

公司代码：600639、900911

公司简称：浦东金桥、金桥 B 股

上海金桥出口加工区开发股份有限公司

2015 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、本半年度报告未经审计
- 四、公司负责人黄国平、主管会计工作负责人朱勤荣及会计机构负责人（会计主管人员）陈强华声明：保证半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。
- 五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案
无
- 六、前瞻性陈述的风险声明
本报告中所涉及的未来计划、发展战略等前瞻性描述不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。
- 七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况
否
- 八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？
否
- 九、其他
无

目录

第一节	释义.....	3
第二节	公司简介.....	3
第三节	会计数据和财务指标摘要.....	4
第四节	董事会报告.....	6
第五节	重要事项.....	16
第六节	股份变动及股东情况.....	18
第七节	优先股相关情况.....	20
第八节	董事、监事、高级管理人员情况.....	20
第九节	财务报告.....	22
第十节	备查文件目录.....	98

第一节 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
公司、本公司	指	上海金桥出口加工区开发股份有限公司
金桥集团	指	上海金桥（集团）有限公司
金桥联发公司、联发公司	指	上海金桥出口加工区联合发展有限公司
金桥房产公司、房产公司	指	上海金桥出口加工区房地产发展有限公司
新金桥广场公司	指	上海新金桥广场实业有限公司
报告期	指	2015 年 1 月 1 日至 2015 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
公司的中文简称	浦东金桥
公司的外文名称	SHANGHAI JINQIAO EXPORT PROCESSING ZONE DEVELOPMENT CO., LTD.
公司的外文名称缩写	
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	证券事务代表
姓名	严少云	
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

报告期内变更情况查询索引	无
--------------	---

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
报告期内变更情况查询索引	无

五、 公司股票简况

股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	浦东金桥	600639	
B股	上海证券交易所	金桥B股	900911	

六、 公司报告期内注册变更情况

注册登记日期	公司报告期内注册情况未变更
注册登记地点	上海浦东新金桥路28号
企业法人营业执照注册号	310000400062043
税务登记号码	310115132209359
组织机构代码	132209359
报告期内注册变更情况查询索引	无

七、 其他有关资料

无

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	747,823,050.32	961,670,782.94	-22.24
归属于上市公司股东的净利润	233,094,691.67	217,215,201.76	7.31
归属于上市公司股东的扣除非经常性 损益的净利润	229,956,211.77	206,502,331.88	11.36
经营活动产生的现金流量净额	-582,228,693.50	-20,272,872.63	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	8,200,946,933.60	5,811,179,753.23	41.12
总资产	15,757,859,925.58	12,415,769,749.07	26.92

(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)	0.2510	0.2339	7.31
稀释每股收益(元/股)	0.2510	0.2339	7.31
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元/股)	0.2476	0.2223	11.38
加权平均净资产收益率(%)	3.30	4.60	减少1.30个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资 产收益率(%)	3.25	4.37	减少1.12个百分点

二、 境内外会计准则下会计数据差异

√适用 □不适用

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则	233,094,691.67	217,215,201.76	8,200,946,933.60	5,811,179,753.23
按国际会计准则调整的项目及金额：				
按国际会计准则	233,094,691.67	217,215,201.76	8,200,946,933.60	5,811,179,753.23

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

□适用 √不适用

三、 非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额	附注(如适用)
非流动资产处置损益	1,940.00	
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	4,138,323.60	
除上述各项之外的其他营业外	49,478.47	

收入和支出		
少数股东权益影响额	-3,826.65	
所得税影响额	-1,047,435.52	
合计	3,138,479.90	

四、其他

无

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

2015 年上半年，公司在董事会和经营班子的领导下，统一思想、强化管理，宁心静气，心无旁骛，埋头苦干，围绕公司年度经营绩效目标，取得了比较鼓舞的成绩，基本上实现了时间过半，任务过半的要求，为实现全年经营绩效的完成打下了坚实的基础。

本报告期内，公司经营业绩继续保持稳健的增长，归属于上市公司股东的净利润 2.3 亿元，较上年同期增长 7.31%。

报告期末，公司持有各类物业继续保持较高的出租率。具体而言，住宅 92%，厂房、仓库 80%，研发楼 77%，办公楼 98%，商业物业 87%，酒店 83%。报告期内，各类物业按面积加权的平均租金分别为：住宅类约 3.8 元/天/平方米，厂房、仓库类约 1.3 元/天/平方米，办公楼类约 3.1 元/天/平方米，研发楼约 3.3 元/天/平方米，商业类约 3.4 元/天/平方米，酒店类约 5.7 元/天/平方米。

报告期内，公司及控股子公司的重点工程项目基本按目标节点要求按时完成。碧云公馆项目完成土建施工的一房一验，室外总体绿化全部完成，五幢房屋的室内精装修完成 98%；物业服务公司招标工作完成，确定了物业服务公司。临港碧云壹零项目，25 幢多层楼中结构封顶完成 12 幢，其余已完成 70%；10 幢小高层楼结构完成 90%。碧云国际社区配套项目（平和学校高中部）主体结构及室内砌筑墙体施工完成。英国德威学校体育中心项目主体结构、外立面及二结构工程完成，安装工程完成 30%。G2 地块地下车库项目桩基、围护工程完成，进入地下室挖土阶段。

证监会审核通过公司的非公开发行股票申请。4 月 17 日，中国证监会发行审核委员会对公司非公开发行股票的申请进行了审核。根据会议审核结果，公司本次非公开发行股票的申请获得通过。5 月 15 日，公司收到中国证监会《关于核准上海金桥出口加工区开发股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可[2015]844 号）。公司积极推进相关工作，在 2014 年度利润分配实施后立即启动公开发行工作。

4 月下旬，经上海市和浦东新区精神文明建设委员会评审决定，授予公司“2013-2014 年度上海市文明单位”荣誉称号。公司已连续两次获得此项荣誉。

公司因实际控制人浦东国资委筹划、研究与本公司相关的重大事项，于 6 月 10 日开市起停牌，并于 6 月 12 日开市起复牌。6 月 11 日，浦东新区召开“浦东新区深化国资改革 促进企业发展工作会议”，正式发布浦东国资国企改革 18 条，同时宣布浦东首批直属公司改革方案。本公司于 6 月 11 日接到控股股东上海金桥（集团）有限公司转发的浦东国资委《关于拟划转上海金桥出口加工区开发股份有限公司部分股份的通知》，该通知主要内容如下：1、拟将金桥集团所持有的本公司 15% 股份无偿划转至浦东国资委筹建中的上海浦东投资控股（集团）有限公司；2、上述有关事项尚需上级国有资产监督管理机构批准后实施。

附：正在运营的重要项目一览表

在营重要项目一览表

项目名称	地上建筑面积	总建筑面积	竣工(/ 获得) 日期	权益比例
住宅				
S5 地块碧云别墅一、二、三期	32,569.30	32,569.30	2002	100%
S6 地块碧云别墅四、五、六期	37,214.00	37,214.00	2010	100%
S4 地块碧云花园一期	77,543.65	80,921.83	2002	100%
S8 地块碧云花园二期	43,429.92	54,983.00	2005	100%
S8F 地块碧云国际社区人才公寓一期	7,997.00	13,645.00	2014	100%
S8DE 地块碧云国际社区人才公寓二期	46,423.00	47,523.00	2014	100%
S3 地块银杏苑	52,534.13	56,688.00	2014	60.40%
小计	297,711.00	323,544.13		
权益面积小计	276,907.48	301,095.68		
厂房				
T17-1、5 通用厂房	7,324.50	7,324.50	1993	60.40%
T17-6 通用厂房	5,155.61	6,335.52	1993	60.40%
T25 通用厂房(1)	35,214.72	35,214.72	2009	100.00%
T25 通用厂房(2)	24,093.45	24,093.45	2014	100.00%
T15-1、2、6 通用厂房	33,823.04	33,823.04	1994	60.40%
T15-2、4 通用厂房	5,871.66	5,871.66	1994	100.00%
T4 通用厂房	31,078.23	31,078.23	2002	100.00%
T15-8 通用厂房	9,837.01	9,837.01	1994	60.40%
T15-9 通用厂房	8,003.01	8,003.01	2002	100.00%
T68 通用厂房	51,752.02	51,752.02	2005	100.00%
T48 通用厂房	16,373.87	16,373.87	2006	60.40%
T20 通用厂房(1)	20,276.08	20,276.08	1993	100.00%
T20 通用厂房(2)	16,886.89	16,886.89	2014	100.00%
T40A 通用厂房	10,803.13	10,803.13	2014	100.00%
T40B 通用厂房	34,191.27	34,191.27	2002	100.00%
T52 通用厂房	90,047.49	90,047.49	2002	100.00%
T72 通用厂房	15,766.21	15,766.21	2004	100.00%
T12B 通用厂房	24,712.30	24,712.30	1994	60.40%
韩城路仓库	17,809.30	17,809.30	2005	100.00%
T34 通用厂房	22,180.21	22,180.21	2005	100.00%
T22 仓库	6,154.19	6,154.19	1993	60.40%

T71 通用厂房	57,380.85	57,380.85	2002	100.00%
T32 通用厂房	9,369.63	9,369.63	2002	100.00%
T22 通用厂房	63,624.23	63,624.23	2000	100.00%
T21 通用厂房	28,162.64	28,162.64	2000	100.00%
南区关内 T3 通用厂房	116,618.04	116,618.04	2004	100.00%
南区关内 T6 通用厂房	106,130.60	106,130.60	2005	100.00%
南区关外 T2-1、2 通用厂房	9,995.43	9,995.43	2002	60.40%
南区关外 T12-1.2.3.4.5.6.8.9 通用厂房	19,974.19	19,974.19	2002	60.40%
南区关外 T19-A、B 通用厂房	4,770.07	4,770.07	2002	60.40%
小计	903,379.87	904,559.78		
权益面积小计	848,684.27	849,396.93		
办公楼				
新金桥大厦	35,840.13	38,491.56	1997	69.68%
新金桥广场的办公楼	11,123.93	15,059.47	2006	89.84%
小计	46,964.06	53,551.03		
权益面积小计	34,967.14	40,350.35		
研发楼				
T28 地块由度工坊	90,883.80	136,054.20	2011	60.40%
G2 地块 Office Park	88,585.17	145,128.70	2009	60.40%
杉达大厦	4,613.29	4,613.29	1993	60.40%
小计	184,082.26	285,796.19		
权益面积小计	111,185.69	172,620.90		
商业				
红枫路商业街	1,489.00	5,445.00	2007	60.40%
梦家园展示中心	2,103.16	2,318.00	2007	60.40%
家乐福金桥商场	38,186.77	38,186.38	2002	100.00%
S7 地块体育休闲中心	20,422.02	20,422.02	2004	60.40%
杨高路以北区域沿街商铺	6,961.64	6,961.64	1997	94.45%
新金桥广场的商业	5,694.45	5,694.45	2006	89.84%
T17-B1 地块碧云 90 商业中心	24,631.45	27,917.23	2011	100.00%
T20 锦艺大厦（美林阁）	10,599.94	10,599.94	1999	60.40%
小计	110,088.43	117,544.66		
权益面积小计	95,416.31	101,220.89		

酒店				
新金桥广场的酒店	20,400.00	20,400.00	2006	89.84%
S1 地块碧云花园酒店公寓	43,783.56	67,447.73	2013	60.40%
小计	64,183.56	87,847.73		
权益面积小计	44,772.63	59,065.79		
其他				
德威幼儿园	5,670.27	5,670.27	1996	100.00%
德威英国学校	18,818.34	18,818.34	2007	100.00%
平和双语学校	37,517.00	37,517.00	1995	60.40%
吴昌硕纪念馆	5,295.17	5,295.17	2014	100.00%
T14-1 地块由家人才公寓	8,766.15	8,766.15	1999	100.00%
小计	76,066.93	76,066.93		
权益面积小计	61,210.20	61,210.20		
合计	1,682,476.11	1,848,910.45		
权益面积合计	1,473,143.72	1,584,960.73		

(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	747,823,050.32	961,670,782.94	-22.24
营业成本	262,453,727.32	421,989,751.60	-37.81
销售费用	7,884,781.00	9,181,555.71	-14.12
财务费用	63,680,458.82	78,055,063.11	-18.42
资产减值损失	-5,356,531.20	4,228,171.69	-226.69
投资收益	33,686,721.89	20,233,083.03	66.49
营业外收入	4,189,742.07	14,353,379.98	-70.81
营业外支出	-	72,906.10	-100.00
经营活动产生的现金流量净额	-582,228,693.50	-20,272,872.63	-2,771.96
投资活动产生的现金流量净额	534,143,756.98	-247,705,664.12	315.64
筹资活动产生的现金流量净额	58,352,488.42	12,892,968.63	352.59

营业成本变动原因说明:本期数较上年同期数减少 37.81%, 主要原因为销售收入减少相应减少销售成本。

资产减值损失变动原因说明: 本期数较上年同期数减少 226.69%, 主要原因为本期收回应收销售款及租金, 相应转回原计提的坏账准备。

投资收益变动原因说明: 本期数较上年同期数增加 66.49%, 主要原因为本期收到的东方证券股份

有限公司分红及理财产品投资收益较上年同期有所增加。

营业外收入变动原因说明：本期数较上年同期数减少 70.81%，主要原因为收到的政府补贴减少。

营业外支出变动原因说明：本期数较上年同期数减少 100%，主要原因为本期未发生营业外支出。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：本期数较上年同期减少 5.62 亿元，主要原因为本期在建项目工程支出较上年同期大幅增加。

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增加 7.82 亿元，主要原因为本期净收回到期保本理财产品 5 亿元。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：本期数较上年同期增加 4,545.95 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增加。

2 其他

(1) 公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

无重大变化。

(2) 公司前期各类融资、重大资产重组事项实施进度分析说明

2015 年 7 月 30 日，浦东金桥本次非公开发行共向 206 特定对象发出《上海金桥出口加工区开发股份有限公司非公开发行股票认购邀请书》等认购邀请文件。根据本次非公开发行的询价情况及配售原则，本次共发行 193,587,853 股人民币普通股，发行价格为 14.05 元/股。财通基金管理有限公司、上银基金管理有限公司等 8 位特定对象已将认购资金全额汇入保荐机构/主承销商的发行专用账户。2015 年 8 月 10 日，国泰君安已将上述认购款项扣除保荐与承销费后的余额划转至公司指定的本次募集资金专户内。上海金桥（集团）有限公司以其持有的上海金桥出口加工区联合发展有限公司 39.6% 的股权作价 2,066,339,357.49 元认购 147,070,416 股股份（根据本次发行价格，实际作价金额 2,066,339,344.80 元），以上资产已于 7 月过户完毕。

2015 年 8 月 14 日，本公司获得了中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具的截至 2015 年 8 月 13 日收盘后，本次发行特定投资者认购股票的证券变更登记证明。

(3) 经营计划进展说明

2015 年全年，公司力争全年实现预算现金收入 27.18 亿元（不含筹资性收入），其中：销售收入 10.26 亿元，租赁收入（含酒店）11.48 亿元。

2015 年上半年度，公司实现现金收入合计 14.24 亿元（不含筹资性收入），占年度预算的 52.39%，其中：销售业务现金收入 2.13 亿元，占其年度预算的 20.73%（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）；租赁收入和酒店营业收入 6.75 亿元，占其年度预算的 58.76%。

(4) 其他

无

(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	686,778,004.17	225,466,034.63	67.17	-25.34	-41.73	增加 9.23 个百分点
酒店公寓服务业务	60,745,950.29	36,987,692.69	39.11	46.00	5.44	增加 23.42 个百分点
合计	747,523,954.46	262,453,727.32	64.89	-22.25	-37.80	增加 8.78 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	141,422,473.60	8,953,481.51	93.67	-65.42	-95.53	增加 42.65 个百分点
房地产租赁	545,355,530.57	216,512,553.12	60.30	6.75	16.05	减少 3.18 个百分点
酒店公寓服务	60,745,950.29	36,987,692.69	39.11	46.00	5.44	增加 23.42 个百分点
合计	747,523,954.46	262,453,727.32	64.89	-22.25	-37.80	增加 8.78 个百分点

主营业务分行业和分产品情况的说明

房地产销售项目毛利率本期较上年同期增加 42.65%，主要因为本期的销售项目为早期产品，摊余成本较低，故毛利率较高。

2、 主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
上海	747,523,954.46	-22.25

(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

适用 不适用

序号	证券品种	证券代码	证券简称	最初投资金额 (元)	持有数量 (股)	期末账面价值 (元)	占期末证券投资总额比例 (%)	报告期损益 (元)
1	股票	601328	交通银行	10,286,802.50	7,541,804.00	62,144,456.72	1.36	2,036,286.81
2	股票	601211	国泰君安	9,302,464.00	9,124,940.00	260,420,964.74	5.68	-
3	股票	600958	东方证券	308,490,612.18	165,953,687.00	4,263,372,653.30	92.96	24,893,053.05
期末持有的其他证券投资				-	/	-	-	-
报告期内已出售证券投资损益				/	/	/	/	-
合计				328,079,878.68	/	4,585,938,074.76	100%	26,929,339.86

(2) 持有其他上市公司股权情况

适用 不适用

(3) 持有金融企业股权情况

适用 不适用

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

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

合作方名称	委托理财产品类型	委托理财金额	委托理财起始日期	委托理财终止日期	报酬确定方式	预计收益	实际收回本金金额	实际获得收益	是否经过法定程序	计提减值准备金额	是否关联交易	是否涉诉	资金来源并说明是否为募集资金	关联关系	
平安银行	保本理财产品	50,000,000.00	2014/10/31	2015/2/2	保本浮动收益	630,958.90	50,000,000.00	630,958.90	是	-	否	否	否		
交通银行	保本理财产品	400,000,000.00	2014/11/28	2015/2/27	保本浮动收益	5,185,753.42	400,000,000.00	5,185,753.42	是	-	否	否	否		
广发银行	保本理财产品	50,000,000.00	2014/12/18	2015/3/19	保本浮动收益	573,424.66	50,000,000.00	573,424.66	是	-	否	否	否		
交通银行	保本理财产品	300,000,000.00	2015/3/2	2015/4/13	保本浮动收益	1,691,506.85	300,000,000.00	1,691,506.85	是	-	否	否	否		
广发银行	保本理财产品	300,000,000.00	2015/4/30	2015/5/20	保本浮动收益	706,849.32	300,000,000.00	706,849.32	是	-	否	否	否		
合计	/	1,100,000,000.00	/	/	/	8,788,493.15	1,100,000,000.00	8,788,493.15	/	-	/	/	/	/	
逾期未收回的本金和收益累计金额(元)															-
委托理财的情况说明															

(2) 委托贷款情况

□适用 √不适用

(3) 其他投资理财及衍生品投资情况

□适用 √不适用

3、募集资金使用情况

(1) 募集资金总体使用情况

适用 不适用

(2) 募集资金承诺项目情况

适用 不适用

(3) 募集资金变更项目情况

适用 不适用

(4) 其他

无

4、主要子公司、参股公司分析

1、主要会计数据分析(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	净资产	净利润
				(万元)	(万元)	(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	273,860.25	98,957.64	-1,041.20
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	39,524.46	34,464.65	1,168.13
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	389,848.42	120,282.42	5,354.74

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,上年同期完成 T4 地块土地及 T5 地块商务办公楼转让,取得销售收入 4.09 亿元,本期无销售收入。本期净利润 5,354.74 万元,较上年同期减少 58.62%。对归属于母公司的净利润贡献占比 13.88%。

3、如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,情况说明:

公司控股 60.40%的子公司金桥联发公司,本期实现营业总收入 24,661.16 万元,营业利润 6,933.01 万元,净利润 5,354.74 万元,对归属于母公司的净利润贡献占比 13.88%。

4、如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,公司应当对其业绩波动情况及其变动原因进行分析。如主要子公司或参股公司的经营业绩未出现大幅波动,但其资产方面或其他主要财务指标与上年度相比变动在 30%以上,并可能对公司未来业绩造成影响的,公司应当说明变化的情况和原因:

公司控股 60.40%的子公司金桥联发公司,本期净利润 5,354.74 万元,较上年同期减少 7,586.93 万元,减少比例为 58.62%,主要原因为上年同期完成 T4 地块土地及 T5 地块商务办公楼销售取得销售收入 4.09 亿元,而本期无销售收入。

5、非募集资金项目情况

□适用 √不适用

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 2014 年度利润分配方案：本次分配按 2014 年末总股本 92,882.504 万股为分配基数，向截至股权登记日下午上海证券交易所收市后，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司（以下简称“中登上海分公司”）登记在册的本公司全体股东，按每 10 股派发现金红利 1.40 元（含税），总计派发约 13,004 万元，为当年母公司实现可供投资者分配利润 23,985 万元的 54.2%，占当年度公司合并报表归属于上市公司股东净利润 42,973 万元的 30.3%，分配后母公司尚余未分配利润 154,260 万元结转下一年度。本年度公司无资本公积金转增方案。

(二) 半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

是否分配或转增	是
每 10 股送红股数（股）	-
每 10 股派息数（元）（含税）	1.40
每 10 股转增数（股）	-
利润分配或资本公积金转增预案的相关情况说明	
无	

三、其他披露事项**(一) 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及说明**

□适用 √不适用

(二) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

□适用 √不适用

(三) 其他披露事项

无

第五节 重要事项

一、重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

适用 不适用

二、破产重整相关事项

适用 不适用

三、资产交易、企业合并事项

适用 不适用

四、公司股权激励情况及其影响

适用 不适用

五、重大关联交易

适用 不适用

六、重大合同及其履行情况

1 托管、承包、租赁事项

适用 不适用

2 担保情况

适用 不适用

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	423.56		贷款发放之日起	至办理房地产权证止	连带责任担保	否	否	-	否	否	控股子公司
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）													
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）						400.09							
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						22,517.96							
报告期末对子公司担保余额合计（B）						94,839.70							
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													

担保总额 (A+B)	95,239.79
担保总额占公司净资产的比例 (%)	11.61
其中:	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)	-
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)	-
担保总额超过净资产50%部分的金额 (E)	-
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	-
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	
担保情况说明	

- 1、 本期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农业银行、工商银行、建设银行、交通银行、中国银行借款提供担保,担保期限分别为 2015 年 1 月 04 日至 2016 年 5 月 19 日、2015 年 2 月 17 日至 2015 年 8 月 16 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、2015 年 2 月 11 日至 2016 年 2 月 10 日。上述担保发生净额为人民币 24,018.96 万元,截止报告期末,担保余额合计为人民币 90,336.75 万元。
- 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,上述担保发生净额为人民币-1,501 万元,截止报告期末,担保余额合计为人民币 4,502.95 万元。截至本报告期末,担保余额合计为人民币 94,839.70 万元。上述两公司对到期的银行借款已按时归还。
- 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 423.56 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。

3 其他重大合同或交易

无

七、承诺事项履行情况

适用 不适用

八、聘任、解聘会计师事务所情况

适用 不适用

九、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

适用 不适用

十、可转换公司债券情况

适用 不适用

十一、公司治理情况

公司严格按照《公司法》、《证券法》等法律法规的规定，制定股东大会、董事会、监事会的议事规则及相关规章制度，明确了决策、执行、监督等方面的职责权限，形成权力机构、决策机构、监督机构与经理层之间权责分明、各司其职、有效制衡、科学决策、协调运作的法人治理结构。报告期内，公司严格执行公司 2014 年至 2016 年股东回报规划，充分保护股东利益和公司整体利益。公司法人治理是项长期、持续的工作，公司将继续按照监管部门发布的法律法规的要求，不断深化公司治理，建立提高公司治理水平的长效机制，加强公司内部控制，切实提高公司的规范运作水平，维护公司和股东的合法权益，促进公司健康稳定发展。

十二、其他重大事项的说明

(一) 董事会对会计政策、会计估计或核算方法变更的原因和影响的分析说明

适用 不适用

(二) 董事会对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明

适用 不适用

(三) 其他

无

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

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

2、股份变动情况说明

无

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）

本次非公开发行股票完成后，股本增加 1.94 亿元，变动后每股收益减少 0.0433 元，减少比例 17.25%，每股净资产减少 0.55 元，减少比例 6.23%。

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

无

(二) 限售股份变动情况

适用 不适用

二、股东情况

(一) 股东总数:

截止报告期末股东总数(户)	86,393
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	

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

单位：股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增 减	期末持股数 量	比例 (%)	持有有 限售条 件股份 数量	质押或冻 结情况		股 东 性 质
					股份 状态	数 量	
上海金桥（集团）有限公司	0	407,011,041	43.82	0	无		国家
上海国际集团资产管理有限公司	0	32,167,317	3.46	0	无		国有法人
Golden China Master Fund	-7,135,834	9,942,780	1.07	0	未知		境外法人
中国农业银行股份有限公司-富国中证	6,990,159	8,501,373	0.92	0	未知		国有法人
GUOTAI JUNAN SECURITIES (HONGKONG) LIMITED	-2,278,054	7,499,679	0.81	0	未知		境外法人
NORGES BANK	1,421,200	7,029,998	0.76	0	未知		境外法人
AEGON CUSTODY B.V.	5,166,933	5,166,933	0.56	0	未知		境外法人
SCBHK A/C BBH S/A VANGUARD EMERGING MARKETS STOCK INDEX FUND	-847,226	4,942,943	0.53	0	未知		境外法人
NOMURA SINGAPORE LIMITED	3,300,070	3,499,983	0.38	0	未知		境外法人
GIC PRIVATE LIMITED	0	2,494,020	0.32	0	未知		境外法人
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量			股份种类及数量			
				种类	数量		
上海金桥（集团）有限公司	407,011,041			人民币 普通股			

上海国际集团资产管理有限公司	32,167,317	人民币普通股	
Golden China Master Fund	9,942,780	境内上市外资股	
中国农业银行股份有限公司-富国中证	8,501,373	人民币普通股	
GUOTAI JUNAN SECURITIES (HONGKONG) LIMITED	7,499,679	境内上市外资股	
NORGES BANK	7,029,998	境内上市外资股	
AEGON CUSTODY B.V.	5,166,933	境内上市外资股	
SCBHK A/C BBH S/A VANGUARD EMERGING MARKETS STOCK INDEX FUND	4,942,943	境内上市外资股	
NOMURA SINGAPORE LIMITED	3,499,983	境内上市外资股	
GIC PRIVATE LIMITED	2,494,020	境内上市外资股	
上述股东关联关系或一致行动的说明			
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明			

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

□适用 √不适用

三、控股股东或实际控制人变更情况

□适用 √不适用

第七节 优先股相关情况

□适用 √不适用

第八节 董事、监事、高级管理人员情况**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**

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务	期初持股数	期末持股数	报告期内股份	增减变动原因
----	----	-------	-------	--------	--------

				增减变动量	
沈彤	副总经理	7,750	7,750	0	

其它情况说明

无

(二) 董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

三、其他说明

无

第九节 财务报告

一、审计报告

□适用 √不适用

二、财务报表

合并资产负债表

2015 年 6 月 30 日

编制单位：上海金桥出口加工区开发股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	七、1	554,167,981.47	543,899,317.86
应收票据			
应收账款	七、2	85,860,225.98	143,448,897.26
预付款项	七、3	1,528,417.11	1,786,846.10
应收利息		-	-
应收股利		-	-
其他应收款	七、4	6,987,433.06	9,503,251.57
存货	七、5	2,132,765,660.26	2,222,053,421.69
其他流动资产	七、6	-	500,000,000.00
流动资产合计		2,781,309,717.88	3,420,691,734.48
非流动资产：			
可供出售金融资产	七、7	4,594,508,850.76	1,545,564,858.37
持有至到期投资		-	-
长期股权投资	七、8	2,822,094.21	4,102,217.22
投资性房地产	七、9	4,997,995,151.66	5,148,391,539.31
固定资产	七、10	605,210,538.50	627,968,863.12
在建工程	七、11	2,435,491,602.03	1,332,570,580.43
无形资产	七、12	190,581,158.51	193,609,836.83
长期待摊费用	七、13	1,610,912.67	1,857,721.65
递延所得税资产	七、14	148,329,899.36	141,012,397.66
非流动资产合计		12,976,550,207.70	8,995,078,014.59
资产总计		15,757,859,925.58	12,415,769,749.07
流动负债：			
短期借款	七、15	1,119,518,752.23	951,518,752.23
应付票据	七、16	-	23,747,648.00
应付账款	七、17	317,427,024.29	423,198,214.02
预收款项	七、18	369,509,477.11	274,751,178.22
应付职工薪酬	七、19	31,023,794.69	39,438,640.36
应交税费	七、20	718,697,392.13	785,187,523.56
应付利息	七、21	40,326,145.84	10,212,355.23
应付股利	七、22	130,035,505.60	122,365,425.09
其他应付款	七、23	513,486,758.21	506,047,630.71
一年内到期的非流动负债	七、24	123,870,906.90	73,412,290.00
其他流动负债	七、25	2,002,500.00	2,137,500.00
流动负债合计		3,365,898,257.00	3,212,017,157.42

非流动负债：			
长期借款	七、26	750,488,526.25	732,663,288.15
应付债券	七、27	1,190,417,053.27	1,189,437,847.21
长期应付款	七、28	649,326,711.84	649,326,711.84
递延所得税负债	七、14	1,066,144,957.34	303,908,959.24
递延收益	七、29	58,319,097.27	62,122,420.87
非流动负债合计		3,714,696,345.97	2,937,459,227.31
负债合计		7,080,594,602.97	6,149,476,384.73
所有者权益			
股本	七、30	928,825,040.00	928,825,040.00
资本公积	七、31	808,705,493.29	808,705,493.29
其他综合收益	七、32	3,195,366,901.14	908,658,906.84
盈余公积	七、33	594,412,938.79	594,412,938.79
未分配利润	七、34	2,673,636,560.38	2,570,577,374.31
归属于母公司所有者权益合计		8,200,946,933.60	5,811,179,753.23
少数股东权益		476,318,389.01	455,113,611.11
所有者权益合计		8,677,265,322.61	6,266,293,364.34
负债和所有者权益总计		15,757,859,925.58	12,415,769,749.07

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

2015年6月30日

编制单位：上海金桥出口加工区开发股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		384,510,213.17	398,759,165.46
应收账款	十七、1	27,728,086.32	94,621,211.51
预付款项		735,558.00	650,458.00
应收利息		-	-
应收股利		-	186,638,173.61
其他应收款	十七、2	981,804,228.96	721,046,726.34
存货		155,894,859.21	328,765,457.72
其他流动资产		-	500,000,000.00
流动资产合计		1,550,672,945.66	2,230,481,192.64
非流动资产：			
可供出售金融资产		4,594,508,850.76	1,545,564,858.37
持有至到期投资		-	-
长期股权投资	十七、3	804,769,438.49	804,769,438.49
投资性房地产		2,460,876,633.48	2,541,379,034.34
固定资产		10,133,348.81	10,628,169.47
在建工程		1,286,915,383.03	337,877,118.92
无形资产		5,359,654.27	5,720,979.25
递延所得税资产		40,483,152.32	32,342,275.76
非流动资产合计		9,203,046,461.16	5,278,281,874.60
资产总计		10,753,719,406.82	7,508,763,067.24
流动负债：			

短期借款		529,518,752.23	511,518,752.23
应付票据		-	23,747,648.00
应付账款		118,998,579.51	144,069,793.69
预收款项		144,265,832.10	147,523,668.60
应付职工薪酬		344,723.36	6,925,601.50
应交税费		171,130,933.65	166,013,326.59
应付利息		38,069,854.51	8,188,611.46
应付股利		130,035,505.60	-
其他应付款		137,546,324.12	133,868,618.87
其他流动负债		2,002,500.00	2,137,500.00
流动负债合计		1,271,913,005.08	1,143,993,520.94
非流动负债:			
应付债券		1,190,417,053.27	1,189,437,847.21
长期应付款		-	-
递延所得税负债		1,065,938,349.66	303,702,351.56
其他非流动负债		38,458,897.27	42,262,220.87
非流动负债合计		2,294,814,300.20	1,535,402,419.64
负债合计		3,566,727,305.28	2,679,395,940.58
所有者权益:			
股本		928,825,040.00	928,825,040.00
资本公积		731,847,807.56	731,847,807.56
其他综合收益		3,195,073,647.05	908,365,652.76
盈余公积		587,693,044.02	587,693,044.02
未分配利润		1,743,552,562.91	1,672,635,582.32
所有者权益合计		7,186,992,101.54	4,829,367,126.66
负债和所有者权益总计		10,753,719,406.82	7,508,763,067.24

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

合并利润表

2015 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		747,823,050.32	961,670,782.94
其中：营业收入	七、35	747,823,050.32	961,670,782.94
二、营业总成本		452,156,932.07	640,261,455.59
其中：营业成本	七、35	262,453,727.32	421,989,751.60
营业税金及附加	七、36	97,120,350.88	98,780,967.17
销售费用	七、37	7,884,781.00	9,181,555.71
管理费用	七、38	26,374,145.25	28,025,946.31
财务费用	七、39	63,680,458.82	78,055,063.11
资产减值损失	七、40	-5,356,531.20	4,228,171.69
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	七、41	33,686,721.89	20,233,083.03
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		329,352,840.14	341,642,410.38

加：营业外收入	七、42	4,189,742.07	14,353,379.98
减：营业外支出	七、43	-	72,906.10
其中：非流动资产处置损失		-	11,067.93
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		333,542,582.21	355,922,884.26
减：所得税费用	七、44	79,243,112.64	87,458,682.60
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		254,299,469.57	268,464,201.66
归属于母公司所有者的净利润		233,094,691.67	217,215,201.76
少数股东损益		21,204,777.90	51,248,999.90
六、其他综合收益的税后净额		2,286,707,994.30	226,257.00
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		2,286,707,994.30	226,257.00
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		-	-
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		-	-
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		2,286,707,994.30	226,257.00
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		-	-
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益		2,286,707,994.30	226,257.00
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		-	-
七、综合收益总额		2,541,007,463.87	268,690,458.66
归属于母公司所有者的综合收益总额		2,519,802,685.97	217,441,458.76
归属于少数股东的综合收益总额		21,204,777.90	51,248,999.90
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		0.2510	0.2339
（二）稀释每股收益（元/股）		0.2510	0.2339

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

母公司利润表

2015 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	十七、4	479,560,998.42	313,532,297.92
减：营业成本	十七、4	122,503,469.13	89,633,361.39
营业税金及附加		76,251,571.38	22,208,962.73
销售费用		4,302,713.26	4,986,056.79
管理费用		24,608,964.27	22,928,405.85
财务费用		32,817,916.67	22,782,016.42
资产减值损失		-2,092,673.77	158,002.22
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	十七、5	33,686,721.89	20,233,083.03

其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		254,855,759.37	171,068,575.55
加：营业外收入		4,139,523.60	14,341,949.98
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（亏损总额以“-”号填列）		258,995,282.97	185,407,409.13
减：所得税费用		58,042,796.78	42,238,458.90
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		200,952,486.19	143,168,950.23
五、其他综合收益的税后净额		2,286,707,994.29	226,257.00
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		-	-
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		-	-
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		2,286,707,994.29	226,257.00
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		-	-
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益		2,286,707,994.29	226,257.00
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		-	-
六、综合收益总额		2,487,660,480.48	143,395,207.23
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		-	-
（二）稀释每股收益（元/股）		-	-

法定代表人：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

合并现金流量表

2015 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
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		907,643,091.96	747,830,082.09
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金	七、46	19,812,507.04	18,772,374.74
经营活动现金流入小计		927,455,599.00	766,602,456.83
购买商品、接受劳务支付的现金		1,217,206,250.48	496,469,187.70
支付给职工以及为职工支付的现金		31,371,347.93	30,054,470.68
支付的各项税费		243,926,717.83	238,309,259.88
支付其他与经营活动有关的现金	七、46	17,179,976.26	22,042,411.20
经营活动现金流出小计		1,509,684,292.50	786,875,329.46
经营活动产生的现金流量净额	七、47	-582,228,693.50	-20,272,872.63
二、投资活动产生的现金流量：			

收回投资收到的现金		1,100,000,000.00	50,000,000.00
取得投资收益收到的现金		36,997,956.03	21,161,068.61
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,940.00	118,910.00
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		1,136,999,896.03	71,279,978.61
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,856,139.05	2,985,642.73
投资支付的现金		600,000,000.00	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		602,856,139.05	318,985,642.73
投资活动产生的现金流量净额		534,143,756.98	-247,705,664.12
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		-	-
取得借款收到的现金		1,050,000,000.00	893,000,000.00
发行债券收到的现金		-	-
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		1,050,000,000.00	893,000,000.00
偿还债务支付的现金		816,364,008.83	818,062,641.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		175,223,502.75	62,044,390.37
支付其他与筹资活动有关的现金		60,000.00	-
筹资活动现金流出小计		991,647,511.58	880,107,031.37
筹资活动产生的现金流量净额		58,352,488.42	12,892,968.63
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		1,111.71	6,826.55
五、现金及现金等价物净增加额		10,268,663.61	-255,078,741.57
加：期初现金及现金等价物余额		543,899,317.86	500,002,580.11
六、期末现金及现金等价物余额		554,167,981.47	244,923,838.54

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

母公司现金流量表

2015 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
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		525,944,119.05	279,404,714.25
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		8,611,572.88	11,772,173.14
经营活动现金流入小计		534,555,691.93	291,176,887.39
购买商品、接受劳务支付的现金		857,655,070.94	227,375,995.01
支付给职工以及为职工支付的现金		26,274,333.51	23,892,515.71
支付的各项税费		135,957,274.92	90,280,175.01
支付其他与经营活动有关的现金		9,197,449.78	9,268,576.67
经营活动现金流出小计		1,029,084,129.15	350,817,262.40
经营活动产生的现金流量净额		-494,528,437.22	-59,640,375.01
二、投资活动产生的现金流量：			

收回投资收到的现金		1,100,000,000.00	50,000,000.00
取得投资收益收到的现金		222,356,006.62	20,233,083.03
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,200.00	1,210.00
收到其他与投资活动有关的现金		410,600,000.00	516,261,200.00
投资活动现金流入小计		1,732,957,206.62	586,495,493.03
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,185,057.00	741,665.00
投资支付的现金		600,000,000.00	276,000,000.00
-支付其他与投资活动有关的现金		655,800,000.00	196,586,900.00
投资活动现金流出小计		1,256,985,057.00	473,328,565.00
投资活动产生的现金流量净额		475,972,149.62	113,166,928.03
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		-	-
取得借款收到的现金		340,000,000.00	220,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		340,000,000.00	220,000,000.00
偿还债务支付的现金		322,000,000.00	360,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		13,633,776.40	16,256,444.46
支付其他与筹资活动有关的现金		60,000.00	-
筹资活动现金流出小计		335,693,776.40	376,256,444.46
筹资活动产生的现金流量净额		4,306,223.60	-156,256,444.46
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		1,111.71	1,856.48
五、现金及现金等价物净增加额		-14,248,952.29	-102,728,034.96
加：期初现金及现金等价物余额		398,759,165.46	199,375,633.34
六、期末现金及现金等价物余额		384,510,213.17	96,647,598.38

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

合并所有者权益变动表
2015 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	928,825,040.00				808,705,493.29		908,658,906.84		594,412,938.79		2,570,577,374.31	455,113,611.11	6,266,293,364.34
加: 会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	928,825,040.00				808,705,493.29		908,658,906.84		594,412,938.79		2,570,577,374.31	455,113,611.11	6,266,293,364.34
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)	-				-		2,286,707,994.30		-		103,059,186.07	21,204,777.90	2,410,971,958.27
(一) 综合收益总额	-				-		2,286,707,994.30		-		233,094,691.67	21,204,777.90	2,541,007,463.87
(二) 所有者投入和减少资本	-				-		-		-		-	-	-
(三) 利润分配	-				-		-		-		-130,035,505.60	-	-130,035,505.60
1. 提取盈余公积	-				-		-		-		-	-	-
2. 提取一般风险准备	-				-		-		-		-	-	-
3. 对所有者(或股东)的分配	-				-		-		-		-130,035,505.60	-	-130,035,505.60
(四) 所有者权益内部结转	-				-		-		-		-	-	-
(五) 专项储备	-				-		-		-		-	-	-
(六) 其他	-				-		-		-		-	-	-
四、本期期末余额	928,825,040.00				808,705,493.29		3,195,366,901.14		594,412,938.79		2,673,636,560.38	476,318,389.01	8,677,265,322.61

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	928,825,040.00				808,705,493.29		14,005,290.75		552,086,287.69		2,313,205,714.24	366,627,961.85	4,983,455,787.82
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	928,825,040.00				808,705,493.29		14,005,290.75		552,086,287.69		2,313,205,714.24	366,627,961.85	4,983,455,787.82
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	-				-		894,653,616.09		42,326,651.10		257,371,660.07	88,485,649.26	1,282,837,576.52
（一）综合收益总额	-				-		894,653,616.09		-		429,733,758.66	88,485,649.26	1,412,873,024.01
（二）所有者投入和减少资本	-				-		-		-		-	-	-
（三）利润分配	-				-		-		42,326,651.10		-172,362,098.59	-	-130,035,447.49
1. 提取盈余公积	-				-		-		42,326,651.10		-42,326,651.10	-	-
2. 提取一般风险准备	-				-		-		-		-	-	-
3. 对所有者（或股东）的分配	-				-		-		-		-130,035,447.49	-	-130,035,447.49
（四）所有者权益内部结转	-				-		-		-		-	-	-
（五）专项储备	-				-		-		-		-	-	-
（六）其他	-				-		-		-		-	-	-
四、本期期末余额	928,825,040.00				808,705,493.29		908,658,906.84		594,412,938.79		2,570,577,374.31	455,113,611.11	6,266,293,364.34

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

母公司所有者权益变动表
2015 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	928,825,040.00				731,847,807.56		908,365,652.76		587,693,044.02	1,672,635,582.32	4,829,367,126.66
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	928,825,040.00				731,847,807.56		908,365,652.76		587,693,044.02	1,672,635,582.32	4,829,367,126.66
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)	-				-		2,286,707,994.29		-	70,916,980.59	2,357,624,974.88
(一)综合收益总额	-				-		2,286,707,994.29		-	200,952,486.19	2,487,660,480.48
(二)所有者投入和减少资本	-				-		-		-	-	-
(三)利润分配	-				-		-		-	-130,035,505.60	-130,035,505.60
1.提取盈余公积	-				-		-		-	-	-
2.对所有者(或股东)的分配	-				-		-		-	-130,035,505.60	-130,035,505.60
(四)所有者权益内部结转	-				-		-		-	-	-
(五)专项储备	-				-		-		-	-	-
(六)其他	-				-		-		-	-	-
四、本期期末余额	928,825,040.00				731,847,807.56		3,195,073,647.05		587,693,044.02	1,743,552,562.91	7,186,992,101.54

2015 年半年度报告

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	928,825,040.00				731,847,807.56		14,005,290.76		545,366,392.92	1,562,820,006.84	3,782,864,538.08
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	928,825,040.00				731,847,807.56		14,005,290.76		545,366,392.92	1,562,820,006.84	3,782,864,538.08
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	-				-		894,360,362.00		42,326,651.10	109,815,575.48	1,046,502,588.58
（一）综合收益总额	-				-		894,360,362.00		-	282,177,674.07	1,176,538,036.07
（二）所有者投入和减少资本	-				-		-		-	-	-
（三）利润分配	-				-		-		42,326,651.10	-172,362,098.59	-130,035,447.49
1. 提取盈余公积	-				-		-		42,326,651.10	-42,326,651.10	-
2. 对所有者（或股东）的分配	-				-		-		-	-130,035,447.49	-130,035,447.49
（四）所有者权益内部结转	-				-		-		-	-	-
（五）专项储备	-				-		-		-	-	-
（六）其他	-				-		-		-	-	-
四、本期期末余额	928,825,040.00				731,847,807.56		908,365,652.76		587,693,044.02	1,672,635,582.32	4,829,367,126.66

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

三、公司基本情况

1. 公司概况

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

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

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

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2015年8月24日批准报出。

2. 合并财务报表范围

本年度合并财务报表范围内子公司详细情况参见附注九“在其他主体中的权益”。本年度合并财务报表范围无变化。

四、财务报表的编制基础

1. 编制基础

本集团执行财务部颁布的企业会计准则(包括2014年颁布的新的和修订的企业会计准则)及相关规定。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(2014年修订)》披露有关财务信息。

2. 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。

在历史成本计量下，资产按照购置时支付的现金或者现金等价物的金额或者所付出的对价的公允价值计

量。负债按照因承担现时义务而实际收到的款项或者资产的金额，或者承担现时义务的合同金额，或者

按照日常活动中为偿还负债预期需要支付的现金或者现金等价物的金额计量。

公允价值是市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付

的价格。无论公允价值是可观察到的还是采用估值技术估计的，在本财务报表中计量和披露的公允价值均在此基础上予以确定。

公允价值计量基于公允价值的输入值的可观察程度以及该等输入值对公允价值计量整体的重要性，被划

分为三个层次：

- 第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。
- 第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。
- 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

五、重要会计政策及会计估计

1. 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 2015 年 6 月 30 日的公司及合并财务状况以及 2015 年半年度的公司及合并经营成果和公司及合并现金流量。

2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3. 营业周期

营业周期是指企业从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本集团的房地产租赁业务分部和酒店公寓业务分部的营业周期为 1 年。对于本公司、子公司上海金桥出口加工区房地产发展有限公司(以下简称“金桥房产公司”)、上海金桥出口加工区联合发展有限公司(以下简称“金桥联发公司”)从事的房地产开发后转让土地使用权和销售房屋业务，营业周期与所开发的房地产项目周期有关，相关的资产和负债以相关业务的营业周期作为流动性划分标准。

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。本集团编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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，按合并日其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。

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。

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。控制是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本集团将进行重新评估。

子公司的合并起始于本集团获得对该子公司的控制权时，终止于本集团丧失对该子公司的控制权时。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。

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。

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，同时冲减商誉。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. 外币业务和外币报表折算

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(1)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；(2)为了规避外汇风险进行套期的套期工具的汇兑差额按套期会计方法处理；(3)可供出售货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益外，均计入当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目仍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。

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 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。

9.2 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。

9.2.1 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，对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) 符合条件的包含嵌入衍生工具的混合工具。

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。

9.2.2 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。

9.2.3 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。本集团划分为贷款和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。

9.2.4 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其他综合收益，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，按照成本计量。

9.3 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。

- 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，可供出售金融资产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，将原计入其他综合收益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，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。此类金融资产的减值损失一经确认不予转回。

9.4 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。

9.5 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，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类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。

9.5.1 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)符合条件的包含嵌入衍生工具的混合工具。

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。

9.5.2 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。

9.5.3 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。

9.6 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。

9.7 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。

9.8 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。本集团发行(含再融资)、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本集团不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交相关的交易费用从权益中扣减。

本集团对权益工具持有方的分配作为利润分配处理，发放的股票股利不影响股东权益总额。

10. 应收款项**(1). 单项金额重大并单独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。
单项金额重大并单独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。

(2). 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项：

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法（账龄分析法、余额百分比法、其他方法）	
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。

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的

适用 不适用

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
其中：1 年以内分项，可添加行		
1—2 年	15	15
2—3 年	36	36
3—4 年	56	56
4—5 年	56	56
5 年以上	100	100

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的

适用 不适用

(3). 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项：

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，按土地或建筑受益面积分摊计入。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，参见附注三、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。

11.3 存货可变现净值的确定依据

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. 共同控制、重要影响的判断标准

控制是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。共同控制是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响是指对被投资方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，已考虑投资方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。

12.2 初始投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。

合并方或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。

除企业合并形成的长期股权投资外其他方式取得的长期股权投资，按成本进行初始计量。对于能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

12.3 后续计量及损益确认方法

12.3.1 成本法核算的长期股权投资

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主体。

采用成本法核算的长期股权投资按初始投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。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。

12.3.2 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仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

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

入资本公积。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，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本集团与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归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。

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。

12.4 长期股权投资处置

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。

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

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

(1). 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。

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

(3). 其他说明

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。

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

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前于在建工程下核算，达到预定可使用状态后结转为投资性房地产。

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。

17. 无形资产

(1). 计价方法、使用寿命、减值测试

无形资产包括土地使用权及软件使用权等。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。使用寿命和预计净残值如下：

	摊销方法	使用寿命(年)	残值率(%)
土地使用权	直线法	33-50	-
软件使用权	直线法	10	-

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。

18. 长期资产减值

本集团在每一个资产负债表日检查长期股权投资、采用成本法计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、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。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。

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。可收回金额为资产或者资产组的公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之中的较高者。

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。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

19. 长期待摊费用

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

20. 职工薪酬

(1)、短期薪酬的会计处理方法

本集团在职工为其提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。本集团发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。

本集团为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及本集团按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本集团提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额，确认相应负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(2)、离职后福利的会计处理方法

离职后福利全部为设定提存计划。

本集团在职工为其提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(3)、辞退福利的会计处理方法

本集团向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：本集团不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；本集团确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

21. 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。

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。

22. 收入

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：

22.1 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、房产的结算证明，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本集团，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。

22.2 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本集团时按合同受益期确认营业收入，详见附注五、25.1.2，本集团作为出租人记录经营租赁业务。

22.3 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本集团，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。

23. 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。

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。

(1)、与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

本集团的政府补助主要包括本集团收到的重大功能型、公共类项目、基础设施财政扶持补贴款，该等政府补助为与资产相关的政府补助。

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。

(2)、与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

本集团的政府补助主要包括本集团收到政府专项基金关于招商配套、租赁业务的财政扶持补贴款、企业扶持资金等，该等政府补助为与收益相关的政府补助。

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。

24. 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。

24.1 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。

24.2 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。

24.3. 所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本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。

25. 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。

(1)、经营租赁的会计处理方法

25.1.1 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。

25.1.2 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。

26. 重要会计政策和会计估计的变更

(1)、重要会计政策变更

适用 不适用

(2)、重要会计估计变更

适用 不适用

27. 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。

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

土地和房屋开发成本

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

投资性房地产的使用寿命

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

土地增值税

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

递延所得税资产的确认

于本期末及年初，本集团已确认递延所得税资产分别为人民币 148,329,899.36 元及人民币 141,012,397.66 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，如附注七、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。

六、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	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(注)。 房地产项目开发完成，确认房地产项目销售收入的当期，将预计土地增值额按适用税率计算的应纳税额与已预交土地增值税的差额计作土地增值税准备金。	土地增值税实行四级超率累进税率： 增值额未超过扣除项目金额 50% 的部分，税率为 30%； 增值额超过扣除项目金额 50%，未超过 100% 的部分，税率为 40% 税率； 增值额超过扣除项目金额 100%，未超过 200% 的部分，税率为 50% 税率； 增值额超过扣除项目金额 200%

		的部分，税率为 60%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：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。

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

适用 不适用

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	30,027.97	16,571.58
银行存款	527,203,871.51	539,129,196.23
其他货币资金	26,934,081.99	4,753,550.05
合计	554,167,981.47	543,899,317.86
其中：存放在境外的款项总额	-	-

其他说明：

本期末，本集团其他货币资金中无受限制货币资金。

2、应收账款

(1). 应收账款分类披露

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	41,600,904.39	46.77	1,248,027.13	40.37	40,352,877.26	111,346,623.03	73.29	3,340,398.69	39.43	108,006,224.34
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	47,350,657.15	53.23	1,843,308.43	59.63	45,507,348.72	40,573,111.68	26.71	5,130,438.76	60.57	35,442,672.92
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	88,951,561.54	/	3,091,335.56	/	85,860,225.98	151,919,734.71	/	8,470,837.45	/	143,448,897.26

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内小计	46,112,395.19	1,355,117.74	3%
1 至 2 年			
2 至 3 年	1,171,986.36	421,915.09	36%
3 年以上			
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上	66,275.60	66,275.60	100%
合计	47,350,657.15	1,843,308.43	

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

□适用 √不适用

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况:

本期计提坏账准备金额 129,294.14 元; 本期收回或转回坏账准备金额 5,508,796.03 元。

(3). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况:

本期末应收账款前五名余额为人民币 49,504,273.45 元; 为期末应收账款总额的 55.65%。

其他说明:

应收账款期末数比期初数减少人民币 57,588,671.28 元, 减少比例为 40.15%, 主要原因为本公司销售“T22 地块厂房”对上海富友金融服务有限公司应收款人民币 63,737,653.28 元于本期按照合同约定收回。

3、预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	697,791.09	45.65	492,814.43	27.58
1 至 2 年	-	-	248,821.67	13.93
2 至 3 年	-	-	-	-
3 年以上	830,626.02	54.35	1,045,210.00	58.49
合计	1,528,417.11	100.00	1,786,846.10	100.00

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况:

人民币元

单位名称	与本公司关系	金额	占预付款项总额比例%	年限	未结算原因
上海市电力公司	第三方	456,816.02	29.89	3 年以上	未达到合同约定状态
用友软件股份有限公司上海分公司	第三方	137,200.00	8.98	1 年以内	未达到合同约定状态
		202,810.00	13.27	3 年以上	
上海企源科技有限公司	第三方	133,000.00	8.70	1 年以内	未达到合同约定状态
		171,000.00	11.19	3 年以上	
上海嘉顺家具有限公司	第三方	37,094.00	2.43	1 年以内	未达到合同约定状态
中国平安财产保险股份有限公司	第三方	28,950.48	1.89	1 年以内	未达到合同约定状态
合计		1,166,870.50	76.35		

4、其他应收款

(1). 其他应收款分类披露

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	6,805,418.17	89.98	575,544.51	100	6,229,873.66	6,039,728.50	60.06	552,573.82	100.00	5,487,154.68
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	757,559.40	10.02	-	-	757,559.40	4,016,096.89	39.94	-	-	4,016,096.89
合计	7,562,977.57	/	575,544.51	/	6,987,433.06	10,055,825.39	/	552,573.82	/	9,503,251.57

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内	6,007,493.00	180,224.79	3%
1 至 2 年	308,803.20	46,320.48	15%
2 至 3 年	-	-	-
3 至 4 年	68,460.74	38,338.01	56%
4 至 5 年	250,000.00	140,000.00	56%
5 年以上	170,661.23	170,661.23	100%
合计	6,805,418.17	575,544.51	

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额 22,970.69 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(3). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(4). 其他应收款按款项性质分类情况

适用 不适用

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
代垫款	7,562,977.57	8,024,714.28
应计理财产品收益	-	2,031,111.11
合计	7,562,977.57	10,055,825.39

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
浙江中成建工集团有限公司	第三方	1,373,160.30	1 年以内	20.18	41,194.81
上海建工四建集团有限公司	第三方	308,803.20	1 至 2 年	4.54	46,320.48
上海星翔物业管理有限公司	第三方	200,000.00	3 年以上	2.94	112,000.00

上海山木高级时装有限公司	第三方	170,661.23	3年以上	2.51	170,661.23
上海凯喜雅国际贸易有限公司	第三方	92,110.00	3年以上	1.35	51,581.60
合计	/	2,144,734.73	/	31.52	421,758.12

(6). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

5、 存货

(1). 存货分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	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	173,422,974.79	-	173,422,974.79	343,149,924.06	-	343,149,924.06
开发成本	1,959,342,685.47	-	1,959,342,685.47	1,878,903,497.63	-	1,878,903,497.63
合计	2,132,765,660.26	-	2,132,765,660.26	2,222,053,421.69	-	2,222,053,421.69

存货中开发成本按项目说明如下：

人民币元

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				401,675,213.69	381,268,571.89
9#地块在建项目	2007.6	2015.8	3,800,000.00	3,837,189.40	3,862,401.20
临港新城中心区	2011.9	2016.9	2,130,000,000.00	1,552,355,282.80	1,492,359,848.96
房屋开发成本				1,474,999.58	1,412,675.58
合计				1,959,342,685.47	1,878,903,497.63

存货中开发产品按项目说明如下：

人民币元

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
金桥地块	不适用	342,283,442.23	3,800,000.00	173,286,598.51	172,796,843.72
金桥及金杨街坊	1997年至1998年	866,481.83	-	240,350.76	626,131.07
合计		343,149,924.06	3,800,000.00	173,526,949.27	173,422,974.79

(2). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明:

人民币元

项目	期初数	本期增加	本期转入 开发产品	本期销售 转出	期末数
开发成本	35,104,314.39	2,033,873.22	-	-	37,138,187.61

注：于本期末开发成本中，金额为人民币 1,552,355,282.80 元的“临港新城中心区一期”项目已经作为附注七 26、注 1 所述银行借款之抵押物。

本期存货减少人民币 89,287,761.43 元，其中：(1) 本公司本期销售 T22 厂房一栋结转销售成本减少存货 8,588,188.75 元；(2) 本公司本期将确定用于租赁的 T25 地块厂房及 T40 地块厂房项目转入在建工程减少存货 164,698,409.76 元；(3) 子公司金桥房产公司碧云壹零在建项目新增工程支出增加存货 59,888,185.12 元。

6、其他流动资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可供出售金融资产-保本型银行理财产品	-	500,000,000.00
合计	-	500,000,000.00

7、可供出售金融资产

√适用 □不适用

(1). 可供出售金融资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具：						
可供出售权益工具：						
按公允价值计量的	4,585,938,074.76	-	4,585,938,074.76	1,529,931,618.37	-	1,529,931,618.37
按成本计量的	16,070,776.00	7,500,000.00	8,570,776.00	25,373,240.00	9,740,000.00	15,633,240.00
合计	4,602,008,850.76	7,500,000.00	4,594,508,850.76	1,555,304,858.37	9,740,000.00	1,545,564,858.37

注：于本期末，本集团持有的按公允价值计量的可供出售权益工具包括交通银行股份有限公司（“交通银行”）、东方证券股份有限公司（“东方证券”）、国泰君安证券股份有限公司（“国泰君安”）的股票。

这些可供出售权益工具的期末公允价值计量和披露参见附注十一。

(2). 期末按公允价值计量的可供出售金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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	合计
权益工具的成本/债务工具的摊余成本	325,839,878.68		325,839,878.68
公允价值	4,585,938,074.76		4,585,938,074.76
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	4,260,098,196.08		4,260,098,196.08
已计提减值金额	-		-

(3). 期末按成本计量的可供出售金融资产

√适用 □不适用

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例(%)	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少	期末		
国泰君安证券股份有限公司	9,302,464.00	-	9,302,464.00	-	2,240,000.00	-	2,240,000.00	-	0.16	-
上海华德美居建材装饰仓储有限公司	3,310,840.00	-	-	3,310,840.00	-	-	-	-	5	-
上海东申经济发展有限公司	7,500,000.00	-	-	7,500,000.00	7,500,000.00	-	-	7,500,000.00	6.36	-
上海华德美居超市有限公司(注)	-	-	-	-	-	-	-	-	20	-
国泰君安投资管理股份有限公司	5,259,936.00	-	-	5,259,936.00	-	-	-	-	0.16	-
合计	25,373,240.00	-	9,302,464.00	16,070,776.00	9,740,000.00	-	2,240,000.00	7,500,000.00	/	-

本集团对上述公司的股权投资期末余额为人民币 16,070,776.00 元，由于有关公司未在任何交易市场上市，且其公允价值不能可靠计量，故采用成本计量。

注：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。

可供出售金融资产期末数较期初增加人民币 3,048,943,992.39 元，增加比例为 197.27%，主要原因为公司持有的东方证券及国泰君安股权分别于 2015 年 3 月 23 日及 2015 年 6 月 26 日上市，本期末收盘价格扣除限售股非流动折扣后计算的公允价值较期初仍大幅上升所致。

8、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
小计	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、联营企业											
上海新金桥设施管理有限公司	3,616,697.20						1,280,123.01			2,336,574.19	
上海新金桥物业管理有限公司											
上海博瑞吉信息科技有限公司	485,520.02									485,520.02	
小计	4,102,217.22						1,280,123.01			2,822,094.21	
合计	4,102,217.22						1,280,123.01			2,822,094.21	

其他说明：

于本期末，本集团对联营企业上海新金桥物业管理有限公司未确认的超额亏损金额为人民币 1,188,745.59 元。

9、投资性房地产

√适用 □不适用

投资性房地产计量模式

(1). 采用成本计量模式的投资性房地产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	7,494,671,649.32	175,779,250.65	7,670,450,899.97
2. 本期增加金额	2,253,076.39	-	2,253,076.39
(1) 外购			
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	2,253,076.39	-	2,253,076.39
3. 本期减少金额	-	-	-
(1) 处置			
(2) 其他转出			
4. 期末余额	7,496,924,725.71	175,779,250.65	7,672,703,976.36
二、累计折旧和累计摊销			
1. 期初余额	2,470,399,362.94	51,659,997.72	2,522,059,360.66
2. 本期增加金额	150,920,607.29	1,728,856.75	152,649,464.04
(1) 计提或摊销	150,920,607.29	1,728,856.75	152,649,464.04
3. 本期减少金额	-	-	-
(1) 处置			
(2) 其他转出			
4. 期末余额	2,621,319,970.23	53,388,854.47	2,674,708,824.70
三、减值准备			
1. 期初余额	-	-	-
2. 本期增加金额	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-
4. 期末余额	-	-	-
四、账面价值			
1. 期末账面价值	4,875,604,755.48	122,390,396.18	4,997,995,151.66
2. 期初账面价值	5,024,272,286.38	124,119,252.93	5,148,391,539.31

于本期末，净值人民币 1,963,282,722.57 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(2014 年 12 月 31 日：尚待办理产证的投资性房地产计人民币 2,021,148,103.90 元)。

10、固定资产

(1). 固定资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	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	合计
一、账面原值：							
1. 期初余额	604,073,492.91	115,000,000.00	14,269,045.66	31,477,422.62	4,940,571.87	7,342,922.03	777,103,455.09
2. 本期增加金额	-	-	-	1,776,321.00	40,090.00	94,496.00	1,910,907.00
(1) 购置	-	-	-	1,776,321.00	40,090.00	94,496.00	1,910,907.00
(2) 在建工程转入							
3. 本期减少金额	-	-	-	-	-	-	-
(1) 处置或报废							
4. 期末余额	604,073,492.91	115,000,000.00	14,269,045.66	33,253,743.62	4,980,661.87	7,437,418.03	779,014,362.09
二、累计折旧							
1. 期初余额	77,788,942.55	28,749,080.13	13,987,133.60	20,373,003.12	3,867,913.02	4,368,519.55	149,134,591.97
2. 本期增加金额	9,797,957.21	11,499,540.06	7,006.38	2,738,748.92	178,561.22	447,417.83	24,669,231.62
(1) 计提	9,797,957.21	11,499,540.06	7,006.38	2,738,748.92	178,561.22	447,417.83	24,669,231.62
3. 本期减少金额	-	-	-	-	-	-	-
(1) 处置或报废							
4. 期末余额	87,586,899.76	40,248,620.19	13,994,139.98	23,111,752.04	4,046,474.24	4,815,937.38	173,803,823.59
三、减值准备							
1. 期初余额	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期增加金额	-	-	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-	-	-	-
4. 期末余额	-	-	-	-	-	-	-
四、账面价值							
1. 期末账面价值	516,486,593.15	74,751,379.81	274,905.68	10,141,991.58	934,187.63	2,621,480.65	605,210,538.50
2. 期初账面价值	526,284,550.36	86,250,919.87	281,912.06	11,104,419.50	1,072,658.85	2,974,402.48	627,968,863.12

11、在建工程

√适用 □不适用

(1). 在建工程情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
碧云公馆	1,068,888,416.94	-	1,068,888,416.94	941,694,246.85	-	941,694,246.85
Office ParkII 地铁板块	973,779,666.80	-	973,779,666.80	250,013,855.28	-	250,013,855.28
T25 厂房改造	217,415,780.49	-	217,415,780.49	67,339,198.93	-	67,339,198.93
碧云玖零办公楼	29,983,346.58	-	29,983,346.58	29,983,346.58	-	29,983,346.58
英国德威学校配套服务中心临时项目	28,531,865.13	-	28,531,865.13	20,524,064.71	-	20,524,064.71
碧云国际社区配套设施	34,611,566.47	-	34,611,566.47	15,395,538.57	-	15,395,538.57
T4-3 商办项目	4,509,271.58	-	4,509,271.58	4,509,271.58	-	4,509,271.58
T40B 厂房改造	67,188,070.61	-	67,188,070.61	-	-	-
其他	10,583,617.43	-	10,583,617.43	3,111,057.93	-	3,111,057.93
合计	2,435,491,602.03	-	2,435,491,602.03	1,332,570,580.43	-	1,332,570,580.43

(2). 重要在建工程项目本期变动情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	预算数 (万元)	期初 余额	本期增加金额	本期转 入固定 资产金 额	本期其 他减少 金额	期末 余额	工程累 计投入 占预算 比例(%)	工程进度	利息资本化累 计金额	其中：本期利息 资本化金额	本期利息 资本化率 (%)	资金来源
碧云公馆(注 1)	136,800	941,694,246.85	127,194,170.09			1,068,888,416.94	78.14	内部装饰	21,279,778.41	4,964,237.65	5.90%	自有资金/借款
OFFICE PARK II 地铁板块	128,200	250,013,855.28	723,765,811.52			973,779,666.80	75.96	施工中	7,087,212.45	7,070,561.47	5.21%	自有资金/借款
T25 厂房改造	27,107	67,339,198.93	150,076,581.56			217,415,780.49	80.21	改造安装	3,335,094.99	3,316,354.92	5.21%	自有资金/借款
碧云玖零办公 楼	140,070	29,983,346.58	-			29,983,346.58	2.14	前期阶段	2,668,905.78		-	自有资金/借款
英国德威学校 配套服务中心 临时项目	7,300	20,524,064.71	8,007,800.42			28,531,865.13	39.08	施工中	263,416.55	263,416.55	5.21%	自有资金/借款
碧云国际社区 配套设施	11,792	15,395,538.57	19,216,027.9			34,611,566.47	29.35	施工中			-	自有资金
T4-3 商办项目	96,772	4,509,271.58	0.00			4,509,271.58	0.47	前期阶段			-	自有资金
T40B 厂房改造			67,188,070.61			67,188,070.61		施工中				自有资金
其他	105,351	3,111,057.93	7,472,559.50			10,583,617.43			12,609.76		5.21%	自有资金/借款
合计	653,392.00	1,332,570,580.43	1,102,921,021.60			2,435,491,602.03	/	/	34,647,017.94	15,614,570.59	/	/

其他说明

注 1：于本期末，在建工程“碧云公馆”项目中，金额为人民币 236,372,637.06 元的土地使用权已经作为附注七 26、注 1 所述银行借款之抵押物。(上年末：人民币 236,372,637.06 元)

期末的在建工程均为在建的投资性房地产，在建工程期末数比期初增加人民币 1,102,921,021.60 元，增加比例为 82.77%，主要是在建项目工程支出增加及确认用于租赁的房产改造项目由存货转入在建工程所致。

12、无形资产

(1). 无形资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	软件使用权	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	217,802,896.43	7,786,500.00	225,589,396.43
2. 本期增加金额	-	-	-
(1) 购置			
(2) 内部研发			
(3) 企业合并增加			
3. 本期减少金额	-	-	-
(1) 处置			
4. 期末余额	217,802,896.43	7,786,500.00	225,589,396.43
二、累计摊销			
1. 期初余额	30,385,372.28	1,594,187.32	31,979,559.60
2. 本期增加金额	2,653,353.36	375,324.96	3,028,678.32
(1) 计提	2,653,353.36	375,324.96	3,028,678.32
3. 本期减少金额	-	-	-
(1) 处置			
4. 期末余额	33,038,725.64	1,969,512.28	35,008,237.92
三、减值准备			
1. 期初余额	-	-	-
2. 本期增加金额	-	-	-
(1) 计提			
3. 本期减少金额	-	-	-
(1) 处置			
4. 期末余额	-	-	-
四、账面价值			
1. 期末账面价值	184,764,170.79	5,816,987.72	190,581,158.51
2. 期初账面价值	187,417,524.15	6,192,312.68	193,609,836.83

其他说明：

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 33-50 年，软件使用权的摊销年限为 10 年。

本期摊销额人民币 3,028,678.32 元。

13、长期待摊费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
新金桥广场房屋装潢	1,857,721.65	-	246,808.98	-	1,610,912.67
合计	1,857,721.65	-	246,808.98	-	1,610,912.67

14、递延所得税资产/递延所得税负债

(1). 未经抵销的递延所得税资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
应收帐款坏账准备	3,570,077.80	892,519.45	8,961,849.53	2,240,462.39
存货预计成本差异	6,142,062.88	1,535,515.72	6,142,062.86	1,535,515.72
已拆除重建房屋的处置成本	14,744,598.00	3,686,149.50	14,744,598.01	3,686,149.50
长期股权投资减值准备	9,740,000.00	2,435,000.00	9,740,000.00	2,435,000.00
职工薪酬	426,628.48	106,657.12	6,925,601.50	1,731,400.38
内部交易未实现利润(注1)	19,804,495.64	4,951,123.91	20,129,924.04	5,032,481.01
递延收益	60,321,597.28	15,080,399.32	64,259,920.87	16,064,980.22
预提未缴纳的土地增值税(注2)	413,265,957.44	103,316,489.36	381,362,402.71	91,960,363.46
未弥补税务亏损	64,973,153.00	16,243,288.25	64,973,152.98	16,243,288.25
其他预提费用	331,026.92	82,756.73	331,026.95	82,756.73
合计	593,319,597.44	148,329,899.36	577,570,539.45	141,012,397.66

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适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。

(2). 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
计入其他综合收益的可供出售金融资产公允价值变动	4,262,129,307.24	1,065,532,326.81	1,211,154,203.69	302,788,550.93
预提理财产品收益暂时性差异	-	-	2,031,111.11	507,777.78
固定资产税会差异	2,450,522.08	612,630.53	2,450,522.08	612,630.53
合计	4,264,579,829.32	1,066,144,957.34	1,215,635,836.88	303,908,959.24

(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债：

□适用 √不适用

(4). 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	252,511,416.30	252,511,416.30
合计	252,511,416.30	252,511,416.30

(5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

□适用 √不适用

15、短期借款

√适用 □不适用

(1). 短期借款分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
保证借款	590,000,000.00	440,000,000.00
信用借款	529,518,752.23	511,518,752.23
合计	1,119,518,752.23	951,518,752.23

其他说明

于本期末，保证借款由子公司金桥联发公司借入，全部由本公司提供担保。

16、 应付票据

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	-	23,747,648.00
合计	-	23,747,648.00

17、 应付账款**(1). 应付账款列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	294,713,121.65	408,110,475.18
其他	22,713,902.64	15,087,738.84
合计	317,427,024.29	423,198,214.02

(2). 账龄超过 1 年的重要应付账款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
上海久信金属有限公司	3,045,363.00	工程尾款
上海市安装工程集团有限公司	3,022,017.83	工程尾款
上海星宇建设集团有限公司	2,531,380.00	工程尾款
上海亚繁石材装饰工程有限公司	2,200,706.42	工程尾款
合计	10,799,467.25	/

其他说明

应付账款的期末数比期初数减少人民币 105,771,189.73 元，减少比例为 24.99%，主要是由于本期本公司及子公司金桥联发公司、金桥房产公司支付已完工结算项目款所致。

18、 预收款项**(1). 预收账款项列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收房屋销售款	103,344,107.17	91,643,886.65
预收租金	266,165,369.94	183,107,291.57
合计	369,509,477.11	274,751,178.22

(2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

□适用 √不适用

(3). 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况：

□适用 √不适用

其他说明：

预收房屋销售款列示如下：

人民币元

项目	期末数	期初数	预计交付时间
T22 项目(部分)	66,485,618.00	62,173,617.48	2015 年
T22 项目(部分)	29,470,269.17	29,470,269.17	2016 年
金杨地块商铺	7,388,220.00	-	2015 年
合计	103,344,107.17	91,643,886.65	

预收款项期末数比期初数增加人民币 94,758,298.89 元，增加比例为 34.49%，主要是由于本公司收到上海国际油漆有限公司预付的土地租金。

19、应付职工薪酬

(1). 应付职工薪酬列示：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	39,378,053.36	17,893,134.12	26,247,392.79	31,023,794.69
二、离职后福利-设定提存计划	60,587.00	3,558,143.84	3,618,730.84	-
合计	39,438,640.36	21,451,277.96	29,866,123.63	31,023,794.69

(2). 短期薪酬列示：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	8,038,682.37	10,702,370.34	18,645,451.21	95,601.50
二、职工福利费	31,125,236.59	712,251.00	1,310,593.20	30,526,894.39
三、社会保险费	33,087.10	1,686,527.45	1,719,614.55	-
其中：医疗保险费	29,147.60	1,509,024.50	1,538,172.10	-
工伤保险费	1,350.10	56,160.52	57,510.62	-
生育保险费	2,589.40	111,664.94	114,254.34	-
残疾人保障金		9,677.49	9,677.49	-
四、住房公积金	36,244.00	3,402,185.00	3,438,429.00	-
五、工会经费和职工教育经费	144,803.30	599,517.36	343,021.86	401,298.80
六、个人所得税	-	790,282.97	790,282.97	-
七、其它	-	-	-	-
合计	39,378,053.36	17,893,134.12	26,247,392.79	31,023,794.69

(3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	56,703.00	3,245,479.52	3,302,182.52	-
2、补充养老金	-	95,811.52	95,811.52	-
3、失业保险费	3,884.00	216,852.80	220,736.80	-
合计	60,587.00	3,558,143.84	3,618,730.84	-

其他说明：

本集团按规定参加由政府机构设立的养老保险、补充养老保险和失业保险计划，根据该等计划，本集团分别按员工基本工资的21%、8.33%、1.5%向该等计划缴存费用。除上述缴存费用外，本集团不再承担进一步支付义务。相应的支出于发生时计入当期损益或相关资产的成本。

20、 应交税费

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
营业税	9,714,971.44	8,245,242.08
企业所得税	67,912,768.08	179,784,781.13
个人所得税	124,008.88	1,728,157.26
土地增值税	639,242,641.68	593,818,138.07
城市维护建设税	108,597.25	106,104.15
教育费附加	1,444,855.91	1,371,369.48
河道维护费	148,428.69	133,731.39
代扣代缴	1,120.20	-
合计	718,697,392.13	785,187,523.56

其他说明：

应交税费期末数比期初数减少人民币 66,490,131.43 元，减少比例为 8.47%，主要是由于本期缴纳 2014 年度所得税清缴税款。

21、 应付利息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
长期借款应付利息	1,384,402.94	1,339,299.33
企业债券利息	37,333,333.33	7,333,333.33
短期借款应付利息	1,608,409.57	1,539,722.57
合计	40,326,145.84	10,212,355.23

其他说明：

应付利息期末数较期初数增加人民币 30,113,790.61 元，增加比例为 294.88%，主要为应付企业债券利息增加。

22、 应付股利

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	130,035,505.60	122,365,425.09
合计	130,035,505.60	122,365,425.09

本期末应付股利余额系本公司依据 2015 年 6 月 24 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。

23、其他应付款**(1). 按款项性质列示其他应付款**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
保证金	213,254,438.45	204,677,650.82
应付拆迁补偿	80,121,179.00	80,121,179.00
专项工程款	52,576,895.00	52,550,195.00
土地补偿款	59,484,000.00	59,484,000.00
应付养吸劳人员费用(参见附注七、28)	23,927,120.00	35,000,000.00
关联方应付款	14,266,516.64	5,741,516.64
其他	69,856,609.12	68,473,089.25
合计	513,486,758.21	506,047,630.71

(2). 账龄超过 1 年的重要其他应付款

√适用 □不适用

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
陆行老镇拆迁补偿款	80,121,179.00	尚未结算
桂林福达集团有限公司	52,576,895.00	尚未结算
合计	132,698,074.00	/

24、1 年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
保证借款(注)	78,841,427.00	73,412,290.00
保证及抵押借款	45,029,479.90	-
合计	123,870,906.90	73,412,290.00

其他说明：

一年内到期的长期借款由本公司和上海金桥(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 99,450,193.40 元和人民币 24,420,713.50 元。

上述一年内到期的长期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%至基准利率上浮 15%。

一年内到期的非流动负债期末数比期初数增加人民币 50,458,616.90 元，增加比例为 68.73%，主要是子公司金桥房产公司部分长期借款本期转为一年内到期的非流动负债所致。

25、其他流动负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
递延收益(注)	2,002,500.00	2,137,500.00
合计	2,002,500.00	2,137,500.00

其他说明：

于本期末，其他流动负债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。

26、长期借款

√适用 □不适用

(1). 长期借款分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款(注1)	515,962,478.40	395,962,478.40
保证及抵押借款	-	60,039,479.90
保证借款(注2)	234,526,047.85	276,661,329.85
合计	750,488,526.25	732,663,288.15

注1：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，详见附注七11、注2。

注2：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188,404,089.32元和人民币46,121,958.54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%至基准利率。

27、应付债券

√适用 □不适用

(1). 应付债券

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
公司债	1,190,417,053.27	1,189,437,847.21
合计	1,190,417,053.27	1,189,437,847.21

(2). 应付债券的增减变动：（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
公司债	1,200,000,000.00	2014-11-17	8年	1,200,000,000.00	1,189,437,847.21	-	979,206.06	-	1,190,417,053.27
合计	/	/	/	1,200,000,000.00	1,189,437,847.21	-	979,206.06	-	1,190,417,053.27

经中国证券监督管理委员会证监许可[2014]664号文《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》，本公司于2014年11月17日完成公开发行人民币12亿元公司债券。本次债券8年期，附第5年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。票面利率5.00%，采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本。经上海证券交易所同意，该公司债于2014年12月25日起在上海证券交易所挂牌交易，债券简称“13 金桥债”，债券代码“122338”。

28、长期应付款

√适用 □不适用

(1). 按款项性质列示长期应付款：

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	期末余额
土地动拆迁养老吸劳人员费用(注1)	339,326,711.84	339,326,711.84
上海金桥(集团)有限公司往来款(注2)	310,000,000.00	310,000,000.00
合计	649,326,711.84	649,326,711.84

注1：长期应付款的余额系本公司之子公司金桥联发公司预估的应付金桥出口加工区土地动拆迁养老人员的安置费用，用于支付被征用土地的人均落实保障费用，每月支付直至退休为止。该等款项的总额需要管理层运用判断和估计来确定，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合理估计，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，参见附注七23。

注2：该款项系上海金桥(集团)有限公司提供的往来借款，年利率为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。

29、递延收益

√适用 □不适用

单位：元 币种人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
政府补助	62,122,420.87	-	3,803,323.60	58,319,097.27
合计	62,122,420.87	-	3,803,323.60	58,319,097.27

涉及政府补助的项目：

单位：元 币种：人民币

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
T28 厂房项目	8,291,666.67		-		8,291,666.67	与资产相关
吴昌硕纪念馆项目	10,348,600.00		-		10,348,600.00	与资产相关
T17-B2 公共停车场项目	1,825,000.07		49,999.98		1,775,000.09	与资产相关
蓝天路项目	1,219,933.33		-		1,219,933.33	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
T52 号地块厂房项目	3,620,000.00		1,398,750.02		2,221,249.98	与资产相关
T68 一期由度慧谷二期	9,000,000.00		-		9,000,000.00	与资产相关
S7 家乐福地块	2,718,984.00		2,343,245.00		375,739.00	与资产相关
T25 由度工坊 III 期改建项目	16,480,000.00		-		16,480,000.00	与资产相关
张江基金污水项目补贴	4,620,000.00		-		4,620,000.00	与资产相关
新能源车辆补贴	204,236.80		11,328.60		192,908.20	与资产相关
合计	62,122,420.87		3,803,323.60		58,319,097.27	/

30、股本

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
一、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
股份总数	928,825,040.00	-	-	-	-	-	928,825,040.00

31、资本公积

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价(股本溢价)	820,241,674.65		-	820,241,674.65
其他资本公积	(11,536,181.36)		-	(11,536,181.36)
合计	808,705,493.29		-	808,705,493.29

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：无

32、其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	908,658,906.84	3,048,943,992.39	-	762,235,998.09	2,286,707,994.30	-	3,195,366,901.14
其中：权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	293,254.09	-	-	-	-	-	293,254.09
可供出售金融资产公允价值变动损益	908,365,652.75	3,048,943,992.39	-	762,235,998.09	2,286,707,994.30	-	3,195,073,647.05
其他综合收益合计	908,658,906.84	3,048,943,992.39	-	762,235,998.09	2,286,707,994.30	-	3,195,366,901.14

33、 盈余公积

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	450,775,195.46	-	-	450,775,195.46
任意盈余公积	143,637,743.33	-	-	143,637,743.33
合计	594,412,938.79	-	-	594,412,938.79

34、 未分配利润

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	2,570,577,374.31	2,313,205,714.24
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-	-
调整后期初未分配利润	2,570,577,374.31	2,313,205,714.24
加：本期归属于母公司所有者的净利润	233,094,691.67	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	130,035,505.60
转作股本的普通股股利	-	-
期末未分配利润	2,673,636,560.38	2,400,385,410.40

调整期初未分配利润明细：

- 1、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0 元。
- 2、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0 元。
- 3、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0 元。
- 4、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0 元。
- 5、其他调整合计影响期初未分配利润 0 元。

35、 营业收入和营业成本

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	747,523,954.46	262,453,727.32	961,487,995.63	421,979,768.13
其他业务	299,095.86	-	182,787.31	9,983.47
合计	747,823,050.32	262,453,727.32	961,670,782.94	421,989,751.60

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	
	收入	成本	收入	成本
房地产销售	141,422,473.60	8,953,481.51	408,995,428.21	200,338,613.88
房地产租赁	545,355,530.57	216,512,553.12	510,885,842.55	186,563,059.67
酒店公寓租赁	60,745,950.29	36,987,692.69	41,606,724.87	35,078,094.58
合计	747,523,954.46	262,453,727.32	961,487,995.63	421,979,768.13

营业收入本期发生数较上年同期减少人民币 213,847,732.62 元, 减少比例 22.24%, 营业成本本期发生数较上年同期减少人民币 159,536,024.28 元, 减少比例 37.81%, 营业收入和营业成本减少的主要原因是上年同期子公司金桥联发公司 T4 地块土地及 T5 地块商务办公楼销售取得销售收入 4.09 亿元, 本期仅母公司销售 T22 地块厂房取得销售收入 1.4 亿元, 使销售收入减少; 销售成本因销售收入减少而相应减少。

36、 营业税金及附加

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
土地增值税	45,424,503.61	35,757,032.43
营业税	37,597,315.63	48,250,229.12
城镇土地使用税	9,440,409.15	9,490,701.73
房产税	2,280,602.89	2,280,602.93
城市维护建设税	497,653.82	589,889.52
教育费附加	1,879,865.78	2,412,511.44
合计	97,120,350.88	98,780,967.17

37、 销售费用

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
销售服务费	5,464,478.72	5,845,088.21
广告费	1,587,390.40	2,620,670.49
业务经费	177,378.10	278,701.20
折旧费	24,998.00	26,494.83
其他	630,535.78	410,600.98
合计	7,884,781.00	9,181,555.71

38、 管理费用

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
工资薪酬及保险费	18,574,956.15	17,982,718.04
差旅费	130,229.93	437,683.79
税金	389,234.86	482,502.30
诉讼费	2,146,001.00	4,341,992.00
劳动保护费	63,366.00	734,488.00
折旧费	1,093,111.43	1,140,967.74
办公费	149,984.46	183,188.11
业务招待费	197,561.60	444,064.10
咨询费	470,000.00	295,000.00
董事会会费	32,100.00	143,280.00
其他	3,127,599.82	1,840,062.23
合计	26,374,145.25	28,025,946.31

39、财务费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	82,723,960.12	82,415,405.45
减：已资本化的利息费用	-17,648,443.81	-4,964,237.65
减：利息收入	-1,861,361.15	-1,449,457.64
汇兑差额	5,324.23	-9,662.46
金融机构手续费	460,979.43	2,063,015.41
合计	63,680,458.82	78,055,063.11

40、资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	-5,356,531.20	4,228,171.69
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	-5,356,531.20	4,228,171.69

41、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-	-
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	26,929,339.86	19,906,370.70
处置可供出售金融资产保本型银行理财产品收益	6,757,382.03	326,712.33
合计	33,686,721.89	20,233,083.03

42、营业外收入

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	1,940.00	8,640.00	1,940.00
其中：固定资产处置利得	1,940.00	8,640.00	1,940.00
政府补助	4,138,323.60	4,874,999.98	4,138,323.60
其他收入	49,478.47	9,469,740.00	49,478.47
合计	4,189,742.07	14,353,379.98	4,189,742.07

计入当期损益的政府补助

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	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	200,000.00	4,690,000.00	与收益相关
T17-B2 公共停车场项 目财政扶持金	49,999.98	49,999.98	与资产相关
新能源车项目	11,328.60	-	与资产相关
T52 号地块厂房项目	1,398,750.02	-	与资产相关
S7 家乐福地块	2,343,245.00	-	与资产相关
网络信息化平台	135,000.00	135,000.00	与资产相关
合计	4,138,323.60	4,874,999.98	/

43、营业外支出

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损 失合计	-	11,067.93	-
其中：固定资产处 置损失	-	11,067.93	-
违约金补偿	-	56,705.67	-
其他	-	5,132.50	-
合计	-	72,906.10	-

44、 所得税费用**(1) 所得税费用表**

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	86,560,614.34	96,494,426.73
递延所得税费用	(7,317,501.70)	(9,035,744.13)
合计	79,243,112.64	87,458,682.60

(2) 会计利润与所得税费用调整过程：

项目	本期发生额
利润总额	333,542,582.21
按法定/适用税率计算的所得税费用	83,385,645.55
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	-26,929,339.86
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	105,244.00
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	22,681,562.95
所得税费用	79,243,112.64

45、 其他综合收益

详见附注七 32

46、 现金流量表项目**(1). 收到的其他与经营活动有关的现金：**

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
保证金押金	7,604,942.12	5,295,664.54
代收款项	6,717,150.33	1,113,254.63
补贴收入	200,000.00	4,690,000.00
利息收入	1,861,361.15	1,449,457.64
其他	3,429,053.44	6,223,997.93
合计	19,812,507.04	18,772,374.74

(2). 支付的其他与经营活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
与销售、管理费用有关	13,489,572.05	15,133,879.30
与财务费用有关	107,837.76	1,754,278.91
违约金支出	-	56,705.67
其他	3,582,566.45	5,097,547.32
合计	17,179,976.26	22,042,411.20

47、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	254,299,469.57	268,464,201.66
加：资产减值准备	-5,356,531.20	4,228,171.69
固定资产折旧	24,669,231.62	24,070,646.20
无形资产摊销	3,028,678.32	3,038,011.64
长期待摊费用摊销	246,808.98	246,808.98
投资性房地产摊销	152,649,464.04	140,084,071.49
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-	-
财务费用（收益以“-”号填列）	82,723,960.12	82,415,405.45
投资损失（收益以“-”号填列）	-33,686,721.89	-20,233,083.03
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-7,317,501.70	-9,035,744.13
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-	-
存货的减少（增加以“-”号填列）	89,287,761.43	110,275,136.07
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	60,362,918.78	-93,695,540.61
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-250,611,597.62	-672,607,903.18
投资性房地产的减少（减增加）	-952,524,633.95	142,476,945.14
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-582,228,693.50	-20,272,872.63
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	554,167,981.47	244,923,838.54
减：现金的期初余额	543,899,317.86	500,002,580.11
加：现金等价物的期末余额	-	-
减：现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	10,268,663.61	-255,078,741.57

(2) 现金和现金等价物的构成

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	554,167,981.47	543,899,317.86
其中：库存现金	30,027.97	16,596.68
可随时用于支付的银行存款	527,203,871.51	539,129,171.13
可随时用于支付的其他货币资金	26,934,081.99	4,020.45
二、现金等价物	-	-
三、期末现金及现金等价物余额	554,167,981.47	543,899,317.86
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	-	4,749,529.60

48、所有权或使用权受到限制的资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
存货	1,552,355,282.80	借款抵押物
在建工程	236,372,637.06	借款抵押物
合计	1,788,727,919.86	/

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

□适用 √不适用

2、同一控制下企业合并

□适用 √不适用

3、反向购买

□适用 √不适用

4、 处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

适用 不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

适用 不适用

九、 在其他主体中的权益**1、 在子公司中的权益**

适用 不适用

(1). 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
上海金桥出口加工区房地产发展有限公司(注 1)	上海	上海	房地产经营	86%	14%	通过设立或投资等方式取得
上海新金桥广场实业有限公司(注 2)	上海	上海	房地产、酒店租赁	74.34%	25.66%	通过设立或投资等方式取得
上海金桥出口加工区联合发展有限公司	上海	上海	房地产经营	60.40%	60.40%	通过设立或投资等方式取得

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

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). 重要的非全资子公司

单位:元 币种:人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
上海金桥出口加工区联合发展有限公司	39.60%	21,204,777.90	-	476,318,389.01

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

单位:元 币种:人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
上海金桥出口加工区联合发展有限公司	636,343,911.31	3,262,140,245.96	3,898,484,157.27	1,791,799,281.36	903,860,661.24	2,695,659,942.60	630,984,208.05	3,325,268,098.85	3,956,252,306.90	1,860,979,567.92	945,995,943.24	2,806,975,511.16

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
上海金桥出口加工区联合发展有限公司	246,611,617.42	53,547,418.93	53,547,418.93	107,674,097.29	624,815,878.84	129,416,666.42	129,416,666.42	217,325,905.50

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

□适用 √不适用

3、在合营企业或联营企业中的权益

√适用 □不适用

(1). 不重要的联营企业的汇总财务信息

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
联营企业：		
投资账面价值合计	2,822,094.21	4,102,217.22
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	1,085,495.59	1,280,123.01
--其他综合收益	-	485,520.02
--综合收益总额	1,085,495.59	1,765,643.03

(2). 联营企业发生的超额亏损

单位：元 币种：人民币

联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本期末确认的损失 (或本期分享的净利润)	本期末累积未确认的损失
上海新金桥物业管理 有限公司	1,202,190.48	-3,444.89	1,188,745.59
上海博瑞吉信息科 技有限公司	281,241.38	49,945.64	331,187.02

4、重要的共同经营

□适用 √不适用

十、与金融工具相关的风险

√适用 □不适用

本集团的主要金融工具包括货币资金、借款、应收账款、应付账款、可供出售金融资产、应付票据、应付债券、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七。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。

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低到最低水平，使股东及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。

1.1. 市场风险**1.1.1. 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。

1.1.2. 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(详见附注七 7、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。

1.1.3. 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。

以 2015 年 6 月 30 日为基准,公司持有的可供出售金融资产中上市公司的股票价格上升或者下降 1%,且其他因素保持不变,则会导致本公司股东权益及其他综合收益均相应增加或减少 0.37 亿元。

1.2. 信用风险

2015 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:

(1)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。

(2)本附注十四、2 披露的财务担保事项。

为降低信用风险,本集团严格控制信用额度和信用审批,并执行其他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。除在附注十六 6(2)分部报告的财务信息中披露的主要客户外,本集团无重大信用集中风险。

1.3. 流动风险

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

本集团有能力如期偿还到期借款,并取得新的循环借款。本集团管理层认为本集团所承担的流动风险并不重大。

十一、公允价值的披露

√适用 □不适用

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位:元 币种:人民币

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
(一)可供出售金融资产	62,144,456.72		-4,523,793,618.04	4,585,938,074.76
(1) 权益工具投资	62,144,456.72		-4,523,793,618.04	4,585,938,074.76
持续以公允价值计量的资产总额	62,144,456.72		-4,523,793,618.04	4,585,938,074.76
持续以公允价值计量的负债总额	-	-	-	-
二、非持续的公允价值计量				
非持续以公允价值计量的资产总额	-	-	-	-
非持续以公允价值计量的负债总额	-	-	-	-

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

本期末，本集团持有的可供出售权益工具持续第一层次公允价值计量的金融资产，系交通银行股份有限公司的股票，其年末公允价值参照上海证券交易所截止 2015 年 6 月 30 日之收盘价确定。参见附七、7

3、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

人民币元

	2015 年 6 月 30 日 公允价值	估值技术
权益工具投资	4,523,793,618.04	上市公司比较法

本期末，本集团持有的可供出售权益工具持续第三层次公允价值计量的金融资产，系东方证券及国泰君安的股票。

4、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

本集团管理层认为，财务报表中的不以公允价值计量的金融资产及金融负债的其账面价值接近该等资产及负债的公允价值。

十二、 关联方及关联交易

1、 本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
上海金桥(集团)有限公司	上海	房地产经营	121,476	43.82%	43.82%

本企业最终控制方是上海金桥(集团)有限公司。

2、 本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注九、1。

3、 本企业合营和联营企业情况

本企业重要的联营企业详见附注九、3

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

√适用 □不适用

联营企业名称	与本企业关系
上海新金桥设施管理有限公司	联营企业
上海新金桥物业管理有限公司	联营企业

4、 其他关联方情况

√适用 □不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
上海新金桥国际物流有限公司	母公司的全资子公司
上海新金桥国际物流分拨有限公司	母公司的全资子公司
上海欣城物业有限公司	母公司的全资子公司
上海金开市政有限公司	母公司的全资子公司
上海新金桥商业经营有限公司	母公司的全资子公司
上海金桥再生资源市场经营管理有限公司	母公司的全资子公司
上海市民办平和学校	母公司的全资子公司
上海工宇物业管理有限公司	母公司的全资子公司

5、 关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

√适用 □不适用

采购商品/接受劳务情况表

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海欣城物业有限公司	接受劳务	17,088.06	8,544.03
上海新金桥设施管理有限公司	接受劳务	2,457,175.97	2,464,329.01
上海金开市政有限公司	接受劳务	96,106.00	1,814,447.85
上海工宇物业管理有限公司	接受劳务	-	20,696.00

(2). 关联租赁情况

√适用 □不适用

本公司作为出租方：

单位：元 币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
上海新金桥国际物流分拨有限公司	投资性房地产	1,132,183.16	3,396,549.48
上海金桥再生资源市场经营管理有限公司	投资性房地产	566,364.43	224,088.24
上海新金桥国际物流有限公司	投资性房地产	81,531.04	-
上海市民办平和学校	投资性房地产	4,274,160.80	5,470,000.00
上海金桥(集团)有限公司	投资性房地产	944,804.33	944,804.33

(3). 关联担保情况

√适用 □不适用

本公司作为担保方

单位：元 币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
上海金桥(集团)有限公司	55,714,300.00	2012-07-05	2017-06-27	否
上海金桥(集团)有限公司	3,683,372.04	2012-07-05	2017-06-27	否
上海金桥(集团)有限公司	11,145,000.00	2012-07-05	2017-06-27	否

(4). 关联方资金拆借

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
上海金桥(集团)有限公司	310,000,000.00	2013年9月5日	2016年9月4日	年利率5.67%

(5). 关联方资产转让、债务重组情况

□适用 √不适用

(6). 关键管理人员报酬

□适用 √不适用

(7). 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
上海金桥(集团)有限公司	支付股利	与非关联方相同	122,365,425.09	-
上海新金桥设施管理有限公司	收取股利	与非关联方相同	1,280,123.02	927,985.58
上海金桥(集团)有限公司	资金占用费支出	与非关联方相同	8,525,000.00	15,164,835.00

6、关联方应收应付款项

√适用 □不适用

(1). 应收项目

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
预付账款	上海工宇物业管理有限公司	15,000.00	-	15,000.00	-
其他应收款	上海新金桥设施管理有限公司	288,239.93	-	106,459.97	-
其他应收款	上海金开市政有限公司	66,367.22	-	7,173.42	-

(2). 应付项目

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	上海新金桥设施管理有限公司	1,026,192.67	3,024,497.77
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	962,584.00	1,689,026.00
预收账款	上海新金桥国际物流分拨有限公司	-	1,132,183.16
其他应付款	上海新金桥设施管理有限公司	1,004,481.65	787,932.38
其他应付款	上海金桥(集团)有限公司	14,266,516.64	5,741,516.64
其他应付款	上海工宇物业管理有限公司	-	10,000.00
应付股利	上海金桥(集团)有限公司	-	122,365,425.09
长期应付款	上海金桥(集团)有限公司	310,000,000.00	310,000,000.00

十三、 股份支付

1、 股份支付总体情况

□适用 √不适用

2、 以权益结算的股份支付情况

□适用 √不适用

3、 以现金结算的股份支付情况

□适用 √不适用

十四、 承诺及或有事项

1、 重要承诺事项

适用 不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

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	929,187	929,187
合计	929,187	929,187

2、 或有事项

适用 不适用

(1). 资产负债表日存在的重要或有事项

(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) 于本期末，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 423.56 万元提供担保（2014 年 12 月 31 日：人民币 460 万元）。公司需要为该商品房购房者贷款提供担保至小产证办理完毕为止。金桥房产公司已在 2013 年取得了相关商品房大产证，并陆续过户给购房者，根据历史经验数据，由于购房者违约导致公司承担担保责任的可能性极低

十五、 资产负债表日后事项

1、 重要的非调整事项

适用 不适用

2、 利润分配情况

适用 不适用

3、 销售退回

适用 不适用

4、 其他资产负债表日后事项说明

2014 年 2 月 24 日，公司召开了第七届董事会第二十六次会议，审议通过了《关于公司符合非公开发行股票条件的议案》、《关于公司本次非公开发行股票方案的议案》、《关于〈上海金桥出口加工区开发股份有限公司非公开发行 A 股股票预案〉的议案》、《关于〈上海金桥出口加工区开发股份有限公司非公开发行股票募集资金使用的可行性分析报告〉的议案》、《关于设立本次非公开发行股票募集资金专用账户的议案》、《关于本次非公开发行股票涉及关联交易的议案》、《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次非公开发行股票相关事宜的议案》等与本次非公开发行股票相关的议案。

2014 年 5 月 13 日，公司召开了第七届董事会第二十九次会议，审议通过了《关于公司本次非公开发行股票方案的议案》、《关于〈上海金桥出口加工区开发股份有限公司非公开发行 A 股股票预案（修订版）〉的议案》、《关于〈上海金桥出口加工区开发股份有限公司非公开发行股票募集资金使用的可行性分析报告（修订版）〉的议案》、《关于本次非公开发行股票涉及关联交易的议案》、《关于本次非公开发行股票募集资金投资项目涉及评估事项的议案》、《关于同意将相关议案提交公司股东大会审议的议案》等与本次非公开发行股票相关的议案。

2014 年 6 月 3 日，上海市国有资产监督管理委员会（以下简称“上海市国资委”）作出了《关于上海金桥出口加工区开发股份有限公司资产重组及募集资金有关问题的批复》（沪国资委产权[2014]129 号），原则同意发行人本次提出的非公开发行不超过 29,220 万股人民币普通股，

用以收购上海金桥(集团)有限公司持有的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”)39.60%的股权并募集资金的方案。

2014年6月25日,公司召开2013年年度股东大会,经特别决议审议通过《关于公司符合非公开发行股票条件的提案》、《关于公司本次非公开发行股票方案的提案》、《关于〈上海金桥出口加工区开发股份有限公司非公开发行A股股票预案(修订版)〉的提案》、《关于〈上海金桥出口加工区开发股份有限公司非公开发行股票募集资金使用的可行性分析报告(修订版)〉的提案》、《关于本次非公开发行股票涉及关联交易的提案》、《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次非公开发行股票相关事宜的提案》等与本次非公开发行股票相关的议案。

2015年1月14日,公司召开了第七届董事会第三十四次会议,审议通过《关于调整公司本次非公开发行股票方案的决议有效期的议案》,将决议的有效期期间由24个月调整为12个月;此外,还审议通过了《关于提请股东大会调整授权董事会全权办理本次非公开发行股票相关事宜的授权有效期的议案》,将授权有效期期间由24个月调整为12个月。

2015年3月23日,公司召开了第七届董事会第三十七次会议,审议通过《关于调整公司非公开发行股票募集资金数额及用途的议案》,同意取消募集用于补充流动资金的资金,将本次非公开发行股票募集资金总额不超过30亿元,修改为不超过2,719,909,357.49元。根据本次非公开发行股票募集资金金额的调整,同时根据公司2013年度利润分配实施的情况,将本次非公开发行价格调整为不低于10.13元/股,非公开发行数量将相应调整为不超过2.69亿股。另,本次会议还审议通过了与本次发行相关的《关于再次修订公司非公开发行A股股票预案的议案》、《关于再次修订公司非公开发行股票募集资金使用可行性分析报告的议案》等与本次非公开发行股票相关的议案。

2015年3月23日,公司召开2015年第一次临时股东大会,经特别决议审议通过《关于调整公司本次非公开发行股票方案的决议有效期的提案》、《关于提请股东大会调整授权董事会全权办理本次非公开发行股票相关事宜的授权有效期的提案》等与本次发行相关议案。

2015年5月8日,中国证监会作出了《关于核准上海金桥出口加工区开发股份有限公司非公开发行股票的批复》(证监许可[2015]844号),核准发行人非公开发行不超过26,900万股新股,该批复自核准发行之日起6个月内有效。

2015年7月30日,公司向206名特定对象发出《上海金桥出口加工区开发股份有限公司非公开发行股票认购邀请书》及其附件《上海金桥出口加工区开发股份有限公司非公开发行股票申购报价单》等认购邀请文件。截止2015年8月4日,保荐机构共收到31单《申购报价单》,17笔申购定金。根据本次非公开发行的询价情况及配售原则,最终确认本次共发行193,587,853股人民币普通股,发行价格为14.05元/股。

本次非公开发行股票募集资金总额为人民币2,719,909,334.65元,扣除相关发行费用后的净额为人民币2,705,469,334.65元。其中,上海金桥(集团)有限公司以其持有的上海金桥出口加工区联合发展有限公司39.6%的股权作价2,066,339,357.49元认购147,070,416股股份(根据本次发行价格,实际作价金额2,066,339,344.80元),以上资产已于2015年7月13日过户完毕。其他新增股份全部以现金认购,不涉及资产过户情况。以上募集资金情况已由德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)于2015年8月12日出具《上海金桥出口加工区开发股份有限公司非公开发行人民币普通股(A股)股票验证报告》(德师报(验)字(15)第1305号)验证完毕。并于2015年8月14日获得了中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具的截至2015年8月13日收盘后,本次发行特定投资者认购股票的证券变更登记证明。至此公司本次非公开发行股票事宜已全部完成。

十六、 其他重要事项

1、 前期会计差错更正

适用 不适用

2、 债务重组

适用 不适用

3、 资产置换

□适用 √不适用

4、 年金计划

□适用 √不适用

5、 终止经营

□适用 √不适用

6、 分部信息

√适用 □不适用

(1). 报告分部的确定依据与会计政策:

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的 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。

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。

(2). 报告分部的财务信息

单位：元 币种：人民币

项目	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
营业收入					
对外交易收入	141,422,473.60	545,355,530.57	60,745,950.29	299,095.86	747,823,050.32
分部营业收入合计	141,422,473.60	545,355,530.57	60,745,950.29	299,095.86	747,823,050.32
减：营业成本及费用	61,944,087.46	347,777,530.16	42,435,314.45	-	452,156,932.07
加：投资收益	-	-	-	33,686,721.89	33,686,721.89
分部经营利润	79,478,386.14	197,578,000.41	18,310,635.84	33,985,817.75	329,352,840.14
加：营业外收入	-	4,189,742.07	-	-	4,189,742.07
减：营业外支出	-	-	-	-	-
利润总额	79,478,386.14	201,767,742.48	18,310,635.84	33,985,817.75	333,542,582.21
减：所得税	19,869,596.54	53,031,737.67	4,577,658.96	1,764,119.47	79,243,112.64
净利润	59,608,789.60	148,736,004.81	13,732,976.88	32,221,698.28	254,299,469.57
资产总额	2,267,507,120.17	8,080,201,745.48	812,820,114.96	4,597,330,944.97	15,757,859,925.58
负债总额	1,315,975,649.17	4,517,172,997.85	20,241,698.32	1,227,204,257.63	7,080,594,602.97
补充信息：					
折旧和摊销	-	156,021,198.39	24,197,659.61	375,324.96	180,594,182.96
资本性支出	59,995,433.84	883,400,126.93	2,444,582.5	-	945,840,143.27
资产减值损失	-1,912,129.60	-3,652,584.37	208,182.77	-	-5,356,531.20
利息收入	352,006.13	1,357,411.49	151,199.07	744.46	1,861,361.15
利息支出	14,046,530.79	68,677,429.33	-	-	82,723,960.12
采用权益法核算的长期股权投资金额	-	-	-	2,822,094.21	2,822,094.21

十七、 母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款

(1). 应收账款分类披露:

单位: 元 币种: 人民币

种类	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-	81,018,590.03	83.03	2,430,557.70	82.34	78,588,032.33
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	28,611,188.07	100	883,101.75	100	27,728,086.32	16,554,582.77	16.97	521,403.59	17.66	16,033,179.18
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	28,611,188.07	/	883,101.75	/	27,728,086.32	97,573,172.80	/	2,951,961.29	/	94,621,211.51

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款:

适用 不适用

组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的应收账款:

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内小计	28,611,188.07	100	883,101.75
1 至 2 年	-	-	-
2 至 3 年	-	-	-
合计	28,611,188.07	100	883,101.75

组合中, 采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款:

适用 不适用

(2). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况:

本期末应收账款前五名余额为人民币 15,083,351.02 元, 期末应收账款总额的 52.72%。

2、其他应收款

(1). 其他应收款分类披露:

单位: 元 币种: 人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	982,052,740.37	100	248,511.41	100	981,804,228.96	721,319,051.99	100	272,325.65	100	721,046,726.34
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	982,052,740.37	/	248,511.41	/	981,804,228.96	721,319,051.99	/	272,325.65	/	721,046,726.34

组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款:

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内小计	981,731,250.07	99.96	67,143.84
1 至 2 年	-	-	-
2 至 3 年	-	-	-
3 至 4 年	68,460.74	0.01	38,338.01
4 至 5 年	250,000.00	0.03	140,000.00
5 年以上	3,029.56	-	3,029.56
合计	982,052,740.37	100.00	248,511.41

3、长期股权投资

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	804,769,438.49	-	804,769,438.49	804,769,438.49	-	804,769,438.49
合计	804,769,438.49	-	804,769,438.49	804,769,438.49	-	804,769,438.49

(1) 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
金桥房产公司	134,617,212.28	-	-	134,617,212.28	-	-
金桥广场公司	275,058,000.00	-	-	275,058,000.00	-	-
金桥联发公司	395,094,226.21	-	-	395,094,226.21	-	-
合计	804,769,438.49	-	-	804,769,438.49	-	-

4、营业收入和营业成本：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	460,590,612.42	122,503,469.13	299,522,607.86	89,633,361.39
其他业务	18,970,386.00	-	14,009,690.06	-
合计	479,560,998.42	122,503,469.13	313,532,297.92	89,633,361.39

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	140,759,773.60	8,707,508.75		
房地产租赁	319,830,838.82	113,795,960.38	299,522,607.86	89,633,361.39
合计	460,590,612.42	122,503,469.13	299,522,607.86	89,633,361.39

5、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	-	-
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	26,929,339.86	19,906,370.70
其他	6,757,382.03	326,712.33
合计	33,686,721.89	20,233,083.03

十八、 补充资料

1、 当期非经常性损益明细表

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	1,940.00	
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）	4,138,323.60	
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	49,478.47	
所得税影响额	-1,047,435.52	
少数股东权益影响额	-3,826.65	
合计	3,138,479.90	

2、 净资产收益率及每股收益

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	3.30%	0.2510	0.2510
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	3.25%	0.2476	0.2476

3、 境内外会计准则下会计数据差异

√适用 □不适用

(1). 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	净利润		净资产	
	本期发生额	上期发生额	期末余额	期初余额
按中国会计准则	233,094,691.67	217,215,201.76	8,200,946,933.60	5,811,179,753.23
按国际会计准则调整的项目及金额：				
按国际会计准则	233,094,691.67	217,215,201.76	8,200,946,933.60	5,811,179,753.23

(2). 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

□适用 √不适用

第十节 备查文件目录

备查文件目录	载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表
备查文件目录	报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿

董事长：黄国平

董事会批准报送日期：2015 年 8 月 24 日