上海金桥出口加工区开发股份有限公司

财务报表及审计报告
2015 年 12 月 31 日止年度

上海金桥出口加工区开发股份有限公司

财务报表及审计报告
2015 年 12 月 31 日止年度

内容 **页码**

审计报告	1
公司及合并资产负债表	2 - 3
公司及合并利润表	4 - 5
公司及合并现金流量表	6 - 7
公司及合并股东权益变动表	8 - 11
财务报表附注	12 - 87

Deloitte.
德勤

德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）
中国上海市延安东路222号
外滩中心30楼
邮政编码：200002

Deloitte Touche Tohmatsu
Certified Public Accountants LLP
30/F Bund Center
222 Yan An Road East
Shanghai 200002, PRC

审计报告

德师报(审)字(16)第 P1258 号

上海金桥出口加工区开发股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的上海金桥出口加工区开发股份有限公司(以下简称"浦东金桥公司")的财务报表，包括 2015 年 12 月 31 日的公司及合并资产负债表、2015 年度的公司及合并利润表、公司及合并股东权益变动表和公司及合并现金流量表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

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

二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，浦东金桥公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了浦东金桥公司 2015 年 12 月 31 日的公司及合并财务状况以及 2015 年度的公司及合并经营成果和公司及合并现金流量。

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·上海

中 国 注 册 会 计 师

2016 年 3 月 31 日

This is printed on environmentally friendly paper
这是环保纸印刷品

上海金桥出口加工区开发股份有限公司

2015 年 12 月 31 日止年度

合并资产负债表

人民币元

项目	附注	年末余额	年初余额	项目	附注	年末余额	年初余额
流动资产：				**流动负债：**			
货币资金	(五)1	1,040,921,038.02	543,899,317.86	短期借款	(五)15	1,460,000,000.00	951,518,752.23
应收账款	(五)2	83,179,962.40	143,448,897.26	应付票据	(五)16	-	23,747,648.00
预付款项	(五)3	11,612,672.15	1,786,846.10	应付账款	(五)17	342,104,190.06	423,198,214.02
应收利息		-	-	预收款项	(五)18	310,433,235.77	274,751,178.22
应收股利		3,311,002.00	-	应付职工薪酬	(五)19	39,155,640.25	39,438,640.36
其他应收款	(五)4	18,685,790.65	9,503,251.57	应付股利	(五)22	-	122,365,425.09
存货	(五)5	2,305,647,551.51	2,222,053,421.69	应交税费	(五)20	862,978,841.43	785,187,523.56
一年内到期的非流动资产		-	-	应付利息	(五)21	11,428,728.46	10,212,355.23
其他流动资产	(五)6	-	500,000,000.00	其他应付款	(五)23	539,788,585.83	506,047,630.71
				一年内到期的非流动负债	(五)24	84,270,564.00	73,412,290.00
				其他流动负债	(五)25	1,867,500.00	2,137,500.00
流动资产合计		**3,463,358,016.73**	**3,420,691,734.48**	**流动负债合计**		**3,652,027,285.80**	**3,212,017,157.42**
非流动资产：				**非流动负债：**			
可供出售金融资产	(五)7	4,014,791,848.06	1,545,564,858.37	长期借款	(五)26	1,848,353,244.25	732,663,288.15
长期股权投资	(五)8	4,328,127.59	4,102,217.22	应付债券	(五)27	1,191,396,259.39	1,189,437,847.21
投资性房地产	(五)9	4,958,531,222.07	5,148,391,539.31	长期应付款	(五)28	617,826,711.84	649,326,711.84
固定资产	(五)10	674,587,527.01	627,968,863.12	递延所得税负债	(五)14	921,599,434.24	303,908,959.24
在建工程	(五)11	4,141,533,651.55	1,332,570,580.43	递延收益	(五)29	372,030,276.77	62,122,420.87
工程物资		-	-	**非流动负债合计**		**4,951,205,926.49**	**2,937,459,227.31**
无形资产	(五)12	205,098,601.91	193,609,836.83	**负债合计**		**8,603,233,212.29**	**6,149,476,384.73**
长期待摊费用	(五)13	4,787,158.65	1,857,721.65	**股东权益：**			
递延所得税资产	(五)14	234,644,621.22	141,012,397.66	股本	(五)30	1,122,412,893.00	928,825,040.00
其他非流动资产		-	-	资本公积	(五)31	1,708,961,241.26	808,705,493.29
非流动资产合计		**14,238,302,758.06**	**8,995,078,014.59**	其他综合收益	(五)32	2,760,579,149.10	908,658,906.84
				盈余公积	(五)33	647,390,498.43	594,412,938.79
				未分配利润	(五)34	2,859,083,780.71	2,570,577,374.31
				归属于母公司所有者权益合计		9,098,427,562.50	5,811,179,753.23
				少数股东权益		-	455,113,611.11
				股东权益合计		**9,098,427,562.50**	**6,266,293,364.34**
资产总计		**17,701,660,774.79**	**12,415,769,749.07**	负债和股东权益总计		**17,701,660,774.79**	**12,415,769,749.07**

附注为财务报表的组成部分

第 2 页至第 87 页的财务报表由下列负责人签署：

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

上海金桥出口加工区开发股份有限公司

2015 年 12 月 31 日止年度

母公司资产负债表

人民币元

项目	附注	年末余额	年初余额	项目	附注	年末余额	年初余额
流动资产：				**流动负债：**			
货币资金	(十三)1	541,537,943.37	398,759,165.46	短期借款	(十三)14	440,000,000.00	511,518,752.23
应收账款	(十三)2	23,827,806.14	94,621,211.51	应付票据		-	23,747,648.00
预付款项	(十三)3	11,306,969.39	650,458.00	应付账款	(十三)15	121,038,786.56	144,069,793.69
应收利息		-	-	预收款项	(十三)16	62,214,443.80	147,523,668.60
应收股利		3,311,002.00	186,638,173.61	应付职工薪酬	(十三)17	7,795,601.50	6,925,601.50
其他应收款	(十三)4	1,133,067,873.68	721,046,726.34	应交税费	(十三)18	302,471,757.77	166,013,326.59
存货	(十三)5	152,595,288.81	328,765,457.72	应付利息		9,009,001.39	8,188,611.46
其他流动资产	(十三)6	-	500,000,000.00	其他应付款	(十三)19	300,979,769.91	133,868,618.87
				其他流动负债	(十三)20	1,867,500.00	2,137,500.00
流动资产合计		**1,865,646,883.39**	**2,230,481,192.64**	**流动负债合计**		**1,245,376,860.93**	**1,143,993,520.94**
非流动资产：				**非流动负债：**			
可供出售金融资产	(十三)7	4,014,791,848.06	1,545,564,858.37	应付债券		1,191,396,259.39	1,189,437,847.21
长期股权投资	(十三)8	2,871,108,783.29	804,769,438.49	长期借款	(十三)21	990,000,000.00	-
投资性房地产	(十三)9	2,377,718,782.71	2,541,379,034.34	递延所得税负债	(十三)13	921,441,192.18	303,702,351.56
固定资产	(十三)10	9,616,433.78	10,628,169.47	递延收益	(十三)22	353,322,476.77	42,262,220.87
在建工程	(十三)11	3,041,042,722.67	337,877,118.92	**非流动负债合计**		**3,456,159,928.34**	**1,535,402,419.64**
工程物资		-	-	**负债合计**		**4,701,536,789.27**	**2,679,395,940.58**
无形资产	(十三)12	4,998,329.29	5,720,979.25	**股东权益：**			
长期待摊费用		-	-	股本	(十三)23	1,122,412,893.00	928,825,040.00
递延所得税资产	(十三)13	126,117,934.99	32,342,275.76	资本公积	(十三)24	3,243,329,289.21	731,847,807.56
其他非流动资产		-	-	其他综合收益	(十三)25	2,760,285,895.02	908,365,652.76
非流动资产合计		**12,445,394,834.79**	**5,278,281,874.60**	盈余公积	(十三)26	640,670,603.66	587,693,044.02
				未分配利润		1,842,806,248.02	1,672,635,582.32
				股东权益合计		**9,609,504,928.91**	**4,829,367,126.66**
资产总计		**14,311,041,718.18**	**7,508,763,067.24**	**负债和股东权益总计**		**14,311,041,718.18**	**7,508,763,067.24**

附注为财务报表的组成部分

上海金桥出口加工区开发股份有限公司

2015 年 12 月 31 日止年度

合并利润表

人民币元

项目	附注	本年金额	上年金额
一、营业总收入	(五)35	**1,499,644,056.47**	**1,914,250,968.31**
减：营业成本	(五)35	547,527,465.96	857,248,006.83
营业税金及附加	(五)36	178,307,485.60	202,278,086.75
销售费用	(五)37	25,764,075.32	26,719,299.96
管理费用	(五)38	71,900,274.32	67,616,439.63
财务费用	(五)39	118,797,569.54	155,942,665.88
资产减值损失	(五)40	7,849,177.72	3,383,060.23
加：公允价值变动损益		-	-
投资收益	(五)41	56,011,619.97	33,639,076.34
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		1,506,033.39	1,280,123.01
二、营业利润		**605,509,627.98**	**634,702,485.37**
加：营业外收入	(五)42	15,163,692.07	26,685,004.89
减：营业外支出	(五)43	339,460.55	115,667.81
其中：非流动资产处置损失		138,024.55	21,085.43
三、利润总额		**620,333,859.50**	**661,271,822.45**
减：所得税费用	(五)44	148,814,387.86	143,244,680.46
四、净利润		**471,519,471.64**	**518,027,141.99**
归属于母公司所有者的净利润		471,519,471.64	429,733,758.66
少数股东损益		-	88,293,383.33
五、其他综合收益的税后净额	(五)45	**1,851,920,242.26**	**894,845,882.02**
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		1,851,920,242.26	894,653,616.09
(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		1,851,920,242.26	894,653,616.09
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		-	293,254.09
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		1,851,920,242.26	894,360,362.00
归属少数股东的其他综合收益的税后净额		-	192,265.93
六、综合收益总额		**2,323,439,713.90**	**1,412,873,024.01**
归属于母公司所有者的综合收益总额		2,323,439,713.90	1,324,387,374.75
归属于少数股东的综合收益总额		-	88,485,649.26
七、每股收益			
(一)基本每股收益		0.4706	0.4627
(二)稀释每股收益		-	-

附注为财务报表的组成部分

上海金桥出口加工区开发股份有限公司

2015 年 12 月 31 日止年度

母公司利润表

人民币元

项目	附注	本年金额	上年金额
一、营业收入	(十三)27	**927,357,336.39**	**750,896,236.16**
减：营业成本	(十三)27	255,640,131.44	217,347,009.22
营业税金及附加	(十三)28	134,187,209.18	80,580,195.23
销售费用		15,804,661.31	16,666,463.48
管理费用		68,699,901.22	57,044,700.17
财务费用	(十三)29	54,229,732.11	54,858,422.28
资产减值损失	(十三)30	7,477,979.94	2,329,200.70
加：公允价值变动损益		-	-
投资收益	(十三)31	54,505,586.59	31,051,693.06
二、营业利润		**445,823,307.78**	**353,121,938.14**
加：营业外收入		10,822,444.10	16,998,662.28
减：营业外支出		311,703.73	3,116.40
其中：非流动资产处置损失		111,703.73	3,116.40
三、利润总额		**456,334,048.15**	**370,117,484.02**
减：所得税费用	(十三)32	103,150,317.21	87,939,809.95
四、净利润		**353,183,730.94**	**282,177,674.07**
五、其他综合收益的税后净额(亏损)		**1,851,920,242.26**	**894,360,362.00**
(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		1,851,920,242.26	894,360,362.00
1.可供出售金融资产公允价值变动损益		1,851,920,242.26	894,360,362.00
六、综合收益总额		**2,205,103,973.20**	**1,176,538,036.07**

附注为财务报表的组成部分

合并现金流量表

人民币元

项目	附注	本年金额	上年金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,600,538,284.40	1,788,753,224.48
收到的税费返还		-	851,932.00
收到的其他与经营活动有关的现金	(五)46(1)	336,308,726.72	76,947,769.39
经营活动现金流入小计		**1,936,847,011.12**	**1,866,552,925.87**
购买商品、接受劳务支付的现金		3,356,887,764.79	1,155,983,731.44
支付给职工以及为职工支付的现金		59,862,698.20	49,005,966.46
支付的各项税费		346,377,889.95	320,294,575.23
支付的其他与经营活动有关的现金	(五)46(2)	50,309,033.84	52,506,318.91
经营活动现金流出小计		**3,813,437,386.78**	**1,577,790,592.04**
经营活动产生的现金流量净额	(五)47(1)	**(1,876,590,375.66)**	**288,762,333.83**
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金		1,100,000,000.00	636,000,000.00
取得投资受益所收到的现金		54,505,818.72	31,255,827.80
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收到的现金净额		212,400.00	150,270.00
投资活动现金流入小计		**1,154,718,218.72**	**667,406,097.80**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		7,960,635.62	10,992,489.77
投资支付的现金		600,000,000.00	1,136,000,000.00
投资活动现金流出小计		**607,960,635.62**	**1,146,992,489.77**
投资活动产生的现金流量净额		**546,757,583.10**	**(479,586,391.97)**
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资所收到现金		638,729,989.86	-
取得借款收到的现金		2,910,000,000.00	1,738,920,672.23
发行债券收到的现金	(五)27	-	1,189,200,000.00
筹资活动现金流入小计		**3,548,729,989.86**	**2,928,120,672.23**
偿还债务所支付的现金		1,274,970,522.13	2,170,625,282.00
分配股利、利润和偿付利息所支付的现金		442,155,425.41	297,535,104.68
支付其他与筹资活动有关的现金	(五)46(3)	-	230,000,000.00
筹资活动现金流出小计		**1,717,125,947.54**	**2,698,160,386.68**
筹资活动产生的现金流量净额		**1,831,604,042.32**	**229,960,285.55**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响额		-	**10,980.74**
五、现金及现金等价物净增加额	(五)47(2)	**501,771,249.76**	**39,147,208.15**
加：期初现金及现金等价物余额		539,149,788.26	500,002,580.11
六、期末现金及现金等价物余额		**1,040,921,038.02**	**539,149,788.26**

附注为财务报表的组成部分

上海金桥出口加工区开发股份有限公司

2015 年 12 月 31 日止年度

母公司现金流量表

人民币元

项目	附注	本年金额	上年金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		870,325,429.46	711,234,378.14
收到的税费返还		-	483,149.00
收到的其他与经营活动有关的现金		330,580,532.59	44,154,313.69
经营活动现金流入小计		**1,200,905,962.05**	**755,871,840.83**
购买商品、接受劳务支付的现金		2,638,542,277.42	534,077,139.22
支付给职工以及为职工支付的现金		49,703,332.40	45,340,959.70
支付的各项税费		197,419,811.97	114,275,970.58
支付的其他与经营活动有关的现金		36,709,080.16	33,833,020.24
经营活动现金流出小计		**2,922,374,501.95**	**727,527,089.74**
经营活动产生的现金流量净额	(十三)33(1)	**(1,721,468,539.90)**	**28,344,751.09**
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金		1,100,000,000.00	526,000,000.00
取得投资受益所收到的现金		237,832,758.20	29,020,581.95
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收到的现金净额		59,200.00	24,010.00
收到其他与投资活动有关的现金		708,908,738.60	807,880,000.00
投资活动现金流入小计		**2,046,800,696.80**	**1,362,924,591.95**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		3,577,134.80	5,966,822.00
投资支付的现金		600,000,000.00	1,026,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金		1,086,929,989.85	829,286,900.00
投资活动现金流出小计		**1,690,507,124.65**	**1,861,253,722.00**
投资活动产生的现金流量净额		**356,293,572.15**	**(498,329,130.05)**
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资所收到现金		638,729,989.86	-
取得借款收到的现金		1,430,000,000.00	679,518,752.23
发行债券收到的现金	(五)27	-	1,189,200,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		609,500,000.00	-
筹资活动现金流入小计		**2,678,229,989.86**	**1,868,718,752.23**
偿还债务所支付的现金		511,518,752.23	798,000,000.00
分配股利、利润和偿付利息所支付的现金		217,507,962.37	176,111,351.49
支付其他与筹资活动有关的现金		436,500,000.00	230,000,000.00
筹资活动现金流出小计		**1,165,526,714.60**	**1,204,111,351.49**
筹资活动产生的现金流量净额		**1,512,703,275.26**	**664,607,400.74**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响额		**-**	**10,980.74**
五、现金及现金等价物净增加额	(十三)33(1)	**147,528,307.51**	**194,634,002.52**
加：期初现金及现金等价物余额		394,009,635.86	199,375,633.34
六、期末现金及现金等价物余额		**541,537,943.37**	**394,009,635.86**

附注为财务报表的组成部分

合并股东权益变动表

人民币元

项目	本年金额						
	归属母公司所有者权益					少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润		
一、2015 年 1 月 1 日余额	**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**
二、本年增减变动金额	**193,587,853.00**	**900,255,747.97**	**1,851,920,242.26**	**52,977,559.64**	**288,506,406.40**	**(455,113,611.11)**	**2,832,134,198.16**
(一) 综合收益总额	-	-	1,851,920,242.26	-	471,519,471.64	-	2,323,439,713.90
(二)股东投入的普通股 (附注(五)31)	193,587,853.00	900,255,747.97	-	-	-	(455,113,611.11)	**638,729,989.86**
(三) 利润分配	-	-	-	52,977,559.64	(183,013,065.24)	-	(130,035,505.60)
1. 提取盈余公积	-	-	-	52,977,559.64	(52,977,559.64)	-	-
2. 对股东的分配	-	-	-	-	(130,035,505.60)	-	(130,035,505.60)
三、2015 年 12 月 31 日余额	**1,122,412,893.00**	**1,708,961,241.26**	**2,760,579,149.10**	**647,390,498.43**	**2,859,083,780.71**	-	**9,098,427,562.50**

附注为财务报表的组成部分

上海金桥出口加工区开发股份有限公司

2015 年 12 月 31 日止年度

合并股东权益变动表

人民币元

项目	上年金额						
	归属母公司股东权益					少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润		
一、2014 年 1 月 1 日余额	**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**
二、本年增减变动金额	**-**	**-**	**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) 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-
(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. 对股东的分配	-	-	-	-	(130,035,447.49)	-	(130,035,447.49)
三、2014 年 12 月 31 日余额	**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**

附注为财务报表的组成部分

母公司股东权益变动表

人民币元

项目	本年金额					
	股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、2015 年 1 月 1 日余额	**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**
二、本年增减变动金额	**193,587,853.00**	**2,511,481,481.65**	**1,851,920,242.26**	**52,977,559.64**	**170,170,665.70**	**4,780,137,802.25**
(一) 综合收益总额	-	-	1,851,920,242.26	-	353,183,730.94	2,205,103,973.20
(二)股东投入的普通股 (附注(十三)24)	193,587,853.00	2,511,481,481.65	-	-	-	2,705,069,334.65
(三) 利润分配	-	-	-	52,977,559.64	(183,013,065.24)	(130,035,505.60)
1. 提取盈余公积	-	-	-	52,977,559.64	(52,977,559.64)	-
2. 对股东的分配	-	-	-	-	(130,035,505.60)	(130,035,505.60)
三、2015 年 12 月 31 日余额	**1,122,412,893.00**	**3,243,329,289.21**	**2,760,285,895.02**	**640,670,603.66**	**1,842,806,248.02**	**9,609,504,928.91**

附注为财务报表的组成部分

上海金桥出口加工区开发股份有限公司

2015 年 12 月 31 日止年度

母公司股东权益变动表

人民币元

项目	上年金额					
	股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、2014 年 1 月 1 日余额	**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**
二、本年增减变动金额	**-**	**-**	**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)股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-
(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. 对股东的分配	-	-	-	-	(130,035,447.49)	(130,035,447.49)
三、2014 年 12 月 31 日余额	**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**

附注为财务报表的组成部分

(一)、 公司基本情况

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

经过历年数次配股和股票股利分配等，至2015年初本公司的总股本为人民币928,825,040.00元，计928,825,040股。其中人民币普通股为656,648,850股，占总股份的70.7%；境内上市的外资股为272,176,190股，占总股份的29.3%。以上股份均为无限售条件的流通股份。

2015 年 5 月经中国证券监督管理委员会核准并出具的《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)，本公司获准非公开发行不超过 2.69 亿股新股。至 2015 年 8 月最终实际发行 193,587,853 股，其中，向上海金桥(集团)有限公司发行 147,070,416 股，上海金桥(集团)有限公司以其所持有的本公司之子公司上海金桥出口加工区联合发展有限公司 39.6%的股权认购；向其他特定投资者发行 46,517,437 股新股。增资后，本公司的总股本为人民币 1,122,412,893.00 元，计 1,122,412,893 股。其中人民币普通股为 850,236,703 股，占总股份的 75.75%；境内上市的外资股为 272,176,190 股，占总股份的 24.25%。以上股份中，除本年增发的人民币普通股 193,587,853 股为有限售条件的股份外，其他为无限售条件的流通股份。

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

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

本公司的公司及合并财务报表已经本公司董事会于 2016 年 3 月 31 日批准报出。

本年度合并财务报表范围内子公司详细情况参见附注(六) “在其他主体中的权益”。本年度合并财务报表范围无变化。

(二)、 财务报表的编制基础

编制基础

本集团执行财政部颁布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。

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。

(三)、 主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 12 月 31 日的公司及合并财务状况以及 2015 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

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

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。

(三)、 主要会计政策及会计估计 – 续

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。

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。

(三)、 主要会计政策及会计估计 - 续

6、合并财务报表的编制方法 - 续

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

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。

(三)、 主要会计政策及会计估计 - 续

9、金融工具 - 续

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。

(三)、 主要会计政策及会计估计 - 续

9、金融工具 - 续

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。

(三) 主要会计政策及会计估计 - 续

9、金融工具 - 续

9.3 金融资产减值 - 续

- 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。

(三) 主要会计政策及会计估计 - 续

9、金融工具 - 续

9.5 金融负债的分类、确认及计量

本集团根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合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。

(三)、 主要会计政策及会计估计 - 续

9、金融工具 - 续

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

10.1 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

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

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

10.2.1 采用账龄分析法计提坏账准备的组合

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1 年以内(含 1 年)	3	3
1-2 年	15	15
2-3 年	36	36
3-5 年	56	56
5 年以上	100	100

(三)、 主要会计政策及会计估计 - 续

10、应收款项 - 续

10.3 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

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

11、存货

11.1 存货的分类

本集团的存货分为开发成本和开发产品等。

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。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。

(三)、 主要会计政策及会计估计 - 续

11、存货 - 续

11.3 存货可变现净值的确定依据

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。

(三)、 主要会计政策及会计估计 - 续

12、长期股权投资 - 续

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。

(三)、 主要会计政策及会计估计 - 续

13、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、自行建造或开发完成后用于出租的建筑物等。

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

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

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

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

14、固定资产

14.1 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。

(三)、 主要会计政策及会计估计 - 续

14、固定资产 - 续

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

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

14.3 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。

(三)、 主要会计政策及会计估计 - 续

17、无形资产

17.1 无形资产

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：

类别	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年和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间分期平均摊销。

20、职工薪酬

20.1 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。

20.2 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。

(三)、 主要会计政策及会计估计 - 续

20、职工薪酬 - 续

20.2 离职后福利的会计处理方法 - 续

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。

20.3 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(三)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

本集团提供酒店公寓服务的，在酒店公寓服务已经提供且收到价款或取得收取服务费的权利时确认收入。

其他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。

(三)、 主要会计政策及会计估计 - 续

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。

23.1 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项目、产业服务平台、公共配套项目、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。

23.2 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。

(三)、 主要会计政策及会计估计 - 续

24、递延所得税资产/递延所得税负债 - 续

24.2 递延所得税资产及递延所得税负债 - 续

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、清偿负债同时进行时，本集团当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

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

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。

25.1.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。

(三)、 主要会计政策及会计估计 - 续

26、重大会计判断和估计

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

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

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

土地和房屋开发成本

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

投资性房地产的使用寿命

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

土地增值税

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

递延所得税资产的确认

于本年末及年初，本集团已确认递延所得税资产分别为人民币 234,644,621.22 元及人民 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(五)、14 所示，于本年末及年初，由于未来是否很可能获得足够的应纳税所得额具有不确定性，部分可抵扣亏损及可抵扣暂时性差异未确认递延所得税资产。

(四)、 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。

(五) 合并财务报表项目注释

1、 货币资金

人民币元

项目	年末数			年初数		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金：						
人民币			18,702.77			16,571.58
小计			18,702.77			16,571.58
银行存款：						
人民币			1,039,748,280.16			538,301,826.90
美元	176,655.01	6.4936	1,147,126.97	135,213.16	6.1190	827,369.33
小计			1,040,895,407.13			539,129,196.23
其他货币资金：						
存出投资款			6,928.12			4,020.45
银行承兑汇票保证金			-			4,749,529.60
小计			6,928.12			4,753,550.05
合计			**1,040,921,038.02**			**543,899,317.86**

2、 应收账款

(1)应收账款按种类披露：

人民币元

种类	年末数					年初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	比例(%)		金额	比例(%)	金额	比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	6,008,065.36	6	6,008,065.36	38	-	111,346,623.03	73	3,340,398.69	39	108,006,224.34
按账龄组合计提坏账准备的应收账款										
1 年以内	58,875,715.03	59	1,765,248.39	10	57,110,466.64	35,765,568.72	24	1,072,967.07	13	34,692,601.65
1 至 2 年	30,669,995.02	31	4,600,499.26	29	26,069,495.76	-	-	-	-	-
2 至 3 年	-	-	-	-	-	1,171,986.36	1	421,915.09	5	750,071.27
3 至 4 年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4 至 5 年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5 年以上	66,275.60	1	66,275.60	1	-	3,635,556.60	2	3,635,556.60	43	-
组合小计	89,611,985.65	91	6,432,023.25	41	83,179,962.40	40,573,111.68	27	5,130,438.76	61	35,442,672.92
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	3,280,036.40	3	3,280,036.40	21	-	-	-	-	-	-
合计	**98,900,087.41**	**100**	**15,720,125.01**	**100**	**83,179,962.40**	**151,919,734.71**	**100**	**8,470,837.45**	**100**	**143,448,897.26**

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

2、 应收账款 - 续

期末单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款：

应收账款(按单位)	年末数			
	应收账款	坏账准备	计提比例	计提理由
鱼美人大酒店	6,008,065.36	6,008,065.36	100.00%	预计无法收回

(2)本报告期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本报告期计提坏账准备金额：7,249,287.56 元。

(3)本报告期实际核销的应收账款情况

本年报告内无实际核销的应收账款。

(4)应收账款金额前五名单位情况

本年末应收账款前五名余额为人民币 46,855,354.45 元，占年末应收账款总额的 47.38%。相应计提坏账准备 14,054,483.30 元。

3、 预付款项

(1)预付款项按账龄列示

人民币元

账龄	年末数		年初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	11,529,083.18	99.28	492,814.43	27.58
1 至 2 年	58,542.00	0.50	248,821.67	13.93
2 至 3 年	-	-	-	-
3 年以上	25,046.97	0.22	1,045,210.00	58.49
合计	**11,612,672.15**	**100.00**	**1,786,846.10**	**100.00**

(2)预付款项金额前五名单位情况

本年末预付账款前五名余额为人民币 11,300,115.96 元，占年末预付账款总额的 97.57%。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

4、 其他应收款

(1)其他应收款按种类披露

人民币元

种类	年末数					年初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	比例(%)		金额	比例(%)	金额	比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的其他应收款										
按账龄分析法组合计提坏账准备的其他应收款	19,838,254.63	100.00	1,152,463.98	100.00	18,685,790.65	6,039,728.50	60.06	552,573.82	100.00	5,487,154.68
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-	4,016,096.89	39.94	-	-	4,016,096.89
合计	**19,838,254.63**	**100.00**	**1,152,463.98**	**100.00**	**18,685,790.65**	**10,055,825.39**	**100.00**	**552,573.82**	**100.00**	**9,503,251.57**

(2)按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款组合：

人民币元

账龄	年末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内	18,947,948.58	95.51	568,438.46	5,241,803.33	86.79	157,254.10
1 年至 2 年	92,380.88	0.47	13,857.13	308,803.20	5.11	46,320.48
2 至 3 年	308,803.20	1.56	111,169.15	-	-	-
3 年至 4 年	-	-	-	68,460.74	1.13	38,338.01
4 年至 5 年	68,460.74	0.34	38,338.01	250,000.00	4.14	140,000.00
5 年以上	420,661.23	2.12	420,661.23	170,661.23	2.83	170,661.23
合计	**19,838,254.63**	**100.00**	**1,152,463.98**	**6,039,728.50**	**100.00**	**552,573.82**

(3)本报告期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本报告期计提坏账准备金额：599,890.16 元。

(4)本报告期实际核销的其他应收款情况

本年报告无实际核销其他应收款。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

4、 其他应收款 - 续

(5)按款项性质列示其他应收款：

人民币元

类别	年末数	年初数
代垫款	19,838,254.63	8,024,714.28
应计理财产品收益	-	2,031,111.11
合计	**19,838,254.63**	**10,055,825.39**

(6)按欠款方归集金额前五名单位情况

人民币元

单位名称	款项的性质	期末金额	账龄	占其他应收款总额的比例(%)	坏账准备期末余额
上海数众投资管理有限公司	代垫费用	6,113,742.80	1 年以内	30.82	183,412.28
上海新云传媒有限公司	保证金	6,032,697.80	1 年以内	30.41	180,980.93
上海金晨物业经营管理有限公司	代垫费用	2,394,826.45	1 年以内	12.07	71,844.79
上海建工四建集团有限公司	代垫费用	308,803.20	1 年以内	1.56	9,264.10
上海山木高级时装有限公司	代垫费用	170,661.23	5 年以上	0.86	170,661.23
合计		**15,020,731.48**		**75.72**	**616,163.33**

(7)本报告期其他应收款中无涉及政府补助的其他应收款。

5、 存货

(1)存货分类

人民币元

项目	年末数			年初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发产品	185,240,075.79	-	185,240,075.79	343,149,924.06	-	343,149,924.06
开发成本(注)	2,120,407,475.72	-	2,120,407,475.72	1,878,903,497.63	-	1,878,903,497.63
合计	**2,305,647,551.51**	-	**2,305,647,551.51**	**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	年末余额	年初余额
区内滚动开发土地				404,683,808.13	381,268,571.89
9#地块在建项目	2007.6	2016.3	3,800,000.00	3,912,824.80	3,862,401.20
临港新城中心区一期	2011.9	2017.9	2,130,000,000.00	1,709,299,843.21	1,492,359,848.96
房屋开发成本				2,510,999.58	1,412,675.58
合计				**2,120,407,475.72**	**1,878,903,497.63**

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

5、 存货 - 续

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	年初余额	本年增加	本年减少(注)	年末余额
金桥地块	不适用	342,283,442.23	65,224,445.61	222,980,662.12	184,527,225.72
金桥及金杨街坊	1997 年至 1998 年	866,481.83	86,719.00	240,350.76	712,850.07
合计		**343,149,924.06**	**65,311,164.61**	**223,221,012.88**	**185,240,075.79**

计入存货开发成本中的借款费用资本化金额：

人民币元

项目	年初数	本年增加	本年转入开发产品	本年销售转出	年末数
开发成本	35,104,314.39	2,608,364.95	-	-	37,712,679.34

注： 本年存货减少主要由于：(1) 按照合同约定本公司本年向上海富友金融服务有限公司交付出售 T22 地块的两幢厂房，结转销售成本；(2) 本公司将 T40 地块和 T25 地块厂房进行建设改造未来将用于出租，从存货转入在建工程。

6、 其他流动资产

人民币元

项目	年末数	年初数
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

(1) 可供出售金融资产情况

人民币元

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
可供出售权益工具(注)						
按公允价值计量	4,006,221,072.06	-	4,006,221,072.06	1,529,931,618.37	-	1,529,931,618.37
按成本计量	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	**4,022,291,848.06**	**7,500,000.00**	**4,014,791,848.06**	**1,555,304,858.37**	**9,740,000.00**	**1,545,564,858.37**

注： 于本年末，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”)和国泰君安证券股份有限公司(“国泰君安”) 的股票。其中，东方证券及国泰君安分别于 2015 年 3 月 23 日及 2015 年 6 月 26 日在上海证券交易所上市，按照相关规定，本公司持有的东方证券和国泰君安的股票均为发起人股，限售期为上市后 1 年。

以上可供出售权益工具的年末公允价值计量和披露参见附注(八)。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

7、 可供出售金融资产 - 续

(2)期末按公允价值计量的可供出售金融资产：

人民币元

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具	合计
权益工具的成本/债务工具摊余成本	325,839,878.68	-	325,839,878.68
期末公允价值	4,006,221,072.06	-	4,006,221,072.06
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	3,680,381,193.38	-	3,680,381,193.38
已计提减值金额	-	-	-

(3)期末按成本计量的可供出售金融资产：

人民币元

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	本期转出	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	-	-	-	-	5.00	-
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)	-	-	-	-	-	-	-	-	20.00	-
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年末余额为人民币 8,570,776.00 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。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

8、长期股权投资

长期股权投资明细如下：

人民币元

被投资单位	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	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
联营企业：									
上海新金桥设施管理有限公司	3,616,697.20	-	-	1,605,994.97	-	(1,280,123.02)	-	3,942,569.15	-
上海新金桥物业管理有限公司(注)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
上海博瑞吉信息科技有限公司	485,520.02	-	-	(99,961.58)	-	-	-	385,558.44	-
合计	**4,102,217.22**	-	-	**1,506,033.39**	-	(1,280,123.02)	-	**4,328,127.59**	-

注： 上海新金桥物业管理有限公司本期实现净利润的分享额为人民币 17,980.13(2014 年：12,327.70 元)，截至 2015 年 12 月 31 日，上海新金桥物业管理有限公司未确认的超额亏损份额为人民币 1,184,210.35 元（2014 年 12 月 31 日：人民币 1,202,190.49 元）

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

9、 投资性房地产

(1)采用成本计量模式的投资性房地产

人民币元

项目	房屋建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1.年初余额	7,494,671,649.32	175,779,250.65	7,670,450,899.97
2.本年增加额	154,913,221.04	26,087,337.07	181,000,558.11
(1)在建工程转入 (注 1)	133,467,329.35	26,087,337.07	159,554,666.42
(2)固定资产转入	19,192,815.30	-	19,192,815.30
(3)其他	2,253,076.39	-	2,253,076.39
3.本年减少额	51,401,732.50	-	51,401,732.50
(1)其他 (注 2)	51,401,732.50	-	51,401,732.50
4.年末余额	7,598,183,137.86	201,866,587.72	7,800,049,725.58
二、累计折旧和累计摊销			
1.年初余额	2,470,399,362.94	51,659,997.72	2,522,059,360.66
2.本年增加额	316,026,318.05	3,681,586.33	319,707,904.38
3.本年减少额	248,761.53	-	248,761.53
(1)处置	248,761.53	-	248,761.53
4.年末余额	2,786,176,919.46	55,341,584.05	2,841,518,503.51
三、减值准备	-	-	-
1.年初余额	-	-	-
2.本年增加额	-	-	-
3.本年减少额	-	-	-
4.年末余额	-	-	-
四、账面价值			
1.年末账面价值	**4,812,006,218.40**	**146,525,003.67**	**4,958,531,222.07**
2.年初账面价值	**5,024,272,286.38**	**124,119,252.93**	**5,148,391,539.31**

于本年末，净值人民币 2,023,750,396.86 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：人民币 2,021,148,103.90 元)。

于 2015 年 12 月 31 日，投资性房地产“碧云公馆”项目中，金额为人民币 25,909,872.19 元的土地使用权已经作为附注(五)26、注 1 所述银行借款之抵押物 (2014 年 12 月 31 日：人民币 0.00 元)。

注 1：本年度在建工程转入投资性房地产系子公司金桥房产公司碧云公馆项目部分完工对外出租，将 1 号楼和 2 号楼从在建工程转入投资性房地产，计人民币 153,223,146.05 元。

注 2：本年投资性房地产原值的减少主要由于：(1)本年子公司金桥联发公司 S3 号碧云别墅银杏苑项目及 G1 号地块吴昌硕纪念馆项目根据最终工程决算审价金额的调整；(2)本年子公司联发公司将 G2 地块软件园 10 号楼部分楼层改为自用，从投资性房地产转入固定资产。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

10、 固定资产

(1) 固定资产情况

人民币元

项目	房屋建筑物	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.年初余额	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.本年增加	103,434,628.74	-	-	3,559,977.32	628,490.00	100,496.00	107,723,592.06
(1)购置	16,358,993.31	-	-	3,559,977.32	628,490.00	100,496.00	20,647,956.63
(2)在建工程转入	87,075,635.43	-	-	-	-	-	87,075,635.43
3.本年减少	23,403,531.56	-	-	2,592,140.30	1,509,290.40	810,405.00	28,315,367.26
4.年末余额	684,104,590.09	115,000,000.00	14,269,045.66	32,445,259.64	4,059,771.47	6,633,013.03	856,511,679.89
二、累计折旧							
1.年初余额	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.本年增加额	18,930,434.68	22,999,080.12	11,676.26	5,439,621.16	362,174.27	860,062.53	48,603,049.02
3.本年减少额	11,250,812.96	-	-	2,462,691.38	1,353,974.60	746,009.17	15,813,488.11
4.年末余额	85,468,564.27	51,748,160.25	13,998,809.86	23,349,932.90	2,876,112.69	4,482,572.91	181,924,152.88
三、减值准备							
1.年初余额	-	-	-	-	-	-	-
2.本年增加额	-	-	-	-	-	-	-
3.本年减少额	-	-	-	-	-	-	-
4.年末余额	-	-	-	-	-	-	-
四、账面价值							
1.年末账面价值	598,636,025.82	63,251,839.75	270,235.80	9,095,326.74	1,183,658.78	2,150,440.12	**674,587,527.01**
2.年初账面价值	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**

本年度由在建工程转入固定资产为于子公司金桥房产公司“碧云公馆”项目部分完工，其中将 6 号楼从在建工程转入固定资产和无形资产，用于自营服务式公寓。

11、在建工程

(1)在建工程明细如下：

人民币元

项目	年末数			年初数		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
由度工坊二期	1,670,189,446.39	-	1,670,189,446.39	-	-	-
Office ParkII 地铁板块	1,016,142,026.49	-	1,016,142,026.49	250,013,855.28	-	250,013,855.28
碧云公馆	967,303,464.57	-	967,303,464.57	941,694,246.85	-	941,694,246.85
T25 厂房改造	230,403,396.85	-	230,403,396.85	67,339,198.93	-	67,339,198.93
碧云国际社区配套设施	74,888,115.28	-	74,888,115.28	15,395,538.57	-	15,395,538.57
T40B 号地块厂房	72,489,049.51	-	72,489,049.51	-	-	-
英国德威学校配套服务中心临时项目	51,011,964.43	-	51,011,964.43	20,524,064.71	-	20,524,064.71
碧云玖零办公楼	30,030,338.58	-	30,030,338.58	29,983,346.58	-	29,983,346.58
G2 园区地下车库	17,465,578.77	-	17,465,578.77	964,720.77	-	964,720.77
T4-3 商办项目	5,512,871.58	-	5,512,871.58	4,509,271.58	-	4,509,271.58
G2 园区配套项目	3,712,214.00	-	3,712,214.00	-	-	-
其他	2,385,185.10	-	2,385,185.10	2,146,337.16	-	2,146,337.16
合计	**4,141,533,651.55**	-	**4,141,533,651.55**	**1,332,570,580.43**	-	**1,332,570,580.43**

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

11、在建工程 - 续

(2)在建工程项目变动情况

人民币元

项目名称	工程预算数(万元)	年初数	本年增加	本年完工结转或转出(注 1)	工程投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本年利息资本化金额	本年利息资本化率(%)	资金来源	年末数
由度工坊二期(注 2)	-	-	1,670,189,446.39	-	-	改造安装	-	-	-	自有资金/借款	1,670,189,446.39
OFFICE PARK II 地铁板块	128,200	250,013,855.28	766,128,171.21	-	79.26%	施工中	26,162,850.34	26,146,199.36	5.21%	自有资金/借款	1,016,142,026.49
碧云公馆(注 3)	136,800	941,694,246.85	285,602,925.03	259,993,707.31	97.15%	内部装饰	43,612,605.32	27,295,285.58	4.85%	自有资金/借款	967,303,464.57
T25 厂房改造(注 4)	-	67,339,198.93	163,064,197.92	-	-	改造安装	7,392,040.80	7,373,300.73	5.21%	自有资金/借款	230,403,396.85
碧云国际社区配套设施	11,792	15,395,538.57	59,492,576.71	-	63.51%	施工中	-	-	-	自有资金	74,888,115.28
T40B 号地块厂房(注 4)	7,602	-	72,489,049.51		95.35%	改造安装	-	-	-	自有资金	72,489,049.51
英国德威学校配套服务中心临时项目	7,300	20,524,064.71	30,487,899.72	-	69.88%	施工中	959,440.55	959,440.55	5.21%	自有资金/借款	51,011,964.43
碧云玖零办公楼	140,070	29,983,346.58	46,992.00	-	2.14%	前期阶段	2,668,905.78	-	-	自有资金/借款	30,030,338.58
G2 园区地下车库	2,300	964,720.77	16,500,858.00	-	75.94%	施工中	-	-	-	自有资金	17,465,578.77
T4-3 商办项目	96,772	4,509,271.58	1,003,600.00	-	0.57%	前期阶段	-	-	-	自有资金	5,512,871.58
G2 园区配套项目	2,592	-	3,712,214.00	-	14.32%	施工中	-	-	-	自有资金	3,712,214.00
其他	105,351	2,146,337.16	4,449,564.20	4,210,716.26	-	-	-	-	-	自有资金	2,385,185.10
合计	**638,779**	**1,332,570,580.43**	**3,073,167,494.69**	**264,204,423.57**			**80,795,842.79**	**61,774,226.22**			**4,141,533,651.55**

注 1：本年度完工转出的重大项目包括：(1)在建工程“碧云公馆”项目部分完工，1 号楼和 2 号楼转入投资性房地产，6 号楼转入固定资产和无形资产；(2)其他项目中子公司金桥广场公司装修改造工程完工转入长期待摊费用。

注 2：由度工坊二期为本公司于 2015 年 11 月通过公开竞买取得的厂房，拍卖价人民币 14.63 亿元，本公司将对厂房进行改造装修后对外出租。

注 3：于 2015 年 12 月 31 日，在建工程“碧云公馆”项目中，金额为人民币 192,860,602.27 元的土地使用权已经作为附注(五)26、注 1 所述银行借款之抵押物。(上年末：人民币 236,372,637.06 元)

注 4：本年由存货转入的 T40 地块和 T25 地块厂房，改造后将用于对外出租。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

12、 无形资产

(1)无形资产情况

人民币元

项目	土地使用权	软件使用权	合计
一、账面原值			
1.年初余额	217,802,896.43	7,786,500.00	225,589,396.43
2.本年增加金额	17,574,121.72	-	17,574,121.72
3.本年减少金额	-	-	-
4.年末余额	235,377,018.15	7,786,500.00	243,163,518.15
二、累计摊销			
1.年初余额	30,385,372.28	1,594,187.32	31,979,559.60
2.本年增加金额	5,306,706.72	778,649.92	6,085,356.64
3.本年减少金额	-	-	-
4.年末余额	35,692,079.00	2,372,837.24	38,064,916.24
三、减值准备			
1.年初余额	-	-	-
2.本年增加金额	-	-	-
3.本年减少金额	-	-	-
4.年末余额	-	-	-
四、账面价值			
1.年末账面价值	199,684,939.15	5,413,662.76	**205,098,601.91**
2.年初账面价值	187,417,524.15	6,192,312.68	**193,609,836.83**

公司的无形资产在预计使用年限内按照直线法摊销，其中土地使用权的剩余摊销年限为 33-50 年，软件使用权的摊销年限为 10 年。

于 2015 年 12 月 31 日，无形资产 “碧云公馆”项目中，金额为人民币 17,574,121.72 元的土地使用权已经作为附注(五)26、注 1 所述银行借款之抵押物。(上年末：人民币 0.00 元)

13、 长期待摊费用

人民币元

项目	年初额	本年增加额	本年摊销额	其他减少额	年末额
新金桥广场房屋装潢	1,857,721.65	4,016,904.76	1,087,467.76	-	4,787,158.65
合计	**1,857,721.65**	4,016,904.76	**1,087,467.76**	-	**4,787,158.65**

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

14、 递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的的递延所得税资产

人民币元

项目	年末余额		年初余额	
	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
应收款项坏账准备	16,820,855.10	4,205,213.78	8,961,849.53	2,240,462.39
存货预计成本差异	5,470,922.26	1,367,730.56	6,142,062.86	1,535,515.72
已拆除重建房屋的处置成本	14,744,598.01	3,686,149.51	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
职工住房基金	95,601.50	23,900.38	95,601.50	23,900.38
预提年终奖	-	-	6,830,000.00	1,707,500.00
内部交易未实现利润(注 1)	19,943,319.16	4,985,829.79	20,129,924.04	5,032,481.01
递延收益	373,897,776.77	93,474,444.19	64,259,920.87	16,064,980.22
预提未缴纳的土地增值税(注 2)	425,824,697.19	103,075,937.08	381,362,402.71	91,960,363.46
未弥补税务亏损	85,285,241.71	21,321,310.42	64,973,152.98	16,243,288.25
其他预提费用	276,422.04	69,105.51	331,026.95	82,756.73
递延所得税资产合计	**952,099,433.74**	**234,644,621.22**	**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) 未经抵销的的递延所得税负债

人民币元

项目	年末余额		年初余额	
	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	3,680,381,193.38	920,095,298.36	1,211,154,203.69	302,788,550.93
预提投资收益暂时性差异	3,311,002.00	827,750.50	2,031,111.11	507,777.78
固定资产税会差异	2,705,541.50	676,385.38	2,450,522.08	612,630.53
递延所得税负债合计	**3,686,397,736.88**	**921,599,434.24**	**1,215,635,836.88**	**303,908,959.24**

(3)未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性时间差异/可抵扣亏损明细

人民币元

项目	年末数	年初数
视同销售形成的可抵扣暂时性时间差异	76,482,000.06	76,482,000.06
提坏账准备形成的可抵扣暂时性时间差异	51,733.89	42,088.98
未发放的年终奖形成的可抵扣暂时性差异	1,174,628.00	1,113,080.87
已预提未支付的土地增值税形成的可抵扣暂时性差异	194,782,625.78	174,874,246.39
合计	**272,490,987.73**	**252,511,416.30**

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

14、 递延所得税资产/递延所得税负债 – 续

(3)未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性时间差异/可抵扣亏损明细 - 续

注：由于相关子公司未来能否获得足够的应纳税所得额具有不确定性，因此没有确认为递延所得税资产的可抵扣暂时性差异。

15、 短期借款

(1)短期借款分类：

人民币元

项目	年末数	年初数
保证借款(注)	-	440,000,000.00
信用借款	1,460,000,000.00	511,518,752.23
合计	**1,460,000,000.00**	**951,518,752.23**

注：于本年末，短期借款均为信用借款。于上年末，保证借款由子公司金桥联发公司借入，其中人民币 45,500,000.00 元由上海金桥(集团)有限公司担保，人民币 394,500,000.00 元由本公司提供担保。

16、 应付票据

人民币元

种类	年末数	年初数
银行承兑汇票	-	23,747,648.00
合计	-	**23,747,648.00**

本年末无已到期未支付的应付票据。

17、 应付账款

(1)应付账款明细如下：

人民币元

项目	年末数	年初数
应付工程款	305,201,933.64	408,110,475.18
其他	36,902,256.42	15,087,738.84
合计	**342,104,190.06**	**423,198,214.02**

(2)账龄超过 1 年的重要应付账款情况说明

人民币元

单位名称	年末数	未偿付原因
浙江舜江建设集团有限公司	51,260,422.00	工程尾款
上海建工七建集团有限公司	28,925,416.24	工程尾款
上海建工四建集团有限公司	10,932,471.80	工程尾款
上海建工五建集团有限公司	4,654,194.00	工程尾款
上海金晨物业经营管理有限公司	4,129,512.29	工程尾款
合计	**99,902,016.33**	

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

18、 预收款项

(1)预收款项明细如下：

人民币元

项目	年末数	年初数
预收房屋销售款	44,193,489.17	91,643,886.65
预收租金	266,239,746.60	183,107,291.57
合计	**310,433,235.77**	**274,751,178.22**

其中：预收房屋销售款列示如下：

人民币元

项目	年末数	年初数	预计交付时间
T22 项目(部分)	-	62,173,617.48	2015 年
T22 项目(部分)	29,470,269.17	29,470,269.17	2016 年
T23 项目	7,335,000.00	-	2016 年
杨高路项目	7,388,220.00	-	2016 年
合计	44,193,489.17	91,643,886.65	

19、 应付职工薪酬

(1)应付职工薪酬列示

人民币元

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、短期薪酬	39,378,053.36	49,838,661.06	50,124,154.77	39,092,559.65
2、离职后福利-设定提存计划	60,587.00	7,767,043.03	7,764,549.43	63,080.60
合计	**39,438,640.36**	**57,605,704.09**	**57,888,704.20**	**39,155,640.25**

(2)短期薪酬列示

人民币元

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	8,038,682.37	31,808,699.51	30,877,152.38	8,970,229.50
2、职工福利费	31,125,236.59	2,376,434.00	3,556,478.40	29,945,192.19
3、社会保险费	33,087.10	3,753,391.79	3,752,264.79	34,214.10
其中：1)医疗保险费	29,147.60	3,086,713.28	3,085,707.58	30,153.30
2)工伤保险费	1,350.10	118,839.96	118,782.76	1,407.30
3)生育保险费	2,589.40	235,897.22	235,833.12	2,653.50
4)残疾人保障金	-	311,293.33	311,293.33	-
5)企业欠薪保障金	-	648.00	648.00	-
4、住房公积金	36,244.00	7,091,519.00	7,109,191.00	18,572.00
5、工会经费和教育经费	144,803.30	1,022,733.94	1,043,185.38	124,351.86
6、个人所得税	-	3,777,482.82	3,777,482.82	-
7、其它	-	8,400.00	8,400.00	-
合计	**39,378,053.36**	**49,838,661.06**	**50,124,154.77**	**39,092,559.65**

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

19、 应付职工薪酬 - 续

(3)设定提存计划

人民币元

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1.基本养老保险费	56,703.00	5,369,251.29	5,366,853.89	59,100.40
2.补充养老保险	-	2,041,999.62	2,041,999.62	-
3.失业保险费	3,884.00	355,792.12	355,695.92	3,980.20
合计	**60,587.00**	**7,767,043.03**	**7,764,549.43**	**63,080.60**

注：设定提存计划

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。

本集团本年应分别向养老保险、补充养老保险、失业保险计划缴费缴存费用人民币 5,369,251.29 元、人民币 2,041,999.62 元及人民币 355,792.12 元（2014 年：人民币 4,782,140.25 元、人民币 2,030,732.88 元及人民币 421,286.53 元）。于 2015 年 12 月 31 日，关于养老保险、补充养老保险、失业保险计划缴费本集团尚有人民币 59,100.40 元、人民币 0 元、人民币 3,980.20 元（2014 年 12 月 31 日：人民币 56,703.00 元、人民币 0 元及人民币 3,884.00 元）的应缴存费用是于本报告期间到期而未支付给养老保险及失业保险计划的。有关应缴存费用已于报告期后支付。

20、 应交税费

人民币元

项目	年末数	年初数
营业税	1,134,468.45	8,245,242.08
企业所得税	200,029,739.56	179,784,781.13
个人所得税	1,999,400.49	1,728,157.26
土地增值税	658,208,284.70	593,818,138.07
城建税	(6,042.92)	106,104.15
教育费附加	1,015,830.73	1,371,369.48
河道维护费	62,623.64	133,731.39
城镇土地使用税	534,536.78	-
合计	**862,978,841.43**	**785,187,523.56**

21、 应付利息

(1)应付利息明细如下：

人民币元

项目	年末数	年初数
长期借款应付利息	1,289,021.51	1,339,299.33
短期银行借款应付利息	2,806,373.62	1,539,722.57
公司债券利息	7,333,333.33	7,333,333.33
合计	**11,428,728.46**	**10,212,355.23**

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

22、 应付股利

人民币元

项目	年末数	年初数
应付上海金桥(集团)有限公司股利	-	122,365,425.09

23、 其他应付款

(1)其他应付款明细如下：

人民币元

项目	年末数	年初数
保证金	206,858,865.80	204,677,650.82
应付拆迁补偿	80,121,179.00	80,121,179.00
专项工程款	72,576,895.00	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(五)28)	33,314,120.00	35,000,000.00
关联方应付款	7,270,665.39	6,539,449.02
其他	80,162,860.64	67,675,156.87
合计	**539,788,585.83**	**506,047,630.71**

(2)账龄超过 1 年的大额其他应付款情况的说明

人民币元

对方名称	金额	未偿付原因
陆行老镇拆迁补偿款	80,121,179.00	尚未结算
桂林福达集团有限公司	52,526,895.00	尚未结算
合计	**132,648,074.00**	

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

24、一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的长期借款

人民币元

项目	年末数	年初数
保证借款(注)	84,270,564.00	73,412,290.00
合计	**84,270,564.00**	**73,412,290.00**

注：一年内到期的长期借款系保证借款，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 57,135,282.00 元和人民币 27,135,282.00 元 (2014 年 12 月 31 日：人民币 51,706,145.00 元和人民币 21,706,145.00 元)。上述借款系浮动利率借款，借款的利率为同期银行贷款基准利率下浮 10%至基准利率。

25、 其他流动负债

人民币元

项目	年末帐面余额	年初账面余额
递延收益(注)	1,867,500.00	2,137,500.00

注:于本年度,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

(1)长期借款分类

人民币元

项目	年末数	年初数
抵押借款(注 1)	665,962,478.40	395,962,478.40
保证及抵押借款	-	60,039,479.90
保证借款(注 2)	1,182,390,765.85	276,661,329.85
合计	**1,848,353,244.25**	**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，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“碧云公馆”项目的土地使用权，详见附注(五)9、11、12。

注 2： 保证借款由本公司及子公司金桥联发公司借入。本公司保证借款由子公司金桥房产公司为其担保，于本年末担保借款的余额为人民币 990,000,000.00 元。子公司金桥联发公司保证借款由本公司和上海金桥(集团)为其担保，于本年末担保借款的余额分别为人民币 159,836,448.31 元和人民币 32,554,317.54 元。

本年度长期借款的利率为同期银行贷款基准利率下浮 17%至上浮 5%。长期借款的年末数比年初数增加人民币 1,115,689,956.10 元，增加比例为 152. 28%，主要为本公司本年借入的长期银行借款。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

27、 应付债券

(1)应付债券

人民币元

项目	年末数	年初数
公司债	1,191,396,259.39	1,189,437,847.21

(2)应付债券的增减变动

人民币元

项目	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	按面值计提利息	本期折价摊销	本期支付利息	期末余额
公司债	1,200,000,000.00	17/11/2014	8 年	1,200,000,000.00	1,189,437,847.21	60,000,000.00	1,958,412.18	(60,000,000.00)	1,191,396,259.39

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。由上海金桥(集团)有限公司提供保证担保。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”。期末应付利息中已计提应付债券利息金额为人民币 7,333,333.33 元，参见附注(五)21。

28、 长期应付款

(1)按款项性质列示长期应付款

人民币元

项目	年末数	年初数
土地动拆迁养老吸劳人员费用(注 1)	307,826,711.84	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	**617,826,711.84**	**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吸老人员的安置费用，用于支付被征用土地的人均落实保障费用，每月支付直至退休为止。该等款项的估计需要管理层运用判断和估计，以上海市最低工资标准为基础，根据历年的人员社会保障费用的增长、养老吸劳人员费用的历年支付情况以及考虑政府宏观政策的影响，合理估计包括工资增长率、折现率和其他因素等，以确定土地动拆迁养老吸劳人员费用的最佳估计，确定长期应付款，并相应计提土地开发成本。

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

人民币元

项目	年末数	年初数
政府补助(注)	372,030,276.77	62,122,420.87

注： 本年末，递延收益的余额系本公司及子公司金桥联发公司收到金桥金融综合服务综合平台项目、园区重大功能性项目、配套项目、公共类项目、特需基础设施财政扶持等补贴款项。与资产相关的递延收益将在项目建设完工后，在受益期限内平均结转入损益。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

29、 递延收益 - 续

政府补助项目：　　人民币元

项目	年初数	本年新增	本年计入营业外收入	年末数	与资产/收益相关
金桥新兴金融综合服务平台项目补贴	-	270,000,000.00	-	270,000,000.00	与资产相关
由度工坊 III 期(T25)改建项目和配套项目补贴	16,480,000.00	12,000,000.00	-	28,480,000.00	与资产相关
张江基金污水项目补贴	4,620,000.00	15,500,000.00	200,000.00	19,920,000.00	与资产相关
移动互联网金融产业园配套补贴	-	16,270,000.00	6,270,000.00	10,000,000.00	综合性项目的政府补助，根据立项时各子项目的性质分为与资产相关和与收益相关的政府补助。
吴昌硕纪念馆项目	10,348,600.00	-	526,200.00	9,822,400.00	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
T28 厂房建设项目	8,291,666.67	-	500,000.00	7,791,700.00	与资产相关
由度工场(T12B)园区配套项目补贴	-	5,000,000.00	-	5,000,000.00	与资产相关
由度工坊(T28)园区配套项目补贴	-	3,000,000.00	-	3,000,000.00	与资产相关
网络文化平台建设项目	3,794,000.00	-	-	3,794,000.00	与资产相关
T25 地块厂房项目	3,620,000.00	-	1,772,500.04	1,847,499.96	综合性项目的政府补助，根据立项时各子项目的性质分为与资产相关和与收益相关的政府补助。
T17-B2 公共停车场项目	1,825,000.07	-	99,999.96	1,725,000.11	与资产相关
蓝天路项目	1,219,933.33	-	126,200.00	1,093,700.00	与资产相关
金桥管委会园区专项补贴	2,718,984.00	-	2,343,245.00	375,739.00	与收益相关
新能源车辆补贴	204,236.80	-	23,999.10	180,237.70	与资产相关
合计	**62,122,420.87**	**321,770,000.00**	**11,862,144.10**	**372,030,276.77**	

30、 股本

人民币元

	年初数	本年变动					年末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
2015 年度：		附注(一)					
一、有限售条件股份	-						
1.国有法人持股	-	147,070,416.00	-	-	-	147,070,416.00	147,070,416.00
2.其他内资持股	-	46,517,437.00	-	-	-	46,517,437.00	46,517,437.00
二、无限售条件股份							
1.人民币普通股	656,648,850.00	-	-	-	-	-	656,648,850.00
2.境内上市外资股(B 股)	272,176,190.00	-	-	-	-	-	272,176,190.00
无限售条件股份合计	928,825,040.00	-	-	-	-	-	928,825,040.00
三、股份总数	**928,825,040.00**	**193,587,853.00**	-	-	-	**193,587,853.00**	**1,122,412,893.00**
2014 年度：							
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
二、股份总数	**928,825,040.00**	-	-	-	-	-	**928,825,040.00**

本年度发行新股情况参见附注(一)。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

31、 资本公积

人民币元

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
2015 年度：				
资本溢价	820,241,674.65	900,255,747.97	-	1,720,497,422.62
其中：投资者投入的资本	820,241,674.65	900,255,747.97	-	1,720,497,422.62
其他资本公积	(11,536,181.36)	-	-	(11,536,181.36)
合计	**808,705,493.29**	**900,255,747.97**	-	**1,708,961,241.26**
2014 年度：				
资本溢价	820,241,674.65	-	-	820,241,674.65
其中：投资者投入的资本	820,241,674.65	-	-	820,241,674.65
其他资本公积	(11,536,181.36)	-	-	(11,536,181.36)
合计	**808,705,493.29**	-	-	**808,705,493.29**

2015 年 8 月，本公司完成非公开发行人民币普通股(A 股)股票计 193,587,853 股，发行价格为人民币 14.05 元/股，其中，向特定投资者发行 46,517,437 股，以现金认购；向上海金桥(集团)有限公司发行 147,070,416 股，以其持有的本公司之子公司金桥联发公司 39.6%的股权认购。本年度资本公积合计增加人民币 900,255,747.97 元，包括：(1)向特定投资者募集资金扣除发行费用和法律服务费用后，净额为人民币 638,729,989.86 元，其中计入股本人民币 46,517,437 元，计入资本公积 592,212,552.86 元；(2)向上海金桥(集团)有限公司发股后，本公司对子公司金桥联发公司的持股比例由原来的 60.4%变更为 100%，购买子公司少数股权作为权益性交易核算，调整少数股东权益人民币 455,113,611.11 元，其中计入股本人民币 147,070,416.00 元，计入资本公积人民币 308,043,195.11 元。

32、 其他综合收益

人民币元

项目	年初数	本期发生额					年末数
		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	税后归属于母公司所有者	税后归属于少数股东	
2015 年度：							
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	2,469,226,989.69	-	617,306,747.43	1,851,920,242.26	-	2,760,579,149.10
其中：可供出售金融资产公允价值变动损益	908,365,652.75	2,469,226,989.69	-	617,306,747.43	1,851,920,242.26	-	2,760,285,895.01
权益法下在被投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
合计	**908,658,906.84**	**2,469,226,989.69**	-	**617,306,747.43**	**1,851,920,242.26**	-	**2,760,579,149.10**
2014 年度：							
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	14,005,290.75	1,192,966,002.69	-	298,120,120.67	894,653,616.09	192,265.93	908,658,906.84
其中：可供出售金融资产公允价值变动损益	14,005,290.75	1,192,480,482.67	-	298,120,120.67	894,360,362.00	-	908,365,652.75
权益法下在被投单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-	485,520.02	-	-	293,254.09	192,265.93	293,254.09
合计	**14,005,290.75**	**1,192,966,002.69**	-	**298,120,120.67**	**894,653,616.09**	**192,265.93**	**908,658,906.84**

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

33、 盈余公积

人民币元

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
2015 年度：				
法定盈余公积	450,775,195.46	35,318,373.09	-	486,093,568.55
任意盈余公积	143,637,743.33	17,659,186.55	-	161,296,929.88
合计	**594,412,938.79**	**52,977,559.64**	-	**647,390,498.43**
2014 年度：				
法定盈余公积	422,557,428.06	28,217,767.40	-	450,775,195.46
任意盈余公积	129,528,859.63	14,108,883.70	-	143,637,743.33
合计	**552,086,287.69**	**42,326,651.10**	-	**594,412,938.79**

34、 未分配利润

人民币元

项目	金额	提取或分配比例
2015 年度		
年初未分配利润	2,570,577,374.31	
加：本年归属母公司所有者的净利润	471,519,471.64	
减：提取法定盈余公积	35,318,373.09	母公司净利润的 10%
提取任意盈余公积	17,659,186.55	母公司净利润的 5%
应付普通股股利	130,035,505.60	注 1
转作股本的普通股股利	-	
年末未分配利润	**2,859,083,780.71**	
2014 年度:		
年初未分配利润	2,313,205,714.24	
加：本年归属母公司所有者的净利润	429,733,758.66	
减：提取法定盈余公积	28,217,767.40	母公司净利润的 10%
提取任意盈余公积	14,108,883.70	母公司净利润的 5%
应付普通股股利	130,035,447.49	注 2
转作股本的普通股股利	-	
年末未分配利润	**2,570,577,374.31**	

注 1： 根据 2015 年 6 月 24 日召开的 2014 年度股东大会审议通过的利润分配方案：按 2014 年末总股本 92,882.504 万股为分配基数，向全体股东按每 10 股派发现金红利 1.40 元(含税)。其中 B 股股东派发现金红利按照 2014 年度股东大会决议日下一工作日(即 2015 年 6 月 25 日)中国人民银行公布的美元对人民币的中间价折算，每股派发现金红利 0.022895 美元(含税)。总计分配人民币 130,035,505.60 元。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

34、 未分配利润 - 续

注 2： 根据 2014 年 6 月 25 日召开的 2014 年度股东大会审议通过的利润分配方案：按 2013 年末总股本 92,882.50 万股为分配基数，向全体股东按每 10 股派发现金红利 1.40 元(含税)。其中 B 股股东派发现金红利按照 2013 年度股东大会决议公告日(2014 年 6 月 25 日)的中国人民银行公布的美元现汇兑人民币的中间价计算，每股派发现金红利 0.02275 美元(含税)，总计分配人民币 130,035,447.49 元。

注 3： 截止 2015 年 12 月 31 日，公司的未分配利润中包含的子公司的盈余公积为人民币 387,473,528.35 元(2014 年 12 月 31 日：人民币 277,125,526.93 元)。

35、 营业收入、营业成本

(1)营业收入、营业成本明细

人民币元

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,495,542,153.11	547,527,465.96	1,907,113,514.60	857,238,023.36
其他业务	4,101,903.36	-	7,137,453.71	9,983.47
合计	**1,499,644,056.47**	**547,527,465.96**	**1,914,250,968.31**	**857,248,006.83**

(2)主营业务(分行业)

人民币元

行业名称	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
房地产销售	207,908,092.05	13,009,974.51	725,647,121.01	340,868,172.83
房地产租赁	1,171,202,103.62	456,062,688.09	1,085,341,449.52	436,577,299.82
酒店公寓收入	116,431,957.44	78,454,803.36	96,124,944.07	79,792,550.71
合计	**1,495,542,153.11**	**547,527,465.96**	**1,907,113,514.60**	**857,238,023.36**

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

36、 营业税金及附加

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
土地增值税	74,048,869.20	76,879,764.61
营业税	75,533,013.02	96,114,600.24
城镇土地使用税	19,384,198.17	18,727,004.36
房产税	4,561,205.78	4,561,205.78
教育费附加	3,776,650.65	4,805,729.96
城市维护建设税	1,003,548.78	1,189,781.80
合计	**178,307,485.60**	**202,278,086.75**

本年度本集团营业收入的减少导致本年营业税金及附加随之减少。

37、 销售费用

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
销售服务费	14,354,767.00	13,950,540.24
工资	5,103,100.00	4,855,185.34
广告费	3,569,337.60	5,035,306.39
业务经费	308,317.10	684,396.90
折旧费	43,695.88	51,717.27
其他	2,384,857.74	2,142,153.82
合计	**25,764,075.32**	**26,719,299.96**

38、 管理费用

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
工资薪酬及保险费	48,252,760.89	44,647,753.60
差旅费	1,425,331.11	993,692.84
税金	3,806,559.64	2,798,512.64
诉讼费	3,303,346.00	8,195,759.00
劳动保护费	736,618.50	1,238,508.00
折旧费	2,855,753.03	2,937,044.10
聘请中介机构费用	1,720,000.00	1,483,720.00
办公费	937,802.80	681,269.76
业务招待费	349,973.20	707,243.20
咨询费	2,489,080.00	1,511,068.00
董事会会费	73,600.00	151,269.00
其他	5,949,449.15	2,270,599.49
合计	**71,900,274.32**	**67,616,439.63**

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

39、 财务费用

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
利息支出	185,053,280.12	174,451,018.94
减：已资本化的利息费用	64,382,591.17	17,839,202.06
减：利息收入	4,431,761.97	3,396,307.62
汇兑差额	610,788.27	(41,011.20)
金融机构手续费	1,947,854.29	2,768,167.82
合计	**118,797,569.54**	**155,942,665.88**

注：本年度利息支出增加主要由于项目工程支出增加导致借款增加。

40、 资产减值损失

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
一、坏账损失	7,849,177.72	3,383,060.23
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	**7,849,177.72**	**3,383,060.23**

资产减值损失本年发生数较上年发生数增加人民币 4,466,117.49 元，主要系本期对出现减值迹象的应收款项单项认定计提坏账准备。

41、 投资收益

(1)投资收益明细情况

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益(附注五、8)	1,506,033.39	1,280,123.01
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	47,748,204.56	21,867,239.48
可供出售金融资产保本型银行理财产品收益	6,757,382.02	10,491,713.85
合计	**56,011,619.97**	**33,639,076.34**

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

41、 投资收益- 续

(2) 可供出售金融资产在持有期间的投资收益明细

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
东方证券股份有限公司	41,488,421.75	16,595,368.70
交通银行股份有限公司	2,036,286.81	1,960,868.78
国泰君安证券股份有限公司	912,494.00	-
上海华德美居超市有限公司	3,311,002.00	3,311,002.00
合计	**47,748,204.56**	**21,867,239.48**

42、 营业外收入

(1)营业外收入明细如下：

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	2,700.00	37,740.00	2,700.00
其中：固定资产处置利得	2,700.00	37,740.00	2,700.00
违约金收入	23,323.47	483,735.00	23,323.47
政府补助	13,972,144.10	14,547,363.16	13,972,144.10
税费返还	-	1,035,709.00	-
其他收入	1,165,524.50	1,114,717.73	1,165,524.50
无法支付的应付款项	-	9,465,740.00	-
合计	**15,163,692.07**	**26,685,004.89**	**15,163,692.07**

(2)计入当期损益的政府补助

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额	与资产相关/与收益相关
张江高新技术产业开发区专项发展资金金桥园项目资助及互联网产业专项补贴	6,270,000.00	10,396,200.00	与收益相关
金桥管委会园区专项补贴	2,343,245.00	-	与收益相关
重点企业产业扶持基金	2,000,000.00	1,000,000.00	与收益相关
T25 地块厂房项目	1,772,500.04	-	与资产/收益相关
吴昌硕纪念馆项目	526,200.00	175,400.00	与资产相关
T28 厂房建设补贴款	500,000.00	500,000.00	与资产相关
张江基金污水项目补贴	200,000.00	-	与资产相关
蓝天路项目补贴款	126,200.00	126,200.00	与资产相关
T17-B2 公共停车场项目财政扶持金	99,999.96	99,999.96	与资产相关
新能源车项目	23,999.10	5,763.20	与资产相关
中新社项目	-	2,100,000.00	与收益相关
其他	110,000.00	143,800	与收益相关
合计	**13,972,144.10**	**14,547,363.16**	

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

43、 营业外支出

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	139,460.55	21,085.43	138,024.05
其中：固定资产处置损失	139,460.55	21,085.43	138,024.05
违约金补偿	-	94,582.38	1,436.50
对外捐赠	200,000.00	-	200,000.00
合计	**339,460.55**	**115,667.81**	**339,460.55**

44、 所得税费用

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	242,041,511.68	194,909,212.83
递延所得税调整	(93,248,495.99)	(51,664,532.37)
以前年度所得税清算影响额	21,372.17	-
合计	**148,814,387.86**	**143,244,680.46**

所得税费用与会计利润的调节表如下：

人民币元

	本年发生额	上年发生额
会计利润	620,333,859.50	661,271,822.45
按 25%的税率计算的所得税费用(上年度：25%)	155,083,464.88	165,317,955.62
不可抵扣费用的纳税影响	200,466.94	139,227.68
免税收入的纳税影响	(11,485,808.99)	(4,959,090.12)
未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响	4,994,892.86	-
利用以前年度未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响	-	(17,253,412.72)
以前年度所得税清算影响额	21,372.17	-
所得税费用	**148,814,387.86**	**143,244,680.46**

45、其他综合收益

详见附注(五)、32。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

46、 现金流量表项目注释

(1)收到其他与经营活动有关的现金

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
补贴收入	323,610,000.00	54,128,961.00
代收款项	1,038,211.48	1,005,231.77
利息收入	4,431,761.97	3,396,307.62
保证金押金	7,029,678.81	17,981,422.84
其他	199,074.46	435,846.16
合计	**336,308,726.72**	**76,947,769.39**

(2)支付其他与经营活动有关的现金

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
与销售、管理费用有关	40,466,322.09	33,001,523.27
与财务费用有关	2,573,120.95	2,768,167.82
其他	7,269,590.80	16,736,627.82
合计	**50,309,033.84**	**52,506,318.91**

(3)支付其他与筹资活动有关的现金

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
偿还关联方借款	-	230,000,000.00
合计	**-**	**230,000,000.00**

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

47、 现金流量表补充资料

(1)现金流量表补充资料

人民币元

补充资料	本年金额	上年金额
1.将净利润调节为经营活动的现金流量：		
净利润	471,519,471.64	518,027,141.99
加：资产减值准备	7,849,177.72	(3,383,060.23)
固定资产折旧	48,603,049.02	48,370,601.85
无形资产摊销	6,085,356.64	6,080,689.97
长期待摊费用摊销	1,087,467.76	493,617.96
投资性房地产摊销	319,707,904.38	296,645,433.60
处置固定资产、无形资产和其它长期资产的损失(减收益)	136,760.55	(16,654.57)
财务费用	115,670,688.95	156,600,836.14
投资损失(减收益)	(56,011,619.97)	(33,639,076.34)
递延所得税资产减少(减增加)	(93,632,223.56)	(52,784,940.68)
递延所得税负债增加(减减少)	383,727.57	1,120,408.31
存货的减少(减增加)	(83,594,129.82)	(58,740,618.46)
经营性应收项目的减少(减增加)	7,561,337.06	803,964.84
经营性应付项目的增加(减减少)	322,185,926.95	22,895,299.43
投资性房地产的减少(减增加)	(2,948,892,800.15)	(608,961,780.38)
受限制货币资金的减少(减：增加)	4,749,529.60	(4,749,529.60)
经营活动产生的现金流量净额	**(1,876,590,375.66)**	**288,762,333.83**
2. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的年末余额	1,040,921,038.02	539,149,788.26
减：现金的年初余额	539,149,788.26	500,002,580.11
现金及现金等价物的净增加额	**501,771,249.76**	**39,147,208.15**

(2)现金及现金等价物的构成

人民币元

项目	年末数	年初数
一、现金	1,040,921,038.02	539,149,788.26
其中：库存现金	18,702.77	16,596.68
可随时用于支付的银行存款	1,040,895,407.13	539,129,171.13
可随时用于支付的其他货币资金	6,928.12	4,020.45
二、现金等价物	-	-
年末现金及现金等价物余额	**1,040,921,038.02**	**539,149,788.26**
加：本集团受限制的现金	-	4,749,529.60
年末货币资金余额	**1,040,921,038.02**	**543,899,317.86**

48、所有权或使用权受到限制的资产

人民币元

项目	期末帐面价值	受限原因
无形资产	17,574,121.72	借款抵押物
投资性房地产	25,909,872.19	借款抵押物
在建工程	192,860,602.27	借款抵押物
合计	**236,344,596.18**	借款抵押物

(六) 在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

企业集团的构成

子公司全称	主要经营地	注册地	业务性质	年末持股比例(%)		年初持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	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%	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%	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(注 3)	上海	上海	房地产经营	100.00%	-	60.40%	-	通过同一控制股权收购取得
上海盛讯投资有限公司(注 4)	上海	上海	项目投资	100.00%	-	-	-	通过设立或投资等方式取得

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%。
注 3：母公司年初直接持股比例为 60.4%，本期向上海金桥(集团)有限公司发行人民币普通股，用以购买上海金桥出口加工区联合发展有限公司 39.6%的股权，年末持股比例变更为 100%。根据经公司股东大会批准的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，本公司与上海金桥(集团)有限公司约定自股权评估基准日至交割日期间，子公司上海金桥出口加工区联合发展有限公司的盈利归本公司享有。
注 4：上海盛讯投资有限公司主要系本公司于 2015 年 12 月 28 日成立的全资子公司。

2、在联营企业中的权益

(1)不重要的联营企业的汇总财务信息

人民币元

项目	年末余额/本年发生数	期初余额/上年发生数
投资账面价值合计	4,328,127.58	4,102,217.22
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	1,524,013.52	1,280,123.01
--其他综合收益	-	485,520.02
--综合收益总额	1,524,013.52	1,765,643.03

(2)联营企业发生的超额亏损

人民币元

联营企业名称	累计未确认的前期累计损失	本期未确认损失(或本期分享利润)	年末累计未确认的损失
上海新金桥物业管理有限公司	1,202,190.48	(17,980.13)	1,184,210.35

(七) 与金融工具相关的风险

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(五)。与这些金融工具有关的风险，以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本集团管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

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—现金流量变动风险

本集团因利率变动引起金融工具现金流量变动的风险主要与浮动利率银行借款(详见附注(五)15、24、26)有关。本集团的政策是保持这些借款的浮动利率，以消除利率变动的公允价值风险。

利率风险敏感性分析

利率风险敏感型分析基于市场利率变化影响可变利率金融工具的收入或费用的假设，在此基础上，在其他变量保持不变的情况下，利率可能发生的合理变动对当期损益和股东权益的税前影响如下：

	本年		上年	
贷款利率变动	对利润的影响 人民币千元	对股东权益的影响 人民币千元	对利润的影响 人民币千元	对股东权益的影响 人民币千元
基准利率增加 0.5%	(8,381.17)	(8,381.17)	(10,633.83)	(10,633.83)
基准利率减少 0.5%	8,381.17	8,381.17	10,633.83	10,633.83

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。

其他价格风险敏感性分析

本集团承担其他价格风险主要来自于持有的按公允价值计量的可供出售权益工具。于 2015 年 12 月 31 日，在其他变量保持不变的情况下，如果所持权益工具的公允价格上升/下降 10%，对本集团的股东权益影响为增加/减少人民币 300,467 千元，对利润无影响。

(七) 与金融工具相关的风险 - 续

1、风险管理目标和政策 - 续

1.2. 信用风险

2015 年 12 月 31 日，可能引起本集团财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本集团金融资产产生的损失以及本集团承担的财务担保，具体包括：合并资产负债表中已确认的金融资产的账面金额；对于以公允价值计量的金融工具而言，账面价值反映了其风险敞口，但并非最大风险敞口，其最大风险敞口将随着未来公允价值的变化而改变。

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。

本集团采用了必要的政策确保所有销售客户均具有良好的信用记录，除在附注(五) 2(4)中披露的应收账款前五名客户外，本集团无其他重大信用集中风险。

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。

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。

本集团将银行借款、所有者投入资金、企业债券等作为重要的资金来源。2015 年 12 月 31 日，本集团与银行已签署借款合同尚未使用的额度为人民币 10.94 亿元(2014 年 12 月 31 日：人民币 11.54 亿元)。本集团与银行已签署授信合同尚未使用的额度为人民币 7.8 亿元(2014 年 12 月 31 日：人民币 9.1 亿元)。

于 2015 年 12 月 31 日，本集团流动负债总额高于流动资产总额合计人民币 188,669,269.07 元，本集团已采取以下措施来降低流动性风险：

- 自 2016 年 1 月 1 日至本财务报表报出日止期间，本集团借入银行长期借款 2.5 亿元；
- 2015 年 12 月 31 日，本集团与银行已签署借款合同尚未使用的额度以及已签署授信合同尚未使用的额度合计为人民币 18.74 亿元(2014 年 12 月 31 日：人民币 20.64 亿元)。
- 本集团有能力如期偿还到期借款，并取得新的循环借款。

综上所述，本集团管理层认为本集团所承担的流动风险并不重大。

(七) 与金融工具相关的风险 - 续

1、风险管理目标和政策 - 续

1.3. 流动风险 - 续

本集团持有的金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

人民币元

		2015 年 12 月 31 日			
	一年以内	一至两年	两至三年	三至五年	五年以上
金融负债					
短期借款	1,490,230,370.70	-	-	-	-
应付账款	342,104,190.06	-	-	-	-
应付职工薪酬	39,155,640.25	-	-	-	-
其它应付款	539,788,585.83	-	-	-	-
应付债券	60,000,000.00	60,000,000.00	60,000,000.00	1,260,000,000.00	-
长期借款	132,965,855.01	296,162,652.04	283,922,184.64	1,688,716,974.40	-
长期应付款	56,028,000.00	348,348,087.00	38,057,028.50	76,171,152.07	118,243,575.05
金融负债合计	2,660,272,641.85	704,510,739.04	381,979,213.14	3,024,888,126.47	118,243,575.05

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

2、资本管理

本集团通过优化负债与股东权益的结构来管理资本，以确保集团内的主体能够持续经营，并同时最大限度增加股东回报。本集团自 2014 年起采用的整体策略保持不变。

本集团的资本结构由本集团的净债务(附注五、15、24、26 至 28 中披露的借款与现金和银行存款余额抵减后的净额)和股东权益(包括在附注五、30 至 34 中披露的股本、资本公积、其他综合收益、盈余公积、未分配利润和少数股东权益)组成。

本集团并未受制于外部强制性资本管理要求。本集团的风险管理委员会定期复核本集团的资本结构。作为复核的一部分，委员会会考虑资本成本以及与各类资本相关的风险。

(八) 公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

人民币元

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	48,569,211.32	-	3,957,651,860.74	4,006,221,072.06
1、权益工具投资	48,569,211.32	-	3,957,651,860.74	4,006,221,072.06
持续以公允价值计量的资产总额	**48,569,211.32**	-	**3,957,651,860.74**	**4,006,221,072.06**
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	-	-	-	-

(八) 公允价值的披露

2、持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

本年末，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 年度最后一个交易日之收盘价确定。参见附注(五)7。

3、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 12 月 31 日 公允价值	估值技术
权益工具投资	3,957,651,860.74	基准日市场价格并考虑限售折扣

本年末，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，系东方证券和国泰君安的股票。于 2015 年 12 月 31 日，本集团持有的东方证券和国泰君安的股票均为限售期内的股票。

于 2015 年 12 月 31 日，本集团对东方证券和国泰君安的权益投资工具采用估值技术进行了公允价值计量。采用基准日市场交易价格考虑限售折扣确定评估的公允价值，并充分考虑了重大不可观察输入值，包括股价波动性和流动性折价等参数。公允价值评估按照上海财瑞资产评估有限公司出具的沪财瑞评报(2016)2002 号评估报告厘定，评估后的东方证券股票公允价值为每股人民币 22.58 元，国泰君安股票公允价值为每股人民币 23.07 元。

4、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值之间的调节信息

项目	2015 年 1 月 1 日	转入第三层次	当期利得或损失总额 计入其他综合收益	2015 年 12 月 31 日
可供出售金融资产				
-权益工具投资	1,478,647,351.17	7,062,464.00	2,471,942,045.57	3,957,651,860.74
合计：	1,478,647,351.17	7,062,464.00	2,471,942,045.57	3,957,651,860.74

本年转入第三层次计量的可供出售金融资产为本公司持有的国泰君安的限售期内的股票，本年由按成本计量的可供出售金融资产转入至按公允价值计量的可供出售权益工具。

5、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。

(九) 关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

人民币万元

母公司名称	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(%)	本企业最终控制方	组织机构代码
上海金桥(集团)有限公司	上海	房地产经营	121,476	49.37%	49.37%	上海金桥(集团)有限公司	63087883-8

本公司的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

本公司的子公司情况详见附注(六)、1。

3、本企业的联营企业情况

本期与本集团发生关联方交易，或前期与本集团发生关联方交易形成余额的其他联营企业情况如下：

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
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

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
上海新金桥国际物流有限公司	受同一母公司控制
上海新金桥国际物流分拨有限公司	受同一母公司控制
上海欣城物业有限公司	受同一母公司控制
上海金开市政有限公司	受同一母公司控制
上海新金桥商业经营有限公司	受同一母公司控制
上海金桥再生资源市场经营管理有限公司	受同一母公司控制
上海市民办平和学校	受同一母公司控制
上海工宇物业管理有限公司	受同一母公司控制

(九) 关联方及关联交易 - 续

5、 关联交易情况

(1) 股权认购

经中国证券监督管理委员会核准，本公司本年度向特定投资者非公开发行人民币普通股。其中，向本公司母公司上海金桥(集团)有限公司非公开发行 147,070,416 股，上海金桥(集团)有限公司以其持有的本公司子公司上海金桥出口加工区联合发展有限公司 39.6%的股权作价人民币 2,066,339,344.80 元认购。

(2)购销商品、提供和接受劳务

采购商品/接受劳务情况表

人民币元

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
上海欣城物业有限公司	接受劳务	42,720.15	123,581.12
上海新金桥设施管理有限公司	接受劳务	5,907,838.07	6,268,244.23
上海金开市政有限公司	接受劳务	138,000.00	2,367,047.60
上海工宇物业管理有限公司	接受劳务	-	308,884.00

(3)关联租赁情况

本集团作为出租方：

人民币元

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	6,805,540.52	6,793,098.96
上海金桥再生资源市场经营管理有限公司	投资性房地产	1,162,700.64	805,438.56
上海新金桥国际物流有限公司	投资性房地产	81,531.04	1,467,558.72
上海市民办平和学校	投资性房地产	16,258,341.00	17,214,714.00
上海金桥(集团)有限公司	投资性房地产	1,889,608.65	1,889,608.65

(4)关联担保情况

本集团作为被担保方：

人民币元

担保方	担保合同总额	担保借款余额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
上海金桥(集团)有限公司	75,000,000.00	47,142,900.00	05/07/2012	27/06/2017	否
上海金桥(集团)有限公司	4,958,385.54	3,116,699.54	05/07/2012	27/06/2017	否
上海金桥(集团)有限公司	15,000,000.00	9,430,000.00	05/07/2012	27/06/2017	否
上海金桥(集团)有限公司	1,200,000,000.00	1,191,396,259.39	17/11/2014	17/11/2022	
合计	**1,404,958,385.54**	**1,251,085,858.93**			

(5)关联方资金拆借

人民币元

关联方	拆借金额	起始日	到期日/偿还日	说明
拆入				
上海金桥(集团)有限公司	310,000,000.00	2013 年 9 月 5 日	2018 年 9 月 4 日	年利率 5.67%

(九) 关联方及关联交易 - 续

5、关联交易情况 - 续

(6)关键管理人员报酬

人民币元

项目名称	本年发生额	上年发生额
关键管理人员报酬	3,626,900	4,248,600

2015 年度本公司关键管理人员包括董事、总经理和副总经理等共 14 人(2014 年度为 17 人)。

(7)关联方资产采购情况

人民币元

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
上海金桥(集团)有限公司	收购厂房	-	160,185,600.00

(8)其他关联交易

人民币元

关联方	关联交易内容	关联交易定价原则	本年发生额	上年发生额
上海金桥(集团)有限公司	支付股利	与非关联方相同	179,346,970.83	56,981,545.74
上海新金桥设施管理有限公司	收取股利	与非关联方相同	1,280,123.03	927,985.58
上海金桥(集团)有限公司	资金占用费支出	固定利率	17,050,000.00	29,530,958.64

6. 关联方应收应付款项

(1)应收关联方款项

人民币元

项目名称	关联方	年末金额	年初金额
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	-	106,459.97
其他应收款	上海金开市政有限公司	-	7,173.42

(2)应付关联方款项

人民币元

项目名称	关联方	年末金额	年初金额
应付账款	上海新金桥设施管理有限公司	1,871,481.54	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	1,559,331.80	1,689,026.00
应付账款	上海金桥出口加工区南区建设发展有限公司	1,445,745.15	1,445,745.15
应付账款	上海工宇物业管理有限公司	8,000.00	8,000.00
预收账款	上海新金桥国际物流分拨有限公司	1,119,741.60	1,132,183.16
其他应付款	上海新金桥设施管理有限公司	2,062,658.75	787,932.38
其他应付款	上海金桥(集团)有限公司	5,208,006.64	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) 承诺及或有事项

1、重要承诺事项

(1)资本承诺

人民币千元

	年末数	年初数
已签约但尚未于财务报表中确认的		
- 购建长期资产承诺	701,401	929,187
合计	**701,401**	**929,187**

2、或有事项

(1) 以前年度清算终结的子公司上海市金桥出口加工区实业发展总公司已作撤资处理，根据与其他联营方签订的解除联营协议，该企业嗣后如有未了结业务，由本公司子公司金桥联发公司保结。

(2) 截至 2015 年 12 月 31 日止，本公司子公司金桥房产公司为商品房购买者的贷款人民币 834 万元提供担保。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。

(十一) 资产负债表日后事项

资产负债表日后利润分配情况说明

根据本公司第七届董事会第四十五次会议的提议，2015 年度按当年度税后利润的 10%及 5%分别提取法定盈余公积金和任意盈余公积金后，以本公司总股本 1,122,412,893 股为基准，每 10 股派送现金股利人民币 1.40 元(含税)。上述股利分配方案尚有待股东大会批准。

(十二) 其他重要事项

1、分部报告

(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了 3 个报告分部，分别为房地产销售业务、房地产租赁业务及酒店公寓业务。这些报告分部是以公司的业务性质为基础确定的。

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

(十二) 其他重要事项 - 续

1、 分部报告- 续

(2) 报告分部的财务信息

人民币元

	房地产销售业务		房地产租赁业务		酒店公寓业务		未分配项目		合计	
	本年	上年	本年	上年	本年	上年	本年	上年	本年	上年
营业收入										
对外交易收入	207,908,092.05	725,647,121.01	1,171,202,103.62	1,085,341,449.52	116,431,957.44	96,124,944.07	4,101,903.36	7,137,453.71	1,499,644,056.47	1,914,250,968.31
分部营业收入合计	207,908,092.05	725,647,121.01	1,171,202,103.62	1,085,341,449.52	116,431,957.44	96,124,944.07	4,101,903.36	7,137,453.71	1,499,644,056.47	1,914,250,968.31
减：营业成本及费用	136,668,814.27	505,176,870.88	722,595,083.65	716,591,490.36	90,882,150.54	91,419,198.04			950,146,048.46	1,313,187,559.28
加：投资收益							56,011,619.97	33,639,076.34	56,011,619.97	33,639,076.34
分部经营利润	71,239,277.78	220,470,250.13	448,607,019.97	368,749,959.16	25,549,806.90	4,705,746.03	60,113,523.33	40,776,530.05	605,509,627.98	634,702,485.37
加：营业外收入	46,883.58	6,833.96	15,090,354.99	26,665,863.31	26,355.00	1,920.01	98.5	10,387.61	15,163,692.07	26,685,004.89
减：营业外支出	1,436.50	2,064.90	7,375.85	102,215.36		132.5	330,648.20	11,255.05	339,460.55	115,667.81
利润总额	**71,284,724.86**	**220,475,019.19**	**463,689,999.11**	**395,313,607.11**	**25,576,161.90**	**4,707,533.54**	**59,782,973.63**	**40,775,662.61**	**620,333,859.50**	**661,271,822.45**
减：所得税	17,100,779.74	47,759,291.42	112,699,868.99	86,861,088.72	6,135,568.48	1,019,745.76	12,878,170.65	7,604,554.56	148,814,387.86	143,244,680.46
净利润	**54,183,945.12**	**172,715,727.77**	**350,990,130.12**	**308,452,518.39**	**19,440,593.42**	**3,687,787.78**	**46,904,802.98**	**33,171,108.05**	**471,519,471.64**	**518,027,141.99**

集团的对外交易收入均来源于本国。集团的资产均位于中国。

(十二) 其他重要事项 - 续

1、 分部报告- 续

(2) 报告分部的财务信息- 续

人民币元

	房地产销售业务		房地产租赁业务		酒店及相关业务		未分配项目		合计	
	本年	上年	本年	上年	本年	上年	本年	上年	本年	上年
资产总额	**2,587,707,163.54**	**2,970,281,180.22**	**10,330,213,161.07**	**7,076,346,680.65**	**713,727,224.07**	**767,189,461.41**	**4,070,013,226.11**	**1,601,952,426.79**	**17,701,660,774.79**	**12,415,769,749.07**
负债总额	**1,291,915,877.55**	**1,928,777,864.50**	**6,200,578,950.61**	**3,606,836,122.60**	**54,314,116.60**	**130,041,747.83**	**1,056,424,267.53**	**483,820,649.80**	**8,603,233,212.29**	**6,149,476,384.73**
补充信息:										
折旧和摊销	-	-	328,034,153.31	304,533,682.92	45,934,814.50	44,982,551.53	1,514,809.99	2,074,108.93	375,483,777.80	351,590,343.38
资本性支出	87,517,182.85	214,636,752.61	2,848,377,516.01	579,381,290.32	193,811.50	1,947,092.35	-	-	2,936,088,510.36	795,965,135.28
资产减值损失	3,244,466.44	1,090,327.48	4,589,538.05	2,163,681.42	15,173.23	129,051.33	-	-	7,849,177.72	3,383,060.23
利息收入	765,461.15	919,608.42	3,621,018.64	2,442,494.10	45,282.18	22,606.62	-	11,598.48	4,431,761.97	3,396,307.62
利息支出	17,636,702.77	29,321,895.63	167,416,577.35	145,129,123.31	-	-	-	-	185,053,280.12	174,451,018.94
采用权益法核算的长期股权投资金额	-	-	-	-	-	-	4,328,127.58	4,102,217.22	4,328,127.58	4,102,217.22
采用权益法核算的长期股权投资确认的投资收益	-	-	-	-	-	-	1,506,033.38	1,280,123.01	1,506,033.38	1,280,123.01

(3) 对主要客户的依赖程度

2015 年度，来自房地产销售业务分部主要客户包括对上海富有金融服务有限公司的收入人民币 207,245,391.60 元，占本集团 2015 年度营业收入的 13.82%。 2014 年度，来自房地产销售业务分部主要客户包括对上海大族实业有限公司的收入人民币 253,699,405.61 元和上海中新国闻文化传播有限公司的收入人民币 225,439,800.00 元，分别占本集团 2014 年度营业收入的 13.25%和 11.78%。

(十三) 母公司财务报表主要项目注释

1、 货币资金

人民币元

项目	年末数			年初数		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金：						
人民币			1,167.80			752.80
小计			1,167.80			752.80
银行存款：						
人民币			540,958,750.07			393,720,492.36
美元	87,947.73	6.4936	571,097.38	46,473.32	6.1190	284,370.25
小计			541,529,847.45			394,004,862.61
其他货币资金：						
存出投资款			6,928.12			4,020.45
银行承兑汇票保证金			-			4,749,529.60
小计			6,928.12			4,753,550.05
合计			**541,537,943.37**			**398,759,165.46**

2、 应收账款

(1)应收账款按种类披露：

人民币元

种类	年末数					年初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	比例(%)		金额	比例(%)	金额	比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	6,008,065.36	17.72	6,008,065.36	59.68	-	81,018,590.03	83.03	2,430,557.70	82.34	78,588,032.33
按账龄分析法组合计提坏账准备的应收帐款	24,607,053.18	72.60	779,247.04	7.74	23,827,806.14	16,554,582.77	16.97	521,403.59	17.66	16,033,179.18
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	3,280,036.40	9.68	3,280,036.40	32.58	-	-	-	-	-	-
合计	**33,895,154.94**	**100.00**	**10,067,348.80**	**100.00**	**23,827,806.14**	**97,573,172.80**	**100.00**	**2,951,961.29**	**100.00**	**94,621,211.51**

期末单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款：

应收账款(按单位)	年末数			
	应收账款	坏账准备	计提比例	计提理由
鱼美人大酒店	6,008,065.36	6,008,065.36	100.00%	预计无法收回

(十三) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

2、 应收账款 - 续

(2)按账龄分析法计提坏账准备的应收帐款组合：

人民币元

	年末数			年初数		
	账面余额			账面余额		
账龄	金额	比例(%)	坏账准备	金额	比例(%)	坏账准备
1 年以内	24,265,091.16	98.61	727,952.74	16,479,533.96	99.92	494,386.02
1 年至 2 年	341,962.02	1.39	51,294.30	-	-	-
2 年至 3 年	-	-	-	75,048.81	0.08	27,017.57
合计	**24,607,053.18**	**100.00**	**779,247.04**	**16,554,582.77**	**100.00**	**521,403.59**

(3)本报告期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本报告期计提坏账准备金额：7,142,405.08 元，本报告期坏账准备转回金额：27,017.57 元。

(4)本报告期实际核销的应收账款情况

本年报告内无实际核销的应收账款。

(5)应收账款金额前五名单位情况

本年末应收账款前五名余额为人民币 16,939,006.86 元，年末应收账款总额的 49.97%。相应计提坏账准备 9,517,628.91 元。

3、 预付款项

(1)预付款项按账龄列示

人民币元

账龄	年末数		年初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	11,300,521.39	99.94	181,648.00	27.92
1 至 2 年	6,448.00	0.06	95,000.00	14.61
3 年以上	-	-	373,810.00	57.47
合计	**11,306,969.39**	**100.00**	**650,458.00**	**100.00**

(3) 预付款项金额前五名单位情况

本年末预付账款前五名余额为人民币 11,306,969.39 元，年末预付账款总额的 100.00%。

4、 其他应收款

(1)其他应收款的账龄分析如下：

人民币元

	年末数			年初数		
	账面余额			账面余额		
账龄	金额	比例(%)	坏账准备	金额	比例(%)	坏账准备
1 年以内	1,133,431,301.46	99.98	393,550.51	720,688,758.48	99.92	44,637.60
1 年至 2 年	-	-	-	308,803.20	0.04	46,320.48
3 年以上	271,490.30	0.02	241,367.57	321,490.31	0.04	181,367.57
合计	**1,133,702,791.76**	**100.00**	**634,918.08**	**721,319,051.99**	**100.00**	**272,325.65**

(十三) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

4、 其他应收款 - 续

(2)本报告期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本报告期计提坏账准备金额：362,592.43 元。

(3)本报告期实际核销的其他应收款情况

本年报告无实际核销其他应收款。

(4) 其他应收款金额前五名单位情况

本年末应收账款前五名余额为人民币 16,939,006.86 元，年末应收账款总额的 49.97%，相应坏账准备人民币 380,625.84 元。

5、 存货

人民币元

	年末数			年初数		
项目	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	42,400,753.64	-	42,400,753.64	219,743,845.15	-	219,743,845.15
开发成本	110,194,535.17	-	110,194,535.17	109,021,612.57	-	109,021,612.57
合计	**152,595,288.81**	-	**152,595,288.81**	**328,765,457.72**	**-**	**328,765,457.72**

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	年末余额	年初余额
区内滚动开发土地				106,281,710.37	105,159,211.37
9#地块在建项目	2007.6	2016.3	3,800,000.00	3,912,824.80	3,862,401.20
合计				**110,194,535.17**	**109,021,612.57**

存货中开发产品按项目说明如下：

人民币元

项目名称	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
金桥地块(土地)	219,743,845.15	45,637,570.61	222,980,662.12	42,400,753.64
合计	**219,743,845.15**	**45,637,570.61**	**222,980,662.12**	**42,400,753.64**

6、 其他流动资产

参见合并财务报表附注(五)6。

7、 可供出售金融资产

参见合并财务报表附注(五)7。

(十三) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

8、 长期股权投资

(1)长期股权投资明细如下：

人民币元

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	增减变动	年末余额	在被投资单位持股比例(%)	减值准备	本年计提减值准备	本年现金红利
金桥房产公司(注 1)	成本法	134,617,212.28	134,617,212.28	-	134,617,212.28	86.00	-	-	-
金桥广场公司(注 2)	成本法	275,058,000.00	275,058,000.00	-	275,058,000.00	74.34	-	-	-
金桥联发公司(注 3)	成本法	395,094,226.21	395,094,226.21	2,066,339,344.80	2,461,433,571.01	100.00	-	-	-
盛讯投资公司(注 4)	成本法	-	-	-	-	100.00	-	-	-
合计		**804,769,438.49**	**804,769,438.49**	**2,066,339,344.80**	**2,871,108,783.29**		-	-	-

注 1：母公司直接 持股比例为 86%，间接持股比例为 14%。

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

注 3：本年本公司向上海金桥(集团)有限公司非公开发行普通股 147,070,416 股，上海金桥(集团)有限公司以其所持有的本公司子公司上海金桥出口加工区联合发展有限公司 39.6%的股权作价 2,066,339,344.80 元认购。

注 4：上海盛讯投资有限公司主要系本公司于 2015 年 12 月 28 日成立的全资子公司，截至 2015 年 12 月 31 日资本金尚未到位。

(十三) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

9、 投资性房地产

(1) 按成本计量的投资性房地产

人民币元

项目	房屋及建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
年初余额	3,775,486,447.93	171,034,814.14	3,946,521,262.07
本年增加	2,253,076.39	-	2,253,076.39
(1)外购	-	-	-
(2)在建工程转入	-	-	-
(3)其他	2,253,076.39	-	2,253,076.39
本年转出	-	-	-
年末余额	3,777,739,524.32	171,034,814.14	3,948,774,338.46
二、累计折旧和累计摊销			
年初余额	1,353,977,532.84	51,164,694.89	1,405,142,227.73
本年增加	162,492,631.54	3,420,696.48	165,913,328.02
本年减少	-	-	-
年末余额	1,516,470,164.38	54,585,391.37	1,571,055,555.75
三、减值准备			
年初余额	-	-	-
本年增加	-	-	-
本年减少	-	-	-
年末余额	-	-	-
四、账面价值			
年末账面价值	**2,261,269,359.94**	**116,449,422.77**	**2,377,718,782.71**
年初账面价值	**2,421,508,915.09**	**119,870,119.25**	**2,541,379,034.34**

注：2015 年 12 月 31 日，净值约人民币 844,568,288.42 元的投资性房地产尚待取得产证。管理层预计公司可以在合理的时间内取得产证(2014 年 12 月 31 日：人民币 904,931,663.54 元)。

(十三) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

10、 固定资产

(1)固定资产情况

人民币元

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	其他设备	合计
一、账面原值						
年初余额	6,317,227.51	59,000.00	2,451,336.51	22,386,131.30	1,810,742.00	33,024,437.32
本年采购	-	-	628,490.00	2,856,928.80	91,716.00	3,577,134.80
本年处置	-	-	932,863.11	2,262,480.30	112,446.00	3,307,789.41
年末余额	6,317,227.51	59,000.00	2,146,963.40	22,980,579.80	1,790,012.00	33,293,782.71
二、累计折旧						
年初余额	4,901,715.04	44,373.74	2,248,082.88	14,524,758.81	677,337.38	22,396,267.85
本年增加	300,043.08	11,676.26	41,992.31	3,671,035.09	395,920.02	4,420,666.76
本年减少	-	-	886,219.95	2,149,356.28	104,009.45	3,139,585.68
年末余额	5,201,758.12	56,050.00	1,403,855.24	16,046,437.62	969,247.95	23,677,348.93
三、减值准备						
年初余额	-	-	-	-	-	-
本年增加	-	-	-	-	-	-
本年减少	-	-	-	-	-	-
年末余额	-	-	-	-	-	-
四、账面价值						
年末账面价值	**1,115,469.39**	**2,950.00**	**743,108.16**	**6,934,142.18**	**820,764.05**	**9,616,433.78**
年初账面价值	**1,415,512.47**	**14,626.26**	**203,253.63**	**7,861,372.49**	**1,133,404.62**	**10,628,169.47**

11、 在建工程

(1)在建工程明细如下：

人民币元

	年末数			年初数		
项目	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
由度工坊二期	1,670,189,446.39	-	1,670,189,446.39	-	-	-
OFFICE PARK II 地铁板块	1,016,142,026.49	-	1,016,142,026.49	250,013,855.28	-	250,013,855.28
T25 厂房改造	230,403,396.85	-	230,403,396.85	67,339,198.93	-	67,339,198.93
T40B 号地块厂房	72,489,049.51	-	72,489,049.51	-	-	-
英国德威学校配套服务中心临时项目	51,011,964.43	-	51,011,964.43	20,524,064.71	-	20,524,064.71
T17 地块第五中心项目	806,839.00	-	806,839.00	-	-	-
合计	**3,041,042,722.67**	-	**3,041,042,722.67**	**337,877,118.92**	-	**337,877,118.92**

(十三) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

11、 在建工程 - 续

重大在建工程项目变动情况

人民币元

项目名称	工程预算数(人民币万元)	年初数(人民币元)	本年增加(人民币元)	转入投资性房地产(人民币元)	工程投入占预算比例(%)	工程进度	资金来源	年末数(人民币元)
由度工坊二期	-	-	1,670,189,446.39	-	-	改造安装	自有/借款	1,670,189,446.39
OFFICE PARK II 地铁板块	128,200	250,013,855.28	766,128,171.21	-	79.26	施工中	自有/借款	1,016,142,026.49
T25 厂房改造	-	67,339,198.93	163,064,197.92	-	-	改造安装	自有/借款	230,403,396.85
T40B 号地块厂房	7,602	-	72,489,049.51	-		改造安装	自有资金	72,489,049.51
英国德威学校配套服务中心临时项目	7,300	20,524,064.71	30,487,899.72	-	69.88	施工中	自有资金	51,011,964.43
T17 地块第五中心项目	147,000	-	806,839.00	-	-	前期阶段	自有资金	806,839.00
合计	**290,102**	**337,877,118.92**	**2,703,165,603.75**	-				**3,041,042,722.67**

12、 无形资产

(1)无形资产情况

人民币元

项目	土地使用权	软件使用权	合计
一、账面原值			
年初余额	-	7,226,500.00	7,226,500.00
本年增加	-	-	-
本年减少	-	-	-
年末余额	-	7,226,500.00	7,226,500.00
二、累计摊销		-	-
年初余额	-	1,505,520.75	1,505,520.75
本年增加	-	722,649.96	722,649.96
本年减少	-	-	-
年末余额	-	2,228,170.71	2,228,170.71
三、减值准备			
年初余额	-	-	-
本年增加	-	-	-
本年减少	-	-	-
年末余额	-	-	-
四、账面价值			
年末账面价值	-	**4,998,329.29**	**4,998,329.29**
年初账面价值	-	**5,720,979.25**	**5,720,979.25**

(十三) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

13、 递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵消的递延所得税资产

人民币元

项目	年末可抵扣暂时性差异	年末递延所得税资产	年初可抵扣暂时性差异	年初递延所得税资产
应收款项坏账准备	10,702,266.88	2,675,566.72	3,224,286.94	806,071.73
存货预计成本差异	20,215,520.27	5,053,880.07	6,142,062.86	1,535,515.73
已拆除重建房屋的处置成本	-	-	14,744,598.01	3,686,149.50
可供出售金融资产减值准备	2,240,000.00	560,000.00	2,240,000.00	560,000.00
职工住房基金	95,601.50	23,900.37	95,601.50	23,900.38
预提年终奖	-	-	6,830,000.00	1,707,500.00
递延收益	355,189,976.77	88,797,494.19	44,399,720.87	11,099,930.22
预提未交纳的土地增值税	115,751,952.50	28,937,988.13	51,361,805.87	12,840,451.47
未支付的工会经费	276,422.04	69,105.51	331,026.95	82,756.73
小计	**504,471,739.96**	**126,117,934.99**	**129,369,103.00**	**32,342,275.76**

(2) 未经抵消的递延所得税负债

人民币元

项目	年末应纳税暂时性差异	年末递延所得税负债	年初应纳税暂时性差异	年初递延所得税负债
计入其他综合收益的可供出售金融资产公允价值变动	3,680,381,193.38	920,095,298.36	1,211,154,203.69	302,788,550.93
预提投资收益暂时性差异	3,311,002.00	827,750.50	2,031,111.11	507,777.78
固定资产税会差异	2,072,573.25	518,143.32	1,624,091.40	406,022.85
小计	**3,685,764,768.63**	**921,441,192.18**	**1,214,809,406.20**	**303,702,351.56**

14、 短期借款

人民币元

项目	年末数	年初数
信用借款	440,000,000.00	511,518,752.23
合计	**440,000,000.00**	**511,518,752.23**

15、 应付账款

(1)应付账款明细如下：

人民币元

项目	年末数	年初数
应付工程款	112,055,831.15	137,747,457.92
其他	8,982,955.41	6,322,335.77
合计	**121,038,786.56**	**144,069,793.69**

(十三) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

15、 应付账款 - 续

(2)应付账款余额中应付关联方的款项参见附注(十三)33(8)。

账龄超过 1 年的大额应付账款情况的说明

人民币元

单位名称	年末数	未偿付原因
浙江舜江建设集团有限公司	51,260,422.00	工程尾款
上海建工四建集团有限公司	10,932,471.80	工程尾款
上海金晨物业经营管理有限公司	7,467,947.50	工程尾款
上海海怡建设（集团）有限公司	3,127,390.00	工程尾款
上海市园林工程有限公司	2,670,942.00	工程尾款
合计	**75,459,173.30**	

16、 预收款项

(1)预收款项明细如下：

人民币元

项目	年末数	年初数
预收销售款	29,470,269.17	91,643,886.65
预收租金	32,744,174.63	55,879,781.95
合计	**62,214,443.80**	**147,523,668.60**

17、 应付职工薪酬

人民币元

项目	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	6,925,601.50	25,574,613.72	24,704,613.72	7,795,601.50
2、职工福利费	-	2,069,246.50	2,069,246.50	-
3、社会保险费	-	3,161,179.83	3,161,179.83	-
其中： 1)医疗保险费	-	2,584,523.52	2,584,523.52	-
2)工伤保险费	-	95,564.16	95,564.16	-
3)生育保险费	-	191,128.02	191,128.02	-
4)残疾人保障金	-	289,964.13	289,964.13	-
4、设定提存计划(注)	-	6,579,353.60	6,579,353.60	
5、住房公积金	-	6,788,866.00	6,788,866.00	-
6、工会经费和教育经费	-	989,463.23	989,463.23	-
7、个人所得税	-	3,777,482.82	3,777,482.82	-
8、其他	-	8,400.00	8,400.00	-
合计	**6,925,601.50**	**48,948,605.70**	**48,078,605.70**	**7,795,601.50**

(十三) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

17、 应付职工薪酬 - 续

注：设定提存计划

本公司按规定参加由政府机构设立的养老保险、补充养老保险缴费和失业保险计划，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。

本集团本年应分别向养老保险、补充养老保险、失业保险计划缴费缴存费用人民币 4,250,690.00 元、人民币 2,041,999.62 元及人民币 286,663.98 元（2014 年：人民币 3,575,636.06 元、人民币 2,030,732.88 元及人民币 350,700.04 元）。于 2015 年 12 月 31 日，本公司已将应缴存费用支付给养老保险及失业保险计划。

18、 应交税费

人民币元

项目	年末数	年初数
营业税	4,272,058.64	5,795,610.05
企业所得税	166,996,391.72	93,569,214.25
个人所得税	1,999,516.29	1,728,209.16
土地增值税	128,895,585.73	64,505,439.10
城建税	42,871.08	58,106.60
教育费附加	205,690.89	281,868.49
河道维护费	59,643.42	74,878.94
合计	**302,471,757.77**	**166,013,326.59**

19、 其他应付款

(1)其他应付款明细如下：

人民币元

项目	年末数	年初数
关联往来	159,910,921.87	-
租赁保证金	112,932,254.32	107,424,941.96
其他	28,136,593.72	26,443,676.91
合计	**300,979,769.91**	**133,868,618.87**

其他应付款余额中应付关联方的款项，参见附注(十三)34(7)。

20、 其他流动负债

参见合并财务报表附注(五)25。

(十三) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

21、 长期借款

人民币元

项目	年末数	年初数
保证借款	990,000,000.00	-

22、 递延收益

人民币元

项目	年末数	年初数
政府补助(注)	353,322,476.77	42,262,220.87

注： 本年末，递延收益余额主要包括：(1)本公司收到金桥出口加工区”十二五“重大功能性、公共类项目、特需基础设施财政扶持补贴款,本年该递延收益按照相关投资性房地产使用年限进行摊销。(2)本公司本年根据上海市张江高新技术产业开发区管理委员会沪高新管委[2014]5 号文件收取资助公司网络文化平台建设以及研发中心项目的补助款项，该递延收益将在项目建设完工后，在受益期限内平均转入损益。

政府补助项目：

人民币元

负债项目	年初数	本年新增	本年计入营业外收入	年末数	与资产/收益相关
金桥新兴金融综合服务平台项目补贴	-	270,000,000.00	-	270,000,000.00	与资产相关
由度工坊 III 期(T25)改建项目和配套项目补贴	16,480,000.00	12,000,000.00	-	28,480,000.00	与资产相关
张江基金污水项目补贴	4,620,000.00	15,500,000.00	200,000.00	19,920,000.00	与资产相关
移动互联网金融产业园配套补贴	-	16,270,000.00	6,270,000.00	10,000,000.00	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
由度工场(T12B)园区配套项目补贴	-	5,000,000.00	-	5,000,000.00	与资产相关
由度工坊(T28)园区配套项目补贴	-	3,000,000.00	-	3,000,000.00	与资产相关
网络文化平台建设项目	3,794,000.00	-	-	3,794,000.00	与资产相关
T25 号地块厂房项目	3,620,000.00	-	1,772,500.04	1,847,499.96	综合性项目的政府补助，根据立项时各子项目的性质分为与资产相关和与收益相关的政府补助。
T17-B2 公共停车场项目	1,825,000.07	-	99,999.96	1,725,000.11	与资产相关
金桥管委会园区专项补贴	2,718,984.00	-	2,343,245.00	375,739.00	与收益相关
新能源车辆补贴	204,236.80	-	23,999.10	180,237.70	与资产相关
合计	**42,262,220.87**	**321,770,000.00**	**10,709,744.10**	**353,322,476.77**	

23、 股本

详见合并资产负债表附注(五)30。

(十三) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

24、 资本公积

人民币元

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
2015 年度：				
资本溢价	820,241,674.65	2,511,481,481.65	-	3,331,723,156.30
其中：投资者投入的资本	820,241,674.65	2,511,481,481.65	-	3,331,723,156.30
其他资本公积	(88,393,867.09)	-	-	(88,393,867.09)
其中：外币折算差额	(88,393,867.09)	-	-	(88,393,867.09)
合计	**731,847,807.56**	**2,511,481,481.65**	-	**3,243,329,289.21**
2014 年度：				
资本溢价	820,241,674.65	-	-	820,241,674.65
其中：投资者投入的资本	820,241,674.65	-	-	820,241,674.65
其他资本公积	(88,393,867.09)	-	-	(88,393,867.09)
其中：外币折算差额	(88,393,867.09)	-	-	(88,393,867.09)
合计	**731,847,807.56**	-	-	**731,847,807.56**

2015 年 8 月，本公司完成非公开发行人民币普通股(A 股)股票计 193,587,853 股，发行价格为人民币 14.05 元/股。其中，向特定投资者发行 46,517,437 股，以现金认购；向上海金桥(集团)有限公司发行 147,070,416 股，上海金桥(集团)有限公司以其持有本公司子公司金桥联发公司 39.6%的股权作价人民币 2,066,339,344.80 元认购。本年度母公司资本公积合计增加人民币 2,511,481,481.65 元，包括：(1)向特定投资者募集资金扣除发行费用和法律服务费用后，净额为人民币 638,729,989.85 元，其中计入股本人民币 46,517,437.00 元，计入资本公积 592,212,552.85 元；(2)向上海金桥(集团)有限公司发股后，购买子公司金桥联发公司 39.6%的少数股权作价人民币 2,066,339,344.80 元，其中计入股本人民币 147,070,416.00 元，计入资本公积人民币 1,919,268,928.80 元。

25、 其他综合收益

人民币元

项目	年初数	本期发生额					年末数
		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	税后归属于母公司所有者	税后归属于少数股东	
2015 年度：							
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	908,365,652.76	2,469,226,989.69	-	617,306,747.43	1,851,920,242.26	-	2,760,285,895.02
其中：可供出售金融资产公允价值变动损益	908,365,652.76	2,469,226,989.69	-	617,306,747.43	1,851,920,242.26	-	2,760,285,895.02
合计	**908,365,652.76**	**2,469,226,989.69**	-	**617,306,747.43**	**1,851,920,242.26**	-	**2,760,285,895.02**
2014 年度：							
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	14,005,290.76	1,192,480,482.67	-	298,120,120.67	894,360,362.00	-	908,365,652.76
其中：可供出售金融资产公允价值变动损益	14,005,290.76	1,192,480,482.67	-	298,120,120.67	894,360,362.00	-	908,365,652.76
合计	**14,005,290.76**	**1,192,480,482.67**	-	**298,120,120.67**	**894,360,362.00**	-	**908,365,652.76**

(十三) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

26、 盈余公积

人民币元

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
2015 年度：				
法定盈余公积	450,012,014.51	35,318,373.09	-	485,330,387.60
任意盈余公积	137,681,029.51	17,659,186.55	-	155,340,216.06
合计	**587,693,044.02**	**52,977,559.64**	-	**640,670,603.66**
2014 年度：				
法定盈余公积	421,794,247.11	28,217,767.40	-	450,012,014.51
任意盈余公积	123,572,145.81	14,108,883.70	-	137,681,029.51
合计	**545,366,392.92**	**42,326,651.10**	-	**587,693,044.02**

27、 营业收入、营业成本

(1)营业收入营业成本明细

人民币元

	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务	888,636,226.39	255,426,131.44	725,284,149.10	217,347,009.22
其他业务	38,721,110.00	214,000.00	25,612,087.06	-
合计	**927,357,336.39**	**255,640,131.44**	**750,896,236.16**	**217,347,009.22**

(2)主营业务(分行业)

人民币元

	本年发生额		上年发生额	
行业名称	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产销售	207,245,391.60	12,764,001.75	91,053,790.40	5,555,473.12
房地产租赁	681,390,834.79	242,662,129.69	634,230,358.70	211,652,791.10
合计	**888,636,226.39**	**255,426,131.44**	**725,284,149.10**	**217,208,264.22**

28、 营业税金及附加

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额	计缴标准
营业税	44,597,831.83	36,272,121.81	应税营业额
土地增值税	74,048,869.20	29,383,915.05	应税营业额
城市维护建设税	445,978.32	362,721.22	应缴流转税
教育费附加	2,229,891.59	1,813,606.09	应缴流转税
城镇土地使用税	12,864,638.24	12,747,831.06	应税土地面积
合计	**134,187,209.18**	**80,580,195.23**	

(十三) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

29、 财务费用

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
利息支出	90,251,258.87	55,673,930.14
减：已资本化的利息费用	34,478,940.64	48,000.81
减：利息收入	3,182,791.51	1,986,504.37
汇兑差额	642,705.92	(35,911.39)
金融机构手续费	997,499.47	1,254,908.71
合计	**54,229,732.11**	**54,858,422.28**

30、 资产减值损失

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
坏账损失	7,477,979.94	2,329,200.70
合计	**7,477,979.94**	**2,329,200.70**

31、 投资收益

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
可供出售金融资产在持有期间的投资收益(附注(五)、41(2))	47,748,204.56	21,867,239.48
其他	6,757,382.03	9,184,453.58
合计	**54,505,586.59**	**31,051,693.06**

32、 所得税费用

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	196,493,883.25	103,925,047.22
递延所得税调整	(93,343,566.04)	(15,985,237.27)
合计	**103,150,317.21**	**87,939,809.95**

所得税费用与会计利润的调节表如下：

人民币元

	本年发生额	上年发生额
会计利润	456,334,048.15	370,117,484.02
按 25%的税率计算的所得税费用(上年度：25%)	114,083,512.04	92,529,371.01
不可抵扣费用的纳税影响	176,105.81	49,498.31
免税收入的纳税影响	(11,109,300.64)	(4,639,059.37)
所得税费用	**103,150,317.21**	**87,939,809.95**

(十三) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

33、 现金流量表补充资料

(1)现金流量表补充资料

人民币元

补充资料	本年金额	上年金额
1. 将净利润调节为经营活动的现金流量：		
净利润	353,183,730.94	282,177,674.07
加：资产减值准备	7,477,979.94	2,329,200.70
固定资产折旧	4,420,666.76	3,654,074.69
投资性房地产摊销	165,913,328.02	141,697,396.13
无形资产摊销	722,649.96	722,649.96
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(减收益)	109,003.73	(20,893.60)
财务费用	55,772,318.23	55,614,948.59
投资损失(减收益)	(54,505,586.59)	(29,020,581.95)
递延所得税资产减少(减增加)	(93,775,659.23)	(16,899,037.90)
递延所得税负债的增加（减减少）	432,093.19	913,800.63
存货的减少(减增加)	(34,165,811.46)	(197,034,307.11)
经营性应收项目的减少(减增加)	18,659,017.95	(67,868,050.23)
经营性应付项目的增加	310,141,958.19	252,704,871.43
受限制货币资金的减少(减增加)	4,749,529.60	(4,749,529.60)
在建工程、投资性房地产的减少(减增加)	(2,460,603,759.13)	(395,877,464.72)
经营活动产生的现金流量净额	**(1,721,468,539.90)**	**28,344,751.09**
2. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的年末余额	541,537,943.37	394,009,635.86
减：现金的年初余额	394,009,635.86	199,375,633.34
现金及现金等价物的净增加额	**147,528,307.51**	**194,634,002.52**

34、 关联交易情况

(1) 股权认购

经中国证券监督管理委员会核准，本公司本年度向特定投资者非公开发行人民币普通股。其中，向本公司母公司上海金桥(集团)有限公司非公开发行 147,070,416 股，上海金桥(集团)有限公司以其持有的本公司子公司上海金桥出口加工区联合发展有限公司 39.6%的股权作价人民币 2,066,339,344.80 元认购。

(2)购销商品、提供和接受劳务

人民币元

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
上海新金桥设施管理有限公司	接受劳务	3,884,840.07	5,062,579.92
上海金开市政有限公司	接受劳务	138,000.00	179,740.00
上海工宇物业管理有限公司	接受劳务	-	79,500.00

(十三) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

34、 关联交易情况 – 续

(3)关联租赁情况

本集团作为出租方：

人民币元

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	6,805,540.52	6,793,098.96

本集团作为承租方：

人民币元

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
金桥联发公司	投资性房地产	3,779,206.36	3,779,206.35

(4)关联担保情况

本公司作为担保方：

人民币元

担保方	担保合同总额	担保借款余额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
金桥联发公司	200,000,000.00	200,000,000.00	11/02/2015	10/02/2016	否
金桥联发公司	200,000,000.00	200,000,000.00	20/05/2015	19/05/2016	否
金桥联发公司	190,000,000.00	190,000,000.00	06/11/2015	05/11/2016	否
金桥联发公司	90,000,000.00	90,000,000.00	27/07/2015	25/07/2016	否
金桥联发公司	200,000,000.00	200,000,000.00	19/11/2015	18/11/2016	否
金桥联发公司	140,000,000.00	140,000,000.00	18/12/2015	17/12/2016	否
金桥联发公司	200,000,000.00	157,282,130.78	25/09/2010	24/09/2020	否
金桥联发公司	94,285,800.00	47,142,900.00	05/07/2012	27/06/2017	否
金桥联发公司	6,233,399.07	3,116,699.53	03/09/2012	27/06/2017	否
金桥联发公司	18,860,000.00	9,430,000.00	15/03/2013	27/06/2017	否
合计	**1,339,379,199.07**	**1,236,971,730.31**			

本公司作为被担保方：

担保方	担保合同总额	担保借款余额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
金桥房产公司	990,000,000.00	990,000,000.00	27/11/2015	26/11/2025	否
合计	**990,000,000.00**	**990,000,000.00**			

(5)关联方资产转让、债务重组情况

人民币元

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
上海金桥(集团)有限公司	厂房转让	-	160,185,600.00

(十三) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

34、 关联交易情况 – 续

(6)其他关联交易

人民币元

关联方	关联交易内容	关联交易定价原则	本年发生额	上年发生额
			金额	金额
上海金桥(集团)有限公司	支付股利	与非关联方相同	56,981,545.74	56,981,545.74
金桥联发公司	收到股利	与非关联方相同	186,638,173.61	-
金桥联发公司	资金占用费收入	固定利率	7,876,000.00	-
金桥广场公司	资金占用费收入	固定利率	1,298,700.00	-
金桥房产公司	资金占用费收入	固定利率	26,226,000.00	25,453,800.00
金桥联发公司	资金占用费支出	固定利率	-	2,088,300.00
金桥广场公司	资金占用费支出	固定利率	265,100.00	93,100.00
上海金桥(集团)有限公司	资金占用费支出	固定利率	-	11,794,543.11

(7)应收关联方款项

人民币元

项目名称	关联方	年末金额	年初金额
其他应收款	金桥联发公司	-	204,434,655.28
其他应收款	金桥广场公司	7,634,800.00	44,201,200.00
其他应收款	金桥房产公司	1,112,689,873.58	467,298,659.33
应收股利	金桥联发公司	-	186,638,173.61

(8)应付关联方款项

人民币元

项目名称	关联方	年末金额	年初金额
应付账款	上海新金桥设施管理有限公司	592,530.08	2,192,399.99
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	上海金桥出口加工区联合发展有限公司	136,408.08	-
应付账款	上海金开市政有限公司	891,411.60	372,962.00
应付账款	上海工宇物业管理有限公司	-	2,450.00
应付账款	上海金桥出口加工区南区建设发展有限公司	1,445,745.15	1,445,745.15
预收账款	上海新金桥国际物流分拨有限公司	1,119,741.60	1,132,183.16
其他应付款	上海金桥出口加工区南区建设发展有限公司	53,585.39	-
其他应付款	上海新金桥设施管理有限公司	822,246.53	-
其他应付款	金桥联发公司	159,910,921.87	-

(十四) 补充资料

1、非经常性损益明细表

人民币元

项目	本年累计数	上年累计数
非流动资产处置损益	(136,760.55)	16,654.57
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)	13,972,144.10	14,547,363.16
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	988,847.97	12,005,319.35
所得税影响额	(3,433,291.77)	(6,642,334.27)
少数股东权益影响额(税后)	-	(2,477,565.36)
合计	11,390,939.75	17,449,437.45

上述非经常性损益系按照中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息批露解释性公告第1号-非经常性损益(2008)》(证监会公告[2008]43号)的要求确定和批露。

2、净资产收益率及每股收益

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

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	6.35	0.4706	--
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	6.20	0.4592	--