

上海金桥出口加工区开发股份有限公司

600639 900911

2013 年年度报告

重要提示

一、 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、 未出席董事情况

未出席董事职务	未出席董事姓名	未出席董事的原因说明	被委托人姓名
独立董事	丁以中	因事请假	霍佳震

三、 德勤华永会计师事务所（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、 公司负责人黄国平、主管会计工作负责人朱勤荣及会计机构负责人（会计主管人员）陈强华声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案：按 2013 年末总股本 92,882.504 万股为分配基数，当年度可供投资者分配利润 41,144 万元，本年度向全体股东按每 10 股派发现金红利 1.40 元（含税），总计分配 13,004 万元，为当年母公司实现可供投资者分配利润 41,144 万元的 31.6%，占当年度合并报表归属于上市公司股东净利润 42,728 万元的 30.4%。

本年度公司无资本公积金转增方案。

本预案须提交公司 2013 年度股东大会批准后实施。

六、 前瞻性陈述的风险声明

本报告中所涉及的未来计划、发展战略等前瞻性描述不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

七、 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？

否

八、 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

目录

第一节	释义及重大风险提示.....	4
第二节	公司简介.....	5
第三节	会计数据和财务指标摘要.....	7
第四节	董事会报告.....	9
第五节	重要事项.....	22
第六节	股份变动及股东情况.....	26
第七节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	30
第八节	公司治理.....	37
第九节	内部控制.....	40
第十一节	备查文件目录.....	41

第一节 释义及重大风险提示

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	指	上海金桥出口加工区开发股份有限公司
金桥集团	指	上海金桥（集团）有限公司
金桥联发公司、联发公司	指	上海金桥出口加工区联合发展有限公司
金桥房产公司、房产公司	指	上海金桥出口加工区房地产发展有限公司
新金桥广场公司	指	上海新金桥广场实业有限公司
报告期	指	2013 年 1 月 1 日至 2013 年 12 月 31 日
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会

二、 重大风险提示：

公司已在本报告中详细描述存在的宏观经济及政策风险、经营风险、财务风险等，请查阅“第四节 董事会报告”中“可能面对的风险”部分的内容。

第二节 公司简介

一、 公司信息

公司的中文名称	上海金桥出口加工区开发股份有限公司
公司的中文名称简称	浦东金桥
公司的外文名称	SHANGHAI JINQIAO EXPORT PROCESSING ZONE DEVELOPMENT CO., LTD.
公司的法定代表人	黄国平

二、 联系人和联系方式

	董事会秘书
姓名	代燕妮
联系地址	上海浦东新金桥路 27 号 1 号楼
电话	50307702
传真	50301533
电子信箱	jqir@58991818.com

三、 基本情况简介

公司注册地址	上海浦东新金桥路 28 号
公司注册地址的邮政编码	201206
公司办公地址	上海浦东新金桥路 27 号 1 号楼
公司办公地址的邮政编码	201206
公司网址	http://www.58991818.com
电子信箱	jqir@58991818.com

四、 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸名称	《上海证券报》、香港《文汇报》
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
A 股	上海证券交易所	浦东金桥	600639
B 股	上海证券交易所	金桥 B 股	900911

六、 公司报告期内注册变更情况

(一) 基本情况

公司报告期内注册情况未变更。

(二) 公司首次注册情况的相关查询索引

公司首次注册情况详见公司 2011 年年度报告公司基本情况。

(三) 公司上市以来，主营业务的变化情况

2006 年，公司主要的经营范围从原来的房地产开发、经营、销售、出租和中介（含侨汇、外汇房）；土地使用权投资等，调整为在依法取得的地块上从事房地产开发、经营、销售、出租和中介（含侨汇、外汇房）等。

(四) 公司上市以来,历次控股股东的变更情况
公司上市以来，控股股东未发生变更。

七、 其他有关资料

公司聘请的会计师事务所名称（境内）	名称	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	上海延安东路 222 号外滩中心 30 楼
	签字会计师姓名	杨文惠 秦嵘乔

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、报告期末公司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	2013 年	2012 年	本期比上年 同期增减(%)	2011 年
营业收入	1,428,656,542.55	1,122,232,060.26	27.3	2,086,178,981.63
归属于上市公司股东的净利润	427,284,537.52	333,810,037.14	28	452,594,208.17
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	369,700,241.98	323,934,330.25	14.13	438,280,409.69
经营活动产生的现金流量净额	209,099,455.94	-54,697,920.59	不适用	-52,869,383.84
	2013 年末	2012 年末	本期末比上 年同期末增 减(%)	2011 年末
归属于上市公司股东的净资产	4,616,827,825.97	4,297,936,030.34	7.42	4,035,830,077.73
总资产	10,306,630,111.12	9,368,450,562.68	10.01	8,796,285,677.23

(二) 主要财务数据

单位：元 币种：人民币

主要财务指标	2013 年	2012 年	本期比上年同 期增减(%)	2011 年
基本每股收益（元 / 股）	0.4600	0.3594	27.99	0.4873
稀释每股收益（元 / 股）	0.4600	0.3594	27.99	0.4873
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元 / 股）	0.3980	0.3488	14.11	0.4719
加权平均净资产收益率（%）	9.59	8.01	增加 1.58 个百分点	11.73
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	8.29	7.77	增加 0.52 个百分点	11.36

二、非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2013 年金额	2012 年金额	2011 年金额
非流动资产处置损益	-20,381.71	29,523.15	1,030,994.45
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	29,735,199.97	16,234,300.00	22,843,000.00

标准定额或定量持续享受的政府补助除外			
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	2,011,194.00	4,440,000.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	54,417,218.47	-3,292,084.30	469,402.45
少数股东权益影响额	-7,023,127.51	-3,525,749.40	-4,721,894.91
所得税影响额	-21,535,807.68	-4,010,282.56	-5,307,703.51
合计	57,584,295.54	9,875,706.89	14,313,798.48

三、 采用公允价值计量的项目

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
交通银行	37,256,506.82	28,960,523.52	-8,295,983.30	1,810,032.72
合计	37,256,506.82	28,960,523.52	-8,295,983.30	1,810,032.72

第四节 董事会报告

一、 董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

2013 年,公司上下团结一致,齐心协力,开源节流,勇于创新,积极引进战略性新兴产业,以信息化为抓手加强内部管理,着力整合提升公司资源价值。全年实现营业收入 14.29 亿元,同比增加 27.3%,营业利润 5.44 亿元,同比增加 19.84%,归属于股东的净利润 4.27 亿元,同比增加 28%。加权平均净资产收益率为 9.59%,增加 1.58 个百分点。

(一)报告期内公司主要经营情况如下:

1、积极推进战略转型

公司积极推进战略转型,在继续保持并开发优质资产的同时,适时出售部分非核心资产,将公司的经营模式逐步由以租为主调整为租售并举,使得营业收入的租售结构更加有利于提升公司经济效益,更加有利于促进公司长期、持续和高效地发展。在此背景,公司推动控股子公司于年内启动金台大厦销售工作,并于年底完成了销售。

公司在管理输出方面尝试“走出去”,成功承接东郊紫园项目的租赁顾问和独家中介租赁代理权,实现公司租赁经营第一次“走出去”承接公司以外的物业经营租赁,为进一步拓展公司的租售经营业务作出了有益的尝试。

2、物业租赁形势良好

加大投资促进与营销力度,努力提高出租率,在确保租赁收入增加的同时,提升产品价值。润英联上海商务技术中心项目、春宇科技园项目、天虹项目等生产性服务业项目以及上海弘奕网络、上海富友等十个网络文化视频产业项目先后落户金桥。

碧云花园服务公寓(原名碧云国际社区 S1 地块公寓)成功开业,2013 年 7 月 1 日,高级公寓首批客户顺利入住。9 月 29 日,服务公寓试营业。截止 2013 年 12 月,出租率约 30%。随着各项营销工作的有序开展,预计该项目出租率在 2014 年将会比较好的提升。碧云别墅银杏苑创租赁佳绩,该项目自 2012 年下半年推向市场,截止 2013 年 9 月底,实现全部别墅满租。

报告期内,公司物业出租情况总体良好,各类物业平均出租率及按面积加权的平均租金分别为:住宅出租率约 93%、租金约 4 元/天/平方米;厂房、仓库出租率约 79%、租金约 1.2 元/天/平方米;办公楼出租率约 95%、租金约 2.7 元/天/平方米;研发楼出租率约 66%、租金约 3.2 元/天/平方米;商业出租率约 98%、租金约 2.7 元/天/平方米;酒店出租率约 74%、租金约 5 元/天/平方米(注:碧云花园服务式公寓、碧云国际社区人才公寓一期、二期系 2013 年下半年、年底投入使用,因此在统计 2013 年度出租率及平均租金时未予纳入;早期为改善开发区商业环境所引进的部分商业项目租金低但面积占比大)。

3、建设项目稳健推进

加强工程管理,突出成本控制,树立目标成本控制思想。在工程开工前,组织施工、监理单位进行图纸会审工作,组织施工图设计交底工作。在施工过程中,对于必要的各类工程签证,工程项目主管加强甄别工作、确认签证事件的内容及合理性,加大对工作量的审核力度;严格执行公司审批流程,及时办理相关手续。

报告期内,公司及控股子公司的重点在建项目进度如下:碧云公馆完成主体结构,外立面施工完成 70%-80%;碧云国际社区人才公寓一期完成室内装修工程,完成物业交接验收及移交工作;碧云国际社区人才公寓二期项目基本竣工,并完成景观、草坪铺设等工程;碧云壹零项目总包招标进行中。

4、经营管理规范高效

公司对内部控制工作常抓不懈,在总结 2012 年度内控工作的基础上,继续完善内控制度建设。针对公司工程项目建设的重点工作,制订了《关于进一步加强工程项目建设管理意见》,规范工程项目的立项、设计、建设、造价及验收等。此外,针对公司风险评估的薄弱环节,公司

委托专业机构开展风险评估、内控评价工作，对于存在的不足及时予以改进提高。

创新手段规范采购流程，在各项采购工作中将信息化建设与内控机制有效统一起来，年初完成采购（工程类）模块正式上线运行；9月底完成供应商在系统中的评估工作；年底完成采购专项检查工作。

完成信息化后评估，通过规划、选型、系统实施、运行中优化等进程，基本实现了系统规划功能，在2013年4月聘请第三方咨询机构对信息化建设开展后评估，结果表明，公司信息化建设从企业实际情况出发，总体应用情况良好，系统技术水平较高，促进了管理与业务水平的提升。

主要经营性物业一览表

项目名称	地上建筑面积	总建筑面积	竣工（/获得）日期	权益比例
住宅				
碧云别墅一、二、三期	32,569.30	32,569.30	2002	100.00%
碧云别墅四、五、六期	37,214.00	37,214.00	2010	100.00%
碧云花园一期	77,543.65	80,921.83	2002	100.00%
碧云花园二期	43,429.92	54,983.00	2005	100.00%
碧云人才公寓一期	7,997.00	13,645.00	2013	100.00%
碧云人才公寓二期	46,423.00	47,523.00	2013	100.00%
碧云别墅银杏苑	52,534.13	56,688	2013	60.40%
厂房				
T17-1、5、6 通用厂房	12,480.11	13,660.02	1993	60.40%
T25 通用厂房	35,214.72	35,214.72	2009	100.00%
T15-1、2、4、6、8、9 通用厂房	57,534.72	57,534.72	1994	69.95%
T4 通用厂房	31,078.23	31,078.23	2002	100.00%
T68 通用厂房	51,752.02	51,752.02	2005	100.00%
T48 通用厂房	16,373.87	16,373.87	2006	60.40%
T20 通用厂房	20,276.08	20,276.08	1993	100.00%
T40B 通用厂房	34,191.27	34,191.27	2002	100.00%
T52 通用厂房	90,047.49	90,047.49	2002	100.00%
T72 通用厂房	15,766.21	15,766.21	2004	100.00%
T12B 通用厂房	24,712.30	24,712.30	1994	60.40%
外高桥保税区韩城路仓库	17,809.30	17,809.30	2005	100.00%
T34 通用厂房	22,180.21	22,180.21	2005	100.00%
T22 仓库	6,154.19	6,154.19	1993	60.40%
T71 通用厂房	57,380.85	57,380.85	2002	100.00%
T32 通用厂房	9,369.63	9,369.63	2002	100.00%
T22 通用厂房	63,624.23	63,624.23	2000	100.00%
T21 通用厂房	28,162.64	28,162.64	2000	100.00%
T9-6 通用厂房	5,200.00	5,200.00	2013	100.00%
南区监管区内 T3 通用厂房	116,618.04	116,618.04	2004	100.00%
南区监管区内 T6 通用厂房	106,130.60	106,130.60	2005	100.00%
南区 T2-1、2 通用厂房	9,995.43	9,995.43	2002	60.40%
南区 T12-1 至 6.8.9 通用厂房	19,974.19	19,974.19	2002	60.40%

南区 T19-A、B 通用厂房	4,770.07	4,770.07	2002	60.40%
办公楼				
新金桥大厦	35,840.13	38,491.56	1997	69.68%
新金桥广场的办公楼	11,123.93	15,059.47	2006	89.84%
研发楼				
T28 地块由度工坊	90,883.80	136,054.20	2011	60.40%
G2 地块 Office Park	88,498.71	120,647.20	2009	60.40%
杉达大厦	4,613.29	4,613.29	1993	60.40%
商业				
红枫路商业街	3,592.16	7,763.00	2007	60.40%
S7 地块金桥商场（家乐福）	38,186.77	38,186.38	2002	100.00%
S7 地块体育休闲中心	20,422.02	20,422.02	2004	60.40%
新金桥广场的商业	5,694.45	5,694.45	2006	89.84%
T17-B1 地块碧云 90 商业中心	24,631.45	27,917.23	2011	100.00%
T20 锦艺大厦（美林阁）	10,599.94	10,599.94	1999	60.40%
酒店				
新金桥广场的酒店	20,400.00	20,400.00	2006	89.84%
碧云花园服务式公寓	43,783.56	67,447.73	2013	60.40%
其他				
S6 地块幼儿园（德威幼儿园）	5,670.27	5,670.27	1996	100.00%
S8 地块学校（德威英国学校）	18,818.34	18,818.34	2007	100.00%
S2 地块学校（平和双语学校）	37,517.00	37,517.00	1995	60.40%
T14-1 地块由家人才公寓	8,766.15	8,766.15	1999	100.00%
吴昌硕纪念馆	5,295.17	5,295.17	2013	60.40%
项目面积合计	1,628,844.54	1,770,833.84		
项目权益面积合计	1,417,836.07	1,514,918.48		

备注：上述在 2013 年竣工的物业，其面积待最终实测后以实测面积为准。

（二）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	1,428,656,542.55	1,122,232,060.26	27.3
营业成本	452,513,776.81	397,395,855.98	13.87
销售费用	22,613,901.73	18,160,547.33	24.52
管理费用	66,317,164.68	65,294,305.51	1.57
财务费用	122,841,759.10	100,684,222.07	22.01
经营活动产生的现金流量净额	209,099,455.94	-54,697,920.59	
投资活动产生的现金流量净额	12,474,909.45	14,211,653.11	-12.22
筹资活动产生的现金流量净额	-49,161,264.21	45,700,371.32	-207.57
营业税金及附加	243,082,028.25	113,456,359.48	114.25
资产减值损失	-238,599.42	-5,877,720.08	-95.94
营业外收入	91,650,242.81	18,204,645.47	403.44

营业外支出	7,518,206.08	5,232,906.62	43.67
所得税费用	178,475,964.48	97,049,611.25	83.90

说明:

营业税金及附加: 本年数较上年同期数增加 114.25%, 主要原因为销售收入增加导致相应营业税金及附加同比增加。

资产减值损失: 本年数较上年同期数增加 563.91 万元, 主要原因为上年度转回国泰君安证券股份有限公司及国泰君安投资管理公司应收款坏账准备 489.50 万元。

营业外收入: 本年数较上年同期数增加 403.44%, 主要原因为本年处置未支付的长期激励基金 6,051.04 万元。

营业外支出: 本年数较上年同期数增加 43.67%, 主要原因为子公司金桥房产公司碧云新天地三期商品房逾期办证违约金支付所致。

所得税费用: 本年数较上年同期数增加 83.90%, 主要原因为利润总额增加。

2、 收入

(1) 驱动业务收入变化的因素分析

公司子公司金桥房产公司本年度完成“金桥、金杨地块部分商铺”及“金台大厦”房产项目销售, 使销售收入较上年同期增加 22,565.22 万元, 增加比例 103.69%, 主营业务收入增加 27.32%。

(2) 主要销售客户的情况

顺序	客户名称	营业收入(人民币元)	占公司全部营业收入的比例(%)
1	上海旗开实业发展有限公司	218,000,000.00	15.26
2	上海上泵(集团)有限公司	60,303,676.40	4.22
3	上海联北经贸有限公司	53,797,152.00	3.77
4	李丽萍	28,093,065.00	1.97
5	上海德威英国国际学校	24,067,754.52	1.68
	合计	384,261,647.92	26.90

3、 成本

(1) 成本分析表

单位:元 币种:人民币

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(%)
房地产经营业务	销售成本	39,310,660.34	8.71	28,144,737.02	7.09	39.67
房地产经营业务	租赁成本	380,630,766.58	84.29	346,891,820.71	87.34	9.73
酒店公寓	酒店公寓成本	31,631,358.72	7.00	22,127,448.38	5.57	42.95

服务业务	本					
合计		451,572,785.64	100.00	397,164,006.11	100.00	13.70
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(%)
房地产销售	销售成本	39,310,660.34	8.71	28,144,737.02	7.09	39.67
房地产租赁	租赁摊销成本	286,802,098.31	63.51	255,605,385.71	64.36	12.21
房地产租赁	租赁运维成本	93,828,668.27	20.78	91,286,435.00	22.98	2.78
酒店公寓服务	酒店公寓摊销成本	13,713,603.88	3.04	4,638,015.12	1.17	195.68
酒店公寓服务	酒店公寓运维成本	17,917,754.84	3.96	17,489,433.26	4.40	2.45
合计		451,572,785.64	100.00	397,164,006.11	100.00	13.70

(2) 主要供应商情况

顺序	名称	金额(人民币元)	备注	占采购总额比重
1	上海建工七建集团有限公司	612,358,334.43	金桥房产、联发	58.65%
2	上海建工四建集团有限公司	103,924,999.54	股份	9.95%
3	上海东康建筑工程有限公司	68,781,563.21	联发	6.59%
4	上海振宽电力工程有限公司	51,410,994.80	股份	4.92%
5	浙江舜江建设集团有限公司	47,312,018.00	股份	4.53%
	合计	883,787,909.98		84.65%

4、现金流

经营活动产生的现金流量净额：本年数较上年同期增加 26,379.94 万元，主要原因为主营业务产生的现金净流入增加以及“支付的各项税费”中本年度缴纳的企业所得税、土地增值税较上年同期减少。

筹资活动产生的现金流量净额：本年数较上年同期减少 207.57%，主要原因为本年度公司净借入的银行及股东借款较上年减少。

5、其它

(1) 公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

本年公司利润总额较上年同期增加 34.52%，主要原因为本年销售收入大幅增加，占主营业务收入比例为 31.04%，较上年同期增加 11.64 个百分点。扣除所得税及少数股东损益影响因素，本期净利润较上年同期增加 28.00%。

(2) 公司前期各类融资、重大资产重组事项实施进度分析说明

2013 年度，公司利息资本化率为 6.27%，利息资本化金额为人民币 40,187,686.63 元，年末银行贷款余额为人民币 2,189,298,940.15 元，利息成本为人民币 163,036,491.42 元。

(3) 发展战略和经营计划进展说明

公司实际经营业绩较曾公开披露过的本年度经营计划低于 20%以上的说明：

① 经营性支出

经营性支出预算执行率 78.7%，主要原因是根据市场情况调整部分产品的开发节奏，工程支出较预算有所减少。

② 投资性支出

投资性支出预算执行率 76.8%，主要原因是收购区内个别闲置厂房、土地的交易手续尚未全部完成，使得部分款项未能支付，导致投资性支出较预算有所减少。

(三) 行业、产品或地区经营情况分析

1、 主营业务分行业、分产品情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入 比上年增 减(%)	营业成本 比上年增 减(%)	毛利率比 上年增减 (%)
房地 产 经 营业务	1,385,423,509.65	419,941,426.92	69.69	27.99	11.97	增加 4.34 个百分点
酒 店 公 寓 服务业务	42,488,552.90	31,631,358.72	25.55	8.93	42.95	减少 17.72 个百分点
合计	1,427,912,062.55	451,572,785.64	68.38	27.32	13.70	增加 3.79 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入 比上年增 减(%)	营业成本 比上年增 减(%)	毛利率比 上年增减 (%)
房地 产 销 售	443,264,012.05	39,310,660.34	91.13	103.69	39.67	增加 4.06 个百分点
房地 产 租 赁	942,159,497.60	380,630,766.58	59.60	8.94	9.73	减少 0.29 个百分点
酒 店 公 寓 服务	42,488,552.90	31,631,358.72	25.55	8.93	42.95	减少 17.72 个百分点
合计	1,427,912,062.55	451,572,785.64	68.38	27.32	13.70	增加 3.79 个百分点

2、 主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
----	------	---------------

上海	1,427,912,062.55	27.32
----	------------------	-------

(四) 资产、负债情况分析

1、资产负债情况分析表

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 (%)
货币资金	500,002,580.11	4.85	327,353,725.93	3.49	52.74
预付款项	51,892,702.37	0.50	3,152,564.29	0.03	1,546.05
固定资产	665,827,716.51	6.46	129,547,638.84	1.38	413.96
在建工程	1,462,094,403.44	14.19	2,166,762,266.62	23.13	-32.52
无形资产	199,690,526.80	1.94	138,838,248.61	1.48	43.83
长期待摊费用	2,351,339.61	0.02	529,436.69	0.01	344.12
应付账款	483,903,347.22	4.70	301,761,005.44	3.22	60.36
应交税费	703,921,735.80	6.83	508,361,772.59	5.43	38.47
一年内到期的非流动负债	114,125,282.00	1.11	542,227,980.88	5.79	-78.95
长期应付款	912,593,671.84	8.85	411,445,391.84	4.39	121.80
递延所得税负债	4,668,430.26	0.05	6,742,426.08	0.07	-30.76
其他非流动负债	21,580,800.03	0.21	15,288,000.00	0.16	41.16

说明:

货币资金: 期末数较期初增加 52.74%, 主要原因为主营业务产生的现金净流入增加。

预付账款: 期末数较期初增加 1,546.05%, 主要原因为本期预付回购 T25 地块厂房的转让款人民币 4,222.26 万元。

固定资产: 期末数较期初增加 413.96%, 主要原因为本期子公司金桥联发公司的碧云花园服务公寓完工, 作为酒店式公寓自营管理转入固定资产。

在建工程: 期末数较期初减少 32.52%, 主要原因为本年度本公司碧云国际社区人才公寓一期; 子公司金桥联发公司碧云别墅银杏苑、碧云花园服务公寓等在建项目完工结转所致。

无形资产: 期末数较期初增加 43.83%, 主要原因为子公司金桥联发公司碧云花园服务公寓完工, 作为自营管理的酒店式公寓相关土地使用权转入无形资产核算。

长期待摊费用: 期末数较期初增加 344.12%, 主要原因为子公司新金桥广场公司绿化景观及酒店大堂相关翻新装潢费用完工结转。

应付账款: 期末数较期初增加 60.36%, 主要原因为本年度完工项目较多, 预结转增加应付工程款所致。

应交税费: 期末数较期初增加 38.47%, 主要原因为本期子公司金桥房产公司的金桥、金杨地块部分商铺及金台大厦等销售项目完成, 计提的企业所得税及应交土地增值税所致。

一年内到期的非流动负债: 期末数较期初减少 78.95%, 主要原因为子公司金桥联发公司本年偿还部分长期借款所致。

长期应付款: 期末数较期初增加 121.80%, 主要原因为本期收到上海金桥(集团)有限公司股

东借款 54,000 万元。

递延所得税负债：期末数较期初减少 30.76%，主要原因为可控出售金融资产市值变动减少相应递延所得税负债。

其他非流动负债：期末数较期初增加 41.16%，主要原因为本年度收到的与资产相关的政府补助增加。

2、公允价值计量资产、主要资产计量属性变化相关情况说明

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
交通银行	37,256,506.82	28,960,523.52	-8,295,983.30	1,810,032.72

(五) 核心竞争力分析

公司的核心竞争力是功能集聚区的设计、开发、经营和管理能力。主要体现在以下方面：

1、区域开发能力

公司在二十多年的开发、运作金桥开发区及碧云国际社区上积累了丰富的经验，并已在这一领域树立了品牌优势。

主要表现为以金桥开发区为核心，配之以较为完善的国际社区的开发建设，在经营管理上从组织结构到运作流程都已较为成熟，尤其是在规划、设计上具有先进理念，在开发和营运上具有丰富经验，在集聚产业项目和引导开发区发展上具有较强的综合协调能力。

2、专业管理能力

一是拥有专业化的管理团队。经过二十多年的积累，公司已拥有一支专门从事区域规划、开发、经营管理的专业队伍，为公司的经营发展提供了强大的人力资源保障。

二是拥有专业化的运作能力。公司已经取得 ISO9000 和 ISO14000 认证，通过进行标准化体系认证，进一步增强了公司在细化管理与优化服务上的优势，对公司的健康高效发展起到了积极的推动作用。

3、稳健经营能力

经过二十多年的经营发展，公司在金桥开发区内拥有厂房、办公楼、住宅、商铺以及教育、休闲配套等各类投资性物业逾一百多万平方米，而且，公司仍在继续加大投资性物业的建设和经营力度，这些优质资源可以为公司创造稳定和持久的租金收入，是公司在未来竞争中的宝贵资源，为公司稳健持续经营奠定了良好的基础。

(六) 投资状况分析

1、对外股权投资总体分析

(1) 证券投资情况

序号	证券品种	证券代码	证券简称	最初投资金额（元）	持有数量（股）	期末账面价值（元）	占期末证券总投资比例（%）	报告期损益（元）
1	股票	601328	交通银行	10,286,802.50	7,541,804.00	28,960,523.52	100.00	1,810,032.72
合计				10,286,802.50	/	28,960,523.52	100	1,810,032.72

备注：报告期损益为本年度收到的现金分红。

(2) 持有非上市金融企业股权情况

所持对象名称	最初投资金额 (元)	持有数量 (股)	占该 公司 股权 比例 (%)	期末账面价值 (元)	报告期损益 (元)	报告 期所 有者 权益 变动 (元)	会 计 核 算 科 目	股 份 来 源
国泰君安 证券股份 有限公司	9,302,464	9,124,940	0.15	9,302,464.00			长期 股 权 投 资	参 资
东方证 券股份 有限公 司	308,490,612.18	165,953,687	3.88	308,490,612.18	16,595,368.70		长期 股 权 投 资	参 资
合计	317,793,076.18	175,078,627.00	/	317,793,076.18	16,595,368.70		/	/

2、 非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

(1) 委托理财情况

委托理财产品情况

单位:元 币种:人民币

合作 方名 称	委 托 理 财 产 品 类 型	委 托 理 财 金 额	委 托 理 财 起 始 日 期	委 托 理 财 终 止 日 期	报 酬 确 定 方 式	预 计 收 益	实 际 收 回 本 金 金 额	实 际 获 得 收 益	是 否 经 过 法 定 程 序	是 否 关 联 交 易	是 否 涉 诉
中 国 建 设 银 行	保 本 理 财 产 品	50,000,000	2013 年 7 月 1 日	2013 年 8 月 5 日	保 本 浮 动 收 益	326,027.4	50,000,000	326,027.4	是	否	否

(2) 委托贷款情况

本年度公司无委托贷款事项。

3、 募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

4、主要子公司、参股公司分析

单位: 万元 币种:人民币

公司名称	业务性质	主要产品或服务	注册资本	总资产	净资产	净利润
上海金桥出口加工区房地产发展有限公司	主要从事于房地产开发、经营	报告期内, 主要开发经营碧云新天地三期项目、自有场地出租	15,000	237,050.51	99,757.76	9,072.50
上海新金桥广场实业有限公司	主要负责新金桥广场物业经营	报告期内, 主要经营公寓式酒店管理、商办楼及自有场地出租	37,000	43,523.85	31,860.79	1,613.36
上海金桥出口加工区联合发展有限公司	主要从事于金桥出口加工区内市政基础设施建设和房地产开发经营	报告期内, 主要开发区内研发办公楼及配套项目	69,000	436,309.65	92,582.82	5,774.86

5、对公司净利润影响达 10%以上的子公司情况

公司控股 94.46%的子公司金桥房产公司, 本期金桥、金杨地块商铺及金台大厦等取得销售收入 36,176.19 万元, 实现营业总收入 37,781.52 万元、营业利润 16,514.47 万元、净利润 9,072.50 万元, 对归属于母公司的净利润的贡献占比 20.06%。

6、经营业绩与上一年度报告期相比变动在 30%以上且对公司合并经营业绩造成重大影响的子公司变动原因分析

公司控股 94.46%的子公司金桥房产公司, 本期净利润 9,072.50 万元, 较上年同期增加 3,004.72 万元, 增加比例 49.52%, 主要原因为本期金桥、金杨地块商铺及金台大厦等取得销售收入 36,176.19 万元, 较上年同期增加 20,394.31 万元, 增加比例为 129.23%。

7、非募集资金项目情况

报告期内, 公司无非募集资金投资项目。

二、董事会关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业竞争格局和发展趋势

公司主要从事金桥开发区的开发, 包括工业、办公、科研、住宅、商业配套的投资建设, 并提供后续出租、出售、管理和增值服务。

在经济全球化、新一轮国际产业转移和转换发展方式的大背景下, 价值链攀升和产业升级势在必行, 新兴服务行业对提升产业能级发挥着重要作用, 正在越来越成为经济发展的新增长点。

在这种背景下, 金桥开发区进入了二次开发、产业升级转型的新时代。公司需要认真细致研判经济发展和产业趋势, 大力引进代表未来发展趋势的产业, 积极推动开发区战略转型, 构建以高端生产性服务业为主导、战略性新兴产业为重点、先进制造业为支撑的新型产业体系, 将金桥开发区精心打造成集"智造"、"服务"与城市化功能为一体, 高科技、复合型、生态化, 具有国际一流水平的现代产业新城, 从而分享区域转型发展为公司带来的后续发展空间和资源价值提升。

(二) 公司发展战略

公司的核心品牌是 "金桥"、"碧云"; 核心产品是"开发区及功能集聚区市场化的产业、商业、住宅、办公、研发、学校等建筑房产"。发展战略为在建立市场化运作机制和标准化业务操作模式的基础上, 强化服务, 深化功能, 使公司发展成为在功能集聚区的设计、开发、经营和管理方面具有国际竞争力的大型股份制企业。

(三) 经营计划

2014 年公司经营工作将紧紧围绕"南下北上、创新转型"的新方向、新思路, 抓住机遇, 攻坚克难, 努力完成年度经营指标, 有序推进重点项目建设。坚持市场化经营, 体现主业聚焦, 加强市场化分析, 突出项目定位; 坚持专业化管理, 强调设计控制、成本控制、进度控制、质量控制与安全控制; 坚持标准化服务, 树立"作品"理念, 建立服务体系, 提升公司核心竞争力。稳健推进资本市场运作, 提高公司融资能力, 体现上市公司价值。

1、总体经营目标

2013 年, 公司力争全年实现预算现金收入 19.29 亿元 (不含筹资性收入), 其中, 销售收入 8.66 亿元, 租赁收入 (含酒店) 10.11 亿元)。

2、积极整合开发区内外资源, 实现可持续发展

启动非公开发行工作, 目标是全资持有金桥联发公司股权, 并在资本市场募集资金, 以进一步增强资产实力, 提升公司竞争力。

加强投资测算与可行性分析工作, 预算安排 10 亿元土地储备资金, 争取获取新的可开发资源, 打造未来产业园区, 选址包括临港、金桥区域等, 增强发展后劲, 实现可持续发展。

3、提高产品营销及运营水平, 做好产品租售经营

坚持市场定位, 细分客户, 不断提升和优化服务水平。以产业集聚效应为抓手, 继续加大招商力度, 以先进制造业和战略性新兴产业为招商重点, 全力以赴落实重点项目。进一步推进金桥网络文化产业的发展, 力争全年引进网络文化产业项目十个, 着力提高研发楼及南区厂房等的出租率。

着力加强在 2013 年下半年和年底新推向市场的碧云花园服务公寓和碧云国际社区一期、二期人才公寓的营销力度, 争取实现良好的出租率。有计划地安排好部分投入租赁时间较长的别墅、公寓等住宅的建筑、设施设备的年度中大修计划, 按计划滚动实施维修工程, 在确保完成年度租赁收入目标的同时, 保证物业品质, 以利于长期经营。

4、保质保量有序推进项目建设, 增加公司盈利资源

加强工程管理, 全力高效推进公司及控股公司的在建项目和新开工项目建设, 重点力争: 啦啦宝都 (Lalaport) 项目完成施工图审查, 同步做好施工准备工作; 现代产业服务园 (II 期) 地铁板块项目完成地上建筑招投标; 加快临港碧云壹零项目建设, 年底部分小高层结构封顶, 二结构完成 50%; 碧云公馆项目年底全部竣工; S11 项目按计划推进设计工作, 年内完成施工图报批。

(四) 因维持当前业务并完成在建投资项目公司所需的资金需求

完成当前主要在建项目所需资金预计约人民币 41.48 亿元, 详见下表。

序号	重点项目名称	权属单位	用地面积 (亩)	地上建筑 面积 (万 平方米)	总建筑面 积 (万平 方米)	预计总投 资额 (万 元)	至今已完 成投资额 (万元)	尚需投资 额 (万元)
1	碧云公馆	房产公司	82.5	13.96	19.15	136,800	50,098	86,702
2	碧云壹零	房产公司	215	14.3	16.8	79,966	5,245	74,721
3	现代产业服务园 (II 期) 地铁板 块项目	本公司	40	11.17	18.24	128,200	12,965	115,235

4	T25 厂房维修改造项目	本公司	35	3.5	3.5	16,600	15,548	1,052
5	碧云 90 办公楼项目	联发公司	41	11.26	17.22	140,070	2,962	137,108
合计						501,636	86,818	414,818

注 1：建筑面积最终以项目竣工验收后实测面积为准。

注 2：预计总投资额及已完成投资额未含土地款。

注 3：碧云公馆、碧云壹零、现代产业服务园（II 期）地铁板块项目的预计总投资额较上年预计数略有上升，主要是考虑了人工、材料等价格变动因素。

（五）可能面对的风险

1、宏观经济、政策风险及对策

公司主营业务中，物业租赁业务受宏观经济波动及房地产政策的影响较小，房地产销售业务受宏观经济波动及房地产政策的影响较大。

为此，公司将密切关注宏观经济形势，加强对政策趋势的研判，根据市场情况合理安排开发建设项目的规模和进度。同时，继续以市场为导向，不断提升服务水平，大力加强租售工作，力争良好的租售业绩。

2、经营风险及对策

公司以区域性园区开发为主，随着公司开发、建设及运营规模的不断扩大，园区内可开发土地资源逐渐减少，截止目前,公司及控股子公司联发公司尚有根据政府规划批准的存量可建设用地面积合计约 588 亩（其中，公司约有 216 亩）。如果公司不能持续取得适宜的土地储备，将会影响公司的后续发展。

为此，公司将结合房地产市场的变化，根据公司发展战略和公司资金情况，适时增加公司的土地储备量。

3、财务风险及对策

公司目前各项目的建设资金主要依靠自有资金及银行借款，房地产调控政策使得公司在拓展融资渠道方面存在一定的不确定性，可能造成公司项目开发资金的短缺。

为此，公司将力争持有物业租金收入稳定增长，并根据市场情况适时择机增加出售型物业的比例，以增加自有资金来满足公司项目建设资金的需求。同时，在政策及市场允许的情况下，公司将努力扩展融资渠道，合理使用财务杠杆，为公司的长期持续发展提供资金支持。

三、董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

（一）董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

√ 不适用

（二）董事会对会计政策、会计估计或核算方法变更的原因和影响的分析说明

√ 不适用

（三）董事会对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明

√ 不适用

四、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

报告期内依据《公司章程》规定的利润分配政策，公司董事会向股东大会提交了《2012 年度利润分配预案》，并经公司 2012 年度股东大会审议通过，该项利润分配政策符合公司章程

及审议程序的规定，充分保护中小投资者的合法权益。

该项利润分配方案经股东大会审议通过后，公司依据《上海证券交易所股票上市规则》的 11.4.5 款“上市公司应当在股东大会审议通过方案后两个月内，完成利润分配事宜”，公司于 2013 年 8 月 1 日在《上海证券报》和香港《文汇报》上刊登了《上海金桥出口加工区开发股份有限公司 2012 年度利润分配实施公告》，并于 2013 年 8 月 8 日实施。

(二) 报告期内盈利且母公司未分配利润为正，但未提出现金红利分配预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

√ 不适用

(三) 公司近三年（含报告期）的利润分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

单位：元 币种：人民币

分红年度	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股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率(%)
2013 年	0	1.40	0	130,035,505.60	427,284,537.52	30.43
2012 年	0	1.10	0	102,170,800.00	333,810,037.14	30.61
2011 年	0	0.80	0	74,306,003.20	452,594,208.17	16.42

五、 积极履行社会责任的工作情况

(一) 社会责任工作情况

公司已披露《2013 年度社会责任报告》，详见上海证券交易所网站：www.sse.com.cn。

第五节 重要事项

一、 重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

本年度公司无重大诉讼、仲裁和媒体质疑事项。

二、 报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

√ 不适用

三、 破产重整相关事项

本年度公司无破产重整相关事项。

四、 资产交易、企业合并事项

(一) 公司收购、出售资产和企业合并事项已在临时公告披露且后续实施无变化的

事项概述及类型	查询索引
公司控股子公司金桥房产公司以人民币 2.18 亿元出售金台大厦物业,详见《上海金桥出口加工区开发股份有限公司关于控股子公司出售资产的公告》(编号: 临 2014-003)	www.sse.com.cn

五、 公司股权激励情况及其影响

√ 不适用

六、 重大关联交易

(一) 关联债权债务往来

1、 临时公告未披露的事项

单位: 万元 币种: 人民币

关联方	关 联 关 系	向关联方提供资金			关联方向上市公司提供资金		
		期初余额	发生额	期末余额	期初余额	发生额	期末余额
上海新金桥广场实业有限公司	控 股 子 公 司	7.20	1,140.23	1,147.43	8,896.30	-8,896.30	-
上海金桥出口加工区联合发展有限公司	控 股 子 公 司	314.09	-286.78	27.31		80.94	80.94
上海金桥出口加工区房地产发展有限公司	控 股 子 公 司	48,357.69	17,286.75	65,644.44			-
合计		48,678.98	18,140.20	66,819.18	8,896.30	-8,815.36	80.94
报告期内公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额(元)		0					
公司向控股股东及其子公司提供资金的余额(元)		0					

关联债权债务形成原因	(1) 截止报告期末,公司应收直接和间接控股 89.84%的投资企业上海新金桥广场实业有限公司 1,147.43 万元,应收直接和间接控股 89.84%的投资企业上海金桥出口加工区联合发展有限公司 27.31 万元,系往来款。 (2) 截止报告期末,公司应收直接和间接控股 94.46%的投资企业上海金桥出口加工区房地产发展有限公司 65,644.44 万元,系该公司支付临港碧云壹零项目土地款及开发费用。 (3) 截止报告期末,公司应付直接和间接控股 89.84%的投资企业上海金桥出口加工区联合发展有限公司 80.94 万元,系代垫款。
关联债权债务清偿情况	良好
与关联债权债务有关的承诺	公司依据资金成本向子公司收取资金占用费。
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响	用于平衡控股子公司正常经营的资金需求。

七、 重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

√ 不适用

(二) 担保情况

单位:万元 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
上海金桥出口加工区房地产发展有限公司	控股子公司	商品房购买者	657		贷款发放之日起	至办理房地产权证止	连带责任担保	否	否		否	否	
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）								-7,993					
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）								620.60					
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								-26,249.74					
报告期末对子公司担保余额合计（B）								109,931.54					
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）								110,552.14					

担保总额占公司净资产的比例(%)	23.95
其中：	
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)	109,867.78
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	109,867.78

1、本公司为纳入合并报表的控股子公司--上海金桥出口加工区联合发展有限公司向中国银行、农业银行、工商银行、建设银行、交通银行、浦发银行、民生银行借款提供担保，担保期限分别为 2013 年 9 月 11 日至 2014 年 9 月 15 日、2013 年 3 月 12 日至 2014 年 7 月 10 日、2013 年 1 月 11 日至 2014 年 1 月 10 日、2010 年 9 月 25 日至 2020 年 9 月 24 日、2012 年 7 月 5 日至 2017 年 6 月 27 日、2013 年 1 月 18 日至 2014 年 11 月 18 日、2013 年 11 月 29 日至 2014 年 11 月 25 日，上述担保发生净额为人民币-26,313.50 万元，截止报告期末，担保余额合计为人民币 109,867.78 万元，该公司对到期的银行借款已按时归还。

2、本公司为纳入合并报表的控股子公司-上海金桥出口加工区房地产发展有限公司向平安银行借款提供担保，担保期限为 2013 年 11 月 25 日至 2016 年 11 月 24 日，上述担保发生净额为人民币 63.76 万元，截止报告期末，担保余额合计为人民币 63.76 万元。

3、本公司纳入合并报表的控股子公司--上海金桥出口加工区房地产发展有限公司为碧云新天地三期商品房购买者的人民币按揭贷款 657 万元提供担保，担保期限为贷款发放之日起至办理房地产权证止。

(三) 其他重大合同

本年度公司无其他重大合同。

八、 承诺事项履行情况

√ 不适用

九、 聘任、解聘会计师事务所情况

单位:万元 币种:人民币

是否改聘会计师事务所：	否	
	原聘任	现聘任
境内会计师事务所名称	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬		98
境内会计师事务所审计年限		3

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）	35

十、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、持有 5%以上股份的股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

本年度公司及其董事、监事、高级管理人员、持有 5%以上股份的股东、实际控制人、收购人均未受中国证监会的稽查、行政处罚、通报批评及证券交易所的公开谴责。

十一、 其他重大事项的说明

公司于 2009 年 9 月 15 日召开 2009 年第一次临时股东大会审议通过《关于公司发行公司债券的提案》（股东大会决议公告详见 2009 年 9 月 16 日《上海证券报》、香港《文汇报》），其后，分别于 2011 年 9 月 15 日召开 2011 年第二次临时股东大会、2013 年 9 月 13 日召开 2013 年第

一次临时股东大会，审议通过《关于延长公司发行公司债券股东大会决议有效期的提案》，分别将公司发行公司债券股东大会决议有效期延长两年（公告详见 2011 年 9 月 16 日、2013 年 9 月 16 日的《上海证券报》、香港《文汇报》），该有效期现为 2015 年 9 月 15 日止。截止目前上述事项尚在进行中。

公司于 2014 年 2 月 24 日召开第七届董事会第二十六次会议，审议通过《关于<上海金桥出口加工区开发股份有限公司非公开发行 A 股股票预案>的议案》。本次拟发行股票数量不超过 2.922 亿股。本次发行对象为包括公司控股股东金桥集团在内的不超过 10 名的特定对象。其中，公司控股股东金桥集团将以其持有的联发公司 39.6%的股权参与认购。联发公司 39.6%股权的最终作价以经公司董事会讨论通过的资产评估机构出具的并经国有资产监督管理部门确认的评估值为基础，经公司和金桥集团协商后确定。由于公司拟购买的联发公司 39.6%股权的相关审计、评估工作尚在进行中，董事会同意本次会议后暂不将本次非公开发行事宜提请股东大会审议，待审计和评估工作完成后，公司董事会将就相关事项进行审议并提请股东大会表决。

第六节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例 (%)	发行 新股	送 股	公积金 转股	其 他	小 计	数量	比例 (%)
一、有限售条件股份									
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股									
其中：境内非国有 法人持股									
境内自然人 持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持 股									
境外自然人 持股									
二、无限售条件流 通股份	928,825,040	100						928,825,040	100
1、人民币普通股	656,648,850	70.70						656,648,850	70.70
2、境内上市的外资 股	272,176,190	29.30						272,176,190	29.30
3、境外上市的外资 股									
4、其他									
三、股份总数	928,825,040	100						928,825,040	100

2、股份变动情况说明

报告期内，本公司限售股份无变动情况。

(二) 限售股份变动情况

报告期内，本公司限售股份无变动情况。

二、证券发行与上市情况

(一) 截至报告期末近 3 年历次证券发行情况

截止本报告期末至前三年，公司未有证券发行与上市情况。

(二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况
报告期内没有因送股、配股等原因引起公司股份总数及结构的变动。

(三) 现存的内部职工股情况
本报告期末公司无内部职工股。

三、 股东和实际控制人情况

(一) 股东数量和持股情况

单位：股

截止报告期末股东总数	91439	年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数			89732	
前十名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	报告期内 增减	持有有 限售条 件股份 数量	质押或冻 结的股份 数量
上海金桥(集团)有限公司	国家	43.82	407,011,041	0	0	无
上海国际信托有限公司	国 有 法人	3.46	32,167,317	-1,888,254	0	无
Golden China Master Fund	境 外 法人	1.43	13,237,551	6,188,911	0	未知
中国建设银行－华夏红利混合型 开放式证券投资基金	国 有 法人	1.16	10,803,466	10,803,466	0	未知
BOCI SECURITIES LIMITED	境 外 法人	0.81	7,529,450	274,517	0	未知
GUOTAIJUNAN SECURITIES(HONGKONG) LIMITED	境 外 法人	0.68	6,339,490	-7,118,060	0	未知
SCBHK A/C BBH S/A VANGUARD EMERGING MARKETS STOCK INDEX FUND	境 外 法人	0.62	5,790,169	5,286,969	0	未知
中国工商银行－华安中小盘成长 股票型证券投资基金	国 有 法人	0.35	3,229,822	229,914	0	未知
徐晓	境 内 自 然 人	0.32	3,000,000	3,000,000	0	未知
GIC PRIVATE LIMITED	境 外 法人	0.27	2,494,020	2,494,020		未知
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称			持有无限售条件股份 的数量		股份种类及数量	
上海金桥(集团)有限公司			407,011,041		人民币普通股	
上海国际信托有限公司			32,167,317		人民币普通股	
Golden China Master Fund			13,237,551		境内上市外资股	
中国建设银行－华夏红利混合型开放式证 券投资基金			10,803,466		人民币普通股	
BOCI SECURITIES LIMITED			7,529,450		境内上市外资股	

GUOTAIJUNAN SECURITIES(HONGKONG) LIMITED	6,339,490	境内上市外资股
SCBHK A/C BBH S/A VANGUARD EMERGING MARKETS STOCK INDEX FUND	5,790,169	人民币普通股
中国工商银行－华安中小盘成长股票型证券投资基金	3,229,822	境内上市外资股
徐晓	3,000,000	人民币普通股
GIC PRIVATE LIMITED	2,494,020	境内上市外资股

四、 控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1、 法人

单位：元 币种：人民币

名称	上海金桥(集团)有限公司
单位负责人或法定代表人	黄国平
成立日期	1997 年 12 月 2 日
组织机构代码	63087883-8
注册资本	884,201,000
主要经营业务	房地产（含侨汇房），投资与兴办企业，保税，仓储，经营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外），对销贸易和转口贸易，进料加工和“三来一补”，国内贸易（除专项规定）。
经营成果	2013 年度金桥集团实现营业收入 22.72 亿元，利润总额 6.36 亿元。（未经审计）
财务状况	2012 年末金桥集团总资产 168.55 亿元，总负债 102.17 亿元。（未经审计）
现金流和未来发展战略	根据上海“创新驱动、转型发展”的要求，深化推进金桥园区的“二次开发”，加快“走出去”战略，拓展新的发展空间，打造三大平台，全面提升集团市场化综合开发能力、运营服务水平、企业经营和投资效益、在开发区转型中实现自身的转型，实现可持续发展。

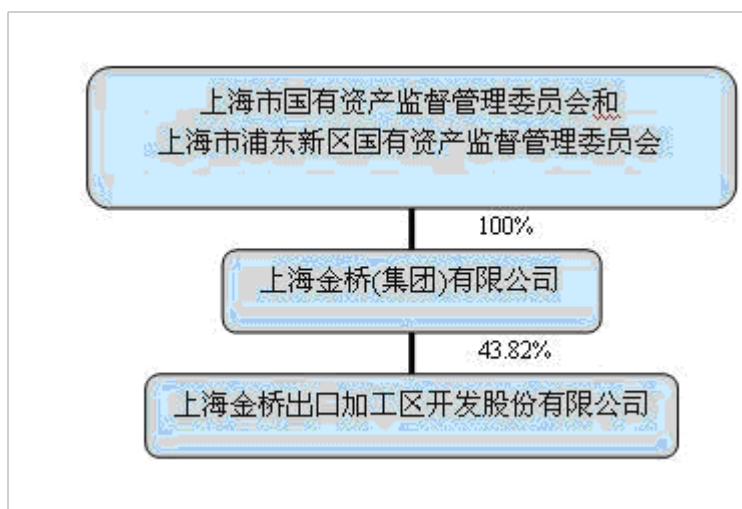
(二) 实际控制人情况

1、 法人

单位：元 币种：人民币

名称	上海市国有资产监督管理委员会和上海市浦东新区国有资产监督管理委员会
----	-----------------------------------

2、 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



五、 其他持股在百分之十以上的法人股东

截止本报告期末公司无其他持股在百分之十以上的法人股东。

第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、 持股变动及报酬情况

(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

单位：股

姓名	职务	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	报告期内从公司领取的应付报酬总额（万元）（税前）	报告期从股东单位获得的应付报酬总额（万元）
黄国平	董事长	男	49	2013 年 12 月 17 日	2014 年 6 月 21 日	0	0	0			
张素心	董事长	男	49	2011 年 6 月 21 日	2013 年 12 月 17 日	0	0	0			
潘建中	副董事长	男	58	2011 年 6 月 21 日	2014 年 6 月 21 日	0	0	0			
沈荣	副董事长、总经理	男	58	2011 年 6 月 21 日	2014 年 6 月 21 日	0	0	0		52.45	
刘荣明	董事	男	54	2012 年 6 月 29 日	2014 年 6 月 21 日	0	0	0			
张行	董事	女	53	2011 年 6 月 21 日	2014 年 6 月 21 日	0	0	0			
丁以中	独立董事	女	67	2011 年 6 月 21 日	2014 年 6 月 21 日	0	0	0		8	
乔文骏	独立董事	男	43	2011 年 6 月 21 日	2014 年 6 月 21 日	0	0	0		8	
霍佳震	独立董事	男	51	2011 年 6 月 21 日	2014 年 6 月 21 日	0	0	0		8	
张鸣	独立董事	男	55	2011 年 6 月 21 日	2014 年 6 月 21 日	0	0	0		8	
颜国平	监事长	男	58	2011 年	2014 年	0	0	0			

				6 月 21 日	6 月 21 日						
王文博	副监事长	男	56	2011 年 6 月 21 日	2014 年 6 月 21 日	0	0	0			
虞冰	监事	女	40	2011 年 6 月 21 日	2014 年 6 月 21 日	0	0	0			
张琤	监事	女	55	2011 年 6 月 21 日	2014 年 6 月 21 日	0	0	0			
谷业琢	监事	男	49	2011 年 6 月 21 日	2014 年 6 月 21 日	0	0	0		31.75	
周尧	副总经理	男	46	2011 年 6 月 21 日	2014 年 6 月 21 日	0	0	0		60.48	
陈国庆	副总经理	男	54	2013 年 8 月 27 日	2014 年 6 月 21 日	0	0	0		60.48	
朱勤荣	财务总监	男	60	2012 年 6 月 6 日	2014 年 6 月 21 日	0	0	0		58.11	
代燕妮	董事会秘书	女	44	2011 年 6 月 21 日	2014 年 6 月 21 日	1,634	1,634	0		42.09	
合计	/	/	/	/	/	1,634	1,634	0	/	337.36	

黄国平:历任:浦东新区金桥功能区域党工委委员、副书记、纪工委书记,管委会副主任;上海张江(集团)有限公司党委委员、副总经理;上海金桥出口加工区管理委员会副主任、党组成员;浦东新区区委委员,上海金桥出口加工区管理委员会副主任、党组成员;浦东新区区委委员、区国有资产监督管理委员会主任、党委副书记、党委书记,区内联企事业单位工作党委书记;现任:浦东新区区委委员、上海金桥(集团)有限公司党委书记、总裁;上海金桥出口加工区开发股份有限公司第七届董事会董事长;上海新金桥广场实业有限公司董事长;上海金桥出口加工区联合发展有限公司董事长。

潘建中:历任:部队排长、营长、处长、团长、师参谋长、师长;上海金桥出口加工区南区建设发展有限公司监事长;上海金桥出口加工区开发股份有限公司第六届董事会副董事长。现任:上海金桥(集团)有限公司副总裁、党委副书记;上海金桥出口加工区开发股份有限公司第七届董事会副董事长;上海新金桥广场实业有限公司副董事长;上海金桥出口加工区联合发展有限公司副董事长。

沈 荣:历任:上海市政府法制办、办公厅副处长、正处级秘书兼浦东新区区委办副主任;上海金桥(集团)有限公司党委副书记、副总经理;上海金桥出口加工区开发股份有限公司第四、五、六届董事会副董事长兼总经理;上海金桥出口加工区南区建设发展有限公司董事兼总经理。现任:上海金桥出口加工区开发股份有限公司第七届董事会副董事长兼总裁、党委副书记;上海金桥出口加工区房地产发展有限公司董事兼总经理;上海新金桥广场实业有限公司副董事长;上海金桥出口加工区联合发展有限公司副董事长兼总经理;上海金桥(集团)有限公司党委副书记。

刘荣明:历任:上海港机厂团委干事、党办秘书;交通部第三航务工程局组织处、宣传处干部;浦东新区发展和改革委员会办公室副主任科员、主任科员、主任助理;投资处处长助理、副处长、处长;浦东新区发展和改革委员会副主任。现任:上海金桥(集团)有限公司党委委员、副总裁;上海金桥出口加工区南区开发建设有限公司副董事长兼总经理;上海金桥出口加

工区联合发展有限公司董事；上海金桥出口加工区开发股份有限公司第七届董事会董事。

张 行：历任：上海市上投实业投资有限公司总经理助理、副总经理、总经理；上海国际集团投资管理有限公司董事长；上海金桥出口加工区开发股份有限公司第三届监事会监事、第四届、第五、六届董事会董事。现任：上海国际集团资产管理有限公司董事长；上海金桥出口加工区开发股份有限公司第七届董事会董事。

丁以中：历任：上海海事大学讲师、副教授；中国物流学会理事会常务理事；上海金桥出口加工区开发股份有限公司第六届董事会独立董事。现任：上海海事大学教授、上海海事大学物流研究中心学术委员会主任委员；上海金桥出口加工区开发股份有限公司第七届董事会独立董事。

乔文骏：历任：上海市人民政府侨务办公室法律顾问、法规部副主任；上海对外经济律师事务所律师；上海浦栋律师事务所合伙人；中伦律师事务所上海分所主任、合伙人；上海市律师协会副会长；上海金桥出口加工区开发股份有限公司第六届董事会独立董事。现任：中伦律师事务所总所联席管理合伙人；浦东新区法律服务行业协会会长；浦东青年律师联合会主席；上海市归国华侨联合会法律顾问；中华全国律师协会理事；亚太律师协会会员；中华全国律师协会建筑和房地产业务委员会副主任，上海仲裁委员会第五届委员、仲裁员；中国国际经济贸易仲裁委员会上海分会仲裁员；上海金桥出口加工区开发股份有限公司第七届董事会独立董事；爱建证券股份有限公司独立董事；上海协同科技股份有限公司独立董事。

霍佳震：历任：同济大学管理科学与工程系系副主任、同济大学研究生院培养处处长、副院长、东方创业独立董事。现任：同济大学经济与管理学院院长；兼任国家自然科学基金管理学部评审组专家；中国管理科学与工程学会常务理事；中国物流学会常务理事；上海市管理学会副理事长；上海金桥出口加工区开发股份有限公司第七届董事会独立董事。

张 鸣：历任：上海财经大学助教、讲师、副教授、教授、会计学院副院长。现任：上海财经大学教授、博士生导师、会计与财务研究院高级研究员；"中国会计学会"、"中国金融会计学会"、"上海会计学会"、"上海成本研究会"、"中国中青年财务成本研究会"、"上海总会计师研究会"、"中国注册会计师协会"等常务理事/理事或会员；中国会计学会学术委员会委员；浙江财经学院、新疆财经大学等大学的兼职教授；上海金桥出口加工区开发股份有限公司第七届董事会独立董事；海通证券、上工申贝、申达股份、海思科药业等上市公司的独立董事和财务顾问等。

颜国平：历任：南汇县乡镇工业局副局长；南汇县惠南镇副镇长；南汇县对外经济委员会副主任、主任；南汇县坦直镇党委书记；南汇区新场镇党委书记、人大主席；南汇区民政局局长、党委书记；浦东新区民政局副局长、党组成员。现任：上海金桥出口加工区开发股份有限公司第七届监事会监事长；上海金桥出口加工区房地产发展有限公司监事；上海新金桥广场实业有限公司监事长；上海金桥出口加工区联合发展有限公司监事长。

王文博：历任：陕西省审计厅主任科员；陕西省审计厅《陕西审计》编辑部副主编（副处级）；陕西省审计研究所副所长；上海金桥（集团）有限公司审计室副主任、主任；上海金桥（集团）有限公司计财部常务副总经理和资产管理部总经理；上海金桥出口加工区开发股份有限公司审计室主任、综合事务部审计负责人、上海金桥出口加工区开发股份有限公司第四、五、六届监事会副监事长；上海金桥出口加工区南区建设发展有限公司监事。现任：上海金桥出口加工区开发股份有限公司第七届监事会副监事长；上海金桥（集团）有限公司纪委副书记、审计监察部总经理；上海金桥出口加工区房地产发展有限公司监事；上海金桥出口加工区联合发展有限公司监事。

虞 冰：历任：上海国际集团资产经营有限公司资本市场部经理。现任：上海国际集团资产管理有限公司投资副总监；上海金桥出口加工区开发股份有限公司第七届监事会监事。

张 琤：历任：上海医用仪表厂动力基建科副科长；上海金金置业有限公司工程部员工；上海金桥（集团）有限公司土地部副经理；上海金桥出口加工区开发股份有限公司综合事务部副经理。现任：上海金桥出口加工区开发股份有限公司第七届监事会监事。

谷业琢：历任：上海海洋地质调查局海洋地质综合研究大队计财科副科长；上海金桥藤田联合开发有限公司财务副科长；上海金桥出口加工区开发股份有限公司计划财务部部门经理助

理；上海金桥出口加工区开发股份有限公司第六届监事会监事。现任：上海金桥出口加工区开发股份有限公司第七届监事会监事；公司审计法务部部门总经理助理。

周 尧：历任：新区党工委管委会办公室秘书处科员、副主任科员、主任科员；浦东新区环保局环保处副处长；上海金桥出口加工区开发股份有限公司总经理助理兼住宅及公共建筑事业部总经理；上海金桥出口加工区南区建设发展有限公司董事。现任：上海金桥出口加工区开发股份有限公司副总经理、党委委员；上海金桥出口加工区房地产发展有限公司董事；上海金桥出口加工区联合发展有限公司董事。

陈国庆：历任：上海第二住宅建筑工程公司工程队副队长、浦东分公司副经理；上海住安建设发展总公司承包公司经理、生产科科长。上海金桥出口加工区房产发展总公司总经理助理、金钟公司总经理助理、上海新金桥广场开发建设有限公司副总经理；上海金桥（集团）有限公司建工部高级经理；上海金桥出口加工区开发股份有限公司住宅及公共建筑事业部总经理助理、副总经理，采购中心主任，临港事业部总经理。现任：上海金桥出口加工区开发股份有限公司副总经理兼工程建设部总经理。

朱勤荣：历任：武汉市人民政府东湖新技术开发管委会企业管理处主任科员；武汉东湖新技术创业中心中试工厂厂长；上海沪嘉贸易公司总经理助理；浦东新区社会事业投资经营公司投资管理部经理；浦东新区国有股监事工作办公室委派上海金桥（集团）有限公司财务总监；上海金桥出口加工区开发股份有限公司计划财务部经理。现任：上海金桥出口加工区开发股份有限公司财务总监、党委委员；上海金桥出口加工区联合发展有限公司董事；上海新金桥广场实业有限公司董事。

代燕妮：历任：上海金桥出口加工区开发股份有限公司计划财务部总经理助理、行政人事部总经理助理、综合事务部副总经理、公司第五、六届董事会秘书。现任：上海金桥出口加工区开发股份有限公司第七届董事会秘书。

报告期内：

1、经公司第七届董事会第二十次会议审议通过，聘任陈国庆同志为公司总经理，聘期至本届董事会届满。该事项详见公司 2013 年 8 月 29 日发布的《公司第七届董事会第二十次会议决议公告》（公告编号：临 2013-014）。

2、经公司第七届董事会第二十二次会议审议通过，续聘朱勤荣同志为公司财务总监，聘期至本届董事会届满。该事项详见公司 2013 年 11 月 30 日发布的《公司第七届董事会第二十二次会议决议公告》（公告编号：临 2013-021）。

3、经公司 2013 年第二次临时股东大会审议通过，同意张素心同志因工作变动不再担任公司董事，大会选举黄国平同志为公司第七届董事会董事。该事项详见公司 2013 年 12 月 18 日发布的《公司 2013 年第二次临时股东大会决议公告》（公告编号：临 2013-028）。

4、公司第七届董事会第二十四次会议选举黄国平同志为公司第七届董事会董事长，该事项详见公司 2013 年 12 月 18 日发布的《公司第七届董事会第二十四次会议决议公告》（公告编号：临 2013-029）。

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

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
黄国平	上海金桥（集团）有限公司	总裁、党委书记	2013 年 10 月 28 日	
潘建中	上海金桥（集团）有限公司	副总裁、党委副书记	2005 年 6 月 1 日	
沈荣	上海金桥（集团）有限公司	党委副书记	2002 年 11 月 1 日	

刘荣明	上海金桥(集团)有限公司	党委委员、副总裁	2010 年 11 月 15 日	
张行	上海国际集团资产管理有限公司	董事长	2008 年 12 月 1 日	
颜国平	上海浦东新区国资委派驻上海金桥(集团)有限公司	监事会副主席	2010 年 6 月 23 日	
王文博	上海金桥(集团)有限公司	纪委副书记、审计监察部总经理	2007 年 6 月 28 日	
虞冰	上海国际集团资产管理有限公司	投资副总监	2013 年 11 月 1 日	

(二) 在其他单位任职情况

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
乔文骏	上海协同科技股份有限公司	独立董事	2006 年 9 月 1 日	
	爱建证券股份有限公司	独立董事	2009 年 5 月 1 日	
张 鸣	海通证券股份有限公司	独立董事	2008 年 5 月 1 日	
	上工申贝(集团)股份有限公司	独立董事	2008 年 6 月 1 日	
	上海申达股份有限公司	独立董事	2010 年 4 月 1 日	
	西藏海思科药业集团股份有限公司	独立董事	2010 年 5 月 1 日	
霍佳震	深圳赢时胜信息技术股份有限公司	独立董事	2010 年 3 月 1 日	
	联华超市股份有限公司	独立董事	2013 年 8 月 30 日	

三、 董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	按公司章程规定的决策程序进行。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	依据公司薪酬管理办法和经营业绩情况确定。
董事、监事和高级管理人员报酬的应付报酬情况	应付报酬 337.36 万元。
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	337.36 万元。

四、 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
黄国平	董事长	聘任	公司 2013 年第二次股东大会、第七届董事会第二十四次会议选举产生
陈国庆	副总经理	聘任	聘任
朱勤荣	财务总监	聘任	续聘
张素心	董事长	离任	工作变动

五、 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	117
主要子公司在职员工的数量	13
在职员工的数量合计	130
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	46
销售人员	30
技术人员	0
财务人员	18
行政人员	36
合计	130
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生以上	18
本科	70
大专	25
大专以下	17
合计	130

(二) 薪酬政策

公司薪酬由基本工资（固定工资+考核工资）、年终奖等构成。考核工资、年终奖均与绩效考核结果挂钩，充分体现可持续发展绩效导向性，并运用岗位价值评估工具对公司基资岗位进行评估，形成以岗定薪的薪酬机制。

公司薪酬管理体系遵循绩效导向性、内部公平性、外部竞争性的原则，体现了以绩效考核为核心，以公司发展战略目标的实现为导向，以完善国有控股上市公司企业法人治理、建立上市公司持续发展的内在机制、提高核心竞争力为目标，对公司发展具有重要的战略意义。

(三) 培训计划

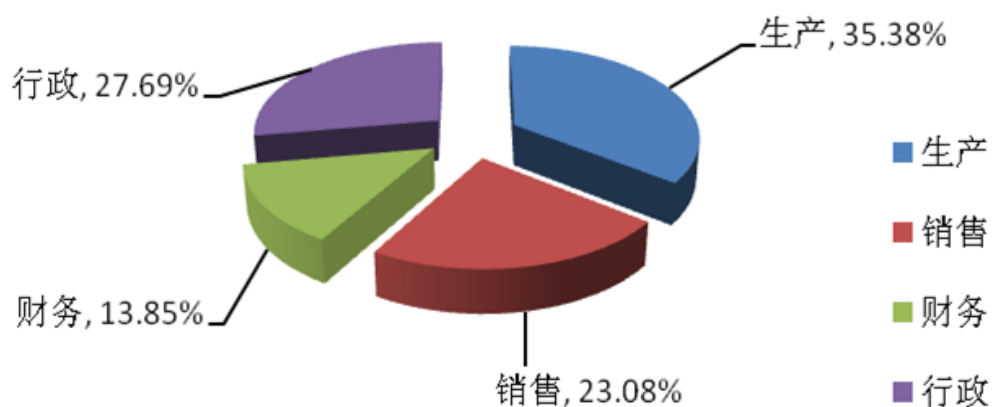
公司培训由外部培训和内部培训组成。

外部培训主要是员工参加社会各类院校、培训机构及行业委办等组织的资质（技术职称、执/职业资格及岗位资格等）或专项能力（工程、采购、营销、财务等）的培训。

内部培训主要由公司外聘有关培训机构、院校的师资，为员工开展管理能力方面的培训；或者内聘有关职能部门的专业技术骨干，开展与工作密切相关的技能技术培训。

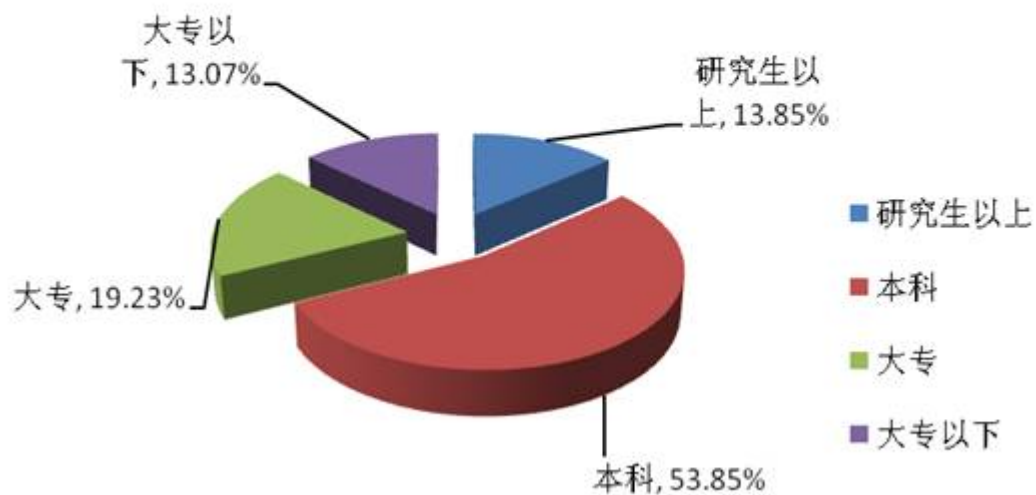
(四) 专业构成统计图：

2013年度人员情况(专业构成)



(五) 教育程度统计图:

2013年度人员情况(教育程度)



第八节 公司治理

一、 公司治理及内幕知情人登记管理等相关情况说明

（一）公司治理

公司严格按照《公司法》、《证券法》等法律法规的规定，制定股东大会、董事会、监事会的议事规则及相关规章制度，明确了决策、执行、监督等方面的职责权限，形成权力机构、决策机构、监督机构与经理层之间权责分明、各司其职、有效制衡、科学决策、协调运作的法人治理结构。

报告期内，公司根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》以及上海证券交易所《上市公司现金分红指引》的规定，结合公司实际情况，对《公司章程》中涉及利润分配政策的条款作出修订，明确公司利润分配的方式和时间间隔；确认在条件许可的情况下，公司优先采取现金分红的利润分配方式；利润分配的决策程序等。并严格执行，充分保护股东利益和公司整体利益。

公司法人治理是项长期、持续的工作，公司将继续按照监管部门发布的法律法规的要求，不断深化公司治理，建立提高公司治理水平的长效机制，加强公司内部控制，切实提高公司的规范运作水平，维护公司和股东的合法权益，促进公司健康稳定发展。

（二）内幕信息知情人登记管理制度的建立和执行情况

公司已制定《内幕信息知情人登记管理制度》，加强了公司内幕信息保密管理工作，维护信息披露的公平原则，根据内幕信息的流转做好内幕信息知情人登记管理工作，防范内幕信息知情人员滥用知情权进行内幕交易的行为。

报告期内，公司严格按照该制度的要求执行，如实、完整记录公司所知悉的内幕信息在公开前的报告、传递、编制、审核、披露等各环节所有内幕信息知情人名单，以及知情人知悉内幕信息的时间等相关档案，并做好所知悉的公司内幕信息的相关各方的内幕信息知情人档案的汇总工作。

二、 股东大会情况简介

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
公司 2012 年度股东大会	2013 年 6 月 28 日	《董事会 2012 年度工作报告》、《监事会 2012 年度工作报告》、《2012 年度财务决算》、《2013 年度经营计划和财务预算》、《2012 年度利润分配方案》、《公司 2012 年年度报告》、《关于对金桥联发公司提供借款担保的提案》、《关于 2013 年度聘用会计师事务所及其报酬事项的提案》、《关于 2013 年度聘用内控审计会计师事务所及其报酬事项的提案》、《关于修订〈公司章程〉部分条款的提案》	审议通过	《上海证券报》、《香港文汇报》和上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）	2013 年 6 月 29 日
公司 2013 年第一次临时股东大会	2013 年 9 月 13 日	《关于延长公司发行公司债券股东大会决议有效期的提案》	审议通过	《上海证券报》、《香港文汇报》和上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）	2013 年 9 月 14 日

东大会					
2013 年第二次临时股东大会	2013 年 12 月 17 日	《关于更换董事的提案》	审议通过	《上海证券报》、《香港文汇报》和上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn)	2013 年 12 月 18 日

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
黄国平	否	1	1	0	0	0	否	1
张素心	否	8	5	6	3	0	是	0
潘建中	否	9	9	6	0	0	否	1
沈荣	否	9	9	6	0	0	否	3
刘荣明	否	9	9	6	0	0	否	2
张行	否	9	9	6	0	0	否	0
丁以中	是	9	8	6	1	0	否	2
乔文骏	是	9	9	6	0	0	否	2
霍佳震	是	9	9	6	0	0	否	3
张鸣	是	9	9	6	0	0	否	0

第七届董事会第二十二次、二十三次会议上，张素心董事长因公务未能亲自出席，授权委托副董事长潘建中代为行使表决权。

年内召开董事会会议次数	9
其中：现场会议次数	3
通讯方式召开会议次数	6
现场结合通讯方式召开会议次数	0

(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内，公司独立董事未对公司本年度的董事会议案及其他非董事会议案事项提出异议。

四、 董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议

董事会各专门委员会按照各自工作细则的规定，认真负责履行职责，充分发挥了在董事会决策前的审核和把关作用。

2013 年，董事会专门委员会共计召开十二次会议，其中战略委员会召开三次会议、审计委员会召开六次会议、提名委员会召开二次会议、薪酬与考核委员会召开一次会议，分别就年报审计、经营绩效考核、重要人事安排、出售/收购资产、投资理财、选聘审计机构等事项，详细了解情况，在充分研究、分析与讨论的基础上，形成专门委员会的审核意见，供董事会决策参考。

五、监事会发现公司存在风险的说明

监事会对报告期内所审议的监督事项无异议。

六、报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

公司董事会已制定对高级管理人员进行考评的公司《经营班子年度经营业绩考核办法》，将依据该办法和《2013 年度经营业绩责任书》，结合公司经营层自评报告及经年度审计的财务报告等相关材料，确认对经营层 2013 年度经营业绩责任书考核结果及向经营层兑现绩效薪酬。

第九节 内部控制

一、内部控制责任声明及内部控制制度建设情况

公司已披露《2013 年度内部控制自我评价报告》，详见上海证券交易所网站：www.sse.com.cn。

二、内部控制审计报告的相关情况说明

公司已披露《2013 年度内部控制审计报告》，详见上海证券交易所网站：www.sse.com.cn。

三、年度报告重大差错责任追究制度及相关执行情况说明

公司建立了《信息披露事务管理制度》、《信息披露管理内部工作制度》和《重大信息内部报告制度》，根据制度规定：由于有关人员的失职，导致信息披露违规，给公司造成严重影响或损失时，应对该责任人给予批评、警告甚至解除其职务的处分，并且可以向其提出适当的赔偿要求，中国证券监督管理委员会、上海证券交易所等证券监管部门另有处分的，可以合并处罚；信息披露过程中涉嫌违法的，按《证券法》相关规定进行处罚。

报告期内，公司无违反上述制度规定的情况发生。

第十一节 备查文件目录

- 一、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表。
- 二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- 三、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

董事长：黄国平

上海金桥出口加工区开发股份有限公司

2014 年 3 月 20 日

上海金桥出口加工区开发股份有限公司

财务报表及审计报告

2013 年 12 月 31 日止年度

<u>内容</u>	<u>页码</u>
审计报告	1
公司及合并资产负债表	2 - 3
公司及合并利润表	4 - 5
公司及合并现金流量表	6 - 7
公司及合并股东权益变动表	8 - 9
财务报表附注	10 - 87

审计报告

德师报(审)字(14)第 P0292 号

上海金桥出口加工区开发股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的上海金桥出口加工区开发股份有限公司(以下简称“浦东金桥公司”)的财务报表，包括 2013 年 12 月 31 日的公司及合并资产负债表、2013 年度的公司及合并利润表、公司及合并股东权益变动表和公司及合并现金流量表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

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

二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，浦东金桥公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了浦东金桥公司 2013 年 12 月 31 日的公司及合并财务状况以及 2013 年度的公司及合并经营成果和公司及合并现金流量。

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)

中 国 注 册 会 计 师

中国·上海

2014 年 3 月 18 日

2013 年 12 月 31 日止年度

合并资产负债表

人民币元

项目	附注	年末余额	年初余额	项目	附注	年末余额	年初余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金	(五)1	500,002,580.11	327,353,725.93	短期借款	(五)16	1,507,000,000.00	1,276,900,000.00
应收账款	(五)2	94,089,338.41	98,099,134.88	应付账款	(五)17	483,903,347.22	301,761,005.44
预付款项	(五)3	51,892,702.37	3,152,564.29	预收款项	(五)18	206,318,665.43	250,417,311.92
应收利息		-	-	应付职工薪酬	(五)19	39,166,529.96	40,809,626.55
应收股利		-	-	应付股利	(五)22	122,365,425.09	-
其他应收款	(五)4	6,177,858.76	5,263,815.41	应交税费	(五)20	703,921,735.80	508,361,772.59
存货	(五)5	2,161,837,142.74	2,074,889,778.98	应付利息	(五)21	3,823,934.17	4,640,723.18
一年内到期的非流动资产		-	-	其他应付款	(五)23	633,125,343.35	540,074,680.81
其他流动资产		-	-	一年内到期的非流动负债	(五)24	114,125,282.00	542,227,980.88
				其他流动负债	(五)25	2,407,500.00	2,677,500.00
流动资产合计		2,813,999,622.39	2,508,759,019.49	流动负债合计		3,816,157,763.02	3,467,870,601.37
非流动资产：				非流动负债：			
可供出售金融资产	(五)6	28,960,523.52	37,256,506.82	长期借款	(五)26	568,173,658.15	703,043,188.64
长期股权投资	(五)7,8	327,388,411.95	327,182,540.62	长期应付款	(五)28	912,593,671.84	411,445,391.84
投资性房地产	(五)9	4,718,090,109.92	3,960,151,411.72	递延所得税负债	(五)14	4,668,430.26	6,742,426.08
固定资产	(五)10	665,827,716.51	129,547,638.84	其他非流动负债	(五)27	21,580,800.03	15,288,000.00
在建工程	(五)11	1,462,094,403.44	2,166,762,266.62	非流动负债合计		1,507,016,560.28	1,136,519,006.56
工程物资		-	-	负债合计		5,323,174,323.30	4,604,389,607.93
无形资产	(五)12	199,690,526.80	138,838,248.61	股东权益：			
长期待摊费用	(五)13	2,351,339.61	529,436.69	股本	(五)29	928,825,040.00	928,825,040.00
递延所得税资产	(五)14	88,227,456.98	99,423,493.27	资本公积	(五)30	822,710,784.04	828,932,771.52
其他非流动资产		-	-	盈余公积	(五)31	552,086,287.69	479,478,584.12
非流动资产合计		7,492,630,488.73	6,859,691,543.19	未分配利润	(五)32	2,313,205,714.24	2,060,699,634.70
				归属于母公司所有者权益合计		4,616,827,825.97	4,297,936,030.34
				少数股东权益		366,627,961.85	466,124,924.41
				股东权益合计		4,983,455,787.82	4,764,060,954.75
资产总计		10,306,630,111.12	9,368,450,562.68	负债和股东权益总计		10,306,630,111.12	9,368,450,562.68

附注为财务报表的组成部分

第 2 页至第 87 页的财务报表由下列负责人签署：

法定代表人：黄国平

主管会计工作负责人：朱勤荣

会计机构负责人：陈强华

母公司资产负债表

人民币元

项目	附注	年末余额	年初余额	项目	附注	年末余额	年初余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金	(十一)1	199,375,633.34	202,793,922.03	短期借款	(十一)14	630,000,000.00	512,900,000.00
应收账款	(十一)2	18,611,972.10	12,348,012.25	应付账款	(十一)15	86,731,917.96	72,913,424.39
预付款项	(十一)3	43,573,343.34	1,350,735.58	预收款项	(十一)16	85,069,995.03	100,297,771.03
应收利息		-	-	应付职工薪酬	(十一)17	5,775,601.50	6,895,601.50
应收股利		186,638,173.61	-	应交税费	(十一)18	94,427,733.50	54,797,513.08
其他应收款	(十一)4	669,368,730.88	487,386,132.52	应付利息		1,057,833.34	1,007,991.10
存货	(十一)5	131,731,150.61	131,772,930.08	其他应付款	(十一)19	132,611,758.67	295,478,571.33
其他流动资产		-	-	其他流动负债	(十一)20	2,407,500.00	2,677,500.00
流动资产合计		1,249,299,003.88	835,651,732.46	流动负债合计		1,038,082,340.00	1,046,968,372.43
非流动资产：				非流动负债：			
可供出售金融资产	(十一)6	28,960,523.52	37,256,506.82	长期应付款	(十一)22	230,000,000.00	-
长期股权投资	(十一)7	1,128,893,290.67	1,128,893,290.67	递延所得税负债	(十一)12	4,668,430.26	6,742,426.08
投资性房地产	(十一)8	1,961,554,373.79	1,870,828,504.85	其他非流动负债	(十一)21	6,819,000.03	2,000,000.00
固定资产	(十一)9	8,318,538.56	8,544,632.75	非流动负债合计		241,487,430.29	8,742,426.08
在建工程	(十一)10	663,521,710.88	550,272,615.26	负债合计		1,279,569,770.29	1,055,710,798.51
工程物资		-	-	股东权益：			
无形资产	(十一)11	6,443,629.21	7,166,279.17	股本	(十一)23	928,825,040.00	928,825,040.00
长期待摊费用		-	-	资本公积	(十一)24	745,853,098.32	752,075,085.80
递延所得税资产	(十一)12	15,443,237.86	24,303,159.39	盈余公积	(十一)25	545,366,392.92	472,758,689.35
其他非流动资产		-	-	未分配利润		1,562,820,006.84	1,253,547,107.71
非流动资产合计		3,813,135,304.49	3,627,264,988.91	股东权益合计		3,782,864,538.08	3,407,205,922.86
资产总计		5,062,434,308.37	4,462,916,721.37	负债和股东权益总计		5,062,434,308.37	4,462,916,721.37

附注为财务报表的组成部分

2013 年 12 月 31 日止年度

合并利润表

人民币元

项目	附注	本年金额	上年金额
一、营业总收入	(五)33	1,428,656,542.55	1,122,232,060.26
减：营业成本	(五)33	452,513,776.81	397,395,855.98
营业税金及附加	(五)34	243,082,028.25	113,456,359.48
销售费用	(五)35	22,613,901.73	18,160,547.33
管理费用	(五)36	66,317,164.68	65,294,305.51
财务费用	(五)37	122,841,759.10	100,684,222.07
资产减值损失	(五)38	(238,599.42)	(5,877,720.08)
加：公允价值变动损益		-	-
投资收益	(五)39	22,970,416.40	21,224,404.19
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		927,985.58	180,149.08
二、营业利润		544,496,927.80	454,342,894.16
加：营业外收入	(五)40	91,650,242.81	18,204,645.47
减：营业外支出	(五)41	7,518,206.08	5,232,906.62
其中：非流动资产处置损失		24,661.71	53,796.85
三、利润总额		628,628,964.53	467,314,633.01
减：所得税费用	(五)42	178,475,964.48	97,049,611.25
四、净利润		450,153,000.05	370,265,021.76
归属于母公司所有者的净利润		427,284,537.52	333,810,037.14
少数股东损益		22,868,462.53	36,454,984.62
五、每股收益	(五)43	-	-
(一)基本每股收益		0.4600	0.3594
(二)稀释每股收益		--	--
六、其他综合收益(亏损)	(五)44	(6,221,987.48)	2,601,918.67
七、综合收益总额		443,931,012.57	372,866,940.43
归属于母公司所有者的综合收益总额		421,062,550.04	336,411,955.81
归属于少数股东的综合收益总额		22,868,462.53	36,454,984.62

附注为财务报表的组成部分

2013 年 12 月 31 日止年度

母公司利润表

人民币元

项目	附注	本年金额	上年金额
一、营业收入	(十一)26	664,011,572.59	561,318,945.68
减：营业成本	(十一)26	182,977,338.64	178,719,156.74
营业税金及附加	(十一)27	68,464,907.49	36,232,408.51
销售费用		12,356,856.98	12,431,000.88
管理费用		57,329,888.28	55,772,277.25
财务费用	(十一)28	41,588,741.66	30,660,113.58
资产减值损失	(十一)29	398,224.16	(4,772,267.83)
加：公允价值变动损益		-	-
投资收益	(十一)30	208,680,604.43	21,044,255.11
二、营业利润		509,576,219.81	273,320,511.66
加：营业外收入		67,735,798.81	5,372,607.00
减：营业外支出		21,691.71	32,583.45
其中：非流动资产处置损失		21,691.71	32,583.45
三、利润总额		577,290,326.91	278,660,535.21
减：所得税费用	(十一)31	93,238,969.80	59,880,309.51
四、净利润		484,051,357.11	218,780,225.70
五、其他综合收益(亏损)	(五)44	(6,221,987.48)	2,601,918.67
六、综合收益总额		477,829,369.63	221,382,144.37

附注为财务报表的组成部分

2013 年 12 月 31 日止年度

合并现金流量表

人民币元

项目	附注	本年金额	上年金额
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		1,497,178,583.75	1,384,858,650.00
收到的税费返还		1,077,780.00	527,623.00
收到的其他与经营活动有关的现金	(五)45(1)	95,635,986.01	55,258,988.77
经营活动现金流入小计		1,593,892,349.76	1,440,645,261.77
购买商品、接受劳务支付的现金		1,044,087,874.09	1,037,869,676.93
支付给职工以及为职工支付的现金		54,062,146.15	55,663,073.17
支付的各项税费		217,716,224.72	362,829,571.77
支付的其他与经营活动有关的现金	(五)45(2)	68,926,648.86	38,980,860.49
经营活动现金流出小计		1,384,792,893.82	1,495,343,182.36
经营活动产生的现金流量净额	(五)46(1)	209,099,455.94	(54,697,920.59)
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金		50,000,000.00	79,000,000.00
取得投资受益所收到的现金		22,764,545.08	21,704,516.95
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收到的现金净额		3,850.00	1,566,245.00
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		72,768,395.08	102,270,761.95
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		10,293,485.63	9,059,108.84
投资支付的现金		50,000,000.00	79,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		60,293,485.63	88,059,108.84
投资活动产生的现金流量净额		12,474,909.45	14,211,653.11
三、筹资活动产生的现金流量：			
取得借款收到的现金		2,388,255,751.51	2,031,410,950.28
收到其他与筹资活动有关的现金	(五)45(3)	540,000,000.00	601,743.18
筹资活动现金流入小计		2,928,255,751.51	2,032,012,693.46
偿还债务所支付的现金		2,721,127,980.88	1,538,500,000.00
分配股利、利润和偿付利息所支付的现金		256,289,034.84	238,212,322.14
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	(五)45(4)	-	209,600,000.00
筹资活动现金流出小计		2,977,417,015.72	1,986,312,322.14
筹资活动产生的现金流量净额		(49,161,264.21)	45,700,371.32
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响额		235,753.00	(1,597.93)
五、现金及现金等价物净增加额		172,648,854.18	5,212,505.91
加：年初现金及现金等价物余额		327,353,725.93	322,141,220.02
六、年末现金及现金等价物余额	(五)46(2)	500,002,580.11	327,353,725.93

附注为财务报表的组成部分

2013 年 12 月 31 日止年度

母公司现金流量表

人民币元

项目	附注	本年金额	上年金额
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		608,518,321.08	611,856,032.99
收到的税费返还		696,156.00	202,181.00
收到的其他与经营活动有关的现金		10,850,939.69	9,226,300.76
经营活动现金流入小计		620,065,416.77	621,284,514.75
购买商品、接受劳务支付的现金		411,604,678.58	291,546,506.09
支付给职工以及为职工支付的现金		44,375,810.65	47,307,383.76
支付的各项税费		114,463,826.61	97,699,507.10
支付的其他与经营活动有关的现金		49,182,112.65	24,510,887.95
经营活动现金流出小计		619,626,428.49	461,064,284.90
经营活动产生的现金流量净额	(十一)32(1)	438,988.28	160,220,229.85
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金		50,000,000.00	79,000,000.00
取得投资受益所收到的现金		22,042,430.82	21,044,255.11
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收到的现金净额		-	1,544,735.00
收到其他与投资活动有关的现金		639,422,706.03	366,784,601.06
投资活动现金流入小计		711,465,136.85	468,373,591.17
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		5,024,927.90	5,045,877.46
投资支付的现金		50,000,000.00	168,208,000.00
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		867,474,940.13	428,771,923.61
投资活动现金流出小计		922,499,868.03	602,025,801.07
投资活动产生的现金流量净额		(211,034,731.18)	(133,652,209.90)
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资所收到现金		-	-
取得借款收到的现金		894,000,000.00	512,900,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		230,000,000.00	-
筹资活动现金流入小计		1,124,000,000.00	512,900,000.00
偿还债务所支付的现金		776,900,000.00	240,000,000.00
分配股利、利润和偿付利息所支付的现金		140,177,860.24	104,946,433.89
支付其他与筹资活动有关的现金		-	170,000,000.00
筹资活动现金流出小计		917,077,860.24	514,946,433.89
筹资活动产生的现金流量净额		206,922,139.76	(2,046,433.89)
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响额		255,314.45	(230.37)
五、现金及现金等价物净增加额	(十一)32(2)	(3,418,288.69)	24,521,355.69
加：年初现金及现金等价物余额		202,793,922.03	178,272,566.34
六、年末现金及现金等价物余额		199,375,633.34	202,793,922.03

附注为财务报表的组成部分

2013 年 12 月 31 日止年度

合并股东权益变动表

人民币元

	本年金额						上年金额					
	归属母公司所有者权益				少数 股东权益	股东权益合计	归属母公司股东权益				少数 股东权益	股东权益合计
项目	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润			股本	资本公积	盈余公积	未分配利润		
上年年末余额	928,825,040.00	828,932,771.52	479,478,584.12	2,060,699,634.70	466,124,924.41	4,764,060,954.75	928,825,040.00	826,330,852.85	446,661,550.26	1,834,012,634.62	429,669,939.79	4,465,500,017.52
本年增减变动金额	-	(6,221,987.48)	72,607,703.57	252,506,079.54	(99,496,962.56)	219,394,833.07	-	2,601,918.67	32,817,033.86	226,687,000.08	36,454,984.62	298,560,937.23
(一) 净利润	-	-	-	427,284,537.52	22,868,462.53	450,153,000.05	-	-	-	333,810,037.14	36,454,984.62	370,265,021.76
(二) 其他综合收益(亏损)	-	(6,221,987.48)	-	-	-	(6,221,987.48)	-	2,601,918.67	-	-	-	2,601,918.67
上述(一)和(二)小计	-	(6,221,987.48)	-	427,284,537.52	22,868,462.53	443,931,012.57	-	2,601,918.67	-	333,810,037.14	36,454,984.62	372,866,940.43
(三) 所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 利润分配	-	-	72,607,703.57	(174,778,457.98)	(122,365,425.09)	(224,536,179.50)	-	-	32,817,033.86	(107,123,037.06)	-	(74,306,003.20)
1. 提取盈余公积	-	-	72,607,703.57	(72,607,703.57)	-	-	-	-	32,817,033.86	(32,817,033.86)	-	-
2. 对所有者股东的分配	-	-	-	(102,170,754.41)	(122,365,425.09)	(224,536,179.50)	-	-	-	(74,306,003.20)	-	(74,306,003.20)
本年年末余额	928,825,040.00	822,710,784.04	552,086,287.69	2,313,205,714.24	366,627,961.85	4,983,455,787.82	928,825,040.00	828,932,771.52	479,478,584.12	2,060,699,634.70	466,124,924.41	4,764,060,954.75

附注为财务报表的组成部分

2013 年 12 月 31 日止年度

母公司股东权益变动表

人民币元

	本年金额					上年金额				
项目	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
上年年末余额	928,825,040.00	752,075,085.80	472,758,689.35	1,253,547,107.71	3,407,205,922.86	928,825,040.00	749,473,167.13	439,941,655.49	1,141,889,919.07	3,260,129,781.69
本年增减变动金额	-	(6,221,987.48)	72,607,703.57	309,272,899.13	375,658,615.22	-	2,601,918.67	32,817,033.86	111,657,188.64	147,076,141.17
(一) 净利润	-	-	-	484,051,357.11	484,051,357.11	-	-	-	218,780,225.70	218,780,225.70
(二) 其他综合收益(亏损)	-	(6,221,987.48)	-	-	(6,221,987.48)	-	2,601,918.67	-	-	2,601,918.67
上述(一)和(二)小计	-	(6,221,987.48)	-	484,051,357.11	477,829,369.63	-	2,601,918.67	-	218,780,225.70	221,382,144.37
(三) 所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 利润分配	-	-	72,607,703.57	(174,778,457.98)	(102,170,754.41)	-	-	32,817,033.86	(107,123,037.06)	(74,306,003.20)
1. 提取盈余公积	-	-	72,607,703.57	(72,607,703.57)	-	-	-	32,817,033.86	(32,817,033.86)	-
2. 对所有者股东的分配	-	-	-	(102,170,754.41)	(102,170,754.41)	-	-	-	(74,306,003.20)	(74,306,003.20)
本年年末余额	928,825,040.00	745,853,098.32	545,366,392.92	1,562,820,006.84	3,782,864,538.08	928,825,040.00	752,075,085.80	472,758,689.35	1,253,547,107.71	3,407,205,922.86

附注为财务报表的组成部分

(一)、 公司基本情况

上海金桥出口加工区开发股份有限公司(以下简称“本公司”)是由上海金桥(集团)有限公司(原名为上海金桥出口加工区开发公司)和上海国际信托投资有限公司发起设立,于 1992 年 5 月 19 日经上海市建设委员会“沪建经(92)第 431 号”文批准采用公开募集方式在上海注册成立的股份有限公司。本公司成立时股本为人民币 3 亿元,股票于 1993 年 3 月 26 日在上海证券交易所上市交易。1993 年 8 月 13 日,经上海市外国投资工作委员会发出的《关于上海市金桥出口加工区开发股份有限公司由股份制变更为中外合资股份制企业 and 增资的批复》,同意本公司发行人民币特种股票(B 股)1.1 亿股,股本由人民币 3 亿元增加为人民币 4.1 亿元。本公司的营业执照注册号为 310000400062043(市局),经营年限为不约定年限。

本公司分别于 1994 年 9 月实施每 10 股配 3 股、1997 年 8 月实施每 10 股配 3 股的配股方案,又分别于 2000 年 7 月实施以资本公积每 10 股转增 1 股、2002 年 5 月以资本公积每 10 股转增 1 股的增资方案以及 2005 年 6 月每 10 股送 1 股的股利分配方案。本公司的股权分置方案于 2005 年经上海市国有资产监督管理委员会[2005]836 号文件、商务部商资批[2005]3351 号文件、沪外资委批[2005]4079 号批准,并经股东大会审议通过, A 股流通股股东每持有 10 股 A 股流通股股份将获得非流通股股东支付的 3.5 股股票的对价。上述股权分置改革已于 2006 年 1 月 12 日完成,改革后本公司总股本不变。

于 2010 年 1 月 1 日,本公司的总股本为人民币 844,386,400.00 元,计 844,386,400 股。其中人民币普通股为 596,953,500 股,占总股份的 70.7%;境内上市的外资股为 247,432,900 股,占总股份的 29.3%。根据 2010 年 6 月 29 日召开的股东大会审议通过公司的 2009 年利润分配方案,按每 10 股送红股 1 股,相应增加股本人民币 84,438,640.00 元。于 2011 年 3 月 15 日,本公司收到上海市商务委员会沪商外资[2011]689 号有关《市商务委关于同意上海金桥出口加工区开发股份有限公司增资的批复》,并办理换领了外商投资企业批准证书。增资后,本公司的总股本为人民币 928,825,040.00 元,计 928,825,040 股。其中人民币普通股为 656,648,850 股,占总股份的 70.7%;境内上市的外资股为 272,176,190 股,占总股份的 29.3%。以上股份均为无限售条件的流通股份。

本公司注册于上海市浦东新区。本公司及其子公司(以下简称“本集团”)的主要经营业务范围:在依法取得的土地上进行综合性房地产开发和公共配套设施建设,建造工业厂房和住宅商品房等物业,并转让土地使用权和经营销售各类物业;从事工业厂房、仓库、办公楼、商铺、别墅、公寓及其他物业的租赁;土地租赁;在自建的物业内,经营公寓式酒店管理和商务服务等。

本公司的母公司为上海金桥(集团)有限公司,实际控制人为上海市国有资产监督管理委员会和上海浦东新区国有资产监督管理委员会。

本公司的公司及合并财务报表已经本公司董事会于 2014 年 3 月 18 日批准报出。

(二)、 主要会计政策及会计估计

1、 财务报表的编制基础

本集团执行财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的企业会计准则。此外,本集团还按照《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》(2010 年修订)披露有关财务信息。

记账基础和计价原则

本集团会计核算以权责发生制为记账基础。除某些金融工具以公允价值计量外,本财务报表以历史成本作为计量基础。资产如果发生减值,则按照相关规定计提相应的减值准备。

(二) 主要会计政策及会计估计 - 续

2、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司于 2013 年 12 月 31 日的公司及合并财务状况以及 2013 年度的公司及合并经营成果和公司及合并现金流量。

3、会计期间

本集团的会计年度为公历年度，即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

4、记账本位币

人民币为本公司及子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及其子公司均以人民币为记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

5.1 同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。

在企业合并中取得的资产和负债，按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价的账面价值的差额，调整资本公积中的股本溢价，股本溢价不足冲减的则调整留存收益。

为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

5.2 非同一控制下的企业合并及商誉

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制，为非同一控制下的企业合并。

合并成本指购买方为取得被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债和发行的权益性工具的公允价值。购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并的，合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和。对于购买日之前已经持有的被购买方的股权，按照购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值之间的差额计入当期投资收益；购买日之前已经持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益转为购买日当期投资收益。

购买方在合并中所取得的被购买方符合确认条件的可辨认资产、负债及或有负债在购买日以公允价值计量。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，作为一项资产确认为商誉并按成本进行初始计量。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，计入当期损益。

因企业合并形成的商誉在合并财务报表中单独列报，并按照成本扣除累计减值准备后的金额计量。商誉至少在每年年度终了进行减值测试。

(二) 主要会计政策及会计估计 - 续

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法 - 续

5.2 非同一控制下的企业合并及商誉 - 续

对商誉进行减值测试时，结合与其相关的资产组或者资产组组合进行。即，自购买日起将商誉的账面价值按照合理的方法分摊到能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合，如包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额首先抵减分摊到该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

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中的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。

商誉减值损失在发生时计入当期损益，且在以后会计期间不予转回。

6、合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本集团能够决定另一个企业的财务和经营政策，并能据以从该企业的经营活动中获取利益的权力。

对于本集团处置的子公司，处置日(丧失控制权的日期)前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中。

对于通过非同一控制下的企业合并取得的子公司，其自购买日(取得控制权的日期)起的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，不调整合并财务报表的年初数和对比较数。

对于通过同一控制下的企业合并取得的子公司或吸收合并下的被合并方，无论该项企业合并发生在报告期的任一时点，视同该子公司或被合并方同受最终控制方控制之日起纳入本集团的合并范围，其自报告期最早期间期初或同受最终控制方控制之日起的经营成果和现金流量已适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中。

子公司采用的主要会计政策和会计期间按照本公司统一规定的会计政策和会计期间厘定。

本公司与子公司及子公司相互之间的所有重大账目及交易于合并时抵销。

子公司所有者权益中不属于母公司的份额作为少数股东权益，在合并资产负债表中股东权益项目下以“少数股东权益”项目列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。

少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额，其余额仍冲减少数股东权益。

(二) 主要会计政策及会计估计 - 续

6、合并财务报表的编制方法 - 续

对于购买子公司少数股权或因处置部分股权投资但没有丧失对该子公司控制权的交易，作为权益性交易核算，调整归属于母公司所有者权益和少数股东权益的账面价值以反映其在子公司中相关权益的变化。少数股东权益的调整额与支付/收到对价的公允价值之间的差额调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，剩余股权按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益。

7、现金及现金等价物的确定标准

现金是指企业库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指本集团持有的期限短、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。

8、外币业务

外币交易在初始确认时采用交易发生日的即期汇率折算。

于资产负债表日，外币货币性项目采用该日即期汇率折算为人民币，因该日的即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，除符合资本化条件的外币专门借款的汇兑差额在资本化期间予以资本化计入相关资产的成本。

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

9、金融工具

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

9.1 公允价值的确定方法

公允价值，指在公平交易中，熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或债务清偿的金额。对于存在活跃市场的金融工具，本集团采用活跃市场中的报价确定其公允价值；对于不存在活跃市场的金融工具，本集团采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

(二) 主要会计政策及会计估计 - 续

9、金融工具 - 续

9.2 实际利率法

实际利率法是指按照金融资产或金融负债(含一组金融资产或金融负债)的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

在计算实际利率时，本集团在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量(不考虑未来的信用损失)，同时还考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

9.3 金融资产的分类、确认和计量

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

9.3.1 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和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。

满足下列条件之一的金融资产划分为交易性金融资产：(1)取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售；(2)初始确认时即属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本集团近期采用短期获利方式对该组合进行管理；(3)属于衍生工具，但是被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可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：(1)该指定可以消除或明显减少由于该金融资产的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；(2)本集团风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融资产所在的金融资产组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告；(3)《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》允许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的与嵌入衍生工具相关的混合工具。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

9.3.2 持有至到期投资

持有至到期投资是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本集团有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

持有至到期投资采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

(二) 主要会计政策及会计估计 - 续

9、金融工具 - 续

9.3 金融资产的分类、确认和计量 - 续

9.3.3 贷款和应收款项

贷款和应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本集团划分为应收款项的金融资产包括应收账款及其他应收款。

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

9.3.4 可供出售金融资产

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

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外，确认为其他综合收益并计入资本公积，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。

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

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

9.4 金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本集团在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。表明金融资产发生减值的客观证据是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。

金融资产发生减值的客观证据，包括下列可观察到的各项事项：

- (1) 发行方或债务人发生严重财务困难；
- (2) 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- (3) 本集团出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- (4) 债务人很可能倒闭或者进行其他财务重组；
- (5) 因发行方发生重大财务困难，导致金融资产无法在活跃市场继续交易；
- (6) 无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，包括：
 - 该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化；
 - 债务人所在国家或地区经济出现了可能导致该组金融资产无法支付的状况；
- (7) 权益工具发行人经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；
- (8) 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；
- (9) 其他表明金融资产发生减值的客观证据。

(二) 主要会计政策及会计估计 - 续

9、金融工具 - 续

9.4 金融资产减值 - 续

- 以摊余成本计量的金融资产减值

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，将其账面价值减记至按照该金融资产的原实际利率折现确定的预计未来现金流量 (不包括尚未发生的未来信用损失)现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，但金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

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

- 可供出售金融资产减值

于资产负债表日，可供出售权益工具投资的公允价值低于其初始投资成本超过 50%(含 50%)，或低于其初始投资成本持续时间超过 12 个月(含 12 个月)认定其公允价值发生严重或非暂时性下跌。

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

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

- 以成本计量的金融资产减值

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，将其账面价值减记至按照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，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。该金融资产的减值损失一经确认不予转回。

9.5 金融资产的转移

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

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

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

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

(二) 主要会计政策及会计估计 - 续

9、金融工具 - 续

9.6 金融负债的分类、确认及计量

本集团将发行的金融工具根据该金融工具合同安排的实质以及金融负债和权益工具的定义确认为金融负债或权益工具。

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

9.6.1 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和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。

满足下列条件之一的金融负债划分为交易性金融负债：(1)承担该金融负债的目的，主要是为了近期内回购；(2)初始确认时即属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本集团近期采用短期获利方式对该组合进行管理；(3)属于衍生工具，但是被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

符合下列条件之一的金融负债，在初始确认时可以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)该指定可以消除或明显减少由于该金融负债的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认和计量方面不一致的情况；(2)本集团风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融负债所在的金融负债组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告；(3)《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》允许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的与嵌入衍生工具相关的混合工具。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

9.6.2 其他金融负债

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

9.6.3 财务担保合同

财务担保合同是指保证人和债权人约定，当债务人不履行债务时，保证人按照约定履行债务或者承担责任的合同。不属于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的财务担保合同，以公允价值减直接归属的交易费用进行初始确认，在初始确认后按照《企业会计准则第 13 号 - 或有事项》确定的金额和初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号 - 收入》的原则确定的累计摊销额后的余额之中的较高者进行后续计量。

9.7 金融负债的终止确认

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

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

(二) 主要会计政策及会计估计 - 续

9、金融工具 - 续

9.8 金融资产和金融负债的抵销

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

9.9 权益工具

权益工具是指能证明拥有本集团在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。发行权益工具时收到的对价扣除交易费用后增加股东权益。

本集团对权益工具持有方的各种分配(不包括股票股利)，减少股东权益。本集团不确认权益工具的公允价值变动额。

10、应收款项

10.1 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	本集团将金额为人民币 500 万元及以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	本集团对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

10.2 按组合计提坏账准备的应收款项

确定组合的依据	
单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项	一起按账龄作为信用风险特征划分为若干账龄组，根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收账款账龄组的实际损失率为基础，结合现时情况确定本年度各账龄组计提坏账准备的比例，据此计算本年度各账龄组应收账款应计提的坏账准备。

10.2.1 采用账龄分析法计提坏账准备的组合

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)	3	3
1-2 年	15	15
2-3 年	36	36
3-5 年	56	56
5 年以上	100	100

(二) 主要会计政策及会计估计 - 续

10、应收款项 - 续

10.3 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

单项计提坏账准备的理由	对于单项金额不重大(小于 500 万元)的应收款项, 当存在客观证据表明本集团将无法按应收款项的原有条款收回所有款项或该应收款项明显具有信用风险时, 单项确认相应的坏账准备
坏账准备的计提方法	根据该款项预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额, 单独进行减值测试, 计提坏账准备。

11、存货

11.1 存货的分类

本集团的存货分为开发成本、开发产品和低值易耗品等。

开发产品包括土地开发产品、物业(房屋)开发产品; 开发成本包括土地开发成本、物业(房屋)开发成本、公共配套设施等。

11.2 存货成本的核算方法

存货按照购建时的实际成本进行初始计量。低值易耗品采用一次转销的方法, 除低值易耗品以外的存货发出时, 采用个别计价法确定其实际成本。

- (1) 土地开发成本的核算: 开发用土地在取得及投入开发建设时, 记入“土地开发成本”。在开发建设过程中发生的土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、基础设施费和配套设施费等, 属于直接费用的, 直接计入“土地开发成本”; 需在各地块间分摊的间接费用, 按土地受益面积分摊计入。不符合资本化条件的间接费用, 于实际发生时直接计入当期营业成本。在转让土地结转土地开发成本时, 对于尚未支付的开发成本, 按照对工程预算成本的最佳估计予以计提, 待未来实际发生时冲减相关计提的项目。
- (2) 物业(房屋)开发成本的核算: 物业(房屋)在建造过程中, 发生的前期费用、建安工程费、市政基础设施费、公共配套设施费、装潢工程费等, 属于直接费用的, 以工程项目为对象归集, 直接计入“房屋开发成本”; 需在各工程项目间分摊的间接费用, 按各项目受益面积分摊计入。
- (3) 公共配套设施费用的核算: 商品住宅小区中非营业性的配套设施费用计入商品住宅成本。
- (4) 为土地开发、房地产开发项目借入资金, 符合资本化条件的银行及其他金融机构借款费用, 按照《企业会计准则第 17 号 - 借款费用》的规定处理, 参见附注(二)16。
- (5) 按照国家有关规定提取的维修基金, 计入相关的房产项目成本, 并划入监管部门指定账户。

(二) 主要会计政策及会计估计 - 续

11、存货 - 续

11.3 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

存货按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取存货跌价准备。

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

11.4 存货的盘存制度

存货盘存制度采用永续盘存制。

12、长期股权投资

12.1 投资成本的确定

对于企业合并形成的长期股权投资，如为同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为投资成本；通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。对于多次交易实现非同一控制下的企业合并，长期股权投资成本为购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和。除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量。

12.2 后续计量及损益确认方法

12.2.1 成本法核算的长期股权投资

本集团对被投资单位不具有共同控制或重大影响并且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，采用成本法核算；此外，公司财务报表采用成本法核算对子公司的长期股权投资。子公司是指本集团能够对其实施控制的被投资单位。

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

(二) 主要会计政策及会计估计 - 续

12、长期股权投资 - 续

12.2 后续计量及损益确认方法 - 续

12.2.2 权益法核算的长期股权投资

本集团对联营企业和合营企业的投资采用权益法核算。联营企业是指本集团能够对其施加重大影响的被投资单位，合营企业是指本集团与其他投资方对其实施共同控制的被投资单位。

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

采用权益法核算时，当期投资损益为应享有或应分担的被投资单位当年实现的净损益的份额。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，并按照本集团的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。对于本集团与联营企业及合营之间发生的未实现内部交易损益按照持股比例计算属于本集团的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本集团与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。对被投资单位除净损益以外的其他所有者权益变动，相应调整长期股权投资的账面价值确认为其他综合收益并计入资本公积。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本集团对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本集团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。

12.2.3 处置长期股权投资

处置长期股权投资时，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置时将原计入股东权益的部分按相应的比例转入当期损益。

12.3 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

控制是指有权决定一个企业的财务和经营政策，并能据以从该企业的经营活动中获取利益。共同控制是指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。重大影响是指对一个企业的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位实施控制或施加重大影响时，已考虑投资企业和其他方持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。

12.4 减值测试方法及减值准备计提方法

本集团在每一个资产负债表日检查长期股权投资是否存在可能发生减值的迹象。如果该资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

长期股权投资的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

(二) 主要会计政策及会计估计 - 续

13、投资性房地产

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、自行建造或开发完成后用于出租的建筑物等。

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

本集团采用成本模式对所有投资性房地产进行后续计量，按其预计使用寿命对建筑物和土地使用权计提折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、年折旧(摊销)率列示如下：

类别	建筑物结构	预计使用寿命(年)	年折旧(摊销)率(%)
房屋及建筑物：			
高层办公楼	钢混	30	3.33
商品住宅	钢混	20	5
商品住宅	砖木	20	5
商业用房	轻钢	20	5
商业用房	钢混	20	5
通用厂房	轻钢	20	5
通用厂房	钢混	20	5
土地使用权：			
工业用地	-	50	2
综合用地	-	50	2
住宅用地	-	70	1.43

本集团在每一个资产负债表日检查投资性房地产是否存在可能发生减值的迹象。如果该资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。估计资产的可收回金额以单项资产为基础，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。如果资产或资产组的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

投资性房地产的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

14、固定资产

14.1 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本进行初始计量。

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

(二) 主要会计政策及会计估计 - 续**14、固定资产 - 续****14.2 各类固定资产的折旧方法**

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

类别	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	20-30	5	3.17-4.75
固定资产装修	5	-	20
机器设备	4-10	5	9.5-23.75
电子设备	3	5	31.67
运输设备	4	5	23.75
其他设备	5	5	19

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

14.3 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

本集团在每一个资产负债表日检查固定资产是否存在可能发生减值的迹象。如果该资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。估计资产的可收回金额以单项资产为基础，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。如果资产或资产组的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

固定资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

14.4 其他说明

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

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

15、在建工程

在建工程按实际成本计量。实际成本包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程不计提折旧。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。在建投资性房地产项目在建造完成达到预定可使用状态后结转为投资性房地产。

本集团在每一个资产负债表日检查在建工程是否存在可能发生减值的迹象。如果该资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。估计资产的可收回金额以单项资产为基础，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。如果资产或资产组的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

在建工程减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

(二) 主要会计政策及会计估计 - 续

16、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借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；当构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

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

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

17、无形资产

17.1 无形资产

无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术等。除本公司自行开发建设的土地、以出售为开发目的之房产项目有关的土地、以及与投资性房地产项目有关的土地以外，本公司取得的土地使用权计入“无形资产”。

无形资产按成本进行初始计量。使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，必要时进行调整。

17.2 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

本集团在每一个资产负债表日检查使用寿命确定的无形资产是否存在可能发生减值的迹象。如果该等资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。估计资产的可收回金额以单项资产为基础，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。如果资产或资产组的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

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

无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

18、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本年和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间分期平均摊销。

19、预计负债

当与或有事项相关的义务是本集团承担的现时义务，且履行该义务很可能导致经济利益流出，以及该义务的金额能够可靠地计量，则确认为预计负债。

(二) 主要会计政策及会计估计 - 续

19、预计负债 - 续

在资产负债表日，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，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。如果货币时间价值影响重大，则以预计未来现金流出折现后的金额确定最佳估计数。

20、收入确认

本集团收入主要包括转让土地使用权收入、销售物业(房屋)收入、出租土地使用权和物业(房屋)收入、提供劳务收入等。各类收入确认原则及方法列示如下：

20.1 转让土地使用权、销售物业(房屋)的收入

以签订有关转让销售合同，完成合约内订明的开发建设工程，将有关的土地、房屋移交给买方，经买方验收并取得土地、房产的支付证明，本集团没有保留通常与所有权相联系的继续管理权和控制权，并且与交易相关的经济利益能够流入企业，相关的收入和成本能够可靠地计量时，确认转让土地使用权、销售物业(房屋)收入的实现。

20.2 出租土地使用权和物业(房屋)收入

以订立租赁合同，在与交易相关的经济利益能够流入企业时按合同受益期确认营业收入，详见附注(二) 23.2，本集团作为出租人记录经营租赁业务。

20.3 提供劳务收入

在提供劳务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，交易的完工程度能够可靠地确定，交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量时，确认提供劳务收入的实现。本集团于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已经发生的劳务成本占估计总成本的比例确定。

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

提供酒店公寓等服务收入在服务已经提供，并收到价款或取得收取价款的证据时确认。

21、政府补助

政府补助是指本集团从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产。政府补助在能够满足政府补助所附条件且能够收到时予以确认。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助根据相关政府文件中明确规定的补助对象性质划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，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损失的，直接计入当期损益。

(二) 主要会计政策及会计估计 - 续

22、递延所得税资产/递延所得税负债

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

22.1 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。

22.2 递延所得税资产及递延所得税负债

对于某些资产、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。

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异，本集团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，确认相关的递延所得税资产。此外，与商誉的初始确认相关的，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暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产或负债。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损及税款抵减，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。

本集团确认与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债，除非本集团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。对于与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，只有当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，本集团才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。

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

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。

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，本集团当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

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

23、经营租赁、融资租赁

实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁为融资租赁。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

23.1 本集团作为承租人记录经营租赁业务

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

23.2 本集团作为出租人记录经营租赁业务

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

24、职工薪酬

除因解除与职工的劳动关系而给予的补偿外，本集团在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债。

本集团按规定参加由政府机构设立的职工社会保障体系，包括基本养老保险、医疗保险、住房公积金及其他社会保障制度，相应的支出于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，如果本集团已经制定正式的解除劳动关系计划或提出自愿裁减建议并即将实施，同时本集团不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议的，确认因解除与职工劳动关系给予补偿产生的预计负债，并计入当期损益。

25、主要会计政策、会计估计的变更

本年无重大会计政策、会计估计变更。

26、重大会计判断和估计

本集团在运用上述的会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本集团需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本集团管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上作出的。实际的结果可能与本集团的估计存在差异。

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

(二) 主要会计政策及会计估计 - 续

26、重大会计判断和估计 - 续

于资产负债表日，会计估计中很可能导致未来期间资产、负债账面价值作出重大调整的关键假设和不确定性主要有：

土地和房屋开发成本

本集团确认土地开发成本和房屋开发成本时，需要按照开发项目的预算成本和开发进度作出估计和判断。本集团按照资产负债表日的项目状况和市场情况对将来可能发生的开发成本，包括土地征用及拆迁补偿费、养吸劳人员安置费、建造成本、基础设施费和配套设施费等进行估计，这需要管理层运用大量的判断来估计将来可能发生的成本。由于工程预算成本受市场价格波动和政府宏观政策的影响，具有不确定性。当开发项目的最终决算成本和预算成本不一致时，其差额将影响变更当期及以后期间损益。

投资性房地产的使用寿命

本集团至少于每年年度终了对投资性房地产的使用寿命进行复核。对使用寿命的估计是根据对类似性质及功能的投资性房地产的实际可使用年限历史经验为基础，并可能因使用情况发生变化等原因而有重大改变。当投资性房地产预计可使用年限与先前估计不同时，本集团将作为会计估计变更处理。

土地增值税

本集团存在土地增值税应税行为尚未与税务部门进行土地增值税清算的情况，管理层需对土地增值税的计提作出重大估计。本集团所确认的土地增值税是基于管理层的最佳估计，最终土地增值税的清算结果可能与记录的金额不同，而该差异也将影响相关期间计提的所得税。

递延所得税资产的确认

于本年末及年初，本集团已确认递延所得税资产分别为人民币 88,227,456.98 元及人民币 99,423,493.27 元。递延所得税资产的实现主要取决于未来的实际盈利及可抵扣暂时性差异在未来使用年度的实际税率。如果未来产生的实际盈利高于或低于预期，则可能需要额外确认或转回递延所得税资产。此外，如附注(五)14 所示，于本年末及年初，由于未来是否很可能获得足够的应纳税所得额具有不确定性，部分可抵扣亏损及可抵扣暂时性差异未确认递延所得税资产。

(三)、 税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
营业税	应纳税营业额	5%
土地增值税(注 1)	销售在建房地产项目，于收到预收账款时，按照预收账款的 2%预交土地增值税。房地产项目开发完成，确认房地产项目销售收入的当期，将预计土地增值额按适用税率计算的应纳税额与已预交土地增值税的差额计作土地增值税准备金。	适用税率
城市维护建设税	应纳流转税额	按纳税人所在地，分别规定为市区 7%、其他地区 1%。
城镇土地使用税	应税土地面积	每平方米 1.5 元-30 元/年
房产税	依照应税租金收入 或依照房产余值	12% 1.2%
企业所得税(注 2)	应纳税所得额	25%

注 1：根据国家税务总局国税发[2010]53 号“关于加强土地增值税征管工作的通知”和上海市地方税务局公告[2010]1 号“关于调整住宅开发项目土地增值税预征办法”，自 2010 年 10 月 1 日起按不同的销售价格确定土地增值税预征率。除保障性住房外，住宅开发项目销售均价低于项目所在区域(区域按外环内、外环外划分)上一年度新建商品住房平均价格的，预征率为 2%；高于但不超过 1 倍的，预征率为 3.5%；超过 1 倍的，预征率为 5%。本集团按主管税务部门通知要求，按 2%预征率预交土地增值税。

注 2：本公司及子公司上海金桥出口加工区房地产发展有限公司(以下简称“金桥房产公司”)、上海金桥出口加工区联合发展有限公司(以下简称“金桥联发公司”)注册于上海市浦东新区，2008 年 1 月 1 日以前企业所得税税率为 15%。2008 年 1 月 1 日至 2011 年 12 月 31 日起享受过渡期优惠税率，自 2012 年起，本公司及子公司适用的企业所得税税率均为 25%。

(四)、 企业合并及合并财务报表

1、子公司情况

(1)通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	年末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本年亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额
上海金桥出口加工区房地产发展有限公司	有限责任公司	上海	房地产经营	150,000,000	房地产开发、经营	150,000,000	-	94.46%	100% (注 1)	是	-	-	-
上海新金桥广场实业有限公司	有限责任公司	上海	酒店式公寓租赁	370,000,000	公寓式酒店管理, 商务服务, 票务代理, 自有场地出租等	370,000,000	-	89.84%	100% (注 2)	是	-	-	-

注 1：母公司直接持股比例 86%，间接持股比例 14%。

注 2：母公司直接持股比例为 74.34%，间接持股比例为 25.66%。

(2)非同一控制下企业合并取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	年末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本年亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额
上海金桥出口加工区联合发展有限公司	有限责任公司	上海	房地产经营	690,000,000	区内市政基础设施建设; 区内房地产经营等	690,000,000	-	60.40%	60.40%	是	366.627.961.85	-	-

(五) 合并财务报表项目注释

1、货币资金

人民币元

项目	年末数			年初数		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金：						
人民币			10,102.49			22,749.48
小计			10,102.49			22,749.48
银行存款：						
人民币			496,675,907.65			325,914,028.00
美元	121,590.69	6.0969	741,326.28	104,527.10	6.2855	657,005.08
小计			497,417,233.93			326,571,033.08
其他货币资金：						
人民币			2,575,243.69			759,943.37
小计			2,575,243.69			759,943.37
合计			500,002,580.11			327,353,725.93

2、应收账款

(1)应收账款按种类披露：

人民币元

种类	年末数				年初数			
	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 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	65,400,000.00	65.88	1,962,000.00	37.90	67,039,800.00	64.99	2,011,194.00	39.84
按账龄组合计提坏账准备的应收账款								
1 年以内	28,151,030.87	28.37	840,104.22	16.24	32,471,556.53	31.48	974,146.71	19.30
1 至 2 年	2,079,167.88	2.09	311,875.18	6.02	-	-	-	-
2 至 3 年	-	-	-	-	-	-	-	-
3 至 4 年	-	-	-	-	3,575,270.60	3.47	2,002,151.54	39.67
4 至 5 年	3,575,270.60	3.60	2,002,151.54	38.68	-	-	-	-
5 年以上	60,286.00	0.06	60,286.00	1.16	60,286.00	0.06	60,286.00	1.19
组合小计	33,865,755.35	34.12	3,214,416.94	62.10	36,107,113.13	35.01	3,036,584.25	60.16
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	99,265,755.35	100.00	5,176,416.94	100.00	103,146,913.13	100.00	5,047,778.25	100.00

(2)本年转回或收回情况：

于 2013 年，本公司对联芯科技有限公司的应收账款收回人民币 67,039,800.00 元，转回了相应的坏账准备人民币 2,011,194.00 元。

(3)本报告期实际核销的应收账款情况

本年度报告内无实际核销的应收账款。

(4)本报告期应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位欠款。

(5)于本年末和年初，本集团应收账款余额中无应收关联方的款项。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

2、 应收账款 - 续

(6)应收账款金额前五名单位情况

人民币元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
上海旗开实业发展有限公司	第三方	65,400,000.00	1 年以内	65.88
上海平和酒店管理有限公司	第三方	3,569,281.00	4-5 年	3.60
鱼美人大酒店经营管理有限公司	第三方	2,845,267.12	1 年以内及 1 至 2 年	2.87
软思(上海)电子科技有限公司	第三方	944,257.78	1 年以内	0.95
上海笛拜娱乐有限公司	第三方	788,676.46	1 年以内	0.79
合计		73,547,482.36		74.09

应收账款年末数比年初数减少人民币 4,009,796.47 元，减少比例为 4%，主要原因是子公司金桥联发公司销售的“G2-18(G3)研发楼”本年按照合同约定收款人民币 67,039,800.00 元以及子公司金桥房产公司金台大厦销售增加应收款人民币 65,400,000.00 元所致。对上海旗开实业发展有限公司的金台大厦销售应收帐款已按照合同约定于期后收回。

于本年末，金额为人民币 1,651,806.71 元的应收租赁款已经作为附注(五)26、注 1 所述银行借款之质押物。

3、 预付款项

(1)预付款项按账龄列示

人民币元

账龄	年末数		年初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	50,015,580.79	96.38	1,802,754.29	57.18
1 至 2 年	55,911.58	0.11	1,349,810.00	42.82
2 至 3 年	1,149,810.00	2.22	-	-
3 年以上	671,400.00	1.29	-	-
合计	51,892,702.37	100.00	3,152,564.29	100.00

(2)预付款项金额前五名单位情况

人民币元

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
上海水仙电器股份有限公司	第三方	42,222,621.76	1 年以内	未达到合同约定状态
上海锦天城律师事务所	第三方	776,000.00	2 至 3 年	未达到合同约定状态
上海市电力公司	第三方	671,400.00	3 年以上	未达到合同约定状态
用友软件股份有限公司上海分公司	第三方	202,810.00	2 至 3 年	未达到合同约定状态
上海企源科技有限公司	第三方	171,000.00	2 至 3 年	未达到合同约定状态
合计		44,043,831.76		

(3)本报告期预付款项中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东的款项

(4)预付帐款年末数比年初数增加人民币 48,740,138.08 元，主要是由于本公司预付上海水仙电器股份有限公司 T25 地块厂房及相关土地使用权转让款人民币 42,222,621.76 元所致。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

4、其他应收款

(1)其他应收款账龄如下：

人民币元

账龄	年末数				年初数			
	金额	比例(%)	坏账准备	账面价值	金额	比例(%)	坏账准备	账面价值
1 年以内	5,985,460.94	90.11	110,237.97	5,875,222.97	4,233,089.30	69.45	76,002.86	4,157,086.44
1 至 2 年	384.39	0.01	57.66	326.73	779,474.38	12.79	40,446.04	739,028.34
2 至 3 年	68,460.74	1.03	24,645.87	43,814.87	510,347.23	8.37	183,725.00	326,622.23
3 年以上	587,486.79	8.85	328,992.60	258,494.19	572,076.71	9.39	530,998.31	41,078.40
合计	6,641,792.86	100.00	463,934.10	6,177,858.76	6,094,987.62	100.00	831,172.21	5,263,815.41

(2)其他应收款按种类披露

人民币元

种类	年末数				年初数			
	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(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的其他应收款								
按账龄分析法组合计提坏账准备的其他应收款	4,303,113.56	64.79	463,934.10	100.00	4,298,379.62	70.52	831,172.21	100.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	2,338,679.30	35.21	-	-	1,796,608.00	29.48	-	-
合计	6,641,792.86	100.00	463,934.10	100.00	6,094,987.62	100.00	831,172.21	100.00

其他应收款种类的说明：

本集团将金额为人民币 500 万元以上的其他应收款确认为单项金额重大的其他应收款。

按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款组合：

人民币元

账龄	年末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内	3,687,310.04	85.69	110,237.97	3,110,972.68	72.37	93,329.17
1 年至 2 年	384.39	0.01	57.66	79,317.12	1.85	11,897.57
2 至 3 年	68,460.74	1.59	24,645.87	510,347.23	11.87	191,099.78
3 年至 4 年	250,000.00	5.81	140,000.00	24,764.45	0.58	2,396.55
4 年至 5 年	245,376.79	5.70	137,411.00	92,110.60	2.14	51,581.60
5 年以上	51,581.60	1.20	51,581.60	480,867.54	11.19	480,867.54
合计	4,303,113.56	100.00	463,934.10	4,298,379.62	100.00	831,172.21

(3)本报告期内无转回或收回情况

(4)本报告期实际核销的其他应收款情况

本年报告无实际核销其他应收款。

(5)本年报告无其他应收款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

4、其他应收款 - 续

(6)其他应收款金额前五名单位情况

人民币元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例 (%)
上海电力公司	第三方	2,001,412.23	1 年以内	30.13
上海建工四建集团有限公司	第三方	308,803.20	1 年以内	4.65
上海星翔物业管理有限公司	第三方	200,000.00	3 年以上	3.01
上海山木高级时装有限公司	第三方	170,661.23	3 年以上	2.57
上海凯喜雅国际贸易有限公司	第三方	92,110.00	3 年以上	1.39
合计		2,772,986.66		41.75

5、存货

(1)存货分类

人民币元

项目	年末数			年初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发产品	202,941,542.17	-	202,941,542.17	213,783,710.66	-	213,783,710.66
开发成本(注)	1,958,895,600.57	-	1,958,895,600.57	1,861,106,068.32	-	1,861,106,068.32
合计	2,161,837,142.74	-	2,161,837,142.74	2,074,889,778.98	-	2,074,889,778.98

存货中开发成本按项目说明如下：

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	年末余额	年初余额
区内滚动开发土地				501,792,720.46	511,228,737.02
9#地块在建项目	2007.6	2014.8	3,800,000.00	3,837,189.40	3,837,189.40
临港新城中心区一期	2011.9	2016.9	2,130,000,000.00	1,352,790,169.60	1,346,040,141.90
房屋开发成本				100,475,521.11	-
合计				1,958,895,600.57	1,861,106,068.32

存货中开发产品按项目说明如下：

项目名称	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
金桥地块	196,299,311.95	15,879,549.01	10,224,279.47	201,954,581.49
金桥及金杨街坊	17,484,398.71	-	16,497,438.03	986,960.68
合计	213,783,710.66	15,879,549.01	26,721,717.50	202,941,542.17

计入存货成本的借款费用资本化金额：

项目	年初数	本年增加	本年转入开发产品	本年转入在建工程	年末数
区内滚动开发土地	26,304,668.94	7,323,984.96	-	-	33,628,653.90

注：于本年末，金额为人民币 1,352,790,169.60 元的“临港新城中心区一期”项目已经作为附注(五)26、注 3 所述银行借款之抵押物。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

5、 存货 - 续

本年存货增加人民币 86,947,363.76 元主要由于：(1)子公司金桥联发公司未来开发完成后用于出售的房屋开发成本，增加存货；(2)本公司和子公司金桥房产公司部分商铺销售结转成本、少量房产和不可售车位转入投资性房地产，减少存货。

6、 可供出售金融资产

(1)可供出售金融资产情况

人民币元

项目	年末公允价值	年初公允价值
可供出售权益工具(注)	28,960,523.52	37,256,506.82

注：本年末，本集团持有的可供出售权益工具系交通银行股份有限公司的股票。该股票的年末公允价值参照上海证券交易所截止 2013 年度最后一个交易日之收盘价确定。

可供出售金融资产年末数比年初数减少人民币 8,295,983.30 元，减少比例为 22.27%，主要是由于可供出售权益工具的公允价值变动所致。

可供出售金融资产的说明：

人民币元

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具	其他	合计
权益工具的成本/债务工具的期末摊余成本	10,286,802.50	-	-	10,286,802.50
期末公允价值	28,960,523.52	-	-	28,960,523.52
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	18,673,721.02	-	-	18,673,721.02
已计提减值金额	-	-	-	-

7、 对联营企业投资

人民币元

被投资单位名称	业务性质	本集团持股比例(%)	年末资产总额	年末负债总额	年末净资产总额	本年营业收入总额	本年净利润(亏损)
上海新金桥设施管理有限公司	物业管理、配套服务	29	36,686,438.47	25,429,335.84	11,257,102.63	76,890,475.85	3,199,950.28
上海新金桥物业管理有限公司	物业管理	20	18,223.30	6,090,814.21	(6,072,590.91)	90,400.00	35,705.71
上海博瑞吉信息科技有限公司	信息科技服务	20	9,094,395.40	9,248,807.46	(154,412.06)	3,066,037.64	(1,809,598.95)

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

8、长期股权投资

长期股权投资明细如下：

人民币元

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	增减变动	年末余额	在被投资单位持股比例 (%)	减值准备	本年计提减值准备	本年现金红利
国泰君安证券股份有限公司	成本法	9,302,464.00	9,302,464.00	-	9,302,464.00	0.16	2,240,000.00	-	-
东方证券股份有限公司	成本法	308,490,612.18	308,490,612.18	-	308,490,612.18	3.8756	-	-	16,595,368.70
上海华德美居建材装饰仓储有限公司	成本法	3,310,840.00	3,310,840.00	-	3,310,840.00	5.00	-	-	-
上海东申经济发展有限公司	成本法	7,500,000.00	7,500,000.00	-	7,500,000.00	6.36	7,500,000.00	-	-
上海华德美居超市有限公司(注 1)	成本法	16,555,015.00	-	-	-	20.00	-	-	3,311,002.00
国泰君安投资管理股份有限公司	成本法	5,259,936.00	5,259,936.00	-	5,259,936.00	0.16	-	-	-
上海新金桥设施管理有限公司	权益法	1,470,000.00	3,058,688.44	205,871.33	3,264,559.77	29.00	-	-	722,114.26
上海新金桥物业管理有限公司(注 2)	权益法	1,000,000.00	-	-	-	20.00	-	-	-
上海博瑞吉信息科技有限公司(注 2)	权益法	600,000.00	-	-	-	20.00	-	-	-
合计		353,488,867.18	336,922,540.62	205,871.33	337,128,411.95		9,740,000.00	-	20,628,484.96

注 1：上海华德美居超市有限公司系中外合作企业，根据投资合同，上海华德美居超市有限公司自正式开业之日起，将给予本公司相应的投资回报以先行收回公司的投资成本。截止 2009 年年末，投资成本已全部收回，以后年度的投资回报全部确认为投资收益。

注 2：截至 2013 年 12 月 31 日，本集团对联营企业上海新金桥物业管理有限公司和上海博瑞吉信息科技有限公司未确认的超额亏损金额分别为人民币 1,214,518.18 元和人民币 30,882.41 元。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

9、投资性房地产

(1)按成本计量的投资性房地产

人民币元

项目	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
一、账面原值合计	6,042,082,362.04	1,107,799,393.77	116,507,719.61	7,033,374,036.20
1.房屋及建筑物	5,858,978,530.72	1,104,829,284.84	108,365,167.61	6,855,442,647.95
2.土地使用权	183,103,831.32	2,970,108.93	8,142,552.00	177,931,388.25
二、累计折旧和累计摊销合计	2,081,930,950.32	280,622,494.18	47,269,518.22	2,315,283,926.28
1.房屋及建筑物	2,034,680,425.01	276,999,811.20	45,111,741.95	2,266,568,494.26
2.土地使用权	47,250,525.31	3,622,682.98	2,157,776.27	48,715,432.02
三、投资性房地产账面净值合计	3,960,151,411.72	827,176,899.59	69,238,201.39	4,718,090,109.92
1.房屋及建筑物	3,824,298,105.71	827,829,473.64	63,253,425.66	4,588,874,153.69
2.土地使用权	135,853,306.01	(652,574.05)	5,984,775.73	129,215,956.23
四、投资性房地产减值准备	-	-	-	-
1.房屋及建筑物	-	-	-	-
2.土地使用权	-	-	-	-
五、投资性房地产账面价值合计	3,960,151,411.72	827,176,899.59	69,238,201.39	4,718,090,109.92
1.房屋及建筑物	3,824,298,105.71	827,829,473.64	63,253,425.66	4,588,874,153.69
2.土地使用权	135,853,306.01	(652,574.05)	5,984,775.73	129,215,956.23

于本年末，净值为人民币 162,290,942.41 元的投资性房地产已用作附注(五)26、注 1 的银行借款之抵押物(2012 年 12 月 31 日：人民币 167,579,959.69 元)。

于本年末，净值约人民币 2,095,274,793.22 元的投资性房地产尚待办理产证。管理层认为公司可以在合理的时间内取得产证(2012 年 12 月 31 日：人民币 1,235,570,328.63)。于 2014 年 2 月 14 日，净值为人民币 548,474,311.03 元的投资性房地产已于期后取得产证。

本年度投资性房地产变动说明：

- (1) 本年投资性房地产折旧和摊销人民币 280,622,494.18 元(2012 年：人民币 246,828,336.19 元)
- (2) 本年投资性房地产账面原值减少人民币 116,507,719.61 元，累计折旧和累计摊销减少人民币 47,269,518.22 元，主要由于：(1)本公司将原值为人民币 13,404,357.04 元及累计折旧为人民币 7,267,242.87 元之新金桥大厦部分楼层转为自用并转入固定资产核算；(2)子公司金桥房产公司将账面原值人民币 86,267,870.78 元及累计折旧为人民币 32,590,971.14 元的金台大厦出售；(3)本公司“T1 地块”转入开发产品并已对外出售。
- (3) 本年度投资性房地产原值增加主要系子公司金桥联发公司的“S3 银杏苑”二期别墅项目、“S1 地块项目商业部分”和“T17-C”项目，以及本公司的“S8 人才公寓一期”、T9-6 商业办公楼及 T17-B2 项目完工投入使用，从在建工程结转至投资性房地产所致。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

10、 固定资产

(1) 固定资产情况

人民币元

项目	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
一、账面原值合计：	205,984,971.76	563,641,845.71	501,834.00	769,124,983.47
其中：房屋及建筑物	160,719,715.72	443,353,777.19	-	604,073,492.91
固定资产装修	-	115,000,000.00	-	115,000,000.00
机器设备	14,269,045.66	-	-	14,269,045.66
电子设备	19,743,765.11	4,059,456.82	501,834.00	23,301,387.93
运输工具	6,223,240.14	327,800.00	-	6,551,040.14
其他设备	5,029,205.13	900,811.70	-	5,930,016.83
二、累计折旧合计：	76,437,332.92	27,336,676.33	476,742.29	103,297,266.96
其中：房屋及建筑物	42,352,597.11	16,279,045.63	-	58,631,642.74
固定资产装修	-	5,750,000.01	-	5,750,000.01
机器设备	13,954,506.20	32,627.40	-	13,987,133.60
电子设备	11,976,984.90	4,187,971.63	476,742.29	15,688,214.24
运输工具	4,955,941.69	592,540.29	-	5,548,481.98
其他设备	3,197,303.02	494,491.37	-	3,691,794.39
三、固定资产账面净值合计：	129,547,638.84	536,305,169.38	25,091.71	665,827,716.51
其中：房屋及建筑物	118,367,118.61	427,074,731.56	-	545,441,850.17
固定资产装修	-	109,249,999.99	-	109,249,999.99
机器设备	314,539.46	(32,627.40)	-	281,912.06
电子设备	7,766,780.21	(128,514.81)	25,091.71	7,613,173.69
运输工具	1,267,298.45	(264,740.29)	-	1,002,558.16
其他设备	1,831,902.11	406,320.33	-	2,238,222.44
四、减值准备合计	-	-	-	-
其中：房屋及建筑物	-	-	-	-
固定资产装修	-	-	-	-
机器设备	-	-	-	-
电子设备	-	-	-	-
运输工具	-	-	-	-
其他设备	-	-	-	-
五、固定资产账面价值合计	129,547,638.84	536,305,169.38	25,091.71	665,827,716.51
其中：房屋及建筑物	118,367,118.61	427,074,731.56	-	545,441,850.17
固定资产装修	-	109,249,999.99	-	109,249,999.99
机器设备	314,539.46	(32,627.40)	-	281,912.06
电子设备	7,766,780.21	(128,514.81)	25,091.71	7,613,173.69
运输工具	1,267,298.45	(264,740.29)	-	1,002,558.16
其他设备	1,831,902.11	406,320.33	-	2,238,222.44

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

10、 固定资产 - 续

本年折旧额人民币 27,336,676.33 元(2012 年：人民币 10,077,455.41 元)。

于本年末，净额为人民币 96,048,990.23 元(上年末：人民币 100,007,837.87 元)的房屋建筑物已经作为附注(五)26、注 1 所述银行借款之抵押物。

本年度固定资产增加主要系子公司金桥联发公司的“S1 地块项目公寓”完工，作为酒店式公寓自营管理，从在建工程转入固定资产所致。

11、 在建工程

(1) 在建工程明细如下：

人民币元

项目	年末数			年初数		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
碧云公馆	732,247,574.73	-	732,247,574.73	493,495,284.22	-	493,495,284.22
S8 人才公寓二期	366,458,320.58	-	366,458,320.58	283,825,431.29	-	283,825,431.29
T25 厂房改造	157,475,857.62	-	157,475,857.62	104,127,186.47	-	104,127,186.47
Office ParkII 地铁板块	139,443,598.28	-	139,443,598.28	63,597,655.38	-	63,597,655.38
吴昌硕纪念馆	34,076,394.45	-	34,076,394.45	22,910,394.86	-	22,910,394.86
碧云玖零办公楼	29,615,568.58	-	29,615,568.58	27,204,956.00	-	27,204,956.00
S1 地块项目	-	-	-	524,731,865.88	-	524,731,865.88
S3 银杏苑	-	-	-	511,123,346.94	-	511,123,346.94
S8 人才公寓一期	-	-	-	70,592,490.72	-	70,592,490.72
T17-C	-	-	-	26,313,495.05	-	26,313,495.05
其他	2,777,089.20	-	2,777,089.20	38,840,159.81	-	38,840,159.81
合计	1,462,094,403.44	-	1,462,094,403.44	2,166,762,266.62	-	2,166,762,266.62

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

11、在建工程 - 续

(2)在建工程项目变动情况

人民币元

项目名称	工程预 算数 (万元)	年初数	本年增加	本年完工结转 或转出 (注 1)	工程投入 占预算 比例(%)	工程进度	利息资本化累 计金额	其中：本年利息 资本化金额	本年利 息资本 化率(%)	资金来源	年末数 (注 2)
S1 地块项目	72,000	524,731,865.88	191,419,672.86	716,151,538.74	100%	完工	44,574,798.12	24,078,669.63	6.27%	自有资金/借款	-
S3 银杏苑	71,000	511,123,346.94	196,968,256.01	708,091,602.95	100%	完工	48,815,375.57	4,270,498.46	6.27%	自有资金/借款	-
碧云公馆(注 3)	136,800	493,495,284.22	238,752,290.51	-	54%	施工中	-	-	-	自有资金	732,247,574.73
S8 人才公寓二期	41,500	283,825,431.29	82,632,889.29	-	88%	主体结构完工	-	-	-	自有资金	366,458,320.58
T25 厂房改造	16,600	104,127,186.47	115,595,469.45	62,246,798.30	95%	改造安装	-	-	-	自有资金	157,475,857.62
S8 人才公寓一期	12,000	70,592,490.72	55,093,769.13	125,686,259.85	100%	完工	-	-	-	自有资金	-
OFFICE PARK II 地铁板块	128,200	63,597,655.38	75,845,942.90	-	11%	施工中	-	-	-	自有资金	139,443,598.28
碧云玖零办公楼	140,070	27,204,956.00	2,410,612.58	-	2%	前期阶段	2,668,905.78	1,136,103.79	6.27%	自有资金/一般借款	29,615,568.58
T17-C	5,000	26,313,495.05	26,345,183.09	52,658,678.14	100%	完工	3,067,315.18	2,084,709.79	6.27%	自有资金/一般借款	-
吴昌硕纪念馆	4,500	22,910,394.86	11,165,999.59	-	76%	主体结构完工	2,119,712.13	1,293,720.00	6.27%	自有资金/一般借款	34,076,394.45
其他	105,351	38,840,159.81	11,948,541.10	48,011,611.71			-	-	-	自有资金	2,777,089.20
合计	733,021	2,166,762,266.62	1,008,178,626.51	1,712,846,489.69			101,246,106.78	32,863,701.67			1,462,094,403.44

注 1：本年度完工转出的重大项目包括：(1)在建工程“S1 地块项目”完工，其中公寓部分作为酒店式公寓自营管理，相关的房屋建筑物成本和装修成本从在建工程转入固定资产、土地使用权转入无形资产；商业部分对外出租，相关的成本全部转入投资性房地产；(2)在建工程“S3 银杏苑”全部完工转入投资性房地产；(3)在建工程“S8 人才公寓一期”完工转入投资性房地产；(4) T25 厂房改造项目部分投入使用转入投资性房地产；(5)T17-C、T9-6 商业办公楼和 T17-B2 完工转入投资性房地产。

注 2：于 2013 年 12 月 31 日，在建工程“碧云公馆”项目中，金额为人民币 235,774,941.06 元的土地使用权已经作为附注(五)26、注 2 所述银行借款之抵押物。

年末的在建工程均为在建的投资性房地产，在建工程年末数比年初减少人民币 704,667,863.18 元，减少比例为 32%，主要是由于在建投资性房地产工程项目完工并结转投资性房地产所致。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

12、无形资产

(1)无形资产情况

人民币元

项目	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
一、账面原值合计	160,145,071.98	65,444,324.45	-	225,589,396.43
土地使用权	152,918,571.98	64,884,324.45	-	217,802,896.43
软件使用权	7,226,500.00	560,000.00	-	7,786,500.00
二、累计摊销合计	21,306,823.37	4,592,046.26	-	25,898,869.63
土地使用权	21,246,602.54	3,832,063.02	-	25,078,665.56
软件使用权	60,220.83	759,983.24	-	820,204.07
三、无形资产账面净值合计	138,838,248.61	60,852,278.19	-	199,690,526.80
土地使用权	131,671,969.44	61,052,261.43	-	192,724,230.87
软件使用权	7,166,279.17	(199,983.24)	-	6,966,295.93
四、减值准备合计	-	-	-	-
土地使用权	-	-	-	-
软件使用权	-	-	-	-
无形资产账面价值合计	138,838,248.61	60,852,278.19	-	199,690,526.80
土地使用权	131,671,969.44	61,052,261.43	-	192,724,230.87
软件使用权	7,166,279.17	(199,983.24)	-	6,966,295.93

公司的无形资产在预计使用年限内按照直线法摊销，其中土地使用权的摊销年限为 50 年，软件使用权的摊销年限为 10 年。

本年摊销额人民币 4,592,046.26 元(2012 年：人民币 3,400,735.95 元)

于 2013 年 12 月 31 日，净值计人民币 128,331,454.32 元(2012 年 12 月 31 日：131,671,969.44 元)的土地使用权已经作为附注(五)26、注 1 所述银行长期借款之抵押物。

本年新增无形资产原值人民币 65,444,324.45 元，主要系子公司金桥联发公司 S1 地块项目中公寓部分相关的土地使用权人民币 64,884,324.45 元。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

13、长期待摊费用

人民币元

项目	年初额	本年增加额	本年摊销额	其他减少额	年末额
新金桥广场房屋装潢	529,436.69	2,468,089.76	646,186.84	-	2,351,339.61
合计	529,436.69	2,468,089.76	646,186.84	-	2,351,339.61

14、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

人民币元

项目	年末递延所得税资产或负债	年末可抵扣或应纳税暂时性差异	年初递延所得税资产或负债	年初可抵扣或应纳税暂时性差异
递延所得税资产：				
应收款项坏账准备	939,913.50	3,759,653.97	1,383,906.63	5,535,626.53
存货预计成本差异	1,838,212.20	7,352,848.74	2,036,667.31	8,146,669.22
已拆除重建房屋的处置成本	3,686,149.50	14,744,598.01	3,686,149.50	14,744,598.01
长期激励基金	-	-	15,127,578.21	60,510,312.84
长期股权投资减值准备	2,435,000.00	9,740,000.00	2,435,000.00	9,740,000.00
职工住房基金	23,900.38	95,601.50	23,900.38	95,601.50
预提年终奖	1,420,000.00	5,680,000.00	1,700,000.00	6,800,000.00
内部交易未实现利润(注 1)	5,079,132.24	20,316,528.96	6,737,110.83	26,948,443.32
递延收益	5,997,075.00	23,988,300.03	4,491,375.00	17,965,500.00
预提未缴纳的土地增值税(注 2)	65,648,463.68	276,114,803.53	60,657,027.97	256,149,060.71
其他预提费用	1,159,610.48	4,638,441.92	1,144,777.44	4,579,109.77
递延所得税资产合计	88,227,456.98	366,430,776.66	99,423,493.27	411,214,921.90
递延所得税负债：				
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动	4,668,430.26	18,673,721.01	6,742,426.08	26,969,704.32
递延所得税负债合计	4,668,430.26	18,673,721.01	6,742,426.08	26,969,704.32

注 1： 该内部交易未实现利润形成的递延所得税资产系：(1)以前年度子公司金桥房产公司出售存量房给子公司金桥联发公司作为动迁用房的内部交易未实现利润；(2)以前年度本公司自子公司金桥联发公司因购买土地产生的内部交易未实现利润；上述内部交易未实现利润按 25%适用所得税率确认的递延所得税资产。

注 2： 由于预提土地增值税产生的可抵扣暂时性差异，在其未来转回时是否可按 25%所得税税率转回存在不确定性，基于谨慎性考虑按房产项目实现销售当年使用的应纳所得税率计算该项可抵扣暂时性差异形成的递延所得税资产。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

14、递延所得税资产/递延所得税负债 - 续

(2)未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性时间差异/可抵扣亏损明细

人民币元

项目	年末数	年初数
视同销售形成的可抵扣暂时性时间差异	76,482,000.06	76,482,000.06
提坏账准备形成的可抵扣暂时性时间差异	50,152.86	343,323.93
未发放的年终奖形成的可抵扣暂时性差异	952,600.00	781,394.00
已预提未支付的土地增值税形成的可抵扣暂时性差异	244,091,936.52	133,141,398.57
可抵扣亏损	-	12,513,078.51
小计	321,576,689.44	223,261,195.07

(3)未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于本年度到期

人民币元

年份	年末数	年初数
2013	-	4,353,356.32
2014	-	8,159,722.19
小计	-	12,513,078.51

15、资产减值准备明细

人民币元

项目	年初账面余额	本年增加	本年减少		年末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	5,878,950.46	2,510,277.39	2,748,876.81	-	5,640,351.04
二、长期股权投资减值准备	9,740,000.00	-	-	-	9,740,000.00
三、投资性房地产减值准备	-	-	-	-	-
四、固定资产减值准备	-	-	-	-	-
合计	15,618,950.46	2,510,277.39	2,748,876.81	-	15,380,351.04

16、短期借款

(1)短期借款分类:

人民币元

项目	年末数	年初数
质押借款	-	-
抵押借款	-	-
保证借款(注)	877,000,000.00	764,000,000.00
信用借款	630,000,000.00	512,900,000.00
合计	1,507,000,000.00	1,276,900,000.00

注：于本年末，保证借款由子公司金桥联发公司借入，其中人民币 120,000,000.00 元由上海金桥(集团)有限公司担保，人民币 757,000,000.00 元由本公司提供担保。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

17、 应付账款

(1)应付账款明细如下:

人民币元		
项目	年末数	年初数
应付工程款	468,480,146.61	288,305,746.92
其他	15,423,200.61	13,455,258.52
合计	483,903,347.22	301,761,005.44

(2)本报告期应付账款中无应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

(3)本报告年末应付账款中应付关联方款项参见附注(六)6(1)

(4)账龄超过 1 年的大额应付账款情况说明

人民币元		
单位名称	年末数	未偿付原因
上海龙象建设有限公司	2,464,449.50	工程尾款
上海建威建筑装饰工程有限公司	1,738,429.00	工程尾款
上海强荣建筑装饰工程有限公司	1,519,132.00	工程尾款
合计	5,722,010.50	

应付账款的年末数比年初数增加人民币 182,142,341.78 元, 增加比例为 60.36%, 主要是由于本年度本公司以及子公司金桥联发公司、金桥房产公司在建项目完工和在建工程项目施工增加较多所致。

18、 预收款项

(1)预收款项明细如下:

人民币元		
项目	年末数	年初数
预收房屋、土地销售款	-	134,574,080.20
预收租金	206,318,665.43	115,843,231.72
合计	206,318,665.43	250,417,311.92

(2)本报告期预收款项中无预收持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

预收款项年末数比年初数减少人民币 44,098,646.49 元, 减少比例为 17.61%, 主要是由于子公司金桥房产公司金桥及金杨地块商铺项目预收售房款本年结转收入所致。其中, 于本年末预收帐款余额包括金桥联发公司关于 T4-3 地块商办项目收到上海井桥商业有限公司预付的租赁款人民币 100,000,000.00 元。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

19、 应付职工薪酬

人民币元

项目	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	7,676,905.50	27,423,109.10	28,371,813.10	6,728,201.50
二、职工福利费	32,953,470.39	2,372,584.50	3,185,105.90	32,140,948.99
三、社会保险费	81,953.90	11,312,938.64	11,232,604.34	162,288.20
其中： 1.医疗保险费	18,728.50	2,834,193.97	2,824,289.57	28,632.90
2. 基本养老保险费	35,836.20	5,415,162.26	5,324,992.16	126,006.30
3.年金缴费	-	2,041,999.62	2,041,999.62	-
4.失业保险费	2,537.30	482,267.65	481,015.65	3,789.30
5.工伤保险费	814.60	102,574.35	102,055.45	1,333.50
6.生育保险费	1,194.00	170,282.42	168,950.22	2,526.20
7.残疾人保障金	22,843.30	263,080.37	285,923.67	-
8.企业欠薪保障金	-	3,378.00	3,378.00	-
9.企业综合保金	-	-	-	-
四、住房公积金	10,426.00	6,031,559.00	6,023,883.00	18,102.00
五、辞退福利	-	-	-	-
六、工会经费和教育经费	86,870.76	1,024,315.47	994,196.96	116,989.27
七、个人所得税	-	4,240,792.85	4,240,792.85	-
八、其它	-	12,050.00	12,050.00	-
合计	40,809,626.55	52,417,349.56	54,060,446.15	39,166,529.96

20、 应交税费

人民币元

项目	年末数	年初数
营业税	11,785,779.75	8,830,908.35
企业所得税	127,069,290.95	58,778,514.50
个人所得税	2,506,893.60	2,505,218.06
土地增值税	560,698,373.46	426,534,620.97
城建税	143,864.91	104,903.32
教育费附加	1,548,396.40	1,400,652.88
河道维护费	169,136.73	139,587.99
城镇土地使用税	-	10,067,366.52
合计	703,921,735.80	508,361,772.59

应交税费年末数比年初数增加人民币 195,559,963.21 元，增加比例为 38%，主要是由于本年子公司金桥房产公司出售金桥金杨地块商铺和金台大厦项目、以及本公司出售部分商铺导致应交土地增值税和企业所得税增长。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

21、 应付利息

(1)应付利息明细如下:

人民币元		
项目	年末数	年初数
长期银行借款应付利息	1,228,914.72	2,293,609.86
短期银行借款应付利息	2,595,019.45	2,347,113.32
合计	3,823,934.17	4,640,723.18

22、 应付股利

人民币元			
单位名称	年末数	年初数	超过 1 年未支付的原因
上海金桥(集团)有限公司	122,365,425.09	-	-

本年末应付股利系子公司金桥联发公司分配投资者上海金桥(集团)有限公司的利润。

23、 其他应付款

(1)其他应付款明细如下:

人民币元		
项目	年末数	年初数
保证金	180,956,224.33	181,928,854.82
应付拆迁补偿	80,121,179.00	80,121,179.00
专项工程款	198,814,232.11	97,906,964.41
土地补偿款	49,700,000.00	5,102,396.80
应付养吸劳人员费用(参见附注(五)28)	36,000,000.00	38,000,000.00
关联方应付款	9,735,000.00	-
长期激励基金(参见附注(五)40)	-	60,510,312.84
其他	77,798,707.91	76,504,972.94
合计	633,125,343.35	540,074,680.81

(2)本报告期其他应付款中应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方情况

人民币元		
单位名称	年末数	年初数
上海金桥(集团)有限公司	9,735,000.00	-
合计	9,735,000.00	-

(3)其他应付款余额中应付关联方的款项, 参见附注(六)6(1)。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

23、其他应付款 - 续

(4)账龄超过 1 年的大额其他应付款情况的说明

人民币元

对方名称	金额	未偿付原因
上海大族实业有限公司	97,160,045.61	专项工程款
陆行老镇拆迁补偿款	80,121,179.00	拆迁补偿费
上海中新国闻文化传播有限公司	72,966,439.00	专项工程款
合计	250,247,663.61	

其他应付款年末数比年初数增加人民币 93,050,662.54 元，增加比例为 17.23%，主要是由于金桥联发公司在在建项目建设过程中的专项工程款增加所致。

24、一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的长期借款

人民币元

项目	年末数	年初数
抵押借款	-	17,000,000.00
保证借款(注)	114,125,282.00	525,227,980.88
合计	114,125,282.00	542,227,980.88

注：一年内到期的长期借款系保证借款，由上海金桥出口加工区开发股份有限公司和上海金桥(集团)有限公司提供连带责任担保。担保的金额分别为人民币 81,062,641.00 元和人民币 33,062,641.00 元 (2012 年 12 月 31 日：人民币 373,727,980.88 元和人民币 151,500,000.00 元)。上述借款系浮动利率借款，借款的利率为同期银行贷款基准利率下浮 10%至上浮 5%。

(2)金额前五名的 1 年内到期的长期借款

人民币元

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	年末数	年初数
					本币金额	本币金额
建设银行	25/09/2010	24/09/2014	人民币	同期基准下浮 10%	30,000,000.00	30,000,000.00
建设银行	01/03/2012	27/08/2014	人民币	同期基准利率	21,500,000.00	21,500,000.00
交通银行	05/07/2013	20/10/2014	人民币	同期基准利率	21,428,600.00	21,428,600.00
建设银行	01/03/2012	27/08/2014	人民币	同期基准利率	19,500,000.00	19,500,000.00
建设银行	01/03/2012	27/08/2014	人民币	同期基准利率	16,000,000.00	16,000,000.00
合计					108,428,600.00	108,428,600.00

一年内到期的非流动负债年末数比年初数减少人民币 411,102,698.88 元，减少比例为 79%，主要是由于子公司金桥联发公司本年偿还部分长期借款所致。

25、其他流动负债

人民币元

项目	年末帐面余额	年初账面余额
递延收益(注)	2,407,500.00	2,677,500.00

注：于本年度，递延收益的余额系本公司收到的支持公司服务外包公共信息服务平台建设项目拨款。该递延收益将在相关项目的受益期限内平均结转损益。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

26、长期借款

(1)长期借款分类

人民币元		
项目	年末数	年初数
质押及抵押借款(注 1)	84,000,000.00	195,000,000.00
抵押借款(注 2)	962,478.40	-
保证及抵押借款(注 3)	637,559.90	-
保证借款(注 4)	482,573,619.85	508,043,188.64
合计	568,173,658.15	703,043,188.64

注 1：该借款由中国工商银行股份有限公司上海市浦东开发区支行提供给子公司上海新金桥广场实业有限公司(以下简称“金桥广场公司”)，系浮动利率借款，借款的年利率为同期银行贷款基准利率，借款期限由 2012 年 3 月 20 日至 2022 年 3 月 20 日，分期偿还贷款。上述借款质押物详见附注(五)2，抵押物详见附注(五)5、9、10、12。金桥广场公司同时以未来办公楼和商铺的租赁收入以及酒店公寓收入为该借款提供质押。

注 2：该借款由中国农业银行股份有限公司上海金桥支行提供给子公司金桥房产公司，借款总额度为人民币 9 亿 6 千万元，系浮动利率借款。借款期限 10 年，自 2013 年 11 月 22 日至 2023 年 11 月 21 日止，自 2016 年 11 月起分期偿还。借款抵押物系金桥房产公司在建投资性房地产“碧云公馆”项目的土地使用权，详见附注(五)11、注 2。

注 3：该借款由平安银行股份有限公司上海分行提供给子公司金桥房产公司，借款总额度为人民币 8 亿元，系浮动利率借款。借款期限 3 年，自 2013 年 11 月 12 日至 2016 年 11 月 11 日，自首笔贷款发放后第 18 个月起分期偿还。借款抵押物系金桥房产公司“临港碧云壹零”住宅项目(详见附注(五)5、注)，该借款由本公司提供保证担保。

注 4：保证借款由子公司金桥联发公司借入，由本公司和上海金桥(集团)为其担保，于本年末担保借款的余额分别为人民币 341,677,875.31 元和人民币 140,895,744.54 元。

(2)金额前五名的长期借款

人民币元						
贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	年末数	年初数
					本币金额	本币金额
工商银行	20/3/2012	20/3/2022	人民币	同期基准利率	84,000,000.00	212,000,000.00
交通银行	28/6/2012	27/6/2017	人民币	同期基准上浮 5%	150,000,000.00	150,000,000.00
建设银行	1/3/2012	27/2/2017	人民币	同期基准下浮 10%	83,500,000.00	98,500,000.00
建设银行	1/3/2012	27/2/2017	人民币	同期基准下浮 10%	79,000,000.00	90,500,000.00
建设银行	9/3/2012	24/9/2020	人民币	同期基准下浮 10%	58,655,713.21	39,510,413.58
合计					455,155,713.21	590,510,413.58

注：以上金额前五名的长期借款余额中包含一年内到期的长期借款人民币 114,125,282.00 元 (上年末：人民币 43,500,000.00 元)。

本年度长期借款的利率为同期银行贷款基准利率下浮 10%至上浮 5%。

长期借款的年末数比年初数减少人民币 134,869,530.49 元，减少比例为 19%，主要是由于子公司金桥联发公司与金桥广场公司本年偿还长期银行借款所致。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

27、其他非流动负债

人民币元

项目	年末数	年初数
递延收益(注)	21,580,800.03	15,288,000.00

注：上年末，递延收益的余额系本公司及子公司金桥联发公司本年收到金桥出口加工区“十二五”重大功能型、公共类项目、特需基础设施财政扶持补贴款。该递延收益将在项目建设完工后，在受益期限内平均结转入损益。

政府补助项目：

人民币元

负债项目	年初数	本年新增	本年计入营业外收入	年末数	与资产/收益相关
T28 厂房建设项目	9,291,666.67	-	500,000.00	8,791,666.67	与资产相关
吴昌硕纪念馆项目	2,524,000.00	-	-	2,524,000.00	与资产相关
T17-B2 公共停车场项目	2,000,000.00	-	74,999.97	1,925,000.03	与资产相关
蓝天路项目	1,472,333.33	-	126,200.00	1,346,133.33	与资产相关
网络文化平台建设项目	-	3,794,000.00	-	3,794,000.00	与资产相关
中新社项目	-	2,100,000.00	-	2,100,000.00	与资产相关
T25 号地块厂房项目	-	1,100,000.00	-	1,100,000.00	与资产相关
合计	15,288,000.00	6,994,000.00	701,199.97	21,580,800.03	

28、长期应付款

(1)金额前五名长期应付款情况

人民币元

项目	年末数	年初数
土地动拆迁养老吸劳人员费用(注 1)	372,593,671.84	411,445,391.84
上海金桥(集团)有限公司往来款(注 2)	540,000,000.00	-
合计	912,593,671.84	411,445,391.84

注 1：长期应付款的余额系本公司之子公司金桥联发公司预估的应付金桥出口加工区土地动拆迁养老人员的安置费用，用于支付被征用土地的人均落实保障费用，每月支付直至退休为止。该等款项的估计需要管理层运用判断和估计，以上海市最低工资标准为基础，根据历年的人员社会保障费用的增长、养老吸劳人员费用的历年支付情况以及考虑政府宏观政策的影响，合理估计包括工资增长率、折现率和其他因素等，以确定土地动拆迁养老吸劳人员费用的最佳估计，确定长期应付款，并相应计提土地开发成本。

本集团管理层认为所采用的假设是合理的，但实际经验值及假设条件的变化将影响该等土地开发成本和负债的余额。其中预计未来一年以内需要支付的金额计入其他应付款，参见附注(五)23。

注 2：该款项系上海金桥(集团)有限公司提供的往来借款，借款利率为 5.67%，2016 年 9 月到期，无担保或抵押，本公司管理层将其划分为长期应付款。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

29、股本

人民币元

	年初数	本年变动					年末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
2013 年度:							
一、有限售条件股份							
1.国家持股	-	-	-	-	-	-	-
有限售条件股份合计	-	-	-	-	-	-	-
二、无限售条件股份							
1.人民币普通股	656,648,850.00	-	-	-	-	-	656,648,850.00
2.境内上市外资股(B 股)	272,176,190.00	-	-	-	-	-	272,176,190.00
无限售条件股份合计	928,825,040.00	-	-	-	-	-	928,825,040.00
三、股份总数	928,825,040.00	-	-	-	-	-	928,825,040.00
2012 年度:							
一、有限售条件股份							
1.国家持股	-	-	-	-	-	-	-
有限售条件股份合计	-	-	-	-	-	-	-
二、无限售条件股份							
1.人民币普通股	656,648,850.00	-	-	-	-	-	656,648,850.00
2.境内上市外资股(B 股)	272,176,190.00	-	-	-	-	-	272,176,190.00
无限售条件股份合计	928,825,040.00	-	-	-	-	-	928,825,040.00
三、股份总数	928,825,040.00	-	-	-	-	-	928,825,040.00

30、资本公积

人民币元

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
2013 年度:				
资本溢价	820,241,674.65	-	-	820,241,674.65
其中: 投资者投入的资本	820,241,674.65	-	-	820,241,674.65
其他综合收益	20,227,278.23	-	6,221,987.48	14,005,290.75
其他资本公积	(11,536,181.36)	-	-	(11,536,181.36)
其中: 外币折算差额	(88,393,867.09)	-	-	(88,393,867.09)
其他转入	200,330.49	-	-	200,330.49
原制度资本公积转入	76,657,355.24	-	-	76,657,355.24
合计	828,932,771.52	-	6,221,987.48	822,710,784.04
2012 年度:				
资本溢价	820,241,674.65	-	-	820,241,674.65
其中: 投资者投入的资本	820,241,674.65	-	-	820,241,674.65
其他综合收益	17,625,359.56	2,601,918.67	-	20,227,278.23
其他资本公积	(11,536,181.36)	-	-	(11,536,181.36)
其中: 外币折算差额	(88,393,867.09)	-	-	(88,393,867.09)
其他转入	200,330.49	-	-	200,330.49
原制度资本公积转入	76,657,355.24	-	-	76,657,355.24
合计	826,330,852.85	2,601,918.67	-	828,932,771.52

资本公积的本年变动额是由于可供出售金融资产公允价值变动扣除递延所得税负债后产生的其他综合收益(损失)造成。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

31、 盈余公积

人民币元

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
2013 年度:				
法定盈余公积	374,152,292.35	48,405,135.71	-	422,557,428.06
任意盈余公积	105,326,291.77	24,202,567.86	-	129,528,859.63
合计	479,478,584.12	72,607,703.57	-	552,086,287.69
2012 年度:				
法定盈余公积	352,274,269.78	21,878,022.57	-	374,152,292.35
任意盈余公积	94,387,280.48	10,939,011.29	-	105,326,291.77
合计	446,661,550.26	32,817,033.86	-	479,478,584.12

盈余公积的本年增加是本公司按照 2013 年净利润的 10%计提法定盈余公积和 5%计提任意盈余公积。

32、 未分配利润

人民币元

项目	金额	提取或分配比例
2013 年度		
年初未分配利润	2,060,699,634.70	
加：本年归属母公司所有者的净利润	427,284,537.52	
减：提取法定盈余公积	48,405,135.71	母公司净利润的 10%
提取任意盈余公积	24,202,567.86	母公司净利润的 5%
应付普通股股利	102,170,754.41	注 1
转作股本的普通股股利		
年末未分配利润	2,313,205,714.24	
2012 年度:		
年初未分配利润	1,834,012,634.62	
加：本年归属母公司所有者的净利润	333,810,037.14	
减：提取法定盈余公积	21,878,022.57	母公司净利润的 10%
提取任意盈余公积	10,939,011.29	母公司净利润的 5%
应付普通股股利	74,306,003.20	注 2
转作股本的普通股股利		
年末未分配利润	2,060,699,634.70	

注 1： 根据 2013 年 6 月 28 日召开的 2012 年度股东大会审议通过的利润分配方案：按 2012 年末总股本 92,882.50 万股为分配基数，向全体股东按每 10 股派发现金红利 1.10 元(含税)。其中 B 股股东派发现金红利按照 2012 年度股东大会决议公告日(2013 年 6 月 28 日)的中国人民银行公布的美元现汇兑人民币的中间价计算，每股派发现金红利 0.017798 美元(含税)，总计分配人民币 102,170,754.41 元。

注 2： 根据 2012 年 6 月 29 日召开的 2011 年度股东大会审议通过的利润分配方案：按 2011 年末总股本 92,882.50 万股为分配基数，向全体股东按每 10 股派发现金红利 0.8 元(含税)，其中 B 股股东派发现金红利按照 2011 年度股东大会决议公告日(2012 年 6 月 30 日)的中国人民银行公布的美元现汇兑人民币的中间价计算，每股派发现金红利 0.012648 美元(含税)，总计分配人民币 74,306,003.20 元。

注 3： 截止 2013 年 12 月 31 日，公司的未分配利润中包含的子公司的盈余公积为人民币 257,405,404.51 元(2012 年 12 月 31 日：人民币 252,173,377.48 元)。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

33、营业收入、营业成本

(1)营业收入、营业成本明细

人民币元

项目	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务收入	1,427,912,062.55	451,572,785.64	1,121,481,100.65	397,164,006.11
其他业务收入	744,480.00	940,991.17	750,959.61	231,849.87
合计	1,428,656,542.55	452,513,776.81	1,122,232,060.26	397,395,855.98

(2)主营业务(分行业)

人民币元

行业名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产销售	443,264,012.05	39,310,660.34	217,611,832.55	28,144,737.02
房地产租赁	942,159,497.60	380,630,766.58	864,863,615.44	346,891,820.71
酒店公寓租赁	42,488,552.90	31,631,358.72	39,005,652.66	22,127,448.38
合计	1,427,912,062.55	451,572,785.64	1,121,481,100.65	397,164,006.11

(3)公司前五名客户的营业收入情况

人民币元

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例(%)
上海旗开实业发展有限公司	218,000,000.00	15.26
上海上泵(集团)有限公司	60,303,676.40	4.22
上海联北经贸有限公司	53,797,152.00	3.77
李丽萍	28,093,065.00	1.97
上海德威英国国际学校	24,067,754.52	1.68
合计	384,261,647.92	26.90

营业收入的本年发生数比上年发生数增加人民币 306,424,482.29 元, 增加比例为 27%, 营业成本的本年发生数比上年发生数增加人民币 55,117,920.83 元, 增加比例为 14%, 营业收入和营业成本增加的主要原因是: (1) 2013 年子公司金桥房产公司“金桥金杨地块商铺”和“金台大厦项目”、本公司“碧云新天地二期 C 区商铺”和“T1 号地块”项目实现销售结转营业收入和营业成本; (2) 本年度投资性房地产项目包括“S3 银杏苑”在内的多个项目完工投入使用增加租金收入、以及部分厂房和办公楼的租金收入增加。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

34、 营业税金及附加

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额	计缴标准
土地增值税	142,875,191.35	32,909,094.61	应税增值额
营业税	71,987,326.67	53,337,437.11	应税营业额
城镇土地使用税	19,107,302.81	19,233,202.15	应税土地面积
房产税	4,561,205.78	4,561,205.80	应税营业额或房产余值
教育费附加	3,599,366.28	2,666,871.86	应缴流转税
城市维护建设税	951,635.36	748,547.95	应缴流转税
合计	243,082,028.25	113,456,359.48	

营业税金及附加的本年发生数比上年发生数增加人民币 129,625,668.77 元，增加比例为 114%，主要是由于 2013 年子公司金桥房产公司“金桥金杨地块商铺”、“金台大厦项目”以及以及本公司“碧云新天地二期 C 区商铺”及“T1 号地块”项目实现销售结转收入产生较多的营业税和土地增值税，导致本年营业税金及附加增幅较大。

35、 销售费用

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
销售服务费	12,415,395.57	8,489,737.98
工资	3,961,796.40	4,272,300.30
广告费	2,991,445.37	3,432,954.27
业务经费	333,249.50	386,552.78
折旧费	38,584.80	36,093.85
其他	2,873,430.09	1,542,908.15
合计	22,613,901.73	18,160,547.33

36、 管理费用

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
工资薪酬及保险费	41,987,808.31	42,605,408.74
差旅费	4,100,746.87	1,868,389.57
税金	3,281,834.10	1,366,144.56
诉讼费	2,783,545.00	3,319,090.50
劳动保护费	2,739,309.00	2,910,791.20
折旧费	3,361,238.66	2,386,513.83
聘请中介机构费用	1,579,000.00	1,540,000.00
办公费	1,487,262.85	1,622,870.75
业务招待费	1,351,932.55	1,495,060.80
咨询费	908,900.00	1,235,198.00
董事会会费	79,761.16	307,621.91
其他	2,655,826.18	4,637,215.65
合计	66,317,164.68	65,294,305.51

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

37、 财务费用

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
利息支出	163,036,491.42	164,539,335.56
减：已资本化的利息费用	40,187,686.63	61,784,087.56
减：利息收入	2,800,160.26	3,538,233.89
汇兑差额	(250,460.15)	99,713.61
金融机构手续费	3,043,574.72	1,367,494.35
合计	122,841,759.10	100,684,222.07

注：本年度利息支出减少主要系由于项目结转后，资本化利息费用减少所致。

38、 资产减值损失

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
一、坏账损失	(238,599.42)	(5,877,720.08)
二、存货跌价损失	-	-
三、可供出售金融资产减值损失	-	-
四、持有至到期投资减值损失	-	-
五、长期股权投资减值损失	-	-
六、投资性房地产减值损失	-	-
七、固定资产减值损失	-	-
八、工程物资减值损失	-	-
九、在建工程减值损失	-	-
合计	(238,599.42)	(5,877,720.08)

资产减值损失本年发生数较上年发生数增加人民币 5,639,120.66 元，主要是上年冲回以前年度计提坏账准备所致。

39、 投资收益

(1) 投资收益明细情况

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
成本法核算的长期股权投资收益	19,906,370.70	19,906,370.70
权益法核算的长期股权投资收益	927,985.59	180,149.08
处置长期股权投资产生的投资收益	-	-
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	1,810,032.72	754,180.30
处置可供出售金融资产等取得的投资收益	-	-
其他投资收益	326,027.39	383,704.11
合计	22,970,416.40	21,224,404.19

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

39、投资收益 - 续

(2)按成本法核算的长期股权投资收益

人民币元

被投资单位	本年发生额	上年发生额	本年比上年增减变动的原因
上海华德美居超市有限公司	3,311,002.00	3,311,002.00	
东方证券股份有限公司	16,595,368.70	16,595,368.70	
合计	19,906,370.70	19,906,370.70	

(3)按权益法核算的长期股权投资收益：

人民币元

被投资单位	本年发生额	上年发生额	本年比上年增减变动的原因
上海新金桥设施管理有限公司	927,985.59	740,233.42	
上海博瑞吉信息科技有限公司	-	(560,084.34)	长期股权投资成本已减至零
合计	927,985.59	180,149.08	

本年度投资收益增加人民币 1,746,012.21 元，增长比例为 8.23%，主要原因是本年交通银行股份有限公司分红增加所致。

40、营业外收入

(1)营业外收入明细如下：

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	4,280.00	83,320.00	4,280.00
其中：固定资产处置利得	4,280.00	-	4,280.00
无形资产处置利得	-	83,320.00	-
违约金收入	-	1,357,596.47	-
政府补助	29,735,199.97	16,234,300.00	29,735,199.97
税费返还	1,077,780.00	527,623.00	1,077,780.00
其他收入(注)	60,832,982.84	1,806.00	60,832,982.84
合计	91,650,242.81	18,204,645.47	91,650,242.81

注：于 2013 年 11 月 28 日，本公司召开了关于长期激励基金事宜专题会议，有关激励对象一致放弃已经计提但尚未发放的长期激励基金人民币 60,510,312.84 元。2013 年 12 月 9 日的第七届第二十三次董事会审议一致通过了关于公司对已计提长期激励基金处置的议案，根据决议，本公司在本年将其确认为营业外收入予以确认。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

40、 营业外收入 - 续

(2)政府补助明细

人民币元			
项目	本年发生额	上年发生额	与资产相关 /与收益相关
上海张江高新技术产业开发专项发展资金金桥园项目资助	27,934,000.00	13,414,300.00	与收益相关
重点企业产业扶持基金	1,100,000.00	1,060,000.00	与收益相关
T28 厂房建设补贴款	500,000.00	708,333.33	与资产相关
蓝天路项目补贴款	126,200.00	1,051,666.67	与资产相关
T17-B2 公共停车场项目财政扶持金	74,999.97	-	与资产相关
合计	29,735,199.97	16,234,300.00	

本年营业外收入发生数比上年发生数增加人民币 73,445,597.34 元，主要是由于长期激励基金的转回和收到的政府补贴增加所致。

41、 营业外支出

人民币元			
项目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	24,661.71	53,796.85	24,661.71
其中：固定资产处置损失	24,661.71	53,796.85	24,661.71
罚没支出	-	-	-
违约金支出	-	-	-
对外捐赠	-	600,000.00	-
违约金补偿	7,493,544.37	4,579,109.77	7,493,544.37
合计	7,518,206.08	5,232,906.62	7,518,206.08

注：根据本公司的碧云新天地三期房产预售合同的约定，金桥房产公司需要在约定的日期内取得新建商品房的房地产权证(“大产证”)，对于大产证办理延期，导致购房者延迟获取小产证的行为构成违约。根据目前的法院最终判决结果，本公司于本年度需承担人民币 7,493,544.37 元的违约金、诉讼费已计入本年的营业外支出。

营业外支出本年发生数比上年发生数增加人民币 2,285,299.46 元，增加比例为 44%，主要是由于子公司金桥房产公司计入上述违约金、诉讼费所致。

42、 所得税费用

人民币元		
项目	本年发生额	上年发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	167,633,926.97	103,759,683.46
递延所得税调整	11,196,036.29	(956,987.27)
以前年度所得税清算影响额	(353,998.78)	(5,753,084.94)
合计	178,475,964.48	97,049,611.25

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

42、 所得税费用 - 续

所得税费用与会计利润的调节表如下：

	本年发生额	人民币元 上年发生额
会计利润	628,628,964.53	467,314,633.01
按 25% 的税率计算的所得税费用(上年度：25%)	157,157,241.13	116,828,658.25
不可抵扣费用的纳税影响	302,579.14	422,826.63
免税收入的纳税影响	(4,833,346.75)	(4,647,424.52)
未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响	27,707,143.22	-
利用以前年度未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响	(1,503,653.48)	(15,554,449.11)
当期所得税税率与以前年度已预缴所得税税率差的纳税影响	-	-
当期所得税税率和递延所得税税率差纳税影响	-	-
以前年度所得税清算影响额	(353,998.78)	-
所得税费用	178,475,964.48	97,049,611.25

43、 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

计算基本每股收益时，归属于普通股股东的当期净利润为：

	本年发生额	人民币元 上年发生额
归属于普通股股东的当期净利润	427,284,537.52	333,810,037.14
其中：归属于持续经营的净利润	427,284,537.52	333,810,037.14

计算基本每股收益时，分母为发行在外普通股加权平均数，计算过程如下：

	本年发生额	人民币元 上年发生额
年初发行在外的普通股股数	928,825,040.00	928,825,040.00
加：本年发行的普通股加权数	-	-
年末发行在外的普通股加权数	928,825,040.00	928,825,040.00

在计算稀释每股收益时，本集团不具有稀释事项。

每股收益

	本年发生额	人民币元 上年发生额
按归属于母公司股东的净利润计算：		
基本每股收益	0.4600	0.3594
稀释每股收益	--	--
按归属于母公司股东的持续经营净利润计算：		
基本每股收益	0.4600	0.3594
稀释每股收益	--	--

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

44、其他综合收益

人民币元

	本年发生额	上年发生额
1.可供出售金融资产产生的利得(损失)金额	(8,295,983.30)	3,469,224.90
减：可供出售的金融资产产生的所得税影响	(2,073,995.82)	867,306.23
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		-
小计	(6,221,987.48)	2,601,918.67
2.按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额		
减：按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响	-	-
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	-	-
小计	-	-
合计	(6,221,987.48)	2,601,918.67

45、现金流量表项目注释

(1)收到其他与经营活动有关的现金

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
土地补偿款	49,700,000.00	-
补贴收入	36,139,624.00	31,499,800.00
代收款项	3,025,141.55	794,242.85
利息收入	2,800,160.26	3,538,233.89
保证金押金	2,058,100.51	17,621,834.42
其他	1,912,959.69	1,804,877.61
合计	95,635,986.01	55,258,988.77

(2)支付其他与经营活动有关的现金

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
与销售、管理费用有关	30,368,159.31	22,067,670.75
偿还保证金	17,691,967.73	11,862,022.98
赔款支出	12,072,054.14	-
与财务费用有关	3,043,574.76	1,465,610.03
捐赠支出	-	600,000.00
其他	5,750,892.92	2,985,556.73
合计	68,926,648.86	38,980,860.49

(3)收到其他与筹资活动有关的现金

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
取得关联方借款	540,000,000.00	-
收回履约保证金及质押担保金	-	601,743.48
合计	540,000,000.00	601,743.48

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

45、现金流量表项目注释 - 续

(4)支付其他与筹资活动有关的现金

		人民币元
项目	本年发生额	上年发生额
偿还关联方借款	-	209,600,000.00
合计	-	209,600,000.00

46、现金流量表补充资料

(1)现金流量表补充资料

		人民币元
补充资料	本年金额	上年金额
1.将净利润调节为经营活动的现金流量:		
净利润	450,153,000.05	370,265,021.76
加: 资产减值准备	(238,599.42)	(5,877,720.08)
固定资产折旧	27,336,676.33	10,077,455.41
无形资产摊销	4,592,046.26	3,400,735.95
长期待摊费用摊销	646,186.84	1,058,872.68
投资性房地产摊销	280,622,494.18	246,828,336.19
处置固定资产、无形资产和其它长期资产的损失(减收益)	21,241.71	(29,523.15)
固定资产报废损失(减收益)	-	-
财务费用	122,613,051.76	102,756,845.93
投资损失(减收益)	(22,970,416.40)	(21,224,404.19)
递延所得税资产减少(减增加)	11,196,036.29	(956,987.27)
存货的减少(减增加)	(79,623,378.80)	2,298,757.08
经营性应收项目的减少(减增加)	(43,850,668.64)	74,288,174.51
经营性应付项目的增加(减减少)	382,447,304.48	(10,609,324.92)
投资性房地产的减少(减增加)	(923,845,518.70)	(826,974,160.49)
经营活动产生的现金流量净额	209,099,455.94	(54,697,920.59)
2. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的年末余额	500,002,580.11	327,353,725.93
减: 现金的年初余额	327,353,725.93	322,141,220.02
现金及现金等价物的净增加额	172,648,854.18	5,212,505.91

(2)现金及现金等价物的构成

		人民币元
项目	年末数	年初数
一、现金	500,002,580.11	327,353,725.93
其中: 库存现金	10,102.49	22,749.48
可随时用于支付的银行存款	497,417,233.93	326,571,033.08
可随时用于支付的其他货币资金	2,575,243.69	759,943.37
二、年末现金及现金等价物余额	500,002,580.11	327,353,725.93

(六) 关联方及关联交易

1.本企业的母公司情况

人民币万元

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法定代表人	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(%)	本企业最终控制方	组织机构代码
上海金桥(集团)有限公司	母公司	有限责任公司	上海	黄国平	房地产经营	88,420.07	43.82%	43.82%	上海金桥(集团)有限公司	63087883-8

2.本企业的子公司情况

人民币万元

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	组织机构代码
上海金桥出口加工区房地产发展有限公司	通过设立或投资等方式取得的子公司	有限责任公司	上海	黄国平	房地产经营	15,000	94.46%	100.00%	13375205-4
上海新金桥广场实业有限公司	通过设立或投资等方式取得的子公司	有限责任公司	上海	黄国平	房地产、酒店租赁	37,000	89.84%	100%	13238377-9
上海金桥出口加工区联合发展有限公司	非同一控制下企业合并取得的子公司	有限责任公司	上海	黄国平	房地产经营	69,000	60.40%	60.40%	60720390-4

3.本企业的联营企业情况

人民币元

被投资单位名称	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本 (万元)	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例 (%)	年末资产总额	年末负债总额	年末净资产总额	本年营业收入总额	本年净利润 (亏损)	关联关系	组织机构代码
上海新金桥设施管理有限公司	有限责任公司	上海	潘建中	物业管理	505.205	29%	29%	36,686,438.47	25,429,335.84	11,257,102.63	76,890,475.85	3,199,950.28	联营企业	70323309-7
上海新金桥物业管理有限公司	有限责任公司	上海	潘建中	物业管理	500.00	20%	20%	18,223.30	6,090,814.21	6,072,590.91	90,400.00	35,705.71	联营企业	13374952-5
上海博瑞吉信息科技有限公司	有限责任公司	上海	陈沛霖	信息科技服务	300.00	20%	20%	9,094,395.40	9,248,807.46	(154,412.06)	3,066,037.64	(1,809,598.95)	联营企业	56802469-7

(六) 关联方及关联交易-续

4. 本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
上海新金桥国际物流有限公司	受同一母公司控制	13374539-9
上海新金桥国际物流分拨有限公司	受同一母公司控制	75571240-1
上海新金桥设施管理有限公司	受同一母公司控制	70323309-7
上海新金桥物业管理有限公司	受同一母公司控制	13374952-5
上海欣城物业有限公司	受同一母公司控制	63046322-9
上海金开市政有限公司	受同一母公司控制	133556844-1
上海新金桥商业经营有限公司	受同一母公司控制	74423837-X
上海市民办平和学校	受同一母公司控制	42516705-X
上海工宇物业管理有限公司	受同一母公司控制	63136874-1

5. 关联交易情况

(1)购销商品、提供和接受劳务

采购商品/接受劳务情况表

人民币元

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本年发生额		上年发生额	
			金额	占同类交易金额的比例(%)	金额	占同类交易金额的比例(%)
上海欣城物业有限公司	接受劳务	按合同协商价格	226,265.59	0.24	253,856.40	0.40
上海新金桥设施管理有限公司	接受劳务	按合同协商价格	7,452,203.10	7.97	6,698,218.28	10.59
上海金开市政有限公司	接受劳务	按合同协商价格	3,127,412.95	3.34	3,608,663.40	5.70
上海工宇物业管理有限公司	接受劳务	按合同协商价格	598,285.80	0.64	371,057.00	0.59

(2)关联租赁情况

出租情况表:

人民币元

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益确定依据	年度确认的租赁收益
本公司	上海新金桥国际物流分拨有限公司	投资性房地产	01/01/2012	28/02/2015	租赁合同	6,793,098.96
金桥联发公司	上海新金桥国际物流有限公司	投资性房地产	01/01/2012	30/06/2013	租赁合同	539,107.06
金桥联发公司	上海市民办平和学校	投资性房地产	01/01/2012	31/08/2015	租赁合同	17,214,714.00
金桥联发公司	上海金桥(集团)有限公司	投资性房地产	01/01/2013	31/12/2013	租赁合同	1,889,608.65

(六) 关联方及关联交易 - 续

5. 关联交易情况 - 续

(3) 关联担保情况

人民币元

担保方	被担保方	担保合同总额	担保借款余额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
上海金桥(集团)有限公司	金桥联发公司	123,000,000.00	5,000,000.00	15/01/2013	14/01/2014	否
上海金桥(集团)有限公司	金桥联发公司	50,000,000.00	50,000,000.00	28/02/2013	17/02/2014	否
上海金桥(集团)有限公司	金桥联发公司	15,000,000.00	15,000,000.00	22/11/2013	21/11/2014	否
上海金桥(集团)有限公司	金桥联发公司	50,000,000.00	50,000,000.00	29/11/2013	28/11/2014	否
上海金桥(集团)有限公司	金桥联发公司	93,000,000.00	79,000,000.00	01/03/2012	27/02/2017	否
上海金桥(集团)有限公司	金桥联发公司	75,000,000.00	75,000,000.00	28/06/2012	27/06/2017	否
上海金桥(集团)有限公司	金桥联发公司	4,958,385.54	4,958,385.54	29/08/2012	28/08/2017	否
上海金桥(集团)有限公司	金桥联发公司	15,000,000.00	15,000,000.00	15/03/2013	14/03/2018	否
合计		425,958,385.54	293,958,385.54			

(4) 关联方资金拆借

本年度:

人民币元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	本年末余额	说明
拆入					
上海金桥(集团)有限公司	540,000,000.00	2013.9.5	2016.9.5	540,000,000.00	年利率 5.67%
合计	540,000,000.00	2013.9.5	2016.9.5	540,000,000.00	

(5) 关键管理人员报酬

人民币元

项目名称	本年发生额	上年发生额
关键管理人员报酬	3,373,600	3,619,500

2013 年度本公司关键管理人员包括董事、总经理和副总经理等共 17 人(2012 年度为 17 人)。

(6) 其他关联交易

人民币元

关联方	关联交易内容	关联交易定价原则	本年发生额	上年发生额
上海金桥(集团)有限公司	支付股利	与非关联方相同	44,771,214.48	32,560,883.28
上海新金桥设施管理有限公司	收取投资返利	与非关联方相同	722,114.26	660,261.84
上海新金桥国际物流有限公司	支付拆迁补偿	协商	10,000,000.00	-
上海金桥(集团)有限公司	资金占用费支出	协商	9,735,000.00	6,276,084.44

(六) 关联方及关联交易 - 续

6. 关联方应收应付款项

(1) 应付关联方款项

		人民币元	
项目名称	关联方	年末金额	年初金额
应付账款	上海新金桥设施管理有限公司	1,137,298.35	3,264,052.00
应付账款	上海新金桥国际物流有限公司	44,700.00	-
应付账款	上海金开市政有限公司	1,372,643.55	1,268,309.00
应付账款	上海工宇物业管理有限公司	-	360,000.00
预收账款	上海新金桥国际物流分拨有限公司	1,132,183.16	-
其他应付款	上海新金桥设施管理有限公司	655,000.00	-
其他应付款	上海金桥(集团)有限公司	9,735,000.00	-
应付股利	上海金桥(集团)有限公司	122,365,425.09	-
长期应付款	上海金桥(集团)有限公司	540,000,000.00	-

(七) 或有事项

- (1) 以前年度清算终结的子公司上海市金桥出口加工区实业发展总公司已作撤资处理，根据与其他联营方签订的解除联营协议，该企业嗣后如有未了结业务，由本公司子公司金桥联发公司保结。
- (2) 截至 2013 年 12 月 31 日止，本公司子公司金桥房产公司为商品房购买者的贷款人民币 657 万元提供担保(2012 年 12 月 31 日：人民币 8,650 万元)。公司需要为该商品房购房者贷款提供担保至小产证办理完毕为止。金桥房产公司已在 2013 年取得了相关商品房大产证，并陆续过户给购房者，根据历史经验数据，由于购房者违约导致公司承担担保责任的可能性极低。

(八) 承诺事项

1. 重大承诺事项

(1) 资本承诺

		人民币千元	
	年末数	年初数	
已签约但尚未于财务报表中确认的			
- 购建长期资产承诺	991,291	930,717	
- 对外投资承诺	-	-	
合计	991,291	930,717	

(九) 资产负债表日后事项说明

1. 资产负债表日后利润分配情况说明

根据本公司第七届董事会第二十七次会议的提议，2013 年度按当年度税后利润的 10%及 5%分别提取法定盈余公积金和任意盈余公积金后，以本公司总股本 928,825,040 股为基准，每 10 股派送现金股利人民币 1.40 元(含税)。上述股利分配方案尚有待股东大会批准。

(九) 资产负债表日后事项说明**2. 资产负债表日后非公开发行股票的预案**

于 2014 年 2 月 24 日，本公司第七届董事会第二十六次会议通过关于<上海金桥出口加工区开发股份有限公司非公开发行 A 股股票预案>的议案。本公司拟向特定对象非公开发行 A 股股票，发行对象包括公司控股股东上海金桥(集团)有限公司(以下简称“金桥集团”)在内的不超过 10 名的特定对象。本次拟发行股票数量不超过 2.922 亿股，其中，公司控股股东金桥集团将以其持有的金桥联发公司 39.6%的股权参与认购。金桥联发公司 39.6%股权的最终作价以经公司董事会讨论通过的资产评估机构出具的并经国有资产监督管理部门确认的评估值为基础。截止财务报表报出日，有关评估等工作尚在进行中，公司董事会将在有关工作完成后就相关事项进行审议并提请股东大会表决。

3. 申请发行企业债的进展情况

于 2013 年 12 月，本公司已向中国证券监督管理委员会递交了拟申请发行人民币 12 亿元的企业债的申请，截至财务报表报出日，申请尚在有关部门审核过程中。

(十) 其他重要事项**1、 以公允价值计量的资产和负债**

人民币元					
项目	年初金额	本年公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本年计提的减值	年末金额
1.可供出售金融资产	37,256,506.82	-	(8,295,983.30)	-	28,960,523.52
金融资产小计	37,256,506.82	-	(8,295,983.30)	-	28,960,523.52
其他	-	-	-	-	-
上述合计	37,256,506.82	-	(8,295,983.30)	-	28,960,523.52

2、 借款费用

人民币元		
项目	当期资本化的借款费用金额	资本化率
存货	7,323,984.96	6.56%
在建工程	32,863,701.71	6.27%
当期资本化借款费用小计	40,187,686.67	
计入当期损益的借款费用	122,848,804.75	
当期借款费用合计	163,036,491.42	

3、 分部报告

根据本集团的内部组织结构、管理要求及内部报告制度，本集团的经营业务划分为 3 个报告分部。本集团的管理层定期评价这些分部的经营成果，以决定向其分配资源及评价其业绩。在经营分部的基础上本集团确定了 3 个报告分部，分别为房地产销售业务、房地产租赁业务及酒店公寓业务。这些报告分部是以公司的业务性质为基础确定的。本集团的管理层定期评价这些报告分部的经营成果，以决定向其分配资源及评价其业绩。

分部报告信息根据各分部向管理层报告时采用的会计政策及计量标准披露，这些计量基础与编制财务报表时的会计与计量基础保持一致。

(十) 其他重要事项 - 续

3、分部报告- 续

(1)分部报告信息

人民币元

	房地产销售业务		房地产租赁业务		酒店公寓业务		未分配项目		合计	
	本年	上年	本年	上年	本年	上年	本年	上年	本年	上年
营业收入										
对外交易收入	443,264,012.05	217,611,832.55	942,159,497.60	864,863,615.44	42,488,552.90	39,005,652.66	744,480.00	750,959.61	1,428,656,542.55	1,122,232,060.26
分部营业收入合计	443,264,012.05	217,611,832.55	942,159,497.60	864,863,615.44	42,488,552.90	39,005,652.66	744,480.00	750,959.61	1,428,656,542.55	1,122,232,060.26
减：营业成本及费用	254,803,814.84	79,310,835.67	605,612,826.19	583,296,183.02	37,411,386.64	26,198,240.13	9,302,003.48	308,311.47	907,130,031.15	689,113,570.29
加：投资收益	-	-	-	-	-	-	22,970,416.40	21,224,404.19	22,970,416.40	21,224,404.19
分部经营利润	188,460,197.21	138,300,996.88	336,546,671.41	281,567,432.42	5,077,166.26	12,807,412.53	14,412,892.92	21,667,052.33	544,496,927.80	454,342,894.16
加：营业外收入	451,996.47	1,043,205.00	30,683,089.36	17,161,440.47	4,450.00	-	60,510,706.98	-	91,650,242.81	18,204,645.47
减：营业外支出	7,493,544.37	4,579,109.77	24,661.71	653,796.85	-	-	-	-	7,518,206.08	5,232,906.62
利润总额	181,418,649.31	134,765,092.11	367,205,099.06	298,075,076.04	5,081,616.26	12,807,412.53	74,923,599.90	21,667,052.33	628,628,964.53	467,314,633.01
减：所得税	69,656,033.21	28,776,000.05	89,948,546.78	63,647,108.23	1,887,135.97	-	16,984,248.52	4,626,502.97	178,475,964.48	97,049,611.25
净利润	111,762,616.10	105,989,092.06	277,256,552.28	234,427,967.81	3,194,480.29	12,807,412.53	57,939,351.38	17,040,549.36	450,153,000.05	370,265,021.76

集团的对外交易收入均来源于本国。集团的资产均位于中国。

(十) 其他重要事项 - 续

3、分部报告- 续

(1)分部报告信息 - 续

人民币元

	房地产销售业务		房地产租赁业务		酒店及相关业务		未分配项目		合计	
	本年	上年	本年	上年	本年	上年	本年	上年	本年	上年
资产总额	2,379,364,899.57	2,237,379,876.70	6,667,575,178.05	6,410,218,069.72	824,501,321.67	239,845,017.20	435,188,711.82	481,007,599.06	10,306,630,111.11	9,368,450,562.68
负债总额	922,859,454.63	801,343,144.16	3,529,025,381.82	3,513,622,610.79	319,851,625.44	3,825,435.93	551,437,861.40	285,598,417.05	5,323,174,323.29	4,604,389,607.93
补充信息:										
折旧和摊销	-	-	287,412,147.99	255,581,744.78	15,134,577.03	4,776,605.93	2,735,379.78	1,007,049.52	305,282,104.80	261,365,400.23
资本性支出	86,955,473.11	46,360,618.27	827,680,999.78	1,012,896,485.85	211,362,679.30	2,279,016.75	606,313.00	1,019,103.49	1,126,605,465.19	1,062,555,224.36
资产减值损失	49,959.16	(2,053,140.52)	(243,436.96)	(3,832,955.56)	6,526.40	8,376.00	(51,648.02)	-	(238,599.42)	(5,877,720.08)
利息收入	488,607.63	604,524.79	2,213,804.03	2,838,744.07	24,331.68	9,048.93	73,416.92	85,916.11	2,800,160.26	3,538,233.90
利息支出	31,948,117.30	21,507,423.04	130,187,491.15	143,031,912.52	900,882.97	-	-	-	163,036,491.42	164,539,335.56
采用权益法核算的长期股权投资金额	-	-	-	-	-	-	3,264,559.77	3,058,688.44	3,264,559.77	3,058,688.44
采用权益法核算的长期股权投资确认的投资收益	-	-	-	-	-	-	927,985.58	180,149.08	927,985.58	180,149.08

(2) 对主要客户的依赖程度

来自房地产销售业务分部主要客户上海旗开实业发展有限公司的收入为人民币 218,000,000.00 元，占本集团 2013 年度营业收入的 15.26% (2012 年度：无)。

(十) 其他重要事项 - 续

4、金融工具及风险管理

本集团的主要金融工具包括现金及货币资金、借款、应收账款、应付账款、可供出售金融资产、其它应收款，其它应付款等，各项金融工具的详细情况说明见附注(五)。与这些金融工具有关的风险，以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本集团管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

4.1 风险管理目标和政策

本集团从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本集团经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本集团风险管理的基本策略是确定和分析本集团所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

(1) 市场风险

1.1. 外汇风险

外汇风险指因汇率变动产生损失的风险。本集团的业务绝大部分以人民币进行交易，因此外币汇率波动对公司的经营成果影响甚微。

1.2. 利率风险

本集团因利率变动引起金融工具现金流量变动的风险主要与浮动利率银行借款(详见附注(五)16、24、26)有关。本集团的政策是保持这些借款的浮动利率，以消除利率变动的公允价值风险。管理层认为上述浮动利率的银行借款对本集团的经营影响并不重大。

1.3. 其他价格风险

本集团持有的分类为可供出售金融资产在资产负债表日以公允价值计量。因此，本集团的可供出售金融资产承担着证券市场变动的风险。由于该部分资产占公司总资产的比重较小，管理层认为证券市场风险对于本集团的整体经营影响不大。

(2) 信用风险

2013 年 12 月 31 日，可能引起本集团财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本集团金融资产产生的损失以及本集团承担的财务担保，具体包括：

- 合并资产负债表中已确认的金融资产的账面金额；对于以公允价值计量的金融工具而言，账面价值反映了其风险敞口，但并非最大风险敞口，其最大风险敞口将随着未来公允价值的变化而改变。
- 本附注(七)3 中披露的财务担保事项。

(十) 其他重要事项 - 续

4、金融工具及风险管理 - 续

4.1 风险管理目标和政策 - 续

(2) 信用风险 - 续

为降低信用风险，本集团严格控制信用额度和信用审批，并执行其它监控程序以确保采取必要的措施回收过期债权。此外，本集团于每个资产负债表日审核每一单项应收款的回收情况，以确保就无法回收的款项计提充分的坏账准备。因此，本集团管理层认为本集团所承担的信用风险已经大为降低。

本集团的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

(3) 流动风险

管理流动风险时，本集团保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本集团经营需要，并降低现金流量波动的影响。本集团管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。

本集团将银行借款作为重要的资金来源。2013 年 12 月 31 日，本集团与银行已签署借款合同尚未使用的额度为人民币 17.58 亿元(2012 年 12 月 31 日：人民币 0.71 亿元)。本集团与银行已签署授信合同尚未使用的额度为人民币 3.25 亿元(2012 年 12 月 31 日：人民币 4.9 亿元)。

于 2013 年 12 月 31 日，本集团流动负债总额高于流动资产总额合计人民币 1,002,158,140.63 元，本集团已采取以下措施来降低流动性风险：

- 自 2014 年 1 月 1 日至本财务报表报出日止期间，本集团借入银行借款 3.88 亿元；
- 2013 年 12 月 31 日，本集团与银行已签署借款合同尚未使用的额度为人民币 20.83 亿元(2012 年 12 月 31 日：人民币 5.61 亿元)。
- 管理层有信心如期偿还到期借款，并取得新的循环借款。

综上所述，本集团管理层认为本集团所承担的流动风险已经大为降低，对本集团的经营和财务报表不构成重大影响。

(十) 其他重要事项 - 续

4、金融工具及风险管理 - 续

4.1 风险管理目标和政策 - 续

本集团持有的金融资产和金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

人民币元

	2013 年 12 月 31 日				
	无到期期限	一年以内	一至两年	两至三年	三年以上
金融资产					
货币资金	-	500,002,580.11	-	-	-
应收账款	-	94,089,338.41	-	-	-
其它应收款	-	6,177,858.76	-	-	-
可供出售金融资产	28,960,523.52	-	-	-	-
金融资产合计	28,960,523.52	600,269,777.28	-	-	-
金融负债					
短期借款	-	1,547,479,675.00	-	-	-
应付账款	-	483,903,347.22	-	-	-
应付职工薪酬	-	39,166,529.96	-	-	-
应付股利	-	122,365,425.09	-	-	-
应付利息	-	3,823,934.17	-	-	-
其它应付款	-	633,125,343.35	-	-	-
一年内到期的非流动负债	-	117,438,147.77	-	-	-
长期借款	-	58,601,579.16	162,693,294.01	158,781,567.74	332,306,339.39
长期应付款	-	68,663,654.67	68,697,986.50	601,703,495.44	259,111,247.20
金融负债合计	-	3,074,567,636.39	231,391,280.51	760,485,063.18	591,417,586.59

上表系根据本集团金融负债可能的最早偿还日的未折现现金流编制的，表中同时考虑了本金和利息的现金流。如果利息流量是基于浮动利率，则未折现金额由报告期末的利率产生，合同到期日基于本集团可能被要求偿付的最早之日。

4.2 公允价值

金融资产和金融负债的公允价值按照下述方法确定：

- 具有标准条款及条件并存在活跃市场的金融资产及金融负债的公允价值分别参照相应的活跃市场现行出价及现行要价确定；
- 其他金融资产及金融负债(不包括衍生工具)的公允价值按照未来现金流量折现法为基础的通用定价模型确定或采用可观察的现行市场交易价格确认；

本集团管理层认为，财务报表中的金融资产及金融负债的账面价值接近该等资产及负债的公允价值。

公允价值计量层级

以公允价值进行后续计量的金融资产及金融负债，其公允价值计量中的三个层级分析如下：

第 1 层级：同类资产或负债在活跃市场上(未经调整)的报价；

第 2 层级：直接(比如取自价格)或间接(比如根据价格推算的)可观察到的、除市场报价以外的有关资产或负债的输入值估值；

第 3 层级：以可观察到的市场数据以外的变量为基础确定的资产或负债的输入值(不可观察输入值)。

本集团持有的以公允价值计量的可供出售金融资产，其公允价值的计量使用第 1 层级的方法确定。

(十一) 母公司财务报表主要项目注释

1、 货币资金

人民币元

项目	年末数			年初数		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金：						
人民币			5,531.80			2,233.75
小计			5,531.80			2,233.75
银行存款：						
人民币			196,595,160.17			201,933,210.40
美元	32,753.97	6.0969	199,697.68	15,676.48	6.2855	98,534.51
小计			196,794,857.85			202,031,744.91
其他货币资金：						
人民币			2,575,243.69			759,943.37
小计			2,575,243.69			759,943.37
合计			199,375,633.34			202,793,922.03

2、 应收账款

(1)应收账款按种类披露：

人民币元

种类	年末数				年初数			
	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 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-	-	-	-
按账龄分析法组合计提坏账准备的应收账款	19,309,113.13	100.00	697,141.03	100	12,729,909.54	100.00	381,897.29	100
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	19,309,113.13	100.00	697,141.03	100	12,729,909.54	100.00	381,897.29	100.00

(2)按账龄分析法计提坏账准备的应收账款组合：

人民币元

账龄	年末数			年初数		
	金额	比例 (%)	坏账准备	金额	比例 (%)	坏账准备
1 年以内	18,326,882.80	94.91	549,806.48	12,729,909.54	100.00	381,897.29
1 年至 2 年	982,230.33	5.09	147,334.55	-	-	-
合计	19,309,113.13	100.00	697,141.03	12,729,909.54	100.00	381,897.29

(3)本报告期应收账款中无欠持本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东款项。

(4)应收账款金额前五名单位情况

人民币元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
鱼美人大酒店经营管理有限公司	第三方	2,845,267.12	1 年以内及 1 至 2 年	14.74
软思(上海)电子科技有限公司	第三方	944,257.78	1 年以内	4.89
上海笛拜娱乐有限公司	第三方	788,676.46	1 年以内	4.08
极乐汤(上海)沐浴有限公司	第三方	741,079.88	1 年以内	3.84
路川金域电子(上海)有限公司	第三方	608,215.88	1 年以内	3.15
合计		5,927,497.12		30.70

(十一) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

3、 预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

人民币元

账龄	年末数		年初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	42,367,621.76	97.23	200,925.58	14.88
1 至 2 年	55,911.58	0.13	1,149,810.00	85.12
2 至 3 年	1,149,810.00	2.64	-	-
3 年以上	-	-	-	-
合计	43,573,343.34	100.00	1,350,735.58	100.00

(2) 预付款项金额前五名单位情况

人民币元

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
上海水仙电器股份有限公司	第三方	42,222,621.76	1 年以内	未达到合同约定状态
上海锦天城律师事务所	第三方	776,000.00	2 至 3 年	未达到合同约定状态
上海企源科技有限公司	第三方	266,000.00	3 年以上	未达到合同约定状态
用友软件股份有限公司上海分公司	第三方	202,810.00	2 至 3 年	未达到合同约定状态
上海财瑞资产评估有限公司	第三方	67,463.58	1 至 2 年	未达到合同约定状态
合计		43,534,895.34		

(3) 本报告期预付款项中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东的款项。

4、 其他应收款

(1) 其他应收款的账龄分析如下：

人民币元

账龄	年末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
账龄	金额	比例(%)	坏账准备	金额	比例(%)	坏账准备
1 年以内	669,245,185.79	99.95	31,602.79	236,406,581.63	48.49	11,370.67
1 年至 2 年	-	-	-	94,672,390.21	19.42	11,897.57
2 至 3 年	68,460.74	0.01	24,645.87	156,419,095.91	32.09	90,000.00
3 年以上	253,029.56	0.04	141,696.55	3,029.56	-	1,696.55
合计	669,566,676.09	100.00	197,945.21	487,501,097.31	100.00	114,964.79

(2) 本报告期其他应收款中无欠持本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东款项。

(3) 本报告期其他应收款中应收关联方款项参见附注(十一)33(6)。

(十一) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

5、 存货

人民币元

项目	年末数			年初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发产品	22,828,917.32	-	22,828,917.32	33,053,196.79	-	33,053,196.79
开发成本	108,902,233.29	-	108,902,233.29	98,719,733.29	-	98,719,733.29
合计	131,731,150.61	-	131,731,150.61	131,772,930.08	-	131,772,930.08

存货中开发成本按项目说明如下：

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	年末余额	年初余额
区内滚动开发土地				105,029,043.89	94,882,543.89
9#地块在建项目	2007.06	2014.08	3,800,000.00	3,873,189.40	3,837,189.40
合计				108,902,233.29	98,719,733.29

存货中开发产品按项目说明如下：

项目名称	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
金桥地块(土地)	22,828,917.32	-	-	22,828,917.32
金桥街坊(碧云新天第二期 C)	10,224,279.47	-	10,224,279.47	-
合计	33,053,196.79	-	10,224,279.47	22,828,917.32

6、 可供出售金融资产

参见合并财务报表附注(五)6。

(十一) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

7、 长期股权投资

(1)长期股权投资明细如下：

人民币元

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	增减变动	年末余额	在被投资单位持股比例(%)	减值准备	本年计提减值准备	本年现金红利
金桥房产公司(注 1)	成本法	134,617,212.28	134,617,212.28	-	134,617,212.28	86.00	-	-	
金桥广场公司(注 2)	成本法	275,058,000.00	275,058,000.00	-	275,058,000.00	74.34	-	-	
金桥联发公司	成本法	395,094,226.21	395,094,226.21	-	395,094,226.21	60.40	-	-	186,638,173.61
国泰君安证券股份有限公司	成本法	9,302,464.00	9,302,464.00	-	9,302,464.00	0.16	2,240,000.00	-	
东方证券股份有限公司	成本法	308,490,612.18	308,490,612.18	-	308,490,612.18	3.8756	-	-	16,595,368.70
上海华德美居建材装饰仓储有限公司	成本法	3,310,840.00	3,310,840.00	-	3,310,840.00	5.00	-	-	
上海华德美居超市有限公司(注 3)	成本法	16,555,015.00	-	-	-	20.00	-	-	3,311,002.00
国泰君安投资管理公司	成本法	5,259,936.00	5,259,936.00	-	5,259,936.00	0.16	-	-	
合计		1,147,688,305.67	1,131,133,290.67	-	1,131,133,290.67		2,240,000.00	-	206,544,544.31

注 1： 母公司直接 持股比例为 86%，间接持股比例为 14%。

注 2： 母公司直接 持股比例为 74.34%，间接持股比例为 25.66%。

注 3： 上海华德美居超市有限公司系中外合作企业，根据投资合同，上海华德美居超市有限公司自正式开业之日起，将给予本公司相应的投资回报以先行收回公司的投资成本。截止 2009 年末，投资成本也已全部收回，本年收回投资回报全部确认为投资收益。

(十一) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

8、 投资性房地产

(1)按成本计量的投资性房地产

项目	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
一、账面原值合计	3,097,283,462.69	217,817,427.12	8,142,552.00	3,306,958,337.81
1.房屋及建筑物	2,915,953,958.95	217,817,427.12	-	3,133,771,386.07
2.土地使用权	181,329,503.74	-	8,142,552.00	173,186,951.74
二、累计折旧和累计摊销合计	1,226,454,957.84	121,106,782.45	2,157,776.27	1,345,403,964.02
1.房屋及建筑物	1,179,498,079.44	117,602,330.41	-	1,297,100,409.85
2.土地使用权	46,956,878.40	3,504,452.04	2,157,776.27	48,303,554.17
三、投资性房地产账面净值合计	1,870,828,504.85	96,710,644.67	5,984,775.73	1,961,554,373.79
1.房屋及建筑物	1,736,455,879.51	100,215,096.71	-	1,836,670,976.22
2.土地使用权	134,372,625.34	(3,504,452.04)	5,984,775.73	124,883,397.57
四、投资性房地产减值准备累计金额合计	-	-	-	-
1.房屋及建筑物	-	-	-	-
2.土地使用权	-	-	-	-
五、投资性房地产账面价值合计	1,870,828,504.85	96,710,644.67	5,984,775.73	1,961,554,373.79
1.房屋及建筑物	1,736,455,879.51	100,215,096.71	-	1,836,670,976.22
2.土地使用权	134,372,625.34	(3,504,452.04)	5,984,775.73	124,883,397.57

本年折旧和摊销额人民币 121,106,782.45 元(2012 年：人民币 127,366,396.05 元)

- (1) 2013 年 12 月 31 日，净值约人民币 420,514,148.30 元的投资性房地产尚待取得产证。管理层预计公司可以在合理的时间内取得产证(2012 年 12 月 31 日：人民币 304,890,997.76 元)。
- (2) 本年投资性房地产账面原值增加人民币 217,817,427.12 元，主要由于：(1)在建工程项目完工转入投资性房地产人民币 223,579,447.64 元，参见附注(十一)10；(2)根据工程项目决算调减以前年度投资性房地产原值人民币 5,762,020.52 元。

(十一) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

9、 固定资产

(1) 固定资产情况

人民币元

项目	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
一、账面原值合计:	24,072,566.32	3,469,811.00	433,834.00	27,108,543.32
其中: 房屋及建筑物	6,317,227.51	-	-	6,317,227.51
机器设备	59,000.00	-	-	59,000.00
运输工具	2,360,336.51	-	-	2,360,336.51
电子设备	14,446,929.30	3,070,255.00	433,834.00	17,083,350.30
其他设备	889,073.00	399,556.00	-	1,288,629.00
二、累计折旧合计:	15,527,933.57	3,674,213.48	412,142.29	18,790,004.76
其中: 房屋及建筑物	4,301,628.88	300,043.08	-	4,601,671.96
机器设备	16,348.22	14,012.76	-	30,360.98
运输工具	2,093,866.75	87,845.64	-	2,181,712.39
电子设备	8,910,870.52	3,085,278.48	412,142.29	11,584,006.71
其他设备	205,219.20	187,033.52	-	392,252.72
三、固定资产账面净值合计:	8,544,632.75	(204,402.48)	21,691.71	8,318,538.56
其中: 房屋及建筑物	2,015,598.63	(300,043.08)	-	1,715,555.55
机器设备	42,651.78	(14,012.76)	-	28,639.02
运输工具	266,469.76	(87,845.64)	-	178,624.12
电子设备	5,536,058.78	(15,023.48)	21,691.71	5,499,343.59
其他设备	683,853.80	212,522.48	-	896,376.28
四、减值准备合计	-	-	-	-
其中: 房屋及建筑物	-	-	-	-
机器设备	-	-	-	-
运输工具	-	-	-	-
电子设备	-	-	-	-
其他设备	-	-	-	-
五、固定资产账面价值合计	8,544,632.75	(204,402.48)	21,691.71	8,318,538.56
其中: 房屋及建筑物	2,015,598.63	(300,043.08)	-	1,715,555.55
机器设备	42,651.78	(14,012.76)	-	28,639.02
运输工具	266,469.76	(87,845.64)	-	178,624.12
电子设备	5,536,058.78	(15,023.48)	21,691.71	5,499,343.59
其他设备	683,853.80	212,522.48	-	896,376.28

本年折旧额人民币 3,674,213.48 元(2012 年: 人民币 3,618,445.63 元)。

(十一) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

10、 在建工程

(1)在建工程明细如下:

人民币元

项目	年末数			年初数		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
S8 人才公寓二期	366,458,320.58	-	366,458,320.58	283,825,431.29	-	283,825,431.29
T25 厂房改造	157,475,857.62	-	157,475,857.62	104,127,186.47	-	104,127,186.47
OFFICE PARK II 地铁板块	139,443,598.28	-	139,443,598.28	63,597,655.38	-	63,597,655.38
S8 人才公寓一期	-	-	-	70,592,490.72	-	70,592,490.72
T9-6 商业办公楼	-	-	-	16,844,852.66	-	16,844,852.66
T17-B2	-	-	-	11,278,336.34	-	11,278,336.34
英国德威学校配套服务中心临时项目	137,272.00	-	137,272.00	-	-	-
其他	6,662.40	-	6,662.40	6,662.40	-	6,662.40
合计	663,521,710.88	-	663,521,710.88	550,272,615.26	-	550,272,615.26

重大在建工程项目变动情况

项目名称	工程预算数 (人民币万元)	年初数 (人民币元)	本年增加 (人民币元)	转入投资性 房地产 (人民币元)	工程投入 占预算比 例(%)	工程进度	资金来源	年末数 (人民币元)
S8 人才公寓二期	41,500	283,825,431.29	82,632,889.29	-	88	主体结构完工	自有资金	366,458,320.58
T25 厂房改造	16,600	104,127,186.47	115,595,469.45	62,246,798.30	95	施工中	自有资金	157,475,857.62
S8 人才公寓一期	12,000	70,592,490.72	55,093,769.13	125,686,259.85	100	完工	自有资金	-
OFFICE PARK II 地铁板块	128,200	63,597,655.38	75,845,942.90	-	11	施工中	自有资金	139,443,598.28
T9-6 商业办公楼	2,000	16,844,852.66	3,188,845.88	20,033,698.54	100	完工	自有资金	-
T17-B2	-	11,278,336.34	4,334,354.61	15,612,690.95	100	完工	自有资金	-
英国德威学校配套服务中心临时项目	4,400	-	137,272.00	-	-	前期阶段	自有资金	137,272.00
其他	151,000	6,662.40	-	-	-	前期阶段	自有资金	6,662.40
合计	355,700	550,272,615.26	336,828,543.26	223,579,447.64				663,521,710.88

(十一) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

11、 无形资产

(1)无形资产情况

				人民币元
项目	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
一、账面原值合计	7,226,500.00	-	-	7,226,500.00
土地使用权	-	-	-	-
软件使用权	7,226,500.00	-	-	7,226,500.00
二、累计摊销合计	60,220.83	722,649.96	-	782,870.79
土地使用权	-	-	-	-
软件使用权	60,220.83	722,649.96	-	782,870.79
三、无形资产账面净值合计	7,166,279.17	(722,649.96)	-	6,443,629.21
土地使用权	-	-	-	-
软件使用权	7,166,279.17	(722,649.96)	-	6,443,629.21
四、减值准备合计	-	-	-	-
土地使用权	-	-	-	-
软件使用权	-	-	-	-
无形资产账面价值合计	7,166,279.17	(722,649.96)	-	6,443,629.21
土地使用权	-	-	-	-
软件使用权	7,166,279.17	(722,649.96)	-	6,443,629.21

本年摊销额人民币 722,649.96 元(2012 年：人民币 60,220.83 元)。

(十一) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

12、 递延所得税资产/递延所得税负债

已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

人民币元

项目	年末递延所得税资产或负债	年末可抵扣或应纳税暂时性差异	年初递延所得税资产或负债	年初可抵扣或应纳税暂时性差异
递延所得税资产：				
应收款项坏账准备	223,771.56	895,086.24	124,215.52	496,862.08
存货预计成本差异	1,713,485.67	6,853,942.62	1,911,940.78	7,647,763.10
已拆除重建房屋的处置成本	3,686,149.50	14,744,598.01	3,686,149.50	14,744,598.01
长期激励基金	-	-	15,127,578.21	60,510,312.84
长期股权投资减值准备	560,000.00	2,240,000.00	560,000.00	2,240,000.00
职工住房基金	23,900.38	95,601.50	23,900.38	95,601.50
预提年终奖	1,420,000.00	5,680,000.00	1,700,000.00	6,800,000.00
递延收益	2,306,625.01	9,226,500.03	1,169,375.00	4,677,500.00
预提未交纳的土地增值税	5,494,472.70	21,977,890.82	-	-
未支付的工会经费	14,833.04	59,332.15	-	-
小计	15,443,237.86	61,772,951.37	24,303,159.39	97,212,637.53
递延所得税负债：				
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动	4,668,430.26	18,673,721.01	6,742,426.08	26,969,704.32
小计	4,668,430.26	18,673,721.01	6,742,426.08	26,969,704.32

13、 资产减值准备明细

人民币元

项目	年初账面余额	本年增加	本年减少		年末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	496,862.08	398,224.16	-	-	895,086.24
二、长期股权投资减值准备	2,240,000.00	-	-	-	2,240,000.00
合计	2,736,862.08	398,224.16	-	-	3,135,086.24

14、 短期借款

人民币元

项目	年末数	年初数
质押借款	-	-
信用借款	630,000,000.00	512,900,000.00
合计	630,000,000.00	512,900,000.00

(十一) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

15、 应付账款

(1)应付账款明细如下:

人民币元		
项目	年末数	年初数
应付工程款	79,709,512.56	63,551,801.75
其他	7,022,405.40	9,361,622.64
合计	86,731,917.96	72,913,424.39

(2)本报告期应付账款中无应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

(3)应付账款余额中应付关联方的款项参见附注(十一)33(7)。

账龄超过 1 年的大额应付账款情况的说明

人民币元		
单位名称	年末数	未偿付原因
上海龙象建设有限公司	2,464,449.50	工程尾款
上海建威建筑装饰工程有限公司	1,738,429.00	工程尾款
上海强荣建筑装饰工程有限公司	1,519,132.00	工程尾款
上海格瑞特机电系统工程有限公司	1,511,527.50	工程尾款
上海锦信电机工程有限公司	1,441,253.10	工程尾款
合计	8,674,791.10	

16、 预收款项

(1)预收款项明细如下:

人民币元		
项目	年末数	年初数
预收销售款	-	-
预收租金	85,069,995.03	100,297,771.03
合计	85,069,995.03	100,297,771.03

(2)本报告期预收款项中无预收持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

(十一) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

17、 应付职工薪酬

人民币元

项目	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	6,895,601.50	21,308,176.60	22,428,176.60	5,775,601.50
二、职工福利费	-	1,508,459.50	1,508,459.50	-
三、社会保险费	-	9,457,784.74	9,457,784.74	-
其中： 1.医疗保险费	-	2,316,583.07	2,316,583.07	-
2. 基本养老保险费	-	4,235,778.86	4,235,778.86	-
3.年金缴费	-	2,041,999.62	2,041,999.62	-
4.失业保险费	-	410,987.35	410,987.35	-
5.工伤保险费	-	80,157.95	80,157.95	-
6.生育保险费	-	133,793.82	133,793.82	-
7.残疾人保障金	-	238,160.07	238,160.07	-
8.企业欠薪保障金	-	324.00	324.00	-
四、住房公积金	-	5,737,970.00	5,737,970.00	-
五、辞退福利	-	-	-	-
六、工会经费和教育经费	-	990,576.96	990,576.96	-
七、个人所得税	-	4,240,792.85	4,240,792.85	-
八、其他	-	12,050.00	12,050.00	-
合计	6,895,601.50	43,255,810.65	44,375,810.65	5,775,601.50

18、 应交税费

人民币元

项目	年末数	年初数
营业税	(922,667.01)	1,463,295.90
企业所得税	57,777,408.21	31,198,990.00
个人所得税	2,506,893.60	2,505,218.06
土地增值税	35,121,524.05	13,143,633.23
城建税	(9,076.16)	14,783.44
教育费附加	(54,045.37)	65,252.79
河道维护费	7,696.18	31,555.78
城镇土地使用税	-	6,374,783.88
合计	94,427,733.50	54,797,513.08

19、 其他应付款

(1)其他应付款明细如下：

人民币元

项目	年末数	年初数
关联往来	4,955,779.70	89,511,334.10
租赁保证金	94,664,386.24	110,318,045.18
长期激励基金(附注(五)40、注)	-	60,510,312.84
其他	32,991,592.73	35,138,879.21
合计	132,611,758.67	295,478,571.33

(2)其他应付款中应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的款项，参见附注(十一)33(7)。

(3)其他应付款余额中应付关联方的款项，参见附注(十一)33(7)。

(十一) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

20、其他流动负债

人民币元

项目	年末数	年初数
递延收益(注)	2,407,500.00	2,677,500.00

注： 本年末，递延收益的余额系本公司收到的支持公司服务外包公共信息服务平台建设项目拨款。该递延收益在相关项目的受益期限内平均结转入损益。

21、其他非流动负债

人民币元

项目	年末数	年初数
递延收益(注)	6,819,000.03	2,000,000.00

注： 本年末，递延收益在余额系：(1)本公司收到金桥出口加工区”十二五“重大功能性、公共类项目、特需基础设施财政扶持补贴款,本年该递延收益按照相关投资性房地产使用年限进行摊销。(2)本公司本年根据上海市张江高新技术产业开发区管理委员会沪高新管委[2013]5 号文件收取资助公司网络文化平台建设以及研发中心项目的补助款项，该递延收益将在项目建设完工后，在受益期限内平均转入损益。

政府补助项目：

人民币元

负债项目	年初数	本年新增	本年计入营业外收入	年末数	与资产/收益相关
T17-B2 公共停车场项目	2,000,000.00	-	74,999.97	1,925,000.03	与资产相关
网络文化平台建设项目	-	3,794,000.00	-	3,794,000.00	与资产相关
T25 号地块厂房项目	-	1,100,000.00	-	1,100,000.00	与资产相关
合计	2,000,000.00	4,894,000.00	74,999.97	6,819,000.03	

22、长期应付款

人民币元

项目	年末数	年初数
上海金桥(集团)有限公司(参见附注(五)28、注 2)	230,000,000.00	-

23、股本

详见合并资产负债表附注(五)29。

(十一) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

24、 资本公积

人民币元

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
2013 年度:				
资本溢价	820,241,674.65	-	-	820,241,674.65
其中: 投资者投入的资本	820,241,674.65	-	-	820,241,674.65
其他综合收益	20,227,278.24	-	6,221,987.48	14,005,290.76
其他资本公积	(88,393,867.09)	-	-	(88,393,867.09)
其中: 外币折算差额	(88,393,867.09)	-	-	(88,393,867.09)
合计	752,075,085.80	-	6,221,987.48	745,853,098.32
2012 年度:				
资本溢价	820,241,674.65	-	-	820,241,674.65
其中: 投资者投入的资本	820,241,674.65	-	-	820,241,674.65
其他综合收益	17,625,359.57	2,601,918.67	-	20,227,278.24
其他资本公积	(88,393,867.09)	-	-	(88,393,867.09)
其中: 外币折算差额	(88,393,867.09)	-	-	(88,393,867.09)
合计	749,473,167.13	2,601,918.67	-	752,075,085.80

25、 盈余公积

人民币元

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
2013 年度:				
法定盈余公积	373,389,111.40	48,405,135.71	-	421,794,247.11
任意盈余公积	99,369,577.95	24,202,567.86	-	123,572,145.81
合计	472,758,689.35	72,607,703.57	-	545,366,392.92
2012 年度:				
法定盈余公积	351,511,088.83	21,878,022.57	-	373,389,111.40
任意盈余公积	88,430,566.66	10,939,011.29	-	99,369,577.95
合计	439,941,655.49	32,817,033.86	-	472,758,689.35

26、 营业收入、营业成本

(1) 营业收入营业成本明细

人民币元

	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务	628,722,972.59	182,977,338.64	534,707,145.68	178,719,062.14
其他业务	35,288,600.00	-	26,611,800.00	94.50
合计	664,011,572.59	182,977,338.64	561,318,945.68	178,719,156.64

(十一) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

26、 营业收入、营业成本 - 续

(2) 主营业务(分行业)

人民币元

行业名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产销售	76,568,212.00	16,240,083.20	-	-
房地产租赁	552,154,760.59	166,737,255.44	534,707,145.68	178,719,156.74
合计	628,722,972.59	182,977,338.64	534,707,145.68	178,719,156.74

(3) 公司前五名客户的营业收入情况

人民币元

客户名称	本年发生额	占公司全部营业收入的比例(%)
上海联北经贸有限公司	53,797,152.00	8.10
上海德威英国国际学校	24,067,754.52	3.62
中国移动通信集团上海有限公司	19,572,160.84	2.95
上海联家超市有限公司	19,439,970.48	2.93
通用汽车(中国)投资有限公司	17,854,526.00	2.69
合计	134,731,563.84	20.29

27、 营业税金及附加

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额	计缴标准
营业税	31,436,365.14	26,684,368.37	应税营业额
土地增值税	22,433,312.02	(4,802,589.71)	应税营业额
城市维护建设税	314,363.67	266,843.68	应缴流转税
教育费附加	1,571,818.25	1,334,218.41	应缴流转税
城镇土地使用税	12,709,048.41	12,749,567.76	应税土地面积
合计	68,464,907.49	36,232,408.51	

28、 财务费用

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
利息支出	42,427,450.08	31,838,233.65
减：已资本化的利息费用	-	-
减：利息收入	1,374,937.77	1,726,913.95
汇兑差额	(281,277.94)	94,748.44
金融机构手续费	817,507.29	454,045.44
合计	41,588,741.66	30,660,113.58

(十一) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

29、资产减值损失

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
一、坏账损失	398,224.16	(4,772,267.83)
二、投资性房地产减值损失	-	-
合计	398,224.16	(4,772,267.83)

30、投资收益

(1) 投资收益明细情况

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
成本法核算的长期股权投资收益	206,544,544.31	19,906,370.70
权益法核算的长期股权投资收益	-	-
处置长期股权投资产生的投资收益	-	-
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	1,810,032.72	754,180.30
处置可供出售金融资产等取得的投资收益	-	-
其他	326,027.40	383,704.11
合计	208,680,604.43	21,044,255.11

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

人民币元

被投资单位	本年发生额	上年发生额
国泰君安证券股份有限公司	-	-
上海华德美居超市有限公司	3,311,002.00	3,311,002.00
东方证券股份有限公司	16,595,368.70	16,595,368.70
金桥联发公司	186,638,173.61	-
合计	206,544,544.31	19,906,370.70

31、所得税费用

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	84,433,047.05	63,629,184.33
递延所得税调整	8,859,921.53	2,004,210.12
当期退回吸收合并子公司未弥补亏损纳税影响	-	(5,753,084.94)
以前年度汇算清缴差异	(53,998.78)	-
合计	93,238,969.80	59,880,309.51

(十一) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

31、 所得税费用 - 续

所得税费用与会计利润的调节表如下：

	人民币元	
	本年发生额	上年发生额
会计利润	577,290,326.91	278,660,535.21
按 25% 的税率计算的所得税费用(上年度：25%)	144,322,581.73	69,665,133.80
不可抵扣费用的纳税影响	231,280.60	305,647.90
免税收入的纳税影响	(51,260,893.76)	(4,337,387.25)
未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响	-	-
当期所得税税率和递延所得税税率差	-	-
以前年度汇算清缴差异	(53,998.78)	-
当期退回吸收合并子公司未弥补亏损纳税影响	-	(5,753,084.94)
所得税费用	93,238,969.79	59,880,309.51

32、 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

	人民币元	
补充资料	本年金额	上年金额
1. 将净利润调节为经营活动的现金流量：		
净利润	484,051,357.11	218,780,225.70
加：资产减值准备	398,224.16	(4,772,267.83)
固定资产折旧	3,674,213.48	3,618,445.63
投资性房地产摊销	121,106,782.45	127,366,396.05
无形资产摊销	722,649.96	60,220.83
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(减收益)	21,691.71	(50,736.55)
财务费用(减收益)	42,172,135.63	31,838,464.02
投资损失(减收益)	(208,680,604.43)	(21,044,255.11)
递延所得税资产减少(减增加)	8,859,921.53	2,004,210.12
存货的减少(减增加)	41,779.47	(8,012,743.38)
经营性应收项目的减少(减增加)	(90,295,073.23)	(34,033,581.57)
经营性应付项目的增加(减减少)	(36,552,342.55)	79,258,703.17
投资性房地产的减少(减增加)	(325,081,747.01)	(234,792,851.23)
经营活动产生的现金流量净额	438,988.28	160,220,229.85
2. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的年末余额	199,375,633.34	202,793,922.03
减：现金的年初余额	202,793,922.03	178,272,566.34
现金及现金等价物的净增加(减少)额	(3,418,288.69)	24,521,355.69

(十一) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

33、 关联交易情况

(1)购销商品、提供和接受劳务

人民币元

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本年发生额	上年发生额
上海新金桥设施管理有限公司	接受劳务	按合同协商价格	3,273,972.61	3,357,539.42
上海金开市政有限公司	接受劳务	按合同协商价格	114,002.40	240,443.40
上海工宇物业管理有限公司	接受劳务	按合同协商价格	378,525.80	360,000.00

(2)关联租赁情况

人民币元

项目名称	关联方	本年发生额	上年发生额
租赁支出	金桥联发公司	3,779,206.35	3,847,310.39
租赁收入	上海新金桥国际物流分拨有限公司	6,793,098.96	6,832,792.48
租赁收入	上海新金桥国际物流有限公司	-	1,752,000.00
租赁收入	上海金桥再生资源市场经营管理有限公司	-	1,226,448.00

(3)关联担保情况

人民币元

担保方	被担保方	年末数	年初数
上海金桥出口加工区开发股份有限公司	金桥联发公司	1,179,740,516.31	1,346,812,783.99
上海金桥出口加工区开发股份有限公司	金桥房产公司	637,559.90	-

(4)关联方资金拆借

上年度借入的款项已于 2013 年归还，本年新增借款如下：

关联方	拆借金额	起始日	到期日	本年末余额	说明
拆入					
上海金桥(集团)有限公司	230,000,000.00	2013.9.5	2016.9.5	230,000,000.00	年利率 5.67%

(5)其他关联交易

人民币元

关联方	关联交易内容	关联交易类型	关联交易定价原则	本年发生额	上年发生额
				金额	金额
上海金桥(集团)有限公司	支付股利	其他	与非关联方相同	44,771,214.48	32,560,883.28
金桥联发公司	资金占用费收入	其他	协商	524,800.00	1,580,300.00
金桥广场公司	资金占用费收入	其他	协商	2,304,900.00	2,310,400.00
金桥房产公司	资金占用费收入	其他	协商	32,258,900.00	22,719,300.00
金桥联发公司	资金占用费支出	其他	协商	3,400.00	888,700.00
金桥广场公司	资金占用费支出	其他	协商	219,800.00	-
上海金桥(集团)有限公司	资金占用费支出	其他	协商	4,146,388.89	4,912,744.44

(十一) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

33、 关联交易情况 - 续

(6)应收关联方款项

人民币元			
项目名称	关联方	年末金额	年初金额
其他应收款	金桥联发公司	273,100.00	3,140,865.00
其他应收款	金桥广场公司	11,474,300.00	72,000.00
其他应收款	金桥房产公司	656,444,359.33	483,576,863.33

(7)应付关联方款项

人民币元			
项目名称	关联方	年末金额	年初金额
应付账款	上海新金桥设施管理有限公司	820,092.49	2,885,244.03
应付账款	上海新金桥国际物流有限公司	44,700.00	-
应付账款	上海金开市政有限公司	449,146.70	372,962.00
应付账款	上海工宇物业管理有限公司	-	360,000.00
其他应付款	上海金桥(集团)有限公司	4,146,388.89	-
其他应付款	金桥联发公司	809,390.81	476,300.00
其他应付款	金桥广场公司	-	89,035,034.10
长期应付款	上海金桥(集团)有限公司	230,000,000.00	-

非经常性损益明细表

人民币元

项目	本年累计数	上年累计数
非流动资产处置损益	(20,381.71)	29,523.15
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)	29,735,199.97	16,234,300.00
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外, 持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益, 以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-	-
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	2,011,194.00	4,440,000.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	54,417,218.47	(3,292,084.30)
所得税影响额	(21,535,807.68)	(4,010,282.56)
少数股东权益影响额(税后)	(7,023,127.51)	(3,525,749.40)
合计	57,584,295.54	9,875,706.89

上述非经常性损益系按照中国证券监督管理委员会《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(2008)》(证监会公告[2008]43号)的要求确定和披露。

2、净资产收益率及每股收益

本净资产收益率和每股收益计算表是上海金桥出口加工区开发股份有限公司按照中国证券监督管理委员会颁布的《公开发行证券公司信息披露编报规则第 09 号 - 净资产收益率和每股收益的计算及披露》(2010 年修订)的有关规定而编制的。

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	9.59	0.4600	0.4600
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	8.29	0.3980	0.3980