

上海佳寿房地产开发有限公司
(原“上海陆家嘴开发大厦有限公司”)

已审财务报表

2016年度及
截至2017年6月30日止六个月期间

上海佳寿房地产开发有限公司
(原“上海陆家嘴开发大厦有限公司”)

目录

	页次
一、 审计报告	1 - 2
二、 已审财务报表	
资产负债表	3 - 4
利润表	5
所有者权益变动表	6 - 7
现金流量表	8 - 9
财务报表附注	10 - 35



Ernst & Young Hua Ming LLP
Level 16, Ernst & Young Tower
Oriental Plaza
No. 1 East Chang An Avenue
Dong Cheng District
Beijing, China 100738

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
中国北京市东城区东长安街1号
东方广场安永大楼16层
邮政编码: 100738

Tel 电话: +86 10 5815 3000
Fax 传真: +86 10 8518 8298
ey.com

审计报告

安永华明(2017)专字第60842066_B09号

上海佳寿房地产开发有限公司(原“上海陆家嘴开发大厦有限公司”)董事会:

我们审计了后附的上海佳寿房地产开发有限公司(原“上海陆家嘴开发大厦有限公司”)的财务报表,包括2016年12月31日及2017年6月30日的资产负债表,2016年度及截至2017年6月30日止六个月期间的利润表、所有者权益变动表和现金流量表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是上海佳寿房地产开发有限公司(原“上海陆家嘴开发大厦有限公司”)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而导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

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

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

我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。



审计报告(续)

安永华明(2017)专字第60842066_B09号

三、 审计意见

我们认为,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,公允反映了上海佳寿房地产开发有限公司(原“上海陆家嘴开发大厦有限公司”)2016年12月31日及2017年6月30日的财务状况以及2016年度及截至2017年6月30日止六个月期间的经营成果和现金流量。

四、 分发和使用的限制

上述财务报表仅为上海佳寿房地产开发有限公司(原“上海陆家嘴开发大厦有限公司”)股权转让交易提供信息而编制。因此,本审计报告亦仅用于同样目的,而不适用于其他任何用途,且不应被分发至除上海佳寿房地产开发有限公司(原“上海陆家嘴开发大厦有限公司”)股权转让交易相关各方以外的任何其他机构或人员或为其使用。本段内容不影响已发表的审计意见。

安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师: 李 博



中国注册会计师: 邱 喆



中国 北京

2017年9月28日

上海佳寿房地产开发有限公司
(原“上海陆家嘴开发大厦有限公司”)

资产负债表

2017年6月30日及2016年12月31日

人民币元

资产	附注五	2017年6月30日	2016年12月31日
流动资产			
货币资金	1	31,651,212.89	77,569,952.47
应收账款	2	2,736,344.81	225,667.90
其他流动资产	3	<u>622,654.90</u>	<u>-</u>
流动资产合计		<u>35,010,212.60</u>	<u>77,795,620.37</u>
非流动资产			
可供出售金融资产	4	60,000,000.00	20,000,000.00
投资性房地产	5	303,933,240.43	308,898,312.13
递延所得税资产	6	<u>3,571,433.66</u>	<u>2,053,272.83</u>
非流动资产合计		<u>367,504,674.09</u>	<u>330,951,584.96</u>
资产总计		<u>402,514,886.69</u>	<u>408,747,205.33</u>

载于第10页至第35页的附注为本财务报表的组成部分

上海佳寿房地产开发有限公司
(原“上海陆家嘴开发大厦有限公司”)

资产负债表(续)

2017年6月30日及2016年12月31日

人民币元

负债和所有者权益	附注五	2017年6月30日	2016年12月31日
流动负债			
应付账款	8	324,762.47	324,762.47
预收款项	9	14,205,332.12	8,141,116.32
应交税费	10	10,236,738.33	13,624,198.92
其他应付款	11	<u>32,029,648.47</u>	<u>31,190,119.34</u>
流动负债合计		<u>56,796,481.39</u>	<u>53,280,197.05</u>
负债合计		<u>56,796,481.39</u>	<u>53,280,197.05</u>
所有者权益			
实收资本	12	259,465,388.40	259,465,388.40
资本公积	13	(17,414.99)	(17,414.99)
盈余公积	14	50,451,122.81	50,451,122.81
未分配利润	15	<u>35,819,309.08</u>	<u>45,567,912.06</u>
所有者权益合计		<u>345,718,405.30</u>	<u>355,467,008.28</u>
负债和所有者权益总计		<u>402,514,886.69</u>	<u>408,747,205.33</u>

载于第10页至第35页的附注为本财务报表的组成部分

第3页至第35页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：倪智勇

上海佳寿房地产开发有限公司
(原“上海陆家嘴开发大厦有限公司”)

利润表

2016年度及截至2017年6月30日止六个月期间

人民币元

	附注五	截至2017年 6月30日止 六个月期间	2016年
营业收入	16	55,945,894.04	109,526,011.03
减：营业成本		4,965,071.70	9,929,760.60
税金及附加	17	6,711,198.05	15,924,981.18
销售费用		-	870,000.00
管理费用		32,197.55	137,842.30
财务费用	18	(112,254.52)	(162,703.62)
资产减值损失	19	8,427.50	(122,275.00)
加：投资收益	20	<u>1,478,559.06</u>	<u>308,296.72</u>
营业利润		45,819,812.82	83,256,702.29
加：营业外收入	21	<u>1,939,265.95</u>	<u>6,874,823.64</u>
利润总额		47,759,078.77	90,131,525.93
减：所得税费用	23	<u>11,939,769.69</u>	<u>22,532,881.48</u>
净利润及综合收益总额		<u><u>35,819,309.08</u></u>	<u><u>67,598,644.45</u></u>

载于第10页至第35页的附注为本财务报表的组成部分

上海佳寿房地产开发有限公司
(原“上海陆家嘴开发大厦有限公司”)

所有者权益变动表

截至2017年6月30日止六个月期间

人民币元

	实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、本期期初余额	259,465,388.40	(17,414.99)	50,451,122.81	45,567,912.06	355,467,008.28
二、本期增减变动金额	-	-	-	35,819,309.08	35,819,309.08
(一) 综合收益总额	-	-	-	(45,567,912.06)	(45,567,912.06)
(二) 利润分配	-	-	-	35,819,309.08	35,819,309.08
1. 对所有者的分配	-	-	-	35,819,309.08	35,819,309.08
三、本期期末余额	259,465,388.40	(17,414.99)	50,451,122.81	35,819,309.08	345,718,405.30

载于第10页至第35页的附注为本财务报表的组成部分

上海佳寿房地产开发有限公司
(原“上海陆家嘴开发大厦有限公司”)

所有者权益变动表(续)

2016年度

人民币元

	实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、本年年初余额	259,465,388.40	(17,414.99)	43,691,258.36	54,643,045.09	357,782,276.86
二、本年增减变动金额	-	-	-	67,598,644.45	67,598,644.45
(一) 综合收益总额	-	-	6,759,864.45	(6,759,864.45)	-
(二) 利润分配	-	-	-	(69,913,913.03)	(69,913,913.03)
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-
2. 对所有者的分配	-	-	-	(69,913,913.03)	(69,913,913.03)
三、本年年末余额	259,465,388.40	(17,414.99)	50,451,122.81	45,567,912.06	355,467,008.28

载于第10页至第35页的附注为本财务报表的组成部分

上海佳寿房地产开发有限公司
(原“上海陆家嘴开发大厦有限公司”)

现金流量表

2016年度及截至2017年6月30日止六个月期间

人民币元

	附注五	截至2017年 6月30日止 六个月期间	2016年
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		62,613,350.60	113,634,023.70
收到的其他与经营活动有关的现金		<u>2,993,332.06</u>	<u>97,379,249.77</u>
经营活动现金流入小计		<u>65,606,682.66</u>	<u>211,013,273.47</u>
支付的各项税费		27,403,400.69	42,199,752.39
支付的其他与经营活动有关的现金		<u>32,668.55</u>	<u>1,637,952.30</u>
经营活动现金流出小计		<u>27,436,069.24</u>	<u>43,837,704.69</u>
经营活动产生的现金流量净额	24	<u>38,170,613.42</u>	<u>167,175,568.78</u>
二、投资活动产生的现金流量			
取得投资收益所收到的现金		<u>1,478,559.06</u>	<u>308,296.72</u>
投资活动现金流入小计		<u>1,478,559.06</u>	<u>308,296.72</u>
投资支付的现金		<u>40,000,000.00</u>	<u>20,000,000.00</u>
投资活动现金流出小计		<u>40,000,000.00</u>	<u>20,000,000.00</u>
投资活动产生的现金流量净额		<u>(38,521,440.94)</u>	<u>(19,691,703.28)</u>

载于第10页至第35页的附注为本财务报表的组成部分

上海佳寿房地产开发有限公司
(原“上海陆家嘴开发大厦有限公司”)

现金流量表(续)

2016年度及截至2017年6月30日止六个月期间

人民币元

	附注五	截至2017年 6月30日止 六个月期间	2016年
三、筹资活动产生的现金流量			
分配股利、利润或偿付利息支付 的现金		<u>45,567,912.06</u>	<u>69,913,913.03</u>
筹资活动现金流出小计		<u>45,567,912.06</u>	<u>69,913,913.03</u>
筹资活动产生的现金流量净额		<u>(45,567,912.06)</u>	<u>(69,913,913.03)</u>
四、现金及现金等价物净增加额		(45,918,739.58)	77,569,952.47
加：年初现金及现金等价物余额		<u>77,569,952.47</u>	<u>-</u>
五、年末现金及现金等价物余额	25	<u>31,651,212.89</u>	<u>77,569,952.47</u>

载于第10页至第35页的附注为本财务报表的组成部分

上海佳寿房地产开发有限公司
(原“上海陆家嘴开发大厦有限公司”)

财务报表附注

2017年6月30日及2016年12月31日

人民币元

一、 本公司基本情况

上海佳寿房地产开发有限公司(“本公司”,原名“上海陆家嘴开发大厦有限公司”)是在中华人民共和国上海市注册的有限责任公司,于1995年12月25日成立。于2017年7月4日,本公司更名为上海佳寿房地产开发有限公司并相应取得更新后的营业执照,统一社会信用代码为913101156073399084,营业期限为40年。本公司的注册地址为中国(上海)自由贸易试验区世纪大道201号25层。

本公司主要从事房产经营,自有房屋租赁,物业管理(涉及许可经营的凭许可证经营)。

本公司的母公司为上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司,最终控股方为上海市浦东新区国有资产监督管理委员会。

二、 财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》以及其后颁布及修订的具体会计准则、应用指南、解释以及其他相关规定(统称“企业会计准则”)编制。

本财务报表以持续经营为基础列报。

编制本财务报表时,除某些金融工具外,均以历史成本为计价原则。资产如果发生减值,则按照相关规定计提相应的减值准备。

遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了本公司于2016年12月31日及2017年6月30日的财务状况以及2016年度及截至2017年6月30日止六个月期间的经营成果和现金流量。

上海佳寿房地产开发有限公司
(原“上海陆家嘴开发大厦有限公司”)

财务报表附注(续)

2017年6月30日及2016年12月31日

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计

1. 会计期间

本公司会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

2. 记账本位币

本公司记账本位币和编制本财务报表所采用的货币均为人民币。除有特别说明外，均以人民币元为单位表示。

3. 现金及现金等价物

现金，是指本公司的库存现金及可随时用于支付的存款；现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

4. 金融工具

金融工具，是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

满足下列条件的，终止确认金融资产(或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分)，即从其账户和资产负债表内予以转销：

- (1) 收取金融资产现金流量的权利届满；
- (2) 转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且(a)实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或(b)虽然实质上既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但放弃了对该金融资产的控制。

上海佳寿房地产开发有限公司
(原“上海陆家嘴开发大厦有限公司”)

财务报表附注(续)

2017年6月30日及2016年12月31日

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计(续)

4. 金融工具(续)

金融工具的确认和终止确认(续)

如果金融负债的责任已履行、撤销或届满，则对金融负债进行终止确认。如果现有金融负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代，或现有负债的条款几乎全部被实质性修改，则此类替换或修改作为终止确认原负债和确认新负债处理，差额计入当期损益。

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款的约定，在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日，是指本公司承诺买入或卖出金融资产的日期。

金融资产的分类和计量

本公司的金融资产于初始确认时分类为贷款和应收款项。金融资产在初始确认时以公允价值计量，相关交易费用计入其初始确认金额。

金融资产的后续计量取决于其分类：

贷款和应收款项

贷款和应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

本公司的金融负债于初始确认时分类为其他金融负债。其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

其他金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

上海佳寿房地产开发有限公司
(原“上海陆家嘴开发大厦有限公司”)

财务报表附注(续)

2017年6月30日及2016年12月31日

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计(续)

4. 金融工具(续)

金融资产减值

本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。表明金融资产发生减值的客观证据，是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。金融资产发生减值的客观证据，包括发行人或债务人发生严重财务困难、债务人违反合同条款(如偿付利息或本金发生违约或逾期等)、债务人很可能倒闭或进行其他财务重组，以及公开的数据显示预计未来现金流量确已减少且可计量。

以摊余成本计量的金融资产

发生减值时，将该金融资产的账面价值通过备抵项目减记至预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值，减记金额计入当期损益。预计未来现金流量现值，按照该金融资产原实际利率(即初始确认时计算确定的实际利率)折现确定，并考虑相关担保物的价值。减值后利息收入按照确定减值损失时对未来现金流量进行折现采用的折现率作为利率计算确认。

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失，计入当期损益。对单项金额不重大的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产(包括单项金额重大和不重大的金融资产)，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

本公司对以摊余成本计量的金融资产确认减值损失后，如果有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

上海佳寿房地产开发有限公司
(原“上海陆家嘴开发大厦有限公司”)

财务报表附注(续)

2017年6月30日及2016年12月31日

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计(续)

5. 应收款项

单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准

对于单项金额重大的应收款项(一般指单项金额大于人民币 100 万元), 当存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回所有款项时, 确认相应的坏账准备。

单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法

根据该款项预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额, 单独进行减值测试, 计提坏账准备。

按组合计提坏账准备的应收款项

信用风险特征组合的确定依据

对于单项金额非重大的应收款项, 与经单独测试后未减值的应收款项一起按账龄作为信用风险特征划分为若干组合, 根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收账款组合的实际损失率为基础, 结合现时情况确定本年度各项组合计提坏账准备的比例, 据此计算本年度应计提的坏账准备。

本公司以账龄作为信用风险特征确定应收款项组合, 并采用账龄分析法对应收账款和其他应收款计提坏账准备比例如下:

	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
1 年以内(含 1 年)	0-50%	0-50%
1 至 2 年	20-100%	20-100%
2 年以上	100%	100%

上海佳寿房地产开发有限公司
(原“上海陆家嘴开发大厦有限公司”)

财务报表附注(续)

2017年6月30日及2016年12月31日

人民币元

三、重要会计政策和会计估计(续)

6. 投资性房地产

投资性房地产,是指为赚取租金或资本增值,或两者兼有而持有的房地产,包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租以及有意图出租的建筑物。投资性房地产按照成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出,如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠地计量时,计入投资性房地产成本。否则,在发生时计入当期损益。

本公司采用成本模式对所有投资性房地产进行后续计量,投资性房地产的折旧采用年限平均法计提。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧(摊销)率列示如下:

	残值率	预计使用寿命	年折旧(摊销)率
土地使用权	-	可使用年限	视可使用年限而定
建筑物	2%	40年	2.45%

7. 固定资产

固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本公司,且其成本能够可靠地计量时才予以确认。与固定资产有关的后续支出,符合该确认条件的,计入固定资产成本,并终止确认被替换部分的账面价值;否则,在发生时计入当期损益。

固定资产按照成本进行初始计量。购置固定资产的成本包括购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该项资产的其他支出。

固定资产的折旧采用年限平均法计提,各类固定资产的使用寿命、预计净残值率及年折旧率如下:

	残值率	使用寿命	年折旧率
办公设备	-	5年	20%

本公司至少于每年年度终了,对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核,必要时进行调整。

上海佳寿房地产开发有限公司
(原“上海陆家嘴开发大厦有限公司”)

财务报表附注(续)

2017年6月30日及2016年12月31日

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计(续)

8. 职工薪酬

职工薪酬，是指本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。本公司提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

短期薪酬

在职工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。

离职后福利(设定提存计划)

本公司的职工参加由当地政府管理的养老保险，相应支出在发生时计入相关资产成本或当期损益。

9. 资产减值

本公司对除递延所得税及金融资产外的资产减值，按以下方法确定：

本公司于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少于每年末进行减值测试。对于尚未达到可使用状态的无形资产，也每年进行减值测试。

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。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或者资产组的可收回金额低于其账面价值时，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

上述资产减值损失一经确认，在以后期间不再转回。

上海佳寿房地产开发有限公司
(原“上海陆家嘴开发大厦有限公司”)

财务报表附注(续)

2017年6月30日及2016年12月31日

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计(续)

10. 收入

收入在经济利益很可能流入本公司、且金额能够可靠计量，并同时满足下列条件时予以确认。

出租物业收入

对出租物业租金收入的确认方法，详见附注三、11 租赁—作为经营租赁出租人。

11. 租赁

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为融资租赁。其他的租赁为经营租赁。

作为经营租赁出租人

经营租赁的租金收入在租赁期内各个期间按直线法确认为当期损益，或有租金在实际发生时计入当期损益。

12. 所得税

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的计入所有者权益外，均作为所得税费用或收益计入当期损益。

本公司对于当期和以前期间形成的当期所得税负债或资产，按照税法规定计算的预期应交纳或返还的所得税金额计量。

本公司根据资产与负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法计提递延所得税。

上海佳寿房地产开发有限公司
(原“上海陆家嘴开发大厦有限公司”)

财务报表附注(续)

2017年6月30日及2016年12月31日

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计(续)

12. 所得税(续)

各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债，除非：

- (1) 应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。
- (2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非：

- (1) 可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。
- (2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

本公司于资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，依据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，本公司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，减记递延所得税资产的账面价值。于资产负债表日，本公司重新评估未确认的递延所得税资产，在很可能获得足够的应纳税所得额可供所有或部分递延所得税资产转回的限度内，确认递延所得税资产。

上海佳寿房地产开发有限公司
(原“上海陆家嘴开发大厦有限公司”)

财务报表附注(续)

2017年6月30日及2016年12月31日

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计(续)

12. 所得税(续)

如果拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税与同一应纳税主体和同一税收征管部门相关，则将递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示。

13. 重大会计判断和估计

编制财务报表要求管理层作出判断和估计，这些判断和估计会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的结果可能造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

判断

在应用本公司的会计政策的过程中，管理层作出了以下对财务报表所确认的金额具有重大影响的判断：

经营租赁——作为出租人

本公司就投资性房地产签订了租赁合同。本公司认为，根据租赁合同的条款，本公司保留了这些房地产所有权上的所有重大风险和报酬，因此作为经营租赁处理。

估计的不确定性

以下为于资产负债表日有关未来的关键假设以及估计不确定性的其他关键来源，可能会导致未来会计期间资产和负债账面金额重大调整。

除金融资产之外的非流动资产减值(除商誉外)

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。预计未来现金流量现值时，管理层必须估计

上海佳寿房地产开发有限公司
(原“上海陆家嘴开发大厦有限公司”)

财务报表附注(续)

2017年6月30日及2016年12月31日

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计(续)

13. 重大会计判断和估计(续)

估计的不确定性(续)

除金融资产之外的非流动资产减值(除商誉外) (续)

该项资产或资产组的预计未来现金流量，并选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

递延所得税资产

在很可能有足够的应纳税所得额用以抵扣可抵扣亏损的限度内，应就所有尚未利用的可抵扣亏损确认递延所得税资产。这需要管理层运用大量的判断来估计未来取得应纳税所得额的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

四、 税项

本公司本年度适用的主要税项及其税率列示如下：

- | | |
|---------|---|
| 增值税 | — 一般纳税人应税收入按5%、6%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。 |
| 营业税 | — 按应税收入的5%计缴。自2016年5月1日起，由计缴营业税改为计缴增值税。 |
| 城市维护建设税 | — 按实际缴纳的流转税的7%计缴。 |
| 企业所得税 | — 按应纳税所得额的25%计缴。 |
| 房产税 | — 按应税租金收入的12%计缴。 |

上海佳寿房地产开发有限公司
(原“上海陆家嘴开发大厦有限公司”)

财务报表附注(续)

2017年6月30日及2016年12月31日

人民币元

五、 财务报表主要项目注释

1. 货币资金

	2017年6月30日	2016年12月31日
银行存款	<u>31,651,212.89</u>	<u>77,569,952.47</u>

于2017年6月30日，本公司无所有权受到限制的货币资金(2016年12月31日：无)。

2. 应收账款

应收账款并不计息，应收账款的账龄分析如下：

	2017年6月30日	2016年12月31日
一年以内	2,759,372.31	258,365.82
1至2年	<u>27,375.00</u>	<u>9,277.08</u>
	2,786,747.31	267,642.90
减：应收账款坏账准备	<u>50,402.50</u>	<u>41,975.00</u>
	<u>2,736,344.81</u>	<u>225,667.90</u>

应收账款坏账准备的变动如下：

	年/期初余额	本年/期计提	本年/期转回	本年/期核销	年/期末余额
2017年6月30日	<u>41,975.00</u>	<u>8,427.50</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>50,402.50</u>
2016年12月31日	<u>164,250.00</u>	<u>-</u>	<u>122,275.00</u>	<u>-</u>	<u>41,975.00</u>

3. 其他流动资产；

	2017年6月30日	2016年12月31日
预缴印花税额	<u>622,654.90</u>	<u>-</u>

上海佳寿房地产开发有限公司
(原“上海陆家嘴开发大厦有限公司”)

财务报表附注(续)

2017年6月30日及2016年12月31日

人民币元

五、 财务报表主要项目注释(续)

4. 可供出售金融资产

2017年6月30日 2016年12月31日

可供出售权益工具

按公允价值计量银行理财产品 60,000,000.00 20,000,000.00

5. 投资性房地产

采用成本模式进行后续计量：

2017年6月30日

房屋及建筑物

原价

期初及期末余额 450,076,778.71

累计折旧和摊销

期初余额 141,178,466.58

本期计提 4,965,071.70

期末余额 146,143,538.28

账面价值

期末余额 303,933,240.43

期初余额 308,898,312.13

2016年12月31日

房屋及建筑物

原价

年初余额 450,026,778.71

本年增加 50,000.00

年末余额 450,076,778.71

累计折旧和摊销

年初余额 131,248,705.98

本年计提 9,929,760.60

年末余额 141,178,466.58

账面价值

年末余额 308,898,312.13

年初余额 318,778,072.73

上海佳寿房地产开发有限公司
(原“上海陆家嘴开发大厦有限公司”)

财务报表附注(续)

2017年6月30日及2016年12月31日

人民币元

五、 财务报表主要项目注释(续)

5. 投资性房地产(续)

于2017年6月30日, 本公司无所有权受到限制的投资性房地产(2016年12月31日: 无)。于2017年6月30日及2016年12月31日, 本公司投资性房地产未发生可收回金额低于账面价值的情况, 无需计提资产减值准备。

6. 递延所得税资产

已确认递延所得税资产:

	2017年6月30日	2016年12月31日
预收租金	3,551,333.03	2,035,279.08
资产减值准备	12,600.63	10,493.75
预提费用	<u>7,500.00</u>	<u>7,500.00</u>
	<u>3,571,433.66</u>	<u>2,053,272.83</u>

于2017年12月31日, 本公司无未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异(2016年12月31日: 无)。

7. 资产减值准备

2017年6月30日

	期初余额	本期计提	本期减少额 转回	转销/核销	期末余额
坏账准备	<u>41,975.00</u>	<u>8,427.50</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>50,402.50</u>

2016年12月31日

	年初余额	本年计提	本年减少额 转回	转销/核销	年末余额
坏账准备	<u>164,250.00</u>	<u>-</u>	<u>122,275.00</u>	<u>-</u>	<u>41,975.00</u>

上海佳寿房地产开发有限公司
(原“上海陆家嘴开发大厦有限公司”)

财务报表附注(续)

2017年6月30日及2016年12月31日

人民币元

五、 财务报表主要项目注释(续)

8. 应付账款

	2017年6月30日	2016年12月31日
应付账款	<u>324,762.47</u>	<u>324,762.47</u>

应付账款主要为应付建筑商及设备采购商的工程款。于2017年6月30日，账龄超过1年的应付账款为人民币324,762.47元(2016年12月31日：人民币274,762.47元)。

9. 预收款项

	2017年6月30日	2016年12月31日
预收租金	<u>14,205,332.12</u>	<u>8,141,116.32</u>

于2017年6月30日，无账龄超过1年的预收款项(2016年12月31日：无)。

10. 应交税费

	2017年6月30日	2016年12月31日
企业所得税	7,702,484.42	5,446,159.51
房产税	2,003,476.80	7,665,249.71
增值税	489,854.44	433,654.86
城市维护建设税	23,871.56	30,355.84
教育费附加	17,051.11	21,682.75
河道管理费	-	4,336.55
印花税	-	22,759.70
	<u>10,236,738.33</u>	<u>13,624,198.92</u>

上海佳寿房地产开发有限公司
(原“上海陆家嘴开发大厦有限公司”)

财务报表附注(续)

2017年6月30日及2016年12月31日

人民币元

五、 财务报表主要项目注释(续)

11. 其他应付款

2017年6月30日 2016年12月31日

其他应付款 32,029,648.47 31,190,119.34

于2017年6月30日,其他应付账款主要为收取租户的押金,账龄超过1年的其他应付款为人民币27,383,537.98元(2016年12月31日:人民币25,339,258.33元)。

12. 实收资本

本公司注册资本及实收资本计人民币259,465,388.40元。

	2017年6月30日		2016年12月31日	
	账面余额	比例	账面余额	比例
上海陆家嘴金融贸易区 开发股份有限公司	132,327,348.08	51%	132,327,348.08	51%
上海人寿保险股份有限 公司	<u>127,138,040.32</u>	<u>49%</u>	<u>127,138,040.32</u>	<u>49%</u>
	<u>259,465,388.40</u>	<u>100%</u>	<u>259,465,388.40</u>	<u>100%</u>

13. 资本公积

于2017年6月31日及2016年12月31日

年/期初及年/期末余额 (17,414.99)

上海佳寿房地产开发有限公司
(原“上海陆家嘴开发大厦有限公司”)

财务报表附注(续)

2017年6月30日及2016年12月31日

人民币元

五、 财务报表主要项目注释(续)

14. 盈余公积

2017年6月30日

	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	<u>50,451,122.81</u>	-	-	<u>50,451,122.81</u>

2016年12月31日

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	<u>43,691,258.36</u>	<u>6,759,864.45</u>	-	<u>50,451,122.81</u>

根据公司法、本公司章程的规定，本公司按净利润的10%提取法定盈余公积金。法定盈余公积累计额为本公司注册资本50%以上的，可不再提取。

15. 未分配利润

	2017年6月30日	2016年12月31日
年/期初未分配利润	45,567,912.06	54,643,045.09
本/期净利润	35,819,309.08	67,598,644.45
减：提取法定盈余公 积对所有者的分配	-	6,759,864.45
	<u>45,567,912.06</u>	<u>69,913,913.03</u>
年/期末未分配利润	<u>35,819,309.08</u>	<u>45,567,912.06</u>

16. 营业收入

营业收入列示如下：

	截至2017年 6月30日止 六个月期间	2016年度
主营业务收入	52,133,656.56	106,666,011.03
其他业务收入	<u>3,812,237.48</u>	<u>2,860,000.00</u>
	<u>55,945,894.04</u>	<u>109,526,011.03</u>

上海佳寿房地产开发有限公司
(原“上海陆家嘴开发大厦有限公司”)

财务报表附注(续)

2017年6月30日及2016年12月31日

人民币元

五、 财务报表主要项目注释(续)

16. 营业收入(续)

营业收入列示如下:

	截至2017年 6月30日止 六个月期间	2016年度
租赁收入	52,133,656.56	106,666,011.03
其他	<u>3,812,237.48</u>	<u>2,860,000.00</u>
	<u>55,945,894.04</u>	<u>109,526,011.03</u>

17. 税金及附加

	截至2017年 6月30日止 六个月期间	2016年度
房产税	6,256,038.79	12,799,921.34
城市维护建设税	215,140.94	424,653.41
教育费附加	153,672.10	301,266.35
土地使用税	51,418.44	102,836.80
河道管理费	14,870.38	60,664.80
营业税	-	2,187,977.48
其他	<u>20,057.40</u>	<u>47,661.00</u>
	<u>6,711,198.05</u>	<u>15,924,981.18</u>

计缴标准参见附注四、税项。

上海佳寿房地产开发有限公司
(原“上海陆家嘴开发大厦有限公司”)

财务报表附注(续)

2017年6月30日及2016年12月31日

人民币元

五、 财务报表主要项目注释(续)

18. 财务费用

	截至2017年 6月30日止 六个月期间	2016年度
利息收入	(112,725.52)	(162,813.62)
其他	<u>471.00</u>	<u>110.00</u>
	<u>(112,254.52)</u>	<u>(162,703.62)</u>

19. 资产减值损失

	截至2017年 6月30日止 六个月期间	2016年度
坏账损失	<u>8,427.50</u>	<u>(122,275.00)</u>

20. 投资收益

	截至2017年 6月30日止 六个月期间	2016年度
理财产品投资收益	<u>1,478,559.06</u>	<u>308,296.72</u>

21. 营业外收入

	截至2017年 6月30日止 六个月期间	2016年度
违约金	1,939,265.95	6,868,725.32
其他	<u>-</u>	<u>6,098.32</u>
	<u>1,939,265.95</u>	<u>6,874,823.64</u>

上海佳寿房地产开发有限公司
(原“上海陆家嘴开发大厦有限公司”)

财务报表附注(续)

2017年6月30日及2016年12月31日

人民币元

五、 财务报表主要项目注释(续)

22. 费用按性质分类

本公司营业成本、销售费用、管理费用按照性质分类的补充资料如下：

	截至2017年 6月30日止 六个月期间	2016年度
投资性房地产折旧	4,965,071.70	9,929,760.60
管理酬金	-	820,754.72
其他	<u>32,197.55</u>	<u>187,087.58</u>
	<u>4,997,269.25</u>	<u>10,937,602.90</u>

23. 所得税费用

	截至2017年 6月30日止 六个月期间	2016年度
当期所得税费用	13,457,930.52	22,491,575.48
递延所得税费用	<u>(1,518,160.83)</u>	<u>41,306.00</u>
	<u>11,939,769.69</u>	<u>22,532,881.48</u>

所得税费用与利润总额的关系列示如下：

	截至2017年 6月30日止 六个月期间	2016年度
利润总额	47,759,078.77	90,131,525.93
按适用税率计算的所得税费用	<u>11,939,769.69</u>	<u>22,532,881.48</u>
按本公司实际税率计算的所得税费用	<u>11,939,769.69</u>	<u>22,532,881.48</u>

上海佳寿房地产开发有限公司
(原“上海陆家嘴开发大厦有限公司”)

财务报表附注(续)

2017年6月30日及2016年12月31日

人民币元

五、 财务报表主要项目注释(续)

24. 经营活动现金流量

将净利润调节为经营活动现金流量:

	截至2017年 6月30日止 六个月期间	2016年度
净利润	35,819,309.08	67,598,644.45
加: 资产减值损失	8,427.50	(122,275.00)
投资性房地产折旧及摊销	4,965,071.70	9,929,760.60
递延所得税资产(增加)/减少	(1,518,160.83)	41,306.00
投资收益	(1,478,559.06)	(308,296.72)
经营性应收项目的(增加)/减少	(3,141,759.31)	88,054,598.05
经营性应付项目的增加	<u>3,516,284.34</u>	<u>1,981,831.40</u>
经营活动产生的现金流量净额	<u>38,170,613.42</u>	<u>167,175,568.78</u>

25. 现金及现金等价物

	2017年6月30日	2016年12月31日
现金	31,651,212.89	77,569,952.47
其中: 可随时用于支付的银行存款	<u>31,651,212.89</u>	<u>77,569,952.47</u>
现金及现金等价物年末余额	<u>31,651,212.89</u>	<u>77,569,952.47</u>

六、 分部报告

1. 经营分部

本公司主要从事房地产的开发、销售及租赁业务, 本公司仅有一个用于报告的经营分部, 即从事房地产业务。管理层为了绩效考评和进行资源配置的目的, 将业务单元的经营成果作为一个整体来进行管理。

本公司收入及利润绝大部分来自租赁业务, 董事会认为这些产品的开发及相关服务有着非常紧密的关系且有共同的风险与回报, 因此, 这些活动被视为单一业务分部。

上海佳寿房地产开发有限公司
(原“上海陆家嘴开发大厦有限公司”)

财务报表附注(续)

2017年6月30日及2016年12月31日

人民币元

六、 分部报告(续)

2. 其他信息

产品和劳务信息

对外交易收入参见附注五、16。

地理信息

对外交易收入

	截至2017年 6月30日止 六个月期间	2016年度
上海	<u>55,945,894.04</u>	<u>109,526,011.03</u>

对外交易收入归属于客户所处区域。

非流动资产总额

	2017年6月30日	2016年12月31日
上海	<u>303,933,240.43</u>	<u>308,898,312.13</u>

非流动资产归属于该资产所处区域，不包括金融资产和递延所得税资产。

七、 关联方关系及其交易

1. 母公司

	注册地	业务性质	注册资本 (人民币万元)	对本公司 持股比例	对本公司 表决权比例
上海陆家嘴金融贸易 区开发股份有限公司	上海 浦东	土地开发、房 地产经营等	336,183.12	51%	51%

本公司的最终控股方为上海市浦东新区国有资产监督管理委员会。

上海佳寿房地产开发有限公司
(原“上海陆家嘴开发大厦有限公司”)

财务报表附注(续)

2017年6月30日及2016年12月31日

人民币元

七、 关联方关系及其交易(续)

2. 其他关联方

关联方关系

上海陆家嘴资产管理有限公司

母公司控制的公司

3. 本公司与关联方的主要交易

接受关联方劳务

	截至2017年6月30日 止六个月期间	2016年度
上海陆家嘴资产管理有限公司	-	<u>820,754.72</u>

注：本公司将其所有的渣打银行大厦委托上海陆家嘴资产管理有限公司进行资产管理、代理招商并进行日常租赁管理。本年度本公司向上海陆家嘴资产管理有限公司支付服务佣金人民币0元(2016年：人民币820,754.72元)。

八、 或有事项

截至2017年6月30日止，本公司无重大的或有事项。

九、 承诺事项

截至2017年6月30日止，本公司无重大的承诺事项。

上海佳寿房地产开发有限公司
(原“上海陆家嘴开发大厦有限公司”)

财务报表附注(续)

2017年6月30日及2016年12月31日

人民币元

十、 金融工具及其风险

1. 金融工具分类

资产负债表日的各类金融工具的账面价值如下:

2017年6月30日

金融资产

	贷款和应收款项	可供出售金融资产	合计
货币资金	31,651,212.89	-	31,651,212.89
应收账款	2,736,344.81	-	2,736,344.81
可供出售金融资产	-	60,000,000.00	60,000,000.00
	<u>34,387,557.70</u>	<u>60,000,000.00</u>	<u>94,387,557.70</u>

金融负债

	其他金融负债
应付账款	324,762.47
其他应付款	32,029,648.47
	<u>32,354,410.94</u>

2016年12月31日

金融资产

	贷款和应收款项	可供出售金融资产	合计
货币资金	77,569,952.47	-	77,569,952.47
应收账款	225,667.90	-	225,667.90
可供出售金融资产	-	20,000,000.00	20,000,000.00
	<u>77,795,620.37</u>	<u>20,000,000.00</u>	<u>97,795,620.37</u>

金融负债

	其他金融负债
应付账款	324,762.47
其他应付款	31,190,119.34
	<u>31,514,881.81</u>

上海佳寿房地产开发有限公司
(原“上海陆家嘴开发大厦有限公司”)

财务报表附注(续)

2017年6月30日及2016年12月31日

人民币元

十、 金融工具及其风险(续)

2. 金融工具风险

本公司的主要金融工具包括货币资金，其主要目的在于为本公司的运营融资。本公司具有多种因经营而直接产生的其他金融资产和负债，如应收账款和应付账款等。

本公司的金融工具导致的主要风险是信用风险和流动性风险。本公司对此的风险管理政策概述如下。

信用风险

本公司仅与经认可的、信誉良好的第三方进行交易。按照本公司的政策，需对所有要求采用信用方式进行交易的客户进行信用审核。另外，本公司对应收账款余额进行持续监控，以确保本公司不致面临重大坏账风险。

本公司其他金融资产包括货币资金和其他应收款等，这些金融资产的信用风险源自交易对手违约，最大风险敞口等于这些工具的账面金额。

本公司因应收账款产生的信用风险敞口的量化数据，参见附注五、2中。

流动性风险

本公司采用循环流动性计划工具管理资金短缺风险。该工具既考虑其金融工具的到期日，也考虑本公司运营产生的预计现金流量。

金融负债按未折现合同现金流量与其账面价值基本一致，且均为即时偿还。

3. 资本管理

本公司资本管理的主要目标是确保本公司持续经营的能力，并保持健康的资本比率，以支持业务发展并使股东价值最大化。

上海佳寿房地产开发有限公司
(原“上海陆家嘴开发大厦有限公司”)

财务报表附注(续)

2017年6月30日及2016年12月31日

人民币元

十、 金融工具及其风险(续)

3. 资本管理(续)

本公司管理资本结构并根据经济形势以及相关资产的风险特征的变化对其进行调整。为维持或调整资本结构，本公司可以调整对母公司的利润分配、向母公司归还或被增加资本。本公司不受外部强制性资本要求约束。2016年度及截至2017年6月30日止六个月期间，资本管理目标、政策或程序未发生变化。

十一、 财务报表的批准

本财务报表业经本公司董事会于2017年9月28日批准。