



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(2015)第 2287 号

上海实业发展股份有限公司全体股东:

我们审计了后附的上海实业发展股份有限公司(以下简称“贵公司”)的备考合并财务报表,包括 2015 年 3 月 31 日、2014 年 12 月 31 日的备考合并资产负债表,2015 年 1 月 1 日至 3 月 31 日止期间及 2014 年度的备考合并利润表以及备考合并财务报表附注(以下统称“备考合并财务报表”)。备考合并财务报表是由贵公司管理层按照备考合并财务报表附注二所述的编制基础编制。

一、管理层对财务报表的责任

贵公司管理层负责按照备考合并财务报表附注二所述的编制基础编制和列报备考合并财务报表,并负责设计、执行和维护必要的内部控制,以使备考合并财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对备考合并财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德守则,计划和执行审计工作以对备考合并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,以获取有关备考合并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备考合并财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时,注册会计师考虑与备考合并财务报表编制和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,以及评价备考合并财务报表的总体列报。



上会会计师事务所(特殊普通合伙)

Shanghai Certified Public Accountants (Special General Partnership)

我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为,贵公司备考合并财务报表在所有重大方面按照备考合并财务报表附注二所述的编制基础编制,反映了基于该编制基础的贵公司 2015 年 3 月 31 日及 2014 年 12 月 31 日的备考合并财务状况以及 2015 年 1 月 1 日至 3 月 31 日止期间及 2014 年度的备考合并经营成果。

四、编制基础以及对使用的限制

我们提醒报表使用者关注备考合并财务报表附注二对编制基础的说明。本报告仅供贵公司向中国证券监督管理委员会报送非公开发行股票申报文件之用,不得用作任何其他目的。本段内容不影响已发表的审计意见。

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



中国注册会计师



二〇一五年十一月二日

备考合并利润表

货币单位：人民币元

项目	附注	2015年1月至3月	2014年度	项目	附注	2015年1月至3月	2014年度
一、营业总收入		596,206,415.02	6,778,308,899.52	四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		78,595,545.96	1,389,662,249.15
其中：营业收入	五、39	596,206,415.02	6,778,308,899.52	减：所得税费用	五、48	14,061,495.39	380,292,617.29
利息收入							
已赚保费				五、净利润（净亏损以“-”号填列）		64,534,050.57	1,009,369,631.86
手续费及佣金收入				归属于母公司所有者的净利润		69,825,319.17	941,469,801.99
				少数股东损益		-5,291,268.60	67,899,829.87
二、营业总成本		640,462,195.94	6,119,463,506.86	六、其他综合收益的税后净额			
其中：营业成本	五、39	434,176,112.44	4,902,285,037.11	（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
利息支出				1、重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
手续费及佣金支出				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			
退保金							
赔付支出净额							
提取保险合同准备金净额				（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
保单红利支出				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			
分保费用				2、可供出售金融资产公允价值变动损益			
营业税金及附加	五、40	45,167,010.56	600,194,745.23	3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
销售费用	五、41	31,590,624.17	135,172,454.42	4、现金流量套期损益的有效部分			
管理费用	五、42	71,856,522.31	271,830,162.98	5、外币财务报表折算差额			
财务费用	五、43	65,748,265.73	134,043,848.52				
资产减值损失	五、44	-8,076,339.27	75,937,258.60				
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）	五、45	148,362,828.26	686,083,627.31	七、综合收益总额			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				归属于母公司所有者的综合收益总额		64,534,050.57	1,009,369,631.86
汇兑收益（损失以“-”号填列）				归属于少数股东的综合收益总额		69,825,319.17	941,469,801.99
						-5,291,268.60	67,899,829.87
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		104,107,047.34	1,344,929,019.97				
加：营业外收入	五、46	1,684,032.06	47,749,983.23	八、每股收益：			
其中：非流动资产处置利得				（一）基本每股收益			
营业外支出	五、47	27,195,533.44	3,016,754.05	（二）稀释每股收益			
其中：非流动资产处置损失							

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

一、概况

1、收购方的基本情况

上海实业发展股份有限公司(以下简称“公司”或“上实发展”)更名前为“上海浦东不锈钢薄板股份有限公司”。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。截至本报告期末, 公司总股本 1,083,370,873 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。

公司注册地: 上海市浦东南路 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。

本备考财务报告于 2015 年 11 月 2 日经公司第六届董事会第 30 次会议批准报出。

2、被收购方的基本情况

(1) 被收购方上海上投控股有限公司基本情况

上海上投控股有限公司(以下简称“上投控股”)原名称为“上海国际集团投资发展有限公司”, 系由上海国际集团有限公司投资人民币 100 万元设立的有限责任公司, 于 2013 年 5 月 8 日取得由上海市工商行政管理局徐汇分局颁发的 310104000544295 号《企业法人营业执照》。

2013 年度, 根据上投控股股东会决议和修改后的上投控股章程规定, 上投控股申请新增注册资本人民币 199,900 万元, 由资本公积转增资本, 转增基准日期为 2013 年 6 月 28 日, 变更后注册资本为人民币 200,000 万元。此次出资业经上海上会会计师事务所审验, 并于 2013 年 6 月 28 日出具上会师报字(2013)第 2144 号验资报告。

2014 年 11 月 5 日, 根据上投控股股东会决议和修改后的上投控股章程规定, 上投控股名称变更为“上海上投控股有限公司”, 于 2014 年 11 月 6 日取得由上海市工商行政管理局换发的 310104000544295 号《企业法人营业执照》。

2014 年 10 月，上海市国有资产监督管理委员会出具沪国资委产权(2014)336 号文件批复同意，上投控股原股东上海国际集团有限公司将其所持上投控股 100%股权转让给上海上实(集团)有限公司，上投控股股东变更为“上海上实(集团)有限公司”，并于 2015 年 2 月 16 日取得由上海市工商行政管理局换发的 310104000544295 号《企业法人营业执照》，营业期限为 2013 年 5 月 8 日至不约定期限。

上投控股注册地：上海市徐汇区浦北路 988 号 356 室。

上投控股经营范围为：投资及投资管理、实业投资、高科技产业投资、资产管理、资产运营、企业管理咨询、投资咨询。

(2) 2015 年上投控股的资产整合情况

① 资产整合原因

2015 年鉴于上海实业发展股份有限公司拟非公开发行股票，部分募集资金用于收购上投控股股权，在上实发展购买上投控股股权前，上投控股将部分资产进行剥离，将下属优质房地产资源公司整合形成收购标的。

② 资产整合情况

本次资产整合的时点为 2015 年 3 月 31 日。

上投控股整合前的股权结构和整合后的股权结构如下图：



(3) 被收购方上海龙创节能系统股份有限公司基本情况

上海龙创节能系统股份有限公司(以下简称“龙创节能”)是由原上海龙创自控系统有限公司整体变更设立的股份有限公司，成立时注册资本为4,500万元。其中：自然人曹文龙出资1,836万元，持股比例为40.800%；上海冠屿投资发展有限公司出资468万元，持股比例为10.400%；上海国际集团创业投资有限公司出资375.03万元，持股比例为8.334%；上海美屿投资发展有限公司出资360万元，持股比例为8.000%；自然人吴大伟出资216万元，持股比例为4.800%；张家港德联创业投资中心(有限合伙)出资208.485万元，持股比例为4.633%；自然人戴剑飏出资180万元，持股比例为4.000%；上海农天鉴吉创业投资合伙企业(有限合伙)出资166.50万元，持股比例为3.700%；上海科技创业投资股份有限公司出资149.985万元，持股比例为3.333%；自然人陈丽华出资144万元，持股比例为3.200%；自然人贺挺出资144万元，持股比例为3.200%；自然人吴一泓出资108万元，持股比例为2.400%；自然人徐凯丰出资72万元，持股比例为1.600%；自然人徐晶出资72万元，持股比例为1.600%。龙创节能于2012年12月25日在上海市工商行政管理局办理工商登记，并领取了注册号310227000578463《企业法人营业执照》。

龙创节能前身为“上海龙创通信设备有限公司”，是经上海市工商行政管理局闸北分局批准，由自然人叶庭芳和徐韦有于1999年11月1日共同出资组建，龙创节能注册资本为人民币50万元，其中：叶庭芳以货币资金出资30万元，占注册资本总额的60%；徐韦有以货币资金出资20万元，占注册资本总额的40%。

2003年8月，根据龙创节能股东会决议及《股权转让协议》，叶庭芳和徐韦有分别将其持有龙创节能的30万元和20万元股权转让给曹文龙和陈丽华。

2003年10月，根据龙创节能股东会决议及修改后的龙创节能章程规定，龙创节能申请增加注册资本60万元，其中：曹文龙以货币资金增资36万元、陈丽华以货币资金增资24万元，增资后龙创节能的注册资本变更为人民币110万元。

2003年11月，上海龙创通信设备有限公司名称变更为“上海龙创自控系统有限公司”。

2005年1月，根据龙创节能股东会决议及修改后的龙创节能章程规定，龙创节能申请增加注册资本400万元，其中：曹文龙以货币资金增资240万元、陈丽华以货币资金增资160万元，增资后龙创节能的注册资本变更为人民币510万元。

2008年9月，根据龙创节能股东会决议及修改后的龙创节能章程规定，龙创节能申请增加注册资本500万元，其中：曹文龙以货币资金增资300万元、陈丽华以货币资金增资200万元，增资后龙创节能的注册资本变更为人民币1,010万元。

2011年12月，根据龙创节能股东会决议及修改后的龙创节能章程规定，龙创节能申请增加注册资本1,490万元，其中：曹文龙以货币资金增资365万元、上海冠屿投资发展有限公司以货币资金增资325万元、上海美屿投资发展有限公司以货币资金增资250万元、吴大伟以货币资金增资150万元、戴剑飏以货币资金增资125万元、贺挺以货币资金增资100万元、吴一泓以货币资金

增资 75 万元、徐凯丰以货币资金增资 50 万元、徐晶以货币资金增资 50 万元, 增资后龙创节能的注册资本变更为人民币 2,500 万元。本次增资业经上海中惠会计师事务所有限公司沪惠报验字(2011)第 1345 号验资报告验证。

2012 年 3 月, 根据龙创节能股东会决议及《股权转让协议》, 陈丽华将其持有龙创节能的 304 万元股权转让给曹文龙。

2012 年 5 月, 根据龙创节能股东会决议及修改后的龙创节能章程规定, 龙创节能申请增加注册资本 625 万元, 其中: 上海国际集团创业投资有限公司以货币资金增资 260.4375 万元、张家港德联创业投资中心(有限合伙)以货币资金增资 144.78125 万元、上海农天鉴吉创业投资合伙企业(有限合伙)以货币资金增资 115.625 万元、上海科技创业投资股份有限公司以货币资金增资 104.15625 万元, 增资后龙创节能的注册资本变更为人民币 3,125 万元。本次增资业经华普天健会计师事务所(北京)有限公司出具会验字[2012]1795 号验资报告验证。

2012 年 12 月, 龙创节能整体变更为股份有限公司, 以截止 2012 年 10 月 31 日经审计的净资产折合股本 4,500 万股, 每股面值 1 元, 注册资本为 4,500 万元。该事项业经华普天健会计师事务所(北京)有限公司出具会验字[2012]2342 号验资报告验证。

2013 年 10 月, 根据龙创节能股东会决议及修改后的龙创节能章程规定, 龙创节能申请增加注册资本 675.05 万元, 其中: 上海国际集团创业投资有限公司以货币资金增资 625.05 万元, 上海爱建资本管理有限公司以货币增资 50 万元, 本次增资业经华普天健会计师事务所(北京)有限公司出具会验字[2013]2463 号验资报告验证。

龙创节能法定代表人: 曹文龙。

龙创节能住所: 上海市万荣路 1198 号 5 层。

龙创节能经营范围: 自动化控制系统设计、施工、维修, 建筑智能化系统集成、公共安全防范工程设计、施工, 消防设施工程、水电安装、环保工程, 建筑工程, 计算机网络工程, 节能科技领域技术服务; 机电设备、环保设备、自控设备、金属材料、电线电缆、通信设备的销售, 从事货物及技术的进出口业务, 市政公用建设工程施工, 机电安装建设工程施工(除承装、承修、承试电力设施), 防腐保温建设工程专业施工, 城市及道路照明建设工程专业施工(工程类项目凭许可资质经营)。(企业经营涉及行政许可的, 凭许可证件经营)[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)。

3、本次非公开发行股票方案及募集资金投向

2015 年 11 月 2 日, 公司第六届董事会第 30 次会议审议通过了《关于修订<非公开发行 A 股股票预案>的议案》(以下简称“议案”), 批准了公司向上海上投资产经营有限公司、曹文龙等特定对象非公开发行股票, 其中曹文龙以股权和现金认购本次非公开发行的股票, 其他特定投资者均以现金方式认购本次非公开发行的股票。本次非公开发行股份数量不超过 412,725,709 股(含

412,725,709 股), 拟非公开发行募集资金总额不超过 48 亿元, 其中曹文龙以龙创节能股权认购金额约为 13,926 万元, 该部分发行时不直接募集资金。非公开发行股份的现金部分认购规模不超过 466,074 万元, 扣除发行费用后将全部用于收购上投控股 100%股权、投资青岛国际啤酒城改造项目二、三期工程、收购龙创节能 42.3549%股权、对龙创节能增资偿还银行借款并补充流动资金。

本次交易不会导致公司控制权的变化。

本次非公开发行股票有关事项已经公司第六届董事会第 23 次、第 24 次和第 30 次会议审议通过, 已获得上海市国资委批准、上海实业控股有限公司股东特别大会批准、公司 2014 年年度股东大会批准, 尚需中国证券监督管理委员会核准。

二、备考合并财务报表的编制基础

1、编制基础

本备考财务报表系为公司向上海上投资产经营有限公司、曹文龙等特定对象非公开发行股票之目的而编制, 仅供公司向中国证券监督管理委员会报送非公开发行股票申报文件之用。

为给使用者提供更相关的信息, 本备考财务报表之编制系假定按照本附注一、2、(2)上投控股完成资产整合形成收购标的, 本附注一、3、非公开发行及使用募集资金事项于备考财务报表列报之最早期初 2014 年 1 月 1 日已完成, 公司于该日已持有拟购买的上投控股 100%股权, 完成对龙创节能股权收购及增资持有其 69.7849%股权, 所形成的会计主体(以下简称“本公司”)于该日已经形成。公司遂将上投控股、上投控股之子公司以及龙创节能及其子公司纳入本备考财务报表的范围, 并根据本附注所述之编制基础编制本备考财务报表。

本备考合并财务报表系以公司相关期间业经审计的合并财务报表和上投控股及龙创节能相关期间业经审计的合并财务报表为基础, 按照公司的会计政策对上投控股及龙创节能财务报表进行必要的调整, 根据交易实质按同一控制和非同一控制下企业合并的处理方法, 按照附注三所述的会计政策与估计编制而成。公司与上投控股及龙创节能于相关备考期间及资产负债表日的重大交易及往来余额已予以抵消。

根据上实发展第六届董事会第 30 次会议决议及相关协议, 公司以现金收购上投控股 100%股权, 目标股权作价按照具有证券从业资格的资产评估机构出具之评估报告所记载的并经有权国有资产主管部门备案确认的截至审计、评估基准日的目标股权价值为基础, 由双方协商确定。经评估师评估, 目标公司截至审计、评估基准日的股东全部权益价值为 3,432,702,989.61 元, 该评估结果已经上海市国资委备案确认。双方据此确认目标股权转让价格为 3,432,702,989.61 元。上投控股系关联方上海上实的全资子公司, 与本公司受同一控制人控制, 且上投控股是上海上实以 2013 年 12 月 31 日评估值为定价依据于 2014 年 6 月 30 日从第三方收购进来的公司, 按照同一控制下企

业合并的会计政策，本公司在编制备考合并财务报表时，本公司将合并日 2014 年 1 月 1 日享有上投控股在最终控制方合并财务报表中的账面价值(包括最终控制方收购上投控股而形成的商誉)的份额 330,324.91 万元确定为长期股权投资成本，与收购成本 343,270.30 万元之间的差额-12,945.39 万元计入资本公积。

曹文龙以持有的龙创节能 9,181,978 股股份及现金 9,474 万元认购上实发展股份，龙创节能截至审计、评估基准日的股东全部权益价值为 72,800 万元，每股价值 15.167 元，该等股份作价 13,926 万元整。上实发展还将以本次非公开发行募集资金 308,343,783 元收购龙创节能 20,330,360 股(股权比例 42.3549%)同时向龙创节能增资 20,000 万元，上实发展的 20,000 万元增资款中，13,186,813 元计入龙创节能的注册资本，其余计入龙创节能的资本公积。交易完成后上实发展共持有龙创节能 69.7849%股权。本备考财务报表按照 647,603,783 元确定为龙创节能长期股权投资成本/合并对价。

本次收购的龙创节能经评估机构采用收益法评估结果确认最终评估值，资产基础法评估中除无形资产外其余可辨认资产增值额较小，而无形资产采用收益法评估，因此本备考合并报表未考虑本次拟购买可辨认净资产增值，假定该可辨认净资产公允价值与 2014 年 1 月 1 日之账面净资产无差异，以 69.7849%股权对价 647,603,783 元与 2014 年 1 月 1 日之账面净资产上实发展应享有的部分 269,587,738.10 元的差额 378,016,044.9 元确认为商誉。

由于本次交易而产生的费用、税收等影响未在备考合并财务报表中反映。

本备考财务报表为备考合并财务报表。其中，由于本备考财务报表是为公司向投资者非公开发行股票之目的而编制。因此，本备考财务报表未列示备考公司财务报表。公司管理当局认为，相关期间的备考合并现金流量表、备考合并所有者权益变动表、与有关金融工具相关的风险及分部报告相关信息对作为特定用途的本备考财务报表的使用者无实质意义，因此，本备考财务报表并未编制备考合并现金流量表、备考合并所有者权益变动表、与有关金融工具相关的风险及分部报告相关信息。除此之外，本备考财务报表采用的各项会计政策系按照财政部颁布的企业会计准则(包括于 2014 年颁布的新的和修订的企业会计准则)及相关规定制定。此外，本备考财务报表还按照《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)》披露有关财务信息。各项会计政策在附注三所述的重要会计政策和会计估计中披露。

2、记账基础和计价原则

本公司会计核算以权责发生制为记账基础。除某些金融工具以公允价值计量外，本财务报表以历史成本作为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

在历史成本计量下，资产按照购置时支付的现金或者现金等价物的金额或者所付出的对价的公允价值计量。负债按照因承担现时义务而实际收到的款项或者资产的金额，或者承担现时义务的合同金额，或者按照日常活动中为偿还负债预期需要支付的现金或者现金等价物的金额计量。

公允价值是市场参与者在计量日发生的有序交易中, 出售资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。无论公允价值是可观察到的还是采用估值技术估计的, 在本财务报表中计量和披露的公允价值均在此基础上予以确定。

公允价值计量基于公允价值的输入值的可观察程度以及该等输入值对公允价值计量整体的重要性, 被划分为三个层次:

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。

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。

三、重要会计政策及会计估计

1、遵循企业会计准则的声明

本公司按照备考财务报表附注二所述的编制基础编制的备考合并财务报表真实、完整地反映本公司在备考财务报表附注二所述的编制基础上的于 2015 年 3 月 31 日及 2014 年 12 月 31 日的合并财务状况, 以及 2015 年 1 月 1 日至 3 月 31 日止期间及 2014 年度的合并经营成果。

2、会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。本备考合并财务报表的列报会计期间为 2015 年 1 月 1 日至 3 月 31 日止期间及 2014 年度。

3、营业周期

营业周期为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

4、记账本位币

本公司及境内子公司的记账本位币为人民币。

本财务报表的编制金额单位为人民币元。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 同一控制下的企业合并

在同一控制下的企业合并中, 公司作为购买方取得对其他参与合并企业的控制权, 如以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的, 在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本, 长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额, 调整资本公积; 资本公积不足冲减的, 调整留存收益。如以发行权益性证券作为合并对价的, 在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投

资成本, 按照发行股份的面值总额作为股本, 长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额, 调整资本公积, 资本公积不足冲减的, 调整留存收益。为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用, 于发生时计入当期损益。为企业合并发行的债券或承担其他债务支付的手续费、佣金等, 应当计入所发行债券及其他债务的初始计量金额。企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用, 应当抵减权益性证券溢价收入, 溢价收入不足冲减的, 冲减留存收益。

(2) 非同一控制下的企业合并

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

6、合并财务报表的编制方法

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

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

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

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

母公司购买子公司少数股东拥有的子公司股权, 在合并财务报表中, 因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额, 应当调整资本公积(资本溢价或股本溢价), 资本公积不足冲减的, 调整留存收益。

母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资, 在合并财务报表中, 处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额, 应当调整资本公积(资本溢价或股本溢价), 资本公积不足冲减的, 调整留存收益。

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

7、现金及现金等价物的确定标准

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

8、外币业务和外币报表折算

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

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

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

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

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

非货币性项目, 是指货币性项目以外的项目。

9、金融工具

(1) 金融工具的分类、确认依据和计量方法

① 金融资产在初始确认时划分为下列四类：

- 1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产；
- 2) 持有至到期投资；
- 3) 应收款项；
- 4) 可供出售金融资产。

② 金融负债在初始确认时划分为下列两类：

- 1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；
- 2) 其他金融负债。

③ 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债

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

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

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

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

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

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

④ 持有至到期投资

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

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

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

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

⑤ 贷款和应收款项

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

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

⑥ 可供出售金融资产

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

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

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

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

⑦ 其他金融负债

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

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

(2) 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的, 终止确认该金融资产; 保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的, 不终止确认该金融资产。终止确认, 是指将金融资产或金融负债从公司的账户和资产负债表内予以转销。金融资产整体转移满足终止确认条件的, 应当将下列两项金额的差额计入当期损益:

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

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

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

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

(3) 金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的, 则应终止确认该金融负债或其一部分。

(4) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。活跃市场, 是指相关资产或负债的交易量和交易频率足以持续提供定价信息的市场。

第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

(5) 金融资产(此处不含应收款项)减值测试方法、减值准备计提方法

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

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

10、应收款项

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据:

房地产性质公司: 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;

工程性质类公司: 单项金额大于等于 100 万元的应收账款和应收商业承兑汇票、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(不计提坏账准备)
非关联方组合	账龄分析法(对于单项金额不重大的非关联方应收款项, 与经单独测试后未减值的应收款项一起按信用风险特征账龄划分成组合, 根据以前年度与之具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础, 结合现时情况确定应计提的坏账准备)

房地产性质类公司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
1 年以内	0.30%	0.30%
1-2 年	5.00%	5.00%
2-3 年	10.00%	10.00%
3 年以上	50.00%	50.00%

工程建设性质类公司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
1 年以内	5.00%	0.30%
1-2 年	10.00%	5.00%
2-3 年	50.00%	10.00%

账龄	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
3-4 年	80.00%	50.00%
4-5 年	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、库存商品、发出商品、工程项目等。

公司按照《企业会计准则—建造合同》的要求，会计核算中对工程项目设置“工程施工”、“工程结算”科目。

“工程施工”科目核算实际发生的合同成本和合同毛利。实际发生的合同成本和确认的合同毛利记入本科目的借方，确认的合同亏损记入本科目的贷方。

如果建造合同的结果能够可靠地估计，企业应根据完工百分比法在资产负债表日确认合同收入和费用。

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。原材料、库存商品取得时按照实际成本计价，发出存货时按加权平均法计价。

工程项目按累计已发生的工程施工合同成本和累计已确认的合同毛利减已办理结算的价款金额计价。工程施工成本以实际成本核算，包括已投入的材料成本、劳务成本以及其他费用。

(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。

③ 于资产负债表日，对存货进行全面清查后，对工程项目按单项工程已发生的累计未结算成本大于预计可结算总收入的部分，扣除以前期间已确认损失之间的差额，作为工程合同当期预计损失，存货跌价准备按单个存货项目(或存货类别)计提，与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，合并计提存货跌价准备。

(4) 存货的盘存制度

存货的盘存制度采用永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物采用一次转销法核算。

12、长期股权投资

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

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

重大影响，是指对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

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

(1) 投资成本确定

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

- ① 以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出；
- ② 以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。与发行权益性证券直接相关的费用，应当按照《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》确定；
- ③ 通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，其初始投资成本应当按照《企业会计准则第 7 号—非货币性资产交换》确定；
- ④ 通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本应当按照《企业会计准则第 12 号—债务重组》确定。

(2) 后续计量及损益确认方法

① 下列长期股权投资采用成本法核算：

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

② 对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。对联营企业的权益性投资，其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的，对间接持有的该部分投资选择以公允价值计量且其变动计入损益，并对其余部分采用权益法核算。

长期股权投资采用权益法核算时，对长期股权投资的投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的投资成本；对长期股权投资的投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，对长期股权投资的账面价值进行调整，差额计入投资当期的损益。

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

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

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

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

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

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

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

重大影响，是指对一个企业的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

(4) 长期股权投资减值

详见“附注三、18 长期资产减值”之说明。

13、投资性房地产

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

公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。

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

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

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

14、固定资产

(1) 固定资产确认条件

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

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

(2) 各类固定资产折旧方法

各类固定资产采用年限平均法并按下列使用寿命、预计净残值率及折旧率计提折旧：

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

(3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

详见“附注三、18 长期资产减值”之说明。

15、在建工程

(1) 包括公司基建、更新改造等发生的支出;

(2) 在建工程达到预定可使用状态时转入固定资产。

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

16、借款费用

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

(2) 借款费用同时满足下列条件的, 开始资本化:

① 资产支出已发生, 资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而支付的现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出;

② 借款费用已经发生;

③ 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

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

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

① 为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的, 以专门借款当期实际发生的利息费用, 减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。

② 为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的, 根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用的一般借款的资本化率, 计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率确定。

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

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

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

17、无形资产

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

(2) 公司确定无形资产使用寿命通常考虑的因素：

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

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，在采用直线法计算摊销额时，各项无形资产的使用寿命、预计净残值率如下：

名称	使用年限	预计净残值率
软件使用费	10 年	-
专利使用权	10 年	-
BOT 经营权	合同规定运营年限	-

公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计不同的，将改变摊销期限和摊销方法。

使用寿命不确定的无形资产不摊销，期末进行减值测试。

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

18、长期资产减值

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

19、长期待摊费用

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

长期待摊费用在受益期内平均摊销。

名称	摊销年限
符合资本化条件的装修费用	3 年-5 年
如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益的，则将其尚未摊销的摊余价值全部转入当期损益。	

20、职工薪酬

(1) 职工薪酬的范围

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

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

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

设定提存计划的离职后福利，分下列情况处理：

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

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

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

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

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

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

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险等。在职工提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

于报告期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分：

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

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

在设定受益计划下，在下列日期孰早日将过去服务成本确认为当期费用：

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

在设定受益计划结算时，确认一项结算利得或损失。

(4) 辞退福利

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

公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

(5) 其他长期职工福利

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

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

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

- ① 服务成本；
- ② 其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额；
- ③ 重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动。

为简化相关会计处理，上述项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

21、预计负债

与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，确认为预计负债：

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

预计负债应当按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。

22、股份支付及权益工具

(1) 股份支付的种类

股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

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

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

(2) 权益工具公允价值的确定方法

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

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

(3) 确认可行权权益工具最佳估计的依据

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

(4) 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

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

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

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

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

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

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

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

23、收入

(1) 营业收入包括销售商品收入、提供劳务收入、建造合同收入、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) 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。

(4) 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。

(5) BOT 项目收入

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

- ① 在建造期间，对于所提供的建造服务按照《企业会计准则第 15 号——建造合同》确认相关的收入和费用；
- ② 对于公司取得特许经营权的项目将特许经营权确认为无形资产，后续运营期间按照《企业会计准则第 14 号——收入》确认经营服务收入。

(6) 让渡资产使用权收入的确认

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

- ① 相关的经济利益很可能流入企业；
- ② 收入的金额能够可靠地计量。

公司分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

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

销售房地产具体在同时满足下列条件时确认收入：

- <1> 项目在取得预售许可证后开始预售；
- <2> 商品房开发建设工程项目竣工并具备入住交房条件后，完成交房手续；
- <3> 履行了合同规定的义务，相关销售价款已经取得或者确信可以取得；
- <4> 与房产相关成本可以可靠计量。

24、政府补助

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

政府补助同时满足下列条件的，才能予以确认：

- (1) 公司能够满足政府补助所附条件；
- (2) 公司能够收到政府补助。

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

- ① 用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；
- ② 用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

25、递延所得税资产/递延所得税负债

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

资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，应当减记递延所得税资产的账面价值。

26、经营租赁和融资租赁

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

(1) 本公司作为承租人对经营租赁的处理

① 租金的处理

在经营租赁下需将支付或应付的租金计入相关资产成本或当期损益。

② 初始直接费用的处理

对于承租人在经营租赁中发生的初始直接费用，计入当期损益。

③ 或有租金的处理

在经营租赁下，承租人对或有租金在实际发生时计入当期损益。

④ 出租人提供激励措施的处理

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

(2) 本公司作为出租人对经营租赁的处理

① 租金的处理

出租人应采用年限平均法将收到的租金在租赁期内确认为收益。

② 初始直接费用的处理

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

③ 租赁资产折旧的计提

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

④ 或有租金的处理

在实际发生时计入当期收益。

⑤ 出租人对经营租赁提供激励措施的处理

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

⑥ 经营租赁资产在财务报表中的处理

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

(3) 本公司暂无融资租赁业务。

27、其他重要会计政策和会计估计

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

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

(1) 存货减值的估计

本公司于资产负债表日对存货的可变现净值进行评估，当可变现净值低于账面成本时，按存货成本高于其可变现净值的差额计提存货跌价准备。可变现净值按日常活动中，以存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。

(2) 长期资产减值的估计

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

在判断上述资产是否存在减值时，管理层主要从以下方面进行评估和分析：

- ① 影响资产减值的事项是否已经发生；
- ② 资产继续使用或处置而预期可获得的现金流量现值是否低于资产的账面价值；
- ③ 预期未来现金流量现值中使用的重要假设是否适当。

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

长期资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

(3) 应收账款和其他应收款减值

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

(4) 安全生产费用

2012 年 2 月 14 日由财政部、安全监管总局以财企〔2012〕16 号印发《企业安全生产费用提取和使用管理办法》第七条规定，按照 1.5%比例计提相关业务当年实现收入的安全生产费用。

(5) 后期维护费

公司按照上一年度实现的建筑合同收入、提供劳务收入以及 BOT 项目收入的 1.5%计提下一年度的后期维护费。

28、主要会计政策、会计估计的变更及前期会计差错更正

(1) 会计政策变更

报告期内本公司无重大会计政策变更。

(2) 会计估计变更

报告期内本公司无重大会计估计变更事项。

(3) 前期会计差错更正

报告期内本公司无重大前期会计差错更正事项。

四、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应税增值税收入	17%、6%
营业税	房地产销售收入、物业管理收入、建筑安装收入	3%、5%
城市维护建设税	营业税 (或已交增值税)	按公司所在地政策缴纳
土地增值税	房地产销售收入-扣除项目金额	按超率累进税率
企业所得税	应纳税所得额	15%、25%

2、税收优惠

(1) 上海龙创节能系统股份有限公司、分公司及上海胤泰楼宇科技有限公司、上海煜麟机电工程有限公司、上海夺迈智能科技有限公司的产品销售收入执行 17% 的增值税税率, 自 2012 年 1 月起, 根据财政部、国家税务总局财税[2011]111 号文件《财政部、国税总局关于上海市开展交通运输业和部分现代服务业营业税改征增值税试点的通知》, 调试维保等现代服务业收入等执行 6% 的增值税税率。

(2) 根据《中华人民共和国企业所得税法》和《中华人民共和国企业所得税法实施条例》规定, 子公司上海龙创节能系统股份有限公司获得高新技术企业认定资格后享受企业所得税优惠政策。经上海市地方税务局闸北区分局沪地税闸十三[2010]000001《企业所得税报批类减免税审批结果通知书》批准, 实际执行 15% 税率。

五、备考合并财务报表主要项目附注

1、货币资金

项目	2015 年 3 月 31 日			2014 年 12 月 31 日		
	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			1,379,753.68			961,455.28
美元	5,604.00	6.1422	34,420.89	5,604.00	6.119	34,290.88
小计			<u>1,414,174.57</u>			<u>995,746.16</u>
银行存款						
人民币			6,334,566,899.00			6,400,448,022.81
美元	505,219.95	6.1422	3,103,161.98	4,265,517.80	6.119	26,100,703.42
小计			<u>6,337,670,060.98</u>			<u>6,426,548,726.23</u>
其他货币资金						
人民币			162,460,567.25			304,492,793.93
小计			<u>162,460,567.25</u>			<u>304,492,793.93</u>
合计			<u>6,501,544,802.80</u>			<u>6,732,037,266.32</u>

期末受限的货币资金如下:

内容	2015 年 3 月 31 日
工程履约保证金、项目开发资本监管金、业主按揭保证金等	159,377,325.66
其中: 非现金及现金等价物—工程履约保证金	86,758,046.72
非现金及现金等价物—项目开发监管资本金	<u>12,000,000.00</u>
非现金及现金等价物小计	<u>98,758,046.72</u>

2、应收票据

(1) 应收票据分类列示

种类	2015 年 3 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
银行承兑票据	1,885,972.08	2,939,024.00
商业承兑票据	-	2,498,954.52
减：减值准备	-	124,947.73
合计	<u>1,885,972.08</u>	<u>5,313,030.79</u>

(2) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

项目	2015-3-31	2014-12-31
银行承兑票据	29,711,641.18	33,580,129.50
商业承兑票据	-	-
合计	<u>29,711,641.18</u>	<u>33,580,129.50</u>

3、应收账款

(1) 应收账款按种类披露

种类	2015 年 3 月 31 日			
	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	133,711,365.75	99.59%	18,112,791.66	99.35%
关联方组合	427,452.00	0.32%	-	-
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	<u>118,868.57</u>	<u>0.09%</u>	<u>118,868.57</u>	<u>0.65%</u>
合计	<u>134,257,686.32</u>	<u>100.00%</u>	<u>18,231,660.23</u>	<u>100.00%</u>

(续上表)

种类	2014 年 12 月 31 日			
	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	122,991,247.08	99.90%	16,744,998.00	99.30%
关联方组合	-	-	-	-
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	<u>118,868.57</u>	<u>0.10%</u>	<u>118,868.57</u>	<u>0.70%</u>
合计	<u>123,110,115.65</u>	<u>100.00%</u>	<u>16,863,866.57</u>	<u>100.00%</u>

非关联方组合按账龄分析法计提坏账准备:

房地产类

账龄	2015 年 3 月 31 日			2014 年 12 月 31 日		
	账面余额	比例	坏账准备	账面余额	比例	坏账准备
1 年以内	717,160.90	0.30%	2,151.48	29,654,063.06	0.30%	88,962.19
1 至 2 年	-	5.00%	-	90,900.00	5.00%	4,545.00
2 至 3 年	228,092.70	10.00%	22,809.27	228,092.70	10.00%	22,809.27
3 年以上	<u>6,631.00</u>	50.00%	<u>3,315.50</u>	<u>6,631.00</u>	50.00%	<u>3,315.50</u>
合计	<u>951,884.60</u>		<u>28,276.25</u>	<u>29,979,686.76</u>		<u>119,631.96</u>

工程类

账龄	2015 年 3 月 31 日			2014 年 12 月 31 日		
	账面余额	比例	坏账准备	账面余额	比例	坏账准备
1 年以内	105,473,377.23	5.00%	5,273,668.86	64,240,959.36	5.00%	3,212,047.96
1 至 2 年	9,808,550.00	10.00%	980,855.00	10,158,258.00	10.00%	1,015,825.80
2 至 3 年	10,691,552.09	50.00%	5,345,776.05	11,825,987.13	50.00%	5,912,993.57
3 至 4 年	1,508,931.66	80.00%	1,207,145.33	1,509,285.66	80.00%	1,207,428.54
4 年以上	<u>5,277,070.17</u>	100.00%	<u>5,277,070.17</u>	<u>5,277,070.17</u>	100.00%	<u>5,277,070.17</u>
合计	<u>132,759,481.15</u>		<u>18,084,515.41</u>	<u>93,011,560.32</u>		<u>16,625,366.04</u>

确定该组合依据的说明:

对于按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款, 区分关联方组合与非关联方组合。其中, 关联方组合: 不计提坏账准备。非关联方组合: 对于单项金额不重大的应收账款, 与经单独测试后未减值的应收账款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账款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。

(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 1,367,793.66 元。

(3) 本期实际核销的应收账款情况

本期无实际核销的应收账款。

4、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	2015 年 3 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内(含 1 年)	64,587,424.80	26.57%	35,158,897.05	16.08%
1 至 2 年(含 2 年)	259,562.00	0.11%	288,462.00	0.13%
2 至 3 年(含 3 年)				
3 年以上	178,258,872.50	73.32%	183,258,872.50	83.79%
合计	243,105,859.30	100.00%	218,706,231.55	100.00%

(2) 本报告期末账龄超过 1 年的重要预付款项。

预付对象	与本公司关系	2015 年 3 月 31 日	账龄	未结算的原因
上海新上海国际物资公司	关联方	150,000,000.00	3 年以上	货款未结算
浙江宝业建设集团有限公司	非关联方	27,810,000.00	3 年以上	工程未结算
中天建设集团有限公司	非关联方	448,872.50	3 年以上	工程未结算
合计		178,258,872.50		

(3) 期末预付账款前五名情况

预付对象	与本公司关系	2015 年 3 月 31 日	占总金额比例
上海新上海国际物资公司	关联方	150,000,000.00	61.70%
浙江宝业建设集团有限公司	非关联方	38,830,625.00	15.97%
青岛韩昌电子有限公司	非关联方	7,236,864.12	2.98%
福州金洁商贸有限公司	非关联方	5,000,000.00	2.06%
福州市晋安区至上睿辉贸易有限公司	非关联方	4,029,060.00	1.66%
合计		205,096,549.12	84.37%

5、应收股利

单位名称	2015 年 3 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
上海实业开发有限公司	29,760,000.00	

6、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

种类	2015 年 3 月 31 日			
	账面金额	比例	坏账准备金额	比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	20,954,556.00	0.58%	20,954,556.00	58.58%
按组合计提坏账准备的其他应收款				
非关联方组合	236,240,506.00	6.50%	11,328,116.84	31.67%
关联方组合	3,375,497,044.97	92.83%		
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他	<u>3,490,806.76</u>	<u>0.09%</u>	<u>3,490,806.76</u>	<u>9.75%</u>
应收款				
合计	<u>3,636,182,913.73</u>	<u>100.00%</u>	<u>35,773,479.60</u>	<u>100.00%</u>

(续上表)

种类	2014 年 12 月 31 日			
	账面金额	比例	坏账准备金额	比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	20,954,556.00	1.11%	20,954,556.00	73.05%
按组合计提坏账准备的其他应收款				
非关联方组合	213,042,085.20	9.83%	9,692,032.38	16.14%
关联方组合	3,248,745,158.85	88.90%		
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他	<u>3,490,806.76</u>	<u>0.16%</u>	<u>3,490,806.76</u>	<u>10.81%</u>
应收款				
合计	<u>3,486,232,606.81</u>	<u>100.00%</u>	<u>34,137,395.14</u>	<u>100.00%</u>

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款:

单位名称或款项性质	2015 年 3 月 31 日			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
上海复兴城(集团)有限公司	20,954,556.00	20,954,556.00	100.00%	账龄较长, 收回可能性很小

非关联方组合按账龄分析法计提坏账准备

账龄	2015 年 3 月 31 日			2014 年 12 月 31 日		
	账面余额	比例	坏账准备	账面余额	比例	坏账准备
1 年以内	191,201,244.31	0.30%	573,603.75	182,315,896.47	0.30%	546,947.71
1 至 2 年	21,369,880.25	5.00%	1,068,494.01	5,182,724.50	5.00%	259,136.22
2 至 3 年	5,371,679.12	10.00%	537,167.91	9,714,459.18	10.00%	971,445.92
3 年以上	<u>18,297,702.32</u>	<u>50.00%</u>	<u>9,148,851.17</u>	<u>15,829,005.05</u>	<u>50.00%</u>	<u>7,914,502.53</u>
合计	<u>236,240,506.00</u>		<u>11,328,116.84</u>	<u>213,042,085.20</u>		<u>9,692,032.38</u>

确定该组合依据的说明:

对于按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款, 区分关联方组合与非关联方组合。其中, 关联方组合: 不计提坏账准备。非关联方组合: 对于单项金额不重大的其他应收款, 与经单独测试后未减值的其他应收款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其他应收款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。

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	2015 年 3 月 31 日	坏账准备	计提比例	计提理由
股权认购款	2,500,000.00	2,500,000.00	100.00%	账龄较长, 收回可能性很小
绍兴袍江工业区投资开发有限公司(押金及保证金)	390,000.00	390,000.00	100.00%	账龄较长, 收回可能性很小
锦绣花园业主委员会	154,000.00	154,000.00	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	133,834.80	133,834.80	100.00%	账龄较长, 收回可能性很小
按揭垫付款	62,515.90	62,515.90	100.00%	账龄较长, 收回可能性很小
定金	55,000.00	55,000.00	100.00%	账龄较长, 收回可能性很小
上海金贸设备成套工程有限公司	41,695.66	41,695.66	100.00%	账龄较长, 收回可能性很小
合计	3,490,806.76	3,490,806.76		

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

公司本期计提坏账准备 1,636,084.46 元。

(3) 本期实际核销的其他应收款情况

公司本期收回以前年度核销的坏账准备 136,747.72 元。

(4) 按欠款方归集的截至 2015 年 3 月 31 日前五名的其他应收款情况

单位名称	与本公司关系	2015 年 3 月 31 日	坏账准备	账龄	占总金额比例	款项性质
泉州市上实投资发展有限公司	合营公司	1,503,929,504.45		1 年以内、1-2 年、2-3 年、3 年以上	45.14%	暂借款
上海上实(集团)有限公司	关联方	875,603,623.91		1 年以内	24.08%	关联方股权转让款
上海上投房地产有限公司	关联方	654,039,345.78		1 年以内、1-2 年、2-3 年、3 年以上	17.99%	往来款
上海实业养老投资有限公司	联营公司	190,000,000.00		1-2 年	5.23%	暂借款
中恺投资有限公司	关联方	108,000,000.00		1 年以内	2.96%	往来款
合计		3,331,572,474.14			95.40%	

上海实业发展股份有限公司
2014 年 1 月 1 日至 2015 年 3 月 31 日备考合并财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

7、存货

(1) 存货分类

项目	2015 年 3 月 31 日			2014 年 12 月 31 日		
	金额	跌价准备	账面价值	金额	跌价准备	账面价值
开发成本	9,846,337,335.17	-	9,846,337,335.17	9,712,025,827.75	-	9,712,025,827.75
开发产品	5,621,825,476.44	118,195,877.58	5,503,629,598.86	5,828,339,940.35	129,148,118.71	5,699,191,821.64
工程项目	154,415,051.30	-	154,415,051.30	117,890,717.24	-	117,890,717.24
发出商品	112,890,049.54	-	112,890,049.54	97,922,118.75	-	97,922,118.75
库存商品	55,847,127.62	-	55,847,127.62	65,726,204.23	-	65,726,204.23
低值易耗品	99,320.60	-	99,320.60	99,320.60	-	99,320.60
原材料	52,886.74	-	52,886.74	55,217.52	-	55,217.52
委托加工物资	-	-	-	666,499.14	-	666,499.14
合计	<u>15,791,467,247.41</u>	<u>118,195,877.58</u>	<u>15,673,271,369.83</u>	<u>15,822,725,845.58</u>	<u>129,148,118.71</u>	<u>15,693,577,726.87</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)	2015 年	2014 年
				3 月 31 日	12 月 31 日
长宁八八中心	2003 年	2015 年	38.9	2,553,668,651.86	2,367,445,017.40
青岛.啤酒城项目	2007 年	2018 年	75	2,301,497,412.84	2,124,015,380.90
上海青浦.海上湾项目	2009 年	2017 年	36.36	940,472,590.70	892,952,356.49
成都.海上海项目	2011 年	2015 年	17.88	750,402,545.30	736,711,103.92
青浦朱家角镇 9 街坊 48/5 丘地块	2011 年	2016 年	40.88	730,899,324.55	715,238,002.39
杭州余杭区良渚街道 18 号地块	2014 年	2019 年	21.6	564,272,364.89	554,889,112.45
越秀苑北区二期	2009 年	2015 年	13.89	512,478,792.27	487,280,983.11
上海海源别墅项目二期	2004 年	2016 年	7.23	429,079,766.37	402,812,796.51
上海.嘉定新城 G05-6 地块项目	2014 年	2016 年	7.5	350,830,842.75	305,747,582.95
湖州市区宗地编号 2007-02 号地块	2007 年	2016 年	8.7	241,777,398.13	221,527,926.71
泰府名邸 6 号楼	2006 年	未定	未定	209,399,600.75	202,798,030.81
国际华城四期	2014 年	2016 年	3.05	183,226,852.62	162,681,341.97
大理洱海庄园	2006 年		12.85	69,296,068.74	69,296,068.74
湖州市湖东区 HD48 号地块	2008 年	2015 年	0.97	9,035,123.40	9,035,123.40
杭州余杭区良渚街道 46 号地块	2015 年	2019 年	20	-	452,595,000.00
合计				<u>9,846,337,335.17</u>	<u>9,712,025,827.75</u>

(3) 开发产品

项目名称	竣工时间	2014 年	本期增加	本期减少	2015 年
		12 月 31 日			3 月 31 日
上海.金山海上纳缇	2014 年	1,370,460,754.73	-	106,851,765.16	1,263,608,989.57
华亭丽园	2014 年	840,432,184.62	-	-	840,432,184.62
上海青浦和墅一期	2014 年	721,001,981.86	-	-	721,001,981.86
成都海上海项目	2014 年	568,784,738.82	-	65,267,552.11	503,517,186.71
湖州.海上湾	2014 年	556,594,851.65	-	12,212,259.62	544,382,592.03

上海实业发展股份有限公司

2014 年 1 月 1 日至 2015 年 3 月 31 日备考合并财务报表附注

(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

项目名称	竣工时间	2014 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2015 年 3 月 31 日
北竿山国际艺术中心三期	2011 年	342,412,030.75			342,412,030.75
上海青浦海上湾一期及二期	2014 年	331,212,274.08		-	331,212,274.08
北竿山国际艺术中心四期	2014 年	215,932,272.11	4,714,445.92		220,646,718.03
华亭佳园三期	2012 年	199,741,463.39			199,741,463.39
国际华城三期	2011 年	174,878,879.58			174,878,879.58
上海胶州路、瑞金南路等房产		87,727,418.14		-	87,727,418.14
泰府名邸 1-5 号楼	2009 年	81,140,096.66		-	81,140,096.66
天津莱茵小镇	2012 年	56,722,761.45		12,248,869.42	44,473,892.03
上海海源别墅一期	2009 年	52,078,243.33			52,078,243.33
越秀苑北区	2012 年	48,138,038.54		8,758,827.46	39,379,211.08
北竿山国际艺术中心二期	2009 年	46,725,386.24			46,725,386.24
长宁八八中心住宅二期	2011 年	41,001,582.82			41,001,582.82
上海黄浦新苑二期	2008 年	22,982,992.89		610,809.06	22,372,183.83
哈尔滨盛世江南等项目	2011 年	21,596,469.44		1,764,783.00	19,831,686.44
重庆水天花园	2011 年	19,357,825.73		337,488.94	19,020,336.79
国际华城一期	2006 年	8,965,153.97			8,965,153.97
湖州东方国际别墅	2011 年	6,764,266.28		2,885,652.62	3,878,613.66
大理洱海庄园	2013 年	5,952,857.07		290,902.44	5,661,954.63
上海黄浦新苑一期	2007 年	4,520,559.25			4,520,559.25
北竿山国际艺术中心一期	2008 年	3,214,856.95		-	3,214,856.95
合计		5,828,339,940.35	4,714,445.92	211,228,909.83	5,621,825,476.44

(4) 建造合同形成的工程项目情况

项目	2015 年 3 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
累计已发生成本	402,310,582.29	389,267,018.67
累计已确认毛利	81,092,158.87	70,143,217.53
减：预计损失		
已办理结算的金额	328,987,689.86	341,519,518.96
建造合同形成的工程项目	154,415,051.30	117,890,717.24

(5) 存货跌价准备

存货种类	2014 年 12 月 31 日	本期计提额	本期减少 转回	本期减少 转销	2015 年 3 月 31 日
开发产品	129,148,118.71	861,738.61	11,813,979.74		118,195,877.58

(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 2015 年 3 月 31 日的比例
开发产品	存货成本高于其可变现净值	出售	0.21%

期末存货抵押详见本报告“附注五、28、一年内到期的非流动负债及 29、长期借款”之说明。

上海实业发展股份有限公司
2014 年 1 月 1 日至 2015 年 3 月 31 日备考合并财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

8、其他流动资产

项目	2015 年 3 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
预缴税费	162,896,255.08	107,876,150.44
一年内到期委托借款	55,000,000.00	55,000,000.00
合计	217,896,255.08	162,876,150.44

9、可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

项目	2015 年 3 月 31 日			2014 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具:	-	-	-	-	-	-
可供出售权益工具:						
按公允价值计量的	346,583,749.93	-	346,583,749.93	346,583,749.93	-	346,583,749.93
按成本计量的	175,500,000.00	-	175,500,000.00	170,500,000.00	-	170,500,000.00
其他	=	=	=	=	=	=
合计	522,083,749.93	-	522,083,749.93	517,083,749.93	-	517,083,749.93

(2) 期末按公允价值计量的可供出售金融资产

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

(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			
	2014 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2015 年 3 月 31 日
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
福建上实地产开发有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00
上海瑞陟投资管理有限公司	=	5,000,000.00	=	5,000,000.00
合计	170,500,000.00	5,000,000.00	-	175,500,000.00

上海实业发展股份有限公司
2014 年 1 月 1 日至 2015 年 3 月 31 日备考合并财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

(续上表 1)

被投资单位	减值准备			2015 年 3 月 31 日
	2014 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	
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		-	-	-
福建上实地产开发有限公司		-	-	-
上海瑞陟投资管理有限公司	=	=	=	=
合计		=	=	=

(续上表 2)

被投资单位	在被投资单位持股比例	本期现金红利
上海海外联合投资股份有限公司	17.65%	-
上海誉德动力技术集团股份有限公司	5.00%	-
福建上实地产开发有限公司	10.00%	-
上海瑞陟投资管理有限公司	16.67%	=
合计		=

(4) 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

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

10、持有至到期投资

(1) 持有至到期投资情况

项目	2015 年 3 月 31 日			2014 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
委托贷款	55,000,000.00	-	55,000,000.00	55,000,000.00	-	55,000,000.00

(2) 期末重要的持有至到期投资

项目	金额	利率	到期日
委托贷款	55,000,000.00	6.765%	2016 年 4 月 9 日

上海实业发展股份有限公司

2014年1月1日至2015年3月31日备考合并财务报表附注

(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

11、长期股权投资

被投资单位	2014年	本期增减变动				其他综合收益调整	其他权益变动
	12月31日	追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益			
(1) 合营企业							
泉州市上实投资发展有限公司	285,666,975.89			-782,818.58			
上海实银资产管理 有限公司	8,722,580.09			-826,802.56			
小计	<u>294,389,555.98</u>	=	=	<u>-1,609,621.14</u>			
(2) 联营企业							
上海嘉荟房地产 有限公司	9,997,191.73			-98,302.33			
上海实业养老投 资有限公司	7,602,249.06			-330.24			
上海云图实践能 源科技有限公司	369,493.05	690,000.00		-327,474.32			
嘉兴银锐远略投资合 伙企业(有限合伙)							
嘉兴银锐投资管理合 伙企业(有限合伙)	-	-		-			
上海实银股权投资基 金管理中心(有限合伙)							
杭州上实房地产 开发有限公司				-249.78			
小计	<u>17,968,933.84</u>	<u>690,000.00</u>		<u>-426,356.67</u>	=		=
合计	<u>312,358,489.82</u>	<u>690,000.00</u>		<u>-2,035,977.81</u>	=		=

(续上表)

被投资单位	本期增减变动			2015年	2015年
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他	3月31日	3月31日 减值准备
(1) 合营企业					
泉州市上实投资发展有限公司				284,884,157.31	
上海实银资产管理有限公司				7,895,777.53	
小计				<u>292,779,934.84</u>	
(2) 联营企业					
上海嘉荟房地产有限公司				9,898,889.40	
上海实业养老投资有限公司				7,601,918.82	

上海实业发展股份有限公司
2014 年 1 月 1 日至 2015 年 3 月 31 日备考合并财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

被投资单位	本期增减变动			2015 年	2015 年
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他	3 月 31 日	3 月 31 日 减值准备
上海云图实践能源科技有限公司	-	-	-	732,018.73	-
嘉兴银锐远略投资合伙企业(有限合伙)(注)	-	-	-	-	-
嘉兴银锐投资管理合伙企业(有限合伙)(注)	-	-	-	-	-
上海实银股权投资基金管理中心(有限合伙)(注)	-	-	-	-	-
杭州上实房地产开发有限公司	-	-	-	-249.78	-
小计	=	=	=	18,232,577.17	-
合计	=	=	=	311,012,512.01	-

注: 截至 2015 年 3 月 31 日, 嘉兴银锐远略投资合伙企业(有限合伙)、嘉兴银锐投资管理合伙企业(有限合伙)及上海实银股权投资基金管理中心(有限合伙)已经工商登记设立, 但尚未出资到位。详见本报告“十、承诺及或有事项”。

12、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	土地使用权	在建工程	合计
① 账面原值				
2014 年 12 月 31 日	2,072,127,031.29	-	-	2,072,127,031.29
本期增加金额	-	-	-	-
其中: 外购	-	-	-	-
存货\固定资产\在建工程转入	-	-	-	-
企业合并增加	-	-	-	-
本期减少金额	-	-	-	-
其中: 处置	-	-	-	-
其他转出	-	-	-	-
2015 年 3 月 31 日	2,072,127,031.29	-	-	2,072,127,031.29
② 累计折旧和累计摊销				
2014 年 12 月 31 日	379,615,369.49	-	-	379,615,369.49
本期增加金额	12,300,359.32	-	-	12,300,359.32
其中: 计提或摊销	12,300,359.32	-	-	12,300,359.32
本期减少金额	-	-	-	-
其中: 处置	-	-	-	-
其他转出	-	-	-	-
2015 年 3 月 31 日	391,915,728.81	-	-	391,915,728.81

上海实业发展股份有限公司
2014 年 1 月 1 日至 2015 年 3 月 31 日备考合并财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
③ 减值准备				
2014 年 12 月 31 日	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	-	-	-	-
2015 年 3 月 31 日	3,957,780.58	-	-	3,957,780.58
④ 账面价值				
期末账面价值	1,676,253,521.90	-	-	1,676,253,521.90
期初账面价值	1,688,553,881.22	-	-	1,688,553,881.22

(2) 期末抵押、担保的投资性房地产情形如下

被抵押的投资性房地产项目	被抵押投资性房地产期末账面值	抵押目的
上海实业大厦	15,844.39 万元	长期借款 49,000 万元 及一年内到期非流动负债 1,000 万元
黄浦新苑二期商场	12,710.49 万元	长期借款 11,000 万元 及一年内到期非流动负债 1,000 万元
金钟广场	58,936.04 万元	长期借款 44,500 万元 及一年内到期非流动负债 40,000 万元

13、固定资产

项目	2014 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2015 年 3 月 31 日
(1) 账面原值合计	82,987,869.57	3,736,713.14	1,033,286.40	85,691,296.31
其中: 房屋、建筑物	13,933,596.64	-	-	13,933,596.64
电器及运输设备	55,256,609.32	1,517,088.72	779,089.17	55,994,608.87
生产设备	3,644,502.70	-	-	3,644,502.70
其他设备	10,153,160.91	2,219,624.42	254,197.23	12,118,588.10
(2) 累计折旧合计	49,684,870.38	2,209,675.20	590,736.20	51,303,809.38
其中: 房屋、建筑物	3,096,486.94	81,298.50	-	3,177,785.44
电器及运输设备	36,115,465.18	1,597,144.73	527,521.92	37,185,087.99
生产设备	3,484,935.52	17,503.75	-	3,502,439.27
其他设备	6,987,982.74	513,728.22	63,214.28	7,438,496.68
(3) 固定资产账面净值合计	33,302,999.19			34,387,486.93
其中: 房屋、建筑物	10,837,109.70			10,755,811.20
电器及运输设备	19,141,144.14			18,809,520.88
生产设备	159,567.18			142,063.43
其他设备	3,165,178.17			4,680,091.42

上海实业发展股份有限公司

2014 年 1 月 1 日至 2015 年 3 月 31 日备考合并财务报表附注

(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

项目	2014 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2015 年 3 月 31 日
(4) 减值准备合计				
其中：房屋、建筑物				
电器及运输设备				
生产设备				
其他设备				
(5) 固定资产账面价值合计	<u>33,302,999.19</u>			<u>34,387,486.93</u>
其中：房屋、建筑物	10,837,109.70			10,755,811.20
电器及运输设备	19,141,144.14			18,809,520.88
生产设备	159,567.18			142,063.43
其他设备	3,165,178.17			4,680,091.42

本期折旧额 2,209,675.20 元。

本期未发生由在建工程转入固定资产情况。

本期固定资产中无资产用于抵押或担保。

2015 年 3 月 31 日中无闲置的固定资产。

2015 年 3 月 31 日中无融资租赁、经营租赁及持有待售的固定资产。

14、无形资产

项目	2014 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2015 年 3 月 31 日
(1) 账面原值合计	<u>4,520,704.17</u>	<u>8,490.57</u>		<u>4,529,194.74</u>
其中：车位使用权	2,160,000.00	-	-	2,160,000.00
软件	153,322.03	8,490.57	-	161,812.60
特许经营权	2,207,382.14			2,207,382.14
(2) 累计摊销合计	<u>1,796,479.40</u>	<u>117,640.31</u>		<u>1,914,119.71</u>
其中：车位使用权	840,000.00	18,000.00		858,000.00
软件	67,394.92	7,666.05		75,060.97
特许经营权	889,084.48	91,974.26		981,058.74
(3) 无形资产减值准备合计				
其中：车位使用权				
软件				
特许经营权				
(4) 无形资产账面价值合计	<u>2,724,224.77</u>			<u>2,615,075.03</u>
其中：车位使用权	1,320,000.00			1,302,000.00
软件	85,927.11			86,751.63
特许经营权	1,318,297.66			1,226,323.40

上海实业发展股份有限公司
2014 年 1 月 1 日至 2015 年 3 月 31 日备考合并财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

15、商誉

被投资单位	2014 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2015 年 3 月 31 日
上海龙创节能系统股份有限公司(注 1)	378,016,044.90			378,016,044.90
上海上投控股有限公司(注 2)	40,456,329.28			40,456,329.28
合计	418,472,374.18			418,472,374.18

注 1: 根据本附注二、1 编制基础, 本公司对龙创节能的并购成本为 647,403,783 元, 与 2014 年 1 月 1 日之账面净资产上实发展应享有的部分 269,587,738.10 元的差额 378,016,044.9 元确认为商誉。在实际交易过程中本公司对龙创节能的并购成本为 647,403,783 元, 理论上应该对应龙创节能 2015 年 3 月 31 日的净资产本公司按 69.7849%的股权应享有部分为 314,173,589.14 元, 产生商誉 333,430,193.86 元。本公司实际完成对龙创节能公司并购后所形成的商誉将更接近于 333,430,193.86 元。

注 2: 根据本附注二、1 编制基础, 该商誉系同一控制下合并, 被合并方上投控股在本备考报告合并日 2014 年 1 月 1 日于最终控制方合并财务报表中的账面价值中包含的商誉。

16、长期待摊费用

项目	2014 年 12 月 31 日	本期增加额	本期摊销额	2015 年 3 月 31 日
装修费	330,853.32		86,075.19	244,778.13
机械车棚工程款	126,666.66		20,000.00	106,666.66
房租	52,722.20		6,083.34	46,638.86
合计	510,242.18		112,158.53	398,083.65

17、递延所得税资产

(1) 已确认的递延所得税资产

项目	2015 年 3 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
递延所得税资产:		
坏账准备	4,451,937.44	3,987,960.63
预提成本费用	63,805,053.99	64,726,942.82
预售房款	13,060,710.07	13,060,710.07
可弥补亏损	574,346.37	574,346.37
合计	81,892,047.87	82,349,959.89

(2) 引起暂时性差异的资产项目对应的暂时性差异金额

项目	2015 年 3 月 31 日暂时性差异金额
坏账准备	22,195,079.99
预提成本费用	261,612,165.18
预售房款	52,242,840.29
可弥补亏损	2,297,385.48
合计	338,347,470.94

18、其他非流动资产

项目	2015 年 3 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
非同一控制合并产生的股权投资差额(注 1)	5,709,000.00	7,136,250.00
待处置股权投资(注 2)	=	5,996,500.00
合计	5,709,000.00	13,132,750.00

注 1: 系子公司上海上实城市发展投资有限公司购买天津市中天兴业房地产开发有限公司股权之溢价摊销余额。

注 2: 成都上实置地有限公司已于 2015 年 3 月 13 日完成工商注销。

19、短期借款

(1) 短期借款分类

项目	2015 年 3 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
保证借款	242,000,000.00	62,000,000.00
信用借款	1,218,000,000.00	1,473,000,000.00
合计	1,460,000,000.00	1,535,000,000.00

期末公司无已到期未偿还的短期借款情况。

(2) 期末保证借款明细列示

保证人名称	债权人名称	贷款余额	保证期限
上海市上投房地产有限公司	天津银行上海分行	70,000,000.00	2015年1月29日-2016年1月28日
上海市上投房地产有限公司	工商银行漕河泾支行	50,000,000.00	2015年1月27日-2016年1月26日
上海市上投房地产有限公司	中国银行徐汇支行	50,000,000.00	2014年9月5日-2015年9月4日
上海市上投房地产有限公司	苏州银行宝山支行	30,000,000.00	2015年2月12日-2016年2月11日
上海龙创节能股份有限公司	上海浦东发展银行闸北支行	15,000,000.00	2014年7月8日-2015年7月7日
上海龙创节能股份有限公司	上海交通银行市北工业区支行	7,000,000.00	2014年7月16日-2015年7月10日
上海龙创节能股份有限公司	宁波通商银行上海分行	5,000,000.00	2014年11月28日-2015年11月27日
上海龙创节能股份有限公司	北京银行徐汇支行	5,000,000.00	2014年4月10日-2015年4月9日
上海龙创节能股份有限公司	上海浦东发展银行闸北支行	5,000,000.00	2014年6月19日-2015年6月18日
上海龙创节能股份有限公司	上海交通银行市北工业区支行	5,000,000.00	2014年4月22日-2015年4月21日
合计		242,000,000.00	

20、应付票据

项目	2015年3月31日	2014年12月31日
商业承兑汇票	7,361,768.30	7,203,607.30
银行承兑汇票	89,298,133.90	126,158,993.80
合计	<u>96,659,902.20</u>	<u>133,362,601.10</u>

21、应付账款

(1) 应付账款类别

项目	2015年3月31日	2014年12月31日
应付工程款	1,064,809,883.54	1,489,750,091.64
应付购货款(服务款)	76,741,103.55	65,569,710.48
应付土地款	<u>24,246,754.33</u>	<u>24,246,754.33</u>
合计	<u>1,165,797,741.42</u>	<u>1,579,566,556.45</u>

(2) 期末账龄超过1年的大额应付账款情况的说明:

账龄	2015年3月31日	性质
1-2年(含2年)	192,456,173.06	预估工程款或货款
2-3年(含3年)	18,129,193.72	预估工程款或工程尾款
3年以上	<u>29,053,659.56</u>	预估土地结算款或工程款
合计	<u>239,639,026.34</u>	

22、预收款项

(1) 预收款项类别

项目	2015年3月31日	2014年12月31日
预收房款	2,733,919,521.63	2,332,876,129.81
预收物业管理费	82,694,590.65	100,448,857.26
预收货款	37,513,925.94	16,262,811.05
预收租金款	<u>3,313,247.62</u>	<u>1,760,391.56</u>
合计	<u>2,857,441,285.84</u>	<u>2,451,348,189.68</u>

(2) 期末账龄超过1年的大额预收款项情况的说明

账龄	2015年3月31日	性质
1-2年(含2年)	890,813,965.92	预收房款、货款及物业管理费
2-3年(含3年)	<u>165,526,836.00</u>	预收房款
合计	<u>1,056,340,801.92</u>	

23、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	2014年 12月31日	本期增加	本期减少	2015年 3月31日
短期薪酬	52,360,653.41	155,342,675.72	171,112,233.39	36,591,095.74
离职后福利-设定提存计划	274,252.60	13,793,171.01	12,726,688.21	1,340,735.40
辞退福利	-	-	-	-
一年内到期的其他福利	-	-	-	-
合计	<u>52,634,906.01</u>	<u>169,135,846.73</u>	<u>183,838,921.60</u>	<u>37,931,831.14</u>

(2) 短期薪酬列示

项目	2014年 12月31日	本期增加	本期减少	2015年 3月31日
工资、奖金、津贴和补贴	49,274,695.23	139,243,282.46	158,052,125.83	30,465,851.86
职工福利费	-	3,005,194.99	3,005,194.99	-
社会保险费	148,322.40	6,065,763.61	5,291,849.31	922,236.70
其中: 医疗保险	130,148.30	5,194,925.96	4,715,464.46	609,609.80
工伤保险	5,937.00	228,304.92	204,276.32	29,965.60
生育保险	12,237.10	406,497.63	368,308.63	50,426.10
综合保险	-	236,035.10	3,799.90	232,235.20
住房公积金	-	4,867,054.46	4,204,785.80	662,268.66
工会经费和职工教育经费	<u>2,937,635.78</u>	<u>2,161,380.20</u>	<u>558,277.46</u>	<u>4,540,738.52</u>
合计	<u>52,360,653.41</u>	<u>155,342,675.72</u>	<u>171,112,233.39</u>	<u>36,591,095.74</u>

(3) 设定提存计划列示

项目	2014年 12月31日	本期增加	本期减少	2015年 3月31日
基本养老保险	257,262.10	11,909,110.37	10,899,909.97	1,266,462.50
失业保险费	16,990.50	665,343.13	608,060.73	74,272.90
企业年金缴费	-	<u>1,218,717.51</u>	<u>1,218,717.51</u>	-
合计	<u>274,252.60</u>	<u>13,793,171.01</u>	<u>12,726,688.21</u>	<u>1,340,735.40</u>

24、应交税费

项目	2015年3月31日	2014年12月31日
土地增值税	280,696,643.21	326,126,032.48
企业所得税	75,993,405.60	130,782,241.51
土地使用税	29,012,060.68	33,452,897.04
增值税	4,395,207.61	2,033,035.45
房产税	4,314,497.76	4,393,904.12

上海实业发展股份有限公司
2014 年 1 月 1 日至 2015 年 3 月 31 日备考合并财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

项目	2015 年 3 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
个人所得税	595,350.65	643,732.70
营业税	318,010.72	355,670.24
城市维护建设税	134,555.81	36,234.23
教育费附加	92,256.60	24,485.87
河道费	66,105.18	93,231.98
其他	44,749.19	139,842.29
合计	<u>395,662,843.01</u>	<u>498,081,307.91</u>

25、应付利息

项目	2015 年 3 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	形成原因
2014 年公司债券(第一期)	1,230,000.00		公司债券利息
短期借款应付利息	154,178.13	129,212.18	银行贷款利息
合计	<u>1,384,178.13</u>	<u>129,212.18</u>	

26、应付股利

单位名称	2015 年 3 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
上海海振实业发展股份有限公司	3,458,692.87	-
上海郁金香花苑房地产有限公司	3,458,571.98	3,458,571.98
上海金马企业投资有限公司	743,736.02	743,736.02
合计	<u>7,661,000.87</u>	<u>4,202,308.00</u>

27、其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

项目	2015 年 3 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
其他应付、暂收款项	3,027,453,308.75	4,133,284,246.16

(2) 期末账龄超过 1 年的重要其他应付款

项目	2015 年 3 月 31 日	未偿还或结转的原因
北京华德盛物业管理有限公司	190,765,798.18	暂收款
上海市上投房地产有限公司	399,000,000.00	尚未结算
上海上投资产经营有限公司	70,220,000.00	尚未结算
汇龙新城物业处	10,683,339.94	项目未结束
同盛大厦物业处	6,070,624.50	项目未结束
上海建厦投资发展有限公司	3,800,000.00	尚未结算
上海万荣投资管理有限公司	1,722,278.78	缓期支付
合计	<u>682,262,041.40</u>	

28、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	2015 年 3 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款	1,971,782,160.32	1,523,000,000.00

(2) 一年内到期的长期借款

① 一年内到期的长期借款

项目	2015 年 3 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
信用借款	1,283,000,000.00	1,079,000,000.00
抵押借款	668,782,160.32	424,000,000.00
质押借款	20,000,000.00	20,000,000.00
合计	1,971,782,160.32	1,523,000,000.00

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

被抵押的资产	被抵押资产期末账面价值	抵押目的
长宁八八中心部分房产及土地	214,891.83 万元	长期借款 55,000 万元及一年内到期的长期借款 15,000 万元
金钟广场	58,936.04 万元	长期借款 44,500 万元及一年内到期非流动负债 40,000 万元
沪房地嘉字(2014)第 013628 号土地使用权	27,184.79 万元	一年内到期非流动负债 3,818.22 万元
北竿山国际艺术中心三期部分在建工程	17,525.02 万元	一年内到期非流动负债 6,060 万元，长期借款 5,000 万元
上海实业大厦	15,844.39 万元	长期借款 49,000 万元及一年内到期非流动负债 1,000 万元
黄浦新苑二期商场	12,710.49 万元	长期借款 11,000 万元及一年内到期非流动负债 1,000 万元

2) 质押借款

被质押的资产	被质押资产期末账面价值	质押目的
上海上实锦绣花城置业有限公司 48%股权	10,002.92 万元	长期借款 14,750 万元及一年内到期非流动负债 1,000 万元
上实发展(青岛)投资开发有限公司 16.02%股权	31,696.55 万元	长期借款 33,600 万元及一年内到期非流动负债 1,000 万元

29、长期借款

(1) 长期借款分类

项目	2015 年 3 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
信用借款	3,841,000,000.00	3,801,000,000.00
抵押借款	1,839,600,000.00	2,073,200,000.00
质押借款	483,500,000.00	493,500,000.00
合计	6,164,100,000.00	6,367,700,000.00

(2) 长期借款分类说明:

① 抵押借款

被抵押的资产	被抵押资产期末账面价值	抵押目的
长宁八八中心部分房产及土地	214,891.83 万元	长期借款 55,000 万元及一年内到期的长期借款 15,000 万元
金钟广场	58,936.04 万元	长期借款 44,500 万元及一年内到期非流动负债 40,000 万元
北竿山国际艺术中心三期部分在建工程	17,525.02 万元	长期借款 5,000 万元及一年内到期的长期借款 6,060 万元
上海实业大厦	15,844.39 万元	长期借款 49,000 万元及一年内到期非流动负债 1,000 万元
越秀苑北区二期土地使用权	14,510.84 万元	长期借款 19,460 万元
黄浦新苑二期商场	12,710.49 万元	长期借款 11,000 万元及一年内到期非流动负债 1,000 万元

② 质押借款

被质押的资产	被质押资产期末账面价值	质押目的
上海上实锦绣花城置业有限公司 48%股权	10,002.92 万元	长期借款 14,750 万元及一年内到期非流动负债 1,000 万元
上实发展(青岛)投资开发有限公司 16.02%股权	31,696.55 万元	长期借款 33,600 万元及一年内到期非流动负债 1,000 万元

30、应付债券

(1) 应付债券

债券名称	2015 年 3 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
2014 年公司债券(第一期)	992,036,118.89	

上海实业发展股份有限公司
2014年1月1日至2015年3月31日备考合并财务报表附注
(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	2014年12月31日
2014年公司债券(第一期)	1,000,000,000.00	2015年3月23日	5年	1,000,000,000.00	

(续上表)

债券名称	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	2015年3月31日
2014年公司债券(第一期)	1,000,000,000.00		7,963,881.11		992,036,118.89

31、预计负债

单位名称	2015年 3月31日	2014年 12月31日	形成原因
上海上实投资发展有限公司(注)	27,078,845.50	-	股权转让诉讼赔偿款
上海龙创节能股份有限公司	12,923,425.18	4,269,750.24	预提项目结束后各项维护费用
合计	40,002,270.68	4,269,750.24	

注: 具体描述详见本报告“十二、其他重要事项之有关转让远东桥梁股权诉讼案说明”。

32、递延所得税负债

项目	2015年3月31日		2014年12月31日	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
子公司可辨认资产、负债的账面价值与计税基础不一致产生的递延所得税	716,949,092.90	399,275,669.65	718,455,266.62	400,405,268.23

33、其他非流动负债

项目	2015年3月31日	2014年12月31日
曹家渡绿化补偿款	189,000,000.00	189,000,000.00

34、股本

项目	2014年 12月31日	本次变动增减(+、-)					2015年 3月31日
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,496,096,582.00						1,496,096,582.00

项目	2014年 1月1日	本次变动增减(+、-)					2014年 12月31日
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,496,096,582.00						1,496,096,582.00

注: 于2014年1月1日、2014年12月31日及2015年3月31日, 本公司实际发行股份1,083,370,873股, 按照本次非公开发行方案及备考财务报表编制基础调整的发行股份总数为1,496,096,582.00股。

上海实业发展股份有限公司
2014 年 1 月 1 日至 2015 年 3 月 31 日备考合并财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

35、资本公积

项目	2014 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2015 年 3 月 31 日
资本溢价(股本溢价)	4,522,753,671.21	-	-	4,522,753,671.21
其他资本公积	-221,004,606.00	1,123,666.30	-	-219,880,939.70
合计	4,301,749,065.21	1,123,666.30	-	4,302,872,731.51

项目	2014 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	2014 年 12 月 31 日
资本溢价(股本溢价)	5,820,826,592.24	-	1,298,072,921.03	4,522,753,671.21
其他资本公积	-224,661,135.58	3,656,529.58	-	-221,004,606.00
合计	5,596,165,456.66	3,656,529.58	1,298,072,921.03	4,301,749,065.21

注: 资本公积-股本溢价 2014 年度减少, 主要系公司溢价收购子公司上实发展(青岛)投资开发有限公司、成都上实置业有限公司之少数股东股权时, 与收购日净资产之溢价冲减资本公积所致。

36、其他综合收益

项目	2014 年 12 月 31 日	本期发生金额	本期发生金额	本期发生金额
		本期所得税前 发生额	减: 前期计入 其他综合收益 当期转入损益	减: 所得税 费用
(1) 以后不能重分类进损益的其他综合收益	=	=	=	=
其中: 重新计算设定受益计划净负债和净资产的 变动	-	=	=	=
权益法下在被投资单位不能重分类进损 益的其他综合收益中享有的份额	=	=	-	=
(2) 以后将重分类进损益的其他综合收益	282,748,361.17	=	=	=
其中: 权益法下在被投资单位以后将重分类进损 益的其他综合收益中享有的份额	=	-	=	=
可供出售金融资产公允价值变动损益	282,748,361.17	=	=	=
持有至到期投资重分类为可供出售金融 资产损益	=	=	=	=
现金流量套期损益的有效部分	=	=	=	-
外币财务报表折算差额	=	=	=	=
其他综合收益合计	282,748,361.17	=	=	=

上海实业发展股份有限公司
2014 年 1 月 1 日至 2015 年 3 月 31 日备考合并财务报表附注
(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		2015 年
	税后归属于 母公司	税后归属于 少数股东	3 月 31 日
(1) 以后不能重分类进损益的其他综合收益	=	=	=
其中：重新计算设定受益计划净负债和净资产的变动	=	=	=
权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	=	=	=
(2) 以后将重分类进损益的其他综合收益	=	=	282,748,361.17
其中：权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	=	=	=
可供出售金融资产公允价值变动损益	=	=	282,748,361.17
持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	=	=	=
现金流量套期损益的有效部分	=	=	=
外币财务报表折算差额	=	=	=
其他综合收益合计	=	=	282,748,361.17

37、盈余公积

项目	2014 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2015 年 3 月 31 日
法定盈余公积	343,590,553.45	=	=	343,590,553.45
任意盈余公积	141,553.86	=	=	141,553.86
合计	343,732,107.31	=	=	343,732,107.31

项目	2014 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	2014 年 12 月 31 日
法定盈余公积	234,492,876.30	109,097,677.15	=	343,590,553.45
任意盈余公积	141,553.86	=	=	141,553.86
合计	234,634,430.16	109,097,677.15	=	343,732,107.31

38、未分配利润

项目	2015 年 1 月至 3 月	2014 年度
调整前上年末未分配利润	3,056,041,960.95	2,310,458,542.36
调整年初未分配利润合计数(调增+, 调减-)	=	=
调整后年初未分配利润	3,056,041,960.95	2,310,458,542.36
加：本期归属于母公司所有者的净利润	69,825,319.17	941,469,801.99
减：提取法定盈余公积	=	109,097,677.15
提取任意盈余公积	=	=
提取一般风险准备	=	=

上海实业发展股份有限公司
2014 年 1 月 1 日至 2015 年 3 月 31 日备考合并财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

项目	2015 年 1 月至 3 月	2014 年度
应付普通股股利		54,168,543.65
转作股本的普通股股利		
其他	-3,524.78	32,620,162.60
期末未分配利润	3,125,870,804.90	3,056,041,960.95

39、营业收入和营业成本

(1) 营业收入

项目	2015 年 1 月至 3 月	2014 年度
主营业务收入	590,226,591.48	6,753,156,324.30
其他业务收入	<u>5,979,823.54</u>	<u>25,152,575.22</u>
合计	<u>596,206,415.02</u>	<u>6,778,308,899.52</u>

(2) 营业成本

项目	2015 年 1 月至 3 月	2014 年度
主营业务成本	432,824,411.99	4,897,290,031.30
其他业务成本	<u>1,351,700.45</u>	<u>4,995,005.81</u>
合计	<u>434,176,112.44</u>	<u>4,902,285,037.11</u>

(3) 主营业务(分行业)

行业名称	2015 年 1 月至 3 月		2014 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产行业	590,226,591.48	432,824,411.99	6,753,156,324.30	4,897,290,031.30

(4) 主营业务(分产品)

产品名称	2015 年 1 月至 3 月		2014 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产销售	346,639,890.68	259,270,734.79	5,730,045,636.36	4,173,873,572.95
物业管理服务	75,286,863.29	61,020,357.89	301,945,134.72	244,589,127.77
节能系统供应	64,787,385.40	51,641,149.30	172,100,378.94	128,596,021.88
房地产租赁	46,343,985.21	14,069,570.27	183,137,366.83	57,955,733.61
节能建筑工程	42,747,435.42	32,171,368.31	206,095,952.87	157,813,347.75
节能产品贸易	14,213,780.57	14,434,176.51	144,569,630.42	128,668,444.46
节能综合服务	136,056.61	163,810.09	14,980,326.06	5,582,956.77
提供劳务	<u>71,194.30</u>	<u>53,244.83</u>	<u>281,898.10</u>	<u>210,826.11</u>
合计	<u>590,226,591.48</u>	<u>432,824,411.99</u>	<u>6,753,156,324.30</u>	<u>4,897,290,031.30</u>

上海实业发展股份有限公司
2014 年 1 月 1 日至 2015 年 3 月 31 日备考合并财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

40、营业税金及附加

项目	2015 年 1 月至 3 月	2014 年度	计缴标准
营业税	27,698,116.18	283,645,907.76	
土地增值税	10,285,260.12	266,391,759.64	按超率累进税率
房产税	3,211,339.02	15,533,408.42	从价计征税率为 1.2%； 从租计征税率为 12%
城乡维护建设税	1,745,881.76	17,398,034.70	按公司所在地政策缴纳
教育费附加	1,403,921.95	12,384,737.29	按公司所在地政策缴纳
其他	822,491.53	4,840,897.42	按公司所在地政策缴纳
合计	45,167,010.56	600,194,745.23	

41、销售费用

项目	2015 年 1 月至 3 月	2014 年度
代理佣金类费用	14,262,154.44	34,130,125.19
广告宣传类费用	9,126,102.62	60,817,408.47
日常业务类费用	2,952,438.16	8,922,040.03
人员薪酬类费用	2,347,511.83	6,989,137.26
空置房管理费	781,496.98	14,501,564.88
折旧摊销类费用	14,109.23	80,537.86
其他	2,106,810.91	9,731,640.73
合计	31,590,624.17	135,172,454.42

42、管理费用

项目	2015 年 1 月至 3 月	2014 年度
人员薪酬类费用	51,593,768.33	169,148,242.11
日常业务类费用	10,767,426.45	44,172,843.03
税费类费用	3,129,477.37	12,842,806.35
折旧摊销类费用	1,377,661.70	4,881,592.80
其他	4,988,188.46	40,784,678.69
合计	71,856,522.31	271,830,162.98

43、财务费用

项目	2015 年 1 月至 3 月	2014 年度
利息支出	82,355,395.58	240,746,632.51
减：利息收入	17,496,705.43	118,832,215.68
汇兑损失		264,033.97
减：汇兑收益	468,928.18	1,114,914.34
其他支出	1,358,503.76	12,980,312.06
合计	65,748,265.73	134,043,848.52

上海实业发展股份有限公司
2014 年 1 月 1 日至 2015 年 3 月 31 日备考合并财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

44、资产减值损失

项目	2015 年 1 月至 3 月	2014 年度
坏账损失	2,867,130.39	2,239,989.83
存货跌价损失	-10,943,469.66	73,697,268.77
合计	-8,076,339.27	75,937,258.60

45、投资收益

项目	2015 年 1 月至 3 月	2014 年度
权益法核算的长期股权投资收益	-2,035,977.81	-2,491,159.74
处置长期股权投资产生的投资收益(注 1)	22,577,682.46	698,576,642.16
持有交易性金融资产期间取得的投资收益	-	-
持有至到期投资取得的投资收益期间取得的投资收益	-	1,077,534.25
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	130,000,000.00	-
处置交易性金融资产取得的投资收益	-	-
持有至到期投资取得的投资收益	-	-
可供出售金融资产等取得的投资收益	-	-
股权投资差额摊销(注 2)	-2,178,876.39	-11,079,389.36
合计	148,362,828.26	686,083,627.31

注 1: 系本期清算成都上实置地有限公司的投资收益。

注 2: 系子公司上海上实城市发展投资有限公司购买天津市中天兴业房地产开发有限公司股权之溢价摊销额 1,427,250.00 元, 及天津市中天兴业房地产开发有限公司本期因实现销售而在合并报表时相应摊销的可辨认资产公允价值与其账面价值的差额 751,626.39 元。

46、营业外收入

(1) 营业外收入类别

项目	2015 年 1 月至 3 月	2014 年度	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	55,932.75	378,503.63	55,932.75
其中: 固定资产处置利得	55,932.75	378,503.63	55,932.75
政府补助	1,458,837.18	39,415,565.07	1,458,837.18
违约金及补偿款	169,030.87	4,095,175.18	169,030.87
其他	231.26	3,860,739.35	231.26
合计	1,684,032.06	47,749,983.23	1,684,032.06

(2) 计入当期损益的政府补助

补助项目	2015 年 1 月至 3 月	2014 年度	与资产相关/与收益相关
税收返还及补助	1,458,837.18	39,415,565.07	与收益相关

47、营业外支出

项目	2015 年 1 月至 3 月	2014 年度	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	2,919.94	338,831.35	2,919.94
其中：固定资产处置损失	2,919.94	338,831.35	2,919.94
赔偿金、违约金支出	27,092,613.50	1,435,070.76	27,092,613.50
对外捐赠	100,000.00	849,700.00	100,000.00
其他		393,151.94	=
合计	27,195,533.44	3,016,754.05	27,195,533.44

48、所得税费用

项目	2015 年 1 月至 3 月	2014 年度
按税法及相关规定计算的当期所得税	14,733,181.95	458,296,786.66
递延所得税调整	-671,686.56	-78,004,169.37
合计	14,061,495.39	380,292,617.29

49、所有权或使用权受到限制的资产

项目	2015 年 3 月 31 日 (万元)	受限原因
货币资金	15,937.73	工程履约保证金、项目开发资本监管金、业主按揭保证金、银行汇票、保函保证金等
其他应收款	60,091.19	应收款卖出回购融资、押金、保证金
存货	274,112.48	一年内到期非流动负债 24,878.22 万元 及长期借款 79,460 万元
投资性房地产	87,490.92	一年内到期的非流动负债 42,000 万元及长期借款 104,500 万元
长期股权投资	41,699.47	一年内到期非流动负债 2,000 万元及长期借款 48,350 万元
无形资产	122.63	项目资产由使用方使用
合计	479,454.42	

50、外币货币性项目

项目	2015 年 3 月 31 日 外币余额	折算汇率	2015 年 3 月 31 日 折算人民币余额
货币资金			3,137,582.87
其中：美元	510,823.95	6.1422	3,137,582.87
欧元			
港币			

六、合并范围的变动

1、非同一控制下企业合并

公司本期未发生非同一控制下企业合并。

2、同一控制下企业合并

公司本期未发生同一控制下企业合并。

3、反向购买

公司本期未发生反向购买交易。

4、处置子公司

(1) 单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额
重庆华新国际城市发展有限公司	35,360,000.00	80.00%	转让	2014年6月30日	控制权交割	1,396,812.56

(续上表)

子公司名称	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
重庆华新国际城市发展有限公司						

(2) 通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

一揽子交易

子公司名称	股权处置时点	股权处置价款	股权处置比例	股权处置方式	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额
上海丰启置业有限公司	2014年1月7日、 2014年1月28日	855,000,024.85	51%	转让	675,473,083.69

上海实业发展股份有限公司
2014 年 1 月 1 日至 2015 年 3 月 31 日备考合并财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

(续上表 1)

子公司名称	丧失控制权的 时点	丧失控制权时 点的确定依据	丧失控制权之 日剩余股权的 比例	丧失控制权之 日剩余股权的 账面价值	丧失控制权之 日剩余股权的 公允价值
上海丰启置业有限公司	2014 年 1 月 7 日	控制权交割			

(续上表 2)

子公司名称	按照公允价值 重新计量剩余 股权产生的利 得或损失	丧失控制权之 日剩余股权公 允价值的确定 方法及主要假 设	与原子公司股 权投资相关的 其他综合收益 转入投资损益 的金额	丧失控制权之前的各步交易处置 价款与处置投资对应的合并财务 报表层面享有该子公司净资产份 额的差额
上海丰启置业有限公司				

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

2014 年度

公司名称	新纳入合并报 表范围原因	直接和间接 持股比例	2015 年 3 月 31 日净资产	2015 年 1 月 至 3 月净利润
上海上实北外滩投资开发有限公司	新设成立	100.00%	100,041,464.22	30,097.32
上海嘉瑞房地产有限公司	新设成立	37.50%	19,324,075.64	-535,023.66
杭州上实置业有限公司	新设成立	51.00%	49,944,441.75	-37,210.79
杭州上实房地产开发有限公司	新设成立	51.00%		
上海实锐投资管理有限公司	新设成立	100.00%	19,575,073.23	-320,021.47
上海瑞陟投资管理有限公司	新设成立	100.00%	4,996,475.22	-3,524.78
上海实悦投资管理有限公司	新设成立	51.00%	8,069,520.56	-827,929.55
上海尚实餐饮有限公司	新设成立	100.00%	-1,845,245.12	-2,345,245.12
无锡崇实物业管理有限公司	新设成立	51.00%	1,000,000.00	=
合计			201,105,805.50	-4,038,858.05

2015 年 1 月至 3 月

公司名称	新纳入合并报 表范围原因	直接和间接 持股比例	2015 年 3 月 31 日净资产	2015 年 1 月 至 3 月净利润
上海锐毅投资管理有限公司	新设成立	100.00%		

(2) 报告期内不再纳入合并报表范围的子公司情况

2014 年度

公司名称	不再纳入合并报表范围原因	直接和间接持股比例
上海智颖置业有限公司	公司注销	100.00%
哈尔滨上实投资有限公司	公司注销	100.00%
青岛国际啤酒城置业发展有限公司	公司注销	100.00%
青岛上实地产有限公司	公司注销	55.00%

2015 年 1 月至 3 月

公司名称	不再纳入合并报表范围原因	直接和间接持股比例
上海瑞陟投资管理有限公司	增资稀释股权丧失控制权	16.67%
杭州上实房地产开发有限公司	增资稀释股权丧失控制权	46.00%

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服务有限公司	成都市	成都市	物业服务	-	100.00%	非同一控制合并取得
青岛国际啤酒城商业开发有限公司	青岛市	青岛市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
上海上实城市发展投资有限公司	上海市	上海市	实业投资	100.00%	-	同一控制合并取得
天津市中天兴业房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发	15.20%	84.80%	同一控制合并取得
大理上实城市发展有限公司	大理市	大理市	房地产开发	-	75.00%	同一控制合并取得
青岛上实城市发展有限公司	青岛市	青岛市	房地产开发	-	76.00%	同一控制合并取得
湖州湖源投资发展有限公司	湖州市	湖州市	房地产开发	20.00%	80.00%	同一控制合并取得
湖州湖峰置业有限公司	湖州市	湖州市	房地产开发	49.00%	51.00%	同一控制合并取得
湖州湖峻置业有限公司	湖州市	湖州市	房地产开发	49.00%	51.00%	同一控制合并取得
湖州湖润建设管理有限公司	湖州市	湖州市	房地产开发	100.00%	-	非同一控制合并取得
上海上实锦绣花城置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00%	-	投资设立
哈尔滨上实置业有限公司	哈尔滨市	哈尔滨市	房地产开发	100.00%	-	投资设立
上海上实南开地产有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00%	-	同一控制合并取得
上海长海房地产发展有限公司	上海市	上海市	房地产开发	51.00%	-	同一控制合并取得
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 及经营	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

上海实业发展股份有限公司
2014年1月1日至2015年3月31日备考合并财务报表附注
(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
上海上实金马物业管理有限公司	上海市	上海市	物业服务	-	55.00%	同一控制合并取得
上实发展(青岛)投资开发有限公司	青岛市	青岛市	房地产开发	87.91%	12.09%	同一控制合并取得
上海丰泽置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	51.00%	-	同一控制合并取得
上海丰茂置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	51.00%	-	同一控制合并取得
哈尔滨上实城市发展有限公司	哈尔滨市	哈尔滨市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
上海上实北外滩投资开发有限公司	上海市	上海市	投资开发	100.00%	-	投资设立
上海嘉瑞房地产有限公司	上海市	上海市	房地产开发	-	37.50%	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	-	51.00%	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
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
上海上投控股有限公司	上海市	上海市	投资管理	100.00%	-	购买
天津上投置业发展有限公司	天津市	天津市	房地产开发	-	51.00%	购买
上海汇通房地产有限公司	上海市	上海市	房地产开发	-	100.00%	购买
苏州上投置业有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发	-	70.00%	购买
上海新世纪房产服务有限公司	上海市	上海市	物业服务	-	75.00%	购买
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%	购买
上海胜清置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	-	100.00%	购买
绍兴上投置业发展有限公司	绍兴市	绍兴市	房地产开发	-	96.42%	购买
上海龙创节能系统股份有限公司	上海	上海	-	69.7849%	-	购买
上海胤泰楼宇科技有限公司	上海	上海	-	-	100.00%	购买
上海煜麟机电工程有限公司	上海	上海	-	-	100.00%	购买
上海夺迈智能科技有限公司	上海	上海	-	-	100.00%	购买
龙创节能(香港)有限公司	中国香港	中国香港	-	-	100.00%	购买

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位依据

子公司名称	直接和间接持股比例	依据
上海嘉瑞房地产有限公司	37.50%	根据被投资公司章程约定可以控制董事会决策

上海实业发展股份有限公司
2014 年 1 月 1 日至 2015 年 3 月 31 日备考合并财务报表附注
(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	2015 年 1 月至 3 月归属于少 数股东的损益	2015 年 1 月至 3 月向少数股 东支付的股利	2015 年 3 月 31 日少数股东权 益余额
上海上实湖滨新城发展有限公司	49.00%	156,242.12	-	250,175,976.85
上海丰泽置业有限公司	49.00%	635,775.87	-	86,353,859.70
上海丰茂置业有限公司	49.00%	-4,107,971.67	-	189,170,959.56
上海上实物业管理有限公司	15.00%	847,094.27	3,458,692.87	3,547,094.27
上海金钟商业发展有限公司	10.00%	527,660.24	-	5,594,467.50
天津上投置业发展有限公司	49.00%	-2,583,938.89	-	188,209,436.10
苏州上投置业有限公司	30.00%	-147,808.10	-	45,167,848.00
上海新世纪房产服务有限公司	25.00%	68,972.26	-	19,842,074.97
绍兴上投置业发展有限公司	3.58%	-63,419.55	-	7,237,948.64
上海龙创节能系统股份有限公司	30.2151%	2,133,180.31	-	136,029,232.88

子公司名称	少数股东的 持股比例	2014 年度归属 于少数股东的 损益	2014 年度向少 数股东支付的 股利	2014 年 12 月 31 日少数股 东权益余额
上海上实湖滨新城发展有限公司	49.00%	-4,587,489.14	-	250,019,734.73
上海丰泽置业有限公司	49.00%	12,945,503.95	-	85,718,083.83
上海丰茂置业有限公司	49.00%	-6,980,303.80	-	193,278,931.24
上海上实物业管理有限公司	15.00%	3,458,692.87	3,108,998.25	6,158,692.87
上海金钟商业发展有限公司	10.00%	1,930,264.86	-	5,066,807.26
天津上投置业发展有限公司	49.00%	18,609,436.31	-	190,793,374.99
苏州上投置业有限公司	30.00%	-401,148.49	-	45,315,656.10
上海新世纪房产服务有限公司	25.00%	1,616,498.94	-	19,773,102.69
绍兴上投置业发展有限公司	3.58%	-361,884.74	-	7,301,368.19
上海龙创节能系统股份有限公司	30.2151%	15,101,663.49	-	133,409,533.43

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	2015 年 3 月 31 日					
	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	549,359,352.76	449,918.17	549,809,270.93	39,246,052.71	-	39,246,052.71
上海丰泽置业有限公司	1,330,826,218.49	311,789.45	1,331,138,007.94	1,154,905,641.28	-	1,154,905,641.28
上海丰茂置业有限公司	1,454,592,260.40	557,265.47	1,455,149,525.87	1,069,086,343.08	-	1,069,086,343.08

上海实业发展股份有限公司
2014 年 1 月 1 日至 2015 年 3 月 31 日备考合并财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

子公司名称	2015 年 3 月 31 日					
	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
上海上实物业管 理有限公司	305,833,314.58	13,099,691.38	318,933,005.96	295,285,710.81	-	295,285,710.81
上海金钟商业发 展有限公司	479,852,358.19	444,225,566.71	924,077,924.90	423,133,249.90	445,000,000.00	868,133,249.90
天津上投置业发 展有限公司	1,657,011,850.79	673,307.16	1,657,685,157.95	1,258,465,384.94	15,118,883.01	1,273,584,267.95
苏州上投置业有 限公司	609,147,298.60	851,625.68	611,505,098.00	197,878,359.85	261,561,071.12	460,569,029.55
上海新世纪房产 服务有限公司	193,265,563.04	65,936,130.97	259,201,694.01	186,472,255.17	50,000,000.00	236,472,255.17
绍兴上投置业发 展有限公司	390,929,902.91	895,966.48	391,825,869.39	42,187,983.12	147,699,013.00	189,886,996.12
上海龙创节能系 统股份有限公司	750,117,534.27	10,154,622.88	760,272,157.15	297,145,909.96	12,923,425.18	310,069,335.14

子公司名称	2014 年 12 月 31 日					
	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	549,346,218.36	483,908.49	549,830,126.85	39,585,770.09	-	39,585,770.09
上海丰泽置业有 限公司	1,310,329,839.38	380,966.65	1,310,710,806.03	1,135,775,941.14	-	1,135,775,941.14
上海丰茂置业有 限公司	1,438,864,050.01	646,583.28	1,439,510,633.29	1,045,063,834.85	-	1,045,063,834.85
上海上实物业管 理有限公司	318,730,997.14	10,346,437.87	329,077,435.01	288,019,482.54	-	288,019,482.54
上海金钟商业发 展有限公司	478,179,829.99	447,356,977.66	925,536,807.65	424,868,735.03	450,000,000.00	874,868,735.03
天津上投置业发 展有限公司	1,640,916,422.51	665,816.72	1,641,582,239.23	1,237,089,121.55	15,118,883.01	1,252,208,004.56
苏州上投置业有 限公司	609,361,825.87	885,317.66	610,247,143.53	178,504,286.84	280,690,669.70	459,194,956.54
上海新世纪房产 服务有限公司	227,699,830.86	68,194,687.98	295,894,518.84	223,440,969.06	50,000,000.00	273,440,969.06
绍兴上投置业发 展有限公司	382,609,114.04	614,922.96	383,224,037.00	31,816,745.37	147,699,013.00	179,515,758.37
上海龙创节能系 统股份有限公司	730,543,635.71	9,368,612.80	739,912,248.51	294,109,842.68	4,269,750.24	298,379,592.92

上海实业发展股份有限公司
2014年1月1日至2015年3月31日备考合并财务报表附注
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

子公司名称	2015年1月至3月		
	营业收入	净利润	综合收益总额
上海上实湖滨新城发展有限公司	-	318,861.46	318,861.46
上海丰泽置业有限公司	47,530,000.00	1,297,501.77	1,297,501.77
上海丰茂置业有限公司	-	-8,383,615.65	-8,383,615.65
上海上实物业管理有限公司	14,673,717.88	5,647,295.15	5,647,295.15
上海金钟商业发展有限公司	21,189,896.32	5,276,602.38	5,276,602.38
天津上投置业发展有限公司	-	-5,273,344.67	-5,273,344.67
苏州上投置业有限公司	11,506,850.00	-492,693.67	-492,693.67
上海新世纪房产服务有限公司	62,082,071.50	275,889.05	275,889.05
绍兴上投置业发展有限公司	-	-1,769,405.36	-1,769,405.36
上海龙创节能系统股份有限公司	121,884,658.00	7,059,980.98	7,059,980.98

子公司名称	2014年度		
	营业收入	净利润	综合收益总额
上海上实湖滨新城发展有限公司	-	-9,362,222.73	-
上海丰泽置业有限公司	347,185,637.00	26,419,395.81	-
上海丰茂置业有限公司	-	-14,245,517.95	-
上海上实物业管理有限公司	59,153,538.63	23,057,952.47	-
上海金钟商业发展有限公司	87,955,817.56	19,302,648.61	-
天津上投置业发展有限公司	1,179,372,383.16	37,978,441.44	37,978,441.44
苏州上投置业有限公司	140,190,747.80	-1,337,161.64	-1,337,161.64
上海新世纪房产服务有限公司	250,978,964.56	6,465,995.76	6,465,995.76
绍兴上投置业发展有限公司	2,224,000.00	-10,108,512.17	-10,108,512.17
上海龙创节能系统股份有限公司	537,746,288.29	49,980,517.97	49,980,517.97

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) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

① 2014年5月27日,公司召开了第六届董事会第十一次会议,会议审议通过了《关于公司收购陆家嘴信托持有的上实发展(青岛)投资开发有限公司16.02%股权的议案》,收购价格为70,200万元。2014年9月15日,公司召开第六届董事会第十五次会议,会议审议通过了《关于公司收购宝宏(天津)股权投资基金合伙企业(有限合伙)持有的上实发展(青岛)投资开发有限公司23.52%股权的议案》,收购价格为110,800万元。上述39.54%股权收购已于2014年末完成。截至2015年3月31日,公司通过直接和间接方式持有上实发展(青岛)投资开发有限公司100%股权。

② 2014年9月30日,公司召开了第六届董事会第十六次会议,会议审议通过了《关于公司全资子公司上海上实城市发展投资有限公司收购和齐基金持有的成都上实置业有限公司49.60%股权的议案》,收购价格为72,120万元。上述49.60%股权收购已于2014年末完成。截至2015年3月31日,公司通过直接和间接方式持有成都上实置业有限公司100%股权。

上海实业发展股份有限公司
2014 年 1 月 1 日至 2015 年 3 月 31 日备考合并财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

(2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

项目	上实发展(青岛)投资开发有限公司	成都上实置业有限公司
	(万元)	(万元)
购买成本	181,000.00	72,120.00
其中：现金	181,000.00	72,120.00
减：按取得的股权比例计算的子公司净资产份额	76,097.75	47,285.37
差额	104,902.25	24,834.63
其中：调整合并报表资本公积	-104,902.25	-24,834.63

3、在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或 联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		表决权 比例	对合营企业或联营企业 投资的会计处理方法
				直接	间接		
泉州市上实投资 发展有限公司	泉州市	泉州市	房地产开发	49.00%		49.00%	权益法
上海实银资产管 理有限公司	上海市	上海市	投资管理、 实业投资		49.00%	49.00%	权益法
上海实业养老投 资有限公司	上海市	上海市	实业投资、 投资管理		38.00%	38.00%	权益法
上海嘉荟房地产 有限公司	上海市	上海市	房地产开发		40.00%	40.00%	权益法
杭州上实房地产 开发有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发		46.00%	46.00%	权益法

(2) 重要合营企业的主要财务信息

项目	2015 年 3 月 31 日 / 2015 年 1 月至 3 月	
	泉州市上实投资发展有限公司	上海实银资产管理有限公司
流动资产	3,670,251,484.20	15,429,782.52
其中：现金和现金等价物	26,293,850.43	15,246,622.52
非流动资产	866,339.48	1,669,974.25
资产合计	3,671,117,823.68	17,099,756.77
流动负债	3,089,721,584.27	985,925.07
非流动负债		
负债合计	3,089,721,584.27	985,925.07
少数股东权益		
归属于母公司所有者权益	581,396,239.41	16,113,831.70
按持股比例计算的净资产份额	284,884,157.31	7,895,777.53
调整事项		
其中：商誉		
内部交易未实现利润		
其他		

上海实业发展股份有限公司
2014 年 1 月 1 日至 2015 年 3 月 31 日备考合并财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

项目	2015 年 3 月 31 日 / 2015 年 1 月至 3 月	
	泉州市上实投资发展有限公司	上海实银资产管理有限公司
对合营企业权益投资的账面价值	284,884,157.31	7,895,777.53
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值	-	-
营业收入	-	-
财务费用	5,693.57	-8,981.92
所得税费用	-170.45	-
净利润	-1,597,588.92	-1,687,352.15
终止经营的净利润	-	-
其他综合收益	-	-
综合收益总额	-1,597,588.92	-1,687,352.15
本报告期收到的来自合营企业的股利	-	-

项目	2014 年 12 月 31 日 / 2014 年度	
	泉州市上实投资发展有限公司	上海实银资产管理有限公司
流动资产	3,630,306,536.37	17,720,459.64
其中：现金和现金等价物	85,907,324.64	17,720,459.64
非流动资产	869,685.82	1,537,283.40
资产合计	3,631,176,222.19	19,257,743.04
流动负债	3,048,182,393.86	1,456,559.19
非流动负债	-	-
负债合计	3,048,182,393.86	1,456,559.19
少数股东权益	-	-
归属于母公司所有者权益	582,993,828.33	17,801,183.85
按持股比例计算的净资产份额	285,666,975.89	8,722,580.09
调整事项	-	-
其中：商誉	-	-
内部交易未实现利润	-	-
其他	-	-
对合营企业权益投资的账面价值	285,666,975.89	8,722,580.09
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值	-	-
营业收入	-	-
财务费用	8,797.22	-27,177.28
所得税费用	-8,831.63	-
净利润	-2,699,334.02	-2,198,816.15
终止经营的净利润	-	-
其他综合收益	-	-
综合收益总额	-2,699,334.02	-2,198,816.15
本年度收到的来自合营企业的股利	-	-

上海实业发展股份有限公司
2014 年 1 月 1 日至 2015 年 3 月 31 日备考合并财务报表附注
(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	2015 年 3 月 31 日 / 2015 年 1 月至 3 月		
	上海实业养老投资有限公司	上海嘉荟房地产有限公司	杭州上实房地产开发有限公司
流动资产	20,005,049.53	1,089,039,152.36	478,158,072.83
非流动资产	500,000,000.00	50,451.84	
资产合计	520,005,049.53	1,089,089,604.20	478,158,072.83
流动负债	500,000,000.00	1,064,342,380.70	478,158,615.83
非流动负债			
负债合计	500,000,000.00	1,064,342,380.70	478,158,615.83
少数股东权益			
归属于母公司所有者权益	20,005,049.53	24,747,223.50	-543.00
按持股比例计算的净资产份额	7,601,918.82	9,898,889.40	-249.78
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	7,601,918.82	9,898,889.40	-249.78
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值			
营业收入			
净利润	-869.06	-245,755.83	-543.00
终止经营的净利润			
其他综合收益			
综合收益总额	-869.06	-245,755.83	-543.00
本报告期收到的来自联营企业的股利			

项目	2014 年 12 月 31 日 / 2014 年度	
	上海实业养老投资有限公司	上海嘉荟房地产有限公司
流动资产	20,007,891.46	1,075,160,589.03
非流动资产	500,000,000.00	23,900.43
资产合计	520,007,891.46	1,075,184,489.46
流动负债	500,001,972.87	1,050,191,510.13
非流动负债		
负债合计	500,001,972.87	1,050,191,510.13
少数股东权益		
归属于母公司所有者权益	20,005,918.59	24,992,979.33
按持股比例计算的净资产份额	7,602,249.06	9,997,191.73
调整事项		
其中：商誉		
内部交易未实现利润		
其他		

上海实业发展股份有限公司
2014年1月1日至2015年3月31日备考合并财务报表附注
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

项目	2014年12月31日/2014年度	
	上海实业养老投资有限公司	上海嘉荟房地产有限公司
对联营企业权益投资的账面价值	7,602,249.06	9,997,191.73
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值	-	-
营业收入	-	-
净利润	5,918.59	-7,020.67
终止经营的净利润	-	-
其他综合收益	-	-
综合收益总额	5,918.59	-7,020.67
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	2015年3月31日/ 2015年1月至3月	2014年12月31日/ 2014年度
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	732,018.73	369,493.05
下列各项按持股比例计算的合计数		
其中: 净利润	-327,474.32	-90,506.95
其他综合收益	-	-
综合收益总额	-327,474.32	-90,506.95

八、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	2015年3月31日公允价值			
	第一层次 公允价值计量	第二层次 公允价值计量	第三层次 公允价值计量	合计
(1) 持续的公允价值计量	-	-	346,583,749.93	346,583,749.93
① 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
1) 交易性金融资产	-	-	-	-
债务工具投资	-	-	-	-
权益工具投资	-	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-	-

上海实业发展股份有限公司
2014 年 1 月 1 日至 2015 年 3 月 31 日备考合并财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

项目	2015 年 3 月 31 日公允价值			
	第一层次 公允价值计量	第二层次 公允价值计量	第三层次 公允价值计量	合计
2) 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	-	-	346,583,749.93	346,583,749.93
1) 债务工具投资	-	-	-	-
2) 权益工具投资	-	-	346,583,749.93	346,583,749.93
3) 其他	-	-	-	-
③ 投资性房地产	-	-	-	-
1) 出租用的土地使用权	-	-	-	-
2) 出租的建筑物	-	-	-	-
3) 持有并准备增值后转让的土地使用权	-	-	-	-
④ 生物资产	-	-	-	-
1) 消耗性生物资产	-	-	-	-
2) 生产性生物资产	-	-	-	-
持续以公允价值计量的资产总额	-	-	346,583,749.93	346,583,749.93
⑤ 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	-
1) 发行的交易性债券	-	-	-	-
2) 指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	-
3) 衍生金融负债	-	-	-	-
持续以公允价值计量的负债总额	-	-	-	-
(2) 非持续的公允价值计量	-	-	-	-
① 持有待售资产	-	-	-	-
非持续以公允价值计量的资产总额	-	-	-	-
非持续以公允价值计量的负债总额	-	-	-	-

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

项目	被投资单位	2015 年 3 月 31 日公允价值	估值技术
可供出售金融资产之权益工具投资	上海实业开发有限公司	346,583,749.93	按被投资对象期末可辨认净资产公允价值之可归属于本公司部分

九、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
上实地产发展有限公司	中国香港	投资控股	10,000 股	63.65%	63.65%

本公司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：

合营或联营企业名称	与本公司关系
泉州市上实投资发展有限公司	合营企业
上海实业养老投资有限公司	联营企业
上海嘉荟房地产有限公司	联营企业
杭州上实房地产开发有限公司	联营企业

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
上海上实投资发展有限公司	最终同受一方控制
上海实业东滩投资开发(集团)有限公司	最终同受一方控制
上海上实(集团)有限公司	最终同受一方控制
上海上实集团财务有限公司	最终同受一方控制
上海上实金融服务控股有限公司	最终同受一方控制
上海实业开发有限公司	合作公司
上海实银资产管理有限公司	合营企业
上海上投资产经营有限公司	最终同受一方控制
上海上投房地产有限公司	最终同受一方控制
上海宝山上投置业有限公司	最终同受一方控制
上海天地行房地产营销有限公司	最终同受一方控制
新上海国际园艺有限公司	最终同受一方控制

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
上海盛龙投资管理有限公司	最终同受一方控制
上海新上海国际物资有限公司	最终同受一方控制
上海郁金香花苑房地产有限公司	最终同受一方控制
上海通产实业有限公司	最终同受一方控制
上海上投资本管理有限公司	最终同受一方控制
上海上投商业资产管理有限公司	最终同受一方控制
上海建厦投资发展有限公司	下属子公司之股东
中凯投资有限公司	下属子公司之股东
上海华海房地产开发经营有限公司	最终同受一方控制
曹文龙	下属子公司之股东
陈丽华	下属子公司之股东

5、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

关联方	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序
上海上实投资发展有限公司	提供服务	收取租赁费	市场价
上海实业东滩投资开发(集团)有限公司	提供服务	收取租赁费	市场价
上海上实集团财务有限公司	提供服务	收取租赁费	市场价
上海实银资产管理有限公司	提供服务	收取租赁费	市场价
上海上实金融服务控股有限公司	提供服务	收取租赁费	市场价
上海天地行房地产营销有限公司	提供服务	营销代理	协议价
新上海国际园艺有限公司	提供服务	绿化工程款	协议价
上海上实(集团)有限公司	提供服务	收取托管费	协议价

(续上表)

关联方	2015 年 1 月至 3 月		2014 年度	
	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	1,089,438.00	2.35%	7,357,764.00	4.02%
上海实业东滩投资开发(集团)有限公司			4,866,084.00	2.66%
上海上实集团财务有限公司	759,120.00	1.64%	1,771,280.00	0.97%
上海实银资产管理有限公司	274,740.00	0.59%	824,220.00	0.45%
上海上实金融服务控股有限公司	427,452.00	0.92%		
上海天地行房地产营销有限公司	2,169,315.30	15.21%	7,212,054.81	21.13%
新上海国际园艺有限公司	34,392.00	0.32%	161,400.00	0.37%
上海上实(集团)有限公司			500,000.00	100.00%

上海实业发展股份有限公司
2014年1月1日至2015年3月31日备考合并财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

(2) 关联借款情况

项目名称	关联方关系	2015年3月31日	2014年12月31日
向关联方提供资金			
上海市上投房地产有限公司	最终同受一方控制	55,000,000.00	55,000,000.00
上海华海房地产开发经营有限公司	最终同受一方控制	55,000,000.00	55,000,000.00

(3) 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	50,000 万元	2014年11月24日	2019年11月23日	否
上海市上投房地产有限公司	上海上投控股有限公司	10,000 万元	2015年1月27日	2016年1月26日	否
上海市上投房地产有限公司	上海上投控股有限公司	5,000 万元	2015年1月29日	2016年1月28日	否
上海市上投房地产有限公司	上海上投控股有限公司	5,000 万元	2014年9月5日	2015年9月4日	否
上海市上投房地产有限公司	上海上投控股有限公司	10,000 万元	2015年2月12日	2016年2月11日	否
曹文龙 陈丽华	上海龙创节能系统股份有限公司	3,000 万元	2014年11月25日	2017年11月25日	否
曹文龙 陈丽华	上海龙创节能系统股份有限公司	5,500 万元	2014年1月24日	2017年1月24日	否
曹文龙 陈丽华	上海龙创节能系统股份有限公司	4,000 万元	2014年12月10日	2017年12月9日	否

6、关联方应收应付款项

项目名称	关联方	2015年3月31日		2014年12月31日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
上海上实金融服务控股有限公司	同受一方控制	427,452.00			
预付账款					
上海新上海国际物资有限公司	最终同受一方控制	150,000,000.00		150,000,000.00	
其他应收款					
泉州市上实投资发展有限公司	合营企业	1,503,929,504.45		1,481,903,930.99	
上海实业养老投资有限公司	联营公司	190,000,000.00		190,000,000.00	
上海嘉荟房地产有限公司	联营公司	267,240.00		133,165.69	
杭州上实房地产开发有限公司	联营公司	4,657,330.83			

上海实业发展股份有限公司
2014 年 1 月 1 日至 2015 年 3 月 31 日备考合并财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

项目名称	关联方	2015 年 3 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
上海上实(集团)有限公司	最终同受一方控制	875,603,623.91	-	875,603,623.91	-
上海上投房地产有限公司	最终同受一方控制	654,039,345.78	-	603,039,345.78	-
上海建厦投资发展有限公司	下属子公司之股东	39,000,000.00	-	26,000,000.00	-
中凯投资有限公司	下属子公司之股东	108,000,000.00	-	72,000,000.00	-
其他应付款					
上海实业开发有限公司	合作公司	-	-	100,000,000.00	-
成都上实置地有限公司	子公司	-	-	28,549,651.12	-
上海上实集团财务有限公司	同受一方控制	759,120.00	-	-	-
上海实银资产管理有限公司	合营企业	183,160.00	-	-	-
上海上投资产经营有限公司	最终同受一方控制	70,220,000.00	-	70,220,000.00	-
上海上投房地产有限公司	最终同受一方控制	875,000,000.00	-	930,000,000.00	-
上海天地行房地产营销有限公司	最终同受一方控制	500,000.00	-	500,000.00	-
上海建厦投资发展有限公司	下属子公司之股东	41,300,000.00	-	31,300,000.00	-
应付股利					
上海郁金香花苑房地产有限公司	最终同受一方控制	3,458,571.98	-	3,458,571.98	-

十、承诺及或有事项

1、重大承诺事项

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

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

(3) 2014 年 5 月 25 日, 杭州市国土资源局余杭分局与受让人上实城发、福建省泉州丰盛集团有限公司签订《国有建设用地使用权出让合同》, 土地标的位于良渚街道, 出让面积 74,864 平方米, 出让总价款 106,921 万元。根据土地出让合同约定: 第一笔出让价款 50%(含 20%保证金)53,460.50 万元, 付款时点不晚于 2014 年 6 月 25 日。截至 2015 年 3 月 31 日, 上实城发已按合同约定支付出让价款 50%计 53,460.50 万元。另 50%出让价款(53,460.50 万元)付款时点不晚于 2015 年 5 月 25 日之前。

(4) 2014 年 11 月 23 日, 杭州市国土资源局余杭分局与受让人上实城发、福建省泉州丰盛集团有限公司、上海瑞陟投资管理有限公司签订《国有建设用地使用权出让合同》, 土地标的位于良渚街道(宗地编号为余政储出(2014)46 号), 出让面积 59,640 平方米, 出让总价款 91,906 万元。根据土地出让合同约定: 第一笔出让价款 50%(含 20%保证金)45,953 万元, 付款时点不晚于 2014 年 12 月 23 日。截至 2015 年 3 月 31 日, 上实城发已按合同约定支付出让价款 50%计 45,953 万元。另 50%出让价款(45,953 万元)付款时点不晚于 2015 年 11 月 23 日之前。

2、重大或有事项

(1) 按揭贷款担保

截至 2015 年 3 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 2015 年 3 月 31 日, 该项下未偿还按揭贷款总额约为人民币 21,907.00 万元。

② 湖州湖峰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 2015 年 3 月 31 日, 该项下未偿还按揭贷款总额约为人民币 907.14 万元。

③ 哈尔滨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, 保证期间为自银行与购房人签订借款合同之日起至购房人所购房屋办妥正式抵押登记, 并将房地产权证或房地产他项权证交由银行执管之日止。

截至 2015 年 3 月 31 日, 该项下未偿还按揭贷款总额约为人民币 1,105.00 万元。

④ 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 2015 年 3 月 31 日, 该项下未偿还按揭贷款总额约为人民币 6,871.50 万元。

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

截至 2015 年 3 月 31 日, 该项下未偿还按揭贷款总额约为人民币 182.33 万元。

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

截至 2015 年 3 月 31 日, 该项下未偿还按揭贷款总额约为人民币 17,781.49 万元。

⑦ 苏州上投置业有限公司为商品房买受人按揭贷款向银行提供保证担保, 保证期间为自该项目第 1 笔借款合同生效之日起至商品房买受人取得分户产权证, 买受人办妥抵押登记及保险手续后解除。

截至 2015 年 3 月 31 日, 该项下未偿还按揭贷款总额约为人民币 6,212.39 万元。

(2) 截至 2015 年 3 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。

十一、资产负债表日后事项

1、本次非公开发行股票有关事项已经公司第六届董事会第 23 次、第 24 次和第 30 次会议审议通过, 已获得上海市国资委批准、上海实业控股有限公司股东特别大会批准、公司 2014 年年度股东大会批准, 尚需中国证券监督管理委员会核准。

2、2015年5月11日, 公司召开总裁办公会议, 审议同意由公司全资子公司上海上实城市发展投资有限公司之全资子公司上海实锐投资管理有限公司与上海威加投资管理合伙企业(有限合伙)、上海扬维投资管理合伙企业(有限合伙)共同出资成立“上海帷迦科技有限公司”(以下简称“帷迦科技”)。上海帷迦科技有限公司的注册资本拟为人民币10,000万元, 其中, 上海实锐投资管理有限公司认缴出资额为人民币4,500万元, 占帷迦科技注册资本的45%; 上海威加投资管理合伙企业(有限合伙)认缴出资额为人民币4,500万元, 占帷迦科技注册资本的45%; 上海扬维投资管理合伙企业(有限合伙)认缴出资额为人民币1,000万元, 占帷迦科技注册资本的10%。

3、公司于2015年8月25日以通讯方式召开了第六届董事会第二十八次(临时)会议, 会议审议并通过了《关于哈尔滨上实置业有限公司100%股权公开挂牌转让的议案》, 2015年9月24日, 挂牌公告期满, 经对报名单位进行资格审查, 哈尔滨爱达餐饮有限公司为唯一有效竞买方。公司与哈爱达签订《股权转让协议》, 将哈上实公司100%股权转让给该公司, 股权转让价格为6,208.52万元。

4、公司于2015年5月18日召开总裁办公会议, 审议并通过了公司公开挂牌转让所持有的福建上实地产10%股权的相关事项。2015年6月18日, 挂牌公告期满, 经对报名单位进行资格审查, 福建丰盈投资有限公司为唯一有效竞买方。公司于2015年6月26日与福建丰盈投资签订《上海市产权交易合同》, 将福建上实地产10%股权转让给该公司, 股权转让价格为人民币5300万元。

5、为提升公司整体经济效益, 根据上实发展整体战略要求, 公司于2015年5月6日召开总裁办公会议, 同意由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”)收购上海铭邦投资发展有限公司持有的上海嘉瑞房地产有限公司(以下简称“上海嘉瑞”)25%股权, 收购价格为人民币2,250万元, 同时按比例承担股东借款在内的相应债务。本次收购后, 上实城发持有上海嘉瑞62.50%股权; 绿地地产集团有限公司持有上海嘉瑞37.50%股权。2015年7月21日, 公司召开了总裁办公会议, 审议通过了公司全资子公司上实城发收购绿地地产集团有限公司持有的上海嘉瑞房地产有限公司37.5%股权, 收购完成后, 公司通过间接方式持有上海嘉瑞房地产有限公司100%股权。截至报告日, 上述股权变更登记手续已完成。

6、根据公司战略发展要求, 为促进公司与上海众鑫建筑设计研究院有限公司(以下简称“众鑫设计”)业务合作, 公司于2015年5月4日召开总裁办公会议, 同意公司全资子公司上海上实城市发展投资有限公司之全资子公司上海实锐投资管理有限公司收购上海众鑫城建发展有限公司持有的众鑫设计15%股权, 收购价格为人民币1,500万元。

7、公司于2015年6月18日通过竞买方式竞得位于重庆市北碚区A72-4/03地块, 地块土地出让面积为30,844平方米, 土地用途为住宅用地, 价格为人民币8,711万元。公司设立全资子公司重庆海上海置业有限公司, 注册资本为人民币1,000万元, 用于经营开发上述地块项目。2015年7月14日, 该公司已经注册成立。

8、根据公司战略发展要求及丰盛时代大厦项目的实际开发情况, 为提升公司整体经济效益, 公司于2015年4月28日召开总裁办公会议, 同意收购江建钦、吴建川、庄伟峰三位股东持有的湖南丰盛房地产开发有限公司(以下简称“湖南丰盛”)合计90%的股权, 股权转让价格为人民币1,858.43万元, 同时同比例承担湖南丰盛的股东借款约2.54亿元。本次收购后, 公司持有湖南丰盛90%股权; 江建钦持有湖南丰盛5%股权; 庄伟峰持有湖南丰盛5%股权。2015年5月12日, 上述股权变更登记手续完成。

9、2015年5月20日, 公司收到中国银行间市场交易商协会出具的《接受注册通知书》(中市协注[2015]MTN186号), 同意接受公司中期票据注册, 公司本次中期票据的注册金额为人民币12亿元, 注册额度自通知书发出之日起2年内有效, 公司在注册有效期内可分期发行中期票据。公司于2015年6月16日收到第一期中期票据, 发行总额为人民币10亿元, 发行利率为4.95%。

10、2015年6月29日公司召开了第六届董事会第二十五次会议, 审议并同意由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”)收购福建省泉州丰盛集团有限公司(以下简称“丰盛集团”)持有的杭州上实置业有限公司(以下简称“杭州上实公司”)34%股权。标的股权价款为人民币5,335万元。

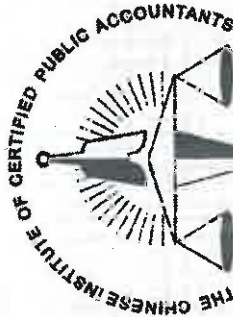
十二、其他重要事项

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

上述公司债券(第一期)已于2015年3月23日发行完毕, 第一期债券发行总额为人民币10亿元, 最终票面利率为4.92%。

2、公司于 2009 年与公司第二大股东上海上实投资发展有限公司(以下简称“上实投资”)签订股权转让合同,转让公司持有的上海远东国际桥梁建设有限公司(以下简称“远东桥梁”)100%股权。该股权转让完毕后,远东桥梁因涉及三起民事诉讼(其中所涉法律关系发生在股权转让合同成立之前),直接导致上实投资股东权益的损失,故上实投资对本公司提起诉讼,请求公司赔偿其股权损失。上实投资对本公司及相关第三人——上海公路桥梁(集团)有限公司、上海市基础工程集团有限公司、上海市工程设计研究总院(集团)有限公司、上海浦江缆索股份有限公司、上海建四实业有限公司、上海建五实业有限公司、上海建七实业有限公司、上海市机械施工集团有限公司提起诉讼,请求公司赔偿其股权损益损失 27,078,845.50 元。2014 年 10 月 17 日,该案由上海市黄浦区人民法院受理。

2015 年 3 月 31 日,根据上海市黄浦区人民法院出具的编号(2014)黄浦民二(商)初字第 1280 号民事判决结果,公司赔偿上海上实投资发展有限公司股东权益损失 27,078,845.50 元。本报告期公司已对上述赔偿计提预计负债 27,078,845.50 元。



姓名: 张健
 Full name: 张健
 性别: 男
 Sex: 男
 出生日期: 1983-07-27
 Date of birth: 1983-07-27
 工作单位: 上海会计师事务所(特殊普通合伙)
 Working unit: 上海会计师事务所(特殊普通合伙)
 身份证号码: 310103198307272161
 Identity card No: 310103198307272161



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.

证书编号: 31 00000803761
 No. of Certificate: 31 00000803761

批准注册协会: 上海市注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs: 上海市注册会计师协会

发证日期: 1983 年 12 月 31 日
 Date of issuance: 1983 年 12 月 31 日



本复印件同原件一样有效
 原件已经审核无误 人章



姓 名 Full name 陶蔚

性 别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1976-07-17

工作单位 Working unit 上海上会会计师事务所有限公司

身份证号码 Identity card No. 310104760717161



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.

证书编号: 310000080388
No. of Certificate

批准注册协会: 上海市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 一九九八年十二月三十日
Date of Issuance

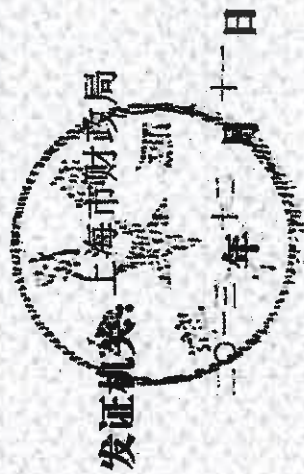
本复印件同原件一致
原件已经审核无误



证书序号: NO 017233

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》。



中华人民共和国财政部制

会计师事务所 执业证书

名称: 上海会计师事务所 (特殊普通合伙)

主任会计师: 张晓荣

办公场所: 上海市威海路 755 号文新报业大厦 20 楼

组织形式: 特殊普通合伙制

会计师事务所编号: 310000008

注册资本(出资额): 人民币 1080 万元整

批准设立文号: 沪财会 (98) 160 号 (转制批文 沪财会 (2013) 71 号)

批准设立日期: 1998 年 12 月 28 日 (转制日期 2013 年 12 月 11 日)



证书序号: 000151

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
执行证券、期货相关业务。

上海会计师事务所 (特殊普通合伙)

首席合伙人: 张晓荣



证书号: 32

发证时间: 二〇一五年十二月三十日



证书有效期至: 二〇一五年十二月三十日

本复印件同原件一致
原件已经审核无误
经办人章



营业执照

(副本)

注册号 310106000255723

证照编号 06000000201509090020

名称 上会会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊的普通合伙企业

主要经营场所 上海市静安区威海路 755 号文新报业大厦 20 楼

执行事务合伙人 张健, 张晓荣, 耿磊, 巢序, 朱清滨, 杨滢

成立日期 2013 年 12 月 27 日

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

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

【依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动】



登记机关



2015 年 09 月 09 日