

公司代码：600648, 900912

公司简称：外高桥, 外高 B 股

上海外高桥集团股份有限公司 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、天职国际会计师事务所（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、公司负责人刘宏先生、主管会计工作负责人刘樱女士及会计机构负责人（会计主管人员）曾暹豪先生声明：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

拟以2016年末总股本1135349124股为基数，按每10股派发2.0元（含税），共计派发现金股利金额为227069824.80元，占2016年度归属于上市公司股东净利润的比例为31.43%。利润分配方案预案需经公司2016年度股东大会审议通过后实施。

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

本报告如涉及未来计划、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

公司已在报告中描述可能存在的相关风险，敬请查阅管理层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

目录

第一节	释义.....	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	5
第三节	公司业务概要.....	8
第四节	经营情况讨论与分析.....	10
第五节	重要事项.....	37
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	49
第七节	优先股相关情况.....	53
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	54
第九节	公司治理.....	59
第十节	公司债券相关情况.....	63
第十一节	财务报告.....	66
第十二节	备查文件目录.....	193

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		
自贸区	指	中国(上海)自由贸易试验区
保税区	指	外高桥保税区, 位于上海市浦东新区北部, 占地面积约 10 平方公里, 是中国(上海)自由贸易试验区的重要组成区域。
保税物流园区	指	外高桥保税物流园区, 位于上海市浦东新区北部, 占地面积 1.03 平方公里, 是中国(上海)自由贸易试验区的重要组成部分。
森兰	指	森兰. 外高桥区域, 占地面积约 6.01 平方公里, 该区域位于上海市浦东新区北部, 东临杨高北路、西临张杨北路、南临赵家沟河、北临航津路, 是保税区的城市功能配套项目, 也是保税区功能拓展、产业延伸的重要腹地。
启东产业园	指	外高桥集团(启东)产业园有限公司
物流二期	指	外高桥物流园区二期, 是自贸区的产业配套项目。
资产管理公司/外高桥资产管理公司	指	公司控股股东上海外高桥资产管理有限公司
公司、本公司	指	上海外高桥集团股份有限公司
森兰置地公司/森兰置地	指	上海外高桥集团股份有限公司森兰置地分公司
外联发公司/外联发	指	上海外高桥保税区联合发展有限公司
三联发公司/三联发	指	上海市外高桥保税区三联发展有限公司
新发展公司/新发展	指	上海市外高桥保税区新发展有限公司
营运中心公司/营运中心	指	上海市外高桥国际贸易营运中心有限公司
文化投资公司	指	上海自贸区国际文化投资发展有限公司
汽车市场	指	上海外高桥汽车交易市场有限公司
物流中心公司/物流中心	指	上海外高桥物流中心有限公司
房地产公司	指	上海外高桥房地产有限公司
直销中心公司/直销中心/DIG	指	上海外高桥进口商品直销中心有限公司
物流开发公司	指	上海外高桥物流开发有限公司
启东产业园公司	指	上海外高桥集团(启东)产业园有限公司
联桥公司	指	上海外联发高桥物流管理有限公司
景和公司	指	上海景和健康产业发展有限公司
台州联通公司	指	台州外高桥联通药业有限公司
浦东土控公司	指	上海浦东土地控股(集团)有限公司
浦深公司	指	上海自贸试验区浦深置业有限公司。该公司由本公司持股 40%, 上海招商置业有限公司持股 60%。
集团财务公司	指	上海外高桥集团财务有限公司
新市镇公司	指	上海外高桥新市镇开发管理有限公司, 是公司控股股东资产管理公司的全资子公司
同懋公司	指	上海同懋置业有限公司, 是公司控股股东资产管理公司的全资孙公司
DF	指	Deliverable Forward, 交收远期外汇

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	上海外高桥集团股份有限公司
公司的中文简称	外高桥
公司的外文名称	SHANGHAI WAIGAOQIAO FREE TRADE ZONE GROUP CO., LTD.
公司的外文名称缩写	WGQ
公司的法定代表人	刘宏

二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	黄磷	周蕾芬
联系地址	上海市浦东新区洲海路999号森兰国际大厦B座15楼	上海市浦东新区洲海路999号森兰国际大厦B座15楼
电话	021-51980848	021-51980848
传真	021-51980850	021-51980850
电子信箱	gudong@shwgq.com	gudong@shwgq.com

三、 基本情况简介

公司注册地址	上海市浦东杨高北路889号
公司注册地址的邮政编码	200131
公司办公地址	上海市浦东新区洲海路999号森兰国际大厦B座15-16楼
公司办公地址的邮政编码	200137
公司网址	www.china-ftz.com
电子信箱	gudong@shwgq.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》、《中国证券报》、《证券时报》、《香港商报》
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	上海市浦东新区洲海路999号森兰国际大厦B座15楼

五、 公司股票简况

公司股票简况			
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码
A股	上海证券交易所	外高桥	600648
B股	上海证券交易所	外高B股	900912

六、 其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	上海市浦东新区陆家嘴东路 161 号招商局大厦 35 楼
	签字会计师姓名	王兴华，冯飞军，周垚

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	
		调整后	调整前		调整后	调整前
营业收入	8,657,113,971.94	7,971,380,386.48	7,894,846,028.59	8.60	7,858,806,498.89	7,761,134,249.51
归属于上市公司股东的净利润	722,553,205.29	539,180,297.40	539,417,079.74	34.01	703,591,662.97	697,980,981.54
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	618,736,044.95	493,342,226.97	493,342,226.97	25.42	506,094,450.65	506,094,450.65
经营活动产生的现金流量净额	-535,787,109.20	-381,918,003.53	-345,625,876.84	不适用	256,484,085.28	245,719,411.34
	2016年末	2015年末		本期末比上年同期末增减(%)	2014年末	
		调整后	调整前		调整后	调整前
归属于上市公司股东的净资产	9,416,787,778.69	9,189,110,357.00	9,016,616,976.74	2.48	8,935,670,209.02	8,888,619,618.89
总资产	29,611,700,051.42	29,265,134,077.23	28,979,982,808.93	1.18	26,248,899,505.99	26,156,558,683.22

(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	
		调整后	调整前		调整后	调整前
基本每股收益(元/股)	0.64	0.47	0.48	36.17	0.64	0.64
稀释每股收益(元/股)	0.64	0.47	0.48	36.17	0.64	0.64
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.54	0.43	0.43	25.58	0.46	0.46
加权平均净资产收益率(%)	7.7957%	5.9912%	6.0252%	增加1.8045个百分点	9.8902%	9.8387%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	6.7477%	5.5248%	5.5248%	增加1.2229个百分点	7.2317%	7.2317%

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

(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	1,421,628,506.26	2,538,696,480.65	2,641,312,426.12	2,055,476,558.91
归属于上市公司股东的净利润	30,283,457.11	336,649,468.96	256,181,114.53	99,439,164.69
归属于上市公司股东的扣除非经	27,545,769.05	288,579,468.89	247,471,502.09	53,128,684.87

2016 年年度报告

常性损益后的净利润				
经营活动产生的现金流量净额	-30,859,563.89	-368,123,767.50	140,090,846.10	-276,894,623.91

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	-3,252,040.14		-3,210,758.10	436,447.93
计入当期损益的政府补助,但与公司正常经营业务密切相关,符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	43,701,189.86	收到各类政府补助,详见公司报表附注“营业外收入-政府补助”	59,080,891.99	39,203,158.79
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	135,201.34			
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	-5,593,548.79		-2,039,435.53	5,610,681.43
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-13,444,859.49	主要为母公司的部分房产出租预计可能涉诉赔偿	-1,200,000.00	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	20,368,639.59	主要为持有的可供出售金融资产-股票收到的股利分红	12,678,559.33	170,939,059.25
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	48,075,059.00	本报告期内,收到上海市一中院关于(2004)沪一中执字第24号、326号执行案的分配款(暨中经投资管理有限公司欠款),合计4807.5059万元		
受托经营取得的托管费收入	26,864,333.98	主要为向外高桥资产管理公司收取的股权托管费	7,681,019.00	300,000.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	918,699.61		-524,295.00	616,972.81
少数股东权益影响额	-5,916,036.26		-9,725,985.97	-6,566,765.09
所得税影响额	-8,039,478.36		-16,901,925.29	-13,042,342.80
合计	103,817,160.34		45,838,070.43	197,497,212.32

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
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	1,013.16	1,701.93	688.77	599.79

可供出售金融资产	674,399,789.85	646,145,367.54	-28,254,422.31	
合计	674,400,803.01	646,147,069.47	-28,253,733.54	599.79

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) **园区开发板块：**由外联发公司、三联发公司、新发展公司、物流中心公司从事外高桥保税区、外高桥物流园区、外高桥保税物流园区、启东外高桥集团产业园区的开发、运营和管理，负责园区厂房、仓库、办公物业的投资建设、招商引资工作，为客户提供出租出售、政策咨询、物业管理等服务。通过“以租为主、提供园区配套服务，适当销售”的经营模式，为公司带来房地产租赁收入、房地产销售收入及服务收入。
- (二) **商业房地产板块：**由森兰置地分公司从事上海市浦东新区森兰区域的开发、运营和管理，负责森兰区域内的土地前期开发、商业、办公、住宅、绿地、市政项目的投资建设，并选择部分物业实施长期持有租赁、部分物业短期出售的经营策略，为公司带来房地产租赁收入、房地产销售收入及部分服务收入。
- (三) **物流贸易板块：**由营运中心公司为客户提供国际贸易进出口代理服务、物流服务，为保税交易市场会员客户提供市场咨询等配套业务；以吸收加盟、少量直营的方式经营自贸区进口商品直销中心；提供汽车上牌、二手车交易、车辆维修和平行进口汽车销售等服务。该业务板块为公司带来稳定的商品销售收入、进出口代理收入、物流收入和服务收入。
- (四) **文化投资板块：**主要由文化投资公司为客户提供文化及艺术品的会展服务、艺术品现货交易服务、艺术衍生品交易服务及销售、咨询服务等，是公司新培育的业务板块。

详细情况参见管理层讨论与分析以及行业竞争格局和发展趋势。

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

三、报告期内核心竞争力分析

适用 不适用

(1) **品牌优势。**立足海关特殊监管区域的特色，经过 25 年的发展，外高桥保税区的经济规模占全国海关特殊监管区的半壁江山，对企业客户的吸引力持续增强。公司作为“中国（上海）自由贸易试验区的开发商、运营商和服务商”，形成了园区开发、物流贸易服务等方面的服务品牌，为公司实施品牌输出、管理经验输出以及经营模式输出奠定了重要基础。

(2) 客户优势。外高桥保税区已入驻客户 20000 余家，市场会员超过 13350 家，形成了以国际贸易、现代物流、先进制造为支柱产业的实力雄厚的企业群落。此外，外高桥保税区集聚了一批具有全球影响力的先进制造、科技研发和检测维修服务类跨国企业，形成了制造提升、贸易拉动、服务带动和离岸服务的科技创新生态群落。数量庞大且国际关联度高的客户群体是公司转型发展的宝贵资源。

(3) 资源优势。公司在上海市浦东新区外高桥区域的开发区域总规模约达 20 平方公里，目前持有在营和在建各类物业的地上建筑面积共约 462.68 万平方米，另还有比较充足的土地储备保障，资源优势明显。

(4) 专业优势。经过 20 余年的发展，公司各业务板块集聚了一批专业的员工团队，各业务板块之间既有专攻又相互联动。园区开发板块积累了丰富的开发经验，有完善的开发流程和开发标准，专业团队和服务质量在业界内形成很好的口碑；物流贸易板块，不断深化拓展服务功能，积极探索了专业贸易平台向商业平台升格转型。

(5) 配套优势。外高桥周边的商业、住宅以及交通配套日趋成熟，不仅拥有发达的物流运输、货物仓储等基础设施，而且拥有森兰商业商务区、森兰国际社区、森兰大型城市绿地等城市配套。越江隧道、轨道交通的完善，也大大提升了外高桥与周边的连接度。

第四节 经营情况讨论与分析

一、经营情况讨论与分析

第一部分 2016 年度工作报告

2016 年是“十三五”的开局之年，在董事会的领导下，公司围绕“创新和转型发展，创造客户价值，创新商业模式，实现发展的新突破”的工作主线，以管理集约化、板块专业化、经营市场化为抓手，深入推进自贸试验区建设和国资国企改革，持续打造软硬件一流的外高桥国际贸易城。

（一）经营指标完成情况

1、公司经营业绩分析

2016 年，公司实现营业收入 86.57 亿元，较上年同期增加 6.86 亿元，增幅为 8.6%；业务毛利达 23.78 亿元，较上年同期增加 4.17 亿元，增幅为 21.29%，具体如下：

（1）**房地产租赁业务**：2016 年实现租赁收入约为 12.5 亿元，比上年增加 0.06 亿元，毛利较上年减少 0.35 亿元。截止 2016 年 12 月 31 日，公司在上海持有的出租厂房仓库共约 258 万平方米，租金收入约 10.09 亿元；在上海持有的出租商办物业约 32.74 万平方米，租金收入约 1.72 亿元。

（2）**房产销售业务**：2016 年实现房地产销售收入 23.85 亿元，比上年增加 8.74 亿元，毛利较上年增加 4.52 亿元，是本年营业收入和营业毛利增长的主要因素。

（3）**贸易物流业务**：2016 年，公司实现进出口贸易和进出口代理收入 33.39 亿元，同比减少 2.69 亿元，毛利较上年减少 0.06 亿元；实现物流收入 8.23 亿，同比增加 0.5 亿元，毛利较上年增加 0.41 亿元。

2016 年，公司实现归属于上市公司股东的净利润 7.23 亿元，较上年同期增加 1.83 亿元，增幅约为 34.01%，主要原因系公司销售森兰名轩一期商品房所产生的收益所致。

2、期间费用情况：

2016 年，公司销售费用 2.73 亿元，同比增加 9.01%，主要原因系报告期内本公司收购文化投资公司，因文化投资公司系新设立公司，随着文化投资公司 2016 年业务的逐渐开展，销售费用也随之上升；管理费用 4.08 亿元，同比增加 1.89%，主要原因系 2016 年人工成本上涨、新增物业投入使用带来的折旧等费用有所上升；财务费用 2.02 亿元，同比增加 16.51%，主要原因系下属进出口子公司 DF 业务量下降致其利息收入略有降低。

3、资产及负债情况：

公司财务状况基本面良好。截止 2016 年 12 月 31 日，总资产约 296.1 亿元，较上年期末增加约 3.47 亿元，增长 1.18%；公司归属于股东的所有者权益为 94.17 亿元，实现归属于股东的每股净资产 8.29 元，较上年同期增长 2.48%。

截止 2016 年 12 月 31 日，公司负债总额 198.13 亿元，较上年期末增加 1.22 亿元；资产负债率为 66.91%。公司有息借款余额总计 144.44 亿元，有息负债比年初增加 14.05 亿元，增幅为 10.77%；公司平均融资成本 3.81%，房地产项目融资利息资本化金额约为 2.79 亿元。

（二）各业务板块具体工作

1、园区开发：优化产业结构，创新开发招商模式

（1）加快升级优化区域产业结构

外联发/三联发公司坚持稳中求进，深入探索转型平台招商，“一对一”主题招商转为“一对 N”平台招商取得实质进展，“房东+股东”招商已实现项目落地（详见临时公告 2016-042 药明康德合作项目）；完善自贸区对外投资服务平台、对外投资服务产业联盟以及自贸区“一键通”等平台功能，紧密配合政府金融监管的要求，依托“全球并购网”等 O2O 平台，为中国资本“走出去”提供一站式服务，带动国外优质项目、先进技术“引进来”；推进园区产业转型升级，重点培育 2.5 产业，集聚数据、研发等服务外包产业；持续培育“开放经济”、“平台经济”、“总部经济”、“创新经济”，推动商贸服务、社会服务、增值电信业务等开放服务业项目落地。

新发展公司将高品质功能开发作为园区转型升级第一要务，深耕“三园”。汽车主题产业园中，宝马、沃尔沃销售服务中心开业，马瑞利中国区总部研发中心项目落成运营，捷豹路虎零配件亚太分拨中心入驻，标志着国内量产豪华车品牌“BBA”三家企业均落户汽车产业园；生物医药园打造生物医药国际贸易通道服务，引进中国首家第三方中药检测平台（鉴甄检测技术公司）、奥森多中国总部、罗氏诊断产品（上海）公司等项目；智能制造服务产业园一手抓二期物业预热招商，一手抓一期物业腾笼换鸟，以高端数控机床、工业自动化、3D 打印技术、智能机器人及相关上下游产业为业态目标，助推智能制造服务产业集聚。

（2）服务稳商满足企业多元需求

公司通过加大对客户在海关、财政、环境、市容等方面的政策协调，帮助企业实现业务功能拓展，减轻企业负担、增强客户黏性；齐心协力做好“营改增”落地后的政策解释及谈判工作；通过共性化培训及时回应客户难点，针对企业的差异化问题提供个性化服务；通过分层分级拜访，全面把握客户诉求，解决客户的新难点；快速解决客户问题，创新服务客户模式，顺应“互联网+”时代，打造“线上线下”互动的全天候闭环，多管齐下弥补客户体验短板，探索园区“社会化”发展路径。

2、商业房地产：完善城市功能，打造特色商业

（1）加快产城融合，向城市经济转型

森兰置地分公司集中力量推进森兰开发建设，森兰南块区域的水利航运地块动迁工作正式启动，五洲大道南侧 300 米绿带的动迁加速推进，森兰绿地国际招标方案征集工作正式启动，能源中心项目中的能源站实现结构封顶。森兰国际办公项目整体租售率达 75%，哈罗国际学校已于 2016 年 9 月正式开学。森兰名轩（一期）住宅项目全部销售完成，总销金额约 21.9 亿元，回款率 100%，已于 2016 年 5 月正式交付入住；森兰名轩（二期）宣传推广工作全面启动，为后续销售奠定了基础；与星河湾集团签约合作开发森兰 A11 住宅地块，以进一步提升森兰国际社区的品牌形象。

（2）提升目的消费，发展特色商业

2016 年，公司确立了森兰商业新的定位。依托自贸区的客户、产品资源，发挥前店后库、跨境贸易等功能优势，大量引进还未进入中国市场的商品，创新“跨境+体验”商业模式，形成具有自贸区特色的“Mall of Mall”主题商业创新平台；森兰商都（一期项目）一楼、二楼业态调整方案基本确定，引入日本汇智等项目打造国家特色的主题馆；森兰商都（二期、三期）预招商工作全面启动，意向签约面积达 30%；彩色跑、泥人赛、橘子快走等品牌赛事落户森兰。

3、物流贸易板块：突破发展瓶颈，做大平台经济

（1）构建贸易仓储物流新体系

进出口业务坚持以优质的服务稳定老客户，建立以客户为中心的二次营销迅速反应机制；重点推进进出口贸易与仓储一体化项目；积极开展商检、进口许可证、预归类等技术支持服务，协调各相关政府部门解决各项通关、归类疑难问题。

物流业务进一步推进仓库信息化系统建设，实现一维码（条形码）进出库扫描系统管理；组织论证货物序列号扫描和货物跟踪管理；优化再造重点客户的物流流程，使分拨、CIQ 预检业务更加顺畅；推行 WMS 仓储系统与其它项目的 SAP 系统对接，实现全面数据与客户数据交换、仓库 WIFI 升级全覆盖；试运行 TMS 运输系统，实现简捷准确的车辆调配；圆满完成海关、国检在查验过程中的卡口服务辅助工作；加强仓库安全生产管理，推进安全认证执标工作，实现全年安全零事故目标。

（2）专业贸易平台形成产业集聚效应

进口商品直销中心。公司积极探索 D. I. G. 实体店和 D. I. G. 优选双品牌运作模式，全国范围内运营的 D. I. G. 实体店共有 28 家，其中上海 15 家，其他地区 13 家；加大海外直接采购力度，对 600 多家供应商的超过 6000 多种商品进行了价格梳理，提高了 D. I. G. 商品在品质、价格上的核心竞争力。

进口机床和医疗设备平台。深入研究进口机床和医疗设备的贸易环节，加大探索和创新力度，初步形成了以进口设备展示、贸易代理、展品物流、零部件分拨为核心的服务模式；协助客户开展机床融资租赁业务，完成进口机床检测中心关于蔡司检测的租赁方案设计。

4、文化投资板块：拓展交易功能，提升行业影响

（1）拓展交易服务功能

2016 年是公司正式开启艺术品交易功能的第一年，实物交易、现货托管电子交易、衍生品交易“三驾马车”齐头并进。**实物交易：**建立了会员制度，发布了 20 多项管理制度；与大观古书画研究院、泓盛拍卖、荣宝斋拍卖等艺术机构签约合作。**现货托管电子交易：**通过了五个委办局联合审批验收；制定了多项交易规则，为艺术品金融业务的发展打下基础。**艺术衍生品交易：**积累了 40 余家产品合作方对艺术衍生品进行开发；与国家博物馆成功签约，“文创中国”中国大区运营中心落户自贸区，交易中心承担线上交易后台保障以及线下独家运营工作；与国家博物馆等合作单位联合发布《国宝生肖金》等产品，获得了市场认可。

（2）举办文化艺术活动

通过举办文化艺术活动，在社会效应、业内口碑、作品销售等方面取得了一定成果。举办“上海对话”高峰论坛，集聚佳士得等海内外文化艺术产业知名机构；举办“悯伤的史诗”一程丛林作品大型项目、海派绘画吴昌硕·王

一亭作品展、潘思同精品特展、“NICE Choice”海派文创精品展等展览项目，深化与专业机构的合作；与银行等金融投资机构合作，组织尼泊尔唐卡品鉴会、紫砂壶及景泰蓝品鉴会等系列活动，寻找艺术品品鉴盈利模式。

(3) 运营国家对外文化贸易基地

截止 2016 年底，国家对外文化贸易基地共聚集 420 余家企业入驻，入驻企业累计注册资本超 100 亿元人民币，文化市场会员总数达到 248 家。

(三) 内控建设稳步推进

根据国资国企改革整合后的要求，梳理完善了各项公司内部管理制度，加强了内部风险控制和流程管理，更新规范了集团股份系统的标识识别系统，以市场竞争类的公众公司为导向完善了考核机制，探索更为有效灵活的激励机制；牢固树立“红线”意识和“底线”思维，安全生产和综合治理规范有序，全年实现“三无”目标，“五违”整治卓有成效。

第二部分 2017 年度经营计划

2017 年，公司将在自贸区和科创中心两个国家战略的指引下，充分发挥国资国企改革的先发优势，对标国际贸易最高标准和最高水平，围绕打造枢纽型国际贸易城的工作目标，稳重求进，精耕细作，不断提升创新的自由贸易园区运营商运营能力和全产业链集成服务供应商服务水平。通过年内重点经营工作，夯实公司核心竞争力，使企业效益和区域经济发展迈上新的台阶。

2017 年，公司计划完成归属母公司净利润 7.45 亿元，同比增长 3.1%。公司计划完成新建改建物业面积约 59 万平方米（其中森兰区域新建竣工物业 15.8 万平方米，包括商办 9.2 万、森兰住宅 6.6 万）；开发园区内工业物业竣工 39.3 万平方米。

主要重点经营工作如下：

1、园区开发：紧抓平台经济建设，引领产业发展

(1) 抓龙头聚企业，平台带动招商

结合优化物业总体布局和利用效率，深入研究保税区产业特点和客户需求，提升保税区功能，推动园区招商模式由传统的单一客户招商向平台多元客户群体招商转型；依托龙头企业客户，搭建产业招商平台，促进产业、创新、空间统筹，集聚整合资金、人才、空间要素，积极引进大宗商品、跨境电子商务、对外投资、产业服务、众创等功能平台项目，推动园区产业转型升级、确保园区开发板块效益稳中有升。

(2) 融入产业链，创新开发模式

公司将整合现有的客户、项目及相关资源，建立集团层面具有直投、跟投、资源资本对接服务能力的直投平台、基金平台、联动平台，通过参与投资，将公司打造成为全产业链集成服务供应商；利用自贸区金融创新政策，集聚境内外项目、服务、资本资源，撬动社会资本，以基金化运作方式，促进投招联动、跨境并购、资源整合，一方面为企业客户提供高质量的服务，进一步优化园区营商环境，助力实体经济持续增长和产业升级；一方面也为公司自身带来增量投资收益。

2、商业地产：促进产城融合发展，出形象出效益

(1) 森兰配套：把握节奏，统筹安排

按照“生态优先、以人为本、体育运动、文化传承”的原则重点推进森兰绿地建设；进一步深化森兰中块环湖景观的规划设计；围绕人群导入的目标，因地制宜地分步启动张杨路 70 米绿化带建设；按照目标节点完成北咸塘浜港绿化项目；全面启动森兰中块商务区启帆路、博煌路等一系列市政配套工程。

(2) 森兰商业商务区：打造品质办公，明确商业模式

结合公司利润规划，制定森兰建设项目的总控目标。力争森兰商都二期、森兰商都三期及地下联通道在建工程项目年底前竣工；继续推进 D3-2 森兰办公楼项目、D6-5 森兰国际艺术岛项目、D3-10 人才公寓项目等项目建设。

通过商业商贸功能培育，集聚森兰商业商务区的人气。积极吸引国际知名贸易企业、跨国公司地区总部及营运中心入驻森兰商务区，形成总部集聚效应；加快商业创新步伐，打造“跨境+体验+消费”商业模式；集聚贸易型、结算型、连锁型品牌企业，发展进口商品直销、买手制百货、主题概念店等新兴商业业态；引进各类贸易服务商、跨国采购商、渠道商、零售商等，促进商贸服务多元化发展。

(3) 森兰国际社区：把握政策，稳妥推进

借势借力，大力推进水利航运地块动迁；启动森兰 A2-3 住宅项目建设；深入推进森兰 A4-2 商业项目的定位策划与规划设计，争取年内完成报建报批并启动建设；进一步优化与星河湾的合作模式与工作机制，抓紧启动 A11-2、A11-4 项目（森兰星河湾项目）及森兰南块幼儿园项目的建设；结合最新房地产政策与要求，开展 A12-1（森兰名轩二期）销售工作。

3、物流贸易板块：持续推进专业贸易领域的便利化功能创新

根据习近平总书记对上海自贸区建设的重要指示精神，以“大胆试、大胆闯、自主改”的要求，对照国际自贸区最高标准，坚持以企业需求为导向的政策功能持续创新，查找短板弱项，深耕细作。在跨境电商、平行进口汽车、国际中转集拼、融资租赁、机床、酒类、钟表、医药等专业贸易领域和专业贸易平台，持续推进贸易便利化功能创新试点。

4、文化投资板块：夯实阶段性成果，推动交易功能发展

产业政策突破方面，继续协助有关部门推进开放外资拍卖行在自贸区文物拍卖资格、推动文物在保税区与境外自由流动等产业政策创新及开放；在服务功能方面，持续推进艺术品实物交易、文化创意产品交易、现货托管交易三大交易服务，提升艺术品交易量。继续开发文创项目，筹建评估鉴定中心及版权运营中心，丰富配套服务体系，按照美国 UL 标准全力推进上海国际艺术品保税服务中心建设。

总之，公司发展要兼顾区域经济发展，通过优化配置环境、产业、功能等关键要素，形成全产业链集成服务能力，增强公司园区运营商能力，提高市场化运营盈利能力，形成区域经济发展、城市功能完善与企业经济效益提升有机结合的可持续发展格局。

二、报告期内主要经营情况

详见下述分项经营分析表述

(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	8,657,113,971.94	7,971,380,386.48	8.60
营业成本	6,279,371,548.79	6,010,952,229.25	4.47
销售费用	273,400,403.38	250,800,993.47	9.01
管理费用	408,430,288.18	400,861,201.66	1.89
财务费用	201,721,813.17	173,131,773.10	16.51
经营活动产生的现金流量净额	-535,787,109.20	-381,918,003.53	不适用
投资活动产生的现金流量净额	63,120,709.22	-890,684,829.10	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	643,237,657.35	862,432,243.61	-25.42

合并利润表项目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)	说明
税金及附加	532,399,584.81	391,146,103.19	36.11	主要为房地产业务涉及土增税增加所致
资产减值损失	-24,160,764.80	4,880,413.32	-595.06	主要为收到上海市一中院关于(2004)沪一中执字第24号、326号执行案的分配款(暨中经投资管理有限公司欠款),合计4807.5059万元,减值准备冲回所致
公允价值变动收益	599.79	60.41	892.87	主要为澳洲股票市值变动幅度较上年大所致
营业外收入	49,965,132.61	76,879,971.98	-35.01	主要为政府补助较上年减少所致
营业外支出	19,205,541.69	6,164,572.63	211.55	主要为母公司的部分房产出租预计可能涉诉赔偿

1. 收入和成本分析

√适用 □不适用

见下述分项说明

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位:万元 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 (%)
房地产租赁	125,044.86	62,683.70	49.87	0.50	6.95	减少 3.03 个百分点
房地产转让	238,466.28	133,454.95	44.04	57.89	46.37	增加 4.40 个百分点
商品销售	315,585.50	310,461.05	1.62	-8.87	-8.58	减少 0.30 个百分点
进出口代理	18,271.57	5,810.97	68.20	26.24	96.28	减少 11.35 个百分点
物流	82,290.39	61,613.91	25.13	6.47	1.49	增加 3.68 个百分点
制造业	27,204.70	24,172.73	11.15	0.96	4.58	减少 3.07 个百分点
服务业	58,391.68	29,594.22	49.32	6.22	19.01	减少 5.45 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). 产销量情况分析表

□适用 √不适用

(3). 成本分析表

单位：万元

分行业情况					
分行业	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)
房地产租赁	62,683.70	9.98	58,609.80	9.76	6.95
房地产转让	133,454.95	21.26	91,176.35	15.18	46.37
商品销售	310,461.05	49.45	339,611.51	56.50	-8.58
进出口代理	5,810.97	0.93	2,960.61	0.49	96.28
物流	61,613.91	9.81	60,708.67	10.11	1.49
制造业	24,172.73	3.85	23,114.66	3.85	4.58
服务业	29,594.22	4.72	24,866.24	4.14	19.01

成本分析其他情况说明

√适用 □不适用

- 1、房地产转让成本较上年同期大幅上升，主要系森兰名轩一期销售金额较大引起的成本大幅增加
- 2、进出口代理成本较上年同期大幅上升，主要系本公司下属三凯进出口等子公司在本报告期内的进出口代理业务量上升所致

(4). 主要销售客户及主要供应商情况

√适用 □不适用

前五名客户销售额 113,496.78 万元，占年度销售总额 13.11%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占年度销售总额 0 %。

前五名供应商采购额 142,802.49 万元，占年度采购总额 22.74%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。

其他说明

注：前 5 名供应商采购额占比为采购额/当年营业成本

2. 费用

√适用 □不适用

报告期内发生期间费用 883,552,504.73 元（具体详见“管理层讨论与分析”中的“期间费用情况”）

3. 研发投入

研发投入情况表

□适用 √不适用

情况说明

□适用 √不适用

4. 现金流

√适用 □不适用

2016 年年度报告

合并现金流量表项目	本期发生额	上期发生额	变动比例 (%)	说明
经营活动产生的现金流量净额	-535,787,109.20	-381,918,003.53	40.29	主营业务收支净收入较上期减少, 主要因为 2015 年预销售森兰名轩一期商品房, 2016 年该房款结转至收入
投资活动产生的现金流量净额	63,120,709.22	-890,684,829.10	-107.09	主要为股权投资支出减少和向浦深公司借款支出较上期减少
筹资活动产生的现金流量净额	643,237,657.35	862,432,243.61	-25.42	主要为融资净增长额较上年减少所致

(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
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	1,701.93	0.00001	1,013.16	0.000003	67.98	澳洲股票市值变动影响
应收票据			80,000.00	0.0003	-100	商业票据到期支付
应收股利			8,584,236.29	0.03	-100	本报告期, 公司收到全资子公司外联发公司持股 13.76% 的参股公司上海畅联国际物流股份有限公司于 2015 年分配的股利
其他应收款	455,223,361.51	1.54	655,860,431.44	2.24	-30.59	主要变化原因: 1、报告期内收到上海市一中院执行案分配款(暨中经投资管理有限公司欠款)约 4807.5 万元; 2、去年本公司向浦深公司提供股东借款约 4.52 亿用于浦深公司进行森兰 D4-4 项目建设; 本报告期, 本公司向浦深公司提供股东借款 1.67 亿元, 收回股东借款 2.61 亿元; 3、本报告期与上期使用募集资金购买及赎回理财产品的金额有一定的差异
在建工程	366,804,034.21	1.24	59,945,095.07	0.20	511.90	主要是上海国际艺术品保税服务中心和森兰能源站建设投入增加所致
递延所得税资产	188,024,807.40	0.63	137,613,087.08	0.47	36.63	按所得税清算规定可予以递延金额增加
其他非流动资产	5,000,000.00	0.02			100	报告期内, 公司参与上海新投国际供应链有限公司的增资扩股
短期借款	6,353,236,552.22	21.46	10,669,105,886.50	36.46	-40.45	银行短期借款减少
应付票据	16,363,891.37	0.06	48,666,964.00	0.17	-66.38	商业票据到期兑付, 余额下降
预收款项	577,021,883.88	1.95	2,283,858,716.98	7.80	-74.73	主要为将森兰名轩一期房款结转至收入所致
应付职工薪酬	78,636,219.92	0.27	54,994,992.48	0.19	42.99	工资奖金和社保统筹金额增加
应交税费	745,701,360.12	2.52	337,844,846.10	1.15	120.72	计提企业所得税、土增税等金额增加
应付利息	91,261,582.34	0.31	45,021,369.20	0.15	102.71	计提公司债、短融券、银行借款的利息增加
一年内到期的非流动负债	1,165,832,806.32	3.94	670,700,000.00	2.29	73.82	根据 2015 年度股东大会决议, 公司向浦深公司借款 4.63 亿
其他流动负债	1,797,830,136.60	6.07	50,000,000.00	0.17	3,495.66	主要为发行 10 亿短期融资券、8 亿超短期融资券所致
长期借款	1,830,808,793.07	6.18	1,399,999,067.54	4.78	30.77	银行长期借款增加
应付债券	2,996,779,232.65	10.12				主要为发行 30 亿公司债所致
专项应付款	13,468,277.54	0.05	34,216,718.08	0.12	-60.64	主要为本报告期支付西西艾尔搬迁专项款
预计负债	17,783,729.82	0.06	4,983,729.82	0.02	256.84	主要为预计涉诉赔偿所致

其他非流动负债		224,327,752.07	0.77	-100	主要为本公司向浦深公司借款按期限重分类至其他科目
---------	--	----------------	------	------	--------------------------

其他说明

无

2. 截至报告期末主要资产受限情况

适用 不适用

项目	期末账面价值	受限原因
一、用于担保的资产		
投资性房地产	77,882,434.18	注
固定资产	406,002,891.27	注
小计	<u>483,885,325.45</u>	
二、其他原因造成所有权或使用权受到限制的资产		
货币资金	1,154,775,418.95	注
可供出售金融资产	1,271,432.00	注
小计	<u>1,156,046,850.95</u>	
合计	<u>1,639,932,176.40</u>	

注：期末投资性房地产受限原因为用于借款抵押；货币资金受限原因详见货币资金科目附注；可供出售金融资产受限原因为公司持有的股票处于冻结状态。

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

截至 2016 年 12 月 31 日，公司持有的物业情况如下：

截止 2016 年 12 月 31 日，公司持有物业地上建筑面积共约 462.68 万平方米，具体情况如下：

(1) 厂房仓库物业共 284 幢，地上建筑面积共计约 342.92 万平方米；其中：

在营：273 幢、地上建筑面积约 287.77 万平方米，比去年增加 6.04 万平方米，同比增长约 2%；

在建：11 幢、地上建筑面积约 55.15 万平方米，比去年增加 15.3 万平方米，同比增加约 38.4%；

(2) 商业办公物业项目共 75 个，地上建筑面积共约 91.82 万平方米；其中：

在营：65 个、地上建筑面积 43.01，比去年增加约 7%、总建筑面积 52.6 万平方米，比去年增加约 5.9%；

在建：10 个、地上建筑面积 48.8 万平方米，比去年减少约 7%；总建筑面积 79.98 万平方米，比去年减少 4.5%；

(3) 酒店物业项目共 4 个，地上建筑面积共约 14.32 万平方米；其中：

在营：3 个，总建筑面积 10.10 万平方米，客房数量 801 套，与去年一致；

在建：1 个，地上建筑面积 4.23 万平方米、总建筑面积 8.28 万平方米；

(4) 住宅项目共 4 个，地上建筑面积共约 13.62 万平方米；其中：

在营：2 个，总建筑面积 3.86 万平方米，地上建筑面积共约 3.78 万平方米；

在建：2 个均在上海浦东森兰区域，总建筑面积 14.17 万平方米、地上建筑面积 9.84 万平方米。

一、在营厂房仓库项目

	开发主体	在营厂房仓库项目名称	地上建筑面积 (M ²)	总建筑面积 (M ²)	权益比例	产证获得年代
1	森兰置地	D8-1 号楼	10,445.12	10,445.12	100%	2004
2	森兰置地	D8-2 号楼	15,704.78	15,704.78	100%	2004
3	森兰置地	D8-3 号楼	15,704.78	15,704.78	100%	2004
4	森兰置地	D8-4 号楼	15,704.78	15,704.78	100%	2004
5	森兰置地	D8-5 号楼	15,704.78	15,704.78	100%	2004
6	森兰置地	D8-6 号楼	15,704.78	15,704.78	100%	2004
7	森兰置地	D8-7 号楼	15,704.78	15,704.78	100%	2004
8	森兰置地	D8-8 号楼	14,937.34	14,937.34	100%	2004
9	森兰置地	贵宾楼	2,223.48	2,223.48	100%	2005
10	森兰置地	三联发园区 21 号厂房	3,845.00	3,845.00	100%	2000
11	森兰置地	三联发园区 7、8 号厂房	8,965.04	8,965.04	100%	2000
12	森兰置地	F13-42 号、44 号厂房	29,980.76	29,980.76	100%	2004
13	森兰置地	三联发园区 22 号厂房	11,351.63	11,351.63	100%	2003
14	森兰置地	F14-4 号仓库	9,022.10	9,022.10	100%	2003
15	森兰置地	D2K-1 号、2 号仓库	20,085.34	20,085.34	100%	2004
16	森兰置地	D12-8 号仓库	2,833.39	2,833.39	100%	2005
17	森兰置地	D7-1 号、2 号仓库	17,090.56	17,090.56	100%	2004
18	森兰置地	D7-3 号、4 号仓库	26,044.11	26,044.11	100%	2004
19	森兰置地	D7-5 号仓库	11,900.88	11,900.88	100%	2005
20	森兰置地	玖益仓库	6,075.67	6,075.67	100%	2001
21	外联发	D2C-1#厂房	6,425.95	6,425.95	100%	2000
22	外联发	D3C-4#厂房 (发展大厦)	13,552.10	13,552.10	100%	2000
23	外联发	D2C-5#厂房	7,952.18	7,952.18	100%	2001
24	外联发	D6C-7A7B 厂房	5,652.43	5,652.43	100%	2008
25	外联发	D6C-8A8B 厂房	11,269.99	11,269.99	100%	2008
26	外联发	D6C-9A9B 厂房	8,900.46	8,900.46	100%	2008
27	外联发	D6C-10A10B 厂房	7,518.98	7,518.98	100%	2008
28	外联发	D6C-10A1 办公楼	1,135.31	1,135.31	100%	2008
29	外联发	D6C-11A11B 厂房	7,518.98	7,518.98	100%	2008
30	外联发	D6C-11A1 办公楼	877.23	877.23	100%	2008
31	外联发	D6C-12A 厂房	1,894.99	1,894.99	100%	2008
32	外联发	D5C-14#厂房	7,511.48	7,511.48	100%	1994
33	外联发	D5C-15#厂房	5,562.68	5,562.68	100%	1994
34	外联发	D5C-16#厂房	8,496.00	8,496.00	100%	1994
35	外联发	D5C-17#厂房	2,161.40	2,161.40	100%	1994
36	外联发	D5C-18#厂房	2,178.11	2,178.11	100%	1994
37	外联发	D5C-19#、20#厂房	14,748.07	14,748.07	100%	2000
38	外联发	D5C-联惠楼	5,292.00	5,292.00	100%	2005
39	外联发	D2-009 金港大厦	1,506.31	1,506.31	100%	2000
40	外联发	D9C-21#厂房	5,292.44	5,292.44	100%	1999
41	外联发	D9C-22#厂房	5,284.90	5,284.90	100%	1999
42	外联发	D9C-23#厂房	5,951.97	5,951.97	100%	1999
43	外联发	D9C-24#厂房	5,951.97	5,951.97	100%	1999

2016 年年度报告

44	外联发	D9C-25#厂房	5,951.97	5,951.97	100%	1999
45	外联发	D9C-26#、27#厂房	12,132.23	12,132.23	100%	1999
46	外联发	D9C-28#、29#厂房	12,132.23	12,132.23	100%	1999
47	外联发	D13C-30#厂房	7,043.53	7,043.53	100%	1999
48	外联发	D13C-31#厂房	5,171.45	5,171.45	100%	1999
49	外联发	D13C-32#厂房	5,171.45	5,171.45	100%	1999
50	外联发	D13-002 园艺基地	1,110.03	1,110.03	100%	2013
51	外联发	D11C-41#厂房	11,164.39	11,164.39	100%	2001
52	外联发	D11C-42#厂房	9,143.79	9,143.79	100%	2001
53	外联发	D12C-43#、44#厂房	18,063.93	18,063.93	100%	2000
54	外联发	D12C-45#厂房	5,670.38	5,670.38	100%	2000
55	外联发	D12C-46#厂房	5,670.38	5,670.38	100%	2000
56	外联发	D12C-47#厂房	5,670.38	5,670.38	100%	2000
57	外联发	D13C-48#、49#厂房	21,948.12	21,948.12	100%	1999
58	外联发	D11C-50#厂房	10,510.51	10,510.51	100%	2000
59	外联发	D11C-51#厂房	12,296.56	12,296.56	100%	2000
60	外联发	D9C-52#厂房	7,031.19	7,031.19	100%	1999
61	外联发	D9C-53#厂房	2,743.07	2,743.07	100%	1999
62	外联发	D5C-56#厂房	2,431.77	2,431.77	100%	1999
63	外联发	D9C-58#厂房	2,872.84	2,872.84	100%	1999
64	外联发	D5C-59#厂房	5,868.68	5,868.68	100%	2000
65	外联发	D4C-61#厂房	8,097.83	8,097.83	100%	2002
66	外联发	D4C-62#厂房	5,799.71	5,799.71	100%	2002
67	外联发	D12C-63#厂房	3,346.62	3,346.62	100%	2001
68	外联发	D12C-64#厂房	3,269.76	3,269.76	100%	2001
69	外联发	D8C-65#厂房	3,046.78	3,046.78	100%	2001
70	外联发	D6C-66#厂房	1,459.03	1,459.03	100%	2002
71	外联发	D8C-67#厂房	4,237.90	4,237.90	100%	2003
72	外联发	D5C-69#厂房	7,368.17	7,368.17	100%	2003
73	外联发	D12C-70#厂房	2,029.47	2,029.47	100%	2003
74	外联发	D12C-72#厂房	3,389.35	3,389.35	100%	2003
75	外联发	D13C-73#厂房	2,230.87	2,230.87	100%	2003
76	外联发	D8C-74#厂房	1,255.57	1,255.57	100%	2003
77	外联发	D13C-78#厂房	1,358.58	1,358.58	100%	2007
78	外联发	D13C-79#厂房	1,739.31	1,739.31	100%	2007
79	外联发	D4C-80#厂房	4,355.70	4,355.70	100%	2008
80	外联发	D2C-81#厂房生产楼	12,183.30	12,183.30	100%	办理中
81	外联发	D2C-81#厂房办公楼			100%	办理中
82	外联发	B2K-3#仓库	8,646.00	8,646.00	100%	2007
83	外联发	B2K-4#仓库	8,646.00	8,646.00	100%	2007
84	外联发	B3K-7#仓库	14,716.56	14,716.56	100%	1999
85	外联发	D2K-10#仓库	2,882.00	2,882.00	100%	1999
86	外联发	D13K-12#仓库	10,175.08	10,175.08	100%	2002
87	外联发	B8K-13#仓库	8,779.90	8,779.90	100%	2003
88	外联发	B8K-14#仓库	6,911.16	6,911.16	100%	2003
89	外联发	B5-003 华庄一期仓库/辅楼	10,825.50	10,825.50	100%	2012
90	外联发	D12K-15#仓库	30,424.96	37,566.05	100%	2005

2016 年年度报告

91	外联发	D9K-16#仓库	6,184.34	6,184.34	100%	2005
92	外联发	D12K-18#仓库	2,198.34	2,198.34	100%	2004
93	外联发	D10K-20#仓库	5,753.89	5,753.89	100%	2007
94	外联发	D10K-21#仓库	4,649.98	4,649.98	100%	2007
95	外联发	D13K-22#仓库	3,510.86	3,510.86	100%	2006
96	外联发	D5K-23#仓库	4,662.37	4,662.37	100%	2012
97	外联发	D5K-24#仓库	12,090.89	12,090.89	100%	2012
98	外联发	D13K-25#仓库	11,527.01	11,527.01	100%	2007
99	外联发	D1K-26#仓库	11,794.18	11,794.18	100%	2011
100	外联发	D1K-27#仓库	11,567.17	11,567.17	100%	2008
101	外联发	D1K-28#仓库	15,314.01	15,314.01	100%	2008
102	外联发	D11K-30#仓库	3,904.41	3,904.41	100%	2011
103	外联发	B区1#综合楼	13,517.58	13,517.58	100%	2008
104	外联发	B区3#综合楼	35,755.08	37,120.23	100%	2008
105	外联发	B区4#综合楼	34,451.06	35,449.31	100%	办理中
106	外联发	A3-001 仓库(1# 2# 3#)	61,903.07	61,903.07	100%	2014
107	外联发	物流园区二期1#仓库	43,667.10	43,667.10	100%	2015
108	外联发	物流园区二期2#仓库	127,651.45	127,651.45	100%	办理中
109	外联发	物流园区二期12#13#仓库	45,070.90	45,070.90	100%	办理中
110	启东产业园	C1 厂房	1,670.89	1,670.89	60%	2010
111	启东产业园	C2 厂房	4,485.65	4,485.65	60%	2010
112	启东产业园	C3 厂房	7,759.27	7,759.27	60%	2010
113	启东产业园	C4 厂房	3,249.40	3,249.40	60%	2013
114	启东产业园	C5 厂房	3,012.18	3,012.18	60%	2013
115	启东产业园	C6 厂房	3,275.67	3,275.67	60%	2013
116	启东产业园	C7 厂房	3,012.18	3,012.18	60%	2013
117	启东产业园	C8 厂房	10,384.89	10,384.89	60%	2013
118	启东产业园	C9 厂房	10,384.89	10,384.89	60%	2013
119	三联发	F4C-37#厂房	7,261.95	7,261.95	100%	2002
120	三联发	F4C-38#厂房	8,990.44	8,990.44	100%	2002
121	三联发	F4C-40#厂房	4,947.34	4,947.34	100%	2002
122	三联发	F5C-12#厂房	8,728.53	8,728.53	100%	2001
123	三联发	F5C-13#、14#厂房	12,780.21	12,780.21	100%	1997
124	三联发	F5C-15#厂房	16,740.56	16,740.56	100%	2003
125	三联发	F5C-16#厂房	18,571.08	18,571.08	100%	2003
126	三联发	F5C-17#厂房	8,667.84	8,667.84	100%	1996
127	三联发	F6C-26#厂房	6,920.41	6,920.41	100%	2002
128	三联发	F6C-27#厂房	5,442.79	5,442.79	100%	2002
129	三联发	F6C-28#厂房	8,324.74	8,324.74	100%	2002
130	三联发	F6C-29#厂房	4,290.91	4,290.91	100%	2000
131	三联发	F7C-3#、4#厂房	15,609.69	15,609.69	100%	2000
132	三联发	F7C-5#、6#厂房	14,866.99	14,866.99	100%	2001
133	三联发	F7C-11#厂房	5,175.80	5,175.80	100%	2000
134	三联发	F8C-32#厂房	5,575.49	5,575.49	100%	2001
135	三联发	F9C-35#厂房	27,776.23	27,776.23	100%	2002
136	三联发	F9C-36#厂房	27,776.22	27,776.22	100%	2002

2016 年年度报告

137	三联发	F11C-24#厂房	5,850.00	5,850.00	100%	1998
138	三联发	F11C-33#厂房	5,113.44	5,113.44	100%	2001
139	三联发	F11C-34#厂房	5,115.05	5,115.05	100%	2001
140	三联发	F12C-23#厂房	9,937.00	9,937.00	100%	1998
141	三联发	F12C-39#厂房	3,705.98	3,705.98	100%	2002
142	三联发	F13C-41#厂房	7,010.83	7,010.83	100%	2002
143	三联发	F13C-43#厂房	9,477.19	9,477.19	100%	2002
144	三联发	F14C-45#厂房	5,477.05	5,477.05	100%	2003
145	三联发	F14C-46#厂房	1,655.19	1,655.19	100%	2003
146	三联发	F14C-47#厂房	5,331.29	5,331.29	100%	2003
147	三联发	F20K-57#仓库	8,521.77	8,521.77	100%	2005
148	三联发	F20K-58#仓库	8,521.77	8,521.77	100%	2005
149	三联发	F20C-61#厂房	19,953.39	19,953.39	100%	2007
150	三联发	F21C-49#厂房	3,037.78	3,037.78	100%	2009
151	三联发	F21C-50#厂房	5,428.28	5,428.28	100%	2009
152	三联发	F21C-52#厂房	7,264.96	7,264.96	100%	2009
153	三联发	F21C-53#厂房	5,615.61	5,615.61	100%	2009
154	三联发	F21C-54#厂房	16,659.44	16,659.44	100%	2009
155	三联发	F21C-56#厂房	26,691.47	26,691.47	100%	2009
156	三联发	F24K-62#仓库	8,623.85	8,623.85	100%	2007
157	三联发	F24K-63#仓库	5,848.32	5,848.32	100%	2007
158	三联发	F24K-64#仓库	17,222.56	17,222.56	100%	2006
159	三联发	F24K-65#仓库	7,090.13	7,090.13	100%	2009
160	三联发	F24K-66#仓库	5,670.31	5,670.31	100%	2009
161	三联发	F24K-67#仓库	6,778.58	6,778.58	100%	2009
162	三联发	F24K-68#仓库	7,125.55	7,125.55	100%	2009
163	三联发	F24K-69#仓库	5,235.48	5,235.48	100%	2009
164	三联发	F24K-70#仓库	14,310.03	14,310.03	100%	2009
165	三联发	F24K-71#仓库	7,741.70	7,741.70	100%	2009
166	三联发	F24K-72#仓库	7,741.70	7,741.70	100%	2009
167	三联发	F24K-73#仓库	11,798.48	11,798.48	100%	2011
168	三联发	F24K-74#仓库	9,984.97	9,984.97	100%	2010
169	三联发	F24K-75#仓库	5,658.69	5,658.69	100%	2010
170	三联发	F23-76#仓库	14,336.10	14,336.10	100%	2011
171	三联发	F18-77#厂房	10,308.36	10,308.36	100%	2013
172	三联发	F18-78#厂房	10,960.42	10,960.42	100%	2013
173	三联发	F18-79#厂房	13,170.80	13,170.80	100%	2013
174	三联发	F18-80#厂房	13,196.34	13,196.34	100%	2013
175	三联发	F18 地下车库	0.00	6,476.57	100%	2013
176	三联发	F18-81#厂房	14,919.52	14,919.52	100%	2013
177	三联发	F18-83#厂房	6,825.06	6,825.06	100%	2013
178	三联发	F20-85#厂房	13,771.21	13,771.21	100%	2013
179	三联发	F16-87#厂房	24,015.06	24,015.06	100%	2013
180	三联发	F16-88#厂房	21,893.92	21,893.92	100%	2016
181	三联发	F3-2 厂房	14,210.20	14,210.20	100%	2015
182	三联发	F20 扩展会所	1,880.50	1,880.50	100%	无
183	三联发	F20 扩展会所 B 楼	4,962.50	4,962.50	100%	无

2016 年年度报告

184	三联发	物流园区二期 3#仓库	15,800.06	15,800.06	100%	2012
185	三联发	物流园区二期 7#仓库	10,005.68	10,005.68	100%	2014
186	三联发	物流园区二期 8#仓库	18,133.38	18,133.38	100%	2014
187	三联发	物流二期 3#地块商检楼一标	14,428.63	16,509.16	100%	2014
188	三联发	物流二期 4#地块商检楼二标	2,625.78	2,625.78	100%	2014
189	新发展	标准厂房 (1)	2,155.55	2,155.55	91.17%	2011
190	新发展	标准厂房 (2)	13,367.78	13,367.78	91.17%	2011
191	新发展	标准厂房 (3)	5,474.00	5,474.00	91.17%	2010
192	新发展	标准厂房 (4)	1,478.00	1,478.00	91.17%	2010
193	新发展	标准厂房 (5)	14,816.80	14,816.80	91.17%	2010
194	新发展	标准厂房 (5) (巴固)	1,826.04	1,826.04	91.17%	2004
195	新发展	标准厂房 (6)	6,272.74	6,272.74	91.17%	2001
196	新发展	标准厂房 (7)	6,298.15	6,298.15	91.17%	2001
197	新发展	标准厂房 (8)	8,519.65	8,519.65	91.17%	2001
198	新发展	标准厂房 (9)	6,265.26	6,265.26	91.17%	2001
199	新发展	标准厂房 (10)	6,298.15	6,298.15	91.17%	2001
200	新发展	标准厂房 (11)	8,519.65	8,519.65	91.17%	2001
201	新发展	标准厂房 (15) 有改造	6,322.00	6,322.00	91.17%	2007
202	新发展	标准厂房 (15) 有改造 (改造)	1,928.34	1,928.34	91.17%	2007
203	新发展	标准厂房 (16)	10,851.05	10,851.05	91.17%	1998
204	新发展	标准厂房 (17)	7,537.07	7,537.07	91.17%	1998
205	新发展	标准厂房 (20)	4,446.69	4,446.69	91.17%	2001
206	新发展	标准厂房 (22)	10,056.81	10,056.81	91.17%	1999
207	新发展	标准厂房 (23)	10,371.19	10,371.19	91.17%	1999
208	新发展	标准厂房 (24) 科苑	13,918.00	13,918.00	91.17%	1999
209	新发展	标准厂房 (25)	7,129.00	7,129.00	91.17%	1999
210	新发展	标准厂房 (26)	9,106.00	9,106.00	91.17%	1999
211	新发展	标准厂房 (27)	10,974.00	10,974.00	91.17%	1999
212	新发展	标准厂房 (28)	8,958.79	8,958.79	91.17%	1999
213	新发展	标准厂房 (29)	8,958.79	8,958.79	91.17%	1999
214	新发展	标准厂房 (30)	12,707.58	12,707.58	91.17%	1999
215	新发展	标准厂房 (31)	13,200.09	13,200.09	91.17%	2001
216	新发展	标准厂房 (32)	9,575.49	9,575.49	91.17%	2001
217	新发展	标准厂房 (33)	9,575.49	9,575.49	91.17%	2001
218	新发展	标准厂房 (34)	5,621.90	5,621.90	91.17%	2000
219	新发展	标准厂房 (35)	5,621.90	5,621.90	91.17%	2000
220	新发展	标准厂房 (37)	10,052.44	10,052.44	91.17%	2000
221	新发展	标准厂房 (38)	12,971.89	12,971.89	91.17%	2002
222	新发展	标准厂房 (39)	12,971.89	12,971.89	91.17%	2002
223	新发展	标准厂房 (40)	12,971.89	12,971.89	91.17%	2002
224	新发展	标准厂房 (41)	12,971.89	12,971.89	91.17%	2002
225	新发展	标准厂房 (42)	8,639.92	8,639.92	91.17%	2001
226	新发展	标准厂房 (43)	8,891.37	8,891.37	91.17%	2001
227	新发展	标准厂房 (46)	10,513.93	10,513.93	91.17%	2002
228	新发展	标准厂房 (47)	13,337.43	13,337.43	91.17%	2002
229	新发展	标准厂房 (48)	9,459.46	9,459.46	91.17%	2002

2016 年年度报告

230	新发展	标准厂房 (49)	10,873.77	10,873.77	91.17%	2005
231	新发展	标准厂房 (50)	5,466.05	5,466.05	91.17%	2005
232	新发展	标准厂房 (51)	5,461.13	5,461.13	91.17%	2005
233	新发展	标准厂房 (52)	15,121.86	15,121.86	91.17%	2006
234	新发展	标准厂房 (53)	10,179.52	10,179.52	91.17%	2006
235	新发展	标准厂房 (59)	8,286.97	8,286.97	91.17%	2009
236	新发展	标准厂房 (60)	8,286.97	8,286.97	91.17%	2009
237	新发展	标准厂房 (61)	7,786.53	7,786.53	91.17%	2009
238	新发展	标准厂房 (62)	7,786.53	7,786.53	91.17%	2009
239	新发展	标准厂房 (63)	6,362.20	6,362.20	91.17%	2006
240	新发展	标准厂房 (64)	9,851.10	9,851.10	91.17%	2009
241	新发展	标准厂房 (65)	9,851.10	9,851.10	91.17%	2009
242	新发展	标准厂房 (66)	8,214.91	8,214.91	91.17%	2009
243	新发展	标准厂房 (67)	8,324.33	8,324.33	91.17%	2009
244	新发展	标准厂房 (68)	28,744.74	28,744.74	91.17%	2008
245	新发展	标准厂房 (69)	9,851.10	9,851.10	91.17%	2009
246	新发展	标准厂房 (70)	3,610.08	3,610.08	91.17%	2008
247	新发展	标准厂房 (71)	4,652.23	4,652.23	91.17%	2010
248	新发展	标准厂房 (72)	906.18	906.18	91.17%	2008
249	新发展	标准厂房 (73)	13,796.00	13,796.00	91.17%	产证待办
250	新发展	标准厂房 (81)	11,350.98	11,350.98	91.17%	2011
251	新发展	标准厂房 (82)	12,364.22	12,364.22	91.17%	2012
252	新发展	标准厂房 (83)	13,813.00	13,813.00	91.17%	产证待办
253	新发展	标准厂房 (85)	32,357.06	32,357.06	91.17%	2011
254	新发展	标准厂房 (86)	14,060.69	14,060.69	91.17%	2014
255	新发展	标准厂房 (88)	5,229.00	5,229.00	91.17%	产证待办
256	新发展	标准厂房 (89)	26,859.15	26,859.15	91.17%	2016
257	新发展	机床中心 (90#91#92#93#)	35,998.00	35,998.00	91.17%	产证待办
258	新发展	标准厂房 (95)	14,462.16	14,462.16	91.17%	2016
259	新发展	标准厂房 (96)	9,569.45	9,569.45	91.17%	2016
260	新发展	标准厂房 (97)	12,868.17	12,868.17	91.17%	2016
261	新发展	标准厂房 (98)	16,989.79	17,105.72	91.17%	2016
262	新发展	标准厂房 (99)	6,859.00	6,859.00	91.17%	产证待办
263	新发展	标准厂房 (100)	9,388.00	9,388.00	91.17%	产证待办
264	新发展	标准厂房 (101)	29,140.00	29,140.00	91.17%	产证待办
265	新发展	高安展示厅三期	7,661.27	7,661.27	91.17%	2001
266	新发展	高安展示厅四期	8,041.65	8,041.65	91.17%	2001
267	新发展	2#仓库	6,872.69	6,872.69	91.17%	2001
268	新发展	3#仓库	6,872.69	6,872.69	91.17%	2001
269	新发展	启东产业园	53,819.30	53,819.30	91.17%	2016
270	新发展	西西艾尔	9,137.83	9,137.83	82.08%	2006
271	营运中心	外高桥国际物流保税 3 号仓库	7,410.00	7,410.00	100%	2008
272	营运中心	外高桥国际物流保税 1 号、2 号仓库	12,118.00	12,118.00	100%	2008
273	营运中心	铁联化轻危化品保税仓库	3,942.78	3,942.78	100%	2006

2016 年年度报告

合计	2,877,668.54	2,895,846.06		
权益面积合计	2,779,528.12	2,797,695.40		

二、在建厂房仓库项目

	开发主体	主要在建厂房仓库项目	地上建筑面积 (M ²)	总建筑面积 (M ²)	权益比例	拟竣工年代
1	外联发	物流园区二期5-3地块仓库	96,665.16	96,665.16	100%	2018
2	外联发	物流园区二期4-3地块新建仓库	46,755.12	46,755.12	100%	2018
3	外联发	D6-14 地块新建仓库项目	5,000.00	5,000.00	100%	2017
4	三联发	F16-89#90#厂房	47,000.00	55,500.00	100%	2017
5	三联发	F18 地块研发楼	65,000.00	81,000.00	100%	2017
6	三联发	物流园区二期3-2 地块 4# 仓库	30,200.00	30,200.00	100%	2017
7	新发展	标准厂房 (75、76)	135,886.24	135,886.24	91.17%	2018
8	新发展	标准厂房 (87)	21,822.00	21,822.00	91.17%	2017
9	新发展	标准厂房 (102)	6,256.00	6,256.00	91.17%	2017
10	新发展	机床中心二期(107-110#)	45,550.00	62,900.00	91.17%	2017
11	文化投资公司	G3-01、G3-02 地块重建项目 (上海国际艺术品保税服务中心)	51,387.29	68,275.28	100.00%	2018
合计			551,521.81	610,259.80		
权益面积合计			533,021.70	590,227.69		

三、在营商业办公物业

	开发主体	在营商业办公物业名称	地上建筑面积 (M ²)	总建筑面积 (M ²)	权益比例	产证获得年代
1	森兰置地	森兰商都 (D5-2)	36,747.80	83,620.60	100%	2012
2	森兰置地	森兰国际 (D4-5)	59,136.70	92,027.60	100%	2013
3	森兰置地	森兰 D3-7	37,640.10	37,873.00	100%	2016
4	森兰置地	高行绿洲商铺	3,376.80	3,376.80	100%	2015
5	森兰置地	秋岚路菜场	3,472.33	3,472.33	100%	2010
6	森兰置地	常熟森兰尚街	9,937.91	13,294.30	100%	2010
7	森兰置地	玖益商用仓库	1,490.70	1,490.70	100%	2001
8	外联发	外高桥大厦	24,931.38	25,282.23	100%	1999
9	外联发	外高桥商务大厦	25,598.99	25,598.99	100%	2006
10	外联发	四季广场咖啡馆	1,595.00	1,595.00	100%	2006
11	外联发	D2-2 地块商务楼 (公安处)	6,862.00	6,862.00	100%	办理中
12	外联发	老办公楼	1,722.00	1,722.00	100%	1992
13	外联发	小商店	310.80	310.80	100%	2004
14	外联发	商务楼食堂	1,019.45	1,019.45	100%	2001
15	外联发	步行街	9,106.83	9,106.83	100%	2000
16	外联发	快装楼	9,734.32	9,734.32	100%	2000
17	外联发	青年公寓	12,776.00	13,452.00	100%	
18	外联发	E1-1 公建	2,626.13	2,626.13	100%	1999
19	外联发	E1-2 公建	4,195.72	4,195.72	100%	2003
20	外联发	E1-3 公建	4,194.76	4,194.76	100%	2004
21	外联发	E1-4 公建	1,593.86	1,593.86	100%	2004
22	外联发	E2-2 公建	1,335.96	1,335.96	100%	2001

2016 年年度报告

23	外联发	E2-3 公建	986.61	986.61	100%	2000
24	外联发	E2-4 公建	3,501.26	3,501.26	100%	2001
25	外联发	E2-5 公建	1,490.66	1,490.66	100%	2001
26	外联发	E3S-21 商业公建	3,927.34	3,927.34	100%	2004
27	外联发	E3S-22 商业公建	2,648.55	2,648.55	100%	2004
28	外联发	E3S-23 商业公建	1,386.28	1,386.28	100%	2014
29	外联发	E3S-24 商业公建	2,679.80	2,679.80	100%	2014
30	外联发	E3-007 夏碧路商业公建	22,189.67	22,189.67	100%	2011
31	外联发	C18-09 商业公建	2,813.16	2,813.16	100%	2014
32	外联发	C4-1 办公楼	1,541.20	1,541.20	100%	2006
33	外联发	C4-2 办公楼	1,037.55	1,037.55	100%	2006
34	外联发	C4-3 办公楼	1,071.24	1,071.24	100%	2006
35	外联发	C4-4 办公楼	1,459.05	1,459.05	100%	2006
36	外联发	C4-5 办公楼	1,490.14	1,490.14	100%	2006
37	外联发	C4-6 办公楼	1,357.98	1,357.98	100%	2006
38	外联发	C4-7、8 办公楼	1,378.80	1,378.80	100%	2006
39	外联发	C4-9 办公楼	912.86	912.86	100%	2006
40	外联发	C4-10 办公楼	1,177.55	1,177.55	100%	2006
41	外联发	C4-11 办公楼	1,486.31	1,486.31	100%	2006
42	外联发	C4-12 办公楼	1,030.12	1,030.12	100%	2006
43	启东产业园	启东海韵商业中心	16,156.42	16,156.42	60%	2014
44	三联发	F2-1#商务楼	4,648.78	4,648.78	100%	2000
45	三联发	F2-2#商务楼			100%	2000
46	三联发	F2-3#商务楼	4,642.60	4,642.60	100%	临建
47	三联发	F17-三联大厦南楼	21,227.48	26,628.18	100%	2001
48	三联发	F17-三联大厦北楼			100%	2001
49	三联发	木结构	1,645.54	1,645.54	100%	2013
50	三联发	F1-麦当劳	697.47	697.47	100%	临建
51	三联发	F1-园区管理楼	4,029.40	4,029.40	100%	2005
52	新发展	新贸楼	11,242.95	11,242.95	91.17%	2009
53	新发展	新贸楼改建			91.17%	2009
54	新发展	新发展办公楼	7,149.09	9,128.01	91.17%	2014
55	新发展	银行楼	4,085.91	4,085.91	91.17%	2003
56	新发展	园区管理中心	1,457.78	1,457.78	91.17%	2006
57	新发展	新市楼	3,351.73	4,728.13	91.17%	2006
58	新发展	科技楼	12,688.10	15,415.86	91.17%	2011
59	新发展	绿地餐饮中心	3,760.71	3,760.71	91.17%	2014
60	新发展	新康楼(2#)	3,028.84	3,028.84	91.17%	2012
61	新发展	新康楼(1#)	1,335.97	1,335.97	91.17%	临建
62	新发展	丽江锦庭(商铺)	2,563.37	2,563.37	91.17%	2006
63	营运中心	市场商务楼	8,850.94	8,850.94	100%	2005
64	营运中心	市场商务楼	2,533.87	2,533.87	100%	2005
65	营运中心	新诚大厦 6M 室	53.85	53.85	100%	2005
合计			430,122.47	525,986.09		
权益面积合计			419,186.23	514,512.72		

四、在建商业办公物业

2016 年年度报告

	开发主体	在建物业项目名称	地上建筑面积 (M ²)	总建筑面积 (M ²)	权益比例	计划竣工年代
1	森兰置地	森兰 D5-3、D5-4	58,800.00	131,792.80	100%	2017
2	森兰置地	森兰 D4-3	32,880.00	80,880.00	100%	2017
3	森兰置地	森兰 D3-2 (办公楼)	84,675.00	130,666.00	100%	
4	森兰置地	森兰 D2-2 (办公楼)	37,946.16	74,396.00	100%	
5	森兰置地	森兰 D1-4	204,290.00	293,602.00	100%	2018
6	森兰置地	森兰 D3-10	29,061.00	37,548.55	100%	
7	森兰置地	D03-03-1 森兰北块商业用房	5,310.00	5,310.00	100%	2017
8	森兰置地	D03-03-2 森兰北块配套菜场	3,782.40	3,782.40	100%	2017
9	外联发	C18-06 商业公建	8,973.00	8,973.00	100%	2019
10	新发展	新兴楼 (重建项目)	22,354.66	32,801.62	91.17%	2017
合计			488,072.22	799,752.37		
权益面积合计			486,098.30	796,855.99		

五、在营酒店项目

在营酒店名称	酒店位置	总建筑面积 (M ²)	权益比例	竣工年代	客房
外高桥休闲广场	上海浦东夏碧路	35,368.41	100%	1995	280 套
外高桥皇冠假日大酒店	上海浦东杨高北路 1000 号	52,621.61	100%	2005	388 套
杭州千岛湖大酒店	浙江省淳安县千岛湖镇	12,986.92	75%	1996	133 套
合计		100,976.94			
权益面积合计		97,730.21			

六、在建酒店项目

在建酒店名称	项目位置	地上建面 (M ²)	总建面 (M ²)	权益比例	竣工年代
森兰国际艺术岛	上海兰谷路 1001 号	42,255.00	82,826.00	100%	
合计		42,255.00	82,826.00		

七、在营住宅项目

在营住宅项目名称	项目地址	地上建面 (M ²)	总建面 (M ²)	权益比例	竣工年代	经营方式
海韵大厦	江苏启东	19,095.20	19,895.42	60%	2014	出售
海韵苑 (未出售部分)	江苏启东	18,747.40	18,747.40	60%	2014	出售
合计		37,842.60	38,642.82			
权益面积合计		22,705.56	23,185.69			

八、在建住宅项目

主要在建住宅项目名称	项目地址	地上建筑面积 (M ²)	总建筑面积 (M ²)	权益比例	拟竣工年代
森兰名轩二期 (A12-1)	上海东高路兰谷路	65,723.26	95,412.28	100%	2017
森兰 A2-3	上海东靖路兰谷路	32,724.00	46,289.00	100%	
权益面积合计		98,447.26	141,701.28		

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	森兰绿化水域用地	3,422,833.37	3,422,833.37	-	否	0	0
2	森兰南块国际社区住宅用地	397,322.80	397,322.80	359,388.76	否	0	0
3	保税区	142,960.00	142,960.00	310,554.00	否	0	0
4	物流园区二期	48,318.00	48,318.00	48,318.00	否	0	0
5	新发展北块、南块	739,926.36	739,926.36	1,410,397.00	否	0	0
6	启东 44#地块东侧土地	51,739.79	51,739.79	41,391.83	否	0	0

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	上海浦东森兰	前期土地开发	--	--	--	--	--	--	--	1,485,000	20,958.73
2	上海浦东森兰	森兰名佳	住宅	竣工项目	28,500	45,600	63,868	0	63,868	22,012.00	280.56
3	上海浦东森兰	森兰名轩	住宅	竣工项目	42,237	59,132	90,838	0	90,838	66,151.00	5,315.33
4	上海浦东森兰	A12-1 商品住宅	住宅	在建项目	53,948	64,737	95,412	95,412	0	104,569.00	13,813.51
5	上海浦东森兰	A2-3 商品住宅	住宅	在建项目	16,074	32,148	46,289	46,289	0	69,003.00	37.00
6	上海浦东森兰	森兰商都	商业	竣工项目	28,150	36,595	83,621	0	83,621	56,112.00	1,732.11
7	上海浦东森兰	森兰国际	商业、甲级写字楼	竣工项目	32,700	65,400	96,981	0	96,981	51,680.00	6,635.18
8	上海浦东森兰	哈罗学校	国际学校	竣工项目	25,030	37,519	37,873	0	37,873	15,000.00	1,122.76
9	上海浦东森兰	D2-2 办公楼	商业、办公	在建项目	21,081	37,946	74,396	74,396	0	53,036.00	16.57
10	上海浦东森兰	D3-2 办公楼	商业、办公	在建项目	28,225	84,320	130,666	130,666	0	96,000.00	65.38
11	上海浦东森兰	D4-3 商业区	商业	在建项目	27,417	32,880	80,880	80,880	0	62,617.00	5,802.95
12	上海浦东森兰	D5-3、D5-4 商业、公寓	商业、酒店式公寓	在建项目	43,776	58,800	131,793	131,793	0	115,385.00	13,357.57
13	上海浦东森兰	D1-4 办公楼	商业、办公	在建项目	51,073	204,290	293,602	293,602	0	198,000.00	5,007.11

2016 年年度报告

14	上海浦东 森兰	D6-5(艺术 岛)	商业、办公	在建项目	30,210	41,062	82,826	82,826	0	123,555	515.59
15	外高桥保 税区	G3-01、 G3-02 地 块重建项 目	保税仓储	在建项目	20,192	50,843	68,275	68,275	0	63,660.56	18,298.17
16	外高桥保 税物流园 区	K6 地块综 合物流仓 库定制转 让	物流仓库	竣工项目	97,430	216,342	216,342	0	216,342	71,085.00	5,662.97

备注 1：建设项目中的投资额仅包括建设费用，不包括土地成本。

备注 2：本表仅包括董事会审议的重大项目投资情况；不含其它中小项目。

备注 3：G3-01、G3-02 地块重建项目已于 2016 年 12 月 28 日由本公司控股子公司新发展公司转让给本公司全资子公司文化投资公司；K6 地块综合物流仓库定制转让项目为本公司子公司上海外高桥物流中心有限公司（非本公司合并报表范围内子公司）持有。

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	报告期可供出售面积 (平方米)	报告期已预售面积 (平方米)
1	上海	森兰名轩一期	住宅	363.28	363.28
2	上海	森兰国际（计划销售部分）	商业办公	27,560.51	2,272.68
3	上海	新易楼	商业办公	6,211.42	6,211.42
4	江苏启东	海韵苑	住宅	22,410.86	3,663.46
5	江苏启东	海韵商业中心	商业办公	16,266.81	110.39
6	江苏启东	海韵大厦	住宅	22,561.4	3,466.20

备注 1：此表中的面积指“地上规划计容建筑面积”。

4. 报告期内房地产出租情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

序号	地区	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
1	上海	厂房、仓库	2,582,181.19	1,009,012,805.39	否
2	上海	商业、办公	327,385.56	172,298,820.06	否
3	江苏启东	厂房、仓库	30,693.59	2,190,000.00	否

备注：上述出租房地产物业仅按公司自有权证口径进行统计填列。

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
1,444,448.75	3.81	27,923.93

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

期末长期股权投资 (人民币元)	681,692,388.31
期初长期股权投资 (人民币元)	676,186,545.20
本年长期股权投资增加额(人民币元)	5,505,843.11
本年变动幅度	0.81%

报告期内，公司对外股权投资新增情况如下：

2016 年新增股权投资标的	标的公司经营范围	投资方		备注
		名称	占被投资公司权益比例 (%)	
上海自贸区国际文化投资发展有限公司【文化投资公司】	文化投资、实业投资、资产管理、投资管理，投资咨询，文化艺术交流策划，文化艺术创作，文化艺术咨询、商务咨询服务，会展服务，知识产权代理，艺术品、藏品鉴定服务，自有设备租赁，翻译服务，电子商务（不得从事增值电信业务、金融业务）、从事网络科技、电子科技、金融信息专业领域内的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务，从事货物及技术的进出口业务，国际贸易，转口贸易及贸易代理，化工产品及其原料（除危险化学品、监控化学品、烟花爆竹、民用爆炸物品、易制毒化学品）、日用百货、电气设备、化妆品、钟表、汽车配件、工艺品、卫生洁具、酒店用品、通讯器材、机械设备、机电设备、服装服饰、办公用品、五金交电、家用电器、电子产品、酒类的销售，仓储服务，区内商业性简单加工，国内道路货运代理服务，企业代理登记，企业形象策划、电脑图文制作，设计、制作、发布各类广告，房地产开发经营，房地产经纪，房地产咨询，物业管理，食品流通，文物经营。	本公司	100	本公司收购控股股东资产管理公司持有的该公司 100% 股权。报告期内，公司对该公司又进行了增资，目前，该公司注册资本 54921.4705 万元。截至报告期末，共实缴注册资本 4.69 亿元。2016 年 5 月完成工商变更登记。
上海外高桥汽车交易市场有限公司	汽车（含小轿车）、机械设备的销售；汽车、摩托车、机械设备及零配件为主的国际贸易及展示；区内仓储、分拨业务（除危险品），从事货物和技术的进出口业务；汽车技术的咨询，商务咨询服务（除经纪），企业登记代理服务，市场管理及配套服务，停车场管理。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】	本公司	100	本公司收购控股股东资产管理公司持有的该公司 70% 股权。该公司注册资本 5000 万元。2016 年 5 月完成工商变更登记。
上海自贸区拍卖有限公司	商品拍卖，文物拍卖、商务咨询，企业管理咨询，文化艺术交流活动策划，会务服务，展览展示服务，市场营销策划，酒类、金银饰品、珠宝首饰、钟表、家具、工艺美术品的销售，从事货物及技术的进出口业务，转口贸易。	文化投资公司	100	新设公司。注册资本金 1000 万元。2016 年 9 月 5 日完成工商注册。报告期内实际未出资。
江苏新艾置业有限公司	房地产开发、经营，物业管理，园林绿化工程施工，工程管理服务，贸易代理服务，商务信息咨询服务。	新发展公司	100	新设公司。注册资本金 2.21 亿元。2016 年 6 月 28 日完成工商注册。报告期实际出资 2.21 亿元。
上海新投国际供应链有限公司	供应链管理，国际货物运输代理，货物运输代理，从事货物及技术的进出口业务，装卸服务，从事计算机科技专业领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务，实业投资，商务咨询，企业形象策划；销售金属制品（贵金属除外），金属材料（钢材、贵金属、稀有金属除外），矿产品，焦炭，石油制品（成品油除外），纺织原料，建筑材料（钢材、水泥除外），机电产品，机械设备（除特种），仪器仪表，环保设备，电子产	房地产公司	20	报告期内，公司参与该公司的增资扩股，本公司实际出资 500 万元。该公司注册资本金 9800 万元。

2016 年年度报告

	品, 五金交电, 食用农产品(粮食除外), 计算机、软件及辅助设备(音像制品除外), 煤炭经营, 化工产品批发(除危险化学品、监控化学品、烟花爆竹、民用爆炸物品、易制毒化学品)。			
上海外高桥新投融资租赁股份有限公司(筹)	金融服务等	房地产有限公司	24	注册资本金 1.7 亿元。报告期末完成工商注册。报告期内实际未出资。
上海自贸区医药科创管理服务公司(筹)	产业咨询等	外联发公司	30	注册资本金 300 万元。报告期末完成工商注册。报告期内实际未出资。

(1) 重大的股权投资

□适用 √不适用

(2) 重大的非股权投资

□适用 √不适用

(3) 以公允价值计量的金融资产

√适用 □不适用

证券代码	证券简称	投资成本	期初账面值	期末账面值	报告期损益	报告期所有者权益变动	会计核算科目
VOSG	VOSG 澳洲股票	3,419,000	1,013.16	1,701.93	599.79	0	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产
600757	长江传媒	2,482,950	62,746,648.38	47,488,583.61	180,410.90	-11,443,548.58	可供出售金融资产
601328	交通银行	17,399,102	72,853,820.20	65,274,307.85	3,054,430.35	-5,684,634.26	可供出售金融资产
600837	海通证券	52,789,313	530,216,032.64	527,869,944.00	15,081,998.40	-1,759,566.48	可供出售金融资产
600650	锦江投资	260,000	4,781,842.56	2,417,057.28	26,136.00	-1,773,588.96	可供出售金融资产
600637	东方明珠	144,000	1,830,655.35	1,125,739.50	11,112.45	-528,686.88	可供出售金融资产
601099	太平洋证券	103,696	1,616,254.16	1,652,871.90	3,950.45	-129,552.37	可供出售金融资产
600015	华夏银行	78,062	354,536.56	316,863.40	10,601.04	-28,254.87	可供出售金融资产
合计			674,400,803.01	646,147,069.47	18,369,239.38	-21,347,832.40	

(六) 重大资产和股权出售

√适用 □不适用

本公司控股子公司新发展公司于 2016 年 7 月 14 日通过上海联合产权交易所公开挂牌转让外高桥保税区加枫路 9 号新易楼项目, 最终于 2016 年 8 月 16 日由上海钢石房地产开发有限公司(简称“钢石公司”)竞得该项目, 交易价格为 17700 万元。(详见公告临 2016-35)。

(七) 主要控股、参股公司分析

√适用 □不适用

公司主要的二层面子公司如下:

2016 年年度报告

公司名称	业务范围	占被投资公司权益的比例(%)	注册资本(万元)	合并资产总额(万元)	合并净资产(归属于母公司)(万元)	报告期内合并净利润(归属于母公司)(万元)
外联发公司	基础设施建设、房地产建设和经营；进出口货物储运集散、集装箱运输、拆装箱业务；进出口业务、贸易及代理；经营保税仓库及商业性简单加工；业务咨询服务。	100	285,001.11	788,341.99	411,933.03	26,234.29
新发展公司	基础设施建设、房地产建设和经营；进出口货物储运集散、集装箱运输、拆装箱业务；进出口业务、贸易及代理；经营保税仓库及商业性简单加工；业务咨询服务。	91.17	38,077.00	653,966.93	145,774.86	26,613.36
营运中心公司	商品展示、交易、物流、加工、市场管理；进出口贸易及代理，保税区仓储、分拨业务，协助海关开展查验辅助服务及协助出入境检验检疫局开展检验检疫查验辅助服务，会展服务，海关、商检、经济信息、投资等各类商务咨询服务，代理记账及财务咨询服务，企业管理咨询服务，企业登记代理服务。	100	23,000.00	235,753.95	42,974.23	11,268.85
汽车市场	汽车(含小轿车)、机械设备的销售；汽车、摩托车、机械设备及零配件为主的国际贸易及展示；区内仓储、分拨业务(除危险品)，从事货物和技术的进出口业务；汽车技术的咨询，商务咨询服务(除经纪)，企业登记代理服务，市场管理及配套服务。	100	5,000.00	17,646.33	7,223.59	203.94
文化投资公司	文化投资、实业投资、资产管理、投资管理，投资咨询；文化艺术交流策划(除演出经纪)，文化艺术创作；文化艺术咨询、商务咨询服务(以上咨询除经纪)；会展服务，知识产权代理(不含专利代理)；艺术品(除文物)、收藏品鉴定服务；自由设备租赁(除金融租赁)，翻译服务；电子商务(除增值电信业务及金融业务)、从事网络科技、电子科技、金融信息专业领域内的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务；从事货物及技术的进出口业务，国际贸易，转口贸易及贸易代理；化工产品(除危险化学品、监控化学品、烟花爆竹、民用爆炸物品、易制毒化学品)、日用百货、电气设备、化妆品、钟表、汽车配件、工艺品(除文物)、卫生洁具、酒店用品、通讯器材(除卫星电视广播地面接收设施)、机械设备、机电设备、服装服饰、办公用品、五金交电、家用电器、电子产品的销售；仓储服务(危险品除外)，保税区内商业性简单加工；国内道路货运代理服务；企业代理登记；企业形象策划、电脑图文制作、广告的设计、制作与发布；物业管理。	100	46,921.47	58,039.80	45,192.80	-1,143.22

物流中心	区内基础设施建设、房地产建设和经营；区内进出口货物储运分拨、集装箱业务；区内公共保税仓库业务及一般仓库管理；区内工程承包；商务、物流业务的咨询服务，海上、航空、陆路国际货运代理业务；从事货物与技术的进出口业务。仓储(除危险品)、装卸搬运业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。	55	40,000.00	127,832.97	58,414.72	-476.00
------	--	----	-----------	------------	-----------	---------

备注：

- 1、外联发公司报表数据已包含对三联发公司的合并
- 2、上海畅联国际物流股份有限公司（简称“畅联物流”），是全资子公司外联发公司持股 13.76%的参股公司，畅联物流已向中国证监会提交了 IPO 申请材料，目前尚在中国证监会审核过程中。

(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

1、园区开发板块的竞争格局和发展趋势

外高桥保税区各主要经济指标在我国同类保税区中遥遥领先，这其中既有外高桥得天独厚的地理位置原因，更与公司多年来的成功开发经营密不可分。随着自贸区各项制度创新措施的全面落地实施，外高桥保税区的综合营商环境受到各界肯定。在伦敦《金融时报》旗下 FDI 杂志对全球 1200 多个自由贸易园区进行指标测评中，外高桥保税区获评“2016 年度全球自由贸易园区综合类亚军”、“全球最受大客户推荐的自由贸易园区冠军”、“亚洲与东亚最佳自由贸易园区”

公司定位于外高桥保税区、外高桥保税物流园区的“开发商、营运商、服务商”，主要以自贸试验区核心区域的仓储厂房、研发楼、办公楼等物业的开发经营为主。作为中国（上海）自由贸易试验区开发的主力军，公司的业务布局与中央、上海市政府的政策规划具有高度一致性，经过多年发展，已形成开发、经营与服务相结合，园区开发、商业地产、物流贸易、文化贸易等业务板块相互促进、相互支持的发展格局，再加上多年来立足保税区的成功开发运营经验，公司形成了较强的产业地产商竞争优势。2016 年，公司获评“克尔瑞 2016 中国产业地产企业 TOP30 企业”，取得人气榜单第一、综合榜单第六的佳绩。

随着经济增速的放缓、政策优势弱化、区域同质化竞争等新常态，公司将引导园区产业结构转型升级，切入产业链服务环节，参与产业要素共建，推进自贸区企业客户的全球资源整合，形成自贸区特色的总部经济、平台经济和实体经济优势，打造外高桥园区的高端产业品牌。同时，探索借助产业基金逐步减轻资产持有率，提高投资回报率，探索从房东向股东的转型发展。

2、商业地产板块的竞争格局和发展趋势

近十年我国房地产业发展迅速，特别是大型房地产企业依靠规模、资本、品牌等优势，规模效益进一步凸显，行业集中度持续提高。小型房地产企业将在激烈的竞争中面临更加严峻的挑战。随着住宅市场量价齐升的表现，上海先后出台的“沪九条”、“新沪六条”、“信贷新政”等调控措施，执行限购限贷，全面抑制房价过快上涨。

公司将结合森兰土地前期开发进程和公司中长期利润规划，以产城融合为导向，把握市场节奏，对森兰区域内的商业、办公楼和住宅项目进行滚动开发，有序推进项目入市，同时积极与浦东新区三高地区（高东镇、高桥镇、高行镇）联动发展，全力争取战略经营资源，逐步形成商业地产的可持续发展模式。

3、物流贸易板块的竞争格局和发展趋势

国际贸易行业集中度较低，市场竞争非常激烈。公司物流贸易业务主要依托园区开发业务在物业资源、园区客户方面的优势，为企业客户提供物流和进出口贸易服务。凭借对外高桥保税区的经营环境、政策法规与进出口业务的理解，以及多年来与保税区管委会、海关、税务、工商、商检、外汇等主管部门建立的良好合作关系与畅通的沟通渠道，公司在国际贸易领域已经拥有大批稳定的客源，能为公司带来稳定的收入，具有一定的竞争力。

物流贸易板块要创新理念，以市场化和国际化为目标，以大数据、信息化为手段，提高智能化经营和管理水平。通过树立信息理念、运用信息技术、提高信息处理能力，整合经营活动中的信息流、资金流，打造以贸易为核心功能的专业贸易服务平台。

4、文化投资板块的竞争格局和发展趋势

文化产业市场如今已逐步成为一个成熟且具有流动性的市场。2016年，中国市场的艺术品拍卖成交额达48亿美元，占全球拍卖额的38%，售出91,400件拍品，重新成为全球最大艺术品市场。就目前的经济形势而言，艺术市场取得了惊人的成绩，自2000年以来至今增长率超过了291%。整体呈现出一个健康、良性并且可持续发展的方向。（数据来源：雅昌《2016全球艺术市场年度报告深度剖析》）

借此东风，公司全力支持文化产业板块业务发展，统筹区域产业资源，积极投资建设上海自贸区国际艺术品交易中心，促进自贸区文化产业的集聚和发展，打造行业示范性平台，加快文化“引进来”和“走出去”。公司依托自贸区优势，不断完善文化产业功能建设，提升艺术品交易量，拓展文化产业新业态，努力推动上海成为亚太地区新兴的艺术品交易中心。

(二) 公司发展战略

√适用 □不适用

1、“十三五”战略定位

“十三五”是公司转型发展的关键时期，公司要全面贯彻落实国家战略，深度融入“四个中心”和具有全球影响力的科创中心建设，认真分析研判自贸区优势，加强与其它区域的联动，着力落实“创造客户价值，创新商业模式”的经营理念，实现发展的新突破。

企业愿景：成为创新的自由贸易园区运营商和全产业链集成服务供应商。

战略定位：服务创新发展的引领者、全球企业外投内引的推动者、自贸区企业全方位服务的提供者、产业转型升级的实践者。

2、“十三五”发展重点和主要举措

“十三五”期间，面对产业类型日趋丰富，产业能级不断提升的新格局，公司将全面深化改革，步入功能创新、平台构建、制度突破、产业升级、环境优化的新发展阶段。公司将积极探索开发模式从房地产开发向综合运营服务转型、经营模式从重资产经营向轻资产运营转型、管理模式从垂直化向扁平化管理转型、服务模式从单向服务向双向共赢转型。

园区开发板块：融入产业链，创新开发模式。该板块将明确招商方向，优化区域产业结构，加快二次开发，满足自贸区建设和产业转型需求，围绕客户需求，实现跨区域发展，打造“保税型”创新企业集聚区。“十三五”期末，该板块对公司利润贡献预计约为 40%。

商业地产板块：完善城市功能，打造特色商业。商业地产以森兰资源为依托，以产城融合为导向，发展特色商业，提升目的性消费，集聚跨境电商资源，完善城市综合服务，营造舒适便捷的商业和居住环境，形成商业地产的可持续发展模式。“十三五”期末，该板块对公司利润贡献预计达到 30%-35%。

物流贸易板块：深化环节服务，加速渠道合作。通过内部整合，促使板块内现有资源得到充分利用，从而提高公司竞争力；同时，积极探索贸易和金融的结合，试点产业链金融、供应链金融等新型贸易模式。“十三五”期末，物流贸易板块资产规模预计达 18 亿元人民币，对集团利润贡献预计达到 20%-25%。

文化投资板块：提升业务规模，引领产业趋势。以艺术品交易全产业链为导向，投资培育以艺术品展览展示、拍卖、评估鉴定、金融保险等功能于一体的新兴业态。“十三五”期间，公司将继续投入约 3-5 亿元，建设上海国际艺术品保税服务中心，打造国内首个综合性艺术品保税服务平台。“十三五”期末，文化投资板块资产规模预计达 6.5 亿元人民币，对集团利润贡献预计达到约为 3%。

“十三五”期间，公司将根据优化组合的原则，对内部产业板块和业务结构进行梳理，以确定公司资源的资金、人力、技术、管理支持等投入的重点及该业务的发展方向；对公司下属企业实施整合，精简对外投资数量，从而不断增强核心能力，提高经营效率，强化内部风险控制。“十三五”期末，公司合并报表内的企业数量约控制在 60 家内。

3、“十三五”规划实施的保障措施

(1) 完善发展机制。一是完善法人治理机制。从切实维护股东合法权益的角度出发，探索引进战略合作者，增强法人治理动力；规范股东会、董事会、监事会、经营层四个层面的议事程序和授权管理，明确责权利，确保有效运作；完善内部控制建设，保证各项业务活动安全。二是完善业务板块联动机制，构建围绕主业的投资体制，完善资本市场融资机制，建立改革创新容错机制。**(2) 增强财务支撑。**发展产业投资基金，强化成本控制和流程管理，合理配置资金。**(3) 创新管控模式。**构建长效管理机制，加强专项检查，严格执行内控制度，提升审计监督质量，完善风险管理体系。**(4) 推进品牌建设。**树立品牌定位——外高桥的整体品牌，凝聚企业价值意识，营造企业品牌建设的良好氛围。**(5) 着力人才培育。**建立组织保障和激励机制，优化人才结构，同时完善培养方案形成创新培训体系平台。

(三) 经营计划

√适用 □不适用

详见“经营情况讨论与分析”

(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，园区物业租赁业务受宏观经济波动及房地产政策的影响较小，商品住宅销售和物流贸易业务受房地产政策、宏观经济波动影响较大。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项目开发建设项目的规模和进度。

2、经营风险及对策

随着公司开发、建设工作的不断推进，可开发土地资源会逐渐减少。如公司不能持续取得的土地储备，将会影响公司后续发展。为此，公司将结合房地产市场的实际情况变化，根据公司发展战略和公司资金情况，以市场化成本收益为原则，适时根据市场机会增加公司物业或土地储备。

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，融资成本也在一定程度上影响公司当期损益。为此，公司将力争物业租金收入稳定增长，并根据市场情况适时出售与公司主营业务无关的资产，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，降低融资成本，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

(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股东的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	0	2.0	0	227,069,824.80	722,553,205.29	31.43
2015 年	0	1.5	0	170,302,368.60	539,180,297.40	31.59
2014 年	0	1.9	0	215,716,333.56	703,591,662.97	30.66

(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
解决同业竞争	外高桥资产管理公司	外高桥资产管理公司作为本公司的控股股东或主要股东期间，在中国境内将不再以任何方式（包括但不限于其单独经营、通过合资经营或拥有另一公司或企业的股份及其它权益）新增房地产开发和经营（出租、销售）、现代物流、国际贸易业务（不含限制性行业的功能性市场及国际贸易业务），或不以任何方式新增直接或间接参与任何与本公司构成竞争的任何业务或活动。	长期	否	是	详见 2013 年第一次临时股东大会中关于认可《上海外高桥（集团）有限公司关于避免同业竞争承诺事项履行情况的说明》的议案	
解决同业竞争	外高桥资产管理公司	外高桥资产管理公司承诺，在新高桥实现盈利的第一个会计年度后，根据国有资产管理有关规定，在充分保护上市公司及中小股东利益的前提下，按照合理、公允的评估价格，将其持有的新高桥股权转让给本公司，转让前将该部分股权托管给本公司。	在新高桥实现盈利的第一个会计年度后。	是	是	公司 2013 年第一次临时股东大会以现场投票加网络投票的方式审议同意暂不收购新高桥公司股权，外高桥资产管理公司进行了回避表决。	
解决关联交易	外高桥资产管理公司	1、外高桥资产管理公司将严格按照《公司法》等法律法规以及上市公司《公司章程》的有关规定行使股东权利或者董事权利，在董事会对有关涉及外高桥资产管理公司的关联交易事项进行表决时，外高桥资产管理公司所派出的董事履行回避表决的义务；在股东大会对有关涉及外高桥资产管理公司的关联交易事项进行表决时，外高桥资产管理公司履行回避表决义务。2、本次交易完成后，外高桥资产管理公司与上市公司之间将尽量减少关联交易。在进行确有必要且无法规避的关联交易时，保证按市场化原则和公允价格公平进行，并按相关法律法规以及规范性文件的规定履行交易程序及信息披露义务。外高桥资产管理公司和上市公司就相互间关联事项及交易所做出的任何约定及安排，均不妨碍对方为其自身利益、在市场同等竞争条件下与任何第三方进行业务往来或交易。	长期	否	是		

2016 年年度报告

置入资产价值保证及补偿	外高桥资产管理公司	因注入我公司的三家公司的不动产资产权属纠纷导致我公司损失的，由其承担相应责任。截至 2016 年 12 月 31 日，我公司未发生任何因资产权属纠纷导致上市公司损失的事件。	长期	否	是		
置入资产价值保证及补偿	上海东兴投资控股发展有限公司	因注入我公司的外联发的不动产资产权属纠纷导致我公司损失的，由其承担相应责任。截至 2016 年 12 月 31 日，我公司未发生任何因资产权属纠纷导致上市公司损失的事件。	长期	否	是		
解决土地等产权瑕疵	外高桥资产管理公司	承诺于 2009 年 6 月 30 日前办理完成新发展新兴楼房地产证。	2009/6/30	是	是		经公司第六届董事会第十三次会议、第六届董事会第十九次会议两次审议，同意新发展公司对新兴楼进行重建，待重建后再行办理产证。2013 年，本公司将新发展新兴楼重建项目纳入 2013 年非公开发行股票募投项目，并在《非公开发行股票预案（修订稿）》中预计新发展新兴楼重建项目将于 2016 年 6 月竣工。但由于因新兴楼项目用地周边路段存在公用设施管线，根据政府有关部门要求，需采取措施对管线进行保护，使得项目施工比原计划略有延迟；同时，随着自贸区功能的不断深化，客户对办公物业的标准要求越来越高，为满足客户拎包入住的便利，故拟将原项目新兴楼建筑主体重建（不含精装修）变更为新兴楼建筑主体重建（含精装修），变更后，该项目预计在 2017 年 7 月竣工，项目具体变更情况详见《关于公司变更部分募集资金投资项目的公告》，变更事项将提交 2016 年度股东大会予以审议。
其他	外高桥资产管理公司	1、保证公司人员独立（1）上市公司的总经理、副总经理和其他高级管理人员专职在上市公司任职、并在上市公司领取薪酬，不会在外高桥资产管理公司及其关联方兼任除董事外的其他职务，继续保持上市公司人员的独立性；（2）上市公司具有完整、独立的劳动、人事管理体系，该等体系独立于外高桥资产管理公司；（3）外高桥资产管理公司及其关联方推荐出任公司董事和高级管理人员的人选均通过合法程序进行，外高桥资产管理公司及其关联方不干预公司董事会和股东大会已做出的人事任免决定。2、保证公司资产独立、完整（1）上市公司具有完整的经营性资产；（2）外高桥资产管理公司不违规占用上市公司的资金、资产及其他资源。3、保证公司机构独立（1）上市公司依法建立和完善法人治理结构，建立独立、完整的组织机构；（2）上市公司与外高桥资产管理公司之间在办公机构和生产经营场所等方面完全分开。4、保证公司业务独立（1）上市公司拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质以及具有独立面向市场自主经营的能力，在土地一级开发、房地产开发、持有型物业经营等方面独立运作；（2）外高桥资产管理公司除通过行使合法的股东权利外，不干预上市公司的经营业务活动。（3）依据减少并规范关联交易的原则并采取合法方式减少或消除外高桥资产管理公司及其关联方与公司之间的关联交易；对于确有必要存在的关联交易，其关联交易价格按照公平合理及市场化原则确定，确保公司及其他股东利益不受到损害并及时履行信息披露义务。5、保证公司财务独立（1）上市公司拥有独立的财务会计部门，建立独立的财务核算体系和财务管理制度；（2）上市公司独立在银行开户，不与外高桥资产管理公司共用一个银行账	长期	否	是		

		户；(3)上市公司独立作出财务决策，外高桥资产管理公司不干预上市公司的资金使用；(4)上市公司依法独立纳税；(5)上市公司的财务人员独立，不在外高桥资产管理公司兼职和领取报酬。					
其他	外高桥资产管理公司	外高桥资产管理公司作为本公司的控股股东或主要股东期间，不会利用对本公司控股股东地位损害本公司及其他股东（特别是中小股东）的合法权益。	长期	否	是		

注：上述承诺事项的承诺背景均系与重大资产重组相关的承诺。

(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

会计政策变更的内容和原因	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
将合并利润表及母公司利润表中的“营业税金及附加”项目调整为“税金及附加”项目。	税金及附加
将自2016年5月1日起本集团经营活动发生的房产税、土地使用税、印花税从“管理费用”项目重分类至“税金及附加”项目，2016年5月1日之前发生的税费不予调整。比较数据不予调整。	调整合并利润表税金及附加本年金额 25,083,198.33 元，调减合并利润表管理费用本年金额 25,083,198.33 元。调整母公司利润表税金及附加本年金额 1,891,854.20 元，调减母公司利润表管理费用本年金额 1,891,854.20 元。

(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：万元 币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	168
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	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）	40

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

报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况良好，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

事项概述	进展情况	查询索引
外高桥日常关联交易	--	详见公告临 2016-016、 临 2017-010
经 2010 年 3 月 13 日第六届董事会第二十次会议、2009 年度股东大会审议：同意新发展公司向新市镇公司定向预定房源，新市镇公司直接与外高桥保税区微电子园区项目动迁居民签订预售合同，新发展公司预定房屋单价为 5599 元/平方米，总价约为 616,015,977.5 元。	2016 年 7 月，新发展与新市镇公司就本合同进行了阶段性结算。在本次结算中，新发展公司向新市镇公司退还了 4903.8 平方米房屋；本次阶段性结算结束后，新发展公司已经实际使用 106345.88 平方米房屋，合计向新市镇公司支付 588,559,601.30 元，其中：新发展公司向新市镇公司支付房款为 178,033,609.30 元，动迁居民向新市镇公司支付房款为 410,525,992 元。目前合同仍在持续履行中，新发展公司将视实际需求适时使用剩余的约 1647.66 平方米房屋。合同履行情况符合合同约定。	详见公告临 2010-007
经 2013 年 2 月 6 日第七届董事会第十五次会议审议，公司控股子公司新发展公司向新市镇公司按 8,300 元/平方米的价格购买约 12,666.64 平方米的动迁商品房（最后面积以实际成交为准），总价约为 105,133,112 元。	2016 年 6 月 28 日，新发展公司与新市镇公司签订了《新高苑配套商品房定向预订协议（二）》（协议内容详见 2016 年 6 月 3 日临时公告 2016-024）。2016 年 7 月，新发展公司向新市镇公司支付房款 16,461,131.00 元。截至 2016 年 12 月 31 日，新发展公司已向新市镇公司支付了配套商品房购房款 56,461,131.00 元，居民已支付房款约 40,909,655 元，新发展公司将原协议项下的 935.22 平方米动迁房退还给新市镇公司，该退回房屋对应的房款为 7,762,326.00 元从交易总价 105,133,112.00 元中扣减。新市镇公司不再就本协议项下的房屋向动迁居民收取房款。购置的动迁商品房均已按时交付，合同履行情况符合合同约定。	详见公告临 2013-003、 临 2016-020、024

<p>经公司 2014 年度股东大会、2015 年度股东大会审议，新发展公司于 2015 年 7 月与关联方同懋公司签订《新高苑东苑配套商品房预订协议》，新发展公司向同懋公司定向预购买新高苑东苑一期、二期配套商品房（期房），总面积约为 11000.84 平方米（其中一期期房面积 8982.14 平方米、二期期房面积 2018 平方米，最后面积以实际成交为准），交易单价为 12,000 元/平方米，暂估总价为 132,010,080 元。</p>	<p>2016 年 8 月 18 日，新发展公司与同懋公司签订了《新高苑东苑配套商品房定向预订协议补充协议》。</p> <p>截止 2106 年 12 月 31 日，新发展公司已向同懋公司支付房款 66,005,040 元，动迁安置房尚未交付使用。合同履行情况符合合同约定。</p>	<p>详见公告临 2015-018、024、临 2016-017、027</p>
<p>经公司 2014 年度股东大会、2015 年度股东大会审议，物流开发公司(系外联发公司持股 90%的子公司)于 2015 年 6 月与关联方同懋公司签订《新高苑东苑配套商品房预订协议》，预购买同懋公司的新高苑东苑一期、二期配套商品房，总面积约为 67101.67 平方米（其中一期期房面积 50101.67 平方米、二期期房面积 17000 平方米，最后面积以实际成交为准），交易单价为 12,000 元/平方米，暂估总价为 805,220,040 元。</p>	<p>2016 年 10 月 8 日，物流开发公司与同懋公司签订了《新高苑东苑配套商品房定向预订协议补充协议》。</p> <p>截至 2016 年 12 月 31 日，物流开发公司已支付相关购房款 402,610,020 元。动迁安置房未竣工，尚未交付使用。居民尚未与同懋公司签订预售合同、尚未支付购房款。合同履行情况符合合同约定。</p>	<p>详见公告临 2015-018、024、临 2016-017、027</p>

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

事项概述	进展情况	查询索引
<p>根据浦东新区国资国企改革方案总体部署，经第八届董事会第十六次董事会审议通过，同意收购公司控股股东外高桥资产管理公司所持有的物流中心公司 0.25% 股权，交易价格约为人民币 2,754,026.95 元。</p>	<p>该股权收购交易已获得上海市国有资产监督管理委员会的批准，正在办理相关收购手续。</p>	<p>详见公告临 2015-056、060；临 2016-009</p>
<p>根据浦东新区国资国企改革方案总体部署，经第八届董事会第十六次董事会审议通过，同意收购公司控股股东上海外高桥资产管理有限公司所持有的上海自贸区国际文化投资发展有限公司 100% 股权，交易价格约为人民币 249,638,844.27 元。</p>	<p>2016 年 5 月，上海自贸区国际文化投资发展有限公司完成了股权转让的相关工商变更登记，取得了新的《营业执照》，正式变更为本公司的全资子公司。</p>	<p>详见公告临 2015-056、059；临 2016-009、018</p>
<p>根据浦东新区国资国企改革方案总体部署，经第八届董事会第十六次董事会审议通过，同意收购公司控股股东上海外高桥资产管理有限公司所持有的上海外高桥汽车交易市场 70% 股权，交易价格约为人民币 56,678,720 元。</p>	<p>2016 年 5 月，上海外高桥汽车交易市场有限公司完成了股权转让的相关工商变更登记，取得了新的《营业执照》，正式变更为本公司的全资子公司。</p>	<p>详见公告 2015-056、058；临 2016-009、018</p>

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：亿元 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
资产管理公司	控股股东				3	0	3
	合计				3	0	3
关联债权债务形成原因		2015年9月，公司向控股股东资产管理公司借款人民币3亿元，利率为4.19%，借款期限为3年。					

(五) 其他

适用 不适用

公司控股股东外高桥资产管理公司为公司控股子公司物流开发公司的借款提供担保，截至2016年12月31日人民币借款的担保余额为3.5亿元。

公司控股股东外高桥资产管理公司为全资子公司上海外高桥汽车交易市场有限公司贸易性融资提供担保，担保额度为1.05亿元，截至2016年12月31日，该担保项下的实际担保余额为7021.11万元。

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

单位:万元 币种:人民币

委托方名称	受托方名称	受托标的公司名称	托管资产情况	托管起始日	托管终止日	托管收益确定依据	托管收益对公司影响	是否关联交易	关联关系
资产管理公司	本公司	上海市浦东第三房屋征收服务事务所有限公司	股权托管	2015年9月1日	2018年8月31日	协议价	增加利润	是	控股股东
资产管理公司	本公司	上海外高桥新市镇开发管理有限公司	股权托管	2015年9月1日	2018年8月31日	协议价	增加利润	是	控股股东
资产管理公司	本公司	上海外高桥英得网络信息有限公司	股权托管	2015年9月1日	2018年8月31日	协议价	增加利润	是	控股股东
资产管理公司	本公司	上海外高桥国际文化艺术发展有限公司	股权托管	2015年9月1日	2018年8月31日	协议价	增加利润	是	控股股东
资产管理公司	本公司	上海外高桥集团财务有限公司	股权托管	2015年9月1日	2018年8月31日	协议价	增加利润	是	控股股东
资产管理公司	本公司	上海新高桥开发有限公司	股权托管	2015年9月1日	2018年8月31日	协议价	增加利润	是	控股股东
资产管理公司	本公司	上海浦东发展集团财务有限责任公司	股权托管	2015年9月1日	2018年8月31日	协议价	增加利润	是	控股股东
资产管理公司	本公司	天安财产保险股份有限公司	股权托管	2015年9月1日	2018年8月31日	协议价	增加利润	是	控股股东
资产管理公司	本公司	上海人寿保险股份有限公司	股权托管	2015年9月1日	2018年8月31日	协议价	增加利润	是	控股股东
资产管理公司	本公司	上海自贸区联合发展有限公司	股权托管	2015年9月1日	2018年8月31日	协议价	增加利润	是	控股股东
资产管理公司	本公司	上海自贸区股权投资基金管理有限公司	股权托管	2015年9月1日	2018年8月31日	协议价	增加利润	是	控股股东

托管情况说明

本报告期内,公司收到托管收益共计 26,864,333.98 元;合同履行情况符合合同约定。

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:万元 币种:人民币

公司对外担保情况(不包括对子公司的担保)													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
本公司	公司本部	上海浦东土地控股(集团)有限公司	5,000.00	2013/6/28	2013/6/28	2017/6/28	连带责任担保	否	否	0	否	否	其他
本公司	公司本部	上海浦东土地控股(集团)有限公司	5,000.00	2013/6/28	2013/6/28	2017/12/28	连带责任担保	否	否	0	否	否	其他
本公司	公司本部	上海浦东土地控股(集团)有限公司	5,000.00	2013/6/28	2013/6/28	2018/6/28	连带责任担保	否	否	0	否	否	其他
本公司	公司本部	森兰名轩购房客户	420.00	2016/3/29	2016/3/29	2017/3/28	连带责任担保	否	否	0	否	否	其他
景和公司	全资子公司	台州联通	500.00	2012/11/	2012/11/2	2013/11/2		否	是	408.04	否	否	其他

2016 年年度报告

司	公司	29	9	9								
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）					0							
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）					15,920.00							
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					374,253.10							
报告期末对子公司担保余额合计（B）					274,421.10							
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）												
担保总额（A+B）					290,341.10							
担保总额占公司净资产的比例（%）					29.63							
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）					99,133.72							
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）					99,133.72							
未到期担保可能承担连带清偿责任说明												
担保情况说明					注：景和公司为台州公司担保的500万元为存量担保，景和公司已经为该笔借款履行了部分（91.96万元）担保责任。							

(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：万元 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	是否关联交易	是否涉诉
上海银行股份有限公司上海自贸试验区分行	上海银行“稳进”2号SD21501M132期结构性存款产品	19,600.00	2015年12月15日	2016年1月19日	到期还本付息	19,600.00	60.47	是	否	否
上海银行股份有限公司上海自贸试验区分行	上海银行“稳进”2号SD21601M007期结构性存款产品	16,000.00	2016年1月21日	2016年2月25日	到期还本付息	16,000.00	46.16	是	否	否
上海银行股份有限公司上海自贸试验区分行	上海银行“稳进”2号SD21601M015A期结构性存款产品	12,600.00	2016年2月25日	2016年3月31日	到期还本付息	12,600.00	36.25	是	否	否
上海浦东发展银行外高桥保税区支行	上海浦东发展银行利多多对公结构性存款2016年JG223期	10,400.00	2016年4月1日	2016年5月3日	到期还本付息	10,400.00	29.12	是	否	否
上海浦东发展银行外高桥保税区支行	上海浦东发展银行利多多对公结构性存款2016年JG411期	28,700.00	2016年6月8日	2016年7月12日	到期还本付息	28,700.00	74.54	是	否	否
交通银行股份有限公司上海自贸试验区分行	“领汇财富·慧得利”收益挂钩汇率/利率/贵金属/商品保本理财产品	26,000.00	2016年7月13日	2016年8月15日	到期还本付息	26,000.00	64.64	是	否	否
交通银行股份有限公司	“领汇财富·慧得利”收益	24,200.00	2016年8月	2016年9月19日	到期还本付息	24,200.00	63.82	是	否	否

2016 年年度报告

上海自贸试验区分行	挂钩汇率/利率/贵金属/商品保本理财产品		15日								
交通银行股份有限公司上海自贸试验区分行	“领汇财富·慧得利”收益挂钩汇率/利率/贵金属/商品保本理财产品	23,200.00	2016年9月19日	2016年10月21日	到期还本付息	23,200.00	55.93	是	否	否	
交通银行股份有限公司上海自贸试验区分行	“领汇财富·慧得利”收益挂钩汇率/利率/贵金属/商品保本理财产品	22,200.00	2016年10月21日	2016年11月25日	到期还本付息	22,200.00	58.54	是	否	否	
上海银行股份有限公司上海自贸试验区分行	上海银行“稳进”2号SD21601M097A期结构性存款产品	17,100.00	2016年11月29日	2017年1月5日	到期还本付息			是	否	否	
合计	/	200,000.00	/	/	/	182,900	489.47	/	/	/	
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						公司利用募投项目闲置资金进行现金管理事项详见公司各有关临时公告					

2、委托贷款情况

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

借款方名称	委托贷款金额	贷款期限	贷款利率	借款用途	抵押物或担保人	是否逾期	是否关联交易	是否展期	是否涉诉	关联关系	投资盈亏
新发展公司	800.00	6个月	4.35%	募投项目	无	否	否	否	否	控股子公司	盈利
新发展公司	300.00	6个月	4.35%	募投项目	无	否	否	否	否	控股子公司	盈利
新发展公司	1,400.00	6个月	4.35%	募投项目	无	否	否	否	否	控股子公司	盈利
新发展公司	1,000.00	6个月	4.35%	募投项目	无	否	否	否	否	控股子公司	盈利
新发展公司	3,000.00	6个月	4.35%	募投项目	无	否	否	否	否	控股子公司	盈利
启东产业园公司	4,490.00	1年	4.5675%	园区开发	股权质押	否	否	否	否	控股子公司	盈利

委托贷款情况说明

上述对于控股子公司的委托贷款在公司合并报表时,作为内部关联交易已予以抵消。

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

1、公司与浦东新区河道署签订了《高南河水系工程项目投资建设与政府回购协议书》（详见公告临 2009-026）。截至 2016 年 12 月 31 日，公司已经收到全部回购款合计 899,323,603.00 元，高南河水系工程尚未全部完工。目前协议仍在持续履行中。

2、公司第七届董事会第二十五次会议审议同意公司向浦东新区高行镇人民政府或其指定单位购置位于张扬北路西侧、东熙路北侧、浦东北路东侧、德爱路南侧的外高桥新市镇 G 地块内约 80000 平方米动迁安置房，购房总价暂定为 66,400 万元（最终结算总价按浦东新区有关政府部门认定的结算单价和实际使用房屋的实测面积计算为准）。

(1) 2014 年 3 月，公司与高行镇政府签定购房协议，购买约 33118.22 平方米（492 套）动迁安置房，单价 8300 元/平方米，总价约 274,881,226 元。截至 2016 年 9 月 30 日，公司已支付 219,904,980.80 元，动迁安置房尚未交付使用。

(2) 2015 年 2 月，公司与高行镇政府签定购房协议，购买约 26294.58 平方米（288 套）动迁安置房，单价 8300 元/平方米，总价约 218,245,014 元。截至 2016 年 9 月 30 日，公司已支付 32,736,752 元，动迁安置房尚未交付使用。

(3) 2016 年 3 月，公司与高行镇政府签定购房补充协议明确：因五洲大道南侧 300 米绿化带动迁项目由本公司委托高行镇政府具体实施，故动迁安置房房源由高行镇政府统筹使用，本公司除已支付的购房款外，不再按原购房协议的约定分期支付购房款；待 300 米绿化带项目动迁全部完成审计核算、且政府办妥使用房屋的房地产权证（大产证）并负责协助办理小产证后叁拾日内按实结算支付。高行镇政府应每季度定期将房源使用情况书面告知我公司。

合同履行情况符合合同约定。

十六、其他重大事项的说明

适用 不适用

第八届董事会第十九次会议审议通过《关于对水利航运地块实施前期开发的议案》，董事会同意公司接受政府委托，对水利航运地块实施前期开发（包括征地、动迁等工作）；待 A14-1、A15-2、A16-1 三幅经营性土地上的动迁工作清盘后，三幅土地由浦东新区土地储备中心按相关政策收储后进行招拍挂。2016 年，公司与高行镇签署了动迁委托协议。截至 2016 年 12 月 31 日，动迁评估工作全部完成，并完成部分企业动迁。

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网站 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

(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

(二) 限售股份变动情况

适用 不适用

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

单位：股 币种：人民币

股票及其衍生证券的种类	发行日期	发行价格 (或利率)	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期
可转换公司债券、分离交易可转债、公司债类						
公司债券	2016年4月27日	3.46%	750,000,000.00	2016年6月1日	750,000,000.00	2021年4月27日
公司债券	2016年7月27日	2.95%	1,250,000,000.00	2016年9月1日	1,250,000,000.00	2021年7月27日
公司债券	2016年8月30日	2.94%	1,000,000,000.00	2016年10月17日	1,000,000,000.00	2021年8月30日

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

报告期内，经中国证监会“证监许可[2016]771号”文核准，公司获准面向合格投资者公开发行面值总额不超过30亿元的公司债券，采用分期发行方式。

本司公开发行2016年公司债券（第一期）发行工作已于2016年4月27日结束，最终发行规模为7.5亿元，票面利率为3.46%，于2016年6月1日在上海证券交易所上市。

本司公开发行2016年公司债券（第二期）发行工作已于2016年7月27日结束，最终发行规模为12.5亿元，票面利率为2.95%，于2016年9月1日在上海证券交易所上市。

本公司公开发行2016年公司债券（第三期）发行工作已于2016年8月30日结束，最终发行规模为10亿元，票面利率为2.94%，于2016年10月17日在上海证券交易所上市。

公司债券具体详情请见本报告“第十节 公司债券相关情况”。

(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)	73,190
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	73,212

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

单位:股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增 减	期末持股数量	比例 (%)	持有有 限售条 件股份 数量	质押或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
上海外高桥资产管理有限公司	0	602,127,116	53.03		无		国有法人
上海国际集团资产管理有限公司	-2,580,843	31,773,423	2.80		未知		国有法人
中国长城资产管理公司	0	24,545,454	2.16		未知		其他
安徽省铁路发展基金股份有限公司	0	12,727,272	1.12		未知		其他
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证券投资基金	9,851,072	9,851,072	0.87		未知		其他
鑫益(香港)投资有限国内公司	0	6,923,640	0.61		未知		其他
中央汇金资产管理有限责任公司	0	6,772,900	0.60		未知		其他
安徽省投资集团控股有限公司	0	5,790,912	0.51		未知		其他
周杰	4,906,180	4,906,180	0.43		未知		其他
刘明星	1,870,288	4,449,225	0.39		未知		其他
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量		股份种类及数量		数量		
			种类	数量			
上海外高桥资产管理有限公司	602,127,116		人民币普通股	602,127,116			
上海国际集团资产管理有限公司	31,773,423		人民币普通股	31,773,423			
中国长城资产管理公司	24,545,454		人民币普通股	24,545,454			
安徽省铁路发展基金股份有限公司	12,727,272		人民币普通股	12,727,272			
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证券投资基金	9,851,072		人民币普通股	9,851,072			
鑫益(香港)投资有限公司	6,923,640		境内上市外资股	6,923,640			
中央汇金资产管理有限责任公司	6,772,900		人民币普通股	6,772,900			
安徽省投资集团控股有限公司	5,790,912		人民币普通股	5,790,912			
周杰	4,906,180		人民币普通股	4,906,180			
刘明星	4,449,225		人民币普通股	4,449,225			
上述股东关联关系或一致行动的说明	鑫益(香港)投资有限公司系公司股东上海外高桥资产管理有限公司的全资子公司。公司未知其他前十名股东之间是否存在关联关系。						

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

适用 不适用

(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	上海外高桥资产管理有限公司
单位负责人或法定代表人	刘宏
成立日期	1992年12月10日
主要经营业务	对国有资产经营管理、实业投资、区内房地产开发经营、国内贸易(除专项规定)、区内贸易、外商投资项目咨询、保税区与境外之间的贸易。

报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	-
其他情况说明	-

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

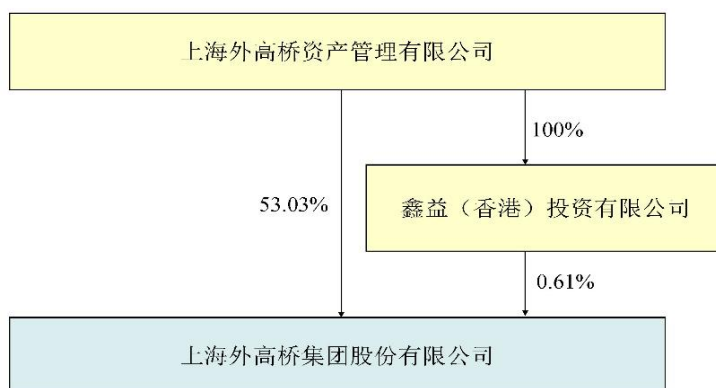
适用 不适用

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	
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、浦东金桥、浦东建设的实际控制人
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

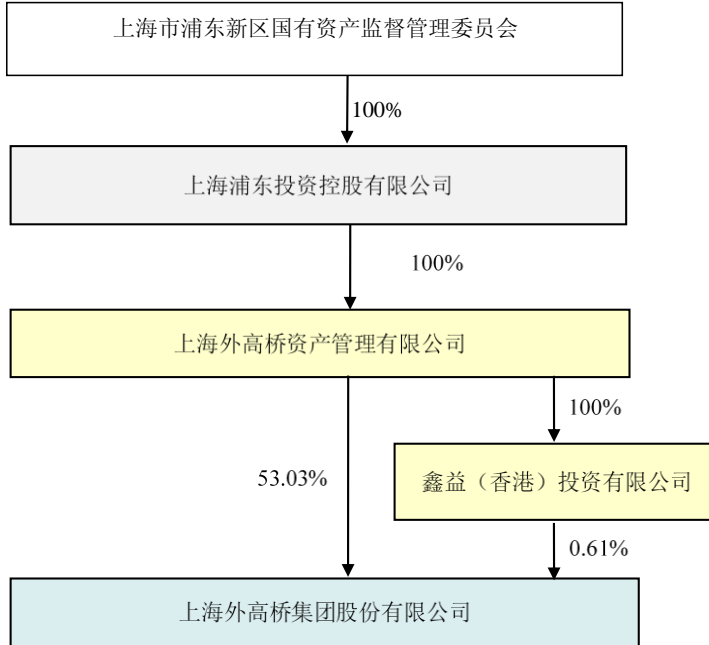
适用 不适用

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	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
刘宏	董事长、党委书记	男	55	2015年9月2日	2017年5月28日			57.25	否
刘樱	董事、总经理	女	44	2015年9月2日	2017年5月28日			78.22	否
李云章	董事、副总经理	男	60	2014年5月29日	2017年5月28日			49.11	否
姚忠	董事、副总经理	男	49	2014年5月29日	2017年5月28日			47.96	否
彭望爵	董事	男	59	2016年6月24日	2017年5月28日				是
宋耀	董事	男	38	2016年6月24日	2017年5月28日				是
冯正权	独立董事	男	74	2015年5月29日	2017年5月28日			10	否
宗述	独立董事	男	54	2016年6月24日	2017年5月28日			6	否
李志强	独立董事	男	50	2014年5月29日	2017年5月28日			10	否
马民良	监事长	男	61	2014年5月29日	2017年5月28日			17.43	否
朱军纓	监事	男	61	2014年5月29日	2017年5月28日				是
林萍	监事	女	54	2014年5月29日	2017年5月28日				否
钟林富	职工监事	男	58	2015年4月24日	2017年5月28日			68.37	否
陆震	职工监事	女	45	2015年4月24日	2017年5月28日			34.63	否
陆基	副总经理	男	52	2015年8月13日	2017年5月28日			48.25	否
李伟	副总经理	男	43	2015年8月13日	2017年5月28日			47.61	否
黄磷	董事会秘书	女	38	2014年5月29日	2017年5月28日	1,300	1,300	68.43	否
舒榕斌	原董事长	男	62	2014年5月29日	2016年2月17日				是
瞿承康	原董事	男	60	2014年5月29日	2016年5月27日				是
高天乐	原独立董事	男	54	2015年5月29日	2016年6月24日			4	否
合计	/	/	/	/	/	1,300	1,300	547.26	/

姓名	主要工作经历
刘宏	曾任外联发公司党委书记、总经理、董事；三联发公司党委书记、总经理、执行董事；资产管理公司党委委员、副总经理。 现任本公司党委书记、第八届董事会董事长；资产管理公司总经理、执行董事；上海畅联国际物流股份有限公司副董事长。
刘樱	曾任苏州圆融发展集团公司总裁；苏州新建元控股集团有限公司总裁；苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司党委书记、董事长、总裁。 现任本公司第八届董事会董事、党委副书记、总经理；上海侨福外高桥置业有限公司副董事长；香港中高贸易有限公司董事长；新市镇公司董事长；新高桥公司董事长。
李云章	曾任黄浦区人民政府办公室副主任；浦东新区经济贸易局副局长；资产管理公司党委委员、副总经理、工会主席。 现任本公司第八届董事会董事、党委委员、副总经理；文化投资公司董事长；上海外高桥国际文化艺术发展有限公司董事长；上海自贸试验区艺术品国际贸易有限公司董事长；汽车市场董事长。
姚忠	曾任浦东新区国有资产监督管理委员会副主任、中共浦东新区国有资产监督管理委员会委员会委员；资产管理公司党委委员、副总经理。 现任本公司第八届董事会董事、党委委员、副总经理；集团财务公司董事长；上海人寿保险股份有限公司监事。
彭望爵	曾任浦东新区纪委委员、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、副总经理、纪委书记。 现任本公司第八届董事会董事、上海金桥出口加工区开发股份有限公司董事。
宋耀	曾任上海国际集团有限公司战略发展总部总经理助理、战略研究部副总经理。 现任上海国际集团资产管理有限公司副总经理、党委委员、董事、本公司第八届董事会董事。
冯正权	曾任上海财经大学会计系教师；上海财经大学研究生部主任；上海爱建股份有限公司、上海复旦张江生物医药股份有限公司、上海医药股份有限公司、上海同济科技实业股份有限公司、上海金桥出口加工区股份有限公司、上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司、天安财产保险股份有限公司独立董事。 现任上海华明电力设备制造有限公司独立董事、本公司第八届董事会董事。
宗述	曾任上海百盛购物中心副总经理，总经理；新加坡美罗（私人）有限公司中国项目部总经理；上海尚代企业发展有限公司董事长；水滴石基金合伙人。 现任新代创业投资管理（上海）有限公司董事长、德曦投资管理咨询（上海）有限公司、尚济孵化器（上海）有限公司董事长、本公司第八届董事会独立董事。
李志强	曾任上海市金茂律师事务所律师、高级合伙人、美国格杰律师事务所中国法律顾问。 现任上海金茂凯德律师事务所创始合伙人，本公司第八届董事会独立董事，东方证券股份有限公司独立董事，上海晨光文具股份有限公司独立董事，中国海诚工程科技股份有限公司独立董事，上海豫园旅游商城股份有限公司董事。
马民良	曾任上工申贝（集团）股份有限公司党委副书记、董事、总经理。 现任本公司第八届监事会监事长。
朱军缨	曾任上海东兴投资控股发展有限公司董事长。 现任本公司第八届监事会监事；中国东方资产管理公司上海办事处督导员。
林萍	曾任资产管理公司专职监事。 现任本公司第八届监事会监事；上海市浦东新区国有资产监督管理委员会董监事中心专职监事；
钟林富	曾任外联发公司党办兼办公室主任；外联发公司、三联发公司行政办公室主任；外联发公司工会主席。 现任本公司职工监事；外联发公司党委副书记、副总经理；上海外高桥物业管理有限公司董事长；上海三凯物业管理经营有限公司董事长。
陆震	曾任外高桥股份公司党办主任兼人力资源部总经理。

	现任本公司职工监事、本公司森兰置地分公司党办主任兼综合办公室常务副主任。
陆基	曾任浦东新区劳动和社会保障局副局长、党组成员；上海化学工业区置业有限公司党委书记、总经理；上海化学工业区企业发展有限公司党委书记、总经理；资产管理公司党委委员、副总经理。 现任本公司党委委员、副总经理；新市镇公司党委书记、总经理、董事；新高桥公司总经理、董事；上海外高桥保税区投资实业有限公司董事长。
李伟	曾任上海市政协办公厅正处级干部，资产管理公司党委委员、副总经理。 现任本公司党委委员、副总经理；外联发公司党委书记、总经理、董事；三联发公司总经理、执行董事；物流中心公司副董事长；上海自贸区联合发展有限公司董事长。
黄磷	曾任本公司办公室主任；资产管理公司人力资源部副总经理；本公司总经理助理、董事会秘书、兼任证券法务部总经理；本公司党委委员、副总经理、董事会秘书，兼任证券法务部总经理。 现任本公司董事会秘书，兼任董事会办公室主任；集团财务公司董事，营运中心公司董事，外联发公司监事，三联发公司监事，新发展公司监事。
舒榕斌	曾任上海综合保税区管理委员会党组成员，中国（上海）自由贸易试验区管理委员会党组成员，资产管理公司党委书记、总经理、执行董事，本公司第八届董事长，物流中心公司董事长。2016年2月因退休辞去本公司董事长职务。
瞿承康	曾任本公司董事、上海国际集团资产管理有限公司监事长、上海国际集团资产管理有限公司副总经理。2016年5月辞去本公司董事职务。
高天乐	曾任本公司独立董事。2016年5月辞去本公司独立董事职务。

其它情况说明

适用 不适用

(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
刘宏	上海外高桥资产管理有限公司	总经理、执行董事	2016年2月	
宋耀	上海国际集团资产管理有限公司	副总经理、党委委员、董事	2016年1月	
朱军缨	中国东方资产管理公司（系上海东兴投资控股发展有限公司控股股东）	上海办事处督导员	2015年6月	
林萍	上海外高桥资产管理有限公司	监事	2010年9月	

(二) 在其他单位任职情况

适用 不适用

在其他单位任职情况的说明	详见董事、监事、高级管理人员主要工作经历。
--------------	-----------------------

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	高级管理人员的报酬根据董事会目标完成情况发放。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	根据公司经营情况，并参照市场薪酬水平和浦东国资委规定，第八届董事会第二十三次会议审议通过《关于上海外高桥集团股份有限公司总经理任期内薪酬方案及 2015 年度考核结果的议案》、《关于上海外高桥集团股份有限公司经营层薪酬方案及 2016 年绩效考核方案的议案》。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	根据考核结果支付。
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	公司 2016 年合计向公司董事、监事和高级管理人员支付报酬合计 547.26 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
彭望爵	董事	选举	增补董事
宋耀	董事	选举	增补董事
宗述	独立董事	选举	增补独立董事
瞿承康	原董事	离任	辞职
高天乐	原独立董事	离任	辞职
舒榕斌	原董事长	离任	退休

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	116
主要子公司在职员工的数量	2,804
在职员工的数量合计	2,920
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	1,369
销售人员	582
技术人员	332
财务人员	245
行政人员	392
合计	2,920
教育程度	

教育程度类别	数量（人）
大专以下	1,214
大专	740
本科	844
研究生	119
博士	3
合计	2,920

备注：上述员工情况不包含劳务派遣及特殊用工人员。

(二) 薪酬政策

适用 不适用

公司及各控股子公司根据行业和地区的实际情况，制定了薪酬政策。

(三) 培训计划

适用 不适用

公司每年根据各部门的人员和业务需求，组织新员工培训活动，和定期的专业人员培训活动，以促进员工学习成长，健康发展。

(四) 劳务外包情况

适用 不适用

劳务外包支付的报酬总额（元）	0
----------------	---

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

公司根据《公司法》、《证券法》和相关法律、法规，以及《上市公司治理准则》的规范性文件的要求，以建立现代企业制度为目标，积极推动公司治理结构的优化，规范公司运作，以确保公司股东利益的最大化。

公司股东大会是公司的最高权力机构，董事会是公司的日常决策机构，下设战略与发展委员会、薪酬与考核委员会、提名委员会、审计委员会等四个专门委员会。董事会向股东大会负责，对公司经营活动中的重大事项进行审议并做出决定，或提交股东大会审议。监事会是公司的监督机构，负责对公司董事、管理层的行为及公司的财务进行监督。公司总经理由董事会聘任，在董事会的领导下，全面负责公司的日常经营管理活动。

公司已建立了一系列较完善的内部制度，包括《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《独立董事工作制度》、《董事会审计委员会工作规则》、《董事会战略与发展委员会工作规则》、《董事会提名委员会工作规则》、《董事会薪酬与考核委员会工作规则》、《总经理工作细则》、《董事会秘书工作制度》、《信息披露暂缓与豁免管理制度》、《信息披露事务管理制度》、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露事务管理制度》、《募集资金管理办法》、《内幕信息知情人登记管理制度》、《外部信息使用人管理制度》等。

公司严格按照证监会、交易所及公司制度的规定，真实、准确、完整、及时地通过上海证券交易所、《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《香港商报》披露有关信息，并做好信息披露前的保密工作及重大事项的内幕知情人登记备案，着重落实对保护中小投资者利益的保护。

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
2015 年年度股东大会	2016 年 6 月 24 日	www.sse.com.cn	2016 年 6 月 25 日

股东大会情况说明

√适用 □不适用

2015 年年度股东大会通过以下议案：

- 1、2015 年度董事会工作报告
- 2、2015 年度监事会工作报告
- 3、2015 年度独立董事述职报告
- 4、关于 2015 年度财务决算和 2016 年度财务预算报告的议案
- 5、关于 2015 年利润分配预案的议案
- 6、关于 2016 年度融资、担保、委托贷款和对外借款计划的议案
- 7、关于选聘 2016 年年报审计和内部控制审计会计师事务所的议案
- 8、关于调整公司独立董事津贴的议案
- 9、关于 2015 年日常关联交易执行情况及 2016 年日常关联交易预计的议案
- 10、关于向同懋公司定向预订配套商品房之补充协议的议案
- 11、关于修订《公司章程》《股东大会议事规则》《董事会议事规则》的议案
- 12、关于对房地产项目储备进行授权的议案

- 13、关于增补第八届董事会非独立董事的议案
 13.01 增补彭望爵为第八届董事会非独立董事的议案
 13.02 增补宋耀为第八届董事会非独立董事的议案
 14、关于增补第八届董事会独立董事的议案
 14.01 增补宗述为第八届董事会独立董事的议案

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 出席股东大会的次数
		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	
刘宏	否	9	9	7	0	0	否	1
刘樱	否	9	9	7	0	0	否	1
李云章	否	9	9	7	0	0	否	1
姚忠	否	9	9	7	0	0	否	1
彭望爵	否	5	4	3	0	1	否	0
宋耀	否	5	5	4	0	0	否	0
冯正权	是	9	9	7	0	0	否	1
宗述	是	5	5	4	0	0	否	0
李志强	是	9	9	7	0	0	否	1
舒榕斌	否	1	1	1	0	0	否	0
瞿承康	否	3	3	2	0	0	否	0
高天乐	是	4	3	3	1	0	否	0

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	9
其中：现场会议次数	2
通讯方式召开会议次数	7
现场结合通讯方式召开会议次数	0

(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

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

报告期内，公司共召开董事会专门委员会会议 8 次，其中 4 次审计委员会会议、2 次提名委员会会议、1 次薪酬与考核委员会会议、1 次战略与发展委员会会议。董事会专门委员会积极开展工作，认真履行职责，促进了公司各项经营活动的顺利开展。

董事会审计委员会，在选择外部审计机构、监督及评估外部审计机构工作、指导内部审计工作、审阅上市公司财务报告、评估内部控制的有效性、协调管理层和外部审计机构沟通、确定公司关联方清单、审核关联交易事项等各方面提出建议，并审议了募集资金存放与使用情况专项报告、对部分闲置募集资金进行现金管理、借用部分闲置募集资金暂时补充流动资金、向同懋公司定向预订配套商品房之补充协议暨关联交易等重大事项。

董事会提名委员会，先后就非独立董事候选人、独立董事候选人的任职资格进行了审核，并向董事会推荐了新董事长人选。

董事会薪酬与考核委员会，审议公司总经理、经营层的薪酬方案。

董事会战略与发展委员会，同意将《外高桥集团股份有限公司“十三五”发展战略规划（2016-2020 年）》提交董事会审议。

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，无异议。

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

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

公司高级管理人员对董事会负责，由董事会实施考核评价。根据公司经营情况，并参照市场薪酬水平和浦东国资委规定，第八届董事会第二十三次会议审议通过《关于上海外高桥集团股份有限公司总经理任期内薪酬方案及 2015 年度考核结果的议案》、《关于上海外高桥集团股份有限公司经营层薪酬方案及 2016 年绩效考核方案的议案》。

八、是否披露内部控制自我评价报告

适用 不适用

内部控制自我评价报告详见上海证券交易所网站。

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

公司聘请了天职国际会计师事务所（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。详细情况参见内部控制审计报告。内部控制审计报告详见上海证券交易所网站。

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
上海外高桥集团股份有限公司公开发行2016年公司债券(第一期)	16外高01	136404	2016年4月27日	2021年4月27日	750,000,000.00	3.46%	按年支付利息,到期一次还本	上海证券交易所
上海外高桥集团股份有限公司公开发行2016年公司债券(第二期)	16外高02	136581	2016年7月27日	2021年7月27日	1,250,000,000.00	2.95%	按年支付利息,到期一次还本	上海证券交易所
上海外高桥集团股份有限公司公开发行2016年公司债券(第三期)	16外高03	136666	2016年8月30日	2021年8月30日	1,000,000,000.00	2.94%	按年支付利息,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

上述债券均附第3年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权,截止本年度报告批准报出日,该等特殊条款均未触发。

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	中信建投证券股份有限公司
	办公地址	上海市浦东南路528号上海证券大厦北塔2206室
	联系人	周伟、周明圆、孔林杰
	联系电话	021-68801581
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号华盛大厦14F

其他说明:

□适用 √不适用

三、公司债券募集资金使用情况

√适用 □不适用

截止本年度报告批准报出日,公司发行的各期公司债券均严格按照募集说明书承诺的用途使用完毕。

四、公司债券评级情况

√适用 □不适用

上海新世纪资信评估投资服务有限公司于2016年6月对公司主体信用状况及公司发行的“16外高01”债券进行了跟踪评级，维持公司主体信用等级为“AAA”，维持评级展望为“稳定”，维持公司发行的“16外高01”债券信用等级为“AAA”。

上海新世纪资信评估投资服务有限公司于2016年7月对公司主体信用状况及公司发行的“16外高02”债券进行了评级，评定公司主体信用等级为“AAA”，评级展望为“稳定”，评定公司发行的“16外高02”债券信用等级为“AAA”。

上海新世纪资信评估投资服务有限公司于2016年8月对公司主体信用状况及公司发行的“16外高03”债券进行了评级，评定公司主体信用等级为“AAA”，评级展望为“稳定”，评定公司发行的“16外高03”债券信用等级为“AAA”。

上海新世纪资信评估投资服务有限公司将对上述债券在存续期内进行跟踪评级，根据上交所对跟踪评级报告披露时间的要求，预计上述债券的跟踪评级报告将于2017年6月30日前披露，提请投资者关注。

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

报告期内公司债券增信机制、偿债计划其他偿债保障措施未发生变更，与募集说明书的相关承诺一致。

六、公司债券持有人会议召开情况

适用 不适用

七、公司债券受托管理人履职情况

适用 不适用

报告期内，中信建投证券股份有限公司严格按照《债券受托管理协议》约定履行受托管理人职责。

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:亿元 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	18.54	16.55	12.02	
流动比率	1.20	0.97	22.76	
速动比率	0.33	0.30	12.77	
资产负债率	66.91%	67.28%	-0.56	
EBITDA全部债务比	15.37%	12.95%	18.69	
利息保障倍数	3.5	2.59	35.14	息税前利润增加所致
现金利息保障倍数				

EBITDA 利息保障倍数	3.50	2.59	35.14	息税前利润增加所致
贷款偿还率	100%	100%		
利息偿付率	100%	100%		

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

十、公司报告期内的银行授信情况

适用 不适用

公司与国内各主要商业银行保持了长期稳定的合作关系，获得了各银行信贷的有力支持。报告期末，发行人获得的银行授信总额为 450 亿元，其中已用授信额度 144.44 亿元，尚可使用授信额度 305.56 亿元。

报告期内，本公司按时偿还银行贷款，不存在展期及减免情况等。

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

报告期内，公司均严格履行公司债券募集说明书相关约定及承诺，合规使用募集资金，未有损害债券投资者利益的情况发生。

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

第十一节 财务报告

一、审计报告

√适用 □不适用

天职业字[2017]1292 号

上海外高桥集团股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的上海外高桥集团股份有限公司（以下简称“外高桥股份”）财务报表，包括 2016 年 12 月 31 日的资产负债表及合并资产负债表，2016 年度的利润表及合并利润表、现金流量表及合并现金流量表和股东权益变动表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外高桥股份管理层的责任，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，外高桥股份财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了外高桥股份 2016 年 12 月 31 日的财务状况及合并财务状况、2016 年度的经营成果和现金流量及合并经营成果和合并现金流量。

中国·北京

二〇一七年四月二十六日

中国注册会计师：王兴华、冯飞军、周垚

二、财务报表

合并资产负债表

2016 年 12 月 31 日

编制单位：上海外高桥集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		2,974,639,229.53	3,291,350,753.42
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		1,701.93	1,013.16
衍生金融资产			
应收票据			80,000.00
应收账款		516,197,836.63	418,933,744.60
预付款项		513,931,278.69	420,531,056.02
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			8,584,236.29
其他应收款		455,223,361.51	655,860,431.44
买入返售金融资产			
存货		11,998,193,400.07	11,422,906,127.68
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		190,964,509.94	196,000,000.00
流动资产合计		16,649,151,318.30	16,414,247,362.61
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
可供出售金融资产		763,786,119.56	792,040,541.87
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		681,692,388.31	676,186,545.20
投资性房地产		9,808,110,794.33	9,996,139,458.48
固定资产		1,017,073,330.63	1,044,292,613.68
在建工程		366,804,034.21	59,945,095.07
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		88,246,790.49	88,732,614.56
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		43,810,468.19	55,936,758.68
递延所得税资产		188,024,807.40	137,613,087.08

其他非流动资产		5,000,000.00	
非流动资产合计		12,962,548,733.12	12,850,886,714.62
资产总计		29,611,700,051.42	29,265,134,077.23
流动负债：			
短期借款		6,353,236,552.22	10,669,105,886.50
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据		16,363,891.37	48,666,964.00
应付账款		1,790,892,153.65	1,578,856,826.53
预收款项		577,021,883.88	2,283,858,716.98
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		78,636,219.92	54,994,992.48
应交税费		745,701,360.12	337,844,846.10
应付利息		91,261,582.34	45,021,369.20
应付股利		6,145,104.40	5,734,681.65
其他应付款		1,305,665,461.73	1,112,369,507.65
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债		1,165,832,806.32	670,700,000.00
其他流动负债		1,797,830,136.60	50,000,000.00
流动负债合计		13,928,587,152.55	16,857,153,791.09
非流动负债：			
长期借款		1,830,808,793.07	1,399,999,067.54
应付债券		2,996,779,232.65	
其中：优先股			
永续债			
长期应付款		719,190,535.20	841,893,337.73
长期应付职工薪酬			
专项应付款		13,468,277.54	34,216,718.08
预计负债		17,783,729.82	4,983,729.82
递延收益		157,481,266.12	171,390,192.60
递延所得税负债		149,006,998.22	156,789,554.76
其他非流动负债			224,327,752.07
非流动负债合计		5,884,518,832.62	2,833,600,352.60
负债合计		19,813,105,985.17	19,690,754,143.69
所有者权益			
股本		1,135,349,124.00	1,135,349,124.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			

资本公积		3,760,275,691.92	4,066,587,100.49
减：库存股			
其他综合收益		423,961,143.42	442,223,149.85
专项储备			
盈余公积		605,392,261.51	564,333,589.67
一般风险准备			
未分配利润		3,491,809,557.84	2,980,617,392.99
归属于母公司所有者权益合计		9,416,787,778.69	9,189,110,357.00
少数股东权益		381,806,287.56	385,269,576.54
所有者权益合计		9,798,594,066.25	9,574,379,933.54
负债和所有者权益总计		29,611,700,051.42	29,265,134,077.23

法定代表人：刘宏 主管会计工作负责人：刘樱女士 会计机构负责人：曾暹豪先生

母公司资产负债表

2016年12月31日

编制单位：上海外高桥集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		218,500,856.72	429,140,680.69
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		44,538,815.51	14,144,131.93
预付款项		7,460,276.64	6,242,400.00
应收利息		30,880,851.31	583,905.21
应收股利			
其他应收款		1,015,021,674.89	1,164,300,388.17
存货		7,017,859,107.98	6,748,877,928.62
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		2,925,570,000.00	675,570,000.00
流动资产合计		11,259,831,583.05	9,038,859,434.62
非流动资产：			
可供出售金融资产		533,382,476.08	538,799,321.27
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		5,178,661,990.31	4,667,869,914.15
投资性房地产		2,445,112,648.41	2,532,241,394.13
固定资产		320,713,521.61	333,124,821.61
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			

无形资产		31,225,871.54	31,985,961.04
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		120,220,382.54	97,320,904.06
其他非流动资产			
非流动资产合计		8,629,316,890.49	8,201,342,316.26
资产总计		19,889,148,473.54	17,240,201,750.88
流动负债：			
短期借款		3,041,000,000.00	5,125,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		1,203,634,029.43	933,600,449.47
预收款项		60,324,043.48	1,816,551,792.81
应付职工薪酬		20,181,112.67	9,592,660.16
应交税费		336,445,729.21	64,296,690.66
应付利息		86,703,830.15	30,083,664.82
应付股利			
其他应付款		310,685,652.94	381,769,137.39
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债		567,832,806.32	200,000,000.00
其他流动负债		1,797,830,136.60	
流动负债合计		7,424,637,340.80	8,560,894,395.31
非流动负债：			
长期借款		1,015,000,000.00	105,000,000.00
应付债券		2,996,779,232.65	
其中：优先股			
永续债			
长期应付款		300,000,000.00	300,000,000.00
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债		14,000,000.00	
递延收益		114,499,339.98	121,784,781.00
递延所得税负债		119,949,512.49	121,356,062.36
其他非流动负债			224,327,752.07
非流动负债合计		4,560,228,085.12	872,468,595.43
负债合计		11,984,865,425.92	9,433,362,990.74
所有者权益：			
股本		1,135,349,124.00	1,135,349,124.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		4,271,259,494.48	4,409,879,907.28
减：库存股			
其他综合收益		359,848,537.51	364,068,187.07
专项储备			

盈余公积		483,639,046.22	442,580,374.38
未分配利润		1,654,186,845.41	1,454,961,167.41
所有者权益合计		7,904,283,047.62	7,806,838,760.14
负债和所有者权益总计		19,889,148,473.54	17,240,201,750.88

法定代表人：刘宏 主管会计工作负责人：刘樱女士 会计机构负责人：曾暹豪先生

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		8,657,113,971.94	7,971,380,386.48
其中：营业收入		8,657,113,971.94	7,971,380,386.48
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		7,671,162,873.53	7,231,772,713.99
其中：营业成本		6,279,371,548.79	6,010,952,229.25
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加		532,399,584.81	391,146,103.19
销售费用		273,400,403.38	250,800,993.47
管理费用		408,430,288.18	400,861,201.66
财务费用		201,721,813.17	173,131,773.10
资产减值损失		-24,160,764.80	4,880,413.32
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		599.79	60.41
投资收益（损失以“-”号填列）		47,687,126.76	44,672,536.98
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		27,289,896.43	27,302,778.86
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		1,033,638,824.96	784,280,269.88
加：营业外收入		49,965,132.61	76,879,971.98
其中：非流动资产处置利得		699,771.42	346,653.33
减：营业外支出		19,205,541.69	6,164,572.63
其中：非流动资产处置损失		3,975,315.98	3,522,906.10
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1,064,398,415.88	854,995,669.23
减：所得税费用		307,568,615.94	274,715,691.91
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		756,829,799.94	580,279,977.32
归属于母公司所有者的净利润		722,553,205.29	539,180,297.40
少数股东损益		34,276,594.65	41,099,679.92
六、其他综合收益的税后净额		-18,262,006.43	-195,703,388.33
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-18,262,006.43	-195,703,388.33

(一)以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益		-18,262,006.43	-195,703,388.33
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		-34,183.88	-133,184.78
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益		-21,347,832.40	-198,219,614.43
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额		3,120,009.85	2,649,410.88
6. 其他			
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		738,567,793.51	384,576,588.99
归属于母公司所有者的综合收益总额		704,291,198.86	343,476,909.07
归属于少数股东的综合收益总额		34,276,594.65	41,099,679.92
八、每股收益：			
(一)基本每股收益(元/股)		0.64	0.47
(二)稀释每股收益(元/股)		0.64	0.47

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：-6,620,345.75 元，上期被合并方实现的净利润为：-404,382.29 元。

法定代表人：刘宏 主管会计工作负责人：刘樱女士 会计机构负责人：曾暹豪先生

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		2,302,337,796.92	1,333,989,626.79
减：营业成本		1,386,889,590.99	973,837,172.78
税金及附加		363,400,733.65	143,197,851.10
销售费用		20,751,130.18	15,650,347.01
管理费用		88,187,085.69	57,885,094.04
财务费用		57,273,591.21	5,742,856.39
资产减值损失		-38,241,307.94	36,295,211.54
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）		95,607,027.90	762,510,943.34
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		7,907,532.60	-92,193,534.62
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		519,684,001.04	863,892,037.27
加：营业外收入		1,148,496.40	179,252.52
其中：非流动资产处置利得			19,832.12
减：营业外支出		14,572,895.30	146,107.81
其中：非流动资产处置损失		12,895.30	16,821.39
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		506,259,602.14	863,925,181.98

减：所得税费用		95,672,883.70	28,397,032.40
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		410,586,718.44	835,528,149.58
五、其他综合收益的税后净额		-4,219,649.56	-205,336,406.97
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		-4,219,649.56	-205,336,406.97
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		-4,219,649.56	-205,336,406.97
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
六、综合收益总额		406,367,068.88	630,191,742.61
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：刘宏 主管会计工作负责人：刘樱女士 会计机构负责人：曾暹豪先生

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
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		7,404,692,095.73	10,030,742,945.48
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还		366,931,906.37	293,152,036.50
收到其他与经营活动有关的现金		348,711,705.78	315,860,356.63
经营活动现金流入小计		8,120,335,707.88	10,639,755,338.61
购买商品、接受劳务支付的现金		6,944,948,842.93	8,552,199,939.54

客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	691,931,570.23	605,559,835.71
支付的各项税费	623,563,129.14	1,577,225,665.74
支付其他与经营活动有关的现金	395,679,274.78	286,687,901.15
经营活动现金流出小计	8,656,122,817.08	11,021,673,342.14
经营活动产生的现金流量净额	-535,787,109.20	-381,918,003.53
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		1,426,340.41
取得投资收益收到的现金	45,148,409.51	44,480,895.68
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	46,006,308.74	2,440,262.80
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	508,728,170.39	
投资活动现金流入小计	599,882,888.64	48,347,498.89
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	190,366,617.70	140,415,965.75
投资支付的现金	7,963,381.19	150,000,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	338,432,180.53	648,616,362.24
投资活动现金流出小计	536,762,179.42	939,032,327.99
投资活动产生的现金流量净额	63,120,709.22	-890,684,829.10
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		17,350,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		7,350,000.00
取得借款收到的现金	15,438,841,707.09	16,370,498,337.59
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	1,927,041,959.46	4,141,208,961.32
筹资活动现金流入小计	17,365,883,666.55	20,529,057,298.91
偿还债务支付的现金	14,546,991,946.59	15,017,037,450.78
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	690,541,845.06	898,107,095.92
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	38,156,220.68	38,536,346.06
支付其他与筹资活动有关的现金	1,485,112,217.55	3,751,480,508.60
筹资活动现金流出小计	16,722,646,009.20	19,666,625,055.30
筹资活动产生的现金流量净额	643,237,657.35	862,432,243.61
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	22,399,982.39	13,973,962.78
五、现金及现金等价物净增加额	192,971,239.76	-396,196,626.24

加：期初现金及现金等价物余额		1,626,892,570.82	2,023,089,197.06
六、期末现金及现金等价物余额		1,819,863,810.58	1,626,892,570.82

法定代表人：刘宏 主管会计工作负责人：刘樱女士 会计机构负责人：曾暹豪先生

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
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		527,323,777.04	2,994,820,744.49
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		40,570,059.08	150,498,608.27
经营活动现金流入小计		567,893,836.12	3,145,319,352.76
购买商品、接受劳务支付的现金		1,116,687,037.23	2,663,695,498.48
支付给职工以及为职工支付的现金		42,856,377.16	25,599,864.75
支付的各项税费		225,518,659.89	1,049,102,392.68
支付其他与经营活动有关的现金		69,271,902.80	221,039,218.51
经营活动现金流出小计		1,454,333,977.08	3,959,436,974.42
经营活动产生的现金流量净额		-886,440,140.96	-814,117,621.66
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		88,023,198.54	402,404,985.09
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,509.70	56,877.84
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		984,813,000.19	60,230,000.00
投资活动现金流入小计		1,072,837,708.43	462,691,862.93
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,656,023.00	1,179,358.00
投资支付的现金		649,280,945.46	150,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		3,093,002,180.53	887,684,150.39
投资活动现金流出小计		3,743,939,148.99	1,038,863,508.39
投资活动产生的现金流量净额		-2,671,101,440.56	-576,171,645.46
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		9,894,609,369.25	5,863,904,925.10
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		345,755,054.25	631,452,752.07
筹资活动现金流入小计		10,240,364,423.50	6,495,357,677.17
偿还债务支付的现金		6,369,000,000.00	4,943,817,291.10
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		417,272,154.23	481,386,266.73
支付其他与筹资活动有关的现金			107,250,000.00
筹资活动现金流出小计		6,786,272,154.23	5,532,453,557.83

筹资活动产生的现金流量净额		3,454,092,269.27	962,904,119.34
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-103,449,312.25	-427,385,147.78
加：期初现金及现金等价物余额		314,653,383.08	742,038,530.86
六、期末现金及现金等价物余额		211,204,070.83	314,653,383.08

法定代表人：刘宏 主管会计工作负责人：刘樱女士 会计机构负责人：曾暹豪先生

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												
	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	1,135,349,124.00				3,902,372,395.29		442,223,149.85		557,629,005.88		2,979,043,301.72	380,494,795.39	9,397,111,772.13
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并					164,214,705.20				6,704,583.79		1,574,091.27	4,774,781.15	177,268,161.41
其他													
二、本年期初余额	1,135,349,124.00				4,066,587,100.49		442,223,149.85		564,333,589.67		2,980,617,392.99	385,269,576.54	9,574,379,933.54
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					-306,311,408.57		-18,262,006.43		41,058,671.84		511,192,164.85	-3,463,288.98	224,214,132.71
（一）综合收益总额							-18,262,006.43				722,553,205.29	34,276,594.65	738,567,793.51
（二）所有者投入和减少资本					-306,311,408.57							5,914.30	-306,305,494.27
1. 股东投入的普通股					6,155.70							5,914.30	12,070.00
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他					-306,317,564.27								-306,317,564.27
（三）利润分配									41,058,671.84		-211,361,040.44	-37,745,797.93	-208,048,166.53
1. 提取盈余公积									41,058,671.84		-41,058,671.84		
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配											-170,302,368.60	-37,745,797.93	-208,048,166.53
4. 其他													
（四）所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他													
四、本期期末余额	1,135,349,124.00				3,760,275,691.92		423,961,143.42		605,392,261.51		3,491,809,557.84	381,806,287.56	9,798,594,066.25

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	1,135,349,124.00				3,902,372,395.29		637,926,538.18		474,076,190.92		2,738,895,370.50	375,356,242.68	9,263,975,861.57
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并					35,000,000.00				5,410,395.08		6,640,195.05		47,050,590.13
其他													
二、本年期初余额	1,135,349,124.00				3,937,372,395.29		637,926,538.18		479,486,586.00		2,745,535,565.55	375,356,242.68	9,311,026,451.70
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					129,214,705.20		-195,703,388.33		84,847,003.67		235,081,827.44	9,913,333.86	263,353,481.84
（一）综合收益总额							-195,703,388.33				539,180,297.40	41,099,679.92	384,576,588.99
（二）所有者投入和减少资本					129,214,705.20						7,350,000.00	136,564,705.20	136,564,705.20
1. 股东投入的普通股											7,350,000.00	7,350,000.00	7,350,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本													-
3. 股份支付计入所有者权益的金额													-
4. 其他					129,214,705.20								129,214,705.20
（三）利润分配									84,847,003.67		-304,098,469.96	-38,536,346.06	-257,787,812.35
1. 提取盈余公积									84,847,003.67		-84,847,003.67		
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配											-219,251,466.29	-38,536,346.06	-257,787,812.35
4. 其他													
（四）所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他													
四、本期期末余额	1,135,349,124.00				4,066,587,100.49		442,223,149.85		564,333,589.67		2,980,617,392.99	385,269,576.54	9,574,379,933.54

法定代表人：刘宏 主管会计工作负责人：刘樱女士 会计机构负责人：曾暹豪先生

母公司所有者权益变动表

2016 年年度报告

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	1,135,349,124.00				4,409,879,907.28		364,068,187.07		442,580,374.38	1,454,961,167.41	7,806,838,760.14
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,135,349,124.00				4,409,879,907.28		364,068,187.07		442,580,374.38	1,454,961,167.41	7,806,838,760.14
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)					-138,620,412.80		-4,219,649.56		41,058,671.84	199,225,678.00	97,444,287.48
(一) 综合收益总额							-4,219,649.56			410,586,718.44	406,367,068.88
(二) 所有者投入和减少资本					-138,620,412.80						-138,620,412.80
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他					-138,620,412.80						-138,620,412.80
(三) 利润分配									41,058,671.84	-211,361,040.44	-170,302,368.60
1. 提取盈余公积									41,058,671.84	-41,058,671.84	
2. 对所有者(或股东)的分配										-170,302,368.60	-170,302,368.60
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
(五) 专项储备											

2016 年年度报告

1. 本期提取								
2. 本期使用								
(六) 其他								
四、本期期末余额	1,135,349,124.00			4,271,259,494.48	359,848,537.51	483,639,046.22	1,654,186,845.41	7,904,283,047.62

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	1,135,349,124.00				4,410,271,803.63		569,404,594.04		359,027,559.42	918,702,166.35	7,392,755,247.44
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,135,349,124.00				4,410,271,803.63		569,404,594.04		359,027,559.42	918,702,166.35	7,392,755,247.44
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)					-391,896.35		-205,336,406.97		83,552,814.96	536,259,001.06	414,083,512.70
(一) 综合收益总额							-205,336,406.97			835,528,149.58	630,191,742.61
(二) 所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配									83,552,814.96	-299,269,148.52	-215,716,333.56
1. 提取盈余公积									83,552,814.96	-83,552,814.96	
2. 对所有者(或股东)的分配										-215,716,333.56	-215,716,333.56
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本											

2016 年年度报告

(或股本)									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
(五) 专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
(六) 其他					-391,896.35				-391,896.35
四、本期期末余额	1,135,349,124.00				4,409,879,907.28	364,068,187.07	442,580,374.38	1,454,961,167.41	7,806,838,760.14

法定代表人：刘宏 主管会计工作负责人：刘樱女士 会计机构负责人：曾暹豪先生

三、公司基本情况

1. 公司概况

√适用 □不适用

上海外高桥集团股份有限公司（原名上海外高桥保税区开发股份有限公司，以下简称“外高桥股份”、“公司”或“本公司”）于1992年5月19日经上海市建设委员会以“沪建经（92）第435号”文批准由上海市外高桥保税区开发公司改制而成。1992年5月28日，经中国人民银行上海分行以沪人金股字（92）第37号文批准，公司向社会公众公开发行境内上市内资股（A股）股票并上市交易。1992年8月14日由国家工商行政管理局颁发企业法人营业执照。公司原注册资本为28,000万元，经1993年7月实施发行8,500万股外资股（B股）、1994年5月实施每10股送5股、1994年9月实施每10股配3股新股且内资股每10股再转配17股新股、1999年6月实施每10股送1股、2001年6月实施每10股送1股后，公司注册资本变更为74,505.75万元，该注册资本已经大华会计师事务所有限公司验证并出具“华业字（2001）第992号”验资报告。

2006年1月13日，公司的股权分置改革方案获得通过，以2006年2月14日为股改股份变更登记日，并于2006年2月16日对流通A股股东实施每10股送3.8股的对价方案，对价股份于当日上市流通。同时公司的总股本全部变更为流通股。

根据公司2008年度第一次临时股东大会决议及2008年12月经中国证券监督管理委员会以“证监许可[2008]1309号”文批准，公司向上海外高桥（集团）有限公司定向发行214,919,116股普通股、向上海东兴投资控股发展公司定向发行50,804,327股普通股。发行后，公司股份总数变更为1,010,780,943股，注册资本变更为人民币101,078.0943万元，并于2009年3月5日由上海市工商行政管理局换发法人营业执照，且该注册资本业经立信会计师事务所有限公司验证并出具信会师报字（2008）第12153号验资报告。

根据公司2013年第一次临时股东大会审议通过的议案及中国证券监督管理委员会核发的“证监许可[2014]292号”批文，公司非公开发行124,568,181股普通股。发行后，公司的股份总数变更为1,135,349,124股，注册资本变为人民币113,534.9124万元。2014年4月18日，天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）对该次发行进行了验资并出具了天职业字[2014]8575号的验资报告。

截至2016年12月31日，上海外高桥（集团）有限公司持有本公司的602,127,116股无限售条件流通股。公司总股本为1,135,349,124股，全部为无限售条件流通股。

2015年8月，公司控股股东上海外高桥（集团）有限公司更名为上海外高桥资产管理有限公司。2015年9月，上海外高桥保税区开发股份有限公司更名为上海外高桥集团股份有限公司。

公司母公司为上海外高桥资产管理有限公司，系由上海市浦东新区国有资产监督管理委员会独资组建的有限责任公司。公司最终控制方为上海市浦东新区国有资产监督管理委员会。

公司注册地址：中国（上海）自由贸易试验区杨高北路889号，营业执照注册号91310000132226001W，法定代表人：刘宏，注册资本：人民币113,534.9124万元。

公司的经营范围：合法取得地块内的房地产经营开发，保税区内外的转口贸易、保税仓储、国际货运代理业务、外商投资项目的咨询代理、国际经贸咨询、承办海运进出口货物的国际运输代理业务，包括：揽货、仓储、中转、集装箱拼装拆箱、结算运杂费、报关、报验、保险、相关的短途运输服务及咨询业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

本公司属于股份有限公司，所处房地产开发、贸易物流与园区配套等服务业，主要产品包括土地、房地产商品、各类贸易商品等，营业期限自 1994 年 12 月 31 日至不约定期限。

报表及财务报表相关附注经公司董事会于 2017 年 4 月 26 日批准报出。

2. 合并财务报表范围

√适用 □不适用

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，包括本公司及全部子公司的财务报表。子公司，是指被本公司控制的企业或主体。

与上期相比本期新增合并单位10家，系本公司本期收购上海外高桥汽车交易市场有限公司70%股权和上海自贸区国际文化投资发展有限公司100%股权，形成同一控制下企业合并，将其及其下属子公司纳入本期合并范围。本公司子公司上海市外高桥保税区新发展有限公司本期新设立江苏新艾置业有限公司。本公司子公司上海自贸区国际文化投资发展有限公司本期新设立上海自贸区拍卖有限公司。本公司联营公司上海外高桥保税物流园服务贸易有限公司原大股东撤资，本期将其纳入合并范围。与上期相比本期减少合并单位2家，系本公司间接控制的公司上海三凯建筑装饰工程有限公司和上海外高桥畅兴国际物流有限公司本期已注销，不再纳入合并范围。

四、财务报表的编制基础

1. 编制基础

本财务报表以公司持续经营假设为基础，根据实际发生的交易事项，按照企业会计准则的有关规定，并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

2. 持续经营

√适用 □不适用

公司自本报告期末至少 12 个月内具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

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

详见下列会计政策表述

1. 遵循企业会计准则的声明

本公司基于上述编制基础编制的财务报表符合财政部已颁布的最新企业会计准则及其应用指南、解释以及其他相关规定(统称“企业会计准则”)的要求，真实完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

此外，本财务报表参照了《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)(以下简称“第 15 号文(2014 年修订)”)的列报和披露要求。

2. 会计期间

本公司的会计年度从公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止。

3. 营业周期

√适用 □不适用

本公司以 12 个月作为一个经营周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

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

1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

本公司在一次交易取得或通过多次交易分步实现同一控制下企业合并，企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。本公司取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

本公司在购买日对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；如果合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并，应按以下顺序处理：

（1）调整长期股权投资初始投资成本。购买日之前持有股权采用权益法核算的，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益、其他所有者权益变动的，转为购买日所属当期收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

（2）确认商誉（或计入当期损益的金额）。将第一步调整后长期股权投资初始投资成本与购买日应享有子公司可辨认净资产公允价值份额比较，前者大于后者，差额确认为商誉；前者小于后者，差额计入当期损益。

通过多次交易分步处置股权至丧失对子公司控制权的情形

（1）判断分步处置股权至丧失对子公司控制权过程中的各项交易是否属于“一揽子交易”的原则

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- 1) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- 2) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- 3) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- 4) 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

（2）分步处置股权至丧失对子公司控制权过程中的各项交易属于“一揽子交易”的会计处理方法

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，应当将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中应当确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

在合并财务报表中，对于剩余股权，应当按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的

差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原子公司股权投资相关的其他综合收益，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

(3) 分步处置股权至丧失对子公司控制权过程中的各项交易不属于“一揽子交易”的会计处理方法

处置对子公司的投资未丧失控制权的，合并财务报表中处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额计入资本公积（资本溢价或股本溢价），资本溢价不足冲减的，应当调整留存收益。

处置对子公司的投资丧失控制权的，在合并财务报表中，对于剩余股权，应当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有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

6. 合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

合并财务报表以母公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由本公司按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。合并财务报表以本公司及子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由本公司编制。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并所有者权益变动表的影响。

子公司少数股东应占的权益和损益分别在合并资产负债表中所有者权益项目下和合并利润表中净利润项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期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份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体在以前期间一直存在。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司的，则不调整合并资产负债表期初数；将子公司自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并时，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及收益的，与其相关的其他综合收益转为购买日所属当期投资收益。

在报告期内，本公司处置子公司，则该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。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时，对于处置后的剩余股权投资，本公司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有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入

丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益。

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司的可辨认净资产份额之间的差额，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产份额的差额，均调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

√适用 □不适用

1. 合营安排的认定和分类

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。合营安排具有下列特征：1) 各参与方均受到该安排的约束；2) 两个或两个以上的参与方对该安排实施共同控制。任何一个参与方都不能够单独控制该安排，对该安排具有共同控制的任何一个参与方均能阻止其他参与方或参与方组合单独控制该安排。

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。

合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

2. 合营安排的会计处理

共同经营参与方应当确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：1) 确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；2) 确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；3) 确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；4) 按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；5) 确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

合营企业参与方应当按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》的规定对合营企业的投资进行会计处理。

8. 现金及现金等价物的确定标准

现金等价物是指企业持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、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。

9. 外币业务和外币报表折算

√适用 □不适用

1. 外币业务折算

外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率或近似汇率折算为人民币金额。资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，因汇率不同而产生的汇兑差额，除与购建符合资本化条件资产有关的外币专门借款本金及利息的汇兑差额外，计入当期损益；以历史成本计量的外币非货币性项目仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其人民币金额；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，差额计入当期损益或其他综合收益。

2. 外币财务报表折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用交易发生日的即期汇率折算；利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，确认为其他综合收益。

10. 金融工具

√适用 □不适用

1. 金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下四类：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）、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下两类：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）、其他金融负债。

2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

本公司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。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；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，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

本公司按照公允价值对金融资产进行后续计量，且不扣除将来处置该金融资产时可能发生的交易费用，但下列情况除外：（1）持有至到期投资以及贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本计量；（2）在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

公司采用实际利率法，按摊余成本对金融负债进行后续计量，但下列情况除外：（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值计量，且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用；（2）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，按照成本计量；（3）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，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：1）按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》确定的金额；2）初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》的原则确定的累积摊销额后的余额。

金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照如下方法处理：（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，计入公允价值变动损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，将实际收到的金额与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。（2）可供出售金融资产的公允价值变动计入其他综合收益；持有期间按实际利率法计算的利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益；处置时，将实际收到的金额与账面价值扣除原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之后的差额确认为投资收益。

当收取某项金融资产现金流量的合同权利已终止或该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬已转移时，终止确认该金融资产；当金融负债的现时义务全部或部分解除时，相应终止确认该金融负债或其一部分。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给了转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产，并将收到的对价确认为一项金融负债。本公司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的，分别下列情况处理：（1）放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产；（2）未放弃对该金融资产控制的，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。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：（1）所转移金融资产的账面价值；（2）因转移而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和。金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：（1）终止确认部分的账面价值；（2）终止确认部分的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

4. 主要金融资产和金融负债的公允价值确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值；不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术（包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等）确定其公允价值；初始取得或源生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

5. 金融资产的减值测试和减值准备计提方法

资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，如有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

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，可以单独进行减值测试，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。

按摊余成本计量的金融资产，期末有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间的差额确认减值损失。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，将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值，与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之间的差额，确认为减值损失。

可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，确认其减值损失，并将原直接计入其他综合收益的公允价值累计损失一并转出计入减值损失。

期末如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值，将原直接计入其他综合收益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。

公司对可供出售金融资产的公允价值下跌“严重”的标准为：期末公允价值相对于成本的下跌幅度已达到或超过 50%；公允价值下跌“非暂时性”的标准为：连续 12 个月出现下跌；投资成本的计算方法为：取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为投资成本；持续下跌期间的确定依据为：连续下跌或在下跌趋势持续期间反弹上扬幅度低于 20%，反弹持续时间未超过 6 个月的均作为持续下跌期间。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不得通过损益转回。

11. 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	单项金额重大的具体标准为：期末余额 500 万元以上的款项。
单项金额重大并单独计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。

(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）	
账龄分析法	见下表

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）		
其中：1 年以内分项，可添加行		
半年以内（含半年）	0	0
半年-1 年（含 1 年）	10	10
1-2 年	10	10
2-3 年	60	60
3 年以上		
3-4 年	60	60
4-5 年	60	60
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	期末对于账龄较长但金额不属于重大的应收款项，或属于特定对象的应收款项等，单独进行减值测试，如有客观证据表明其发生了减值，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备。对应收票据、预付款项、应收利息、长期应收款等其他应收款项，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏
-------------	--

	账准备。
坏账准备的计提方法	

12. 存货

√适用 □不适用

1. 存货的分类

存货分类为：开发成本、开发产品、库存商品、原材料、低值易耗品、工程施工、代建工程、发出商品等。

2. 发出存货的计价方法

原材料发出时的成本按加权平均法核算。

3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

存货可变现净值是按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。

本公司期末存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备。本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备；期末，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

4. 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

5. 低值易耗品的摊销方法

低值易耗品采用一次转销法。

6. 房地产开发的核算方法

开发成本包含土地使用权及动迁费用、建安成本、资本化利息及其他直接开发费用。

开发用土地在取得及投入开发建设时，记入“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“开发成本”；需在各地块间分摊的间接费用，按土地受益面积分摊计入。不符合资本化条件的间接费用，于实际发生时直接计入当期营业成本。在转让土地结转土地开发成本时，对于尚未支付的开发成本，按照对工程预算成本的最佳估计予以计提，待未来实际发生时冲减相关计提的项目。

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“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。

开发成本在完成竣工并取得相应证明后，如物业计划作出租用途，则将其成本转入投资性房地产；如物业计划作出售用途，则将其成本转入开发产品。

其中：森兰·外高桥项目土地开发成本的分摊方法实行二次分摊法。即：第一步：将土地开发总成本按“可售房屋的占地面积”分摊至商业、住宅区域应承担的成本额；第二步：再将商业、住宅区域应承担的成本额按“可售房屋的建筑面积”分摊至单位成本。其中：住宅区域还将应承担的成本额按该区域“可售房屋的占地面积”分摊原则分配至一类住宅用地和非一类住宅用地应承担的成本额，再分别按上述土地性质计算的应承担的成本额按各区域内的“可售房屋的建筑面积”分摊原则分摊土地单位成本。

开发产品为从开发成本转入的计划作出售用途之物业，开发产品于房地产销售确认时计入当期损益。商品房为购入的已完工物业，取得时按实际成本入账，出售时，按个别认定法核算成本并计入当期损益。

13. 划分为持有待售资产

√适用 □不适用

本公司将同时满足下列条件的非流动资产划分为持有待售资产：

1. 该非流动资产或该处置组在其当前状况下仅根据出售此类资产或处置组的惯常条款即可立即出售；
2. 本公司已经就处置该非流动资产或该处置组作出决议并取得适当批准；
3. 本公司已经与受让方签订了不可撤销的转让协议；
4. 该项转让将在一年内完成。

被划分为持有待售的非流动资产和处置组中的资产和负债，分类为流动资产和流动负债。

终止经营为满足下列条件之一的已被处置或被划归为持有待售的、于经营上和编制财务报表时能够在本公司内单独区分的组成部分：

1. 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个主要经营地区；
2. 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个主要经营地区进行处置计划的一部分；
3. 该组成部分是仅仅为了再出售而取得的子公司。

对于持有待售的固定资产，公司将该项资产的预计净残值调整为反映其公允价值减去处置费用后的金额（但不得超过该项资产符合持有待售条件时的原账面价值），原账面价值高于调整后预计净残值的差额，作为资产减值损失计入当期损益。

符合持有待售条件的无形资产等其他非流动资产，按上述原则处理。

14. 长期股权投资

√适用 □不适用

1. 投资成本的确定

（1） 同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或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其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积（资本溢价或股本溢价）；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

分步实现同一控制下企业合并的，应当以持股比例计算的合并日应享有被合并方账面所有者权益份额作为该项投资的初始投资成本。初始投资成本与其原长期股权投资账面价值加上合并日取得进一步股份新支付对价的公允价值之和的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，冲减留存收益。

（2） 非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。

（3） 除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；投资者投入的，按照投资合同或协议约定的价值作为其初始投资成本（合同或协议约定价值不公允的除外）。

2. 后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资, 在本公司个别财务报表中采用成本法核算; 对具有共同控制或重大影响的长期股权投资, 采用权益法核算。

采用成本法时, 长期股权投资按初始投资成本计价, 除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外, 按享有被投资单位宣告分派的现金股利或利润, 确认为当期投资收益, 并同时根据有关资产减值政策考虑长期投资是否减值。

采用权益法时, 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, 归入长期股权投资的初始投资成本; 长期股权投资的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。

采用权益法时, 取得长期股权投资后, 按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额, 确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。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, 按照本公司的会计政策及会计期间, 并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于投资企业的部分(但内部交易损失属于资产减值损失的, 应全额确认), 对被投资单位的净利润进行调整后确认。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分, 相应减少长期股权投资的账面价值。本公司确认被投资单位发生的净亏损, 以长期股权投资的账面价值以及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, 本公司负有承担额外损失义务的除外。对于被投资单位除净损益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所有者权益。

3. 确定对被投资单位具有控制、重大影响的依据

控制, 是指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回报金额; 重大影响, 是指投资方对被投资单位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。

4. 长期股权投资的处置

(1) 部分处置对子公司的长期股权投资, 但不丧失控制权的情形

部分处置对子公司的长期股权投资, 但不丧失控制权时, 应当将处置价款与处置投资对应的账面价值的差额确认为当期投资收益。在合并财务报表中, 处置价款与相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额, 应当调整资本公积(资本溢价或股本溢价), 资本公积不足冲减的, 调整留存收益。

(2) 部分处置股权投资或其他原因丧失了对子公司控制权的情形

部分处置股权投资或其他原因丧失了对子公司控制权的, 对于处置的股权, 应结转与所售股权相对应的长期股权投资的账面价值, 出售所得价款与处置长期股权投资账面价值之间差额, 确认为投资收益(损失); 同时, 对于剩余股权, 应当按其账面价值确认为长期股权投资或其它相关金融资产。处置后的剩余股权能够对子公司实施共同控制或重大影响的, 应按有关成本法转为权益法的相关规定进行会计处理。

5. 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资, 在资产负债表日有客观证据表明其发生减值的, 按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

15. 投资性房地产

(1). 如果采用成本计量模式的:

折旧或摊销方法

1. 投资性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和已出租的建筑物。

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。资产负债表日，有迹象表明投资性房地产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

16. 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，使用年限超过一个会计年度的有形资产。

固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起采用年限平均法计提折旧。

(2). 折旧方法

√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、建筑物	直线法			
其中：框架结构—高层	直线法	45	5	2.11
框架结构—多层	直线法	25-35	5	2.71-3.80
框、钢混合结构—多层	直线法	30	5	3.17
钢结构—单层	直线法	20	5	4.75
通用机器设备	直线法	10	5	9.50
专用机械设备	直线法	6-10	5	9.5-15.83
运输工具	直线法	5	5	19.00
办公及其他设备	直线法	5	5	19.00
固定资产装修	直线法	5		20.00

(3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

√适用 □不适用

符合下列一项或数项标准的，认定为融资租赁：（1）在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；（2）承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将会行使这种选择权；（3）即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分 [通常占租赁资产使用寿命的 75%以上（含 75%）]；（4）承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值 [90%以上（含 90%）]；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值 [90%以上（含 90%）]；（5）租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

融资租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值中较低者入账，按自有固定资产的折旧政策计提折旧。

17. 在建工程

√适用 □不适用

1. 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

2. 资产负债表日，有迹象表明在建工程发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

18. 借款费用

适用 不适用

1. 借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时确认为费用，计入当期损益。

2. 借款费用资本化期间

(1) 当借款费用同时满足下列条件时，开始资本化：1) 资产支出已经发生；2) 借款费用已经发生；3) 为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

(3) 当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，借款费用停止资本化。

3. 借款费用资本化金额

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，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，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，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（按每月月末平均）乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

19. 生物资产

适用 不适用

20. 油气资产

适用 不适用

21. 无形资产

(1). 计价方法、使用寿命、减值测试

适用 不适用

1. 无形资产包括土地使用权、软件等，按成本进行初始计量。

2. 对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。具体年限如下：

项目	预计使用寿命(年)	依据
土地使用权	50-70 或土地使用权剩余使用年限	土地使用权限
软件	5	该类资产预计寿命

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本期期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

3. 公司无使用寿命不确定的无形资产。

4. 使用寿命确定的无形资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

(2). 内部研究开发支出会计政策

适用 不适用

22. 长期资产减值

适用 不适用

23. 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期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。

1. 摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销。

2. 摊销年限

预付经营租入固定资产的租金，按租赁合同规定的期限平均摊销。

经营租赁方式租入的固定资产改良支出，按剩余租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期限平均摊销。

24. 职工薪酬

(1)、短期薪酬的会计处理方法

适用 不适用

本公司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，其他会计准则要求或允许计入资产成本的除外。

对于利润分享计划的，在同时满足下列条件时确认相关的应付职工薪酬：

- (1) 本公司因过去事项导致现在具有支付职工薪酬的法定义务或推定义务；
- (2) 因利润分享计划所产生的应付职工薪酬义务金额能够可靠估计。

如果本公司在职工为其提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内，不需要全部支付利润分享计划产生的应付职工薪酬，该利润分享计划适用其他长期职工福利的有关规定。本公司根据经营业绩或职工贡献等情况提取的奖金，属于奖金计划，比照短期利润分享计划进行处理。

(2)、离职后福利的会计处理方法

适用 不适用

- (1) 设定提存计划

本公司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。预期不会在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内支付全部应缴存金额的，按确定的折现率将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

(2) 设定受益计划

本公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。当职工后续年度的服务将导致其享有的设定受益计划福利水平显著高于以前年度时，本公司按照直线法将累计设定受益计划义务分摊确认于职工提供服务而导致本公司第一次产生设定受益计划福利义务至职工提供服务不再导致该福利义务显著增加的期间。在确定该归属期间时，不考虑仅因未来工资水平提高而导致设定受益计划义务显著增加的情况。

报告期末，本公司将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分：

- ①服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。
- ②设定受益计划净负债或净资产的利息净额，包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息。
- ③重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计入资产成本，上述第①项和第②项计入当期损益；第③项计入其他综合收益。

(3)、辞退福利的会计处理方法

√适用 □不适用

辞退福利主要包括：

- (1) 在职工劳动合同尚未到期前，不论职工本人是否愿意，本公司决定解除与职工的劳动关系而给予的补偿。
- (2) 在职工劳动合同尚未到期前，为鼓励职工自愿接受裁减而给予的补偿，职工有权利选择继续在职或接受补偿离职。

公司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：

- ①公司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；
- ②公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

辞退福利预期在其确认的年度报告期结束后十二个月内完全支付的，适用短期薪酬的相关规定；辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月内不能完全支付的，适用其他长期职工福利的有关规定。

(4)、其他长期职工福利的会计处理方法

√适用 □不适用

向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的按设定提存计划的有关规定进行处理，除此之外的其他长期职工福利，按设定受益计划的有关规定确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。

25. 预计负债

√适用 □不适用

1. 因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为本公司承担的现时义务，

履行该义务很可能导致经济利益流出公司，且该义务的金额能够可靠的计量时，本公司将该项义务确认为预计负债。

2. 本公司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初始计量，并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

26. 股份支付

适用 不适用

27. 优先股、永续债等其他金融工具

适用 不适用

28. 收入

适用 不适用

1. 销售商品收入确认时间的具体判断标准

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。

2. 确认让渡资产使用权收入的依据

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时。分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

(1) 利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

(2) 使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

3. 按完工百分比法确认提供劳务的收入和建造合同收入的依据和方法

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度，依据已完工作的测量确定。

按照已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额，确认当期提供劳务收入；同时，按照提供劳务估计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后的金额，结转当期劳务成本。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

(1) 已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

(2) 已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

4. 房地产收入确认时间的具体判断标准

(1) 土地销售收入

转让、销售土地，在签订有关转让和销售合同、已将土地移交给买方、取得交地证明，并且符合前述“销售商品收入”时，确认营业收入的实现。

(2) 房地产销售收入

转让、销售商品房和商业用房，在签订有关转让和销售合同、已将商品房移交给买方、经业主方验收并签署验收证明，并且符合前述“销售商品收入”时，确认营业收入的实现。

(3) 出租物业收入

具有承租人认可的租赁合同、协议或其他结算通知书、履行了合同规定的义务，且价款已经取得或确信可以取得、出租投资性房地产成本能够可靠地计量。

29. 政府补助

(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

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与购建固定资产、无形资产等长期资产相关的政府补助，确认为递延收益，按照所建造或购买的资产使用年限分期计入营业外收入；

(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

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，取得时确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期营业外收入；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期营业外收入。

30. 递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2. 确认递延所得税资产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。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

3. 资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间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，转回减记的金额。

4. 本公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：（1）企业合并；（2）直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

31. 租赁

(1)、经营租赁的会计处理方法

√适用 □不适用

本公司为承租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金计入相关资产成本或确认为当期损益，发生的初始

直接费用，直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

本公司为出租人时，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁收入。发生的初始直接费用，除金额较大的予以资本化并分期计入损益外，均直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

(2)、融资租赁的会计处理方法

适用 不适用

32. 其他重要的会计政策和会计估计

适用 不适用

分部报告

本公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。

经营分部是指本公司内同时满足下列条件的组成部分：（1）该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；（2）本公司管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；（3）本公司能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则可合并为一个经营分部。

33. 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

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
将合并利润表及母公司利润表中的“营业税金及附加”项目调整为“税金及附加”项目。	已经公司第八届第十三次会议审议通过	税金及附加
将自 2016 年 5 月 1 日起本集团经营活动发生的房产税、土地使用税、印花税从“管理费用”项目重分类至“税金及附加”项目，2016 年 5 月 1 日之前发生的税费不予调整。比较数据不予调整。	已经公司第八届第十三次会议审议通过	调整合并利润表税金及附加本年金额 25,083,198.33 元，调减合并利润表管理费用本年金额 25,083,198.33 元。调整母公司利润表税金及附加本年金额 1,891,854.20 元，调减母公司利润表管理费用本年金额 1,891,854.20 元。

其他说明

无

(2)、重要会计估计变更

适用 不适用

34. 其他

适用 不适用

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	应纳税销售额	3、5、6、11、13、17
营业税	应纳税营业额	3、5

城市维护建设税	应缴流转税税额	1、5、7
企业所得税	应纳税所得额	20、25
土地增值税	增值额	30、40、50
教育费附加	应缴流转税税额	2、3、5

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

√适用 □不适用

纳税主体名称	所得税税率
上海外高桥报关有限公司	20%
上海高杨实业总公司	20%
上海外高桥二手车鉴定评估咨询有限公司	20%
上海三凯花木工程有限公司	20%

2. 税收优惠

□适用 √不适用

3. 其他

□适用 √不适用

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	619,065.55	660,213.77
银行存款	2,961,898,925.18	3,152,634,324.37
其他货币资金	12,121,238.80	138,056,215.28
合计	2,974,639,229.53	3,291,350,753.42
其中：存放在境外的款项总额	12,908,223.23	11,253,317.63

其他说明

期末存在抵押、质押、冻结等对使用有限制款项

注：期末银行存款中与DF业务有关的美元、欧元和港币存在质押情况，质押的外币不进行期末外币汇率调整，未进行期末外币汇率调整的外币情况如下：

各币种资金质押项目	原币金额	折合人民币
美元	46,352,871.46	306,885,156.48
欧元	12,056,300.00	89,011,662.90
港币	62,935,101.99	53,811,520.64
合计	<u>121,344,273.45</u>	<u>449,708,340.02</u>

其中，受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额
用于担保的定期存款或通知存款[注1]	1,143,093,340.02	1,536,038,103.54
其他保证金[注2]	4,385,293.04	121,182,781.45

存出投资款 [注 3]	7,296,785.89	7,237,297.61
合计	<u>1,154,775,418.95</u>	<u>1,664,458,182.60</u>

注1: 期末余额中存放银行金融机构定期存款1,143,093,340.02元, 因与银行进行进口融资业务处于质押状态。

注2: 期末余额中存放银行金融机构信用证保证金4,385,293.04元。

注3: 期末余额中存放非银行金融机构存款中的7,296,785.89元处于冻结状态。

2、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
交易性金融资产		
其中: 债务工具投资		
权益工具投资		
衍生金融资产		
其他		
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	1,701.93	1,013.16
其中: 债务工具投资		
权益工具投资	1,701.93	1,013.16
其他		
合计	1,701.93	1,013.16

其他说明:

无

3、衍生金融资产

□适用 √不适用

4、应收票据

(1). 应收票据分类列示

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据		80,000.00
商业承兑票据		
合计		80,000.00

(2). 期末公司已质押的应收票据

□适用 √不适用

(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据:

□适用 √不适用

(4). 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

5、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										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	527,246,511.92	99.44	11,048,675.29	2.10	516,197,836.63	423,955,562.75	99.19	5,289,419.14	1.25	418,666,143.61
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	2,979,308.82	0.56	2,979,308.82	100		3,479,668.65	0.81	3,212,067.66	92.31	267,600.99
合计	530,225,820.74	/	14,027,984.11	/	516,197,836.63	427,435,231.40	/	8,501,486.80	/	418,933,744.60

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

□适用 √不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

√适用□不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
其中：半年以内（含半年）	464,059,908.63		
半年-1 年（含 1 年）	46,143,010.00	4,614,301.00	10.00
1 年以内小计	510,202,918.63	4,614,301.00	
1 至 2 年	7,999,563.37	799,956.34	10.00
2 至 3 年	8,122,708.18	4,873,624.91	60.00
3 年以上			
3 至 4 年	401,321.74	240,793.04	60.00
4 至 5 年			
5 年以上	520,000.00	520,000.00	100.00
合计	527,246,511.92	11,048,675.29	

确定该组合依据的说明：

无

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 5,691,952.83 元；本期收回或转回坏账准备金额 165,455.52 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	收回或转回金额	收回方式
上海协和房地产有限公司	165,455.52	法院判决收回款项
合计	165,455.52	/

其他说明

无

(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

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款 总额的比例(%)	坏账准备 期末余额
广州宝洁有限公司	非关联方	43,767,035.36	半年以内	8.25	
上海外高桥资产管理有限公司	关联方	24,687,587.67	半年以内	4.66	
日东(中国)新材料有限公司	非关联方	11,674,213.46	半年-1年	2.20	1,167,421.35
迈克尔高司商贸(上海)有限公司	非关联方	10,524,640.60	半年-1年	1.98	1,052,464.06
丰田通商(上海)有限公司	非关联方	6,878,049.50	半年以内	1.30	
合计		<u>97,531,526.59</u>		<u>18.39</u>	

(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

6. 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	190,534,616.53	37.07	362,225,929.44	86.14
1至2年	322,243,217.17	62.70	260,254.11	0.06
2至3年	102,413.02	0.02	41,082,888.03	9.77
3年以上	1,051,031.97	0.21	16,961,984.44	4.03
合计	513,931,278.69	100	420,531,056.02	100

账龄超过1年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明:

债权单位	债务单位	期末余额	账龄	未结算的原因
上海外高桥保税区联合发展有限公司	上海同懋置业有限公司	322,088,016.00	1-2年	未到结算期
上海外高桥集团股份有限公司	用友网络科技股份有限公司上海分公司	1,046,400.00	2-4年	未到结算期

合计

323,134,416.00

(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

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因	占预付款项 期末余额的 比例 (%)
上海同懋置业有限公司	同一最终控制 方	468,615,060.00	2年以内	未到结算期	91.18
龙口市昱华吊装有限公司	非关联方	13,531,605.50	1年以内	未到结算期	2.63
WM DOSEN GMBH	非关联方	5,869,330.76	1年以内	未到结算期	1.14
上海三菱电梯有限公司	非关联方	3,131,944.00	1年以内	未到结算期	0.61
上海润枫行汽车销售服务有限公司	非关联方	3,040,000.00	1年以内	未到结算期	0.59
合计		<u>494,187,940.26</u>			<u>96.15</u>

其他说明

□适用 √不适用

7、 应收利息

(1). 应收利息分类

□适用 √不适用

(2). 重要逾期利息

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

8、 应收股利

(1). 应收股利

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
上海畅联国际物流股份有限公司		8,584,236.29
合计		8,584,236.29

(2). 重要的账龄超过1年的应收股利:

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

9、 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				账面 价值	期初余额				
	账面余额		坏账准备			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 (%)	

2016 年年度报告

单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	794,167,161.29	82.33	477,411,600.51	60.11	316,755,560.78	976,500,295.82	81.71	513,810,909.58	52.62	462,689,386.24
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	154,415,044.68	16.01	15,947,243.95	10.33	138,467,800.73	202,548,244.14	16.95	9,377,198.94	4.63	193,171,045.20
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	15,975,314.15	1.66	15,975,314.15	100		15,975,314.15	1.34	15,975,314.15	100	
合计	964,557,520.12	/	509,334,158.61	/	455,223,361.51	1,195,023,854.11	/	539,163,422.67	/	655,860,431.44

期末单项金额重大并单独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

其他应收款 (按单位)	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
上海自贸试验区浦深置业有限公司	306,682,536.78			预计能收回
上海侨福外高桥置业有限公司	179,117,953.75	179,117,953.75	100	预计不能收回
浦东新区财政局	10,073,024.00			预计能收回
台州外高桥联通药业有限公司	29,558,000.00	29,558,000.00	100	预计不能收回
国海证券圆明园路营业部	176,901,832.02	176,901,832.02	100	长期催讨未能收回
中经投资管理有限公司	51,158,064.81	51,158,064.81	100	长期催讨未能收回
北京中兴光大投资有限公司	29,000,000.00	29,000,000.00	100	长期催讨未能收回
上海虬克实业有限公司	5,593,121.19	5,593,121.19	100	预计不能收回
恒辉新能源(昆山)有限公司	6,082,628.74	6,082,628.74	100	预计不能收回
合计	794,167,161.29	477,411,600.51	/	/

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			
其中：1 年以内分项			
其中：半年以内(含半年)	116,815,250.51		
半年-1 年(含 1 年)	1,048,146.53	104,814.65	10.00
1 年以内小计	117,863,397.04	104,814.65	
1 至 2 年	14,531,424.26	1,453,142.43	10.00
2 至 3 年	15,676,376.67	9,405,826.00	60.00
3 年以上			
3 至 4 年	671,890.97	403,134.58	60.00
4 至 5 年	2,729,073.62	1,637,444.17	60.00
5 年以上	2,942,882.12	2,942,882.12	100
合计	154,415,044.68	15,947,243.95	

确定该组合依据的说明：

无

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 18,245,794.94 元; 本期收回或转回坏账准备金额 48,075,059.00 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的:

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	转回或收回金额	收回方式
中经投资管理有限公司	48,075,059.00	法院判决收回款项
合计	48,075,059.00	/

(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

(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
往来款	873,993,725.58	1,063,392,760.06
押金保证金	55,557,030.08	59,553,597.71
备用金	304,743.30	525,115.67
应收出口退税	34,702,021.16	71,552,380.67
合计	964,557,520.12	1,195,023,854.11

(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
上海自贸试验区浦深置业有限公司	资金拆借	306,682,536.78	2 年以内	31.80	
上海侨福外高桥置业有限公司	关联方往来	180,917,953.75	4 年以上	18.76	180,197,953.75
国海证券圆明园路营业部	往来款	176,901,832.02	5 年以上	18.34	176,901,832.02
中经投资管理有限公司	往来款	51,158,064.81	5 年以上	5.30	51,158,064.81
台州外高桥联通药业有限公司	往来款	29,558,000.00	5 年以上	3.06	29,558,000.00
合计	/	745,218,387.36	/	77.26	437,815,850.58

(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**10、 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
原材料	18,421,588.05	132,924.94	18,288,663.11	42,678,964.09	147,353.67	42,531,610.42
在产品						
库存商品	190,899,563.12	815,265.43	190,084,297.69	144,368,669.53	673,263.48	143,695,406.05
周转材料	822,572.97		822,572.97	839,447.98		839,447.98
消耗性生物资产						
建造合同形成的已完工未结算资产						
开发成本	10,995,528,920.35		10,995,528,920.35	9,174,801,849.72		9,174,801,849.72
开发产品	450,670,909.31		450,670,909.31	1,718,648,958.56		1,718,648,958.56
工程施工	1,792,516.36		1,792,516.36	4,438,429.07		4,438,429.07
代建工程	302,133,949.01		302,133,949.01	307,866,211.94		307,866,211.94
发出商品	38,871,571.27		38,871,571.27	30,084,213.94		30,084,213.94
合计	11,999,141,590.44	948,190.37	11,998,193,400.07	11,423,726,744.83	820,617.15	11,422,906,127.68

(2). 存货跌价准备适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料	147,353.67			14,428.73		132,924.94
在产品						
库存商品	673,263.48	142,001.95				815,265.43
周转材料						
消耗性生物资产						
建造合同形成的已完工未结算资产						
合计	820,617.15	142,001.95		14,428.73		948,190.37

(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

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
			本期转入	
森兰土地开发项目	999,337,213.31	183,239,284.08		1,182,576,497.39
新发展园区土地开发项目	514,999,890.58	33,106,054.14	183,743.76	547,922,200.96
三联发园区土地开发项目	86,911,305.60	2,601,994.50		89,513,300.10
外联发园区土地开发项目	56,144,597.41	8,106,931.10	1,738,094.34	62,513,434.17

2016 年年度报告

物流园区 1#、2#地块土地开发项目	82,100,874.04	29,209,426.32		111,310,300.36
其他厂房开发项目	11,152,351.73	21,636,524.40	15,108,010.37	17,680,865.76
合计	1,750,646,232.67	277,900,214.54	17,029,848.47	2,011,516,598.74

注1：本期减少中本期转入为本期存货转入固定资产及投资性房地产导致存货中资本化金额减少。

注2：本公司存货年末余额中含有借款费用资本化的金额为人民币 2,011,516,598.74 元（2015年：人民币 1,750,646,232.67元）。本公司本年度用于确定借款利息费用的资本化率为 3.94%（2015年：5.04%）。

注3：本期无用于长期借款、一年内到期的非流动负债及短期借款抵押的存货。

(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

11、划分为持有待售的资产

适用 不适用

12、一年内到期的非流动资产

适用 不适用

13、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
理财产品	171,000,000.00	196,000,000.00
待抵扣进项税	19,964,509.94	
合计	190,964,509.94	196,000,000.00

其他说明

无

14、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：						
按公允价值计量的	646,145,367.54		646,145,367.54	674,399,789.85		674,399,789.85
按成本计量的	119,188,457.52	1,547,705.50	117,640,752.02	119,188,457.52	1,547,705.50	117,640,752.02
合计	765,333,825.06	1,547,705.50	763,786,119.56	793,588,247.37	1,547,705.50	792,040,541.87

(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	73,466,477.60		73,466,477.60
公允价值	646,145,367.54		646,145,367.54

累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	429,509,167.47			429,509,167.47
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
上海外高桥典当有限公司	3,500,000.00			3,500,000.00					10.00	
上海物联国际物流股份有限公司	60,124,602.52			60,124,602.52					18.11	
上海国联有限公司	24,663,970.00			24,663,970.00					10.00	2,000,000
上海外红伊势达国际物流有限公司	4,138,250.00			4,138,250.00	1,547,705.50			1,547,705.50	10.00	
上海侨福外高桥置业有限公司(注)	26,761,635.00			26,761,635.00					30.00	
合计	119,188,457.52			119,188,457.52	1,547,705.50			1,547,705.50	/	2,000,000

(4). 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

√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
期初已计提减值余额	1,547,705.50		1,547,705.50
本期计提			
其中：从其他综合收益转入			
本期减少			
其中：期后公允价值回升转回	/		
期末已计提减值金余额	1,547,705.50		1,547,705.50

(5). 可供出售权益工具期末公允价值严重下跌或非暂时性下跌但未计提减值准备的相关说明：

□适用 √不适用

其他说明

√适用 □不适用

注：本公司全体股东 2008 年以书面形式签署的股东会决议一致同意：“对外联发进行资产评估时，对上海侨福外高桥置业有限公司（以下简称“侨福置业”）的股权投资及债权的评估价值归零，不计入评估值；对侨福置业的股权投资和债权清理过程中发生的费用、损失及或有债务由外联发的原有股东按本次交易前各自出资比例承担。对侨福置业的股权投资和债权的处置收益由外联发的原有股东按本次交易前各自出资比例享有。”2012 年侨福置业决定启动对阳明花园广场二期项目的开发，根据 2013 年 8 月 13 日侨福置业股东签署的《四方会议纪要》决定对侨福置业进行增资 1450 万美元，其中：外联发增资 435 万美元，根据 2013 年 10 月 23 日由外联发原有股东签署的《确认书》决定：侨福置业增资 435 万美元由各原股东按照原出资比例进行增资。2014 年 4 月 20 日完成本次增资。

15、持有至到期投资

(1). 持有至到期投资情况：

适用 不适用

(2). 期末重要的持有至到期投资:

适用 不适用

(3). 本期重分类的持有至到期投资:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

16、长期应收款

(1) 长期应收款情况:

适用 不适用

(2) 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

适用 不适用

(3) 转移长期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

17、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
上海洋山国际贸易营运中心有限公司	5,454,523.76			-61,538.38						5,392,985.38	
	5,454,523.76			-61,538.38						5,392,985.38	
上海自贸试验区浦深置业有限公司											
上海外高桥物流中心有限公司	316,531,907.20	2,754,026.95		-2,620,543.29						316,665,390.86	
上海五高物业管理有限公司											
上海外高桥集团财务有限公司	150,545,567.27			3,131,654.77			485,554.86			153,191,667.18	
上海外高桥医药分销中心有限公司	35,436,231.09			13,282,458.24			11,238,684.50			37,480,004.83	
上海外高桥国际体育文化市场经营管理服务有限公司											
台州外高桥联通药业有限公司											
上海外高桥保税物流园区服务贸易有限公司	904,109.49			7,633.31		-911,742.80					

2016 年年度报告

上海高信国际物流有限公司	21,504,916.79			2,325,419.15			1,450,857.11		22,379,478.83
上海高华纺织品有限公司	8,905,618.44			661,838.27			541,623.14		9,025,833.57
上海日陆外联发物流有限公司	11,810,188.94			-728,140.44	-34,183.88		567,895.02		10,514,153.48
上海新诚物业管理有限公司	4,261,513.98			2,164,554.13			1,910,919.00		4,515,149.11
上海东方汇文国际文化服务贸易有限公司	120,831,968.24			1,695,756.83					122,527,725.07
	670,732,021.44	2,754,026.95		19,920,630.97	-34,183.88	-911,742.80	16,195,533.63		676,299,402.93
合计	676,186,545.20	2,754,026.95		19,859,092.59	-34,183.88	-911,742.80	16,195,533.63		681,692,388.31

其他说明

无

18、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	12,371,183,227.47	1,110,274,328.13	13,481,457,555.60
2. 本期增加金额	294,978,894.56		294,978,894.56
(1) 外购			
(2) 存货\固定资产\在建工程转入			
(3) 企业合并增加			
3. 本期减少金额	54,115,050.65		54,115,050.65
(1) 处置			
(2) 其他转出			
4. 期末余额	12,612,047,071.38	1,110,274,328.13	13,722,321,399.51
二、累计折旧和累计摊销			
1. 期初余额	3,381,387,686.28	97,337,391.49	3,478,725,077.77
2. 本期增加金额	417,936,510.80	29,834,558.40	447,771,069.20
(1) 计提或摊销			
3. 本期减少金额	19,328,749.76		19,328,749.76
(1) 处置			
(2) 其他转出			
4. 期末余额	3,779,995,447.32	127,171,949.89	3,907,167,397.21
三、减值准备			
1. 期初余额	6,593,019.35		6,593,019.35
2. 本期增加金额	450,188.62		450,188.62
(1) 计提			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他转出			
4. 期末余额	7,043,207.97		7,043,207.97
四、账面价值			
1. 期末账面价值	8,825,008,416.09	983,102,378.24	9,808,110,794.33

2. 期初账面价值	8,983,202,521.84	1,012,936,936.64	9,996,139,458.48
-----------	------------------	------------------	------------------

(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况:

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
F2 地块美林阁驿居	8,067,626.82	面积尚未测量
F20-6 地块扩展会 B 楼	16,551,829.17	面积尚未测量
88#厂房	70,461,529.34	正在办理中
联检办公楼	13,322,168.90	正在办理中
D2C-81 及辅助办公楼	11,737,299.18	正在办理中
青年服务中心	44,065,447.55	正在办理中
物流二期 4-2 地块 2#仓库	413,114,276.85	正在办理中
物流二期 5-5 地块仓库	179,683,659.96	正在办理中
B4-01 轻型仓库	67,333,037.02	正在办理中
D3-7 哈罗国际学校	461,749,858.87	正在办理中
标准厂房 (90-93)	166,367,053.91	正在办理中
标准厂房 (100)	59,012,519.31	正在办理中
73#厂房暂估	59,900,231.46	正在办理中
88#厂房暂估	47,065,038.62	正在办理中
99#厂房暂估	50,842,802.56	正在办理中
101#厂房暂估	159,297,626.30	正在办理中
物流二期 3#地块 7#仓库临时堆场	27,845,499.43	面积尚未测量
物流二期 3 地块 1#地块临时堆场	63,122,046.21	面积尚未测量

其他说明

□适用 √不适用

19、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	通用机器设备	专用机械设备	运输工具	办公及其他设备	固定资产装修	合计
一、账面原值:							
1. 期初余额	1,272,202,182.70	23,477,802.81	249,527,209.03	72,525,498.26	128,251,329.37	54,724,991.45	1,800,709,013.62
2. 本期增加金额	13,216,254.42	1,756,267.47	31,249,136.44	4,927,708.04	11,814,167.56	1,169,029.64	64,132,563.57
(1) 购置							
(2) 在建工程转入							
(3) 企业合并增加							
3. 本期减少金额	1,819,578.44	2,037,602.50	15,919,955.92	7,156,651.04	9,113,409.98	4,171,135.95	40,218,333.83
(1) 处置或报废							
4. 期末余额	1,283,598,858.68	23,196,467.78	264,856,389.55	70,296,555.26	130,952,086.95	51,722,885.14	1,824,623,243.36
二、累计折旧							
1. 期初余额	368,192,280.69	16,773,997.59	171,039,776.59	51,636,863.95	95,176,910.60	42,859,064.97	745,678,894.39
2. 本期增加金额	32,438,911.16	1,521,453.77	14,975,721.23	6,631,343.17	10,967,815.03	3,848,876.94	70,384,121.30
(1) 计提							
3. 本期减少金额	144,563.97	1,687,881.81	1,173,490.95	6,137,092.11	8,579,059.72	1,529,416.46	19,251,505.02
(1) 处置或报废							
4. 期末余额	400,486,627.88	16,607,569.55	184,842,006.87	52,131,115.01	97,565,665.91	45,178,525.45	796,811,510.67
三、减值准备							
1. 期初余额	9,860,000		864,376.20		13,129.35		10,737,505.55
2. 本期增加金额					896.51		896.51
(1) 计提							
3. 本期减少金额							

2016 年年度报告

(1) 处置或报废							
4. 期末余额	9,860,000		864,376.20		14,025.86		10,738,402.06
四、账面价值							
1. 期末账面价值	873,252,230.80	6,588,898.23	79,150,006.48	18,165,440.25	33,372,395.18	6,544,359.69	1,017,073,330.63
2. 期初账面价值	894,149,902.01	6,703,805.22	77,623,056.24	20,888,634.31	33,061,289.42	11,865,926.48	1,044,292,613.68

(2). 暂时闲置的固定资产情况

□适用 √不适用

(3). 通过融资租赁租入的固定资产情况

□适用 √不适用

(4). 通过经营租赁租出的固定资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值
房屋、建筑物	153,627,209.30

(5). 未办妥产权证书的固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
办公大楼	1,246,418.76	土地用途改变
保税仓库一期	1,013,342.58	土地用途改变
二期(2-4号)仓库	715,043.90	土地用途改变

其他说明：

√适用 □不适用

本期由在建工程转入固定资产的原值为 8025121.62 元。

20、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
森兰国际能源站	139,082,350.07		139,082,350.07	37,877,007.39		37,877,007.39
公用管道及机电安装工程	8,632,879.75		8,632,879.75	7,132,879.75		7,132,879.75
配制罐采购及 6 个旧罐升级改造	73,076.92		73,076.92	4,223,910.89		4,223,910.89
厂房配套设施	1,615,384.60		1,615,384.60	3,374,483.25		3,374,483.25
临港汽车平行展厅交易中心装修工程				1,052,963.50		1,052,963.50
机床中心三层四层公共部位装修工程				777,396.20		777,396.20
自贸区店 3 号馆冷库安装工程	1,093,727.60		1,093,727.60			
上海国际艺术品保税服务中心项目	205,893,688.85		205,893,688.85	1,418,867.90		1,418,867.90
国际艺术品展示与交易平台	1,419,307.56		1,419,307.56			
文商平台	1,226,923.11		1,226,923.11			
文创中国	1,122,641.48		1,122,641.48			

2016 年年度报告

符合平台	2,326,191.45		2,326,191.45			
其他	4,317,862.82		4,317,862.82	4,087,586.19		4,087,586.19
合计	366,804,034.21		366,804,034.21	59,945,095.07		59,945,095.07

(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	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
配制罐采购及6个旧罐升级改造	4,880,000.00	4,223,910.89	698,717.95	4,849,551.92		73,076.92	100.87	91.43				自有资金
公用管道及机电安装工程	8,814,593.78	7,132,879.75	1,500,000.00			8,632,879.75	97.94	86.58				自有资金
森兰国际能源站	243,000,000.00	37,877,007.39	101,205,342.68			139,082,350.07	56.68	56.68	1,345,063.36	1,339,047.05	3.79	专项借款及自有资金
机床中心三层四层公共部位装修工程	1,110,566.00	777,396.20			777,396.20		70.00	100				自有资金
临港汽车平行展厅交易中心装修工程	1,704,233.56	1,052,963.50			1,052,963.50		61.79	61.79				自有资金
上海国际艺术品保税服务中心项目	636,000,000.00	1,418,867.90	204,474,820.95			205,893,688.85	32.37	25.00				自有资金
自贸区店3号馆西区改建工程	1,562,468.00		1,093,727.60			1,093,727.60	70.00	70.00				自有资金
合计	897,071,861.34	52,483,025.63	308,972,609.18	4,849,551.92	1,830,359.70	354,775,723.19	/	/	1,345,063.36	1,339,047.05	/	/

(3). 本期计提在建工程减值准备情况：

□适用 √不适用

其他说明

√适用 □不适用

注：本期在建工程其他减少主要系转入长期待摊费用。

21、工程物资

□适用 √不适用

22、固定资产清理

□适用 √不适用

23、生产性生物资产**(1). 采用成本计量模式的生产性生物资产**

□适用 √不适用

(2). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

24、油气资产

□适用 √不适用

25、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	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	118,414,662.19	16,491,980.68	134,906,642.87
2. 本期增加金额		4,177,994.09	4,177,994.09
(1) 购置			
(2) 内部研发			
(3) 企业合并增加			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额	118,414,662.19	20,669,974.77	139,084,636.96
二、累计摊销			
1. 期初余额	36,884,064.31	9,289,964.00	46,174,028.31
2. 本期增加金额	2,142,008.68	2,521,809.48	4,663,818.16
(1) 计提			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额	39,026,072.99	11,811,773.48	50,837,846.47
三、减值准备			
1. 期初余额			
2. 本期增加金额			
(1) 计提			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额			
四、账面价值			
1. 期末账面价值	79,388,589.20	8,858,201.29	88,246,790.49
2. 期初账面价值	81,530,597.88	7,202,016.68	88,732,614.56

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0%

(2). 未办妥产权证书的土地使用权情况:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

26、开发支出

适用 不适用

27、商誉

(1). 商誉账面原值

适用 不适用

(2). 商誉减值准备

适用 不适用

说明商誉减值测试过程、参数及商誉减值损失的确认方法

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

28、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
租入固定资产改良支出	47,725,618.97	10,832,067.75	19,740,834.43	2,211,080.58	36,605,771.71
土地租金	8,005,218.16		800,521.68		7,204,696.48
其他	205,921.55		205,921.55		
合计	55,936,758.68	10,832,067.75	20,747,277.66	2,211,080.58	43,810,468.19

其他说明:

无

29、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	10,724,376.20	2,681,094.05	10,724,376.20	2,681,094.05
土地增值税纳税调整	493,439,423.43	123,359,855.86	239,083,410.63	59,770,852.66
预收款项预缴所得税	7,685,987.31	1,921,496.83	271,668,113.70	67,917,028.43
预计补偿损失纳税调整	28,976,447.75	7,244,111.94	28,976,447.75	7,244,111.94
递延收益纳税调整	11,220,639.61	2,805,159.90		
预提费用纳税调整	200,052,355.29	50,013,088.82		
合计	752,099,229.59	188,024,807.40	550,452,348.28	137,613,087.08

(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

2016 年年度报告

	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
非同一控制企业合并资产评估增值	23,349,103.00	5,837,275.75	26,015,552.56	6,503,888.14
可供出售金融资产公允价值变动	572,678,889.94	143,169,722.47	601,142,666.49	150,285,666.62
合计	596,027,992.94	149,006,998.22	627,158,219.05	156,789,554.76

(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债:

□适用 √不适用

(4). 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	805,571,726.68	678,385,329.26
可抵扣亏损	105,234,515.58	79,629,339.64
合计	910,806,242.26	758,014,668.90

(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

单位: 元 币种: 人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2016		21,897,293.53	
2017	5,653,715.16	5,673,715.16	
2018	5,667,917.86	6,919,925.66	
2019	15,158,911.82	19,053,514.01	
2020	31,634,585.01	26,084,891.28	
2021	47,119,385.73		
合计	105,234,515.58	79,629,339.64	/

其他说明:

□适用 √不适用

30、其他非流动资产

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
预付股权投资款	5,000,000.00	
合计	5,000,000.00	

其他说明:

预付新投国际供应链公司第1期股权投资款

31、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
质押借款	1,137,993,210.93	1,535,363,947.00
保证借款	665,774,706.80	3,219,838,745.01
信用借款	4,549,468,634.49	5,913,903,194.49

合计	6,353,236,552.22	10,669,105,886.50
----	------------------	-------------------

短期借款分类的说明：

无

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况

适用 不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

32、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

适用 不适用

33、衍生金融负债

适用 不适用

34、应付票据

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	16,363,891.37	48,666,964.00
合计	16,363,891.37	48,666,964.00

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0 元。

35、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
工程款	1,566,424,282.08	1,337,659,074.99
货款	224,467,871.57	241,197,751.54
合计	1,790,892,153.65	1,578,856,826.53

(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
上海森信建设工程有限公司	143,588,940.60	尚未最终结算
浦东新区房地产交易中心	133,062,779.20	尚未最终结算
浙江中成建工集团有限公司	90,577,806.43	尚未最终结算
上海叠加建设发展有限公司”	47,984,933.06	未到结算期
上海龙象建设集团有限公司	47,806,233.00	尚未最终结算
合计	463,020,692.29	/

其他说明

适用 不适用

36、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
预收租金	164,225,958.14	105,635,191.64
预收房款	37,104,476.58	1,868,154,401.91
预收货款	371,235,805.21	304,255,847.94
其他	4,455,643.95	5,813,275.49
合计	577,021,883.88	2,283,858,716.98

(2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

√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
上海永达北沃汽车销售服务有限公司	7,873,824.00	尚未结算
保时捷（中国）汽车销售有限公司	3,665,784.66	尚未结算
贵阳时代永利投资管理有限公司	2,934,869.22	未到结算周期
巴斯夫贸易（上海）有限公司	2,616,544.37	尚未结算
海南海免日月广场商业管理有限公司	2,488,220.68	未到结算周期
合计	19,579,242.93	/

(3). 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况：

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

37、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	54,118,611.92	655,274,390.03	631,291,517.61	78,101,484.34
二、离职后福利-设定提存计划	854,694.24	64,195,455.22	64,515,413.88	534,735.58
三、辞退福利	21,686.32	1,269,484.25	1,291,170.57	
四、一年内到期的其他福利				
合计	54,994,992.48	720,739,329.50	697,098,102.06	78,636,219.92

(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	47,571,001.07	540,731,761.59	519,168,749.92	69,134,012.74
二、职工福利费		36,605,463.19	36,273,243.19	332,220.00
三、社会保险费	403,969.07	36,227,572.14	36,352,888.81	278,652.40

2016 年年度报告

其中：医疗保险费	350,007.99	31,993,338.20	32,108,945.45	234,400.74
工伤保险费	22,357.73	1,436,664.61	1,435,895.18	23,127.16
生育保险费	31,603.35	2,797,569.33	2,808,048.18	21,124.50
四、住房公积金	3,813,647.49	28,385,658.42	28,422,456.42	3,776,849.49
五、工会经费和职工教育经费	2,329,994.29	13,323,934.69	11,074,179.27	4,579,749.71
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬				
合计	54,118,611.92	655,274,390.03	631,291,517.61	78,101,484.34

(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
基本养老保险	807,650.47	60,026,212.05	60,331,684.70	502,177.82
失业保险费	47,043.77	3,769,321.52	3,783,807.53	32,557.76
补充养老保险		399,921.65	399,921.65	
合计	854,694.24	64,195,455.22	64,515,413.88	534,735.58

其他说明：

√适用 □不适用

() 4) 辞退福利中将于资产负债表日后十二个月内支付的部分

项目	本期缴费金额	期末应付未付金额
辞退福利	1,291,170.57	
合计	<u>1,291,170.57</u>	

38、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	15,910,340.56	-7,152,434.48
营业税	-1,227,335.44	-80,341,321.75
企业所得税	211,086,332.43	208,595,108.23
个人所得税	15,552,072.90	10,384,308.77
城市维护建设税	239,803.48	-1,046,086.10
教育费附加	782,224.91	-3,759,638.04
土地增值税	500,045,899.62	206,739,556.80
土地使用税	2,516,806.62	2,517,323.83
房产税	404,816.13	316,531.22
印花税	234,576.00	20,162.54
河道管理费	150,929.06	-668,958.42
其他	4,893.85	2,240,293.50
合计	745,701,360.12	337,844,846.10

其他说明：

无

39、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	3,505,642.07	15,884,944.89
企业债券利息	4,015,416.66	3,666,250.00
短期借款应付利息	6,268,342.20	21,279,993.10
应付债券利息	43,561,576.27	
短期融资券利息	14,412,054.61	
委托贷款利息	19,498,550.53	4,190,181.21
合计	91,261,582.34	45,021,369.20

重要的已逾期未支付的利息情况：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

40、应付股利

□适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利		
划分为权益工具的优先股\永续债股利		
上海新发展进出口贸易实业有限公司职工持股会	2,303,188.30	2,303,188.30
上海晶通化轻发展有限公司	2,703,308.64	2,292,885.89
上海外高桥第二企业服务中心有限公司职工持股会	1,138,599.80	1,138,599.80
上海新发展进出口贸易实业有限公司自然人股东	7.66	7.66
合计	6,145,104.40	5,734,681.65

其他说明，包括重要的超过1年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

项目	期末余额	超过1年未支付原因
上海新发展进出口贸易实业有限公司职工持股会	2,303,188.30	待结算支付
上海晶通化轻发展有限公司	2,703,308.64	目前现金流仅能维持日常运营需求
上海外高桥第二企业服务中心有限公司职工持股会	1,138,599.80	待结算支付
上海新发展进出口贸易实业有限公司自然人股东	7.66	待结算支付

41、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
押金、保证金	578,387,081.16	620,513,621.80
往来款	423,421,611.59	180,657,439.39
工程款及设备款	249,493,315.70	263,434,716.74
吸劳养老人员费用	54,363,453.28	47,763,729.72
合计	1,305,665,461.73	1,112,369,507.65

(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
上海高凌投资管理中心	120,000,000.00	未到结算期
施坦威钢琴(上海)有限公司	30,000,000.00	押金、保证金
上海佰泰汽车销售服务有限公司	22,256,000.00	押金、保证金
上海住安建设发展股份有限公司	20,382,966.29	未到结算期
日邮汽车物流(中国)有限公司	15,000,000.00	未到结算期
合计	207,638,966.29	/

其他说明

□适用 √不适用

42、划分为持有待售的负债

□适用 √不适用

43、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
1年内到期的长期借款	1,165,832,806.32	670,700,000.00
合计	1,165,832,806.32	670,700,000.00

其他说明：

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	703,000,000.00	670,700,000.00
1年内到期的委托贷款	462,832,806.32	
合计	<u>1,165,832,806.32</u>	<u>670,700,000.00</u>

44、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
----	------	------

2016 年年度报告

短期应付债券	998,816,438.05	
超短期融券	799,013,698.55	
借款		50,000,000.00
合计	1,797,830,136.60	50,000,000.00

短期应付债券的增减变动:

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
短期融券	1,000,000,000.00	2016-8-5	1年	998,000,000.00		998,000,000.00	27,400,000.00	816,438.05		998,816,438.05
超短期融券	800,000,000.00	2016-10-28	9个月	798,800,000.00		798,800,000.00	18,120,000.00	213,698.55		799,013,698.55
合计	/	/	/	1,796,800,000		1,796,800,000.00	45,520,000.00	1,030,136.60		1,797,830,136.60

其他说明:

√适用 □不适用

短期应付债券利息的增减变动

债券名称	期初余额	本期应计利息	本期已付利息	期末余额
短期融券		11,185,205.01		11,185,205.01
超短期融券		3,226,849.60		3,226,849.60
合计		<u>14,412,054.61</u>		<u>14,412,054.61</u>

45、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		385,000,000.00
保证借款	585,405,598.58	809,999,067.54
信用借款	1,245,403,194.49	205,000,000.00
合计	1,830,808,793.07	1,399,999,067.54

长期借款分类的说明:

无

其他说明, 包括利率区间:

√适用 □不适用

利率区间为 4.305%-6.458%

46、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
2016 年公司债券(第一期)	749,519,002.24	
2016 年公司债券(第二期)	1,248,575,274.16	
2016 年公司债券(第三期)	998,684,956.25	
合计	2,996,779,232.65	

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
2016 年公司债券(第一期)	750,000,000.00	2016-4-28	5 年	748,500,000.00		748,500,000.00	25,950,000.00	1,019,002.24		749,519,002.24
2016 年公司债券(第二期)	1,250,000,000.00	2016-7-28	5 年	1,247,500,000.00		1,247,500,000.00	36,875,000.00	1,075,274.16		1,248,575,274.16
2016 年公司债券(第三期)	1,000,000,000.00	2016-8-29	5 年	998,000,000.00		998,000,000.00	29,400,000.00	684,956.25		998,684,956.25
合计	/	/	/	2,994,000,000.00		2,994,000,000.00	92,225,000.00	2,779,232.65		2,996,779,232.65

(3). 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明：

□适用 √不适用

(4). 划分为金融负债的其他金融工具说明：

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

□适用 √不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

□适用 √不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

47、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
土地动拆迁吸劳养老人员费用(注1)	419,190,535.20	541,893,337.73
应付债券(注2)	300,000,000.00	300,000,000.00
合计	719,190,535.20	841,893,337.73

其他说明：

适用 不适用

注1：土地动拆迁吸劳养老人员费用余额为本公司之子公司上海外高桥保税区联合发展有限公司、上海市外高桥保税区三联发展有限公司、上海市外高桥保税区新发展有限公司预估的应付外联发园区、三联发园区、新发展园区土地开发项目的土地动拆迁吸劳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，根据历年的人员社会保障费用的增长、吸劳养老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，以确定土地动拆迁吸劳养老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。截至2016年12月31日，公司预估吸劳养老费用总金额为419,190,535.20元。

本公司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，参见本附注六（二十七）。

注2：上海市浦东新区国有资产监督管理委员会已于2014年4月14日核发《关于外高桥集团发行10亿元中期票据的批复》【浦国资委（2014）44号】，上海外高桥资产管理有限公司向中国银行间市场交易商协会备案，于2015年9月7日发行完成“上海外高桥资产管理有限公司2015年度第二期中期票据”，共募得资金5亿元，为加强集团系统内企业资金运作，提高资金效益，将总募集资金的60%借予上海外高桥集团股份有限公司，贷款年利率为4.19%，其中，票面利率为3.99%、年承销费用为贷款金额的0.2%，执行固定利率。

48、长期应付职工薪酬

适用 不适用

49、专项应付款

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	形成原因
----	------	------	------	------	------

2016 年年度报告

产业结构调整项目补助金	26,816,721.56	472,512.70	14,166,080.86	13,123,153.40	该产业结构调整项目补助金系浦东新区财政局直接拨入,对非规划危险化学品生产和储存企业实施关停或搬迁进入工业园区而发放的政府专项补助。该专项补助金专项用于公司危险化学品企业职工分流安置,设备、装置的专业拆除工程,专业清理危险化学品以及危险废料、危险废弃物专业处置等
-------------	---------------	------------	---------------	---------------	--

外高桥保税区贸易平台建设专项资金	7,399,996.52	238,011.85	7,292,884.23	345,124.14	专项应付款为上海外高桥保税区综合管理委员会拨付的用于保税区内招商引资以及贸易平台建设的资金,由营运中心按照综合保税区管理委员会的要求进行专项使用,资金的使用需要综保委的批复,公司每期由专项应付款转入其他应付款预定额度的金额,待使用时在其他应付款中进行核销。取得外高桥保税区贸易平台建设专项资金使用审批流转单,这笔款项用于高端奢侈品功能拓展及平台搭建以及重点企业的稳商留商,经集团内部审批和管委会领导审批
合计	34,216,718.08	710,524.55	21,458,965.09	13,468,277.54	/

其他说明:

注1: 该产业结构调整项目补助金系浦东新区财政局直接拨入, 对非规划危险化学品生产和储存企业实施关停或搬迁进入工业园区而发放的政府专项补助。该专项补助金专项用于公司危险化学品企业职工分流安置, 设备、装置的专业拆除工程, 专业清理危险化学品以及危险废料、危险废弃物专业处置等。

注2: 专项应付款为上海外高桥保税区综合管理委员会拨付的用于保税区内招商引资以及贸易平台建设的资金, 由营运中心按照综合保税区管理委员会的要求进行专项使用, 资金的使用需要综保委的批复, 公司每期由专项应付款转入其他应付款预定额度的金额, 待使用时在其他应付款中进行核销。取得外高桥保税区贸易平台建设专项资金使用审批流转单, 这笔款项用于高端奢侈品功能拓展及平台搭建以及重点企业的稳商留商, 经集团内部审批和管委会领导审批。

50、预计负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	期末余额	形成原因
对外提供担保	3,783,729.82	3,783,729.82	公司为联营企业台州外高桥联通药业有限公司的银行借款提供担保，由于被担保方已资不抵债，未能及时偿还银行借款而形成逾期担保
预计诉讼赔偿	1,200,000.00	14,000,000.00	公司以前年度对外出租的房产由于涉及搭建的违章建筑拆除问题，本年度与承租方之间产生经济纠纷。本公司主张承租方无权因承租违章搭建房屋之后受拟拆违事件影响而暂停经营蒙受的损失让本公司来承担。目前该事项尚未进入诉讼程序，但据管理层估计，预计赔偿金额在1,400万元左右的可能性较大
合计	4,983,729.82	17,783,729.82	/

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

注1：公司为联营企业台州外高桥联通药业有限公司的银行借款提供担保，由于被担保方已资不抵债，未能及时偿还银行借款而形成逾期担保。

注2：公司以前年度对外出租的房产由于涉及搭建的违章建筑拆除问题，本年度与承租方之间产生经济纠纷。本公司主张承租方无权因承租违章搭建房屋之后受拟拆违事件影响而暂停经营蒙受的损失让本公司来承担。目前该事项尚未进入诉讼程序，但据管理层估计，预计赔偿金额在1,400万元左右的可能性较大。

51、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	形成原因
联桥项目（代建开发项目）	40,000,000.00			40,000,000.00	注1
外高桥青年服务中心项目	10,258,064.53		387,096.77	9,870,967.76	注2
恢复送气工程	1,023,419.55		113,040.96	910,378.59	注3
燃气空调设备	1,392,181.25		42,509.40	1,349,671.85	注4
浦深置业 D4-4 项目	118,716,527.27		13,366,279.35	105,350,247.92	注5
合计	171,390,192.60		13,908,926.48	157,481,266.12	/

注1：根据上海市外高桥保税区管理委员会及浦东新区外高桥功能区域管理委员会主任办公会议2008-12意见，公司联桥项目（代建开发项目）2008年12月收到政府补贴款4,000.00万元，公司将收到的4,000.00万元计入递延收益，该代建开发项目尚未完成。

注2：根据上海市外高桥保税区管理委员会及浦东新区外高桥功能区域管理委员会主任办公会议2009-7意见，公司外高桥青年服务中心项目收到政府补贴款1,200.00万元，公司将收到的1,200.00万元计入递延收益。该项目开发完成投入使用后，在资产使用寿命内平均分配并计入当期损益，本年计入当期损益38.71万元。

注3：根据公司与上海市浦东经济和信息化委员会签订的《上海市浦东新区产业结构调整项目管理合同》，公司建设恢复送气工程项目支出135.65万元，公司将产业结构调整项目补助金中135.65万元从专项应付款转入递延收益。该项目已建设完成投入使用，在资产使用寿命内平均分配并计入当期损益，本年计入当期损益11.30万元。

注4：根据《上海市天然气分布式供能系统和燃气空调发展专项扶持办法》（沪府办发[2013]14号），公司收到147.72万元燃气空调设备投资补贴款。该项目已建设完成投入使用，在资产使用寿命内平均分配并计入当期损益，本年计入当期损益4.25万元。

注5：根据公司与联营公司上海自贸试验区浦深置业有限公司（以下简称“浦深置业”）的合作协议，公司向浦深置业转让D4-4项目，按持股比例计算的未实现顺流交易利润部分，冲减长期股权投资账面价值至零，剩余部分待项目实现对外销售后确认。

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	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
联桥项目（代建开发项目）	40,000,000.00				40,000,000.00	与资产相关
外高桥青年服务中心项目	10,258,064.53		387,096.77		9,870,967.76	与资产相关
恢复送气工程	1,023,419.55		113,040.96		910,378.59	与资产相关
燃气空调设备	1,392,181.25		42,509.40		1,349,671.85	与资产相关
合计	52,673,665.33		542,647.13		52,131,018.20	/

其他说明：

适用 不适用

52、其他非流动负债

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年以上的委托贷款		224,327,752.07
合计		224,327,752.07

其他说明：

无

53、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	
股份总数	1,135,349,124						1,135,349,124

其他说明：

公司人民币普通股为 934791624 股，境内上市外资股为 200557500 股。

54、其他权益工具

(1) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

(2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

55、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）	4,014,290,050.31	6,155.70	306,317,564.27	3,707,978,641.74
其他资本公积	52,297,050.18			52,297,050.18
合计	4,066,587,100.49	6,155.70	306,317,564.27	3,760,275,691.92

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

注1：资本公积-股本溢价本期减少306,317,564.27元系公司同一控制下收购上海外高桥汽车交易市场有限公司及上海自贸区国际文化投资发展有限公司。

注2：资本公积-股本溢价本期增加6,155.70元系下属公司子少数股东出资溢价转增资本公积。

56、库存股

适用 不适用

57、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							
其中：重新计算设定受益计划净负债和净资产的变动							
权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额							
二、以后将重分类进损益的其他综合收益							

2016 年年度报告

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	-133,184.78	-34,183.88					-167,368.66
可供出售金融资产公允价值变动损益	450,856,999.87	-28,463,776.55		-7,115,944.15	-21,347,832.40		429,509,167.47
持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益							
现金流量套期损益的有效部分							
外币财务报表折算差额	-8,500,665.24	3,120,009.85					-5,380,655.39
其他综合收益合计	442,223,149.85	-25,377,950.58		-7,115,944.15	-21,347,832.40		423,961,143.42

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

无

58、专项储备

适用 不适用

59、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	517,907,333.35	41,058,671.84		558,966,005.19
任意盈余公积	46,426,256.32			46,426,256.32
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	564,333,589.67	41,058,671.84		605,392,261.51

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本年盈余公积按母公司净利润的10.00%提取。

60、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	2,979,043,301.72	2,738,895,370.50
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	1,574,091.27	6,640,195.05
调整后期初未分配利润	2,980,617,392.99	2,745,535,565.55
加：本期归属于母公司所有者的净利润	722,553,205.29	539,180,297.40
减：提取法定盈余公积	41,058,671.84	84,847,003.67
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	170,302,368.60	219,251,466.29
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	3,491,809,557.84	2,980,617,392.99

61、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	8,652,549,824.06	6,277,915,345.72	7,954,272,209.59	6,010,478,331.64
其他业务	4,564,147.88	1,456,203.07	17,108,176.89	473,897.61
合计	8,657,113,971.94	6,279,371,548.79	7,971,380,386.48	6,010,952,229.25

62、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
营业税	156,084,227.00	193,088,793.46
城市维护建设税	4,247,621.41	3,406,837.79
教育费附加	12,405,448.15	11,659,023.55
土地增值税	306,899,482.29	156,865,250.03
其他	52,762,805.96	26,126,198.36
合计	532,399,584.81	391,146,103.19

其他说明：

无

63、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
职工薪酬	114,982,629.97	106,406,103.72
中介费	12,820,047.26	11,959,125.44
福利费	7,868,422.43	9,305,748.03
物料消耗	8,622,932.64	8,877,460.53
广告宣传费	15,772,725.86	9,202,627.65
养老保险费	9,177,189.20	8,059,854.01
聘用费	9,742,675.88	6,827,893.14
租赁费	4,861,483.02	6,418,215.15
折旧费	6,436,883.14	5,739,561.38
车辆费	5,275,231.49	4,905,088.22
差旅费	3,427,265.90	4,573,613.04
业务招待费	4,402,811.48	4,934,396.44
住房公积金	4,602,306.21	4,385,422.53
医疗保险费	4,940,597.68	4,404,991.58
劳动保护费	3,486,541.29	3,861,449.06
工作餐费	5,378,835.77	3,801,334.50
报关费	2,772,154.42	3,750,001.69
运输费	7,562,488.15	3,487,754.56
看护费	926,795.33	3,138,752.38
修理费	1,872,507.00	3,188,042.45
会务费	1,957,598.20	2,014,513.33
工会经费	1,961,752.79	1,869,850.52
仓储费	2,310,006.55	1,743,267.63

2016 年年度报告

咨询费	5,582,614.91	1,622,885.89
水电煤费	1,996,068.95	1,500,623.94
低值易耗品摊销	1,308,264.55	1,435,884.40
网络服务费	1,206,118.99	1,230,273.94
邮递费	1,260,259.34	1,180,618.34
物业费	5,014,669.36	1,063,224.39
职工教育经费	1,168,655.84	993,394.95
装卸费	1,593,228.78	601,647.08
失业保险费	526,287.59	647,423.79
生育保险费	385,223.65	355,108.02
通讯费	463,186.01	288,660.17
工伤保险费	139,326.00	203,023.51
其他	11,594,617.75	16,823,158.07
合计	273,400,403.38	250,800,993.47

其他说明：

无

64、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	188,463,934.53	148,816,384.76
养老保险费	24,048,203.51	30,144,899.28
折旧费	26,619,295.69	24,840,387.31
医疗保险费	13,055,868.81	15,923,134.39
住房公积金	13,324,157.00	15,597,755.21
福利费	11,144,434.26	13,374,620.57
车辆费	12,404,971.55	11,880,949.71
印花税	275,316.51	9,722,406.75
业务招待费	10,950,297.11	8,744,995.61
开办费	-	8,027,081.00
工作餐费	9,199,547.61	8,669,054.27
咨询费	2,952,953.39	6,581,171.51
劳动保护费	3,992,378.59	5,783,299.65
中介费	8,576,452.57	5,889,878.30
物业管理费	6,168,537.49	7,175,960.48
物料消耗	5,340,937.06	5,215,635.59
递延资产摊销	4,190,582.92	4,455,560.78
差旅费	2,562,252.07	3,817,572.73
资产重置费	3,582,121.53	3,390,821.24
工会经费	2,979,092.59	3,425,432.80
外来人员综合保险	1,892,457.64	3,126,036.96
通讯费	2,622,653.62	2,836,908.92
职工教育经费	2,366,465.78	2,792,372.83
软件费	2,487,525.12	5,042,734.74
失业保险金费	1,625,524.93	2,324,050.70
会务费	3,998,677.83	2,260,911.73
修理费	1,584,517.89	2,693,190.36
聘用费	858,628.66	1,703,154.70

2016 年年度报告

网络服务费	1,838,890.27	1,341,325.79
生育保险费	1,145,683.93	1,296,690.35
土地使用税	178,747.72	1,164,913.23
无形资产摊销	1,623,219.52	957,286.86
残保金	747,683.50	676,936.50
保险费	2,528,961.40	672,430.31
工伤保险费	418,199.62	676,141.66
租赁费	4,993,037.48	3,864,463.22
诉讼费	20,784.61	517,188.00
股票费用	42,855.00	382,073.36
水电费	1,149,487.18	169,392.80
车船税	12,900.00	59,457.19
其他	26,462,051.69	24,826,539.51
合计	408,430,288.18	400,861,201.66

其他说明：

无

65、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	249,905,052.83	281,654,850.15
减：利息收入	-47,651,531.86	-127,575,510.49
汇兑损益	-17,361,853.40	-8,500,444.48
其他	16,830,145.60	27,552,877.92
合计	201,721,813.17	173,131,773.10

其他说明：

无

66、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	-24,302,766.75	4,880,413.32
二、存货跌价损失	142,001.95	
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		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合计	-24,160,764.80	4,880,413.32

其他说明：

无

67、公允价值变动收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融资产	599.79	60.41
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产		
合计	599.79	60.41

其他说明：

无

68、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	27,289,896.43	27,302,778.86
处置长期股权投资产生的投资收益	28,590.74	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益	20,368,639.59	38,408,699.27
处置可供出售金融资产取得的投资收益		1,089,380.41
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
其他投资收益		-22,128,321.56
合计	47,687,126.76	44,672,536.98

其他说明：

无

69、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	699,771.42	346,653.33	699,771.42
其中：固定资产处置利得	699,771.42	346,653.33	699,771.42
政府补助	46,426,094.02	75,616,945.28	43,701,189.86
非同一控制下企业合并收益	135,201.34		135,201.34
违约金收入	1,029,327.39	354,379.52	1,029,327.39
其他	1,674,738.44	561,993.85	1,674,738.44
合计	49,965,132.61	76,879,971.98	47,240,228.45

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
综合试点补贴	260,000.00	6,590,000.00	与收益相关
综合保税区执法大队办公室装修款项		1,168,110.54	与收益相关
物流企业政府补贴		90,000.00	与收益相关
职工教育经费返还	67,717.50		与收益相关
政府扶持补贴	4,189,159.00	6,048,000.00	与收益相关
增值税即征即退	2,725,234.16	2,599,737.89	与收益相关
外高桥青年服务中心项目	387,096.77	387,096.77	与资产相关
外高桥集团专项补助		100,000.00	与收益相关
外高桥管委会补贴款		661,342.50	与收益相关
税收返还	153,053.18	203,474.38	与收益相关
市级财政补贴	21,408,835.57	31,103,538.41	与收益相关
恢复送气工程	113,040.96	113,040.96	与资产相关
企业发展		1,643,000.00	与收益相关
区镇级财政拨款	913,563.87	160,000.00	与收益相关
浦东新区困难补助	43,080.30	6,660.00	与收益相关
开发扶持资金		540,000.00	与收益相关
机构招商奖励		20,000.00	与收益相关
红酒专业平台建设及国际品酒会专项资金	2,000,000.00	4,000,000.00	与收益相关
国家馆展览会补贴	54,000.00	1,000,000.00	与收益相关
管委会补贴款	4,340,000.00	5,030,956.56	与收益相关
固定资产报废补贴		8,146.00	与收益相关
高东镇人民政府扶持金	680,000.00	930,000.00	与收益相关
服务资金补贴		98,686.00	与收益相关
服务业建设补助资金		10,000.00	与收益相关
扶持基金		50,000.00	与收益相关
分布式功能与燃气空调专项资金	42,509.40	42,509.40	与资产相关
第八批黄标车淘汰补贴		9,000.00	与收益相关
打造贸易便利化平台		30,000.00	与收益相关
标准化试点奖励		150,000.00	与收益相关
报关大厅补助	350,400.00	3,240,000.00	与收益相关
税务运营补助	2,005,200.00	608,219.17	与收益相关
汽车市场功能补贴	3,795,000.00	6,485,000.00	与收益相关
增值税减半征收	388.36	553.40	与收益相关
环保标准发放服务费	80,516.25	58,018.00	与收益相关
残疾人用工补助	39,586.20	39,111.30	与收益相关
发展专项资金补助		2,392,744.00	与收益相关
机动车服务平台补贴	1,200,000.00		与收益相关
百日临时商业补贴	1,577,712.50		与收益相关
合计	46,426,094.02	75,616,945.28	/

其他说明：

□适用 √不适用

70、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	3,975,315.98	3,522,906.1	3,975,315.98
其中：固定资产处置损失	3,975,315.98	3,522,906.1	3,975,315.98
对外捐赠	1,095,000	614,000	1,095,000
未决诉讼		1,200,000	
涉诉赔偿	13,444,859.49		13,444,859.49
其他	690,366.22	827,666.53	690,366.22
合计	19,205,541.69	6,164,572.63	19,205,541.69

其他说明：

无

71、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	358,646,948.65	381,164,353.42
递延所得税费用	-51,078,332.71	-106,448,661.51
合计	307,568,615.94	274,715,691.91

(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	1,064,398,415.88
按法定/适用税率计算的所得税费用	266,099,603.97
子公司适用不同税率的影响	-71,331.77
调整以前期间所得税的影响	467,009.19
非应税收入的影响	-4,914,699.04
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	8,779,294.80
以前年度已确认递延所得税的可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损的影响	-666,612.39
未确认的可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损的影响	44,696,195.64
归属于合营企业和联营企业的损益	-6,822,474.11
其他	1,629.65
所得税费用	307,568,615.94

其他说明：

□适用 √不适用

72、其他综合收益

√适用 □不适用

详见“六、合并财务报表主要项目注释（三十九）其他综合收益”。

73、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
收回往来款、代垫款	255,005,450.09	114,441,267.16
利息收入	47,805,220.20	136,964,473.08
营业外收入	45,901,035.49	64,454,616.39
合计	348,711,705.78	315,860,356.63

收到的其他与经营活动有关的现金说明:

无

(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
企业间往来	158,760,776.91	42,624,353.05
费用支出	235,688,272.16	242,621,881.57
营业外支出	1,230,225.71	1,441,666.53
合计	395,679,274.78	286,687,901.15

支付的其他与经营活动有关的现金说明:

无

(3). 收到的其他与投资活动有关的现金

√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
收回D4-4工程借款	261,167,941.19	
赎回购买的理财产品	196,000,000.00	
收到上海中经投资有限公司赔款	48,075,059.00	
收购子公司增加的现金净额	3,485,170.20	
合计	508,728,170.39	

收到的其他与投资活动有关的现金说明:

无

(4). 支付的其他与投资活动有关的现金

√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
购买理财产品	171,000,000.00	196,000,000.00
浦深D4-4项目借款	167,432,180.53	452,616,362.24
合计	338,432,180.53	648,616,362.24

支付的其他与投资活动有关的现金说明:

无

(5). 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
收回为借款支付的质押款	1,688,536,905.21	4,141,208,961.32
接受委托贷款	238,505,054.25	
合计	1,927,041,959.46	4,141,208,961.32

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

(6). 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
为借款所支付的质押款	1,178,794,653.28	3,751,480,508.60
同一控制下企业合并支付的对价	306,317,564.27	
合计	1,485,112,217.55	3,751,480,508.60

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

74、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
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	756,829,799.94	580,279,977.32
加：资产减值准备	-24,160,764.80	4,880,413.32
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	514,312,368.70	481,594,677.29
无形资产摊销	4,663,818.16	4,453,960.48
长期待摊费用摊销	20,747,277.66	34,636,747.11
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）	3,275,544.56	3,176,252.77
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）	-599.79	-60.41
财务费用（收益以“－”号填列）	229,871,864.13	283,481,935.90
投资损失（收益以“－”号填列）	-47,687,126.76	-44,672,536.98
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-50,411,720.32	-98,243,034.08
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	-666,612.39	-666,612.39
存货的减少（增加以“－”号填列）	-780,466,300.91	-2,640,562,571.45
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-129,382,433.09	-160,297,459.25
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-1,032,980,275.63	1,071,756,028.65
其他	268,051.34	98,264,278.19
经营活动产生的现金流量净额	-535,787,109.20	-381,918,003.53
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	1,819,863,810.58	1,626,892,570.82

减：现金的期初余额	1,626,892,570.82	2,023,089,197.06
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	192,971,239.76	-396,196,626.24

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币
金额

本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	3,485,170.20
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
取得子公司支付的现金净额	-3,485,170.20

其他说明：

无

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

□适用 √不适用

(4) 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	1,819,863,810.58	1,626,892,570.82
其中：库存现金	619,065.55	660,213.76
可随时用于支付的银行存款	1,818,805,585.16	1,616,596,220.84
可随时用于支付的其他货币资金	439,159.87	9,636,136.22
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	1,819,863,810.58	1,626,892,570.82
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	1,154,775,418.95	1,664,458,182.60

其他说明：

□适用 √不适用

75、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

□适用 √不适用

76、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
货币资金	1,154,775,418.95	注
固定资产	406,002,891.27	注
投资性房地产	77,882,434.18	注
可供出售金融资产	1,271,432.00	注
合计	1,639,932,176.40	/

其他说明：

注：期末投资性房地产、固定资产用于借款抵押；货币资金受限原因详见本附注六（一）；可供出售金融资产受限原因为公司持有的股票处于冻结状态。

抵押资产情况：

借款金额	抵押期限	抵押物类别	抵押物	抵押物账面价值
180,000,000.00	2014-4-11	2017-4-10	投资性房地产 港澳路389号标准厂房(3)、(4)和芬菊路308号标准厂房(6)、(7)、(8)、(9)、(10)、(11)和德堡路376号标准厂房(28)、(29)、(30)	77,882,434.18
1,000,000,000.00	2015-1-22	2017-6-30	固定资产 上海外高桥保宏大酒店有限公司杨高北路1000号	406,002,891.27

质押资产情况

质押机构	借款金额	币种	质押期限	质押物类别	质押物名称	质押物账面价值(人民币)	
华瑞银行	100,000,000.00	人民币	2016-11-16	2017-11-16	货币资金	定期存款	100,000,000.00
中国银行	8,477,606.14	美元	2016-4-19	2017-4-18	货币资金	定期存款	54,850,000.00
中国银行	7,633,879.71	美元	2016-4-28	2017-4-24	货币资金	定期存款	49,490,000.00
中国银行	3,979,503.58	美元	2016-5-27	2017-5-26	货币资金	定期存款	26,094,000.00
中国银行	4,023,693.32	美元	2016-7-22	2017-7-18	货币资金	定期存款	26,810,000.00
中国银行	6,828,337.80	美元	2016-8-25	2017-8-24	货币资金	定期存款	45,334,000.00
中国银行	10,137,398.51	美元	2016-9-27	2017-9-27	货币资金	定期存款	67,547,000.00
中国银行	5,796,225.50	美元	2016-10-20	2017-10-19	货币资金	定期存款	39,033,000.00
中国银行	3,189,445.88	美元	2016-10-27	2017-10-27	货币资金	定期存款	21,577,000.00
中国银行	7,848,623.62	美元	2016-11-3	2017-11-3	货币资金	定期存款	53,047,000.00
中国银行	6,166,514.80	美元	2016-11-24	2017-11-23	货币资金	定期存款	42,472,000.00
中国银行	4,364,670.22	美元	2016-12-1	2017-11-21	货币资金	定期存款	30,083,000.00
招商银行	62,238,035.97	港币	2016-7-27	2017-7-27	货币资金	定期存款	53,811,520.64

质押机构	借款金额	币种	质押期限		质押物类别	质押物名称	质押物账面价值 (人民币)
招商银行	82,499,223.38	港币	2016-8-23	2017-8-23	货币资金	定期存款	71,490,739.76
招商银行	44,385,825.03	港币	2016-9-20	2017-9-20	货币资金	定期存款	38,716,732.11
招商银行	27,432,881.40	港币	2016-10-20	2017-10-20	货币资金	定期存款	24,029,099.16
招商银行	33,520,152.52	港币	2016-11-16	2017-11-16	货币资金	定期存款	29,754,148.87
招商银行	14,722,270.90	新西兰元	2016-3-17	2017-3-17	货币资金	定期存款	65,622,605.09
招商银行	16,460,953.36	新加坡元	2016-2-29	2017-2-28	货币资金	定期存款	77,271,831.49
浦发银行	12,056,300.00	欧元	2016-11-17	2017-11-17	货币资金	定期存款	89,011,662.90
中国银行	11,129,000.00	美元	2016-04-14	2017-04-14	货币资金	定期存款	72,040,000.00
中国银行	10,000,000.00	美元	2016-05-13	2017-05-12	货币资金	定期存款	65,008,000.00
合计							1,143,093,340.02

77、外币货币性项目

(1). 外币货币性项目:

√适用 □不适用

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			
其中：美元	57,496,263.36	6.937	384,186,857.63
欧元	12,572,499.91	7.3068	92,783,432.41
港币	71,721,439.52	0.89451	61,670,987.43
英镑	9.08	8.5094	77.26
日元	476,698.66	0.05959	28,406.95
加拿大元	45,725.42	5.1406	235,056.08
澳元	0.01	5.0157	0.05
瑞士法郎	39,124.66	6.7989	266,004.64
应收账款			
其中：美元	588,487.71	6.937	4,082,339.25
其他应收款			
美元	3,154,764.54	6.937	21,884,601.61

其他说明:

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
其他应付款			
其中：美元	4,053,096.34	6.937	28,116,329.31

(2). 境外经营实体说明, 包括对于重要的境外经营实体, 应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据, 记账本位币发生变化的还应披露原因。

√适用 □不适用

单位	主要经营地	记账本位币	选择依据
香港申高贸易有限公司	香港	美元	经营业务(商品、融资)主要以该等货币为主
三凯国际贸易(香港)有限公司	香港	美元	

78、套期

□适用 √不适用

79、其他

□适用 √不适用

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

√适用 □不适用

(1). 本期发生的非同一控制下企业合并

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例(%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
上海外高桥保税物流园区服务贸易有限公司	2016. 10. 31	940, 333. 54	100	原股东撤资	2016. 10. 31	取得控制权	5, 817, 450. 03	75, 285. 28

其他说明：

注：分步合并明细如下：

取得股权时点	取得成本	取得比例(%)	取得方式
2004年8月17日	750, 000. 00	25. 00	新设
2016年10月31日		75. 00	原股东撤资

(2). 合并成本及商誉

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合并成本	上海外高桥保税物流园区服务贸易有限公司
--现金	
--非现金资产的公允价值	

—发行或承担的债务的公允价值	
—发行的权益性证券的公允价值	
—或有对价的公允价值	
—购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	940,333.54
—其他	
合并成本合计	940,333.54
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	1,075,534.88
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	-135,201.34

合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明：

无

大额商誉形成的主要原因：

无

其他说明：

注：本期非同一控制下企业合并不涉及或有对价的安排。

(3). 被购买方于购买日可辨认资产、负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	上海外高桥保税物流园区服务贸易有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	7,143,225.40	6,810,472.94
货币资金	3,485,170.2	3,485,170.2
应收款项	1,764,426.88	1,764,426.88
存货		
固定资产	653,272.05	320,519.59
无形资产		
其他资产	1,240,356.27	1,240,356.27
负债：	6,067,690.52	5,984,502.4
借款		
应付款项	696,201.43	696,201.43
递延所得税负债	83,188.12	
其他负债	5,288,300.97	5,288,300.97
净资产	1,075,534.88	825,970.54
减：少数股东权益		
取得的净资产	1,075,534.88	825,970.54

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

无

企业合并中承担的被购买方的或有负债：

无

其他说明：

无

(4). 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并且在报告期内取得控制权的交易

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被购买方名称	购买日之前原持有股权在购买日的账面价值	购买日之前原持有股权在购买日的公允价值	购买日之前原持有股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失	购买日之前原持有股权在购买日的公允价值的确定方法及主要假设	购买日之前与原持有股权相关的其他综合收益转入投资收益的金额
上海外高桥保税物流园区服务贸易有限公司	911,742.80	940,333.54	28,590.74	按购买日需支付对价的公允价值作为购买日之前原持有股权在购买日的公允价值的确定方法	

其他说明：

无

(5). 购买日或合并当期期末无法合理确定合并对价或被购买方可辨认资产、负债公允价值的相关说明

□适用 √不适用

(6). 其他说明：

□适用 √不适用

2、 同一控制下企业合并

√适用 □不适用

(1). 本期发生的同一控制下企业合并

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润
上海外高桥汽车交易市场有限公司	70%	合并前后均受同一母公司控制	2016-4-30	实际取得被控制方控制权	45,535,730.85	-3,422,656.54
上海自贸区国际文化投资发展有限公司	100%	合并前后均受同一母公司控制	2016-4-30	实际取得被控制方控制权	903,256.65	-3,197,689.21

其他说明：

注：上海外高桥汽车交易市场有限公司分步合并明细如下：

取得股权时点	取得成本	取得比例（%）	取得方式
2000年1月19日	300,000.00	30.00	新设
2014年12月22日	1,200,000.00		增资
2016年10月31日	56,678,720.00	70.00	同一控制下企业合并

(2). 合并成本

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合并成本	汽车市场和文化发展公司
--现金	306,317,564.27
--非现金资产的账面价值	
--发行或承担的债务的账面价值	
--发行的权益性证券的面值	
--或有对价	

或有对价及其变动的说明：

注：本期同一控制下企业合并不涉及或有对价的安排。

其他说明：

无

(3). 合并日被合并方资产、负债的账面价值

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

	上海外高桥汽车交易市场有限公司		上海自贸区国际文化投资发展有限公司	
	合并日	上期期末	合并日	上期期末
资产：	102,865,751.82	127,970,938.77	174,058,962.72	178,787,687.70
货币资金	38,848,640.66	64,666,680.84	43,958,752.34	51,655,715.02
应收款项	1,934,570.96	2,310,561.57	479,233.14	115,893.00
存货	37,784,516.16	23,195,143.12		434.32
固定资产	3,383,365.00	3,291,583.96	1,708,843.22	1,809,680.84
无形资产				
其他资产	20,914,659.04	34,506,969.28	127,912,134.02	125,205,964.52
负债：	31,323,291.75	53,005,822.16	53,896,506.49	55,427,542.26
借款	342,960.82	11,838,745.01		
应付款项	1,273,432.23	5,338,284.02	471,815.22	4,308,789.43
其他负债	29,706,898.70	35,828,793.13	53,424,691.27	51,118,752.83
净资产	71,542,460.07	74,965,116.61	120,162,456.23	123,360,145.44
减：少数股东权益	3,635,752.57	4,774,781.15		
取得的净资产	67,906,707.50	70,190,335.46	120,162,456.23	123,360,145.44

企业合并中承担的被合并方的或有负债：

无

其他说明：

无

3、反向购买

适用 不适用

4、 处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

适用 不适用

5、 其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

适用 不适用

本公司子公司上海市外高桥保税区新发展有限公司本期新设立江苏新艾置业有限公司。本公司子公司上海自贸区国际文化投资发展有限公司本期新设立上海自贸区拍卖有限公司。本公司间接控制的公司上海三凯建筑装饰工程有限公司和上海外高桥畅兴国际物流有限公司本期已注销，不再纳入合并范围。

6、 其他

适用 不适用

九、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	
香港申高贸易有限公司	香港	香港	贸易	100		投资取得
外高桥集团(启东)产业园有限公司	江苏启东	江苏启东	实业		60	同一控制下企业合并
上海综合保税区商务咨询有限公司	上海	上海	商务		100	同一控制下企业合并
上海新发展商务咨询服务有限公司	上海	上海	商务		100	同一控制下企业合并
上海新发展进出口贸易实业有限公司	上海	上海	贸易		53.31	同一控制下企业合并
上海新发展国际物流有限公司	上海	上海	物流		63.52	同一控制下企业合并
上海西西艾尔气雾推进剂制造与罐装有限公司	上海	上海	工业		90	同一控制下企业合并
上海西西艾尔启东日用化学品有限公司	启东	启东	工业		100	投资取得
江苏新艾置业有限公司	启东	启东	房地产		100	投资取得
上海外联发商务咨询有限公司	上海	上海	服务		81.75	同一控制下企业合并
上海外联发进出口有限公司	上海	上海	贸易		100	同一控制下企业合并
上海外联发国际物流有限公司	上海	上海	物流		100	同一控制下企业合并
上海外联发高桥物流管理有限公司	上海	上海	物流		52	同一控制下企业合并
上海外联发高行物流有限公司	上海	上海	物流		90	同一控制下企业合并
上海外高桥钟表交易中心有限公司	上海	上海	贸易		100	同一控制下企业合并
上海外高桥钟表国际贸	上海	上海	贸易		100	同一控制下企业合并

易有限公司						
上海外高桥物业管理有限公司	上海	上海	物业管理		100	同一控制下企业合并
上海外高桥进口商品直销中心有限公司	上海	上海	贸易		100	同一控制下企业合并
上海外高桥国际物流有限公司	上海	上海	物流		100	同一控制下企业合并
上海外高桥国际酒类展示贸易中心有限公司	上海	上海	贸易		100	同一控制下企业合并
上海外高桥房地产有限公司	上海	上海	房地产	100		投资取得
上海外高桥报关有限公司	上海	上海	商务		100	同一控制下企业合并
上海外高桥保税区商业发展有限公司	上海	上海	贸易		100	同一控制下企业合并
上海外高桥保税区联合发展有限公司	上海	上海	房地产、贸易、服务	100		同一控制下企业合并
上海外高桥保税区玖益物资贸易有限公司	上海	上海	贸易	90	10	投资取得
上海外高桥保宏大酒店有限公司	上海	上海	酒店	64.19	35.81	投资取得
上海铁联化轻仓储有限公司	上海	上海	物流		60.20	非同一控制下企业合并
上海市外高桥国际贸易营运中心有限公司	上海	上海	服务	100		投资取得
上海市外高桥保税区新发展有限公司	上海	上海	房地产、服务	91.17		同一控制下企业合并
上海市外高桥保税区三联发展有限公司	上海	上海	房地产、服务		100	同一控制下企业合并
上海外高桥物流开发有限公司	上海	上海	房地产、物流		90.00	同一控制下企业合并
上海森兰外高桥商业营运中心有限公司	上海	上海	服务	100		投资取得

上海森兰外高桥能源服务有限公司	上海	上海	服务	60		投资取得
上海森兰外高桥酒店有限公司	上海	上海	酒店	75	25	投资取得
上海三凯物业管理有限公司	上海	上海	物业管理		100	同一控制下企业合并
上海三凯实业公司	上海	上海	实业		100	同一控制下企业合并
上海三凯商业发展有限公司	上海	上海	商业		100	同一控制下企业合并
上海三凯进出口有限公司	上海	上海	贸易		100	同一控制下企业合并
上海三凯花木工程有限公司	上海	上海	园艺		100	同一控制下企业合并
上海三凯仓储物流有限公司	上海	上海	物流		100	同一控制下企业合并
上海景和健康产业发展有限公司	上海	上海	服务	100		非同一控制下企业合并
上海高扬实业总公司	上海	上海	零售、批发、服务		100	同一控制下企业合并
上海外高桥第一企业服务中心有限公司	上海	上海	服务		100	同一控制下企业合并
上海外高桥第三企业服务中心有限公司	上海	上海	服务		100	同一控制下企业合并
上海外高桥第二企业服务中心有限公司	上海	上海	贸易		68.47	同一控制下企业合并
三凯国际贸易(香港)有限公司	香港	香港	贸易		100	同一控制下企业合并
杭州千岛湖外高桥大酒店有限公司	浙江淳安	浙江淳安	酒店	50	25	投资取得
常熟外高桥房地产有限公司	江苏常熟	江苏常熟	房地产	51	49	投资取得
上海外高桥汽车交易市场有限公司	上海	上海	服务	90	10	同一控制下企业合并
上海口岸二手车交易市场经营管理有限公司	上海	上海	服务		100	同一控制下企业合并
上海外高桥二手车鉴定	上海	上海	服务		100	同一控制下企业合并

评估咨询有限公司						
上海平贸汽车销售服务有限公司	上海	上海	服务		51	同一控制下企业合并
上海平贸汽车维修服务有限公司	上海	上海	服务		100	同一控制下企业合并
上海自贸区国际文化投资发展有限公司	上海	上海	贸易	100		同一控制下企业合并
上海自贸试验区国际艺术品交易中心有限公司	上海	上海	服务		100	同一控制下企业合并
上海自贸区拍卖有限公司	上海	上海	服务		100	投资取得
上海外高桥保税物流园区服务贸易有限公司	上海	上海	服务		100	非同一控制下企业合并

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

不涉及

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：

不涉及

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

不涉及

确定公司是代理人还是委托人的依据：

不涉及

其他说明：

无

(2). 重要的非全资子公司

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
上海市外高桥保税区新发展有限公司	8.83%	30,740,918.74	31,800,790.02	71,960,789.16

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
新发展公司	359,094	294,872	653,966	391,342	109,653	500,995	399,743	283,877	683,620	477,327	76,404	553,731

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
新发展公司	223,318	29,687	29,687	32,677	156,883	15,074	15,074	5,935

其他说明:

无

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制:

□适用 √不适用

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持:

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

2. 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

□适用 √不适用

3. 在合营企业或联营企业中的权益

√适用 □不适用

(1). 重要的合营企业或联营企业

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
上海外高桥集团财务有限公司	上海	上海	非银行金融	20.00	10.00	权益法
上海外高桥物流中心有限公司[注 1]	上海	上海	物流	20.25	34.75	权益法
上海自贸试验区浦深置业有限公司	上海	上海	房地产	40.00		权益法
上海外高桥医药分销中心有限公司	上海	上海	服务		35.00	权益法
上海高信国际物流有限公司	上海	上海	物流		20.00	权益法

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明:

注 1: 本公司本期收购上海外高桥物流中心有限公司 0.25% 股权。上海外高桥物流中心有限公司系由公司持股 20.25%、公司的子公司上海外高桥保税区联合发展有限公司持股 34.75%，由于该公司章程规定所有经营决策均需股东会或董事会三分之二表决权以上通过，而公司在股东会及董事会中的表决权均未达到上述比例，故公司对该子公司不具有实际控制权，因此不纳入公司的合并范围。

持有 20%以下表决权但具有重大影响，或者持有 20%或以上表决权但不具有重大影响的依据：
不涉及

(2). 重要联营企业的主要财务信息

√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				
	上海外高桥集团财务有限公司	上海外高桥物流中心有限公司	上海自贸试验区浦深置业有限公司	上海外高桥医药分销中心有限公司	上海高信国际物流有限公司	上海外高桥集团财务有限公司	上海外高桥物流中心有限公司	上海自贸试验区浦深置业有限公司	上海外高桥医药分销中心有限公司	上海高信国际物流有限公司
流动资产	2,921,413,254.58	445,284,045.00	1,853,968,898.34	610,536,024.95	121,398,804.38	2,063,525,471.31	847,930,488.97	1,502,631,512.59	530,069,089.03	115,396,703.40
其中: 现金和现金等价物										
非流动资产	510,426,057.87	833,045,676.49	21,995,821.54	17,218,323.26	48,892,632.30	9,126,941.53	613,384,343.67	3,874,719.56	15,363,366.05	53,433,857.42
资产合计	3,431,839,312.45	1,278,329,721.49	1,875,964,719.88	627,754,348.21	170,291,436.68	2,072,652,412.84	1,461,314,832.64	1,506,506,232.15	545,432,455.08	168,830,560.82
流动负债	2,921,200,421.87	689,682,555.92	1,331,264,237.16	517,859,193.83	58,223,123.14	1,570,833,855.31	865,987,940.55	1,485,195,735.48	443,633,590.26	61,305,976.88
非流动负债		4,500,000.00	518,588,245.71	2,900,701.98			4,500,000.00		643,765.96	
负债合计	2,921,200,421.87	694,182,555.92	1,849,852,482.87	520,759,895.81	58,223,123.14	1,570,833,855.31	870,487,940.55	1,485,195,735.48	444,277,356.22	61,305,976.88
少数股东权益										
归属于母公司股东权益										
净资产	510,638,890.58	584,147,165.57	26,112,237.01	106,994,452.40	112,068,313.54	501,818,557.53	590,826,892.09	21,310,496.67	101,155,098.86	107,524,583.94
按持股比例计算的净资产份额	153,191,667.17	315,359,258.36		37,448,058.34	22,413,662.71	150,545,567.27	316,531,907.20		35,404,284.60	21,504,916.79
调整事项				31,946.49					31,946.49	
--商誉										
--内部交易未实现利润										
--其他										
对合营企业权益投资的账面价值	153,191,667.17	315,359,258.36		37,480,004.83	22,413,662.71	150,545,567.27	316,531,907.20		35,436,231.09	21,504,916.79
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值										
营业收入	58,729,204.37	148,825,918.12	358,877,327.61	2,359,545,275.76	388,768,193.97	17,280,470.05	643,625,537.35		1,828,871,039.34	408,786,464.47
财务费用										

所得税费用										
净利润	10,438,849.26	-4,760,000.03	4,801,740.34	37,949,880.69	11,798,015.16	1,818,557.53	30,059,483.60	-584,678.61	35,678,363.50	9,067,856.94
终止经营的净利润										
其他综合收益										
综合收益总额	10,438,849.26	-4,760,000.03	4,801,740.34	37,949,880.69	11,798,015.16	1,818,557.53	30,059,483.60	-584,678.61	35,678,363.50	8,543,695.04
本年度收到的来自合营企业的股利				11,238,684.50	1,450,857.11				9,057,727.97	733,784.66

其他说明
无

(3). 重要合营企业的主要财务信息

□适用 √不适用

(4). 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
合营企业：		
投资账面价值合计	5,392,985.38	5,454,523.76
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-61,538.38	70,798.02
--其他综合收益		
--综合收益总额	-61,538.38	70,798.02
联营企业：		
投资账面价值合计	146,548,677.35	146,713,399.09
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	3,801,642.10	4,998,713.25
--其他综合收益	-34,183.88	-28,358.40
--综合收益总额	3,767,458.22	4,970,354.85

其他说明

无

(5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明：

□适用 √不适用

(6). 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
联营企业：			
台州外高桥联通药业有限公司	21,331,574.15		21,331,574.15
上海五高物业管理有限公司	247,795.56		247,795.56
上海外高桥国际体育文化市场经营管理有限公司	367,814.54		367,814.54
合计	21,947,184.25		21,947,184.25

其他说明

无

(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

适用 不适用

(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

适用 不适用

4、重要的共同经营

适用 不适用

5、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

6、其他

适用 不适用

十、与金融工具相关的风险

适用 不适用

本公司的主要金融工具，包括货币资金、可供出售金融资产、应收账款、其他应收款等。这些金融工具的主要目的在于为本公司的运营融资。本公司具有多种因经营而直接产生的其他金融资产和负债，如应收账款和应付账款等。

本公司的金融工具导致的主要风险是信用风险、流动风险及市场风险。

1. 金融工具分类

(1) 资产负债表日的各类金融资产的账面价值如下：

金融资产项目	期末余额				合计
	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	可供出售金融资产	
货币资金			2,974,639,229.53		<u>2,974,639,229.53</u>
可供出售金融资产				763,786,119.56	<u>763,786,119.56</u>
应收账款			516,197,836.63		<u>516,197,836.63</u>
其他应收款			455,598,361.51		<u>455,598,361.51</u>
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	1,701.93				<u>1,701.93</u>
其他流动资产			171,000,000.00		<u>171,000,000.00</u>

接上表：

金融资产项目	期初余额
--------	------

	以公允价值计量且				合计
	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	可供出售金融资产	
货币资金			3,291,350,753.42		<u>3,291,350,753.42</u>
可供出售金融资产				792,040,541.87	<u>792,040,541.87</u>
应收账款			418,933,744.60		<u>418,933,744.60</u>
其他应收款			655,860,431.44		<u>655,860,431.44</u>
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	1,013.16				<u>1,013.16</u>
应收股利			8,584,236.29		<u>8,584,236.29</u>
应收票据			80,000.00		<u>80,000.00</u>
其他流动资产			196,000,000.00		<u>196,000,000.00</u>

(2) 资产负债表日的各类金融负债的账面价值如下:

金融负债项目	期末余额		合计
	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	其他金融负债	
短期借款		6,353,236,552.22	<u>6,353,236,552.22</u>
其他流动负债		1,797,830,136.60	<u>1,797,830,136.60</u>
长期借款		1,830,808,793.07	<u>1,830,808,793.07</u>
应付账款		1,790,892,153.65	<u>1,790,892,153.65</u>
其他应付款		1,305,665,461.73	<u>1,305,665,461.73</u>
一年内到期的非流动负债		1,165,832,806.32	<u>1,165,832,806.32</u>
应付利息		91,261,582.34	<u>91,261,582.34</u>
应付票据		16,363,891.37	<u>16,363,891.37</u>
应付股利		6,145,104.40	<u>6,145,104.40</u>

接上表:

金融负债项目	期初余额		合计
	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	其他金融负债	
短期借款		10,669,105,886.50	<u>10,669,105,886.50</u>
其他流动负债		50,000,000.00	<u>50,000,000.00</u>
长期借款		1,399,999,067.54	<u>1,399,999,067.54</u>
其他非流动负债		224,327,752.07	<u>224,327,752.07</u>
应付账款		1,578,856,826.53	<u>1,578,856,826.53</u>
其他应付款		1,112,369,507.65	<u>1,112,369,507.65</u>

金融负债项目	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	期初余额	
		其他金融负债	合计
一年内到期的非流动负债		670,700,000.00	<u>670,700,000.00</u>
应付利息		45,021,369.20	<u>45,021,369.20</u>
应付票据		48,666,964.00	<u>48,666,964.00</u>
应付股利		5,734,681.65	<u>5,734,681.65</u>

2. 信用风险

本公司仅与经认可的、信誉良好的第三方进行交易。按照本公司的政策，需对所有要求采用信用方式进行交易的客户进行信用审核。另外，本公司对应收账款余额进行持续监控，以确保本公司不致面临重大坏账风险。对于未采用相关经营单位的记账本位币结算的交易，除非本公司信用控制部门特别批准，否则本公司不提供信用交易条件。

本公司其他金融资产包括货币资金、其他应收款等，这些金融资产的信用风险源自交易对手违约，最大风险敞口等于这些工具的账面金额。本公司还因提供财务担保而面临信用风险，详见附注[(十三)2.(2)]中披露。

由于本公司仅与经认可的且信誉良好的第三方进行交易，所以无需担保物。信用风险集中按照客户、地理区域和行业进行管理。由于本公司的应收账款客户群广泛地分散于不同的部门和行业中，因此在本公司内部不存在重大信用风险集中。本公司对应收账款余额未持有任何担保物或其他信用增级。

本公司因可供出售金融资产、应收账款、其他应收款、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、应收股利和其他流动资产产生的信用风险敞口的量化数据，参见附注六(十)、六(四)、六(七)、六(二)、六(六)和六(九)中。

本公司单独认定没有发生减值的金融资产的期限分析如下：

项目	期末余额			
	合计	未逾期且未减值	逾期	
			6个月以内	6个月以上
可供出售金融资产	<u>763,786,119.56</u>	763,786,119.56		
应收账款	<u>516,197,836.63</u>	464,059,908.63	41,528,709.00	10,609,219.00
其他应收款	<u>455,598,361.51</u>	433,945,811.30	943,331.88	20,709,218.33
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	<u>1,701.93</u>	1,701.93		
其他流动资产	<u>171,000,000.00</u>	171,000,000.00		

接上表：

项目	期初余额
----	------

	合计	未逾期且未减值	逾期	
			6 个月以内	6 个月以上
可供出售金融资产	<u>792,040,541.87</u>	792,040,541.87		
应收账款	<u>418,933,744.60</u>	380,362,559.36	26,382,588.07	12,188,597.17
其他应收款	<u>655,860,431.44</u>	636,851,322.86	1,347,341.05	17,661,767.53
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	<u>1,013.16</u>	1,013.16		
应收股利	<u>8,584,236.29</u>	8,584,236.29		
应收票据	<u>80,000.00</u>	80,000.00		
其他流动资产	<u>196,000,000.00</u>	196,000,000.00		

截止2016年12月31日，尚未逾期但发生减值的应收账款与大量的近期无违约记录的分散化的客户有关，经认定，预计无法收回，本公司认为需要对其计提减值准备。

截止2016年12月31日，已逾期但未减值的应收账款与大量的和本公司有良好交易记录的独立客户有关。根据以往经验，由于信用质量未发生重大变化且仍被认为可全额收回，本公司认为无需对其计提减值准备。

3. 流动风险

本公司及各子公司负责其自身的现金流量预测。本公司财务部门在汇总各公司现金流量预测的基础上，在合并层面持续监控短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备和可供随时变现的有价证券。

金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析：

项目	期末余额		
	1 年以内	1 年以上	合计
短期借款	6,353,236,552.22		<u>6,353,236,552.22</u>
其他流动负债	1,797,830,136.60		<u>1,797,830,136.60</u>
长期借款		1,830,808,793.07	<u>1,830,808,793.07</u>
应付债券		2,996,779,232.65	<u>2,996,779,232.65</u>
应付账款	1,790,892,153.65		<u>1,790,892,153.65</u>
一年内到期的非流动负债	1,165,832,806.32		<u>1,165,832,806.32</u>
其他应付款	1,305,665,461.73		<u>1,305,665,461.73</u>
应付利息	91,261,582.34		<u>91,261,582.34</u>
应付票据	16,363,891.37		<u>16,363,891.37</u>
应付股利	6,145,104.40		<u>6,145,104.40</u>

接上表：

项目	期初余额
----	------

	1 年以内	1 年以上	合计
短期借款	10,669,105,886.50		<u>10,669,105,886.50</u>
其他流动负债	50,000,000.00		<u>50,000,000.00</u>
长期借款		1,399,999,067.54	<u>1,399,999,067.54</u>
应付账款	1,007,346,075.06	571,510,751.47	<u>1,578,856,826.53</u>
一年内到期的非流动负债		670,700,000.00	<u>670,700,000.00</u>
其他应付款	620,139,644.07	492,229,863.58	<u>1,112,369,507.65</u>
应付利息	45,021,369.20		<u>45,021,369.20</u>
应付票据	48,666,964.00		<u>48,666,964.00</u>
应付股利	600,200.95	5,134,480.70	<u>5,734,681.65</u>

4. 市场风险

市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险。市场风险主要包括利率风险、外汇风险和其他价格风险。

(1) 利率风险

本公司因利率变动引起金融工具现金流量变动的风险主要与以浮动利率计息的一年内到期的非流动负债（详见附注六、（二十八））和长期借款（详见附注六、（三十））有关。该等借款占计息债务总额比例并不重大，本公司认为面临利率风险敞口并不重大；本公司目前并无利率对冲的政策。

在管理层进行敏感性分析时，25~50 个基点的增减变动被认为合理反映了利率变化的可能范围，基于上述浮动利率计息的一年内到期的非流动负债按到期日按时偿还、长期借款在一个完整的会计年度内将不会被要求偿付的假设基础上，在其他变量不变的情况下，利率上升。

利率变动	净利润变动	
	2016 年度	2015 年度
上升/下降 25 个基点	-4,694,085.35/4,694,085.35	-15,977,666.45/15,977,666.45
上升/下降 50 个基点	-9,388,170.69/9,388,170.69	-31,955,332.89/31,955,332.89

(2) 汇率风险

本公司面临的外汇变动风险主要与本公司的经营活动有关。

下表为汇率风险的敏感性分析，反映了在其他变量不变的假设下，美元汇率发生合理、可能的变动时，将对净利润和股东权益产生的影响。

项目	2016 年度		
	[美元]汇率增加/(减少)	净利润增加/(减少)	股东权益增加/(减少)
人民币对美元贬值	5%	14,326,405.09	14,326,405.09
人民币对美元升值	5%	-14,326,405.09	-14,326,405.09

项目	2016 年度		
	[美元]汇率增加/(减少)	净利润增加/(减少)	股东权益增加/(减少)
人民币对港元贬值	5%	2,312,662.03	2,312,662.03
人民币对港元升值	5%	-2,312,662.03	-2,312,662.03
人民币对欧元贬值	5%	3,479,378.72	3,479,378.72
人民币对欧元升值	5%	-3,479,378.72	-3,479,378.72
人民币对英镑贬值	5%	2.90	2.90
人民币对英镑升值	5%	-2.90	-2.90
人民币对日元贬值	5%	1,065.26	1,065.26
人民币对日元升值	5%	-1,065.26	-1,065.26
人民币对澳元贬值	5%	0.01	0.01
人民币对澳元升值	5%	-0.01	-0.01
人民币对加币贬值	5%	8,814.60	8,814.60
人民币对加币升值	5%	-8,814.60	-8,814.60
人民币对瑞士法郎贬值	5%	9,975.17	9,975.17
人民币对瑞士法郎升值	5%	-9,975.17	-9,975.17

续上表：

项目	2015 年度		
	[美元]汇率增加/(减少)	净利润增加/(减少)	股东权益增加/(减少)
人民币对美元贬值	5%	3,983,804.34	3,983,804.34
人民币对美元升值	5%	-3,983,804.34	-3,983,804.34
人民币对港元贬值	5%	43,184.66	43,184.66
人民币对港元升值	5%	-43,184.66	-43,184.66
人民币对欧元贬值	5%	28,012.99	28,012.99
人民币对欧元升值	5%	-28,012.99	-28,012.99
人民币对英镑贬值	5%	21,592.15	21,592.15
人民币对英镑升值	5%	-21,592.15	-21,592.15
人民币对日元贬值	5%	14,208.15	14,208.15
人民币对日元升值	5%	-14,208.15	-14,208.15
人民币对澳元贬值	5%	0.26	0.26
人民币对澳元升值	5%	-0.26	-0.26
人民币对加币贬值	5%	6,324.25	6,324.25
人民币对加币升值	5%	-6,324.25	-6,324.25
人民币对瑞士法郎贬值	5%		

项目	2015 年度		
	[美元]汇率增加/(减少)	净利润增加/(减少)	股东权益增加/(减少)
人民币对瑞士法郎升值	5%		

(3) 权益工具投资价格风险

权益工具投资价格风险，是指权益性证券的公允价值因股票指数水平和个别证券价值的变化而降低的风险。

截止2016年12月31日，本公司暴露于因归类为交易性权益工具投资和可供出售权益工具投资的个别权益工具投资而产生的权益工具投资价格风险之下。本公司持有的上市权益工具投资在上海和澳洲的证券交易所上市，并在资产负债表日以市场报价计量。

以 2016 年 12 月 31 账面价值为基础，在保持其他变量不变且未考虑税项影响的前提下，股权投资之公允价值每上升5%的敏感度分析如下表。

项目	账面价值	净利润增加	股东权益增加
交易性金融资产	1,701.93	63.82	63.82
可供出售金融资产	646,145,367.54		24,230,451.28

十一、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
一、持续的公允价值计量				
(一) 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	1,701.93			1,701.93
1. 交易性金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(3) 衍生金融资产				
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	1,701.93			1,701.93
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资	1,701.93			1,701.93
(二) 可供出售金融资产	646,145,367.54			646,145,367.54
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资	646,145,367.54			646,145,367.54
(3) 其他				
(三) 投资性房地产				

1. 出租用的土地使用权				
2. 出租的建筑物				
3. 持有并准备增值后转让的土地使用权				
(四) 生物资产				
1. 消耗性生物资产				
2. 生产性生物资产				
持续以公允价值计量的资产总额	646,147,069.47			646,147,069.47
(五) 交易性金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
(六) 指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				
(一) 持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

适用 不适用

公允价值计量方法基于相同资产或负债在活跃市场中的标价（未经调整）。

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

9、其他

适用 不适用

十二、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 (%)
上海外高桥资产管理有 限公司	富特西一 路 159 号	保税区国有 资产管理	130,050.76	53.03	53.03

本企业的母公司情况的说明

无

本企业最终控制方是上海市浦东新区国有资产监督管理委员会

其他说明：

无

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

适用 不适用

本公司子公司的情况详见附注八

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

适用 不适用

本公司重要的合营或联营企业详见附注八。

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
上海自贸试验区浦深置业有限公司	联营企业
上海新诚物业管理有限公司	联营企业
上海五高物业管理有限公司	联营企业
台州外高桥联通药业有限公司	联营企业
上海洋山国际贸易营运中心有限公司	合营企业
上海高信国际物流有限公司	联营企业

上海高华纺织品有限公司	联营企业
上海日陆外联发物流有限公司	联营企业
上海外高桥医药分销中心有限公司	联营企业
上海外高桥集团财务有限公司	联营企业
上海外高桥物流中心有限公司	联营企业

其他说明

适用 不适用

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
上海外高桥国际文化艺术发展有限公司	母公司的全资子公司
上海市浦东第三房屋征收服务事务所有限公司	母公司的全资子公司
上海外高桥新市镇开发管理有限公司	母公司的控股子公司
上海同懋置业有限公司	母公司的控股子公司
上海浦东外高桥企业公共事务中心	母公司的全资子公司
上海市外高桥保税区投资建设管理总公司	其他
上海市外高桥保税区医疗保健中心有限公司	其他
上海外高桥保税区国际人才服务有限公司	其他
上海外高桥保税区环保服务有限公司	其他
上海外高桥保税区建设发展有限公司	其他
上海综合保税区市政养护管理有限公司	其他
上海外高桥保税区投资实业有限公司	其他
上海外联发城市建设服务有限公司	其他
上海新高桥开发有限公司	其他
上海东兴投资控股发展有限公司	其他
上海侨福外高桥置业有限公司	其他
上海畅联国际物流股份有限公司	其他
宁波畅联国际物流有限公司	其他
上海畅链进出口有限公司	其他
上海盟通物流有限公司	其他
上海外联发国际货运有限公司	其他
上海新发展园林建设有限公司	其他

其他说明

无

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：万元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海洋山国际贸易营运中心有限公司	报关报检		2.75
上海新城物业管理有限公司	房屋维修等	405.64	284.47
上海日陆外联发物流有限公司	服务业务	2.19	4.49
上海综合保税区市政养护管理有限公司	服务业务	138.29	30.50
上海市外高桥保税区医疗保健中心有限公司	服务业务		22.78
上海市外高桥保税区投资建设管理总公司	服务业务	799.2	501.36

上海外联发城市建设服务有限公司	服务业务		12.58
上海外高桥保税区国际人才服务有限公司	咨询费		3.45
上海外高桥保税区国际人才服务有限公司	网络服务费	0.16	
上海外高桥保税区国际人才服务有限公司	服务业务	0.86	
上海外高桥集团财务有限公司	服务业务		0.29
上海外高桥保税区环保服务有限公司	服务业务	7.23	0.03
上海外高桥保税区建设发展有限公司	服务业务		150.92
上海外高桥新市镇开发管理有限公司	工程建设	576.94	3,150.68
上海外高桥保税区建设发展有限公司	工程建设	763.95	434.56
上海外高桥保税区投资实业有限公司	工程建设	731.43	742.69
上海市外高桥保税区投资建设管理总公司	维修		17.35
上海新发展园林建设有限公司	绿化费	9.71	
上海盟通物流有限公司	服务业务	9.99	
上海外高桥国际文化艺术发展有限公司	服务业务	1.42	
上海外高桥国际文化艺术发展有限公司	咨询费	94.34	
上海外高桥国际文化艺术发展有限公司	物流业务	316.98	
上海自贸试验区浦深置业有限公司	拆入资金利息	1,530.84	419.02
上海外高桥资产管理有限公司	拆入资金利息	1,358.42	366.63
上海外高桥集团财务有限公司	拆入资金利息	2,734.49	517.55

出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海外高桥资产管理有限公司	服务业	1.22	99.34
上海外高桥医药分销中心有限公司	服务业	182.47	97.74
上海高华纺织品有限公司	服务业	40.82	30.68
上海外高桥集团财务有限公司	服务业	25.86	22.73
上海外高桥保税区投资实业有限公司	服务业	6.39	12.08
上海新高桥开发有限公司	服务业	1.46	8.50
上海外高桥保税区国际人才服务有限公司	服务业	2.72	1.20
上海洋山国际贸易营运中心有限公司	服务业	0.23	0.90
上海市外高桥保税区投资建设管理总公司	服务业	0.09	0.47
上海新城物业管理有限公司	服务业	1.15	0.42
上海日陆外联发物流有限公司	服务业	1.86	0.30
上海外高桥保税区环保服务有限公司	服务业	4.00	0.13
上海外高桥保税区建设发展有限公司	服务业	0.20	0.10
上海外高桥国际文化艺术发展有限公司	服务业	0.02	0.04
上海畅联国际物流股份有限公司	服务业	299.01	
宁波畅联国际物流有限公司	服务业	0.11	
上海畅链进出口有限公司	服务业	57.12	
上海外高桥资产管理有限公司	商品销售收入		1.35
上海洋山国际贸易营运中心有限公司	商品销售收入		0.25
上海外高桥国际文化艺术发展有限公司	物流业务	67.53	23.27
上海外高桥医药分销中心有限公司	物流业务	562.21	772.15
上海日陆外联发物流有限公司	物流业务	152.97	59.14
上海侨福外高桥置业有限公司	物业业务		0.10
上海畅联国际物流股份有限公司	物业业务	24.51	
上海自贸试验区浦深置业有限公司	转让出售收入		101,681.45
上海自贸试验区浦深置业有限公司	拆出资金利息	38.42	314.21
上海外高桥集团财务有限公司	资金池利息	1,334.44	
购房款（企业高管）	转让出售收入	374.65	1,615.89

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用

(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据
上海外高桥资产管理有限公司	上海市浦东第三房屋征收服务事务所有限公司	股权托管	2015年9月1日	2018年8月31日	协议定价
上海外高桥资产管理有限公司	上海外高桥新市镇开发有限公司	股权托管	2015年9月1日	2018年8月31日	协议定价
上海外高桥资产管理有限公司	上海外高桥英得网络信息有限公司	股权托管	2015年9月1日	2018年8月31日	协议定价
上海外高桥资产管理有限公司	上海外高桥国际文化艺术发展有限公司	股权托管	2015年9月1日	2018年8月31日	协议定价
上海外高桥资产管理有限公司	上海外高桥集团财务有限公司	股权托管	2015年9月1日	2018年8月31日	协议定价
上海外高桥资产管理有限公司	上海新高桥开发有限公司	股权托管	2015年9月1日	2018年8月31日	协议定价
上海外高桥资产管理有限公司	上海浦东发展集团财务有限责任公司	股权托管	2015年9月1日	2018年8月31日	协议定价
上海外高桥资产管理有限公司	天安财产保险股份有限公司	股权托管	2015年9月1日	2018年8月31日	协议定价
上海外高桥资产管理有限公司	上海人寿保险股份有限公司	股权托管	2015年9月1日	2018年8月31日	协议定价
上海外高桥资产管理有限公司	上海自贸区联合发展有限公司	股权托管	2015年9月1日	2018年8月31日	协议定价
上海外高桥资产管理有限公司	上海自贸区股权投资基金管理有限公司	股权托管	2015年9月1日	2018年8月31日	协议定价

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

上述托管企业股权托管费共计 26,864,333.98 元

本公司委托管理/出包情况表：

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

(3). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

适用 不适用

单位：万元 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
上海外高桥医药分销中心有限公司	富特西一路 439 号 D7-1#1~3 层 A	144.82

上海外高桥医药分销中心有限公司	富特北路 402 号 D7-3#二层中	39.88
上海外高桥医药分销中心有限公司	富特北路 402 号 D7-3#三层中	40.19
上海外高桥医药分销中心有限公司	富特北路 402 号 D7-3#三层东	55.37
上海外高桥医药分销中心有限公司	美盛路 56 号 D7-4#二/三层中	78.22
上海外高桥医药分销中心有限公司	美盛路 56 号 D7-4#二层 C	53.30
上海外高桥医药分销中心有限公司	美盛路 56 号 D7-4#三层 C	26.03
上海外高桥医药分销中心有限公司	富特北路 402 号 D7-3#二层 C	68.37
上海外高桥医药分销中心有限公司	美盛路 56 号 D7-4#三层东	50.84
上海自贸试验区浦深置业有限公司	森兰国际 A 幢 101-A、202-A 室	229.92
上海自贸试验区浦深置业有限公司	森兰国际 A 幢 303、304 室	83.20
上海畅联国际物流股份有限公司	厂房	1,284.69
上海畅联国际物流股份有限公司	厂房	480.03
上海畅联国际物流股份有限公司	厂房	308.47
上海畅联国际物流股份有限公司	厂房	309.97
上海畅联国际物流股份有限公司	厂房	137.18
上海畅联国际物流股份有限公司	厂房	244.07
上海畅联国际物流股份有限公司	厂房	100.51
上海畅联国际物流股份有限公司	厂房	39.16
上海畅链进出口有限公司	厂房	516.02
上海畅链进出口有限公司	厂房	162.71
上海畅链进出口有限公司	厂房	149.40
上海畅链进出口有限公司	厂房	7.81
上海畅链进出口有限公司	厂房	8.36
上海畅链进出口有限公司	厂房	8.36
上海畅链进出口有限公司	厂房	8.36
上海畅联国际物流股份有限公司	厂房	254.16
上海外高桥集团财务有限公司	商业房产	147.52

本公司作为承租方：

适用 不适用

关联租赁情况说明

适用 不适用

(4). 关联担保情况

本公司作为担保方

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

被担保方	合同担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
上海外高桥保税区联合发展有限公司	30,000,000.00	2014/11/21	2017/11/20	否
上海外高桥保税区联合发展有限公司	30,000,000.00	2014/10/20	2017/10/19	否
上海外高桥保税区联合发展有限公司	130,000,000.00	2016/1/8	2017/1/6	否
上海市外高桥保税区三联发展有限公司	40,000,000.00	2016/5/27	2017/5/26	否
上海市外高桥保税区新发展有限公司	80,000,000.00	2016/3/1	2017/3/1	否
上海市外高桥保税区新发展有限公司	50,000,000.00	2016/1/12	2017/1/11	否

上海市外高桥保税区新发展有限公司	100,000,000.00	2016/11/25	2017/11/24	否
上海市外高桥保税区新发展有限公司	30,000,000.00	2014/9/24	2017/9/22	否
上海市外高桥保税区新发展有限公司	40,000,000.00	2014/10/9	2017/9/29	否
上海市外高桥保税区新发展有限公司	80,000,000.00	2014/9/24	2017/9/22	否
上海市外高桥保税区新发展有限公司	30,000,000.00	2015/10/16	2017/9/12	否
上海外高桥汽车交易市场有限公司	172,800,000.00	2016/10/27	2017/9/27	否
上海外高桥汽车交易市场有限公司	10,000,000.00	2016/4/18	2017/3/3	否
上海外高桥汽车交易市场有限公司	20,000,000.00	2016/4/9	2017/3/9	否
上海外高桥汽车交易市场有限公司	45,000,000.00	2016/11/25	2017/11/25	否
上海自贸区国际文化投资发展有限公司	20,000,000.00	2016/7/18	2017/1/19	否
上海自贸区国际文化投资发展有限公司	80,000,000.00	2016/7/8	2017/1/11	否
上海自贸区国际文化投资发展有限公司	500,000,000.00	2016/9/28	2017/9/28	否
上海市外高桥国际贸易营运中心有限公司	100,000,000.00	2016/4/28	2017/4/27	否

本公司作为被担保方

适用 不适用

关联担保情况说明

适用 不适用

公司间的内部担保:

担保方	被担保方	合同担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
上海市外高桥保税区新发展有限公司	上海外高桥保税区联合发展有限公司	119,000,000.00	2016/6/1	2019/5/24	否
上海外高桥保税区联合发展有限公司	上海市外高桥保税区三联发展有限公司	100,000,000.00	2016/5/13	2017/5/12	否
上海外高桥保税区联合发展有限公司	上海市外高桥保税区新发展有限公司	40,000,000.00	2016/3/9	2017/3/8	否
上海市外高桥保税区新发展有限公司	上海外高桥集团股份有限公司	90,000,000.00	2016/3/1	2017/2/27	否
上海市外高桥国际贸易营运中心有限公司	上海外高桥汽车交易市场有限公司	19,200,000.00	2016/10/27	2017/9/27	否
上海市外高桥国际贸易营运中心有限公司	上海外高桥汽车交易市场有限公司	5,000,000.00	2016/11/25	2017/11/25	否
上海市外高桥国际贸易营运中心有限公司	上海外高桥汽车交易市场有限公司	5,000,000.00	2016/4/18	2017/3/3	否
上海市外高桥国际贸易营运中心有限公司	上海外高桥汽车交易市场有限公司	10,000,000.00	2016/4/9	2017/3/9	否
上海外联发国际物流有限公司	上海外联发进出口有限公司	80,000,000.00	2016/6/21	2017/6/21	否
上海外高桥第三企业服务中心有限公司	上海三凯进出口有限公司(外联发进出口/进口商品直销中心/酒中心)	65,000,000.00	2016/8/2	2017/7/25	否

上海外高桥第三企业服务 中心有限公司	上海三凯进出口有限 公司	100,000,000.00	2016/4/1	2017/3/23	否
上海外高桥第三企业服务 中心有限公司	上海三凯进出口有限 公司	323,000,000.00	2016/6/21	2017/6/21	否
上海外高桥第三企业服务 中心有限公司	上海三凯进出口有限 公司	200,000,000.00	2016/8/2	2017/7/25	否
上海外高桥第三企业服务 中心有限公司	上海外联发进出口有 限公司	320,000,000.00	2016/6/21	2017/6/21	否
上海市外高桥国际贸易营 运中心有限公司	上海三凯进出口有限 公司	100,000,000.00	2015/11/13	2017/11/13	否
上海市外高桥国际贸易营 运中心有限公司	上海外高桥钟表国际 贸易有限公司	7,000,000.00	2015/11/13	2017/11/13	否
上海市外高桥国际贸易营 运中心有限公司	上海新发展国际物流 有限公司	10,000,000.00	2016/12/14	2017/12/13	否
上海市外高桥国际贸易营 运中心有限公司	上海外高桥进口商品 直销中心有限公司	50,000,000.00	2016/5/31	2017/5/30	否
上海外高桥第三企业服务 中心有限公司	上海三凯进出口有限 公司(外联发进出口/ 进口商品直销中心/ 酒中心)	26,000,000.00	2016/8/13	2017/7/25	否
上海市外高桥保税区三联 发展有限公司	上海外高桥物流开发 有限公司	47,792,000.00	2016/2/23	2019/1/23	否
上海市外高桥保税区三联 发展有限公司	上海外高桥物流开发 有限公司	500,000.00	2016/2/23	2017/6/15	否
上海市外高桥保税区三联 发展有限公司	上海外高桥物流开发 有限公司	500,000.00	2016/2/23	2017/12/15	否
上海市外高桥保税区三联 发展有限公司	上海外高桥物流开发 有限公司	500,000.00	2016/2/23	2018/6/15	否
上海市外高桥保税区三联 发展有限公司	上海外高桥物流开发 有限公司	500,000.00	2016/2/23	2018/12/15	否
上海市外高桥保税区三联 发展有限公司	上海外高桥物流开发 有限公司	11,500,000.00	2016/3/23	2019/1/23	否
上海市外高桥保税区三联 发展有限公司	上海外高桥物流开发 有限公司	3,114,359.04	2016/3/15	2019/1/23	否
上海市外高桥保税区三联 发展有限公司	上海外高桥物流开发 有限公司	11,510,000.00	2016/6/17	2019/1/23	否
上海市外高桥保税区三联 发展有限公司	上海外高桥物流开发 有限公司	50,000,000.00	2016/6/21	2019/1/23	否
上海市外高桥保税区三联 发展有限公司	上海外高桥物流开发 有限公司	3,223,512.04	2016/6/17	2019/1/23	否
上海市外高桥保税区三联 发展有限公司	上海外高桥物流开发 有限公司	11,000,000.00	2016/9/20	2019/1/23	否
上海市外高桥保税区三联 发展有限公司	上海外高桥物流开发 有限公司	3,153,007.64	2016/9/20	2019/1/23	否
上海市外高桥保税区三联 发展有限公司	上海外高桥物流开发 有限公司	3,163,738.32	2016/12/19	2019/1/23	否
上海市外高桥保税区三联 发展有限公司	上海外高桥物流开发 有限公司	12,000,000.00	2016/12/19	2019/1/23	否
上海市外高桥保税区三联 发展有限公司	上海外高桥物流开发 有限公司	427,910.00	2016/12/19	2019/1/23	否
上海市外高桥保税区三联 发展有限公司	上海外高桥物流开发 有限公司	99,999,880.54	2016/12/19	2019/1/23	否
上海市外高桥保税区三联 发展有限公司	上海外高桥物流开发 有限公司	60,522,004.00	2016/12/23	2019/1/24	否

公司对参股公司担保:

担保方	被担保方	合同担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已 履行完毕
上海景和健康产 业发展有限公司	台州外高桥联通药业 有限公司	5,000,000.00	2012/11/29	2013/11/29	逾期

上海景和健康产业发展有限公司为台州外高桥联通药业有限公司担保的500万元借款已逾期，截止本报告期末，景和公司已为该笔借款中的部分919,627.75元履行了担保责任。针对上述担保事项，公司已于2013年年度报告中预估并确认了预计负债和营业外支出。

控股股东对子公司的担保

担保方	被担保方	合同担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
资产管理公司	物流开发公司	76,282,330.00	2013-6-25	2018-6-22	否
资产管理公司	物流开发公司	50,000,000.00	2013-6-25	2018-6-22	否
资产管理公司	物流开发公司	100,000,000.00	2013-6-27	2017-12-22	否
资产管理公司	物流开发公司	100,000,000.00	2013-6-27	2017-6-22	否
资产管理公司	物流开发公司	3,646,522.00	2013-10-29	2018-6-22	否
资产管理公司	物流开发公司	5,634,000.00	2013-11-8	2018-6-22	否
资产管理公司	物流开发公司	2,616,160.00	2013-11-13	2018-6-22	否
资产管理公司	物流开发公司	2,716,175.00	2013-12-19	2018-6-22	否
资产管理公司	物流开发公司	5,000,000.00	2013-12-19	2018-6-22	否
资产管理公司	物流开发公司	1,090,000.00	2014-1-7	2018-6-22	否
资产管理公司	物流开发公司	960,000.00	2014-2-18	2018-6-22	否
资产管理公司	物流开发公司	2,054,000.00	2015-7-10	2018-6-22	否
资产管理公司	汽车市场公司	35,000,000.00	2016-4-18	2017-3-3	否，按合同金额70%比例折算
资产管理公司	汽车市场公司	70,000,000.00	2016-4-9	2017-3-9	否，按合同金额70%比例折算

(5). 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				
上海外高桥资产管理有限公司	300,000,000.00	2015-9-18	2018-9-18	
上海外高桥集团财务有限公司	408,079,487.49			资金池借款
上海自贸试验区浦深置业有限公司	462,832,806.32	2015-2-11	2017-6-30	
拆出				
上海自贸试验区浦深置业有限公司	306,682,536.78	2015-10-18	2017-10-18	

(6). 关联方资产转让、债务重组情况

□适用 √不适用

(7). 关键管理人员报酬

√适用 □不适用

单位：万元 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	615.88	400.60
----------	--------	--------

备注：上述“本期发生额”高于本报告第八节中“全体董事、监事、高级管理人员报酬合计数”，因“本期发生额”包括了公司为董事、监事、高级管理人员缴纳的社会保险等费用。

(8). 其他关联交易

适用 不适用

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
应收账款	上海外高桥资产管理有限公司			7,485,019.00	
应收账款	上海外高桥国际文化艺术发展有限公司	60,770.60		56,959.44	
应收账款	上海自贸试验区浦深置业有限公司	1,474,280.40		70,000.00	
应收账款	上海外高桥医药分销中心有限公司	370,290.67		283,240.00	
应收账款	上海畅联国际物流股份有限公司	113,055.98			
应收账款	上海高华纺织品有限公司	800.00			
应收账款	上海日陆外联发物流有限公司	52,793.65			
预付款项	上海外高桥新市镇开发管理有限公司			56,827,216.36	
预付款项	上海同懋置业有限公司	468,615,060.00		322,088,016.00	
其他应收款	上海侨福外高桥置业有限公司	180,917,953.75	180,197,953.75	180,917,953.75	180,197,953.75
其他应收款	上海新诚物业管理有限公司	2,625,821.42		2,659,592.62	
其他应收款	上海五高物业管理有限公司	256,214.86	256,214.86	256,214.86	256,214.86
其他应收款	台州外高桥联通药业有限公司	29,558,000.00	29,558,000.00	29,558,000.00	29,558,000.00
其他应收款	上海外高桥新市镇开发管理有限公司			18,616,713.00	
其他应收款	上海自贸试验区浦深置业有限公司	306,682,536.78		452,616,362.24	
其他应收款	上海外高桥物业管理有限公司	72,329.00			
其他应收款	上海浦东外高桥企业公共事务中心	600,000.00			
其他应收款	上海外高桥物流	15,969.00			

	中心有限公司			
其他应收款	上海外高桥集团 财务有限公司	11,667.74		
银行存款	上海外高桥集团 财务有限公司	1,558,634,741.30	1,037,218,363.93	

(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	上海新诚物业管理有限公司	3,169,361.31	255,262.50
应付账款	上海外高桥保税区建设发展有限公司	691,654.60	2,188,980.30
应付账款	上海市外高桥保税区投资建设管理总公司	1,153,715.05	460,832.00
应付账款	上海综合保税区市政养护管理有限公司	188,667.15	168,784.00
应付账款	上海外高桥保税区环保服务有限公司	2,880.60	300.00
应付账款	上海新发展园林建设有限公司	1,136,225.78	
应付账款	上海外高桥新市镇开发管理有限公司	796,070.69	
应付账款	上海外高桥国际文化艺术发展有限公司	1,801,860.40	
预收款项	购房款(企业高管)		100,000.00
其他应付款	上海高华纺织品有限公司		71,101.20
其他应付款	上海外高桥医药分销中心有限公司	3,051,855.10	2,035,286.85
其他应付款	台州外高桥联通药业有限公司		1,000,000.00
其他应付款	上海外高桥资产管理有限公司	10,549,260.92	10,274,431.00
其他应付款	上海东兴投资控股发展有限公司		11,158,541.00
其他应付款	上海外高桥保税区投资实业有限公司		347,504.28
其他应付款	上海外高桥保税区建设发展有限公司	1,415,136.00	2,382,121.00
其他应付款	上海市外高桥保税区投资建设管理总公司	495,671.00	367,697.00
其他应付款	上海新诚物业管理有限公司	3,386,847.96	1,977,308.68
其他应付款	上海自贸试验区浦深置业有限公司	239,367,895.65	862,841.40
其他应付款	上海外高桥集团财务有限公司		381,689.63
其他应付款	上海畅联国际物流股份有限公司	107,705.50	
其他应付款	上海外高桥保税区环保服务有限公司	281,400.50	
其他应付款	上海综合保税区市政养护管理有限公司	1,374.65	
其他应付款	上海洋山国际贸易营运中心有限公司	348,815.00	
长期应付款	上海外高桥资产管理有限公司	300,000,000.00	300,000,000.00
一年内到期的非流动负债	上海自贸试验区浦深置业有限公司	462,832,806.32	
其他非流动负债	上海自贸试验区浦深置业有限公司		224,327,752.07
应付利息	上海外高桥集团财务有限公司	488,165.09	353,010.06
应付利息	上海外高桥资产管理有限公司	4,015,416.66	3,666,250.00
应付利息	上海自贸试验区浦深置业有限公司	19,498,550.53	4,190,181.21
应付票据	上海外高桥保税区建设发展有限公司		598,557.55
短期借款	上海外高桥集团财务有限公司	286,079,487.49	247,903,194.49

7、关联方承诺

□适用 √不适用

8、其他

□适用 √不适用

十三、 股份支付

1、 股份支付总体情况

□适用 √不适用

2、以权益结算的股份支付情况

□适用 √不适用

3、以现金结算的股份支付情况

□适用 √不适用

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

十四、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

□适用 √不适用

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

(1) 未决诉讼或仲裁形成的或有负债及其财务影响

详见附注六、(三十四)

(2) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务的影响

担保单位	被担保单位	币种	担保借款金额 (万元)	债务开始日	债务到期日	对本公司的 财务影响
上海外高桥集团股份 有限公司	上海浦东土地控股 (集团)有限公司	人民币	5,000.00	2013-6-28	2017-6-28	无不利影响
上海外高桥集团股份 有限公司	上海浦东土地控股 (集团)有限公司	人民币	5,000.00	2013-6-28	2017-12-28	无不利影响
上海外高桥集团股份 有限公司	上海浦东土地控股 (集团)有限公司	人民币	5,000.00	2013-6-28	2018-12-28	无不利影响

注：公司关联方担保情况详见本附注十一、6.(5)。

(3) 为商品房承购人提供住房公积金贷款担保形成的或有负债及其财务的影响

担保方	被担保方	合同担保金额	实际借款金额	担保起始 日	担保到期 日	担保是 否已经 履行完 毕
上海外高桥集团股份 有限公司	森兰名轩购房客户	4,200,000.00	4,200,000.00	2016-3-2 9	2017-3-2 8	否

(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

十五、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

适用 不适用

2、利润分配情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	227,069,824.80
经审议批准宣告发放的利润或股利	227,069,824.80

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

1、根据2016年12月30日召开的第八届董事会第二十五次会议决议，同意公司全资子公司上海海外高桥房地产有限公司参与上海新投国际供应链有限公司的增资扩股，上海海外高桥房地产有限公司的出资额约为1960万（最终以评估值为准），持股比例为20%。新投国际公司增资扩股前注册资本为7120万元，增资扩股后注册资本约为9800万元；其主营业务以与电解铝产业关联的贸易和物流服务、销售、大宗交易为主。截至2016年12月31日，上海海外高桥房地产有限公司已出资500万元。截至2017年4月26日，上海海外高桥房地产有限公司已累计出资1960万元。

2、根据2016年12月30日召开的第八届董事会第二十五次会议决议，同意公司全资子公司上海海外高桥房地产有限公司与新疆投资发展（集团）有限责任公司、新疆新投经贸发展有限公司、上海新投国际供应链有限公司合计出资17000万元，设立上海海外高桥新投融资租赁股份有限公司（暂定名，具体名称以工商注册为准）；其中，本公司全资子公司上海海外高桥房地产有限公司的持股比例为25%，出资额为4250万元。截至2017年4月26日，上海海外高桥房地产有限公司尚未出资。

3、根据2017年4月26日召开的第八届董事会第二十七次会议，本年度派发现金红利，不进行资本公积金转增资本股本，该分配预案尚待股东大会决议批准。（预计派发0.2元/股）

十六、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

详见“32. 其他重要的会计政策和会计估计”中的分部报告

(2). 报告分部的财务信息适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房地产分部	贸易物流分部	其他	抵消	合计
一、对外交易收入	3,578,438,476.82	4,160,928,062.72	917,747,432.40		8,657,113,971.94
二、分部间交易收入	403,175,013.53	25,367,026.49	65,146,475.70	-493,688,515.72	
三、对联营和合营企业的投资收益	11,321,701.51	14,272,438.09	1,695,756.83		27,289,896.43
四、资产减值损失	-36,374,994.92	11,485,544.74	728,685.38		-24,160,764.80
五、折旧费和摊销费	469,310,720.39	34,655,292.03	37,277,102.62	-1,519,650.52	539,723,464.52
六、利润总额	916,071,255.05	186,936,345.38	75,436,368.69	-114,045,553.24	1,064,398,415.88
七、所得税费用	230,543,185.32	46,508,345.90	30,517,084.72		307,568,615.94
八、净利润	685,528,069.73	140,427,999.48	44,919,283.97	-114,045,553.24	756,829,799.94
九、资产总额	26,117,656,231.96	2,785,164,860.89	1,968,304,509.43	-1,259,425,550.86	29,611,700,051.42
十、负债总额	17,567,237,188.96	2,294,254,997.95	1,271,706,296.34	-1,320,092,498.08	19,813,105,985.17
十一、其他重要的非现金项目					
对联营企业和合营企业的长期股权投资	465,227,783.97	93,936,879.27	122,527,725.07		681,692,388.31
长期股权投资以外的其他非流动资产增加额	-161,055,115.09	-20,283,775.00	406,607,279.82	-119,112,214.34	106,156,175.39

(3). 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因适用 不适用

(4). 其他说明:

□适用 √不适用

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

1. 借款费用

(1) 当期资本化的借款费用金额279239261.59元。

(2) 当期用于计算确定借款费用资本化金额的资本化率。

借款费用资本化项目	资本化率 (%)	当期资本化的借款费用
森兰土地开发项目	3.78	183,239,284.08
新发展园区土地开发项目	4.09	33,106,054.14
外联发展园区土地开发项目	4.03	8,106,931.10
三联发展园区土地开发项目	3.79	2,601,994.50
物流园区 1#、2#地块土地开发项目	4.70	29,209,426.32
其他厂房开发项目	4.10	21,636,524.40
森兰国际能源站	3.79	1,339,047.05
合计		<u>279,239,261.59</u>

2. 外币折算

计入当期损益的汇兑收益17,361,853.40元。

3. 租赁

经营租赁出租人租出资产情况

资产类别	期末余额	期初余额
1. 房屋、建筑物	8,978,635,625.39	9,141,555,199.33
2. 土地使用权	983,102,378.24	1,012,936,936.64
合计	<u>9,961,738,003.63</u>	<u>10,154,492,135.97</u>

4. 其他

公司全资子公司上海外高桥保税区联合发展有限公司（以下简称“外联发”）持股30%的参股公司上海侨福外高桥置业有限公司（以下简称“侨福置业”）于2017年2月6日、2月7日分别偿还了以前年度累计所欠外联发的部分借款本息合计人民币296,818,647.89元。根据2017年1月25日侨福置业各方股东达成的股东决定，侨福置业计划将尚余未还所欠外联发的借款本息人民币225,000,000.00元，于2019年12月31日前清偿。若侨福置业房产实际销售收款进度不能满足还款资金要求的，具体还款日期由侨福置业董事会另行决定。侨福置业尚欠外联发的借款本息人民币225,000,000.00元，自2016年10月1日起，另按年利率10%单利计息，计算至实际还款之日。

公司对收到的上述借款本金共计人民币 296,818,647.89 元,将按照外联发公司全体股东于 2008 年以书面形式签署的外联发公司股东会决议执行,即当年外联发公司股东会决议一致同意:“在对外联发进行资产评估时,对侨福置业的股权投资及债权的评估价值归零,不计入评估值;对侨福置业的股权投资和债权清理过程中发生的费用、损失及或有债务由外联发的原有股东按本次交易前各自出资比例承担。对侨福置业的股权投资和债权的处置收益由外联发的原有股东按本次交易前各自出资比例享有。”，原外联发三方股东持股比例分别为上海东兴投资控股发展有限公司原持股 41.65%、上海外高桥资产管理有限公司原持股 38.35%、本公司原持股 20%”。

8、其他

适用 不适用

十七、 母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款

(1). 应收账款分类披露:

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										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	44,699,468.80	100	160,653.29	0.36	44,538,815.51	14,284,186.33	100	140,054.40	0.98	14,144,131.93
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合计	44,699,468.80	/	160,653.29	/	44,538,815.51	14,284,186.33	/	140,054.40	/	14,144,131.93

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款:

适用 不适用

组合中,按账龄分析法计提坏账准备的应收账款:

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内			
其中:1 年以内分项			
其中:半年以内	44,260,055.91		
半年-1 年(含 1 年)			
1 年以内小计	44,260,055.91		
1 至 2 年	205,988.89	20,598.89	10.00
2 至 3 年			
3 年以上			
3 至 4 年	233,424.00	140,054.40	60.00
4 至 5 年			

5 年以上			
合计	44,699,468.80	160,653.29	

确定该组合依据的说明：

无

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 20,598.89 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

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款 总额的比例 (%)	坏账准备 期末余额
上海外高桥资产管理有限公司	关联方	24,687,587.67	半年以内	55.23	
上海森兰外高桥商业营运中心有限公司	关联方	5,420,000.00	半年以内	12.13	
上海市外高桥保税区三联发展有限公司	关联方	3,010,135.13	半年以内	6.73	
深圳市前海嘉泓永业投资控股有限公司	非关联方	2,867,905.71	半年以内	6.42	
贝卡尔特-二钢有限公司	非关联方	2,513,999.94	半年以内	5.62	
合计		<u>38,499,628.45</u>		<u>86.13</u>	

(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	1,508,160,980.54	97.47	519,892,411.03	34.47	988,268,569.51	1,448,599,505.36	83.50	562,110,707.81	38.80	886,488,797.55
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	38,596,372.14	2.49	11,915,595.76	30.87	26,680,776.38	285,770,796.43	16.47	7,959,205.81	2.79	277,811,590.62
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	590,943.86	0.04	518,614.86	87.76	72,329.00	518,614.86	0.03	518,614.86	100	
合计	1,547,348,296.54	/	532,326,621.65	/	1,015,021,674.89	1,734,888,916.65	/	570,588,528.48	/	1,164,300,388.17

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

单位：元 币种：人民币

其他应收款（按单位）	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
上海外高桥保宏大酒店有限公司	580,265,526.84	158,852,978.53	27.38	注1
上海森兰外高桥酒店有限公司	47,695,529.52	47,695,529.52	100	注1
上海景和健康产业发展有限公司	35,370,000.00	35,370,000.00	100	注1
杭州千岛湖外高桥大酒店有限公司	31,068,338.23	15,320,884.96	49.31	注1
上海自贸试验区浦深置业有限公司	306,682,536.78			预计可收回
上海虬克实业有限公司	5,593,121.19	5,593,121.19	100	预计无法收回
国海证券圆明园路营业部	176,901,832.02	176,901,832.02	100	长期催讨未能收回
中经投资管理有限公司	51,158,064.81	51,158,064.81	100	长期催讨未能收回
北京中兴光大投资有限公司	29,000,000.00	29,000,000.00	100	长期催讨未能收回
上海市外高桥国际贸易营运中心有限公司	239,067,788.15			预计可收回
上海外高桥保税区联合发展有限公司	5,358,243.00			预计可收回
合计	1,508,160,980.54	519,892,411.03	/	/

注1：公司为资不抵债的子公司的持续经营提供资金支持并以该公司的负资产为上限计提特别坏账准备。

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			
其中：1 年以内分项			
其中：半年以内	6,254,177.44		
半年-1 年（含 1 年）	628,742.53	62,874.25	10.00
1 年以内小计	6,882,919.97	62,874.25	
1 至 2 年	14,473,287.25	1,447,328.73	10.00
2 至 3 年	15,038,245.36	9,022,947.22	10.00
3 年以上			
3 至 4 年	230,000.00	138,000.00	60.00
4 至 5 年	1,818,685.00	1,091,211.00	60.00
5 年以上	153,234.56	153,234.56	100.00
合计	38,596,372.14	11,915,595.76	

确定该组合依据的说明：

无

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 9,813,152.17 元；本期收回或转回坏账准备金额 48,075,059.00 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	转回或收回金额	收回方式
中经投资管理有限公司	48,075,059.00	法院判决收回款项
合计	48,075,059.00	/

其他说明

无

(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

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	977,924,228.02	1,019,159,022.67
资金拆借	545,750,324.93	691,684,150.39
备用金	22,821,243.59	22,816,243.59
押金保证金	852,500.00	1,229,500.00
合计	1,547,348,296.54	1,734,888,916.65

(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
上海外高桥保宏大酒店有限公司	关联方	580,265,526.84	半年以上	37.50	158,852,978.53
上海自贸试验区浦深置业有限公司	关联方	306,682,536.78	半年以上	19.82	
上海市外高桥国际贸易营运中心有限公司	关联方	239,067,788.15	1-2年	15.45	
国海证券圆明园路营业部	非关联方	176,901,832.02	5年以上	11.43	176,901,832.02
中经投资管理有限公司	非关联方	51,158,064.81	5年以上	3.31	51,158,064.81
合计	/	1,354,075,748.60	/	87.51	386,912,875.36

(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	5,018,644,643.66	59,526,109.10	4,959,118,534.56	4,497,366,150.68	59,526,109.10	4,437,840,041.58
对联营、合营企业投资	219,543,455.75		219,543,455.75	230,029,872.57		230,029,872.57
合计	5,238,188,099.41	59,526,109.10	5,178,661,990.31	4,727,396,023.25	59,526,109.10	4,667,869,914.15

(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
上海外高桥保宏大酒店有限公司	121,894,225.00			121,894,225.00		
上海外高桥保税区玖益物资贸易有限公司	19,590,603.75			19,590,603.75		
杭州千岛湖外高桥大酒店有限公司	15,268,500.00			15,268,500.00		
上海外高桥房地产有限公司	103,523,402.47			103,523,402.47		
常熟外高桥房地产有限公司	51,000,000.00			51,000,000.00		
上海森兰外高桥酒店有限公司	1.00			1.00		

香港申高贸易有限公司	7,314,472.00			7,314,472.00	
上海景和健康产业发展有限公司	59,526,109.10			59,526,109.10	59,526,109.10
上海外高桥保税区联合发展有限公司	3,177,436,694.67			3,177,436,694.67	
上海市外高桥保税区新发展有限公司	647,639,245.49			647,639,245.49	
上海市外高桥国际贸易营运中心有限公司	238,172,897.20			238,172,897.20	
上海森兰外高桥商业营运中心有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00	
上海森兰外高桥能源服务有限公司	36,000,000.00			36,000,000.00	
上海外高桥汽车交易市场有限公司		61,116,036.75		61,116,036.75	
上海自贸区国际文化投资发展有限公司		460,162,456.23		460,162,456.23	
合计	4,497,366,150.68	521,278,492.98		5,018,644,643.66	59,526,109.10

(2) 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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		
一、合营企业										
小计										
二、联营企业										
上海自贸试验区浦深置业有限公司										
上海外高桥物流中心有限公司	115,628,093.96	2,754,026.95		-966,443.28					117,415,677.63	
上海外高桥汽车交易市场有限公司	14,038,067.10			-456,725.59				-13,581,341.51		
上海外高桥五高物业管理有限公司										
上海外高桥集团财务有限公司	100,363,711.51			2,087,769.85		323,703.24			102,127,778.12	
小计	230,029,872.57	2,754,026.95		664,600.98		323,703.24		-13,581,341.51	219,543,455.75	
合计	230,029,872.57	2,754,026.95		664,600.98		323,703.24		-13,581,341.51	219,543,455.75	

其他说明：

无

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	2,299,004,563.76	1,386,889,590.99	1,329,682,400.99	973,837,172.78
其他业务	3,333,233.16		4,307,225.80	
合计	2,302,337,796.92	1,386,889,590.99	1,333,989,626.79	973,837,172.78

其他说明：

无

5、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	72,565,696.96	392,974,551.63
权益法核算的长期股权投资收益	7,907,532.60	-92,193,534.62
处置长期股权投资产生的投资收益		482,285,978.54
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	15,133,798.34	8,420,395.54
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
其他		-28,976,447.75
合计	95,607,027.90	762,510,943.34

6、其他

□适用 √不适用

十八、 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	-3,252,040.14	
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)	43,701,189.86	收到各类政府补助,详见公司报表附注“营业外收入-政府补助”
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	135,201.34	
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	-5,593,548.79	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-13,444,859.49	主要为母公司的部分房产出租预计可能涉诉赔偿
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	20,368,639.59	主要为持有的可供出售金融资产-股票收到的股利分红
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	48,075,059.00	本报告期内,收到上海市一中院关于(2004)沪一中执字第24号、326号执行案的分配款(暨中经投资管理有限公司欠款),合计4807.5059万元
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	26,864,333.98	主要为向外高桥资产管理公司收取的股权托管费
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	918,699.61	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-8,039,478.36	
少数股东权益影响额	-5,916,036.26	
合计	103,817,160.34	

对公司根据《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》定义界定的非经常性损益项目,以及把《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》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目,应说明原因。

适用 不适用

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	7.7957	0.64	0.64
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	6.7477	0.54	0.54

3、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

4、

5、其他

√适用 □不适用

2016 年度非经营性资金占用及其他关联资金往来情况汇总表

公司名称：上海外高桥集团股份有限公司

金额单位：
人民币万元

非经营性资金占用	资金占用方名称	占用方与上市公司的关联关系	上市公司核算的会计科目	2016 年期初占用资金余额	2016 年度占用累计发生金额（不含利息）	2016 年度占用资金的利息（如有）	2016 年度偿还累计发生金额	2016 年期末占用资金余额	占用形成原因	占用性质
现大股东及其附属企业										
小计										
前大股东及其附属企业										
小计										
总计										
其他关联资金往来	资金往来方名称	往来方与上市公司的关联关系	上市公司核算的会计科目	2016 年期初占用资金余额	2016 年度占用累计发生金额（不含利息）	2016 年度往来占用的利息（如有）	2016 年度偿还累计发生金额	2016 年期末占用资金余额	往来形成原因	往来性质
大股东及其附属企业	上海外高桥资产管理有限公司	母公司	应收账款	748.50	2,686.43		966.17	2,468.76	托管服务	经营性往来
	上海外高桥新市镇开发管理有限公司	受同一母公司控制	预付款项	5,682.72	1,646.11		7,328.83		购买动迁房	经营性往来
	上海外高桥新市镇开发管理有限公司	受同一母公司控制	其他应收款	1,861.67			1,861.67		购买动迁房	经营性往来
	上海浦东外高桥企	受同一母	其他应						押金保	非经营性

	业公共事务中心	公司控制	收款		60.00			60.00	证金	往来
	上海外高桥国际文化艺术发展有限公司	受同一母公司控制	应收账款	5.70	67.55		67.17	6.08	代理服务	经营性往来
	上海同懋置业有限公司	受同一母公司控制	预付款项	32,208.80	14,652.71			46,861.51	购买安置房	经营性往来
小计				40,507.39	19,112.80		10,223.84	49,396.35		
上市公司的子公司及其附属企业	上海市外高桥保税区三联发展有限公司	子公司	应收账款		409.53		108.52	301.01	租赁款	经营性往来
	上海市外高桥国际贸易营运中心有限公司	子公司	应收账款		861.47		319.47	542.00	租赁款	经营性往来
	上海外高桥保宏大酒店有限公司	子公司	其他应收款	58,018.04	0.58	1,039.43	1,031.50	58,026.55	资金拆借	非经营性往来
	上海森兰外高桥酒店有限公司	子公司	其他应收款	4,772.27	4.87		7.59	4,769.55	资金拆借	非经营性往来
	杭州千岛湖外高桥大酒店有限公司	子公司	其他应收款	2,757.50	300.42	49.57	0.66	3,106.83	资金拆借	非经营性往来
	上海景和健康产业发展有限公司	子公司	其他应收款	3,537.00				3,537.00	资金拆借	非经营性往来
	上海外高桥保税区联合发展有限公司	子公司	其他应收款	535.82				535.82	资金拆借	非经营性往来
	上海市外高桥国际贸易营运中心有限公司	子公司	其他应收款	23,906.78				23,906.78	资金拆借	非经营性往来
	上海外高桥物业管理有限公司	子公司	其他应收款	7.23				7.23	往来款	非经营性往来
	上海外高桥保税区联合发展有限公司	子公司	预付款项	500.00				500.00	代付款	非经营性往来

	上海森兰外高桥酒店有限公司	子公司	预付款项		275.36		150.00	125.36	提供服务	经营性往来
	上海外高桥保税区联合发展有限公司	子公司	其他流动资产		27,900.00			27,900.00	现金池借款	非经营性往来
	上海市外高桥保税区新发展有限公司	子公司	其他流动资产	47,957.00	278,451.13	2,082.87	130,934.00	197,557.00	现金池借款	非经营性往来
	上海市外高桥保税区三联发展有限公司	子公司	其他流动资产		50,000.00			50,000.00	现金池借款	非经营性往来
	上海外高桥保税区联合发展有限公司	子公司	应收利息			436.05		436.05	资金拆借	非经营性往来
	上海市外高桥保税区新发展有限公司	子公司	应收利息	58.39		2,231.13	217.50	2,072.02	资金拆借	非经营性往来
	上海市外高桥保税区三联发展有限公司	子公司	应收利息			580.02		580.02	资金拆借	非经营性往来
小计				142,050.03	358,203.36	6,419.07	132,769.24	373,903.22		
关联自然人										
小计										
其他关联方及其附属企业	上海五高物业管理有限公司	联营企业	其他应收款	25.62				25.62	资金拆借	非经营性往来
	台州外高桥联通药业有限公司	联营企业	其他应收款	2,955.80				2,955.80	资金拆借	非经营性往来
	上海新诚物业管理有限公司	联营企业	其他应收款	265.96	3.47		6.85	262.58	代付款	经营性往来
	上海自贸试验区浦深置业有限公司	联营企业	其他应收款	45,261.64	11,525.02	38.42	26,156.83	30,668.25	资金拆借	非经营性往来
	上海外高桥物流中	联营企业	其他应						物流服	经营性往

	心有限公司		收款		1.60			1.60	务	来
	上海自贸试验区浦深置业有限公司	联营企业	应收账款	7.00	313.12		172.69	147.43	租赁款	经营性往来
	上海外高桥医药分销中心有限公司	联营企业	应收账款	28.32	565.62		556.91	37.03	租赁物流及物业服务	经营性往来
	上海畅联国际物流股份有限公司	联营企业	应收账款		300.51		289.20	11.31	物流及物业服务	经营性往来
	上海高华纺织品有限公司	联营企业	应收账款		40.82		40.74	0.08	物业服务	经营性往来
	上海日陆外联发物流有限公司	联营企业	应收账款		154.83		149.55	5.28	物流服务	经营性往来
	上海侨福外高桥置业有限公司	其他关联方	其他应收款	18,091.80				18,091.80	资金拆借	非经营性往来
	小计			66,636.14	12,904.99	38.42	27,372.77	52,206.78		
	合计			249,186.56	390,221.15	6,457.49	170,365.85	475,506.35		

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并盖章的财务报表
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

董事长：刘宏

董事会批准报送日期：2017 年 4 月 26 日

修订信息

适用 不适用