

公司代码：600639、900911 公司简称：浦东金桥、金桥 B 股

# 上海金桥出口加工区开发股份有限公司 2017 年年度报告

## 重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

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

四、公司负责人汤文侃、主管会计工作负责人佟洁及会计机构负责人（会计主管人员）戚昕睿声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

### 五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

公司2017年度利润分配预案为：公司本年度净利润分别提取法定盈余公积6,596万元、任意盈余公积3,298万元后，以2017年末总股本1,122,412,893股为分配基数，向全体股东按每10股派发现金红利2.60元（含税），总计分配29,183万元；无公积金转增股本方案。

### 六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

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

### 七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

### 八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

### 九、重大风险提示

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

### 十、其他

适用 不适用

本公司董事长黄国平先生因工作调动，自2016年11月起不再担任公司董事长。本报告期内，分别由副董事长王颖女士、汤文侃先生相继代为履行董事长职务至今。

## 目录

第一节	释义.....	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	4
第三节	公司业务概要.....	8
第四节	经营情况讨论与分析.....	9
第五节	重要事项.....	21
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	30
第七节	优先股相关情况.....	35
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	36
第九节	公司治理.....	42
第十节	公司债券相关情况.....	44
第十一节	财务报告.....	48
第十二节	备查文件目录.....	136

## 第一节 释义

### 一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
公司、本公司	指	上海金桥出口加工区开发股份有限公司
金桥集团	指	上海金桥（集团）有限公司
金桥联发公司、联发公司	指	上海金桥出口加工区联合发展有限公司
金桥房产公司、房产公司	指	上海金桥出口加工区房地产发展有限公司
新金桥广场公司	指	上海新金桥广场实业有限公司
报告期	指	2017年1月1日至2017年12月31日

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、 公司信息

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

### 二、 联系人和联系方式

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

### 三、 基本情况简介

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

### 四、 信息披露及备置地点

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

## 五、 公司股票简况

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

## 六、 其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	上海延安东路 222 号外滩中心 30 楼
	签字会计师姓名	顾崙平、胡国骥
报告期内履行持续督导职责的保荐机构	名称	国泰君安证券股份有限公司
	办公地址	上海市银城中路 168 号上海银行大厦 29 楼
	签字的保荐代表人姓名	李宁、杨晓涛
	持续督导的期间	2015 年 8 月 13 日至 2017 年 12 月 31 日

## 七、 近三年主要会计数据和财务指标

## (一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2017年	2016年	本期比上年同期增减 (%)	2015年
营业收入	1,673,825,791.76	1,469,317,317.14	13.92	1,499,644,056.47
归属于上市公司股东的净利润	737,456,957.13	616,748,234.16	19.57	471,519,471.64
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	680,635,441.70	601,084,506.62	13.23	460,128,531.89
经营活动产生的现金流量净额	-106,671,256.99	1,104,659,053.92	不适用	-1,876,590,375.66
	2017年末	2016年末	本期末比上年同期末增减 (%)	2015年末
归属于上市公司股东的净资产	8,939,278,893.35	8,646,179,385.36	3.39	9,098,427,562.50
总资产	20,484,594,065.80	18,141,619,125.66	12.91	17,701,660,774.79

## (二) 主要财务指标

主要财务指标	2017年	2016年	本期比上年同期增减 (%)	2015年
基本每股收益（元 / 股）	0.6570	0.5495	19.56	0.4706
稀释每股收益（元 / 股）	-	-	-	-
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元 / 股）	0.6064	0.5355	13.24	0.4592
加权平均净资产收益率 (%)	8.39	6.95	增加1.44个百	6.35

			分点	
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	7.74	6.77	增加0.97个百分点	6.20

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

## 八、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

	净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则	737,456,957.13	616,748,234.16	8,939,278,893.35	8,646,179,385.36
按国际会计准则调整的项目及金额：				
按国际会计准则	737,456,957.13	616,748,234.16	8,939,278,893.35	8,646,179,385.36

### (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、2017 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	444,061,065.09	362,799,206.75	336,059,383.62	530,906,136.30
归属于上市公司股东的净利润	201,074,130.17	169,808,937.58	175,629,100.11	190,944,789.27
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	200,585,330.32	168,022,342.43	129,291,381.01	182,736,387.94
经营活动产生的现金流量净额	-8,668,176.53	-50,873,547.26	325,154,343.56	-372,283,876.76

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	2017 年金额	附注（如适用）	2016 年金额	2015 年金额
非流动资产处置损益	99,088.56	附注十七	28,031.79	-136,760.55
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免	-		-	-
计入当期损益的政府补助，但与公司	4,284,555.40	附注十七	20,834,686.48	13,972,144.10

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				
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-		-	-
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-		-	-
非货币性资产交换损益	-		-	-
委托他人投资或管理资产的损益	-		-	-
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	-		-	-
债务重组损益	-		-	-
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	-		-	-
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	-		-	-
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-		-	-
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-		-	-
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	75,306,452.25	附注十七	-	-
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-		-	-
对外委托贷款取得的损益	-		-	-
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-		-	-
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	-		-	-
受托经营取得的托管费收入	-		-	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-3,932,421.37	附注十七	22,714.37	988,847.97
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-		-	-
少数股东权益影响额	-	附注十七	-	-
所得税影响额	-18,936,159.41	附注十七	-5,221,705.10	-3,433,291.77
合计	56,821,515.43		15,663,727.54	11,390,939.75

#### 十一、 采用公允价值计量的项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
交通银行	43,516,203.31	46,834,596.63	3,318,393.32	2,047,599.51
东方证券	2,577,260,759.11	2,226,660,101.82	-350,600,657.29	24,338,053.05
国泰君安	169,632,634.60	168,993,888.80	-638,745.80	3,558,726.60
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	33,482.08	33,482.08	13,037.20
合计	2,790,409,597.02	2,442,522,069.33	-347,887,527.69	29,957,416.36

## 十二、 其他

适用 不适用

## 第三节 公司业务概要

### 一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

#### (一) 主要业务及经营模式

公司主要从事上海金桥经济技术开发区的开发、运营和管理，包括工业、办公、科研、住宅、商业的投资建设，并提供后续出租、出售、管理和增值服务。公司主营业务主要集中在房地产业，逐步从园区集成开发商向新兴城区开发运营商转型。公司采取租售结合、以租为主的经营模式。

#### (二) 行业情况说明

公司重点关注了产业地产及传统房地产行业的发展情况。

##### 1、产业地产领域

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

##### 2、传统房地产领域

报告期内，中国房地产调控政策密集程度前所未有。受政策和市场等多重因素的影响，房地产行业正告别快速增长、高额利润的通道，传统的住宅开发销售业务受到越来越多的局限，不少房企调整企业战略，步入转型轨道，不断尝试和探索新的业务，谋求多元化发展。为寻求新的利润增长点，挖掘存量市场，谋求健康发展，房企积极布局长租公寓、物流地产、特色小镇、轻资产、养老地产等多元化业务。同时，房地产行业的金融属性明显增强，地产企业与房地产金融的结合更加紧密，国内房地产企业积极创新融资模式，尝试地产基金及 REITs 方式。

### 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

2017 年末，公司合并报告报表总资产 204.85 亿元，比年初增加 23.43 亿元，增幅 12.91%。详见下文《资产、负债情况分析》。

其中：境外资产 0（单位：元 币种：人民币），占总资产的比例为 0%。

### 三、报告期内核心竞争力分析

适用 不适用

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

#### 1、区域开发能力



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

## 2、专业管理能力

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

## 3、稳健经营能力

经过二十多年的经营发展，公司拥有厂房、办公楼、住宅、商铺以及教育、休闲配套等各类投资性物业约 230 万 m<sup>2</sup> 以及约 35.45 万 m<sup>2</sup> 的出租土地，而且，公司仍在继续加大投资性物业的建设和经营力度，这些优质资源可以为公司创造稳定和持久的租金收入，是公司在未来竞争中的宝贵资源，为公司稳健持续经营奠定了良好的基础。

## 第四节 经营情况讨论与分析

### 一、经营情况讨论与分析

2017 年，在董事会的领导下，围绕公司“十三五”战略发展规划，牢牢把握“稳中求进”的工作总基调，充分发挥园区开发主力军的重要作用，开拓创新、锐意进取、精准施策、狠抓落实，规划、建设、运营、营销、管理等各项工作齐头并进，交出了区域开发和公司自身经营的出色答卷。全年完成各项现金流入总计 29.21 亿元，其中经营性现金收入 26.5 亿元——销售收入 11.42 亿元、租赁收入（含酒店）14.35 亿元。可喜的是，在收入增长的同时，本报告期公司主营业务收入 16.74 亿元，同比增长 13.92%；归母净利润 7.37 亿元，同比增长 19.57%；基本每股收益 0.6570 元/股，同比增长 19.56%；加权平均净资产收益率 8.39%，比去年提高 1.44 个百分点。在“十三五”开局之年取得“开门红”的基础上，公司发展再上新台阶。

#### 1、2017 年底，各物业出租率与履约率继续保持较高水平。

公司持有各类经营性物业的出租率继续保持较高水平，总体出租率达到 83.47%，其中：碧云品牌住宅类物业出租率达到 96.15%，居行业领先水平；厂房及仓库出租率 75%，研发楼出租率 82%，办公楼出租率 74%，商业类物业出租率 89%。各类物业租赁的合同履约率继续保持较高水平，其中产业建筑类物业履约率达 93%，住宅建筑类物业履约率达 97%。

#### 2、临港碧云壹零项目开盘持续热销

在上海楼市限购限贷政策升级的背景下，通过多渠道推广、精准营销，临港碧云壹零项目（备案名：艺林秋涟苑）第二批预售房源 138 套（暂测建筑面积合计约 30488.24 m<sup>2</sup>）于 2017 年 9 月进行了开盘预售，仍然取得了骄人成绩。在报告期末，全盘去化率超过 80%，累计收款约 12.82 亿元（含订金）。

#### 3、截止 2017 年底，重点任务进展情况良好：

对控股子公司宝山北郊的增资在报告期内实施，北郊未来产业园新材料创新基地东、南、北区项目于 7 月开工，进展良好。

新设由宏全资项目公司，作为收购开发区内存量物业及未来运营的主体。2017 年 11 月完成原诺基亚通信厂房的收购，取得不动产权证书，新增建筑面积约 3.7 万 m<sup>2</sup>。4 季度，在事前进行充分尽职调查和资产评估的基础上，根据公司董事会的统一部署与要求，果断出手收购区内“金领之都 A 区”部分物业，在年内顺利完成签约、交接、申请过户工作。本次交易对象共计 23 幢房屋，新增建筑面积合计约 15.33 万 m<sup>2</sup>。

在产业投资工作方面，稳步推进与目标企业的入股洽谈工作，并进行可行性研究。

#### 4、重点项目按计划完成：

临港碧云壹零项目的施工已竣工，12 月完成建设工程竣工验收备案手续；Office Park II 地铁板块项目（T3-5）主体结构完成，幕墙施工完成 90%，设备安装完成 80%；碧云尊邸住宅项目（S11 地块）7 月全面开工，进展良好；Lalaport 啦啦宝都商业办公项目（T4-03 地块）8 月开工，进展良好。

#### 5、强化服务公寓业务品牌塑造，走出了一条轻资产运作、品牌输出的新路径

公司加大对服务式公寓业务板块的培育力度，积极推进“品牌+”战略，明确品牌定位、分类，塑造三大品牌，即碧云阁 Green Court Premier（标准五星级）、碧云苑 Green Court Residence（标准四星级）、碧云庭 Green Court Place（准四星级），已形成了极为鲜明的品牌定位与形象系统；而且，在品牌管理上实现了突破，承接了 2 个项目的委托经营管理，并获得市场高度认可，走出了一条轻资产运作、品牌输出的新路径。截至 2017 年底，服务式公寓租赁现金收入达 1.5 亿元（含税），占公司主营业务收入的 9%，占租赁收入比重达 10.88%，成为公司重要的发展支撑。

6、实施了东方证券的减持，回收资金 8,000 万元。

以上是管理层对 2017 年度经营工作的简要总结。报告期内主要经营情况以及重要事项在下文作进一步披露。

## 二、报告期内主要经营情况

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

在营重要项目一览表

项目名称	地上建筑面积	总建筑面积	竣工/获得时间	权益比例
<b>住宅</b>				
S5 地块碧云别墅一、二、三期	32,569.30	32,569.30	2002	100%
S6 地块碧云别墅四、五、六期	36,429.23	37,050.39	2010	100%
S4 地块碧云花园一期	77,543.65	80,921.83	2002	100%
S8 地块碧云花园二期	48,265.00	55,365.00	2005	100%
S8F 地块碧云国际社区人才公寓一期	8,189.46	10,269.85	2014	100%
S8DE 地块碧云国际社区人才公寓二期	46,423.00	47,523.00	2014	100%
S3 地块银杏苑	48,800.00	56,688.00	2014	100%
S1 服务式公寓	36,030.32	59,694.49	2014	100%
碧云公馆（其中服务式公寓 51805.5 m <sup>2</sup> （地上面积））	88,653.35	128,263.83	2015	100%
<b>小计</b>	<b>422,903.31</b>	<b>508,345.69</b>		
<b>厂房、仓库</b>				
T17-1、5 通用厂房	7,324.50	7,324.50	1993	100%
T17-6 通用厂房	5,155.61	6,335.52	1993	100%
T25 通用厂房（1）	35,214.72	35,214.72	2009	100%
T25 通用厂房（2）	24,093.45	24,093.45	2014	100%
T15-1、2、6 通用厂房	33,823.04	33,823.04	1994	100%
T15-2、4 通用厂房	5,871.66	5,871.66	1994	100%
T4 通用厂房	31,078.23	31,078.23	2002	100%
T15-8 通用厂房	9,837.01	9,837.01	1994	100%
T15-9 通用厂房	8,003.01	8,003.01	2002	100%
T68 通用厂房	51,752.02	51,752.02	2005	100%
T48 通用厂房	16,373.87	16,373.87	2006	100%
T20 通用厂房（1）	20,276.08	20,276.08	1993	100%
T20 通用厂房（2）	15,486.76	15,486.76	2014	100%
T40A 通用厂房	10,803.13	10,803.13	2014	100%

T40B 通用厂房	34,191.27	34,191.27	2002	100%
T52 通用厂房	90,047.49	90,047.49	2002	100%
T72 通用厂房	15,766.21	15,766.21	2004	100%
T12B 通用厂房	24,712.30	24,712.30	1994	100%
T34 通用厂房	22,180.21	22,180.21	2005	100%
T22 仓库	6,154.19	6,154.19	1993	100%
T71 通用厂房	57,380.85	57,380.85	2002	100%
T32 通用厂房	9,369.63	9,369.63	2002	100%
T29 通用厂房	18,344.70	18,344.70	2000	100%
T21 通用厂房	28,162.64	28,162.64	2000	100%
南区关内 T3 通用厂房	116,618.04	116,618.04	2004	100%
南区关内 T6 通用厂房	106,130.63	106,130.63	2005	100%
南区关外 T2-1、2 通用厂房	9,995.43	9,995.43	2002	100%
南区关外 T12-1~6、8~9 通用厂房	19,974.19	19,974.19	2002	100%
南区关外 T19-A、B 通用厂房	4,770.07	4,770.07	2002	100%
T30 (原诺基亚通信厂房)	36,548.82	36,548.82	2017	100%
T32 (原心华制衣厂房)	17,777.45	17,777.45	2016	100%
<b>小计</b>	<b>893,217.21</b>	<b>894,397.12</b>		
<b>办公楼</b>				
新金桥大厦	35,840.13	38,491.56	1997	100%
新金桥广场的办公楼	12,413.07	16,348.61	2006	100%
碧云公馆的办公楼	8,622.38	12,474.87	2016	100%
<b>小计</b>	<b>56,875.58</b>	<b>67,315.04</b>		
<b>研发楼</b>				
T28 地块由度工坊	88,585.17	145,128.70	2011	100%
G2 地块 Office Park	88,970.42	121,109.45	2009	100%
杉达大厦	4,613.29	4,613.29	1993	100%
金领之都 A 区	153,292.97	153,292.97	2017	100%
T36	94,000.00	128,271.72	2016	100%
<b>小计</b>	<b>429,461.85</b>	<b>552,416.13</b>		
<b>商业</b>				
红枫路商业街	1,490.05	5,418.77	2007	100%
梦家园展示中心	1,847.98	2,059.86	2007	100%
家乐福金桥商场	38,186.77	38,186.77	2002	100%
S7 地块体育休闲中心	20,422.02	20,422.02	2004	100%
杨高路以北区域沿街商铺	3,676.91	3,676.91	1997	100%
新金桥广场的商业	5,009.57	5,009.57	2006	100%
T17-B1 地块碧云 90 商业中心	24,631.45	7,917.23	2011	100%
T20 锦艺大厦 (美林阁)	10,599.94	10,599.94	1999	100%
S1 商铺	7,753.24	7,753.24	2014	100%
碧云公馆 (商业)	27,175.83	39,318.04	2015	100%

小计	140,793.76	160,362.35		
酒店				
新金桥广场的酒店	19,795.74	19,795.74	2006	100%
小计	19,795.74	19,795.74		
学校、配套及其他				
德威幼儿园	5,670.27	5,670.27	1996	100%
德威英国学校	18,818.34	18,818.34	2007	100%
德威学校体育中心	6,215.50	6,215.50	2017	100%
平和双语学校	39,040.12	39,040.12	1995	100%
平和高中部	8,283.00	8,283.00	2016	100%
吴昌硕纪念馆	5,295.17	5,295.17	2014	100%
T14-1 地块由家人公寓	8,766.15	8,766.15	1999	100%
小计	92,088.55	92,088.55		
合计	2,055,136.00	2,294,720.62		

备注：公司在报告期内聘请了第三方专业机构实施经营性不动产管理专项检查，对公司经营性不动产进行了梳理。上表中总建筑面积以房地产测绘机构实测为准；尚未进行实测的，则以立项或报建时暂估面积暂计。

## （一） 主营业务分析

### 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	1,673,825,791.76	1,469,317,317.14	13.92
营业成本	549,193,794.04	517,539,611.97	6.12
销售费用	29,899,037.03	35,345,616.68	-15.41
管理费用	73,609,279.78	69,065,890.09	6.58
财务费用	50,975,778.56	109,083,146.02	-53.27
经营活动产生的现金流量净额	-106,671,256.99	1,104,659,053.92	-109.66
投资活动产生的现金流量净额	136,268,997.99	-317,029,886.93	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-458,427,032.27	-584,302,240.78	不适用
研发支出	-	-	不适用

#### 1. 收入和成本分析

√适用 □不适用

营业收入：本期发生额较上年同期增加 2.05 亿元，增加比例 13.92%，主要原因为销售收入增加 1.6 亿元。

营业成本：本期发生额较上年同期增加 0.32 亿元，增加比例 6.12%，主要原因为销售收入增加相应增加的销售成本。

销售费用：本期发生额较上年同期减少 0.05 亿元，减少比例 15.41%，主要原因为支付的中介服务费有所减少。

管理费用：本期发生额较上年同期增加 0.05 亿元，增加比例 6.58%，主要原因为差旅费及职工薪酬有所增加。

财务费用：本期发生额较上年同期数减少 0.58 亿元，减少比例 53.27%，主要原因为本期利息资本化增加相应减少当期财务费用。

## (1). 主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产经营业务	1,517,873,030.57	426,916,311.65	71.87	14.84	6.82	增加 2.11 个百分点
酒店公寓服务业务	150,217,120.80	122,277,482.39	18.60	4.52	3.73	增加 0.62 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产销售	288,395,267.53	17,573,584.29	93.91	119.01	不适用	减少 36.01 个百分点
房地产租赁	1,229,477,763.04	409,342,727.36	66.71	3.32	-6.77	增加 3.61 个百分点
酒店公寓服务	150,217,120.80	122,277,482.39	18.60	4.52	3.73	增加 0.62 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
上海	1,668,090,151.37	549,193,794.04	67.08	13.83	6.12	增加 2.4 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:元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
房地产经营业务	销售成本	17,573,584.29	3.20	-39,402,359.20	-7.61	不适用	
房地产经营业务	租赁成本	409,342,727.36	74.54	439,065,978.87	84.83	-6.77	
酒店公寓服务业务	酒店公寓成本	122,277,482.39	22.26	117,875,992.3	22.78	3.73	

分产品情况							
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
房地产销售	销售成本	17,573,584.29	3.20	-39,402,359.20	-7.61	不适用	
房地产租赁	租赁摊销成本	275,326,673.78	50.14	257,075,822.62	49.67	7.10	
房地产租赁	租赁运维成本	134,016,053.58	24.40	181,990,156.25	35.16	-26.36	
酒店公寓服务	酒店公寓摊销成本	67,610,676.12	12.31	68,497,436.05	13.24	-1.29	
酒店公寓服务	酒店公寓运维成本	54,666,806.27	9.95	49,378,556.25	9.54	10.71	

成本分析其他情况说明

适用 不适用

#### (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 33,112.72 万元，占年度销售总额 19.85%；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 47,626.81 万元，占年度采购总额 40.64%；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

无

## 2. 费用

适用 不适用

本年公司三项费用总额为人民币 1.54 亿元，较上年同期减少 0.59 亿元，主要原因为财务费用由于利息资本化的增加而相应减少。

## 3. 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

经营活动产生的现金流量净额：本期发生额较上年同期减少 12.11 亿元，减少比例 109.66%，主要原因为本期支付的资产购置款及土地增值税清算款较上年同期有所增加。

投资活动产生的现金流量净额：本期发生额较上年同期增加 4.53 亿元，主要原因为上年同期净购入保本理财产品 3.45 亿元，本期为净赎回；另本期抛售股票获得的投资收益较上年同期有所增加。

筹资活动产生的现金流量净额：本期发生额较上年同期增加 1.26 亿元，主要原因为上年同期净归还银行借款 3.24 亿元，本期净归还 1.95 亿元。

## (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
货币资金	815,052,642.45	3.98	1,243,481,297.78	6.85	-34.45	
应收账款	208,015,785.63	1.02	149,657,064.65	0.82	38.99	
预付款项	581,273.91	-	2,168,191.59	0.01	-73.19	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	33,482.08	-	-	-	100.00	
应收利息	1,270,138.89	0.01	491,666.67	-	158.33	
应收股利	-	-	3,311,002.00	0.02	-100.00	
其他应收款	12,535,711.40	0.06	21,136,312.18	0.12	-40.69	
其他流动资产	538,880,508.05	2.63	361,015,750.12	1.99	49.27	
投资性房地产	7,853,749,294.67	38.34	5,696,265,709.04	31.40	37.88	
长期待摊费用	10,163,806.19	0.05	7,765,995.18	0.04	30.88	
应付账款	1,838,453,976.69	8.97	628,945,627.54	3.47	192.31	
预收账款	1,558,128,687.09	7.61	590,654,074.69	3.26	163.80	
一年内到期的非流动负债	187,000,000.00	0.91	50,000,000.00	0.28	274.00	
少数股东权益	236,142,845.84	1.15	119,042,719.54	0.66	98.37	

## 其他说明

货币资金：期末数较期初减少 4.28 亿元，减少比例 34.45%，主要原因为归还银行借款及支付资产购置款。

应收账款：期末数较期初增加 0.58 亿元，增加比例 38.99%，主要原因为应收 T22 厂房转让款。

预付账款：期末数较期初减少 0.02 亿元，减少比例 73.19%，主要原因为结转前期预付工程款。

其他应收款：期末数较期初减少 0.09 亿元，减少比例 40.69%，主要原因为收回代垫水电费。

其他流动资产：期末数较期初增加 1.78 亿元，增加比例 49.27%，主要原因为待抵扣的进项税金增加。

长期待摊费用：期末数较期初增加 0.02 亿元，增加比例 30.88%，主要原因为酒店公寓翻新工程增加。

应付账款：期末数较期初增加 12.10 亿元，增加比例 192.31%，主要原因为“金领之都”未付购置款。

预收账款：期末数较期初增加 9.67 亿元，增加比例 163.80%，主要原因为收到“碧云壹零”房屋预售款。

一年内到期的非流动负债：期末数较期初增加 1.37 亿元，增加比例 274.00%，主要原因为一年内到期的长期借款重分类。

少数股东权益：期末数较期初增加 1.17 亿元，增加比例 98.37%，主要原因为“金桥北郊公司”吸收少数股东增资。

## 2. 截至报告期末主要资产受限情况

√适用 □不适用

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

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

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

2017 年 12 月，金桥由川公司因向中国银行浦东开发区支行申请借款人民币 1.95 亿元，以川桥路 777 号房屋作为抵押物，抵押期限 10 年，自 2017 年 12 月至 2027 年 12 月。

## 3. 其他说明

适用 不适用

## (四) 行业经营性信息分析

适用 不适用

公司的主营业务属房地产业。其行业经营性信息分析见下文。

## 房地产行业经营性信息分析

## 1. 报告期内房地产储备情况

适用 不适用

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	北至鲁桥路、南至金闽路、西至金闽路、东至金苏路	50,608.00		126,520.00	否		
2	北至杨高中路高压走廊、南至民航大厦、西至 G1-9 地块、东至 G1 地块内部便道	11,010.00		44,040.00	否		
3	北至杨高中路高压走廊、南至民航大厦、西至薛家浜、东至 G1-8 地块	4,828.00		7,245.00	否		
4	北至 Office Park II 项目、南至新金桥路、西至金皖路、东至东陆路	69,298.36		221,754.75	否		
5	北至金科路、南至啦啦宝都项目、西至金科路、东至 T4 通用厂房	68,928.50		103,392.81	否		

## 2. 报告期内房地产开发投资情况

适用 不适用



单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
1	金桥地区	OFFICE PARK II 地铁板块	办公	在建项目	26,864	101,120	165,120	-	-	210,236.00	18,150.03
2	金桥地区	碧云尊邸项目	住宅	新开工项目	125,500	104,000	196,419	-	-	288,000.00	9,366.77
3	金桥地区	碧云国际社区配套设施	配套	竣工项目	8,220	8,220	7,500	-	7,500	15,900.00	-
4	金桥地区	啦啦宝都商业项目	商业	新开工项目	42,751	107,000	145,000	-	-	96,772.00	33,032.52
5	临港地区	碧云壹零	住宅	在建项目	142,998	145,969	211,242	-	20,913	213,000.00	12,888.15
6	宝山地区	北郊未来产业园一期	研发	新开工项目	121,835	250,022	359,264	-	-	250,000.00	17,743.97
7	金桥地区	由度工坊III期(31-02)	工业	新开工项目	12,640	-	33,000	-	-	23,600.00	3,332.60
8	金桥地区	由度工坊II期(34-06)	工业	新开工项目	1,022	-	2,527	-	-	2,166.00	654.71
		合计			481,830	716,331	1,120,072	-	28,413	1,099,674.00	95,168.75

## 3. 报告期内房地产销售情况

√适用 □不适用

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	已预售面积(平方米)
	临港地区	碧云壹零	住宅	62,168.63	52,777.67

## 4. 报告期内房地产出租情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积(平方米)	出租房地产的租金收入	是否采用公允价值计量模式	租金收入/房地产公允价值(%)
1	金桥地区	碧云国际社区别墅、公寓等	住宅	376,519.54	42,408.06	否	不适用
2	上海	碧云国际社区、新金桥广场等	商业	147,631.48	14,825.64	否	不适用
3	金桥地区	软件园、由度工坊等	研发办公楼	541,357.57	22,221.01	否	不适用
4	金桥地区	通用厂房等	厂房及仓库	908,537.65	27,976.72	否	不适用
5	金桥地区	学校、配套等	其他	110,908.87	6,361.70	否	不适用
6	上海	碧云公馆、新金桥广场等	酒店公寓	167,313.67	15,021.71	否	不适用
7	上海	新金桥大厦、碧云公馆、新金桥广场等	办公楼	83,146.32	5,192.35	否	不适用
合计				2,335,415.10	134,007.19		

1	金桥地区	金桥北区土地	土地	354,532.12	3,962.30		
---	------	--------	----	------------	----------	--	--

### 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
438,962.44	4.15	13,450.39

### 6. 其他说明

适用  不适用

## (五) 投资状况分析

### 1、 对外股权投资总体分析

√适用 □不适用

本报告期内，公司对控股子公司追加投资，新增一家全资子公司，详见下文。

#### (1) 重大的股权投资

√适用 □不适用

2017年11月，公司对控股子公司——上海北郊未来产业园开发运营有限公司增资1.8亿。增资完成后，该公司的注册资本从3亿增至6亿，公司60%的持股比例保持不变。

2017年12月，公司投资设立全资项目公司——上海由宏企业管理有限公司，注册资本人民币3亿元，主要业务范围为企业管、物业管理、停车场（库）经营。该公司已于2017年12月14日完成相关公司登记手续，取得营业执照。截止本报告期末，该公司尚未正式营业。

#### (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

序号	证券品种	证券代码	证券简称	最初投资金额(元)	持有数量(股)	期末账面价值(元)	占期末证券总投资比例(%)	报告期损益(元)
1	股票	601328	交通银行	10,286,802.50	7,541,803.00	46,834,596.63	1.92	2,047,599.51
2	股票	601211	国泰君安	9,302,464.00	9,124,940.00	168,993,888.80	6.92	3,558,726.60
3	股票	600958	东方证券	298,632,612.18	160,653,687.00	2,226,660,101.82	91.16	24,338,053.05
4	股票	603477	振静股份	3,286.62	589.00	11,155.66	-	7,869.04
5	股票	603283	赛腾股份	2,490.90	361.00	5,248.94	-	2,758.04
6	股票	603655	朗博科技	1,724.82	267.00	2,483.10	-	758.28
7	股票	603329	上海雅仕	3,752.24	356.00	5,404.08	-	1,651.84
8	股票	603080	新疆火炬	4,868.80	358.00	4,868.80	-	-
9	股票	603161	科华控股	4,321.50	258.00	4,321.50	-	-
合计				318,242,323.56	/	2,442,522,069.33	100.00	29,957,416.36

## (六) 重大资产和股权出售

□适用 √不适用

## (七) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

公司名称	业务性质	主要产品或服务	注册资本(万元)	总资产(万元)	净资产(万元)	净利润(万元)
上海金桥出口加工区房地产发展有限公司	主要从事于房地产开发、经营	报告期内，主要开发经营碧云壹零及碧云公馆项目、自有物业出租	15,000	378,070.47	95,171.33	-3,532.30
上海新金桥广场实业有限公司	主要负责新金桥广场物业经营	报告期内，主要经营公寓式酒店管理、商办楼及自有场地出租	27,506	38,685.43	30,285.83	2,665.73
上海金桥出口加工区联合发展有限公司	主要从事于金桥出口加工区内市政基础设施建设和房地产开发经营	报告期内，主要开发区内研发办公楼、酒店式公寓、住宅及配套项目	69,000	425,643.27	155,463.39	29,647.36
上海北郊未来产业园开发运营有限公司	宝山工业园区的开发建设、经营管理，综合配套设施开发投资，房地产开发经营，物业管理，实业投资	报告期内，主要开发宝山工业园区内房产项目	60,000	60,804.29	59,035.71	-724.97
上海由鹏资产管理有限公司	资产管理、物业管理、停车场收费		15,000	13,094.84	3,454.25	-124.60
上海盛讯投资有限公司	创业投资、项目投资、房地产投资、投资咨询管理等		50,000	-	-0.16	-0.03
上海由川企业管理有限公司	企业管理、物业管理、停车场管理		10,000	30,471.24	9,699.62	-300.38

上海由宏企业管理有限公司	企业管理、物业管理、停车场管理	30,000	-	-	-
--------------	-----------------	--------	---	---	---

公司实质控股 100%的子公司金桥联发公司，本期营业收入 6.25 亿元，较上年同期增加 1.49 亿元，增加比例 31.34%，主要原因为上期发生土地销售退回，冲减当期营业收入 1.55 亿元。该公司本期营业利润 3.98 亿元、净利润 2.96 亿元，对归属于母公司的净利润的贡献占比为 40.20%。

#### (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、国内政策环境给房地产行业带来巨大变革

未来，房地产市场将长期坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”主基调，短期调控与长效机制紧密衔接。加快住房制度改革和长效机制建设是未来的必然趋势，租购并举的房地产制度逐步建立，房地产的居住属性将明显强化。

##### 2、国内房地产租赁市场将会迅猛发展

面对房地产政策的巨大变化，长租公寓业务将迎来爆发式增长。传统房企、互联网巨头将大规模布局、并深耕租赁市场，在标准化、品牌化、多样化方面打造品牌与特色。同时，金融资本会进行全方位对接。

##### 3、园区地产开发进入“3.0 时代”

未来，较为成熟的园区开发将步入 3.0 时代，即更加精细化、精深化、市场化的开发模式。从产品形态看，提供更多适合城市功能的载体产品与开放式空间。从招商模式看，从 1.0 物理招商（机械拼凑）、2.0 化学招商（产业链）到 3.0 生态系统招商转变。从运营模式看，运用互联网的思维和手段，建立强大的数据中心，将园区的物流、资金流、信息流、人流结合在一起，形成科学的决策系统。

#### (二) 公司发展战略

适用 不适用

为顺应未来房地产行业与产业园区的发展趋势，推动转型创新，满足新需求，公司提出“强功能、重招商、保品质、优服务”发展思路，聚焦浦东区域，对标标杆企业，坚持市场导向、问题导向、效果导向，不断提升核心竞争力，逐步实现资源、资产、资本的良性循环。

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

#### (三) 经营计划

适用 不适用

2018 年是贯彻党的十九大精神的开局之年和改革开放 40 周年，也是公司全面推进转型发展、实现“十三五”规划承上启下的关键年。公司要进一步解放思想、明确目标、抓住机遇、开拓进取，以“强功能、重招商、保品质、优服务”为重点，在浦东城市功能区域开发中继续保持主力军和转型引领者的地位。

2018 年，力争全年实现现金流入合计 30.69 亿元（含投资性、筹资收入等），其中销售收入 9.12 亿元、租赁收入 15.17 亿元、投资性收入 5.39 亿元。全年预算现金流出合计 50.16 亿元，其中经营性现金流出 35.74 亿元，投资性现金流出 9.14 亿元。

2018 年公司主要工作任务有：

1、进一步聚焦新能源汽车、智能装备和机器人、移动互联网视讯、金融科技等新兴产业，提升精准化招商能力，创新招商方式，探索“招商+投资”、“产业扶持+产业基金”并举的招商新路径。

2、坚持深耕金桥，提升资源把控与优化能力，推动“金桥城市副中心地区单元规划”编制工作，实现金桥开发区的精耕细作、内涵式发展。

(1) 重点推进地铁板块 Office Park II 期项目建设，确保年内竣工；推进由度工坊 II 期、III 期、T4-02 地块开发建设，提供更多优质载体；推动金融科技产业平台装修改造与招商工作，促进金融科技产业集聚。全面展开北郊未来产业园首期启动区项目，力争年内部分楼宇实现结构封顶。

(2) 按计划确定的节点进度和要求推进碧云尊邸住宅项目（S11 地块）、啦啦宝都商业综合体等项目建设，不断提升开发区的宜居水平。积极推进轨交 14 号线蓝天路站地下连接疏散通道项目，按照上海市城市总体规划“加强地下空间利用”要求，推动该区域的站城一体化建设，为碧云 E 商业中心的启动奠定基础。

3、夯实碧云花园服务公寓运营能力，保持现有 GOP 水平，实现碧云阁、碧云苑、碧云庭三大产品、四家门店的业内领先地位。

4、强化战略投资管理。密切关注外部环境变化，特别是房地产市场的政策、长租公寓发展、地产金融化等新形势、新变化，做好公司相应的应对策略，对后续三到五年发展，在对外投资、并购或项目选择上有所谋划，对公司未来的商业模式、产品规划、业务规划进行适当调整。

5、加强资金管理。2018 年工程建设、项目投资将进入高峰期，资金需求较大。要进一步拓宽思路，拓展融资渠道，降低融资成本，确保资金需求，使公司经营具有较强的发展后劲。根据市场情况适时推进中期票据或超短融发行；加强投资管理，有序推进东方证券减持、新股申购等工作。

#### (四) 可能面对的风险

√适用 □不适用

##### 1、宏观经济、政策风险及对策

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

##### 2、经营风险及对策

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

##### 3、财务风险及对策

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

#### (五) 其他

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

## 第五节 重要事项

### 一、普通股利润分配或资本公积金转增预案

#### (一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

√适用 □不适用

公司根据相关规定以及公司章程、公司 2017-2019 年股东回报规划，制定公司 2017 年度利润分配预案：公司本年度净利润分别提取法定盈余公积 6,596 万元、任意盈余公积 3,298 万元后，按 2017 年末总股份 1,122,412,893 股为分配基数，本年度向全体股东按每 10 股派发现金红利 2.60 元（含税），总计分配约 29,183 万元，为当年母公司实现可供投资者分配利润 56,070 万元的 52.05%，占当年度公司合并报表归属于上市公司股东净利润 73,746 万元的 39.57%。

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

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数（股）	每 10 股派息数（元）（含税）	每 10 股转增数（股）	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率（%）
2017 年	0	2.60	0	291,827,352.18	737,456,957.13	39.57%
2016 年	0	1.70	0	190,810,191.81	616,748,234.16	30.94%
2015 年	0	1.40	0	157,137,805.02	471,519,471.64	33.33%

## (三) 以现金方式要约回购股份计入现金分红的情况

适用  不适用

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

适用  不适用

## 二、承诺事项履行情况

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

适用  不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与再融资相关的承诺	股份限售	上海金桥（集团）有限公司	通过本次非公开发行取得的股份自本次发行结束之日起 36 个月内将不以任何方式转让，包括但不限于通过证券市场公开转让或通过协议方式转让。	2015 年 8 月 13 日 - 2018 年 8 月 13 日	是	是		

其他对公司中小股东所作承诺	解决同业竞争	上海金桥(集团)有限公司的全资子公司:上海金桥出口加工区南区开发建设有限公司	在金桥出口加工区南区,上海金桥出口加工区南区开发建设有限公司拥有与本公司相似的标准厂房 54,600.24 平方米(位于南区海关监管区外 T20 地块)。为避免可能产生的同业竞争,继续委托公司经营南区海关监管区外 T20 号地块的四幢厂房三年(自 2015 年 10 月 31 日至 2018 年 10 月 30 日),委托经营管理费用不变,仍为固定费用(按每平方米建筑面积每年人民币 1 元的标准收费)以及业绩提成(按年度新增租赁总收入的 10%收取)。	2015 年 10 月 31 日至 2018 年 10 月 30 日	是	是		
---------------	--------	--	--	------------------------------------	---	---	--	--

(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

详见本报告第十一节《财务报告》第五项《重要会计政策及会计估计》第 33.1 项《会计政策变更》。

**(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	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	98
境内会计师事务所审计年限	6

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

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

 适用  不适用

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

 适用  不适用**七、面临暂停上市风险的情况****(一) 导致暂停上市的原因** 适用  不适用**(二) 公司拟采取的应对措施** 适用  不适用**八、面临终止上市的情况和原因** 适用  不适用**九、破产重整相关事项** 适用  不适用



**十、重大诉讼、仲裁事项**

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项  本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

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

适用  不适用

**十二、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明**

适用  不适用

报告期内，公司及控股股东诚信状况良好，不存在重大失信情况，包括但不限于未履行法院生效判决、所负数额较大的债务到期未清偿、被证券监管机构采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分等情况。

**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

事项概述	查询索引
为避免可能产生的同业竞争，公司的控股股东——上海金桥（集团）有限公司的全资子公司——上海金桥出口加工区南区开发建设有限公司将其名下的位于南区海关监管区外 T20 号地块的四幢厂房（建筑面积 54,600.24 平方米）继续委托公司经营，委托期限自 2015 年 10 月 31 日至 2018 年 10 月 30 日，委托经营管理费用为固定费用（按每平方米建筑面积每年人民币 1 元的标准收费）以及业绩提成（按年度新增租赁总收入的 10%收取）。	2017 年 8 月 26 日披露的关联交易公告（编号：临 2017-020）

**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

## (二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易

## 1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

## 2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

## 3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

## 4、 涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

## (三) 共同对外投资的重大关联交易

## 1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

## 2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

## 3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

## (四) 关联债权债务往来

## 1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

## 2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

## 3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金			关联方向上市公司提供资金			
		期初余额	发生额	期末余额	期初余额	发生额	期末余额	
上海金桥出口加工区联合发展有限公司	全资子公司	1,766.34	-1,392.57	373.77	-	-	-	
上海金桥出口加工区房地产发展有限公司	控股子公司	112,505.68	-59,803.27	52,702.41	-	-	-	
上海盛讯投资有限公司	全资子公司	0.21	0.03	0.24	-	-	-	
上海由鹏资产管理有限公司	全资子公司	969.12	242.53	1,211.65	-	-	-	
上海由川资产管理有限公司	全资子公司	-	1,237.28	1,237.28	-	-	-	
上海新金桥广场实业有限公司	全资子公司	-	5,742.94	5,742.94	-	-	-	
合计		115,241.35	-53,973.06	61,268.29	-	-	-	
报告期内公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额(元)								-

公司向控股股东及其子公司提供资金的余额（元）	-
关联债权债务形成原因	(1) 截止报告期末，公司应收直接控股 100% 的投资企业上海金桥出口加工区联合发展有限公司 373.77 万元，系往来款。 (2) 截止报告期末，公司应收直接和间接控股 100% 的投资企业上海金桥出口加工区房地产发展有限公司 52,702.41 万元，系该公司支付临港碧云壹零项目开发费用。 (3) 截止报告期末，公司应收直接控股 100% 的投资企业上海盛讯投资有限公司 0.24 万元，系往来款。 (4) 截止报告期末，公司应收直接控股 100% 的投资企业上海由鹏资产管理有限公司 1,211.65 万元，系往来款。 (5) 截止报告期末，公司应收直接控股 100% 的投资企业上海由川资产管理有限公司 1,237.28 万元，系往来款。 (6) 截止报告期末，公司应收直接控股 100% 的投资企业上海新金桥广场实业有限公司 5,742.94 万元，系往来款。
关联债权债务清偿情况	良好
与关联债权债务有关的承诺	公司依据资金成本向子公司收取资产占用费。
关联债权债务对公司的影响	用于平衡控股子公司正常经营的资金需求。

**(五) 其他**

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

**2、 承包情况**

□适用 √不适用

**3、 租赁情况**

□适用 √不适用

**(二) 担保情况**

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期（协议签署日）	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
上海金桥出口加工区房地产发展有限公司	控股子公司	商品房购买者	21,216.00				连带责任担保	否	否	-	否	否	
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）									20,478.42				
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）									21,216.00				
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									-30,000.00				
报告期末对子公司担保余额合计（B）									55,000.00				
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													

担保总额 (A+B)	76,216.00
担保总额占公司净资产的比例 (%)	8.53
其中:	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)	-
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额 (D)	-
担保总额超过净资产50%部分的金额 (E)	-
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	-
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	无
担保情况说明	无

### (三) 委托他人进行现金资产管理的情况

#### 1、委托理财情况

##### (1). 委托理财总体情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类型	资金来源	发生额	未到期余额	逾期未收回金额
保本浮动收益型	自有资金	660,000,000.00	330,500,000.00	-

#### 其他情况

□适用 √不适用

##### (2). 单项委托理财情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

受托人	委托理财类型	委托理财金额	委托理财起始日期	委托理财终止日期	资金来源	资金投向	报酬确定方式	年化收益率	预期收益 (如有)	实际收益或损失	实际收回情况	是否经过法定程序	未来是否有委托理财计划	减值准备计提金额 (如有)
交通银行	保本浮动收益型	10,000.00	2017.07.28		自有资金	固定收益及货币市场类资产	赎回确认日一次结清	3.15%	-	-	-	是	是	-
交通银行	保本浮动收益型	10,000.00	2016.11.30	2017.07.20	自有资金	固定收益及货币市场类资产	赎回确认日一次结清	2.95%	194.3	194.3	已收回	是	是	-
交通银行	保本浮动收益型	10,000.00	2016.11.30	2017.06.20	自有资金	固定收益及货币市场类资产	赎回确认日一次结清	2.95%	168.5	168.5	已收回	是	是	-
工商银行	保本浮动收益型	10,000.00	2017.09.26	2017.11.02	自有资金	固定收益及货币市场类资产	赎回确认日一次结清	3.25%	30.7	30.7	已收回	是	是	-
交通银行	保本浮动收益型	20,000.00	2017.01.23	2017.06.20	自有资金	固定收益及货币市场类资产	赎回确认日一次结清	3.15%	249.7	249.7	已收回	是	是	-
农业银行	保本浮动收益型	13,000.00	2016.12.02		自有资金	固定收益及货币市场类资产	赎回确认日一次结清	2.80%	-	161.2	已收回	是	是	-
农业银行	保本浮动收益型	8,000.00	2017.10.27		自有资金	固定收益及货币市场类资产	赎回确认日一次结清	2.80%	-	13.1	部分收回	是	是	-
农业银行	保本浮动收益型	18,000.00	2017.10.31		自有资金	固定收益及货币市场类资产	赎回确认日一次结清	2.80%	-	-	-	是	是	-

#### 其他情况

□适用 √不适用

##### (3). 委托理财减值准备

□适用 √不适用

## 2、委托贷款情况

### (1). 委托贷款总体情况

适用 不适用

#### 其他情况

适用 不适用

### (2). 单项委托贷款情况

适用 不适用

#### 其他情况

适用 不适用

### (3). 委托贷款减值准备

适用 不适用

## 3、其他情况

适用 不适用

### (四) 其他重大合同

适用 不适用

## 十六、其他重大事项的说明

适用 不适用

2017年12月26日，公司与卖方上海华鑫股份有限公司签署了《上海华鑫股份有限公司与上海金桥出口加工区开发股份有限公司关于“金领之都A区”部分物业之房地产买卖框架协议书》。同时，双方就每幢房地产分别单独签署《上海市房地产买卖合同》，共计23件。合同价款合计1,993,728,367.82元。详见公司于2017年12月28日披露的《重大合同公告》（编号：临2017-034）。

## 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2017年度社会责任报告，全文见上海证券交易所官方网站 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)。

### (三) 环境信息情况

#### 1. 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其重要子公司的环保情况说明

适用 不适用

#### 2. 重点排污单位之外的公司

适用 不适用

#### 3. 其他说明

适用 不适用

2016 年公司通过了环境管理体系复评审核，2017 年公司通过了环境管理体系监督审核，按 GB/T24001-2004 标准要求建立和实施的环境管理体系符合标准要求，且运行有效，得到保持。

**(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

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

**(三) 现存的内部职工股情况**

□适用 √不适用

**三、股东和实际控制人情况****(一) 股东总数**

截止报告期末普通股股东总数(户)	74,996
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	73,470

**(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	
上海金桥(集团)有限公司		554,081,457	49.73	147,070,416	无		国家
中国证券金融股份有限公司	54,989,568	54,989,568	4.89		未知		国有法人
上海国际集团资产管理有限公司	9,035,823	39,773,140	3.54		未知		国有法人
Golden China Master Fund		12,304,248	1.10		未知		境外法人
中央汇金资产管理有限责任公司		8,070,900	0.72		未知		国有法人
GREENWOODS CHINA ALPHA MASTER FUND		4,999,931	0.45		未知		境外法人
中国工商银行股份有限公司--中证上海国企交易型开放式指数证券投资基金	-3,493,440	4,970,537	0.44		未知		国有法人
VANGUARD EMERGING MARKETS STOCK INDEX FUND	4,934,243	4,934,243	0.43		未知		境外法人

GUOTAI JUNAN SECURITIES (HONGKONG) LIMITED	-742,503	4,150,222	0.37		未知		境外法人
NOMURA SINGAPORE LIMITED	3,836,797	3,836,797	0.34		未知		境外法人
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
上海金桥(集团)有限公司	407,011,041	人民币普通股	407,011,041				
中国证券金融股份有限公司	54,989,568	人民币普通股	54,989,568				
上海国际集团资产管理有限公司	39,773,140	人民币普通股	39,773,140				
Golden China Master Fund	12,304,248	境内上市外资股	12,304,248				
中央汇金资产管理有限责任公司	8,070,900	人民币普通股	8,070,900				
GREENWOODS CHINA ALPHA MASTER FUND	4,999,931	境内上市外资股	4,999,931				
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	4,970,537	人民币普通股	4,970,537				
VANGUARD EMERGING MARKETS STOCK INDEX FUND	4,934,243	境内上市外资股	4,934,243				
GUOTAI JUNAN SECURITIES (HONGKONG) LIMITED	4,150,222	境内上市外资股	4,150,222				
NOMURA SINGAPORE LIMITED	3,836,797	境内上市外资股	3,836,797				
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司未知上述股东之间是否存在关联关系或一致行动。						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	不适用						

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件  
适用 不适用

单位：股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况	限售条件
----	-----------	--------------	----------------	------



			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	上海金桥（集团）有限公司	147,070,416	2018年8月13日	147,070,416	非公开发行A股股票自愿锁定36个月
上述股东关联关系或一致行动的说明		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	上海金桥（集团）有限公司
单位负责人或法定代表人	黄国平
成立日期	1997年12月2日
主要经营业务	房地产（含侨汇房），投资与兴办企业，保税，仓储，经营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外）对销贸易和转口贸易，进料加工和“三来一补”，国内贸易（除专项规定）
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无
其他情况说明	无

**2 自然人**

□适用 √不适用

**3 公司不存在控股股东情况的特别说明**

□适用 √不适用

**4 报告期内控股股东变更情况索引及日期**

□适用 √不适用

**5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图**

√适用 □不适用



## (二) 实际控制人情况

### 1 法人

适用  不适用

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

### 2 自然人

适用  不适用

### 3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

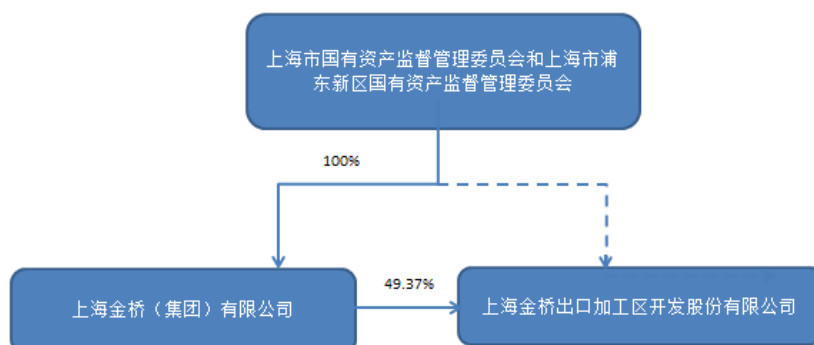
适用  不适用

### 4 报告期内实际控制人变更情况索引及日期

适用  不适用

### 5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用  不适用



6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

五、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

六、股份限制减持情况说明

适用 不适用

## 第七节 优先股相关情况

适用 不适用

## 第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、持股变动情况及报酬情况

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

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
王颖	副董事长	女	51	2016年3月2日	2017年12月20日	0	0	0		0	否
王颖	总经理	女	51	2015年8月24日	2017年9月25日	0	0	0		55.07	否
汤文侃	副董事长	男	44	2017年12月20日	2019年5月24日	0	0	0		0	否
汤文侃	总经理	男	44	2017年10月9日	2019年5月24日	0	0	0		0	否
彭望爵	董事	男	59	2016年3月2日	2018年2月28日	0	0	0		0	否
邓伟利	董事	男	53	2016年9月27日	2019年5月24日	0	0	0		0	否
毛巧丽	职工董事	女	43	2016年5月25日	2019年5月24日	0	0	0		56.07	否
霍佳震	独立董事	男	54	2011年6月21日	2019年5月24日	0	0	0		10	否
张鸣	独立董事	男	58	2011年6月21日	2019年5月24日	0	0	0		10	否
陆雄文	独立董事	男	51	2016年3月2日	2019年5月24日	0	0	0		4.17	否
郁斌	独立董事	男	54	2016年3月2日	2019年5月24日	0	0	0		10	否
钱敏华	监事长	男	58	2016年5月	2019年5月	0	0	0		0	否

2017 年年度报告

				月 25 日	月 24 日						
王文博	副监事长	男	60	2011 年 6 月 21 日	2018 年 2 月 28 日	0	0	0		0	是
张占红	监事	女	44	2016 年 5 月 25 日	2019 年 5 月 24 日	0	0	0		0	否
谷业琢	职工监事	男	53	2011 年 6 月 21 日	2019 年 5 月 24 日	0	0	0		36.7	否
石婉卿	职工监事	女	37	2016 年 5 月 25 日	2019 年 5 月 24 日	0	0	0		35.61	否
曹剑云	副总经理	男	56	2014 年 8 月 27 日	2019 年 5 月 24 日	0	0	0		35.34	否
沈彤	副总经理	女	49	2014 年 8 月 27 日	2019 年 5 月 24 日	7,750	7,750	0		35.74	否
佟洁	财务总监	女	49	2016 年 5 月 25 日	2019 年 5 月 24 日	0	0	0		62.94	否
严少云	董事会秘书	男	49	2014 年 11 月 25 日	2019 年 5 月 24 日	0	0	0		55.26	否
合计	/	/	/	/	/	7,750	7,750		/	406.9	/

姓名	主要工作经历
王颖	历任：上海国际赛车场有限公司党总支书记、副总经理；上海国际赛车场经营发展有限公司副总经理；上海久事国际赛事管理公司党委委员、副总经理；上海金桥（集团）有限公司党委委员、副总裁；上海金桥出口加工区开发股份有限公司总经理、副董事长、党委书记。现任：本公司党委书记、董事。
汤文侃	历任：大唐移动通信设备有限公司副总经理（期间，于 2010 年 9 月至 2011 年 6 月挂任浦东新区区长助理）；大唐电信科技产业集团物联网和行业信息化事业部总经理；上海临港产业区管理委员会主任助理、党组成员；上海市临港地区开发建设管委会党组成员，市临港地区开发建设管委会（南汇新城镇）综合计划办公室主任；上海金桥出口加工区开发股份有限公司党委副书记。现任：本公司副董事长、总经理、党委副书记。
彭望爵	历任：浦东新区城区工作党委副书记、纪工委书记；浦东新区发展计划局党组副书记、基层工作党委书记、纪检组组长；浦东新区发展和改革委员会党组副书记、基层工作党委书记、纪检组组长；浦东新区纪委会委员，区发展和改革委员会党组副书记、基层工作党委书记、纪检组组长；浦东新区纪委会委员，区发展和改革委员会党组副书记；浦东新区纪委会委员，上海张江（集团）有限公司党委副书记、纪委书记、副总经理。现任：浦东新区纪委会委员，浦东新区直属企业专职外部董事，就任本公司、外高桥董事。
邓伟利	历任复旦大学管理学院讲师、副教授、人事处副处长兼人才引进办公室主任；中国华源集团上海天诚创业投资有限公司副总经理；上海国鑫投资发展有限公司副总经理、总经理；上海国有资产经营有限公司党委委员、党委副书记、副总经理；上海国际集团有限公司资本

	运营部总经理。现任上海国际集团资产管理有限公司董事长、党委书记；本公司董事。
毛巧丽	历任：上海金桥出口加工区开发股份有限公司住宅部副总经理、投资规划部副总经理、公司董事。现任：本公司投资规划部总经理、投资规划部党支部书记和公司第三届工会委员；本公司职工董事。
霍佳震	历任：同济大学管理科学与工程系系主任、同济大学研究生院培养处处长、副院长、东方创业独立董事。现任：同济大学经济与管理学院教授，上海市领军人才；中国管理科学与工程学会常务理事；中国物流学会常务理事；上海市管理学会副理事长；本公司独立董事。
张鸣	历任：上海财经大学助教、讲师、副教授、教授、会计学院副院长。现任：上海财经大学教授、博士生导师、会计与财务研究院高级研究员；中国会计学会、中国金融会计学会、上海会计学会、上海成本研究会、中国中青年财务成本研究会、上海总会计师研究会、中国注册会计师协会等常务理事/理事或会员；中国会计学会学术委员会委员；浙江财经学院、新疆财经大学等大学的兼职教授；本公司独立董事。
陆雄文	历任：复旦大学讲师、副教授、教授、市场营销系主任、管理学院副院长、常务副院长。现任：复旦大学管理学院院长、博士生导师、教授；本公司独立董事。
郁斌	历任：中共上海市委政法委员会科员；中国银行上海市分行行长办公室秘书。1997 年创立上海市申阳律师事务所，现任上海市申阳律师事务所首席合伙人；本公司独立董事。
钱敏华	历任：浦东新区金桥镇党委副书记、镇长；周浦镇党委副书记、镇长。现任：本公司监事会主席。
王文博	历任：陕西省审计厅主任科员；陕西省审计厅《陕西审计》编辑部副主编（副处级）；陕西省审计研究所副所长；上海金桥（集团）有限公司审计室副主任、主任；上海金桥（集团）有限公司计财部常务副总经理和资产管理部总经理；本公司审计室主任、综合事务部审计负责人、本公司第四、五、六、七届监事会副主席。现任：本公司监事会副主席；上海金桥（集团）有限公司纪委副书记、审计法务部总经理。
张占红	历任：上海上咨会计师事务所有限公司项目经理、合伙人；上海浦东科技投资有限公司管理会计、上海浦东现代产业开发有限公司专职监事。现任：本公司监事。
谷业琢	历任：上海海洋地质调查局海洋地质综合研究大队计财科副科长；上海金桥藤田联合开发有限公司财务副科长；上海金桥出口加工区开发股份有限公司计划财务部部门经理助理；本公司第六、七届监事会职工监事。现任：本公司监事会职工监事；公司审计法务部部门总经理助理。
石婉卿	历任：本公司住宅及配套建筑部营销主管、经理助理、住宅建筑运营部总经理助理。现任：本公司监事会职工监事；本公司住宅建筑运营部副总经理。
曹剑云	历任：耀华皮尔金顿玻璃有限公司施工科科长；上海大华装饰工程有限公司设计室主任；上海金桥出口加工区开发公司建设工程部项目经理；上海金桥建设监理有限公司总经理助理、总经理（改制后任副总经理）；外高桥保税区三联发展有限公司工程总监；上海城开万源房地产开发有限公司总工程师；张江高科技园区建设管理有限公司总经理兼任张江集团工程建设管理中心主任。现任：本公司副总经理。
沈彤	历任：上海金桥出口加工区开发公司综合事务部业务员；上海金鑫贸易实业公司业务部经理；上海金桥出口加工区贸易公司业务部副经理；上海金桥原产地市场市场部及人事部副经理；本公司住宅部业务主管，租售中心副经理，住宅及配套建筑部经理助理、副经理；本公司战略投资部副总经理、总经理；本公司住宅建筑运营部总经理。现任：本公司副总经理、党委委员。
佟洁	历任：中国第一拖拉机工程机械公司审计主管；中邦置业集团有限公司财务经理；旭辉集团股份有限公司高级审计经理；浦东新区国资

	委监事中心专职监事、上海张江高科技园区开发股份有限公司监事会监事。现任：本公司财务总监。
严少云	历任：上海市闵行区公证处科员；上海市浦东新区公证处副主任科员；上海金桥（集团）有限公司审计法务部法务主管、行政人事部法务主管、审计监察部主任助理；本公司综合事务部经理助理兼审计/法务主管；本公司综合事务部副经理、审计法务部副总经理（主持工作）。现任：本公司董事会办公室主任；董事会秘书。

## 其它情况说明

√适用 □不适用

1、本公司董事长黄国平先生因工作调动，自 2016 年 11 月起不再担任公司董事长。本报告期内，分别由副董事长王颖女士、汤文侃先生相继代为履行董事长职务至今。

2、独立董事陆雄文先生暂未领取的津贴将予以补发。

3、公司经营层薪酬考核制度改革后，新设任期考核，基本年薪金额自 2016 年度开始调整。

**(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
王文博	上海金桥（集团）有限公司	纪委副书记、审计法务部总经理	2007 年 6 月	2018 年 2 月
邓伟利	上海国际集团资产管理有限公司	董事长	2016 年 5 月	
在股东单位任职情况的说明	无			

**(二) 在其他单位任职情况**

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
彭望爵	上海外高桥集团股份有限公司	董事	2016 年 6 月 24 日	
邓伟利	上海国际集团资产管理有限公司	党委书记、董事长	2016 年 5 月	
	上海农村商业银行股份有限公司	董事	2014 年 8 月	
	上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司	董事	2016 年 9 月 14 日	
	上海桥合置业有限公司	董事长	2016 年 6 月	

2017 年年度报告

陆雄文	浦发硅谷银行有限公司	监事	2012年5月3日	
张鸣	上海浦东发展银行股份有限公司	独立董事	2016年4月29日	
	海思科医药集团股份有限公司	独立董事	2010年8月8日	2017年1月17日
	上工申贝（集团）股份有限公司	独立董事	2008年6月	2017年4月27日
	无锡商业大厦大东方股份有限公司	独立董事	2015年5月20日	
	海通证券股份有限公司	独立董事	2016年6月12日	
霍佳震	上海同济科技实业股份有限公司	监事会主席	2016年3月	
	浦银安盛基金管理有限公司	独立董事	2016年3月	
	同济建筑设计研究院（集团）有限公司	监事会主席	2016年3月	
在其他单位任职情况的说明	无			

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

√适用 □不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	按公司章程规定的决策程序进行
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	依据公司薪酬管理办法和经营业绩考核情况确定
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	应付报酬万元
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	406.9 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
王颖	副董事长、总经理	离任	工作调动
汤文侃	副董事长、总经理	选举	工作调动

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	125
主要子公司在职员工的数量	212
在职员工的数量合计	337
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	65
销售人员	54
技术人员	0
财务人员	33
行政人员	185
合计	337
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生	21
本科	130
大专	79
大专以下	107
合计	337

### (二) 薪酬政策

适用 不适用

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

### (三) 培训计划

适用 不适用

公司培训由外部培训和内部培训组成。

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

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

### (四) 劳务外包情况

适用 不适用

## 七、其他

适用 不适用

## 第九节 公司治理

### 一、公司治理相关情况说明

√适用 □不适用

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

2017年12月，公司对公司章程的部分条款进行了修订，由总经理担任法定代表人。

2017年，公司董事会及其专门委员会、监事会运作正常。

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

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

□适用 √不适用

### 二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2016 年度股东大会	2017 年 5 月 25 日	《上海证券报》、香港《文汇报》和上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）	2017 年 5 月 26 日
2017 年第一次临时股东大会	2017 年 12 月 20 日	《上海证券报》、香港《文汇报》和上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）	2017 年 12 月 21 日

股东大会情况说明

□适用 √不适用

### 三、董事履行职责情况

#### (一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
王颖	否	7	7	0	0	0	否	2
汤文侃	否	1	1	0	0	0	否	0
彭望爵	否	7	7	0	0	0	否	2
邓伟利	否	7	7	0	0	0	否	1
张鸣	是	7	7	0	0	0	否	0
霍佳震	是	7	6	1	0	0	否	0
陆雄文	是	7	7	0	0	0	否	0
郁斌	是	7	7	0	0	0	否	1
毛巧丽	否	7	7	0	0	0	否	2

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

□适用 √不适用

年内召开董事会会议次数	7
其中：现场会议次数	1
通讯方式召开会议次数	5
现场结合通讯方式召开会议次数	1

**(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况**

适用 不适用

**(三) 其他**

适用 不适用

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

适用 不适用

**五、监事会发现公司存在风险的说明**

适用 不适用

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

适用 不适用

存在同业竞争的，公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

在金桥出口加工区南区，金桥集团的子公司——上海金桥出口加工区南区开发建设有限公司拥有与本公司相似的标准厂房 54,600.24 平方米（位于南区海关监管区外 T20 地块）。为避免可能产生的同业竞争，该公司继续委托公司经营南区海关监管区外 T20 号地块的四幢厂房三年（自 2015 年 10 月 31 日至 2018 年 10 月 30 日），委托经营管理费用不变，仍为固定费用（按每平方米建筑面积每年人民币 1 元的标准收费）以及业绩提成（按年度新增租赁总收入的 10%收取）。详见 2017 年 8 月 26 日披露的关联交易公告（编号：临 2017-020）。

**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

2017 年 8 月，公司董事会对薪酬与绩效考核制度进行了改革，按修订的《经营层经营目标责任制管理办法》，对经营层实行任期契约化管理，三年为一任期，公司经营层管理人员薪酬由基本年薪、绩效年薪和任期激励收入三部分构成，其中包含基本养老保险、企业年金、住房公积金、补充住房公积金、国家规定的补充医疗保险的个人缴纳部分以及由企业代扣代缴的个人所得税。绩效年薪根据考核结果按年度发放，其占比原则上不低于年薪总额的 50%；任期激励（如有）在任期考核完成后发放，原则上在三年内兑现。该制度从 2016 年度开始适用。

**八、是否披露内部控制自我评价报告**

适用 不适用

公司内部控制自我评价报告与本报告同日披露。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

## 九、内部控制审计报告的相关情况说明

√适用 □不适用

公司聘请了德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2017 年度内部控制情况进行独立审计，会计师事务所出具的是标准无保留意见的内部控制审计报告。

是否披露内部控制审计报告：是

## 十、其他

□适用 √不适用

# 第十节 公司债券相关情况

√适用 □不适用

## 一、公司债券基本情况

单位：万元 币种：人民币

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

## 公司债券付息兑付情况

√适用 □不适用

公司于 2014 年 11 月 17 日发行的 12 亿元上海金桥出口加工区开发股份有限公司 2013 年公司债券已于 2017 年 11 月 17 日支付自 2016 年 11 月 17 日至 2017 年 11 月 16 日期间的利息，具体内容详见公司《债券付息公告》（编号：临 2017-027 号）。

## 公司债券其他情况的说明

√适用 □不适用

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

2016年10月,因公司拟发行中期票据而进行评级时,公司的主体信用等级调升至AAA,“13金桥债”债项的信用等级同时被评定为AAA。评级机构上海新世纪资信评估投资服务有限公司于2017年5月17日出具了《上海金桥出口加工区开发股份有限公司2013年公司债券跟踪评级报告》(新世纪跟踪[2017]100100号),本次公司主体信用评级结果为:AAA;“13金桥债”债券评级结果为:AAA。

## 二、公司债券受托管理联系人、联系方式及资信评级机构联系方式

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

其他说明:

适用 不适用

报告期内本公司聘请的债券受托管理人、资信评级机构未发生变更。

## 三、公司债券募集资金使用情况

适用 不适用

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

## 四、公司债券评级情况

适用 不适用

在本期债券有效存续期间,上海新世纪资信评估投资服务有限公司将对本公司进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。2017年5月17日上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具了《上海金桥出口加工区开发股份有限公司2013年公司债跟踪评级报告》,并在上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)公告了上述报告。上海新世纪资信评估投资服务有限公司对公司主体信用等级评级维持AAA,对“13金桥债”的债项信用等级维持AAA,评级展望为稳定。

## 五、报告期内公司债券增信机制、偿债计划及其他相关情况

适用 不适用

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

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

本次公司债券的增信机制:

1、控股股东上海金桥(集团)有限公司为本公司债券提供全额不可撤销的连带责任保证。

2、保证人主要财务指标

金桥集团本报告期经审计的主要财务数据及财务指标如下:

### (1) 主要财务数据

单位:万元

项目	2017年12月31日
资产总计	3107099.74
所有者权益合计	1155986.12
归属于母公司所有者权益合计	617667.16
项目	2017年度

营业收入	287438.79
净利润	73461.47
归属于母公司所有者的净利润	34504.24

## (2) 主要财务指标

项目	2017 年度
流动比率 (倍)	1.15
速动比率 (倍)	0.67
资产负债率 (%)	62.8
净资产收益率 (%)	6.35

## 3、保证人资信情况

金桥集团为上海市浦东新区国资委下属的园区开发企业，主要从事房地产开发与经营、园区开发、物流仓储、环保业务和物业管理等。

截至本报告期末，金桥集团经审计的总资产为 310.7 亿元，归属于母公司所有者权益为 61.77 亿元；本报告期金桥集团实现营业收入 28.74 亿元，净利润 7.35 亿元。

金桥集团资信状况良好，与国内主要银行保持着长期合作伙伴关系，并能及时偿还到期银行债务，未发生违约行为；与主要客户发生业务往来时，未有违约现象。

根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司 2017 年 6 月 12 日出具的《上海金桥(集团)有限公司 2013 年度第一期中期票据跟踪评级报告》(新世纪跟踪[2017]100178 号)，金桥集团的主体信用等级评级由 AA+/稳定调整至 AAA/稳定。

## 4、保证人累计对外担保情况

截至本报告期末，金桥集团对外担保余额 16.25 亿元，占本报告期末合并口径净资产的比例为 14.05%。

## 六、公司债券持有人会议召开情况

√适用 □不适用

报告期内，本公司未发生须召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

## 七、公司债券受托管理人履职情况

√适用 □不适用

报告期内，债券受托管理人按约定履行职责。

上海金桥出口加工区开发股份有限公司 2013 年公司债券受托管理人为国泰君安证券股份有限公司。截至报告期末，国泰君安证券股份有限公司已履行其受托管理人职权，并于 2017 年 6 月 30 日在上海证券交易所官方网站 (www.sse.com.cn) 公告了《上海金桥出口加工区开发股份有限公司公开发行 2013 年公司债券受托管理事务报告 (2016 年度)》。

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

## 八、截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

主要指标	2017 年	2016 年	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
息税折旧摊销前利润	138,466	118,556	16.79	报告期内公司实现的净利润较上年同期有所增加
流动比率	0.63	0.89	-28.82	流动负债较期初大幅增加
速动比率	0.22	0.34	-36.41	流动负债较期初大幅增加
资产负债率 (%)	55.2	51.7	6.82	负债总额较期初有所增加

EBITDA 全部债务比	0.33	0.26	25.96	报告期内公司实现的息税折旧摊销前利润较上年同期有所增加
利息保障倍数	5.27	3.66	44.21	报告期内公司实现的息税前利润较上年同期有所增加
现金利息保障倍数	-0.54	4.74	不适用	报告期内公司经营活动产生的现金流量净额较上年同期有较大幅度的减少
EBITDA 利息保障倍数	7.06	5.09	38.85	报告期内公司实现的息税折旧摊销前利润较上年同期有所增加
贷款偿还率 (%)	100	100		贷款偿还率保持 100%
利息偿付率 (%)	100	100		利息偿付率保持 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

公司的资信情况良好,与国内主要商业银行保持长期合作伙伴关系,间接债务融资能力较强。截止 2017 年 12 月 31 日,公司共持有授信额度 67.4 亿元,其中已使用授信额度 29.9 亿元,可使用额度合计为 37.5 亿元。

### 十一、公司报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

适用 不适用

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

### 十二、公司发生的重大事项及对公司经营情况和偿债能力的影响

适用 不适用

截至报告期末,未发生对公司经营情况和偿债能力产生影响的重大事项。

## 第十一节 财务报告

### 一、审计报告

√适用 □不适用

#### 审计报告

德师报(审)字(18)第 P02630 号

(第 1 页, 共 5 页)

上海金桥出口加工区开发股份有限公司全体股东:

### 一、审计意见

我们审计了上海金桥出口加工区开发股份有限公司(以下简称“金桥股份公司”)的财务报表,包括 2017 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表,2017 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了金桥股份公司 2017 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2017 年度的合并及母公司经营成果和合并及母公司现金流量。

### 二、形成审计意见的基础

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。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则,我们独立于金桥股份公司,并履行了职业道德方面的其他责任。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、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断,认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景,我们不对这些事项单独发表意见。我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

#### (一) 房地产租赁收入确认

##### 事项描述

如财务报表附注(七)61所示,金桥股份公司于 2017 年实现营业收入人民币 1,673,825,791.76 元,其中房地产租赁收入金额为人民币 1,229,477,763.04 元,占 2017 年度营业收入总额的 73.45%。由于房地产租赁收入金额重大且为金桥股份公司的关键绩效指标之一,同时租赁业务涉及众多租户且租赁合同条款各有不同,这可能加大收入计算的复杂性,使得收入确认产生错报的固有风险较高。因此,我们将房地产租赁收入确认作为关键审计事项。



审计报告(续)

德师报(审)字(18)第 P02630 号  
(第 2 页, 共 5 页)

三、关键审计事项 - 续

(一) 房地产租赁收入确认 - 续

审计应对

针对房地产租赁项目的收入, 我们实施的审计程序主要包括:

1、了解收入确认的内部控制程序, 评估并测试与收入确认相关的关键内部控制, 复核相关会计政策是否正确且一贯地运用;

2、结合房地产类型对收入、出租率及租金单价差异情况执行分析, 判断本期各类房产的收入金额是否存在异常;

3、从租赁收入的会计记录中选取样本, 查看该笔收入对应的合同, 根据合同条款对租赁收入进行重新计算并与会计记录进行比较, 评价相关房产租赁收入的确认是否符合企业会计准则的规定。此外, 检查样本的租金收款凭证及发票等支持性文件。

(二) 房地产开发支出核算的准确性

事项描述

如财务报表附注(七)10所示, 金桥股份公司于2017年12月31日存货余额人民币3,016,261,688.19元, 其中达到预定可销售状态的房地产开发产品金额为人民币146,650,647.88元, 未达到预定可销售状态的房地产开发成本金额为人民币2,869,610,100.31元。如财务报表附注(七)20所示, 金桥股份公司于2017年12月31日在建工程, 即在建投资性房地产余额人民币4,038,478,944.69元。由于房地产开发项目是公司日常经营相关的重要资产, 交易金额重大且存在跨期建设的情况, 需要根据项目实际进度确认开发支出, 相关估计及判断可能造成重大财务影响, 开发支出核算的准确性可能存在重大错报。因此, 我们将房地产开发支出核算的准确性作为关键审计事项。

## 审计报告(续)

德师报(审)字(18)第 P02630 号  
(第 3 页, 共 5 页)

### 三、关键审计事项 - 续

#### (二) 房地产开发支出核算的准确性 - 续

##### 审计应对

针对房地产开发支出, 我们实施的审计程序主要包括:

1、了解公司针对房地产开发业务的内控流程, 并对其中关键控制的设计及实施, 和运行有效性进行测试;

2、取得房地产开发支出中重大项目的成本预算、监理报告、工程进度单以及施工合同等与公司财务记录中的开发支出金额、工程进度等进行核对, 确认是否不存在重大差异;

3、对重大房地产项目进行现场勘查, 访谈项目管理人员, 了解项目施工进度等, 检查工程实际进度与监理报告是否不存在重大差异;

4、取得已完工项目的竣工结算审价报告, 并与公司财务记录中的项目完工结转金额比对, 确认是否一致。

### 四、其他信息

金桥股份公司管理层对其他信息负责。其他信息包括 2017 年度报告中涵盖的信息, 但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息, 我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计, 我们的责任是阅读其他信息, 在此过程中, 考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作, 如果我们确定其他信息存在重大错报, 我们应当报告该事实。在这方面, 我们无任何事项需要报告。

## 审计报告(续)

德师报(审)字(18)第 P02630 号  
(第 4 页, 共 5 页)

### 五、管理层和治理层对财务报表的责任

金桥股份公司管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表,使其实现公允反映,并设计、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。

在编制财务报表时,管理层负责评估金桥股份公司的持续经营能力,披露与持续经营相关的事项(如适用),并运用持续经营假设,除非管理层计划清算金桥股份公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督金桥股份公司的财务报告过程。

### 六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证,并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证,但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致,如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策,则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中,我们运用职业判断,并保持职业怀疑。同时,我们也执行以下工作:

(1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险,设计和实施审计程序以应对这些风险,并获取充分、适当的审计证据,作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上,未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(2) 了解与审计相关的内部控制,以设计恰当的审计程序。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时,根据获取的审计证据,就可能导致对金桥股份公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性,审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露;如果披露不充分,我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而,未来的事项或情况可能导致中国会计公司不能持续经营。

审计报告(续)

德师报(审)字(18)第 P02630 号  
(第 5 页, 共 5 页)

六、注册会计师对财务报表审计的责任 - 续

- (5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容(包括披露), 并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。
- (6) 就金桥股份公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据, 以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计, 并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通, 包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明, 并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项, 以及相关的防范措施(如适用)。

从与治理层沟通过的事项中, 我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要, 因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项, 除非法律法规禁止公开披露这些事项, 或在极少数情形下, 如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处, 我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师

中国·上海

(项目合伙人)

2018 年 4 月 12 日

## 二、财务报表

## 合并资产负债表

2017 年 12 月 31 日

编制单位：上海金桥出口加工区开发股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金	(七)	815,052,642.45	1,243,481,297.78
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		33,482.08	-
应收账款	(七)	208,015,785.63	149,657,064.65
预付款项	(七)	581,273.91	2,168,191.59
应收利息		1,270,138.89	491,666.67
应收股利		-	3,311,002.00
其他应收款	(七)	12,535,711.40	21,136,312.18
存货	(七)	3,016,261,688.19	2,854,266,284.33
其他流动资产	(七)	538,880,508.05	361,015,750.12
流动资产合计		4,592,631,230.60	4,635,527,569.32
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产	(七)	2,451,059,363.25	2,798,980,373.02
长期股权投资	(七)	5,558,803.58	4,405,815.69
投资性房地产	(七)	7,853,749,294.67	5,696,265,709.04
固定资产	(七)	938,267,292.46	1,008,108,439.97
在建工程	(七)	4,038,478,944.69	3,415,723,106.06
无形资产	(七)	260,866,661.89	268,468,160.06
长期待摊费用	(七)	10,163,806.19	7,765,995.18
递延所得税资产	(七)	333,818,668.47	306,373,957.32
非流动资产合计		15,891,962,835.20	13,506,091,556.34
资产总计		20,484,594,065.80	18,141,619,125.66
<b>流动负债：</b>			
短期借款	(七)	1,280,000,000.00	1,620,000,000.00
应付账款	(七)	1,838,453,976.69	628,945,627.54
预收款项	(七)	1,558,128,687.09	590,654,074.69
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	(七)	46,592,400.06	44,827,193.19
应交税费	(七)	710,653,485.46	832,651,417.65
应付利息	(七)	10,885,290.71	11,016,761.83
应付股利			
其他应付款	(七)	1,623,983,566.19	1,435,114,601.13
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			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	(七)	187,000,000.00	50,000,000.00
其他流动负债			

流动负债合计		7,255,697,406.20	5,213,209,676.03
<b>非流动负债:</b>			
长期借款	(七)	1,727,000,000.00	1,718,992,689.98
应付债券	(七)	1,195,624,441.75	1,193,456,686.27
其中: 优先股			
永续债			
长期应付款	(七)	246,626,711.84	276,626,711.84
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益	(七)	351,592,018.66	356,423,407.18
递延所得税负债	(七)	532,631,748.16	617,687,849.46
其他非流动负债			
非流动负债合计		4,053,474,920.41	4,163,187,344.73
负债合计		11,309,172,326.61	9,376,397,020.76
<b>所有者权益</b>			
股本	(七)	1,122,412,893.00	1,122,412,893.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积	(七)	1,708,961,241.26	1,708,961,241.26
减: 库存股			
其他综合收益	(七)	1,595,173,285.49	1,848,720,542.82
专项储备			
盈余公积	(七)	806,870,068.14	707,923,918.35
一般风险准备			
未分配利润	(七)	3,705,861,405.46	3,258,160,789.93
归属于母公司所有者权益合计		8,939,278,893.35	8,646,179,385.36
少数股东权益		236,142,845.84	119,042,719.54
所有者权益合计		9,175,421,739.19	8,765,222,104.90
负债和所有者权益总计		20,484,594,065.80	18,141,619,125.66

法定代表人: 汤文侃 主管会计工作负责人: 佟洁 会计机构负责人: 戚昕睿

### 母公司资产负债表

2017 年 12 月 31 日

编制单位: 上海金桥出口加工区开发股份有限公司

单位: 元 币种: 人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金	(十七)	397,482,719.16	422,878,750.02
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		33,482.08	-
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	(十七)	158,048,410.07	106,620,285.84
预付款项	(十七)	-	88,496.10

应收利息			
应收股利		-	3,311,002.00
其他应收款	(十七)	618,179,961.67	1,159,491,930.90
存货	(十七)	325,728,819.65	246,133,763.05
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		111,347,164.09	-
流动资产合计		1,610,820,556.72	1,938,524,227.91
<b>非流动资产:</b>			
可供出售金融资产	(十七)	2,451,059,363.25	2,798,980,373.02
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	(十七)	3,367,108,783.29	3,087,108,783.29
投资性房地产	(十七)	4,527,346,493.66	2,454,141,299.04
固定资产	(十七)	8,300,907.43	8,372,931.83
在建工程	(十七)	3,093,807,642.35	3,064,933,440.24
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	(十七)	3,553,029.37	4,275,679.33
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	(十七)	147,260,321.16	131,439,253.28
其他非流动资产			
非流动资产合计		13,598,436,540.51	11,549,251,760.03
资产总计		15,209,257,097.23	13,487,775,987.94
<b>流动负债:</b>			
短期借款	(十七)	730,000,000.00	770,000,000.00
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	(十七)	1,527,821,213.35	106,050,946.77
预收款项	(十七)	47,773,296.45	129,606,384.06
应付职工薪酬	(十七)	16,685,762.59	13,595,601.50
应交税费	(十七)	341,686,469.18	225,633,681.98
应付利息		9,559,500.00	9,268,658.33
应付股利			
其他应付款	(十七)	172,585,490.18	148,733,488.80
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	(十七)	100,000,000.00	50,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		2,946,111,731.75	1,452,888,761.44
<b>非流动负债:</b>			
长期借款	(十七)	1,040,000,000.00	940,000,000.00
应付债券		1,195,624,441.75	1,193,456,686.27

其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益	(十七)	336,030,318.66	339,835,507.18
递延所得税负债	(十七)	532,142,405.21	617,530,382.65
其他非流动负债			
非流动负债合计		3,103,797,165.62	3,090,822,576.10
负债合计		6,049,908,897.37	4,543,711,337.54
<b>所有者权益：</b>			
股本	(十七)	1,122,412,893.00	1,122,412,893.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	(十七)	3,243,329,289.21	3,243,329,289.21
减：库存股			
其他综合收益	(十七)	1,594,880,031.41	1,848,427,288.74
专项储备			
盈余公积	(十七)	800,150,173.37	701,204,023.58
未分配利润		2,398,575,812.87	2,028,691,155.87
所有者权益合计		9,159,348,199.86	8,944,064,650.40
负债和所有者权益总计		15,209,257,097.23	13,487,775,987.94

法定代表人：汤文侃 主管会计工作负责人：佟洁 会计机构负责人：戚昕睿

### 合并利润表

2017 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	(七)	1,673,825,791.76	1,469,317,317.14
其中：营业收入			
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		821,527,501.74	830,258,316.48
其中：营业成本	(七)	549,193,794.04	517,539,611.97
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	(七)	114,753,339.89	101,224,476.27
销售费用	(七)	29,899,037.03	35,345,616.68
管理费用	(七)	73,609,279.78	69,065,890.09



财务费用	(七)	50,975,778.56	109,083,146.02
资产减值损失	(七)	3,096,272.44	(2,000,424.55)
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		13,037.20	－
投资收益（损失以“－”号填列）	(七)	119,713,097.17	74,706,033.61
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		2,211,124.62	1,595,181.88
资产处置收益（损失以“－”号填列）		99,088.56	28,031.79
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
其他收益	(七)	4,034,555.40	－
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		976,158,068.35	713,793,066.06
加：营业外收入	(七)	1,078,711.33	20,857,400.85
减：营业外支出	(七)	4,761,132.70	－
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		972,475,646.98	734,650,466.91
减：所得税费用	(七)	237,918,563.55	118,859,513.21
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		734,557,083.43	615,790,953.70
（一）按经营持续性分类		734,557,083.43	615,790,953.70
1. 持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		734,557,083.43	615,790,953.70
2. 终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		－	－
（二）按所有权归属分类		734,557,083.43	615,790,953.70
1. 少数股东损益		(2,899,873.70)	(957,280.46)
2. 归属于母公司股东的净利润		737,456,957.13	616,748,234.16
六、其他综合收益的税后净额	(七)	(253,547,257.33)	(911,858,606.28)
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		(253,547,257.33)	(911,858,606.28)
（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		(253,547,257.33)	(911,858,606.28)
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		(253,547,257.33)	(911,858,606.28)
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			
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		481,009,826.10	(296,067,652.58)
归属于母公司所有者的综合收益总额		483,909,699.80	(295,110,372.12)
归属于少数股东的综合收益总额		(2,899,873.70)	(957,280.46)
八、每股收益：			

(一) 基本每股收益(元/股)		0.6570	0.5495
(二) 稀释每股收益(元/股)		-	-

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：0 元，上期被合并方实现的净利润为：0 元。

法定代表人：汤文侃 主管会计工作负责人：佟洁 会计机构负责人：戚昕睿

**母公司利润表**  
2017 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	(十七)	895,930,150.10	885,229,374.98
减：营业成本	(十七)	231,618,133.03	278,542,939.33
税金及附加	(十七)	92,994,799.23	61,606,523.75
销售费用		14,799,103.43	15,345,778.84
管理费用		60,164,221.49	57,544,073.89
财务费用	(十七)	13,080,679.56	39,920,751.11
资产减值损失	(十七)	2,330,442.91	2,385,029.52
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		13,037.20	-
投资收益（损失以“－”号填列）	(十七)	317,829,812.60	70,124,390.53
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	-
资产处置收益（损失以“－”号填列）		66,100.00	23,944.89
其他收益		1,608,355.40	-
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		800,460,075.65	500,032,613.96
加：营业外收入		-	16,584,786.48
减：营业外支出		--	-
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		800,460,075.65	516,617,400.44
减：所得税费用	(十七)	140,819,077.05	113,061,267.65
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		659,640,998.60	403,556,132.79
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		659,640,998.60	403,556,132.79
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		-	-
五、其他综合收益的税后净额		(253,547,257.33)	(911,858,606.28)
（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		(253,547,257.33)	(911,858,606.28)
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		(253,547,257.33)	(911,858,606.28)
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		406,093,741.27	(508,302,473.49)
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：汤文侃 主管会计工作负责人：佟洁 会计机构负责人：戚昕睿

合并现金流量表  
2017 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,465,310,729.61	1,894,294,499.49
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		1,400,000.00	2,400,000.00
收到其他与经营活动有关的现金	(七)	239,693,793.36	934,272,867.67
经营活动现金流入小计		2,706,404,522.97	2,830,967,367.16
购买商品、接受劳务支付的现金		2,072,012,994.01	1,198,460,616.20
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		64,540,361.41	59,005,072.19
支付的各项税费		604,606,422.47	378,133,978.44
支付其他与经营活动有关的现金	(七)	71,916,002.07	90,708,646.41
经营活动现金流出小计		2,813,075,779.96	1,726,308,313.24
经营活动产生的现金流量净额	(七)	(106,671,256.99)	1,104,659,053.92
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		684,905,232.44	800,000,000.00
取得投资收益收到的现金		121,092,639.06	74,136,678.84
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		105,686.04	86,315.44
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			
投资活动现金流入小计		806,103,557.54	874,222,994.28
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		9,266,882.23	46,252,881.21
投资支付的现金		660,567,677.32	1,145,000,000.00
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			
投资活动现金流出小计		669,834,559.55	1,191,252,881.21
投资活动产生的现金流量净额		136,268,997.99	(317,029,886.93)
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		120,000,000.00	120,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		120,000,000.00	120,000,000.00
取得借款收到的现金		1,675,000,000.00	1,984,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	(七)	-	13,645,900.00
筹资活动现金流入小计		1,795,000,000.00	2,117,645,900.00
偿还债务支付的现金		1,869,992,689.98	1,987,631,118.27
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		383,434,342.29	394,317,022.51
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	(七)	-	320,000,000.00
筹资活动现金流出小计		2,253,427,032.27	2,701,948,140.78
筹资活动产生的现金流量净额		(458,427,032.27)	(584,302,240.78)
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		400,635.94	(766,666.45)
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	(七)	(428,428,655.33)	202,560,259.76
加：期初现金及现金等价物余额		1,243,481,297.78	1,040,921,038.02
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		815,052,642.45	1,243,481,297.78

法定代表人：汤文侃 主管会计工作负责人：佟洁 会计机构负责人：戚昕睿

### 母公司现金流量表

2017 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		781,606,548.78	875,288,631.66
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		43,455,179.83	29,842,795.52
经营活动现金流入小计		825,061,728.61	905,131,427.18
购买商品、接受劳务支付的现金		980,204,538.77	377,328,425.78
支付给职工以及为职工支付的现金		49,092,083.31	47,169,704.02
支付的各项税费		177,183,399.65	286,978,117.71
支付其他与经营活动有关的现金		23,588,874.05	30,053,492.52
经营活动现金流出小计		1,230,068,895.78	741,529,740.03
经营活动产生的现金流量净额	(十七)	(405,007,167.17)	163,601,687.15

<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		310,405,232.44	310,000,000.00
取得投资收益收到的现金		321,140,814.60	70,124,390.53
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		66,100.00	57,493.56
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		1,164,000,000.00	497,813,300.00
投资活动现金流入小计		1,795,612,147.04	877,995,184.09
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		4,127,120.38	3,470,130.51
投资支付的现金		300,567,677.32	310,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		280,000,000.00	216,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金		611,914,225.44	488,691,000.00
投资活动现金流出小计		1,196,609,023.14	1,018,161,130.51
投资活动产生的现金流量净额		599,003,123.90	(140,165,946.42)
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		-	-
取得借款收到的现金		930,000,000.00	1,000,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		-	331,000,000.00
筹资活动现金流入小计		930,000,000.00	1,331,000,000.00
偿还债务支付的现金		820,000,000.00	670,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		329,833,134.88	296,314,152.39
支付其他与筹资活动有关的现金		-	506,000,000.00
筹资活动现金流出小计		1,149,833,134.88	1,472,314,152.39
筹资活动产生的现金流量净额		(219,833,134.88)	(141,314,152.39)
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		441,147.29	(780,781.69)
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	(十七)	(25,396,030.86)	(118,659,193.35)
加：期初现金及现金等价物余额		422,878,750.02	541,537,943.37
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		397,482,719.16	422,878,750.02

法定代表人：汤文侃主管会计工作负责人：佟洁会计机构负责人：戚昕睿

2017 年年度报告  
合并所有者权益变动表  
2017 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	1,122,412,893.00				1,708,961,241.26		1,848,720,542.82		707,923,918.35		3,258,160,789.93	119,042,719.54	8,765,222,104.90
加:会计政策变更	-				-		-		-		-	-	-
前期差错更正	-				-		-		-		-	-	-
同一控制下企业合并	-				-		-		-		-	-	-
其他	-				-		-		-		-	-	-
二、本年期初余额	1,122,412,893.00				1,708,961,241.26		1,848,720,542.82		707,923,918.35		3,258,160,789.93	119,042,719.54	8,765,222,104.90
三、本期增减变动金额(减少以“一”号填列)	-				-		(253,547,257.33)		98,946,149.79		447,700,615.53	117,100,126.30	410,199,634.29
(一)综合收益总额	-				-		(253,547,257.33)		-		737,456,957.13	(2,899,873.70)	481,009,826.10
(二)所有者投入和减少资本	-				-		-		-		-	120,000,000.00	120,000,000.00
1.股东投入的普通股	-				-		-		-		-	120,000,000.00	120,000,000.00
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	-				-		-		98,946,149.79		(289,756,341.60)	-	(190,810,191.81)
1.提取盈余公积	-				-		-		98,946,149.79		(98,946,149.79)	-	-
2.提取一般风险准备	-				-		-		-		-	-	-
3.对所有者(或股东)的分配	-				-		-		-		(190,810,191.81)	-	(190,810,191.81)
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	1,122,412,893.00				1,708,961,241.26		1,595,173,285.49		806,870,068.14		3,705,861,405.46	236,142,845.84	9,175,421,739.19

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	1,122,412,893.00				1,708,961,241.26		2,760,579,149.10		647,390,498.43		2,859,083,780.71	-	9,098,427,562.50
加:会计政策变更	-				-		-		-		-	-	-
前期差错更正	-				-		-		-		-	-	-

2017 年年度报告

同一控制下企业合并	-											
其他	-											
二、本年期初余额	1,122,412,893.00			1,708,961,241.26		2,760,579,149.10	647,390,498.43	2,859,083,780.71				9,098,427,562.50
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-			-		(911,858,606.28)	60,533,419.92	399,077,009.22	119,042,719.54			(333,205,457.60)
（一）综合收益总额	-			-		(911,858,606.28)	-	616,748,234.16	(957,280.46)			(296,067,652.58)
（二）所有者投入和减少资本	-			-		-	-	-	120,000,000.00			120,000,000.00
1. 股东投入的普通股	-			-		-	-	-	120,000,000.00			120,000,000.00
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	-			-		-	60,533,419.92	(217,671,224.94)	-			(157,137,805.02)
1. 提取盈余公积	-			-		-	60,533,419.92	(60,533,419.92)	-			-
2. 提取一般风险准备	-			-		-	-	-	-			-
3. 对所有者（或股东）的分配	-			-		-	-	(157,137,805.02)	-			(157,137,805.02)
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	1,122,412,893.00			1,708,961,241.26		1,848,720,542.82	707,923,918.35	3,258,160,789.93	119,042,719.54			8,765,222,104.90

法定代表人：汤文侃主管会计工作负责人：佟洁会计机构负责人：戚昕睿

母公司所有者权益变动表  
2017 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	1,122,412,893.00				3,243,329,289.21		1,848,427,288.74		701,204,023.58	2,028,691,155.87	8,944,064,650.4
加：会计政策变更	-				-		-		-	-	-
前期差错更正	-				-		-		-	-	-
其他	-				-		-		-	-	-
二、本年期初余额	1,122,412,893.00				3,243,329,289.21		1,848,427,288.74		701,204,023.58	2,028,691,155.87	8,944,064,650.4
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-				-		(253,547,257.33)		98,946,149.79	369,884,657.00	215,283,549.46
（一）综合收益总额	-				-		(253,547,257.33)		-	659,640,998.60	406,093,741.27
（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	-				-		-		98,946,149.79	(289,756,341.60)	(190,810,191.81)
1. 提取盈余公积	-				-		-		98,946,149.79	(98,946,149.79)	-
2. 对所有者（或股东）的分配	-				-		-		-	(190,810,191.81)	(190,810,191.81)
3. 其他	-				-		-		-	-	-





### 三、公司基本情况

#### 1. 公司概况

√适用 □不适用

上海金桥出口加工区开发股份有限公司(以下简称“本公司”或“公司”)是由上海金桥(集团)有限公司(原名为上海金桥出口加工区开发公司)和上海国际信托投资有限公司发起设立,于1992年5月19日经上海市建设委员会“沪建经(92)第431号”文批准采用公开募集方式在上海注册成立的股份有限公司。本公司成立时股本为人民币3亿元,股票于1993年3月26日在上海证券交易所上市交易。1993年8月13日,经上海市外国投资工作委员会发出的《关于上海市金桥出口加工区开发股份有限公司由股份制变更为中外合资股份制企业 and 增资的批复》,同意本公司发行人民币特种股票(B股)1.1亿股,股本由人民币3亿元增加为人民币4.1亿元。本公司的统一社会信用代码为913100001322093592,经营年限为不约定年限。

经过历年数次配股和股票股利分配等,至2017年末本公司的总股本为人民币1,122,412,893.00元,计1,122,412,893股。其中人民币普通股为850,236,703股,占总股份的75.75%;境内上市的外资股为272,176,190股,占总股份的24.25%。以上股份除2015年向上海金桥(集团)有限公司发行的147,070,416股外,其他股份于2017年12月31日全部为无限售条件的流通股份。

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

本公司的母公司为上海金桥(集团)有限公司,最终控制方为上海浦东新区国有资产监督管理委员会。

本公司的公司及合并财务报表已经本公司董事会于2018年4月12日批准报出。

#### 2. 合并财务报表范围

√适用 □不适用

本年度合并财务报表范围内子公司详细情况参见附注(九)“在其他主体中的权益”。合并财务报表范围变化详细情况参见附注(九)“在其他主体中的权益”。

### 四、财务报表的编制基础

#### 1. 编制基础

本集团执行财政部颁布的企业会计准则及相关规定。此外,本集团还按照《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号—财务报告的一般规定(2014年修订)》披露有关财务信息。

#### 2. 记账基础和计价原则

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

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

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

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

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

### 3. 持续经营

√适用 不适用

本集团对自 2017 年 12 月 31 日起 12 个月的持续经营能力进行了评价，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项和情况。因此，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

## 五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

适用 不适用

### 1. 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司于 2017 年 12 月 31 日的公司及合并财务状况以及 2017 年度的公司及合并经营成果和公司及合并现金流量。

### 2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### 3. 营业周期

√适用 不适用

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

### 4. 记账本位币

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

企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

#### 5.1 同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。

在企业合并中取得的资产和负债，按合并日其在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价的账面价值的差额，调整资本公积中的股本溢价，股本溢价不足冲减的则调整留存收益。

为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

## 6. 合并财务报表的编制方法

适用 不适用

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

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

对于本集团处置的子公司，处置日(丧失控制权的日期)前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中。

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

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

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

本公司与子公司及子公司相互之间发生的内部交易对合并财务报表的影响于合并时抵销。

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

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

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

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

## 7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

适用 不适用

## 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

外币交易在初始确认时采用交易发生日的即期汇率折算。

于资产负债表日，外币货币性项目采用该日即期汇率折算为人民币，因该日的即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，除(1)符合资本化条件的外币专门借款的汇兑差额在资本化期间予以资本化计入相关资产的成本；(2)为了规避外汇风险进行套期的套期工具的汇兑差额按套期会计方法处理；(3)可供出售货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益外，均计入当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目仍以交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动(含汇率变动)处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

## 10. 金融工具

√适用 □不适用

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

### 10.1 实际利率法

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

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

### 10.2 金融资产的分类、确认和计量

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

本公司持有的金融资产为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，贷款和应收款项及可供出售金融资产。

#### 10.2.1 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

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

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

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

### 10.2.2 持有至到期投资

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

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

### 10.2.3 贷款和应收款项

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

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

### 10.2.4 可供出售金融资产

可供出售金融资产包括除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款和应收款项、持有至到期投资以外的金融资产。

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

可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利，计入投资收益。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，按照成本计量。

## 10.3 金融资产减值

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

金融资产发生减值的客观证据，包括下列可观察到的各项事项：

- (1) 发行方或债务人发生严重财务困难；
- (2) 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；

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

#### - 以摊余成本计量的金融资产减值

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

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

#### - 可供出售金融资产减值

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

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

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

#### - 以成本计量的金融资产减值

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

### 10.4 金融资产的转移

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

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

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

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

## 10.5 金融负债的分类、确认及计量

本集团根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

本集团的金融负债为其他金融负债。

### 10.5.1 其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。除财务担保合同负债外的其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

## 10.6 金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本集团(债务人)与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价(包括转出的非现金资产或承担的新金融负债)之间的差额，计入当期损益。

## 10.7 金融资产和金融负债的抵销

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

## 10.8 权益工具

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

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

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

**(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）	
按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法（账龄分析法、余额百分比法、其他方法）	单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的

√适用 □不适用

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

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的

□适用 √不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的

□适用 √不适用

**(3). 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项:**

√适用 □不适用

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

**12. 存货**

√适用 □不适用

**12.1 存货的分类**

本集团的存货分为开发产品和开发成本等。

开发产品包括达到预定可销售状态的土地开发产品、物业(房屋)开发产品;开发成本包括未达到预定可销售状态的土地开发成本、物业(房屋)开发成本、公共配套设施等。



## 12.2 存货成本的核算方法

存货按照购建时的实际成本进行初始计量。存货发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

(1) 土地开发成本的核算：开发用土地在取得及投入开发建设时，记入“土地开发成本”。在开发建设过程中发生的土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、基础设施费和配套设施费等，属于直接费用的，直接计入“土地开发成本”；需在各地块间分摊的间接费用，按土地或建筑受益面积分摊计入。不符合资本化条件的间接费用，于实际发生时直接计入当期营业成本。在转让土地结转土地开发成本时，对于尚未支付的开发成本，按照对工程预算成本的最佳估计予以计提，待未来实际发生时冲减相关计提的项目。

(2) 物业(房屋)开发成本的核算：物业(房屋)在建造过程中，发生的前期费用、建安工程费、市政基础设施费、公共配套设施费、装潢工程费等，属于直接费用的，以工程项目为对象归集，直接计入“房屋开发成本”；需在各工程项目间分摊的间接费用，按各项目受益面积分摊计入。

(3) 公共配套设施费用的核算：商品住宅小区中非营业性的配套设施费用计入商品住宅成本。

(4) 为土地开发、房地产开发项目借入资金，符合资本化条件的银行及其他金融机构借款费用，按照《企业会计准则第 17 号 - 借款费用》的规定处理，参见附注(三)16。

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

## 12.3 存货可变现净值的确定依据

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

存货按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取存货跌价准备。

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

## 12.4 存货的盘存制度

存货盘存制度采用永续盘存制。

## 13. 持有待售资产

适用 不适用

## 14. 长期股权投资

适用 不适用

### 14.1. 共同控制、重要影响的判断标准

控制是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。共同控制是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响是指对被投资方的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单

位实施控制或施加重大影响时，已考虑投资方和其他方持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。

## 14.2 初始投资成本的确定

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

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

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

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

## 14.3 后续计量及损益确认方法

### 14.3.1 成本法核算的长期股权投资

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

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

### 14.3.2 权益法核算的长期股权投资

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

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

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

算归属于本集团的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本集团与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。

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

#### 14.4 长期股权投资处置

处置长期股权投资时，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

#### 15. 投资性房地产

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

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

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

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

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

#### 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，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本进行初始计量。

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

## (2). 折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

适用 不适用

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	20-40	5	2.38-4.75
固定资产装修	年限平均法	5	-	20
机器设备	年限平均法	4-10	5	9.5-23.75
电子设备	年限平均法	3	5	31.67
运输设备	年限平均法	4	5	4
其他设备	年限平均法	5	5	19

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

## (3). 其他说明

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

本集团至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

## (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

## 17. 在建工程

适用 不适用

在建工程按实际成本计量。实际成本包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程不计提折旧。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建投资性房地产项目在建造完成前于在建工程下核算，达到预定可使用状态后结转为投资性房地产。

## 18. 借款费用

适用 不适用

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

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

**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

无形资产包括土地使用权及软件使用权等。除本公司自行开发建设的土地、以出售为开发目的之房产项目有关的土地、以及与投资性房地产项目有关的土地以外，本公司取得的土地使用权计入“无形资产”。

无形资产按成本进行初始计量。使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。使用寿命和预计净残值如下：

类别	摊销方法	使用寿命(年)	残值率
土地使用权	土地使用权	33-70	-
软件使用权	直线法	10	-

**(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

本集团在每一个资产负债表日检查长期股权投资、采用成本法计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命确定的无形资产是否存在可能发生减值的迹象。如果该等资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

估计资产的可收回金额以单项资产为基础，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。可收回金额为资产或者资产组的公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之中的较高者。

如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

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

**24. 职工薪酬****(1)、短期薪酬的会计处理方法**适用 不适用

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

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

## (2)、离职后福利的会计处理方法

适用 不适用

离职后福利全部为设定提存计划。

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

## (3)、辞退福利的会计处理方法

适用 不适用

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

## (4)、其他长期职工福利的会计处理方法

适用 不适用

## 25. 预计负债

适用 不适用

当与或有事项相关的义务是本集团承担的现时义务，且履行该义务很可能导致经济利益流出，以及该义务的金额能够可靠地计量，则确认为预计负债。

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。如果货币时间价值影响重大，则以预计未来现金流出折现后的金额确定最佳估计数。

## 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

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

### 28.1 转让土地使用权、销售物业(房屋)的收入

以签订有关转让销售合同，完成合约内订明的开发建设工程，将有关的土地、房屋移交给买方，经买方验收并取得土地、房产的结算证明，本集团没有保留通常与所有权相联系的继续管理权和控制权，并且与交

易相关的经济利益能够流入本集团，相关的收入和成本能够可靠地计量时，确认转让土地使用权、销售物业(房屋)收入的实现。

## 28.2 出租土地使用权和物业(房屋)收入

以订立租赁合同，在与交易相关的经济利益能够流入本集团时按合同受益期确认营业收入，详见附注(三) 25.1.2，本集团作为出租人记录经营租赁业务。

## 28.3 提供劳务收入

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

其他劳务收入在提供劳务收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入本集团，交易的完工程度能够可靠地确定，交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量时，确认提供劳务收入的实现。本集团于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已经发生的劳务成本占估计总成本的比例确定。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

## 29. 政府补助

政府补助是指本集团从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产。政府补助在能够满足政府补助所附条件且能够收到时予以确认。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。

### (1)、与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

√适用 不适用

本集团的政府补助中的重大功能型项目、产业服务平台、公共配套项目、基础设施财政扶持补贴款，由于集团将以上政府补助用于购建或以其他方式形成长期资产，该等政府补助为与资产相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，在相关资产的使用寿命内平均分配计入当期损益。

### (2)、与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

√适用 不适用

本集团的政府补助中收到政府专项基金关于招商配套、租赁业务的财政扶持补贴款、企业扶持资金等，由于以上政府补助的使用方式与长期资产形成无关，该等政府补助为与收益相关的政府补助。

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用和损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益；用于补偿已经发生的相关成本费用和损失的，直接冲减相关成本。

与本集团日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与本集团日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要退回时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益。

## 30. 递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 不适用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

### 30.1 当期所得税

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

### 30.2 递延所得税资产及递延所得税负债

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

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

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

本集团确认与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债，除非本集团能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对于

与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，只有当暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，本集团才确认递延所得税资产。

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

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

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

## 31. 租赁

### (1)、经营租赁的会计处理方法

√适用 □不适用

实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁为融资租赁。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

#### 31.1. 经营租赁的会计处理方法

##### 31.1.1 本集团作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。



### 31.1.2 本集团作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

#### (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

### 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

#### 33.1 会计政策变更

本集团于 2017 年 5 月 28 日开始采用财政部于 2017 年新颁布的《企业会计准则第 42 号—持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，于 2017 年 6 月 12 日开始采用财政部于 2017 年修订的《企业会计准则第 16 号—政府补助》。此外，本财务报表还按照财政部 2017 年 12 月 25 日颁布的《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2017〕30 号，以下简称“财会 30 号文件”）编制。

#### 政府补助

执行《企业会计准则第 16 号—政府补助》（修订）之前，本集团与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。执行《企业会计准则第 16 号—政府补助》（修订）后，本集团与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接冲减相关成本费用。与日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

本集团采用未来适用法对上述会计政策变更进行会计处理，该会计政策变更未对可比年度财务报表产生影响。

#### 资产处置损益的列报

在财会 30 号文件发布以前，本集团出售划分为持有待售的非流动资产（金融工具、长期股权投资和投资性房地产除外）或处置组时确认的处置利得或损失，以及处置未划分为持有待售的固定资产、在建工程及无形资产而产生的处置利得或损失，在“营业外收入”或“营业外支出”项目列报。在财会 30 号文件发布以后，本集团出售划分为持有待售的非流动资产（金融工具、长期股权投资和投资性房地产除外）或处置组时确认的处置利得或损失，以及处置未划分为持有待售的固定资产、在建工程及无形资产而产生的处置利得或损失，在“资产处置收益”项目列报。对于上述列报项目的变更，本集团采用追溯调整法进行会计处理，并对上年比较数据进行调整。

**(2)、重要会计估计变更**

□适用 √不适用

**34. 重大会计判断和估计**

√适用 □不适用

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

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

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

**土地和房屋开发成本**

本集团确认土地开发成本和房屋开发成本时，由于存在跨期建设的情况，需要根据项目实际进度确认开发成本。本集团按照资产负债表日的项目状况和市场情况对项目进度进行估计时，这需要管理层运用大量的判断。当开发项目的进度实际和估计进度不一致时，其差额将影响相关资产账面余额或损益。

**投资性房地产的使用寿命**

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

**土地增值税**

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

**递延所得税资产的确认**

于本年末及年初，本集团已确认递延所得税资产分别为人民币 333,818,668.47 元及人民币 306,373,957.32 元。递延所得税资产的实现主要取决于未来的实际盈利及可抵扣暂时性差异在未来使用年度的实际税率。如果未来产生的实际盈利高于或低于预期，则可能需要额外确认或转回递延所得税资产。此外，如附注(五)、14 所示，于本年末及年初，由于未来是否很可能获得足够的应纳税所得额具有不确定性，部分可抵扣亏损及可抵扣暂时性差异未确认递延所得税资产。

**六、税项****1. 主要税种及税率**

主要税种及税率情况

√适用 □不适用

税种	计税依据	税率
增值税	销项税额减可抵扣进项税后的余额	3%、5%、6%、11%，17%

营业税	应纳税营业额	5%
城市维护建设税	应纳流转税额	按纳税人所在地，分别规定为市区7%、其他地区1%。
企业所得税	应纳税所得额	25%
房产税	依照应税租金收入或依照房产余值	12%1.2%
城镇土地使用税	城镇土地使用税	每平方米1.5元-30元/年
土地增值税	销售在建房地产项目，于收到预收账款时，按照预收账款的2%预交土地增值税。房地产项目开发完成，确认房地产项目销售收入的当期，将预计土地增值额按适用税率计算的应纳税额与已预交土地增值税的差额计作土地增值税准备金。	土地增值税实行四级超率累进税率：增值额未超过扣除项目金额50%的部分，税率为30%；增值额超过扣除项目金额50%，未超过100%的部分，税率为40%；增值额超过扣除项目金额100%，未超过200%的部分，税率为50%；增值额超过扣除项目金额200%的部分，税率为60%。

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

根据国家税务总局国税发[2010]53号“关于加强土地增值税征管工作的通知”和上海市地方税务局公告[2010]1号“关于调整住宅开发项目土地增值税预征办法”，自2010年10月1日起按不同的销售价格确定土地增值税预征率。除保障性住房外，住宅开发项目销售均价低于项目所在区域(区域按外环内、外环外划分)上一年度新建商品住房平均价格的，预征率为2%；高于但不超过1倍的，预征率为3.5%；超过1倍的，预征率为5%。本集团按主管税务部门通知要求，按2%预征率预交土地增值税。

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

## 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	36,589.01	36,280.52
银行存款	774,935,077.58	1,239,558,962.62
其他货币资金	40,080,975.86	3,886,054.64
合计	815,052,642.45	1,243,481,297.78
其中：存放在境外的款项总额		

### 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

## 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

## (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	6,008,065.36	2.68	6,008,065.36	37.04	-	6,008,065.36	3.68	6,008,065.36	44.06	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	214,947,580.62	95.86	6,931,794.99	42.74	208,015,785.63	154,004,266.02	94.31	4,347,201.37	31.88	149,657,064.65
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	3,280,036.40	1.46	3,280,036.40	20.22	-	3,280,036.40	2.01	3,280,036.40	24.06	-
合计	224,235,682.38	/	16,219,896.75	/	208,015,785.63	163,292,367.78	/	13,635,303.13	/	149,657,064.65

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

应收账款 (按单位)	期末余额			
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
鱼美人大酒店	6,008,065.36	6,008,065.36	100.00	已进入诉讼程序
合计	6,008,065.36	6,008,065.36	/	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
1 年以内	211,376,902.27	6,368,716.13	3
1 年以内小计	211,376,902.27	6,368,716.13	
1 至 2 年	3,538,352.35	530,752.86	15
2 至 3 年	-	-	

3 年以上			
3 至 4 年		-	-
4 至 5 年		-	
5 年以上	32,326.00	32,326.00	100
合计	214,947,580.62	6,931,794.99	

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 5,435,801.63 元；本期收回或转回坏账准备金额 2,851,208.01 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

## (3). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

## (4). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

适用 不适用

本年末应收账款前五名余额为人民币 167,786,109.12 元，占年末应收账款总额的 74.83%。相应计提坏账准备 14,043,041.98 元。

## (5). 因金融资产转移而终止确认的应收账款：

适用 不适用

## (6). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 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	581,273.91	100.00	2,056,952.62	94.86
1 至 2 年	-	-	27,650.00	1.28
2 至 3 年	-	-	58,542.00	2.70
3 年以上	-	-	25,046.97	1.16
合计	581,273.91	100.00	2,168,191.59	100.00

## (2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况:

√适用 □不适用

本年末预付账款前五名余额为人民币 331,886.75 元, 占年末预付账款总额的 57.10%。

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

## (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					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	14,284,251.53	100.00	1,748,540.13	100.00	12,535,711.40	22,373,173.49	100.00	1,236,861.31	100.00	21,136,312.18
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	14,284,251.53	/	1,748,540.13	/	12,535,711.40	22,373,173.49	/	1,236,861.31	/	21,136,312.18

期末单项金额重大并单项计提坏帐准备的其他应收款

□适用 √不适用

组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款:

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内			
其中: 1 年以内分项			
1 年以内	6,713,721.23	228,626.51	3

1 年以内小计	6,713,721.23	228,626.51	
1 至 2 年	7,000,801.97	985,652.09	15
2 至 3 年	-	-	36
3 年以上			
3 至 4 年	80,606.36	45,139.56	56
4 至 5 年	-	-	-
5 年以上	489,121.97	489,121.97	100
合计	14,284,251.53	1,748,540.13	100

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 511,678.82 元；本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

**(3). 本期实际核销的其他应收款情况**

适用 不适用

其中重要的其他应收款核销情况：

适用 不适用

其他应收款核销说明：

适用 不适用

**(4). 其他应收款按款项性质分类情况**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
代垫款	14,284,251.53	22,373,173.49
合计	14,284,251.53	22,373,173.49

**(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况：**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
上海数众投资管理有限公司	代垫费用	6,232,972.60	1-2 年	43.64	934,945.89
上海中新国闻文化传播有限公司	代垫费用	2,418,771.57	1 年以内	16.93	72,563.15
浙江中成建工集团有限公司	代垫费用	761,043.53	1 年以内	5.33	22,831.31
上海金晨物业经营管理有限公司	代垫费用	732,731.02	1 年以内	5.13	21,981.93

上海建工七建集团有限公司	代垫费用	322,617.53	1 年以内	2.26	9,678.53
合计	/	10,468,136.25	/	73.29	1,062,000.81

## (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
开发产品	146,650,647.88	-	146,650,647.88	221,016,633.17	-	221,016,633.17
开发成本	2,869,610,100.31	-	2,869,610,100.31	2,633,248,121.16	-	2,633,248,121.16
低值易耗品	940.00	-	940.00	1,530.00	-	1,530.00
合计	3,016,261,688.19	-	3,016,261,688.19	2,854,266,284.33	-	2,854,266,284.33

存货中开发成本按项目说明如下:

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	年末余额	年末余额
区内滚动开发土地				279,429,484.27	279,429,484.27
S11 碧云尊邸	2017.1	2021.12	2,880,000,000.00	201,949,116.15	108,281,389.43
9#地块在建项目	2007.6	2018.12	5,000,000.00	5,053,650.40	5,053,650.40
碧云壹零	2011.9	2018.12	2,130,000,000.00	2,045,990,923.78	1,917,109,444.86
北郊产业园	2016.12	2019.3	2,500,000,000.00	337,186,925.71	159,747,169.76
合计				2,869,610,100.31	2,633,248,121.16

存货中开发产品按项目说明如下:

人民币元

项目名称	竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少(注)	年末余额
金桥地块	不适用	216,889,587.93	-	-70,865,071.12	146,024,516.81
金桥及金杨街坊	1997年至1998年	626,131.07	-	-	626,131.07
东绣路1085弄19号	不适用	3,500,914.17	-	-3,500,914.17	-
合计		221,016,633.17	-	-74,365,985.29	146,650,647.88

注: 本年存货减少系由于: 按照合同约定本公司本年向第三方交付出售 T22 地块的两幢厂房、东绣路住宅, 结转销售成本计人民币 17,573,584.29 元。T29 号地块厂房于 2017 年由用于出售转为用于出租, 因此由存



货转入投资性房地产，计人民币 33,004,185.00 元。啦啦宝都项目于 2017 年由用于出售转为用于出租，因此由存货转入在建工程 T4-3 商办项目，计人民币 228,082,16.00 元。

## (2). 存货跌价准备

适用  不适用

## (3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明：

适用  不适用

项目	年初数	本年增加	本年转入 开发产品	本年销售 转出	年末数
开发成本	37,712,679.34	-	-	-	37,712,679.34

## (4). 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况：

适用  不适用

其他说明

适用  不适用

## 11、持有待售资产

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
可供出售金融资产 - 保本型银行理财产品	330,500,000.00	345,000,000.00
预缴的税金	208,380,508.05	16,015,750.12
合计	538,880,508.05	361,015,750.12

其他说明

预缴税金主要系碧云壹零房地产项目预售房预缴土地增值税、增值税及其附加。

## 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：	2,458,559,363.25	7,500,000.00	2,451,059,363.25	2,806,480,373.02	7,500,000.00	2,798,980,373.02
按公允价值计量的	2,442,488,587.25	-	2,442,488,587.25	2,790,409,597.02	-	2,790,409,597.02
按成本计量的	16,070,776.00	7,500,000.00	8,570,776.00	16,070,776.00	7,500,000.00	8,570,776.00
合计	2,458,559,363.25	7,500,000.00	2,451,059,363.25	2,806,480,373.02	7,500,000.00	2,798,980,373.02

### (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	315,981,878.68	-	315,981,878.68
公允价值	2,442,488,587.25	-	2,442,488,587.25
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	2,126,506,708.57	-	2,126,506,708.57
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		
上海华德美居建材装饰仓储有限公司	3,310,840.00	-	-	3,310,840.00	-	-	-	-	5	
上海东申经济发展有限公司	7,500,000.00	-	-	7,500,000.00	7,500,000.00	-	-	7,500,000.00	20	
上海华德美居超市有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-		3,311,002.00
国泰君安投资管理股份有限公司	5,259,936.00	-	-	5,259,936.00	-	-	-	-	0.16	
合计	16,070,776.00	-	-	16,070,776.00	7,500,000.00	-	-	7,500,000.00	/	3,311,002.00

本集团对上述公司的股权投资年末净额为人民币 8,570,776.00 元,由于有关公司未在任何交易市场上市,且其公允价值不能可靠计量,故采用成本计量。

上海华德美居超市有限公司系中外合作企业,根据投资合同,为约定分配情况。上海华德美居超市有限公司自正式开业之日起,将给予本公司相应的投资回报以先行收回公司的投资成本。截止 2009 年年末,投资成本已全部收回,以后年度的投资回报全部确认为投资收益。

**(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

**(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

**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		
一、合营企业											
小计	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、联营企业											
上海新金桥设施管理有限公司	4,020,257.25	-	-	2,341,246.31	-	-	1,058,136.73	-	-	5,303,366.83	-
上海新金桥物业管理有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
上海博瑞吉信息科技有限公司	385,558.44	-	-	-130,121.69	-	-	-	-	-	255,436.75	-
小计	4,405,815.69	-	-	2,211,124.62	-	-	1,058,136.73	-	-	5,558,803.58	-
合计	4,405,815.69	-	-	2,211,124.62	-	-	1,058,136.73	-	-	5,558,803.58	-

上海新金桥物业管理有限公司本期实现净利润的分享额为人民币 21,828.56 元(2016 年：17,121.71 元)，截至 2017 年 12 月 31 日，上海新金桥物业管理有限公司未确认的超额亏损份额为人民币 1,145,260.07 元(2016 年 12 月 31 日：人民币 1,167,088.63 元)

## 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	8,423,758,796.29	305,493,345.59	8,729,252,141.88
2. 本期增加金额	2,425,181,049.61	-	2,425,181,049.61
(1) 外购	1,997,350,803.14	-	1,997,350,803.14
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	394,826,061.47	-	394,826,061.47
(3) 企业合并增加	-	-	-
(4) 存货转入	33,004,185.00	-	33,004,185.00
3. 本期减少金额	-	-	-
(1) 处置	-	-	-
(2) 其他转出	-	-	-
4. 期末余额	10,848,939,845.90	305,493,345.59	11,154,433,191.49
二、累计折旧和累计摊销			
1. 期初余额	2,970,437,705.35	62,548,727.49	3,032,986,432.84
2. 本期增加金额	259,145,042.84	8,552,421.14	267,697,463.98
(1) 计提或摊销	259,145,042.84	8,552,421.14	267,697,463.98
3. 本期减少金额	-	-	-
(1) 处置	-	-	-
(2) 其他转出	-	-	-
4. 期末余额	3,229,582,748.19	71,101,148.63	3,300,683,896.82
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	-	-	-
(2) 其他转出	-	-	-
4. 期末余额	-	-	-
四、账面价值			
1. 期末账面价值	7,619,357,097.71	234,392,196.96	7,853,749,294.67
2. 期初账面价值	5,453,321,090.94	242,944,618.10	5,696,265,709.04

于 2017 年 12 月 31 日，净值人民币 2,633,174,904.29 元的投资性房地产尚待办理产证。管理层认为公司可以在合理的时间内取得产证(2016 年 12 月 31 日：人民币 2,742,598,791.83 元)。

于 2017 年 12 月 31 日，投资性房地产“新兴金融产业园”中净额为人民币 102,130,254.64 元的房屋产权已作为附注(七)45、注(1-1)所述银行借款之抵押物。投资性房地产“碧云公馆”商业办公租赁项目中，净额为人民币 111,520,612.30 元的土地使用权已经作为附注(七)45、注(1-2)银行借款之抵押物(2016 年 12 月 31 日：人民币 113,449,561.09 元)。投资性房地产“T32-09”项目中净额为人民币 129,398,843.06 元的房屋产权已经作为附注(七)45、注(1-3)银行借款之抵押物。投资性房地产“T30-02 号厂房”中净额为人民币 37,420,787.21 的房屋产权已作为附注(七)45、注(1-4)所述银行借款之抵押物。

本年度由在建工程转入投资性房地产：(1) T32-9 厂房完工转入投资性房地产，计人民币 129,398,843.06 元；(2) T25 号地块厂房剩余部分以及新兴金融产业园 7 号楼完工转入投资性房地产，计人民币 265,427,218.41 元。

本年度由存货转入投资性房地产：T29 号地块厂房产于 2017 年由用于出售转为用于出租，因此由存货转入投资性房地产，计人民币 33,004,185.00 元。

本年度购入的投资性房地产主要为：(1) 从第三方购入 T30-02 号地块厂房，计入投资性房地产，计人民币 37,894,468.06 元；(2) 从第三方购入金领之都 A 区房产，计入投资性房地产，计人民币 1,956,762,103.64 元。

## (2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况：

适用  不适用

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	固定资产装修	机器设备	电子设备	运输工具	其他设备	合计
一、账面原值：							
1. 期初余额	1,047,579,609.90	115,000,000.00	14,631,720.02	47,629,056.19	4,120,085.62	29,378,372.36	1,258,338,844.09
2. 本期增加金额	-	-	-	4,122,211.63	828,961.15	482,063.20	5,433,235.98
(1) 购置	-	-	-	4,122,211.63	828,961.15	482,063.20	5,433,235.98
(2) 在建工程转入	-	-	-	-	-	-	-
(3) 企业合并增加	-	-	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	38,478.00	-	-	38,478.00
(1) 处置或报废	-	-	-	38,478.00	-	-	38,478.00
4. 期末余额	1,047,579,609.90	115,000,000.00	14,631,720.02	51,712,789.82	4,949,046.77	29,860,435.56	1,263,733,602.07
二、累计折旧							

1. 期初余额	118,704,054.07	74,747,240.37	14,067,844.75	31,200,537.04	2,946,631.16	8,564,096.73	250,230,404.12
2. 本期增加金额	38,599,859.32	22,999,080.12	86,136.36	8,114,570.71	393,075.10	5,075,064.40	75,267,786.01
(1) 计提	38,599,859.32	22,999,080.12	86,136.36	8,114,570.71	393,075.10	5,075,064.40	75,267,786.01
3. 本期减少金额	-	-	-	31,880.52	-	-	31,880.52
(1) 处置或报废	-	-	-	31,880.52	-	-	31,880.52
4. 期末余额	157,303,913.39	97,746,320.49	14,153,981.11	39,283,227.23	3,339,706.26	13,639,161.13	325,466,309.61
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) 处置或报废	-	-	-	-	-	-	-
4. 期末余额	-	-	-	-	-	-	-
四、账面价值							
1. 期末账面价值	890,275,696.51	17,253,679.51	477,738.91	12,429,562.59	1,609,340.51	16,221,274.43	938,267,292.46
2. 期初账面价值	928,875,555.83	40,252,759.63	563,875.27	16,428,519.15	1,173,454.46	20,814,275.63	1,008,108,439.97

## (2). 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

## (5). 未办妥产权证书的固定资产情况

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

## 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
新兴金融产业园	1,777,536,233.64	-	1,777,536,233.64	1,778,103,441.71	-	1,778,103,441.71
OFFICE PARK II 地铁板块	1,303,284,345.25	-	1,303,284,345.25	1,121,784,062.23	-	1,121,784,062.23
碧云公馆	228,959,907.60	-	228,959,907.60	212,404,255.20	-	212,404,255.20
T4-3 商办项目	339,748,564.37	-	339,748,564.37	9,423,355.69	-	9,423,355.69
T30-02 厂房	244,010,293.82	-	244,010,293.82	-	-	-
T17 地块第五中心项目	2,348,085.97	-	2,348,085.97	1,895,255.79	-	1,895,255.79
T4-2 地块新建项目	97,590,889.22	-	97,590,889.22	-	-	-
S7 地块碧云E·商业中心项目	2,327,774.31	-	2,327,774.31	1,660,000.00	-	1,660,000.00
T34 号地块由度工坊二期	7,334,767.32	-	7,334,767.32	-	-	-
由度工坊三期	34,079,787.42	-	34,079,787.42	-	-	-
T25 厂房改造	-	-	-	160,703,015.59	-	160,703,015.59
T32-09 厂房项目	-	-	-	125,851,651.39	-	125,851,651.39
其他	1,258,295.77	-	1,258,295.77	3,898,068.46	-	3,898,068.46
合计	<b>4,038,478,944.69</b>	-	<b>4,038,478,944.69</b>	<b>3,415,723,106.06</b>	-	<b>3,415,723,106.06</b>

## (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 (注 1)	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
新兴金融产业园(注 2)	-	1,778,103,441.71	101,563,046.57	102,130,254.64	-	1,777,536,233.64	-	改造安装	341,575,262.37	75,386,758.39	4.36	自有资金/借款
OFFICE PARK II 地铁板块	2,102,360,000	1,121,784,062.23	181,500,283.02	-	-	1,303,284,345.25	61.99	施工中	101,995,634.41	44,496,772.26	5.18	自有资金/借款
T4-2 地块新建项目	183,200,000		97,590,889.22			97,590,889.22	53.27	前期阶段				自有资金
T17 地块第五中心项目	1,470,000,000	1,895,255.79	452,830.18			2,348,085.97	1.60	前期阶段				自有资金
S7 地块碧云 E 商业中心项目		1,660,000.00	667,774.31			2,327,774.31		前期阶段				自有资金
碧云公馆-商业办公(注 3)	1,368,000,000	212,404,255.20	16,555,652.40	-	-	228,959,907.60	16.74	内部装饰	73,983,526.31	8,934,948.17	4.85	自有资金/借款
T4-3 商办项目	967,720,000	9,423,355.69	330,325,208.68	-	-	339,748,564.37	35.11	施工中	-	-	-	自有资金
T30-02 厂房(注 4)	-	-	244,010,293.82	-	-	244,010,293.82	-	前期阶段	-	-	-	自有资金
T34 号地块由度工坊二期	21,660,000	787,664.92	6,547,102.40	-	-	7,334,767.32	33.86	前期阶段	-	-	-	自有资金
由度工坊三期	236,000,000	753,832.38	33,325,955.04	-	-	34,079,787.42	14.44	施工中	-	-	-	自有资金
T25 厂房改造(注 4)	-	160,703,015.59	2,593,948.18	163,296,963.77	-	-	-	完工	17,231,135.08	2,138,277.38	5.18	自有资金/借款
T32-09 厂房项目	-	125,851,651.39	3,547,191.67	129,398,843.06	-	-	-	完工	3,547,191.67	3,547,191.67	-	自有资金/借款
其他	-	2,356,571.16	4,346,778.38	5,445,053.77	-	1,258,295.77	-	-	-	-	-	自有资金
合计	<b>6,348,940,000</b>	<b>3,415,723,106.06</b>	<b>1,023,026,953.87</b>	400,271,115.24	-	<b>4,038,478,944.69</b>	/	/	538,332,749.84	134,503,947.87	/	/

注 1：本年度完工转出的重大项目包括：(1)在建工程“新兴金融产业园”项目部分完工，7 号楼转入投资性房地产；(2) T25 号厂房改造完工转入投资性房地产；(3)在建工程 T32-09 厂房项目完工，转入投资性房地产。(4)其他项目系装修改造工程完工转入长期待摊费用。

注 2: 于 2017 年 12 月 31 日, 在建工程“新兴金融产业园”项目中, 金额为人民币 1,777,536,233.64 元的房屋产权已经作为附注(七)45、注(1-1)所述银行借款之抵押物。(上年末: 人民币 1,778,103,441.71 元)

注 3: 于 2017 年 12 月 31 日, 在建工程“碧云公馆”商业办公项目中, 金额为人民币 33,869,051.09 元的土地使用权已经作为附注(七)45、注(1-2)所述银行借款之抵押物。(上年末: 人民币 33,869,051.09 元)

注 4: 于 2017 年 12 月 31 日, 在建工程“T30-02”厂房项目中, 金额为人民币 244,010,293.82 元的土地使用权及房屋产权已经作为附注(七)45、注(1-4)所述银行借款之抵押物。(上年末: 人民币零元)



**(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

**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	软件使用权	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	305,460,097.61	8,341,464.37	313,801,561.98
2. 本期增加金额	-	76,148.90	76,148.90
(1) 购置	-	76,148.90	76,148.90
3. 本期减少金额	-	-	-
(1) 处置	-	-	-
4. 期末余额	305,460,097.61	8,417,613.27	313,877,710.88
二、累计摊销			
1. 期初余额	42,130,114.16	3,203,287.76	45,333,401.92
2. 本期增加金额	6,751,611.60	926,035.47	7,677,647.07
(1) 计提	6,751,611.60	926,035.47	7,677,647.07
3. 本期减少金额	-	-	-
(1) 处置	-	-	-
4. 期末余额	48,881,725.76	4,129,323.23	53,011,048.99

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	256,578,371.85	4,288,290.04	260,866,661.89
2. 期初账面价值	263,329,983.45	5,138,176.61	268,468,160.06

## (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
新金桥广场房屋装潢	7,765,995.18	5,634,214.94	3,236,403.93	-	10,163,806.19
合计	7,765,995.18	5,634,214.94	3,236,403.93	-	10,163,806.19

## 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
应收款项坏账准备	17,968,436.88	4,492,109.24	14,872,164.44	3,718,041.12

存货预计成本差异	18,873,238.88	4,718,309.70	19,544,379.49	4,886,094.87
房地产特殊涉税事项-视同销售	192,246,463.33	42,697,770.49		
可供出售金融资产减值准备	9,740,000.00	2,435,000.00	9,740,000.00	2,435,000.00
职工住房基金	95,601.50	23,900.38	95,601.50	23,900.38
内部交易未实现利润(注1)	19,570,109.28	4,892,527.32	19,756,714.24	4,939,178.56
递延收益	351,592,018.66	87,898,004.67	356,423,407.18	89,105,851.80
预提未缴纳的土地增值税	487,736,738.26	123,917,792.69	681,004,368.25	166,870,854.85
未弥补税务亏损	245,748,302.93	61,437,075.75	128,362,659.68	32,090,664.92
其他预提费用	5,224,712.91	1,306,178.23	9,217,483.24	2,304,370.82
合计	1,348,795,622.63	333,818,668.47	1,239,016,778.02	306,373,957.32

注1：该内部交易未实现利润形成的递延所得税资产系：(1)以前年度子公司金桥房产公司出售存量房给子公司金桥联发公司作为动迁用房的内部交易未实现利润；(2)以前年度本公司自子公司金桥联发公司因购买土地产生的内部交易未实现利润；上述内部交易未实现利润按25%适用所得税率确认的递延所得税资产。

## (2). 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
可供出售金融资产公允价值变动	2,126,506,708.57	531,626,677.14	2,464,569,718.34	616,142,429.60
应收利息暂时性差异	1,270,138.89	317,534.73	3,311,002.00	827,750.50
固定资产税会差异	2,737,107.86	684,276.99	2,870,677.45	717,669.36
交易性金融资产公允价值变动	13,037.20	3,259.30	-	-
合计	2,130,526,992.52	532,631,748.16	2,470,751,397.79	617,687,849.46

## (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	76,260,017.04	76,482,000.06
未弥补税务亏损的可抵扣暂时性时间差异	11,379,723.44	-
合计	87,639,740.48	76,482,000.06

## (5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

由于相关子公司未来能否获得足够的应纳税所得额具有不确定性，因此上述可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损未确认为递延所得税资产。

### 30、其他非流动资产

适用 不适用

### 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
保证借款	550,000,000.00	-
信用借款	730,000,000.00	1,620,000,000.00
合计	1,280,000,000.00	1,620,000,000.00

该担保借款由子公司联发公司借入，由股份公司提供担保，总担保额为人民币 550,000,000.00 元。

#### (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

### 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
应付工程款	409,801,902.88	455,339,398.73
其他	1,428,652,073.81	173,606,228.81
合计	1,838,453,976.69	628,945,627.54

#### (2). 账龄超过 1 年的重要应付账款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
上海建工七建集团有限公司	155,850,394.78	工程尾款
浙江中成建工集团有限公司	27,574,217.50	工程尾款
上海海怡建设(集团)有限公司	9,022,682.60	工程尾款
浙江舜江建设集团有限公司	6,330,252.00	工程尾款
上海久信金属有限公司	3,045,363.00	工程尾款
合计	201,822,909.88	/

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
预收房屋销售款	1,288,978,088.86	311,855,987.43
预收租金	269,150,598.23	278,798,087.26
合计	1,558,128,687.09	590,654,074.69

其中：预收房屋销售款列示如下：

单位：元 币种：人民币

项目	年末数	年初数	预计交付时间	预售比例
T22 地块厂房	-	83,322,759.43	2017 年	不适用
T23 地块土地	7,335,000.00	7,335,000.00	2018 年	100.00%
碧云壹零项目	1,281,643,088.86	221,198,228.00	2018 年	46.94%
合计	1,288,978,088.86	311,855,987.43		

#### (2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

适用 不适用

#### (3). 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况：

适用 不适用

其他说明

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	44,770,905.19	56,078,740.30	54,663,563.13	46,186,082.36
二、离职后福利-设定提存计划	56,288.00	10,226,827.98	9,876,798.28	406,317.70
合计	44,827,193.19	66,305,568.28	64,540,361.41	46,592,400.06

#### (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	15,824,871.50	37,751,782.39	34,910,709.30	18,665,944.59
二、职工福利费	28,657,029.79	3,982,243.20	5,402,790.60	27,236,482.39
三、社会保险费	30,342.00	3,947,449.99	3,948,942.09	28,849.90
其中：医疗保险费	26,803.80	3,199,412.22	3,200,885.82	25,330.20
工伤保险费	857.80	92,380.30	92,384.80	853.30
生育保险费	2,680.40	288,045.59	288,059.59	2,666.40
残疾人保障金	-	365,991.88	365,991.88	-
企业欠薪保障金	-	1,620.00	1,620.00	-
四、住房公积金	17,553.00	5,487,424.00	5,487,303.00	17,674.00
五、工会经费和职工教育经费	241,108.90	1,035,459.34	1,039,436.76	237,131.48
六、个人所得税	-	3,834,304.33	3,834,304.33	-
七、其他	-	40,077.05	40,077.05	-
合计	44,770,905.19	56,078,740.30	54,663,563.13	46,186,082.36

**(3). 设定提存计划列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	53,607.60	7,549,561.11	7,549,842.21	53,326.50
2、失业保险费	2,680.40	290,353.83	291,701.03	1,333.20
3、补充养老保险	-	2,386,913.04	2,035,255.04	351,658.00
合计	56,288.00	10,226,827.98	9,876,798.28	406,317.70

**设定提存计划**

本集团按规定参加由政府机构设立的养老保险、补充养老保险和失业保险计划，根据该等计划，本集团分别按员工基本工资的20%、8.33%、0.5%向该等计划缴存费用。除上述缴存费用外，本集团不再承担进一步支付义务。相应的支出于发生时计入当期损益或相关资产的成本。

本集团本年应分别向养老保险、补充养老保险、失业保险计划缴费缴存费用人民币7,549,561.11元、人民币2,386,913.04元及人民币290,353.83元（2016年：人民币7,042,733.84元、人民币2,282,170.00元及人民币382,002.82元）。于2017年12月31日，关于养老保险、补充养老保险、失业保险计划缴费本集团尚有人民币53,326.50元、人民币351,658.00元、人民币1,333.20元（2016年12月31日：人民币53,607.60元、人民币0元、人民币2,680.40元）的应缴存费用是于本报告期间到期而未支付给养老保险及失业保险计划的。有关应缴存费用已于报告期后支付。

其他说明：

□适用 √不适用

**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	2,066,075.06	8,160,054.25
企业所得税	177,851,638.40	101,275,684.24
个人所得税	662,426.61	793,328.72
城市维护建设税	39,977.25	68,953.42
教育费附加	107,685.75	1,037,576.68

城镇土地使用税	-	1,772,064.00
河道维护费	-	113,342.54
土地增值税	527,645,079.51	717,149,810.92
房产税	2,280,602.88	2,280,602.88
合计	710,653,485.46	832,651,417.65

### 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	2,146,265.18	839,703.50
企业债券利息	7,333,333.33	7,333,333.33
短期借款应付利息	1,405,692.20	2,843,725.00
合计	10,885,290.71	11,016,761.83

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

### 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
保证金	252,138,411.97	230,025,164.98
应付拆迁补偿	113,421,179.00	80,121,179.00
专项工程款	189,406,118.17	154,577,316.59
销售订金	922,950,874.94	782,653,000.00
应付土地补偿款	-	59,484,000.00
应付养吸劳人员费用(参见附注(七)47)	34,019,504.00	33,470,744.00
关联方应付款	2,156,194.08	2,032,445.23
其他	109,891,284.03	92,750,751.33
合计	1,623,983,566.19	1,435,114,601.13

#### (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
上海桥合置业有限公司	782,653,000.00	尚未结算
桂林福达集团有限公司	154,577,316.59	尚未结算
陆行老镇拆迁补偿款	80,121,179.00	尚未结算

应付养吸劳人员费用	33,470,744.00	尚未结算
合计	1,050,822,239.59	/

其他说明

适用 不适用

#### 42、持有待售负债

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
抵押借款(注)	187,000,000.00	50,000,000.00
合计	187,000,000.00	50,000,000.00

其他说明：

详见附注(七)45、注(1)。。

#### 44、其他流动负债

其他流动负债情况

适用 不适用

短期应付债券的增减变动：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

#### 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	1,527,000,000.00	1,718,992,689.98
信用借款	200,000,000.00	
合计	1,727,000,000.00	1,718,992,689.98

长期借款分类的说明：

该抵押借款由本公司、子公司金桥房产公司及子公司金桥由鹏公司和金桥由川公司借入。

(1) 本公司抵押借款由中国农业银行股份有限公司上海自贸试验区分行提供给本公司，借款余额人民币9亿4千万元，借款期限10年，自2015年11月27日至2025年11月26日，其中人民币1亿元将于一年内到期。借款抵押物系本公司“新兴金融产业园”项目的房屋产权，详见附注(七)18、20。

(2) 金桥房产公司抵押借款由中国农业银行股份有限公司上海金桥支行提供给子公司金桥房产公司，借款总额度为人民币9亿6千万元，余额为人民币4亿9千5百万元，借款期限10年，自2013年11月22日至2023年11月21日止，自2016年11月起分期偿还，其中人民币8千万元将于一年内到期。借款抵押物系金桥房产公司“碧云公馆”商业办公项目及酒店公寓项目的土地使用权，详见附注(七)18、20、25。



(3) 金桥由鹏公司抵押借款由中国农业银行股份有限公司上海自贸试验区支行提供给金桥由鹏公司，借款余额 8 千 4 百万元，借款期限 10 年，自 2016 年 5 月 17 日至 2026 年 5 月 16 日，其中人民币 5 百万元将于一年内到期。借款抵押物系金桥由鹏公司“T32-09”项目的房屋产权，详见附注(七)18。

(4) 金桥由川公司抵押借款由中国银行上海市浦东开发区支行提供给金桥由川公司，借款余额人民币 1 亿 9 千 5 百万元，借款期限 10 年，自 2017 年 12 月 29 日至 2027 年 12 月 28 日，其中人民币 2 百万元将于一年内到期。借款抵押物系金桥由川公司“T30-02”项目的房屋产权。详见附注(七)18、20。

本年度长期抵押借款的利率为同期银行贷款基准利率下浮 17%至下浮 15%。

该信用借款由本公司借入，利率为同期银行贷款基准利率上浮 1.39%。

其他说明，包括利率区间：

适用 不适用

#### 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
公司债	1,195,624,441.75	1,193,456,686.27
合计	1,195,624,441.75	1,193,456,686.27

##### (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
公司债	1,200,000,000.00	2014年11月17日	8年	1,200,000,000.00	1,193,456,686.27	-	60,000,000.00	2,167,755.48	60,000,000.00	1,195,624,441.75
合计	/	/	/	1,200,000,000.00	1,193,456,686.27	-	60,000,000.00	2,167,755.48	60,000,000.00	1,195,624,441.75

经中国证券监督管理委员会证监许可[2014]664号文《关于核准上海金桥出口加工区开发股份有限公司公开发行公司债券的批复》，本公司于2014年11月17日完成公开发行人民币12亿元公司债券。本次债券8年期，附第5年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。票面利率5.00%，采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本。由上海金桥(集团)有限公司提供保证担保。经上海证券交易所同意，该公司债于2014年12月25日起在上海证券交易所挂牌交易，债券简称“13 金桥债”，债券代码“122338”。期末应付利息中已计提应付债券利息金额为人民币7,333,333.33元，参见附注(七)39。

##### (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
土地动拆迁养老吸劳人员费用(注 1)	276,626,711.84	246,626,711.84

其他说明：

适用 不适用

注 1：长期应付款的余额系本公司之子公司金桥联发公司预估的应付金桥出口加工区土地动拆迁养老人员的安置费用，用于支付被征用土地的人均落实保障费用，每月支付直至退休为止。该等款项的估计需要管理层运用判断和估计，以上海市最低工资标准为基础，根据历年的人员社会保障费用的增长、养老吸劳人员费用的历年支付情况以及考虑政府宏观政策的影响，合理估计包括工资增长率、折现率和其他因素等，以确定土地动拆迁养老吸劳人员费用的最佳估计，确定长期应付款，并相应计提土地开发成本。

本集团管理层认为所采用的假设是合理的，但实际经验值及假设条件的变化将影响该等土地开发成本和负债的余额。其中预计未来一年以内需要支付的金额计入其他应付款，参见附注(七)41。

#### 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

#### 50、预计负债

适用 不适用

#### 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
政府补助	356,423,407.18	1,428,822.88	6,260,211.40	351,592,018.66	
合计	356,423,407.18	1,428,822.88	6,260,211.40	351,592,018.66	/

本年末，递延收益的余额系本公司及子公司金桥联发公司收到金桥金融综合服务综合平台项目、园区重大功能性项目、配套项目、公共类项目、特需基础设施财政扶持等补贴款项。

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	本期计入其他收益金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
金桥新兴金融综合服务平台项目补贴	270,000,000.00	-	-	-	270,000,000.00	与资产相关
由度工场 III 期改建项目和配套项目补贴	15,042,715.33	-	1,184,191.56	-	13,858,523.77	与资产相关
张江基金污水项目补贴	19,920,000.00	-	-	-	19,920,000.00	与资产相关
移动互联网金融产业园配套补贴	10,000,000.00	-	-	-	10,000,000.00	综合性项目的政府补助,根据立项时各子项目的性质分为与资产相关和与收益相关的政府补助。
吴昌硕纪念馆项目	9,296,200.00	-	526,200.00	-	8,770,000.00	与资产相关
T68 一期由度慧谷二期	9,000,000.00	-	-	-	9,000,000.00	与资产相关
T28 厂房建设项目	7,291,700.00	-	500,000.00	-	6,791,700.00	与资产相关
由度工场(T12B)项目补贴	5,000,000.00	-	-	-	5,000,000.00	与资产相关
网络文化平台建设项目	3,794,000.00	-	-	-	3,794,000.00	与资产相关
由度工场宣传阵地项目	2,225,656.00	-	-	2,225,656.00	-	与资产相关
T25 地块厂房项目	1,100,000.00	-	-	-	1,100,000.00	综合性项目的政府补助,根据立项时各子项目的性质分为与资产相关和与收益相关的政府补助
T17-B2 公共停车场项目	1,625,000.15	-	99,999.96	-	1,525,000.19	与资产相关
金桥管委会园区专项补贴	375,739.00	-	-	-	375,739.00	与资产相关
新能源车辆补贴	154,896.70	-	25,341.00	-	129,555.70	与资产相关
公共信息服务平台建设项目拨款	1,597,500.00	-	270,000.00	-	1,327,500.00	与资产相关
产业扶持基金-金桥广场项目	-	1,400,000.00	1,400,000.00	-	-	与收益相关
其他	-	28,822.88	28,822.88	-	-	与收益相关
合计	356,423,407.18	1,428,822.88	4,034,555.40	2,225,656.00	351,592,018.66	/

其他说明:

适用 不适用

## 52、其他非流动负债

适用 不适用

## 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	
一、有限售条件股份							
1. 国有法人持股	147,070,416.00	-	-	-	-	-	147,070,416.00
2. 其他内资持股	-	-	-	-	-	-	-
二、无限售条件股份							
1. 人民币普通股	703,166,287.00	-	-	-	-	-	703,166,287.00
2. 境内上市外资股(B股)	272,176,190.00	-	-	-	-	-	272,176,190.00
无限售条件股份合计	975,342,477.00	-	-	-	-	-	975,342,477.00
股份总数	1,122,412,893.00	-	-	-	-	-	1,122,412,893.00

## 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）	1,720,497,422.62	-	-	1,720,497,422.62
其他资本公积	-11,536,181.36	-	-	-11,536,181.36
合计	1,708,961,241.26	--	-	1,708,961,241.26

## 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	1,848,720,542.82	-273,314,009.77	-48,561,750.00	68,328,502.44	-253,547,257.33	-	1,595,173,285.49
其中：权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	293,254.09	-	-	-	-	-	293,254.09
可供出售金融资产公允价值变动损益	1,848,427,288.73	-273,314,009.77	-48,561,750.00	68,328,502.44	-253,547,257.33	-	1,594,880,031.40
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	-	-	-	-	-	-	-
其他综合收益合计	1,848,720,542.82	-273,314,009.77	-48,561,750.00	68,328,502.44	-253,547,257.33	-	1,595,173,285.49

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：

本期股份公司处置持有的东方证券股票 530 万股，前期计入其他综合收益，本期结转至投资收益。

## 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	526,449,181.83	65,964,099.86	-	592,413,281.69
任意盈余公积	181,474,736.52	32,982,049.93	-	214,456,786.45
合计	707,923,918.35	98,946,149.79	-	806,870,068.14

## 60、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	3,258,160,789.93	2,859,083,780.71
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-	-
调整后期初未分配利润	3,258,160,789.93	2,859,083,780.71
加：本期归属于母公司所有者的净利润	737,456,957.13	616,748,234.16
减：提取法定盈余公积	65,964,099.86	40,355,613.28
提取任意盈余公积	32,982,049.93	20,177,806.64
提取一般风险准备	-	-
应付普通股股利	190,810,191.81	157,137,805.02
转作股本的普通股股利	-	-
期末未分配利润	3,705,861,405.46	3,258,160,789.93

根据 2017 年 5 月 25 日召开的 2016 年度股东大会审议通过的利润分配方案：按 2016 年末总股本 112,241.2893 万股为分配基数，向全体股东按每 10 股派发现金红利 1.7 元(含税)。其中 B 股股东派发现金红利按照 2016 年度股东大会决议日下一工作日(即 2017 年 5 月 26 日)中国人民银行公布的美元对人民币的中间价折算，每股派发现金红利 0.024746 美元(含税)。总计分配人民币 190,810,191.81 元。

根据 2016 年 5 月 25 日召开的 2015 年度股东大会审议通过的利润分配方案：按 2015 年末总股本 112,241.2893 万股为分配基数，向全体股东按每 10 股派发现金红利 1.40 元(含税)。其中 B 股股东派发现金红利按照 2015 年度股东大会决议日下一工作日(即 2016 年 5 月 26 日)中国人民银行公布的美元对人民币的中间价折算，每股派发现金红利 0.021357 美元(含税)。总计分配人民币 157,137,805.02 元。

截止 2017 年 12 月 31 日，公司的未分配利润中包含的子公司的盈余公积为人民币 465,412,635.01 元(2016 年 12 月 31 日：人民币 417,337,539.80 元)

## 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	1,668,090,151.37	549,193,794.04	1,465,394,287.85	517,539,611.97
其他业务	5,735,640.39	-	3,923,029.29	-
合计	1,673,825,791.76	549,193,794.04	1,469,317,317.14	517,539,611.97

行业名称	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
房地产销售(注)	288,395,267.53	17,573,857.29	131,681,801.56	(39,402,359.20)
房地产租赁	1,229,477,763.04	409,342,454.36	1,189,996,462.50	439,065,978.87
酒店公寓收入	150,217,120.80	122,277,482.39	143,716,023.79	117,875,992.30
合计	1,668,090,151.37	549,193,794.04	1,465,394,287.85	517,539,611.97

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

## 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	-	13,654,580.65
城市维护建设税	1,047,360.60	909,836.81
教育费附加	4,000,538.11	3,275,308.02
房产税	4,561,205.78	4,561,205.77
土地使用税	20,494,475.96	18,040,501.62
车船使用税	6,145.40	-
印花税	3,704,308.80	1,203,344.24
河道管理费	269,776.33	578,429.88
土地增值税	80,669,528.91	59,001,269.28
合计	114,753,339.89	101,224,476.27

## 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
销售服务费	18,726,294.72	23,331,909.45
工资	5,789,800.00	4,951,877.00
广告费	2,079,927.27	1,848,790.36
业务经费	214,780.66	464,650.43
折旧费	1,873.35	17,538.08
其他	3,086,361.03	4,730,851.36
合计	29,899,037.03	35,345,616.68

## 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
----	-------	-------

工资薪酬及保险费	55,144,955.81	52,318,947.13
差旅费	4,535,863.90	2,943,327.78
税金	-	103,053.74
诉讼费	2,431,393.82	3,082,613.79
劳动保护费	221,931.52	592,627.00
折旧费	2,466,187.34	2,390,718.36
聘请中介机构费用	1,428,301.89	1,360,000.00
办公费	1,911,349.92	1,633,982.36
业务招待费	392,906.09	353,595.18
咨询费	1,200,046.47	1,881,176.31
董事会会费	122,907.00	79,780.00
其他	3,753,436.02	2,326,068.44
合计	73,609,279.78	69,065,890.09

### 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	196,076,644.10	233,107,529.13
减：已资本化的利息费用	-134,503,947.87	-115,292,608.24
减：利息收入	-11,113,844.77	-10,597,539.87
汇兑差额	-459,063.48	795,073.57
金融机构手续费	975,990.58	1,070,691.43
合计	50,975,778.56	109,083,146.02

### 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	3,096,272.44	-2,000,424.55
二、存货跌价损失	-	-
三、可供出售金融资产减值损失	-	-
四、持有至到期投资减值损失	-	-
五、长期股权投资减值损失	-	-
六、投资性房地产减值损失	-	-
七、固定资产减值损失	-	-
八、工程物资减值损失	-	-
九、在建工程减值损失	-	-
合计	3,096,272.44	-2,000,424.55

### 67、公允价值变动收益

□适用 √不适用

### 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	2,211,124.62	1,595,181.88
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	899,360.88	-
可供出售金融资产等取得的投资收益	33,255,381.16	68,176,048.06
处置可供出售金融资产取得的投资收益	74,394,054.17	-
可供出售金融资产保本型银行理财产品收益	8,953,176.34	4,934,803.67
合计	119,713,097.17	74,706,033.61

本期股份公司处置持有的东方证券股票 530 万股，确认投资收益 74,394,054.17 元。

#### 可供出售金融资产在持有期间的投资收益明细

项目	本年发生额	上年发生额
东方证券股份有限公司	24,338,053.05	58,083,790.45
交通银行股份有限公司	2,047,599.51	2,036,286.81
国泰君安证券股份有限公司	3,558,726.60	4,744,968.80
上海华德美居超市有限公司	3,311,002.00	3,311,002.00
合计	33,255,381.16	68,176,048.06

#### 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
政府补助	250,000.00	20,834,686.48	250,000.00
其他收入	426,285.88	1,448.12	426,285.88
违约金收入	42,704.04	21,266.25	42,704.04
无法支付的应付款项	359,721.41	-	359,721.41
合计	1,078,711.33	20,857,400.85	1,078,711.33

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
奖励金	250,000.00	-	与收益相关
合计	250,000.00	-	/

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
违约金补偿	4,761,132.70	-	4,761,132.70



合计	4,761,132.70	-	4,761,132.70
----	--------------	---	--------------

## 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	266,081,815.71	191,862,402.88
递延所得税费用	-27,985,059.98	-71,688,052.12
以前年度所得税清算影响额	-178,192.18	-1,314,837.55
合计	237,918,563.55	118,859,513.21

### (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	972,475,646.98
按法定/适用税率计算的所得税费用	243,118,911.75
调整以前期间所得税的影响	-178,192.18
非应税收入的影响	-8,038,875.95
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	171,789.07
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	2,844,930.86
所得税费用	237,918,563.55

其他说明：

□适用 √不适用

## 72、其他综合收益

√适用 □不适用

详见附注(七)、57。

## 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
补贴收入	28,822.88	2,827,816.89
代收款项	21,832,491.21	7,688,176.12
利息收入	11,113,844.77	10,597,539.87
保证金押金	14,141,234.62	27,056,916.07
专项工程款	192,107,179.96	82,000,421.59
定金合同金	-	804,079,282.76
其他	470,219.92	22,714.37
合计	239,693,793.36	934,272,867.67

## (2). 支付的其他与经营活动有关的现金:

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
与销售、管理费用有关	39,961,948.23	47,119,177.28
与财务费用有关	5,468,999.27	1,865,765.00
其他	26,485,054.57	41,723,704.13
合计	71,916,002.07	90,708,646.41

## (3). 收到的其他与投资活动有关的现金

□适用 √不适用

## (4). 支付的其他与投资活动有关的现金

□适用 √不适用

## (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
收到关联方代垫款	-	13,645,900.00
合计	-	13,645,900.00

## (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
偿还关联方借款	-	320,000,000.00
合计	-	320,000,000.00

## 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
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量:</b>		
净利润	734,557,083.43	615,790,953.70
加: 资产减值准备	3,096,272.44	-2,000,424.55
固定资产折旧	75,267,786.01	69,031,846.99
无形资产摊销	7,677,647.07	7,268,485.68
长期待摊费用摊销	3,236,403.93	2,040,136.02
投资性房地产的摊销	267,697,463.98	256,796,113.25
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)	-99,088.56	-28,031.79
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)	-13,037.20	-
财务费用(收益以“-”号填列)	61,572,696.23	117,814,920.89

财务费用-非经营性汇兑损失	-400,635.94	766,666.45
投资损失(收益以“-”号填列)	-119,713,097.17	-74,706,033.61
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-27,444,711.15	-71,729,336.10
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-540,348.84	41,283.98
存货的减少(增加以“-”号填列)	-161,995,403.86	-548,618,732.82
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-68,907,355.61	62,110,127.68
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	2,034,844,719.87	1,207,108,225.75
投资性房地产的增加	-2,915,507,651.62	-537,027,147.60
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	-106,671,256.99	1,104,659,053.92
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b>		
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的期末余额	815,052,642.45	1,243,481,297.78
减: 现金的期初余额	1,243,481,297.78	1,040,921,038.02
现金及现金等价物净增加额	-428,428,655.33	202,560,259.76

## (2) 本期支付的取得子公司的现金净额

□适用 √不适用

## (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	815,052,642.45	1,243,481,297.78
其中: 库存现金	36,589.01	36,280.52
可随时用于支付的银行存款	774,935,077.58	1,239,558,962.62
可随时用于支付的其他货币资金	40,080,975.86	3,886,054.64
二、现金等价物	-	-
三、期末现金及现金等价物余额	815,052,642.45	1,243,481,297.78
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	-	-

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
无形资产	85,080,967.86	借款抵押物
投资性房地产	380,470,497.21	借款抵押物
在建工程	2,055,415,578.55	借款抵押物
合计	2,520,967,043.62	/

**77、 外币货币性项目****(1). 外币货币性项目：**

□适用 √不适用

**(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

**78、 套期**

□适用 √不适用

**79、 政府补助****1. 政府补助基本情况**

□适用 √不适用

**2. 政府补助退回情况**

□适用 √不适用

**80、 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

**2、 同一控制下企业合并**

□适用 √不适用

**3、 反向购买**

□适用 √不适用

#### 4、 处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

适用 不适用

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

#### 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	
上海金桥出口加工区房地产发展有限公司(注1)	上海	上海	房地产经营	86%	14%	通过设立或投资等方式取得
上海新金桥广场实业有限公司(注2)	上海	上海	房地产、酒店租赁	100%	-	通过设立或投资等方式取得
上海金桥出口加工区联合发展有限公司(注3)	上海	上海	房地产经营	100.00%	-	通过同一控制股权收购取得
上海盛讯投资有限公司(注4)	上海	上海	项目投资	100.00%	-	通过设立或投资等方式取得
上海由鹏资产管理有限公司(注5)	上海	上海	资产管理、物业管理	100.00%	-	通过设立或投资等方式取得
上海北郊未来产业园开发运营有限公司(注6)	上海	上海	项目投资	60.00%	-	通过设立或投资等方式取得
上海由川企业管理有限公司(注7)	上海	上海	企业管理、物业管理	100.00%	-	通过设立或投资等方式取得
上海由宏企业管理有限公司(注8)	上海	上海	企业管理、物业管理	100.00%	-	通过设立或投资等方式取得

其他说明:

注1: 母公司直接持股比例 86%, 间接持股比例 14%。

注2: 母公司直接持股比例为 100%。2017 年上海新金桥广场实业有限公司股东会议通过减资议案, 上海金桥出口加工区联合发展有限公司按截至 2016 年末扣除利润分配后的净资产值退出持有的 25.66% 股权。减资后, 母公司出资 27,505.80 万元, 占注册资本的 100%。

注3: 母公司直接持股比例 100%。

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

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

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

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

注8: 上海由宏企业管理有限公司系本公司于 2017 年 12 月 14 日成立的全资子公司。

#### (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
上海北郊未来产业园开发运营有限公司	40%	-2,899,873.70	-	236,142,845.84

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:元 币种:人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
上海北郊未来产业园开发运营有限公司	606,808,575.56	1,234,314.03	608,042,889.59	17,685,775.00	-	17,685,775.00	301,097,400.64	869,415.71	301,966,816.35	4,360,017.51	-	4,360,017.51

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
上海北郊未来产业园开发运营有限公司	-	-7,249,684.25	-7,249,684.25	-191,924,413.07	-	-2,393,201.16	-2,393,201.16	-164,883,475.16

## (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

## (2). 重要合营企业的主要财务信息

适用 不适用

## (3). 重要联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
联营企业：		
投资账面价值合计	5,558,803.57	4,405,815.69
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	2,211,124.62	1,595,181.88
--其他综合收益	-	-
--综合收益总额	2,211,124.62	1,595,181.88

## (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
上海新金桥物业管理有限公司	1,167,088.63	21,828.56	1,145,260.07

## (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

本集团的主要金融工具包括货币资金、借款、应收账款、应付账款、可供出售金融资产、应付债券、其它应收款、其它应付款等，各项金融工具的详细情况说明见附注(七)。与这些金融工具有关的风险，以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本集团管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

### 1、风险管理目标和政策

本集团从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本集团经营业绩的负面影响降到最低水平，使股东及其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本集团风险管理的基本策略是确定和分析本集团所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

#### 1.1. 市场风险

##### 1.1.1. 外汇风险

外汇风险指因汇率变动产生损失的风险。本集团的业务绝大部分以人民币进行交易，因此外币汇率波动对公司的经营成果影响甚微。

##### 1.1.2. 利率风险—现金流量变动风险

本集团因利率变动引起金融工具现金流量变动的风险主要与浮动利率银行借款(详见附注(七)31、43、45、46)有关。本集团的政策是保持这些借款的浮动利率，以消除利率变动的公允价值风险。

利率风险敏感性分析

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

	本年		上年	
	对利润的影响	对股东权益的影响	对利润的影响	对股东权益的影响
贷款利率变动	人民币千元	人民币千元	人民币千元	人民币千元
基准利率增加 0.5%	-14,193.90	-14,193.90	-17,771.06	-17,771.06
基准利率减少 0.5%	14,193.90	14,193.90	17,771.06	17,771.06

##### 1.1.3. 其他价格风险

本集团持有的分类为可供出售金融资产和交易性金融资产在资产负债表日以公允价值计量。因此，本集团的可供出售金融资产承担着证券市场变动的风险。本集团采取持有多种权益证券组合的方式降低权益证券投资的价格风险。

### 其他价格风险敏感性分析

本集团承担其他价格风险主要来自于持有的按公允价值计量的可供出售权益工具。于 2017 年 12 月 31 日，在其他变量保持不变的情况下，如果所持权益工具的公允价格上升/下降 10%，对本集团的股东权益影响为增加/减少人民币 244,248.86 千元，对利润无影响。

## 1.2. 信用风险

2017 年 12 月 31 日，可能引起本集团财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本集团金融资产产生的损失以及本集团承担的财务担保，具体包括：合并资产负债表中已确认的金融资产的账面金额；对于以公允价值计量的金融工具而言，账面价值反映了其风险敞口，但并非最大风险敞口，其最大风险敞口将随着未来公允价值的变化而改变。

为降低信用风险，本集团严格控制信用额度和信用审批，并执行其他监控程序以确保采取必要的措施回收过期债权。此外，本集团于每个资产负债表日审核每一单项应收款的回收情况，以确保就无法回收的款项计提充分的坏账准备。因此，本集团管理层认为本集团所承担的信用风险已经大为降低。

本集团采用了必要的政策确保所有销售客户均具有良好的信用记录，除在附注(七)5(4)中披露的应收账款前五名客户外，本集团无其他重大信用集中风险。

本集团的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

## 1.3. 流动风险

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

本集团将银行借款、所有者投入资金、企业债券等作为重要的资金来源。

于 2017 年 12 月 31 日，本集团流动负债总额高于流动资产总额合计人民币 2,663,066,175.60 元，此外于 2017 年 12 月 31 日，本集团资本承诺金额为人民币 2,897,584,456.03 元。本集团已采取以下措施来降低流动性风险：

- 2017 年 12 月 31 日，本集团可向银行申请使用的授信额度合计为人民币 37.5 亿元(2016 年 12 月 31 日：人民币 38.8 亿元)。
- 本集团的日常经营可以产生足够的经营活动现金流以如期偿还未来 12 个月内到期的借款。
- 本集团在集团层面持续监控短期和长期的资金需求，确保维持充裕的现金储备，包括在必要时处置部分有价证券。

综上所述，本集团管理层认为本集团所承担的流动风险并不重大。

本集团持有的金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

单位：元 币种：人民币

	2017 年 12 月 31 日				
	一年以内	一至两年	两至三年	三至五年	五年以上

金融负债					
短期借款	1,310,562,644.10	-	-	-	-
应付账款	1,838,453,976.69	-	-	-	-
应付职工薪酬	46,592,400.06	-	-	-	-
其它应付款	1,623,983,566.19	-	-	-	-
应付债券	60,000,000.00	1,252,666,666.67	-	-	-
长期借款	259,278,455.96	275,626,206.36	356,926,966.23	797,706,602.89	583,453,917.32
长期应付款	-	38,019,000.00	76,095,038.00	76,171,152.07	56,806,145.79
金融负债合计	5,138,871,043.00	1,566,311,873.03	433,022,004.23	873,877,754.95	640,260,063.12

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

## 2、资本管理

本集团通过优化负债与股东权益的结构来管理资本，以确保集团内的主体能够持续经营，并同时最大限度增加股东回报。本集团自 2016 年起采用的整体策略保持不变。

本集团的资本结构由本集团的净债务(附注七、31、43、45、46 中披露的借款与现金和银行存款余额抵减后的净额)和股东权益(包括在附注七、53 至 60 中披露的股本、资本公积、其他综合收益、盈余公积、未分配利润和少数股东权益)组成。

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

## 十一、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
<b>一、持续的公允价值计量</b>				
(一)以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	33,482.08	-	-	33,482.08
1. 交易性金融资产	33,482.08	-	-	33,482.08
(1) 债务工具投资	-	-	-	-
(2) 权益工具投资	33,482.08	-	-	33,482.08
(3) 衍生金融资产	-	-	-	-
(二) 可供出售金融资产	2,442,488,587.25	-	-	2,442,488,587.25
(1) 债务工具投资	-	-	-	-
(2) 权益工具投资	2,442,488,587.25	-	-	2,442,488,587.25
(3) 其他	-	-	-	-
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>	<b>2,442,522,069.33</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2,442,522,069.33</b>
<b>二、非持续的公允价值计量</b>				
<b>非持续以公允价值计量的资产总额</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>非持续以公允价值计量的负债总额</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据**

√适用 □不适用

本年末，本集团持有的可供出售权益工具持续第一层次公允价值计量的金融资产，系交通银行股份有限公司、东方证券和国泰君安的股票，其年末公允价值参照上海证券交易所截止 2017 年度最后一个交易日之收盘价确定。

**3、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息**

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

**5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析**

□适用 √不适用

**6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策**

□适用 √不适用

**7、本期内发生的估值技术变更及变更原因**

□适用 √不适用

**8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况**

√适用 □不适用

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

**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 (%)
上海金桥(集团)有限公司	上海	房地产经营	121,476	49.37%	49.37%

企业最终控制方是上海浦东新区国有资产监督管理委员会。

**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

本公司的子公司情况详见附注(九)、1。

**3、本企业合营和联营企业情况**

本企业重要的合营或联营企业详见附注

适用 不适用

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

适用 不适用

合营或联营企业名称	与本企业关系
上海新金桥设施管理有限公司	联营企业
上海新金桥物业管理有限公司	联营企业
上海博瑞吉信息科技有限公司	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
上海新金桥国际物流有限公司	受同一母公司控制
上海新金桥国际物流分拨有限公司	受同一母公司控制
上海欣城物业有限公司	受同一母公司控制
上海金开市政有限公司	受同一母公司控制
上海金桥再生资源市场经营管理有限公司	受同一母公司控制
上海市民办平和学校	受同一母公司控制
上海工宇物业管理有限公司	受同一母公司控制

#### 5、关联交易情况

##### (1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海欣城物业有限公司	接受劳务	30,957.54	34,176.12
上海新金桥设施管理有限公司	接受劳务	12,464,653.47	8,219,427.34
上海金开市政有限公司	接受劳务	501,938.04	5,072,581.32
上海工宇物业管理有限公司	接受劳务	51,000.00	51,000.00

出售商品/提供劳务情况表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用

##### (2). 关联受托管理/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

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

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: 元 币种: 人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
上海新金桥国际物流分拨有限公司	投资性房地产	-	4,983,029.43
上海金桥再生资源市场经营管理有限公司	投资性房地产	1,105,700.24	1,107,333.95
上海市民办平和学校	投资性房地产	28,626,955.75	20,561,310.38
上海金桥(集团)有限公司	投资性房地产	-	749,844.71

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

本公司作为被担保方

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
上海金桥(集团)有限公司	1,195,624,441.75	2014年11月17日	2022年11月17日	否

关联担保情况说明

适用 不适用

### (5). 关联方资金拆借

适用 不适用

### (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	4,069.00	4634.00

2017 年度本公司关键管理人员包括董事、总经理和副总经理等共 14 人(2016 年度为 14 人)。

**(8). 其他关联交易**√适用  不适用

关联方	关联交易内容	关联交易定价原则	本年发生额	上年发生额
上海金桥(集团)有限公司	支付股利	与非关联方相同	94,193,847.69	77,571,403.94
上海新金桥设施管理有限公司	收取股利	与非关联方相同	1,058,136.73	1,517,493.78
上海金桥(集团)有限公司	资金占用费支出	固定利率	-	12,375,503.36

**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	上海新金桥国际物流有限公司	-	-	82,392,085.90	-

**(2). 应付项目**√适用  不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	上海新金桥设施管理有限公司	7,994,619.36	4,681,784.63
应付账款	上海新金桥国际物流有限公司	-	44,700.00
应付账款	上海金开市政有限公司	674,435.56	3,911,536.83
应付账款	上海工宇物业管理有限公司	8,000.00	1,060,343.80
其他应付款	上海新金桥设施管理有限公司	2,136,194.08	1,475,307.54
其他应付款	上海工宇物业管理有限公司	20,000.00	20,000.00

**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

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

人民币千元

	年末数	年初数
已签约但尚未于财务报表中确认的购建长期资产承诺	2,897,584	460,584
合计	2,897,584	460,584

**2、 或有事项****(1). 资产负债表日存在的重要或有事项**适用 不适用

截至 2017 年 12 月 31 日止，本公司子公司金桥房产公司为商品房购买者的贷款人民币 21,216 万元提供担保。公司需要为该商品房购房者贷款提供担保至小产证办理完毕为止。金桥房产公司已在 2013 年取得了相关商品房大产证，并陆续过户给购房者，根据历史经验数据，由于购房者违约导致公司承担担保责任的可能性极低。

**(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：**适用 不适用**3、 其他**适用 不适用**十五、 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	291,827,352.18
经审议批准宣告发放的利润或股利	-

根据本公司第八届董事会第十三次会议的提议，2017 年度按当年度税后利润的 10%及 5%分别提取法定盈余公积金和任意盈余公积金后，以本公司总股本 1,122,412,893 股为基准，每 10 股派送现金股利人民币 2.60 元(含税)。上述股利分配方案尚有待股东大会批准。

**3、 销售退回**适用 不适用



**4、其他资产负债表日后事项说明**

□适用 √不适用

**十六、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

根据本集团的内部组织结构、管理要求及内部报告制度，本集团的经营业务划分为 3 个报告分部。本集团的管理层定期评价这些分部的经营成果，以决定向其分配资源及评价其业绩。在经营分部的基础上本集团确定了 3 个报告分部，分别为房地产销售业务、房地产租赁业务及酒店公寓业务。这些报告分部是以公司的业务性质为基础确定的。

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

**(2). 报告分部的财务信息**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房地产销售业务	房地产租赁业务	酒店公寓业务	未分配项目	分部间抵销	合计
营业收入						
对外交易收入	288,395,267.53	1,229,477,763.04	150,217,120.80	5,735,640.39	-	1,673,825,791.76
分部营业收入合计	288,395,267.53	1,229,477,763.04	150,217,120.80	5,735,640.39	-	1,673,825,791.76
减：营业成本及费用	140,151,594.99	541,209,143.63	140,166,763.12	-	-	821,527,501.74
公允价值变动损益	-	-	-	13,037.20	-	13,037.20
加：投资收益	-	-	-	119,713,097.17	-	119,713,097.17
资产处置收益	-	97,066.91	2,021.65	-	-	99,088.56

其他收益	-	4,034,555.40	-	-	-	4,034,555.40
分部经营利润	148,243,672.54	692,400,241.72	10,052,379.33	125,461,774.76	-	976,158,068.35
加：营业外收入	40,197.03	589,820.96	198,693.34	250,000.00	-	1,078,711.33
减：营业外支出	-	4,761,132.70	-	-	-	4,761,132.70
利润总额	148,283,869.57	688,228,929.98	10,251,072.67	125,711,774.76	-	972,475,646.98
减：所得税	42,266,812.47	188,294,827.79	2,849,785.11	4,507,138.18	-	237,918,563.55
净利润	106,017,057.10	499,934,102.19	7,401,287.56	121,204,636.58	-	734,557,083.43
资产总额	3,466,047,256.80	13,608,021,014.90	724,634,009.45	2,685,891,784.65	-	20,484,594,065.80
负债总额	3,403,590,073.27	7,363,605,040.40	30,425,757.24	511,551,455.70	-	11,309,172,326.61
补充信息						
折旧和摊销	-	302,488,153.42	49,996,727.87	1,394,419.70	-	353,879,300.99
资本性支出	537,647,033.97	2,347,604,849.61	66,822,268.43	-	-	2,952,074,152.01
资产减值损失	-	3,093,414.54	2,857.90	-	-	3,096,272.44
利息收入	2,175,555.48	8,604,751.50	333,537.79	-	-	11,113,844.77
利息支出	25,622,993.51	170,453,650.59	-	-	-	196,076,644.10
采用权益法核算的长期股权投资金额	-	-	-	5,558,803.57	-	5,558,803.57
采用权益法核算的长期股权投资金额	-	-	-	5,558,803.57	-	5,558,803.57

集团的对外交易收入均来源于本国。集团的资产均位于中国。

(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

对主要客户的依赖程度

2017 年度，来自房地产销售业务分部主要客户包括对上海富有金融服务有限公司的收入 219,662,934.19 元，占本集团 2017 年度营业收入的 13.61%。(2016 年度，来自房地产销售业务分部主要客户包括对上海国际物流有限公司的收入 133,122,576.68 元、对上海网达软件股份有限公司的收入 85,142,523.78 元以及对上海富有金融服务有限公司的收入人民币 60,979,606.10 元，占本集团 2016 年度营业收入的 9.06%、5.79% 和 4.15%。)

7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

适用 不适用

8、其他

适用 不适用

十七、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				账面价值	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备			账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	6,008,065.36	3.49	6,008,065.36	42.38	-	6,008,065.36	5.04	6,008,065.36	47.58	-

按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	162,936,505.23	94.61	4,888,095.16	34.48	158,048,410.07	109,960,125.03	92.21	3,339,839.19	26.45	106,620,285.84
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	3,280,036.40	1.90	3,280,036.40	23.14	-	3,280,036.40	2.75	3,280,036.40	25.97	-
合计	172,224,606.99	/	14,176,196.92	/	158,048,410.07	119,248,226.79	/	12,627,940.95	/	106,620,285.84

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

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

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
1 年以内	162,936,505.23	4,888,095.16	3
1 年以内小计	162,936,505.23	4,888,095.16	
1 至 2 年	-	-	
2 至 3 年	-	-	
3 年以上			
3 至 4 年	-	-	
4 至 5 年	-	-	
5 年以上	-	-	
合计	162,936,505.23	4,888,095.16	

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 4,399,463.98 元；本期收回或转回坏账准备金额 2,851,208.01 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用  不适用

**(3). 本期实际核销的应收账款情况**

适用  不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况:

适用 不适用

本年末应收账款前五名余额为人民币 158,473,187.96 元, 占年末应收账款总额的 92.02%。相应计提坏账准备 10,512,570.41 元。

(5). 因金融资产转移而终止确认的应收账款:

适用 不适用

(6). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

## 2、其他应收款

(1). 其他应收款分类披露:

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	619,421,504.06	100.00	1,241,542.39	100.00	618,179,961.67	1,159,951,286.35	100.00	459,355.45	100.00	1,159,491,930.90
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	619,421,504.06	/	1,241,542.39	/	618,179,961.67	1,159,951,286.35	/	459,355.45	/	1,159,491,930.90

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款:

适用 不适用

组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款:

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内			
其中: 1 年以内分项			
1 年以内	612,682,999.86	-	-
1 年以内小计	612,682,999.86	-	-
1 至 2 年	6,467,013.90	970,052.09	78.13
2 至 3 年			
3 年以上	271,490.30	271,490.30	21.87
3 至 4 年	-	-	
4 至 5 年	-	-	

5 年以上	-	-	
合计	619,421,504.06	1,241,542.39	100.00

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

**(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：**

本期计提坏账准备金额 782,186.94 元；本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

**(3). 本期实际核销的其他应收款情况**

适用 不适用

**(4). 其他应收款按款项性质分类情况**

适用 不适用

**(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况：**

适用 不适用

本年末其他应收款前五名余额为人民币 614,866,760.39 元，占年末其他应收款总额的 99.26%，相应坏账准备人民币 888,582.66 元。

**(6). 涉及政府补助的应收款项**

适用 不适用

**(7). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款：**

适用 不适用

**(8). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额：**

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**3、长期股权投资**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	3,367,108,783.29	-	3,367,108,783.29	3,087,108,783.29	-	3,087,108,783.29
合计	3,367,108,783.29	-	3,367,108,783.29	3,087,108,783.29	-	3,087,108,783.29

**(1) 对子公司投资**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
金桥房产公司(注1)	134,617,212.28	-	-	134,617,212.28	-	-
金桥广场公司(注2)	275,058,000.00	-	-	275,058,000.00	-	-
金桥联发公司(注3)	2,461,433,571.01	-	-	2,461,433,571.01	-	-
盛讯投资公司(注4)	-	-	-	-	-	-
上海北郊未来产业园开发运营有限公司(注5)	180,000,000.00	180,000,000.00	-	360,000,000.00	-	-
由鹏资产公司(注6)	36,000,000.00	-	-	36,000,000.00	-	-
上海由川企业管理有限公司(注7)	-	100,000,000.00	-	100,000,000.00	-	-
合计	3,087,108,783.29	280,000,000.00	-	3,367,108,783.29	-	-

注1：母公司直接持股比例为86%，间接持股比例为14%。

注2：母公司直接持股比例为100%。

注3：母公司直接持股比例为100%。

注4：上海盛讯投资有限公司系本公司于2015年12月28日成立的全资子公司，截至2017年12月31日资本金尚未到位。

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

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

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

**(2) 对联营、合营企业投资**

□适用 √不适用

**4、营业收入和营业成本：**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	868,429,149.27	231,618,133.03	861,208,654.98	278,542,939.33
其他业务	27,501,000.83	-	24,020,720.00	-
合计	895,930,150.10	231,618,133.03	885,229,374.98	278,542,939.33

其他说明：

行业名称	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
房地产销售	219,662,934.19	14,072,670.12	194,102,182.78	861,208,654.98
房地产销售	648,766,215.08	217,514,478.55	667,106,472.20	247,718,334.08
合计	868,429,149.27	231,587,148.67	861,208,654.98	278,542,939.33

**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	206,477,180.77	-
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	899,360.88	-
处置可供出售金融资产取得的投资收益	74,394,054.17	-
可供出售金融资产在持有期间的投资收益(附注(七)、68(2))	33,255,381.16	68,176,048.06
其他	2,803,835.62	1,948,342.47
合计	317,829,812.60	70,124,390.53

## 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	99,088.56	附注十七
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	-	
计入当期损益的政府补助(与企业业务密切相关,按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外)	4,284,555.40	附注十七
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-	
非货币性资产交换损益	-	
委托他人投资或管理资产的损益	-	
因不可抗力因素,如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	-	
债务重组损益	-	
企业重组费用,如安置职工的支出、整合费用等	-	
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	-	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	75,306,452.25	附注十七
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-	
对外委托贷款取得的损益	-	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	-	
受托经营取得的托管费收入	-	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-3,932,421.37	附注十七
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	
所得税影响额	-18,936,159.41	附注十七

少数股东权益影响额	-	附注十七
合计	56,821,515.43	

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	8.39	0.6570	不适用
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	7.74	0.6064	不适用

## 3、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

## 4、其他

适用 不适用

## 第十二节 备查文件目录

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

法定代表人：汤文侃

董事会批准报送日期：2018年4月12日

## 修订信息

适用 不适用