融 资产	4,127,184.59			-71,941.19						4,055,243.40	-71,941.19
—债务工具 投资											
—权益工具 投资	4,127,184.59			-71,941.19						4,055,243.40	-71,941.19
—衍生金融 资产											
—其他											
合计	4,127,184.59			-71,941.19						4,055,243.40	-71,941.19

(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。

金额单位：人民币万元

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%	-69.49
	下降 1%	73.08

项目		期末余额
不可观察参数	变动比例	
营业收入	上升 5%	812.62
	下降 5%	-812.61

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	18,000.00	58.00	58.00

本企业的母公司情况的说明

无

本企业最终控制方是郁敏珺

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“九、在其他主体中的权益”。

适用 不适用

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注“九、在其他主体中的权益”。

适用 不适用

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

适用 不适用

合营或联营企业名称	与本企业关系

上海腾锦文化发展有限公司	合营企业
南京广电锦和投资管理有限公司	联营企业
上海锦楼企业服务有限公司	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
上海广电股份浦东有限公司	注
上海锦和房地产经纪有限公司	受同一方控制
上海锦励实业有限公司	注
上海锦梅实业有限公司	受同一方控制
上海霞锦实业有限公司	受同一方控制
杭州精文文广投资有限公司	受同一方控制
宁海县心泉房地产开发有限公司	受同一方控制
上海浙锦企业管理有限公司	注
北京华联商业管理有限公司	注

其他说明

注：公司董事长、总经理郁敏珺女士担任上海广电股份浦东有限公司、上海锦励实业有限公司、北京华联商业管理有限公司和上海浙锦企业管理有限公司的董事长，公司董事郁敏琦女士（系郁敏珺直系亲属）担任上海广电股份浦东有限公司、上海锦励实业有限公司、北京华联商业管理有限公司和上海浙锦企业管理有限公司的总经理。根据实质重于形式原则，上海广电股份浦东有限公司、上海锦励实业有限公司、北京华联商业管理有限公司和上海浙锦企业管理有限公司为公司的关联方。

5、关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海广电股份浦东有限公司	承租物业	28,045,232.20	38,358,775.54
上海锦励实业有限公司	住宿服务	4,732.00	24,792.20
宁海县心泉房地产开发有限公司	住宿服务	12,275.23	66,096.65
杭州精文文广投资有限公司	住宿服务	25,314.00	16,582.50

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	2,279,820.28	2,338,073.21
上海腾锦文化发展有限公司	提供物业管理服务	300,000.00	300,000.00

上海锦梅实业有限公司	委托租赁		320,668.79
上海锦和房地产经纪有限公司	委托租赁	1,518,235.44	99,752.53
上海霞锦实业有限公司	委托租赁		390,513.60
上海浙锦企业管理有限公司	委托租赁	3,408,382.80	
上海广电股份浦东有限公司	委托租赁	1,400,574.52	3,601,649.19
北京华联商业管理有限公司	委托租赁	109,587.23	1,039,553.43
上海腾锦文化发展有限公司	运营管理等服务	356,603.76	

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用

(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表:

适用 不适用

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

本公司委托管理/出包情况表

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

(3). 关联租赁情况

本公司作为出租方:

适用 不适用

本公司作为承租方:

适用 不适用

关联租赁情况说明

适用 不适用

(4). 关联担保情况

本公司作为担保方

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
南京广电锦和投资管理有限公司	4,900,000.00	2016年3月17日	2020年3月15日	是
南京广电锦和投资管理有限公司	7,350,000.00	2016年3月17日	2020年9月15日	是
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17日	否
上海腾锦文化发展有限公司	10,000.00	2019年7月18日	2020年1月18日	是
上海腾锦文化发展有限公司	10,000.00	2019年7月18日	2020年7月18日	是
上海腾锦文化发展有限公司	180,000.00	2019年7月18日	2021年12月31日	否

上海腾锦文化发展有限公司	800,000.00	2018年12月20日	2020年6月20日	是
上海腾锦文化发展有限公司	800,000.00	2018年12月20日	2020年12月20日	是
上海腾锦文化发展有限公司	2,000,000.00	2018年12月20日	2021年12月20日	否
上海腾锦文化发展有限公司	60,000.00	2019年1月21日	2020年1月21日	是
上海腾锦文化发展有限公司	240,000.00	2019年1月21日	2020年7月21日	是
上海腾锦文化发展有限公司	840,000.00	2019年1月21日	2022年1月21日	否
上海腾锦文化发展有限公司	30,000.00	2019年4月9日	2020年4月9日	是
上海腾锦文化发展有限公司	120,000.00	2019年4月9日	2020年10月9日	是
上海腾锦文化发展有限公司	420,000.00	2019年4月9日	2021年12月31日	否

本公司作为被担保方

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
上海史坦舍商务服务有限公司、上海数娱产业管理有限公司、上海和矩商务发展有限公司、上海锦羽企业管理有限公司、上海锦瑞企业管理有限公司、上海锦珑企业管理有限公司、上海劲佳文化投资管理有限公司、郁敏珺	3,000,000.00	2018年9月19日	2020年4月28日	是
上海史坦舍商务服务有限公司、上海数娱产业管理有限公司、上海和矩商务发展有限公司、上海锦羽企业管理有限公司、上海锦瑞企业管理有限公司、上海锦珑企业管理有限公司、上海劲佳文化投资管理有限公司、郁敏珺	5,000,000.00	2018年10月17日	2020年4月28日	是
上海史坦舍商务服务有限公司、上海数娱产业管理有限公司、上海和矩商务发展有限公司、上海锦羽企业管理有限公司、上海锦瑞企业管理有限公司、上海锦珑企业管理有限公司、上海劲佳文化投资管理有限公司、郁敏珺	9,375,000.00	2019年1月2日	2020年4月28日	是
上海史坦舍商务服务有限公司、上海数娱产业管理有限公司、上海和矩商务发展有限公司、上海锦羽企业管理有限公司、上海锦瑞企业管理有限公司、上海锦珑企业管理有限公司、上海劲佳文化投资管理有限公司、郁敏珺	21,750,000.00	2019年5月13日	2020年4月28日	是
上海史坦舍商务服务有限公司、上海数娱产业管理有限公司、上海和矩商务发展有限公司、上海锦羽企业管理有限公司、上海锦瑞企业管理有限公司、上海锦珑企业管理有限公司、上海劲佳文化投资管理有限公司、郁敏珺	8,250,000.00	2019年5月22日	2020年4月28日	是

上海锦翌企业管理有限公司、郁敏珺	1,500,000.00	2019年9月12日	2020年6月2日	是
上海锦翌企业管理有限公司、郁敏珺	7,000,000.00	2019年11月11日	2020年6月2日	是

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借款合同，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借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2020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1,700.00万元，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833.00万元。

(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
拆入				
无				

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆出				
上海腾锦文化发展有限公司	16,000,000.00	2020年12月2日	2023年12月2日	96,148.88

(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	368.16	281.14

(8). 其他关联交易

√适用 □不适用

越界创意园物业持有方上海广电股份浦东有限公司将原已出租给本公司的部分物业收回拆除重建，并与本公司于 2019 年 9 月终结该部分物业的拆除重建期间的房屋租赁关系，同时上海广电股份浦东有限公司就本公司支出的房屋改造成本及出租损失给予补偿。2020 年度合计补偿给本公司 22,041,361.79 元计入本公司营业外收入。

6、关联方应收应付款项

(1). 应收项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他非流动资产	上海广电股份浦东有限公司	9,500,000.00		9,500,000.00	
其他应收款	上海腾锦文化发展有限公司	16,000,000.00	800,000.00		

(2). 应付项目

□适用 √不适用

7、关联方承诺

√适用 □不适用

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

(一) 向关联方租入物业租赁承诺：

上海锦和商业经营管理股份有限公司向关联方上海广电股份浦东有限公司租入位于上海市田林路 140 号的“越界·创意园”运营物业，租赁期限自 2007 年 9 月起至 2027 年 8 月。

(二) 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大业主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在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大业主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大业主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大业主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大业主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大业主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大业主提供租赁合同履约担保。

8、其他

适用 不适用

十三、 股份支付

1、 股份支付总体情况

适用 不适用

单位：股 币种：人民币

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

其他说明

无

2、 以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

授予日权益工具公允价值的确定方法	参照活跃市场的交易价格
可行权权益工具数量的确定依据	资产负债表日股权激励股份实际持有数

本期估计与上期估计有重大差异的原因	无
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	887,156.37
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	887,156.37

其他说明

2020 年本公司员工通过本公司股东上海锦友投资管理事务所（有限合伙）间接受让本公司股权，受让价格低于活跃市场交易价格确定的受让股权公允价值的金额 5,914,375.00 元作为以权益结算的股份支付，按照服务期限 5 年进行摊销，本期摊销 887,156.37 元计入本公司管理费用，相应增加资本公积。

3、以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

4、股份支付的修改、终止情况

适用 不适用

5、其他

适用 不适用

十四、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

适用 不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元）

已签订的正在或准备履行的租赁合同及财务影响：

序号	承租方	出租方	租赁期限 (月)	租赁合同约定租金总额(万元)	截止 2020 年 12 月 31 日尚未执行的租赁合同金额(万元)
1	上海锦和商业经营管理股份有限公司	上海广电股份浦东有限公司	240	74,947.87	28,448.64
2	上海锦和商业经营管理股份有限公司	上海航天控制技术研究所	120	51,158.93	26,750.61
3	上海锦和商业经营管理股份有限公司	上海航天工业（集团）有限公司	180	18,180.48（不含按照前一年 CPI 涨幅确定的后 7 年租金）	599.76（不含按照前一年 CPI 涨幅确定的后 7 年租金）
4	上海和矩商务发展有限公司	上海市卢湾区人民政府五里桥街道办事处	142	4,341.14	484.17
5	上海锦瑞企业管理有限公司	上海塑料制品公司	271.5	22,894.64	18,559.75
6	上海锦羽企业管理有限公司	上海绿欣投资管理	156	5,819.23	121.75

序号	承租方	出租方	租赁期限 (月)	租赁合同约定租金总额(万元)	截止 2020 年 12 月 31 日尚未执行的租赁合同金额(万元)
	司	有限公司			
7	上海锦翌企业管理有限公 司	上海精密计量测试 研究所	172	13,559.24	3,517.64
8	上海数娱产业管理有限公 司	中国科学院声学研究 所东海研究站	240	7,080.00	5,646.30
9	上海数娱产业管理有限公 司	上海南方企业(集 团)有限公司	183.5	3,759.64(不含由双方另行协 商确定的最后 5 年租金)	2,638.68(不含由双方另行协商 确定的最后 5 年租金)
10	上海锦灵企业管理有限公 司	上海双乐服装有限 公司	240	14,221.01	9,118.68
11	上海锦灵企业管理有限公 司	上海彭浦实业公司	243	44,016.74	31,804.96
12	上海锦苑企业管理有限公 司	上海梅林正广和(集 团)有限公司	186	8,152.05	4,685.88
13	上海史坦舍商务服务有限 公司	上海紫光机械有限 公司	226	22,783.69	14,926.86
14	杭州锦悦企业管理有限公 司	杭州市实业投资集 团有限公司	120	5,030.89	1,399.12
15	杭州锦悦企业管理有限公 司	中国电信股份有限 公司杭州分公司	240	85,800.24	62,725.58
16	上海锦衡企业管理有限公 司	上海华新电线电缆 有限公司	245	固定租金为 25,943.04, 以及按 照租赁合同约定计算的提成租 金	固定租金为 19,042.24, 以及按 照租赁合同约定计算的提成租 金
17	苏州创力投资管理有限公 司	苏州市工艺美术实业 发展有限公司、苏州刺 绣厂有限公司	119	4,775.48	224.00
18	上海锦珑企业管理有限公 司	上海申阁资产管理 有限公司	174	4,565.71	2,819.62
19	上海锦朗企业管理有限公 司	上海世博城市最佳 实践区商务有限公 司	240	固定租金为 128,877.99, 园区 管理费 285.00 / 年以及按照租 赁合同约定计算的提成租金	固定租金 110,117.84, 园区管理 费 285.00 / 年以及按照租赁合 同约定计算的提成租金
20	上海劲佳文化投资管理有 限公司	上海邮政实业开发 总公司	141	11,062.45	6,237.70

序号	承租方	出租方	租赁期限 (月)	租赁合同约定租金总额(万元)	截止 2020 年 12 月 31 日尚未执行的租赁合同金额(万元)
21	上海力衡投资管理有限公 司	上海仪电(集团)有 限公司	123	12,850.28	9,309.18
22	上海锦静企业管理有限公 司	上海优生婴儿用品 有限公司	230	30,449.48	27,567.72
23	上海数娱产业管理有限公 司	上海锦颐企业管理 有限公司	36	1,642.49	1,596.86

其他与关联方相关的承诺事项详见本附注“十二、关联方及关联交易”部分相应内容

2、或有事项

(1). 资产负债表日存在的重要或有事项

适用 不适用

1、陆敏尧于 2020 年 10 月起诉本公司，请求公司返还租赁保证金 600,000.00 元，支付擅自解除合同违约金 2,713,935.42 元，赔偿经济损失 392,000.00 元，经上海市静安区人民法院开庭审理，于 2021 年 2 月判决由公司支付违约金 500,000.00 元。本公司不服法院判决提起上诉，二审法院尚未开庭审理。截至 2020 年 12 月 31 日止，公司根据法院一审判决预计可能赔偿对方金额确认预计负债 500,000.00 元。

2、2020 年 12 月上海明照法律咨询有限公司因房屋租赁纠纷，向上海市徐汇区人民法院起诉本公司及子公司上海锦能物业管理有限公司并提出财产保全申请，经法院裁定冻结本公司及子公司上海锦能银行存款 83,539.10 元，截至 2020 年 12 月 31 日合计冻结银行存款 167,078.20 元。

3、2020 年 8 月上海埃飞杰企业管理有限公司因房屋租赁纠纷，向上海市徐汇区人民法院起诉本公司及子公司上海锦能物业管理有限公司并提出财产保全申请，经法院裁定冻结本公司及子公司上海锦能银行存款 185,800.00 元，截至 2020 年 12 月 31 日合计冻结银行存款 371,600.00 元。

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

适用 不适用

3、其他

适用 不适用

十五、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

适用 不适用

2、利润分配情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	103,950,000.00
经审议批准宣告发放的利润或股利	103,950,000.00

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

1、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；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，2022年补偿金额3,534.61万元，2023年补偿金额3,534.61万元。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。2021年3月25日公司已召开2021年第一次临时股东大会审议通过该议案。

2、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《关于合作成立产业投资基金的议案》，公司与上海众蓁企业管理有限公司（以下简称“上海众蓁”）、上海众源资本管理有限公司（以下简称“众源资本”）合作设立产业投资基金上海锦和众源商业管理投资中心（有限合伙）（暂定名，以工商登记部门最终核准为准，以下简称“锦和众源”）。基金规模人民币10.00亿元，其中上海众蓁作为普通合伙人认缴出资1000.00万元，占比1.00%；公司作为有限合伙人认缴出资8.90亿元，占比89.00%；众源资本作为有限合伙人认缴出资1.00亿元，占比10.00%。上海众蓁首期实缴出资金额为100.00万元，公司首期实缴出资金额为300.00万元，众源资本首期实缴出资金额为100.00万元。2021年3月25日公司已召开2021年第一次临时股东大会审议通过该议案。

3、公司于2021年4月1日召开第三届董事会第二十二次会议，审议通过《关于利用闲置自有资金购买理财产品的议案》，为提高公司流动资金使用效益，2021年公司拟在确保资金安全和不影响公司正常经营资金需求的前提下，使用金额不超过6亿元自有闲置资金，择机购买稳健型理财产品，单个理财产品的投资期限不超过12个月。上述额度可以滚动使用。本议案在董事会审议通过后，尚需提交股东大会审议。

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	499,378,206.53	169,361,881.23	261,454,141.29	163,238,762.58
苏州	4,979,487.67	2,489,815.98	3,120,000.00	3,193,381.08
杭州	36,468,675.09	14,569,884.77	32,852,912.31	14,371,601.41
南京	-	2,279,820.28	-	1,865,997.94
北京	-	9,734,833.86	1,207,867.70	6,645,095.11
合计	540,826,369.29	198,436,236.12	298,634,921.30	189,314,838.12

(4). 其他说明

□适用 √不适用

7、 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

□适用 √不适用

8、 其他

√适用 □不适用

1、上海数娱产业管理有限公司（以下简称“上海数娱”）原向上海电气（集团）总公司、上海共鑫投资管理有限公司租入位于茶陵北路20号物业用于园区经营，2020年10月上海数娱通过拍卖方式取得茶陵北路20号物业收益权，该物业尚未办理产证。根据上海数娱与上海电气（集团）总公司、上海共鑫投资管理有限公司签订的协议书，上海数娱全额支付成交价款之日起原合同效力终止，上海数娱不再支付租金，且上海数娱竞拍取得目标房产后，有权对其行使占有、使用、收益、申请办理权利凭证等，在该等权利凭证未办出之前，若目标房产发生征收、收储，对目标房产权益（包括但不限于土地使用权、建筑物所有权、经营损失补偿等）全部补偿归上海数娱或其关联方所有，同时上海电气（集团）总公司保证不会就目标房产向上海数娱或其关联方主张任何

权利、目标房产不会作为上海电气（集团）总公司对外债务的担保物而被处分清偿该等债务、目标房产不会因上海电气（集团）总公司的原因而被采取查封、拍卖或其他形式的强制措施，如有发生，上海电气（集团）总公司将赔偿上海数娱因此而遭受的所有损失。

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

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

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

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

5、本公司承租的位于田林路 140 号物业，已被业主上海广电股份浦东有限公司向上海浦东发展银行静安支行提供借款抵押，抵押债权金额为人民币 10 亿元，抵押期限为 2020 年 4 月 24 日至 2035 年 4 月 23 日。截至 2020 年 12 月 31 日止，该项抵押借款余额为 9.89 亿元。

十七、 母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款

(1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内小计	46,837,819.28
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	46,837,819.28

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	46,837,819.28	100.00	251,950.87	5.00	46,585,868.41	1,390,517.58	100.00	69,525.88	5.00	1,320,991.70
其中：										
组合 1 (账龄风险特征组合)	5,039,017.09	10.76	251,950.87	5.00	4,787,066.22	1,390,517.58	100.00	69,525.88	5.00	1,320,991.70
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	46,837,819.28	/	251,950.87	/	46,585,868.41	1,390,517.58	/	69,525.88	/	1,320,991.70

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

√适用 □不适用

组合计提项目：组合 1（账龄风险特征组合）

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
组合 1（账龄风险特征组合）	5,039,017.09	251,950.87	5.00
组合 3（应收控制关系关联方款项）	41,798,802.19		
合计	46,837,819.28	251,950.87	0.54

按组合计提坏账的确认标准及说明：

□适用 √不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用

(3). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
应收账款	69,525.88	182,424.99				251,950.87
合计	69,525.88	182,424.99				251,950.87

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

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例%	坏账准备期末余额
应收控制关系关联方 1	38,857,937.61	82.96	
应收控制关系关联方 2	2,940,864.58	6.28	
客户 1	1,990,352.95	4.25	99,517.65
客户 2	500,685.39	1.07	25,034.27
客户 3	282,703.18	0.60	14,135.16
合计	44,572,543.71	95.16	138,687.08

(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	616,865,710.76	427,441,257.91
合计	616,865,710.76	427,441,257.91

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**(4). 应收股利**

□适用 √不适用

(5). 重要的账龄超过1年的应收股利

□适用 √不适用

(6). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

其他应收款**(1). 按账龄披露**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1年以内	
其中：1年以内分项	

1 年以内小计	617,665,710.76
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	617,665,710.76

上述金额为不含坏账准备的金额。

(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	601,665,710.76	426,890,257.04
往来款及其他		580,000.92
借款	16,000,000.00	
合计	617,665,710.76	427,470,257.96

上述金额为不含坏账准备的金额。

(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)	
2020年1月1日余额	29,000.05			29,000.05
2020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	770,999.95			770,999.95
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2020年12月31日余额	800,000.00			800,000.00

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	
其他应收款	29,000.05	770,999.95				800,000.00
合计	29,000.05	770,999.95				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
上海数娱产业管理有限公司	应收控制关系关联方款项	224,500,000.00	1年以内	36.35	
上海锦衡企业管理有限公司	应收控制关系关联方款项	90,100,000.00	1年以内	14.59	
上海锦静企业管理有限公司	应收控制关系关联方款项	78,285,803.97	1年以内	12.67	
上海锦朗企业管理有限公司	应收控制关系关联方款项	75,800,000.00	1年以内	12.27	
杭州锦悦企业管理有限公司	应收控制关系关联方款项	45,288,269.79	1年以内	7.33	
合计	/	513,974,073.76	/	83.21	

(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	353,730,373.95		353,730,373.95	355,730,373.95		355,730,373.95
对联营、合营企业投资	33,938,714.02		33,938,714.02	46,328,457.79		46,328,457.79
合计	387,669,087.97		387,669,087.97	402,058,831.74		402,058,831.74

(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		
上海锦能企业管理有限公司	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			48,500,000.00		
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	2,670,132.76			2,670,132.76		

管理有限公司						
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	
上海锦珉企业管理有限公司	2,000,000.00			2,000,000.00	0.00	
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				10,000.00	
上海锦穗企业管理有限公司	3,000,000.00				3,000,000.00	
合计	355,730,373.95			2,000,000.00	353,730,373.95	

(2). 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
一、合营企业										
上海腾锦文化发展有限公司	17,188,949.16		16,000,000.00	-1,188,949.16						
小计	17,188,949.16		16,000,000.00	-1,188,949.16						
二、联营企业										
南京广电锦和投资管理有限公司	29,139,508.63			4,768,290.74						33,907,799.37
上海锦楼企业服务有限公司		24,000.00		6,914.65						30,914.65
小计	29,139,508.63	24,000.00		4,775,205.39						33,938,714.02
合计	46,328,457.79	24,000.00	16,000,000.00	3,586,256.23						33,938,714.02

其他说明：

无

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	252,291,679.33	169,470,314.24	267,067,431.75	181,432,398.90
其他业务				
合计	252,291,679.33	169,470,314.24	267,067,431.75	181,432,398.90

(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	139,161,667.09	134,196,742.52
权益法核算的长期股权投资收益	3,586,256.23	7,970,822.55
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	869,860.72	
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	9,863,494.56	1,569,284.31
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
合计	153,481,278.60	143,736,849.38

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	-3,806.56	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）	19,089,456.84	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	11,692,494.22	理财收益
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		

根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	22,047,044.73	主要是越界创意园部分房屋拆除补偿款
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-13,013,369.74	
少数股东权益影响额	-21,366.14	
合计	39,790,453.35	

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	10.67	0.35	0.35
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	7.95	0.26	0.26

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

第十二节 备查文件目录

备查文件目录	载有公司法定代表人、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
备查文件目录	载有会计师事务所、注册会计师签字并盖章的审计报告原件
备查文件目录	报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原件

董事长：郁敏珺

董事会批准报送日期：2021年4月2日

修订信息

适用 不适用