上海漕河泾开发区高科技园发展有限公司

两年一期财务报表审计报告

目　　录

一、审计报告…… 第1—5页

二、财务报表…… 第6—13页

（一）合并及母公司资产负债表…… 第6—7页

（二）合并及母公司利润表…… 第8页

（三）合并及母公司现金流量表…… 第9页

（四）合并及母公司所有者权益变动表……第10—13页

三、财务报表附注…… 第14—67页

审 计 报 告

天健审〔2019〕6-6号

上海漕河泾开发区高科技园发展有限公司：

一、审计意见

我们审计了上海漕河泾开发区高科技园发展有限公司（以下简称高科技园公司）财务报表，包括2016年12月31日、2017年12月31日、2018年10月31日的合并及母公司资产负债表，2016年度、2017年度、2018年1－10月的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了高科技园公司2016年12月31日、2017年12月31日、2018年10月31日的合并及母公司财务状况，以及2016年度、2017年度、2018年1－10月的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于高科技园公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、关键审计事项

诚信 公正 务实 专业

地址：杭州市江干区钱江路1366号华润大厦B座
Add: Block B, China Resources Building,
1366 Qianjiang Road, Hangzhou, China
网址：www.pccpa.cn

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对2018年1—10月及2017年度财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

（一）收入确认

1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注三(十八)及五(二)1。

高科技园公司的营业收入主要来自房屋销售和租赁。2018年1-10月及2017年度，高科技园公司财务报表所示营业收入金额分别为人民币164,868.62万元和131,661.05万元。其中，房屋销售业务的营业收入分别为人民币119,252.70万元和76,789.52万元，占营业收入的73.66%和58.32%。

由于营业收入是高科技园公司关键业绩指标之一，而房屋销售收入占营业收入总额比重较大，可能存在高科技园公司管理层（以下简称管理层）通过不恰当的收入确认以达到特定目标或预期的固有风险。同时，房屋销售收入的确认条件涉及重大管理层判断。因此，我们将房屋销售收入确认确定为关键审计事项。

2. 审计应对

针对收入确认，我们实施的审计程序主要包括：

(1) 了解高科技园公司与房屋销售收入确认相关的关键内部控制，评价其设计和执行是否有效，并测试相关内部控制运行的有效性；

(2) 了解和评估高科技园公司的收入确认政策；

(3) 针对房屋销售收入进行测试，审核项目立项文件和权属文件、销售合同或协议、销售发票、房屋交接书、收款凭据及会计处理记录等支持性文件和财务信息；

(4) 执行函证程序以确认房屋销售金额及应收账款余额；

(5) 针对资产负债表日前后确认的销售收入执行截止性测试，核对至房屋交接日期等单证信息，以评估销售收入是否在恰当的会计期间确认。

（二）土地增值税的预提

1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注三(二十一)1 及五(一) 16 中土地增值税清算准备金。

截至 2018 年 10 月 31 日和 2017 年 12 月 31 日，高科技园公司其他应付款项目包含对已实现销售的房屋按《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及后续相关计征和清算的相关规定预提的土地增值税清算准备金人民币 99,852.14 万元和 103,757.50 万元。

由于实现房屋销售除需要按规定标准预交土地增值税外尚需要根据税法及相关规定预提土地增值税清算准备金。管理层对土地增值税清算准备金的预提存在主观判断及后续清算结果的不确定性，而土地增值税清算准备金的完整性会对高科技园公司的经营成果产生重大的影响。因此，我们将土地增值税清算准备金的预提完整性确定为关键审计事项。

2. 审计应对

针对土地增值税的预提，我们实施的审计程序主要包括：

(1) 了解和评估高科技园公司的土地增值税清算准备金预提的流程和政策；

(2) 针对已进行过土地增值税清算的项目，复核土地增值税清算的计算过程，核对实际申报并缴纳的土地增值税。对已进行过土地增值税清算的相同项目后续实现销售的，复核土地增值税清算准备金的计算所使用的方法和依据与已清算的部分是否保持一致；

(3) 针对尚未进行清算的项目的土地增值税清算准备金的计算进行复核性测算，检查转让房屋销售项目的立项文件、房屋销售确认的收入、取得土地使用所支付土地出让金金额、土地开发及配套的成本费用、房屋建安成本及配套设施成本费用、房屋开发间接费用、与转让房地产有关的税金、从事房地产开发的纳税人的加计扣除、增值额及四级超率累进税率等文件资料并执行重新计算程序；

(4) 对土地增值税清算准备金计提金额与房屋销售收入之间的关系以及土地增值税清算准备金变动情况在完成重新计算程序的基础上实施分析程序。

四、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并

设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估高科技园公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

高科技园公司治理层（以下简称治理层）负责监督高科技园公司的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（一）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对高科技园公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计

准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致高科技园公司不能持续经营。

（五）评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

（六）就高科技园公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对 2018 年 1—10 月及 2017 年度财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

天健会计师事务所（特殊普通合伙）　　中国注册会计师：

中国·杭州　　（项目合伙人）

中国注册会计师：

二〇一九年一月八日

资 产 负 债 表（资产）

会企01表

编制单位：上海漕河泾开发区高科技园发展有限公司　　单位：人民币元

资　　产	注释号	2018年10月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
		合并	母公司	合并	母公司	合并	母公司
流动资产：							
货币资金	1	1,471,312,263.02	1,416,127,525.26	353,048,090.33	270,104,251.48	575,985,514.97	507,208,850.35
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产							
衍生金融资产							
应收票据及应收账款	2	38,665,411.91	38,226,572.36	220,301,990.43	220,242,148.64	202,307,323.49	202,307,323.49
预付款项	3			74,495.83		72,570.13	
其他应收款	4	39,772,996.05	78,349,408.38	137,954,232.31	92,687,548.29	147,119,332.91	97,718,892.44
存货	5	4,951,694,729.84	4,951,694,729.84	4,600,733,277.81	4,600,733,277.81	4,921,333,613.47	4,921,333,613.47
持有待售资产							
一年内到期的非流动资产							
其他流动资产	6	88,932,282.04	85,815,430.27	613,308,832.19	612,756,780.43	44,982,998.43	44,668,862.59
流动资产合计		6,590,377,682.86	6,570,213,666.11	5,925,420,918.90	5,796,524,006.65	5,891,801,353.40	5,773,237,542.34
非流动资产：							
可供出售金融资产							
持有至到期投资							
长期应收款							
长期股权投资	7	106,866,289.16	191,557,974.45	43,698,711.47	128,390,396.76	48,325,080.76	133,016,766.05
投资性房地产	8	3,649,335,914.93	3,367,267,161.71	3,727,711,489.67	3,438,498,008.05	3,105,290,142.29	2,807,502,986.59
固定资产	9	1,748,204.47	949,004.49	2,549,690.47	1,113,022.34	2,388,306.13	801,165.87
在建工程							
生产性生物资产							
油气资产							
无形资产							
开发支出							
商誉							
长期待摊费用							
递延所得税资产	10	285,903,517.75	259,558,476.75	269,348,815.07	242,376,112.86	209,683,247.51	182,722,608.31
其他非流动资产						84,084.00	
非流动资产合计		4,043,853,926.31	3,819,332,617.40	4,043,308,706.68	3,810,377,540.01	3,365,770,860.69	3,124,043,526.82
资产总计		10,634,231,609.17	10,389,546,283.51	9,968,729,625.58	9,606,901,546.66	9,257,572,214.09	8,897,281,069.16

法定代表人：　　主管会计工作的负责人：　　会计机构负责人：

天健会计师事务所（特殊普通合伙）
审核之章

资 产 负 债 表（负债和所有者权益）

编制单位：上海漕河泾开发区高科技园发展有限公司　　会企01表　　单位：人民币元

负债和所有者权益	注释号	2018年10月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
		合并	母公司	合并	母公司	合并	母公司
流动负债：							
短期借款	11	680,000,000.00	680,000,000.00	693,200,000.00	693,200,000.00	380,000,000.00	380,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债							
衍生金融负债							
应付票据及应付账款	12	307,629,564.41	307,629,564.41	426,592,502.95	427,027,018.22	361,323,844.33	361,058,844.53
预收款项	13	1,183,894,576.78	1,178,867,883.52	1,238,286,999.99	1,238,286,999.99	1,107,705,653.95	1,107,705,653.95
应付职工薪酬	14	6,455,371.44	6,453,739.10	13,429,064.13	13,395,259.19	5,722,492.43	5,661,629.63
应交税费	15	100,405,142.08	98,440,893.53	190,678,460.58	183,350,604.00	342,985,557.07	334,889,910.27
其他应付款	16	1,917,602,391.96	1,900,966,958.36	1,764,649,480.60	1,636,751,534.45	2,136,222,902.29	2,002,006,738.40
持有待售负债							
一年内到期的非流动负债	17	294,718,671.20	254,718,671.20	226,926,832.00	226,926,832.00	183,110,000.00	183,110,000.00
其他流动负债							
流动负债合计		4,490,705,717.87	4,427,077,710.12	4,553,763,340.25	4,418,938,247.85	4,517,070,450.07	4,374,432,776.78
非流动负债：							
长期借款	18	2,045,481,055.60	1,947,481,055.60	1,145,207,297.80	1,007,207,297.80	813,134,129.80	655,134,129.80
应付债券							
其中：优先股							
永续债							
长期应付款	19	1,691,536,424.18	1,700,302,885.29	1,723,369,456.79	1,724,778,340.61	1,760,215,556.29	1,762,011,939.38
长期应付职工薪酬							
预计负债							
递延收益	20	3,443,015.62	3,443,015.62	7,113,710.27	7,113,710.27	4,175,384.33	4,175,384.33
递延所得税负债							
其他非流动负债	21	72,010,060.51	72,010,060.51	27,830,435.40	27,830,435.40	27,830,435.40	27,830,435.40
非流动负债合计		3,812,470,555.91	3,723,237,017.02	2,903,520,900.26	2,766,929,784.08	2,605,355,505.82	2,449,151,888.91
负债合计		8,303,176,273.78	8,150,314,727.14	7,457,284,240.51	7,185,868,031.93	7,122,425,955.89	6,823,584,665.69
所有者权益（或股东权益）：							
实收资本（或股本）	22	1,506,200,000.00	1,506,200,000.00	1,506,200,000.00	1,506,200,000.00	1,506,200,000.00	1,506,200,000.00
其他权益工具							
其中：优先股							
永续债							
资本公积	23	103,669,740.64	103,539,675.50	103,669,740.64	103,539,675.50	103,669,740.64	103,539,675.50
减：库存股							
其他综合收益							
专项储备							
盈余公积	24	554,677,898.69	554,677,898.69	468,202,034.37	468,202,034.37	388,734,612.13	388,734,612.13
一般风险准备							
未分配利润	25	149,836,167.03	74,813,982.18	416,890,280.55	343,091,804.86	123,018,509.06	75,222,115.84
归属于母公司所有者权益合计		2,314,383,806.36		2,494,962,055.56		2,121,622,861.83	
少数股东权益		16,671,529.03		16,483,329.51		13,523,396.37	
所有者权益合计		2,331,055,335.39	2,239,231,556.37	2,511,445,385.07	2,421,033,514.73	2,135,146,258.20	2,073,696,403.47
负债和所有者权益总计		10,634,231,609.17	10,389,546,283.51	9,968,729,625.58	9,606,901,546.66	9,257,572,214.09	8,897,281,069.16

法定代表人：　　主管会计工作的负责人：　　会计机构负责人：

天健会计师事务所（特殊普通合伙）审核之章

利润表

会企02表

编制单位：上海漕河泾开发区高科技园发展有限公司　　单位：人民币元

项目	注释号	2018年1-10月		2017年度		2016年度	
		合并	母公司	合并	母公司	合并	母公司
一、营业收入	1	1,648,686,156.31	1,619,031,319.80	1,316,610,472.21	1,248,236,143.82	951,698,710.69	884,164,305.95
减：营业成本	1	352,028,369.87	341,725,179.45	344,783,703.05	334,655,113.70	178,564,908.90	167,862,654.09
税金及附加	2	539,429,775.84	535,337,268.11	313,060,219.03	308,010,494.59	278,689,024.34	272,280,362.10
销售费用	3	25,212,024.79	20,515,267.82	15,574,713.92	9,657,728.56	20,056,038.72	14,128,765.67
管理费用	4	23,376,497.64	21,020,257.26	37,524,530.22	34,773,269.88	28,267,028.47	25,647,990.31
研发费用							
财务费用	5	49,002,656.86	42,842,192.91	51,789,243.45	46,228,191.03	107,446,836.91	101,539,963.51
其中：利息费用		55,072,166.38	48,199,443.54	59,532,678.26	52,004,372.74	114,937,690.75	105,430,874.19
利息收入		6,085,185.28	5,365,408.99	7,753,954.45	5,782,467.21	7,497,013.87	3,894,423.06
资产减值损失	6	165,243.99	115,477.28	-3,663,026.75	-3,711,278.78	967,360.66	833,014.40
加：其他收益	7	20,449,034.38	20,406,863.98	13,564,927.21	13,533,747.46		
投资收益（损失以“-”号填列）	8	-687,216.83	-687,216.83	-2,899,178.80	-2,899,178.80	-1,019,013.17	-1,019,013.17
其中：对联营企业和合营企业的投资收益							
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）							
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）							
资产处置收益（损失以“-”号填列）							
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		679,233,404.87	677,195,324.12	568,206,837.70	529,257,193.50	336,688,499.52	300,852,542.70
加：营业外收入	9	13,278,131.82	13,276,642.68	17,677,618.49	17,664,130.13	34,103,003.49	34,080,894.51
减：营业外支出	10	13,093,005.40	13,093,005.40	15,394,757.94	15,392,448.44	21,549,809.09	21,549,809.09
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		679,418,531.29	677,378,961.40	570,489,698.25	531,528,875.19	349,241,693.92	313,383,628.12
减：所得税费用	11	170,813,318.85	170,185,657.64	144,190,571.38	134,191,763.93	87,850,947.73	78,853,766.77
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		508,605,212.44	507,193,303.76	426,299,126.87	397,337,111.26	261,390,746.19	234,529,861.35
（一）按经营持续性分类：							
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		508,605,212.44	507,193,303.76	426,299,126.87	397,337,111.26	261,390,746.19	234,529,861.35
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）							
（二）按所有权归属分类：							
1.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		508,417,012.92		423,339,193.73		258,734,622.49	
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		188,199.52		2,959,933.14		2,656,123.70	
五、其他综合收益的税后净额							
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额							
（一）不能重分类进损益的其他综合收益							
1.重新计量设定受益计划变动额							
2.权益法下不能转损益的其他综合收益							
3.其他							
（二）将重分类进损益的其他综合收益							
1.权益法下可转损益的其他综合收益							
2.可供出售金融资产公允价值变动损益							
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益							
4.现金流量套期损益的有效部分							
5.外币财务报表折算差额							
6.其他							
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额							
六、综合收益总额		508,605,212.44	507,193,303.76	426,299,126.87	397,337,111.26	261,390,746.19	234,529,861.35
归属于母公司所有者的综合收益总额		508,417,012.92		423,339,193.73		258,734,622.49	
归属于少数股东的综合收益总额		188,199.52		2,959,933.14		2,656,123.70	
七、每股收益：							
（一）基本每股收益							
（二）稀释每股收益							

法定代表人：　　主管会计工作的负责人：　　会计机构负责人：

天沈会计师事务所（特殊普通合伙）审核之章

现 金 流 量 表

会企03表

编制单位：上海漕河泾开发区高科技园发展有限公司　　单位：人民币元

项目	注释号	2018年1-10月		2017年度		2016年度	
		合并	母公司	合并	母公司	合并	母公司
一、经营活动产生的现金流量：							
销售商品、提供劳务收到的现金		1,744,379,965.80	1,708,551,109.81	1,472,961,977.38	1,401,421,684.52	2,004,623,126.12	1,935,750,540.69
收到的税费返还							
收到其他与经营活动有关的现金	1	170,869,029.71	168,336,711.89	173,842,404.55	173,052,019.23	64,340,932.30	74,774,312.38
经营活动现金流入小计		1,915,248,995.51	1,876,887,821.70	1,646,804,381.93	1,574,473,703.75	2,068,964,058.42	2,010,524,853.07
购买商品、接受劳务支付的现金		726,106,631.53	715,858,064.81	568,909,409.42	567,179,201.57	723,597,403.05	722,986,712.99
支付给职工以及为职工支付的现金		23,029,551.21	22,428,076.86	25,161,510.33	24,519,626.36	24,173,996.26	23,356,578.10
支付的各项税费		999,167,034.41	877,539,243.71	490,808,092.97	470,714,596.94	170,205,839.94	151,313,963.48
支付其他与经营活动有关的现金	2	47,033,551.95	37,623,817.24	28,438,362.07	15,325,332.08	30,646,920.03	20,989,316.56
经营活动现金流出小计		1,795,336,769.10	1,653,449,202.62	1,113,317,374.79	1,077,738,756.95	948,624,159.28	918,646,571.13
经营活动产生的现金流量净额	7	119,912,226.41	223,438,619.08	533,487,007.14	496,734,946.80	1,120,339,899.14	1,091,878,281.94
二、投资活动产生的现金流量：							
收回投资收到的现金							
取得投资收益收到的现金		5,127,910.82	4,636,542.07	1,564,991.05		3,427,437.50	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额				4,954.00	4,054.00	7,920.00	7,920.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额							
收到其他与投资活动有关的现金	3	715,570,000.00	684,070,000.00	10,000,000.00		258,000,000.00	200,000,000.00
投资活动现金流入小计		720,697,910.82	688,706,542.07	11,569,945.05	4,054.00	261,435,357.50	200,007,920.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		295,887.63	170,550.00	1,271,532.48	679,005.25	1,062,858.82	782,968.82
投资支付的现金		66,000,000.00	66,000,000.00				
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额							
支付其他与投资活动有关的现金	4	134,070,000.00	184,070,000.00	556,000,000.00	550,000,000.00	206,000,000.00	200,000,000.00
投资活动现金流出小计		200,365,887.63	250,240,550.00	557,271,532.48	550,679,005.25	207,062,858.82	200,782,968.82
投资活动产生的现金流量净额		520,332,023.19	438,465,992.07	-545,701,587.43	-550,674,951.25	54,372,498.68	-775,048.82
三、筹资活动产生的现金流量：							
吸收投资收到的现金							
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金							
取得借款收到的现金		1,640,000,000.00	1,640,000,000.00	1,273,200,000.00	1,273,200,000.00	814,783,883.58	814,783,883.58
收到其他与筹资活动有关的现金	5	150,000,000.00	100,000,000.00			820,000,000.00	820,000,000.00
筹资活动现金流入小计		1,790,000,000.00	1,740,000,000.00	1,273,200,000.00	1,273,200,000.00	1,634,783,883.58	1,634,783,883.58
偿还债务支付的现金		685,134,403.00	685,134,403.00	584,110,000.00	564,110,000.00	1,600,912,478.27	1,560,912,478.27
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		94,845,673.91	88,746,934.37	149,812,844.35	142,254,594.42	349,456,318.22	340,186,062.77
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	6	532,000,000.00	482,000,000.00	750,000,000.00	750,000,000.00	490,000,000.00	490,000,000.00
筹资活动现金流出小计		1,311,980,076.91	1,255,881,337.37	1,483,922,844.35	1,456,364,594.42	2,440,368,796.49	2,391,098,541.04
筹资活动产生的现金流量净额		478,019,923.09	484,118,662.63	-210,722,844.35	-183,164,594.42	-805,584,912.91	-756,314,657.46
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响							
五、现金及现金等价物净增加额		1,118,264,172.69	1,146,023,273.78	-222,937,424.64	-237,104,598.87	369,127,484.91	334,788,575.66
加：期初现金及现金等价物余额	7	353,048,090.33	270,104,251.48	575,985,514.97	507,208,850.35	206,858,030.06	172,420,274.69
六、期末现金及现金等价物余额	7	1,471,312,263.02	1,416,127,525.26	353,048,090.33	270,104,251.48	575,985,514.97	507,208,850.35

法定代表人：　　主管会计工作的负责人：　　会计机构负责人：

天健会计师事务所(特殊普通合伙)
审核之章

合并所有者权益变动表

编制单位：上海浦东经开发区高科技园发展有限公司　　会合04表　　单位：人民币元

项目	2018年1-10月												
	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）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
		优先股	永续债	其他									
一、上年期末余额	1,506,200,000.00				103,669,740.64				468,202,034.37		416,890,280.55	16,483,329.51	2,511,445,385.07
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	1,506,200,000.00				103,669,740.64				468,202,034.37		416,890,280.55	16,483,329.51	2,511,445,385.07
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）									86,475,864.32		-267,054,113.52	188,199.52	-180,390,049.68
（一）综合收益总额											508,417,012.92	188,199.52	508,605,212.44
（二）所有者投入和减少资本													
1．所有者投入的普通股													
2．其他权益工具持有者投入资本													
3．股份支付计入所有者权益的金额													
4．其他													
（三）利润分配									86,475,864.32		-775,471,126.44		-688,995,262.12
1．提取盈余公积									86,475,864.32		-86,475,864.32		
2．提取一般风险准备													
3．对所有者（或股东）的分配											-688,995,262.12		-688,995,262.12
4．其他													
（四）所有者权益内部结转													
1．资本公积转增资本（或股本）													
2．盈余公积转增资本（或股本）													
3．盈余公积弥补亏损													
4．设定受益计划变动额结转留存收益													
5．其他													
（五）专项储备													
1．本期提取													
2．本期使用													
（六）其他													
四、本期期末余额	1,506,200,000.00				103,669,740.64				554,677,898.69		149,836,167.03	16,671,529.03	2,331,055,335.39

法定代表人：　　主管会计工作的负责人：　　会计机构负责人：

天健会计师事务所（特殊普通合伙）
审核之章

合并所有者权益变动表

编制单位：上海浦河经开发传高科技园发展有限公司　　会合04表　　单位：人民币元

项目	2017年度													2016年度										
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计	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）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
		优先股	永续债	其他											优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	1,506,200,000.00				103,669,740.64				388,734,612.13		123,018,509.06	13,523,396.37	2,135,146,258.20	1,506,200,000.00				103,669,740.64				341,828,639.87		101,189,858.83	10,867,272.67	2,063,755,512.01
加：会计政策变更																									
前期差错更正																									
同一控制下企业合并																									
其他																									
二、本年期初余额	1,506,200,000.00				103,669,740.64				388,734,612.13		123,018,509.06	13,523,396.37	2,135,146,258.20	1,506,200,000.00				103,669,740.64				341,828,639.87		101,189,858.83	10,867,272.67	2,063,755,512.01
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）									79,467,422.24		293,871,771.49	2,959,933.14	376,299,126.87									46,905,972.26		21,828,650.23	2,656,123.70	71,390,746.19
（一）综合收益总额											423,339,193.73	2,959,933.14	426,299,126.87											258,734,622.49	2,656,123.70	261,390,746.19
（二）所有者投入和减少资本																									
1．所有者投入的普通股																									
2．其他权益工具持有者投入资本																									
3．股份支付计入所有者权益的金额																									
4．其他																									
（三）利润分配									79,467,422.24		-129,467,422.24		-50,000,000.00									46,905,972.26		-236,905,972.26		-190,000,000.00
1．提取盈余公积									79,467,422.24		-79,467,422.24											46,905,972.26		-46,905,972.26		
2．提取一般风险准备																									
3．对所有者（或股东）的分配											-50,000,000.00		-50,000,000.00											-190,000,000.00		-190,000,000.00
4．其他																									
（四）所有者权益内部结转																									
1．资本公积转增资本（或股本）																									
2．盈余公积转增资本（或股本）																									
3．盈余公积弥补亏损																									
4．设定受益计划变动额结转留存收益																									
5．其他																									
（五）专项储备																									
1．本期提取																									
2．本期使用																									
（六）其他																									
四、本期期末余额	1,506,200,000.00				103,669,740.64				468,202,034.37		416,890,280.55	16,483,329.51	2,511,445,385.07	1,506,200,000.00				103,669,740.64				388,734,612.13		123,018,509.06	13,523,396.37	2,135,146,258.20

法定代表人：　　主管会计工作的负责人：　　会计机构负责人：

天健会计师事务所（特殊普通合伙）审核之章

母公司所有者权益变动表

编制单位：土海漕河泾开发区高科技园　　会企04表　　单位：人民币元

项目	2018年1-10月										
	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	1,506,200,000.00				103,539,675.50				468,202,034.37	343,091,804.86	2,421,033,514.73
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,506,200,000.00				103,539,675.50				468,202,034.37	343,091,804.86	2,421,033,514.73
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）									86,475,864.32	-268,277,822.68	-181,801,958.36
（一）综合收益总额										507,193,303.76	507,193,303.76
（二）所有者投入和减少资本											
1．所有者投入的普通股											
2．其他权益工具持有者投入资本											
3．股份支付计入所有者权益的金额											
4．其他											
（三）利润分配									86,475,864.32	-775,471,126.44	-688,995,262.12
1．提取盈余公积									86,475,864.32	-86,475,864.32	
2．对所有者（或股东）的分配										-688,995,262.12	-688,995,262.12
3．其他											
（四）所有者权益内部结转											
1．资本公积转增资本（或股本）											
2．盈余公积转增资本（或股本）											
3．盈余公积弥补亏损											
4．设定受益计划变动额结转留存收益											
5．其他											
（五）专项储备											
1．本期提取											
2．本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	1,506,200,000.00				103,539,675.50				554,677,898.69	74,813,982.18	2,239,231,556.37

法定代表人：　　主管会计工作的负责人：　　会计机构负责人：

天健会计师事务所（特殊普通合伙）
审核之章

母公司所有者权益变动表

会企04表

编制单位：上海港闵经开发区高科技园发展有限公司　　单位：人民币元

项目	2017年度										2016年度									
	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他									优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	1,506,200,000.00				103,539,675.50				388,734,612.13	75,222,115.84	2,073,696,403.47	1,506,200,000.00				103,539,675.50				341,828,639.87	77,598,226.75	2,029,166,542.12
加：会计政策变更																						
前期差错更正																						
其他																						
二、本年期初余额	1,506,200,000.00				103,539,675.50				388,734,612.13	75,222,115.84	2,073,696,403.47	1,506,200,000.00				103,539,675.50				341,828,639.87	77,598,226.75	2,029,166,542.12
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)									79,467,422.24	267,869,689.02	347,337,111.26									46,905,972.26	-2,376,110.91	44,529,861.35
(一) 综合收益总额										397,337,111.26	397,337,111.26										234,529,861.35	234,529,861.35
(二) 所有者投入和减少资本																						
1. 所有者投入的普通股																						
2. 其他权益工具持有者投入资本																						
3. 股份支付计入所有者权益的金额																						
4. 其他																						
(三) 利润分配									79,467,422.24	-129,467,422.24	-50,000,000.00									46,905,972.26	-236,905,972.26	-190,000,000.00
1. 提取盈余公积									79,467,422.24	-79,467,422.24										46,905,972.26	-46,905,972.26	
2. 对所有者(或股东)的分配										-50,000,000.00	-50,000,000.00										-190,000,000.00	-190,000,000.00
3. 其他																						
(四) 所有者权益内部结转																						
1. 资本公积转增资本(或股本)																						
2. 盈余公积转增资本(或股本)																						
3. 盈余公积弥补亏损																						
4. 设定受益计划变动额结转留存收益																						
5. 其他																						
(五) 专项储备																						
1. 本期提取																						
2. 本期使用																						
(六) 其他																						
四、本期期末余额	1,506,200,000.00				103,539,675.50				468,202,034.37	343,091,801.86	2,421,033,514.73	1,506,200,000.00				103,539,675.50				388,734,612.13	75,222,115.84	2,073,696,403.47

法定代表人：　　主管会计工作的负责人：　　会计机构负责人：

天健会计师事务所（特殊普通合伙）审核之章

上海漕河泾开发区高科技园发展有限公司

财务报表附注

2016 年 1 月 1 日至 2018 年 10 月 31 日

金额单位：人民币元

一、公司基本情况

上海漕河泾开发区高科技园发展有限公司（以下简称公司或本公司）系由上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司（以下简称漕总公司）和上海五联置业发展有限公司共同出资组建，于 1995 年 7 月 28 日在上海市工商行政管理局登记注册，现持有统一社会信用代码为 91310112630403787D 的营业执照，注册资本 150,620.00 万元。

本公司属园区开发行业。主要经营活动为园区开发与经营。

本公司将上海科技绿洲发展有限公司（以下简称科技绿洲公司）和上海锦虹企业发展有限公司（以下简称锦虹公司）纳入报告期合并财务报表范围，情况详见本财务报表附注在其他主体中的权益之说明。

二、财务报表的编制基础

（一）编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

（二）持续经营能力评价

本公司不存在导致对报告期末起 12 个月内的持续经营假设产生重大疑虑的事项或情况。

三、重要会计政策及会计估计

重要提示：本公司根据实际生产经营特点，对应收款项坏账准备计提、固定资产折旧、收入确认等交易或事项制定了具体会计政策和会计估计。

（一）遵循企业会计准则的声明

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

（二）会计期间

天健会计师事务所（特殊普通合伙）
审核之章

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。本财务报表所载财务信息的会计期间为 2016 年 1 月 1 日至 2018 年 10 月 31 日。

（三）营业周期

公司以 12 个月作为资产和负债的流动性划分标准。

（四）记账本位币

采用人民币为记账本位币。

（五）合并财务报表的编制方法

母公司将其控制的所有子公司纳入合并财务报表的合并范围。合并财务报表以母公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由母公司按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。

（六）现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指企业持有的期限短、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。

（七）金融工具

1. 金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下四类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（包括交易性金融资产和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产）、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下两类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债（包括交易性金融负债和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债）、其他金融负债。

2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

公司按照公允价值对金融资产进行后续计量，且不扣除将来处置该金融资产时可能发生的交易费用，但下列情况除外：（1）持有至到期投资以及贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本计量；（2）在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

公司采用实际利率法，按摊余成本对金融负债进行后续计量，但下列情况除外：(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值计量，且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用；(2) 与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本计量；(3) 不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：1) 按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》确定的金额；2) 初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》的原则确定的累积摊销额后的余额。

金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照如下方法处理：(1) 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公允价值变动形成的利得或损失，计入公允价值变动收益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，将实际收到的金额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收益。(2) 可供出售金融资产的公允价值变动计入其他综合收益；持有期间按实际利率法计算的利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益；处置时，将实际收到的金额与账面价值扣除原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之后的差额确认为投资收益。

当收取某项金融资产现金流量的合同权利已终止或该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬已转移时，终止确认该金融资产；当金融负债的现时义务全部或部分解除时，相应终止确认该金融负债或其一部分。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给了转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产，并将收到的对价确认为一项金融负债。公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：(1) 放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产；(2) 未放弃对该金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

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之和。

4. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术确定相关金融资产和金融负债的公允价值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级，并依次使用：

(1) 第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；

(2) 第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值，包括：活跃市场中类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等；市场验证的输入值等；

(3) 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据作出的财务预测等。

5. 金融资产的减值测试和减值准备计提方法

(1) 资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，如有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

(2) 对于持有至到期投资、贷款和应收款，先将单项金额重大的金融资产区分开来，单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，可以单独进行减值测试，或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试；单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。测试结果表明其发生了减值的，根据其账面价值高于预计未来现金流量现值的差额确认减值损失。

(3) 可供出售金融资产

1) 表明可供出售债务工具投资发生减值的客观证据包括：

① 债务人发生严重财务困难；

② 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期；

③ 公司出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；

④ 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；

⑤ 因债务人发生重大财务困难，该债务工具无法在活跃市场继续交易；

⑥ 其他表明可供出售债务工具已经发生减值的情况。

2）表明可供出售权益工具投资发生减值的客观证据包括权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌，以及被投资单位经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化使公司可能无法收回投资成本。

本公司于资产负债表日对各项可供出售权益工具投资单独进行检查。公司综合考虑被投资单位经营所处的技术、市场、经济或法律环境等是否发生重大不利变化，判断该权益工具是否发生减值。

以公允价值计量的可供出售金融资产发生减值时，原直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值回升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回并计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，期后公允价值回升直接计入其他综合收益。

以成本计量的可供出售权益工具发生减值时，将该权益工具投资的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益，发生的减值损失一经确认，不予转回。

（八）应收款项

1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	本公司将金额为人民币 100 万元以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，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

2. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

（1）具体组合及坏账准备的计提方法

按信用风险特征组合计提坏账准备的确定依据及计提方法

组合名称	确定组合的依据	计提方法
账龄组合	相同账龄的应收款项具有类似的信用风险特征	账龄分析法
确信可收回组合	除对于单项金额重大或者非重大的但单独计提坏账准备及按账龄分析法组合计提坏账准备的应收款项，不存在信用风险并且短期内可以收回的，包括：应收关联方款项、应收保证金押金、应收员工借款等	不计提坏账准备

(2) 账龄分析法

账　龄	应收账款 计提比例(%)	其他应收款 计提比例(%)
1 年以内（含 1 年,下同）	不计提	不计提
1-2 年	10.00	10.00
2-3 年	50.00	50.00
3 年以上	100.00	100.00

3. 单项金额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	有客观证据表明其发生了减值的，包括与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，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

对应收票据、应收利息、长期应收款等其他应收款项，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。

(九) 存货

1. 存货的分类

存货包括在开发经营过程中为出售或耗用而持有的开发用土地、开发产品等，以及在开发过程中的开发成本。

2. 发出存货的计价方法

(1) 项目开发时，开发用土地按开发产品占地面积计算分摊计入项目的开发成本。

(2) 发出开发产品按个别计价法核算。

3. 存货可变现净值的确定依据

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。

4. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

(十) 长期股权投资

1. 共同控制、重要影响的判断

按照相关约定对某项安排存在共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策，认定为共同控制。对被投资单位的财务和经营政策有参与决

策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定，认定为重大影响。

2. 投资成本的确定

(1) 同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

公司通过多次交易分步实现同一控制下企业合并形成的长期股权投资，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日，根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额确定初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

(2) 非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。

公司通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并形成的长期股权投资，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

1) 在个别财务报表中，按照原持有的股权投资的账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

2) 在合并财务报表中，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。但由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

(3) 除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；以债务重组方式取得的，按《企业会计准则第 12 号——债务重组》确定其初始投资成本；以非货币性资产交换取得的，按《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》确定其初始投资成本。

3. 后续计量及损益确认方法

对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算;对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。

(十一) 投资性房地产

1. 投资性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和已出租的建筑物。

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。

(十二) 固定资产

1. 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

2. 各类固定资产的折旧方法

类　别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
电子设备	年限平均法	3-5	5.00	19.00-31.67
运输工具	年限平均法	4-6	5.00	15.83-23.75
办公及其他设备	年限平均法	3-5	5.00	19.00-31.67

(十三) 借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

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

2. 借款费用资本化期间

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

(2) 若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

(3) 当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，借款费用停止资本化。

3. 借款费用资本化率以及资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以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。

（十四）部分长期资产减值

对长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产等长期资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，估计其可收回金额。对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。商誉结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试。

若上述长期资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额确认资产减值准备并计入当期损益。

（十五）职工薪酬

1. 职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

2. 短期薪酬的会计处理方法

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

3. 离职后福利的会计处理方法

离职后福利为设定提存计划。

在职工为公司提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

4. 辞退福利的会计处理方法

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

5. 其他长期职工福利的会计处理方法

向职工提供的其他长期福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划的有关规定进行会计处理；除此之外的其他长期福利，按照设定受益计划的有关规定进行会计处理，为简化相关会计处理，将其产生的职工薪酬成本确认为服务成本、其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额以及重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动等组成项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

（十六）维修基金核算方法

本公司按照开发项目所在地的有关规定计提房屋本体维修基金，同时实现销售时按照开发项目所在地的有关规定向业主收取房屋本体维修基金。

（十七）质量保证金核算方法

质量保证金根据施工合同规定从施工单位工程款中预留。在开发产品约定的保修期届满，未发生工程质量问题，质量保证金余额退还施工单位。

（十八）收入

1. 收入确认原则

(1) 房地产销售收入

在开发产品已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，在同时满足开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

(2) 提供劳务

提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的（同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量），采用完工百分比法确认提供劳务的收入，并按已经发生的成本占估计总成本的比例确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按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；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认劳务收入。

(3) 让渡资产使用权

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可靠计量时，确认让渡资产使用权的收入。利息收入按照他人使用本备考会计主体货币资金的时间和实际利

率计算确定；使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

物业出租按租赁合同、协议约定的承租日期与租金额，在相关的经济利益很可能流入时确认出租物业收入的实现。

(4) 其他业务收入

根据相关合同、协议的约定，与交易相关的经济利益能够流入企业，与收入相关的成本能够可靠地计量时，确认其他业务收入的实现。

2. 收入确认的具体方法

(1) 房屋销售收入

销售房屋，在签订了房屋销售合同、已将相关房产交付给买方、经验收并签署房屋交接书，并且在符合前述房地产销售收入时，确认房屋销售收入。

(2) 出租物业收入

按租赁合同、协议约定的承租日期（有免租期的考虑免租期）与租金额，在相关租金已经收到或取得了收款的证据时确认出租物业收入的实现。

(十九) 政府补助

1. 2017 年度和 2018 年 1-10 月

(1) 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助，确认为递延收益。与资产相关补助确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

(2) 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，难以区分与资产相关或与收益相关的，整体归类为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益和冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益和冲减相关成本，即成本费用若发生在以前年度，则直接计入当期损益，成本费用若发生在当年度，则直接冲减相关成本费用。

(3) 与公司日常经营活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相

关成本费用。与公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

2. 2016 年度

(1) 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。但是，按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

(2) 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

（二十）递延所得税资产、递延所得税负债

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2. 确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

3. 资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

4. 公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：(1) 企业合并；(2) 直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

（二十一）其他重要的会计政策和会计估计

本公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本公司管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

资产负债表日，本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

1. 土地增值税

本公司在正常的经营活动中，按税法及相关规定预计的土地增值税清算准备金的最终税务处理和预估存在一定的不确定性。预计的土地增值税清算准备金的最终结果需要按税收主管机关的清算结果进行调整，该项调整通常情况下被认为是一项合理的会计估计差异而调整清算期损益。

2. 预估成本调整

本公司对已完工并达到可销售状态的开发成本在结转至开发产品时，为保证结转的开发成本按权责发生制原则完整归集相关已发生但尚未支付的开发成本，需要对尚未支付的开发成本进行合理预估。后续完成项目竣工财务决算时，当预估金额与决算金额存在差异时，需要调整预估的未付项目开发成本，即相应将预估金额与决算金额的差异调整至当期营业成本或项目存量开发产品并相应调整未付开发成本对应的应付账款。

本公司对已完工并达到可销售状态的开发成本在结转至开发产品时，除了需要对尚未支付的开发成本进行合理预估外，通常竣工交付的项目面积一般暂按面积预测报告确定可租售面积和不可租售面积，并按可租售面积作计算单位造价成本的面积基数。后续，由于实测面积变更或由于重新核定可租售面积，则按存量成本和新确定的存量可租售面积重新计算单位造价成本，调整计算尚未销售的存量开发产品和投资性房地产或固定资产（自用房屋建筑物）成本，此项调整采用未来适用法进行处理。

四、税项

（一）主要税种及税率

税　种	计税依据	税　率
增值税	提供应税劳务	5%、11%、10%、6%[注 1]
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额	按照税法规定超率累进税率与当地税务局规定的预征额孰高计提缴纳
城市维护建设税	应缴流转税税额	5%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育费附加	应缴流转税税额	2%、1%[注 2]
企业所得税	应纳税所得额	25%

[注 1]：

（一）《建筑工程施工许可证》注明的合同开工日期在2016年4月30日前的房地产项目或《建筑工程施工许可证》未注明合同开工日期或者未取得《建筑工程施工许可证》但建筑工程承包合同注明的开工日期在2016年4月30日前的建筑工程项目，房屋出售和出租收入按照5%的简易征收率计算应纳税额；

（二）2016年4月30日之后的房地产项目，于2018年4月30日之前，房屋出售和出租收入按11%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税；于2018年4月30日之后，房屋出售和出租收入按10%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税；

（三）劳务收入、服务费收入按6%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。

[注 2]：自 2018 年 7 月 1 日起，地方教育费附加按应缴流转税税额的 1%计缴。

五、合并财务报表项目注释

说明：本财务报表附注的期初数指 2018 年 1 月 1 日财务报表数，期末数指 2018 年 10 月 31 日财务报表数，本期指 2018 年 1 月 1 日—2018 年 10 月 31 日。母公司同。

（一）合并资产负债表项目注释

1. 货币资金

项　目	期末数	期初数
库存现金	8,345.22	1,733.84
银行存款	1,471,303,917.80	353,046,356.49
合　计	1,471,312,263.02	353,048,090.33

2. 应收票据及应收账款

（1）明细情况

项　目	期末数	期初数
应收账款	38,665,411.91	220,301,990.43
合　计	38,665,411.91	220,301,990.43

（2）应收账款

1）明细情况

① 类别明细情况

种　类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	38,665,411.91	100.00			38,665,411.91
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
合　计	38,665,411.91	100.00			38,665,411.91

(续上表)

种　类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	220,301,990.43	100.00			220,301,990.43
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
合　计	220,301,990.43	100.00			220,301,990.43

② 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账　龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	36,897,318.11		
小　计	36,897,318.11		

③ 组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
确信可收回	1,768,093.80		
小　计	1,768,093.80		

2) 应收账款金额前 5 名情况

单位名称	账面余额	占应收账款余额 的比例(%)	坏账准备
上海德普投资管理股份有限公司	6,843,635.86	17.70	

单位名称	账面余额	占应收账款余额 的比例(%)	坏账准备
上海广茂达智能机器人有限公司	4,259,129.02	11.02	
上海市公积金管理中心	3,520,251.05	9.10	
腾讯科技（上海）有限公司	3,084,564.24	7.98	
上海临港漕河泾企业服务有限公司	1,686,189.03	4.36	
小　计	19,393,769.20	50.16	

3. 预付款项

账　龄	期末数				期初数			
	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面价值	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面价值
1 年以内					74,495.83	100.00		74,495.83
合　计					74,495.83	100.00		74,495.83

4. 其他应收款

(1) 明细情况

项　目	期末数	期初数
应收利息		1,830,821.92
其他应收款	39,772,996.05	136,123,410.39
合　计	39,772,996.05	137,954,232.31

(2) 应收利息

项　目	期末数	期初数
理财产品		1,830,821.92
合　计		1,830,821.92

(3) 其他应收款

1) 明细情况

① 类别明细情况

种　类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	

单项金额重大并单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	45,765,278.50	100.00	5,992,282.45	13.09	39,772,996.05
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
合　计	45,765,278.50	100.00	5,992,282.45	13.09	39,772,996.05

（续上表）

种　类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	141,950,448.85	100.00	5,827,038.46	4.10	136,123,410.39
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
合　计	141,950,448.85	100.00	5,827,038.46	4.10	136,123,410.39

② 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账　龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	5,999,848.89		
1-2年	7,055,251.11	705,525.11	10.00
2-3年	1,310,516.45	655,258.23	50.00
3年以上	4,631,499.11	4,631,499.11	100.00
小　计	18,997,115.56	5,992,282.45	31.54

③ 组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
确信可收回	26,768,162.94		
小　计	26,768,162.94		

2）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备165,243.99元。

3）其他应收款款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
关联方拆借款	6,000,000.00	37,500,000.00
关联方往来款	7,264,723.64	72,840,833.03
押金保证金	232,113.02	602,820.00
职工商业养老保险	13,140,340.40	13,140,340.40
待垫水电费	14,255,288.71	13,090,156.36
其他	4,872,812.73	4,776,299.06
合　计	45,765,278.50	141,950,448.85

4）其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例(%)	坏账准备
上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司	关联方款项	13,244,282.05	1 年以内/1-2 年	28.93	
太平洋人寿保险公司	职工商业养老保险	5,000,000.00	3 年以上	10.93	
长江养老保险股份有限公司	职工商业养老保险	5,000,000.00	3 年以上	10.93	
华夏人寿公司保险股份有限公司上海分公司	职工商业养老保险	2,500,000.00	3 年以上	5.46	
中国核工业华兴建设有限公司	其他	1,762,229.34	3 年以上	3.85	1,762,229.34
小　计		27,506,511.39		60.10	1,762,229.34

5. 存货

(1) 明细情况

项　目	期末数			期初数		
	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	4,423,786,720.91		4,423,786,720.91	3,829,032,899.11		3,829,032,899.11
开发产品	527,908,008.93		527,908,008.93	771,700,378.70		771,700,378.70
合　计	4,951,694,729.84		4,951,694,729.84	4,600,733,277.81		4,600,733,277.81

注：期末存货中，93,261.20 平方米的土地使用权来源性质为划拨。

(2) 借款费用资本化情况

款项性质	期末数	期初数

开发成本	108,527,930.67	56,171,533.98
开发产品	11,841,716.88	17,127,578.40
合　计	120,369,647.55	73,299,112.38

(3) 其他说明

1) 存货——开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资（万元）	期初数	期末数
集聚区二期二	2016.3	2019.10	260,000.00	1,170,100,507.51	1,643,231,930.86
科技绿洲四期	2018.1	2020.9	196,993.23	629,434,944.23	742,700,795.55
科技绿洲五期[注]	2018.12	2021.6	250,398.40	774,976,116.92	780,592,621.73
科技绿洲六期[注]	2018.12	2021.6	365,876.65	1,171,253,769.86	1,173,993,189.89
西区二期四[注]	待定	待定	待定	83,267,560.59	83,268,182.88
小　计				3,829,032,899.11	4,423,786,720.91

[注]：科技绿洲五期、科技绿洲六期及西区二期四尚未开工，期末数主要系支付的土地成本。

2) 存货——开发产品

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数
科技绿洲三期二、三	2016.1	152,010,213.59		152,010,213.59	
科技绿洲三期一B	2017.11	388,552,656.29			388,552,656.29
万源新城一期	2003.4	5,534,926.78		5,143,326.92	391,599.86
万源新城二期	2005.10	34,816,715.39		33,812,001.47	1,004,713.92
万源新城三、四期	2011.9/2012.12	148,270,509.25		52,826,827.79	95,443,681.46
欣嘉苑一期	2002.1	458,378.06			458,378.06
欣嘉苑二期	2002.1	717,978.47			717,978.47
欣嘉苑三期	2002.11	1,133,811.70			1,133,811.70
欣嘉苑四期	2004.5	208,118.76			208,118.76
古龙城	2008.7	39,997,070.41			39,997,070.41
小　计		771,700,378.70		243,792,369.77	527,908,008.93

6. 其他流动资产

项　目	期末数	期初数
待抵扣增值税进项税额	13,941,063.80	5,507,227.00
预缴税款	74,991,218.24	57,801,605.19
银行理财产品		550,000,000.00
合　计	88,932,282.04	613,308,832.19

7. 长期股权投资

(1) 分类情况

项　目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对联营企业投资	106,866,289.16		106,866,289.16	43,698,711.47		43,698,711.47
合　计	106,866,289.16		106,866,289.16	43,698,711.47		43,698,711.47

(2) 明细情况

被投资单位	期初数	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
上海英宪达有限公司	43,698,711.47	66,000,000.00		-2,832,422.31	
合　计	43,698,711.47	66,000,000.00		-2,832,422.31	

(续上表)

被投资单位	本期增减变动				期末数	减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
上海英宪达有限公司					106,866,289.16	
合　计					106,866,289.16	

8. 投资性房地产

(1) 明细情况

项　目	房屋及建筑物	合　计
账面原值		

项　目	房屋及建筑物	合　计
期初数	4,351,353,601.47	4,351,353,601.47
本期增加金额		
本期减少金额		
期末数	4,351,353,601.47	4,351,353,601.47
累计折旧和累计摊销		
期初数	623,642,111.80	623,642,111.80
本期增加金额	78,375,574.74	78,375,574.74
1）计提或摊销	78,375,574.74	78,375,574.74
本期减少金额		
期末数	702,017,686.54	702,017,686.54
减值准备		
期初数		
期末数		
账面价值		
期末账面价值	3,649,335,914.93	3,649,335,914.93
期初账面价值	3,727,711,489.67	3,727,711,489.67

注：期末投资性房地产中，2,011.80 平方米的土地使用权来源性质为划拨。

（2）未办妥产权证书的投资性房地产情况

项　目	账面价值	未办妥产权证书原因
集聚区二期三	608,145,726.00	尚在办理中
小　计	608,145,726.00	

9. 固定资产

（1）明细情况

项　目	期末数	期初数
固定资产	1,748,204.47	2,549,690.47
合　计	1,748,204.47	2,549,690.47

（2）固定资产

项　目	电子设备	运输工具	办公及其他设备	合　计
账面原值				
期初数	2,809,273.13	2,037,938.67	2,496,532.16	7,343,743.96
本期增加金额	152,448.81		9,692.69	162,141.50
1）购置	152,448.81		9,692.69	162,141.50
本期减少金额				
期末数	2,961,721.94	2,037,938.67	2,506,224.85	7,505,885.46
累计折旧				
期初数	2,206,953.69	1,434,693.30	1,152,406.50	4,794,053.49
本期增加金额	319,171.82	126,015.80	518,439.88	963,627.50
1）计提	319,171.82	126,015.80	518,439.88	963,627.50
本期减少金额				
期末数	2,526,125.51	1,560,709.10	1,670,846.38	5,757,680.99
减值准备				
期初数				
期末数				
账面价值				
期末账面价值	435,596.43	477,229.57	835,378.47	1,748,204.47
期初账面价值	602,319.44	603,245.37	1,344,125.66	2,549,690.47

10. 递延所得税资产

（1）未经抵销的递延所得税资产

项　目	期末数		期初数	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	5,992,282.45	1,498,070.61	5,827,038.46	1,456,759.62
土地增值税清算准备金	998,521,392.50	249,630,348.13	1,037,575,024.75	259,393,756.19
田林路工程占地补偿款	27,830,435.40	6,957,608.85	27,830,435.40	6,957,608.85
职工薪酬	6,162,761.64	1,540,690.41	6,162,761.64	1,540,690.41

项　目	期末数		期初数	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
未弥补亏损	105,107,198.99	26,276,799.75		
合　计	1,143,614,070.98	285,903,517.75	1,077,395,260.25	269,348,815.07

(2) 未确认递延所得税资产明细

项　目	期末数	期初数
可弥补亏损	1,451,312.47	900,214.80
小　计	1,451,312.47	900,214.80

(3) 未确认递延所得税资产的可弥补亏损将于以下年度到期

年　份	期末数	期初数	备注
2020 年	150,926.84	150,926.84	
2022 年	749,287.96	749,287.96	
2023 年	551,097.67		
小　计	1,451,312.47	900,214.80	

11. 短期借款

项　目	期末数	期初数
信用借款	680,000,000.00	693,200,000.00
合　计	680,000,000.00	693,200,000.00

12. 应付票据及应付账款

(1) 明细情况

项　目	期末数	期初数
应付账款	307,629,564.41	426,592,502.95
合　计	307,629,564.41	426,592,502.95

(2) 应付账款

1) 明细情况

项　目	期末数	期初数
应付开发项目款	274,918,625.92	401,105,366.57

项　目	期末数	期初数
应付其他	32,710,938.49	25,487,136.38
合　计	307,629,564.41	426,592,502.95

2）账龄1年以上重要的应付账款

项　目	期末数	未偿还或结转的原因
科技绿洲三期一B标暂估工程款	90,784,250.54	未到结算期
科技绿洲三期一A暂估工程款	56,859,162.78	未到结算期
科技绿洲三期五标暂估工程款	46,136,891.52	未到结算期
科技绿洲三期二、三标暂估工程款	45,906,947.21	未到结算期
集聚区二期三暂估工程款	26,051,138.74	未到结算期
科技绿洲三期四暂估工程款	6,976,096.48	未到结算期
小　计	272,714,487.27	

13. 预收款项

(1) 明细情况

项　目	期末数	期初数
预收租金	35,167,148.06	23,380,794.59
预收售房款	1,148,727,428.72	1,214,906,205.40
合　计	1,183,894,576.78	1,238,286,999.99

(2) 预售房产收款情况

项目名称	期末数	期初数	预计竣工时间	预售比例(%)
科技绿洲三期一B	1,148,727,428.72		已竣工	100.00
科技绿洲三期二、三		330,934,208.50	已竣工	
万源新城		883,971,996.90	已竣工	
小　计	1,148,727,428.72	1,214,906,205.40		

14. 应付职工薪酬

(1) 明细情况

项　目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
短期薪酬	13,249,079.83	17,790,873.25	24,755,620.23	6,284,332.85
离职后福利—设定提存计划	179,984.30	2,106,686.97	2,115,632.68	171,038.59
合　计	13,429,064.13	19,897,560.22	26,871,252.91	6,455,371.44

(2) 短期薪酬明细情况

项　目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
工资、奖金、津贴和补贴	13,154,083.03	13,634,734.00	20,764,429.19	6,024,387.84
职工福利费		847,955.15	847,955.15	
社会保险费	94,996.80	1,135,435.88	1,108,494.63	121,938.05
其中：医疗保险费	83,407.40	1,003,184.30	980,947.17	105,644.53
工伤保险费	2,809.60	31,933.18	24,393.82	10,348.96
生育保险费	8,779.80	100,318.40	103,153.64	5,944.56
住房公积金		1,208,254.00	1,208,254.00	
工会经费和职工教育经费		818,345.72	790,387.76	27,957.96
其他短期薪酬		146,148.50	36,099.50	110,049.00
小　计	13,249,079.83	17,790,873.25	24,755,620.23	6,284,332.85

(3) 设定提存计划明细情况

项　目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
基本养老保险	175,594.40	2,006,368.57	2,063,065.54	118,897.43
失业保险费	4,389.90	100,318.40	52,567.14	52,141.16
小　计	179,984.30	2,106,686.97	2,115,632.68	171,038.59

15. 应交税费

项　目	期末数	期初数
增值税	30,756,746.87	19,457,950.83
企业所得税	32,883,933.72	132,436,222.55
代扣代缴个人所得税	116,881.53	137,539.51
城市维护建设税	1,522,105.42	979,447.40

项　目	期末数	期初数
教育费附加	1,217,685.35	979,447.33
房产税	31,973,362.89	33,786,213.51
土地使用税	1,934,426.30	2,901,639.45
合　计	100,405,142.08	190,678,460.58

16. 其他应付款

(1) 明细情况

项　目	期末数	期初数
应付利息	15,820,228.50	2,820,219.33
应付股利	688,995,262.12	
其他应付款	1,212,786,901.34	1,761,829,261.27
合　计	1,917,602,391.96	1,764,649,480.60

(2) 应付利息

项　目	期末数	期初数
分期付息到期还本的长期借款利息	11,606,919.16	1,079,068.41
短期借款应付利息	4,213,309.34	1,741,150.92
合　计	15,820,228.50	2,820,219.33

(3) 应付股利

项　目	期末数	期初数
普通股股利	688,995,262.12	
合　计	688,995,262.12	

(4) 其他应付款

1) 明细情况

项　目	期末数	期初数
土地增值税清算准备金	998,521,392.50	1,037,575,024.75
押金保证金	155,869,851.66	143,049,790.43
职工商业养老保险	20,533,564.77	20,533,564.77
预提费用	11,464,142.68	5,120,000.00

项　目	期末数	期初数
代收代付款	6,685,985.03	15,047,448.46
维修基金	7,706,860.25	8,844,988.09
购房意向金		134,020,000.00
关联方拆借款		382,000,000.00
其他	12,005,104.45	15,638,444.77
合　计	1,212,786,901.34	1,761,829,261.27

2）账龄1年以上重要的其他应付款

项　目	期末数	未偿还或结转的原因
土地增值税清算准备金	544,203,814.04	尚未清算
押金保证金	118,155,802.42	尚在承租期
职工商业养老保险	20,533,564.77	不符合发放条件
维修基金	7,706,860.25	尚未使用
小　计	690,600,041.48	

17. 一年内到期的非流动负债

项　目	期末数	期初数
一年内到期的长期借款	294,718,671.20	226,926,832.00
合　计	294,718,671.20	226,926,832.00

18. 长期借款

项　目	期末数	期初数
抵押借款	1,533,281,328.80	778,000,000.00
信用借款	512,199,726.80	367,207,297.80
合　计	2,045,481,055.60	1,145,207,297.80

19. 长期应付款

（1）明细情况

项　目	期末数	期初数

长期应付款	1,691,536,424.18	1,723,369,456.79
合　计	1,691,536,424.18	1,723,369,456.79

(2) 长期应付款

项　目	期末数	期初数
征地安置人员补偿费	1,691,536,424.18	1,723,369,456.79
合　计	1,691,536,424.18	1,723,369,456.79

注：上述征地安置人员补偿费系待支付的漕河泾新兴技术开发区相关地块征地劳动力安置人员生活费补贴和社会保险。

20. 递延收益

(1) 明细情况

项　目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	形成原因
政府补助	7,113,710.27	16,744,193.73	20,414,888.38	3,443,015.62	见下述(2)
合　计	7,113,710.27	16,744,193.73	20,414,888.38	3,443,015.62	

(2) 政府补助明细情况

项　目	期初数	本期新增补助金额	本期计入当期损益[注]	期末数	与资产相关/与收益相关
开发区建设发展资金	7,113,710.27	16,744,193.73	20,414,888.38	3,443,015.62	与收益相关
小　计	7,113,710.27	16,744,193.73	20,414,888.38	3,443,015.62	

[注]：政府补助本期计入当期损益情况详见本财务报表附注合并财务报表项目其他之政府补助说明。

21. 其他非流动负债

项　目	期末数	期初数
田林路工程占地补偿款	27,830,435.40	27,830,435.40
漕河泾开发区西区发展专项资金	44,179,625.11	
合　计	72,010,060.51	27,830,435.40

22. 实收资本

投资者名称	2018.10.31	2017.12.31	2016.12.31
上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司	1,506,200,000.00	1,506,200,000.00	1,506,200,000.00
合　计	1,506,200,000.00	1,506,200,000.00	1,506,200,000.00

23. 资本公积

项　目	2018.10.31	2017.12.31	2016.12.31
其他资本公积[注]	103,669,740.64	103,669,740.64	103,669,740.64
合　计	103,669,740.64	103,669,740.64	103,669,740.64

[注]：上述资本公积中 103,491,903.00 元系 1999 年收到的上海市财政局基建处拨付的资本性拨款。

24. 盈余公积

(1) 明细情况

项　目	2018.10.31	2017.12.31	2016.12.31
法定盈余公积	281,132,397.54	237,894,465.38	198,160,754.26
任意盈余公积	273,545,501.15	230,307,568.99	190,573,857.87
合　计	554,677,898.69	468,202,034.37	388,734,612.13

(2) 其他说明

根据公司法、章程的规定，本公司 2018 年 1-6 月按实现净利润的 10%分别提取法定盈余公积金和任意盈余公积。

25. 未分配利润

项　目	2018.10.31	2017.12.31	2016.12.31
期初未分配利润	416,890,280.55	123,018,509.06	101,189,858.83
加：本期归属于母公司所有者的净利润	508,417,012.92	423,339,193.73	258,734,622.49
减：提取法定盈余公积	43,237,932.16	39,733,711.12	23,452,986.13
提取任意盈余公积	43,237,932.16	39,733,711.12	23,452,986.13
分配现金股利	688,995,262.12	50,000,000.00	190,000,000.00

项　目	2018.10.31	2017.12.31	2016.12.31
期末未分配利润	149,836,167.03	416,890,280.55	123,018,509.06

（二）合并利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

项　目	2018年1-10月	
	收入	成本
主营业务收入	1,617,086,380.80	330,523,578.93
其中：房屋租赁收入	424,559,368.46	86,731,209.16
房屋销售收入	1,192,527,012.34	243,792,369.77
其他业务收入	31,599,775.51	21,504,790.94
合　计	1,648,686,156.31	352,028,369.87

（续上表）

项　目	2017年度	
	收入	成本
主营业务收入	1,269,006,636.07	327,258,180.56
其中：房屋租赁收入	501,111,389.04	100,407,825.92
房屋销售收入	767,895,247.03	226,850,354.64
其他业务收入	47,603,836.14	17,525,522.49
合　计	1,316,610,472.21	344,783,703.05

（续上表）

项　目	2016年度	
	收入	成本
主营业务收入	900,933,890.18	154,877,328.26
其中：房屋租赁收入	484,379,944.82	83,190,998.86
房屋销售收入	416,553,945.36	71,686,329.40
其他业务收入	50,764,820.51	23,687,580.64
合　计	951,698,710.69	178,564,908.90

2. 税金及附加

项　目	2018年1-10月	2017年度	2016年度

营业税			21,088,654.35
城市维护建设税	5,506,284.11	1,900,263.29	5,574,722.85
教育费附加	4,839,819.49	1,995,644.14	4,203,693.53
土地增值税	466,863,104.50	246,482,281.87	185,389,806.05
房产税	57,382,071.99	56,669,145.29	54,760,556.95
土地使用税	4,836,065.75	5,915,850.37	5,900,204.79
其他税费	2,430.00	97,034.07	1,771,385.82
合　计	539,429,775.84	313,060,219.03	278,689,024.34

3. 销售费用

项　目	2018年1-10月	2017年度	2016年度
销售服务费	17,642,120.92	8,325,772.71	12,660,690.13
职工薪酬	2,955,090.14	3,500,024.83	3,201,310.99
业务经费	2,005,408.59	1,488,877.63	905,658.05
保险费	1,151,541.71	1,321,350.45	1,323,616.68
广告宣传费	843,505.13	116,449.35	150,100.74
委托经营管理费			1,060,044.42
其他	614,358.30	822,238.95	754,617.71
合　计	25,212,024.79	15,574,713.92	20,056,038.72

4. 管理费用

项　目	2018年1-10月	2017年度	2016年度
职工薪酬	13,080,610.40	25,111,581.05	14,319,297.77
内部管理费	5,267,295.61	6,320,754.74	6,320,754.74
聘请中介机构费用	2,383,502.52	1,851,264.16	2,642,675.97
物业管理及能耗费	1,196,890.20	1,442,461.71	1,423,317.96
办公费	464,073.48	1,170,865.50	868,075.42
折旧费	355,196.92	385,970.68	400,877.53
业务招待费	196,771.39	274,544.15	168,104.89

项　目	2018 年 1-10 月	2017 年度	2016 年度
其他	432,157.12	967,088.23	2,123,924.19
合　计	23,376,497.64	37,524,530.22	28,267,028.47

5. 财务费用

项　目	2018 年 1-10 月	2017 年度	2016 年度
利息支出	55,072,166.38	59,532,678.26	114,937,690.75
减：利息收入	6,085,185.28	7,753,954.45	7,497,013.87
其他	15,675.76	10,519.64	6,160.03
合　计	49,002,656.86	51,789,243.45	107,446,836.91

6. 资产减值损失

项　目	2018 年 1-10 月	2017 年度	2016 年度
坏账损失	165,243.99	-3,663,026.75	967,360.66
合　计	165,243.99	-3,663,026.75	967,360.66

7. 其他收益

项　目	2018 年 1-10 月	2017 年度	2016 年度
政府补助	20,449,034.38	13,564,927.21	
合　计	20,449,034.38	13,564,927.21	

2017 年度和 2018 年 1-10 月计入其他收益的政府补助情况详见本财务报表附注合并财务报表项目注释其他之政府补助说明。

8. 投资收益

项　目	2018 年 1-10 月	2017 年度	2016 年度
权益法核算的长期股权投资收益	-2,832,422.31	-4,626,369.29	-1,019,013.17
理财产品投资收益	2,145,205.48	1,727,190.49	
合　计	-687,216.83	-2,899,178.80	-1,019,013.17

9. 营业外收入

(1) 明细情况

项　目	2018 年 1-10 月	2017 年度	2016 年度
政府补助	13,147,729.54	17,677,618.49	34,101,507.46
其他	130,402.28		1,496.03
合　计	13,278,131.82	17,677,618.49	34,103,003.49

(2) 政府补助明细

补助项目	2018 年 1-10 月	2017 年度	2016 年度	与资产相关/与收益相关
漕河泾开发区西区发展专项资金	13,093,005.40	15,363,178.16	21,181,910.79	与收益相关
开发区建设发展资金			12,898,983.72	与收益相关
大张江专项资金		861,040.00		与收益相关
财政扶持资金		1,452,811.97		与收益相关
稳岗补贴	53,235.00			与收益相关
其他补助	1,489.14	588.36	20,612.95	与收益相关
小　计	13,147,729.54	17,677,618.49	34,101,507.46	

2017 年度和 2018 年 1-10 月计入营业外收入的政府补助情况详见本财务报表附注合并财务报表项目注释其他之政府补助说明。

10. 营业外支出

项　目	2018 年 1-10 月	2017 年度	2016 年度
非流动资产毁损报废损失		14,941.01	12,367.50
漕河泾开发区西区发展专项资金	13,093,005.40	15,363,178.16	21,181,910.79
滞纳金		16,638.77	119,338.90
其他			236,191.90
合　计	13,093,005.40	15,394,757.94	21,549,809.09

11. 所得税费用

(1) 明细情况

项　目	2018 年 1-10 月	2017 年度	2016 年度
当期所得税费用	187,368,021.53	203,856,138.94	134,368,144.49
递延所得税费用	-16,554,702.68	-59,665,567.56	-46,517,196.76
合　计	170,813,318.85	144,190,571.38	87,850,947.73

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项　目	2018 年 1-10 月	2017 年度	2016 年度
利润总额	679,418,531.29	570,489,698.25	349,241,693.92
按母公司税率计算的所得税费用	169,854,632.83	142,622,424.56	87,310,423.48
调整以前期间所得税的影响		26,640.50	18,090.66
非应税收入的影响	708,105.58	1,156,592.32	254,753.29
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	112,806.02	197,592.01	228,626.74
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响			39,053.56
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异的影响	137,774.42	187,321.99	
所得税费用	170,813,318.85	144,190,571.38	87,850,947.73

(三) 合并现金流量表项目注释

1. 收到其他与经营活动有关的现金

项　目	2018 年 1-10 月	2017 年度	2016 年度
利息收入	5,023,241.53	4,720,523.06	4,145,239.42
收到政府补助	42,170.40	31,768.11	20,612.95
收到财政资金	59,261,489.14		
收到保险费返还			4,639,919.84
收到押金保证金	36,140,607.48	13,006,940.69	13,215,515.10
收回代垫款	66,478,238.03	20,150,709.86	33,857,460.03
购房意向金		134,020,000.00	
暂收款	3,923,283.13	512,334.47	7,307,885.83
其他		1,400,128.36	1,154,299.13

项　目	2018 年 1-10 月	2017 年度	2016 年度
合　计	170,869,029.71	173,842,404.55	64,340,932.30

2. 支付其他与经营活动有关的现金

项　目	2018 年 1-10 月	2017 年度	2016 年度
付现费用	33,418,598.03	23,330,257.57	28,577,344.29
退押金保证金	12,634,872.07	5,108,104.50	
支付工程保证金	980,081.85		
支付关联方往来款			2,069,575.74
合　计	47,033,551.95	28,438,362.07	30,646,920.03

3. 收到其他与投资活动有关的现金

项　目	2018 年 1-10 月	2017 年度	2016 年度
收到关联方归还资金	165,570,000.00	10,000,000.00	258,000,000.00
赎回银行理财产品	550,000,000.00		
合　计	715,570,000.00	10,000,000.00	258,000,000.00

4. 支付其他与投资活动有关的现金

项　目	2018 年 1-10 月	2017 年度	2016 年度
向关联方拆出资金	134,070,000.00	6,000,000.00	206,000,000.00
购买银行理财产品		550,000,000.00	
合　计	134,070,000.00	556,000,000.00	206,000,000.00

5. 收到其他与筹资活动有关的现金

项　目	2018 年 1-10 月	2017 年度	2016 年度
自关联方拆入资金	150,000,000.00		820,000,000.00
合　计	150,000,000.00		820,000,000.00

6. 支付其他与筹资活动有关的现金

项　目	2018 年 1-10 月	2017 年度	2016 年度
归还关联方资金	532,000,000.00	750,000,000.00	490,000,000.00
合　计	532,000,000.00	750,000,000.00	490,000,000.00

7. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	2018 年 1-10 月	2017 年度	2016 年度
1) 将净利润调节为经营活动现金流量：			
净利润	508,605,212.44	426,299,126.87	261,390,746.19
加：资产减值准备	165,243.99	-3,663,026.75	967,360.66
固定资产折旧、投资性房地产摊销	79,339,202.24	75,829,262.24	77,751,762.20
无形资产摊销			
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)			
固定资产报废损失(收益以“－”号填列)		14,941.01	12,367.50
公允价值变动损失(收益以“－”号填列)			
财务费用(收益以“－”号填列)	54,022,003.88	58,258,400.13	111,704,492.83
投资损失(收益以“－”号填列)	687,216.83	2,899,178.80	1,019,013.17
递延所得税资产减少(增加以“－”号填列)	-16,554,702.68	-59,665,567.56	-46,517,196.76
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)	-350,961,452.03	-376,683,844.10	-2,518,414,204.52
经营性应收项目的减少(增加以“－”号填列)	215,811,706.63	-35,320,778.95	-12,052,520.55
经营性应付项目的增加(减少以“－”号填列)	-371,202,204.89	445,519,315.45	3,244,478,078.42
经营活动产生的现金流量净额	119,912,226.41	533,487,007.14	1,120,339,899.14

补充资料	2018 年 1-10 月	2017 年度	2016 年度
2) 现金及现金等价物净变动情况：			
现金的期末余额	1,471,312,263.02	353,048,090.33	575,985,514.97
减：现金的期初余额	353,048,090.33	575,985,514.97	206,858,030.06
现金及现金等价物净增加额	1,118,264,172.69	-222,937,424.64	369,127,484.91

(2) 现金和现金等价物的构成

项　目	2018 年 1-10 月	2017 年度	2016 年度
1) 现金	1,471,312,263.02	353,048,090.33	575,985,514.97
其中：库存现金	8,345.22	1,733.84	19,435.50
可随时用于支付的银行存款	1,471,303,917.80	353,046,356.49	575,965,567.03
可随时用于支付的其他货币资金			512.44
2) 现金等价物			
3) 期末现金及现金等价物余额	1,471,312,263.02	353,048,090.33	575,985,514.97

(四) 其他

1. 所有权或使用权受到限制的资产

项　目	期末账面价值	受限原因
投资性房地产[注]	1,443,458,729.56	长期借款担保物
合　计	1,443,458,729.56	

[注]：投资性房地产中的土地使用权一并予以抵押。

2. 政府补助

(1) 明细情况

1) 2018 年 1-10 月

① 与收益相关，且用于补偿公司以后期间的相关成本费用或损失的政府补助

项　目	期初递延收益	本期新增补助	本期结转	期末递延收益	本期结转列报项目	说明
开发区建设发展资金	7,113,710.27	16,744,193.73	20,414,888.38	3,443,015.62	其他收益	
小　计	7,113,710.27	16,744,193.73	20,414,888.38	3,443,015.62		

② 与收益相关且用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失的政府补助以及与公司日常活动无关的政府补助

项　目	金额	列报项目	说明
漕河泾开发区西区发展专项资金	13,093,005.40	营业外收入	
其他	88,870.14	其他收益/营业外收入	
小　计	13,181,875.54		

2）2017 年度

① 与收益相关，且用于补偿公司以后期间的相关成本费用或损失的政府补助

项　目	期初 递延收益	本期 新增补助	本期结转	期末 递延收益	本期结转 列报项目	说明
开发区建设发展资金	3,606,144.33	17,041,313.40	13,533,747.46	7,113,710.27	其他收益	
大张江专项资金	569,240.00		569,240.00		营业 外收入	
小　计	4,175,384.33	17,041,313.40	14,102,987.46	7,113,710.27		

② 与收益相关且用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失的政府补助以及与公司日常活动无关的政府补助

项　目	金额	列报项目	说明
漕河泾开发区西区发展专项资金	15,363,178.16	营业外收入	
财政扶持资金	1,452,811.97	营业外收入	
其他	323,568.11	其他收益/营业外收入	
小　计	17,139,558.24		

3）2016 年度

① 与收益相关，且用于补偿公司以后期间的相关成本费用或损失的政府补助

项　目	期初 递延收益	本期 新增补助	本期结转	期末 递延收益	本期结转 列报项目	说明
开发区建设发展资金		16,505,128.05	12,898,983.72	3,606,144.33	营业 外收入	
大张江专项资金		569,240.00		569,240.00		
小　计		17,074,368.05	12,898,983.72	4,175,384.33		

② 与收益相关且用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失的政府补助以及与公司日常活动无关的政府补助

项　目	金额	列报项目	说明
漕河泾开发区西区发展专项资金	21,181,910.79	营业外收入	
其他	20,612.95	营业外收入	
小　计	21,202,523.74		

(2) 计入当期损益的政府补助金额

项　目	2018 年 1-10 月	2017 年度	2016 年度
计入当期损益的政府补助金额	33,596,763.92	31,242,545.70	34,101,507.46
小　计	33,596,763.92	31,242,545.70	34,101,507.46

六、在其他主体中的权益

(一) 在重要子公司中的权益

1. 子公司的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
科技绿洲公司	上海	上海	园区经营	90.00		投资设立
锦虹公司	上海	上海	物业管理	100.00		投资设立

2. 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东持股比例	报告期归属于少数股东的损益		
		2018 年 1-10 月	2017 年度	2016 年度
科技绿洲公司	10.00	188,199.52	2,959,933.14	2,656,123.70

(续上表)

子公司名称	报告期向少数股东宣告分派的股利			期末少数股东权益余额
	2018 年 1-10 月	2017 年度	2016 年度	
科技绿洲公司				16,671,529.03

3. 重要非全资子公司的主要财务信息（单位：万元）

(1) 资产和负债情况

子公司名称	2018.10.31					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计

科技绿洲公司	8,113.18	30,909.04	39,022.22	12,550.69	9,800.00	22,350.69

(续上表)

子公司名称	2017.12.31					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
科技绿洲公司	13,195.96	31,748.97	44,944.93	14,661.60	13,800.00	28,461.60

(续上表)

子公司名称	2016.12.31					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
科技绿洲公司	11,973.17	32,636.24	44,609.41	15,286.01	15,800.00	31,086.01

(2) 损益和现金流量情况

子公司名称	2018年1-10月			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
科技绿洲公司	2,930.84	188.20	188.20	-9,552.49

(续上表)

子公司名称	2017年度			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
科技绿洲公司	6,801.46	2,959.93	2,959.93	3,871.56

(续上表)

子公司名称	2016年度			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
科技绿洲公司	6,614.18	2,656.12	2,656.12	2,776.15

(二) 不重要的联营企业的汇总财务信息

项　目	2018.10.31/ 2018年1-10月	2017.12.31/ 2017年度	2016.12.31/ 2016年度
投资账面价值合计	106,866,289.16	43,698,711.47	48,325,080.76
下列各项按持股比例计算的合计数			
净利润	-2,832,422.31	-4,626,369.29	-1,019,013.17
综合收益总额	-2,832,422.31	-4,626,369.29	-1,019,013.17

七、与金融工具相关的风险

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降至最低水平，使股东和其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确认和分析本公司面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围内。

本公司在日常活动中面临各种与金融工具相关的风险，主要包括信用风险、流动风险及市场风险。管理层已审议并批准管理这些风险的政策，概括如下。

（一）信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

本公司的信用风险主要来自银行存款和应收款项。为控制上述相关风险，本公司分别采取了以下措施。

1. 银行存款

本公司将银行存款存放于信用评级较高的金融机构，故其信用风险较低。

2. 应收款项

本公司定期/持续对采用信用方式交易的客户进行信用评估。根据信用评估结果，本公司选择与经认可的且信用良好的客户进行交易，并对其应收款项余额进行监控，以确保本公司不会面临重大坏账风险。

由于本公司仅与经认可的且信用良好的第三方进行交易，所以无需担保物。信用风险集中按照客户进行管理。截至 2018 年 10 月 31 日，本公司存在一定的信用集中风险，本公司应收账款的 50.16%（2017 年 12 月 31 日：99.42%；2016 年 12 月 31 日：98.80%）源于余额前五名客户。本公司对应收账款余额未持有任何担保物或其他信用增级。

本公司的应收款项中未逾期且未减值的金额，以及虽已逾期但未减值的金额和逾期账龄分析如下：

项　目	期末数				
	未逾期未减值	已逾期未减值			合 计
		1 年以内	1-2 年	2 年以上	
应收票据及应收账款	38,665,411.91				38,665,411.91
其他应收款	32,768,011.83				32,768,011.83
小　计	71,433,423.74				71,433,423.74

（续上表）

项　目	期初数

	未逾期未减值	已逾期未减值			合 计
		1年以内	1-2年	2年以上	
应收票据及应收账款	220,301,990.43				220,301,990.43
其他应收款	131,367,079.20				131,367,079.20
小 计	351,669,069.63				351,669,069.63

（二）流动风险

流动风险，是指本公司在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。流动风险可能源于无法尽快以公允价值售出金融资产；或者源于对方无法偿还其合同债务；或者源于提前到期的债务；或者源于无法产生预期的现金流量。

为控制该项风险，本公司综合运用票据结算、银行借款等多种融资手段，并采取长、短期融资方式适当结合，优化融资结构的方法，保持融资持续性与灵活性之间的平衡。本公司已从多家商业银行取得银行授信额度以满足营运资金需求和资本开支。

金融负债按剩余到期日分类　　单位：万元

项 目	期末数				
	账面价值	未折现合同金额	1年以内	1-3年	3年以上
金融负债					
银行借款	302,019.97	357,367.52	99,861.74	64,533.50	192,972.28
应付票据及应付账款	30,762.96	30,762.96	30,762.96		
其他应付款	191,741.75	191,741.75	191,741.75		
长期应付款	169,153.64	169,195.18	169,195.18		
小 计	693,678.32	749,067.40	491,561.62	64,533.50	192,972.28

（续上表）

项 目	期初数				
	账面价值	未折现合同金额	1年以内	1-3年	3年以上
金融负债					
银行借款	206,533.41	233,373.12	94,321.91	56,059.85	82,991.36
应付票据及应付账款	42,659.25	42,659.25	42,659.25		
其他应付款	176,182.93	176,182.93	176,182.93		

项　目	期初数				
	账面价值	未折现合同金额	1年以内	1-3年	3年以上
长期应付款	172,336.95	172,336.95	1,909.76	170,427.19	
小　计	597,712.54	624,552.25	315,073.85	226,487.04	82,991.36

（三）市场风险

市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险。本公司市场风险主要为利率风险。

1. 利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。本公司面临的市场利率变动的风险主要与本公司以浮动利率计息的借款有关。

截至2018年10月31日，本公司以浮动利率计息的银行借款人民币3,020,199,726.80元（2017年12月31日：人民币2,065,334,129.80元；2016年12月31日：人民币1,376,244,129.80元），在其他变量不变的假设下，假定利率变动50个基准点，不会对本公司的利润总额和所有者权益产生重大的影响。

八、关联方及关联交易

（一）关联方情况

1. 本公司的母公司情况

（1）本公司的母公司

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本（万元）	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(%)
漕总公司	上海	园区开发	142,487.29	100.00	100.00

（2）本公司最终控制方是上海临港经济发展（集团）有限公司。

2. 本公司的子公司情况详见本财务报表附注在其他主体中的权益之说明。

3. 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	简称	其他关联方与本公司关系
上海新兴技术开发区联合发展有限公司	联合发展公司	受同一母公司控制
上海漕河泾开发区物业管理有限公司	漕河泾物业公司	受同一母公司控制

其他关联方名称	简称	其他关联方与本公司关系
上海漕河泾开发区能通实业有限公司	能通公司	受同一母公司控制
上海临港漕河泾企业服务有限公司	企服公司	受同一母公司控制
上海临港漕河泾生态环境建设有限公司	环建公司	受同一母公司控制
上海临港漕河泾人才有限公司	漕河泾人才	受同一母公司控制
上海新园雅致酒店经营管理有限公司	新园雅致公司	受同一母公司控制
上海漕河泾开发区建筑安装工程有限公司	建筑安装公司	受同一母公司控制

（二）关联交易情况

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

(1) 明细情况

1）采购商品和接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	2018 年 1-10 月	2017 年度	2016 年度
联合发展公司	管理费	5,267,295.61	6,320,754.74	6,320,754.74
漕河泾物业公司	物业管理费	15,811,057.41	14,166,258.55	12,348,705.85
企服公司	委托经营管理费			1,013,044.42
企服公司	租赁代理费			1,280,959.40
企服公司	劳务及派遣人工费	340,286.51		
环建公司	维修工程支出	213,493.33		823,247.60
环建公司	绿化养护费	47,000.00	94,339.62	94,339.62
漕河泾人才	物业管理费			50,750.00
漕河泾人才	委托经营管理费			47,000.00
新园雅致公司	管理费	4,166,666.67	5,000,000.00	4,999,999.86
新园雅致公司	维修支出	1,650,488.47		
建筑安装公司	维修工程支出			48,845.78

2）出售商品和提供劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	2018 年 1-10 月	2017 年度	2016 年度
漕总公司	房屋销售收入		13,817,171.56	8,978,925.52

关联方	关联交易内容	2018 年 1-10 月	2017 年度	2016 年度
漕河泾物业公司	车位租赁收入	4,497,654.53	5,976,749.84	5,713,257.57
能通公司	车位租赁收入			948,571.43
能通公司	房屋租赁收入	190,476.19	228,571.43	228,571.43
企服公司	房屋租赁收入	5,661,276.07	3,835,451.93	
漕河泾人才公司	房屋租赁收入	2,181,309.52		

2. 关联方资金拆借

关联方	关联交易内容	2018 年 1-10 月	2017 年度	2016 年度
漕总公司	向关联方拆出资金	134,070,000.00	6,000,000.00	206,000,000.00
漕总公司	关联方归还资金	165,570,000.00	10,000,000.00	258,000,000.00
漕总公司	自关联方拆入资金	150,000,000.00		820,000,000.00
漕总公司	归还关联方资金	532,000,000.00	750,000,000.00	490,000,000.00

3. 其他关联交易

关联方	关联交易内容	2018 年 1-10 月	2017 年度	2016 年度
漕总公司	利息收入	499,954.76	1,274,278.13	3,233,197.92
漕总公司	利息支出	3,440,169.59	24,463,855.56	61,435,508.90

4. 提供房屋作为漕河泾园区公共服务配套物业

本公司根据协议向漕总公司提供部分房屋作为漕河泾园区公共服务配套物业使用。

（三）关联方应收应付款项

1. 应收关联方款项

项目名称	关联方	2018.10.31	
		账面余额	坏账准备
应收票据及应收账款	能通公司	81,904.77	
	企服公司	1,686,189.03	
小　计		1,768,093.80	

项目名称	关联方	2018.10.31	
		账面余额	坏账准备
其他应收款	漕总公司	13,244,282.05	
	漕河泾人才	20,441.59	
小　计		13,264,723.64	

(续上表)

项目名称	关联方	2017.12.31	
		账面余额	坏账准备
应收票据及应收账款	漕总公司	203,478,554.10	
	能通公司	240,000.00	
	企服公司	4,027,224.53	
小　计		207,745,778.63	
其他应收款	漕总公司	110,340,833.03	
小　计		110,340,833.03	

(续上表)

项目名称	关联方	2016.12.31	
		账面余额	坏账准备
应收票据及应收账款	漕总公司	188,970,524.19	
	能通公司	1,236,000.00	
小　计		190,206,524.19	
其他应收款	漕总公司	113,848,012.10	
小　计		113,848,012.10	

2. 应付关联方款项

项目名称	关联方	2018.10.31	2017.12.31	2016.12.31
应付票据及应付账款	漕河泾物业公司	32,710,938.49	25,487,136.38	12,319,950.15
	企服公司			1,073,827.08
	建筑安装公司			29,191.00
小　计		32,710,938.49	25,487,136.38	13,422,968.23
其他应付款	漕总公司	5,674.59	395,020,560.01	1,132,000,000.00

项目名称	关联方	2018.10.31	2017.12.31	2016.12.31
	联合发展公司	2,233,333.34		
	环建公司	49,820.00		
	漕河泾人才			47,000.00
	新园雅致公司	7,912,009.27	5,120,000.00	5,300,000.00
小　计		10,200,837.20	400,140,560.01	1,137,347,000.00

九、承诺及或有事项

（一）重要承诺事项

截至 2018 年 10 月 31 日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

（二）或有事项

截至 2018 年 10 月 31 日，本公司无需要披露的重要或有事项。

十、资产负债表日后事项

（一）重大资产重组事项

根据上海临港控股股份有限公司（以下简称上海临港）发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案），上海临港拟向漕总公司发行股份及支付现金购买其持有的本公司 100%股权。

（二）股权转让事项

2018 年 9 月 12 日，本公司出具股东决定，同意将本公司持有的锦虹公司 100%的股权转让予漕总公司。上述股权转让事项已于 2018 年 11 月 11 日获得编号为 0003160 的产权交易凭证。

十一、其他重要事项

（一）分部信息

本公司 2018 年 1-10 月、2017 年度和 2016 年度主营业务收入均为园区经营收入，不存在多种经营，故无报告分部。

十二、母公司财务报表主要项目注释

（一）母公司资产负债表项目注释

1. 应收票据及应收账款

（1）明细情况

项　目	期末数	期初数
应收账款	38,226,572.36	220,242,148.64
合　计	38,226,572.36	220,242,148.64

（2）应收账款

1）明细情况

① 类别明细情况

种　类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	38,226,572.36	100.00			38,226,572.36
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
合　计	38,226,572.36	100.00			38,226,572.36

（续上表）

种　类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	220,242,148.64	100.00			220,242,148.64
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
合　计	220,242,148.64	100.00			220,242,148.64

② 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账　龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	36,458,478.56		

账　龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
小　计	36,458,478.56		

③ 组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
确信可收回	1,768,093.80		
小　计	1,768,093.80		

2）应收账款金额前 5 名情况

单位名称	账面余额	占应收账款余额 的比例(%)	坏账准备
上海德普投资管理股份有限公司	6,843,635.86	17.90	
上海广茂达智能机器人有限公司	4,259,129.02	11.14	
上海市公积金管理中心	3,520,251.05	9.21	
腾讯科技（上海）有限公司	3,084,564.24	8.07	
上海临港漕河泾企业服务有限公司	1,686,189.03	4.41	
小　计	19,393,769.20	50.73	

2. 其他应收款

（1）明细情况

项　目	期末数	期初数
应收利息	247,708.33	1,830,821.92
其他应收款	78,101,700.05	90,856,726.37
合　计	78,349,408.38	92,687,548.29

（2）应收利息

项　目	期末数	期初数
理财产品		1,830,821.92
关联方拆借利息	247,708.33	
合　计	247,708.33	1,830,821.92

（3）其他应收款

1）明细情况

① 类别明细情况

种　类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	83,821,017.50	100.00	5,719,317.45	4.51	78,101,700.05
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
合　计	83,821,017.50	100.00	5,719,317.45	4.51	78,101,700.05

(续上表)

种　类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	96,460,566.54	100.00	5,603,840.17	5.81	90,856,726.37
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
合　计	96,460,566.54	100.00	5,603,840.17	5.81	90,856,726.37

② 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账　龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	5,529,866.21		
1-2年	7,055,251.11	705,525.11	10.00
2-3年	1,310,516.45	655,258.23	50.00
3年以上	4,358,534.11	4,358,534.11	100.00
小　计	18,254,167.88	5,719,317.45	31.33

③ 组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
确信可收回	65,566,849.62		

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
小　计	65,566,849.62		

2）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备 115,477.28 元。

3）其他应收款款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
关联方拆借款	50,000,000.00	
关联方往来款	7,103,640.32	70,798,598.29
押金保证金	232,113.02	
职工商业养老保险	8,140,340.40	8,140,340.40
待分摊水电费	13,785,306.03	14,881,531.68
其他	4,559,617.73	2,640,096.17
合　计	83,821,017.50	96,460,566.54

4）其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例(%)	坏账准备
上海科技绿洲发展有限公司	关联方款项	50,027,341.00	1 年以内/3 年以上	59.68	
上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司	关联方款项	7,076,299.32	3 年以上	8.44	
长江养老保险股份有限公司	职工商业养老保险	5,000,000.00	3 年以上	5.97	
华夏人寿公司保险股份有限公司上海分公司	职工商业养老保险	2,500,000.00	3 年以上	2.98	
中国核工业华兴建设有限公司	其他	1,762,229.34	3 年以上	2.10	1,762,229.34
小　计		66,365,869.66		79.17	1,762,229.34

3. 长期股权投资

(1) 明细情况

项　目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	84,691,685.29		84,691,685.29	84,691,685.29		84,691,685.29

项　目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对联营企业投资	106,866,289.16		106,866,289.16	43,698,711.47		43,698,711.47
合　计	191,557,974.45		191,557,974.45	128,390,396.76		128,390,396.76

(2) 对子公司投资

被投资单位	期初数	本期增加	本期减少	期末数	本期计提减值准备	减值准备期末数
科技绿洲公司	74,700,000.00			74,700,000.00		
锦虹公司	9,991,685.29			9,991,685.29		
小　计	84,691,685.29			84,691,685.29		

(3) 对联营企业投资

被投资单位	期初数	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
上海英宪达有限公司	43,698,711.47	66,000,000.00		-2,832,422.31	
合　计	43,698,711.47	66,000,000.00		-2,832,422.31	

(续上表)

被投资单位	本期增减变动				期末数	减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
上海英宪达有限公司					106,866,289.16	
合　计					106,866,289.16	

(二) 母公司利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

项　目	2018年1-10月	
	收入	成本
主营业务收入	1,587,777,954.50	320,220,388.51
其他业务收入	31,253,365.30	21,504,790.94
合　计	1,619,031,319.80	341,725,179.45

(续上表)

项　目	2017 年度	
	收入	成本
主营业务收入	1,201,317,439.44	317,454,962.81
其他业务收入	46,918,704.38	17,200,150.89
合　计	1,248,236,143.82	334,655,113.70

（续上表）

项　目	2016 年度	
	收入	成本
主营业务收入	834,071,234.81	144,598,359.62
其他业务收入	50,093,071.14	23,264,294.47
合　计	884,164,305.95	167,862,654.09

2. 投资收益

项　目	2018 年 1-10 月	2017 年度	2016 年度
权益法核算的长期股权投资收益	-2,832,422.31	-4,626,369.29	-1,019,013.17
理财产品投资收益	2,145,205.48	1,727,190.49	
合　计	-687,216.83	-2,899,178.80	-1,019,013.17

十三、其他补充资料

（一）非经常性损益

项　目	2018 年 1-10 月	2017 年度	2016 年度
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		-14,941.01	-12,367.50
计入当期损益的政府补助（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）	33,596,763.92	31,242,545.70	34,101,507.46
委托他人投资或管理资产的损益	2,145,205.48	1,727,190.49	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	130,402.28	-16,638.77	-354,034.77
其他符合非经常性损益定义的损益项	-13,093,005.40	-15,363,178.16	-21,181,910.79
小　计	22,779,366.28	17,574,978.25	12,553,194.40
减：企业所得税影响数（所得税减少以“－”表示）	5,694,841.57	3,966,106.64	3,168,133.33
少数股东权益影响额（税后）		959.81	

项　目	2018 年 1-10 月	2017 年度	2016 年度
归属于母公司所有者的非经常性损益净额	17,084,524.71	13,607,911.80	9,385,061.07

上海漕河泾开发区高科技园发展有限公司

二〇一九年一月八日