

公司代码：600639、900911

公司简称：浦东金桥、浦东金桥

# 上海金桥出口加工区开发股份有限公司

## 2016 年年度报告

### 重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

四、公司负责人王颖、主管会计工作负责人佟洁及会计机构负责人(会计主管人员)陈强华声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

公司2016年度利润分配预案为：按2016年末总股本1,122,412,893股为分配基数，向全体股东按每10股派发现金红利1.70元（含税），总计分配19,081万元；无公积金转增股本方案。

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

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

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

九、重大风险提示

适用 不适用

公司已在本报告中描述了可能存在的相关风险，敬请查阅第四节《经营情况讨论与分析》中关于公司未来发展的讨论与分析。

## 十、 其他

适用 不适用

本公司董事长黄国平先生因工作调动，自 2016 年 11 月起不再担任公司董事长，由副董事长王颖女士代为履行董事长职务至今。

## 目录

第一节	释义.....	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	4
第三节	公司业务概要.....	8
第四节	经营情况讨论与分析.....	9
第五节	重要事项.....	24
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	33
第七节	优先股相关情况.....	37
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	38
第九节	公司治理.....	47
第十节	公司债券相关情况.....	50
第十一节	财务报告.....	53
第十二节	备查文件目录.....	131

## 第一节 释义

### 一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
公司、本公司	指	上海金桥出口加工区开发股份有限公司
金桥集团	指	上海金桥（集团）有限公司
金桥联发公司、联发公司	指	上海金桥出口加工区联合发展有限公司
金桥房产公司、房产公司	指	上海金桥出口加工区房地产发展有限公司
新金桥广场公司	指	上海新金桥广场实业有限公司
报告期	指	2016年1月1日至2016年12月31日

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、 公司信息

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

### 二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	严少云	
联系地址	上海浦东新区新金桥路27号10号楼2楼	
电话	021-50307702	
传真	021-50301533	
电子信箱	jqir@58991818.com	

### 三、 基本情况简介

公司注册地址	中国（上海）自由贸易试验区新金桥路28号
公司注册地址的邮政编码	201206
公司办公地址	上海浦东新区新金桥路27号10号楼2楼
公司办公地址的邮政编码	201206
公司网址	http://www.58991818.com
电子信箱	jqir@58991818.com

### 四、 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体名称	《上海证券报》、香港《文汇报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	公司董事会办公室

### 五、 公司股票简况

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称

A股	上海证券交易所	浦东金桥	600639	
B股	上海证券交易所	金桥B股	900911	

## 六、其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)
	办公地址	上海延安东路 222 号外滩中心 30 楼
	签字会计师姓名	顾崑平、秦嵘乔
报告期内履行持续督导职责的保荐机构	名称	国泰君安证券股份有限公司
	办公地址	上海市银城中路 168 号上海银行大厦 29 楼
	签字的保荐代表人姓名	李宁、杨晓涛
	持续督导的期间	2015 年 8 月 13 日至 2016 年 12 月 31 日

## 七、近三年主要会计数据和财务指标

### (一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2016年	2015年	本期比上年同期增减(%)	2014年
营业收入	1,469,317,317.14	1,499,644,056.47	-2.02	1,914,250,968.31
归属于上市公司股东的净利润	616,748,234.16	471,519,471.64	30.80%	429,733,758.66
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	601,084,506.62	460,128,531.89	30.63%	412,284,321.21
经营活动产生的现金流量净额	1,104,659,053.92	-1,876,590,375.66	不适用	288,762,333.83
	2016年末	2015年末	本期末比上年同期末增减(%)	2014年末
归属于上市公司股东的净资产	8,646,179,385.36	9,098,427,562.50	-4.97%	5,811,179,753.23
总资产	18,141,619,125.66	17,701,660,774.79	2.49%	12,415,769,749.07
期末总股本	1,122,412,893.00	1,122,412,893.00	0.00%	928,825,040.00

### (二) 主要财务指标

主要财务指标	2016年	2015年	本期比上年同期增减(%)	2014年
基本每股收益（元/股）	0.5495	0.4706	16.77%	0.4627
稀释每股收益（元/股）	-	-	-	-
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	0.5355	0.4592	16.62%	0.4439
加权平均净资产收益率（%）	6.95	6.35	增加0.60个百分点	8.24
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	6.77	6.20	增加0.57个百分点	7.91

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

## 八、境内外会计准则下会计数据差异

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则	616,748,234.16	471,519,471.64	8,646,179,385.36	9,098,427,562.50
按国际会计准则调整的项目及金额：				
按国际会计准则	616,748,234.16	471,519,471.64	8,646,179,385.36	9,098,427,562.50

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

□适用 √不适用

## (三) 境内外会计准则差异的说明：

□适用 √不适用

## 九、2016 年分季度主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	320,013,041.80	453,577,726.82	324,425,538.71	371,301,009.81
归属于上市公司股东的净利润	99,135,281.80	248,319,074.13	125,089,121.30	144,204,756.93
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	89,339,191.11	247,611,790.59	122,363,018.19	141,770,506.73
经营活动产生的现金流量净额	-268,124,843.65	422,681,862.70	269,647,393.52	680,454,641.35

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

□适用 √不适用

## 十、非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2016 年金额	附注（如适用）	2015 年金额	2014 年金额
非流动资产处置损益	28,031.79	附注十七	-136,760.55	16,654.57
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免	-		-	-
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	20,834,686.48	附注十七	13,972,144.10	14,547,363.16
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-		-	-
企业取得子公司、联营企业及合营企业	-		-	-

的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益				
非货币性资产交换损益	-		-	-
委托他人投资或管理资产的损益	-		-	-
因不可抗力因素,如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	-		-	-
债务重组损益	-		-	-
企业重组费用,如安置职工的支出、整合费用等	-		-	-
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	-		-	-
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-		-	-
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-		-	-
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	-		-	-
对外委托贷款取得的损益	-		-	-
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-		-	-
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	-		-	-
受托经营取得的托管费收入	-		-	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	22,714.37	附注十七	988,847.97	12,005,319.35
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-		-	-
少数股东权益影响额	-	附注十七	-	-2,477,565.36
所得税影响额	-5,221,705.10	附注十七	-3,433,291.77	-6,642,334.27
合计	15,663,727.54		11,390,939.75	17,449,437.45

### 十一、 采用公允价值计量的项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
交通银行	48,569,211.32	43,516,203.31	-5,053,008.01	2,036,286.81
东方证券	3,747,176,998.44	2,577,260,759.11	-1,169,916,239.33	58,083,790.45
国泰君安	210,474,862.30	169,632,634.60	-40,842,227.70	4,744,968.80
合计	4,006,221,072.06	2,790,409,597.02	-1,215,811,475.04	64,865,046.06

### 十二、 其他

□适用 √不适用

## 第三节 公司业务概要

### 一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

#### （一）主要业务及经营模式

公司主要从事金桥经济技术开发区的开发、运营和管理，包括工业、办公、科研、住宅、商业配套的投资建设，并提供后续出租、出售、管理和增值服务。公司主营业务主要集中在房地产业，包括房地产租赁、房地产销售和服务式公寓租赁等。

公司采取租赁结合、以租为主的经营模式，对于碧云别墅、碧云公寓、Office Park 等优质物业采取长期持有、长期租赁的经营策略；对于部分厂房、研发物业采用适当出售的经营策略，以引进符合园区发展需要的新兴产业集聚。

#### （二）行业情况说明

公司重点关注了产业地产及传统房地产行业的发展情况。

##### 1、产业地产领域。

随着中国城镇化进程和产业发展升级诉求的加剧，产业地产越来越被地方政府和市场化企业所重视，并逐渐被资本市场重新认知和估值。产业地产的资本化、金融化趋势加快，行业内部和跨界的合纵连横愈演愈烈，对存量资产的整合争夺，对孵化众创的灵活利用，对智慧互联的不断深化，对平台圈层的构建成型，对轻重平衡的认知实践，让产业地产呈现出与以往房地产领域迥然不同的崭新道路。

##### 2、传统房地产领域。

随着房地产行业进入“白银”时代，地产商高速增长、快速扩张的态势发生改变，房企正在重塑企业核心竞争力，向产业链的两端延伸，如存量房更新改造、分时租赁、社区智能化、社区医疗和养老服务等。

房地产行业走出高速增长态势，并购重组成为趋势，粗放运营的企业逐步被淘汰，行业进入到精细化管理阶段。

房企自主变革，跨界转型兴起。

房地产的金融属性增强，地产企业与房地产金融的结合更加紧密，国内房地产企业经历了从住宅销售，转型到商业地产的租售并举，到转型基金模式，以及当前的 REITs 探索。

### 二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

√适用 □不适用

2016 年末，公司合并报表总资产 181.42 亿元，比年初增加 4.40 亿元，增幅 2.49%。详见下文《资产、负债情况分析》、《以公允价值计量的金融资产》。

其中：境外资产 0（单位：元 币种：人民币），占总资产的比例为 0%。

### 三、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

公司的核心竞争力是新兴城区的设计、开发、经营和管理于一体的“集成”开发能力。主要体现在以下方面：

#### 1、区域开发能力

公司在二十多年的开发、运作金桥开发区及碧云国际社区上积累了丰富的经验，并已在这一领域树立了品牌优势。主要表现为以金桥开发区为核心，配之以较为完善的国际社区的开发建设，在经营管理上从组织结构到运作流程都已较为成熟，尤其是在规划、设计上具有先进理念，在开发和营运上具有丰富经验，在集聚产业项目和引导开发区发展上具有较强的综合协调能力。

#### 2、专业管理能力

一是拥有专业化的管理团队。经过二十多年的积累，公司已拥有一支专门从事区域规划、开发、经营管理的专业人才队伍，为公司的经营发展提供了强大的人力资源保障。二是拥有专业化的运作能力。公司已经取得 ISO9000 和 ISO14000 认证，通过进行标准化体系认证，进一步增强了公司在细化管理与优化服务上的优势，对公司的健康高效发展起到了积极的推动作用。

#### 3、稳健经营能力



经过二十多年的经营发展，公司在金桥开发区内拥有厂房、办公楼、住宅、商铺以及教育、休闲配套等各类物业约 209 万平方米以及约 36 万平方米的出租土地，而且，公司仍在继续加大投资性物业的建设和经营力度，这些优质资源可以为公司创造稳定和持久的租金收入，是公司在未来竞争中的宝贵资源，为公司稳健持续经营奠定了良好的基础。

## 第四节 经营情况讨论与分析

### 一、经营情况讨论与分析

2016 年，在董事会的领导下，公司完成了“十三五”战略发展规划编制，经过内部上下动员、充分讨论，借力外部专业机构深入研究，进一步厘清优势资源，明确战略方向。在深入分析发展现状、内外部环境和园区开发基因优势后，明确了“新兴城区开发运营商”的总体定位，将继续深耕金桥、二次开发，在金桥开发区从园区向城区转型的过程中，积极参与金桥片区城市更新研究，深入探索金桥开发区在上海城市发展中的功能定位、空间布局、产业发展、空间形象等，并细化了“十三五”期间的工作目标、重点项目和经营安排。

在“十三五”战略发展规划开局之年，公司围绕总体定位，聚焦规划引领、产业引进、产品能级提升，兼顾经济发展与社会责任，全力以赴，乘势而为，较好地完成了年度各项经营管理指标，取得了“十三五”发展的“开门红”。全年完成各项现金流入总计 29.23 亿元，其中经营性现金收入 27.3 亿元，同比增加 8 亿元，增幅 41.4%——销售收入完成 13.1 亿元，同比增加 10.5 亿元；租赁收入（含酒店）完成 13.8 亿元，同比增加 0.4 亿元。可喜的是，在收入增长的同时，本报告期公司营业利润、净利润较上年同期分别增加 17.88% 及 30.80%。因此，这一年是公司在起点上实现创新突破的重要一年。

1、2016 年底，各物业出租率与履约率继续保持较高水平。

各类物业总体出租率约为 85%，其中厂房及仓库出租率 75%，研发楼出租率 80%，办公楼出租率 83%，商业类物业出租率 92%，住宅类物业出租率 97%。各类物业租赁的合同履约率为 97%，其中产业建筑类物业履约率达 96%，住宅建筑类物业履约率达 98%。

2、临港碧云壹零项目首期开盘热销

在上海楼市限购限贷政策升级的背景下，通过多渠道推广、精准营销，该项目首期推盘取得了骄人成绩，在 12 月 18 日推出的首批房源中，当天即实现销售 119 套，销售率达 81.5%，进一步强化了碧云品牌的市场认可度。

3、截止 2016 年底，重点任务进展情况良好：

上海北郊未来产业园项目进展良好，3 月按计划完成合资公司组建，3 月 22 日成功竞得首期启动区 183 亩科研设计用地，开工前期各项手续进展顺利，作为经上海市政府批准上海北部唯一的市级产业园区，于 12 月 16 日举行了盛大的开工奠基仪式；

2016 年 3 月、12 月分别新注册成立由鹏、由川两家项目公司，作为收购开发区内存量物业及未来运营的主体。6 月完成原心华制衣厂房的收购，新增建筑面积约 1.8 万平方米。下半年持续追踪诺基亚通信厂房出售，目前已确认收购价格，可新增建筑面积约 3.7 万平方米。

产业投资工作稳步推进。围绕年初确立的指标，重点推进与目标企业的入股洽谈工作，目前已就股权投资事宜进行实质性接触，为业务结构优化奠定了基础。

4、重点项目按计划完成：

Office Park II 地铁板块项目（T3-5）12 月底实现结构封顶，开始进行幕墙、电梯等安装工程施工准备工作；临港碧云壹零项目的室外总体道路、景观工程、别墅电梯安装正在施工，开始进行别墅类房屋精装修工程施工准备工作；碧云公馆项目已交付使用，整体进入项目维保阶段，服务公寓、久金广场、办公楼稳步入市，运营情况较为良好，老年公寓前期准备工作有序推进；碧云国际社区配套设施项目（平和高中部）8 月底全部完工并移交学校，12 月竣工备案完成；碧云尊邸住宅项目（S11 地块）桩基工程的招标工作完成，正在申请施工许可。

5、公司主体信用等级上升

多年来，公司的债项、主体信用等级一直被评定为 AA+。基于稳健经营所带来的持续、良好的业绩，2016 年 10 月，主体信用等级成功从 AA+ 调升至行业最高 AAA 级，拟发行的中期票据的债项信用等级同时被定为 AAA 级。这样，大大提升了公司在资本市场上的形象，也有利于降低公司

的融资成本，从而降低公司的财务风险，提高公司的抗风险能力，为公司的持续、稳健发展提供良好的资金保障。

6、坚持转型发展，业务结构优化与市场开拓迈出新步伐。

公司加大对服务式公寓业务板块的培育力度，打造轻资产运作的价值链。截至 2016 年底，服务式公寓租赁现金收入达 1.49 亿元（含税），占租赁现金收入比重达 10.8%，成为公司重要的发展支撑。与此同时，大力推进金桥服务式公寓品牌建设，目前已形成碧云阁、碧云庭、碧云苑 3 个品牌和 4 家门店，拥有房间数 1338 套，成为业内举足轻重的标杆项目。

以上是管理层对 2016 年度经营工作的简要总结。报告期内主要经营情况以及重要事项在下文作进一步披露。

## 二、报告期内主要经营情况

作为一家以投资性房地产出租为主要经营模式的房地产上市公司，首先将报告期内主要在营项目的情况报告如下：

在营重要项目一览表

项目名称	地上建筑面积	总建筑面积	竣工（/获得）日期	权益比例
<b>住宅</b>				
S5 地块碧云别墅一、二、三期	32,569.30	32,569.30	2002	100%
S6 地块碧云别墅四、五、六期	37,214.00	37,214.00	2010	100%
S4 地块碧云花园一期	77,543.65	80,921.83	2002	100%
S8 地块碧云花园二期	43,429.92	54,983.00	2005	100%
S8F 地块碧云国际社区人才公寓一期	7,997.00	13,645.00	2014	100%
S8DE 地块碧云国际社区人才公寓二期	46,423.00	47,523.00	2014	100%
S3 地块银杏苑	52,534.13	56,688.00	2014	100%
S1 服务式公寓（含服务式公寓 33803.54 m <sup>2</sup> （地上））	40,198.93	53,313.80	2014	100%
碧云公馆（含服务式公寓 51805.5 m <sup>2</sup> （地上））	88,653.35	128,263.83	2015	100%
<b>小计</b>	<b>426,563.28</b>	<b>505,121.76</b>		
<b>厂房</b>				
T17-1、5 通用厂房	7,324.50	7,324.50	1993	100%
T17-6 通用厂房	5,155.61	6,335.52	1993	100%
T25 通用厂房（1）	35,214.72	35,214.72	2009	100%
T25 通用厂房（2）	24,093.45	24,093.45	2014	100%

T15-1、2、6 通用厂房	33,823.04	33,823.04	1994	100%
T15-2、4 通用厂房	5,871.66	5,871.66	1994	100%
T4 通用厂房	31,078.23	31,078.23	2002	100%
T15-8 通用厂房	9,837.01	9,837.01	1994	100%
T15-9 通用厂房	8,003.01	8,003.01	2002	100%
T68 通用厂房	51,752.02	51,752.02	2005	100%
T48 通用厂房	16,373.87	16,373.87	2006	100%
T20 通用厂房 (1)	20,276.08	20,276.08	1993	100%
T20 通用厂房 (2)	15,486.76	15,486.76	2014	100%
T40A 通用厂房	10,803.13	10,803.13	2014	100%
T40B 通用厂房	34,191.27	34,191.27	2002	100%
T52 通用厂房	90,047.49	90,047.49	2002	100%
T72 通用厂房	15,766.21	15,766.21	2004	100%
T12B 通用厂房	24,712.30	24,712.30	1994	100%
T34 通用厂房	22,180.21	22,180.21	2005	100%
T22 仓库	6,154.19	6,154.19	1993	100%
T71 通用厂房	57,380.85	57,380.85	2002	100%
T32 通用厂房	9,369.63	9,369.63	2002	100%
T29 通用厂房	18,344.70	18,344.70	2000	100%
T21 通用厂房	28,162.64	28,162.64	2000	100%
南区关内 T3 通用厂房	116,618.04	116,618.04	2004	100%
南区关内 T6 通用厂房	106,130.60	106,130.60	2005	100%
南区关外 T2-1、2 通用厂房	9,995.43	9,995.43	2002	100%
南区关外 T12-1.2.3.4.5.6.8.9 通用厂房	19,974.19	19,974.19	2002	100%
南区关外 T19-A、B 通用厂房	4,770.07	4,770.07	2002	100%

T32 (原心华制衣厂房)	17,777.45	17,777.45	2016	100%
<b>小计</b>	<b>856,668.36</b>	<b>857,848.27</b>		
<b>办公楼</b>				
新金桥大厦	35,840.13	38,491.56	1997	100%
新金桥广场的办公楼	11,123.93	15,059.47	2006	100%
碧云公馆的办公楼	8,622.38	12,474.87	2016	100%
<b>小计</b>	<b>55,586.44</b>	<b>66,025.90</b>		
<b>研发楼</b>				
T28 地块由度工坊	88,585.17	145,128.70	2011	100%
G2 地块 Office Park	88,970.42	121,109.45	2009	100%
杉达大厦	4,613.29	4,613.29	1993	100%
T36	94,000.00	128,000.00	2016	100%
<b>小计</b>	<b>276,168.88</b>	<b>398,851.44</b>		
<b>商业</b>				
红枫路商业街	1,490.05	5,418.77	2007	100%
梦家园展示中心	1,847.98	2,059.86	2007	100%
家乐福金桥商场	38,186.77	38,186.38	2002	100%
S7 地块体育休闲中心	20,422.02	20,422.02	2004	100%
杨高路以北区域沿街商铺	3,676.91	3,676.91	1997	100%
新金桥广场的商业	5,694.45	5,694.45	2006	100%
T17-B1 地块碧云 90 商业中心	24,631.45	27,917.23	2011	100%
T20 锦艺大厦 (美林阁)	10,599.94	10,599.94	1999	100%
S1 商铺	7,753.24	7,753.24	2014	100%
碧云公馆 (商业)	27,175.83	39,318.04	2015	100%
<b>小计</b>	<b>141,478.64</b>	<b>161,046.84</b>		

酒店				
新金桥广场的酒店	20,400.00	20,400.00	2006	100%
<b>小计</b>	<b>20,400.00</b>	<b>20,400.00</b>		
其他				
德威幼儿园	5,670.27	5,670.27	1996	100%
德威英国学校	18,818.34	18,818.34	2007	100%
平和双语学校（本部）	37,517.00	37,517.00	1995	100%
平和高中部	8,283.00	8,283.00	2016	100%
吴昌硕纪念馆	5,295.17	5,295.17	2014	100%
T14-1 地块由家人公寓	8,766.15	8,766.15	1999	100%
<b>小计</b>	<b>84,349.93</b>	<b>84,349.93</b>		
<b>合计</b>	<b>1,861,215.53</b>	<b>2,093,644.14</b>		

## (一) 主营业务分析

## 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位:元 币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	1,469,317,317.14	1,499,644,056.47	-2.02
营业成本	517,539,611.97	547,527,465.96	-5.48
税金及附加	101,224,476.27	178,307,485.60	-43.23
销售费用	35,345,616.68	25,764,075.32	37.19
管理费用	69,065,890.09	71,900,274.32	-3.94
财务费用	109,083,146.02	118,797,569.54	-8.18
资产减值损失	-2,000,424.55	7,849,177.72	-125.49
投资收益	74,706,033.61	56,011,619.97	33.38
营业外收入	20,890,825.74	15,163,692.07	37.77
营业外支出	5,393.10	339,460.55	-98.41
其他综合收益的税后净额	-911,858,606.28	1,851,920,242.26	-149.24
经营活动产生的现金流量净额	1,104,659,053.92	-1,876,590,375.66	不适用
投资活动产生的现金流量净额	-317,029,886.93	546,757,583.10	-157.98
筹资活动产生的现金流量净额	-584,302,240.78	1,831,604,042.32	-131.90

## 1. 收入和成本分析

√适用 □不适用

税金及附加：本年数较上年同期减少 7,708.30 万元，减少比例 43.23%，主要原因为本期销售项目计提的土地增值税较少，且公司自 5 月 1 日起营改增后再无营业税计提数。

销售费用：本年数较上年同期增加 958.15 万元，增加比例为 37.19%，主要原因为中介费及广告宣传费增加。

资产减值损失：本年数较上年同期减少 984.96 万元，减少比例 125.49%，主要原因为本期收回账龄较长的应收款相应转回坏账准备。

投资收益：本年数较上年同期增加 1,869.44 万元，增加比例 33.38%，主要原因为本期收到东方证券的分红大幅增加。

营业外收入：本年数较上年同期增加 572.71 万元，增加比例 37.77%，主要原因为本期结转的政府补贴增加。

营业外支出：本年数较上年同期减少 33.41 万元，减少比例 98.41%，主要原因为本期未发生对外捐赠支出。

其他综合收益的税后净额：本年数较上年同期减少 27.64 亿元，减少比例 149.24%，主要原因为可供出售金融资产公允价值下降所致。

### (1). 主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位：元 币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产经营业务	1,321,678,264.06	399,663,619.67	69.76	-4.16	-14.80	增加 3.77 个百分点
酒店公寓服务业务	143,716,023.79	117,875,992.30	17.98	23.43	50.25	减少 14.64 个百分点
合计	1,465,394,287.85	517,539,611.97	64.68	-2.02	-5.48	增加 1.29 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产销售	131,681,801.56	-39,402,359.20	129.92	-36.66	-402.86	增加 36.18 个百分点
房地产租赁	1,189,996,462.50	439,065,978.87	63.10	1.60	-3.73	增加 2.04 个百分点
酒店公寓服务	143,716,023.79	117,875,992.30	17.98	23.43	50.25	减少 14.64 个百分点
合计	1,465,394,287.85	517,539,611.97	64.68	-2.02	-5.48	增加 1.29 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
上海	1,465,394,287.85	-2.02	64.68	-2.02	-5.48	增加 1.29 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明  
 适用  不适用

### (2). 成本分析表

单位：元

分行业情况							
分行业	成本构成	本期金额	本期占	上年同期金额	上年同	本期金额	情况

	项目		总成本比例 (%)		期占总成本比例 (%)	较上年同期变动比例 (%)	说明
房地产业务	销售成本	-39,402,359.20	-7.61	13,009,974.51	2.38	-402.86	
房地产业务	租赁成本	439,065,978.87	84.83	456,062,688.09	83.29	-3.73	
酒店公寓服务业务	酒店公寓成本	117,875,992.30	22.78	78,454,803.36	14.33	50.25	
合计		517,539,611.97	100.00	547,527,465.96	100.00	-5.48	

分产品情况							
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
房地产销售	销售成本	-39,402,359.20	-7.61	13,009,974.51	2.38	-402.86	
房地产租赁	租赁摊销成本	257,075,822.62	49.67	309,646,076.40	56.55	-16.98	
房地产租赁	租赁运维成本	181,990,156.25	35.16	146,416,611.69	26.74	24.30	
酒店公寓服务	酒店公寓摊销成本	68,497,436.05	13.24	46,242,524.25	8.45	48.13	
酒店公寓服务	酒店公寓运维成本	49,378,556.25	9.54	32,212,279.11	5.88	53.29	
合计		517,539,611.97	100.00	547,527,465.96	100.00	-5.48	

#### 成本分析其他情况说明

适用  不适用

#### 主要客户情况：

本年度公司前五位客户营业收入总额为人民币 340,764,282.19 元，占总营业收入的 23.19%。

#### 主要供应商情况：

本期公司主要供应商前五位采购总额为人民币 437,959,770.37 元，占采购总额的 36.54%。

#### (3). 主要销售客户及主要供应商情况

适用  不适用

## 2. 费用

适用  不适用

本年公司三项费用总额为人民币 2.13 亿元，较上年同期减少 0.03 亿元，主要原因为财务费用由于利息资本化的增加而相应减少。

## 3. 现金流

适用  不适用

本年公司经营活动产生的现金流量净额为人民币 11.05 亿元，较上年同期增加 29.81 亿元，主要原因为本期收到的销售订金及房屋预售款有所增加，在建工程支出有所减少。

本年公司投资活动产生的现金流量净额为人民币 -3.17 亿元，较上年同期数减少 8.64 亿元，主要原因为上年同期净收回到期保本理财产品 5.00 亿元，本期净购入 3.45 亿元。

本年公司筹资活动产生的现金流量净额为人民币-5.84 亿元，较上年同期减少 24.16 亿元，主要原因为本期净借入的银行/股东借款及收到的股东投资均有所减少。

## (二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

适用  不适用

## (三) 资产、负债情况分析

适用  不适用

### 1. 资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
应收账款	149,657,064.65	0.82	83,179,962.40	0.47	79.92	
预付款项	2,168,191.59	0.01	11,612,672.15	0.07	-81.33	
其他流动资产	361,015,750.12	1.99	-	-	100.00	
可供出售金融资产	2,798,980,373.02	15.43	4,014,791,848.06	22.68	-30.28	
固定资产	1,008,108,439.97	5.56	674,587,527.01	3.81	49.44	
无形资产	268,468,160.06	1.48	205,098,601.91	1.16	30.90	
长期待摊费用	7,765,995.18	0.04	4,787,158.65	0.03	62.23	
递延所得税资产	306,373,957.32	1.69	234,644,621.22	1.33	30.57	
应付账款	628,945,627.54	3.47	342,104,190.06	1.93	83.85	
预收账款	590,654,074.69	3.26	310,433,235.77	1.75	90.27	
其他应付款	1,435,114,601.13	7.91	539,788,585.83	3.05	165.87	
一年内到期的非流动负债	50,000,000.00	0.28	84,270,564.00	0.48	-40.67	
其他流动负债	-	-	1,867,500.00	0.01	-100.00	
长期应付款	276,626,711.84	1.52	617,826,711.84	3.49	-55.23	
递延所得税负债	617,687,849.46	3.40	921,599,434.24	5.21	-32.98	
其他综合收益	1,848,720,542.82	10.19	2,760,579,149.10	15.60	-33.03	
少数股东权益	119,042,719.54	0.66	-	-	100.00	

#### 其他说明

应收账款：期末数较期初增加 0.66 亿元，增加比例 79.92%，主要原因为本期应收厂房销售款有所增加。

预付账款：期末数较期初减少 0.09 亿元，减少比例 81.33%，主要原因为结转预付厂房装潢款。

其他流动资产：期末数较期初增加 3.61 亿元，增加比例 100%，系购买的保本理财产品有所增加。

可供出售金融资产：期末数较期初数减少 12.16 亿元，减少比例 30.28%，主要原因为可供出售金融资产公允价值下降所致。

固定资产：期末数较期初增加 3.34 亿元，增加比例 49.44%，主要原因为本期子公司金桥房产公司“碧云公馆”项目部分完工，将自营服务式公寓房产转入固定资产。

无形资产：期末数较期初增加 0.63 亿元，增加比例 30.90%，主要原因为本期子公司金桥房产公司“碧云公馆”项目部分完工，将自营服务式公寓土地转入无形资产。

长期待摊费用：期末数较期初增加 0.03 亿元，增加比例 62.23%，主要原因为碧云花园酒店服务公寓（人民广场店）部分楼层翻新装潢支出增加。

递延所得税资产：期末数较期初增加 0.72 亿元，增加比例 30.57%，主要原因为本期子公司金桥房产公司确认前期未确认递延所得税资产。



应付账款：期末数较期初增加 2.87 亿元，增加比例 83.85%，主要原因为应付工程款和土地款增加。

预收账款：期末数较期初增加 2.80 亿元，增加比例 90.27%，主要原因为收到的房屋预售款增加。

其他应付款：期末数较期初增加 8.95 亿元，增加比例 165.87%，主要原因为收到的销售订金增加。

一年内到期的非流动负债：期末数较期初减少 0.34 亿元，减少比例 40.67%，系公司归还到期银行借款。

其他流动负债：期末数较期初数减少 0.02 亿元，减少比例 100%，主要原因为结转相关递延收益。

长期应付款：期末数较期初减少 3.41 亿元，减少比例 55.23%，主要原因为归还到期往来款。

递延所得税负债：期末数较期初减少 3.04 亿元，减少比例 32.98%，主要原因为可供出售金融资产公允价值下降而相应减少递延所得税负债。

其他综合收益：期末数较期初减少 9.12 亿元，减少比例 33.03%，主要原因为本期末可供出售金融资产公允价值下降所致。

少数股东权益：期末数较期初增加 1.20 亿元，增加比例 100%，系本公司本期出资 1.8 亿元，单方面增加上海北郊未来产业园开发运营有限公司注册资本，与上海宝山工业园投资管理有限公司合资经营上海北郊未来产业园开发运营有限公司，本公司占比 60%，上海宝山工业园投资管理有限公司占比 40%，期末增加的少数股东权益为上海宝山工业园投资管理有限公司相应享有的权益。

## 2. 截至报告期末主要资产受限情况

适用 不适用

2013 年 11 月，金桥房产公司因向农业银行金桥支行申请借款人民币 9.6 亿元，以碧云公馆项目土地作为抵押物，抵押期限 10 年，自 2013 年 11 月至 2023 年 11 月。

2015 年 11 月，本公司因向农业银行金桥支行申请借款人民币 9.9 亿元，以由度工坊二期项目房屋作为抵押物，抵押期限 9.5 年，自 2016 年 5 月至 2025 年 11 月。

2016 年 5 月，金桥由鹏公司因向农业银行金桥支行申请借款人民币 0.84 亿元，以 32-9#项目房屋作为抵押物，抵押期限 9.8 年，自 2016 年 9 月至 2026 年 5 月。

## 3. 其他说明

适用 不适用

## (四) 行业经营性信息分析

适用 不适用

## 房地产行业经营性信息分析

## 1. 报告期内房地产储备情况

√适用 □不适用

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	北至鲁桥路、南至金闽路、西至金闽路、东至金苏路	50,608.00		126,520.00	否		
2	北至杨高中路高压走廊、南至民航大厦、西至 G1-9 地块、东至 G1 地块内部便道	11,010.00		44,040.00	否		
3	北至杨高中路高压走廊、南至民航大厦、西至薛家浜、东至 G1-8 地块	4,828.00		7,242.00	否		
4	北至 Office Park II 项目、南至新金桥路、西至金皖路、东至东陆路	69,298.36		221,754.75	否		
5	北至金港路绿带、南至规划商办地块、西至规划金海路金科路立交桥、东至规划高压线防护绿带	68,928.50		103,392.75	否		

注：31#地块（12,640 平方米）、G1#地块（27,310 平方米）、34#-06 地块（1,022 平方米）、4#地块（42,751 平方米）、S11#地块（141,000 平方米）、17#地块（18,800 平方米）已立项或已办报建手续，故不再列入上表。

## 2. 报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目 / 新开工项目 / 竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
1	金桥地区	OFFICE PARK II 地铁板块	办公	在建项目	26,864.00	101,120.00	165,120.00	165,120.00	-	128,200.00	10,564.20
2	金桥地区	碧云尊邸项目	住宅	新开工项目	125,500.00	104,000.00	180,000.00	-	-	146,600.00	746.61
3	金桥地区	上海自贸区第五中心项目	办公	新开工项目	17,114.20	116,561.00	172,781.00	-	-	147,000.00	134.93
4	金桥地区	碧云国际社区配套设施	配套	竣工项目	8,220.00	8,220.00	7,500.00	-	7,500.00	15,900.00	6,914.60
5	金桥地区	啦啦宝都商业项目	商业	新开工项目	42,751.00	107,000.00	145,000.00	-	-	96,772.00	391.05
6	临港地区	碧云壹零	住宅	在建项目	142,998.30	145,969.02	211,241.54	211,241.54	-	211,700.00	20,780.96
7	金桥地区	碧云E商业中心(可行性研究)	商业	新开工项目	61,870.00	247,440.00	348,633.00	-	-	191,200.00	140.00
8	宝山地区	北郊未来产业园一期	研发	新开工项目	121,835.00	250,022.00	359,264.00	-	-	250,000.00	15,974.72

9	金桥地区	由度工坊III期 (31-02)	工业	新开工项目	13,000.00	-	33,000.00	-	-	22,000.00	75.38
10	金桥地区	由度工坊II期 (34-06)	工业	新开工项目	12,640.00	-	2,527.00	-	-	2,000.00	78.68
		合计			560,814.50	1,080,332.02	1,641,485.54	376,361.54	7,500.00	1,211,372.00	55,801.13

### 3. 报告期内房地产销售情况

√适用 □不适用

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	已预售面积(平方米)
	临港地区	碧云壹零	住宅	31,680.39	26,913.35

### 4. 报告期内房地产出租情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积(平方米)	出租房地产的租金收入	是否采用公允价值计量模式	租金收入/房地产公允价值(%)
1	金桥地区	碧云国际社区	住宅	338,435.47	40,823.51	否	不适用
2	金桥地区	金桥、金杨商铺等	商业	161,046.84	13,300.84	否	不适用
3	金桥地区	软件园、由度工坊等	办公楼	398,851.44	25,689.44	否	不适用
4	金桥地区	金桥地区厂房	厂房及仓库	857,848.27	29,199.68	否	不适用
5	金桥地区	金桥北区土地	土地	363,082.12	3,503.76	否	不适用
6	金桥地区	学校、配套等	其他	84,349.93	6,482.42	否	不适用
7	金桥地区、新金桥广场	碧云花园酒店服务公寓	酒店公寓	125,513.54	14,371.60	否	不适用
合计				2,329,127.61	133,371.25		

### 5. 报告期内公司财务融资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
458,244.94	4.13%	11,529.26

### 6. 其他说明

□适用 √不适用

## (五) 投资状况分析

**1、 对外股权投资总体分析**

√适用 □不适用

本报告期内，公司新增三家控股、全资子公司，详见下文。

**(1) 重大的股权投资**

√适用 □不适用

2016年2月，本公司本期出资1.8亿元，单方面增加上海北郊未来产业园开发运营有限公司注册资本，与上海宝山工业园投资管理有限公司合资经营上海北郊未来产业园开发运营有限公司，本公司占比60%，上海宝山工业园投资管理有限公司占比40%，上海北郊未来产业园开发运营有限公司注册资本人民币3亿元。该公司的主营业务范围为：宝山工业园区的开发建设、经营管理，综合配套设施开发投资，房地产开发经营，物业管理，实业投资等。

2016年3月，公司投资设立全资子公司上海由鹏资产管理有限公司，注册资本人民币1.5亿元，主要业务范围为资产管理、物业管理、停车场收费等。公司已于2016年3月21日取得营业执照，完成相关工商、税务登记手续。

2016年12月，公司投资设立全资子公司上海由川企业管理有限公司，注册资本人民币1亿元，主要业务范围为企业管理、物业管理、停车场管理等。公司已于2016年12月5日取得营业执照，完成相关工商、税务登记手续。截止本报告期末，公司尚未正式营业。

**(2) 重大的非股权投资**

√适用 □不适用

本报告期内无新增重大的非股权投资。

**(3) 以公允价值计量的金融资产**

√适用 □不适用

序号	证券品种	证券代码	证券简称	最初投资金额 (元)	持有数量 (股)	期末账面价值 (元)	占期末 证券总 投资比 例(%)	报告期损益 (元)
1	股票	601328	交通银行	10,286,802.50	7,541,804.00	43,516,203.31	1.56	2,036,286.81
2	股票	601211	国泰君安	9,302,464.00	9,124,940.00	169,632,634.60	6.08	4,744,968.80
3	股票	600958	东方证券	308,490,612.18	165,953,687.00	2,577,260,759.11	92.36	58,083,790.45
合计				328,079,878.68	/	2,790,409,597.02	100.00	64,865,046.06

**(六) 重大资产和股权出售**

√适用 □不适用

本报告期无重大资产和股权出售。

**(七) 主要控股参股公司分析**

√适用 □不适用

公司名称	业务性质	主要产品或服务	注册资 本 (万元)	总资产 (万元)	净资产 (万元)	净利润 (万元)

上海金桥出口加工区房地产发展有限公司	主要从事于房地产开发、经营	报告期内，主要开发经营碧云壹零及碧云公馆项目、自有物业出租	15,000	385,604.77	98,703.62	696.21
上海新金桥广场实业有限公司	主要负责新金桥广场物业经营	报告期内，主要经营公寓式酒店管理、商办楼及自有场地出租	37,000	40,464.31	38,025.05	2,672.91
上海金桥出口加工区联合发展有限公司	主要从事于金桥出口加工区内市政基础设施建设和房地产开发经营	报告期内，主要开发区内研发办公楼、酒店式公寓、住宅及配套项目	69,000	451,100.30	145,816.03	18,884.29
上海盛讯投资有限公司	创业投资、项目投资、房地产投资、投资咨询管理等		50,000	-	-0.13	-0.13
上海北郊未来产业园开发运营有限公司	宝山工业园区的开发建设、经营管理,综合配套设施开发投资,房地产开发经营,物业管理,实业投资	报告期内，主要开发宝山工业园区内房产项目	30,000	30,196.68	29,760.68	-239.32
上海由鹏资产管理有限公司	资产管理、物业管理、停车场收费		15,000	12,947.96	3,578.86	-21.14
上海由川企业管理有限公司	企业管理、物业管理、停车场管理		10,000	-	-	-

公司控股 100% 的子公司金桥联发公司,本期营业收入 4.63 亿元,较上年同期减少 0.59 亿元,减少比例 11.30%, 主要原因为本期发生 T4 地块土地销售退回,减少当期营业收入 1.55 亿元。公司本期营业利润 2.36 元、净利润 1.89 亿元,对归属于母公司的净利润的贡献占比为 30.62%。

#### (八) 公司控制的结构化主体情况

适用  不适用

### 三、公司关于公司未来发展的讨论与分析

#### (一) 行业格局和趋势

适用  不适用

公司主要从事金桥开发区的开发,包括工业、办公、科研、住宅、商业配套的投资建设,并提供后续出租、出售、管理和增值服务。在经济全球化、新一轮国际产业转移和转换发展方式的大背景下,价值链攀升和产业升级势在必行,新兴服务行业对提升产业能级发挥着重要作用,正在越来越成为经济发展的新增长点。在这种背景下,金桥开发区进入了二次开发、产业升级转型的新时代。公司需要认真细致研判经济发展和产业趋势,大力引进代表未来发展趋势的产业,积极推动开发区战略转型,构建以高端生产性服务业为主导、战略性新兴产业为重点、先进制造业为支撑的新型产业体系,将金桥开发区精心打造成集“智造”、“服务”与城市化功能为一体,

高科技、复合型、生态化，具有国际一流水平的现代产业新城，从而分享区域转型发展为公司带来的后续发展空间和资源价值提升。

## (二) 公司发展战略

√适用 □不适用

未来公司将面临的是机遇与挑战交织的外部环境，上海自贸区和科创中心建设、国资国企改革等战略的实施，为公司迈上新台阶提供了战略机遇；而宏观经济形势的快速变化、国家的政策导向、产业地产领域的激烈竞争和新态势则对公司提出了新的挑战。为此，公司将充分打开思路，坚持市场导向、问题导向、开放导向、创新导向，不断提升企业的综合竞争力，力争实现有质量、有效益、可持续地发展。

公司未来定位为“新兴城区开发运营商”，基于公司所特有的“区域集成开发能力”，力争成为专业化的新兴城区与产业发展的资源整合者、方法创新者、综合服务者和未来实现者，实现以城区开发为主、产业投资、综合服务为辅的业务格局。核心品牌是“金桥”、“碧云”；核心产品是“宜居宜业的未来城区”。为此，公司会注重轻重结合，除提供物理载体外，还将增强轻资产能力，即在运营管理、资源整合、综合服务等方面有所布局，从载体建设向综合服务营运发展；将积极对接资本市场，让金融资本助力产业升级和公司发展需求；将加强合资合作，整合社会上的优势资源，借助外力，取长补短。

## (三) 经营计划

√适用 □不适用

2017 年是公司全面推进项目开发、转型提升的重要一年，也是实现公司“十三五”战略发展规划承上启下的关键年。公司要进一步抓住机遇、开拓进取，牢牢把握自贸区、科创中心两大国家战略重点，围绕园区和企业自身两个转型，以市场需求为导向，加大新兴产业集聚力度，提升产业载体能级、助推城市功能，以改革精神和创新思维，不断提升综合竞争力。

2017 年，力争全年实现预算收入 34.23 亿元（不含债务融资），其中：销售收入 14.82 亿元、租赁收入（含酒店）13.60 亿元、投资性收入 4.61 亿元、筹资性收入 1.2 亿元（不含债务融资）。

全年预算支出 40.49 亿元（不含到期或提前偿还的债务融资本金），其中：经营性支出 31 亿元，投资性支出 5.58 亿元，筹资性支出 3.90 亿元。

2017 年公司主要工作任务有：

1、强化城市内涵，精心打造优质载体，聚焦临港碧云壹零项目、Office Park II 地铁板块项目（T3-5）、碧云尊邸住宅项目（S11 地块）等重点项目推进，临港碧云壹零项目力争合计预售面积不低于全盘的 60%，Office Park II 地铁板块项目做好前期营销方案，为项目入市打好基础，碧云尊邸住宅项目（S11 地块）力争 1 季度开工。

2、立足金桥开发区，增加区内存量资源储备，完成诺基亚通信厂房收购。

3、推动城市更新规划，启动第五中心（T17-A）项目、碧云 E·商业中心项目等高端产品的筹备工作，实现金桥开发区的精耕细作、内涵式发展，培育提升金桥城市副中心功能。

4、优化业务结构，稳步推进产业投资布局，充分发挥自身优势，借船出海，实现新兴产业领域的投资切入。

5、加大融资力度，优化融资结构，确保资金使用需求。预计 2017 年工程建设、项目投资将进入高峰期，资金需求缺口较大。2017 年内稳步推进超短期融资券及中期票据总额 40 亿元的发行工作，拟订存量金融资产减持方案，通过资本市场获利反哺后续项目建设。

## (四) 可能面对的风险

√适用 □不适用

1、宏观经济、政策风险及对策

公司主营业务中，物业租赁业务受宏观经济波动及房地产政策的影响较小，房地产销售业务受宏观经济波动及房地产政策的影响较大。为此，公司将密切关注宏观经济形势，加强对政策趋势的研判，根据市场情况合理安排开发建设项目的规模和进度。同时，继续以市场为导向，不断提升服务水平，大力加强租售工作，力争良好的租售业绩。

## 2、经营风险及对策

公司以区域性园区开发为主，随着公司开发、建设及运营规模的不断扩大，园区内可开发土地资源逐渐减少。如果公司不能持续取得适宜的土地储备，将会影响公司的后续发展。为此，公司将结合房地产市场的变化，根据公司发展战略和公司资金情况，适时增加公司的土地储备量。

## 3、财务风险及对策

公司目前各项项目的建设资金主要依靠自有资金及银行借款，房地产调控政策使得公司在拓展融资渠道方面存在一定的不确定性，可能造成公司项目开发资金的短缺。为此，公司将力争持有物业租金收入稳定增长，并根据市场情况适时择机增加出售型物业的比例，以增加自有资金来满足公司项目建设资金的需求。同时，在政策及市场允许的情况下，公司将努力扩展融资渠道，合理使用财务杠杆，为公司的长期持续发展提供资金支持。

## (五) 其他

适用 不适用

## 四、公司因不适用准则规定或国家秘密、商业秘密等特殊原因，未按准则披露的情况和原因说明

适用 不适用

## 第五节 重要事项

### 一、普通股利润分配或资本公积金转增预案

#### (一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

公司根据相关规定，公司章程以及公司 2014-2016 年股东回报规划，制订公司 2016 年度利润分配预案：按 2016 年末总股本 1,122,412,893 股为分配基数，当年度可供投资者分配利润 34,303 万元，本年度向全体股东按每 10 股派发现金红利 1.70 元（含税），总计分配 19,081 万元，为当年母公司实现可供投资者分配利润 34,303 万元的 55.6%，占当年度公司合并报表归属于上市公司股东净利润 61,675 万元的 30.9%，分配后母公司尚余未分配利润 183,788 万元结转下一年度。2016 年度公司无资本公积金转增方案。

#### (二) 公司近三年（含报告期）的普通股股利分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数（股）	每 10 股派息数（元）（含税）	每 10 股转增数（股）	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率（%）
2016 年	-	1.70	-	190,810,191.81	616,748,234.16	30.94%
2015 年	-	1.40	-	157,137,805.02	471,519,471.64	33.33%
2014 年	-	1.40	-	130,035,505.60	429,733,758.66	30.26%

#### (三) 以现金方式要约回购股份计入现金分红的情况

适用 不适用



(四) 报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正，但未提出普通股现金利润分配方案预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

适用 不适用

## 二、承诺事项履行情况

(一) 公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

适用 不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与再融资相关的承诺	股份限售	上海金桥（集团）有限公司	通过本次非公开发行取得的股份自本次发行结束之日起36个月内将不以任何方式转让，包括但不限于通过证券市场公开转让或通过协议方式转让。	2015年8月13日至2018年8月13日	是	是		
其他对公司中小股东所作承诺	解决同业竞争	上海金桥（集团）有限公司	在金桥出口加工区内，金桥集团拥有与公司相似的厂房物业约8万平方米。为避免同业竞争，2012年10月公司与金桥集团签署《通用厂房委托经营协议》，金桥集团将上述厂房物业委托公司经营管理，委托期限自2012年10月30日至2015年10月30日。2014年5月30日，公司第七届董事会第30次会议审议通过《关于公司收购集团公司北区厂房关联交易的议案》，同意公司收购金桥集团在金桥经济技术开发区拥有的上述厂房。公司就上述关联交易于2014年6月4日公告。	2012年10月30日至2015年10月30日	是	是		

注：公司正与金桥集团协商《通用厂房委托经营协议》的续约事宜。

(二) 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明

已达到 未达到 不适用

## 三、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

适用 不适用

**四、公司对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明**

□适用 √不适用

**五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明****(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明**

√适用 □不适用

自 2016 年 1 月 1 日起，公司对投资性房地产摊销年限、固定资产中的房屋及建筑物折旧年限作适当调整。具体调整方法、原因及影响的说明详见公司公告（编号：临 2016-014）以及与本报告同时披露的公司董事会关于会计估计变更的说明。

**(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明**

□适用 √不适用

**(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况**

□适用 √不适用

**(四) 其他说明**

□适用 √不适用

**六、聘任、解聘会计师事务所情况**

单位：元 币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)
境内会计师事务所报酬	98
境内会计师事务所审计年限	5

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

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

□适用 √不适用

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

□适用 √不适用

**七、面临暂停上市风险的情况****(一) 导致暂停上市的原因**

□适用 √不适用

**(二) 公司拟采取的应对措施**

□适用 √不适用

**八、面临终止上市的情况和原因**

□适用 √不适用

**九、破产重整相关事项**

适用 不适用

**十、重大诉讼、仲裁事项**

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

**十一、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况**

适用 不适用

**十二、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明**

适用 不适用

报告期内，公司及控股股东不存在未履行法院生效判决、所负数额较大的债务到期未清偿等情况。

**十三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响****(一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的**

适用 不适用

**(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况**

股权激励情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

**十四、重大关联交易****(一) 与日常经营相关的关联交易****1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

适用 不适用

**2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**

适用 不适用

1、经公司七届董事会第 45 次会议审议通过，向控股股东—上海金桥（集团）有限公司的全资子公司——上海新金桥国际物流有限公司转让位于外高桥保税区内韩城路 189 号的建筑面积为 17809.3 平方米的仓库，预计转让价款为 1.35 亿，折合约 7580 元/平方米。详见公告（编号：临 2016-015）。双方已于 2016 年 6 月签约。截至本报告披露日，1.35 亿元价款已收讫。

2、经公司第七届董事会第 46 次会议审议通过，公司的控股子公司—上海金桥出口加工区房地产发展有限公司依法通过招投标方式选聘碧云公馆项目的前期物业服务企业时，关联法人—上海新金桥设施管理有限公司中标。合同期限三年（2016 年 4 月 1 日至 2019 年 3 月 31 日），预计合同总价暂定为 55,644,262.97 元人民币；实际支付金额将根据物业类型的实际面积、出租率进行调整。详见公告（编号：临 2016-018）。该关联交易正在正常履行中。

## 3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

## (二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易

## 1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

## 2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

## 3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

## 4、 涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

## (三) 共同对外投资的重大关联交易

## 1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

## 2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

## 3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

## (四) 关联债权债务往来

## 1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

## 2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

## 3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金			关联方向上市公司提供资金			
		期初余额	发生额	期末余额	期初余额	发生额	期末余额	
上海新金桥广场实业有限公司	控股子公司	763.48	-763.48	-	-	-	-	
上海金桥出口加工区联合发展有限公司	全资子公司	-	1,766.34	1,766.34	15,996.67	-15,996.67	-	
上海金桥出口加工区房地产发展有限公司	控股子公司	111,267.82	1,237.86	112,505.68	-	-	-	
上海盛讯投资有限公司	全资子公司	-	0.21	0.21	-	-	-	
上海由鹏资产管理有限公司	全资子公司	-	969.12	969.12	-	-	-	
合计		112,031.30	3,210.05	115,241.35	15,996.67	-15,996.67	-	
报告期内公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额(元)								-
公司向控股股东及其子公司提供资金的余额(元)								-
关联债权债务形成原因		(1) 截止报告期末，公司应收直接控股 100%的投资企业上海金桥出口加工区联合发展有限公司 1,766.34 万元，系往来款。 (2) 截止报告期末，公司应收直接和间接控股 100%的投资企业上海金桥出口加工区房地产发展有限公司 112,505.68 万元，系该公司支付						

	临港碧云壹零项目土地款及开发费用。 (3) 截止报告期末, 公司应收直接控股 100% 的投资企业上海盛讯投资有限公司 0.21 万元, 系往来款。 (4) 截止报告期末, 公司应收直接控股 100% 的投资企业上海由鹏资产管理 969.12 万元, 系往来款。
关联债权债务清偿情况	良好
与关联债权债务有关的承诺	公司依据资金成本向子公司收取资产占用费。
关联债权债务对公司的影响	用于平衡控股子公司正常经营的资金需求。

**(五) 其他**

□适用 √不适用

**十五、重大合同及其履行情况****(一) 托管、承包、租赁事项****1、 托管情况**

□适用 √不适用

**2、 承包情况**

□适用 √不适用

**3、 租赁情况**

□适用 √不适用

**(二) 担保情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期（协议签署日）	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
上海金桥出口加工区房地产有限公司	控股子公司	商品购买者	737.58				连带责任担保	否	否	-	否	否	
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）										-96.06			
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）										737.58			
公司及其子公司对子公司的担保情况													
报告期内对子公司担保发生额合计										-38,697.17			
报告期末对子公司担保余额合计（B）										85,000.00			
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）										85,737.58			
担保总额占公司净资产的比例（%）										9.92			
其中：													

为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)	-
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额 (D)	-
担保总额超过净资产50%部分的金额 (E)	-
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	-
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	
担保情况说明	

1、本期本公司为全资子公司—上海金桥出口加工区联合发展有限公司向农业银行、建设银行、交通银行、民生银行、中国银行、浦发银行借款提供担保，担保期限分别为 2016 年 2 月 5 日至 2017 年 2 月 3 日、2016 年 4 月 20 日至 2017 年 4 月 19 日、2016 年 4 月 14 日至 2017 年 4 月 13 日、2016 年 11 月 3 日至 2017 年 11 月 2 日、2016 年 5 月 19 日至至 2017 年 9 月 22 日、2016 年 2 月 4 日至 2017 年 2 月 4 日。上述担保发生净额为人民币-38,697.17 万元，截止报告期末，担保余额合计为人民币 85,000.00 万元。

2、本公司纳入合并报表的控股子公司—上海金桥出口加工区房地产发展有限公司为碧云新天地三期商品房购买者的人民币按揭贷款 737.58 万元提供担保，担保期限为贷款发放之日起至办理房地产权证止。

(三) 委托他人进行现金资产管理的情况

1、委托理财情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

受托人	委托理财产品类型	委托理财金额	委托理财起 始日期	委托理财 终止日期	报酬确定方式	实际收回本金金额	实际获得收益	是否 经过 法定 程序	计 提 减 值 准 备 金 额	是 否 关 联 交 易	是 否 涉 诉	关 联 关 系
交通银行	保本理财产品	80,000,000.00	2016.03.30	2016.09.07	保本浮动收益	80,000,000.00	1,044,932.00	是	-	否	否	无
交通银行	保本理财产品	130,000,000.00	2016.09.29	2016.12.27	保本浮动收益	130,000,000.00	903,411.00	是	-	否	否	无
交通银行	保本理财产品	250,000,000.00	2016.09.28	2016.11.25	保本保收益	250,000,000.00	1,171,233.00	是	-	否	否	无
交通银行	保本理财产品	200,000,000.00	2016.11.30		保本浮动收益	-	491,666.67	是	-	否	否	无
农业银行	保本理财产品	130,000,000.00	2016.12.2		保本浮动收益	-	-	是	-	否	否	无
工商银行	保本理财产品	5,000,000.00	2016.9.6		保本浮动收益	-	-	是	-	否	否	无
工商银行	保本理财产品	10,000,000.00	2016.12.29		保本浮动收益	-	-	是	-	否	否	无
农业银行	保本理财产品	100,000,000.00	2016.06.16	2016.08.18	保本浮动收益	100,000,000.00	458,630.14	是	-	否	否	无
农业银行	保本理财产品	140,000,000.00	2016.08.22	2016.11.30	保本浮动收益	140,000,000.00	864,931.51	是	-	否	否	无
合计	/	1,045,000,000.00	/	/	/	700,000,000.00	4,934,804.32	/		/	/	/
逾期未收回的本金和收益累计金额（元）												
委托理财的情况说明												

委托理财期初余额	委托理财本期发生额	委托理财实际收回本金金额	委托理财期末余额
-	1,045,000,000.00	700,000,000.00	345,000,000.00

**2、委托贷款情况**

□适用 √不适用

**3、其他投资理财及衍生品投资情况**

□适用 √不适用

**(四) 其他重大合同**

□适用 √不适用

**十六、其他重大事项的说明**

□适用 √不适用

**十七、积极履行社会责任的工作情况****(一) 上市公司扶贫工作情况**

□适用 √不适用

**(二) 社会责任工作情况**

√适用 □不适用

公司同时披露 2016 年度社会责任报告，全文见上海证券交易所官方网站 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)。

**(三) 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其子公司的环保情况说明**

□适用 √不适用

**(四) 其他说明**

□适用 √不适用

**十八、可转换公司债券情况****(一) 转债发行情况**

□适用 √不适用

**(二) 报告期转债持有人及担保人情况**

□适用 √不适用

**(三) 报告期转债变动情况**

□适用 √不适用

报告期转债累计转股情况

□适用 √不适用

**(四) 转股价格历次调整情况**

□适用 √不适用

**(五) 公司的负债情况、资信变化情况及在未来年度还债的现金安排**

√适用 □不适用

公司偿债能力良好，偿债资金将主要来源于公司日常的盈利积累及经营活动产生的现金流。在本会计年度，上海新世纪资信评估投资服务有限公司对本公司进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。2016 年 10 月 19 日上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具了《关于调整上海金桥出口加工区开发股份有限公司信用等级的报告》，并在上海证券交易所官方网站 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn) 公告了上述报告。上海新世纪资信评估投资服务有限公司对公司主体信用等级评级展望由 AA+/稳定调整至 AAA/稳定，对“13 金桥债”的债项信用等级调整至 AAA。

**(六) 转债其他情况说明**

□适用 √不适用



## 第六节 普通股股份变动及股东情况

### 一、普通股股本变动情况

#### (一) 普通股股份变动情况表

##### 1、普通股股份变动情况表

报告期内，公司普通股股份总数及股本结构未发生变化。

##### 2、普通股股份变动情况说明

适用 不适用

##### 3、普通股股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

适用 不适用

##### 4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。但是，本公司向上海自贸试验区一期股权投资基金合伙企业（有限合伙）、上银基金管理有限公司等 8 位投资者于 2015 年 8 月发行的新增股份合计 46,517,437 股，于 2016 年 8 月 15 日解禁并上市流通。详见公司公告(编号：临 2016-035)。

#### (二) 限售股份变动情况

适用 不适用

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
上海自贸试验区一期股权投资基金合伙企业（有限合伙）	10,676,156	10,676,156	0	0	非公开发行	2016年8月13日
上银基金管理有限公司	5,195,729	5,195,729	0	0	非公开发行	2016年8月13日
北京基业华商投资管理中心（有限合伙）	5,195,729	5,195,729	0	0	非公开发行	2016年8月13日
财通基金管理有限公司	6,298,932	6,298,932	0	0	非公开发行	2016年8月13日
中信建设基金管理有限公司	5,338,078	5,338,078	0	0	非公开发行	2016年8月13日
西藏自治区投资有限公司	5,338,078	5,338,078	0	0	非公开发行	2016年8月13日
太平洋资产管理有限责任公司	5,255,487	5,255,487	0	0	非公开发行	2016年8月13日
光大保德信基金管理有限公司	3,219,248	3,219,248	0	0	非公开发行	2016年8月13日
合计	46,517,437	46,517,437	0	0	/	/

## 二、证券发行与上市情况

### (一) 截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用 不适用

### (二) 公司普通股股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

适用 不适用

### (三) 现存的内部职工股情况

适用 不适用

## 三、股东和实际控制人情况

### (一) 股东总数

截止报告期末普通股股东总数(户)	90,586
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	88,319

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

单位：股

前十名股东持股情况								
股东名称（全称）	报告期内增 减	期末持股数量	比例 （%）	股份类 别	持有非流通 股数量	质押或冻 结情况		股东 性质
						股 份 状 态	数 量	
上海金桥（集团）有限公司		554,081,457	49.37	部分流 通,部分 未流通	147,070,416	无		国家
上海国际集团资产管理 有限公司	-1,430,000	30,737,317	2.74	已流通		未知		国有法 人
Golden China Master Fund		12,304,248	1.10	已流通		未知		境外法 人
中国工商银行股份 有限公司-中证上 海国企交易型开 放式指数投资基金	8,463,977	8,463,977	0.75	已流通		未知		国有法 人
中央汇金资产管理 有限责任公司		8,070,900	0.72	已流通		未知		国有法 人
NORGES BANK	630,882	7,660,880	0.68	已流通		未知		境外法 人
北京基业华商投资 管理中心（有限合 伙）		5,195,729	0.46	已流通		未知		其他
GREENWOODS CHINA ALPHA MASTER FUND		4,999,931	0.45	已流通		未知		境外法 人
SCBHK A/C BBH S/A VANGUARD EMERGING MARKETS STOCK INDEX FUND		4,934,243	0.44	已流通		未知		境外法 人
GUOTAI JUNAN SECURITIES (HONGK ONG) LIMITED	-1,935,633	4,892,725	0.44	已流通		未知		境外法 人

前十名流通股股东持股情况			
股东名称	期末持有流通股的数量	股份种类及数量	
		种类	数量
上海金桥（集团）有限公司	407,011,041	人民币普通股	407,011,041
上海国际集团资产管理有限公司	30,737,317	人民币普通股	30,737,317
Golden China Master Fund	12,304,248	境内上市外资股	12,304,248
中国工商银行股份有限公司-中证上海国企交易型开放式指数投资基金	8,463,977	人民币普通股	8,463,977
央汇金资产管理有限责任公司	8,070,900	人民币普通股	8,070,900
NORGES BANK	7,660,880	境内上市外资股	7,660,880
北京基业华商投资管理中心（有限合伙）	5,195,729	人民币普通股	5,195,729
GREENWOODS CHINA ALPHA MASTER FUND	4,999,931	境内上市外资股	4,999,931
SCBHK A/C BBH S/A VANGUARD EMERGING MARKETS STOCK INDEX FUND	4,934,243	境内上市外资股	4,934,243
GUOTAI JUNAN SECURITIES (HONGKONG) LIMITED	4,892,725	境内上市外资股	4,892,725
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司未知上述股东之间是否存在关联关系或一致行动。		

### (三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

适用 不适用

### 四、控股股东及实际控制人情况

#### (一) 控股股东情况

##### 1 法人

适用 不适用

名称	上海金桥（集团）有限公司
单位负责人或法定代表人	黄国平
成立日期	1997 年 12 月 2 日
主要经营业务	房地产（含侨汇房），投资与兴办企业，保税，仓储，经营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外）对销贸易和转口贸易，进料加工和“三来一补”，国内贸易（除专项规定）
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无
其他情况说明	无

##### 2 自然人

适用 不适用

##### 3 公司不存在控股股东情况的特别说明

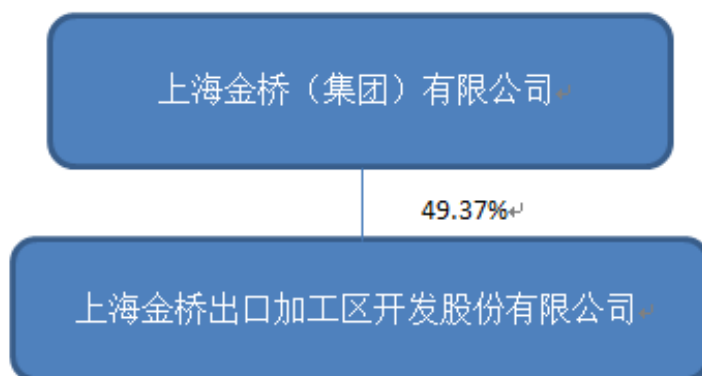
适用 不适用

##### 4 报告期内控股股东变更情况索引及日期

适用 不适用

##### 5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



## (二) 实际控制人情况

### 1 法人

适用 不适用

名称	上海市浦东新区国有资产监督管理委员会
单位负责人或法定代表人	王勇
成立日期	1996年9月1日
主要经营业务	受上海市浦东新区人民政府的委托，专司浦东新区国有资产管理。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	陆家嘴、张江高科、外高桥、浦东建设及上工申贝的实际控制人或控股股东
其他情况说明	无

### 2 自然人

适用 不适用

### 3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

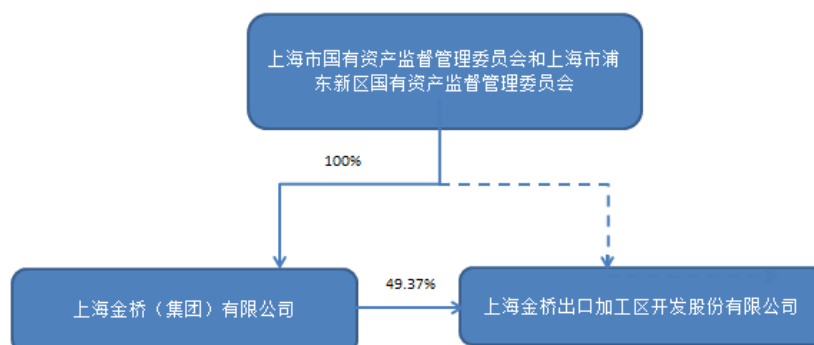
适用 不适用

### 4 报告期内实际控制人变更情况索引及日期

适用 不适用

### 5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



**6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司**

适用 不适用

**(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍**

适用 不适用

**五、其他持股在百分之十以上的法人股东**

适用 不适用

**六、股份限制减持情况说明**

适用 不适用

## **第七节 优先股相关情况**

适用 不适用

## 第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、持股变动情况及报酬情况

#### (一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
黄国平	董事长 (已离任)	男	52	2013年12月17日	2016年11月11日					0	是
潘建中	副董事长 (已离任)	男	61	2011年6月21日	2016年2月4日					0	是
沈荣	副董事长 (已离任)	男	61	2011年6月21日	2016年2月4日					9.15	否
王颖	总经理	女	50	2015年8月24日	2019年5月24日					48.52	否
王颖	副董事长	女	50	2016年3月2日	2019年5月24日					0	否
刘荣明	董事 (已离任)	男	56	2012年6月29日	2016年2月4日					0	是
张行	董事 (已离任)	女	56	2011年6月21日	2016年2月4日					0	否
丁以中	独立董事 (已离任)	女	70	2011年6月21日	2016年3月2日					1.43	否
乔文骏	独立董事 (已离任)	男	46	2011年6月21日	2016年3月2日					1.43	否
霍佳震	独立董事	男	53	2011年6月21日	2019年5月24日					9.17	否
张鸣	独立董事	男	57	2011年6月21日	2019年5月24日					9.17	否
哈尔曼	董事 (已离任)	女	41	2016年3月2日	2016年9月27日					0	否
彭望爵	董事	男	58	2016年3月2日	2019年5月24日					0	否

邓伟利	董事	男	52	2016年9月27日	2019年5月24日					0	否
毛巧丽	董事 (已离任)	女	42	2016年3月2日	2016年5月24日					43.56	否
毛巧丽	职工董事	女	42	2016年5月25日	2019年5月24日					0	否
陆雄文	独立董事	男	50	2016年3月2日	2019年5月24日					7.83	否
郁斌	独立董事	男	53	2016年3月2日	2019年5月24日					7.83	否
颜国平	监事长 (已离任)	男	61	2011年6月21日	2016年1月1日					0	否
钱敏华	监事长	男	57	2016年5月25日	2019年5月24日					0	否
王文博	副监事长	男	59	2011年6月21日	2019年5月24日					0	是
虞冰	监事 (已离任)	女	43	2011年6月21日	2016年5月25日					0	否
张琤	职工监事 (已离任)	女	58	2011年6月21日	2016年5月25日					0	否
谷业琢	职工监事	男	52	2011年6月21日	2019年5月24日					36.86	否
张占红	监事	女	44	2016年5月25日	2019年5月24日					0	否
石婉卿	职工监事	女	36	2016年5月25日	2019年5月24日					36.85	否
曹剑云	副总经理	男	55	2014年8月27日	2019年5月24日					62.76	否
沈彤	副总经理	女	48	2014年8月27日	2019年5月24日	7,750	7,750	0		62.43	否
朱勤荣	财务总监 (已离任)	男	63	2012年6月6日	2016年5月24日					49.86	否
佟洁	财务总监	女	48	2016年5月25日	2019年5月24日					31.51	否
严少云	董事会秘书	男	48	2014年11月25日	2019年5月24日					53.05	否
合计	/	/	/	/	/				/		/

姓名	主要工作经历
黄国平	历任：浦东新区金桥功能区域党工委委员、副书记、纪工委书记，管委会副主任；上海张江（集团）有限公司党委委员、副总经理；上海金桥出口加工区管理委员会副主任、党组成员；浦东新区区委委员，上海金桥出口加工区管理委员会副主任、党组成员；浦东新区区委委员、区国有资产监督管理委员会主任、党委副书记、党委书记，区内联企事业单位工作党委书记；浦东新区区委委员、上海金桥（集团）有限公司党委书记、总裁；本公司董事长、党委书记。现已离任公司董事。

潘建中	历任：部队排长、营长、处长、团长、师参谋长、师长；上海金桥（集团）有限公司副总裁、党委副书记；本公司副董事长。现已离任公司董事。
沈荣	历任：上海市法制办、办公厅副处长、正处级秘书兼浦东新区区委办副主任；上海金桥（集团）有限公司党委副书记、副总经理；本公司副董事长兼总经理、党委副书记。现已离任公司董事。
王颖	历任：上海申通集团有限公司外事公关部经理；上海国际赛车场有限公司党总支书记、副总经理；上海国际赛车场经营发展有限公司副总经理；上海久事国际赛事管理公司党委委员、副总经理；上海金桥（集团）有限公司党委委员、副总裁。现任：本公司副董事长、总裁、党委副书记。
刘荣明	历任：上海港机厂团委干事、党办秘书；交通部第三航务工程局组织处、宣传处干部；浦东新区发展和改革委员会办公室副主任科员、主任科员、主任助理；投资处处长助理、副处长、处长；浦东新区发展和改革委员会副主任；上海金桥（集团）有限公司党委委员、副总裁；本公司董事。现已离任公司董事。
张行	历任：上海市上投实业投资有限公司总经理助理、副总经理、总经理；上海国际集团投资管理有限公司董事长；本公司监事、董事。现已离任公司董事。
丁以中	历任：上海海事大学讲师、副教授教授；中国物流学会理事会常务理事；本公司独立董事。现已离任公司独立董事。
乔文骏	历任：上海市人民政府侨务办公室法律顾问、法规部副主任；上海对外经济律师事务所律师；上海浦栋律师事务所合伙人；中伦律师事务所上海分所主任、合伙人；中伦律师事务所总所联席管理合伙人；上海市律师协会副会长；中华全国律师协会理事；亚太律师协会会员；本公司独立董事。现已离任公司独立董事。
霍佳震	历任：同济大学管理科学与工程系副主任、同济大学研究生院培养处处长、副院长、东方创业独立董事。现任：同济大学经济与管理学院教授，上海市领军人才；中国管理科学与工程学会常务理事；中国物流学会常务理事；上海市管理学会副理事长；本公司独立董事。
张鸣	历任：上海财经大学助教、讲师、副教授、教授、会计学院副院长。现任：上海财经大学教授、博士生导师、会计与财务研究院高级研究员；中国会计学会、中国金融会计学会、上海会计学会、上海成本研究会、中国中青年财务成本研究会、上海总会计师研究会、中国注册会计师协会等常务理事/理事或会员；中国会计学会学术委员会委员；浙江财经学院、新疆财经大学等大学的兼职教授；本公司独立董事。
哈尔曼	历任：徐汇区商委副主任、区粮食局局长；上海国有资产经营有限公司党委副书记、党委书记、副董事长；上海国际集团资产管理有限公司党委书记、董事长；本公司董事。现已离任公司董事。
彭望爵	历任：浦东新区城区工作党委副书记、纪工委书记；浦东新区发展计划局党组副书记、基层工作党委书记、纪检组组长；浦东新区发展和改革委员会党组副书记、基层工作党委书记、纪检组组长；浦东新区纪委委员，区发展和改革委员会党组副书记；浦东新区纪委委员，上海张江（集团）有限公司党委副书记、纪委书记、副总经理。现任：浦东新区纪委委员，浦东新区直属企业专职外部董事，就任本公司、外高桥董事。
邓伟利	历任复旦大学管理学院讲师、副教授、人事处副处长兼人才引进办公室主任；中国华源集团上海天诚创业投资有限公司副总经理；上海国鑫投资发展有限公司副总经理、总经理；上海国有资产经营有限公司党委委员、党委副书记、副总经理；上海国际集团有限公司资本运营部总经理。现任上海国际集团资产管理有限公司董事长、党委书记；本公司董事。



毛巧丽	历任：上海金桥出口加工区开发股份有限公司住宅部副总经理、投资规划部副总经理、公司董事。现任：本公司投资规划部总经理、投资规划部党支部书记和公司第三届工会委员；本公司职工董事。
陆雄文	历任：复旦大学讲师、副教授、教授、市场营销系主任、管理学院副院长、常务副院长。现任：复旦大学管理学院院长、博士生导师、教授；本公司独立董事。
郁斌	历任：中共上海市委政法委员会科员；中国银行上海市分行行长办公室秘书。1997 年创立上海市申阳律师事务所，现任上海市申阳律师事务所首席合伙人；本公司独立董事。
颜国平	历任：南汇县乡镇工业局副局长；南汇县惠南镇副镇长；南汇县对外经济委员会副主任、主任；南汇县坦直镇党委书记；南汇区新场镇党委书记、人大主席；南汇区民政局局长、党委书记；浦东新区民政局副局长、党组成员；本公司监事会主席。现已离任本公司监事。
钱敏华	历任：浦东新区金桥镇党委副书记、镇长；周浦镇党委副书记、镇长。现任：本公司监事会主席。
王文博	历任：陕西省审计厅主任科员；陕西省审计厅《陕西审计》编辑部副主编（副处级）；陕西省审计研究所副所长；上海金桥（集团）有限公司审计室副主任、主任；上海金桥（集团）有限公司计财部常务副总经理和资产管理部总经理；本公司审计室主任、综合事务部审计负责人、本公司第四、五、六、七届监事会副主席。现任：本公司监事会副主席；上海金桥（集团）有限公司纪委副书记、审计法务部总经理。
虞冰	历任：上海国际集团资产经营有限公司资本市场部经理、投资副总监、上海国际集团资产管理有限公司总经理助理；本公司监事。现已离任公司监事。
张琤	历任：上海医用仪表厂动力基建科副科长；上海金金置业有限公司工程部员工；上海金桥（集团）有限公司土地部副经理；本公司综合事务部副经理；本公司监事。现已离任公司监事。
谷业琢	历任：上海海洋地质调查局海洋地质综合研究大队计财科副科长；上海金桥藤田联合开发有限公司财务副科长；上海金桥出口加工区开发股份有限公司计划财务部部门经理助理；本公司第六、七届监事会职工监事。现任：本公司监事会职工监事；公司审计法务部部门总经理助理。
张占红	历任：上海上咨会计师事务所有限公司项目经理、合伙人；上海浦东科技投资有限公司管理会计、上海浦东现代产业开发有限公司专职监事。现任：本公司监事。
石婉卿	历任：本公司住宅及配套建筑部营销主管、经理助理、住宅建筑运营部总经理助理。现任：本公司监事会职工监事；本公司住宅建筑运营部副总经理。
曹剑云	历任：耀华皮尔金顿玻璃有限公司施工科科长；上海大华装饰工程有限公司设计室主任；上海金桥出口加工区开发公司建设工程部项目经理；上海金桥建设监理有限公司总经理助理、总经理（改制后任副总经理）；外高桥保税区三联发展有限公司工程总监；上海城开万源房地产开发有限公司总工程师；张江高科技园区建设管理有限公司总经理兼任张江集团工程建设管理中心主任。现任：本公司副总经理。
沈彤	历任：上海金桥出口加工区开发公司综合事务部业务员；上海金鑫贸易实业公司业务部经理；上海金桥出口加工区贸易公司业务部副经理；上海金桥原产地市场市场部及人事部副经理；本公司住宅部业务主管，租售中心副经理，住宅及配套建筑部经理助理、副经理；本公司战略投资部副总经理、总经理；本公司住宅建筑运营部总经理。现任：本公司副总经理、党委委员。

朱勤荣	历任：武汉市人民政府东湖新技术开发管委会企业管理处主任科员；武汉东湖新技术创业中心中试工厂厂长；上海沪嘉贸易公司总经理助理；浦东新区社会事业投资经营公司投资管理部经理；浦东新区国有股监事工作办公室委派上海金桥（集团）有限公司财务总监；本公司计划财务部经理、财务总监、党委委员。现已离任公司财务总监。
佟洁	历任：中国第一拖拉机工程机械公司审计主管；中邦置业集团有限公司财务经理；旭辉集团股份有限公司高级审计经理；浦东新区国资委监事中心专职监事、上海张江高科技园区开发股份有限公司监事会监事。现任：本公司财务总监。
严少云	历任：上海市闵行区公证处科员；上海市浦东新区公证处副主任科员；上海金桥（集团）有限公司审计法务部法务主管、行政人事部法务主管、审计监察部主任助理；本公司综合事务部经理助理兼审计/法务主管；本公司综合事务部副经理、审计法务部副总经理（主持工作）。现任：本公司董事会办公室主任；董事会秘书。

其它情况说明

√适用 □不适用

1、2016年2月，公司副董事长潘建中先生、副董事长沈荣先生、董事张行女士因已达法定退休年龄，董事刘荣明先生因个人原因，分别辞去公司副董事长、董事、董事会专门委员会委员等职务。

2、公司监事会主席颜国平先生于2016年1月退休。

3、独立董事陆雄文先生暂未领取2016年独立董事津贴。

4、本公司董事长黄国平先生因工作调动，自2016年11月起不再担任公司董事长，由副董事长王颖女士代为履行董事长职务至今。

(二) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

□适用 √不适用

二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

(一) 在股东单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
黄国平	上海金桥（集团）有限公司	总裁、党委书记	2013年10月	2016年11月
潘建中	上海金桥（集团）有限公司	副总裁、党委副书记	2005年6月	2015年12月
沈荣	上海金桥（集团）有限公司	党委副书记	2002年11月	2015年9月
刘荣明	上海金桥（集团）有限公司	党委委员、副总裁	2010年11月	2016年2月
张行	上海国际集团资产管理有限公司	董事长	2008年12月	2015年3月
哈尔曼	上海国际集团资产管理有限公司	董事长	2015年3月	2016年5月
邓伟利	上海国际集团资产管理有限公司	董事长	2016年5月	

王文博	上海金桥（集团）有限公司	纪委副书记、审计法务部总经理	2007年6月	
虞冰	上海国际集团资产管理有限公司	总经理助理	2015年5月	
在股东单位任职情况的说明		无		

**(二) 在其他单位任职情况**

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
彭望爵	上海外高桥集团股份有限公司	董事	2016年6月24日	
邓伟利	上海国际集团资产管理有限公司	党委书记、董事长	2016年5月	
	上海农村商业银行股份有限公司	董事	2014年8月	
	上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司	董事	2016年9月14日	
	上海桥合置业有限公司	董事长	2016年6月	
陆雄文	浦发硅谷银行有限公司	监事	2012年5月3日	
张鸣	上海申达股份有限公司	独立董事	2010年5月24日	2016年6月15日
	上海浦东发展银行股份有限公司	独立董事	2016年4月29日	
	海思科医药集团股份有限公司	独立董事	2010年8月8日	2017年1月17日
	上工申贝（集团）股份有限公司	独立董事	2008年6月	
	无锡商业大厦大东方股份有限公司	独立董事	2015年5月20日	
	海通证券股份有限公司	独立董事	2016年6月12日	
霍佳震	上海同济科技实业股份有限公司	监事会主席	2016年3月	
	浦银安盛基金管理有限公司	独立董事	2016年3月	
	同济建筑设计研究院（集团）有限公司	监事会主席	2016年3月	
在其他单位任职情况的说明		无		

**三、董事、监事、高级管理人员报酬情况**

√适用 □不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	按公司章程规定的决策程序进行
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	依据公司薪酬管理办法和经营业绩考核情况确定
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	应付报酬 471.23 万元

报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	463.4 万元
-----------------------------	----------

#### 四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
黄国平	董事长、董事	离任	工作调动
潘建中	副董事长、董事	离任	退休
沈荣	副董事长、董事	离任	退休
刘荣明	董事	离任	辞职
张行	董事	离任	退休
丁以中	独立董事	离任	卸任
乔文骏	独立董事	离任	卸任
颜国平	监事会主席	离任	退休
虞冰	监事	离任	卸任
张琤	监事	离任	退休
哈尔曼	董事	离任	辞职
朱勤荣	财务总监	离任	退休
王颖	董事	选举	
彭望爵	董事	选举	
毛巧丽	董事	离任	换届
毛巧丽	职工董事	选举	
邓伟利	董事	选举	
陆雄文	独立董事	选举	
郁斌	独立董事	选举	
钱敏华	监事会主席	选举	
张占红	监事	选举	
石婉卿	职工监事	选举	
佟洁	财务总监	聘任	

五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明

适用 不适用

## 六、母公司和主要子公司的员工情况

### (一) 员工情况

母公司在职员工的数量	119
主要子公司在职员工的数量	198
在职员工的数量合计	317
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	63
销售人员	48
技术人员	0
财务人员	31
行政人员	175
合计	317
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生	22
本科	117
大专	74
大专以下	104
合计	317

### (二) 薪酬政策

适用 不适用

公司薪酬由基本工资（固定工资+考核工资）、年终奖等构成。考核工资、年终奖均与绩效考核结果挂钩，充分体现可持续发展绩效导向性，并运用岗位价值评估工具对公司基层岗位进行评估，形成以岗定薪的薪酬机制。公司薪酬管理体系遵循绩效导向性、内部公平性、外部竞争性的原则，体现了以绩效考核为核心，以公司发展战略目标的实现为导向，以完善国有控股上市公司企业法人治理、建立上市公司持续发展的内在机制、提高核心竞争力为目标。

### (三) 培训计划

适用 不适用

公司培训由外部培训和内部培训组成。

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

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

### (四) 劳务外包情况

适用 不适用

## 七、其他

适用 不适用

## 第九节 公司治理

### 一、公司治理相关情况说明

√适用 □不适用

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

2016年9月，公司对公司章程的部分条款进行了修订，增加物业管理的经营范围，并完善了对外担保事项的决策权限。

2016年，公司董事会及其专门委员会、监事会运作正常。

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

公司治理与中国证监会相关规定的要求是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因

□适用 √不适用

### 二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2016年第一次临时股东大会	2016年3月2日	《上海证券报》、《香港文汇报》和上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）	2016年3月3日
2015年年度股东大会	2016年5月25日	《上海证券报》、《香港文汇报》和上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）	2016年5月26日
2016年第二次临时股东大会	2016年9月27日	《上海证券报》、《香港文汇报》和上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）	2016年9月28日

股东大会情况说明

□适用 √不适用

### 三、董事履行职责情况

#### (一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	
黄国平	否	8	8	0	0	0	否	2
潘建中	否	1	0	1	0	0	否	0
沈荣	否	1	1	0	0	0	否	0
王颖	否	7	7	0	0	0	否	2
刘荣明	否	1	1	0	0	0	否	0
张行	否	1	0	1	0	0	否	0
张鸣	是	8	6	2	0	0	否	0

霍佳震	是	8	7	1	0	0	否	2
丁以中	是	1	1	0	0	0	否	1
乔文骏	是	1	1	0	0	0	否	0
彭望爵	否	7	7	0	0	0	否	2
哈尔曼	否	6	5	1	0	0	否	0
邓伟利	否	2	2	0	0	0	否	0
陆雄文	是	7	5	2	0	0	否	0
郁斌	是	7	6	1	0	0	否	2
毛巧丽	否	7	7	0	0	0	否	2

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	8
其中：现场会议次数	0
通讯方式召开会议次数	4
现场结合通讯方式召开会议次数	4

(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

(三) 其他

适用 不适用

四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议，存在异议事项的，应当披露具体情况

适用 不适用

五、监事会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

六、公司就其与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面存在的不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况说明

适用 不适用

存在同业竞争的，公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

在金桥出口加工区内，金桥集团拥有与公司相似的厂房物业约 8 万平方米。为避免同业竞争，2012 年 10 月公司与金桥集团签署《通用厂房委托经营协议》，金桥集团将上述厂房物业委托公司经营管理，委托期限自 2012 年 10 月 30 日至 2015 年 10 月 30 日。2014 年 5 月 30 日，公司第七届董事会第 30 次会议审议通过《关于公司收购集团公司北区厂房关联交易的议案》，同意公司收购金桥集团在金桥经济技术开发区北区拥有的上述厂房。公司就上述关联交易于 2014 年 6 月 4 日公告。在《通用厂房委托经营协议》期满后，公司正与金桥集团协商该协议的续约事宜。

七、报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

适用 不适用



公司董事会已制定对高级管理人员进行考评的公司《经营班子年度经营业绩考核办法》，将依据该办法和《2015 年度经营业绩责任书》，结合公司经营层自评报告及经年度审计的财务报告等相关材料，确认对经营层 2015 年度经营业绩责任书考核结果及向经营层兑现绩效薪酬。

#### 八、是否披露内部控制自我评价报告

适用 不适用

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

#### 九、内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

公司聘请了德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2016 年度内部控制情况进行独立审计，会计师事务所出具的是标准无保留意见的内部控制审计报告。

是否披露内部控制审计报告：是

#### 十、其他

适用 不适用

## 第十节 公司债券相关情况

√适用 □不适用

### 一、公司债券基本情况

单位:元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
上海金桥出口加工区开发股份有限公司2013年公司债券	13 金桥债	122338.SH	2014年11月17日	2022年11月17日	120,000	5.00%	按年计息,不计复利,每年付息一次,到期一次还本	上海证券交易所

公司债券付息兑付情况

□适用 √不适用

公司债券其他情况的说明

√适用 □不适用

2009年9月15日公司2009年第一次临时股东大会审议批准公司发行规模总额不超过12亿元的公司债券。2011年9月15日公司2011年第二次临时股东大会审议通过《关于延长公司发行公司债券股东大会决议有效期的议案》，将有效期延长至2013年9月15日。2013年9月13日公司2013年第一次临时股东大会审议通过《关于延长公司发行公司债券股东大会决议有效期的议案》，将有效期延长至2015年9月15日。2014年7月，中国证监会以证监许可（2014）664号文核准了上述发行方案。2014年11月20日，公司发行了上述12亿元公司债券，期限为8年，附第5年年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权，发行利率为5.00%。本期债券于2014年11月25日在上海证券交易所上市交易。登记、托管、委托债券派息、兑付机构为中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。债券简称和代码分别为“13金桥债”、“122338”。本期债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。在本次债券存续期间自2015年起每年11月17日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。兑付日为2022年11月17日，如投资者行使回售权，则其回售部分债券的兑付日为2019年11月17日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日，顺延期间兑付款项不另计利息）。经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，公司的主体信用等级为AA+级，本期债券的信用等级为AA+级。2016年10月，因公司拟发行中期票据而进行评级时，公司的主体信用等级调升至AAA，“13金桥债”债项的信用等级同时被评定为AAA。

### 二、公司债券受托管理联系人、联系方式及资信评级机构联系方式

债券受托管理人	名称	国泰君安证券股份有限公司
	办公地址	上海市东园路18号中国金融信息中心5楼
	联系人	苏冬夷
	联系电话	021-38676666
资信评级机构	名称	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
	办公地址	上海市汉口路398号上海华盛大厦14F

其他说明:

√适用 □不适用

报告期内本公司聘请的债券受托管理人、资信评级机构未发生变更。

### 三、公司债券募集资金使用情况

√适用 □不适用

本公司“13 金桥债”公开发行公司债券，募集总额人民币 12 亿元，已按照募集说明书上列明的用途使用完毕。

### 四、公司债券评级情况

√适用 □不适用

在本期债券有效存续期间，上海新世纪资信评估投资服务有限公司将对本公司进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。2016 年 10 月 19 日上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具了《关于调整上海金桥出口加工区开发股份有限公司信用等级报告》，并在上海证券交易所网站

(<http://www.sse.com.cn>) 公告了上述报告。上海新世纪资信评估投资服务有限公司对公司主体信用等级评级展望由 AA+/稳定调整至 AAA/稳定，对“13 金桥债”的债项信用等级调整至 AAA。

上海新世纪资信评估投资服务有限公司将持续关注外部经营环境的变化、影响本公司经营或财务状况的重大事件、本公司履行债务的情况等因素，并将于 2017 年 5 月 31 日前对本公司及公司债券做出最新跟踪评级，并在上海证券交易所网站 (<http://www.sse.com.cn>) 公告，提醒投资者关注。

### 五、报告期内公司债券增信机制、偿债计划及其他相关情况

√适用 □不适用

上海金桥出口加工区开发股份有限公司 2013 年公司债券由金桥集团为本公司本息兑付提供全额不可撤销的连带责任保证担保，担保范围包括公司债券的本金和利息以及因本公司发行公司债券所导致的任何其他现金支付义务（包括但不限于违约金、损害赔偿金和实现债权的费用等）。

报告期内，本期债券增信机制未发生变更。公司偿债能力良好，偿债资金将主要来源于公司日常的盈利积累及经营活动产生的现金流。公司的收入规模和盈利积累，较大程度上保证了公司按期偿本付息的能力。

### 六、公司债券持有人会议召开情况

√适用 □不适用

2016 年度，本公司未发生须召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

### 七、公司债券受托管理人履职情况

√适用 □不适用

上海金桥出口加工区开发股份有限公司 2013 年公司债券受托管理人为国泰君安证券股份有限公司。截至报告期末，国泰君安证券股份有限公司已履行其受托管理人职权，并于 2016 年 6 月 4 日在上海证券交易所网站 (<http://www.sse.com.cn>) 公告了《上海金桥出口加工区开发股份有限公司 2013 年公司债券受托管理人报告（2015 年度）》。

国泰君安证券股份有限公司将于债券存续期内每年 6 月 30 日前向市场公告上一年度的债券受托管理事务报告。

### 八、截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

主要指标	2016 年	2015 年	本期比上年 同期增减 (%)	变动原因
息税折旧摊销前利润	1,185,561,834	1,179,783,450	0.49%	
流动比率	0.89	0.95	-6%	本期公司流动负债总额增加

速动比率	0.34	0.32	6%	
资产负债率	51.7%	48.6%	6%	
EBITDA 全部债务比	0.26	0.24	8%	全部债务较上年同期增加, 导致该比例上升
利息保障倍数	3.66	4.00	-9%	本期费用化利息支出较上年同期减少
现金利息保障倍数	4.74	-10.14	不适用	本期经营性现金流量较上年增加
EBITDA 利息保障倍数	5.09	6.03	-16%	本期费用化利息支出较上年同期减少
贷款偿还率	100	100	0	
利息偿付率	100	100	0	

### 九、公司其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

√适用 □不适用

公司于2014年11月17日发行的12亿元上海金桥出口加工区开发股份有限公司2013年公司债券已于2016年11月17日支付自2015年11月17日至2016年11月16日期间的利息, 具体内容详见“上海金桥出口加工区开发股份有限公司2013年公司债券2016年付息公告”(编号: 临2016-054号)。

### 十、公司报告期内的银行授信情况

√适用 □不适用

公司的资信情况良好, 与国内主要商业银行保持长期合作伙伴关系, 间接债务融资能力较强。截止2016年12月31日, 公司共持有授信额度69.1亿元, 其中已使用授信额度33亿元, 可使用额度合计为36.1亿元。

### 十一、公司报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

√适用 □不适用

截至报告期末, 本公司已根据《上海金桥出口加工区开发股份有限公司公开发行2013年公司债券募集说明书》中相关约定履行相应承诺。

### 十二、公司发生的重大事项及对公司经营情况和偿债能力的影响

√适用 □不适用

截至报告期末, 未发生对公司经营情况和偿债能力产生影响的重大事项。

## 第十一节 财务报告

### 一、审计报告

√适用 □不适用

审计报告

德师报(审)字(17)第 P01616 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“金桥股份公司”)的财务报表，包括 2016 年 12 月 31 日的公司及合并资产负债表、2016 年度的公司及合并利润表、公司及合并现金流量表表和公司及合并股东权益变动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金桥股份公司管理层的责任，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，金桥股份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，公允反映了金桥股份公司 2016 年 12 月 31 日的公司及合并财务状况以及 2016 年度的公司及合并经营成果和公司及合并现金流量。

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙) 中国注册会计师

中国·上海

2017 年 3 月 29 日

## 二、财务报表

## 合并资产负债表

2016 年 12 月 31 日

编制单位：上海金桥出口加工区开发股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金	七、1	1,243,481,297.78	1,040,921,038.02
应收账款	七、2	149,657,064.65	83,179,962.40
预付款项	七、3	2,168,191.59	11,612,672.15
应收利息		491,666.67	-
应收股利		3,311,002.00	3,311,002.00
其他应收款	七、4	21,136,312.18	18,685,790.65
存货	七、5	2,854,266,284.33	2,305,647,551.51
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产	七、6	361,015,750.12	-
流动资产合计		4,635,527,569.32	3,463,358,016.73
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产	七、7	2,798,980,373.02	4,014,791,848.06
长期股权投资	七、8	4,405,815.69	4,328,127.59
投资性房地产	七、9	5,696,265,709.04	4,958,531,222.07
固定资产	七、10	1,008,108,439.97	674,587,527.01
在建工程	七、11	3,415,723,106.06	4,141,533,651.55
工程物资		-	-
无形资产	七、12	268,468,160.06	205,098,601.91
长期待摊费用	七、13	7,765,995.18	4,787,158.65
递延所得税资产	七、14	306,373,957.32	234,644,621.22
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		13,506,091,556.34	14,238,302,758.06
资产总计		18,141,619,125.66	17,701,660,774.79

<b>流动负债:</b>			
短期借款	七、15	1,620,000,000.00	1,460,000,000.00
应付票据		-	-
应付账款	七、16	628,945,627.54	342,104,190.06
预收款项	七、17	590,654,074.69	310,433,235.77
应付职工薪酬	七、18	44,827,193.19	39,155,640.25
应交税费	七、19	832,651,417.65	862,978,841.43
应付利息	七、20	11,016,761.83	11,428,728.46
应付股利		-	-
其他应付款	七、21	1,435,114,601.13	539,788,585.83
一年内到期的非流动负债	七、22	50,000,000.00	84,270,564.00
其他流动负债	七、23	-	1,867,500.00
流动负债合计		5,213,209,676.03	3,652,027,285.80
<b>非流动负债:</b>			
长期借款	七、24	1,718,992,689.98	1,848,353,244.25
应付债券	七、25	1,193,456,686.27	1,191,396,259.39
长期应付款	七、26	276,626,711.84	617,826,711.84
递延收益	七、27	356,423,407.18	372,030,276.77
递延所得税负债	七、14	617,687,849.46	921,599,434.24
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		4,163,187,344.73	4,951,205,926.49
负债合计		9,376,397,020.76	8,603,233,212.29
<b>所有者权益</b>			
股本	七、28	1,122,412,893.00	1,122,412,893.00
资本公积	七、29	1,708,961,241.26	1,708,961,241.26
减:库存股		-	-
其他综合收益	七、30	1,848,720,542.82	2,760,579,149.10
盈余公积	七、31	707,923,918.35	647,390,498.43
未分配利润	七、32	3,258,160,789.93	2,859,083,780.71
归属于母公司所有者权益合计		8,646,179,385.36	9,098,427,562.50
少数股东权益		119,042,719.54	-
所有者权益合计		8,765,222,104.90	9,098,427,562.50
负债和所有者权益总计		18,141,619,125.66	17,701,660,774.79

法定代表人: 黄国平

主管会计工作负责人: 佟洁 会计机构负责人: 陈强华

## 母公司资产负债表

2016 年 12 月 31 日

编制单位:上海金桥出口加工区开发股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金		422,878,750.02	541,537,943.37
应收账款	十六、1	106,620,285.84	23,827,806.14
预付款项		88,496.10	11,306,969.39
应收利息		-	-
应收股利		3,311,002.00	3,311,002.00
其他应收款	十六、2	1,159,491,930.90	1,133,067,873.68
存货		246,133,763.05	152,595,288.81
其他流动资产		-	-
流动资产合计		1,938,524,227.91	1,865,646,883.39
<b>非流动资产:</b>			
可供出售金融资产		2,798,980,373.02	4,014,791,848.06
长期股权投资	十六、3	3,087,108,783.29	2,871,108,783.29
投资性房地产		2,454,141,299.04	2,377,718,782.71
固定资产		8,372,931.83	9,616,433.78
在建工程		3,064,933,440.24	3,041,042,722.67
工程物资		-	-
无形资产		4,275,679.33	4,998,329.29
长期待摊费用		-	-
递延所得税资产		131,439,253.28	126,117,934.99
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		11,549,251,760.03	12,445,394,834.79
资产总计		13,487,775,987.94	14,311,041,718.18



<b>流动负债：</b>			
短期借款		770,000,000.00	440,000,000.00
应付票据		-	-
应付账款		106,050,946.77	121,038,786.56
预收款项		129,606,384.06	62,214,443.80
应付职工薪酬		13,595,601.50	7,795,601.50
应交税费		225,633,681.98	302,471,757.77
应付利息		9,268,658.33	9,009,001.39
其他应付款		148,733,488.80	300,979,769.91
一年内到期的非流动负债		50,000,000.00	-
其他流动负债		-	1,867,500.00
流动负债合计		1,452,888,761.44	1,245,376,860.93
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		940,000,000.00	990,000,000.00
应付债券		1,193,456,686.27	1,191,396,259.39
递延收益		339,835,507.18	353,322,476.77
递延所得税负债		617,530,382.65	921,441,192.18
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		3,090,822,576.10	3,456,159,928.34
负债合计		4,543,711,337.54	4,701,536,789.27
<b>所有者权益：</b>			
股本		1,122,412,893.00	1,122,412,893.00
资本公积		3,243,329,289.21	3,243,329,289.21
减：库存股		-	-
其他综合收益		1,848,427,288.74	2,760,285,895.02
盈余公积		701,204,023.58	640,670,603.66
未分配利润		2,028,691,155.87	1,842,806,248.02
所有者权益合计		8,944,064,650.40	9,609,504,928.91
负债和所有者权益总计		13,487,775,987.94	14,311,041,718.18

法定代表人：黄国平

主管会计工作负责人：佟洁 会计机构负责人：陈强华

## 合并利润表

2016 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		1,469,317,317.14	1,499,644,056.47
其中:营业收入	七、33	1,469,317,317.14	1,499,644,056.47
二、营业总成本		830,258,316.48	950,146,048.46
其中:营业成本	七、33	517,539,611.97	547,527,465.96
税金及附加	七、34	101,224,476.27	178,307,485.60
销售费用	七、35	35,345,616.68	25,764,075.32
管理费用	七、36	69,065,890.09	71,900,274.32
财务费用	七、37	109,083,146.02	118,797,569.54
资产减值损失	七、38	-2,000,424.55	7,849,177.72
加:公允价值变动收益(损失以“-”号填列)		-	-
投资收益(损失以“-”号填列)	七、39	74,706,033.61	56,011,619.97
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		1,595,181.88	1,506,033.39
汇兑收益(损失以“-”号填列)			
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		713,765,034.27	605,509,627.98
加:营业外收入	七、40	20,890,825.74	15,163,692.07
减:营业外支出	七、41	5,393.10	339,460.55
其中:非流动资产处置损失		-	138,024.55
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		734,650,466.91	620,333,859.50
减:所得税费用	七、42	118,859,513.21	148,814,387.86
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		615,790,953.70	471,519,471.64
归属于母公司所有者的净利润		616,748,234.16	471,519,471.64
少数股东损益		-957,280.46	-
六、其他综合收益的税后净额	七、43	-911,858,606.28	1,851,920,242.26
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-911,858,606.28	1,851,920,242.26
(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		-911,858,606.28	1,851,920,242.26
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		-	-
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		-911,858,606.28	1,851,920,242.26
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-	-
七、综合收益总额		-296,067,652.58	2,323,439,713.90
归属于母公司所有者的综合收益总额		-295,110,372.12	2,323,439,713.90
归属于少数股东的综合收益总额		-957,280.46	-
八、每股收益:			
(一)基本每股收益(元/股)		0.5495	0.4706
(二)稀释每股收益(元/股)		-	-

法定代表人:黄国平

主管会计工作负责人:佟洁 会计机构负责人:陈强华

## 母公司利润表

2016 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	十六、4	885,229,374.98	927,357,336.39
减: 营业成本	十六、4	278,542,939.33	255,640,131.44
税金及附加		61,606,523.75	134,187,209.18
销售费用		15,345,778.84	15,804,661.31
管理费用		57,544,073.89	68,699,901.22
财务费用		39,920,751.11	54,229,732.11
资产减值损失		2,385,029.52	7,477,979.94
加: 公允价值变动收益(损失以“—”号填列)		-	-
投资收益(损失以“—”号填列)	十六、5	70,124,390.53	54,505,586.59
二、营业利润(亏损以“—”号填列)		500,008,669.07	445,823,307.78
加: 营业外收入		16,608,731.37	10,822,444.10
减: 营业外支出		-	311,703.73
其中: 非流动资产处置损失		-	111,703.73
三、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		516,617,400.44	456,334,048.15
减: 所得税费用		113,061,267.65	103,150,317.21
四、净利润(净亏损以“—”号填列)		403,556,132.79	353,183,730.94
五、其他综合收益的税后净额		-911,858,606.28	1,851,920,242.26
(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		-911,858,606.28	1,851,920,242.26
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		-	-
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益		-911,858,606.28	1,851,920,242.26
六、综合收益总额		-508,302,473.49	2,205,103,973.20
七、每股收益:			
(一)基本每股收益(元/股)		-	-
(二)稀释每股收益(元/股)		-	-

法定代表人: 黄国平

主管会计工作负责人: 佟洁 会计机构负责人: 陈强华

## 合并现金流量表

2016 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,894,294,499.49	1,600,538,284.40
收到的税费返还		2,400,000.00	-
收到其他与经营活动有关的现金		934,272,867.67	336,308,726.72
经营活动现金流入小计	七、44(1)	2,830,967,367.16	1,936,847,011.12
购买商品、接受劳务支付的现金		1,198,460,616.20	3,356,887,764.79
支付给职工以及为职工支付的现金		59,005,072.19	59,862,698.20
支付的各项税费		378,133,978.44	346,377,889.95
支付其他与经营活动有关的现金		90,708,646.41	50,309,033.84
经营活动现金流出小计	七、44(2)	1,726,308,313.24	3,813,437,386.78
经营活动产生的现金流量净额	七、45(1)	1,104,659,053.92	-1,876,590,375.66
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		800,000,000.00	1,100,000,000.00
取得投资收益收到的现金		74,136,678.84	54,505,818.72
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		86,315.44	212,400.00
投资活动现金流入小计		874,222,994.28	1,154,718,218.72
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		46,252,881.21	7,960,635.62
投资支付的现金		1,145,000,000.00	600,000,000.00
投资活动现金流出小计		1,191,252,881.21	607,960,635.62
投资活动产生的现金流量净额		-317,029,886.93	546,757,583.10
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		120,000,000.00	638,729,989.86
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		120,000,000.00	-
取得借款收到的现金		1,984,000,000.00	2,910,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		13,645,900.00	-
筹资活动现金流入小计	七、44(3)	2,117,645,900.00	3,548,729,989.86
偿还债务支付的现金		1,987,631,118.27	1,274,970,522.13
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		394,317,022.51	442,155,425.41
支付其他与筹资活动有关的现金		320,000,000.00	-
筹资活动现金流出小计	七、44(4)	2,701,948,140.78	1,717,125,947.54
筹资活动产生的现金流量净额		-584,302,240.78	1,831,604,042.32
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		-766,666.45	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	七、45(2)	202,560,259.76	501,771,249.76
加：期初现金及现金等价物余额		1,040,921,038.02	539,149,788.26
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		1,243,481,297.78	1,040,921,038.02

法定代表人：黄国平

主管会计工作负责人：佟洁 会计机构负责人：陈强华

## 母公司现金流量表

2016 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		875,288,631.66	870,325,429.46
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		29,842,795.52	330,580,532.59
经营活动现金流入小计		905,131,427.18	1,200,905,962.05
购买商品、接受劳务支付的现金		377,328,425.78	2,638,542,277.42
支付给职工以及为职工支付的现金		47,169,704.02	49,703,332.40
支付的各项税费		286,978,117.71	197,419,811.97
支付其他与经营活动有关的现金		30,053,492.52	36,709,080.16
经营活动现金流出小计		741,529,740.03	2,922,374,501.95
经营活动产生的现金流量净额		163,601,687.15	-1,721,468,539.90
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金		310,000,000.00	1,100,000,000.00
取得投资收益收到的现金		70,124,390.53	237,832,758.20
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		57,493.56	59,200.00
收到其他与投资活动有关的现金		497,813,300.00	708,908,738.60
投资活动现金流入小计		877,995,184.09	2,046,800,696.80
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,470,130.51	3,577,134.80
投资支付的现金		310,000,000.00	600,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		216,000,000.00	-
支付其他与投资活动有关的现金		488,691,000.00	1,086,929,989.85
投资活动现金流出小计		1,018,161,130.51	1,690,507,124.65
投资活动产生的现金流量净额		-140,165,946.42	356,293,572.15
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>			
吸收投资收到的现金		-	638,729,989.86
取得借款收到的现金		1,000,000,000.00	1,430,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		331,000,000.00	609,500,000.00
筹资活动现金流入小计		1,331,000,000.00	2,678,229,989.86
偿还债务支付的现金		670,000,000.00	511,518,752.23
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		296,314,152.39	217,507,962.37
支付其他与筹资活动有关的现金		506,000,000.00	436,500,000.00
筹资活动现金流出小计		1,472,314,152.39	1,165,526,714.60
筹资活动产生的现金流量净额		-141,314,152.39	1,512,703,275.26
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		-780,781.69	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-118,659,193.35	147,528,307.51
加: 期初现金及现金等价物余额		541,537,943.37	394,009,635.86
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		422,878,750.02	541,537,943.37

法定代表人: 黄国平

主管会计工作负责人: 佟洁 会计机构负责人: 陈强华

## 合并所有者权益变动表

2016 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期											少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益												
	股本	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	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
加:会计政策变更	-				-		-		-		-	-	-
前期差错更正	-				-		-		-		-	-	-
同一控制下企业合并	-				-		-		-		-	-	-
其他	-				-		-		-		-	-	-
二、本年期初余额	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
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	-				-		-911,858,606.28		60,533,419.92		399,077,009.22	119,042,719.54	-333,205,457.60
(一)综合收益总额	-				-		-911,858,606.28		-		616,748,234.16	-957,280.46	-296,067,652.58
(二)所有者投入和减少资本	-				-		-		-		-	120,000,000.00	120,000,000.00
1.股东投入的普通股	-				-		-		-		-	120,000,000.00	120,000,000.00
(三)利润分配	-				-		-		60,533,419.92		-217,671,224.94	-	-157,137,805.02
1.提取盈余公积	-				-		-		60,533,419.92		-60,533,419.92	-	-
2.提取一般风险准备	-				-		-		-		-	-	-
3.对所有者(或股东)的分配	-				-		-		-		-157,137,805.02	-	-157,137,805.02
(四)所有者权益内部结转	-				-		-		-		-	-	-
(五)专项储备	-				-		-		-		-	-	-
(六)其他	-				-		-		-		-	-	-
四、本期期末余额	1,122,412,893.00				1,708,961,241.26		1,848,720,542.82		707,923,918.35		3,258,160,789.93	119,042,719.54	8,765,222,104.90

2016 年年度报告

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	928,825,040.00				808,705,493.29		908,658,906.84		594,412,938.79		2,570,577,374.31	455,113,611.11	6,266,293,364.34
加：会计政策变更	-				-		-		-		-	-	-
前期差错更正	-				-		-		-		-	-	-
同一控制下企业合并	-				-		-		-		-	-	-
其他	-				-		-		-		-	-	-
二、本年期初余额	928,825,040.00				808,705,493.29		908,658,906.84		594,412,938.79		2,570,577,374.31	455,113,611.11	6,266,293,364.34
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	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）所有者投入和减少资本	193,587,853.00				900,255,747.97		-		-		-	-455,113,611.11	638,729,989.86
1. 股东投入的普通股	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. 提取一般风险准备	-				-		-		-		-	-	-
3. 对所有者（或股东）的分配	-				-		-		-		-130,035,505.60	-	-130,035,505.60
（四）所有者权益内部结转	-				-		-		-		-	-	-
（五）专项储备	-				-		-		-		-	-	-
（六）其他	-				-		-		-		-	-	-
四、本期期末余额	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

法定代表人：黄国平

主管会计工作负责人：佟洁 会计机构负责人：陈强华

## 母公司所有者权益变动表

2016 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	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
加:会计政策变更	-				-		-		-	-	-
前期差错更正	-				-		-		-	-	-
其他	-				-		-		-	-	-
二、本年期初余额	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
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	-				-		-911,858,606.28		60,533,419.92	185,884,907.85	-665,440,278.51
(一)综合收益总额	-				-		-911,858,606.28		-	403,556,132.79	-508,302,473.49
(二)所有者投入和减少资本	-				-		-		-	-	-
1.股东投入的普通股	-				-		-		-	-	-
(三)利润分配	-				-		-		60,533,419.92	-217,671,224.94	-157,137,805.02
1.提取盈余公积	-				-		-		60,533,419.92	-60,533,419.92	-
2.对所有者(或股东)的分配	-				-		-		-	-157,137,805.02	-157,137,805.02
(四)所有者权益内部结转	-				-		-		-	-	-
(五)专项储备	-				-		-		-	-	-
(六)其他	-				-		-		-	-	-
四、本期期末余额	1,122,412,893.00				3,243,329,289.21		1,848,427,288.74		701,204,023.58	2,028,691,155.87	8,944,064,650.40



2016 年年度报告

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	928,825,040.00				731,847,807.56		908,365,652.76		587,693,044.02	1,672,635,582.32	4,829,367,126.66
加：会计政策变更	-				-		-		-	-	-
前期差错更正	-				-		-		-	-	-
其他	-				-		-		-	-	-
二、本年期初余额	928,825,040.00				731,847,807.56		908,365,652.76		587,693,044.02	1,672,635,582.32	4,829,367,126.66
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	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）所有者投入和减少资本	193,587,853.00				2,511,481,481.65		-		-	-	2,705,069,334.65
1. 股东投入的普通股	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. 对所有者（或股东）的分配	-				-		-		-	-130,035,505.60	-130,035,505.60
（四）所有者权益内部结转	-				-		-		-	-	-
（五）专项储备	-				-		-		-	-	-
（六）其他	-				-		-		-	-	-
四、本期期末余额	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

法定代表人：黄国平

主管会计工作负责人：佟洁 会计机构负责人：陈强华

### 三、公司基本情况

#### 1. 公司概况

√适用 □不适用

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

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%。以上股份除去年向上海金桥(集团)有限公司发行的147,070,416股外,其他股份于2016年12月31日全部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2017年3月29日批准报出。

#### 2. 合并财务报表范围

√适用 □不适用

本年度合并财务报表范围内子公司详细情况参见附注(八)“在其他主体中的权益”。合并财务报表范围变化详细情况参见附注(八)“在其他主体中的权益”。

### 四、财务报表的编制基础

#### 1. 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。

#### 2. 记账基础和计价原则

√适用 □不适用

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

在历史成本计量下,资产按照购置时支付的现金或者现金等价物的金额或者所付出的对价的公允价值计量。负债按照因承担现时义务而实际收到的款项或者资产的金额,或者承担现时义务的合同金额,或者按照日常活动中为偿还负债预期需要支付的现金或者现金等价物的金额计量。

公允价值是市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。无论公允价值是可观察到的还是采用估值技术估计的，在本财务报表中计量和披露的公允价值均在此基础上予以确定。

公允价值计量基于公允价值的输入值的可观察程度以及该等输入值对公允价值计量整体的重要性，被划分为三个层次：

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

## 五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

适用 不适用

### 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 2016 年 12 月 31 日的公司及合并财务状况以及 2016 年度的公司及合并经营成果和公司及合并现金流量。

### 2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### 3. 营业周期

适用 不适用

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”)、上海北郊未来产业园开发运营有限公司(以下简称“宝山北郊公司”)从事的房地产开发后转让土地使用权和销售房屋业务，营业周期与所开发的房地产项目周期有关，相关的资产和负债以相关业务的营业周期作为流动性划分标准。

### 4. 记账本位币

人民币为本公司及子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及其子公司均以人民币为记账本位币。本集团编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

### 5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

适用 不适用

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

√适用 □不适用

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

子公司的合并起始于本集团获得对该子公司的控制权时，终止于本集团丧失对该子公司的控制权时。对于本集团处置的子公司，处置日(丧失控制权的日期)前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中。

对于通过非同一控制下的企业合并取得的子公司，其自购买日(取得控制权的日期)起的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中。

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

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

本公司与子公司及子公司相互之间的所有重大账目及交易于合并时抵销。

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

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

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

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

## 7. 现金及现金等价物的确定标准

现金是指企业库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指本集团持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

## 8. 外币业务和外币报表折算

√适用 □不适用

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

√适用 □不适用

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

### 9.1 实际利率法

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

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

### 9.2 金融资产的分类、确认和计量

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

#### 9.2.1 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：(1)该指定可以消除或明显减少由于该金融资产的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；(2)本集团风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，对该金融资产所在的金融资产组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告；(3)符合条件的包含嵌入衍生工具的混合工具。

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

#### 9.2.2 持有至到期投资

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

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

#### 9.2.3 贷款和应收款项

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

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

#### 9.2.4 可供出售金融资产

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

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

可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利，计入投资收益。在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，按照成本计量。

### 9.3 金融资产减值

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

金融资产发生减值的客观证据，包括下列可观察到的各项事项：

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

#### - 以摊余成本计量的金融资产减值

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

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

#### - 可供出售金融资产减值

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

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

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

#### - 以成本计量的金融资产减值

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资,或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时,将其账面价值减记至按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值,减记金额确认为减值损失,计入当期损益。此类金融资产的减值损失一经确认不予转回。

### 9.4 金融资产的转移

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

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

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

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

### 9.5 金融负债的分类、确认及计量

本集团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。

## 9.7 金融资产和金融负债的抵销

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

## 9.8 权益工具

权益工具是指能证明拥有本集团在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本集团发行(含再融资)、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本集团不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交相关的交易费用从权益中扣减。

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



## 10. 应收款项

## (1). 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

√适用 □不适用

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

## (2). 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项:

√适用 □不适用

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法（账龄分析法、余额百分比法、其他方法）	
单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项	一起按账龄作为信用风险特征划分为若干账龄组，根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收账款账龄组的实际损失率为基础，结合现时情况确定本年度各账龄组计提坏账准备的比例，据此计算本年度各账龄组应收账款应计提的坏账准备。

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的

√适用 □不适用

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	3	3
1—2 年	15	15
2—3 年	36	36
3—4 年	56	56
4—5 年	56	56
5 年以上	100	100

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的

□适用 √不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的

□适用 √不适用

## (3). 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项:

√适用 □不适用

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

√适用 □不适用

### 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(五)16。

(5) 按照国家有关规定提取的维修基金，计入相关的房产项目成本，并划入监管部门指定账户。

### 11.3 存货可变现净值的确定依据

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

存货按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取存货跌价准备。

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

### 11.4 存货的盘存制度

存货盘存制度采用永续盘存制。

## 12. 长期股权投资

√适用 □不适用

### 12.1. 共同控制、重要影响的判断标准

控制是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。共同控制是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响是指对被投资方的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位实施控制或施加重大影响时，已考虑投资方和其他方持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。

## 12.2 初始投资成本的确定

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

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

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

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

## 12.3 后续计量及损益确认方法

### 12.3.1 成本法核算的长期股权投资

公司财务报表采用成本法核算对子公司的长期股权投资。子公司是指本集团能够对其实施控制的被投资主体。

采用成本法核算的长期股权投资按初始投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

### 12.3.2 权益法核算的长期股权投资

本集团对联营企业和合营企业的投资采用权益法核算。联营企业是指本集团能够对其施加重大影响的被投资单位，合营企业是指本集团仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

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

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本集团与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本集团的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本集团与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。

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

#### 12.4 长期股权投资处置

处置长期股权投资时，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

#### 13. 投资性房地产

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

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

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

类别	建筑物结构	预计使用寿命(年)	年折旧(摊销)率(%)
<b>房屋及建筑物：</b>			
高层办公楼	钢混	40	2.5
商品住宅	钢混	40	2.5
商品住宅	砖木	20	5
商业用房	轻钢	20	5
商业用房	钢混	40	2.5
通用厂房	轻钢	20	5
通用厂房	钢混	20	5
<b>土地使用权：</b>			
工业用地	-	50	2
综合用地	-	50	2
住宅用地	-	70	1.43

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

#### 14. 固定资产

##### (1). 确认条件

适用 不适用

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

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

##### (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：

适用 不适用

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	年限平均法	20-40	5	2.38-4.75

固定资产装修	年限平均法	5	-	20
机器设备	年限平均法	4-10	5	9.5-23.75
电子设备	年限平均法	3	5	31.67
运输设备	年限平均法	4	5	23.75
其他设备	年限平均法	5	5	19

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

### (3). 其他说明

适用 不适用

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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

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

### 17. 无形资产

#### (1). 计价方法、使用寿命、减值测试

适用 不适用

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	33-70	-
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

适用 不适用

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

适用 不适用

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

### (1)、短期薪酬的会计处理方法

适用 不适用

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

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

### (2)、离职后福利的会计处理方法

适用 不适用

离职后福利全部为设定提存计划。

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

### (3)、辞退福利的会计处理方法

适用 不适用

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。

#### (4)、其他长期职工福利的会计处理方法

适用 不适用

#### 21. 预计负债

适用 不适用

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

适用 不适用

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

##### 22.1 转让土地使用权、销售物业(房屋)的收入

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

##### 22.2 出租土地使用权和物业(房屋)收入

以订立租赁合同，在与交易相关的经济利益能够流入本集团时按合同受益期确认营业收入，详见附注(五) 25.1.2，本集团作为出租人记录经营租赁业务。

##### 22.3 提供劳务收入

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。

#### 23. 政府补助

政府补助是指本集团从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产。政府补助根据相关政府文件中明确规定的补助对象性质划分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

政府补助在能够满足政府补助所附条件且能够收到时予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。

**(1)、与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法**

√适用 □不适用

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。

**(2)、与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法**

√适用 □不适用

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**

√适用 □不适用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

**24.1 当期所得税**

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债(或资产)，以按照税法规定计算的预期应交纳(或返还)的所得税金额计量。

**24.2 递延所得税资产及递延所得税负债**

对于某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异，本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认相关的递延所得税资产。此外，与商誉的初始确认相关的，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产或负债。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损及税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

本集团确认与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债，除非本集团能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对于与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，只有当暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，本集团才确认递延所得税资产。

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

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

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



### 24.3. 所得税的抵销

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

### (1)、经营租赁的会计处理方法

适用 不适用

#### 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。

## 26. 重要会计政策和会计估计的变更

### (1)、重要会计政策变更

适用 不适用

### (2)、重要会计估计变更

适用 不适用

会计估计变更的内容和原因	审批程序	开始适用的时点	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
本公司为了准确计量公司投资性房地产的实际损耗和净值，客观反映公司资产的实际情况，自2016年1月1日起，对公司会计制度中投资性房地产摊销年限作适当调整。按照《企业会计准则第28号-会计政策、会计估计变更和差错更正》的要求，上述会计估计变更采用未来适用法，上述调整事项减少营业成本人民币10,436.60万元、增加本集团2016年度合并净利润人民币7,827.45万元。	该会计估计变更由本公司于2016年03月31日金桥股份第七届董事会第四十五次会议批准。	2016年1月1日	-

具体调整方法如下：

变更前后投资性房地产摊销年限为：

类别	建筑物结构	变更前 预计使用寿命(年)	变更后 预计使用寿命(年)
<b>房屋及建筑物：</b>			
高层办公楼	钢混	30	40
商品住宅	钢混	20	40
商品住宅	砖木	20	20
商业用房	轻钢	20	20
商业用房	钢混	20	40
通用厂房	轻钢	20	20
通用厂房	钢混	20	20

变更前后固定资产折旧年限为：

类别	变更前折旧年限(年)	变更后折旧年限(年)
房屋及建筑物	20-30	20-40
固定资产装修	5	5
机器设备	4-10	4-10
电子设备	3	3
运输设备	4	4
其他设备	5	5

## 27. 重大会计判断和会计估计

√适用 □不适用

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

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

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

### 土地和房屋开发成本

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

### 投资性房地产的使用寿命

本集团至少于每年年度终了对投资性房地产的使用寿命进行复核。对使用寿命的估计是根据对类似性质及功能的投资性房地产的实际可使用年限历史经验为基础，并可能因使用情况发生

变化等原因而有重大改变。当投资性房地产预计可使用年限与先前估计不同时，本集团将作为会计估计变更处理。

## 土地增值税

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

## 递延所得税资产的确认

于本年末及年初，本集团已确认递延所得税资产分别为人民币 306,373,957.32 元及人民币 234,644,621.22 元。递延所得税资产的实现主要取决于未来的实际盈利及可抵扣暂时性差异在未来使用年度的实际税率。如果未来产生的实际盈利高于或低于预期，则可能需要额外确认或转回递延所得税资产。此外，如附注(七)、14 所示，于本年末及年初，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。

## 六、税项

### 1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

√适用 □不适用

税种	计税依据	税率
增值税	销项税额减可抵扣进项税后的余额	3%、5%、6%、11%、13%、17%
营业税	应纳税营业额	5%
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%。
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。 房地产项目开发完成，确认房地产项目销售收入的当期，将预计土地增值税额按适用税率计算的应纳税额与已预交土地增值税的差额计作土地增值税准备金。	土地增值税实行四级超率累进税率： 增值额未超过扣除项目金额 50% 的部分，税率为 30%； 增值额超过扣除项目金额 50%，未超过 100% 的部分，税率为 40%； 增值额超过扣除项目金额 100%，未超过 200% 的部分，税率为 50%； 增值额超过扣除项目金额 200% 的部分，税率为 60%。
企业所得税	应纳税所得额	25%
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%

房地产企业自 2016 年 5 月 1 日起全面实行营改增，营业税纳税义务于 2016 年 4 月 30 日止，2016 年 5 月 1 日起，公司变更为增值税一般纳税人，全部经营活动缴纳增值税。

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。

## 七、合并财务报表项目注释

## 1、货币资金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	36,280.52	18,702.77
银行存款	1,239,558,962.62	1,040,895,407.13
其他货币资金	3,886,054.64	6,928.12
合计	1,243,481,297.78	1,040,921,038.02
其中：存放在境外的款项总额		

## 2、应收账款

## (1). 应收账款分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	6,008,065.36	4	6,008,065.36	44	-	6,008,065.36	6	6,008,065.36	38	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	154,004,266.02	94	4,347,201.37	32	149,657,064.65	89,611,985.65	91	6,432,023.25	41	83,179,962.40
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	3,280,036.40	2	3,280,036.40	24	-	3,280,036.40	3	3,280,036.40	21	-
合计	163,292,367.78	/	13,635,303.13	/	149,657,064.65	98,900,087.41	/	15,720,125.01	/	83,179,962.40

期末单项金额重大并单项计提坏帐准备的应收账款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

应收账款 (按单位)	期末余额			
	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
合计	6,008,065.36	6,008,065.36	/	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内小计	153,937,990.42	4,280,925.77	3%
5 年以上	66,275.60	66,275.60	100%
合计	154,004,266.02	4,347,201.37	

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

**(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：**

本期收回或转回坏账准备金额 2,084,821.88 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

**(3). 本期实际核销的应收账款情况**

适用 不适用

**(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：**

适用 不适用

本年末应收账款前五名余额为人民币 112,921,665.19 元，占年末应收账款总额的 69.15%。相应计提坏账准备 8,838,247.04 元。其中本期新增本公司出售仓库给上海新金桥国际物流有限公司，期末余额人民币 82,392,085.90 元。

**(5). 因金融资产转移而终止确认的应收账款：**

适用 不适用

**(6). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额：**

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 3、预付款项

## (1). 预付款项按账龄列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内(注)	2,056,952.62	94.86	11,529,083.18	99.28
1至2年	27,650.00	1.28	58,542.00	0.50
2至3年	58,542.00	2.70	-	-
3年以上	25,046.97	1.16	25,046.97	0.22
合计	2,168,191.59	100.00	11,612,672.15	100.00

## (2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况：

√适用 □不适用

本年末预付账款前五名余额为人民币 1,871,442.07 元，占年末预付账款总额的 86.31%。

其他说明

□适用 √不适用

## 4、其他应收款

## (1). 其他应收款分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	22,373,173.49	100.00	1,236,861.31	100.00	21,136,312.18	19,838,254.63	100.00	1,152,463.98	100.00	18,685,790.65
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	22,373,173.49	/	1,236,861.31	/	21,136,312.18	19,838,254.63	/	1,152,463.98	/	18,685,790.65

期末单项金额重大并单项计提坏帐准备的其他应收款

□适用 √不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

√适用□不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1年以内小计	21,285,569.80	638,567.09	3%
1至2年	506,100.84	75,915.13	15%
2至3年	92,380.88	33,257.12	36%
5年以上	489,121.97	489,121.97	100%
合计	22,373,173.49	1,236,861.31	

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

□适用 √不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

**(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：**

本期计提坏账准备金额 84,397.33 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

**(3). 本期实际核销的其他应收款情况**

适用 不适用

其中重要的其他应收款核销情况：

适用 不适用

其他应收款核销说明：

适用 不适用

本报告期无实际核销其他应收款。

**(4). 其他应收款按款项性质分类情况**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
代垫款	22,373,173.49	19,838,254.63
合计	22,373,173.49	19,838,254.63

**(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况：**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
上海数众投资管理有限公司	代垫费用	6,232,972.60	1 年以内	27.86	186,989.18
上海建工七建集团有限公司	代垫费用	3,373,618.65	1 年以内	15.08	101,208.56
浙江中成建工集团有限公司	代垫费用	3,164,092.33	1 年以内	14.14	94,922.77
上海金晨物业经营管理有限公司	代垫费用	2,517,272.87	1 年以内	11.25	75,518.19
上海中新国闻文化传播有限公司	代垫费用	2,152,869.37	1 年以内	9.62	64,586.08
合计	/	17,440,825.82	/	77.95	523,224.78

**(6). 涉及政府补助的应收款项**

适用 不适用

**(7). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款：**

适用 不适用

**(8). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额：**

适用 不适用



其他说明:

适用 不适用**5、 存货****(1). 存货分类**适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发产品	221,016,633.17	-	221,016,633.17	185,240,075.79	-	185,240,075.79
开发成本(注)	2,633,248,121.16	-	2,633,248,121.16	2,120,407,475.72	-	2,120,407,475.72
低值易耗品	1,530.00	-	1,530.00	-	-	-
合计	2,854,266,284.33	-	2,854,266,284.33	2,305,647,551.51	-	2,305,647,551.51

存货中开发成本按项目说明如下:

单位: 元 币种: 人民币

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				433,656,265.32	303,868,538.25
S11 碧云尊邸	2017.1	2021.12	1,466,000,000.00	108,281,389.43	100,815,269.88
9#地块在建项目	2007.6	已完工	5,000,000.00	5,053,650.40	3,912,824.80
碧云壹零	2011.9	2018.3	2,130,000,000.00	1,917,109,444.86	1,709,299,843.21
房屋开发成本				9,400,201.39	2,510,999.58
北郊产业园	2016.12	2019.3	2,500,000,000.00	159,747,169.76	-
合计				<b>2,633,248,121.16</b>	<b>2,120,407,475.72</b>

存货中开发产品按项目说明如下:

单位: 元 币种: 人民币

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	184,527,225.72	116,788,633.34	84,426,271.13	216,889,587.93
金桥及金杨街坊	1997年至1998年	712,850.07	-	86,719.00	626,131.07
东绣路1085弄19号		-	3,500,914.17	-	3,500,914.17
合计		<b>185,240,075.79</b>	<b>120,289,547.51</b>	<b>84,512,990.13</b>	<b>221,016,633.17</b>

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) 按照合同约定本公司向上海网达软件股份有限公司交付出售 T28 研发楼, 结转销售成本; (3) 按照合同约定本公司向上海国际油漆有限公司出租 T14 地块, 因此转入投资性房地产。

**(2). 存货跌价准备**适用 不适用**(3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明:**适用 不适用

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	37,712,679.34	-	-	-	37,712,679.34

## (4). 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况:

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

## 6、其他流动资产

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
可供出售金融资产 - 保本型银行理财产品	345,000,000.00	-
预缴的税金	16,015,750.12	-
合计	361,015,750.12	-

## 7、可供出售金融资产

## (1). 可供出售金融资产情况

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具:						
可供出售权益工具(注):						
按公允价值计量的	2,790,409,597.02	-	2,790,409,597.02	4,006,221,072.06	-	4,006,221,072.06
按成本计量的	16,070,776.00	7,500,000.00	8,570,776.00	16,070,776.00	7,500,000.00	8,570,776.00
合计	2,806,480,373.02	7,500,000.00	2,798,980,373.02	4,022,291,848.06	7,500,000.00	4,014,791,848.06

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。

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(十)。

## (2). 期末按公允价值计量的可供出售金融资产

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具	合计
权益工具的成本/债务工具的摊余成本	325,839,878.68	-	325,839,878.68
公允价值	2,790,409,597.02	-	2,790,409,597.02
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	2,464,569,718.34	-	2,464,569,718.34
已计提减值金额	-	-	-

## (3). 期末按成本计量的可供出售金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

本集团对上述公司的股权投资年末净额为人民币 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。

## 8、长期股权投资

√适用□不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
小计	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、联营企业											
上海新金桥设施管理有限公司	3,942,569.15	-	-	1,595,181.88	-	-	1,517,493.78	-	-	4,020,257.25	-
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	385,558.44	-	-	-	-	-	-	-	-	385,558.44	-
小计	4,328,127.59	-	-	1,595,181.88	-	-	1,517,493.78	-	-	4,405,815.69	-
合计	4,328,127.59	-	-	1,595,181.88	-	-	1,517,493.78	-	-	4,405,815.69	-

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 17,121.71 元(2015 年：17,980.13 元)，截至 2016 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 1,167,088.63 元（2015 年 12 月 31 日：人民币 1,184,210.34 元）

## 9、投资性房地产

投资性房地产计量模式

### (1). 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	7,598,183,137.86	201,866,587.72	7,800,049,725.58
2. 本期增加金额	939,505,403.13	104,134,475.21	1,043,639,878.34
(1) 外购	-	-	-
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	905,020,477.84	88,908,471.71	993,928,949.55
(3) 企业合并增加	-	-	-
(3) 存货转入	15,790,851.12	15,226,003.50	31,016,854.62
(5) 其他	18,694,074.17	-	18,694,074.17
3. 本期减少金额	113,929,744.70	507,717.34	114,437,462.04
(1) 处置	59,732,392.20	-	59,732,392.20
(2) 其他转出	54,197,352.50	507,717.34	54,705,069.84
4. 期末余额	8,423,758,796.29	305,493,345.59	8,729,252,141.88
二、累计折旧和累计摊销			
1. 期初余额	2,786,176,919.46	55,341,584.05	2,841,518,503.51
2. 本期增加金额	249,430,730.63	7,365,382.62	256,796,113.25
(1) 计提或摊销	249,430,730.63	7,365,382.62	256,796,113.25
3. 本期减少金额	65,169,944.74	158,239.18	65,328,183.92
(1) 处置	32,824,371.33	-	32,824,371.33
(2) 其他转出	32,345,573.41	158,239.18	32,503,812.59
4. 期末余额	2,970,437,705.35	62,548,727.49	3,032,986,432.84
三、减值准备			
1. 期初余额	-	-	-
2. 本期增加金额	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-
4. 期末余额	-	-	-
四、账面价值			
1. 期末账面价值	5,453,321,090.94	242,944,618.10	5,696,265,709.04
2. 期初账面价值	4,812,006,218.40	146,525,003.67	4,958,531,222.07

于本年末，净值人民币 2,742,598,791.83 元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(2015 年 12 月 31 日：人民币 2,023,750,396.86 元)。

于 2016 年 12 月 31 日，投资性房地产“碧云公馆”项目中，净额为人民币 113,449,561.09 元的土地使用权已经作为附注(七)24 所述银行借款之抵押物(2015 年 12 月 31 日：人民币 25,909,872.19 元)。

本年度由在建工程转入投资性房地产：(1) 子公司金桥房产公司碧云公馆项目部分完工对外出租，将 10 号楼、11 号楼和商铺从在建工程转入投资性房地产，计人民币 550,720,661.80 元；(2) 子公司金桥联发公司 G2 园区地下车库及配套项目和碧云国际社区配套设施高中部完工转入投资性房地产，计人民币 192,496,169.49 元；(3) 母公司股份公司 T25 号地块厂房、T40/40B 号地块厂房和英国德威学校配套服务中心完工转入投资性房地产，计人民币 250,712,118.26 元。

本年投资性房地产原值的减少主要由于：(1) 本年母公司拟将 T21 号地块厂房和 T34 号地块场地出售，因此转入存货。(2) 本年母公司出售外高桥仓库。

## 10、固定资产

## (1). 固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	固定资产装修	机器设备	电子设备	运输工具	其他设备	合计
一、账面原值：							
1. 期初余额	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
2. 本期增加金额	363,475,019.81	-	362,674.36	15,296,702.55	731,287.55	22,745,359.33	402,611,043.60
(1) 购置	-	-	362,674.36	15,296,702.55	731,287.55	22,745,359.33	39,136,023.79
(2) 在建工程转入	363,475,019.81	-	-	-	-	-	363,475,019.81
3. 本期减少金额	-	-	-	112,906.00	670,973.40	-	783,879.40
(1) 处置或报废	-	-	-	112,906.00	670,973.40	-	783,879.40
4. 期末余额	1,047,579,609.90	115,000,000.00	14,631,720.02	47,629,056.19	4,120,085.62	29,378,372.36	1,258,338,844.09
二、累计折旧							
1. 期初余额	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
2. 本期增加金额	33,235,489.80	22,999,080.12	69,034.89	7,938,775.16	707,943.20	4,081,523.82	69,031,846.99
(1) 计提	33,235,489.80	22,999,080.12	69,034.89	7,938,775.16	707,943.20	4,081,523.82	69,031,846.99
3. 本期减少金额	-	-	-	88,171.02	637,424.73	-	725,595.75
(1) 处置或报废	-	-	-	88,171.02	637,424.73	-	725,595.75
4. 期末余额	118,704,054.07	74,747,240.37	14,067,844.75	31,200,537.04	2,946,631.16	8,564,096.73	250,230,404.12
三、减值准备							
1. 期初余额	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期增加金额	-	-	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-	-	-	-
4. 期末余额	-	-	-	-	-	-	-
四、账面价值							
1. 期末账面价值	928,875,555.83	40,252,759.63	563,875.27	16,428,519.15	1,173,454.46	20,814,275.63	1,008,108,439.97
2. 期初账面价值	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

本年度由在建工程转入固定资产为子公司金桥房产公司“碧云公馆”项目部分完工，将其中3,4,5,7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). 在建工程情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
新兴金融产业园	1,778,103,441.71	-	1,778,103,441.71	1,670,189,446.39	-	1,670,189,446.39
Office ParkII 地铁板块	1,121,784,062.23	-	1,121,784,062.23	1,016,142,026.49	-	1,016,142,026.49
碧云公馆	212,404,255.20	-	212,404,255.20	967,303,464.57	-	967,303,464.57
T25 厂房改造	160,703,015.59	-	160,703,015.59	230,403,396.85	-	230,403,396.85
T32-09 厂房改造	125,851,651.39	-	125,851,651.39	-	-	-
T4-3 商办项目	9,423,355.69	-	9,423,355.69	5,512,871.58	-	5,512,871.58
T17 地块第五中心项目	1,895,255.79	-	1,895,255.79	545,979.00	-	545,979.00
S7 地块碧云 E·商业中心项目	1,660,000.00	-	1,660,000.00	260,000.00	-	260,000.00
碧云国际社区配套设施	-	-	-	74,888,115.28	-	74,888,115.28
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	-	-	-	51,011,964.43	-	51,011,964.43
碧云玖零办公楼	-	-	-	30,030,338.58	-	30,030,338.58
G2 园区地下车库	-	-	-	17,465,578.77	-	17,465,578.77
G2 园区配套项目	-	-	-	3,712,214.00	-	3,712,214.00
其他	3,898,068.46	-	3,898,068.46	1,579,206.10	-	1,579,206.10
合计	3,415,723,106.06	-	3,415,723,106.06	4,141,533,651.55	-	4,141,533,651.55

(2). 重要在建工程项目本期变动情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本年完工结转或转出	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例 (%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率 (%)	资金来源
新兴金融产业园	-	1,670,189,446.39	107,913,995.32	-	-	1,778,103,441.71	-	改造安装	58,867,387.59	58,867,387.59	-	自有资金/借款
OFFICE PARK II 地铁板块	210,236	1,016,142,026.49	105,642,035.74	-	-	1,121,784,062.23	53.36%	施工中	56,644,769.59	30,481,919.25	5.21%	自有资金/借款
碧云公馆	136,800	967,303,464.57	229,379,551.70	984,278,761.07	-	212,404,255.20	113.92%	内部装饰	60,048,578.14	16,435,972.82	4.85%	自有资金/借款
T25 厂房改造	-	230,403,396.85	25,898,714.02	95,599,095.28	-	160,703,015.59	-	改造安装	13,488,477.70	6,096,436.90	5.21%	自有资金/借款
碧云国际社区配套设施	-	74,888,115.28	69,146,043.13	144,034,158.41	-	-	-	完工	-	-	-	自有资金
T40B 号地块厂房	-	72,489,049.51	3,576,348.10	76,065,397.61	-	-	-	完工	-	-	-	自有资金
英国德威学校配套服务中心	-	51,011,964.43	28,035,660.94	79,047,625.37	-	-	-	完工	2,420,880.84	1,461,440.29	5.21%	自有资金/借款
碧云玖零办公楼	-	30,030,338.58	20,957.40	30,051,295.98	-	-	-	转入存货	2,668,905.78	-	-	自有资金/借款
G2 园区地下车库	-	17,465,578.77	9,471,352.71	26,936,931.48	-	-	-	完工	-	-	-	自有资金
T4-3 商办项目	96,772	5,512,871.58	3,910,484.11	-	-	9,423,355.69	0.97%	前期阶段	-	-	-	自有资金
G2 园区配套项目	-	3,712,214.00	17,812,865.60	21,525,079.60	-	-	-	完工	-	-	-	自有资金
T32-09 厂房项目	-	-	125,851,651.39	-	-	125,851,651.39	-	前期阶段	1,949,451.39	1,949,451.39	-	自有资金
T17 地块第五中心项目	14,700	545,979.00	1,349,276.79	-	-	1,895,255.79	1.29%	前期阶段	-	-	-	自有资金
S7 地块碧云 E·商业中心项目	-	260,000.00	1,400,000.00	-	-	1,660,000.00	-	前期阶段	-	-	-	自有资金
其他	31,173	1,579,206.10	8,376,307.78	6,057,445.42	-	3,898,068.46	-	-	-	-	-	自有资金
合计	489,681	4,141,533,651.55	737,785,244.73	1,463,595,790.22	-	3,415,723,106.06	/	/	196,088,451.03	115,292,608.24	/	/



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，将10号楼、11号楼和商铺转入投资性房地产，3号楼、4号楼、5号楼和7号楼转入固定资产和无形资产；(2)碧云国际社区配套设施、T40B号地块厂房、T25号厂房改造、英国德威学校配套服务中心完工转入投资性房地产；(3)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。

T32-09厂房项目为本公司于2016年通过转让取得的厂房，购买价人民币1.26亿元。于2016年12月31日，该项目125,851,651.39元已作为附注(七)24所述银行借款之抵押物。(上年末：人民币0元)

于2016年12月31日，在建工程“碧云公馆”项目中，金额为人民币33,869,051.09元的土地使用权已经作为附注(七)24所述银行借款之抵押物。(上年末：人民币192,860,602.27元)

上年由存货转入的T40地块和T25地块厂房，改造后用于对外出租，本年已完工结转。

于2016年12月31日，在建工程“新兴金融产业园”项目中，金额为人民币1,778,103,441.71元的房屋产权已经作为附注(五)24所述银行借款之抵押物。(上年末：人民币1,670,189,446.39元)

### (3). 本期计提在建工程减值准备情况：

适用 不适用

## 12、无形资产

### (1). 无形资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	软件使用权	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	235,377,018.15	7,786,500.00	243,163,518.15
2. 本期增加金额	70,083,079.46	554,964.37	70,638,043.83
(1) 购置	-	554,964.37	554,964.37
(2) 在建工程转入	70,083,079.46	-	70,083,079.46
3. 本期减少金额	-	-	-
4. 期末余额	305,460,097.61	8,341,464.37	313,801,561.98
二、累计摊销			
1. 期初余额	35,692,079.00	2,372,837.24	38,064,916.24
2. 本期增加金额	6,438,035.16	830,450.52	7,268,485.68
(1) 计提	6,438,035.16	830,450.52	7,268,485.68
3. 本期减少金额	-	-	-
4. 期末余额	42,130,114.16	3,203,287.76	45,333,401.92
三、减值准备			
1. 期初余额	-	-	-
2. 本期增加金额	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-
4. 期末余额	-	-	-
四、账面价值			
1. 期末账面价值	263,329,983.45	5,138,176.61	268,468,160.06
2. 期初账面价值	199,684,939.15	5,413,662.76	205,098,601.91

其他说明:

√适用 □不适用

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32-52年,软件使用权的摊销年限为10年。

于2016年12月31日,无形资产“碧云公馆”项目中,净额为人民币86,525,872.74元的土地使用权已经作为附注(七)24所述银行借款之抵押物。(上年末:人民币17,574,121,72元)

### 13、长期待摊费用

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
新金桥广场房屋装潢	4,787,158.65	5,018,972.55	2,040,136.02	-	7,765,995.18
合计	4,787,158.65	5,018,972.55	2,040,136.02	-	7,765,995.18

### 14、递延所得税资产/递延所得税负债

#### (1). 未经抵销的递延所得税资产

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	-	-	-	-
应收账款坏账准备	14,872,164.44	3,718,041.12	16,820,855.10	4,205,213.78
存货预计成本差异	4,799,781.48	1,199,945.36	5,470,922.26	1,367,730.56
已拆除重建房屋的处置成本	14,744,598.01	3,686,149.51	14,744,598.01	3,686,149.51
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
内部交易未实现利润	19,756,714.24	4,939,178.56	19,943,319.16	4,985,829.79
递延收益	356,423,407.18	89,105,851.80	373,897,776.77	93,474,444.19
预提未缴纳的土地增值税	681,004,368.25	166,870,854.85	425,824,697.19	103,075,937.08
未弥补税务亏损	128,362,659.68	32,090,664.92	85,285,241.71	21,321,310.42
可抵扣亏损	-	-	-	-
其他预提费用	9,217,483.24	2,304,370.82	276,422.04	69,105.51
合计	1,239,016,778.02	306,373,957.32	952,099,433.74	234,644,621.22

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。

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

## (2). 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
计入其他综合收益的可供出售金融资产公允价值变动	2,464,569,718.34	616,142,429.60	3,680,381,193.38	920,095,298.36
预提投资收益暂时性差异	3,311,002.00	827,750.50	3,311,002.00	827,750.50
固定资产税会差异	2,870,677.45	717,669.36	2,705,541.50	676,385.38
合计	2,470,751,397.79	617,687,849.46	3,686,397,736.88	921,599,434.24

## (3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债：

□适用 √不适用

## (4). 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
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
未发放的年终奖形成的可抵扣暂时性差异	-	1,174,628.00
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
合计	76,482,000.06	272,490,987.73

## (5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
信用借款	1,620,000,000.00	1,460,000,000.00
合计	1,620,000,000.00	1,460,000,000.00

**16、应付账款****(1). 应付账款列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	455,339,398.73	305,201,933.64
其他(注)	173,606,228.81	36,902,256.42
合计	628,945,627.54	342,104,190.06

**(2). 账龄超过 1 年的重要应付账款**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
上海建工七建集团有限公司	33,546,761.23	工程尾款
浙江中成建工集团有限公司	29,175,586.00	工程尾款
浙江舜江建设集团有限公司	6,567,280.00	工程尾款
上海金晨物业经营管理有限公司	6,374,632.86	物业费用
上海久信金属有限公司	3,140,221.00	工程尾款
合计	78,804,481.09	/

## 其他说明

√适用 □不适用

本期因大唐退回 T4 地块，因此期末新增应付账款人民币 139,580,212.50 元。

**17、预收款项****(1). 预收账款项列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收房屋销售款	311,855,987.43	44,193,489.17
预收租金	278,798,087.26	266,239,746.60
合计	590,654,074.69	310,433,235.77

其中：预收房屋销售款列示如下：

项目	年末数	年初数	预计交付时间
T22 厂房	83,322,759.43	29,470,269.17	2017 年
T23 土地	7,335,000.00	7,335,000.00	2017 年
碧云壹零项目	221,198,228.00	-	2018 年
杨高路项目	-	7,388,220.00	
合计	311,855,987.43	44,193,489.17	

**(2). 账龄超过 1 年的重要预收款项**

□适用 √不适用

**(3). 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况：**

□适用 √不适用

## 18、应付职工薪酬

## (1). 应付职工薪酬列示:

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	39,092,559.65	54,969,718.47	49,291,372.93	44,770,905.19
二、离职后福利-设定提存计划	63,080.60	9,706,906.66	9,713,699.26	56,288.00
合计	39,155,640.25	64,676,625.13	59,005,072.19	44,827,193.19

## (2). 短期薪酬列示:

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	8,970,229.50	36,024,884.53	29,170,242.53	15,824,871.50
二、职工福利费	29,945,192.19	3,519,677.02	4,807,839.42	28,657,029.79
三、社会保险费	34,214.10	3,838,549.46	3,842,421.56	30,342.00
其中: 医疗保险费	30,153.30	3,151,406.62	3,154,756.12	26,803.80
工伤保险费	1,407.30	82,991.21	83,540.71	857.80
生育保险费	2,653.50	260,956.57	260,929.67	2,680.40
残疾人保障金	-	342,223.06	342,223.06	-
企业欠薪保障金	-	972.00	972.00	-
四、住房公积金	18,572.00	6,290,180.00	6,291,199.00	17,553.00
五、工会经费和职工教育经费	124,351.86	1,461,700.91	1,344,943.87	241,108.90
六、个人所得税	-	3,811,651.54	3,811,651.54	-
七、其他	-	23,075.01	23,075.01	-
合计	39,092,559.65	54,969,718.47	49,291,372.93	44,770,905.19

## (3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	59,100.40	7,042,733.84	7,048,226.64	53,607.60
2、补充养老保险	-	2,282,170.00	2,282,170.00	-
3、失业保险费	3,980.20	382,002.82	383,302.62	2,680.40
合计	63,080.60	9,706,906.66	9,713,699.26	56,288.00

## 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210%、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7,042,733.84元、人民币2,282,170.00元及人民币382,002.82元(2015年: 人民币5,369,251.29元、人民币2,041,999.62元及人民币355,792.12元)。于2016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53,607.60元、人民币0元、人民币2,680.40元(2015年12月31日: 人民币59,100.40元、人民币0元及人民币3,980.20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。

## 19、 应交税费

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	7,824,869.57	-
营业税	335,184.68	1,134,468.45
企业所得税	101,275,684.24	200,029,739.56
个人所得税	793,328.72	1,999,400.49
土地增值税	717,149,810.92	658,208,284.70
房产税	2,280,602.88	-
城建税	68,953.42	-6,042.92
教育费附加	1,037,576.68	1,015,830.73
河道维护费	113,342.54	62,623.64
城镇土地使用税	1,772,064.00	534,536.78
合计	832,651,417.65	862,978,841.43

## 20、 应付利息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	839,703.50	1,289,021.51
企业债券利息	7,333,333.33	7,333,333.33
短期借款应付利息	2,843,725.00	2,806,373.62
合计	11,016,761.83	11,428,728.46

## 21、 其他应付款

## (1). 按款项性质列示其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
保证金	230,025,164.98	206,858,865.80
应付拆迁补偿	80,121,179.00	80,121,179.00
专项工程款	154,577,316.59	72,576,895.00
销售订金	782,653,000.00	-
应付土地补偿款	59,484,000.00	59,484,000.00
应付养吸劳人员费用(参见附注(七)26)	33,470,744.00	33,314,120.00
关联方应付款	2,032,445.23	7,270,665.39
其他	92,750,751.33	80,162,860.64
合计	1,435,114,601.13	539,788,585.83

## (2). 账龄超过1年的重要其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
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	72,576,895.00	尚未结算
金科路土地补偿款	59,484,000.00	尚未结算

合计	212,182,074.00	/
----	----------------	---

## 22、1年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
抵押借款(注)	50,000,000.00	-
保证借款	-	84,270,564.00
合计	50,000,000.00	84,270,564.00

其他说明：

一年内到期的长期借款系抵押借款，借款抵押物系本公司“新兴金融产业园”项目的房屋产权，详见附注(七)12，抵押的金额为人民币50,000,000.00元。上述借款系浮动利率借款，借款的利率为同期银行贷款基准利率下浮15%。

## 23、其他流动负债

其他流动负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
递延收益	-	1,867,500.00
合计	-	1,867,500.00

## 24、长期借款

### (1). 长期借款分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
抵押借款(注)	1,718,992,689.98	665,962,478.40
保证借款	-	1,182,390,765.85
合计	1,718,992,689.98	1,848,353,244.25

注：该抵押借款由本公司、子公司金桥房产公司及子公司金桥由鹏公司借入。(1)本公司抵押借款由中国农业银行股份有限公司上海自贸试验区分行提供给本公司，借款余额9亿4千万元，借款期限10年，自2015年11月27日至2025年11月26日，借款抵押物系本公司“新兴金融产业园”项目的房屋产权，详见附注(七)12；(2)金桥房产公司抵押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，余额为人民币694,992,689.98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(七)9、11、12；(3)金桥由鹏公司抵押借款由中国农业银行股份有限公司上海自贸试验区支行提供给金桥由鹏公司，借款余额8千4百万元，借款期限10年，自2016年5月17日至2026年5月16日，借款抵押物系金桥由鹏公司“T32-09”项目的房屋产权，详见附注(七)12。

根据本公司第八届董事会第五次会议的提议，2016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1.70元(含税)。上述股利分配预案尚有待股东大会批准。

**25、应付债券****(1). 应付债券**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
公司债	1,193,456,686.27	1,191,396,259.39
合计	1,193,456,686.27	1,191,396,259.39

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
公司债	1,200,000,000.00	2014年11月17日	8年	1,200,000,000.00	1,191,396,259.39	60,000,000.00	2,060,426.88	60,000,000.00	1,193,456,686.27
合计	/	/	/	1,200,000,000.00	1,191,396,259.39	60,000,000.00	2,060,426.88	60,000,000.00	1,193,456,686.27

经中国证券监督管理委员会证监许可[2014]664号文《关于核准上海金桥出口加工区开发股份有限公司公开发行公司债券的批复》，本公司于2014年11月17日完成公开发行人民币12亿元公司债券。本次债券8年期，附第5年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。票面利率5.00%，采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本。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(七)20。

**26、长期应付款****(1) 按款项性质列示长期应付款：**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	期末余额
土地动拆迁养老吸劳人员费用	276,626,711.84	307,826,711.84
上海金桥(集团)有限公司往来款	-	310,000,000.00
合计	276,626,711.84	617,826,711.84

√适用 □不适用

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

本集团管理层认为所采用的假设是合理的，但实际经验值及假设条件的变化将影响该等土地开发成本和负债的余额。其中预计未来一年以内需要支付的金额计入其他应付款，参见附注(七)21。

**27、递延收益**

递延收益情况

√适用 □不适用



单位：元 币种人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
政府补助（注）	372,030,276.77	2,467,500.00	18,074,369.59	356,423,407.18
合计	372,030,276.77	2,467,500.00	18,074,369.59	356,423,407.18

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。

涉及政府补助的项目：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	期末余额	与资产相关/与收益相关
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	-	888,143.67	15,591,856.33	与资产相关
张江基金污水项目补贴	19,920,000.00	-	-	19,920,000.00	与资产相关
移动互联网金融产业园配套补贴	10,000,000.00	-	-	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	9,822,400.00	-	526,200.00	9,296,200.00	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 厂房项目	7,791,700.00	-	500,000.00	7,291,700.00	与资产相关
由度工场(T12B)项目补贴	5,000,000.00	-	-	5,000,000.00	与资产相关
自贸区宣传专项补贴	15,000,000.00	-	13,323,485.00	1,676,515.00	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	1,847,499.96	-	747,499.96	1,100,000.00	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。
T17-B2 公共停车场项目	1,725,000.11	-	99,999.96	1,625,000.15	与资产相关
S7 项目	1,093,700.00	-	1,093,700.00	-	与资产相关
金桥管委会园区专项补贴	375,739.00	-	-	375,739.00	与收益相关
新能源车辆补贴	180,237.70	-	25,341.00	154,896.70	与资产相关
公共信息服务平台建设项目拨款	-	1,867,500.00	270,000.00	1,597,500.00	与资产相关
浦东新区四新基地补贴	-	600,000.00	600,000.00	-	与收益相关
合计	372,030,276.77	2,467,500.00	18,074,369.59	356,423,407.18	/

## 28、股本

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
一、有限售条件的股份							
1. 国有法人持股	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	-	-	-	46,517,437.00	46,517,437.00	703,166,287.00
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	-	-	-	46,517,437.00	46,517,437.00	975,342,477.00
股份总数	1,122,412,893.00	-	-	-	-	-	1,122,412,893.00

## 29、资本公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价(股本溢价)	1,720,497,422.62	-	-	1,720,497,422.62
其他资本公积	-11,536,181.36	-	-	-11,536,181.36
合计	1,708,961,241.26	-	-	1,708,961,241.26

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。本当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 and 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。

## 30、其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额					期末余额
		本期所得税前发生额	减:前期计入其他综合收益当期转入损益	减:所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	2,760,579,149.10	-1,215,811,475.04	-	-303,952,868.76	-911,858,606.28	-	1,848,720,542.82
其中:权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	293,254.09	-	-	-	-	-	-
可供出售金融资产公允价值变动损益	2,760,285,895.01	-1,215,811,475.04	-	-303,952,868.76	-911,858,606.28	-	1,848,720,542.82
其他综合收益合计	2,760,579,149.10	-1,215,811,475.04	-	-303,952,868.76	-911,858,606.28	-	1,848,720,542.82

**31、 盈余公积**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	486,093,568.55	40,355,613.28	-	526,449,181.83
任意盈余公积	161,296,929.88	20,177,806.64	-	181,474,736.52
合计	647,390,498.43	60,533,419.92	-	707,923,918.35

**32、 未分配利润**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	2,859,083,780.71	2,570,577,374.31
调整期初未分配利润合计数(调增+,调减-)	-	-
调整后期初未分配利润	2,859,083,780.71	2,570,577,374.31
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	616,748,234.16	471,519,471.64
减: 提取法定盈余公积	40,355,613.28	35,318,373.09
提取任意盈余公积	20,177,806.64	17,659,186.55
应付普通股股利	157,137,805.02	130,035,505.60
期末未分配利润	3,258,160,789.93	2,859,083,780.71

根据 2016 年 5 月 25 日召开的 2015 年度股东大会审议通过的利润分配方案: 按 2015 年末总股本 1,122,412.893 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 2015 年度股东大会决议日下一工作日(即 2016 年 5 月 26 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 0.021357 美元(含税)。总计分配人民币 157,137,805.02 元。

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。

截止 2016 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 417,337,539.80 元(2015 年 12 月 31 日: 人民币 387,473,528.35 元)。

**33、 营业收入和营业成本**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,465,394,287.85	517,539,611.97	1,495,542,153.11	547,527,465.96
其他业务	3,923,029.29	-	4,101,903.36	-
合计	1,469,317,317.14	517,539,611.97	1,499,644,056.47	547,527,465.96

主营业务(分行业)

单位：元 币种：人民币

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(注)	131,681,801.56	-39,402,359.20	207,908,092.05	13,009,974.51

房地产租赁	1,189,996,462.50	439,065,978.87	1,171,202,103.62	456,062,688.09
酒店公寓收入	143,716,023.79	117,875,992.30	116,431,957.44	78,454,803.36
合计	1,465,394,287.85	517,539,611.97	1,495,542,153.11	547,527,465.96

注：本期销售成本为负数主要由于本公司子公司联发公司发生一笔土地退回，大唐投资控股发展(上海)有限公司退还 T4 地块土地所致。

### 34、税金及附加

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
土地增值税	59,001,269.28	74,048,869.20
营业税	13,654,580.65	75,533,013.02
城市维护建设税	909,836.81	1,003,548.78
教育费附加	3,275,308.02	3,776,650.65
房产税	4,561,205.77	4,561,205.78
土地使用税	18,040,501.62	19,384,198.17
印花税	1,203,344.24	-
河道管理费	578,429.88	-
合计	101,224,476.27	178,307,485.60

注：自 2016 年 5 月 1 日起，本公司全面实施营改增，故 2016 年 5 月 1 日起不再缴纳营业税。

### 35、销售费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
销售服务费	23,331,909.45	14,354,767.00
工资	4,951,877.00	5,103,100.00
广告费	1,848,790.36	3,569,337.60
业务经费	464,650.43	308,317.10
折旧费	17,538.08	43,695.88
其他	4,730,851.36	2,384,857.74
合计	35,345,616.68	25,764,075.32

注：本期公司子公司金桥房产公司销售碧云壹零一期项目，故发生了销售服务费人民币 8,861,932.03 元。

### 36、管理费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
工资薪酬及保险费	52,318,947.13	48,252,760.89
差旅费	2,943,327.78	1,425,331.11
税金	103,053.74	3,806,559.64
诉讼费	3,082,613.79	3,303,346.00
劳动保护费	592,627.00	736,618.50

折旧费	2,390,718.36	2,855,753.03
聘请中介机构费用	1,360,000.00	1,720,000.00
办公费	1,633,982.36	937,802.80
业务招待费	353,595.18	349,973.20
咨询费	1,881,176.31	2,489,080.00
董事会会费	79,780.00	73,600.00
其他	2,326,068.44	5,949,449.15
合计	69,065,890.09	71,900,274.32

### 37、财务费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	233,107,529.13	185,053,280.12
减：已资本化的利息费用	-115,292,608.24	-64,382,591.17
减：利息收入	-10,597,539.87	-4,431,761.97
汇兑差额	795,073.57	610,788.27
金融机构手续费	1,070,691.43	1,947,854.29
合计	109,083,146.02	118,797,569.54

### 38、资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	-2,000,424.55	7,849,177.72
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	-2,000,424.55	7,849,177.72

资产减值损失本年发生数较上年发生数减少人民币 9,849,602.27 元，主要系本期对收回的应收款项转回计提的坏账准备。

### 39、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	1,595,181.88	1,506,033.39
可供出售金融资产等取得的投资收益	68,176,048.06	47,748,204.56
可供出售金融资产保本型银行理财产品收益	4,934,803.67	6,757,382.02
合计	74,706,033.61	56,011,619.97

可供出售金融资产在持有期间的投资收益明细

单位：元 币种：人民币

项目	本年发生额	上年发生额
东方证券股份有限公司	58,083,790.45	41,488,421.75
交通银行股份有限公司	2,036,286.81	2,036,286.81
国泰君安证券股份有限公司	4,744,968.80	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	68,176,048.06	47,748,204.56

**40、营业外收入**

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	33,424.89	2,700.00	33,424.89
其中：固定资产处置利得	33,424.89	2,700.00	33,424.89
违约金收入	21,266.25	23,323.47	21,266.25
政府补助	20,834,686.48	13,972,144.10	20,834,686.48
税费返还	-	-	-
其他收入	1,448.12	1,165,524.50	1,448.12
合计	20,890,825.74	15,163,692.07	20,890,825.74

计入当期损益的政府补助

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
由度工坊 III 期改建项目和配套项目补贴	888,143.67	-	与收益相关
自贸区宣传补贴	13,323,485.00	-	与收益相关
重点企业产业扶持基金	2,400,000.00	2,000,000.00	与收益相关
S7 项目补贴款	1,093,700.00	126,200.00	与资产相关
浦东新区财政局小微四新基地	600,000.00	-	与收益相关
T25 地块厂房项目	747,499.96	1,772,500.04	与资产/收益相关
吴昌硕纪念馆项目	526,200.00	526,200.00	与资产相关
T28 厂房建设补贴款	500,000.00	500,000.00	与资产相关
公共信息服务平台建设项目拨款	270,000.00	-	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	25,341.00	23,999.10	与资产相关
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	与收益相关
张江基金污水项目补贴	-	200,000.00	与资产相关
金桥管委会园区专项补贴	-	2,343,245.00	与收益相关
其他	360,316.89	110,000.00	与收益相关
合计	20,834,686.48	13,972,144.10	/

**41、营业外支出**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	5,393.10	139,460.55	5,393.10
其中：固定资产处置损失	5,393.10	139,460.55	5,393.10
违约金补偿	-	-	-
对外捐赠	-	200,000.00	-
合计	5,393.10	339,460.55	5,393.10

**42、所得税费用****(1) 所得税费用表**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	191,862,402.88	242,041,511.68
递延所得税费用	-71,688,052.12	-93,248,495.99
以前年度所得税清算影响额	-1,314,837.55	21,372.17
合计	118,859,513.21	148,814,387.86

**(2) 会计利润与所得税费用调整过程：**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	734,650,466.91
按法定/适用税率计算的所得税费用	183,662,616.74
非应税收入的影响	-16,615,056.97
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,487,919.83
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-48,361,128.84
以前年度所得税清算影响额	-1,314,837.55
所得税费用	118,859,513.21

**43、其他综合收益**

√适用 □不适用

详见附注(七)、30。

**44、现金流量表项目****(1). 收到的其他与经营活动有关的现金：**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
补贴收入	2,827,816.89	323,610,000.00
代收款项	7,688,176.12	1,038,211.48
利息收入	10,597,539.87	4,431,761.97
保证金押金	27,056,916.07	7,029,678.81
专项工程款	82,000,421.59	-
定金合同金	804,079,282.76	-
其他	22,714.37	199,074.46
合计	934,272,867.67	336,308,726.72

## (2). 支付的其他与经营活动有关的现金:

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
与销售、管理费用有关	47,119,177.28	40,466,322.09
与财务费用有关	1,865,765.00	2,573,120.95
其他	41,723,704.13	7,269,590.80
合计	90,708,646.41	50,309,033.84

## (3). 收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收到关联方代垫款	13,645,900.00	-
合计	13,645,900.00	-

## (4). 支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
偿还关联方借款	320,000,000.00	-
合计	320,000,000.00	-

## 45、现金流量表补充资料

## (1) 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量:</b>		
净利润	615,790,953.70	471,519,471.64
少数股东损益	957,280.46	-
加: 资产减值准备	-2,000,424.55	7,849,177.72
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	69,031,846.99	48,603,049.02
无形资产摊销	7,268,485.68	6,085,356.64
长期待摊费用摊销	2,040,136.02	1,087,467.76
投资性房地产摊销	256,796,113.25	319,707,904.38
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“-”号填列)	-28,031.79	136,760.55
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	-	-
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-	-
财务费用(收益以“-”号填列)	117,814,920.89	115,670,688.95
财务费用-非经营性汇兑损失	766,666.45	-
投资损失(收益以“-”号填列)	-74,706,033.61	-56,011,619.97
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-71,729,336.10	-93,632,223.56
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	41,283.98	383,727.57



存货的减少（增加以“-”号填列）	-548,618,732.82	-83,594,129.82
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	62,110,127.68	7,561,337.06
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,206,150,945.29	322,185,926.95
投资性房地产的减少	-537,027,147.60	-2,948,892,800.15
受限制货币资金的减少	-	4,749,529.60
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	1,104,659,053.92	-1,876,590,375.66
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	1,243,481,297.78	1,040,921,038.02
减：现金的期初余额	1,040,921,038.02	539,149,788.26
现金及现金等价物净增加额	202,560,259.76	501,771,249.76

**(2) 现金和现金等价物的构成**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	1,243,481,297.78	1,040,921,038.02
其中：库存现金	36,280.52	18,702.77
可随时用于支付的银行存款	1,239,558,962.62	1,040,895,407.13
可随时用于支付的其他货币资金	3,886,054.64	6,928.12
二、现金等价物	-	-
三、期末现金及现金等价物余额	1,243,481,297.78	1,040,921,038.02
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	-	-

**46、所有权或使用权受到限制的资产**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
无形资产	86,525,872.74	借款抵押物
投资性房地产	113,449,561.09	借款抵押物
在建工程	1,937,824,144.19	借款抵押物
合计	2,137,799,578.02	/

**八、在其他主体中的权益****1、在子公司中的权益****(1) 企业集团的构成**

√适用 □不适用

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
上海金桥出口加工区房地产发展有限公司(注1)	上海	上海	房地产经营	86%	14%	通过设立或投资等方式取得

上海新金桥广场实业有限公司(注 2)	上海	上海	房地产、酒店租赁	74.34%	25.66%	通过设立或投资等方式取得
上海金桥出口加工区联合发展有限公司(注 3)	上海	上海	房地产经营	100.00%	-	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
上海由鹏资产管理有限公司(注 5)	上海	上海	资产管理、物业管理	100.00%	-	通过设立或投资等方式取得
上海北郊未来产业园开发运营有限公司(注 6)	上海	上海	项目投资	60.00%	-	通过设立或投资等方式取得
上海由川企业管理有限公司(注 7)	上海	上海	企业管理、物业管理	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：母公司直接持股比例 100%。

注 4：上海盛讯投资有限公司系本公司于 2015 年 12 月 29 日成立的全资子公司。

注 5：上海由鹏资产管理有限公司系本公司于 2016 年 3 月 21 日成立的全资子公司。

注 6：上海北郊未来产业园开发运营有限公司主要系本公司与上海宝山工业园投资管理有限公司于 2016 年 5 月 11 日共同出资成立的子公司，本公司持股比例 60%。

注 7：上海由川企业管理有限公司系本公司于 2016 年 12 月 05 日成立的全资子公司。

## 2、在合营企业或联营企业中的权益

√适用 □不适用

### (1). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
联营企业：		
投资账面价值合计	4,405,815.69	4,328,127.58
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	1,595,181.88	1,524,013.52
--其他综合收益	-	-
--综合收益总额	1,595,181.88	1,524,013.52

### (2). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本期未确认的损失（或本期分享的净利润）	本期末累积未确认的损失
上海新金桥物业管理有限公司	1,184,210.34	-17,121.71	1,167,088.63

**(3). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债**

□适用 √不适用

**3、重要的共同经营**

□适用 √不适用

**4、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益**

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

□适用 √不适用

**5、其他**

□适用 √不适用

**九、与金融工具相关的风险**

√适用 □不适用

本集团的主要金融工具包括货币资金、借款、应收账款、应付账款、可供出售金融资产、应付票据、应付债券、其它应收款、其它应付款等，各项金融工具的详细情况说明见附注(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(七)15、24、25)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：

贷款利率变动	本年		上年	
	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%	-17,771.06	-17,771.06	-8,381.17	-8,381.17
基准利率减少 0.5%	17,771.06	17,771.06	8,381.17	8,381.17

**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 2016 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 209,281 千元，对利润无影响。

### 1.2. 信用风险

2016 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(七)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。2016 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 2.7 亿元(2015 年 12 月 31 日：人民币 10.94 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 36.1 亿元(2015 年 12 月 31 日：人民币 7.8 亿元)。

于 2016 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 577,682,106.71 元，本集团已采取以下措施来降低流动性风险：

- 自 2017 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 亿元；
- 2016 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 38.8 亿元(2015 年 12 月 31 日：人民币 18.74 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。

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：

单位：元 币种：人民币

	2016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
<b>金融负债</b>					
短期借款	1,647,798,951.26	-	-	-	-
应付账款	628,945,627.54	-	-	-	-
应付职工薪酬	44,827,193.19	-	-	-	-
其它应付款	1,435,114,601.13	-	-	-	-
应付债券	60,000,000.00	60,000,000.00	1,252,666,666.67	-	-
长期借款	171,995,740.65	254,066,262.04	275,655,452.87	954,883,225.74	462,435,634.72
长期应付款	38,019,000.00	38,038,009.50	38,057,028.50	76,171,152.07	86,916,635.41
<b>金融负债合计</b>	<b>4,026,701,113.77</b>	<b>352,104,271.54</b>	<b>1,566,379,148.04</b>	<b>1,031,054,377.81</b>	<b>549,352,270.13</b>

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2016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(附注七、15、24、25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(包括在附注七、28至32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。

## 十、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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
<b>一、持续的公允价值计量</b>				
(二) 可供出售金融资产	2,790,409,597.02	-	-	2,790,409,597.02
(1) 权益工具投资	2,790,409,597.02	-	-	2,790,409,597.02
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>	<b>2,790,409,597.02</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2,790,409,597.02</b>
<b>持续以公允价值计量的负债总额</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>二、非持续的公允价值计量</b>				
<b>非持续以公允价值计量的资产总额</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>非持续以公允价值计量的负债总额</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据**√适用  不适用

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、东方证券和国泰君安的股票，其年末公允价值参照上海证券交易所截止 2016 年度最后一个交易日之收盘价确定。参见附注(七)7。

**3、持续和非持续第二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** 适用  不适用**4、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息** 适用  不适用**5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析** 适用  不适用**6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策** 适用  不适用**7、本期内发生的估值技术变更及变更原因** 适用  不适用**8、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**√适用  不适用

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

**十一、关联方及关联交易****1、本企业的母公司情况**√适用  不适用

单位：万元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
上海金桥(集团)有限公司	上海	房地产经营	121,476	49.37%	49.37%

本企业最终控制方是上海金桥(集团)有限公司。

**2、本企业的子公司情况**

本企业子公司的情况详见附注(八)、1。

 适用  不适用**3、本企业合营和联营企业情况** 适用  不适用

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

√适用 □不适用

合营或联营企业名称	与本企业关系
上海新金桥设施管理有限公司	联营企业
上海新金桥物业管理有限公司	联营企业
上海宝山工业园投资管理有限公司	子公司少数股东

#### 4、其他关联方情况

√适用 □不适用

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

#### 5、关联交易情况

##### (1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海欣城物业有限公司	接受劳务	34,176.12	42,720.15
上海新金桥设施管理有限公司	接受劳务	8,219,427.34	5,907,838.07
上海金开市政有限公司	接受劳务	5,072,581.32	138,000.00
上海工宇物业管理有限公司	接受劳务	51,000.00	-

出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海新金桥国际物流有限公司	销售仓库	133,122,576.68	-

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

□适用 √不适用

##### (2). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
上海新金桥国际物流分拨有限公司	投资性房地产	4,983,029.43	6,805,540.52
上海金桥再生资源市场经营管理有	投资性房地产	1,107,333.95	1,162,700.64

限公司			
上海新金桥国际物流有限公司	投资性房地产	-	81,531.04
上海市民办平和学校	投资性房地产	20,561,310.38	16,258,341.00
上海金桥(集团)有限公司	投资性房地产	749,844.71	1,889,608.65

**(3). 关联担保情况**

本公司作为被担保方

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
上海金桥(集团)有限公司	1,193,456,686.27	2014年11月17日	2022年11月17日	否

**(4). 关联方资金拆借**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
上海宝山工业园投资管理有限公司	3,645,900.00	2016年5月11日		
上海金桥(集团)有限公司	-	2013年9月5日	2016年9月1日	年利率5.67%

**(5). 关联方资产转让、债务重组情况**

□适用 √不适用

**(6). 关键管理人员报酬**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	4,634,000	3,626,900

2016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(2015年度为14人)。

**(7). 其他关联交易**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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	77,571,403.94	179,346,970.83
上海新金桥设施管理有限公司	收取股利	与非关联方相同	1,517,493.78	1,280,123.03
上海金桥(集团)有限公司	资金占用费支出	固定利率	12,375,503.36	17,050,000.00

**6. 关联方应收应付款项****(1). 应收项目**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
预付账款	上海工宇物业管理有限公司	-	-	15,000.00	-
应收账款	上海新金桥国际物流有限公司	82,392,085.90	-	-	-



## (2). 应付项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	上海新金桥设施管理有限公司	4,681,784.63	1,871,481.54
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	3,911,536.83	1,559,331.80
应付账款	上海工宇物业管理有限公司	1,060,343.80	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
其他应付款	上海新金桥设施管理有限公司	1,475,307.54	2,062,658.75
其他应付款	上海金桥(集团)有限公司	114,900.00	5,208,006.64
其他应付款	上海工宇物业管理有限公司	20,000.00	-
长期应付款	上海金桥(集团)有限公司	-	310,000,000.00

## 十二、 股份支付

## 1、 股份支付总体情况

□适用 √不适用

## 2、 以权益结算的股份支付情况

□适用 √不适用

## 3、 以现金结算的股份支付情况

□适用 √不适用

## 4、 股份支付的修改、终止情况

□适用 √不适用

## 5、 其他

□适用 √不适用

## 十三、 承诺及或有事项

## 1、 重要承诺事项

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

	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	460,584	701,401
合计	460,584	701,401

**2、或有事项****(1). 资产负债表日存在的重要或有事项**

√适用 □不适用

截至 2016 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 738 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。

**(2). 公司没有需要披露的重要或有事项, 也应予以说明:**

□适用 √不适用

**3、其他**

□适用 √不适用

**十四、资产负债表日后事项****1、重要的非调整事项**

□适用 √不适用

**2、利润分配情况**

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

拟分配的利润或股利	190,810,191.81
经审议批准宣告发放的利润或股利	-

根据本公司第八届董事会第五次会议的提议, 2016 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 1.70 元(含税)。上述股利分配预案尚有待股东大会批准。

**3、销售退回**

□适用 √不适用

**4、其他资产负债表日后事项说明**

□适用 √不适用

**十五、其他重要事项****1、前期会计差错更正****(1). 追溯重述法**

□适用 √不适用

**(2). 未来适用法**

□适用 √不适用

**2、债务重组**

□适用 √不适用

**3、 资产置换**

**(1). 非货币性资产交换**

适用 不适用

**(2). 其他资产置换**

适用 不适用

**4、 年金计划**

适用 不适用

**5、 终止经营**

适用 不适用

## 6、分部信息

### (1). 报告分部的确定依据与会计政策:

√适用 □不适用

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

根据本集团的内部组织结构、管理要求及内部报告制度，本集团的经营业务划分为 3 个报告分部。本集团的管理层定期评价这些分部的经营成果，以决定向其分配资源及评价其业绩。在经营分部的基础上本集团确定了 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。

### (2). 报告分部的财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	房地产销售业务	房地产租赁业务	酒店公寓业务	未分配项目	合计
营业收入					
对外交易收入	131,681,801.56	1,189,996,462.50	143,716,023.79	3,923,029.29	1,469,317,317.14
分部营业收入合计	131,681,801.56	1,189,996,462.50	143,716,023.79	3,923,029.29	1,469,317,317.14
减：营业成本及费用	63,654,677.77	627,044,904.02	139,558,734.69	-	830,258,316.48
加：投资收益	-	-	-	74,706,033.61	74,706,033.61
分部经营利润	68,027,123.79	562,951,558.48	4,157,289.10	78,629,062.90	713,765,034.27
加：营业外收入	-	20,889,382.34	1,443.40	-	20,890,825.74
减：营业外支出	-	5,393.10	-	-	5,393.10
<b>利润总额</b>	<b>68,027,123.79</b>	<b>583,835,547.72</b>	<b>4,158,732.50</b>	<b>78,629,062.90</b>	<b>734,650,466.91</b>
减：所得税	11,006,146.71	94,459,082.41	672,843.68	12,721,440.41	118,859,513.21
<b>净利润</b>	<b>57,020,977.08</b>	<b>489,376,465.31</b>	<b>3,485,888.82</b>	<b>65,907,622.49</b>	<b>615,790,953.70</b>

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。

	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
<b>资产总额</b>	<b>3,081,989,852.62</b>	<b>10,790,158,683.00</b>	<b>790,983,552.05</b>	<b>3,478,487,037.99</b>	<b>18,141,619,125.66</b>
<b>负债总额</b>	<b>2,469,292,301.07</b>	<b>6,101,148,345.12</b>	<b>66,974,578.56</b>	<b>738,981,796.01</b>	<b>9,376,397,020.76</b>
补充信息:					
折旧和摊销	-	285,928,264.50	47,685,362.30	1,522,955.14	335,136,581.94
资本性支出	395,075,125.25	894,934,988.73	41,440,312.69	-	1,331,450,426.67
资产减值损失	-	-1,999,416.01	-1,008.54	-	-2,000,424.55
利息收入	2,114,377.14	8,354,493.02	128,669.71	-	10,597,539.87
利息支出	25,863,482.58	207,244,046.55	-	-	233,107,529.13
采用权益法核算的长期股权投资金额	-	-	-	4,405,815.69	4,405,815.69
采用权益法核算的长期股权投资确认的投资收益	-	-	-	1,595,181.88	1,595,181.88

**(3). 对主要客户的依赖程度:**

√适用 □不适用

2016 年度，来自房地产销售业务分部主要客户包括对上海国际物流有限公司的收入 133,122,576.68 元和、对上海网达软件股份有限公司的收入 85,142,523.78 元以及对上海富有金融服务有限公司的收入人民币 60,979,606.10 元，占本集团 2016 年度营业收入的 9.06%、5.79%和 4.15%。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%。

**7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项**

□适用 √不适用

**8、其他**

□适用 √不适用

## 十六、 母公司财务报表主要项目注释

## 1、 应收账款

## (1). 应收账款分类披露:

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

种类	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	6,008,065.36	5.04	6,008,065.36	47.58	-	6,008,065.36	17.72	6,008,065.36	59.68	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	109,960,125.03	92.21	3,339,839.19	26.45	106,620,285.84	24,607,053.18	72.60	779,247.04	7.74	23,827,806.14
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	3,280,036.40	2.75	3,280,036.40	25.97	-	3,280,036.40	9.68	3,280,036.40	32.58	-
合计	119,248,226.79	/	12,627,940.95	/	106,620,285.84	33,895,154.94	/	10,067,348.80	/	23,827,806.14

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款:

√适用□不适用

单位: 元 币种: 人民币

应收账款 (按单位)	期末余额			
	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
合计	6,008,065.36	6,008,065.36	/	/

组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的应收账款:

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内小计	109,960,125.03	100.00	3%
合计	109,960,125.03	100.00	

组合中, 采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款:

□适用 √不适用

组合中, 采用其他方法计提坏账准备的应收账款:

□适用 √不适用

## (2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况:

本期计提坏账准备金额 2,560,592.15 元; 本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

□适用 √不适用

## (3). 本期实际核销的应收账款情况

□适用 √不适用

其中重要的应收账款核销情况

□适用 √不适用

## (4). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况:

√适用 □不适用

本年末应收账款前五名余额为人民币 103,627,491.13 元, 占年末应收账款总额的 86.90%。相应计提坏账准备 12,118,283.44 元。

## (5). 因金融资产转移而终止确认的应收账款:

□适用 √不适用

## (6). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额:

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

## 2、其他应收款

## (1). 其他应收款分类披露:

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	1,159,951,286.35	100.00	459,355.45	100.00	1,159,491,930.90	1,133,702,791.76	100.00	634,918.08	100.00	1,133,067,873.68
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	1,159,951,286.35	/	459,355.45	/	1,159,491,930.90	1,133,702,791.76	/	634,918.08	/	1,133,067,873.68

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款:

□适用 √不适用

组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款:

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内小计	1,159,679,796.05	217,987.88	99.98
3 年以上	271,490.30	241,367.57	0.02
合计	1,159,951,286.35	459,355.45	100.00

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

**(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：**

本期计提坏账准备金额 0 元；本期收回或转回坏账准备金额 175,562.63 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

**(3). 本期实际核销的其他应收款情况**

适用 不适用

**(4). 其他应收款按款项性质分类情况**

适用 不适用

**(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况：**

适用 不适用

本年末应收账款前五名余额为人民币 1,159,300,024.98 元，年末应收账款总额的 99.94%，相应坏账准备人民币 206,657.15 元。

**(6). 涉及政府补助的应收款项**

适用 不适用

**(7). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款：**

适用 不适用

**(8). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额：**

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**3、长期股权投资**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	3,087,108,783.29	-	3,087,108,783.29	2,871,108,783.29	-	2,871,108,783.29
合计	3,087,108,783.29	-	3,087,108,783.29	2,871,108,783.29	-	2,871,108,783.29



**(1) 对子公司投资**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
金桥房产公司(注1)	134,617,212.28	-	-	134,617,212.28	-	-
金桥广场公司(注2)	275,058,000.00	-	-	275,058,000.00	-	-
金桥联发公司(注3)	2,461,433,571.01	-	-	2,461,433,571.01	-	-
盛讯投资公司(注4)	-	-	-	-	-	-
上海北郊未来产业园开发运营有限公司(注5)	-	180,000,000.00	-	180,000,000.00	-	-
由鹏资产公司(注6)	-	36,000,000.00	-	36,000,000.00	-	-
上海由川企业管理有限公司(注7)	-	-	-	-	-	-
合计	2,871,108,783.29	216,000,000.00	-	3,087,108,783.29	-	-

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：母公司直接持股比例为100.00%。

注4：上海盛讯投资有限公司系本公司于2015年12月28日成立的全资子公司，截至2016年12月31日资本金尚未到位。

注5：上海北郊未来产业园开发运营有限公司系本公司于2016年5月11日与上海宝山工业园投资管理有限公司共同成立的全资子公司，本公司持股比例60%。

注6：上海由鹏资产管理有限公司系本公司于2016年03月21日成立的全资子公司。

注7：上海尤由川企业管理有限公司系本公司于2016年12月05日成立的全资子公司，截至2016年12月31日资本金尚未到位。

**(2) 对联营、合营企业投资**

□适用 √不适用

**4、营业收入和营业成本：**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	861,208,654.98	278,542,939.33	888,636,226.39	255,426,131.44
其他业务	24,020,720.00	-	38,721,110.00	214,000.00
合计	885,229,374.98	278,542,939.33	927,357,336.39	255,640,131.44

行业名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产销售	194,102,182.78	30,824,605.25	207,245,391.60	12,764,001.75
房地产租赁	667,106,472.20	247,718,334.08	681,390,834.79	242,662,129.69
合计	861,208,654.98	278,542,939.33	888,636,226.39	255,426,131.44

**5、投资收益**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
可供出售金融资产在持有期间的投资收益(附注(七)、39(2))	68,176,048.06	47,748,204.56
其他	1,948,342.47	6,757,382.03
合计	70,124,390.53	54,505,586.59

## 6、其他

适用 不适用

## 十七、补充资料

### 1、当期非经常性损益明细表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	28,031.79	附注十七
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	-	
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）	20,834,686.48	附注十七
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-	
非货币性资产交换损益	-	
委托他人投资或管理资产的损益	-	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	-	
债务重组损益	-	
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	-	
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	-	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-	
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	-	
对外委托贷款取得的损益	-	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-	

根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	-	
受托经营取得的托管费收入	-	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	22,714.37	附注十七
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	
所得税影响额	-5,221,705.10	附注十七
少数股东权益影响额	-	附注十七
合计	15,663,727.54	

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

## 2、净资产收益率及每股收益

适用 不适用

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	6.95	0.5495	-
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	6.77	0.5355	-

## 3、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

## 4、其他

适用 不适用

## 第十二节 备查文件目录

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

负责人：王颖

董事会批准报送日期：2017年3月29日

## 修订信息

适用 不适用