

# 上海外高桥保税区开发股份有限公司

600648、900912

## 2013 年年度报告

## 重要提示

一、 公司董事会、监事会及董事、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，并承担个别和连带的法律责任。

二、 公司全体董事出席董事会会议。

三、 天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）**为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。**

四、 公司负责人舒榕斌、主管会计工作负责人施伟民及会计机构负责人（会计主管人员）刘建东声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案：拟按实施非公开发行后的股份总数 1,135,349,124 股为基数，每 10 股派发现金股利 1.5 元（含税），上述拟分配的现金红利总额为 170,302,368.60 元，占归属于上市公司股东的净利润 544,513,881.87 元的 31.28%。

上述利润分配预案需经公司 2013 年度股东大会审议通过后实施。

六、 前瞻性陈述的风险声明

本报告如涉及未来计划等前瞻性描述，不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

七、 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？

否

八、 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

## 目录

第一节	释义及重大风险提示.....	4
第二节	公司简介 .....	5
第三节	会计数据和财务指标摘要.....	7
第四节	董事会报告 .....	9
第五节	重要事项 .....	19
第六节	股份变动及股东情况.....	26
第七节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	29
第八节	公司治理 .....	34
第九节	内部控制 .....	37
第十一节	备查文件目录.....	38

## 第一节 释义及重大风险提示

### 一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
自贸区	指	中国(上海)自由贸易试验区
保税区	指	外高桥保税区，占地面积 10 平方公里，是自贸区的重要组成部分。
保税物流园区	指	外高桥保税物流园区，占地面积 1.03 平方公里，是自贸区的重要组成部分。
森兰	指	森兰.外高桥区域，占地面积 6.01 平方公里，该区域紧邻自贸区，是自贸区功能拓展、产业延伸的重要腹地，更是自贸区的重要城市配套项目。
物流二期	指	外高桥物流园区二期，是自贸区的产业配套项目。
新发展产业园	指	原“新发展微电子园区”，是由公司控股子公司新发展公司开发的园区，是自贸区的重要组成部分。
公司、本公司	指	上海外高桥保税区开发股份有限公司
外高桥集团	指	上海外高桥（集团）有限公司

### 二、 重大风险提示：

公司已在本报告中详细描述了存在的风险事项，敬请查阅董事会报告中董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析的内容。

## 第二节 公司简介

### 一、 公司信息

公司的中文名称	上海外高桥保税区开发股份有限公司
公司的中文名称简称	外高桥
公司的外文名称	Shanghai Waigaoqiao Free Trade Zone Development Co.,Ltd.
公司的外文名称缩写	WGQ
公司的法定代表人	舒榕斌

### 二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	黄磷	顾洁玮
联系地址	上海市浦东新区杨高北路 3658 号	上海市浦东新区杨高北路 3658 号
电话	021-51980847	021-51980847
传真	021-51980850	021-51980850
电子信箱	gudong@shwgq.com	gudong@shwgq.com

### 三、 基本情况简介

公司注册地址	上海市浦东新区杨高北路 889 号
公司注册地址的邮政编码	200131
公司办公地址	上海市浦东新区杨高北路 3658 号
公司办公地址的邮政编码	201208
公司网址	www.shwgq.com
电子信箱	gudong@shwgq.com

### 四、 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸名称	《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《香港商报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	上海市浦东新区杨高北路 3658 号

### 五、 公司股票简况

公司股票简况			
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码
A 股	上海证券交易所	外高桥	600648
B 股	上海证券交易所	外高 B 股	900912

### 六、 公司报告期内注册变更情况

#### (一) 基本情况

公司报告期内注册情况未变更。

#### (二) 公司首次注册情况的相关查询索引

公司首次注册情况详见 2011 年度报告公司基本情况。

(三) 公司上市以来, 主营业务的变化情况

公司上市以来, 主营业务的变化情况如下:

1) 2000 年以前: 受让地块内的房地产经营、工程承包、商业、旅馆、餐厅、文体娱乐的经营与管理; 保税区内转口贸易、保税仓储、国际货运代理业务、外商投资项目的咨询代理、国际经贸咨询、承办海运进出口货物的国际运输代理业务, 包括: 揽货、订舱、仓储中转、集装箱拼装拆箱、结算运杂费、报关、报验、保险、相关的短途运输服务及咨询业务。

2) 2001 年主营业务调整为: 受让地块内的房地产经营、工程承包、商业、旅馆、餐厅、文体娱乐的经营与管理; 保税区内转口贸易、保税仓储、国际货运代理业务、外商投资项目的咨询代理、国际经贸咨询、承办海运进出口货物的国际运输代理业务, 包括: 揽货、订舱、仓储中转、集装箱拼装拆箱、结算运杂费、报关、报验、保险、相关的短途运输服务及咨询业务 (涉及许可经营的凭许可证经营)。

3) 2005 年主营业务调整为: 受让地块内的房地产经营、工程承包、商业、旅馆、保税区内转口贸易、保税仓储、国际货运代理业务、外商投资项目的咨询代理、国际经贸咨询、承办海运进出口货物的国际运输代理业务, 包括: 揽货、订舱、仓储中转、集装箱拼装拆箱、结算运杂费、报关、报验、保险、相关的短途运输服务及咨询业务, 提供餐厅、文体娱乐的场地及设施 (涉及许可经营的凭许可证经营)。

4) 2006 年调整并延续至今的主营业务为: 合法取得地块内的房地产经营开发, 保税区内转口贸易、保税仓储、国际货运代理业务、外商投资项目的咨询代理、国际经贸咨询、承办海运进出口货物的国际运输代理业务, 包括: 揽货、订舱、仓储中转、集装箱拼装拆箱、结算运杂费、报关、报验、保险、相关的短途运输服务及咨询业务 (涉及许可经营的凭许可证经营)。

(四) 公司上市以来, 历次控股股东的变更情况

公司上市以来控股股东未发生变化。

七、 其他有关资料

公司聘请的会计师事务所名称 (境内)	名称	天职国际会计师事务所 (特殊普通合伙)
	办公地址	上海市浦东新区陆家嘴东路 161 号招商局大厦 35 楼
	签字会计师姓名	王传邦 汪娟

## 第三节 会计数据和财务指标摘要

### 一、报告期末公司近三年主要会计数据和财务指标

#### (一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2013 年	2012 年	本期比上年同期增减(%)	2011 年
营业收入	7,060,623,307.70	7,304,337,453.28	-3.34	8,578,681,925.45
归属于上市公司股东的净利润	544,513,881.87	440,679,561.15	23.56	357,131,227.30
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	562,927,222.16	392,492,303.18	43.42	335,300,742.11
经营活动产生的现金流量净额	-587,721,630.70	2,334,514,798.35	不适用	-441,996,585.00
	2013 年末	2012 年末	本期末比上年同期末增减(%)	2011 年末
归属于上市公司股东的净资产	5,396,078,211.23	4,952,948,110.54	8.95	4,643,014,730.57
总资产	25,002,586,374.20	24,511,677,019.49	2.00	24,004,391,951.12

#### (二) 主要财务数据

主要财务指标	2013 年	2012 年	本期比上年同期增减(%)	2011 年
基本每股收益(元/股)	0.54	0.44	23.56	0.35
稀释每股收益(元/股)	0.54	0.44	23.56	0.35
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.56	0.39	43.42	0.33
加权平均净资产收益率(%)	10.52	9.30	增加 1.22 个百分点	7.78
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	10.86	8.33	增加 2.53 个百分点	7.33

### 二、非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2013 年金额	附注(如适用)	2012 年金额	2011 年金额
非流动资产处置损益	965,543.90		37,829,952.39	8,944,893.85
计入当期损益的政府补助, 但与公司正常经营业务密切相关, 符合国家政策规定、按照一定标准定额或	30,382,545.17	详见附注“本期政府补助情况”	16,394,607.59	12,831,023.38

定量持续享受的政府补助除外				
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应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	2,926,780.49			781,534.80
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-51,621,946.68	详见 2013 年第三季度报告第 7 页“营业外支出”变动原因		-32,618.75
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	823.68		11,104,050.31	927,396.22
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	3,282,538.08		469,970.37	504,613.32
受托经营取得的托管费收入	300,000.00		300,000.00	400,000.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	5,096,970.24		2,630,817.15	5,350,305.73
少数股东权益影响额	-1,107,169.18		-3,151,782.37	-3,861,457.61
所得税影响额	-8,639,425.99		-17,390,357.47	-4,015,205.75
合计	-18,413,340.29		48,187,257.97	21,830,485.19

三、 采用公允价值计量的项目

单位:元 币种:人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
交易性金融资产	1,290.10	2,062.52	772.42	823.68
可供出售金融资产	556,804,178.38	605,157,421.02	48,353,242.64	
合计	556,805,468.48	605,159,483.54	48,354,015.06	823.68



## 第四节 董事会报告

### 一、 董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

2013 年, 公司把握自贸区成立契机, 以“做大进口贸易, 深化联动发展, 建设外高桥国际贸易城”为工作主线, 围绕自贸区核心区域——外高桥保税区和保税物流园区、森兰及物流二期的开发经营, 重点推进园区开发取得突破性进展, 功能创新、总部经济渐成规模, 自贸区试验项目纷纷落地, 专业贸易平台打造更上台阶, 巩固了自贸区功能创新的排头兵和主力军地位。

2013 年, 公司实现营业总收入约 70.61 亿元, 营业利润约 7.54 亿元, 较上年同期增长 25.85%, 实现归属于母公司所有者的净利润约 5.45 亿元, 较上年同期增长 23.56%。报告期末, 公司财务状况基本面良好, 总资产突破 250 亿元, 较上年度期末增长 2%; 总负债约为 192.36 亿元, 资产负债率为 76.94%; 归属于上市公司股东的所有者权益约为 53.96 亿元, 较上年度期末增长 8.95%。

#### (一) 工业板块积极招商, 产业升级有序实施

##### 1、自贸区

作为自贸区核心区域外高桥保税区、外高桥保税物流园区的开发建设主体, 为适应向自贸区发展的“四个转变”(即: 由货物贸易向货物贸易和服务贸易并重转变, 由贸易功能向贸易功能和投资功能结合转变, 由在岸经营向在岸经营和离岸经营协同转变, 由贸易便利向贸易便利、投资自由和金融创新并举转变), 公司重点做好以下工作:

**一是梳理产业资源, 研究布局定位, 助推自贸区稳健启航。**在自贸区内, 公司有建成物业约 274 万平方米, 在建物业约 43.66 万平方米, 另有约 104 万平方米土地可视自贸区招商情况适时启动物业建设(按照目前的规划用途和容积率, 可建约 90 万平方米的厂房仓库和约 113 万平方米的商办物业)。在梳理整合物业的基础上, 公司集约利用现有资源, 初步形成适应自贸区产业发展需求的产业分布规划方案, 拟在自贸区内打造中央商务区、服务贸易区和综合配套区, 通过推动区域二次开发和规划修编, 积极引导产业布局, 为培育新兴业态和发展新兴产业拓展空间。

**二是跟踪项目, 引入服务行业开放企业。**公司全年新注册项目超过 3700 个, 净增物业出租面积 22.4 万平方米, 行业主要涉及国际贸易、金融服务、投资管理、融资租赁、仓储物流等。世天威投资、华安基金投资、弘毅资产管理等一批领牌新设项目落户, 汇丰、花旗、招商、民生等中外资银行在区内新设、升级和扩展。

**三是优化客户服务的平台机制, 企业满意度保持高水平。**公司认真落实招商联席例会制度和网格化客户服务工作机制, 形成公司客服人员与自贸区管委会职能部门共同拜访客户机制, 全年共计拜访客户 1600 多家, 处理协调客户诉求 260 余项。园区客户总体满意度 8.45 分, 开发公司服务满意度 8.89 分, 均创历史新高。

**四是推动产业转型, 培育特色总部经济落地生根。**公司坚持物业招商、功能育商、服务稳商, 以自贸区试验项目、总部经济项目为抓手, 大力推动产业转型, 打造具有国际贸易资源配置能力的总部经济聚集区和国际贸易产业链集成区。1、全面推进亚太营运商计划, 打造总部经济“升级版”。在首批 20 家跨国公司率先加入“亚太营运商计划”的基础上, 全力推动亚太营运商计划, 落实并签定政企合作协议。全年新批营运中心企业 12 家, 地区总部企业 7 家。截至 2013 年底, 保税区已认定营运中心企业 201 家, 地区总部企业 43 家, 国际贸易结算中心试点企业 50 家。2、保税维修实现突破性进展, 推动企业生产服务转型。为满足区内生产加工型企业向生产服务型企业转型、开展“两头在外”非中国制造产品维修业务的强烈需求, 在海关和检验检疫部门的支持下, 启动全球维修试点工作, 帮助宇达电脑、奥林巴斯、伟创力等企业试点开展

保税维修业务，对于建立自贸区混合型全球维修检测基地具有积极的示范引领作用。3、加快开发新发展产业园，园内三大产业初具规模：生物医药产业园已形成 4 万平方米高端冷藏库规模，规划 5200 平方米的配套服务中心已开工；3.6 万平方米国际机床中心一期竣工落成，与美卓、斯凯孚共同形成了近 10 万平方米的国际机床产业园建筑规模，已有约 20 家来自瑞士、德国和美国等国家的知名企业签约进驻；高端汽车销售服务产业园已有 9 个项目落户，全球最大的奥迪旗舰店 5 月正式开业，保时捷等 5 个项目在建，奔驰等 3 个项目即将于 2014 年开工。

**五是加快保税物流园区招商引资。**借助自贸区效应，公司在保税物流园区内成功引进了大连再生资源交易所，并助推日本大创升级建造 3.5 万平米物流枢纽，21 万平米超大型的普洛斯多层物流仓库项目按时开工并进展顺利。西北物流公司与新西兰普里奥公司合作开展新西兰进口商品贸易展示、分拨分销项目，年内引进了中外运华东物流、外经贸国际货运和北京福斯特物流等项目。

## 2、物流二期

物流二期定位于自贸区的重要工业配套延展区，一是加大了 3#、4#、5#地块招商引资和工程建设的推进力度。二是全力推进了 1#、2#地块前期动迁和开发工作，并积极争取启动 6#、7#地块的前期动迁开发。三是完善功能，由外联发公司与营运中心公司合作经营畅兴物流公司，负责物流园区二期 3#地块国检项目查验场地的运营，为外高桥检验检疫局查验进口食品类货物提供配套服务。

## 3、启东项目

**(1) 启东产业园：**启东产业园的产业定位是符合科技发展观和现代产业发展，引进无污染、低消耗、高科技、高产出的产业，具备生产制作、保税物流、国际贸易、园区配套等功能。园区内已经引进东源项目建筑面积 4.1 万平方米，部分厂房在完成设备安装后已投产；西西艾尔项目建筑面积达 5.37 万平方米，预计 2014 年上半年开始交付安装工艺设备；三好塑料签约落户，租赁面积 1.3 万平方米，预计 2014 年初正式投产；兆利光能玻璃项目签约购买 10384 平方米厂房，正进一步商洽物流供应商战略合作事宜；飞力达物流、伸鼎机械、山西聚义、博格等一批在谈项目亦取得积极进展。

**(2) 外高桥海韵广场：**该项目为启东产业园的配套区域，包括办公楼、酒店式公寓、商业配套约 1.85 万平方米，高层住宅楼约 8.2 万平方米。商铺、住宅、酒店式公寓已进入内外装修施工、安装施工及配套施工阶段，预计 2014 年全面竣工。自 2013 年开盘以来，住宅热销近半、商铺销售起步良好。目前，住宅开盘 27687 平方米，已预售 12098 平方米；商铺开盘 7361 平方米，已预售 1898 平方米。

### (二) 商住板块加速开发，自贸区城市化配套逐步完善

森兰共 6.01 平方公里，是使自贸区从单一的产业园区向多功能的“生产、居住、服务、消费”等多点支撑的城市型经济转型的重要配套区域。

截至 2013 年底，森兰除五洲大道绿化带外，动迁工作已完成 99%；在工程建设方面，森兰始终坚持高标准、高品质的建设理念，2013 年，五洲大道跨线桥工程获“上海市市政工程金奖”，BT 项目高南河水系（森兰湖）工程获“上海市水务金奖”，森兰商都、森兰国际项目获“上海市文明工地”、“浦东新区优质结构”等奖项；在园区管理方面，完成了各建设项目的封、围、堵、填，共建网片、围墙约 2 公里，合封围近 50 处。

森兰分为商业商务区、国际社区和体育文化区三大功能组团，具体开发建设情况如下：

**(1) 森兰商业商务区：**森兰商业商务区地上建筑面积约为 72.4 万平方米，地下建筑面积约为 54 万平方米。公司组织专家对重大项目的功能定位与平面布局进行了分析论证，按照地上地下统一性、功能布局合理性的总体要求，已完成规划设计方案、商业商务区地下空间一体化设计方案。围绕“2017 年基本建成”的目标，公司全面启动了森兰商业商务区的开发、招商。森兰商都一期项目 2013 年已全面开业，森兰商都二期项目也已按期开工。一期已引进了联碧德、

意城公司、欧洲商业联合中心、欧尚超市、星美影院等客户，一期项目也是自贸区保税展示交易平台的载体，通过“前店后库”的运作模式创新，成功实现了自贸区内外贸在零售环节的对接，在消费品领域初步检验了自贸区制度创新的成果。森兰办公区是亚太运营商、跨国公司总部、营运中心的集聚中心。甲级写字楼森兰国际项目已于 2013 年结构封顶，荷兰世天威物流、日本大赛璐研发、索尼物流等总部办公项目已签约落户；迪卡侬中国总部将打造总部办公+旗舰店+体育公园的综合体项目；英国哈罗国际学校正式签约入驻森兰；公司还引进了招商地产，成立项目公司推进 D1-4 地块及 D4-4 地块项目的开发建设，打造森兰地标性建筑。公司还将抓紧启动能源中心项目的开发与建设，保障森兰商务商业区能源供应，创造国内首个绿色环保商务区。

**(2) 森兰国际社区：**森兰国际社区可建住宅物业共约 100 万平方米，剔除已销售的土地，目前公司在建、待建物业储备约为地上 62 万平方米，地下 40 万平方米。森兰名佳项目 2013 年两次开盘销售火爆，总预售金额已超过 10 亿元；A5-1、A12-1 住宅项目的规划设计方案已经完成，为 2014 年的开工建设做好了铺垫。国际社区内幼儿园、小学项目、经九路、经十路、纬十四路以及规划四河、高行横浜、莲心河、芦九沟等市政社区配套项目已经开工建设。

**(3) 森兰文化体育园林区：**森兰湖中心湖区已经建成，瑞可碧橄榄球场和上海青少年高尔夫训练中心不仅为公司节约了运营成本、带来了收入，还进一步提升森兰的区域品质，得到了中外籍人士的广泛认同；一批体育、文化创意、艺术品展示等项目已进入实质性洽谈，辐射效益已初步显现。公司将继续推动瑞可碧棒球场、哈罗足球场、迪卡侬篮球场以及马术俱乐部等体育项目的引进，进一步打造森兰体育休闲和文化艺术品牌。

### (三) 贸易物流板块勇于创新，服务环节、利润增长点不断延伸

首先、延伸服务环节，探索新的利润增长点。一是以贸易便利化、经营专业化为抓手，形成了企业馆和产品馆等各具特色的营运模式，国家馆项目中，俄罗斯、立陶宛、泰国、台湾地区馆项目完成签约，澳大利亚馆已经签订了合作意向书；二是通过贸易服务环节的延伸，打造线上线下的进口商品直销中心。公司依托已拥有的酒类、钟表、化妆品等消费品专业贸易平台客户群、三大综合市场的客户群以及国家馆项目，为直销中心提供稳定的进口消费品货源，通过进口供应商和国内消费者在平台上直接对接，占领自贸试验区特色商业 B TO C 的制高点。截至报告日，进口商品直销中心自贸区实体店已经正式试营业，线上直销中心销售平台正在建设中。

其次，公司克服经济不景气的困难，一是高度重视大客户稳定工作，制定稳商人员考核办法，深度挖掘老客户需求；通过推荐亚太营运商计划试点企业、推广分拨业务等手段，稳定重点大客户；二是积极引进新客户，通过哈斯、英氏乳业等新客户的引进，实现业务量的增长；三是开拓全程物流业务，通过先出库后报关等业务模式，拓宽全程物流、进出口代理、预归类、咨询等业务服务项目，为公司增加业务商机；四是规范优化操作流程；五是切实做好与海关、濒管办、商委等部门的联动工作；六是搭建服务平台，为会员企业协调、解决日常经营中遇到的问题，提高客户的依存度。

再次，公司还积极探索贸易与金融相结合的服务体系，贸易与金融结合创新业务初见成效。公司以工程机械平台为试点，扩大“抵押融资”等金融服务范围，全年完成贸易额超过 1.6 亿元人民币；医疗器械平台与银行合作推出医疗器械产品货物质押融资方案，放大客户的医疗器械经销商业务规模；尝试开展机床融资租赁服务，成功引入 3 家融资租赁公司入驻机床产业园区；通过积极协助融资租赁企业获得银行支持，全年引进融资租赁项目 126 家，融资租赁产业规模进一步扩大。

#### (一) 主营业务分析

##### 1、 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例（%）
营业收入	7,060,623,307.70	7,304,337,453.28	-3.34

营业成本	5,001,999,262.23	5,595,286,239.46	-10.60
销售费用	174,094,230.61	181,373,368.97	-4.01
管理费用	334,953,351.47	317,441,121.18	5.52
财务费用	259,018,602.96	328,565,293.51	-21.17
经营活动产生的现金流量净额	-587,721,630.70	2,334,514,798.35	不适用
投资活动产生的现金流量净额	-59,864,571.50	-181,669,327.55	-67.05
筹资活动产生的现金流量净额	359,429,127.71	-1,592,272,552.60	不适用

## 2、 收入

### (1) 主要销售客户的情况

前五名客户的销售收入合计 2,259,151,817.85 元，占销售总额比例为 32%。（详见附注前五名客户的销售收入情况）

## 3、 成本

### (1) 成本分析表

单位:元

分行业情况						
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)
租赁		432,436,156.85	8.73	426,174,953.11	7.64	1.47
转让出售		621,662,300.70	12.54	584,530,899.14	10.48	6.35
商品销售		2,801,653,642.18	56.53	3,592,123,376.44	64.42	-22.01
进出口代理		3,211,927.66	0.06	5,756,115.32	0.10	-44.20
物流业务		523,641,478.82	10.57	489,562,725.09	8.78	6.96
制造业		329,233,723.64	6.64	262,588,223.57	4.71	25.38
服务业		244,378,907.27	4.93	215,031,053.73	3.86	13.65

## 4、 费用

报告期内发生所得税费用 157,502,060.45 元，较上期 113,770,497.11 元增幅为 38%，主要系公司所得税计缴基数利润总额较上期增加。

## 5、 现金流

单位：元

项目	本期金额	较上年同期变动比例(%)	变动原因
经营活动产生的现金流量净额	-587,721,630.70	-125.18	主要为销售商品提供劳务收到的现金较上期减少所致。
投资活动产生的现金流量净额	-59,864,571.50	-67.05	去年同期因收购新发展少数股东股权金额较大，本期不涉及，因此金额有所下降。
筹资活动产生的现金流量净额	359,429,127.71	-122.57	较上年同期筹资总额借款增加。

## 6、 其它

### (1) 发展战略和经营计划进展说明

公司在 2012 年度报告中披露经营计划如下：2013 年，公司预计实现营业收入 76.88 亿元，

预计实现归属于母公司的净利润 4.63 亿元，预计基本每股收益 0.46 元。公司已超额完成上述经营计划，详见“董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析”。

## (二) 行业、产品或地区经营情况分析

### 1、 主营业务分行业、分产品情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
物业租赁	961,918,606.59	432,436,156.85	55.04	6.63	1.47	增加 2.28 个百分点
房地产转让出售	1,612,376,549.56	621,662,300.70	61.44	29.49	6.35	增加 8.38 个百分点
商品销售	2,828,819,706.00	2,801,653,642.18	0.96	-22.06	-22.01	减少 0.07 个百分点
进出口代理	109,064,922.46	3,211,927.66	97.06	-26.85	-44.20	增加 0.92 个百分点
物流业务	679,467,400.81	523,641,478.82	22.93	7.07	6.96	增加 0.07 个百分点
制造业	373,178,057.60	329,233,723.64	11.78	21.39	25.38	减少 2.80 个百分点
服务业	435,827,430.66	244,378,907.27	43.93	8.82	13.65	减少 2.38 个百分点

### 2、 主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
上海	7,060,623,307.7	-3.34

## (三) 资产、负债情况分析

### 1、 资产负债情况分析表

单位:元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)
交易性金融资产	2,062.52	0.00001	1,290.10	0.00001	59.87
应收票据			23,073,972.32	0.09	-100.00
应收股利	11,581,627.49	0.05	986,502.39	0.00	1,074.01
长期应收款	374,048,000.00	1.50	109,315,604.74	0.45	242.17
在建工程	10,496,675.26	0.04	20,044,907.67	0.08	-47.63
长期待摊费用	91,111,239.47	0.36	68,584,498.61	0.28	32.85
预收款项	1,549,148,311.50	6.20	2,274,440,697.69	9.28	-31.89
应付股利	4,529,955.73	0.02	3,441,795.76	0.01	31.62
一年内到期的非流动负债	1,515,200,000.00	6.06	723,300,000.00	2.95	109.48
长期应付款	595,966,355.73	2.38	1,511,523,886.72	6.17	-60.57

#### 变动原因分析:

交易性金融资产: 持有期间市值发生变动;

应收票据: 应收票据到期已收回;

应收股利: 主要为应收参股子公司已宣告发放的股利;

长期应收款: 应收浦东新区发改委高南河项目款项;

在建工程: 因在建工程项目部分已完工结转, 导致余额下降;

长期待摊费用：主要为租入固定资产改良支出摊销额增加；

预收款项：主要为预收土地转让款转入营业收入所致；

应付股利：控股子公司应付少数股东股利余额增加；

一年内到期的非流动负债：2009 年公司向集团公司借入的 8.5 亿元企业债，将于 2014 年 9 月债权期限到期，该金额转入该科目，导致余额增加；

长期应付款：2009 年公司向集团公司借入的 8.5 亿元企业债，将于 2014 年 9 月债权期限到期，该金额转入一年内到期的非流动负债科目，因此本科目余额减少。

#### (四) 核心竞争力分析

公司作为自贸区核心区域及配套区域的开发商、营运商、服务商，拥有宝贵的工业物业、商办物业及土地资源，在招商过程中，公司培养出一支“能打仗，打硬仗”的招商队伍，积累了丰富的客户资源和客户服务经验。而上海探索建设自贸区的先行先试举措更为公司发展带来了新一轮发展机遇。在上海市、浦东新区及自贸区管委会等各级政府部门的大力支持下，公司的发展目标由初期的“建设国际化港城”调整升级为中期的“打造外高桥国际贸易城”，并向着后期“建设中国（上海）自由贸易试验区”的国家战略目标不断靠拢努力。

##### (1) 经济基础稳固

经过多年发展和经营，公司奠定了较好经济基础，各项指标呈现良好发展态势。公司净资产突破 50 亿元，实现了自 2008 年资产重组以来净资产的连续净增长，确保了公司广大股东利益的保值增值。

##### (2) 主营业务突出

公司着眼于区域功能开发和可持续发展，目前已形成了工业板块、商办板块和物流贸易板块等共同发展的产业板块，为公司的长期稳健经营打下了坚实的基础。

##### (3) 客户资源丰富

公司在为自贸区招商引资的过程中，积累了大量的物业租赁和购买客户；在为入驻自贸区的客户提供物业的同时，还为 6000 多家客户长期提供物流、贸易等增值服务。公司已搭建综合性市场 3 家，加入综合市场成为会员单位的投资企业累计超过 6300 多家；公司已搭建专业性平台数 10 个，客户涵盖汽车、钟表、医药、酒类、机床、医疗器械、工程机械、化妆品、健康品等行业。

##### (4) 开发经验成熟

在开发建设的过程中，公司建立了一套完善的开发流程和开发标准，积累了良好的公共关系和丰富的开发经验，通过创造性地运用分期开发、定制开发、并行开发、成片开发、综合开发等手段提供了近万家客户经营所需物业。

#### (五) 投资状况分析

##### 1、 对外股权投资总体分析

期末长期股权投资：524,285,982.79

期初长期股权投资：540,479,740.83

本期变动：-16,193,758.04

本期变动幅度：-3%

##### (1) 证券投资情况

序号	证券品种	证券代码	证券简称	最初投资金额(元)	持有数量(股)	期末账面价值(元)	占期末证券总投资比例(%)	报告期损益(元)
1	股票	VOSG	VOSG(澳洲上市股票)	3,419,000	17,859	2,062.52	100	823.68
期末持有的其他证券投资				0	/	0		0
合计				3,419,000	/	2,062.52	100	823.68

(2) 持有其他上市公司股权情况

单位：元

证券代码	证券简称	最初投资成本	占该公司股权比例(%)	期末账面价值	报告期损益	报告期所有者权益变动	会计核算科目
600837	海通证券	54,852,406	0.35	379,396,048.64		26,896,430.48	可供出售金融资产
600650	锦江投资	260,000		1,049,621.76		253,257.84	可供出售金融资产
600637	百视通	144,000		1,786,205.55		764,584.87	可供出售金融资产
601099	太平洋	20,000,000	1.28	125,918,213.75		7,618,381.00	可供出售金融资产
600015	华夏银行	78,062.4		208,559.52		11,105.64	可供出售金融资产
600617	ST 联华	944,000		3,356,800.00		1,440,000.00	可供出售金融资产
600619	海立股份	336,960		682,306.68		41,198.60	可供出售金融资产
600615	丰华股份	324,000		518,194.60		15,863.10	可供出售金融资产
600626	申达股份	320,433.75		2,729,034.00		1,262,368.80	可供出售金融资产
600640	中卫国脉	599,773.4		2,811,892.65		1,208,641.25	可供出售金融资产
600757	长江传媒	2,482,950		43,259,756.67		6,086,082.02	可供出售金融资产
601328	交通银行	11,362,680		43,440,787.20		-9,332,981.63	可供出售金融资产
合计		91,705,265.55	/	605,157,421.02		36,264,931.97	/

2、 非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

(1) 委托理财情况

委托理财产品情况

单位:元 币种:人民币

合作方名称	委托理财产品类型	委托理财金额	委托理财起始日期	委托理财终止日期	预计收益	实际收回本金金额	实际获得收益
浦东发展银行	利多多公司理财产品	2,500,000.00	2013年1月10日	2013年3月28日	24,260.27	2,500,000.00	24,260.27
浦东发展银行	利多多公司理财产品	2,800,000.00	2013年4月11日	2013年6月13日	20,056.44	2,800,000.00	20,056.44
农业银行	安心得利理财产品	6,000,000.00	2013年1月11日	2013年3月8日	38,663.01	6,000,000.00	38,663.01
农业银行	安心得利理财产品	6,000,000.00	2013年3月16日	2013年4月19日	19,841.10	6,000,000.00	19,841.10
农业银行	安心得利理财产品	6,000,000.00	2013年4月25日	2013年8月5日	60,953.42	6,000,000.00	60,953.42
合计	/	23,300,000.00	/	/	163,774.24	23,300,000.00	163,774.24

上述委托理财资金均为公司自有资金，非募集资金。

上述委托理财项目均为非关联交易且未涉诉。

上述委托理财项目的报酬确定方式均为按约定的利率返还。

(2) 委托贷款情况

## 委托贷款项目情况

单位:元 币种:人民币

借款方名称	委托贷款金额	贷款期限	贷款利率	抵押物或担保人	是否逾期	是否关联交易	是否展期	是否涉诉	资金来源并说明是否为募集资金
上海外联发高桥物流管理有限公司	69,000,000.00	1 年	6.3	股权担保承诺	否	否	否	否	否
上海外联发高桥物流管理有限公司	75,000,000.00	1 年	6.3	股权担保承诺	否	否	否	否	否
上海外联发高桥物流管理有限公司	2,000,000.00	1 年	6.3	股权担保承诺	否	否	否	否	否
外高桥集团(启东)产业园有限公司	73,900,000.00	1 年	6.3	股权质押	否	否	否	否	否
外高桥集团(启东)产业园有限公司	56,000,000.00	1 年	6.3	股权质押	否	否	否	否	否
外高桥集团(启东)产业园有限公司	30,000,000.00	1 年	6.3	股权质押	否	否	否	否	否

注:上海外联发高桥物流管理有限公司和外高桥集团(启东)产业园有限公司均为公司控股子公司,上述委托贷款系公司全资子公司外联发公司对其控股子公司的委托贷款,在合并报表时已予以抵销。

## 3、 募集资金使用情况

报告期内,公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

## 4、 主要子公司、参股公司分析

1、上海外高桥保税区联合发展有限公司,公司注册资本为人民币 736,218,640 元;公司经营范围:区内基础设施建设、房地产建设和经营;区内进出口货物储运集散、集装箱运输、拆装箱业务;从事货物及技术的进出口业务、区内贸易及代理;经营区内保税区仓库及商业性简单加工;区内项目投资、兴办企业;工程承包;为国内外企业有关机构提供咨询服务(涉及许可经营的凭许可证经营)。截至 2013 年 12 月 31 日,总资产 5,628,955,925.2 元,净资产 1,450,453,510.59 元;报告期内实现营业收入 1,037,201,519.24 元,营业利润 74,957,869.00 元,净利润 72,964,500.18 元。

2、上海市外高桥保税区三联发展有限公司,公司注册资本为人民币 324,923,040 元;公司经营范围:房地产的开发、经营及工程承包,建筑设计、物资供应,从事本公司及代理区内中外企业进出口加工、仓储运输业务,投资咨询服务和其他委托代办业务,投资兴建并经营为区内配套服务设施(涉及许可经营的凭许可证经营)。截至 2013 年 12 月 31 日,总资产 4,606,504,395.03 元;净资产 895,127,870.99 元;报告期内实现营业收入 2,316,861,194.93 元,营业利润 140,814,342.77 元,净利润 111,355,042.14 元。

3、上海市外高桥保税区新发展有限公司,公司注册资本为人民币 380,770,000 元;公司经营范围:房地产开发、经营,本公司及代理区内企业出口加工、储运及其他委托代办业务;投资并经营区内配套服务设施,投资咨询服务,物资供应,汽车、摩托车及零配件(涉及许可经营的凭许可证经营)。截至 2013 年 12 月 31 日,总资产 5,446,140,833.85 元,净资产 971,294,396.3 元;报告期内实现营业收入 1,641,672,889.47 元,营业利润 138,069,305.64 元,净利润 74,212,447.91 元。

## 5、 非募集资金项目情况

单位:万元 币种:人民币



项目名称	项目金额	项目进度	本年度投入金额	累计实际投入金额		项目收益情况
				累计已计入“存货、开发成本”金额	本期转入“投资性房地产”金额	
启东项目	103,964	开发建设阶段	16,498	41,667		报告期无收益
物流二期	329,915	开发建设阶段	72,518	85,064	43,777	已完工厂房本期租赁收入为 1400 万
新发展产业园	419,002	开发建设阶段	35,337	286,907	49,735	已完工厂房本期租赁收入为 1610 万
森兰	2,043,325	开发建设阶段	148,204	792,391	72,194	报告期内：1.确认 A10-3 地块转让收入 15.95 亿； 2.“森兰商都”投入试运营，本期租赁收入 135 万； 3.“森兰名佳”已预售。
合计	2,896,206	/	272,557	1,206,029	165,706	/

注：上述项目均采用滚动开发模式，“项目金额”仅包括纳入公司董事会实施计划的前期土地开发成本、建设投资预算，不包括项目范围内未纳入实施计划的前期土地开发成本和建设投资预算。

## 二、 董事会关于公司未来发展的讨论与分析

### (一) 行业竞争格局和发展趋势

#### 1、工业房地产

随着自贸区的成立，外高桥保税区将迎来“二次开发”，产业升级、金融政策放开、服务业准入使得物业需求上升，物业租金上涨预期明显，随着物业供应量的稳步提升，工业房地产板块将保持稳定增长的良好趋势。

#### 2、商业房地产

2013 年，中国的房地产市场在国家从紧调控政策作用下，行业的非理性发展势头得到显著遏制，整个行业开始理性回归。2014 年，预计中央将继续执行房地产调控政策，今年全国商业地产投资增速将进一步放缓，但是支持商业地产发展的基本面没有发生根本性变化，商业地产发展总体仍会保持一定增长。

#### 3、物流贸易

2013 年，受全球经济复苏乏力，中国经济增速有所放缓，外贸增速下滑，对物流贸易行业的发展造成了不利影响。随着自贸区的成立，贸易领域将实施“一线逐步彻底放开、二线安全高效管住、区内货物自由流动”的创新监管服务新模式，越来越多的各国货物将到自贸区内进行集散周转，由此带来的贸易量、物流量会相应大幅增加，为公司的物流贸易业务带来了新一轮的发展契机。

### (二) 公司发展战略

公司坚持以“园区开发与园区配套相结合，招商稳商与功能创新相结合，利润指标与持续发展相结合，改革发展与稳定和谐相结合”统筹各项工作，公司的发展目标已由初期的“建设国际化港城”调整升级为中期的“打造外高桥国际贸易城”，并向着后期“建设中国（上海）自由贸易试验区”的国家战略目标不断靠拢。

### (三) 经营计划

2014 年，公司预计实现营业收入 77.21 亿元，预计实现归属于母公司的净利润 6.56 亿元。

### (四) 因维持当前业务并完成在建投资项目公司所需的资金需求

2014 年，公司一方面将通过自有资金、银行贷款等传统融资方式解决资金来源，同时通过在资本市场上非公开发行股票募集资金降低资产负债率，并积极研究自贸区的相关金融政策，通过境外融资等方式切实降低公司的融资成本和财务费用。

## (五) 可能面对的风险

### 1、宏观经济、政策风险及对策

2014 年的宏观经济和市场形势将更加复杂严峻。世界经济复苏的不稳定性、不确定性上升，外需不振的局面依然存在，国内经济增长存在下行压力，物价上涨已成为长期趋势，结构性矛盾仍然突出。行业竞争不断加剧。

为此，公司拟做好以下工作：一是密切关注国际国内经济环境的变化，加强对政策的研判；二是结合园区内产业结构转型加快引进功能总部型企业、现代服务业企业落户，根据客户结构特点做好物业二次规划，根据市场需求合理安排建设项目的规模和进度，加快物业供给，保证租售收入稳步提升；三是根据外部市场变化，延伸服务环节，探索新的利润增长点。

### 2、财务风险及对策

公司目前各项项目的建设资金主要依靠自有资金及银行借款，房地产调控政策使得公司在拓展融资渠道方面存在一定的不确定性。为此，公司将努力扩展融资渠道，打通境外融资渠道，为公司的长期持续发展提供资金支持、降低融资成本。同时，公司还将结合利润规划，适时出售与公司主营业务无关的资产，以增加自有资金来满足公司项目建设资金的需求。

## 三、 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

### (一) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

√ 不适用

### (二) 董事会对会计政策、会计估计或核算方法变更的原因和影响的分析说明

√ 不适用

### (三) 董事会对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明

√ 不适用

## 四、 利润分配或资本公积金转增预案

### (一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

1、根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》(证监发[2012]37 号)有关要求，公司结合自身情况对公司《章程》关于利润分配的条款进行了修订，经公司独立董事发表认可意见，公司第七届董事会第二十三次会议审议通过相关议案，并提交公司 2013 年第一次临时股东大会审议通过。

2、根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》(证监发[2012]37 号)以及公司《章程》的规定，公司制定了《上海外高桥保税区开发股份有限公司股东未来分红回报规划(2013 年至 2015 年)》，经公司独立董事发表认可意见公司第七届董事会第二十三次会议审议通过相关议案，并提交公司 2013 年第一次临时股东大会审议通过。

3、公司自 2010 年以来，每年坚持实施现金分红，充分保护了投资者的合法权益。

(二) 报告期内盈利且母公司未分配利润为正，但未提出现金红利分配预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

√ 不适用

### (三) 公司近三年(含报告期)的利润分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股派息数(元)(含税)	现金分红的数额(含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率(%)
2013 年	1.5	170,302,368.6	544,513,881.87	31.28
2012 年	1.4	141,509,332.02	440,679,561.15	32.11
2011 年	1.0	101,078,094.3	357,131,227.30	28.3

## 第五节 重要事项

### 一、 重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

本年度公司无重大诉讼、仲裁和媒体质疑事项。

### 二、 报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

√ 不适用

### 三、 破产重整相关事项

本年度公司无破产重整相关事项。

### 四、 资产交易、企业合并事项

#### (一) 临时公告未披露或有后续进展的情况

##### 1、 出售资产情况

1、公司控股子公司上海市外高桥保税区新发展有限公司以 9650 万元的价格向北八道投资控股有限公司（以下简称“北八道公司”）挂牌转让 G13-03 地块的国有建设用地使用权（相关信息已于 2013 年 11 月 29 日披露，公告编号为 2013-49）。北八道公司已于 2014 年 1 月 28 日完成了全部 9650 万元人民币土地使用权转让款的支付，并于 2014 年 2 月 21 日与其共同向上海市房地产交易中心申请办理土地使用权转让手续。

2、上海外高桥物流中心有限公司为上海普高仓储有限公司定制建造多层综合物流仓库，仓库建成后拟转让给普高公司（相关信息已于 2012 年 12 月 4 日披露，公告编号 2012-22）。截至 2013 年 12 月 31 日，物流中心已收取项目进度款 3.716 亿元，目前协议仍在持续履行中。

3、2012 年 9 月，公司全资子公司上海外高桥保税区联合发展有限公司与上海市锦江航运公司签署《物流二期 4-1 地块房地产定向转让协议》，转让外高桥物流园区二期 4-1 地块项目在建工程，转让成交价格预估为 29860 万元。截至报告日，公司已收到在建项目预付款 25256 万元。目前协议仍在持续履行中。

4、公司于 2012 年 10 月以 21.24 亿元的价格向上海保利建锦房地产有限公司、上海融创绿城房地产开发有限公司挂牌转让森兰·外高桥南部国际社区 A10-1、A10-2、A10-3 地块的国有建设用地使用权。（相关信息已于 2012 年 10 月 13 日披露，公告编号为 2012-16）截至 2013 年 12 月 31 日，三幅地块已全部完成交付。

### 五、 公司股权激励情况及其影响

√ 不适用

### 六、 重大关联交易

#### (一) 与日常经营相关的关联交易

##### 1、 临时公告未披露的事项

单位:万元 币种:人民币

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	收 / 付	关联交易金额
上海外高桥（集团）有限公司	母公司	提供劳务	服务业	市场价格	收	119.13
上海外高桥（集团）有限公司	母公司	其它流入	收取租金	市场价格	收	150.00

上海畅联国际物流股份有限公司	母公司的全资子公司	其它流入	收取租金	市场价格	收	3,755.84
上海外高桥保税区建设发展有限公司	母公司的全资子公司	接受劳务	工程建设	市场价格	付	2,903.93
上海市外高桥保税区投资建设管理总公司	母公司的全资子公司	接受劳务	维修	市场价格	付	421.82
上海外高桥保税区投资实业有限公司	母公司的全资子公司	其它流入	收取租金	市场价格	收	38.76
上海外高桥保税区投资实业有限公司	母公司的全资子公司	提供劳务	服务业	市场价格	收	14.55
上海外高桥英得网络信息有限公司	母公司的全资子公司	接受劳务	网站建设维护	市场价格	付	78.53
上海外高桥英得网络信息有限公司	母公司的全资子公司	提供劳务	服务业	市场价格	收	27.11
上海外高桥英得网络信息有限公司	母公司的全资子公司	其它流入	收取租金	市场价格	收	37.83
上海综合保税区市政养护管理有限公司	母公司的全资子公司	接受劳务	维修	市场价格	付	1.37
上海外高桥保税区医疗保健中心有限公司	母公司的控股子公司	接受劳务	服务	市场价格	付	140.95
上海外高桥保税区商务管理咨询有限公司	母公司的控股子公司	接受劳务	咨询费	市场价格	付	3.57
上海口岸二手车交易市场经营管理有限公司	母公司的控股子公司	提供劳务	服务业	市场价格	收	20.81
上海口岸二手车交易市场经营管理有限公司	母公司的控股子公司	其它流入	收取租金	市场价格	收	260.01
上海新高桥开发有限公司	母公司的控股子公司	提供劳务	服务业	市场价格	收	3.20
上海外高桥汽车交易市场有限公司	母公司的控股子公司	接受劳务	维修	市场价格	付	88.96
上海外高桥汽车交易市场有限公司	母公司的控股子公司	其它流入	收取租金	市场价格	收	39.33
上海外联发城市建设服务有限公司	母公司的控股子公司	提供劳务	服务业	市场价格	收	40.85
上海外联发城市建设服务有限公司	母公司的控股子公司	接受劳务	工程建设	市场价格	付	179.90
上海外高桥国际文化艺术发展有限公司	母公司的控股子公司	提供劳务	服务业	市场价格	收	5.56
合计				/		8,332.01

## (二) 资产收购、出售发生的关联交易

### 1、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

外高桥集团将其所持有的上海外高桥物流开发有限公司 36.67% 的股权进行公开挂牌，上海外高桥保税区三联发展有限公司以 54,025,408.29 元的价格摘得物流开发公司 36.67% 的股权。截至 2014 年 3 月 6 日已完成工商变更登记。

## (三) 关联债权债务往来

### 1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

事项概述	查询索引
在借款综合成本不超过中国人民银行规定的同期	详见 2013 年 6 月 15 日第七届第二十次董

<p>银行贷款基准利率且上市公司对该项借款无相应抵押或担保的前提下，向外高桥集团借款，借款额度不高于 10 亿人民币，借款期限、利率均按外高桥集团非公开定向债务融资工具的期限、利率执行。截至 2013 年 12 月 31 日，集团公司尚未完成发行。</p>	<p>事会决议公告，公告编号：临 2013-18</p>
--	------------------------------

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

公司经 2009 年 9 月 22 日 2009 年第一次临时股东大会批准向外高桥集团借入 8.5 亿元资金，于 2012 年 9 月 5 日上调债券票面利率至 5%，2013 年度向外高桥集团支付借款利息 42,506,057.35 元，目前有关合同仍持续履行中，将于 2014 年 9 月债券期限到期。

(四) 其他

1、公司控股子公司上海市外高桥保税区新发展有限公司向上海外高桥新市镇开发管理有限公司按 5,599 元/平方米的价格定向预定配套商品房，相关信息已于 2010 年 4 月 10 日披露，公告编号：临 2010-007。截至报告日，新发展公司已收到全部预定配套商品房，报告期内未发生付款。

2、公司控股子公司上海外高桥保税区新发展有限公司向上海外高桥新市镇开发管理有限公司按 8,300 元/平方米的价格购置动迁商品房事项，相关信息已于 2013 年 2 月 8 日披露，公告编号：临 2013-003。截至报告日，新发展公司已根据双方合同规定向新市镇公司支付了配套商品房购房款 4,000 万元，购置的动迁商品房均已按时交付，目前协议仍在持续履行中。

3、上海外高桥（集团）有限公司为公司本部的银行借款提供担保，截至 2013 年 12 月 31 日人民币借款的担保余额为 67,830 万元；上海外高桥（集团）有限公司为公司控股子公司物流开发公司的借款提供担保，截至 2013 年 12 月 1 日人民币借款的担保余额为 34,327.9 万元。

七、 重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

√ 不适用

(二) 担保情况

单位:万元 币种:人民币

担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保逾期金额
上海市外高桥保税区新发展有限公司	控股子公司	上海浦东土地控股(集团)有限公司	23,339.52	2011 年 4 月 18 日	2011 年 4 月 18 日	2015 年 12 月 17 日	
上海外高桥保税区开发股份有限公司	公司本部	上海浦东土地控股(集团)有限公司	2,000.00	2012 年 5 月 21 日	2012 年 5 月 21 日	2014 年 5 月 20 日	
上海外高桥保税区开发股份有限公司	公司本部	上海浦东土地控股(集团)有限公司	2,500.00	2012 年 5 月 21 日	2012 年 5 月 21 日	2014 年 11 月 20 日	
上海外高桥保税区开发股份有限公司	公司本部	上海浦东土地控股(集团)有限公司	2,500.00	2012 年 5 月 21 日	2012 年 5 月 21 日	2015 年 5 月 20 日	
上海外高桥保税区开发股份有限公司	公司本部	上海浦东土地控股(集团)有限公司	750.00	2012 年 8 月 3 日	2012 年 8 月 3 日	2014 年 2 月 3 日	
上海外高桥保税区开发股份有限公司	公司本部	上海浦东土地控股(集团)有限公司	1,000.00	2012 年 8 月 3 日	2012 年 8 月 3 日	2014 年 8 月 3 日	
上海外高桥保税区开发股份有限公司	公司本部	上海浦东土地控股(集团)有限公司	1,250.00	2012 年 8 月 3 日	2012 年 8 月 3 日	2015 年 2 月 3 日	

上海外高桥保税区开发股份有限公司	公司本部	上海浦东土地控股(集团)有限公司	1,250.00	2012年8月3日	2012年8月3日	2015年5月20日		
上海外高桥保税区开发股份有限公司	公司本部	上海浦东土地控股(集团)有限公司	5,000.00	2013年6月28日	2013年6月28日	2016年12月28日		
上海外高桥保税区开发股份有限公司	公司本部	上海浦东土地控股(集团)有限公司	5,000.00	2013年6月28日	2013年6月28日	2017年6月28日		
上海外高桥保税区开发股份有限公司	公司本部	上海浦东土地控股(集团)有限公司	5,000.00	2013年6月28日	2013年6月28日	2017年12月28日		
上海外高桥保税区开发股份有限公司	公司本部	上海浦东土地控股(集团)有限公司	5,000.00	2013年6月28日	2013年6月28日	2018年12月28日		
上海外高桥保税区联合发展有限公司	全资子公司	上海浦东土地控股(集团)有限公司	17,600.00	2012年12月31日	2012年12月31日	2015年12月31日		
上海市外高桥保税区三联发展有限公司	全资子公司	上海浦东土地控股(集团)有限公司	41,900.00	2011年4月18日	2011年4月18日	2015年12月17日		
上海景和健康产业发展有限公司	全资子公司	台州外高桥联通药业有限公司	1,120.00	2013年5月18日	2013年5月18日	2014年5月18日		
上海景和健康产业发展有限公司	全资子公司	台州外高桥联通药业有限公司	500.00	2012年11月29日	2012年11月29日	2013年11月29日	500.00	
报告期内担保发生额合计(不包括对子公司的担保)							150,422.38	
报告期末担保余额合计(A)(不包括对子公司的担保)							115,709.52	
<b>公司对子公司的担保情况</b>								
报告期内对子公司担保发生额合计							706,869.18	
报告期末对子公司担保余额合计(B)							543,745.52	
<b>公司担保总额情况(包括对子公司的担保)</b>								
担保总额(A+B)							659,455.4	
担保总额占公司净资产的比例(%)							114	
其中:								
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额(C)							0	
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额(D)							406,113.3	
担保总额超过净资产50%部分的金额(E)							478,217.04	
上述三项担保金额合计(C+D+E)							571,705.04	

注: 1、上表中D项和E项重复因素为316125.30万元, 故于“上述三项担保金额合计(C+D+E)”一栏不再计入该部分金额。

- 2、上述担保事项担保方均承担连带担保责任。
- 3、上述已列担保事项未实施反担保, 亦均非关联担保。

### (三) 其他重大合同

- 1、公司与上海市浦东新区高行镇人民政府签订《重大工程配套商品房定向供应协议》, 出售总建筑面积为23,332.22平方米的配套商品房(相关信息已于公司2010年年度报告中披露), 截至2013年12月31日, 共收到款项约9141万元, 目前协议仍在持续履行中。
- 2、根据第六届董事会第十七次会议决议, 公司与浦东新区河道署签订了《高南河水系工程项目投资建设与政府回购协议书》(相关信息已于公司2010年半年度报告中披露)。本期收到回购款15,456.70万元, 截至2013年12月31日, 共收到回购款47,607.20万元, 目前协议仍持续履行中。

## 八、 承诺事项履行情况

## (一) 上市公司、持股 5% 以上的股东、控股股东及实际控制人在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因及下一步计划
解决同业竞争	上海外高桥(集团)有限公司	外高桥集团作为外股份的控股股东或主要股东期间,在中国境内将不再以任何方式(包括但不限于其单独经营、通过合资经营或拥有另一公司或企业的股份及其它权益)新增房地产开发和经营(出租、销售)、现代物流、国际贸易业务(不含限制性行业的功能性市场及国际贸易业务),或不以任何方式新增直接或间接参与任何与外股份构成竞争的任何业务或活动。	长期	否	是	详见 2013 年第一次临时股东大会中关于认可《上海外高桥(集团)有限公司关于避免同业竞争承诺事项履行情况的说明》的议案
解决同业竞争	上海外高桥(集团)有限公司	外高桥集团承诺,在新高桥实现盈利的第一个会计年度后,根据国有资产管理有关规定,在充分保护上市公司及中小股东利益的前提下,按照合理、公允的评估价格,将其持有的新高桥股权转让给外股份,转让前将该部分股权托管给外股份。	在新高桥实现盈利的第一个会计年度后。	是	是	公司 2013 年第一次临时股东大会以现场投票加网络投票的方式审议同意暂不收购新高桥公司股权,外高桥集团进行了回避表决。
解决同业竞争	上海外高桥(集团)有限公司	外高桥集团拥有的上海外高桥物流开发有限公司 36.37% 股权于 2010 年 12 月 31 日前处置完毕(处置方式为转让、清算、同等条件下优先转让给外股份或其控股子公司)。处置完毕前,本公司承诺将上海外高桥物流开发有限公司 36.67% 股权托管给三联发。【备注:截至 2014 年 3 月 6 日已完成收购物流开发的工商变更登记,相关同业竞争已经消除。】	2010/12/31	是	是	
解决同业竞争	上海外高桥(集团)有限公司	投资实业持有的上海中高进出口公司 45% 股权将于 2010 年 12 月 31 日前转让给第三方(同等条件下优先转让给外股份),转让前托管给外股份。【备注:外高桥集团已经取得浦东新区国资委<<关于无偿划转投资实业公司 100% 股权的批复>>(浦国资委【2013】221 号文),外高桥集团已经不再持有投资实业公司股权,相关同业竞争已经消除。】	2010/12/31	是	是	
解决关联交易	上海外高桥(集团)有限公司	1、外高桥集团将继续严格按照《公司法》等法律法规以及上市公司《公司章程》的有关规定行使股东权利或者董事权利,在董事会对有关涉及外高桥集团的关联交易事项进行表决时,外高桥集团所派出的董事履行回避表决的义务;在股东大会对有关涉及外高桥集团的关联交易事项进行表决时,外高桥集团履行回避表决义务。2、本次交易完成后,外高桥集团与上市公司之间将尽量减少关联交易。在进行确有必要且无法规避的关联交	长期	否	是	

		易时，保证按市场化原则和公允价格公平进行，并按相关法律法规以及规范性文件的规定履行交易程序及信息披露义务。外高桥集团和上市公司就相互间关联事项及交易所做出的任何约定及安排，均不妨碍对方为其自身利益、在市场同等竞争条件下与任何第三方进行业务往来或交易。				
置入资产价值保证及补偿	上海外高桥（集团）有限公司	因注入我公司的三家公司的不动产资产权属纠纷导致我公司损失的，由其承担相应责任。截至 2013 年 12 月 31 日，我公司未发生任何因资产权属纠纷导致上市公司损失的事件。	长期	否	是	
置入资产价值保证及补偿	上海东兴投资控股发展有限公司	因注入我公司的外联发的不动产资产权属纠纷导致我公司损失的，由其承担相应责任。截至 2013 年 12 月 31 日，我公司未发生任何因资产权属纠纷导致上市公司损失的事件。	长期	否	是	
解决土地等产权瑕疵	上海外高桥（集团）有限公司 上海东兴投资控股发展有限公司	承诺于 2009 年 6 月 30 日前办理完成外联发公建 E4-23、公建 E4-24 的房地产证。对于上述承诺，公司第六届董事会第十三次会议已同意将外联发相关房产证办理期限延长至 2009 年底。	2009/6/30	是	是	详见 2014 年 2 月 15 日《上海外高桥保税区开发股份有限公司关于正在履行中的承诺情况公告》，公告编号为临 2014-006
解决土地等产权瑕疵	上海外高桥（集团）有限公司	承诺于 2009 年 6 月 30 日前办理完成新发展新兴楼房地产证。	2009/6/30	是	是	经公司第六届董事会第十三次会议及第六届董事会第十九次会议两次审议，同意新发展公司对新兴楼进行重建，待重建后再行办理产证。2013 年，公司已经将新发展新兴楼重建项目纳入 2013 年非公开发行股票的募投项目。
其他	上海外高桥（集团）有限公司	1、保证公司人员独立（1）上市公司的总经理、副总经理和其他高级管理人员专职在上市公司任职，并在上市公司领取薪酬，不会在外高桥集团及其关联方兼任除董事外的其他职务，继续保持上市公司人员的独立性；（2）上市公司具有完整、独立的劳动、人事管理体系，该等体系独立于外高桥集团；（3）外高桥集团及其关联方推荐出任公司董事和高级管理人员的人选均通过合法程序进行，外高桥集团及其关联方不干预公司董事会和股东大会已做出的人事任免决定。2、保证公司资产独立、完整（1）上市公司具有完整的经营性资产；（2）外高桥集团不违规占用上市公司的资金、资产及其他资源。3、保证公司机构独立（1）上市公司依法建立和完善法人治理结构，建立独立、完整的组织机构；（2）上市公司与外高桥集团之间在办公机构和生产经营场所等方面完全分开。4、保证公司业务独立（1）上市公司拥有独立开展经营	长期	否	是	



		活动的资产、人员、资质以及具有独立面向市场自主经营的能力，在土地一级开发、房地产开发、持有型物业经营等方面独立运作； (2)外高桥集团除通过行使合法的股东权利外，不干预上市公司的经营业务活动。(3)依据减少并规范关联交易的原则并采取合法方式减少或消除外高桥集团及其关联方与公司之间的关联交易；对于确有必要存在的关联交易，其关联交易价格按照公平合理及市场化原则确定，确保公司及其他股东利益不受到损害并及时履行信息披露义务。5、保证公司财务独立(1)上市公司拥有独立的财务会计部门，建立独立的财务核算体系和财务管理制度；(2)上市公司独立在银行开户，不与外高桥集团共用一个银行账户；(3)上市公司独立作出财务决策，外高桥集团不干预上市公司的资金使用；(4)上市公司依法独立纳税；(5)上市公司的财务人员独立，不在外高桥集团兼职和领取报酬。				
其他	上海外高桥(集团)有限公司	外高桥集团作为外股份的控股股东或主要股东期间，不会利用对外股份控股股东地位损害外股份及其他股东(特别是中小股东)的合法权益。	长期	否	是	

注：上述承诺事项均系与重大资产重组相关的承诺。

#### 九、聘任、解聘会计师事务所情况

单位:万元 币种:人民币

是否改聘会计师事务所：	否
	现聘任
境内会计师事务所名称	天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)
境内会计师事务所报酬	145
境内会计师事务所审计年限	2年

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)	35
保荐人	中信建投证券股份有限公司	

#### 十、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、持有5%以上股份的股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

本年度公司及其董事、监事、高级管理人员、持有5%以上股份的股东、实际控制人、收购人均未受中国证监会的稽查、行政处罚、通报批评及证券交易所的公开谴责。

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股本变动情况

#### (一) 股份变动情况表

##### 1、 股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减(+,-)					本次变动后	
	数量	比例(%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例(%)
一、有限售条件股份									
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股									
其中：境内非国有法人持股									
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股	1,010,780,943	100					0	1,010,780,943	100
1、人民币普通股	810,223,443	80.16					0	810,223,443	80.16
2、境内上市的外资股	200,557,500	19.84					0	200,557,500	19.84
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	1,010,780,943	100					0	1,010,780,943	100

#### (二) 限售股份变动情况

报告期内，本公司限售股份无变动情况。

### 二、 证券发行与上市情况

#### (一) 截至报告期末近 3 年历次证券发行情况

根据公司 2013 年 8 月 29 日召开的第七届董事会第二十二次会议和 2013 年 10 月 24 日召开的 2013 年第一次临时股东大会通过的非公开发行人民币普通股股票决议，经 2013 年 10 月 21 日上海市国有资产监督管理委员会出具《关于上海外高桥保税区开发股份有限公司非公开发行股票有关问题的批复》（沪国资委产权[2013]319 号）原则同意，并经 2014 年 2 月 26 日通过中国证监会发审委的审核，公司于 2014 年 3 月 19 日取得中国证监会证监许可[2014]292 号文的核准。

公司本次非公开发行 124,568,181 股人民币普通股股票，募集资金总额 2,740,499,982.00 元，扣除本次发行费用人民币 43,532,568.18 元，募集资金净额为人民币 2,696,967,413.82 元。本次新增股份已于 2014 年 4 月 23 日完成登记并于 2014 年 4 月 25 日上市，本次非公开发行股票完成后公司股份总数变更为 1,135,349,124 股。

#### (二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

报告期内没有因送股、配股等原因引起公司股份总数及结构的变动。

## (三) 现存的内部职工股情况

本报告期末公司无内部职工股。

## 三、 股东和实际控制人情况

## (一) 股东数量和持股情况

单位：股

截止报告期末股东总数	75,331	年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数	74225			
前十名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
上海外高桥（集团）有限公司	国家	59.57	602,127,116	-30,000,000	0	无
上海国际集团资产管理有限公司	国有法人	3.49	35,255,391	-12,176,719	0	未知
上海东兴投资控股发展有限公司	国有法人	0.91	9,207,892	-40,941,408	0	未知
HAITONG INTERNATIONAL SECURITIES COMPANY LIMITED-ACCOUNT CLIENT	未知	0.89	9,016,900	9,016,900	0	未知
鑫益（香港）投资有限公司	境外法人	0.68	6,923,640	1,203,255	0	无
SCBHK A/C BBH S/A VANGUARD EMERGING MARKETS STOCK INDEX FUND	未知	0.42	4,293,029	4,293,029	0	未知
GUOTAI JUNAN SECURITIES(HONGKONG) LIMITED	未知	0.26	2,589,302	2,589,302	0	未知
SCBSH A/C BBH A/C FIDELITY CHINA REGION FUND	未知	0.17	1,762,725	1,762,725	0	未知
NOMURA SINGAPORE LIMITED	未知	0.16	1,663,656	1,663,656	0	未知
VALUE PARTNERS CLASSIC FUND	未知	0.16	1,643,768	1,643,768	0	未知
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件股份的数量	股份种类及数量				
上海外高桥（集团）有限公司	602,127,116	人民币普通股 602,127,116				
上海国际集团资产管理有限公司	35,255,391	人民币普通股 35,255,391				
上海东兴投资控股发展有限公司	9,207,892	人民币普通股 9,207,892				
HAITONG INTERNATIONAL SECURITIES COMPANY LIMITED-ACCOUNT CLIENT	9,016,900	境内上市外资股 9,016,900				
鑫益（香港）投资有限公司	6,923,640	境内上市外资股 6,923,640				
SCBHK A/C BBH S/A VANGUARD EMERGING MARKETS STOCK INDEX FUND	4,293,029	境内上市外资股 4,293,029				
GUOTAI JUNAN SECURITIES(HONGKONG) LIMITED	2,589,302	境内上市外资股 2,589,302				
SCBSH A/C BBH A/C FIDELITY CHINA REGION FUND	1,762,725	境内上市外资股 1,762,725				
NOMURA SINGAPORE LIMITED	1,663,656	境内上市外资股 1,663,656				
VALUE PARTNERS CLASSIC FUND	1,643,768	境内上市外资股 1,643,768				
上述股东关联关系或一致行动的说明	鑫益（香港）投资有限公司系公司股东上海外高桥（集团）有限公司的全资子公司，其增持公司 B 股相关事项已于 2013 年 1 月 16 日公告披露（公告编号：临 2013-01）。公司未知其他前十名股东之间是					

	否存在关联关系。
--	----------

四、 控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1、 法人

单位：元 币种：人民币

名称	上海外高桥（集团）有限公司
单位负责人或法定代表人	舒榕斌
成立日期	1999 年 12 月 10 日
注册资本	1,255,507,648
主要经营业务	对国有资产经营管理、实业投资、区内房地产开发经营、国内贸易（除专项规定）、区内贸易、外商投资项目咨询、保税区与境外之间的贸易

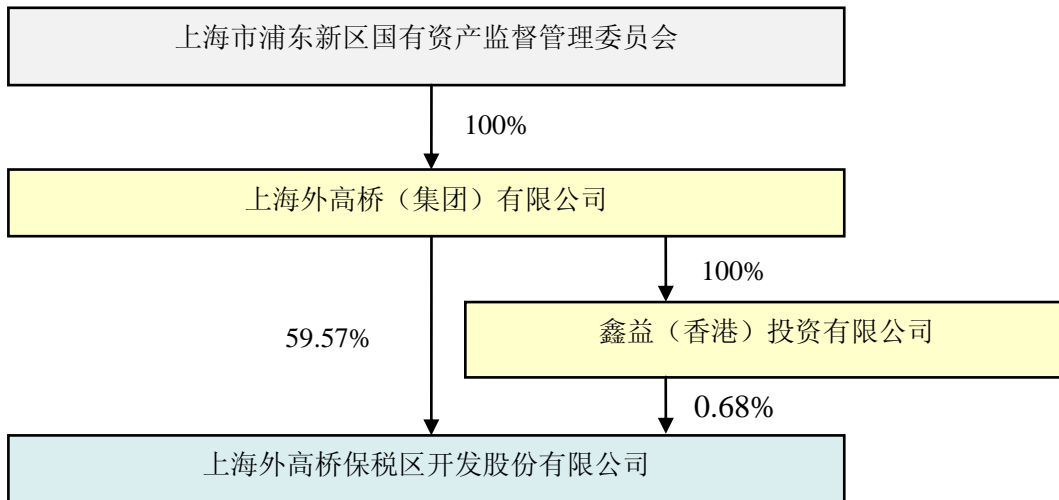
(二) 实际控制人情况

1、 法人

单位：元 币种：人民币

名称	上海市浦东新区国有资产监督管理委员会
----	--------------------

2、 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



五、 其他持股在百分之十以上的法人股东

截止本报告期末公司无其他持股在百分之十以上的法人股东。

## 第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、 持股变动及报酬情况

#### (一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	报告期内从公司领取的应付报酬总额(万元)(税前)	报告期从股东单位获得的应付报酬总额(万元)
舒榕斌	董事长	男	59	2011年4月12日	2014年5月29日				66
施伟民	董事、总经理	男	60	2011年4月12日	2014年5月29日	1,100	1,100	51	
李云章	董事	男	57	2011年4月12日	2014年5月29日				50
陈卫星	董事	女	46	2011年4月12日	2014年5月29日				50
姚忠	董事	男	46	2013年6月14日	2014年5月29日				50
瞿承康	董事	男	57	2011年4月12日	2014年5月29日				
叶贵勋	独立董事	男	67	2011年4月12日	2014年5月29日			8	
陆禹平	独立董事	男	62	2011年4月12日	2014年5月29日			8	
罗伟德	独立董事	男	58	2012年6月30日	2014年5月29日			8	
芮晓玲	监事长	女	58	2011年4月12日	2014年5月29日				
朱军纓	监事	男	58	2013年10月24日	2014年5月29日				
林萍	监事	女	51	2011年4月12日	2014年5月29日				
孙德友	职工监事	男	59	2011年4月12日	2014年5月29日			40	
王懋东	职工监事	男	40	2011年4月12日	2014年5月29日			30	
蒋才永	副总经理	男	49	2012年8月29日	2014年5月29日			40	
陈衡	副总经理	男	46	2011年4月12日	2014年5月29日			40	
王海松	副总经理	男	44	2011年4月12日	2014年5月29日			41	
丁晓奋	副总经理	男	50	2011年4月12日	2014年5月29日			40	

黄磷	董事会秘书	女	35	2012年7月20日	2014年5月29日	1,300	1,300	33	
蒯振宪	曾任总经济师，现离任	男	60	2011年4月12日	2013年11月11日			38	
周祝雄	曾任监事，现离任	男	59	2011年4月12日	2013年10月24日				
合计	/	/	/	/	/	2,400	2,400	377	216

**舒榕斌：**曾任上海外高桥保税区管理委员会主任助理，上海外高桥保税区联合发展有限公司党委书记、总经理，上海外高桥（集团）有限公司党委委员、副总经理，上海外高桥（集团）有限公司党委书记、总经理（期间先后兼任浦东新区外高桥功能区域党工委副书记、管委会副主任；上海综合保税区管理委员会党组成员）；现任中国（上海）自由贸易试验区管理委员会党组成员、上海外高桥（集团）有限公司党委书记、总经理、本公司第七届董事会董事长。

**施伟民：**曾任上海市浦东开发办公室秘书处副处长，浦东新区工作党委办公室综合处副处长、处长，上海城市合作银行浦东分行外高桥保税区支行负责人，上海银行浦东分行乳山支行行长，上海市外高桥保税区管理委员会办公室主任，浦东新区政府办公室副主任，上海市外高桥保税区三联发展有限公司党委书记、总经理，上海外高桥（集团）有限公司党委委员、副总经理。现任上海外高桥（集团）有限公司党委副书记、本公司党委书记、总经理、本公司第七届董事会董事。

**李云章：**曾任共青团黄浦区委员会副部长，黄浦区人民政府办公室副主任、浦东新区经济贸易局副局长，现任上海外高桥（集团）有限公司党委委员、副总经理、工会主席、本公司第七届董事会董事。

**陈卫星：**曾任上海金桥出口加工区开发股份有限公司副总经理；报告期末任上海外高桥（集团）有限公司党委委员、副总经理、本公司董事，兼上海外高桥新市镇开发管理有限公司执行董事、总经理。

**姚忠：**曾任浦东新区国有资产管理办公室体制改革处副处长，浦东新区发展计划局体制改革处副处长，浦东新区国有资产管理办公室集体资产管理处副处长（主持工作）、处长，浦东新区国有资产监督管理委员会企业处处长，浦东新区国有资产监督管理委员会副主任、中共浦东新区国有资产监督管理委员会委员会委员；现任上海外高桥（集团）有限公司党委委员、副总经理，公司第七届董事会董事。

**瞿承康：**曾任上海市上投实业投资有限公司总经理助理、副总经理，沪光国际投资管理有限公司副总经理，上海国际集团投资管理有限公司副总经理；现任上海国际集团资产管理有限公司副总经理、本公司第七届董事会董事。

**叶贵勋：**曾任上海市城市规划设计研究院院长。现任上海城市规划学会常务副理事长、上海城市规划行业协会副会长、上海工程咨询行业协会副会长、本公司第七届董事会独立董事。

**陆禹平：**曾任上海实业（集团）有限公司副总裁兼上实投资（上海）有限公司副董事长兼总裁、上海海外公司副董事长兼总裁党委书记、上海实业（集团）有限公司副总裁兼上实投资（上海）有限公司副董事长兼党委书记，现任本公司第七届董事会独立董事。

**罗伟德：**曾任上海市税务局普陀分局副局长，上海市普陀区财政局局长，上海浦东金桥（集团）公司副总经理、金桥开发股份有限公司董事、常务副总经理兼总会计师；上海浦东发展（集团）有限公司董事、副总裁兼浦东财务公司董事长、总经理；中国东方航空股份有限公司财务总监兼总会计师；现任东航公司虹桥建设指挥部常务副总指挥；中国总会计师协会常务理事、中国民航大学兼职教授及硕士生导师、中国民航管理干部学院客座教授、上海市高级会计师职称评审领导小组成员专家、号百控股公司独立董事，本公司第七届董事会独立董事。

**芮晓玲：**曾任浦东新区建交委副主任、党组成员；报告期末任本公司党建督察员、第七届监事会监事长。

**朱军缨：**曾任中国银行上海虹桥支行人保科科长；中国银行浦东分行办公室副主任、主任兼中国银行上海外高桥保税区支行行长；上海市龙华迎宾馆总经理；中国银行宝山支行副行长（主持工作）行长；中国东方资产管理公司上海办事处办公室高级经理；中国东方资产管理公司

杭州办事处副总经理、党委委员、纪委书记、党委副书记（主持工作）；中国东方资产管理公司上海办事处党委副书记（主持工作）、总经理、党委副书记兼上海东兴投资控股发展公司总经理；中国东方资产管理公司总裁办公室总经理、党委办公室主任、机关党委副书记 工会副主任；现任邦信资产管理有限公司副董事长兼上海东兴投资控股发展有限公司董事长，本公司监事。

**林萍**：曾任香港先进集团/国泰控股（中国）有限公司中国大陆区财务总监、总裁；上海医药集团委派财务总监（原料药事业部）；WINDER WILL INTERNATIONAL LIMITED 总裁兼投资总监；现任上海市浦东新区国有资产监督管理委员会董监事中心专职监事、上海外高桥（集团）有限公司监事、本公司监事。

**孙德友**：曾任上海外高桥（集团）有限公司党委委员、组织人事部总经理兼党办主任、上海市外高桥保税区三联发展有限公司党委副书记、纪委书记。现任上海市外高桥保税区三联发展有限公司党委副书记、纪委书记兼上海外高桥保税区联合发展有限公司党委副书记、纪委书记、本公司职工监事。

**王懋东**：曾任上海外高桥（集团）有限公司审计稽核部总经理助理。现任本公司审计稽核部总经理、本公司职工监事。

**蒋才永**：曾任浦东新区区委办公室联络处副处长、浦东新区区委办公室联络处处长。现任本公司党委副书记，副总经理。

**陈衡**：曾任上海外高桥保税区联合发展有限公司总经理助理、副总经理。现任本公司党委委员、副总经理。

**王海松**：曾任上海外高桥国际商品展示交易中心总经理；上海外高桥（集团）有限公司投资管理部副总经理、企业发展部总经理；上海外高桥现代服务贸易有限公司总经理。现任本公司党委委员、副总经理。

**丁晓奋**：曾任本公司前期开发部总经理、公司总经理助理。现任本公司党委委员、副总经理。

**黄磷**：曾任本公司行政办公室主任，上海外高桥（集团）有限公司人力资源部副总经理；现任本公司董事会秘书、证券法务部总经理。

## 二、 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

### （一） 在股东单位任职情况

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务
舒榕斌	上海外高桥（集团）有限公司	党委书记、总经理
施伟民	上海外高桥（集团）有限公司	党委副书记
李云章	上海外高桥（集团）有限公司	党委委员、副总经理、工会主席
陈卫星	上海外高桥（集团）有限公司	党委委员、副总经理
姚忠	上海外高桥（集团）有限公司	党委委员、副总经理
瞿承康	上海国际集团资产管理有限公司	副总经理
朱军缨	上海东兴投资控股发展公司	董事长
林萍	上海外高桥（集团）有限公司	监事

### （二） 在其他单位任职情况

见公司董事、监事和高级管理人员最近 5 年的主要工作经历。

## 三、 董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	董事、监事的报酬由董事会提出方案后提交股东大会决定，高级管理人员的报酬由董事会决定。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	根据公司经营情况，并参照市场薪酬水平确定。
董事、监事和高级管理人员报酬的应付报酬情况	根据考核结果支付。

报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	公司 2013 年合计向公司董事、监事和高级管理人员支付报酬合计 377 万元（含离职人员）。
-----------------------------	---

四、 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
姚忠	董事	聘任	经 2012 年度股东大会选举，担任公司董事，任期至第七届董事会任期届满止。
朱军缨	监事	聘任	经 2013 年第一次临时股东大会选举，担任公司监事，任期至第七届监事会任期届满止。
周祝雄	监事	离任	因工作变动原因辞职
蒯振宪	总经济师	离任	因工作变动原因辞职

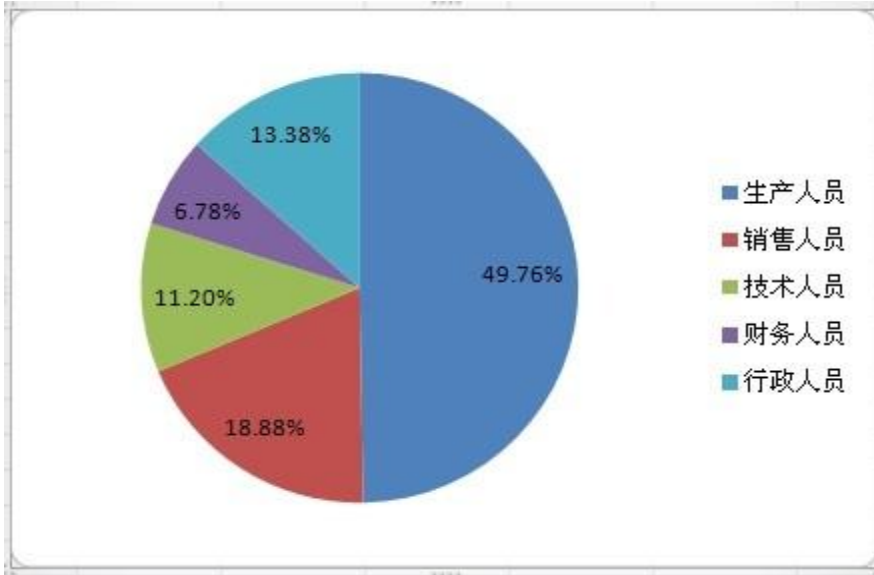
五、 母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

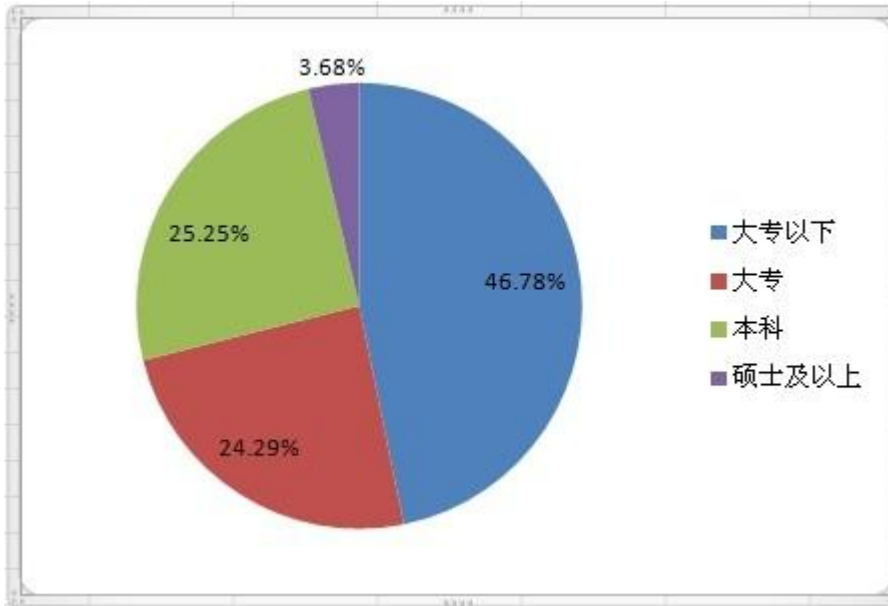
母公司在职员工的数量	67
主要子公司在职员工的数量	3,058
在职员工的数量合计	3,125
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	1,555
销售人员	590
技术人员	350
财务人员	212
行政人员	418
合计	3,125
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
大专以下	1,462
大专	759
本科	789
硕士及以上	115
合计	3,125

(二) 专业构成统计图：





(三) 教育程度统计图:



(四) 劳务外包情况

劳务外包的工时总数	1905 人
劳务外包支付的报酬总额	93981995

## 第八节 公司治理

### 一、 公司治理及内幕知情人登记管理等相关情况说明

公司根据《公司法》、《证券法》和相关法律、法规，以及《上市公司治理准则》的规范性文件的要求，以建立现代企业制度为目标，积极推动公司治理结构的优化，规范公司运作，以确保公司股东利益的最大化。

公司股东大会是公司的最高权力机构，董事会是公司的日常决策机构，下设战略委员会、薪酬与考核委员会、提名委员会、审计委员会等四个专门委员会。董事会向股东大会负责，对公司经营活动中的重大事项进行审议并做出决定，或提交股东大会审议。监事会是公司的监督机构，负责对公司董事、管理层的行为及公司的财务进行监督。公司总经理由董事会聘任，在董事会的领导下，全面负责公司的日常经营管理活动。

公司已建立了一系列较完善的内部制度，包括《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《独立董事工作制度》、《董事会审计委员会工作规则》、《董事会战略与发展委员会工作规则》、《董事会提名委员会工作规则》、《董事会薪酬与考核委员会工作规则》、《总经理工作细则》、《董事会秘书工作制度》、《信息披露管理制度》、《内幕信息知情人管理制度》、《外部信息使用人管理制度》等。

公司严格按照证监会、交易所及公司制度的规定，真实、准确、完整、及时地通过上海证券交易所、《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《香港商报》披露有关信息，并做好信息披露前的保密工作及重大事项的内幕知情人登记备案，着重落实对保护中小投资者利益的保护。

### 二、 股东大会情况简介

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2012 年度股东大会	2013 年 6 月 14 日	详见下文	以现投票方式表决通过	www.sse.com.cn	2013 年 6 月 15 日
2013 年第一次临时股东大会	2013 年 10 月 24 日	详见下文	以现场投票和网络投票相结合的方式表决通过	www.sse.com.cn	2013 年 10 月 25 日

(一) 2012 年度股东大会通过以下议案：

- 1、 审议 2012 年度董事会工作报告
- 2、 审议 2012 年度监事会工作报告
- 3、 审议关于 2012 年度财务决算和 2013 年度财务预算的议案
- 4、 审议关于 2012 年度利润分配预案的议案
- 5、 审议关于 2013 年度融资、担保和委托贷款计划的议案
- 6、 审议关于聘请 2013 年年报审计和内部控制审计会计师事务所的议案
- 7、 审议关于选举公司董事的议案
- 8、 审议关于启动森兰·外高桥商业商务区 D1-4 项目开发建设的议案

(二) 2013 年第一次临时股东大会通过以下议案：

- 1、 审议关于修改公司《募集资金管理办法》的议案
- 2、 审议关于修改公司章程的议案
- 3、 审议关于《上海外高桥保税区开发股份有限公司股东未来分红回报规划(2013 年至 2015 年)》的议案
- 4、 审议关于上海外高桥保税区开发股份有限公司符合非公开发行股票条件的议案
- 5、 审议关于上海外高桥保税区开发股份有限公司 2013 年度非公开发行股票方案的议案

- 6、审议关于上海外高桥保税区开发股份有限公司 2013 年度非公开发行股票预案（修订稿）的议案
- 7、审议关于非公开发行募集资金投资项目可行性研究报告的议案
- 8、审议关于前次募集资金使用情况报告的议案
- 9、审议关于提请股东大会授权董事会全权办理本次非公开发行股票相关事宜的议案
- 10、审议关于暂不收购上海新高桥开发有限公司 48.7% 股权的议案
- 11、审议关于认可《上海外高桥（集团）有限公司关于避免同业竞争承诺事项履行情况的说明》的议案
- 12、审议关于更换监事的议案
- 13、审议关于对森兰.外高桥商业商务区 D1-4、D04-04 项目合作开发进行授权的议案

### 三、 董事履行职责情况

#### (一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
舒榕斌	否	10	10	5	0	0	否	2
施伟民	否	10	10	5	0	0	否	1
李云章	否	10	8	5	2	0	否	1
陈卫星	否	10	9	4	1	0	否	1
姚忠	否	5	5	2	0	0	否	1
瞿承康	否	10	9	4	1	0	否	1
叶贵勋	是	10	10	5	0	0	否	1
陆禹平	是	10	10	5	0	0	否	2
罗伟德	是	10	10	5	0	0	否	2

年内召开董事会会议次数	10
其中：现场会议次数	5
通讯方式召开会议次数	5
现场结合通讯方式召开会议次数	0

#### (二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内，公司独立董事未对公司本年度的董事会议案及其他非董事会议案事项提出异议。

### 四、 董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议

报告期内，公司董事会下属专门委员会积极开展工作，认真履行职责，促进了公司各项经营活动的顺利开展。

董事会提名委员会就董事姚忠的任职资格进行了审核。

董事会审计委员会主要在监督及评估外部审计机构工作、指导内部审计工作、审阅上市公司财务报告、评估内部控制的有效性、协调管理层、内外部审计机构沟通、审议公司关联交易事项等各方面提出建议；尤其提议公司系统内建立统一的财务系统以加强财务管理工作的建议得到了公司的高度重视。

董事会薪酬与考核委员会开展了对公司经营管理层年度报酬方案的审议工作。

董事会战略与发展委员会于报告期内召开三次会议，实地考察了启东项目，审议了启东项

目公司委托借款事宜，听取了森兰开发项目十年财务规划情况汇报，根据公司所处的行业环境和市场形势，对公司的重大投资事项进行了审议，对公司的发展规划战略制定提出意见。

#### 五、 监事会发现公司存在风险的说明

报告期内，公司监事会对公司定期报告、财务状况、公司董事及高级管理人员执行职务、公司非公开发行股票等工作履行了监督职责。监事会认为：公司上述行为均严格按照《公司法》、《公司章程》及其有关法律法规规范运作，决策程序符合法律法规的要求，没有发生损害公司和股东权益的情况，监事会未发现存在风险的事项。

#### 六、 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

公司高级管理人员对董事会负责，由董事会实施考核评价。根据年度董事会审定的经营计划和指标作为考核目标，依照实际的完成情况进行年度考评和发放。公司尚未制定高级管理人员激励机制。

## 第九节 内部控制

### 一、 内部控制责任声明及内部控制制度建设情况

公司董事会及全体董事保证本报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对报告内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

建立健全并有效实施内部控制是公司董事会的责任；监事会对董事会建立与实施内部控制进行监督；经理层负责组织领导公司内部控制的日常运行。

公司内部控制的目的是：合理保证公司经营合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高公司的经营效率和效果，促进实现公司的发展战略。由于内部控制存在固有局限性，故仅能对达到上述目标提供合理保证。

内部控制制度建设情况详见 2013 年度内部控制自我评价报告。

内部控制自我评价报告详见上海证券交易所网站。

### 二、 内部控制审计报告的相关情况说明

公司聘请了天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2013 年度内部控制情况进行独立审计，会计师事务所出具的是标准无保留意见的内部控制审计报告。详细情况参见内部控制审计报告。

内部控制审计报告详见上海证券交易所网站。

### 三、 年度报告重大差错责任追究制度及相关执行情况说明

根据公司《信息披露事务管理制度》规定，由于有关人员的失职，导致信息披露违规，将追究个人责任。中国证监会、上海证券交易所等证券监管部门另有处分的可以合并处罚。信息披露过程中涉嫌违法的，按《证券法》相关规定进行处罚。

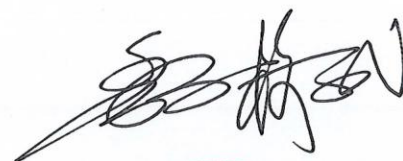
报告期内，公司未出现年报信息披露重大差错。

## 第十节 财务会计报告

(附后)

## 第十一节 备查文件目录

- (一) 上海外高桥保税区开发股份有限公司 2013 年度财务报表
- (二) 上海外高桥保税区开发股份有限公司 2013 年度审计报告
- (三) 上海外高桥保税区开发股份有限公司 2013 年内控制审计报告
- (四) 上海外高桥保税区开发股份有限公司 2013 年度内部控制自我评价报告
- (五) 报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿



董事长：舒榕斌  
上海外高桥保税区开发股份有限公司  
2014 年 4 月 28 日



上海外高桥保税区开发股份有限公司  
合并资产负债表  
2013年12月31日  
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)



资 产	期末余额	期初余额
流动资产:		
货币资金	4,125,528,030.57	5,243,811,340.84
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	2,062.52	1,290.10
应收票据	-	23,073,972.32
应收账款	363,181,065.81	416,435,034.74
预付款项	174,461,132.57	185,903,602.85
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	11,581,627.49	986,502.39
其他应收款	133,859,777.78	168,956,356.70
买入返售金融资产		
存货	9,949,145,950.50	9,987,264,518.53
一年内到期的非流动资产	-	-
其他流动资产	-	-
流动资产合计	14,757,759,647.24	16,032,432,618.47
非流动资产:		
发放贷款及垫款		
可供出售金融资产	605,157,421.02	556,804,178.38
持有至到期投资	-	-
长期应收款	374,048,000.00	109,315,604.74
长期股权投资	524,285,982.79	540,479,740.83
投资性房地产	7,635,490,074.67	6,189,333,355.54
固定资产	911,270,161.71	921,742,580.26
在建工程	10,496,675.26	20,044,907.67
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	90,502,172.04	70,342,593.13
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	91,111,239.47	68,584,498.61
递延所得税资产	2,465,000.00	2,596,941.86
其他非流动资产	-	-
非流动资产合计	10,244,826,726.96	8,479,244,401.02
资产总计	25,002,586,374.20	24,511,677,019.49

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

*(Handwritten signatures in blue ink)*

上海外高桥保税区开发股份有限公司

合并资产负债表（续）

2013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（或股东权益）	期末余额	期初余额
流动负债：		
短期借款	11,354,877,317.37	11,006,894,490.89
向中央银行借款		
交易性金融负债	-	-
应付票据	20,613,118.81	19,344,169.20
应付账款	778,111,306.88	710,992,034.79
预收款项	1,549,148,311.50	2,274,440,697.69
卖出回购金融资产款		
应付职工薪酬	30,903,739.64	35,842,680.50
应交税费	853,348,734.40	732,433,628.82
应付利息	37,301,458.49	31,233,620.83
应付股利	4,529,955.73	3,441,795.76
其他应付款	828,699,150.07	666,952,788.01
一年内到期的非流动负债	1,515,200,000.00	723,300,000.00
其他流动负债	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>16,972,733,092.89</b>	<b>16,204,875,906.49</b>
非流动负债：		
长期借款	1,434,708,943.00	1,229,045,495.97
应付债券	-	-
长期应付款	595,966,355.73	1,511,523,886.72
专项应付款	25,532,074.11	30,129,726.66
预计负债	16,200,000.00	-
递延所得税负债	135,206,819.68	121,142,438.07
其他非流动负债	55,964,114.92	51,419,354.84
<b>非流动负债合计</b>	<b>2,263,578,307.44</b>	<b>2,943,260,902.26</b>
<b>负债合计</b>	<b>19,236,311,400.33</b>	<b>19,148,136,808.75</b>
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,010,780,943.00	1,010,780,943.00
资本公积	1,711,311,875.09	1,669,825,830.53
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	445,185,842.26	408,429,207.04
一般风险准备		
未分配利润	2,240,107,106.22	1,873,859,191.59
外币报表折算差额	-11,307,555.34	-9,947,061.62
归属于母公司所有者权益合计	5,396,078,211.23	4,952,948,110.54
少数股东权益	370,196,762.64	410,592,100.20
<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>	<b>5,766,274,973.87</b>	<b>5,363,540,210.74</b>
<b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b>	<b>25,002,586,374.20</b>	<b>24,511,677,019.49</b>

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



上海外高桥保税区开发股份有限公司

合并利润表

2013年1-12月

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	7,060,623,307.70	7,304,337,453.28
其中: 营业收入	7,060,623,307.70	7,304,337,453.28
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	6,369,444,202.61	6,794,093,022.90
其中: 营业成本	5,001,999,262.23	5,594,290,366.46
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
保单红利支出		
分保费用		
营业税金及附加	599,540,499.77	362,119,747.10
销售费用	174,094,230.61	181,373,368.97
管理费用	334,953,351.47	318,436,994.18
财务费用	259,018,602.96	328,565,293.51
资产减值损失	-161,744.43	9,307,252.68
加: 公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	823.68	141.91
投资收益(损失以“-”号填列)	62,780,602.78	88,868,004.70
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		
汇兑收益(损失以“-”号填列)		
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	753,960,531.55	599,112,576.99
加: 营业外收入	40,962,009.46	20,713,500.67
减: 营业外支出	52,872,734.96	1,078,279.11
其中: 非流动资产处置损失		
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	742,049,806.05	618,747,798.55
减: 所得税费用	157,502,060.45	113,770,497.11
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	584,547,745.60	504,977,301.44
其中: 被合并方在合并前实现的净利润		
归属于母公司所有者的净利润	544,513,881.87	440,679,561.15
少数股东损益	40,033,863.73	64,297,740.29
六、每股收益:		
(一) 基本每股收益	0.54	0.44
(二) 稀释每股收益	0.54	0.44
七、其他综合收益	34,904,438.25	51,451,550.77
八、综合收益总额	619,452,183.85	556,428,852.21
归属于母公司所有者的综合收益总额	579,418,320.12	492,131,111.92
归属于少数股东的综合收益总额	40,033,863.73	64,297,740.29

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

上海外高桥保税区开发股份有限公司  
合并现金流量表  
2013年1-12月  
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	6,772,733,325.67	9,730,738,902.19
收到的税费返还	295,980,458.78	304,976,885.91
收到其他与经营活动有关的现金	370,812,653.67	403,651,388.81
经营活动现金流入小计	7,439,526,438.12	10,439,367,176.91
购买商品、接受劳务支付的现金	6,665,781,178.81	6,865,656,462.40
支付给职工以及为职工支付的现金	481,965,510.72	465,204,732.73
支付的各项税费	685,586,414.35	446,341,673.55
支付其他与经营活动有关的现金	193,914,964.94	327,649,509.88
经营活动现金流出小计	8,027,248,068.82	8,104,852,378.56
经营活动产生的现金流量净额	-587,721,630.70	2,334,514,798.35
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>		
收回投资收到的现金	38,054,700.00	48,667,001.44
取得投资收益所收到的现金	43,231,079.75	27,823,494.92
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	3,699,082.85	1,770,332.84
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	46,007,961.95
收到其他与投资活动有关的现金	780,530.88	-
投资活动现金流入小计	85,765,393.48	124,268,791.15
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	68,304,556.68	86,144,530.66
投资支付的现金	77,325,408.30	219,793,588.04
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	145,629,964.98	305,938,118.70
投资活动产生的现金流量净额	-59,864,571.50	-181,669,327.55
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>		
吸收投资收到的现金	24,000,000.00	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-
取得借款收到的现金	14,455,398,461.42	17,964,542,685.15
发行债券收到的现金	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	7,996,998,638.17	5,568,655,799.86
筹资活动现金流入小计	22,476,397,099.59	23,533,198,485.01
偿还债务支付的现金	13,959,852,187.91	19,317,605,130.43
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	932,382,278.86	1,055,281,583.96
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	7,224,733,505.11	4,752,584,323.22
筹资活动现金流出小计	22,116,967,971.88	25,125,471,037.61
筹资活动产生的现金流量净额	359,429,127.71	-1,592,272,552.60
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	-1,924,653.78	-1,150,283.42
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	-290,081,728.27	559,422,634.78
加：年初现金及现金等价物余额	1,602,714,404.14	1,043,291,769.36
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	1,312,632,675.87	1,602,714,404.14

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

上海外高桥保税区开发股份有限公司 2013 年年度报告

上海外高桥保税区开发股份有限公司

合并所有者权益变动表

2013年1-12月

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	1,010,780,943.00	1,669,825,830.53			408,429,207.04		1,873,859,191.59	-9,947,061.62	410,592,100.20	5,363,540,210.74
加: 会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	1,010,780,943.00	1,669,825,830.53	-	-	408,429,207.04	-	1,873,859,191.59	-9,947,061.62	410,592,100.20	5,363,540,210.74
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	41,486,044.56	-	-	36,756,635.22	-	366,247,914.63	-1,360,493.72	-40,395,337.56	402,734,763.13
(一) 净利润							544,513,881.87		40,033,863.73	584,547,745.60
(二) 其他综合收益		36,264,931.97						-1,360,493.72		34,904,438.25
上述(一)和(二)小计	-	36,264,931.97	-	-	-	-	544,513,881.87	-1,360,493.72	40,033,863.73	619,452,183.85
(三) 所有者投入和减少资本	-	5,221,112.59	-	-	-	-	-	-	-35,338,497.50	-30,117,384.91
1. 所有者投入资本									-35,338,497.50	-35,338,497.50
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他		5,221,112.59								5,221,112.59
(四) 利润分配	-	-	-	-	36,756,635.22	-	-178,265,967.24	-	-45,090,703.79	-186,600,035.81
1. 提取盈余公积					36,756,635.22		-36,756,635.22			
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者(或股东)的分配										
4. 其他							-141,509,332.02		-45,090,703.79	-186,600,035.81
(五) 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										
(六) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
四、期末余额	1,010,780,943.00	1,711,311,875.09	-	-	445,185,842.26	-	2,240,107,106.22	-11,307,555.34	370,196,762.64	5,766,274,973.87

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

上海外高桥保税区开发股份有限公司 2013 年年度报告

上海外高桥保税区开发股份有限公司  
合并所有者权益变动表（续）  
2013年1-12月

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	上年同期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	盈余公积	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	1,010,780,943.00	1,699,381,501.67	-	-	377,651,293.40	-	1,565,035,638.38	-9,834,645.88	603,632,130.93	5,246,646,861.50
加：会计政策变更										-
前期差错更正										-
其他										-
二、本年初余额	1,010,780,943.00	1,699,381,501.67	-	-	377,651,293.40	-	1,565,035,638.38	-9,834,645.88	603,632,130.93	5,246,646,861.50
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-29,555,671.14	-	-	30,777,913.64	-	308,823,553.21	-112,415.74	-193,040,030.73	116,893,349.24
（一）净利润							440,679,561.15		64,297,740.29	504,977,301.44
（二）其他综合收益		51,563,966.51						-112,415.74		51,451,550.77
上述（一）和（二）小计	-	51,563,966.51	-	-	-	-	440,679,561.15	-112,415.74	64,297,740.29	556,428,852.21
（三）所有者投入和减少资本	-	-81,119,637.65	-	-	-	-	-	-	-167,084,366.47	-248,204,004.12
1. 所有者投入资本									-167,357,172.75	-167,357,172.75
2. 股份支付计入所有者权益的金额										-
3. 其他		-81,119,637.65							272,806.28	-80,846,831.37
（四）利润分配	-	-	-	-	30,777,913.64	-	-131,856,007.94	-	-90,253,404.55	-191,331,498.85
1. 提取盈余公积					30,777,913.64		-30,777,913.64			-
2. 提取一般风险准备										-
3. 对所有者（或股东）的分配							-101,078,094.30		-90,253,404.55	-191,331,498.85
4. 其他										-
（五）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										-
（六）专项储备										-
1. 本期提取										-
2. 本期使用										-
四、期末余额	1,010,780,943.00	1,669,825,830.53	-	-	408,429,207.04	-	1,873,859,191.59	-9,947,061.62	410,592,100.20	5,363,540,210.74

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

上海外高桥保税区开发股份有限公司  
 资产负债表  
 2013年12月31日  
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资 产	期末余额	期初余额
流动资产:		
货币资金	125,755,143.73	354,363,902.27
交易性金融资产	-	-
应收票据	-	-
应收账款	8,630,040.04	13,724,749.20
预付款项	9,074,295.00	6,727,564.00
应收利息	7,239,246.58	7,355,346.13
应收股利	-	-
其他应收款	520,541,078.77	444,828,962.11
存货	4,990,054,147.57	5,555,080,332.21
一年内到期的非流动资产	435,500,000.00	-
其他流动资产	80,000,000.00	120,000,000.00
<b>流动资产合计</b>	<b>6,176,793,951.69</b>	<b>6,502,080,855.92</b>
非流动资产:		
可供出售金融资产	508,358,649.22	460,966,969.44
持有至到期投资	-	-
长期应收款	374,048,000.00	544,815,604.74
长期股权投资	2,671,762,042.93	2,672,463,148.01
投资性房地产	1,341,698,857.31	655,868,468.11
固定资产	175,219,452.74	167,860,980.18
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	31,712,974.49	32,299,475.57
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	-	-
递延所得税资产	2,465,000.00	2,596,941.86
其他非流动资产	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>5,105,264,976.69</b>	<b>4,536,871,587.91</b>
<b>资产总计</b>	<b>11,282,058,928.38</b>	<b>11,038,952,443.83</b>

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

上海外高桥保税区开发股份有限公司

资产负债表(续)

2013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(或股东权益)	期末余额	期初余额
流动负债:		
短期借款	3,497,800,000.00	2,877,800,000.00
交易性金融负债	-	-
应付票据	-	-
应付账款	368,053,156.02	227,414,257.24
预收款项	563,818,025.25	1,598,431,795.54
应付职工薪酬	7,012,264.56	8,797,443.23
应交税费	783,335,372.36	611,435,271.15
应付利息	21,390,920.43	20,283,659.32
应付股利	-	-
其他应付款	106,588,838.31	69,286,271.87
一年内到期的非流动负债	1,320,000,000.00	145,000,000.00
其他流动负债	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>6,667,998,576.93</b>	<b>5,558,448,698.35</b>
非流动负债:		
长期借款	169,713,756.00	461,083,050.00
应付债券	-	-
长期应付款	-	850,000,000.00
专项应付款	-	-
预计负债	-	-
递延所得税负债	108,771,818.47	96,923,898.52
其他非流动负债	1,477,200.00	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>279,962,774.47</b>	<b>1,408,006,948.52</b>
<b>负债合计</b>	<b>6,947,961,351.40</b>	<b>6,966,455,646.87</b>
所有者权益(或股东权益):		
实收资本(或股本)	1,010,780,943.00	1,010,780,943.00
资本公积	2,164,188,026.20	2,128,644,266.37
减:库存股		
专项储备		
盈余公积	330,137,210.76	293,380,575.54
一般风险准备		
未分配利润	828,991,397.02	639,691,012.05
<b>所有者权益(或股东权益)合计</b>	<b>4,334,097,576.98</b>	<b>4,072,496,796.96</b>
<b>负债和所有者权益(或股东权益)总计</b>	<b>11,282,058,928.38</b>	<b>11,038,952,443.83</b>

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

上海外高桥保税区开发股份有限公司  
 利润表  
 2013年1-12月  
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	本期金额	上期金额
一、营业收入	1,677,015,906.36	780,366,745.68
减: 营业成本	670,662,559.99	357,668,723.40
营业税金及附加	489,262,932.10	204,780,212.77
销售费用	7,889,093.00	6,871,356.46
管理费用	40,814,957.33	32,701,550.38
财务费用	39,446,275.17	139,362,813.36
资产减值损失	130,168,540.43	25,148,666.27
加: 公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)	-	-
投资收益 (损失以“-”号填列)	132,610,138.24	269,347,102.29
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		
二、营业利润 (亏损以“-”号填列)	431,381,686.58	283,180,525.33
加: 营业外收入	176,146.76	215,627.78
减: 营业外支出	202,965.39	27,314.90
其中: 非流动资产处置损失		
三、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)	431,354,867.95	283,368,838.21
减: 所得税费用	63,788,515.74	-24,410,298.14
四、净利润 (净亏损以“-”号填列)	367,566,352.21	307,779,136.35
五、每股收益:		
(一) 基本每股收益		
(二) 稀释每股收益		
六、其他综合收益	35,543,759.83	55,235,641.41
七、综合收益总额	403,110,112.04	363,014,777.76

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

上海外高桥保税区开发股份有限公司  
 现金流量表  
 2013年1-12月  
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	796,531,672.23	2,670,809,860.86
收到的税费返还	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	153,253,379.51	321,744,477.38
经营活动现金流入小计	949,785,051.74	2,992,554,338.24
购买商品、接受劳务支付的现金	867,409,335.00	1,052,166,734.40
支付给职工以及为职工支付的现金	24,309,331.60	22,549,028.34
支付的各项税费	388,802,230.42	52,106,881.96
支付其他与经营活动有关的现金	195,709,841.26	152,654,031.15
经营活动现金流出小计	1,476,230,738.28	1,279,476,675.85
经营活动产生的现金流量净额	-526,445,686.54	1,713,077,662.39
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>		
收回投资收到的现金	-	13,167,001.44
取得投资收益所收到的现金	129,785,134.22	256,143,984.98
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	402,538.51	286,159.29
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	130,187,672.73	269,597,145.71
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	7,574,526.00	4,763,180.00
投资支付的现金	56,000,000.00	179,293,588.04
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	63,574,526.00	184,056,768.04
投资活动产生的现金流量净额	66,613,146.73	85,540,377.67
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>		
吸收投资收到的现金	-	-
取得借款收到的现金	3,756,430,706.00	5,753,383,050.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流入小计	3,756,430,706.00	5,753,383,050.00
偿还债务支付的现金	3,102,800,000.00	6,815,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	422,695,636.06	438,271,345.84
支付其他与筹资活动有关的现金	53,866.37	8,103,604.30
筹资活动现金流出小计	3,525,549,502.43	7,261,374,950.14
筹资活动产生的现金流量净额	230,881,203.57	-1,507,991,900.14
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	288,711.33	146,534.59
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	-228,662,624.91	290,772,674.51
加: 年初现金及现金等价物余额	347,300,554.55	56,527,880.08
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	118,637,929.64	347,300,554.59

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



上海外高桥保税区开发股份有限公司

所有者权益变动表

2013年1-12月

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	本期金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	1,010,780,943.00	2,128,644,266.37			293,380,575.54		639,691,012.05	4,072,496,796.96
加: 会计政策变更								-
前期差错更正								-
其他								-
二、本年初余额	1,010,780,943.00	2,128,644,266.37	-	-	293,380,575.54	-	639,691,012.05	4,072,496,796.96
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	35,543,759.83	-	-	36,756,635.22	-	189,300,384.97	261,600,780.02
(一) 净利润							367,566,352.21	367,566,352.21
(二) 其他综合收益		35,543,759.83						35,543,759.83
上述(一)和(二)小计	-	35,543,759.83	-	-	-	-	367,566,352.21	403,110,112.04
(三) 所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 所有者投入资本								-
2. 股份支付计入所有者权益的金额								-
3. 其他								-
(四) 利润分配	-	-	-	-	36,756,635.22	-	-178,265,967.24	-141,509,332.02
1. 提取盈余公积					36,756,635.22		-36,756,635.22	-
2. 提取一般风险准备								-
3. 对所有者(或股东)的分配							-141,509,332.02	-141,509,332.02
4. 其他								-
(五) 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								-
(六) 专项储备								-
1. 本期提取								-
2. 本期使用								-
四、期末余额	1,010,780,943.00	2,164,188,026.20	-	-	330,137,210.76	-	828,991,397.02	4,334,097,576.98

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

上海外高桥保税区开发股份有限公司

所有者权益变动表（续）

2013年1-12月

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	上年同期金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	1,010,780,943.00	2,073,408,624.96			262,602,661.90		463,767,883.64	3,810,560,113.50
加：会计政策变更								-
前期差错更正								-
其他								-
二、本年初余额	1,010,780,943.00	2,073,408,624.96	-	-	262,602,661.90	-	463,767,883.64	3,810,560,113.50
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	55,235,641.41	-	-	30,777,913.64	-	175,923,128.41	261,936,683.46
（一）净利润							307,779,136.35	307,779,136.35
（二）其他综合收益		55,235,641.41						55,235,641.41
上述（一）和（二）小计	-	55,235,641.41	-	-	-	-	307,779,136.35	363,014,777.76
（三）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 所有者投入资本								-
2. 股份支付计入所有者权益的金额								-
3. 其他								-
（四）利润分配	-	-	-	-	30,777,913.64	-	-131,856,007.94	-101,078,094.30
1. 提取盈余公积					30,777,913.64		-30,777,913.64	-
2. 提取一般风险准备								-
3. 对所有者（或股东）的分配							-101,078,094.30	-101,078,094.30
4. 其他								-
（五）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								-
（六）专项储备								-
1. 本期提取								-
2. 本期使用								-
四、期末余额	1,010,780,943.00	2,128,644,266.37	-	-	293,380,575.54	-	639,691,012.05	4,072,496,796.96

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 上海外高桥保税区开发股份有限公司

## 2013 年度财务报表附注

(除另有注明外, 所有金额均以人民币元为货币单位)

### 一、公司的基本情况

上海外高桥保税区开发股份有限公司(以下简称“外高桥股份”、“公司”或“本公司”)于 1992 年 5 月 19 日经上海市建设委员会以“沪建经(92)第 435 号”文批准由上海市外高桥保税区开发公司改制而成。1992 年 5 月 28 日, 经中国人民银行上海分行以沪人金股字(92)第 37 号文批准, 公司向社会公众公开发行境内上市内资股(A 股)股票并上市交易。1992 年 8 月 14 日由国家工商行政管理局颁发企业法人营业执照。公司原注册资本为 28,000 万元, 经 1993 年 7 月实施发行 8,500 万股外资股(B 股)、1994 年 5 月实施每 10 股送 5 股、1994 年 9 月实施每 10 股配 3 股新股且内资股每 10 股再转配 17 股新股、1999 年 6 月实施每 10 股送 1 股、2001 年 6 月实施每 10 股送 1 股后, 公司注册资本变更为 74,505.75 万元, 该注册资本已经大华会计师事务所有限公司验证并出具“华业字(2001)第 992 号”验资报告。

2006 年 1 月 13 日, 公司的股权分置改革方案获得通过, 以 2006 年 2 月 14 日为股改股份变更登记日, 并于 2006 年 2 月 16 日对流通 A 股股东实施每 10 股送 3.8 股的对价方案, 对价股份于当日上市流通。同时公司的总股本全部变更为流通股。

根据公司 2008 年度第一次临时股东大会决议及 2008 年 12 月经中国证券监督管理委员会以“证监许可[2008]1309 号”文批准, 公司向上海外高桥(集团)有限公司定向发行 214,919,116 股普通股、向上海东兴投资控股发展公司定向发行 50,804,327 股普通股。发行后, 公司股份总数变更为 1,010,780,943 股, 注册资本变更为人民币 101,078.0943 万元, 并于 2009 年 3 月 5 日由上海市工商行政管理局换发法人营业执照, 且该注册资本业经立信会计师事务所有限公司验证并出具信会师报字(2008)第 12153 号验资报告。

2013 年度, 上海外高桥(集团)有限公司的全资子公司鑫益(香港)投资有限公司增持本公司 1,203,255 股无限售条件流通股, 上海外高桥(集团)有限公司减持本公司 30,000,000 股无限售条件流通股, 截至 2013 年 12 月 31 日, 上海外高桥(集团)有限公司及鑫益(香港)投资有限公司合计持有外高桥股份 609,050,756 股(其中 A 股 602,127,116 股, B 股 6,923,640 股)。

截至 2013 年 12 月 31 日, 上海外高桥(集团)有限公司持有本公司的 602,127,116 股有限售条件流通股全部上市, 公司总股本 1,010,780,943 股均为无限售条件流通股。

公司最终控制方为上海外高桥(集团)有限公司, 系由上海市浦东新区国有资产监督管理委员会独资组建的有限责任公司。

公司注册地址：上海市浦东新区杨高北路 889 号，营业执照注册号 310000400104677，法定代表人：舒榕斌，注册资本：人民币 101,078.0943 万元。

公司的经营范围：合法取得地块内的房地产经营开发，保税区内转口贸易、保税仓储、国际货运代理业务、外商投资项目的咨询代理、国际经贸咨询、承办海运进出口货物的国际运输代理业务，包括：揽货、仓储、中转、集装箱拼装拆箱、结算运杂费、报关、报验、保险、相关的短途运输服务及咨询业务（涉及行政许可的凭许可证经营）。

## 二、遵循企业会计准则的声明

本公司基于下述编制基础编制的财务报表符合财政部2006年2月15日颁布的《企业会计准则》的要求，真实完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

## 三、财务报表的编制基础

本财务报表以公司持续经营假设为基础，根据实际发生的交易事项，按照财政部2006年2月15日颁布的《企业会计准则》及其应用指南的有关规定，并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

## 四、重要会计政策、会计估计

### （一）会计年度

本公司的会计年度从公历1月1日至12月31日止。

### （二）记账本位币

本公司采用人民币作为记账本位币。

### （三）记账基础和计价原则（计量属性）

本公司采用借贷记账法，以权责发生制为记账基础，以历史成本计量为主。以公允价值计量且其变动记入当期损益的金融资产和金融负债、可供出售金融资产和衍生金融工具等以公允价值计量；采购时超过正常信用条件延期支付的存货、固定资产等，以购买价款的现值计量；发生减值损失的存货以可变现净值计量，其他减值资产按可收回金额（公允价值与现值孰高）计量；盘盈资产等按重置成本计量。

本报告期各财务报表项目会计计量属性未发生变化。

#### （四）外币业务的核算方法及折算方法

##### 1、外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率或近似汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

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。

##### 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。

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。

#### （五）现金及现金等价物的确定标准

现金流量表的现金指企业库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物指持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

#### （六）金融资产和金融负债核算方法

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

管理层按照取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将其划分为：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；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资本公积(其他资本公积)。

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。

#### 6、金融资产（不含应收款项）减值准备计提

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。

公司对可供出售金融资产的公允价值下跌“严重”的标准为：期末公允价值相对于成本的下跌幅度已达到或超过 50%；公允价值下跌“非暂时性”的标准为：连续 12 个月出现下跌；投资成本的计算方法为：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投资成本；持续下跌期间的确定依据为：连续下跌或在下跌趋势持续期间反弹上扬幅度低于 20%，反弹持续时间未超过 6 个月的均作为持续下跌期间。

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，不得通过损益转回。

(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。

### (七) 应收款项坏账准备

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：

单项金额重大的具体标准为：期末余额500万元以上的款项。

单项金额重大应收款项坏账准备的计提方法：

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。

2、按组合计提坏账准备应收款项：

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
半年以内	不计提	不计提
半年-1年	10	10
1-2年	10	10
2-3年	60	60
3-4年	60	60
4-5年	60	60
5年以上	100	100



### 3、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项：

单项计提坏账准备的理由：期末对于账龄较长但金额不属于重大的应收款项，或属于特定对象的应收款项等，单独进行减值测试，如有客观证据表明其发生了减值，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备。

## （八）存货

### 1、存货的分类

存货分类为：开发成本、开发产品、商品房、库存商品、原材料、低值易耗品、工程施工、代建工程等。

### 2、发出存货的计价方法

原材料发出时的成本按加权平均法核算。

### 3、存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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。

库存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。

期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。

### 4、存货的盘存制度

采用永续盘存制。

### 5、低值易耗品的摊销方法

低值易耗品采用一次转销法。

### 6、房地产开发的核算方法

开发成本包含土地使用权及动迁费用、建安成本、资本化利息及其他直接开发费用。

开发用土地在取得及投入开发建设时，记入“开发成本”。在开发建设过程中发生的土地

征用及拆迁补偿费、前期工程费、基础设施费和配套设施费等，属于直接费用的，直接计入“开发成本”；需在各地块间分摊的间接费用，按土地受益面积分摊计入。不符合资本化条件的间接费用，于实际发生时直接计入当期营业成本。在转让土地结转土地开发成本时，对于尚未支付的开发成本，按照对工程预算成本的最佳估计予以计提，待未来实际发生时冲减相关计提的项目。

房屋在建造过程中，发生的前期费用、建安工程费、市政基础设施费、公共配套设施费、装潢工程费等，属于直接费用的，以工程项目为对象归集，直接计入“开发成本”；需在各工程项目间分摊的间接费用，按各项目受益面积分摊计入。

开发成本在完成竣工并取得相应证明后，如物业计划作出租用途，则将其成本转入投资性房地产；如物业计划作出售用途，则将其成本转入开发产品。

其中：森兰·外高桥项目土地开发成本的分摊方法实行二次分摊法。即：第一步：将土地开发总成本按“可售房屋的占地面积”分摊至商业、住宅区域应承担的成本额；第二步：再将商业、住宅区域应承担的成本额按“可售房屋的建筑面积”分摊至单位成本。其中：住宅区域还将应承担的成本额按该区域“可售房屋的占地面积”分摊原则分配至一类住宅用地和非一类住宅用地应承担的成本额，再分别按上述土地性质计算的应承担的成本额按各区域内的“可售房屋的建筑面积”分摊原则分摊土地单位成本。

开发产品为从开发成本转入的计划作出售用途之物业，开发产品于房地产销售确认时计入当期损益。

商品房为购入的已完工物业，取得时按实际成本入账，出售时，按个别认定法核算成本并计入当期损益。

## **（九）长期股权投资**

### **1、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。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。分步实现同一控制下企业合并的，应当以持股比例计算的合并日应享有被合并方账面所有者权益份额作为该项投资的初始投资成本。初始投资成本与其原长期股权投资账面价值加上合并日取得进一步股份新支付对价的公允价值之和的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，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。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。购买方为企业合并而发生的审计、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，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本。本公司将合并协议约定的或有对价作为企业合并转移对价的一部分，按照其在购买日的公允价值计入企业合并成本。

## （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、后续计量及损益确认

### （1）后续计量

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。

对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且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，采用成本法核算。

对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。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。

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）。

## （2）损益确认

成本法下，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投资收益。

权益法下，在被投资单位账面净利润的基础上考虑：被投资单位与本公司采用的会计政策及会计期间不一致，按本公司的会计政策及会计期间对被投资单位财务报表进行调整；以取得投资时被投资单位固定资产、无形资产的公允价值为基础计提的折旧额或摊销额以及有关资产减值准备金额等对被投资单位净利润的影响；对本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易予以抵销等事项的适当调整后，确认应享有或应负担被投资单位的净利润或净亏损。

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。

在持有投资期间，被投资单位能够提供合并财务报表的，应当以合并财务报表中的净利润和其他权益变动为基础进行核算。

### 3、确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指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。投资企业与其他方对被投资单位实施共同控制的，被投资单位为其合营企业。

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。投资企业能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为其联营企业。

### 4、减值测试方法及减值准备计提方法

重大影响以下的、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。

除因企业合并形成的商誉以外的存在减值迹象的其他长期股权投资，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。

## （十）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—出租用建筑物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执行。

公司对存在减值迹象的，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。

投资性房地产减值损失一经确认，不再转回。

## （十一）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、各类固定资产的折旧方法

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。

融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋、建筑物			
其中：框架结构—高层	45	5	2.11
框架结构—多层	35	5	2.71
框、钢混合结构—多层	30	5	3.17
钢结构—单层	20	5	4.75

类别	折旧年限 (年)	残值率 (%)	年折旧率 (%)
通用机器设备	10	5	9.50
专用机械设备	6-10	5	9.5-15.83
运输工具	5	5	19.00
办公及其他设备	5	5	19.00
固定资产装修	5		20.00

### 3、固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

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

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

固定资产减值损失确认后，减值固定资产的折旧在未来期间作相应调整，以使该固定资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的固定资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项固定资产可能发生减值的，企业以单项固定资产为基础估计其可收回金额。企业难以对单项固定资产的可收回金额进行估计的，以该固定资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

### 4、融资租入固定资产的认定依据、计价方法

公司与租赁方所签订的租赁协议条款中规定了下列条件之一的，确认为融资租入资产：

- (1) 租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司；
- (2) 公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；
- (3) 租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；
- (4) 租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。

公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费。

## （十二）在建工程

### 1、在建工程的类别

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。

### 3、在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

在建工程存在减值迹象的，估计其可收回金额。有迹象表明一项在建工程可能发生减值的，企业以单项在建工程为基础估计其可收回金额。企业难以对单项在建工程的可收回金额进行估计的，以该在建工程所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

可收回金额根据在建工程的公允价值减去处置费用后的净额与在建工程预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当在建工程的可收回金额低于其账面价值的，将在建工程的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为在建工程减值损失，计入当期损益，同时计提相应的在建工程减值准备。

在建工程的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

## （十三）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。

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。

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

## (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(年)	依据
土地使用权	50-70	土地使用权限
软件	5	该类资产预计寿命

每期末，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，本期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。

### 3、公司无使用寿命不确定的无形资产。

### 4、无形资产减值准备的计提

对于使用寿命确定的无形资产，如有明显减值迹象的，期末进行减值测试。

对无形资产进行减值测试，估计其可收回金额。有迹象表明一项无形资产可能发生减值的，公司以单项无形资产为基础估计其可收回金额。公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该无形资产所属的资产组为基础确定无形资产组的可收回金额。

可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

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

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

无形资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。



#### **（十四）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

预付经营租入固定资产的租金，按租赁合同规定的期限平均摊销。

经营租赁方式租入的固定资产改良支出，按剩余租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期限平均摊销。

#### **（十五）附回购条件的资产转让**

公司销售产品或转让其他资产时，与购买方签订了所销售的产品或转让资产回购协议，根据协议条款判断销售商品是否满足收入确认条件。如售后回购属于融资交易，则在交付产品或资产时，本公司不确认销售收入。回购价款大于销售价款的差额，在回购期间按期计提利息，计入财务费用。

#### **（十六）预计负债的核算方法**

本公司涉及诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项时，如该等事项很可能需要未来以交付资产或提供劳务、其金额能够可靠计量的，确认为预计负债。

##### 1、预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

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

##### 2、预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最

佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

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

## （十七）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（按每月月末平均）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。

### （十八）收入确认核算

#### 1、销售商品收入确认时间的具体判断标准

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

#### 2、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、按完工百分比法确认提供劳务的收入和建造合同收入的依据和方法

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。

#### 4、房地产收入确认时间的具体判断标准

##### (1) 土地销售收入

转让、销售土地, 在签订有关转让和销售合同、已将土地移交给买方、取得交地证明, 并且符合前述“销售商品收入”时, 确认营业收入的实现。

##### (2) 房地产销售收入

转让、销售商品房和商业用房, 在签订有关转让和销售合同、已将商品房移交给买方、经业主方验收并签署验收证明, 并且符合前述“销售商品收入”时, 确认营业收入的实现。

##### (3) 出租物业收入

具有承租人认可的租赁合同、协议或其他结算通知书、履行了合同规定的义务, 且价款已经取得或确信可以取得、出租投资性房地产成本能够可靠地计量。

### (十九) 政府补助的核算方法

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。

与购建固定资产、无形资产等长期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, 用于补偿企业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; 用于补偿企业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) 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。

## **（二十一）经营租赁**

### 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。

## **（二十二）关联方**

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制的，构成关联方。关联方可为个人或企业。仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业，不构成本公司的关联方。

本公司的关联方包括但不限于：

- 1、本公司的母公司；
- 2、本公司的子公司；
- 3、与本公司受同一母公司控制的其他企业；
- 4、对本公司实施共同控制的投资方；
- 5、对本公司施加重大影响的投资方；
- 6、本公司的合营企业，包括合营企业的子公司；
- 7、本公司的联营企业，包括联营企业的子公司；

8、本公司的主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员；

9、本公司或其母公司的关键管理人员及与其关系密切的家庭成员；

10、本公司的主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制的其他企业。

## 五、企业合并及合并财务报表

本节下列表式数据中的金额单位，除非特别注明外均为人民币万元。

### （一）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

#### 1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在一次交易取得或通过多次交易分步实现同一控制下企业合并，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。公司取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

#### 2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在购买日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；如果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，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并，应按以下顺序处理：

（1）对长期股权投资的账面余额进行调整。购买方应当以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，应当在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益转入当期投资收益。

（2）比较达到企业合并时每一单项交易的成本与交易时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值的份额，确定每一单项交易应予确认的商誉或是应计入发生当期损益的金额。购买方在购买日确认的商誉（或计入损益的金额）应为每一单项交易产生的商誉（或应予确认损益的金额）之和。

（3）对于购买日之前持有的被购买方的股权，应当按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，确认有关投资收益，同时将与相关的其他综合收益转为投资收益。

## （二）分步处置股权至丧失对子公司控制权的情形

1. 判断分步处置股权至丧失对子公司控制权过程中的各项交易是否属于“一揽子交易”的原则

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：

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

2. 分步处置股权至丧失对子公司控制权过程中的各项交易属于“一揽子交易”的会计处理方法

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，应当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，在合并财务报表中应当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。

在合并财务报表中，对于剩余股权，应当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子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原子公司股权投资相关的其他综合收益，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

3. 分步处置股权至丧失对子公司控制权过程中的各项交易不属于“一揽子交易”的会计处理方法

处置对子公司的投资未丧失控制权的，合并财务报表中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计入资本公积（资本溢价），资本溢价不足冲减的，应当调整留存收益。

处置对子公司的投资丧失控制权的，在合并财务报表中，对于剩余股权，应当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开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

### （三）合并财务报表的编制方法

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司均纳入合并财务报表。

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。合并财务报表以本公司及子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由本公司编制。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并所有者权益变动表的影响。

子公司少数股东应占的权益和损益分别在合并资产负债表中所有者权益项目下和合并利润表中净利润项目下单独列示。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。

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司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在以前期间一直存在。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司的，则不调整合并资产负债表期初数；将子公司自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并时，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收益的，与其相关的其他综合收益转为购买日所属当期投资收益。

在报告期内，本公司处置子公司，则该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司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原有子公司控制权时，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开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益。

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的可辨认净资产份额之间的差额，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的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净资产份额的差额，均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。



(四) 本公司子公司情况

本节下列表式数据中的金额单位，除非特别注明外均为人民币万元。

1、通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司 全称	子企业 类型	注册 地	业务 性质	注册资本	经营范围	期末实际出 资额	实质上构成 对子公司净 投资的其他 项目余额	持股比例 (%)	表决权比 例(%)	是否 合并 报表	少数股东 权益	少数股东权 益中用于冲 减少数股东 损益的金额	从母公司所有者权益 冲减子公司少数股东 分担的本期亏损超过 少数股东在该子公司 期初所有者权益中所 享有份额后的余额
香港申高贸易有限公司	全资子 公司	香港	贸易	美元 88.00 万元	进出口贸易、转口贸易、运输、货 运代理以及咨询等业务	731.45		100	100	是			
上海外高桥保宏大酒店 有限公司[注 1]	全资子 公司	上海	酒店	美元 2,440.00 万元	客房, 餐饮, 酒吧, 健身娱乐, 美 容美发, 内部服务的商场, 卡拉 OK, KTV 等 酒店管理咨询, 会所管理, 物业	12,189.42		100	100	是			
上海森兰外高桥酒店有 限公司[注 2]	全资子 公司	上海	酒店	美元 250.00 万元	管理, 会务服务, 展览展示服务(主 要承办除外), 外高桥保税区 E 区公寓房出租等	人民币 1.00 元		100	100	是			
杭州千岛湖外高桥大酒 店有限公司[注 3]	控股子 公司	浙江 淳安	酒店	美元 351.00 万元	住宿, 餐饮及健身娱乐等	1,526.85		75	75	是	114.10		
上海甚高进出口有限公 司	控股子 公司	上海	贸易	300.00	自营和代理各类商品和技术的进 出口, 但国家限定公司经营或禁止 进出口的商品和技术等	348.44		80	80	是	58.60		

子公司 全称	子企业 类型	注册 地	业务 性质	注册资本	经营范围	期末实际出 资额	实质上构成 对子公司净 投资的其他 项目余额	持股比例 (%)	表决权比 例(%)	是否 合并 报表	少数股东 权益	少数股东权 益中用于冲 减少数股东 损益的金额	从母公司所有者权益 冲减子公司少数股东 分担的本期亏损超过 少数股东在该子公司 期初所有者权益中所 享有份额后的余额
上海外高桥房地产有限 公司	控股子 公司	上海	房地产	10,000.00	房地产开发经营, 物业管理, 房地 产信息咨询。(涉及许可经营的凭 许可证经营)	9,064.98		90	90	是	1,064.40		
常熟外高桥房地产有限 公司[注 4]	全资子 公司	江苏 常熟	房地产	10,000.00	房地产开发经营, 物业管理, 房地 产信息咨询	5,100.00		100	100	是			
上海珍鼎餐饮服务有限 公司	控股子 公司	上海	餐饮	350.00	饮食业(堂吃、外卖及配送), 保 税区内贸易代理; 保税区内商务咨 询服务、洗染等	192.50		55	55	是	167.69		
上海外高桥保税区玖益 物资贸易有限公司[注 5]	全资子 公司	上海	贸易	1,690.00	自营和代理各类商品和技术的进 出口, 但国家限定公司经营或禁止 进出口的商品等	1,959.06		100	100	是			
上海市外高桥国际贸易 营运中心有限公司	全资子 公司	上海	服务	10,000.00	保税生产资料的现货交易, 现货合 同转让, 期货标准合约交易, 为保 税生产资料交易市场提供物业管 理, 配套设施及后勤服务等	10,817.29		100	100	是			

子公司 全称	子企业 类型	注册 地	业务 性质	注册资本	经营范围	期末实际出 资额	实质上构成 对子公司净 投资的其他 项目余额	持股比例 (%)	表决权比 例(%)	是否 合并 报表	少数股东 权益	少数股东权 益中用于冲 减少数股东 损益的金额	从母公司所有者权益 冲减子公司少数股东 分担的本期亏损超过 少数股东在该子公司 期初所有者权益中所 享有份额后的余额
上海森兰外高桥商业营 运中心有限公司	全资子 公司	上海	服务	2,000.00	商品的展示、服务、第三方物流服务，货物和技术的进出口，房屋租赁，广告设计制作，会展服务、物业管理服务、商务咨询等咨询类服务、停车场收费管理、贸易经济和代理、餐饮管理、娱乐资讯，百货、预包装食品的销售。	2,000.00		100	100	是			
上海森兰外高桥能源服 务有限公司	控股子 公司	上海	服务	6,000.00	能源项目投资管理、供应链管理；能源科技领域的技术咨询、技术服务、技术转让、技术开发；实业投资、投资咨询、企业管理咨询、物业管理、机械设备及仪器仪表的销售、安装、维修，金属材料、建筑材料、五金交电的销售。	3,600.00		60	60	是	2,399.14		
上海外高桥畅兴国际物 流有限公司 [注 7]	全资子 公司的 全资子 公司	上海	物流	2,000.00	国际货运代理，第三方物流服务（除运输），供应链管理，运输咨询，理货服务，货物及技术的进出口业务，预包装食品的批发，自由设备租赁，物业管理，停车场（库）经营，餐饮企业管理	2,000.00		100	100	是			

2、同一控制下企业合并取得的子公司

子公司全称	子企业类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
上海外高桥进口商品直销中心有限公司[注 6]	全资子公司的全资子公司	上海	贸易	500.00	经营各类商品和技术的进出口,但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术等	622.46		100	100	是			
上海外高桥国际酒类展示贸易中心有限公司[注 6]	全资子公司的全资子公司	上海	贸易	300.00	酒、食品、酒具的销售;酒类产品的展示;从事货物和技术的进出口业务等	300.00		100	100	是			
上海外高桥钟表交易中心有限公司[注 6]	全资子公司的全资子公司	上海	贸易	500.00	以钟表及机芯、配件、饰品为主的国际贸易、自营和代理各类商品等	774.43		100	100	是			
上海外高桥钟表国际贸易有限公司[注 6]	全资子公司的全资子公司	上海	贸易	500.00	自营和代理各类商品和技术的进出口,但国家限定公司经营或禁止进出口的商品等	550.45		100	100	是			
上海外高桥保税区联合发展有限公司	全资子公司	上海	房地产、贸易、服务	73,621.86	区内基础设施建设、房地产建设和经营;区内进出口货物储运集散、集装箱运输、拆装箱业务等	106,364.42		100	100	是			
上海保税商品交易市场第一市场[注 7]	全资子公司的全资子公司	上海	服务	1,450.00	保税区国际、国内商品的展览及仓储业务;现货合同交易转让、期货标准合约交易等	1,450.00		100	100	是			

子公司全称	子企业类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
上海外联发国际物流有限公司[注 7]	全资子公司的全资子公司	上海	物流	2,069.18	区内仓储、运输及相关的服务；承办海运、空运进出口货物、国际展品、私人物品及过境货物的国际运输代理业务等	2,165.28		100	100	是			
上海外高桥物业管理有限公司[注 7]	全资子公司的全资子公司	上海	物业管理	500.00	物业管理及相关咨询服务，房屋维修、室内装潢，从事货物及技术的进出口业务等	842.43		100	100	是			
上海外高桥保税区商业发展有限公司[注 7]	全资子公司的全资子公司	上海	贸易	450.00	从事货物及技术的进出口业务；国内保税区企业间的贸易和贸易咨询；仓储、分拨业务及商业性简单加工等	498.79		100	100	是			
上海外联发商务咨询有限公司[注 8]	全资子公司的控股子公司	上海	服务	200.00	以项目投资咨询、房地产信息咨询、企业管理咨询、贸易咨询为主的商务咨询服务；营销策划、市场调研等	163.50		81.75	81.75	是	141.06		
上海外联发进出口有限公司[注 7]	全资子公司的全资子公司	上海	贸易	500.00	经营各类商品和技术的进出口、但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外，医疗器械等	600.00		100	100	是			

子公司全称	子企业类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
上海外联发高行物流有限公司[注 9]	全资子公司的控股子公司	上海	物流	1,000.00	仓储, 货运代理, 集装箱的装箱、拆箱、洗箱、修箱, 建筑业(凭许可资质经营), 房地产开发, 投资管理等	905.33		90	90	是	130.68		
上海外联发高桥物流管理有限公司[注 10]	全资子公司的控股子公司	上海	物流	10,000.00	房地产开发经营, 仓储(除危险品)、集装箱的装箱、拆箱、洗箱、修箱, 商务咨询(除经纪), 物业管理等	5,200.00		52	52	是	2,319.26		
外高桥集团(启东)产业园有限公司[注 11]	全资子公司的控股子公司	江苏启东	实业	31,570.00	许可经营项目: 房地产开发、销售(凭资质经营); 货运代理(代办)、货运配载服务; 仓储服务等	1,894.20		60	60	是	12,363.87		
上海市外高桥保税区三联发展有限公司	全资子公司	上海	房地产、服务	32,492.30	房地产的开发、经营及工程承包、建筑设计、物资供应, 本公司及代理区内中外企业进出口加工、仓储运输业务等	37,883.69		100	100	是			
上海保税商品交易市场第三市场[注 12]	全资子公司的全资子公司	上海	服务	5,851.00	保税生产资料的现货交易, 现货合同转让, 期货标准合约交易为保税生产资料交易市场提供物业管理, 配套设施及后勤服务等	5,851.00		100	100	是			

子公司全称	子企业类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
上海外高桥国际物流有限公司[注 12]	全资子公司的控股子公司	上海	物流	4,200.00	自营和代理各类商品和技术的进出口,但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外;保税区企业间贸易及代理等	3,033.40		100	100	是			
上海三凯实业公司[注 12]	全资子公司的全资子公司	上海	实业	1,000.00	劳力安置,劳务输出,养老管理,职业培训区内贸易·仓储及商业性简单加工,市政工程及园林绿化的设计·施工等。	1,000.00		100	100	是			
上海三凯进出口有限公司[注 12]	全资子公司的全资子公司	上海	贸易	500.00	自营和代理各类商品及技术的进出口业务,国家规定的专营进出口商品和国家禁止进出口等特殊商品除外。经营进料加工和“三来一补”业务等	1,025.67		100	100	是			
上海三凯商业发展有限公司[注 12]	全资子公司的全资子公司	上海	商业	500.00	五金交电、机电产品、办公设备、文化用品、花卉苗木的销售等	500.00		100	100	是			

子公司全称	子企业类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
上海三凯物业管理 有限公司 [注 12]	全资子公司的 全资子公司	上海	物业管理	500.00	物业管理（二级资质）及房屋租赁业务；保税区内市政道路的养护、维修；保税区内商业性简单加工等	436.24		100	100	是			
上海三凯花木工程 有限公司 [注 12]	全资子公司的 全资子公司	上海	园艺	200.00	园林绿化，建筑材料、金属材料、百货、针纺织品、仪器仪表、日用杂品的销售	105.00		100	100	是			
上海三凯仓储物流 有限公司 [注 12]	全资子公司的 全资子公司的 控股子公司	上海	物流	300.00	保税区内仓储业务及库内物资管理，物资管理专业内的咨询服务；国际贸易，保税区内企业间的贸易及代理等	320.18		100	100	是			
上海三凯建筑装饰 工程有限公司 [注 12]	全资子公司的 全资子公司的 全资子公司	上海	装潢	100.00	建筑装饰装修工程施工，建筑材料、装潢材料、建筑五金、建筑机械、钢材、木材的销售	100.00		100	100	是			
上海综合保税区商 务咨询有限公司 [注 12]	全资子公司的 全资子公司	上海	商务	150.00	贸易咨询、投资咨询、经济信息咨询、房地产咨询、商务咨询，人才咨询等	238.11		100	100	是			
上海外高桥物流开 发有限公司 [注 14]	全资子公司的 控股子公司	上海	房地产、 物流	15,000.00	房地产开发经营，建筑工程施 工（凭资质证书），仓储服务 及管理，实业投资及管理	13,402.54		90	90	是	1,471.12		



子公司全称	子企业类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
三凯国际贸易（香港）有限公司[注 12]	全资子公司的全资子公司	香港	贸易	美元 15.35 万元	国际贸易及代理、报关报检、仓储运输等	105.67		100	100	是			
上海市外高桥保税区新发展有限公司	控股子公司	上海	房地产、服务	38,077.00	房地产开发、经营，企业出口加工、储运及其它委托代办业务；投资并经营区内配套服务设施等	64,763.92		91.17	91.17	是	8,575.56		
上海高宏房地产发展有限公司[注 15]	控股子公司的全资子公司	上海	房地产	2,000.00	房地产开发经营，物业管理，室内装潢及相关业务的咨询（除经纪）等	2,000.00		100	100	是			
上海高扬实业总公司[注 15]	控股子公司的全资子公司	上海	零售、批发、服务	130.00	国际贸易，保税区企业间贸易及区内贸易代理，区内商业性简单加工及贸易咨询服务	130.00		100	100	是			
上海保税商品交易市场第二市场有限公司[注 16]	控股子公司的控股子公司	上海	贸易	880.00	保税商品的现货交易，现货合同转让，配套设施及后勤服务；保税区内仓储及租赁业务；从事货物及技术进出口业务；转口贸易等	602.50		68.47	68.47	是	1,450.91		

子公司全称	子企业类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
上海新发展国际物流有限公司[注 17]	控股子公司的控股子公司	上海	物流	1,740.00	承办海运进出口货物的国际运输代理业务；包括：揽货、订舱、仓储、中转、集装箱拼装拆箱、结算运杂费、报关、报验、保险、短途运输服务及咨询业务等	1,105.20		63.52	63.52	是	1,986.65		
上海新发展进出口贸易实业有限公司[注 18]	控股子公司的控股子公司	上海	贸易	1,000.00	自营和代理各类商品及技术的进出口业务，国家规定的专营进出口商品和国家禁止进出口等特殊商品除外，食品销售管理等	533.13		53.31	53.31	是	2,590.52		
上海西西艾尔气雾推进剂制造与罐装有限公司[注 19]	控股子公司的控股子公司	上海	工业	6,600.00	生产、加工、销售危险化学品、日用化学品、消毒剂、卫生用品等	6,581.47		90	90	是	1,305.91		
上海新发展商务咨询服务有限公司[注 15]	控股子公司的全资子公司	上海	商务	200.00	保税区内仓储、物流业务；国际公路运输代理服务；保税区内商务咨询服务，保税区内经济信息咨询服务等	153.57		100	100	是			
台州外高桥联通药业有限公司[注 20]	联营企业	浙江台州	医药	4,000.00	生产、经营、销售医药原料及中间体	2,387.92		59.5	<50	否			

子公司全称	子企业类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
上海外高桥物流中心有限公司[注 21]	联营企业	上海	物流	40,000.00	区内基础设施建设、房地产建设和经营；区内进出口货物储运分拨、集装箱业务；区内公共保税仓库业务及一般仓库管理等	21,900.00		54.75	54.75	否			
上海五高物业管理 有限公司[注 22]	联营企业	上海	物业管理	100.00	物业管理，普通机械设备的维修保养	76.83		70		否			

### 3、非同一控制下企业合并取得的子公司

子公司全称	子企业类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
上海景和健康产业 发展有限公司	全资子公司	上海	服务	5,000.00	在国家允许和鼓励的健康产业进行投资（具体项目另行报批）；企业资产经营管理等	5,952.61		100	100	是			
上海铁联化轻仓储 有限公司[注 13]	全资子公司的 控股子公司	上海	物流	1,216.00	仓储、运输代理	986.14		60.20	60.20	是	880.21		

注1：本公司持有上海外高桥保宏大酒店有限公司64.19%的股权，本公司的子公司香港申高贸易有限公司持有上海外高桥保宏大酒店有限公司35.81%的股权，故本公司拥有上海外高桥保宏大酒店有限公司的表决权比例为100%。

注2：本公司持有上海森兰外高桥酒店有限公司75%的股权，本公司的子公司香港申高贸易有限公司持有上海森兰外高桥酒店有限公司25%的股权，故本公司拥有上海森兰外高桥酒店有限公司的表决权比例为100%。

注3：本公司持有杭州千岛湖外高桥大酒店有限公司50%的股权，本公司的子公司香港申高贸易有限公司持有杭州千岛湖外高桥大酒店有限公司25%的股权，故本公司拥有杭州千岛湖外高桥大酒店有限公司的表决权比例为75%。

注4：本公司持有常熟外高桥房地产有限公司51%的股权，本公司的子公司上海外高桥房地产有限公司持有常熟外高桥房地产有限公司49%的股权，故本公司拥有常熟外高桥房地产有限公司的表决权比例为100%。

注5：本公司持有上海外高桥保税区玖益物资贸易有限公司90%的股权，本公司的子公司上海市外高桥国际贸易营运中心有限公司持有上海外高桥保税区玖益物资贸易有限公司10%的股权，故本公司拥有上海外高桥保税区玖益物资贸易有限公司的表决权比例为100%。

注6：本公司持有上海市外高桥国际贸易营运中心有限公司100%的股权，上海市外高桥国际贸易营运中心有限公司在该公司拥有的表决权比例为100%，故本公司拥有该公司的表决权比例为100%。

本年度上海外高桥进出口贸易有限公司更名为上海外高桥进口商品直销中心有限公司。

注7：本公司持有上海外高桥保税区联合发展有限公司100%的股权，上海外高桥保税区联合发展有限公司在该公司拥有的表决权比例为100%，故本公司拥有该公司的表决权比例为100%。

注8：本公司持有上海外高桥保税区联合发展有限公司100%的股权，上海外高桥保税区联合发展有限公司在该公司拥有的表决权比例为81.75%，故本公司拥有该公司的表决权比例为81.75%。

注9：本公司持有上海外高桥保税区联合发展有限公司100%的股权，上海外高桥保税区联合发展有限公司在该公司拥有的表决权比例为90%，故本公司拥有该公司的表决权比例为90%。

注10：本公司持有上海外高桥保税区联合发展有限公司100%的股权，上海外高桥保税区联合发展有限公司在该公司拥有的表决权比例为52%，故本公司拥有该公司的表决权比例为52%。

注11：本公司持有上海外高桥保税区联合发展有限公司100%的股权，上海外高桥保税区联合发展有限公司在该公司拥有的表决权比例为60%，故本公司拥有该公司的表决权比例为60%。

注12：本公司持有上海市外高桥保税区三联发展有限公司100%的股权，上海市外高桥保税区三联发展有限公司在该公司拥有的表决权比例为100%，故本公司拥有该公司的表决权比例为100%。

注13：本公司持有上海市外高桥保税区三联发展有限公司100%的股权，上海市外高桥保税区三联发展有限公司在该公司拥有的表决权比例为60.20%，故本公司拥有该公司的表决权比例为60.20%。

注14：本公司持有上海市外高桥保税区三联发展有限公司100%的股权，上海市外高桥保税区三联发展有限公司在该公司拥有的表决权比例为90%，故本公司拥有该公司的表决权比例为90%。

注15：本公司持有上海市外高桥保税区新发展有限公司91.17%的股权，上海市外高桥保税区新发展有限公司在该公司拥有的表决权比例为100%，故本公司拥有该公司的表决权比例为100%。

注16：本公司持有上海市外高桥保税区新发展有限公司91.17%的股权，上海市外高桥保税区新发展有限公司在该公司拥有的表决权比例为68.47%，故本公司拥有该公司的表决权比例为68.47%。

注17：本公司持有上海市外高桥保税区新发展有限公司91.17%的股权，上海市外高桥保税区新发展有限公司在该公司拥有的表决权比例为63.52%，故本公司拥有该公司的表决权比例为63.52%。

注18：本公司持有上海市外高桥保税区新发展有限公司91.17%的股权，上海市外高桥保税区新发展有限公司在该公司拥有的表决权比例为53.31%，故本公司拥有该公司的表决权比例为53.31%。

注19: 本公司持有上海市外高桥保税区新发展有限公司91.17%的股权, 上海市外高桥保税区新发展有限公司在该公司拥有表决权比例为90%, 故本公司拥有该公司的表决权比例为90%。

注20: 台州外高桥联通药业有限公司系由公司的全资子公司上海景和健康产业发展有限公司持股59.50%, 由于自2006年起上海景和健康产业发展有限公司在该公司董事会中的表决权未超过半数, 且日常经营管理均由另一方股东控制, 故公司对该子公司不具有实际控制权, 因此不纳入公司的合并范围。

注21: 上海外高桥物流中心有限公司系由公司持股20%、公司的子公司上海外高桥保税区联合发展有限公司持股34.75%, 由于该公司章程规定所有经营决策均需股东会或董事会三分之二表决权以上通过, 而公司在股东会及董事会中的表决权均未达到上述比例, 故公司对该子公司不具有实际控制权, 因此不纳入公司的合并范围。

注22: 上海五高物业管理有限公司已宣告进行清算, 因此公司不将其纳入合并范围。截至2013年12月31日止, 该子公司的净资产为-353,993.65元, 2013年度营业收入为0元, 净利润为0元。

**（五）合并范围发生变更的说明**

1、与上期相比本期新增合并单位4家，原因为：

上海铁联化轻仓储有限公司，变更原因为：该公司原为本公司全资子公司上海市外高桥保税区三联发展有限公司之子公司上海外高桥国际物流有限公司的联营企业，本年因其少数股东上海天达旅业发展有限公司减资，导致上海外高桥国际物流有限公司的持股比例由43.06%上升为60.20%，构成非同一控制下企业合并。

上海外高桥畅兴国际物流有限公司，变更原因为：该公司系本公司全资子公司上海外高桥保税区联合发展有限公司本年新设的全资子公司。

上海森兰外高桥商业营运中心有限公司，变更原因为：该公司系本公司本年新设的全资子公司。

上海森兰外高桥能源服务有限公司，变更原因为：该公司系本公司本年新设的控股子公司。

2、与上期相比本期减少合并单位1家，原因为：

上海外联发园艺有限公司，变更原因为：该公司系本公司全资子公司上海外高桥保税区联合发展有限公司的全资子公司上海外高桥物业管理有限公司本年注销的全资子公司。

**（六）本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体**

1、本期新纳入合并范围的子公司形成控制权的经营实体

名称	期末净资产	本期净利润
上海铁联化轻仓储有限公司	14,385,873.53	2,166,349.63
上海外高桥畅兴国际物流有限公司	16,052,799.90	-3,947,200.10
上海森兰外高桥商业营运中心有限公司	20,263,223.02	263,223.02
上海森兰外高桥能源服务有限公司	59,978,589.92	-21,410.08

2、本期不再纳入合并范围的子公司形成控制权的经营实体

名称	处置日净资产	期初至处置日净利润
上海外联发园艺有限公司	2,415,001.28	-29,397.92

**（七）境外经营实体主要报表项目的折算汇率**

公司全资子公司香港申高贸易有限公司、三凯国际贸易（香港）有限公司系在香港投资设立，其报表主要项目折算汇率按如下确定：

(1) 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，即2013年12月31日美元对人民币汇率1: 6.0969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历史汇率折算。

(2) 利润表中的收入和费用项目，采用交易发生时的美元对人民币年平均汇率1: 6.1912折算。

(3) 产生的外币财务报表折算差额，在编制合并财务报表时，在合并资产负债表中所有者权益项目下单独作为“外币报表折算差额”项目列示。

## 六、税项

### (一) 主要税种及税率

税种	计税依据	适用税率(%)
增值税	应纳税销售额	6、11、13、17
营业税	应纳税营业额	3、5
企业所得税	应纳税所得额	25
城市维护建设税	应缴流转税税额	1、5、7
教育费附加	应缴流转税税额	3、5

## 七、会计政策和会计估计变更以及前期差错更正的说明

### (一) 会计政策的变更

无。

### (二) 会计估计的变更

无。

### (三) 前期会计差错更正

无。

## 八、合并财务报表主要项目注释

说明：期初指2013年1月1日，期末指2013年12月31日，上期指2012年度，本期指2013年度。



## (一)

## 货币资

## 金

## 1、分类列示

项目	期末余额			期初余额		
	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
<b>现金</b>			<u>478,168.35</u>			<u>715,920.20</u>
其中：人民币			436,583.04			672,543.44
美元	4,157.71	6.0969	25,349.14	4,005.71	6.2855	25,177.89
港币	12,533.40	0.78623	9,854.14	14,668.10	0.81085	11,893.63
欧元	758.06	8.4189	6,382.03	758.06	8.3176	6,305.24
<b>银行存款</b>			<u>4,103,036,435.14</u>			<u>5,236,644,488.43</u>
其中：人民币			2,259,392,881.46			3,324,454,482.53
美元	262,837,852.38	6.0969	1,613,888,158.36	223,689,035.68	6.2855	1,414,646,016.32
港币	361,015,935.25	0.78623	228,487,483.60	5,748,905.74	0.81085	4,661,500.22
欧元	106,902.84	8.4189	900,004.32	53,365,551.59	8.3176	455,907,687.73
英镑	12.02	10.0556	120.87	3,680,100.83	10.1611	36,619,297.79
日元	2,414,385.00	0.057771	139,481.44	1,821,320.19	0.07305	133,047.44
澳元	2.86	5.4301	15.53	2.65	6.5363	17.32
加币	39,868.54	5.7259	228,283.27	35,204.97	6.3184	222,439.08
瑞士法郎	0.01	6.8336	0.07			
新币	1.30	4.7845	6.22			
<b>其他货币资金</b>			<u>22,013,427.08</u>			<u>12,450,932.21</u>
其中：人民币			21,467,656.01			11,541,286.32
美元	132.60	6.0969	808.45			
日元	9,433,152.00	0.057771	544,962.62	12,452,544.00	0.073049	909,645.89
合计			<u>4,125,528,030.57</u>			<u>5,249,811,340.84</u>

注：银行存款科目中与DF业务有关的美元、港币存在质押情况，质押的外币不进行期末外币汇率调整，未进行期末外币汇率调整的外币情况如下：

各币种资金质押项目	原币金额	折合人民币
美元	252,331,842.26	1,549,834,065.26
港币	354,968,022.14	223,732,432.88
合计		<u>1,773,566,498.14</u>

其中，受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额
用于担保的定期存款或通知存款（注 1）	2,794,253,890.61	3,638,068,030.22
存出投资款（注 2）	7,117,214.09	7,063,347.72
其他保证金（注 3）	11,524,250.00	1,965,558.76
合计	<u>2,812,895,354.70</u>	<u>3,647,096,936.70</u>

注1：期末余额中存放银行金融机构定期存款2,794,253,890.61元，其中2,782,231,718.74元因与银行做进口融资业务处于质押状态，12,022,171.87元质押给银行用于为联营企业台州外高桥联通药业有限公司借款担保。

注2：期末余额中存放非银行金融机构存款中的7,117,214.09元处于冻结状态。

注3：期末余额中存放银行金融机构保证金11,524,250.00元，其中信用证保证金8,539,750.00元，定期保函保证金2,984,500.00元。

注4：公司将上述存放银行金融机构存款中处于质押状态的资金余额与存放非银行金融机构存款中处于冻结状态及使用受限的资金余额视作非现金及现金等价物，并在现金流量表中的年初及期末余额中予以扣除。

2、期末存放在境外的款项10,520,704.37元。

## （二）交易性金融资产

项目	期末公允价值	期初公允价值
交易性权益工具投资	2,062.52	1,290.10
合计	<u>2,062.52</u>	<u>1,290.10</u>

## （三）应收票据

1、分类列类

票据种类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票		23,073,972.32
合计		<u>23,073,972.32</u>

2、期末无因出票人无力履约而将票据转为应收账款的票据。

3、期末无已背书给他方但尚未到期的票据情况。

4、应收票据本年较上年减少23,073,972.32元，下降100%，主要系上年末的应收票据已于本年到期收回。

#### (四) 应收股利

##### 1、分类列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	未收回原因	相关款项是否发生减值
账龄 1 年以内的应收股利						
其中：上海铁联化轻仓储有限公司	986,502.39		986,502.39			
上海畅联国际物流股份有限公司		31,101,871.22	19,520,243.73	11,581,627.49		否
上海外高桥医药分销中心有限公司		8,347,195.86	8,347,195.86			
上海高信国际物流有限公司		1,218,295.98	1,218,295.98			
上海日陆外联发物流有限公司		728,807.00	728,807.00			
上海新诚物业管理有 限公司		1,865,226.76	1,865,226.76			
上海天友高新技术产业投资有限公司		467,787.40	467,787.40			
上海四通现代仓储有 限公司		80,000.00	80,000.00			
上海外红伊势达国际 物流有限公司		108,600.00	108,600.00			
上海新发展园林建设 有限公司		61,061.40	61,061.40			
上海外高桥汽车交易 市场有限公司		2,263,047.75	2,263,047.75			
上海外高桥新市镇开 发管理有限公司		294,240.00	294,240.00			
合计	<u>986,502.39</u>	<u>46,536,133.37</u>	<u>35,941,008.27</u>	<u>11,581,627.49</u>		

2、应收股利本年较上年增加10,595,125.10元，增长1,074.01%，主要系本年新增应收上海

畅联国际物流股份有限公司股利11,581,627.49元。

## (五) 应收账款

### 1、按类别列示

类别	期末余额			
	金额	占总额比例 (%)	坏账准备	坏账准备计提比例 (%)
按组合计提坏账准备的应收账款				
以应收款项账龄确定的组合	373,634,566.08	99.42	10,453,500.27	2.80
组合小计	<u>373,634,566.08</u>	<u>99.42</u>	<u>10,453,500.27</u>	<u>2.80</u>
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	2,193,314.82	0.58	2,193,314.82	100
合计	<u>375,827,880.90</u>	<u>100</u>	<u>12,646,815.09</u>	

### 按类别列示 (续)

类别	期初余额			
	金额	占总额比例 (%)	坏账准备	坏账准备计提比例 (%)
按组合计提坏账准备的应收账款				
以应收款项账龄确定的组合	422,204,322.64	99.49	5,769,287.90	1.37
组合小计	<u>422,204,322.64</u>	<u>99.49</u>	<u>5,769,287.90</u>	<u>1.37</u>
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	2,184,773.18	0.51	2,184,773.18	100
合计	<u>424,389,095.82</u>	<u>100</u>	<u>7,954,061.08</u>	

### 2、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			期初余额		
	余额	比例 (%)	坏账准备	余额	比例 (%)	坏账准备
半年以内(含半年)	342,486,048.29	91.67		375,501,320.68	88.94	
半年-1年(含1年)	12,838,452.32	3.44	1,283,845.23	28,872,112.11	6.84	2,887,211.23
1-2年(含2年)	4,062,896.11	1.09	406,289.61	16,063,042.13	3.80	1,606,304.22
2-3年(含3年)	12,678,236.08	3.39	7,606,941.65	817,408.53	0.19	490,445.12
3-4年(含4年)	765,102.56	0.20	459,061.54	373,843.66	0.09	224,306.20
4-5年(含5年)	266,171.19	0.07	159,702.71	38,936.00	0.01	23,361.60
5年以上	537,659.53	0.14	537,659.53	537,659.53	0.13	537,659.53

账龄	期末余额			期初余额		
	余额	比例 (%)	坏账准备	余额	比例 (%)	坏账准备
合计	<u>373,634,566.08</u>	<u>100</u>	<u>10,453,500.27</u>	<u>422,204,322.64</u>	<u>100</u>	<u>5,769,287.90</u>

## 3、期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

应收账款内容	期末余额	坏账金额	计提比例 (%)	计提理由
SUNBAY INC	1,452,901.39	1,452,901.39	100	预计无法收回
上海酒邦投资有限公司	488,144.50	488,144.50	100	预计无法收回
上海协伦物流有限公司	198,783.60	198,783.60	100	预计无法收回
上海爱法贝化妆品有限公司	4,950.00	4,950.00	100	预计无法收回
上海怡通报关有限公司	48,535.33	48,535.33	100	预计无法收回
合计	<u>2,193,314.82</u>	<u>2,193,314.82</u>		

## 4、本期实际核销的应收账款情况

单位名称	金额	款项性质	核销原因	是否因关联交易产生
上海凯聚电子实业有限公司	38,936.00	租赁费	预计无法收回	否
合计	<u>38,936.00</u>			

## 5、期末应收款项中无持公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位欠款情况。

## 6、期末应收账款金额前五名情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的 比例 (%)
艾睿电子物流（上海）有限公司	非关联方	37,207,720.23	半年以内	9.90
广州宝洁有限公司	非关联方	25,911,102.11	半年以内	6.89
联合利华(中国)有限公司	非关联方	23,625,765.05	半年以内	6.29
圣皮尔精品酒业（上海）有限公司	非关联方	13,892,193.95	半年以内	3.70
路威酩轩香水化妆品（上海）有限公司	非关联方	11,268,964.89	半年-1年	3.00
合计		<u>111,905,746.23</u>		<u>29.78</u>

## 7、期末应收关联方款项情况

期末应收账款余额中应收关联方款项情况详见本附注九（七）。

(六) 其他应收款

1、按类别列示

类别	金额	期末余额		坏账准备计提比例 (%)
		占总额比例 (%)	坏账准备	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	513,810,909.58	76.71	513,810,909.58	100
按组合计提坏账准备的其他应收款				
以其他应收款账龄确定的组合	139,993,190.92	20.90	6,133,413.14	4.38
组合小计	<u>139,993,190.92</u>	<u>20.90</u>	<u>6,133,413.14</u>	<u>4.38</u>
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	16,003,398.37	2.39	16,003,398.37	100
合计	<u>669,807,498.87</u>	<u>100</u>	<u>535,947,721.09</u>	

按类别列示 (续)

类别	金额	期初余额		坏账准备计提比例 (%)
		占总额比例 (%)	坏账准备	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	521,414,520.34	73.46	521,414,520.34	100
按组合计提坏账准备的其他应收款				
以其他应收款账龄确定的组合	172,374,643.52	24.29	3,418,286.82	1.98
组合小计	<u>172,374,643.52</u>	<u>24.29</u>	<u>3,418,286.82</u>	<u>1.98</u>
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	16,003,398.37	2.25	16,003,398.37	100
合计	<u>709,792,562.23</u>	<u>100</u>	<u>540,836,205.53</u>	

2、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		期初余额		坏账准备
	余额	比例 (%)	余额	比例 (%)	
半年以内 (含半年)	106,307,401.38	75.94	166,812,567.05	96.77	

账龄	期末余额			期初余额		
	余额	比例 (%)	坏账准备	余额	比例 (%)	坏账准备
半年-1年(含1年)	1,933,832.38	1.38	193,383.24	675,007.32	0.39	67,500.73
1-2年(含2年)	27,778,502.81	19.84	2,777,850.27	899,261.62	0.52	89,926.16
2-3年(含3年)	700,264.50	0.50	420,158.70	388,130.94	0.23	232,878.56
3-4年(含4年)	373,059.61	0.27	223,835.77	1,050,033.36	0.61	630,020.02
4-5年(含5年)	954,862.70	0.68	572,917.62	379,204.69	0.22	227,522.81
5年以上	1,945,267.54	1.39	1,945,267.54	2,170,438.54	1.26	2,170,438.54
合计	<u>139,993,190.92</u>	<u>100</u>	<u>6,133,413.14</u>	<u>172,374,643.52</u>	<u>100</u>	<u>3,418,286.82</u>

### 3、期末单项金额重大且单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	期末余额	坏账金额	计提比例 (%)	计提理由
台州外高桥联通药业有限公司	29,558,000.00	29,558,000.00	100	被投资单位超额亏损
国海证券圆明园路营业部	176,901,832.02	176,901,832.02	100	长期催讨无法收回
中经投资管理有限公司	99,233,123.81	99,233,123.81	100	长期催讨无法收回
北京中兴光大投资有限公司	29,000,000.00	29,000,000.00	100	长期催讨无法收回
上海侨福外高桥置业有限公司	179,117,953.75	179,117,953.75	100	被投资单位超额亏损
合计	<u>513,810,909.58</u>	<u>513,810,909.58</u>		

### 4、期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	期末余额	坏账金额	计提比例 (%)	计提理由
委托贷款	11,028,775.53	11,028,775.53	100	长期催讨无法收回
往来款	4,964,622.84	4,964,622.84	100	长期催讨无法收回
押金	10,000.00	10,000.00	100	长期催讨无法收回
合计	<u>16,003,398.37</u>	<u>16,003,398.37</u>		

### 5、本期转回或收回情况

其他应收款内容	转回或收回原因	确定原坏账准备的依据	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	转回或收回金额
台州外高桥联通药业有限公司	转回	被投资单位超额亏损	3,182,538.08	3,182,538.08
中经投资管理有限公司	转回	长期催讨无法收回	100,000.00	100,000.00
上海侨福外高桥置业有限公司	转回	长期催讨无法收回	4,321,072.68	4,321,072.68
合计			<u>7,603,610.76</u>	<u>7,603,610.76</u>

### 6、期末其他应收款中无持公司5% (含5%) 以上表决权股份的股东单位欠款情况。

## 7、期末金额较大的其他应收款情况

单位名称	性质或内容	金额
上海侨福外高桥置业有限公司	代垫款	180,917,953.75
国海证券圆明园路营业部	资金挪用	176,901,832.02
中经投资管理有限公司	委托国债投资款	99,233,123.81
上海市浦东新区国家税务局	退税款	44,688,859.71
北京中兴光大投资有限公司	委托国债投资款	29,000,000.00

## 8、期末其他应收款金额前五名情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款 总额的比例 (%)
上海侨福外高桥置业有限公司	联营企业	180,917,953.75	5年以上	27.01
国海证券圆明园路营业部	非关联方	176,901,832.02	5年以上	26.41
中经投资管理有限公司	非关联方	99,233,123.81	5年以上	14.82
上海市浦东新区国家税务局	非关联方	44,688,859.71	1年以内	6.67
北京中兴光大投资有限公司	非关联方	29,000,000.00	5年以上	4.33
合计		<u>530,741,769.29</u>		<u>79.24</u>

## 9、期末其他应收关联方款项情况

期末其他应收款余额中应收关联方款项情况详见本附注九（七）。

**（七）预付款项**

## 1、账龄列示

账龄	期末余额	比例 (%)	期初余额	比例 (%)
1年以内(含1年)	61,194,756.45	35.07	45,555,035.45	24.50
1-2年(含2年)	3,729,114.31	2.14	124,744,001.00	67.10
2-3年(含3年)	108,548,216.05	62.22	15,103,296.49	8.13
3年以上	989,045.76	0.57	501,269.91	0.27
合计	<u>174,461,132.57</u>	<u>100</u>	<u>185,903,602.85</u>	<u>100</u>



## 2、预付款项金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
上海外高桥新市镇开发管理有限公司	同一最终控制方	147,540,214.09	3年以内	未到结算期
上海九间伴房地产营销策划有限公司	非关联方	1,365,324.00	1年以内	未到结算期
中国海诚工程科技股份有限公司	非关联方	1,350,000.00	3年以内	未到结算期
上海中色实业有限公司	非关联方	1,236,190.85	1年以内	未到结算期
上海市浦东新区散装水泥办公室	非关联方	1,087,996.90	1年以内	未到结算期
合计		<u>152,579,725.84</u>		

3、期末预付款项中无持公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位情况。

## 4、期末预付关联方款项情况

期末预付余额中预付关联方款项情况详见本附注九（七）。

**（八） 存货**

## 1、存货分类

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	9,448,138,158.57	49,541,312.64	9,398,596,845.93	9,381,810,529.29	49,541,312.64	9,332,269,216.65
开发产品	120,665,641.37		120,665,641.37	119,653,468.30		119,653,468.30
原材料	22,541,765.05	147,353.67	22,394,411.38	28,409,699.76	149,432.97	28,260,266.79
库存商品	84,148,175.13	673,263.48	83,474,911.65	78,703,839.41	903,707.46	77,800,131.95
低值易耗品	863,409.79		863,409.79	977,679.07		977,679.07
工程施工	5,017,209.16		5,017,209.16	3,388,540.86		3,388,540.86
代建工程	318,133,521.22		318,133,521.22	424,915,214.91		424,915,214.91
合计	<u>9,999,507,880.29</u>	<u>50,361,929.79</u>	<u>9,949,145,950.50</u>	<u>10,037,858,971.60</u>	<u>50,594,453.07</u>	<u>9,987,264,518.53</u>

## 2、开发成本

项目名称	期末余额	期初余额
森兰土地开发项目	4,958,308,403.82	5,542,313,590.34
新发展园区土地开发项目	2,066,685,607.14	2,073,968,995.62
外联发园区土地开发项目	966,376,966.59	918,384,825.77
三联发园区土地开发项目	258,762,835.27	436,764,221.76
物流园区 1#、2#地块土地开发项目	563,136,838.87	113,829,889.69

项目名称	期末余额	期初余额
其他厂房开发项目	634,867,506.88	296,549,006.11
合计	<u>9,448,138,158.57</u>	<u>9,381,810,529.29</u>

### 3、开发产品

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
三联发园区土地	4,634,428.40			4,634,428.40
动迁房	7,197,719.86			7,197,719.86
常熟东南国际花苑	20,965,833.43			20,965,833.43
启东 44#地块 (C2-C9 厂房)	86,855,486.61	1,012,173.07		87,867,659.68
合计	<u>119,653,468.30</u>	<u>1,012,173.07</u>		<u>120,665,641.37</u>

### 4、存货跌价准备

项目	期初余额	本期计提	本期减少			期末余额
			转回	转销	合计	
开发成本	49,541,312.64					49,541,312.64
原材料	149,432.97			2,079.30	2,079.30	147,353.67
库存商品	903,707.46			230,443.98	230,443.98	673,263.48
合计	<u>50,594,453.07</u>			<u>232,523.28</u>	<u>232,523.28</u>	<u>50,361,929.79</u>

### 5、计入期末存货余额的借款费用资本化金额

项目	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			本期转入	其他减少	
森兰土地开发项目	781,873,971.94	197,460,294.06	13,139,191.46	88,570,424.96	877,624,649.58
新发展园区土地开发项目	339,600,303.11	102,116,090.07	18,856,587.36	63,096.08	422,796,709.74
三联发园区土地开发项目	110,868,675.58	14,758,284.58	23,379,318.05		102,247,642.11
外联发园区土地开发项目	81,851,497.88	40,661,012.33	22,227,079.64		100,285,430.57
物流园区 1#、2#地块土地开发项目	17,310,822.29	13,363,691.90			30,674,514.19
其他厂房开发项目	8,395,966.56	6,639,655.31	5,860,588.69		9,175,033.18

项目	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			本期转入	其他减少	
合计	<u>1,339,901,237.36</u>	<u>374,999,028.25</u>	<u>83,462,765.20</u>	<u>88,633,521.04</u>	<u>1,542,803,979.37</u>

注：本期减少中本期转入为本期存货转入投资性房地产导致存货中资本化金额减少，其他减少为本期存货出售导致存货中资本化金额减少。

6、期末用于抵押或者担保的存货账面价值为172,990,000.00元，详见附注十一（一）。

### （九）可供出售金融资产

#### 1、明细金额

项目	期末公允价值	期初公允价值
可供出售权益工具	605,157,421.02	556,804,178.38
合计	<u>605,157,421.02</u>	<u>556,804,178.38</u>

注：公司持有的太平洋证券股份有限公司股票中有109,725股处于冻结状态。

#### 2、报告期末可供出售金融资产情况

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具	合计
权益工具的成本/债务工具的摊余成本	95,678,594.01		95,678,594.01
公允价值	605,157,421.02		605,157,421.02
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	509,478,827.01		509,478,827.01
已计提减值金额			

### （十）长期应收款

项目	期末余额	期初余额
高南河项目回购款	374,048,000.00	109,315,604.74
合计	<u>374,048,000.00</u>	<u>109,315,604.74</u>

注：系根据与上海市浦东新区发展和改革委员会签订的回购协议，高南河项目为BT项目，回购基数为85,012.00万元，本期公司已收到回购款15,456.70万元，截至2013年12月31日该项目尚未完工。

### （十一）长期股权投资

## 1、按分类列示

项目	期末余额	期初余额
对合营企业投资	5,004,373.24	5,004,293.18
对联营企业投资	353,363,367.53	369,357,205.63
对其他企业投资	167,465,947.52	167,665,947.52
小计	<u>525,833,688.29</u>	<u>542,027,446.33</u>
减：长期股权投资减值准备	1,547,705.50	1,547,705.50
合计	<u>524,285,982.79</u>	<u>540,479,740.83</u>

## 2、合营、联营企业相关信息

(金额单位：人民币万元)

被投资单位名称	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	期末净资产总额	本期营业 收入总额	本期净 利润
一、合营企业							
上海洋山国际贸易营运中心有限公司	50.00	50.00	3,893.38	2,892.51	1,000.87	168.52	0.02
二、联营企业							
上海外高桥物流中心有限公司	54.75	54.75	137,937.00	86,010.25	51,926.75	29,808.80	1,565.23
上海外高桥汽车交易市场有限公司	30.00	30.00	9,547.79	7,120.85	2,426.94	11,931.71	601.62
上海外高桥医药分销中心有限公司	35.00	35.00	29,799.58	23,901.34	5,898.24	150,308.58	2,659.76
台州外高桥联通药业有限公司	59.50	<50	9,744.49	16,864.82	-7,120.33	1,275.80	-2,175.59
上海五高物业管理有限公司	70.00		0.73	36.13	-35.40		
上海侨福外高桥置业有限公司	30.00	30.00	43,467.91	40,742.86	2,725.05	18.82	1,002.33
上海高信国际物流有限公司	20.00	20.00	17,258.29	7,160.73	10,097.56	36,955.80	445.89
上海高华纺织品有限公司	40.00	40.00	2,418.20	123.10	2,295.10	253.10	61.51
上海日陆外联发物流有限公司	40.00	40.00	2,968.64	73.65	2,894.99	884.45	206.32
上海外高桥保税物流园区服务贸易有限公司	25.00	25.00	1,559.76	852.83	706.93	4,122.39	-70.04
上海新诚物业管理有限公司	37.50	37.50	2,879.95	1,579.41	1,300.54	8,506.03	723.31
上海外高桥国际体育文化市场经营管理有限公司	30.00	30.00	0.16	122.76	-122.60		

3、长期股权投资明细情况

被投资单位	核算方法	投资成本	期初账面金额	本期增加	本期减少	期末账面金额	在被投资单位的持股比例 (%)	在被投资单位的表决权比例 (%)	在被投资单位的持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提资产减值准备	现金红利
上海洋山国际贸易营运中心有限公司	权益法	5,000,000.00	5,004,293.18	80.06		5,004,373.24	50.00	50.00				
上海外高桥物流中心有限公司	权益法	219,000,000.00	269,253,328.45	8,569,639.83		277,822,968.28	54.75	54.75				
上海外高桥汽车交易市场有限公司	权益法	3,000,000.00	7,739,012.79	1,804,860.72	2,263,047.75	7,280,825.76	30.00	30.00				2,263,047.75
上海外高桥医药分销中心有限公司	权益法	7,000,000.00	19,713,823.76	9,309,144.95	8,347,195.86	20,675,772.85	35.00	35.00				8,347,195.86
上海外高桥国际体育文化市场经营管理有限公司	权益法	3,000,000.00					30.00	30.00				
台州外高桥联通药业有限公司	权益法	23,879,170.00					59.50	<50	公司派出的董事人数占董事会比例小于 50%			
上海五高物业管理有限公司	权益法	700,000.00					70.00		该公司已清算，由清算组控制			
上海侨福外高桥置业有限公司 (注 1)	权益法	56,723,245.00					30.00	30.00				
上海高信国际物流有限公司	权益法	16,553,000.00	20,521,633.91	891,773.54	1,218,295.98	20,195,111.47	20.00	20.00				1,218,295.98
上海高华纺织品有限公司	权益法	7,117,790.00	8,934,370.67	246,033.98		9,180,404.65	40.00	40.00				
上海日陆外联发物流有限公司	权益法	9,933,120.00	11,467,453.03	825,283.40	728,807.00	11,563,929.43	40.00	40.00				728,807.00
上海外高桥保税物流园区服务贸易有限公司	权益法	750,000.00	1,942,434.20		175,105.08	1,767,329.12	25.00	25.00				
上海铁联化轻仓储有限公司 (注 2)	权益法	7,320,000.00	9,861,362.30		9,861,362.30		43.06	43.06				

被投资单位	核算方法	投资成本	期初账面金额	本期增加	本期减少	期末账面金额	在被投资单位的持股比例 (%)	在被投资单位的表决权比例 (%)	在被投资单位的持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提资产减值准备	现金红利
上海新诚物业管理有限公司	权益法	1,125,000.00	4,029,824.07	2,712,428.66	1,865,226.76	4,877,025.97	37.50	37.50				1,865,226.76
上海天友高新技术产业投资有限公司	权益法	14,360,000.00	15,893,962.45		15,893,962.45		39.64	39.64				467,787.40
权益法小计			<u>374,361,498.81</u>	<u>24,359,245.14</u>	<u>40,353,003.18</u>	<u>358,367,740.77</u>						<u>14,890,360.75</u>
上海外高桥典当有限公司	成本法	3,500,000.00	3,500,000.00			3,500,000.00	17.50	17.50				
上海畅联国际物流股份有限公司	成本法	60,219,095.47	60,124,602.52			60,124,602.52	18.11	18.11				31,101,871.22
上海国联有限公司	成本法	24,663,970.00	24,663,970.00			24,663,970.00	10.00	10.00				
上海四通现代仓储有限公司 (注 3)	成本法	2,069,125.00	2,069,125.00			2,069,125.00	10.00	10.00				80,000.00
上海外红伊势达国际物流有限公司	成本法	4,138,250.00	4,138,250.00			4,138,250.00	10.00	10.00		1,547,705.50		108,600.00
上海新发展园林建设有限公司	成本法	200,000.00	200,000.00		200,000.00		10.00	10.00				61,061.40
大众保险公司	成本法	47,640,000.00	47,640,000.00			47,640,000.00	3.20	3.20				
上海外高桥新市镇开发管理有限公司	成本法	25,330,000.00	25,330,000.00			25,330,000.00	6.13	6.13				294,240.00
成本法小计			<u>167,665,947.52</u>		<u>200,000.00</u>	<u>167,465,947.52</u>				<u>1,547,705.50</u>		<u>31,645,772.62</u>
合计			<u>542,027,446.33</u>	<u>24,359,245.14</u>	<u>40,553,003.18</u>	<u>525,833,688.29</u>				<u>1,547,705.50</u>		<u>46,536,133.37</u>

注1：根据本公司2008年12月5日公告的《外高桥发行股份购买资产暨关联交易报告书》中描述“上海外高桥保税区联合发展有限公司（以下简称“外联发”）公司全体股东以书面形式签署的股东会决议一致同意：对外联发进行资产评估时，对上海侨福外高桥置业有限公司（以下简称“侨福置业”）的股权投资及债权的评估价值归零，不计入评估值；对侨福置业的股权投资和债权清理过程中发生的费用、损失及或有债务由外联发的原有股东按本次交易前各自出资比例承担。对侨福置业的股权投资和债权的处置收益由外联发的原有股东按本次交易前各自出资比例享有。”2012年侨福置业决定启动对阳明花园广场二期项目的开发，根据2013年8月13日侨福置业股东签署的《四方会议纪要》决定对侨福置业进行增资1450万美元，其中：外联发增资435万美元，根据2013年10月23日由外联发原有股东签署的《确认书》决定：侨福置业增资435万美元由各原股东按照原出资比例进行增资。截止2013年12月31日，尚未完成增资事项。

注2：本年上海铁联化轻仓储有限公司减少的原因详见本附注五（五）。

注3：上海四通纺织有限公司已更名为上海四通现代仓储有限公司。



**(十二) 投资性房地产**

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、原价合计	<u>8,638,937,418.07</u>	<u>1,891,440,425.99</u>	<u>137,007,944.15</u>	<u>10,393,369,899.91</u>
1. 房屋、建筑物	8,282,505,269.57	1,670,141,702.51	906,049.52	9,951,740,922.56
2. 土地使用权	356,432,148.50	221,298,723.48	136,101,894.63	441,628,977.35
二、累计折旧和累计摊销合计	<u>2,443,222,329.26</u>	<u>325,238,066.25</u>	<u>16,770,816.00</u>	<u>2,751,689,579.51</u>
1. 房屋、建筑物	2,366,341,027.11	318,370,646.95	315,048.59	2,684,396,625.47
2. 土地使用权	76,881,302.15	6,867,419.30	16,455,767.41	67,292,954.04
三、投资性房地产账面净值合计	<u>6,195,715,088.81</u>			<u>7,641,680,320.40</u>
1. 房屋、建筑物	5,916,164,242.46			7,267,344,297.09
2. 土地使用权	279,550,846.35			374,336,023.31
四、投资性房地产减值准备累计金额合计	<u>6,381,733.27</u>		<u>191,487.54</u>	<u>6,190,245.73</u>
1. 房屋、建筑物	6,381,733.27		191,487.54	6,190,245.73
2. 土地使用权				
五、投资性房地产账面价值合计	<u>6,189,333,355.54</u>			<u>7,635,490,074.67</u>
1. 房屋、建筑物	5,909,782,509.19			7,261,154,051.36
2. 土地使用权	279,550,846.35			374,336,023.31

## 投资性房地产说明：

期末用于抵押或担保的投资性房地产账面价值为516,465,401.03元，详见本附注十一（一）。2013年度投资性房地产计提折旧和摊销金额为308,782,298.84元，本年度减值准备减少原因系外币折算报表中投资性房地产汇率变动所致。

2013年12月31日，账面价值为1,702,867,418.41元的房屋及土地使用权由于面积尚未测量等原因，尚未办妥房屋权证。

**(十三) 固定资产**

## 1、固定资产情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、原价合计	<u>1,536,411,378.12</u>	<u>56,923,123.37</u>	<u>22,199,357.89</u>	<u>1,571,135,143.60</u>
其中：房屋、建筑物	1,079,562,517.80	11,854,595.00	752,018.99	1,090,665,093.81
通用机器设备	24,954,918.37	2,187,775.01	579,859.77	26,562,833.61
专用机械设备	203,857,828.96	11,153,199.28	5,666,359.10	209,344,669.14

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
运输工具	83,478,020.94	8,008,355.64	11,680,607.97	79,805,768.61
办公及其他设备	108,651,984.73	14,526,187.83	3,520,512.06	119,657,660.50
固定资产装修	35,906,107.32	9,193,010.61		45,099,117.93
二、累计折旧合计	<u>604,265,221.83</u>	<u>65,009,937.73</u>	<u>19,285,604.93</u>	<u>649,989,554.63</u>
其中：房屋、建筑物	276,664,992.06	30,426,741.73	692,770.24	306,398,963.55
通用机器设备	18,750,758.23	1,672,038.79	532,449.16	19,890,347.86
专用机械设备	139,418,710.68	13,248,656.09	5,206,536.40	147,460,830.37
运输工具	55,379,167.81	7,863,124.86	10,043,077.27	53,199,215.40
办公及其他设备	79,228,477.43	9,642,573.35	2,810,771.86	86,060,278.92
固定资产装修	34,823,115.62	2,156,802.91		36,979,918.53
三、固定资产账面净值合计	<u>932,146,156.29</u>			<u>921,145,588.97</u>
其中：房屋、建筑物	802,897,525.74			784,266,130.26
通用机器设备	6,204,160.14			6,672,485.75
专用机械设备	64,439,118.28			61,883,838.77
运输工具	28,098,853.13			26,606,553.21
办公及其他设备	29,423,507.30			33,597,381.58
固定资产装修	1,082,991.70			8,119,199.40
四、固定资产减值准备累计金额合计	<u>10,403,576.03</u>		<u>528,148.77</u>	<u>9,875,427.26</u>
其中：房屋、建筑物	9,860,000.00			9,860,000.00
通用机器设备				
专用机械设备				
运输工具				
办公及其他设备	543,576.03		528,148.77	15,427.26
固定资产装修				
五、固定资产账面价值合计	<u>921,742,580.26</u>			<u>911,270,161.71</u>
其中：房屋、建筑物	793,037,525.74			774,406,130.26
通用机器设备	6,204,160.14			6,672,485.75
专用机械设备	64,439,118.28			61,883,838.77
运输工具	28,098,853.13			26,606,553.21
办公及其他设备	28,879,931.27			33,581,954.32
固定资产装修	1,082,991.70			8,119,199.40

注：本期折旧额61,666,019.30元，本期由在建工程转入固定资产原价为2,237,680.36元。

## 2、期末已提足折旧但仍在使用的固定资产情况

固定资产项目	原值	累计折旧	减值准备	净值
房屋、建筑物	1,376,305.72	1,307,490.43		68,815.29
通用机器设备	10,373,399.66	9,854,730.25		518,669.41
专用机械设备	64,853,669.68	61,610,934.22		3,242,735.46
运输工具	27,850,847.55	26,469,029.55		1,381,818.00
办公及其它设备	32,572,808.02	30,938,462.61		1,634,345.41
固定资产装修	35,389,738.64	35,389,738.64		

## 3、未办妥产权证书的固定资产情况

项目	未办妥产权证书原因	预计办结产权证书时间
办公大楼	土地用途改变	正在办理中
保税仓库一期	土地用途改变	正在办理中
二期(2-4号)仓库	土地用途改变	正在办理中
简易活动房3间	土地用途改变	正在办理中
彩钢板房	土地用途改变	正在办理中
简易活动房	土地用途改变	正在办理中

## (十四) 在建工程

## 1、在建工程余额

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
上海海关归类中心办公楼				19,624,886.91		19,624,886.91
千岛湖渔庄	2,320,239.00		2,320,239.00			
森兰能源站	301,151.91		301,151.91			
海关大厅装修工程	2,940,274.50		2,940,274.50			
贸易基地项目	4,030,908.90		4,030,908.90			
其他	904,100.95		904,100.95	420,020.76		420,020.76
合计	<u>10,496,675.26</u>		<u>10,496,675.26</u>	<u>20,044,907.67</u>		<u>20,044,907.67</u>

## 2、重大在建工程项目变化情况

项目名称	预算数	期初余额	本期增加	本期转入 固定资产额	其他 减少额	工程投入占 预算的比例 (%)
上海海关归类中心 办公楼	40,000,000.00	19,624,886.91	14,652,965.67		34,277,852.58	
千岛湖渔庄	4,356,753.00		2,655,383.00	335,144.00		60.95
森兰能源站	243,000,000.00		301,151.91			0.12
海关大厅装修工程	7,869,200.00		2,940,274.50			37.36
贸易基地项目	21,500,000.00		5,293,247.90		1,262,339.00	24.62
其他		420,020.76	2,960,912.55	1,902,536.36	574,296.00	
合计		<u>20,044,907.67</u>	<u>28,803,935.53</u>	<u>2,237,680.36</u>	<u>36,114,487.58</u>	

续上表：

项目名称	工程进度 (%)	利息资本化 金额	其中：本期利息 资本化金额	本期利息资 本化率 (%)	资金来源	期末数
上海海关归类中心办 公楼					自有资金	
千岛湖渔庄	60				自有资金	2,320,239.00
森兰能源站	1				自有资金	301,151.91
海关大厅装修工程	40				自有资金	2,940,274.50
贸易基地项目	25				自有资金	4,030,908.90
其他					自有资金	904,100.95
合计						<u>10,496,675.26</u>

3、在建工程本年较上年减少9,548,232.41元，下降47.63%，主要系本年上海海关归类中心办公楼完工转出。

**(十五) 无形资产**

## 1、无形资产情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、原价合计	<u>103,002,632.47</u>	<u>25,592,909.51</u>	<u>178,000.00</u>	<u>128,417,541.98</u>
其中：软件	7,170,019.24	2,777,158.56	178,000.00	9,769,177.80
土地使用权	95,832,613.23	22,815,750.95		118,648,364.18

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
二、累计摊销额合计	32,660,039.34	5,433,330.60	178,000.00	37,915,369.94
其中：软件	5,199,644.82	875,450.83	178,000.00	5,897,095.65
土地使用权	27,460,394.52	4,557,879.77		32,018,274.29
三、无形资产账面净值合计	70,342,593.13			90,502,172.04
其中：软件	1,970,374.42			3,872,082.15
土地使用权	68,372,218.71			86,630,089.89
四、无形资产减值准备累计金额				
其中：软件				
土地使用权				
五、无形资产账面价值合计	70,342,593.13			90,502,172.04
其中：软件	1,970,374.42			3,872,082.15
土地使用权	68,372,218.71			86,630,089.89

注：本期摊销额3,188,411.00元。

#### （十六）长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额	其他减少的原因
租入固定资产改良支出	58,177,715.41	45,663,679.52	23,134,357.81		80,707,037.12	
土地租金	10,406,783.20		800,521.68		9,606,261.52	
品酒推广项目		888,029.00	90,088.17		797,940.83	
合计	68,584,498.61	46,551,708.52	24,024,967.66		91,111,239.47	

长期待摊费用本年较上年增加 22,526,740.86 元，增长 32.85%，主要系上海海关归类中心办公楼完工转入。

#### （十七）递延所得税资产及递延所得税负债

##### 1、已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

项目	期末余额	期初余额
递延所得税资产		
资产减值准备	2,465,000.00	2,596,941.86
小计	2,465,000.00	2,596,941.86

项目	期末余额	期初余额
递延所得税负债		
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动	127,369,706.76	115,281,396.09
非同一控制下企业合并评估增值余额	7,837,112.92	5,861,041.98
小计	<u>135,206,819.68</u>	<u>121,142,438.07</u>

## 2、未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	期初余额
资产减值损失	606,709,844.46	607,329,967.04
可抵扣亏损	136,266,048.74	400,727,813.01
合计	<u>742,975,893.20</u>	<u>1,008,057,780.05</u>

## 3、未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末余额	期初余额
2013		30,384,355.38
2014	31,933,938.25	80,108,138.16
2015	14,895,689.50	22,953,458.51
2016	29,845,141.79	238,798,523.82
2017	25,628,060.90	28,483,337.14
2018	33,963,218.30	
合计	<u>136,266,048.74</u>	<u>400,727,813.01</u>

## 4、应纳税差异和可抵扣差异项目明细

项目	金额
应纳税差异项目	
可供出售金融资产公允价值变动	509,478,827.01
非同一控制下企业合并评估增值余额	31,348,451.68
小计	<u>540,827,278.69</u>
可抵扣差异项目	
固定资产减值准备	9,875,427.26
坏账准备	548,594,536.18
投资性房地产减值准备	6,190,245.73

项目	金额
存货跌价准备	50,361,929.79
长期股权投资减值准备	1,547,705.50
小计	<u>616,569,844.46</u>

**(十八) 资产减值准备**

项目	期初余额	本期增加		合计
		本期计提	其他增加	
坏账准备	548,790,266.61	7,441,866.33	4,950.00	7,446,816.33
存货跌价准备	50,594,453.07			
长期股权投资减值准备	1,547,705.50			
投资性房地产减值准备	6,381,733.27			
固定资产减值准备	10,403,576.03			
合计	<u>617,717,734.48</u>	<u>7,441,866.33</u>	<u>4,950.00</u>	<u>7,446,816.33</u>

续上表:

项目	本期减少		汇率变动 影响	合计	期末余额
	转回	转销			
坏账准备	7,603,610.76	38,936.00		7,642,546.76	548,594,536.18
存货跌价准备		232,523.28		232,523.28	50,361,929.79
长期股权投资减值准备					1,547,705.50
投资性房地产减值准备			191,487.54	191,487.54	6,190,245.73
固定资产减值准备		527,767.44	381.33	528,148.77	9,875,427.26
合计	<u>7,603,610.76</u>	<u>799,226.72</u>	<u>191,868.87</u>	<u>8,594,706.35</u>	<u>616,569,844.46</u>

**(十九) 所有权受到限制的资产**

## 1、所有权受到限制的资产

所有权受到限制的资产	期初账面价值	本期增加	本期减少	期末账面
一、用于担保的资产				
投资性房地产	715,319,441.56	22,361,634.51	221,215,675.04	516,465,401.03
存货	172,990,000.00			172,990,000.00
小计	<u>888,309,441.56</u>	<u>22,361,634.51</u>	<u>221,215,675.04</u>	<u>689,455,401.03</u>

所有权受到限制的资产	期初账面价值	本期增加	本期减少	期末账面
二、其他原因造成所有权受到限制的资产				
货币资金	3,647,096,936.70	7,162,797,056.17	7,996,998,638.17	2,812,895,354.70
可供出售金融资产	600,195.75	52,668.00		652,863.75
小计	<u>3,647,697,132.45</u>	<u>7,162,849,724.17</u>	<u>7,996,998,638.17</u>	<u>2,813,548,218.45</u>
合计	<u>4,536,006,574.01</u>	<u>7,185,211,358.68</u>	<u>8,218,214,313.21</u>	<u>3,503,003,619.48</u>

2、期末投资性房地产、存货受限原因为用于借款抵押；货币资金受限原因详见本附注八（一）。

## （二十）短期借款

### 1、短期借款明细情况

借款类别	期末余额	期初余额
信用借款	4,640,000,000.00	3,888,300,000.00
保证借款	3,960,800,000.00	3,498,900,000.00
质押借款	2,745,077,317.37	3,619,694,490.89
抵押借款	9,000,000.00	
合计	<u>11,354,877,317.37</u>	<u>11,006,894,490.89</u>

2、上述短期借款年末余额无已逾期未偿还的情况。

## （二十一）应付票据

票据种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	20,613,118.81	19,344,169.20
合计	<u>20,613,118.81</u>	<u>19,344,169.20</u>

注：下一会计期间将到期的金额20,613,118.81元。

## （二十二）应付账款

### 1、期末按账龄划分的应付账款情况

账龄	期末余额	期初余额
1年以内（含1年）	659,613,022.50	611,646,090.03
1-2年（含2年）	89,045,900.06	71,049,034.38
2-3年（含3年）	13,422,397.94	3,781,521.13



账龄	期末余额	期初余额
3 年以上	16,029,986.38	24,515,389.25
合计	<u>778,111,306.88</u>	<u>710,992,034.79</u>

2、期末应付账款无持有本公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位情况。

3、期末应付账款余额中应付关联方款项详见本附注九（七）。

4、期末账龄超过1年的大额应付账款情况

单位名称	期末余额	未偿还原因
房地产交易中心	32,930,656.00	尚未最终结算
上海奥林匹克建设发展有限公司	8,990,088.20	尚未最终结算
上海浦川水利市政工程有限公司	5,755,525.00	尚未最终结算
江苏龙海建工集团有限公司	5,534,464.00	尚未最终结算
上海浦东高南建设工程有限公司	4,231,819.00	尚未最终结算

### （二十三）预收款项

1、期末按账龄划分的预收款项情况

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	1,455,124,473.92	2,226,229,913.96
1-2 年（含 2 年）	74,066,687.58	30,578,235.44
2-3 年（含 3 年）	9,653,931.72	6,969,750.54
3 年以上	10,303,218.28	10,662,797.75
合计	<u>1,549,148,311.50</u>	<u>2,274,440,697.69</u>

2、期末预收款项中无持有本公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位情况。

3、期末预收款项余额中无预收关联方款项。

4、期末账龄超过1年的大额预收账款

单位名称	期末余额	未偿还原因
上海藤城混凝土有限公司	50,000,000.00	尚未结算
上海景典实业投资有限公司	3,284,934.65	预收租金
巴斯夫贸易（上海）有限公司	2,708,628.01	尚未结算
纳尔科(上海)贸易有限公司	2,005,651.54	尚未结算
柯达(上海)国际贸易有限公司	1,654,262.77	尚未结算

5、预收款项本年较上年减少 725,292,386.19 元，下降 31.89%，主要系上年预收的土地转让款于本年确认收入。

#### (二十四) 应付职工薪酬

##### 1、按类别列示

项 目	期初余额	本期增加	本期支付	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	24,921,591.23	323,993,043.35	326,291,929.34	22,622,705.24
二、职工福利费		22,982,551.73	22,982,551.73	
三、社会保险费	2,435,239.32	92,693,748.14	93,681,908.94	1,447,078.52
其中：1. 医疗保险费	398,301.42	26,240,450.55	26,246,598.77	392,153.20
2. 基本养老保险费	837,800.06	50,426,773.65	50,407,335.56	857,238.15
3. 补充养老保险	1,000,000.00	6,693,154.57	7,598,450.82	94,703.75
4. 失业保险费	159,194.23	3,913,939.53	4,019,138.45	53,995.31
5. 工伤保险费	17,528.46	1,196,312.25	1,191,939.68	21,901.03
6. 生育保险费	22,415.15	1,702,503.88	1,697,831.95	27,087.08
7. 残疾人保障金等		2,520,613.71	2,520,613.71	
四、住房公积金	4,432,647.49	22,558,576.86	22,703,545.86	4,287,678.49
五、工会经费及职工教育经费	2,753,202.46	9,316,203.04	9,592,838.70	2,476,566.80
六、非货币性福利				
七、因解除劳动关系给予的补偿	1,300,000.00	3,513,162.43	4,743,451.84	69,710.59
八、其他				
其中：以现金结算的股份支付				
合计	<u>35,842,680.50</u>	<u>475,057,285.55</u>	<u>479,996,226.41</u>	<u>30,903,739.64</u>

2、期末应付职工薪酬中无属于拖欠性质的金额。期末工资、奖金、津贴和补贴余额根据公司规定按期发放。

#### (二十五) 应交税费

税费项目	期末余额	期初余额
1. 企业所得税	85,690,726.57	78,729,110.63
2. 增值税	-5,790,791.87	-3,435,355.95
3. 营业税	-33,895,794.03	29,290,796.47
4. 土地增值税	796,623,335.04	612,198,995.84
5. 土地使用税	2,401,280.34	2,393,913.54
6. 房产税	448,319.67	137,389.82

税费项目	期末余额	期初余额
7. 城市维护建设税	-335,348.91	370,715.91
8. 教育费附加	-1,536,093.37	1,580,210.19
9. 代扣代缴个人所得税	9,869,490.09	8,838,864.13
10. 印花税	186,746.51	2,009,402.74
11. 堤防费	8,611.15	5,683.45
12. 河道管理费	-283,081.19	313,847.37
13. 其他	-38,665.60	54.68
合计	<u>853,348,734.40</u>	<u>732,433,628.82</u>

**(二十六) 应付利息**

项目	期末余额	期初余额	欠付原因
分期付息到期还本的长期借款利息	3,925,164.61	3,602,400.15	未到付息期
企业债券利息	13,857,831.06	13,850,107.04	未到付息期
短期借款应付利息	19,518,462.82	13,781,113.64	未到付息期
合计	<u>37,301,458.49</u>	<u>31,233,620.83</u>	

**(二十七) 应付股利**

## 1、按类别列示

投资者名称	期末余额	期初余额	超过1年未支付原因
上海保税区商品交易市场第二市场有限公司职工持股会	1,138,599.80	1,138,599.80	待结算支付
上海新发展进出口贸易实业有限公司自然人股东	7.66	7.66	待结算支付
上海新发展进出口贸易实业有限公司职工持股会	2,303,188.30	2,303,188.30	待结算支付
上海晶通化轻发展有限公司	1,088,159.97		
合计	<u>4,529,955.73</u>	<u>3,441,795.76</u>	

2、应付股利本年较上年增加 1,088,159.97 元，增长 31.62%，主要系本年增加尚未支付少数股东上海晶通化轻发展有限公司股利。

**(二十八) 其他应付款**

## 1、期末按账龄划分的其他应付款情况

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内 (含 1 年)	403,980,477.24	341,696,528.24
1-2 年 (含 2 年)	187,992,716.90	105,404,388.94
2-3 年 (含 3 年)	90,500,510.79	52,172,108.40
3 年以上	146,225,445.14	167,679,762.43
合计	<u>828,699,150.07</u>	<u>666,952,788.01</u>

## 2、期末应付持有本公司5% (含5%) 以上表决权股份的股东单位情况

单位名称	期末余额	期初余额
上海外高桥 (集团) 有限公司	10,330,000.00	50,000.00

## 3、期末余额中其他应付关联方款项详见本附注九 (七)。

## 4、期末账龄超过1年的大额其他应付款

单位名称	期末余额	未偿还原因
上海高凌投资管理中心	48,000,000.00	暂借款
上海东源企业发展股份有限公司	34,256,076.00	未到结算期
上海外高桥万国数据科技发展有限公司	24,919,477.68	未到结算期
保时捷 (中国) 汽车销售有限公司	9,170,625.00	押金保证金
上海药明康德新药开发有限公司	5,894,290.13	未到结算期

## 5、期末金额较大的其他应付款情况

单位名称	性质或内容	金额
吸劳养老基金	吸劳养老基金	71,322,913.40
上海东源企业发展股份有限公司	代建工程款	49,623,576.00
上海高凌投资管理中心	暂收款	48,000,000.00
上海外高桥万国数据科技发展有限公司	押金	24,919,477.68
日邮汽车物流 (中国) 有限公司	保证金	22,500,000.00

**(二十九) 预计负债**

种类	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对外提供担保		51,621,946.68	35,421,946.68	16,200,000.00
合计		<u>51,621,946.68</u>	<u>35,421,946.68</u>	<u>16,200,000.00</u>

注：公司为联营企业台州外高桥联通药业有限公司的银行借款提供担保，担保金额为 5,120.00 万元，由于被担保方已资不抵债，未能及时偿还银行借款而形成逾期担保。本年增加的原因系公司对借款本金及利息计提预计负债，本年减少的原因为实际支付的担保损失。

**(三十) 一年内到期的非流动负债**

## 1、明细类别

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	665,200,000.00	723,300,000.00
1 年内到期的应付债券	850,000,000.00	
合计	<u>1,515,200,000.00</u>	<u>723,300,000.00</u>

## 2、一年内到期的长期借款

借款类别	期末余额	期初余额
信用借款	470,000,000.00	100,000,000.00
抵押借款	141,000,000.00	508,400,000.00
保证借款	54,200,000.00	114,900,000.00
合计	<u>665,200,000.00</u>	<u>723,300,000.00</u>

## 3、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	利率 (%)	期末余额		
				币种	外币金额	本币金额
中国进出口银行	2012/6/6	2014/6/6	二年基准利率下浮 5%	人民币		470,000,000.00
工商银行	2009/3/12	2014/3/9	基准利率下浮 10%	人民币		50,000,000.00
工商银行	2011/9/2	2014/8/18	同期同档基准利率	人民币		37,500,000.00
工商银行	2009/6/3	2014/6/2	基准利率下浮 10%	人民币		11,000,000.00
建设银行	2011/10/27	2014/4/26	基准利率下浮 5%	人民币		9,500,000.00

## 4、一年内到期的应付债券明细

单位	期限	初始金额	利率 (%)	应计 利息	期末余额	借款条件
上海外高桥(集团)有限公司	2009/9/14-2014/9/14	838,915,000.00	注		850,000,000.00	
合计		<u>838,915,000.00</u>			<u>850,000,000.00</u>	

注：2009 年公司控股股东上海外高桥（集团）有限公司对外发行 8.5 亿元企业债。公司向上海外高桥（集团）有限公司借入 8.5 亿元资金，借款期限以上海外高桥（集团）有限公司企业债券期限为限，为 3+2 年（前 3 年固定，后 2 年企业债投资人有回售选择权）；借款利率以企业债券票面利率为准，前 3 年为固定利率 4.20%，后 2 年上海外高桥（集团）有限公司有利率上调选择权，上调区间为 0-100 基点，但不高于同期银行基准贷款利率下浮 10.00%。同时，公司承担了上海外高桥（集团）有限公司发行债券的相关费用，包括承销费用、评级费用、律师费用及审计费用共计 1,108.50 万元。该长期应付款名义利率为 4.20%，实际利率为 4.68%。从 2012 年 9 月 4 日起，上海外高桥（集团）有限公司上调 80 基点，将债券票面利率调整至 5.00%。

5、一年内到期的非流动负债本年较上年增加 791,900,000.00 元，增长 109.48%，主要系应付债券将于 2014 年 9 月到期。

**（三十一）长期借款**

## 1、按类别列示

借款类别	期末余额	期初余额
信用借款	100,000,000.00	430,000,000.00
抵押借款	589,133,756.00	325,203,050.00
保证借款	745,575,187.00	473,842,445.97
合计	<u>1,434,708,943.00</u>	<u>1,229,045,495.97</u>

## 2、金额前五名长期借款情况（金额单位：万元）

贷款单位	借款 起始日	借款 终止日	利率 (%)	期末余额			期初余额		
				币种	外币 金额	本币金额	币种	外币 金额	本币金额
工商银行	2013/8/7	2016/8/4	同期同档 基准利率 下浮 1%	人民币		14,000.00			
上海银行	2012/12/6	2015/2/5	基准利率	人民币		12,500.00	6.15	人民币	12,500.00

贷款单位	借款 起始日	借款 终止日	期末余额				期初余额				
			利率 (%)	币种	外币 金额	本币金额	利率 (%)	币种	外币 金额	本币金额	
建设银行	2011/10/27	2019/10/25	同期同档 基准利率 下浮 5%	人民币		11,300.00		同期同档 基准利率	人民币		13,100.00
中国进出口银行	2013/6/21	2015/6/21	同期同档 基准利率 下浮 5%	人民币		10,000.00					
工商银行	2011/9/2	2016/8/17	同期同档 基准利率	人民币		10,000.00		同期同档 基准利率	人民币		14,000.00

### (三十二) 长期应付款

项目	期末余额	期初余额
应付债券		850,000,000.00
土地动拆迁吸老养老人员费用(注)	595,966,355.73	661,523,886.72
合计	<u>595,966,355.73</u>	<u>1,511,523,886.72</u>

注：长期应付款的余额系本公司之子公司上海外高桥保税区联合发展有限公司、上海市外高桥保税区三联发展有限公司、上海市外高桥保税区新发展有限公司预估的应付外联发园区、三联发园区、新发展园区土地动拆迁吸老养老人员的安置费用，用于支付被征用土地的人均落实保障费用，每月支付直至退休为止。该等款项的估计需要管理层运用判断和估计，根据历年的人员社会保障费用的增长、吸老养老人员费用的历年支付情况以及考虑政府宏观政策的影响，合理估计包括工资增长率、折现率和其他因素等，以确定土地动拆迁吸老养老人员费用的最佳估计，确定长期应付款，并相应计提土地开发成本。截至2013年12月31日，公司预估吸老养老费用总金额为667,289,269.13元。

本公司管理层认为所采用的假设是合理的，但实际经验值及假设条件的变化将影响该等土地开发成本和负债的余额，其中预计未来一年以内需要支付的金额计入其他应付款，参见本附注八（二十八）。

本年长期应付款较上年减少915,557,530.99元，下降60.57%，主要系应付债券将于2014年9月到期，已重分类至一年内到期的其他非流动负债。

**(三十三) 专项应付款**

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	备注
产业结构调整项目补助金	18,129,726.66	2,330,191.93	2,127,844.48	18,332,074.11	
外高桥保税区贸易平台建设专项资金	12,000,000.00		4,800,000.00	7,200,000.00	
合计	<u>30,129,726.66</u>	<u>2,330,191.93</u>	<u>6,927,844.48</u>	<u>25,532,074.11</u>	

**(三十四) 其他非流动负债**

## 1、按项目列示

项目	期末余额	期初余额
递延收益	55,964,114.92	51,419,354.84
合计	<u>55,964,114.92</u>	<u>51,419,354.84</u>

## 2、递延收益的情况说明

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期返还原因
联桥项目(代建开发项目)	40,000,000.00			40,000,000.00	注1
外高桥青年服务中心项目	11,419,354.84		387,096.77	11,032,258.07	注2
早餐主食加工配送中心项目		2,250,000.00	44,844.62	2,205,155.38	注3
恢复送气工程		1,356,491.45	106,989.98	1,249,501.47	注4
燃气空调设备		1,477,200.00		1,477,200.00	注5
合计	<u>51,419,354.84</u>	<u>5,083,691.45</u>	<u>538,931.37</u>	<u>55,964,114.92</u>	

注1：根据上海市外高桥保税区管理委员会及浦东新区外高桥功能区域管理委员会主任办公会议2008-12意见，公司联桥项目（代建开发项目）2008年12月收到政府补贴款4,000.00万元，公司将收到的4,000.00万元计入递延收益，该代建开发项目尚未完成。

注2：根据上海市外高桥保税区管理委员会及浦东新区外高桥功能区域管理委员会主任办公会议2009-7意见，公司外高桥青年服务中心项目收到政府补贴款1,200.00万元，公司将收到的1,200.00万元计入递延收益。该项目开发完成投入使用后，在资产使用寿命内平均分配并计入当期损益，本年计入当期损益38.71万元。

注3：根据《关于2013年市政府实事项目早餐工程建设实施要求的通知》（沪商服务（2013）262号），公司早餐主食加工配送中心项目收到政府补贴款225.00万元，公司将收到的225.00万



元计入递延收益。该项目已建设完成投入使用，在资产使用寿命内平均分配并计入当期损益，本年计入当期损益4.48万元。

注4：根据公司与上海市浦东经济和信息化委员会签订的《上海市浦东新区产业结构调整项目管理合同》，本年公司建设恢复送气工程项目支出135.65万元，公司将产业结构调整项目补助金中135.65万元从专项应付款转入递延收益。该项目已建设完成投入使用，在资产使用寿命内平均分配并计入当期损益，本年计入当期损益10.70万元。

注5：根据《上海市天然气分布式供能系统和燃气空调发展专项扶持办法》（沪府办发[2013]14号），公司收到147.72万元燃气空调设备投资补贴款，公司将收到的147.72万元计入递延收益，该燃气空调尚未投入使用。

### 3、政府补助情况

负债项目	期初余额	本期新增补助 金额	本期计入营业 外收入金额	其他变 动	期末余额	与资产相关/ 与收益相关
联桥项目（代建 开发项目）	40,000,000.00				40,000,000.00	与资产相关
外高桥青年服 务中心项目	11,419,354.84		387,096.77		11,032,258.07	与资产相关
早餐主食加工 配送中心项目		2,250,000.00	44,844.62		2,205,155.38	与资产相关
恢复送气工程		1,356,491.45	106,989.98		1,249,501.47	与资产相关
燃气空调设备		1,477,200.00			1,477,200.00	与资产相关
合计	<u>51,419,354.84</u>	<u>5,083,691.45</u>	<u>538,931.37</u>		<u>55,964,114.92</u>	

### （三十五）股本

项目	期初余额	本期增减变动（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	合计	
<b>无限售条件流通股</b>							
1. 人民币普通股	810,223,443.00						810,223,443.00
2. 境内上市外资股	200,557,500.00						200,557,500.00
股份合计	<u>1,010,780,943.00</u>						<u>1,010,780,943.00</u>

**(三十六) 资本公积**

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	1,290,422,906.03		12,746,793.74	1,277,676,112.29
其他资本公积	379,402,924.50	66,853,242.64	12,620,404.34	433,635,762.80
其中：可供出售金融资产	345,844,188.28	48,353,242.64	12,088,310.67	382,109,120.25
公允价值变动产生的利得				
合计	<u>1,669,825,830.53</u>	<u>66,853,242.64</u>	<u>25,367,198.08</u>	<u>1,711,311,875.09</u>

注1：本年经上海市发展和改革委员会出台沪发改经贸（2013）016号文件、上海市经济和信息化委员会会同上海市财政局出台沪经信投（2013）887号文件批准，对公司“外高桥物流园区二期4-2地块2#仓库项目”拨入投资性专项补助，导致其他资本公积增加15,000,000.00元。

注2：本年经上海市发展和改革委员会出台沪发改投（2013）120号文件批准，对公司“外高桥物流园区二期5-2地块1#仓库项目”拨入投资性专项补助，导致其他资本公积增加3,500,000.00元。

注3：本年度处置上海外联发园艺有限公司导致其他资本公积减少532,093.67元。

注4：本年度收购上海外高桥物流开发有限公司少数股东权益导致资本溢价减少126,492.97元。

注5：本年度上海外高桥国际物流有限公司少数股东减资导致资本溢价减少12,620,300.77元。

**(三十七) 盈余公积**

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	362,002,950.72	36,756,635.22		398,759,585.94
任意盈余公积	46,426,256.32			46,426,256.32
合计	<u>408,429,207.04</u>	<u>36,756,635.22</u>		<u>445,185,842.26</u>

注：本年盈余公积按母公司净利润的10.00%提取。

**(三十八) 未分配利润**

项目	本期金额	上期金额
上期期末未分配利润	1,873,859,191.59	1,565,035,638.38
期初未分配利润调整合计数(调增+,调减-)		
调整后期初未分配利润	1,873,859,191.59	1,565,035,638.38
加:本期归属于母公司所有者的净利润	544,513,881.87	440,679,561.15
减:提取法定盈余公积	36,756,635.22	30,777,913.64
提取任意盈余公积		
应付普通股股利	141,509,332.02	101,078,094.30
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	<u>2,240,107,106.22</u>	<u>1,873,859,191.59</u>

**(三十九) 营业收入、营业成本**

## 1、营业收入、营业成本

项目	本期金额	上期金额
主营业务收入	7,000,652,673.68	7,268,475,484.51
其他业务收入	59,970,634.02	35,861,968.77
营业收入合计	<u>7,060,623,307.70</u>	<u>7,304,337,453.28</u>
主营业务成本	4,956,218,137.12	5,575,767,346.40
其他业务成本	45,781,125.11	19,518,893.06
营业成本合计	<u>5,001,999,262.23</u>	<u>5,595,286,239.46</u>

## 2、主营业务(分行业)

行业名称	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
租赁收入	961,918,606.59	432,436,156.85	902,123,191.23	426,174,953.11
转让出售收入	1,612,376,549.56	621,662,300.70	1,245,147,540.00	584,530,899.14
商品销售收入	2,828,819,706.00	2,801,653,642.18	3,629,558,226.42	3,592,123,376.44
进出口代理收入	109,064,922.46	3,211,927.66	149,099,146.31	5,756,115.32
物流业务收入	679,467,400.81	523,641,478.82	634,621,430.09	489,562,725.09
制造业收入	373,178,057.60	329,233,723.64	307,424,043.49	262,588,223.57
服务业收入	435,827,430.66	244,378,907.27	400,501,906.97	215,031,053.73
合计	<u>7,000,652,673.68</u>	<u>4,956,218,137.12</u>	<u>7,268,475,484.51</u>	<u>5,575,767,346.40</u>

## 3、公司前五名客户的销售收入情况

客户名称	销售收入	占公司全部销售收入的比例 (%)
上海保利建锦房地产有限公司	813,404,916.00	11.52
上海融创绿城房地产开发有限公司	781,506,684.00	11.07
HIGHCHEM CO., LTD	316,710,987.36	4.49
广州宝洁有限公司	186,538,571.99	2.64
富誉电子科技(淮安)有限公司	160,990,658.50	2.28
合计	<u>2,259,151,817.85</u>	<u>32.00</u>

## (四十) 营业税金及附加

项目	本期金额	上期金额	计缴标准
营业税	161,264,341.66	138,075,694.01	
城市维护建设税	2,358,756.94	2,126,980.36	
教育费附加	9,719,556.92	8,240,804.84	详见本附注“六、税项”
土地增值税	403,862,303.20	194,132,392.13	
其他	22,335,541.05	19,543,875.76	
合计	<u>599,540,499.77</u>	<u>362,119,747.10</u>	

营业税金及附加本年较上年增加237,420,752.67元,增长65.56%,主要系本年转让出售收入增加,导致营业税、土地增值税等较上年增加。

## (四十一) 财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息支出	375,648,217.58	531,553,910.98
减:利息收入	134,919,182.72	164,571,991.68
汇兑损益	13,678,761.56	-43,476,690.11
其他	4,610,806.54	5,060,064.32
合计	<u>259,018,602.96</u>	<u>328,565,293.51</u>

## (四十二) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期金额	上期金额
交易性金融资产	823.68	141.91
合计	<u>823.68</u>	<u>141.91</u>

**(四十三) 投资收益**

## 1、按项目列示

产生投资收益的来源	本期金额	上期金额
成本法核算的长期股权投资收益	31,645,772.62	537,373.90
权益法核算的长期股权投资收益	24,184,140.06	32,575,093.70
处置长期股权投资产生的投资收益	-339,381.38	37,220,155.57
持有至到期投资期间取得的投资收益	163,182.46	339,823.64
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	7,126,889.02	7,091,649.49
处置可供出售金融资产等取得的投资收益		11,103,908.40
合计	<u>62,780,602.78</u>	<u>88,868,004.70</u>

## 2、按成本法核算的长期股权投资按投资单位分项列示投资收益

被投资单位	本期金额	上期金额
上海外高桥新市镇开发管理有限公司	294,240.00	275,850.00
上海新发展园林建设有限公司	61,061.40	91,523.90
上海外红伊势达国际物流有限公司	108,600.00	90,000.00
上海四通现代仓储有限公司	80,000.00	80,000.00
上海畅联国际物流股份有限公司	31,101,871.22	
合计	<u>31,645,772.62</u>	<u>537,373.90</u>

## 3、按权益法核算的长期股权投资按投资单位分项列示投资收益

被投资单位	本期金额	上期金额
上海畅联国际物流股份有限公司		10,077,095.02
上海外高桥医药分销中心有限公司	9,309,144.95	8,305,996.29
上海天友高新技术产业投资有限公司		3,571,458.87
上海外高桥物流中心有限公司	8,569,639.83	3,282,022.81
上海新诚物业管理有限公司	2,712,428.66	1,865,226.75
上海外高桥汽车交易市场有限公司	1,804,860.72	1,803,415.52
上海高信国际物流有限公司	891,773.54	1,522,869.97
上海日陆外联发物流有限公司	825,283.40	825,186.89
上海铁联化轻仓储有限公司		824,093.12
上海外高桥保税区物流园区服务贸易有限公司	-175,105.08	311,973.67
上海高华纺织品有限公司	246,033.98	181,461.61

被投资单位	本期金额	上期金额
上海洋山国际贸易营运中心有限公司	80.06	4,293.18
合计	<u>24,184,140.06</u>	<u>32,575,093.70</u>

注：鉴于被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司无重大差异；被投资单位不存在长期资产的公允价值与账面价值差异对被投资单位本期净利润产生影响的事项；公司与被投资单位在本财务报表期间未发生需要抵消的未实现内部交易损益事项，公司本期以被投资单位账面净利润作为确认投资收益的基础。本公司的投资收益为按权益法享有或分担的被投资公司净损益的份额。

4、投资收益的汇回无重大限制。

#### （四十四）资产减值损失

1、按项目列示

项 目	本期金额	上期金额
1. 坏账损失	-161,744.43	8,970,620.94
2. 存货跌价损失		336,631.74
合计	<u>-161,744.43</u>	<u>9,307,252.68</u>

2、本年资产减值损失较上年减少 9,468,997.11 元，下降 101.74%，主要系本年转回以前年度已计提坏账准备的款项。

#### （四十五）营业外收入

1、按项目列示

项 目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
1. 非流动资产处置利得小计	<u>1,770,250.85</u>	<u>952,835.46</u>	<u>1,770,250.85</u>
其中：固定资产处置利得	1,770,250.85	952,835.46	1,770,250.85
2. 政府补助	30,382,545.17	16,394,607.59	30,382,545.17
3. 非同一控制下的企业合并	2,926,780.49		2,926,780.49
4. 违约金收入	739,912.39	82,654.50	739,912.39
5. 其他	5,142,520.56	3,283,403.12	5,142,520.56
合计	<u>40,962,009.46</u>	<u>20,713,500.67</u>	<u>40,962,009.46</u>

## 2、本期政府补助情况

项目	本期金额	上期金额	与资产相关/ 与收益相关	来源和依据
财政扶持补贴	7,285,600.00	12,492,704.88	与收益相关	外高桥保税区管理委员会、浦东新区外高桥功能区域管理委员会、上海市浦东新区高行镇人民政府
税收返还	8,949,205.86	15,178.67	与收益相关	淳安县地方税务局、滨海工业园管理委员会、综合保税区管理委员会、财税[2011]111号文
浦东新区就业补助款	60,021.10	4,000.00	与收益相关	浦府[2006]199号、200号
高桥万人就业项目补贴		165,000.00	与收益相关	浦东新区高桥镇
外高桥青年服务中心	387,096.77	387,096.77	与资产相关	上海市外高桥保税区功能区域管理委员会
职工职业培训财政补贴		2,498,027.20	与收益相关	上海市浦东新区财政局
绿化补贴		412,000.07	与收益相关	江苏省东南经济开发区管委会
早餐主食加工配送中心项目补助款	44,844.62		与资产相关	上海市商务委员会
恢复送气工程	106,989.98		与资产相关	产业结构调整补助资金
“营改增”扶持资金	2,390,186.84		与收益相关	上海市浦东新区财政局
企业发展、品牌建设补贴	2,677,000.00		与收益相关	上海市浦东新区财政局、上海综合保税区管理委员会
交易展示综合服务平台建设补贴款	2,910,000.00		与收益相关	上海市浦东新区财政局
红酒专业平台建设	3,500,000.00		与收益相关	上海外高桥保税区管理委员会
融资租赁平台建设专项补贴款	1,999,000.00		与收益相关	沪商务咨询[2013]1号文件
第八批黄标车淘汰补贴	50,000.00		与收益相关	《关于推进落实高污染汽车淘汰及限行工作的实施意见》
国际市场开拓补助	11,600.00		与收益相关	
用工和社会保险补贴	11,000.00		与收益相关	淳安县财政局
财政补贴		420,600.00	与收益相关	上海市浦东新区高行镇人民政府
合计	<u>30,382,545.17</u>	<u>16,394,607.59</u>		

3、营业外收入本年较上年增加20,248,508.79元，增长97.76%，主要系本年收到政府补助、非同一控制下企业合并收益增加。

**(四十六) 营业外支出**

项 目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
1. 非流动资产处置损失小计	<u>465,325.57</u>	<u>343,038.64</u>	<u>465,325.57</u>
其中：固定资产处置损失	465,325.57	343,038.64	465,325.57
2. 对外捐赠	<u>714,800.00</u>	<u>550,200.00</u>	714,800.00
其中：公益性捐赠支出	714,800.00	550,200.00	714,800.00
3. 对外担保损失	51,621,946.68		51,621,946.68
4. 其他	70,662.71	185,040.47	70,662.71
合计	<u>52,872,734.96</u>	<u>1,078,279.11</u>	<u>52,872,734.96</u>

营业外支出本年较上年增加 51,794,455.85 元，增长 4,803.44%，主要系本年计提了对台州外高桥联通药业有限公司的担保损失。

**(四十七) 所得税费用**

## 1、按项目列示

项目	本期金额	上期金额
所得税费用	<u>157,502,060.45</u>	<u>113,770,497.11</u>
其中：当期所得税	158,036,730.98	114,769,343.60
递延所得税	-534,670.53	-998,846.49

## 2、所得税费用（收益）与会计利润关系的说明

项目	本期金额	上期金额
利润总额	742,049,806.05	618,747,798.55
按法定[或适用]税率计算的所得税费用	185,512,451.51	154,686,949.64
某些子公司适用不同税率的影响		-77,490.37
对以前期间当期所得税的调整	-4,699,255.81	-29,029,773.70
归属于合营企业和联营企业的损益	-6,089,811.29	-8,143,773.43
无须纳税的收入	-3,292,914.15	-134,343.48
不可抵扣的费用	17,180,488.44	3,381,684.52
税率变动对期初递延所得税余额的影响		398,301.18
利用以前年度可抵扣亏损	-46,202,505.19	-16,851,704.87
未确认的可抵扣暂时性差异的影响和可抵扣亏损	15,093,606.94	9,540,647.62
按实际税率计算的所得税费用	157,502,060.45	113,770,497.11



**(四十八) 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程****1、基本每股收益**

基本每股收益 =  $P0 \div S$

$S = S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk$

其中：P0为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S为发行在外的普通股加权平均数；S0为期初股份总数；S1为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；Si为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；Sj为报告期因回购等减少股份数；Sk为报告期缩股数；M0报告期月份数；Mi为增加股份次月起至报告期期末的累计月数；Mj为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

**2、稀释每股收益**

稀释每股收益 =  $P1 / (S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$

其中，P1为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整。公司在计算稀释每股收益时，应考虑所有稀释性潜在普通股对归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润和加权平均股数的影响，按照其稀释程度从大到小的顺序计入稀释每股收益，直至稀释每股收益达到最小值。

**(1) 基本每股收益**

基本每股收益以归属于本公司普通股股东的合并净利润除以本公司发行在外普通股的加权平均数计算：

项目	本期金额	上期金额
归属于本公司普通股股东的合并净利润	544,513,881.87	440,679,561.15
本公司发行在外普通股的加权平均数	1,010,780,943.00	1,010,780,943.00
基本每股收益（元/股）	0.54	0.44

普通股的加权平均数计算过程如下：

项目	本期金额	上期金额
年初已发行普通股股数	1,010,780,943.00	1,010,780,943.00
加：本期发行的普通股加权数		
减：本期回购的普通股加权数		
年末发行在外的普通股加权数	1,010,780,943.00	1,010,780,943.00

## (2) 稀释每股收益

稀释每股收益以调整后的归属于本公司普通股股东的合并净利润除以调整后的本公司发行在外普通股的加权平均数计算：

项目	本期金额	上期金额
归属于本公司普通股股东的合并净利润（稀释）	544,513,881.87	440,679,561.15
本公司发行在外普通股的加权平均数（稀释）	1,010,780,943.00	1,010,780,943.00
稀释每股收益（元/股）	0.54	0.44

普通股的加权平均数（稀释）计算过程如下：

项目	本期金额	上期金额
计算基本每股收益时年末发行在外的普通股加权平均数	1,010,780,943.00	1,010,780,943.00
[可转换债券的影响]		
[股份期权的影响]		
年末普通股的加权平均数（稀释）	1,010,780,943.00	1,010,780,943.00

## (四十九) 其他综合收益情况

项目	本期金额	上期金额
1. 可供出售金融资产产生的利得（损失）金额	48,353,242.64	68,751,955.34
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	12,088,310.67	17,187,988.83
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计	<u>36,264,931.97</u>	<u>51,563,966.51</u>
2. 外币报表折算差额	-1,360,493.72	-112,415.74
减：处置境外经营当期转入损益的净额		
小计	<u>-1,360,493.72</u>	<u>-112,415.74</u>
合计	<u>34,904,438.25</u>	<u>51,451,550.77</u>

## (五十) 现金流量表项目注释

## 1、收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额
收回往来款、代垫款	186,784,136.60
专项补贴、补助款	21,963,185.32
利息收入	134,919,182.72
营业外收入	27,146,149.03
合计	<u>370,812,653.67</u>

2、支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额
企业间往来	5,506,017.78
费用支出	187,623,484.45
营业外支出	785,462.71
合计	<u>193,914,964.94</u>

3、收到的其他与投资活动有关的现金

项目	本期金额
取得子公司及其他营业单位收到的现金净额	780,530.88
合计	<u>780,530.88</u>

4、收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额
收回为借款支付的质押款	7,996,998,638.17
合计	<u>7,996,998,638.17</u>

5、支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额
为借款所支付的质押款	7,162,797,056.17
担保赔偿款	35,421,946.68
子公司少数股东减资	26,514,502.26
合计	<u>7,224,733,505.11</u>

**(五十一) 现金流量表补充资料**

1、净利润调节为经营活动现金流量

项目	本期金额	上期金额
<b>一、将净利润调节为经营活动现金流量</b>		
净利润	584,547,745.60	504,977,301.44
加：资产减值准备	-161,744.43	9,307,252.68
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	370,448,318.14	366,561,336.96
无形资产摊销	3,188,411.00	2,350,271.14
长期待摊费用摊销	24,024,967.66	14,073,698.14

项目	本期金额	上期金额
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)	-1,304,925.28	-616,429.55
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)	-823.68	-141.91
财务费用(收益以“-”号填列)	376,611,942.29	532,626,543.01
投资损失(收益以“-”号填列)	-62,780,602.78	-88,868,004.70
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	131,941.86	-398,301.18
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-666,612.39	-600,545.31
存货的减少(增加以“-”号填列)	-1,297,434,524.80	-2,310,917,442.54
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-140,520,984.42	523,444,229.64
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-440,877,958.98	2,782,575,030.53
其他	-2,926,780.49	
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-587,721,630.70</b>	<b>2,334,514,798.35</b>

**二、不涉及现金收支的投资和筹资活动:**

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

**三、现金及现金等价物净增加情况:**

现金的期末余额	1,312,632,675.87	1,602,714,404.14
减: 现金的期初余额	1,602,714,404.14	1,043,291,769.36
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	-290,081,728.27	559,422,634.78

**2、当期取得或处置子公司及其他营业单位的有关信息**

项目	本期发生额	上期发生额
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		
减: 子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	780,530.88	
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-780,530.88	
4. 取得子公司的净资产	21,242,762.10	
流动资产	1,963,206.83	
非流动资产	29,726,937.64	

项目	本期发生额	上期发生额
流动负债	7,804,699.05	
非流动负债	2,642,683.32	
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		175,445,727.18
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物		166,772,751.04
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物		120,764,789.09
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		46,007,961.95
4. 处置子公司的净资产		267,907,436.87
流动资产		1,189,509,747.65
非流动资产		124,297,208.17
流动负债		1,037,946,268.75
非流动负债		7,953,250.20

## 3、现金和现金等价物的构成

项目	期末数	期初数
一、现金	1,312,632,675.87	1,602,714,404.14
其中：1. 库存现金	478,168.35	715,920.20
2. 可随时用于支付的银行存款	1,305,798,044.53	1,598,576,458.21
3. 可随时用于支付的其他货币资金	6,356,462.99	3,422,025.73
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	1,312,632,675.87	1,602,714,404.14
其中：母公司或集团内子公司使用受限的现金和现金等价物		

## 九、关联方关系及其交易

### (一) 关联方的认定标准:

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制或重大影响的，构成关联方。

### (二) 本公司的母公司有关信息

母公司名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本(万元)
上海外高桥(集团)有限公司	有限责任公司	富特西一路 159 号	舒榕斌	保税区国有资产管理	130,050.76

续上表:

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(%)	本公司最终控制方	组织机构代码
59.57	59.57	上海市浦东新区国有资产监督管理委员会	13222599-X

## (三) 本公司的子公司情况

	公司名称	子企业类型	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	表决权比 例 (%)	组织机构 代码
1	上海外高桥进口商品直销中心有限公司	全资子公司的 全资子公司	有限责任公司	上海	蒋琪民	贸易	500	100	100	769433948
2	上海外高桥国际酒类展示贸易中心有限公司	全资子公司的 全资子公司	有限责任公司	上海	蒋琪民	贸易	300	100	100	778540075
3	上海外高桥钟表交易中心有限公司	全资子公司的 全资子公司	有限责任公司	上海	蒋琪民	贸易	500	100	100	739047907
4	上海外高桥钟表国际贸易有限公司	全资子公司的 全资子公司	有限责任公司	上海	蒋琪民	贸易	500	100	100	746170356
5	上海外高桥保税区联合发展有限公司	全资子公司	有限责任公司	上海	姚忠	房地产、贸 易、服务	73,621.86	100	100	607203867
6	上海保税商品交易市场第一市场	全资子公司的 全资子公司	有限责任公司	上海	蒋琪民	服务	1,450.00	100	100	132218992
7	上海外联发国际物流有限公司	全资子公司的 全资子公司	有限责任公司	上海	蒋琪民	物流	2,069.18	100	100	607300501
8	上海外高桥物业管理有限公司	全资子公司的 全资子公司	有限责任公司	上海	朱文豹	物业管理	500	100	100	630616280
9	上海外高桥保税区商业发展有限公司	全资子公司的 全资子公司	有限责任公司	上海	朱文豹	贸易	450	100	100	132209295
10	上海外联发商务咨询有限公司	全资子公司的 控股子公司	有限责任公司	上海	刘宏	服务	200	81.75	81.75	746166293
11	上海外联发进出口有限公司	全资子公司的 全资子公司	有限责任公司	上海	蒋琪民	贸易	500	100	100	761603762

	公司名称	子企业类型	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	表决权比 例 (%)	组织机构 代码
12	上海外联发高行物流有限公司	全资子公司的 控股子公司	有限责任公司	上海	朱文豹	物流	1,000.00	90	90	773256681
13	上海外联发高桥物流管理有限公司	全资子公司的 控股子公司	有限责任公司	上海	顾惠陆	物流	10,000.00	52	52	776264193
14	外高桥集团(启东)产业园有限公司	全资子公司的 控股子公司	有限责任公司	江苏启东	刘宏	实业	31,570.00	60	60	674436361
15	上海外高桥畅兴国际物流有限公司	全资子公司的 全资子公司	有限责任公司	上海	朱文豹	物流	2,000.00	100	100	067766676
16	上海铁联化轻仓储有限公司	全资子公司的 控股子公司	有限责任公司	上海	蒋琪民	物流	1,216.00	60.20	60.20	751488182
17	上海市外高桥保税区三联发展有限公司	全资子公司	有限责任公司	上海	姚忠	房地产、服务	32,492.30	100	100	133739634
18	上海保税商品交易市场第三市场	全资子公司的 全资子公司	有限责任公司	上海	蒋琪民	服务	5,851.00	100	100	132218220
19	上海外高桥国际物流有限公司	全资子公司的 控股子公司	有限责任公司	上海	蒋琪民	物流	4,200.00	100	100	13347092X
20	上海三凯实业公司	全资子公司的 全资子公司	有限责任公司	上海	钟林富	实业	1,000.00	100	100	132219020
21	上海三凯进出口有限公司	全资子公司的 全资子公司	有限责任公司	上海	蒋琪民	贸易	500	100	100	630604722
22	上海三凯商业发展有限公司	全资子公司的 全资子公司	有限责任公司	上海	汪根宝	商业	500	100	100	132246002
23	上海三凯物业经营管理有限公司	全资子公司的 全资子公司	有限责任公司	上海	朱文豹	物业管理	500	100	100	132220718
24	上海三凯花木工程有限公司	全资子公司的 全资子公司	有限责任公司	上海	朱文豹	园艺	200	100	100	133723034



公司名称	子企业类型	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	表决权比 例 (%)	组织机构 代码
25 上海三凯仓储物流有限公司	全资子公司的全资子公司的控股子公司	有限责任公司	上海	唐浩程	物流	300	100	100	132219012
26 上海三凯建筑装饰工程有限公司	全资子公司的全资子公司的全资子公司	有限责任公司	上海	朱文豹	装潢	100	100	100	133723640
27 上海综合保税区商务咨询有限公司	全资子公司的全资子公司的全资子公司	有限责任公司	上海	蒋琪民	商务	150	100	100	132226394
28 上海外高桥物流开发有限公司	全资子公司的全资子公司的控股子公司	有限责任公司	上海	李云章	房地产、物流	15,000.00	90	90	754775654
29 三凯国际贸易(香港)有限公司	全资子公司的全资子公司的全资子公司	有限责任公司	香港	蒋琪民	贸易	美元 15.35 万元	100	100	
30 上海市外高桥保税区新发展有限公司	控股子公司的全资子公司	有限责任公司	上海	姚忠	房地产、服务	38,077.00	91.17	91.17	133721477
31 上海高宏房地产发展有限公司	控股子公司的全资子公司	有限责任公司	上海	黄建新	房地产	2,000.00	100	100	133721469
32 上海高扬实业总公司	控股子公司的全资子公司	有限责任公司	上海	马曙霞	零售、批发、服务	130	100	100	133721485
33 上海保税商品交易市场第二市场有限公司	控股子公司的全资子公司	有限责任公司	上海	蒋琪民	贸易	880	68.47	68.47	132220232
34 上海新发展国际物流有限公司	控股子公司的全资子公司	有限责任公司	上海	蒋琪民	物流	1,740.00	63.52	63.52	13221940X
35 上海新发展进出口贸易实业有限公司	控股子公司的全资子公司	有限责任公司	上海	蒋琪民	贸易	1,000.00	53.31	53.31	132248761
36 上海西西艾尔气雾推进剂制造与罐装有限公司	控股子公司的全资子公司	有限责任公司	上海	俞勇	工业	6,600.00	90	90	607334613

公司名称	子企业类型	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	表决权比 例 (%)	组织机构 代码
37 上海新发展商务咨询服务有限公司	控股子公司的 全资子公司	有限责任公司	上海	刘志远	商务	200.00	100	100	703199327
38 上海景和健康产业发展有限公司	全资子公司	有限责任公司	上海	蒯振宪	服务	5,000.00	100	100	703464223
39 香港申高贸易有限公司	全资子公司	有限责任公司	香港	施伟民	贸易	美元 88.00 万元	100	100	
40 上海外高桥保宏大酒店有限公司	全资子公司	有限责任公司	上海	王海松	酒店	美元 2,440.00 万元	100	100	607316386
41 上海森兰外高桥酒店有限公司	全资子公司	有限责任公司	上海	王海松	酒店	美元 250.00 万元	100	100	607274550
42 杭州千岛湖外高桥大酒店有限公司	控股子公司	有限责任公司	浙江淳安	蒯振宪	酒店	美元 351.00 万元	75	75	609136848
43 上海甚高进出口有限公司	控股子公司	有限责任公司	上海	王海松	贸易	300	80	80	743282918
44 上海外高桥房地产有限公司	控股子公司	有限责任公司	上海	施伟民	房地产	10,000.00	90	90	747258691
45 常熟外高桥房地产有限公司	全资子公司	有限责任公司	江苏常熟	丁晓奋	房地产	10,000.00	100	100	762804195
46 上海珍鼎餐饮服务有限公司	控股子公司	有限责任公司	上海	马开翔	餐饮	350.00	55	55	754752989
47 上海外高桥保税区玖益物资贸易有限公司	全资子公司	有限责任公司	上海	蔡宏图	贸易	1,690.00	100	100	132248470
48 上海市外高桥国际贸易营运中心有限公司	全资子公司	有限责任公司	上海	李云章	服务	10,000.00	100	100	747631820
49 上海森兰外高桥商业营运中心有限公司	全资子公司	有限责任公司	上海	蒋才永	服务	2,000.00	100	100	071233100
50 上海森兰外高桥能源服务有限公司	控股子公司	有限责任公司	上海	陈衡	服务	6,000.00	60	60	080065938

## (四) 本公司的合营和联营企业情况

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本 (万元)	本公司 持股比 例 (%)	本公司在 被投资单 位表决权 比例 (%)	关联 关系	组织机构 代码
一、合营企业									
上海洋山国际贸易 营运中心有限公司	有限责 任公司	上海	王大宁	贸易	1,000.00	50.00	50.00	合营 企业	59818447-2
二、联营企业									
上海外高桥物流中 心有限公司	有限责 任公司	上海	舒榕斌	物流	40,000.00	54.75	54.75	联营 企业	734556171
上海外高桥汽车交 易市场有限公司	有限责 任公司	上海	蒋琪民	服务	1,000.00	30.00	30.00	联营 企业	631683741
上海外高桥医药分 销中心有限公司	有限责 任公司	上海	章关明	服务	2,000.00	35.00	35.00	联营 企业	729393291
上海外高桥国际体 育文化市场经营管 理有限公司	有限责 任公司	上海	陈一珠	服务	1,000.00	30.00	30.00	联营 企业	759889650
台州外高桥联通药 业有限公司	有限责 任公司	浙江台 州	蒯振宪	医药	4,000.00	59.50	<50	联营 企业	733825202
上海五高物业管理 有限公司	有限责 任公司	上海	刘宝生	物业 管理	100.00	70.00		联营 企业	760870914
上海侨福外高桥置 业有限公司	有限责 任公司	上海	黄幼华	房地 产	美元 2,300.00	30.00	30.00	联营 企业	607267166
上海高信国际物流 有限公司	有限责 任公司	上海	瞿承康	物流	美元 1,000.00	20.00	20.00	联营 企业	607225249
上海高华纺织品有 限公司	有限责 任公司	上海	叶国安	工业	美元 215.00	40.00	40.00	联营 企业	607253987
上海日陆外联发物 流有限公司	有限责 任公司	上海	菅原务	物流	美元 300.00	40.00	40.00	联营 企业	742128302
上海外高桥保税物 流园区服务贸易有 限公司	有限责 任公司	上海	蒋琪民	服务	300.00	25.00	25.00	联营 企业	765978078
上海新诚物业管理 有限公司	有限责 任公司	上海	范曙明	物业 管理	300.00	37.50	37.50	联营 企业	132268076

**(五) 本公司的其他关联方情况**

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
上海外高桥新市镇开发管理有限公司	同一母公司	734548403
上海外高桥保税区投资实业有限公司	其他关联方	631342170
上海外高桥保税区建设发展有限公司	其他关联方	132277132
上海外高桥英得网络信息有限公司	同一母公司	630616272
上海市外高桥保税区投资建设管理总公司	其他关联方	132229317
上海综合保税区市政养护管理有限公司	其他关联方	766464992
上海口岸二手车交易市场经营管理有限公司	同一母公司	736677524
上海外高桥汽车交易市场有限公司	同一母公司	631683741
上海外高桥医药分销中心有限公司	联营企业	729393291
上海新高桥开发有限公司	其他企业	735406546
上海畅联国际物流股份有限公司	其他企业	703310259
上海外联发城市建设服务有限公司	其他企业	755748922
上海市外高桥保税区医疗保健中心有限公司	同一母公司	70344534-8
上海外高桥保税区商务管理咨询有限公司	同一母公司	132226394
上海外联发城市建设服务有限公司	同一母公司	755748922
上海外高桥保税区环保服务有限公司	同一母公司	76790468-9
上海外高桥国际文化艺术发展有限公司	同一母公司	059353097

**(六) 关联方交易**

1、存在控制关系且已纳入本公司合并报表范围的子公司，其相互间交易及母子公司交易已作抵消。

## 2、采购商品/接受劳务情况表

公司名称	关联交易内容	关联方定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额(万元)	占同类交易金额的比例 (%)	金额(万元)	占同类交易金额的比例 (%)
上海外高桥保税区建设发展有限公司	工程建设	市场价格	2,903.93	0.84	3,639.89	1.01
上海新诚物业管理有限公司	房屋维修等	市场价格	1,996.89	0.58	1,558.98	0.43
上海市外高桥保税区投资建设管理总公司	维修	市场价格	421.82	0.98	388.82	0.91

公司名称	关联交易内容	关联方定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额(万元)	占同类交易金额的比例(%)	金额(万元)	占同类交易金额的比例(%)
上海外高桥保税区投资实业有限公司	园区看护	市场价格			422.49	100
上海外高桥英得网络信息有限公司	网站建设维护	市场价格	78.53	53.36	105.25	100
上海综合保税区市政养护管理有限公司	维修	市场价格	1.37		117.84	0.28
上海外高桥新市镇开发管理有限公司	工程建设	市场价格	2,995.63	0.87	8,640.95	2.40
上海市外高桥保税区医疗保健中心有限公司	服务	市场价格	140.95	4.69	93.71	10.26
上海外高桥保税区商务管理咨询有限公司	咨询费	市场价格	3.57	0.52	3.06	0.92
上海畅联国际物流股份有限公司	采购商品	市场价格			11.11	7.51
上海外联发城市建设服务有限公司	工程建设	市场价格	179.90	0.05		
上海外高桥汽车交易市场有限公司	维修	市场价格	88.96	0.21		

## 3、出售商品/提供劳务情况表

公司名称	关联交易内容	关联方定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额(万元)	占同类交易金额的比例(%)	金额(万元)	占同类交易金额的比例(%)
上海外高桥保税区投资实业有限公司	服务业	市场价格	14.55	0.03		
上海外高桥(集团)有限公司	服务业	市场价格	119.13	0.27	88.14	0.21
上海口岸二手车交易市场经营管理有限公司	服务业	市场价格	20.81	0.05	20.51	0.05
上海外高桥英得网络信息有限公司	服务业	市场价格	27.11	0.06	19.11	0.05
上海新高桥开发有限公司	服务业	市场价格	3.20	0.01	1.91	
上海外高桥保税区建设发展有限公司	服务业	市场价格			0.94	

公司名称	关联交易 内容	关联方定价方式 及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额(万元)	占同类交易 金额的比例(%)	金额 (万元)	占同类交易 金额的比例(%)
上海外高桥国际文化艺术 发展有限公司	服务业	市场价格	5.56	0.01		
上海外高桥汽车交易市场 有限公司	服务业	市场价格	40.85	0.09		
上海外高桥保税物流园区 服务贸易有限公司	物流业务	市场价格	1,032.22	1.52		
上海外高桥医药分销中心 有限公司	物流业务	市场价格	534.57	0.79		
上海畅联国际物流股份有 限公司	服务业	市场价格	256.57	0.59		

## 4、关联托管/承包情况

## 公司受托管理情况表

委托方名称	受托方名称	受托资产类型	受托起始日	受托终止日	托管收益定 价依据	年度确认的 托管收益
上海外高桥(集 团)有限公司	上海外高桥保税区开 发股份有限公司	股权托管	2008年9月	委托方将股权 转让日或关联 关系终止日		200,000.00
上海外高桥(集 团)有限公司	上海市外高桥保税区 三联发展有限公司	股权托管	2008年9月	委托方将股权 转让日或关联 关系终止日		100,000.00

## 5、关联租赁情况

## (1) 公司出租情况表

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益 定价依据	本期确认 的租赁收 益(万元)
上海外高桥保税区开 发股份有限公司	上海畅联国际物流 股份有限公司	富特北路 150 号 D2K-1#A	2012/9/15	2013/9/14	市场价	217.41
上海外高桥保税区开 发股份有限公司	上海外高桥医药分 销中心有限公司	富特西一路 439 号 D7-1#1~3 层 A	2010/7/1	2016/6/30	市场价	148.15
上海外高桥保税区开 发股份有限公司	上海外高桥医药分 销中心有限公司	富特北路 402 号 D7-3#二层中	2011/7/1	2016/9/30	市场价	41.12

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益 定价依据	本期确认 的租赁收 益(万元)
上海外高桥保税区开发股份有限公司	上海外高桥医药分销中心有限公司	富特北路 402 号 D7-3#二层中	2011/4/1	2014/5/9	市场价	41.12
上海外高桥保税区开发股份有限公司	上海外高桥医药分销中心有限公司	富特北路 402 号 D7-3#三层东	2011/1/1	2013/12/31	市场价	53.52
上海外高桥保税区开发股份有限公司	上海外高桥医药分销中心有限公司	美盛路 56 号 D7-4#一/二层中	2010/3/15	2016/3/14	市场价	84.43
上海外高桥保税区开发股份有限公司	上海外高桥医药分销中心有限公司	美盛路 56 号 D7-4#二层 C	2010/9/1	2016/8/31	市场价	54.52
上海外高桥保税区开发股份有限公司	上海外高桥医药分销中心有限公司	美盛路 56 号 D7-4#三层 C	2011/4/1	2014/3/31	市场价	54.52
上海外高桥保税区开发股份有限公司	上海口岸二手车交易市场经营管理有限公司	富特西一路 459 号 D7-2#A、D7-2#B	2013/1/1	2013/12/31	市场价	260.01
上海外高桥保税区开发股份有限公司	上海外高桥(集团)有限公司	富特西一路 159 号	2012/1/1	2014/12/31	市场价	150.00
上海市外高桥保税区三联发展有限公司	上海畅联国际物流股份有限公司	意威路 96 号 65# 厂房	2012/8/1	2015/9/30	市场价	349.37
上海市外高桥国际贸易营运中心有限公司	上海外高桥保税区投资实业有限公司	办公楼	2013/5/1	2015/4/30	市场价	38.76
上海外高桥保税区联合发展有限公司	上海畅联国际物流股份有限公司	A3-1/1 号仓库 2 层南部位、2 号仓库全幢	2011/9/1	2021/12/31	市场价	1,214.09
上海外高桥保税区联合发展有限公司	上海畅联国际物流股份有限公司	A3-1/1 号仓库 1 层	2012/1/1	2016/12/31	市场价	494.89
上海外高桥保税区联合发展有限公司	上海畅联国际物流股份有限公司	B8K-13#仓库底层 A 部位	2011/1/1	2015/12/31	市场价	102.82
上海外高桥保税区联合发展有限公司	上海畅联国际物流股份有限公司	B8K-13#仓库一层 B 部位	2012/4/1	2015/5/31	市场价	228.88
上海外高桥保税区联合发展有限公司	上海畅联国际物流股份有限公司	B 区 3#综合楼十层	2010/11/1	2015/12/31	市场价	28.85
上海外高桥保税区联合发展有限公司	上海畅联国际物流股份有限公司	B 区 3#综合楼十二层	2012/2/1	2015/12/31	市场价	28.85
上海外高桥保税区联合发展有限公司	上海畅联国际物流股份有限公司	B2K-4#仓库 A1 部位及 A-2 部位	2012/1/1	2014/12/31	市场价	315.58

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益 定价依据	本期确认 的租赁收 益(万元)
上海外高桥保税区联合发展有限公司	上海畅联国际物流股份有限公司	B区日滨路88号一层北部位	2013/1/1	2014/12/31	市场价	140.34
上海外高桥保税区联合发展有限公司	上海畅联国际物流股份有限公司	D02C-81#厂房	2011/2/1	2021/4/30	市场价	319.11
上海外高桥保税区联合发展有限公司	上海外高桥汽车交易市场有限公司	D08C-003 地块场	2011/11/1	2013/9/3	市场价	25.33
上海外高桥保税区联合发展有限公司	上海外高桥汽车交易市场有限公司	D08C-003 地块场	2013/9/8	2016/9/7	市场价	14.00
上海外高桥保税区联合发展有限公司	上海畅联国际物流股份有限公司	D02-1 场地	2013/1/1	2013/12/31	市场价	15.53
上海外高桥保税区联合发展有限公司	上海畅联国际物流股份有限公司	B区3号楼5、8-11层	2013/1/1	2013/12/31	市场价	360.54
上海外高桥物业管理有限公司	上海畅联国际物流股份有限公司	日京路2号青年公寓	2012/7/1	2014/6/30	市场价	17.28
上海外高桥物业管理有限公司	上海畅联国际物流股份有限公司	日京路2号青年公寓	2013/7/1	2015/6/30	市场价	18.43
上海外高桥保税区开发股份有限公司	上海外高桥英得网络科技有限公司	D8-6 3层西侧	2013/1/1	2014/6/30	市场价	37.83

## 6、关联担保情况

担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否 已经履行 完毕
上海外高桥保税区开发股份有限公司	上海市外高桥保税区新发展有限公司	5,000.00	2013/5/22	2014/5/22	否
上海外高桥保税区开发股份有限公司	上海市外高桥保税区新发展有限公司	5,000.00	2013/1/24	2014/1/23	否
上海外高桥保税区开发股份有限公司	上海市外高桥保税区新发展有限公司	6,000.00	2013/2/20	2014/2/20	否
上海外高桥保税区开发股份有限公司	上海市外高桥保税区新发展有限公司	5,000.00	2013/9/2	2014/9/1	否
上海外高桥保税区开发股份有限公司	上海市外高桥保税区新发展有限公司	3,000.00	2013/10/8	2014/10/7	否
上海外高桥保税区开发股份有限公司	上海市外高桥保税区新发展有限公司	2,000.00	2013/12/10	2014/12/9	否



担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否 已经履行 完毕
上海外高桥保税区开发股份有限公司	上海市外高桥保税区新发展有限公司	5,000.00	2013/11/6	2014/11/6	否
上海外高桥保税区联合发展有限公司	上海市外高桥保税区新发展有限公司	5,000.00	2013/3/15	2014/3/15	否
上海外高桥保税区联合发展有限公司	上海市外高桥保税区新发展有限公司	5,000.00	2013/12/13	2014/6/13	否
上海外高桥保税区开发股份有限公司	上海市外高桥保税区新发展有限公司	4,000.00	2013/7/19	2014/7/1	否
上海外高桥保税区开发股份有限公司	上海市外高桥保税区新发展有限公司	4,000.00	2013/8/26	2014/7/1	否
上海外高桥保税区开发股份有限公司	上海市外高桥保税区新发展有限公司	2,000.00	2013/5/10	2014/5/9	否
上海外高桥保税区联合发展有限公司	上海市外高桥保税区新发展有限公司	4,500.00	2013/9/3	2014/9/2	否
上海市外高桥保税区三联发展有限公司	上海市外高桥保税区新发展有限公司	5,000.00	2013/10/14	2014/10/13	否
上海外高桥保税区联合发展有限公司	上海市外高桥保税区新发展有限公司	2,000.00	2013/10/17	2014/10/16	否
上海外高桥保税区联合发展有限公司	上海市外高桥保税区新发展有限公司	5,000.00	2013/11/29	2014/11/28	否
上海外高桥保税区联合发展有限公司	上海市外高桥保税区新发展有限公司	5,000.00	2013/12/4	2014/12/3	否
上海外高桥保税区联合发展有限公司	上海市外高桥保税区新发展有限公司	3,000.00	2013/12/6	2014/12/5	否
上海外高桥保税区联合发展有限公司	上海市外高桥保税区新发展有限公司	6,000.00	2013/7/17	2014/7/16	否
上海外高桥保税区联合发展有限公司	上海市外高桥保税区新发展有限公司	6,000.00	2013/7/24	2014/7/23	否
上海外高桥保税区联合发展有限公司	上海市外高桥保税区新发展有限公司	2,500.00	2013/8/21	2014/8/20	否
上海外高桥保税区开发股份有限公司	上海市外高桥保税区新发展有限公司	1,783.00	2011/10/27	2016/10/26	否
上海外高桥保税区开发股份有限公司	上海市外高桥保税区新发展有限公司	6,358.00	2011/10/27	2016/10/26	否

担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否 已经履行 完毕
上海外高桥保税区开发股份有限公司	上海市外高桥保税区新发展有限公司	1,747.00	2011/10/27	2016/10/26	否
上海外高桥(集团)有限公司	上海外高桥保税区开发股份有限公司	8,280.00	2013/7/9	2014/7/8	否
上海外高桥(集团)有限公司	上海外高桥保税区开发股份有限公司	9,000.00	2013/9/16	2014/9/15	否
上海外高桥(集团)有限公司	上海外高桥保税区开发股份有限公司	8,550.00	2013/8/7	2014/8/6	否
上海外高桥(集团)有限公司	上海外高桥保税区开发股份有限公司	5,000.00	2013/12/9	2014/12/8	否
上海外高桥(集团)有限公司	上海外高桥保税区开发股份有限公司	5,000.00	2013/1/24	2014/1/23	否
上海外高桥(集团)有限公司	上海外高桥保税区开发股份有限公司	3,000.00	2013/7/26	2014/7/25	否
上海外高桥(集团)有限公司	上海外高桥保税区开发股份有限公司	5,000.00	2013/7/18	2014/7/17	否
上海外高桥(集团)有限公司	上海外高桥保税区开发股份有限公司	7,000.00	2013/2/7	2014/1/7	否
上海外高桥(集团)有限公司	上海外高桥保税区开发股份有限公司	7,000.00	2013/5/20	2014/5/19	否
上海外高桥(集团)有限公司	上海外高桥保税区开发股份有限公司	5,000.00	2013/10/18	2014/10/17	否
上海外高桥(集团)有限公司	上海外高桥保税区开发股份有限公司	5,000.00	2013/10/21	2014/10/20	否
上海外高桥保税区联合发展有限公司	上海外高桥保税区开发股份有限公司	13,000.00	2013/8/20	2014/8/19	否
上海外高桥保税区联合发展有限公司	上海外高桥保税区开发股份有限公司	5,450.00	2013/8/15	2014/8/14	否
上海市外高桥保税区新发展有限公司	上海外高桥保税区开发股份有限公司	5,000.00	2013/9/18	2014/9/17	否
上海市外高桥保税区新发展有限公司	上海外高桥保税区开发股份有限公司	5,000.00	2013/4/11	2014/4/10	否
上海外高桥保税区开发股份有限公司	上海外高桥保税区联合发展有限公司	5,600.00	2011/10/27	2016/10/26	否

担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否 已经履行 完毕
上海外高桥保税区开发股份有限公司	上海外高桥保税区联合发展有限公司	8,450.00	2013/1/11	2014/1/10	否
上海外高桥保税区开发股份有限公司	上海外高桥保税区联合发展有限公司	2,000.00	2013/2/7	2014/2/6	否
上海外高桥保税区开发股份有限公司	上海外高桥保税区联合发展有限公司	4,950.00	2013/1/8	2014/1/7	否
上海外高桥保税区开发股份有限公司	上海外高桥保税区联合发展有限公司	5,000.00	2013/6/6	2014/6/5	否
上海外高桥保税区开发股份有限公司	上海外高桥保税区联合发展有限公司	4,000.00	2013/10/8	2014/10/7	否
上海外高桥保税区开发股份有限公司	上海外高桥保税区联合发展有限公司	3,000.00	2013/11/22	2014/11/21	否
上海外高桥保税区开发股份有限公司	上海外高桥保税区联合发展有限公司	3,000.00	2013/10/30	2014/10/29	否
上海外高桥保税区开发股份有限公司	上海外高桥保税区联合发展有限公司	10,500.00	2013/10/12	2014/10/11	否
上海外高桥保税区开发股份有限公司	上海外高桥保税区联合发展有限公司	5,500.00	2013/1/10	2014/1/9	否
上海外高桥保税区开发股份有限公司	上海外高桥保税区联合发展有限公司	2,500.00	2013/11/29	2014/11/28	否
上海外高桥保税区开发股份有限公司	上海外高桥保税区联合发展有限公司	2,000.00	2013/1/29	2014/1/28	否
上海市外高桥保税区新发展有限公司	上海外高桥保税区联合发展有限公司	12,500.00	2012/12/6	2015/12/5	否
上海市外高桥保税区新发展有限公司	上海外高桥保税区联合发展有限公司	2,500.00	2013/1/4	2015/12/5	否
上海市外高桥保税区新发展有限公司	上海外高桥保税区联合发展有限公司	6,600.00	2013/7/23	2014/7/23	否
上海市外高桥保税区新发展有限公司	上海外高桥保税区联合发展有限公司	10,000.00	2013/3/27	2014/3/27	否
上海市外高桥保税区新发展有限公司	上海外高桥保税区联合发展有限公司	5,000.00	2013/9/24	2014/9/24	否
上海市外高桥保税区新发展有限公司	上海外高桥保税区联合发展有限公司	10,000.00	2013/5/10	2014/5/9	否

担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否 已经履行 完毕
上海外联发国际物流有限公司	上海外联发进出口有限公司	5,000.00	2013/7/14	2014/7/14	否
上海保税商品交易市场第三市场	上海外联发进出口有限公司	28,000.00	2013/9/10	2014/9/10	否
上海市外高桥国际贸易营运中心有限公司	上海外联发进出口有限公司	2,000.00	2013/9/29	2015/9/28	否
上海外高桥保税区开发股份有限公司	上海市外高桥保税区三联发展有限公司	5,000.00	2013/7/17	2014/7/15	否
上海外高桥保税区开发股份有限公司	上海市外高桥保税区三联发展有限公司	5,000.00	2013/7/15	2014/7/15	否
上海外高桥保税区开发股份有限公司	上海市外高桥保税区三联发展有限公司	2,700.00	2013/11/18	2014/11/18	否
上海外高桥保税区开发股份有限公司	上海市外高桥保税区三联发展有限公司	5,000.00	2013/10/10	2014/9/30	否
上海外高桥保税区开发股份有限公司	上海市外高桥保税区三联发展有限公司	5,000.00	2013/8/8	2014/7/1	否
上海外高桥保税区开发股份有限公司	上海市外高桥保税区三联发展有限公司	2,000.00	2013/6/6	2014/6/5	否
上海外高桥保税区开发股份有限公司	上海市外高桥保税区三联发展有限公司	3,000.00	2013/8/28	2014/7/1	否
上海外高桥保税区开发股份有限公司	上海市外高桥保税区三联发展有限公司	13,100.00	2011/10/27	2019/10/25	否
上海外高桥保税区开发股份有限公司	上海市外高桥保税区三联发展有限公司	1,800.00	2011/10/27	2016/10/26	否
上海市外高桥保税区新发展有限公司	上海市外高桥保税区三联发展有限公司	9,000.00	2013/9/4	2014/9/4	否
上海外高桥保税区联合发展有限公司	上海市外高桥保税区三联发展有限公司	5,000.00	2013/8/23	2014/8/23	否
上海外高桥(集团)有限公司	上海外高桥物流开发有限公司	10,000.00	2013/6/27	2017/12/22	否
上海外高桥(集团)有限公司	上海外高桥物流开发有限公司	10,000.00	2013/6/27	2017/6/22	否
上海外高桥(集团)有限公司	上海外高桥物流开发有限公司	7,628.23	2013/6/25	2018/6/22	否

担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否 已经履行 完毕
上海外高桥(集团)有限公司	上海外高桥物流开发有限公司	5,000.00	2013/6/25	2018/6/22	否
上海外高桥(集团)有限公司	上海外高桥物流开发有限公司	563.40	2013/11/8	2018/6/22	否
上海外高桥(集团)有限公司	上海外高桥物流开发有限公司	500.00	2013/12/19	2018/6/22	否
上海外高桥(集团)有限公司	上海外高桥物流开发有限公司	364.65	2013/10/29	2018/6/22	否
上海外高桥(集团)有限公司	上海外高桥物流开发有限公司	271.62	2013/12/19	2018/6/22	否
上海保税商品交易市场第三市场	上海三凯进出口有限公司	10,000.00	2013/4/7	2014/3/18	否
上海保税商品交易市场第三市场	上海三凯进出口有限公司	59,000.00	2013/10/25	2014/10/25	否
上海保税商品交易市场第三市场	上海三凯进出口有限公司	72,300.00	2013/7/4	2014/7/2	否
上海保税商品交易市场第三市场	上海三凯进出口有限公司	16,000.00	2013/5/10	2014/5/9	否
上海保税商品交易市场第三市场/上海外高桥国际物流有限公司	上海三凯进出口有限公司	25,000.00	2013/5/13	2014/5/9	否
上海保税商品交易市场第三市场	上海三凯进出口有限公司	15,000.00	2013/9/15	2014/9/15	否
上海保税商品交易市场第三市场	上海三凯进出口有限公司	5,500.00	2013/4/22	2014/6/30	否
上海市外高桥国际贸易营运中心有限公司	上海三凯进出口有限公司	10,000.00	2013/9/29	2015/9/28	否
上海保税商品交易市场第三市场	上海外高桥国际物流有限公司	12,000.00	2013/4/12	2014/4/12	否
上海景和健康产业发展有限公司	台州外高桥联通药业有限公司	1,120.00	2013/5/18	2014/5/18	否
上海景和健康产业发展有限公司	台州外高桥联通药业有限公司[注]	500.00	2012/11/29	2013/11/29	否
上海市外高桥国际贸易营运中心有限公司	上海外高桥进口商品直销中心有限公司	1,000.00	2013/9/29	2015/9/28	否

担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否 已经履行 完毕
上海市外高桥国际贸易营运中心有限公司	上海外高桥钟表国际贸易有限公司	700.00	2013/9/29	2015/9/28	否

注：本公司的子公司上海景和健康产业发展有限公司与中国银行股份有限公司仙居支行于2012年6月9日签订了最高额保证合同，对由于中国银行股份有限公司仙居支行向台州外高桥联通药业有限公司授信所形成的台州外高桥联通药业有限公司最高额度为人民币4,000万元的债务提供担保，担保期间为2012年6月9日至2014年6月9日。截至2013年12月31日，台州外高桥联通药业有限公司尚余500万元借款逾期，公司已全额计提预计负债，并对其中的3,500万元履行了担保责任。

#### 7、关键管理人员薪酬

2013年度本公司关键管理人员的报酬（包括货币和非货币形式）总额为人民币377万元。2013年度本公司关键管理人员包括董事、监事、总经理、副总经理等20人，其中在本公司领取报酬的为12人，其中1位关键岗位管理人员就职时间为11个月。

#### 8、其他关联交易

本年度公司按控股股东上海外高桥（集团）有限公司对外发行的五年期债券利率，向控股股东上海外高桥（集团）有限公司支付借款利息42,506,057.35元。

### （七）关联方应收应付款项

#### 1、上市公司应收关联方款项

项目名称	关联方	期末金额		期初金额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
<b>应收账款</b>					
	上海外高桥国际文化艺术发展有限公司	31,339.00			
	上海外高桥汽车交易市场有限公司	190,000.00			
	上海外高桥保税物流园区服务贸易有限公司	160,616.73			

项目名称	关联方	期末金额		期初金额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
<b>应收股利</b>					
	上海畅联国际物流股份有限公司	11,581,627.49			
<b>预付款项</b>					
	上海外高桥新市镇开发管理有限公司	147,540,214.09		137,496,556.42	
<b>其他应收款</b>					
	上海侨福外高桥置业有限公司	180,917,953.75	179,117,953.75	183,439,026.43	183,439,026.43
	上海新诚物业管理 有限公司	2,612,468.06			
	上海五高物业管理 有限公司	256,214.86	256,214.86	256,214.86	256,214.86
	台州外高桥联通药 业有限公司	29,558,000.00	29,558,000.00	45,000,921.64	32,740,538.08

## 2、上市公司应付关联方款项

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
<b>应付账款</b>			
	上海外高桥保税区建设发展有限公司		6,748,387.00
	上海市外高桥保税区投资建设管理总公司		272,411.00
	上海外高桥英得网络信息有限公司	37,440.00	205,259.00
	上海新诚物业管理有限公司	160,700.00	193,200.00
	上海畅联国际物流股份有限公司		129,970.00
	上海综合保税区市政养护管理有限公司		109,179.00
<b>应付票据</b>			
	上海外高桥保税区建设发展有限公司		2,054,518.00
<b>预收款项</b>			
	上海外高桥汽车交易市场有限公司	280,000.00	
	上海外高桥新市镇开发管理有限公司	39,150.00	
	上海畅联国际物流股份有限公司	873,415.14	
	购房款（黄磷等高管）	1,220,317.00	

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
<b>其他应付款</b>			
	上海外高桥医药分销中心有限公司	916,240.63	1,004,760.49
	台州外高桥联通药业有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00
	上海外高桥保税区建设发展有限公司		968,890.45
	上海新诚物业管理有限公司		222,474.32
	上海外高桥汽车交易市场有限公司	101,666.00	191,666.00
	上海畅联国际物流股份有限公司	450,513.98	173,444.45
	上海外高桥保税区环保服务有限公司		143,753.07
	上海市外高桥保税区投资建设管理总公司		143,088.00
	上海外高桥英得网络信息有限公司	83,265.00	103,265.00
	上海外联发城市建设服务有限公司		100,000.00
	上海外高桥保税区投资实业有限公司		87,911.11
	上海外高桥（集团）有限公司	10,330,000.00	50,000.00
<b>应付利息</b>			
	上海外高桥（集团）有限公司	13,856,164.39	13,850,107.04
<b>长期应付款</b>			
	上海外高桥（集团）有限公司		850,000,000.00
<b>一年内到期的非流动负债</b>			
	上海外高桥（集团）有限公司	850,000,000.00	



## 十、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的影响

担保单位	被担保单位	币种	担保原币金额 (万元)	债务开始日	债务到期日	对本公司的财务影响
上海市外高桥保税区新发展有限公司	上海浦东土地控股（集团）有限公司	人民币	25,600.00	2011/4/18	2015/12/17	无不利影响
上海外高桥保税区开发股份有限公司	上海浦东土地控股（集团）有限公司	人民币	2,000.00	2012/5/21	2014/5/20	无不利影响
上海外高桥保税区开发股份有限公司	上海浦东土地控股（集团）有限公司	人民币	2,500.00	2012/5/21	2014/11/20	无不利影响
上海外高桥保税区开发股份有限公司	上海浦东土地控股（集团）有限公司	人民币	2,500.00	2012/5/21	2015/5/20	无不利影响
上海外高桥保税区开发股份有限公司	上海浦东土地控股（集团）有限公司	人民币	750.00	2012/8/3	2014/2/3	无不利影响
上海外高桥保税区开发股份有限公司	上海浦东土地控股（集团）有限公司	人民币	1,000.00	2012/8/3	2014/8/3	无不利影响
上海外高桥保税区开发股份有限公司	上海浦东土地控股（集团）有限公司	人民币	1,250.00	2012/8/3	2015/2/3	无不利影响
上海外高桥保税区开发股份有限公司	上海浦东土地控股（集团）有限公司	人民币	1,250.00	2012/8/3	2015/5/20	无不利影响
上海外高桥保税区开发股份有限公司	上海浦东土地控股（集团）有限公司	人民币	5,000.00	2013/6/28	2016/12/28	无不利影响
上海外高桥保税区开发股份有限公司	上海浦东土地控股（集团）有限公司	人民币	5,000.00	2013/6/28	2017/6/28	无不利影响
上海外高桥保税区开发股份有限公司	上海浦东土地控股（集团）有限公司	人民币	5,000.00	2013/6/28	2017/12/28	无不利影响
上海外高桥保税区开发股份有限公司	上海浦东土地控股（集团）有限公司	人民币	5,000.00	2013/6/28	2018/12/28	无不利影响
上海外高桥保税区联合发展有限公司	上海浦东土地控股（集团）有限公司	人民币	17,600.00	2012/12/31	2015/12/31	无不利影响
上海市外高桥保税区三联发展有限公司	上海浦东土地控股（集团）有限公司	人民币	41,900.00	2011/4/18	2015/12/17	无不利影响

注：公司关联方担保情况详见本附注九（六）。

## 十一、承诺事项

### (一) 重大承诺事项

#### 1、抵押资产情况

借款金额 (万元)	抵押期限		抵押物类别	抵押物	抵押物账面价值
14,900.00	2013/8/7	2016/8/4	投资性房地产	泰谷路 185 号, 富特西一路 115 号 1-2 号楼	107,999,798.48
1,500.00	2013/2/21	2016/3/18			
1,130.00	2013/2/21	2016/3/18			
2,000.00	2013/1/11	2015/7/10		港澳路 271 号标准厂房 (1)、港澳路 271 号标准厂房 (2)、英伦路 358	
3,000.00	2013/1/14	2016/1/10	投资性房地产	号标准厂房 (16)、英伦路 766 号标准厂房 (37)、巴圣路 276 号标准厂	105,371,392.44
5,000.00	2013/1/14	2016/1/10		房 (49)、英伦路 389 号标准厂房 (50)、英伦路 389 号标准厂房 (51)、	
5,000.00	2013/1/14	2016/1/10		台中南路 116 号 1#仓库、法赛路 52 号 2#仓库、法赛路 52 号 3#仓库	
5,000.00	2013/1/14	2016/1/10			
1,770.00	2011/11/27	2016/10/26			
1,800.00	2011/11/27	2016/10/26			
1,130.00	2011/11/27	2016/10/26			
1,161.00	2011/11/27	2016/10/26	投资性房地产	巴圣路 275 号标准厂房 (38)、巴圣路 275 号标准厂房 (39)、巴圣路 275	62,828,278.25
893.00	2011/11/27	2016/10/26		号标准厂房 (40)、巴圣路 275 号标准厂房 (41)	
914.00	2011/11/27	2016/10/26			
1,130.00	2011/11/27	2016/10/26			
414.00	2011/11/27	2016/10/26			

借款金额 (万元)	抵押期限		抵押物类别	抵押物	抵押物账面价值
5,000.00	2009/3/12	2014/3/9	投资性房地产	港澳路 389 号标准厂房 (3)、港澳路 389 号标准厂房 (4)、芬菊路 308 号标准厂房 (6)、芬菊路 308 号标准厂房 (7)、芬菊路 308 号标准厂房 (8)、芬菊路 308 号标准厂房 (9)、芬菊路 308 号标准厂房 (10)、芬菊路 308 号标准厂房 (11)、德堡路 376 号标准厂房 (28)、德堡路 376 号标准厂房 (29)、德堡路 376 号标准厂房 (30)	96,863,885.45
1,200.00	2009/6/3	2014/6/2	投资性房地产	高行镇横浦村 2/38 丘	172,990,000.00
6,971.38	2012/6/4	2015/6/4	存货	日樱北路 210 号, 韩城路 101 号, 韩城路 99 号 1-3 幢, 美桂北路 378 号	143,402,046.41
14,000.00	2011/9/2	2016/8/17	投资性房地产		

## 2、质押资产情况

### (1) 期末质押借款情况

质押机构	借款金额 (万元)	币种	质押期限		质押物类别	质押物名称	质押物账面价值
兴业银行	5,086.30	人民币	2013/3/25	2014/3/26	货币资金	定期存款	50,863,046.16
中国农业银行	4,467.00	人民币	2013/5/31	2014/5/30	货币资金	定期存款	44,670,045.20
平安银行	2,529.01	人民币	2013/7/23	2014/7/23	货币资金	定期存款	25,243,967.40
浦发银行	4,397.11	人民币	2013/3/11	2014/3/7	货币资金	定期存款	43,971,069.15
浦发银行	2,954.41	人民币	2013/3/19	2014/3/18	货币资金	定期存款	29,544,143.73
工商银行	4,491.99	人民币	2013/8/19	2014/8/18	货币资金	定期存款	44,919,902.19
兴业银行	3,226.24	人民币	2013/4/23	2014/4/22	货币资金	定期存款	32,262,417.18
平安银行	4,126.97	人民币	2013/7/12	2014/1/14	货币资金	定期存款	41,184,527.60
平安银行	5,116.29	人民币	2013/7/22	2014/7/21	货币资金	定期存款	51,059,344.50

质押机构	借款金额 (万元)	币种	质押期限		质押物类别	质押物名称	质押物账面价值
浦发银行	48.06	欧元	2013/1/15	2014/1/14	货币资金	定期存款	4,020,000.00
中国银行	110.77	欧元	2013/10/14	2014/1/14	货币资金	定期存款	9,200,000.00
浦发银行	156.31	欧元	2013/1/15	2014/1/14	货币资金	定期存款	13,070,000.00
浦发银行	51.40	欧元	2013/1/23	2014/1/22	货币资金	定期存款	4,280,000.00
浦发银行	45.04	欧元	2013/1/23	2014/1/22	货币资金	定期存款	3,750,000.00
建设银行	71.62	美元	2013/2/27	2014/2/27	货币资金	定期存款	4,446,905.83
兴业银行	900.00	美元	2013/3/27	2014/3/27	货币资金	定期存款	56,024,100.00
兴业银行	706.37	美元	2013/3/27	2014/3/27	货币资金	定期存款	43,970,600.00
兴业银行	1,283.31	美元	2013/11/20	2014/2/18	货币资金	定期存款	78,221,385.73
兴业银行	1,354.36	美元	2013/12/16	2014/3/17	货币资金	定期存款	82,294,789.77
农业银行	175.37	美元	2013/1/22	2014/1/21	货币资金	定期存款	10,928,000.00
农业银行	556.28	美元	2013/4/16	2014/4/15	货币资金	定期存款	34,492,101.41
农业银行	1,098.83	美元	2013/4/17	2014/4/16	货币资金	定期存款	68,078,912.29
交通银行	1,184.62	美元	2013/2/22	2014/2/24	货币资金	定期存款	73,682,674.61
交通银行	1,009.91	美元	2013/2/28	2014/2/28	货币资金	定期存款	62,654,854.29
交通银行	1,609.47	美元	2013/3/20	2014/3/21	货币资金	定期存款	99,722,034.32
工商银行	96.67	美元	2013/2/7	2014/2/7	货币资金	定期存款	6,037,039.00
工商银行	240.72	美元	2013/11/29	2014/11/28	货币资金	定期存款	14,777,144.00
平安银行	1,365.87	美元	2013/10/21	2014/1/21	货币资金	定期存款	83,248,572.88
平安银行	488.60	美元	2013/10/23	2014/1/21	货币资金	定期存款	29,783,879.89

质押机构	借款金额 (万元)	币种	质押期限		质押物类别	质押物名称	质押物账面价值
光大银行	409.28	美元	2013/9/17	2014/9/17	货币资金	定期存款	25,098,125.42
					货币资金	定期存款	920,000.00
光大银行	898.39	美元	2013/9/18	2014/9/18	货币资金	定期存款	55,104,645.75
					货币资金	定期存款	2,020,000.00
浦发银行	324.91	美元	2013/3/25	2014/3/24	货币资金	定期存款	20,217,343.14
平安银行	158.27	美元	2013/10/17	2014/1/17	货币资金	定期存款	9,650,000.00
平安银行	299.99	美元	2013/11/7	2014/1/28	货币资金	定期存款	18,288,000.00
平安银行	307.08	美元	2013/11/21	2014/2/20	货币资金	定期存款	18,702,747.00
中国工商银行	1,053.27	美元	2013/2/19	2014/2/19	货币资金	定期存款	65,892,803.00
中国工商银行	319.49	美元	2013/2/21	2014/2/21	货币资金	定期存款	19,983,192.00
中国工商银行	164.30	美元	2013/12/11	2014/12/10	货币资金	定期存款	9,996,700.00
中信银行	198.52	美元	2013/4/16	2015/4/16	货币资金	定期存款	12,247,800.42
中国建设银行	465.70	美元	2013/2/27	2014/2/27	货币资金	定期存款	28,915,032.85
兴业银行	369.79	美元	2013/12/13	2014/3/13	货币资金	定期存款	22,501,430.94
中国农业银行	344.47	美元	2013/1/22	2014/1/20	货币资金	定期存款	21,464,000.00
中国农业银行	511.30	美元	2013/4/26	2014/4/25	货币资金	定期存款	31,571,471.79
中国光大银行	306.41	美元	2013/9/11	2014/9/11	货币资金	定期存款	19,487,168.82
中国光大银行	839.40	美元	2013/9/16	2014/9/16	货币资金	定期存款	53,352,099.63
交通银行	527.34	美元	2013/1/17	2014/1/17	货币资金	定期存款	32,850,000.00
交通银行	975.08	美元	2013/3/14	2014/3/14	货币资金	定期存款	61,000,000.00

质押机构	借款金额 (万元)	币种	质押期限		质押物类别	质押物名称	质押物账面价值
农业银行	100.88	美元	2013/1/22	2014/1/21	货币资金	定期存款	6,286,000.00
光大银行	947.83	美元	2013/9/12	2014/9/12	货币资金	定期存款	58,107,800.85
光大银行	416.05	美元	2013/9/9	2014/9/9	货币资金	定期存款	25,497,446.89
光大银行	330.13	美元	2013/9/17	2014/9/17	货币资金	定期存款	20,246,897.74
光大银行	300.78	美元	2013/9/18	2014/9/18	货币资金	定期存款	18,448,798.10
光大银行	456.73	美元	2013/10/12	2014/10/12	货币资金	定期存款	28,004,216.37
光大银行	424.33	美元	2013/10/15	2014/10/15	货币资金	定期存款	25,980,188.07
光大银行	613.87	美元	2013/10/25	2014/10/25	货币资金	定期存款	37,403,425.38
中信银行	863.16	美元	2013/4/12	2015/4/10	货币资金	定期存款	53,591,782.66
中信银行	288.69	美元	2013/4/15	2015/4/10	货币资金	定期存款	17,907,309.44
中信银行	152.55	美元	2013/4/18	2015/4/17	货币资金	定期存款	9,438,785.64
中国银行	1,000.00	美元	2012/3/23	2014/3/23	货币资金	定期存款	64,400,000.00
建设银行	456.81	美元	2013/2/26	2014/2/27	货币资金	定期存款	28,363,566.53
工商银行	351.71	美元	2013/10/30	2014/10/30	货币资金	定期存款	21,451,549.00
工商银行	385.53	美元	2013/11/26	2014/11/26	货币资金	定期存款	23,534,885.00
工商银行	803.70	美元	2013/2/7	2014/2/7	货币资金	定期存款	50,190,853.00
兴业银行	401.46	美元	2013/1/21	2014/1/20	货币资金	定期存款	25,233,551.58
兴业银行	431.16	美元	2013/2/21	2014/1/20	货币资金	定期存款	27,074,904.51
兴业银行	445.49	美元	2013/2/21	2014/1/20	货币资金	定期存款	27,805,053.79
兴业银行	938.91	美元	2013/10/23	2014/1/21	货币资金	定期存款	57,596,698.65

质押机构	借款金额 (万元)	币种	质押期限		质押物类别	质押物名称	质押物账面价值
兴业银行	817.13	美元	2013/11/18	2014/2/14	货币资金	定期存款	49,781,005.31
兴业银行	711.18	美元	2013/12/12	2014/3/12	货币资金	定期存款	43,219,813.28
兴业银行	583.36	美元	2013/12/20	2014/3/17	货币资金	定期存款	35,436,580.75
兴业银行	704.04	美元	2013/12/20	2014/3/19	货币资金	定期存款	43,175,485.73
东亚银行	242.64	美元	2013/3/7	2015/9/7	货币资金	定期存款	14,982,826.89
平安银行	303.53	美元	2013/11/12	2014/1/28	货币资金	定期存款	18,497,637.75
农村商业银行	507.00	美元	2013/7/23	2014/1/19	货币资金	定期存款	31,867,485.00
农村商业银行	507.39	美元	2013/7/17	2014/1/13	货币资金	定期存款	31,169,712.67
农村商业银行	352.59	美元	2013/7/22	2014/1/17	货币资金	定期存款	21,631,489.57
农村商业银行	623.66	美元	2013/10/16	2014/4/14	货币资金	定期存款	38,135,690.89
南京银行	334.72	美元	2013/11/29	2014/2/27	货币资金	定期存款	20,407,127.01
浦东发展银行	306.49	美元	2013/4/16	2014/4/15	货币资金	定期存款	19,213,647.21
浦东发展银行	472.72	美元	2013/1/23	2014/1/22	货币资金	定期存款	29,456,019.10
浦东发展银行	417.35	美元	2013/12/19	2014/3/19	货币资金	定期存款	25,594,108.40
浦东发展银行	407.74	美元	2013/3/19	2014/3/18	货币资金	定期存款	25,597,358.41
交通银行 (注)					货币资金	定期存款	31,837,999.68
合计							<u>2,782,231,718.74</u>

注：交通银行存款已在 2013 年末质押，但借款实际于 2014 年发放，故截止 2013 年末，该质押存款无对应借款。

## (2) 期末受限的货币资金

公司子公司上海景和健康产业发展有限公司将定期存单12,022,171.87元质押给中国银行仙居支行，为联营企业台州外高桥联通药业有限公司借款11,200,000.00元进行担保。

期末存放于非银行金融机构存款中的7,117,214.09元处于冻结状态。

期末存放于银行金融机构保证金11,524,250.00元，其中信用证保证金8,539,750.00元，定期保函保证金2,984,500.00元。

## 3、已签订的正在或准备履行的大额发包合同及财务影响

项目	2013年(万元)	2012年(万元)
已签订的但未支付工程合同	136,207.46	170,036.91

## 十二、资产负债表日后事项

### (一) 主要的资产负债表日后事项说明

1、2014年1月23日，公司与上海舜融投资咨询有限公司（以下简称“舜融投资”）签订产权交易合同，将公司所持有的上海珍鼎餐饮服务有限公司（以下简称“珍鼎”）55%股权及公司对珍鼎的80.50万元债权以411.95万元的交易价款转让给舜融投资。

2、根据公司2013年8月29日召开的第七届董事会第二十二次会议和2013年10月24日召开的2013年第一次临时股东大会通过的发行人民币普通股股票决议，经2013年10月21日，上海市国有资产监督管理委员会出具《关于上海外高桥保税区开发股份有限公司非公开发行股票有关问题的批复》（沪国资委产权[2013]319号）原则同意，并经2014年2月26日通过中国证监会发审委的审核，公司于2014年3月19日取得中国证监会证监许可[2014]292号文的核准，公司非公开发行124,568,181股人民币普通股股票，发行后总股本为1,135,349,124股。截至2014年4月18日止，公司已收到募集资金总额2,740,499,982.00元，扣除本次发行费用人民币43,532,568.18元，募集资金净额为人民币2,696,967,413.82元，该项注册资本已由天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）进行审验。2014年4月23日，公司已完成新增股份登记事宜。

### (二) 资产负债表日后利润分配情况说明

根据2014年4月28日召开的第七届董事会第二十七次会议决议，本年度派发现金红利（按新发行后的股本数量1,135,349,124股为基数，每10股派发现金股利1.50元），不进行公积金转增资本，该分配预案尚待股东大会决议批准。



### 十三、非货币性资产交换

无。

### 十四、债务重组

无。

### 十五、借款费用

1、当期资本化的借款费用金额374,999,028.25元。

2、当期用于计算确定借款费用资本化金额的资本化率

借款费用资本化项目	资本化率(%)	当年资本化的借款费用
森兰土地开发项目	6.04	197,460,294.06
新发展园区土地开发项目	5.96	102,116,090.07
外联发园区土地开发项目	5.94	40,661,012.33
三联发园区土地开发项目	6.07	14,758,284.58
物流园区 1#、2#地块土地开发项目	6.40	13,363,691.90
其他厂房开发项目	5.96	6,639,655.31
合计		<u>374,999,028.25</u>

### 十六、外币折算

计入当期损益的汇兑损失13,678,761.56元。

### 十七、租赁

1、经营租赁出租人租出资产情况

资产类别	期末账面价值	期初账面价值
房屋、建筑物	7,261,154,051.36	5,909,782,509.19
土地使用权	374,336,023.31	279,550,846.35
合计	<u>7,635,490,074.67</u>	<u>6,189,333,355.54</u>

### 十八、期末发行在外的、可转换为股份的金融工具

无。

## 十九、母公司财务报表项目注释

### (一) 母公司报表主要项目

#### 1、应收账款

##### (1) 按类别列示

类别	期末余额			
	金额	占总额比例 (%)	坏账准备	坏账准备计提比例 (%)
按组合计提坏账准备的应收账款				
以应收款项账龄确定的组合	15,508,647.64	100	6,878,607.60	44.35
组合小计	<u>15,508,647.64</u>	<u>100</u>	<u>6,878,607.60</u>	<u>44.35</u>
合计	<u>15,508,647.64</u>	<u>100</u>	<u>6,878,607.60</u>	

##### 按类别列示(续)

类别	期初余额			
	金额	占总额比例 (%)	坏账准备	坏账准备计提比例 (%)
按组合计提坏账准备的应收账款				
以应收款项账龄确定的组合	15,071,183.80	100	1,346,434.60	8.93
组合小计	<u>15,071,183.80</u>	<u>100</u>	<u>1,346,434.60</u>	<u>8.93</u>
合计	<u>15,071,183.80</u>	<u>100</u>	<u>1,346,434.60</u>	

##### (2) 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			期初余额		
	余额	比例 (%)	坏账准备	余额	比例 (%)	坏账准备
半年以内(含半年)	4,044,301.64	26.08		1,606,837.80	10.66	
1-2年(含2年)				13,464,346.00	89.34	1,346,434.60
2-3年(含3年)	11,464,346.00	73.92	6,878,607.60			
合计	<u>15,508,647.64</u>	<u>100</u>	<u>6,878,607.60</u>	<u>15,071,183.80</u>	<u>100</u>	<u>1,346,434.60</u>

##### (3) 期末应收账款中无持公司5% (含5%) 以上表决权股份的股东单位欠款情况。

## (4) 期末应收账款金额前五名情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
高行镇人民政府	非关联方	9,040,240.00	2-3 年	58.29
高桥镇人民政府	非关联方	2,424,106.00	2-3 年	15.63
上海景幸实业发展有限公司	非关联方	1,519,678.00	半年以内	9.80
上海一品全大酒店有限公司	非关联方	681,928.00	半年以内	4.40
扇扩物流(上海)有限公司	非关联方	310,044.90	半年以内	2.00
合计		<u>13,975,996.90</u>		<u>90.12</u>

## (5) 期末应收关联方情况

单位名称	与本公司关系	金额	占应收账款总额的比例 (%)
上海外联发国际物流有限公司	子公司	183,483.38	1.18
合计		<u>183,483.38</u>	<u>1.18</u>

## 2、其他应收款

## (1) 按类别列示

类别	金额	期末余额		坏账准备计提比例 (%)
		占总额比例 (%)	坏账准备	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	967,648,489.86	95.57	488,699,752.45	50.50
按组合计提坏账准备的其他应收款				
以其他应收款账龄确定的组合	44,351,195.09	4.38	2,758,853.73	6.22
组合小计	<u>44,351,195.09</u>	<u>4.38</u>	<u>2,758,853.73</u>	<u>6.22</u>
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	518,614.86	0.05	518,614.86	100
合计	<u>1,012,518,299.81</u>	<u>100</u>	<u>491,977,221.04</u>	

## 按类别列示 (续)

类别	金额	期初余额		坏账准备比例 (%)
		占总额比例 (%)	坏账准备	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	817,282,312.50	93.76	425,669,757.63	52.08

类别	期初余额			
	金额	占总额比例(%)	坏账准备	坏账准备比例(%)
按组合计提坏账准备的其他应收款				
以其他应收款账龄确定的组合	53,894,997.46	6.18	678,590.22	1.26
组合小计	<u>53,894,997.46</u>	<u>6.18</u>	<u>678,590.22</u>	<u>1.26</u>
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	518,614.86	0.06	518,614.86	100
合计	<u>871,695,924.82</u>	<u>100</u>	<u>426,866,962.71</u>	

## (2) 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			期初余额		
	余额	比例(%)	坏账准备	余额	比例(%)	坏账准备
半年以内(含半年)	18,445,065.63	41.59		52,984,306.12	98.31	
半年-1年(含1年)	1,763,019.49	3.98	176,301.95			
1-2年(含2年)	23,942,842.43	53.98	2,394,284.24	52,000.00	0.10	5,200.00
2-3年(含3年)	30,000.00	0.07	18,000.00	15,000.00	0.03	9,000.00
3-4年(含4年)				69,048.11	0.13	41,428.87
4-5年(含5年)				379,204.69	0.70	227,522.81
5年以上	170,267.54	0.38	170,267.54	395,438.54	0.73	395,438.54
合计	<u>44,351,195.09</u>	<u>100</u>	<u>2,758,853.73</u>	<u>53,894,997.46</u>	<u>100</u>	<u>678,590.22</u>

## (3) 期末单项金额重大且单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	期末余额	坏账金额	计提比例(%)	计提理由
上海外高桥保宏大酒店有限公司	579,753,964.38	100,805,226.97	17.39	注
国海证券圆明园路营业部	176,901,832.02	176,901,832.02	100	长期催讨未能收回
中经投资管理有限公司	99,233,123.81	99,233,123.81	100	长期催讨未能收回
北京中兴光大投资有限公司	29,000,000.00	29,000,000.00	100	长期催讨未能收回
上海景和健康产业发展有限公司	35,370,000.00	35,370,000.00	100	注
上海森兰外高桥酒店有限公司	47,389,569.65	47,389,569.65	100	注
合计	<u>967,648,489.86</u>	<u>488,699,752.45</u>		

注：公司为资不抵债的子公司的持续经营提供资金支持并以该公司的负资产为上限计提特别坏账准备。

## (4) 期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	期末余额	坏账金额	计提比例 (%)	计提理由
上海市外高桥保税区管理委员会	262,400.00	262,400.00	100	预计无法收回
上海五高物业管理有限公司	256,214.86	256,214.86	100	经营不善且资金状况不佳
合计	<u>518,614.86</u>	<u>518,614.86</u>		

## (5) 期末其他应收款中无持公司5% (含5%) 以上表决权股份的股东单位欠款情况。

## (6) 期末金额较大的其他应收款情况

单位名称	性质或内容	金额
上海外高桥保宏大酒店有限公司	往来款	579,753,964.38
国海证券圆明园路营业部	资金挪用	176,901,832.02
中经投资管理有限公司	委托国债投资款	99,233,123.81
上海森兰外高桥酒店有限公司	往来款	47,389,569.65
上海景和健康产业发展有限公司	往来款	35,370,000.00
北京中兴光大投资有限公司	委托国债投资款	29,000,000.00
合计		<u>967,648,489.86</u>

## (7) 期末其他应收款金额前五名情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款 总额的比例 (%)
上海外高桥保宏大酒店有限公司	关联方	579,753,964.38	半年以上	57.26
国海证券圆明园路营业部	非关联方	176,901,832.02	5年以上	17.47
中经投资管理有限公司	非关联方	99,233,123.81	5年以上	9.80
上海森兰外高桥酒店有限公司	关联方	47,389,569.65	半年以上	4.68
上海景和健康产业发展有限公司	关联方	35,370,000.00	1年以内	3.49
合计		<u>938,648,489.86</u>		<u>92.70</u>

## (8) 期末其他应收关联方款项情况

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额 的比例 (%)
上海外高桥保宏大酒店有限公司	子公司	579,753,964.38	57.26
上海森兰外高桥酒店有限公司	子公司	47,389,569.65	4.68
上海景和健康产业发展有限公司	子公司	35,370,000.00	3.49
杭州千岛湖外高桥大酒店有限公司	子公司	25,803,282.51	2.55

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例 (%)
上海外高桥保税区联合发展有限公司	子公司	5,400,000.00	0.53
上海侨福外高桥置业有限公司	子公司	1,800,000.00	0.18
上海珍鼎餐饮服务有限公司	子公司	779,509.47	0.08
上海森兰外高桥能源服务有限公司	子公司	4,543.80	
上海市外高桥保税区三联发展有限公司	子公司	3,456,969.75	0.34
上海五高物业管理有限公司	子公司	256,214.86	0.03
合计		<u>700,014,054.42</u>	<u>69.14</u>

### 3、长期股权投资

#### (1) 按分类列示

项目	期末余额	期初余额
对子公司投资	2,624,946,425.89	2,568,946,425.89
对联营企业投资	106,341,726.14	103,516,722.12
小计	<u>2,731,288,152.03</u>	<u>2,672,463,148.01</u>
减：长期股权投资减值准备	59,526,109.10	
合计	<u>2,671,762,042.93</u>	<u>2,672,463,148.01</u>

(2) 联营企业相关信息

被投资单位名称	本公司持股比例 (%)	本公司在被投资单位表决权比例 (%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
联营企业							
上海外高桥物流中心有限公司	20.00	20.00	1,379,370,028.00	860,102,566.44	519,267,461.56	298,087,994.53	15,652,310.19
上海外高桥汽车交易市场有限公司	20.00	20.00	96,017,833.99	71,748,414.81	24,269,419.18	119,317,098.80	6,016,202.41
上海五高物业管理有限公司	70.00		7,256.76	361,250.41	-353,993.65		

(3) 长期股权投资明细情况

被投资单位	核算方法	投资成本	期初账面金额	本期增加	本期减少	期末账面金额	在被投资单位的持股比例 (%)	在被投资单位的持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提资产减值准备	现金红利
上海外高桥物流中心有限公司	权益法	80,000,000.00	98,357,380.26	3,130,462.04		101,487,842.30	20.00	20.00			
上海外高桥汽车交易市场有限公司	权益法	2,000,000.00	5,159,341.86	1,203,240.48	1,508,698.50	4,853,883.84	20.00	20.00			1,508,698.50
上海五高物业管理有限公司	权益法	700,000.00					70.00	该公司已清算，由清算组控制			
权益法小计			<u>103,516,722.12</u>	<u>4,333,702.52</u>	<u>1,508,698.50</u>	<u>106,341,726.14</u>					<u>1,508,698.50</u>

被投资单位	核算方法	投资成本	期初账面金额	本期增加	本期减少	期末账面金额	在被投资单位的持股比例 (%)	在被投资单位表决权比例 (%)	在被投资单位的持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提资产减值准备	现金红利
上海外高桥保宏大酒店有限公司	成本法	121,894,225.00	121,894,225.00			121,894,225.00	64.19	64.19				
上海外高桥保税区玖益物资贸易有限公司	成本法	19,590,603.75	19,590,603.75			19,590,603.75	90.00	90.00				530,863.32
杭州千岛湖外高桥大酒店有限公司	成本法	15,268,500.00	15,268,500.00			15,268,500.00	50.00	50.00				
上海外高桥房地产有限公司	成本法	90,649,831.69	90,649,831.69			90,649,831.69	90.00	90.00				
常熟外高桥房地产有限公司	成本法	51,000,000.00	51,000,000.00			51,000,000.00	51.00	51.00				
上海珍鼎餐饮服务有限公司	成本法	1,925,000.00	1,925,000.00			1,925,000.00	55.00	55.00				
上海森兰外高桥酒店有限公司	成本法	1.00	1.00			1.00	75.00	75.00				
香港申高贸易有限公司	成本法	7,314,472.00	7,314,472.00			7,314,472.00	100	100				
上海景和健康产业发展有限公司	成本法	59,526,109.10	59,526,109.10			59,526,109.10	100	100		59,526,109.10	59,526,109.10	



被投资单位	核算方法	投资成本	期初账面金额	本期增加	本期减少	期末账面金额	在被投资单位的持股比例 (%)	在被投资单位表决权比例 (%)	在被投资单位的持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提资产减值准备	现金红利
上海甚高进出口有限公司	成本法	3,484,428.18	3,484,428.18			3,484,428.18	80.00	80.00				1,460,114.71
上海外高桥保税区联合发展有限公司	成本法	1,063,644,219.93	1,063,644,219.93			1,063,644,219.93	100	100				25,435,912.71
上海市外高桥保税区三联发展有限公司	成本法	378,836,892.55	378,836,892.55			378,836,892.55	100	100				24,240,508.45
上海市外高桥保税区新发展有限公司	成本法	647,639,245.49	647,639,245.49			647,639,245.49	91.17	91.17				72,237,325.81
上海市外高桥国际贸易营运中心有限公司	成本法	108,172,897.20	108,172,897.20			108,172,897.20	100	100				
上海森兰外高桥商业营运中心有限公司	成本法	20,000,000.00		20,000,000.00		20,000,000.00	100	100				
上海森兰外高桥能源服务有限公司	成本法	36,000,000.00		36,000,000.00		36,000,000.00	60	60				
成本法小计			<u>2,568,946,425.89</u>	<u>56,000,000.00</u>		<u>2,624,946,425.89</u>				<u>59,526,109.10</u>	<u>59,526,109.10</u>	<u>123,904,725.00</u>
合计			<u>2,672,463,148.01</u>	<u>60,333,702.52</u>	<u>1,508,698.50</u>	<u>2,731,288,152.03</u>				<u>59,526,109.10</u>	<u>59,526,109.10</u>	<u>125,413,423.50</u>

4、营业收入、营业成本

(1) 营业收入和成本

项 目	本期金额	上期金额
主营业务收入	1,677,015,906.36	780,366,745.68
合计	<u>1,677,015,906.36</u>	<u>780,366,745.68</u>
主营业务成本	670,662,559.99	358,664,596.40
合计	<u>670,662,559.99</u>	<u>358,664,596.40</u>

(2) 主营业务（分行业）

行业名称	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
转让出售收入	1,594,911,600.00	617,772,361.76	702,712,820.00	315,387,504.39
租赁收入	81,605,186.36	52,890,198.23	77,453,925.68	43,277,092.01
服务业收入	499,120.00		200,000.00	
合计	<u>1,677,015,906.36</u>	<u>670,662,559.99</u>	<u>780,366,745.68</u>	<u>358,664,596.40</u>

(3) 公司前五名客户的销售收入情况

客户名称	销售收入	占公司全部销售收入的比例 (%)
上海保利建锦房地产有限公司	813,404,916.00	48.50
上海融创绿城房地产开发有限公司	781,506,684.00	46.60
上海外联发国际物流发展有限公司	10,273,662.96	0.61
上海贝卡尔特一二钢有限公司	4,273,775.20	0.26
上海市外高桥保税区三联发展有限公司	4,152,033.87	0.25
合计	<u>1,613,611,072.03</u>	<u>96.22</u>

5、投资收益

(1) 按项目列示

产生投资收益的来源	本期金额	上期金额
成本法核算的长期股权投资收益	123,904,725.00	249,912,117.46
权益法核算的长期股权投资收益	4,333,702.52	2,401,189.44
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	4,371,710.72	5,929,886.99
处置可供出售金融资产等取得的投资收益		11,103,908.40

产生投资收益的来源	本期金额	上期金额
合计	<u>132,610,138.24</u>	<u>269,347,102.29</u>

(2) 按成本法核算的长期股权投资按投资单位分项列示投资收益

被投资单位	本期金额	上期金额
上海市外高桥保税区新发展有限公司	72,237,325.81	198,963,633.00
上海市外高桥保税区三联发展有限公司	24,240,508.45	25,271,029.66
上海外高桥保税区联合发展有限公司	25,435,912.71	23,888,033.98
上海甚高进出口有限公司	1,460,114.71	1,356,502.43
上海外高桥保税区玖益物资贸易有限公司	530,863.32	432,918.39
合计	<u>123,904,725.00</u>	<u>249,912,117.46</u>

(3) 按权益法核算的长期股权投资按投资单位分项列示投资收益

被投资单位	本期金额	上期金额
上海外高桥物流中心有限公司	3,130,462.04	1,198,912.44
上海外高桥汽车交易市场有限公司	1,203,240.48	1,202,277.00
合计	<u>4,333,702.52</u>	<u>2,401,189.44</u>

6、现金流量表补充资料

项目	本期金额	上期金额
<b>一、将净利润调节为经营活动现金流量</b>		
净利润	367,566,352.21	307,779,136.35
加：资产减值准备	130,168,540.43	25,148,666.27
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	44,097,836.87	40,655,782.14
无形资产摊销	586,501.08	586,501.08
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“-”号填列)	61,505.73	-162,215.21
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	84,544,559.76	170,083,190.19
投资损失(收益以“-”号填列)	-132,610,138.24	-269,347,102.29
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	131,941.86	-398,301.18

项目	本期金额	上期金额
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）	32,309,661.79	-896,563,477.13
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-368,222,865.54	441,944,614.20
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-685,079,582.49	1,893,350,867.97
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-526,445,686.54	1,713,077,662.39
二、不涉及现金收支的投资和筹资活动：		
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		
三、现金及现金等价物净增加情况：		
现金的期末余额	118,637,929.64	347,300,554.55
减：现金的期初余额	347,300,554.55	56,527,880.08
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	-228,662,624.91	290,772,674.47

## 二十、补充资料

### 1、净资产收益率和每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	10.52	0.54	0.54
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	10.86	0.56	0.56

2、按照证监会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益[2008]》的要求，披露报告期非经常损益情况

#### （1）报告期非经常损益明细

非经常性损益明细	本期金额	上期金额
（1）非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	965,543.90	37,829,952.39
（2）越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免		

非经常性损益明细	本期金额	上期金额
(3) 计入当期损益的政府补助, 但与公司正常经营业务密切相关, 符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	30,382,545.17	16,394,607.59
(4) 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
(5) 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应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	2,926,780.49	
(6) 非货币性资产交换损益		
(7) 委托他人投资或管理资产的损益		
(8) 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		
(9) 债务重组损益		
(10) 企业重组费用, 如安置职工的支出、整合费用等		
(11) 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		
(12) 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		
(13) 与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-51,621,946.68	
(14) 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	823.68	11,104,050.31
(15) 单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	3,282,538.08	469,970.37
(16) 对外委托贷款取得的损益		
(17) 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		
(18) 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		
(19) 受托经营取得的托管费收入	300,000.00	300,000.00
(20) 除上述各项之外的其他营业外收入和支出	5,096,970.24	2,630,817.15
(21) 其他符合非经常性损益定义的损益项目		
非经常性损益合计	<u>-8,666,745.12</u>	<u>68,729,397.81</u>
减: 所得税影响金额	8,639,425.99	17,390,357.47
扣除所得税影响后的非经常性损益	-17,306,171.11	51,339,040.34
其中: 归属于母公司所有者的非经常性损益	-18,413,340.29	48,187,257.97
归属于少数股东的非经常性损益	1,107,169.18	3,151,782.37

## 二十一、财务报表的批准报出

本财务报表经公司全体董事（董事会）于 2014 年 4 月 28 日批准报出。

上海外高桥保税区开发股份有限公司

二〇一四年四月二十八日