上海新黄浦置业股份有限公司

审计报告及财务报表

2015 年度

上海新黄浦置业股份有限公司

审计报告及财务报表

（2015 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 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	1-89

审 计 报 告

信会师报字[2016]第 113709 号

上海新黄浦置业股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的上海新黄浦置业股份有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括 2015 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表、2015 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表以及财务报表附注。

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2015年12月31日的合并及公司财务状况以及2015年度的合并及公司经营成果和现金流量。

立信会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国·上海

二〇一六年四月二十七日

上海新黄浦置业股份有限公司

合并资产负债表

2015年12月31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
流动资产：			
货币资金	(一)	826,951,266.87	1,234,879,257.31
结算备付金	(二)	15,169,371.12	
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	(三)	205,087,253.81	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	(四)	18,226,454.68	11,827,214.13
预付款项	(五)	2,070,321.96	28,251,275.76
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	(六)	95,897,320.74	62,233,887.21
买入返售金融资产	(七)	13,300,260.00	
存货	(八)	5,600,162,903.19	6,059,743,555.88
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	(九)	358,924,667.49	436,944,626.37
流动资产合计		7,135,789,819.86	7,833,879,816.66
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
可供出售金融资产	(十)	34,691,479.48	25,684,479.48
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	(十一)	1,165,721,255.18	1,073,261,576.32
投资性房地产	(十二)	777,906,225.46	862,989,192.01
固定资产	(十三)	10,683,857.63	11,346,298.42
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	(十四)	3,616.37	13,599.74
开发支出			
商誉	(十五)	939,251.60	939,251.60
长期待摊费用	(十六)	234,943,622.00	251,325,730.36
递延所得税资产	(十七)	16,732,884.66	13,885,878.54
其他非流动资产	(十八)	1,400,000.00	32,864,000.00
非流动资产合计		2,243,022,192.38	2,272,310,006.47
资产总计		9,378,812,012.24	10,106,189,823.13

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：段铭华

上海新黄浦置业股份有限公司

合并资产负债表（续）

2015 年 12 月 31 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
流动负债：			
短期借款	(十九)	100,000,000.00	920,000,000.00
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	(二十)	131,931,067.33	204,093,637.52
预收款项	(二十一)	1,496,213,364.41	1,679,989,093.99
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金	(二十二)	82,512.17	82,512.04
应付职工薪酬	(二十三)	15,116,024.18	6,899,582.92
应交税费	(二十四)	46,144,593.43	-73,070,426.48
应付利息			
应付股利	(二十五)	23,906,102.23	25,716,300.88
其他应付款	(二十六)	627,735,572.18	787,988,709.63
应付分保账款			
保险合同准备金	(二十七)	7,712,968.83	7,190,890.15
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	(二十八)	28,000,000.00	508,875,000.00
其他流动负债	(二十九)	549,462,748.51	363,691,230.90
流动负债合计		3,026,304,953.27	4,431,456,531.55
非流动负债：			
长期借款	(三十)	2,413,750,000.00	1,892,250,000.00
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	(十七)	4,316,336.10	4,249,209.90
其他非流动负债			
非流动负债合计		2,418,066,336.10	1,896,499,209.90
负债合计		5,444,371,289.37	6,327,955,741.45
所有者权益：			
股本	(三十一)	561,163,988.00	561,163,988.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	(三十二)	1,027,584,093.37	1,027,584,093.37
减：库存股			
其他综合收益	(三十三)	61,307,267.35	82,227,634.72
专项储备			
盈余公积	(三十四)	308,859,950.16	308,859,950.16
一般风险准备	(三十五)	1,987,652.20	1,987,652.20
未分配利润	(三十六)	1,656,708,073.45	1,486,062,252.38
归属于母公司所有者权益合计		3,617,611,024.53	3,467,885,570.83
少数股东权益		316,829,698.34	310,348,510.85
所有者权益合计		3,934,440,722.87	3,778,234,081.68
负债和所有者权益总计		9,378,812,012.24	10,106,189,823.13

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：段铭华

上海新黄浦置业股份有限公司

资产负债表

2015 年 12 月 31 日

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

资产	附注十四	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金		109,546,407.95	675,487,079.31
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	(一)		641,835.20
预付款项			
应收利息			
应收股利		25,631,863.50	27,831,863.50
其他应收款	(二)	1,511,179,762.27	1,411,112,002.71
存货		12,187,036.57	12,586,299.89
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		927,507.43	712,350.12
流动资产合计		1,659,472,577.72	2,128,371,430.73
非流动资产：			
可供出售金融资产		25,684,479.48	25,684,479.48
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	(三)	2,812,274,803.80	2,600,911,632.76
投资性房地产		545,133,292.15	582,549,777.14
固定资产		2,040,376.04	2,478,047.54
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		2,162,160.00	2,432,430.00
递延所得税资产		2,345,391.91	2,431,180.05
其他非流动资产			
非流动资产合计		3,389,640,503.38	3,216,487,546.97
资产总计		5,049,113,081.10	5,344,858,977.70

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：段铭华

上海新黄浦置业股份有限公司

资产负债表（续）

2015 年 12 月 31 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	附注十四	期末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款		100,000,000.00	920,000,000.00
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		712,161.51	712,161.51
预收款项		2,263,402.00	2,408,165.00
应付职工薪酬		5,230,000.00	
应交税费		39,804,344.79	-584,109.55
应付利息			
应付股利		19,965,171.30	19,975,369.95
其他应付款		1,030,302,305.41	642,260,760.42
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债			50,375,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		1,198,277,385.01	1,635,147,347.33
非流动负债：			
长期借款		492,250,000.00	492,250,000.00
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		4,249,209.90	4,249,209.90
其他非流动负债			
非流动负债合计		496,499,209.90	496,499,209.90
负债合计		1,694,776,594.91	2,131,646,557.23
所有者权益：			
股本		561,163,988.00	561,163,988.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		1,105,111,778.17	1,105,111,778.17
减：库存股			
其他综合收益		61,302,017.35	82,227,634.72
专项储备			
盈余公积		308,603,945.49	308,603,945.49
未分配利润		1,318,154,757.18	1,156,105,074.09
所有者权益合计		3,354,336,486.19	3,213,212,420.47
负债和所有者权益总计		5,049,113,081.10	5,344,858,977.70

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：段铭华

上海新黄浦置业股份有限公司
合并利润表
2015 年度
（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		1,218,480,788.74	1,034,541,159.99
其中：营业收入	(三十七)	1,194,441,298.38	1,011,787,798.53
利息收入		13,597,914.83	7,182,624.79
已赚保费			
手续费及佣金收入		10,441,575.53	15,570,736.67
二、营业总成本		1,267,207,908.77	998,763,463.13
其中：营业成本	(三十七)	1,002,875,021.67	756,542,197.02
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		522,078.68	775,224.81
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	(三十八)	67,415,054.97	64,862,558.13
销售费用	(三十九)	12,407,643.89	13,923,798.72
管理费用	(四十)	128,019,017.73	117,395,152.42
财务费用	(四十一)	49,396,327.05	39,456,494.27
资产减值损失	(四十二)	6,572,764.78	5,808,037.76
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	(四十三)	1,165,138.28	
投资收益（损失以“-”号填列）	(四十四)	287,864,872.89	123,240,390.82
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		109,710,296.23	114,839,530.86
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		240,302,891.14	159,018,087.68
加：营业外收入	(四十五)	38,404,059.04	33,910,623.33
其中：非流动资产处置利得		26,522.75	205,362.00
减：营业外支出	(四十六)	81,332.48	934,184.99
其中：非流动资产处置损失		17,122.87	873,620.68
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		278,625,617.70	191,994,526.02
减：所得税费用	(四十七)	45,240,071.03	24,847,830.28
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		233,385,546.67	167,146,695.74
归属于母公司所有者的净利润		226,762,219.87	169,709,363.26
少数股东损益		6,623,326.80	-2,562,667.52
六、其他综合收益的税后净额		-20,920,367.37	70,047,725.32
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-20,920,367.37	70,047,725.32
（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		-20,920,367.37	70,047,725.32
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		-20,925,617.37	70,047,725.32
2．可供出售金融资产公允价值变动损益		5,250.00	
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		212,465,179.30	237,194,421.06
归属于母公司所有者的综合收益总额		205,841,852.50	239,757,088.58
归属于少数股东的综合收益总额		6,623,326.80	-2,562,667.52
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		0.404	0.302
（二）稀释每股收益（元/股）		0.404	0.302

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：段铭华

上海新黄浦置业股份有限公司

利润表

2015 年度

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	附注十四	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	(四)	127,442,034.00	219,911,814.04
减：营业成本	(四)	47,347,829.73	75,271,917.06
营业税金及附加		9,364,235.63	20,407,376.71
销售费用		1,561,208.25	5,032,142.74
管理费用		53,019,351.31	51,868,849.21
财务费用		49,806,013.04	41,933,739.71
资产减值损失		-343,152.58	-3,953,340.37
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	(五)	262,763,299.82	153,982,683.25
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		109,710,296.23	114,839,530.86
二、营业利润（亏损以“-”填列）		229,449,848.44	183,333,812.23
加：营业外收入		23,611,051.97	27,578,112.79
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出		714.89	517,071.67
其中：非流动资产处置损失		714.89	517,071.67
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		253,060,185.52	210,394,853.35
减：所得税费用		34,894,103.63	14,315,049.52
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		218,166,081.89	196,079,803.83
五、其他综合收益的税后净额		-20,925,617.37	70,047,725.32
（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		-20,925,617.37	70,047,725.32
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		-20,925,617.37	70,047,725.32
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		197,240,464.52	266,127,529.15
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		0.389	0.349
（二）稀释每股收益（元/股）		0.389	0.349

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：齐鸣程　　主管会计工作负责人：余新水　　会计机构负责人：段铭华

上海新黄浦置业股份有限公司

合并现金流量表

2015 年度

（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、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		834,102,349.56	1,761,625,516.92
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		25,122,330.54	22,753,361.46
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	(四十八)	423,797,719.23	226,012,795.85
经营活动现金流入小计		1,283,022,399.33	2,010,391,674.23
购买商品、接受劳务支付的现金		426,845,054.34	1,050,915,884.74
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		97,378,928.76	84,599,479.41
支付的各项税费		85,908,838.69	180,160,476.88
支付其他与经营活动有关的现金	(四十八)	179,381,763.90	379,060,990.13
经营活动现金流出小计		789,514,585.69	1,694,736,831.16
经营活动产生的现金流量净额		493,507,813.64	315,654,843.07
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		537,931,413.05	47,400,000.00
取得投资收益收到的现金		13,727,897.75	12,266,461.28
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		76,162.10	20,999,948.57
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		239,295,333.95	
收到其他与投资活动有关的现金	(四十八)	5,561,065.00	
投资活动现金流入小计		796,591,871.85	80,666,409.85
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		23,268,916.55	27,884,365.00
投资支付的现金		702,586,696.81	69,400,000.00
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			2,806,781.27
支付其他与投资活动有关的现金	(四十八)		7,018,424.42
投资活动现金流出小计		725,855,613.36	107,109,570.69
投资活动产生的现金流量净额		70,736,258.49	-26,443,160.84
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		27,800,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		27,800,000.00	
取得借款收到的现金		560,000,000.00	1,569,500,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	(四十八)	403,694,000.00	78,305,000.00
筹资活动现金流入小计		991,494,000.00	1,647,805,000.00
偿还债务支付的现金		1,339,375,000.00	1,740,306,586.05
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		249,651,585.61	369,832,908.78
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			7,704,222.38
支付其他与筹资活动有关的现金	(四十八)	12,229,040.11	370,612,259.54
筹资活动现金流出小计		1,601,255,625.72	2,480,751,754.37
筹资活动产生的现金流量净额		-609,761,625.72	-832,946,754.37
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-45,517,553.59	-543,735,072.14
加：期初现金及现金等价物余额		863,987,302.82	1,407,722,374.96
六、期末现金及现金等价物余额		818,469,749.23	863,987,302.82

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：齐鸣程　　主管会计工作负责人：余新水　　会计机构负责人：段铭华

上海新黄浦置业股份有限公司
现金流量表
2015 年度
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	附注十四	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		127,972,887.00	219,575,924.04
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		640,524,336.56	446,815,660.54
经营活动现金流入小计		768,497,223.56	666,391,584.58
购买商品、接受劳务支付的现金		1,609,502.36	2,136,691.52
支付给职工以及为职工支付的现金		30,787,734.94	31,871,205.29
支付的各项税费		12,753,754.75	53,381,456.52
支付其他与经营活动有关的现金		342,614,733.66	238,753,989.09
经营活动现金流出小计		387,765,725.71	326,143,342.42
经营活动产生的现金流量净额		380,731,497.85	340,248,242.16
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		6,553,211.95	13,366,077.29
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			2,794,426.57
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		229,796,299.46	5,224,988.39
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		236,349,511.41	21,385,492.25
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		107,788.57	2,448,726.00
投资支付的现金		203,675,000.00	
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		203,782,788.57	2,448,726.00
投资活动产生的现金流量净额		32,566,722.84	18,936,766.25
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		460,000,000.00	1,335,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		368,000,000.00	
筹资活动现金流入小计		828,000,000.00	1,335,000,000.00
偿还债务支付的现金		1,330,375,000.00	1,207,306,586.05
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		109,014,520.20	179,861,305.21
支付其他与筹资活动有关的现金		8,000,000.00	368,000,000.00
筹资活动现金流出小计		1,447,389,520.20	1,755,167,891.26
筹资活动产生的现金流量净额		-619,389,520.20	-420,167,891.26
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-206,091,299.51	-60,982,882.85
加：期初现金及现金等价物余额		307,156,189.82	368,139,072.67
六、期末现金及现金等价物余额		101,064,890.31	307,156,189.82

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：齐鸣程　　主管会计工作负责人：余新水　　会计机构负责人：段铭华

上海新黄浦置业股份有限公司
合并所有者权益变动表
2015 年度
（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	561,163,988.00				1,027,584,093.37		82,227,634.72		308,859,950.16	1,987,652.20	1,486,062,252.38	310,348,510.85	3,778,234,081.68
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、本年年初余额	561,163,988.00				1,027,584,093.37		82,227,634.72		308,859,950.16	1,987,652.20	1,486,062,252.38	310,348,510.85	3,778,234,081.68
三、本期增减变动金额（减少以"-"号填列）							-20,920,367.37				170,645,821.07	6,481,187.49	156,206,641.19
（一）综合收益总额							-20,920,367.37				226,762,219.87	6,623,326.80	212,465,179.30
（二）所有者投入和减少资本												27,800,000.00	27,800,000.00
1．股东投入的普通股													
2．其他权益工具持有者投入资本												27,800,000.00	27,800,000.00
3．股份支付计入所有者权益的金额													
4．其他													
（三）利润分配											-56,116,398.80		-56,116,398.80
1．提取盈余公积													
2．提取一般风险准备													
3．对股东的分配											-56,116,398.80		-56,116,398.80
4．其他													
（四）所有者权益内部结转													
1．资本公积转增股本													
2．盈余公积转增股本													
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												-27,942,139.31	-27,942,139.31
四、本期期末余额	561,163,988.00				1,027,584,093.37		61,307,267.35		308,859,950.16	1,987,652.20	1,656,708,073.45	316,829,698.34	3,934,440,722.87

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：齐鸣程

主管会计工作负责人：余新水

会计机构负责人：段铭华

上海新黄浦置业股份有限公司
合并所有者权益变动表（续）
2015 年度
（除特别注明外，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	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	561,163,988.00				1,027,986,760.79		12,179,909.40		302,145,310.70	1,987,652.20	1,451,012,917.84	330,631,322.18	3,687,107,861.11
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、本年年初余额	561,163,988.00				1,027,986,760.79		12,179,909.40		302,145,310.70	1,987,652.20	1,451,012,917.84	330,631,322.18	3,687,107,861.11
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					-402,667.42		70,047,725.32		6,714,639.46		35,049,334.54	-20,282,811.33	91,126,220.57
（一）综合收益总额							70,047,725.32				169,709,363.26	-2,562,667.52	237,194,421.06
（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									6,714,639.46		-134,660,028.72	-13,445,153.31	-141,390,542.57
1．提取盈余公积									6,714,639.46		-6,714,639.46		
2．提取一般风险准备													
3．对所有者（或股东）的分配											-127,945,389.26	-13,445,153.31	-141,390,542.57
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					-402,667.42							-4,274,990.50	-4,677,657.92
四、本期期末余额	561,163,988.00				1,027,584,093.37		82,227,634.72		308,859,950.16	1,987,652.20	1,486,062,252.38	310,348,510.85	3,778,234,081.68

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：段铭华

上海新黄浦置业股份有限公司

所有者权益变动表

2015 年度

（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	561,163,988.00				1,105,111,778.17		82,227,634.72		308,603,945.49	1,156,105,074.09	3,213,212,420.47
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	561,163,988.00				1,105,111,778.17		82,227,634.72		308,603,945.49	1,156,105,074.09	3,213,212,420.47
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							-20,925,617.37			162,049,683.09	141,124,065.72
（一）综合收益总额							-20,925,617.37			218,166,081.89	197,240,464.52
（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										-56,116,398.80	-56,116,398.80
1．提取盈余公积											
2．对股东的分配										-56,116,398.80	-56,116,398.80
3．其他											
（四）所有者权益内部结转											
1．资本公积转增股本											
2．盈余公积转增股本											
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	561,163,988.00				1,105,111,778.17		61,302,017.35		308,603,945.49	1,318,154,757.18	3,354,336,486.19

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：齐鸣程　　主管会计工作负责人：余新水　　会计机构负责人：段铭华

上海新黄浦置业股份有限公司

所有者权益变动表（续）

2015 年度

（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	561,163,988.00				1,105,111,778.17		12,179,909.40		301,889,306.03	1,094,685,298.98	3,075,030,280.58
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	561,163,988.00				1,105,111,778.17		12,179,909.40		301,889,306.03	1,094,685,298.98	3,075,030,280.58
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							70,047,725.32		6,714,639.46	61,419,775.11	138,182,139.89
（一）综合收益总额							70,047,725.32			196,079,803.83	266,127,529.15
（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									6,714,639.46	-134,660,028.72	-127,945,389.26
1．提取盈余公积									6,714,639.46	-6,714,639.46	
2．对股东的分配										-127,945,389.26	-127,945,389.26
3．其他											
（四）所有者权益内部结转											
1．资本公积转增股本											
2．盈余公积转增股本											
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	561,163,988.00				1,105,111,778.17		82,227,634.72		308,603,945.49	1,156,105,074.09	3,213,212,420.47

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：段铭华

上海新黄浦置业股份有限公司
二○一五年度财务报表附注
（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

上海新黄浦置业股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）（原名上海黄浦房地产股份有限公司）前身系黄浦区房地产经营公司、黄浦区兴华实业开发公司和美华房屋建筑装饰公司三家全民所有制企业改制而成的公司。一九九二年十二月经批准改制为股份有限公司， 本公司的第一大股东为上海新华闻投资有限公司。公司的企业法人营业执照注册号：310000000047244。一九九三年三月在上海证券交易所上市。所属行业为房地产业。

2006 年 4 月 24 日公司股权分置改革相关股东大会决议通过：公司非流通股股东为使其持有的本公司非流通股获得流通权而向本公司流通股股东支付的对价为：流通股股东每持有 10 股获得 3 股的股份对价。实施上述送股对价后，公司股份总数不变，股份结构发生相应变化。2009 年 5 月 11 日公司完成股权分置改革，股本总数为 561,163,988 股，已全部上市流通。

截至 2015 年 12 月 31 日止，本公司累计发行股本总数 561,163,988 股，注册资本为 561,163,988.00 元，注册地：上海市北京东路 668 号西楼 32 层，总部地址：上海市北京东路 668 号东楼 32 层。本公司主要经营活动为：房地产经营，旧危房改造，室内外建筑装潢，物业管理，房产咨询，机械设备安装（含维修），餐饮业，旅馆业；销售装潢材料、金属材料、木材、建筑材料、五金交电、百货、化工原料（除危险品）、电工器材、汽车配件。（以上范围涉及行政许可的，凭许可证件经营）。
本财务报表业经公司董事会于 2016 年 4 月 27 日批准报出。

(二) 合并财务报表范围

截至 2015 年 12 月 31 日止，本公司合并财务报表范围内子公司及结构化主体如下：

子公司及结构化主体名称
上海欣龙企业发展有限公司
上海科技京城管理发展有限公司
上海欣南房地产开发有限公司

子公司及结构化主体名称
上海弘浦商业经营管理有限公司
上海怡隆置业有限公司
嘉兴科技京城高新技术产业区开发有限公司
上海幸福湾投资管理有限公司
上海欣沁置业有限公司
上海新佘山置业有限公司
嘉兴精诚物业管理有限公司
上海鸿泰物业管理有限公司
上海恒立房地产有限公司
华闻期货经纪有限公司
嘉兴市昊基房地产有限公司
上海鸿泰房地产有限公司
上海老码头文化创意发展有限公司
上海浦浩投资有限公司
上海华闻金融信息服务有限公司
盈沃 18 号量化证券投资基金
华闻浦浩 1 号特定多客户资产管理计划
华闻浦浩 3 号单一客户资产管理计划
华闻浦浩 6 号单一客户资产管理计划
华闻翼牛 FOF 中国好对冲 2 号特定多客户资产管理计划
盈沃 1 号量化证券投资基金

本期合并财务报表范围及其变化情况详见本附注“六、合并范围的变更”和“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”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》的披露规定编制财务报表。

(二) 持续经营

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

以下披露内容已涵盖了本公司根据实际生产经营特点制定的具体会计政策和会计估计。详见本附注“三、（十一）应收款项坏账准备”、“(十二)存货”、“(十六)固定资产”、“(十九)无形资产”、“(二十一) 长期待摊费用”、“(二十三)收入”。

(一) 遵循企业会计准则的声明

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

(二) 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(三) 营业周期

本公司营业周期为 12 个月。

(四) 记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

(五) 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结构化主体）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) 合营安排分类及会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。

当本公司是合营安排的合营方，享有该安排相关资产且承担该安排相关负债时，为共同经营。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

（1）确认本公司单独所持有的资产，以及按本公司份额确认共同持有的资产；

（2）确认本公司单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同承担的负债；

（3）确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；

（4）按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；

（5）确认单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

本公司对合营企业投资的会计政策见本附注“三、（十四）长期股权投资”。

(八) 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。

(九) 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。

(十) 金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1、 金融工具的分类

金融资产和金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

2、 金融工具的确认依据和计量方法

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。

处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

（2）持有至到期投资

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

持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

（3）应收款项

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

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

（4）可供出售金融资产

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

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

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入当期损益。

（5）其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

3、 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

（1）所转移金融资产的账面价值；

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

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

（1）终止确认部分的账面价值；

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

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

4、 金融负债终止确认条件

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

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

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

5、 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并优先使用相关可观察输入值。只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

6、 金融资产（不含应收款项）减值的测试方法及会计处理方法

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

（1）可供出售金融资产的减值准备：

期末如果可供出售金融资产的公允价值发生严重下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。

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

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

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。

(十一) 应收款项坏账准备

1、 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准：

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
按信用风险特征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、 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项：

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。

(十二) 存货

1、 存货的分类

存货分类为：开发成本、开发产品、周转材料等。

2、 发出存货的计价方法

存货发出时按加权平均法或个别认定法计价。

3、 不同类别存货可变现净值的确定依据

（1）除开发产品、开发成本的存货：

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持

有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

（2）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、 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

5、 开发用土地的核算方法

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；

连同房产整体开发的项目，其费用可分清负担对象的，一般按实际面积分摊记入商品房成本。

6、 维修基金的核算方法

按照国家有关规定提取维修基金，计入相关的房产项目成本。

7、 低值易耗品和包装物的摊销方法

（1）低值易耗品采用五五转销法；

（2）包装物采用一次转销法。

(十三) 划分为持有待售的资产

本公司将同时满足下列条件的组成部分（或非流动资产）确认为持有待售：

（1）该组成部分必须在其当前状况下仅根据出售此类组成部分的惯常条款即可立即出售；

（2）公司已经就处置该组成部分（或非流动资产）作出决议，如按规定需得到股东批准的，已经取得股东大会或相应权力机构的批准；

（3）公司已与受让方签订了不可撤销的转让协议；

（4）该项转让将在一年内完成。

(十四) 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。本公司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。

(十五) 投资性房地产

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

公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产—出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策。

(十六) 固定资产

1、 固定资产确认条件

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

（1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；

（2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

2、 折旧方法

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

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	30-40	5	2.375-3.167
机器设备	年限平均法	5	5	19.00
电子设备	年限平均法	5-6	5	15.83-19.00
运输设备	年限平均法	5	5	19.00
其他设备	年限平均法	5	5	19.00

(十七) 在建工程

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必要支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在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。

(十八) 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（按每月月末平均）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借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

(十九) 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：

目	预计使用寿命	依据
软件	10 年	受益期

每年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。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

本报告期公司无使用寿命不确定的无形资产。

(二十) 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。

(二十一) 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。

1、 摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销。

2、 摊销年限

项目名称	摊销期限	依据
创邑金沙谷改造项目	18.5 年	租赁合同年限
幸福湾改建项目	15 年	租赁合同年限
科技京城改造项目	10 年	预计可使用年限
金皖 399 改造项目	10.25 年	租赁合同年限
老码头项目	17 年	租赁合同年限
崂山路项目	13.42-14.58 年	租赁合同年限
其他	10 年	受益期

(二十二) 职工薪酬

1、 短期薪酬的会计处理方法

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

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

职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。

2、 离职后福利的会计处理方法

（1）设定提存计划

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

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缴费制度（补充养老保险）。本公司按职工工资总额的一定比例向当地社会保险机构缴费，相应支出计入当期损益或相关资产成本。

（2）设定受益计划

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

设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，本公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。

所有设定受益计划义务，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率予以折现。

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

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

详见本附注“五、(二十三) 应付职工薪酬”。

3、 辞退福利的会计处理方法

本公司在不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时（两者孰早），确

认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

(二十三) 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。

(二十四) 政府补助

1、 类型

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

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

本公司将政府补助划分为与资产相关的具体标准为：

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

(二十五) 递延所得税资产和递延所得税负债

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

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

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

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行时，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。

(二十六) 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，确认为租赁相关收入。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相关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。

(二十七) 重要会计政策和会计估计的变更

本报告期公司主要会计政策及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
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	6%、17%
营业税	按应税营业收入计缴	5%
城市维护建设税	按实际缴纳的营业税、增值税计缴	7%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计缴	超率累进税率、按收入的2%、3.5%预缴

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	80,106.59	77,988.53
银行存款	498,811,127.59	1,174,637,954.56
其他货币资金	328,060,032.69	60,163,314.22
合计	826,951,266.87	1,234,879,257.31
其中：存放在境外的款项总额		

其中因抵押、质押或冻结等对使用有限制，以及放在境外且资金汇回受到限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	年初余额
履约保证金	481,517.64	330,889.49
因本公司借款而质押或抵押	8,000,000.00	368,000,000.00
期货投资保证金		2,561,065.00
合计	8,481,517.64	370,891,954.49

截至 2015 年 12 月 31 日，本公司存入银行的按揭贷款保证金 181,517.64 元、商务卡保证金 300,000.00 元。

截至 2015 年 12 月 31 日，本公司向华夏银行股份有限公司借款人民币 4,725 万元（期限 2009 年 4 月 30 日至 2019 年 4 月 30 日）而存入贷款保证金人民币 800 万元。

(二) 结算备付金

1、 按类别列示

类别	期末余额	年初余额
公司备付金	15,169,371.12	

2、 按币种列示

项目	期末余额			年初余额		
	原币	汇率	折人民币	原币	汇率	折人民币
人民币			15,169,371.12			

(三) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

项目	期末余额	年初余额
交易性金融资产	84,037,848.01	
其中：债券工具投资		
权益工具投资	56,282,755.02	
衍生金融资产		

项目	期末余额	年初余额
其他	27,755,092.99	
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	121,049,405.80	
其中：债券工具投资		
权益工具投资		
其他	121,049,405.80	
合计	205,087,253.81	

(四) 应收账款

1、 应收账款分类披露

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（%）	金额	计提比例（%）		金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	19,909,173.32	100.00	1,682,718.64	8.45	18,226,454.68	12,898,446.84	100.00	1,071,232.71	8.31	11,827,214.13
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合计	19,909,173.32	100.00	1,682,718.64		18,226,454.68	12,898,446.84	100.00	1,071,232.71		11,827,214.13

（1） 期末无单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款

（2） 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内（含 1 年）	14,509,780.72	725,489.04	5.00
1-2 年	2,310,875.00	231,087.50	10.00
2-3 年	166,822.00	25,023.30	15.00
3-4 年	2,459,154.00	491,830.80	20.00
4-5 年	73,276.00	14,655.20	20.00
5 年以上	389,265.60	194,632.80	50.00
合计	19,909,173.32	1,682,718.64	

（3） 期末无单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款。

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 611,485.93 元；本期无收回或转回的坏账准备。

3、 本期无实际核销的应收账款

4、 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位及个人名称	期末余额		
	应收账款	占应收账款合计数的比例(%)	坏账准备
上海维斯塔文化艺术发展有限公司	4,282,203.00	21.51	301,336.55
北京宁绍帮餐饮有限公司	3,819,060.00	19.18	190,953.00
上海航头资产管理有限公司	2,380,026.00	11.95	194,632.80
上海市杨浦区公共租赁住房运营管理有限公司	1,772,331.57	8.90	25,023.30
黄瑜	982,805.00	4.94	28,656.30
合计	13,236,425.57	66.48	740,601.95

5、 本期无因金融资产转移而终止确认的应收账款

6、 本期无转移应收账款且继续涉入形成资产、负债的情况

(五) 预付款项

1、 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		年初余额	
	账面余额	比例(%)	账面余额	比例(%)
1 年以内（含 1 年）	54,032.94	2.61	1,234,986.74	4.37
1 至 2 年			25,873,212.02	91.59
2 至 3 年	873,212.02	42.18	876,438.00	3.10
3 年以上	1,143,077.00	55.21	266,639.00	0.94
合计	2,070,321.96	100.00	28,251,275.76	100.00

账龄超过一年且金额重大的预付款项为 2,016,289.02 元，系预付嘉兴市秀洲区发展计划与统计局墙体专项基金、散装水泥专项基金 2,016,289.02 元，因为房产项目未完工原因，该款项尚未结算。

2、 期末金额较大的预付款情况

预付对象	期末余额	占预付款期末余额合计数的比例（%）
嘉兴市秀洲区发展计划与统计局	2,016,289.02	97.39

(六) 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（%）	金额	计提比例（%）		金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	109,759,792.44	100.00	13,862,471.70	12.63	95,897,320.74	70,135,080.06	100.00	7,901,192.85	11.27	62,233,887.21
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	109,759,792.44	100.00	13,862,471.70		95,897,320.74	70,135,080.06	100.00	7,901,192.85		62,233,887.21

（1） 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） 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）	53,237,040.08	2,661,436.24	5.00
1-2 年	16,617,218.95	1,661,721.90	10.00
2-3 年	16,437,418.46	2,465,612.77	15.00
3-4 年	15,443,560.30	3,088,712.06	20.00
4-5 年	90,962.00	18,192.40	20.00
5 年以上	7,933,592.65	3,966,796.33	50.00
合计	109,759,792.44	13,862,471.70	

（3） 期末无单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款。

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 5,961,278.85 元；本期无收回或转回的坏账准备。

3、 本期无实际核销的其他应收款

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
押金、保证金	9,577,984.93	16,616,104.30
物业保证金	56,321,166.58	41,323,223.48
往来款	40,850,252.71	9,688,712.47
代收代付款	2,124,640.43	1,651,808.35
其他	885,747.79	855,231.46
合计	109,759,792.44	70,135,080.06

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
泗阳阳光置业有限公司	往来款	30,000,000.00	1 年以内（含 1 年）	27.33	1,500,000.00
上海市青浦区住房保障和房屋管理局保修金专户	物业保证金	16,556,871.24	1 年以内（含 1 年）	15.08	827,843.56
上海市青浦区住房保障和房屋管理局	物业保证金	16,370,918.46	2-3 年	14.92	2,455,637.77
上海市浦东新区物业管理中心	物业保证金	11,130,518.46	3-4 年	10.14	2,226,103.69
上海市青浦区房屋维修资金管理中心	物业保证金	5,773,100.12	1-2 年	5.26	577,310.01
合计		79,831,408.28		72.73	7,586,895.03

6、 本期无涉及政府补助的其他应收款

7、 本期无因金融资产转移而终止确认的其他应收款

8、 本期无转移其他应收款且继续涉入形成资产、负债的情况

(七) 买入返售金融资产

项目	期末余额	年初余额
债券	13,300,260.00	
其中：国债	13,300,260.00	
减：减值准备		
账面价值	13,300,260.00	

(八) 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
周转材料	10,911.00		10,911.00	14,074.50		14,074.50
开发成本	4,242,597,105.62		4,242,597,105.62	5,441,926,543.72		5,441,926,543.72
开发产品	1,363,312,614.37	5,757,727.80	1,357,554,886.57	623,560,665.46	5,757,727.80	617,802,937.66
合 计	5,605,920,630.99	5,757,727.80	5,600,162,903.19	6,065,501,283.68	5,757,727.80	6,059,743,555.88

存货期末余额中已抵押的金额为 3,940,944,914.64 元，详见本附注十一/（一）重要承诺事项。

（1）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
嘉兴科技京城	2010 年 5 月	2018 年 4 月	951,113,020.00	298,820,099.19	304,832,114.86
佘山逸品	2012 年 12 月	2016 年 12 月	1,938,829,300.00	1,625,118,495.38	1,471,342,906.18
浦江国际金融广场	2009 年 9 月	2016 年 6 月	2,600,000,000.00	2,318,658,511.05	2,158,427,975.54
青浦区徐泾北欣沁苑	2011 年 10 月	已竣工	1,716,010,800.00		1,507,323,547.14
合计			7,205,953,120.00	4,242,597,105.62	5,441,926,543.72

（2）开发产品

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
南川基地	1996 年	4,217,606.86			4,217,606.86
平江三期	2003 年	396,099.82		396,099.82	
外购商品房		26,059,907.08			26,059,907.08
科技京城	2000 年	15,198,494.98		504,755.38	14,693,739.60
南馨佳苑	2012 年	69,561,028.64	6,477,574.96	73,871,556.26	2,167,047.34
青浦区徐泾北欣乐苑	2013 年	303,777,475.34	10,000,000.00	32,038,303.84	281,739,171.50
才智汇广场（海派秀城）	2014 年	204,350,052.74		79,319,043.75	125,031,008.99
青浦区徐泾北欣沁苑	2015 年		1,560,861,048.05	712,462,660.63	848,398,387.42
嘉兴科技京城（1 期 A）	2015 年		121,993,504.99	60,987,759.41	61,005,745.58
合计		623,560,665.46	1,699,332,128.00	959,580,179.09	1,363,312,614.37

2、 存货跌价准备

项目	年初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发产品	5,757,727.80					5,757,727.80

其中：

项目	年初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
南川基地	3,618,291.59					3,618,291.59
外购商品房	2,139,436.21					2,139,436.21
合计	5,757,727.80					5,757,727.80

3、 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
			本期转入成本额	其他减少		
嘉兴科技京城	16,891,400.00	11,961,200.00		5,537,886.67	23,314,713.33	6.75%
南馨佳苑	5,087,571.40		4,929,077.37		158,494.03	
才智汇广场（海派秀城）	35,381,230.78		2,457,210.42		32,924,020.36	
佘山逸品	55,993,146.71	36,702,372.92			92,695,519.63	6.0843%
浦江国际金融广场	531,433,155.26	90,084,487.52			621,517,642.78	5.5663%
青浦区徐泾北欣沁苑	104,588,047.89		43,502,915.91		61,085,131.98	
合 计	749,374,552.04	138,748,060.44	50,889,203.70	5,537,886.67	831,695,522.11	

(九) 其他流动资产

项目	期末余额	年初余额
增值税留抵税额	1,096,222.76	881,065.45
预缴企业所得税		106,116.09
预缴其他税金	77,155,447.08	337.92
应收货币保证金	225,604,220.05	333,878,662.01
应收结算担保金	10,068,777.60	10,078,444.90

项目	期末余额	年初余额
宁波银行智能活期理财 2 号	5,000,000.00	
长安金浦玺鸣 1 号分级资产管理计划		25,000,000.00
中泰·江苏恒瑞应收帐款投资集合资金信托计划		55,000,000.00
中航信托.天启 562 号江城投资信托贷款集合资金信托计划		12,000,000.00
陆家嘴国际信托锦瑞 3 号集合资金信托计划	30,000,000.00	
陕国投-健顺云信托计划	10,000,000.00	
合计	358,924,667.49	436,944,626.37

其他流动资产说明：

1、应收货币保证金

项　目	期末余额	年初余额
一、中国金融期货交易所	41,479,326.14	54,837,922.35
其中：1．结算准备金	20,799,062.14	49,854,011.25
2．交易保证金	20,680,264.00	4,983,911.10
二、上海期货交易所	77,049,291.60	92,721,046.91
其中：1．结算准备金	46,128,808.30	56,558,449.51
2．交易保证金	30,920,483.30	36,162,597.40
三、大连商品交易所	73,241,289.88	93,747,988.22
其中：1．结算准备金	38,131,365.88	77,613,800.67
2．交易保证金	35,109,924.00	16,134,187.55
四、郑州商品交易所	33,834,312.43	92,571,704.53
其中：1．结算准备金	31,532,065.48	70,801,406.33
2．交易保证金	2,302,246.95	21,770,298.20
合　计	225,604,220.05	333,878,662.01

2、应收结算担保金

项　目	期末余额	年初余额
中国金融期货交易所	10,068,777.60	10,078,444.90

(十) 可供出售金融资产

1、 可供出售金融资产情况

项目	期末余额			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
可供出售权益工具	44,691,479.48	10,000,000.00	34,691,479.48	35,684,479.48	10,000,000.00	25,684,479.48
其中：按公允价值计量	9,007,000.00		9,007,000.00			
按成本计量	35,684,479.48	10,000,000.00	25,684,479.48	35,684,479.48	10,000,000.00	25,684,479.48

2、 期末按公允价值计量的可供出售金融资产

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具
权益工具的成本/债务的摊余成本	9,000,000.00
公允价值	9,007,000.00
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	7,000.00
已计提减值金额	

3、 期末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例(%)	本期现金红利
	年初	本期增加	本期减少	期末	年初	本期增加	本期减少	期末		
中达投资管理有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00	10,000,000.00			10,000,000.00	20.00	
上海国际信托有限公司	16,668,300.00			16,668,300.00					0.067	3,000,294.00
上海永华房地产开发有限公司	4,422,436.00			4,422,436.00					5.00	1,352,917.95
上海美华建筑装饰有限公司	1,693,743.48			1,693,743.48					30.00	
安润国际保险经纪（北京）有限公司	2,900,000.00			2,900,000.00					12.13	
合计	35,684,479.48			35,684,479.48	10,000,000.00			10,000,000.00		4,353,211.95

4、 本期可供出售金融资产减值的变动情况

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具
年初已计提减值余额	10,000,000.00
本期计提	
其中：从其他综合收益转入	
本期减少	
其中：期后公允价值回升转回	
期末已计提减值余额	10,000,000.00

(十一) 长期股权投资

被投资单位	年初余额	本期增减变动							期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	其他			
联营企业											
上海微电子设计有限公司	11,958,641.16			1,008,440.96					12,967,082.12		
中泰信托投资有限责任公司	1,009,133,663.71			108,245,727.20	-20,925,617.37				1,096,453,773.54		
江西瑞奇期货经纪有限公司	40,149,868.95	3,675,000.00		1,575,474.92					45,400,343.87		
上海上体产业发展有限公司	15,602,640.20			-1,119,346.85					14,483,293.35		3,583,237.70
合计	1,076,844,814.02	3,675,000.00		109,710,296.23	-20,925,617.37				1,169,304,492.88		3,583,237.70

(十二) 投资性房地产

项目	房屋、建筑物
1．账面原值	
（1）年初余额	1,195,400,005.64
（2）本期增加金额	126,114,813.29
—存货转入	126,114,813.29
（3）本期减少金额	227,657,636.80
—处置	26,073,303.09
—合并范围变化而减少	201,584,333.71
（4）期末余额	1,093,857,182.13
2．累计折旧和累计摊销	
（1）年初余额	328,045,343.49
（2）本期增加金额	30,160,276.98
—计提或摊销	30,160,276.98
（3）本期减少金额	46,620,133.94
—处置	7,916,504.45
—合并范围变化而减少	38,703,629.49
（4）期末余额	311,585,486.53
3．减值准备	
（1）年初余额	4,365,470.14
（2）本期增加金额	
（3）本期减少金额	
（4）期末余额	4,365,470.14
4．账面价值	
（1）期末账面价值	777,906,225.46
（2）年初账面价值	862,989,192.01

注 1：年末已抵押的投资性房地产账面价值为 457,709,412.35 元，详见本附注十一/（一）重要承诺事项；

注 2：本期转让北京世纪昌运商贸有限公司全部股权而带出的投资性房地产原价为 201,584,333.71 元，累计折旧为 38,703,629.49 元。

(十三) 固定资产

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子设备	其他设备	合计
1. 账面原值						
（1）年初余额	4,223,805.57	2,800.00	15,807,825.95	12,798,495.30	233,998.90	33,066,925.72
（2）本期增加金额			699,450.00	2,010,646.96		2,710,096.96
—购置及在建工程转入			699,450.00	2,010,646.96		2,710,096.96
（3）本期减少金额			1,925,869.54	340,319.12		2,266,188.66
—处置或报废			977,187.00	318,468.50		1,295,655.50
—合并范围变化而减少			948,682.54	21,850.62		970,533.16
（4）期末余额	4,223,805.57	2,800.00	14,581,406.41	14,468,823.14	233,998.90	33,510,834.02
2. 累计折旧						
（1）年初余额	1,008,270.13	265.98	9,664,009.98	8,121,585.11	41,775.01	18,835,906.21
（2）本期增加金额	19,928.52	531.96	1,226,910.48	1,920,025.88	20,030.14	3,187,426.98
—计提	19,928.52	531.96	1,226,910.48	1,920,025.88	20,030.14	3,187,426.98
—企业合并增加						
（3）本期减少金额			1,758,055.14	320,713.26		2,078,768.40
—处置或报废			928,327.65	300,739.49		1,229,067.14
—合并范围变化而减少			829,727.49	19,973.77		849,701.26
（4）期末余额	1,028,198.65	797.94	9,132,865.32	9,720,897.73	61,805.15	19,944,564.79

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子设备	其他设备	合计
3．减值准备						
（1）年初余额	2,882,411.60			2,309.49		2,884,721.09
（2）本期增加金额						
（3）本期减少金额				2,309.49		2,309.49
—合并范围变化而减少				2,309.49		2,309.49
（4）期末余额	2,882,411.60					2,882,411.60
4．账面价值						
（1）期末账面价值	313,195.32	2,002.06	5,448,541.09	4,747,925.41	172,193.75	10,683,857.63
（2）年初账面价值	333,123.84	2,534.02	6,143,815.97	4,674,600.70	192,223.89	11,346,298.42

注：本期转让北京世纪昌运商贸有限公司全部股权而带出的固定资产原价为 970,533.16 元，累计折旧为 849,701.26 元。

(十四) 无形资产

项目	软件
1．账面原值	
（1）年初余额	24,000.00
（2）本期增加金额	
（3）本期减少金额	
（4）期末余额	24,000.00
2．累计摊销	
（1）年初余额	10,400.26
（2）本期增加金额	9,983.37
—计提	9,983.37
（3）本期减少金额	
（4）期末余额	20,383.63
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	3,616.37
（2）年初账面价值	13,599.74

(十五) 商誉

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	本期增加			本期减少		期末余额
		企业合并形成的	合并范围增加而带入的商誉	外币报表折算差额	处置	合并范围变化而减少	
上海老码头文化创意发展有限公司	939,251.60						939,251.60

(十六) 长期待摊费用

项目	年初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
创邑金沙谷改造项目	34,015,451.16	3,173,298.00	2,982,851.96		34,205,897.20
幸福湾改建项目	40,092,912.91	800,000.00	4,743,592.74		36,149,320.17
科技京城改造项目	10,493,226.58		2,303,952.96		8,189,273.62
金皖 399 改造项目	6,333,814.00		1,496,749.68		4,837,064.32
老码头项目	136,143,501.68		8,508,969.00		127,634,532.68
崂山路项目	19,400,851.70		1,437,955.92		17,962,895.78
其他	4,845,972.33	2,026,350.00	907,684.10		5,964,638.23
合计	251,325,730.36	5,999,648.00	22,381,756.36		234,943,622.00

(十七) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、 未经抵销的递延所得税资产

项目	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	23,784,895.02	5,946,223.79	17,410,132.65	4,352,533.18
已计提未支付应付职工薪酬			268,110.00	67,027.50
房地产企业预缴企业所得税	3,222,861.13	805,715.28		
可用以后年度税前利润弥补的亏损	15,356,165.13	3,839,041.28	9,726,551.76	2,431,637.95
内部销售形成的未实现利润	22,982,590.96	5,745,647.74	26,094,079.03	6,523,519.76
暂估成本	1,585,026.28	396,256.57	2,044,640.59	511,160.15
合计	66,931,538.52	16,732,884.66	55,543,514.03	13,885,878.54

2、 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		年初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的公允价值变动	261,504.78	65,376.20		
可供出售金融资产的公允价值变动	7,000.00	1,750.00		
收购股权收益	16,996,839.58	4,249,209.90	16,996,839.58	4,249,209.90
合计	17,265,344.36	4,316,336.10	16,996,839.58	4,249,209.90

3、 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	年初余额
资产减值准备	4,587,285.64	1,142,552.99
可用以后年度税前利润弥补的亏损	9,236,967.75	7,714,818.23
合计	13,824,253.39	8,857,371.22

4、 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期：

年份	期末余额	年初余额	备注
2015 年		141,075.22	
2016 年	18,125,481.94	19,090,505.16	
2017 年	5,444,635.40	6,308,078.70	
2018 年	1,305,516.82	1,368,147.56	
2019 年	3,452,460.95	3,951,466.30	
2020 年	8,619,775.88		
合计	36,947,870.99	30,859,272.94	

(十八) 其他非流动资产

项目	期末余额	年初余额
预付固定资产、投资性房地产、无形资产等购置款		1,464,000.00
期货会员资格投资	1,400,000.00	1,400,000.00
陆家嘴信托-锦瑞 3 号集合资金信托计划		30,000,000.00
合计	1,400,000.00	32,864,000.00

(十九) 短期借款

项目	期末余额	年初余额
信用借款	100,000,000.00	920,000,000.00

(二十) 应付账款

1、 应付账款列示

项目	期末余额	年初余额
应付账款	131,931,067.33	204,093,637.52

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
上海朝兴建设有限公司	11,442,431.54	工程尾款
长业建设集团有限公司	3,570,005.56	土地尾款
浙江中联建设集团有限公司	1,299,824.00	工程尾款
合计	34,313,091.10	

(二十一) 预收款项

1、 预收款项列示

项目	期末余额	年初余额
预收账款	1,496,213,364.41	1,679,989,093.99

其中：房地产项目预收款项

项目名称	期末余额	年初余额	预计竣工时间	预售比例
南馨佳苑	150,000.00	24,826,238.49	已竣工	99.76%
青浦区徐泾北欣乐苑	426,972,478.63	451,183,190.24	已竣工	99.08%
青浦区徐泾北欣沁苑	1,006,789,738.37	1,175,766,357.29	已竣工	96.64%
佘山逸品	35,647,456.00		2016/12	4.85%
才智汇广场（海派秀城）	8,806,197.47	9,834,122.22	已竣工	11.58%
合计	1,478,365,870.47	1,661,609,908.24		

2、 账龄超过一年的重要预收款项

项目及个人	期末余额	未偿还或结转的原因
徐泾北住宅项目房款	405,486,300.08	未签订住房合同及办妥交房手续
嘉兴昊基才智汇广场房款（海派秀城）	6,234,900.10	尚未办理过户手续
香港富伟	3,382,759.89	房款尚未结清
袁栋坤	1,185,626.26	房款尚未结清
邓冠雄	917,235.06	房款尚未结清
锦伟国际	904,209.15	房款尚未结清
施鸿远	896,960.78	房款尚未结清
合计	419,007,991.32	

(二十二) 应付手续费及佣金

期末余额	年初余额
82,512.17	82,512.04

(二十三) 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	6,806,696.56	94,312,415.11	86,128,151.09	14,990,960.58
离职后福利-设定提存计划	92,886.36	10,045,286.18	10,013,108.94	125,063.60
辞退福利		2,478,137.57	2,478,137.57	

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一年内到期的其他福利				
合计	6,899,582.92	106,835,838.86	98,619,397.60	15,116,024.18

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	6,460,393.73	77,302,510.83	69,097,316.04	14,665,588.52
（2）职工福利费		2,293,672.39	2,293,778.41	-106.02
（3）社会保险费	35,295.34	4,496,752.39	4,477,546.34	54,501.39
其中：医疗保险费	32,610.36	4,033,031.21	4,014,191.70	51,449.87
工伤保险费	956.56	157,797.40	151,399.31	7,354.65
生育保险费	1,728.42	305,923.78	311,955.33	-4,303.13
（4）住房公积金	4,183.00	5,575,616.21	5,556,781.70	23,017.51
（5）工会经费和职工教育经费	269,972.52	4,548,215.81	4,570,229.15	247,959.18
（6）短期带薪缺勤	36,851.97	11,006.08	47,858.05	
（7）短期利润分享计划				
（8）其他短期薪酬		84,641.40	84,641.40	
合计	6,806,696.56	94,312,415.11	86,128,151.09	14,990,960.58

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	87,403.11	7,264,385.38	7,234,313.53	117,474.96
失业保险费	5,483.25	508,316.52	506,211.13	7,588.64
企业年金缴费		2,272,584.28	2,272,584.28	
合计	92,886.36	10,045,286.18	10,013,108.94	125,063.60

(二十四) 应交税费

税费项目	期末余额	年初余额
增值税	7,603.42	9,020.37
营业税	1,048,095.91	-81,583,029.28
企业所得税	34,116,250.64	11,274,122.36
个人所得税	4,864,537.38	4,570,192.21

税费项目	期末余额	年初余额
城市维护建设税	122,331.71	-782,244.37
房产税	5,802,945.75	1,674,826.98
土地增值税	-189,000.00	-3,736,204.63
教育费附加	50,633.43	-2,417,617.32
地方教育费附加	26,391.38	-1,636,131.60
土地使用税	248,385.00	334,748.00
印花税		872.10
河道管理费	46,396.11	-780,801.83
堤防费		31.50
水利基金	22.70	1,757.53
教育发展费		31.50
合计	46,144,593.43	-73,070,426.48

(二十五) 应付股利

项目	期末余额	年初余额
1995 年现金股利	3,482,984.61	3,484,882.11
1999 年现金股利	3,263,752.95	3,266,648.70
2001 年现金股利	1,977,352.64	1,978,897.04
2003 年现金股利	2,822,579.50	2,824,510.00
2004 年现金股利	8,418,501.60	8,420,432.10
上海弘基企业（集团）股份有限公司	3,940,930.93	5,740,930.93
合计	23,906,102.23	25,716,300.88

(二十六) 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
往来款	509,104,598.40	648,995,302.47
押金、保证金	60,554,787.61	85,889,376.10
代垫款项	403,856.53	361,230.51
动迁补偿款	10,982,194.96	10,982,194.96
维修基金	25,795,549.30	25,238,065.07

项目	期末余额	年初余额
其他	20,894,585.38	16,522,540.52
合计	627,735,572.18	787,988,709.63

2、 账龄超过一年的重要其他应付款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
上海佘山国家旅游度假区联合发展有限公司	280,500,000.00	暂收款
上海良盛实业有限公司	46,750,000.00	暂收款
科技京城-维修基金	13,696,600.03	代收维修基金
上海建工七建集团有限公司	13,487,161.00	工程质量保证金
上海市机械施工集团有限公司	2,819,420.00	工程质量保证金
合计	357,253,181.03	

(二十七) 期货风险准备金

1、 期货风险准备金本期增减变动情况

项　目	年初余额	本期计提数	本期动用数	期末余额
期货风险准备金	7,190,890.15	522,078.68		7,712,968.83

注：本年期货风险准备金系按手续费收入的 5%计提。

2、 本期无动用期货风险准备金情况

(二十八) 一年内到期的非流动负债

1、 一年内到期的非流动负债明细

项目	期末余额	年初余额
一年内到期的长期借款	28,000,000.00	508,875,000.00

2、 一年内到期的长期借款

项　目	期末余额	年初余额
保证借款	28,000,000.00	
抵押借款		471,375,000.00
质押加抵押借款		37,500,000.00
合　计	28,000,000.00	508,875,000.00

(二十九) 其他流动负债

项目	期末余额	年初余额
应付货币保证金	518,649,609.20	359,855,430.90
递延收益（政府补助）	2,871,000.00	3,835,800.00
结构化主体对应的少数股东权益部分	27,942,139.31	
合计	549,462,748.51	363,691,230.90

涉及政府补助的项目：

负债项目	年初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
重点产业扶持资金	1,800,000.00		1,800,000.00			与收益相关
节能改造补助资金	2,035,800.00	835,200.00			2,871,000.00	与收益相关
合 计	3,835,800.00	835,200.00	1,800,000.00		2,871,000.00	

(三十) 长期借款

项目	期末余额	年初余额
质押加抵押借款	445,000,000.00	445,000,000.00
抵押借款	1,925,750,000.00	1,447,250,000.00
保证借款	43,000,000.00	
合计	2,413,750,000.00	1,892,250,000.00

注 1：本公司 2015 年度长期贷款利率区间为 4.41%至 6.90%；

注 2：质押、抵押及担保情况详见本附注十一/承诺及或有事项。

(三十一) 股本

项目	年初余额	本次变动增（+）减（－）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总额	561,163,988.00						561,163,988.00

(三十二) 资本公积

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1.资本溢价（股本溢价）				
（1）投资者投入的资本	1,125,743,144.95			1,125,743,144.95
（2）同一控制下企业合并的影响	-54,219,541.10			-54,219,541.10
（3）收购少数股东股权支付对价与净资产份额的差额	-47,029,383.68			-47,029,383.68
小计	1,024,494,220.17			1,024,494,220.17
2.其他资本公积				
被投资单位除净损益、其他综合收益外所有者权益其他变动	3,089,873.20			3,089,873.20
小计	3,089,873.20			3,089,873.20
合 计	1,027,584,093.37			1,027,584,093.37

(三十三) 其他综合收益

项目	年初余额	本期发生金额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
1．以后不能重分类进损益的其他综合收益							
其中：重新计算设定受益计划净负债和净资产的变动							
权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额							
2．以后将重分类进损益的其他综合收益	82,227,634.72	-20,918,617.37		1,750.00	-20,920,367.37		61,307,267.35
其中：权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益 中享有的份额	82,227,634.72	-20,925,617.37			-20,925,617.37		61,302,017.35
可供出售金融资产公允价值变动损益		7,000.00		1,750.00	5,250.00		5,250.00
持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益							
现金流量套期损益的有效部分							
外币财务报表折算差额							
其他综合收益合计	82,227,634.72	-20,918,617.37		1,750.00	-20,920,367.37		61,307,267.35

(三十四) 盈余公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	280,837,998.67			280,837,998.67
任意盈余公积	28,021,951.49			28,021,951.49
合计	308,859,950.16			308,859,950.16

注：根据本公司章程，本公司按年度净利润的 10%提取法定盈余公积金，当法定盈余公积金累计额达到注册资本的 50%以上时，可不再提取。本公司法定盈余公积金累计额已达到注册资本的 50%以上，2015 年不再继续提取。

(三十五) 一般风险准备

项　目	年初余额	本期计提数	本期动用数	期末余额
一般风险准备	1,987,652.20			1,987,652.20

(三十六) 未分配利润

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	1,486,062,252.38	1,451,012,917.84
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	1,486,062,252.38	1,451,012,917.84
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	226,762,219.87	169,709,363.26
加: 盈余公积弥补亏损		
减: 提取法定盈余公积		6,714,639.46
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	56,116,398.80	127,945,389.26
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	1,656,708,073.45	1,486,062,252.38

未分配利润的其他说明：

根据公司 2015 年 4 月 27 日第六届四十五次董事会通过的 2014 年度利润分配方案，以 2014 年末总股本 561,163,988 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.00 元（含税），共分配现金红利计 56,116,398.80 元。2015 年 7 月已实施完毕。

(三十七) 营业收入和营业成本

1、 营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,180,094,422.08	1,002,665,843.87	1,001,600,209.99	756,863,468.23
其他业务	14,346,876.30	209,177.80	10,187,588.54	-321,271.21
合计	1,194,441,298.38	1,002,875,021.67	1,011,787,798.53	756,542,197.02

2、 主营业务（分行业）

行业名称	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
（1）房地产业	1,136,445,931.90	953,007,094.82	956,791,451.81	716,935,239.66
（2）旅游饮食服务业	43,648,490.18	49,658,749.05	44,808,758.18	39,928,228.57
合　计	1,180,094,422.08	1,002,665,843.87	1,001,600,209.99	756,863,468.23

3、 主营业务（分项目）

项　目	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
（1）房产销售	967,863,565.84	854,452,353.04	816,022,387.41	642,668,050.10
（2）提供劳务	43,648,490.18	49,658,749.05	44,808,758.18	39,928,228.57
（3）房地产出租	66,908,349.56	40,636,289.59	86,340,701.10	49,086,849.77
（4）其他	101,674,016.50	57,918,452.19	54,428,363.30	25,180,339.79
合　计	1,180,094,422.08	1,002,665,843.87	1,001,600,209.99	756,863,468.23

4、 主营业务（分地区）

地　区	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
上　海	1,164,511,452.62	978,744,267.00	979,188,991.51	735,944,022.05
北　京	53,578.98	5,028,749.47	10,297,108.84	9,494,890.30
浙　江	15,529,390.48	18,892,827.40	12,114,109.64	11,424,555.88
合　计	1,180,094,422.08	1,002,665,843.87	1,001,600,209.99	756,863,468.23

(三十八) 营业税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	58,407,344.07	48,796,512.01
城市维护建设税	1,457,517.06	1,495,689.91
教育费附加	1,879,690.63	2,422,676.92
地方教育费附加	1,061,816.66	
土地增值税	4,608,686.55	12,147,679.29
合计	67,415,054.97	64,862,558.13

(三十九) 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
合　计	12,407,643.89	13,923,798.72
其中主要项目：		
广告费	4,496,484.20	4,598,860.75
中介费	3,105,303.70	6,084,605.78
修理费	1,875,360.71	640,729.90
咨询费	1,150,000.00	1,255,000.00

(四十) 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
合　计	128,019,017.73	117,395,152.42
其中主要项目：		
职工薪酬	86,290,444.25	71,225,362.04
租赁费	4,526,502.61	3,832,002.26
佣金	3,558,782.11	2,499,376.19
信息费	3,435,368.99	2,438,724.30
聘请中介机构费	2,974,188.67	2,258,943.39
税费	2,933,296.02	2,431,945.59
长期待摊费用摊销	2,738,926.46	3,071,758.63
折旧费	2,504,253.68	3,786,099.37

(四十一) 财务费用

类别	本期发生额	上期发生额
利息支出	56,881,872.75	55,038,782.62
减：利息收入	8,415,962.92	15,769,252.71
汇兑损益	672,109.70	41,631.47
其他	258,307.52	145,332.89
合计	49,396,327.05	39,456,494.27

(四十二) 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	6,572,764.78	2,399,239.43
可供出售金融资产减值损失		3,408,798.33
合计	6,572,764.78	5,808,037.76

(四十三) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	1,165,138.28	
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益	509.59	

(四十四) 投资收益

1、 投资收益明细情况

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	109,710,296.23	114,839,530.86
处置长期股权投资产生的投资收益	161,133,374.54	402,667.42
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产持有期间的投资收益	32,856.24	
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	4,353,211.95	3,949,805.50
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	-802,316.53	
处置持有至到期投资取得的投资收益		
处置可供出售金融资产等取得的投资收益	656,646.46	-4,268,268.74

项目	本期发生额	上期发生额
信托产品取得的投资收益	12,108,197.26	7,549,987.78
理财产品取得的投资收益	172,602.74	
期货投资固定收益	500,004.00	766,668.00
合计	287,864,872.89	123,240,390.82

2、 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期金额	上期金额
上海微电子设计有限公司	1,008,440.96	894,808.24
中泰信托投资有限责任公司	108,245,727.20	122,794,963.56
江西瑞奇期货经纪有限公司	1,575,474.92	-7,733,404.87
上海上体产业发展有限公司	-1,119,346.85	-1,116,836.07
合 计	109,710,296.23	114,839,530.86

3、 处置长期股权投资产生的投资收益

被投资单位	本期金额	上期金额
上海赛格电子市场经营管理有限公司		402,667.42
北京世纪昌运商贸有限公司	161,133,374.54	
合 计	161,133,374.54	402,667.42

4、 可供出售金融资产在持有期间的投资收益

被投资单位	本期金额	上期金额
上海永华房地产有限公司	1,352,917.95	949,511.50
上海国际信托投资公司	3,000,294.00	3,000,294.00
合 计	4,353,211.95	3,949,805.50

(四十五) 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	26,522.75	205,362.00	26,522.75
其中：固定资产处置利得	26,522.75	205,362.00	26,522.75

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
政府补助	33,257,000.00	24,588,595.00	33,257,000.00
罚款收入	3,791,810.68	552,468.06	3,791,810.68
违约金收入		19,407.60	
应付账款核销收益		3,835,601.25	
动迁款收入		2,923,692.54	
其他	1,328,725.61	1,785,496.88	1,328,725.61
合计	38,404,059.04	33,910,623.33	38,404,059.04

计入当期损益的政府补助

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
扶持资金	13,110,000.00	3,988,120.00	与收益相关
职工培训补贴	47,000.00	500,475.00	与收益相关
科技京城发展基金	20,000,000.00	20,000,000.00	与收益相关
科学技术委员会补贴	100,000.00		与收益相关
节能减排补贴		100,000.00	与收益相关
合计	33,257,000.00	24,588,595.00	

(四十六) 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	17,122.87	873,620.68	17,122.87
其中：固定资产处置损失	17,122.87	873,620.68	17,122.87
对外捐赠	61,000.00	17,000.00	61,000.00
罚款支出	3,209.61	41,564.31	3,209.61
其他		2,000.00	
合计	81,332.48	934,184.99	81,332.48

(四十七) 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	47,647,278.33	28,102,811.39
递延所得税费用	-2,407,207.30	-3,254,981.11
合计	45,240,071.03	24,847,830.28

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	278,625,617.70
按法定[或适用]税率计算的所得税费用	69,656,404.43
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	-314,553.70
非应税收入的影响	-28,928,887.92
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	3,119,724.42
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-447,560.17
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	2,154,943.97
所得税费用	45,240,071.03

(四十八) 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
经营租赁收入	171,323.24	1,920,945.70
存款利息收入	8,415,962.92	15,769,252.71
政府补助	32,292,200.00	28,424,395.00
罚款收入	3,791,810.68	552,468.06
保证金、押金、备用金	5,049,223.75	
资金往来收到的现金	106,830,416.61	41,020,518.50
其他	168,494.47	561,486.50
收到客户保证金净额	158,794,178.30	137,763,729.38
收到交易所的保证金净额	108,284,109.26	
合计	423,797,719.23	226,012,795.85

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
经营租赁支出	4,634,448.56	581,219.69
费用支出	44,786,960.12	50,497,706.94
银行手续费	258,307.52	145,332.89
现金捐赠支出	61,000.00	17,000.00
罚款支出	3,209.61	41,564.31
保证金、押金、备用金	251,615.00	
资金往来支付的现金	128,729,045.89	204,624,103.15
期末受限货币资金	150,628.15	330,889.49
其他	506,549.05	2,000.00
存入交易所的保证金净额		122,821,173.66
合计	179,381,763.90	379,060,990.13

3、 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
年初受限货币资金本期收回	2,561,065.00	
企业间借款利息收入	3,000,000.00	
合计	5,561,065.00	

4、 支付的其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
期末受限货币资金		2,561,065.00
处置子公司及其他营业单位支出的现金净额		4,457,359.42
合计		7,018,424.42

5、 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
年初受限货币资金本期收回	368,000,000.00	
企业间借款收到的资金	35,694,000.00	73,305,000.00
合作期货投资收到的资金		5,000,000.00
合计	403,694,000.00	78,305,000.00

6、 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
期末受限货币资金	8,000,000.00	368,000,000.00
合作期货投资偿还的资金	4,229,040.11	2,612,259.54
合计	12,229,040.11	370,612,259.54

(四十九) 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	233,385,546.67	167,146,695.74
加：资产减值准备	6,572,764.78	5,808,037.76
固定资产等折旧	33,347,703.96	35,680,102.67
无形资产摊销	9,983.37	2,400.04
长期待摊费用摊销	22,381,756.36	14,881,524.34
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）	-9,399.88	668,258.68
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）	-1,165,138.28	
财务费用（收益以“－”号填列）	56,881,872.75	55,080,414.09
投资损失（收益以“－”号填列）	-287,864,872.89	-123,240,390.82
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-2,847,583.50	-3,254,981.11
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	65,376.20	
存货的减少（增加以“－”号填列）	490,370,698.48	-211,618,651.88

补充资料	本期金额	上期金额
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	6,411,337.89	-137,154,666.13
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-61,051,415.44	511,986,989.18
其他	-2,980,816.83	-330,889.49
经营活动产生的现金流量净额	493,507,813.64	315,654,843.07
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		
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	818,469,749.23	863,987,302.82
减：现金的期初余额	863,987,302.82	1,407,722,374.96
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	-45,517,553.59	-543,735,072.14

2、 本期收到的处置子公司的现金净额

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	239,351,642.97
其中：北京世纪昌运商贸有限公司	239,351,642.97
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	56,309.02
其中：北京世纪昌运商贸有限公司	56,309.02
处置子公司收到的现金净额	239,295,333.95

3、 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	年初余额
一、现金	818,469,749.23	863,987,302.82
其中：库存现金	80,106.59	77,988.53
可随时用于支付的银行存款	490,329,609.95	806,307,065.07
可随时用于支付的其他货币资金	328,060,032.69	57,602,249.22
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		

项目	期末余额	年初余额
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	818,469,749.23	863,987,302.82
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	8,481,517.64	370,891,954.49

(五十) 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	8,481,517.64	保证金
存货	3,940,944,914.64	借款抵押
投资性房地产	457,709,412.35	借款抵押
合计	4,407,135,844.63	

六、 合并范围的变更

(一) 本年度公司未发生非同一控制下企业合并。

(二) 本年度公司未发生同一控制下企业合并。

(三) 本年度公司未发生反向购买。

(四) 处置子公司

单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例（%）	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
北京世纪昌运商贸有限公司	243,778,731.47	100	股权转让	2015-6-18	产权交割日	161,133,374.54						

(五) 其他原因的合并范围变动

本年度新设全资子公司上海浦浩投资有限公司、上海华闻金融信息服务有限公司，自成立之日起纳入合并范围。

(六) 其他

公司综合考虑享有的结构化主体的可变回报，或承担的风险敞口等因素，本年度认定将 6 个结构化主体纳入合并报表范围。

七、 在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

1、 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
上海欣龙企业发展有限公司	上海	上海	服务产业	100.00		设立
上海恒立房地产有限公司	上海	上海	房地产业	95.00		同一控制下企业合并
上海科技京城管理发展有限公司	上海	上海	服务产业	100.00		设立
上海欣南房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业	95.00	5.00	设立
华闻期货有限公司	上海	上海	期货经纪	100.00		同一控制下企业合并
上海弘浦商业经营管理有限公司	上海	上海	房地产业	55.00		设立
上海怡隆置业有限公司	上海	上海	房地产业	55.00	45.00	设立
上海欣沁置业有限公司	上海	上海	房地产业	100.00		设立
上海鸿泰房地产有限公司	上海	上海	房地产业	55.00		非同一控制下企业合并
上海新余山置业有限公司	上海	上海	房地产业	65.00		设立
嘉兴科技京城高新技术产业区开发有限公司	浙江	浙江	房地产业		100.00	设立
上海幸福湾投资管理有限公司	上海	上海	服务产业		100.00	设立
嘉兴精诚物业管理有限公司	浙江	浙江	服务产业		100.00	设立
上海鸿泰物业管理有限公司	上海	上海	服务产业		100.00	设立
嘉兴市昊基房地产有限公司	浙江	浙江	房地产业		100.00	非同一控制下企业合并
上海老码头文化创意发展有限公司	上海	上海	服务产业		100.00	非同一控制下企业合并
上海浦浩投资有限公司	上海	上海	投资管理		100.00	设立
上海华闻金融信息服务有限公司	上海	上海	服务产业		100.00	设立

2、 纳入合并范围的结构化主体

结构化主体名称	持有份额（%）	业务性质
盈沃 18 号量化证券投资基金	52.63	投资理财产品
华闻浦浩 1 号特定多客户资产管理计划	53.95	投资理财产品
华闻浦浩 3 号单一客户资产管理计划	100.00	投资理财产品
华闻浦浩 6 号单一客户资产管理计划	100.00	投资理财产品
华闻翼牛 FOF 中国好对冲 2 号特定多客户资产管理计划	75.00	投资理财产品
盈沃 1 号量化证券投资基金	100.00	投资理财产品

3、 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
上海恒立房地产有限公司	5.00%	5,564,931.47		5,383,881.75
上海弘浦商业经营管理有限公司	45.00%	19,173,040.46		28,389,760.96
上海鸿泰房地产有限公司	45.00%	270,622,388.14		270,012,627.48
上海新佘山置业有限公司	35.00%	14,988,150.78		13,043,428.15

4、 重要非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	期末余额						年初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
上海恒立房地产有限公司	23,690,851 50	118,990,244 83	142,681,096 33	35,003,461 29		35,003,461 29	40,058,282 30	125,457,997 93	165,516,280 23	54,217,650 81		54,217,650 81
上海弘浦商业经营管理有限公司	37,153,597 01	224,217,768 64	261,371,365 65	155,283,007 95	43,000,000 00	198,283,007 95	32,751,321 85	238,677,029 31	271,428,351 16	228,821,594 58		228,821,594 58
上海鸿泰房地产有限公司	2,357,836,868 14	1,354,711 69	2,359,191,579 83	359,163,518 77	1,400,000,000 00	1,759,163,518 77	2,200,415,049 79	1,250,837 09	2,201,665,886 88	200,282,802 12	1,400,000,000 00	1,600,282,802 12
上海新佘山置业有限公司	1,636,309,095 44	1,726,689 51	1,638,035,784 95	1,122,268,847 38	478,500,000 00	1,600,768,847 38	1,557,653,108 62	1,225,323 87	1,558,878,432 49	1,516,055,144 55		1,516,055,144 55

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
上海恒立房地产有限公司	8,478,431.27	-3,620,994.38	-3,620,994.38	-9,247,268.55	9,972,650.40	-2,440,678.08	-2,440,678.08	-39,928,736.32
上海弘浦商业经营管理有限公司	103,135,390.35	20,481,601.12	20,481,601.12	-42,467,786.97	56,487,070.00	18,876,446.08	18,876,446.08	-20,273,254.00
上海鸿泰房地产有限公司		-1,355,023.70	-1,355,023.70	-41,740,510.76		-417,342.46	-417,342.46	-170,544,149.17
上海新佘山置业有限公司		-5,556,350.37	-5,556,350.37	-85,490,185.73		-4,172,840.90	-4,172,840.90	-204,419,250.72

5、 公司本年度未向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供财务支持或其他支持。

(二) 在联营企业中的权益

1、 重要的联营企业

联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
上海微电子设计有限公司	上海	上海	服务业	28.57		权益法
中泰信托有限责任公司	上海	上海	金融业	29.97		权益法
江西瑞奇期货经纪有限公司	江西	江西	金融业	43.90		权益法
上海上体产业发展有限公司	上海	上海	服务业	25.00		权益法

2、 重要联营企业的主要财务信息

	期末余额/ 本期发生额				年初余额/ 上期发生额			
	上海微电子设计有限公司	中泰信托有限责任公司	江西瑞奇期货经纪有限公司	上海上体产业发展有限公司	上海微电子设计有限公司	中泰信托有限责任公司	江西瑞奇期货经纪有限公司	上海上体产业发展有限公司
流动资产	47,836,018.39	805,947,912.33	495,717,141.74	68,970,942.92	46,393,039.98	173,625,321.53	28,332,790.93	53,169,850.37
非流动资产	2,079,424.06	3,183,595,052.83	35,120,661.72	15,095,470.02	2,114,809.30	3,542,114,109.88	483,363,940.42	15,469,323.96
资产合计	49,915,442.45	3,989,542,965.16	530,837,803.46	84,066,412.94	48,507,849.28	3,715,739,431.41	511,696,731.35	68,639,174.33
流动负债	4,528,385.73	263,673,818.87	432,082,204.77	40,466,190.33	6,650,512.40	250,849,583.58	425,000,854.77	20,561,564.31
非流动负债		67,364,730.08	290,181.68			117,743,822.76		
负债合计	4,528,385.73	331,038,548.95	432,372,386.45	40,466,190.33	6,650,512.40	368,593,406.34	425,000,854.77	20,561,564.31
少数股东权益								
归属于母公司股东权益	45,387,056.72	3,658,504,416.21	98,465,417.01	43,600,222.61	41,857,336.88	3,367,146,025.07	86,695,876.58	48,077,610.02
按持股比例计算的净资产份额	12,967,082.12	1,096,453,773.54	43,159,910.63	10,900,055.65	11,958,641.16	1,009,133,663.71	37,909,435.71	12,019,402.50
调整事项								
—商誉			2,240,433.24				2,240,433.24	
—内部交易未实现利润								

	期末余额/ 本期发生额				年初余额/ 上期发生额			
	上海微电子设计有限公司	中泰信托有限责任公司	江西瑞奇期货经纪有限公司	上海上体产业发展有限公司	上海微电子设计有限公司	中泰信托有限责任公司	江西瑞奇期货经纪有限公司	上海上体产业发展有限公司
—其他								
对联营企业权益投资的账面价值	12,967,082.12	1,096,453,773.54	45,400,343.87	10,900,055.65	11,958,641.16	1,009,133,663.71	40,149,868.95	12,019,402.50
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值								
营业收入	11,669,228.00	762,341,721.48	57,720,611.53	257,097.70	12,540,694.57	739,069,558.03	71,311,959.14	34,772,677.78
净利润	3,529,719.84	361,180,270.93	3,588,781.13	-4,477,387.41	3,179,463.83	409,726,271.48	-17,676,353.99	-4,467,445.69
终止经营的净利润								
其他综合收益		-69,821,879.79				233,726,143.89		
综合收益总额	3,529,719.84	291,358,391.14	3,588,781.13	-4,477,387.41	3,179,463.82	643,452,415.37	-17,676,353.99	-4,467,445.69
本年度收到的来自联营企业的股利								

3、 联营企业向本公司转移资金的能力不存在重大限制。

(三) 本年度公司无未纳入合并财务报表范围的结构化主体。

八、 与金融工具相关的风险

本公司在经营过程中面临各种金融风险：信用风险、市场风险和流动性风险。公司董事会全面负责风险管理目标和政策的确定，并对风险管理目标和政策承担最终责任，但是董事会已授权本公司各职能部门设计和实施能确保风险管理目标和政策得以有效执行的程序。董事会通过各职能部门递交的月度报告来审查已执行程序的有效性以及风险管理目标和政策的合理性。本公司的内部审计师也会审计风险管理的政策和程序，并且将有关发现汇报给审计委员会。

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

(一) 信用风险

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

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

(二) 市场风险

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

（1）利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。本公司面临的利率风险主要来源于银行长期借款以及应付债券。公司目前的政策是固定利率借款占外部借款的 100%。为维持该比例，本公司可能运用利率互换

以实现预期的利率结构。尽管该政策不能使本公司完全避免支付的利率超出现行市场利率的风险，也不能完全消除与利息支付波动相关的现金流量风险，但是管理层认为该政策实现了这些风险之间的合理平衡。

（2）汇率风险

汇率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。截止 2015 年 12 月 31 日，本公司无外汇资产及负债，不存在汇率风险。

（3）其他价格风险

本公司持有的权益投资，管理层认为这些投资活动面临的市场价格风险是可以接受的。

本公司持有的权益投资列示如下：

项目	期末余额	年初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	205,087,253.81	
可供出售金融资产	9,007,000.00	
合计	214,094,253.81	

(三) 流动性风险

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

本公司各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

项目	期末余额		
	1 年以内	1 年以上	合计
短期借款	100,000,000.00		100,000,000.00
应付账款	69,218,325.05	62,712,742.28	131,931,067.33
应付手续费及佣金	82,512.17		82,512.17
其他应付款	205,566,500.13	422,169,072.05	627,735,572.18
一年内到期的非流动负债	28,000,000.00		28,000,000.00
长期借款		2,413,750,000.00	2,413,750,000.00
合计	402,867,337.35	2,898,631,814.33	3,301,499,151.68

项目	年初余额		
	1 年以内	1 年以上	合计
短期借款	920,000,000.00		920,000,000.00
应付账款	38,908,851.29	165,184,786.23	204,093,637.52
应付手续费及佣金	82,512.04		82,512.04
其他应付款	391,621,290.42	396,367,419.20	787,988,709.62
一年内到期的非流动负债	508,875,000.00		508,875,000.00
长期借款		1,892,250,000.00	1,892,250,000.00
合计	1,859,487,653.75	2,453,802,205.43	4,313,289,859.18

九、 公允价值的披露

公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次：

第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定。

(一) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
（一）以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	205,087,253.81			205,087,253.81
1.交易性金融资产	84,037,848.01			84,037,848.01
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资	56,282,755.02			56,282,755.02
（3）其他	27,755,092.99			27,755,092.99

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
2.指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	121,049,405.80			121,049,405.80
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资				
（3）其他	121,049,405.80			121,049,405.80
（二）可供出售金融资产	9,007,000.00			9,007,000.00
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资				
（3）其他	9,007,000.00			9,007,000.00
持续以公允价值计量的资产总额	214,094,253.81			214,094,253.81
（三）其他流动负债	27,942,139.31			27,942,139.31
结构化主体对应的少数股东权益部分	27,942,139.31			27,942,139.31
持续以公允价值计量的负债总额	27,942,139.31			27,942,139.31
二、非持续的公允价值计量				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

(二) 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

对于在活跃市场上交易的金融工具，本公司以活跃市场中的报价确定其公允价值。

十、 关联方及关联交易

(一) 本公司的母公司情况

（金额单位：万元）

股东名称	关联关系	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(%)
上海新华闻投资有限公司	第一大股东	上海市闸北区天目中路 383 号 501 室	实业投资	50,000 00	25 001	25 001

(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) 本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见本附注“七、在其他主体中的权益”。

(四) 关联交易情况

1、 公司本年度未发生购销商品、提供和接受劳务的关联交易情况。

2、 公司本年度未发生关联受托管理/承包及委托管理/出包情况。

3、 公司本年度未发生关联租赁情况。

4、 公司本年度未发生关联担保情况。

5、 公司本年度未发生关联方资金拆借情况。

6、 公司本年度未发生关联方资产转让、债务重组情况。

7、 其他关联交易

公司下属子公司华闻期货有限公司、上海欣龙企业发展有限公司于 2013 年 3 月向中泰信托有限责任公司购买信托产品“中泰.江苏恒瑞应收账款投资集合资金信托计划（开放期）”产品人民币 5,500 万元，信托期限为 24 个月，本年度该信托计划到期，取得投资收益 522.5 万元。

(五) 公司于资产负债表日，无关联方应收应付款项。

(六) 公司本年度未发生关联方承诺事项。

十一、 承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

1、 公司向华夏银行股份有限公司上海外滩支行借款余额人民币 4,725.00 万元，以上海北京东路 666 号 H 区东座 1A、H 区东座 2-5 层、H 区 6A-6H、7A-7H、8A-8H 房屋为抵押物，抵押物总面积为 12,890.38 平方米，截至 2015 年 12 月 31 日，抵押物账面价值为 10,478.72 万元。

2、 公司向平安银行股份有限公司上海分行借款余额人民币 44,500.00 万元，以上海科技京城 B、C 区商场 6-7 层、H 区（东楼）9-15 层、17-29 层以及 31 层房产为抵押物，抵押物总面积为 43,705.72 平方米，截至 2015 年 12 月 31 日，抵押

物账面价值为 35,292.22 万元；同时，公司以上述抵押物对应的收入，包括但不限于租金、物业费进行质押，直至借款合同项下债务结清。

3、 子公司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”为抵押物，其中土地总面积为 13,830.30 平方米。截至 2015 年 12 月 31 日，抵押物账面价值为 231,582.64 万元。

4、 子公司上海新佘山置业有限公司向中国建设银行股份有限公司上海松江支行借款余额人民币 47,850.00 万元，以位于松江区千新公路一号地块（松江区佘山镇 2 街坊 137/3 丘）的土地使用权及在建房屋建筑为抵押物，其中土地总面积为 82,795.00 平方米。截至 2015 年 12 月 31 日，抵押的土地账面价值为 96,305.00 万元；抵押的房屋建筑账面价值 66,206.85 万元。

(二) 或有事项

1、 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响：

股份公司为控股子公司提供担保的借款

被担保单位	担保金额	债务到期日	对本公司财务影响
上海弘浦商业经营管理有限公司	3,575,000.00	2016-06-21	无
上海弘浦商业经营管理有限公司	11,825,000.00	2016-12-21	无
上海弘浦商业经营管理有限公司	4,950,000.00	2017-06-21	无
上海弘浦商业经营管理有限公司	18,700,000.00	2017-12-21	无
合计	39,050,000.00		

2、 本公司无需要披露的其他或有事项。

十二、 资产负债表日后事项

(一) 重要的非调整事项

2016 年 2 月 22 日，经公司 2016 年第一次临时股东大会通过，公司拟采取非公开发行的方式发行固定利率债券，债券规模不超过人民币 30 亿元（含 30 亿元），期限不超过 5 年（含 5 年）。

(二) 利润分配情况

根据公司 2016 年 4 月 27 日第七届七次董事会通过的 2015 年度利润分配方案，以 2015 年末总股本 561,163,988 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.3 元（含税），共分配现金红利计 72,951,318.44 元。本次方案尚需股东大会通过。

十三、 其他重要事项

(一) 前期会计差错更正

1、 追溯重述法

本报告期未发生采用追溯重述法的前期会计差错更正事项。

2、 未来适用法

本报告期未发生采用未来适用法的前期会计差错更正事项。

(二) 其他重要事项

截止 2015 年 12 月 31 日，联营企业—上海上体产业发展有限公司涉及两项未决诉讼事项，其中：

1、 2015 年 11 月 12 日，上海市浦东新区人民法院作出（2015）浦民六初字第 1618 号民事判决书，被告上海上体产业发展有限公司支付交通银行股份有限公司上海市分行欠款 34,545,000.00 元。上海上体产业发展有限公司对此判决提出了上诉，上诉结果尚未作出。

2、 上海上体产业发展有限公司于 2014 年 6 月 4 日对上海海孚环保科技有限公司、上海约宁实业发展有限公司、安徽海孚润滑油有限公司、辽宁留德润滑油有限公司以及自然人叶丛向上海市普陀区人民法院提起民事诉讼，诉讼请求为收回应收账款债权人民币 17,571,190 元，该诉讼法院处于受理过程中，尚未进行判决。

为上海上体产业发展有限公司审计的注册会计师因上述事项就其持续经营能力存在不确定性出具了带强调事项段的无保留意见审计报告。

十四、 母公司财务报表主要项目注释

(一) 应收账款

1、 应收账款分类披露

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（%）	金额	计提比例（%）		金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款						675,616.00	100.00	33,780.80	5.00	641,835.20
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合计						675,616.00	100.00	33,780.80		641,835.20

2、 本期计提、收回或转回应收账款情况

本期计提坏账准备金额-33,780.80 元；本期无收回或转回的坏账准备。

3、 本期无实际核销的应收账款

4、 本期无因金融资产转移而终止确认的应收账款

5、 本期无转移应收账款且继续涉入形成资产、负债的情况

(二) 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（%）	金额	计提比例（%）		金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	1,511,921,190.49	100.00	741,428.22	0.05	1,511,179,762.27	1,412,162,802.71	100.00	1,050,800.00	0.07	1,411,112,002.71
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	1,511,921,190.49	100.00	741,428.22		1,511,179,762.27	1,412,162,802.71	100.00	1,050,800.00		1,411,112,002.71

（1） 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） 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）	147,189.00	7,359.45	5.00
1-2 年	700,000.00	70,000.00	10.00
2-3 年			
3-4 年			
4-5 年			
5 年以上	1,328,137.54	664,068.77	50.00
合计	2,175,326.54	741,428.22	

（3） 组合中，合并范围内不计提坏账准备的其他应收款

项目	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
合并范围内的其他应收款	1,509,745,863.95		

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-309,371.78 元；本期无收回或转回的坏账准备。

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
备用金	147,189.00	
投标保证金	1,600,000.00	9,600,000.00
往来款	1,509,745,863.95	1,402,111,202.71
押金	428,137.54	451,600.00
合计	1,511,921,190.49	1,412,162,802.71

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
上海新佘山置业有限公司	往来款	756,505,700.00	3-5 年	50.04	
嘉兴科技京城高新技术产业区开发有限公司	往来款	212,644,190.08	1-5 年	14.06	
嘉兴市昊基房地产有限公司	往来款	187,853,554.44	2-5 年	12.42	
上海鸿泰房地产有限公司	往来款	178,541,000.00	1-2 年	11.81	
上海科技京城管理有限公司	往来款	111,163,192.17	1-2 年	7.35	
合计		1,446,707,636.69		95.68	

6、 本期无涉及政府补助的其他应收款

7、 本期无因金融资产转移而终止确认的其他应收款

8、 本期无转移其他应收款且继续涉入形成资产、负债的情况

(三) 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	1,653,789,495.38	7,235,946.76	1,646,553,548.62	1,534,886,003.20	7,235,946.76	1,527,650,056.44
对联营企业投资	1,169,304,492.88	3,583,237.70	1,165,721,255.18	1,076,844,814.02	3,583,237.70	1,073,261,576.32
合计	2,823,093,988.26	10,819,184.46	2,812,274,803.80	2,611,730,817.22	10,819,184.46	2,600,911,632.76

1、 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
上海欣龙企业发展有限公司	187,235,946.76			187,235,946.76		7,235,946.76
上海恒立房地产开发有限公司	128,568,781.44			128,568,781.44		
上海科技京城管理发展有限公司	13,500,000.00			13,500,000.00		
上海欣南房地产开发有限公司	9,500,000.00			9,500,000.00		
华闻期货经纪有限公司	132,996,692.18	200,000,000.00		332,996,692.18		
上海弘浦商业经营管理有限公司	11,000,000.00			11,000,000.00		
上海怡隆置业有限公司	18,333,300.00			18,333,300.00		
北京世纪昌运商贸有限公司	81,096,507.82		81,096,507.82			
上海欣沁置业有限公司	588,000,000.00			588,000,000.00		

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
上海鸿泰房地产有限公司	332,154,775.00			332,154,775.00		
上海新佘山置业有限公司	32,500,000.00			32,500,000.00		
合计	1,534,886,003.20	200,000,000.00	81,096,507.82	1,653,789,495.38		7,235,946.76

2、 对联营企业投资

被投资单位	年初余额	本期增减变动							期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	其他			
上海微电子设计有限公司	11,958,641.16			1,008,440.96					12,967,082.12		
中泰信托投资有限责任公司	1,009,133,663.71			108,245,727.20	-20,925,617.37				1,096,453,773.54		
江西瑞奇期货经纪有限公司	40,149,868.95	3,675,000.00		1,575,474.92					45,400,343.87		
上海上体产业发展有限公司	15,602,640.20			-1,119,346.85					14,483,293.35		3,583,237.70
合计	1,076,844,814.02	3,675,000.00		109,710,296.23	-20,925,617.37				1,169,304,492.88		3,583,237.70

(四) 营业收入和营业成本

1、 营业收入、营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	127,442,034.00	47,347,829.73	219,911,814.04	75,271,917.06
其他业务				
合计	127,442,034.00	47,347,829.73	219,911,814.04	75,271,917.06

2、 主营业务（分行业）

项 目	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产业	127,442,034.00	47,347,829.73	219,911,814.04	75,271,917.06

3、 主营业务（分项目）

项 目	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
（1）房产销售	60,353,072.00	18,552,898.46	152,187,975.00	44,634,288.98
（2）房地产出租	66,654,070.00	28,794,931.27	67,431,539.04	30,637,628.08
（3）其他	434,892.00		292,300.00	
合 计	127,442,034.00	47,347,829.73	219,911,814.04	75,271,917.06

4、 主营业务（分地区）

地 区	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
上 海	127,442,034.00	47,347,829.73	219,911,814.04	75,271,917.06

(五) 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		37,248,135.29
权益法核算的长期股权投资收益	109,710,296.23	114,839,530.86
处置长期股权投资产生的投资收益	148,699,791.64	2,213,480.34

项目	本期发生额	上期发生额
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	4,353,211.95	3,949,805.50
处置可供出售金融资产等取得的投资收益		-4,268,268.74
合计	262,763,299.82	153,982,683.25

十五、 补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

项目	金额
非流动资产处置损益	161,142,774.42
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	33,257,000.00
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	
非货币性资产交换损益	
委托他人投资或管理资产的损益	500,004.00
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	
债务重组损益	
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	1,052,324.45
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	
对外委托贷款取得的损益	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	
受托经营取得的托管费收入	

项目	金额
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	5,056,326.68
其他符合非经常性损益定义的损益项目	
所得税影响额	-48,287,296.66
少数股东权益影响额	-879,107.03
合计	151,842,025.86

(二) 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益（元）	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	6.37	0.404	0.404
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	2.11	0.134	0.134

上海新黄浦置业股份有限公司

二〇一六年四月二十七日

营业执照

（副 本）

注册号 310101000439673

证照编号 01000000201504200097

名　　称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
类　　型	特殊的普通合伙企业
主要经营场所	上海市黄浦区[illegible]号四楼
执行事务合伙人	朱建弟
成立日期	2011 年 1 月 24 日
合伙期限	2011 年 1 月 24 日 至 不约定期限
经营范围	审查企业会计表报，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记帐；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。【企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营】

登记机关

上海市黄浦区市场监督管理局

2015 年 04 月 20 日

证书序号：000373

会计师事务所
证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

立信会计师事务所（特殊普通合伙） 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人：朱建弟

证书号：34　　发证时间：二〇一五年七月二十日

证书有效期至：二〇一七年七月十九日



会计师事务所
执业证书

名　　称：立信会计师事务所（特殊普通合伙）

主任会计师：朱建弟

办公场所：上海市黄浦区南京东路61号四楼

组织形式：特殊普通合伙制

会计师事务所编号：31000006

注册资本(出资额)：人民币10700万元整

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

批准设立日期：2000年6月13日 （转制日期 2010年12月31日）

证书序号：NO 017359

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：上海市财政局

二〇一六年四月八日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会



姓　　名 Full name　葛勤

性　　别 Sex　男

出生日期 Date of birth　1964-01-02

工作单位 Working unit　立信会计师事务所（特殊普通合伙）

身份证号码 Identity card No.　310111196401020411

证书编号：No. of Certificate　310000060239

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

发证日期：Date of Issuance　1996 年/y　12 月/m　31 日/d

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

上海市注册会计师协会 CPA 检验专用章

2015 年/y 04 月/m 30 日/d

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会



姓　　名 Full name 黄海

性　　别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1967-06-22

工作单位 Working unit 立信会计师事务所（特殊普通合伙）

身份证号码 Identity card No. 320602196706222O5X

4

证书编号：No. of Certificate 320600070004

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

发证日期：Date of Issuance 1995 年 08 月 08 日
/y /m /d

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

上海市注册会计师协会 CPA 年检专用章

2015 年 4 月 30 日

5