



上海会计师事务所(特殊普通合伙)

Shanghai Certified Public Accountants (Special General Partnership)

审计报告

上会师报字(2016)第 3900 号

上海实业发展股份有限公司全体股东:

我们审计了后附的上海实业发展股份有限公司(以下简称“贵公司”)财务报表,包括 2016 年 6 月 30 日的资产负债表与合并资产负债表,2016 年 1 月至 6 月的利润表与合并利润表、现金流量表和合并现金流量表、所有者权益变动表和合并所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对合并财务报表的责任

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

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德守则,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。



上会会计师事务所(特殊普通合伙)

Shanghai Certified Public Accountants (Special General Partnership)

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，贵公司上述财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2016 年 6 月 30 日的财务状况以及 2016 年 1 月至 6 月的经营成果和现金流量。

上会会计师事务所(特殊普通合伙)



中国 上海

中国注册会计师

胡治华



中国注册会计师

张健



二〇一六年八月二十九日

资产负债表

2016年6月30日

陆申印科技股份有限公司



Balance Sheet table with columns for Item (项目), Company (母公司), Well (水井), and Total (合计). Rows include various assets and liabilities, ending with a total of 29,066,541,032.07.

法人代表: 陆申印

总裁: 唐钧

财务总监: 袁纪行

制表人: 陶澧



利润表

2016年1-6月

金额单位：元

项 目	附注	合并		母公司	
		本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
一、营业收入		2,295,639,238.83	903,538,200.74	40,018,808.86	45,066,161.73
其中：营业收入	34	2,295,639,238.83	903,538,200.74	40,018,808.86	45,066,161.73
利息收入					
已赚保费					
手续费及佣金收入					
二、营业成本		1,902,071,313.70	1,000,679,511.53	122,364,204.25	163,788,794.09
其中：营业成本	34	1,413,362,838.86	608,378,816.58	15,002,513.56	16,189,250.99
利息支出					
手续费及佣金支出					
退保金					
赔付支出净额					
提取保险合同准备金净额					
营业税金及附加	35	200,407,076.88	85,830,221.96	12,741,594.81	14,560,443.47
销售费用	36	71,141,112.98	55,950,470.59		
管理费用	37	114,398,807.87	117,465,110.20	22,030,721.41	23,810,187.37
财务费用	38	97,537,623.59	153,698,068.03	71,946,780.76	106,886,159.42
资产减值损失	39	4,823,853.42	-20,534,974.93	43,613.72	352,752.81
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）	40	-10,072,293.65	183,540,665.76	8,138,912.92	385,269,081.94
其中：对联营企业和合营企业的投资收益					
汇兑收益（损失以“-”号填列）					
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	41	313,495,631.48	86,400,354.97	1,793,517.15	265,545,419.58
加：营业外收入		11,180,494.40	7,142,932.57	4,583,435.16	
其中：非流动资产处置利得					
营业外支出	42	289,840.95	27,487,905.15		27,078,845.50
其中：非流动资产处置损失					
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		324,405,284.93	66,055,382.39	6,346,952.31	239,467,601.08
减：所得税费用	43	107,228,093.54	-10,107,183.89	-10,903.43	86,131.49
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		217,177,191.39	76,162,566.28	6,357,855.74	239,381,472.59
归属于母公司所有者的净利润		206,236,715.56	84,314,431.61		
少数股东损益		10,941,475.83	-8,151,745.33		
六、其他综合收益的税后净额					
归属母公司所有者的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或净资产的变动					
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					
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额					
七、综合收益总额		217,177,191.39	76,162,566.28	6,357,855.74	239,381,472.59
归属于母公司所有者的综合收益总额		206,236,715.56	84,314,431.61		
归属于少数股东的综合收益总额		10,941,475.83	-8,151,745.33		
八、每股收益：					
(一) 基本每股收益（元/股）		0.15	0.08		
(二) 稀释每股收益（元/股）		0.15	0.08		

注：编制合并报表的公司，只将合并口径的股本每股收益和稀释每股收益，无需计算，列报母公司口径的基本每股收益和稀释每股收益。

法定代表人：

总裁：

财务总监：

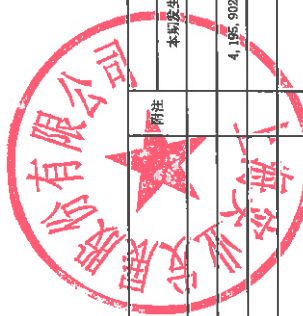
制表人：



现金流量表

2016年1-6月

编制单位：上海实业发展股份有限公司	项目	合并		母公司		项目	附注	合并		母公司		金额单位：元
		本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额			本期发生额	上期发生额			
	一、经营活动产生的现金流量：											
	销售商品、提供劳务收到的现金	4,195,902,598.64	3,073,401,477.03	26,300,556.26	32,862,375.32	处置子公司及其他营业单位收到的现金净额						
	客户存款和同业存放款项净增加额					收到其他与投资活动有关的现金						
	向中央银行借款净增加额					投资活动现金流入小计						
	向其他金融机构拆入资金净增加额					购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金						
	收到原保险合同赔款取得的现金					投资支付的现金						
	收到再贴现业务现金净额					质押贷款净增加额						
	保户储金及投资款净增加额					取得子公司及其他营业单位支付的现金净额						
	处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额					支付其他与投资活动有关的现金						
	收取利息、手续费及佣金的现金					投资活动现金流量流出小计						
	拆入资金净增加额					三、筹资活动产生的现金流量：						
	回购业务资金净增加额					吸收投资收到的现金						
	收到的其他与筹资活动有关的现金	10,193,494.28	2,261,632.46			其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金						
	收到其他与经营活动有关的现金	377,223,625.21	279,887,755.76	17,094,389.43	10,312,982.19	取得借款收到的现金						
	经营活动现金流入小计	4,583,259,718.13	3,335,650,865.25	43,337,945.69	43,175,361.51	发行债券收到的现金						
	购买商品、接受劳务支付的现金	1,945,249,718.36	2,069,696,547.02	2,394,899.60	49,012,217.87	收到其他与筹资活动有关的现金						
	客户存款及垫款净增加额					筹资活动现金流量流入小计						
	存放中央银行和同业款项净增加额					偿还债务支付的现金						
	支付系统间合同暂有款项的现金					分配股利、利润或偿付利息支付的现金						
	支付利息、手续费及佣金的现金					其中：子公司支付给少数股东的股利、利润						
	支付保单红利的现金					支付其他与筹资活动有关的现金						
	支付的增值税	362,199,552.88	339,429,903.85	11,439,021.61	12,433,237.95	筹资活动现金流量流出小计						
	支付除职工以外为职工支付的现金	685,451,465.79	730,806,052.88	29,652,368.59	23,682,076.87	筹资活动产生的现金流量净额						
	支付的各项税费	319,005,029.05	1,506,523,329.70	67,469,353.90	466,691,500.28	四、汇率变动对现金及现金等价物的影响						
	支付其他与经营活动有关的现金	3,292,095,768.09	4,634,465,822.55	103,887,643.76	551,809,032.97	五、现金及现金等价物净增加额						
	经营活动产生的现金流量净额	1,991,223,952.04	-1,278,994,967.30	-60,549,698.07	-508,633,671.46	加：期初现金及现金等价物余额						
	二、投资活动产生的现金流量：					六、期末现金及现金等价物余额						
	收回投资收到的现金											
	取得处置收益收到的现金	1,417,600.00	22,577,662.46	74,293,990.95	22,877,682.46							
	处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	768,260.00	348,869.96									



制表人：

财务总监：

总裁：

法人代表：

项 目	本期										上期									
	归属于母公司所有者权益					少数股东权益					归属于母公司所有者权益					少数股东权益				
	股本	其他权益工具 优先股 永续债 其他	资本公积	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	少数股东权益	所有者权益合计	股本	其他权益工具 优先股 永续债 其他	资本公积	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	少数股东权益	所有者权益合计
一、上年年末余额	1,083,370,875.00		33,749,072.63	3,009,187,032.32	362,124,038.10	362,124,038.10	362,124,038.10	741,596,302.29	741,596,302.29	1,083,370,875.00		2,601,701,027.63	292,748,381.17	362,124,038.10	362,124,038.10	362,124,038.10	362,124,038.10	2,601,701,027.63	1,083,370,875.00	3,684,602,052.63
二、本年新增/减少			33,749,072.63	3,009,187,032.32	362,124,038.10	362,124,038.10	362,124,038.10	741,596,302.29	741,596,302.29	1,083,370,875.00		2,601,701,027.63	292,748,381.17	362,124,038.10	362,124,038.10	362,124,038.10	362,124,038.10	2,601,701,027.63	1,083,370,875.00	3,684,602,052.63
三、本期末/期末余额	1,083,370,875.00		33,749,072.63	3,009,187,032.32	362,124,038.10	362,124,038.10	362,124,038.10	741,596,302.29	741,596,302.29	1,083,370,875.00		2,601,701,027.63	292,748,381.17	362,124,038.10	362,124,038.10	362,124,038.10	362,124,038.10	2,601,701,027.63	1,083,370,875.00	3,684,602,052.63
四、所有者权益变动																				
1. 股本																				
2. 其他权益工具																				
3. 资本公积																				
4. 其他综合收益																				
5. 专项储备																				
6. 盈余公积																				
7. 未分配利润																				
五、所有者权益合计																				
六、少数股东权益																				
七、所有者权益合计																				

陶澍

行袁印纪

之唐钧

陆申印

CARE

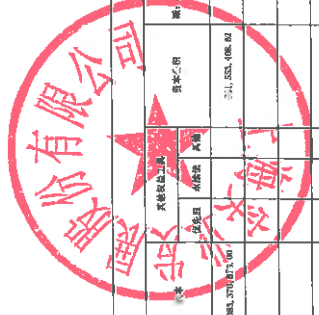
母公司所有者权益变动表

2016年1-6月

金额单位：元

项目	本期										上期																														
	股本		其他权益工具		资本公积		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		股本		其他权益工具		资本公积		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	其他权益工具	资本公积	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	其他权益工具	资本公积	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	其他权益工具	资本公积	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	其他权益工具	资本公积	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									
一、上年期末余额	1,083,370,873.00	511,523,408.03	338,287,736.80	328,287,736.80	1,798,819,206.44	4,025,878,072.03	1,083,370,873.00	467,801,137.43	292,748,301.17	328,287,736.80	1,798,819,206.44	4,025,878,072.03	1,083,370,873.00	467,801,137.43	292,748,301.17	328,287,736.80	1,083,370,873.00	467,801,137.43	292,748,301.17	328,287,736.80	1,798,819,206.44	4,025,878,072.03	1,083,370,873.00	467,801,137.43	292,748,301.17	328,287,736.80	1,798,819,206.44	4,025,878,072.03	1,083,370,873.00	467,801,137.43	292,748,301.17	328,287,736.80	1,798,819,206.44	4,025,878,072.03							
加：会计政策变更																																									
前期差错更正																																									
其他																																									
二、本年期初余额	1,083,370,873.00	511,523,408.03	338,287,736.80	328,287,736.80	1,798,819,206.44	4,025,878,072.03	1,083,370,873.00	467,801,137.43	328,287,736.80	1,798,819,206.44	4,025,878,072.03	1,083,370,873.00	467,801,137.43	328,287,736.80	1,798,819,206.44	4,025,878,072.03	1,083,370,873.00	467,801,137.43	328,287,736.80	1,798,819,206.44	4,025,878,072.03	1,083,370,873.00	467,801,137.43	328,287,736.80	1,798,819,206.44	4,025,878,072.03	1,083,370,873.00	467,801,137.43	328,287,736.80	1,798,819,206.44	4,025,878,072.03	1,083,370,873.00	467,801,137.43	328,287,736.80	1,798,819,206.44	4,025,878,072.03					
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	238,021,620.00	3,616,675,485.17	328,287,736.80	328,287,736.80	-81,280,141.01	6,357,487.74	3,686,200,154.17	3,888,900,150.17	282,748,301.17	328,287,736.80	1,798,819,206.44	3,888,900,150.17	1,083,370,873.00	467,801,137.43	282,748,301.17	328,287,736.80	1,083,370,873.00	467,801,137.43	282,748,301.17	328,287,736.80	1,798,819,206.44	3,888,900,150.17	1,083,370,873.00	467,801,137.43	282,748,301.17	328,287,736.80	1,798,819,206.44	3,888,900,150.17	1,083,370,873.00	467,801,137.43	282,748,301.17	328,287,736.80	1,798,819,206.44	3,888,900,150.17	1,083,370,873.00	467,801,137.43	282,748,301.17	328,287,736.80	1,798,819,206.44	3,888,900,150.17	
（一）所有者投入和减少资本	372,823,650.00	3,616,675,485.17					3,686,200,154.17	3,888,900,150.17					1,083,370,873.00																												
1. 所有者投入的普通股	355,821,650.00																																								
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																																									
（二）利润分配																																									
1. 提取盈余公积																																									
2. 提取一般风险准备																																									
3. 对所有者（或股东）的分红																																									
4. 其他																																									
（三）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																																									
（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	1,418,887,622.00	4,051,221,600.79	338,287,736.80	328,287,736.80	1,798,819,206.44	7,884,378,222.18	1,083,370,873.00	467,801,137.43	328,287,736.80	1,798,819,206.44	7,884,378,222.18	1,083,370,873.00	467,801,137.43	328,287,736.80	1,798,819,206.44	7,884,378,222.18	1,083,370,873.00	467,801,137.43	328,287,736.80	1,798,819,206.44	7,884,378,222.18	1,083,370,873.00	467,801,137.43	328,287,736.80	1,798,819,206.44	7,884,378,222.18	1,083,370,873.00	467,801,137.43	328,287,736.80	1,798,819,206.44	7,884,378,222.18	1,083,370,873.00	467,801,137.43	328,287,736.80	1,798,819,206.44	7,884,378,222.18	1,083,370,873.00	467,801,137.43	328,287,736.80	1,798,819,206.44	7,884,378,222.18

法定代表人： 陶澹 财务总监： 陆申 陶澹



一、公司基本情况

1、公司概况

上海实业发展股份有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)更名前为“上海浦东不锈钢板股份有限公司”。公司系于1995年经沪经企(1995)608号文批准,采用募集方式设立的股份有限公司,并于1996年9月25日在上海证券交易所上市交易。

公司于2003年1月实施重大资产重组并于2003年2月26日领取上海市工商行政管理局颁发的注册号为3100001004379号企业法人营业执照,公司名称变更为“上海实业发展股份有限公司”,总股本587,541,643股。

2008年3月,公司完成了向特定对象非公开发行股票143,304,244股。2008年5月,公司将资本公积和未分配利润向全体股东转增股份总额352,524,986股。

2011年,公司原控股股东上海上实(集团)有限公司将其持有的689,566,049股股份(占公司总股本的63.65%)转让给了上海实业控股有限公司的全资香港子公司上实地产发展有限公司,相应审批过户事宜已经办理完毕。上实地产发展有限公司成为本公司的控股股东。

2016年1月,公司完成了向特定对象非公开发行股票335,523,659股。截至本报告期末,公司总股本1,418,894,532股。

公司注册地:中国(上海)自由贸易试验区浦东南路1085号。

公司总部地址:上海市淮海中路98号金钟广场20楼。

公司行业性质:房地产开发和经营。

公司经营范围为:房地产开发、房地产经营、与房地产业务相关的信息咨询服务、国内贸易(上述经营范围不涉及前置审批项目)。

本公司最终实际控制人为上海市国有资产监督管理委员会。

本财务报告于2016年8月29日经公司第七届董事会第六次会议批准报出。

2、合并财务报表范围

本年度纳入合并范围的主要子公司详见“附注七、在其他主体中的权益”,本年度新纳入合并范围的子公司主要有上海上实龙创智慧能源科技股份有限公司、湖州湖屹房地产开发有限公司、湖州湖嵘房地产开发有限公司等,详见“附注六、合并范围的变动”。本年度不再纳入合并范围的子公司主要有上海长海房地产发展有限公司等,详见“附注六、合并范围的变动”。

二、财务报表的编制基础

1、编制基础

本财务报表按照财政部于2006年2月15日及以后期间颁布的《企业会计准则—基本准则》、各项具体会计准则及相关规定(以下合称“企业会计准则”)以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号—财务报告的一般规定》的披露规定编制。

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

2、持续经营

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

具体会计政策和会计估计提示:

本公司根据生产经营特点确定具体会计政策和会计估计,主要体现在应收款项坏账准备的计提(详见“附注三、10”)、存货的计价(详见“附注三、11”)、收入的确认(详见“附注三、23”)等。

本公司在确定重要的会计政策时所运用的关键假设详见“附注三、27”。

1、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、所有者权益变动和现金流量等有关信息。

2、会计期间

会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

本次财务报表涉及期间为2016年1月1日至2016年6月30日止。

3、营业周期

营业周期为公历1月1日起至12月31日止。

4、记账本位币

本公司及境内子公司的记账本位币为人民币。

本财务报表的编制金额单位为人民币元。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 同一控制下的企业合并

在同一控制下的企业合并中,公司作为购买方取得对其他参与合并企业的控制权,如以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的,在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本,长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额,调整资本公积;资本公积不足冲减的,调整留存收益。如以发行权益性证券作为合并对价的,在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本,按照发行股份的面值总额作为股本,长期股权投资初始投资成本与所发行股份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。为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用,于发生时计入当期损益。为企业合并发行的债券或承担其他债务支付的手续费、佣金等,应当计入所发行债券及其他债务的初始计量金额。企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用,应当抵减权益性证券溢价收入,溢价收入不足冲减的,冲减留存收益。

(2) 非同一控制下的企业合并

购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额,确认为商誉;合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额,计入当期损益。为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用,计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

6、合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制,是指投资方拥有对被投资方的权力,通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报,并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。母公司应当将其全部子公司纳入合并财务报表的合并范围。子公司,是指被公司控制的主体(含企业、被投资单位中可分割的部分,以及企业所控制的结构化主体等)。

如果母公司是投资性主体,则母公司应当仅将为其投资活动提供相关服务的子公司(如有)纳入合并范围并编制合并财务报表;其他子公司不应当予以合并,母公司对其他子公司的投资应当按照公允价值计量且其变动计入当期损益。当母公司同时满足下列条件时,该母公司属于投资性主体:

- (1) 该母公司是以向投资者提供投资管理服务为目的,从一个或多个投资者处获取资金;
- (2) 该母公司的唯一经营目的,是通过资本增值、投资收益或两者兼有而让投资者获得回报;
- (3) 该母公司按照公允价值对几乎所有投资的业绩进行考量和评价。

编制合并报表时,本公司与被合并子公司采用的统一的会计政策和期间。合并财务报表以本公司和子公司的财务报表为基础,在抵销本公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易对合并财务报表的影响后,由本公司合并编制。本公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司,编制合并资产负债表时,调整合并资产负债表的年初数。因非同一控制下企业合并增加的子公司,编制合并资产负债表时,不调整合并资产负债表的年初数。本公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司,将该子公司合并当期年初至报告期末的收入、费用、利润及现金流量纳入合并利润表及现金流量表。因非同一控制下企业合并增加的子公司,将该子公司购买日至报告期末的收入、费用、利润及现金流量纳入合并利润表及现金流量表。本公司在报告期内处置子公司,将该子公司年初至处置日的收入、费用、利润及现金流量纳入合并利润表及现金流量表。

母公司购买子公司少数股东拥有的子公司股权,在合并财务报表中,因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额,应当调整资本公积(资本溢价或股本溢价),资本公积不足冲减的,调整留存收益。母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资,在合并财务报表中,处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额,应当调整资本公积(资本溢价或股本溢价),资本公积不足冲减的,调整留存收益。

企业因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的,在编制合并财务报表时,对于剩余股权,应当按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和,减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额,计入丧失控制权当期的投资收益,同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等,应当在丧失控制权时转为当期投资收益,由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

7、现金及现金等价物的确定标准

现金等价物是指企业持有的期限短(一般指从购买日起三个月内到期)、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

8、外币业务和外币报表折算

(1) 外币交易在初始确认时,采用交易发生当日中国人民银行公布的人民币外汇牌价中间价将外币金额折算为人民币金额。

(2) 于资产负债表日,按照下列方法对外币货币性项目和外币非货币性项目进行处理:

① 外币货币性项目,采用资产负债表日中国人民银行公布的人民币外汇牌价中间价折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额,计入当期损益。

② 以历史成本计量的外币非货币性项目,仍采用交易发生日的即期汇率折算,不改变其记账本位币金额;以公允价值计量的外币非货币性项目,采用公允价值确定日的即期汇率折算,折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额,作为公允价值变动(含汇率变动)处理,并根据非货币性项目的性质计入当期损益或其他综合收益。

货币性项目,是指公司持有的货币资金和将以固定或可确定的金额收取的资产或者偿付的负债。非货币性项目,是指货币性项目以外的项目。

9、金融工具

(1) 金融工具的分类、确认依据和计量方法

① 金融资产在初始确认时划分为下列四类:

- 1) 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;
- 2) 持有至到期投资;
- 3) 应收款项;
- 4) 可供出售金融资产。

② 金融负债在初始确认时划分为下列两类:

- 1) 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;
- 2) 其他金融负债。

③ 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

此类金融资产或金融负债进一步分为交易性金融资产或金融负债和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

交易性金融资产或金融负债,主要是指公司为了近期内出售而持有的金融资产或近期内回购而承担的金融负债。

直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债,主要是指公司基于风险管理、战略投资需要等所作的指定。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产按照取得时的公允价值作为初始确认金额,相关的交易费用在发生时计入当期损益。支付的价款中包含已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息,单独确认为应收项目。

在持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产期间取得的利息或现金股利,确认为投资收益。资产负债表日,将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的公允价值变动计入当期损益。

处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债时,其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益,同时调整公允价值变动损益。

④ 持有至到期投资

此类金融资产是指到期日固定、回收金额固定或可确定,且公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

持有至到期投资按取得时的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付的价款中包含的已到付息期但尚未领取的债券利息,应单独确认为应收项目。

持有至到期投资在持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入,计入投资收益。实际利率应当在取得持有至到期投资时确定,在该持有至到期投资预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。(实际利率与票面利率差别较小的,也可按票面利率计算利息收入,计入投资收益。)

处置持有至到期投资时,应将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

⑤ 贷款和应收款项

贷款主要是指金融企业发放的贷款,金融企业按当前市场条件发放的贷款,按发放贷款的本金和相关交易费用之和作为初始确认金额。贷款持有期间所确认的利息收入,应当根据实际利率计算。实际利率应在取得贷款时确定,在该贷款预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。实际利率与合同利率差别较小的,也可按合同利率计算利息收入。

应收款项主要是指公司销售商品或提供劳务形成的应收款项等债权,通常应按从购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额。收回或处置贷款和应收款项时,应将取得的价款与该贷款和应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

⑥ 可供出售金融资产

可供出售金融资产通常是指企业没有划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项的金融资产。

可供出售金融资产按取得该金融资产的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付的价款中包含的已到付息期但尚未领取的债券利息或已宣告但尚未发放的现金股利,应单独确认为应收项目。

可供出售金融资产持有期间取得的利息或现金股利,应当计入投资收益。资产负债表日,可供出售金融资产应当以公允价值计量,且公允价值变动计入资本公积(其他资本公积)。

处置可供出售金融资产时,应将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额,计入投资损益;同时,将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出,计入投资损益。

⑦ 其他金融负债

其他金融负债是指除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以外的金融负债。通常情况下,公司发行的债券、因购买商品产生的应付账款、长期应付款等,应当划分为其他金融负债。

其他金融负债应当按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。其他金融负债通常采用摊余成本进行后续计量。

(2) 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,不终止确认该金融资产。终止确认,是指将金融资产或金融负债从公司的账户和资产负债表内予以转销。金融资产整体转移满足终止确认条件的,应当将下列两项金额的差额计入当期损益:

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

金融资产部分转移满足终止确认条件的,将所转移金融资产整体的账面价值,在终止确认部分和未终止确认部分(在这种情况下,所保留的服务资产应当视同未终止确认金融资产的一部分)之间,按照各自的相对公允价值进行分摊,并将下列两项金额的差额计入当期损益:

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

公司仍保留与所转移金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的,则继续确认所转移金融资产整体,并将收到的对价确认为一项金融负债。

(3) 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,则应终止确认该金融负债或其一部分。

(4) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值,是指市场参与者在计量日发生的有序交易中,出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。公司将公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次,并首先使用第一层次输入值,其次使用第二层次输入值,最后使用第三层次输入值。

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。活跃市场,是指相关资产或负债的交易量和交易频率足以持续提供定价信息的市场。

第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

(5) 金融资产(此处不含应收款项)减值测试方法、减值准备计提方法

- ① 对于持有至到期投资和贷款,有客观证据表明其发生了减值的,应当根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间的差额计算确认减值损失。

② 通常情况下, 如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降, 或在综合考虑各种相关因素后, 预期这种下降趋势属于非暂时性的, 可以认定该可供出售金融资产已发生减值, 应当确认减值损失。可供出售金融资产发生减值的, 在确认减值损失时, 将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出, 计入减值损失。

10、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: 占应收账款期末余额 10%(含 10%)以上且单项金额大于 500 万元的应收账款; 单项金额大于 2,000 万元的其他应收款。

单项金额重大并单项计提 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。
 坏账准备的计提方法:

(2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

组合名称	依据
关联方组合	其他方法(不计提坏账准备)
非关联方组合	账龄分析法(对于单项金额不重大的非关联方应收款项, 与经单独测试后未减值的应收款项一起按信用风险特征账龄划分成组合, 根据以前年度与之具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础, 结合现时情况确定应计提的坏账准备)

非关联方组合采用账龄分析法计提坏账准备:

账龄	应收账款计提比例		其他应收款计提比例
	房地产业务	建筑施工业务	
1 年以内	0.30%	5.00%	0.30%
1-2 年	5.00%	10.00%	5.00%
2-3 年	10.00%	50.00%	10.00%
3-4 年	50.00%	80.00%	50.00%
4 年以上	50.00%	100.00%	50.00%

(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: 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款项。

坏账准备的计提方法: 根据应收款项的预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额进行计提。

(4) 对于其他应收款项的坏账准备计提方法

对于应收票据、预付款项、应收利息、应收股利、长期应收款应当按个别认定法进行减值测试。有客观证据表明其发生了减值的,根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额,确认减值损失,计提坏账准备。

11、存货

(1) 存货的分类

公司存货主要包括在生产经营过程中为销售或耗用而储备的开发用地、开发成本、开发产品、原材料、低值易耗品和库存商品等。

存货同时满足下列条件的,予以确认:

- ① 与该存货有关的经济利益很可能流入企业;
- ② 该存货的成本能够可靠地计量。

开发成本是指正在建造中尚未完成开发,最终以出售为目的的物业。

开发产品是指已建成、待出售的物业。

(2) 发出存货的计价方法

各项存货按照成本进行计量。

开发用土地按照取得时的实际成本入账。在项目开发时,按开发项目占地面积或建筑面积分摊计入开发项目的成本,不单独计算建筑面积的部分不分摊土地成本。

公共配套设施按照实际发生额核算,能够认定到所属开发项目的公共配套设施直接计入所属开发项目的成本;不能直接认定的公共配套设施先在开发成本中单独归集,在项目竣工决算时,该单独归集的公共配套设施按开发产品销售面积分摊并计入各开发项目中。

应计入存货成本的借款费用,按照《企业会计准则第17号—借款费用》处理。非货币性资产交换、债务重组和企业合并取得的存货的成本,分别按照《企业会计准则第7号—非货币性资产交换》、《企业会计准则第12号—债务重组》和《企业会计准则第20号—企业合并》的规定确定。

(3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

于资产负债表日,存货按照成本与可变现净值孰低计量,存货成本高于其可变现净值的,应当计提存货跌价准备,计入当期损益。可变现净值,是指在日常活动中,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。

各类存货可变现净值的确定依据如下:

- ① 开发成本、开发产品期末可变现净值按正常生产经营过程中,以其估计售价减去估计至完工将要发生的成本、估计的销售费用及估计的相关税金后的金额确定。按各开发项目成本高于可变现净值的差额单独计提存货跌价准备,计入当期损益。

② 其他存货在年末进行全面盘点的基础上,对因存货遭受毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因,预计其成本不可收回的部分,按单项可变现净值低于成本的差额提取存货跌价准备。

存货跌价准备按单个存货项目(或存货类别)计提,与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的,且难以与其他项目分开计量的存货,合并计提存货跌价准备。

(4) 存货的盘存制度

存货的盘存制度采用永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物采用一次转销法核算。

12、长期股权投资

长期股权投资是指公司对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资,以及对其合营企业的投资。

控制,是指拥有对被投资方的权力,通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报,并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。应当在综合考虑所有相关事实和情况的基础上对是否控制被投资方进行判断。

重大影响,是指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。

在确定能否对被投资单位施加重大影响时,应当考虑和其他方持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。如能够对被投资单位施加重大影响的,被投资单位为其联营企业。在确定被投资单位是否为合营企业时,应当按照《企业会计准则第40号—合营安排》的有关规定进行判断。

(1) 投资成本确定

除对外合并形成的长期股权投资以外,其他方式取得的长期股权投资,按照下列规定确定其初始投资成本:

① 以支付现金取得的长期股权投资,按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出;

② 以发行权益性证券取得的长期股权投资,按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。与发行权益性证券直接相关的费用,应当按照《企业会计准则第37号—金融工具列报》确定;

③ 通过非货币性资产交换取得的长期股权投资,其初始投资成本应当按照《企业会计准则第7号—非货币性资产交换》确定;

④ 通过债务重组取得的长期股权投资,其初始投资成本应当按照《企业会计准则第12号—债务重组》确定。

(2) 后续计量及损益确认方法

① 下列长期股权投资采用成本法核算:

公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资,采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资应当调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润,确认为当期投资收益。

② 对联营企业和合营企业的长期股权投资,采用权益法核算。对联营企业的权益性投资,其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的,对间接持有的该部分投资选择以公允价值计量且其变动计入损益,并对其余部分采用权益法核算。长期股权投资采用权益法核算时,对长期股权投资的投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的,不调整长期股权投资的投资成本;对长期股权投资的投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的,对长期股权投资的账面价值进行调整,差额计入投资当期的损益。

在权益法核算时,当取得长期股权投资后,按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额,分别确认投资损益和其他综合收益,并调整长期股权投资的账面价值。投资企业按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分,相应减少长期股权投资的账面价值。投资方对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动,应当调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

确认被投资单位发生的净亏损,以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限,公司对被投资企业负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的,投资企业在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后,恢复确认收益分享额。对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动,调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

长期股权投资按照权益法核算在确认投资损益时,先对被投资单位的净利润进行取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值、会计政策和会计期间方面的调整,再按应享有或应分担的被投资单位的净损益份额确认当期投资损益。

与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照持股比例计算归属于本公司的部分,在抵销基础上确认投资损益。

与被投资单位发生的未实现内部交易损失,按照《企业会计准则第8号—资产减值》等的有关规定属于资产减值损失的,应当全额确认。

对于2007年1月1日之前已经持有的对联营企业及合营企业的长期股权投资,如存在与该投资相关的股权投资借方差额,在扣除按原剩余期限直线法摊销的股权投资借方差额后,确认投资损益。

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制,是指按照相关约定对某项安排所共有的控制,并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。在判断是否存在共同控制时,首先判断所有参与方或参与方组合是否集体控制该安排,如果所有参与方或一组参与方必须一致行动才能决定某项安排的相关活动,则认为所有参与方或一组参与方集体控制该安排。其次再判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的,不构成共同控制。判断是否存在共同控制时,不考虑享有的保护性权利。

重大影响,是指对一个企业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。在确定能否对被投资单位施加重大影响时,考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响,包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

(4) 长期股权投资减值

详见“附注三、18 长期资产减值”之说明。

13、投资性房地产

是指为赚取租金或资本增值,或两者兼有而持有的房地产,包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。投资性房地产应当按照成本进行初始计量,在资产负债表日采用成本模式对投资性房地产或公允价值模式进行后续计量。

公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。

对投资性房地产采用年限平均法并按下列使用寿命及预计净残值率计提折旧或进行摊销:

名称	使用寿命	预计净残值率	年折旧率或摊销率
房屋建筑物	25年、40年	5.000%	3.800%、2.375%

投资性房地产的减值测试方法、减值准备计提方法:详见“附注三、18 长期资产减值”之说明。

14、固定资产

(1) 固定资产确认条件

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

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

(2) 各类固定资产折旧方法

各类固定资产采用年限平均法并按下列使用寿命、预计净残值率及折旧率计提折旧:

固定资产分类	估计使用年限	残值率	年折旧率
房屋建筑物	20年-40年	4.000%-5.000%	2.375%-4.800%
电器及运输设备	5年-6年	4.000%-5.000%	15.833%-19.200%
生产设备	10年	4.000%-5.000%	9.500%-9.600%
其他设备	5年	4.000%-5.000%	19.000%-19.200%

(3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

详见“附注三、18 长期资产减值”之说明。

15、在建工程

- (1) 包括公司基建、更新改造等发生的支出;
- (2) 在建工程达到预定可使用状态时转入固定资产。

在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法: 详见“附注三、18 长期资产减值”之说明。

16、借款费用

(1) 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。符合资本化条件的资产,是指需要经过相当长的时间的(通常是指1年及1年以上)购建或者生产活动才能达到预定可使用可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。其他借款费用,应当在发生时根据其发生额确认为费用,计入当期损益。借款费用包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

(2) 借款费用同时满足下列条件的,开始资本化:

- ① 资产支出已发生,资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而支付的现金、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。

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。符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断,且中断时间连续超过3个月的,暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用,计入当期损益,直至资产的购建或者生产活动重新开始。如果中断是所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态必要的程序,借款费用的资本化则继续进行。

(3) 在资本化期间内,每一会计期间的利息(包括折价或溢价的摊销)资本化金额,按照下列规定确定:

① 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,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确定。

② 为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的,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的一般借款的资本化率,计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率确定。

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

在资本化期间内,每一会计期间的利息资本化金额,不超过当期相关借款实际发生的利息金额。

(4) 专门借款发生的辅助费用,在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之前发生的,在发生时根据其发生额予以资本化,计入符合资本化条件的资产的成本;在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后发生的,在发生时根据其发生额确认为费用,计入当期损益。一般借款发生的辅助费用,在发生时根据其发生额确认为费用,计入当期损益。

17、无形资产

(1) 无形资产,是指企业拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。无形资产按照成本进行初始计量。于取得无形资产时分析判断其使用寿命。

(2) 公司确定无形资产使用寿命通常考虑的因素:

- ① 运用该资产生产的产品通常的寿命周期、可获得的类似资产使用寿命的信息;
- ② 技术、工艺等方面的现阶段情况及对未来发展趋势的估计;
- ③ 以该资产生产的产品或提供服务的市场需求情况;
- ④ 现在或潜在的竞争者预期采取的行动;
- ⑤ 为维持该资产带来经济利益能力的预期维护支出,以及公司预计支付有关支出的能力;
- ⑥ 对该资产控制期限的相关法律规定或类似限制,如特许使用期、租赁期等;
- ⑦ 与企业持有其他资产使用寿命的关联性。

无法预见无形资产为公司带来经济利益期限的,视为使用寿命不确定的无形资产。

(3) 对于使用寿命有限的无形资产,自取得当月起在预计使用寿命内按年限平均法摊销。公司于每年年度终了,对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计不同的,将改变摊销期限和摊销方法。

使用寿命不确定的无形资产不摊销,期末进行减值测试。

(4) 无形资产的减值测试方法、减值准备计提方法:详见“附注三、18 长期资产减值”之说明。

18、长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、采用成本模式计量的生产性生物资产、油气资产、无形资产、商誉等长期资产如存在可收回金额低于其账面价值的情况,将按照其差额计提减值准备,可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。资产减值损失一经确认,在以后会计期间不再转回。

19、长期待摊费用

长期待摊费用是指公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在1年以上(不含1年)的各项费用。

长期待摊费用在受益期内平均摊销。

<u>名称</u>	<u>摊销年限</u>
符合资本化条件的装修费用	3年-5年

如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益的,则将其尚未摊销的摊余价值全部转入当期损益。

20、职工薪酬

(1) 职工薪酬的范围

职工薪酬,是指公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。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。公司提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利,也属于职工薪酬。

公司应当在职工为其提供服务的会计期间,将应付的职工薪酬确认为负债,除设定提存计划的离职后福利、辞退福利外,应当根据职工提供服务的收益对象分下列情况处理:

- ① 由生产产品、提供劳务负担的职工薪酬,计入产品成本或劳务成本;
- ② 由在建工程、无形资产负担的职工薪酬,计入建造固定资产或无形资产成本。

设定提存计划的离职后福利,分下列情况处理:

- 1) 属于服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额的,计入当期损益;
 - 2) 属于重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动的,计入其他综合收益。
- 辞退福利,计入当期管理费用;除上述之外的其他职工薪酬计入当期损益。

(2) 短期薪酬是指公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬。

短期薪酬包括职工工资、奖金、津贴和补贴,职工福利费、医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费,住房公积金、工会经费和职工教育经费,短期带薪缺勤、短期利润分享计划,非货币性福利以及其他短期薪酬。

短期薪酬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) 离职后福利是指公司为获得员工提供的服务而在职工退休或与公司解除劳动关系后,提供的各种形式的报酬和福利,短期薪酬和辞退福利除外。

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中,设定提存计划,是指向独立的基金缴存固定费用后,公司不再承担进一步支付义务的离职后福利计划;设定受益计划,是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险等。在职工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。

于报告期末,将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分:

- ① 服务成本,包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。
- ② 设定受益计划净负债或净资产的利息净额,包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息。
- ③ 重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计入资产成本,上述第①项和第②项应计入当期损益;第③项应计入其他综合收益,并且在后续会计期间不允许转回至损益,但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益中确认的金额。

在设定受益计划下,在下列日期孰早日将过去服务成本确认为当期费用:

- 1) 修改设定受益计划时。
- 2) 企业确认相关重组费用或辞退福利时。

在设定受益计划结算时,确认一项结算利得或损失。

(4) 辞退福利

是指公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿。

公司向职工提供辞退福利的，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：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；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

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

企业向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，适用于上述设定提存计划的有关规定进行处理。

除符合设定提存计划条件的情形外，按照设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。在报告期末，企业应当将其他长期职工福利产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分：①服务成本；②其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额；③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。

为简化相关会计处理，上述项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

21、预计负债

与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，确认为预计负债：

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

预计负债应当按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。

22、股份支付及权益工具

(1) 股份支付的种类

股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

以权益结算的股份支付，是指企业为获取服务以股份或其他权益工具作为对价进行结算的交易，这里所指的权益工具是企业自身权益工具。

以现金结算的股份支付，是指企业为获取服务承担以股份或其他权益工具为基础计算确定的交付现金或其他资产义务的交易。

(2) 权益工具公允价值的确定方法

对于授予的存在活跃市场的期权等权益工具,按照活跃市场中的报价确定其公允价值。对于授予的不存在活跃市场的期权等权益工具,采用期权定价模型等确定其公允价值,选用的期权定价模型考虑以下因素:期权的行权价格;期权的有效期;标的股份的现行价格;股价预计波动率;股份的预计股利;期权有效期内的无风险利率。

在确定权益工具授予日的公允价值时,考虑股份支付协议规定的可行权条件中的市场条件和非可行权条件的影响。股份支付存在非可行权条件的,只要职工或其他方满足了所有可行权条件中的非市场条件(如服务期限等),即确认已得到服务相对应的成本费用。

(3) 确认可行权权益工具最佳估计的依据

等待期内每个资产负债表日,根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息作出最佳估计,修正预计可行权的权益工具数量。在可行权日,最终预计可行权权益工具的数量与实际可行权数量一致。

(4) 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

① 授予后立即可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付,在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用,相应增加资本公积。

完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付,在等待期内的每个资产负债表日,以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础,按照权益工具授予日的公允价值,将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。

在资产负债表日,后续信息表明可行权权益工具的数量与以前估计不同的,进行调整,并在可行权日调整至实际可行权的权益工具数量。

对于权益结算的股份支付,在可行权日之后不再对已确认的成本费用和所有者权益总额进行调整。在行权日根据行权情况,确认股本和股本溢价,同时结转等待期内确认的资本公积(其他资本公积)。

② 授予后立即可行权的以现金结算的股份支付,应当在授予日以企业承担负债的公允价值计入相关成本或费用,相应增加负债。

完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付,在等待期内的每个资产负债表日,对可行权情况的最佳估计为基础,按照企业承担负债的公允价值金额,将当期取得的服务计入成本或费用和相应的负债。

在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日,对负债的公允价值重新计量,其变动计入当期损益。

23、收入

(1) 营业收入包括销售商品收入、建造合同收入、提供劳务收入、BOT项目收入以及让渡资产使用权收入。

(2) 销售商品收入的确认

销售商品收入同时满足下列条件的,予以确认:

- ① 企业已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方;
- ② 企业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;
- ③ 收入的金额能够可靠地计量;
- ④ 相关的经济利益很可能流入企业;
- ⑤ 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

(3) 提供劳务收入的确认

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的,采用完工百分比法确认提供劳务收入。

提供劳务交易的结果能够可靠估计,是指同时满足下列条件:

- ① 收入的金额能够可靠地计量;
- ② 相关的经济利益很可能流入企业;
- ③ 交易的完工进度能够可靠地确定;
- ④ 交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

确定提供劳务交易的完工进度,选用下列方法:

- 1) 已完工作的测量;
- 2) 已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例;
- 3) 已经发生的成本占估计总成本的比例。

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

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的,分别下列情况处理:

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

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

(4) 建造合同收入的确认

依据《企业会计准则—建造合同》的规定,本公司的建造合同收入确认原则为完工百分比法。完工百分比法是指根据合同完工进度确认合同收入和费用的方法。

完工百分比计算办法及收入确认原则:

① 建造合同收入,按下列条件均能满足时按完工百分比法予以确认:

- 1) 合同总收入能够可靠地计量;
- 2) 与合同相关的经济利益很可能流入企业;
- 3) 实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量;
- 4) 合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

② 确定合同完工进度选用下列方法:

合同完工进度按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。

工程项目根据公司在设计及建筑工程主体完工、设备及安装验收、调试验收和试运行验收等几个关节取得业主或监理的验收确认时,以相应时点累计发生的成本占预计总成本的比例确认合同完工进度。

③ 工程项目收入确认原则:

在资产负债表日,按照合同总收入乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认收入后的金额,确认为当期合同收入;同时,按照合同预计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认费用后的金额,确认为当期合同费用。

当期完成的建造合同,按照实际合同总收入扣除以前会计期间累计已确认收入后的金额,确认为当期合同收入;同时,按照累计实际发生的合同成本扣除以前会计期间累计已确认费用后的金额,确认为当期合同费用。

④ 合同的结果不能可靠估计的,分别下列情况处理:合同成本能够收回的,合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认,合同成本在其发生的当期确认为合同费用。合同成本不可能收回的,在发生时立即确认为合同费用,不确认合同收入。

⑤ 合同预计总成本超过合同总收入的,将预计损失确认为当期费用。

(5) BOT 项目收入

公司根据新《企业会计准则》和《企业会计准则解释第2号》中对以BOT(建造—运营—移交)方式建造并运营公共基础设施,在基础设施建成后的会计处理的规定,分别两种情况确认运营收入:

① 在建造期间,对于所提供的建造服务按照《企业会计准则第15号——建造合同》确认相关的收入和费用;

② 对于公司取得特许经营权的项目将特许经营权确认为无形资产,后续运营期间按照《企业会计准则第14号——收入》确认经营服务收入;

(6) 让渡资产使用权收入的确认

让渡资产使用权收入包括利息收入、使用费收入等。让渡资产使用权收入同时满足下列条件的,才能予以确认:

① 相关的经济利益很可能流入企业;

② 收入的金额能够可靠地计量。

公司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。

销售房地产具体在同时满足下列条件时确认收入:

<1> 项目在取得预售许可证后开始预售;

<2> 商品房开发建设工程项目竣工并具备入住交房条件后,完成交房手续;

<3> 履行了合同规定的义务,相关销售价款已经取得或者确信可以取得;

<4> 与房产相关成本可以可靠计量。

24、政府补助

政府补助是指企业从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产,但不包括政府作为企业所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

政府补助同时满足下列条件的,才能予以确认:

(1) 公司能够满足政府补助所附条件;

(2) 公司能够收到政府补助。

与资产相关的政府补助,应当确认为递延收益,并在相关资产使用寿命内平均分配,计入当期损益。与收益相关的政府补贴,应当分别下列情况处理:

① 用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的,确认为递延收益,并在确认相关费用的期间,计入当期损益;

② 用于补偿企业已发生的相关费用或损失的,直接计入当期损益。

25、递延所得税资产/递延所得税负债

所得税采用资产负债表债务法进行核算。于资产负债表日,分析比较资产、负债的账面价值与其计税基础,两者之间存在差异的,确认递延所得税资产、递延所得税负债及相应的递延所得税费用(或收益)。在计算确定当期所得税(即当期应交所得税)以及递延所得税费用(或收益)的基础上,将两者之和确认为利润表中的所得税费用(或收益),但不包括直接计入所有者权益的交易或事项的所得税影响。

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,应当减记递延所得税资产的账面价值。

26、经营租赁和融资租赁

公司将实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁确认为融资租赁,除融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。

(1) 本公司作为承租人对经营租赁的处理

① 租金的处理

在经营租赁下需将支付或应付的租金计入相关资产成本或当期损益。

② 初始直接费用的处理

对于承租人在经营租赁中发生的初始直接费用,计入当期损益。

③ 或有租金的处理

在经营租赁下,承租人对或有租金在实际发生时计入当期损益。

④ 出租人提供激励措施的处理

出租人提供免租期的,承租人应将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内,按年限平均法或其他合理的方法进行分摊,免租期内应当确认租金费用及相应的负债。出租人承担了承租人某些费用的,承租人将该费用从租金费用总额中扣除,按扣除后的租金费用余额在租赁期内进行分摊。

(2) 本公司作为出租人对经营租赁的处理

① 租金的处理

出租人应采用年限平均法将收到的租金在租赁期内确认为收益。

② 初始直接费用的处理

经营租赁中出租人发生的初始直接费用,是指在租赁谈判和签订租赁合同的过程中发生的可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等,计入当期损益。金额较大的应当资本化,在整个经营租赁期内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益。

③ 租赁资产折旧的计提

对于经营租赁资产中的固定资产,采用出租人对类似应折旧资产通常所采用的折旧政策计提折旧。

④ 或有租金的处理

在实际发生时计入当期收益。

⑤ 出租人对经营租赁提供激励措施的处理

出租人提供免租期的,出租人将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内,按年限平均法或其他合理的方法进行分配,免租期内出租人确认租金收入。出租人承担了承租人某些费用的,出租人将该费用自租金收入总额中扣除,按扣除后的租金收入余额在租赁期内进行分配。

⑥ 经营租赁资产在财务报表中的处理

在经营租赁下,与资产所有权有关的主要风险和报酬仍然留在出租人一方,因此出租人将出租资产作为自身拥有的资产在资产负债表中列示,如果出租资产属于固定资产,则列在资产负债表固定资产项下;如果出租资产属于流动资产,则列在资产负债表有关流动资产项下。

(3) 本公司暂无融资租赁业务。

27、其他重要会计政策和会计估计

本公司根据历史经验和其它因素,包括对未来事项的合理预期,对所采用的重要会计估计和关键假设进行持续的评价。

下列重要会计估计及关键假设存在会可能导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整的重要风险:

(1) 存货减值的估计

本公司于资产负债表日对存货的可变现净值进行评估,当可变现净值低于账面成本时,按存货成本高于其可变现净值的差额计提存货跌价准备。可变现净值按日常活动中,以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确定。

(2) 长期资产减值的估计

本公司于资产负债表日对投资性房地产、固定资产、在建工程及对子公司、联营企业的长期股权投资等长期资产是否出现减值进行测试。

在判断上述资产是否存在减值时,管理层主要从以下方面进行评估和分析:

① 影响资产减值的事项是否已经发生;

- ② 资产继续使用或处置而预期可获得的现金流量现值是否低于资产的账面价值;
- ③ 预期未来现金流量现值中使用的重要假设是否适当。

本公司所采用的用于确定减值的相关假设,如未来现金流量现值方法中所采用的盈利状况、折现率及增长率假设发生变化,可能会对减值测试中所使用的现值产生重大影响,并导致本公司的上述长期资产出现减值。

长期资产减值损失一经确认,在以后会计期间不再转回。

(3) 应收账款和其他应收款减值

本公司管理层及时判断应收账款和其他应收款的可回收程度,以此来估计应收账款和其他应收款减值准备。如发生任何事件或情况变动,显示本公司未必可追回有关余额,则需要使用估计,对应收账款和其他应收款计提准备。若预期数字与原来估计数不同,有关差额则会影响应收账款和其他应收款的账面价值,以及在估计变动期间的减值费用。

28、主要会计政策、会计估计的变更及前期会计差错更正

(1) 会计政策变更

报告期内本公司无重大会计政策变更事项。

(2) 会计估计变更

报告期内本公司无重大会计估计变更事项。

(3) 前期会计差错更正

报告期内本公司无重大前期会计差错更正事项。

四、税项

主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税[注 1]	应税增值税收入	17%、11%、6%、5%
营业税[注 1]	房地产销售收入、物业管理收入等	5%
城市维护建设税	营业税 (或已交增值税)	按公司所在地政策缴纳
土地增值税	房地产销售收入-扣除项目金额	按超率累进税率
企业所得税[注 2]	应纳税所得额	25%、15%

注1:

根据《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税(2016)36号)之规定:自2016年5月1日起,在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点,房地产业、建筑业等全部营业税纳税人纳入试点范围,由缴纳营业税改为缴纳增值税。房地产开发企业中的一般纳税人,销售自行开发的房地产老项目,可以选择适用简易计税方法按照5%的征收率计税。

注2:公司之子公司上海上实龙创智慧能源科技股份有限公司于2015年10月30日获得由上海市科学技术委员会、上海市财政局、上海市国家税务局、上海市地方税务局联合颁发的《高新技术企业证书》(证书编号:GF201531001384),认定公司为高新技术企业,认证有效期3年。根据《中华人民共和国企业所得税法》和国税函[2008]985号文件的规定,以及根据上海市闸北区国家税务局第一税务所企业所得税优惠审批结果通知书(沪地税闸十[2016]000001),公司自2015年1月1日至2017年12月31日实际减按15%税率征收企业所得税。

五、合并财务报表主要项目附注

1、货币资金

项目	期末余额			年初余额		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金						
人民币			848,793.79			623,292.56
美元	5,604.00	6.6312	37,161.24	5,604.00	6.4936	36,390.13
小计			<u>885,955.03</u>			<u>659,682.69</u>
银行存款						
人民币			6,340,607,449.99			5,140,460,773.34
美元	60,430.69	6.6312	400,727.99	72,392.81	6.4936	470,089.95
小计			<u>6,341,008,177.98</u>			<u>5,140,930,863.29</u>
其他货币资金						
人民币			39,864,787.23			316,815,418.56
小计			<u>39,864,787.23</u>			<u>316,815,418.56</u>
合计			<u>6,381,758,920.24</u>			<u>5,458,405,964.54</u>

期末受限的货币资金如下:

内容	期末余额	年初余额
工程履约保证金、项目开发资本金监管、业主按揭保证金、保函保证金、票据保证金等	39,289,495.04	113,804,380.81
其中:非现金及现金等价物—工程履约保证金		86,758,046.72
非现金及现金等价物—项目开发资本金监管	3,000,000.00	9,000,000.00
非现金及现金等价物—三个月以上到期票据保证金	<u>3,880,000.00</u>	
非现金及现金等价物小计	<u>6,880,000.00</u>	<u>95,758,046.72</u>

2、应收票据

(1) 应收票据分类列示

种类	期末余额	年初余额
银行承兑票据	1,201,966.00	-
商业承兑票据	1,429,520.00	-
减: 减值准备	-	-
合计	<u>2,631,486.00</u>	-

(2) 期末公司已背书或贴现且在2016年6月30日尚未到期的应收票据

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑票据	2,681,212.20	-

3、应收账款

(1) 应收账款按种类披露

种类	期末余额			
	账面金额	比例	坏账准备金额	比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
非关联方组合	269,800,177.29	99.96%	31,036,247.33	99.62%
关联方组合	-	-	-	-
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	<u>118,868.57</u>	<u>0.04%</u>	<u>118,868.57</u>	<u>0.38%</u>
合计	<u>269,919,045.86</u>	<u>100.00%</u>	<u>31,155,115.90</u>	<u>100.00%</u>

(续上表)

种类	年初余额			
	账面金额	比例	坏账准备金额	比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
非关联方组合	3,807,142.30	96.97%	12,421.58	9.46%
关联方组合	-	-	-	-
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	<u>118,868.57</u>	<u>3.03%</u>	<u>118,868.57</u>	<u>90.54%</u>
合计	<u>3,926,010.87</u>	<u>100.00%</u>	<u>131,290.15</u>	<u>100.00%</u>

非关联方组合按账龄分析法计提坏账准备:

账龄	期末余额			年初余额		
	账面余额	比例	坏账准备	账面余额	比例	坏账准备
1年以内	216,928,005.29	4.44%	9,635,860.22	3,785,862.30	0.30%	11,357.58
1至2年	28,455,301.92	10.00%	2,845,492.69	21,280.00	5.00%	1,064.00
2至3年	10,109,158.43	50.00%	5,054,579.22	-	10.00%	-
3至4年	4,036,982.26	80.00%	3,229,585.81	-	50.00%	-
4年以上	<u>10,270,729.39</u>	100.00%	<u>10,270,729.39</u>	-	-	-
合计	<u>269,800,177.29</u>		<u>31,036,247.33</u>	<u>3,807,142.30</u>		<u>12,421.58</u>

确定该组合依据的说明:

对于按组合计提坏账准备的应收账款,区分关联方组合与非关联方组合。其中,关联方组合:不计提坏账准备。非关联方组合:按账龄分析法计提坏账准备。

(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 7,991,199.47 元。

(3) 本期实际核销的应收账款情况

本期无实际核销的应收账款。

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	与本公司关系	期末余额	坏账准备	账龄	占总金额 比例
第一名	非关联方	32,217,036.99	1,610,851.85	1年以内	11.94%
第二名	非关联方	20,756,473.62	62,269.42	1年以内	7.69%
第三名	非关联方	20,046,361.00	1,002,318.05	1年以内	7.43%
第四名	非关联方	19,617,061.54	1,296,245.38	1年以内, 1-2年	7.27%
第五名	非关联方	<u>14,377,650.90</u>	<u>718,882.55</u>	1年以内	<u>5.33%</u>
合计		<u>107,014,584.05</u>	<u>4,690,567.25</u>		<u>39.66%</u>

4、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		年初余额	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	63,101,313.17	92.13%	39,109,033.71	100.00%
1至2年(含2年)	<u>5,389,109.41</u>	<u>7.87%</u>	-	-
合计	<u>68,490,422.58</u>	<u>100.00%</u>	<u>39,109,033.71</u>	<u>100.00%</u>

本报告期末无账龄超过1年的重要预付款项。

(2) 期末预付账款前五名情况

性质或预付对象	与本公司关系	期末余额	占总金额比例
杭州茂耀建筑工程有限公司	非关联方	9,400,000.00	13.72%
青岛韩昌电子有限公司	非关联方	6,702,300.02	9.79%
杭州房宝建筑工程有限公司	非关联方	5,850,000.00	8.54%
福州鹭普建筑材料有限公司	非关联方	4,527,000.00	6.61%
鑫辉世纪空调设备(深圳)有限公司	非关联方	3,792,284.00	5.54%
合计		<u>30,271,584.02</u>	<u>44.20%</u>

5、应收利息

项目	期末余额	年初余额
定期存款	6,757,733.34	4,741,733.34

6、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

种类	期末余额			
	账面金额	比例	坏账准备金额	比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	20,454,556.00	0.56%	20,454,556.00	57.97%
按组合计提坏账准备的其他应收款				
非关联方组合	205,846,988.82	5.65%	9,726,553.71	27.56%
关联方组合	3,414,172,604.05	93.65%	-	-
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	5,105,779.40	0.14%	5,105,779.40	14.47%
合计	<u>3,645,579,928.27</u>	<u>100.00%</u>	<u>35,286,889.11</u>	<u>100.00%</u>

(续上表)

种类	年初余额			
	账面金额	比例	坏账准备金额	比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	20,454,556.00	0.60%	20,454,556.00	58.62%
按组合计提坏账准备的其他应收款				
非关联方组合	175,472,785.09	5.12%	9,562,164.21	27.41%
关联方组合	3,223,875,110.63	94.14%	-	-
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	4,874,179.76	0.14%	4,874,179.76	13.97%
合计	<u>3,424,676,631.48</u>	<u>100.00%</u>	<u>34,890,899.97</u>	<u>100.00%</u>

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款:

单位名称或款项性质	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
上海复兴城(集团)有限公司	20,454,556.00	20,454,556.00	100.00%	账龄较长, 收回可能性很小

非关联方组合按账龄分析法计提坏账准备

账龄	期末余额			年初余额		
	账面余额	比例	坏账准备	账面余额	比例	坏账准备
1年以内	157,824,296.10	0.30%	473,472.85	127,653,146.90	0.30%	382,959.45
1至2年	30,054,062.39	5.00%	1,502,703.13	31,702,159.92	5.00%	1,585,108.00
2至3年	3,084,843.62	10.00%	308,484.37	1,161,605.95	10.00%	116,160.60
3年以上	14,883,786.71	50.00%	7,441,893.36	14,955,872.32	50.00%	7,477,936.16
合计	<u>205,846,988.82</u>		<u>9,726,553.71</u>	<u>175,472,785.09</u>		<u>9,562,164.21</u>

确定该组合依据的说明:

对于按组合计提坏账准备的其他应收款,区分关联方组合与非关联方组合。其中,关联方组合:不计提坏账准备。非关联方组合:按账龄分析法计提坏账准备。

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	期末余额	坏账准备	计提比例	计提理由
股权认购款	2,500,000.00	2,500,000.00	100.00%	账龄较长, 收回可能性很小
长沙电机厂有限责任公司	1,500,000.00	1,500,000.00	100.00%	账龄较长, 收回可能性很小
备用金	262,199.64	262,199.64	100.00%	账龄较长, 收回可能性很小
押金及保证金	402,200.00	402,200.00	100.00%	账龄较长, 收回可能性很小
花中成太湖船餐饮管理有限公司	153,760.40	153,760.40	100.00%	账龄较长, 收回可能性很小
客户欠缴大修理基金	128,407.80	128,407.80	100.00%	账龄较长, 收回可能性很小
按揭垫付款	62,515.90	62,515.90	100.00%	账龄较长, 收回可能性很小
定金	55,000.00	55,000.00	100.00%	账龄较长, 收回可能性很小
上海金贸设备成套工程有限公司	41,695.66	41,695.66	100.00%	账龄较长, 收回可能性很小
合计	<u>5,105,779.40</u>	<u>5,105,779.40</u>		

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期净转回坏账准备 1,882,758.19 元。

上海实业发展股份有限公司
2016年1月至6月财务报表附注
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称或款项性质	与本公司关系	期末余额	坏账准备	账龄	占总金额比例	款项性质
泉州市上实投资发展有限公司	合营企业	1,611,028,344.76		1年以内、 1-2年、2-3年、 3年以上	44.19%	暂借款
上海实森置业有限公司	联营企业	1,116,982,095.84		1年以内	30.64%	暂借款
杭州上实房地产开发有限公司	联营企业	471,536,040.11		1年以内	12.93%	暂借款
上海实业养老投资有限公司	联营公司	190,000,000.00		1-2年	5.21%	暂借款
上海复兴城(集团)有限公司	非关联方	<u>20,454,556.00</u>	<u>20,454,556.00</u>	3年以上	<u>0.56%</u>	往来款
合计		<u>3,410,001,036.71</u>	<u>20,454,556.00</u>		<u>93.53%</u>	

7、存货

(1) 存货分类

项目	期末余额		
	金额	跌价准备	账面价值
开发成本	11,251,680,917.76		11,251,680,917.76
开发产品	4,573,113,179.91	59,065,026.59	4,514,048,153.32
工程项目	391,493,766.09		391,493,766.09
库存商品	33,035,632.84	2,484,109.02	30,551,523.82
发出商品	28,535,548.08		28,535,548.08
低值易耗品	<u>47,933.50</u>		<u>47,933.50</u>
合计	<u>16,277,906,978.18</u>	<u>61,549,135.61</u>	<u>16,216,357,842.57</u>

(续上表)

项目	年初余额		
	金额	跌价准备	账面价值
开发成本	10,909,782,124.20		10,909,782,124.20
开发产品	4,900,235,929.36	61,675,650.81	4,838,560,278.55
库存商品	1,165,070.84		1,165,070.84
低值易耗品	47,933.50		47,933.50
原材料	<u>7,041.32</u>		<u>7,041.32</u>
合计	<u>15,811,238,099.22</u>	<u>61,675,650.81</u>	<u>15,749,562,448.41</u>

上海实业发展股份有限公司
2016年1月至6月财务报表附注
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

(2) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工 时间	预计总投资 (亿元)	期末余额	年初余额
上海长宁八八中心	2010年	2016年	27.45	2,144,237,684.37	2,046,626,744.88
青岛·啤酒城	2012年	2018年	75.00	1,665,531,420.65	1,981,719,030.37
杭州余杭·白洋港城	2014年	2019年	23.44	1,283,424,629.61	1,215,586,458.11
上海青浦·海上湾	2009年	2017年	36.36	1,177,611,922.60	1,052,698,671.64
上海青浦朱家角镇9街坊48/5丘地块	2011年	2016年	40.88	1,030,075,416.20	896,341,659.04
长沙丰盛时代大厦		2016年	7.10	676,308,029.85	627,174,641.05
苏州越秀苑北区二期	2013年	2016年	7.29	606,169,404.75	595,796,896.53
上海嘉定·海上荟	2014年	2016年	7.50	516,427,516.09	447,465,167.14
湖州吴兴区东部新区HD35-2E地块		-		490,173,938.31	487,000,000.00
湖州市区宗地编号2007-02号地块	2007年	2016年	8.70	442,004,693.09	427,384,022.58
绍兴国际华城四期	2014年	2016年	3.04	304,377,073.37	254,414,747.70
湖州吴兴区东部新区BLD35-2地块		-		279,575,606.57	282,000,000.00
上海泰府名邸6号楼	2006年	2017年	11.31	219,030,158.60	213,696,207.30
上海海源别墅项目	2012年	2018年	6.08	199,178,390.48	189,722,023.24
重庆海上海项目	2015年	2017年	4.34	127,697,523.34	102,298,344.74
大理洱海庄园	2006年		12.85	80,822,386.48	80,822,386.48
湖州市湖东区HD48号地块	2008年		0.97	9,035,123.40	9,035,123.40
合计				11,251,680,917.76	10,909,782,124.20

其中:本期利息资本化金额128,105,097.69元。

(3) 开发产品

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
上海·金山海上纳缇	2014年	1,020,642,746.45	-	70,562,267.95	950,080,478.50
成都海上海	2015年	1,075,659,611.44	-	269,755,467.43	805,904,144.01
上海青浦和墅一期	2014年	610,071,514.14	-	65,447,979.95	544,623,534.19
青岛国际啤酒城二期(I)	2015年		573,291,840.31	163,809,339.08	409,482,501.23
上海海源别墅一期及二期	2009年	393,504,314.42	-		393,504,314.42
	/2015年				
上海北竿山国际艺术中心三期	2011年	346,226,014.34	-		346,226,014.34
上海长宁八八中心住宅二期	2015年	319,023,130.74	-	100,612,929.96	218,410,200.78
湖州·海上湾	2014年	409,982,302.18	-	199,773,208.66	210,209,093.52
绍兴国际华城三期	2011年	165,815,406.10	-		165,815,406.10
上海北竿山国际艺术中心四期	2012年	109,824,921.02	-		109,824,921.02

上海实业发展股份有限公司
2016年1月至6月财务报表附注
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
上海胶州路、瑞金南路等房产		87,727,418.14			87,727,418.14
上海泰府名邸 1-5 号楼	2009 年	81,140,096.66			81,140,096.66
上海长宁八八中心车位	2012 年		120,960,000.00	68,310,000.00	52,650,000.00
上海青浦海上湾一期及二期	2014 年	107,912,688.53		57,941,793.17	49,970,895.36
上海北竿山国际艺术中心二期	2009 年	42,977,100.90			42,977,100.90
苏州越秀苑北区	2012 年	46,461,800.93		23,754,661.72	22,707,139.21
绍兴国际华城一期	2006 年	20,803,217.54			20,803,217.54
重庆水天花园	2011 年	19,572,673.93		185,323.72	19,387,350.21
上海黄浦新苑二期	2008 年	20,539,756.65		1,221,618.12	19,318,138.53
天津莱茵小镇	2012 年	14,681,497.30			14,681,497.30
上海黄浦新苑一期	2007 年	4,520,559.25			4,520,559.25
上海北竿山国际艺术中心一期	2008 年	3,149,158.70			3,149,158.70
合计		<u>4,900,235,929.36</u>	<u>694,251,840.31</u>	<u>1,021,374,589.76</u>	<u>4,573,113,179.91</u>

(4) 工程项目

建造合同形成的工程项目情况

项目	期末金额
累计已发生成本	805,348,075.15
累计已确认毛利	164,548,938.61
减: 预计损失	
已办理结算的金额	578,403,247.67
建造合同形成的工程项目	<u>391,493,766.09</u>

(5) 存货跌价准备

存货种类	年初余额	本期合并增加	本期计提额	本期减少		期末余额
				转回	转销	
库存商品		1,411,072.66	1,073,036.36			2,484,109.02
开发产品	61,675,650.81			2,610,624.22		59,065,026.59
合计	<u>61,675,650.81</u>	<u>1,411,072.66</u>	<u>1,073,036.36</u>	<u>2,610,624.22</u>		<u>61,549,135.61</u>

(6) 存货跌价准备情况

项目	计提存货跌价准备的依据	本期转回存货跌价准备的原因	本期转回金额占该项存货期末余额的比例
开发产品	存货成本高于其可变现净值	出售	0.06%

(7) 期末抵押、担保的存货情形如下

被抵押的资产	被抵押资产期末账面价值	抵押目的
长沙丰盛时代大厦	67,631 万元	一年内到期非流动负债 10,300 万元
上海长宁八八中心 部分房产及土地	214,424 万元	长期借款 40,000 万元及一年内到期非流动负债 15,000 万元

8、其他流动资产

项目	期末余额	年初余额
预缴营业税	122,513,455.63	27,619,427.39
预缴城市维护建设税	5,660,014.01	1,122,522.18
预缴教育费及附加	5,209,356.44	469,596.79
预缴河道管理费	1,053,618.78	-
预缴土地使用税	245,912.16	-
预缴企业所得税	-	17,035.50
其他	123,794.24	339,089.41
合计	134,806,151.26	29,567,671.27

9、可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具:	-	-	-	-	-	-
可供出售权益工具:	527,271,249.93	-	527,271,249.93	527,271,249.93	-	527,271,249.93
其中:按公允价值计量的	346,583,749.93	-	346,583,749.93	346,583,749.93	-	346,583,749.93
按成本计量的	180,687,500.00	-	180,687,500.00	180,687,500.00	-	180,687,500.00
其他	=	=	=	=	=	=
合计	527,271,249.93	=	527,271,249.93	527,271,249.93	=	527,271,249.93

(2) 期末按公允价值计量的可供出售金融资产

可供出售金融资产分类	可供出售 权益工具	可供出售 债务工具	合计
权益工具的成本/债务工具的摊余成本	63,835,388.76	-	63,835,388.76
公允价值	346,583,749.93	-	346,583,749.93
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	282,748,361.17	-	282,748,361.17
已计提减值金额	-	-	-

上海实业发展股份有限公司
2016年1月至6月财务报表附注
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

(3) 期末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额			
	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
上海海外联合投资股份有限公司	150,000,000.00	-	-	150,000,000.00
上海誉德动力技术集团股份有限公司	10,500,000.00	-	-	10,500,000.00
上海瑞陟投资管理有限公司	5,000,000.00	-	-	5,000,000.00
上海众鑫建筑设计研究院有限公司	15,000,000.00	-	-	15,000,000.00
北京复方科技有限公司	<u>187,500.00</u>	-	-	<u>187,500.00</u>
合计	<u>180,687,500.00</u>	-	-	<u>180,687,500.00</u>

(续上表 1)

被投资单位	减值准备			
	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
上海海外联合投资股份有限公司	-	-	-	-
上海誉德动力技术集团股份有限公司	-	-	-	-
上海瑞陟投资管理有限公司	-	-	-	-
上海众鑫建筑设计研究院有限公司	-	-	-	-
北京复方科技有限公司	-	-	-	-
合计	-	-	-	-

(续上表 2)

被投资单位	在被投资单位持股比例	本期现金红利
上海海外联合投资股份有限公司	17.65%	-
上海誉德动力技术集团股份有限公司	5.00%	-
上海瑞陟投资管理有限公司	16.67%	-
上海众鑫建筑设计研究院有限公司	15.00%	1,417,500.00
北京复方科技有限公司	2.5197%	-
合计		<u>1,417,500.00</u>

(4) 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具	合计
年初已计提减值金额	-	-	-
本期计提	-	-	-
其中: 从其他综合收益转入	-	-	-
本期减少	-	-	-
其中: 期后公允价值回升转回	-	-	-
期末已计提减值金额	-	-	-

上海实业发展股份有限公司
2016年1月至6月财务报表附注
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

10、长期股权投资

被投资单位	年初余额	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	其他权 益变动
(1) 合营企业						
泉州市上实投资发展有限公司	267,649,287.66	-	-	-4,151,969.26	-	-
上海实银资产管理有限公司	8,315,262.07	-	-	-2,390,198.05	-	-
小计	<u>275,964,549.73</u>	-	-	<u>-6,542,167.31</u>	-	-
(2) 联营企业						
上海嘉荟房地产有限公司	9,294,154.66	-	-	-391,632.28	-	-
上海实业养老投资有限公司	7,131,149.74	-	-	-1,380,097.30	-	-
上海云图实践能源科技有限公司	-	253,000.00	-	-	-	-
上海帷迦科技有限公司	15,671,842.20	6,750,000.00	-	-4,892,875.75	-	-
上海虹晟投资发展有限公司	4,913,617.36	-	-	7,173.68	-	-
杭州上实房地产开发有限公司	4,596,577.59	-	-	-1,027.12	-	-
嘉兴银锐远略投资合伙企业(有限合伙)	-	-	-	-	-	-
嘉兴银锐投资管理合伙企业(有限合伙)	-	-	-	-	-	-
上海实银股权投资基金管理中心(有限合伙)	-	-	-	-	-	-
宁波帷迦投资管理有限公司	-	-	-	-	-	-
Weplus Capital Company Limited	-	-	-	-	-	-
宁波市鄞州帷幄投资合伙企业(有限合伙)	-	-	-	-	-	-
小计	<u>41,607,341.55</u>	<u>7,003,000.00</u>	-	<u>-6,658,458.77</u>	-	-
合计	<u>317,571,891.28</u>	<u>7,003,000.00</u>	-	<u>-13,200,626.08</u>	-	-

(续上表)

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备 期末余额
	宣告发放现金 股利或利润	计提减 值准备	其他		
(1) 合营企业					
泉州市上实投资发展有限公司	-	-	-	263,497,318.40	-
上海实银资产管理有限公司	-	-	-	5,925,064.02	-
小计	-	-	-	<u>269,422,382.42</u>	-
(2) 联营企业					
上海嘉荟房地产有限公司	-	-	-	8,902,522.38	-
上海实业养老投资有限公司	-	-	-	5,751,052.44	-
上海云图实践能源科技有限公司	-	253,000.00	-	867,423.24	-
上海帷迦科技有限公司	-	-	-	17,528,966.45	-
上海虹晟投资发展有限公司	-	-	-	4,920,791.04	-
杭州上实房地产开发有限公司	-	-	-	4,595,550.47	-
嘉兴银锐远略投资合伙企业(有限合伙)	注	-	-	-	-

上海实业发展股份有限公司
2016年1月至6月财务报表附注
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

被投资单位		本期增减变动			期末余额	减值准备
		宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他	期末余额	
嘉兴银锐投资管理合伙企业(有限合伙)	注	-	-	-	-	-
上海实银股权投资基金管理中心(有限合伙)	注	-	-	-	-	-
宁波帷迦投资管理有限公司	注	-	-	-	-	-
Weplus Capital Company Limited	注	-	-	-	-	-
宁波市鄞州帷幄投资合伙企业(有限合伙)	注	-	-	-	-	-
小计		-	253,000.00	-	41,698,882.78	867,423.24
合计		-	253,000.00	-	311,121,265.20	867,423.24

注:截至2016年6月30日,嘉兴银锐远略投资合伙企业(有限合伙)、嘉兴银锐投资管理合伙企业(有限合伙)、上海实银股权投资基金管理中心(有限合伙)、宁波帷迦投资管理有限公司、Weplus Capital Company Limited、宁波市鄞州帷幄投资合伙企业(有限合伙)已经工商登记设立,但尚未出资到位。

11、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	合计
① 账面原值		
年初余额	2,072,127,031.29	2,072,127,031.29
本期增加金额	-	-
其中:外购	-	-
存货\固定资产\在建工程转入	-	-
企业合并增加	-	-
本期减少金额	-	-
其中:处置	-	-
其他转出	-	-
期末余额	2,072,127,031.29	2,072,127,031.29
② 累计折旧和累计摊销		
年初余额	428,817,800.21	428,817,800.21
本期增加金额	24,601,245.68	24,601,245.68
其中:计提或摊销	24,601,245.68	24,601,245.68
本期减少金额	-	-
其中:处置	-	-
其他转出	-	-
期末余额	453,419,045.89	453,419,045.89
③ 减值准备		
年初余额	3,957,780.58	3,957,780.58
本期增加金额	-	-

上海实业发展股份有限公司
2016年1月至6月财务报表附注
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

项目	房屋、建筑物	合计
其中:计提	-	-
本期减少金额	-	-
其中:处置	-	-
其他转出	-	-
期末余额	3,957,780.58	3,957,780.58
④ 账面价值		
期末账面价值	1,614,750,204.82	1,614,750,204.82
年初账面价值	1,639,351,450.50	1,639,351,450.50

(2) 期末抵押、担保的投资性房地产情形如下

被抵押的投资性 房地产项目	被抵押投资性 房地产期末账面值	抵押目的
上海实业大厦	15,135 万元	长期借款 47,500 万元及一年内到期非流动负债 1,000 万元
金钟广场	42,849 万元	长期借款 42,000 万元及一年内到期非流动负债 2,000 万元
黄浦新苑二期商场	12,255 万元	长期借款 10,000 万元及一年内到期非流动负债 1,000 万元

12、固定资产

项目	房屋、建筑物	电器及运输设备	生产设备	其他设备	合计
(1) 账面原值					
年初余额	13,933,596.64	38,885,075.19	7,490,820.16	12,462,793.94	72,772,285.93
本期增加金额	30,183,441.58	13,211,984.38	2,478.63	1,104,662.80	44,502,567.39
其中:购置	30,183,441.58	2,347,582.08	2,478.63	543,206.31	33,076,708.60
在建工程转入	-	-	-	-	-
企业合并范围变更	-	10,864,402.30	-	561,456.49	11,425,858.79
本期减少金额	-	695,136.50	580,271.00	23,050.00	1,298,457.50
其中:处置或报废	-	695,136.50	580,271.00	23,050.00	1,298,457.50
企业合并范围变更	-	-	-	-	-
期末余额	44,117,038.22	51,401,923.07	6,913,027.79	13,544,406.74	115,976,395.82
(2) 累计折旧					
年初余额	3,751,158.96	23,419,548.51	4,664,853.86	9,341,075.20	41,176,636.53
本期增加金额	296,485.35	11,584,359.18	343,059.25	954,634.83	13,178,538.61
其中:计提	296,485.35	2,780,417.40	343,059.25	446,385.24	3,866,347.24
企业合并范围变更	-	8,803,941.78	-	508,249.59	9,312,191.37
本期减少金额	-	462,746.42	1,615.20	7,927.62	472,289.24
其中:处置或报废	-	462,746.42	1,615.20	7,927.62	472,289.24
企业合并范围变更	-	-	-	-	-
期末余额	4,047,644.31	34,541,161.27	5,006,297.91	10,287,782.41	53,882,885.90

上海实业发展股份有限公司
2016年1月至6月财务报表附注
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

项目	房屋、建筑物	电器及运输设备	生产设备	其他设备	合计
(3) 减值准备					
年初余额	-	-	-	-	-
本期增加金额	-	-	-	-	-
其中: 计提	-	-	-	-	-
本期减少金额	-	-	-	-	-
其中: 处置或报废	-	-	-	-	-
期末余额	-	-	-	-	-
(4) 账面价值					
期末账面价值	40,069,393.91	16,860,761.80	1,906,729.88	3,256,624.33	62,093,509.92
年初账面价值	10,182,437.68	15,465,526.68	2,825,966.30	3,121,718.74	31,595,649.40

本期固定资产中无资产用于抵押或担保。

期末余额中无闲置的固定资产。

期末余额中无融资租赁、经营租赁及持有待售的固定资产。

13、商誉

(1) 商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
		企业合并形成的	处置	
上海上实(集团)有限公司于2014年6月末收购上海上投控股有限公司时形成的商誉[注1]	40,456,329.28	-	-	40,456,329.28
收购上海上实龙创智慧能源科技股份有限公司形成的商誉[注2]	=	259,484,435.76	=	259,484,435.76
合计	40,456,329.28	259,484,435.76	=	299,940,765.04

注1: 系2015年度本公司通过同一控制下企业合并方式从上海上实(集团)有限公司收购上海上投控股有限公司时,该公司在上海上实(集团)有限公司合并财务报表中的账面价值所包含的商誉,即上海上实(集团)有限公司通过非同一控制下企业合并于2014年7月起控制上海上投控股有限公司时的收购溢价。

注2: 系收购非同一控制下企业合并的子公司所产生的收购溢价。

上海实业发展股份有限公司
2016年1月至6月财务报表附注
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

(2) 商誉减值准备

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	本期增加计提	本期减少处置	期末余额
上海上实(集团)有限公司于2014年6月末收购上海上投控股有限公司时形成的商誉	-	-	-	-
收购上海上实龙创智慧能源科技股份有限公司形成的商誉	-	-	-	-

截至2016年6月30日,上述商誉不存在减值迹象。

14、无形资产

项目	车位使用权	软件	特许经营权	合计
(1) 账面原值				
年初余额	2,160,000.00	-	-	2,160,000.00
本期增加金额	-	862,826.91	9,255,610.63	10,118,437.54
其中:购置	-	585,532.73	-	585,532.73
在建工程转入	-	-	2,046,479.14	2,046,479.14
企业合并增加	-	277,294.18	7,209,131.49	7,486,425.67
本期减少金额	-	-	-	-
其中:处置	-	-	-	-
期末余额	2,160,000.00	862,826.91	9,255,610.63	12,278,437.54
(2) 累计摊销				
年初余额	912,000.00	-	-	912,000.00
本期增加金额	36,000.00	163,516.96	1,338,338.35	1,537,855.31
其中:计提	36,000.00	45,618.39	838,658.52	920,276.91
企业合并增加	-	117,898.57	499,679.83	617,578.40
本期减少金额	-	-	-	-
其中:处置	-	-	-	-
期末余额	948,000.00	163,516.96	1,338,338.35	2,449,855.31
(3) 减值准备				
(4) 账面价值				
期末账面价值	1,212,000.00	699,309.95	7,917,272.28	9,828,582.23
年初账面价值	1,248,000.00	-	-	1,248,000.00

15、递延所得税资产

(1) 已确认的递延所得税资产

项目	期末余额	年初余额
递延所得税资产:		
预售房款	5,079,332.15	32,666,332.61
预提成本费用	10,864,053.82	8,231,728.17
坏账准备	5,198,223.62	321,883.02
存货跌价准备	479,487.05	=
合计	<u>21,621,096.64</u>	<u>41,219,943.80</u>

(2) 未确认递延所得税资产的暂时性差异明细

项目	期末余额	年初余额
可抵扣亏损	707,623,185.37	588,410,973.30
可抵扣暂时性差异	<u>90,804,242.14</u>	<u>99,982,512.68</u>
合计	<u>798,427,427.51</u>	<u>688,393,485.98</u>

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期:

年份	期末余额	年初余额
2016年	62,505,885.76	74,797,004.02
2017年	18,109,210.17	35,565,873.41
2018年	20,146,299.38	20,146,299.38
2019年	84,556,737.01	84,556,737.01
2020年	363,314,417.46	373,345,059.48
2021年	<u>158,990,635.59</u>	=
合计	<u>707,623,185.37</u>	<u>588,410,973.30</u>

(4) 引起暂时性差异的资产项目对应的暂时性差异金额

项目	期末暂时性差异金额
预提成本费用	49,131,602.69
坏账准备	32,763,618.24
预售房款	20,317,328.60
存货跌价准备	<u>2,484,109.02</u>
合计	<u>104,696,658.55</u>

16、短期借款

(1) 短期借款分类

项目	期末余额	年初余额
保证借款	135,000,000.00	-
信用借款	1,360,000,000.00	2,000,000,000.00
合计	1,495,000,000.00	2,000,000,000.00

期末公司无已到期未偿还的短期借款情况。

(2) 分类说明:

保证借款

贷款单位	期末余额	担保人
上海浦东发展银行闸北支行	20,000,000.00	曹文龙, 陈丽君, 上海市再担保有限公司
中国建设银行上海第一支行	40,000,000.00	曹文龙
中国建设银行上海第一支行	20,000,000.00	曹文龙
光大银行徐汇支行	30,000,000.00	曹文龙
上海浦东发展银行闸北支行	25,000,000.00	曹文龙, 陈丽君
合计	135,000,000.00	

17、应付账款

(1) 应付账款类别

项目	期末余额	年初余额
应付工程款	809,793,750.29	1,600,302,672.66
应付土地款	139,453,500.00	24,246,754.33
应付购货款	73,584,160.80	380,197.78
合计	1,022,831,411.09	1,624,929,624.77

(2) 重要的账龄超过1年的应付账款

账龄	期末余额	性质
1-2年(含2年)	331,645,136.41	预估工程款或工程尾款、购货款
2-3年(含3年)	7,224,785.10	预估工程款或工程尾款、购货款
3年以上	40,199,196.01	预估工程款或工程尾款、购货款
合计	379,069,117.52	

上海实业发展股份有限公司
2016年1月至6月财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

18、应付票据

种类	期末余额	年初余额
银行承兑票据	59,567,970.20	-
商业承兑票据	992,867.73	-
合计	60,560,837.93	-

19、预收款项

(1) 预收款项类别

项目	期末余额	年初余额
预收房款	3,927,152,542.52	1,955,677,566.61
预收物业管理费	84,819,111.97	115,041,210.27
预收工程款	58,888,973.80	-
预收租金款	3,647,587.55	2,531,253.16
合计	4,074,508,215.84	2,073,250,030.04

(2) 重要的账龄超过1年的预收账款

账龄	期末余额	性质
1-2年(含2年)	305,144,813.93	预收房款

20、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	2,957,882.27	320,952,589.55	320,138,179.93	3,772,291.89
离职后福利-设定提存计划	790,574.11	36,117,579.81	36,908,153.92	-
辞退福利	-	1,121,102.30	1,121,102.30	-
一年内到期的其他福利	=	=	=	=
合计	3,748,456.38	358,191,271.66	358,167,436.15	3,772,291.89

(2) 短期薪酬列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	-	276,113,414.95	276,113,414.95	-
职工福利费	-	12,691,407.86	12,691,407.86	-
社会保险费	-	11,771,098.19	11,771,098.19	-
其中：医疗保险	-	9,916,815.96	9,916,815.96	-
工伤保险	-	406,468.32	406,468.32	-
生育保险	-	842,884.59	842,884.59	-
综合保险	-	604,929.32	604,929.32	-

上海实业发展股份有限公司
2016年1月至6月财务报表附注
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
住房公积金	-	10,876,940.00	10,876,940.00	-
工会经费和职工教育经费	2,957,882.27	2,382,739.25	1,568,329.63	3,772,291.89
其他短期薪酬	-	<u>7,116,989.30</u>	<u>7,116,989.30</u>	-
合计	<u>2,957,882.27</u>	<u>320,952,589.55</u>	<u>320,138,179.93</u>	<u>3,772,291.89</u>

(3) 设定提存计划列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	779,432.64	32,111,271.80	32,890,704.44	-
失业保险费	11,141.47	1,256,564.18	1,267,705.65	-
企业年金缴费	-	<u>2,749,743.83</u>	<u>2,749,743.83</u>	-
合计	<u>790,574.11</u>	<u>36,117,579.81</u>	<u>36,908,153.92</u>	-

21、应交税费

项目	期末余额	年初余额
土地增值税	340,239,446.69	375,469,609.64
企业所得税	26,509,968.33	175,705,626.32
增值税	7,057,096.74	-
房产税	1,855,961.71	9,943,450.04
个人所得税	475,381.12	714,635.85
营业税	-	2,995,046.45
城市维护建设税	-	362,963.88
教育费附加	-	376,112.49
河道管理费	-	31,314.01
其他	-	<u>98,895.53</u>
合计	<u>376,137,854.59</u>	<u>565,697,654.21</u>

22、应付利息

项目	期末余额	年初余额
应付中期票据利息	2,062,500.00	27,362,500.00
应付公司债券利息	23,715,555.56	38,813,333.33
应付银行借款利息	<u>163,706.45</u>	-
合计	<u>25,941,762.01</u>	<u>66,175,833.33</u>

上海实业发展股份有限公司
2016年1月至6月财务报表附注
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

23、应付股利

项目	期末余额	年初余额
上海上实(集团)有限公司	233,062,176.38	233,062,176.38
上实地产发展有限公司	26,203,509.86	-
中环投资开发(集团)有限公司	-	26,713,502.53
新加坡维信发展有限公司	-	8,600,000.00
上海海振实业发展有限公司	-	3,458,692.87
其他	<u>18,158.55</u>	-
合计	<u>259,283,844.79</u>	<u>271,834,371.78</u>

24、其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	年初余额
其他应付、暂收款项	1,346,865,236.41	3,745,705,666.61

(2) 期末账龄超过1年的重要其他应付款

项目	期末余额	性质
交银国际信托有限公司	600,000,000.00	暂借款
上海建厦投资发展有限公司	48,300,000.00	暂借款
房租押金	17,483,306.68	暂收款
江建钦	14,100,000.00	暂借款
庄伟峰	14,100,000.00	暂借款
北京华德盛物业管理有限公司	<u>12,104,671.66</u>	暂收款
合计	<u>706,087,978.34</u>	

25、一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的非流动负债类别

项目	期末余额	年初余额
一年内到期的长期借款	2,458,000,000.00	2,215,000,000.00

(2) 一年内到期的长期借款

① 一年内到期的长期借款

项目	期末余额	年初余额
信用借款	2,131,000,000.00	1,763,000,000.00
抵押借款	293,000,000.00	420,000,000.00
质押借款	<u>34,000,000.00</u>	<u>32,000,000.00</u>
合计	<u>2,458,000,000.00</u>	<u>2,215,000,000.00</u>

本期公司一年内到期的长期借款中无逾期借款展期的情况。

② 一年内到期的长期借款分类说明

1) 抵押借款

<u>被抵押的资产</u>	<u>被抵押资产期末账面价值</u>	<u>抵押目的</u>
上海实业大厦	15,135 万元	长期借款 47,500 万元及一年内到期非流动负债 1,000 万元
金钟广场	42,849 万元	长期借款 42,000 万元及一年内到期非流动负债 2,000 万元
黄浦新苑二期商场	12,255 万元	长期借款 10,000 万元及一年内到期非流动负债 1,000 万元
长沙丰盛时代大厦	67,631 万元	一年内到期非流动负债 10,300 万元
上海长宁八八中心部分 房产及土地	214,424 万元	长期借款 40,000 万元及一年内到期非流动负债 15,000 万元

2) 质押借款

<u>被质押的资产</u>	<u>被质押资产期末账面价值</u>	<u>质押目的</u>
上海上实锦绣花城置业有限公司 48%股权	7,170 万元	长期借款 13,650 万元 及一年内到期非流动负债 1,100 万元
上实发展(青岛)投资开发有限公司 39.54%股权	91,271 万元	长期借款 87,200 万元 及一年内到期非流动负债 1,300 万元
成都上实置业有限公司 49.6%股权	52,095 万元	长期借款 34,500 万元 及一年内到期非流动负债 1,000 万元

26、长期借款

(1) 长期借款分类

<u>项目</u>	<u>期末余额</u>	<u>年初余额</u>
信用借款	2,670,000,000.00	4,051,000,000.00
抵押借款	1,395,000,000.00	1,410,000,000.00
质押借款	<u>1,353,500,000.00</u>	<u>1,371,500,000.00</u>
合计	<u>5,418,500,000.00</u>	<u>6,832,500,000.00</u>

(2) 长期借款分类说明:

① 抵押借款

<u>被抵押的资产</u>	<u>被抵押资产期末账面价值</u>	<u>抵押目的</u>
上海实业大厦	15,135 万元	长期借款 47,500 万元及一年内到期非流动负债 1,000 万元
金钟广场	42,849 万元	长期借款 42,000 万元及一年内到期非流动负债 2,000 万元
黄浦新苑二期商场	12,255 万元	长期借款 10,000 万元及一年内到期非流动负债 1,000 万元
长沙丰盛时代大厦	67,631 万元	一年内到期非流动负债 10,300 万元
上海长宁八八中心部分 房产及土地	214,424 万元	长期借款 40,000 万元及一年内到期非流动负债 15,000 万元

上海实业发展股份有限公司
2016年1月至6月财务报表附注
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

② 质押借款

被质押的资产	被质押资产期末账面价值	质押目的
上海上实锦绣花城置业有限公司 48%股权	7,170 万元	长期借款 13,650 万元 及一年内到期非流动负债 1,100 万元
上实发展(青岛)投资开发有限公司 39.54%股权	91,271 万元	长期借款 87,200 万元 及一年内到期非流动负债 1,300 万元
成都上实置业有限公司 49.6%股权	52,095 万元	长期借款 34,500 万元 及一年内到期非流动负债 1,000 万元

27、应付债券

(1) 应付债券分类

项目	期末余额	年初余额
中期票据	996,988,265.29	996,288,160.01
公司债券	<u>1,986,331,563.11</u>	<u>993,139,751.75</u>
合计	<u>2,983,319,828.40</u>	<u>1,989,427,911.76</u>

(2) 应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额
上海实业发展股份有限公司 2015 年第一期中期票据	1,000,000,000.00	2015 年 6 月 16 日	3 年	1,000,000,000.00	996,288,160.01
上海实业发展股份有限公司 2014 年公司债(第一期)	1,000,000,000.00	2015 年 3 月 23 日	5 年	1,000,000,000.00	993,139,751.75
上海实业发展股份有限公司 2014 年公司债(第二期)	<u>1,000,000,000.00</u>	2016 年 3 月 11 日	5 年	<u>1,000,000,000.00</u>	
合计	<u>3,000,000,000.00</u>			<u>3,000,000,000.00</u>	<u>1,989,427,911.76</u>

(续上表)

债券名称	本期发行	发行费用	按面值 计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
上海实业发展股份 有限公司 2015 年第一 期中期票据			24,200,000.00	700,105.28		996,988,265.29
上海实业发展股份 有限公司 2014 年公 司债(第一期)			24,053,333.34	726,813.73		993,866,565.48
上海实业发展股份 有限公司 2014 年公 司债(第二期)	1,000,000,000.00	8,000,000.00	10,048,888.89	464,997.63		992,464,997.63
合计	<u>1,000,000,000.00</u>	<u>8,000,000.00</u>	<u>58,302,222.23</u>	<u>1,891,916.64</u>		<u>2,983,319,828.40</u>

28、递延所得税负债

项目	期末余额	年初余额
递延所得税负债:		
上海上实(集团)有限公司于2014年6月末收购上海上投控股有限公司时形成的递延所得税负债(注)	364,678,739.35	374,356,923.40
合计	364,678,739.35	374,356,923.40

注:系2015年度本公司通过同一控制下企业合并方式从上海上实(集团)有限公司收购上海上投控股有限公司时,该公司在上海上实(集团)有限公司合并财务报表中的账面价值所包含的递延所得税负债,即上海上实(集团)有限公司通过非同一控制下企业合并于2014年7月起控制上海上投控股有限公司时所形成。

29、股本

项目	年初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,083,370,873.00	335,523,659.00				335,523,659.00	1,418,894,532.00

本期股本增加系公司本期完成非公开发行股票,非公开发行股票数量335,523,659股。

上述股本业经上会会计师事务所(特殊普通合伙)审验,并出具上会师报字(2016)第0078号验资报告验证在案。

30、资本公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价(股本溢价)	258,401,208.21	3,519,676,495.17	35,032,374.72	3,743,045,328.66
其他资本公积	-224,661,135.58	42,912,307.29		-181,748,828.29
合计	33,740,072.63	3,562,588,802.46	35,032,374.72	3,561,296,500.37

(1) 资本公积-股本溢价本期增加,系公司非公开发行股票之形成的股本溢价。公司非公开发行股票335,523,659股,发行价格为11.63元/股。非公开发行股票335,523,659股所募集的资金人民币3,902,140,154.17元,其中人民币335,523,659.00元用以增加股本,其余溢价部分为人民币3,566,616,495.17元,扣除发行费用46,940,000.00元后净额为3,519,676,495.17元增加资本公积。

(2) 资本公积-股本溢价本期减少,系公司通过增资形式购买子公司上海上实龙创智慧能源科技股份有限公司少数股东股权所致。

(3) 资本公积-其他资本公积本期增加,系本期注销子公司上海长海房地产发展有限公司所致。

上海实业发展股份有限公司
2016年1月至6月财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

31、其他综合收益

项目	年初余额	本期发生金额		
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用
(1) 以后不能重分类进损益的其他综合收益				
其中：重新计算设定受益计划净负债和净资产的变动				
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				
(2) 以后将重分类进损益的其他综合收益	282,748,361.17			
其中：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	-			
可供出售金融资产公允价值变动损益	282,748,361.17			
持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益				
现金流量套期损益的有效部分				
外币财务报表折算差额				
其他综合收益合计	<u>282,748,361.17</u>			

(续上表)

项目	本期发生金额		期末余额
	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
(1) 以后不能重分类进损益的其他综合收益			
其中：重新计算设定受益计划净负债和净资产的变动			
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			
(2) 以后将重分类进损益的其他综合收益			282,748,361.17
其中：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			
可供出售金融资产公允价值变动损益			282,748,361.17
持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
现金流量套期损益的有效部分			
外币财务报表折算差额			
其他综合收益合计			<u>282,748,361.17</u>

上海实业发展股份有限公司
2016年1月至6月财务报表附注
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

32、盈余公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	361,983,385.24	-	-	361,983,385.24
任意盈余公积	141,553.86	-	-	141,553.86
合计	<u>362,124,939.10</u>	-	-	<u>362,124,939.10</u>

33、未分配利润

项目	金额	提取或分配比例
调整前上年末未分配利润	3,009,187,042.32	-
调整年初未分配利润合计数(调增+, 调减-)	-	-
调整后年初未分配利润	3,009,187,042.32	-
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	206,236,715.56	-
减: 提取法定盈余公积	-	-
提取任意盈余公积	-	-
提取一般风险准备	-	-
应付普通股股利	53,917,996.78	公司分配 2015 年度股利
转作股本的普通股股利	-	-
加: 其他注	-42,912,307.29	-
期末未分配利润	3,118,593,453.81	-

注: 其他系本期注销子公司上海长海房地产发展有限公司所致。

34、营业收入和营业成本

(1) 营业收入

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	2,211,247,402.67	892,226,599.75
其他业务收入	<u>14,391,836.16</u>	<u>11,311,600.99</u>
合计	<u>2,225,639,238.83</u>	<u>903,538,200.74</u>

(2) 营业成本

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务成本	1,408,059,438.58	602,139,410.06
其他业务成本	<u>5,303,400.38</u>	<u>6,239,406.62</u>
合计	<u>1,413,362,838.96</u>	<u>608,378,816.68</u>

上海实业发展股份有限公司
2016年1月至6月财务报表附注
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

(3) 主营业务(分行业)

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产行业	1,846,779,240.60	1,117,181,349.95	892,226,599.75	602,139,410.06
建筑施工业	<u>364,468,162.07</u>	<u>290,878,088.63</u>	=	=
合计	<u>2,211,247,402.67</u>	<u>1,408,059,438.58</u>	<u>892,226,599.75</u>	<u>602,139,410.06</u>

(4) 主营业务(分产品)

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产销售	1,568,296,611.36	952,827,825.38	638,747,007.43	452,313,783.90
物业管理服务	187,480,781.28	141,444,320.24	151,001,934.16	119,505,819.97
房地产租赁	91,001,847.96	22,909,204.33	99,931,220.92	27,924,481.46
提供劳务	-	-	2,546,437.24	2,395,324.73
工程项目收入	<u>364,468,162.07</u>	<u>290,878,088.63</u>	=	=
合计	<u>2,211,247,402.67</u>	<u>1,408,059,438.58</u>	<u>892,226,599.75</u>	<u>602,139,410.06</u>

35、营业税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
土地增值税	97,924,593.63	21,696,973.25	按超率累进税率
营业税	80,636,146.18	50,650,025.32	5%
房产税	5,192,775.59	7,354,051.66	从价计征税率为1.2%; 从租计征税率为12%
城乡维护建设税	7,017,899.05	2,777,618.63	按公司所在地政策缴纳
教育费附加	5,508,279.38	2,423,697.63	按公司所在地政策缴纳
其他	<u>4,127,383.05</u>	<u>927,854.47</u>	按公司所在地政策缴纳
合计	<u>200,407,076.88</u>	<u>85,830,220.96</u>	

36、销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
广告宣传类费用	32,384,843.29	25,295,055.05
代理佣金类费用	18,963,997.86	11,845,185.67
空置房管理费	4,597,829.23	1,584,375.37
日常业务类费用	5,546,863.53	7,992,975.65
人员薪酬类费用	4,087,074.93	242,069.00
折旧摊销类费用	68,135.43	28,075.58
其他	<u>5,492,368.71</u>	<u>8,962,734.27</u>
合计	<u>71,141,112.98</u>	<u>55,950,470.59</u>

上海实业发展股份有限公司
2016年1月至6月财务报表附注
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

37、管理费用

项目	本期发生额	上期发生数
人员薪酬类费用	76,135,767.07	83,028,678.83
日常业务类费用	17,501,478.50	21,342,636.75
税费类费用	6,532,728.31	8,048,076.39
折旧摊销类费用	3,306,788.21	1,735,727.32
研发费用	5,293,340.23	-
其他	<u>5,628,705.55</u>	<u>3,310,190.91</u>
合计	<u>114,398,807.87</u>	<u>117,465,310.20</u>

38、财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	125,222,543.45	177,573,320.33
减:利息收入	33,782,901.33	30,304,979.59
汇兑损失	1.62	2.53
减:汇兑收益	12,749.30	475,865.74
其他支出	<u>6,510,729.15</u>	<u>6,796,190.50</u>
合计	<u>97,937,623.59</u>	<u>153,588,668.03</u>

39、资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	6,108,441.28	1,475,056.40
存货跌价损失	-1,537,587.86	-22,010,031.33
长期股权投资减值损失	<u>253,000.00</u>	-
合计	<u>4,823,853.42</u>	<u>-20,534,974.93</u>

40、投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-13,200,626.08	-7,664,294.92
处置长期股权投资产生的投资收益	3,138,082.43	22,577,682.46
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	1,417,500.00	130,000,000.00
处置可供出售金融资产等取得的投资收益	-	43,000,000.00
股权投资差额摊销	<u>-1,427,250.00</u>	<u>-4,372,721.78</u>
合计	<u>-10,072,293.65</u>	<u>183,540,665.76</u>

上海实业发展股份有限公司
2016年1月至6月财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

41、营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	49,434.51	120,452.90	49,434.51
其中：固定资产处置利得	49,434.51	120,452.90	49,434.51
政府补助	5,827,153.17	4,383,709.70	5,827,153.17
违约金及补偿款	4,789,577.63		4,789,577.63
其他	<u>514,329.09</u>	<u>2,638,789.97</u>	<u>514,329.09</u>
合计	<u>11,180,494.40</u>	<u>7,142,952.57</u>	<u>11,180,494.40</u>

计入当期损益的政府补助

补助项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
税收返还及补助	5,827,153.17	4,383,709.70	与收益相关

42、营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	43,008.67	35,357.29	43,008.67
其中：固定资产处置损失	43,008.67	35,357.29	43,008.67
赔偿金、违约金支出	40.09	27,080,908.07	40.09
对外捐赠	52,000.00	100,000.00	52,000.00
罚款支出	6,600.88	180,291.43	6,600.88
其他	<u>168,191.31</u>	<u>91,249.36</u>	<u>168,191.31</u>
合计	<u>269,840.95</u>	<u>27,487,806.15</u>	<u>269,840.95</u>

43、所得税费用

(1) 所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	91,282,424.41	-12,759,900.73
递延所得税调整	<u>15,945,668.93</u>	<u>2,652,716.84</u>
合计	<u>107,228,093.34</u>	<u>-10,107,183.89</u>

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额
利润总额	324,406,284.93
按法定/适用税率计算的所得税费用	81,101,571.23
子公司适用不同税率的影响	-3,572,451.80
调整以前期间所得税的影响	11,190,349.10
非应税收入的影响	2,945,781.53

项目	本期发生额
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	651,327.31
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-259,564.87
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	<u>15,171,080.84</u>
所得税费用	<u>107,228,093.34</u>

44、其他综合收益

详见本报告“附注五、31”之说明。

45、现金流量表项目注释

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
往来款	332,309,663.99	240,069,163.41
营业外收入	11,131,059.89	7,122,499.67
利息收入	<u>33,782,901.33</u>	<u>32,696,092.68</u>
合计	<u>377,223,625.21</u>	<u>279,887,755.76</u>

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
往来款	221,651,760.73	1,412,836,917.92
销售费用	66,985,902.62	60,860,546.59
管理费用	28,423,524.28	24,652,827.66
手续费	1,747,009.15	6,799,433.17
营业外支出	<u>226,832.28</u>	<u>373,603.36</u>
合计	<u>319,035,029.06</u>	<u>1,505,523,328.70</u>

(3) 支付的其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
合并范围变更	=	1,475.22

(4) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
股东垫款	=	495,000.00
收回债权	978,000,000.00	1,087,560,939.09
收到借款	=	<u>200,000,000.00</u>
合计	<u>978,000,000.00</u>	<u>1,288,055,939.09</u>

(5) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
股东垫款	1,149,728,497.67	320,923,603.65
融资服务费	46,940,000.00	-
归还借款	-	98,868,338.11
股东减资款	19,598,053.09	-
合计	1,216,266,550.76	419,791,941.76

46、现金流量表补充资料

(1) 将净利润调节为经营活动现金流量的情况

将净利润调节为经营活动现金流量的情况

项目	本期发生额	上期发生额
① 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	217,178,191.59	76,162,685.28
加: 资产减值准备	4,823,853.42	-20,534,974.93
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	3,866,347.24	3,238,811.68
无形资产摊销	920,276.91	36,000.00
长期待摊费用摊销	119,918.19	12,166.68
投资性房地产摊销	24,601,245.68	24,601,215.37
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)	-6,425.84	-85,095.61
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)	125,222,543.45	177,573,320.33
投资损失(收益以“-”号填列)	10,072,293.65	-183,540,665.76
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	25,623,852.98	3,128,428.78
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-9,678,184.05	-475,711.94
存货的减少(增加以“-”号填列)	44,423,267.40	-735,519,188.75
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-134,655,928.91	-1,028,322,756.13
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	978,712,700.33	404,820,797.70
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	1,291,223,952.04	-1,278,904,967.30

② 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:

债务转为资本	-	-
1年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-

上海实业发展股份有限公司
2016年1月至6月财务报表附注
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

项目	本期发生额	上期发生额
③ 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	6,374,878,920.24	7,066,788,176.57
减: 现金的年初余额	5,362,647,917.82	5,556,465,898.11
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	1,012,231,002.42	1,510,322,278.46

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

项目	本期发生额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	308,343,783.00
其中: 上海上实龙创智慧能源科技股份有限公司	308,343,783.00
减: 购买日子公司持有的现金及现金等价物	138,908,811.01
其中: 上海上实龙创智慧能源科技股份有限公司	138,908,811.01
加: 以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	2,400,000,000.00
取得子公司支付的现金净额	2,569,434,971.99

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

项目	本期发生额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	-
减: 丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	-
处置子公司收到的现金净额	-

(4) 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	年初余额
① 现金	6,374,878,920.24	5,362,647,917.82
其中: 库存现金	885,955.03	659,682.69
可随时用于支付的银行存款	6,341,008,177.98	5,140,930,863.29
可随时用于支付的其他货币资金	32,984,787.23	221,057,371.84
可用于支付的存放中央银行款项	-	-
存放同业款项	-	-
拆放同业款项	-	-
② 现金等价物	-	-
其中: 3个月内到期的债券投资	-	-
③ 期末现金及现金等价物余额	6,374,878,920.24	5,362,647,917.82
其中: 母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	6,880,000.00	95,758,046.72

其他说明:

项目	期末余额	年初余额
货币资金(附注五、1)	6,381,758,920.24	5,458,405,964.54
减:非现金及现金等价物之其他货币资金	6,880,000.00	95,758,046.72
期末现金余额	6,374,878,920.24	5,362,647,917.82
其中:库存现金	885,955.03	659,682.69
可随时用于支付的银行存款	6,341,008,177.98	5,140,930,863.29
可随时用于支付的其他货币资金	32,984,787.23	221,057,371.84

47、所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值(万元)	受限原因
存货	282,055	长期借款 40,000 万元及一年内到期非流动负债 25,300 万元
投资性房地产	70,239	长期借款 99,500 万元及一年内到期非流动负债 4,000 万元
其他应收款	60,000	应收款卖出回购融资
长期股权投资	150,536	长期借款 135,350 万元及一年内到期非流动负债 3,400 万元
合计	562,830	

48、外币货币性项目

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	-	-	437,889.23
其中:美元	66,034.69	6.6312	437,889.23
欧元	-	-	-
港币	-	-	-

六、合并范围的变动

1、非同一控制下企业合并

(1) 本期发生的非同一控制下企业合并

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例	股权取得方式
上海上实龙创智慧能源科技股份有限公司	2016年1月	44,760.38 万元	61.484%	投资

(续上表)

被购买方名称	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
上海上实龙创智慧能源科技股份有限公司	2016年1月	获取控制权	36,446.82 万元	3,029.41 万元

(2) 合并成本及商誉

<u>合并成本</u>	<u>上海上实龙创智慧能源科技股份有限公司</u>
现金	308,343,783.00
非现金资产的公允价值	-
发行或承担的债务的公允价值	-
发行的权益性证券的公允价值	139,260,000.00
或有对价的公允价值	-
购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	-
合并成本合计	<u>447,603,783.00</u>
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	188,119,347.24
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	259,484,435.76

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

<u>项目</u>	<u>上海上实龙创智慧能源科技 股份有限公司</u> <u>购买日账面价值</u>
资产：	
货币资金	167,856,505.21
其他应收款	7,050,612.79
存货	382,987,048.66
固定资产	2,149,947.61
负债：	
长期借款	-
应付款项	95,331,077.93
应付职工薪酬	3,401,749.95
应交税费	16,204,621.62
其他应付款	8,148,792.31
净资产	305,964,718.04
减：少数股东权益	-
取得的净资产	305,964,718.04

2、同一控制下企业合并

公司本期未发生同一控制下企业合并交易。

3、反向购买

公司本期未发生反向购买交易。

4、处置子公司

公司本期未发生处置子公司交易。

5、其他原因的合并范围变动

(1) 报告期内新纳入合并报表范围的子公司情况

公司名称	新纳入合并报表范围原因	直接和间接持股比例	期末净资产	本期净利润
湖州湖屹房地产开发有限公司	新设成立	100.00%	1,969,684.00	-30,316.00
湖州湖嵘房地产开发有限公司	新设成立	100.00%	1,969,623.10	-30,376.90

(2) 报告期内不再纳入合并报表范围的子公司情况

公司名称	不再纳入合并报表范围原因	直接和间接持股比例	处置日净资产	年初至处置日净利润
上海长海房地产发展有限公司	公司注销	51.00%	38,469,166.12	-

七、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
上海上实湖滨新城发展有限公司	上海市	上海市	房地产开发	51.00%	-	同一控制合并取得
成都上实置业有限公司	成都市	成都市	房地产开发	50.40%	49.60%	投资设立
重庆华新国际实业有限公司	重庆市	重庆市	房地产开发	50.00%	-	非同一控制合并取得
成都上实锦绣物业服务有限公司	成都市	成都市	物业服务	100.00%	-	非同一控制合并取得
青岛国际啤酒城商业开发有限公司	青岛市	青岛市	房地产开发	100.00%	-	投资设立
上海上实城市发展投资有限公司	上海市	上海市	实业投资	100.00%	-	同一控制合并取得
天津市中天兴业房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发	15.20%	84.80%	同一控制合并取得
大理上实城市发展有限公司	大理市	大理市	房地产开发	-	75.00%	同一控制合并取得
青岛上实城市发展有限公司	青岛市	青岛市	房地产开发	-	76.00%	同一控制合并取得
湖州湖源投资发展有限公司	湖州市	湖州市	房地产开发	20.00%	80.00%	同一控制合并取得
湖州湖峰置业有限公司	湖州市	湖州市	房地产开发	49.00%	51.00%	同一控制合并取得
湖州湖峻置业有限公司	湖州市	湖州市	房地产开发	49.00%	51.00%	同一控制合并取得
湖州湖润建设管理有限公司	湖州市	湖州市	房地产开发	100.00%	-	非同一控制合并取得
上海上实锦绣花城置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00%	-	投资设立
上海上实南开地产有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00%	-	同一控制合并取得
上海上实南开房地产营销有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00%	-	同一控制合并取得
上海皇冠房地产有限公司	上海市	上海市	房地产经营	100.00%	-	同一控制合并取得
上海金钟商业发展有限公司	上海市	上海市	房地产经营	90.00%	-	同一控制合并取得

上海实业发展股份有限公司
2016年1月至6月财务报表附注
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
上海高阳宾馆有限公司	上海市	上海市	房地产经营	100.00%	-	同一控制合并取得
上海上实物业管理有限公司	上海市	上海市	物业服务	85.00%	-	同一控制合并取得
上实发展(青岛)投资开发有限公司	青岛市	青岛市	房地产开发	87.91%	12.09%	同一控制合并取得
上海丰泽置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	51.00%	-	同一控制合并取得
上海丰茂置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	51.00%	-	同一控制合并取得
哈尔滨上实城市发展有限公司	哈尔滨市	哈尔滨市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
上海上实北外滩投资开发有限公司	上海市	上海市	投资开发	100.00%	-	投资设立
上海嘉瑞房地产有限公司	上海市	上海市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
杭州上实置业有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发	-	85.00%	投资设立
上海实锐投资管理有限公司	上海市	上海市	投资管理	-	100.00%	投资设立
上海实悦投资管理有限公司	上海市	上海市	投资管理	-	51.00%	投资设立
上海尚实餐饮有限公司	上海市	上海市	餐饮服务	-	100.00%	投资设立
无锡崇实物业管理有限公司	无锡市	无锡市	物业服务	-	51.00%	投资设立
湖南丰盛房地产开发有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发	90.00%	-	非同一控制合并取得
重庆海上海置业有限公司	重庆市	重庆市	房地产开发	100.00%	-	投资设立
上海锐毅投资管理有限公司	上海市	上海市	投资管理	100.00%	-	投资设立
上海锐珩投资管理有限公司	上海市	上海市	投资管理	100.00%	-	投资设立
上海锐翎投资管理有限公司	上海市	上海市	投资管理	100.00%	-	投资设立
上海上投控股有限公司	上海市	上海市	投资管理	100.00%	-	同一控制合并取得
上海上投置业发展有限公司	上海市	上海市	房地产开发	-	100.00%	同一控制合并取得
苏州上投置业有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发	-	70.00%	同一控制合并取得
绍兴上投置业发展有限公司	绍兴市	绍兴市	房地产开发	-	96.42%	同一控制合并取得
上海新世纪房产服务有限公司	上海市	上海市	物业服务	-	75.00%	同一控制合并取得
上海汇通房地产有限公司	上海市	上海市	房地产开发	-	100.00%	同一控制合并取得
上海胜清置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	-	100.00%	同一控制合并取得
实锐香港投资管理有限公司	香港	香港	投资管理	-	100.00%	投资设立
湖州湖嵘房地产开发有限公司	湖州市	湖州市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
湖州湖屹房地产开发有限公司	湖州市	湖州市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
上海上实龙创智慧能源科技股份有限公司	上海市	上海市	建筑业	69.7849%	-	非同一控制合并取得
上海胤泰楼宇科技有限公司	上海市	上海市	建筑业	-	100.00%	非同一控制合并取得
上海煜麟机电工程有限公司	上海市	上海市	建筑业	-	100.00%	非同一控制合并取得
上海夺迈智能科技有限公司	上海市	上海市	建筑业	-	100.00%	非同一控制合并取得
龙创节能(香港)有限公司	香港	香港	投资管理	-	100.00%	非同一控制合并取得

上海实业发展股份有限公司
2016年1月至6月财务报表附注
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

(2) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的 持股比例	本期归属于少 数股东的损益	本期向少数股 东支付的股利	期末少数股东 权益余额
上海上实湖滨新城发展有限公司	49.00%	-873,945.88		248,042,222.25
上海丰泽置业有限公司	49.00%	3,418,834.24		102,145,641.16
上海丰茂置业有限公司	49.00%	-3,495,219.53		170,404,864.80
上海上实物业管理有限公司	15.00%	2,492,847.63		9,703,122.90
上海金钟商业发展有限公司	10.00%	1,818,760.37		8,772,201.62
湖南丰盛房地产开发有限公司	10.00%	-299,792.65		-973,778.73
苏州上投置业有限公司	30.00%	1,209,254.23	25,560,937.93	14,119,021.43
绍兴上投置业发展有限公司	3.58%	-125,415.69		7,040,223.71
上海新世纪房产服务有限公司	25.00%	1,513,855.79		9,304,304.52
杭州上实置业有限公司	15.00%	-1,053,028.65		6,315,262.14
上海上实龙创智慧能源科技股份有限公司	30.2151%	9,306,182.24		161,140,978.69

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	期末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
上海上实湖滨新城发展有限公司	609,455,285.10	695,934.65	610,151,219.75	103,942,602.74	-	103,942,602.74
上海丰泽置业有限公司	1,335,742,023.34	313,129.59	1,336,055,152.93	1,127,594,660.83	-	1,127,594,660.83
上海丰茂置业有限公司	1,672,023,447.02	393,815.85	1,672,417,262.87	1,324,652,232.69	-	1,324,652,232.69
上海上实物业管理有限公司	336,881,588.16	12,346,120.05	349,227,708.21	284,540,222.19	-	284,540,222.19
上海金钟商业发展有限公司	127,820,090.69	428,574,643.65	556,394,734.34	48,672,718.27	420,000,000.00	468,672,718.27
湖南丰盛房地产开发有限公司	676,060,970.92	1,567,817.21	677,628,788.13	687,366,575.36	-	687,366,575.36
苏州上投置业有限公司	806,391,321.82	792,165.37	807,183,487.19	760,120,082.46	-	760,120,082.46
绍兴上投置业发展有限公司	534,966,717.36	130,517.09	535,097,234.45	218,674,992.81	120,000,000.00	338,674,992.81
上海新世纪房产服务有限公司	244,334,289.08	7,271,017.19	251,605,306.27	214,388,088.22	-	214,388,088.22
杭州上实置业有限公司	1,497,249,674.75	939,692.97	1,498,189,367.72	1,456,087,620.19	-	1,456,087,620.19
上海上实龙创智慧能源科技股份有限公司	916,707,173.43	22,607,769.34	939,314,942.77	406,002,199.50	-	406,002,199.50

上海实业发展股份有限公司
2016年1月至6月财务报表附注
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

(续上表 1)

子公司名称	年初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
上海上实湖滨新城发展有限公司	639,203,912.25	825,008.23	640,028,920.48	132,036,740.45		132,036,740.45
上海丰泽置业有限公司	1,281,214,351.61	336,214.59	1,281,550,566.20	1,080,067,286.84		1,080,067,286.84
上海丰茂置业有限公司	1,583,299,837.71	391,069.98	1,583,690,907.69	1,228,792,776.42		1,228,792,776.42
上海上实物业管理有限公司	353,403,545.76	12,733,815.62	366,137,361.38	318,068,859.58		318,068,859.58
上海金钟商业发展有限公司	108,125,052.58	434,824,757.40	542,949,809.98	43,415,397.57	430,000,000.00	473,415,397.57
湖南丰盛房地产开发有限公司	616,396,201.47	109,018.86	616,505,220.33	623,245,081.09		623,245,081.09
苏州上投置业有限公司	647,417,863.99	395,671.88	647,813,535.87	519,577,852.13		519,577,852.13
绍兴上投置业发展有限公司	429,218,546.28	160,983.93	429,379,530.21	89,458,190.80	140,000,000.00	229,458,190.80
上海新世纪房产服务有限公司	256,753,980.24	10,413,936.16	267,167,916.40	236,006,121.50		236,006,121.50
杭州上实置业有限公司	1,217,574,388.23	1,014,021.09	1,218,588,409.32	1,169,466,470.80		1,169,466,470.80

(续上表 2)

子公司名称	本期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
上海上实湖滨新城发展有限公司		-1,783,563.02	-1,783,563.02	-39,153,098.11
上海丰泽置业有限公司	78,256,727.19	6,977,212.74	6,977,212.74	-16,648,674.24
上海丰茂置业有限公司	76,526,692.86	-7,133,101.09	-7,133,101.09	280,900,711.97
上海上实物业管理有限公司	37,604,858.05	16,618,984.22	16,618,984.22	5,938,553.90
上海金钟商业发展有限公司	47,251,820.12	18,187,603.66	18,187,603.66	38,936,902.17
湖南丰盛房地产开发有限公司		-2,997,926.47	-2,997,926.47	-14,714,159.13
苏州上投置业有限公司	38,314,101.00	4,030,847.42	4,030,847.42	343,775,166.85
绍兴上投置业发展有限公司	934,142.86	-3,499,097.77	-3,499,097.77	56,597,357.02
上海新世纪房产服务有限公司	136,767,835.02	6,055,423.15	6,055,423.15	-13,204,633.06
杭州上实置业有限公司		-7,020,190.99	-7,020,190.99	164,915,171.13
上海上实龙创智慧能源科技股份有限公司	355,824,470.06	30,799,773.10	30,799,773.10	-180,173,138.95

上海实业发展股份有限公司
2016年1月至6月财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

(续上表 3)

子公司名称	上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动 现金流量
上海上实湖滨新城发展有限公司	-	167,088.43	167,088.43	-31,492,202.42
上海丰泽置业有限公司	131,005,733.00	9,770,749.81	9,770,749.81	36,740,838.14
上海丰茂置业有限公司	-	-16,008,653.26	-16,008,653.26	-105,835,465.86
上海上实物业管理有限公司	31,600,100.91	12,618,498.34	12,618,498.34	-2,378,841.33
上海金钟商业发展有限公司	44,425,377.94	13,472,340.72	13,472,340.72	35,877,871.65
湖南丰盛房地产开发有限公司	-	-1,463,596.76	-1,463,596.76	-31,581,016.46
苏州上投置业有限公司	11,556,850.00	-1,693,401.67	-1,693,401.67	50,008,794.82
绍兴上投置业发展有限公司	-	-1,508,577.16	-1,508,577.16	-15,045,159.89
上海新世纪房产服务有限公司	119,460,907.76	-1,228,297.94	-1,228,297.94	-29,832,767.84
杭州上实置业有限公司	-	-38,180.37	-38,180.37	-16,756,064.40

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

公司本期未发生子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易。

3、在合营企业或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或 联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		表决权 比例	对合营企业或联 营企业投资的会 计处理方法
				直接	间接		
泉州市上实投资发 展有限公司	泉州市	泉州市	房地产开发	49.00%	-	49.00%	权益法
上海实银资产管理 有限公司	上海市	上海市	投资管理、 实业投资	-	49.00%	49.00%	权益法
上海实业养老投资 有限公司	上海市	上海市	实业投资、 投资管理	-	38.00%	38.00%	权益法
上海嘉荟房地产有 限公司	上海市	上海市	房地产开发	-	40.00%	40.00%	权益法
杭州上实房地产开 发有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发	-	46.00%	46.00%	权益法
上海帷迦科技有限 公司	上海市	上海市	互联网信息 技术服务	-	45.00%	45.00%	权益法
上海虹晟投资发展 有限公司	上海市	上海市	实业投资、 投资管理	-	49.00%	49.00%	权益法

上海实业发展股份有限公司
2016年1月至6月财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

(2) 重要合营企业的主要财务信息

项目	期末余额/本期发生额	
	泉州市上实投资发展有限公司	上海实银资产管理有限公司
流动资产	4,438,284,370.16	12,231,405.08
非流动资产	<u>1,151,045.07</u>	<u>1,030,414.65</u>
资产合计	<u>4,439,435,415.23</u>	<u>13,261,819.73</u>
流动负债	3,395,303,235.91	1,169,852.35
非流动负债	<u>506,382,549.92</u>	=
负债合计	<u>3,901,685,785.83</u>	<u>1,169,852.35</u>
少数股东权益	=	
归属于母公司所有者权益	537,749,629.40	12,091,967.38
按持股比例计算的净资产份额	263,497,318.40	5,925,064.02
调整事项	=	
其中：商誉	=	
内部交易未实现利润	=	
其他	=	
对合营企业权益投资的账面价值	263,497,318.40	5,925,064.02
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值	=	
营业收入	=	
财务费用	917,526.86	-13,189.46
所得税费用	=	
净利润	-8,473,406.65	-4,877,955.21
终止经营的净利润	=	
其他综合收益	=	
综合收益总额	-8,473,406.65	<u>-4,877,955.21</u>
本年度收到的来自合营企业的股利	=	

(3) 重要联营企业的主要财务信息

项目	期末余额/本期发生额		
	上海实业养老投资有限公司	上海嘉荟房地产有限公司	杭州上实房地产开发有限公司
流动资产	1,004,619,865.89	1,152,167,403.48	998,282,615.79
非流动资产	<u>70,195,827.18</u>	<u>344,183.31</u>	<u>221,692.01</u>
资产合计	<u>1,074,815,693.07</u>	<u>1,152,511,586.79</u>	<u>998,504,307.80</u>
流动负债	877,705,482.04	1,130,255,280.85	988,513,980.71
非流动负债	<u>181,975,862.50</u>	=	=
负债合计	<u>1,059,681,344.54</u>	<u>1,130,255,280.85</u>	<u>988,513,980.71</u>

上海实业发展股份有限公司
2016年1月至6月财务报表附注
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

项目	期末余额/本期发生额		
	上海实业养老投资 有限公司	上海嘉荟房地产有 限公司	杭州上实房地产 开发有限公司
少数股东权益			
归属于母公司所有者权益	15,134,348.53	22,256,305.94	9,990,327.09
按持股比例计算的净资产份额	5,751,052.44	8,902,522.38	4,595,550.47
调整事项		-	
其中:商誉			
内部交易未实现利润			
其他			
对联营企业权益投资的账面价值	5,751,052.44	8,902,522.38	4,595,550.47
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值			
营业收入			
净利润	-3,631,835.01	-979,080.72	-2,232.88
终止经营的净利润	-		
其他综合收益			
综合收益总额	<u>-3,631,835.01</u>	<u>-979,080.72</u>	<u>-2,232.88</u>
本年度收到的来自联营企业的股利			

(续上表)

项目	期末余额/本期发生额	
	上海帷迤科技有限公司	上海虹晟投资发展有限公司
流动资产	18,630,222.73	3,521,911,644.64
非流动资产	<u>24,162,214.98</u>	<u>1,186,938.57</u>
资产合计	<u>42,792,437.71</u>	<u>3,523,098,583.21</u>
流动负债	3,839,178.94	1,236,156,152.52
非流动负债		<u>2,276,900,000.00</u>
负债合计	<u>3,839,178.94</u>	<u>3,513,056,152.52</u>
少数股东权益		
归属于母公司所有者权益	38,953,258.77	10,042,430.69
按持股比例计算的净资产份额	17,528,966.45	4,920,791.04
调整事项		
其中:商誉	-	
内部交易未实现利润		
其他		
对联营企业权益投资的账面价值	17,528,966.45	4,920,791.04
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
营业收入		
净利润	-10,873,057.22	14,640.16

项目	期末余额/本期发生额	
	上海帷迦科技有限公司	上海虹晟投资发展有限公司
终止经营的净利润	=	=
其他综合收益	=	=
综合收益总额	<u>-10,873,057.22</u>	<u>14,640.16</u>
本年度收到的来自联营企业的股利	=	=

(4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

项目	期末余额/本期发生额
合营企业:	=
投资账面价值合计	=
下列各项按持股比例计算的合计数	=
其中:净利润	=
其他综合收益	=
综合收益总额	=
联营企业:	=
投资账面价值合计	=
下列各项按持股比例计算的合计数	=
其中:净利润	=
其他综合收益	=
综合收益总额	=

八、与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具包括可供出售金融资产、借款、应收款项、应付款项、应付债券等。与这些金融工具有关的风险,以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。从而在风险和收益之间取得适当的平衡,将风险对本公司经营业绩的负面影响降低到最低水平,使股东及其它权益投资者的利益最大化。基于此,本公司风险管理的基本策略是确定和分析本公司所面临的各种风险,建立适当的风险承受底线并进行风险管理,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之内。

1、市场风险

(1) 汇率风险: 本公司目前外币业务极少,不存在汇率风险。

(2) 利率风险: 本公司的利率风险产生于银行借款等带息债务。浮动利率的金融负债使本公司面临现金流量利率风险,固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。本公司根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。于2016年6月30日,本公司的带息债务主要为人民币计价的浮动利率借款合同,金额合计为767,650万元,及人民币计价的固定利率借款合同、应付债券,金额合计为469,500万元。

(3) 价格风险: 本公司的主业房地产开发是以市场价格进行招标, 房屋销售价格受制于市场及各方政策的共同作用, 因此采购和销售受到此等价格波动的影响。

2、信用风险

截至2016年6月30日, 可能引起本公司财务损失的信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本公司金融资产产生的损失, 包括: 为降低信用风险, 本公司对客户的信用情况进行审核, 并执行其它监控程序以确保采取必要的措施回收过期债权。此外, 本公司于每个资产负债表日审核每一单项应收款的回收情况, 以确保就无法回收的款项计提充分的坏账准备。因此, 本公司管理层认为本公司所承担的信用风险已经大为降低。

本公司的流动资金存放在信用评级较高的银行, 故流动资金的信用风险较低。

本公司采用了必要的政策确保所有销售客户均具有良好的信用记录。

3、流动风险

流动风险为本公司在到期日无法履行其财务义务的风险。本公司管理流动性风险的方法是确保有足够的资金流动性来履行到期债务, 而不至于造成不可接受的损失或对企业信誉造成损害。本公司定期分析负债结构和期限, 以确保有充裕的资金。

本公司管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议, 同时与金融机构进行融资磋商, 以保持一定的授信额度, 减低流动性风险。

九、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	期末公允价值			
	第一层次 公允价值计量	第二层次 公允价值计量	第三层次 公允价值计量	合计
(1) 持续的公允价值计量	-	-	346,583,749.93	346,583,749.93
① 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
1) 交易性金融资产	-	-	-	-
债务工具投资	-	-	-	-
权益工具投资	-	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-	-
2) 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
债务工具投资	-	-	-	-
权益工具投资	-	-	-	-

项目	期末公允价值			
	第一层次 公允价值计量	第二层次 公允价值计量	第三层次 公允价值计量	合计
② 可供出售金融资产			346,583,749.93	346,583,749.93
1) 债务工具投资				
2) 权益工具投资			346,583,749.93	346,583,749.93
3) 其他				
③ 投资性房地产			-	
1) 出租用的土地使用权				
2) 出租的建筑物				
3) 持有并准备增值后转让的土地使用权				
④ 生物资产				
1) 消耗性生物资产				
2) 生产性生物资产				
持续以公允价值计量的资产总额			346,583,749.93	346,583,749.93
⑤ 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
1) 发行的交易性债券				
2) 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				
3) 衍生金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额				
(2) 非持续的公允价值计量				
① 持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

2、持续和非持续第三层次公允价值计量项目,采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息
第三层次公允价值计量的相关信息如下:

项目	被投资单位	期末公允价值	估值技术
可供出售金融资产之权益工具投资	上海实业开发有限公司	346,583,749.93	按被投资对象期末可辨认净资产公允价值之可归属于本公司部分

十、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
上实地产发展有限公司	中国香港	投资控股	10,000 股	48.60%	48.60%

本企业的母公司情况的说明:

上房地产发展有限公司系上海实业控股有限公司之全资子公司。

上海实业控股有限公司注册于香港,系在香港之上市公司。其实质控制人为上海市国有资产监督管理委员会。

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见“附注七、在其他主体中的权益”。

3、本企业的合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见“附注七、在其他主体中的权益”。

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

<u>合营或联营企业名称</u>	<u>与本公司关系</u>
泉州市上实投资发展有限公司	合营企业
上海实银资产管理有限公司	合营企业
上海实业养老投资有限公司	联营企业
上海嘉荟房地产有限公司	联营企业
上海虹晟投资发展有限公司	联营企业
杭州上实房地产开发有限公司	联营企业
上海实森置业有限公司	联营企业
上海帷迦科技有限公司	联营企业

4、其他关联方情况

<u>其他关联方名称</u>	<u>其他关联方与本公司关系</u>
上海上实投资发展有限公司	最终同受一方控制
上海实业东滩投资开发(集团)有限公司	最终同受一方控制
上海上实(集团)有限公司	最终同受一方控制
上海上实集团财务有限公司	最终同受一方控制
上海实业开发有限公司	合作公司
上海天地行房地产营销有限公司	最终同受一方控制
新上海国际园艺有限公司	最终同受一方控制
上海上投商业资产管理有限公司	最终同受一方控制
上海建厦投资发展有限公司	子公司之股东
上海上实金融服务控股有限公司	最终同受一方控制
上海上实创业投资有限公司	最终同受一方控制
江建钦	子公司之股东
庄伟峰	子公司之股东

5、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

关联方	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序
上海上实投资发展有限公司	提供服务	收取租赁费	市场价
上海实业东滩投资开发(集团)有限公司	提供服务	收取租赁费	市场价
上海上实(集团)有限公司	提供服务	收取租赁费	市场价
上海上实集团财务有限公司	提供服务	收取租赁费	市场价
上海实银资产管理有限公司	提供服务	收取租赁费	市场价
上海上实金融服务控股有限公司	提供服务	收取租赁费	市场价
上海帷迦科技有限公司	提供服务	收取租赁费	市场价
上海天地行房地产营销有限公司	接受服务	支付营销服务费	市场价
上海上投商业资产管理有限公司	接受服务	支付商业策划费	市场价
新上海国际园艺有限公司	接受服务	支付园艺工程费	市场价

(续上表)

关联方	本期发生额		上期发生额	
	金额	占同类交易金额的比例	金额	占同类交易金额的比例
上海上实投资发展有限公司	2,178,876.00	2.39%	2,178,876.00	2.18%
上海实业东滩投资开发(集团)有限公司	-	-	1,953,042.00	1.95%
上海上实(集团)有限公司	-	-	184,962.00	0.19%
上海上实集团财务有限公司	1,582,609.03	1.74%	1,531,087.66	1.53%
上海实银资产管理有限公司	540,758.09	0.59%	549,480.00	0.55%
上海上实金融服务控股有限公司	1,262,001.14	1.39%	1,068,630.00	1.07%
上海帷迦科技有限公司	2,608,725.18	2.87%	-	-
上海天地行房地产营销有限公司	2,710,287.00	14.29%	2,942,499.00	24.84%
上海上投商业资产管理有限公司	5,800,000.00	100.00%	3,380,000.00	53.35%
新上海国际园艺有限公司	6,944,828.00	100.00%	2,276,804.00	100.00%

(2) 关联担保情况

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
上海实业开发有限公司	上海实业发展股份有限公司	借款48,500万元 (注)	2014年 11月24日	2019年 11月23日	否

注:上海实业开发有限公司以其持有的上实大厦 14,461.81 平方米房产以及本公司持有的上实大厦 10,088.56 平方米房产作共同抵押,由本公司向广发银行上海分行贷款,截至 2016 年 6 月 30 日贷款余额人民币 4.85 亿元,贷款利率按人民银行同期基准利率执行。

(3) 其他关联交易

2016年4月,公司对其子公司上海上实龙创智慧能源科技股份有限公司(简称:“上实龙创”)增资2亿元,致使上海上实创业投资有限公司持有上实龙创的股份由13.0215%稀释至10.2151%。

6、关联方应收应付款项

项目名称	关联方	期末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款					
泉州市上实投资发展有限公司	合营企业	1,611,028,344.76	-	1,569,628,989.47	-
上海实业养老投资有限公司	联营企业	190,000,000.00	-	190,000,000.00	-
杭州上实房地产开发有限公司	联营企业	471,536,040.11	-	461,386,663.39	-
上海虹晟投资发展有限公司	联营企业	15,826,123.34	-	981,300,750.00	-
上海实森置业有限公司	联营企业	1,125,782,095.84	-	6,000,000.00	-
其他应付款					
上海上实(集团)有限公司	同受一方控制	-	-	2,400,000,000.00	-
江建钦	子公司之股东	14,100,000.00	-	14,100,000.00	-
庄伟峰	子公司之股东	14,100,000.00	-	14,100,000.00	-
上海天地行房地产营销有限公司	同受一方控制	500,000.00	-	500,000.00	-
上海建厦投资发展有限公司	子公司之股东	48,300,000.00	-	48,300,000.00	-
应付账款					
新上海国际园艺有限公司	同受一方控制	1,733,726.00	-	-	-
应付股利					
上海上实(集团)有限公司	同受一方控制	233,062,176.38	-	233,062,176.38	-
上实地产发展有限公司	母公司	26,203,509.86	-	-	-

十一、承诺及或有事项

1、重大承诺事项

(1) 2014年6月26日,公司第六届董事会第十三次会议决议同意公司全资子公司上海上实城市发展投资有限公司(以下简称“上实城发”)出资5亿元人民币,与上海卓华投资管理中心(有限合伙)(以下简称“卓华投资”)、中信信诚资产管理有限公司(以下简称“信诚资管”)作为有限合伙企业的有限合伙人(LP)共同出资,公司合营企业上海实银资产管理有限公司(以下简称“实银资管”)作为普通合伙人(GP),发起设立上海实银股权投资基金管理中心(有限合伙)(以下简称“实银基金”),首期募集资金规模为25亿元,并由实银资管作为管理人进行基金管理。实银基金首期募集资金规模预计为25亿元,主要投资方向为直接或间接(通过设立子基金)以包括但不限于股权、夹层、债权、直接资产收购、租赁等方式对满足投资标准的房地产相关公司及项目进行投资。实银资管拟认缴人民币0.25亿元,上实城发拟认缴人民币不低于5亿元。

(2) 2014年10月27日,公司总裁会通过决议,拟通过全资子公司上海实锐投资管理有限公司与北京银宏春晖投资管理有限公司、中国银宏有限公司共同设立嘉兴银锐投资管理合伙企业(有限合伙)。并由该合伙企业作为普通合伙人,上海实锐投资管理有限公司、北京银宏春晖投资管理有限公司及誉德能源技术(上海)有限公司作为有限合伙人,共同设立嘉兴银锐远略投资合伙企业(有限合伙)。嘉兴银锐远略投资合伙企业(有限合伙)规模拟定人民币1.31亿元。上海实锐投资管理有限公司在嘉兴银锐投资管理合伙企业(有限合伙)中拟认缴人民币35万元,在嘉兴银锐远略投资合伙企业(有限合伙)中拟认缴人民币4,000万元。

(3) 2016年5月12日,公司召开第七届董事会第三次会议,会议审议并通过了《关于公司全资子公司上海实锐投资管理有限公司合资成立投资基金的议案》。公司全资子公司上海实锐投资管理有限公司(以下简称:实锐投资)拟作为有限合伙人,与相关企业共同发起设立宁波市鄞州帷幄投资合伙企业(有限合伙),基金募集规模拟为人民币2.3亿元,以投资行业领先的创投基金,包括天使投资基金,Pre A、A轮投资基金等为目标,实锐投资拟认缴出资人民币1亿元。

2、重大或有事项

(1) 按揭贷款担保

截至2016年6月30日,公司子公司为商品房买受人的银行按揭贷款提供连带责任担保事项如下:

① 大理上实城市发展有限公司为商品房买受人按揭贷款向银行提供保证担保,保证期间为自该项目第1笔借款合同生效之日起至商品房买受人取得分户产权证,买受人办妥抵押登记及保险手续后解除。

截至2016年6月30日,该项下未偿还按揭贷款总额约为人民币13,104.30万元。

② 湖南丰盛房地产开发有限公司为商品房买受人按揭贷款向银行提供保证担保,保证期间为自该项目第1笔借款合同生效之日起至商品房买受人取得分户产权证,买受人办妥抵押登记及保险手续后解除。

截至2016年6月30日,该项下未偿还按揭贷款总额约为人民币1,741.52万元。

③ 上海丰泽置业有限公司为商品房买受人按揭贷款向银行提供保证担保,保证期间为自该项目第1笔借款合同生效之日起至商品房买受人取得分户产权证,买受人办妥抵押登记及保险手续后解除。

截至2016年6月30日,该项下未偿还按揭贷款总额约为人民币4,055.00万元。

④ 重庆华新国际实业有限公司为商品房买受人按揭贷款向银行提供保证担保,保证期间为自该项目第1笔借款合同生效之日起至商品房买受人取得分户产权证以及相关国有土地使用权证并办妥抵押登记后解除。

截至2016年6月30日,该项下未偿还按揭贷款总额约为人民币152.16万元。

⑤ 成都上实置业有限公司为商品房买受人按揭贷款向银行提供保证担保,保证期间为自该项目第1笔借款合同生效之日起至商品房买受人取得分户产权证以及相关国有土地使用权证并办妥抵押登记后解除。

截至2016年6月30日,该项下未偿还按揭贷款总额约为人民币40,164.06万元。

⑥ 苏州上投置业有限公司为商品房买受人按揭贷款向银行提供保证担保,保证期间为自该项目第1笔借款合同生效之日起至商品房买受人取得分户产权证以及相关国有土地使用权证并办妥抵押登记后解除。

截至2016年6月30日,该项下未偿还按揭贷款总额约为人民币27,004.95万元。

⑦ 绍兴上投置业发展有限公司为商品房买受人按揭贷款向银行提供保证担保,保证期间为自该项目第1笔借款合同生效之日起至商品房买受人取得分户产权证以及相关国有土地使用权证并办妥抵押登记后解除。

截至2016年6月30日,该项下未偿还按揭贷款总额约为人民币5,440.40万元。

(2) 截至2016年6月30日,本公司用于抵押或质押的资产详见本报告“附注五、47 所有权或使用权受到限制的资产”之说明。

十二、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

(1) 2016年8月29日,公司第七届董事会第六次会议审议通过,2016年半年度资本公积金转增股本预案为:以2016年6月末总股本1,418,894,532股为基数,以每10股转增3股,向全体股东实施资本公积金转增股本,共计转增425,668,360股(每股面值1元),转增后总股本变更为1,844,562,892股。上述资本公积金转增股本预案尚待公司股东大会通过。

(2) 2016年7月29日,公司召开第七届董事会第五次会议,会议审议并通过了《关于对上海丰泽置业有限公司(以下简称:“上海丰泽”)进行增资的议案》。公司拟与上实丰泽置业有限公司(以下简称“上实丰泽”)按照对上海丰泽的现有持股比例进行同比例增资,拟合计新增注册资本人民币44,117.6471万元,其中公司按所持51%股权比例出资人民币22,500万元,上实丰泽按所持49%股权比例出资人民币21,617.6471万元。

十三、其他重要事项

1、分部信息

项目	房地产业务	物业服务	建筑施工业	其他业务(注)	抵销	合计
(1) 营业收入	1,673,451,427.98	187,719,648.78	364,468,162.07	-	-	2,225,639,238.83
其中: 对外交易收入	1,673,451,427.98	187,719,648.78	364,468,162.07	-	-	2,225,639,238.83
分部间交易收入	-	-	-	-	-	-
(2) 营业费用	63,421,124.57	-	7,719,988.41	-	-	71,141,112.98
(3) 营业利润	256,818,406.50	28,188,485.70	34,649,435.68	-6,160,696.40	-	313,495,631.48
(4) 资产总额	27,684,404,816.45	628,354,380.60	950,720,635.77	243,061,199.25	-	29,506,541,032.07
(5) 负债总额	18,963,343,995.03	524,262,578.66	414,461,827.91	20,089.15	-	19,902,088,490.75

注:其他业务板块主要系从事投资管理、资产管理等公司,截至2016年6月30日主要包括上海实悦投资管理有限公司、上海实锐投资管理有限公司、上海上实北外滩投资开发有限公司、上海锐毅投资管理有限公司、上海锐翎投资管理有限公司、上海锐珩投资管理有限公司、实锐香港投资管理有限公司等。

2、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

(1) 2015年3月13日,公司收到中国证券监督管理委员会(以下简称“证监会”)《关于核准上海实业发展股份有限公司公开发行公司债券的批复》(证监许可[2015]375号),核准公司向社会公开发行面值不超过20亿元的公司债券,采用分期发行方式,首期发行面值不少于总发行面值的50%,自证监会核准发行之日起6个月内完成,其余各期债券发行,自证监会核准发行之日起24个月内完成。

上述公司债券(第一期)已于2015年3月24日发行完毕,第一期债券发行总额为人民币10亿元,最终票面利率为4.92%。

公司债券(第二期)已于2016年3月11日发行完毕,第二期债券发行总额为人民币10亿元,最终票面利率为3.23%。

(2) 2015年12月18日,中国证监会向公司核发了证监许可[2015]2989号《关于核准上海实业发展股份有限公司非公开发行股票批复》。非公开发行股票已于2016年1月发行完毕。根据公司非公开发行股票发行方案的约定及非公开发行股票的实际发行情况,公司已取得上海龙创节能系统股份有限公司42,699,151股股份,占该公司股本总额的69.7849%,具体过程如下:

① 2016年1月,曹文龙以其持有的上海龙创节能系统股份有限公司9,181,978股股份(作价139,260,000.00元)和货币资金94,739,996.14元,购入本公司非公开发行股票中的20,120,378股。上海龙创节能系统股份有限公司9,181,978股股份占该公司股本总额的19.1291%;

③ 根据本公司于2015年4月28日签订的《关于上海龙创节能系统股份有限公司的股份转让协议》及于2015年5月15日签订的补充协议,本公司受让龙创节能20,330,360股股份,占该公司股本总额的42.3549%。本报告期公司已支付该部分股份全部转让款308,343,783.00元。

④ 根据本公司与曹文龙等龙创节能股东分别于2015年4月28日签订的《上海龙创节能系统股份有限公司增资协议》和2015年5月15日签订的补充协议,本公司以募集资金向龙创节能增资2亿元人民币,取得龙创节能13,186,813股股份,占该公司股本总额的8.3009%。

(3) 公司于2009年与公司之股东上海上实投资发展有限公司(以下简称“上实投资”)签订股权转让合同,转让公司持有的上海远东国际桥梁建设有限公司(以下简称“远东桥梁”)100%股权。该股权转让完毕后,远东桥梁因涉及民事诉讼,直接导致上实投资股东权益的损失。

2014年10月8日,上实投资对本公司及相关第三人——上海公路桥梁(集团)有限公司、上海市基础工程集团有限公司、上海市政工程设计研究总院(集团)有限公司、上海浦江缆索股份有限公司、上海建四实业有限公司、上海建五实业有限公司、上海建七实业有限公司、上海市机械施工集团有限公司提起诉讼,请求公司赔偿其股权损益损失27,078,845.50元。

2015年3月31日,上海市黄浦区人民法院判决公司赔偿原告上实投资人民币27,078,845.50元。鉴于上述案件发生在公司成为远东桥梁股东之前,故公司于2015年4月22日对原股东上海公路桥梁(集团)有限公司、上海市基础工程集团有限公司、上海市政工程设计研究总院(集团)有限公司、上海浦江缆索股份有限公司、上海建四实业有限公司、上海建五实业有限公司、上海建七实业有限公司、上海市机械施工集团有限公司提起诉讼。

2016年5月9日,上海市黄浦区人民法院作出民事判决((2015)黄浦民二(商)初字第450号):上海公路桥梁(集团)有限公司、上海市基础工程集团有限公司、上海市政工程设计研究总院(集团)有限公司、上海浦江缆索股份有限公司、上海建四实业有限公司、上海建五实业有限公司、上海建七实业有限公司、上海市机械施工集团有限公司于判决生效之日起十日内在各自所获得的股权出让金额范围内共同赔偿原告上海实业发展股份有限公司人民币27,078,845.50元。

2016年5月31日,上海公路桥梁(集团)有限公司、上海市基础工程集团有限公司、上海市政工程设计研究总院(集团)有限公司、上海浦江缆索股份有限公司、上海建四实业有限公司、上海建五实业有限公司、上海建七实业有限公司、上海市机械施工集团有限公司向法院上诉请求撤销原审(2015)黄浦民二(商)初字第450号之判决。

截至报告日,该案件尚在审理过程中。

十四、母公司财务报表主要项目附注

1、应收账款

(1) 应收账款按种类披露

种类	期末余额			
	账面金额	比例	坏账准备金额	比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
非关联方组合	-	-	-	-
关联方组合	2,000.00	100.00%	-	-
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
合计	<u>2,000.00</u>	<u>100.00%</u>	-	-

(续上表)

种类	年初余额			
	账面金额	比例	坏账准备金额	比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
非关联方组合	-	-	-	-
关联方组合	2,000.00	100.00%	-	-
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
合计	<u>2,000.00</u>	<u>100.00%</u>	-	-

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期无计提、收回或转回的坏账准备。

(3) 本期实际核销的应收账款情况

本期无实际核销的应收账款。

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	与本公司关系	期末余额	坏账准备	账龄	占总金额比例
大理上实城市发展有限公司	子公司	2,000.00	-	3年以上	100.00%

2、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

种类	期末余额			
	账面金额	比例	坏账准备金额	比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
非关联方组合	21,888,299.33	0.22%	84,222.52	100.00%
关联方组合	9,881,786,672.52	99.78%	-	-
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	=	=	=	=
合计	<u>9,903,674,971.85</u>	<u>100.00%</u>	<u>84,222.52</u>	<u>100.00%</u>

(续上表)

种类	年初余额			
	账面金额	比例	坏账准备金额	比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
非关联方组合	7,350,393.35	0.07%	40,608.80	100.00%
关联方组合	10,094,459,976.82	99.93%	-	-
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	=	=	=	=
合计	<u>10,101,810,370.17</u>	<u>100.00%</u>	<u>40,608.80</u>	<u>100.00%</u>

非关联方组合按账龄分析法计提坏账准备:

账龄	期末余额			年初余额		
	账面余额	比例	坏账准备	账面余额	比例	坏账准备
1年以内	21,850,960.05	0.30%	65,552.88	7,313,054.07	0.30%	21,939.16
1至2年	-	5.00%	-	-	5.00%	-
2至3年	-	10.00%	-	-	10.00%	-
3年以上	<u>37,339.28</u>	50.00%	<u>18,669.64</u>	<u>37,339.28</u>	50.00%	<u>18,669.64</u>
合计	<u>21,888,299.33</u>		<u>84,222.52</u>	<u>7,350,393.35</u>		<u>40,608.80</u>

确定该组合依据的说明:

对于按组合计提坏账准备的其他应收款,区分关联方组合与非关联方组合。其中,关联方组合:不计提坏账准备。非关联方组合:按账龄分析法计提坏账准备。

(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 43,613.72 元。

(3) 本期实际核销的其他应收款情况

本期无实际核销的其他应收款。

上海实业发展股份有限公司
2016年1月至6月财务报表附注
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	与本公司关系	期末余额	坏账准备	账龄	占总金额比例	款项性质
泉州市上实投资发展有限公司	合营企业	1,611,028,344.76	-	1年以内、1-2年、2-3年、3年以上	16.27%	暂借款
杭州上实置业有限公司	子公司	1,244,759,353.66	-	1年以内、1-2年	12.57%	暂借款
上海实森置业有限公司	联营企业	1,108,096,845.84	-	1年以内	11.19%	暂借款
上海丰泽置业有限公司	子公司	1,019,791,983.11	-	1年以内、1-2年、2-3年	10.30%	暂借款
上海上实城市发展投资有限公司	子公司	1,007,595,000.00	-	1年以内	10.17%	暂借款
合计		5,991,271,527.37	-		60.50%	

3、长期股权投资

项目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	8,516,977,591.03	-	8,516,977,591.03
对联营、合营企业投资	263,497,318.40	-	263,497,318.40
合计	8,780,474,909.43	-	8,780,474,909.43

(续上表)

项目	年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	7,871,840,283.40	-	7,871,840,283.40
对联营、合营企业投资	267,649,287.66	-	267,649,287.66
合计	8,139,489,571.06	-	8,139,489,571.06

(1) 对子公司投资

被投资单位	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提	减值准备
					减值准备	期末余额
上海上投控股有限公司	3,506,365,262.80	-	-	3,506,365,262.80	-	-
上实发展(青岛)投资开发有限公司	2,092,088,582.09	-	-	2,092,088,582.09	-	-
上海上实城市发展投资有限公司	658,662,536.84	-	-	658,662,536.84	-	-
上海上实龙创智慧能源科技股份有限公司	-	647,603,783.00	-	647,603,783.00	-	-
上海上实锦绣花城置业有限公司	345,000,000.00	-	-	345,000,000.00	-	-

上海实业发展股份有限公司
2016年1月至6月财务报表附注
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

被投资单位	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提	减值准备
					减值准备	期末余额
成都上实置业有限公司	300,000,000.00	-	-	300,000,000.00	-	-
上海上实湖滨新城发展 有限公司	221,292,006.02	-	-	221,292,006.02	-	-
上海丰茂置业有限公司	210,157,488.58	-	-	210,157,488.58	-	-
天津市中天兴业房地产 开发有限公司	152,950,000.00	-	-	152,950,000.00	-	-
上海上实南开地产有限 公司	135,015,899.01	-	-	135,015,899.01	-	-
上海上实北外滩投资开 发有限公司	100,000,000.00	-	-	100,000,000.00	-	-
重庆华新国际实业有限 公司	43,040,907.98	-	-	43,040,907.98	-	-
上海丰泽置业有限公司	30,000,000.00	-	-	30,000,000.00	-	-
湖南丰盛房地产开发有 限公司	18,584,300.00	-	-	18,584,300.00	-	-
上海上实物业管理有限 公司	10,574,327.19	-	-	10,574,327.19	-	-
重庆海上海置业有限公 司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-	-
湖州湖峻置业有限公司	9,794,284.28	-	-	9,794,284.28	-	-
湖州湖峰置业有限公司	9,787,953.18	-	-	9,787,953.18	-	-
上海皇冠房地产有限公司	7,535,353.47	-	-	7,535,353.47	-	-
上海长海房地产发展有 限公司	4,466,475.37	-	4,466,475.37	-	-	-
湖州湖源投资发展有限 公司	3,996,632.97	-	-	3,996,632.97	-	-
上海高阳宾馆有限公司	1,528,273.62	-	-	1,528,273.62	-	-
湖州湖润建设管理有限公 司	1,000,000.00	-	-	1,000,000.00	-	-
上海锐珩投资管理有限公司	-	1,000,000.00	-	1,000,000.00	-	-
上海锐翎投资管理有限公司	-	1,000,000.00	-	1,000,000.00	-	-
上海金钟商业发展有限公司	-	-	-	-	-	-
上海上实南开房地产营销有 限公司	-	-	-	-	-	-
合计	<u>7,871,840,283.40</u>	<u>649,603,783.00</u>	<u>4,466,475.37</u>	<u>8,516,977,591.03</u>	-	-

上海实业发展股份有限公司
2016年1月至6月财务报表附注
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

(2) 对联营、合营企业投资

被投资单位	年初余额	本期增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合 收益调整	其他权 益变动
合营企业						
泉州市上实投资发展有限公司	267,649,287.66			-4,151,969.26		

(续上表)

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备 期末余额
	宣告发放现金 股利或利润	计提减值准备	其他		
合营企业					
泉州市上实投资发展有限公司				263,497,318.40	

(3) 期末质押的长期股权投资情形如下:

被质押的资产	被质押资产期 末账面价值	质押目的
上海上实锦绣花城置业有限公司 48%股权	7,170 万元	长期借款 13,650 万元 及一年内到期非流动负债 1,100 万元
上实发展(青岛)投资开发有限公司 39.54%股权	91,271 万元	长期借款 87,200 万元 及一年内到期非流动负债 1,300 万元
成都上实置业有限公司 49.6%股权	52,095 万元	长期借款 34,500 万元 及一年内到期非流动负债 1,000 万元

4、营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	40,018,808.88	15,602,513.56	45,066,161.73	18,189,250.99
其他业务	=	=	=	=
合计	<u>40,018,808.88</u>	<u>15,602,513.56</u>	<u>45,066,161.73</u>	<u>18,189,250.99</u>

5、投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	70,000,000.00	194,450,523.79
权益法核算的长期股权投资收益	-4,151,969.26	-4,759,124.31
处置长期股权投资产生的投资收益	18,290,881.78	22,577,682.46
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		130,000,000.00
处置可供出售金融资产取得的投资收益	=	<u>43,000,000.00</u>
合计	<u>84,138,912.52</u>	<u>385,269,081.94</u>

十五、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	3,144,508.27	-
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	-	-
计入当期损益的政府补助(与企业业务密切相关,按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外)	5,827,153.17	-
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-	-
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-	-
非货币性资产交换损益	-	-
委托他人投资或管理资产的损益	-	-
因不可抗力因素,如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	-	-
债务重组损益	-	-
企业重组费用,如安置职工的支出、整合费用等	-	-
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	-	-
同一控制下企业合并产生的子公司年初至合并日的当期净损益	-	-
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-	-
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-	-
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-	-
对外委托贷款取得的损益	-	-
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-	-
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	-	-
受托经营取得的托管费收入	-	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	5,077,074.44	-
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	-
少数股东权益影响额	-716,801.47	-
所得税影响额	-1,572,672.95	-
合计	<u>11,759,261.46</u>	-

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均	每股收益	
	净资产收益率	基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	2.37%	0.15	0.15
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	2.23%	0.14	0.14



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91310106086242261L

证照编号 06000000201607280037

名称 上会会计师事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊的普通合伙企业

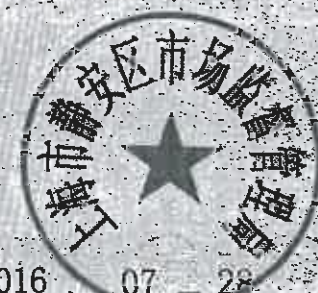
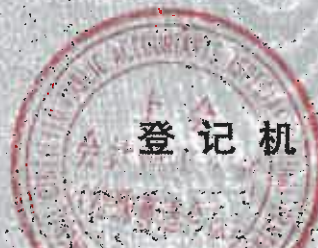
主要经营场所 上海市静安区威海路 755 号文新报业大厦 20 楼

执行事务合伙人 张健，张晓荣，耿磊，巢序，朱清滨，杨澄

成立日期 2013 年 12 月 27 日

合伙期限 2013 年 12 月 27 日至 2033 年 12 月 26 日

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、分离、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。
【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】



登记机关

2016 年 07 月 28 日

本复印件已审核与原件一致