

**上海世博土地控股有限公司
公司债券 2016 年年度报告**

重要提示

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

本公司 2016 年年度财务报告经上海财瑞会计师事务所有限公司审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

重大风险提示

投资者在评价及购买本期债券之前，应认真考虑下述各种可能对本期债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节内容。

一、与本期债券相关的风险

1. 利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、财政政策、货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。债券属于利率敏感性投资品种，市场利率变动将直接影响债券的投资价值。由于本期债券采取固定利率形式且期限相对较长，可能跨越一个以上的利率波动周期。在本期债券存续期内，市场利率波动可能使本期债券投资收益具有一定的不确定性。

2. 偿付风险

虽然本公司目前经营和财务状况良好，但在本期债券存续期内，宏观经济环境、资本市场状况、国家房地产行业相关政策等外部因素以及公司本身的生产经营存在着一定的不确定性，这些因素的变化会影响到公司的财务状况、经营成果和现金流量，可能导致公司无法如期从预期的还款来源中获得足够的资金按期支付本期债券本息，从而使投资者面临一定的偿付风险。

3. 流动性风险

证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，公司亦无法保证本期债券在上海证券交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本期债券的投资者在购买本期债券后可能面临由于债券不能及时上市流通无法立即出售本期债券，或者由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，不能以某一价格足额出售其希望出售的本期债券所带来的流动性风险。

二、与发行人业务相关的风险

1. 政策变动风险。

1.1 房地产行业政策变动风险

为了贯彻落实中央对房地产行业的宏观调控政策，国务院各部委以及地方政府出台了一系列政策文件，从土地供应、住宅供应结构、信贷、税收等各个方面对房地产行业进行综合调控。这些调控政策直接影响到我国房地产行业的发展前景、运行周期、行业结构和竞争格局。如果在本期债券存续期内，国家出台严格的房地产行业调控政策，将对发行人的土地取得、项目开发、产品需求和融资渠道产生较大影响，发行人的经营业绩、盈利能力和偿债能力可能随之发生变化。

1.2 货币政策调整引发的风险

货币政策的调节将使货币供给和资金价格发生变化，从而影响金融市场的流动性。房地产行业具有资金密集型特征，对外部融资的依赖度较高，货币政策调整的影响较大。如果人民银行采取紧缩的货币政策，市场资金面趋紧，将导致房地产企业和购房者的融资难度增加和融资成本上升，从而影响房地产市场需求、挤压房地产行业利润空间，甚至使部分房地产企业发生资金链断裂。因此，发行人面临货币政策调整引起市场环境和融资环境变化的风险。

2. 发行人经营风险。

2.1 土地获取难度加大导致土地储备不足和土地成本升高风险

土地是房地产企业的核心生产资料，公司生产经营的持续和盈利能力的稳步增长有赖于优质土地获取和相对充足的土地储备。而房地产行业受国家宏观经济政策调控的影响巨大，中央政府通过土地、信贷、税收等多项手段，影响土地市场和房地产市场的供需。在公司所聚焦的区域内，土地市场竞争加剧，土地获取难度加大，土地成本也会被潜在推高。目前公司的土地储备情况良好，但在债券存续期内，依然会面临宏观调控政策和土地市场变化所带来的土地储备获取不足和土地成本升高的风险，直接影响公司未来长期发展和盈利能力，并可能在一定程度上影响本期债券的本息兑付。

2.2 经营成本上升风险

除土地成本之外，房地产行业其他各项经营成本也存在上升风险。近年来受通货膨胀等因素的影响，建筑材料、人力成本在逐年上涨；同时在国家对房地产宏观调控的影响下，税收政策和信贷政策的调整促使税收成本和融资成本在房地产行业整个经营成本中的比重也越来越大。如果在本期债券存续期内，各项经营成本持续上升，将会削弱公司未来的利润空间，可能在一定程度上影响本期债券

的本息兑付。

2.3 项目开发风险

房地产项目开发具有开发周期长、投入资金大、涉及合作方多的行业特征。公司从市场研究到土地获得、投资决策、规划设计、市场营销、建设施工、销售服务和物业管理的开发流程中，涉及到多个领域且同时涉及到不同政府部门的审批和监管，使得公司对项目开发控制的难度较大。尽管公司具备较强的项目操作能力和经验，但如果项目的某个开发环节出现问题，如新的行业政策出台、产品定位偏差、施工方案选定不科学、合作单位配合不力、项目管理和组织不力等，可能会导致项目开发周期延长、成本上升，项目预期经营目标难以如期实现。

2.4 工程质量风险

房地产开发需要整合设计、施工、材料设备采购等诸多外部资源，在项目实施过程中，由各专业单位负责项目开发建设的相关工作。本公司针对房地产项目开发已制定了相关的工程质量控制规定，但若管理不善或在质量监控过程中出现漏洞，有可能会对项目工期延迟；如若造成工程质量、产品品质出现问题，会大大降低客户满意度，损害公司高端精品的品牌形象，甚至会使公司遭受一定程度的经济损失、导致法律诉讼。

2.5 不可抗力风险

严重自然灾害以及突发性公共卫生事件会对公司的财产、人员造成损害，并有可能影响公司的正常生产经营。

三、本期债券安排所特有的风险

1. 不能或不能完全履行偿债保障措施的风险

为了充分保障本期债券持有人的利益，公司已根据实际情况安排了偿债保障措施来保障本期债券按时还本付息。但在本期债券存续期内，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前制定的偿债保障措施不能履行或不能完全履行，进而影响本期债券持有人的利益。

2. 信用评级发生变化的风险

本次债券的信用评级是由资信评级机构对债券发行主体如期、足额偿还债务本息的能力与意愿的相对风险进行的客观、独立、公正的专家评价。债券信用等

级是反映债务预期损失的一个指标，其目的是为投资者提供一个规避风险的参考值。虽然公司目前资信状况良好，但在本期债券存续期内，公司无法保证主体信用评级和本次债券的信用评级不会发生负面变化。若资信评级机构调低公司的主体信用评级和/或本次债券的信用评级，则可能对债券持有人的利益造成不利影响。

目录

重要提示	2
重大风险提示	3
释义	8
第一节 公司及相关中介机构简介	9
第二节 公司债券事项	12
第三节 公司财务和资产情况	14
第四节 公司业务和治理情况	21
第五节 重大事项	26
第六节 财务报告	27
第七节 备查文件	28

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：

发行人、公司、本公司	指	上海世博土地控股有限公司
上海市	指	上海市
股东、实际控制人	指	上海世博土地储备中心
本次债券	指	总额为人民币40亿元的2007年上海世博土地控股有限公司世博建设债券
本次发行	指	本期债券的发行
主承销商	指	申万宏源证券有限公司
偿债资金专户开户银行	指	中国农业银行股份有限公司
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
交易所	指	上海证券交易所
证券登记机构	指	中央国债登记结算有限责任公司
发行人律师、律师	指	上海市联合律师事务所
会计师事务所、审计机构	指	上海财瑞会计师事务所有限公司
《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》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《公司章程》	指	上海世博土地控股有限公司章程
报告期	指	2016年1月1日至2016年12月31日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）
交易日	指	上海证券交易所的营业日
工作日	指	中华人民共和国商业银行法定的对公营业日（不包括法定休息日和节假日）
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

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。

第一节 公司及相关中介机构简介

一、 发行人

(一) 中文名称：上海世博土地控股有限公司

(二) 法定代表人：许如庆

(三) 公司地址：

注册地址：上海市浦东南路 3588 号

办公地址：上海市雪野路 928 号 14 楼

邮政编码：200125

(四) 信息披露事务负责人：

姓名：王晓东

联系地址：上海市雪野路 928 号 14 楼

联系电话：021-20770777

传真：021-20770700

(五) 年度报告查询地址：

查询网址：<http://www.sse.com.cn>

备置地

发行人：上海世博土地控股有限公司

联合主承销商：国家开发银行、申万宏源证券有限公司（原：申银万国证券股份有限公司）

(六) 报告期内控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员变更情况：

报告期内，本公司无董事、监事、高级管理人员变更情况

二、 会计师事务所

名称：上海财瑞会计师事务所有限公司

办公地址：上海市延安西路 1357 号汇中商务大楼

签字会计师姓名：郑冯枫

联系人：郑冯枫

联系电话：021-62261357

传真：021-62261357-650

三、 主承销商

（一）主承销商

名称：国家开发银行股份有限公司

办公地址：北京市西城区复兴门内大街 18 号

联系人：韩丽娟

联系电话：010-68306688

邮政编码：100031

（二）副主承销商

名称：申万宏源证券有限公司

办公地址：上海市长乐路 989 号 3901 室

联系人：范芳芳

联系电话：021-33389847

传真：021-54046844

四、 跟踪评级机构

名称：上海新世纪资信评估投资服务有限公司

办公地址：上海市汉口路 398 号华盛大厦 14 楼

联系人：陈溢文

联系电话：021-63501349-879

传真：021-63500872

第二节 公司债券事项

截至 2016 年 12 月 31 日，本公司已发行且尚未兑付的公司债券和企业债券相关情况如下：

一、 债券基本情况

1、债券名称： 2007 年上海世博土地控股有限公司世博建设债券

2、债券简称： 07 世博(1)、07 世博(2)

3、债券代码：120701SH、078004IB;120702SH、078005IB

4、发行首日：2007 年 2 月 15 日

5、到期日：07 世博(1) 2017 年 2 月 14 日到期、07 世博(2)2022 年 2 月 14 日到期

6、债券上市或转让的交易场所：上海证券交易所和银行间市场

7、主承销商、上市推荐人：国家开发银行、申万宏源证券有限公司（原：申银万国证券股份有限公司）

8、债券发行规模：07 世博（1）为 20 亿元、07 世博（2）为 20 亿元，合计 40 亿元

9、债券期限和利率：07 世博（1）为十年、07 世博（2）为十五年；07 世博（1）票面年利率 4.05%、07 世博（2）票面年利率 4.15%

10、债券本金余额：07 世博（1）为 20 亿元、07 世博（2）为 20 亿元，合计 40 亿元

11、还本付息方式：每年付息一次，到期一次还本

12、信用等级：AAA 级

13、付息兑付情况：07 世博(1)已于 2017 年 2 月 15 日到期，公司已全额兑付到期债券本金 20 亿元,且于 2017 年 2 月 15 日全额兑付债券 07 世博(1)及 07

世博（2）利息 1.64 亿。

二、 募集资金使用情况

本期债券募集资金 40 亿元已全部用于上海世博会主体工程项目，与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。

三、 评级机构跟踪评级情况

根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司 2016 年 6 月 27 日评级本期债券信用等级为 AAA 级。

四、 增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

（一） 增信机制

报告期内，07 世博（1）、07 世博（2）增信机制未发生变更。中国农业银行对本期债券提供担保，担保人经审计的报告期末情况如下：

主要指标	2016 年	2015 年	单位：百万元
			本期比上年 同期增减（%）
净资产	1,315,826	1,208,531	8.88%
资产负债率（%）	93.23%	93.17%	0.06%
加权平均净资产 收益率（%）	15.14	16.79	-9.83%
流动比率（%）	46.74	44.5	5.03%
不良贷款率（%）	2.37	2.39	-0.84%
资本充足率（%）	13.04	13.4	-2.69%

注：数据来源中国农业银行(601288.SH)公开披露《2016 年年度报告》银行财务报表。因担保人商业银行的特殊性，未提供速动比率，同时补充提供不良贷款率及资本充足率。

（二） 偿债计划及其他偿债保障措施

报告期内，07 世博（1）、07 世博（2）偿债计划及偿债保障措施未发生变更。公司严格按照募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人支付债券利息及兑付债券本金。公司处于转型期，偿债压力主要集中于长期借款。偿债资金主要来自返还的土地开发成本，近年来的返还资金均可覆盖当年的还本付息规模，且公

司已完成兑付 07 世博（1）到期本金 20 亿元，总体上公司的偿债能力较强。

五、 债券持有人会议召开情况

报告期内未召开债券持有人会议。

第三节 公司财务和资产情况

本节的财务会计信息及有关分析反映了 2016 年度财务和资产情况。上海财瑞会计师事务所有限公司对本公司 2016 年度的财务报表进行了审计，并出具了【沪财瑞会审(2017)1-047】号标准无保留意见的审计报告。本节所引用 2016 年度/末财务数据均摘自上述经审计的审计报告。

一、 会计政策、会计估计和会计差错更正情况

报告期内无会计政策和会计估计变更以及差错更正。

二、 主要财务会计信息

截至报告期末公司最近两年主要会计数据及财务指标列示如下(编制合并财务报表的公司应当以合并财务报表数据填列或计算以上数据和指标):

(一) 主要财务信息

单位：万元

财务指标	2016 年 12 月 31 日/2016 年度	2015 年 12 月 31 日/2015 年度	同比变动	重大变动说明
总资产	3,296,386	4,216,933	-21.83%	
总负债	2,074,876	3,153,424	-34.20%	归还贷款
归属母公司股东净资产	1,218,165	1,060,194	14.9%	
	2016 年 12 月 31 日/2016 年度	2015 年 12 月 31 日/2015 年度	同比变动	
营业收入	43,988	43,527	1.06%	
营业成本	34,527	30,849	11.92%	
利润总额	11,026	16,824	-34.46%	财务费用中利息收入减少
净利润	8,001	12,442	-35.69%	财务费用中利息收入减少

归属母公司股东净利润	7,971	12,375	-35.59%	财务费用中利息收入减少
息税折摊前利润(EBITDA)	27,191	29,251	-7.04%	
经营活动产生现金流量净额	615,713	530,104	16.15%	
投资活动产生现金流量净额	-70,951	-16,304	335.18%	购买耀孚企业100%股权
筹资活动产生现金流量净额	-533,217	-743,691	-28.30%	
期末现金及现金等价物余额	487,931	476,378	2.43%	

公司 2016 年度负债总额较 2015 年度减少主要系公司在报告期内归还贷款。2016 年度利润总额、净利润及归属于母公司股东净利润减少幅度均大于 30%，主要是由于财务费用中的利息收入减少所致。

公司在 2016 年度现金收购耀孚企业 100%股权，造成报告期内投资活动产生的现金流出较大。

(二)、主要财务指标

财务指标	2016 年 12 月 31 日/2016 年度	2015 年 12 月 31 日/2015 年度	同比变动	重大变动说明
流动比率	29.99%	35.77%	-16.18%	
速动比率	14.94%	24.24%	-38.36%	其他应收款减少 54.12%
资产负债率	62.94%	74.78%	-11.84%	
	2016 年 12 月 31 日/2016 年度	2015 年 12 月 31 日/2015 年度	同比变动	
EBITDA 全部债务比	1.31%	1.07%	0.24%	
利息保障倍数	2.79	8.71	-67.93%	利润总额减少
现金利息保障倍数	4.96	4.04	22.90%	
EBITDA 利息保障倍数	1.79	4.32	-2.53	
贷款偿还率	100%	100%	0.00%	

利息偿付率	100%	100%	0.00%	
-------	------	------	-------	--

注：

- 1、全部债务=（应付票据+短期借款+交易性金融负债+应付短期债券+一年内到期的非流动负债）+（长期借款+应付债券）
- 2、EBITDA = 利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销
- 3、EBITDA 全部债务比 = EBITDA ÷ 全部债务
- 4、利息保障倍数=（利润总额+计入财务费用的利息支出）÷（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）
- 5、现金利息保障倍数=经营活动产生的现金流量净额÷（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）
- 6、EBITDA 利息保障倍数 = EBITDA ÷（计入财务费用的利息支出+资本化利息）
- 7、贷款偿还率=实际贷款偿还额÷应偿还贷款额
- 8、利息偿付率=实际支付利息÷应付利息

财务指标方面，公司在 2016 年度流动比率及速动比率均有下降。其中，速动比率下降约 38.36%，主要系公司其他应收账款在报告期内减少约 54.12%。公司利息保障倍数大幅下降，主要是由于前述因公司报告期内财务费用中的利息收入减少所导致的利润总额的下降。

三、 主要资产及负债变动情况

（一）、主要资产项目

单位：万元

主要资产	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	同比变动	重大变动说明
投资性房地产	105,836	109,624	-3.46%	
存货	1,452,244	1,249,589	16.22%	
长期股权投资	106,057	39,139	170.98%	购买耀孚企业 100%股权
其他应收款	904,639	1,971,805	-54.12%	应收款项收回
货币资金	487,931	476,378	-3.46%	

因公司在 2016 年度收购耀孚企业 100%股权，造成长期股权投资同比大幅变动。同时，应部分应收账款收回，其他应收款在报告期减少约 54.12%。

（二）主要负债项目

单位：万元

主要负债	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	同比变动	重大变动说明
长期借款	1,577,364	2,644,078	-40.34%	归还贷款本金
应付债券	400,000	400,000	0.00%	
其他应付款	43,372	42,633	1.73%	
应付利息	29,391	29,391	0.00%	
应付账款	14,654	19,667	-25.49%	

公司在 2016 年度长期借款发生较大幅度变化，减少约 40.34%，主要是由于报告期归还贷款本金所致。

四、 资产受限及其他优先偿付负债

(一) 资产受限情况

截至报告期末，公司主要资产所有权和使用权受到限制的资产具体情况如下：

单位：万元

项目	账面价值	受限原因
世博村 A 地块	69,749	世博村 A 地块抵押系用于上海银行徐汇支行经营性物业抵押贷款

(二) 其他优先偿付负债

除上述受限资产对应的债务外，截至报告末，本公司不存在其他优先偿付负债。

五、 报告期内对其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

无。

六、 对外担保变动情况(包括公司自身的对外担保及其子公司的对外担保，不含公司对子公司的担保)

截至报告期末，公司共有对外担保余额 545,100 万元，占净资产的比例为 44.63%，具体情况如下：

单位：万元

序号	被担保方	注册资本	主营业务	担保方式	被担保债务到期时间	担保额 (2016 年末)	担保额 (2015 年末)	同比变动
1	上海市滩涂造地有限公司	10,000	滩涂围垦、促淤，围垦成陆后土地经营	信用	2018.8.27	50,000	50,000	0
2	上海市土地储备中心	292	受政府委托储备开发和经营管理土地，指导本市、区、县土地收储工作	信用	2018.9.28	255,000	255,000	0
3	上海市土地储备中心	292	受政府委托储备开发和经营管理土地，指导本市、区、县土地收储工作	信用	2019.5.29	165,600	165,600	0
4	上海地产（集团）有限公司	420,000	土地储备前期开发，滩涂造地建设管理，市政基础设施建设投资，旧区改造，房地产开发、经营等	信用	2028.9.29	20,000	20,000	0
5	上海外滩老建筑投资发展有限公司	50,000	黄浦区 160 街坊综合性改造及经营	信用	2018.5.29	27,500	27,500	0
6	上海地产（集团）有限公司	420,000	土地储备前期开发，滩涂造地建设管理，市政基础设施建设投资，旧区	信用	2029.2.28	20,000	20,000	0

			改造, 房地产开发、经营等					
7	上海中星(集团)有限公司	100,000	建设基地开发经营, 房地产开发经营, 建筑材料, 建材加工等	信用	2019. 2. 28	7,000	7,000	0

公司为上述企事业单位担保的项目为浦东机场外侧滩涂促淤圈围工程-3#围区圈围工程、土储迪斯尼核心区二三区土地收储项目、上海国际旅游度假区核心协调区南部建设用地区土地储备、三林楔形绿地城中村改造项目、黄浦区 160 街坊风貌保护区项目、农发重点建设基金等项目贷款。项目均为市区政府的重点工程项目, 不影响公司正常偿债能力。

2016 年度中国农业发展银行评级情况:

上海市土地储备中心 A 级

上海中星(集团)有限公司 A 级

上海地产(集团)有限公司 A+级

上海市滩涂造地有限公司 A 级

2016 年度上海银行股份有限公司评级情况:

上海外滩老建筑投资发展有限公司 3B+级

七、 银行授信情况、使用情况及偿还银行贷款情况(包括按时偿还、展期及减免情况等)。

截至 2016 年 12 月 31 日, 公司银行贷款余额为 877,364 万元, 2016 年度全年累计偿还银行贷款总计 1,066,713.6 万元。

第四节 公司业务和治理情况

公司主要经营业务涵盖受市政府委托，储备开发和经营管理世博会控制区域的地块，世博会工程配套商品房、世博会场址基础设施及相关工程投资、建设、管理，房地产开发经营，酒店管理。发行人严格按照《公司法》及中国其他有关法律、法规的要求，依据《公司章程》，不断完善公司的治理结构，强化内部控制，规范公司经营运作。

一、 公司主要业务和经营状况简介

公司主要受市政府委托，储备开发和经营管理世博会控制区域的地块，世博会工程配套商品房、世博会场址基础设施及相关工程投资、建设、管理，房地产开发经营，酒店管理。

（一） 主要经营业务

单位：万元

项目	2016 年			2015 年			同比变动	
	收入	成本	收入占比	收入	成本	收入占比	收入	成本
房产销售	399	316	0.91%	175	3,015	0.40%	128.00%	-89.52%
经营租赁	18,503	13,822	42.06%	19,085	10,360	43.39%	-3.05%	33.42%
办公楼装修	6,208	6,230	14.11%	6,612	4,463	15.03%	-6.11%	39.59%
酒店	18,878	14,159	42.92%	17,655	13,011	40.14%	6.93%	8.82%
合计	43,988	34,527		43,527	30,849			

公司经营租赁成本增加的主要原因为 2016 年新项目竣工后原计入项目的支出费用转计入经营租赁成本，委托资产管理费增加，原有租赁资产更新改造维保维修支出增加导致。办公楼装修成本增加的原因是 2015 年科目项下为是世博村 E 地块项目，2016 年科目项下为巨鹿大厦项目，项目不同不可比。

（二） 投资状况

公司 2016 年新设立 3 家全资子公司：

1. 上海轶驿实业有限公司，注册资本金 3,000 万元，持股比例 100%。
2. 上海华轶实业有限公司，注册资本金 3,000 万元，持股比例 100%。
3. 上海华驿实业有限公司，注册资本金 1,000 万元，持股比例 100%。

公司 2016 年 12 月 31 日通过上海产权交易所公开竞标，收购了上海耀孚企业发展有限公司 100% 股权，投资总额 62,951 万元。

本年度新增投资未出现投资额超过公司上年度末经审计净资产 20% 的重大投资情况。

二、 行业格局和趋势、公司未来发展战略、下一年度经营计划及可能面临的风险

（一）行业格局和趋势

1、 全年房价持续攀升，但增速开始放缓。

宽松的货币环境、不断升温的房价上涨预期以及部分核心城市去库存效果显著导致供需关系失衡等因素有效带动了房价的持续上涨。2016 年 12 月，百城住宅平均价格为 13,035 元/平方米，较 2015 年末增长 2,055 元；百城住宅价格指数从 2015 年 4 月以来连续 21 个月上涨，12 月涨幅比例达到 18.72%，创下 2011 年 6 月有统计记录以来的新高。但随着四季度以来调控政策的不断深入，热点城市房价快速企稳。同比来看，一线城市价格指数从二季度开始盘整，四季度呈现下滑趋势，二线城市价格指数仍在增长，但 12 月份涨幅显著收窄。环比数据更反映调控效果，四季度以来，一二三线城市价格指数均快速下降，环比涨幅均降至 1% 以下。

2、 行业库存总体持续下降。

房地产市场的持续热销在一定程度上缓解了市场总体库存压力，去库存取得了积极效果。2016 年末，商品房待售面积 6.95 亿平方米，同比减少 3.2%，为近

年来库存量首次下降。其中，商品住宅待售面积 4.03 亿平方米，较 2015 年末下降 4,991 万平米，同比下降 11%。

3、新开工、投资增速同比回升，但远不及销售增速。

房地产新开工同比增速自今年 2 月开始同比由负转正，并且连续 11 个月保持正增长。全年新开工面积 16.69 亿平方米，同比增长 8.1%。全年房地产开发投资完成额 10.3 万亿元，同比增长 6.9%，投资总额创下历史新高。尽管 2016 年新开工和投资扭转了持续低迷的局面，且呈缓慢复苏态势，但与 35% 的销售金额同比增速相比仍显缓慢。

（二）公司未来发展战略及下一年度经营计划

上海在加速建设国际大都市的进程中，必然会持续进行产业升级和转型，由此提振大量城市更新的需求，从而带动城市更新脚步的加速。

公司依托地产集团城市更新平台，在提升地区功能、改变区域面貌、调整产业结构及共享资源成果方面发挥积极作用。作为功能类企业，拥有较为优质的地产资源。伴随世博园区成为上海的新地标，其后续开发利用已经成为上海城市建设发展的重要区域之一。目前公司持有园区内世博村物业资源以及待开发土地，并拥有园区外浦江世博家园、财富广场等物业楼宇，这些优质资源，为公司未来发展提供了新空间。

公司具有上海世博会政府性开发公司的独特品牌声誉。公司独特的品牌声誉已经获得社会认可。随着管理资产规模不断扩大，业务收入也在不断提高。总体上看，公司良好的社会声誉为未来向政府投资、市场化运作、专业化经营的市场主体转型提供了重要基础。公司作为专门为承办世博会成立的公司，肩负有履约还债责任，要妥善协调处理世博遗留的事项，确保按时还清世博债务。

未来几年，世博园区以及周边区域将进入综合性、多元性快速开发利用阶段。按照园区后续开发总体规划，这里将成为集总部商务、高端会展、博物博览、旅游休闲、文化创意和生态人居为一体的上海标志性公共活动中心，这一功能定位

必将对公司转型发展注入强大动力。公司要紧紧抓住世博园区后续利用开发机遇，加快转变营运模式，尽快实现从世博土地储备、世博工程建设、世博展示服务，向工程项目改造、开发建设投资、资产经营管理转变，在完成硬任务中积累软实力和专业化经营管理优势；要围绕世博主题和城市功能开发，以项目建设为抓手，加快功能改造和提升，加快培育和塑造政务办公、商务办公、社区商业、酒店服务等综合功能，率先形成世博园区世博村区域后续综合发展的优势，实现成功转型。

公司正在形成适合自身发展的业务架构。公司根据自身的条件和特点，已经逐步形成了以“商办房产开发+商业物业运营+对外股权投资”为特征的业务架构，由任务型公司的成本中心向市场化运营企业的利润中心进行转化，正在形成业务价值链的核心增值环节。

（三）可能面临的风险

目前，房地产行业已经进入新一轮的调控周期，流动性的收缩、杠杆率的下降以及政策的不确定性都将给行业走势带来较大的不确定性。如何前瞻性地把握企业定位，灵活调整经营策略，成熟应对市场波动，将是房地产企业下阶段面临的重要挑战。

三、 公司与主要客户往来违约情况

公司报告期内与主要客户发生业务往来时，无违约事项。

四、 公司独立性说明

公司其与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面不存在不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况。

五、 公司非经常性往来占款、资产拆借及违规担保情况说明

公司无非经常性往来占款、资产拆借及违规担保情况。

六、 公司治理、内部控制情况说明

报告期内，公司在公司治理、内部控制等方面未出现违反《公司法》、《公司章程》规定的情况，严格执行募集说明书相关约定或承诺的情况，维护债券投资者的合法权益。

第五节 重大事项

一、 重大诉讼、仲裁或重大行政处罚

报告期内，本公司不存在重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项。

二、 其他事项

序号	相关事项	是否发生 前述事项
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；	否
6	发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；	否
7	发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；	否
8	发行人作出减资、合并、分立、解散、申请破产的决定；	否
9	发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚；	否
10	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
11	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
12	保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化（如有）；	否
13	其他对债券持有人权益有重大影响的事项。	否

三、 财务报告

本公司 2016 年经审计的财务报告请参阅附件。

四、 备查文件

（一）备查文件目录

- 1、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；
- 2、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；
- 3、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；
- 4、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、年度财务信息。

（二）查阅方式

查阅地点：上海市雪野路 928 号 14 楼

办公地址：上海市雪野路 928 号 14 楼

联系人：王晓东

电话：021-20770777

（本页以下无正文）

（本页无正文，为《上海世博土地控股有限公司公司债券 2016 年年度报告》
盖章页）



上海世博土地控股有限公司

审 计 报 告

共 1 册/第 1 册

卷号：沪财瑞会审（2017）1-047 号



上海财瑞会计师事务所有限公司

SHANGHAI CAI RUI CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO.,LTD.

本报告仅供委托方为本次审计使用，使用权归委托方所有
未经委托方许可不得向他人提供和公开其中部分或全部信息

2017 年 2 月 15 日



上海财瑞会计师事务所有限公司

Shanghai Cai Rui Certified Public Accountants Co., Ltd.

审计报告

沪财瑞会审(2017)1-047号

上海世博土地控股有限公司全体股东：

我们审计了后附的上海世博土地控股有限公司（以下简称“贵公司”）合并财务报表，包括2016年12月31日的合并资产负债表，2016年度的合并利润表、合并现金流量表和合并所有者权益变动表以及合并财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报合并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合并财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使合并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合并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合并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，以获取有关合并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合并财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与合并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，以及评价合并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，贵公司的合并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 日的合并财务状况以及 2016 年度的合并经营成果和合并现金流量。

上海财瑞会计师事务所有限公司



中国·上海·延安西路 1357 号

中国注册会计师：郑冯枫



中国注册会计师：周 峰



二〇一六年二月十五日



资产负债表

2016年12月31日

会财01表
金额单位：元

资产类别	科目	行次	期初余额	期末余额	项目	行次	期末余额
流动资产	货币资金	73	4,870,305,760.00	4,783,781,145.77	货币资金	73	-
	△应收票据	74	-	-	△应收票据	74	-
	△应收账款	75	-	-	△应收账款	75	-
	△预付账款	76	-	-	△预付账款	76	-
	△其他应收款	77	-	-	△其他应收款	77	-
	△存货	78	-	-	△存货	78	-
	△流动资产合计	79	-	-	△流动资产合计	79	-
	长期股权投资	80	3,587,115.70	3,421,090.24	长期股权投资	80	-
	△长期股权投资	81	400,771,274.58	1,775,134,034.00	△长期股权投资	81	146,137,301.67
	△可供出售金融资产	82	-	-	△可供出售金融资产	82	32,781,002.07
△持有至到期投资	83	-	-	△持有至到期投资	83	-	
△投资性房地产	84	-	-	△投资性房地产	84	-	
△固定资产	85	9,048,392,672.21	19,718,050,391.83	△固定资产	85	-	
△在建工程	86	-	-	△在建工程	86	-	
△无形资产	87	-	-	△无形资产	87	-	
△递延所得税资产	88	-	-	△递延所得税资产	88	-	
△其他非流动资产	89	-	-	△其他非流动资产	89	-	
△非流动资产合计	90	-	-	△非流动资产合计	90	-	
资产总计	91	-	-	资产总计	91	-	
负债和所有者权益	短期借款	92	12,405,650,567.12	12,405,650,567.12	短期借款	92	-
	△短期借款	93	471,851.03	468,082.08	△短期借款	93	-
	△应付账款	94	-	-	△应付账款	94	-
	△预收账款	95	-	-	△预收账款	95	-
	△应付职工薪酬	96	-	-	△应付职工薪酬	96	-
	△应交税费	97	-	-	△应交税费	97	-
	△其他应付款	98	-	-	△其他应付款	98	-
	△应付利息	99	-	-	△应付利息	99	-
	△应付股利	100	-	-	△应付股利	100	-
	△其他非流动负债	101	-	-	△其他非流动负债	101	-
△负债合计	102	-	-	△负债合计	102	-	
所有者权益	实收资本	103	391,385,203.18	391,385,203.18	实收资本	103	-
	△实收资本	104	1,000,230,608.07	1,000,230,608.07	△实收资本	104	-
	△资本公积	105	1,274,821,476.12	1,274,821,476.12	△资本公积	105	-
	△盈余公积	106	171,757,289.49	171,757,289.49	△盈余公积	106	-
	△未分配利润	107	1,103,074,186.63	1,103,074,186.63	△未分配利润	107	-
	△所有者权益合计	108	-	-	△所有者权益合计	108	-
	负债和所有者权益总计	109	-	-	负债和所有者权益总计	109	-
	资产总计	110	-	-	资产总计	110	-
	负债和所有者权益总计	111	-	-	负债和所有者权益总计	111	-
	资产总计	112	-	-	资产总计	112	-
负债和所有者权益总计	113	-	-	负债和所有者权益总计	113	-	
资产总计	114	-	-	资产总计	114	-	
负债和所有者权益总计	115	-	-	负债和所有者权益总计	115	-	
资产总计	116	-	-	资产总计	116	-	
负债和所有者权益总计	117	-	-	负债和所有者权益总计	117	-	
资产总计	118	-	-	资产总计	118	-	
负债和所有者权益总计	119	-	-	负债和所有者权益总计	119	-	
资产总计	120	-	-	资产总计	120	-	
负债和所有者权益总计	121	-	-	负债和所有者权益总计	121	-	
资产总计	122	-	-	资产总计	122	-	
负债和所有者权益总计	123	-	-	负债和所有者权益总计	123	-	
资产总计	124	-	-	资产总计	124	-	
负债和所有者权益总计	125	-	-	负债和所有者权益总计	125	-	
资产总计	126	-	-	资产总计	126	-	
负债和所有者权益总计	127	-	-	负债和所有者权益总计	127	-	
资产总计	128	-	-	资产总计	128	-	
负债和所有者权益总计	129	-	-	负债和所有者权益总计	129	-	
资产总计	130	-	-	资产总计	130	-	
负债和所有者权益总计	131	-	-	负债和所有者权益总计	131	-	
资产总计	132	-	-	资产总计	132	-	
负债和所有者权益总计	133	-	-	负债和所有者权益总计	133	-	
资产总计	134	-	-	资产总计	134	-	
负债和所有者权益总计	135	-	-	负债和所有者权益总计	135	-	
资产总计	136	-	-	资产总计	136	-	
负债和所有者权益总计	137	-	-	负债和所有者权益总计	137	-	
资产总计	138	-	-	资产总计	138	-	
负债和所有者权益总计	139	-	-	负债和所有者权益总计	139	-	
资产总计	140	-	-	资产总计	140	-	
负债和所有者权益总计	141	-	-	负债和所有者权益总计	141	-	
资产总计	142	-	-	资产总计	142	-	
负债和所有者权益总计	143	-	-	负债和所有者权益总计	143	-	
资产总计	144	-	-	资产总计	144	-	
负债和所有者权益总计	145	-	-	负债和所有者权益总计	145	-	

单位负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

[illegible]



利润表

金财02表
金额单位：元

编制单位：上海世博土地联合有限公司(合并)		2016年度		项 目		上期金额	本期金额	行次	上期金额	本期金额	行次
一、营业总收入				其中：非流动资产处置利得		435,274,050.23	439,878,714.07	31	71,404.30		31
其中：营业收入				非货币性资产交换利得		435,274,050.23	439,878,714.07	32	-		32
△利息收入				政府补助				33	9,371,000.00	10,819,439.10	33
△已赚保费				债务重组利得				34	-		34
△手续费及佣金收入				减：营业外支出				35	97,577.82	465,633.28	35
二、营业总成本				其中：非流动资产处置损失		280,701,953.01	339,143,244.13	36	97,289.29		36
其中：营业成本				非货币性资产交换损失		308,494,771.15	345,269,996.83	37	-		37
△利息支出				债务重组损失				38	-		38
△手续费及佣金支出				四、利润总额（亏损总额）以“-”号填列				39	110,264,464.03	168,237,914.71	39
△退保金				减：所得税费用				40	30,256,203.80	43,821,664.04	40
△赔付支出净额				五、净利润（净亏损）以“-”号填列				41	80,008,260.23	124,416,250.67	41
△提取保险合同准备金净额				归属于母公司所有者的净利润				42	79,711,774.06	123,753,469.85	42
△保单红利支出				少数股东损益				43	296,486.17	662,780.82	43
△分保费用				六、其他综合收益的税后净额				44	-		44
营业税金及附加				一、以后不能重分类进损益的其他综合收益		27,732,581.30	-44,428,471.49	45	-		45
销售费用				1、重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		17,101,475.49	18,383,843.79	46	-		46
管理费用				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		59,973,493.72	53,377,102.50	47	-		47
其中：研究与开发费				二、以后将重分类进损益的其他综合收益				48	-		48
财务费用				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		-140,277,297.44	-32,072,230.13	49	-		49
其中：利息支出				2、可供出售金融资产公允价值变动损益		21,813,254.77	61,448,305.99	50	-		50
利息收入				3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		163,529,446.28	99,903,745.02	51	-		51
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）				4、现金流量套期损益的有效部分净额		-41,203.13	-70,674.32	52	-		52
资产减值损失				5、外币财务报表折算差额		7,676,636.79	-1,386,997.37	53	-		53
其他				七、综合收益总额		-	-	54	80,008,260.23	124,416,250.67	54
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）				归属于母公司所有者的综合收益总额				55	79,711,774.06	123,753,469.85	55
投资收益（损失以“-”号填列）				少数股东的综合收益总额		502,191.98	-335,379.56	56	296,486.17	662,780.82	56
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				八、每股收益：		463,595.17	-335,379.56	57	-		57
△汇兑收益（损失以“-”号填列）				基本每股收益				58	-		58
三、营业利润（亏损以“-”号填列）				稀释每股收益		155,074,279.20	100,366,090.38	59	-		59
加：营业外收入						13,629,268.79	9,965,951.47	60	-		60

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

填表人：

现金流量表

财会计金03表
金额单位：元

2016年度

项 目	上期金额	本期金额	行次	本期金额	上期金额
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	417,508,519.32	482,043,326.92	30	6,437.94	-
客户存款和同业存放款项净增加额			31	-	-
向中央银行借款净增加额			32	-	-
向其他金融机构拆入资金净增加额			33	8,437.94	7,066,144.08
收到原保险合同赔付款项的现金			34	-	2,701,310.32
收到再保险业务现金净额			35	40,000,000.00	167,400,000.00
保户储金及投资款净增加额			36	669,516,600.00	-
处置交易性金融资产净增加额			37	-	-
收取利息、手续费及佣金的现金			38	-	-
拆入资金净增加额			39	709,516,600.00	170,101,310.32
回购业务资金净增加额			40	-709,508,162.06	-163,035,166.24
收到的税费返还			41	-	-
收到其他与经营活动有关的现金			42	1,500,000,000.00	-
经营活动现金流入小计	7,775,662,020.48	7,037,713,197.63	43	-	-
购买商品、接受劳务支付的现金	8,193,170,539.80	7,519,746,524.55	44	2,040,000,000.00	770,000,000.00
客户贷款及垫款净增加额			45	-	-
存放中央银行和同业款项净增加额			46	-	-
支付原保险合同赔付款项的现金			47	3,540,000,000.00	770,000,000.00
支付利息、手续费及佣金的现金			48	7,297,136,000.00	6,436,120,000.00
支付保单红利的现金			49	1,561,785,417.22	1,759,787,880.87
支付给职工以及为职工支付的现金			50	-	-
支付的各项税费			51	13,250,000.00	11,000,000.00
支付其他与经营活动有关的现金			52	8,872,171,417.22	8,206,907,880.87
经营活动现金流出小计	321,219,109.66	159,551,650.23	53	-5,332,171,417.22	-7,436,907,880.87
经营活动产生的现金流量净额	2,892,133,662.62	795,234,839.77	54	74,523.85	39,501.07
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			55	115,524,620.83	-2,298,866,268.86
五、现金及现金等价物净增加额	5,301,036,877.18	6,157,129,676.26	56	4,763,781,145.77	7,062,647,414.63
加：期初现金及现金等价物余额			57	4,879,305,766.60	4,763,781,145.77
六、期末现金及现金等价物余额					
取得投资收益收到的现金	38,596.81	-			

填表人：

会计机构负责人：

主管会计工作负责人：

单位负责人：

所有者权益变动表

2016年

本年全明

上年金額

[illegible]

上海世博土地控股有限公司

2016 年度合并财务报表附注

一、公司简介

上海世博土地控股有限公司（以下简称“本公司”），系经上海市浦东新区市场监督管理局登记注册，原由上海世博土地储备中心、上海地产（集团）有限公司和上海市城市建设投资开发总公司共同投资组建的有限责任公司，于 2003 年 12 月 25 日成立，取得统一社会信用代码 91310115757900596D 号营业执照。根据 2010 年 3 月 24 日、2010 年 4 月 12 日上海市国有资产监督管理委员会沪国资委产权【2010】89 号、沪国资委产权【2010】110 号关于上海世博土地控股有限公司股权协议转让的批复，上海市城市建设投资开发总公司、上海地产（集团）有限公司，分别将持有的本公司 31.9%、31.91%股权转让给上海世博土地储备中心和上海市土地储备中心。转让价分别为 34.11 亿元、321,061.25 万元。并经上海联合产权交易所产权交割。根据 2015 年上海世博土地控股有限公司股东会决议，同意上海市土地储备中心根据市政府和市财政局意见，将持有的公司 31.91%股权以投资额人民币 30 亿元无偿划转给上海地产（集团）有限公司，公司其他股东放弃有限受让权，本公司工商公示信息投资人（股权）变更日为 2016 年 3 月 25 日。根据 2016 年 7 月 28 日上海世博土地控股有限公司股东会决议，同意公司增加注册资本 15 亿元，同意公司股东上海地产（集团）有限公司对公司增资 15 亿元的决议。公司现注册资本：人民币 109 亿元。法定代表人：许如庆。公司类型：有限责任公司（国内合资）。住所：中国（上海）自由贸易试验区浦东南路 3588 号。

经营范围：受市政府委托，储备开发和经营管理世博会控制区域的地块，世博会工程配套商品房、世博会场址基础设施及相关工程投资、建设、管理，房地产开发经营，酒店管理。[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]。本公司控股股东单位系上海世博土地储备中心，住所：上海市浦东南路 500 号。

治理结构与组织结构：公司实行总经理负责制，总经理为公司的法定代表人，总经理全面主持和管理公司的经营业务工作，公司党政联席会议由公司党政领导组成，负责公司的经营决策。公司设监事，上海地产（集团）有限公司、上海世博土地储备中心作为本公司的出资人，依法对公司派出监事履行监督职能。公司组织结构：本公司设立计划财务部、资产管理部、酒店业务部等 7 个部门；一家分公司：上海世博洲际酒店。

二、财务报表的编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项会计准则及其他相关规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合新会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司于2016年12月31日的合并财务状况以及2016年度的合并经营成果和现金流量。

四、重要会计政策、会计估计的说明

（一）会计年度

会计年度采用日历年度制，即自公历每年1月1日起至12月31日止。

（二）记账本位币

以人民币为记账本位币。

（三）记账基础

本公司会计核算以权责发生制为记账基础。

（四）计价原则

本公司在对会计报表项目进行计量时，一般采用历史成本，如所确定的会计要素金额能够取得并可靠计量则对个别会计要素采用重置成本、可变现净值、现值、公允价值计量。

1、现值

在现值计量下，资产按照预计从其持续使用和最终处置中所产生的未来净现金流入量的折现金额计量；负债按照预计期限内需要偿还的未来净现金流出量的折现金额计量。

本年公司报表项目中无采用现值计量的项目。

2、公允价值

在公允价值计量下，资产和负债按照在公平交易中，熟悉情况的交易双方自愿进行

资产交换或者债务清偿的金额计量。

公司报表项目中采用公允价值计量的项目包括：交易性金融资产、可供出售金融资产。公司采用公允价值计量的金融资产全部直接参考活跃市场中的报价。

本年报表项目的计量属性未发生变化。

（五）外币业务的核算方法及折算方法

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率折合成人民币记账。

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。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额计入当期损益或资本公积。

（六）外币财务报表折算方法

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

在处置境外经营时，将资产负债表中所有者权益项目下列示的、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；部分处置境外经营的，按处置的比例计算处置部分的外币财务报表折算差额，转入处置当期损益。

（七）现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，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。

（八）金融资产和金融负债的核算方法

1、金融资产和金融负债的分类

管理层按照持有金融资产和承担金融负债的目的，将其划分为：交易性金融资产（或

金融负债)；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等其中：交易性金融资产包括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）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）。

2、金融资产和金融负债的确认和计量方法

（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、应收票据、预付账款、长期应收款等，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。

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，将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

（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（在此种情况下，所保留的服务资产应当视同未终止确认金融资产的一部分）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、金融资产和金融负债公允价值的确定方法

本公司采用公允价值计量的金融资产和金融负债全部直接参考活跃市场中的报价。

5、金融资产的减值准备

（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较大幅度下降，或在综合考虑各种相关

因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，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。

（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。

（九）应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。本公司对外销售商品或提供劳务形成的应收账款，按从购货方应收的合同或协议价款的公允价值作为初始确认金额。应收款项采用实际利率法，以摊余成本减去坏账准备后的净额列示。

应收款项坏账准备提取采用单项测试与组合测试（账龄分析）相结合的方法：

1、单项金额重大的应收款项坏账准备计提：

单项金额重大的判断依据或金额标准为：

金额在 10 万元及以上的应收款项。

单项金额重大应收款项坏账准备的计提方法：

与本企业最终控制方合并范围内企业的应收款项，不计提坏账准备；

与本企业最终控制方合并范围外企业的应收款项，单独进行减值测试，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，将其归入组合计提坏账准备。

2、按组合计提坏账准备应收款项：

确定组合的依据	
账龄组合	除关联方组合及单项金额重大并已单项计提坏账准备的应收款项之外，其余应收款项按账龄划分组合
按组合计提坏账准备的计提方法	
账龄组合	按账龄分析法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
1 年以内（含 1 年）	5%	5%
1-2 年	10%	10%
2-3 年	30%	30%
3 年以上	60%	60%

3、单项金额虽不重大单单项计提坏账准备的应收账款:

与本企业最终控制方合并范围内企业的应收款项,不计提坏账准备;

与本企业最终控制方合并范围外企业的应收款项,账龄时间较长且存在客观证据表明发生了减值,根据预计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) 存货核算方法

1、存货的分类

存货分类为:物资采购、原材料、包装物、低值易耗品、库存商品(产成品包括库存的外购商品、自制商品产品、自制半成品等)、委托加工物资、发出商品、委托代销商品、受托代销商品、分期收款发出商品、开发产品、出租开发产品、周转房、开发成本、工程施工、牲畜等。

2、发出存货的计价方法

(1)日常核算取得时按实际成本计价;发出时按加权平均法计算确定,开发产品按单项实际成本计算确定。

部分子公司取得时采用计划成本入帐,月份终了,按发出存货的计划成本或发出库存商品的售价总额计算应摊销的成本差异或商品进销差价。

债务重组取得债务人用以抵债的存货,以应收债权的账面价值为基础确定其入账价值;非货币性交易换入的存货以换出资产的账面价值为基础确定其入账价值。

(2) 周转材料的摊销方法

低值易耗品采用一次摊销法;

包装物采用一次摊销法。

(3) 开发产品按单项实际成本计算确定。

(4)开发成本由开发产品完工前的各项支出构成,按实际发出的成本计价,包括:土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、基础设施建设费、建筑安装工程费、公共设施配套费、开发的间接费用、借款费用及其他费用等。当商品房实现对外销售,而建造成本尚未取得完整的工程审价资料时,根据实际已发生成本和预算暂估成本预估的单位面积建造成本结转销售成本。

3、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。

4、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：以各配套设施项目独立作为成本核算对象，归集所发生的成本。

5、存货的盘存制度

采用永续盘存制。

6、存货跌价准备的计提方法

年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。

产成品、商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

年末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

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。

（十一）长期股权投资的核算

1、初始计量

(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账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付合并对价之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

非同一控制下的企业合并：合并成本为购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，以及为企业合并而发生的各项直接相关费用。通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。在合并合同中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，也计入合并成本。

(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。

投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或利润）作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

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为基础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。

2、被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在，则视为与其他方对被投资单位实施共同控制；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，则视为投资企业能够对被投资单位施加重大影响。

3、后续计量及收益确认

公司能够对被投资单位施加重大影响或共同控制的，初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，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。

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，编制合并财务报表时按照权益法进行调整。

对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

成本法下公司确认投资收益，仅限于被投资单位接受投资后产生的累积净利润的分配额，所获得的利润或现金股利超过上述数额的部分作为初始投资成本的收回。

权益法下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。

被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值，同时确认投资收益。

被投资单位除净损益以外所有者权益其他变动的处理：对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，在持股比例不变的情况下，公司按照持股比例计算应享有或承担的部分，调整长期股权投资的账面价值，同时增加或减少资本公积（其他资本公积）。

（十二）投资性房地产的种类和计量模式

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。

公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产－出租用资产采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策；对存在减值迹象的，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。

（十三）固定资产的计价和折旧方法

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、固定资产的分类

房屋及建筑物、通用设备、专用设备、运输工具、其他设备等。

3、固定资产的初始计量

固定资产取得时按照实际成本进行初始计量。

外购固定资产的成本，以购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的运输费、装卸费、安装费和专业人员服务费等确定。

购买固定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，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

债务重组取得债务人用以抵债的固定资产，以该固定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固定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，换入的固定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固定资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的固定资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的固定资产按公允价值确定其入账价值。

融资租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为入账价值。

4、固定资产折旧计提方法

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。

符合资本化条件的固定资产装修费用，在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用年限平均法单独计提折旧。

各类固定资产预计使用寿命和年折旧率如下：

大 类	预计使用年限	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	20-30	5%	3.17%-4.75%
运输工具	6	5%	15.83%
其他设备	4-5	5%	19.00%-23.75%

社会性固定资产累计折旧的计提方法：企业和社会性固定资产达到预定可使用状态时，将其初始入帐价值一次性确认为社会性支出，并增加社会性固定资产累计折旧。因调出、出售、报废、毁损、盘亏等原因而减少社会性固定资产时，应同时冲销社会性固定资产和社会性固定资产累计折旧。

（十四）在建工程核算方法

1、在建工程类别

在建工程以立项项目分类核算。

2、在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

（十五）无形资产核算方法

1、无形资产的计价方法

一般按取得时的实际成本进行初始计量。

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。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

2、无形资产使用寿命及摊销

(1) 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；

(2) 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；

(3) 每年末对无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核。

经复核，本年末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

每期末，对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核。

(十六) 长期待摊费用的摊销方法及摊销年限

在受益期内平均摊销。

(十七) 除存货、投资性房地产及金融资产外的其他主要资产的减值

1、长期股权投资

成本法核算的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，其减值损失是根据其账面价值与按类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额进行确定。

其他长期股权投资，如果可收回金额的计量结果表明，该长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，将差额确认为减值损失。

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

2、固定资产、在建工程、无形资产、商誉等长期非金融资产

对于固定资产、在建工程、无形资产等长期非金融资产，公司在每年末判断相关资产是否存在可能发生减值的迹象。

因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据资产的公允价值减去处臵费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

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

固定资产、在建工程、无形资产等长期非金融资产资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项资产可能发生减值的，企业以单项资产为基础估计其可收回金额。

（十八）借款费用资本化

1、借款费用资本化的确认原则

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。

当符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续

超过3个月的，借款费用暂停资本化。

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。

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。

3、借款费用资本化金额的计算方法

专门借款的利息费用（扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益）及其辅助费用在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态前，予以资本化。

根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

（十九）职工薪酬

职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。本公司提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

短期薪酬，是指企业在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬，包括：职工工资、奖金、津贴和补贴，职工福利费，医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费，住房公积金，工会经费和职工教育经费，短期带薪缺勤，短期利润分享计划，非货币性福利以及其他短期薪酬。

离职后福利，是指企业为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利。

辞退福利，是指企业在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励

职工自愿接受裁减而给予职工的补偿。

其他长期职工福利，是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外所有的职工薪酬，包括长期带薪缺勤、长期残疾福利、长期利润分享计划等。

本公司对所有设定受益计划义务予以折现，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。折现时所采用的折现率应当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确定。

非货币性福利计量统一采用公允价值计量，但公允价值无法可靠获得时，可以采用成本计量。

（二十）收入确认原则

1、销售商品

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。其中：

（1）普通商品房销售：以工程竣工并验收合格，获取住房交付使用许可证，具备入住交房条件，签订了销售合同、取得了买方付款证明并签署房屋交接书且成本能够可靠地计量为确认销售的标准。对公司已经通知对方在规定的时间内（30天）办理房屋移交手续，而买方未在规定时间内办理完成商品房实物移交手续且无正当理由的，在其他条件符合收入确认的情况下，公司在通知所规定的时限结束后即确认销售收入。

（2）动迁安置房销售确认标准如下：

- ①工程竣工，获取住房交付使用许可证，具备入住交房条件；
- ②具有经购买方认可的销售合同或其他结算通知书；
- ③履行了合同规定的义务，开具销售发票且价款已经取得或确信可以取得；
- ④成本能够可靠地计量。

2、提供劳务

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度，依据已完工作的测量确定。

按照已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，但已收或应收的合同或

协议价款不公允的除外。资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额，确认当期提供劳务收入；同时，按照提供劳务估计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后的金额，结转当期劳务成本。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

(1) 已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

(2) 已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

3、让渡资产使用权

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、履行了合同规定的义务，开具租赁发票且价款已经取得或确信可以取得；

C、出租物业成本能够可靠地计量。

(二十一) 政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府作为所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内平均分配计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用和损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关费用和损失的，直接计入当期损益。

已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

（二十二）所得税会计处理方法

1、当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债(或资产)，以按照税法规定计算的预期应交纳(或返还)的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后计算得出。

2、递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产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。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所

得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

3、所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

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

4、所得税的抵销

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，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵消后的净额列报。

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，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

（二十三）企业合并

1、 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，按照合并日在被合并方的账面价值计量。被合并各方采用的会计政策与本公司不一致的，本公司在合并日按照本公司会计政策进行调整，在此基础上按照调整后的账面价值确认。

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。

本公司为进行企业合并而发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费等，于发生时计入当期损益。

企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

2、 非同一控制下的企业合并

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。

本公司在购买日对合并成本进行分配，确认所取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值。

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。

企业合并中取得的被购买方除无形资产外的其他各项资产（不仅限于被购买方原已确认的资产），其所带来的经济利益很可能流入本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按公允价值计量；公允价值能够可靠计量的无形资产，单独确认为无形资产并按公允价值计量；取得的被购买方除或有负债以外的其他各项负债，履行有关义务很可能导致经济利益流出本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按照公允价值计量；取得的被购买方或有负债，其公允价值能可靠计量的，单独确认为负债并按照公允价值计量。

本公司在企业合并中取得的被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日不符合递延所得税资产确认条件的，不予以确认。购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产，计入当期损益。

非同一控制下企业合并，购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，应当于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，应当计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

五、会计政策、会计估计变更及重大前期差错更正的说明

（一）应当在附注中分类（项）披露与会计政策变更有关的下列信息：无

（二）应当在附注中分类（项）披露与会计估计变更有关的下列信息：无

（三）应当在附注中分类（项）披露与前期重大差错更正有关的下列信息：无

（四）其他事项调整：无

六、税项

1、公司主要税种和税率为

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入	5%，6%
城市维护建设税	应交流转税	7%
教育费附加	应交流转税	3%
地方教育费附加	应交流转税	2%
河道管理费	应交流转税	1%
企业所得税	应纳税所得额	25%

2、税负减免：无

七、合并财务报表的编制

（一）纳入本年合并范围的子公司如下

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	业务性质	注册资本	持股比例	享有的表决权	投资额	取得方式
1	上海浦江世博资产经营有限公司	2	1	上海	资产管理，实业投资等	5亿元	95%	95%	4.75亿元	1
2	上海轶骅实业有限公司	2	1	上海	企业管理咨询、物业管理等	3000万元	100%	100%	3000万元	1
3	上海华宁置业有限公司	3	1	上海	房地产开发、经营等	3.8亿元	100%	100%	3.8亿元	3

注：企业类型按 1、境内非金融子企业，2、境内金融子企业，3、境外子企业。

取得方式：1、投资设立，2、同一控制下的企业合并，3、非同一控制下的企业合并，4、其他。

（二）本期新纳入合并范围的主体和不再纳入合并范围的主体

公司 2016 年度投资设立上海轶骅实业有限公司，注册资本人民币 3000 万元整，股权比例 100%，纳入本年度合并范围。

(三) 本期发生的同一控制下的合并企业情况: 无

(四) 本期发生的非同一控制下的合并企业情况: 无

(五) 本期发生的反向购买: 无

(六) 本期发生的吸收合并: 无

(七) 子企业使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制: 无

(八) 纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关信息: 无

(九) 母公司在子公司的所有权权益份额发生变化的情况: 无

八、财务报表重要项目的说明(2016年12月31日)

(一)货币资金

项 目	期末账面余额			年初账面余额		
	原币金额	折算汇率	折合人民币	原币金额	折算汇率	折合人民币
现金	-		84,462.89	-		168,815.25
银行存款	-		634,505,377.80	-		1,997,492,174.05
人民币	-		633,279,106.48	-		1,996,757,165.74
美元	176,772.57	6.9370	1,226,271.32	113,189.65	6.4936	735,008.31
其他币种	-		-	-		-
其他货币资金			4,244,715,925.91			2,766,120,156.47
合 计	-		4,879,305,766.60	-		4,763,781,145.77
其中：存放在境外的款项总额			-			-

(二)应收账款

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	金额	比例	金额	比例
一、单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款								
二、按信用风险特性组合计提坏账准备的应收账款	5,440,019.92	99.87%	1,852,904.22	34.06%	5,266,171.02	99.86%	1,844,211.78	35.02%
1、账龄1年以内	2,565,650.42	47.10%	128,282.52	5.00%	2,391,801.52	45.36%	119,590.08	5.00%
2、账龄1-2年								
3、账龄2-3年								
4、账龄3年以上	2,874,369.50	52.77%	1,724,621.70	60.00%	2,874,369.50	54.51%	1,724,621.70	60.00%
三、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	7,284.60	0.13%	7,284.60	100.00%	7,284.60	0.14%	7,284.60	100.00%
合 计	5,447,304.52	100.00%	1,860,188.82	34.15%	5,273,455.62	100.00%	1,851,496.38	35.11%

1、采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末账面余额			年初账面余额		
	金 额	计提比例	坏账准备	金 额	计提比例	坏账准备
1年以内	2,565,650.42	5.00%	128,282.52	2,391,801.52	5.00%	119,590.08
1-2年	-					
2-3年	-					
3年以上	2,874,369.50	60.00%	1,724,621.70	2,874,369.50	60.00%	1,724,621.70
合 计	5,440,019.92	34.06%	1,852,904.22	5,266,171.02	35.02%	1,844,211.78

2、期末单笔金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

债 务 人名称	期末账面余额	计提金额	账龄	计提比例	计提理由
原世博锦江公寓酒店转入的应收款	7,284.60	7,284.60	3年以上	100.00%	无法收回

合 计	7,284.60	7,284.60		100.00%
-----	----------	----------	--	---------

(三) 其他应收款

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	金额	比例	金额	比例
一、单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	9,015,263.487.62	99.56%	4,242,177.66	0.05%	19,680,300,828.10	99.75%	4,242,177.66	0.02%
二、按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	40,240,375.32	0.44%	4,868,163.07	12.10%	48,727,295.30	0.25%	6,735,553.91	13.82%
1、账龄1 年以内	29,653,271.73	0.33%	1,482,863.59	5.00%	25,512,164.80	0.13%	1,275,608.24	5.00%
2、账龄1-2年	4,131,525.36	0.05%	413,152.54	10.00%	12,706,334.76	0.06%	1,270,633.48	10.00%
3、账龄2-3年	3,000,000.00	0.03%	900,000.00	30.00%	7,053,217.51	0.04%	2,115,965.25	30.00%
4、账龄3年以上	3,455,578.23	0.04%	2,073,346.94	60.00%	3,455,578.23	0.02%	2,073,346.94	60.00%
三、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	14,892.00	0.00%	14,742.00	98.99%	15,892.00	0.00%	15,892.00	100.00%
合 计	9,055,518,754.94	100.00%	9,126,082.73	0.10%	19,729,044,015.40	100.00%	10,993,623.57	0.06%

1、采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	期末账面余额			年初账面余额		
	金 额	计提比例	坏账准备	金 额	计提比例	坏账准备
1年以内	29,653,271.73	5.00%	1,482,863.59	25,512,164.80	5.00%	1,275,608.24
1-2年	4,131,525.36	10.00%	413,152.54	12,706,334.76	10.00%	1,270,633.48
2-3年	3,000,000.00	30.00%	900,000.00	7,053,217.51	30.00%	2,115,965.25
3年以上	3,455,578.23	60.00%	2,073,346.94	3,455,578.23	60.00%	2,073,346.94
合 计	40,240,375.32	12.10%	4,868,163.07	48,727,295.30	13.62%	6,735,553.91

2、期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

债务人名称	期末账面余额	计提金额	账龄	计提比例	计提理由
上海市世博土地储备中心	9,011,021,309.96	-	1年以内	-	关联方往来，不计提减值
世博村D地块空置及改造期间水电费	4,242,177.66	4,242,177.66	3年以上	100.00%	无法收回
合 计	9,015,263,487.62	4,242,177.66		0.00	

3、单笔金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

债务人名称	期末账面余额	计提金额	账龄	计提比例	计提理由
原世博锦江公寓酒店转入租户水电费	14,742.00	14,742.00	3年以上	100%	无法收回
上海华轶实业有限公司	150.00	-	-	-	-
合 计	14,892.00	14,742.00		0.99	

(四) 预付账款

1、预付账款按账龄列示

账 龄	期末账面余额			年初账面余额		
	金 额	比 例	坏账准备	金 额	比 例	坏账准备

1年以内	476,036,222.58	97.00%		1,760,406,536.00	99.17%	
1-2年	5,954.00	0.00%		13,797.00	0.00%	
2-3年	13,797.00	0.00%		1,045,266.00	0.06%	
3年以上	14,715,301.00	3.00%		13,670,035.00	0.77%	
合 计	490,771,274.58	100.00%		1,775,135,634.00	100.00%	

2、说明账龄超过1年的大额预付账款情况

债权人单位	债务单位	期末账面余额	账龄	未结算原因
上海世博土地控股有限公司	上海中房置业股份有限公司	13,279,531.00	3年以上	永泰花园二期动迁房
上海世博土地控股有限公司	联航路2015弄4号102室	551,137.00	2-3年	退房款及面积补差款
上海世博土地控股有限公司	东莞美时家具有限公司	494,129.00	2-3年	预付款家具款
上海世博土地控股有限公司	城投资产经营有限公司	379,004.00	3年以上	栖山路1636弄动迁房

(五) 存货

类 别	期末余额		年初余额	
	账面余额	跌价准备	账面余额	跌价准备
原材料	471,851.03	471,851.03	471,851.03	-
自制半成品及在产品	-	-	-	-
库存商品	-	-	486,082.98	-
周转材料（包装物、低值易耗品等）	-	-	-	-
消耗性生物资产	-	-	-	-
工程施工（已完工未结算款）	-	-	-	-
其他	14,522,443,869.38	-	12,494,931,653.11	-
合 计	14,522,915,720.41	471,851.03	12,495,889,587.12	-

房地产企业存货情况

类 别	期末余额		年初余额	
	账面余额	跌价准备	账面余额	跌价准备
世博村开发成本	6,458,147,499.14	-	4,592,744,382.72	-
世博场馆建设开发成本	6,749,150,284.26	-	6,749,150,284.26	-
浦江世博家园开发成本	1,188,848,068.38	-	992,202,727.81	-
浦江世博家园开发产品	126,298,017.60	-	129,450,475.79	-
巨鹿大厦开发成本	-	-	31,383,782.53	-
合 计	14,522,443,869.38	-	12,494,931,653.11	-

(六) 其他流动资产

项 目	期末账面余额	年初账面余额
世博洲际酒店维保、保险等	382,839.12	239,298.88
合 计	382,839.12	239,298.88

(七) 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		
	账面金额	减值准备	账面价值	账面金额	减值准备	账面价值
一、可供出售债务工具	-	-	-	-	-	-
二、可供出售权益工具	310,000,000.00	-	310,000,000.00	270,000,000.00	-	270,000,000.00
1、按公允价值计量	-	-	-	-	-	-
2、按成本计量	310,000,000.00	-	310,000,000.00	270,000,000.00	-	270,000,000.00
三、其他	-	-	-	-	-	-
合 计	310,000,000.00	-	310,000,000.00	270,000,000.00	-	270,000,000.00

(八) 长期股权投资

1、长期股权投资分类

项 目	年初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
对子公司投资	-	669,516,600.00	-	669,516,600.00
对合营企业投资	150,000,000.00	2,341.76	-	150,002,341.76
对联营企业投资	241,388,203.18	33,674.37	375,395.69	241,046,481.86
小 计	391,388,203.18	669,552,616.13	375,395.69	1,060,565,423.62
减值准备	-	-	-	-
合 计	391,388,203.18	669,552,616.13	375,395.69	1,060,565,423.62

2、长期股权投资明细情况:

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	增减变动	期末余额	持股比例	减值准备期末余额	本期计提减值准备	本期收到现金红利
一、子公司		669,516,600.00		669,516,600.00	669,516,600.00		-		
上海华驿实业有限公司	成本法	10,000,000.00	-	10,000,000.00	10,000,000.00	100.00%	-		
上海华轶实业有限公司	成本法	30,000,000.00	-	30,000,000.00	30,000,000.00	100.00%			
上海耀孚企业发展有限公司	成本法	629,516,600.00	-	629,516,600.00	629,516,600.00	100.00%			
二、合营企业		150,000,000.00		2,341.76	150,002,341.76				
上海外滩老建筑投资公司	权益法	150,000,000.00	150,000,000.00	2,341.76	150,002,341.76	50.00%			
二、联营企业		253,400,000.00	241,388,203.18	-341,721.32	241,046,481.86		-		
中国蓝星集团上海化工新材料公司	权益法	250,000,000.00	238,002,850.66	-375,395.69	237,627,454.97	45.45%	-		
上海地产投资发展有限公司	权益法	3,400,000.00	3,385,352.52	33,674.37	3,419,026.89	25.00%			
合 计		1,072,916,600.00	391,388,203.18	669,177,220.44	1,060,565,423.62		-	-	

1、公司2016年新投资设立上海华驿实业有限公司，注册资本人民币1000万元整，股权比例100%，截止2016年12月31日该公司尚未开展业务。

2、公司2016年新投资设立上海华轶实业有限公司，注册资本人民币3000万元整，股权比例100%，截止2016年12月31日该公司尚未开展业务。

3、公司在2016年12月23日通过上海联合产权交易所收购上海耀皮建筑玻璃有限公司持有的上海耀孚企业发展有限公司100%股权，已由2017年1月4日完成了工商变更。

其中：本期增减变动

被投资单位	追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他	
合计	-	-	-339,379.56	-	-	-	-	-	
一、合营企业	-	-	2,341.76	-	-	-	-	-	
上海外滩老建筑投资公司	-	-	2,341.76	-	-	-	-	-	
二、联营企业	-	-	-341,721.32	-	-	-	-	-	
中国蓝星集团上海化工新材料公司	-	-	-375,395.69	-	-	-	-	-	
上海地产投资发展有限公司	-	-	33,674.37	-	-	-	-	-	

3. 重要合营企业的主要财务信息：万元

项 目	本期数	上期数
	上海外滩老建筑投资发展有限公司	上海外滩老建筑投资发展有限公司
流动资产	44,785.38	34,037.13
非流动资产	12.01	12.91
资产合计	44,797.39	34,050.04
流动负债	1,762.39	15.51
非流动负债	13,034.53	4,034.53
负债合计	14,796.92	4,050.04
净资产	30,000.47	30,000.00
按持股比例计算的净资产份额	15,000.23	15,000.00
调整事项		
对合营企业权益投资的账面价值		
存在公开报价的权益投资的公允价值		
营业收入		
财务费用	-46.82	
所得税费用	5.87	
净利润	0.47	
其他综合收益		
综合收益总额		
企业本期收到的来自合营企业的股利		

4. 重要联营企业的主要财务信息（万元）

项 目	本期数		上期数	
	中国蓝星集团上海化工新材料有限公司	上海地产投资发展有限公司	中国蓝星集团上海化工新材料有限公司	上海地产投资发展有限公司

流动资产	52,300.26	1,370.15	52,363.36	1,356.18
非流动资产	5.99	-	6.94	-
资产合计	52,306.25	1,370.15	52,370.30	1,356.18
流动负债	22.98	2.54	4.44	2.04
非流动负债	-	-	-	-
负债合计	22.98	2.54	4.44	2.04
净资产	52,283.27	1,367.61	52,365.86	1,354.14
按持股比例计算的净资产份额	23,762.75	341.90	23,800.29	338.54
调整事项	-	-	-	-
对联营企业权益投资的账面价值	-	-	-	-
存在公开报价的权益投资的公允价值	-	-	-	-
营业收入	-	-	-	-
净利润	-82.60	13.47	-120.65	-5.86
其他综合收益	-	-	-	-
综合收益总额	-82.60	13.47	-120.65	-5.86
企业本期收到的来自合营企业的股利				

(九) 投资性房地产

1、采用成本模式进行后续计量的投资性房地产

项目	年初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、原价合计	1,345,705,982.86	-	-	1,345,705,982.86
1、房屋建筑物	1,345,705,982.86	-	-	1,345,705,982.86
2、土地使用权	-	-	-	-
二、累计折旧和累计摊销	249,466,374.79	37,881,519.02	-	287,347,893.81
1、房屋建筑物	249,466,374.79	37,881,519.02	-	287,347,893.81
2、土地使用权	-	-	-	-
三、投资性房地产减值准备	-	-	-	-
1、房屋建筑物	-	-	-	-
2、土地使用权	-	-	-	-
四、投资性房地产账面价值	1,096,239,608.07	-37,881,519.02	-	1,058,358,089.05
1、房屋建筑物	1,096,239,608.07	-37,881,519.02	-	1,058,358,089.05
2、土地使用权	-	-	-	-

(十) 固定资产

资产类别	年初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、固定资产原值	1,274,831,476.12	5,430,033.09	2,810,223.53	1,277,451,285.68
土地资产	-	-	-	-
房屋建筑物	1,096,548,719.01	-	-	1,096,548,719.01

机器（专用）设备	-	-	-	-
运输工具	6,360,119.00	-	571,914.00	5,788,205.00
电子设备	1,919,020.08	29,936.33	1,426,212.90	522,743.51
办公设备	127,054,361.17	-	754,707.87	126,299,653.30
酒店业家具	8,932,808.36	-	-	8,932,808.36
其他	34,016,448.50	5,400,096.76	57,388.76	39,359,156.50
二、累计折旧	171,757,289.49	39,178,962.76	2,666,200.68	208,270,051.57
土地资产	-	-	-	-
房屋建筑物	101,961,310.47	28,500,140.76	-	130,461,451.23
机器（专用）设备	-	-	-	-
运输工具	5,155,074.13	139,901.52	543,318.30	4,751,657.35
电子设备	1,674,783.14	77,835.41	1,354,902.26	397,716.29
办公设备	33,083,594.36	8,621,913.87	713,460.80	40,992,047.43
酒店业家具	3,638,951.06	-	-	3,638,951.06
其他	26,243,576.33	1,839,171.20	54,519.32	28,028,228.21
三、固定资产减值准备	86,167,283.15	-	-	86,167,283.15
土地资产	-	-	-	-
房屋建筑物	-	-	-	-
机器（专用）设备	-	-	-	-
运输工具	-	-	-	-
电子设备	-	-	-	-
办公设备	80,873,425.85	-	-	80,873,425.85
酒店业家具	5,293,857.30	-	-	5,293,857.30
其他	-	-	-	-
四、固定资产净值	1,016,906,903.48	-33,748,929.67	144,022.85	983,013,950.96
土地资产	-	-	-	-
房屋建筑物	994,587,408.54	-28,500,140.76	-	966,087,267.78
机器（专用）设备	-	-	-	-
运输工具	1,205,044.87	-139,901.52	28,595.70	1,036,547.65
电子设备	244,236.94	-47,899.08	71,310.64	125,027.22
办公设备	13,097,340.96	-8,621,913.87	41,247.07	4,434,180.02
酒店业家具	-	-	-	-
其他	7,772,872.17	3,560,925.56	2,869.44	11,330,928.29

同时应说明下述事项

项 目	金 额	备 注
1、年末未办妥产权证书的固定资产原值	310,371,624.50	
5、本年处置、报废固定资产情况		
（1）本年处置、报废固定资产原值	2,810,223.53	
（2）本年处置、报废固定资产净值	144,022.85	

(3) 本年处置、报废固定资产处置损益	-25,884.99	
6、累计折旧中，本年计提的折旧费用	39,178,962.76	

(十一) 在建工程

1、在建工程情况

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
洲际酒店改造工程	246,379.91	-	246,379.91	2,318,575.50	-	2,318,575.50
合 计	246,379.91	-	246,379.91	2,318,575.50	-	2,318,575.50

2、在建工程项目本期变动情况

项目名称	年初账面余额	本期增加	转入固定资产	其他减少	期末账面余额	其中：利息资本化累计金额	其中：本期	
							本期利息资本化金额	本期利息资本化率
洲际酒店改造工程	2,318,575.50	3,479,978.10	5,400,096.76	152,076.93	246,379.91	-	-	-
合 计	2,318,575.50	3,479,978.10	5,400,096.76	152,076.93	246,379.91	-	-	-

(十二) 无形资产

项目名称	年初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、原价合计	629,823,130.99	-	-	629,823,130.99
软件	-	-	-	-
土地使用权	629,823,130.99	-	-	629,823,130.99
专利权	-	-	-	-
非专利技术	-	-	-	-
商标权	-	-	-	-
著作权	-	-	-	-
特许权	-	-	-	-
其他	-	-	-	-
二、累计摊销合计	58,173,910.70	15,745,578.36	-	73,919,489.06
软件	-	-	-	-
土地使用权	58,173,910.70	15,745,578.36	-	73,919,489.06
专利权	-	-	-	-
非专利技术	-	-	-	-
商标权	-	-	-	-
著作权	-	-	-	-
特许权	-	-	-	-
其他	-	-	-	-
三、减值准备合计	-	-	-	-
软件	-	-	-	-
土地使用权	-	-	-	-
专利权	-	-	-	-
非专利技术	-	-	-	-

商标权	-	-	-	-
著作权	-	-	-	-
特许权	-	-	-	-
其他	-	-	-	-
四、账面价值合计	571,649,220.29	-15,745,578.36	-	555,903,641.93
软件	-	-	-	-
土地使用权	571,649,220.29	-15,745,578.36	-	555,903,641.93
专利权	-	-	-	-
非专利技术	-	-	-	-
商标权	-	-	-	-
著作权	-	-	-	-
特许权	-	-	-	-
其他	-	-	-	-

(十三) 长期待摊费用

项目名称	原始金额	年初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额	其他减少原因
				其中本期摊销额	其中其他减少额		
E地块二次装修	140,000,000.00	49,867,809.45	-	7,387,275.47	38,372.13	42,442,161.85	二次竣工结算调整
合 计	140,000,000.00	49,867,809.45	-	7,387,275.47	38,372.13	42,442,161.85	

(十四) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、已确认递延所得税资产和递延所得税负债

项 目	期末账面余额		期初账面余额	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
一、递延所得税资产	10,446,064.41	41,784,257.61	14,443,401.45	57,773,605.75
1、资产减值准备	1,680,516.83	6,722,067.29	2,144,941.43	8,579,765.69
2、长期待摊费用	-	-	-	-
3、可抵扣亏损	8,485,349.76	33,941,399.03	11,658,997.91	46,635,991.65
4、预提费用	280,197.82	1,120,791.29	639,462.11	2,557,848.41

2、未确认递延所得税资产明细

项 目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
一、递延所得税资产	23,353,033.05	93,412,132.20	22,608,159.35	90,432,637.41
1、资产减值准备	22,726,122.11	90,904,488.44	22,608,159.35	90,432,637.41
2、长期待摊费用	-	-	-	-
3、可抵扣亏损	626,910.94	2,507,643.76	-	-
4、预提费用	-	-	-	-

(十五) 应付账款

账 龄	期末账面余额		年初账面余额	
	金额	比例%	金额	比例%

1年以内	16,393,175.23	11.19%	194,742,896.17	99.02%
1-2年	130,143,940.34	88.81%	1,907,132.33	0.97%
2-3年	-	0.00%	270.00	0.00%
3年以上	276.00	0.00%	22,699.90	0.01%
合 计	146,537,391.57	100.00%	196,672,998.40	100.00%

账龄超过1年的大额应付账款

债 权 人	未偿还原因	欠款日期	金 额
上海市电力公司	-	1-2年	65,307,449.00
中国上海外经（集团）有限公司	尚未结算	1-2年	9,750,958.98
诸暨市巨马游艺机制造厂	尚未结算	1-2年	8,605,590.96
上海建工（集团）总公司	尚未结算	1-2年	3,527,532.02
上海茸南投资发展有限公司	尚未结算	1-2年	2,719,000.00

（十六）预收账款

账 龄	期末账面余额		年初账面余额	
	金额	比例%	金额	比例%
1年以内	8,886,005.13	27.54%	9,277,134.94	26.05%
1-2年	-	0.00%	-	0.00%
2-3年	-	0.00%	-	0.00%
3年以上	23,374,997.54	72.46%	26,341,072.04	73.95%
合 计	32,261,002.67	100.00%	35,618,206.98	100.00%

账龄超过1年的大额预收账款

债 权 人	未结转原因	欠款日期	金 额
上海市黄浦区人民政府	预收专供房屋款	3年以上	1,134,647.10
上海市土地储备中心	预收动迁房款	3年以上	6,152,397.44
上海三林集镇开发建设有限公司	预收动迁房款	3年以上	14,662,638.00
上海市闵行区浦江镇人民政府	十四街坊	3年以上	1,425,315.00

（十七）其他应付款

账 龄	期末账面余额		年初账面余额	
	金额	比例%	金额	比例%
1年以内	35,732,177.25	8.24%	26,315,945.02	6.17%
1-2年	1,289,604.06	0.30%	3,773,573.11	0.89%
2-3年	1,042,639.97	0.24%	24,065,344.52	5.64%
3年以上	395,654,899.36	91.22%	372,176,552.59	87.30%
合 计	433,719,320.64	100.00%	426,331,415.24	100.00%

账龄超过1年大额其他应付款

债 权 人	未付原因	欠款日期	金 额
世博园区配套费		3年以上	362,918,095.52
浦江镇租房押金	押金	3年以上	10,468,744.63

世博园区租赁保证金	保证金	3年以上	3,353,834.00
国家开发银行	押金	3年以上	3,392,524.00
安全抵押金	押金	3年以上	2,919,102.60

(十八) 应付职工薪酬

项 目	年初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、短期薪酬	6,475,455.95	56,946,227.56	63,421,683.51	-
(一) 工资、奖金、津贴和补贴	6,475,235.95	48,013,647.01	54,488,882.96	-
1、工资	-	42,409,461.59	42,409,461.59	-
2、奖金	6,475,235.95	5,604,185.42	12,079,421.37	-
3、津贴	-	-	-	-
4、补贴	-	-	-	-
(二) 职工福利费	-	5,113,302.04	5,113,302.04	-
(三) 社会保险费	-	1,698,753.30	1,698,753.30	-
其中：医疗保险费	-	1,499,927.05	1,499,927.05	-
工伤保险费	-	78,059.84	78,059.84	-
生育保险费	-	120,766.41	120,766.41	-
其他	-	-	-	-
(四) 住房公积金	-	1,467,867.00	1,467,867.00	-
(五) 工会经费和职工教育经费	220.00	652,658.21	652,878.21	-
1、工会经费	220.00	440,396.17	440,616.17	-
2、职工教育经费	-	212,262.04	212,262.04	-
(六) 短期带薪缺勤	-	-	-	-
(七) 短期利润分享计划	-	-	-	-
(八) 其他短期薪酬	-	-	-	-
二、离职后福利-设定提存计划	-	3,542,698.33	3,542,698.33	-
1、基本养老保险	-	2,656,822.90	2,656,822.90	-
2、失业保险金费	-	167,445.43	167,445.43	-
3、企业年金缴费	-	718,430.00	718,430.00	-
4、	-	-	-	-
三、辞退福利	-	-	-	-
四、一年内到期的其他福利	-	-	-	-
五、其他	-	-	-	-
合 计	6,475,455.95	60,488,925.89	66,964,381.84	-

(十九) 应交税费

税费项目	年初账面余额	本期应交	本期已交	期末账面余额
1、增值税	-2,528,842.85	18,130,974.52	9,556,607.15	6,045,524.52
2、消费税				-
3、营业税	4,229,995.08	7,252,315.61	10,623,688.92	858,621.77

4、土地增值税	63,804,656.38	-56,253,385.93	137,070.45	7,414,200.00
5、企业所得税	39,739,999.94	26,297,007.86	41,504,310.89	24,532,696.91
6、城市维护建设税	299,948.38	1,880,439.99	1,577,351.35	603,037.02
7、房产税	18,657,201.61	29,973,681.48	30,140,941.33	18,489,941.76
8、土地使用税		77,927.52	64,845.18	13,082.34
9、个人所得税	46,751.66	3,159,283.76	2,827,621.05	378,414.37
10、教育费附加	164,957.24	1,362,164.25	1,143,889.31	383,232.18
11、其他税费	43,510.57	272,235.55	228,777.88	86,968.24
合 计	124,458,178.01	32,152,644.61	97,805,103.51	58,805,719.11

(二十) 应付利息

项 目	期末余额	年初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	147,672,222.22	147,672,222.22
企业债券利息	146,233,333.33	146,233,333.33
短期借款应付利息	-	-
划分为金融负债的优先股/永续股利息	-	-
其他利息	-	-
合 计	293,905,555.55	293,905,555.55

(二十一) 其他流动负债

项 目	年初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
洲际酒店贸易置换	28,333.70	-	28,333.70	
合 计	28,333.70	-	28,333.70	-

(二十二) 递延收益

项目/类别	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期返还原因
洲际酒店会员卡	737,599.80	1,257,514.08	1,341,108.96	654,004.92	
合计	737,599.80	1,257,514.08	1,341,108.96	654,004.92	

(二十三) 长期借款

借款类别	期末余额	年初余额
质押借款	-	2,084,000,000.00
抵押借款	411,640,000.00	1,085,776,000.00
保证借款	8,500,000,000.00	9,000,000,000.00
信用借款	6,862,000,000.00	14,271,000,000.00
合 计	15,773,640,000.00	26,440,776,000.00

抵押借款

贷款单位	借款余额	抵押物
上海银行徐汇支行	411,640,000.00	雷野路1158弄1-9号、1158弄#8#9房连廊、雷野路1188号
合 计	411,640,000.00	

保证借款

贷款单位	借款余额	担保人
中银大厦支行	1,500,000,000.00	世博土地储备中心保证
太平洋资产管理公司	7,000,000,000.00	建行上海第五支行
合 计	8,500,000,000.00	

(二十四) 应付债券

1、应付债券

项 目	期末余额	年初余额
1、世博建设债券10年	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
2、世博建设债券15年	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
合 计	4,000,000,000.00	4,000,000,000.00

2、应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初应付利息	本年应付利息	本年已付利息	年末应付利息	年末余额
1、世博建设债券10年	2,000,000,000.00	2007年	10年期			72,225,000.00	72,225,000.00		2,000,000,000.00
2、世博建设债券15年	2,000,000,000.00	2007年	15年期			74,008,333.33	74,008,333.33		2,000,000,000.00
合计	4,000,000,000.00			-	-	146,233,333.33	146,233,333.33	-	4,000,000,000.00

1、国家发展和改革委员会以发改财金(2007)327号文件批复同意本公司发行2007年世博建设债券40亿元，其中：10年期品种20亿元，15年期品种20亿元，同意由中国农业银行授权其上海市分行为本期债券提供全额无条件不可撤销的连带责任担保。

2、万隆会计师事务所有限公司于2007年3月7日出具了万会业字(2007)第312号《“2007年上海世博土地控股有限公司世博建设债券”债券发行募集资金的验资报告》，截至2007年3月2日止，本公司已收到07世博债所募资金人民币40亿元。

3、本公司2006年9月15日与中国农业银行上海市分行签订《权利质押合同》，以世博会红线范围内总价值不低于主合同担保本息1.3倍的土地综合收益权作为出质权利，对已发行的发行期分别为10年和15年、面值共计40亿元的世博建设债券提供担保。

(二十五) 专项应付款

项 目	年初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
可再生能源	4,885,170.00	-	-	4,885,170.00
节能项目	1,810,000.00	-	-	1,810,000.00
城市未来馆与实践区运行保障	448.30			448.30
世博科技成果后续应用发展与评估课题	150,000.00			150,000.00
市级财政收付中心直接支付清算款(专项扶持金)	1,080,000.00			1,080,000.00
世博轴科研费(市科委)	635.35			635.35
世博轴科研费(国科委)	13,360.00	-	-	13,360.00
世博轴能源节能费(财政局250)	319,609.00	-	-	319,609.00
当代艺术馆	977,219.88	-	-	977,219.88
合 计	9,236,442.53	-	-	9,236,442.53

(二十六) 实收资本

投资人	年初账面余额		本期增加	本期减少	期末账面余额	
	金额	比例			金额	比例
上海世博土地储备中心	6,400,000,000.00	68.09%	-	-	6,400,000,000.00	58.72%
上海土地储备中心	3,000,000,000.00	31.91%	-	3,000,000,000.00	-	-
上海地产(集团)有限公司	-	-	4,500,000,000.00	-	4,500,000,000.00	41.28%
合 计	9,400,000,000.00	100.0%	4,500,000,000.00	3,000,000,000.00	10,900,000,000.00	100.0%

截止本期末,在工商行政管理机关登记注册资本为1090000万元,已记入“实收资本”账户1090000万元,其中:已经万隆会计师事务所有限公司以万会验字(2006)第2389号验资报告验资940000万元。根据2010年3月24日、2010年4月12日上海市国有资产监督管理委员会沪国资委产权【2010】89号、沪国资委产权【2010】110号关于上海世博土地控股有限公司股权协议转让的批复,上海市城市建设投资开发总公司、上海地产(集团)有限公司,分别将持有的本公司31.9%、31.91%股权转让给上海世博土地储备中心和上海市土地储备中心,转让价分别为34.11亿元、32.11亿元,经上海联合产权交易所产权交割,根据2015年上海世博土地控股有限公司股东会决议,同意上海市土地储备中心根据市政府和市财政局意见,将持有的公司31.91%股权以投资额人民币30亿元无偿划转给上海地产(集团)有限公司,公司其他股东放弃优先受让权,本公司工商公示信息投资人(股权)变更日为2016年3月25日。根据2016年7月28日上海世博土地控股有限公司股东会决议,同意公司增加注册资本15亿元,同意公司股东上海地产(集团)有限公司对公司增资15亿元的决议。

(二十七) 资本公积

项 目	年初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
1、资本(股本)溢价	-	-	-	-
2、其他资本公积	134,654.31	-	-	134,654.31
接受捐赠非现金资产准备	134,654.31	-	-	134,654.31
3、原制度资本公积转入	-	-	-	-
合 计	134,654.31	-	-	134,654.31
其中国有独享资本公积	-	-	-	-

(四十五) 盈余公积

项 目	年初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
法定盈余公积金	123,215,594.31	7,083,987.70	-	130,299,582.01
任意盈余公积金	-	-	-	-
储备基金	-	-	-	-
企业发展基金	-	-	-	-
利润归还投资	-	-	-	-
其他	-	-	-	-
合 计	123,215,594.31	7,083,987.70	-	130,299,582.01

(二十八) 未分配利润

项 目	本期金额	上期金额
本年年初余额	1,078,586,188.82	965,452,703.98
本年增加数	79,711,774.06	123,753,469.85
其中:本年净利润转入	79,711,774.06	123,753,469.85
其它调整因素	-	-
本年减少数	7,083,987.70	10,619,985.01

其中：本年提取盈余公积金，	7,083,987.70	10,619,985.01
本年提取一般风险准备		
本年分配现金股利	-	-
转增资本		
其它减少		
本年年末余额	1,151,213,975.18	1,078,586,188.82

(二十九) 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
一、主营业务小计	439,878,714.07	345,269,996.83	435,274,050.23	308,494,771.15
1、动迁房销售收入	3,994,313.36	3,155,158.19	1,745,763.22	30,147,452.41
2、租赁收入	136,909,164.45	115,952,353.27	143,651,379.62	82,063,336.91
3、办公楼装修收入	62,075,225.95	62,297,407.58	66,121,763.59	44,632,190.42
3、酒店收入	188,775,704.86	141,594,236.35	176,551,395.80	130,107,029.02
4、浙江世博资产管理公司房租收入	17,027,598.13	8,531,346.89	17,585,880.00	8,711,044.07
2、浙江世博资产管理公司资产受托管理收入		351,301.00	1,712,895.00	225,831.90
7、华宁置业租赁业务收入	31,096,707.32	13,388,193.55	27,904,973.00	12,607,886.42
二、其他业务小计	-	-	-	-
合 计	439,878,714.07	345,269,996.83	435,274,050.23	308,494,771.15

(三十) 销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	4,574,151.45	4,149,448.21
办公费	44,795.70	113,754.70
业务招待费	83,805.56	117,178.51
差旅费	32,682.14	99,539.56
通讯费	14,922.00	9,702.00
广告费	2,031,346.24	1,808,656.55
销售代理服务费	6,901,188.77	6,175,332.06
折旧费	8,417.48	24,031.71
低值易耗品摊销	9,302.22	32,421.00
修理费	256,181.00	211,274.00
其他	105,258.11	107,601.06
咨询、企划费	3,249,082.99	2,553,707.30
宣传费	1,010,444.00	1,361,424.00
租赁费	4,222.90	5,716.20
物业管理费	58,043.23	331,688.63
-	18,383,843.79	17,101,475.49

(三十一) 管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
-----	-------	-------

职工薪酬	21,894,503.88	22,207,312.69
社会保险费	3,966,886.02	5,136,993.77
公积金	1,307,571.00	1,787,778.00
保险费	329,286.03	245,573.95
办公费	267,520.76	3,706,535.12
通讯费	657,938.48	838,313.65
差旅费		191,106.75
业务招待费	145,520.02	259,059.55
劳务费	555,254.91	497,121.05
水电费	227,860.01	230,748.15
聘请中介机构费用	6,862,929.29	6,718,200.81
折旧费	2,778,318.32	3,300,848.24
低值易耗品摊销	711,451.18	365,722.60
工会经费	376,503.94	439,955.63
修理费	5,620,962.69	6,709,212.16
其他	5,878,078.84	5,334,011.95
会务费	1,584,255.09	129,650.00
职工教育经费	212,262.04	189,545.00
税金	-	1,485,899.75
劳动保护费	-	99,159.90
董事会费	-	100,745.00
合 计	53,377,102.50	59,973,493.72

(三十二) 财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息支出	61,448,305.99	21,813,254.77
减：利息收入	94,862,512.14	163,529,446.28
汇兑损失	17,177.31	7,575.55
减：汇兑收益	87,851.63	48,778.68
手续费支出	1,412,650.34	1,480,097.20
其他	-	-
合 计	-32,072,230.13	-140,277,297.44

(三十三) 资产减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	-1,858,848.40	2,382,981.49
二、存货跌价损失	471,851.03	-
三、可供出售金融资产减值损失	-	-
四、持有至到期投资减值损失	-	-
五、长期股权投资减值损失	-	-
六、投资性房地产减值损失	-	-

七、固定资产减值损失	-	5,293,857.30
八、工程物资减值损失	-	-
九、在建工程减值损失	-	-
十、生产性生物资产减值损失	-	-
十一、油气资产减值损失	-	-
十二、无形资产减值损失	-	-
十三、商誉减值损失	-	-
十四、其他	-	-
合 计	-1,386,997.37	7,676,838.79

(三十四) 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	-339,379.56	463,595.17
处置长期股权投资产生的投资收益	-	38,596.81
持有交易性金融资产期间取得的投资收益	-	-
处置交易性金融资产取得的投资收益	-	-
持有至到期投资期间取得的投资收益	-	-
可供出售金融资产期间取得的投资收益	-	-
处置可供出售金融资产取得的投资收益	-	-
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	-	-
其他	-	-
合 计	-339,379.56	502,191.98

(三十五) 营业外收入

1、分类披露项目的内容和金额

项 目	本期数	上期数	计入当期非经营性损益的金额
其中：非流动资产处置利得	71,404.30	-	-
其中：固定资产处置利得	71,404.30	-	-
无形资产处置利得	-	-	-
债务重组利得	-	-	-
非货币性资产交换利得	-	-	-
接受捐赠	-	-	-
政府补助	9,371,000.00	10,819,439.10	-
其他	523,547.17	2,809,829.69	-
合 计	9,965,951.47	13,629,268.79	-

2、政府补贴（补贴收入）

项 目	金 额		说 明
	本期数	上期数	
一、与资产相关的政府补助	-	-	

二、与收益相关的政府补助	9,371,000.00	10,819,439.10	
扶持资金	9,371,000.00	10,794,245.00	-
职工教育培训补贴		23,000.00	-
残疾人就业单位奖励		2,194.10	-
合 计	9,371,000.00	10,819,439.10	

(三十六) 营业外支出

项 目	本期数	上期数	计入当期非经营性损益的金额
其中：非流动资产处置损失	97,289.29	-	-
其中：固定资产处置损失	97,289.29	-	-
无形资产处置损失	-	-	-
债务重组损失	-	-	-
非货币性资产交换损失	-	-	-
公益性捐赠支出	-	-	-
预计未决诉讼损失	-	-	-
预计担保损失	-	-	-
其他支出	288.53	465,633.28	-
合 计	97,577.82	465,633.28	-

(三十七) 所得税费用

1、所得税费用表

项 目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	26,297,007.86	42,148,845.07
递延所得税调整	3,959,195.94	1,672,818.97
合 计	30,256,203.80	43,821,664.04

(三十八) 现金流量情况

1、采用间接法，披露净利润调节为经营活动现金流量

项 目	本年数	上年数
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	80,008,260.23	124,416,250.67
加：资产减值准备	-1,386,997.37	7,676,838.79
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	77,060,481.78	72,707,038.51
无形资产摊销	15,745,578.36	15,745,578.36
长期待摊费用摊销	7,387,275.47	14,000,000.04
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）	25,884.99	-
固定资产报废损失	-	-
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-	-
财务费用	61,452,155.52	21,813,254.77
投资损失（收益以“-”号填列）	339,379.56	-502,191.98
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	3,997,337.04	1,672,818.97

递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-	-
存货的减少（增加以“-”号填列）	-2,027,026,133.29	-1,091,924,408.04
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	8,057,759,274.56	5,973,800,484.76
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-118,232,820.59	161,631,212.33
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	6,157,129,676.26	5,301,036,877.18
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	4,879,305,766.60	4,763,781,145.77
减：现金的期初余额	4,763,781,145.77	7,062,647,414.63
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	115,524,620.83	-2,298,866,268.86

2、现金及现金等价物情况：

项 目	期末余额	期初余额
一、现金	4,879,305,766.60	4,763,781,145.77
其中：库存现金	84,462.89	168,815.25
可随时用于支付的银行存款	634,505,377.80	1,997,492,174.05
可随时用于支付的其他货币资金	4,244,715,925.91	2,766,120,156.47
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	4,879,305,766.60	4,763,781,145.77
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		

（三十九）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			1,226,271.32
其中：美元	176,772.57	6.937000	1,226,271.32

（四十）所有权受到限制的资产

所有权受到限制的资产	年初账面价值	本期增加	本期减少	期末账面价值
用于抵押的资产				
世博村A地块	716,158,197.01		18,671,706.00	697,486,491.01

世博村A地块抵押系用于上海银行徐汇支行授信额度为人民币10亿元，借款期限为9年，按季结息，每12个月为浮动周期的经营性物业抵押贷款，截止2016年12月31日借款金额为4.11亿元。

九、或有事项

1、本公司为上海市滩涂造地有限公司在中国农业发展银行南汇支行办理浦东机场外侧滩涂促淤固围工程-3#围区固围工程贷款5亿元提供连带责任担保，贷款期限57个月，自2013年11月28日至2018年8月27日；保证期间为主合同约定的债务履行期届满之次日起两年。

2、本公司为上海市土地储备中心市土储迪斯尼核心区二三区土地收储项目贷款25.50亿元提供连带责任担保，贷款期限五年，自2013年9月30日至2018年9月28日；保证期间为主合同约定的债务履行期届满之次日起两年。

3、本公司为上海市土地储备中心在中国农业发展银行浦东分行办理的上海国际旅游度假区核心协调区南部建设用地土地储备贷款16.56亿元提供连带责任担保，贷款期限为60个月，自2014年5月30日至2019年5月29日止；保证期间为主合同约定的债务履行期届满之次日起两年。

4、本公司为上海地产（集团）有限公司三林楔形绿地城中村改造项目贷款2亿元提供连带责任担保，贷款出借人为中国农村重点建设基金有限公司，贷款管理人为中国农业发展银行上海市分行，贷款期限156个月，自2015年9月30日至2028年9月29日；保证期间为主合同约定的债务履行期届满之次日起两年。

5、本公司为上海外滩老建筑投资发展有限公司在上海银行股份有限公司徐汇支行办理的黄浦区160街坊风貌保护区项目动迁贷款5.5亿元提供连带责任担保，其中本公司担保额度为2.75亿元。贷款期限3年，自2015年5月30日至2018年5月29日；保证期间为主合同约定的债务履行期届满之次日起两年。

6、本公司为上海地产（集团）有限公司向中国农发重点建设基金有限公司的2亿元农发重点建设基金借款提供连带责任担保，借款期限为156个月，自2016年2月29日起至2029年2月28日；保证期间为主合同约定的债务履行期届满之次日起两年。

7、本公司为上海中星（集团）有限公司向中国农发重点建设基金有限公司的7,000.00万元农发重点建设基金借款提供连带责任担保，借款期限为36个月，自2016年2月29日起至2019年2月28日；保证期间为主合同约定的债务履行期届满之次日起两年。

十、资产负债表日后事项：无

十一、关联方关系及其交易

（一）本企业的母公司情况：

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
上海世博土地储备中心	上海	收购、储备和经营管理世博会展区的土地（事业单位）	500万元	58.72%	58.72%

（二）本企业的子公司情况：

子公司情况	注册地	业务性质	注册资本	本企业合计持股比例	本企业合计享有的表决权比例
上海浦江世博资产经营管理有限公司	浦东南路500号	资产管理，实业投资等	5亿元	95.00%	95.00%
上海银驿实业有限公司	浦东南路3588号	企业管理咨询、物业管理等	3000.00万元	100.00%	100.00%
上海华驿实业有限公司	上海	房地产开发、企业管理咨询	1000.00万元	100.00%	100.00%
上海华银实业有限公司	上海	等房地产开发、物业管理	1000.00万元	100.00%	100.00%
上海耀孚企业发展有限公司	上海	玻璃生产技术的研发、企业管理咨询等	2300.00万元	100.00%	100.00%

（三）本企业合营企业情况：

本投资单位名称	注册地	业务性质	注册资本	本企业持股比例	本企业在被投资单位表决权比例	期末资产总额	期末负债总额	本期营业收入总额	本期净利润
上海外滩老建筑投资公司	上海黄浦区四川中路276号8楼	房地产开发经营等	5亿元	50.00%	50.00%	44,797.39	14,796.92	-	0.47

（四）本企业联营企业情况

被投资单位名称	注册地	业务性质	注册资本	本企业持股比例	本企业在被投资单位表决权比例	期末资产总额	期末负债总额	本期营业收入总额	本期净利润
---------	-----	------	------	---------	----------------	--------	--------	----------	-------

中国蓝星集团上海 化工新材料公司	上海市星火开发 民乐路395号	化工新材料	5.5亿	45.45%	45.45%	52,306.25	22.98	16.36	-82.60
上海地产投资发展 有限公司	浦东新区旭日路581 号2幢1层	实业投资等	10亿	25.00%	25.00%	1,370.15	2.54	-	13.47

(五) 关联交易情况

关联方应收应付账款余额:

项 目	余 额		占全部应收(付)款项余 额的比重%
	本期末	上期末	
一、其他应收款			
上海世博土地储备中心	9,011,021,309.96	19,676,058,650.43	94.45%

十二、母公司主要会计报表项目注释

(一) 应收账款

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	金额	比例	金额	比例
一、单项金额重大并单 项计提坏账准备的应收 账款								
二、按组合计提坏账准 备的应收账款	5,440,019.92	99.87%	1,852,904.22	34.06%	5,266,171.02	99.86%	1,844,211.78	35.02%
1、账龄1 年以内	2,565,650.42	47.10%	128,282.52	5.00%	2,391,801.52	45.36%	119,590.08	5.00%
2、账龄1-2年	-	-	-	-	-	-	-	-
3、账龄2-3年	-	-	-	-	-	-	-	-
4、账龄3年以上	2,874,369.50	52.77%	1,724,621.70	60.00%	2,874,369.50	54.51%	1,724,621.70	60.00%
三、单项金额虽不重大 但单项计提坏账准备的 应收账款	7,284.60	0.13%	7,284.60	100.00%	7,284.60	0.14%	7,284.60	100.00%
合 计	5,447,304.52	100%	1,860,188.82		5,273,455.62	100%	1,851,496.38	

1、采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末账面余额			年初账面余额		
	金 额	计提比例	坏账准备	金 额	计提比例	坏账准备
1年以内	2,565,650.42	5.00%	128,282.52	2,391,801.52	5.00%	119,590.08
1-2年	-	-	-	-	-	-
2-3年	-	-	-	-	-	-
3年以上	2,874,369.50	60.00%	1,724,621.70	2,874,369.50	60.00%	1,724,621.70
合 计	5,440,019.92	34.06%	1,852,904.22	5,266,171.02	35.02%	1,844,211.78

2、期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

债 务 人 名 称	期末账面余额	计提金额	计提比例	账龄	计提理由
原世博锦江公寓酒店转入的应收款	7,284.60	7,284.60	100%	3年以上	无法收回
合 计	7,284.60	7,284.60	100%		

(二) 其他应收款

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	金额	比例	金额	比例

一、单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	9,687,784,254.06	99.60%	4,242,177.66	0.04%	19,900,300,828.10	99.76%	4,242,177.66	0.02%
二、按组合计提坏账准备的其他应收款	38,745,409.32	0.40%	4,794,414.77	12.37%	48,725,295.30	0.24%	6,735,453.91	13.82%
1、账龄1年以内	28,158,305.73	0.29%	1,407,915.29	5.00%	25,510,164.80	0.13%	1,275,508.24	5.00%
2、账龄1-2年	4,131,525.36	0.04%	413,152.54	10.00%	12,706,334.76	0.06%	1,270,633.48	10.00%
3、账龄2-3年	3,000,000.00	0.03%	900,000.00	30.00%	7,053,217.51	0.04%	2,115,965.25	30.00%
4、账龄3年以上	3,455,578.23	0.04%	2,073,346.94	60.00%	3,455,578.23	0.02%	2,073,346.94	60.00%
三、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	14,742.00	0.00%	14,742.00	100.00%	15,892.00	0.00%	15,892.00	100.00%
合 计	9,726,544,405.38	100%	9,051,334.43		19,949,042,015.40	100%	10,993,523.57	

1、采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	期末账面余额			年初账面余额		
	金 额	计提比例	坏账准备	金 额	计提比例	坏账准备
1年以内	28,158,305.73	5.00%	1,407,915.29	25,510,164.80	5.00%	1,275,508.24
1-2年	4,131,525.36	10.00%	413,152.54	12,706,334.76	10.00%	1,270,633.48
2-3年	3,000,000.00	30.00%	900,000.00	7,053,217.51	30.00%	2,115,965.25
3年以上	3,455,578.23	60.00%	2,073,346.94	3,455,578.23	60.00%	2,073,346.94
合 计	38,745,409.32	12.37%	4,794,414.77	48,725,295.30	13.82%	6,735,453.91

2、期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

债务人名称	期末账面余额	计提金额	计提比例	账龄	计提理由
上海市世博土地储备中心	9,011,021,309.96	-	-	1年以内	关联方往来，不计提减值
上海浦江资产经营管理有限公司	220,000,000.00	-	-	1年以内	关联方往来，不计提减值
世博村D地块空置及改造期间水电费	4,242,177.66	4,242,177.66	100.00%	3年以上	无法收回
上海豫驿实业有限公司	452,520,616.44	-	-	1年以内	关联方往来，不计提减值
合 计	9,687,784,104.06	4,242,177.66			

3、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

债务人名称	期末账面余额	计提金额	计提比例	账龄	计提理由
原世博锦江公寓酒店转入租户水电费	14,742.00	14,742.00	100%	3年以上	无法收回
上海华轶实业有限公司	150.00	-	-	-	-
合 计	14,892.00	14,742.00	98.99%		

(三) 长期股权投资

1、长期股权投资分类

项 目	年初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
对子公司投资	475,000,000.00	699,516,600.00	-	1,174,516,600.00
对合营企业投资	150,000,000.00	2,341.76	-	150,002,341.76
对联营企业投资	241,388,203.18	33,674.37	375,395.69	241,046,481.86

对其他企业投资				
小 计	866,388,203.18	699,552,616.13	375,395.69	1,565,565,423.62
减值准备	-	-	-	-
合 计	866,388,203.18	699,552,616.13	375,395.69	1,565,565,423.62

2. 长期股权投资明细情况:

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	增减变动	期末余额	持股比例	减值准备期末余额		
一、子公司		1,174,516,600.00	475,000,000.00	699,516,600.00	1,174,516,600.00		-		
上海浦东新区资产经营管理 有限公司	成本法	475,000,000.00	475,000,000.00	-	475,000,000.00	95.00%	-		
上海华联实业 有限公司	成本法	30,000,000.00	-	30,000,000.00	30,000,000.00	100.00%	-		
上海华联实业 有限公司	成本法	10,000,000.00	-	10,000,000.00	10,000,000.00	100.00%	-		
上海华联实业 有限公司	成本法	30,000,000.00	-	30,000,000.00	30,000,000.00	100.00%	-		
上海耀宇企业 发展有限公司	成本法	629,516,600.00	-	629,516,600.00	629,516,600.00	100.00%	-		
二、合营企业		150,000,000.00	150,000,000.00	2,341.76	150,002,341.76		-		
上海外滩老建筑 投资公司	权益法	150,000,000.00	150,000,000.00	2,341.76	150,002,341.76	50.00%	-		
二、联营企业		253,400,000.00	241,388,203.18	-341,721.32	241,046,481.86		-		
中国蓝星集团 上海化工新材 料公司	权益法	250,000,000.00	238,002,850.66	-375,395.69	237,627,454.97	45.45%	-		
上海地产投资 发展有限公司	权益法	3,400,000.00	3,385,352.52	33,674.37	3,419,026.89	25.00%	-		
合 计		1,577,916,600.00	866,388,203.18	699,177,220.44	1,565,565,423.62		-		

其中：本期增减变动

被投资单位	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息	计提减值准备	其他	
合计	-	-	-339,379.56	-	-	-	-	-	
一、合营企业	-	-	2,341.76	-	-	-	-	-	
减值准备	-	-	2,341.76	-	-	-	-	-	
二、联营企业	-	-	-341,721.32	-	-	-	-	-	
对联营企业投资	-	-	-375,395.69	-	-	-	-	-	
对其他企业投资	-	-	33,674.37	-	-	-	-	-	

3. 重要合营企业的主要财务信息:

项 目	本期数	上期数
	上海外滩老建筑投资发展有限公司	上海外滩老建筑投资发展有限公司
流动资产	44,785.38	34,037.13
非流动资产	12.01	12.91
资产合计	44,797.39	34,050.04
流动负债	1,762.39	15.51
非流动负债	13,034.53	4,034.53

负债合计	14,796.92	4,050.04
净资产	30,000.47	30,000.00
按持股比例计算的净资产 份额	15,000.23	15,000.00
调整事项		
对合营企业权益图纸的 账面价值		
存在公开报价的权益投 资的公允价值		
营业收入		
财务费用	-46.82	
所得税费用	5.87	
净利润	0.47	
其他综合收益		
综合收益总额		
企业本期收到的来自合 营企业的股利		

4、重要联营企业的主要财务信息

项 目	本期数		上期数	
	中国蓝星集团上海化工新 材料有限公司	上海地产投资发展有限公司	中国蓝星集团上海化工新 材料有限公司	上海地产投资发展有限公 司
流动资产	52,300.26	1,370.15	52,363.36	1,356.18
非流动资产	5.99	-	6.94	-
资产合计	52,306.25	1,370.15	52,370.30	1,356.18
流动负债	22.98	2.54	4.44	2.04
非流动负债	-	-	-	-
负债合计	22.98	2.54	4.44	2.04
净资产	52,283.27	1,367.61	52,365.86	1,354.14
按持股比例计算的净资 产份额	23,762.75	341.90	23,800.29	338.54
调整事项	-	-	-	-
对联营企业权益图纸的 账面价值	-	-	-	-
存在公开报价的权益投 资的公允价值	-	-	-	-
营业收入	-	-	-	-
净利润	-82.60	13.47	-120.65	-5.86
其他综合收益	-	-	-	-
综合收益总额	-82.60	13.47	-120.65	-5.86
企业本期收到的来自合 营企业的股利	-	-	-	-

(四) 可供出售的金融资产

1、可供出售金融资产情况

项 目	期末余额			年初余额		
	账面金额	减值准备	账面价值	账面金额	减值准备	账面价值

一、可供出售债务工具	-	-	-	-	-
二、可供出售权益工具	310,000,000.00	-	310,000,000.00	270,000,000.00	270,000,000.00
1、按公允价值计量	-	-	-	-	-
2、按成本计量	310,000,000.00	-	310,000,000.00	270,000,000.00	270,000,000.00
三、其他	-	-	-	-	-
合 计	310,000,000.00	-	310,000,000.00	270,000,000.00	270,000,000.00

(五) 投资性房地产

项目	年初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、原价合计	639,953,527.50	-	-	639,953,527.50
1、房屋建筑物	639,953,527.50	-	-	639,953,527.50
2、土地使用权	-	-	-	-
二、累计折旧和累计摊销	164,176,802.31	19,632,390.72	-	183,809,193.03
1、房屋建筑物	164,176,802.31	19,632,390.72	-	183,809,193.03
2、土地使用权	-	-	-	-
三、投资性房地产减值准备	-	-	-	-
1、房屋建筑物	-	-	-	-
2、土地使用权	-	-	-	-
四、投资性房地产账面价值	475,776,725.19	-19,632,390.72	-	456,144,334.47
1、房屋建筑物	475,776,725.19	-19,632,390.72	-	456,144,334.47
2、土地使用权	-	-	-	-

(六) 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
一、主营业务收入	391,754,408.62	321,384,533.53	388,070,302.23	286,950,008.76
1、动迁房销售收入	3,994,313.36	3,155,158.19	1,745,763.22	30,147,452.41
2、租赁收入	136,909,164.45	114,337,731.41	143,651,379.62	82,063,336.91
3、办公楼装修收入	62,075,225.95	62,297,407.58	66,121,763.59	44,632,190.42
4、酒店收入	188,775,704.86	141,594,236.35	176,551,395.80	130,107,029.02
二、其他业务收入	-	-	-	-
合 计	391,754,408.62	321,384,533.53	388,070,302.23	286,950,008.76

(七) 资产减值准备

项 目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	-1,933,496.70	2,366,082.15
二、存货跌价损失	471,851.03	-
三、可供出售金融资产减值损失	-	-
四、持有至到期投资减值损失	-	-
五、长期股权投资减值损失	-	-
六、投资性房地产减值损失	-	-

七、固定资产减值损失	-	5,293,857.30
八、工程物资减值损失	-	-
九、在建工程减值损失	-	-
十、生产性生物资产减值损失	-	-
十一、油气资产减值损失	-	-
十二、无形资产减值损失	-	-
十三、商誉减值损失	-	-
十四、其他	-	-
合 计	-1,461,645.67	7,659,939.45

(八) 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	-339,379.56	463,595.17
处置长期股权投资产生的投资收益	-	38,596.81
持有交易性金融资产期间取得的投资收益	-	-
处置交易性金融资产取得的投资收益	-	-
持有至到期投资期间取得的投资收益	-	-
可供出售金融资产期间取得的投资收益	-	-
处置可供出售金融资产取得的投资收益	-	-
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	-	-
其他	-	-
合 计	-339,379.56	502,191.98

(九) 所得税费用

1、所得税费用（收益）的组成，包括当期所得税和递延所得税

项 目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	24,333,138.76	37,629,586.19
递延所得税调整	944,121.96	-1,052,268.33
合 计	25,277,260.72	36,577,317.86

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	96,117,137.69
按法定/适用税率计算的所得税费用	24,029,284.42
子公司适用不同税率的影响	-
调整以前期间所得税的影响	87,106.61
非应税收入的影响	-
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	216,747.73
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-
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	944,121.96

其他	
所得税费用	25,277,260.72

(十) 现金流量情况

1、采用间接法，披露净利润调节为经营活动现金流量

项 目	本期数	上期数
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	70,839,876.97	106,166,168.05
加：资产减值准备	-1,461,645.67	7,659,939.45
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	58,792,149.13	57,762,222.27
无形资产摊销	15,745,578.36	15,745,578.36
长期待摊费用摊销	7,387,275.47	14,000,000.04
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）	25,593.99	-
固定资产报废损失	-	-
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-	-
财务费用	61,377,631.67	21,813,254.77
投资损失（收益以“-”号填列）	339,379.56	-502,191.98
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	944,121.96	-1,052,268.33
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-	-
存货的减少（增加以“-”号填列）	-2,027,026,133.29	-1,091,924,408.04
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	8,049,904,670.63	5,973,809,284.10
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-117,963,509.61	213,917,864.52
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	6,118,904,989.17	5,317,395,443.21
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	4,527,219,269.36	4,479,919,335.62
减：现金的期初余额	4,479,919,335.62	6,762,415,040.45
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	47,299,933.74	-2,282,495,704.83

2、当期取得或处置子公司及其他营业单位的情况

项 目	全 额
一、本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物：	699,516,600.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	-
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
取得子公司支付的现金净额	699,516,600.00

二、本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	-
减：丧失控制权日子公司持有的现金或现金等价物	-
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	-
处置子公司收到的现金净额	-

项 目	金 额
-----	-----

一、取得子公司及其他营业单位的有关信息：	
1. 取得子公司及其他营业单位的价格	-
2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	699,516,600.00
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	-
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	699,516,600.00
4. 取得子公司的净资产	-
流动资产	-
非流动资产	-
流动负债	-
非流动负债	-

二、处置子公司及其他营业单位的有关信息：	
1. 处置子公司及其他营业单位的价格	-
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	-
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	-
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-
4. 处置子公司的净资产	-
流动资产	-
非流动资产	-
流动负债	-
非流动负债	-

3、现金及现金等价物情况：

项 目	期末账面余额	年初账面余额
一、现金	4,527,219,269.36	4,479,919,335.62
其中：库存现金	82,490.39	128,583.09
可随时用于支付的银行存款	585,540,855.85	1,973,974,636.16
可随时用于支付的其他货币资金	3,941,595,923.12	2,505,816,116.37
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	4,527,219,269.36	4,479,919,335.62
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

(十一) 母公司从子公司分取的红利情况：无

(十二) 子公司向母公司上交管理费情况：无

(十三) 母公司向子公司的补贴情况：无

十三、按照有关财务会计制度应披露的其他内容：

本公司根据浦东新区地方税务局第十一税务所出具的关于“浦江世博家园”房地产项目的土地增值税清算审核结果，在上缴税款后将预估的土地增值税费用差额予以冲回56,380,439.44元。

十四、财务报表的批准

本年度财务报表于二〇一七年二月十五日经公司总经理办公会批准。

上海世博土地控股有限公司

二〇一七年二月十五日



营业执照

统一社会信用代码 91310114778518468X

证照编号 14000000201605181386

名称	上海财瑞会计师事务所有限公司
类型	有限责任公司(国内合资)
住所	上海市嘉定区嘉好路1690号5幢3层3017室
法定代表人	李莉
注册资本	人民币200.0000万元整
成立日期	2005年7月28日
营业期限	2005年7月28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,出具有关的报告,从事法律、行政法规规定的其他审计业务,承办会计咨询、会计服务业务。

【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】



登记机关

2016年05月18日



证书序号: NO. 017286

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》。

会计师事务所 执业证书

名称: 上海财瑞会计师事务所有限公司

主任会计师: 李莉

办公场所: 上海市嘉定区嘉好路1690号5幢3层3017室

组织形式: 有限责任制

会计师事务所编号: 31000135

注册资本(出资额): 人民币200万元整

批准设立文号: 沪财会(2005)73号

批准设立日期: 2005年7月1日



二〇〇五年十月十一日

中华人民共和国财政部制