

上海世博土地控股有限公司

公司债券年度报告

(2015年度)

二〇一六年四月

重要提示

公司董事、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，并承担相应的法律责任。

一、发行人简况

1. 公司法定中文名称：上海世博土地控股有限公司
2. 公司注册地址：上海市浦东南路 3588 号
3. 公司法定代表人：许如庆
4. 联系人：王晓东
联系地址：上海市雪野路 928 号 14 楼
联系电话：021-20770777
邮政编码：200125

二、已发行债券基本情况及是否存在变动情况

1. 债券名称：2007 年上海世博土地控股有限公司世博建设债券
2. 债券简称及交易代码：07 世博债(1) (代码：120701)，07 世博债(2) (代码：120702)
3. 债券期限：07 世博债(1)为十年、07 世博债(2)为十五年
4. 发行规模：07 世博债(1)为 20 亿元、07 世博债(2)为 20 亿元，合计 40 亿元
5. 债券形式：实名制记账式
6. 债券利率：07 世博债(1)票面年利率 4.05%、07 世博债(2)票面年利率 4.15%
7. 债券还本付息方式：每年付息一次，到期一次还本
8. 债券信用等级：AAA 级
9. 债券上市交易首日：2007 年 2 月 15 日
10. 债券上市交易首日：2007 年 3 月 29 日
11. 债券上市地点：上海证券交易所
12. 债券担保人：中国农业银行

13. 联合主承销商：国家开发银行、申万宏源证券有限公司（原：申银万国证券股份有限公司）

14. 债券受托管理人：申万宏源证券有限公司（办公地址：上海市常熟路 239 号，联系人：范芳芳，联系电话：021-33389847）

15. 资信评级机构：上海新世纪资信评估投资服务有限公司

15. 本期债券不存在变动情况

三、公司已发行债券兑付兑息情况

2007 年上海世博土地控股有限公司世博建设债券已按期支付债券存续期第一年至第九年的利息。

四、本公司经审计的年度财务报告

本公司经审计的 2015 年度合并财务报表及附件，请见本年报附件。

五、银行贷款本息有无逾期的说明

本公司自 2015 年 1 月 1 日至本年报签署日未发生银行贷款本息逾期的情况。

六、已发行债券兑付兑息是否存在违约以及未来是否存在按期偿付风险的情况说明

本公司已发行债券兑付兑息不存在违约情况，亦没有迹象表明本公司未来按期偿付存在风险。

七、债券跟踪评级情况

2015 年债券信用等级：AAA 级。

八、主要会计数据和财务指标

金额单位：万元

项 目	2015 年 12 月 31 日/2015 年度	2014 年 12 月 31 日/2014 年度	本期比上年同期 增减

总资产	4216933	4778535	-11.75%
归属于母公司股东的净资产	1060194	1047818	1.18%
营业收入	43527	35097	24.02%
归属于母公司股东的净利润	12375	14021	-11.74%
经营活动产生的现金流量净额	530104	856344	-38.10%
资产负债率	74.78%	78%	-3.22%
EBITDA 全部债务比	1.07	0.78	0.29
利息保障倍数（倍）	4.32	8.58	-4.26

注：上述财务指标计算方法如下：

- 1、资产负债率=负债总额/资产总额
- 2、EBITDA 全部债务比= EBITDA/全部债务
- 3、利息保障倍数=息税前利润/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）

九、公司涉及的重大诉讼事项

（一）报告期内重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项

报告期内，本公司不存在重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项。

（二）报告期内公司破产重整事项

报告期内，本公司不存在破产重整事项。

（三）公司债券面临暂停或终止上市风险情况

本公司债券不存在面临暂停或终止上市风险的情况。

（四）公司及其控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，公司董事、监事、高级管理人员涉嫌被司法机关采取强制措施的情况

公司及控股股东、实际控制人不存在涉嫌犯罪被司法机关立案调查的情况。

公司董事、监事、高级管理人不存在涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施的情况。

（五）报告期内其他重大事项

参照《公司债券发行管理办法》第四十五条的规定，报告期内公司不存在相关其他重大事项。

十、已发毕债券变动情况

截止本年度报告出具日，本公司已发行债券尚未到期还本。在报告期内，公

司没有发行新债。

附件：2015 年度审计报告



上海世博土地控股有限公司

审计报告

共 1 册/第 1 册

卷号：沪财瑞会审（2016）1-139 号



上海财瑞会计师事务所有限公司

SHANGHAI CAI RUI CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO.,LTD.

本报告仅供委托方为本次审计使用，使用权归委托方所有
未经委托方许可不得向他人提供和公开其中部分或全部信息

2016 年 2 月 15 日



上海财瑞会计师事务所有限公司

Shanghai Cai Rui Certified Public Accountants Co., Ltd.

审计报告

沪财瑞会审(2016)1-139号

上海世博土地控股有限公司全体股东：

我们审计了后附的上海世博土地控股有限公司（以下简称“贵公司”）合并财务报表，包括2015年12月31日的合并资产负债表，2015年度的合并利润表，合并现金流量表和合并所有者权益变动表以及合并财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报合并财务报表是贵公司管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制合并财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使合并财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，贵公司的合并财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司2015年12月31日的合并财务状况以及2015年度的合并经营成果和合并现金流量。

上海财瑞会计师事务所有限公司



中国注册会计师：张燕瀛



张燕瀛

中国注册会计师：康今



康今

中国·上海·延安西路1357号

二〇一六年二月十五日



合并资产负债表

2019年12月31日

编制单位: 中国石化石油勘探与生产分公司

金额单位: 元

项目	2019年12月31日	2018年12月31日	项目	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产:			流动负债:		
货币资金	4,761,791,141.77	7,062,647,414.01	短期借款		
应收账款			应付账款		
预付款项			应付职工薪酬		
应收票据			应交税费		
其他应收款	3,421,959.24	6,410,459.00	应付股利		
存货	1,775,134,614.00	409,166,668.96	其他应付款	186,672,898.96	192,274,737.74
流动资产合计	10,001,306,515.01	14,888,687,955.98	流动负债合计	186,672,898.96	192,274,737.74
非流动资产:			非流动负债:		
长期股权投资			长期借款		
固定资产	16,718,060,191.83	25,390,697,163.04	应付债券		
在建工程	12,495,899,597.12	11,403,965,779.00	其他非流动负债		
无形资产	471,891.03	471,891.03	非流动负债合计		
其他非流动资产	466,082.98	1,046,766.49	所有者权益(或股东权益):		
流动资产合计	29,693,658,077.97	43,785,119,258.54	实收资本(股本)	9,400,000,000.00	9,400,000,000.00
非流动资产合计	17,681,349,648.96	38,312,910,729.62	资本公积	9,400,000,000.00	9,400,000,000.00
资产总计	47,375,007,726.93	82,098,030,000.00	盈余公积	124,654.31	134,654.31
流动负债合计	186,672,898.96	192,274,737.74	未分配利润	1,739,598,198.82	862,452,203.96
非流动负债合计			所有者权益合计	20,664,252,253.13	29,669,107,062.27
所有者权益(或股东权益)合计	47,188,334,827.97	81,905,755,262.26			
负债和所有者权益总计	47,375,007,726.93	82,098,030,000.00			

法定代表人: 王青 主管会计工作负责人: 会计机构负责人: 制表人:

合并利润表

2015年度

项目	行次	本期金额	上期金额	注释	行次	本期金额	上期金额
一、营业总收入	1	435,274,090.23	360,967,332.23	其中：非流动资产处置利得	31	-	1,593.37
利息收入	2	435,274,090.23	360,967,332.23	金融资产公允价值变动	32	-	-
汇兑收益	3	-	-	政府补助	33	16,815,139.10	35,943,627.37
公允价值变动	4	-	-	债务重组利得	34	-	-
资产处置收益	5	-	-	营业外支出	35	465,633.26	802.67
二、营业总成本	6	285,701,963.01	172,992,411.80	其中：非流动资产处置损失	36	-	300.04
其中：营业成本	7	206,494,771.15	250,338,679.78	非流动资产减值损失	37	-	-
公允价值变动	8	-	-	债务重组损失	38	-	-
资产减值损失	9	-	-	四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	39	166,237,064.71	187,176,522.78
公允价值变动	10	-	-	减：所得税费用	40	43,492,664.04	51,018,424.98
公允价值变动	11	-	-	五、净利润（净亏损以“-”号填列）	41	124,416,250.87	134,158,097.80
公允价值变动	12	-	-	归属于母公司所有者的净利润	42	123,753,469.86	140,214,863.81
公允价值变动	13	-	-	少数股东损益	43	662,780.92	943,234.00
公允价值变动	14	-	-	六、其他综合收益的税后净额	44	-	-
公允价值变动	15	27,232,681.30	26,668,980.80	以后不能重分类进损益的其他综合收益	45	-	-
公允价值变动	16	17,507,475.40	12,402,272.74	重新计量设定受益计划净资产变动	46	-	-
公允价值变动	17	9,725,205.90	14,266,708.06	权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	47	-	-
公允价值变动	18	-	-	可供出售金融资产公允价值变动	48	-	-
公允价值变动	19	140,277,237.44	304,433,987.64	外币报表折算差额	49	-	-
公允价值变动	20	21,955,443.86	114,006.31	其他	50	-	-
公允价值变动	21	16,529,846.28	265,537,455.24	七、综合收益总额	51	124,416,250.87	144,158,097.80
公允价值变动	22	-41,203.12	-47,571.24	归属于母公司所有者的综合收益总额	52	-	-
公允价值变动	23	7,678,838.79	11,586,549.41	少数股东综合收益总额	53	-	-
公允价值变动	24	-	-	八、每股收益	54	-	-
公允价值变动	25	-	-	基本每股收益	55	-	-
公允价值变动	26	602,101.98	297,214.69	稀释每股收益	56	-	-
公允价值变动	27	463,995.17	9,195,308.72	九、每股收益	57	-	-
公允价值变动	28	-	-	基本每股收益	58	-	-
公允价值变动	29	-	-	稀释每股收益	59	-	-
公允价值变动	30	13,820,268.79	33,945,290.74	十、每股收益	60	-	-

合并利润表负责人：王新会

合并利润表负责人：王新会

合并利润表负责人：王新会



上海资源土地开发股份有限公司

合并现金流量表

单位：人民币元

行次	本期金额	上期金额	项目	行次	本期金额	上期金额
1	—	—	处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	30	—	103,800.00
2	417,508,519.32	363,352,641.60	处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	31	—	—
3	—	—	收到其他与投资活动有关的现金	32	—	169,547,855.58
4	—	—	投资活动现金流入小计	33	2,065,144.28	463,207,614.83
5	—	—	购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	34	4,761,350.54	490,000.00
6	—	—	投资支付的现金	35	162,400,000.00	765,531,653.52
7	—	—	取得贷款净增加额	36	—	—
8	—	—	取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	37	—	—
9	—	—	支付其他与投资活动有关的现金	38	—	161,890,800.30
10	—	—	投资活动现金流出小计	39	170,501,350.54	948,332,044.46
11	—	—	投资活动产生的现金流量净额	40	1,683,035,166.24	-287,104,452.81
12	—	—	三、筹资活动产生的现金流量：	41	—	—
13	—	—	吸收投资收到的现金	42	—	—
14	7,779,662,090.46	11,794,400,008.69	其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	43	—	—
15	8,193,170,538.60	12,147,793,200.32	取得借款所收到的现金	44	770,000,000.00	—
16	2,411,722,491.72	1,013,218,129.09	发行债券收到的现金	45	—	—
17	—	—	收到其他与筹资活动有关的现金	46	—	—
18	—	—	筹资活动现金流入小计	47	170,000,000.00	—
19	—	—	偿还债务所支付的现金	48	8,436,100,000.00	4,079,104,000.00
20	—	—	分配股利、利润或偿还利息所支付的现金	49	1,765,787,860.82	2,180,419,312.94
21	—	—	其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	50	—	—
22	35,730,183.51	97,903,745.00	支付其他与筹资活动有关的现金	51	11,000,000.00	13,200,000.00
23	323,455,877.73	110,870,968.12	筹资活动现金流出小计	52	10,201,887,860.82	9,071,803,312.94
24	22,124,910,666.66	2,402,350,531.91	筹资活动产生的现金流量净额	53	-7,428,887,860.82	-4,171,603,312.94
25	2,480,133,662.62	9,684,343,272.92	四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	54	30,001.07	11,462.81
26	5,201,076,877.18	8,363,436,627.00	五、现金及现金等价物净增加额	55	2,288,886,268.56	9,288,400,811.76
27	—	—	加：期初现金及现金等价物余额	56	2,062,617,144.83	3,164,195,026.39
28	7,927,947.37	600,000.22	六、期末现金及现金等价物余额	57	4,351,503,413.39	7,092,601,018.03
29	38,596.81	—				

合并现金流量表

主管会计工作负责人

会计机构负责人

制表人

合并所有者权益变动表

2018年度

项目	2018年度										上期金额														
	归属于母公司所有者权益					少数股东权益					归属于母公司所有者权益					少数股东权益									
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润	合计	小计	其他权益工具	其他综合收益	合计	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润	合计	小计	其他权益工具	其他综合收益	合计			
一、上年年末余额	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00					2,000,000,000.00																		
二、本年增减变动金额																									
(一) 综合收益总额																									
(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金																									
3. 股份支付计入所有者权益的金额																									
4. 其他																									
(三) 利润分配																									
1. 提取盈余公积																									
2. 提取一般风险准备																									
3. 对子公司所有者权益的变动																									
4. 专项储备																									
5. 其他综合收益结转																									
6. 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. 专项储备弥补亏损																									
5. 其他综合收益结转																									
6. 其他																									
(五) 专项储备																									
1. 提取专项储备																									
2. 使用专项储备																									
3. 其他																									
(六) 其他																									
1. 其他权益工具持有者投入资金																									
2. 股份支付计入所有者权益的金额																									
3. 其他																									
三、本年年末余额	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00					2,000,000,000.00																		
四、本年年末归属于母公司所有者权益合计	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00					2,000,000,000.00																		
五、本年年末归属于少数股东权益合计																									

法定代表人： 王富军 财务总监： 王富军

上海世博土地控股有限公司

2015 年度合并财务报表附注

一、公司简介

上海世博土地控股有限公司（以下简称“本公司”），系经上海市浦东新区市场监督管理局登记注册，原由上海世博土地储备中心、上海地产（集团）有限公司和上海市城市建设投资开发总公司共同投资组建的有限责任公司；于 2003 年 12 月 25 日成立，取得注册号为 310115000809333 号营业执照。根据 2010 年 3 月 24 日、2010 年 4 月 12 日上海市国有资产监督管理委员会沪国资委产权【2010】89 号、沪国资委产权【2010】110 号关于上海世博土地控股有限公司股权协议转让的批复，上海市城市建设投资开发总公司、上海地产（集团）有限公司，分别将持有的本公司 31.9%、31.91% 股权转让给上海世博土地储备中心和上海市土地储备中心。转让价分别为 34.11 亿元、321,061.25 万元。并经上海联合产权交易所产权交割。公司现注册资本：人民币 94 亿元。法定代表人：许如庆。公司类型：有限责任公司（国内合资）。住所：上海市浦东南路 3588 号。经营范围：受市政府委托，储备开发和经营管理世博会控制区域的地块，世博会工程配套商品房，世博会场址基础设施及相关工程投资、建设、管理，房地产开发经营，酒店管理。[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]。本公司控股单位系上海世博土地储备中心，住所：上海市浦东南路 500 号。

治理结构与组织结构：公司实行总经理负责制，总经理为公司的法定代表人，总经理全面主持和管理公司的经营业务工作。公司党政联席会议由公司党政领导组成，负责公司的经营决策。公司设监事。上海市土地储备中心、上海世博土地储备中心作为本公司的出资人，依法对公司派出监事履行监督职能。公司组织结构：本公司设立计划财务部、资产管理部、酒店业务部等 7 个部门；一家分公司：上海世博洲际酒店。

二、财务报表的编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项会计准则及其他相关规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

本公司 2015 年 1 月 1 日起执行企业会计准则，并已按照《企业会计准则第 38 号—首次执行企业会计准则》及其他相关规定，对可比年度的财务报表予以追溯调整。首次

执行新准则对可比年度财务报表的影响详见附注五、（一）。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合新会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司于2015年12月31日的合并财务状况以及2015年度的合并经营成果和现金流量。

四、重要会计政策、会计估计的说明

（一）会计年度

会计年度采用日历年度制，即自公历每年1月1日起至12月31日止。

（二）记账本位币

以人民币为记账本位币。

（三）记账基础

本公司会计核算以权责发生制为记账基础。

（四）计价原则

本公司在对会计报表项目进行计量时，一般采用历史成本，如所确定的会计要素金额能够取得并可靠计量则对个别会计要素采用重置成本、可变现净值、现值、公允价值计量。

1、现值

在现值计量下，资产按照预计从其持续使用和最终处置中所产生的未来净现金流入量的折现金额计量；负债按照预计期限内需要偿还的未来净现金流出量的折现金额计量。

本年公司报表项目中无采用现值计量的项目。

2、公允价值

在公允价值计量下，资产和负债按照在公平交易中，熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或者债务清偿的全额计量。

公司报表项目中采用公允价值计量的项目包括：交易性金融资产、可供出售金融资产。公司采用公允价值计量的金融资产全部直接参考活跃市场中的报价。

本财务报表项目的计量属性未发生变化。

(五) 外币业务的核算方法及折算方法

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率折合成人民币记账。

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。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额计入当期损益或资本公积。

(六) 外币财务报表折算方法

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表所有者权益项目下单独列示。

在处置境外经营时，将资产负债表中所有者权益项目下列示的，与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益；部分处置境外经营的，按处置的比例计算处置部分的外币财务报表折算差额，转入处置当期损益。

(七) 现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

(八) 金融资产和金融负债的核算方法

1. 金融资产和金融负债的分类

管理层按照持有金融资产和承担金融负债的目的，将其划分为：交易性金融资产（或金融负债）；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等其中：交易性金融资产包括以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（或金融负债）和直接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（或金融负债）。

2. 金融资产和金融负债的确认和计量方法

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。

处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

(2) 持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间按照摊余成本和实际利率（如实际利率与票面利率差别较小的，按票面利率）计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

(3) 应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款、应收票据、预付账款、长期应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额。具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

(4) 可供出售金融资产

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末以公允价值计量且将公允价值变动计入其他综合收益。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的全额转出，计入投资损益。

(5) 其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

(1) 所转移金融资产的账面价值；

(2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分（在此种情况下，所保留的服务资产应当视同未终止确认金融资产的一部分）之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

(1) 终止确认部分的账面价值；

(2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的全额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

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

4. 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

本公司采用公允价值计量的金融资产和金融负债全部直接参考活跃市场中的报价。

5. 金融资产的减值准备

(1) 可供出售金融资产的减值准备：

期末如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。

(2) 持有至到期投资的减值准备：

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

(九) 应收款项

应收款项包括应收账款，其他应收款等。本公司对外销售商品或提供劳务形成的应收账款，按从购货方应收的合同或协议价款的公允价值作为初始确认金额。应收款项采用实际利率法，以摊余成本减去坏账准备后的净额列示。

应收款项坏账准备提取采用单项测试与组合测试（账龄分析）相结合的方法：

1. 单项金额重大的应收款项坏账准备计提：

单项金额重大的判断依据或金额标准为：

金额在 10 万元及以上的应收款项。

单项金额重大应收款项坏账准备的计提方法：

与本企业最终控制方合并范围内企业的应收款项，不计提坏账准备；

与本企业最终控制方合并范围外企业的应收款项，单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入组合计提坏账准备。

2. 按组合计提坏账准备应收款项：

确定组合的依据

账龄组合	除关联方组合及单项金额重大并已单项计提坏账准备的应收款项之外，其余应收款项按账龄划分组合
按组合计提坏账准备的计提方法	
账龄组合	按账龄分析法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	5%	5%
1-2 年	10%	10%
2-3 年	30%	30%
3 年以上	60%	60%

3. 单项金额虽不重大单单项计提坏账准备的应收账款：

与本企业最终控制方合并范围内企业的应收款项，不计提坏账准备；

与本企业最终控制方合并范围外企业的应收款项，账龄时间较长且存在客观证据表明发生了减值，根据预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

（十）存货核算方法

1. 存货的分类

存货分类为：物资采购、原材料、包装物、低值易耗品、库存商品（产成品包括库存的外购商品、自制商品产品、自制半成品等）、委托加工物资、发出商品、委托代销商品、受托代销商品、分期收款发出商品、开发产品、出租开发产品、周转房、开发成本、工程施工、牲畜等。

2. 发出存货的计价方法

（1）日常核算取得时按实际成本计价；发出时按加权平均法计算确定，开发产品按单项实际成本计算确定。

部分子公司取得时采用计划成本入账，月份终了，按发出存货的计划成本或发出库存商品的售价总额计算应摊销的成本差异或商品进销差价。

债务重组取得债务人用以抵债的存货，以应收债权的账面价值为基础确定其入账价值；非货币性交易换入的存货以换出资产的账面价值为基础确定其入账价值。

（2）周转材料的摊销方法

低值易耗品采用一次摊销法；

包装物采用一次摊销法。

（3）开发产品按单项实际成本计算确定。

（4）开发成本由开发产品完工前的各项支出构成，按实际发出的成本计价，包括：土地征用及拆迁补偿费，前期工程费，基础设施建设费，建筑安装工程费，公共设施配套费，开发的间接费用，借款费用及其他费用等。当商品房实现对外销售，而建造成本尚未取得完整的工程审价资料时，根据实际已发生成本和预算暂估成本预估的单位面积建造成本结转销售成本。

3. 开发用土地的核算方法

纯土地开发项目：其费用支出单独构成土地开发成本。

连同房产整体开发的项目：其费用可分清负担对象的，一般按实际面积分摊计入商品房成本。

4. 公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例定标准分配计入商品房成本；

能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目独立作为成本核算对象，归集所发生的成本。

5. 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

6. 存货跌价准备的计提方法

年末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

产成品、商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

年末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

(十一) 长期股权投资的核算

1. 初始计量

(1) 企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以

发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付合并对价之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

非同一控制下的企业合并：合并成本为购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，以及为企业合并而发生的各项直接相关费用。通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。在合并合同中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，也计入合并成本。

(2) 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

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

投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或利润）作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

2、被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在，则视为与其他方对被投资单位实施共同控制；对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定，则视为投资企业能够对被投资单位施加重大影响。

3、后续计量及收益确认

公司能够对被投资单位施加重大影响或共同控制的，初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，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。

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，编制合并财务报表时按照权益法进行调整。

对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

成本法下公司确认投资收益，仅限于被投资单位接受投资后产生的累积净利润的分配额，所获得的利润或现金股利超过上述数额的部分作为初始投资成本的收回。

权益法下在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额，恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值，同时确认投资收益。

被投资单位除净损益以外所有者权益其他变动的处理：对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，在持股比例不变的情况下，公司按照持股比例计算应享有或承担的部分，调整长期股权投资的账面价值，同时增加或减少资本公积（其他资本公积）。

（十二）投资性房地产的种类和计量模式

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

公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产—出租用资产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；对存在减值迹象的，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。

（十三）固定资产的计价和折旧方法

1. 固定资产确认条件

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

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

2. 固定资产的分类

房屋及建筑物、通用设备、专用设备、运输工具、其他设备等。

3. 固定资产的初始计量

固定资产取得时按照实际成本进行初始计量。

外购固定资产的成本，以购买价款、相关税费，使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的运输费、装卸费、安装费和专业人员服务费等确定。

购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

债务重组取得债务人用以抵债的固定资产，以该固定资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的固定资产公允价值之间的差额，计入当期损益。

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，换入的固定资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入固定资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的固定资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的固定资产按公允价值确定其入账价值。

融资租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为入账价值。

4. 固定资产折旧计提方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。

符合资本化条件的固定资产装修费用，在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用年限平均法单独计提折旧。

各类固定资产预计使用寿命和年折旧率如下：

大 类	预计使用年限	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	20-30	5%	3.17%-4.75%
运输工具	6	5%	15.83%
其他设备	4-5	5%	19.00%-23.75%

社会性固定资产累计折旧的计提方法：企业在社会性固定资产达到预定可使用状态时，将其初始入账价值一次性确认为社会性支出，并增加社会性固定资产累计折旧。因调出、出售、报废、毁损、盘亏等原因而减少社会性固定资产时，应同时冲销社会性固定资产和社会性固定资产累计折旧。

(十四) 在建工程核算方法

1. 在建工程类别

在建工程以立项项目分类核算。

2. 在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

(十五) 无形资产核算方法

1. 无形资产的计价方法

一般按取得时的实际成本进行初始计量。

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预

定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益；在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

2. 无形资产使用寿命及摊销

(1) 对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；

(2) 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；

(3) 每年末对无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核。

经复核，本年末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

每期末，对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核。

(十六) 长期待摊费用的摊销方法及摊销年限

在受益期内平均摊销。

(十七) 除存货、投资性房地产及金融资产外的其他主要资产的减值

1. 长期股权投资

成本法核算的，在活跃市场中没有报价，公允价值不能可靠计量的长期股权投资，其减值损失是根据其账面价值与按类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额进行确定。

其他长期股权投资，如果可收回金额的计量结果表明，该长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，将差额确认为减值损失。

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

2、固定资产、在建工程、无形资产、商誉等长期非金融资产

对于固定资产、在建工程、无形资产等长期非金融资产，公司在每年末判断相关资产是否存在可能发生减值的迹象。

因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据资产的公允价值减去处臵费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产、在建工程、无形资产等长期非金融资产资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项资产可能发生减值的，企业以单项资产为基础估计其可收回金额。

（十八）借款费用资本化

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。

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。当符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，且中断时间连续

超过3个月的，借款费用暂停资本化。

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

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

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。

3、借款费用资本化金额的计算方法

专门借款的利息费用（扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益）及其辅助费用在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态前，予以资本化。

根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

（十九）职工薪酬

职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。本公司提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

短期薪酬，是指企业在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬，包括：职工工资、奖金、津贴和补贴；职工福利费；医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费；住房公积金；工会经费和职工教育经费；短期带薪缺勤；短期利润分享计划；非货币性福利以及其他短期薪酬。

离职后福利，是指企业为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利。

辞退福利，是指企业在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励

职工自愿接受裁减而给予职工的补偿。

其他长期职工福利，是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外所有的职工薪酬，包括长期带薪缺勤、长期残疾福利、长期利润分享计划等。

本公司对所有设定受益计划义务予以折现，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务。折现时所采用的折现率应当根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率确定。

非货币性福利计量统一采用公允价值计量，但公允价值无法可靠获得时，可以采用成本计量。

（二十）收入确认原则

1. 销售商品

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

（1）普通商品房销售：以工程竣工并验收合格，获取住房交付使用许可证，具备入住交房条件，签订了销售合同，取得了买方付款证明并签署房屋交接书且成本能够可靠地计量为确认销售的标准。对公司已经通知对方在规定的时间内（30天）办理房屋移交手续，而买方未在规定时间内办理完成商品房实物移交手续且无正当理由的，在其他条件符合收入确认的情况下，公司在通知所规定的时限结束后即确认销售收入。

（2）动迁安置房销售确认标准如下：

- ①工程竣工，获取住房交付使用许可证，具备入住交房条件；
- ②具有经购买方认可的销售合同或其他结算通知书；
- ③履行了合同规定的义务，开具销售发票且价款已经取得或确信可以取得；
- ④成本能够可靠地计量。

2. 提供劳务

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度，依据已完工作的测量确定。

按照已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额，确认当期提供劳务收入；同时，按照提供劳务估计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后的金额，结转当期劳务成本。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

(1) 已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

(2) 已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

3. 让渡资产使用权

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时，分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

(1) 利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

(2) 使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

(3) 出租物业收入：

A. 具有承租人认可的租赁合同、协议或其他结算通知书；

B. 履行了合同规定的义务，开具租赁发票且价款已经取得或确信可以取得；

C. 出租物业成本能够可靠地计量。

(二十一) 政府补助

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

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

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内平均分配计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用和损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关费用和摊

失的，直接计入当期损益。

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

（二十二）所得税会计处理方法

1. 当期所得税

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

2. 递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。与既不是企业合并，发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

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

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

3、所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除与直接计入所有者权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入所有者权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

4、所得税的抵销

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

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

(二十三) 企业合并

1、 同一控制下企业合并

本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。被合并各方采用的会计政策与本公司不一致的，本公司在合并日按照本公司会计政策进行调整。在此基础上按照调整后的账面价值确认。

在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

本公司为进行企业合并而发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费等，于发生时计入当期损益。

企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

2. 非同一控制下的企业合并

本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量。公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

本公司在购买日对合并成本进行分配，确认所取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值。

本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后，计入当期损益。

企业合并中取得的被购买方除无形资产外的其他各项资产（不仅限于被购买方原已确认的资产），其所带来的经济利益很可能流入本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按公允价值计量；公允价值能够可靠计量的无形资产，单独确认为无形资产并按公允价值计量；取得的被购买方除或有负债以外的其他各项负债，履行有关义务很可能导致经济利益流出本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按照公允价值计量；取得的被购买方或有负债，其公允价值能可靠计量的，单独确认为负债并按照公允价值计量。

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

非同一控制下企业合并，购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，应当于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，应当计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

五、会计政策、会计估计变更及重大前期差错更正的说明

（一）应当在附注中分类（项）披露与会计政策变更有关的下列信息：

如附注二编制基础所述，公司报告期内进行了会计政策变更，并对财务报表项目进行了追溯调整。报告期内发生会计政策变更事项为：

1. 按照新会计准则，在 2015 年 1 月 1 日，本公司抵消了原合并时因子公司盈余公积按比例还原的部分，导致盈余公积减少 16,767,692.70 元，未分配利润增加 16,767,692.70 元。

2、按照新会计准则，在2015年1月1日本公司按照公允价值调整了因非同一控制下控股合并子公司投资性房地产累计摊销数，导致所有者权益减少556,898.60元。

3、按照新会计准则，在2015年1月1日，本公司根据上海地产（集团）有限公司会计政策减值标准计提坏账准备调整留存收益，导致减少所有者权益5,767,660.93元。

由于上述事项而追溯调整财务报表的影响如下：

影响项目	追溯调整前金额 a	追溯调整后金额 b	调整金额 b-a
应收账款	5,512,366.79	5,415,459.50	-96,907.29
其他应收款	25,616,325,506.56	25,610,677,152.04	-5,648,354.52
存货	12,384,566,950.84	11,403,965,179.08	-980,601,771.76
可供出售金融资产		106,000,000.00	106,000,000.00
长期股权投资	493,524,608.01	387,524,608.01	-106,000,000.00
投资性房地产		1,245,565,159.33	1,245,565,159.33
固定资产净值	1,188,958,130.09	1,058,762,722.46	-130,195,407.63
商誉净值	135,633,807.88		-135,633,807.88
递延所得税资产	14,568,136.82	16,116,220.42	1,548,083.60
盈余公积	129,363,302.00	112,595,609.30	-16,767,692.70
未分配利润	953,706,739.39	965,452,703.98	11,745,964.59
少数股东权益	32,533,611.88	32,492,333.84	-41,278.04

(二) 应当在附注中分类(项)披露与会计估计变更有关的下列信息：无

(三) 应当在附注中分类(项)披露与前期重大差错更正有关的下列信息：无

(四) 其他事项调整：无

六、税项

1、公司主要税种和税率为

税种	计税依据	税率
营业税	应税收入	5%
城市维护建设税	应交流转税	7%

教育费附加	应交流转税	3%
地方教育费附加	应交流转税	2%
河道管理费	应交流转税	1%
企业所得税	应纳税所得额	25%

2、税负减免：无

七、合并财务报表的编制

(一) 纳入本年合并范围的子公司如下

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	业务性质	注册资本	持股比例	享有的表决权	投资额	取得方式
1	上海浦江世博资产管理 有限公司	2	1	上海	资产管理、 商业运营等	5亿元	95%	95%	4.75亿元	1
2	上海华宁置业有限公司	3	1	上海	房地产开发、 经营等	3.8亿元	100%	100%	3.8亿元	3

注：企业类型按 1、境内非金融子企业，2、境内金融子企业，3、境外子企业。

取得方式：1、投资设立，2、同一控制下的企业合并，3、非同一控制下的企业合并，4、其他。

(二) 本期新纳入合并范围的主体和不再纳入合并范围的主体：无

(三) 本期发生的同一控制下的合并企业情况：无

(四) 本期发生的非同一控制下的合并企业情况：无

(五) 本期发生的反向购买：无

(六) 本期发生的吸收合并：无

(七) 子企业使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制：无

(八) 纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关信息: 无

(九) 母公司在子公司的所有权权益份额发生变化的情况: 无

八、财务报表重要项目的说明（2015年12月31日）

（一）货币资金

项目	期末账面余额			年初账面余额		
	原币金额	折算汇率	折合人民币	原币金额	折算汇率	折合人民币
现金	-		168,815.25	-		100,711.41
人民币	-		168,815.25	-		100,711.41
银行存款	-		1,997,492,174.05	-		3,730,256,874.25
人民币	-		1,996,757,165.74	-		3,729,961,174.79
美元	113,189.65	6.49	735,008.31	48,324.80	6.12	295,699.46
其他货币资金	-		2,766,120,156.47	-		3,332,289,828.97
合计	-		4,763,781,145.77	-		7,062,647,414.63
其中：存放在境外的款项总额			-			-

（二）应收账款

种类	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
一、单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	2,896,766.62	52.14%	-	-
二、按组合计提坏账准备的应收账款	5,266,171.02	99.86%	1,844,211.76	35.02%	2,651,253.56	47.72%	132,562.68	5.00%
1、账龄1年以内	2,391,801.52	45.36%	119,590.08	5.00%	2,651,253.56	47.72%	132,562.68	5.00%
2、账龄1-2年	-	-	-	-	-	-	-	-
3、账龄2-3年	-	-	-	-	-	-	-	-
4、账龄3年以上	2,874,369.50	54.51%	1,724,621.70	60.00%	-	-	-	-
三、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	7,284.60	0.14%	7,284.60	100.00%	7,284.60	0.13%	7,284.60	100.00%
合计	5,273,455.62	100.00%	1,851,496.38		5,555,306.78	100.00%	139,847.28	

1. 采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末账面余额			年初账面余额		
	金额	计提比例	坏账准备	金额	计提比例	坏账准备
1年以内	2,391,801.52	5.00%	119,590.08	2,651,253.56	5.00%	132,562.68
1-2年	-	-	-	-	-	-
2-3年	-	-	-	-	-	-
3年以上	2,874,369.50	60.00%	1,724,621.70	-	-	-
合计	5,266,171.02		1,844,211.76	2,651,253.56		132,562.68

2. 期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

债务人名称	期末账面余额	计提金额	计提比例	计提理由
原世博浦江公寓酒店转入的应收款	7,284.60	7,284.60	100.00%	无法收回
合计	7,284.60	7,284.60	100.00%	

(三) 其他应收款

种类	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
一、单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	18,882,300.828.10	99.75%	4,242,177.66	0.02%	25,312,817.98	99.65%	4,242,177.66	0.02%
二、按组合计提坏账准备的其他应收款	48,727,295.30	0.25%	6,735,553.91	13.82%	86,763,266.18	0.34%	6,082,170.88	7.01%
1. 账龄1年以内	25,512,164.80	0.13%	1,275,608.24	5.00%	53,636,145.20	0.21%	2,681,807.26	5.00%
2. 账龄1-2年	12,706,334.76	0.06%	1,270,633.48	10.00%	32,951,817.98	0.13%	3,295,181.80	10.00%
3. 账龄2-3年	7,053,217.51	0.04%	2,115,965.25	30.00%	-	-	-	-
4. 账龄3年以上	3,455,578.23	0.02%	2,073,346.94	60.00%	175,303.00	0.00%	105,181.80	60.00%
三、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	15,892.00	0.00%	15,892.00	100.00%	1,891,197.97	0.01%	14,742.00	0.78%
合计	18,326,044.015.40	100.00%	10,993,623.57		25,807,328,242.58	100.00%	10,339,090.54	

1. 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末账面余额			年初账面余额		
	金额	计提比例	坏账准备	金额	计提比例	坏账准备
1年以内	25,512,164.80	5.00%	1,275,608.24	53,636,145.20	5.00%	2,681,807.26
1-2年	12,706,334.76	10.00%	1,270,633.48	32,951,817.98	10.00%	3,295,181.80
2-3年	7,053,217.51	30.00%	2,115,965.25	-	-	-
3年以上	3,455,578.23	60.00%	2,073,346.94	175,303.00	60.00%	105,181.80
合计	48,727,295.30		6,735,553.91	86,763,266.18		6,082,170.88

2. 期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

债务人名称	期末账面余额	计提金额	计提比例	计提理由
上海市世博土地储备中心	19,676,058.650.44	-	-	关联方往来, 不计提减值
世博村D地块空置及搬迁期间水电费	4,242,177.66	4,242,177.66	100.00%	无法收回
合计	19,680,300.828.10	4,242,177.66	-	

3. 期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

债务人名称	期末账面余额	计提金额	计提比例	计提理由
-------	--------	------	------	------

原世博锦江公寓酒店转入租户水电费	14,742.00	14,742.00	100.00%	无法收回
董璟玲	1,150.00	1,150.00	100.00%	无法收回
合 计	15,892.00	15,892.00	-	

(四) 预付账款

1. 预付账款按账龄列示

账 龄	期末账面余额		年初账面余额	
	金 额	比 例	金 额	比 例
1年以内	1,760,406,536.00	99.17%	394,451,587.00	98.40%
1-2年	13,797.00	0.00%	1,045,266.00	0.26%
2-3年	1,045,266.00	0.06%	11,500.00	0.00%
3年以上	13,670,035.00	0.77%	13,658,535.00	3.34%
合 计	1,775,135,634.00	100.00%	409,166,888.00	100.00%

2. 账龄超过1年的大额预付账款情况

	债务单位	期末账面余额	账龄	未结算原因
上海世博土地控股有限公司	上海中房置业股份有限公司	13,279,531.00	3年以上	水泰花园二期动建房
上海世博土地控股有限公司	枫桦路2013弄4号102室	551,137.00	2-3年	建房款及面积补差款
上海世博土地控股有限公司	东莱美时家具有限公司	494,129.00	2-3年	预付款家具款
上海世博土地控股有限公司	收钱房产经营有限公司	379,004.00	3年以上	栖山路1636弄动建房

(五) 存货

类 别	期末余额		年初余额	
	账面余额	跌价准备	账面余额	跌价准备
原材料	471,851.03	-	471,851.03	-
自制半成品及在产品	-	-	-	-
库存商品	486,082.98	-	1,045,766.46	-
周转材料(包装物、低值易耗品等)	-	-	-	-
消耗性生物资产	-	-	-	-
工程施工(已完工未结算款)	-	-	-	-
其他	12,494,931,653.11	-	11,402,447,561.59	-
合计	12,495,889,587.12	-	11,403,965,179.08	-

房地产企业存货情况

类 别	期末余额		年初余额	
	账面余额	跌价准备	账面余额	跌价准备

世博村开发成本	4,592,744,382.72	-	3,974,241,188.38	-
世博场馆建设开发成本	6,749,150,284.26	-	6,749,150,284.26	-
浦江世博家园开发成本	992,202,727.81	-	679,056,088.95	-
浦江世博家园开发产品	129,450,475.79	-		-
巨鹿大厦开发成本	31,383,782.53	-	-	-
合计	12,494,931,653.11	-	11,402,447,561.59	-

(六) 其他流动资产

项目	期末账面余额	年初账面余额
世博洲际酒店维修、保险等	239,298.88	1,335,365.60
合计	239,298.88	1,335,365.60

(七) 可供出售金融资产

项目	期末余额		年初余额	
	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备
一、可供出售债务工具	-	-	-	-
二、可供出售权益工具	270,000,000.00	-	106,000,000.00	-
1. 按公允价值计量	-	-	-	-
2. 按成本计量	270,000,000.00	-	106,000,000.00	-
三、其他	-	-	-	-
合计	270,000,000.00	-	106,000,000.00	-

(八) 长期股权投资

1. 长期股权投资分类

项目	年初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
对子公司投资	-	-	-	-
对合营企业投资	150,000,000.00	-	-	150,000,000.00
对联营企业投资	237,524,608.01	3,878,242.65	14,647.48	241,388,203.18
小计	387,524,608.01	3,878,242.65	14,647.48	391,388,203.18
减值准备	-	-	-	-
合计	387,524,608.01	3,878,242.65	14,647.48	391,388,203.18

2. 长期股权投资明细情况

被投资单位	投资成本	年初余额	投资增减	权益法下损益确认	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	期末余额	减值准备期末余额
一、合营企业	150,000,000.00	150,000,000.00	-	-	-	-	-	150,000,000.00	-
上海世博场馆建设运营公司	150,000,000.00	150,000,000.00	-	-	-	-	-	150,000,000.00	-

三、联营企业	253,400,000.00	237,524,638.01	3,400,000.00	453,595.17	-	-	-	241,388,203.18	-
中国蓝星集团上海化工新材料公司	250,000,000.00	237,524,638.01	-	478,242.65	-	-	-	238,003,450.66	-
上海地产投资发展有限公司	3,400,000.00	-	3,400,000.00	-14,647.48	-	-	-	3,385,352.52	-
合计	403,400,000.00	387,524,638.01	3,400,000.00	463,595.17	-	-	-	391,388,203.18	-

3. 重要合营企业的主要财务信息（万元）

项 目	本期数		上期数	
	上海外滩老建筑投资发展有限公司		上海外滩老建筑投资发展有限公司	
流动资产	34,037.13		29,995.06	
非流动资产	12.91		13.38	
资产合计	34,050.04		30,008.45	
流动负债	15.51		8.45	
非流动负债	4,034.53		-	
负债合计	4,050.04		8.45	
净资产	30,000.00		30,000.00	
按持股比例计算的净资产份额	15,000.00		15,000.00	
调整事项	-		-	
对合营企业权益投资的账面价值	-		-	
存在公开报价的权益投资的公允价值	-		-	
营业收入	-		-	
财务费用	-		-	
所得税费用	-		-	
净利润	-		-	
其他综合收益	-		-	
综合收益总额	-		-	
企业本期收到的来自合营企业的股利	-		-	

4. 重要联营企业的主要财务信息（万元）

项 目	本期数		上期数	
	中国蓝星集团上海化工新材料有限公司	上海地产投资发展有限公司	中国蓝星集团上海化工新材料有限公司	上海地产投资发展有限公司
流动资产	52,363.36	1,356.18	52,474.18	-
非流动资产	6.94	-	46.77	-
资产合计	52,370.30	1,356.18	52,520.95	-
流动负债	4.44	2.04	34.44	-
非流动负债	-	-	-	-

变动合计	4.44	2.04	34.44	-
净资产	52,365.86	1,354.14	52,486.51	-
按持股比例计算的净资产份额	23,800.29	338.54	23,855.12	-
调整事项	-	-	-	-
对联营企业权益投资的账面价值	-	-	-	-
存在公开报价的权益投资的公允价值	-	-	-	-
营业收入	-	-	-	-
净利润	-120.65	-5.86	-247.59	-
其他综合收益	-	-	-	-
综合收益总额	-120.65	-5.86	-247.59	-
企业本期收到的来自合营企业的股利	-	-	-	-

(九) 投资性房地产

采用成本模式进行后续计量的投资性房地产

项目	年初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、原价合计	1,457,689,477.39	18,435,642.45	134,317,427.20	1,341,807,692.64
1. 房屋建筑物	1,457,689,477.39	18,435,642.45	134,317,427.20	1,341,807,692.64
2. 土地使用权	-	-	-	-
二、累计折旧和累计摊销	212,124,318.06	33,443,766.51	-	245,568,084.57
1. 房屋建筑物	212,124,318.06	33,443,766.51	-	245,568,084.57
2. 土地使用权	-	-	-	-
三、投资性房地产减值准备	-	-	-	-
1. 房屋建筑物	-	-	-	-
2. 土地使用权	-	-	-	-
四、投资性房地产账面价值	1,245,565,159.33	-15,008,124.06	134,317,427.20	1,096,239,608.07
1. 房屋建筑物	1,245,565,159.33	-15,008,124.06	134,317,427.20	1,096,239,608.07
2. 土地使用权	-	-	-	-

(十) 固定资产

资产类别	年初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、固定资产原值	1,272,130,165.80	2,701,310.32	-	1,274,831,476.12
房屋建筑物	1,096,548,719.01	-	-	1,096,548,719.01
运输工具	6,360,119.00	-	-	6,360,119.00
电子设备	1,865,140.08	53,880.00	-	1,919,020.08
办公设备	127,042,363.17	11,998.00	-	127,054,361.17

酒店业家具	8,932,808.36	-	-	8,932,808.36
其他	31,381,016.18	2,635,432.32	-	34,016,448.50
二、累计折旧	132,494,017.49	39,263,272.00	-	171,757,289.49
房屋建筑物	73,314,504.86	28,646,805.61	-	101,961,310.47
运输工具	4,637,407.09	517,667.04	-	5,155,074.13
电子设备	1,555,349.34	119,433.80	-	1,674,783.14
办公设备	25,217,213.86	7,866,380.50	-	33,083,594.36
酒店业家具	3,638,951.06	-	-	3,638,951.06
其他	24,130,591.28	2,112,985.05	-	26,243,576.33
三、固定资产减值准备	80,873,425.85	5,293,857.30	-	86,167,283.15
房屋建筑物	-	-	-	-
运输工具	-	-	-	-
电子设备	-	-	-	-
办公设备	80,873,425.85	-	-	80,873,425.85
酒店业家具	-	5,293,857.30	-	5,293,857.30
其他	-	-	-	-
四、固定资产净值	1,058,762,722.46	-41,855,818.98	-	1,016,906,903.48
房屋建筑物	1,023,234,214.15	-28,646,805.61	-	994,587,408.54
运输工具	1,722,711.91	-517,667.04	-	1,205,044.87
电子设备	309,790.74	-65,553.80	-	244,236.94
办公设备	20,951,723.46	-7,854,382.50	-	13,097,340.96
酒店业家具	5,293,857.30	-5,293,857.30	-	-0.00
其他	7,250,424.90	522,447.27	-	7,772,872.17

说明:

项 目	金 额	备 注
1、本年增加固定资产中，有在建工程转入的金额	2,635,432.32	
2、期末已提足折旧仍继续使用的固定资产原值	23,515,324.24	
3、期末暂时闲置的固定资产原值	-	
4、年末未办妥产权证书的固定资产原值	-	
5、本年处置、报废固定资产情况		
(1) 本年处置、报废固定资产原值	-	
(2) 本年处置、报废固定资产净值	-	
(3) 本年处置、报废固定资产处置损益	-	
6、累计折旧中，本年计提的折旧费用	39,263,272.00	

(十一) 在建工程

1、在建工程情况

项 目	期末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
洲际酒店改造工程	2,318,575.50	-	2,318,575.50	2,269,734.50	-	2,269,734.50
合 计	2,318,575.50	-	2,318,575.50	2,269,734.50	-	2,269,734.50

2. 在建工程项目本期变动情况

项目名称	年初账面余额	本期增加	转入固定资产	其他减少	期末账面余额	其中：利息资本化累计金额	其中：本期	
							本期利息资本化金额	本期利息资本化率
洲际酒店改造工程	2,269,734.50	2,684,273.32	2,635,432.32	-	2,318,575.50	-	-	-
合 计	2,269,734.50	2,684,273.32	2,635,432.32	-	2,318,575.50	-	-	-

(十二) 无形资产

项目名称	年初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、原价合计	629,823,130.99	-	-	629,823,130.99
土地使用权	629,823,130.99	-	-	629,823,130.99
二、累计摊销合计	42,428,332.34	15,745,578.36	-	58,173,910.70
土地使用权	42,428,332.34	15,745,578.36	-	58,173,910.70
三、减值准备合计	-	-	-	-
土地使用权	-	-	-	-
四、账面价值合计	587,394,798.65	-15,745,578.36	-	571,649,220.29
土地使用权	587,394,798.65	-15,745,578.36	-	571,649,220.29

(十三) 长期待摊费用

项目名称	原始金额	年初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额	剩余摊销月数
				金额	其中本期摊销		
E地块二次装修	140,000,000.00	106,489,999.91	-	58,632,190.46	14,000,000.04	49,867,809.45	81
合 计	140,000,000.00	106,489,999.91	-	58,632,190.46	14,000,000.04	49,867,809.45	

(十四) 递延所得税资产

1. 已确认递延所得税资产

项 目	期末账面余额		期初账面余额	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
一、递延所得税资产	14,443,401.45	57,773,605.75	16,116,220.42	64,487,280.78
1. 资产减值准备	2,144,941.43	8,579,765.69	1,548,083.60	6,214,733.52
2. 可抵扣亏损	11,658,997.91	46,635,991.65	14,361,760.59	57,447,042.35
3. 预提费用	639,462.11	2,557,848.41	206,376.23	825,504.91

2. 未确认递延所得税资产

项 目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
一、递延所得税资产	22,608,159.35	90,432,637.41	21,284,407.53	85,137,630.13
1. 资产减值准备	22,608,159.35	90,432,637.41	21,284,407.53	85,137,630.13

(十五) 应付账款

账 龄	期末账面余额		年初账面余额	
	金额	比例%	金额	比例%
1年以内	194,742,896.17	99.02%	193,257,051.84	99.99%
1-2年	1,907,402.33	0.97%	-	-
2-3年	-	-	-	-
3年以上	22,699.90	0.01%	22,699.90	0.01%
合 计	196,672,998.40	100.00%	193,279,751.74	100.00%

逾期的欠账应付账款

债 权 人	未偿还原因	欠款日期	金 额
上海三菱电梯有限公司	尚未结算	1-2年	1,150,000.00
浙江舜杰建筑集团股份有限公司	尚未结算	1-2年	757,132.33
上海裕豪实业发展有限公司	尚未结算	3年以上	22,693.90

(十六) 预收账款

账 龄	期末账面余额		年初账面余额	
	金额	比例%	金额	比例%
1年以内	9,277,134.94	26.05%	25,675,545.62	48.35%
1-2年	-	-	-	-
2-3年	-	-	-	-
3年以上	26,341,072.04	73.95%	27,427,658.54	51.65%
合 计	35,618,206.98	100.00%	53,103,204.16	100.00%

账龄超过1年的欠账预收账款

债 权 人	未结转原因	欠款日期	金 额
上海市黄浦区人民政府	预收专供房屋款	3年以上	1,134,647.10
上海市土地储备中心	预收动迁房款	3年以上	6,152,397.44
上海三林集镇开发建设有限公司	预收动迁房款	3年以上	14,662,638.00
上海市闵行区浦江镇人民政府	十四街坊	3年以上	4,391,389.50

(十七) 其他应付款

账 龄	期末账面余额		年初账面余额	
	金额	比例%	金额	比例%
1年以内	26,315,945.02	6.17%	64,060,904.41	13.89%
1-2年	3,773,573.11	0.89%	26,210,582.75	5.68%
2-3年	24,065,344.52	5.64%	1,562,634.07	0.34%
3年以上	372,176,552.59	87.30%	369,395,602.65	80.09%
合 计	426,331,415.24	100.00%	461,229,723.88	100.00%

账龄超过1年的大额其他应付款

债 权 人	未付原因	欠款日期	金 额
世博园区配套费		3年以上	362,918,095.52
浦江镇租房押金	押金	2-3年	10,468,744.63
国家开发银行上海市分行	押金	2-3年	4,396,470.00
世博园区租赁保证金	保证金	2-3年	3,353,834.00
国家开发银行	押金	3年以上	3,392,524.00

(十八) 应付职工薪酬

项 目	年初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、短期薪酬	4,640,752.52	56,968,687.29	55,133,983.86	6,475,455.95
(一) 工资、奖金、津贴和补贴	9,657.68	51,527,348.99	45,061,770.72	6,475,235.95
1、工资	9,657.68	35,821,787.03	35,831,444.71	-
2、奖金	-	15,705,561.96	9,230,326.01	6,475,235.95
3、津贴	-	-	-	-
4、补贴	-	-	-	-
(二) 职工福利费	4,631,094.84	580,460.60	5,211,555.44	-
(三) 社会保险费	-	2,233,437.30	2,233,437.30	-
其中：医疗保险费	-	2,003,898.12	2,003,898.12	-
工伤保险费	-	99,416.97	99,416.97	-
生育保险费	-	129,798.21	129,798.21	-
其他	-	324.00	324.00	-
(四) 住房公积金	-	1,938,444.00	1,938,444.00	-
(五) 工会经费和职工教育经费	-	688,996.40	688,776.40	220.00
1、工会经费	-	499,451.40	499,231.40	220.00
2、职工教育经费	-	189,545.00	189,545.00	-
(六) 短期带薪缺勤	-	-	-	-

（七）短期利润分享计划	-	-	-	-
（八）其他短期薪酬	-	-	-	-
二、离职后福利-设定提存计划	-	4,699,422.53	4,699,422.53	-
1、基本养老保险	-	3,524,267.61	3,524,267.61	-
2、失业保险费	-	227,116.92	227,116.92	-
3、企业年金缴费	-	948,038.00	948,038.00	-
三、辞退福利	-	-	-	-
四、一年内到期的其他福利	-	-	-	-
五、其他	-	-	-	-
合计	4,640,752.52	61,668,109.82	59,833,406.39	6,475,455.95

（十九）应交税费

税费项目	税率	年初余额	本期应交	本期已交	期末余额
1、增值税		5,144,966.06	-233,229.33	26,379.58	4,885,357.15
2、消费税		-	-	-	-
3、营业税	5.0%	2,612,828.10	21,605,167.77	19,988,000.79	4,229,995.08
4、资源税		-	-	-	-
5、企业所得税	25.0%	47,463,750.29	42,143,245.29	49,866,995.64	39,739,999.94
6、城市维护建设税	7.0%	172,207.88	1,504,719.13	1,376,978.63	299,948.38
7、房产税		17,406,857.56	30,203,350.82	28,953,006.77	18,657,201.61
8、土地使用税		64,330,075.37	64,790.17	8,004,409.16	66,390,456.38
9、个人所得税		133,348.54	2,714,003.05	2,800,599.93	46,751.66
10、教育费附加	5.0%	81,660.13	1,084,016.14	1,000,719.03	164,957.24
11、其他税费	1.0%	27,347.04	216,307.33	200,143.80	43,510.57
合计		137,373,040.97	99,302,370.37	112,217,233.33	124,458,178.01

（二十）应付利息

项 目	期末余额	年初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	147,672,222.22	-
企业债券利息	146,233,333.33	-
合计	293,905,555.55	-

（二十一）其他流动负债

项 目	年初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
神州酒店会员卡	849,540.10	-	849,540.10	-

洲际酒店贸易置换	28,333.70	-	-	28,333.70
合计	877,873.80	-	-	28,333.70

(二十二) 递延收益

项目/类别	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期递延原因
洲际酒店会员卡	-	737,599.80	-	737,599.80	
合计	-	737,599.80	-	737,599.80	

(二十三) 长期借款

借款类别	期末余额	年初余额
质押借款	2,084,000,000.00	3,054,000,000.00
抵押借款	1,085,776,000.00	377,896,000.00
保证借款	9,000,000,000.00	9,161,805,277.77
信用借款	14,271,000,000.00	19,665,000,000.00
合计	26,440,776,000.00	32,268,701,277.77

质押借款

贷款单位	借款余额	质押物
国家开发银行	2,084,000,000.00	土地收益权
合计	2,084,000,000.00	

备注：经政府相关部门批准，在本公司取得宝钢集团浦东钢铁有限公司、江南造船有限公司、南市发电厂等工业企业位于世博会红线范围内的土地使用权证后，办理抵押登记手续（抵押物总价值应不低于贷款实际发生本息及相关费用总金额的1.3倍），同时按土地使用权抵押的担保范围等比例撤销质押担保。

抵押借款

贷款单位	借款余额	抵押物
招行大木桥支行	640,000,000.00	浦江世博家园项目二期土地及在建工程
上海银行徐汇支行	445,776,000.00	雷野路1158弄1-9号、1158弄48#房屋连廊、雷野路1188号
合计	1,085,776,000.00	

保证借款

贷款单位	借款余额	担保人
中国银行上海分行	1,500,000,000.00	上海世博土地储备中心
中国银行普陀支行	500,000,000.00	上海世博土地储备中心
太平洋资产管理公司	7,000,000,000.00	建行上海第五支行
合计	9,000,000,000.00	

(二十四) 应付债券

1. 应付债券

项目	期末余额	年初余额
----	------	------

2. 世博建设债券10年	2,000,000,000.00	2,072,225,000.00
3. 世博建设债券15年	2,000,000,000.00	2,074,008,333.33
合 计	4,000,000,000.00	4,146,233,333.33

7. 应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	年初余额	本期发行	按账面计的利息	溢折价摊销	本期减少	年末余额
1. 世博建设债券10年	2,000,000,000.00	2007年	10年期	2,072,225,000.00				72,225,000.00	2,000,000,000.00
2. 世博建设债券15年	2,000,000,000.00	2007年	15年期	2,074,008,333.33				74,008,333.33	2,000,000,000.00
合 计	4,000,000,000.00			4,146,233,333.33	-	-	-	146,233,333.33	4,000,000,000.00

1. 国家发展和改革委员会以发改财金〔2007〕327号文件批复同意本公司发行2007年世博建设债券40亿元，其中：10年期品种20亿元，15年期品种20亿元。同意由中国农业银行授权其上海市分行为本期债券提供全额无条件不可撤销的连带责任担保。

2. 万隆会计师事务所有限公司于2007年3月7日出具了万会业字〔2007〕第312号《“2007年上海世博土地控股有限公司世博建设债券”债券发行募集资金的验资报告》。截至2007年3月2日止，本公司已收到07世博债券所募资金人民币40亿元。

3. 本公司2006年9月15日与中国农业银行上海市分行签订《权利质押合同》，以世博会红线范围内总价值不低于主合同担保本息1.5倍的土地综合收益权作为出质权利，对已发行的发行期分别为10年和15年，面值共计40亿元的世博建设债券提供担保。

(二十五) 专项应付款

项 目	年初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
可再生能源	4,885,170.00	-	-	4,885,170.00
节能项目	1,810,000.00	-	-	1,810,000.00
城市未来馆与实践区运行保障	448.30	-	-	448.30
世博科技成果后续应用发展与评估课题	150,000.00	-	-	150,000.00
市财政收付中心直接支付清算款(专项扶持金)	1,080,000.00	-	-	1,080,000.00
世博轴科研费(市科委)	635.35	-	-	635.35
世博轴科研费(国科委)	13,360.00	-	-	13,360.00
世博轴能源节能费(财政局250)	319,609.00	-	-	319,609.00
当代艺术馆	977,219.88	-	-	977,219.88
合 计	9,236,442.53	-	-	9,236,442.53

(二十六) 实收资本

投资人	年初账面余额		本期增加	本期减少	期末账面余额	
	金额	比例			金额	比例
上海市土地储备中心	3,000,000,000.00	31.9%			3,000,000,000.00	31.9%
上海世博土地储备中心	6,400,000,000.00	68.1%			6,400,000,000.00	68.1%
合 计	9,400,000,000.00	100.0%	-	-	9,400,000,000.00	100.0%

截止本期末，在工商行政管理机关登记注册资本为940,000万元，已记入“实收资本”账户940,000万元，其中：已经万隆会计师事务所有限公司万会业字（2006）第2389号报告验资940,000万元。根据2010年3月24日、2010年4月12日上海市国有资产监督管理委员会沪国资委产权【2010】89号、沪国资委产权【2010】110号关于上海世博土地控股有限公司股权协议转让的批复，上海市城市建设投资开发总公司、上海地产（集团）有限公司，分别将持有的本公司31.9%、31.91%股权转让给上海世博土地储备中心和上海市土地储备中心。转让价分别为34.11亿元、32.11亿元，经上海联合产权交易所产权交割。

(二十七) 资本公积

项 目	年初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
1. 资本（股本）溢价				-
2. 其他资本公积	134,654.31	-	-	134,654.31
接受捐赠非现金资产准备	134,654.31	-	-	134,654.31
3. 原制度资本公积转入				-
合 计	134,654.31	-	-	134,654.31

(二十八) 盈余公积

项 目	年初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
法定盈余公积金	112,595,609.30	10,619,985.01	-	123,215,594.31
合 计	112,595,609.30	10,619,985.01	-	123,215,594.31

(二十九) 未分配利润

项 目	本期金额	上期金额
本年年初余额	965,452,703.98	839,623,910.33
本年增加数	123,753,469.85	140,214,863.31
其中：本年净利润转入	123,753,469.85	140,214,863.31
其它调整因素		-
本年减少数	10,619,985.01	14,386,069.66
其中：本年提取盈余公积金	10,619,985.01	14,386,069.66
本年提取一般风险准备		-
本年分配现金股利		-
转增资本		-
其它减少		-
本年年末余额	1,078,586,188.82	965,452,703.98

(三十) 营业收入和营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收 入	成 本	收 入	成 本
一、主营业务收入	435,274,050.23	308,494,771.15	350,419,776.67	250,908,281.45
1. 动迁房销售收入	1,745,763.22	30,147,452.41	3,285,008.22	2,427,063.71

2. 租赁收入	143,651,379.62	82,063,336.91	155,403,721.88	119,551,220.76
1. 办公楼装修收入	66,121,763.59	44,632,190.42		
3. 酒店收入	176,551,395.80	130,107,029.02	165,915,886.01	118,342,121.66
1. 浙江世博资产管理公司房租收入	17,585,880.00	8,711,044.07	17,585,880.00	8,574,213.66
6. 浙江世博资产管理公司代建管理费收入	-	-	4,181,648.90	469,245.86
2. 浙江世博资产管理公司房产交割管理费收入	1,712,895.00	225,831.90	-	-
1. 华宇置业租赁业务收入	27,904,973.00	12,607,886.42	4,047,629.66	1,544,415.80
三、其他业务收入	-	-	547,555.56	30,389.33
浙江世博资产管理公司基金使用收入	-	-	547,555.56	30,389.33
合 计	435,274,050.23	308,494,771.15	350,967,332.23	250,938,670.78

(三十一) 销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
工资及津贴	3,065,245.73	3,074,683.75
办公费	113,754.70	85,849.64
业务费	117,178.51	168,970.59
差旅费	99,539.56	59,996.96
邮电通讯费	9,702.00	41,874.58
交通费	99,553.14	120,612.49
广告费	1,808,656.55	1,565,524.65
销售代理费	6,175,332.06	5,132,644.99
固定资产折旧	24,031.71	55,212.97
低值易耗品摊销	32,421.00	23,636.48
维护费	211,274.00	70,920.58
其他	8,047.92	14,821.04
其他福利	115,001.65	29,589.69
住房公积金	150,666.00	126,818.00
养老保险金	457,567.60	405,443.72
医疗保险费	237,295.33	210,222.94
失业保险费	31,968.86	28,314.56
生育及工伤保险费	32,207.27	28,529.94
工会经费	59,495.77	58,715.66
劳动、企划费	2,553,707.30	824,986.00
宣传费	1,361,424.00	19,000.00
租赁服务费	5,716.20	-
物业管理费	331,688.63	189,361.54
修理费	-	60,940.97

业务招待费	-	5,601.00
合 计	17,101,475.49	12,402,272.74

(三十二) 管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
工资及津贴	17,069,918.09	17,945,329.82
住房公积金	1,787,778.00	1,737,533.00
养老保险费	3,066,700.01	2,955,341.24
医疗保险费	1,678,137.79	1,486,443.20
失业保险费	195,148.06	192,400.63
工伤保险费	67,209.70	65,507.10
生育保险费	129,798.21	128,367.48
保险费	245,573.95	158,926.03
办公费	3,706,535.12	2,859,274.86
邮电、通讯费	838,313.65	588,819.20
交通费	1,820,361.80	1,895,451.63
差旅费	191,106.75	160,474.00
业务招待费	259,059.55	609,141.41
劳务费	497,121.05	498,435.94
房租水电煤	230,748.15	617,604.43
审计咨询费	6,718,200.81	6,539,401.95
培训费	291,347.70	71,580.02
折旧费	3,300,848.24	3,503,234.72
低值易耗品摊销	365,722.60	470,635.79
福利费	4,461,437.60	3,737,828.22
工会经费	439,955.63	413,132.50
维修费	6,709,212.16	3,135,463.93
执照资料费	7,800.00	10,185.00
招聘费	424,524.26	88,088.50
绿化费	214,944.00	294,332.00
其他	2,191,510.86	2,693,433.50
防疫	71,558.24	76,850.00
车全	675,957.00	859,337.00
会务费	129,650.00	60,243.00
午餐费	156,874.21	893,252.34
职工教育经费	189,545.00	141,465.24
税金	1,485,899.75	1,160,333.91

劳动保护费	99,159.90	78,571.00
董事会费	100,745.00	-
党建费	155,090.88	-
无形资产摊销	-	15,497,546.36
车辆费用	-	14,431.71
交易手续费	-	292,130.00
合 计	59,973,493.72	71,930,626.66

(三十三) 财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息支出	21,813,254.77	114,065.31
减：利息收入	163,529,446.28	205,937,495.24
汇兑损失	7,575.55	-
减：汇兑收益	48,778.68	47,571.24
手续费支出	1,480,097.20	1,437,013.53
其他	-	-
合 计	-140,277,297.44	-204,433,987.64

(三十四) 资产减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	2,382,981.49	13,586,248.41
三、固定资产减值损失	5,293,857.30	-
合 计	7,676,838.79	13,586,248.41

(三十五) 投资收益

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	463,595.17	-1,125,288.72
处置长期股权投资产生的投资收益	38,596.81	1,382,503.30
合 计	502,191.98	257,214.58

(三十六) 营业外收入

1. 分类披露项目的内容和金额

项 目	本期数	上期数	计入当期非经营性损益的金额
其中：非流动资产处置利得	-	1,593.37	-
其中：固定资产处置利得	-	1,593.37	-
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	10,819,439.10	13,943,697.37	-
	其他	2,809,829.69	-	-
	合 计	13,629,268.79	13,945,290.74	-

2. 政府补助（补贴收入）

项 目	金 额		说 明
	本期数	上期数	
一、与资产相关的政府补助			
二、与收益相关的政府补助			
扶持资金	10,794,245.00	13,726,410.30	
职工教育培训补贴	23,000.00	217,287.07	
残疾人就业单位奖励	2,194.10		
合 计	10,819,439.10	13,943,697.37	

(三十七) 营业外支出

项 目		本期数	上期数	计入当期非经营性损益的金额
其中：	非流动资产处置损失	-	900.04	-
	其中：固定资产处置损失	-	900.04	-
	无形资产处置损失	-	-	-
	债务重组损失	-	-	-
	非货币性资产交换损失	-	-	-
	公益性捐赠支出	-	-	-
	预计未决诉讼损失	-	-	-
	预计担保损失	-	-	-
	其他支出	465,633.28	2.93	-
	合 计	465,633.28	902.97	-

(三十八) 所得税费用

项 目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	42,148,845.07	52,566,507.98
递延所得税调整	1,672,818.97	-1,548,083.60
合 计	43,821,664.04	51,018,424.38

(三十九) 现金流量情况

1. 采用间接法，披露净利润调节为经营活动现金流量

项 目	本年数	上年数
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	124,416,250.67	141,158,098.40
加: 资产减值准备	7,676,838.79	13,586,248.41
固定资产折旧, 油气资产折耗, 生产性生物资产折旧	72,707,038.51	47,706,640.82
无形资产摊销	15,745,578.36	16,282,198.76
长期待摊费用摊销	14,000,000.04	14,000,000.04
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)	-	-693.33
固定资产报废损失	-	-
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-	-
财务费用	21,813,254.77	114,065.31
投资损失(收益以“-”号填列)	-502,191.98	-257,214.58
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	1,672,818.97	157,022.69
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-	-
存货的减少(增加以“-”号填列)	-1,091,924,408.04	-395,280,524.28
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	5,973,817,284.10	8,788,491,520.88
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	161,631,212.33	-62,517,435.92
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	5,301,053,676.52	8,563,439,927.20
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	4,763,781,145.77	7,062,647,414.63
减: 现金的期初余额	7,062,647,414.63	7,358,095,826.39
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	-2,298,866,268.86	-295,448,411.76

2. 现金及现金等价物情况

项 目	期末余额	期初余额
一、现金	4,763,781,145.77	7,062,647,414.63
其中: 库存现金	168,815.25	100,711.41
可随时用于支付的银行存款	1,997,492,174.05	3,730,256,874.25
可随时用于支付的其他货币资金	2,766,120,156.47	3,332,289,828.97

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	4,763,781,145.77	7,062,647,414.63
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		

(四十) 所有权受到限制的资产

所有权受到限制的资产	年初账面价值	本期增加	本期减少	期末账面价值
用于抵押的资产				
金山世博家园项目二期土地及在建工程	662,316,299.40	329,886,428.41		992,202,727.81
世博村A地块	735,180,357.52		19,022,160.51	716,158,197.01
合计	1,397,496,656.92	329,886,428.41	19,022,160.51	1,708,360,924.82

1、浦江世博家园项目二期土地及在建工程抵押系用于招商银行上海大木桥支行授信额度为人民币10亿元，借款期限为3年，按季结息，每12个月为浮动周期的浦江世博家园一街坊二期项目贷款，截止2015年12月31日借款金额为6.4亿元。

2、世博村A地块抵押系用于上海银行徐汇支行授信额度为人民币10亿元，借款期限为9年，按季结息，每12个月为浮动周期的经营性物业抵押贷款，截止2015年12月31日借款金额为4.46亿元。

九、或有事项

1、本公司为上海市滩涂造地有限公司在中国农业发展银行南汇支行办理浦东机场外例滩涂促淤围垦工程-3#围区围垦工程贷款5亿元提供连带责任担保，贷款期限57个月，自2013年11月28日至2018年8月27日；保证期间为主合同约定的债务履行期届满之次日起两年。

2、本公司为上海市土地储备中心市土储迪斯尼核心区二三区土地收储项目贷款25.50亿元提供连带责任担保，贷款期限五年，自2013年9月30日至2018年9月28日；保证期间为主合同约定的债务履行期届满之次日起两年。

3、本公司为上海市土地储备中心在中国农业发展银行浦东分行办理的上海国际旅游度假区核心协调区南部建设用土地储备贷款16.56亿元提供连带责任担保，贷款期限为60个月，自2014年5月30日至2019年5月29日止；保证期间为主合同约定的债务履行期届满之次日起两年。

4、本公司为上海地产（集团）有限公司三林楔形绿地城中村改造项目贷款2亿元提供连带责任担保，贷款出借人为中国农村重点建设基金有限公司，贷款管理人为中国农业发展银行上海市分行，贷款期限156个月，自2015年9月30日至2028年9月29日；保证期间为主合同约定的债务履行期届满之次日起两年。

5、本公司为上海外滩老建筑投资发展有限公司在上海银行股份有限公司徐汇支行办理的黄浦区160街坊风貌保护区项目动迁贷款3.5亿元提供连带责任担保，其中本公司担保额度为2.75亿元，贷款期限3年，自2015年5月30日至2018年5月29日；保证期间为主合同约定的债务履行期届满之次日起两年。

十、资产负债表日后事项：无

十一、关联方关系及其交易

(一) 本企业的母公司情况

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

上海世博土地储备中心	上海	收购、储备和经营管理世博会展区的土地(事业单位)	500万元	68.10%	58.10%
------------	----	--------------------------	-------	--------	--------

(二) 本企业的子公司情况

子公司情况	注册地	业务性质	注册资本	本企业合计持股比例	本企业合计享有的表决权比例
上海浦江世博资产经营管理有限公司	浦东南路500号	资产管理、实业投资等	5亿元	95%	95%

(三) 本企业合营企业情况

本投资单位名称	注册地	业务性质	注册资本	本企业持股比例	本企业在被投资单位表决权比例	期末资产总额	期末负债总额	本期营业收入总额	本期净利润
上海外滩世博建设投资有限公司	上海黄浦区四川中路210号8楼	房地产开发经营	5亿元	50.00%	50.00%	340,500,397.61	40,500,397.61	-	-

(四) 本企业联营企业情况

被投资单位名称	注册地	业务性质	注册资本	本企业持股比例	本企业在被投资单位表决权比例	期末资产总额	期末负债总额	本期营业收入总额	本期净利润
中国石化集团上海石油化工新材料公司	上海市嘉定区外冈镇民丰路295号	化工新材料	5.5亿	45.45%	45.45%	525,703,001.20	44,393.97	-	-1,205,480.57
上海地产投资管理发展有限公司	浦东新区世纪大道1501号2楼1号	实业投资等	10亿	25.00%	25.00%	13,861,760.09	20,380.00	-	58,589.91

(五) 关联交易情况

关联方应收应付账款余额

项 目	余 额		占全部应收(付)款项余额的比重%
	本期末	上期末	
其他应收款			
上海世博土地储备中心	19,676,058,650.43	25,304,499,838.18	99.73%

十二、母公司主要会计报表项目注释

(一) 应收账款

种 类	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
一、单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	2,874,369.50	51.95%	-	-
二、按组合计提坏账准备的应收账款	5,206,171.02	99.86%	1,844,211.78	35.02%	2,651,253.56	47.92%	132,562.68	5.00%
1、账龄1年以内	2,391,801.52	45.36%	119,690.08	5.00%	2,651,253.56	47.92%	132,562.68	5.00%
2、账龄1-2年	-	-	-	-	-	-	-	-
3、账龄2-3年	-	-	-	-	-	-	-	-
4、账龄3年以上	2,874,369.50	54.51%	1,724,521.70	60.00%	-	-	-	-

②. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	7,284.60	0.14%	7,284.60	100.00%	7,284.60	0.13%	7,284.60	100.00%
合 计	5,273,455.62	100.00%	1,851,496.38		5,532,907.68	100.00%	139,847.28	

1. 采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末账面余额			年初账面余额		
	金 额	计提比例	坏账准备	金 额	计提比例	坏账准备
1年以内	2,391,801.52	5.00%	119,590.08	2,651,253.56	5.00%	132,562.68
1-2年	-	-	-	-	-	-
2-3年	-	-	-	-	-	-
3年以上	2,874,369.50	60.00%	1,724,621.70	-	-	-
合 计	5,266,171.02		1,844,211.78	2,651,253.56		132,562.68

2. 期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

债 务 人 名 称	期末账面余额	计提金额	计提比例	计提理由
原世博锦江公寓酒店转入的应收款	7,284.60	7,284.60	100.00%	无法收回
合 计	7,284.60	7,284.60	100.00%	

(二) 其他应收款

种 类	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
一、单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	19,980,300.89	99.76%	4,242,177.66	0.02%	20,552,271,198.81	99.65%	4,242,177.66	0.02%
二、按组合计提坏账准备的其他应收款	46,725,266.30	0.24%	6,735,453.91	13.82%	96,763,266.18	0.34%	6,082,170.86	7.01%
1. 账龄1年以内	25,510,164.80	0.13%	1,275,508.24	5.00%	53,636,145.20	0.21%	2,681,807.26	5.00%
2. 账龄1-2年	12,706,334.76	0.06%	1,270,633.48	10.00%	32,951,817.98	0.13%	3,295,181.80	10.00%
3. 账龄2-3年	7,053,217.51	0.04%	2,115,965.25	30.00%	-	-	-	-
4. 账龄3年以上	3,455,578.23	0.02%	2,073,345.94	60.00%	175,303.00	0.00%	105,181.80	60.00%
三、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	15,892.00	0.00%	15,892.00	100.00%	1,891,197.97	0.01%	14,742.00	0.78%
合 计	19,980,300.89	100.00%	10,982,523.57	100.00%	20,627,016,242.96	100.00%	10,239,990.32	100.00%

1. 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	期末账面余额			年初账面余额		
	金 额	计提比例	坏账准备	金 额	计提比例	坏账准备
1年以内	25,510,164.80	5.00%	1,275,508.24	53,636,145.20	5.00%	2,681,807.26
1-2年	12,706,334.76	10.00%	1,270,633.48	32,951,817.98	10.00%	3,295,181.80

1-3年	7,053,217.51	30.00%	2,115,965.25	-	-	-
3年以上	3,455,578.23	60.00%	2,073,348.94	175,303.00	60.00%	105,181.80
合计	48,725,295.30		6,735,455.91	66,763,266.18		6,082,170.80

2. 期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

债务人名称	期末账面余额	计提金额	计提比例	计提理由
上海市世博土地储备中心	19,676,058,650.44	-		关联方往来，不计提减值
上海浦江资产经营管理有限公司	220,000,000.00	-		关联方往来，不计提减值
世博村D地块空置及改造期间水电费	4,242,177.66	4,242,177.66	100%	无法收回
合计	19,900,300,828.10	4,242,177.66		

3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

债务人名称	期末账面余额	计提金额	计提比例	计提理由
原世博锦江公寓酒店转入租户水电费	14,742.00	14,742.00	100.00%	无法收回
董琪玲	1,150.00	1,150.00	100.00%	无法收回
合计	15,892.00	15,892.00	100.00%	

(三) 长期股权投资

1. 长期股权投资分类

项目	年初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
对子公司投资	475,000,000.00	-	-	475,000,000.00
对合营企业投资	150,000,000.00	-	-	150,000,000.00
对联营企业投资	237,524,608.01	3,878,242.65	14,647.48	241,388,203.18
小计	862,524,608.01	3,878,242.65	14,647.48	866,388,203.18
减值准备	-	-	-	-
合计	862,524,608.01	3,878,242.65	14,647.48	866,388,203.18

2. 长期股权投资明细情况

被投资单位	投资成本	年初余额	投资增减	权益法下损益确认	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	期末余额	减值准备期末余额
一、子公司	475,000,000.00	475,000,000.00	-	-	-	-	-	475,000,000.00	-
上海世博土地储备中心	475,000,000.00	475,000,000.00	-	-	-	-	-	475,000,000.00	-
二、合营企业	150,000,000.00	150,000,000.00	-	-	-	-	-	150,000,000.00	-
上海世博浦江建设投资有限公司	150,000,000.00	150,000,000.00	-	-	-	-	-	150,000,000.00	-
三、联营企业	237,450,000.00	237,524,608.01	3,400,000.00	463,695.17	-	-	-	241,388,203.18	-

中国蓝星集团上海化工新材料公司	250,000,000.00	257,524,688.91		478,242.65				138,032,959.06	
上海地产投资发展集团有限公司	3,400,000.00	-	3,400,000.00	-14,647.48				9,385,352.52	
合计	978,400,000.00	862,524,808.01	3,400,000.00	463,595.17	-	-	-	896,398,203.18	-

3. 重要合营企业的主要财务信息 (万元)

项 目	本期数		上期数	
	上海外滩老建筑投资发展有限公司		上海外滩老建筑投资发展有限公司	
流动资产	34,037.13		29,995.06	
非流动资产	12.91		13.38	
资产合计	34,050.04		30,008.45	
流动负债	15.51		8.45	
非流动负债	4,034.53		-	
负债合计	4,050.04		8.45	
净资产	30,000.00		30,000.00	
按持股比例计算的净资产份额	15,000.00		15,000.00	
调整事项	-		-	
对合营企业权益投资的账面价值	-		-	
存在公开报价的权益投资的公允价值	-		-	
营业收入	-		-	
财务费用	-		-	
所得税费用	-		-	
净利润	-		-	
其他综合收益	-		-	
综合收益总额	-		-	
企业本期收到的来自合营企业的股利	-		-	

4. 重要联营企业的主要财务信息 (万元)

项 目	本期数		上期数	
	中国蓝星集团上海化工新材料有限公司	上海地产投资发展有限公司	中国蓝星集团上海化工新材料有限公司	上海地产投资发展有限公司
流动资产	52,363.36	1,356.18	52,474.18	-
非流动资产	6.94	-	46.77	-
资产合计	52,370.30	1,356.18	52,520.95	-
流动负债	4.44	2.04	34.44	-
非流动负债	-	-	-	-
负债合计	4.44	2.04	34.44	-
净资产	52,365.86	1,354.14	52,486.51	-

按持股比例计算的净资产份额	23,800.29	338.54	23,855.12	-
调整事项	-	-	-	-
对联营企业权益投资的账面价值	-	-	-	-
存在公开报价的权益投资的公允价值	-	-	-	-
营业收入	-	-	-	-
净利润	-120.65	-5.86	-247.59	-
其他综合收益	-	-	-	-
综合收益总额	-120.65	-5.86	-247.59	-
企业本期收到的来自合营企业的股利	-	-	-	-

(四) 可供出售的金融资产

项 目	期末余额		年初余额	
	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备
一、可供出售债务工具	-	-	-	-
二、可供出售权益工具	270,000,000.00	-	106,000,000.00	-
1. 按公允价值计量	-	-	-	-
2. 按成本计量	270,000,000.00	-	106,000,000.00	-
三、其他	-	-	-	-
合 计	270,000,000.00	-	106,000,000.00	-

(五) 投资性房地产

项目	年初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、原价合计	752,493,920.63	18,435,642.45	130,976,035.58	639,953,527.50
1. 房屋建筑物	752,493,920.63	18,435,642.45	130,976,035.58	639,953,527.50
2. 土地使用权	-	-	-	-
二、累计折旧和累计摊销	145,640,772.48	18,536,029.83	-	164,176,802.31
1. 房屋建筑物	145,640,772.48	18,536,029.83	-	164,176,802.31
2. 土地使用权	-	-	-	-
三、投资性房地产减值准备	-	-	-	-
1. 房屋建筑物	-	-	-	-
2. 土地使用权	-	-	-	-
四、投资性房地产账面价值	606,853,148.15	-100,387.38	130,976,035.58	475,776,725.19
1. 房屋建筑物	606,853,148.15	-100,387.38	130,976,035.58	475,776,725.19
2. 土地使用权	-	-	-	-

(六) 营业收入和营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收 入	成 本	收 入	成 本
一、主营业务收入	388,070,302.23	286,950,008.76	324,604,618.11	240,320,406.13
1. 动迁房销售收入	1,745,763.22	30,147,452.41	3,285,008.22	2,427,063.71
2. 租赁收入	143,651,379.62	82,063,336.91	155,403,721.88	119,551,220.76
3. 办公楼装修收入	66,121,763.59	44,632,190.42		
4. 酒店收入	176,551,395.80	130,107,029.02	165,915,888.01	118,342,121.66
二、其他业务收入	-	-	-	-
合 计	388,070,302.23	286,950,008.76	324,604,618.11	240,320,406.13

(七) 资产减值准备

项 目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	2,366,082.15	13,586,248.41
二、固定资产减值损失	5,293,857.30	-
合 计	7,659,939.45	13,586,248.41

(八) 投资收益

项 目	本期发生额	上期发生额
收益法核算的长期股权投资收益	463,595.17	-4,369,230.22
处置长期股权投资产生的投资收益	38,596.81	1,382,503.30
合 计	502,191.98	-2,986,726.92

(九) 所得税费用

1. 所得税费用(收益)的组成, 包括当期所得税和递延所得税

项 目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	37,629,586.19	45,251,058.25
递延所得税调整	-1,062,268.33	-1,028,201.43
合 计	36,577,317.86	44,222,856.82

2. 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本期发生额
利润总额	142,743,485.91
按法定/适用税率计算的所得税费用	35,685,871.48
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,943,714.71
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损的影响	-1,052,268.33
所得税费用	36,577,317.86

(十) 现金流量情况

1. 采用间接法,披露净利润调节为经营活动现金流量

项 目	本年数	上年数
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	106,166,168.05	119,072,922.96
加: 资产减值准备	7,659,939.45	13,586,248.41
固定资产折旧, 油气资产折耗, 生产性生物资产折旧	57,762,222.27	42,034,237.68
无形资产摊销	15,745,578.36	16,282,198.75
长期待摊费用摊销	14,000,000.04	14,000,000.04
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)	-	-693.33
固定资产报废损失	-	-
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-	-
财务费用	21,813,254.77	-
投资损失(收益以“-”号填列)	-502,191.98	-18,962,963.99
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-1,052,268.33	-
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-	-
存货的减少(增加以“-”号填列)	-1,091,924,408.04	-396,824,940.08
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	5,973,809,284.10	8,493,005,308.01
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	213,917,864.52	-66,743,559.10
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	5,317,395,443.21	8,215,448,759.36
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	4,479,919,335.62	6,762,415,040.45
减: 现金的期初余额	6,762,415,040.45	6,872,360,425.82
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	-2,282,495,704.83	-109,945,385.37

2. 现金及现金等价物情况

项 目	期末余额	期初余额
-----	------	------

一、现金	4,479,919,335.62	6,762,415,040.45
其中：库存现金	128,583.09	68,819.05
可随时用于支付的银行存款	1,973,974,636.16	3,430,219,941.62
可随时用于支付的其他货币资金	2,505,816,116.37	3,332,126,279.78
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	4,479,919,335.62	6,762,415,040.45
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		

(十一) 母公司从子公司分取的红利情况：无

(十二) 子公司向母公司上交管理费情况：无

(十三) 母公司向子公司的补贴情况：无

十三、按照有关财务会计制度应披露的其他内容：无

十四、财务报表的批准

本年度财务报表于二〇一六年二月十五日经公司总经理办公会批准。

上海世博土地控股有限公司

二〇一六年二月十五日





营业执照

注册号 310114001450686
证照编号 14000000201409171003

名称 上海财瑞会计师事务所有限公司

类型 有限责任公司(国内合资)

住所 上海市嘉定区嘉好路1690号5幢3层3017室

法定代表人 李莉

注册资本 人民币200.0000万元整

成立日期 2005年7月28日

营业期限 2005年7月28日至不约定期限

经营范围 审查企业会计报表, 出具审计报告, 验证企业资本, 出具验资报告, 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具有关的报告, 从事法律、行政法规规定的其他审计业务, 承办会计咨询、会计服务业务。
【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】

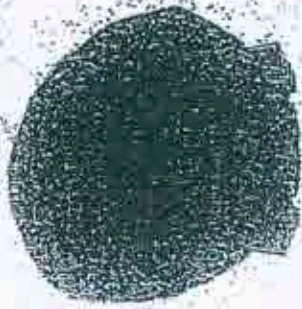


登记机关



2014年09月09日

证书序号 NO. 0117286



会计师事务所 执业证书

称：上海财瑞会计师事务所有限公司

任会计师：李莉

公 场 所：上海市嘉定区嘉好路1690号5幢3层3017室

组 形 式：有限责任制

册 事 务 所 编 号：31000135

册 资 本 (出 资 额)：人 民 币 200 万 元 整

说 明

1. 《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批准予执行注册会计师法定业务的凭证。
2. 《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所终止，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

