

上海实业发展股份有限公司
审计报告
上会师报字(2019)第 0770 号

上会会计师事务所（特殊普通合伙）
中国 上海



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(2019)第 0770 号

上海实业发展股份有限公司全体股东:

一、 审计意见

我们审计了上海实业发展股份有限公司(以下简称“上实发展”)财务报表,包括 2018 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表,2018 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了上实发展 2018 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2018 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

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

三、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断,认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景,我们不对这些事项单独发表意见。我们在审计中识别出的关键审计事项如下:



上海会计师事务所(特殊普通合伙)

Shanghai Certified Public Accountants (Special General Partnership)

1、房地产销售收入确认

(1) 关键审计事项

如财务报表附注五、33 所述，2018 年度，上实发展营业收入为人民币 86.64 亿元，其中房地产销售收入 50.88 亿元，占营业收入 58.73%。

上实发展房地产销售收入确认具体方法为：

- 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。

鉴于房地产销售收入对公司财务报表的重要性，且收入确认时点涉及判断；此外房地产开发项目销售收入确认上的细小错误汇总起来可能对公司的利润产生重大影响。因此，我们将房地产销售收入确认为关键审计事项。

(2) 审计应对

我们对房地产销售收入确认，执行了以下程序：

- ① 了解与评价管理层与收入确认相关的内部控制的设计及运行有效性；
- ② 检查商品房买卖合同，识别合同条款中关于商品销售的约定，复核上实发展房地产销售收入确认之会计政策是否符合《企业会计准则》相关要求；
- ③ 在本年度确认收入之房地产销售项目中选取样本，实施现场查看、检查商品房买卖合同以及可以证明商品房已达到买卖合同中约定交付条件的文件，检查和该项目相关的权证文件，以评价本年度房地产销售收入是否已按照上实发展会计政策确认；
- ④ 对在资产负债表日前后确认的房地产销售收入选取样本，检查相关收入确认的支持性文件，以评价相关房地产销售收入是否已在恰当的会计期间确认。



2、房地产业务相关存货的跌价准备

(1) 关键审计事项

如财务报表附注五、5所述，截至2018年12月31日，上实发展存货价值234.81亿元。其中房地产业务相关存货价值225.88亿元，占总存货价值的96.20%，占上实发展合并资产总额的60.34%。

由于该部分存货可变现净值对公司财务报表的重要性，且在资产负债表日管理层对该部分存货的可变现净值评估涉及重大判断及估计，包括对未售的房地产开发项目估计预期销售价格、估计房地产开发项目的总成本、营销费用、税金及考虑每个房地产开发项目其他具体特定因素。特别是考虑到房地产行业易受经济环境、政策调控影响，项目所在地政府所推出的相关调控政策、措施对公司预期销售形势的估计，因此我们将房地产业务相关存货可变现净值的评估识别为关键审计事项。

(2) 审计应对

我们对该部分存货期末价值和跌价准备的确认，执行了以下程序：

① 评价与该部分存货可变现净值相关的关键内部控制的设计和运行有效性；

② 了解和结合上实发展各房地产项目所在城市的房地产调控政策，与项目业态实际情况进行分析；

③ 对房地产项目抽样，结合实地观察项目形象进度情况检查截至资产负债表日止的实际发生的开发成本，并向管理层询问项目实际开发进度以及最近期的项目预算所反映的项目预计总成本；

④ 检查上实发展的房地产业务相关存货可变现净值估计，包括预计销售价格、销售所需销售费用以及相关税金，与项目相关的销售计划、实际成交数据、相近市场数据进行比对分析；

⑤ 检查房地产项目可变现净值相关的计算过程及会计处理，评价是否按照上实发展会计政策执行；结合以前年度存货可变现净值计算情况分析截至资产负债表日存货可变现净值是否低于账面价值。



上海会计师事务所(特殊普通合伙)

Shanghai Certified Public Accountants (Special General Partnership)

四、其他信息

上实发展管理层对其他信息负责。其他信息包括 2018 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

上实发展管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估上实发展的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项(如适用)并运用持续经营假设，除非管理层计划清算上实发展、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督上实发展的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能



上海会计师事务所(特殊普通合伙)

Shanghai Certified Public Accountants (Special General Partnership)

保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

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

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

2、了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

3、评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

4、对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对上实发展持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致上实发展不能持续经营。

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



上会会计师事务所(特殊普通合伙)

Shanghai Certified Public Accountants (Special General Partnership)

6、就上实发展中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对合并财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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

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

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

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

(项目合伙人)

张会晓



中国注册会计师

胡治华



二〇一九年三月二十六日

资产负债表

2018年12月31日

金额单位：元

项目	附注	合并		母公司		项目	附注	合并		母公司		
		期末余额	期初余额	期末余额	期初余额			期末余额	期初余额			
流动资产：						流动资产：						
货币资金	1	6,312,771,530.09	9,410,629,803.89	2,574,149,138.75	4,645,074,461.39	短期借款	16	2,300,455,050.28	1,364,009,000.00	1,776,000,000.00	1,015,000,000.00	
结算备付金						向中央银行借款						
拆出资金						吸收存款及同业存放						
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产						拆入资金						
衍生金融资产						以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债						
应收票据及应收账款	2	583,130,948.36	1,445,954,546.62	2,000.00	2,000.00	衍生金融负债	17	2,331,331,409.34	2,493,249,191.47	1,999.81	1,999.81	
其中：应收票据		11,481,000.63	4,497,200.00			应付票据及应付账款	18	8,002,376,782.41	8,353,997,710.81			
应收账款		571,649,947.73	1,441,457,346.62	2,000.00	2,000.00	预收款项						
预付款项	3	759,865,560.59	683,382,717.00	1,891,037.70	220,754.72	卖出回购金融资产款						
应收保费						应付手续费及佣金	19	37,939,377.93	23,672,129.38			675.11
应收分保账款						应付职工薪酬	20	637,778,164.57	794,700,087.51	10,386,206.50	21,137,361.12	
应收分保合同准备金						应交税费	21	1,134,638,484.96	1,993,953,769.66	4,272,537,587.34	5,762,309,776.03	
其他应收款	4	3,509,950,344.83	2,040,912,916.42	11,975,331,021.76	11,818,404,492.89	其他应付款	22	2,784,000,000.00	2,224,000,000.00	2,684,000,000.00	1,994,000,000.00	
其中：应收利息						其中：应付股利						
应收股利					166,600,000.00	应付账款						
买入返售金融资产						应付分保账款						
存货	5	23,481,482,962.96	19,875,803,363.60			保险合同准备金						
持有待售资产						代理买卖证券款						
一年内到期的非流动资产	6	807,657,481.02	542,425,528.26			代理承销证券款						
其他流动资产		32,295,858,827.85	33,999,108,875.79	14,551,373,198.21	16,463,701,709.00	持有待售负债						
流动资产合计		551,170,000.00	522,083,749.93	523,670,000.00	496,583,749.93	其他流动负债						
非流动资产：						流动负债合计		17,228,519,269.49	17,247,572,888.83	8,742,945,793.65	8,792,449,812.07	
发放贷款及垫款						非流动负债：						
可供出售金融资产						长期借款	23	6,953,500,000.00	7,293,500,000.00	6,663,500,000.00	6,833,500,000.00	
持有至到期投资						应付债券	24	1,796,231,699.47	2,990,283,226.85	1,796,231,699.47	2,990,283,226.85	
长期应收款						其中：优先股						
长期股权投资	8	113,644,881.62	186,907,929.54	9,873,724,912.55	9,016,494,357.68	永续债						
投资性房地产	9	4,012,167,263.74	4,067,084,801.23	775,150,970.94	801,609,731.75	长期应付款	25	800,000.00				
固定资产	10	130,683,650.87	97,578,172.81	3,099,630.11	4,291,929.28	长期应付职工薪酬	26	24,070,373.70	16,458,584.40			
在建工程						预计负债						
生产性生物资产						递延收益						
油气资产	11	28,860,476.58	45,596,261.59			递延所得税负债						
无形资产						其他非流动负债						
开发支出						非流动负债合计						
商誉	12	260,449,437.50	260,449,437.50			负债合计		8,858,328,047.74	10,399,494,183.48	8,459,731,699.47	9,843,783,226.85	
长期待摊费用	13	10,111,167.25	5,530,405.75			所有者权益（或股东权益）：		26,086,847,317.23	27,647,067,072.31	17,202,677,493.12	18,636,233,038.92	
递延所得税资产	14	23,381,865.01	17,635,622.91	13,839.52	13,133.69	实收资本（或股本）		1,844,562,892.00	1,844,562,892.00	1,844,562,892.00	1,844,562,892.00	
其他非流动资产	15	5,673,258.99	5,202,866,381.26	11,177,659,353.12	10,318,992,902.33	其他权益工具						
非流动资产合计		37,432,000,829.41	39,201,975,956.05	26,729,032,551.33	26,782,694,611.33	其中：优先股						
资产总计		37,432,000,829.41	39,201,975,956.05	26,729,032,551.33	26,782,694,611.33	资本公积	29	2,596,844,707.05	3,189,330,206.81	3,625,561,543.79	3,625,561,543.79	
						减：库存股						
						其他综合收益	30	311,834,611.24	282,748,361.17	311,834,611.24	282,748,361.17	
						专项储备						
						盈余公积	31	444,998,881.95	403,984,177.39	411,161,725.65	367,227,100.19	
						一般风险准备						
						未分配利润	32	4,790,014,510.80	4,273,921,268.18	2,333,234,285.53	2,026,361,675.26	
						归属于母公司所有者权益合计		9,988,255,603.04	9,994,546,905.55	8,526,355,058.21	8,146,461,572.41	
						少数股东权益		1,356,897,909.14	1,560,361,279.19	1,560,361,279.19	1,560,361,279.19	
						所有者权益（或股东权益）合计		11,345,153,512.18	11,554,908,184.74	8,526,355,058.21	8,146,461,572.41	
						负债和所有者权益（或股东权益）总计		37,432,000,829.41	39,201,975,257.05	25,729,032,551.33	26,782,694,611.33	

法人代表：

总裁：

财务总监：

制表人：



利海表

2018年1-12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、营业总收入		8,663,752,406.81	7,341,268,158.02	97,018,875.38	91,788,083.89
其中：营业收入	33	8,663,752,406.81	7,341,268,158.02	97,018,875.38	91,788,083.89
利息收入					
已赚取保费					
手续费及佣金收入					
二、营业总成本		7,480,775,421.22	6,552,886,142.53	212,016,528.82	251,317,714.45
其中：营业成本	33	6,061,840,172.14	5,004,661,331.39	33,058,713.68	33,068,412.47
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					
溢利红支出					
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）					
营业费用	34	616,844,379.66	619,713,135.24	15,083,078.32	20,188,591.67
税金及附加	35	162,661,744.84	219,311,492.92		
销售费用	36	285,733,903.91	269,291,573.71	48,608,520.84	39,183,833.65
管理费用	37	75,495,073.47	59,863,076.13		
研发费用	38	231,769,277.16	230,174,811.46	115,263,392.69	138,875,902.27
财务费用		425,723,278.42	442,861,812.85	614,121,533.35	576,512,824.38
其中：利息费用		173,223,872.04	227,270,079.31	502,785,135.85	418,091,216.28
利息收入		26,428,870.04	129,870,721.68	2,823.29	974.39
资产减值损失	39	34,006,449.77	7,885,805.62	4,617,000.00	
加：其他收益	40	-10,651,854.33	366,223,543.05	549,699,831.07	509,462,772.47
投资收益（损失以“-”号填列）					
其中：对联营企业和合营企业的投资收益					
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	42	885,587.68	-19,445.80	26,091.09	-10,826.22
资产处置收益（损失以“-”号填列）					
汇兑收益（损失以“-”号填列）					
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		1,207,219,168.71	1,177,471,718.36	439,345,268.72	343,972,315.69
加：营业外收入		69,661,675.57	33,758,600.57	280.00	10,603,000.04
减：营业外支出	44	3,569,245.24	3,453,468.02		400,000.00
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1,273,311,599.04	1,207,776,850.91	439,345,548.72	354,125,315.73
减：所得税费用	45	348,809,184.48	287,544,728.74	-705.83	-245.59
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		924,502,414.56	920,232,122.17	439,346,254.55	354,125,559.32
（一）按经营持续性分类					
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		924,502,414.56	920,232,122.17	439,346,254.55	354,125,559.32
2、终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）					
（二）按所有权归属分类					
1、归属于母公司所有者的净利润		657,616,922.06	876,741,675.25		
2、少数股东损益		266,885,492.50	43,490,446.92	29,086,250.07	
六、其他综合收益的税后净额		29,086,250.07			
归属母公司所有者对其他综合收益的税后净额					
（一）不能重分类进损益的其他综合收益					
1、重新计量设定受益计划变动额					
2、权益法下不能转损益的其他综合收益					
（二）将重分类进损益的其他综合收益		29,086,250.07			
1、权益法下可转损益的其他综合收益					
2、可供出售金融资产公允价值变动损益		29,086,250.07			
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					
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		953,588,664.63	920,232,122.17	468,432,504.62	354,125,559.32
归属于母公司所有者的综合收益总额		686,703,172.13	876,741,675.25		
归属于少数股东的综合收益总额		266,885,492.50	43,490,446.92		
八、每股收益					
（一）基本每股收益（元/股）		0.36	0.48		
（二）稀释每股收益（元/股）		0.36	0.48		

本期发生同一控制下企业合并的，应当包含合并实现的净利润；565,557.25元，上期合并方实现的净利润；4,906,837.05元

法定代表人： 唐钧 财务总监： 付良印 制表人： 陶澍



现金流量表
2018年1-12月

项 目	合并		母公司		附注	合并		母公司		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		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	9,967,315,095.49	8,592,100,089.46	103,026,667.16	96,777,767.48	47	135,225,757.67	134,727,589.52	2,788,348,417.54	1,145,563,022.84		2,382,668,186.27	1,157,516,800.25	1,949,380.00	163,350.00
客户存款和同业存放款项净增加额						15,340,214.88	16,328,076.55	3,620,593,960.07	1,001,047,215.75		2,423,523,960.07	850,337,215.75		
向中央银行借款净增加额														
向其他金融机构拆入资金净增加额														
收到原保险合同保费取得的现金						87,000,000.00	13,720,000.00				2,000.00	18,800,000.00		
收到再保险业务现金净额														
保户储金及投资款净增加额						3,722,934,174.95	1,031,096,292.30				2,425,475,540.07	869,300,765.75		
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														
收取利息、手续费及佣金的现金						-934,585,757.41	114,466,730.54				-142,807,353.80	288,216,034.50		
拆入资金净增加额														
回购业务资金净增加额						4,900,000.00								
收到的税费返还	18,298,217.93	99,076,936.15	4,617,000.00	10,603,000.00		4,815,455,050.28	4,434,000,000.00				4,276,000,000.00	4,085,000,000.00		
收到其他与经营活动有关的现金	781,016,820.26	560,943,962.58	56,771,956.68	97,195,308.67										
经营活动现金流入小计	10,766,690,131.68	9,246,120,988.19	164,415,603.84	204,576,076.15		4,820,355,050.28	4,434,000,000.00				3,813,828,719.18	2,517,701,105.59		
购买商品、接受劳务支付的现金	5,394,218,560.18	5,365,986,969.62	6,599,952.87	6,009,651.71		4,857,000,000.00	4,253,200,000.00				8,089,828,719.18	6,602,701,105.59		
客户贷款及垫款净增加额														
存放中央银行和同业款项净增加额														
支付原保险合同赔付款项的现金														
支付利息、手续费及佣金的现金														
支付保单红利的现金														
支付的各项税费	832,365,929.10	813,024,317.18	22,997,230.46	19,980,972.94	47	3,225,388,726.51	1,148,234,730.16				5,574,226,440.92	4,317,338,329.87		
支付职工以及为职工支付的现金	1,695,644,195.96	1,826,420,341.38	64,070,906.14	46,475,475.37		8,989,521,743.22	6,269,799,453.55				10,063,234,702.88	8,426,612,848.90		
支付的各项税费	796,898,411.43	550,157,970.97	25,459,499.51	16,325,673.67		-4,169,166,692.94	-1,835,799,453.55				-1,973,405,983.70	-1,823,911,743.31		
支付其他与经营活动有关的现金	8,719,126,896.67	8,555,589,599.15	119,127,588.98	89,391,773.69		9,119,489.48	-9,383,151.54							
经营活动现金流出小计	2,047,503,235.01	690,531,389.04	45,288,014.86	115,184,302.46		-3,047,129,725.86	-1,040,184,485.51				-2,070,925,322.64	-1,420,511,406.35		
经营活动产生的现金流量净额	2,626,570,000.00	1,000,710,000.00	1,565,547,137.37	850,000,000.00		9,014,959,958.59	10,055,144,444.10				4,645,074,461.39	6,065,585,867.74		
二、投资活动产生的现金流量：														
收回投资收到的现金	25,535,754.60	10,034,069.08	717,048,098.90	307,514,650.25		5,967,830,232.73	9,014,959,958.59				2,574,149,138.75	4,645,074,461.39		
取得投资收益收到的现金														
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,016,903.27	89,364.24	72,950.00	2,150.00										

法人代表：

曾明印

总裁：

唐钧印

财务总监：

行袁印

制表人：

陶滢



编制单位：上海实业发展股份有限公司

金额单位：元

合并所有者权益变动表

2018年1-12月

金额单位：元

项目	本期										上期									
	归属于母公司所有者权益					所有者权益合计					归属于母公司所有者权益					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	减：库存股	其他综合收益	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	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	少数股东权益	所有者权益合计		
一、上年同期余额	1,844,562,892.00		3,180,077,830.67		282,748,361.17	4,266,084,028.52	11,534,902,824.96	1,844,562,892.00		3,189,356,223.96		282,748,361.17		385,651,706.56		3,500,639,150.27	1,094,337,888.38	10,197,296,316.54		
加：会计政策变更																				
前期差错更正																				
同一控制下企业合并			9,252,376.14			7,837,239.66	22,093,359.78		17,252,376.14					3,096,105.69		6,006,375.33	4,126,035.78	30,590,892.94		
其他																				
二、本年期初余额	1,844,562,892.00		3,189,330,206.81		282,748,361.17	4,273,921,268.18	11,556,996,184.74	1,844,562,892.00	62,721,608.71	3,126,608,600.10		282,748,361.17		368,737,806.25		3,504,675,232.60	1,098,463,924.36	10,237,797,109.48		
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）			-592,485,499.76		29,086,530.07	516,093,242.62	-203,463,370.05		62,721,608.71	266,833,492.30				461,897,354.83		767,245,742.58	461,897,354.83	1,327,111,075.26		
（一）综合收益总额					20,086,210.07	657,616,922.06	266,833,492.30	18,897,159.71												
（二）所有者投入和减少资本							4,900,000.00													
1. 股东投入的普通股							4,900,000.00													
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																				
（三）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）的分配																				
4. 其他																				
（四）所有者权益内部结转																				
1. 资本公积转增资本（或股本）																				
2. 盈余公积转增资本（或股本）																				
3. 盈余公积弥补亏损																				
4. 净资产结转至所有者权益																				
5. 其他																				
（五）专项储备																				
1. 本期提取																				
2. 本期使用																				
（六）其他																				
四、本期末余额	1,844,562,892.00		2,596,844,707.05		311,834,611.24	4,790,014,510.80	11,345,151,512.18	1,844,562,892.00	3,189,330,206.81	3,189,330,206.81		282,748,361.17		403,984,173.99		4,273,921,268.18	1,560,361,279.19	11,534,902,824.96		

法定代表人：

总账：

财务总监：

制表人：

陶澍

行表印

之唐韵

曾印

母公司所有者权益变动表

2018年1-12月

金额单位：元

项目	本期										上期														
	股本		其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计	股本		其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计			
	优先股	永续债	其他	优先股	永续债	其他						优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额			1,844,562,892.00			3,625,561,543.79	282,748,361.17			367,237,100.19	3,026,361,675.26	8,146,161,572.41	1,844,562,892.00			3,625,561,543.79				282,748,361.17		331,814,544.26	1,777,742,062.79	7,862,429,404.01	
加：会计政策变更																									
前期差错更正																									
其他																									
二、本年期初余额			1,844,562,892.00			3,625,561,543.79	282,748,361.17			367,237,100.19	3,026,361,675.26	8,146,161,572.41	1,844,562,892.00			3,625,561,543.79				282,748,361.17		331,814,544.26	1,777,742,062.79	7,862,429,404.01	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							29,086,250.07			43,934,625.46	306,872,610.27	8,146,461,572.41													
（一）综合收益总额							29,086,250.07			43,934,625.46	306,872,610.27	8,146,461,572.41													
（二）所有者投入和减少资本																									
1. 股东投入的普通股																									
2. 其他权益工具持有者投入资本																									
3. 股份支付计入所有者权益的金额																									
4. 其他																									
（三）利润分配																									
1. 提取盈余公积										43,934,625.46	-43,934,625.46	-43,939,018.82													
2. 对所有者（或股东）的分配																									
3. 其他																									
（四）所有者权益内部结转																									
1. 资本公积转增资本（或股本）																									
2. 盈余公积转增资本（或股本）																									
3. 盈余公积弥补亏损																									
4. 设定受益计划变动额结转留存收益																									
5. 其他																									
（五）专项储备																									
1. 本期提取																									
2. 本期使用																									
（六）其他																									
四、本年期末余额			1,844,562,892.00			3,625,561,543.79	311,834,611.24			411,161,725.65	3,333,234,285.53	16,292,355,058.21	1,844,562,892.00			3,625,561,543.79				282,748,361.17		367,237,100.19	3,026,361,675.26	16,146,461,572.41	

法定代表人：

总账：

财务负责人：

制表人：



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。2016 年 10 月, 公司以资本公积向全体股东转增股份总额 425,668,360 股。截至本报告期末, 公司总股本 1,844,562,892 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: 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 2019 年 3 月 26 日经公司第七届董事会第二十四次会议批准报出。

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政勤企业服务有限公司、芜湖上实空港运营管理有限公司、上海上实森大厦商业运营管理有限公司、上海实誉城市建设管理有限公司、上海申大物业有限公司、上海城开商用物业发展有限公司、上海虹晟投资发展有限公司、上海实森置业有限公司、上海上实倪德伦文化发展有限公司等, 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湖州湖峻置业有限公司等, 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

公司以持续经营为财务报表的编制基础, 以权责发生制为记账基础。公司一般采用历史成本对会计要素进行计量, 在保证所确定的会计要素金额能够取得并可靠计量的前提下采用重置成本、可变现净值、现值及公允价值进行计量。

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

1、遵循企业会计准则的声明

公司财务报表及附注系按财政部颁布的《企业会计准则》、应用指南、企业会计准则解释、中国证券监督管理委员会发布的《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[2014 年修订]》以及相关补充规定的要求编制, 真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

2、会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 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

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物,是指公司持有的期限短、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。

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其他综合收益。

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(在此种情况下,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

应收款项包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利、其他应收款等。

(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坏账准备的计提方法: 根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额, 计提坏账准备。

(2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

组合名称	依据
关联方组合	其他方法
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、持有待售资产

(1) 持有待售的非流动资产和处置组确认标准

公司若主要通过出售(包括具有商业实质的非货币性资产交换, 下同)而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的, 则将其划分为持有待售类别。具体标准为同时满足以下条件:

- ① 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例, 在当前状况下即可立即出售;
- ② 出售极可能发生, 即企业已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺, 预计出售将在一年内完成。

其中, 处置组是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产, 以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第 8 号—资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的, 该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

(2) 会计处理方法

初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时, 其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的, 将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额, 减记的金额确认为资产减值损失, 计入当期损益, 同时计提持有待售资产减值准备。对于处置组, 所确认的资产减值损失先抵减处置组中商誉的账面价值, 再按比例抵减该处置组内适用《企业会计准则第 42 号—持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》(以下简称“持有待售准则”)的计量规定的各项非流动资产的账面价值。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的, 以前减记的金额应当予以恢复, 并在划分为持有待售类别后适用持有待售准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回, 转回金额计入当期损益, 并根据处置组中除商誉外适用持有待售准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重按比例增加其账面价值; 已抵减的商誉账面价值, 以及适用持有待售准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

非流动资产或处置组不再满足持有待售类别的划分条件时，不再将其继续划分为持有待售类别或将非流动资产从持有待售的处置组中移除，并按照以下两者孰低计量：

- ① 划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；
- ② 可收回金额。

13、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。

(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。

(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。

14、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%	2.375%-3.800%

15、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%

16、在建工程

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

17、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。

18、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等。

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。

19、商誉

商誉为非同一控制下企业合并其初始合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额。公司对商誉不摊销,以成本减累计减值准备后的金额计量,在合并资产负债表上单独列示。

20、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产,公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的,则估计其可收回金额,进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产,无论是否存在减值迹象,每年均进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的,按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为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的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定;不存在销售协议但存在资产活跃市场的,公允价值按照该资产的买方出价确定;不存在销售协议和资产活跃市场的,则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值,按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量,选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认,如果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确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

就商誉的减值测试而言,对于因企业合并形成的商誉的账面价值,自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组;难以分摊至相关的资产组的,将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合,是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合,且不大于本集团确定的报告分部。

对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时,如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的,首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试,计算可收回金额,确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试,比较其账面价值与可收回金额,如可收回金额低于账面价值的,减值损失金额首先抵减分摊至资产组或资产组组合中商誉的账面价值,再根据资产组或资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重,按比例抵减其他各项资产的账面价值,但抵减后的各资产的账面价值不得低于该资产的公允价值减去处置费用后的净额(如可确定的)和该资产预计未来现金流量的现值(如可确定的)两者之间较高者,同时也不低于零。

上述资产减值损失一经确认,以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

21、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。

22、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。

23、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。

24、股份支付

(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。

25、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。

26、政府补助

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

(1) 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与资产相关的政府补助, 是指企业取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。

与资产相关的政府补助, 应当冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的, 应当在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助, 直接计入当期损益。

相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的, 应当将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

与公司日常活动相关的政府补助, 应当按照经济业务实质, 计入其他收益或冲减相关成本费用。

与公司日常活动无关的政府补助, 应当计入营业外收支。

(2) 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

公司对于综合性项目的政府补助，需要将其分解为与资产相关的部分和与收益相关的部分，分别进行会计处理；难以区分的，应当整体归类为与收益相关的政府补助。

与收益相关的政府补助，用于补偿公司以后期间的相关费用或损失的，取得时确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿公司已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

与公司日常活动相关的政府补助，应当按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。

与公司日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收支。

公司取得政策性优惠贷款贴息的，应当区分财政将贴息资金拨付给贷款银行和财政将贴息资金直接拨付给公司两种情况：

财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向公司提供贷款的，公司可以选择下列方法之一进行会计处理：

① 以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

② 以借款的公允价值作为借款的入账价值并按照实际利率法计算借款费用，实际收到的金额与借款公允价值之间的差额确认为递延收益。递延收益在借款存续期内采用实际利率法摊销，冲减相关借款费用。

财政将贴息资金直接拨付给公司，公司应当将对应的贴息冲减相关借款费用。

(3) 政府补助的确认时点

政府补助为货币性资产的，应当按照收到或应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助，在期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时予以确认；政府补助为非货币性资产的，应当按照取得非货币性资产所有权风险和报酬转移时确认政府补助实现。其中非货币性资产按公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

27、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。

28、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。

29、其他重要的会计政策和会计估计

终止经营

终止经营, 是指满足下列条件之一的已被公司处置或划归为持有待售的、在经营和编制财务报表时能够单独区分的组成部分:

- (1) 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个主要经营地区;
- (2) 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个主要经营地区进行处置计划的一部分;
- (3) 该组成部分是仅仅为了再出售而取得的子公司。

终止经营的会计处理方法参见本附注三、12“持有待售资产”相关描述。

30、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

根据财政部《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2018] 15 号), 公司对财务报表格式进行了以下修订:

① 资产负债表

将原“应收票据”及“应收账款”行项目整合为“应收票据及应收账款”；

将原“应收利息”及“应收股利”行项目归并至“其他应收款”；

将原“固定资产清理”行项目归并至“固定资产”；

将原“工程物资”行项目归并至“在建工程”；

将原“应付票据”及“应付账款”行项目整合为“应付票据及应付账款”项目；

将原“应付利息”及“应付股利”行项目归并至“其他应付款”；

将原“专项应付款”行项目归并至“长期应付款”。

② 利润表

从原“管理费用”中分拆出“研发费用”；

在“财务费用”行项目下分别列示“利息费用”和“利息收入”明细项目；

将原“重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动”改为“重新计量设定受益计划变动额”；

将原“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”改为“权益法下不能转损益的其他综合收益”；

将原“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”改为“权益法下可转损益的其他综合收益”。

③ 所有者权益变动表

在“所有者权益内部结转”行项目下，将原“结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”改为“设定受益计划变动额结转留存收益”。

公司对可比期间的比较数据按照财会[2018] 15 号文进行调整。

财务报表格式的修订对公司的资产总额、负债总额、净利润、其他综合收益等无影响。

经公司第七届董事会第二十四次会议于 2019 年 3 月 26 日决议通过本报告，公司按照财政部的要求时间开始执行前述会计报表格式。

此项会计政策变更采用追溯调整法。2017 年度财务报表受重要影响的报表项目和金额如下：

原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
应收票据	4,497,200.00	应收票据及应收账款	1,445,954,546.62
应收账款	1,441,457,346.62		
应收利息	-	其他应收款	2,040,912,916.42
应收股利	-		
其他应收款	2,040,912,916.42		

原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
固定资产	97,578,172.81	固定资产	97,578,172.81
固定资产清理	-		
应付票据	1,192,805,478.10	应付票据及应付账款	2,493,249,191.47
应付账款	1,300,443,713.37		
应付利息	92,980,716.41	其他应付款	1,993,953,769.66
应付股利	179,617,042.85		
其他应付款	1,721,356,010.40		
管理费用	329,154,649.84	管理费用	269,291,573.71
		研发费用	59,863,076.13

(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。

31、重大会计判断和估计

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

公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核, 会计估计的变更仅影响变更当期的, 其影响数在变更当期予以确认; 既影响变更当期又影响未来期间的, 其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

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

(1) 收入确认—建造合同

在建造合同结果可以可靠估计时, 公司采用完工百分比法在资产负债表日确认合同收入。合同的完工百分比是依照本附注三、25、“收入”所述方法进行确认的, 在执行各该建造合同的各会计年度内累积计算。

在确定完工百分比、已发生的合同成本、预计合同总收入和总成本，以及合同可回收性时，需要作出重大判断。项目管理层主要依靠过去的经验和工作作出判断。预计合同总收入和总成本，以及合同执行结果的估计变更都可能对变更当期或以后期间的营业收入、营业成本，以及期间损益产生影响，且可能构成重大影响。

(2) 租赁的归类

公司根据《企业会计准则第 21 号——租赁》的规定，将租赁归类为经营租赁和融资租赁，在进行归类时，管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人，或者公司是否已经实质上承担与租入资产所有权有关的全部风险和报酬，作出分析和判断。

(3) 坏账准备计提

公司根据应收款项的会计政策，采用备抵法核算坏账损失。应收款项减值是基于评估应收款项的可收回性。鉴定应收款项减值要求管理层的判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响应收款项的账面价值及应收款项坏账准备的计提或转回。

(4) 存货跌价准备

公司根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

(5) 金融工具公允价值

对不存在活跃交易市场的金融工具，公司通过各种估值方法确定其公允价值。这些估值方法包括贴现现金流模型分析等。估值时公司需对未来现金流量、信用风险、市场波动率和相关性等方面进行估计，并选择适当的折现率。这些相关假设具有不确定性，其变化会对金融工具的公允价值产生影响。

(6) 持有至到期投资

公司将符合条件的有固定或可确定还款金额和固定到期日且公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产归类为持有至到期投资。进行此项归类工作需涉及大量的判断。在进行判断的过程中，公司会对其持有该类投资至到期日的意愿和能力进行评估。除特定情况外（例如在接近到期日时出售金额不重大的投资），如果公司未能将这些投资持有至到期日，则须将全部该类投资重分类至可供出售金融资产，且在本会计年度及以后两个完整的会计年度内不得再将该金融资产划分为持有至到期投资。如出现此类情况，可能对财务报表上所列报的相关金融资产价值产生重大的影响，并且可能影响公司的金融工具风险管理策略。

(7) 持有至到期投资减值

公司确定持有至到期投资是否减值在很大程度上依赖于管理层的判断。发生减值的客观证据包括发行方发生严重财务困难使该金融资产无法在活跃市场继续交易、无法履行合同条款(例如, 偿付利息或本金发生违约)等。在进行判断的过程中, 公司需评估发生减值的客观证据对该项投资预计未来现金流的影响。

(8) 可供出售金融资产减值

公司确定可供出售金融资产是否减值在很大程度上依赖于管理层的判断和假设, 以确定是否需要在利润表中确认其减值损失。在进行判断和作出假设的过程中, 公司需评估该项投资的公允价值低于成本的程度和持续期间, 以及被投资对象的财务状况和短期业务展望, 包括行业状况、技术变革、信用评级、违约率和对手方的风险。

(9) 长期资产减值准备

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。对使用寿命不确定的无形资产, 除每年进行的减值测试外, 当其存在减值迹象时, 也进行减值测试。其他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。

在预计未来现金流量现值时, 需要对该资产(或资产组)的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。公司在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料, 包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

公司至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时, 公司需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量, 同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

(10) 商誉减值准备

在对商誉进行减值测试时, 需计算包含商誉的相关资产组或者资产组组合的预计未来现金流量现值, 并需要对该资产组或资产组组合的未来现金流量进行预计, 同时确定一个适当地反映当前市场货币时间价值和资产特定风险的税前利率。

(11) 折旧和摊销

公司对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后, 在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。公司定期复核使用寿命, 以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化, 则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

(12) 递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内, 公司就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要公司管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额, 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。

(13) 所得税

公司在正常的经营活动中, 有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异, 则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

(14) 内部退养福利及补充退休福利

公司内部退养福利和补充退休福利费用支出及负债的金额依据各种假设条件确定。这些假设条件包括折现率、平均医疗费用增长率、内退人员及离退人员补贴增长率和其他因素。实际结果和假设的差异将在发生时立即确认并计入当年费用。尽管管理层认为已采用了合理假设, 但实际经验值及假设条件的变化仍将影响公司内部退养福利和补充退休福利的费用及负债余额。

(15) 预计负债

公司根据合约条款、现有知识及历史经验, 对产品质量保证、预计合同亏损、延迟交货违约金等估计并计提相应准备。在该等或有事项已经形成一项现时义务, 且履行该等现时义务很可能导致经济利益流出公司的情况下, 公司对或有事项按履行相关现时义务所需支出的最佳估计数确认为预计负债。预计负债的确认和计量在很大程度上依赖于管理层的判断。在进行判断过程中公司需评估该等或有事项相关的风险、不确定性及货币时间价值等因素。

其中, 公司会就出售、维修及改造所售商品向客户提供的售后质量维修承诺预计负债。预计负债时已考虑公司近期的维修经验数据, 但近期的维修经验可能无法反映将来的维修情况。这项准备的任何增加或减少, 均可能影响未来年度的损益。

(16) 公允价值计量

公司的某些资产和负债在财务报表中按公允价值计量。在对某项资产或负债的公允价值作出估计时，公司采用可获得的可观察市场数据。如果无法获得第一层次输入值，公司会聘用第三方有资质的评估师来执行估价。公司与有资质的外部估价师紧密合作，以确定适当的估值技术和相关模型的输入值。首席财务官定期向公司董事会呈报并说明导致相关资产和负债的公允价值发生波动的原因。在确定各类资产和负债的公允价值的过程中所采用的估值技术和输入值的相关信息在附注九中披露。

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%、16%、11%、10%、6%、5%等
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)、(注 3)	应纳税所得额	25%、15%

注 1: 根据财政部税务总局《关于调整增值税税率的通知》(财税〔2018〕32 号), 自 2018 年 5 月 1 日起, 本公司发生增值税应税销售行为原适用 17%、11%税率的, 税率调整为 16%、10%。

注 2: 公司之控股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《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。2018 年, 公司通过高新技术企业复认证, 认定公司为高新技术企业, 证书编号为 GR201831001601。有效期自 2018 年 11 月 27 日至 2021 年 11 月 27 日。2018 年度企业所得税税率为 15%。

注 3: 2018 年度, 公司之控股子公司上海上实商业管理有限公司, 通过高新技术企业认证, 认定公司为高新技术企业, 证书编号为 GR201831003610。有效期自 2018 年 11 月 27 日至 2021 年 11 月 27 日。2018 年度企业所得税税率为 15%。

五、合并财务报表主要项目附注

1、货币资金

项目	期末余额			期初余额		
	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			805,339.09			397,186.58
美元				5,604.00	6.5342	36,617.66
小计			<u>805,339.09</u>			<u>433,804.24</u>
银行存款						
人民币			5,966,926,785.89			8,557,261,749.58
美元	31,175.43	6.8632	213,963.21	23,385,484.95	6.5342	152,805,435.77
小计			<u>5,967,140,749.10</u>			<u>8,710,067,185.35</u>

上海实业发展股份有限公司
2018年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

项目	期末余额			期初余额		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
其他货币资金						
人民币			344,825,441.90			700,128,814.30
小计			<u>344,825,441.90</u>			<u>700,128,814.30</u>
合计			<u>6,312,771,530.09</u>			<u>9,410,629,803.89</u>

期末受限的货币资金如下：

内容	期末余额	期初余额
工程履约保证金、业主按揭保证金、冻结资金、 保函保证金、票据保证金等	349,400,361.73	402,286,778.76
其中：非现金及现金等价物	344,941,297.36	395,669,845.30

2、应收票据及应收账款

项目	期末余额	期初余额
应收票据	11,481,000.63	4,497,200.00
应收账款	<u>571,649,947.73</u>	<u>1,441,457,346.62</u>
合计	<u>583,130,948.36</u>	<u>1,445,954,546.62</u>

(1) 应收票据

① 应收票据分类披露

种类	期末余额	期初余额
银行承兑票据	4,681,664.00	2,000,000.00
商业承兑票据	6,799,336.63	2,497,200.00
减：减值准备		=
合计	<u>11,481,000.63</u>	<u>4,497,200.00</u>

② 期末公司已背书或贴现且在 2018 年 12 月 31 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	593,558.00	
商业承兑票据		

③ 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

项目	年末转应收账款金额
商业承兑票据	22,148,000.00

上海实业发展股份有限公司
2018年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

(2) 应收账款

① 应收账款分类披露

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				
其中：非关联方组合	622,333,369.76	98.37%	55,716,830.22	91.37%
关联方组合	5,236,878.10	0.83%	203,469.91	0.33%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	<u>5,056,023.80</u>	<u>0.80%</u>	<u>5,056,023.80</u>	<u>8.30%</u>
合计	<u>632,626,271.66</u>	<u>100.00%</u>	<u>60,976,323.93</u>	<u>100.00%</u>

(续上表)

种类	期初余额			
	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				
其中：非关联方组合	184,995,969.56	12.57%	25,640,359.18	83.50%
关联方组合	1,282,101,736.24	87.09%		
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	<u>5,066,729.87</u>	<u>0.34%</u>	<u>5,066,729.87</u>	<u>16.50%</u>
合计	<u>1,472,164,435.67</u>	<u>100.00%</u>	<u>30,707,089.05</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			期初余额		
	账面余额	比例	坏账准备	账面余额	比例	坏账准备
1年以内	564,409,885.15	4.84%	27,326,235.79	130,875,648.86	4.04%	5,287,160.89
1至2年	22,165,641.86	9.90%	2,195,204.43	31,394,096.98	9.62%	3,020,486.97
2至3年	17,412,565.19	49.94%	8,696,269.90	8,572,203.88	49.97%	4,283,123.14
3至4年	4,219,616.80	79.95%	3,373,459.34	5,522,158.28	80.00%	4,417,726.62
4年以上	<u>14,125,660.76</u>	100.00%	<u>14,125,660.76</u>	<u>8,631,861.56</u>	100.00%	<u>8,631,861.56</u>
合计	<u>622,333,369.76</u>		<u>55,716,830.22</u>	<u>184,995,969.56</u>		<u>25,640,359.18</u>

关联方组合按其他方法计提坏账准备：

单位名称	与本公司关系	期末余额	坏账准备	账龄
上海帷迦科技有限公司	联营企业	3,994,878.10	199,743.91	1年以内
上海驰宏投资管理有限公司	同受一方控制	<u>1,242,000.00</u>	<u>3,726.00</u>	1年以内
合计		<u>5,236,878.10</u>	<u>203,469.91</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：其他方法。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

本期净计提坏账准备金额 30,269,234.88 元。

③ 本报告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	121,591,290.00	6,079,564.50	1年以内	19.22%
第二名	非关联方	77,207,600.00	3,860,380.00	1年以内	12.20%
第三名	非关联方	74,031,561.00	3,701,578.05	1年以内	11.70%
第四名	非关联方	35,410,800.00	1,770,540.00	1年以内	5.60%
第五名	非关联方	28,894,800.00	1,444,740.00	1年以内	4.57%
合计		<u>337,136,051.00</u>	<u>16,856,802.55</u>		<u>53.29%</u>

3、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	740,065,415.16	97.39%	677,873,404.38	99.19%
1至2年(含2年)	16,177,526.16	2.13%	4,699,312.62	0.69%
2至3年(含3年)	2,812,619.27	0.37%	810,000.00	0.12%
3年以上	<u>810,000.00</u>	0.11%		
合计	<u>759,865,560.59</u>	<u>100.00%</u>	<u>683,382,717.00</u>	<u>100.00%</u>

(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
第一名	非关联方	309,784,271.16	40.77%
第二名	非关联方	198,879,000.00	26.17%
第三名	非关联方	105,808,350.00	13.92%
第四名	非关联方	73,180,805.00	9.63%
第五名	非关联方	<u>40,500,000.00</u>	<u>5.33%</u>
合计		<u>728,152,426.16</u>	<u>95.82%</u>

上海实业发展股份有限公司
2018年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

4、其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	<u>350,950,344.83</u>	<u>2,040,912,916.42</u>
合计	<u>350,950,344.83</u>	<u>2,040,912,916.42</u>

(1) 其他应收款

① 其他应收款分类披露

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	64,924,869.40	13.73%	64,924,869.40	53.30%
按组合计提坏账准备的其他应收款				
其中：非关联方组合	186,021,429.09	39.35%	9,675,118.96	7.94%
关联方组合	190,142,158.72	40.22%	15,538,124.02	12.75%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他 应收款	<u>31,685,438.31</u>	<u>6.70%</u>	<u>31,685,438.31</u>	<u>26.01%</u>
合计	<u>472,773,895.52</u>	<u>100.00%</u>	<u>121,823,550.69</u>	<u>100.00%</u>

(续上表)

种类	期初余额			
	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	64,924,869.40	3.01%	64,924,869.40	55.89%
按组合计提坏账准备的其他应收款				
其中：非关联方组合	257,967,308.38	11.96%	18,750,611.55	16.14%
关联方组合	1,801,696,219.59	83.52%	-	-
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他 应收款	<u>32,489,036.92</u>	<u>1.51%</u>	<u>32,489,036.92</u>	<u>27.97%</u>
合计	<u>2,157,077,434.29</u>	<u>100.00%</u>	<u>116,164,517.87</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

其他应收款内容	期末余额	坏账准备	计提比例	计提理由
哈尔滨上实城市发展有限公司	64,924,869.40	64,924,869.40	100.00%	无法收回

上海实业发展股份有限公司
2018年度财务报表附注
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

非关联方组合按账龄分析法计提坏账准备

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额	比例	坏账准备	账面余额	比例	坏账准备
1年以内	132,018,874.23	0.30%	396,056.62	181,357,241.19	0.30%	544,071.72
1至2年	25,025,967.48	5.00%	1,251,298.37	29,761,744.85	5.00%	1,488,087.24
2至3年	16,151,324.37	10.00%	1,615,132.44	16,764,271.48	10.00%	1,676,427.15
3年以上	<u>12,825,263.01</u>	50.00%	<u>6,412,631.53</u>	<u>30,084,050.86</u>	50.00%	<u>15,042,025.44</u>
合计	<u>186,021,429.09</u>		<u>9,675,118.96</u>	<u>257,967,308.38</u>		<u>18,750,611.55</u>

关联方组合按其他方法计提坏账准备:

单位名称	与本公司关系	期末余额	坏账准备	账龄
上海实业养老投资有限公司	联营企业	190,000,000.00	15,538,124.02	3年以上
上海城开(集团)有限公司	同受一方控制	<u>142,158.72</u>		3年以上
合计		<u>190,142,158.72</u>	<u>15,538,124.02</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:其他方法。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
上海复兴城(集团)有限公司	16,954,556.00	16,954,556.00	100.00%	账龄较长,收回可能性很小
青岛韩昌电子有限公司	6,702,300.02	6,702,300.02	100.00%	账龄较长,收回可能性很小
押金及保证金	1,628,838.68	1,628,838.68	100.00%	账龄较长,收回可能性很小
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
代垫代付款	2,016,220.85	2,016,220.85	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
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	125,550.80	125,550.80	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
上海金贸设备成套工程有限公司	<u>41,695.66</u>	<u>41,695.66</u>	100.00%	账龄较长,收回可能性很小
合计	<u>31,685,438.31</u>	<u>31,685,438.31</u>		

② 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期净计提坏账准备金额 5,651,391.65 元。

上海实业发展股份有限公司
2018年度财务报表附注
(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	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
上海实业养老投资有限公司	联营公司	190,000,000.00	15,538,124.02	3年以上	40.19%	暂借款
哈尔滨上实城市发展有限公司	已注销子公司	64,924,869.40	64,924,869.40	3年以上	13.73%	往来款
上海复兴城(集团)有限公司	非关联方	16,954,556.00	16,954,556.00	3年以上	3.59%	往来款
杭州市余杭区房地产管理处	非关联方	11,058,241.00	33,174.72	1年以内	2.34%	物业保修金
青岛韩昌电子有限公司	非关联方	6,702,300.02	6,702,300.02	3年以上	1.42%	往来款
合计		<u>289,639,966.42</u>	<u>104,153,024.16</u>		<u>61.27%</u>	

5、存货

(1) 存货分类

项目	期末余额			期初余额		
	金额	跌价准备	账面价值	金额	跌价准备	账面价值
开发成本	15,824,325,982.99	-	15,824,325,982.99	15,230,112,848.33	-	15,230,112,848.33
开发产品	6,894,452,321.78	131,037,829.56	6,763,414,492.22	3,637,799,514.15	134,030,225.15	3,503,769,289.00
工程项目	847,877,361.32	17,096,656.26	830,780,705.06	1,037,411,207.84	13,320,185.56	1,024,091,022.28
发出商品	24,260,888.87	2,912,980.14	21,347,908.73	85,209,369.08	4,401,169.42	80,808,199.66
库存商品	51,436,639.76	9,876,953.95	41,559,685.81	40,415,058.93	3,446,680.25	36,968,378.68
低值易耗品	54,188.15	-	54,188.15	53,625.65	-	53,625.65
合计	<u>23,642,407,382.87</u>	<u>160,924,419.91</u>	<u>23,481,482,962.96</u>	<u>20,031,001,623.98</u>	<u>155,198,260.38</u>	<u>19,875,803,363.60</u>

(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	期初余额
提篮桥街道 89#地块	2017年	2021年	82.00	4,218,622,795.22	-
苏州·苏地 2017-WG-10 号地块	2018年	2020年	41.00	2,415,670,121.90	2,294,155,289.39
泉州·海上海	2015年	2023年	76.00	1,701,567,771.51	2,286,322,160.19
杭州余杭·白洋港城二期	2017年	2019年	20.00	1,517,308,444.25	1,393,239,533.59
上海青浦·海上湾	2009年	2020年	36.36	1,326,223,776.32	1,727,281,659.23
青岛·啤酒城	2012年	2020年	75.00	1,307,087,668.33	1,254,410,631.86
湖州·天澜湾	2017年	2019年	14.47	824,634,594.89	564,018,981.67
上海青浦朱家角镇 9 街坊 48/5 丘地块	2011年	2021年	25.00	670,264,581.12	652,341,115.87
湖州市区宗地编号 2007-02 号地块	2007年	2019年	8.70	590,296,268.60	472,944,130.41
湖州·雍景湾	2018年	2020年	14.40	519,337,094.44	316,897,497.13
上海泰府名邸 6 号楼	2016年	2019年	7.20	446,206,662.66	322,126,400.26

上海实业发展股份有限公司
2018年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资 (亿元)	期末余额	期初余额
上海海源别墅项目	2012年		7.23	197,248,693.87	190,411,094.00
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
杭州余杭·白洋港城一期	2014年	2018年	23.44		1,794,674,187.86
上海嘉定·海上公元	2014年	2018年	20.54		1,573,438,067.03
重庆海上海	2015年	2018年	3.74		126,686,694.58
绍兴国际华城五期	2016年	2018年	2.00		171,307,895.38
合计				<u>15,824,325,982.99</u>	<u>15,230,112,848.33</u>

其中：本期利息资本化金额 264,575,930.48 元。

(3) 开发产品

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
杭州余杭白洋港城一期	2018年		2,097,714,244.20		2,097,714,244.20
上海嘉定海上公元	2018年		1,904,100,268.14		1,904,100,268.14
泉州海上海 C8-2 地块项目	2017年、2018年	1,295,959,425.19	1,114,095,954.00	1,270,569,983.14	1,139,485,396.05
长沙丰盛时代大厦	2016年	696,910,693.82	14,617,454.00	81,068,019.55	630,460,128.27
成都海上海	2015年	330,900,646.96		112,628,010.00	218,272,636.96
绍兴国际华城五期	2018年		193,934,754.72		193,934,754.72
上海海源别墅一期及二期	2009年/2015年	188,539,193.53			188,539,193.53
上海嘉定·海上荟	2016年	174,793,325.33	2,599,564.86	65,834,749.03	111,558,141.16
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
重庆海上海	2018年		128,887,964.46	62,749,219.77	66,138,744.69
青岛国际啤酒城二期	2016年	422,627,478.69	23,213,591.19	410,949,380.84	34,891,689.04
上海青浦和墅	2014年	55,404,634.67		22,944,220.86	32,460,413.81
上海北竿山国际艺术中心二期	2009年	23,214,725.85		1,975,624.61	21,239,101.24
重庆水天花园	2011年	19,367,856.42		457,504.29	18,910,352.13
上海金山·海上纳缇	2014年	35,261,638.08		16,559,918.35	18,701,719.73
上海黄浦新苑二期	2008年	16,874,902.29		1,221,618.12	15,653,284.17
天津莱茵小镇	2012年	14,681,497.30			14,681,497.30
上海北竿山国际艺术中心三期	2011年	113,930,563.28		104,449,813.26	9,480,750.02
上海青浦海上郡	2016年	11,084,161.00		1,721,669.18	9,362,491.82
上海青浦海上湾一期及二期	2014年	29,727,966.43		29,727,966.43	
上海青浦海上湾三期	2017年		1,116,867,691.31	1,116,867,691.31	
苏州越秀苑北区	2016年	16,861,760.15		16,861,760.15	
上海长宁八八中心住宅二期	2015年	9,807,983.68		9,807,983.68	
绍兴国际华城一期	2006年	8,462,987.43		8,462,987.43	
上海黄浦新苑一期	2007年	<u>4,520,559.25</u>		<u>4,520,559.25</u>	
合计		<u>3,637,799,514.15</u>	<u>6,596,031,486.88</u>	<u>3,339,378,679.25</u>	<u>6,894,452,321.78</u>

上海实业发展股份有限公司
2018年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

(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	1,682,951,792.19
累计已确认毛利	493,272,169.28
减：预计损失	
已办理结算的金额	1,328,346,600.15
建造合同形成的工程项目	847,877,361.32

(5) 存货跌价准备

存货种类	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发产品	134,030,225.15	37,609,707.30		40,602,102.89		131,037,829.56
发出商品	4,401,169.42			1,488,189.28		2,912,980.14
库存商品	3,446,680.25	6,430,273.70				9,876,953.95
工程项目	<u>13,320,185.56</u>	<u>3,776,470.70</u>				<u>17,096,656.26</u>
合计	<u>155,198,260.38</u>	<u>47,816,451.70</u>		<u>42,090,292.17</u>		<u>160,924,419.91</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		
发出商品	存货成本高于其可变现净值		
库存商品	存货成本高于其可变现净值		
工程项目	存货成本高于其可变现净值		

6、其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
预缴增值税	235,993,633.81	216,546,630.37
预缴企业所得税	206,069,277.49	99,750,852.36
预缴土地增值税	186,037,942.60	189,395,060.95
待抵扣增值税	144,990,343.70	
预缴城市维护建设税	18,471,703.17	15,876,961.75
预缴教育费附加	14,435,594.89	12,839,263.26
预缴营业税	511,322.86	5,411,826.63
预缴房产税	245,426.56	153,391.60
预缴个人所得税	220,852.77	1,717.19

上海实业发展股份有限公司
2018年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

项目	期末余额	期初余额
预缴河道管理费	103,733.11	2,235,511.70
预缴土地使用税	1,715.66	
其他	575,934.40	214,312.45
合计	<u>807,657,481.02</u>	<u>542,425,528.26</u>

7、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		
	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：	551,170,000.00		551,170,000.00
其中：按公允价值计量的	375,670,000.00		375,670,000.00
按成本计量的	175,500,000.00		175,500,000.00
其他			
合计	<u>551,170,000.00</u>		<u>551,170,000.00</u>

(续上表)

项目	期初余额		
	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：	522,083,749.93		522,083,749.93
其中：按公允价值计量的	346,583,749.93		346,583,749.93
按成本计量的	175,500,000.00		175,500,000.00
其他			
合计	<u>522,083,749.93</u>		<u>522,083,749.93</u>

(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	可供出售	合计
	权益工具	债务工具	
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	375,670,000.00		375,670,000.00
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	311,834,611.24		311,834,611.24
已计提减值金额			

上海实业发展股份有限公司
2018年度财务报表附注
(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			
	期初余额	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
上海众鑫建筑设计研究院有限公司	<u>15,000,000.00</u>	=	=	<u>15,000,000.00</u>
合计	<u>175,500,000.00</u>	=	=	<u>175,500,000.00</u>

(续上表 1)

被投资单位	减值准备			
	期初余额	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	-	-	-	-
上海众鑫建筑设计研究院有限公司	-	-	-	-
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	4.7837%	-
上海众鑫建筑设计研究院有限公司	15.00%	<u>2,244,800.00</u>
合计		<u>2,244,800.00</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	可供出售	合计
	权益工具	债务工具	
期初已计提减值金额	-	-	-
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
2018年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

8、长期股权投资

被投资单位	期初余额	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						
上海上实倪德 伦文化发展有 限公司	778,013.78	343,960.07	1,660,852.93	538,879.08		
上海实银资产 管理有限公司	7,119,904.05		5,070,192.78	-2,049,711.27		
小计	<u>7,897,917.83</u>	<u>343,960.07</u>	<u>6,731,045.71</u>	<u>-1,510,832.19</u>		
(2) 联营企业						
上海实银资产 管理有限公司		5,070,192.78				
上海实业养老 投资有限公司	775,112.09			-775,112.09		
上海帷迦科技 有限公司	17,322,973.64			-11,653,401.65		407,828.77
宁波帷迦投资 管理有限公司	471,058.92			15,171.29		
上海虹晟投资 发展有限公司	60,440,867.06		60,845,470.66	404,603.60		
宁波市鄞州帷 幄投资合伙企 业(有限合伙)	100,000,000.00			-4,709,376.18		
青岛国信上实 城市物业发展 有限公司		6,500,000.00		220,434.05		
上海实银股权 投资基金管理 中心(有限合伙) (注)						
Weplus Capital Company Limited (注)						
小计	<u>179,010,011.71</u>	<u>11,570,192.78</u>	<u>60,845,470.66</u>	<u>-16,497,680.98</u>		<u>407,828.77</u>
合计	<u>186,907,929.54</u>	<u>11,914,152.85</u>	<u>67,576,516.37</u>	<u>-18,008,513.17</u>		<u>407,828.77</u>

上海实业发展股份有限公司
2018 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

(续上表)

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					
上海上实倪德伦文化发展有 限公司					
上海实银资产管理有限公司					
小计					
(2) 联营企业					
上海实银资产管理有限公司				5,070,192.78	
上海实业养老投资有限公司					
上海帷迦科技有限公司				6,077,400.76	
宁波帷迦投资管理有限公司				486,230.21	
上海虹晟投资发展有限公司					
宁波市鄞州帷幄投资合伙企业 (有限合伙)				95,290,623.82	
青岛国信上实城市物业发展有 限公司				6,720,434.05	
上海实银股权投资基金管理中 心(有限合伙)(注)					
Weplus Capital Company Limited (注)					
小计				<u>113,644,881.62</u>	
合计				<u>113,644,881.62</u>	

注：截至 2018 年 12 月 31 日，上海实银股权投资基金管理中心(有限合伙)、Weplus Capital Company Limited 已经工商登记设立，但尚未出资到位。

9、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		
期初余额	4,686,539,669.55	4,686,539,669.55
本期增加金额	82,314,860.19	82,314,860.19
其中：外购		
存货\固定资产\在建工程转入	82,314,860.19	82,314,860.19

上海实业发展股份有限公司
2018年度财务报表附注
(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
本期减少金额		
其中：处置		
其他转出		
企业合并范围变更		
期末余额	4,768,854,529.74	4,768,854,529.74
② 累计折旧和累计摊销		
期初余额	615,497,087.74	615,497,087.74
本期增加金额	137,232,397.68	137,232,397.68
其中：计提或摊销	137,232,397.68	137,232,397.68
本期减少金额		
其中：处置		
其他转出		
企业合并范围变更		
期末余额	752,729,485.42	752,729,485.42
③ 减值准备		
期初余额	3,957,780.58	3,957,780.58
本期增加金额		
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	4,012,167,263.74	4,012,167,263.74
期初账面价值	4,067,084,801.23	4,067,084,801.23

(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价值	抵押目的
上海实业大厦	13,253 万元	一年内到期非流动负债 46,000 万元
黄浦新苑二期商场	11,343 万元	一年内到期非流动负债 8,000 万元
金钟广场	23,990 万元	长期借款 29,000 万元及一年内到期非流动负债 2,000 万元
上海杨浦区“海上海”项目	38,328 万元	长期借款 48,250 万元及一年内到期非流动负债 1,250 万元

上海实业发展股份有限公司
2018年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

10、固定资产

项目	期末余额	期初余额
固定资产	130,683,650.87	97,578,172.81
固定资产清理	=	=
合计	<u>130,683,650.87</u>	<u>97,578,172.81</u>

(1) 固定资产情况

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					
期初余额	72,362,643.64	60,118,528.47	6,152,522.66	28,346,826.85	166,980,521.62
本期增加金额	37,936,486.97	3,560,789.71	232,822.63	2,308,622.30	44,038,721.61
其中：购置	7,051,898.47	3,560,789.71	232,822.63	2,308,622.30	13,154,133.11
存货转入	30,884,588.50	=	=	=	30,884,588.50
本期减少金额	578,571.00	5,780,111.12	321,167.00	3,344,548.84	10,024,397.96
其中：处置或报废	578,571.00	5,780,111.12	321,167.00	3,344,548.84	10,024,397.96
企业合并范围变更	=	2,136,959.36	=	455,405.42	2,592,364.78
期末余额	109,720,559.61	60,036,166.42	6,064,178.29	27,766,305.73	203,587,210.05
② 累计折旧					
期初余额	7,064,099.99	42,512,620.55	5,027,642.57	14,797,985.70	69,402,348.81
本期增加金额	2,420,811.62	5,679,016.96	483,773.89	2,615,870.79	11,199,473.26
其中：计提	2,420,811.62	5,679,016.96	483,773.89	2,615,870.79	11,199,473.26
本期减少金额	34,352.70	5,368,189.53	303,385.75	3,125,345.53	8,831,273.51
其中：处置或报废	34,352.70	5,368,189.53	303,385.75	3,125,345.53	8,831,273.51
企业合并范围变更	=	950,487.81	=	182,522.81	1,133,010.62
期末余额	9,450,558.91	43,773,935.79	5,208,030.71	14,471,033.77	72,903,559.18
③ 减值准备					
期初余额	=	=	=	=	=
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	100,270,000.70	16,262,230.63	856,147.58	13,295,271.96	130,683,650.87
期初账面价值	65,298,543.65	17,605,907.92	1,124,880.09	13,548,841.15	97,578,172.81

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。

上海实业发展股份有限公司
2018年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

11、无形资产

项目	车位使用权	专利使用权	软件著作权	商标	软件	特许经营权	合计
① 账面原值							
期初余额	2,160,000.00	41,305,800.00	20,795,000.00	8,000.00	1,669,093.24	13,972,435.94	79,910,329.18
本期增加金额							
其中：购置							
在建工程							
转入							
本期减少金额							
其中：处置							
企业合并范围变更							
期末余额	2,160,000.00	41,305,800.00	20,795,000.00	8,000.00	1,669,093.24	13,972,435.94	79,910,329.18
② 累计摊销							
期初余额	1,056,000.00	16,522,320.00	8,318,000.00	3,200.00	595,600.27	7,818,947.32	34,314,067.59
本期增加金额	72,000.00	8,261,160.00	4,159,000.00	1,600.00	771,543.74	3,470,481.27	16,735,785.01
其中：计提	72,000.00	8,261,160.00	4,159,000.00	1,600.00	771,543.74	3,470,481.27	16,735,785.01
本期减少金额							
其中：处置							
企业合并范围变更							
期末余额	1,128,000.00	24,783,480.00	12,477,000.00	4,800.00	1,367,144.01	11,289,428.59	51,049,852.60
③ 减值准备							
期初余额							
本期增加金额							
其中：计提							
本期减少金额							
其中：处置							
期末余额							
④ 账面价值							
期末账面价值	1,032,000.00	16,522,320.00	8,318,000.00	3,200.00	301,949.23	2,683,007.35	28,860,476.58
期初账面价值	1,104,000.00	24,783,480.00	12,477,000.00	4,800.00	1,073,492.97	6,153,488.62	45,596,261.59

12、商誉

(1) 商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
		企业合并形成	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	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	<u>219,993,108.22</u>			<u>219,993,108.22</u>
合计	<u>260,449,437.50</u>			<u>260,449,437.50</u>

(2) 商誉减值准备

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
		计提	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	-	-	-	-
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	-	-	-	-

(3) 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

① 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

该商誉系 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。该商誉所在资产组为上海上投控股有限公司中从事物业管理业务的相关经营性长期资产, 即上海上投控股有限公司全资子公司上海新世纪房产服务有限公司的经营性长期资产所构成的资产组, 与该商誉初始确认时认定的资产组相一致。

② 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

该商誉系本公司收购上海上实龙创智慧能源科技股份有限公司部分股权所形成。该商誉所在资产组为上海上实龙创智慧能源科技股份有限公司中从事建筑节能智能化业务所对应的相关经营性长期资产, 包括与上述业务相关的固定资产、无形资产等长期资产。该资产组具备独立产生现金流的能力, 与该商誉初始确认时认定的资产组相一致。

(4) 商誉减值测试过程、关键参数及商誉减值损失的确认方法

① 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

该资产组的可收回金额按其预计未来现金流量的现值予以确认。其预计未来现金流量以管理层批准的五年期财务预算数据为基础, 五年之后的永续现金流量按第五年水平予以确定。未来现金流量折现率采用反映该资产组特定风险的税前折现率 13%。

② 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

该资产组的可收回金额按其预计未来现金流量的现值予以确认。其预计未来现金流量以管理层批准的五年期财务预算数据为基础, 五年之后的永续现金流量按第五年水平予以确定。未来现金流量折现率采用反映该资产组特定风险的税前折现率 12.19%。

(5) 商誉减值测试的影响

① 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经减值测试，截至2018年12月31日，该商誉所在资产组的可收回金额大于其账面价值，故该商誉不存在减值。

② 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

经减值测试，截至2018年12月31日，该商誉所在资产组的可收回金额大于其账面价值，故该商誉不存在减值。

13、长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	5,530,405.75	6,178,139.89	1,639,263.20		10,069,282.44
房租	=	41,884.81	=	=	41,884.81
合计	<u>5,530,405.75</u>	<u>6,220,024.70</u>	<u>1,639,263.20</u>	=	<u>10,111,167.25</u>

14、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	期初余额
递延所得税资产：		
坏账准备	10,951,338.06	6,385,200.32
存货跌价准备	4,663,629.67	3,567,687.90
预提成本费用	7,564,118.40	7,577,713.38
预售房款		105,021.31
可弥补亏损	<u>202,778.88</u>	=
合计	<u>23,381,865.01</u>	<u>17,635,622.91</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	期初余额
可抵扣亏损	624,397,209.97	677,665,857.20
可抵扣暂时性差异	<u>201,941,282.19</u>	<u>447,786,835.64</u>
合计	<u>826,338,492.16</u>	<u>1,125,452,692.84</u>

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末余额	期初余额
2018年		19,218,599.75
2019年	15,143,652.69	34,345,299.01
2020年	36,258,578.78	276,424,808.89

上海实业发展股份有限公司
2018年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

年份	期末余额	期初余额
2021年	125,010,841.29	125,010,841.29
2022年	104,293,207.48	222,666,308.26
2023年	<u>343,690,929.73</u>	
合计	<u>624,397,209.97</u>	<u>677,665,857.20</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
坏账准备	70,241,994.76
存货跌价准备	29,886,590.35
预提成本费用	44,634,122.62
预售房款	
可弥补亏损	<u>811,115.50</u>
合计	<u>145,573,823.23</u>

15、其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
待抵扣增值税	5,673,258.99	

16、短期借款

(1) 短期借款分类

项目	期末余额	期初余额
保证借款		
信用借款	<u>2,300,455,050.28</u>	<u>1,364,000,000.00</u>
合计	<u>2,300,455,050.28</u>	<u>1,364,000,000.00</u>

(2) 期末公司无已到期未偿还的短期借款情况。

17、应付票据及应付账款

项目	期末余额	期初余额
应付票据	1,132,797,143.66	1,192,805,478.10
应付账款	<u>1,198,534,265.68</u>	<u>1,300,443,713.37</u>
合计	<u>2,331,331,409.34</u>	<u>2,493,249,191.47</u>

(1) 应付票据

种类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	1,029,460,866.91	1,134,562,294.35
商业承兑汇票	<u>103,336,276.75</u>	<u>58,243,183.75</u>
合计	<u>1,132,797,143.66</u>	<u>1,192,805,478.10</u>

上海实业发展股份有限公司
2018年度财务报表附注
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

(2) 应付账款

① 应付账款列示

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	996,611,981.19	1,233,015,293.55
应付购货款	<u>201,922,284.49</u>	<u>67,428,419.82</u>
合计	<u>1,198,534,265.68</u>	<u>1,300,443,713.37</u>

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)	330,962,395.19	预估工程款或工程尾款、购货款
2-3年(含3年)	115,058,675.96	预估工程款或工程尾款、购货款
3年以上	<u>38,365,588.47</u>	预估工程款或工程尾款、购货款
合计	<u>484,386,659.62</u>	

18、预收款项

(1) 预收款项列示

项目	期末余额	期初余额
预收房款	7,651,435,390.11	8,025,289,744.60
预收物业管理费	233,580,166.59	209,233,682.78
预收工程款	104,544,855.26	100,527,520.74
预收租金款	<u>12,816,370.45</u>	<u>18,946,762.69</u>
合计	<u>8,002,376,782.41</u>	<u>8,353,997,710.81</u>

(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)	2,863,361,071.04	预收房款
2-3年(含3年)	<u>1,108,349,163.00</u>	预收房款
合计	<u>3,971,710,234.04</u>	

19、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	合并增加	期末余额
短期薪酬	22,141,443.79	736,653,410.11	722,585,656.59	9,777.00	36,218,974.31
离职后福利-设定提存计划	1,530,685.59	109,889,508.03	109,732,891.76	33,101.76	1,720,403.62
辞退福利	=	47,380.75	47,380.75	=	=
一年内到期的其他福利	=	=	=	=	=
合计	<u>23,672,129.38</u>	<u>846,590,298.89</u>	<u>832,365,929.10</u>	<u>42,878.76</u>	<u>37,939,377.93</u>

上海实业发展股份有限公司
2018年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

(2) 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	合并增加	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	15,745,710.91	620,854,329.91	607,702,855.67		28,897,185.15
职工福利费		32,617,359.80	32,617,359.80		
社会保险费	223,707.10	40,547,174.22	40,593,991.46	7,759.00	184,648.86
其中：医疗保险	196,594.31	32,056,543.81	32,094,449.08	7,759.00	166,448.04
工伤保险	8,362.26	797,021.48	798,447.98		6,935.76
生育保险	18,750.53	3,176,186.90	3,183,672.37		11,265.06
其他		4,517,422.03	4,517,422.03		
住房公积金	379,373.65	30,017,601.70	29,916,544.71	998.00	481,428.64
工会经费和职工教育经费	5,792,652.13	12,616,944.48	11,754,904.95	1,020.00	6,655,711.66
合计	<u>22,141,443.79</u>	<u>736,653,410.11</u>	<u>722,585,656.59</u>	<u>9,777.00</u>	<u>36,218,974.31</u>

(3) 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	合并增加	期末余额
基本养老保险	1,466,560.51	99,675,699.85	99,490,262.84	31,034.60	1,683,032.12
失业保险费	29,544.50	1,996,265.71	2,002,921.91	1,939.70	24,828.00
企业年金缴费	<u>34,580.58</u>	<u>8,217,542.47</u>	<u>8,239,707.01</u>	<u>127.46</u>	<u>12,543.50</u>
合计	<u>1,530,685.59</u>	<u>109,889,508.03</u>	<u>109,732,891.76</u>	<u>33,101.76</u>	<u>1,720,403.62</u>

20、应交税费

项目	期末余额	期初余额
土地增值税	402,982,522.36	488,075,023.68
企业所得税	165,022,531.97	222,113,381.07
增值税	59,714,719.52	54,525,798.60
房产税	2,873,293.69	16,274,026.87
城市维护建设税	2,348,246.48	3,493,042.01
教育费附加	2,065,237.80	3,366,206.29
土地使用税	1,632,107.52	1,852,617.89
个人所得税	627,342.51	1,552,897.62
河道管理费	76,505.14	15,062.57
其他	<u>435,657.58</u>	<u>3,432,030.91</u>
合计	<u>637,778,164.57</u>	<u>794,700,087.51</u>

21、其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息	63,327,440.57	92,980,716.41
应付股利		179,617,042.85
其他应付款	<u>1,071,311,044.39</u>	<u>1,721,356,010.40</u>
合计	<u>1,134,638,484.96</u>	<u>1,993,953,769.66</u>

上海实业发展股份有限公司
2018年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

(1) 应付利息

项目	期末余额	期初余额
应付中期票据利息		27,362,500.00
应付公司债券利息	62,557,775.55	65,371,111.10
应付银行借款利息	<u>769,665.02</u>	<u>247,105.31</u>
合计	<u>63,327,440.57</u>	<u>92,980,716.41</u>

(2) 应付股利

项目	期末余额	期初余额
菲莉（福建）投资有限公司		166,600,000.00
天津永嘉股权投资基金合伙企业（有限合伙）		6,800,000.00
上海海振实业发展有限公司		<u>6,217,042.85</u>
合计		<u>179,617,042.85</u>

(3) 其他应付款

① 按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额
其他应付、暂收款项	1,071,311,044.39	1,721,356,010.40

② 重要的账龄超过1年的其他应付款

项目	期末余额	性质
房屋押金	69,290,400.16	暂收款
江建钦	14,100,000.00	暂借款
庄伟峰	<u>14,100,000.00</u>	暂借款
合计	<u>97,490,400.16</u>	

22、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	期初余额
一年内到期的长期借款	2,784,000,000.00	2,224,000,000.00

(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	期初余额
信用借款	1,772,000,000.00	1,946,000,000.00
抵押借款	572,500,000.00	240,000,000.00
质押借款	<u>439,500,000.00</u>	<u>38,000,000.00</u>
合计	<u>2,784,000,000.00</u>	<u>2,224,000,000.00</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	13,253 万元	一年内到期非流动负债 46,000 万元
黄浦新苑二期商场	11,343 万元	一年内到期非流动负债 8,000 万元
金钟广场	23,990 万元	长期借款 29,000 万元及一年内到期非流动负债 2,000 万元
上海杨浦区“海上海”项目	38,328 万元	长期借款 48,250 万元及一年内到期非流动负债 1,250 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	16,059 万元	一年内到期非流动负债 11,850 万元
上实发展(青岛)投资开发有限公司 39.54%股权	93,344 万元	长期借款 54,200 万元及一年内到期非流动负债 30,900 万元
成都上实置业有限公司 49.6%股权	50,886 万元	长期借款 31,600 万元及一年内到期非流动负债 1,200 万元

23、长期借款

(1) 长期借款分类

<u>项目</u>	<u>期末余额</u>	<u>期初余额</u>
信用借款	5,323,000,000.00	5,096,000,000.00
抵押借款	772,500,000.00	900,000,000.00
质押借款	858,000,000.00	1,297,500,000.00
合计	<u>6,953,500,000.00</u>	<u>7,293,500,000.00</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>
金钟广场	23,990 万元	长期借款 29,000 万元及一年内到期非流动负债 2,000 万元
上海杨浦区“海上海”项目	38,328 万元	长期借款 48,250 万元及一年内到期非流动负债 1,250 万元

上海实业发展股份有限公司
2018年度财务报表附注
(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
上实发展(青岛)投资开发有限公司 39.54%股权	93,344 万元	长期借款 54,200 万元及一年内到期非流动负债 30,900 万元
成都上实置业有限公司 49.6%股权	50,886 万元	长期借款 31,600 万元及一年内到期非流动负债 1,200 万元

24、应付债券

(1) 应付债券分类

项目	期末余额	期初余额
中期票据		999,295,434.19
公司债券	1,796,231,699.47	1,990,987,792.66
合计	1,796,231,699.47	2,990,283,226.85

(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	期初余额
上海实业发展股份有限公司 2015 年第一期中期票据	100.00	2015年6月16日	3 年	1,000,000,000.00	999,295,434.19
上海实业发展股份有限公司 2014 年公司债(第一期)	100.00	2015年3月23日	5 年	1,000,000,000.00	996,222,369.18
上海实业发展股份有限公司 2014 年公司债(第二期)	100.00	2016年3月11日	5 年	1,000,000,000.00	994,765,423.48
合计				3,000,000,000.00	2,990,283,226.85

(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			49,500,000.00	704,565.81	1,000,000,000.00	
上海实业发展股份有限公司 2014 年公司债(第一期)			49,200,000.00	1,655,061.42	198,000,000.00	799,877,430.60
上海实业发展股份有限公司 2014 年公司债(第二期)			32,300,000.00	1,588,845.39		996,354,268.87
合计			131,000,000.00	3,948,472.62	1,198,000,000.00	1,796,231,699.47

上海实业发展股份有限公司
2018年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

25、长期应付款

项目	期末余额	期初余额
长期应付款		
专项应付款	800,000.00	
合计	800,000.00	

(1) 专项应付款

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
智慧园区为起点的智慧城市的研究与应用		800,000.00		800,000.00	上海张江国家自主创新示范区专项发展资金

26、预计负债

项目	期末余额	期初余额	形成原因
项目维护费用	24,070,373.70	16,458,584.40	预提工程项目结束后各项维护费用

27、递延所得税负债

项目	期末余额	期初余额
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1)	39,821,769.26	55,348,166.92
非同一控制下企业合并资产评估增值(注2)	43,904,205.31	43,904,205.31
合计	83,725,974.57	99,252,372.23

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。

注2：系2017年度公司非同一控制下企业合并泉州市上实投资发展有限公司，取得控制权后，原持有股权按照公允价值重新计量产生的利得所形成的递延所得税负债。

28、股本

项目	期初余额	本次变动增减(+、-)				期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	
股份总数	1,844,562,892.00					1,844,562,892.00

上海实业发展股份有限公司
2018年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

29、资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价(股本溢价)	3,298,502,475.33		592,893,328.53	2,705,609,146.80
其他资本公积	-109,172,268.52	407,828.77		-108,764,439.75
合计	<u>3,189,330,206.81</u>	<u>407,828.77</u>	<u>592,893,328.53</u>	<u>2,596,844,707.05</u>

(1) 资本公积-股本溢价本期减少 592,893,328.53 元，主要系：

- ① 购买子公司泉州市上实投资发展有限公司少数股东股权，减少资本公积-股本溢价 517,580,000.00 元。
- ② 购买子公司绍兴上投置业发展有限公司少数股东股权，减少资本公积-股本溢价 1,950,352.45 元。
- ③ 同一控制下企业合并上海申大物业有限公司形成的长期股权投资初始投资成本与支付对价之间的差异，冲减资本公积 55,618,848.19 元。
- ④ 同一控制下企业合并上海城开商用物业发展有限公司形成的长期股权投资初始投资成本与支付对价之间的差异，冲减资本公积 8,491,751.75 元。
- ⑤ 同一控制下企业合并方式取得上海申大物业有限公司、上海城开商用物业发展有限公司时，转出同一控制下合并日资本公积 9,252,376.14 元。

(2) 资本公积-其他资本公积本期增加，系权益法核算的长期股权投资单位资本公积变动，按照持股比例对应调整资本公积。

30、其他综合收益

项目	期初余额	本期发生金额		
		(A) 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) 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变动额				
权益法下不能转损益的其他综合收益				
(2) 将重分类进损益的其他综合收益	<u>282,748,361.17</u>	<u>29,086,250.07</u>		
其中：权益法下可转损益的其他综合收益				
可供出售金融资产公允价值变动损益	282,748,361.17	29,086,250.07		
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				
(3) 其他综合收益合计	<u>282,748,361.17</u>	<u>29,086,250.07</u>		

上海实业发展股份有限公司
2018年度财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

(续上表)

项目	本期发生金额		期末余额
	税后归属于 母公司(B)	税后归属于 少数股东	(C)=(A)+(B)
(1) 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变动额	-	-	-
权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-	-
(2) 将重分类进损益的其他综合收益	<u>29,086,250.07</u>	-	<u>311,834,611.24</u>
其中: 权益法下可转损益的其他综合收益	-	-	-
可供出售金融资产公允价值变动损益	29,086,250.07	-	311,834,611.24
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	-	-	-
(3) 其他综合收益合计	<u>29,086,250.07</u>	-	<u>311,834,611.24</u>

31、盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	403,842,623.53	43,934,625.46	2,919,920.90	444,857,328.09
任意盈余公积	<u>141,553.86</u>	-	-	<u>141,553.86</u>
合计	<u>403,984,177.39</u>	<u>43,934,625.46</u>	<u>2,919,920.90</u>	<u>444,998,881.95</u>

盈余公积本期减少系同一控制下企业合并方式取得上海申大物业有限公司、上海城开商用物业发展有限公司时, 转出同一控制下合并日盈余公积 2,919,920.90 元。

32、未分配利润

项目	本期	上期	提取或分配比例
调整前上期末未分配利润	4,266,084,028.52	3,500,639,150.27	-
调整期初未分配利润合计数(调增+, 调减-)(注 1)	7,837,239.66	6,036,375.33	-
调整后期初未分配利润	4,273,921,268.18	3,506,675,525.60	-
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	657,616,922.06	876,741,675.25	-
减: 提取法定盈余公积	43,934,625.46	35,412,555.93	按当年税后利润 10%提取
提取任意盈余公积	-	-	-
提取一般风险准备	-	-	-
应付普通股股利	88,539,018.82	70,093,390.92	-
转作股本的普通股股利	-	-	-
加: 其他(注 2)	-9,050,035.16	-3,989,985.82	-
期末未分配利润	4,790,014,510.80	4,273,921,268.18	-

注 1: 调整期初未分配利润明细: 由于同一控制导致的合并范围变更, 影响上期期初未分配利润 6,036,375.33 元, 影响本期期初未分配利润 7,837,239.66 元。

注 2: 本期其他主要系同一控制下企业合并方式取得上海申大物业有限公司、上海城开商用物业发展有限公司时, 转出同一控制下合并日未分配利润。

资产负债表日后利润分配情况说明：

2019年3月26日，公司第七届董事会第二十四次会议通过2018年度利润分配预案，拟以截至2018年12月31日的总股本1,844,562,892股为基数，向全体股东每10股派发现金红利0.30元（含税），现金红利合计55,336,886.76元，剩余未分配利润2,277,897,398.77元结转下一年度。上述方案尚待公司股东大会通过。

33、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	8,606,779,143.98	7,298,981,482.60
其他业务收入	56,973,262.83	42,286,675.42
合计	<u>8,663,752,406.81</u>	<u>7,341,268,158.02</u>

(2) 营业成本

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务成本	6,022,317,958.13	4,974,997,909.32
其他业务成本	39,522,214.01	29,663,422.07
合计	<u>6,061,840,172.14</u>	<u>5,004,661,331.39</u>

(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	6,211,237,399.79	3,939,170,303.53	6,163,913,052.33	4,069,698,489.12
建筑施工业	<u>2,395,541,744.19</u>	<u>2,083,147,654.60</u>	<u>1,135,068,430.27</u>	<u>905,299,420.20</u>
合计	<u>8,606,779,143.98</u>	<u>6,022,317,958.13</u>	<u>7,298,981,482.60</u>	<u>4,974,997,909.32</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	5,088,214,175.74	3,182,080,065.36	5,247,221,488.91	3,418,518,775.19
工程项目收入	2,395,541,744.19	2,083,147,654.60	1,135,068,430.27	905,299,420.20
物业管理服务	752,519,022.77	639,282,376.75	626,822,180.15	533,494,255.01
房地产租赁	<u>370,504,201.28</u>	<u>117,807,861.42</u>	<u>289,869,383.27</u>	<u>117,685,458.92</u>
合计	<u>8,606,779,143.98</u>	<u>6,022,317,958.13</u>	<u>7,298,981,482.60</u>	<u>4,974,997,909.32</u>

上海实业发展股份有限公司
2018年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

34、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	509,189,016.02	476,326,237.07	按超率累进税率
房产税	45,502,365.20	34,112,115.23	从价计征税率为 1.2%； 从租计征税率为 12%
城乡维护建设税	22,990,891.76	20,098,157.78	按公司所在地政策缴纳
教育费附加	17,572,757.67	17,394,186.48	按公司所在地政策缴纳
土地使用税	9,684,557.60	11,016,701.94	按公司所在地政策缴纳
印花税	5,345,470.22	9,180,783.41	按税法缴纳
营业税	3,993,592.60	49,205,778.30	
河道管理费	2,250,863.65	1,147,540.76	按公司所在地政策缴纳
其他	<u>314,864.94</u>	<u>1,231,634.27</u>	按公司所在地政策缴纳
合计	<u>616,844,379.66</u>	<u>619,713,135.24</u>	

35、销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
广告宣传类费用	69,828,708.43	88,454,204.35
代理佣金类费用	58,609,356.39	90,472,927.36
空置房管理费	14,080,900.91	23,852,232.07
日常业务类费用	6,998,780.28	7,201,899.99
人员薪酬类费用	2,450,534.81	877,193.30
折旧摊销类费用	688,684.60	1,313,261.72
其他	<u>10,004,779.42</u>	<u>7,139,774.13</u>
合计	<u>162,661,744.84</u>	<u>219,311,492.92</u>

36、管理费用

项目	本期发生额	上期发生数
人员薪酬类费用	206,284,979.46	194,866,146.81
日常业务类费用	40,383,732.55	37,537,817.05
折旧摊销类费用	23,164,457.61	22,451,900.29
其他	<u>15,900,734.29</u>	<u>14,435,709.56</u>
合计	<u>285,733,903.91</u>	<u>269,291,573.71</u>

37、研发费用

项目	本期发生额	上期发生数
委外研发费用	41,477,689.58	10,073,792.21
材料费用	20,229,056.14	33,446,330.66
人员薪酬类费用	8,788,362.82	8,250,511.30

上海实业发展股份有限公司
2018年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

项目	本期发生额	上期发生数
日常业务类费用	2,897,978.90	7,998,917.69
折旧摊销类费用	1,174,769.99	
其他	927,216.04	93,524.27
合计	<u>75,495,073.47</u>	<u>59,863,076.13</u>

38、财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	425,723,278.42	442,861,812.85
减：利息收入	173,223,872.04	227,270,079.31
汇兑损失	5,741,422.74	9,383,347.51
减：汇兑收益	14,860,912.22	
其他支出	8,389,360.26	5,199,730.41
合计	<u>251,769,277.16</u>	<u>230,174,811.46</u>

39、资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	20,702,710.51	11,612,152.45
存货跌价损失	5,726,159.53	118,258,569.23
合计	<u>26,428,870.04</u>	<u>129,870,721.68</u>

40、其他收益

项目	本期发生额	上期发生额
政府补助	34,006,449.77	2,885,805.62

41、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	-33,546,637.19	180,570,652.76
取得控制权后，原持有股权按照公允价值重新计量产生的利得		175,616,821.21
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	23,290,954.60	10,036,069.08
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	2,244,800.00	
处置长期股权投资产生的投资收益	-2,640,971.74	
合计	<u>-10,651,854.33</u>	<u>366,223,543.05</u>

上海实业发展股份有限公司
2018年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

42、资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置利得	986,434.57	72,073.85
减：非流动资产处置损失	<u>100,846.89</u>	<u>91,719.65</u>
合计	<u>885,587.68</u>	<u>-19,645.80</u>

43、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
政府补助	744,816.00	29,791,083.70	744,816.00
违约金及补偿款	8,197,219.80	2,986,092.23	8,197,219.80
其他	<u>60,719,639.77</u>	<u>981,424.64</u>	<u>60,719,639.77</u>
合计	<u>69,661,675.57</u>	<u>33,758,600.57</u>	<u>69,661,675.57</u>

注：其他主要系公司非同一控制下企业合并取得子公司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 58,255,359.85 元。

计入当期损益的政府补助：

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
政府补助	744,816.00	29,791,083.70	与收益相关

44、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
赔偿金、违约金支出	786,399.14	97,478.98	786,399.14
对外捐赠	130,000.00	1,232,000.00	130,000.00
滞纳金	1,092,145.24	938,311.99	1,092,145.24
赞助支出	336,400.00	600,000.00	336,400.00
其他	<u>1,224,300.86</u>	<u>585,677.05</u>	<u>1,224,300.86</u>
合计	<u>3,569,245.24</u>	<u>3,453,468.02</u>	<u>3,569,245.24</u>

45、所得税费用

(1) 所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	370,081,824.24	382,383,194.97
递延所得税费用	<u>-21,272,639.76</u>	<u>-94,838,466.23</u>
合计	<u>348,809,184.48</u>	<u>287,544,728.74</u>

上海实业发展股份有限公司
2018年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

(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	1,273,311,599.04
按法定/适用税率计算的所得税费用	318,327,899.76
子公司适用不同税率的影响	-11,581,190.60
调整以前期间所得税的影响	-5,456,801.39
非应税收入的影响	8,386,659.30
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	496,109.01
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-11,848,812.14
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	50,485,320.54
所得税费用	348,809,184.48

46、其他综合收益

详见本报告“附注五、30”之说明。

47、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	626,817,070.95	420,814,652.22
其他收益	34,006,449.77	2,885,805.62
营业外收入	11,406,315.72	33,758,600.57
利息收入	108,786,983.82	103,484,904.17
合计	<u>781,016,820.26</u>	<u>560,943,962.58</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	503,600,873.00	220,797,643.20
销售费用	159,522,525.43	217,121,037.90
管理费用	56,284,466.84	51,973,526.61
研发费用	65,531,940.66	51,612,564.83
手续费	8,389,360.26	5,199,730.41
营业外支出	<u>3,569,245.24</u>	<u>3,453,468.02</u>
合计	<u>796,898,411.43</u>	<u>550,157,970.97</u>

(3) 收到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
上海虹晟投资发展有限公司(注)	131,574,767.78	-
上海上实倪德伦文化发展有限公司(注)	3,650,989.89	-
泉州市上实投资发展有限公司	-	134,727,589.52
合计	135,225,757.67	134,727,589.52

注：本期非同一控制下企业合并上海虹晟投资发展有限公司、上海上实倪德伦文化发展有限公司，子公司持有的现金和现金等价物金额大于购买出价中以现金支付的净额，在“收到其他与投资活动有关的现金”项目中反映。

(4) 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	2,625,388,726.51	619,425,104.49
票据保证金	-	366,625,625.67
归还借款	600,000,000.00	162,184,000.00
合计	3,225,388,726.51	1,148,234,730.16

48、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

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	924,502,414.56	920,232,122.17
加：资产减值准备	26,428,870.04	129,870,721.68
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	11,199,473.26	10,525,059.60
无形资产摊销	16,735,785.01	16,481,398.00
长期待摊费用摊销	1,639,263.20	1,890,134.46
投资性房地产摊销	137,232,397.68	129,771,797.11
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)	-885,587.68	19,645.80
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)	416,603,788.94	452,245,160.36
投资损失(收益以“-”号填列)	10,651,854.33	-366,223,543.05
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-5,746,242.10	732,898.90
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-15,526,397.66	-95,571,365.14
存货的减少(增加以“-”号填列)	607,217,036.33	489,741,927.07
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	833,505,143.42	-798,267,511.75
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-916,054,564.32	-200,917,056.17
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	2,047,503,235.01	690,531,389.04

上海实业发展股份有限公司
2018年度财务报表附注
(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
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		
③ 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	5,967,830,232.73	9,014,959,958.59
减：现金的期初余额	9,014,959,958.59	10,055,144,444.10
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-3,047,129,725.86	-1,040,184,485.51

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

项目	本期发生额
本期发生的公司合并于本期支付的现金或现金等价物	87,000,000.00
其中：上海申大物业有限公司	70,000,000.00
上海城开商用物业发展有限公司	17,000,000.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	
加：以前期间发生的公司合并于本期支付的现金或现金等价物	
取得子公司支付的现金净额	87,000,000.00

(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	期初余额
① 现金	5,967,830,232.73	9,014,959,958.59
其中：库存现金	805,339.09	433,804.24
可随时用于支付的银行存款	5,962,433,816.39	8,710,067,185.35
可随时用于支付的其他货币资金	4,591,077.25	304,458,969.00
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	5,967,830,232.73	9,014,959,958.59
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	4,459,064.37	6,616,933.46

上海实业发展股份有限公司
2018年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

(5) 其他说明

项目	期末余额	期初余额
货币资金(附注五、1)	6,312,771,530.09	9,410,629,803.89
减：非现金及现金等价物	344,941,297.36	395,669,845.30
期末现金余额	5,967,830,232.73	9,014,959,958.59
其中：库存现金	805,339.09	433,804.24
可随时用于支付的银行存款	5,962,433,816.39	8,710,067,185.35
可随时用于支付的其他货币资金	4,591,077.25	304,458,969.00

49、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
投资性房地产	86,914	长期借款 77,250 万元及一年内到期非流动负债 57,250 万元
长期股权投资	160,289	长期借款 85,800 万元及一年内到期非流动负债 43,950 万元
合计	247,203	

50、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			213,963.21
其中：美元	31,175.43	6.8632	213,963.21
欧元	-	-	-
港币	-	-	-

51、政府补助

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
税收返还	26,090,267.52	其他收益	26,090,267.52
财政局补助款	2,618,650.00	其他收益	2,618,650.00
售后房小区政府补贴	1,683,627.98	其他收益	1,683,627.98
区财政局财政扶持基金	1,550,000.00	其他收益	1,550,000.00
专项科技发展扶持基金	1,500,000.00	其他收益	1,500,000.00
职工职业培训补贴	280,000.00	其他收益	280,000.00
其他零星补助	283,904.27	其他收益	283,904.27
创新团队资助款	209,000.00	营业外收入	209,000.00
2018 年企业发展专项补助	200,000.00	营业外收入	200,000.00
纳税百强奖励金	160,000.00	营业外收入	160,000.00
稳岗补助	153,799.00	营业外收入	153,799.00
其他零星补助	22,017.00	营业外收入	22,017.00
合计	34,751,265.77		34,751,265.77

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
上海上实倪德伦文化发展有限公司	2018年5月	2,000.00	1.00%	购入
上海虹晟投资发展有限公司	2018年12月	510.00万元	45.9004%	购入

(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
上海上实倪德伦文化发展有限公司	2018年5月	获取控制权	-	-196,220.96
上海虹晟投资发展有限公司	2018年12月	获取控制权	-	-

(2) 合并成本及商誉

合并成本	上海上实倪德伦文化发展有限公司	上海虹晟投资发展有限公司
现金	2,000.00	5,100,000.00
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	-	-
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>2,000.00</u>	<u>5,100,000.00</u>
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	28,393.09	63,328,966.76
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	-26,393.09	-58,228,966.76

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

项目	上海上实倪德伦文化发展有限公司		上海虹晟投资发展有限公司	
	购买日 公允价值	购买日 账面价值	购买日 公允价值	购买日 账面价值
资产：				
货币资金	3,652,989.89	3,652,989.89	136,674,767.78	136,674,767.78
其他应收款	-	-	2,539,414.07	2,539,414.07
其中：应收利息	-	-	-	-
应收股利	-	-	-	-
存货	-	-	4,218,622,795.22	4,218,622,795.22
其他流动资产	62,808.58	62,808.58	2,082.15	2,082.15

上海实业发展股份有限公司
2018年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

项目	上海上实倪德伦文化发展有限公司		上海虹晟投资发展有限公司	
	购买日 公允价值	购买日 账面价值	购买日 公允价值	购买日 账面价值
固定资产	10,894.13	10,894.13	1,448,460.04	1,448,460.04
无形资产	-	-	-	-
其他非流动资产	-	-	5,673,258.99	5,673,258.99
资产合计	3,726,692.60	3,726,692.60	4,364,960,778.25	4,364,960,778.25
负债:				
借款	-	-	-	-
应付票据及应付账款	884,275.53	884,275.53	-	-
应付职工薪酬	2,057.20	2,057.20	40,821.56	40,821.56
应交税费	967.89	967.89	334,295.70	334,295.70
递延所得税负债	-	-	-	-
其他应付款	82.98	82.98	4,226,615,258.20	4,226,615,258.20
其中: 应付利息	-	-	-	-
应付股利	-	-	-	-
负债合计	887,383.60	887,383.60	4,226,990,375.46	4,226,990,375.46
净资产	2,839,309.00	2,839,309.00	137,970,402.79	137,970,402.79
减: 少数股东权益	-	-	-	-
取得的净资产	2,839,309.00	2,839,309.00	137,970,402.79	137,970,402.79

2、同一控制下企业合并

(1) 本期发生的同一控制下企业合并

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	交易构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据
上海申大物业有限公司	85.00%	股权交割完成	2018年1月	获取控制权
上海城开商用物业发展有限公司	100.00%	股权交割完成	2018年1月	获取控制权

(续上表)

被合并方名称	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润
上海申大物业有限公司	3,122,127.83	770,945.61	84,321,930.65	3,748,409.02
上海城开商用物业发展有限公司	1,272,453.23	-205,388.36	23,029,375.37	1,218,428.06

同一控制下企业合并事项说明：

① 公司之控股子公司上海上实物业管理有限公司（简称：“上实物业”）于本报告期受让上海城开（集团）有限公司（简称：“上海城开”）持有的上海申大物业有限公司（简称：“申大物业”）100%股权，受让价格为7,000万元。股权交割、工商变更登记均已完成。上实物业与上海城开同受上海实业（集团）有限公司控制，因此属于同一控制下企业合并，公司已对相关财务数据进行追溯调整。公司持有控股子公司上实物业85%股权，上实物业持有申大物业100%股权。

② 公司之全资子公司上海新世纪房产服务有限公司（简称：“新世纪物业”）于本报告期受让上海城开（集团）有限公司（简称：“上海城开”）持有的上海城开商用物业发展有限公司（简称：“城开商用”）100%股权，受让价格为1,700万元。股权交割、工商变更登记均已完成。新世纪物业与上海城开同受上海实业（集团）有限公司控制，因此属于同一控制下企业合并，公司已对相关财务数据进行了追溯调整。收购完成后公司间接持有城开商用100%股权并将其纳入合并报表范围。

(2) 合并成本

合并成本	上海申大物业有限公司	上海城开商用物业发展有限公司
现金	70,000,000.00	17,000,000.00
非现金资产的账面价值		
发行或承担的债务的账面价值		
发行的权益性证券的面值		
或有对价		

(3) 合并日被合并方的资产、负债的账面价值

项目	上海申大物业有限公司		上海城开商用物业发展有限公司	
	合并日	上期期末	合并日	上期期末
资产：				
货币资金	111,703,594.01	110,233,714.66	24,275,231.47	25,699,144.65
应收票据及应收账款	1,491,764.80	2,468,396.41		
其中：应收票据				
应收账款	1,491,764.80	2,468,396.41		
预付款项	32,952.26	25,895.64	1,440,846.23	1,000,882.32
其他应收款	1,912,147.57	8,923,985.68	2,031,339.32	2,691,611.65
其中：应收利息				
应收股利				

上海实业发展股份有限公司
2018年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

项目	上海申大物业有限公司		上海城开商用物业发展有限 公司	
	合并日	上期期末	合并日	上期期末
存货	-	-	32,850.40	33,579.15
其他流动资产	-	173,427.26	-	-
固定资产	113,153.49	112,814.80	329,158.92	346,391.35
资产合计	115,253,612.13	121,938,234.45	28,109,426.34	29,771,609.12
负债：				
应付票据及应付账款	5,988,848.76	9,117,652.26	-	-
预收款项	40,285,381.94	38,065,048.06	4,152,686.24	4,058,439.35
应交税费	561,446.27	1,757,351.54	425,202.08	1,002,519.84
其他应付款	54,036,783.35	59,692,695.35	15,023,289.77	16,010,777.39
其中：应付利息	-	-	-	-
应付股利	-	-	-	-
负债合计	100,872,460.32	108,632,747.21	19,601,178.09	21,071,736.58
净资产	14,381,151.81	13,305,487.24	8,508,248.25	8,699,872.54
减：少数股东权益	-	-	-	-
取得的净资产	14,381,151.81	13,305,487.24	8,508,248.25	8,699,872.54

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
上海政勤企业服务有限公司	新设成立	100.00%	547,913.79	47,913.79
芜湖上实空港运营管理有限公司	新设成立	55.00%	2,000,000.00	-
上海上实森大厦商业运营管理有限公司	新设成立	60.00%	9,991,382.64	-8,617.36
上海实誉城市建设管理有限公司	新设成立	100.00%	-	-

(2) 上海实森置业有限公司系上海虹晟投资发展有限公司全资子公司，随上海虹晟投资发展有限公司一同纳入合并报表范围。

上海实业发展股份有限公司
2018年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

(3) 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	直接和间接	注销日净资产	期初至注销日
	报表范围原因	持股比例		净利润
湖州湖峻置业有限公司	公司注销	100.00%	2,641,581.00	-51,416.71

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
2018年度财务报表附注
(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
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		100.00%	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		100.00%	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

上海实业发展股份有限公司
2018年度财务报表附注
(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	
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
上海嘉荟房地产有限公司	上海市	上海市	房地产开发	60.00%	40.00%	非同一控制 合并取得
上海瑞陟投资管理有限公司	上海市	上海市	投资管理	100.00%		非同一控制 合并取得
杭州上实房地产开发有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发		85.00%	间接持股控制
泉州市上实投资发展有限公司	泉州市	泉州市	房地产开发	100.00%		非同一控制 合并取得
上海上实商业管理有限公司	上海市	上海市	资产管理		80.00%	同一控制 合并取得
苏州上实置业有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发	100.00%		投资设立
上海政勤企业服务有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	100.00%		投资设立
芜湖上实空港运营管理有限公司	芜湖市	芜湖市	物业服务		55.00%	投资设立
上海上实森大厦商业运营管理有限公司	上海市	上海市	资产管理		60.00%	投资设立
上海实誉城市建设管理有限公司	上海市	上海市	工程管理	100.00%		投资设立
上海申大物业有限公司	上海市	上海市	物业服务		100.00%	同一控制 合并取得
上海城开商用物业发展有限公司	上海市	上海市	物业服务		100.00%	同一控制 合并取得
上海虹晟投资发展有限公司	上海市	上海市	投资管理		90.00%	非同一控制 合并取得
上海实森置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发		100.00%	非同一控制 合并取得
上海上实倪德伦文化发展有限公司	上海市	上海市	文化服务	51.00%		非同一控制 合并取得

上海实业发展股份有限公司
2018年度财务报表附注
(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%	-3,404,900.46	-	242,063,720.06
上海丰泽置业有限公司	49.00%	236,719,820.47	-	460,131,288.98
上海丰茂置业有限公司	49.00%	7,818,903.35	-	280,672,937.39
上海上实物业管理有限公司	15.00%	4,293,622.13	-	3,949,101.93
上海金钟商业发展有限公司	10.00%	4,059,805.92	930,000.00	17,662,838.91
湖南丰盛房地产开发有限公司	10.00%	-8,032,604.02	-	-14,714,160.47
苏州上投置业有限公司	30.00%	6,808,138.79	9,300,000.00	11,327,747.03
杭州上实置业有限公司	15.00%	-1,961,053.62	-	-1,800,729.35
上海上实龙创智慧能源科技股份有限公司	30.2151%	26,253,106.16	-	222,705,629.44
杭州上实房地产开发有限公司	15.00%	-4,087,604.62	-	-3,537,296.77
上海上实商业管理有限公司	20.00%	1,670,675.53	-	4,636,937.27
上海虹晟投资发展有限公司	10.00%	-	-	13,910,180.80
上海实森置业有限公司	10.00%	-	-	886,978.91
上海申大物业管理有限公司	15.00%	564,939.81	-	2,410,762.89

(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	887,323,197.37	309,689.13	887,632,886.50	393,625,294.54	-	393,625,294.54
上海丰泽置业有限公司	1,582,793,750.40	26,612,236.44	1,609,405,986.84	670,362,539.95	-	670,362,539.95
上海丰茂置业有限公司	714,648,497.88	206,310.80	714,854,808.68	142,052,895.64	-	142,052,895.64
上海上实物业管理有限公司	320,897,331.04	32,958,568.83	353,855,899.87	327,528,553.70	-	327,528,553.70
上海金钟商业发展有限公司	119,215,277.65	397,765,191.86	516,980,469.51	50,352,080.38	290,000,000.00	340,352,080.38
湖南丰盛房地产开发有限公司	596,518,253.98	1,388,199.80	597,906,453.78	745,048,058.43	-	745,048,058.43
苏州上投置业有限公司	39,327,445.68	-	39,327,445.68	1,568,288.92	-	1,568,288.92
杭州上实置业有限公司	2,988,917,487.60	373,665.85	2,989,291,153.45	3,001,296,015.81	-	3,001,296,015.81
上海上实龙创智慧能源科技股份有限公司	2,730,291,363.76	37,240,415.36	2,767,531,779.12	2,005,594,080.00	24,870,373.70	2,030,464,453.70
杭州上实房地产开发有限公司	1,807,914,629.86	357,920.40	1,808,272,550.26	1,831,854,528.73	-	1,831,854,528.73

上海实业发展股份有限公司
2018年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

子公司名称	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
上海上实商业管 理有限公司	28,274,369.37	649,514.92	28,923,884.29	5,739,197.95		5,739,197.95
上海虹晟投资发 展有限公司	129,427,357.42	10,000,000.00	139,427,357.42	325,549.39		325,549.39
上海实森置业有 限公司	4,228,411,701.80	7,121,719.03	4,235,533,420.83	4,226,663,631.73		4,226,663,631.73
上海申大物业有 限公司	128,921,732.78	186,519.55	129,108,252.33	113,036,499.71		113,036,499.71

(续上表 1)

子公司名称	期初余额					
	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	824,758,581.34	424,965.41	825,183,546.75	324,227,178.35		324,227,178.35
上海丰泽置业有 限公司	2,430,020,631.48	360,857.71	2,430,381,489.19	1,974,439,716.73		1,974,439,716.73
上海丰茂置业有 限公司	749,694,464.19	308,342.44	750,002,806.63	193,157,839.20		193,157,839.20
上海上实物业管 理有限公司	403,099,745.55	15,365,490.75	418,465,236.30	365,143,189.45		365,143,189.45
上海金钟商业发 展有限公司	158,971,753.35	410,285,051.80	569,256,805.15	63,926,475.17	360,000,000.00	423,926,475.17
湖南丰盛房地产 开发有限公司	688,177,906.86	1,457,789.28	689,635,696.14	756,451,260.59		756,451,260.59
苏州上投置业有 限公司	125,495,889.20	159,282.84	125,655,172.04	79,589,811.25		79,589,811.25
杭州上实置业有 限公司	2,465,957,954.57	611,317.66	2,466,569,272.23	2,465,500,443.76		2,465,500,443.76
上海上实龙创智 慧能源科技股份 有限公司	2,522,817,565.00	25,496,037.92	2,548,313,602.92	1,880,972,756.59	16,458,584.40	1,897,431,340.99
杭州上实房地产 开发有限公司	2,056,956,670.48	475,849.97	2,057,432,520.45	2,053,763,801.44		2,053,763,801.44
上海上实商业管 理有限公司	18,985,904.30	939,797.55	19,925,701.85	5,094,393.18		5,094,393.18
上海虹晟投资发 展有限公司						
上海实森置业有 限公司						
上海申大物业有 限公司	121,825,419.65	112,814.80	121,938,234.45	108,632,747.21		108,632,747.21

上海实业发展股份有限公司
2018年度财务报表附注
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

(续上表 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	-	-6,948,776.44	-6,948,776.44	-8,399,777.43
上海丰泽置业有限公司	1,873,370,810.71	483,101,674.43	483,101,674.43	-447,758,605.50
上海丰茂置业有限公司	32,300,267.39	15,956,945.61	15,956,945.61	-43,569,880.65
上海上实物业管理有限公司	307,125,691.92	28,624,147.51	28,624,147.51	36,110,057.69
上海金钟商业发展有限公司	92,815,678.89	40,598,059.15	40,598,059.15	50,480,709.18
湖南丰盛房地产开发有限公司	73,968,424.79	-80,326,040.20	-80,326,040.20	55,500,480.18
苏州上投置业有限公司	33,159,211.43	22,693,795.97	22,693,795.97	-37,142,666.24
杭州上实置业有限公司	-	-13,073,690.83	-13,073,690.83	103,373,362.02
上海上实龙创智慧能源科技股份有限公司	2,380,711,715.14	86,887,371.43	86,887,371.43	-114,274,881.27
杭州上实房地产开发有限公司	-	-27,250,697.48	-27,250,697.48	480,971,331.99
上海上实商业管理有限公司	33,413,770.01	8,353,377.67	8,353,377.67	6,345,635.19
上海虹晟投资发展有限公司	-	-	-	-
上海实森置业有限公司	-	-	-	-
上海申大物业有限公司	90,741,410.37	3,766,265.38	3,766,265.38	9,399,325.78

(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	249,924,301.67	-2,220,130.73	-2,220,130.73	436,534,017.95
上海丰泽置业有限公司	-	-68,676,380.12	-68,676,380.12	108,422,931.43
上海丰茂置业有限公司	828,205,732.26	112,076,160.80	112,076,160.80	107,470,286.26
上海上实物业管理有限公司	158,587,070.62	35,322,046.85	35,322,046.85	47,531,028.19
上海金钟商业发展有限公司	92,582,485.08	38,645,655.14	38,645,655.14	83,428,364.49
湖南丰盛房地产开发有限公司	133,555,520.23	-52,665,916.40	-52,665,916.40	-88,207,704.62
苏州上投置业有限公司	241,012,780.00	25,347,293.42	25,347,293.42	-154,366,002.99
杭州上实置业有限公司	-	-28,261,995.17	-28,261,995.17	949,365,249.50
上海上实龙创智慧能源科技股份有限公司	1,102,156,822.70	78,758,861.61	78,758,861.61	173,251,547.96
杭州上实房地产开发有限公司	-	-6,142,819.76	-6,142,819.76	596,858,140.34
上海上实商业管理有限公司	23,219,951.14	1,368,938.43	1,368,938.43	-106,543.52
上海虹晟投资发展有限公司	-	-	-	-
上海实森置业有限公司	-	-	-	-
上海申大物业有限公司	84,321,930.65	3,748,409.02	3,748,409.02	69,192,077.57

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

(1) 2018年11月19日，公司召开第七届董事会第二十一次会议审议并通过《关于收购菲莉（福建）投资有限公司持有的泉州市上实投资发展有限公司49%股权暨关联交易的议案》，收购菲莉（福建）投资有限公司持有的泉州市上实投资发展有限公司49%股权，收购价格为人民币97,818万元。上述49%股权收购已于2018年度完成，公司通过直接方式持有泉州市上实投资发展有限公司100%股权。

(2) 2018年7月25日，公司召开总裁办公会议，会议同意收购绍兴上投置业发展有限公司3.58%股权。上述3.58%股权收购已于2018年度完成，公司通过间接方式持有绍兴上投置业发展有限公司100%股权。

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 会计处理方法
				直接	间接		
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
上海帷迦科技有限 公司	上海市	上海市	互联网信息 技术服务		28.4956%	28.4956%	权益法
宁波帷迦投资管理 有限公司	宁波市	宁波市	投资管理		45.00%	45.00%	权益法
宁波市鄞州帷幄投资 合伙企业（有限合伙）	宁波市	宁波市	项目投资		43.43%	43.43%	权益法
青岛国信上实城市物 业发展有限公司	青岛市	青岛市	物业管理		35.00%	35.00%	权益法

(2) 重要合营企业的主要财务信息

截至2018年12月31日，公司无重要合营企业。

上海实业发展股份有限公司
2018年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

(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	青岛国信上实城市物业发展有限公司
流动资产	1,007,033,136.80	48,798,705.32
非流动资产	359,736,257.10	3,353,311.99
资产合计	1,366,769,393.90	52,152,017.31
流动负债	817,814,243.70	41,014,172.15
非流动负债	585,744,950.26	
负债合计	1,403,559,193.96	41,014,172.15
少数股东权益	4,100,000.00	
归属于母公司所有者权益	-40,889,800.06	11,137,845.16
按持股比例计算的净资产份额		3,898,245.81
调整事项		2,822,188.24
其中：商誉		
内部交易未实现利润		
其他		2,822,188.24
对联营企业权益投资的账面价值		6,720,434.05
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
营业收入	225,134,171.02	95,563,476.77
净利润	-42,931,390.22	629,811.57
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	-42,931,390.22	629,811.57
本年度收到的来自联营企业的股利		

项目	期末余额/本期发生额	
	宁波帷迦投资管理有限公司	宁波市鄞州帷幄投资合伙企业(有限合伙)
流动资产	2,466,951.44	4,412,482.09
非流动资产	230,000.00	215,000,000.00
资产合计	2,696,951.44	219,412,482.09
流动负债	1,616,439.86	500.00
非流动负债		
负债合计	1,616,439.86	500.00
少数股东权益		
归属于母公司所有者权益	1,080,511.58	219,411,982.09
按持股比例计算的净资产份额	486,230.21	95,290,623.82

上海实业发展股份有限公司
2018年度财务报表附注
(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	
	宁波帷迦投资管理有限公司	宁波市鄞州帷幄投资合伙企业 (有限合伙)
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	486,230.21	95,290,623.82
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值	-	-
营业收入	7,013,928.32	-
净利润	33,713.98	-10,843,601.61
终止经营的净利润	-	-
其他综合收益	-	-
综合收益总额	33,713.98	-10,843,601.61
本年度收到的来自联营企业的股利	-	-

项目	期末余额/本期发生额	
	上海帷迦科技有限公司	上海实银资产管理有限公司
流动资产	38,433,914.64	10,693,146.56
非流动资产	64,480,208.75	361,153.89
资产合计	102,914,123.39	11,054,300.45
流动负债	58,585,912.11	706,968.24
非流动负债	25,350,400.00	-
负债合计	83,936,312.11	706,968.24
少数股东权益	-2,349,694.58	-
归属于母公司所有者权益	21,327,505.86	10,347,332.21
按持股比例计算的净资产份额	6,077,400.76	5,070,192.78
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	6,077,400.76	5,070,192.78
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值	-	-
营业收入	109,748,385.29	4,462,264.16
净利润	-40,895,442.28	-4,183,084.22
终止经营的净利润	-	-
其他综合收益	-	-
综合收益总额	-40,895,442.28	-4,183,084.22
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、应付票据、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 2018 年 12 月 31 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 973,750 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 410,246 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 2018 年 12 月 31 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公司信誉造成损害。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			合计
	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	
(1) 持续的公允价值计量			375,670,000.00	375,670,000.00
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				
② 可供出售金融资产			375,670,000.00	375,670,000.00
1) 债务工具投资				
2) 权益工具投资			375,670,000.00	375,670,000.00
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				

上海实业发展股份有限公司
2018 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

项目	期末公允价值			合计
	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	
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	-	-	375,670,000.00	375,670,000.00
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	375,670,000.00	采用收益法

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	母公司对企业的持股比例	母公司对企业的表决权比例
上实地产发展有限公司	中国香港	投资控股	1 港元	48.60%	48.60%

本企业的母公司情况的说明：

上实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>
上海实银资产管理有限公司	联营企业
上海实业养老投资有限公司	联营企业
上海实业养老发展有限公司	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	同受一方控制
上海实业东滩投资开发（集团）有限公司	同受一方控制
上海上实（集团）有限公司	同受一方控制
上海上实集团财务有限公司	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	同受一方控制
新上海国际园艺有限公司	同受一方控制
上海上实金融服务控股有限公司	同受一方控制
上海上投资产经营有限公司	同受一方控制
泉州市菲莉投资发展有限公司	子公司股东之关联公司
菲莉（福建）投资有限公司	子公司之股东
上海驰宏投资管理有限公司	同受一方控制
江建钦	子公司之股东
庄伟峰	子公司之股东
上海城开（集团）有限公司	同受一方控制

5、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

<u>关联方</u>	<u>关联交易类型</u>	<u>关联交易内容</u>	<u>关联交易定价方式及决策程序</u>
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	收取托管费	协议价
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

上海实业发展股份有限公司
2018 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

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
上海上投资产经营有限公司	提供服务	收取租赁费	市场价
上海实业养老发展有限公司	提供服务	收取租赁费	市场价
上海实业开发有限公司	接受服务	支付托管费	协议价
上海帷迦科技有限公司	提供服务	收取租赁费	市场价
上海帷迦科技有限公司	提供服务	工程施工	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
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
上海驰宏投资管理有限公司	提供服务	收取商业 策划费	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			4,150,240.00	1.43%
上海实业东滩投资开发(集团)有限公司	4,672,461.16	1.26%	4,672,461.16	1.61%
上海上实(集团)有限公司	471,698.10	100.00%	471,698.10	100.00%
上海上实(集团)有限公司	225,257.14	0.06%		
上海上实集团财务有限公司	3,336,800.04	0.90%	3,275,626.94	1.13%
上海实银资产管理有限公司	1,151,291.40	0.31%	1,151,291.40	0.40%
上海上实金融服务控股有限公司	2,581,426.74	0.70%	2,050,217.16	0.71%
上海上投资产经营有限公司	49,868.57	0.01%		
上海实业养老发展有限公司	273,786.66	0.07%		
上海实业开发有限公司			133,020.39	100.00%
上海帷迦科技有限公司	6,306,171.36	1.70%	6,086,407.56	2.10%
上海帷迦科技有限公司	657,283.77	0.03%	3,462,046.38	0.31%
上海天地行房地产营销有限公司	60,314.04	0.10%	4,628,254.53	5.12%
新上海国际园艺有限公司	102,600.00	100.00%	123,023.00	100.00%
上海驰宏投资管理有限公司	7,250,117.74	89.63%	7,010,701.54	96.43%

上海实业发展股份有限公司
2018 年度财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

(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 46,000 万元 【注 1】	2014年11月24日	2019年11月23日	否
上海上实城市发展投资有限公司	上海实业养老发展有限公司	24,700 万元 【注 2】	2016年8月31日	2020年12月31日	否

注 1: 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 2018 年 12 月 31 日贷款余额人民币 4.6 亿元, 贷款利率按人民银行同期基准利率执行。

注 2: 公司全资子公司上海上实城市发展投资有限公司以所持股权比例为其联营公司上海实业养老投资有限公司 (以下简称“上实养老投资”) 之全资子公司上海实业养老发展有限公司的银行贷款提供人民币 24,700 万元的保证担保, 此项担保上实养老投资提供了反担保措施。

(3) 其他关联交易

- ① 2018 年 2 月, 公司控股子公司上海上实物业管理有限公司收购上海城开 (集团) 有限公司持有的上海申大物业有限公司 100% 股权, 收购价格 7000 万元。该公司工商变更登记工作已完成。
- ② 2018 年 2 月, 公司全资子公司上海新世纪房产服务有限公司收购上海城开 (集团) 有限公司持有的上海城开商用物业发展有限公司 100% 股权, 收购价格 1700 万元。该公司工商变更登记工作已完成。
- ③ 2018 年 11 月 19 日, 公司召开第七届董事会第二十一次会议审议并通过《关于收购菲莉 (福建) 投资有限公司持有的泉州市上实投资发展有限公司 49% 股权暨关联交易的议案》, 收购菲莉 (福建) 投资有限公司持有的泉州市上实投资发展有限公司 49% 股权, 收购价格为人民币 97,818 万元。

6、关联方应收应付款项

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
泉州市菲莉投资发展有限公司	子公司股东之关联公司	-	-	1,274,661,913.13	-
上海帷迦科技有限公司	联营企业	3,994,878.10	199,743.91	3,260,619.70	-
上海驰宏投资管理有限公司	同受一方控制	1,242,000.00	3,726.00	3,258,000.00	-

上海实业发展股份有限公司
2018 年度财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款					
上海实业养老投资有限公司	联营企业	190,000,000.00	15,538,124.02	190,000,000.00	
上海城开(集团)有限公司	同受一方控制	142,158.72		142,158.72	
其他应付款					
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	
应付账款					
新上海国际园艺有限公司	同受一方控制			562,235.00	
上海天地行房地产营销有限公司	同受一方控制			3,160,264.96	

十一、承诺及或有事项

1、重大承诺事项

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, 与上海阜华投资管理中心(有限合伙)(以下简称“阜华投资”)、中信信诚资产管理有限公司(以下简称“信诚资管”)作为有限合伙公司的有限合伙人(LP)共同出资, 公司合营公司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、重大或有事项

(1) 按揭贷款担保

截至 2018 年 12 月 31 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 2018 年 12 月 31 日, 该项下未偿还按揭贷款总额约为人民币 7,371.20 万元。

② 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 2018 年 12 月 31 日, 该项下未偿还按揭贷款总额约为人民币 6,234.00 万元。

③ 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, 买受人办妥抵押登记及保险手续后解除。

截至 2018 年 12 月 31 日, 该项下未偿还按揭贷款总额约为人民币 101.10 万元。

④ 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, 买受人办妥抵押登记及保险手续后解除。

截至 2018 年 12 月 31 日, 该项下未偿还按揭贷款总额约为人民币 4,450.82 万元。

⑤ 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, 买受人办妥抵押登记及保险手续后解除。

截至 2018 年 12 月 31 日, 该项下未偿还按揭贷款总额约为人民币 756.37 万元。

⑥ 杭州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, 买受人办妥抵押登记及保险手续后解除。

截至 2018 年 12 月 31 日, 该项下未偿还按揭贷款总额约为人民币 110,191.52 万元。

⑦ 上海嘉荟房地产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 2018 年 12 月 31 日, 该项下未偿还按揭贷款总额约为人民币 42,562.59 万元。

⑧ 杭州上实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 2018 年 12 月 31 日, 该项下未偿还按揭贷款总额约为人民币 80,342.90 万元。

⑨ 泉州市上实投资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 2018 年 12 月 31 日, 该项下未偿还按揭贷款总额约为人民币 61,004.40 万元。

(2) 截至 2018 年 12 月 31 日, 本公司用于抵押或质押的资产详见本报告“附注五、49 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

截至报告日, 公司无需说明的重大资产负债表日后事项。

2、资产负债表日后利润分配情况说明

2019 年 3 月 26 日, 公司第七届董事会第二十四次会议通过 2018 年度利润分配预案, 拟以截至 2018 年 12 月 31 日的总股本 1,844,562,892 股为基数, 向全体股东每 10 股派发现金红利 0.30 元(含税), 现金红利合计 55,336,886.76 元, 剩余未分配利润 2,277,897,398.77 元结转下一年度。上述方案尚待公司股东大会通过。

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	5,530,362,735.71	793,155,049.48	2,395,541,744.19		-55,307,122.57	8,663,752,406.81
其中: 对外交易收入	5,476,292,627.82	791,918,034.80	2,395,541,744.19			8,663,752,406.81
分部间交易收入	54,070,107.89	1,237,014.68			-55,307,122.57	
易收入						
(2) 营业费用	154,713,293.65		7,948,451.19			162,661,744.84
(3) 营业利润	994,013,070.58	121,539,979.57	107,537,731.93	-15,871,613.37		1,207,219,168.71
(4) 资产总额	33,197,146,758.91	979,770,114.06	2,781,119,638.13	473,964,318.31		37,432,000,829.41
(5) 负债总额	23,089,327,374.99	826,164,850.77	2,037,797,943.43	133,557,148.04		26,086,847,317.23

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 2018 年 12 月 31 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、上海瑞陟投资管理有限公司、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、上海虹晟投资发展有限公司等。

2、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

(1) 2018 年 3 月 23 日，根据《上海实业发展股份有限公司 2014 年公司债券（第一期）募集说明书》关于投资者回售选择权的约定，公司实施债券回售。根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司提供的债券回售申报数据，到期回售金额为人民币 198,000,000 元（不含利息）。回售实施完毕后，上海实业发展股份有限公司 2014 年公司债券（第一期）尚有 2 年存续期，未回售金额为人民币 802,000,000 元，票面利率上调至 5.69%。

(2) 2018 年 6 月 16 日，公司按期兑付了上海实业发展股份有限公司 2015 年度第一期中期票据人民币 10 亿元。

(3) 2017 年 7 月 4 日，公司召开总裁办公会议，会议审议并通过了《关于收购上海上实倪德伦文化发展有限公司 1% 股权的决议》，同意以现金出资的方式收购 NEDERLANDER WORLDWIDE ENTERTAINMENT.LLC（倪德伦环球娱乐有限公司）所持有的上海上实倪德伦文化发展有限公司 1% 的股权。该交易已在本报告期完成工商变更登记。

(4) 2018 年 7 月 25 日，公司召开总裁办公会议，会议同意收购绍兴上投置业发展有限公司（以下简称“绍兴上投”）3.58% 股权。收购完成后，公司通过全资子公司上海上投控股有限公司持有绍兴上投 100% 股权。该交易已在本报告期完成工商变更登记。

(5) 2018 年 11 月 12 日，公司召开总裁办公会议，会议通过公司之全资子公司上海锐毅投资管理有限公司以现金人民币 510 万元收购宁波梅山保税港区兴晟惠通投资中心（有限合伙）持有的上海虹晟投资发展有限公司 45.9% 股权。该股权转让款已全额支付，工商变更登记正在办理中。

十四、母公司财务报表主要项目附注

1、应收票据及应收账款

项目	期末余额	期初余额
应收票据	-	-
应收账款	2,000.00	2,000.00
合计	2,000.00	2,000.00

上海实业发展股份有限公司
2018 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

(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	期初余额			
	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

项目	期末余额	期初余额
应收利息	-	-
应收股利	-	166,600,000.00
其他应收款	<u>11,975,331,021.76</u>	<u>11,651,804,492.89</u>
合计	<u>11,975,331,021.76</u>	<u>11,818,404,492.89</u>

上海实业发展股份有限公司
2018年度财务报表附注
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

(1) 应收股利

项目	期末余额	期初余额
泉州市上实投资发展有限公司		166,600,000.00

(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	10,277,156.93	0.09%	55,358.09	100.00%
关联方组合	11,965,109,222.92	99.91%	-	-
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>11,975,386,379.85</u>	<u>100.00%</u>	<u>55,358.09</u>	<u>100.00%</u>

(续上表)

种类	期初余额			
	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	11,325,725.28	0.10%	52,534.80	100.00%
关联方组合	11,640,531,302.41	99.90%	-	-
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>11,651,857,027.69</u>	<u>100.00%</u>	<u>52,534.80</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			期初余额		
	账面余额	比例	坏账准备	账面余额	比例	坏账准备
1年以内	10,112,817.65	0.30%	30,338.45	11,288,386.00	0.30%	33,865.16
1至2年	127,000.00	5.00%	6,350.00		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>10,277,156.93</u>		<u>55,358.09</u>	<u>11,325,725.28</u>		<u>52,534.80</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:其他方法。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 2,823.29 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。

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
上海实森置业有限公司	子公司	4,030,798,733.86		1年以内、1-2年、2-3年	33.66%	暂借款
苏州上实置业有限公司	子公司	2,443,504,502.68		1年以内、1-2年	20.40%	暂借款
泉州市上实投资发展有限公司	子公司	1,539,939,238.40		1年以内、1-2年、2-3年、3年以上	12.86%	暂借款
湖南丰盛房地产开发有限公司	子公司	679,304,381.62		1年以内、1-2年、2-3年、3年以上	5.67%	暂借款
湖州湖源投资发展有限公司	子公司	<u>603,078,328.99</u>		1年以内、1-2年、2-3年、3年以上	<u>5.04%</u>	暂借款
合计		<u>9,296,625,185.55</u>			<u>77.63%</u>	

3、长期股权投资

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	9,873,724,912.55		9,873,724,912.55	9,015,716,343.90		9,015,716,343.90
对联营、合营企业投资				<u>778,013.78</u>		<u>778,013.78</u>
合计	<u>9,873,724,912.55</u>		<u>9,873,724,912.55</u>	<u>9,016,494,357.68</u>		<u>9,016,494,357.68</u>

(1) 对子公司投资

被投资单位	期初余额	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		

上海实业发展股份有限公司
2018 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

被投资单位	期初余额	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		
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		
泉州市上实投资 发展有限公司	303,783,178.79	978,180,000.00		1,281,963,178.79		
天津市中天兴业 房地产开发有限 公司	152,950,000.00		117,040,000.00	35,910,000.00		
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	189,743,527.26			189,743,527.26		
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			
上海皇冠房地产 有限公司	7,535,353.47			7,535,353.47		
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		

上海实业发展股份有限公司
2018 年度财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

被投资单位	期初余额	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		
上海瑞陟投资管理 有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
上海嘉荟房地产 有限公司	15,000,000.00			15,000,000.00		
上海锐毅投资管理 有限公司		5,000,000.00		5,000,000.00		
上海上实倪德伦 文化发展有限公 司		1,662,852.93		1,662,852.93		
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						
上海实誉城市建 设管理有限公司						
合计	<u>9,015,716,343.90</u>	<u>984,842,852.93</u>	<u>126,834,284.28</u>	<u>9,873,724,912.55</u>		

(2) 对联营、合营企业投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动			其他综合 收益调整	其他权益变动
		追加投资	减少投资	权益法下确认 的投资损益		
合营企业						
上海上实倪德 伦文化发展有 限公司	778,013.78	343,960.07	1,660,852.93	538,879.08		

(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					
上海上实倪德伦文化发展有限 公司					

上海实业发展股份有限公司
2018年度财务报表附注
(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	16,059 万元	一年内到期非流动负债 11,850 万元
上实发展(青岛)投资开发有限公司 39.54%股权	93,344 万元	长期借款 54,200 万元及一年内到期非流动负债 30,900 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	86,190,259.02	33,058,713.68	81,980,694.05	33,068,412.47
其他业务	10,828,616.36		9,807,389.84	
合计	97,018,875.38	33,058,713.68	91,788,083.89	33,068,412.47

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	539,397,231.48	298,959,909.51
权益法核算的长期股权投资收益	538,879.08	195,948,122.22
处置长期股权投资产生的投资收益	-1,287,146.91	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	11,050,867.42	8,554,740.74
合计	549,699,831.07	503,462,772.47

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	-1,755,384.06	
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)	34,751,265.77	
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	58,255,359.85	
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		

上海实业发展股份有限公司
2018 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

项目	金额	说明
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	565,557.25	-
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	23,290,954.60	-
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	1,000,000.00	-
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	471,698.10	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	7,092,254.48	-
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	-7,183,081.11	-
所得税影响额	-7,943,075.73	-
合计	108,545,549.15	-

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	6.45%	0.36	0.36
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	5.38%	0.30	0.30