

上海鸿泰房地产有限公司

审计报告及财务报表

2016 年 1-6 月

# 上海鸿泰房地产有限公司

## 审计报告及财务报表

(2016 年 1 月 1 日至 2016 年 6 月 30 日止)

|    | 目 录                   | 页 次  |
|----|-----------------------|------|
| 一、 | 审计报告                  | 1-2  |
| 二、 | 财务报表                  |      |
|    | 合并资产负债表和公司资产负债表       | 1-4  |
|    | 合并利润表和公司利润表           | 5-6  |
|    | 合并现金流量表和公司现金流量表       | 7-8  |
|    | 合并所有者权益变动表和公司所有者权益变动表 | 9-12 |
|    | 财务报表附注                | 1-38 |

# 审计报告

信会师报字[2016]第 116208 号

上海鸿泰房地产有限公司全体股东：

我们审计了后附的上海鸿泰房地产有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括 2016 年 6 月 30 日的合并及公司资产负债表、2016 年 1-6 月的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表以及财务报表附注。

## 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 2016 年 6 月 30 日的合并及公司财务状况以及 2016 年 1-6 月的合并及公司经营成果和现金流量。

本报告仅供本次贵公司评估目的所用，不得用于其他方面。如贵公司将本报告用于其他方面，因使用不当引起的法律责任与本所及注册会计师无关。

立信会计师事务所  
(特殊普通合伙)

中国注册会计师：葛 勤

中国注册会计师：郭 东

中国·上海

二〇一六年八月十一日

上海鸿泰房地产有限公司  
合并资产负债表  
2016年6月30日  
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

| 资产                     | 附注五 | 期末余额                    | 年初余额                    |
|------------------------|-----|-------------------------|-------------------------|
| <b>流动资产:</b>           |     |                         |                         |
| 货币资金                   | (一) | 30,335,919.07           | 36,095,112.37           |
| 结算备付金                  |     |                         |                         |
| 拆出资金                   |     |                         |                         |
| 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                   |     |                         |                         |
| 预付款项                   |     |                         |                         |
| 应收保费                   |     |                         |                         |
| 应收分保账款                 |     |                         |                         |
| 应收分保合同准备金              |     |                         |                         |
| 应收利息                   |     |                         |                         |
| 应收股利                   |     |                         |                         |
| 其他应收款                  | (二) | 27,071,477.92           | 3,083,244.72            |
| 买入返售金融资产               |     |                         |                         |
| 存货                     | (三) | 2,379,606,998.02        | 2,315,826,419.26        |
| 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                 |     |                         |                         |
| <b>流动资产合计</b>          |     | <b>2,437,014,395.01</b> | <b>2,355,004,776.35</b> |
| <b>非流动资产:</b>          |     |                         |                         |
| 发放贷款和垫款                |     |                         |                         |
| 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                 |     |                         |                         |
| 固定资产                   | (四) | 715,519.18              | 845,226.45              |
| 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                | (五) | 1,018,418.34            | 509,485.24              |
| 其他非流动资产                |     |                         |                         |
| <b>非流动资产合计</b>         |     | <b>1,733,937.52</b>     | <b>1,354,711.69</b>     |
| <b>资产总计</b>            |     | <b>2,438,748,332.53</b> | <b>2,356,359,488.04</b> |

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:

上海鸿泰房地产有限公司  
合并资产负债表（续）  
2016年6月30日  
（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  | 期末余额             | 年初余额             |
|------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>流动负债：</b>           |      |                  |                  |
| 短期借款                   |      |                  |                  |
| 向中央银行借款                |      |                  |                  |
| 吸收存款及同业存放              |      |                  |                  |
| 拆入资金                   |      |                  |                  |
| 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                   | (六)  | 18,000,830.00    | 18,000,830.00    |
| 预收款项                   |      |                  |                  |
| 卖出回购金融资产款              |      |                  |                  |
| 应付手续费及佣金               |      |                  |                  |
| 应付职工薪酬                 | (七)  | 4,268.72         | 32,011.32        |
| 应交税费                   | (八)  | 23,270.41        | 20,298.55        |
| 应付利息                   |      |                  |                  |
| 应付股利                   |      |                  |                  |
| 其他应付款                  | (九)  | 425,074,317.43   | 341,110,378.90   |
| 应付分保账款                 |      |                  |                  |
| 保险合同准备金                |      |                  |                  |
| 代理买卖证券款                |      |                  |                  |
| 代理承销证券款                |      |                  |                  |
| 划分为持有待售的负债             |      |                  |                  |
| 一年内到期的非流动负债            | (十)  | 1,400,000,000.00 |                  |
| 其他流动负债                 |      |                  |                  |
| <b>流动负债合计</b>          |      | 1,843,102,686.56 | 359,163,518.77   |
| <b>非流动负债：</b>          |      |                  |                  |
| 长期借款                   | (十一) |                  | 1,400,000,000.00 |
| 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                   | (十二) |                  |                  |
| 递延所得税负债                |      |                  |                  |
| 其他非流动负债                |      |                  |                  |
| <b>非流动负债合计</b>         |      |                  | 1,400,000,000.00 |
| <b>负债合计</b>            |      | 1,843,102,686.56 | 1,759,163,518.77 |
| <b>所有者权益：</b>          |      |                  |                  |
| 股本                     | (十三) | 603,917,673.01   | 603,917,673.01   |
| 其他权益工具                 |      |                  |                  |
| 其中：优先股                 |      |                  |                  |
| 永续债                    |      |                  |                  |
| 资本公积                   | (十四) | 1,592,507.25     | 1,592,507.25     |
| 减：库存股                  |      |                  |                  |
| 其他综合收益                 |      |                  |                  |
| 专项储备                   |      |                  |                  |
| 盈余公积                   |      |                  |                  |
| 一般风险准备                 |      |                  |                  |
| 未分配利润                  | (十五) | -9,864,534.29    | -8,314,210.99    |
| 归属于母公司所有者权益合计          |      | 595,645,645.97   | 597,195,969.27   |
| 少数股东权益                 |      |                  |                  |
| <b>所有者权益合计</b>         |      | 595,645,645.97   | 597,195,969.27   |
| <b>负债和所有者权益总计</b>      |      | 2,438,748,332.53 | 2,356,359,488.04 |

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：

上海鸿泰房地产有限公司  
资产负债表  
2016 年 6 月 30 日  
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

| 资产                     | 附注  | 期末余额                    | 年初余额                    |
|------------------------|-----|-------------------------|-------------------------|
| 流动资产:                  |     |                         |                         |
| 货币资金                   |     | 29,702,703.52           | 35,836,884.40           |
| 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                   |     |                         |                         |
| 预付款项                   |     |                         |                         |
| 应收利息                   |     |                         |                         |
| 应收股利                   |     |                         |                         |
| 其他应收款                  | (一) | 28,026,261.41           | 2,939,700.00            |
| 存货                     |     | 2,379,606,998.02        | 2,315,826,419.26        |
| 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                 |     |                         |                         |
| <b>流动资产合计</b>          |     | <b>2,437,335,962.95</b> | <b>2,354,603,003.66</b> |
| 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                 | (二) | 2,000,000.00            | 2,000,000.00            |
| 投资性房地产                 |     |                         |                         |
| 固定资产                   |     | 606,652.96              | 722,577.93              |
| 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                |     | 419,552.41              | 133,843.51              |
| 其他非流动资产                |     |                         |                         |
| <b>非流动资产合计</b>         |     | <b>3,026,205.37</b>     | <b>2,856,421.44</b>     |
| <b>资产总计</b>            |     | <b>2,440,362,168.32</b> | <b>2,357,459,425.10</b> |

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:

上海鸿泰房地产有限公司  
资产负债表（续）  
2016 年 6 月 30 日  
（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 | 期末余额             | 年初余额             |
|------------------------|----|------------------|------------------|
| <b>流动负债：</b>           |    |                  |                  |
| 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                   |    | 18,000,830.00    | 18,000,830.00    |
| 预收款项                   |    |                  |                  |
| 应付职工薪酬                 |    | 4,268.72         | 4,851.22         |
| 应交税费                   |    | 19,543.37        | 20,298.55        |
| 应付利息                   |    |                  |                  |
| 应付股利                   |    |                  |                  |
| 其他应付款                  |    | 425,073,948.59   | 341,110,378.90   |
| 划分为持有待售的负债             |    |                  |                  |
| 一年内到期的非流动负债            |    | 1,400,000,000.00 |                  |
| 其他流动负债                 |    |                  |                  |
| <b>流动负债合计</b>          |    | 1,843,098,590.68 | 359,136,358.67   |
| <b>非流动负债：</b>          |    |                  |                  |
| 长期借款                   |    |                  | 1,400,000,000.00 |
| 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                |    |                  |                  |
| <b>非流动负债合计</b>         |    |                  | 1,400,000,000.00 |
| <b>负债合计</b>            |    | 1,843,098,590.68 | 1,759,136,358.67 |
| <b>所有者权益：</b>          |    |                  |                  |
| 股本                     |    | 603,917,673.01   | 603,917,673.01   |
| 其他权益工具                 |    |                  |                  |
| 其中：优先股                 |    |                  |                  |
| 永续债                    |    |                  |                  |
| 资本公积                   |    | 1,592,507.25     | 1,592,507.25     |
| 减：库存股                  |    |                  |                  |
| 其他综合收益                 |    |                  |                  |
| 专项储备                   |    |                  |                  |
| 盈余公积                   |    |                  |                  |
| 未分配利润                  |    | -8,246,602.62    | -7,187,113.83    |
| <b>所有者权益合计</b>         |    | 597,263,577.64   | 598,323,066.43   |
| <b>负债和所有者权益总计</b>      |    | 2,440,362,168.32 | 2,357,459,425.10 |

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：



**上海鸿泰房地产有限公司**  
**合并利润表**  
**2016 年 1-6 月**  
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

| 项目                                  | 附注五  | 本期发生额         | 上期发生额         |
|-------------------------------------|------|---------------|---------------|
| 一、营业总收入                             |      |               |               |
| 其中：营业收入                             |      |               |               |
| 利息收入                                |      |               |               |
| 已赚保费                                |      |               |               |
| 手续费及佣金收入                            |      |               |               |
| 二、营业总成本                             |      | 2,059,256.40  | 1,742,213.29  |
| 其中：营业成本                             |      |               |               |
| 利息支出                                |      |               |               |
| 手续费及佣金支出                            |      |               |               |
| 退保金                                 |      |               |               |
| 赔付支出净额                              |      |               |               |
| 提取保险合同准备金净额                         |      |               |               |
| 保单红利支出                              |      |               |               |
| 分保费用                                |      |               |               |
| 营业税金及附加                             |      |               |               |
| 销售费用                                |      |               |               |
| 管理费用                                | (十六) | 783,019.09    | 1,652,164.79  |
| 财务费用                                | (十七) | -10,387.81    | -73,055.64    |
| 资产减值损失                              | (十八) | 1,286,625.12  | 163,104.14    |
| 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                  |      |               |               |
| 汇兑收益（损失以“-”号填列）                     |      |               |               |
| 三、营业利润（亏损以“-”号填列）                   |      | -2,059,256.40 | -1,742,213.29 |
| 加：营业外收入                             |      |               |               |
| 其中：非流动资产处置利得                        |      |               |               |
| 减：营业外支出                             |      |               |               |
| 其中：非流动资产处置损失                        |      |               |               |
| 四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）                 |      | -2,059,256.40 | -1,742,213.29 |
| 减：所得税费用                             | (十九) | -508,933.10   | -387,189.59   |
| 五、净利润（净亏损以“-”号填列）                   |      | -1,550,323.30 | -1,355,023.70 |
| 归属于母公司所有者的净利润                       |      | -1,550,323.30 | -1,355,023.70 |
| 少数股东损益                              |      |               |               |
| 六、其他综合收益的税后净额                       |      |               |               |
| 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额                |      |               |               |
| （一）以后不能重分类进损益的其他综合收益                |      |               |               |
| 1. 重新计量设定受益计划净负债净资产的变动              |      |               |               |
| 2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额  |      |               |               |
| （二）以后将重分类进损益的其他综合收益                 |      |               |               |
| 1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额 |      |               |               |
| 2. 可供出售金融资产公允价值变动损益                 |      |               |               |
| 3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益            |      |               |               |
| 4. 现金流量套期损益的有效部分                    |      |               |               |
| 5. 外币财务报表折算差额                       |      |               |               |
| 6. 其他                               |      |               |               |
| 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额                 |      |               |               |
| 七、综合收益总额                            |      | -1,550,323.30 | -1,355,023.70 |
| 归属于母公司所有者的综合收益总额                    |      | -1,550,323.30 | -1,355,023.70 |
| 归属于少数股东的综合收益总额                      |      |               |               |
| 八、每股收益：                             |      |               |               |
| （一）基本每股收益（元/股）                      |      |               |               |
| （二）稀释每股收益（元/股）                      |      |               |               |

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：\_\_\_\_\_元，上期被合并方实现的净利润为：\_\_\_\_\_元。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：

上海鸿泰房地产有限公司  
利润表  
2016 年 1-6 月  
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

| 项目                                  | 附注 | 本期发生额         | 上期发生额       |
|-------------------------------------|----|---------------|-------------|
| 一、营业收入                              |    |               |             |
| 减：营业成本                              |    |               |             |
| 营业税金及附加                             |    |               |             |
| 销售费用                                |    |               |             |
| 管理费用                                |    | 206,609.60    | 395,514.12  |
| 财务费用                                |    | -10,114.83    | -71,615.69  |
| 资产减值损失                              |    | 1,148,702.92  |             |
| 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）                   |    | -1,345,197.69 | -323,898.43 |
| 加：营业外收入                             |    |               |             |
| 其中：非流动资产处置利得                        |    |               |             |
| 减：营业外支出                             |    |               |             |
| 其中：非流动资产处置损失                        |    |               |             |
| 三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）                 |    | -1,345,197.69 | -323,898.43 |
| 减：所得税费用                             |    | -285,708.90   | -32,610.87  |
| 四、净利润（净亏损以“-”号填列）                   |    | -1,059,488.79 | -291,287.56 |
| 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                            |    | -1,059,488.79 | -291,287.56 |
| 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：

上海鸿泰房地产有限公司  
合并现金流量表  
2016 年 1-6 月  
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

| 项目                           | 附注   | 本期发生额          | 上期发生额          |
|------------------------------|------|----------------|----------------|
| <b>一、经营活动产生的现金流量</b>         |      |                |                |
| 销售商品、提供劳务收到的现金               |      |                |                |
| 客户存款和同业存放款项净增加额              |      |                |                |
| 向中央银行借款净增加额                  |      |                |                |
| 向其他金融机构拆入资金净增加额              |      |                |                |
| 收到原保险合同保费取得的现金               |      |                |                |
| 收到再保险业务现金净额                  |      |                |                |
| 保户储金及投资款净增加额                 |      |                |                |
| 处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额 |      |                |                |
| 收取利息、手续费及佣金的现金               |      |                |                |
| 拆入资金净增加额                     |      |                |                |
| 回购业务资金净增加额                   |      |                |                |
| 收到的税费返还                      |      |                |                |
| 收到其他与经营活动有关的现金               | (二十) | 59,781.08      | 33,731,748.71  |
| 经营活动现金流入小计                   |      | 59,781.08      | 33,731,748.71  |
| 购买商品、接受劳务支付的现金               |      | 24,741,429.00  | 64,138,889.78  |
| 客户贷款及垫款净增加额                  |      |                |                |
| 存放中央银行和同业款项净增加额              |      |                |                |
| 支付原保险合同赔付款项的现金               |      |                |                |
| 支付利息、手续费及佣金的现金               |      |                |                |
| 支付保单红利的现金                    |      |                |                |
| 支付给职工以及为职工支付的现金              |      | 4,012,225.28   | 6,859,288.07   |
| 支付的各项税费                      |      | 138,770.00     | 277,540.00     |
| 支付其他与经营活动有关的现金               | (二十) | 25,534,996.05  | 4,196,541.62   |
| 经营活动现金流出小计                   |      | 54,427,420.33  | 75,472,259.47  |
| <b>经营活动产生的现金流量净额</b>         |      | -54,367,639.25 | -41,740,510.76 |
| <b>二、投资活动产生的现金流量</b>         |      |                |                |
| 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      |      |                | 29,500.00      |
| 投资支付的现金                      |      |                |                |
| 质押贷款净增加额                     |      |                |                |
| 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                   |      |                | 29,500.00      |
| <b>投资活动产生的现金流量净额</b>         |      |                | -29,500.00     |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量</b>         |      |                |                |
| 吸收投资收到的现金                    |      |                |                |
| 其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金          |      |                |                |
| 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               | (二十) | 115,305,942.95 | 124,569,736.89 |
| 筹资活动现金流入小计                   |      | 115,305,942.95 | 124,569,736.89 |
| 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            |      | 66,697,497.00  | 88,392,742.49  |
| 其中：子公司支付给少数股东的股利、利润          |      |                |                |
| 支付其他与筹资活动有关的现金               |      |                |                |
| 筹资活动现金流出小计                   |      | 66,697,497.00  | 88,392,742.49  |
| <b>筹资活动产生的现金流量净额</b>         |      | 48,608,445.95  | 36,176,994.40  |
| <b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>    |      |                |                |
| <b>五、现金及现金等价物净增加额</b>        |      | -5,759,193.30  | -5,593,016.36  |
| 加：期初现金及现金等价物余额               |      | 36,095,112.37  | 41,688,128.73  |
| <b>六、期末现金及现金等价物余额</b>        |      | 30,335,919.07  | 36,095,112.37  |

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：

上海鸿泰房地产有限公司  
现金流量表  
2016 年 1-6 月  
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

| 项目                        | 附注 | 本期发生额          | 上期发生额          |
|---------------------------|----|----------------|----------------|
| <b>一、经营活动产生的现金流量</b>      |    |                |                |
| 销售商品、提供劳务收到的现金            |    |                |                |
| 收到的税费返还                   |    |                |                |
| 收到其他与经营活动有关的现金            |    | 59,164.10      | 33,729,061.76  |
| 经营活动现金流入小计                |    | 59,164.10      | 33,729,061.76  |
| 购买商品、接受劳务支付的现金            |    | 24,741,429.00  | 64,138,889.78  |
| 支付给职工以及为职工支付的现金           |    | 3,544,325.07   | 5,642,971.61   |
| 支付的各项税费                   |    | 138,770.00     | 277,540.00     |
| 支付其他与经营活动有关的现金            |    | 26,377,266.86  | 4,146,212.65   |
| 经营活动现金流出小计                |    | 54,801,790.93  | 74,205,614.04  |
| <b>经营活动产生的现金流量净额</b>      |    | -54,742,626.83 | -40,476,552.28 |
| <b>二、投资活动产生的现金流量</b>      |    |                |                |
| 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                |    |                |                |
| <b>投资活动产生的现金流量净额</b>      |    |                |                |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量</b>      |    |                |                |
| 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            |    | 115,305,942.95 | 124,569,736.89 |
| 筹资活动现金流入小计                |    | 115,305,942.95 | 124,569,736.89 |
| 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         |    | 66,697,497.00  | 88,392,742.49  |
| 支付其他与筹资活动有关的现金            |    |                |                |
| 筹资活动现金流出小计                |    | 66,697,497.00  | 88,392,742.49  |
| <b>筹资活动产生的现金流量净额</b>      |    | 48,608,445.95  | 36,176,994.40  |
| <b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b> |    |                |                |
| <b>五、现金及现金等价物净增加额</b>     |    | -6,134,180.88  | -4,299,557.88  |
| 加: 期初现金及现金等价物余额           |    | 35,836,884.40  | 40,136,442.28  |
| <b>六、期末现金及现金等价物余额</b>     |    | 29,702,703.52  | 35,836,884.40  |

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:

上海鸿泰房地产有限公司  
合并所有者权益变动表  
2016 年 1-6 月  
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

| 项目                    | 本期             |        |    |  |              |       |        |      |      |        |                 |        |                |
|-----------------------|----------------|--------|----|--|--------------|-------|--------|------|------|--------|-----------------|--------|----------------|
|                       | 归属于母公司所有者权益    |        |    |  |              |       |        |      |      |        |                 | 少数股东权益 | 所有者权益合计        |
|                       | 股本             | 其他权益工具 |    |  | 资本公积         | 减：库存股 | 其他综合收益 | 专项储备 | 盈余公积 | 一般风险准备 | 未分配利润           |        |                |
| 优先股                   |                | 永续债    | 其他 |  |              |       |        |      |      |        |                 |        |                |
| 一、上年年末余额              | 603,917,673.01 |        |    |  | 1,592,507.25 |       |        |      |      |        | -8,314,210.99   |        | 597,195,969.27 |
| 加：会计政策变更              |                |        |    |  |              |       |        |      |      |        |                 |        |                |
| 前期差错更正                |                |        |    |  |              |       |        |      |      |        |                 |        |                |
| 同一控制下企业合并             |                |        |    |  |              |       |        |      |      |        |                 |        |                |
| 其他                    |                |        |    |  |              |       |        |      |      |        |                 |        |                |
| 二、本年初余额               | 603,917,673.01 |        |    |  | 1,592,507.25 |       |        |      |      |        | -8,314,210.99   |        | 597,195,969.27 |
| 三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列） |                |        |    |  |              |       |        |      |      |        | -1,550,323.30 1 |        | -1,550,323.30  |
| （一）综合收益总额             |                |        |    |  |              |       |        |      |      |        | -1,550,323.30   |        | -1,550,323.30  |
| （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. 提取一般风险准备           |                |        |    |  |              |       |        |      |      |        |                 |        |                |
| 3. 对所有者（或股东）的分配       |                |        |    |  |              |       |        |      |      |        |                 |        |                |
| 4. 其他                 |                |        |    |  |              |       |        |      |      |        |                 |        |                |
| （四）所有者权益内部结转          |                |        |    |  |              |       |        |      |      |        |                 |        |                |
| 1. 资本公积转增资本（或股本）      |                |        |    |  |              |       |        |      |      |        |                 |        |                |
| 2. 盈余公积转增资本（或股本）      |                |        |    |  |              |       |        |      |      |        |                 |        |                |
| 3. 盈余公积弥补亏损           |                |        |    |  |              |       |        |      |      |        |                 |        |                |
| 4. 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              | 603,917,673.01 |        |    |  | 1,592,507.25 |       |        |      |      |        | -9,864,534.29   |        | 595,645,645.97 |

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：

上海鸿泰房地产有限公司  
合并所有者权益变动表（续）  
2016 年 1-6 月  
（除特别说明外，金额单位均为人民币元）

| 项目                    | 上期             |        |     |    |              |       |        |      |      |        |               |                |
|-----------------------|----------------|--------|-----|----|--------------|-------|--------|------|------|--------|---------------|----------------|
|                       | 归属于母公司所有者权益    |        |     |    |              |       |        |      |      |        |               | 少数股东权益         |
|                       | 股本             | 其他权益工具 |     |    | 资本公积         | 减：库存股 | 其他综合收益 | 专项储备 | 盈余公积 | 一般风险准备 | 未分配利润         |                |
|                       |                | 优先股    | 永续债 | 其他 |              |       |        |      |      |        |               |                |
| 一、上年年末余额              | 603,917,673.01 |        |     |    | 1,592,507.25 |       |        |      |      |        | -6,959,187.29 | 598,550,992.97 |
| 加：会计政策变更              |                |        |     |    |              |       |        |      |      |        |               |                |
| 前期差错更正                |                |        |     |    |              |       |        |      |      |        |               |                |
| 同一控制下企业合并             |                |        |     |    |              |       |        |      |      |        |               |                |
| 其他                    |                |        |     |    |              |       |        |      |      |        |               |                |
| 二、本年初余额               | 603,917,673.01 |        |     |    | 1,592,507.25 |       |        |      |      |        | -6,959,187.29 | 598,550,992.97 |
| 三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列） |                |        |     |    |              |       |        |      |      |        | -1,355,023.70 | -1,355,023.70  |
| （一）综合收益总额             |                |        |     |    |              |       |        |      |      |        | -1,355,023.70 | -1,355,023.70  |
| （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. 提取一般风险准备           |                |        |     |    |              |       |        |      |      |        |               |                |
| 3. 对所有者（或股东）的分配       |                |        |     |    |              |       |        |      |      |        |               |                |
| 4. 其他                 |                |        |     |    |              |       |        |      |      |        |               |                |
| （四）所有者权益内部结转          |                |        |     |    |              |       |        |      |      |        |               |                |
| 1. 资本公积转增资本（或股本）      |                |        |     |    |              |       |        |      |      |        |               |                |
| 2. 盈余公积转增资本（或股本）      |                |        |     |    |              |       |        |      |      |        |               |                |
| 3. 盈余公积弥补亏损           |                |        |     |    |              |       |        |      |      |        |               |                |
| 4. 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              | 603,917,673.01 |        |     |    | 1,592,507.25 |       |        |      |      |        | -8,314,210.99 | 597,195,969.27 |

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：

上海鸿泰房地产有限公司  
所有者权益变动表  
2016 年 1-6 月  
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

| 项目                    | 本期             |        |     |    |              |           |        |      |      |               |                |
|-----------------------|----------------|--------|-----|----|--------------|-----------|--------|------|------|---------------|----------------|
|                       | 股本             | 其他权益工具 |     |    | 资本公积         | 减：库<br>存股 | 其他综合收益 | 专项储备 | 盈余公积 | 未分配利润         | 所有者权益合计        |
|                       |                | 优先股    | 永续债 | 其他 |              |           |        |      |      |               |                |
| 一、上年年末余额              | 603,917,673.01 |        |     |    | 1,592,507.25 |           |        |      |      | -7,187,113.83 | 598,323,066.43 |
| 加：会计政策变更              |                |        |     |    |              |           |        |      |      |               |                |
| 前期差错更正                |                |        |     |    |              |           |        |      |      |               |                |
| 其他                    |                |        |     |    |              |           |        |      |      |               |                |
| 二、本年初余额               | 603,917,673.01 |        |     |    | 1,592,507.25 |           |        |      |      | -7,187,113.83 | 598,323,066.43 |
| 三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列） |                |        |     |    |              |           |        |      |      | -1,059,488.79 | -1,059,488.79  |
| （一）综合收益总额             |                |        |     |    |              |           |        |      |      | -1,059,488.79 | -1,059,488.79  |
| （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              | 603,917,673.01 |        |     |    | 1,592,507.25 |           |        |      |      | -8,246,602.62 | 597,263,577.64 |

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：

上海鸿泰房地产有限公司  
所有者权益变动表（续）  
2016 年 1-6 月  
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

| 项目                    | 上期             |        |     |    |              |       |        |      |      |               |                |
|-----------------------|----------------|--------|-----|----|--------------|-------|--------|------|------|---------------|----------------|
|                       | 股本             | 其他权益工具 |     |    | 资本公积         | 减：库存股 | 其他综合收益 | 专项储备 | 盈余公积 | 未分配利润         | 所有者权益合计        |
|                       |                | 优先股    | 永续债 | 其他 |              |       |        |      |      |               |                |
| 一、上年年末余额              | 603,917,673.01 |        |     |    | 1,592,507.25 |       |        |      |      | -6,895,826.27 | 598,614,353.99 |
| 加：会计政策变更              |                |        |     |    |              |       |        |      |      |               |                |
| 前期差错更正                |                |        |     |    |              |       |        |      |      |               |                |
| 其他                    |                |        |     |    |              |       |        |      |      |               |                |
| 二、本年初余额               | 603,917,673.01 |        |     |    | 1,592,507.25 |       |        |      |      | -6,895,826.27 | 598,614,353.99 |
| 三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列） |                |        |     |    |              |       |        |      |      | -291,287.56   | -291,287.56    |
| （一）综合收益总额             |                |        |     |    |              |       |        |      |      | -291,287.56   | -291,287.56    |
| （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              | 603,917,673.01 |        |     |    | 1,592,507.25 |       |        |      |      | -7,187,113.83 | 598,323,066.43 |

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：



## 上海鸿泰房地产有限公司 2016 年 1-6 月财务报表附注 (除特殊注明外, 金额单位均为人民币元)

### 一、 公司基本情况

#### (一) 公司概况

上海鸿泰房地产有限公司(以下简称“公司”或“本公司”),由上海市虹口区公房资产经营有限公司(原名为上海市虹口区公房资产经营公司)、上海市宝鸿房产开发公司、柏宁顿(上海)投资有限公司共同投资,于 1993 年经批准注册成立,注册资本 1200 万美元(折合人民币 97,883,820.01 元)。上述三方投资者持股比例分别为 10%、5%及 85%。

1997 年 6 月 10 日经上海市人民政府虹府外经(97)032 号“虹口区人民政府转报关于上海鸿泰房地产有限公司转让股份的请示”中同意上海市宝鸿房产开发公司将其持有的 5%股权转让给柏宁顿(上海)投资有限公司。

2006 年 8 月 2 日上海市外国投资工作委员会沪外资委协[2006]2968 号“关于同意鸿泰房地产有限公司股权转让等事项变更的批复”同意柏宁顿(上海)投资有限公司将所持有的 90%的股权及其相应的权利和义务全部转让给上海临江控股(集团)有限公司。至此公司企业类型由中外合资企业变更为国内合资企业。注册资本变更为人民币 97,883,820.01 元。本次变更业经沪江诚信会计师事务所有限公司 2006 年 8 月 21 日沪诚验(2006)03-082 号验证报告验证。

2007 年 6 月 13 日,上海市虹口区公房资产经营有限公司(出让方)与上海临江控股(集团)有限公司(受让方)签订股权转让协议,出让方将其持有的 10%股权转让给受让方。本次股权转让后,公司类型由有限责任公司(国内合资)变更为一人有限责任公司(法人独资)。

2007 年 12 月 6 日,公司股东上海临江控股(集团)有限公司决定,公司注册资本由人民币 97,883,820.01 元增至人民币 199,762,898.01 元,并吸收长江联合置地有限公司为公司新股东,认缴注册资本人民币 101,879,078.00 元。公司增加注册资本后,各股东出资额和持股比例分别为长江联合置地有限公司出资额为 101,879,078 元,出资比例为 51%;上海临江控股(集团)有限公司出资额为 97,883,820.01 元,出资比例为 49%。本次变更业经上海宏大东亚会计师事务所有限公司 2007 年 12 月 12 日沪宏会师报字(2007)第 HB0287 号验证报告验证。

2008 年 12 月 29 日公司股东会决议同意增资扩股,注册资本由人民币 199,762,898.01 元增至人民币 443,917,673.01 元,并吸收上海新黄浦置业股份有限公司为公司新股东,认缴注册资本人民币 244,154,775.00 元。公司增加注册资本后,各股东出资额和持股比例分别为上海新黄浦置业股份有限公司出资额为 244,154,775.00 元,出资比例为 55%;长江联合置地有限公司出资额为 101,879,078 元,出资比例为 22.95%;上海临江控股(集团)有限公司出资额为 97,883,820.01 元,出资比例为 22.05%。本次变更业经上海上咨会计师事务所有限公司 2009 年 2 月 13 日上咨会验(2009)第 025 号验资报告验证。

2011 年 6 月 29 日公司股东会决议同意增资扩股,注册资本由人民币 443,917,673.01 元增至人民币 603,917,673.01 元,由股东上海新黄浦置业股份有限公司增加注册(实收)资本 88,000,000.00 元,由股东长江联合置地有限公司增加注册(实收)资本 36,720,000.00 元,由股东上海临江控股(集团)有限公司增加注册(实收)资本 35,280,000.00 元。公司增加注册资本后,各股东出资额和持股比例分别为上海新黄浦置业股份有限公司出资额为 332,154,775.00 元,出资比例为 55%;长江联合置地有限公司出资额为 138,599,078.00 元,出资比例为 22.95%;上海临江控股(集团)有限公司出资额为 133,163,820.01 元,出资比例为 22.05%。本次变更业经上海正弘会计师事务所有限公司 2011 年 7 月 26 日弘 HY(2011)第 0149 号验资报告验证。

2012 年 7 月 3 日,公司股东会决议同意上海洪客隆投资有限公司受让上海临江控股(集团)有限公司持有的本公司 22.05%股权,2012 年 8 月 27 日,公司股东会决议同意上海洪客隆投资有限公司受让长江联合置地有限公司持有的本公司 22.95%股权,其他股东放弃优先购买权,两次股权转让后持股情况如下:上海新黄浦置业股份有限公司出资比例为 55%,上海洪客隆投资有限公司出资比例 45%。

公司法人营业执照注册号为 310109000464505。目前为经营期,所属行业为房地产类。经营范围为:在批租地块内进行房地产开发经营、出租和出售、物业管理、咨询服务及相应的配套商业服务的场地和设施。【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) 合并财务报表范围

截至 2016 年 6 月 30 日止,本公司合并财务报表范围内子公司如下:

---

子公司名称

---

上海鸿泰物业管理有限公司

---

本期合并财务报表范围及其变化情况详见“七、在其他主体中的权益”。

## 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”）的披露规定编制财务报表。

### (二) 持续经营

公司不存在可能导致对公司自报告期末起 12 个月内的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。

## 三、 重要会计政策及会计估计

### (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。

### (三) 营业周期

本公司营业周期一般为 12 个月，但所属房地产开发及销售业务，其相关资产或负债往往超过一年才变现、出售或清偿，仍划分为流动资产或流动负债。

### (四) 记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

### (五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

同一控制下企业合并：本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

非同一控制下企业合并：本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。本

公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，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，经复核后，计入当期损益。

为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的交易费用，冲减权益。

## **(六) 合并财务报表的编制方法**

### **1、 合并范围**

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司（包括本公司所控制的被投资方可分割的部分）均纳入合并财务报表。

### **2、 合并程序**

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

#### **（1）增加子公司或业务**

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，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。

## （2）处置子公司或业务

### ①一般处理方法

在报告期内，本公司处置子公司或业务，则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司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与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，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。

因其他投资方对子公司增资而导致本公司持股比例下降从而丧失控制权的，按照上述原则进行会计处理。

## ②分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- i．这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- ii．这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- iii．一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- iv．一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，本公司将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

## （3）购买子公司少数股权

本公司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，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

## （4）不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的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，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

## （七） 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。

## **(八) 外币业务和外币报表折算**

### **1、 外币业务**

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

资产负债表日外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。

### **2、 外币财务报表的折算**

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。

处置境外经营时，将与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益。

## **(九) 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（如实际利率与票面利率差别较小的，按票面利率）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）减值准备计提

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，不得通过损益转回。

本公司对可供出售权益工具投资减值的认定标准为：

- ①发行方发生严重财务困难；
- ②因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；
- ③权益工具发行方经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；
- ④权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌。

本公司对可供出售权益工具投资的公允价值下跌“严重”的标准为：可供出售权益工具投资的公允价值下跌超过初始成本的 50%；公允价值下跌“非暂时性”的标准为：可供出售权益工具投资的公允价值连续下跌时间超过 1 年；投资成本的计算方法为：交易价时支付对价的公允价值和交易费用；持续下跌期间的确定依据为：1 年。

### （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。

## （十） 应收款项坏账准备

### 1、 单项金额重大的应收款项坏账准备计提：

单项金额重大的判断依据或金额标准：

金额超过 3,000 万元（不含 3,000 万元）以上的应收款项。

单项金额重大应收款项坏账准备的计提方法：

单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。

## 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        |                               |
|----------------|-------------------------------|
| 组合 1           | 合并范围内的应收账款和其他应收款              |
| 组合 2           | 单独测试未发生减值的，以及合并范围外的应收账款和其他应收款 |
| 按组合计提坏账准备的计提方法 |                               |
| 组合 1           | 不计提                           |
| 组合 2           | 账龄分析法                         |

除已单独计提减值准备以及合并范围内的应收账款和其他应收款外，公司根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的应收款项（应收账款和其他应收款）组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定坏账准备计提的比例，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           | 5            |
| 1—2 年        | 10          | 10           |
| 2—3 年        | 15          | 15           |
| 3—4 年        | 20          | 20           |
| 4—5 年        | 20          | 20           |
| 5 年以上        | 50          | 50           |

## 3、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款：

如有客观证据表明单项金额不重大的应收款项发生减值的，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。

期末对于不适用按类似信用风险特征组合的应收票据、预付账款和长期应收款均进行单项减值测试。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其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。如经减值测试未发现减值的，则不计提坏账准备。

## (十一) 存货

### 1、存货的分类

存货分类为：开发成本、拟开发土地、开发产品、出租开发产品等。

### 2、发出存货的计价方法

存货发出时按先进先出法计价。

### 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

开发产品、开发成本：

按周边楼盘（可比较）的市场售价，结合企业开发商品、开发成本的层次、朝向、房型等因素，确定预计售价，对其计提跌价准备。

存货跌价准备按单个存货项目的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

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。

资产负债表日市场价格异常的判断依据为：在报告期资产负债表日的价格没有足够成交量支持，或者从资产负债表日后事项期间的价格趋势判断资产负债表日的价格为非正常波动形成等。

本期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、 维修基金的核算方法

按上海市物价局、上海市房地产局公布的沪价房（1996）第 116 号、第 157 号文的规定，提取维修基金，计入开发成本，支付给物业管理公司。

### 5、 质量保证金的核算方法

按土建、安装等工程合同中规定的质量保证金留成比例、支付期限，从应支付的土建安装工程款中预留扣下，列为其他应付款。在保修期内由于质量而发生的维修费用，在此扣除列支，保修期结束后清算。

## (十二) 长期股权投资

### 1、 共同控制、重大影响的判断标准

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。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决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。本能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。

## 2、 初始投资成本的确定

### （1）企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及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。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，在合并日根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

### （2）其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式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。

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。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值和应支付的相关税费确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

## 3、 后续计量及损益确认方法

### （1）成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算。除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

## （2）权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。初始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差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始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差额，计入当期损益。

公司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，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；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。

在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。在持有投资期间，被投资单位编制合并财务报表的，以合并财务报表中的净利润、其他综合收益和其他所有者权益变动中归属于被投资单位的金额为基础进行核算。

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。公司与联营企业、合营企业之间发生投出或出售资产的交易，该资产构成业务的，按照本附注“三、（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法”和“三、（六）合并财务报表的编制方法”中披露的相关政策进行会计处理。

在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益（提示：应明确该等长期权益的具体内容和认定标准）账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

## （3）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。因被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益，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。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

因处置部分股权投资、因其他投资方对子公司增资而导致本公司持股比例下降等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

处置的股权是因追加投资等原因通过企业合并取得的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

### **(十三) 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一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。

### **(十四) 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。

融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

| 类别   | 折旧年限（年） | 残值率（%） | 年折旧率（%）  |
|------|---------|--------|----------|
| 电子设备 | 5-6     | 5      | 15.83-19 |
| 运输设备 | 5       | 5      | 19       |
| 其他设备 | 5       | 5      | 19       |

## (十五) 在建工程

### 1、 在建工程的类别

在建工程以立项项目分类核算。

### 2、 在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

## (十六) 借款费用

### 1、 借款费用资本化的确认原则

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。

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；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。



符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

- （1）资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、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。

## **2、 借款费用资本化期间**

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

当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。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

## **3、 暂停资本化期间**

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

## **4、 借款费用资本化率、资本化金额的计算方法**

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，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，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，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计算确定。

## (十七) 无形资产

### 1、 无形资产的计价方法

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益；

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

### 2、 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

| 项 目 | 预计使用寿命 | 依 据 |
|-----|--------|-----|
| 软件  | 10 年   | 受益期 |

每期末，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。

经复核，本年期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

### 3、 使用寿命不确定的无形资产的判断依据以及对其使用寿命进行复核的程序

截至资产负债表日，本公司没有使用寿命不确定的无形资产。

每期末，对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核。

经复核，该类无形资产的使用寿命仍为不确定。

## **(十八) 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、使用寿命有限的无形资产等长期资产，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。

商誉和使用寿命不确定的无形资产至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

## **(十九) 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

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。

除基本养老保险外，本公司还依据国家企业年金制度的相关政策建立了企业年金计划。本公司按职工工资总额的一定比例向年金计划缴费，相应支出计入当期损益或相关资产成本。

## 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。

## (二十) 收入

### 1、 销售商品收入的确认一般原则：

- （1）本公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；
- （2）本公司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本公司；
- （5）相关的、已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

### 2、 具体原则

（1）在工程已竣工并经有关部门验收合格，买卖双方签订具有法律约束力的销售合同，买方按照销售合同付款条件支付了约定的购房款项，双方办妥房屋交接手续，房地产相关成本能够可靠的计量时确认销售收入的实现

（2）关于本公司销售商品收入相应的业务特点分析和介绍

本公司房产销售方面主要销售商品房、经济适用房及配套商品房。

商品房主要指本公司开发的或购入的产权归属于本公司及下属子公司或控股公司的住宅及商业地产，例如普通住宅、办公楼、商场商铺等。经济适用房是指已经列入国家计划，由城市政府组织房地产开发企业或者集资建房单位建造，以微利价向城镇中低收入家庭出售的住房。配套商品房是因市政工程动迁而为居民建造的商品房。按照规定配套商品房在销售过程中，对于购买对象及其条件需由相关政府部门和单位作专门审核，符合条件方能购买。

### 3、 让渡资产使用权收入的确认和计量原则

#### （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

以订立合同，按合同受益期以及与交易相关的经济利益能够流入企业，收入的金额能够可靠的计量时确认营业收入的实现。

#### （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

主要包括投资性房地产等资产租赁收入、使用费收入、利息收入等。

### 4、 手续费及受托客户资产管理业务收入的确认和计量原则

#### （1）手续费收入

手续费收入，客户下达期货交易指令并成交之后，公司根据代理合同书拟定的收费标准，确认手续费收入，并直接在客户保证金账户中结算扣除。

#### （2）受托客户资产管理业务收入

于受托投资管理合同到期，与委托人结算时，按合同规定的比例计算应由公司享有的管理费收益，确认为当期收益；或合同中规定公司按约定比例收取管理费和业绩报酬，则在合同期内分期确认管理费和业绩报酬收益。

## (二十一) 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，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：

有明确证据表明政府相关部门提供的补助是规定用于形成长期资产的，本公司将其划分为与资产相关的政府补助。

本公司将政府补助划分为与收益相关的具体标准为：

与资产相关的政府补助以外的政府补助。

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收益相关。

## 2、 确认时点

政府补助在实际收到款项时按照到账的实际金额确认和计量。只有存在确凿证据表明该项补助是按照固定的定额标准拨付的以及有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时，可以按应收金额予以确认和计量。

## 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，用于补偿企业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；用于补偿企业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。

## (二十二) 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、清偿负债同时进行时，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。

## (二十三) 经营租赁

### 经营租赁会计处理

(1) 公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

(2) 公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

## (二十四) 重要会计政策和会计估计的变更

### 1、重要会计政策变更

本报告期公司主要会计估计未发生变更。

### 2、重要会计估计变更

本报告期公司主要会计估计未发生变更。

## 四、税项

### 主要税种和税率

| 税 种   | 计税依据      | 税率  |
|-------|-----------|-----|
| 企业所得税 | 按应纳税所得额计缴 | 25% |

## 五、合并财务报表项目注释

### (一) 货币资金

| 项目   | 期末余额          | 年初余额          |
|------|---------------|---------------|
| 库存现金 | 32,949.41     | 30,002.85     |
| 银行存款 | 30,302,969.66 | 36,065,109.52 |
| 合计   | 30,335,919.07 | 36,095,112.37 |

(二) 其他应收款

1、 其他应收款分类披露：

| 种类                         | 期末余额          |           |              |             |               | 年初余额         |           |            |             |              |
|----------------------------|---------------|-----------|--------------|-------------|---------------|--------------|-----------|------------|-------------|--------------|
|                            | 账面余额          |           | 坏账准备         |             | 账面价值          | 账面余额         |           | 坏账准备       |             | 账面价值         |
|                            | 金额            | 比例<br>(%) | 金额           | 计提比例<br>(%) |               | 金额           | 比例<br>(%) | 金额         | 计提比例<br>(%) |              |
| 单项金额重大并单独计提<br>坏账准备的其他应收款  |               |           |              |             |               |              |           |            |             |              |
| 按信用风险特征组合计提<br>坏账准备的其他应收款  | 28,536,941.16 | 100.00    | 1,465,463.24 | 5.14        | 27,071,477.92 | 3,262,082.84 | 100.00    | 178,838.12 | 5.48        | 3,083,244.72 |
| 单项金额不重大但单独计<br>提坏账准备的其他应收款 |               |           |              |             |               |              |           |            |             |              |
| 合计                         | 28,536,941.16 | 100.00    | 1,465,463.24 |             | 27,071,477.92 | 3,262,082.84 | 100.00    | 178,838.12 |             | 3,083,244.72 |



期末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           | 期末余额          |              |         |
|--------------|---------------|--------------|---------|
|              | 其他应收款         | 坏账准备         | 计提比例（%） |
| 1 年以内（含 1 年） | 27,764,617.66 | 1,388,230.89 | 5.00    |
| 1-2 年（含 2 年） | 772,323.50    | 77,232.35    | 10.00   |
| 合计           | 28,536,941.16 | 1,465,463.24 |         |

## 2、 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 1,286,625.12 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

## 3、 本期无实际核销的其他应收款情况

## 4、 其他应收款按款项性质分类情况

| 款项性质  | 期末账面余额        | 年初账面余额       |
|-------|---------------|--------------|
| 共管户款项 | 5,562,882.80  | 3,262,082.84 |
| 往来款   | 22,974,058.36 |              |
| 合计    | 28,536,941.16 | 3,262,082.84 |

## 5、 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

| 单位名称               | 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     |
|--------------------|-------|---------------|-------|--------------------|--------------|
| 仲量联行测量师事务所（上海）有限公司 | 代垫往来款 | 5,562,882.80  | 0-2 年 | 19.49%             | 316,760.32   |
| 上海虹口区土地发展中心        | 往来款   | 22,974,058.36 | 1 年以内 | 80.51%             | 1,148,702.92 |
| 合计                 |       | 28,536,941.16 |       | 100.00             | 1,465,463.24 |

### (三) 存货

#### 1、 存货分类

| 项目   | 期末余额             |      |                  | 年初余额             |      |                  |
|------|------------------|------|------------------|------------------|------|------------------|
|      | 账面余额             | 跌价准备 | 账面价值             | 账面余额             | 跌价准备 | 账面价值             |
| 开发成本 | 2,379,606,998.02 |      | 2,379,606,998.02 | 2,315,826,419.26 |      | 2,315,826,419.26 |
| 合计   | 2,379,606,998.02 |      | 2,379,606,998.02 | 2,315,826,419.26 |      | 2,315,826,419.26 |

存货期末余额中已抵押的金额为 2,379,606,998.02 元，详见本附注九/（一）重要承诺事项。

#### 开发成本：

| 项目名称                 | 开工时间       | 预计竣工时间     | 预计投资总额  | 期末余额             | 年初余额             |
|----------------------|------------|------------|---------|------------------|------------------|
| 浦江国际金融广场（原名长江国际金融中心） | 2009 年 9 月 | 2016 年 8 月 | 25.26 亿 | 2,379,606,998.02 | 2,315,826,419.26 |
| 合计                   |            |            |         | 2,379,606,998.02 | 2,315,826,419.26 |

#### 2、 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

| 存货项目名称   | 年初余额           | 本期增加          | 本期减少        |          | 期末余额           | 本期确认资本化金额的资本化率 |
|----------|----------------|---------------|-------------|----------|----------------|----------------|
|          |                |               | 本期转入<br>存货额 | 其他<br>减少 |                |                |
| 浦江国际金融广场 | 621,517,642.78 | 66,697,497.00 |             |          | 688,215,139.78 | 6.1924%        |

### (四) 固定资产

#### 1、 固定资产情况

| 项目        | 运输设备         | 电子设备       | 其他        | 合计           |
|-----------|--------------|------------|-----------|--------------|
| 1. 账面原值   |              |            |           |              |
| （1）年初余额   | 3,580,787.06 | 335,481.44 | 92,000.00 | 4,008,268.50 |
| （2）本期增加金额 |              |            |           |              |
| （3）本期减少金额 |              |            |           |              |
| （4）期末余额   | 3,580,787.06 | 335,481.44 | 92,000.00 | 4,008,268.50 |
| 2. 累计折旧   |              |            |           |              |

| 项目         | 运输设备         | 电子设备       | 其他        | 合计           |
|------------|--------------|------------|-----------|--------------|
| (1) 年初余额   | 2,932,264.29 | 213,297.74 | 17,480.02 | 3,163,042.05 |
| (2) 本期增加金额 | 103,483.23   | 17,484.04  | 8,740.00  | 129,707.27   |
| —计提        | 103,483.23   | 17,484.04  | 8,740.00  | 129,707.27   |
| (3) 本期减少金额 |              |            |           |              |
| (4) 期末余额   | 3,035,747.52 | 230,781.78 | 26,220.02 | 3,292,749.32 |
| 3. 减值准备    |              |            |           |              |
| 4. 账面价值    |              |            |           |              |
| (1) 期末账面价值 | 545,039.54   | 104,699.66 | 65,779.98 | 715,519.18   |
| (2) 年初账面价值 | 648,522.77   | 122,183.70 | 74,519.98 | 845,226.45   |

## (五) 无形资产

### 无形资产情况

| 项目         | 工程结算软件    | 合计        |
|------------|-----------|-----------|
| 1. 账面原值    |           |           |
| (1) 年初余额   | 10,000.00 | 10,000.00 |
| (2) 本期增加金额 |           |           |
| (3) 本期减少金额 |           |           |
| (4) 期末余额   | 10,000.00 | 10,000.00 |
| 2. 累计摊销    |           |           |
| (1) 年初余额   | 10,000.00 | 10,000.00 |
| (2) 本期增加金额 |           |           |
| (3) 本期减少金额 |           |           |
| (4) 期末余额   | 10,000.00 | 10,000.00 |
| 3. 减值准备    |           |           |
| (1) 年初余额   |           |           |
| (2) 本期增加金额 |           |           |
| (3) 本期减少金额 |           |           |
| (4) 期末余额   |           |           |
| 4. 账面价值    |           |           |
| (1) 期末账面价值 |           |           |
| (2) 年初账面价值 |           |           |

(六) 递延所得税资产

未经抵销的递延所得税资产

| 项目              | 期末余额         |              | 年初余额         |            |
|-----------------|--------------|--------------|--------------|------------|
|                 | 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          | 1,465,463.24 | 366,365.81   | 178,838.12   | 44,709.54  |
| 可用以后年度税前利润弥补的亏损 | 2,608,210.12 | 652,052.53   | 1,859,102.81 | 464,775.70 |
| 合计              | 4,073,673.36 | 1,018,418.34 | 178,838.12   | 44,709.54  |

(七) 应付账款

1、 应付账款列示:

| 期末余额          | 年初余额          |
|---------------|---------------|
| 18,000,830.00 | 18,000,830.00 |

2、 账龄超过一年的重要应付账款:

| 项目           | 期末余额          | 未偿还或结转的原因 |
|--------------|---------------|-----------|
| 上海虹房(集团)有限公司 | 18,000,830.00 | 公房款未结算    |

(八) 应付职工薪酬

1、 应付职工薪酬列示

| 项目           | 年初余额      | 本期增加         | 本期减少         | 期末余额     |
|--------------|-----------|--------------|--------------|----------|
| 短期薪酬         | 32,011.32 | 3,746,613.81 | 3,774,356.41 | 4,268.72 |
| 离职后福利-设定提存计划 |           | 222,840.73   | 222,840.73   |          |
| 辞退福利         |           | 18,000.00    | 18,000.00    |          |
| 合计           | 32,011.32 | 3,987,454.54 | 4,015,197.14 | 4,268.72 |

2、 短期薪酬列示

| 项目              | 年初余额 | 本期增加         | 本期减少         | 期末余额 |
|-----------------|------|--------------|--------------|------|
| (1) 工资、奖金、津贴和补贴 |      | 3,385,184.38 | 3,385,184.38 |      |
| (2) 职工福利费       |      | 129,584.10   | 129,584.10   |      |
| (3) 社会保险费       |      | 123,652.25   | 123,652.25   |      |

| 项目              | 年初余额      | 本期增加         | 本期减少         | 期末余额     |
|-----------------|-----------|--------------|--------------|----------|
| 其中：医疗保险费        |           | 108,822.57   | 108,822.57   |          |
| 工伤保险费           |           | 4,882.93     | 4,882.93     |          |
| 生育保险费           |           | 9,946.75     | 9,946.75     |          |
| (4) 住房公积金       | 27,160.10 | 35,457.90    | 62,618.00    |          |
| (5) 工会经费和职工教育经费 | 4,851.22  | 60,942.55    | 61,525.05    | 4,268.72 |
| (6) 短期带薪缺勤      |           |              |              |          |
| (7) 短期利润分享计划    |           |              |              |          |
| (8) 其他短期薪酬      |           | 11,792.63    | 11,792.63    |          |
| 合计              | 32,011.32 | 3,746,613.81 | 3,774,356.41 | 4,268.72 |

### 3、 设定提存计划列示

| 项目     | 年初余额 | 本期增加       | 本期减少       | 期末余额 |
|--------|------|------------|------------|------|
| 基本养老保险 |      | 208,172.06 | 208,172.06 |      |
| 失业保险费  |      | 14,668.67  | 14,668.67  |      |
| 合计     |      | 222,840.73 | 222,840.73 |      |

### (九) 应交税费

| 税费项目  | 期末余额      | 年初余额      |
|-------|-----------|-----------|
| 个人所得税 | 23,270.41 | 20,298.55 |
| 合计    | 23,270.41 | 20,298.55 |

### (十) 其他应付款

#### 1、 按款项性质列示其他应付款

| 项目      | 期末余额           | 年初余额           |
|---------|----------------|----------------|
| 关联往来    | 404,609,049.27 | 289,294,057.05 |
| 未付款项    | 200,000.00     | 200,000.00     |
| 其他（暂收款） | 3,377,753.16   | 34,728,806.85  |
| 工程质量保证金 | 16,387,515.00  | 16,387,515.00  |
| 招投标保证金  | 500,000.00     | 500,000.00     |
| 合计      | 425,074,317.43 | 341,110,378.90 |

## 2、 期末金额较大的其他应付款

| 项目            | 期末余额           | 未偿还或结转的原因 |
|---------------|----------------|-----------|
| 上海新黄浦置业股份有限公司 | 222,530,000.00 | 母公司资金往来款  |
| 江西洪客隆投资集团有限公司 | 182,079,049.27 | 股东资金往来款   |
| 合计            | 404,609,049.27 |           |

## (十一) 一年内到期的非流动负债

| 项目         | 期末余额             | 年初余额 |
|------------|------------------|------|
| 一年内到期的长期借款 | 1,400,000,000.00 |      |
| 合计         | 1,400,000,000.00 |      |

抵押情况详见附注九（一）。

## (十二) 长期借款

### 长期借款分类

| 项目   | 期末余额 | 年初余额             |
|------|------|------------------|
| 抵押借款 |      | 1,400,000,000.00 |
| 合计   |      | 1,400,000,000.00 |

## (十三) 实收资本

| 股东名称          | 年初余额           | 比例(%)  | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额           | 比例(%)  |
|---------------|----------------|--------|------|------|----------------|--------|
| 上海新黄浦置业股份有限公司 | 332,154,775.00 | 55.00  |      |      | 332,154,775.00 | 55.00  |
| 上海洪客隆投资有限公司   | 271,762,898.01 | 45.00  |      |      | 271,762,898.01 | 45.00  |
| 合计            | 603,917,673.01 | 100.00 |      |      | 603,917,673.01 | 100.00 |

## (十四) 资本公积

| 项目     | 年初余额         | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额         |
|--------|--------------|------|------|--------------|
| 其他资本公积 | 1,592,507.25 |      |      | 1,592,507.25 |
| 合计     | 1,592,507.25 |      |      | 1,592,507.25 |

**(十五) 未分配利润**

| 项目                    | 本期            | 上期            |
|-----------------------|---------------|---------------|
| 调整前上期末未分配利润           | -8,314,210.99 | -6,959,187.29 |
| 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            | -8,314,210.99 | -6,959,187.29 |
| 加：本期归属于母公司所有者的净利润     | -1,550,323.30 | -1,355,023.70 |
| 加：盈余公积弥补亏损            |               |               |
| 减：提取法定盈余公积            |               |               |
| 期末未分配利润               | -9,864,534.29 | -8,314,210.99 |

**(十六) 管理费用**

本期管理费用发生额为 783,019.09 元，其中主要项目：

| 项目    | 本期发生额      | 上期发生额        |
|-------|------------|--------------|
| 职工薪酬  | 535,496.75 | 1,374,904.76 |
| 折旧费   | 13,782.30  | 22,426.48    |
| 业务招待费 | 168,475.00 | 193,454.92   |

**(十七) 财务费用**

| 类别     | 本期发生额      | 上期发生额      |
|--------|------------|------------|
| 利息支出   |            |            |
| 减：利息收入 | 10,731.81  | 74,302.64  |
| 汇兑损益   |            |            |
| 其他     | 344.00     | 1,247.00   |
| 合计     | -10,387.81 | -73,055.64 |

**(十八) 资产减值损失**

| 项目   | 本期发生额        | 上期发生额      |
|------|--------------|------------|
| 坏账损失 | 1,286,625.12 | 163,104.14 |
| 合计   | 1,286,625.12 | 163,104.14 |

## (十九) 所得税费用

### 1、 所得税费用表

| 项目      | 本期发生额       | 上期发生额       |
|---------|-------------|-------------|
| 当期所得税费用 |             |             |
| 递延所得税费用 | -508,933.10 | -387,189.59 |
| 合计      | -508,933.10 | -387,189.59 |

### 2、 会计利润与所得税费用调整过程

| 项目                             | 本期发生额         |
|--------------------------------|---------------|
| 利润总额                           | -2,059,256.40 |
| 按法定[或适用]税率计算的所得税费用             | -514,814.10   |
| 子公司适用不同税率的影响                   |               |
| 调整以前期间所得税的影响                   |               |
| 非应税收入的影响                       |               |
| 不可抵扣的成本、费用和损失的影响               | 28,895.00     |
| 使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响        |               |
| 本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响 | -23,014.00    |
| 所得税费用                          | -508,933.10   |

## (二十) 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        | 本期发生额     | 上期发生额         |
|-----------|-----------|---------------|
| 存款利息收入    | 10,731.81 | 74,302.64     |
| 资金往来收到的现金 | 49,049.27 | 33,657,446.07 |
| 合计        | 59,781.08 | 33,731,748.71 |

### 2、 支付的其他与经营活动有关的现金

| 项目        | 本期发生额         | 上期发生额        |
|-----------|---------------|--------------|
| 费用支出      | 233,740.04    | 254,833.55   |
| 银行手续费     | 344.00        | 1,247.00     |
| 资金往来支付的现金 | 25,300,912.01 | 3,940,461.07 |
| 合计        | 25,534,996.05 | 4,196,541.62 |



### 3、 收到的其他与筹资活动有关的现金

| 项目         | 本期发生额          | 上期发生额          |
|------------|----------------|----------------|
| 企业间借款收到的资金 | 115,305,942.95 | 124,569,736.89 |
| 合计         | 115,305,942.95 | 124,569,736.89 |

## (二十一) 现金流量表补充资料

### 1、 现金流量表补充资料

| 补充资料                                 | 本期金额           | 上期金额           |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| 1、将净利润调节为经营活动现金流量                    |                |                |
| 净利润                                  | -1,550,323.30  | -1,355,023.70  |
| 加：资产减值准备                             | 1,286,625.12   | 163,104.14     |
| 固定资产等折旧                              | 129,707.27     | 304,231.66     |
| 无形资产摊销                               |                | 8,583.33       |
| 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<br>(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)                 | -508,933.10    | -387,189.59    |
| 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)                     | 2,916,918.24   | -70,146,047.99 |
| 经营性应收项目的减少(增加以“－”号填列)                | -25,274,858.32 | -5,887,103.34  |
| 经营性应付项目的增加(减少以“－”号填列)                | -31,366,775.16 | 35,558,934.73  |
| 其他                                   |                |                |
| 经营活动产生的现金流量净额                        | -54,367,639.25 | -41,740,510.76 |
| 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            | 本期金额          | 上期金额          |
|-----------------|---------------|---------------|
| 3、现金及现金等价物净变动情况 |               |               |
| 现金的期末余额         | 30,335,919.07 | 36,095,112.37 |
| 减：现金的期初余额       | 36,095,112.37 | 41,688,128.73 |
| 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    | -5,759,193.30 | -5,593,016.36 |

## 2、 现金和现金等价物的构成

| 项目                         | 期末余额          | 年初余额          |
|----------------------------|---------------|---------------|
| 一、现金                       | 30,335,919.07 | 36,095,112.37 |
| 其中：库存现金                    | 32,949.41     | 30,002.85     |
| 可随时用于支付的银行存款               | 30,302,969.66 | 36,065,109.52 |
| 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             | 30,335,919.07 | 36,095,112.37 |
| 期末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、 合并范围的变更

本期合并范围较上期未发生变化。

## 七、 在其他主体中的权益

### 在子公司中的权益

| 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 |      |
| 上海鸿泰物业管理有限公 | 上海    | 上海市虹口区东大名路1191号17918室 | 物业管理 | 100.00  |    | 设立   |

## 八、 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      | 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(%) |
|---------------|---------------------|------|-----------|-----------------|------------------|
| 上海新黄浦置业股份有限公司 | 上海北京东路 668 号东楼 32 层 | 房地产业 | 56,116.30 | 55.00           | 55.00            |

### (二) 本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见本附注“七、在其他主体中的权益”。

### (三) 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 |
|---------------|--------------|
| 上海洪客隆投资有限公司   | 公司股东         |
| 江西洪客隆投资集团有限公司 | 公司股东之母公司     |

### (四) 关联交易情况

#### 关联方资金拆借

| 关联方           | 拆借金额           | 起始日      | 到期日 | 说明           |
|---------------|----------------|----------|-----|--------------|
| 拆入            |                |          |     |              |
| 上海新黄浦置业股份有限公司 | 222,530,000.00 | 2014/4/8 |     | 起始日为第一笔借款到账日 |
| 江西洪客隆投资集团有限公司 | 182,070,000.00 | 2014/4/8 |     | 起始日为第一笔借款到账日 |

### (五) 关联方应收应付款项

#### 应付项目

| 项目名称  | 关联方           | 期末账面余额         | 年初账面余额         |
|-------|---------------|----------------|----------------|
| 其他应付款 |               |                |                |
|       | 上海新黄浦置业股份有限公司 | 222,530,000.00 | 178,541,000.00 |
|       | 江西洪客隆投资集团有限公司 | 182,079,049.27 | 110,753,057.05 |

## **九、 承诺及或有事项**

### **(一) 重要承诺事项**

上海鸿泰房地产有限公司向中国农业银行股份有限公司上海闸北不夜城支行借款余额人民币 140,000 万元，以位于东大名路 81 街坊地块 6/2 丘（虹口区提篮桥街道 81 街坊 6/2 丘）的土地和“浦江国际金融广场”项目为抵押物，其中土地总面积为 13,830.30 平方米。截至 2016 年 6 月 30 日，抵押物账面价值为 2,379,606,998.02 元。

### **(二) 或有事项**

本公司无需要披露的或有事项。

## **十、 资产负债表日后事项**

本公司无需要披露的日后事项。

## **十一、 其他重要事项**

本公司无需要披露的其他重要事项。

## 十二、 母公司财务报表主要项目注释

### (一) 其他应收款

#### 1、 其他应收款分类披露：

| 类别                         | 期末余额          |           |              |             |               | 年初余额         |           |      |             |              |
|----------------------------|---------------|-----------|--------------|-------------|---------------|--------------|-----------|------|-------------|--------------|
|                            | 账面余额          |           | 坏账准备         |             | 账面价值          | 账面余额         |           | 坏账准备 |             | 账面价值         |
|                            | 金额            | 比例<br>(%) | 金额           | 计提比例<br>(%) |               | 金额           | 比例<br>(%) | 金额   | 计提比例<br>(%) |              |
| 单项金额重大并单独计提<br>坏账准备的其他应收款  |               |           |              |             |               |              |           |      |             |              |
| 按信用风险特征组合计提<br>坏账准备的其他应收款  | 29,174,964.33 | 100.00    | 1,148,702.92 | 3.94        | 28,026,261.41 | 2,939,700.00 | 100.00    |      |             | 2,939,700.00 |
| 单项金额不重大但单独计<br>提坏账准备的其他应收款 |               |           |              |             |               |              |           |      |             |              |
| 合计                         | 29,174,964.33 | 100.00    | 1,148,702.92 |             | 28,026,261.41 | 2,939,700.00 | 100.00    |      |             | 2,939,700.00 |

期末无单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款。

#### 2、 本期计提、收回或转回坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 1,148,702.92 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

### 3、 本期无实际核销的其他应收款情况

### 4、 其他应收款按款项性质分类情况

| 款项性质 | 期末账面余额        | 年初账面余额       |
|------|---------------|--------------|
| 往来款  | 29,174,964.33 | 2,939,700.00 |
| 合计   | 29,174,964.33 | 2,939,700.00 |

### 5、 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况：

| 单位名称        | 款项性质 | 期末余额          | 账龄    | 占其他应收款合计数的比例(%) | 坏账准备期末余额     |
|-------------|------|---------------|-------|-----------------|--------------|
| 上海鸿泰物业有限公司  | 往来款  | 6,200,905.97  | 1 年以内 | 21.25           |              |
| 上海虹口区土地发展中心 | 往来款  | 22,974,058.36 | 1 年以内 | 78.75           | 1,148,702.92 |
| 合计          |      | 6,200,905.97  |       | 100.00          | 1,148,702.92 |

## (二) 长期股权投资

| 项目         | 期末余额         |      |              | 年初余额         |      |              |
|------------|--------------|------|--------------|--------------|------|--------------|
|            | 账面余额         | 减值准备 | 账面价值         | 账面余额         | 减值准备 | 账面价值         |
| 对子公司投资     | 2,000,000.00 |      | 2,000,000.00 | 2,000,000.00 |      | 2,000,000.00 |
| 对联营、合营企业投资 |              |      |              |              |      |              |
| 合计         | 2,000,000.00 |      | 2,000,000.00 | 2,000,000.00 |      | 2,000,000.00 |

### 对子公司投资

| 被投资单位        | 年初余额         | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额         | 本期计提减值准备 | 减值准备期末余额 |
|--------------|--------------|------|------|--------------|----------|----------|
| 上海鸿泰物业管理有限公司 | 2,000,000.00 |      |      | 2,000,000.00 |          |          |
| 合计           | 2,000,000.00 |      |      | 2,000,000.00 |          |          |

上海鸿泰房地产有限公司  
(加盖公章)  
二〇一六年八月十一日