上海金桥出口加工区开发股份有限公司

600639

2014 年半年度报告

重要提示

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

二、 公司全体董事出席董事会会议。

三、 公司半年度财务报告未经审计。

四、 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

五、 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.....4
第二节　公司简介.....5
第三节　会计数据和财务指标摘要.....6
第四节　董事会报告.....7
第五节　重要事项.....14
第六节　股份变动及股东情况.....18
第七节　优先股相关情况.....21
第八节　董事、监事、高级管理人员情况.....22
第九节　财务报告.....23
第十节　备查文件目录　23

第一节　释义

一、　释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
公司、本公司	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	指	上海金桥出口加工区联合发展有限公司
金桥房产公司	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	2014 年 1 月 1 日至 2014 年 6 月 30 日
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会

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、　基本情况变更简介

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变更情况简介

公司选定的信息披露报纸名称	《上海证券报》、香港《文汇报》
登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司半年度报告备置地点	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、　公司报告期内的注册变更情况

公司报告期内注册情况未变更。

第三节　会计数据和财务指标摘要

一、　公司主要会计数据和财务指标

(一)　主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	本报告期(1－6 月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
营业收入	961,670,782.94	658,791,549.53	45.97
归属于上市公司股东的净利润	217,215,201.76	197,230,312.88	10.13
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	206,502,331.88	197,306,378.60	4.66
经营活动产生的现金流量净额	-20,272,872.63	-140,351,272.42	不适用
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)
归属于上市公司股东的净资产	4,704,233,779.13	4,616,827,825.97	1.89
总资产	10,305,151,550.46	10,306,630,111.12	-0.01

(二)　主要财务指标

主要财务指标	本报告期(1－6 月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
基本每股收益（元／股）	0.2339	0.2123	10.13
稀释每股收益（元／股）	0.2339	0.2123	10.13
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元／股）	0.2223	0.2124	4.66
加权平均净资产收益率（%）	4.60	4.51	增加 0.09 个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	4.37	4.51	减少 0.14 个百分点

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	金额
非流动资产处置损益	-2,427.93
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	4,874,999.98
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	9,407,901.83
少数股东权益影响额	2,514.47
所得税影响额	-3,570,118.47
合计	10,712,869.88

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

报告期内，董事会召开六次会议，董事会审计委员会召开五次会议，董事会薪酬与考核委员会召开两次会议,董事会战略委员会召开二次会议,对公司重大事项进行研究和决策。公司在董事会领导下，统一思想、创新思维、强化管理，围绕年初制定的计划，认真按照 2014 年预算目标和重点工作任务,积极认真开展各项经营管理工作，基本完成上半年各项经营和管理绩效指标。

公司实现营业收入 96,167.08 万元，归属于公司股东的净利润 21,721.52 万元，分别较上年同期增加 45.97%、10.13%。

公司和控股子公司重点建设项目保质保量推进，进展情况为:啦啦宝都（Lalaport）项目正全面推进设计工作；现代产业服务园（II 期）地铁板块项目，完成地下挖土工程，完成地下结构一层半的施工目标；临港碧云壹零项目，完成桩基工程结算审价工作，工程施工招标工作进行中；碧云公馆项目，完成室内粗装饰工程，室内精装饰招标工作正在进行中，完成绿化工程招投标工作；S11 项目，项目市场定位调研工作进行中。

公司和控股子公司物业继续保持较好的出租势头，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 92%、租金约 4 元/天/平方米；厂房、仓库出租率约 81%、租金约 1.2 元/天/平方米；办公楼出租率约 96%、租金约 3.1 元/天/平方米；研发楼出租率约 68%、租金约 3.4 元/天/平方米；商业出租率约 95%、租金约 3.1 元/天/平方米；酒店出租率约 59%、租金约 5.7 元/天/平方米（注：酒店出租率较上一年末降低主要是碧云花园服务式公寓刚投入试营业不久；碧云国际社区人才公寓一期、二期系 2013 下半年、年底投入使用，因此在统计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）。

(一)　主营业务分析

1、　财务报表相关科目变动分析表

单位：元　币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例（%）
营业收入	961,670,782.94	658,791,549.53	45.97
营业成本	421,989,751.60	191,794,990.49	120.02
销售费用	9,181,555.71	6,907,893.75	32.91
财务费用	78,055,063.11	59,575,297.07	31.02
经营活动产生的现金流量净额	-20,272,872.63	-140,351,272.42	85.56
投资活动产生的现金流量净额	-247,705,664.12	17,044,273.01	-1,553.31
筹资活动产生的现金流量净额	12,892,968.63	72,013,058.99	-82.10
资产减值损失	4,228,171.69	-272,325.12	-1,652.62
营业外收入	14,353,379.98	7,268,230.00	97.48
营业外支出	72,906.10	6,087,828.50	-98.80
所得税费用	87,458,682.60	61,018,796.48	43.33

营业收入变动原因说明：本期数较上年同期数增加 45.97%，主要原因为子公司金桥联发公司本期销售所持有的位于金桥出口加工区 5 号地块的 5-7 和 5-11 商务办公楼在建工程等项目取得销售收入 4.09 亿元，从而使本期销售收入大幅增加。

营业成本变动原因说明：本期数较上年同期数增加 120.02%，主要原因为销售收入大幅增加同比增加销售成本。

销售费用变动原因说明：本期数较上年同期数增加 32.91%，主要原因为本期中介费有所增加。

财务费用变动原因说明：本期数较上年同期数增加 31.02%，主要原因为相关项目上年度完工使当期利息资本化减少，利息费用增加。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：本期数较上年同期增加 1.2 亿元，主要原因为主营业务产生的现金净流入增加

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：本期数较上年同期数减少 2.65 亿元，主要原因为本期购买保本理财产品净支出 2.66 亿元。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：本期数较上年同期减少 5,912 万元，主要原因为本期公司净借入的银行借款较上年同期有所减少。

资产减值损失：本期数较上年同期数增加 450.05 万元，主要原因为本期应收销售款增加相应增加计提的坏账准备。

营业外收入 ：本期数较上年同期数增加 97.48%，主要原因为本期处置长期挂账的其他应付款。

营业外支出 ：本期数较上年同期数减少 98.80%，主要原因为上年同期子公司金桥房产公司支付碧云新天地三期商品房逾期办证违约金、诉讼费较大。

所得税费用：本期数较上年同期数增加 43.33%，主要原因为利润总额增加。

2、 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 33.62%，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 42.54%，较上年同期增加 10.25 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 10.13%。

(2) 经营计划进展说明

2014 年全年，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。

2014 年上半年度，公司实现现金收入合计 7.65 亿元（不含筹资性收入），占年度预算的 39.65%，其中:销售业务现金收入 1.97 亿元，占其年度预算的 22.75%(在年度预算安排中,计划实现的销售业务现金收入主要集中在下半年度);租赁收入和酒店经营收入 5.42 亿元，占其年度预算的 53.61%。

(二) 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	919,881,270.76	386,901,673.55	57.94	43.42	112.58	减少 13.68 个百分点
酒店公寓服务业务	41,606,724.87	35,078,094.58	15.69	144.70	261.05	减少 27.17 个百分点
合计	961,487,995.63	421,979,768.13	56.11	46.04	120.11	减少 14.77 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	408,995,428.21	200,338,613.88	51.02	92.40	1,346.72	减少 42.47 个百分点
房地产租赁	510,885,842.55	186,563,059.67	63.48	19.14	10.95	增加 2.69 个百分点
酒店公寓服务	41,606,724.87	35,078,094.58	15.69	144.70	261.05	减少 27.17 个百分点
合计	961,487,995.63	421,979,768.13	56.11	46.04	120.11	减少 14.77 个百分点

：

房地产销售项目毛利率本期较上年同期减少 42.47%，主要原因为上年同期的销售项目为早期产品，成本较低，故毛利率较高。

2、 主营业务分地区情况

地区	营业收入	营业收入比上年增减（%）
上海	961,487,995.63	46.04

(三) 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、经营管理的专业人才队伍，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。

(四) 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	证券品	证券代码	证券简	最初投资金	持有数量	期末账面价	占期末	报告期

号	种		称	额（元）	（股）	值（元）	证券总投资比例（%）	损益（元）
1	股票	601328	交通银行	10,286,802.50	7,541,804.00	29,262,199.52	100.00	

(2) 持有其他上市公司股权情况

单位：元

证券代码	证券简称	最初投资成本	期初持股比例（%）	期末持股比例（%）	期末账面价值	报告期损益	报告期所有者权益变动	会计核算科目	股份来源
	国泰君安证券股份有限公司	9,302,464.00	0.15	0.15	9,302,464.00		长期股权投资	长期股权投资参资	参资
	东方证券股份有限公司	308,490,612.18	3.88	3.88	308,490,612.18	16,595,368.70	长期股权投资	长期股权投资	参资

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	资金来源并说明是否为募集资金
浦发银行	保本理财产品	56,000,000.00	2014 年	2014 年 7	保本浮动	1,428,000.00			否

			1 月 8 日	月 8 日	收益				
广发银行	保本理财产品	20,000,000.00	2014 年 3 月 27 日	2014 年 9 月 23 日	保本浮动收益	512,876.71			否
交通银行	保本理财产品	50,000,000.00	2014 年 4 月 1 日	2014 年 5 月 16 日	保本浮动收益	326,712.33	50,000,000.00	326,712.33	否
广发银行	保本理财产品	100,000,000.00	2014 年 4 月 30 日	2014 年 10 月 27 日	保本浮动收益	2,712,328.77			否
交通银行	保本理财产品	50,000,000.00	2014 年 5 月 30 日	2014 年 8 月 28 日	保本浮动收益	628,767.12			否
建设银行	保本理财产品	40,000,000.00	2014 年 4 月 1 日	2014 年 9 月 29 日	保本浮动收益	991,780.82			否

(2) 委托贷款情况

本报告期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。

3、 主要子公司、参股公司分析

主要会计数据(万元)

公司名称	业务性质	主要产品或服务	注册资本（万元）	总资产（万元）	净资产(万元）	净利润（万元）
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，主要开发碧云公馆、碧云壹零等项目、自有场地商铺出租	15,000	228,271.04	98,698.33	-1,059.43

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	43,075.37	32,522.58	661.78
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	423,497.42	105,524.49	12,941.67

2、 单个控股子公司或参股公司的经营业绩同比出现大幅波动，且对公司合并经营业绩造成重大影响的情况说明及变动原因分析：

公司控股 60.40%的子公司金桥联发公司，本期转让所持有的位于金桥出口加工区 5 号地块的 5-7 和 5-11 商务办公楼在建工程等项目，取得销售收入 4.09 亿元，实现净利润 12,941.67 万元,对归属于母公司的净利润的贡献占比 35.99%.

3、 来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对公司净利润影响达到 10%以上的情况说明：

公司控股 60.40%的子公司金桥联发公司，本期转让所持有的位于金桥出口加工区 5 号地块的 5-7 和 5-11 商务办公楼在建工程等项目取得销售收入 4.09 亿元，实现营业总收入 62,481.59 万元，营业利润 17,227.00 万元，净利润 12,941.67 万元，对归属于母公司的净利润的贡献占比 35.99%.

4、 单个子公司或参股公司的经营业绩与上一年度报告期内相比变动在 30%以上，且对公司合并经营业绩造成重大影响的情况和原因：

公司控股 60.40%的子公司金桥联发公司，本期净利润 12,941.67 万元，较上年同期增加 10,889.54 万元，增加比例为 530.65%，主要原因为本期转让所持有的位于金桥出口加工区 5 号地块的 5-7 和 5-11 商务办公楼在建工程等项目取得销售收入 4.09 亿元，而上年同期无相关销售收入。

4、 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、 利润分配或资本公积金转增预案

(一) 报告期实施的利润分配方案的执行或调整情况

报告期内，公司根据《章程》拟定 2013 年度利润分配方案：本次分配按 2013 年末总股本 92,882.504 万股为分配基数，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%，占当年度公司合并报表归属于上市公司股东净利润 42,728 万元的 30.4%，分配后母公司尚余未分配利润 143,278 万元结转下一年度。本年度公司无资本公积金转增方案。

上述方案于 2014 年 6 月 25 日经公司 2013 年度股东大会审议通过，并于 2014 年 8 月 5 日实施。

三、 其他披露事项

(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

第五节　重要事项

一、　重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项
本报告期公司无重大诉讼、仲裁和媒体质疑事项。

二、　破产重整相关事项
本报告期公司无破产重整相关事项。

三、　资产交易、企业合并事项
√ 不适用

四、　公司股权激励情况及其影响
√ 不适用

五、　重大关联交易
√ 不适用

六、　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	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
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	646.16		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	
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）													610.36
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													-4,821.86
报告期末对子公司担保余额合计（B）													105,109.68

公司担保总额情况（包括对子公司的担保）	
担保总额（A+B）	105,720.04
担保总额占公司净资产的比例(%)	22.47
其中：	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）	0
直接或间接为资产负债率超过 70％的被担保对象提供的债务担保金额（D）	105,045.92
担保总额超过净资产 50％部分的金额（E）	0
上述三项担保金额合计（C+D+E）	105,045.92

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 11 月 6 日至 2015 年 2 月 25 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-4,821.86 万元，截止报告期末，担保余额合计为人民币 105,045.92 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，担保期限分别为 2013 年 11 月 25 日至 2016 年 11 月 24 日，上述担保本期未发生变动，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 646.16 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) 其他重大合同或交易

1、 2014 年 6 月 30 日,公司控股子公司上海金桥出口加工区联合发展有限公司（以下简称"联发公司"）与上海大族实业有限公司(以下简称"大族公司"）就转让在建工程事宜签署了建设工程转让合同，联发公司向大族公司转让其持有的位于金桥出口加工区 5 号地块的 5-7 和 5-11 商务办公楼在建工程项目。合同总价为人民币 2.537 亿元。公告详见 2014 年 7 月 5 日的《上海证券报》、香港《文汇报》。该合同已执行完毕。

2、 2014 年 7 月 11 日,公司控股子公司上海金桥出口加工区联合发展有限公司与上海中新国闻文化传播有限公司（以下简称"上海中新文化传播公司"）就转让在建工程事宜签署了《建设工程转让合同》，联发公司向上海中新文化传播公司转让其位于金桥出口加工区 6 街坊 2/3 丘的中新社浦东国际传播基地项目（暂名）在建工程，合同总价为人民币 2.25 亿元，公告详见 2014 年 7 月 15 日的《上海证券报》、香港《文汇报》。目前，该合同目前尚在执行过程中。

七、 承诺事项履行情况

√不适用

八、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

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。

九、公司治理情况

公司股东大会、董事会、监事会和经营层责权明确，各司其职、有效制衡、科学决策和协调运作。

公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《上海证券交易所股票上市规则》及中国证监会、上海证券交易所其他有关法律法规的要求，进一步加强制度建设，深化公司治理。报告期内，公司根据《上市公司监管指引第 3 号--上市公司现金分红》（中国证券监督管理委员会公告[2013]43 号）和公司实际情况，对公司的利润分配政策条款作了修订，进一步细化了公司股票股利分配的条件、利润分配的决策程序与机制、利润分配政策的调整机制。

十、 其他重大事项的说明

(一) 其他

1、 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。

公司于 2014 年 7 月收到中国证监会向公司发出的《关于核准上海金桥出口加工区开发股份有限公司公开发行公司债券的批复》（证监许可[2014]664 号）,对公司公开发行公司债券事宜批复如下：一、核准公司向社会公开发行面值不超过人民币 12 亿元的公司债券；二、本次发行公司债券应严格按照报送中国证监会的募集说明书及发行公告进行；三、本批复自核准发行之日起 6 个月内有效；四、自核准发行之日起至本次公司债券发行结束前，公司如发生重大事项，应及时报告中国证监会并按有关规定处理。

2、 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<公司非公开发行 A 股股票预案>的议案》（公告详见 2014 年 2 月 26 日《上海证券报》、香港《文汇报》）。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。

公司于 2014 年 5 月 13 日召开第七届董事会第二十九次会议,审议通过《关于公司本次非公开发行股票方案的议案》》（公告详见 2014 年 5 月 15 日《上海证券报》、香港《文汇报》）。根据上海东洲资产评估有限公司出具的以 2013 年 12 月 31 日为评估基准日的《企业价值评估报告书》（沪东洲资评报字 2014 第 0156077 号），联发公司的整体评估价值为 5,218,028,680.53 元，该评估结果已经国有资产监督管理部门备案（备案编号：沪国资评备（2014）024 号），公司与金桥集团协商确定联发公司 39.6%股权的最终作价为 2,066,339,357.49 元。公司董事会对本次非公开发行方案调整为：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。本次非公开发行股票募集资金总额不超过 30 亿元，其中金桥集团以其所持联发公司 39.6%的股权作价 2,066,339,357.49 元参与认购，其余部分由其他特定对象以现金进行认购，本次非公开发行可募集的现金不超过 933,660,642.51 元（含发行费用）。

公司本次非公开发行股票方案，于 2014 年 6 月 25 日经公司二 0 一三年度股东大会审议批准（股东大会决议公告详见 2014 年 6 月 26 日《上海证券报》、香港《文汇报》，公司于 6 月 30 日向中国证监会上报了本次非公开发行的申请材料，于 2014 年 7 月 3 日收到中国证监会向公司发出的《中国证监会行政许可申请受理通知书》（文号：140776 号）。

3、 经公司二 0 一三年度股东大会审议批准，联发公司为上海国际集团资产管理有限公司定制在建商务办公楼在建工程（土地面积 27,309.6 平方米，容积率 4.0，地上建筑面积近 109,240 平方米），并在建筑工程达到总投资 25%时，严格按照在建工程转让的相关法律法规规定，

按照定制在建工程转让的方式与上海国际集团资产管理有限公司签署协议。在建工程转让时，土地总价为人民币 819，288,000 元，其他土建投资按照实际发生的数额由上海国际集团资产管理有限公司全额承担。公告详见 2014 年 6 月 4 日和 6 月 26 日的《上海证券报》、香港《文汇报》。

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

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

报告期内，本公司限售股份无变动情况

4、　公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

公司未有证券发行与上市情况

(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、 股东情况

(一) 截止报告期末股东总数及持有公司 5%以上股份的前十名股东情况

单位：股

报告期末股东总数	92,722
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0

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
上海国信	国有法人	3.46	32,167,317	0	0	无
Golden China Master Fund	境外法人	1.43	13,237,551	0	0	未知
BOCI SECURITIES LIMITED	境外法人	0.72	6,683,103	-846,347	0	未知
GUOTAI JUNAN SECURITIES(HONGKONG)LIMITED	境外法人	0.71	6,515,098	175,608	0	未知
SCBHK A/C BBH S/A VANGUARD EMERGING MARKETS STORCK INDEX	境外法人	0.62	5,790,169	0	0	未知
龚惠祥	境内自然人	0.33	3,048,066	3,048,066	0	未知
HAITONG INTERNATIONAL SECURITIES COMPANY LIMITED-ACCOUNT CLIENT	境外法人	0.29	2,709,832	2,551,898	0	未知
GIC PRIVATE LIMITED	境外法人	0.27	2,494,020	0	0	未知
韩朝东	境内自然人	0.24	2,255,871	0	0	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
上海国信	32,167,317	人民币普通股
Golden China Master Fund	13,237,551	境内上市外资股
BOCI SECURITIES LIMITED	6,683,103	境内上市外资股
GUOTAI JUNAN SECURITIES(HONGKONG)LIMITED	6,515,098	境内上市外资股

SCBHK A/C BBH S/A VANGUARD EMERGING MARKETS STORCK INDEX	5,790,169	境内上市外资股
龚惠祥	3,048,066	人民币普通股
HAITONG INTERNATIONAL SECURITIES COMPANY LIMITED-ACCOUNT CLIENT	2,709,832	境内上市外资股
GIC PRIVATE LIMITED	2,494,020	境内上市外资股
韩朝东	2,255,871	境内上市外资股

三、 控股股东或实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东或实际控制人没有发生变更。

第七节　优先股相关情况

本报告期公司无优先股事项。

第八节　董事、监事、高级管理人员情况

一、　持股变动情况

(一)　现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动情况

报告期内公司董事、监事、高级管理人员持股未发生变化。

二、　公司董事、监事、高级管理人员变动情况

本报告期内公司无董事、监事、高管人员变动。

第九节　财务报告

附后.

第十节 备查文件目录

载有法定代表人、主管会计工作负责人、会议机构负责人签名并盖章的财务报表。

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 8 月 30 日

上海金桥出口加工区开发股份有限公司

财务报告　2014 年 6 月 30 日止

上海金桥出口加工区开发股份有限公司

财务报表
2014 年半年度

内容	页码
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 - 75

合并资产负债表

人民币元

项目	附注	期末余额	期初余额	项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：				**流动负债：**			
货币资金	(五)1	244,923,838.54	500,002,580.11	短期借款	(五)17	1,331,000,000.00	1,507,000,000.00
应收账款	(五)2	227,059,255.51	94,089,338.41	应付账款	(五)18	261,280,637.10	483,903,347.22
预付款项	(五)3	9,000,644.40	51,892,702.37	预收款项	(五)19	199,020,153.16	206,318,665.43
应收利息			-	应付职工薪酬	(五)20	32,010,163.25	39,166,529.96
应收股利			-	应付股利	(五)23	252,400,930.69	122,365,425.09
其他应收款	(五)4	9,795,540.24	6,177,858.76	应交税费	(五)21	659,958,000.54	703,921,735.80
存货	(五)5	2,051,562,006.67	2,161,837,142.74	应付利息	(五)22	3,893,841.45	3,823,934.17
一年内到期的非流动资产			-	其他应付款	(五)24	569,099,963.09	633,125,343.35
其他流动资产			-	一年内到期的非流动负债	(五)25	129,268,786.00	114,125,282.00
流动资产合计		**2,542,341,285.36**	**2,813,999,622.39**	其他流动负债	(五)26	2,272,500.00	2,407,500.00
				流动负债合计		**3,440,204,975.28**	**3,816,157,763.02**
非流动资产：				**非流动负债：**			
可供出售金融资产	(五)6	29,262,199.52	28,960,523.52	长期借款	(五)27	803,967,513.15	568,173,658.15
持有至到期投资	(五)7	266,000,000.00		长期应付款	(五)29	912,593,671.84	912,593,671.84
长期股权投资	(五)8,9	326,460,426.37	327,388,411.95	递延所得税负债	(五)15	4,743,849.26	4,668,430.26
投资性房地产	(五)10	4,575,613,164.78	4,718,090,109.92	其他非流动负债	(五)28	21,530,800.05	21,580,800.03
固定资产	(五)11	646,709,222.77	665,827,716.51	**非流动负债合计**		**1,742,835,834.30**	**1,507,016,560.28**
在建工程	(五)12	1,622,745,004.76	1,462,094,403.44	**负债合计**		**5,183,040,809.58**	**5,323,174,323.30**
工程物资			-				
无形资产	(五)13	196,652,515.16	199,690,526.80	**股东权益：**			
长期待摊费用	(五)14	2,104,530.63	2,351,339.61	股本	(五)30	928,825,040.00	928,825,040.00
递延所得税资产	(五)15	97,263,201.11	88,227,456.98	资本公积	(五)31	822,937,041.04	822,710,784.04
其他非流动资产			-	盈余公积	(五)32	552,086,287.69	552,086,287.69
非流动资产合计		**7,762,810,265.10**	**7,492,630,488.73**	未分配利润	(五)33	2,400,385,410.40	2,313,205,714.24
				归属于母公司所有者权益合计		4,704,233,779.13	4,616,827,825.97
				少数股东权益		417,876,961.75	366,627,961.85
				股东权益合计		**5,122,110,740.88**	**4,983,455,787.82**
资产总计		**10,305,151,550.46**	**10,306,630,111.12**	**负债和股东权益总计**		**10,305,151,550.46**	**10,306,630,111.12**

附注为财务报表的组成部分

第 2 页至第 75 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	期末余额	期初余额	项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：				**流动负债：**			
货币资金		96,647,598.38	199,375,633.34	短期借款		490,000,000.00	630,000,000.00
应收账款	(十一)1	21,752,795.96	18,611,972.10	应付账款		33,860,808.58	86,731,917.96
预付款项		513,258.00	43,573,343.34	预收款项		78,625,036.40	85,069,995.03
应收利息			-	应付职工薪酬			5,775,601.50
应收股利		186,638,173.61	186,638,173.61	应付股利		130,035,505.60	
其他应收款	(十一)2	390,803,971.31	669,368,730.88	应交税费		65,557,598.04	94,427,733.50
存货		234,677,709.67	131,731,150.61	应付利息		857,500.00	1,057,833.34
其他流动资产			-	其他应付款		155,249,401.13	132,611,758.67
流动资产合计		**931,033,506.93**	**1,249,299,003.88**	其他流动负债		2,272,500.00	2,407,500.00
				流动负债合计		**956,458,349.75**	**1,038,082,340.00**
非流动资产：				**非流动负债：**			
可供出售金融资产		29,262,199.52	28,960,523.52	长期应付款		230,000,000.00	230,000,000.00
持有至到期投资		226,000,000.00		递延所得税负债		4,743,849.26	4,668,430.26
长期股权投资	(十一)3	1,128,893,290.67	1,128,893,290.67	其他非流动负债		6,769,000.05	6,819,000.03
投资性房地产		1,896,979,982.87	1,961,554,373.79	**非流动负债合计**		**241,512,849.31**	**241,487,430.29**
固定资产		8,465,150.00	8,318,538.56	**负债合计**		**1,197,971,199.06**	**1,279,569,770.29**
在建工程		753,416,266.13	663,521,710.88				
工程物资			-	**股东权益：**			
无形资产		6,082,304.23	6,443,629.21	股本		928,825,040.00	928,825,040.00
长期待摊费用			-	资本公积		746,079,355.32	745,853,098.32
递延所得税资产		14,062,738.42	15,443,237.86	盈余公积		545,366,392.92	545,366,392.92
其他非流动资产			-	未分配利润		1,575,953,451.47	1,562,820,006.84
非流动资产合计		**4,063,161,931.84**	**3,813,135,304.49**	**股东权益合计**		**3,796,224,239.71**	**3,782,864,538.08**
资产总计		**4,994,195,438.77**	**5,062,434,308.37**	**负债和股东权益总计**		**4,994,195,438.77**	**5,062,434,308.37**

附注为财务报表的组成部分

合并利润表

人民币元

项目	附注	本期金额	上年同期金额
一、营业总收入	(五)34	**961,670,782.94**	**658,791,549.53**
减：营业成本	(五)34	421,989,751.60	191,794,990.49
营业税金及附加	(五)35	98,780,967.17	131,710,259.90
销售费用	(五)36	9,181,555.71	6,907,893.75
管理费用	(五)37	28,025,946.31	23,786,654.25
财务费用	(五)38	78,055,063.11	59,575,297.07
资产减值损失	(五)39	4,228,171.69	-272,325.12
加：公允价值变动损益		-	-
投资收益	(五)40	20,233,083.03	19,906,370.70
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润		**341,642,410.38**	**265,195,149.89**
加：营业外收入	(五)41	14,353,379.98	7,268,230.00
减：营业外支出	(五)42	72,906.10	6,087,828.50
其中：非流动资产处置损失		11,067.93	
三、利润总额		**355,922,884.26**	**266,375,551.39**
减：所得税费用	(五)43	87,458,682.60	61,018,796.48
四、净利润		**268,464,201.66**	**205,356,754.91**
归属于母公司所有者的净利润		217,215,201.76	197,230,312.88
少数股东损益		51,248,999.90	8,126,442.03
五、每股收益	(五)44	-	-
(一)基本每股收益		0.2339	0.2123
(二)稀释每股收益		--	--
六、其他综合收益(亏损)	(五)45	**226,257.00**	**(4,921,026.46)**
七、综合收益总额		**268,690,458.66**	**200,435,728.45**
归属于母公司所有者的综合收益总额		217,441,458.76	192,309,286.42
归属于少数股东的综合收益总额		51,248,999.90	8,126,442.03

附注为财务报表的组成部分

母公司利润表

人民币元

项目	附注	本期金额	上年同期金额
一、营业收入	(十一)4	**313,532,297.92**	**349,364,985.87**
减：营业成本	(十一)4	89,633,361.39	93,441,472.75
营业税金及附加		22,208,962.73	46,187,191.19
销售费用		4,986,056.79	3,806,589.41
管理费用		22,928,405.85	21,013,638.96
财务费用		22,782,016.42	17,794,007.74
资产减值损失		158,002.22	188,976.87
加：公允价值变动损益		-	-
投资收益	(十一)5	20,233,083.03	19,906,370.70
二、营业利润		**171,068,575.55**	**186,839,479.65**
加：营业外收入		14,341,949.98	3,042,606.00
减：营业外支出		3,116.40	
其中：非流动资产处置损失		3,116.40	
三、利润总额		**185,407,409.13**	**189,882,085.65**
减：所得税费用		42,238,458.90	43,267,680.46
四、净利润		**143,168,950.23**	**146,614,405.19**
五、其他综合收益(亏损)	(五)45	**226,257.00**	**(4,921,026.46)**
六、综合收益总额		**143,395,207.23**	**141,693,378.73**

附注为财务报表的组成部分

合并现金流量表

人民币元

项目	附注	本期金额	上年同期金额
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		747,830,082.09	560,726,777.03
收到的税费返还			1,077,780.00
收到的其他与经营活动有关的现金	(五)46(1)	18,772,374.74	36,821,591.74
经营活动现金流入小计		**766,602,456.83**	**598,626,148.77**
购买商品、接受劳务支付的现金		496,469,187.70	539,122,175.99
支付给职工以及为职工支付的现金		30,054,470.68	28,704,964.88
支付的各项税费		238,309,259.88	138,562,203.80
支付的其他与经营活动有关的现金	(五)46(2)	22,042,411.20	32,588,076.52
经营活动现金流出小计		**786,875,329.46**	**738,977,421.19**
经营活动产生的现金流量净额		**(20,272,872.63)**	**(140,351,272.42)**
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	-
取得投资受益所收到的现金		21,161,068.61	20,628,484.96
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		118,910.00	2,400.00
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		**71,279,978.61**	**20,630,884.96**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		2,985,642.73	3,586,611.95
投资支付的现金		316,000,000.00	-
支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		**318,985,642.73**	**3,586,611.95**
投资活动产生的现金流量净额		**(247,705,664.12)**	**17,044,273.01**
三、筹资活动产生的现金流量：			
取得借款收到的现金		893,000,000.00	1,586,655,713.21
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		**893,000,000.00**	**1,586,655,713.21**
偿还债务所支付的现金		818,062,641.00	1,433,782,863.38
分配股利、利润和偿付利息所支付的现金		62,044,390.37	80,859,790.84
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		-	
筹资活动现金流出小计		**880,107,031.37**	**1,514,642,654.22**
筹资活动产生的现金流量净额		**12,892,968.63**	**72,013,058.99**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响额		**6,826.55**	**(11,164.55)**
五、现金及现金等价物净增加额		**(255,078,741.57)**	**(51,305,104.97)**
加：年初现金及现金等价物余额		500,002,580.11	327,353,725.93
六、年末现金及现金等价物余额	(五)47(2)	**244,923,838.54**	**276,048,620.96**

附注为财务报表的组成部分

母公司现金流量表

人民币元

项目	附注	本期金额	上年同期金额
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		279,404,714.25	314,183,256.41
收到的税费返还			696,156.00
收到的其他与经营活动有关的现金		11,772,173.14	9,478,490.78
经营活动现金流入小计		**291,176,887.39**	**324,357,903.19**
购买商品、接受劳务支付的现金		227,375,995.01	196,441,142.80
支付给职工以及为职工支付的现金		23,892,515.71	23,907,873.97
支付的各项税费		90,280,175.01	70,093,848.77
支付的其他与经营活动有关的现金		9,268,576.67	8,898,216.78
经营活动现金流出小计		**350,817,262.40**	**299,341,082.32**
经营活动产生的现金流量净额		**(59,640,375.01)**	**25,016,820.87**
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	-
取得投资受益所收到的现金		20,233,083.03	19,906,370.70
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		1,210.00	2,400.00
收到其他与投资活动有关的现金		516,261,200.00	378,786,106.03
投资活动现金流入小计		**586,495,493.03**	**398,694,876.73**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		741,665.00	1,978,102.35
投资支付的现金		276,000,000.00	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付其他与投资活动有关的现金		196,586,900.00	581,234,940.13
投资活动现金流出小计		**473,328,565.00**	**583,213,042.48**
投资活动产生的现金流量净额		**113,166,928.03**	**(184,518,165.75)**
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		220,000,000.00	624,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			-
筹资活动现金流入小计		**220,000,000.00**	**624,000,000.00**
偿还债务所支付的现金		360,000,000.00	433,000,000.00
分配股利、利润和偿付利息所支付的现金		16,256,444.46	18,042,810.63
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		**376,256,444.46**	**451,042,810.63**
筹资活动产生的现金流量净额		**(156,256,444.46)**	**172,957,189.37**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响额		**1,856.48**	**(1,674.43)**
五、现金及现金等价物净增加额		**(102,728,034.96)**	**13,454,170.06**
加：年初现金及现金等价物余额		199,375,633.34	202,793,922.03
六、年末现金及现金等价物余额		**96,647,598.38**	**216,248,092.09**

附注为财务报表的组成部分

合并股东权益变动表

人民币元

	本期金额						上年同期金额					
	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**	**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**
本期增减变动金额	-	226,257.00		87,179,696.16	51,248,999.90	138,428,696.06	-	(6,221,987.48)	72,607,703.57	252,506,079.54	(99,496,962.56)	219,394,833.07
(一) 净利润	-			217,215,201.76	51,248,999.90	268,464,201.66	-	-	-	427,284,537.52	22,868,462.53	450,153,000.05
(二) 其他综合收益(亏损)	-	226,257.00				226,257.00	-	(6,221,987.48)	-	-	-	(6,221,987.48)
上述(一)和(二)小计	-	226,257.00		217,215,201.76	51,248,999.90	268,690,458.66	-	(6,221,987.48)	-	427,284,537.52	22,868,462.53	443,931,012.57
(三) 所有者投入和减少资本	-						-	-	-	-	-	-
(四) 利润分配	-			(130,035,505.60)		(130,035,505.60)	-	-	72,607,703.57	(174,778,457.98)	(122,365,425.09)	(224,536,179.50)
1. 提取盈余公积	-						-	-	72,607,703.57	(72,607,703.57)	-	-
2. 对所有者股东的分配	-			(130,035,505.60)		(130,035,505.60)	-	-	-	(102,170,754.41)	(122,365,425.09)	(224,536,179.50)
本期期末余额	**928,825,040.00**	**822,937,041.04**	**552,086,287.69**	**2,400,385,410.40**	**417,876,961.75**	**5,122,110,740.88**	**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**

附注为财务报表的组成部分

母公司股东权益变动表

人民币元

	本期金额					上年同期金额				
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**	**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**
本期增减变动金额	-	226,257.00		13,133,444.63	13,359,701.63	-	(6,221,987.48)	72,607,703.57	309,272,899.13	375,658,615.22
(一) 净利润	-	-		143,168,950.23	143,168,950.23	-	-	-	484,051,357.11	484,051,357.11
(二) 其他综合收益(亏损)	-	226,257.00			226,257.00	-	(6,221,987.48)	-	-	(6,221,987.48)
上述(一)和(二)小计	-	226,257.00		143,168,950.23	143,395,207.23	-	(6,221,987.48)	-	484,051,357.11	477,829,369.63
(三) 所有者投入和减少资本	-	-				-	-	-	-	-
(四) 利润分配	-	-		(130,035,505.60)	(130,035,505.60)	-	-	72,607,703.57	(174,778,457.98)	(102,170,754.41)
1. 提取盈余公积	-	-				-	-	72,607,703.57	(72,607,703.57)	-
2. 对所有者股东的分配	-	-	-	(130,035,505.60)	(130,035,505.60)	-	-	-	(102,170,754.41)	(102,170,754.41)
本期期末余额	**928,825,040.00**	**746,079,355.32**	**545,366,392.92**	**1,575,953,451.47**	**3,796,224,239.71**	**928,825,040.00**	**745,853,098.32**	**545,366,392.92**	**1,562,820,006.84**	**3,782,864,538.08**

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和增资的批复》，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 8 月 27 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 2014 年 6 月 30 日的公司及合并财务状况以及 2014 年半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。固定资产仅在与其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、清偿负债同时进行时，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。对可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

于本期末及年初，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 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，于本期末及年初，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	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。

(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	417,876，961.75	-	-

(五) 合并财务报表项目注释

1、 货币资金

人民币元

项目	期末数			期初数		
	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			24,026.44			10,102.49
小计			24,026.44			10,102.49
银行存款：						
人民币			241,562,538.96			496,675,907.65
美元	123,109.93	6.1528	757,470.77	121,590.69	6.0969	741,326.28
小计			242,320,009.73			497,417,233.93
其他货币资金：						
人民币			2,579,802.37			2,575,243.69
小计			2,579,802.37			2,575,243.69
合计			**244,923,838.54**			**500,002,580.11**

2、 应收账款

(1)应收账款按种类披露：

人民币元

	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
种类	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	202,186,500.00	85.57	6,065,595.00	65.76	65,400,000.00	65.88	1,962,000.00	37.90
按账龄组合计提坏账准备的应收账款								
1 年以内	28,382,436.09	12.01	784,497.34	8.51	28,151,030.87	28.37	840,104.22	16.24
1 至 2 年	2,079,167.88	0.88	311,875.18	3.38	2,079,167.88	2.09	311,875.18	6.02
2 至 3 年		-		-	-	-	-	-
3 至 4 年		-		-	-	-	-	-
4 至 5 年	3,575,270.60	1.51	2,002,151.54	21.70	3,575,270.60	3.60	2,002,151.54	38.68
5 年以上	60,286.00	0.03	60,286.00	0.65	60,286.00	0.06	60,286.00	1.16
组合小计	34,097,160.57	14.43	3,158,810.06	34.24	33,865,755.35	34.12	3,214,416.94	62.10
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	**236,283,660.57**	**100.00**	**9,224,405.06**	**100.00**	**99,265,755.35**	**100.00**	**5,176,416.94**	**100.00**

(2)本年转回或收回情况：

截止 2014 年 6 月 30 日，本公司对上海旗开实业发展有限公司的金台大厦销售应收帐款收回人民币 65,400,000.00 元，转回了相应的坏账准备人民币 1,962,000.00 元。

(3)本报告期实际核销的应收账款情况

本年报告内无实际核销的应收账款。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

(4)本报告期末应收账款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

单位名称	期末数		期初数	
	金额	计提坏账金额	金额	计提坏账金额
上海金桥（集团）有限公司	944,804.33	28,344.13	-	-

(5)应收账款余额中应收关联方的款项，参见附注(六) 6 (1)。

(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(%)
大唐投资控股发展（上海）有限公司	第三方	124,071,300.00	1 年以内	52.51
上海大族实业有限公司	第三方	78,115,200.00	1 年以内	33.06
上海春宇科技发展有限公司	第三方	5,124,032.45	1 年以内	2.17
上海平和酒店管理有限公司	第三方	3,569,281.00	4-5 年	1.51
鱼美人大酒店经营管理有限公司	第三方	3,294,745.52	1 年以内及 1 至 2 年	1.39
合计		**214,174,558.97**		**90.64**

应收账款期末数较年初数增加人民币 132,969,917.10 元，增加比例为 141.32%，主要原因是本期子公司金桥联发公司销售 T5-7/5-11 商务办公楼及 T4 地块土地增加应收款人民币 202,186,500.00 元及子公司金桥房产公司按合同约定收取金台大厦销售款 65,400,000.00 元减少应收款所致。

于本期末，金额为人民币 2,470,641.68 元的应收租赁款已经作为附注(五)27、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

	期末数		期初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	9,000,644.40	100.00	50,015,580.79	96.38
1 至 2 年			55,911.58	0.11
2 至 3 年			1,149,810.00	2.22
3 年以上			671,400.00	1.29
合计	**9,000,644.40**	**100.00**	**51,892,702.37**	**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
迅达中国电梯有限公司上海分公司	第三方	9,000,644.40	1 年以内	安装完毕尚未验收
合计		**9,000,644.40**		

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

(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)预付帐款期末数较年初数减少人民币 42,892,057.97 元，减少比例为 82.66%，主要原因为 T25 地块厂房交易完成，结转预付款所致。

4、 其他应收款

(1)其他应收款账龄如下：

人民币元

账龄	期末数				期初数			
	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	9,823,854.39	94.10	290,421.54	9,533,432.85	5,985,460.94	90.11	110,237.97	5,875,222.97
1 至 2 年	384.39	0.00	57.66	326.73	384.39	0.01	57.66	326.73
2 至 3 年	68,460.74	0.66	24,645.87	43,814.87	68,460.74	1.03	24,645.87	43,814.87
3 年以上	546,958.39	5.24	328,992.60	217,965.79	587,486.79	8.85	328,992.60	258,494.19
合计	**10,439,657.91**	**100.00**	**644,117.67**	**9,795,540.24**	**6,641,792.86**	**100.00**	**463,934.10**	**6,177,858.76**

(2)其他应收款按种类披露

人民币元

种类	期末数				期初数			
	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	10,296,521.52	98.63	644,117.67	100.00	4,303,113.56	64.79	463,934.10	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	143,136.39	1.37			2,338,679.30	35.21	-	-
合计	**10,439,657.91**	**100.00**	**644,117.67**	**100.00**	**6,641,792.86**	**100.00**	**463,934.10**	**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	期末数			期初数		
	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	9,680,718.00	94.02	290,421.54	3,687,310.04	85.69	110,237.97
1 年至 2 年	384.39	0.01	57.66	384.39	0.01	57.66
2 至 3 年	68,460.74	0.66	24,645.87	68,460.74	1.59	24,645.87
3 年至 4 年	250,000.00	2.43	140,000.00	250,000.00	5.81	140,000.00
4 年至 5 年	245,376.79	2.38	137,411.00	245,376.79	5.70	137,411.00
5 年以上	51,581.60	0.50	51,581.60	51,581.60	1.20	51,581.60
合计	**10,296,521.52**	**100.00**	**644,117.67**	**4,303,113.56**	**100.00**	**463,934.10**

(3)本报告期内无转回情况

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

(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。

(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	6,464,697.60	1 年以内	61.92
上海中新国闻文化传播有限公司	第三方	315,796.95	1 年以内	3.02
上海建工四建集团有限公司	第三方	308,803.20	1 年以内	2.96
上海星翔物业管理有限公司	第三方	200,000.00	3 年以上	1.92
上海山木高级时装有限公司	第三方	170,661.23	3 年以上	1.63
合计		**7,459,958.98**		**71.46**

5、 存货

(1)存货分类

人民币元

项目	期末数			期初数		
	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	210,822,204.28		210,822,204.28	202,941,542.17	-	202,941,542.17
开发成本(注)	1,840,739,802.39		1,840,739,802.39	1,958,895,600.57	-	1,958,895,600.57
合计	**2,051,562,006.67**	**-**	**2,051,562,006.67**	**2,161,837,142.74**	**-**	**2,161,837,142.74**

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	期末余额	期初余额
区内滚动开发土地				461,626,631.41	501,792,720.46
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	1,353,682,355.94	1,352,790,169.60
房屋开发成本				21,593,625.64	100,475,521.11
合计				**1,840,739,802.39**	**1,958,895,600.57**

存货中开发产品按项目说明如下：

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
金桥地块	201,954,581.49	103,652,683.41	95,772,021.30	209,835,243.6
金桥及金杨街坊	986,960.68			986,960.68
合计	**202,941,542.17**	**103,652,683.41**	**95,772,021.30**	**210,822,204.28**

计入存货成本的借款费用资本化金额：

项目	期初数	本期增加	本期转入开发产品	本期转入在建工程	期末数
区内滚动开发土地	33,628,653.90		-	-	33,628,653.90

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

注：于本期末，金额为人民币 1,353,682,355.94 元的“临港新城中心区一期”项目已经作为附注(五)27、注 3 所述银行借款之抵押物。

本期存货减少人民 110,275,136.07 元，主要由于子公司金桥联发公司出售部分房产和土地所致。

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	期末公允价值	期初公允价值
可供出售权益工具(注)	**29,262,199.52**	**28,960,523.52**

注：本期末，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 2014 年 6 月最后一个交易日之收盘价确定。

可供出售金融资产期末数较年初数增加人民币 301,676.00 元，增加比例 1.04%，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	29,262,199.52	-	-	29,262,199.52
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	18,975,397.02	-	-	18,975,397.02
已计提减值金额	-	-	-	-

7、持有至到期投资

项目	期末账面余额	期初账面余额
保本理财产品	**266,000,000.00**	**-**

本期末，公司的持有至到期投资 266,000,000.00 元，全部为购买的保本理财产品。

8、 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(%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润(亏损)
上海新金桥设施管理有限公司	物业管理、配套服务	29	31,841,920.47	20,730,703.76	11,111,216.71	37,920,276.24	3,054,064.36
上海新金桥物业管理有限公司	物业管理	20	83,797.46	6,148,851.51	(6,065,054.05)	89,250.00	7,536.86
上海博瑞吉信息科技有限公司	信息科技服务	20	7,214,635.75	1,842,142.31	5,372,493.44	580,188.57	(471,774.10)

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

9、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	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例 (%)	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
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	3,264,559.77	(927,985.58)	2,336,574.19	29.00	-	-	
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**	**337,128,411.95**	**(927,985.58)**	**336,200,426.37**		**9,740,000.00**	**-**	**19,906,370.70**

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 2014 年 6 月 30 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 1,206,981.32 元和人民币 502,656.51 元。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

10、 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	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末帐面余额
一、账面原值合计	**7,033,374,036.20**	**-**	**3,435,500.31**	**7,029,938,535.89**
1.房屋及建筑物	6,855,442,647.95		1,283,362.71	6,854,159,285.24
2.土地使用权	177,931,388.25		2,152,137.60	175,779,250.65
二、累计折旧和累计摊销合计	**2,315,283,926.28**	**140,084,071.49**	**1,042,626.66**	**2,454,325,371.11**
1.房屋及建筑物	2,266,568,494.26	138,355,214.72	483,070.88	2,404,440,638.10
2.土地使用权	48,715,432.02	1,728,856.77	559,555.78	49,884,733.01
三、投资性房地产账面净值合计	**4,718,090,109.92**	**(140,084,071.49)**	**2,392,873.65**	**4,575,613,164.78**
1.房屋及建筑物	4,588,874,153.69	(138,355,214.72)	800,291.83	4,449,718,647.14
2.土地使用权	129,215,956.23	(1,728,856.77)	1,592,581.82	125,894,517.64
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	**4,718,090,109.92**	**(140,084,071.49)**	**2,392,873.65**	**4,575,613,164.78**
1.房屋及建筑物	4,588,874,153.69	(138,355,214.72)	800,291.83	4,449,718,647.14
2.土地使用权	129,215,956.23	(1,728,856.77)	1,592,581.82	125,894,517.64

于本期末，净值为人民币 159,646,433.77 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 162,290,942.41 元)。

于本期末，净值约人民币 1,506,063,805.92 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(2013 年 12 月 31 日：人民币 2,095,274,793.22)。

本年度投资性房地产变动说明：

(1) 本期投资性房地产摊销人民币 140,084,071.49 元。

(2) 本期末投资性房地产较年初数减少 142,476,945.14 元，减少比例为 3.02%，主要原因为投资性房地产正常摊销所致。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

11、 固定资产

(1)固定资产情况

人民币元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末帐面余额
一、账面原值合计：	**769,124,983.47**	**5,063,116.01**	**2,337,485.39**	**771,850,614.09**
其中：房屋及建筑物	604,073,492.91			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	23,301,387.93	3,806,837.81	127,871.12	26,980,354.62
运输工具	6,551,040.14	476,100.00	2,177,568.27	4,849,571.87
其他设备	5,930,016.83	780,178.20	32,046.00	6,678,149.03
二、累计折旧合计：	**103,297,266.96**	**24,070,646.20**	**2,226,521.84**	**125,141,391.32**
其中：房屋及建筑物	58,631,642.74	9,797,957.22		68,429,599.96
固定资产装修	5,750,000.01	11,499,540.06		17,249,540.07
机器设备	13,987,133.60	7,006.38		13,994,139.98
电子设备	15,688,214.24	2,261,030.78	127,089.10	17,822,155.92
运输工具	5,548,481.98	189,871.14	2,068,989.04	3,669,364.08
其他设备	3,691,794.39	315,240.62	30,443.70	3,976,591.31
三、固定资产账面净值合计：	**665,827,716.51**	**(19,007,530.19)**	**110,963.55**	**646,709,222.77**
其中：房屋及建筑物	545,441,850.17	(9,797,957.22)		535,643,892.95
固定资产装修	109,249,999.99	(11,499,540.06)		97,750,459.93
机器设备	281,912.06	(7,006.38)		274,905.68
电子设备	7,613,173.69	1,545,807.03	782.02	9,158,198.70
运输工具	1,002,558.16	286,228.86	108,579.23	1,180,207.79
其他设备	2,238,222.44	464,937.58	1,602.30	2,701,557.72
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	**665,827,716.51**	**(19,007,530.19)**	**110,963.55**	**646,709,222.77**
其中：房屋及建筑物	545,441,850.17	(9,797,957.22)	0.00	535,643,892.95
固定资产装修	109,249,999.99	(11,499,540.06)	0.00	97,750,459.93
机器设备	281,912.06	(7,006.38)	0.00	274,905.68
电子设备	7,613,173.69	1,545,807.03	782.02	9,158,198.70
运输工具	1,002,558.16	286,228.86	108,579.23	1,180,207.79
其他设备	2,238,222.44	464,937.58	1,602.30	2,701,557.72

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

11、 固定资产 - 续

本期折旧额人民币 24,070,646.20 元。

于本期末，净额为人民币 95,254,737.59 元(上年末：人民币 97,453,468.73 元)的房屋建筑物已经作为附注(五)27、注 1 所述银行借款之抵押物。

12、在建工程

(1)在建工程明细如下：

人民币元

项目	期末数			期初数		
	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	800,207,444.12		800,207,444.12	732,247,574.73	-	732,247,574.73
S8 人才公寓二期	395,222,932.98		395,222,932.98	366,458,320.58	-	366,458,320.58
T25 厂房改造	165,789,164.43		165,789,164.43	157,475,857.62	-	157,475,857.62
Office ParkII 地铁板块	186,858,994.02		186,858,994.02	139,443,598.28	-	139,443,598.28
吴昌硕纪念馆	36,505,229.38		36,505,229.38	34,076,394.45	-	34,076,394.45
碧云玖零办公楼	29,620,846.58		29,620,846.58	29,615,568.58	-	29,615,568.58
其他	8,540,393.25		8,540,393.25	2,777,089.20	-	2,777,089.20
合计	1,622,745,004.76		1,622,745,004.76	1,462,094,403.44		1,462,094,403.44

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

12、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)	期初数	本期增加	本期完工结转或转出(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：本期利息资本化金额	本年利息资本化率(%)	资金来源	期末数(注 2)
碧云公馆(注)	136,800	732,247,574.73	67,959,869.39		58.49	施工中	4,964,237.65	4,964,237.65	5.90%	专门借款	800,207,444.12
S8 人才公寓二期	41,500	366,458,320.58	28,764,612.40		95.23	主体结构完工	-		-	自有资金	395,222,932.98
T25 厂房改造	16,600	157,475,857.62	8,313,306.81		99.87	改造安装	-		-	自有资金	165,789,164.43
OFFICE PARK II 地铁板块	128,200	139,443,598.28	47,415,395.74		14.58	施工中	-		-	自有资金	186,858,994.02
碧云玖零办公楼	140,070	29,615,568.58	5,278.00		2.11	前期阶段	2,668,905.78		6.27%	自有资金/一般借款	29,620,846.58
吴昌硕纪念馆	4,500	34,076,394.45	2,428,834.93		81.12	主体结构完工	2,119,712.13		6.27%	自有资金/一般借款	36,505,229.38
其他	105,351	2,777,089.20	5,763,304.05				-	-	-	自有资金	8,540,393.25
合计	**573,021**	**1,462,094,403.44**	**160,650,601.32**				**9,752,855.56**	**4,964,237.65**			**1,622,745,004.76**

注：于 2014 年 6 月 30 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)27、注 2 所述银行借款之抵押物。

期末的在建工程均为在建的投资性房地产，在建工程期末数比年初增加人民币 160,650,601.32 元，增加比例为 10.99%，主要原因为在建工程投入增加。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

13、 无形资产

(1)无形资产情况

人民币元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	**225,589,396.43**			**225,589,396.43**
土地使用权	217,802,896.43			217,802,896.43
软件使用权	7,786,500.00			7,786,500.00
				-
二、累计摊销合计	**25,898,869.63**	**3,038,011.64**		**28,936,881.27**
土地使用权	25,078,665.56	2,653,353.36		27,732,018.92
软件使用权	820,204.07	384,658.28		1,204,862.35
				-
三、无形资产账面净值合计	**199,690,526.80**	**(3,038,011.64)**		**196,652,515.16**
土地使用权	192,724,230.87	(2,653,353.36)		190,070,877.51
软件使用权	6,966,295.93	(384,658.28)		6,581,637.65
				-
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	**199,690,526.80**	**(3,038,011.64)**		**196,652,515.16**
土地使用权	192,724,230.87	(2,653,353.36)		190,070,877.51
软件使用权	6,966,295.93	(384,658.28)		6,581,637.65
				225,589,396.43

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。

本期摊销额人民币 3,038,011.64 元。

于 2014 年 6 月 30 日，净值计人民币 126,661,196.76 元(2013 年 12 月 31 日：128,331,454.32 元)的土地使用权已经作为附注(五)27、注 1 所述银行长期借款之抵押物。

14、 长期待摊费用

人民币元

项目	其初额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末额
新金桥广场房屋装潢	2,351,339.61		246,808.98	-	2,104,530.63
合计	**2,351,339.61**		**246,808.98**	**-**	**2,104,530.63**

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

15、 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	期末递延所得税资产或负债	期末可抵扣或应纳税暂时性差异	期初递延所得税资产或负债	期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	2,479,725.15	9,918,900.60	939,913.50	3,759,653.97
存货预计成本差异	1,838,212.20	7,352,848.74	1,838,212.20	7,352,848.74
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
内部交易未实现利润(注 1)	5,055,806.61	20,223,226.44	5,079,132.24	20,316,528.96
递延收益	5,997,075.00	23,988,300.03	5,997,075.00	23,988,300.03
预提未缴纳的土地增值税(注 2)	74,587,721.79	298,350,887.16	65,648,463.68	276,114,803.53
其他预提费用	1,159,610.48	4,638,441.92	1,159,610.48	4,638,441.92
递延所得税资产合计	**97,263,201.11**	**389,052,804.40**	**88,227,456.98**	**366,430,776.66**
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	4,743,849.26	18,975,397.04	4,668,430.26	18,673,721.01
递延所得税负债合计	**4,743,849.26**	**18,975,397.04**	**4,668,430.26**	**18,673,721.01**

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

15、 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	期末数	期初数
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	50,152.86
未发放的年终奖形成的可抵扣暂时性差异	952,600.00	952,600.00
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	244,091,936.52
小计	**321,576,689.44**	**321,576,689.44**

16、 资产减值准备明细

人民币元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	5,640,351.04	4,393,752.36	165,580.67	-	9,868,522.73
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	**15,380,351.04**	**4,393,752.36**	**165,580.67**	**-**	**19,608,522.73**

17、 短期借款

(1)短期借款分类：

人民币元

项目	期末数	期初数
保证借款(注)	841,000,000.00	877,000,000.00
信用借款	490,000,000.00	630,000,000.00
合计	**1,331,000,000.00**	**1,507,000,000.00**

注：于本期末，保证借款由子公司金桥联发公司借入，其中人民币 175,000,000.00 元由上海金桥(集团)有限公司担保，人民币 666,000,000.00 元由本公司提供担保。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

18、 应付账款

(1)应付账款明细如下：

人民币元

项目	期末数	期初数
应付工程款	255,533,913.95	468,480,146.61
其他	5,746,723.15	15,423,200.61
合计	**261,280,637.10**	**483,903,347.22**

(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	期末数	未偿付原因
上海龙象建设有限公司	2,464,449.50	工程尾款

应付账款期末数较年初数减少人民币 222,622,710.12 元，减少比例为 46.01%，主要原因为支付及结转相关应付工程款。

19、 预收款项

(1)预收款项明细如下：

人民币元

项目	期末数	期初数
预收租金	199,020,153.16	206,318,665.43
合计	**199,020,153.16**	**206,318,665.43**

(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。

预收款项期末数较年初数减少人民币 7,298,512.27 元，减少比例为 3.54%，主要原因为预收租金结转当期营业收入。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

20、 应付职工薪酬

人民币元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	6,728,201.50	10,445,650.72	16,898,852.22	275,000.00
二、职工福利费	32,140,948.99	441,661.00	917,075.20	31,665,534.79
三、社会保险费	162,288.20	5,312,376.76	5,474,664.96	
其中： 1.医疗保险费	28,632.90	1,426,169.84	1,454,802.74	
2. 基本养老保险费	126,006.30	2,838,466.44	2,964,472.74	
3.年金缴费	-	681,955.00	681,955.00	
4.失业保险费	3,789.30	199,952.32	203,741.62	
5.工伤保险费	1,333.50	53,108.18	54,441.68	
6.生育保险费	2,526.20	105,613.04	108,139.24	
7.残疾人保障金	-	6,787.94	6,787.94	
8.企业欠薪保障金	-	324.00	324.00	
9.企业综合保金	-			
四、住房公积金	18,102.00	3,255,898.00	3,274,000.00	
五、辞退福利	-			
六、工会经费和教育经费	116,989.27	316,859.26	364,220.07	69,628.46
七、个人所得税	-	844,428.37	844,428.37	
八、其它	-	4,200.00	4,200.00	
合计	**39,166,529.96**	**20,621,074.11**	**27,777,440.82**	**32,010,163.25**

21、 应交税费

人民币元

项目	期末数	期初数
营业税	19,825,725.15	11,785,779.75
企业所得税	84,457,333.55	127,069,290.95
个人所得税	560,876.17	2,506,893.60
土地增值税	552,695,405.89	560,698,373.46
城建税	218,729.89	143,864.91
教育费附加	1,950,393.69	1,548,396.40
河道维护费	249,536.20	169,136.73
合计	**659,958,000.54**	**703,921,735.80**

应交税费期末数较年初数减少人民币 43,963,735.26 元，减少比例为 6.25%，主要原因为本期缴纳 2013 年度所得税汇算清缴税款。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

22、 应付利息

(1)应付利息明细如下：

人民币元

项目	期末数	期初数
长期银行借款应付利息	1,562,255.34	1,228,914.72
短期银行借款应付利息	2,331,586.11	2,595,019.45
合计	**3,893,841.45**	**3,823,934.17**

23、 应付股利

人民币元

单位名称	期末数	期初数	超过 1 年未支付的原因
上海金桥(集团)有限公司	122,365,425.09	122,365,425.09	-
普通股股利	130,035,505.60	-	-
合计	**252,400,930.69**	**122,365,425.09**	-

本期末应付股利余额系：1）子公司金桥联发公司应付投资者上海金桥(集团)有限公司的利润 122,365,425.09 元；2）本公司依据 2014 年 6 月 25 日股东大会决议，以总股本 928,825,040.00 股为基准，每 10 股派送现金股利人民币 1.40 元(含税)，应付普通股股利 130,035,505.60 元。

24、 其他应付款

(1)其他应付款明细如下：

人民币元

项目	期末数	期初数
保证金	197,581,868.56	180,956,224.33
应付拆迁补偿	80,121,179.00	80,121,179.00
专项工程款	137,134,136.50	198,814,232.11
土地补偿款	49,700,000.00	49,700,000.00
应付养吸劳人员费用(参见附注(五)28)	18,833,760.00	36,000,000.00
关联方应付款	24,899,835.00	9,735,000.00
其他	60,829,184.03	77,798,707.91
合计	**569,099,963.09**	**633,125,343.35**

(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	期末数	期初数
上海金桥(集团)有限公司（注）	24,899,835.00	9,735,000.00
合计	**24,899,835.00**	**9,735,000.00**

注：该款项系上海金桥(集团)有限公司提供的往来借款至本期末计提的借款利息，借款利率为 5.67%。
(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

24、 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
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	**153,087,618.00**	

其他应付款期末数较年初数减少人民币 64,025,380.26 元，减少比例为 10.11%，主要原因为子公司金桥联发公司结转专项工程款。

25、 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	期末数	期初数
抵押借款		-
保证借款(注)	129,268,786.00	114,125,282.00
合计	**129,268,786.00**	**114,125,282.00**

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 90,634,393.00 元和人民币 38,634,393.00 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%至基准利率。

(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(%)	期末数	期初数
					本币金额	本币金额
建设银行	25/09/2010	24/03/2015	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	27/08/2015	人民币	同期基准利率	21,000,000.00	21,500,000.00
交通银行	05/07/2013	20/04/2015	人民币	同期基准利率	35,268,786.00	21,428,600.00
建设银行	01/03/2012	27/02/2015	人民币	同期基准利率	21,000,000.00	19,500,000.00
建设银行	01/03/2012	27/02/2015	人民币	同期基准利率	22,000,000.00	16,000,000.00
合计					**129,268,786.00**	**108,428,600.00**

26、 其他流动负债

人民币元

项目	期末帐面余额	期初账面余额
递延收益(注)	2,272,500.00	2,407,500.00

注：于本期末，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

27、 长期借款

(1)长期借款分类

人民币元

项目	期末数	期初数
质押及抵押借款(注 1)	84,000,000.00	84,000,000.00
抵押借款(注 2)	305,962,478.40	962,478.40
保证及抵押借款(注 3)	637,559.90	637,559.90
保证借款(注 4)	413,367,474.85	482,573,619.85
合计	**803,967,513.15**	**568,173,658.15**

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 年 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，于本期末担保借款的余额分别为人民币 293,824,802.82 元和人民币 119,542,672.03 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(%)	期末数	期初数
					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	84,000,000.00
交通银行	5/7/2012	27/6/2017	人民币	同期基准利率	139,285,700.00	150,000,000.00
建设银行	1/3/2012	27/2/2017	人民币	同期基准利率	70,000,000.00	83,500,000.00
农业银行	10/3/2012	30/11/2023	人民币	同期基准下浮 10%	80,000,000.00	80,000,000.00
农业银行	17/4/2014	30/11/2023	人民币	同期基准下浮 10%	70,000,000.00	70,000,000.00
合计					**443,285,700.00**	**467,500,000.00**

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 48,857,100.00 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 15%。

长期借款的期末数较年初数增加人民币 235,793,855.00 元，增加比例为 41.50%，主要是由于子公司金桥房产公司本年借入长期银行借款所致。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

28、 其他非流动负债

人民币元

项目	期末数	期初数
递延收益(注)	21,530,800.05	21,580,800.03

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	期初数	本期新增	本期计入营业外收入	期末数	与资产/收益相关
T28 厂房建设项目	8,791,666.67			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	1,925,000.03			1,875,000.05	与资产相关
蓝天路项目	1,346,133.33			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	**21,580,800.03**			**21,530,800.05**	

29、 长期应付款

(1)金额前五名长期应付款情况

人民币元

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

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吸老人员的安置费用，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)24。

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

30、 股本

人民币元

	期初数	本期变动					期末数
		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**

31、 资本公积

人民币元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
2014 年半年度：				
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	14,005,290.75	226,257.00		14,231,547.75
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	**822,710,784.04**	**226,257.00**		**822,937,041.04**
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**

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

32、 盈余公积

人民币元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
2014 年半年度：				
法定盈余公积	422,557,428.06	-	-	422,557,428.06
任意盈余公积	129,528,859.63	-	-	129,528,859.63
合计	**552,086,287.69**	**-**	**-**	**552,086,287.69**
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**

33、 未分配利润

人民币元

项目	金额	提取或分配比例
2014 年半年度：		
年初未分配利润	2,313,205,714.24	
加：本年归属母公司所有者的净利润	217,215,201.76	
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
应付普通股股利	130,035,505.60	
转作股本的普通股股利		
年末未分配利润	**2,400,385,410.40**	注
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	
转作股本的普通股股利		
年末未分配利润	**2,313,205,714.24**	注

注： 截止 2014 年 6 月 30 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(2013 年 12 月 31 日：人民币 257,405,404.51)。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

34、 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	本期发生额		上年同期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务收入	961,487,995.63	421,979,768.13	658,389,799.53	191,715,258.99
其他业务收入	182,787.31	9,983.47	401,750.00	79,731.50
合计	**961,670,782.94**	**421,989,751.60**	**658,791,549.53**	**191,794,990.49**

(2)主营业务(分行业)

人民币元

行业名称	本期发生额		上年同期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产销售	408,995,428.21	200,338,613.88	212,578,610.25	13,847,762.90
房地产租赁	510,885,842.55	186,563,059.67	428,808,277.29	168,151,943.53
酒店公寓租赁	41,606,724.87	35,078,094.58	17,002,911.99	9,715,552.56
合计	**961,487,995.63**	**421,979,768.13**	**658,389,799.53**	**191,715,258.99**

(3)公司前五名客户的营业收入情况

人民币元

客户名次	营业收入	占公司全部营业收入的比例(%)
第一名	253,699,405.61	26.38
第二名	155,089,125.00	16.13
第三名	14,190,195.08	1.48
第四名	11,999,923.78	1.25
第五名	9,845,778.35	1.02
合计	**444,824,427.82**	**46.26**

营业收入本期较上年同期增加人民币 302,879,233.41 元，增加比例为 45.97%，营业成本本期较上年同期增加人民币 230,194,761.11 元，增加比例为 120.02%，营业收入和营业成本增加的主要原因是：子公司金桥联发公司本期 T4 地块土地及 T5 地块商务办公楼取得销售收入 4.09 亿元，同时结转销售成本 2 亿元。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

35 、 营业税金及附加

人民币元

项目	本期发生额	上年同期发生额	计缴标准
土地增值税	35,757,032.43	85,211,799.65	应税增值额
营业税	48,250,229.12	32,549,910.98	应税营业额
城镇土地使用税	9,490,701.73	9,616,601.08	应税土地面积
房产税	2,280,602.93	2,280,602.89	应税营业额或房产余值
教育费附加	2,412,511.44	1,627,495.51	应缴流转税
城市维护建设税	589,889.52	423,849.79	应缴流转税
合计	**98,780,967.17**	**131,710,259.90**	

营业税金及附加本期较上年同期减少人民币 32,929,292.73 元，减少比例为 25%，主要原因为本期房地产销售项目的增值率较上年同期销售项目低，计提的土地增值税比上年同期少。

36、 销售费用

人民币元

项目	本期发生额	上年同期发生额
广告费	2,620,670.49	1,158,267.48
销售服务费	5,845,088.21	3,960,092.64
业务经费	278,701.20	45,612.50
折旧费	26,494.83	15,036.90
其他	410,600.98	1,728,884.23
合计	**9,181,555.71**	**6,907,893.75**

37、 管理费用

人民币元

项目	本期发生额	上年同期发生额
工资薪酬及保险费	17,982,718.04	16,010,621.95
劳动保护费	734,488.00	15,370.00
折旧费	1,140,967.74	1,293,062.44
业务招待费	444,064.10	533,948.75
差旅费	437,683.79	1,560,877.06
办公费	183,188.11	306,243.95
税金	482,502.30	1,032,110.33
诉讼费	4,341,992.00	1,395,003.00
咨询费	295,000.00	187,200.00
董事会会费	143,280.00	65,347.00
其他	1,840,062.23	1,386,869.77
合计	**28,025,946.31**	**23,786,654.25**

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

38、 财务费用

人民币元

项目	本期发生额	上年同期发生额
利息支出	82,415,405.45	80,830,592.66
减：已资本化的利息费用	4,964,237.65	21,273,306.21
减：利息收入	1,449,457.64	1,416,182.78
汇兑差额	-9,662.46	2,759.92
金融机构手续费	2,063,015.41	1,431,433.48
合计	**78,055,063.11**	**59,575,297.07**

39、 资产减值损失

人民币元

项目	本期发生额	上年同期发生额
一、坏账损失	4,228,171.69	(272,325.12)
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	**4,228,171.69**	**(272,325.12)**

资产减值损失本期发生数较上年同期增加人民币 4,500,496.81 元，主要原因为本期应收销售款增加相应增加计提的坏账准备。

40、 投资收益

(1)投资收益明细情况

人民币元

项目	本期发生额	上年同期发生额
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		-
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		-
处置可供出售金融资产等取得的投资收益		-
其他投资收益	326,712.33	-
合计	**20,233,083.03**	**19,906,370.70**

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

40、 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	本期发生额	上年同期发生额	本期比上年同期增减变动的原因
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**	

41、 营业外收入

(1)营业外收入明细如下：

人民币元

项目	本期发生额	上年同期发生额	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	8,640.00	2,400.00	
其中：固定资产处置利得	8,640.00	2,400.00	
无形资产处置利得		-	
违约金收入		-	
政府补助	4,874,999.98	7,265,780.00	
税费返还		-	
其他	9,469,740.00	50.00	
合计	**14,353,379.98**	**7,268,230.00**	

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

41、 营业外收入 - 续

(2)政府补助明细

人民币元

项目	本期发生额	上年同期发生额	与资产相关/与收益相关
上海张江高新技术产业开发区专项发展资金金桥园项目资助	4,874,999.98	6,053,000.00	与收益相关
重点企业产业扶持基金		1,212,780.00	与收益相关
合计	**4,874,999.98**	**7,265,780.00**	

营业外收入本期发生数较上年同期增加 7,085,149.98 元，增加比例为 97.48%，主要原因为本期处置长期挂账未付款项，确认营业外收入 9,465,740.00 元。

42、 营业外支出

人民币元

项目	本期发生额	上年同期发生额	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	11,067.93		11,067.93
其中：固定资产处置损失	11,067.93		11,067.93
违约金补偿	56,705.67	6,087,828.50	56,705.67
其他	5,132.50		5,132.50
合计	**72,906.10**	**6,087,828.50**	**72,906.10**

营业外支出本期发生数较上年同期减少人民币 6,014,922.40 元，减少比例为 98.80%，主要原因为本期子公司金桥房产公司支付碧云新天地三期逾期办证违约金、诉讼费大幅减少。

43、 所得税费用

人民币元

项目	本期发生额	上年同期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	96,494,426.73	77,743,180.72
递延所得税调整	(9,035,744.13)	(16,724,384.24)
合计	**87,458,682.60**	**61,018,796.48**

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

44、 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：

人民币元

	本期发生额	上年同期发生额
归属于普通股股东的当期净利润	217,215,201.76	197,230,312.88
其中：归属于持续经营的净利润	217,215,201.76	197,230,312.88

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：

人民币元

	本期发生额	上年同期发生额
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

人民币元

	本期发生额	上年同期发生额
按归属于母公司股东的净利润计算：		
基本每股收益	0.2339	0.2123
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	0.2339	0.2123
稀释每股收益	--	--

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

45、 其他综合收益

人民币元

	本期发生额	上年同期发生额
1.可供出售金融资产产生的利得(损失)金额	301,676.00	(6,561,368.61)
减：可供出售的金融资产产生的所得税影响	75,419.00	(1,640,342.15)
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		-
小计	226,257.00	(4,921,026.46)
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	226,257.00	(4,921,026.46)

46、 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	本期发生额	上年同期发生额
保证金押金	5,295,664.54	11,887,025.64
代收款项	1,113,254.63	8,030,432.32
补贴收入	4,690,000.00	7,130,780.00
利息收入	1,449,457.64	1,416,182.78
其他	6,223,997.93	8,357,171.00
合计	**18,772,374.74**	**36,821,591.74**

(2)支付其他与经营活动有关的现金

人民币元

项目	本期发生额	上年同期发生额
与销售、管理费用有关	15,133,879.30	11,886,836.15
与财务费用有关	1,754,278.91	1,303,082.53
违约金支出	56,705.67	10,666,938.27
其他	5,097,547.32	8,731,219.57
合计	**22,042,411.20**	**32,588,076.52**

47、 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	本期金额	上年同期金额
1.将净利润调节为经营活动的现金流量：		
净利润	268,464,201.66	205,356,754.91
加：资产减值准备	4,228,171.69	(272,325.12)
固定资产折旧	24,070,646.20	5,213,729.38
无形资产摊销	3,038,011.64	2,045,582.52
长期待摊费用摊销	246,808.98	529,436.69
投资性房地产摊销	140,084,071.49	128,540,112.44
处置固定资产、无形资产和其它长期资产的损失(减收益)		-
固定资产报废损失(减收益)		-
财务费用	82,415,405.45	80,830,592.66
投资损失(减收益)	(20,233,083.03)	(19,906,370.70)
递延所得税资产减少(减增加)	(9,035,744.13)	(16,724,384.25)
存货的减少(减增加)	110,275,136.07	(15,955,122.49)
经营性应收项目的减少(减增加)	(93,695,540.61)	3,965,543.35
经营性应付项目的增加(减减少)	(672,607,903.18)	84,344,448.55
投资性房地产的减少(减增加)	142,476,945.14	(598,319,270.36)
经营活动产生的现金流量净额	(20,272,872.63)	(140,351,272.42)
2. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的年末余额	244,923,838.54	276,048,620.96
减：现金的年初余额	500,002,580.11	327,353,725.93
现金及现金等价物的净增加额	(255,078,741.57)	(51,305,104.97)

(2)现金及现金等价物的构成

人民币元

项目	期末数	期初数
一、现金	244,923,838.54	500,002,580.11
其中： 库存现金	24,026.44	10,102.49
可随时用于支付的银行存款	242,320,009.73	497,417,233.93
可随时用于支付的其他货币资金	2,579,802.37	2,575,243.69
二、年末现金及现金等价物余额	**244,923,838.54**	**500,002,580.11**

(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(%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润(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%	31,841,920.47	20,730,703.76	11,111,216.71	37,920,276.24	3,054,064.36	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%	83,797.46	6,148,851.51	(6,065,054.05)	89,250.00	7,536.86	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%	7,214,635.75	1,842,142.31	5,372,493.44	580,188.57	(471,774.10)	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	本期发生额		上年同期发生额	
			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	8,544.03	-	200,633.50	0.10
上海新金桥设施管理有限公司	接受劳务	按合同协商价格	2,464,329.01	0.50	3,298,384.14	1.61
上海金开市政有限公司	接受劳务	按合同协商价格	1,814,447.85	0.37	395,836.70	0.19
上海工宇物业管理有限公司	接受劳务	按合同协商价格	20,696.00	-	386,025.80	0.19

提供劳务情况表

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	本期发生额		上年同期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例(%)	金额	占同类交易金额的比例(%)
上海金桥(集团)有限公司	提供劳务	按合同协商价格	80,890.06	-		

(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	本期确认的租赁收益
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	3,396,549.48
金桥联发公司	上海金桥再生资源市场经营管理有限公司	投资性房地产	01/03/2014	31/12/2014	租赁合同	224,088.24
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	5,470,000.00
金桥联发公司	上海金桥(集团)有限公司	投资性房地产	01/01/2014	31/12/2014	租赁合同	944,804.33

(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	15,000,000.00	15,000,000.00	2013/11/28	2014/11/21	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	2013/12/2	2014/11/28	否
上海金桥(集团)有限公司	金桥联发公司	20,000,000.00	20,000,000.00	2014/1/10	2015/1/9	否
上海金桥(集团)有限公司	金桥联发公司	90,000,000.00	90,000,000.00	2014/1/15	2015/1/14	否
上海金桥(集团)有限公司	金桥联发公司	93,000,000.00	70,000,000.00	2012/3/1	2017/2/27	否
上海金桥(集团)有限公司	金桥联发公司	89,247,065.04	88,177,065.04	2012/7/5	2017/6/27	否
合计		**357,247,065.04**	**333,177,065.04**			

(4)关联方资金拆借

本期：

人民币元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	本期末余额	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)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	本期发生额	上年同期发生额
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	927,985.58	722,114.25
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	15,164,835.00	-

(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	期末金额	期初金额
应付账款	上海新金桥设施管理有限公司	1,398,364.63	1,137,298.35
应付账款	上海新金桥国际物流有限公司	44,700.00	44,700.00
应付账款	上海金开市政有限公司	1,235,333.90	1,372,643.55
预收账款	上海新金桥国际物流分拨有限公司	1,132,183.16	1,132,183.16
预收账款	上海金桥再生资源市场经营管理有限公司	96,891.72	-
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	24,899,835.00	9,735,000.00
应付股利	上海金桥(集团)有限公司	122,365,425.09	122,365,425.09
长期应付款	上海金桥(集团)有限公司	540,000,000.00	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 2014 年 6 月 30 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 646.16 万元提供担保(2013 年 12 月 31 日：人民币 657 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 2012 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

	期末数	期初数
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	991,291
- 对外投资承诺	-	-
合计	**991,291**	**991,291**

(九) 资产负债表日后事项说明

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。

公司于 2014 年 7 月收到中国证监会向公司发出的《关于核准上海金桥出口加工区开发股份有限公司公开发行公司债券的批复》（证监许可[2014]664 号）,对公司公开发行公司债券事宜批复如下：一、核准公司向社会公开发行面值不超过人民币 12 亿元的公司债券；二、本次发行公司债券应严格按照报送中国证监会的募集说明书及发行公告进行；三、本批复自核准发行之日起 6 个月内有效；四、自核准发行之日起至本次公司债券发行结束前，公司如发生重大事项，应及时报告中国证监会并按有关规定处理。

截止财务报表报出日，本公司除上述事项外未发生影响本财务报表阅读和理解的其他重大资产负债表日后事项。

(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	期初金额	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	期末金额
1.可供出售金融资产	28,960,523.52	-	301,676.00		29,262,199.52
金融资产小计	28,960,523.52	-	301,676.00		29,262,199.52
其他	-	-			
上述合计	**28,960,523.52**	**-**	**301,676.00**		**29,262,199.52**

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	-	6.56%
在建工程	5.90%	6.27%
当期资本化借款费用小计		
计入当期损益的借款费用		
当期借款费用合计		

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	
	本期	上年同期	本期	上年同期	本期	上年同期	本期	上年同期	本期	上年同期
营业收入										
对外交易收入	408,995,428.21	212,578,610.25	510,885,842.55	428,808,277.29	41,606,724.87	17,002,911.99	182,787.31	401,750.00	961,670,782.94	658,791,549.53
分部营业收入合计	408,995,428.21	212,578,610.25	510,885,842.55	428,808,277.29	41,606,724.87	17,002,911.99	182,787.31	401,750.00	961,670,782.94	658,791,549.53
减：营业成本及费用	266,259,276.03	139,472,884.20	332,590,745.98	260,925,801.62	41,292,437.58	12,947,976.32	118,996.00	156,108.20	640,261,455.59	413,502,770.34
加：投资收益							20,233,083.03	19,906,370.70	20,233,083.03	19,906,370.70
分部经营利润	**142,736,152.18**	**73,105,726.05**	**178,295,096.57**	**167,882,475.67**	**314,287.29**	**4,054,935.67**	**20,296,874.34**	**20,152,012.50**	**341,642,410.38**	**265,195,149.89**
加：营业外收入			14,353,379.98	7,268,230.00					14,353,379.98	7,268,230.00
减：营业外支出	56,705.67	6,087,828.50	16,200.43						72,906.10	6,087,828.50
利润总额	**142,679,446.51**	**67,017,897.55**	**192,632,276.12**	**175,150,705.67**	**314,287.29**	**4,054,935.67**	**20,296,874.34**	**20,152,012.50**	**355,922,884.26**	**266,375,551.39**
减：所得税	35,669,861.63	16,754,474.39	51,612,623.24	44,202,911.64	78,571.82		97,625.91	61,410.45	87,458,682.60	61,018,796.48
净利润	**107,009,584.88**	**50,263,423.16**	**141,019,652.88**	**130,947,794.03**	**235,715.47**	**4,054,935.67**	**20,199,248.43**	**20,090,602.05**	**268,464,201.66**	**205,356,754.91**

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	
	本期	上年同期	本期	上年同期	本期	上年同期	本期	上年同期	本期	上年同期
资产总额	**2,334,996,431.10**	**2,379,364,899.57**	**6,509,274,154.42**	**6,667,575,178.06**	**836,723,339.05**	**824,501,321.67**	**624,157,625.89**	**435,188,711.82**	**10,305,151,550.46**	**10,306,630,111.12**
负债总额	**700,311,943.05**	**922,859,454.63**	**3,623,327,724.05**	**3,673,843,952.64**	**12,742,145.68**	**7,501,478.43**	**846,658,996.80**	**718,969,437.60**	**5,183,040,809.58**	**5,323,174,323.30**
补充信息：									-	-
折旧和摊销			139,041,444.83	130,835,063.78	20,960,730.78	4,398,425.39	931,285.36	1,095,371.86	160,933,460.97	136,328,861.03
资本性支出	137,728,699.48	40,910,577.19	162,419,416.65	471,589,431.18	2,486,242.58	273,497.27	16,160.00	314,156.00	302,650,518.71	513,087,661.64
资产减值损失	4,103,595.00	216,435.21	124,576.69	-488,760.33					4,228,171.69	-272,325.12
利息收入	616,449.58	456,973.33	769,886.07	921,795.21	62,846.49	21,367.46	275.50	16,046.78	1,449,457.64	1,416,182.78
利息支出	36,646,927.53	14,275,088.97	45,768,477.92	66,555,503.69					82,415,405.45	80,830,592.66
采用权益法核算的长期股权投资金额							2,336,574.19	3,264,559.77	2,336,574.19	3,264,559.77
采用权益法核算的长期股权投资确认的投资收益										

(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大族实业有限公司的收入为人民币 253,699,405.61 元，占本集团本期营业收入的 26.38% 。

(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)17、25、27)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

2014 年 6 月 30 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。

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) 其他重要事项 - 续

5、其他

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<公司非公开发行 A 股股票预案>的议案》（公告详见 2014 年 2 月 26 日《上海证券报》、香港《文汇报》）。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。

公司于 2014 年 5 月 13 日召开第七届董事会第二十九次会议,审议通过《关于公司本次非公开发行股票方案的议案》》（公告详见 2014 年 5 月 15 日《上海证券报》、香港《文汇报》）。根据上海东洲资产评估有限公司出具的以 2013 年 12 月 31 日为评估基准日的《企业价值评估报告书》（沪东洲资评报字 2014 第 0156077 号），联发公司的整体评估价值为 5,218,028,680.53 元，该评估结果已经国有资产监督管理部门备案（备案编号：沪国资评备（2014）024 号），公司与金桥集团协商确定联发公司 39.6%股权的最终作价为 2,066,339,357.49 元。公司董事会对本次非公开发行方案调整为：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。本次非公开发行股票募集资金总额不超过 30 亿元，其中金桥集团以其所持联发公司 39.6%的股权作价 2,066,339,357.49 元参与认购，其余部分由其他特定对象以现金进行认购，本次非公开发行可募集的现金不超过 933,660,642.51 元（含发行费用）。

公司本次非公开发行股票方案，于 2014 年 6 月 25 日经公司二 0 一三年度股东大会审议批准（股东大会决议公告详见 2014 年 6 月 26 日《上海证券报》、香港《文汇报》，公司于 6 月 30 日向中国证监会上报了本次非公开发行的申请材料，于 2014 年 7 月 3 日收到中国证监会向公司发出的《中国证监会行政许可申请受理通知书》（文号：140776 号）。

(十一) 母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款

(1)应收账款按种类披露：

人民币元

	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
种类	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帐款	22,434,847.23	100.00	682,051.27	100.00	19,309,113.13	100.00	697,141.03	100.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					-	-	-	-
合计	**22,434,847.23**	**100.00**	**682,051.27**	**100.00**	**19,309,113.13**	**100.00**	**697,141.03**	**100.00**

(2)按账龄分析法计提坏账准备的应收帐款组合：

人民币元

	期末数			期初数		
	账面余额			账面余额		
账龄	金额	比例(%)	坏账准备	金额	比例(%)	坏账准备
1 年以内	22,359,798.42	99.67	670,793.95	18,326,882.80	94.91	549,806.48
1 年至 2 年	75,048.81	0.33	11,257.32	982,230.33	5.09	147,334.55
合计	**22,434,847.23**	**100.00**	**682,051.27**	**19,309,113.13**	**100.00**	**697,141.03**

(3)本报告期应收帐款中无欠持本公司 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(%)
上海春宇科技发展有限公司	第三方	5,124,032.45	1 年以内	22.84
鱼美人大酒店经营管理有限公司	第三方	3,294,745.52	1 年以内及 1 至 2 年	14.69
软思(上海)电子科技有限公司	第三方	1,339,024.37	1 年以内	5.97
上海金赛尔餐饮有限公司	第三方	636,198.29	1 年以内	2.84
默克光电材料上海有限公司	第三方	440,019.22	1 年以内	1.96
合计		**10,834,019.85**		**48.29**

(十一) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

2、 其他应收款

	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
种类	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帐款	**391,175,008.50**	**100.00**	**371,037.19**	**100.00**	**669,566,676.09**	**100.00**	**197,945.21**	**100.00**
其中：组合 1：账龄分析	384,351,849.63	98.26	-	-	668,513,249.76	99.84	-	-
组合 2：不计提	6,823,158.87	1.74	371,037.19	100.00	1,053,426.33	0.16	197,945.21	100.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	**391,175,008.50**	**100.00**	**371,037.19**	**100.00**	**669,566,676.09**	**100.00**	**197,945.21**	**100.00**

(1)其他应收款的账龄分析如下：

人民币元

	期末数			期初数		
	账面余额			账面余额		
账龄	金额	比例(%)	坏账准备	金额	比例(%)	坏账准备
1 年以内	390,853,518.20	99.92	204,694.77	669,245,185.79	99.95	31,602.79
1 年至 2 年				-	-	-
2 至 3 年	68,460.74	0.02	24,645.87	68,460.74	0.01	24,645.87
3 年以上	253,029.56	0.06	141,696.55	253,029.56	0.04	141,696.55
合计	**391,175,008.50**	**100.00**	**371,037.19**	**669,566,676.09**	**100.00**	**197,945.21**

(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)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(%)
金桥房产公司	本公司子公司	384,030,359.33	1 年以内/1-2 年	98.17
上海市电力公司	第三方	6,781,962.14	1 年以内	1.73
上海星翔物业管理有限公司	第三方	200,000.00	1-2 年	0.05
上海东洲资产评估有限公司	第三方	50,000.00	1-2 年	0.01
天安保险股份有限公司	第三方	17,348.40	3 年以上	0.00
合计		**391,079,669.87**		**99.98**

(4)本报告期其他应收款中应收关联方款项。

人民币元

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例(%)
金桥房产公司	本公司子公司	384,030,359.33	98.17

(十一) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

3、 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	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
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	-	-	
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**	**-**	**19,906,370.70**

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

4、 营业收入、营业成本

(1)营业收入营业成本明细

人民币元

	本期发生额		上年同期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务	299,522,607.86	89,633,361.39	334,601,785.87	93,441,472.75
其他业务	14,009,690.06		14,763,200.00	-
合计	313,532,297.92	89,633,361.39	349,364,985.87	93,441,472.75

(2)主营业务(分行业)

人民币元

	本期发生额		上年同期发生额	
行业名称	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	16,227,273.20
房地产租赁	299,522,607.86	89,633,361.39	258,033,573.87	77,214,199.55
合计	299,522,607.86	89,633,361.39	334,601,785.87	93,441,472.75

(3)公司前五名客户的营业收入情况

人民币元

客户名称	本期发生额	占公司全部营业收入的比例(%)
第一名	14,190,195.08	4.53
第二名	11,999,923.78	3.83
第三名	9,845,778.35	3.14
第四名	9,398,695.00	3.00
第五名	7,347,640.90	2.34
合计	52,782,233.11	16.83

5、 投资收益

(1)投资收益明细情况

人民币元

项目	本期发生额	上年同期发生额
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	-	-
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	-	-
处置可供出售金融资产等取得的投资收益	-	-
其他	326,712.33	-
合计	20,233,083.03	19,906,370.70

(十一) 母公司财务报表主要项目注释 - 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	本期发生额	上年同期发生额
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	-	-
合计	19,906,370.70	19,906,370.70

6、 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	本期金额	上年同期金额
1. 将净利润调节为经营活动的现金流量：		
净利润	143,168,950.23	146,614,405.19
加：资产减值准备	158,002.22	188,976.87
固定资产折旧	1,734,379.16	1,828,024.48
投资性房地产摊销	62,981,809.10	61,132,648.56
无形资产摊销	361,324.98	361,324.98
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(减收益)		-
财务费用(减收益)	22,669,274.73	18,107,108.42
投资损失(减收益)	(20,233,083.03)	(19,906,370.70)
递延所得税资产减少(减增加)	(9,035,744.13)	(3,950,931.14)
存货的减少(减增加)	(102,946,559.06)	77,779.47
经营性应收项目的减少(减增加)	12,660,358.43	(45,443,160.97)
经营性应付项目的增加(减减少)	(235,733,478.56)	(12,226,248.58)
投资性房地产的减少(减增加)	64,574,390.92	(121,766,735.71)
经营活动产生的现金流量净额	(59,640,375.01)	25,016,820.87
2. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的年末余额	96,647,598.38	216,248,092.09
减：现金的年初余额	199,375,633.34	202,793,922.03
现金及现金等价物的净增加(减少)额	(102,728,034.96)	13,454,170.06

非经常性损益明细表

人民币元

项目	本期累计数	上年同期累计数
非流动资产处置损益	(2,427.93)	2,400.00
计入当期损益的政府补助(与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外)	4,874,999.98	7,265,780.00
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		-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	9,407,901.83	(6,087,778.50)
所得税影响额	(3,570,118.47)	(295,100.37)
少数股东权益影响额(税后)	2,514.47	(961,366.85)
合计	10,712,869.88	(76,065.72)

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批露解释性公告第1号-非经常性损益(2008)》(证监会公告[2008]43号)的要求确定和批露。

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	4.60	0.2339	0.2339
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	4.37	0.2223	0.2223