

上海申达房地产开发经营有限公司

审计报告及财务报表

2014年1月1日至2016年10月31日止

上海申达房地产开发经营有限公司

审计报告及财务报表

(2014年1月1日至2016年10月31日止)

| | 目 录 | 页 次 |
|----|----------|------|
| 一、 | 审计报告 | 1-2 |
| 二、 | 财务报表 | |
| | 资产负债表 | 3-4 |
| | 利润表 | 5 |
| | 现金流量表 | 6 |
| | 所有者权益变动表 | 7-9 |
| | 财务报表附注 | 1-35 |



审计报告

信会师报字[2016]第 116577 号

上海申达房地产开发经营有限公司：

我们审计了后附的上海申达房地产开发经营有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括 2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日、2016 年 10 月 31 日的资产负债表，2014 年度、2015 年度、2016 年 1-10 月的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

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

二、注册会计师的责任

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

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



我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，贵公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日、2016 年 10 月 31 日的财务状况以及 2014 年度、2015 年度、2016 年 1-10 月的经营成果和现金流量。



中国注册会计师：谢 骞



中国注册会计师：施国樑



中国·上海

二〇一六年十一月六日

上海申达房地产开发经营有限公司
资产负债表
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

| 资产 | 附注五 | 2016.10.31 | 2015.12.31 | 2014.12.31 |
|------------------------|-----|----------------------|----------------------|----------------------|
| 流动资产: | | | | |
| 货币资金 | (一) | 5,416,943.76 | 1,860,867.38 | 6,296,879.61 |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 | | | | |
| 衍生金融资产 | | | | |
| 应收票据 | | | | |
| 应收账款 | (二) | 327,852.14 | | |
| 预付款项 | (三) | 36,110.97 | | |
| 应收利息 | | | | |
| 应收股利 | | | | |
| 其他应收款 | (四) | 21,178,653.02 | 21,060,968.86 | 13,067,328.99 |
| 存货 | (五) | | | 643.62 |
| 划分为持有待售的资产 | | | | |
| 一年内到期的非流动资产 | | | | |
| 其他流动资产 | | | | |
| 流动资产合计 | | 26,959,559.89 | 22,921,836.24 | 19,364,852.22 |
| 非流动资产: | | | | |
| 可供出售金融资产 | | | | |
| 持有至到期投资 | | | | |
| 长期应收款 | | | | |
| 长期股权投资 | | | | |
| 投资性房地产 | (六) | 17,073,135.89 | 17,799,687.49 | 18,671,549.41 |
| 固定资产 | (七) | 34,059.43 | 84,224.73 | 144,423.09 |
| 在建工程 | | | | |
| 工程物资 | | | | |
| 固定资产清理 | | | | |
| 生产性生物资产 | | | | |
| 油气资产 | | | | |
| 无形资产 | | | | |
| 开发支出 | | | | |
| 商誉 | | | | |
| 长期待摊费用 | | | | |
| 递延所得税资产 | (八) | 7,139.69 | 802.22 | 885.91 |
| 其他非流动资产 | | | | |
| 非流动资产合计 | | 17,114,335.01 | 17,884,714.44 | 18,816,858.41 |
| 资产总计 | | 44,073,894.90 | 40,806,550.68 | 38,181,710.63 |

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

上海申达房地产开发经营有限公司
资产负债表（续）
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

| 负债和所有者权益 | 附注五 | 2016.10.31 | 2015.12.31 | 2014.12.31 |
|------------------------|------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 流动负债： | | | | |
| 短期借款 | | | | |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债 | | | | |
| 衍生金融负债 | | | | |
| 应付票据 | | | | |
| 应付账款 | （九） | 75,000.00 | 71,000.00 | 68,000.00 |
| 预收款项 | （十） | 661,601.81 | 217,800.00 | 143,360.00 |
| 应付职工薪酬 | （十一） | 92,000.00 | 102,000.00 | 108,000.00 |
| 应交税费 | （十二） | 453,685.76 | 290,191.10 | 414,228.31 |
| 应付利息 | | | | |
| 应付股利 | | | | |
| 其他应付款 | （十三） | 24,696.80 | 82,880.00 | 1,742.02 |
| 划分为持有待售的负债 | | | | |
| 一年内到期的非流动负债 | | | | |
| 其他流动负债 | | | | |
| 流动负债合计 | | 1,306,984.37 | 763,871.10 | 735,330.33 |
| 非流动负债： | | | | |
| 长期借款 | | | | |
| 应付债券 | | | | |
| 其中：优先股 | | | | |
| 永续债 | | | | |
| 长期应付款 | | | | |
| 长期应付职工薪酬 | | | | |
| 专项应付款 | | | | |
| 预计负债 | | | | |
| 递延收益 | | | | |
| 递延所得税负债 | | | | |
| 其他非流动负债 | | | | |
| 非流动负债合计 | | | | |
| 负债合计 | | 1,306,984.37 | 763,871.10 | 735,330.33 |
| 所有者权益： | | | | |
| 实收资本（股本） | （十四） | 41,000,000.00 | 41,000,000.00 | 41,000,000.00 |
| 其他权益工具 | | | | |
| 其中：优先股 | | | | |
| 永续债 | | | | |
| 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 | （十五） | 1,766,910.53 | -957,320.42 | -3,553,619.70 |
| 所有者权益合计 | | 42,766,910.53 | 40,042,679.58 | 37,446,380.30 |
| 负债和所有者权益总计 | | 44,073,894.90 | 40,806,550.68 | 38,181,710.63 |

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

上海申达房地产开发经营有限公司
利润表
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

| 项目 | 附注五 | 2016年1-10月 | 2015年度 | 2014年度 |
|-------------------------------------|-------|--------------|---------------|--------------|
| 一、营业收入 | (十六) | 8,922,078.27 | 10,424,421.50 | 8,831,747.92 |
| 减: 营业成本 | (十六) | 3,111,919.51 | 4,057,152.97 | 3,364,470.64 |
| 营业税金及附加 | (十七) | 870,879.42 | 1,332,060.03 | 1,141,328.95 |
| 销售费用 | | | | |
| 管理费用 | (十八) | 1,282,125.77 | 1,799,229.78 | 1,352,157.35 |
| 财务费用 | (十九) | -2,576.65 | -57,836.62 | -199,146.63 |
| 资产减值损失 | (二十) | 25,349.86 | -334.74 | 1,625.88 |
| 加: 公允价值变动收益(损失以“-”号填列) | | | | |
| 投资收益(损失以“-”号填列) | | | | |
| 其中: 对联营企业和合营企业的投资收益 | | | | |
| 二、营业利润(亏损以“-”号填列) | | 3,634,380.36 | 3,294,150.08 | 3,171,311.73 |
| 加: 营业外收入 | (二十一) | 156.49 | 173,561.13 | |
| 其中: 非流动资产处置利得 | | | | |
| 减: 营业外支出 | (二十二) | 15.24 | | |
| 其中: 非流动资产处置损失 | | | | |
| 三、利润总额(亏损总额以“-”号填列) | | 3,634,521.61 | 3,467,711.21 | 3,171,311.73 |
| 减: 所得税费用 | (二十三) | 910,290.66 | 871,411.93 | 797,893.78 |
| 四、净利润(净亏损以“-”号填列) | | 2,724,230.95 | 2,596,299.28 | 2,373,417.95 |
| 五、其他综合收益的税后净额 | | | | |
| (一) 以后不能重分类进损益的其他综合收益 | | | | |
| 1. 重新计量设定受益计划净负债净资产的变动 | | | | |
| 2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额 | | | | |
| (二) 以后将重分类进损益的其他综合收益 | | | | |
| 1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额 | | | | |
| 2. 可供出售金融资产公允价值变动损益 | | | | |
| 3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益 | | | | |
| 4. 现金流量套期损益的有效部分 | | | | |
| 5. 外币财务报表折算差额 | | | | |
| 6. 其他 | | | | |
| 六、综合收益总额 | | 2,724,230.95 | 2,596,299.28 | 2,373,417.95 |
| 七、每股收益: | | | | |
| (一) 基本每股收益(元/股) | | | | |
| (二) 稀释每股收益(元/股) | | | | |

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

上海申达房地产开发经营有限公司
现金流量表
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

| 项目 | 附注五 | 2016年1-10月 | 2015年度 | 2014年度 |
|---------------------------|-------|--------------|---------------|----------------|
| 一、经营活动产生的现金流量 | | | | |
| 销售商品、提供劳务收到的现金 | | 9,337,309.80 | 10,498,861.50 | 8,498,909.42 |
| 收到的税费返还 | | | | |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | (二十四) | 166,453.01 | 475,934.29 | 384,486.03 |
| 经营活动现金流入小计 | | 9,503,762.81 | 10,974,795.79 | 8,883,395.45 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | | 1,988,241.65 | 2,547,818.54 | 1,111,388.50 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | | 1,778,603.77 | 1,954,871.60 | 2,640,496.54 |
| 支付的各项税费 | | 1,968,715.26 | 2,334,581.48 | 2,062,754.20 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | (二十四) | 212,125.75 | 8,573,536.40 | 13,227,208.26 |
| 经营活动现金流出小计 | | 5,947,686.43 | 15,410,808.02 | 19,041,847.50 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | | 3,556,076.38 | -4,436,012.23 | -10,158,452.05 |
| 二、投资活动产生的现金流量 | | | | |
| 收回投资收到的现金 | | | | |
| 取得投资收益收到的现金 | | | | |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | | | | |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 | | | | |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | | | | |
| 投资活动现金流入小计 | | | | |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | | | | |
| 投资支付的现金 | | | | |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 | | | | |
| 支付其他与投资活动有关的现金 | | | | |
| 投资活动现金流出小计 | | | | |
| 投资活动产生的现金流量净额 | | | | |
| 三、筹资活动产生的现金流量 | | | | |
| 吸收投资收到的现金 | | | | |
| 取得借款收到的现金 | | | | |
| 发行债券收到的现金 | | | | |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | | | | |
| 筹资活动现金流入小计 | | | | |
| 偿还债务支付的现金 | | | | |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | | | | |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | | | | |
| 筹资活动现金流出小计 | | | | |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | | | | |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响 | | | | |
| 五、现金及现金等价物净增加额 | | 3,556,076.38 | -4,436,012.23 | -10,158,452.05 |
| 加: 期初现金及现金等价物余额 | | 1,860,867.38 | 6,296,879.61 | 16,455,331.66 |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | | 5,416,943.76 | 1,860,867.38 | 6,296,879.61 |

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

上海申达房地产开发经营有限公司
所有者权益变动表
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

| 项 目 | 2016年1-10月 | | | | | | |
|-----------------------|---------------|------|--------|------|------|--------------|---------------|
| | 实收资本(股本) | 资本公积 | 其他综合收益 | 专项储备 | 盈余公积 | 未分配利润 | 所有者权益合计 |
| 一、上年年末余额 | 41,000,000.00 | | | | | -957,320.42 | 40,042,679.58 |
| 加: 会计政策变更 | | | | | | | |
| 前期差错更正 | | | | | | | |
| 其他 | | | | | | | |
| 二、本年年初余额 | 41,000,000.00 | | | | | -957,320.42 | 40,042,679.58 |
| 三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列) | | | | | | 2,724,230.95 | 2,724,230.95 |
| (一) 综合收益总额 | | | | | | 2,724,230.95 | 2,724,230.95 |
| (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 | | | | | | | |
| 2. 对所有者(或股东)的分配 | | | | | | | |
| 3. 其他 | | | | | | | |
| (四) 所有者权益内部结转 | | | | | | | |
| 1. 资本公积转增资本(或股本) | | | | | | | |
| 2. 盈余公积转增资本(或股本) | | | | | | | |
| 3. 盈余公积弥补亏损 | | | | | | | |
| 4. 其他 | | | | | | | |
| (五) 专项储备 | | | | | | | |
| 1. 本期提取 | | | | | | | |
| 2. 本期使用 | | | | | | | |
| (六) 其他 | | | | | | | |
| 四、本期期末余额 | 41,000,000.00 | | | | | 1,766,910.53 | 42,766,910.53 |

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

上海申达房地产开发经营有限公司
所有者权益变动表（续）
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

| 项 目 | 2015 年度 | | | | | | |
|-----------------------|---------------|------|--------|------|------|---------------|---------------|
| | 实收资本（股本） | 资本公积 | 其他综合收益 | 专项储备 | 盈余公积 | 未分配利润 | 所有者权益合计 |
| 一、上年年末余额 | 41,000,000.00 | | | | | -3,553,619.70 | 37,446,380.30 |
| 加：会计政策变更 | | | | | | | |
| 前期差错更正 | | | | | | | |
| 其他 | | | | | | | |
| 二、本年初余额 | 41,000,000.00 | | | | | -3,553,619.70 | 37,446,380.30 |
| 三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列） | | | | | | 2,596,299.28 | 2,596,299.28 |
| （一）综合收益总额 | | | | | | 2,596,299.28 | 2,596,299.28 |
| （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 | | | | | | | |
| 2. 对所有者（或股东）的分配 | | | | | | | |
| 3. 其他 | | | | | | | |
| （四）所有者权益内部结转 | | | | | | | |
| 1. 资本公积转增资本（或股本） | | | | | | | |
| 2. 盈余公积转增资本（或股本） | | | | | | | |
| 3. 盈余公积弥补亏损 | | | | | | | |
| 4. 其他 | | | | | | | |
| （五）专项储备 | | | | | | | |
| 1. 本期提取 | | | | | | | |
| 2. 本期使用 | | | | | | | |
| （六）其他 | | | | | | | |
| 四、本期期末余额 | 41,000,000.00 | | | | | -957,320.42 | 40,042,679.58 |

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

上海申达房地产开发经营有限公司
所有者权益变动表（续）
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

| 项 目 | 2014 年度 | | | | | | |
|-----------------------|---------------|------|--------|------|------|---------------|---------------|
| | 实收资本（股本） | 资本公积 | 其他综合收益 | 专项储备 | 盈余公积 | 未分配利润 | 所有者权益合计 |
| 一、上年年末余额 | 41,000,000.00 | | | | | -5,927,037.65 | 35,072,962.35 |
| 加：会计政策变更 | | | | | | | |
| 前期差错更正 | | | | | | | |
| 其他 | | | | | | | |
| 二、本年初余额 | 41,000,000.00 | | | | | -5,927,037.65 | 35,072,962.35 |
| 三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列） | | | | | | 2,373,417.95 | 2,373,417.95 |
| （一）综合收益总额 | | | | | | 2,373,417.95 | 2,373,417.95 |
| （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 | | | | | | | |
| 2. 对所有者（或股东）的分配 | | | | | | | |
| 3. 其他 | | | | | | | |
| （四）所有者权益内部结转 | | | | | | | |
| 1. 资本公积转增资本（或股本） | | | | | | | |
| 2. 盈余公积转增资本（或股本） | | | | | | | |
| 3. 盈余公积弥补亏损 | | | | | | | |
| 4. 其他 | | | | | | | |
| （五）专项储备 | | | | | | | |
| 1. 本期提取 | | | | | | | |
| 2. 本期使用 | | | | | | | |
| （六）其他 | | | | | | | |
| 四、本期末余额 | 41,000,000.00 | | | | | -3,553,619.70 | 37,446,380.30 |

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

上海申达房地产开发经营有限公司 财务报表附注 (除特殊注明外, 金额单位均为人民币元)

一、 公司基本情况

公司概况

上海申达房地产开发经营有限公司(以下简称“本公司”)于 1995 年 7 月批准成立,原系上海申达集团有限公司的全资子公司。于 2008 年 6 月上海申达(集团)有限公司在剥离了本公司不良资产之后,将 100% 股权按账面净资产价值作价转让给上海申达股份有限公司。上海申达股份有限公司对本公司增资投入 2,600 万元,增资后公司注册资本 4,100 万元,变更为上海申达股份有限公司的全资子公司,由立信会计师事务所有限公司出具信会师报字(2008)第 23292 号验资报告验证。企业统一社会信用代码:91310110132742460T;法定代表人:俞齐俊;注册地址:上海市杨浦区军工路 100 号 81 栋 204 室;经营范围:房地产开发经营,房地产租赁及咨询,物业管理,建筑、装潢材料,非等级建筑装饰。【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】

二、 财务报表的编制基础

(一) 编制基础

公司以持续经营为基础,根据实际发生的交易和事项,按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”),以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》的披露规定编制财务报表。

(二) 持续经营

自报告期末起 12 个月内,不存在对公司持续经营能力产生重大疑惑的事项或情况。

三、 重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示:

以下披露内容已涵盖了本公司根据实际生产经营特点制定的具体会计政策和会计估计。详见本附注“三、(九)投资性房地产”和“三、(十三)收入”。

(一) 遵循企业会计准则的声明

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

(二) 会计期间

自公历1月1日至12月31日止为一个会计年度。

本次申报期间为2014年1月1日至2016年10月31日。

(三) 营业周期

本公司营业周期为12个月。

(四) 记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

(五) 现金及现金等价物的确定标准

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

(六) 金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1、 金融工具的分类

金融资产和金融负债于初始确认时分类为：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，包括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；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

2、 金融工具的确认依据和计量方法

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）
取得时以公允价值（扣除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）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。
持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。

处置时，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。

（2）持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

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。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，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。

（3）应收款项

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

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

（4）可供出售金融资产

取得时按公允价值（扣除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）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入其他综合收益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

处置时，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，将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入当期损益。

（5）其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

3、 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

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

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

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

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

4、 金融负债终止确认条件

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

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

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

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

5、 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择

与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并优先使用相关可观察输入值。只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

6、 金融资产（不含应收款项）减值的测试方法及会计处理方法

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

（1）可供出售金融资产的减值准备：

期末如果可供出售金融资产的公允价值发生严重下降，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，就认定其已发生减值，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，确认减值损失。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

（2）持有至到期投资的减值准备：

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

（七） 应收款项坏账准备

1、 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准：单项金额在 100 万元以上，作为金额重大的应收款项。

单项金额重大并单独计提坏账准备的计提方法：期末对单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试，如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账面价值的差额，确认减值损失，计提减值准备。如减值测试后，预计未来现金流量不低于其账面价值的，则按账龄分析法计提坏账准备。

2、 按信用风险特征组合计提坏账准备应收款项

确定组合的依据

| | |
|----------|--|
| 账龄分析组合 | 除已单独计提减值准备的应收账款、其他应收款外，公司根据以前年度与账龄分析组合之相同或相类似的、按账龄段划分的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，结合现时情况分析法确定坏账准备计提的比例。 |
| 合并报表范围组合 | 纳入上海申达股份有限公司合并报表范围的公司 |

按组合计提坏账准备的计提方法

| | |
|----------|--------------|
| 账龄分析组合 | 按账龄分析法计提坏账准备 |
| 合并报表范围组合 | 不计提减值准备 |

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

| 账龄 | 应收账款计提比例(%) | 其他应收款计提比例(%) |
|---------------|-------------|--------------|
| 1 年以内 (含 1 年) | 5.00 | 5.00 |
| 1—2 年 | 10.00 | 10.00 |
| 2—3 年 | 20.00 | 20.00 |
| 3—4 年 | 30.00 | 30.00 |
| 4—5 年 | 60.00 | 60.00 |
| 5 年以上 | 95.00 | 95.00 |

3、 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由:账龄时间较长且存在客观证据表明发生了减值。

坏账准备的计提方法：个别认定法，计提比例 95~100%。

(八) 存货

1、 存货的分类

存货为周转材料。

2、 发出存货的计价方法

存货发出时按先进先出法计价。

3、 不同类别存货可变现净值的确定依据

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。

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

期末存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

4、 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

(九) 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。

公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产—出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策执行。

(十) 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。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- (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、 折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

| 类别 | 折旧年限（年） | 残值率（%） | 年折旧率（%） |
|------|---------|--------|---------|
| 运输设备 | 6 | 5.00 | 15.83 |
| 其他设备 | 5 | 5.00 | 19.00 |

(十一) 长期资产减值

采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产，于资产负债表日存在减值迹象的，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。

(十二) 职工薪酬

1、 短期薪酬的会计处理方法

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

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

职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。

2、 离职后福利的会计处理方法

(1) 设定提存计划

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

(2) 设定受益计划

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

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

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

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

详见本附注“五、(十一) 应付职工薪酬”。

3、 辞退福利的会计处理方法

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

(十三) 收入

1、 确认让渡资产使用权收入的依据

(1) 让渡资产使用权收入确认和计量的总体原则

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时。分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

- ① 利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。
- ② 使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

(2) 本公司确认让渡资产使用权收入的依据

公司租金收入是按签订的租赁协议向承租方提供物业使用权后确认销售收入的实现。

(3) 关于本公司让渡资产使用权收入相应的业务特点分析和介绍

公司对外出租房屋收取租赁费及物业管理费。公司与承租方签订租赁协议，根据合同约定，主要采用预收款方式先行收取租赁费和物业管理费，并定期与承租方进行结算，按月确认租赁和物业管理费收入。

2、 按完工百分比法确认提供劳务的收入和建造合同收入时，确定合同完工进度的依据和方法

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。提供劳务交易的完工进度，依据已完工作的测量确定。

按照已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。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，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。

（十四）政府补助

1、 类型

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

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，包括购买固定资产或无形资产的财政拨款、固定资产专门借款的财政贴息等。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

本公司将政府补助划分为与资产相关的具体标准为：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；

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

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

2、 确认时点

公司实际取得政府补助款时作为确认时点。

3、 会计处理

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，按照所建造或购买的资产使用年限分期计入营业外收入；

与收益相关的政府补助，用于补偿本公司以后期间的相关费用或损失的，取得时确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期营业外收入；用于补偿本公司已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期营业外收入。

(十五) 递延所得税资产和递延所得税负债

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：商誉的初始确认；除企业合并以外的发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的其他交易或事项。

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

(十六) 其他重要会计政策和会计估计

本报告期公司主要会计政策未发生变更。

(十七) 重要会计政策和会计估计的变更

本报告期公司主要会计估计未发生变更。

四、 税项

(一) 主要税种和税率

| 税种 | 计税依据 | 税率 | | |
|---------|--|---------------|---------|---------|
| | | 2016 年 1-10 月 | 2015 年度 | 2014 年度 |
| 增值税 | 按税法规定计算的应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税 | 5%、6% | | |
| 营业税 | 按应税营业收入计缴 | 5% | 5% | 5% |
| 城市维护建设税 | 按实际缴纳的营业税、增值税计缴 | 7% | 7% | 7% |
| 企业所得税 | 按应纳税所得额计缴 | 25% | 25% | 25% |

(二) 税收优惠

本公司无税收优惠。

五、 财务报表项目注释

(一) 货币资金

| 项 目 | 2016.10.31 | 2015.12.31 | 2014.12.31 |
|------|--------------|--------------|--------------|
| 库存现金 | 1,737.65 | 1,319.44 | 61.40 |
| 银行存款 | 5,415,206.11 | 1,859,547.94 | 6,296,818.21 |
| 合 计 | 5,416,943.76 | 1,860,867.38 | 6,296,879.61 |

(二) 应收账款

1、 应收账款分类披露

2016年10月31日

| 类 别 | 账面余额 | | 坏账准备 | | 账面价值 |
|---------------------------|------------|-----------|-----------|--------------|------------|
| | 金额 | 比例 (%) | 金额 | 计提比 例 (%) | |
| 单项金额重大并单独计提 坏账准备的应收账款 | | | | | |
| 按信用风险特征组合计提 坏账准备的应收账款 | 345,107.52 | 100.00 | 17,255.38 | 5.00 | 327,852.14 |
| 单项金额不重大但单独计 提坏账准备的应收账款 | | | | | |
| 合 计 | 345,107.52 | 100.00 | 17,255.38 | 5.00 | 327,852.14 |

应收账款种类的说明：

公司报告期内无单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款。

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

| 账龄 | 2016.10.31 | | | 2015.12.31 | | | 2014.12.31 | | |
|-------|------------|-----------|----------|------------|------|----------|------------|------|----------|
| | 应收账款 | 坏账准备 | 计提比例 (%) | 应收账款 | 坏账准备 | 计提比例 (%) | 应收账款 | 坏账准备 | 计提比例 (%) |
| 1 年以内 | 345,107.52 | 17,255.38 | 5.00 | | | | | | |

公司报告期内无单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收账款。

2、 本报告期计提、转回或收回的坏账准备情况

| 项 目 | 2016 年 1-10 月 | 2015 年度 | 2014 年度 |
|--------|---------------|---------|---------|
| 计提坏账准备 | 17,255.38 | | |

3、 按欠款方归集的 2016 年 10 月 31 日大额的应收账款情况

| 单位名称 | 期末余额 | | |
|------------|------------|----------------|-----------|
| | 应收账款 | 占应收账款合计数的比例(%) | 坏账准备 |
| 上海市静安区人民法院 | 341,848.16 | 99.06 | 17,092.41 |

(三) 预付款项

1、 预付款项按账龄列示

| 账 龄 | 2016.10.31 | | 2015.12.31 | | 2014.12.31 | |
|-------|------------|--------|------------|-------|------------|-------|
| | 账面价值 | 比例(%) | 账面价值 | 比例(%) | 账面价值 | 比例(%) |
| 1 年以内 | 36,110.97 | 100.00 | | | | |

2、 按预付对象归集的 2016 年 10 月 31 日大额的预付款情况

| 预付对象 | 期末余额 | 坏账准备 | 计提比例 (%) |
|--------------|-----------|----------|----------|
| 上海宏冠物业管理有限公司 | 38,011.55 | 1,900.58 | 5.00 |

(四) 其他应收款

1、 其他应收款分类披露

2016 年 10 月 31 日

| 种 类 | 账面余额 | | 坏账准备 | | 账面价值 |
|------------------------|---------------|--------|----------|----------|---------------|
| | 金额 | 比例 (%) | 金额 | 计提比例 (%) | |
| 单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款 | | | | | |
| 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款 | 21,188,055.81 | 100.00 | 9,402.79 | 0.04 | 21,178,653.02 |
| 单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款 | | | | | |
| 合 计 | 21,188,055.81 | 100.00 | 9,402.79 | 0.04 | 21,178,653.02 |

2015 年 12 月 31 日

| 种 类 | 账面余额 | | 坏账准备 | | 账面价值 |
|-----------------------|---------------|--------|----------|----------|---------------|
| | 金额 | 比例 (%) | 金额 | 计提比例 (%) | |
| 单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款 | | | | | |
| 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款 | 21,064,177.75 | 100.00 | 3,208.89 | 0.02 | 21,060,968.86 |
| 单项金额不重大但单独计 | | | | | |

| 种 类 | 账面余额 | | 坏账准备 | | 账面价值 |
|-------------|---------------|--------|----------|----------|---------------|
| | 金额 | 比例 (%) | 金额 | 计提比例 (%) | |
| 提坏账准备的其他应收款 | | | | | |
| 合 计 | 21,064,177.75 | 100.00 | 3,208.89 | 0.02 | 21,060,968.86 |

2014 年 12 月 31 日

| 种 类 | 账面余额 | | 坏账准备 | | 账面价值 |
|------------------------|---------------|--------|----------|----------|---------------|
| | 金额 | 比例 (%) | 金额 | 计提比例 (%) | |
| 单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款 | | | | | |
| 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款 | 13,070,872.62 | 100.00 | 3,543.63 | 0.03 | 13,067,328.99 |
| 单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款 | | | | | |
| 合 计 | 13,070,872.62 | 100.00 | 3,543.63 | 0.03 | 13,067,328.99 |

其他应收款种类的说明：

公司报告期内无单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款。

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

| 账龄 | 2016.10.31 | | | 2015.12.31 | | | 2014.12.31 | | |
|------|------------|----------|---------|------------|----------|---------|------------|----------|---------|
| | 其他应收款 | 坏账准备 | 计提比例(%) | 其他应收款 | 坏账准备 | 计提比例(%) | 其他应收款 | 坏账准备 | 计提比例(%) |
| 1年以内 | 188,055.81 | 9,402.79 | 5.00 | 64,177.75 | 3,208.89 | 5.00 | 70,872.62 | 3,543.63 | 5.00 |

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

| 组合名称 | 2016.10.31 | | | 2015.12.31 | | | 2014.12.31 | | |
|--------------|---------------|------|---------|---------------|------|---------|---------------|------|---------|
| | 其他应收款 | 坏账准备 | 计提比例(%) | 其他应收款 | 坏账准备 | 计提比例(%) | 其他应收款 | 坏账准备 | 计提比例(%) |
| 合并报表范围 组合 | 21,000,000.00 | | | 21,000,000.00 | | | 13,000,000.00 | | |

2、本报告期计提、转回或收回的坏账准备情况

| 项目 | 2016年1-10月 | 2015年度 | 2014年度 |
|-----------|------------|--------|----------|
| 计提坏账准备 | 6,193.90 | | 1,625.88 |
| 收回/转回坏账准备 | | 334.74 | |

3、其他应收款按款项性质分类情况

| 款项性质 | 账面余额 | | |
|------|---------------|---------------|---------------|
| | 2016.10.31 | 2015.12.31 | 2014.12.31 |
| 资金调拨 | 21,000,000.00 | 21,000,000.00 | 13,000,000.00 |
| 代收代付 | 188,055.81 | 64,177.75 | 70,872.62 |
| 合计 | 21,188,055.81 | 21,064,177.75 | 13,070,872.62 |

4、按欠款方归集的期末余额大额的其他应收款情况

2016年10月31日

| 单位名称 | 款项性质 | 期末余额 | 账龄 | 占其他应收期末余额合 计数的比例(%) | 坏账准备期末余额 |
|------------|------|---------------|------|------------------------|----------|
| 上海申达股份有限公司 | 资金调拨 | 8,000,000.00 | 1-2年 | 37.76 | |
| | 资金调拨 | 13,000,000.00 | 2-3年 | 61.36 | |
| | 小计 | 21,000,000.00 | | 99.11 | |
| 上海市静安区人民法院 | 代收代付 | 144,261.21 | 1年以内 | 0.68 | 7,213.06 |
| 合计 | | 21,144,261.21 | | 99.79 | 7,213.06 |

2015年12月31日

| 单位名称 | 款项性质 | 期末余额 | 账龄 | 占其他应收期末余额合 计数的比例(%) | 坏账准备期末余额 |
|------------|------|---------------|------|------------------------|----------|
| 上海申达股份有限公司 | 资金调拨 | 8,000,000.00 | 1年以内 | 37.98 | |
| | 资金调拨 | 13,000,000.00 | 1-2年 | 61.72 | |
| 合计 | | 21,000,000.00 | | 99.70 | |

2014 年 12 月 31 日

| 单位名称 | 款项性质 | 期末余额 | 账龄 | 占其他应收期末余额合 计数的比例(%) | 坏账准备期末余额 |
|------------|------|---------------|-------|------------------------|----------|
| 上海申达股份有限公司 | 资金调拨 | 13,000,000.00 | 1 年以内 | 99.46 | |

(五) 存货

| 项 目 | 2016.10.31 | | | 2015.12.31 | | | 2014.12.31 | | |
|------|------------|------|------|------------|------|------|------------|------|--------|
| | 账面余额 | 跌价准备 | 账面价值 | 账面余额 | 跌价准备 | 账面价值 | 账面余额 | 跌价准备 | 账面价值 |
| 周转材料 | | | | | | | 643.62 | | 643.62 |

(六) 投资性房地产

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 | | |
| (1) 2013.12.31 | 24,014,535.25 | 24,014,535.25 |
| (3) 本期减少金额 | | |
| (4) 2014.12.31 | 24,014,535.25 | 24,014,535.25 |
| 2. 累计折旧和累计摊销 | | |
| (1) 2013.12.31 | 4,471,123.92 | 4,471,123.92 |
| (2) 本期增加金额 | 871,861.92 | 871,861.92 |
| —计提或摊销 | 871,861.92 | 871,861.92 |
| (3) 本期减少金额 | | |
| (4) 2014.12.31 | 5,342,985.84 | 5,342,985.84 |
| 3. 减值准备 | | |
| (1) 2013.12.31 | | |
| (2) 本期增加金额 | | |
| (3) 本期减少金额 | | |
| (4) 2014.12.31 | | |
| 4. 账面价值 | | |
| (1) 2014.12.31 账面价值 | 18,671,549.41 | 18,671,549.41 |
| (2) 2013.12.31 账面价值 | 19,543,411.33 | 19,543,411.33 |

| 项 目 | 房屋、建筑物 | 合计 |
|----------------|---------------|---------------|
| 1. 账面原值 | | |
| (1) 2014.12.31 | 24,014,535.25 | 24,014,535.25 |
| (2) 本期增加金额 | | |
| (3) 本期减少金额 | | |
| (4) 2015.12.31 | 24,014,535.25 | 24,014,535.25 |
| 2. 累计折旧和累计摊销 | | |
| (1) 2014.12.31 | 5,342,985.84 | 5,342,985.84 |
| (2) 本期增加金额 | 871,861.92 | 871,861.92 |
| —计提或摊销 | 871,861.92 | 871,861.92 |
| (3) 本期减少金额 | | |

| 项 目 | 房屋、建筑物 | 合计 |
|---------------------|---------------|---------------|
| (4) 2015.12.31 | 6,214,847.76 | 6,214,847.76 |
| 3. 减值准备 | | |
| (1) 2014.12.31 | | |
| (2) 本期增加金额 | | |
| (3) 本期减少金额 | | |
| (4) 2015.12.31 | | |
| 4. 账面价值 | | |
| (1) 2015.12.31 账面价值 | 17,799,687.49 | 17,799,687.49 |
| (2) 2014.12.31 账面价值 | 18,671,549.41 | 18,671,549.41 |

| 项 目 | 房屋、建筑物 | 合计 |
|---------------------|---------------|---------------|
| 1. 账面原值 | | |
| (1) 2015.12.31 | 24,014,535.25 | 24,014,535.25 |
| (2) 本期增加金额 | | |
| (3) 本期减少金额 | | |
| (4) 2016.10.31 | 24,014,535.25 | 24,014,535.25 |
| 2. 累计折旧和累计摊销 | | |
| (1) 2015.12.31 | 6,214,847.76 | 6,214,847.76 |
| (2) 本期增加金额 | 726,551.60 | 726,551.60 |
| —计提或摊销 | 726,551.60 | 726,551.60 |
| (3) 本期减少金额 | | |
| (4) 2016.10.31 | 6,941,399.36 | 6,941,399.36 |
| 3. 减值准备 | | |
| (1) 2015.12.31 | | |
| (2) 本期增加金额 | | |
| (3) 本期减少金额 | | |
| (4) 2016.10.31 | | |
| 4. 账面价值 | | |
| (1) 2016.10.31 账面价值 | 17,073,135.89 | 17,073,135.89 |
| (2) 2015.12.31 账面价值 | 17,799,687.49 | 17,799,687.49 |

(七) 固定资产

| 项 目 | 运输设备 | 其他设备 | 合计 |
|---------------------|------------|-----------|------------|
| 1. 账面原值 | | | |
| (1) 2013.12.31 | 380,200.00 | 42,385.00 | 422,585.00 |
| (2) 本期增加金额 | | | |
| (3) 本期减少金额 | | | |
| (4) 2014.12.31 | 380,200.00 | 42,385.00 | 422,585.00 |
| 2. 累计折旧 | | | |
| (1) 2013.12.31 | 175,578.55 | 42,385.00 | 217,963.55 |
| (2) 本期增加金额 | 60,198.36 | | |
| —计提 | 60,198.36 | | |
| (3) 本期减少金额 | | | |
| (4) 2014.12.31 | 235,776.91 | 42,385.00 | 278,161.91 |
| 3. 减值准备 | | | |
| (1) 2013.12.31 | | | |
| (2) 本期增加金额 | | | |
| (3) 本期减少金额 | | | |
| (4) 2014.12.31 | | | |
| 4. 账面价值 | | | |
| (1) 2014.12.31 账面价值 | 144,423.09 | | 144,423.09 |
| (2) 2013.12.31 账面价值 | 204,621.45 | | 204,621.45 |

| 项 目 | 运输设备 | 其他设备 | 合计 |
|----------------|------------|-----------|------------|
| 1. 账面原值 | | | |
| (1) 2014.12.31 | 380,200.00 | 42,385.00 | 422,585.00 |
| (2) 本期增加金额 | | | |
| (3) 本期减少金额 | | | |
| (4) 2015.12.31 | 380,200.00 | 42,385.00 | 422,585.00 |
| 2. 累计折旧 | | | |
| (1) 2014.12.31 | 235,776.91 | 42,385.00 | 278,161.91 |
| (2) 本期增加金额 | 60,198.36 | | 60,198.36 |
| —计提 | 60,198.36 | | 60,198.36 |
| (3) 本期减少金额 | | | |

| 项 目 | 运输设备 | 其他设备 | 合计 |
|---------------------|------------|-----------|------------|
| (4) 2015.12.31 | 295,975.27 | 42,385.00 | 338,360.27 |
| 3. 减值准备 | | | |
| (1) 2014.12.31 | | | |
| (2) 本期增加金额 | | | |
| (3) 本期减少金额 | | | |
| (4) 2015.12.31 | | | |
| 4. 账面价值 | | | |
| (1) 2015.12.31 账面价值 | 84,224.73 | | 84,224.73 |
| (2) 2014.12.31 账面价值 | 144,423.09 | | 144,423.09 |

| 项 目 | 运输设备 | 其他设备 | 合计 |
|---------------------|------------|-----------|------------|
| 1. 账面原值 | | | |
| (1) 2015.12.31 | 380,200.00 | 42,385.00 | 422,585.00 |
| (2) 本期增加金额 | | | |
| (3) 本期减少金额 | | 12,576.00 | 12,576.00 |
| —处置或报废 | | 12,576.00 | 12,576.00 |
| (4) 2016.10.31 | 380,200.00 | 29,809.00 | 410,009.00 |
| 2. 累计折旧 | | | |
| (1) 2015.12.31 | 295,975.27 | 42,385.00 | 338,360.27 |
| (2) 本期增加金额 | 50,165.30 | | 50,165.30 |
| —计提 | 50,165.30 | | 50,165.30 |
| (3) 本期减少金额 | | 12,576.00 | 12,576.00 |
| —处置或报废 | | 12,576.00 | 12,576.00 |
| (4) 2016.10.31 | 346,140.57 | 29,809.00 | 375,949.57 |
| 3. 减值准备 | | | |
| (1) 2015.12.31 | | | |
| (2) 本期增加金额 | | | |
| (3) 本期减少金额 | | | |
| (4) 2016.10.31 | | | |
| 4. 账面价值 | | | |
| (1) 2016.10.31 账面价值 | 34,059.43 | | 34,059.43 |
| (2) 2015.12.31 账面价值 | 84,224.73 | | 84,224.73 |

(八) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、 未经抵销的递延所得税资产

| 项 目 | 2016.10.31 | | 2015.12.31 | | 2014.12.31 | |
|-----|--------------|-------------|--------------|-------------|--------------|-------------|
| | 可抵扣暂时 性差异 | 递延所得税 资产 | 可抵扣暂时性 差异 | 递延所得税 资产 | 可抵扣暂时性 差异 | 递延所得税 资产 |
| | 资产减值准备 | 28,558.75 | 7,139.69 | 3,208.89 | 802.22 | 3,543.63 |

2、 未确认递延所得税资产明细

| 项 目 | 2016.10.31 | 2015.12.31 | 2014.12.31 |
|----------|------------|------------|------------|
| 可抵扣暂时性差异 | 92,000.00 | 102,000.00 | 108,000.00 |

(九) 应付账款

| 账 龄 | 2016.10.31 | 2015.12.31 | 2014.12.31 |
|-------|------------|------------|------------|
| 1 年以内 | 75,000.00 | 71,000.00 | 68,000.00 |

(十) 预收款项

| 账 龄 | 2016.10.31 | 2015.12.31 | 2014.12.31 |
|-------|------------|------------|------------|
| 1 年以内 | 661,601.81 | 217,800.00 | 143,360.00 |

(十一) 应付职工薪酬

1、 应付职工薪酬列示

| 项 目 | 2013.12.31 | 本期增加 | 本期减少 | 2014.12.31 |
|--------------|------------|--------------|--------------|------------|
| 短期薪酬 | 102,000.00 | 2,475,380.44 | 2,469,380.44 | 108,000.00 |
| 离职后福利-设定提存计划 | | 173,763.84 | 173,763.84 | |
| 合 计 | 102,000.00 | 2,649,144.28 | 2,643,144.28 | 108,000.00 |

| 项 目 | 2014.12.31 | 本期增加 | 本期减少 | 2015.12.31 |
|--------------|------------|--------------|--------------|------------|
| 短期薪酬 | 108,000.00 | 1,751,540.09 | 1,757,540.09 | 102,000.00 |
| 离职后福利-设定提存计划 | | 197,575.30 | 197,575.30 | |
| 合 计 | 108,000.00 | 1,949,115.39 | 1,955,115.39 | 102,000.00 |

| 项 目 | 2015.12.31 | 本期增加 | 本期减少 | 2016.10.31 |
|--------------|------------|--------------|--------------|------------|
| 短期薪酬 | 102,000.00 | 1,474,143.74 | 1,484,143.74 | 92,000.00 |
| 离职后福利-设定提存计划 | | 141,845.09 | 141,845.09 | |
| 合 计 | 102,000.00 | 1,615,988.83 | 1,625,988.83 | 92,000.00 |

2、 短期薪酬列示

| 项 目 | 2013.12.31 | 本期增加 | 本期减少 | 2014.12.31 |
|----------------------|------------|--------------|--------------|------------|
| (1) 工资、奖金、津贴和 补贴 | 102,000.00 | 2,237,477.40 | 2,231,477.40 | 108,000.00 |
| (2) 职工福利费 | | 69,247.39 | 69,247.39 | |
| (3) 社会保险费 | | 84,394.80 | 84,394.80 | |
| 其中：医疗保险费 | | 73,921.20 | 73,921.20 | |
| 工伤保险费 | | 3,914.80 | 3,914.80 | |
| 生育保险费 | | 6,558.80 | 6,558.80 | |
| (4) 住房公积金 | | 51,976.00 | 51,976.00 | |
| (5) 工会经费和职工教育 经费 | | 21,427.75 | 21,427.75 | |
| (6) 因解除劳动关系给予 的补偿 | | | | |
| (7) 其他短期薪酬 | | 10,857.10 | 10,857.10 | |
| 合 计 | 102,000.00 | 2,475,380.44 | 2,469,380.44 | 108,000.00 |

| 项 目 | 2014.12.31 | 本期增加 | 本期减少 | 2015.12.31 |
|---------------------|------------|--------------|--------------|------------|
| (1) 工资、奖金、津贴和 补贴 | 108,000.00 | 1,134,863.02 | 1,140,863.02 | 102,000.00 |
| (2) 职工福利费 | | 53,220.40 | 53,220.40 | |
| (3) 社会保险费 | | 92,581.20 | 92,581.20 | |
| 其中：医疗保险费 | | 80,991.30 | 80,991.30 | |
| 工伤保险费 | | 4,439.40 | 4,439.40 | |
| 生育保险费 | | 7,150.50 | 7,150.50 | |
| (4) 住房公积金 | | 57,782.00 | 57,782.00 | |
| (5) 工会经费和职工教育 经费 | | 39,704.58 | 39,704.58 | |
| (6) 因解除劳动关系给予 | | 26,478.50 | 26,478.50 | |

| 项 目 | 2014.12.31 | 本期增加 | 本期减少 | 2015.12.31 |
|------------|------------|--------------|--------------|------------|
| 的补偿 | | | | |
| (7) 其他短期薪酬 | | 346,910.39 | 346,910.39 | |
| 合 计 | 108,000.00 | 1,751,540.09 | 1,757,540.09 | 102,000.00 |

| 项 目 | 2015.12.31 | 本期增加 | 本期减少 | 2016.6.30 |
|----------------------|------------|--------------|--------------|-----------|
| (1) 工资、奖金、津贴和 补贴 | 102,000.00 | 1,176,318.52 | 1,186,318.52 | 92,000.00 |
| (2) 职工福利费 | | 44,805.30 | 44,805.30 | |
| (3) 社会保险费 | | 77,817.75 | 77,817.75 | |
| 其中：医疗保险费 | | 67,398.40 | 67,398.40 | |
| 工伤保险费 | | 3,861.46 | 3,861.46 | |
| 生育保险费 | | 6,557.89 | 6,557.89 | |
| (4) 住房公积金 | | 43,643.00 | 43,643.00 | |
| (5) 工会经费和职工教育 经费 | | 49,730.37 | 49,730.37 | |
| (6) 因解除劳动关系给予 的补偿 | | 7,600.00 | 7,600.00 | |
| (7) 其他短期薪酬 | | 74,228.80 | 74,228.80 | |
| 合 计 | 102,000.00 | 1,474,143.74 | 1,484,143.74 | 92,000.00 |

3、 设定提存计划列示

| 项 目 | 2013.12.31 | 本期增加 | 本期减少 | 2014.12.31 |
|--------|------------|------------|------------|------------|
| 基本养老保险 | | 163,954.14 | 163,954.14 | |
| 失业保险费 | | 9,809.70 | 9,809.70 | |
| 合 计 | | 173,763.84 | 173,763.84 | |

| 项 目 | 2014.12.31 | 本期增加 | 本期减少 | 2015.12.31 |
|--------|------------|------------|------------|------------|
| 基本养老保险 | | 186,823.70 | 186,823.70 | |
| 失业保险费 | | 10,751.60 | 10,751.60 | |
| 合 计 | | 197,575.30 | 197,575.30 | |

| 项 目 | 2015.12.31 | 本期增加 | 本期减少 | 2016.10.31 |
|--------|------------|------------|------------|------------|
| 基本养老保险 | | 134,841.60 | 134,841.60 | |
| 失业保险费 | | 7,003.49 | 7,003.49 | |
| 合 计 | | 141,845.09 | 141,845.09 | |

(十二) 应交税费

| 税费项目 | 2016.10.31 | 2015.12.31 | 2014.12.31 |
|---------|------------|------------|------------|
| 增值税 | 85,745.35 | | |
| 营业税 | | 15,946.17 | 19,406.00 |
| 企业所得税 | 79,029.32 | 271,285.97 | 391,857.35 |
| 个人所得税 | 5,921.34 | 886.05 | 442.26 |
| 城市维护建设税 | 11,759.73 | 1,116.21 | 1,358.40 |
| 房产税 | 261,150.30 | | |
| 教育费附加 | 5,039.85 | 478.34 | 582.14 |
| 地方教育费附加 | 3,359.90 | 318.90 | 388.10 |
| 河道管理费 | 1,679.97 | 159.46 | 194.06 |
| 合 计 | 453,685.76 | 290,191.10 | 414,228.31 |

(十三) 其他应付款

1、 按款项性质列示其他应付款

| 账 龄 | 2016.10.31 | 2015.12.31 | 2014.12.31 |
|-------|------------|------------|------------|
| 1 年以内 | 96.80 | 82,880.00 | 1,520.35 |
| 1-2 年 | 24,600.00 | | 221.67 |
| 合 计 | 24,696.80 | 82,880.00 | 1,742.02 |

2、 其他说明:

2016 年 10 月 31 日账龄超过一年的其他应付款均为履约保证金。

2014 年 12 月 31 日账龄超过一年的其他应付款均为个人所得税税收返还。

(十四) 实收资本

| 出资方名称 | 2013.12.31 | 比例 | 本期增加 | 本期减少 | 2014.12.31 | 比例 |
|------------|---------------|--------|------|------|---------------|--------|
| 上海申达股份有限公司 | 41,000,000.00 | 100.00 | | | 41,000,000.00 | 100.00 |

| 出资方名称 | 2014.12.31 | 比例 | 本期增加 | 本期减少 | 2015.12.31 | 比例 |
|------------|---------------|--------|------|------|---------------|--------|
| 上海申达股份有限公司 | 41,000,000.00 | 100.00 | | | 41,000,000.00 | 100.00 |

| 出资方名称 | 2015.12.31 | 比例 | 本期增加 | 本期减少 | 2016.10.31 | 比例 |
|------------|---------------|--------|------|------|---------------|--------|
| 上海申达股份有限公司 | 41,000,000.00 | 100.00 | | | 41,000,000.00 | 100.00 |

(十五) 未分配利润

| 项 目 | 2016 年 1-10 月 | 2015 年度 | 2014 年度 |
|-----------------------|---------------|---------------|---------------|
| 调整前上期末未分配利润 | -957,320.42 | -3,553,619.70 | -5,927,037.65 |
| 调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-） | | | |
| 调整后年初未分配利润 | -957,320.42 | -3,553,619.70 | -5,927,037.65 |
| 加：本期归属于母公司所有者的净利润 | 2,724,230.95 | 2,596,299.28 | 2,373,417.95 |
| 减：提取法定盈余公积 | | | |
| 提取任意盈余公积 | | | |
| 提取一般风险准备 | | | |
| 应付普通股股利 | | | |
| 转作股本的普通股股利 | | | |
| 期末未分配利润 | 1,766,910.53 | -957,320.42 | -3,553,619.70 |

(十六) 营业收入和营业成本

1、营业收入、营业成本

| 项 目 | 2016 年 1-10 月 | | 2015 年度 | | 2014 年度 | |
|------|---------------|--------------|---------------|--------------|--------------|--------------|
| | 收入 | 成本 | 收入 | 成本 | 收入 | 成本 |
| 主营业务 | 8,922,078.27 | 3,111,919.51 | 10,424,421.50 | 4,057,152.97 | 8,831,747.92 | 3,364,470.64 |

2、主营业务（分行业）

| 行业名称 | 2016 年 1-10 月 | | 2015 年度 | | 2014 年度 | |
|-----------|---------------|--------------|---------------|--------------|--------------|--------------|
| | 收入 | 成本 | 收入 | 成本 | 收入 | 成本 |
| 房屋租赁与物业管理 | 8,922,078.27 | 3,111,919.51 | 10,424,421.50 | 4,057,152.97 | 8,831,747.92 | 3,364,470.64 |

(十七) 营业税金及附加

| 项 目 | 2016 年 1-10 月 | 2015 年度 | 2014 年度 |
|---------|---------------|--------------|--------------|
| 营业税 | 194,230.46 | 521,221.08 | 441,587.40 |
| 城市维护建设税 | 36,559.96 | 36,485.48 | 30,911.12 |
| 教育费附加 | 15,912.86 | 15,636.63 | 13,247.62 |
| 地方教育费附加 | 10,201.39 | 10,424.42 | 8,831.75 |
| 房产税 | 606,398.75 | 733,140.42 | 631,599.06 |
| 土地使用税 | 7,576.00 | 15,152.00 | 15,152.00 |
| 合 计 | 870,879.42 | 1,332,060.03 | 1,141,328.95 |

(十八) 管理费用

| 项 目 | 2016 年 1-10 月 | 2015 年度 | 2014 年度 |
|----------|---------------|--------------|--------------|
| 职工薪酬 | 1,109,467.04 | 1,067,495.84 | 831,930.66 |
| 保险费 | 17,981.61 | 25,031.27 | 25,514.87 |
| 折旧费 | 50,165.30 | 60,198.36 | 60,198.36 |
| 修理费 | 17,618.78 | 10,790.00 | 34,508.00 |
| 业务招待费 | 22,407.00 | 59,841.20 | 35,658.50 |
| 办公费 | 29,274.27 | 52,792.90 | 70,897.29 |
| 税金 | 11,612.77 | 6,712.21 | 7,375.67 |
| 劳务费 | 13,350.00 | 55,000.00 | 254,373.00 |
| 聘请中介机构费用 | | 450,000.00 | 3,500.00 |
| 其他 | 10,249.00 | 11,368.00 | 28,201.00 |
| 合 计 | 1,282,125.77 | 1,799,229.78 | 1,352,157.35 |

(十九) 财务费用

| 类 别 | 2016 年 1-10 月 | 2015 年度 | 2014 年度 |
|--------|---------------|------------|-------------|
| 手续费 | 2,194.10 | 2,189.50 | 2,019.00 |
| 减：利息收入 | 4,770.75 | 60,026.12 | 201,165.63 |
| 合 计 | -2,576.65 | -57,836.62 | -199,146.63 |

(二十) 资产减值损失

| 项 目 | 2016 年 1-10 月 | 2015 年度 | 2014 年度 |
|------|---------------|---------|----------|
| 坏账损失 | 25,349.86 | -334.74 | 1,625.88 |

(二十一) 营业外收入

| 项 目 | 发生额 | | | 计入当期非经常性损益的金额 | | |
|------|------------------|------------|---------|------------------|------------|---------|
| | 2016 年 1-10 月 | 2015 年度 | 2014 年度 | 2016 年 1-10 月 | 2015 年度 | 2014 年度 |
| 政府补助 | 156.49 | 173,561.13 | | 156.49 | 173,561.13 | |

计入当期损益的政府补助

| 补助项目 | 2016 年 1-10 月 | 2015 年度 | 2014 年度 | 与资产相关/与收益相关 |
|--------|---------------|------------|---------|-------------|
| 地方税收返还 | | 173,000.00 | | |
| 个税返还 | 156.49 | 561.13 | | |
| 合 计 | 156.49 | 173,561.13 | | |

(二十二) 营业外支出

| 项 目 | 发生额 | | | 计入当期非经常性损益的金额 | | |
|--------|------------------|---------|---------|------------------|---------|---------|
| | 2016 年 1-10 月 | 2015 年度 | 2014 年度 | 2016 年 1-10 月 | 2015 年度 | 2014 年度 |
| 罚款、滞纳金 | 15.24 | | | 15.24 | | |

(二十三) 所得税费用

所得税费用表

| 项 目 | 2016 年 1-10 月 | 2015 年度 | 2014 年度 |
|---------|---------------|------------|------------|
| 当期所得税费用 | 916,628.12 | 871,328.24 | 798,300.25 |
| 递延所得税费用 | -6,337.46 | 83.69 | -406.47 |
| 合 计 | 910,290.66 | 871,411.93 | 797,893.78 |

(二十四) 现金流量表项目

1、 收到的其他与经营活动有关的现金

| 项 目 | 2016 年 1-10 月 | 2015 年度 | 2014 年度 |
|-----------|---------------|------------|------------|
| 收回往来款、代垫款 | 161,525.77 | 242,347.04 | 183,320.40 |
| 专项补贴、补助款 | 156.49 | 173,561.13 | |
| 利息收入 | 4,770.75 | 60,026.12 | 201,165.63 |
| 合 计 | 166,453.01 | 475,934.29 | 384,486.03 |

2、 支付的其他与经营活动有关的现金

| 项 目 | 2016 年 1-10 月 | 2015 年度 | 2014 年度 |
|--------|---------------|--------------|---------------|
| 企业间往来 | 112,400.99 | 8,000,000.00 | 13,000,000.00 |
| 管理费用支出 | 97,530.66 | 571,346.90 | 225,189.26 |
| 财务费用支出 | 2,194.10 | 2,189.50 | 2,019.00 |
| 合 计 | 212,125.75 | 8,573,536.40 | 13,227,208.26 |

(二十五) 现金流量表补充资料

1、 现金流量表补充资料

| 补充资料 | 2016 年 1-10 月 | 2015 年度 | 2014 年度 |
|--------------------------------------|---------------|---------------|----------------|
| 1、将净利润调节为经营活动现金流量 | | | |
| 净利润 | 2,724,230.95 | 2,596,299.28 | 2,373,417.95 |
| 加：资产减值准备 | 25,349.86 | -334.74 | 1,625.88 |
| 固定资产等折旧 | 776,716.90 | 932,060.28 | 932,060.28 |
| 无形资产摊销 | | | |
| 长期待摊费用摊销 | | | |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 （收益以“-”号填列） | | | |
| 固定资产报废损失（收益以“-”号填列） | | | |
| 公允价值变动损失（收益以“-”号填列） | | | |
| 财务费用（收益以“-”号填列） | | | |
| 投资损失（收益以“-”号填列） | | | |
| 递延所得税资产减少（增加以“-”号填列） | -6,337.47 | 83.69 | -406.47 |
| 递延所得税负债增加（减少以“-”号填列） | | | |
| 存货的减少（增加以“-”号填列） | | 643.62 | 346.77 |
| 经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列） | -506,997.13 | -7,993,305.13 | -13,032,517.72 |
| 经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列） | 543,113.27 | 28,540.77 | -432,978.74 |
| 其他 | | | |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 3,556,076.38 | -4,436,012.23 | -10,158,452.05 |
| 2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动 | | | |
| 债务转为资本 | | | |
| 一年内到期的可转换公司债券 | | | |
| 融资租入固定资产 | | | |

| 补充资料 | 2016 年 1-10 月 | 2015 年度 | 2014 年度 |
|-----------------|---------------|---------------|----------------|
| 3、现金及现金等价物净变动情况 | | | |
| 现金的期末余额 | 5,416,943.76 | 1,860,867.38 | 6,296,879.61 |
| 减：现金的期初余额 | 1,860,867.38 | 6,296,879.61 | 16,455,331.66 |
| 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 | 3,556,076.38 | -4,436,012.23 | -10,158,452.05 |

2、 现金和现金等价物的构成

| 项 目 | 2016.10.31 | 2015.12.31 | 2014.12.31 |
|-----------------------------|--------------|--------------|--------------|
| 一、现金 | 5,416,943.76 | 1,860,867.38 | 6,296,879.61 |
| 其中：库存现金 | 1,737.65 | 1,319.44 | 61.40 |
| 可随时用于支付的银行存款 | 5,415,206.11 | 1,859,547.94 | 6,296,818.21 |
| 可随时用于支付的其他货币资金 | | | |
| 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 | | | |
| 二、现金等价物 | | | |
| 其中：三个月内到期的债券投资 | | | |
| 三、期末现金及现金等价物余额 | 5,416,943.76 | 1,860,867.38 | 6,296,879.61 |
| 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 | | | |

六、 与金融工具相关的风险

本公司在经营过程中面临各种金融风险：信用风险、市场风险和流动性风险。公司董事会全面负责风险管理目标和政策的确定，并对风险管理目标和政策承担最终责任，但是董事会已授权本公司财务部门设计和实施能确保风险管理目标和政策得以有效执行的程序。董事会通过财务主管递交的月度报告来审查已执行程序的有效性以及风险管理目标和政策的合理性。

本公司风险管理的总体目标是在不过度影响公司竞争力和应变力的情况下，制定尽可能降低风险的风险管理政策。

(一) 信用风险

信用风险是指金融工具的一方不履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。本公司主要面临赊销导致的客户信用风险。在签订新合同之前，本公司会对新客户的信用风险进行评估，包括外部信用评级和在某些情况下的银行资信证明（当此信息可获取时）。公司对每一客户均设置了赊销限额，该限额为无需获得额外批准的最大额度。

公司通过对已有客户信用评级的季度监控以及应收账款账龄分析的月度审核来确保公司的整体信用风险在可控的范围内。在监控客户的信用风险时，按照客户的信用特征对其分组。被评为“高风险”级别的客户会放在受限制客户名单里，并且只有在额外批准的前提下，公司才可在未来期间内对其赊销，否则必须要求其提前支付相应款项。

(二) 市场风险

金融工具的市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，包括利率风险和其他价格风险。

利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。

(三) 流动性风险

流动风险，是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。本公司的政策是确保拥有充足的现金以偿还到期债务。流动性风险由本公司的财务部门集中控制。财务部门通过监控现金余额、可随时变现的有价证券以及对未来 12 个月现金流量的滚动预测，确保公司在所有合理预测的情况下拥有充足的资金偿还债务。

七、 关联方及关联交易

(一) 本公司的母公司情况

| 母公司名称 | 注册地 | 业务性质 | 注册资本 (元) | 母公司对本 公司的持股 比例(%) | 母公司对本 公司的表决 权比例(%) |
|------------|------------------------------|-------|---------------|-------------------------|--------------------------|
| 上海申达股份有限公司 | 上海浦东新 区洪山路 176 号 118 室 | 纺织工业类 | 71,242,816.00 | 100.00% | 100.00% |

本公司最终控制方是：上海纺织控股（集团）公司

(二) 其他关联方情况

| 其他关联方名称 | 其他关联方与本公司的关系 |
|---------------|--------------|
| 上海申达科宝新材料有限公司 | 受同一控制方控制 |
| 上海申达进出口有限公司 | 受同一控制方控制 |
| 上海新纺织产业用品有限公司 | 受同一控制方控制 |
| 川岛织物(上海)有限公司 | 股东的联营企业 |

(三) 关联交易情况

购销商品、提供和接受劳务的关联交易

提供劳务情况表

| 关联方 | 关联交易内容 | 2016 年 1-10 月 | 2015 年度 | 2014 年度 |
|---------------|--------|---------------|--------------|------------|
| 上海申达股份有限公司 | 物业服务 | 157,402.55 | 647,681.80 | 613,972.16 |
| 上海申达进出口有限公司 | 物业服务 | 1,811,633.17 | 1,797,613.80 | 547,440.60 |
| 川岛织物(上海)有限公司 | 物业服务 | 70,369.92 | 87,411.20 | 87,381.60 |
| 上海新纺织产业用品有限公司 | 物业服务 | 6,309.48 | | |

(四) 关联方应收应付款项

应收项目

| 项目名称 | 关联方 | 2016.10.31 | | 2015.12.31 | | 2014.12.31 | |
|-------|---------------|---------------|------|---------------|------|---------------|------|
| | | 账面余额 | 坏账准备 | 账面余额 | 坏账准备 | 账面余额 | 坏账准备 |
| 其他应收款 | | | | | | | |
| | 上海申达股份有限公司 | 21,000,000.00 | | 21,000,000.00 | | 13,000,000.00 | |
| | 上海申达科宝新材料有限公司 | 12,231.69 | | | | | |

(五) 关联方承诺：无。

八、 股份支付：无。

九、 或有事项：

截至报表日公司无需披露的重大或有事项。

十、 资产负债表日后事项：

截至报告日公司无需披露的资产负债表日后事项。

十一、 其他重要事项

公司于 2015 年 11 月 13 日更名为“上海申达房地产开发经营有限公司”并办理了工商变更，但由于公司土地性质为国有划拨，变更性质后需要补缴土地出让金，因此尚未办妥房地产权证书上的所有人名称变更。

十二、 补充资料

非经常性损益明细表

| 项 目 | 2016 年 1-10 月 | 2015 年度 | 2014 年度 | 说明 |
|--|---------------|------------|---------|----|
| 非流动资产处置损益 | | | | |
| 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） | 156.49 | 173,561.13 | | |
| 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 | | | | |
| 同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益 | | | | |
| 除上述各项之外的其他营业外收入和支出 | -15.24 | | | |
| 其他符合非经常性损益定义的损益项目 | | | | |
| 所得税影响额 | 35.31 | 43,390.28 | | |
| 少数股东权益影响额 | | | | |
| 合 计 | 105.94 | 130,170.85 | | |

上海申达房地产开发经营有限公司

(加盖公章)

二〇一六年十一月六日



营业执照

(副本)

注册号 310101000439673

证照编号 01000000201504200097

名称 立信会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊的普通合伙企业

主要经营场所 上海市黄浦区南京东路61号四楼

执行事务合伙人 朱建弟

成立日期 2011年1月24日

合伙期限 2011年1月24日至不约定期限

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

【企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营】



登记机关



2015年 04月 20日

说明

1. 《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
2. 《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所终止, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



会计师事务所 执业证书

名称: 立信会计师事务所(特殊普通合伙)



主任会计师: 朱建弟

办公场所: 上海市黄浦区南京东路61号四楼

组织形式: 特殊普通合伙制

会计师事务所编号: 31G00006

注册资本(出资额): 人民币 10700 万元整

批准设立文号: 沪财会(2000) 26号 (转制批文 沪财会(2010) 82号)

批准设立日期: 2000年6月13日 (转制日期 2010年12月31日)



发证机关: 上海市财政局

二〇一〇年四月八日

中华人民共和国财政部制



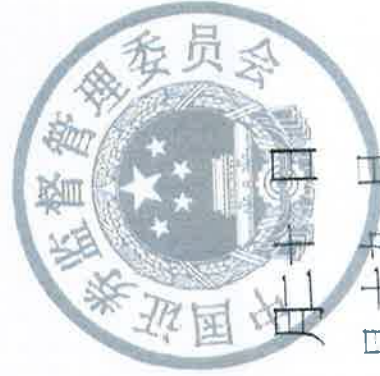
证书序号: 000373

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准
立信会计师事务所（特殊普通合伙）
执行证券、期货相关业务。



首席合伙人: 朱建东



证书号: 34

发证时间: 二〇一五年七月二十七日

证书有效期至: 二〇一七年七月十九日



姓名 Full name
 性别 Sex
 出生日期 Date of birth
 工作单位 Working unit
 身份证号码 Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after
 this renewal.



2016年 4月 30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after
 this renewal.

年 月 日



姓名: 施国栋
 Full name: Shi Guodong
 性别: 男
 Sex: Male
 出生日期: 1955-11-08
 Date of birth: 1955-11-08
 工作单位: 立信会计师事务所有限公司
 Working unit: Lixin Accounting Firm Co., Ltd.
 身份证号码: 310105195511080413
 Identity card No.: 310105195511080413



年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



2016年 4月 30日

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.

年 月 日
 / /