

2015 年上海淀山湖新城发展有限公司公司债券

2014 年年度报告

发行人

上海淀山湖新城发展有限公司

重要提示

本公司董事会及全体董事保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏、并对其内容的真实性、准确性和完整性负个别及连带责任。

一、 发行人概况

（一）基本情况

- 1、发行人法定名称：上海淀山湖新城发展有限公司
- 2、公司法定代表人：鲁千林
- 3、公司注册地址：上海市青浦区华青南路 777 号
- 4、公司注册资本：135,000 万元
- 5、公司经营范围：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口业务，销售建筑装潢材料、五金交电、办公用品。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】
- 6、公司股东及实际控制人：发行人是依法成立的国有独资公司，青浦区国资委持有发行人 100% 的股权。实际控制人为青浦区国资委。
- 7、公司信息披露事务人：程建
联系地址：上海市青浦区华青南路 777 号。
联系电话：021-3971 6666
传真：021-6973 0977
邮政编码：201700
- 8、信息披露网址：
中国债券信息网 www.chinabond.com.cn
上海证券交易所网站 www.sse.com.cn

上海淀山湖新城发展有限公司（以下简称“发行人”、“公司”或“本公司”）是上海市青浦区国资委下属的国有独资公司。作为上海市推进新城建设和城乡一体化工作以及实现青浦区“一城两翼”战略发展目标的重要载体，发行人自成立以来在青浦区实施了大量旧城改造及保障性住房建设项目，进行了一系列道路、桥梁等城市基础设施及公共配套设施项目的建设，承担着上海市青浦区淀山湖新城的投资和开发建设任务。目前，发行人业务主要集中在保障性住房、城市基础设施和公共配套设施投资建设等领域。

经审计，截至 2014 年 12 月 31 日，发行人资产总额为 1,209,582.71 万元，负债总额为 664,574.35 万元，所有者权益合计为 545,008.36 万元，资产负债率为 54.94%。2014 年度公司实现营业总收入 283,290.06 万元，归属于母公司所有者的净利润为 15,752.92 万元。

（二）已发行债券情况

本期债券是发行人首次公开发行的公司债券。截至本年度报告出具日，除本期债券外，发行人及其全资或控股子公司无已发行尚未兑付的其他企业（公司）债券、中期票据和短期融资券。

（三）公司主要财务数据和财务指标

利安达会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2014 年度的财务报告进行了审计，该会计师事务所出具了标准无保留意见的审计报告（利安达审字[2015]第 1195 号）。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引自该审计报告。

本公司主要财务数据及财务指标（单位：人民币万元）

项目	2014 年度/末	2013 年度/末
资产总额	1,209,582.71	1,487,080.34
负债总额	664,574.35	957,509.88
所有者权益合计	545,008.36	529,570.46
营业总收入	283,290.06	49,819.60
归属于母公司所有者净利润	15,752.92	14,847.98
流动比率（倍）	2.37	3.29
速动比率（倍）	0.54	0.30
资产负债率（%）	54.94%	64.39%

二、经审计的年度财务报告

本公司经审计的 2014 年年度财务报表及附注，请见本年报附件。

三、已发行债券兑付兑息情况

本期债券将在2016年1月30日首次付息。

四、银行贷款本息有无逾期

本公司自 2014 年 1 月 1 日至本年度报告出具日未发生银行贷款本息逾期偿付的情况。

五、未来尚不存在债券按期兑付兑息的风险

截止到目前，公司运行平稳，前景稳定。公司良好的经营状况是本期债券按期偿付的基础，同时募集资金所建设的项目进度较为正常，没有迹象表明公司未来存在债券按期兑付兑息的风险。

六、债券跟踪评级情况说明

中诚信国际信用评级有限公司将在本期债券存续期内每年进行一次定期跟踪评级，并根据情况开展不定期跟踪评级。

截至本年度报告出具日，本期债券的本金余额为人民币 13 亿元，债券信用等级为 AA。

七、重大诉讼情况

本公司没有正在进行的或未决的会对本公司的财务状况和运营业绩产生重大不利影响的任何诉讼、仲裁或行政程序，并且尽本公司所知，亦不存在任何潜在的可能产生重大不利影响的诉讼、仲裁或行政程序。

八、已发行债券变动情况

截至本年度报告出具日，发行人在报告期内公司未发行新债券。

九、备查文件

本公司同时提供以下备查文件：2014 年年度审计报告原件。

(本页无正文，为《2015 年上海淀山湖新城发展有限公司公司
债券 2014 年年度报告》签章页)

上海淀山湖新城发展有限公司
2015年 4月 29日

上海淀山湖新城发展有限公司

审计报告

2014 年度

目 录

	页次
一、 审计报告	1-2
二、 合并资产负债表	3
三、 合并利润表	4
四、 合并现金流量表	5
五、 合并所有者权益变动表	6-7
六、 资产负债表	8
七、 利润表	9
八、 现金流量表	10
九、 所有者权益变动表	11-12
十、 财务报表附注	13-57

委托单位：上海淀山湖新城发展有限公司
审计单位：利安达会计师事务所(特殊普通合伙)
联系电话：(010) 85886680
传真号码：(010) 85886690
网 址：<http://www.Reanda.com>

审 计 报 告

利安达审字[2015]第 1195 号

上海淀山湖新城发展有限公司全体股东：

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 2014 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2014 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表和合并及母公司股东权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对合并财务报表的责任

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，公允反映了贵公司公司 2014 年 12 月 31 日的财务状况以及 2014 年度的经营成果和现金流量。



中国 · 北京

中国注册会计师
中国注册会计师
二〇一五年四月十三日

合并资产负债表

会合 01 表

金额单位: 元

编制单位: 上海淀山湖新城发展有限公司

2014年12月31日

项目	附注	期末余额	期初余额	项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产:				流动负债:			
货币资金	六、1	708,965,619.55	173,444,504.52	短期借款			
结算备付金				向中央银行借款			
拆出资金				吸收存款及同业存放			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-	-	拆入资金			
衍生金融资产		-	-	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
应收票据		-	-	衍生金融负债			
应收账款	六、2	3,067,753.97	33,946,459.14	应付票据			
预付款项	六、3	233,739,605.74	259,083,800.43	应付账款	六、16	58,662,177.52	76,214,051.56
应收保费				预收款项	六、17	342,938,648.78	83,797,768.18
应收分保账款				卖出回购金融资产款			
应收分保合同准备金				应付手续费及佣金			
应收利息		-	-	应付职工薪酬	六、18	315,419.99	328,012.61
应收股利		-	-	应交税费	六、19	6,776,708.18	-18,615.94
其他应收款	六、4	1,323,446,383.99	725,069,184.52	应付利息			
买入返售金融资产				应付股利			
存货	六、5	8,460,470,940.68	11,897,826,523.30	其他应付款	六、20	3,541,278,902.02	3,303,115,036.76
划分为持有待售的资产				应付分保账款			
一年内到期的非流动资产	六、6	211,753,148.08	-	保险合同准备金			
其他流动资产	六、7	143,412.14	-	代理买卖证券款			
流动资产合计		10,941,586,864.15	13,089,370,471.91	代理承销证券款			
非流动资产:				划分为持有待售的负债			
发放贷款及垫款				一年内到期的非流动负债	六、21	660,818,182.00	513,818,182.00
可供出售金融资产	六、8	331,050,962.67	331,050,962.67	其他流动负债			
持有至到期投资		-	-	流动负债合计		4,610,790,038.49	3,977,254,435.17
长期应收款		-	-	非流动负债:			
长期股权投资	六、9	581,183,720.81	580,038,579.23	长期借款	六、22	681,727,272.00	1,182,545,454.00
投资性房地产	六、10	93,476,285.31	45,327,612.34	应付债券			
固定资产	六、11	132,329,656.37	137,390,064.61	长期应付款			
在建工程	六、12	-	29,557,859.84	长期应付职工薪酬			
工程物资				专项应付款	六、23	1,353,226,147.66	4,415,298,951.00
固定资产清理				预计负债			
生产性生物资产				递延收益			
油气资产				递延所得税负债			
无形资产	六、13	15,689,862.59	-	其他非流动负债			
开发支出		-	-	非流动负债合计		2,034,953,419.66	5,597,844,405.00
商誉		-	-	负债合计		6,645,743,458.15	9,575,098,840.17
长期待摊费用	六、14	478,717.30	312,717.42	所有者权益:			
递延所得税资产		-	-	股本	六、24	1,350,000,000.00	1,350,000,000.00
其他非流动资产	六、15	31,000.00	657,755,160.08	其他权益工具			
非流动资产合计		1,154,240,205.05	1,781,432,956.19	其中: 优先股			
				永续债			
				资本公积	六、25	3,340,043,158.01	3,340,043,158.01
				减: 库存股			
				其他综合收益			
				专项储备			
				盈余公积	六、26	74,418,584.12	60,403,507.01
				一般风险准备			
				未分配利润	六、27	685,621,868.92	545,257,922.91
				归属于母公司所有者权益合计		5,450,083,611.05	5,295,704,587.93
				少数股东权益			
				所有者权益合计		5,450,083,611.05	5,295,704,587.93
资产总计		12,095,827,069.20	14,870,803,428.10	负债和所有者权益总计		12,095,827,069.20	14,870,803,428.10

法定代表人:

林鲁印千

主管会计工作负责人:

蒋萌印家

会计机构负责人:

郑翀



合并利润表

编制单位：上海淀山湖新城发展有限公司

2014年度

会合 02 表

金额单位: 元

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		2,832,900,637.57	498,196,019.93
其中：营业收入	六、28	2,832,900,637.57	498,196,019.93
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		3,873,831,434.48	431,072,931.00
其中：营业成本	六、28	3,745,823,500.86	346,730,451.28
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	六、29	44,064,103.17	7,509,871.42
销售费用		8,063,489.27	10,623,416.85
管理费用		70,222,053.64	67,000,840.86
财务费用	六、30	5,658,287.54	-791,649.41
资产减值损失			
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）	六、31	1,145,141.58	928,386.03
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-1,039,785,655.33	68,051,474.96
加：营业外收入	六、32	1,212,532,260.13	89,372,954.47
其中：非流动资产处置利得		-	6,200.00
减：营业外支出	六、33	2,306,524.44	159,338.50
其中：非流动资产处置损失		206.50	35,878.50
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		170,440,080.36	157,265,090.93
减：所得税费用	六、34	12,910,840.14	8,785,241.92
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		157,529,240.22	148,479,849.01
归属于母公司所有者的净利润			
少数股东损益			
六、其他综合收益的税后净额		-	-
(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		-	-
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			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益			
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			
七、综合收益总额		157,529,240.22	148,479,849.01
归属于母公司所有者的综合收益总额		157,529,240.22	148,479,849.01
归属于少数股东的综合收益总额			
八、每股收益：			
(一)基本每股收益			
(二)稀释每股收益			

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

魯子印

蒋蒋
印家

鄭游

合并现金流量表

会合 03 表

金额单位: 元

编制单位: 上海淀山湖新城发展有限公司

2011年度

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		3,406,285,369.30	318,532,629.12
客户存款和同业存放款项项净增加额			
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			
收到其他与经营活动有关的现金		3,632,817,879.84	5,710,848,960.61
经营活动现金流入小计		7,039,103,249.14	6,029,381,589.73
购买商品、接受劳务支付的现金		3,257,398,958.40	4,204,924,594.64
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		57,402,229.06	52,501,051.19
支付的各项税费		52,923,691.75	25,119,348.06
支付其他与经营活动有关的现金		3,795,181,656.64	2,110,897,600.40
经营活动现金流出小计		7,162,906,535.85	6,393,442,594.29
经营活动产生的现金流量净额		-123,803,286.71	-364,061,004.56
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收回的现金净额		445,971,012.00	
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		445,971,012.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,264,501.40	18,097,797.65
投资支付的现金			
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		1,264,501.40	18,097,797.65
投资活动产生的现金流量净额		444,706,510.60	-18,097,797.65
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金			
其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		150,000,000.00	706,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		1,176,380,000.00	2,334,800,000.00
筹资活动现金流入小计		1,326,380,000.00	3,040,800,000.00
偿还债务支付的现金		503,818,182.00	1,894,518,182.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		194,195,695.50	136,101,346.29
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		413,748,231.36	812,763,600.00
筹资活动现金流出小计		1,111,762,108.86	2,843,383,128.29
筹资活动产生的现金流量净额		214,617,891.14	197,416,871.71
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		535,521,115.03	-184,741,930.50
加: 期初现金及现金等价物余额		173,444,504.52	358,186,435.02
六、期末现金及现金等价物余额		708,965,619.55	173,444,504.52

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

林鲁印千

敏莉印家

郑翀

合并所有者权益变动表

编制单位：上海宝山湾新城市发展有限公司
项目

2011年度

会合 04 次

单位：元

	股本	归属于母公司所有者权益						本期发生额						
		优先股	永续债	其他	资本公积	盈余公积	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	其他	少数股东权益	所有者权益合计
一、上年期末余额	1,350,000,000.00				3,340,043,158.01				-	60,403,507.01		-	5,295,704,587.93	
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	1,350,000,000.00				3,340,043,158.01				-	60,403,507.01		-	5,295,704,587.93	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-				-				-	14,015,077.11	-	-	154,379,023.12	
(一) 综合收益总额										157,529,240.22			157,529,240.22	
(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														
1. 提取盈余公积									-14,015,077.11	-	-171,652,941.21		-171,652,941.21	
2. 提取一般风险准备									14,015,077.11		-14,015,077.11		-14,015,077.11	
3. 对所有者（或股东）的分配										-3,150,217.10			-3,150,217.10	
4. 其他														
(四) 所有者权益内部结转														
1. 资本公积转资本（或股本）														
2. 盈余公积转资本（或股本）														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 其他														
(五) 珍贵设备														
1. 本期购置														
2. 本期处置														
(六) 其他														
四、本期期末余额	1,350,000,000.00				3,340,043,158.01				-	74,418,584.12		-	5,450,983,611.05	

会计机构负责人：

关玉坤

印家

林千印

法定代理人：

6



合并所有者权益变动表（续）

编制单位：上海凌山凌新城市发展有限公司

2011年度

会合05表
单位：元

项目	上年同期发生额									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	
一、上年期末余额	1,350,000,000.00		3,340,043,158.01				45,636,266.99		-414,340,043.62	5,150,019,474.62
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	1,350,000,000.00		3,340,043,158.01				45,636,266.99		-414,340,043.62	5,150,019,474.62
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							14,767,240.02	-130,917,873.29		145,685,13.31
（一）综合收益总额									148,479,849.01	148,479,849.01
（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							14,767,240.02	-17,561,975.72		-2,794,735.70
1. 提取盈余公积							14,767,240.02	-14,767,240.02		
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配								-2,794,735.70		
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	1,350,000,000.00		3,340,043,158.01				60,403,507.01		545,257,922.91	5,295,704,887.93

主管会计工作负责人：关永翀蒋家印林雪平蒋家印关永翀

会计师负责人：

所有者权益合计

资产负 债 表

会企01表

编制单位: 上海淀山湖新城发展有限公司

2014年12月31日

金额单位: 元

项目	附注	期末余额	期初余额	项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产:				流动负债:			
货币资金		582,974,880.01	117,821,772.94	短期借款			
结算备付金				向中央银行借款			
拆出资金				吸收存款及同业存放			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-	-	拆入资金			
衍生金融资产		-	-	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
应收票据		-	-	衍生金融负债			
应收账款	十五、1	2,667,753.97	2,667,753.97	应付票据			
预付款项		172,310,101.83	199,716,958.16	应付账款		3,513,403.30	15,976,296.41
应收保费				预收款项		5,581,932.40	10,822,296.06
应收分保账款				卖出回购金融资产款			
应收分保合同准备金				应付手续费及佣金			
应收利息		-	-	应付职工薪酬		169,305.34	251,000.00
应收股利		-	-	应交税费		223,257.51	272,155.90
其他应收款	十五、2	2,163,999,858.96	2,508,754,336.73	应付利息			
买入返售金融资产				应付股利			
存货		5,228,922,618.02	7,844,232,975.04	其他应付款		3,419,031,634.69	3,128,012,823.92
划分为持有待售的资产				应付分保账款			
一年内到期的非流动资产		211,753,148.08		保险合同准备金			
其他流动资产				代理买卖证券款			
流动资产合计		8,362,628,360.87	10,673,193,796.84	代理承销证券款			
非流动资产:				划分为持有待售的负债			
发放贷款及垫款				一年内到期的非流动负债		660,818,182.00	373,818,182.00
可供出售金融资产		325,500,000.00	325,500,000.00	其他流动负债			
持有至到期投资		-	-	流动负债合计		4,089,337,715.24	3,529,152,754.29
长期应收款		-	-	非流动负债:			
长期股权投资	十五、3	2,200,503,046.89	2,191,857,905.31	长期借款		231,727,272.00	812,545,454.00
投资性房地产		37,668,803.79	31,925,532.82	应付债券		-	-
固定资产		125,879,403.38	130,303,012.05	长期应付款		-	-
在建工程			3,070,540.80	长期应付职工薪酬		-	-
工程物资				专项应付款		1,352,136,637.56	4,414,209,440.90
固定资产清理				预计负债			
生产性生物资产				递延收益			
油气资产		-		递延所得税负债			
无形资产		15,689,862.59	-	其他非流动负债			
开发支出		-	-	非流动负债合计		1,583,863,909.56	5,226,754,894.90
商誉		-	-	负债合计		5,673,201,624.80	8,755,907,649.19
长期待摊费用		-	-	所有者权益:			
递延所得税资产		-	-	股本		1,350,000,000.00	1,350,000,000.00
其他非流动资产		31,000.00	657,755,160.08	其他权益工具			
非流动资产合计		2,705,272,116.65	3,340,412,151.06	其中: 优先股			
				永续债			
				资本公积		3,308,622,737.27	3,308,622,737.27
				减: 库存股			
				其他综合收益			
				专项储备			
				盈余公积		74,418,584.12	60,403,507.01
				一般风险准备			
				未分配利润		661,657,531.33	538,672,054.43
				所有者权益合计		5,394,698,852.72	5,257,698,298.71
资产总计		11,067,900,477.52	14,013,605,947.90	负债和所有者权益总计		11,067,900,477.52	14,013,605,947.90

法定代表人:

林鲁印千

主管会计工作负责人:

蒋敏印家

会计机构负责人:

郑海

利润表

会企 02 表

编制单位: 上海淀山湖新城发展有限公司

2014年度

金额单位: 元

项 目	附注	本期发生数	上期发生数
一、营业收入	十五、4	2,017,343,835.70	412,139,853.86
减: 营业成本	十五、4	1,861,044,615.80	292,003,985.21
营业税金及附加		989,500.33	1,428,906.15
销售费用		5,398,717.38	9,700,330.30
管理费用		39,031,341.30	46,375,019.96
财务费用		17,760.65	-18,069.55
资产减值损失			
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)	十五、5	1,145,141.58	928,386.03
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润 (亏损以“-”号填列)		112,007,041.82	63,578,067.82
加: 营业外收入		32,159,200.00	89,371,795.00
其中: 非流动资产处置利得		-	6,200.00
减: 营业外支出		2,000,000.00	
其中: 非流动资产处置损失			
三、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)		142,166,241.82	152,949,862.82
减: 所得税费用		2,015,470.71	5,277,462.67
四、净利润 (净亏损以“-”号填列)		140,150,771.11	147,672,400.15
五、其他综合收益的税后净额		-	-
(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		-	-
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			
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			
六、综合收益总额		140,150,771.11	147,672,400.15
七、每股收益:			
(一) 基本每股收益			
(二) 稀释每股收益			

法定代表人:

林鲁印子

主管会计工作负责人:

蒋敏印家

会计机构负责人:

郑翀

(所附附注系财务报表组成部分)

现金流量表

会企 03表

编制单位: 上海淀山湖新城发展有限公司

2014年度

单位: 元

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,925,718,565.79	233,413,396.68
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		4,017,424,915.16	4,907,972,687.68
经营活动现金流入小计		5,943,143,480.95	5,141,386,084.36
购买商品、接受劳务支付的现金		1,794,035,230.86	2,396,563,252.97
支付给职工以及为职工支付的现金		21,972,934.75	24,523,300.60
支付的各项税费		3,067,581.05	7,534,923.40
支付其他与经营活动有关的现金		4,377,484,522.52	3,128,011,694.30
经营活动现金流出小计		6,196,560,269.18	5,556,633,171.27
经营活动产生的现金流量净额		-253,416,788.23	-415,247,086.91
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收回的现金净额		445,971,012.00	
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		445,971,012.00	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		868,882.84	17,628,261.50
投资支付的现金		7,500,000.00	633,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		8,368,882.84	650,628,261.50
投资活动产生的现金流量净额		437,602,129.16	-650,628,261.50
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		-	308,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		1,176,380,000.00	2,334,800,000.00
筹资活动现金流入小计		1,176,380,000.00	2,642,800,000.00
偿还债务支付的现金		293,818,182.00	778,818,182.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		187,845,820.50	136,101,346.29
支付其他与筹资活动有关的现金		413,748,231.36	812,763,600.00
筹资活动现金流出小计		895,412,233.86	1,727,683,128.29
筹资活动产生的现金流量净额		280,967,766.14	915,116,871.71
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		465,153,107.07	-150,758,476.70
加: 期初现金及现金等价物余额		117,821,772.94	268,580,249.64
六、期末现金及现金等价物余额		582,974,880.01	117,821,772.94

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

林晋
印子

敏薄
印家
(所附注系财务报表组成部分)

郑翀

所有者权益变动表

编制单位：上海滨山湖新城发展有限公司

2011年度

企04表

项 目		本期发生额						期末余额						
		股本	其他权益工具	优先股	永续债	其他	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	所有者权益合计
一、上年期末余额	1,350,000,000.00						3,308,622,737.27				60,403,307.01		538,672,054.43	5,457,698,298.71
加：会计政策变更													-	
前期差错更正													-	
其他													-	
二、本年期初余额	1,350,000,000.00						3,308,622,737.27				60,403,307.01		538,672,054.43	5,457,698,298.71
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）													-	
(一) 综合收益总额													-	
(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													-	
1. 提取盈余公积													-	
2. 对所有者（或股东）的分配													-	
3. 其他													-	
(四) 所有者权益内部结转													-	
1. 资本公积转增资本（或股本）													-	
2. 盈余公积转增资本（或股本）													-	
3. 盈余公积弥补亏损													-	
4. 其他													-	
(五) 专项储备													-	
1. 本期提取													-	
2. 本期使用													-	
(六) 其他													-	
四、本期期末余额	1,350,000,000.00						3,308,622,737.27				74,418,584.12		661,657,531.33	5,394,698,852.72

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

卷之三

持家
印報表組成部分

晉書
卷之三

家印

11. "Dolores" - Montreux

所有者权益变动表（续）



编制单位：上海衡山湖新城发展有限公司

会企 04 表

2011年度

金额单位：元

项 目	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	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	1,350,000,000.00				2,579,839,103.25				45,636,266.99		-	408,561,630.00
加：会计政策变更												4,384,037,000.24
前期差错更正												-
其他												-
二、本年期初余额	1,350,000,000.00				-	2,579,839,103.25	-	-	45,636,266.99	-		408,561,630.00
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	728,783,634.02	-	-	14,767,240.02	-		130,110,424.43
（一）综合收益总额												147,672,400.15
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	728,783,634.02	-	-	-	-		728,783,634.02
1. 股东投入的普通股						728,783,634.02						728,783,634.02
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	-	-	-	-	-	-	-	-	14,767,240.02	-		-17,561,975.72
1. 提取盈余公积									14,767,240.02			-14,767,240.02
2. 对所有者（或股东）的分配												-2,794,735.70
3. 其他												-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-2,794,735.70
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	1,350,000,000.00	-	-	-	-	3,308,622,737.27	-	-	60,403,507.01	-		5,257,698,398.71

主管会计工作负责人：

(所附注系财务报表组成部分)

会计机构负责人：

林雪平

法定代表人：

上海淀山湖新城发展有限公司

财务报表附注

截止 2014 年 12 月 31 日

(除特别说明外, 金额以人民币元表述)

一、公司基本情况

1、历史沿革

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。

本公司母公司是：上海市青浦区国有资产监督管理委员会

集团最终母公司是：上海市青浦区国有资产监督管理委员会

财务报告批准报出日为 2015 年 4 月 13 日。

2、经营范围

本公司经批准的经营范围：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、本年度合并财务报表范围

本年度合并财务报表包括十家子公司，较上年度减少 2 家子公司，系上海轩祥文化艺术有限公司、上海景源绿化苗木有限公司两家子公司本年度工商注销，处置子公司信息详见本附注七合并范围的变更，合并财务报表范围子公司详见本附注八、在其他主体中的权益。

三、财务报表的编制基础

（一）编制基础

本公司以持续经营为前提，根据实际发生的交易和事项，按照企业会计准则的规定进行确认和计量，并在此基础上编制财务报表。

（二）持续经营

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

四、重要会计政策及会计估计

（一）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、完整地反映了企业的财务状况、

经营成果和现金流量等有关信息。

(二) 会计期间

本公司会计期间分为年度和中期。中期包括半年度、季度和月度。年度、半年度、季度、月度起止日期按公历日期确定。公司会计年度为每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(三) 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

(四) 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

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。通常情况下，同一控制下的企业合并是指发生在同一企业集团内部企业之间的合并，除此之外，一般不作为同一控制下的企业合并。

同一控制下的企业合并，合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，应当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。被合并方在合并日的净资产账面价值为负数的，长期股权投资成本按零确定。如果被合并方在被合并以前，是最终控制方通过非同一控制下的企业合并所控制的，则合并方长期股权投资的初始投资成本还应包含相关的商誉金额。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，应当调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方以发行权益性证券作为合并对价的，应当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，应当调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

本公司作为合并方为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括支付的审计费用、评估费用、法律服务费等，于发生时计入当期损益。与发行权益性工具作为合并对价直接相关的交易费用，冲减资本公积（股本溢价），资本公积（股本溢价）不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。与发行债务性工具作为合并对价直接相关的交易费用，计入债务性工具的初始确认金额。

通过多次交易分步实现同一控制下企业合并，属于一揽子交易的，合并方应当将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在母公司财务报表中，以合并日持股比例计算的合并日应享有被合并方账面所有者权益份额作为该项投资的初始投资成本，初始投资成本与其原长期股权投资账面价值加上合并日取得进一步股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，冲减留存收益。

在合并财务报表中，合并方在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得日与合并方与被合并方向处于同一最终控制之日孰晚日与合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

2、非同一控制下的企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。

一次交换交易实现的企业合并，合并成本为本公司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之和。

通过多次交换交易分步实现的企业合并，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等应当转为购买日所属当期收益，不能重分类计入当期损益的其他综合收益除外。

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工具或债务性工具的交易费用，应当计入权益性工具或债务性工具的初始确认金额。在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，本公司将其计入合并成本。

非同一控制下的企业合并中，企业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；在吸收合并情况下，该差额在母公司个别财务报表中确认为商誉；在控股合并情况下，该差额在合并财务报表中列示为商誉。企业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差额，本公司计入合并当期损益（营业外收入）。在吸收合并情况下，该差额计入合并当期母公司个别利润表；在控股合并情况下，该差额计入合并当期的合并利润表。

（五）合并财务报表的编制方法

1、合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司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回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。相关活动是指对被投资方的回报产生重大影响的活动。被投资方的相关活动根据具体情况进行判断，通常包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等。

母公司将其全部子公司（包括母公司所控制的单独主体）纳入合并财务报表的合并范围，包括被本公司控制的企业、被投资单位中可分割的部分以及结构化主体。

2、合并财务报表编制的方法

母公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体；合并财务报表以母公司和纳入合并范围的子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料编制合并财务报表，以反映企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

- （一）合并母公司与子公司的资产、负债、所有者权益、收入、费用和现金流等项目。
- （二）抵消母公司对子公司的长期股权投资与母公司在子公司所有者权益中所享有的份额。
- （三）抵消母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响。内部交易表明相关资产发生减值损失的，应当全额确认该部分损失。
- （四）站在企业集团角度对特殊交易事项予以调整。

少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。少

数股东损益，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。在合并财务报表中，子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额仍应当冲减少数股东权益。

本公司在编制合并财务报表时，如果子公司所采用的会计政策、会计期间与母公司不一致的，需要按照母公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整；或者要求子公司按照母公司的会计政策和会计期间另行编报财务报表。

母公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，编制合并资产负债表时，应当调整合并资产负债表的期初数，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。因非同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数。母公司在报告期内处置子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数。

母公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表。同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。因非同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，将该子公司以及业务购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表。母公司在报告期内处置子公司以及业务，将该子公司以及业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表。

母公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。因非同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，将该子公司以及业务购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。母公司在报告期内处置子公司，将该子公司以及业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

子公司持有母公司的长期股权投资，视为企业集团的库存股，作为所有者权益的减项，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“减：库存股”项目列示。子公司相互之间持有的长期股权投资，比照母公司对子公司的股权投资的抵销方法，将长期股权投资与其对应的子公司所有者权益中所享有的份额相互抵销。

3、合并财务报表编制特殊交易的会计处理

(1) 母公司购买子公司少数股东拥有的子公司股权，在合并财务报表中，因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

(2) 企业因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。

(3) 母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，在合并财务报表中，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，应当调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存

收益。

(4) 企业因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的，在编制合并财务报表时，对于剩余股权，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有子公司自购买日或合并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等，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

(5) 企业通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，如果处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合下列一种或多种情况，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

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

(六) 合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

1、合营安排的分类

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

2、共同经营的会计处理方法

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- (1) 确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- (2) 确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- (3) 确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- (4) 按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- (5) 确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

(七) 现金及现金等价物的确定标准

现金，是指企业库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指企业持有的同时具备期限短（一般指从购入日起不超过3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。

(八) 外币业务和外币报表折算

1、发生外币交易时折算汇率的确定方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）折算为人民币金额。

2、在资产负债表日对外币项目的折算方法、汇兑损益的处理方法

外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日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，除了按照《企业会计准则第 17 号——借款费用》的规定，与购建或生产符合资本化条件的资产相关的外币借款产生的汇兑差额予以资本化外，计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的股票、基金等外币非货币性项目，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。

3、外币报表折算的会计处理方法

本公司按照以下规定，将以外币表示的财务报表折算为人民币金额表示的财务报表。

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；所有者权益类项目除“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。按照上述方法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“其他综合收益”中单独列示。以外币表示的现金流量表采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

（九）金融工具

1、金融工具的分类

按照投资目的和经济实质将本公司拥有的金融资产划分为四类：①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；②持有至到期投资；③贷款和应收款项；④可供出售金融资产。

按照经济实质将承担的金融负债划分为两类：①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；②其他金融负债。

2、金融工具的确认依据

金融工具是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。本公司于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。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：收取该金融资产现金流量的合同权利终止；该金融资产已转移，且符合《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》规定的终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才终止确认该金融负债或其一部分。

3、金融工具的计量方法

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

本公司对金融资产和金融负债的后续计量主要方法：

（1）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，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

（2）持有至到期投资和应收款项，采用实际利率法，按摊余成本计量。

(3) 可供出售金融资产按照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形成的汇兑损益外，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。

(4) 在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

(5) 其他金融负债按摊余成本进行后续计量。但是下列情况除外：

①与在活跃市场中没有报价，公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本计量。

②不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：

A. 《企业会计准则第 13 号——或有事项》确定的金额。

B. 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。

4、金融资产转移的确认依据和计量方法

金融资产转移，是指公司（转出方）将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其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。

5、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，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，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，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（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。

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给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。

6、金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

公允价值，是指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。本公司公允价值计量按《企业会计准则第 39 号—公允价值计量》的相关规定执行，其中包括：

(1) 公允价值初始计量

本公司根据交易性质和相关资产或负债的特征等，判断初始确认时的公允价值是否与其交易价格相等。其他相关会计准则要求或者允许企业以公允价值对相关资产或负债进行初始计量，且其交易价格与公允价值不相等的，公司将相关利得或损失计入当期损益，但其他相关会计准则另有规定的除外。

(2) 公允价值的估值技术

本公司以公允价值计量相关资产或负债使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。本公司使用多种估值技术计量公允价值时，会充分考虑各估值结果的合理性，选取在当前情况下最能代表公允价值的金额作为公允价值。公司在估值技术的应用中，优先使用相关可观察输入值，只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

(3) 公允价值的层次划分

本公司将公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次，并首先使用第一层次输入值，其次使用第二层次输入值，最后使用第三层次输入值。

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。

以上层次划分具体表现为：金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司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工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

7、金融资产减值测试方法及会计处理方法

(1) 持有至到期投资

以摊余成本计量的持有至到期投资发生减值时，将其账面价值减记至预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值（折现利率采用原实际利率），减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益。计提减值准备时，对单项金额重大的持有至到期投资单独进行减值测试；对单项金额不重大的持有至到期投资可以单独进行减值测试，或在具有类似信用风险特征的组合中按照信用组合进行减值测试；单独测试未发生减值的持有至到期投资，需要按照在具有类似信用风险特征的组合中按照信用组合再进行测试；已单项确认减值损失的持有至到期投资，不再具有类似信用风险特征的组合中按照信用组合进行减值测试。

(2) 应收款项

应收款项减值测试方法及减值准备计提方法参见附注四（十）。

(3) 可供出售金融资产

可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，则按其公允价值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提减值准备。在确认减值损失时，将原直接计入其他综合收益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，计入减值损失。该转出的累计损失，等于可供出售金融资产的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。

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

对于可供出售权益工具投资发生的减值损失，在该权益工具价值回升时，通过权益转回，不通过损益转回。但是，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的减值损失，不予转回。

对于权益工具投资，本公司判断其公允价值发生“严重”或“非暂时性”下跌的具体量化标准、成本的计算方法、期末公允价值的确定方法，以及持续下跌期间的确定依据为：

<u>公允价值发生“严重”下跌的具体量化标准</u>	<u>期末公允价值相对于成本的下跌幅度已达到或超过 50%。</u>
<u>公允价值发生“非暂时性”下跌的具体量化标准</u>	<u>连续 12 个月出现下跌。</u>
<u>成本的计算方法</u>	<u>取得时按支付对价（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为投资成本。</u>
<u>期末公允价值的确定方法</u>	<u>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。</u>
<u>持续下跌期间的确定依据</u>	<u>连续下跌或在下跌趋势持续期间反弹上扬幅度低于 20%，反弹持续时间未超过 6 个月的均作为持续下跌期间。</u>

(4) 其他

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。

(十) 应收款项

本公司采用备抵法核算坏账损失。

对于单项金额重大的金融资产单独进行减值测试。坏账准备根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提；单项金额重大主要指应收账款余额 10%以上且金额在 100 万元以上的款项；

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。

1、单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项：

<u>单项金额重大的判断依据或金额标准</u>	<u>占应收款项余额 10%以上且金额在 100 万元以上。</u>
<u>单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法</u>	<u>单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。</u>

2、按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项：

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法

组合 1：账龄分析法组合

组合 2：无风险组合

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

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%

无风险组合，因发生坏账的可能性极小，故不计提坏账准备。

3、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

<u>单项计提坏账准备的理由</u>	<u>有确凿证据表明可收回性存在明显差异</u>
坏账准备的计提方法	如有客观证据表明其已发生减值，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益

4、对于其他应收款项（包括应收票据、预付款项、应收利息、长期应收款等），根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

（十一）存货

1、存货类别

本公司存货主要包括低值易耗品、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

存货发出采用加权平均法核算。

3、确定不同类别存货可变现净值的依据及存货跌价准备的计提方法

中末期及年末，本公司存货按照成本与可变现净值孰低计量。公司在对存货进行全面盘点的基础上，对于存货因已霉烂变质、市场价格持续下跌且在可预见的未来无回升的希望、全部或部分陈旧过时，产品更新换代等原因，使存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，并计入当期损益。

存货跌价准备按照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。

可变现净值为在正常生产过程中，以存货的估计售价减去至完工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。

4、存货的盘存制度

存货的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

低值易耗品于领用时按照一次转销法进行摊销。

（十二）长期股权投资

长期股权投资指投资方对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资，以及对其合营企业的权益性投资。

1、共同控制、重大影响的判断标准

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，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，应当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。投资方能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为其联营企业。

2、初始投资成本确定

(1) 本公司合并形成的长期股权投资，按照附注四（四）确定其初始投资成本。

(2) 除本公司合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

以支付现金取得的长期股权投资，应当按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，应当按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。与发行权益性证券直接相关的费用，按照《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》的有关规定确定。

通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》的有关规定确定。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第 12 号——债务重组》的有关规定确定。

3、后续计量及损益确认方法

投资方能够对被投资单位实施控制的长期股权投资应当采用成本法核算；对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算，投资方对联营企业的权益性投资，其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的，无论以上主体是否对这部分投资具有重大影响，都可以对间接持有的该部分投资选择以公允价值计量且其变动计入损益，并对其余部分采用权益法核算。

(1) 采用成本法核算的长期股权投资，追加或收回投资应当调整长期股权投资的成本；被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

(2) 采用权益法核算的长期股权投资，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；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。被投资单位可辨认净资产的公允价值，比照《企业会计准则第 20 号——企业合并》的有关规定确定。

本公司取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位当年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；本公司于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配之外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。在确认应享有或应分担被投资单位的净损益份

额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，对被投资单位净利润进行调整后确认。对被投资单位采用的与本公司不一致的会计政策及会计期间、以本公司取得投资时被投资单位固定资产及无形资产的公允价值为基础计提的折旧额或摊销额，以及以本公司取得投资时有关资产的公允价值为基础计算确定的资产减值准备金额等对被投资单位净利润的影响进行调整，并且将本公司与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益予以抵销，在此基础上确认投资损益和其他综合收益等。本公司与被投资单位发生的内部交易损失，按照《企业会计准则第8号——资产减值》等规定属于资产减值损失的则全额确认。

在确认应分担的被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限（投资企业负有承担额外损失义务的除外）；如果被投资单位以后各期实现盈利的，在收益分享额超过未确认的亏损分担额以后，按超过未确认的亏损分担额的金额，依次恢复长期权益、长期股权投资的账面价值。

（十三）投资性房地产

1、投资性房地产种类和计量模式

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。本公司采用成本模式对投资性房地产进行计量。

2、采用成本模式的折旧或摊销方法

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。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。

（十四）固定资产

1、固定资产的确认条件

本公司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。在同时满足下列条件时才能确认固定资产：

- (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

本公司固定资产分为房屋及建筑物、机器设备、电子设备、运输设备等。

固定资产折旧采年限平均法计提折旧。按固定资产的类别、使用寿命和预计净残值率确定的年折旧率如下：

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

已计提减值准备的固定资产折旧计提方法：已计提减值准备的固定资产，按该项固定资产的原价扣除预计净残值、已提折旧及减值准备后的金额和剩余使用寿命，计提折旧。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的固定资产，按照估计价值确定其成本，并计提折旧；待办

理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不需要调整原已计提的折旧额。

本公司至少于每年年度终了时，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如果发现固定资产使用寿命预计数与原先估计数有差异的，进行相应的调整。

3、融资租入固定资产的认定依据、计价方法和折旧方法

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会行使这种选择权；③即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分；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。

（十五）在建工程

本公司在建工程分为自营方式建造和出包方式建造两种。

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。

（十六）借款费用资本化

1、借款费用资本化的确认原则

借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

- (1) 资产支出已经发生。
- (2) 借款费用已经发生。
- (3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2、资本化期间

资本化期间，是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。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。如果中断是所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态必要的程序，借款费用的资本化继续进行。

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发

生时计入当期损益。

3、资本化金额的计算方法

在资本化期间内，每一会计期间的利息（包括折价或溢价的摊销）资本化金额，按照下列规定确定：

(1) 为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以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) 为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，本公司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，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，不超过当期相关借款实际发生的利息金额。

专门借款发生的辅助费用，在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之前发生的，在发生时根据其发生额予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本；在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后发生的，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。一般借款发生的辅助费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

(十七) 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，使用寿命估计情况

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。

使用寿命有限的无形资产，其应摊销金额在使用寿命内系统合理摊销。本公司采用直线法摊销。

无形资产类别	预计使用年限(年)	年折旧率(%)
--------	-----------	---------

土地使用权	50.00	2.00
-------	-------	------

3、使用寿命不确定的无形资产，使用寿命不确定的判断依据以及对其寿命的复核程序

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、内部研究、开发支出会计政策

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。

（十八）资产减值

1、长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、采用成本模式计量的生产性生物资产、油气资产、无形资产、商誉等长期资产的减值测试方法及会计处理方法：

(1) 公司在资产负债表日按照单项资产是否存在可能发生减值的迹象。存在减值迹象的，进行减值测试，估计资产的可收回金额。资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用应当在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

(2) 存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

①资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌。

②公司经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对本公司产生不利影响。

③市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响公司计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低。

④有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏。

⑤资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。

⑥公司内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等。

⑦其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

2、有迹象表明一项资产可能发生减值的，公司应当以单项资产为基础估计其可收回金额。公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的，应当以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。同时，在认定资产组时，考虑公司管理层管理生产经营活动的方式（如是按照生产线、业务种类还是按照地区或者区域等）和对资产的持续使用或者处置的决策方式等。资产组一经确定，各个会计期间应当保持一致，不得随意变更。

3、因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产以及未探明矿区权益，无论是否存在减值迹象，每年都应当进行减值测试。

4、资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用应当在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。

（十九）长期待摊费用

长期待摊费用是指公司已经发生但应由本期和以后各期分担的分摊期限在一年以上（不含一年）的各项费用，包括以经营租赁方式租入的固定资产改良支出等。

长期待摊费用按实际支出入账，在项目受益期内平均摊销。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。

（二十）职工薪酬

职工薪酬，是指企业为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

本公司短期薪酬具体包括：职工工资、奖金、津贴和补贴，职工福利费，医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费，住房公积金，工会经费和职工教育经费，短期带薪缺勤，短期利润分享计划，非货币性福利以及其他短期薪酬。本公司离职后福利，是指企业为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。辞退福利，是指企业在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿。本公司其他长期职工福利，是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外所有的职工薪酬，包括长期带薪缺勤、长期残疾福利、长期利润分享计划等。

1、短期薪酬的会计处理方法

公司在职工为公司提供的会计期间，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。

2、离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

（1）公司在职工为公司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。

(2) 对设定受益计划的会计处理通常包括如下步骤:

①根据预期累计福利单位法,采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等作出估计,计量设定受益计划所产生的义务,并确定相关义务的所属期间;

②设定受益计划存在资产的,将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的,以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。资产上限是指公司可从设定受益计划退款或减少未来对设定受益计划缴存资金而获得的经济利益的现值;

③期末,将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动,其中服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本,重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益,并且在后续会计期间不允许转回至损益,但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益确认的金额;

④在设定受益计划结算时,确认一项结算利得或损失。

3、辞退福利的会计处理方法

公司向职工提供辞退福利的,在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债,并计入当期损益:①公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时;②公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

4、其他长期职工福利的会计处理方法

公司向职工提供的其他长期福利,符合设定提存计划条件的,按照设定提存计划进行会计处理;除此之外的其他长期福利,按照设定受益计划进行会计处理,但是重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动计入当期损益后相关资产成本。

(二十一) 预计负债

1、预计负债的确认标准

当与对外担保、未决诉讼或仲裁、产品质量保证、裁员计划、亏损合同、重组义务、固定资产弃置义务等或有事项相关的业务同时符合以下条件时,确认为负债:

- (1) 该义务是本公司承担的现时义务。
- (2) 该义务的履行很可能导致经济利益流出企业。
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

2、预计负债的计量方法

预计负债按照履行现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。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的最佳估计数按该范围的中间值确定;在其他情况下,最佳估计数按如下方法确定:

- (1) 或有事项涉及单个项目时,最佳估计数按最可能发生金额确定。
- (2) 或有事项涉及多个项目时,最佳估计数按各种可能发生额及其发生概率计算确定。

公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿的,则补偿金额在基本确定能收到时,作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认预计负债的账面价值。

公司资产负债表日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,按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

(二十二) 收入

1、销售商品的收入确认

- (1) 企业已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；
- (2) 企业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控制；
- (3) 收入的金额能够可靠的计量；
- (4) 与交易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。

2、提供劳务的收入确认

- (1) 在同一会计年度内开始并完成的劳务，在完成劳务时确认收入。
- (2) 如劳务的开始和完成分属不同的会计年度，在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，在资产负债表日按完工百分比法确认相关劳务收入。在提供劳务交易的结果不能可靠估计的情况下，在资产负债表日按已经发生并预计能够补偿的劳务成本金额确认收入。

在同时满足下列条件的情况下，表明其结果能够可靠估计：

- ①与合同相关的经济利益很可能流入企业；
- ②实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；
- ③固定造价合同还必须同时满足合同总收入能够可靠计量及合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

(3) 合同完工进度的确认方法：本公司按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定合同完工进度。

3、让渡资产使用权收入确认

在满足相关的经济利益很可能流入企业和收入的金额能够可靠地计量等两个条件时，本公司分别以下情况确认收入：

- (1) 利息收入按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。
- (2) 使用费收入按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

(二十三) 政府补助

1、政府补助的类型

政府补助是指本公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产（但不包括政府作为所有者投入的资本），主要划分为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。

3、区分与资产相关政府补助和与收益相关政府补助的具体标准

本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，确认为与资产相关的政府补助。

本公司取得的除与资产相关的政府补助之外的政府补助，确认为与收益相关的政府补助。

若政府文件未明确规定补助对象，将该政府补助划分为与资产相关或与收益相关的判断依据：

4、与政府补助相关的递延收益的摊销方法以及摊销期限的确认方法

本公司取得的与资产相关的政府补助，确认为递延收益，自相关资产可供使用时起，按照相关资产的预计使用期限，将递延收益平均分摊转入当期损益。

5、政府补助的确认时点

按照应收金额计量的政府补助，在期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时予以确认。

除按照应收金额计量的政府补助外的其他政府补助，在实际收到补助款项时予以确认。

(二十四) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、暂时性差异

暂时性差异包括资产与负债的账面价值与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。暂时性差异分为应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异。

2、递延所得税资产的确认依据

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1) 该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：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。

3、递延所得税负债的确认依据

对于各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债，除非应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1) 商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

4、递延所得税资产的减值

在资产负债表日应当对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法取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。除原确认时计入所有者权益的递延所得税资产部分，其减记金额也应计入所有者权益外，其他的情况应计入当期的所得税费用。在很可能取得足够的应纳税所得额时，减记的递延所得税资产账面价值可以恢复。

(二十五) 租赁

租赁是指在约定的期间内，出租人将资产使用权让与承租人以获取租金的协议，包括经营

性租赁与融资性租赁两种方式。

1、经营租赁的会计处理方法

对于经营租赁的租金，出租人、承租人在租赁期内各个期间按照直线法确认为当期损益。出租人、承租人发生的初始直接费用，计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

2、融资租赁的会计处理方法

(1) 承租人的会计处理

在租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用（下同），计入租入资产价值。在计算最低租赁付款额的现值时，采用出租人租赁内含利率作为折现率。

未确认融资费用在租赁期内按照实际利率法计算确认当期的融资费用。

本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

或有租金在实际发生时计入当期损益。

(2) 出租人的会计处理

在租赁期开始日，出租人将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。

未实现融资收益在租赁期内按照实际利率法计算确认当期的融资收入。

或有租金是指金额不固定、以时间长短以外的其他因素（如销售量、使用量、物价指数等）为依据计算的租金。由于或有租金的金额不固定，无法采用系统合理的方法对其进行分摊，因此或有租金在实际发生时计入当期损益。

（二十六） 重要会计政策和会计估计变更

1、重要会计政策变更

本公司于 2014 年 7 月 1 日开始采用财政部于 2014 年新颁布的《企业会计准则第 39 号—公允价值计量》、《企业会计准则第 40 号—合营安排》、《企业会计准则第 41 号—在其他主体中权益的披露》和经修订的《企业会计准则第 2 号—长期股权投资》、《企业会计准则第 9 号—职工薪酬》、《企业会计准则第 30 号—财务报表列报》、《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》，同时在 2014 年度财务报表中开始采用财政部于 2014 年修订的《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》。

除汇总表中资本公积与其他综合收益的重分类影响之外，其他会计政策变更具体影响如下

报表项目	采用前年末金额	采用企业会计准则 第2号	采用后年末金额
可供出售金融资产		331,050,962.67	331,050,962.67
长期股权投资	912,234,683.48	-331,050,962.67	581,183,720.81

2、重要会计估计变更

本期公司无会计估计变更事项。

五、税项

1、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%
教育费附加	应纳流转税	3%
地方教育费附加	应纳流转税	2%
企业所得税	按纳税所得额	25%

六、合并财务报表项目注释

以下注释项目除特别注明之外，金额单位为人民币元；“期初”指2014年1月1日，“期末”指2014年12月31日，“上期”指2013年度，“本期”指2014年度。

1、货币资金

项目	期末余额	期初余额
现金	8,846.12	19,566.20
银行存款	708,956,773.43	173,424,938.32
其他货币资金		
<u>合计</u>	<u>708,965,619.55</u>	<u>173,444,504.52</u>

期末无抵押、质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。

2、应收账款

(1) 应收账款分类披露：

种类	期末数			年初数		
	账面余额 金额	比例 (%)	坏账准备 金额	账面余额 金额	比例 (%)	坏账准备 金额
<u>单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款</u>						
按组合计提坏账准备的应收账款	3,067,753.97	100.00		33,946,459.14	100.00	
无风险组合	3,067,753.97	100.00		33,946,459.14	100.00	
<u>单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款</u>						
合计	<u>3,067,753.97</u>	<u>100.00</u>		<u>33,946,459.14</u>	<u>100.00</u>	

因发生坏账的可能性极小，因此不计提坏账准备。

(2) 本报告期坏账准备转回或收回金额重要的：

无

(3) 本报告期实际核销的应收账款情况:

无

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况:

<u>单位名称</u>	<u>款项的性质</u>	<u>期末余额</u>	<u>账龄</u>	<u>占应收账款期末余额合计数的比例(%)</u>	<u>坏账准备期末余额</u>
上海青浦投资有限公司	货款	2,644,637.75	3年以上	86.21	
上海赵巷城镇建设发展有限公司	货款	400,000.00	3年以上	13.04	
上海东兴置业集团有限公司	货款	23,116.22	3年以上	0.75	
<u>合计</u>		<u>3,067,753.97</u>			<u>100.00</u>

3、 预付款项

(1) 预付款项按账龄列示:

<u>账龄</u>	<u>期末余额</u>		<u>期初余额</u>	
	<u>金额</u>	<u>比例(%)</u>	<u>金额</u>	<u>比例(%)</u>
1年以内	60,187,820.31	25.75	94,199,583.39	36.36
1至2年	8,667,568.39	3.71	34,875,176.91	13.46
2至3年	34,875,176.91	14.92	1,750,324.68	0.68
3年以上	130,009,040.13	55.62	128,258,715.45	49.50
<u>合计</u>	<u>233,739,605.74</u>	<u>100.00</u>	<u>259,083,800.43</u>	<u>100.00</u>

(2) 预付款项期末余额前五名单位情况:

<u>单位名称</u>	<u>与本公司关系</u>	<u>期末余额</u>	<u>占预付款项期末余额合计数的比例(%)</u>	<u>账龄</u>	<u>未结算原因</u>
上海拍卖行有限责任公司	非关联方	121,740,000.00	52.08	3年以上	尚未交付
中兴建设有限公司	非关联方	32,285,427.90	13.81	2-3年	尚未交付
上海市南电力(集团)有限公司	非关联方	17,990,628.00	7.70	1年以内	尚未交付
上海青浦自来水有限公司	非关联方	17,295,000.00	7.40	1年以内 1-2年 3,200,000.00	尚未交付
上海市青浦区朱家角镇人民政府	非关联方	12,779,256.11	5.47	1年以内	尚未交付
<u>合计</u>		<u>202,090,312.01.00</u>	<u>86.46</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

4、 其他应收款

(1) 其他应收款分类披露:

种类	期末数				年初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款								
按组合计提坏账准备的其他应收款	1,323,446,383.99	100.00			725,069,184.52	100.00		
无风险组合	1,323,446,383.99	100.00			725,069,184.52	100.00		
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款								
合计	<u>1,323,446,383.99</u>	<u>100.00</u>			<u>725,069,184.52</u>	<u>100.00</u>		

因发生坏账的可能性极小，因此不计提坏账准备。

(2) 本报告期坏账准备转回或收回金额重要的：
无。

(3) 本报告期实际核销的其他应收款情况：

无。

(4) 其他应收款期末余额前五名单位情况：

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(%)	坏账准备余额
上海西洲置业有限公司	往来款	1,034,492,353.41	1年以内	78.17	
上海天桥房地产开发有限公司	往来款	110,294,557.75	1-2年	8.33	
上海青浦资产经营有限公司	往来款	70,000,000.00	3年以上	5.29	
上海市青浦区住房保障和房屋管理局	往来款	56,958,422.54	1年以内 49,148,422.54 1-2年 7,810,000.00	4.30	
青浦维修基金办公室	往来款	13,895,082.63	1年以内	1.05	
合计	<u>二</u>	<u>1,285,640,416.33</u>	<u>二</u>	<u>97.14</u>	

5、存货

(1) 存货分类：

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	1,714,693,087.25		1,714,693,087.25	182,022,702.52		182,022,702.52
开发成本	6,745,777,853.43		6,745,777,853.43	11,715,803,820.78		11,715,803,820.78
合计	<u>8,460,470,940.68</u>		<u>8,460,470,940.68</u>	<u>11,897,826,523.30</u>		<u>11,897,826,523.30</u>

注：本公司期末存货不存在减值迹象，未计提减值准备。

6、一年内到期的非流动资产

项目	期末余额	期初余额
政府回购项目	211,753,148.08	
<u>合计</u>	<u>211,753,148.08</u>	

7、其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
其他	143,412.14	
<u>合计</u>	<u>143,412.14</u>	

8、可供出售金融资产

(1)可供出售金融资产情况:

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
以成本计量的可供出售金融资产	331,050,962.67		331,050,962.67	331,050,962.67		331,050,962.67
<u>合计</u>	<u>331,050,962.67</u>		<u>331,050,962.67</u>	<u>331,050,962.67</u>		<u>331,050,962.67</u>

(2)期末按成本计量的可供出售金融资产:

被投资单位	账面余额			
	期初	本期增加	本期减少	期末
上海市青浦区公共租赁住房运营有限公司	300,000,000.00			300,000,000.00
上海西虹桥商务开发有限公司	25,000,000.00			25,000,000.00
上海气度酒店管理有限公司	500,000.00			500,000.00
上海青浦国际旅行社有限公司	1,317,042.67			1,317,042.67
上海朱家角文化旅游发展有限公司	30,948.56			30,948.56
上海青浦旅游总社有限公司	55,000.00			55,000.00
上海环淀山湖会务服务有限公司	67,971.44			67,971.44
上海西洲置业有限公司	4,080,000.00			4,080,000.00
<u>合计</u>	<u>331,050,962.67</u>			<u>331,050,962.67</u>

续表

被投资单位	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		
上海市青浦区公共租赁住房运营有限公司				100.00	
上海西虹桥商务开发有限公司				5.00	
上海气度酒店管理有限公司				10.00	
上海青浦国际旅行社有限公司				30.00	
上海朱家角文化旅游发展有限公司				20.00	
上海青浦旅游总社有限公司				10.00	

上海环淀山湖会务服务有限公司	60.00
上海西洲置业有限公司	1.03

注：上海市青浦区公共租赁住房运营有限公司实际由上海廉租住房管理中心管理，本公司实际无控制权或重大影响。

9、长期股权投资

被投资单位	初始投资成本	持股比例 (%)	期初余额	本期增加				其他
				追加投资	权益法下确认的投资收益	其他综合收益调整	其他权益变动	
上海朱家角投资开发有限公司	158,276,660.00	41.84	579,409,176.32		887,327.88			
上海青浦区新城周洁舞蹈艺术专修学校	400,000.00	80.00	629,402.91		257,813.7			
合计	158,676,660.00		580,038,579.23		1,145,141.58			

续表

被投资单位	减少投资	权益法下确认的投资损失	本期减少			期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
			其他综合收益调整	其他权益变动	其他			
上海朱家角投资开发有限公司						580,296,504.20		
上海青浦区新城周洁舞蹈艺术专修学校						887,216.61		
合计						581,183,720.81		

10、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产：

项目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	62,749,631.24	62,749,631.24
2. 本期增加金额		
(1) 外购	52,982,599.72	52,982,599.72
3. 本期减少金额		
4. 期末余额	115,732,230.96	115,732,230.96
二、累计折旧和累计摊销		
1. 期初余额	17,422,018.90	17,422,018.90
2. 本期增加金额		
(1) 计提或摊销	4,833,926.75	4,833,926.75
3. 本期减少金额		

<u>4. 期末余额</u>	<u>22,255,945.65</u>	<u>22,255,945.65</u>
三、减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
3. 本期减少金额		
<u>4. 期末余额</u>		
四、账面价值		
<u>1. 期末账面价值</u>	<u>93,476,285.31</u>	<u>93,476,285.31</u>
<u>2. 期初账面价值</u>	<u>45,327,612.34</u>	<u>45,327,612.34</u>

注：本公司期末投资性房地产不存在减值迹象，未计提减值准备

11、固定资产

(1) 固定资产情况：

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子及其他设备	合计
一、账面原值：					
1. 期初余额	<u>162,941,568.62</u>	<u>33,406.00</u>	<u>1,273,380.39</u>	<u>4,182,059.13</u>	<u>168,430,414.14</u>
2. 本期增加金额	3,467,095.80			237,751.00	3,704,846.8
(1) 购置	396,555.00			237,751.00	237,751.00
(2) 在建工程转入	3,070,540.80				3,467,095.80
3. 本期减少金额				4,130.00	4,130.00
(1) 处置或报废				4,130.00	4,130.00
4. 期末余额	<u>166,408,664.42</u>	<u>33,406.00</u>	<u>1,273,380.39</u>	<u>4,415,680.13</u>	<u>172,131,130.94</u>
二、累计折旧					
1. 期初余额	<u>28,489,668.96</u>	<u>32,526.00</u>	<u>334,948.39</u>	<u>2,183,206.18</u>	<u>31,040,349.53</u>
2. 本期增加金额	7,628,253.36		279,837.84	856,957.34	8,765,048.54
(1) 计提	7,628,253.36		279,837.84	856,957.34	8,765,048.54
3. 本期减少金额				3,923.50	3,923.50
(1) 处置或报废				3,923.50	3,923.50
4. 期末余额	<u>36,117,922.32</u>	<u>32,526.00</u>	<u>614,786.23</u>	<u>3,036,240.02</u>	<u>39,801,474.57</u>
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额					
3. 本期减少金额					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值	<u>130,290,742.10</u>	<u>880.00</u>	<u>658,594.16</u>	<u>1,379,440.11</u>	<u>132,329,656.37</u>
2. 期初账面价值	<u>134,451,899.66</u>	<u>880.00</u>	<u>938,432.00</u>	<u>1,998,852.95</u>	<u>137,390,064.61</u>

(2) 暂时闲置的固定资产情况：

无

(3) 未办妥产权证书的固定资产情况:

无

注: 本公司期末固定资产不存在减值迹象, 未计提减值准备。

公司本期在建工程完工转入固定资产原值 3,070,540.80 元。

12、在建工程

(1) 在建工程情况:

项目	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
综合办公项目建设			26,487,319.04			26,487,319.04
新城办公大楼改造			1,538,054.95			1,538,054.95
老党校改建工程			229,866.00			229,866.00
新城建设展示中心			210,558.00			210,558.00
职工宿舍装修			134,864.85			134,864.85
公园路办公楼室内装饰工程			957,197.00			957,197.00
合计			29,557,859.84			29,557,859.84

(2) 重要在建工程项目本期变动情况:

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	工程投入占预算比例(%)
综合办公项目建设		26,487,319.04				26,487,319.04
新城办公大楼改造		1,538,054.95		1,538,054.95		
老党校改建工程		229,866.00		229,866.00		
新城建设展示中心		210,558.00		210,558.00		
职工宿舍装修		134,864.85		134,864.85		
公园路办公楼室内装饰工程		957,197.00		957,197.00		
合计		29,557,859.84		3,070,540.80	26,487,319.04	—

续表

项目名称	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	期末余额
综合办公项目建设						
新城办公大楼改造						
老党校改建工程						
新城建设展示中心						
职工宿舍装修						
公园路办公楼室内装饰工程						
合计						

本公司期末在建工程不存在减值迹象, 未计提减值准备

13、无形资产

(1) 无形资产情况:

项目	土地使用权	合计
一、账面原值		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额	16,258,925.00	16,258,925.00
(1) 购置	16,258,925.00	16,258,925.00
3. 本期减少金额		
4. 期末余额	<u>16,258,925.00</u>	<u>16,258,925.00</u>
二、累计摊销		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额	569,062.41	569,062.41
(1) 计提	569,062.41	569,062.41
3. 本期减少金额		
4. 期末余额	<u>569,062.41</u>	<u>569,062.41</u>
三、减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
3. 本期减少金额		
4. 期末余额		
四、账面价值		
1. 期末账面价值		
2. 期初账面价值	<u>15,689,862.59</u>	<u>15,689,862.59</u>

注：本公司期末无形资产不存在减值迹象，未计提减值准备。

14、长期待摊费用

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
老计委 5 楼装修费	145,800.00	18,000.00	35,250.04		128,549.96
办公室装修费 1	73,380.92		36,695.40		36,685.52
办公室装修费 2	93,536.50		39,610.00		53,926.50
管理中心装修费		263,954.56	4,399.24		259,555.32
合计	<u>312,717.42</u>	<u>281,954.56</u>	<u>115,954.68</u>		<u>478,717.30</u>

15、其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
政府回购项目	657,724,160.08	
艺术收藏品	31,000.00	31,000.00
合计	<u>31,000.00</u>	<u>657,755,160.08</u>

16、应付账款

(1) 应付账款列示：

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

1年以内（含1年）	39,840,174.30	39,509,011.31
1—2年（含2年）	1,425,067.19	9,412,666.16
2—3年（含3年）	2,373,752.80	6,174,894.90
3年以上	15,023,183.23	21,117,479.19
<u>合计</u>	<u>58,662,177.52</u>	<u>76,214,051.56</u>

(2) 重要的账龄超过1年的应付账款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
盈浦-天恩桥基地	4,496,547.80	动迁款
赵巷-西电东输延线	4,903,086.00	动迁款
上海市青浦区房地资产担保评估中心	2,093,284.00	项目未结算
<u>合计</u>	<u>11,492,917.80</u>	

17、预收款项

(1) 预收款项列示:

项目	期末余额	期初余额
1年以内（含1年）	294,042,708.66	79,714,290.18
1—2年	48,895,940.12	3,900,000.00
2—3年		183,478.00
<u>合计</u>	<u>342,938,648.78</u>	<u>83,797,768.18</u>

(2) 重要的账龄超过1年的预收账款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
上海青浦工业园区发展（集团）有限公司	5,401,830.20	预收房款，尚未交付
上海凤翔实业有限公司	25,152,686.85	动迁户未取房，故未开票结算
上海浦西房地产开发有限公司	16,928,165.14	动迁户未取房，故未开票结算
<u>合计</u>	<u>47,482,682.19</u>	

18、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示:

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、短期薪酬	266,717.71	53,120,001.68	53,188,706.36	198,013.03
2、离职后福利-设定提存计划	61,294.90	4,329,781.03	4,273,668.97	117,406.96
<u>合计</u>	<u>328,012.61</u>	<u>57,449,782.71</u>	<u>57,462,375.33</u>	<u>315,419.99</u>

(2) 短期薪酬:

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	251,000.00	43,768,305.20	43,868,305.20	151,000.00
二、职工福利费		2,850,452.85	2,850,452.85	
三、社会保险费	14,441.90	3,098,237.00	3,083,757.87	28,921.03
其中：1.基本医疗保险费	14,441.90	2,258,044.94	2,246,770.31	25,716.53

2. 补充医疗保险费		242, 188. 70	238, 984. 20	3, 204. 50
4. 年金缴费（综合保险）		972. 00	972. 00	
6. 工伤保险费		98, 149. 36	98, 149. 36	
7. 生育保险费		193, 837. 02	193, 837. 02	
8. 残疾人保障金等		305, 044. 98	305, 044. 98	
四、住房公积金	-543. 60	1, 736, 765. 00	1, 717, 805. 40	18, 416. 00
五、工会经费和职工教育经费	1, 819. 41	984, 481. 63	986, 301. 04	
六、辞退福利及内退补偿				
其中：1. 因解除劳动关系给予的补偿				
2. 预计内退人员支出				
七、其他		681, 760. 00	682, 084. 00	-324. 00
其中：以现金结算的股份支付				
<u>合计</u>		<u>266, 717. 71</u>	<u>53, 120, 001. 68</u>	<u>53, 188, 706. 36</u>
				<u>198, 013. 03</u>
(3) 离职后福利				
<u>设定提存计划项目</u>	<u>期初余额</u>	<u>本期增加</u>	<u>本期减少</u>	<u>期末余额</u>
1. 基本养老保险费	57, 756. 70	4, 027, 510. 97	3, 974, 555. 19	110, 712. 48
2. 失业保险费	3, 538. 20	302, 270. 06	299, 113. 78	6, 694. 48
<u>合计</u>	<u>61, 294. 90</u>	<u>4, 329, 781. 03</u>	<u>4, 273, 668. 97</u>	<u>117, 406. 96</u>
19、应交税费				
<u>项目</u>		<u>期末余额</u>	<u>期初余额</u>	
增值税		5, 251. 57	-2, 803. 44	
营业税		3, 444, 804. 10	-766, 073. 81	
企业所得税		2, 808, 757. 21	463, 464. 09	
城市维护建设税		34, 500. 55	9, 793. 15	
个人所得税		278, 391. 37	218, 245. 10	
教育费附加		103, 501. 68	38, 515. 58	
地方教育费附加		69, 001. 15	10, 450. 22	
河道工程修建维护管理费		34, 500. 55	9, 793. 17	
<u>合计</u>		<u>6, 776, 708. 18</u>	<u>-18, 615. 94</u>	

20、其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

<u>项目</u>	<u>期末余额</u>	<u>期初余额</u>
1年以内（含1年）	2, 318, 155, 663. 22	2, 829, 567, 220. 61
1—2年（含2年）	998, 435, 312. 62	119, 273, 208. 88
2—3年（含3年）	2, 365, 411. 43	6, 166, 339. 72
3年以上	222, 322, 514. 75	348, 108, 267. 55
<u>合计</u>	<u>3, 541, 278, 902. 02</u>	<u>3, 303, 115, 036. 76</u>

(2) 重要的账龄超过 1 年的其他应付款

<u>项目</u>	<u>期末余额</u>	<u>未偿还或结转的原因</u>
上海市青浦区土地储备中心	747,885,266.92	往来款
上海朱家角投资开发有限公司	247,728,768.45	往来款
上海市青浦区财政局	128,500,388.00	往来款
上海青浦投资有限公司	89,307,641.00	往来款
<u>合计</u>	<u>1,213,422,064.37</u>	

21、一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的非流动负债类别:

<u>项目</u>	<u>期末余额</u>	<u>期初余额</u>
一年内到期的长期借款	660,818,182.00	513,818,182.00
<u>合计</u>	<u>660,818,182.00</u>	<u>513,818,182.00</u>

(2) 1年内到期的长期借款:

<u>项目</u>	<u>期末余额</u>	<u>期初余额</u>
信用借款	1,818,182.00	1,818,182.00
保证借款	540,000,000.00	355,000,000.00
抵押借款	119,000,000.00	82,000,000.00
保证+抵押		75,000,000.00
<u>合计</u>	<u>660,818,182.00</u>	<u>513,818,182.00</u>

22、长期借款

(1) 长期借款分类

<u>项目</u>	<u>期末余额</u>	<u>期初余额</u>
信用借款	2,727,272.00	4,545,454.00
抵押借款	189,000,000.00	308,000,000.00
保证借款	40,000,000.00	570,000,000.00
保证+抵押借款	450,000,000.00	300,000,000.00
<u>合计</u>	<u>681,727,272.00</u>	<u>1,182,545,454.00</u>

(2) 已到期未偿还的长期借款情况:

无

(3) 抵押借款

<u>贷款单位</u>	<u>借款余额</u>	<u>抵押物</u>
工商银行青浦支行	189,000,000.00	青浦区青浦镇华盈路 685 弄 33-35 号、 36-38 号; 青浦区青浦镇公园路 408 号、 390 号 205 室、304 室、305 室; 青浦 区朱家角镇北大街 214、216、218、220、 222、224 号、237 号 13、14 号、朱家 角镇新风路 195 弄 44 号、8 号

<u>合计</u>	<u>189,000,000.00</u>	=
-----------	-----------------------	---

(4) 保证借款

	<u>贷款单位</u>	<u>借款余额</u>	<u>担保人</u>
交通银行青浦支行		40,000,000.00	上海西虹桥商务开发有限公司
	<u>合计</u>	<u>40,000,000.00</u>	

(5) 保证+抵押借款

	<u>贷款单位</u>	<u>借款余额</u>	<u>担保人</u>
中国银行青浦支行		300,000,000.00	上海淀山湖新城发展有限公司提供担保；沪房地青字（2013）第011374号
浦发银行青浦支行		150,000,000.00	上海西虹桥商务开发有限公司提供担保；沪房地青字（2013）第011373号
	<u>合计</u>	<u>450,000,000.00</u>	

23、专项应付款

<u>项目</u>	<u>期初余额</u>	<u>本期增加</u>	<u>本期减少</u>	<u>期末余额</u>
新城一站大型社区专项补贴资金	4,108,513,140.00	934,186,180.00	3,774,304,184.21	1,268,395,135.79
项目代建资金	261,298,089.00	1,857,300.00	199,009,644.67	64,145,744.33
专项扶持资金	45,487,722.00	571,248,073.00	596,050,527.46	20,685,267.54
<u>合计</u>	<u>4,415,298,951.00</u>	<u>1,507,291,553.00</u>	<u>4,569,364,356.34</u>	<u>1,353,226,147.66</u>

24、股本

<u>投资者名称</u>	<u>年初账面余额</u>			<u>期末账面余额</u>		
	<u>投资金额</u>	<u>所占比 例%</u>	<u>本期增加</u>	<u>本期减少</u>	<u>投资金额</u>	<u>所占比 例%</u>
上海市青浦区国有资产监督管理委员会	1,350,000,000.00	100.00			1,350,000,000.00	100.00
<u>合计</u>	<u>1,350,000,000.00</u>	<u>100.00</u>			<u>1,350,000,000.00</u>	<u>100.00</u>

25、资本公积

<u>项目</u>	<u>期初余额</u>	<u>本期增加</u>	<u>本期减少</u>	<u>期末余额</u>
其他资本公积	3,340,043,158.01			3,340,043,158.01
<u>合计</u>	<u>3,340,043,158.01</u>			<u>3,340,043,158.01</u>

26、盈余公积

<u>项目</u>	<u>期初余额</u>	<u>本期增加</u>	<u>本期减少</u>	<u>期末余额</u>
法定盈余公积	60,403,507.01	14,015,077.11		74,418,584.12
<u>合计</u>	<u>60,403,507.01</u>	<u>14,015,077.11</u>		<u>74,418,584.12</u>

27、未分配利润

<u>项目</u>	<u>金额</u>	<u>提取或分配比例</u>
调整前上期末未分配利润	545,257,922.91	--
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	545,257,922.91
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	157,529,240.22
减: 提取法定盈余公积	14,015,077.11
提取任意盈余公积	
提取一般风险准备	
应付普通股股利	3,150,217.10
期末未分配利润	685,621,868.92

28、营业收入和营业成本

(1) 营业收入和营业成本:

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,806,302,414.52	3,737,076,205.87	486,811,375.45	340,460,020.92
其他业务	26,598,223.05	8,747,294.99	11,384,644.48	6,270,430.36
合计	<u>2,832,900,637.57</u>	<u>3,745,823,500.86</u>	<u>498,196,019.93</u>	<u>346,730,451.28</u>

(2) 主营业务(分产品):

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
开发建设收入	1,998,664,119.70	1,846,670,216.34	375,415,669.00	267,837,258.01
保障房销售收入	743,721,464.28	1,876,592,498.18	85,153,764.23	67,105,029.23
劳务、服务费收入	63,916,830.54	13,813,491.35	26,241,942.22	5,517,733.68
合计	<u>2,806,302,414.52</u>	<u>3,737,076,205.87</u>	<u>486,811,375.45</u>	<u>340,460,020.92</u>

29、营业税金及附加

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
营业税			41,199,120.92	7,058,106.38
城市维护建设税			430,619.63	71,016.76
教育费附加			2,031,747.13	355,090.07
其他			402,615.49	25,658.21
合计			<u>44,064,103.17</u>	<u>7,509,871.42</u>

30、财务费用

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
利息支出		6,349,875.00		
减: 利息收入		861,979.83		846,796.13
利息净支出		5,487,895.17		-846,796.13
汇兑损失				
减: 汇兑收益				
汇兑净损失			164,046.27	48,800.62
银行手续费			6,346.10	6,346.10
其他				

<u>项目</u>	<u>本期发生额</u>	<u>上期发生额</u>
<u>合计</u>	<u>5,658,287.54</u>	<u>-791,649.41</u>

31、投资收益

<u>项目</u>	<u>本期发生额</u>	<u>上期发生额</u>
权益法核算的长期股权投资收益	1,145,141.58	928,386.03
<u>合计</u>	<u>1,145,141.58</u>	<u>928,386.03</u>

32、营业外收入

<u>项目</u>	<u>本期发生额</u>	<u>上期发生额</u>
非流动资产处置利得合计		6,200.00
其中：固定资产处置利得		6,200.00
政府补助	1,212,531,440.00	89,358,625.00
其他	820.13	8,129.47
<u>合计</u>	<u>1,212,532,260.13</u>	<u>89,372,954.47</u>

计入当期损益的政府补助：

<u>补助项目</u>	<u>本期发生金额</u>	<u>上期发生金额</u>	<u>与资产相关/与收益相关</u>
与收益相关的政府补助	1,257,081,440.00	89,358,625.00	与收益相关
<u>合计</u>	<u>1,257,081,440.00</u>	<u>89,358,625.00</u>	

33、营业外支出

<u>项目</u>	<u>本期发生额</u>	<u>上期发生额</u>
非流动资产处置损失合计	206.50	35,878.50
其中：固定资产处置损失	206.50	35,878.50
对外捐赠	2,000,000.00	
其他	306,317.94	123,460.00
<u>合计</u>	<u>2,306,524.44</u>	<u>159,338.50</u>

34、所得税费用

<u>项目</u>	<u>本期发生额</u>	<u>上期发生额</u>
当期所得税费用	12,910,840.14	8,785,241.92
<u>合计</u>	<u>12,910,840.14</u>	<u>8,785,241.92</u>

35、现金流量表项目

<u>项目</u>	<u>本期发生额</u>	<u>上期发生额</u>
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	157,529,240.22	148,479,849.01
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	13,598,975.29	21,844,089.91
无形资产摊销	569,062.41	
长期待摊费用摊销	115,954.68	34,705.40

处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	26,487,525.54	29,678.50
固定资产报废损失		
公允价值变动损失		
财务费用	6,349,875.00	
投资损失	-1,145,141.58	-928,386.03
递延所得税资产减少		
递延所得税负债增加		
存货的减少	3,628,382,862.38	-4,978,986,719.60
经营性应收项目的减少	-610,794,440.63	861,398,912.41
经营性应付项目的增加	-3,344,897,200.02	3,584,066,865.84
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-123,803,286.71	-364,061,004.56
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	708,965,619.55	173,444,504.52
减: 现金的期初余额	173,444,504.52	358,186,435.02
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	535,521,115.03	-184,741,930.50

现金和现金等价物的构成

<u>项目</u>	<u>期末余额</u>	<u>期初余额</u>
一、现金		
其中: 库存现金	19,566.20	19,566.20
可随时用于支付的银行存款	708,956,773.43	173,424,938.32
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中: 三个月内到期的债券投资		
无限量添加行		
三、期末现金及现金等价物余额	708,965,619.55	173,444,504.52
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		

36、所有权或使用权受到限制的资产

项目	金额	受限原因
华盈路 685 弄 33-35 号、36-38 号；	11,861,888.74	银行借款抵押
青浦区青浦镇公园路 408 号、390 号 205 室、304 室、305 室；	5,892,064.26	银行借款抵押
青浦区青浦镇南横村（1/1）丘、青浦区青浦镇南横村（1/2）丘	231,170,000.00	银行借款抵押
<u>合计</u>	<u>248,923,953.00</u>	

注 1：华盈路 685 弄 33-35 号、36-38 号为上海淀山湖新城发展有限公司资产，用于抵押担保上海淀山湖新城发展有限公司工商银行青浦支行借款。

注 2：青浦区青浦镇公园路 408 号、390 号 205 室、304 室、305 室为上海角里资产经营有限公司的资产，用于抵押担保上海淀山湖新城发展有限公司工商银行青浦支行借款。

注 3：青浦区青浦镇南横村（1/1）丘、青浦区青浦镇南横村（1/2）丘为上海五汇置业有限公司的资产，土地使用权证号分别是沪房地青字（2013）第 011373 号、沪房地青字（2013）第 011374 号；沪房地青字（2013）第 011373 号土地使用权用于浦发银行青浦支行的抵押借款，沪房地青字（2013）第 011374 号土地使用权用于中国银行青浦支行的抵押借款。

七、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

无

2、同一控制下企业合并

无

3、处置子公司

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例 (%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额
上海轩祥文化艺术有限公司	100.00		注销	工商注销日	注销	
上海景源绿化苗木有限公司	100.00		注销	工商注销日	注销	

续表：

子公司名称	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
-------	----------------	------------------	------------------	------------------------	---------------------------	-----------------------------

上海轩祥文化有限公司
上海景源绿化苗木有限公司

注：上海轩祥文化艺术有限公司与上海景源绿化苗木有限公司分别于 2014 年 11 月 30 日以

及 2014 年 12 月 22 日工商注销, 注销时上海轩祥文化艺术有限公司账面净资产为 1,000,000.00 元, 上海景源绿化苗木有限公司账面净资产为 4,298,279.29 元。

八、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质
上海盛青房地产发展有限公司	上海	上海	房地产开发、经营, 物业管理等
上海盛青经济发展有限公司	上海	上海	招商引资, 经济技术咨询服务
上海角里资产经营有限公司	上海	上海	资产管理, 投资管理, 商务信息咨询等
上海青浦新城区工程项目管理有限公司	上海	上海	建筑工程项目管理咨询, 建筑工程咨询等
上海市青浦第一房屋征收服务事务所有限公司	上海	上海	征收补偿服务、房屋置换服务
上海山湖秀物业管理有限公司	上海	上海	物业管理, 保洁服务, 房屋维修
上海盛青工程咨询有限公司	上海	上海	销售及种植花卉、苗木, 园林绿化工程, 绿化养护
上海各利实业发展有限公司	上海	上海	建筑工程, 建筑设计, 室内装潢, 土石方工程, 绿化工程等
上海五汇置业有限公司	上海	上海	房地产开发, 经营, 物业管理, 室内装潢, 绿化工程, 建材等销售
上海昕泰置业有限公司	上海	上海	房地产开发, 经营, 物业管理, 室内装潢, 绿化工程, 建材等销售

续表:

子公司名称	持股比例(%)		表决权比例 (%)	取得方式	审计机构
	直接	间接			
上海盛青房地产发展有限公司	100	100	100	划转	天职会计师事务所(特殊普通合伙)
上海盛青经济发展有限公司	100	100	100	划转	天职会计师事务所(特殊普通合伙)
上海角里资产经营有限公司	100	100	100	划转	天职会计师事务所(特殊普通合伙)
上海青浦新城区工程项目管理有限公司	100	100	100	划转	天职会计师事务所(特殊普通合伙)
上海市青浦第一房屋征收服务事务所有限公司	100	100	100	划转	天职会计师事务所(特殊普通合伙)
上海山湖秀物业管理有限公司	100	100	100	设立	天职会计师事务所(特殊普通合伙)
上海盛青工程咨询有限公司	100	100	100	设立	天职会计师事务所(特殊普通合伙)
上海各利实业发展有限公司	100	100	100	划转	天职会计师事务所(特殊普通合伙)
上海五汇置业有限公司	100	100	100	设立	天职会计师事务所(特殊普通合伙)

上海昕泰置业有限公司 100 100 100 设立 天职会计师事务所（特殊普通合伙）

2、在合营安排或联营企业中的权益

（1）重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		表决权比例(%)
				直接	间接	
上海朱家角投资开发有限公司	上海	上海	基础设施开发，实业投资，资产经营，项目开发等	41.84%	41.84%	41.84%
上海青浦区新城周洁舞蹈艺术专修学校	上海	上海	中等及中等以下非学历业余培训	80.00%	80.00%	重大影响

（2）重要联营企业的主要财务信息

项目	期末数/本期数			期初数/上期数
	上海朱家角投资开发有限公司	上海青浦区新城周洁舞蹈艺术专修学校	上海朱家角投资开发有限公司	上海青浦区新城周洁舞蹈艺术专修学校
流动资产	4,258,595,229.09	1,226,045.36	5,067,371,247.95	801,052.85
非流动资产	1,192,308,210.52	11,975.90	1,213,444,328.57	15,499.98
资产合计	5,450,903,439.61	1,238,021.26	6,280,815,576.52	816,552.83
流动负债	1,507,996,271.78	129,000.50	1,258,664,256.25	29,799.19
非流动负债	2,607,451,413.37		3,688,832,170.90	
负债合计	4,115,447,685.15	129,000.50	4,947,496,427.15	29,799.19
净资产	1,335,455,754.46	1,109,020.76	1,333,319,149.37	786,753.64
按持股比例计算的净资产份额	558,754,687.67	887,216.61	557,860,732.10	629,402.91
调整事项	21,541,816.53		21,548,444.22	
对联营企业权益投资的账面价值	580,296,504.20	887,216.61	579,409,176.32	629,402.91
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入	253,216,399.41	1,570,488.50	70,897,036.87	1,130,459.71
净利润	2,120,764.53	322,267.12	2,087,867.43	68,527.87
其他综合收益				
综合收益总额				
本年度收到的来自联营企业的股利				

对上述联营企业的权益投资的会计处理方法：权益法

3、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

不适用。

4、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

不适用。

九、与金融工具相关的风险

不适用。

十、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

<u>母公司名称</u>	<u>注册地</u>	<u>业务性质</u>	<u>注册资本</u>	<u>母公司对本企业的持股比例 (%)</u>	<u>母公司对本企业的表决权比例 (%)</u>
上海市青浦区国有资产监督管理委员会	上海			100.00	100.00

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注八. 1。

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八. 2。

4、其他关联方情况

<u>其他关联方名称</u>	<u>其他关联方与本企业关系</u>
上海市青浦区公共租赁住房运营有限公司	有股权但无控制权、无重大影响
上海西虹桥商务开发有限公司	有股权但无控制权、无重大影响
上海气度酒店管理有限公司	有股权但无控制权、无重大影响
上海青浦国际旅行社有限公司	有股权但无控制权、无重大影响
上海朱家角文化旅游发展有限公司	有股权但无控制权、无重大影响
上海青浦旅游总社有限公司	有股权但无控制权、无重大影响
上海环淀山湖会务服务有限公司	有股权但无控制权、无重大影响
上海西洲置业有限公司	有股权但无控制权、无重大影响

5、关联交易情况

无

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

<u>项目名称</u>	<u>关联方</u>	<u>期末余额</u>	<u>期初余额</u>
其他应收款	上海西洲置业有限公司	1,034,492,353.41	484,162,353.41
其他应收款	上海市青浦区国有资产监督管理委员会	250,142.00	
其他应收款	上海西虹桥商务开发有限公司	27,648.40	27,648.40
<u>合计</u>		<u>1,475,210,339.14</u>	<u>798,338,285.14</u>

(2) 应付项目

<u>项目名称</u>	<u>关联方</u>	<u>期末余额</u>	<u>期初余额</u>

其他应付款	上海朱家角投资开发有限公司	1,262,515,275.61	2,264,632,951.89
其他应付款	上海西洲置业有限公司	81,190,000.00	126,265,395.30
<u>合计</u>		<u>1,343,705,275.61</u>	<u>2,390,898,347.19</u>

十一、 股份支付

不适用

十二、 承诺及或有事项

1、 重大承诺事项

公司不存在需要披露的承诺事项。

2、 或有事项

对外担保情况

<u>担保单位</u>	<u>担保对象</u>	<u>企业性质</u>	<u>担保方式</u>	<u>担保种类</u>	<u>实际担保金额</u>
	<u>名称</u>				
本公司	上海西虹桥商务开发有限公司	有限公司	一般保证	贷款担保	2,800,000,000.00
本公司	上海青浦工业园区发展(集团)有限公司	有限公司	一般保证	贷款担保	1,095,000,000.00
本公司	上海朱家角投资开发有限公司	有限公司	一般保证	贷款担保	696,000,000.00
<u>合计</u>					<u>4,591,000,000.00</u>

(续)

<u>担保单位</u>	<u>担保对象</u>						<u>已计 入预 计负 债金 额</u>	<u>其中: 本期已 计入预 计负债 金额</u>
	<u>名称</u>	<u>企业性质</u>	<u>担保对象现 状</u>	<u>是否逾 期</u>	<u>是否被 诉</u>	<u>代偿损 失金额</u>		
本公司	上海西虹桥商务开发有限公司	有限公司	正常经营	否	否			
本公司	上海青浦工业园区发展(集团)有限公司	有限公司	正常经营	否	否			
本公司	上海朱家角投资开发有限公司	有限公司	正常经营	否	否			

十三、 资产负债表日后事项

本公司于 2015 年 1 月份发行 13 亿公司债券。

十四、 其他重要事项

1、 前期会计差错更正

不适用。

2、 债务重组

不适用。

3、资产置换

不适用

4、年金计划

不适用。

5、终止经营

不适用。

6、分部信息

不适用。

7、其他对投资者决策有影响的重要事项

无。

十五、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:

种类	期末数				年初数			
	账面余额	比例	坏账准备	账面余额	比例	坏账准备	账面余额	比例
	金额	(%)	金额	(%)	金额	(%)	金额	(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	2,667,753.97	100.00			2,667,753.97	100.00		
无风险组合	2,667,753.97	100.00			2,667,753.97	100.00		
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款								
<u>合计</u>	<u>2,667,753.97</u>	<u>100.00</u>			<u>2,667,753.97</u>	<u>100.00</u>		

因发生坏账的可能性极小，因此不计提坏账准备。

(2) 本报告期坏账准备转回或收回金额重要的:

无。

(3) 本报告期实际核销的应收账款情况:

无。

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况:

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
上海青浦投资有限公司	货款	2,644,637.75	3年以上	86.21	
上海东兴置业集团有限公司	货款	23,116.22	3年以上	13.79	

<u>合计</u>	<u>2,667,753.97</u>	<u>100.00</u>
-----------	---------------------	---------------

2、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露:

种类	期末数				年初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金 额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金 额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款								
按组合计提坏账准备的其他应收款	2,163,999,858.96	100.00	—	—	2,508,754,336.73	100.00	—	—
无风险组合	2,163,999,858.96	100.00	—	—	2,508,754,336.73	100.00	—	—
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款								
<u>合计</u>	<u>2,163,999,858.96</u>	<u>100.00</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,508,754,336.73</u>	<u>100.00</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

因发生坏账的可能性极小，因此不计提坏账准备。

(2) 本报告期坏账准备转回或收回金额重要的：

无。

(3) 本报告期实际核销的其他应收款情况：

无。

(4) 其他应收款期末余额前五名单位情况：

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
上海西洲置业有限公司	往来款	1,034,492,353.41	1年以内	47.80	
上海盛青房地产发展有限公司	往来款	930,554,989.22	1年以内	43.00	
上海天桥房地产开发有限公司	往来款	110,275,352.75	1-2年	5.10	
上海青浦资产经营有限公司	往来款	70,000,000.00	3以上	3.23	
上海青浦东方有线网络有限公司	往来款	6,423,441.00	1年以内	0.30	
<u>合计</u>		<u>2,151,746,136.38</u>		<u>99.43</u>	

3、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司投资	1,611,819,326.08	7,500,000.00		1,619,319,326.08
对联营企业投资	580,038,579.23	1,145,141.58		581,183,720.81
小 计	<u>2,191,857,905.31</u>	<u>8,645,141.58</u>		<u>2,200,503,046.89</u>

减：长期股权投资减值准备

合 计	<u>2,191,857,905.31</u>	<u>8,645,141.58</u>	<u>2,200,503,046.89</u>
-----	-------------------------	---------------------	-------------------------

(2) 长期股权投资明细

<u>被投资单位</u>	<u>投资成本</u>	<u>年初余额</u>	<u>增减变动</u>	<u>期末余额</u>
<u>合 计</u>	<u>1,770,495,986.08</u>	<u>2,191,857,905.31</u>	<u>8,645,141.58</u>	<u>2,200,503,046.89</u>
一、子企业.				
上海山湖秀物业管理有限公司	500,000.00	500,000.00	2,500,000.00	3,000,000.00
上海各利实业发展有限公司	3,000,000.00	3,000,000.00		3,000,000.00
上海角里资产经营有限公司	30,000,000.00	30,000,000.00		30,000,000.00
上海市青浦第一房屋征收服务事务所有限公司	14,211,055.46	14,211,055.46		14,211,055.46
上海青浦新城区工程项目管理有限公司	5,500,234.21	5,500,234.21		5,500,234.21
上海盛青房地产发展有限公司	1,555,608,036.41	1,555,608,036.41		1,555,608,036.41
上海盛青经济发展有限公司	3,000,000.00	3,000,000.00		3,000,000.00
上海盛青工程咨询有限公司			5,000,000.00	5,000,000.00
二、联营企业.				
上海朱家角投资开发有限公司	158,276,660.00	579,409,176.32	887,327.88	580,296,504.20
上海青浦区新城周洁舞蹈艺术专修学校	400,000.00	629,402.91	257,813.7	887,216.61

续表

<u>被投资单位</u>	<u>核算方法</u>	<u>持股比例(%)</u>	<u>表决权比例(%)</u>	<u>期末减值准备</u>	<u>本期计提减值准备</u>	<u>本期现金红利</u>
一、子企业.						
1. 上海山湖秀物业管理有限公司	成本法	100	100			
2. 上海各利实业发展有限公司	成本法	100	100			
3. 上海角里资产经营有限公司	成本法	100	100			
4. 上海市青浦第一房屋征收服务事务所有限公司	成本法	100	100			
5. 上海青浦新城区工程项目管理有限公司	成本法	100	100			
6. 上海盛青房地产发展有限公司	成本法	100	100			
7. 上海盛青经济发展有限公司	成本法	100	100			
8. 上海盛青工程咨询有限公司	成本法	100	100			
二、联营企业.						
1. 上海朱家角投资开发有限公司	权益法	41.84	41.84			
2. 上海青浦区新城周洁舞蹈艺术专修学校	权益法	80.00	重大影响			

4、营业收入和营业成本

(1) 营业收入和营业成本:

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,004,216,452.74	1,855,866,474.74	402,376,157.73	286,751,162.99
其他业务	13,127,382.96	5,178,141.06	9,763,696.13	5,252,822.22
合计	<u>2,017,343,835.70</u>	<u>1,861,044,615.80</u>	<u>412,139,853.86</u>	<u>292,003,985.21</u>

(2) 主营业务(分产品):

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
开发建设收入	1,998,664,119.70	1,846,670,216.34	375,415,669.00	267,837,258.01
保障房销售收入	5,552,333.04	9,196,258.40	26,960,488.73	18,913,904.98
合计	<u>2,004,216,452.74</u>	<u>1,855,866,474.74</u>	<u>402,376,157.73</u>	<u>286,751,162.99</u>

5、 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	1,145,141.58	928,386.03
合计	<u>1,145,141.58</u>	<u>928,386.03</u>

6、 现金流量表

项目	本期发生额	上期发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	140,150,771.11	147,672,400.15
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	10,512,481.04	20,330,470.96
无形资产摊销	569,062.41	-
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	-	-6,200.00
固定资产报废损失	-	-
公允价值变动损失	-	-
财务费用	-	-
投资损失	-1,145,141.58	-928,386.03
递延所得税资产减少	-	-
递延所得税负债增加	-	-
存货的减少	2,806,337,636.78	-3,134,439,874.16
经营性应收项目的减少	348,406,244.40	-936,996,820.42
经营性应付项目的增加	-3,558,247,842.39	3,489,121,322.59
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	-253,416,788.23	-415,247,086.91
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	582, 974, 880. 01	117, 821, 772. 94
减: 现金的期初余额	117, 821, 772. 94	268, 580, 249. 64
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	465, 153, 107. 07	-150, 758, 476. 70

现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、 现金	582, 974, 880. 01	117, 821, 772. 94
其中: 库存现金	183. 93	9, 377. 96
可随时用于支付的银行存款	582, 974, 696. 08	117, 812, 394. 98
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、 现金等价物		
其中: 三个月内到期的债券投资		
无限量添加行		
三、 期末现金及现金等价物余额	582, 974, 880. 01	117, 821, 772. 94
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		

十六、 财务报表的批准

本财务报告于 2015 年 04 月 13 日由董事会通过及批准发布。

公司名称: 上海淀山湖新城发展有限公司

法定代表人:



主管会计工作负责人:



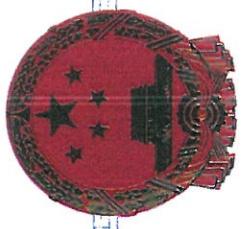
会计机构负责人:



日期: 2015 年 04 月 13 日

日期: 2015 年 04 月 13 日

日期: 2015 年 04 月 13 日



证书序号: 000136

会计师事务所
证券、期货相关业务许可证

经财政部~~安~~中国证监会监督管理委员会审查，批准
利安达会计师事务所~~特殊普通合伙~~ 执行证券、期货相关业务。
首席合伙人~~吴锦辉~~
1010524976



证书号: 15

发证时间: 二〇一五年十一月二十七日

证书有效期至: 二〇一五年十一月二十七日

编号:No.100361832



营业 执 照

(副 本) (4-1)

准予设立登记证号: 1101050524916

名 称 利安达会计师事务所(特殊普通合伙)
类 型 特殊普通合伙企业
主要经营场所 北京市朝阳区八里庄西里100号1号楼东区2008室
执行事务合伙人 黄锦辉
成立日期 2013年10月22日
合伙期限 2013年10月22日至 长期
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

2014 年 08 月 29 日

企业信用信息公示系统网址: qyxy.bairc.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

证书序号: NO 006863

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》。



中华人民共和国民政部制



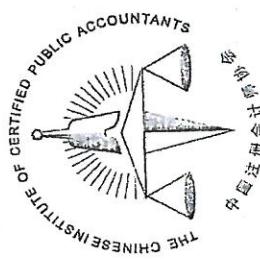
会 计 师 事 务 所



名称：利安达会计师事务所（特殊普通合伙）

主任会计师：黄锦辉
办公场所：北京市朝阳区八里庄西里100号1号楼东区
20层2008室

组织形式：特殊普通合伙
会计师事务所编号：11000154
注册资本(出资额)：1591万元
批准设立文号：京财会许可[2013]0061号
批准设立日期：2013-10-11



注册会计师工作单位变更登记簿

A circular stamp with the text '中国注册会计师协会' (Chinese Institute of Certified Public Accountants) around the perimeter and 'CICPA' in the center.

名	黄福生	性	男
出生	1976-08-02	性别	男
单位	中磊会会计师事务所有限责任公司	部门	司工商分所
电话	3621317609000095	登记号	



	
	
<p>中華人民共和國 全國總會計師公會</p>	
姓 名 Full name	曾華
性 別 Sex	女
出生日期 Date of birth	1984-03-13
工作单位 Working unit	中華全國會計師公會有限公司 上海分所
身份证号 Identity card No.	142701198403131288
	
<p>1101050524976</p>	
<p>注册会计师工作单位变更事项登记 Registration of the Change of Working Unit by a CPA</p>	
<p>同意调出 <u>大信</u> 2014.7.17 Agree the holder to be transferred from</p>	
<p>事务所 CPAs</p>	
<p>转出协会盖章 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs 2014年7月17日</p>	
<p>同意调入 Agree the holder to be transferred to</p>	
<p>利安达会计师事务所 CPAs</p>	
<p>转所专用章 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs 2014年12月31日</p>	
<p>注意事项</p>	
<p>一、注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示本证书。 二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。 三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书退还主管注册会计师协会。 四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补发手续。</p>	
<p>NOTES</p>	
<p>1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary. 2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed. 3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business. 4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.</p>	