

上海国际航运服务中心开发有限公司

审计报告及财务报表

2015年1月1日至2017年8月31日



立
(特
文

上海国际航运服务中心开发有限公司

审计报告及财务报表

(2015年1月1日至2017年8月31日止)

	目 录	页 次
一、	审计报告	1-2
二、	财务报表	
	资产负债表	1-2
	利润表	3
	现金流量表	4
	所有者权益变动表	5-7
三、	财务报表附注	1-43

审计报告

信会师报字[2017]第 ZA23712 号

上海国际港务(集团)股份有限公司:

我们审计了后附的上海国际航运服务中心开发有限公司(以下简称:国航中心)财务报表,包括 2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日、2017 年 8 月 31 日的资产负债表,2015 年度、2016 年度、2017 年 1-8 月的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是国航中心管理层的责任。这种责任包括:(1)按照企业会计准则的规定编制财务报表,并使其实现公允反映;(2)设计、执行和维护必要的内部控制,以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

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

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

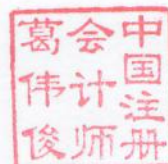
我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 审计意见

我们认为，国航中心财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了国航中心 2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日、2017 年 8 月 31 日的财务状况以及 2015 年度、2016 年度、2017 年 1-8 月的经营成果和现金流量。



中国注册会计师：葛伟俊



中国注册会计师：林盛宇



中国·上海

二〇一七年十一月十五日

上海国际航运服务中心开发有限公司
 资产负债表
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资 产	附注七	2017年8月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
流动资产:				
货币资金	(一)	1,485,789,979.80	5,783,411,224.03	799,344,639.79
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				
应收账款	(二)	208,568,712.20	5,110,293,534.20	1,493,927,782.00
预付款项	(三)	175,615.31	145,138.66	114,453.38
应收利息	(四)	26,278,833.33	2,631,750.00	
应收股利				
其他应收款	(五)	1,330,035,000.00		
存货	(六)	855,082,958.73	639,685,142.68	5,429,013,318.69
划分为持有待售的资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	(七)	4,150,000,000.00	2,200,000,000.00	
流动资产合计		8,055,931,099.37	13,736,166,789.57	7,722,400,193.86
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				
投资性房地产				
固定资产	(八)	383,429.20	499,517.42	731,974.53
在建工程	(九)			
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产				
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产	(十)	15,544,043.32	19,551,491.73	62,992,299.86
其他非流动资产				
非流动资产合计		15,927,472.52	20,051,009.15	63,724,274.39
资产总计		8,071,858,571.89	13,756,217,798.72	7,786,124,468.25

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:



主管会计工作负责人:

会计机构负责人: 周晓艳

上海国际航运服务中心开发有限公司

资产负债表（续）

（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）	附注七	2017年8月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
流动负债：				
短期借款	（十一）	1,021,000,000.00	3,441,000,000.00	2,395,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
衍生金融负债				
应付票据				
应付账款	（十二）	345,437,240.39	591,419,608.22	583,289,040.01
预收款项	（十三）	528,250,244.29	521,373,112.86	44,363,130.00
应付职工薪酬	（十四）	435,091.90	389,454.82	347,806.22
应交税费	（十五）	1,176,778,977.02	2,805,208,934.32	662,159,975.65
应付利息	（十六）	7,994,430.00	4,116,296.25	3,872,906.25
应付股利	（十七）	1,330,000,000.00		
其他应付款	（十八）	16,316,146.01	20,506,211.90	80,357,975.94
划分为持有待售的负债				
一年内到期的非流动负债				
其他流动负债				
流动负债合计		4,426,212,129.61	7,384,013,618.37	3,769,390,834.07
非流动负债：				
长期借款	（十九）			345,000,000.00
应付债券				
长期应付款				
长期应付职工薪酬				
专项应付款				
预计负债				
递延所得税负债				
其他非流动负债				
非流动负债合计				345,000,000.00
负债合计		4,426,212,129.61	7,384,013,618.37	4,114,390,834.07
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	（二十）	3,150,000,000.00	3,150,000,000.00	3,150,000,000.00
其他权益工具				
资本公积	（二十一）	43,671.50	43,671.50	43,671.50
减：库存股				
专项储备				
其他综合收益				
盈余公积	（二十二）	322,216,050.88	322,216,050.88	52,168,996.27
未分配利润	（二十三）	173,386,719.90	2,899,944,457.97	469,520,966.41
所有者权益（或股东权益）合计		3,645,646,442.28	6,372,204,180.35	3,671,733,634.18
负债和所有者权益（或股东权益）总计		8,071,858,571.89	13,756,217,798.72	7,786,124,468.25

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：

会计机构负责人：周晓艳

上海国际航运服务中心开发有限公司
利润表
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	附注七	2017年1-8月	2016年度	2015年度
一、营业收入	(二十四)	72,469,791.66	10,772,596,688.58	2,134,232,550.00
减: 营业成本	(二十四)		5,991,917,679.76	959,334,343.42
税金及附加	(二十五)	7,660,348.18	1,146,218,696.00	415,057,135.83
销售费用	(二十六)	788,297.53	39,813,095.12	10,552,918.76
管理费用	(二十六)	2,930,429.35	4,050,549.85	5,631,500.17
财务费用	(二十六)	-20,730,733.64	-684,615.79	8,610.53
资产减值损失				
加: 公允价值变动收益(损失以“-”号填列)				
投资收益(损失以“-”号填列)				
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益				
其他收益				
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		81,821,450.24	3,591,281,283.64	743,648,041.29
加: 营业外收入	(二十七)	16,222,953.93	9,401,904.38	2,043,750.00
其中: 非流动资产处置利得				
减: 营业外支出				
其中: 非流动资产处置损失				
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		98,044,404.17	3,600,683,188.02	745,691,791.29
减: 所得税费用	(二十八)	24,602,142.24	900,212,641.85	182,449,390.61
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		73,442,261.93	2,700,470,546.17	563,242,400.68
五、其他综合收益的税后净额				
(一)以后不能重分类进损益的其他综合收益				
1.重新计量设定受益计划净负债净资产的变动				
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额				
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益				
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额				
2.可供出售金融资产公允价值变动损益				
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益				
4.现金流量套期损益的有效部分				
5.外币财务报表折算差额				
6.其他				
六、综合收益总额		73,442,261.93	2,700,470,546.17	563,242,400.68
七、每股收益:				
(一)基本每股收益(元/股)				
(二)稀释每股收益(元/股)				

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:



主管会计工作负责人:

会计机构负责人: 周晓艳

上海国际航运服务中心开发有限公司
现金流量表
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	2017年 1-8月	2016年度	2015年度
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	4,908,945,810.00	8,112,640,344.80	684,617,898.00
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	1,895,478,084.74	396,174,914.47	86,459,849.02
经营活动现金流入小计	6,804,423,894.74	8,508,815,259.27	771,077,747.02
购买商品、接受劳务支付的现金	437,050,748.29	1,101,163,419.24	681,363,372.27
支付给职工以及为职工支付的现金	10,382,029.98	11,991,220.66	14,230,710.25
支付的各项税费	1,732,627,240.33	423,653,317.06	812,337.60
支付其他与经营活动有关的现金	5,062,911,329.87	2,575,077,137.54	3,637,747.47
经营活动现金流出小计	7,242,971,348.47	4,111,885,094.50	700,044,167.59
经营活动产生的现金流量净额	-438,547,453.73	4,396,930,164.77	71,033,579.43
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金			
取得投资收益所收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	25,798.00	10,519.00	85,875.00
投资支付的现金			
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	25,798.00	10,519.00	85,875.00
投资活动产生的现金流量净额	-25,798.00	-10,519.00	-85,875.00
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		1,786,000,000.00	1,140,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		1,786,000,000.00	1,140,000,000.00
偿还债务支付的现金	2,420,000,000.00	1,085,000,000.00	335,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,439,047,992.50	113,853,061.53	124,551,522.92
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计	3,859,047,992.50	1,198,853,061.53	459,551,522.92
筹资活动产生的现金流量净额	-3,859,047,992.50	587,146,938.47	680,448,477.08
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			170.94
五、现金及现金等价物净增加额	-4,297,621,244.23	4,984,066,584.24	751,396,352.45
加: 期初现金及现金等价物余额	5,783,411,224.03	799,344,639.79	47,948,287.34
六、期末现金及现金等价物余额	1,485,789,979.80	5,783,411,224.03	799,344,639.79

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:



主管会计工作负责人:

会计机构负责人: 周晓艳

上海国际航运服务中心开发有限公司
所有者权益变动表
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	2017年1-8月						所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	
一、上年年末余额	3,150,000,000.00	43,671.50				322,216,050.88	6,372,204,180.35
加: 会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年期初余额	3,150,000,000.00	43,671.50				322,216,050.88	6,372,204,180.35
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)							
(一) 综合收益总额							
(二) 所有者投入和减少资本							
1. 所有者投入资本							
2. 其他权益工具持有者投入资本							
3. 股份支付计入所有者权益的金额							
4. 其他							
(三) 利润分配							
1. 提取盈余公积							
2. 对所有者(或股东)的分配							
3. 其他							
(四) 所有者权益内部结转							
1. 资本公积转增资本(或股本)							
2. 盈余公积转增资本(或股本)							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 其他							
(五) 专项储备							
1. 本期提取							
2. 本期使用							
(六) 其他							
四、本期期末余额	3,150,000,000.00	43,671.50				322,216,050.88	3,645,646,442.28

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:



主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

周晓艳

上海国际航运服务中心开发有限公司
所有者权益变动表
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	2016 年度								
	实收资本(或股本)	资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	3,150,000,000.00	43,671.50				52,168,996.27		469,520,966.41	3,671,733,634.18
加: 会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年期初余额	3,150,000,000.00	43,671.50				52,168,996.27		469,520,966.41	3,671,733,634.18
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)						270,047,054.61		2,430,423,491.56	2,700,470,546.17
(一) 综合收益总额									
(二) 所有者投入和减少资本									
1. 所有者投入资本									
2. 其他权益工具持有者投入资本									
3. 股份支付计入所有者权益的金额									
4. 其他									
(三) 利润分配									
1. 提取盈余公积						270,047,054.61		-270,047,054.61	
2. 对所有者(或股东)的分配						270,047,054.61		-270,047,054.61	
3. 其他									
(四) 所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增资本(或股本)									
2. 盈余公积转增资本(或股本)									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
(五) 专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
(六) 其他									
四、本期期末余额	3,150,000,000.00	43,671.50				322,216,050.88		2,899,944,457.97	6,372,204,180.35

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:



主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

周晓艳

上海国际航运服务中心开发有限公司
所有者权益变动表
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	2015 年度								
	实收资本(或股本)	资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	3,150,000,000.00	43,671.50						-41,552,438.00	3,108,491,233.50
加: 会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年年初余额	3,150,000,000.00	43,671.50						-41,552,438.00	3,108,491,233.50
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)						52,168,996.27		511,073,404.41	563,242,400.68
(一) 综合收益总额									
(二) 所有者投入和减少资本									
1. 所有者投入资本									
2. 其他权益工具持有者投入资本									
3. 股份支付计入所有者权益的金额									
4. 其他									
(三) 利润分配									
1. 提取盈余公积						52,168,996.27		-52,168,996.27	
2. 提取一般风险准备								-52,168,996.27	
3. 对所有者(或股东)的分配									
4. 其他									
(四) 所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增资本(或股本)									
2. 盈余公积转增资本(或股本)									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
(五) 专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
(六) 其他									
四、本期末余额	3,150,000,000.00	43,671.50				52,168,996.27		469,520,966.41	3,671,733,634.18

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:



主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

周晓艳

上海国际航运服务中心开发有限公司 财务报表附注

(除特别注明外, 本附注金额单位均为人民币元)

一、 公司的基本情况

(一) 公司注册地、组织形式和总部地址

上海国际航运服务中心开发有限公司(以下简称“本公司”), 原名上海汇港房地产开发有限公司, 经2007年1月8日上海市外国投资工作委员会以沪外资委批[2007]54号文批准设立, 由上海市人民政府于2007年1月8日颁发商外资沪合资字[2007]0191号《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》, 系上海国际港务(集团)股份有限公司和中国金茂控股集团有限公司共同出资组建的中外合资企业, 于2007年1月9日取得上海市工商行政管理局核发的注册号为310000400497737的(市局)《企业法人营业执照》, 经营年限为50年。本公司原注册资本为人民币16,000万元, 经历次增资后, 现注册资本为人民币315,000万元。其中, 上海国际港务(集团)股份有限公司出资人民币157,500万元, 占注册资本的50%; 中国金茂控股集团有限公司出资人民币157,500万元, 占注册资本的50%。

本公司于2016年4月7日取得由上海市工商行政管理局换发的统一社会信用代码为91310000797038312J的《营业执照》。

本公司注册住所为上海市虹口区杨树浦路18号1005室。

本公司类型为有限责任公司(台港澳与境内合资)。

现法定代表人: 陈戍源。

(二) 公司的业务性质和主要经营活动

本公司所属行业为房地产行业; 本公司营业执照规定经营范围: 在虹口区汇山码头东块、中块地块内从事商业及办公房地产的开发、经营; 自有物业管理以及相关配套服务。【依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动】

(三) 母公司的名称

本公司的母公司为中国金茂控股集团有限公司。

(四) 财务报告的批准报出者和财务报告的批准报出日

本公司财务报告经本公司董事会于2017年11月15日批准报出。

(五) 营业期限

本公司的营业期限为: 2007年1月9日至2057年1月8日。

二、 财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营为基础编制。

本公司根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》和陆续颁布的各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

三、 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则及有关财务会计制度的要求，真实、完整地反映了本公司2015年12月31日、2016年12月31日、2017年8月31日的财务状况及2015年度、2016年度、2017年1-8月的经营成果和现金流量等有关信息。

四、 重要会计政策和会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

以下披露内容已涵盖了本公司根据实际生产经营特点制定的具体会计政策和会计估计。详见本附注“四、（十二）收入”。

（一） 会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。

本报告期间为2015年1月1日至2017年8月31日。

（二） 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

（三） 记账基础和计价原则

会计核算以权责发生制为基础，除特别说明的计价基础外，均以历史成本为计价原则。

（四） 现金及现金等价物的确定标准

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

(五) 金融工具

本公司金融工具包括金融资产和金融负债。

1、 金融工具的分类

本公司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：应收款项；其他金融负债等。

2、 金融工具的确认依据和计量方法

本公司初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量。

(1) 应收款项

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

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

(2) 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

本公司发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

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

(1) 所转移金融资产的账面价值；

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

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

(1) 终止确认部分的账面价值；

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

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

4、 金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

5、 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

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。

(六) 应收款项

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

应收款项坏账准备提取采用单项测试与组合测试（账龄分析）相结合的方法。

1、 单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试

对于单项金额重大的应收款项，当存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回所有款项时，根据其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，单独进行减值测试。如有客观证据表明其发生减值，应当确认减值损失，计入当期损益。

如单独测试未发生减值，应当包括在有类似信用风险特征的下述资产组合中进行减值测试。

2、按组合计提坏账准备应收款项

除单项金额重大和不重大并已单项计提坏账准备的应收款项外,其余应收款项按账龄划分组合。

组合中,采用账龄分析法计提坏账准备的:

应收款项账龄	提取比例(%)
1年以内(含1年)	5
1年至2年(含2年)	10
2年至3年(含3年)	30
3年至4年(含4年)	50
4年至5年(含5年)	80
5年以上	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:当存在客观证据表明本公司部分应收款项的可回收性与其他各项应收款项存在明显差别,导致该项应收款项如果按照与其他的应收款项同样的方法计提坏账准备,将无法真实地反映其可收回金额的,单独进行减值测试。

坏账准备的计提方法:根据债务人的经营状况、现金流量等状况、以前的信用记录等对其欠款的可收回性进行逐笔详细分析,据以分别确定针对每一笔此类应收款项的坏账准备比例。

本公司向金融机构转让不附追索权的应收账款,按交易款项扣除已转销应收账款的账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

4、本公司坏账损失的确认标准

在发生下列情况之一时,按规定程序批准后确认为坏账,冲销坏账准备。

(1) 债务人被依法宣告破产、撤销的,取得破产宣告、注销工商登记或吊销执照的证明或者政府部门责令关闭的文件等有关资料,在扣除以债务人清算财产清偿的部分后,对仍不能收回的应收款项,作为坏账损失;

(2) 债务人死亡或者依法被宣告失踪、死亡,其财产或者遗产不足清偿且没有继承人的应收款项,在取得相关法律文件后,作为坏账损失;

(3) 涉诉的应收款项,已生效的人民法院判决书、裁定书判定、裁定败诉的,或者虽然胜诉但因无法执行被裁定终止执行的,作为坏账损失;

(4) 逾期3年的应收款项,具有企业依法催收磋商记录,并且能够确认3年内没有任何业务往来的,在扣除应付该债务人的各种款项和有关责任人员的赔偿后的余额,作为坏账损失;

(5) 逾期3年的应收款项，债务人在境外及我国香港、澳门、台湾地区的，经依法催收仍未收回，且在3年内没有任何业务往来的，在取得境外中介机构出具的终止收款意见书，或者取得我国驻外使（领）馆商务机构出具的债务人逃亡、破产证明后，作为坏账损失。债务人破产或死亡，以其破产财产或者遗产清偿后仍无法收回；

(6) 债务人较长时间内未偿付其到期债务，并有足够的证据表明无法收回或收回的可能性极小。

(七) 存货

1、 存货的分类

本公司存货为开发成本、开发产品等。

2、 存货取得和发出的计价方法、存货的盘存制度及摊销

开发成本按实际成本计价，实际成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

3、 存货跌价准备的确认标准和计提方法

本公司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。期末存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备。

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

4、 存货可变现净值的确认方法

存货可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

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

本期期末存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

(八) 固定资产

1、 固定资产的确认条件

本公司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，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

在同时满足：与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

2、 固定资产分类及折旧政策

本公司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服务，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

每期终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。

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(%)
电子计算机	5	5	19.00
车辆	6	5	15.83
办公设备	5	5	19.00
其他	5	5	19.00

3、 固定资产后续支出的会计处理

固定资产的后续支出是指固定资产在使用过程中发生的更新改造支出、修理费用等。

固定资产的更新改造等后续支出，满足本公司固定资产确认条件的，扣除被替换部分的账面价值后，计入固定资产成本；不满足本公司固定资产确认条件的固定资产修理费用等，应当在发生时计入当期损益。

4、 固定资产减值准备的确认标准、计提方法

本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，本公司以单项固定资产为基础估计其可收回金额。本公司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。

(九) 在建工程

1、 在建工程的初始计量和在建工程结转为固定资产的标准

本公司在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

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必要支出，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。

2、 在建工程减值准备的确认标准、计提方法

本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，本公司以单项在建工程为基础估计其可收回金额。本公司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) 借款费用

1、 借款费用资本化的确认原则

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化:

- (1) 资产支出已经发生,资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出;
- (2) 借款费用已经发生;
- (3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2、 借款费用资本化期间

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

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

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

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

3、 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过3个月的,则借款费用暂停资本化;该项中断如是所购建或生产的符合

资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4、 借款费用资本化金额的计算方法

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

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

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。

(十一) 职工薪酬

1、 短期薪酬

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

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

职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。

2、 辞退福利

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

3、 离职后福利

(1) 设定提存计划

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

除基本养老保险外，本公司还依据国家企业年金制度的相关政策建立了企业年金计划。本公司按职工工资总额的一定比例向年金计划缴费，相应支出计入当期损益或相关资产成本。

(2) 设定受益计划

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

设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，本公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。所有设定受益计划义务，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率予以折现。

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不转回至损益，在原设定受益计划终止时应当在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。

在设定受益计划结算时，按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额，确认结算利得或损失。

(十二) 收入

1、 销售商品收入的确认

公司销售商品收入，同时满足以下条件时予以确认：

- 第一， 公司已将商品所有权上的主要风险或报酬转移给购货方；
- 第二， 公司既没有保留通常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；
- 第三， 收入的金额能够可靠地计量；
- 第四， 相关经济利益很可能流入公司；
- 第五， 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

本公司从事的业务主要为房地产开发、销售等业务。

房地产开发项目同时满足以下条件时，确认相关收入：

- (1) 公司已与客户签订了正式的房产销售合同；
- (2) 房地产商品已竣工，并经有关部门验收合格，达到销售合同约定的交付条件；

(3) 房地产商品已经过客户验收并与客户办妥了交付入住手续;

(4) 取得了客户按销售合同约定交接房产的付款证明(通常收到销售合同首期款及已确认余下房款的付款安排)。

2、 让渡资产使用权收入的确认

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。

(十三) 政府补助

1、 类型

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

与资产相关的政府补助,是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助,是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

本公司将政府补助划分为与资产相关的具体标准为:本公司取得的,用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。

本公司将政府补助划分为与收益相关的具体标准为:本公司取得的除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

对于政府文件未明确规定补助对象的,本公司将该政府补助划分为与资产相关或与收益相关的判断依据为:是否用于购建或以其他方式形成长期资产。

2、 确认时点

本公司与资产相关的政府补助的确认时点为:实际收到政府补助,并自长期资产可供使用时起,按照长期资产的预计使用期限,将递延收益平均分摊转入当期损益。

本公司与收益相关的政府补助的确认时点为:实际收到政府补助,用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的,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。

3、 会计处理

与资产相关的政府补助，冲减相关资产账面价值或确认为递延收益。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当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）；

与收益相关的政府补助，用于补偿本公司以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）；用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）。

(十四) 递延所得税资产和递延所得税负债

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。

对于应纳税暂时性差异，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。

五、 会计政策和会计估计变更以及差错更正、其他调整的说明

(一) 会计政策变更

1、 执行《增值税会计处理规定》

财政部于2016年12月3日发布了《增值税会计处理规定》（财会[2016]22号），适用于2016年5月1日起发生的相关交易。根据该规定，本公司：

（1）将利润表中的“营业税金及附加”项目调整为“税金及附加”项目。

（2）将自2016年5月1日起企业经营活动发生的房产税、土地使用税、车船使用税、印花税等从“管理费用”项目重分类至“税金及附加”项目，2016年5月1日之前发生的税费不予调整。比较数据不予调整。

（3）将已确认收入（或利得）但尚未发生增值税纳税义务而需于以后期间确认为销项税额的增值税额从“应交税费”项目重分类至“其他流动负债”（或“其他非流动负债”）项目。比较数据不予调整。

(4) 将“应交税费”科目下的“应交增值税”、“未交增值税”、“待抵扣进项税额”、“待认证进项税额”、“增值税留抵税额”等明细科目的借方余额从“应交税费”项目重分类至“其他流动资产”(或“其他非流动资产”)项目。比较数据不予调整。

前期财务报表中受影响的项目名称和调整金额

序号	会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称	2016年度影响金额
1	将利润表中的“营业税金及附加”项目调整为“税金及附加”项目。	税金及附加	不适用
2	将自2016年5月1日起企业经营活动发生的房产税、土地使用税、车船使用税、印花税从“管理费用”项目重分类至“税金及附加”项目。	税金及附加 管理费用	5,391,958.19
3	将已确认收入(或利得)但尚未发生增值税纳税义务而需于以后期间确认为销项税额的增值税额从“应交税费”项目重分类至“其他流动负债”(或“其他非流动负债”)项目。	应交税费 其他流动负债 其他非流动负债	—
4	将“应交税费”科目下的“应交增值税”、“未交增值税”、“待抵扣进项税额”、“待认证进项税额”、“增值税留抵税额”等明细科目的借方余额从“应交税费”项目重分类至“其他流动资产”(或“其他非流动资产”)项目。	应交税费 其他流动资产 其他非流动资产	—

2、 执行《会计准则第16号-政府补助(修订)》

财政部于2017年度修订了《企业会计准则第16号——政府补助》，修订后的准则自2017年6月12日起施行，对于2017年1月1日存在的政府补助，要求采用未来适用法处理；对于2017年1月1日至施行日新增的政府补助，也要求按照修订后的准则进行调整。

本公司执行上述准则对本期财务报表没有影响。

(二) 重要会计估计变更

本报告期公司主要会计估计未发生变更。

(三) 重要前期差错更正

本报告期未发生重要的前期会计差错更正事项。

六、 税项

主要税种及税率

税种	计税依据	适用税率
增值税	销售不动产：采用简易计提方法：按销售额和征收率计缴	5%
	贷款服务：按税法规定计算的应税利息收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	6%
营业税	按应税营业收入计缴（2016年5月起营改增交纳增值税）	5%
城市维护建设税	按实际缴纳的营业税、增值税计缴	7%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%
土地增值税	预征：按转让房地产取得的收入（包括预售房收入）	2%
	清算：按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计缴	超率累进税率 30%-60%

注：根据《财政部、国家发展改革委关于清理规范一批行政事业性收费有关政策的通知》财税[2017]20号文相关规定，自2017年4月1日起，本公司停止缴纳河道工程修建维护管理费。

七、 财务报表主要项目注释

（除另有注明外，所有金额均以人民币元为货币单位）

(一) 货币资金

项目	2017年8月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
现金	5,638.30	40,153.60	36,953.60
银行存款	1,484,579,362.38	5,782,590,497.55	798,196,884.90
其他货币资金	1,204,979.12	780,572.88	1,110,801.29
合计	1,485,789,979.80	5,783,411,224.03	799,344,639.79

本公司各期末无货币资金因抵押、质押或冻结等对使用有限制、无存放在境外、无潜在回收风险的款项情况。

(二) 应收账款

种类	2017年8月31日			2016年12月31日			2015年12月31日			
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	101,859,589.20	48.84			5,003,584,411.20	97.91	1,493,927,782.00	100.00		
按组合计提坏账准备的应收账款										
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	106,709,123.00	51.16			106,709,123.00	2.09				
合计	208,568,712.20	100.00			5,110,293,534.20	100.00	1,493,927,782.00	100.00		

1、 各期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

2017年8月31日

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例	理由
厦门国际银行股份有限公司上海分行	101,859,589.20		1年以内		应收款为正常交易的分 期付款, 收回可能性很大

2016年12月31日

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例	理由
上海豫澈企业管理咨询合 伙企业(有限合伙)	293,990,040.00		1年以内		应收款为正常交易的分 期付款, 收回可能性很大
上海澈世企业管理咨询合 伙企业(有限合伙)	773,523,972.00		1年以内		应收款为正常交易的分 期付款, 收回可能性很大
上海弦卓企业管理咨询合 伙企业(有限合伙)	386,981,208.00		1年以内		应收款为正常交易的分 期付款, 收回可能性很大
上海建璇投资管理中心(有 限合伙)	381,440,808.00		1年以内		应收款为正常交易的分 期付款, 收回可能性很大
国投亚华(上海)有限公司	2,644,324,110.00		1年以内		应收款为正常交易的分 期付款, 收回可能性很大
厦门广维投资有限公司	421,464,684.00		1年以内		应收款为正常交易的分 期付款, 收回可能性很大
厦门国际银行股份有限公司 上海分行	101,859,589.20		1年以内		应收款为正常交易的分 期付款, 收回可能性很大
合 计	5,003,584,411.20				

2015年12月31日

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例	理由
上海祥知资产管理有限公司	71,526,840.00		1年以内		应收款为正常交易的分 期付款, 收回可能性很大
上海祥宗资产管理有限公司	151,709,040.00		1年以内		应收款为正常交易的分 期付款, 收回可能性很大
上海祥漫资产管理有限公司	158,771,613.00		1年以内		应收款为正常交易的分 期付款, 收回可能性很大
上海祥劲资产管理有限公司	160,515,712.00		1年以内		应收款为正常交易的分 期付款, 收回可能性很大

上海国际航运服务中心开发有限公司
2015年1月1日至2017年8月31日
财务报表附注

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例	理由
上海祥风资产管理有限公司	162,933,582.00		1年以内		应收款为正常交易的分 期付款, 收回可能性很大
上海祥令资产管理有限公司	166,423,992.00		1年以内		应收款为正常交易的分 期付款, 收回可能性很大
上海祥如资产管理有限公司	169,964,925.00		1年以内		应收款为正常交易的分 期付款, 收回可能性很大
上海祥总资产管理有限公司	170,197,286.00		1年以内		应收款为正常交易的分 期付款, 收回可能性很大
上海祥乔资产管理有限公司	171,661,000.00		1年以内		应收款为正常交易的分 期付款, 收回可能性很大
上海祥学资产管理有限公司	110,223,792.00		1年以内		应收款为正常交易的分 期付款, 收回可能性很大
合 计	1,493,927,782.00				

2、 各期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

2017年8月31日

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例	理由
上海祥知资产管理有限公司	5,109,060.00		1年至2年		应收款为正常交易的分 期付款, 收回可能性很大
上海祥宗资产管理有限公司	10,836,360.00		1年至2年		应收款为正常交易的分 期付款, 收回可能性很大
上海祥漫资产管理有限公司	11,340,828.00		1年至2年		应收款为正常交易的分 期付款, 收回可能性很大
上海祥劲资产管理有限公司	11,465,408.00		1年至2年		应收款为正常交易的分 期付款, 收回可能性很大
上海祥风资产管理有限公司	11,638,110.00		1年至2年		应收款为正常交易的分 期付款, 收回可能性很大
上海祥令资产管理有限公司	11,887,428.00		1年至2年		应收款为正常交易的分 期付款, 收回可能性很大
上海祥如资产管理有限公司	12,140,352.00		1年至2年		应收款为正常交易的分 期付款, 收回可能性很大
上海祥总资产管理有限公司	12,156,949.00		1年至2年		应收款为正常交易的分 期付款, 收回可能性很大

上海国际航运服务中心开发有限公司
2015年1月1日至2017年8月31日
财务报表附注

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例	理由
上海祥乔资产管理有限公司	12,261,500.00		1年至2年		应收款为正常交易的分 期付款, 收回可能性很大
上海祥学资产管理有限公司	7,873,128.00		1年至2年		应收款为正常交易的分 期付款, 收回可能性很大
合 计	106,709,123.00				

2016年12月31日

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例	理由
上海祥知资产管理有限公司	5,109,060.00		1年至2年		应收款为正常交易的分 期付款, 收回可能性很大
上海祥宗资产管理有限公司	10,836,360.00		1年至2年		应收款为正常交易的分 期付款, 收回可能性很大
上海祥漫资产管理有限公司	11,340,828.00		1年至2年		应收款为正常交易的分 期付款, 收回可能性很大
上海祥劲资产管理有限公司	11,465,408.00		1年至2年		应收款为正常交易的分 期付款, 收回可能性很大
上海祥风资产管理有限公司	11,638,110.00		1年至2年		应收款为正常交易的分 期付款, 收回可能性很大
上海祥令资产管理有限公司	11,887,428.00		1年至2年		应收款为正常交易的分 期付款, 收回可能性很大
上海祥如资产管理有限公司	12,140,352.00		1年至2年		应收款为正常交易的分 期付款, 收回可能性很大
上海祥总资产管理有限公司	12,156,949.00		1年至2年		应收款为正常交易的分 期付款, 收回可能性很大
上海祥乔资产管理有限公司	12,261,500.00		1年至2年		应收款为正常交易的分 期付款, 收回可能性很大
上海祥学资产管理有限公司	7,873,128.00		1年至2年		应收款为正常交易的分 期付款, 收回可能性很大
合 计	106,709,123.00				

- 3、 无以前年度已全额或大比例计提坏账准备, 当期又全额或部分收回的应收账款。

4、 各期末核销应收账款。

5、 按欠款方归集的各期末余额前五名的应收账款情况

2017年8月31日

债务人名称	账面余额	占应收账款合 计的比例 (%)	坏账 准备
厦门国际银行股份有限公司上海分行	101,859,589.20	48.84	
上海祥乔资产管理有限公司	12,261,500.00	5.88	
上海祥总资产管理有限公司	12,156,949.00	5.83	
上海祥如资产管理有限公司	12,140,352.00	5.82	
上海祥令资产管理有限公司	11,887,428.00	5.70	
合 计	150,305,818.20	72.07	

2016年12月31日

债务人名称	账面余额	占应收账款合 计的比例 (%)	坏账 准备
国投亚华（上海）有限公司	2,644,324,110.00	51.75	
上海澈世企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	773,523,972.00	15.14	
厦门广维投资有限公司	421,464,684.00	8.25	
上海弦卓企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	386,981,208.00	7.57	
上海建璇投资管理中心（有限合伙）	381,440,808.00	7.46	
合 计	4,607,734,782.00	90.17	

2015年12月31日

债务人名称	账面余额	占应收账款合 计的比例 (%)	坏账 准备
上海祥乔资产管理有限公司	171,661,000.00	11.49	
上海祥总资产管理有限公司	170,197,286.00	11.39	
上海祥如资产管理有限公司	169,964,925.00	11.38	
上海祥令资产管理有限公司	166,423,992.00	11.14	
上海祥风资产管理有限公司	162,933,582.00	10.91	
合 计	841,180,785.00	56.31	

6、 无因金融资产转移而终止确认的应收账款。

7、 各期末余额中无应收关联方款项。

(三) 预付款项

1、 预付款项按账龄列示

账龄	2017年8月31日		2016年12月31日		2015年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内(含1年)	175,615.31	100.00	145,138.66	100.00	114,453.38	100.00

2、 各期末无预付关联方款项。

(四) 应收利息

1、 应收利息分类

项目	2017年8月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
委托贷款利息	26,278,833.33	2,631,750.00	

2、 各期末无逾期利息。

(五) 其他应收款

种类	2017年8月31日		2016年12月31日		2015年12月31日	
	账面余额		账面余额		账面余额	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	金额	计提比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	1,330,000,000.00	99.99				
按组合计提坏账准备的其他应收款						
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	35,000.00	0.01				
合计	1,330,035,000.00	100.00				

1、 各期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

2017年8月31日

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例	理由
北京兴茂置业有限公司	1,330,000,000.00		1年以内		暂付款，已于2017年9月收回

2、 各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

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例	理由
备用金	35,000.00		1年以内		备用金收回可能性很大，不计提坏账准备

3、 无以前年度已全额或大比例计提坏账准备，当期又全额或部分收回的其他应收款。

4、 各期末余额中无涉及政府补助的应收款项。

5、 无因金融资产转移而终止确认的其他应收款。

6、 截止2017年8月31日应收关联方款项为1,330,000,000.00元，占其他应收款期末余额的99.99%。详见本附注八。

(六) 存货

1、 存货分类

项目	2017年8月31日			2016年12月31日			2015年12月31日		
	账面余额	跌价准备	账面价值	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	855,082,958.73		855,082,958.73	639,685,142.68		639,685,142.68	5,429,013,318.69		5,429,013,318.69

2、 计入各期末开发成本余额的借款费用资本化金额

2017年1-8月

存货项目名称	2016年12月31日	本期增加	本期减少	2017年8月31日	本期确认资本化金额的资本化率(%)
汇山项目	71,836,796.03	36,697,699.17		108,534,495.20	3.915

2016年度					
存货项目 名称	2015年12月31日	本期增加	本期减少	2016年12月31日	本期确认资本化金 额的资本化率(%)
汇山项目	640,593,444.42	104,137,154.30	672,893,802.69	71,836,796.03	4.26

2015年度					
存货项目 名称	2014年12月31日	本期增加	本期减少	2015年12月31日	本期确认资本化金 额的资本化率(%)
汇山项目	516,189,371.23	124,404,073.19		640,593,444.42	5.10

3、于资产负债表日，公司管理层认为本公司无需计提存货跌价准备。

(七) 其他流动资产

项 目	2017年8月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
期限一年以内的委托贷款	4,150,000,000.00	2,200,000,000.00	

(八) 固定资产

1、 固定资产分类

项 目	2014年12月31日	本期增加	本期减少	2015年12月31日
一、账面原值合计	2,729,154.63	85,875.00		2,815,029.63
其中：电子计算机	490,019.00	27,875.00		517,894.00
车辆	1,738,643.63	58,000.00		1,796,643.63
办公设备	198,979.00			198,979.00
其他	301,513.00			301,513.00
二、累计折旧合计	1,809,311.16	273,743.94		2,083,055.10
其中：电子计算机	281,289.51	66,399.09		347,688.60
车辆	1,233,139.76	152,549.92		1,385,689.68
办公设备	125,868.09	21,166.65		147,034.74
其他	169,013.80	33,628.28		202,642.08
三、账面价值合计	919,843.47			731,974.53
其中：电子计算机	208,729.49			170,205.40
车辆	505,503.87			410,953.95
办公设备	73,110.91			51,944.26
其他	132,499.20			98,870.92

上海国际航运服务中心开发有限公司
2015年1月1日至2017年8月31日
财务报表附注

项 目	2015年12月31日	本期增加	本期减少	2016年12月31日
一、账面原值合计	2,815,029.63	10,519.00		2,825,548.63
其中：电子计算机	517,894.00	10,519.00		528,413.00
车辆	1,796,643.63			1,796,643.63
办公设备	198,979.00			198,979.00
其他	301,513.00			301,513.00
二、累计折旧合计	2,083,055.10	242,976.11		2,326,031.21
其中：电子计算机	347,688.60	57,884.31		405,572.91
车辆	1,385,689.68	139,912.80		1,525,602.48
办公设备	147,034.74	15,757.71		162,792.45
其他	202,642.08	29,421.29		232,063.37
三、账面价值合计	731,974.53			499,517.42
其中：电子计算机	170,205.40			122,840.09
车辆	410,953.95			271,041.15
办公设备	51,944.26			36,186.55
其他	98,870.92			69,449.63

项 目	2016年12月31日	本期增加	本期减少	2017年8月31日
一、账面原值合计	2,825,548.63	25,798.00		2,851,346.63
其中：电子计算机	528,413.00	25,798.00		554,211.00
车辆	1,796,643.63			1,796,643.63
办公设备	198,979.00			198,979.00
其他	301,513.00			301,513.00
二、累计折旧合计	2,326,031.21	141,886.22		2,467,917.43
其中：电子计算机	405,572.91	32,896.64		438,469.55
车辆	1,525,602.48	80,768.96		1,606,371.44
办公设备	162,792.45	9,398.54		172,190.99
其他	232,063.37	18,822.08		250,885.45
三、账面价值合计	499,517.42			383,429.20
其中：电子计算机	122,840.09			115,741.45
车辆	271,041.15			190,272.19
办公设备	36,186.55			26,788.01
其他	69,449.63			50,627.55

- 2、 各期末固定资产的账面原值中，无抵押或担保的固定资产、无暂时闲置的固定资产。
- 3、 于资产负债表日，本公司管理层认为本公司无需计提固定资产减值准备。

(九) 在建工程

重要在建工程项目变动情况

2015年度

项目名称	2014年12月 31日	本期增加	转入固定 资产	其他 减少	资金 来源	2015年12 月31日
购电子计算机		27,875.00	27,875.00			
购车辆		58,000.00	58,000.00			
合计		85,875.00	85,875.00			

2016年度

项目名称	2015年12月 31日	本期增加	转入固定 资产	其他 减少	资金 来源	2016年12 月31日
购电子计算机		10,519.00	10,519.00			

2017年1-8月

项目名称	2016年12月 31日	本期增加	转入固定 资产	其他 减少	资金 来源	2017年8月 31日
购电子计算机		25,798.00	25,798.00			

(十) 递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

项目	2017年8月31日		2016年12月31日		2015年12月31日	
	递延所得税 资产/负债	可抵扣/应纳税暂时 性差异	递延所得税 资产/负债	可抵扣/应纳税暂时 性差异	递延所得税 资产/负债	可抵扣/应纳税暂时 性差异
递延所得税资产	15,544,043.32	62,176,173.29	19,551,491.73	78,205,966.93	62,992,299.86	251,969,199.43
其中：预提费用-土地增值税						
预收房款预计利润	15,544,043.32	62,176,173.29	19,551,491.73	78,205,966.93	62,992,299.86	251,969,199.43

(十一) 短期借款

1、 短期借款分类：

项 目	2017年8月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
信用借款	1,021,000,000.00	3,441,000,000.00	2,395,000,000.00

期末余额系本公司通过上海银行股份有限公司营业部向上海银汇房地产发展有限公司借入，详见本附注八。

2、 无已逾期未偿还的短期借款。

(十二) 应付账款

账 龄	2017年8月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
1年以内(含1年)	345,437,240.39	591,419,608.22	583,289,040.01

(十三) 预收款项

账 龄	2017年8月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
1年以内(含1年)	528,250,244.29	521,373,112.86	44,363,130.00

(十四) 应付职工薪酬

1、 应付职工薪酬列示

项 目	2014年12月31日	本期增加	本期减少	2015年12月31日
短期薪酬	94,605.80	13,260,415.96	13,120,426.94	234,594.82
离职后福利-设定提存计划	79,527.20	1,254,713.20	1,221,029.00	113,211.40
合 计	174,133.00	14,515,129.16	14,341,455.94	347,806.22

项 目	2015年12月31日	本期增加	本期减少	2016年12月31日
短期薪酬	234,594.82	10,671,239.44	10,668,911.24	236,923.02
离职后福利-设定提存计划	113,211.40	1,385,992.20	1,346,671.80	152,531.80
合 计	347,806.22	12,057,231.64	12,015,583.04	389,454.82

项目	2016年12月31日	本期增加	本期减少	2017年8月31日
短期薪酬	236,923.02	9,186,779.42	9,224,018.04	199,684.40
离职后福利-设定提存计划	152,531.80	863,907.90	781,032.20	235,407.50
合计	389,454.82	10,050,687.32	10,005,050.24	435,091.90

2、 短期薪酬列示

项目	2014年12月31日	本期增加	本期减少	2015年12月31日
(1) 工资、奖金、津贴和补贴		11,298,468.00	11,298,468.00	
(2) 职工福利费		429,257.70	429,257.70	
(3) 社会保险费	44,604.20	706,532.90	696,913.90	54,223.20
其中：医疗保险费	39,251.60	564,321.70	555,857.00	47,716.30
工伤保险费	1,784.20	25,651.50	25,266.70	2,169.00
生育保险费	3,568.40	51,302.60	50,533.10	4,337.90
残疾人保障金		65,257.10	65,257.10	
(4) 住房公积金		595,238.00	595,238.00	
(5) 工会经费和职工教育经费	50,001.60	230,919.36	100,549.34	180,371.62
合计	94,605.80	13,260,415.96	13,120,426.94	234,594.82

项目	2015年12月31日	本期增加	本期减少	2016年12月31日
(1) 工资、奖金、津贴和补贴		8,428,642.00	8,428,642.00	
(2) 职工福利费		713,143.00	713,143.00	
(3) 社会保险费	54,223.20	721,825.60	716,370.40	59,678.40
其中：医疗保险费	47,716.30	558,660.00	559,608.80	46,767.50
工伤保险费	2,169.00	26,468.50	20,403.40	8,234.10
生育保险费	4,337.90	54,614.10	54,275.20	4,676.80
残疾人保障金		82,083.00	82,083.00	
(4) 住房公积金		637,356.00	637,356.00	
(5) 工会经费和职工教育经费	180,371.62	170,272.84	173,399.84	177,244.62
合计	234,594.82	10,671,239.44	10,668,911.24	236,923.02

项 目	2016年12月31日	本期增加	本期减少	2017年8月31日
(1) 工资、奖金、津 贴和补贴		7,691,271.00	7,691,271.00	
(2) 职工福利费		454,646.00	454,646.00	
(3) 社会保险费	59,678.40	479,343.00	474,203.60	64,817.80
其中：医疗保险费	46,767.50	351,077.90	345,746.80	52,098.60
工伤保险费	8,234.10	11,232.50	11,281.90	8,184.70
生育保险费	4,676.80	35,112.10	35,254.40	4,534.50
残疾人保障金		81,920.50	81,920.50	
(4) 住房公积金		407,694.00	407,694.00	
(5) 工会经费和职工 教育经费	177,244.62	153,825.42	196,203.44	134,866.60
合 计	236,923.02	9,186,779.42	9,224,018.04	199,684.40

3、 设定提存计划列示

项 目	2014年12月31日	本期增加	本期减少	2015年12月31日
基本养老保险	74,934.70	1,077,339.90	1,061,180.00	91,094.60
失业保险费	5,352.50	76,953.30	75,799.00	6,506.80
企业年金缴费	-760.00	100,420.00	84,050.00	15,610.00
合 计	79,527.20	1,254,713.20	1,221,029.00	113,211.40

项 目	2015年12月31日	本期增加	本期减少	2016年12月31日
基本养老保险	91,094.60	1,104,796.50	1,102,356.10	93,535.00
失业保险费	6,506.80	60,875.70	62,705.70	4,676.80
企业年金缴费	15,610.00	220,320.00	181,610.00	54,320.00
合 计	113,211.40	1,385,992.20	1,346,671.80	152,531.80

项 目	2016年12月31日	本期增加	本期减少	2017年8月31日
基本养老保险	93,535.00	702,155.80	705,083.40	90,607.40
失业保险费	4,676.80	35,112.10	28,458.80	11,330.10
企业年金缴费	54,320.00	126,640.00	47,490.00	133,470.00
合 计	152,531.80	863,907.90	781,032.20	235,407.50

(十五) 应交税费

项 目	2014年12月31日	本期应交	本期已交	2015年12月31日
营业税	20,000.00	106,746,627.50	20,000.00	106,746,627.50
企业所得税		245,441,690.47		245,441,690.47
土地使用税		650,988.00	650,988.00	
城建税	1,400.00	7,472,263.93	1,400.00	7,472,263.93
教育费附加	1,000.00	5,337,331.37	1,000.00	5,337,331.37
河道管理费	200.00	1,067,466.27	200.00	1,067,466.27
个人所得税	468,267.89	1,853,881.13	1,767,665.94	554,483.08
车船使用税		5,340.00	5,340.00	
土地增值税		295,540,113.03		295,540,113.03
合 计	490,867.89	664,115,701.70	2,446,593.94	662,159,975.65

项 目	2015年12月31日	本期应交	本期已交	2016年12月31日
增值税		562,734,458.14	2,968,428.89	559,766,029.25
营业税	106,746,627.50	262,000.00	109,226,784.00	-2,218,156.50
企业所得税	245,441,690.47	856,771,833.72	250,814,625.56	851,398,898.63
土地使用税		650,988.00	650,988.00	
城建税	7,472,263.93	37,740,217.13	7,853,664.90	37,358,816.16
教育费附加	5,337,331.37	26,957,297.95	5,609,760.65	26,684,868.67
河道管理费	1,067,466.27	5,391,459.59	1,121,952.13	5,336,973.73
个人所得税	554,483.08	1,149,707.06	1,148,345.38	555,844.76
车船使用税		5,340.00	5,340.00	
土地增值税	295,540,113.03	1,076,187,319.52	45,401,772.93	1,326,325,659.62
合 计	662,159,975.65	2,567,850,621.11	424,801,662.44	2,805,208,934.32

项 目	2016年12月31日	本期应交	本期已交	2017年8月31日
增值税	559,766,029.25	5,524,932.60	564,022,690.62	1,268,271.23
营业税	-2,218,156.50			-2,218,156.50
企业所得税	851,398,898.63	20,594,693.83	864,352,050.88	7,641,541.58
土地使用税		325,494.00	325,494.00	
城建税	37,358,816.16	394,789.02	39,507,684.55	-1,754,079.37
教育费附加	26,684,868.67	281,932.98	28,219,715.52	-1,252,913.87

上海国际航运服务中心开发有限公司
2015年1月1日至2017年8月31日
财务报表附注

项 目	2016年12月31日	本期应交	本期已交	2017年8月31日
河道管理费	5,336,973.73	13,586.76	5,611,247.06	-260,686.57
个人所得税	555,844.76	1,042,692.48	1,471,947.22	126,590.02
车船使用税		3,120.00	3,120.00	
土地增值税	1,326,325,659.62	596,396.06	223,693,645.18	1,103,228,410.50
代扣代缴企业所得税		70,000,000.00		70,000,000.00
合 计	2,805,208,934.32	98,777,637.73	1,727,207,595.03	1,176,778,977.02

(十六) 应付利息

项 目	2017年8月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
短期借款应付利息	7,994,430.00	4,116,296.25	3,323,593.75
分期付息到期还本的长期借款利息			549,312.50
合 计	7,994,430.00	4,116,296.25	3,872,906.25

(十七) 应付股利

单位名称	2017年8月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
中国金茂控股集团有限公司	1,330,000,000.00		

截止2017年8月31日，本公司应付中国金茂控股集团有限公司现金股利为人民币1,400,000,000.00元，扣除代扣代缴企业所得税70,000,000.00元后，应付股利余额为1,330,000,000.00元。

(十八) 其他应付款

1、 按款项性质列示其他应付款

项 目	2017年8月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
个人部分社保、公积金、工会经费、年金	116,282.30	78,281.30	62,762.60
购房诚意金	15,000,000.00		80,000,000.00
佣金	1,199,863.71	20,427,930.60	
其他			295,213.34
合 计	16,316,146.01	20,506,211.90	80,357,975.94

2、 各期末余额中无账龄超过一年的重要其他应付款。

(十九) 长期借款

借款条件	2017年8月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
抵押借款			345,000,000.00

(二十) 实收资本 (金额单位: 万元)

投资者名称	2014年12月31日		本期 增加	本期 减少	2015年12月31日	
	投资金额	所占 比例 (%)			投资金额	所占 比例 (%)
上海国际港务 (集团) 股份 有限公司	157,500.00	50.00			157,500.00	50.00
中国金茂控股集团有限公司	157,500.00	50.00			157,500.00	50.00
合 计	315,000.00	100.00			315,000.00	100.00

投资者名称	2015年12月31日		本期 增加	本期 减少	2016年12月31日	
	投资金额	所占 比例 (%)			投资金额	所占 比例 (%)
上海国际港务 (集团) 股份 有限公司	157,500.00	50.00			157,500.00	50.00
中国金茂控股集团有限公司	157,500.00	50.00			157,500.00	50.00
合 计	315,000.00	100.00			315,000.00	100.00

投资者名称	2016年12月31日		本期 增加	本期 减少	2017年8月31日	
	投资金额	所占 比例 (%)			投资金额	所占 比例 (%)
上海国际港务 (集团) 股份 有限公司	157,500.00	50.00			157,500.00	50.00
中国金茂控股集团有限公司	157,500.00	50.00			157,500.00	50.00
合 计	315,000.00	100.00			315,000.00	100.00

(二十一) 资本公积

项 目	2014年12月31日	本期增加	本期减少	2015年12月31日
资本溢价	43,671.50			43,671.50

项 目	2015年12月31日	本期增加	本期减少	2016年12月31日
资本溢价	43,671.50			43,671.50

项 目	2016年12月31日	本期增加	本期减少	2017年8月31日
资本溢价	43,671.50			43,671.50

(二十二) 盈余公积

项 目	2014年12月31日	本期增加	本期减少	2015年12月31日
储备基金		52,168,996.27		52,168,996.27

项 目	2015年12月31日	本期增加	本期减少	2016年12月31日
储备基金	52,168,996.27	270,047,054.61		322,216,050.88

项 目	2016年12月31日	本期增加	本期减少	2017年8月31日
储备基金	322,216,050.88			322,216,050.88

(二十三) 未分配利润

项 目	2017年1-8月	2016年度	2015年度
本期年初余额	2,899,944,457.97	469,520,966.41	-41,552,438.00
本期增加额	73,442,261.93	2,700,470,546.17	563,242,400.68
其中：本期净利润转入	73,442,261.93	2,700,470,546.17	563,242,400.68
本期减少额	2,800,000,000.00	270,047,054.61	52,168,996.27
其中：本期提取盈余公积数		270,047,054.61	52,168,996.27
本期分配现金股利数	2,800,000,000.00		
本期期末余额	173,386,719.90	2,899,944,457.97	469,520,966.41

(二十四) 营业收入、营业成本

项 目	2017年1-8月		2016年度		2015年度	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
1. 主营业务小计			10,769,662,490.47	5,991,917,679.76	2,134,182,550.00	959,334,343.42
其中：房地产销售业务			10,769,662,490.47	5,991,917,679.76	2,134,182,550.00	959,334,343.42
2. 其他业务小计	72,469,791.66		2,934,198.11		50,000.00	
其中：委托贷款业务	72,469,791.66		2,934,198.11			
场地租赁费					50,000.00	
合 计	72,469,791.66		10,772,596,688.58	5,991,917,679.76	2,134,232,550.00	959,334,343.42

(二十五) 税金及附加

项 目	2017年1-8月	2016年度	2015年度
营业税			106,711,627.50
城市维护建设税	312,416.87	37,706,327.34	7,469,813.93
教育费附加	223,095.74	26,933,090.95	5,335,581.37
河道管理费	12,309.31	5,386,618.19	
车船税	3,120.00	5,340.00	
土地增值税	34,385.66	1,076,187,319.52	295,540,113.03
印花税	7,075,020.60		
合 计	7,660,348.18	1,146,218,696.00	415,057,135.83

(二十六) 销售费用、管理费用、财务费用

1、销售费用

项 目	2017年1-8月	2016年度	2015年度
营销推广费	492,664.50	4,597,678.00	10,225,000.00
办公费		1,176.00	
业务招待费	12,813.00	54,107.52	55,570.76
差旅费	7,820.03	14,197.00	4,098.00
中介机构费	275,000.00	75,000.00	150,000.00
会议费		83,006.00	
游艇费		14,560,000.00	
销售代理费及佣金		20,427,930.60	
其他			118,250.00
合 计	788,297.53	39,813,095.12	10,552,918.76

2、管理费用

项 目	2017年1-8月	2016年度	2015年度
职工薪酬	2,442,149.34	3,124,446.04	3,173,763.85
材料、燃料及周转材料	19,366.22	38,989.75	37,252.87
折旧费	67,239.50	131,006.03	161,863.86
修理费	64,974.40	73,078.00	42,199.00
劳动保护费		250.00	19,348.00
保险费	6,840.89	7,370.49	7,882.66

项 目	2017年1-8月	2016年度	2015年度
办公费	42,393.00	118,949.74	196,549.16
差旅费、会务会议费	11,908.00	73,199.20	79,876.00
绿化费			36,420.00
业务招待费	6,615.30	24,530.20	66,573.00
税费			1,205,865.87
中介机构费	185,000.00	335,000.00	502,000.00
其他	83,942.70	123,730.40	101,905.90
合 计	2,930,429.35	4,050,549.85	5,631,500.17

3、财务费用

类 别	2017年1-8月	2016年度	2015年度
利息支出			
减：利息收入	20,879,867.94	826,833.33	
汇兑损益			-170.94
其他	149,134.30	142,217.54	8,781.47
合计	-20,730,733.64	-684,615.79	8,610.53

(二十七) 营业外收入

项 目	2017年1-8月	2016年度	2015年度
政府补助		4,943,940.00	188,700.00
违约金收入	16,112,583.35	4,413,919.51	
个人所得税手续费	19,574.93	44,044.87	
其他（注）	90,795.65		1,855,050.00
合 计	16,222,953.93	9,401,904.38	2,043,750.00

注：“其他”中，2015年度发生额系本公司收到航运中心扶持资金1,383,300.00元，BIM技术研发费471,750.00元；2017年1-8月发生额系本公司收到技术咨询费90,795.65元。

政府补助明细

项目	2017年1-8月	2016年度	2015年度	与资产相关/收益相关
建筑节能款		4,943,940.00		与收益相关
旅游发展专项资金			188,700.00	与收益相关
合计		4,943,940.00	188,700.00	

(二十八) 所得税费用

1、 所得税费用表

项 目	2017年1-8月	2016年度	2015年度
当期所得税费用	20,594,693.83	856,771,833.72	245,441,690.47
递延所得税调整	4,007,448.41	43,440,808.13	-62,992,299.86
合 计	24,602,142.24	900,212,641.85	182,449,390.61

2、 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	2017年1-8月	2016年度	2015年度
利润总额	98,044,404.17	3,600,683,188.02	745,691,791.29
按适用税率计算的所得税费用	24,511,101.05	900,170,797.01	186,422,947.82
调整以前期间所得税的影响	91,041.19		
不可抵扣的成本、费用和损失的影响		41,844.84	39,917.80
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响			-4,013,475.01
所得税费用	24,602,142.24	900,212,641.85	182,449,390.61

(二十九) 借款费用

2017年1-8月

项 目	本期资本化率	本期资本化的借款费用金额
汇山项目	3.915%	36,697,699.17

2016年度

项 目	本期资本化率	本期资本化的借款费用金额
汇山项目	4.26%	104,137,154.30

2015年度

项 目	本期资本化率	本期资本化的借款费用金额
汇山项目	5.10%	124,404,073.19

(三十) 现金流量表

1、将净利润调节为经营活动现金流量的信息情况：

补充资料	2017年1-8月	2016年度	2015年度
1.将净利润调节为经营活动现金流量			
净利润	73,442,261.93	2,700,470,546.17	563,242,400.68
加：资产减值准备			
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	141,886.22	242,976.11	273,743.94
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）			
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）			
财务费用（收益以“-”号填列）			-170.94
投资损失（收益以“-”号填列）			
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	4,007,448.41	43,440,808.13	-62,992,299.86
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）	-172,471,689.80	4,903,424,627.54	60,774,876.72
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	1,598,012,262.02	-5,819,028,187.48	-1,493,996,642.53
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-1,941,679,622.51	2,568,379,394.30	1,003,731,671.42
其他			
经营活动产生的现金流量净额	-438,547,453.73	4,396,930,164.77	71,033,579.43
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：			
债务转为资本			
一年内到期的可转换公司债券			
融资租入固定资产			
3.现金及现金等价物净变动情况：			
现金的期末余额	1,485,789,979.80	5,783,411,224.03	799,344,639.79
减：现金的年初余额	5,783,411,224.03	799,344,639.79	47,948,287.34
加：现金等价物的期末余额			
减：现金等价物的年初余额			
现金及现金等价物净增加额	-4,297,621,244.23	4,984,066,584.24	751,396,352.45

2、 现金和现金等价物的构成

项 目	2017年8月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
一、现金	1,485,789,979.80	5,783,411,224.03	799,344,639.79
其中：库存现金	5,638.30	40,153.60	36,953.60
可随时用于支付的银行存款	1,484,579,362.38	5,782,590,497.55	798,196,884.90
可随时用于支付的其他货币资金	1,204,979.12	780,572.88	1,110,801.29
二、现金等价物			
三、期末现金及现金等价物余额	1,485,789,979.80	5,783,411,224.03	799,344,639.79

八、 关联方关系及其交易

(除另有注明外，所有金额均以人民币元为货币单位)

(一) 本公司的母公司情况：

金额单位：人民币万元

母公司名称	注册地	业务性质	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
中国金茂控股集团有限公司	香港	房地产开发	50	50

(二) 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司的关系
上海国际港务(集团)股份有限公司	对本公司施加重大影响的投资方
上海星外滩开发建设有限公司	受同一母公司控制
上海银汇房地产发展有限公司	受同一母公司控制
北京兴茂置业有限公司	受同一母公司控制
北京凯晨置业有限公司	受同一母公司控制

(三) 关联方交易

1、 关联方委托贷款

(1) 上海银汇房地产发展有限公司通过上海银行股份有限公司营业部向本公司发放委托贷款。截止2017年8月31日，借款余额为1,021,000,000.00元，具体发放情况如下：

合同贷款期限	本金	期末利率(%)	目前状况
2016.11.23-2017.11.23	928,000,000.00	3.9150	未到期
2016.11.23-2017.11.23	93,000,000.00	3.9150	未到期
合 计	1,021,000,000.00		

本公司应计借款利息如下:

期 间	金 额
2015 年度	95,670,625.00
2016 年度	114,096,451.53
2017 年 1-8 月	42,926,126.25

截止 2017 年 8 月 31 日, 应付利息余额为 7,994,430.00 元。

(2) 本公司通过上海银行股份有限公司营业部向上海星外滩开发建设有限公司发放委托贷款。截止 2017 年 8 月 31 日, 委托贷款余额为 2,550,000,000.00 元, 具体发放情况如下:

合同贷款期限	本金	期末利率 (%)	目前状况
2016.12.19-2017.12.19	2,200,000,000.00	3.9150	未到期
2017.01.05-2018.01.05	100,000,000.00	3.9150	未到期
2017.05.25-2018.05.25	150,000,000.00	3.9150	未到期
2017.08.24-2018.08.24	100,000,000.00	3.9150	未到期
合 计	2,550,000,000.00		

本公司应收委托贷款利息如下:

期 间	金 额
2016 年度	3,110,250.00
2017 年 1-8 月	62,438,812.50

截止 2017 年 8 月 31 日, 应收利息余额为 19,270,499.99 元。

(3) 本公司通过上海银行股份有限公司营业部向上海国际港务(集团)股份有限公司发放委托贷款。截止 2017 年 8 月 31 日, 委托贷款余额为 800,000,000.00 元, 具体发放情况如下:

合同贷款期限	本金	期末利率 (%)	目前状况
2017.04.21-2018.04.20	800,000,000.00	2.1750	未到期

本公司应收委托贷款利息如下:

期 间	金 额
2017 年 1-8 月	7,189,583.33

截止 2017 年 8 月 31 日, 应收利息余额为 3,504,166.67 元。

(4) 本公司通过上海银行股份有限公司营业部向北京凯晨置业有限公司发放委托贷款。截止2017年8月31日，委托贷款余额为800,000,000.00元，具体发放情况如下：

合同贷款期限	本金	期末利率(%)	目前状况
2017.04.21-2018.04.20	800,000,000.00	2.1750	未到期

本公司应收委托贷款利息如下：

期 间	金 额
2017年1-8月	7,189,583.33

截止2017年8月31日，应收利息余额为3,504,166.67元。

2、 关联方应收应付款项

本公司应收关联方款项：

关联方	2017年8月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
应收利息			
上海星外滩开发建设有限公司	19,270,499.99	2,631,750.00	
上海国际港务(集团)股份有限公司	3,504,166.67		
北京凯晨置业有限公司	3,504,166.67		
其他应收款：			
北京兴茂置业有限公司	1,330,000,000.00		
应付利息：			
上海银汇房地产发展有限公司	7,994,430.00	4,116,296.25	3,323,593.75

九、 或有事项

本公司本期无需说明的或有事项。

十、 承诺事项

截止2017年8月31日，本公司对外签订的关于汇山项目工程开发合同(协议)合计金额为人民币77.18亿元，累计已支付人民币67.50亿元。

十一、其他需说明的重大事项

(一) 本公司与上海银汇房地产发展有限公司的委托借款行为，系建立在本公司与上海银汇房地产发展有限公司的股东同股同权的基础上成立（即委托借款行为双方公司均由相同的实际控制人以相同的股权比例持股），截止2017年8月31日，本公司委托借款余额为10.21亿元。

上海银汇房地产发展有限公司由本公司股东双方共同成立，并各持有50%股份，故其向本公司借款系作为股东双方同比例向本公司借款，若本公司股权发生变更，存在提前归还该笔借款的可能性。

(二) 截止2017年8月31日，根据获得的土地使用权证，本公司开发的房地产项目分为“中块”和“东块”两个地块（统称“国航项目”）。在土地增值税的核算上，本公司现按一个项目核算预提土地增值税。由于国航项目尚处于建设期，未达到土地增值税清算的标准，关于两个地块的土地增值税分别清算还是合并清算的事项上存在重大不确定性。土地增值税清算方式的不同可能对应交土地增值税的金额造成重大影响，提请报告使用者特别关注。

十二、财务报表之批准

本财务报表已于2017年11月15日经本公司董事会批准。

上海国际航运服务中心开发有限公司
二〇一七年十一月十五日





营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91310101568093764U

证照编号 01000000201708310087

名称 立信会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙会计师事务所

主要经营场所 上海市黄浦区南京东路61号四楼

执行事务合伙人 朱建弟

成立日期 2011年1月24日

合伙期限 2011年1月24日至不约定期限

经营范围 审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。

【企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营】



登记机关

2017年08月31日

