

上海淀山湖新城发展有限公司

审 计 报 告

大信审字[2014]第 4-00007 号

大信会计师事务所 (特殊普通合伙)

WUYIGE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP.

目 录

- 审计报告 第 1-2 页
- 财务报表 第 3-16 页
- 财务报表附注 第 17-55 页
- 会计师事务所营业执照、资格证书

审 计 报 告

大信审字[2014]第 4-00007 号

上海淀山湖新城发展有限公司：

我们审计了后附的上海淀山湖新城发展有限公司（以下简称“贵公司”）财务报表，包括 2013 年 12 月 31 日、2012 年 12 月 31 日、2011 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2013 年度、2012 年度、2011 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，以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

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

二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 审计意见

我们认为，贵公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2013 年 12 月 31 日、2012 年 12 月 31 日、2011 年 12 月 31 日的财务状况以及 2013 年度、2012 年度、2011 年度的经营成果和现金流量。

大信会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一四年四月二十日

合并资产负债表

编制单位：上海淀山湖新城发展有限公司

金额单位：元

项 目	附注	2013年12月31日	2012年12月31日	2011年12月31日
流动资产：		—	—	—
货币资金	五、（一）	173,444,504.52	358,186,435.02	666,775,041.54
△ 结算备付金				
△ 拆出资金				
交易性金融资产		-	-	-
应收票据		-	-	-
应收账款	五、（二）	33,946,459.14	110,800,395.27	133,182,595.68
预付款项	五、（三）	259,083,800.43	1,150,242,275.78	915,336,277.67
△ 应收保费				
△ 应收分保账款				
△ 应收分保合同准备金				
应收利息		-	-	-
应收股利		-	-	-
其他应收款	五、（四）	725,069,184.52	631,371,323.89	361,020,180.34
△ 买入返售金融资产				
存货	五、（五）	11,897,826,523.30	6,751,618,760.78	6,192,946,572.53
其中：原材料		-	-	-
库存商品（产成品）		182,022,702.52	205,771,676.59	246,530,691.39
一年内到期的非流动资产		-	-	-
其他流动资产		-	-	-
流动资产合计		13,089,370,471.91	9,002,219,190.74	8,269,260,667.76
非流动资产：		—	—	—
△ 发放贷款及垫款				
可供出售金融资产		-	-	-
持有至到期投资		-	-	-
长期应收款		-	-	-
长期股权投资	五、（六）	911,089,541.90	910,161,155.87	318,787,726.58
投资性房地产	五、（七）	45,327,612.34	38,385,408.26	40,811,195.62
固定资产原价	五、（八）	168,430,414.14	1,134,836,892.18	167,096,735.18
减：累计折旧		31,040,349.53	41,712,656.16	29,490,729.95
固定资产净值		137,390,064.61	1,093,124,236.02	137,606,005.23
减：固定资产减值准备		-	-	-
固定资产净额		137,390,064.61	1,093,124,236.02	137,606,005.23
在建工程	五、（九）	29,557,859.84	29,413,842.72	5,937,894.90
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		-	-	-
开发支出		-	-	-
商誉		-	-	-
长期待摊费用		312,717.42	243,222.86	790,385.87
递延所得税资产	五、（十）	-	-	95,000.32
其他非流动资产	五、（十一）	657,755,160.08	31,000.00	31,000.00
其中：特准储备物资		-	-	-
非流动资产合计		1,781,432,956.19	2,071,358,865.73	504,059,208.52
资产总计		14,870,803,428.10	11,073,578,056.47	8,773,319,876.28

单位负责人：

林鲁
印

主管会计工作负责人：

峰王
印

会计机构负责人：

程建

程建

合并资产负债表（续）

编制单位：上海淀山湖新城发展有限公司

金额单位：元

项 目	附注	2013年12月31日	2012年12月31日	2011年12月31日
流动负债：				
短期借款		-	-	-
△向中央银行借款				
△吸收存款及同业存放				
△拆入资金				
交易性金融负债		-	-	-
应付票据		-	-	-
应付账款	五、（十五）	76,214,051.56	69,893,448.82	70,210,786.74
预收款项	五、（十六）	83,797,768.18	90,689,656.50	186,568,718.45
△卖出回购金融资产款				
△应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	五、（十七）	328,012.61	229,224.14	208,005.69
其中：应付工资		328,012.61	229,224.14	208,005.69
应付福利费				
#其中：职工奖励及福利基金				
应交税费	五、（十八）	-18,615.94	8,003,225.37	9,896,160.55
其中：应交税金		-295,620.02	7,894,385.88	7,900,159.27
应付利息		-	-	-
应付股利	五、（十九）	-	-	240,000.00
其他应付款	五、（二十）	3,303,115,036.76	532,576,438.02	393,065,570.76
△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				
一年内到期的非流动负债	五、（二十一）	513,818,182.00	931,318,182.00	562,818,282.00
其他流动负债		-	-	-
流动负债合计		3,977,254,435.17	1,632,710,174.85	1,223,007,524.19
非流动负债：				
长期借款	五、（十四）	1,182,545,454.00	1,653,563,636.00	1,216,181,718.00
应付债券		-	-	-
长期应付款		-	-	-
专项应付款	五、（二十二）	4,415,298,951.00	2,637,284,771.00	2,900,245,938.87
预计负债		-	-	-
递延所得税负债		-	-	-
其他非流动负债		-	-	-
其中：特准储备基金		-	-	-
非流动负债合计		5,597,844,405.00	4,290,848,407.00	4,116,427,656.87
负债合计		9,575,098,840.17	5,923,558,581.85	5,339,435,181.06
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（股本）	五、（二十三）	1,350,000,000.00	1,350,000,000.00	1,350,000,000.00
国有资本		1,350,000,000.00	1,350,000,000.00	1,350,000,000.00
其中：国有法人资本		1,350,000,000.00	1,350,000,000.00	1,350,000,000.00
集体资本				
私营资本				
其中：个人资本				
外商资本				
#减：已归还投资		-	-	-
实收资本（或股本）净额		1,350,000,000.00	1,350,000,000.00	1,350,000,000.00
资本公积	五、（二十四）	3,340,043,158.01	3,340,043,158.01	1,769,139,588.51
减：库存股		-	-	-
专项储备		-	-	-
盈余公积	五、（二十五）	60,403,507.01	45,636,266.99	31,046,717.53
其中：法定公积金		60,403,507.01	45,636,266.99	31,046,717.53
任意公积金				
#储备基金				
#企业发展基金				
#利润归还投资				
△一般风险准备				
未分配利润	五、（二十六）	545,257,922.91	414,340,049.62	279,420,457.76
外币报表折算差额		-	-	-
归属于母公司所有者权益合计		5,295,704,587.93	5,150,019,474.62	3,429,606,763.80
*少数股东权益		-	-	4,277,931.42
所有者权益合计		5,295,704,587.93	5,150,019,474.62	3,433,884,695.22
负债和所有者权益总计		14,870,803,428.10	11,073,578,056.47	8,773,319,876.28

单位负责人：

林鲁
印子

主管会计工作负责人：

峰王
印继

会计机构负责人：

程建

程建

合并利润表

编制单位: 上海淀山湖新城发展有限公司

金额单位: 元

项目	附注	2013年度	2012年度	2011年度
一、营业总收入		498,196,019.93	1,032,579,086.00	968,835,327.75
其中: 营业收入	五、(二十七)	498,196,019.93	1,032,579,086.00	968,835,327.75
其中: 主营业务收入		486,811,375.45	1,022,820,818.98	944,494,313.00
其他业务收入		11,384,644.48	9,758,267.02	24,341,014.75
△利息收入				
△已赚保费				
△手续费及佣金收入				
二、营业总成本		431,072,931.00	919,138,577.03	914,953,073.79
其中: 营业成本	五、(二十七)	346,730,451.28	814,330,990.11	849,213,055.15
其中: 主营业务成本		340,460,020.92	810,995,071.56	829,747,109.56
其他业务成本		6,270,430.36	3,335,918.55	19,465,945.59
△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				
营业税金及附加	五、(二十八)	7,509,871.42	12,279,265.21	-
销售费用		10,623,416.85	9,606,646.63	26,902,866.38
管理费用		67,000,840.86	83,640,129.55	38,822,976.05
其中: 研究与开发费		-	-	-
财务费用	五、(二十九)	-791,649.41	-720,097.97	14,176.21
其中: 利息支出		-	-	-
利息收入		846,796.13	755,471.62	-
汇兑净损失(净收益以“-”号填列)		-	-	-
资产减值损失	五、(三十)	-	1,643.50	-
其他				
加: 公允价值变动收益(损失以“-”号填列)		-	-	-
投资收益(损失以“-”号填列)	五、(三十一)	928,386.03	-596,901.74	-
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		928,386.03	403,150.09	-
△汇兑收益(损失以“-”号填列)				
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		68,051,474.96	112,843,607.23	53,882,253.96
加: 营业外收入	五、(三十二)	89,372,954.47	56,184,364.39	66,700,000.00
其中: 非流动资产处置利得		6,200.00	733,106.06	-
非货币性资产交换利得		-	-	-
政府补助		89,358,625.00	54,860,000.00	66,700,000.00
债务重组利得		-	-	-
减: 营业外支出	五、(三十三)	159,338.50	3,783,072.66	3,030,000.00
其中: 非流动资产处置损失		35,878.50	10,900.76	-
非货币性资产交换损失		-	-	-
债务重组损失		-	-	-
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		157,265,090.93	165,244,898.96	117,552,253.96
减: 所得税费用	五、(三十四)	8,785,241.92	13,570,984.74	6,639,904.59
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		148,479,849.01	151,673,914.22	110,912,349.37
归属于母公司所有者的净利润		148,479,849.01	151,673,914.22	110,912,349.37
*少数股东损益		-	-	-
六、每股收益:				
基本每股收益				
稀释每股收益				
七、其他综合收益		-	435,419,316.53	-1,794,620.61
八、综合收益总额		148,479,849.01	587,093,230.75	109,117,728.76
归属于母公司所有者的综合收益总额		148,479,849.01	587,093,230.75	109,117,728.76
*归属于少数股东的综合收益总额		-	-	-

单位负责人:

林鲁印

主管会计工作负责人:

峰王印

会计机构负责人:

程建

合并现金流量表

编制单位：上海淀山湖新城发展有限公司

金额单位：元

项目	附注	2013年度	2012年度	2011年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金		318,532,629.12	1,005,681,080.82	728,940,307.00
△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				
△处置交易性金融资产净增加额				
△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		-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金		5,710,848,960.61	736,978,169.41	1,873,881,978.68
经营活动现金流入小计		6,029,381,589.73	1,742,659,250.23	2,602,822,285.68
购买商品、接收劳务支付的现金		4,204,924,594.64	2,081,615,246.05	1,211,399,634.06
△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		52,501,051.19	42,401,612.62	23,168,865.80
支付的各项税费		25,119,348.06	30,181,109.90	2,595,797.13
支付其他与经营活动有关的现金		2,110,897,600.40	913,836,076.39	1,875,506,080.18
经营活动现金流出小计		6,393,442,594.29	3,068,034,044.96	3,112,670,377.17
经营活动产生的现金流量净额		-364,061,004.56	-1,325,374,794.73	-509,848,091.49
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金		-	-	-
取得投资收益收到的现金		-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		-	733,106.06	-
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额		-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	-	-
投资活动现金流入小计		-	733,106.06	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		18,097,797.65	3,384,872.25	3,661,728.95
投资支付的现金		-	150,000,000.00	150,000,000.00
△质押贷款净增加额				
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金		-	-	-
投资活动现金流出小计		18,097,797.65	153,384,872.25	153,661,728.95
投资活动产生的现金流量净额		-18,097,797.65	-152,651,766.19	-153,661,728.95
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金		-	364,556,099.34	369,167,629.96
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金				
取得借款所收到的现金		706,000,000.00	1,368,700,000.00	310,000,000.00
△发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金		2,334,800,000.00	3,404,809.96	199,193,080.71
筹资活动现金流入小计		3,040,800,000.00	1,736,660,909.30	878,360,710.67
偿还债务所支付的现金		1,894,518,182.00	562,818,182.00	506,818,182.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		136,101,346.29	2,404,772.90	-
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		812,763,600.00	2,000,000.00	-
筹资活动现金流出小计		2,843,383,128.29	567,222,954.90	506,818,182.00
筹资活动产生的现金流量净额		197,416,871.71	1,169,437,954.40	371,542,528.67
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额		-184,741,930.50	-308,588,606.52	-291,967,291.77
加：期初现金及现金等价物余额		358,186,435.02	666,775,041.54	958,742,333.31
六、期末现金及现金等价物余额		173,444,504.52	358,186,435.02	666,775,041.54

单位负责人：

林晋
印千

主管会计工作负责人：

峰王
印千

会计机构负责人：

程建
程建

合并所有者权益（股东权益）变动表

2013年度

金额单位：元

编制单位：上海宝山新城发展有限公司

项目	行次	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	△一般风险 准备	未分配利润	其他	小计	少数股东权益	所有者权益合计
一、上年年末余额	1	1,350,000,000.00	3,340,043,158.01	-	-	45,636,266.99	-	414,340,049.62	-	5,150,019,474.62	-	5,150,019,474.62
加：会计政策变更	2									-		-
前期差错更正	3									-		-
二、本年初余额	4	1,350,000,000.00	3,340,043,158.01	-	-	45,636,266.99	-	414,340,049.62	-	5,150,019,474.62	-	5,150,019,474.62
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	5	-	-	-	-	14,767,240.02		130,917,873.29	-	145,685,113.31	-	145,685,113.31
（一）净利润	6							148,479,849.01	-	148,479,849.01	-	148,479,849.01
（二）其他综合收益	7	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-
综合收益小计	8	-	-	-	-	-		148,479,849.01	-	148,479,849.01	-	148,479,849.01
（三）所有者投入和减少资本	9	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-
1、所有者投入资本	10									-		-
2、股份支付计入所有者权益的金额	11	-	-	-	-	-				-		-
3、其他	12	-	-	-	-	-				-		-
（四）专项储备提取和使用	13	-	-	-	-	-		-	-	-		-
1、提取专项储备	14									-		-
2、使用专项储备	15									-		-
（五）利润分配	16	-	-	-	-	14,767,240.02		-17,561,975.72	-	-2,794,735.70	-	-2,794,735.70
1、提取盈余公积	17					14,767,240.02		-14,767,240.02				
其中：法定公积金	18					14,767,240.02		-14,767,240.02				
任意公积金	19					-						
#储备基金	20					-						
#企业发展基金	21					-						
#利润归还投资	22					-						
2、提取一般风险准备	23											
3、对所有者（或股东）的分配	24	-	-	-	-	-		-2,794,735.70		-2,794,735.70	-	-2,794,735.70
4、其他	25	-	-	-	-	-		-		-		-
（六）所有者权益内部结转	26	-	-	-	-	-		-		-		-
1、资本公积转增资本（或股本）	27	-	-	-	-	-						
2、盈余公积转增资本（或股本）	28	-	-	-	-	-						
3、盈余公积弥补亏损	29											
4、其他	30	-	-	-	-	-						
四、本年年末余额	31	1,350,000,000.00	3,340,043,158.01	-	-	60,403,507.01		545,257,922.91	-	5,295,704,587.93	-	5,295,704,587.93

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

程建

峰王印继

林登印

合并所有者权益（股东权益）变动表（续）

2012年度

金额单位：元

编制单位：上海宝山新城发展有限公司

项目	行次	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计
		实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	△一般风险 准备	未分配利润	其他	小计			
一、上年年末余额	1	1,350,000,000.00	1,769,139,588.51	-	-	31,046,717.53	-	279,420,457.76	-	3,429,606,763.80	4,277,931.42	3,433,884,695.22	
加：会计政策变更	2											-	
前期差错更正	3											-	
二、本年初余额	4	1,350,000,000.00	1,769,139,588.51	-	-	31,046,717.53	-	279,420,457.76	-	3,429,606,763.80	4,277,931.42	3,433,884,695.22	
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	5	-	1,570,903,569.50	-	-	14,589,549.46	-	134,919,591.86	-	1,720,412,710.82	-4,277,931.42	1,716,134,779.40	
（一）净利润	6							151,673,914.22		151,673,914.22	-	151,673,914.22	
（二）其他综合收益	7	-	435,419,316.53	-	-	-	-	-	-	435,419,316.53	-	435,419,316.53	
综合收益小计	8	-	435,419,316.53	-	-	-	-	151,673,914.22	-	587,093,230.75	-	587,093,230.75	
（三）所有者投入和减少资本	9	-	1,135,484,252.97	-	-	-	-	-	-	1,135,484,252.97	-4,277,931.42	1,131,206,321.55	
1、所有者投入资本	10	-	728,783,634.02	-	-	-	-	-	-	728,783,634.02	-4,277,931.42	724,505,702.60	
2、股份支付计入所有者权益的金额	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3、其他	12	-	406,700,618.95	-	-	-	-	-	-	406,700,618.95	-	406,700,618.95	
（四）专项储备提取和使用	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1、提取专项储备	14				-					-		-	
2、使用专项储备	15				-					-		-	
（五）利润分配	16	-	-	-	-	14,589,549.46	-	-16,754,322.36	-	-2,164,772.90	-	-2,164,772.90	
1、提取盈余公积	17					14,589,549.46		-14,589,549.46		-		-	
其中：法定公积金	18					14,589,549.46		-14,589,549.46		-		-	
任意公积金	19					-		-		-		-	
#储备基金	20					-		-		-		-	
#企业发展基金	21					-		-		-		-	
#利润归还投资	22					-		-		-		-	
2、提取一般风险准备	23									-		-	
3、对所有者（或股东）的分配	24	-	-	-	-	-		-2,164,772.90		-2,164,772.90	-	-2,164,772.90	
4、其他	25	-	-	-	-	-		-		-	-	-	
（六）所有者权益内部结转	26	-	-	-	-	-		-		-	-	-	
1、资本公积转增资本（或股本）	27	-	-	-	-	-		-		-	-	-	
2、盈余公积转增资本（或股本）	28	-	-	-	-	-		-		-	-	-	
3、盈余公积弥补亏损	29					-		-		-	-	-	
4、其他	30	-	-	-	-	-		-		-	-	-	
四、本年年末余额	31	1,350,000,000.00	3,340,043,158.01	-	-	45,636,266.99		414,340,049.62	-	5,150,019,474.62	-	5,150,019,474.62	

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

林鲁印

程建

合并所有者权益（股东权益）变动表（续）

2011年度

编制单位：上海浦东城市建设发展有限公司

金额单位：元

项目	行次	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
		实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	△一般风险 准备	未分配利润	其他	小计
一、上年年末余额	1	1,000,000,000.00	70,932,010.00	-	-	19,955,482.59		179,599,343.33	-	1,270,486,835.92
加：会计政策变更	2									-
前期差错更正	3									-
二、本年初余额	4	1,000,000,000.00	70,932,010.00	-	-	19,955,482.59		179,599,343.33	-	-
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	5	350,000,000.00	1,698,207,578.51	-	-	11,091,234.94		99,821,114.43	-	2,159,119,927.88
（一）净利润	6							110,912,349.37	-	110,912,349.37
（二）其他综合收益	7	-	-1,794,620.61	-	-	-		-	-	-1,794,620.61
综合收益小计	8	-	-1,794,620.61	-	-	-		110,912,349.37	-	109,117,728.76
（三）所有者投入和减少资本	9	350,000,000.00	1,700,002,199.12	-	-	-		-	-	2,050,002,199.12
1、所有者投入资本	10	350,000,000.00	-			-		350,000,000.00	-	350,000,000.00
2、股份支付计入所有者权益的金额	11	-	-			-		-	-	-
3、其他	12	-	1,700,002,199.12	-	-	-		-	-	1,700,002,199.12
（四）专项储备提取和使用	13	-	-	-	-	-		-	-	-
1、提取专项储备	14							-	-	-
2、使用专项储备	15							-	-	-
（五）利润分配	16	-	-	-	-	11,091,234.94		-11,091,234.94	-	-
1、提取盈余公积	17					11,091,234.94		-11,091,234.94	-	-
其中：法定公积金	18					11,091,234.94		-11,091,234.94	-	-
任意公积金	19					-		-	-	-
#储备基金	20					-		-	-	-
#企业发展基金	21					-		-	-	-
#利润归还投资	22					-		-	-	-
2、提取一般风险准备	23					-		-	-	-
3、对所有者（或股东）的分配	24	-	-			-		-	-	-
4、其他	25	-	-			-		-	-	-
（六）所有者权益内部结转	26	-	-	-		-		-	-	-
1、资本公积转增资本（或股本）	27	-	-			-		-	-	-
2、盈余公积转增资本（或股本）	28	-	-			-		-	-	-
3、盈余公积弥补亏损	29					-		-	-	-
4、其他	30	-	-			-		-	-	-
四、本年年末余额	31	1,350,000,000.00	1,769,139,588.51	-	-	31,046,717.53		279,420,457.76	-	3,429,606,763.80

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

林鲁印

王峰印

程建

程建



资产负债表

编制单位：上海淀山湖新城发展有限公司

金额单位：元

项 目	附注	2013年12月31日	2012年12月31日	2011年12月31日
流动资产：				
货币资金		117,821,772.94	268,580,249.64	489,346,147.34
△结算备付金				
△拆出资金				
交易性金融资产		-	-	-
应收票据		-	-	-
应收账款	十一、（一）	2,667,753.97	79,386,705.56	114,904,161.56
预付款项		199,716,958.16	1,046,147,957.56	894,775,068.90
△应收保费				
△应收分保账款				
△应收分保合同准备金				
应收利息		-	-	-
应收股利		-	-	-
其他应收款	十一、（二）	2,508,754,336.73	636,962,688.28	1,257,885,831.56
△买入返售金融资产				
存货		7,844,232,975.04	4,542,572,057.96	4,895,413,894.30
其中：原材料		-	-	-
库存商品（产成品）		67,626,953.70	49,987,087.68	54,798,909.02
一年内到期的非流动资产		-	-	-
其他流动资产		-	-	-
流动资产合计		10,673,193,796.84	6,573,649,659.00	7,652,325,103.66
非流动资产：				
△发放贷款及垫款				
可供出售金融资产		-	-	-
持有至到期投资		-	-	-
长期应收款		-	-	-
长期股权投资	十一、（三）	2,517,357,905.31	1,883,429,519.28	566,887,726.58
投资性房地产		31,925,532.82	24,241,012.46	25,924,483.54
固定资产原价		157,264,311.21	395,021,134.36	165,848,290.73
减：累计折旧		26,961,299.16	38,241,726.96	28,566,309.80
固定资产净值		130,303,012.05	356,779,407.40	137,281,980.93
减：固定资产减值准备		-	-	-
固定资产净额		130,303,012.05	356,779,407.40	137,281,980.93
在建工程		3,070,540.80	2,928,310.70	5,937,894.90
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		-	-	-
开发支出		-	-	-
商誉		-	-	-
长期待摊费用		-	-	-
递延所得税资产		-	-	-
其他非流动资产		657,755,160.08	31,000.00	31,000.00
其中：特准储备物资		-	-	-
非流动资产合计		3,340,412,151.06	2,267,409,249.84	736,063,085.95
资产总计		14,013,605,947.90	8,841,058,908.84	8,388,388,189.61

单位负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

程建

程建

资产负债表（续）

编制单位：上海淀山湖新城发展有限公司

金额单位：元

项 目	附注	2013年12月31日	2012年12月31日	2011年12月31日
流动负债：				
短期借款		-	-	-
△向中央银行借款				
△吸收存款及同业存放				
△拆入资金				
交易性金融负债		-	-	-
应付票据		-	-	-
应付账款		15,976,296.41	35,997,847.41	17,513,818.31
预收款项		10,822,296.06	41,076,778.69	141,765,438.77
△卖出回购金融资产款				
△应付手续费及佣金				
应付职工薪酬		251,000.00	-	53,346.00
其中：应付工资		251,000.00		53,346.00
应付福利费				
#其中：职工奖励及福利基金				
应交税费		272,155.90	688,240.40	7,581,662.76
其中：应交税金		262,527.30	662,341.64	7,510,337.68
应付利息		-	-	-
应付股利		-	-	-
其他应付款		3,128,012,823.92	385,881,963.20	290,414,366.18
△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				
一年内到期的非流动负债		373,818,182.00	781,318,182.00	562,818,282.00
其他流动负债		-	-	-
流动负债合计		3,529,152,754.29	1,244,963,011.70	1,020,146,914.02
非流动负债：				
长期借款		812,545,454.00	575,863,636.00	1,096,181,718.00
应付债券		-	-	-
长期应付款		-	-	-
专项应付款		4,414,209,440.90	2,636,195,260.90	2,868,784,679.43
预计负债		-	-	-
递延所得税负债		-	-	-
其他非流动负债		-	-	-
其中：特准储备基金		-	-	-
非流动负债合计		5,226,754,894.90	3,212,058,896.90	3,964,966,397.43
负债合计		8,755,907,649.19	4,457,021,908.60	4,985,113,311.45
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（股本）		1,350,000,000.00	1,350,000,000.00	1,350,000,000.00
国有资本		1,350,000,000.00	1,350,000,000.00	1,350,000,000.00
其中：国有法人资本		1,350,000,000.00	1,350,000,000.00	1,350,000,000.00
集体资本				
私营资本				
其中：个人资本				
外商资本				
#减：已归还投资		-	-	-
实收资本（或股本）净额		1,350,000,000.00	1,350,000,000.00	1,350,000,000.00
资本公积		3,308,622,737.27	2,579,839,103.25	1,742,807,702.87
减：库存股		-	-	-
专项储备		-	-	-
盈余公积		60,403,507.01	45,636,266.99	31,046,717.53
其中：法定公积金		60,403,507.01	45,636,266.99	31,046,717.53
任意公积金				
#储备基金				
#企业发展基金				
#利润归还投资				
△一般风险准备				
未分配利润		538,672,054.43	408,561,630.00	279,420,457.76
外币报表折算差额		-	-	-
归属于母公司所有者权益合计		5,257,698,298.71	4,384,037,000.24	3,403,274,878.16
*少数股东权益		-	-	-
所有者权益合计		5,257,698,298.71	4,384,037,000.24	3,403,274,878.16
负债和所有者权益总计		14,013,605,947.90	8,841,058,908.84	8,388,388,189.61

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



程建

利润表

编制单位：上海淀山湖新城发展有限公司

金额单位：元

项目	附注	2013年度	2012年度	2011年度
一、营业总收入		412,139,853.86	930,030,969.69	968,835,327.75
其中：营业收入	十一、（四）	412,139,853.86	930,030,969.69	968,835,327.75
其中：主营业务收入		402,376,157.73	922,224,005.32	944,494,313.00
其他业务收入		9,763,696.13	7,806,964.37	24,341,014.75
△利息收入				
△已赚保费				
△手续费及佣金收入				
二、营业总成本		349,490,172.07	834,375,359.68	914,953,073.79
其中：营业成本	十一、（四）	292,003,985.21	769,609,045.27	849,213,055.15
其中：主营业务成本		286,751,162.99	767,439,153.93	829,747,109.56
其他业务成本		5,252,822.22	2,169,891.34	19,465,945.59
△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				
营业税金及附加		1,428,906.15	5,477,146.34	-
销售费用		9,700,330.30	8,812,073.63	26,902,866.38
管理费用		46,375,019.96	50,581,553.94	38,822,976.05
其中：研究与开发费		-	-	-
财务费用		-18,069.55	-104,459.50	14,176.21
其中：利息支出		-	-	-
利息收入		41,921.21	116,429.32	-
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）		-	-	-
资产减值损失		-	-	-
其他				
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	十一、（五）	928,386.03	403,150.09	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		928,386.03	403,150.09	-
△汇兑收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		63,578,067.82	96,058,760.10	53,882,253.96
加：营业外收入		89,371,795.00	55,593,106.06	66,700,000.00
其中：非流动资产处置利得		6,200.00	733,106.06	-
非货币性资产交换利得		-	-	-
政府补助		89,358,625.00	54,860,000.00	66,700,000.00
债务重组利得		-	-	-
减：营业外支出		-	3,120,146.93	3,030,000.00
其中：非流动资产处置损失		-	-	-
非货币性资产交换损失		-	-	-
债务重组损失		-	-	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		152,949,862.82	148,531,719.23	117,552,253.96
减：所得税费用		5,277,462.67	2,636,224.63	6,639,904.59
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		147,672,400.15	145,895,494.60	110,912,349.37
归属于母公司所有者的净利润		147,672,400.15	145,895,494.60	110,912,349.37
*少数股东损益		-	-	-
六、每股收益：				
基本每股收益				
稀释每股收益				
七、其他综合收益		-	435,419,316.53	-1,794,620.61
八、综合收益总额		147,672,400.15	581,314,811.13	109,117,728.76
归属于母公司所有者的综合收益总额		147,672,400.15	581,314,811.13	109,117,728.76
*归属于少数股东的综合收益总额		-	-	-

单位负责人：

林鲁印

主管会计工作负责人：

峰王印

会计机构负责人：

程建

程建



现金流量表

编制单位：上海佘山湖新城发展有限公司

金额单位：元

项目	附注	2013年度	2012年度	2011年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金		233,413,396.68	874,545,744.25	728,940,307.00
△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				
△处置交易性金融资产净增加额				
△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		-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金		4,907,972,687.68	1,286,035,379.26	1,872,881,293.31
经营活动现金流入小计		5,141,386,084.36	2,160,581,123.51	2,601,821,600.31
购买商品、接收劳务支付的现金		2,396,563,252.97	1,004,520,024.98	1,211,399,634.06
△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		24,523,300.60	21,443,671.78	22,736,735.45
支付的各项税费		7,534,923.40	16,341,821.77	2,595,797.13
支付其他与经营活动有关的现金		3,128,011,694.30	570,323,908.20	1,875,370,616.91
经营活动现金流出小计		5,556,633,171.27	1,612,629,426.73	3,112,102,783.55
经营活动产生的现金流量净额		-415,247,086.91	547,951,696.78	-510,281,183.24
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金		-	-	-
取得投资收益收到的现金		-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		-	733,106.06	-
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额		-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	-	-
投资活动现金流入小计		-	733,106.06	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		17,628,261.50	1,023,844.98	3,624,790.95
投资支付的现金		633,000,000.00	829,000,000.00	150,500,000.00
△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		650,628,261.50	830,023,844.98	154,124,790.95
投资活动产生的现金流量净额		-650,628,261.50	-829,290,738.92	-154,124,790.95
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金		-	364,556,099.34	369,167,629.96
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金				
取得借款所收到的现金		308,000,000.00	261,000,000.00	310,000,000.00
△发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金		2,334,800,000.00	-	22,660,340.26
筹资活动现金流入小计		2,642,800,000.00	625,556,099.34	701,827,970.22
偿还债务所支付的现金		778,818,182.00	562,818,182.00	506,818,182.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		136,101,346.29	2,164,772.90	-
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		812,763,600.00	-	-
筹资活动现金流出小计		1,727,683,128.29	564,982,954.90	506,818,182.00
筹资活动产生的现金流量净额		915,116,871.71	60,573,144.44	195,009,788.22
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额		-150,758,476.70	-220,765,897.70	-469,396,185.97
加：期初现金及现金等价物余额		268,580,249.64	489,346,147.34	958,742,333.31
六、期末现金及现金等价物余额		117,821,772.94	268,580,249.64	489,346,147.34

单位负责人：

林鲁
印于

主管会计工作负责人：

峰王
印继

会计机构负责人：

程建
印建

所有者权益（股东权益）变动表

2013年度

金额单位：元

编制单位：上海淀山湖新城发展有限公司

项目	行次	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
		实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	△一般风险 准备	未分配利润	其他	小计
一、上年年末余额	1	1,350,000,000.00	2,579,839,103.25	-	-	45,636,266.99		408,561,630.00	-	4,384,037,000.24
加：会计政策变更	2									-
前期差错更正	3									-
二、本年初余额	4	1,350,000,000.00	2,579,839,103.25	-	-	45,636,266.99		408,561,630.00	-	4,384,037,000.24
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	5	-	728,783,634.02	-	-	14,767,240.02		130,110,424.43	-	873,661,298.47
（一）净利润	6							147,672,400.15	-	147,672,400.15
（二）其他综合收益	7	-	-	-	-	-		-	-	-
综合收益小计	8	-	-	-	-	-		147,672,400.15	-	147,672,400.15
（三）所有者投入和减少资本	9	-	728,783,634.02	-	-	-		-	-	728,783,634.02
1、所有者投入资本	10	-	728,783,634.02	-	-	-		-	-	728,783,634.02
2、股份支付计入所有者权益的金额	11	-	-	-	-	-		-	-	-
3、其他	12	-	-	-	-	-		-	-	-
（四）专项储备提取和使用	13	-	-	-	-	-		-	-	-
1、提取专项储备	14							-	-	-
2、使用专项储备	15							-	-	-
（五）利润分配	16	-	-	-	-	14,767,240.02		-17,561,975.72	-	-2,794,735.70
1、提取盈余公积	17					14,767,240.02		-14,767,240.02	-	-
其中：法定公积金	18					14,767,240.02		-14,767,240.02	-	-
任意公积金	19					-		-	-	-
#储备基金	20					-		-	-	-
#企业发展基金	21					-		-	-	-
#利润归还投资	22					-		-	-	-
2、提取一般风险准备	23							-	-	-
3、对所有者（或股东）的分配	24	-	-	-	-	-		-2,794,735.70	-	-2,794,735.70
4、其他	25	-	-	-	-	-		-	-	-
（六）所有者权益内部结转	26	-	-	-	-	-		-	-	-
1、资本公积转增资本（或股本）	27	-	-	-	-	-		-	-	-
2、盈余公积转增资本（或股本）	28	-	-	-	-	-		-	-	-
3、盈余公积弥补亏损	29					-		-	-	-
4、其他	30	-	-	-	-	-		-	-	-
四、本年年末余额	31	1,350,000,000.00	3,308,622,737.27	-	-	60,403,507.01		538,672,054.43	-	5,257,698,298.71

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

林鲁印

程建

程建

所有者权益（股东权益）变动表（续）

2012年度

金额单位：元



编制单位：上海晟城发展有限公司

项 目	行次	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计
		实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	△一般风险 准备	未分配利润	其他	小计			
一、上年年末余额	1	1,350,000,000.00	1,742,807,702.87	-	-	31,046,717.53		279,420,457.76	-	3,403,274,878.16	-	3,403,274,878.16	
加：会计政策变更	2									-		-	
前期差错更正	3									-		-	
二、本年初余额	4	1,350,000,000.00	1,742,807,702.87	-	-	31,046,717.53		279,420,457.76	-	3,403,274,878.16	-	3,403,274,878.16	
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	5	-	837,031,400.38	-	-	14,589,549.46		129,141,172.24	-	980,762,122.08	-	980,762,122.08	
（一）净利润	6							145,895,494.60		145,895,494.60	-	145,895,494.60	
（二）其他综合收益	7	-	435,419,316.53	-	-	-		-	-	435,419,316.53	-	435,419,316.53	
综合收益小计	8	-	435,419,316.53	-	-	-		145,895,494.60	-	581,314,811.13	-	581,314,811.13	
（三）所有者投入和减少资本	9	-	401,612,083.85	-	-	-		-	-	401,612,083.85	-	401,612,083.85	
1、所有者投入资本	10	-	-							-	-	-	
2、股份支付计入所有者权益的金额	11	-	-							-	-	-	
3、其他	12	-	401,612,083.85	-	-	-		-	-	401,612,083.85	-	401,612,083.85	
（四）专项储备提取和使用	13	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-	
1、提取专项储备	14				-					-	-	-	
2、使用专项储备	15				-					-	-	-	
（五）利润分配	16	-	-	-	-	14,589,549.46		-16,754,322.36	-	-2,164,772.90	-	-2,164,772.90	
1、提取盈余公积	17					14,589,549.46		-14,589,549.46		-		-	
其中：法定公积金	18					14,589,549.46		-14,589,549.46		-		-	
任意公积金	19					-		-		-		-	
#储备基金	20					-		-		-		-	
#企业发展基金	21					-		-		-		-	
#利润归还投资	22					-		-		-		-	
2、提取一般风险准备	23									-		-	
3、对所有者（或股东）的分配	24	-	-			-		-2,164,772.90		-2,164,772.90	-	-2,164,772.90	
4、其他	25	-	-			-		-		-	-	-	
（六）所有者权益内部结转	26	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-	
1、资本公积转增资本（或股本）	27	-	-			-		-		-		-	
2、盈余公积转增资本（或股本）	28	-	-			-		-		-		-	
3、盈余公积弥补亏损	29					-		-		-		-	
4、其他	30	-	-			-		-		-		-	
四、本年年末余额	31	1,350,000,000.00	2,579,839,103.25	-	-	45,636,266.99		408,561,630.00	-	4,384,037,000.24	-	4,384,037,000.24	

单位负责人：

主管会计工作负责人：

- 15 -

会计机构负责人：



程建

所有者权益（股东权益）变动表（续）

2011年度

金额单位：元

编制单位：上海宝山新城发展有限公司



项目	行次	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
		实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	△一般风险 准备	未分配利润	其他	小计
一、上年年末余额	1	1,000,000,000.00	70,932,010.00			19,955,482.59		179,599,343.33		1,270,486,835.92
加：会计政策变更	2									-
前期差错更正	3									-
二、本年初余额	4	1,000,000,000.00	70,932,010.00			19,955,482.59		179,599,343.33		-
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	5	350,000,000.00	1,671,875,692.87	-	-	11,091,234.94		99,821,114.43	-	2,132,788,042.24
（一）净利润	6							110,912,349.37	-	110,912,349.37
（二）其他综合收益	7	-	-1,794,620.61	-	-	-		-	-	-1,794,620.61
综合收益小计	8	-	-1,794,620.61	-	-	-		110,912,349.37	-	109,117,728.76
（三）所有者投入和减少资本	9	350,000,000.00	1,673,670,313.48	-	-	-		-	-	2,023,670,313.48
1、所有者投入资本	10	350,000,000.00							-	350,000,000.00
2、股份支付计入所有者权益的金额	11	-	-						-	-
3、其他	12	-	1,673,670,313.48	-	-	-		-	-	1,673,670,313.48
（四）专项储备提取和使用	13	-	-	-	-	-		-	-	-
1、提取专项储备	14									-
2、使用专项储备	15									-
（五）利润分配	16	-	-	-	-	11,091,234.94		-11,091,234.94	-	-
1、提取盈余公积	17					11,091,234.94		-11,091,234.94	-	-
其中：法定公积金	18					11,091,234.94		-11,091,234.94	-	-
任意公积金	19					-		-	-	-
#储备基金	20					-		-	-	-
#企业发展基金	21					-		-	-	-
#利润归还投资	22					-		-	-	-
2、提取一般风险准备	23								-	-
3、对所有者（或股东）的分配	24	-	-	-	-	-		-	-	-
4、其他	25	-	-	-	-	-		-	-	-
（六）所有者权益内部结转	26	-	-	-	-	-		-	-	-
1、资本公积转增资本（或股本）	27	-	-	-	-	-		-	-	-
2、盈余公积转增资本（或股本）	28	-	-	-	-	-		-	-	-
3、盈余公积弥补亏损	29					-		-	-	-
4、其他	30	-	-	-	-	-		-	-	-
四、本年年末余额	31	1,350,000,000.00	1,742,807,702.87	-	-	31,046,717.53		279,420,457.76	-	3,403,274,878.16

单位负责人： 主管会计工作负责人： 会计机构负责人：

林雪千 印

峰天 印

程建 印

程建

上海淀山湖新城发展有限公司

2011 年-2013 年度 财务报表附注

(除特别注明外, 本附注金额单位均为人民币元)

一、公司基本情况

上海淀山湖新城发展有限公司(以下简称本公司)由上海市青浦区国有资产监督管理委员会投资组建而成, 成立于 2010 年 4 月 28 日。注册资本人民币 13.5 亿。法定代表人: 鲁千林。公司类型: 有限责任公司(国有独资)。住所: 青浦区华青南路 777 号。

本公司成立时注册资本 10.00 亿元, 由上海市青浦区国有资产监督管理委员会全额出资, 占注册资本的 100.00%。

本公司 2011 年经批准吸收合并上海青浦新城区建设发展(集团)有限公司(以下简称被合并方), 并于 2011 年 12 月 19 日办理了工商变更登记, 吸收合并后注册资本由人民币 10 亿元增加至 13.5 亿元。

本公司主要经营范围为: 基础设施开发, 市政工程, 建筑工程, 绿化工程, 建筑装潢, 房地产开发经营, 物业管理, 实业投资, 资产经营管理, 房产信息咨询, 从事货物及技术的进出口业务, 销售建筑装潢材料、五金交电、办公用品。(企业经营涉及行政许可, 凭许可证件经营)

二、公司主要会计政策、会计估计和前期差错

1. 财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础, 根据实际发生的交易和事项, 2011 年以前执行《企业会计制度》及其补充规定, 并相应编制会计报表。根据上海市青浦区国有资产监督管理委员会文件(青国资委〔2011〕71 号)“关于本区国有企业执行《企业会计准则》的通知”的要求, 本公司 2012 年 1 月 1 日起执行财政部 2006 年颁布的《企业会计准则》, 并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

2. 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 2011 年 12 月 31 日-2013 年 12 月 31 日的财务状况、2011-2013 年度的经营成果和现金流量等相关信息。

3. 会计期间

本公司会计年度为公历年度, 即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

4. 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 同一控制下的企业合并

对于同一控制下的企业合并，合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日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账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的直接相关费用计入当期损益。

(2) 非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。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，应当于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，应当计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

非同一控制下企业合并中所取得的被购买方符合确认条件的可辨认资产、负债及或有负债，在购买日以公允价值计量。购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。购买方对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

6. 合并财务报表的编制方法

本公司将拥有实际控制权的子公司和特殊目的主体纳入合并财务报表范围。

本公司合并财务报表按照《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》及相关规定的要求编制，合并时抵销合并范围内的所有重大内部交易和往来。子公司的股东权益中不属于母公司所拥有的部分作为少数股东权益在合并财务报表中单独列示。

子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

对于非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其个别财务报表进行调整；对于同一控制下企业合并取得的子公司，视同该企业合并于合并当期的年初已经发生，从合并当期的年初起将其资产、负债、经营成



果和现金流量纳入合并财务报表。

7. 现金及现金等价物的确定标准

本公司在编制现金流量表时所确定的现金，是指本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款。

本公司在编制现金流量表时所确定的现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

8. 外币业务及外币财务报表折算

(1) 外币业务折算

本公司对发生的外币交易，采用与交易发生日即期汇率折合本位币入账。

资产负债表日，外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，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，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，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并计入资本公积。

(2) 外币财务报表折算

本公司的控股子公司、合营企业、联营企业等，若采用与本公司不同的记账本位币，需对其外币财务报表折算后，再进行会计核算及合并财务报表的编报。

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目下单独列示。

外币现金流量按照系统合理方法确定的，采用交易发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。

处置境外经营时，与该境外经营有关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

9. 金融工具

(1) 金融工具的分类、确认和计量

金融工具划分为金融资产或金融负债。



金融资产于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产）、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。除应收款项以外的金融资产的分类取决于本公司及其子公司对金融资产的持有意图和持有能力等。

金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债（包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债）以及其他金融负债。

本公司成为金融工具合同的一方时，确认为一项金融资产或金融负债。

本公司金融资产或金融负债初始确认按公允价值计量。后续计量则分类进行处理：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、可供出售金融资产及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债按公允价值计量；财务担保合同及以低于市场利率贷款的贷款承诺，在初始确认后按照《企业会计准则第 13 号—或有事项》确定的金额和初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号—收入》的原则确定的累计摊销额后的余额之中的较高者进行后续计量；持有到期投资、贷款和应收款项以及其他金融负债按摊余成本计量。

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

（2）金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司金融资产转移的确认依据：金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移时，或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，但放弃了对该金融资产控制的，应当终止确认该项金融资产。

本公司金融资产转移的计量：金融资产满足终止确认条件，应进行金融资产转移的计量，即将所转移金融资产的账面价值与因转移而收到的对价和原直接计入资本公积的公允价值变动累计额之和的差额部分，计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确



认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将终止确认部分的账面价值与终止确认部分的收到对价和原直接计入资本公积的公允价值变动累计额之和的差额部分，计入当期损益。

（3）金融负债终止确认条件

本公司金融负债终止确认条件：金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则应终止确认该金融负债或其一部分。

（4）金融资产和金融负债的公允价值确认方法

本公司对金融资产和金融负债的公允价值的确认方法：如存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值；如不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。

估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融资产的当前公允价值、现金流量折现法等。采用估值技术时，优先最大程度使用市场参数，减少使用与本公司及其子公司特定相关的参数。

（5）金融资产减值

本公司在资产负债日对除以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行减值检查，当客观证据表明金融资产发生减值，则应当对该金融资产进行减值测试，以根据测试结果计提减值准备。

本公司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。

持有至到期投资、贷款和应收款项发生减值时，将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。可供出售金融资产发生减值时，将原直接计入资本公积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。

（6）金融资产重分类

尚未到期的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产主要判断依据：



1) 没有可利用的财务资源持续地为该金融资产投资提供资金支持,以使该金融资产投资持有至到期;

2) 管理层没有意图持有至到期;

3) 受法律、行政法规的限制或其他原因,难以将该金融资产持有至到期;

4) 其他表明本公司没有能力持有至到期。

重大的尚未到期的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产需经董事会审批后决定。

10. 应收款项

本公司应收款项主要包括应收账款、长期应收款和其他应收款。在资产负债表日有客观证据表明其发生了减值的,本公司根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额确认减值损失。

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项:

单项金额重大的判断依据或金额标准	应收款项账面余额在100.00万以上的款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额确认

(2) 按组合计提坏账准备的应收款项:

确定组合的依据	款项性质及风险特征
组合	单项金额重大但不用单项计提坏账准备的款项
按组合计提坏账准备的计提方法	
组合	其他方法

组合中,采用账龄分析法计提坏账准备情况如下:

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)	0.00%	0.00%
1 至 2 年	10.00%	10.00%
2 至 3 年	30.00%	30.00%
3 年以上	50.00%	50.00%

组合中,采用其他方法计提坏账准备情况如下:

组合名称	方法说明
组合	个别认定法

11. 存货

(1) 存货的分类



存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括原材料、周转材料、委托加工材料、包装物、低值易耗品、在产品、自制半成品、产成品（库存商品）、开发成本、开发产品等。

（2）发出存货的计价方法

存货发出时，采取加权平均法确定其发出的实际成本。

（3）存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，并按单个存货项目计提存货跌价准备，但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。

存货可变现净值的确定依据：①产成品可变现净值为估计售价减去估计的销售费用和相关税费后金额；②为生产而持有的材料等，当用其生产的产成品的可变现净值高于成本时按照成本计量；当材料价格下降表明产成品的可变现净值低于成本时，可变现净值为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确定。③持有待售的材料等，可变现净值为市场售价。

（4）存货的盘存制度

本公司的存货盘存制度为永续盘存制。

（5）低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品采用一次摊销法摊销。包装物采用一次转销法摊销。

12. 长期股权投资

（1）初始投资成本确定

①对于企业合并取得的长期股权投资，如为同一控制下的企业合并，应当按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额确认为初始成本；非同一控制下的企业合并，应当按购买日确定的合并成本确认为初始成本。

②以支付现金取得的长期股权投资，初始投资成本为实际支付的购买价款；

③以发行权益性证券取得的长期股权投资，初始投资成本为发行权益性证券的公允价值；

④投资者投入的长期股权投资，初始投资成本为合同或协议约定的价值；

⑤非货币性资产交换取得或债务重组取得的，初始投资成本根据准则相关规定确定。

（2）后续计量及损益确认方法

长期股权投资后续计量分别采用权益法或成本法。采用权益法核算的长期股权投资，按



照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资收益并调整长期股权投资。当宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。

采用成本法核算的长期股权投资，除追加或收回投资外，账面价值一般不变。当宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，确认投资收益。

长期股权投资具有共同控制、重大影响的采用权益法核算，其他采用成本法核算。

（3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

①确定对被投资单位具有共同控制的依据：两个或多个合营方通过合同或协议约定，对被投资单位的财务和经营政策必须由投资双方或若干方共同决定的情形。

②确定对被投资单位具有重大影响的依据：当持有被投资单位 20%以上至 50%的表决权资本时，具有重大影响。或虽不足 20%，但符合下列条件之一时，具有重大影响：

- ①. 在被投资单位的董事会或类似的权力机构中派有代表；
- ②. 参与被投资单位的政策制定过程；
- ③. 向被投资单位派出管理人员；
- ④. 被投资单位依赖投资公司的技术或技术资料；
- ⑤. 其他能足以证明对被投资单位具有重大影响的情形。

（4）减值测试方法及减值准备计提方法

资产负债表日，本公司对长期股权投资检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，按账面价值与可收回金额孰低计提减值准备，减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。

可收回金额按照长期股权投资出售的公允价值净额与预计未来现金流量的现值之间孰高确定。长期股权投资出售的公允价值净额，如存在公平交易的协议价格，则按照协议价格减去相关税费；若不存在公平交易销售协议但存在资产活跃市场或同行业类似资产交易价格，按照市场价格减去相关税费。

13. 投资性房地产

（1）投资性房地产的种类和计量模式

本公司投资性房地产的种类：出租的土地使用权、出租的建筑物、持有并准备增值后转让的土地使用权。

本公司投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量。

（2）采用成本模式核算政策

本公司投资性房地产中出租的建筑物采用年限平均法计提折旧。具体核算政策与固定资



产部分相同。

本公司投资性房地产中出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权采用直线法摊销。具体核算政策与无形资产部分相同。

资产负债表日，本公司对投资性房地产检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，按账面价值与可收回金额孰低计提减值准备，减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。

14. 固定资产

(1) 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、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。同时满足以下条件时予以确认：

- ①与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- ②该固定资产的成本能够可靠地计量。

(2) 固定资产分类和折旧方法

本公司固定资产主要分为：房屋建筑物、机器设备、电子设备、运输设备等；折旧方法采用年限平均法。根据各类固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地之外，本公司对所有固定资产计提折旧。

资产类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率	年折旧率
市政设施	20	0%-5%	4.8%-5%
房屋建筑物	20	0%-5%	4.8%-5%
机器设备	5-10	0%-5%	9.5%-20%
运输设备	5	0%-5%	19-20%
电子及其他设备	3-5	0%-5%	19-33.33%

(3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，本公司对固定资产检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，按账面价值与可收回金额孰低计提减值准备，减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。

固定资产可收回金额根据资产公允价值减去处置费用后净额与资产预计未来现金流量的现值两者孰高确定。固定资产的公允价值减去处置费用后净额，如存在公平交易中的销售协



议价格，则按照销售协议价格减去可直接归属该资产处置费用的金额确定；或不存在公平交易销售协议但存在资产活跃市场或同行业类似资产交易价格，按照市场价格减去处置费用后的金额确定。

（4）融资租入固定资产的认定依据、计价方法

融资租入固定资产的认定依据：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。具体认定依据为符合下列一项或数项条件的：①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；②承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将行使这种选择权；③即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分；④承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；⑤租赁资产性质特殊，如不作较大改造只有承租人才能使用。

融资租入固定资产的计价方法：融资租入固定资产初始计价为租赁期开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值较低者作为入账价值；

融资租入固定资产后续计价采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提折旧及减值准备。

15. 在建工程

（1）在建工程的类别

本公司在建工程分为自营方式建造和出包方式建造两种。

（2）在建工程结转固定资产的标准和时点

本公司在建工程在工程完工达到预定可使用状态时，结转固定资产。预定可使用状态的判断标准，应符合下列情况之一：

- ①. 固定资产的实体建造（包括安装）工作已经全部完成或实质上已经全部完成；
- ②. 已经试生产或试运行，并且其结果表明资产能够正常运行或能够稳定地生产出合格产品，或者试运行结果表明其能够正常运转或营业；
- ③. 该项建造的固定资产上的支出金额很少或者几乎不再发生；
- ④. 所购建的固定资产已经达到设计或合同要求，或与设计或合同要求基本相符。

（3）在建工程减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，本公司对在建工程检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，按账面价值与可收回金额孰低计提减值准备，减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。



在建工程可收回金额根据资产公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者孰高确定。

16. 借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

(2) 资本化金额计算方法

资本化期间：指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间。借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

暂停资本化期间：在购建或生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，应当暂停借款费用的资本化期间。

资本化金额计算：①借入专门借款，按照专门借款当期实际发生的利息费用，减去将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确定；②占用一般借款按照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计算确定，资本化率为一般借款的加权平均利率；③借款存在折价或溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或溢价金额，调整每期利息金额。

实际利率法是根据借款实际利率计算其摊余折价或溢价或利息费用的方法。其中实际利率是借款在预期存续期间的未来现金流量，折现为该借款当前账面价值所使用的利率。

17. 无形资产

(1) 无形资产的计价方法

本公司无形资产按照成本进行初始计量。购入的无形资产，按实际支付的价款和相关支出作为实际成本。投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。自行开发的无形资产，其成本为达到预定用途前所发生的支出总额。

本公司无形资产后续计量，分别为①使用寿命有限无形资产采用直线法摊销，并在年度终了，对无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。②使用寿命不确定的无形资产不摊销，但在年度终了，对使用寿命进行复核，当有确凿证据表明其使用寿命是有限的，则估计其使用寿命，按直线法进行摊销。



(2) 使用寿命有限的无形资产使用寿命估计

本公司对使用寿命有限的无形资产，估计其使用寿命时通常考虑以下因素：①运用该资产生产的产品通常的寿命周期、可获得的类似资产使用寿命的信息；②技术、工艺等方面的现阶段情况及对未来发展趋势的估计；③以该资产生产的产品或提供劳务的市场需求情况；④现在或潜在的竞争者预期采取的行动；⑤为维持该资产带来经济利益能力的预期维护支出，以及公司预计支付有关支出的能力；⑥对该资产控制期限的相关法律规定或类似限制，如特许使用期、租赁期等；⑦与公司持有其他资产使用寿命的关联性等。

(3) 使用寿命不确定的判断依据

本公司将无法预见该资产为公司带来经济利益的期限，或使用期限不确定等无形资产确定为使用寿命不确定的无形资产。

使用寿命不确定的判断依据：①来源于合同性权利或其他法定权利，但合同规定或法律规定无明确使用年限；②综合同行业情况或相关专家论证等，仍无法判断无形资产为公司带来经济利益的期限。

每年年末，对使用寿命不确定无形资产使用寿命进行复核，主要采取自下而上的方式，由无形资产使用相关部门进行基础复核，评价使用寿命不确定判断依据是否存在变化等。

(4) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

资产负债表日，本公司对无形资产检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，按账面价值与可收回金额孰低计提减值准备，减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。

无形资产可收回金额根据资产公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者孰高确定。

(5) 内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准，以及开发阶段支出符合资本化条件的具体标准

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益；开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：（1）完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；（2）具有完成该无形资产并使用或出售的意图；（3）无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性；（4）有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；（5）归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

划分内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段的具体标准：为获取新的技术和知识等进行的有计划的调查阶段，应确定为研究阶段，该阶段具有计划性和探索性等特点；在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等阶段，应确定为开发阶段，该阶段具有针对性和形成成果的可能性较大等特点。

18. 长期待摊费用

本公司长期待摊费用是指已经支出，但受益期限在一年以上（不含一年）的各项费用，主要包括车位使用费、房屋装修费等。长期待摊费用按费用项目的受益期限分期摊销。若长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

19. 预计负债

（1）预计负债的确认标准

当与或有事项相关的义务是公司承担的现时义务，且履行该义务很可能导致经济利益流出，同时其金额能够可靠地计量时确认该义务为预计负债。

（2）预计负债的计量方法

按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，如所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同，最佳估计数按照该范围内的中间值确定；如涉及多个项目，按照各种可能结果及相关概率计算确定最佳估计数。

资产负债表日应当对预计负债账面价值进行复核，有确凿证据表明该账面价值不能真实反映当前最佳估计数，应当按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

20. 收入

（1）销售商品

本公司销售的商品在同时满足下列条件时，按从购货方已收或应收的合同或协议价款的金额确认销售商品收入：①已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；②既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；③收入的金额能够可靠地计量；④相关的经济利益很可能流入企业；⑤相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

合同或协议价款的收取采用递延方式，实质上具有融资性质的，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定销售商品收入金额。

（2）提供劳务

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：①已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；②已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

（3）让渡资产使用权

本公司在让渡资产使用权相关的经济利益很可能流入并且收入的金额能够可靠地计量时确认让渡资产使用权收入。

21. 政府补助

（1）政府补助类型

政府补助主要包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助两种类型。

（2）政府补助会计处理

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；按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：①用于补偿企业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；②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。

22. 递延所得税资产和递延所得税负债

本公司递延所得税资产和递延所得税负债的确认：

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

（2）递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。如未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的，则减记递延所得税资产的账面价值。

（3）对与子公司及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本公司能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该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，确认递延所得税资产。

23. 主要会计政策变更、会计估计变更的说明

(1) 主要会计政策变更说明

如本财务报表附注二、1 所述，本公司 2012 年 1 月 1 日起执行财政部 2006 年颁布的《企业会计准则》，此会计政策变更对本公司合并财务报表净资产没有影响，不存在需要追溯调整的事项。根据《企业会计准则第 30 号-财务报表列报》的规定，仅对 2011 年度财务报表的列报进行了相应的调整。

(2) 主要会计估计变更说明

本期公司无会计估计变更事项。

24. 前期会计差错更正

本期公司无前期重大差错更正事项。

三、税项

(一) 主要税种及税率

税 种	计税依据	税率
增值税	应税收入	3%
营业税	应税收入	5%、3%
城市维护建设税	应纳流转税	1%、5%
企业所得税	应纳税所得额	25%

四、企业合并及合并财务报表

本公司将拥有实际控制权的子公司和特殊目的主体纳入合并财务报表范围。

本公司合并财务报表按照《企业会计准则第 33 号-合并财务报表》及相关规定的要求编制，合并时抵销合并范围内的所有重大内部交易和往来。子公司的股东权益中不属于母公司所拥有的部分作为少数股东权益在合并财务报表中股东权益项下单独列示。

子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

对于非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其个别财务报表进行调整；对于同一控制下企业合并取得的子公司，视同该企业合并于合并当期的年初已经发生，从合并当期的年初起将其资产、负债、经营成



果和现金流量纳入合并财务报表。

1. 子公司情况

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	注册资本	经营范围	期末实际出资额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表
上海山湖秀物业管理有限公司	国有	青浦区	500,000.00	物业管理, 保洁服务, 房屋维修	500,000.00	100.00%	100.00%	是
上海五汇置业有限公司	国有	青浦区	5,000,000.00	房地产开发, 经营, 物业管理, 室内装潢, 绿化工程, 建材等销售	5,000,000.00	100.00%	100.00%	是
上海听泰置业有限公司	国有	青浦区	5,000,000.00	房地产开发, 经营, 物业管理, 室内装潢, 绿化工程, 建材等销售	5,000,000.00	100.00%	100.00%	是

(2) 企业合并取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	注册资本	经营范围	期末实际出资额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表
上海盛青房地产发展有限公司	国有	青浦区	1,554,000,000.00	房地产开发, 经营, 物业管理, 园林绿化, 绿化养护, 土石方工程, 建材、五金交电、日用百货销售	1,554,000,000.00	100.00%	100.00%	是
上海市青浦第一房屋征收服务事务有限公司	国有	青浦区	10,000,000.00	房屋拆迁, 评估咨询, 物业管理, 园林绿化, 搬场服务, 建材销售等	10,000,000.00	100.00%	100.00%	是
上海青浦新城区工程项目管理有限公司	国有	青浦区	5,000,000.00	建筑工程项目管理咨询, 工程造价咨询, 工程监理、招标代理, 建筑领域内技术咨询, 物业管理等	5,000,000.00	100.00%	100.00%	是
上海盛青经济发展有限公司	国有	青浦区	3,000,000.00	招商引资, 经济技术咨询服务	3,000,000.00	100.00%	100.00%	是
上海角里资产经营有限公司	国有	青浦区	30,000,000.00	本系统内资产经营置换、转让、重组、兼并, 实业投资, 信息咨询等	30,000,000.00	100.00%	100.00%	是
上海各利实业发展有限公司	国有	青浦区	3,000,000.00	建筑工程、设计, 室内装潢, 土石方工程, 绿化工程, 绿化养护, 商务咨询, 建材销售等	3,000,000.00	100.00%	100.00%	是
上海轩祥文化艺术有限公司	国有	青浦区	1,000,000.00	文化交流策划(除演出经纪), 展览展示服务, 书画装裱, 工艺品、日用百货、服饰销售等	1,000,000.00	100.00%	100.00%	是
上海景源绿化苗木有限公司	国有	青浦区	2,000,000.00	销售及种植花卉、苗木、园林绿化工程, 绿化养护等	2,000,000.00	100.00%	100.00%	是

2. 合并范围发生变更的说明

(1) 本公司拥有半数以上表决权但未纳入合并范围的被投资单位

公司名称	表决权比例	未纳入合并范围的原因
上海市青浦区公共租赁住房运营有限公司	100.00%	无控制权
上海青浦区新城周洁舞蹈艺术专修学校	80.00%	无控制权, 但具有重大影响

3. 本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

(1) 本期新纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

1) 2011 年度新纳入合并范围子公司情况

名称	净资产	净利润
上海盛青房地产发展有限公司	263,234,213.47	
上海市青浦第一房屋征收服务事务有限公司	15,527,638.66	
上海青浦新城区工程项目管理有限公司	4,501,171.08	
上海盛青经济发展有限公司	11,389,657.11	
上海景源绿化苗木有限公司	4,276,462.82	
上海山湖秀物业管理有限公司	500,000.00	

注：上海盛青房地产发展有限公司、上海市青浦第一房屋征收服务事务所有限公司、上海青浦新城区工程项目管理有限公司、上海盛青经济发展有限公司、上海景源绿化苗木有限公司系本公司 2011 年度吸收合并上海青浦新城区建设发展（集团）有限公司时并入，合并日为 2011 年末，因此仅合并上述公司 2011 年末资产负债表。

2) 2012 年度新纳入合并范围子公司情况

名 称	净资产	净利润
上海角里资产经营有限公司	33,036,466.26	470,069.43
上海各利实业发展有限公司	3,934,401.63	690,194.78
上海轩祥文化艺术有限公司	1,000,000.00	
上海五汇置业有限公司	4,993,963.33	-6,036.67
上海昕泰置业有限公司	4,993,963.33	-6,036.67

4. 报告期发生的吸收合并

类型	资产总额	负债总额	净资产	合并时点
吸收合并	5,199,549,767.43	3,546,841,704.52	1,652,708,062.91	2011 年 12 月 31 日

注：2011 年经青浦区国有资产监督管理委员会关于《上海淀山湖新城发展有限公司吸收合并上海青浦新城区建设发展（集团）有限公司的批复》批复，本公司吸收合并上海青浦新城区建设发展（集团）有限公司，并于 2011 年 12 月 19 日办理了工商变更登记。上海青浦新城区建设发展（集团）有限公司法人资格注销，上海青浦新城区建设发展（集团）有限公司所属上海盛青房地产发展有限公司、上海市青浦第一房屋征收服务事务所有限公司、上海青浦新城区工程项目管理有限公司、上海盛青经济发展有限公司、上海景源绿化苗木有限公司一同并入本公司。并入子公司情况详见本附注四、3.2)

五、合并财务报表重要项目注释

(一) 货币资金

项 目	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
现金	19,566.20	19,563.94	31,566.57
银行存款	173,424,938.32	358,166,871.08	666,743,474.97
合 计	173,444,504.52	358,186,435.02	666,775,041.54

注：本公司不存在因抵押或冻结等对使用有限制、存放在境外、有潜在回收风险的款项

(二) 应收账款

1、应收账款按种类列示

种 类	2013 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
2. 按组合计提坏账准备的应收账款				
组合（其他组合）	33,946,459.14	100.00%		
组合小计	33,946,459.14	100.00%		



种 类	2013 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合 计	33,946,459.14	100.00%		

种 类	2012 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
2. 按组合计提坏账准备的应收账款				
组合（其他组合）	110,800,395.27	100.00%		
组合小计	110,800,395.27	100.00%		
3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合 计	110,800,395.27	100.00%		

种 类	2011 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
2. 按组合计提坏账准备的应收账款				
组合（其他组合）	133,182,595.68	100.00%		
组合小计	133,182,595.68	100.00%		
3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合 计	133,182,595.68	100.00%		

组合中，按其他方法计提坏账准备的应收账款情况

账龄结构	2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日		2011 年 12 月 31 日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	724,381.84		14,609,651.72		43,807,900.38	
1 年至 2 年（含 2 年）	9,919,417.72		7,230,144.38		16,310,266.80	
2 年至 3 年（含 3 年）	893,804.76		15,729,241.28		14,219,493.92	
3 年以上	22,408,854.82		73,231,357.89		58,844,934.58	
合 计	33,946,459.14		110,800,395.27		133,182,595.68	

注：本公司期末应收账款不存在减值迹象，未计提减值准备。

2、应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	期末余额	账龄	占应收账款总额的比例(%)
------	--------	------	----	---------------



上海康丰房地产开发有限公司	非关联方	30,817,110.37	1 年以内 662,787.04 1-2 年 9,919,417.72 2-3 年 893,804.76 3 年以上 19,341,100.85	90.78%
上海青浦投资有限公司	非关联方	2,644,637.75	3 年以上	7.79%
上海赵巷城建建设发展有限公司	非关联方	400,000.00	3 年以上	1.18%
意邦建材市场经营管理有限公司	非关联方	30,300.00	1 年以内	0.09%
上海东兴置业集团有限公司	非关联方	23,116.22	3 年以上	0.07%
合 计		33,915,164.34		99.91%

(三) 预付款项

1、预付款项按账龄结构列示

账龄结构	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
1 年以内 (含 1 年)	94,199,583.39	270,741,275.65	711,895,596.93
1 年至 2 年 (含 2 年)	34,875,176.91	676,282,284.68	75,144,257.60
2 年至 3 年 (含 3 年)	1,750,324.68	75,000,000.00	
3 年以上	128,258,715.45	128,218,715.45	128,296,423.14
合 计	259,083,800.43	1,150,242,275.78	915,336,277.67

2、预付款项金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	期末余额	账龄	占预付账款 余额比例%
上海拍卖行有限责任公司	非关联方	121,740,000.00	3 年以上	46.99%
上海嘉实有限公司	非关联方	32,285,427.90	1-2 年	12.46%
上海市青浦区朱家角镇人民政府	非关联方	26,843,320.79	1 年以内	10.36%
上海市青浦区盈浦街道办事处	非关联方	19,181,138.48	1 年以内	7.40%
上海东兴置业集团有限公司	非关联方	6,050,068.90	3 年以上	2.34%
合 计		206,099,956.07		79.55%

(四) 其他应收款

1、其他应收款按种类列示

种 类	2013 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
2. 按组合计提坏账准备的应收账款				
组合 (其他组合)	725,069,184.52	100.00%		
组合小计	725,069,184.52	100.00%		
3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合 计	725,069,184.52	100.00%		



种 类	2012 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
2. 按组合计提坏账准备的应收账款				
组合（其他组合）	631,371,323.89	100.00%		
组合小计	631,371,323.89	100.00%		
3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合 计	631,371,323.89	100.00%		

种 类	2011 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
2. 按组合计提坏账准备的应收账款				
组合（其他组合）	361,400,181.64	100.00%	380,001.30	100.00%
组合小计	361,400,181.64	100.00%	380,001.30	100.00%
3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合 计	361,400,181.64	100.00%	380,001.30	100.00%

组合中，按其他方法计提坏账准备的其他应收款情况

账龄结构	2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日		2011 年 12 月 31 日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	506,934,205.65		414,696,881.65		170,242,283.30	
1 年至 2 年（含 2 年）	5,419,214.42		26,247,924.84		73,317,919.83	
2 年至 3 年（含 3 年）	25,153,254.00		72,753,308.99			
3 年以上	187,562,510.45		117,673,208.41		117,839,978.51	380,001.30
合 计	725,069,184.52		631,371,323.89		361,400,181.64	380,001.30

2、其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	期末余额	账龄	占其他应收款余额比例%
上海西洲置业有限公司	关联方	484,162,353.41	1 年以内	66.67%
上海天桥房地产开发有限公司	非关联方	110,275,352.75	3 年以上	15.21%
上海青浦资产经营有限公司	非关联方	70,000,000.00	3 年以上	9.65%
上海鑫鸿置业有限公司	非关联方	20,000,000.00	2-3 年	2.76%
上海市青浦区住房保障和房屋管理局	非关联方	7,810,000.00	1 年以内	1.08%
合 计		692,247,706.16		95.37%



3、本报告期实际核销的其他应收款情况

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
上海运杰投资有限公司	办证费	24,646.00	无法收回	否
上海吉坤建筑有限公司	办证费	9,508.00	无法收回	否
上海力惠绝缘材料有限公司	办证费	6,200.00	无法收回	否
上海联建通信信息有限公司	办证费	6,198.00	无法收回	否
其他等	办证费	335,092.80	无法收回	否
合 计	—	381,644.80	—	—

注：根据上海淀山湖新城发展有限公司上淀发【2012】14号批复，本年实际核销的其他应收款共计195笔，合计金额381,644.80元。

(五) 存货

存货种类	2013年12月31日	2012年12月31日	2011年12月31日
库存商品	182,022,702.52	205,771,676.59	246,530,691.39
开发成本	11,715,803,820.78	6,545,847,084.19	5,946,415,881.14
合 计	11,897,826,523.30	6,751,618,760.78	6,192,946,572.53

注1：期末未发现存货存在明显减值迹象，故未计提存货跌价准备。

注2：期末存货中金额206,547,017.23元的开发成本用于银行借款抵押，详见本财务报表附注五、(十二)之说明。

(六) 长期股权投资

被投资单位	核算方法	初始投资成本	2011年12月31日	增减变动	2012年12月31日	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明
上海朱家角投资开发有限公司	权益法	158,276,660.00	142,863,142.23	435,672,470.36	578,535,612.59	41.84%	41.84%	
上海市青浦区公共租赁住房运营有限公司	成本法	300,000,000.00	150,000,000.00	150,000,000.00	300,000,000.00	100.00%	0.00%	无控制权
上海西虹桥商务区开发有限公司	成本法	25,000,000.00	25,000,000.00		25,000,000.00	5.00%	5.00%	
上海青浦区新城周洁舞蹈艺术专修学校	权益法	400,000.00	424,584.35	149,996.26	574,580.61	80.00%		无控制权，但具有重大影响
上海气度酒店管理有限公司	成本法	500,000.00	500,000.00		500,000.00	10.00%	10.00%	
上海青浦国际旅行社有限公司	成本法	1,980,000.00		1,317,043.00	1,317,042.67	30.00%	30.00%	
上海朱家角文化旅游发展有限公司	成本法	100,000.00		30,949.00	30,949.00	20.00%	20.00%	
上海青浦旅游总社有限公司	成本法	55,000.00		55,000.00	55,000.00	10.00%	10.00%	
上海环淀山湖会务服务有限公司	成本法	60,000.00		67,971.00	67,971.00	60.00%	60.00%	
上海西洲置业有限公司	成本法	4,080,000.00		4,080,000.00	4,080,000.00	3.60%	3.60%	
合 计	—	340,451,660.00	318,787,726.58	591,373,429.62	910,161,155.87	—	—	—

被投资单位	核算方法	初始投资成本	2012年12月31日	增减变动	2013年12月31日	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明
上海朱家角投资开发有限公司	权益法	158,276,660.00	578,535,612.59	873,563.73	579,409,176.32	41.84%	41.84%	
上海市青浦区公共租赁住房运营有限公司	成本法	300,000,000.00	300,000,000.00		300,000,000.00	100.00%	0.00%	无控制权



被投资单位	核算方法	初始投资成本	2012 年 12 月 31 日	增减变动	2013 年 12 月 31 日	在被投资 单位持股 比例(%)	在被投资 单位表决 权比例(%)	在被投资单位持股 比例与表决权比例 不一致的说明
上海西虹桥商务区开发有限公司	成本法	25,000,000.0	25,000,000.0		25,000,000.0	5.00%	5.00%	
上海青浦区新城周洁舞蹈艺术专修学校	权益法	400,000.00	574,580.61	54,822.30	629,402.91	80.00%		无控制权，但具有重大影响
上海气度酒店管理有限公司	成本法	500,000.00	500,000.00		500,000.00	10.00%	10.00%	
上海青浦国际旅行社有限公司	成本法	1,980,000.00	1,317,042.67		1,317,042.67	30.00%	30.00%	
上海朱家角文化旅游发展有限公司	成本法	100,000.00	30,949.00		30,949.00	20.00%	20.00%	
上海青浦旅游总社有限公司	成本法	55,000.00	55,000.00		55,000.00	10.00%	10.00%	
上海环淀山湖会务服务有限公司	成本法	60,000.00	67,971.00		67,971.00	60.00%	60.00%	
上海西洲置业有限公司	成本法	4,080,000.00	4,080,000.00		4,080,000.00	3.60%	3.60%	
合 计	—	490,451,660.00	910,161,155.87	928,386.03	911,089,541.90	—	—	—

注：期末未发现长期股权投资存在明显减值迹象，故未计提长期股权投资减值准备。

(七) 投资性房地产

项 目	2011 年 12 月 31 日	本期增加额		本期减少 额	2012 年 12 月 31 日
		本期增加	其他增加		
一、原价合计	48,865,404.00				48,865,404.00
房屋建筑物	48,865,404.00				48,865,404.00
二、累计折旧和累计摊销合计	8,054,208.38	2,425,787.36			10,479,995.74
房屋建筑物	8,054,208.38	2,425,787.36			10,479,995.74
三、投资性房地产减值准备累计 金额合计					
房屋建筑物					
四、投资性房地产账面价值合计	40,811,195.62				38,385,408.26
房屋建筑物	40,811,195.62				38,385,408.26

项 目	2012 年 12 月 31 日	本期增加额		本期减少 额	2013 年 12 月 31 日
		本期增加	其他增加		
一、原价合计	48,865,404.00	13,884,227.24			62,749,631.24
房屋建筑物	48,865,404.00	13,884,227.24			62,749,631.24
二、累计折旧和累计摊销合计	10,479,995.74	6,199,706.88			17,422,018.90
房屋建筑物	10,479,995.74	6,199,706.88			17,422,018.90
三、投资性房地产减值准备累计 金额合计					
房屋建筑物					
四、投资性房地产账面价值合计	38,385,408.26				45,327,612.34
房屋建筑物	38,385,408.26				45,327,612.34

注 1：期末未发现投资性房地产存在明显减值迹象，故未计提投资性房地产减值准备。

注 2：期末用于借款抵押的投资性房地产，详见本财务报表附注五、(十二)之说明。

注 3：其他增加系新纳入合并范围子公司增加投资性房地产原值及累计折旧

注 4：期末账面原值 7,141,833.74 元，累计折旧 2,946,092.04 元的房屋建筑物，相关产权证明正在办理中。



(八) 固定资产

项目	2011 年 12 月 31 日	本期增加额		本期减少额	2012 年 12 月 31 日
		本期增加	其他增加		
一、原价合计	167,096,735.18	958,543,972.03	9,695,368.60	499,183.63	1,134,836,892.18
其中：市政设施		728,783,634.02			728,783,634.02
房屋及建筑物	162,475,865.86	228,457,893.87	9,229,035.60	210,168.43	399,952,626.90
机器设备	33,406.00				33,406.00
运输工具	1,637,851.77	756,522.14		255,915.20	2,138,458.71
电子及其他设备	2,949,611.55	545,922.00	466,333.00	33,100.00	3,928,766.55
二、累计折旧合计	29,490,729.95	10,455,583.64	2,142,349.01	376,006.44	41,712,656.16
其中：市政设施					
房屋及建筑物	25,891,619.12	9,914,879.91	2,021,833.74	101,442.00	37,726,890.77
机器设备	32,526.00				32,526.00
运输工具	1,609,834.42	58,663.09		243,119.44	1,425,378.07
电子及其他设备	1,956,750.41	482,040.64	120,515.27	31,445.00	2,527,861.32
三、固定资产减值准备 累计金额合计					
其中：市政设施					
房屋及建筑物					
机器设备					
运输工具					
电子及其他设备					
四、固定资产账面价值 合计	137,606,005.23				1,093,124,236.02
其中：市政设施					728,783,634.02
房屋及建筑物	136,584,246.74				362,225,736.13
机器设备	880.00				880.00
运输工具	28,017.35				713,080.64
电子及其他设备	992,861.14				1,400,905.23

项目	2012 年 12 月 31 日	本期增加额		本期减少额	2013 年 12 月 31 日
		本期增加	其他增加		
一、原价合计	1,134,836,892.18	5,018,015.58		971,424,493.62	168,430,414.14
其中：市政设施	728,783,634.02			728,783,634.02	-
房屋及建筑物	399,952,626.90	3,368,666.00		240,379,724.28	162,941,568.62
机器设备	33,406.00				33,406.00
运输工具	2,138,458.71	421,722.00		1,286,800.32	1,273,380.39
电子及其他设备	3,928,766.55	1,227,627.58		974,335.00	4,182,059.13
二、累计折旧合计	41,712,656.16	19,164,715.15		29,837,021.78	31,040,349.53
其中：市政设施					



项目	2012 年 12 月 31 日	本期增加额	本期减少额	2013 年 12 月 31 日
房屋及建筑物	37,726,890.77	18,226,737.88	27,584,474.96	28,369,153.69
机器设备	32,526.00			32,526.00
运输工具	1,425,378.07	196,370.64	1,286,800.32	334,948.39
电子及其他设备	2,527,861.32	741,606.63	965,746.50	2,303,721.45
三、固定资产减值准备累计金额合计				
其中：市政设施				
房屋及建筑物				
机器设备				
运输工具				
电子及其他设备				
四、固定资产账面价值合计	1,093,124,236.02			137,390,064.61
其中：市政设施	728,783,634.02			
房屋及建筑物	362,225,736.13			134,572,414.93
机器设备	880.00			880.00
运输工具	713,080.64			938,432.00
电子及其他设备	1,400,905.23			1,878,337.68

注 1：期末未发现固定资产存在明显减值迹象，故未计提固定资产减值准备。

注 2：期末用于借款抵押的固定资产，详见本财务报表附注五、（十二）之说明。

注 3：其他增加系新纳入合并范围子公司所增加的固定资产原值及累计折旧。

（九） 在建工程

工程项目	2011 年 12 月 31 日	本期增加额	本期减少额	2012 年 12 月 31 日	本期增加额	本期减少额	2013 年 12 月 31 日
综合办公项目建设		26,485,532.02		26,485,532.02	1,787.02		26,487,319.04
新城办公大楼改造	4,615,967.05	105,824.80	3,325,967.00	1,395,824.85	142,230.20	0.10	1,538,054.95
老党校改建工程	229,866.00			229,866.00			229,866.00
新城建设展示中心		210,558.00		210,558.00			210,558.00
职工宿舍装修	134,864.85			134,864.85			134,864.85
公园路办公楼室内装饰工程	957,197.00			957,197.00			957,197.00
合 计	5,937,894.90	26,801,914.82	3,325,967.00	29,413,842.72			29,557,859.84

注：期末未发现在建工程存在明显减值迹象，故未计提在建工程减值准备。

（十） 递延所得税资产

项 目	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
资产减值准备			95,000.32
合 计			95,000.32

（十一） 其他非流动资产

项 目	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
-----	------------------	------------------	------------------



项 目	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
市政设施	657,724,160.08		
其他	31,000.00	31,000.00	31,000.00
合 计	657,755,160.08	31,000.00	31,000.00

(十二) 资产减值准备明细

项 目	2011 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	本期计提额	本期减少额		2012 年 12 月 31 日
				转回	转销	
坏账准备	380,001.30					
合 计	380,001.30					

(十三) 所有权受到限制的资产

项 目	所属科目	账面原值	账面净值	受限原因
一、用于担保的资产				
华青南路 777 号	固定资产	89,243,161.19	67,273,305.12	抵押借款
华盈路 685 弄 33-35 号、36-38 号、6-7 号	投资性房地产	17,750,543.62	12,704,968.66	抵押借款
华青南路 481-485 号 601-610 室	投资性房地产	11,823,264.97	8,197,356.03	抵押借款
青浦区青浦镇公园路 408 号	固定资产	2,307,258.90	1,582,610.88	抵押借款
青浦区青浦镇公园路 390 号 205 室	固定资产	2,307,258.90	1,582,610.86	抵押借款
青浦区青浦镇公园路 390 号 304 室	固定资产	2,307,258.90	1,582,610.86	抵押借款
青浦区青浦镇公园路 390 号 305 室	固定资产	2,307,258.90	1,582,610.86	抵押借款
五浦汇 C 地块项目	存货	206,547,017.23	206,547,017.23	抵押借款
合 计		334,593,022.61	301,053,090.50	

(十四) 短期借款和长期借款

项 目	短期借款			长期借款		
	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
信用借款				4,545,454.00	6,363,636.00	376,181,718.00
抵押借款				308,000,000.00	312,000,000.00	120,000,000.00
保证借款				570,000,000.00	770,000,000.00	670,000,000.00
质押+抵押借款					480,000,000.00	
保证+抵押借款				300,000,000.00	85,200,000.00	50,000,000.00
合 计				1,182,545,454.00	1,653,563,636.00	1,216,181,718.00

(十五) 应付账款



账 龄	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
1 年以内	39,509,011.31	40,525,942.18	30,597,046.89
1-2 年	9,412,666.16	6,322,891.46	16,682,432.15
2-3 年	6,174,894.90	4,073,615.00	5,178,086.79
3 年以上	21,117,479.19	18,971,000.18	17,753,220.91
合 计	76,214,051.56	69,893,448.82	70,210,786.74

(十六) 预收款项

账 龄	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
1 年以内	79,714,290.18	56,895,066.49	12,113,083.36
1-2 年	3,900,000.00	183,478.00	23,112,000.00
2-3 年	183,478.00		
3 年以上		33,611,112.01	151,343,635.09
合 计	83,797,768.18	90,689,656.50	186,568,718.45

(十七) 应付职工薪酬

项 目	2011 年 12 月 31 日	本期增加额	本期减少额	2012 年 12 月 31 日	本期增加额	本期减少额	2013 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴和补贴		32,788,317.13	32,788,317.13		39,101,104.74	38,850,104.74	251,000.00
职工福利费		2,468,627.71	2,468,627.71		1,729,358.70	1,729,358.70	
社会保险费	32,309.10	6,865,515.50	6,828,494.00	69,330.60	8,384,607.90	8,378,201.70	75,736.80
其中：基本养老保险费	27,363.90	4,203,111.10	4,179,849.00	50,626.00	5,066,046.50	5,058,915.80	57,756.70
医疗保险费	3,330.60	1,954,250.00	1,945,410.50	12,170.10	2,522,338.60	2,520,066.80	14,441.90
年金缴费(综合保险)		167,440.60	166,951.30	489.30	103,776.50	104,265.80	
失业保险费	1,614.60	346,989.20	342,558.60	6,045.20	423,540.60	426,047.60	3,538.20
工伤保险费		74,427.60	74,427.60		108,657.50	108,657.50	
生育保险费		119,297.00	119,297.00		160,248.20	160,248.20	
住房公积金	-3,268.00	1,763,950.00	1,761,358.00	-676.00	2,186,400.40	2,186,268.00	-543.60
工会经费	178,964.59	625,543.88	672,404.79	132,103.68	610,280.76	742,384.44	
职工教育经费		109,221.16	80,755.30	28,465.86	464,962.46	491,608.91	1,819.41
其他					172,410.08	172,410.08	
合 计	208,005.69	44,621,175.38	44,599,956.93	229,224.14	52,649,125.04	52,550,336.57	328,012.61

(十八) 应交税费

税费项目	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
增值税	-2,803.44	71,254.31	
营业税	-766,073.81	-3,922.48	-27,620.96



税费项目	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
城市维护建设税	9,793.15	20,705.45	31,413.63
企业所得税	463,464.09	7,538,818.12	9,721,746.13
教育费附加	38,515.58	64,305.84	59,307.40
地方教育附加	10,450.22	8,632.92	26,581.03
代扣代缴个人所得税	218,245.10	267,530.48	67,555.65
河道工程修建维护管理费	9,793.17	13,196.87	11,887.51
防洪保安资金(其他)		22,703.86	5,290.16
合 计	-18,615.94	8,003,225.37	9,896,160.55

(十九) 应付股利

投资者名称	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
上海青浦公路建设发展有限公司			240,000.00
合 计			240,000.00

(二十) 其他应付款

账 龄	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
1 年以内	2,829,567,220.61	124,693,485.89	22,570,126.90
1-2 年	119,273,208.88	6,949,109.72	339,850,621.23
2-3 年	6,166,339.72	269,842,341.02	746,150.00
3 年以上	348,108,267.55	131,091,501.39	29,898,672.63
合 计	3,303,115,036.76	532,576,438.02	393,065,570.76

(二十一) 一年内到期的非流动负债

类 别	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款	513,818,182.00	931,318,182.00	562,818,282.00
合 计	513,818,182.00	931,318,182.00	562,818,282.00

(二十二) 专项应付款

项 目	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
新城一站大型社区专项补贴资金	4,108,513,140.00	2,413,309,360.00	1,908,991,720.00
项目代建资金	261,298,089.00	178,487,689.00	248,487,689.00
专项扶持资金	45,487,722.00	45,487,722.00	742,766,529.87
合 计	4,415,298,951.00	2,637,284,771.00	2,900,245,938.87

(二十三) 实收资本



投资者名称	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
上海市青浦区国有资产监督管理委员会	1,350,000,000.00	1,350,000,000.00	1,350,000,000.00
合 计	1,350,000,000.00	1,350,000,000.00	1,350,000,000.00

注 1：2010 年成立时实收资本 10 亿元，业经上海永城会计师事务所有限公司以永城会验（2010）字第 20399 号验资报告验证。

注 2：2011 年实收资本增加 3.5 亿元，系本公司 2011 年经批准吸收合并上海青浦新城区建设发展（集团）有限公司，并于 2011 年 12 月 19 日办理了工商变更登记，吸收合并后注册资本由人民币 10 亿元增加到 13.5 亿元。并经上海财瑞会计师事务所有限公司以沪财瑞会验（2011）2-030 号验资报告验证。

（二十四）资本公积

项 目	2011 年 12 月 31 日	本期增加额	本期减少额	2012 年 12 月 31 日
其他资本公积	1,769,139,588.51	2,299,687,203.50	728,783,634.00	3,340,043,158.01
合 计	1,769,139,588.51	2,299,687,203.50	728,783,634.00	3,340,043,158.01

项 目	2012 年 12 月 31 日	本期增加额	本期减少额	2013 年 12 月 31 日
其他资本公积	3,340,043,158.01			3,340,043,158.01
合 计	3,340,043,158.01			3,340,043,158.01

注：其他资本公积主要系区国资委、区财政历年注入货币资金、股权等。

（二十五）盈余公积

项 目	2011 年 12 月 31 日	本期增加额	本期减少额	2012 年 12 月 31 日
法定盈余公积	31,046,717.53	14,589,549.46		45,636,266.99
合 计	31,046,717.53	14,589,549.46		45,636,266.99

项 目	2012 年 12 月 31 日	本期增加额	本期减少额	2013 年 12 月 31 日
法定盈余公积	45,636,266.99	14,767,240.02		60,403,507.01
合 计	45,636,266.99	14,767,240.02		60,403,507.01

（二十六）未分配利润

项 目	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
上年年末余额	414,340,049.62	279,420,457.76	179,599,343.33
本期年初余额	414,340,049.62	279,420,457.76	179,599,343.33
本期增加数	148,479,849.01	151,673,914.22	110,912,349.37
其中：本期归属于母公司股东的净利润	148,479,849.01	151,673,914.22	110,912,349.37
本期减少数	17,561,975.72	16,754,322.36	11,091,234.94
其中：本期提取盈余公积	14,767,240.02	14,589,549.46	11,091,234.94



本期分配现金股利	2,794,735.70	2,164,772.90	
期末未分配利润	545,257,922.91	414,340,049.62	279,420,457.76

(二十七) 营业收入和营业成本

1. 营业收入明细如下:

项 目	2013 年度	2012 年度	2011 年度
主营业务收入	486,811,375.45	1,022,820,818.98	944,494,313.00
其中: 开发建设收入	375,415,669.00	911,300,913.00	944,494,313.00
保障房销售收入	85,153,764.23	87,291,945.08	
劳务、服务费收入	26,241,942.22	24,227,960.90	
其他业务收入	11,384,644.48	9,758,267.02	24,341,014.75
营业收入合计	498,196,019.93	1,032,579,086.00	968,835,327.75

2. 营业成本明细如下:

项 目	2013 年度	2012 年度	2011 年度
主营业务成本	340,460,020.92	810,995,071.56	829,747,109.56
其中: 开发建设成本	267,837,258.01	762,627,332.59	829,747,109.56
保障房销售成本	67,105,029.23	44,248,858.22	
劳务、服务费成本	5,517,733.68	4,118,880.75	
其他业务成本	6,270,430.36	3,335,918.55	19,465,945.59
营业成本合计	346,730,451.28	814,330,990.11	849,213,055.15

(二十八) 营业税金及附加

项 目	2013 年度	2012 年度	2011 年度
营业税	7,058,106.38	10,765,502.54	
城市维护建设税	71,016.76	1,085,439.22	
教育费附加	213,054.11	295,287.79	
地方教育附加	142,035.96	110,886.07	
其他	25,658.21	22,149.59	
合 计	7,509,871.42	12,279,265.21	

(二十九) 财务费用

项 目	2013 年度	2012 年度	2011 年度
利息收入	-846,796.13	-755,471.62	
手续费支出	48,800.62	16,612.51	
其他支出	6,346.10	18,761.14	14,176.21
合 计	-791,649.41	-720,097.97	14,176.21



(三十) 资产减值损失

项目	2013 年度	2012 年度	2011 年度
坏账损失		1,643.50	
合 计		1,643.50	

(三十一) 投资收益

类 别	2013 年度	2012 年度	2011 年度
长期股权投资收益	928,386.03	-596,901.74	
其中：权益法核算确认的投资收益	928,386.03	-596,901.74	
合 计	928,386.03	-596,901.74	

(三十二) 营业外收入

项 目	2013 年度	2012 年度	2011 年度
非流动资产处置利得	6,200.00	733,106.06	
政府补助	89,358,625.00	54,860,000.00	66,700,000.00
其他	8,129.47	591,258.33	
合 计	89,372,954.47	56,184,364.39	66,700,000.00

(三十三) 营业外支出

项 目	2013 年度	2012 年度	2011 年度
非流动资产处置损失	35,878.50	10,900.76	
捐赠支出		3,000,000.00	3,000,000.00
其他	123,460.00	772,171.90	30,000.00
合 计	159,338.50	3,783,072.66	3,030,000.00

(三十四) 所得税费用

项 目	2013 年度	2012 年度	2011 年度
本期所得税费用	8,785,241.92	13,475,984.42	6,734,904.91
递延所得税费用		95,000.32	-95,000.32
合 计	8,785,241.92	13,570,984.74	6,639,904.59

(三十五) 现金流量表附注

1. 现金流量表补充资料

项 目	2013 年度	2012 年度	2011 年度
1、将净利润调节为经营活动现金流量：			
净利润	148,479,849.01	151,673,914.22	110,912,349.37
加：资产减值准备		1,643.50	-
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	21,844,089.91	12,881,371.00	1,438,428.78
无形资产摊销		-	-
长期待摊费用摊销	34,705.40	2,485,693.64	-566,426.81
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）	29,678.50	-722,205.30	-
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		-	-
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		-	-
财务费用（收益以“-”号填列）			-
投资损失（收益以“-”号填列）	-928,386.03	596,901.74	-
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		95,000.32	-
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		-	-
存货的减少（增加以“-”号填列）	-4,978,986,719.60	-1,508,296,652.86	-603,912,547.57
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	861,398,912.41	-822,403,368.38	-1,702,509,042.75
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	3,584,066,865.84	838,312,907.39	1,684,789,147.49
其他		-	-
经营活动产生的现金流量净额	-364,061,004.56	-1,325,374,794.73	-509,848,091.49
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：			
债务转为资本		-	-
一年内到期的可转换公司债券		-	-
融资租入固定资产		-	-
3、现金及现金等价物净变动情况：			
现金的期末余额	173,444,504.52	358,186,435.02	666,775,041.54
减：现金的期初余额	358,186,435.02	666,775,041.54	958,742,333.31
加：现金等价物的期末余额		-	-
减：现金等价物的期初余额		-	-
现金及现金等价物净增加额	-184,741,930.50	-308,588,606.52	-291,967,291.77

2. 现金及现金等价物

项 目	2013 年度	2012 年度	2011 年度
一、现金			
其中：库存现金	19,566.20	19,563.94	31,566.57
可随时用于支付的银行存款	173,424,938.32	358,166,871.08	666,743,474.97
二、现金等价物			
其中：三个月内到期的债券投资			
三、年末现金及现金等价物余额	173,444,504.52	358,186,435.02	666,775,041.54

六、关联方关系及其交易



(一) 关联方认定标准

根据《企业会计准则第 36 号——关联方披露》，一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制或重大影响的，构成关联方。

(二) 关联方关系

1. 本企业母公司及最终控制方情况

公司名称	与本公司关系	对本公司持股比例	对本公司表决权比例
上海市青浦区国有资产监督管理委员会	母公司	100%	100%

2. 本企业的合营和联营企业情况

被投资单位名称	注册地	业务性质	注册资本	本企业持股比例	本企业在被投资单位表决权比例	期末资产总额	期末负债总额	本期营业收入总额	本期净利润
上海朱家角投资开发有限公司	青浦区朱家角镇漕平路 23 号	基础设施等	3.00 亿元	41.84%	41.84%	62.81 亿元	49.47 亿元	7089.70 万元	208.79 万元
上海青浦区新城周洁舞蹈艺术专修	上海市青浦区淀山湖路 238 号	中等及以下非学历业余培训	50.00 万元	80.00%	80.00%	77.60 万元	5.78 万元	113.05 万元	6.85 万元

(三) 关联方交易

1. 关联担保情况

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
上海淀山湖新城发展有限公司	上海西虹桥商务开发有限公司	203,000,000.00	2010.06.25	2015.06.24	否
上海淀山湖新城发展有限公司	上海西虹桥商务开发有限公司	330,000,000.00	2010.08.26	2017.08.26	否
上海淀山湖新城发展有限公司	上海西虹桥商务开发有限公司	200,000,000.00	2010.11.12	2015.11.11	否
上海淀山湖新城发展有限公司	上海西虹桥商务开发有限公司	200,000,000.00	2010.11.12	2015.11.11	否
上海淀山湖新城发展有限公司	上海朱家角投资开发有限公司	60,000,000.00	2013.01.18	2014.01.18	否
上海淀山湖新城发展有限公司	上海朱家角投资开发有限公司	90,000,000.00	2013.05.31	2015.05.31	否
上海淀山湖新城发展有限公司	上海朱家角投资开发有限公司	300,000,000.00	2013.12.25	2016.12.23	否
上海淀山湖新城发展有限公司	上海朱家角投资开发有限公司	100,000,000.00	2013.12.26	2018.12.25	否
上海淀山湖新城发展有限公司	上海朱家角投资开发有限公司	100,000,000.00	2013.12.26	2018.12.25	否
上海淀山湖新城发展有限公司	上海五汇置业有限公司	300,000,000.00	2013.12.16	2016.12.15	否
上海西洲置业有限公司	上海朱家角投资开发有限公司	98,500,000.00	2009.05.19	2014.05.18	否
上海角里资产经营有限公司					

2. 截止 2013 年 12 月 31 日合并内公司抵押担保情况

担保单位	被担保单位	抵押物	抵押权人	抵押物		担保借款金额	借款到期日	备注
				账面原值	账面净值			



上海淀山湖新城发展有限公司	本公司	华盈路 685 弄 33~35 号、36~38 号、6~7 号	上海工商银行青浦支行	17,750,543.62	12,704,968.66	39,000,000.00	2017.05.25
上海角里资产经营有限公司	本公司	公园路 408 号、390 号 205 室、304 室、305 室	上海工商银行青浦支行	9,229,035.60	6,330,443.52	39,000,000.00	2017.05.25
上海五汇置业有限公司	上海五汇置业有限公司	五浦汇一期 C 区土地	中国银行青浦支行	206,547,017.23	206,547,017.23	300,000,000.00	2016.12.16

(四) 未结算项目款项

关联方名称	2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日		2011 年 12 月 31 日	
	金额	占该项目的比例 (%)	金额	占该项目的比例 (%)	金额	占该项目的比例 (%)
其他应收款:						
上海朱家角投资开发有限公司			361,731,969.31	57.30%		
上海西洲置业有限公司	484,162,353.41	65.09%	39,102,353.41	6.19%	133,480,233.41	36.97%
其他应付款:						
上海朱家角投资开发有限公司	1,764,632,951.89	59.55%	111,948,768.45	21.02%	96,848,675.44	24.64%
上海西洲置业有限公司	126,265,395.30	3.32%	141,271,899.00	26.53%		

七、或有事项

1. 对外担保情况

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
上海淀山湖新城发展有限公司	上海青浦工业园区发展(集团)有限公司	50,000,000.00	2010.11.15	2014.05.15	否
上海淀山湖新城发展有限公司	上海青浦工业园区发展(集团)有限公司	630,000,000.00	2011.01.01	2015.10.15	否
上海淀山湖新城发展有限公司	上海青浦工业园区发展(集团)有限公司	255,000,000.00	2011.04.30	2016.04.30	否
上海淀山湖新城发展有限公司	上海青浦工业园区发展(集团)有限公司	150,000,000.00	2012.05.21	2016.05.21	否
上海淀山湖新城发展有限公司	上海青浦工业园区发展(集团)有限公司	250,000,000.00	2013.03.21	2014.03.21	否
上海淀山湖新城发展有限公司	上海青浦工业园区发展(集团)有限公司	17,500,000.00	2009.04.22	2014.04.24	否
上海淀山湖新城发展有限公司	上海青浦工业园区发展(集团)有限公司	190,000,000.00	2009.04.24	2014.12.31	否

八、承诺事项

截止资产负债表日, 本公司无应披露的重大承诺事项。

九、资产负债表日后事项

截止财务报告批准报出日, 本公司无应披露的重大资产负债表日后事项。



十、其他重要事项

截止财务报告批准报出日，本公司无应披露的其他重要事项

十一、母公司财务报表重要项目注释

(一) 应收账款

1、应收账款按种类列示

种 类	2013 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
2. 按组合计提坏账准备的应收账款				
组合（其他组合）	2,667,753.97	100.00%		
组合小计	2,667,753.97	100.00%		
3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合 计	2,667,753.97	100.00%		

种 类	2012 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
2. 按组合计提坏账准备的应收账款				
组合（其他组合）	79,386,705.56	100.00%		
组合小计	79,386,705.56	100.00%		
3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合 计	79,386,705.56	100.00%		

种 类	2011 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
2. 按组合计提坏账准备的应收账款				
组合（其他组合）	114,904,161.56	100.00%		
组合小计	114,904,161.56	100.00%		
3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合 计	114,904,161.56	100.00%		

组合中，按其他方法计提坏账准备的应收账款情况

账龄结构	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
------	------------------	------------------	------------------



	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内 (含 1 年)			1,020,690.00		42,874,485.62	
1 年至 2 年 (含 2 年)			6,336,339.62		14,473,515.80	
2 年至 3 年 (含 3 年)			14,473,515.80			
3 年以上	2,667,753.97		57,556,160.14		57,556,160.14	
合 计	2,667,753.97		79,386,705.56		114,904,161.56	

注：本公司期末应收账款不存在减值迹象，未计提减值准备。

2、期末应收账款前五名客户列示

单位名称	与本公司关系	期末余额	账龄	占应收账款 余额比例%
上海青浦投资有限公司	非关联方	2,644,637.75	3 年以上	99.13%
上海东兴置业集团有限公司	非关联方	23,116.22	3 年以上	0.87%
合 计		2,667,753.97		100.00%

(二) 其他应收款

1、其他应收款按种类列示

种 类	2013 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
2. 按组合计提坏账准备的应收账款				
组合（其他组合）	2,508,754,336.73	100.00%		
组合小计	2,508,754,336.73	100.00%		
3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合 计	2,508,754,336.73	100.00%		

种 类	2012 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
2. 按组合计提坏账准备的应收账款				
组合（其他组合）	636,962,688.28	100.00%		
组合小计	636,962,688.28	100.00%		
3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合 计	636,962,688.28	100.00%		

种 类	2011 年 12 月 31 日	
	账面余额	坏账准备



	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
2. 按组合计提坏账准备的应收账款				
组合（其他组合）	1,257,885,831.56	100.00%		
组合小计	1,257,885,831.56	100.00%		
3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合 计	1,257,885,831.56	100.00%		

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款情况

账龄结构	2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日		2011 年 12 月 31 日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	2,293,349,826.28		422,578,494.86		722,780,431.66	
1 年至 2 年（含 2 年）	3,212,000.00		26,247,924.84		71,173,145.12	
2 年至 3 年（含 3 年）	25,130,000.00		70,963,060.17			
3 年以上	187,062,510.45		117,173,208.41		463,932,254.78	
合 计	2,508,754,336.73		636,962,688.28		1,257,885,831.56	

注：本公司期末其他应收款不存在减值迹象，未计提减值准备。

2、其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	期末余额	账龄	占应收账款余额比例%
上海盛青房地产发展有限公司	关联方	1,794,470,229.22	1 年以内	71.53%
上海西洲置业有限公司	关联方	484,162,353.41	1 年以内	19.30%
上海天桥房地产开发有限公司	非关联方	110,275,352.75	3 年以上	4.40%
上海青浦资产经营有限公司	非关联方	70,000,000.00	3 年以上	2.79%
上海鑫鸿置业有限公司	非关联方	20,000,000.00	2-3 年	0.08%
合 计		2,478,907,935.38		98.10%

(三) 长期股权投资

被投资单位	核算方法	初始投资成本	2011 年 12 月 31 日	增减变动	2012 年 12 月 31 日	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明
上海盛青房地产发展有限公司	成本法	924,000,000.00	240,000,000.00	685,608,036.41	925,608,036.41	100.00%	100.00%	
上海市青浦第一房屋征收服务事务所有限公司	成本法	10,000,000.00	3,000,000.00	11,211,055.46	14,211,055.46	100.00%	100.00%	
上海青浦新城区工程项目管理有限公司	成本法	2,000,000.00	1,600,000.00	900,234.21	2,500,234.21	100.00%	100.00%	
上海盛青经济发展有限公司	成本法	3,000,000.00	3,000,000.00		3,000,000.00	100.00%	100.00%	
上海山湖秀物业管理有限公司	成本法	500,000.00	500,000.00		500,000.00	100.00%	100.00%	
上海朱家角投资开发有限公司	权益法	158,276,660.00	142,863,142.23	435,672,470.36	578,535,612.59	41.84%	41.84%	
上海市青浦区公共租赁住房运营有限公司	成本法	300,000,000.00	150,000,000.00	150,000,000.00	300,000,000.00	100.00%		无控制权
上海西虹桥商务区开发有限公司	成本法	25,000,000.00	25,000,000.00		25,000,000.00	5.00%	5.00%	
上海青浦区新城周洁舞蹈艺术专修学校	权益法	400,000.00	424,584.35	149,996.26	574,580.61	80.00%		无控制权，但具有重大影响



被投资单位	核算方法	初始投资成本	2011 年 12 月 31 日	增减变动	2012 年 12 月 31 日	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明
上海气度酒店管理有限公司	成本法	500,000.00	500,000.00		500,000.00	10.00%	10.00%	
上海角里资产经营有限公司	成本法	30,000,000.00		30,000,000.00	30,000,000.00	100.00%	100.00%	
上海各利实业发展有限公司	成本法	3,000,000.00		3,000,000.00	3,000,000.00	100.00%	100.00%	
合 计	—	1,456,676,660.00	566,887,726.58	1,316,541,792.70	1,883,429,519.28	—	—	—

被投资单位	核算方法	初始投资成本	2012 年 12 月 31 日	增减变动	2013 年 12 月 31 日	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明
上海盛青房地产发展有限公司	成本法	1,554,000,000.00	925,608,036.41	630,000,000.00	1,555,608,036.41	100.00%	100.00%	
上海市青浦第一房屋征收服务事务有限公司	成本法	10,000,000.00	14,211,055.46		14,211,055.46	100.00%	100.00%	
上海青浦新城区工程项目管理有限公司	成本法	5,000,000.00	2,500,234.21	3,000,000.00	5,500,234.21	100.00%	100.00%	
上海盛青经济发展有限公司	成本法	3,000,000.00	3,000,000.00		3,000,000.00	100.00%	100.00%	
上海山湖秀物业管理有限公司	成本法	500,000.00	500,000.00		500,000.00	100.00%	100.00%	
上海朱家角投资开发有限公司	权益法	158,276,660.00	578,535,612.59	873,563.73	579,409,176.32	41.84%	41.84%	
上海市青浦区公共租赁住房运营有限公司	成本法	300,000,000.00	300,000,000.00		300,000,000.00	100.00%		无控制权
上海西虹桥商务区开发有限公司	成本法	25,000,000.00	25,000,000.00		25,000,000.00	5.00%	5.00%	
上海青浦区新城周洁舞蹈艺术专修学校	权益法	400,000.00	574,580.61	54,822.30	629,402.91	80.00%		无控制权，但具有重大影响
上海气度酒店管理有限公司	成本法	500,000.00	500,000.00		500,000.00	10.00%	10.00%	
上海角里资产经营有限公司	成本法	30,000,000.00	30,000,000.00		30,000,000.00	100.00%	100.00%	
上海各利实业发展有限公司	成本法	3,000,000.00	3,000,000.00		3,000,000.00	100.00%	100.00%	
合 计	—	2,089,676,660.00	1,883,429,519.28	633,928,386.03	2,517,357,905.31	—	—	—

(四) 营业收入和营业成本

1. 营业收入明细如下：

项 目	2013 年度	2012 年度	2011 年度
主营业务收入	402,376,157.73	922,224,005.32	944,494,313.00
其中：开发建设收入	375,415,669.00	911,300,913.00	944,494,313.00
保障房销售收入	26,960,488.73	10,923,092.32	
其他业务收入	9,763,696.13	7,806,964.37	24,341,014.75
营业收入合计	412,139,853.86	930,030,969.69	968,835,327.75

2. 营业成本明细如下：

项 目	2013 年度	2012 年度	2011 年度
主营业务成本	286,751,162.99	767,439,153.93	829,747,109.56
其中：开发建设成本	267,837,258.01	762,627,332.59	829,747,109.56
保障房销售成本	18,913,904.98	4,811,821.34	
其他业务成本	5,252,822.22	2,169,891.34	19,465,945.59
营业成本合计	292,003,985.21	769,609,045.27	849,213,055.15



(五) 投资收益

1. 投资收益明细情况

类 别	2013 年度	2012 年度	2011 年度
权益法核算确认的投资收益	928,386.03	403,150.09	
合 计	928,386.03	403,150.09	

2. 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	2013 年度	2012 年度	2011 年度	本期比上期增减变动的原因
上海朱家角投资开发有限公司	873,563.73	253,153.83		按持股比例确认
上海青浦区新城周洁舞蹈艺术专修学校	54,822.30	149,996.26		按持股比例确认
合 计	928,386.03	403,150.09		

(六) 现金流量表附注

1. 现金流量表补充资料

项 目	2013 年度	2012 年度	2011 年度
1、将净利润调节为经营活动现金流量：			
净利润	147,672,400.15	145,895,494.60	110,912,349.37
加：资产减值准备		-	-
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	20,330,470.96	11,460,330.24	1,436,479.26
无形资产摊销		-	-
长期待摊费用摊销		-	-
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）	-6,200.00	-733,106.06	-
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		-	-
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		-	-
财务费用（收益以“-”号填列）		-	-
投资损失（收益以“-”号填列）	-928,386.03	-403,150.09	-
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		-	-
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		-	-
存货的减少（增加以“-”号填列）	-3,134,439,874.16	-607,560,493.18	-603,912,547.57
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-936,996,820.42	55,924,794.84	-1,702,509,042.75
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	3,489,121,322.59	943,367,826.43	1,683,791,578.45
其他		-	-
经营活动产生的现金流量净额	-415,247,086.91	547,951,696.78	-510,281,183.24
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：			
债务转为资本		-	-
一年内到期的可转换公司债券		-	-



融资租入固定资产		-	-
3、现金及现金等价物净变动情况：			
现金的期末余额	117,821,772.94	268,580,249.64	489,346,147.34
减：现金的期初余额	268,580,249.64	489,346,147.34	958,742,333.31
加：现金等价物的期末余额		-	
减：现金等价物的期初余额		-	
现金及现金等价物净增加额	-150,758,476.70	-220,765,897.70	-469,396,185.97

2. 现金及现金等价物

项 目	2013 年度	2012 年度	2011 年度
一、现金			
其中：库存现金	9,377.96	5,847.46	5,671.39
可随时用于支付的银行存款	117,812,394.98	268,574,402.18	489,340,475.95
二、现金等价物			
其中：三个月内到期的债券投资			
三、年末现金及现金等价物余额	117,821,772.94	268,580,249.64	489,346,147.34

上海淀山湖新城发展有限公司

2014 年 4 月 20 日

第 17 页至第 55 页的财务报表附注由下列负责人签署：

法定代表人：

林鲁印

签名：_____

日期：_____

主管会计工作负责人：

峰王印

签名：_____

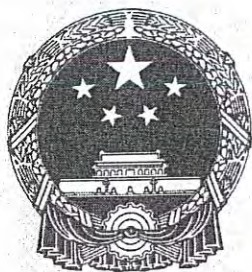
日期：_____

会计机构负责人：

程建

签名：_____

日期：_____



营业执照

(副本) (6-1)

注册号 110108014689085

名称 大信会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 北京市海淀区知春路1号学院国际大厦1504室

执行事务合伙人 吴卫星

成立日期 2012年03月06日

合伙期限 2012年03月06日至 2112年03月05日

经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告;验证企业资本,出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具有关报告;基本建设年度财务决算审计;代理记账;会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训;法律法规规定的其他业务。

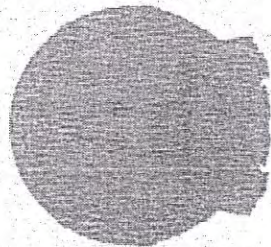


在线扫码获取详细信息

登记机关



2012年 06月 24日



会计师事务所
执业证书

名称：大信会计师事务所（特殊普通合伙）
主任会计师：吴卫星
办公场所：北京市海淀区知春路一号学院国际大厦15层
组织形式：特殊普通合伙
会计师事务所编号：11010141
注册资本(出资额)：2300 万元
批准设立文号：京财会许可[2011]0073号
批准设立日期：2011-03-09



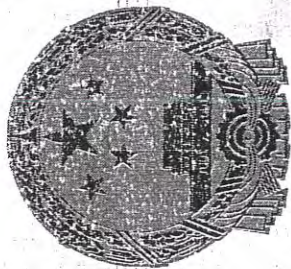
证书序号：NO.006716

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



中华人民共和国财政部制



证书序号: 000162

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查, 批准
大信会计师事务所 (特殊普通合伙) 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人: 吴卫星



证书号: 52

发证时间: 二〇〇六年九月十二日

证书有效期至: 二〇〇六年九月十二日





姓 名	钟永和
Full name	
性 别	男
Sex	
出生日期	1977-09-08
Date of birth	
工作单位	大信会计师事务所有限公司
Working unit	上海分公司
身份证号码	420111770908559
Identity card No.	

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2004年4月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年 月 日

证书编号:
No. of Certificate

420003204823

批准注册协会: 上海市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期:
Date of Issuance

二〇〇六 年 六 月 二十 日





姓 名	鲁琴
Full name	
性 别	女
Sex	
出 生 日 期	1984.03.13
Date of birth	
工 作 单 位	中磊会计师事务所有限责任公司
Working unit	上海分所
身 份 证 号 码	142701198403131288
Identity card No.	



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2011年 4月 30日
/y /m /d

110001690085

证书编号:
No. of Certificate

上海市注册会计师协会

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

发证日期:
Date of Issuance

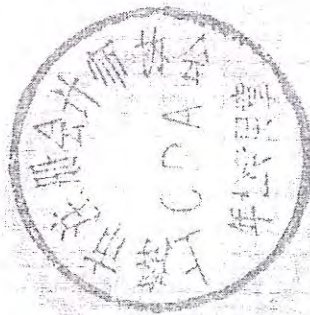
年 月 日
/y /m /d

—〇—〇



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2014年 4月 3日

8

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年 月 日
/y /m /d

9

