

上海城开（集团）有限公司

公司债券年度报告（2016 年）-以此为准

二〇一七年四月

重要提示

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。

本公司 2016 年度财务报告已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

重大风险提示

投资者在评价和购买本公司发行的公司债券前，应认真考虑下述各项可能对公司债券的偿付、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，并仔细阅读各期募集说明书中的“风险因素”等有关章节。

一、偿债风险

公司2014年、2015年和2016年经营活动产生的现金流量净额分别为-8.11亿元、8.63亿元和-25.57亿元，公司经营活动现金流量净额波动较大。本公司长期以来经营稳健、财务结构稳定、无不良信用记录，同时也非常注意负债期限结构管理和现金管理。截至2016年12月31日，本公司合并财务报表口径的资产负债率为68.46%，流动比率为1.90，速动比率为1.16。本公司负债以流动负债为主，截至2016年12月31日，本公司流动负债总额为123.92亿元，占年末负债总额的63.18%。若未来公司的经营环境发生重大不利变化，负债水平不能保持在合理的范围内，可能为发行人债券的偿付带来一定的风险。

二、受限资产金额较大的风险

公司的受限资产主要是为银行借款设定抵押担保的资产。截至2016年12月31日，公司受限资产的账面价值为27.17亿元，占当期总资产的比例为9.48%；为提供合规足值的融资担保，公司已设定担保的资产规模较大，影响公司的资产变现能力。虽然公司声誉及信用记录良好，与多家商业银行均保持良好的合作关系，正常偿付银行贷款本息，但若公司发生债务违约风险，如果因流动性不足或因借款集中到期等原因导致公司不能按时、足额偿还借款，有可能导致受限资产被债权人申请冻结甚至处置，将对公司的资产及业务经营造成不利影响。

三、存货规模较大的风险

截至2014年末、2015年末以及2016年末，公司的存货分别为128.78亿元、160.56亿元和91.54亿元，占公司同期资产总额的比重分别为58.17%、58.84%和31.95%。公司存货的变现能力直接影响着公司的资产流动性及偿债能力，如果公司在售项目销售迟滞导致存货周转不畅，将对其偿债能力和资金调配带来较大压力。

四、筹资风险

截至2016年12月31日，公司合并口径的银行授信额度合计为29.7亿元，其中已使用授信额度为29.7亿元，尚余授信额度为0亿元。房地产行业对资金的需求量较大，资金的筹措对房

地产企业的持续、稳定发展具有重要影响，它直接影响房地产企业能否按照计划完成房地产项目的开发。公司目前的房地产项目投资资金主要来源于自有资金、银行贷款和房屋预售款。随着国家提高对房地产企业的贷款条件和控制房地产信贷规模，公司获取银行贷款的能力和灵活性可能会受到一定程度的限制。公司目前已开工建设和拟开工建设的项目对资金的需求量较大，如果公司不能有效地筹集所需资金，将直接影响公司项目的实施和后续的发展。

目录

重要提示	2
重大风险提示	3
目录	5
第一节释义	7
第二节公司及相关中介机构简介	8
一、公司信息	8
二、信息披露事务负责人和联系方式	8
三、信息披露及备置地点	8
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	8
五、相关中介机构情况	9
第三节公司债券事项	11
一、债券基本情况	11
二、募集资金使用情况	12
三、资信评级机构情况	13
四、报告期内公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况	13
五、债券持有人会议召开情况	14
六、债券受托管理人履职情况	14
第四节财务和资产情况	16
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	16
二、主要会计数据和财务指标	17
三、公司对最近一期“非标准审计报告”所涉情况的说明	17
四、主要资产和负债变动情况	18
五、资产权利限制情况分析	19
六、对其他债券和债券融资工具付息兑付情况	19
七、对内对外担保变动情况	19
八、银行授信及使用情况说明	20
第五节业务和公司治理情况	21
一、报告期内公司从事的主要业务	21
二、报告期内公司主要经营情况	21
三、公司未来发展展望战略、经营计划及可能面临的风险	22
四、严重违约事项	24
五、控股股东独立性	24
六、非经营性往来占款或资金拆借以及违规担保情况说明	24
七、公司治理、内部控制情况说明	25
第六节重大事项	26
一、报告期内重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项	26

二、报告期内破产重整相关事项.....	26
三、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况.....	26
四、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.....	26
五、报告期内其他重大事项情况.....	26
第七节财务报告.....	28
一、发行人审计报告.....	28
二、担保人审计报告.....	28
第八节备查文件目录.....	29

第一节释义

在本年度报告中除非文意另有所指，下列词语具有以下含义：

一、普通词语		
发行人、公司、本公司	指	上海城开（集团）有限公司
董事会	指	上海城开（集团）有限公司董事会
监事会	指	上海城开（集团）有限公司监事会
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《债券管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
交易所、上交所	指	上海证券交易所
登记结算机构、债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司、中央国债登记结算有限责任公司
承销团	指	指主承销商为本次发行组织的、由主承销商和其他承销团成员组成的承销团
审计机构、会计师事务所	指	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
报告期	指	2015 年、2016 年度
元	指	如无特别说明，为人民币元

注：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存在差异，这些差异是由于四舍五入造成。

第二节公司及相关中介机构简介

一、公司信息

公司的中文名称	上海城开（集团）有限公司
公司的中文简称	上海城开
公司的外文名称（如有）	Shanghai Urban Development (Holdings) Co., Ltd
公司的外文名称缩写（如有）	无
公司的法定代表人	季岗
注册地址	上海市徐汇区虹桥路 3 号港汇中心二座 42 楼
注册地址的邮政编码	200030
办公地址	上海市徐汇区虹桥路 3 号港汇中心二座 42 楼
办公地址的邮政编码	200030
公司国际互联网网址	http://www.udcn.com/
电子信箱	zhaoy@siud.com

二、信息披露事务负责人和联系方式

姓名	赵烨、胡欣慰
联系地址	上海市徐汇区虹桥路 3 号港汇中心二座 42 楼
电话	021-24129999
传真	021-24129898
电子信箱	zhaoy@siud.com, huxw@siud.com

三、信息披露及备置地点

登载年度报告的交易场所网站的网址	http://www.sse.com.cn/
公司年度报告备置地点	上海市徐汇区虹桥路 3 号港汇中心二座 42 楼

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）控股股东及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、实际控制人信息与募集说明书披露情况一致。

（二）董事、监事、高级管理人员的变更情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
祝勇	监事	离任	上海实业（集团）有限公司于 2016 年 5 月出具的《关于有关企业机构调整和若干人事任免的通知》（上实集人发字【2016】17 号），祝勇不再担任公司监事。
吴鹤敏	监事	新任	上海实业（集团）有限公司于 2016 年 5 月出具的《关于有关企业机构调整和若干人事任免的通知》（上实集人发字【2016】17 号），任命吴鹤敏为公司监事长。

五、相关中介机构情况**（一）公司聘请的会计师事务所**

信息		对应公司债券
会计师事务所名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）	12 沪城开
会计师事务所办公地址	上海市黄浦区南京东路 61 号四楼	15 沪城开
签字会计师姓名	何旭春、万玲玲	16 沪城开

（二）公司聘请的债券受托管理人

信息		对应公司债券
债券受托管理人名称	德邦证券股份有限公司	12 沪城开
债券受托管理人办公地址	上海市浦东新区福山路 500 号城建国际中心 26 楼	
联系人	王斌选	
联系电话	021-68761616	
债券受托管理人名称	天风证券股份有限公司	15 沪城开
债券受托管理人办公地址	湖北省武汉市东湖新技术开发区关东园路 2 号高科大厦四楼	
联系人	屠建宗、江生可、钟丽娟、王琪	
联系电话	010-65522557	
债券受托管理人名称	天风证券股份有限公司	16 沪城开
债券受托管理人办公地址	湖北省武汉市东湖新技术开发区关东园路 2 号高科大厦四楼	
联系人	屠建宗、江生可、姚良、王琪	
联系电话	010-65522557	

（三）公司聘请的报告期内对公司债券进行跟踪评级的资信评级机构

信息		对应公司债券
资信评级机构名称	鹏元资信评估有限公司	12 沪城开
资信评级机构办公地址	深圳市福田区深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦 3 楼	
资信评级机构名称	大公国际资信评估有限公司	15 沪城开

资信评级机构办公地址	北京市朝阳区霄云路 26 号鹏润大厦 A 座 2901	
------------	-----------------------------	--

（四）报告期内中介机构变更情况

☐适用 ☒不适用

第三节公司债券事项

一、债券基本情况

√适用□不适用

单位：亿元，币种：人民币

债券名称	2012年上海城开（集团）有限公司公司债券	上海城开（集团）有限公司公开发行2015年公司债券	上海城开(集团)有限公司2016年面向合格投资者非公开发行公司债券
简称	12沪城开（上交所）、12上海城开债（银行间）	15沪城开	16沪城开
代码	122596（上交所）、1280246（银行间）	136024（上交所）	135789（上交所）
发行日	2012年8月21日	2015年11月6日	2016-08-30
到期日	2018年8月21日	2022年11月6日	2022-08-30
债券余额	15	18	17
利率	6.50%	4.47%	3.90%
还本付息方式	本期债券采用固定利率形式，在存续期内前3年票面年利率为6.50%，在存续期的前3年固定不变。在本期债券存续期限的第3年末，发行人可行使上调票面利率选择权，上调票面利率0至100个基点（含本数）；投资者可选择是否将其持有的债券全部或部分回售给发行人。如投资者选择继续持有本期债券，未被回售部分债券票面年利率为债券存续期限前3年票面年利率加上上调基点，在债券存续期限后3年固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。	本期债券采用单利按年计息，不计复利。在存续期内前5年固定不变，在存续期的第5年末，公司可选择上调票面利率，存续期后2年票面利率为本期债券存续期前5年票面利率加公司提升的基点，在存续期后2年固定不变。发行人有权决定是否在本次债券存续期的第5年末上调本次债券后2年的票面利率。	本期债券票面利率在存续期内前3年固定不变，在存续期的第3年末，公司可选择上调票面利率，存续期后3年票面利率为本期债券存续期前3年票面利率加公司提升的基点，在存续期后3年固定不变。债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。投资者有权选择在本期债券第3个计息年度付息日将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。
交易场所	上海证券交易所和全国银行间债券市场	上海证券交易所	上海证券交易所
投资者适当性安排	境内机构投资者	合格投资者	合格投资者

报告期内 付息兑付 情况	2012年上海城开（集团）有限公司公司债券已在2016年8月21日第四次按时足额付息，兑息情况正常。	公司于 2016 年 11 月 7 日按时足额付息，兑息情况正常。	-
特殊条款 执行情况	2015年7月21日，公司按照募集说明书设定的利率上调选择权，选择上调0个基点，即票面利率为6.5%，并在本期债券后3年固定不变；另根据中国证券登记有限公司上海分公司的回售结果统计，未有投资者对本期债券进行回售。	-	-

二、募集资金使用情况

（一）募集资金总体使用情况

√适用□不适用

单位：万元

募集年份	债券名称	募集资金 总额	本期已使 用募集资 金总额	已累计使 用募集资 金总额	年末尚未 使用募集 资金总额	履行的程序	募集资金 专户运作 情况	是否与募 集说明书 承诺用途 一致
2012 年	2012 年上海城开（集团）有限公司公司债券	147,300	147,300	147,300	0.00	依照公司内 部控制程序 的相关规定	运作规范	是
2015 年	上海城开（集团）有限公司公开发行 2015 年公司债券	178,078	178,078	178,078	0.00	依照公司内 部控制程序 的相关规定	运作规范	是
2016 年	上海城开(集团)有限公司 2016 年面向合格投资者非公开发行公司债券	168,944.50	10,000	10,000	158,944.50	依照公司内 部控制程序 的相关规定	运作规范	是

（二）募集资金承诺项目情况

√适用□不适用

本公司于 2012 年 8 月份发行的 15 亿元公司债券，已按照募集说明书约定用途，全部用于上广电地块经济适用房项目（住宅部分），截止 2016 年 12 月 31 日，募投项目上广电地块经济适用房项目保障性住房建筑面积 56.88 万平方米，配套设施 5.61 万平方米，目前已完成保障性住房可售面积 45.03 万平方米，完成投资量 90.1%，四标段、体育中心仍处于建设过程中。

三、资信评级机构情况

（一）报告期内最新跟踪评级情况

（1）12 沪城开

根据鹏元资信评估有限责任公司于 2016 年 6 月 28 日出具的《上海城开（集团）有限公司 2012 年公司债券 2016 年跟踪评级报告》（鹏信评【2016】跟踪第【547】号 01），本期债券信用等级维持为 AA 级，评级展望为稳定，发行主体长期信用等级维持为 AA 级，较上年基本无变化。最新跟踪评级报告将于 2017 年 6 月 30 日前披露在评级机构网站和上海证券交易所网站。

（2）15 沪城开

根据大公国际资信评估有限公司于 2016 年 6 月 27 日出具的《上海城开（集团）有限公司主体与相关债项 2016 年跟踪评级报告》（大公报 SD【2016】467 号），本期债券信用等级维持为 AA 级，发行主体长期信用等级维持为 AA 级，评级展望为稳定。最新跟踪评级报告将于 2017 年 6 月 30 日前披露在评级机构网站和上海证券交易所网站。

（二）报告期内不定期跟踪评级情况

☐适用 ☒不适用

（三）公司其他债券、债务融资工具评级差异情况

☐适用 ☒不适用

四、报告期内公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

☐适用 ☒不适用

（二）增信机制情况

公司发行的公司债券报告期内未采取增信措施。

（三）偿债计划

1、公司发行的公司债券的偿债资金将主要来源于公司日常经营所产生的现金流。报告期内，公司经营活动现金净流量虽有所波动，但整体情况良好，为公司发行的公司债券能够按时、足额偿付提供有力保障。

2、专项偿债账户提取情况

公司公开发行的企业债券“12 沪城开”在中国银行股份有限公司上海市分行设立了专项偿债账户。2012 年上海城开（集团）有限公司公司债券已在 2013 年至 2016 年每年的 8 月 21 日按时足额付息，兑息情况正常。

公司公开发行的公司债券“15 沪城开”在招商银行上海市泰兴支行设立了专项偿债账户，已在 2016 年 11 月 6 日按时足额付息。

公司非公开发行的公司债券“16 沪城开”，在招商银行上海市泰兴支行设立了专项偿债账户，公司将于 2017 年 8 月对“16 沪城开”进行首次付息。

五、债券持有人会议召开情况

☐适用 ☒不适用

六、债券受托管理人履职情况

（1）12 沪城开

“12 沪城开”债券受托管理人为德邦证券股份有限公司。报告期内，德邦证券股份有限公司严格按照《债券受托管理人协议》约定履行受托管理人职责。已于 2016 年 6 月 28 日在上海证券交易所网站和中国债券信息网披露了《2012 年上海城开（集团）有限公司公司债券 2016 年履约情况及偿债能力分析报告》。最新企业履约情况及偿债能力分析报告预计将在 2017 年 6 月 30 日前披露在相关网站。

（2）15 沪城开

“15 沪城开”债券受托管理人为天风证券股份有限公司。报告期内，天风证券股份有限公司严格按照《债券受托管理人协议》约定履行受托管理人职责。天风证券已于 2016 年 7 月 1 日在上海证券交易所网站披露了《上海城开（集团）有限公司 2015 年受托管理报告（2015 年度）》。2016 年 8 月 31 日，天风证券股份有限公司就公司当年新增借款超过上年末净资产的 20%出具了《天风证券股份有限公司关于上海城开（集团）有限公司 2015 年公司债券重大事项受托管理事务临时报告》。年度受托管理事务报告预计将在公司年度报告出具后两个月内披露在上海证券交易所网站。

（3）16 沪城开

“16 沪城开”债券受托管理人为天风证券股份有限公司。报告期内，天风证券股份有限公司严格按照《债券受托管理人协议》约定履行受托管理人职责。2016 年 8 月 31 日，天风证券股份有限公司就公司当年新增借款超过上年末净资产的 20%出具了《天风股份有限公

司关于上海城开（集团）有限公司 **2015** 年公司债券重大事项受托管理事务临时报告》。年度受托管理事务报告预计将在公司年度报告出具后两个月内披露在上海证券交易所网站。

第四节财务和资产情况

本年度报告所载 2015 年度及 2016 年度的财务报表均按照企业会计准则的规定编制。

财务报告与财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司于 2015 年 12 月 31 日和 2016 年 12 月 31 日的财务状况以及 2015 年度和 2016 年度的经营成果和现金流量。

本公司 2015 年度及 2016 年度的财务报告经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了信会师报字[2016]第 121778 号和信会师报字[2017]第 ZA21271 号标准无保留意见审计报告。

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

（一）重要会计政策变更

☒适用 ☐不适用

执行《增值税会计处理规定》财政部于 2016 年 12 月 3 日发布了《增值税会计处理规定》（财会[2016]22 号），适用于 2016 年 5 月 1 日起发生的相关交易。本公司执行该规定的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
（1）将利润表中的“营业税金及附加”项目调整为“税金及附加”项目。	税金及附加
（2）将自 2016 年 5 月 1 日起企业经营活动发生的房产税、土地使用税、车船使用税、印花税等从“管理费用”项目重分类至“税金及附加”项目，2016 年 5 月 1 日之前发生的税费不予调整。比较数据不予调整。	调增税金及附加本年金额 18,452,702.70 元，调减管理费用本年金额 18,452,702.70 元。
（3）将“应交税费”科目下的“应交增值税”、“未交增值税”、“待抵扣进项税额”、“待认证进项税额”、“增值税留抵税额”等明细科目的借方余额从“应交税费”项目重分类至“其他流动资产”（或“其他非流动资产”）项目。比较数据不予调整。	调增其他流动资产期末余额 1,917,935.08 元，调增应交税费期末余额 1,917,935.08 元。

（二）重要会计估计变更

☐适用 ☒不适用

（三）重要会计差错更正

☐适用 ☒不适用

二、主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2016 年 12 月 31 日 /2016 年度	2015 年 12 月 31 日 /2015 年度	本期比上年同 期增减	变动原因
总资产	2,864,902.86	2,728,685.40	4.99%	-
归属于母公司股东的净资产	835,331.51	680,083.65	22.83%	-
营业收入	297,751.89	181,016.96	64.49%	报告期内销售明显好于上年，同时可结转收入大幅增加，导致 2016 年收入增长幅度较大
归属于母公司股东的净利润	155,208.49	6,375.67	2334.39%	主要因发行人处置项目公司获得投资收益大幅增加所致
息税折旧摊销前利润（EBITDA）	263,239.12	52,115.75	405.10%	主要因发行人处置项目公司获得投资收益大幅增加所致
经营活动产生的现金流量净额	-255,689.79	86,277.50	-396.36%	主要因发行人支付其他与经营有关的现金较 2015 年大幅增加
投资活动产生的现金流量净额	214,093.26	1,801.78	11782.32%	主要因发行人收回投资收到的现金较 2015 年大幅增加
筹资活动产生的现金流量净额	386,078.59	191,342.85	101.77%	主要因取得借款所得收到的现金增加，偿还债务所支付的现金减少所致
流动比率（倍）	1.90	2.28	-16.67%	-
速动比率（倍）	1.16	0.72	61.28%	主要因发行人年末货币资金同比大幅增加，同时存货同比大幅减少所致
资产负债率（%）	68.46%	65.82%	4.02%	-
EBITDA 利息保障倍数（倍）	6.14	1.63	276.69%	主要因发行人处置项目公司获得投资收益大幅增加所致
贷款偿还率（%）	100	100	-	-
利息偿付率（%）	100	100	-	-

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 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）；
- 5、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；
- 6、利息偿付率=实际利息支出/应付利息支出；

三、公司对最近一期“非标准审计报告”所涉情况的说明

□适用 √不适用

四、主要资产和负债变动情况

（一）主要资产情况

单位：万元

项目	2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		本期比上年同期增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例 (%)	金额	占总资产比例		
货币资金	946,667.35	33.04%	621,747.98	22.79%	52.26%	主要因公司于 2016 年 8 月发行了 17 亿元的公司债券及销售资金回笼
其他应收款	454,145.87	15.85%	110,499.69	4.05%	310.99%	主要因公司报告期内公司对外往来款大幅增加所致
存货	915,437.75	31.95%	1,605,580.61	58.84%	-42.98%	主要因公司存货结转成本较上年大幅增加，同时处置项目公司也导致合并存货减少
流动资产合计	2,354,361.13	82.18%	2,340,756.26	85.78%	0.58%	-
可供出售金融资产	23,692.69	0.83%	23,640.20	0.87%	0.22%	-
持有至到期投资	94,000.00	3.28%	-	-	-	主要因公司报告期内委托贷款较 2015 年大幅增加所致，其中：1、公司对西安中新华胜房地产开发有限公司委托贷款 3.8 亿，期限为 2016/1/6-2017/12/28，利率 5.46%，到期一次性归还；2、公司对北京市御水苑房地产开发有限责任公司委托贷款 5.6 亿，期限为 2016/6/28-2021/6/27，利率 5.7%，到期一次性归还。
长期股权投资	101,756.43	3.55%	101,872.58	3.73%	-0.11%	-
投资性房地产	156,683.71	5.47%	151,981.38	5.57%	3.09%	-
固定资产	62,620.85	2.19%	66,087.58	2.42%	-5.25%	-
非流动资产合计	510,541.73	17.82%	387,929.14	14.22%	31.61%	主要因公司报告期内持有至到期投资较 2015 年大幅增加所致
资产总计	2,864,902.86	100.00%	2,728,685.40	100.00%	4.99%	-

（二）主要负债情况

单位：万元

项目	2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		本期比上年同期增减	重大变动说明
	金额	占总负债比例 (%)	金额	占总负债比例		
短期借款	45,800.00	2.34%	99,500.00	5.54%	-53.97%	报告期内公司偿还了到期短期借款
应付账款	216,664.95	11.05%	328,611.04	18.30%	-34.07%	主要是在建项目工程投入减少所致

预收款项	634,958.14	32.37%	323,201.88	18.00%	96.46%	主要是上海万源城 C 街坊和上海晶城晶珑坊项目预收款大幅增加所致
应付股利	43,047.50	2.19%	48,049.50	2.68%	-10.41%	主要是发行人 2016 年分红款所致
其他应付款	191,755.73	9.78%	206,973.43	11.52%	-7.35%	-
一年内到期的非流动负债	29,712.50	1.51%	8,185.41	0.46%	262.99%	主要是报告期内发行人长期借款转入一年内到期的流动负债所致
流动负债合计	1,239,151.21	63.18%	1,026,436.58	57.15%	20.72%	主要是上海万源城 C 街坊和上海晶城晶珑坊项目预收款大幅增加所致
长期借款	194,776.44	9.93%	409,550.95	22.80%	-52.44%	主要是报告期内发行人对长期借款进行偿还和转入一年内到期非流动负债所致
应付债券	497,545.00	25.37%	328,136.22	18.27%	51.63%	报告期内公司发行了 17 亿元的公司债券
递延所得税负债	28,499.68	1.45%	30,454.05	1.70%	-6.42%	-
非流动负债合计	722,220.33	36.82%	769,536.85	42.85%	-6.15%	-
负债合计	1,961,371.54	100.00%	1,795,973.43	100.00%	9.21%	-

五、资产权利限制情况分析

截至 2016 年 12 月 31 日，公司受限资产账面价值合计约 271,654.17 万元，除此之外公司不存在其他可对抗第三人的优先偿付负债。

详见第七节“财务报告”发行人审计报告之十、（一）。

六、对其他债券和债券融资工具付息兑付情况

√适用□不适用

债券/债务融资工具名称	起息日期	债券期限	待偿还余额 (亿元)	报告期付息情况	报告期兑付情况
12 上海城开债	2012-8-21	6 (3+3)	15	已付息	-
15 沪城开	2015-11-06	7 (5+2)	18	已付息	-
16 沪城开	2016-8-30	6 (3+3)	17	-	-

截至本报告出具之日，公司已发行债券不存在延迟支付本息的情况。

七、对内对外担保情况

截至 2016 年 12 月 31 日，公司对内对外担保余额合计 248,500.00 万元，本期担保金额较

上期减少 76,700.00 万元。具体情况如下：

单位：万元

担保单位	被担保单位	本期末担保金额	担保到期日	本期较上期变动金额
上海城开（集团）有限公司	上海徐汇国有资产投资经营有限公司	11,600	2017.9.8	
	上海徐汇国有资产投资经营有限公司	3,000	2017.12.12	-2,000
	昆山城开房地产开发有限公司			-2,700
	昆山城开锦亭置业有限公司	15,000	2020.6.23	
	昆山城开锦亭置业有限公司	10,400	2018.6.11	
	上海城开集团无锡置业有限公司	75,000	2025.3.31	
	上海九久广场投资开发有限公司	8,400	2020.6.5	
	天津中新滨海房地产开发有限公司			-30,000
	西安中新浐灞欧亚酒店发展有限公司			-40,000
	西安中新华胜房地产开发有限公司	30,000	2018.6.19	
	西安中新华胜房地产开发有限公司			-15,000
	沈阳向明长益置业有限公司	60,000	2020.3.18	
	福州城开实业有限公司	13,000	2017.1.28	
	福州城开置业有限公司	9,100	2018.8.19	
	福州城开置业有限公司	13,000	2018.11.30	13,000
报告期内实际担保金额合计				248,500.00
实际担保总额占公司净资产的比例				27.50%

八、银行授信及使用情况说明

公司具有良好的信用状况，在各大银行均具有良好的信誉，获得了各大银行较高的授信额度。截至 2016 年 12 月 31 日，公司合并口径的银行授信额度合计为 29.7 亿元，其中已使用授信额度为 29.7 亿元，尚余授信额度为 0 亿元。

报告期内，公司均按时偿还银行贷款，未发生过违约现象。

第五节业务和公司治理情况

一、报告期内公司从事的主要业务

发行人主营业务是从事商品住宅及其配套设施的开发和经营，并涉及物业管理、租赁等业务，发行人主营业务属于房地产行业。

发行人的经营范围为：房地产开发经营、销售、租赁、物业管理，建筑配套设备及建材的批发、进出口（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）。

二、报告期内公司主要经营情况

（一）主要经营情况

1、营业收入构成

单位：万元

	2016 年		2015 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	297,751.89	100.00%	181,016.96	100.00%	64.49%
房产销售	261,877.56	87.95%	147,124.24	81.28%	78.00%
房产租赁	17,958.94	6.03%	16,814.86	9.29%	6.80%
物业管理	7,456.54	2.50%	8,648.83	4.78%	-13.79%
酒店收入	6,688.85	2.25%	6,034.71	3.33%	10.84%
其他	1,473.31	0.50%	628.52	0.35%	134.41%
其他业务收入	2,296.69	0.77%	1,765.8	0.97%	30.07%

2、营业收入、成本、费用、现金流等项目变动情况

单位：万元

项目	2016 年	2015 年	同比增减	重大变动说明
营业总收入	297,751.89	181,016.96	64.49%	报告期内可结转收入增加，导致 2016 年收入增长幅度较大
营业收入	297,751.89	181,016.96	64.49%	报告期内可结转收入大幅增加，导致 2016 年收入增长幅度较大
营业总成本	289,589.03	163,954.02	76.63%	主要是报告期内发行人结转销售成本大幅增加所致
营业成本	214,532.00	89,862.15	138.73%	主要是报告期内发行人结转销售成本大幅增加所致

营业税金及附加	38,693.69	27,385.88	41.29%	报告期内营业收入大幅增加，导致相应的营业税金及附加也同比增长
销售费用	7,324.54	6,971.07	5.07%	报告期内发行人销售增长导致销售费用上升
管理费用	11,856.72	17,388.20	-31.81%	报告期内发行人合理管控、缩减开支所致
财务费用	17,182.07	22,750.05	-24.47%	报告期内发行人通过发债等举措大幅降低了总体借贷利率水平
经营活动产生的现金流量净额	-255,689.79	86,277.50	-396.36%	主要因发行人支付其他与经营有关的现金较 2015 年大幅增加
投资活动产生的现金流量净额	214,093.26	1,801.78	11782.32%	主要因发行人收回投资收到的现金较 2015 年大幅增加
筹资活动产生的现金流量净额	386,078.59	191,342.85	101.77%	主要因取得借款所得收到的现金增加，偿还债务所支付的现金减少所致

（二）利润的重大变化来自非主要经营业务

☐适用 ☒不适用

（三）报告期内投资情况分析

1、本年度新增投资总体分析

房地产业务开发方面，公司在 2016 年继续对莘庄地铁上盖项目、珉城帝景园、上海晶城在内的房地产项目进行建设，做大做强房地产主业。

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

☐适用 ☒不适用

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

☐适用 ☒不适用

三、公司未来发展展望战略、经营计划及可能面临的风险

（一）行业格局和趋势

我国房地产业的快速发展，对推动国民经济的快速发展、改善居民居住条件、加快城市化建设，都发挥了重要作用。一方面，房地产业已成为重要的第三产业和国民经济的支柱产业之一，在整个国民经济体系中处于先导性、基础性的地位。另一方面，部分城市房价上涨过快、住房供求结构性失衡、住房保障制度相对滞后、中等偏下收入家庭住房困难等问题也日益凸显。为了促进房地产业平稳健康发展，国家近几年来加大了对房地产市场的调控力度。长远来看，随着城镇化进程的演进以及我国人均居住水平的进一步上升，我国房地产行业仍有较大的发展空间。

但经过多年的高速发展，并在宏观调控政策的影响下，我国房地产行业正处于结构性转变的关键时期。从长期来看，房地产行业增长速度由过去十五年间的“超高速增长”转变为“中高速增长”。随着经济增速的放缓、人口老龄化的到来以及供求矛盾的逐渐缓和，房地产市场发展的动能因素正在减弱，但城镇化及居民收入增长等基本需求因素依然起着重要作用滋生房地产泡沫的制度因素还未得到根除，两方面共同作用将使房地产市场保持中高速增长态势。

（二）发展战略及下一年度经营计划

为实现国资保值增值和企业可持续发展，发行人积极应对宏观调控，提出“两线一确保、两圈一突破”的战略部署，坚持“差异化”的产品竞争战略，聚焦中高端住宅、城市综合体的开发。

在房地产开发经营的核心业务方面，发行人将遵循“一心、两线、三圈”（以上海为中心，以沿海、沿江为主线，以长三角、环渤海、中西部三大圈）的战略布局策略，形成并巩固城市公寓、城市大型生态社区、城市商业综合体、城市安居地产等四大产品体系，项目深耕上海、无锡、昆山等“长三角”重要城市，拥有住宅、商业两大物业经营管理品牌。

总体而言，公司将继续三方面的战略部署：一、维持优质项目的开发进度及规模，确保可观利润；二、加大投资性物业的建设，提升收入水平及确保稳定现金流；三、进一步整合资源，优化土地储备，多元融资途径改善资金运用及加速回报。

（三）可能面临的风险

公司的主要收入来源于房地产项目销售。房产销售情况与宏观经济周期性波动密切相关，如果国际经济衰退或者我国国内经济增速放缓，将直接影响到居民可支配收入水平、收入预期和支付能力，并进而影响居民消费信心和消费倾向；房地产项目开发周期长，投资大，涉及相关行业广，合作单位多，要接受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管，这使得公司对项目开发控制的难度增大，也对公司的项目开发控制能力提出了较高的要求；随着公司土地储备的不断扩大以及开发实力的不断增强，其推向市场的房地产销售数量越来越大。如果发行人在项目定位、规划设计等方面不能准确把握消费者需求变化并作出快速反应，可能造成产品滞销的风险；公司目前主营业务收入主要来自上海、无锡、昆山等长三角区域城市的房地产项目销售，近年来也逐步开拓了湖南、海南等地区的市场。为了保证项目开发的顺利进行，公司必须适应当地开发环境，否则将面临一定的经营风险；近年来土地价格普遍上涨，在一定程度上推动了房价的上涨。虽然公司现有项目的土地储备

取得时间较早，具有一定的土地成本优势，但若未来土地价格持续上涨，将会增加公司获取新项目的成本，加大项目开发经营风险。上述因素均有可能导致发行人的经营业绩受到一定的影响

四、严重违约事项

☐适用 ☒不适用

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

发行人严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，逐步建立健全公司法人治理结构，在业务、资产、人员、机构、财务等方面与现有股东完全分开，具有独立、完整的资产和业务体系，具备直接面向市场独立经营的能力。

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

☒适用 ☐不适用

截至 2016 年 12 月 31 日，发行人其他应收款账面余额为 454,366.28 万元，计提坏账准备 220.42 万元，账面价值为 454,145.87 万元。公司其他应收款中非经营性往来占款情况如下：

单位：万元

项目	金额	占其他应收款账面余额的比例	性质
经营性	40,850.77	9.00%	工程保证金及押金
非经营性往来占款或资金拆借	413,295.10	91.00%	资金往来款及拆借款
合计	454,145.87	100.00%	
非经营性占款及资金拆借合计占净资产比例			45.74%

截至 2016 年 12 月 31 日，公司非经营往来占款或资金拆借占其他应收款占比 91.00%，主要为关联方的资金往来款。其中，公司主要的非经营往来占款或资金拆借款具体明细如下：

单位：万元

单位	金额	账龄	款项性质	占非经营往来占款或资金拆借款期末余额比例	回款计划
----	----	----	------	----------------------	------

上海城寰企业管理咨询有限公司	212,347.60	1 年以内	关联方资金往来	51.38%	预计 2017 年回款
上海上实（集团）有限公司	40,000	1 年以内	关联方资金往来	9.68%	2017 年 1 月 3 日已归还
上海乾宁企业管理咨询有限公司	30,000	1 年以内	关联方资金往来	7.26%	2017 年 2 月 23 日已归还
重庆中华企业房地产发展有限公司	26,300	1 年以内	关联方资金往来	6.36%	预计 2019 年归还
西安中新华胜房地产开发有限公司	25,000	1 年以内	关联方资金往来	6.05%	预计 2017 年回款
西安中新荣景房地产开发有限公司	30,000	1-2 年	关联方往来款	7.26%	预计 2017 年回款
合计	363,647.60	-	-	87.99%	

公司为增加企业闲余资金收益，主要对公司股东关联企业进行借款，包含对西安中新荣景房地产开发有限公司、上海城寰企业管理咨询有限公司、上海上实（集团）有限公司及上海乾宁企业管理咨询有限公司等的暂借款。

上述借款皆属于正常的公司经营往来，截至 2016 年底，公司尚有 94.67 亿货币资金，对公司偿债能力不会产生实质性影响。公司严格按照公司章程及资金管理制度，就增加闲余资金收益考虑，对部分关联企业提供有息借款。

公司在债券存续期内存在涉及新增非经营性往来占款或资金拆借事项的可能性，在未来发生类似经济行为时，将按照决策程序及相关法律法规的规定，对非经营性往来占款或资金拆借事项进行严格把控，评估公司的现金流及负债情况，确保不会对公司的偿债能力造成影响。同时，公司非经营性其他应收款事项将定期在每年的年度报告中进行披露。

（二）违规担保情况说明

☐适用 ☒不适用

七、公司治理、内部控制情况说明

报告期内，公司在公司治理和内部控制等方面，均不存在违反严格按照《公司法》、《公司章程》规定的情况。

报告期内，公司如约执行募集说明书相关约定和承诺。

第六节 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

☐适用 ☒不适用

二、报告期内破产重整相关事项

☐适用 ☒不适用

三、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

☐适用 ☒不适用

四、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

☐适用 ☒不适用

五、报告期内其他重大事项情况

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；	否	
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；	是	2016 年 8 月 31 日，天风证券就发行人当年新增借款超过上年末净资产的 20%出具了《天风证券股份有限公司关于上海城开（集团）有限公司 2015 年公司债券重大事项受托管理事务临时报告》。以上新增借款符合相关法律法规的规定，均属于正常经营活动范围，公

			司各项业务经营正常。上述公告可登陆上海证券交易所网站查询。
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	发行人拟变更募集说明书的约定；	否	
14	发行人不能根据《募集说明书》的约定按期支付本息；	否	
15	发行人管理层不能正常履行职责，导致甲方债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；	否	
16	发行人提出债务重组方案的；	否	
17	本次债券可能被暂停或终止提供交易或转让服务的；	否	
18	发生可续期公司债约定的强制兑付事件的；	否	

第七节财务报告

一、发行人审计报告

☒适用 ☐不适用

本公司 2016 年度审计报告请参见附件。

二、担保人审计报告

☐适用 ☒不适用

第八节备查文件目录

- 一、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告；
- 二、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；
- 三、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；
- 四、报告期内在中国证监会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。

（本页无正文，为《上海城开（集团）有限公司公司债券年度报告（2016 年）》之盖章页）

上海城开（集团）有限公司



2017年4月27日

上海城开（集团）有限公司

审计报告及财务报表

2016 年度

上海城开（集团）有限公司

审计报告及财务报表

（2016 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日止）

	目 录	页 次
一、	审计报告	1-2
二、	财务报表	
	合并资产负债表和公司资产负债表	1-4
	合并利润表和公司利润表	5-6
	合并现金流量表和公司现金流量表	7-8
	合并所有者权益变动表和公司所有者权益变动表	9-12
	财务报表附注	1-90

审计报告

信会师报字[2017]第 ZA21271 号

上海城开（集团）有限公司全体股东：

我们审计了后附的上海城开（集团）有限公司（以下简称贵公司）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、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贵公司管理层的责任。这种责任包括：

- （1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；
- （2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

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

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



我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，贵公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 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。



中国注册会计师：

何旭春



中国注册会计师：

万玲



中国·上海

二〇一七年三月二十日

上海城开(集团)有限公司

合并资产负债表

2016年12月31日

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资 产	附注五	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金	(一)	9,466,673,530.27	6,217,479,798.66
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	(二)	4,650,800.00	3,794,560.00
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	(三)	6,636,783.56	4,686,698.24
预付款项	(四)	16,980,818.54	20,798,594.67
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	(五)	4,541,458,656.92	1,104,996,861.93
买入返售金融资产			
存货	(六)	9,154,377,478.81	16,055,806,097.24
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	(七)	352,833,253.87	
流动资产合计		23,543,611,321.97	23,407,562,610.74
非流动资产:			
发放贷款和垫款			
可供出售金融资产	(八)	236,926,905.71	236,401,968.63
持有至到期投资	(九)	940,000,000.00	
长期应收款	(十)	106,752,794.18	98,706,622.80
长期股权投资	(十一)	1,017,564,253.04	1,018,725,763.58
投资性房地产	(十二)	1,566,837,078.79	1,519,813,848.34
固定资产	(十三)	626,208,484.62	660,875,808.32
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	(十四)	291,092.22	293,550.00
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			541.65
递延所得税资产	(十五)	610,836,681.94	344,473,249.66
其他非流动资产			
非流动资产合计		5,105,417,290.50	3,879,291,352.98
资产总计		28,649,028,612.47	27,286,853,963.72

企业法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:

张海毅

上海城开(集团)有限公司

合并资产负债表(续)

2016年12月31日

(除特别注明外,金额单位均为人民币元)

负债和所有者权益	附注五	期末余额	年初余额
流动负债:			
短期借款	(十六)	458,000,000.00	995,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	(十七)	2,166,649,543.10	3,286,110,365.64
预收款项	(十八)	6,349,581,385.61	3,232,018,798.77
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	(十九)	5,384,859.94	3,935,961.77
应交税费	(二十)	694,077,255.34	59,519,710.60
应付利息	(二十一)	72,661,767.50	55,697,542.02
应付股利	(二十二)	430,475,000.00	480,495,000.00
其他应付款	(二十三)	1,917,557,294.79	2,069,734,279.25
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	(二十四)	297,125,000.00	81,854,100.00
其他流动负债			
流动负债合计		12,391,512,106.28	10,264,365,758.05
非流动负债:			
长期借款	(二十五)	1,947,764,400.76	4,095,509,460.11
应付债券	(二十六)	4,975,450,037.08	3,281,362,205.34
其中:优先股			
永续债			
长期应付款	(二十七)	13,992,047.50	13,956,308.13
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	(十五)	284,996,796.54	304,540,531.58
其他非流动负债			
非流动负债合计		7,222,203,281.88	7,695,368,505.16
负债合计		19,613,715,388.16	17,959,734,263.21
所有者权益:			
股本	(二十八)	3,200,000,000.00	3,200,000,000.00
其他权益工具			
其中:优先股			
永续债			
资本公积	(二十九)	55,910,122.71	55,910,122.71
减:库存股			
其他综合收益	(三十)	476,439,788.63	476,046,085.82
专项储备			
盈余公积	(三十一)	363,937,927.78	211,778,045.24
一般风险准备			
未分配利润	(三十二)	4,257,027,309.55	2,857,102,244.31
归属于母公司所有者权益合计		8,353,315,148.67	6,800,836,498.08
少数股东权益		681,998,075.64	2,526,283,202.43
所有者权益合计		9,035,313,224.31	9,327,119,700.51
负债和所有者权益总计		28,649,028,612.47	27,286,853,963.72

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

张海毅

上海城开（集团）有限公司

资产负债表

2016年12月31日

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

资 产	附注十四	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金		2,492,087,557.41	2,869,650,430.72
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		4,650,800.00	3,794,560.00
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	(一)	327,187.43	491,982.26
预付款项			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	(二)	5,718,139,024.23	2,480,859,005.63
存货		154,785,090.72	162,213,234.02
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		15,000.00	
流动资产合计		8,370,004,659.79	5,517,009,212.63
非流动资产：			
可供出售金融资产		161,926,905.71	161,401,968.63
持有至到期投资		1,613,000,000.00	1,166,400,000.00
长期应收款			
长期股权投资	(三)	3,032,099,726.25	4,608,261,236.79
投资性房地产		1,566,837,078.79	1,519,813,848.34
固定资产		3,970,817.54	4,000,782.22
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		6,377,834,528.29	7,459,877,835.98
资产总计		14,747,839,188.08	12,976,887,048.61

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：张海毅

上海城开（集团）有限公司
资产负债表（续）
2016年12月31日
(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

负债和所有者权益	附注十四	期末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款		352,000,000.00	907,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		6,147,106.89	6,147,106.89
预收款项		1,850,000.00	2,450,000.00
应付职工薪酬			
应交税费		504,378,320.28	10,923,923.42
应付利息		71,802,856.86	55,334,832.91
应付股利		430,475,000.00	480,495,000.00
其他应付款		208,102,213.01	1,875,864,119.30
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债		217,125,000.00	81,187,500.00
其他流动负债			
流动负债合计		1,791,880,497.04	3,419,402,482.52
非流动负债：			
长期借款		1,427,500,000.00	1,225,562,500.00
应付债券		4,975,450,037.08	3,281,362,205.34
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		284,996,796.54	304,540,531.58
其他非流动负债			
非流动负债合计		6,687,946,833.62	4,811,465,236.92
负债合计		8,479,827,330.66	8,230,867,719.44
所有者权益：			
股本		3,200,000,000.00	3,200,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		30,556,916.92	30,556,916.92
减：库存股			
其他综合收益		476,439,788.63	476,046,085.82
专项储备			
盈余公积		363,937,927.78	211,778,045.24
未分配利润		2,197,077,224.09	827,638,281.19
所有者权益合计		6,268,011,857.42	4,746,019,329.17
负债和所有者权益总计		14,747,839,188.08	12,976,887,048.61

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

张海毅

上海城开(集团)有限公司

合并利润表

2016 年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	附注五	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		2,977,518,863.16	1,810,169,584.44
其中: 营业收入	(三十三)	2,977,518,863.16	1,810,169,584.44
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		2,895,890,318.54	1,639,540,199.23
其中: 营业成本	(三十三)	2,145,320,024.38	898,621,534.44
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	(三十四)	386,936,929.45	273,858,755.55
销售费用	(三十五)	73,245,387.02	69,710,671.89
管理费用	(三十六)	118,567,246.28	173,881,956.22
财务费用	(三十七)	171,820,731.41	227,500,523.84
资产减值损失	(三十八)		-4,033,242.71
加: 公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	(三十九)	-78,699,877.22	2,231,530.00
投资收益(损失以“-”号填列)	(四十)	2,079,264,421.63	-3,195,157.79
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		2,758,489.46	270,908.60
汇兑收益(损失以“-”号填列)			
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		2,082,193,089.03	169,665,757.42
加: 营业外收入	(四十一)	181,647,233.52	2,514,280.06
其中: 非流动资产处置利得		181,354.73	365,292.82
减: 营业外支出	(四十二)	3,595,422.24	3,669,238.05
其中: 非流动资产处置损失		216,469.05	227,287.64
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		2,260,244,900.31	168,510,799.43
减: 所得税费用	(四十三)	657,605,079.32	95,665,353.91
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		1,602,639,820.99	72,845,445.52
归属于母公司所有者的净利润		1,552,084,947.78	63,756,734.28
少数股东损益		50,554,873.21	9,088,711.24
六、其他综合收益的税后净额		393,702.81	-361,995,890.61
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		393,702.81	-361,995,890.61
(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		393,702.81	-361,995,890.61
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		393,702.81	-361,995,890.61
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		1,603,033,523.80	-289,150,445.09
归属于母公司所有者的综合收益总额		1,552,478,650.59	-298,239,156.33
归属于少数股东的综合收益总额		50,554,873.21	9,088,711.24
八、每股收益:			
(一) 基本每股收益(元/股)			
(二) 稀释每股收益(元/股)			

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人: 张海毅

上海城开(集团)有限公司

利润表

2016 年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	附注十四	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	(四)	177,815,561.21	185,196,244.02
减: 营业成本	(四)	14,620,005.91	9,105,730.76
税金及附加		16,321,766.46	11,750,593.73
销售费用		3,120,594.97	6,169,374.74
管理费用		43,503,955.41	55,464,280.16
财务费用		125,444,393.99	158,583,868.57
资产减值损失			-4,033,242.71
加: 公允价值变动收益(损失以“-”号填列)		-78,699,877.22	2,231,530.00
投资收益(损失以“-”号填列)	(五)	2,099,447,777.37	497,979,517.81
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		2,758,489.46	270,908.60
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		1,995,552,744.62	448,366,686.58
加: 营业外收入		15,649.25	1,243,867.70
其中: 非流动资产处置利得		8,649.25	14,947.24
减: 营业外支出		448,451.43	1,391,555.31
其中: 非流动资产处置损失		76,451.43	134,555.31
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		1,995,119,942.44	448,218,998.97
减: 所得税费用		473,521,117.00	557,882.50
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		1,521,598,825.44	447,661,116.47
五、其他综合收益的税后净额		393,702.81	-361,995,890.61
(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		393,702.81	-361,995,890.61
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		393,702.81	-361,995,890.61
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
六、综合收益总额		1,521,992,528.25	85,665,225.86
七、每股收益:			
(一) 基本每股收益(元/股)			
(二) 稀释每股收益(元/股)			

企业法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人: 张海毅

上海城开(集团)有限公司

合并现金流量表

2016 年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	附注五	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		6,980,405,272.26	4,047,811,488.30
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还		1,167,336.91	716,601.21
收到其他与经营活动有关的现金	(四十四)	2,404,415,250.06	2,569,606,837.19
经营活动现金流入小计		9,385,987,859.23	6,618,134,926.70
购买商品、接受劳务支付的现金		3,725,009,952.81	2,518,913,545.86
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		182,815,564.30	160,862,496.81
支付的各项税费		1,123,436,136.75	586,053,854.91
支付其他与经营活动有关的现金	(四十四)	6,911,624,085.14	2,489,530,059.93
经营活动现金流出小计		11,942,885,739.00	5,755,359,957.51
经营活动产生的现金流量净额	(四十五)	-2,556,897,879.77	862,774,969.19
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		3,169,127,202.40	10,060,000.00
取得投资收益收到的现金		40,902,151.37	12,298,301.81
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		449,074.00	636,020.17
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		3,210,478,427.77	22,994,321.98
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		129,545,839.57	4,976,482.33
投资支付的现金		940,000,000.00	
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		1,069,545,839.57	4,976,482.33
投资活动产生的现金流量净额		2,140,932,588.20	18,017,839.65
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金			1,308,480,500.00
其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金			1,308,480,500.00
取得借款收到的现金		6,202,880,040.65	4,003,835,536.15
发行债券收到的现金		1,700,000,000.00	1,800,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	(四十四)	200,000,000.00	102,016,381.85
筹资活动现金流入小计		8,102,880,040.65	7,214,332,418.00
偿还债务支付的现金		3,695,831,144.44	4,643,158,300.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		535,708,004.76	638,525,597.64
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	(四十四)	10,555,000.00	19,220,000.00
筹资活动现金流出小计		4,242,094,149.20	5,300,903,897.64
筹资活动产生的现金流量净额		3,860,785,891.45	1,913,428,520.36
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		1,485.70	1,230.06
五、现金及现金等价物净增加额	(四十五)	3,444,822,085.58	2,794,222,559.26
加: 期初现金及现金等价物余额	(四十五)	6,010,785,441.36	3,216,562,882.10
六、期末现金及现金等价物余额	(四十五)	9,455,607,526.94	6,010,785,441.36

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

上海城开（集团）有限公司
现金流量表
2016 年度
(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

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		183,071,663.37	173,370,849.73
收到的税费返还		1,167,336.91	
收到其他与经营活动有关的现金		4,720,724,979.03	6,237,585,939.18
经营活动现金流入小计		4,904,963,979.31	6,410,956,788.91
购买商品、接受劳务支付的现金		6,002,211.91	4,039,033.08
支付给职工以及为职工支付的现金		16,507,980.89	16,482,728.80
支付的各项税费		27,866,927.03	24,380,123.44
支付其他与经营活动有关的现金		9,163,867,595.06	5,379,818,584.73
经营活动现金流出小计		9,214,244,714.89	5,424,720,470.05
经营活动产生的现金流量净额		-4,309,280,735.58	986,236,318.86
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		3,969,400,000.00	190,650,500.00
取得投资收益收到的现金		102,743,499.81	547,557,419.45
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		214,552.00	23,500.00
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		4,072,358,051.81	738,231,419.45
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		126,843,762.62	1,729,867.35
投资支付的现金		1,141,000,000.00	617,500,000.00
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		1,267,843,762.62	619,229,867.35
投资活动产生的现金流量净额		2,804,514,289.19	119,001,552.10
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		950,062,500.00	2,164,000,000.00
发行债券收到的现金		1,700,000,000.00	1,800,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		2,650,062,500.00	3,964,000,000.00
偿还债务支付的现金		1,167,187,500.00	2,348,575,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		345,116,426.92	333,375,964.34
支付其他与筹资活动有关的现金		10,555,000.00	19,220,000.00
筹资活动现金流出小计		1,522,858,926.92	2,701,170,964.34
筹资活动产生的现金流量净额		1,127,203,573.08	1,262,829,035.66
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		-377,562,873.31	2,368,066,906.62
加：期初现金及现金等价物余额		2,869,650,430.72	501,583,524.10
六、期末现金及现金等价物余额		2,492,087,557.41	2,869,650,430.72

企业法定代表人：

季岗

主管会计工作负责人：

琪叶
印维

会计机构负责人：

张海林

上海城开（集团）有限公司
合并所有者权益变动表

2016 年度

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计
	本期											
	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			
一、上年年末余额	3,200,000,000.00		55,910,122.71		476,046,085.82		211,778,045.24		2,857,102,244.31	2,526,283,202.43	9,327,119,700.51	
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、本年年初余额	3,200,000,000.00		55,910,122.71		476,046,085.82		211,778,045.24		2,857,102,244.31	2,526,283,202.43	9,327,119,700.51	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					393,702.81		152,159,882.54		1,399,925,065.24	-1,844,285,126.79	-291,806,476.20	
（一）综合收益总额					393,702.81				1,552,084,947.78	50,554,873.21	1,603,033,523.80	
（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							152,159,882.54		-152,159,882.54	-1,840,000.00	-1,840,000.00	
2. 提取一般风险准备							152,159,882.54		-152,159,882.54			
3. 对所有者（或股东）的分配												
4. 其他										-1,840,000.00	-1,840,000.00	
（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	3,200,000,000.00		55,910,122.71		476,439,788.63		363,937,927.78		4,257,027,309.55	681,998,075.64	9,035,313,224.31	

企业法定代表人

主管会计工作负责人

会计机构负责人

报表第 9 页

上海城开（集团）有限公司
合并所有者权益变动表（续）

2016 年度

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项 目	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
		优先股	永续债									
一、上年年末余额	3,200,000,000.00			55,910,122.71		838,041,976.43		167,011,933.59		2,838,111,621.68	1,277,789,735.54	8,376,865,389.95
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、本年初余额	3,200,000,000.00			55,910,122.71		838,041,976.43		167,011,933.59		2,838,111,621.68	1,277,789,735.54	8,376,865,389.95
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）						-361,995,890.61		44,766,111.65		18,990,622.63	1,248,493,466.89	950,254,310.56
（一）综合收益总额						-361,995,890.61				63,756,734.28	9,088,711.24	-289,150,445.09
（二）所有者投入和减少资本											1,308,480,500.00	1,308,480,500.00
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												
1. 提取盈余公积								44,766,111.65		-44,766,111.65	-69,075,744.35	-69,075,744.35
2. 提取一般风险准备								44,766,111.65		-44,766,111.65		
3. 对所有者（或股东）的分配											-69,075,744.35	-69,075,744.35
4. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本期期末余额	3,200,000,000.00			55,910,122.71		476,046,085.82		211,778,045.24		2,857,102,244.31	2,526,283,202.43	9,327,119,700.51

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：张海霞

上海城开（集团）有限公司
所有者权益变动表

2016 年度

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

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	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债 其他							
一、上年年末余额	3,200,000,000.00			30,556,916.92		476,046,085.82		211,778,045.24	827,638,281.19	4,746,019,329.17
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	3,200,000,000.00			30,556,916.92		476,046,085.82		211,778,045.24	827,638,281.19	4,746,019,329.17
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）						393,702.81		152,159,882.54	1,369,438,942.90	1,521,992,528.25
（一）综合收益总额						393,702.81			1,521,598,825.44	1,521,992,528.25
（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								152,159,882.54	-152,159,882.54	
2. 对所有者（或股东）的分配								152,159,882.54	-152,159,882.54	
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	3,200,000,000.00			30,556,916.92		476,439,788.63		363,937,927.78	2,197,077,224.09	6,268,011,857.42

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



张海毅

上海城开（集团）有限公司
所有者权益变动表（续）

2016 年度

（除特别说明外，金额单位均为人民币元）

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	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债 其他							
一、上年年末余额	3,200,000,000.00			30,556,916.92		838,041,976.43		167,011,933.59	424,743,276.37	4,660,354,103.31
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	3,200,000,000.00			30,556,916.92		838,041,976.43		167,011,933.59	424,743,276.37	4,660,354,103.31
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）						-361,995,890.61		44,766,111.65	402,895,004.82	85,665,225.86
（一）综合收益总额						-361,995,890.61			447,661,116.47	85,665,225.86
（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								44,766,111.65	-44,766,111.65	
2. 对所有者（或股东）的分配								44,766,111.65	-44,766,111.65	
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	3,200,000,000.00			30,556,916.92		476,046,085.82		211,778,045.24	827,638,281.19	4,746,019,329.17

企业法定代表人：

季岗

主管会计工作负责人：

琪叶
印维

会计机构负责人：

张海斌

上海城开（集团）有限公司
二〇一六年度财务报表附注
(除特殊注明外，金额单位均为人民币元)

一、 公司基本情况

(一) 公司概况

上海城开（集团）有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）系于 1996 年 4 月 30 日由上海市徐汇区国有资产监督管理委员会（以下简称“徐汇区国资委”）全额投资设立，原注册资本人民币 18,080 万元。

2007 年 7 月 17 日经上海市外国投资工作委员会沪外资委批（2007）3197 号批复，增加注册资本 12,053 万元，增资部分由上海实业控股有限公司（以下简称“上实控股”）分别以港币和美元的形式总计折合 213,066.06 万元人民币出资，同时公司由内资企业变更为中外合资企业，并于 2007 年 7 月 18 日取得了由上海市人民政府核发的商外资沪合资字(2007)2420 号《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》。变更后，注册资金人民币 30,133 万元（其中上实控股出资 12,053 万元，占注册资本的 40%；徐汇区国资委出资 18,080 万元，占注册资本的 60%），业经上海天城会计师事务所天城会验（2007）6050 号《验资报告》验证。

2007 年 9 月 12 日经上海市徐汇区人民政府以徐府（2007）464 号批复批准，同意徐汇区国资委将其持有的公司 19%股权转让给上实控股，2007 年 11 月于上海联合产权交易所挂牌成交，转让价格为等值人民币 156,870.71 万元的美元现汇。变更后，注册资本仍为人民币 30,133 万元（其中上实控股出资 17,778.47 万元，占注册资本的 59%；徐汇区国资委出资 12,354.53 万元，占注册资本的 41%），业经上海汇洪会计师事务所汇洪验（2008）053 号《验资报告》验证。

2010 年 4 月 22 日经上海市商务委员会沪商外资批（2010）1003 号批复同意公司注册资本由 30,133 万元人民币增至 320,000 万元人民币，2011 年 3 月徐汇区国资委以现金缴付出资额 28,454 万元人民币、上实控股以等值美元缴付 40,946 万元人民币，根据批复其余新增额 220,467 万元人民币由公司投资双方按持股比例以公司资本公积转增实收资本。增资后，注册资本 320,000 万元人民币，徐汇区国资委出资 131,200 万元人民币，占注册资本的 41%、上实控股出资 188,880 万元人民币，占注册资本的 59%，业经上海天城会计师事务所有限公司天城会验（2011）6025 号《验资报告》验证。

2011 年 6 月 16 日徐汇区国资委颁发了“关于同意上实控股向其全资子公司转让上海城开 59%股权的决定”，同意上实控股向其全资子公司颀年投资有限公司（以下简称“颀年投资”）转让公司 59%的股权，并于 2011 年 7 月 26 日取得上海市商务委员会

沪商外资批（2011）2325 号同意此次转让的批复，颀年投资为上实控股全资子公司，此次转让为上实控股内部重组，故以上实控股取得公司 59%股权的成本价为基准，转让价格为港币等值 410,822.77 万元人民币。转让后，公司注册资本仍为 320,000 万元人民币，徐汇区国资委出资 131,200 万元人民币，占注册资本的 41%；颀年投资有限公司出资 188,880 万元人民币，占注册资本的 59%，业经上海汇洪会计师事务所有限公司汇洪验（2011）275 号《验资报告》验证。公司于 2011 年 8 月办理了工商变更手续，并取得了由上海市工商行政管理局核发的注册号为 310000000043933《企业法人营业执照》，住所为上海市徐家汇虹桥路 3 号港汇中心二座 42 楼。公司类型为台港澳与境内合资的有限责任公司，法定代表人季岗，经营范围：房地产开发经营、销售、租赁、物业管理，建筑配套设备及建材的批发、进出口。

（二）合并财务报表范围

截至 2016 年 12 月 31 日止，本公司合并财务报表范围内子公司如下：

子公司名称
上海万源房地产开发有限公司
上海城开集团晶实置业有限公司
上海城开集团晶杰置业有限公司
昆山城开房地产开发有限公司
昆山城开锦亨置业有限公司
上海城开（集团）无锡置业有限公司
上海商用物业发展有限公司
上海申大物业有限公司
上海寰宇城市投资发展有限公司
上海石龙工业区联合发展有限公司
上海森鑫投资有限公司
上海纸盒十六厂
上海锡隆资产管理有限公司

本期合并财务报表范围及其变化情况详见本附注“六、合并范围的变更”和“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

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》的披露规定编制财务报表。

(二) 持续经营

本公司董事会相信本公司拥有充足的营运资金，将能自本财务报表批准日后不短于 12 个月的可预见未来期间内持续经营。因此，董事会继续以持续经营为基础编制本公司截至 2016 年 12 月 31 日止的 2016 年度财务报表。

三、 重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

以下披露内容已涵盖了本公司根据实际生产经营特点制定的具体会计政策和会计估计。

(一) 遵循企业会计准则的声明

公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

(二) 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(三) 营业周期

本公司营业周期为 12 个月。

(四) 记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

同一控制下企业合并：本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面

价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

非同一控制下企业合并：本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；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，经复核后，计入当期损益。

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直接相关费用，于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券的交易费用，冲减权益。

（六）合并财务报表的编制方法

1、合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司（包括本公司所控制的被投资方可分割的部分）均纳入合并财务报表。

2、合并程序

本公司以自身和各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。本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，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

（1）增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或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；将子公司或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。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

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，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

（2）处置子公司或业务

①一般处理方法

在报告期内，本公司处置子公司或业务，则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

因其他投资方对子公司增资而导致本公司持股比例下降从而丧失控制权的，按照上述原则进行会计处理。

②分步处置子公司

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

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

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，本公司将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中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直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

（3）购买子公司少数股权

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

（4）不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司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，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

（七）合营安排分类及会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。

当本公司是合营安排的合营方，享有该安排相关资产且承担该安排相关负债时，为共同经营。

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) 确认本公司单独所持有的资产，以及按本公司份额确认共同持有的资产；
- (2) 确认本公司单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同承担的负债；
- (3) 确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- (4) 按本公司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，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

本公司对合营企业投资的会计政策见本附注“三、（十三）长期股权投资”。

(八) 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

(九) 外币业务和外币报表折算

1、 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。资产负债表日外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。

2、 外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用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。

处置境外经营时，将与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益。

(十) 金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1、 金融工具的分类

金融资产和金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债和直接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或金融负债；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

2、 金融工具的确认依据和计量方法

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。

处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

（2）持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除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初始确认金额。

持有期间按照摊余成本和实际利率（如实际利率与票面利率差别较小的，按票面利率）计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

（3）应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

（4）可供出售金融资产

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入其他综合收益。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，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。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入当期损益。

（5）其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

3、 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如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，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

- （1）所转移金融资产的账面价值；
- （2）因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

- （1）终止确认部分的账面价值；
- （2）终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

4、 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。

5、金融资产和金融负债的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。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。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并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。

6、金融资产（不含应收款项）减值的测试方法及会计处理方法

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

（1）可供出售金融资产的减值准备：

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

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

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

本公司对可供出售权益工具投资的公允价值下跌“严重”的标准为：一般而言，对于在流动性良好的市场上交易活跃的权益工具投资，公允价值下降幅度超过其持有成本 50%的则认为属于严重下跌；

公允价值下跌“非暂时性”的标准为：一般而言，如果连续下跌时间持续在 12 个月以上，则认为属于非暂时性下跌。

（2）持有至到期投资的减值准备：

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

（十一）应收款项坏账准备

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：应收款项前五位。

单项金额重大并单独计提坏账准备的计提方法：单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。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。

2、 按信用风险特征组合计提坏账准备应收款项：

无信用风险组合	无信用风险组合的应收款项主要包括应收关联方单位款项、保证金押金、代收代付款项以及其他确定可以收回或无坏账风险的应收款项。 如无客观证据表明其发生了减值的，不计提坏账准备。
正常信用风险组合	正常信用风险组合的应收款项主要包括除上述无信用风险组合的应收款项外，无客观证据表明客户财务状况和履约能力严重恶化的应收款项。 采用账龄分析法计提坏账准备。

正常信用风险组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的具体比例如下：

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
3 年以内（含 3 年）	0	0
3—4 年	30	30
4—5 年	50	50
5 年以上	100	100

3、 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项：

单独计提坏账准备的理由：存在明显减值迹象

坏账准备的计提方法：根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

(十二) 存货

1、 存货的分类

存货分类为：开发成本、开发产品、原材料、库存商品、周转材料等。

2、 发出存货的计价方法

存货于取得时按成本入账。开发成本和开发产品的成本包括与房地产开发相关的土地成本、建筑成本、资本化利息、其他直接和间接开发费用；开发成本于完工后按实际成本结转为开发产品；开发产品结转成本时按实际成本核算。

3、 不同类别存货可变现净值的确定依据

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

存货的可变现净值是指存货的估计售价抵减至完工时将要发生的成本、估计的销售费用和估计的相关税费等。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

除有明确证据表明资产负债表日市场价格异常外，存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

本期期末存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

4、 存货的盘存制度

采用永续盘存制

5、 低值易耗品和包装物的摊销方法

采用领用时一次摊销的方法。

6、 开发用土地的核算方法

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；

连同房产整体开发的项目，其费用可分清负担对象的，一般按实际面积分摊计入商品房成本。

7、 公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目作为成本核算对象，归集所发生的成本。

(十三) 长期股权投资

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。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决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。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。

2、 初始投资成本的确定

（1）企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得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。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，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。合并日长期股权投资的初始投资成本，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，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

（2）其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值和应支付的相关税费确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

3、 后续计量及损益确认方法

（1）成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算。除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

（2）权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。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差额，不调整长期股权

投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。在持有投资期间，被投资单位编制合并财务报表的，以合并财务报表中的净利润、其他综合收益和其他所有者权益变动中归属于被投资单位的金额为基础进行核算。

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。公司与联营企业、合营企业之间发生投出或出售资产的交易，该资产构成业务的，按照本附注“三、（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法”和“三、（六）合并财务报表的编制方法”中披露的相关政策进行会计处理。

在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益的账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

（3）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。因被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用

权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算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。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

因处置部分股权投资、因其他投资方对子公司增资而导致本公司持股比例下降等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

处置的股权是因追加投资等原因通过企业合并取得的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

(十四) 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。

公司对现有投资性房地产采用公允价值模式计量。公司投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场，企业能够从活跃的房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。年末公司根据专业机构对投资性房地产出具的价值评估报告调整投资性房地产的账面价值。

(十五) 固定资产

1、 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

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

2、 折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	30-33	5	2.88-3.17
机器设备	年限平均法	5-15	5	6.33-19.00
运输工具	年限平均法	8-10	5	9.50-11.88
酒店家具及设备	年限平均法	5-8	5	11.88-19.00
其他设备	年限平均法	5	5	19.00

(十六) 借款费用

1、 借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

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

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

- （1）资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；
- （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、 借款费用资本化期间

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

当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。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3、 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4、 借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数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借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

(十七) 无形资产

1、 无形资产的计价方法

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

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。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益。

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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

2、 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

项目	预计使用寿命	依据
软件	5 年	

每年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本年期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

(十八) 长期资产减值

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、使用寿命有限的无形资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

商誉至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

(十九) 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。

1、 摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销

2、 摊销年限

按预计使用期限平均摊销，如果不能再使以后各期受益，将余额一次计入当期损益。

(二十) 职工薪酬

1、 短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司为职工缴纳的社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。

2、 离职后福利的会计处理方法

（1）设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

（2）设定受益计划

本公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

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，本公司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。

所有设定受益计划义务，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率予以折现。

设定受益计划产生的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转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。在设定受益计划结算时，按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额，确认结算利得或损失。

详见本附注“五、(十九) 应付职工薪酬”。

3、 辞退福利的会计处理方法

本公司在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，或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时（两者孰早），确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

(二十一) 应付债券

公司对外发行债券按照公允价值扣除交易成本后的金额进行初始计量，并在债券存续期间采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量。利息费用除在符合借款费用资本化条件时予以资本化外，直接计入当期损益。

(二十二) 收入

1、 销售商品收入确认和计量原则

(1) 销售商品收入确认和计量的总体原则

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) 销售商品收入确认的标准及收入确认时间的具体判断标准

开发产品完工并验收合格，买卖双方签订具有法律约束力的销售合同，取得了销售合同约定交付房产的交付证明，相关收入和成本能可靠计量时，确认销售收入实现。

2、 确认让渡资产使用权收入的依据

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

(1) 利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

(2) 使用费收入金额,按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

(3) 出租物业收入:

- a. 具有承租人认可的租赁合同、协议或其他结算通知书;
- b. 履行合同约定义务,开具租赁发票且价格已经取得或确信可以取得;
- c. 出租开发产品成本能够可靠地计量。

(二十三) 政府补助

1、 类型

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

与资产相关的政府补助,是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助,包括购买固定资产或无形资产的财政拨款、固定资产专门借款的财政贴息等。与收益相关的政府补助,是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

2、 会计处理

与资产相关的政府补助,确认为递延收益,按照所建造或购买的资产使用年限分期计入营业外收入;

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

(二十四) 递延所得税资产和递延所得税负债

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产,以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减,以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限,确认相应的递延所得税资产。

对于应纳税暂时性差异,除特殊情况外,确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括:商誉的初始确认;除企业合并以外的发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的其他交易或事项。

当拥有以净额结算的法定权利,且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行,当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

(二十五) 租赁

经营租赁会计处理

(1) 公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

(2) 公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁相关收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁相关收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

(二十六) 重要会计政策和会计估计的变更

1、 重要会计政策变更

执行《增值税会计处理规定》

财政部于 2016 年 12 月 3 日发布了《增值税会计处理规定》(财会[2016]22 号)，适用于 2016 年 5 月 1 日起发生的相关交易。本公司执行该规定的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
(1) 将利润表中的“营业税金及附加”项目调整为“税金及附加”项目。	税金及附加
(2) 将自 2016 年 5 月 1 日起企业经营活动发生的房产税、土地使用税、车船使用税、印花税等从“管理费用”项目重分类至“税金及附加”项目，2016 年 5 月 1 日之前发生的税费不予调整。比较数据不予调整。	调增税金及附加本年金额 18,452,702.70 元，调减管理费用本年金额 18,452,702.70 元。

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
(3) 将“应交税费”科目下的“应交增值税”、“未交增值税”、“待抵扣进项税额”、“待认证进项税额”、“增值税留抵税额”等明细科目的借方余额从“应交税费”项目重分类至“其他流动资产”（或“其他非流动资产”）项目。比较数据不予调整。	调增其他流动资产期末余额 1,917,935.08 元，调增应交税费期末余额 1,917,935.08 元。

2、 重要会计估计变更

本报告期公司主要会计估计未发生变更。

四、 税项

(一) 主要税种和税率

税 种	计税依据	税率 (%)
增值税	一般计税：按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入，销售服务、无形资产或者不动产收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税； 简易计税：按照销售额和增值税征收率计算的增值税额，不得抵扣进项税额。	5、6、17
城市维护建设税	按实际缴纳的营业税、增值税及消费税计征	1、5、7
企业所得税	按应纳税所得额计征	25
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计征	按超率累进税率 30-60

(二) 税收优惠：无

五、合并财务报表项目注释

(一) 货币资金

项 目	期末余额	年初余额
库存现金	411,398.55	534,530.79
银行存款	9,266,262,131.72	4,849,544,228.34
其他货币资金	200,000,000.00	1,367,401,039.53
合 计	9,466,673,530.27	6,217,479,798.66

其中因抵押、质押或冻结等对使用有限制的货币资金明细如下：

项 目	期末余额	年初余额
保函保证金（注）		200,000,000.00
履约保证金	9,750,313.09	5,381,896.64
其他	1,315,690.24	1,312,460.66
合 计	11,066,003.33	206,694,357.30

注：本公司子公司上海万源房地产开发有限公司以其货币资金 2 亿元为颀年投资有限公司内保外贷业务提供担保，2016 年该 2 亿元存单质押担保已解除，资金使用已不受限制。

(二) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

项 目	期末余额	年初余额
交易性金融资产	4,650,800.00	3,794,560.00
其中：债券工具投资		
权益工具投资	4,650,800.00	3,794,560.00
衍生金融资产		
其他		
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		
其中：债券工具投资		
权益工具投资		
其他		
合 计	4,650,800.00	3,794,560.00

(三) 应收账款

1、 应收账款分类披露

类别	期末余额				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 (%)
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款								
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款								
无信用风险组合	3,332,000.56	48.44			2,412,770.80	48.95		2,412,770.80
正常信用风险组合	3,304,783.00	48.04			2,273,927.44	46.14		2,273,927.44
组合小计	6,636,783.56	96.48			4,686,698.24	95.09		4,686,698.24
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	242,171.66	3.52	242,171.66	100.00	242,171.66	4.91	242,171.66	100.00
合计	6,878,955.22	100.00	242,171.66		4,928,869.90	100.00	242,171.66	4,686,698.24

期末单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款

应收账款（按单位）	期末余额			
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
期末单项金额不重大：				
上海鹏大物资贸易有限公司	242,171.66	242,171.66	100.00	对方工商已注销
合 计	242,171.66	242,171.66		

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账 龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	3,120,244.00		
1-2 年	184,539.00		
合 计	3,304,783.00		

2、 本期计提、转回或收回的坏账准备情况：无

3、 本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	期末余额		
	应收账款	占应收账款合计数的比例(%)	坏账准备
苏州市置业担保有限公司昆山分公司	3,010,900.00	43.77	
酒店客房应收款	1,171,681.03	17.03	
上海鹏大物资贸易有限公司	242,171.66	3.52	242,171.66
福源汇特收维修基金	207,187.43	3.01	
九久青年城物业管理费	138,267.73	2.01	
合 计	4,770,207.85	69.34	242,171.66

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形成的资产、负债金额：无

(四) 预付款项

1、 预付款项按账龄列示

账 龄	期末余额		年初余额	
	账面余额	比例(%)	账面余额	比例(%)
1 年以内	16,973,658.54	99.96	18,293,013.30	87.95
1 至 2 年	600.00	0.00		
2 至 3 年			633,560.00	3.05
3 年以上	6,560.00	0.04	1,872,021.37	9.00
合 计	16,980,818.54	100.00	20,798,594.67	100.00

2、 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

预付对象	期末余额	占预付款项期末余额 合计数的比例(%)
预付销售佣金	13,945,837.33	82.13
预付水电费	2,082,303.84	12.26
江苏中悦税务师税务师上海分公司	278,000.00	1.64
中视卫星电视节目有限责任公司	187,250.00	1.10
中国人民财产保险股份有限公司无锡分公司	84,255.39	0.50
合 计	16,577,646.56	97.63

(五) 其他应收款

1、 其他应收款分类披露:

种类	期末余额			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	比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款			计提比例 (%)			计提比例 (%)
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款						
无信用风险组合	4,539,338,357.33	99.90		1,103,161,818.87	99.64	1,103,161,818.87
正常信用风险组合	2,120,299.59	0.05		1,835,043.06	0.16	1,835,043.06
组合小计	4,541,458,656.92	99.95		1,104,996,861.93	99.80	1,104,996,861.93
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	2,204,170.72	0.05	100.00	2,204,170.72	0.20	100.00
合计	4,543,662,827.64	100.00		1,107,201,032.65	100.00	1,104,996,861.93

单独计提坏账准备的其他应收款

其他应收款（按单位）	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例 （%）	计提理由
期末单项金额不重大：				
上海市徐汇区公惠装潢建材经营部	1,218,929.00	1,218,929.00	100.00	债务人资不抵债
上海京汇房产发展有限公司	985,241.72	985,241.72	100.00	债务人资不抵债
合计	2,204,170.72	2,204,170.72		

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账 龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内	1,774,544.12		
1 至 2 年	345,755.47		
合 计	2,120,299.59		

2、 本期计提、转回或收回的坏账准备情况：无

3、 本期实际核销的其他应收款情况：无

4、 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	年初账面余额
往来款	4,458,121,216.80	1,053,948,224.74
代垫款	38,793,854.22	23,137,988.79
押金及保证金	12,049,345.77	9,079,131.68
暂付款	3,319,363.13	5,647,757.98
其他	31,379,047.72	15,387,929.46
合 计	4,543,662,827.64	1,107,201,032.65

5、按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	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
上海城寰企业管理咨询有限公司	关联方资金往来	2,123,476,000.00	1 年以内	46.73	
上海上实（集团）有限公司	关联方资金往来	400,000,000.00	1 年以内	8.80	
上海乾宁企业管理咨询有限公司	关联方资金往来	300,000,000.00	1 年以内	6.60	
中庚地产实业集团有限公司	股权交易尾款	300,000,000.00	1 年以内	6.60	
西安中新荣景房地产开发有限公司	关联方资金往来	300,000,000.00	1-2 年	6.60	
合 计		3,423,476,000.00		75.33	

6、涉及政府补助的应收款项：无

7、因金融资产转移而终止确认的其他应收款：无

8、转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额：无

(六) 存货

1、 存货分类	项目	期末余额				年初余额			
		账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料		38,812.07		38,812.07			64,937.18		64,937.18
开发产品		2,894,141,143.75	33,819,207.33	2,860,321,936.42	3,367,401,964.35	48,783,787.29			3,318,618,177.06
开发成本		6,293,678,540.57		6,293,678,540.57	12,736,837,241.67				12,736,837,241.67
库存商品		207,523.39		207,523.39	213,530.23				213,530.23
周转材料		130,666.36		130,666.36	72,211.10				72,211.10
合计		9,188,196,686.14	33,819,207.33	9,154,377,478.81	16,104,589,884.53	48,783,787.29			16,055,806,097.24

其中：期末余额中有账面价值人民币 554,216,169.21 元的存货用于抵押担保，详见附注“十一、（一）重要承诺事项”。

2、 存货跌价准备	项 目	年初余额	本期增加金额			本期减少金额			期末余额
			计提	其他	转回或转销	其他			
开发产品		48,783,787.29			14,964,579.96				33,819,207.33
合 计		48,783,787.29			14,964,579.96				33,819,207.33

(1) 开发成本

项目名称	期末余额	年初余额
上海万源城 C 街坊	2,449,757,970.93	3,122,373,193.67
上海万源城 A 街坊		29,249,103.75
江苏昆山花桥游站商业中心	646,511,215.09	612,882,054.94
江苏昆山珑城帝景园	131,728,770.82	330,906,250.74
上海寰宇基地	1,143,846,500.20	1,093,006,625.59
上海晶城项目	1,514,475,387.58	1,482,138,583.67
上海康桥中海电台迁址	390,527,000.76	363,665,617.19
上海城开国际商业中心		5,685,131,941.94
其他	16,831,695.19	17,483,870.18
合计	6,293,678,540.57	12,736,837,241.67

(2) 开发产品

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
上海福源汇居		54,303,164.96		8,109,552.68	46,193,612.28
上海西雅图原值		26,138,625.54			26,138,625.54
上海中山南二路公寓		10,510,796.63			10,510,796.63
上海中汇花园		7,808,475.24			7,808,475.24
上海达汇花园		6,964,085.09			6,964,085.09
上海乐山路公寓		6,647,377.44			6,647,377.44
上海宛平南路公寓		5,633,670.65			5,633,670.65
上海襄阳南路公寓		4,729,981.30			4,729,981.30
上海桂林西街公寓		4,027,195.12			4,027,195.12
上海周转房		41,776,315.46	1,487,809.37	154,225.00	43,109,899.83
上海万源城 B 街坊	2009 年 02 月	250,047,764.78		16,643,369.91	233,404,394.87
上海万源城 C 街坊	2014 年 12 月	1,051,756,124.54	701,399,565.01	560,843,534.23	1,192,312,155.32
上海万源城 D 街坊	2010 年 03 月	112,702,965.43		5,855,525.95	106,847,439.48
上海万源城 E1 街坊	2007 年 10 月	5,256,055.56		1,577,289.90	3,678,765.66
上海万源城 E2 街坊	2008 年 03 月	14,478,431.45		2,217,071.53	12,261,359.92
上海万源城 F 街坊	2012 年 11 月	99,382,923.71		21,127,466.21	78,255,457.50
江苏昆山珧城帝景园	2008 年-2016 年		350,239,849.41	350,239,849.41	
上海晶城一标段	2012 年 09 月	39,140,543.45	12,849,506.00	51,990,049.45	

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
上海晶城二标段	2013 年 05 月	85,004,446.69	3,679,212.20		88,683,658.89
上海晶城三标段	2013 年 08 月	237,299,179.27		237,299,179.27	
无锡上海中心城开国际	2013 年 12 月	1,303,793,842.04	-12,495,957.55	274,363,691.50	1,016,934,192.99
合计		3,367,401,964.35	1,057,159,984.44	1,530,420,805.04	2,894,141,143.75

3、 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

存货项目名称	年初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			本期转入开发产品	其他减少	
万源城 C 街坊	108,429,019.35		34,938,474.36		73,490,544.99
江苏昆山花桥游站商业中心	86,193,587.23	28,764,287.10			114,957,874.33
江苏昆山瓊城帝景苑	40,957,981.95	893,927.72	30,383,353.00		11,468,556.67
上海寰宇基地	28,432,641.34	58,270,757.94			86,703,399.28
上海晶城四标段	27,344,004.95				27,344,004.95
上海晶城五标段	71,171,802.52	733,505.40			71,905,307.92
上海城开国际商业中心（注）	341,046,401.47			341,046,401.47	
合 计	703,575,438.81	88,662,478.16	65,321,827.36	341,046,401.47	385,869,688.14

注：本公司本年度转让其直接持有上海城开（集团）龙域置业有限公司 40%股权，并退伙持有龙域置业 35%股权的城开绿碳（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙），本公司不再将上述该二公司纳入合并范围，故原龙域置业所拥有的上海城开国际商业中心项目开发成本中资本化利息相应从本年度合并报表中减少。

(七) 其他流动资产

项 目	期末余额	年初余额
预交营业税	176,316,833.38	
待认证进项税	3,252.01	
增值税留抵税额	1,914,683.07	
预交土地增值税	145,992,922.12	
预交城建税	13,029,257.64	
预交教育费附加	13,021,717.43	
预交河道管理费	2,554,588.22	
合 计	352,833,253.87	

(八) 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			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具						
可供出售权益工具	241,926,905.71	5,000,000.00	236,926,905.71	241,401,968.63	5,000,000.00	236,401,968.63
其中：按公允价值计量	159,025,658.40		159,025,658.40	158,500,721.32		158,500,721.32
按成本计量	82,901,247.31	5,000,000.00	77,901,247.31	82,901,247.31	5,000,000.00	77,901,247.31
合计	241,926,905.71	5,000,000.00	236,926,905.71	241,401,968.63	5,000,000.00	236,401,968.63

2、期末按公允价值计量的可供出售金融资产

	可供出售金融资产分类	可供出售权益工具
权益工具的成本/债务的摊余成本		25,000,000.00
公允价值		159,025,658.40
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额		100,519,243.80
已计提减值金额		

3、 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			减值准备			在被投资单位持股比例(%)	本期现金红利
	年初金额	本期增加	本期减少	期末金额	年初金额	本期增加	本期减少	期末金额
上海新海汇房产有限公司	1,656,247.31			1,656,247.31			0.50	
交大高新发展基金	2,000,000.00			2,000,000.00	2,000,000.00			2,000,000.00
上海育诚中学	3,000,000.00			3,000,000.00	3,000,000.00		30.00	
上海伍翎投资中心（有限合伙）	75,000,000.00			75,000,000.00			7.89	
上海汇文置业有限公司	1,245,000.00			1,245,000.00			5.00	
合计	82,901,247.31			82,901,247.31	5,000,000.00			5,000,000.00

4、 本期可供出售金融资产减值的变动情况

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具
年初已计提减值余额	5,000,000.00
本期计提	
其中：从其他综合收益转入	
本期减少	
其中：期后公允价值回升转回	
期末已计提减值余额	5,000,000.00

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

(九) 持有至到期投资

1、 持有至到期投资情况

项 目	期末余额			年初余额		
	账面 余额	减值 准备	账面 价值	账面 余额	减值 准备	账面 价值
委托贷款	940,000,000.00		940,000,000.00			
合 计	940,000,000.00		940,000,000.00			

2、 期末重要的持有至到期投资：无

3、 本期重分类持有至到期投资情况：无

(十) 长期应收款

1、 长期应收款情况

项 目	期末余额			年初余额		
	账面余额	坏账 准备	账面价值	账面余额	坏账 准备	账面价值
住宅物业保修金	106,752,794.18		106,752,794.18	98,706,622.80		98,706,622.80
合 计	106,752,794.18		106,752,794.18	98,706,622.80		98,706,622.80

2、 因金融资产转移而终止确认的长期应收款：无

3、 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额：无

(十一) 长期股权投资

被投资单位	年初余额	本期增减变动						期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	其他		
1. 联营企业										
上海城开房地产经纪有限公司	20,225,763.58			2,758,489.46			-3,920,000.00			19,064,253.04
上海莘天置业有限公司投资本金	997,500,000.00									997,500,000.00
小计	1,017,725,763.58			2,758,489.46			-3,920,000.00			1,016,564,253.04
其他										
海口万事达实业公司（注）	1,000,000.00									1,000,000.00
小计	1,000,000.00									1,000,000.00
合计	1,018,725,763.58			2,758,489.46			-3,920,000.00			1,017,564,253.04

注：由于海口万事达实业有限公司所有资产已在 2006 年清理完毕，目前正在办理工商注销，故对其采用成本法核算，未纳入合并范围。

(十二) 投资性房地产

采用公允价值计量模式的投资性房地产

项 目	房屋、建筑物
1. 年初余额	1,519,813,848.34
2. 本期变动	47,023,230.45
加：外购	
存货\固定资产\在建工程转入	126,579,347.67
企业合并增加	
减：处置	
其他转出	
公允价值变动	-79,556,117.22
3. 期末余额	1,566,837,078.79

由于公司投资性房地产所在地均存在活跃的房地产交易市场，外部评估师可以从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而能够对投资性房地产的公允价值做出合理的估计。2016 年末公司投资性房地产由戴德梁行以 2016 年 12 月 31 日为基准日根据公开市值进行评估，并出具了 F16-001259-01 号评估报告，根据该评估报告公司调整相应投资性房地产账面价值。

期末用于抵押或担保的投资性房地产账面价值为 1,555,215,020.70 元，详见本附注“十一、（一）重要承诺事项”。

(十三) 固定资产

固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	酒店家具及设备	其他设备	合计
1. 账面原值						
(1) 年初余额	561,647,705.14	69,689,392.16	38,217,246.70	63,961,155.05	14,237,515.41	747,753,014.46
(2) 本期增加金额	-5,413,200.26	865,441.64	1,923,303.54	980,206.16	768,104.60	-876,144.32
—购置		325,404.44	1,923,303.54	706,591.17	768,104.60	3,723,403.75
—存货转入	-5,413,200.26	540,037.20		273,614.99		-4,599,548.07
(3) 本期减少金额			7,024,201.83	1,380,210.00	3,544,486.56	11,948,898.39
—处置或报废			4,573,019.17		2,784,354.56	7,357,373.73
—其他减少			2,451,182.66	1,380,210.00	760,132.00	4,591,524.66
(4) 期末余额	556,234,504.88	70,554,833.80	33,116,348.41	63,561,151.21	11,461,133.45	734,927,971.75
2. 累计折旧						
(1) 年初余额	26,778,271.80	12,249,398.11	25,020,052.66	11,814,019.54	11,015,464.03	86,877,206.14
(2) 本期增加金额	16,050,534.00	5,187,139.71	2,426,552.46	7,787,053.60	854,183.89	32,305,463.66
—计提	16,050,534.00	5,187,139.71	2,426,552.46	7,787,053.60	854,183.89	32,305,463.66
(3) 本期减少金额			6,171,981.99	989,360.00	3,301,840.68	10,463,182.67
—处置或报废			4,228,138.43		2,654,980.52	6,883,118.95
—其他减少			1,943,843.56	989,360.00	646,860.16	3,580,063.72
(4) 期末余额	42,828,805.80	17,436,537.82	21,274,623.13	18,611,713.14	8,567,807.24	108,719,487.13

上海城开（集团）有限公司
2016 年度
财务报表附注

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	酒店家具及设备	其他设备	合计
3. 减值准备						
(1) 年初余额						
(2) 本期增加金额						
—计提						
(3) 本期减少金额						
—处置或报废						
(4) 期末余额						
4. 账面价值						
(1) 期末账面价值	513,405,699.08	53,118,295.98	11,841,725.28	44,949,438.07	2,893,326.21	626,208,484.62
(2) 年初账面价值	534,869,433.34	57,439,994.05	13,197,194.04	52,147,135.51	3,222,051.38	660,875,808.32

期末用于抵押或担保的固定资产账面价值为 596,044,490.59 元（原值为 664,936,854.95 元），详见本附注“十一、（一）重要承诺事项”。

(十四) 无形资产

无形资产情况

项 目	电脑软件
1. 账面原值	
(1) 年初余额	309,000.00
(2) 本期增加金额	69,144.02
— 购置	69,144.02
(3) 本期减少金额	
— 处置	
(4) 期末余额	378,144.02
2. 累计摊销	
(1) 年初余额	15,450.00
(2) 本期增加金额	71,601.80
— 计提	71,601.80
(3) 本期减少金额	
— 处置	
(4) 期末余额	87,051.80
3. 减值准备	
(1) 年初余额	
(2) 本期增加金额	
— 计提	
(3) 本期减少金额	
— 处置	
(4) 期末余额	
4. 账面价值	
(1) 期末账面价值	291,092.22
(2) 年初账面价值	293,550.00

(十五) 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	期末余额		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
按预收房款预征企业所得税	1,326,847,607.68	331,711,901.92	409,995,817.92	102,498,954.48
预提费用	1,116,499,120.08	279,124,780.02	967,897,180.72	241,974,295.18
合计	2,443,346,727.76	610,836,681.94	1,377,892,998.64	344,473,249.66

2、 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		年初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
可供出售金融资产公允价值变动	134,025,658.40	33,506,414.60	133,500,721.32	33,375,180.33
交易性金融工具公允价值变动	4,399,995.60	1,099,998.90	3,543,755.60	885,938.90
投资性房地产公允价值变动	892,735,379.20	223,183,844.80	972,291,496.42	243,072,874.11
投资性房地产确认的折旧摊销	108,826,152.93	27,206,538.24	108,826,152.93	27,206,538.24
合计	1,139,987,186.13	284,996,796.54	1,218,162,126.27	304,540,531.58

(十六) 短期借款

1、 短期借款分类

项目	期末余额	年初余额
抵押借款	80,000,000.00	130,000,000.00
保证借款	272,000,000.00	332,000,000.00
信用借款		45,000,000.00
委托借款	106,000,000.00	488,000,000.00
合计	458,000,000.00	995,000,000.00

(十七) 应付账款

1、 应付账款列示:

项目	期末余额	年初余额
应付账款	2,166,649,543.10	3,286,110,365.64
合计	2,166,649,543.10	3,286,110,365.64

2、 账龄超过一年的重要应付账款:

项 目	期末余额	未偿还或结转的原因
宏润建设集团股份有限公司	259,122,522.00	未到结算期
浙江宝业建设集团有限公司	103,825,715.60	未到结算期
上海百联电器科技服务有限公司	36,633,004.24	未到结算期
江苏兴厦建筑安装有限公司	32,216,652.00	未到结算期
舜元建设（集团）有限公司	28,354,157.00	未到结算期
合 计	460,152,050.84	

(十八) 预收款项

1、 预收款项列示

项目	期末余额	年初余额
预收房款	6,299,579,106.76	3,190,169,545.22
其他预收款	50,002,278.85	41,849,253.55
合计	6,349,581,385.61	3,232,018,798.77

预收房款主要为:

项目名称	期末余额	年初余额
上海万源城 B 街坊	576,190.48	60,100,000.00
上海万源城 C 街坊	2,607,450,050.63	1,415,718,325.76
上海万源城 D 街坊	148,270.00	3,307,935.54
上海万源城 E1 街坊	5,193,034.28	1,846,760.00
上海万源城 E2 街坊	4,285,714.29	
上海万源城 F 街坊		14,200,458.09
江苏昆山花桥游站商业中心	103,426,122.45	43,413,920.20
江苏昆山琨城帝景苑	17,520,000.00	90,071,227.00
上海晶城晶华坊		75,193,596.00

项目名称	期末余额	年初余额
上海晶城晶采坊		2,361,286.00
上海晶城晶欣坊		217,638,714.00
上海晶城晶珑坊	3,537,598,847.05	1,241,693,667.00

2、 账龄超过一年的重要预收款项：无

(十九) 应付职工薪酬

1、 应付职工薪酬列示

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	3,602,301.66	146,696,582.51	145,270,579.79	5,028,304.38
离职后福利-设定提存计划	333,660.11	18,670,088.70	18,647,193.25	356,555.56
辞退福利		22,969.70	22,969.70	
合 计	3,935,961.77	165,389,640.91	163,940,742.74	5,384,859.94

2、 短期薪酬列示

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	2,959,538.24	127,538,933.74	126,314,437.79	4,184,034.19
(2) 职工福利费		1,394,789.25	1,394,789.25	
(3) 社会保险费	131,398.67	9,507,321.42	9,496,567.34	142,152.75
其中：医疗保险费	116,583.93	8,358,795.38	8,348,781.52	126,597.79
工伤保险费	9,117.01	454,804.47	454,847.71	9,073.77
生育保险费	5,697.73	693,721.57	692,938.11	6,481.19
(4) 住房公积金		6,282,231.00	6,282,231.00	
(5) 工会经费和职工教育经费	511,364.75	1,703,969.00	1,513,216.31	702,117.44
(6) 短期带薪缺勤				
(7) 其他短期薪酬		269,338.10	269,338.10	
合 计	3,602,301.66	146,696,582.51	145,270,579.79	5,028,304.38

3、 设定提存计划列示

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	311,322.20	17,690,261.02	17,663,686.09	337,897.13
失业保险费	22,337.91	979,827.68	983,507.16	18,658.43
合 计	333,660.11	18,670,088.70	18,647,193.25	356,555.56

(二十) 应交税费

税费项目	期末余额	年初余额
增值税	59,770,753.05	177,043.59
营业税		-28,800,564.05
企业所得税	620,427,523.73	110,848,051.86
个人所得税	950,056.14	521,588.74
城市维护建设税	353,008.82	-1,319,121.77
房产税	7,342,433.01	9,217,658.82
土地增值税	4,402,727.70	-29,973,057.67
教育费附加	306,538.53	-1,430,274.87
土地使用税	480,539.13	477,872.46
河道管理费	43,675.23	-231,336.22
其他		31,849.71
合 计	694,077,255.34	59,519,710.60

(二十一) 应付利息

项 目	期末余额	年初余额
企业债券利息	68,010,000.00	45,910,000.00
根据借款合同计提的应付利息	4,651,767.50	9,787,542.02
合 计	72,661,767.50	55,697,542.02

(二十二) 应付股利

项 目	期末余额	年初余额
颐年投资有限公司	375,535,000.00	375,535,000.00
上海市徐汇区国有资产监督管理委员会	54,940,000.00	104,960,000.00
合 计	430,475,000.00	480,495,000.00

(二十三) 其他应付款

1、按款项性质列示其他应付款

项 目	期末余额	年初余额
往来款	417,420,736.53	870,209,481.13
暂收款	1,276,032,198.04	1,016,569,100.71
押金及保证金	60,397,279.36	54,531,378.77
购房意向金	109,096,207.57	88,522,566.76
其他	54,610,873.29	39,901,751.88
合 计	1,917,557,294.79	2,069,734,279.25

2、账龄超过一年的重要其他应付款

项 目	期末余额	未偿还或结转的原因
上海南汇生态建设发展有限公司	364,113,631.65	未到结算期
徐家汇商城（集团）有限公司	158,378,897.04	暂借款
上海安格投资管理有限公司、上海珠峰企业发展有限公司	107,106,920.57	应付未付款
合 计	629,599,449.26	

(二十四) 一年内到期的非流动负债

项 目	期末余额	年初余额
一年内到期的长期借款	297,125,000.00	81,854,100.00
合 计	297,125,000.00	81,854,100.00

1、一年内到期的长期借款

项目	期末余额	年初余额
抵押借款	47,125,000.00	61,187,500.00
信用借款	170,000,000.00	20,666,600.00
委托借款	80,000,000.00	
合计	297,125,000.00	81,854,100.00

2、 金额前五名的一年内到期的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率	期末余额
厦门银行徐汇支行	2015/03/17	2017/03/16	人民币	浮动利率	170,000,000.00
新龙华村民委员会 委托贷款	2014/07/02	2017/09/28	人民币	9.00%	80,000,000.00
建设银行徐汇支行	2015/06/19	2017/06/18	人民币	浮动利率	35,000,000.00
宁波银行上海分行	2013/10/10	2017/10/09	人民币	基准利率上浮 10%	8,125,000.00
兴业银行徐汇支行	2009/06/09	2017/06/08	人民币	浮动利率	4,000,000.00
合 计					297,125,000.00

(二十五) 长期借款

1、 长期借款分类

项 目	期末余额	年初余额
抵押借款	1,427,764,400.76	3,721,509,360.11
信用借款		174,000,100.00
委托借款	520,000,000.00	200,000,000.00
合 计	1,947,764,400.76	4,095,509,460.11

金额前五名的长期借款:

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率	期末余额
建设银行徐汇支行	2015/06/19	2030/06/18	人民币	浮动利率	987,000,000.00
建设银行黄浦支行	2016/06/22	2019/06/21	人民币	浮动利率	400,000,000.00
浦发银行无锡分行	2015/04/22	2025/04/17	人民币	浮动利率	286,250,000.00
新龙华村民委员会 委托贷款	2014/07/02	2018/06/11	人民币	9.00%	120,000,000.00
东亚银行苏州分行	2015/06/24	2020/06/24	人民币	基准利率上浮 15%	114,014,400.76
合 计					1,907,264,400.76

(二十六) 应付债券

1、 应付债券明细

项 目	期末余额	年初余额
应付债券	4,975,450,037.08	3,281,362,205.34
合 计	4,975,450,037.08	3,281,362,205.34

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	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
12 沪城开	1,500,000,000.00	2012/08/21	6 年	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00		97,500,000.00			1,500,000,000.00
15 沪城开	1,800,000,000.00	2015/11/06	7 年	1,800,000,000.00	1,781,362,205.34		80,460,000.00	3,520,679.59		1,784,882,884.93
16 沪城开	1,700,000,000.00	2016/08/30	6 年	1,700,000,000.00		1,689,445,000.00	22,100,000.00	1,122,152.15		1,690,567,152.15
合计	5,000,000,000.00			5,000,000,000.00	3,281,362,205.34	1,689,445,000.00	200,060,000.00	4,642,831.74		4,975,450,037.08

(1) 公司获得国家发展和改革委员会发改财会[2012]2193 号文核准，于 2012 年 8 月 21 日发行“2012 年上海城开（集团）有限公司债券”。该债券按面值平价发行，票面利率 6.5%，采取单利按年计息，共计发行人民币 15 亿元。该债券存续期限为 6 年，在本期债券存续期限的第 3 年末，投资者可选择是否将其持有的债券全部或部分回售给发行人。

(2) 公司获得中国证券监督管理委员会证监许可[2015]1804 号文核准，于 2015 年 11 月 6 日发行“2015 年上海城开（集团）有限公司债券”。该债券按面值平价发行，票面利率 4.47%，采取单利按年计息，共计发行人民币 18 亿。该债券存续期限为 7 年，自发行日期起五年届满时，上海城开（集团）有限公司有权上调票面利率，而投资者有权向上海城开出售本债券。

(3) 公司于 2016 年 8 月 30 日非公开发行公司债券，该债券按面值平价发行，票面利率 3.90%，采取单利按年计息，共计发行人民币 17 亿元。该债券存续期限为 6 年，在本期债券存续期限的第 3 年末，投资者可选择是否将其持有的债券全部或部分回售给发行人。

(二十七) 长期应付款

项目	期末余额	年初余额
动迁房物业管理费差价（注）	5,541,451.14	5,910,216.82
维修基金	8,450,596.36	8,046,091.31
合计	13,992,047.50	13,956,308.13

注：动迁房物业管理费差价为上海万源房地产开发有限公司万源城项目 E 街坊动迁时计提的物价局批准物业费收费标准与原收费标准之间的差额。

(二十八) 股本

项目	年初余额	本次变动增（+）减（-）				期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计
股份总额	3,200,000,000.00					3,200,000,000.00

投资者名称	年初余额		本年增加	本年减少	期末余额	
	投资金额	所占比例（%）			投资金额	所占比例（%）
颀年投资有限公司	1,888,000,000.00	59.00			1,888,000,000.00	59.00
上海市徐汇区国有资产监督管理委员会	1,312,000,000.00	41.00			1,312,000,000.00	41.00
合 计	3,200,000,000.00	100.00			3,200,000,000.00	100.00

上述实收资本业经上海汇洪会计师事务所有限公司“汇洪验（2011）275 号”验资报告验证。

(二十九) 资本公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	30,556,916.92			30,556,916.92
其他资本公积	25,353,205.79			25,353,205.79
合计	55,910,122.71			55,910,122.71

(三十) 其他综合收益

项目	年初余额	本期发生金额				期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	其他减少
1. 以后将重分类进损益的其他综合收益	476,046,085.82	524,937.08		131,234.27	393,702.81	
可供出售金融资产公允价值变动损益	100,125,540.99	524,937.08		131,234.27	393,702.81	
投资性房地产公允价值变动损益	375,920,544.83					
其他综合收益合计	476,046,085.82	524,937.08		131,234.27	393,702.81	
						476,439,788.63

(三十一) 盈余公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	211,778,045.24	152,159,882.54		363,937,927.78
合计	211,778,045.24	152,159,882.54		363,937,927.78

(三十二) 未分配利润

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	2,857,102,244.31	2,838,111,621.68
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	2,857,102,244.31	2,838,111,621.68
加：本期归属于母公司所有者的净利润	1,552,084,947.78	63,756,734.28
减：提取法定盈余公积	152,159,882.54	44,766,111.65
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	4,257,027,309.55	2,857,102,244.31

(三十三) 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	2,954,551,991.56	2,138,330,469.18	1,792,511,599.03	895,474,677.82
其他业务	22,966,871.60	6,989,555.20	17,657,985.41	3,146,856.62
合 计	2,977,518,863.16	2,145,320,024.38	1,810,169,584.44	898,621,534.44

(三十四) 税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
营业税	118,773,006.22	92,270,780.31
城市维护建设税	8,283,976.31	5,048,092.02
教育费附加	7,594,488.79	4,622,882.06
土地增值税	233,080,997.22	171,608,245.33
房产税	15,019,766.74	
土地使用税	1,721,426.33	

项 目	本期发生额	上期发生额
车船使用税	43,405.00	
印花税	1,461,626.79	
其他	958,236.05	308,755.83
合 计	386,936,929.45	273,858,755.55

(三十五) 销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
销售代理费	43,298,151.58	30,166,089.07
广告宣传费	10,644,282.49	18,402,382.00
职工薪酬	3,850,711.98	4,610,711.48
销售道具费	316,500.00	596,134.00
房租水电物业	7,032,170.69	7,635,089.72
推广费	244,203.00	276,446.80
办公费	163,147.77	242,727.00
交通费	65,630.00	81,393.40
折旧摊销	319.84	959.52
样板房费用	14,091.90	15,052.68
其他	7,616,177.77	7,683,686.22
合 计	73,245,387.02	69,710,671.89

(三十六) 管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	49,870,091.72	50,590,523.35
办公费	20,458,060.39	25,049,886.69
税费	4,211,040.11	19,585,550.09
咨询费	5,275,029.20	2,952,901.65
折旧摊销	3,219,681.98	3,079,391.82
业务招待费	961,876.98	2,160,571.05
房租水电物业	7,225,079.97	45,265,573.78
差旅费	1,106,216.39	1,826,058.09
修理费	2,419,516.69	2,263,411.39
福利费	2,416,050.77	2,543,204.85

项 目	本期发生额	上期发生额
保险费	654,872.22	745,820.57
会务费	159,276.04	629,562.24
工会、教育经费	824,051.49	1,137,211.81
交通费	1,286,518.91	1,619,258.25
通讯费	482,584.89	517,567.81
其他	17,997,298.53	13,915,462.78
合 计	118,567,246.28	173,881,956.22

(三十七) 财务费用

类 别	本期发生额	上期发生额
利息支出	339,768,738.40	319,409,683.42
减：利息收入	169,152,623.06	93,055,742.43
汇兑损益		1,230.06
其他	1,204,616.07	1,145,352.79
合 计	171,820,731.41	227,500,523.84

(三十八) 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
可供出售金融资产减值损失		-4,033,242.71
合 计		-4,033,242.71

(三十九) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融资产	856,240.00	1,158,080.00
以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产	-79,556,117.22	1,073,450.00
合 计	-78,699,877.22	2,231,530.00

(四十) 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	2,758,489.46	270,908.60
处置长期股权投资产生的投资收益	2,034,550,084.22	3,504,001.51
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	314,798.40	262,332.00
处置可供出售金融资产取得的投资收益		-4,033,242.71
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
委托贷款收益	41,641,049.55	-3,199,157.19
合计	2,079,264,421.63	-3,195,157.79

(四十一) 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	181,354.73	365,292.82	181,354.73
其中：固定资产处置利得	181,354.73	365,292.82	181,354.73
无形资产处置利得			
政府补助			
违约赔偿收入	963,094.08	1,309,607.88	963,094.08
无法支付的款项转入		13,795.18	
其他（注）	180,502,784.71	825,584.18	180,502,784.71
合计	181,647,233.52	2,514,280.06	181,647,233.52

注：主要系公司下属子公司上海万源房地产开发有限公司收到闵行区土地储备中心 A 街坊土地收储款 210,507,400.00 元，扣除 A 街坊成本 30,781,156.75 元后，确认处置收益为 179,726,243.25 元。

(四十二) 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	216,469.05	227,287.64	216,469.05
其中：固定资产处置损失	216,469.05	227,287.64	216,469.05
无形资产处置损失			
对外捐赠	1,631,000.00	2,770,000.00	1,631,000.00
罚款滞纳金支出	1,722,017.19	661,312.31	1,722,017.19
赔偿支出			
其他	25,936.00	10,638.10	25,936.00
合计	3,595,422.24	3,669,238.05	3,595,422.24

(四十三) 所得税费用

1、 所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	943,643,480.91	190,152,596.70
递延所得税费用	-286,038,401.59	-94,487,242.79
合计	657,605,079.32	95,665,353.91

2、 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额
利润总额	2,260,244,900.31
按法定税率计算的所得税费用	565,061,225.07
子公司适用不同税率的影响	-22,461.59
调整以前期间所得税的影响	34,470.31
归属于合营企业和联营企业的损益	-689,622.37
非应税收入的影响	60,267,488.09
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	18,460,052.66
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-21,367,196.74
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	35,861,123.89
所得税费用	657,605,079.32

(四十四) 现金流量表项目

1、 收到的其他与经营活动有关的现金 2,404,415,250.06 元，其中主要为：

项 目	本期发生额
收到上海九久广场投资开发有限公司往来款	452,560,000.00
收到上海世界贸易商城有限公司往来款	365,000,000.00
收到上海莘天置业有限公司往来款	330,000,000.00
收到土储中心土地收储款	293,055,400.00
收到天津中新嘉业房地产开发有限公司往来款	180,000,000.00
收到西安中新柳域房地产开发有限公司往来款	150,000,000.00
收到上海源风投资管理中心往来款	74,000,000.00
收到西安中新荣景房地产开发有限公司往来款	50,000,000.00
合 计	1,894,615,400.00

2、 支付的其他与经营活动有关的现金 6,911,624,085.14 元，其中主要为

项 目	本期发生额
支付上海城赛企业管理咨询有限公司往来款	2,123,476,000.00
支付城开绿碳（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）往来款	1,368,000,000.00
支付上海九久广场投资开发有限公司往来款	452,560,000.00
支付上海上实（集团）有限公司往来款	400,000,000.00
支付上海世界贸易商城有限公司往来款	365,000,000.00
支付上海莘天置业有限公司往来款	330,000,000.00
支付中庚地产实业集团有限公司往来款	300,000,000.00
支付上海乾宁企业管理咨询有限公司往来款	300,000,000.00
支付重庆中华企业房地产发展有限公司往来款	263,000,000.00
支付天津中新嘉业房地产开发有限公司往来款	180,000,000.00
支付徐汇区国资委独享代收款	101,622,667.96
支付西安中新永景房地产开发有限公司往来款	100,000,000.00
支付西安中新沁园房地产开发有限公司往来款	100,000,000.00
合 计	6,383,658,667.96

3、 收到的其他与筹资活动有关的现金 200,000,000.00 元，为

项 目	本期发生额
收回保函保证金	200,000,000.00

4、 支付的其他与筹资活动有关的现金 10,555,000.00 元，为

项 目	本期发生额
债券发行佣金及手续费	10,555,000.00

(四十五) 现金流量表补充资料

1、 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	1,602,639,820.99	72,845,445.52
加：资产减值准备		-4,033,242.71
固定资产等折旧	32,305,463.66	33,221,047.04
无形资产摊销	71,601.80	15,450.00
长期待摊费用摊销	541.65	11,960.04
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)	35,114.32	-138,005.18
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)	78,699,877.22	-2,231,530.00
财务费用(收益以“-”号填列)	339,768,738.40	319,410,913.48
投资损失(收益以“-”号填列)	-2,079,264,421.63	3,195,157.79
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-266,363,432.28	-95,045,125.29
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-19,674,969.31	557,882.50
存货的减少(增加以“-”号填列)	1,293,141,483.76	-2,916,997,744.39
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-5,579,204,355.23	180,777,212.04
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	2,045,318,302.91	3,254,441,660.04
其他	-4,371,646.03	16,743,888.31
经营活动产生的现金流量净额	-2,556,897,879.77	862,774,969.19
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	9,455,607,526.94	6,010,785,441.36
减：现金的期初余额	6,010,785,441.36	3,216,562,882.10

补充资料	本期金额	上期金额
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	3,444,822,085.58	2,794,222,559.26

4、 现金和现金等价物的构成

项 目	期末余额	年初余额
一、现 金	9,455,607,526.94	6,010,785,441.36
其中：库存现金	411,398.55	534,530.79
可随时用于支付的银行存款	9,455,196,128.39	6,010,250,910.57
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、期末现金及现金等价物余额	9,455,607,526.94	6,010,785,441.36
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		

注：现金和现金等价物不含母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物。

(四十六) 所有权或使用权受到限制的资产

项 目	期末账面价值	受限原因
货币资金	11,066,003.33	履约保证金、冻结账户资金
存货	554,216,169.21	为取得银行借款提供抵押保证
投资性房地产	1,555,215,020.70	为取得银行借款提供抵押保证
固定资产	596,044,490.59	为取得银行借款提供抵押保证
合 计	2,716,541,683.83	

(四十七) 外币货币性项目

外币货币性项目

项 目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	3,320.00	6.9370	23,030.84
其中：美元	3,320.00	6.9370	23,030.84

六、 合并范围的变更

2015 年 11 月本公司召开董事会临时决议，同意公司退伙城开绿碳（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）；2016 年 1 月 8 日，本公司与喜神（天津）股权投资基金管理有限公司（系合伙企业普通合伙人）、福州申达金融服务外包有限公司、上海申庚实业发展有限公司、城开绿碳（天津）股权投资基金合伙企业签订《有关城开绿碳（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）退伙协议》，约定自协议签署日起，本公司即退出有限合伙企业，不再是有限企业的合伙人，同时有限合伙企业需支付公司 16.68 亿元，作为公司应享财产份额，城开绿碳（天津）股权投资基金合伙企业持有龙城置业 35%股权，该股权对应的合并财务报表层面享有龙城置业净资产份额 735,033,106.78 元；2016 年 1 月 13 日，合伙企业完成投资入变更的工商登记。

2015 年 11 月本公司召开董事会临时会议，同意出售公司持有上海城开集团龙城置业有限公司（以下简称“龙城置业”）40%股权，并于上海联合产权交易所公开挂牌出售。2016 年 5 月 16 日本公司与中庚地产实业集团有限公司签订产权交易合同，约定转让标的即为公司持有龙城置业 40%股权，成交价格为 19.07 亿元，双方约定中庚地产受让产权交易标的后，标的企业原有的债权、债务由受让方享有与承担，该股权对应的合并财务报表层面享有龙城置业净资产份额 805,416,809.00 元（包含年初利息资本化未实现利润抵消因该转让而转回 34,583,191.00 元）。2016 年 8 月 26 日，双方完成工商变更登记。

上述交易完成后，公司合计取得投资收益 2,034,550,084.22 元。

七、 在其他主体中的权益

(一) 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	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
上海万源房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发	90		合并取得
上海寰宇城市投资发展有限公司	上海	上海	房地产开发	60		合并取得
上海纸盒十六厂	上海	上海	纸盒生产	100		设立
上海申大物业有限公司	上海	上海	物业管理	100		设立
上海石龙工业区联合发展有限公司	上海	上海	装潢材料销售	100		设立
上海森鑫投资有限公司	上海	上海	房地产开发	54		设立
昆山城开房地产开发有限公司	江苏	江苏	房地产开发	90		设立
上海城开商用物业发展有限公司	上海	上海	物业管理	100		设立
上海城开（集团）无锡置业有限公司	江苏	江苏	房地产开发	100		设立
昆山城开锦亭置业有限公司	江苏	江苏	房地产开发	52		设立
上海城开集团晶实置业有限公司	上海	上海	房地产开发	100		设立
上海城开集团晶杰置业有限公司	上海	上海	房地产开发	100		设立
上海锡隆资产管理有限公司	上海	上海	投资	100		设立
海口万事达实业公司	海南	海南		100		设立

2、 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
上海万源房地产开发有限公司	10.00%	53,418,321.99		356,045,108.83
上海寰宇城市投资发展有限公司	40.00%	-2,883,104.85		307,072,888.56

3、重要非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	年末余额				
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债
上海万源房地产开发有限公司	7,914,300,049.01	545,891,302.85	8,460,191,351.86	4,894,198,812.42	5,541,451.14
上海寰宇城市投资发展有限公司	1,191,418,419.64	820,661.53	1,192,239,081.17	424,556,859.77	
上海城开集团龙城置业有限公司（注）					

子公司名称	年初余额				
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债
上海万源房地产开发有限公司	6,405,283,295.98	357,846,906.23	6,763,130,202.21	3,730,952,117.01	5,910,216.82
上海寰宇城市投资发展有限公司	1,152,983,521.88	523,390.26	1,153,506,912.14	378,616,928.62	
上海城开集团龙城置业有限公司（注）	5,856,025,077.42	1,011,460.94	5,857,036,538.36	1,290,136,538.36	2,466,900,000.00

子公司名称	本期发生额					上期发生额				
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润
上海万源房地产开发有限公司	1,477,904,470.59	534,183,219.92	534,183,219.92	1,774,037,638.11	973,910,297.01	271,708,817.51	271,708,817.51	512,996,656.76		
上海寰宇城市投资发展有限公司		-7,207,762.12	-7,207,762.12	-50,160,087.76		-50,447,904.49	-50,447,904.49	-55,703,708.01		
上海城开集团龙城置业有限公司（注）								-928,665,566.48		

注：参见附注“六、合并范围的变更”。

4、 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制：无

5、 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持：无

(二) 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：无

(三) 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(%)		对合营企业或联营 企业投资的会计处 理方法
				直接	间接	
上海莘天置业 有限公司	上海	上海	房地产开发	35.00		权益法核算

2、 重要合营企业的主要财务信息

	上海莘天置业有限公司	
	期末余额/本期发生额	年初余额/上期发生额
流动资产	3,906,924,394.33	3,660,207,670.72
其中：现金和现金等价物	62,728,425.79	52,358,958.22
非流动资产	1,962,304.59	1,532,037.11
资产合计	3,908,886,698.92	3,661,739,707.83
流动负债	128,386,698.92	366,739,707.83
非流动负债	930,500,000.00	445,000,000.00
负债合计	1,058,886,698.92	811,739,707.83
少数股东权益	1,852,500,000.00	1,852,500,000.00
归属于母公司股东权益	997,500,000.00	997,500,000.00
按持股比例计算的净资产份额	997,500,000.00	997,500,000.00
调整事项		
—商誉		
—内部交易未实现利润		
—其他		
对联营企业权益投资的账面价值	997,500,000.00	997,500,000.00
存在公开报价的合营企业权益投资的		

	上海莘天置业有限公司	
	期末余额/本期发生额	年初余额/上期发生额
公允价值		
营业收入		
财务费用		
所得税费用		
净利润		
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额		
本年度收到的来自合营企业的股利		

3、 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

	期末余额/本期发生额	年初余额/上期发生额
联营企业：		
上海城开房地产经纪有限公司	19,064,253.04	20,225,763.58
投资账面价值合计	19,064,253.04	20,225,763.58
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	2,758,489.46	2,850,795.53
—其他综合收益		
—综合收益总额	2,758,489.46	2,850,795.53

4、 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明：无

5、 合营企业或联营企业发生的超额亏损：无

6、 与合营企业投资相关的未确认承诺：无

7、 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债：无

(四) 重要的共同经营：无

(五) 在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益：无

八、与金融工具相关的风险

本公司在经营过程中面临各种金融风险：信用风险、市场风险和流动性风险。公司董事会全面负责风险管理目标和政策的确定，并对风险管理目标和政策承担最终责任，本公司管理层设计和实施能确保风险管理目标和政策得以有效执行的程序。董事会审查已执行程序的有效性以及风险管理目标和政策的合理性。

本公司风险管理的总体目标是在不过度影响公司竞争力和应变力的情况下，制定尽可能降低风险的风险管理政策。

（一）信用风险

信用风险是指金融工具的一方不履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

本公司的信用风险主要来自货币资金、应收款项、可供出售金融资产以及持有至到期投资。管理层已制定适当的信用政策，并且不断监察这些信用风险的敞口。

本公司持有的货币资金，主要存放于商业银行等金融机构，管理层认为这些商业银行具备较高信誉和资产状况，存在较低的信用风险。

本公司应收款项主要系关联方资金借款，本公司持续监测各关联方的资产状况、项目进展与经营情况，以确保款项的可收回性。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面金额。除附注“十一、（二）或有事项”所载本公司作出的担保外，本公司没有提供其他可能令本公司承受信用风险的担保。

（二）市场风险

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

（1）利率风险

本公司的利率风险产生于银行借款、发行债券等带息债务。截止 2016 年 12 月 31 日，公司短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款以及应付债券余额共计 7,678,339,437.84 元，其中以浮动利率计息负债余额共计 2,044,889,400.76 元。利率变动将可能引起本公司债务成本上升及现金流出增加。

（2）汇率风险

截止 2016 年 12 月 31 日，本公司持有以外币计量的金融资产计 23,030.84 元（详见附注“五、（四十七）外币货币性项目”），汇率风险敞口小。

（3）其他价格风险

本公司持有其他上市公司的权益投资，管理层认为这些投资活动面临的市场价格风险是可以接受的。

本公司持有的上市公司权益投资列示如下：

项 目	期末余额	年初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	4,650,800.00	3,794,560.00
可供出售金融资产-按公允价值计量的权益工具	159,025,658.40	158,500,721.32
合 计	163,676,458.40	162,295,281.32

于 2016 年 12 月 31 日，在所有其他变量保持不变的情况下，如果上述资产的价值上涨或下跌 1%，则本公司将增加或减少净利润 46,508.00 元、其他综合收益 1,590,256.58 元。

（三）流动性风险

流动风险为本公司在到期日无法履行其财务义务的风险。

本公司通过执行资金预算管理，监控当前以及未来一段时间资金的流动性需求，根据经营需求和借款合同、债券协议分析维持充足的货币资金储备，降低短期现金流量波动的风险。公司严格监控借款的使用情况，同时与金融机构开展授信合作，获取足额的授信承诺额度，以满足长短期的资金流动需求，降低流动性风险。

九、公允价值的披露

公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次：

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

公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定。

(一) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
(一) 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	4,650,800.00			4,650,800.00
1. 交易性金融资产	4,650,800.00			4,650,800.00
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资	4,650,800.00			4,650,800.00
(3) 衍生金融资产				
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(二) 可供出售金融资产	159,025,658.40			159,025,658.40
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资	159,025,658.40			159,025,658.40
(3) 其他				
(三) 投资性房地产			1,566,837,078.79	1,566,837,078.79
1. 出租用的土地使用权				
2. 出租的建筑物			1,566,837,078.79	1,566,837,078.79
3. 持有并准备增值后转让的土地使用权				

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
持续以公允价值计量的资产总额	163,676,458.40		1,566,837,078.79	1,730,513,537.19
（四）交易性金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
（五）指定以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				
（一）持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
如：持有待售负债				
非持续以公允价值计量的负债总额				

（二）持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

根据 2016 年 12 月 31 日权益工具投资公开能够取得的相同资产在活跃市场上未经调整的报价为确认依据。

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

项 目	期末公允价值	估值技术	不可观察输入值	范围区间（加权平均值）
城开国际大厦	1,120,718,022.65	收益法、比较法	折现率	4.50% - 7.50%
亚太企业大厦	83,171,973.43	收益法	折现率	4.50% - 7.00%
湖北路498-300号	30,682,307.79	收益法	折现率	8.00%
汇民百货商厦	320,642,716.83	收益法、比较法	折现率	5.50% - 7.00%
高邮路别墅	11,622,058.09	市场比较法	比准价格	-4.70% - 0.30%
出租的建筑物小计	1,566,837,078.79			

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

持续的第三层次公允价值计量项目的调节信息

项目	年初余额	转入第三层次	转出第三层次	当期利得或损失总额		购买、发行、出售和结算		期末余额	对于在报告期末持有的资产，计入损益的当期未实现利得或变动
				计入损益	计入其他综合收益	购买	发行		
投资性房地产									
——出租的建筑物	1,519,813,848.34	47,023,230.45						1,566,837,078.79	

十、 关联方及关联交易

(一) 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
额年投资有限公司	香港	控股投资	10,000 港币	59.00	59.00

本公司最终控制方是：上海实业控股有限公司

(二) 本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见本附注“七、在其他主体中的权益”。

(三) 本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见本附注“七、在其他主体中的权益”。

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

合营或联营企业名称	与本公司关系
上海城开房地产经纪有限公司	联营企业
上海莘天置业有限公司	联营企业

(四) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
上海上实（集团）有限公司	受同一集团控制
上海正熙投资顾问有限公司	受同一集团控制
上海世界贸易商城有限公司	受同一集团控制
西安中新华胜房地产开发有限公司	受同一集团控制
西安中新荣景房地产开发有限公司	受同一集团控制
重庆中华企业房地产发展有限公司	受同一集团控制
西安中新柳域房地产开发有限公司	受同一集团控制
上海城寰企业管理咨询有限公司	受同一集团控制
西安中新沁园房地产开发有限公司	受同一集团控制
西安中新永景房地产开发有限公司	受同一集团控制
北京市御水苑房地产开发有限责任公司	受同一集团控制
上海九久广场投资开发有限公司	受同一集团控制
福州城开实业有限公司	受同一集团控制

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
福州城开置业有限公司	受同一集团控制
沈阳向明长益置业有限公司	受同一集团控制
中置（北京）企业管理有限公司	受同一集团控制
上海乾宁企业管理咨询有限公司	受同一集团控制
天津中新嘉业房地产开发有限公司	受同一集团控制
上海市徐汇区国有资产监督管理委员会	公司少数股东
上海徐汇国有资产投资经营有限公司	公司少数股东之关联方
徐家汇商城（集团）有限公司	子公司少数股东
上海沧达投资经济发展有限公司	子公司少数股东
上海恒地仓投资集团有限公司	子公司少数股东
上海沧盛置业有限公司	子公司少数股东
上海金石宾馆有限公司	子公司少数股东之全资子公司

(五) 关联交易情况

1、 提供和接受劳务的关联交易

接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海城开房地产经纪有限公司	接受劳务	29,448,969.61	28,299,187.51
上海正熙投资顾问有限公司	接受劳务		5,500,000.00
上海沧达投资经济发展有限公司	利息支出	91,715.38	
上海沧盛置业有限公司	利息支出	318,600.15	
上海恒地仓投资集团有限公司	利息支出、管理咨询费	3,721,272.00	
上海金石宾馆有限公司	利息支出	3,253,800.00	

提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海莘天置业有限公司	管理咨询费	595,617.00	
上海世界贸易商城有限公司	物业咨询费	1,314,135.45	
上海世界贸易商城有限公司	利息收入	2,030,147.28	
上海城开房地产经纪有限公司	品牌使用费、管理咨询费、租赁费	4,783,448.02	4,155,736.44
西安中新华胜房地产开发有限公司	利息收入	32,749,703.24	15,700,000.00

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
西安中新荣景房地产开发有限公司	利息收入	16,625,561.32	21,980,000.00
重庆中华企业房地产发展有限公司	利息收入	3,674,621.66	
西安中新柳域房地产开发有限公司	利息收入	5,754,721.70	13,573,333.33
上海城资企业管理咨询有限公司	利息收入	15,427,357.75	
西安中新沁园房地产开发有限公司	利息收入	1,065,959.12	
西安中新永景房地产开发有限公司	利息收入	1,065,959.12	
北京市御水苑房地产开发有限责任公司	利息收入	14,638,364.78	

2、 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况：无

3、 关联租赁情况

本公司作为出租方：

承租方名称	承租资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
上海城开房地产经纪有限公司	城开国际大厦办公楼租赁	1,128,417.80	1,155,736.44

4、 关联担保情况

本公司作为担保方：

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
------	------	-------	-------	------------

为子公司提供的担保：

昆山城开锦亭置业有限公司	150,000,000.00	2015/06/24	2020/06/23	否
昆山城开锦亭置业有限公司	104,000,000.00	2014/07/01	2018/06/11	否
上海城开集团无锡置业有限公司	750,000,000.00	2015/03/31	2025/03/30	否

为受同一集团控制的关联方提供的担保：

上海九久广场投资开发有限公司	84,000,000.00	2011/06/30	2020/06/05	否
西安中新华胜房地产开发有限公司	300,000,000.00	2014/06/20	2018/06/19	否
福州城开实业有限公司	130,000,000.00	2014/01/29	2017/01/28	否
福州城开置业有限公司	91,000,000.00	2015/08/20	2018/08/19	否
福州城开置业有限公司	130,000,000.00	2016/12/01	2018/11/30	否
沈阳向明长益置业有限公司	600,000,000.00	2015/08/18	2020/06/05	否

为其他关联方提供的担保：

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已 经履行完毕
上海徐汇国有资产投资经营有限公司	56,000,000.00	2016/09/09	2017/09/08	否
上海徐汇国有资产投资经营有限公司	40,000,000.00	2016/09/09	2017/09/08	否
上海徐汇国有资产投资经营有限公司	20,000,000.00	2016/09/09	2017/09/08	否
上海徐汇国有资产投资经营有限公司	30,000,000.00	2016/12/13	2017/12/12	否

5、 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起止日
西安中新荣景房地产开发有限公司	200,000,000.00	2015/06/03—2017/09/19
西安中新荣景房地产开发有限公司	100,000,000.00	2015/12/23—2017/09/19
西安中新华胜房地产开发有限公司	250,000,000.00	2015/03/24—2017/09/19
重庆中华企业房地产发展有限公司	140,000,000.00	2016/08/19—2019/08/18
重庆中华企业房地产发展有限公司	60,000,000.00	2016/08/25—2019/08/24
重庆中华企业房地产发展有限公司	33,000,000.00	2016/09/27—2019/09/26
重庆中华企业房地产发展有限公司	30,000,000.00	2016/11/22—2019/11/21
西安中新华胜房地产开发有限公司	180,000,000.00	2016/01/06—2017/12/28
西安中新华胜房地产开发有限公司	200,000,000.00	2016/01/06—2017/12/28
中置（北京）企业管理有限公司	52,495,000.00	2015/06/16——
中置（北京）企业管理有限公司	72,000,000.00	2014/08/13——
中置（北京）企业管理有限公司	100,000,000.00	2014/01/01——
中置（北京）企业管理有限公司	71,980,000.00	2016/06/16——
西安中新沁园房地产开发有限公司	100,000,000.00	2016/09/20—2017/09/19
西安中新永景房地产开发有限公司	100,000,000.00	2016/09/20—2017/09/19
上海城寰企业管理咨询有限公司	850,000,000.00	2016/10/17—2019/10/16
上海城寰企业管理咨询有限公司	850,000,000.00	2016/10/19—2019/10/18
上海城寰企业管理咨询有限公司	404,000,000.00	2016/10/24—2019/10/23
上海城寰企业管理咨询有限公司	2,476,000.00	2016/11/30—2019/11/29
上海城寰企业管理咨询有限公司	17,000,000.00	2016/12/26—2019/12/25
上海乾宁企业管理咨询有限公司	300,000,000.00	2016/12/30—2017/02/28
上海上实（集团）有限公司	400,000,000.00	2016/12/30—2017/06/30
上海莘天置业有限公司	330,000,000.00	2016/04/14—2016/04/15
上海世界贸易商城有限公司	365,000,000.00	2016/02/16—2016/03/30

关联方	拆借金额	起止日
上海九久广场投资开发有限公司	190,060,000.00	2016/04/26—2016/05/19
上海九久广场投资开发有限公司	262,500,000.00	2016/12/09—2016/12/21
天津中新嘉业房地产开发有限公司	180,000,000.00	2016/05/03—2016/05/03
北京市御水苑房地产开发有限责任公司	560,000,000.00	2016/06/29—2021/06/28

6、 关联方资产转让、债务重组情况：无

7、 其他关联交易

截止 2016 年 12 月 31 日，本公司收到上海上实(集团)有限公司提供 4 亿元委托贷款，本年支付利息费用计 23,125,833.34 元。

(六) 关联方应收应付款项

1、 应收项目

项目名称	关联方	期末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款					
	西安中新柳域房地产开发有限公司			150,000,000.00	
	西安中新荣景房地产开发有限公司	300,000,000.00		350,000,000.00	
	重庆中华企业房地产发展有限公司	263,000,000.00			
	西安中新华胜房地产开发有限公司	250,000,000.00		250,000,000.00	
	中置（北京）企业管理有限公司	296,475,000.00		224,495,000.00	
	西安中新沁园房地产开发有限公司	100,000,000.00			
	西安中新永景房地产开发有限公司	100,000,000.00			
	上海城寰企业管理咨询有限公司	2,123,476,000.00			
	上海乾宁企业管理咨询有限公司	300,000,000.00			
	上海上实（集团）有限公司	400,000,000.00			
	颢年投资有限公司	2,801,300.00		2,801,300.00	

2、 应付项目

项目名称	关联方	期末账面余额	年初账面余额
应付账款			
	上海城开房地产经纪有限公司	3,559,135.43	5,337,657.15
其他应付款			
	上海城开房地产经纪有限公司	1,520,936.54	1,108,533.43
	上海沧达投资经济发展有限公司	1,660,000.00	
	徐家汇商城（集团）有限公司	158,378,897.04	158,378,897.04
	海口万事达实业公司	2,349,459.92	2,349,459.92
	上海金石宾馆有限公司	81,600,000.00	
应付股利			
	颀年投资有限公司	375,535,000.00	375,535,000.00
	上海市徐汇区国有资产监督管理委员会	54,940,000.00	104,960,000.00

十一、承诺及或有事项

（一）重要承诺事项

抵押资产情况

借款单位	贷款单位	抵押事项	事项起始日期	贷款金额	抵押物	抵押物账面价值
上海城开（集团）有限公司	建设银行徐汇支行	长期借款	2015/05/19	987,000,000.00	城开国际大厦	1,120,718,022.65
上海城开（集团）有限公司	建设银行徐汇支行	一年内到期的非流动负债	2015/05/19	35,000,000.00		
上海城开（集团）有限公司	兴业银行徐汇支行	长期借款	2009/06/09	8,000,000.00	应收账款（质押） 肇嘉浜路 333 号（抵押） 肇嘉浜路 333 号亚太企业大楼 801-808 室 901-908 室 1001-1004 室 20-29 号车位 31-32 号车位	83,171,973.43
上海城开（集团）有限公司	兴业银行徐汇支行	一年内到期的非流动负债	2009/06/09	4,000,000.00		
上海城开（集团）有限公司	宁波银行上海分行	长期借款	2013/10/10	32,500,000.00	天朝桥路 123 号汇民商厦 2-7 层底层、地下室	320,642,716.83
上海城开（集团）有限公司	宁波银行上海分行	一年内到期的非流动负债	2013/10/10	8,125,000.00		
上海城开（集团）有限公司	上海农商银行徐汇支行	短期借款	2016/03/04	80,000,000.00	浦北路 498、500 号 1-3 层，中山南二路 1057 弄 7 号全幢	40,992,548.28
上海城开（集团）无锡置业有限公司	上海浦东发展银行无锡分行	长期借款	2015/04/24	161,600,000.00	太湖大道 1888 号 2801、2901、3001、3101、3201、3301、3501、3601、3701、3801、3901、4001、4101、4201 及 4301 号房产及土地、酒店 1-4 层房产及土地	596,044,490.59
上海城开（集团）无锡置业有限公司	上海浦东发展银行无锡分行	长期借款	2015/04/22	124,650,000.00		
昆山城开锦亭置业有限公司	东亚银行苏州吴江支行	长期借款	2015/06/24	114,014,400.76	昆山市花桥镇绿地大道 258 号游站商业中心 1、3 号楼商铺及整幢 2 号楼房屋所有权及土地使用权	543,905,928.72

(二) 或有事项

为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

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
为子公司提供的担保：				
昆山城开锦亭置业有限公司	150,000,000.00	2015/06/24	2020/06/23	否
昆山城开锦亭置业有限公司	104,000,000.00	2014/07/01	2018/06/11	否
上海城开集团无锡置业有限公司	750,000,000.00	2015/03/31	2025/03/30	否
小计	1,004,000,000.00			
为受同一集团控制的关联方提供的担保：				
上海九久广场投资开发有限公司	84,000,000.00	2011/06/30	2020/06/05	否
西安中新华胜房地产开发有限公司	300,000,000.00	2014/06/20	2018/06/19	否
福州城开实业有限公司	130,000,000.00	2014/01/29	2017/01/28	否
福州城开置业有限公司	91,000,000.00	2015/08/20	2018/08/19	否
福州城开置业有限公司	130,000,000.00	2016/12/01	2018/11/30	否
沈阳向明长益置业有限公司	600,000,000.00	2015/08/18	2020/06/05	否
小计	1,335,000,000.00			
为其他关联方提供的担保：				
上海徐汇国有资产投资经营有限公司	56,000,000.00	2016/09/09	2017/09/08	否
上海徐汇国有资产投资经营有限公司	40,000,000.00	2016/09/09	2017/09/08	否
上海徐汇国有资产投资经营有限公司	20,000,000.00	2016/09/09	2017/09/08	否
上海徐汇国有资产投资经营有限公司	30,000,000.00	2016/12/13	2017/12/12	否
小计	146,000,000.00			
合计	2,485,000,000.00			

(1) 上海徐汇国有资产投资经营有限公司同时为公司 27,200.00 万元银行借款提供担保。

(2) 本公司子公司昆山城开锦亭置业有限公司另一股东上海恒地仓投资集团有限公司为昆山城开锦亭置业有限公司 1.5 亿借款向本公司提供相应的反担保 7200 万元。

十二、资产负债表日后事项

（一）利润分配情况：

经公司第六届董事会第五次会议审议通过的利润分配预案如下：2017 年度分配现金股利人民币 36,600.00 万元，股东颀年投资有限公司按 59%的股权比例分配现金股利人民币 21,594.00 万元，股东上海市徐汇区国有资产监督管理委员会按 41%的股权比例分配现金股利人民币 15,006 万元。

（二）其他资产负债表日后事项说明

1. 根据公司董事会决议董决【2017】01 号，公司同意设立上海锦寰企业管理咨询合伙企业（有限合伙）。2017 年 1 月 17 日该合伙企业完成工商注册登记。
2. 根据公司董事会决议董决【2017】02 号，公司同意向上海银行徐汇支行申请为期一年的流动资金借款，金额为人民币 1 亿元，借款利率为银行同期贷款基准利率下浮 10%。
3. 根据公司董事会决议董决【2017】03 号，公司同意向杭州银行股份有限公司上海徐汇支行申请借款人民币 2 亿元，担保方式为信用担保，期限为 3 年，借款利率为银行同期贷款基准利率下浮 10%。
4. 根据公司董事会决议董决【2017】04 号，公司同意向上海农商银行徐汇支行申请流动资金借款，借款金额为人民币 1.5 亿元，期限为 1 年，借款利率为银行同期贷款基准利率下浮 10%。
5. 根据公司董事会决议董决【2017】05 号，公司同意向华夏银行股份有限公司上海分行申请流动资金借款，借款金额为人民币 1.5 亿元，期限为 1 年，借款利率为银行同期贷款基准利率下浮 10%。
6. 根据公司董事会决议董决【2017】06 号，公司同意向西安中新华胜房地产开发有限公司提供直接借款人民币 2.5 亿元，期限为 1 年，年利率为 5%。
7. 根据公司董事会决议董决【2017】07 号，公司同意为福州城开置业有限公司向中信信托有限责任公司申请的开发贷款提供担保，担保金额为人民币 5.72 亿元，期限为五年。

8. 根据公司董事会决议董决【2017】08 号，公司同意为上海市徐汇区华泾镇新龙华村村民委员会通过上海农商银行徐汇支行向昆山城开锦亭置业有限公司提供的委托贷款人民币 2 亿元提供担保，担保金额为人民币 1.04 亿元，担保期限为 4 年。

9. 本公司子公司上海城开（集团）无锡置业有限公司已于 2017 年 1 月 20 日全额偿还上海浦东发展银行股份有限公司无锡分行借款共 286,250,000.00 元，附注“十一、（一）重要承诺事项”所述子公司上海城开（集团）无锡置业有限公司资产抵押以及“十一、（二）或有事项”所述本公司对上海城开（集团）无锡置业有限公司的担保已解除。

十三、其他重要事项

（一） 2016 年闵行区土地储备中心与本公司下属子公司上海万源房地产开发有限公司签订土地收储协议，将 A 街坊（古美北社区 117K 街坊地块，总面积为 235.53 亩）收归土地储备，并于 2016 年 7 月支付收储价款共 210,507,400.00 元。上海万源房地产开发有限公司结转 A 街坊开发成本 30,781,156.75 元，将差额 179,726,243.25 元确认为营业外收入（闵行税务局已核准免征增值税和土地增值税）。

（二） 2016 年 7 月上海市徐汇区人民政府发布《关于批准上海市徐汇区土地储备中心对上海纸盒十六厂地块实施土地储备的通知》（沪徐府土[2016]11 号），公告将使用权归属于本公司下属子公司上海纸盒十六厂的共计 7,195.00 平方米国有土地收归储备。上海市徐汇区土地储备中心、上海徐汇土地储备有限公司和子公司上海纸盒十六厂签订《上海市徐汇区凌云街道 421 街坊 11 丘上海纸盒十六厂地块国有土地使用权收购储备补偿合同》，合同约定收储补偿总价款为 9,172.00 万元。

截止 2016 年 12 月 31 日，子公司上海纸盒十六厂已收到上海徐汇土地储备有限公司支付的收储补偿款共 8,254.80 万元，但该地块尚未交付。

十四、母公司财务报表主要项目注释

(一) 应收账款

1、应收账款分类披露

类 别	期末余额				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 (%)
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	242,171.66	42.53	242,171.66	100.00	242,171.66	32.99	242,171.66	100.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款								
正常风险组合								
无风险组合	327,187.43	57.47			491,982.26	67.01		491,982.26
组合小计	327,187.43	57.47			491,982.26	67.01		491,982.26
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款								
合 计	569,359.09	100.00	242,171.66		734,153.92	100.00	242,171.66	491,982.26

单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款

应收账款（按单位）	期末余额			
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
上海鹏大物资贸易有限公司	242,171.66	242,171.66	100.00	公司已注销，全额坏账
合 计	242,171.66	242,171.66		

2、 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	期末余额		
	应收账款	占应收账款合计数的比例(%)	坏账准备
上海鹏大物资贸易有限公司	242,171.66	42.53	242,171.66
福源汇待收维修基金	207,187.43	36.39	
福源汇入防车位款	120,000.00	21.08	
合 计	569,359.09	100.00	242,171.66

3、 因金融资产转移而终止确认的应收款项情况：无

4、 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额：无

(二) 其他应收款

1、其他应收款分类披露：

种 类	期末余额				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 (%)
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款								
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款								
无信用风险组合	5,716,453,212.93	99.93			2,479,760,576.20	99.87		2,479,760,576.20
正常信用风险组合	1,685,811.30	0.03			1,098,429.43	0.04		1,098,429.43
组合小计	5,718,139,024.23	99.96			2,480,859,005.63	99.91		2,480,859,005.63
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其 他应收款	2,204,170.72	0.04	2,204,170.72	100.00	2,204,170.72	0.09	2,204,170.72	100.00
合 计	5,720,343,194.95	100.00	2,204,170.72		2,483,063,176.35	100.00	2,204,170.72	2,480,859,005.63

期末单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款

其他应收款（按单位）	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
上海市徐汇区公惠装潢建材经营部	1,218,929.00	1,218,929.00	100.00	债务人资不抵债
上海京汇房产发展有限公司	985,241.72	985,241.72	100.00	债务人资不抵债
合 计	2,204,170.72	2,204,170.72		

正常信用风险组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账 龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内	1,685,811.30		
合 计	1,685,811.30		

2、 本期无计提、转回或收回的坏账准备情况：无

3、 本期无实际核销的其他应收款情况：无

4、 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	年初账面余额
往来款	5,706,733,035.60	2,470,155,436.85
保证金、押金	3,392,803.40	3,459,803.40
代垫款	6,018,290.68	6,019,059.18
其他	4,199,065.27	3,428,876.92
合 计	5,720,343,194.95	2,483,063,176.35

5、按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	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
上海城寰企业管理咨询有限公司	关联方资金往来	2,123,476,000.00	1 年以内	37.12	
上海城开（集团）无锡置业有限公司	关联方资金往来	1,155,850,000.00	1 年以内	20.21	
上海上实（集团）有限公司	关联方资金往来	400,000,000.00	1 年以内	6.99	
中庚地产实业集团有限公司	股权投资尾款	300,000,000.00	1 年以内	5.24	
西安中新崇景房地产开发有限公司	关联方资金往来	300,000,000.00	1-2 年	5.24	
合 计		4,279,326,000.00		74.80	

6、涉及政府补助的应收款项：无

7、因金融资产转移而终止确认的其他应收款：无

8、转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额：无

(三) 长期股权投资

项 目	期末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	2,124,343,455.32	108,807,982.11	2,015,535,473.21	3,699,343,455.32	108,807,982.11	3,590,535,473.21
对联营、合营企业投资	1,016,564,253.04		1,016,564,253.04	1,017,725,763.58		1,017,725,763.58
合 计	3,140,907,708.36	108,807,982.11	3,032,099,726.25	4,717,069,218.90	108,807,982.11	4,608,261,236.79

1、 对子公司投资

被投资单位	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
上海纸盒十六厂	826,000.00			826,000.00		
上海申大物业有限公司	6,349,576.64			6,349,576.64		
上海万源房地产开发有限公司	605,206,352.77			605,206,352.77		108,807,982.11
上海石龙工业区联合发展有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
上海森鑫投资有限公司	270,000.00			270,000.00		
昆山城开房地产开发有限公司	150,300,000.00			150,300,000.00		
寰宇投资发展有限公司	498,391,525.91			498,391,525.91		
上海城开商用物业发展有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00		
上海城开(集团)无锡置业有限公司	500,000,000.00			500,000,000.00		
昆山城开锦亨置业有限公司	26,000,000.00			26,000,000.00		
上海城开集团晶实置业有限公司	300,000,000.00			300,000,000.00		

被投资单位	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
上海城开集团晶杰置业有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00		
上海城开集团龙城置业有限公司（注 1）	840,000,000.00		840,000,000.00			
城开绿碳（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）（注 2）	735,000,000.00		735,000,000.00			
上海锡隆资产管理有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
海口万事达实业公司	1,000,000.00			1,000,000.00		
合 计	3,699,343,455.32		1,575,000,000.00	2,124,343,455.32		108,807,982.11

注 1：2015 年 11 月本公司召开董事会临时会议，同意出售公司持有上海城开集团龙城置业有限公司（以下简称“龙城置业”）40%股权，并于上海联合产权交易所公开挂牌出售。2016 年 5 月 16 日本公司与中庚地产实业集团有限公司签订产权交易合同，约定转让标的即为公司持有龙城置业 40%股权，成交价格为 19.07 亿元，双方约定中庚地产受让产权交易标的后，标的企业原有的债权、债务由受让方享有与承担。2016 年 8 月 26 日，双方完成工商变更登记。

注 2：2015 年 11 月本公司召开董事会临时决议，同意公司退出城开绿碳（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）；2016 年 1 月 8 日，本公司与喜神（天津）股权投资基金管理有限公司（系合伙企业普通合伙入）、福州申达金融服务外包有限公司、上海申庚实业发展有限公司、城开绿碳（天津）股权投资基金合伙企业签订《有关城开绿碳（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）退伙协议》，约定自协议签署日起，本公司即退出有限合伙企业，不再是有限企业的合伙人，同时有限合伙企业需支付公司 16.68 亿元，作为公司应享财产份额。2016 年 1 月 13 日，合伙企业完成投资人变更的工商登记。

2、 对联营、合营企业投资

被投资单位	年初余额	本期增减变动						期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	其他		
联营企业										
上海城开房地产经纪有限公司	20,225,763.58			2,758,489.46			-3,920,000.00		19,064,253.04	
上海莘天置业有限公司	997,500,000.00								997,500,000.00	
合 计	1,017,725,763.58			2,758,489.46			-3,920,000.00		1,016,564,253.04	

(四) 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	162,937,343.02	14,054,735.51	168,512,739.27	7,063,955.31
其他业务	14,878,218.19	565,270.40	16,683,504.75	2,041,775.45
合 计	177,815,561.21	14,620,005.91	185,196,244.02	9,105,730.76

(五) 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	2,758,489.46	270,908.60
处置长期股权投资产生的投资收益	2,000,000,000.00	3,504,001.51
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益	94,214,489.51	58,754,279.06
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	314,798.40	262,332.00
处置可供出售金融资产取得的投资收益		-4,033,242.71
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
成本法核算的长期股权投资收益	2,160,000.00	439,221,239.35
委托贷款收益		
合 计	2,099,447,777.37	497,979,517.81

十五、 补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	2,034,514,969.90	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	68,698,210.26	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时		

项目	金额	说明
应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	856,240.00	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益	41,641,049.55	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-79,556,117.22	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	178,086,925.60	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-600,364,780.55	
少数股东权益影响额	-13,365,146.70	
合计	1,630,511,350.84	

(二) 会计政策变更相关补充资料：无

十六、财务报表的批准报出

本报告业经公司于 2017 年 3 月 20 日召开的第六届董事会第五次会议批准报出。

上海城开（集团）有限公司

二〇一七年三月二十日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91310101568093764U

证照编号 01000000201605190002

名称 立信会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊的普通合伙会计师事务所

主要经营场所 上海市黄浦区南京东路61号四楼

执行事务合伙人 朱建弟

成立日期 2011年1月24日

合伙期限 2011年1月24日至不约定期限

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。

【企业经营涉及行政许可的,凭许可证件经营】



登记机关



证书序号: NO 017359

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: 上海市财政局

二〇一〇年四月八日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书

名称: 立信会计师事务所(特殊普通合伙)



主任会计师: 朱建弟

办公场所: 上海市黄浦区南京东路61号四楼

组织形式: 特殊普通合伙制

会计师事务所编号: 31000006

注册资本(出资额): 人民币 10700 万元整

批准设立文号: 沪财会(2000)26号(转制批文 沪财会(2010)82号)

批准设立日期: 2000年6月13日(转制日期 2010年12月31日)



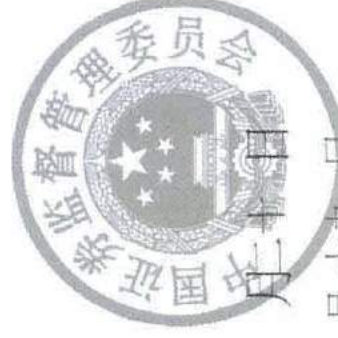
证书序号: 000373

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
立信会计师事务所（特殊普通合伙）
执行证券、期货相关业务。



首席合伙人：朱建弟



证书号：34

发证时间：二〇一七年七月十九日

证书有效期至：二〇一七年七月十九日

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.



2015年 4月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 月 日



姓名 性别 出生日期 工作单位 身份证号 姓名 性别 出生日期 工作单位 身份证号



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.



2016年 4月 3 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 /y	月 /m	日 /d
---------	---------	---------

