



**2015 年上海淀山湖新城发展有限公司
公司债券 2016 年年度报告**

二〇一七年四月

重要提示

本年度报告的全部内容依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 38 号——公司债券年度报告的内容与格式》及其他现行法律、法规的规定，并结合本公司的实际情况编制。

公司董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

利安达会计师事务所（特殊普通合伙）对本公司 2016 年财务报告进行了审计，并出具了利安达审字[2017]第 2247 号的标准无保留意见审计报告。

重大风险提示

投资者在评价和购买本期债券时，应认真考虑各项可能对本期债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读债券募集说明书中“第十五条 风险与对策”等有关章节内容。

截至本报告出具日，公司面临的风险因素与募集说明书中“第十五条 风险与对策”章节没有重大变化。

目录

重要提示.....	1
重大风险提示.....	2
释义.....	5
第一节 公司及相关中介机构.....	6
一、公司概况	6
二、信息披露事务负责人和联系方式	6
三、信息披露及备置地点	6
四、报告期内控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员的变更情况	6
五、相关中介机构简介	7
第二节 公司债券事项.....	8
一、债券基本情况	8
二、募集资金使用情况	9
三、跟踪评级情况	9
四、公司债券增信机制、偿债计划及其他保障措施的执行情况	10
五、债券持有人会议的召开情况	11
六、债券受托管理人	11
第三节 财务和资产情况.....	12
一、对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的原因及影响的分析说明	12
二、主要会计数据和财务指标	12
三、主要资产和负债变动情况	15
四、逾期未偿还债项情况	18
五、资产权利限制情况分析	18
六、对其他债券和债券融资工具付息兑付情况	18
七、对外担保变动情况	18
八、银行授信及使用情况说明	19
第四节 业务和公司治理情况.....	20
一、公司主营业务概况	20
二、报告期内公司的主要经营情况	21
三、报告期内投资情况分析	23
四、严重违约事项	23
五、控股股东独立性	23
六、非经营性往来占款或资金拆借以及违规担保情况说明	23
七、公司治理、内部控制情况及执行募集说明书约定情况	24

第五节 重大事项.....	25
一、报告期内重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项	25
二、报告期内破产重整相关事项	25
三、公司及其控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，公司董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施的情况	25
四、报告期内其他重大事项情况	25
第六节 财务报告.....	27
一、发行人审计报告	27
二、保证人审计报告	27
第七节 备查文件目录.....	28
一、备查文件	28

释义

在本年度报告中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人/公司/本公司	指	上海淀山湖新城发展有限公司
本期债券	指	发行总额为 13 亿元的 2015 年上海淀山湖新城发展有限公司公司债券
本期/本年度报告/本报告	指	上海淀山湖新城发展有限公司公司债券 2016 年年度报告
主承销商/承销商/国金证券	指	国金证券股份有限公司
债券受托管理人	指	上海银行股份有限公司青浦支行
会计师事务所	指	利安达会计师事务所（特殊普通合伙）
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《公司章程》	指	《上海淀山湖新城发展有限公司章程》
报告期/本报告期	指	2016 年度
募集说明书	指	《2015 年上海淀山湖新城发展有限公司公司债券募集说明书》
募集资金三方监管协议	指	《2013 年上海淀山湖新城发展有限公司公司债券募集资金账户及资金三方监管协议》
《债券受托管理协议》	指	《2013 年上海淀山湖新城发展有限公司公司债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	指《2013 年上海淀山湖新城发展有限公司公司债券受托管理协议》的附件
元	指	如无特别说明，为人民币元

本年度报告中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第一节 公司及相关中介机构

一、公司概况

公司中文名称：上海淀山湖新城发展有限公司

公司法定代表人：蒋家敏

公司注册地址：上海市青浦区华青南路 777 号

公司办公地址：上海市青浦区华青南路 777 号

邮政编码：201700

二、信息披露事务负责人和联系方式

联系人姓名：郑翀

联系地址：上海市青浦区华青南路 777 号

联系电话：021-39716666-3007

传真：021-69731500

电子邮箱：70522324@qq.com

三、信息披露及备置地点

本年度报告查询网址：

1、www.sse.com.cn；2、www.chinabond.com.cn

本年度报告备置地点：上海市青浦区华青南路 777 号

四、报告期内控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员的变更情况

（一）公司控股股东、实际控制人变更情况

报告期内，公司控股股东、实际控制人未发生变更。控股股东、实际控制人信息与上期报告披露情况一致。

（二）公司董事、监事、高级管理人员的变更情况

报告期内，公司董事无变动，公司监事变更为吴跃红、王朔、潘

辉、吴伟明、陈利，并于 2016 年 10 月 10 日完成工商变更。

新增高级管理人员：上海市青浦区国有资产监督管理委员会于 2016 年 1 月 11 日下发《关于潘俊同志任职的通知》(青国资委(2016)8 号)，任命潘俊为公司副总经理。

五、相关中介机构简介

(一) 会计师事务所信息

名称：利安达会计师事务所（特殊普通合伙）

办公地址：北京市朝阳区慈云寺北里 210 号远洋国际中心 E 座
11-12 层

经办会计师：顾宇倩、李亚军

联系电话：010-85886680

(二) 债券受托管理人信息

名称：上海银行股份有限公司青浦支行

办公地址：上海市青浦区青安路 39 号

联系人姓名：卜月林

联系电话：021-59723058

(三) 信用评级机构

信用评级机构名称：中诚信国际信用评级有限公司

办公地址：北京市西城区复兴门内大街 156 号北京招商国际金融
中心 D 座 12 层

联系人：尹梦芳

联系电话：010-66428877

(四) 报告期内中介机构变更情况

无。

第二节 公司债券事项

一、债券基本情况

1、债券名称：2015 年上海淀山湖新城发展有限公司公司债券。

2、债券简称及代码：债券简称为“15 淀山湖债”（银行间），债券代码为 1580031（银行间）；债券简称为“15 淀山湖”（上交所），债券代码为 127092（上交所）。

3、起息日：2015 年 1 月 30 日。

4、到期日：2021 年 1 月 30 日。

5、债券余额：13 亿元。

6、债券期限：6 年。

7、债券利率：5.95%。

8、还本付息方式：本期债券每年付息一次，年度付息款项自付息首日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。每年付息时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。本期债券设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第 3 年、第 4 年、第 5 年和第 6 年末分别按照债券发行总额 25%的比例偿还债券本金。每次还本时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。

9、上市或转让交易场所：银行间市场及上海证券交易所。

10、发行范围及对象：

（1）承销团公开发行：境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）。（2）上海证券交易所协议发行：持有中国证券登记公司

上海分公司基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者(国家法律、法规另有规定除外)。

11、报告期内付息兑付情况：报告期内，本期债券于 2016 年 2 月 1 日完成第一次付息。付息不存在违约情况。

二、募集资金使用情况

(一) 募集资金使用情况

本期债券募集资金 13 亿元人民币，其中 3.00 亿元用于青浦新城一站大型居住社区配套商品房基地 AB 地块建设；3.00 亿元用于青浦新城一站大型居住社区配套商品房基地 D 地块建设；7.00 亿元用于青浦新城一站大型居住社区配套商品房基地 EF 地块建设。

(二) 募集资金余额

截至本报告出具日，本期债券募集资金已按募集说明书披露用途使用完毕。

(三) 募集资金专户运作情况

根据募集资金三方监管协议，本公司已在监管银行开立募集资金专项账户用于募集资金款项的接收、存储及划转活动，募集资金专户运作正常。

三、跟踪评级情况

根据中诚信国际信用评级有限公司 2016 年 6 月 29 日出具的《上海淀山湖新城发展有限公司 2016 年度跟踪评级报告》(信评委函字[2016]跟踪 0365)，上海淀山湖新城发展有限公司的主体信用等级由 AA 调升至 AA+，评级展望为稳定；“15 淀山湖债/15 淀山湖”的债项信用等级由 AA 调升至 AA+。

四、公司债券增信机制、偿债计划及其他保障措施的执行情况

（一）增信机制

本期债券为无担保债券，其偿债资金主要来源于公司业务产生的现金流。公司将以良好的经营业绩为本期债券的到期偿还创造基础条件，并将采取具体有效的措施来保障债券投资者到期兑付本息的合法权益。

（二）偿债计划

本期债券发行总额 13 亿，为 6 年期固定利率品种，按年付息，并设置提前偿还条款，在债券存续期的第 3 年、第 4 年、第 5 年和第 6 年末分别按债券发行总额 25%、25%、25%和 25%的比例偿还债券本金，这有利于提前制定相应的偿债计划。为了充分、有效地维护债券持有人的利益，公司为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括设立专门部门、委派专门人员、设计工作流程、制定管理措施和做好组织协调等，努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制。

（三）其他保障措施

发行人设立专项偿债资金专户，通过对该账户的专项管理，提前准备本期债券的到期应付本息，按约定偿付本期债券本息。按照发行人和上海银行股份有限公司青浦支行签署的《2013 年上海淀山湖新城发展有限公司公司债券偿债资金专户及资金监管协议》，发行人将在上海银行股份有限公司青浦支行开立偿债专户。偿债资金是发行人为了保证按照《募集说明书》约定及时足额支付本期债券到期应偿还的本金及利息而设的专项资金。除本期债券的本金兑付和支付债券利息以及银行结算费用外，偿债专户资金不得用于其他用途。同时，发

行人将从经营盈余中逐步提取资金作为专项偿债资金，并将专项资金划拨至在上海银行股份有限公司青浦支行开立的专项资金账户进行管理，专门用于本期债券本息的兑付工作，以确保本期债券本息按期兑付，保障投资者利益。

五、债券持有人会议的召开情况

报告期内，本期债券未召开债券持有人会议。

六、债券受托管理人

为明确发行人、债券持有人及债券受托管理人之间的权利义务，保障本期债券持有人的利益，发行人聘请了上海银行股份有限公司青浦支行为债券受托管理人。债券受托管理人在本期债券存续期限内依照约定代行债券持有人的权利，维护债券持有人的利益，同时履行《债券持有人会议规则》项下债券受托管理人的职责和义务，按照《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》的规定召集和主持债券持有人会议。

第三节 财务和资产情况

本节财务会计信息及有关分析反映了本公司 2015 年度及 2016 年度的财务和资产情况。其中 2015 年度和 2016 年度财务数据来自经由利安达会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具的标准无保留意见的利安达审字[2016]第 2160 号审计报告和利安达审字[2017]第 2247 号审计报告。非经特别说明，本节中引用的财务会计数据均摘自上述财务报告。

一、对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的原因及影响的分析说明

报告期内无会计政策和会计估计变更以及差错更正。

二、主要会计数据和财务指标

（一）主要会计数据

表 3-1：公司主要会计数据

单位：万元

项目	2016 年末	2015 年末	同比变动
总资产	1,443,845.36	1,331,332.95	8.45%
总负债	725,404.39	683,639.60	6.11%
净资产	718,440.97	647,693.35	10.92%
归属母公司股东净资产	718,390.13	647,643.13	10.92%
期末现金及现金等价物余额	105,256.23	118,229.68	-10.97%
	2016 年度	2015 年度	同比变动
营业收入	213,963.00	269,850.13	-20.71%
净利润	68,652.99	106,868.47	-35.76%
归属于母公司股东的净利润	68,652.38	106,868.25	-35.76%
EBITDA	71,504.39	110,228.58	-35.13%
经营活动产生的现金流量净额	102,579.43	35,933.33	185.47%
投资活动产生的现金流量净额	-1,245.95	19,288.26	-106.46%

筹资活动产生的现金流量净额	-114,306.93	-7,888.47	-1,349.04%
---------------	-------------	-----------	------------

1、2016 年度净利润较 2015 年度减少 38,215.48 万元，同比下降 35.76%，主要由于本期母公司开发建设收入规模下降使本期营业收入较上年有所下降。

2、2016 年度归属于母公司股东的净利润较 2015 年度减少 38,215.48 万元，同比下降 35.76%，主要由于本期母公司开发建设收入规模下降所致。

3、2016 年度 EBITDA 较 2015 年度减少 38,724.19 万元，同比下降 35.13%，主要由于本期利润总额减少 38,555.13 万元所致。

4、2016 年度经营活动产生的现金流量净额较 2015 年度增加 66,646.10 万元，同比上升 185.47%，主要由于 2015 年向非合并范围内关联方支付的往来资金在本期收回，使本期收到的其他与经营活动有关的现金增长，同时支出的其他与经营活动有关的现金较上期减少，现金流量净额较上期上升幅度较大。

5、2016 年度投资活动产生的现金流量净额较 2015 年度减少 20,534.21 万元，同比下降 106.46%，主要由于本期未收到其他与投资活动有关的现金。

6、2016 年度筹资活动产生的现金流量净额较 2015 年度减少 106,418.46 万元，同比下降 1,349.04%，主要是由于 2015 年大量银行借款本期归还，以及本期分配股利较上期大幅增加所致。

（二）主要财务指标

表 3-2：公司主要财务指标

财务指标	2016 年末	2015 年末	同比变动
流动比率（倍）	4.66	3.68	26.53%
速动比率（倍）	1.36	0.99	37.77%

资产负债率 (%)	50.24	54.32	-7.51%
	2016 年度	2015 年度	同比变动
EBITDA (万元)	71,504.39	110,228.58	-35.13%
EBITDA 全部债务比	0.51	0.72	-28.75%
利息保障倍数 (倍)	5.56	5.07	9.68%
现金利息保障倍数 (倍)	9.25	2.73	239.28%
EBITDA 利息保障倍数 (倍)	5.72	5.18	10.61%
贷款偿还率 (%)	100.00	100.00	0.00%
利息偿还率 (%)	100.00	100.00	0.00%

注：上述财务指标计算方法如下：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债；
- 2、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债；
- 3、资产负债率=负债总额/资产总额；
- 4、EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务；
- 5、利息保障倍数=息税前利润/(计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出)；
- 6、现金利息保障倍数=(经营活动产生的现金流量净额+现金利息支出+所得税付现)/现金利息支出；
- 7、EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/(计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出)；
- 8、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额×100%；
- 9、利息偿付率=实际利息支出/应付利息支出×100%。

发行人报告期内主要财务数据及指标重大变动情况如下：

1、2016 年末速动比率较 2015 年末上升 37.77%，主要是由于 2016 年末流动资产上升 113,835.81 万元，同比上升 9.37%，流动负债下降 57,789.10 万元，同比下降 16.84%。

2、2016 年度 EBITDA 较 2015 年度减少 38,724.19 万元，同比下降 35.13%，主要由于本期利润总额减少 38,555.13 万元所致。

3、2016 年度现金利息保障倍数较 2015 年度增加 6.52 倍，同比增长 239.28%，主要由于 2016 年度经营活动产生的现金流量净额较 2015 年度增加 66,646.10 万元，而现金利息支出、所得税付现等变化

不大。

三、主要资产和负债变动情况

(一) 主要资产情况

表 3-3：公司主要资产情况

单位：万元

项目	2016 年末	2015 年末	同比变动
货币资金	105,256.23	118,229.68	-10.97%
应收账款	4,856.10	687.03	606.83%
预付款项	56,639.85	25,639.43	120.91%
其他应收款	222,452.37	201,138.71	10.60%
存货	939,591.91	869,269.11	8.09%
一年内到期的非流动资产	10.04	6.45	55.59%
其他流动资产	-	0.28	-100.00%
流动资产合计	1,328,806.50	1,214,970.69	9.37%
可供出售金融资产	3,140.10	3,140.10	0.00%
长期股权投资	57,972.86	58,158.00	-0.32%
投资性房地产	16,131.86	16,904.82	-4.57%
固定资产	17,268.57	17,451.77	-1.05%
在建工程	231.56	0.75	30,832.65%
固定资产清理	-	98.78	-100.00%
无形资产	1,663.81	1,701.03	-2.19%
长期待摊费用	103.07	96.64	6.65%
递延所得税资产	49.14	332.47	-85.22%
其他非流动资产	18,477.89	18,477.89	0.00%
非流动资产合计	115,038.86	116,362.26	-1.14%
资产总计	1,443,845.36	1,331,332.95	8.45%

发行人报告期内主要资产重大变动情况如下：

1、2016 年末应收账款较 2015 年末增加 4,169.08 万元，同比增加 606.83%，主要由于子公司上海大观园园林绿化工程有限公司营业收入大幅增加的同时未结算的工程款较多，以及子公司上海市青浦第一房屋征收服务事务有限公司期末未结算的动迁款项较多。

2、2016 年末预付款项较 2015 年末增加 31,000.41 万元，同比增加 120.91%，主要由于本期预付青浦区两镇三街道的动迁款。

3、2016 年末一年内到期的非流动资产较 2015 年末增加 3.59 万元，同比增加 55.59%，主要由于本期增加待摊销的装修费所致。

4、2016 年末其他流动资产较 2015 年末减少 0.28 万元，同比下降 100.00%，主要由于子公司未抵扣的增值税进项税额重分类在其他流动资产里，截至 2016 年底已全部抵扣。

5、2016 年末在建工程较 2015 年末增加 230.81 万元，同比增加 30,832.65%，主要由于本期对办公楼外立面修缮工程尚未完工。

6、2016 年末固定资产清理较 2015 年末减少 98.78 万元，同比下降 100.00%，主要由于对上期待清理的固定资产在本期经相关审批后做了报废处理。

7、2016 年末递延所得税资产较 2015 年末减少 283.33 万元，同比下降 85.22%，主要由于 2015 年吸收合并上海湖区建设开发有限公司采用特殊税务处理，确认的可抵扣亏损在本期按应纳税所得额计算转回部分。

（二）主要负债情况

表 3-4：公司主要负债情况

单位：万元

项目	2016 年末	2015 年末	同比变动
应付账款	33,482.13	20,951.22	59.81%
预收款项	88,944.88	62,029.33	43.39%
应付职工薪酬	350.48	350.61	-0.04%
应交税费	1,850.77	901.68	105.26%
应付利息	7,120.44	7,120.44	0.00%
其他应付款	153,529.33	244,722.94	-37.26%
一年内到期的非流动负债	90.91	7,081.82	-98.72%

流动负债合计	285,368.93	343,158.03	-16.84%
长期借款	0	7,090.91	-100.00%
应付债券	128,952.09	128,582.00	0.29%
长期应付款	10,297.33	10,297.33	0.00%
专项应付款	300,786.04	194,511.33	54.64%
非流动负债合计	440,035.46	340,481.56	29.24%
负债合计	725,404.39	683,639.60	6.11%

发行人报告期内主要负债重大变动情况如下：

1、2016 年末应付账款较 2015 年末增加 12,530.91 万元，同比上升 59.81%，主要由于存货中开发成本的增加同时应支付的工程款增加。

2、2016 年末预收款项较 2015 年末增加 26,915.56 万元，同比增加 43.39%，主要由于预收保障房销售款，因房屋尚未交付风险未转移未达到收入确认的条件。

3、2016 年末应交税费较 2015 年末增加 949.09 万元，同比增加 105.26%，主要由于房屋销售收入较上期大幅增加所产生的增值税及附加税。

4、2016 年末其他应付款较 2015 年末减少 91,193.61 万元，同比下降 37.26%，主要由于本期归还青浦区土地储备中心借款以及各公司往来款。

5、2016 年末一年内到期的非流动负债较 2015 年末减少 6,990.91 万元，同比下降 98.72%，主要由于由一年内到期的长期借款在本期归还。

6、2016 年末长期借款较 2015 年末减少 7,090.91 万元，同比下降 100.00%，主要由于长期借款在本期归还。

7、2016 年末专项应付款较 2015 年末增加 106,274.72 万元，同

比增加 54.64%，主要由于尚未结算完毕未达到收入确认条件的土地出让金以及财政拨付的扶持资金和专项资金补贴增加。

四、逾期未偿还债项情况

截至本报告期末，公司不存在逾期未偿还债项的情况。

五、资产权利限制情况分析

截至本报告期末，公司无所有权和使用权受到限制的资产。

六、对其他债券和债券融资工具付息兑付情况

截至本报告期末，公司无其他债务融资工具。

七、对外担保变动情况

截至本报告期末，本公司尚未履行完毕的对外担保情况如下：

表 3-5：公司尚未履行完毕的对外担保情况

单位：万元

借款人	借款金额	借款余额	银行名称	担保人	担保方式	担保金额	债务到期时间
上海西虹桥商务开发有限公司	13,000.00	13,000.00	工商银行股份有限公司	上海淀山湖新城发展有限公司	保证	13,000.00	2017-8-26
	200,000.00	200,000.00	兴业银行股份有限公司		保证	200,000.00	2019-12-16
	14,900.00	14,900.00	民生银行股份有限公司		保证	14,900.00	2019-2-3
	34,900.00	34,900.00	民生银行股份有限公司		保证	34,900.00	2019-2-3
合计	262,800.00	262,800.00				262,800.00	

2016 年对外担保为 262,800.00 万元。公司尚未履行及未履行完毕的对外担保金额累计超过报告期末净资产 30%，被担保人的基本情况如下：

公司名称：上海西虹桥商务开发有限公司

注册资本：113,006.13 万人民币

经营范围：房地产开发经营，市政公用基础设施的开发建设，工程管理服务，实业投资，资产管理，市政工程，园林绿化工程，建筑工程，工程勘察设计，销售建筑装潢材料、橡塑制品、五金建材、日用百货，物业管理，设计、制作、代理各类广告，仓储服务，货运代理，会务服务，展览展示服务，停车场管理服务，社会经济咨询，市政公共设施管理，电子商务（不得从事增值电信、金融业务）。

被担保人的银行授信情况：

表 3-6：上海西虹桥商务开发有限公司银行授信情况

单位：万元

银行名称	授信额度	已使用额度	未使用额度
工商银行银团	300,000.00	120,000.00	180,000.00
上海农商银行	38,000.00	22,000.00	16,000.00
合计	338,000.00	142,000.00	196,000.00

八、银行授信及使用情况说明

截至 2016 年末，本公司合并范围银行授信总额为 252,000.00 万元，授信额度尚未使用，未使用额度 252,000.00 万元。具体授信情况如下：

表 3-7：2016 年末公司银行授信情况

单位：万元

银行名称	授信额度	已使用额度	未使用额度
国家开发银行银团	196,000.00	0.00	196,000.00
上海浦东发展银行股份有限公司	56,000.00	0.00	56,000.00
合计	252,000.00	0.00	252,000.00

截至本报告出具日，发行人不存在逾期未偿还款项。

第四节 业务和公司治理情况

一、公司主营业务概况

发行人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。

主营业务收入方面，截至 2016 年末，发行人主营业务收入为 211,877.08 万元。主营业务收入构成情况如下表所示：

表 4-1：公司主营业务收入构成情况表

单位：万元

项目	2016 年度		2015 年度	
	营业收入	占主营业务收入比重	营业收入	占主营业务收入比重
开发建设收入	129,682.01	61.21%	226,050.96	85.40%
房屋销售收入	64,890.97	30.63%	23,568.20	8.90%
工程收入	11,175.15	5.27%	9,212.72	3.48%
劳务服务收入	5,731.25	2.70%	5,716.25	2.16%
其他收入	397.69	0.19%	153.11	0.06%
合计	211,877.08	100.00%	264,701.24	100.00%

主营业务成本方面，截至 2016 年末，发行人主营业务成本为 156,979.29 万元。主营业务成本构成情况如下表所示：

表 4-2：公司主营业务成本构成情况表

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度
----	---------	---------

	营业成本	占主营业务 成本比重	营业成本	占主营业务 成本比重
开发建设收入	59,514.16	37.91%	124,698.38	67.51%
房屋销售收入	84,105.51	53.58%	49,913.84	27.02%
工程收入	10,437.62	6.65%	8,695.33	4.71%
劳务服务收入	2,915.22	1.86%	1,410.91	0.76%
其他收入	6.78	0.00%	-	-
合计	156,979.29	100.00%	184,718.46	100.00%

二、报告期内公司的主要经营情况

（一）公司的经营情况如下表所示：

表 4-3：公司经营情况表

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度	变化情况
营业收入	213,963.00	269,850.13	-20.71%
营业成本	159,007.74	190,118.39	-16.36%
税金及附加	1,456.33	2,497.59	-41.69%
销售费用	512.44	201.86	153.85%
管理费用	10,467.27	9,267.99	12.94%
财务费用	-268.73	-206.00	30.45%
营业利润	42,602.81	68,039.43	-37.39%
经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	348,078.23	308,575.58	12.80%
收到的税费返还	9.60	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	114,046.08	72,350.92	57.63%
经营活动产生的现金流入小计	462,133.91	380,926.51	21.32%
购买商品、接受劳务支付的现金	296,075.49	178,282.45	66.07%
支付给职工以及为职工支付的现金	8,330.91	6,700.72	24.33%
支付的各项税费	7,253.50	3,409.49	112.74%
支付的其他与经营活动有关的现金	47,894.59	156,600.51	-69.42%
经营活动产生的现金流出小计	359,554.48	344,993.18	4.22%
经营活动产生的现金流量净额	102,579.43	35,933.33	185.47%

发行人报告期内重大经营情况变动如下：

1、2016 年度税金及附加较 2015 年度减少 1,041.26 万元，同比下降 41.69%，主要由于 2016 年 5 月 1 日起全面营改增之后增值税不再计入营业税金及附加。

2、2016 年度销售费用较 2015 年度增加 310.58 万元，同比上升 153.85%，主要由于 2015 年吸收合并了上海大观园旅游发展有限公司、上海大观园园林绿化工程有限公司和上海湖区经济投资服务有限公司，2016 年新增投资上海青西投资发展有限公司，导致 2016 年销售费用同比增幅较大。

3、2016 年度财务费用较 2015 年度减少 62.73 万元，同比下降 30.45%，主要由于母公司利息收入资本化，以及本期子公司货币资金较上期增加所产生的财务费用利息收入增加。

4、2016 年度营业利润较 2015 年度减少 25,436.62 万元，同比下降 37.39%，主要由于毛利较高的开发建设收入规模下降使本期营业利润减少。

5、2016 年度收到的其他与经营活动有关的现金较 2015 年度增加 41,695.15 万元，同比上升 57.63%，主要由于 2015 年向非合并范围内关联方支付的往来资金在本期收回。

6、2016 年度购买商品、接受劳务支付的现金较 2015 年度增加 117,793.04 万元，同比上升 66.07%，主要是本期存货中开发成本增加所支付的现金。

7、2016 年度支付的各项税费较 2015 年度增加 3,844.01 万元，同比上升 112.74%，主要由于房屋销售收入较上期大幅增加所产生的增值税及附加税增加。

8、2016 年度支付的其他与经营活动有关的现金较 2015 年度减少 108,705.93 万元，同比下降 69.42%，主要由于支付给相关单位的

往来款减少。

9、2016 年度经营活动产生的现金流量净额较 2015 年度增加 66,646.10 万元，同比上升 185.47%，主要由于 2015 年向非合并范围内关联方支付的往来资金在本期收回，使本期收到的其他与经营活动有关的现金增长，同时支出的其他与经营活动有关的现金较上期减少，现金流量净额较上期上升幅度较大。

10、2016 年度收到的税费返还 9.60 万元，该项现金流入为子公司上海盛青工程咨询有限公司收到 2015 年度企业所得税退税。

三、报告期内投资情况分析

2016 年度本公司出资设立上海青西投资发展有限公司，注册资本 500 万元，本公司出资比例 80%，持股比例 80%。自设立之日起纳入本公司合并范围。

报告期内公司不存在投资额超过公司上年度末经审计净资产 20% 的重大投资情况。

四、严重违约事项

本报告期内，公司与主要客户发生业务往来时，均遵守合同约定，未发生过严重违约现象。

五、控股股东独立性

本报告期内，公司在业务、人员、资产、机构、财务等方面均能与控股股东保持独立性，具备自主经营的能力。不存在不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况。

六、非经营性往来占款或资金拆借以及违规担保情况说明

（一）非经营性往来占款或资金拆借事项

本报告期内，发行人非经营性往来占款余额为 222,452.37 万元。2016 年末本公司非经营性往来占款余额前五名单位情况具体如下：

表 4-4： 2106 年末非经营性往来占款余额前五名情况表

单位：万元

债务人名称	款项性质	账面余额
上海西洲置业有限公司	关联方往来	106,879.32
上海朱家角投资开发有限公司	关联方往来	64,706.68
上海天桥房地产开发有限公司	政府项目相关往来	11,027.54
上海市青浦区住房保障和房屋管理局	政府项目相关往来	10,302.92
上海市青浦区土地储备中心	政府项目相关往来	9,443.78
合计		202,360.23

主要非经营性往来占款形成原因及回款安排：上海西洲置业有限公司和上海朱家角投资开发有限公司为公司关联方，往来款用于项目开发建设，待开发建设完成后归还往来款；上海天桥房地产开发有限公司往来款用于项目开发建设，待开发建设完成资金回笼后归还；上海市青浦区住房保障和房屋管理局往来款为支付的保障房物业保修金；上海市青浦区土地储备中心往来资金中新城一站大型居住社区土地前期垫款 6,949.98 万元，上海市轨道交通 17 号线预动迁垫款 2,493.80 万元，往来款项待项目结算后归还。

（二）违规担保情况说明

本报告期内，公司不存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形。

七、公司治理、内部控制情况及执行募集说明书约定情况

本报告期内，公司在公司治理、内部控制等方面不存在违反《公司法》及《公司章程》规定的情况，亦不存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况。

第五节 重大事项

一、报告期内重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项

本报告期内，公司不存在重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项。

二、报告期内破产重整相关事项

本报告期内，公司不存在破产重整的相关事项。

三、公司及其控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，公司董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施的情况

本报告期内，公司及其控股股东、实际控制人不存在涉嫌犯罪被司法机关立案调查的情况；公司董事、监事、高级管理人员不存在涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施的情况。

四、报告期内其他重大事项情况

截至本报告出具日，发行人发生的《公司债券发行与交易管理办法》第四十五条中列示的重大事项如下表所示：

序号	重大事项	是否发生	进展及影响
1	发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；	否	
2	债券信用评级发生变化；	是	根据中诚信国际信用评级有限公司 2016 年 6 月 29 日出具的《上海淀山湖新城发展有限公司 2016 年度跟踪评级报告》将本期债券的债项信用等级由 AA 调升至 AA+。
3	发行人主要资产被查封、扣押、冻结；	否	

4	发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；	否	
5	发行人当年累计新增借款或对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；	否	
6	发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；	否	
7	发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；	否	
8	发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；	否	
9	发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或受到重大行政处罚；	否	
10	保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；	否	
11	发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；	否	
12	发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；	否	
13	其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项。	否	

第六节 财务报告

一、发行人审计报告

公司 2016 年经审计的财务报表及附注请参见附件。

二、保证人审计报告

不适用。

第七节 备查文件目录

一、备查文件

（一）载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

（二）载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；

（三）报告期内在指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

（四）按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的半年度报告、半年度财务信息。

（本页无正文，仅为《2015 年上海淀山湖新城发展有限公司公司债券 2016 年年度报告》之盖章页）

上海淀山湖新城发展有限公司

2017 年 4 月 28 日





上海淀山湖新城发展有限公司

审 计 报 告

2016 年度

利安達會計師事務所(特殊普通合伙)

Reanda Certified Public Accountants LLP

上海淀山湖新城发展有限公司

审 计 报 告

2016 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	13-58

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[2017]第 2247 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“淀山湖新城公司”）财务报表，包括 2016 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2016 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表和合并及公司所有者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淀山湖新城公司管理层的责任，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，淀山湖新城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，公允反映了淀山湖新城公司 2016 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2016 年度的合并及公司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

二〇一七年四月十日





合并资产负债表

编制单位: 上海皖山湖新城发展有限公司

2016年12月31日

会合 01 表

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	五、1	1,052,562,325.86	1,182,296,824.50	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	五、2	48,561,039.30	6,870,257.39	应付票据			
预付款项	五、3	566,398,473.65	256,394,337.53	应付账款	五、15	334,821,280.81	209,512,188.00
应收保费				预收款项	五、16	889,448,829.76	620,293,263.40
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	五、17	3,504,796.34	3,506,072.51
应收股利				应交税费	五、18	18,507,692.94	9,016,811.86
其他应收款	五、4	2,224,523,692.94	2,011,387,057.53	应付利息	五、19	71,204,384.00	71,204,384.00
买入返售金融资产				应付股利			
存货	五、5	9,395,919,103.36	8,692,691,092.70	其他应付款	五、20	1,535,293,267.00	2,447,229,411.77
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	五、6	100,387.97	64,521.53	保险合同准备金			
其他流动资产			2,803.44	代理买卖证券款			
流动资产合计		13,288,065,023.08	12,149,706,894.62	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	五、21	909,091.00	70,818,181.00
可供出售金融资产	五、7	31,400,962.67	31,400,962.67	其他流动负债			
持有至到期投资				流动负债合计		2,853,689,341.85	3,431,580,312.54
长期应收款				非流动负债:			
长期股权投资	五、8	579,728,615.20	581,579,985.49	长期借款	五、22		70,909,091.00
投资性房地产	五、9	161,318,646.10	169,048,204.66	应付债券	五、23	1,289,520,880.00	1,285,819,996.00
固定资产	五、10	172,685,673.19	174,517,716.78	长期应付款	五、24	102,973,294.25	102,973,294.25
在建工程		2,315,556.41	7,485.80	长期应付职工薪酬			
工程物资				专项应付款	五、25	3,007,860,422.40	1,945,113,266.98
固定资产清理			987,831.93	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	五、11	16,638,087.77	17,010,283.49	其他非流动负债			
开发支出				非流动负债合计		4,400,354,596.65	3,404,815,648.23
商誉				负债合计		7,254,043,938.50	6,836,395,960.77
长期待摊费用	五、12	1,030,705.09	966,432.78	所有者权益:			
递延所得税资产	五、13	491,426.01	3,324,737.84	实收资本	五、26	1,650,000,000.00	1,650,000,000.00
其他非流动资产	五、14	184,778,926.06	184,778,926.06	其他权益工具			
非流动资产合计		1,150,388,598.50	1,163,622,567.50	其中: 优先股			
				永续债			
				资本公积	五、27	3,502,115,118.75	3,004,115,118.75
				减: 库存股			
				其他综合收益			
				专项储备			
				盈余公积	五、28	245,527,019.18	177,955,434.62
				一般风险准备			
				未分配利润	五、29	1,786,259,142.31	1,644,360,723.08
				归属于母公司所有者权益合计		7,183,901,280.24	6,476,431,276.45
				少数股东权益		508,402.84	502,224.90
				所有者权益合计		7,184,409,683.08	6,476,933,501.35
资产总计		14,438,453,621.58	13,313,329,462.12	负债和所有者权益总计		14,438,453,621.58	13,313,329,462.12

法定代表人:

主管会计工作负责人:

(所附附注系财务报表组成部分)

会计机构负责人:



合并利润表

编制单位：上海皖山湖新城发展有限公司

2016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		2,139,629,978.98	2,698,501,313.42
其中：营业收入	五、30	2,139,629,978.98	2,698,501,313.42
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		1,711,750,505.09	2,018,798,378.77
其中：营业成本	五、30	1,590,077,427.29	1,901,183,939.92
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	五、31	14,563,316.29	24,975,873.00
销售费用		5,124,375.50	2,018,624.33
管理费用		104,672,676.06	92,679,942.76
财务费用	五、32	-2,687,290.05	-2,060,001.24
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）	五、33	-1,851,370.29	691,402.45
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-1,851,370.29	691,402.45
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		426,028,103.60	680,394,337.10
加：营业外收入	五、34	270,239,525.51	401,414,932.91
其中：非流动资产处置利得			78.00
减：营业外支出	五、35	1,169,593.62	1,159,974.30
其中：非流动资产处置损失		987,831.93	
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		695,098,035.49	1,080,649,295.71
减：所得税费用	五、36	8,568,092.76	11,964,602.75
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		686,529,942.73	1,068,684,692.96
归属于母公司所有者的净利润		686,523,764.79	1,068,682,468.06
少数股东损益		6,177.94	2,224.90
六、其他综合收益的税后净额			
归属于母公司所有者的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			
6. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		686,529,942.73	1,068,684,692.96
归属于母公司所有者的综合收益总额		686,523,764.79	1,068,682,468.06
归属于少数股东的综合收益总额		6,177.94	2,224.90
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：胡继华
(所附附注系财务报表组成部分)

会计机构负责人：



合并现金流量表

编制单位：上海皖山新城发展有限公司

2016年度

会合 03 表

金额单位：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		3,480,782,342.98	3,085,755,834.65
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还		96,030.44	
收到其他与经营活动有关的现金		1,140,460,767.43	723,509,217.72
经营活动现金流入小计		4,621,339,140.85	3,809,265,052.37
购买商品、接受劳务支付的现金		2,960,754,931.45	1,782,824,497.85
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		83,309,053.15	67,007,234.18
支付的各项税费		72,534,971.78	34,094,907.90
支付其他与经营活动有关的现金		478,945,860.33	1,566,005,124.24
经营活动现金流出小计		3,595,544,816.71	3,449,931,764.17
经营活动产生的现金流量净额		1,025,794,324.14	359,333,288.20
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		2,361.57	78.00
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			203,435,430.60
投资活动现金流入小计		2,361.57	203,435,508.60
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		12,461,898.78	2,552,918.04
投资支付的现金			8,000,000.00
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		12,461,898.78	10,552,918.04
投资活动产生的现金流量净额		-12,459,537.21	192,882,590.56
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			500,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			500,000.00
取得借款收到的现金		5,000,000.00	1,282,600,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			200,165,592.35
筹资活动现金流入小计		5,000,000.00	1,483,265,592.35
偿还债务支付的现金		140,818,181.00	1,110,818,182.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		604,346,619.22	142,942,084.16
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		402,904,485.35	308,390,000.00
筹资活动现金流出小计		1,148,069,285.57	1,562,150,266.16
筹资活动产生的现金流量净额		-1,143,069,285.57	-78,884,673.81
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		-129,734,498.64	473,331,204.95
加：期初现金及现金等价物余额		1,182,296,824.50	708,965,619.55
六、期末现金及现金等价物余额		1,052,562,325.86	1,182,296,824.50

法定代表人：

主管会计工作负责人：
(所附附注 3.12 董事长部分)

会计机构负责人：



合并所有者权益变动表

编制单位：上海三兴发展有限公司
2016年度
单位：元

项 目	本期发生额									
	归属于母公司所有者权益									
	实收资本	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	其他
一、上年期末余额	1,650,000,000.00		3,004,115,118.75				177,955,434.62		1,644,360,723.08	
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	1,650,000,000.00		3,004,115,118.75				177,955,434.62		1,644,360,723.08	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										
（一）综合收益总额			498,000,000.00				67,571,584.56		141,898,419.23	
（二）所有者投入和减少资本										
1. 股东投入的普通股			498,000,000.00						686,529,942.73	
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			498,000,000.00							
1. 提取盈余公积							67,571,584.56		-544,623,345.56	
2. 提取一般风险准备							67,571,584.56		-67,571,584.56	
3. 对所有者（或股东）的分配										
4. 其他									-477,053,761.00	
（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、本期末余额	1,650,000,000.00		3,502,115,118.75				245,527,019.18		1,786,259,142.31	

法定代表人： 郭中

主管会计工作负责人： 郭中

会计机构负责人： 郭中

郭中



合并所有者权益变动表（续）

单位：元

2016年度

项 目	归属于母公司所有者权益												
	实收资本	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	其他	少数股东权益	所有者权益合计
		优先股	永续债										
一、上年期末余额	1,350,000,000.00			3,340,043,158.01				74,418,584.12		685,621,868.92			5,450,083,611.05
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				74,418,584.12		685,621,868.92			5,450,083,611.05
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	300,000,000.00			-335,928,039.26				103,536,850.50		958,738,854.16		502,224.90	1,026,849,890.30
（一）综合收益总额										1,068,682,468.06		2,224.90	1,068,684,692.96
（二）所有者投入和减少资本	300,000,000.00			-335,928,039.26								500,000.00	-35,428,039.26
1. 股东投入的普通股	300,000,000.00											500,000.00	300,500,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
（三）利润分配				-335,928,039.26									
1. 提取盈余公积								103,536,850.50		-109,943,613.90			-335,928,039.26
2. 提取一般风险准备								103,536,850.50		-103,536,850.50			-6,406,763.40
3. 对所有者（或股东）的分配													
4. 其他										-6,406,763.40			-6,406,763.40
（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	1,650,000,000.00			3,004,115,118.75				177,955,434.62		1,644,360,723.08		502,224.90	6,476,933,501.35

法定代表人：黄少波

主管会计工作负责人：陈伟

会计机构负责人：邵明

上海新城发展股份有限公司财务报表组成部分



资产负债表

编制单位: 上海淀山湖新城发展有限公司

2016年12月31日

会企01表
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		569,709,953.09	850,515,967.22	短期借款			
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	十二、1	2,667,753.97	2,667,753.97	应付票据			
预付款项		346,023,222.54	246,855,817.63	应付账款		5,025,304.36	3,544,137.40
应收利息				预收款项		5,125,191.00	4,426,761.40
应收股利				应付职工薪酬		35,903.75	16,311.64
其他应收款	十二、2	2,490,547,873.93	2,868,133,530.62	应交税费		110,269.99	256,077.27
存货		6,780,785,853.67	5,334,551,861.53	应付利息		71,204,384.00	71,204,384.00
划分为持有待售的资产				应付股利			
一年内到期的非流动资产				其他应付款		1,221,060,384.51	1,968,437,345.14
其他流动资产				划分为持有待售的负债			
流动资产合计		10,189,734,657.20	9,302,724,930.97	一年内到期的非流动负债		909,091.00	70,818,181.00
非流动资产:				其他流动负债			
发放贷款及垫款				流动负债合计		1,303,470,528.61	2,118,703,197.85
可供出售金融资产		25,500,000.00	25,500,000.00	非流动负债:			
持有至到期投资		-		长期借款			70,909,091.00
长期应收款		-		应付债券		1,289,520,880.00	1,285,819,996.00
长期股权投资	十二、3	2,232,545,961.94	2,230,397,332.23	长期应付款		90,000,000.00	90,000,000.00
投资性房地产		32,347,247.55	35,008,025.67	长期应付职工薪酬			
固定资产		135,492,513.25	143,748,134.95	专项应付款		3,006,770,912.30	1,944,023,756.88
在建工程		1,892,383.80	7,485.80	预计负债			
工程物资		-		递延收益			
固定资产清理		-		递延所得税负债			
生产性生物资产		-		其他非流动负债			
油气资产				非流动负债合计		4,386,291,792.30	3,390,752,843.88
无形资产		15,039,505.55	15,364,684.07	负债合计		5,689,762,320.91	5,509,456,041.73
开发支出				所有者权益:			
商誉				实收资本		1,650,000,000.00	1,650,000,000.00
长期待摊费用				其他权益工具			
递延所得税资产		491,426.01	3,324,737.84	其中: 优先股			
其他非流动资产		184,778,926.06	184,778,926.06	永续债			
非流动资产合计		2,628,087,964.16	2,638,129,326.62	资本公积		3,514,360,358.78	3,016,360,358.78
				减: 库存股			
				其他综合收益			
				专项储备			
				盈余公积		245,527,019.18	177,955,434.62
				未分配利润		1,718,172,922.49	1,587,082,422.46
资产总计		12,817,822,621.36	11,940,854,257.59	所有者权益合计		7,128,060,300.45	6,431,398,215.86
				负债和所有者权益总计		12,817,822,621.36	11,940,854,257.59

法定代表人:

主管会计工作负责人:
(所附附注系财务报表组成部分)

会计机构负责人:



利润表

会企 02 表

编制单位: 上海佘山新城发展有限公司

2016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	十二、4	1,314,868,665.16	2,315,677,676.44
减: 营业成本	十二、4	611,556,693.62	1,305,767,597.11
税金及附加		533,155.08	4,110,873.01
销售费用		1,841,916.00	2,475,506.20
管理费用		40,445,780.77	42,261,835.19
财务费用		28,090.00	18,295.14
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)	十二、5	-1,851,370.29	691,402.45
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		-1,851,370.29	691,402.45
二、营业利润 (亏损以“—”号填列)		658,611,659.40	961,734,972.24
加: 营业外收入		26,379,898.02	80,814,730.00
其中: 非流动资产处置利得			
减: 营业外支出		6,442,400.00	1,009,709.23
其中: 非流动资产处置损失			
三、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)		678,549,157.42	1,041,539,993.01
减: 所得税费用		2,833,311.83	6,171,487.98
四、净利润 (净亏损以“—”号填列)		675,715,845.59	1,035,368,505.03
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		675,715,845.59	1,035,368,505.03
七、每股收益:			
(一) 基本每股收益			
(二) 稀释每股收益			

法定代表人:

会计工作负责人:

(所附附注系财务报表组成部分)

9

会计机构负责人:



现金流量表

编制单位:上海淀山湖新城发展有限公司

2016年度

会企 03表

单位: 元

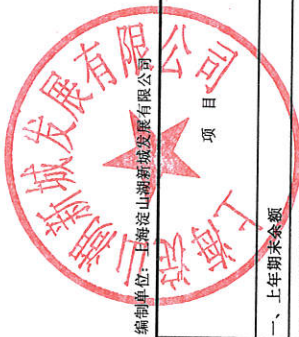
项 目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,611,370,993.70	2,633,497,699.02
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		1,263,760,776.62	1,901,914,146.48
经营活动现金流入小计		2,875,131,770.32	4,535,411,845.50
购买商品、接受劳务支付的现金		1,439,838,735.25	867,605,954.19
支付给职工以及为职工支付的现金		25,686,530.83	22,844,217.27
支付的各项税费		1,182,507.03	8,813,344.48
支付其他与经营活动有关的现金		535,192,347.77	3,730,844,689.74
经营活动现金流出小计		2,001,900,120.88	4,630,108,205.68
经营活动产生的现金流量净额		873,231,649.44	-94,696,360.18
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			
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		-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,968,378.00	377,878.80
投资支付的现金		4,000,000.00	8,000,000.00
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		5,968,378.00	8,377,878.80
投资活动产生的现金流量净额		-5,968,378.00	-8,377,878.80
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			1,282,600,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			200,165,592.35
筹资活动现金流入小计		-	1,482,765,592.35
偿还债务支付的现金		140,818,181.00	660,818,182.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		604,346,619.22	142,942,084.16
支付其他与筹资活动有关的现金		402,904,485.35	308,390,000.00
筹资活动现金流出小计		1,148,069,285.57	1,112,150,266.16
筹资活动产生的现金流量净额		-1,148,069,285.57	370,615,326.19
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		-280,806,014.13	267,541,087.21
加: 期初现金及现金等价物余额		850,515,967.22	582,974,880.01
六、期末现金及现金等价物余额		569,709,953.09	850,515,967.22

法定代表人:

主管会计工作负责人:

(所附附注系财务报表组成部分)

会计机构负责人:

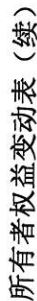


所有者权益变动表

编制单位：上海崧山新城发展有限公司
2016年度
金额单位：元

项目	实收资本	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	1,650,000,000.00				3,016,360,358.78	-	-	-	177,955,434.62		1,587,082,422.46	6,431,398,215.86
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	1,650,000,000.00				3,016,360,358.78	-	-	-	177,955,434.62	-	1,587,082,422.46	6,431,398,215.86
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-				498,000,000.00	-	-	-	67,571,584.56	-	131,090,500.03	696,662,084.59
（一）综合收益总额											675,715,845.59	675,715,845.59
（二）所有者投入和减少资本	-				498,000,000.00	-	-	-	-	-	-	498,000,000.00
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	-				498,000,000.00	-	-	-	67,571,584.56	-	-544,625,345.56	-477,053,761.00
1. 提取盈余公积									67,571,584.56		-67,571,584.56	-
2. 对所有者（或股东）的分配											-477,053,761.00	-477,053,761.00
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	1,650,000,000.00				3,514,360,358.78	-	-	-	245,527,019.18	-	1,718,172,922.49	7,128,060,300.45

法定代表人：黄永刚
主管会计工作负责人：刘伟
（所附附注系财务报表组成部分）
会计机构负责人：邵明



编制单位: 上海淀山湖新城发展有限公司

✓ Approved

陈子明

上海淀山湖新城发展有限公司

2016 年度财务报表附注

（除特别说明外，金额以人民币元表述）

一、公司基本情况

（一）公司概况

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。

本公司成立时注册资本 100,000.00 万元，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，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 100,000.00 万元增加至 135,000.00 万元。

本公司 2015 年经批准吸收合并上海湖区建设投资有限公司，并于 2015 年 12 月 4 日办理了工商变更登记，吸收合并后注册资本由人民币 135,000.00 万元增加至 165,000.00 万元。

现本公司注册资本人民币 165,000.00 万元。营业期限：2010 年 4 月 28 日至 2030 年 4 月 27 日。统一社会信用代码为：91310118554292869Q，法定代表人为蒋家敏，本公司地址为青浦区华青南路 777 号。

本公司控股股东是：上海市青浦区国有资产监督管理委员会

集团最终控股股东是：上海市青浦区国有资产监督管理委员会

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 15 家子公司，较上年度增加 1 家子公司，合并财务报表范围子公司详见本附注七、在其他主体中的权益。

二、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。

三、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

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（三）营业周期

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

（四）记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

（五）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。

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，同时在备查簿中予以登记。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，在合并日，根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得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。合并日之前持有的股权投资，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。

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同处于同一方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。

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。

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。

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;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差额,应当按照下列规定处理:对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核;经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的,其差额应当计入当期损益。

(六) 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变回报,并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。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。

(1) 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。

(2) 抵销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。

(3) 抵销母公司与子公司、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。

(4) 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,其余部分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。

(七) 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。

(八) 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。

(九) 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。

（十）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，具体包括：

（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。本公司对单项金额 100 万元以上（含）的持有至到期投资单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，应当确认减值损失，计入当期损益。对单项金额低于 10 万元的持有至到期投资可以单独进行减值测试，或包括在具有类似信用风险特征的组合中进行减值测试。

经单独进行减值测试未发生减值的持有至到期投资（包括单项金额重大和不重大的持有至到期投资），应当包括在具有类似信用风险特征的组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的持有至到期投资，不应包括在具有类似信用风险特征的组合再进行减值测试。

对持有至到期投资的金融资产确认减值损失后，如有客观证据表明该持有至到期投资价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关（如债务人的信用评级已提高等），原确认的减值损失应当予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不应当超过假定不计提减值准备情况下该持有至到期投资在转回日的摊余成本。

（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三（十一）。

（3）可供出售金融资产

当综合相关因素判断可供出售金融资产公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售可供出售金融资产发生减值。应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。

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。

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。

本公司判断可供出售金融资产公允价值发生“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：

公允价值发生“严重”下跌的具体量化标准	期末公允价值相对于成本的下跌幅度已达到或超过 50%。
公允价值发生“非暂时性”下跌的具体量化标准	连续 12 个月出现下跌。
成本的计算方法	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。
期末公允价值的确定方法	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。
持续下跌期间的确定依据	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。

（十一）应收款项

本公司采用备抵法核算坏帐损失。

1、单项金额重大并单独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：本公司将占应收款项余额 10%以上且金额在 100 万元以上（含）的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。

单项金额重大应收款项坏账准备的计提方法：本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，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；单独测试未发生减值的应收款项，包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

2、按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项：

<u>组合</u>	<u>按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法</u>
组合 1：账龄分析法组合	按账龄比例计提
组合 2：关联方往来组合	不计提
组合 3：政府项目往来组合	不计提

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

<u>账龄</u>	<u>应收账款计提比例</u>	<u>其他应收款计提比例</u>
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%

对关联方组合及政府项目往来组合，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

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。

（十二）存货

1、存货类别

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。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

中期末及年末，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。

（十三）持有待售资产

1、确认标准

同时满足下列条件的企业组成部分（或非流动资产，下同）应当确认为持有待售：该组成部分必须在其当前状况下仅根据出售此类组成部分的惯常条款即可立即出售；企业已经就处置该组成部分作出决议，如按规定需得到股东批准的，应当已经取得股东大会或相应权力机构的批准；企业已经与受让方签订了不可撤销的转让协议；该项转让将在一年内完成。

2、会计处理方法

公司对于持有待售的固定资产，调整该项固定资产的预计净残值，使该项固定资产的预计净残值能够反映其公允价值减去处置费用后的金额，但不得超过符合持有待售条件时该项固定资产的原账面价值，原账面价值高于调整后预计净残值的差额，作为资产减值损失计入当期损益。

某项资产或处置组被划归为持有待售，但后来不再满足持有待售的固定资产的确认条件，公司停止将其划归为持有待售，并按照下列两项金额中较低者计量：（1）该资产或处置组被划归为持有待售之前的账面价值，按照其假定在没有被划归为持有待售的情况下原应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额；（2）决定不再出售之日的再收回金额。

（十四）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，按照附注三（五）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。

（十五）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：出租的建筑物。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。

（十六）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。

固定资产折旧采用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	5%	20	4.75%
机器设备	4%	5	19.20%
运输设备	5%	5	19.00%
电子及其他设备	5%	3-5	19.00%-31.67%

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。

（十七）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。

（十八）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。

(十九) 无形资产

本公司无形资产主要包括软件、土地使用权等。无形资产同时满足下列条件的,才能予以确认:与该无形资产有关的经济利益很可能流入企业;该无形资产的成本能够可靠地计量。

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。外购无形资产的成本,包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。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,但是对于以前期间已经费用化的支出不再调整。

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) 来源于合同性权利或者其他法定权利的无形资产,其使用寿命按不超过合同性权利或者其他法定权利的期限;

(2) 合同性权利或者其他法定权利到期时因续约等延续、且有证据表明延续不需要付出大额成本的,续约期一并计入使用寿命;

(3) 合同或者法律没有使用寿命的,综合各方面情况判断,如与同行业情况进行比较、参考历史经验、聘请专家论证等,以无形资产能为公司带来经济利益的期限确定使用寿命;

(4) 按照上述方法仍无法确定无形资产为公司带来经济利益期限的,作为使用寿命不确定的无形资产。

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)	年摊销率
土地使用权	50.00	2.00%
软件	3—5	20%—33.33%

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。

(二十) 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、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）。

（二十一）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。

（二十二）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。

(二十三) 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。

(二十四) 收入

1、销售商品收入确认时间的具体判断标准

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

2、提供劳务的收入

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下,于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足:①收入的金额能够可靠地计量;②相关的经济利益很可能流入企业;③交易的完工程度能够可靠地确定;④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

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

本公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时,如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的,将销售商品部分和提供劳务部分分别处理;如销售商品部分和提供劳务部分不能够区分,或虽能区分但不能够单独计量的,将该合同全部作为销售商品处理。

3、建造合同收入

在建造合同的结果能够可靠估计的情况下,于资产负债表日按照完工百分比法确认合同收入和合同费用。合同完工进度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。

建造合同的结果能够可靠估计是指同时满足:①合同总收入能够可靠地计量;②与合同相关的经济利益很可能流入企业;③实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量;④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。

如建造合同的结果不能可靠地估计,但合同成本能够收回的,合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认,合同成本在其发生的当期确认为合同费用;合同成本不可能收回的,在发生时立即确认为合同费用,不确认合同收入。使建造合同的结果不能可靠估计的不确定因素不复存在的,按照完工百分比法确定与建造合同有关的收入和费用。

合同预计总成本超过合同总收入的,将预计损失确认为当期费用。

在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)与已结算的价款在资产负债表中以抵销后的净额列示。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)之和超过已结算价款的部分作为存货列示;在建合同已结算的价款超过累计已发生的成本与累计已确认的毛利(亏损)之和的部分作为预收款项列示。

4、使用费收入

根据有关合同或协议,按权责发生制确认收入。

5、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

6、本公司收入的具体确认方法

开发建设收入主要系一级土地开发,在相关土地已实际出让、取得财政出具的土地出让收入结算资料并实际收到相关款项后确认收入。

房屋销售收入在购房者办理完相关交房手续后确认收入。

其他劳务收入在提供相关劳务并取得对方确认后确认收入

(二十五) 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。

（二十六）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。

（二十七）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。

（二十八）重要会计政策和会计估计变更

1、重要会计政策变更

无

2、重要会计估计变更

无

四、税项

主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入	17%、13%、11%、6%、5%
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%

税种	计税依据	税率
地方教育费附加	应纳流转税	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

注：根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号）等相关规定从 2016 年 5 月 1 日起征收增值税。

五、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；“年初”指 2016 年 1 月 1 日，“年末”指 2016 年 12 月 31 日，“上年”指 2015 年度，“本年”指 2016 年度。

1、货币资金

项目	年末余额	年初余额
现金	48,910.83	6,011.72
银行存款	1,052,513,415.03	1,182,290,812.78
合计	<u>1,052,562,325.86</u>	<u>1,182,296,824.50</u>

注：年末无抵押、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	年末余额		账面价值	年初余额		账面价值
	账面余额	坏账准备		账面余额	坏账准备	
	金额	比例	金额 计提比例	金额	比例	金额 计提比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款						
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	48,561,039.30	100.00%		6,870,257.39	100.00%	
组合一关联方往来				253,206.81	3.69%	
组合一政府项目相关往来	48,561,039.30	100.00%		6,617,050.58	96.31%	
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款						
合计	<u>48,561,039.30</u>	<u>100.00%</u>		<u>6,870,257.39</u>	<u>100.00%</u>	

注：本公司承担青浦区新城基础设施开发，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，所承担项目主要为政府项目，相关往来除关联方往来外，基本上归类为政府项目相关往来，不存在减值迹象，未计提坏账准备。

政府项目相关往来主要为：

项目	年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
夏阳街道办事处	6,682,442.73		
盈浦街道办事处	5,611,368.96		
福建世茂置业有限公司	4,502,686.99		
上海青浦新城赵巷镇动迁办	4,252,374.30		
石狮世茂房地产开发有限公司	3,057,000.00		

项目	年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
上海青浦投资有限公司	2,644,637.75		
其他	21,810,528.57		
合计	<u>48,561,039.30</u>		

(2) 本年计提、收回或转回的坏账准备情况:

无

(3) 本报告期实际核销的应收账款情况:

无

(4) 由欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况:

债务人名称	款项性质	账面余额
上海市青浦区夏阳街道办事处	工程款	6,682,442.73
上海市青浦区盈浦街道办事处	工程款	5,611,368.96
福建世茂置业有限公司	工程款	4,502,686.99
上海青浦新城赵巷镇动迁办	工程款	4,252,374.30
石狮世茂房地产开发有限公司	工程款	3,057,000.00
合计		<u>24,105,872.98</u>

(5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款:

无

(6) 转移应收账款且继续涉入的, 应披露资产转移方式、分项列示继续涉入形成的资产、负债的金额:

无

3、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示:

账龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	319,217,811.09	56.36%	95,109,980.40	37.10%
1 至 2 年	92,065,854.32	16.25%	23,217,999.60	9.06%
2 至 3 年	17,649,104.11	3.12%	5,467,568.39	2.13%
3 年以上	137,465,704.13	24.27%	132,598,789.14	51.72%
合计	<u>566,398,473.65</u>	<u>100.00%</u>	<u>256,394,337.53</u>	<u>100.00%</u>

(2) 账龄超过一年且金额重要的预付账款未及时结算原因的说明:

单位名称	金额	账龄	未结算原因
上海拍卖行有限责任公司	121,740,000.00	3 年以上	原上海青浦新城区建设发展(集团)有限公司通过拍卖行购入舜浦大酒店, 因存在纠纷未取得控制权及房地产权证, 相关资金由区财政拨入, 不存在减值风险

(3) 预付款项年末余额前五名单位情况:

单位名称	与本公司 关系	年末余额	占预付款项 年末余额合 计数的比例	账龄	未结算原因
上海市青浦区盈浦街道办事处	非关联方	215,910,698.04	38.12%	1 年以内、1—2 年	尚未交付
上海拍卖行有限责任公司	非关联方	121,740,000.00	21.49%	3 年以上	尚未交付
上海市青浦区朱家角镇人民政府	非关联方	70,084,801.92	12.37%	1 年以内、1—2 年	尚未交付
上海西洲置业有限公司	关联方	54,466,939.24	9.62%	1 年以内	尚未交付
上海青浦区夏阳街道办事处	非关联方	32,536,901.59	5.74%	1 年以内、1—2 年、 2—3 年	尚未交付
合计		<u>494,739,340.79</u>	<u>87.34%</u>		

4、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露:

种类	年末余额				账面 价值	年初余额			
	账面余额		坏账准备			账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	计提 比例		金额	比例	金额	计提 比例
单项金额重大并 单项计提坏账准 备的应收账款									
按信用风险特征 组合计提坏账准 备的应收账款	2,224,523,692.94	100.00%				2,011,387,057.53	100.00%		
组合一关联方往 来	1,785,895,326.45	80.28				1,669,422,327.55	83.00%		
组合一政府项目 相关往来	438,628,366.49	19.72				341,964,729.98	17.00%		
单项金额虽不重 大但单项计提坏 账准备的应收账 款									
合计	2,224,523,692.94	100.00%				2,011,387,057.53	100.00%		

注: 本公司承担青浦区新城基础设施开发, 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, 所承担项目主要为为政府项目, 相关往来除关联方往来外, 基本上归类为政府项目相关往来, 不存在减值迹象, 未计提坏账准备。

关联方相关往来主要为:

项目	其他应收款	年末余额	坏账准备	计提比例
上海西洲置业有限公司	1,068,793,197.71			
上海朱家角投资开发有限公司	647,066,849.84			
上海青浦区国有资产监督管理委员会	70,000,000.00			
上海西虹桥商务开发有限公司	35,278.90			
合计	<u>1,785,895,326.45</u>			

政府项目相关往来主要为:

项目	年末余额
----	------

	<u>其他应收款</u>	<u>坏账准备</u>	<u>计提比例</u>
上海天桥房地产开发有限公司	110,275,352.75		
上海市青浦区住房保障和房屋管理局	103,029,159.62		
上海市青浦区土地储备中心	94,437,777.04		
上海市青浦区财政局	21,023,450.41		
上海市青浦区建筑建材业管理所	13,266,200.00		
上海青浦东方有线网络有限公司	6,423,441.00		
其他	90,172,985.67		
合计	<u>438,628,366.49</u>		

(2) 本年计提、收回或转回的坏账准备情况:

无

(3) 本报告期实际核销的其他应收款情况:

无

(4) 其他应收款年末余额前五名单位情况:

<u>债务人名称</u>	<u>款项性质</u>	<u>账面余额</u>
上海西洲置业有限公司	关联方往来	1,068,793,197.71
上海朱家角投资开发有限公司	关联方往来	647,066,849.84
上海天桥房地产开发有限公司	政府项目相关往来	110,275,352.75
上海市青浦区住房保障和房屋管理局	政府项目相关往来	103,029,159.62
上海市青浦区土地储备中心	政府项目相关往来	94,437,777.04
合计		<u>2,023,602,336.96</u>

(5) 涉及政府补助的应收款项:

无

(6) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款:

无

(7) 转移应收账款且继续涉入的, 应披露资产转移方式、分项列示继续涉入形成的资产、负债的金额:

无

5、存货

<u>项目</u>	<u>年末余额</u>		<u>年初余额</u>	
	<u>账面余额</u>	<u>跌价准备</u>	<u>账面余额</u>	<u>跌价准备</u>
低值易耗品	24,607.38		22,913.23	
库存商品	1,643,932,766.00		1,893,390,079.17	
工程施工	10,776,838.89		6,544,667.10	
开发成本	7,741,184,891.09		6,792,733,433.20	
合计	<u>9,395,919,103.36</u>		<u>8,692,691,092.70</u>	

注: 本公司年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	年末余额	年初余额
装修费摊销	100,387.97	64,521.53
合计	<u>100,387.97</u>	<u>64,521.53</u>

7、可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况:

项目	年末余额		年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备
以成本计量的可供出售金融资产	31,400,962.67		31,400,962.67	31,400,962.67	
合计	<u>31,400,962.67</u>		<u>31,400,962.67</u>	<u>31,400,962.67</u>	

(2) 年末按成本计量的可供出售金融资产:

被投资单位	账面余额			
	年初	本年增加	本年减少	年末
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(注)	67,971.44			67,971.44
上海西洲置业有限公司	4,080,000.00			4,080,000.00
上海大观园飞豹游艇俱乐部有限公司	350,000.00			350,000.00
合计	<u>31,400,962.67</u>			<u>31,400,962.67</u>

续表

被投资单位	减值准备		年末	在被投资单位持股比例	本年现金红利
	年初	本年增加			
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%	
上海大观园飞豹游艇俱乐部有限公司				10.00%	
合计					

注：上海环淀山湖会务服务有限公司实际由朱家角古镇旅游发展有限公司控制，本公司实际无控制权或重大影响。

8、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
对联营企业投资	581,579,985.49	1,067.58	1,852,437.87	579,728,615.20
小计	<u>581,579,985.49</u>	<u>1,067.58</u>	<u>1,852,437.87</u>	<u>579,728,615.20</u>
减：长期股权投资减值准备				
合计	<u>581,579,985.49</u>	<u>1,067.58</u>	<u>1,852,437.87</u>	<u>579,728,615.20</u>

(2) 长期股权投资明细表

被投资单位	初始投资成本	持股比例	年初余额	追加投资	本年增加			其他
					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	144,040,545.33	41.84%	580,556,471.19					
上海青浦区新城周洁舞蹈艺术专修学校	400,000.00	80.00%	1,023,514.30		1,067.58			
合计	144,440,545.33		581,579,985.49		1,067.58			

续表

被投资单位	减少投资	权益法下确认的投资损失	本年减少		其他	年末余额	本年计提减值准备	减值准备年末余额
			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		1,852,437.87				578,704,033.32		
上海青浦区新城周洁舞蹈艺术专修学校						1,024,581.88		
合计		<u>1,852,437.87</u>				<u>579,728,615.20</u>		

9、投资性房地产

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.年初余额	<u>202,364,452.46</u>	<u>202,364,452.46</u>
2.本年增加金额		
(1) 外购		
(2) 存货结转		
3.本年减少金额		
4.年末余额	<u>202,364,452.46</u>	<u>202,364,452.46</u>
二、累计折旧和累计摊销		
1.年初余额	<u>33,316,247.80</u>	<u>33,316,247.80</u>
2.本年增加金额	7,729,558.56	7,729,558.56
(1) 计提或摊销	7,729,558.56	7,729,558.56

(2) 其他

3. 本年减少金额

4. 年末余额	41,045,806.36	41,045,806.36
---------	---------------	---------------

三、减值准备

1. 年初余额

2. 本年增加金额

3. 本年减少金额

4. 年末余额

四、账面价值

1. 年末账面价值	161,318,646.10	161,318,646.10
-----------	----------------	----------------

2. 年初账面价值	169,048,204.66	169,048,204.66
-----------	----------------	----------------

注：本公司年末投资性房地产不存在减值迹象，未计提减值准备

10、固定资产

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. 年初余额	260,982,468.11	1,969,712.00	2,321,699.54	14,831,700.27	280,105,579.92
2. 本年增加金额	6,380,463.28	44,900.00	255,145.31	3,300,025.20	9,980,533.79
(1) 购置	3,995,054.33	44,900.00	255,145.31	3,300,025.20	7,595,124.84
(2) 在建工程转入	2385408.95				2,385,408.95
(3) 合并					
3. 本年减少金额			87,378.00		87,378.00
(1) 处置或报废			87,378.00		87,378.00
4. 年末余额	267,362,931.39	2,014,612.00	2,489,466.85	18,131,725.47	289,998,735.71
二、累计折旧					
1. 年初余额	95,317,670.54	104,449.00	1,735,149.91	8,430,593.69	105,587,863.14
2. 本年增加金额	10,265,177.47	15,096.24	392,012.01	1,137,670.32	11,809,956.04
(1) 计提	10,265,177.47	15,096.24	392,012.01	1,137,670.32	11,809,956.04
(2) 合并增加					
3. 本年减少金额			84,756.66		84,756.66
(1) 处置或报废			84,756.66		84,756.66
4. 年末余额	105,582,848.01	119,545.24	2,042,405.26	9,568,264.01	117,313,062.52
三、减值准备					
1. 年初余额					
2. 本年增加金额					
3. 本年减少金额					
4. 年末余额					
四、账面价值					
1. 年末账面价值	161,780,083.38	1,895,066.76	447,061.59	8,563,461.46	172,685,673.19
2. 年初账面价值	165,664,797.57	1,865,263.00	586,549.63	6,401,106.58	174,517,716.78

注：本公司年末固定资产不存在减值迹象，未计提减值准备。

11、无形资产

项目	土地使用权	软件	合计
一、账面原值			
1.年初余额	16,258,925.00	2,209,805.82	18,468,730.82
2.本年增加金额			
(1) 购置			
(2) 合并增加			
3.本年减少金额			
4.年末余额	<u>16,258,925.00</u>	<u>2,209,805.82</u>	<u>18,468,730.82</u>
二、累计摊销			
1.年初余额	894,240.93	564,206.40	1,458,447.33
2.本年增加金额	325,178.52	47,017.20	372,195.72
(1) 计提	325,178.52	47,017.20	372,195.72
(2) 合并增加			
3.本年减少金额			
4.年末余额	<u>1,219,419.45</u>	<u>611,223.60</u>	<u>1,830,643.05</u>
三、减值准备			
1.年初余额			
2.本年增加金额			
3.本年减少金额			
4.年末余额			
四、账面价值			
1.年末账面价值	<u>15,039,505.55</u>	<u>1,598,582.22</u>	<u>16,638,087.77</u>
2.年初账面价值	<u>15,364,684.07</u>	<u>1,645,599.42</u>	<u>17,010,283.49</u>

注：本公司年末无形资产不存在减值迹象，未计提减值准备。

12、长期待摊费用

项目	年初余额	本年增加 额	本年摊销 额	其他减少 额	年末余额	其他减少的 原因
装修费用	966,432.78	488,478.15	396,296.68	27,909.16	1,030,705.09	
合计	<u>966,432.78</u>	<u>488,478.15</u>	<u>396,296.68</u>	<u>27,909.16</u>	<u>1,030,705.09</u>	

注：其他减少系转入“一年内到期的长期流动资产”科目的金额。

13、递延所得税资产和递延所得税负债**(1) 未经抵销的递延所得税资产**

项目	年末余额		年初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
可抵扣亏损	1,965,704.04	491,426.01	13,298,951.35	3,324,737.84
合计	1,965,704.04	491,426.01	<u>13,298,951.35</u>	<u>3,324,737.84</u>

(2) 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

项目	年末余额	年初余额
----	------	------

	递延所得税 资产/负债	可抵扣/应纳税 暂时性差异	递延所得税 资产/负债	可抵扣/应纳税暂时 性差异
递延所得税资产	491,426.01	1,965,704.04	3,324,737.84	13,298,951.35
其中：可抵扣亏损	491,426.01	1,965,704.04	3,324,737.84	13,298,951.35

14、其他非流动资产

项目	年末余额	年初余额
代持政府项目	184,747,926.06	184,747,926.06
其中：青浦区图书馆	87,705,187.53	87,705,187.53
青浦区博物馆	67,661,305.51	67,661,305.51
上海复旦五浦汇实验学校	8,000,000.00	8,000,000.00
新城盛景幼儿园	21,381,433.02	21,381,433.02
艺术收藏品	31,000.00	31,000.00
合计	<u>184,778,926.06</u>	<u>184,778,926.06</u>

15、应付账款

(1) 应付账款列示：

项目	年末余额	年初余额
1 年以内（含 1 年）	307,600,286.56	183,871,091.27
1—2 年（含 2 年）	6,806,358.74	9,510,461.73
2—3 年（含 3 年）	5,926,618.94	1,249,919.40
3 年以上	14,488,016.57	14,880,715.60
合计	<u>334,821,280.81</u>	<u>209,512,188.00</u>

(2) 重要的账龄超过 1 年的应付账款

债权单位名称	所欠金额	账龄	未偿还原因
新城区-煤气所	5,549,228.94	2-3 年	动迁项目待结算
赵巷-西电东输延线	4,903,086.00	3 年以上	动迁项目待结算
仓桥 3 队-轨交 17 号线	4,646,113.68	1-2 年	动迁项目待结算
绿化署（曲水商城扩建）	2,835,409.66	3 年以上	动迁项目待结算
上海市青浦区房地产担保评估中心	2,093,284.00	3 年以上	项目未结算
夏阳-东航复地塔湾村	1,527,798.40	2-3 年、3 年以上	动迁项目待结算
盈浦-天恩桥基地	1,409,304.64	1-2 年	动迁项目待结算
合计	<u>22,964,225.32</u>		

16、预收款项

(1) 预收款项列示：

项目	年末余额	年初余额
1 年以内（含 1 年）	284,716,525.13	554,869,487.76
1—2 年（含 2 年）	547,164,800.64	17,031,449.86
2—3 年（含 3 年）	16,483,313.16	17,506,316.40
3 年以上	41,084,190.83	30,886,009.38
合计	<u>889,448,829.76</u>	<u>620,293,263.40</u>

(2) 重要的账龄超过 1 年的预收账款

债权单位名称	所欠金额	账龄	未结转原因
青浦区轨交有限公司	235,630,370.00	1-2 年	预收房款, 尚未交付。
上海市青浦区赵巷镇政府	75,420,000.00	1-2 年	预收房款, 尚未交付。
上海市青浦区夏阳街道办事处	70,000,000.00	1-2 年	预收房款, 尚未交付。
上海市青浦区土地储备中心-轨交 17 号线	69,696,670.00	1-2 年	预收房款, 尚未交付。
上海浦西房地产开发有限公司	49,139,335.35	1-2 年 2-3 年	预收房款, 尚未交付。
朱家角镇人民政府	30,635,627.00	1-2 年	预收房款, 尚未交付。
朱家角镇人民政府	13,129,555.00	2-3 年	预收房款, 尚未交付。
上海青浦投资有限公司	25,710,199.02	1-2 年	预收房款, 尚未交付。
上海凤翔实业有限公司	29,298,028.66	3 年以上	预收房款, 尚未交付。
苏州丽都国际置业有限公司	2,975,141.00	3 年以上	预收土地租赁费, 尚未结算。
合计	601,634,926.03		

17、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示:

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、短期薪酬	3,295,676.64	72,838,254.64	72,888,882.56	3,245,048.72
2、离职后福利-设定提存计划	210,395.87	8,851,379.86	8,802,028.11	259,747.62
合计	<u>3,506,072.51</u>	<u>81,689,634.50</u>	<u>81,690,910.67</u>	<u>3,504,796.34</u>

(2) 短期薪酬:

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	3,081,556.70	60,689,560.95	60,727,879.29	3,043,238.36
二、职工福利费		2,752,855.56	2,752,855.56	
三、社会保险费	<u>87,507.38</u>	<u>5,301,542.77</u>	<u>5,295,488.07</u>	<u>93,562.08</u>
其中: 1.基本医疗保险费	81,831.18	4,154,526.24	4,150,118.04	86,239.38
2.工伤保险费	2,854.50	216,770.92	216,066.22	3,559.20
3.生育保险费	2,821.70	399,767.84	398,826.04	3,763.50
4.残疾人保障金等		530,477.77	530,477.77	
四、住房公积金	20,971.00	2,800,982.00	2,820,539.69	1,413.31
五、工会经费和职工教育经费	105,641.56	1,293,313.36	1,292,119.95	106,834.97
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬				
合计	<u>3,295,676.64</u>	<u>72,838,254.64</u>	<u>72,888,882.56</u>	<u>3,245,048.72</u>

(3) 离职后福利

设定提存计划项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、基本养老保险	196,388.01	8,258,713.97	8,209,893.73	245,208.25
二、失业保险费	14,007.86	463,758.64	463,227.13	14,539.37
三、企业年金缴费		128,907.25	128,907.25	0

合计	<u>210,395.87</u>	<u>8,851,379.86</u>	<u>8,802,028.11</u>	<u>259,747.62</u>
----	-------------------	---------------------	---------------------	-------------------

18、应交税费

项目	年末余额	年初余额
增值税	10,076,500.64	-0.01
营业税		4,291,355.64
企业所得税	5,100,986.24	3,932,328.64
个人所得税	741,482.53	320,396.90
城市维护建设税	1,175,587.78	214,567.81
教育费附加	1,177,902.58	214,561.10
其他税费	235,233.17	43,601.78
合计	<u>18,507,692.94</u>	<u>9,016,811.86</u>

19、应付利息

项目	年末余额	年初余额
企业债券利息	71,204,384.00	71,204,384.00
合计	<u>71,204,384.00</u>	<u>71,204,384.00</u>

注：无重要的已逾期未支付的利息情况。

20、其他应付款**(1) 其他应付款列示**

项目	年末余额	年初余额
1 年以内（含 1 年）	886,999,130.83	154,433,101.85
1—2 年（含 2 年）	152,596,210.86	1,301,749,752.26
2—3 年（含 3 年）	12,689,329.97	762,549,681.97
3 年以上	483,008,595.34	228,496,875.69
合计	<u>1,535,293,267.00</u>	<u>2,447,229,411.77</u>

(2) 其他应付款年末余额前五名单位情况：

项目	年末余额	未偿还或结转的原因
上海市青浦区土地储备中心	786,000,000.00	借款
上海朱家角投资开发有限公司	245,780,000.00	往来款
上海西洲置业有限公司	152,373,207.84	往来款
上海市青浦区财政局	129,000,000.00	往来款
上海青浦投资有限公司	96,907,641.00	往来款
合计	<u>1,410,060,848.84</u>	

21、一年内到期的非流动负债

项目	年末余额	年初余额
一年内到期的长期借款	909,091.00	70,818,181.00
其中：抵押借款		21,000,000.00
信用借款	909,091.00	49,818,181.00
合计	<u>909,091.00</u>	<u>70,818,181.00</u>

注：年末信用借款余额 909,091.00 元系上海青浦区朱家角镇财政所借款。

22、长期借款

项目	年末余额	年初余额
抵押借款		22,000,000.00
信用借款		48,909,091.00
合计		<u>70,909,091.00</u>

23、应付债券

(1) 应付债券列示:

项目	年末余额	年初余额
15 淀山湖债	1,289,520,880.00	1,285,819,996.00

(2) 应付债券的增减变动:

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	年末余额
15 淀山湖债	13 亿元	2015-1-30	6 年	13 亿元	1,285,819,996.00			3,700,884.00		1,289,520,880.00

24、长期应付款

项目	年末余额	年初余额
1.青浦区财政局—地方债券置换	90,000,000.00	90,000,000.00
2.青浦区财政局—其他	7,085,491.00	7,085,491.00
3.上海青浦资产经营有限公司	5,887,803.25	5,887,803.25
合计	<u>102,973,294.25</u>	<u>102,973,294.25</u>

25、专项应付款

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
土地出让金	494,362,200.00	1,624,245,523.42	1,296,820,130.00	821,787,593.42
专项扶持金	407,461,162.33	628,565,000.00	208,285,600.00	827,740,562.33
代建项目	52,600,087.23	126,735,642.63		179,335,729.86
财政专项补贴	966,567,789.78	449,044,461.91	238,983,225.00	1,176,629,026.69
地方教育费附加	21,754,517.54		21,754,517.54	
青浦区水文勘测站	498,000.00			498,000.00
青浦区少年业余体育学校	233,736.10			233,736.10
青浦区环境监测站	357,774.00			357,774.00
其他	1,278,000.00			1,278,000.00
合计	<u>1,945,113,266.98</u>	<u>2,828,590,627.96</u>	<u>1,765,843,472.54</u>	<u>3,007,860,422.40</u>

26、实收资本

投资者名称	年初账面余额		本年增加	本年减少	年末账面余额	
	投资金额	所占比例			投资金额	所占比例
上海市青浦区国有资产监督管理委员会	1,650,000,000.00	100.00%			1,650,000,000.00	100.00%
合计	<u>1,650,000,000.00</u>	<u>100.00%</u>			<u>1,650,000,000.00</u>	<u>100.00%</u>

27、资本公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
----	------	------	------	------

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、资本溢价				
二、其他资本公积	3,004,115,118.75	498,000,000.00		3,502,115,118.75
（1）被投资单位其他权益变动	434,199,929.49			434,199,929.49
（2）其他	2,569,915,189.26	498,000,000.00		3,067,915,189.26
合计	3,004,115,118.75	498,000,000.00		3,502,115,118.75

其他资本公积具体如下：

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
专项扶持资金	804,655,739.30			804,655,739.30
股权划转	163,762,043.73			163,762,043.73
吸收合并青浦新城公司	1,620,406,804.77			1,620,406,804.77
吸收合并湖区建设公司	-21,465,261.38			-21,465,261.38
债务置换		498,000,000.00		498,000,000.00
其他	2,555,862.84			2,555,862.84
合计	2,569,915,189.26	498,000,000.00		3,067,915,189.26

注：本期增加的资本公积是青浦区财政对本公司存量债务置换 498,000,000.00 元，该债务还本付息由区财政直接承担。

28、盈余公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	177,955,434.62	67,571,584.56		245,527,019.18
合计	177,955,434.62	67,571,584.56		245,527,019.18

29、未分配利润

项目	金额	提取或分配比例
调整前上年末未分配利润	1,644,360,723.08	
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后年初未分配利润	1,644,360,723.08	
加：本年归属于母公司所有者的净利润	686,523,764.79	
减：提取法定盈余公积	67,571,584.56	10%
应付普通股股利	477,053,761.00	
年末未分配利润	1,786,259,142.31	

30、营业收入和营业成本

（1）营业收入和营业成本：

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,118,770,763.13	1,569,792,895.22	2,647,012,405.25	1,847,184,561.16
其他业务	20,859,215.85	20,284,532.07	51,488,908.17	53,999,378.76
合计	2,139,629,978.98	1,590,077,427.29	2,698,501,313.42	1,901,183,939.92

（2）主营业务（分产品）：

项目	本年发生额	上年发生额
----	-------	-------

	收入	成本	收入	成本
开发建设收入	1,296,820,130.00	595,141,648.72	2,260,509,571.00	1,246,983,778.52
房屋销售收入	648,909,679.92	841,055,094.99	235,682,009.75	499,138,373.34
工程收入	111,751,541.86	104,376,162.98	92,127,158.98	86,953,263.35
劳务服务收入	57,312,533.46	29,152,163.99	57,162,530.52	14,109,145.95
其他收入	3,976,877.89	67,824.54	1,531,135.00	
合计	<u>2,118,770,763.13</u>	<u>1,569,792,895.22</u>	<u>2,647,012,405.25</u>	<u>1,847,184,561.16</u>

31、税金及附加

项目	本年发生额	上年发生额
营业税	8,146,458.90	21,821,816.10
城市维护建设税	2,488,727.72	875,349.06
教育费附加	2,470,522.20	1,144,573.01
河道费	509,252.17	47,447.71
土地增值税	386,240.45	1,086,687.12
土地使用税	469,545.00	
房产税	12,685.71	
印花税	79,884.14	
合计	<u>14,563,316.29</u>	<u>24,975,873.00</u>

32、财务费用

项目	本年发生额	上年发生额
利息支出		
减：利息收入	2,884,025.71	2,176,338.32
其他	196,735.66	116,337.08
合计	<u>-2,687,290.05</u>	<u>-2,060,001.24</u>

33、投资收益

项目	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-1,851,370.29	691,402.45
合计	<u>-1,851,370.29</u>	<u>691,402.45</u>

34、营业外收入

项目	本年发生额	上年发生额
非流动资产处置利得合计		78.00
其中：固定资产处置利得		78.00
政府补助	264,917,769.88	400,904,580.21
其他	5,321,755.63	510,274.70
合计	<u>270,239,525.51</u>	<u>401,414,932.91</u>

计入当期损益的政府补助：

补助项目	本年发生金额	上年发生金额	与资产相关/与收益相关
与收益相关的政府补助	264,917,769.88	400,904,580.21	与收益相关
合计	<u>264,917,769.88</u>	<u>400,904,580.21</u>	

35、营业外支出

项目	本年发生额	上年发生额
非流动资产处置损失合计	988,091.70	
其中：固定资产处置损失	988,091.70	
对外捐赠		1,000,598.00
罚款、滞纳金		129,725.75
其他	181,501.92	29,650.55
合计	<u>1,169,593.62</u>	<u>1,159,974.30</u>

36、所得税费用**(1) 所得税费用表**

项目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	5,734,780.93	9,385,930.16
递延所得税费用	2,833,311.83	2,578,672.59
合计	<u>8,568,092.76</u>	<u>11,964,602.75</u>

37、合并现金流量表**(1) 现金流量表补充资料**

项目	本年发生额	上年发生额
1.将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	686,529,942.73	1,068,684,692.96
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	19,185,374.94	20,964,427.62
无形资产摊销	372,195.72	344,769.02
长期待摊费用摊销	388,339.40	327,355.89
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）	988,091.70	-78.00
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）	1,851,370.29	-691,402.45
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	2,833,311.83	2,578,672.59
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）	-571,709,783.09	-31,903,637.98
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-564,831,553.44	-446,898,476.62
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	1,450,187,034.06	-254,073,034.83
其他		
经营活动产生的现金流量净额	<u>1,025,794,324.14</u>	<u>359,333,288.20</u>
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		

项目	本年发生额	上年发生额
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的年末余额	1,052,562,325.86	1,182,296,824.50
减：现金的年初余额	1,182,296,824.50	708,965,619.55
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	<u>-129,734,498.64</u>	<u>473,331,204.95</u>

(2) 现金和现金等价物

项目	年末余额	年初余额
一、现金	1,052,562,325.86	1,182,296,824.50
其中：库存现金	48,910.83	4,011.72
可随时用于支付的银行存款	1,052,513,415.03	1,182,292,812.78
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		
三、年末现金及现金等价物余额	1,052,562,325.86	1,182,296,824.50
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		

六、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

无

2、吸收合并

无

3、其他

本年本公司出资设立上海青西投资发展有限公司，注册资本 500 万元，本公司出资比例 80%，持股比例 80%。自设立之日起纳入本公司合并范围。

七、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

序号	子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本	直接持股比例	间接持股比例	享有的表决权	取得方式
1	上海盛青房地产发展有限公司	青浦区	青浦区	房地产	1,554,000,000.00	100%		100%	非同一控制下企业合并
2	上海五汇置业有限公司	青浦区	青浦区	房地产	456,000,000.00		100%	100%	投资设立
3	上海昕泰置业有限公司	青浦区	青浦区	房地产	5,000,000.00		100%	100%	投资设立
4	上海盛驰置业有限公司	青浦区	青浦区	房地产	5,000,000.00		90%	90%	投资设立
5	上海盛青经济发展有限公司	青浦区	青浦区	招商服务	3,000,000.00	100%		100%	非同一控制下企业合并
6	上海角里资产经营有限公司	青浦区	青浦区	资产管理	30,000,000.00	100%		100%	非同一控制下企业合并

序号	子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本	直接持股比例	间接持股比例	享有的表决权	取得方式
7	上海青浦新城区工程项目管理有限公司	青浦区	青浦区	工程管理咨询	5,000,000.00	100%		100%	非同一控制下企业合并
8	上海市青浦第一房屋征收服务事务有限公司	青浦区	青浦区	征收	10,000,000.00	100%		100%	非同一控制下企业合并
9	上海山湖秀物业管理有限公司	青浦区	青浦区	物业	3,000,000.00	100%		100%	投资设立
10	上海盛青工程咨询有限公司	青浦区	青浦区	工程咨询	5,000,000.00	100%		100%	非同一控制下企业合并
11	上海各利实业发展有限公司	青浦区	青浦区	项目管理	3,000,000.00	100%		100%	非同一控制下企业合并
12	上海湖区经济投资服务有限公司	青浦区	青浦区	招商服务	2,000,000.00	100%		100%	非同一控制下企业合并
13	上海大观园旅游发展有限公司	青浦区	青浦区	旅游开发	46,248,238.34	100%		100%	非同一控制下企业合并
14	上海大观园园林绿化工程有限公司	青浦区	青浦区	绿化工程	10,000,000.00		100%	100%	非同一控制下企业合并
15	上海青西投资发展有限公司	青浦区	青浦区	实业投资	4,000,000.00	80%		100%	投资设立

2、在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要的联营企业

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%
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%		重大影响

(2) 重要联营企业的主要财务信息

项目	本年数		上年数	
	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	3,299,303,633.05	1,270,491.90	3,274,469,164.02	1,261,091.40
非流动资产	1,181,377,233.85	36,515.64	1,187,794,295.35	53,405.28
资产合计	<u>4,480,680,866.90</u>	<u>1,307,007.54</u>	<u>4,462,263,459.37</u>	<u>1,314,496.68</u>
流动负债	2,282,351,255.29	26,280.20	2,126,434,058.14	35,103.81
非流动负债	866,630,518.37		999,651,413.37	
负债合计	<u>3,148,981,773.66</u>	<u>26,280.20</u>	<u>3,126,085,471.51</u>	<u>35,103.81</u>
少数股东权益	<u>4,064,969.89</u>		<u>4,116,431.75</u>	
归属于母公司股东权益	<u>1,327,634,123.35</u>	<u>1,024,581.88</u>	<u>1,332,061,556.11</u>	<u>1,023,514.30</u>
按持股比例计算的净资产份额	555,482,117.21	1,024,581.88	557,334,555.08	1,023,514.30
调整	23,221,916.11		23,221,916.11	
--其他	23,221,916.11		23,221,916.11	
对联营企业权益投资的账面价值	<u>578,704,033.32</u>	<u>1,024,581.88</u>	<u>580,556,471.19</u>	<u>1,023,514.30</u>
存在公开报价的权益投资的公允价值				
营业收入	197,876,404.55	1,305,199.00	157,750,082.29	1,541,639.75
净利润	-4,427,432.76	1,334.47	722,233.40	170,372.11

项目	本年数		上年数	
	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
其他综合收益				
综合收益总额	<u>-4,427,432.76</u>	<u>1,334.47</u>	<u>722,233.40</u>	<u>170,372.11</u>
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

八、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
上海市青浦区国有资产监督管理委员会	上海	国资监管		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七、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七、2。

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
上海西虹桥商务开发有限公司	区国有企业、本公司对其投资 5.00%
上海西洲置业有限公司	联营企业上海朱家角投资开发有限公司之子公司

5、关联方担保

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
本公司	上海西虹桥商务开发有限公司	130,000,000.00	2012-3-16	2017-7-6	否
		2,000,000,000.00	2014-12-17	2019-12-16	否
		149,000,000.00	2016-2-3	2019-2-3	否
		349,000,000.00	2016-2-3	2019-2-3	否
合计		<u>2,628,000,000.00</u>			

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	关联方	年末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	上海西洲置业有限公司			253,206.81	
预付账款	上海西洲置业有限公司	54,466,939.24			
其他应收款	上海西虹桥商务开发有限公司	35,278.90			
其他应收款	上海西洲置业有限公司	1,068,793,197.71		1,039,033,197.71	
其他应收款	上海市青浦区国有资产监督管理委员会	70,000,000.00		70,250,142.00	
其他应收款	上海朱家角投资开发有限公司	647,066,849.84		560,136,417.84	

(2) 应付项目

项目名称	关联方	年末余额	年初余额
应付账款	上海西洲置业有限公司	24,667,183.95	
其他应付款	上海朱家角投资开发有限公司	247,728,768.45	247,728,768.45
其他应付款	上海西洲置业有限公司	201,116,510.44	244,175,472.60

九、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

(1) 对外担保

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已履行完毕
本公司	上海西虹桥商务开发有限公司	130,000,000.00	2012-3-16	2017-7-6	否
		2,000,000,000.00	2014-12-17	2019-12-16	否
		149,000,000.00	2016-2-3	2019-2-3	否
		349,000,000.00	2016-2-3	2019-2-3	否
合计		<u>2,628,000,000.00</u>			

十、资产负债表日后事项

截至审计报告日，公司不存在重大资产负债表日后事项。

十一、其他重要事项

公司不存在需要披露的其他重要事项

十二、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	年末余额				账面 价值	年初余额				账面 价值
	账面余额		坏账准备			账面余额		坏账准备		
	金额	比例	金额	计提 比例		金额	比例	金额	计提 比例	
单项金额重大并 单项计提坏账准 备的应收账款										
按信用风险特征 组合计提坏账准 备的应收账款	2,667,753.97	100.00%				2,667,753.97	100.00%			
组合－关联方往 来										
组合－政府项目 相关往来	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										
合计	2,667,753.97	100.00%				2,667,753.97	100.00%			

注：本公司承担青浦区新城基础设施开发，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，所承担项目主要为政府项目，相关往来除关联方往来外，基本上归类为政府项目相关往来，不存在减值迹象，未计提坏账准备。

政府项目相关往来主要为：

项目	年末余额
----	------

	应收账款	坏账准备	计提比例
上海青浦投资有限公司	2,644,637.75		
上海东兴置业集团有限公司	23,116.22		
合计	<u>2,667,753.97</u>		

(2) 本年计提、收回或转回的坏账准备情况:

无

(3) 本报告期实际核销的应收账款情况:

无

(4) 由欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况:

债务人名称	款项性质	账面余额
上海青浦投资有限公司	购房款	2,644,637.75
上海东兴置业集团有限公司	工程款	23,116.22
合计		<u>2,667,753.97</u>

(5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款:

无

(6) 转移应收账款且继续涉入的, 应披露资产转移方式、分项列示继续涉入形成的资产、负债的金额:

无

2、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露:

种类	年末余额		账面价值	年初余额		账面价值
	账面余额 金额	坏账准备 比例		账面余额 金额	坏账准备 比例	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款						
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	2,490,547,873.93	100.00%		2,868,133,530.62	100.00%	
组合一关联方往来	2,238,178,933.35	89.87%		2,644,786,011.05	92.21%	
组合一政府项目相关往来	252,368,940.58	10.13%		223,347,519.57	7.79%	
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款						
合计	<u>2,490,547,873.93</u>	<u>100.00%</u>		<u>2,868,133,530.62</u>	<u>100.00%</u>	

注: 本公司承担青浦区新城基础设施开发, 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, 所承担项目主要为政府项目, 相关往来除关联方往来外, 基本上归类为政府项目相关往来, 不存在减值迹象, 未计提坏账准备。

关联方往来主要为:

项目	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
上海西洲置业有限公司	1,068,793,197.71		
上海朱家角投资开发有限公司	647,066,849.84		
上海五汇置业有限公司	334,895,725.00		
上海盛驰置业有限公司	70,000,000.00		
上海青浦区国有资产监督管理委员会	70,000,000.00		
上海大观园旅游发展有限公司	19,379,887.90		
上海市青浦第一房屋征收服务事务所有限公司	15,000,000.00		
上海青西投资发展有限公司	6,657,994.00		
上海大观园园林绿化工程有限公司	3,350,000.00		
上海山湖秀物业管理有限公司	3,000,000.00		
上海西虹桥商务开发有限公司	35,278.90		
合计	<u>2,238,178,933.35</u>		

政府项目相关往来主要为：

项目	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
上海天桥房地产开发有限公司	110,275,352.75		
上海市青浦区土地储备中心	94,437,777.04		
上海市青浦区财政局	21,023,450.41		
上海市青浦区建筑建材业管理所	13,266,200.00		
上海青浦东方有线网络有限公司	6,423,441.00		
上海华新建设(集团)有限公司	2,020,606.57		
其他	4,922,112.81		
合计	<u>252,368,940.58</u>		

(2) 本年计提、收回或转回的坏账准备情况：

无

(3) 本报告期实际核销的其他应收款情况：

无

(4) 其他应收款年末余额前五名单位情况：

债务人名称	款项性质	账面余额
上海西洲置业有限公司	关联方往来	1,068,793,197.71
上海朱家角投资开发有限公司	关联方往来	647,066,849.84
上海五汇置业有限公司	关联方往来	334,895,725.00
上海天桥房地产开发有限公司	政府项目相关往来	110,275,352.75
上海市青浦区土地储备中心	政府项目相关往来	94,437,777.04
合计		<u>2,255,468,902.34</u>

(5) 涉及政府补助的应收款项：

无

(6) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款:

无

(7) 转移应收账款且继续涉入的, 应披露资产转移方式、分项列示继续涉入形成的资产、负债的金额:

无

3、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
对子公司投资	1,648,817,346.74	4,000,000.00		1,652,817,346.74
对联营企业投资	581,579,985.49	1,067.58	1,852,437.87	579,728,615.20
小计	<u>2,230,397,332.23</u>	<u>4,001,067.58</u>	<u>1,852,437.87</u>	<u>2,232,545,961.94</u>
减: 长期股权投资减值准备				
合计	<u>2,230,397,332.23</u>	<u>2,148,629.71</u>		<u>2,232,545,961.94</u>

(2) 长期股权投资明细

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	增减变动	年末余额	持股比例
一、子企业.						
1.上海盛青房地产发展有限公司	成本法	1,555,608,036.41	1,569,510,676.29		1,569,510,676.29	100.00%
2.上海角里资产经营有限公司	成本法	30,000,000.00	32,566,396.83		32,566,396.83	100.00%
3.上海各利实业发展有限公司	成本法	3,000,000.00	3,244,206.85		3,244,206.85	100.00%
4.上海盛青经济发展有限公司	成本法	3,000,000.00	6,833,794.27		6,833,794.27	100.00%
5.上海市青浦第一房屋征收服务事务有限公司	成本法	14,211,055.46	20,527,638.66		20,527,638.66	100.00%
6.上海青浦新城区工程项目管理有限公司	成本法	5,500,234.21	7,501,171.08		7,501,171.08	100.00%
7.上海山湖秀物业管理有限公司	成本法	3,000,000.00	3,000,000.00		3,000,000.00	100.00%
8.上海盛青工程咨询有限公司	成本法	5,000,000.00	5,000,000.00		5,000,000.00	100.00%
9.上海湖区经济投资服务有限公司	成本法		633,462.76		633,462.76	100.00%
10.上海大观园旅游发展有限公司	成本法		0.00		0.00	100.00%
11.上海青西投资发展有限公司	成本法			4,000,000.00	4,000,000.00	
小计		<u>1,619,319,326.08</u>	<u>1,648,817,346.74</u>	<u>4,000,000.00</u>	<u>1,652,817,346.74</u>	
二、联营企业.						
1.上海朱家角投资开发有限公司	权益法	158,276,660.00	580,556,471.19	-1,852,437.87	578,704,033.32	41.84%
2.上海青浦区新城周洁舞蹈艺术专修学校	权益法	887,216.61	1,023,514.30	1,067.58	1,024,581.88	80.00%
小计		<u>159,163,876.61</u>	<u>581,579,985.49</u>	<u>-1,851,370.29</u>	<u>579,728,615.20</u>	
合计		<u>1,778,483,202.69</u>	<u>2,230,397,332.23</u>	<u>2,148,629.71</u>	<u>2,232,545,961.94</u>	

4、营业收入和营业成本

(1) 营业收入和营业成本:

项目	本年发生额	上年发生额
----	-------	-------

	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,297,322,064.00	603,467,348.07	2,265,746,708.31	1,275,630,348.73
其他业务	17,546,601.16	8,089,345.55	49,930,968.13	30,137,248.38
合计	<u>1,314,868,665.16</u>	<u>611,556,693.62</u>	<u>2,315,677,676.44</u>	<u>1,305,767,597.11</u>

(2) 主营业务 (分产品):

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
开发建设收入	1,296,820,130.00	602,508,455.26	2,260,509,571.00	1,267,446,988.87
保障房销售收入	501,934.00	958,892.81	5,237,137.31	8,183,359.86
合计	<u>1,297,322,064.00</u>	<u>603,467,348.07</u>	<u>2,265,746,708.31</u>	<u>1,275,630,348.73</u>

5、投资收益

项目	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-1,851,370.29	691,402.45
合计	<u>-1,851,370.29</u>	<u>691,402.45</u>

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: 2017 年 4 月 10 日

日期: 2017 年 4 月 10 日

日期: 2017 年 4 月 10 日



证书序号: 000174

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证监会审查，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: 黄锦辉



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: 二〇一七年十一月二十七日



会计师事务所 执业证书

名称：利安达会计师事务所(普通合伙)

主任会计师：黄锦辉

办公场所：北京市朝阳区东直门内大街210号101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)：1801万元

批准设立文号：京财会许可[2013]00061号

批准设立日期：2013-10-11



证书序号：NO. 019881

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》。



发证机关

北京市财政局

二〇一三年三月三日

中华人民共和国财政部制

编号: 1 03090195



营业执照

(副 本)(4-1)



统一社会信用代码 911101050805090096

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 北京市朝阳区慈云寺路210号楼1101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。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



在线扫码获取详细信息

登 记 机 关



提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

2017 年 02 月 15 日



姓名: 顾宇倩
 Full name: 顾宇倩
 Sex: 女
 Date of birth: 1975-12-15
 Working unit: 中磊会计师事务所
 Identity card No.: 360502751215006



格，继续有效一年。
 valid for another year after



证书编号: 110001690007
 No. of Certificate

批准注册协会: 浙江省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 年 月 日
 Date of Issuance: 二〇〇一 十一 十二

2013 01 01 年 月 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.



6

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.

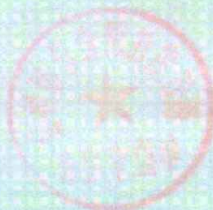


7



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

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

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to



10

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to



11

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to



12

注意事项

- 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，应将本证书缴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。

NOTES

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.



姓名: 李亚军
 性别: 男
 出生日期: 1983-11-21
 工作单位: 中磊会计师事务所
 身份证号码: 331022198311213030
 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.

证书编号: 110001693696
 No. of Certificate

批准注册协会: 浙江省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 二〇一〇 年 月 日
 Date of Issuance: 2010 年 月 日



2011 01 01

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.

**江苏省注册会计师协会
年检专用章**

2014年01月01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.

**江苏省注册会计师协会
年检专用章**

2015年01月01日

江苏安信达会计师事务所(普通合伙)

1101050524978

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

**利安达会计师事务所
转入协会专用章**

2014年8月20日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d