

上海华鑫股份有限公司

2014 年度、2015 年度及 2016 年 1 至 8 月
拟置出资产模拟合并财务报表及审计报告

目录

内容	页码
审计报告	1-2
模拟合并及公司资产负债表	3-4
模拟合并及公司利润表	5
模拟合并财务报表附注	6-54

审计报告

众会字(2016)第 6164 号

上海华鑫股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的上海华鑫股份有限公司（以下简称“华鑫股份”）按照拟置出资产模拟合并财务报表附注 3.1 所述的编制基础编制的拟置出资产模拟合并财务报表，包括 2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日和 2016 年 8 月 31 日拟置出资产模拟合并及公司资产负债表及 2014 年度、2015 年度和 2016 年 1-8 月拟置出资产模拟合并及公司利润表以及拟置出资产模拟合并财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报拟置出资产模拟合并财务报表是华鑫股份管理层的责任，这种责任包括：

（1）按照企业会计准则规定及拟置出资产模拟合并财务报表附注 3.1 所述的编制基础编制拟置出资产合并模拟财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使拟置出资产模拟合并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拟置出资产模拟合并财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对拟置出资产模拟合并财务报表是否存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关拟置出资产模拟合并财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的拟置出资产模拟合并财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与拟置出资产模拟合并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，以及评价拟置出资产模拟合并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，华鑫股份拟置出资产模拟合并财务报表已经按照企业会计准则的规定及拟置出资产模拟合并财务报表附注 3.1 所述的编制基础编制，在所有重大方面公允反映了华鑫股份 2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日和 2016 年 8 月 31 日的拟置出资产模拟合并财务状况以及 2014 年度、2015 年度和 2016 年 1-8 月拟置出资产模拟合并经营成果。

本审计报告仅供华鑫股份向中国证券监督管理委员会申请重大资产重组之用，不得用于其他方面。如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无关。

众华会计师事务所（特殊普通合伙）



中国，上海

中国注册会计师

丁云



中国注册会计师

陈振宇



二〇一六年十一月七日

上海华鑫股份有限公司

拟置出资产模拟合并及公司资产负债表
(金额单位为人民币元)

资 产	附注	2016 年 1-8 月 合并	2015 年度 合并	2014 年度 合并	2016 年 1-8 月 公司	2015 年度 公司	2014 年度 公司
流动资产							
货币资金	6.1	34,243,509.04	52,695,389.73	47,806,778.29			
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	6.2	149,948.04	1,000.01	46,738,117.87			
预付款项	6.3	322,764.76	258,963.85	21,388.77			
应收利息					39,725,366.63	21,933,583.06	3,015,584.44
应收股利							
其他应收款	6.4/11.1	832,840.80	595,160.28	166,812.85	450,615,772.07	405,315,772.07	529,870,913.41
存货	6.5	1,532,697,053.51	960,541,628.99	1,002,807,738.84	546,368,570.74	51,904,630.82	41,375,962.38
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	6.6	2,774,790.24					
流动资产合计		1,571,020,906.39	1,014,092,142.86	1,097,540,836.62	1,036,709,709.44	479,153,985.95	574,262,460.23
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	6.7/11.2	813,219.94			459,113,979.25	421,774,865.86	136,546,000.00
投资性房地产	6.8	445,827,973.86	453,728,565.02	42,851,274.66	24,445,544.45	26,148,675.17	28,708,341.10
固定资产	6.9	111,573,149.73	114,137,836.94	118,125,825.28	111,437,680.52	114,062,249.41	118,047,996.18
在建工程	6.10	2,714,198.00	635,786.00	216,000.00	195,741.00	111,000.00	
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	6.11	13,455,830.29	13,684,549.01	14,027,627.09	13,455,830.29	13,684,549.01	14,027,627.09
开发支出							
商誉							
长期待摊费用	6.12	229,997.70	269,997.30		229,997.70	269,997.30	
递延所得税资产							
其他非流动资产							
非流动资产合计		574,614,369.52	582,456,734.27	175,220,727.03	608,878,773.21	576,051,336.75	297,329,964.37
资产总计		2,145,635,275.91	1,596,548,877.13	1,272,761,563.65	1,645,588,482.65	1,055,205,322.70	871,592,424.60

后附财务报表附注为本财务报表的必要组成部分。

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



上海华鑫股份有限公司

拟置出资产模拟合并及公司资产负债表(续)
(金额单位为人民币元)

负债及所有者权益	附注	2016年1-8月 合并	2015年度 合并	2014年度 合并	2016年1-8月 公司	2015年度 公司	2014年度 公司
流动负债							
短期借款	6.13	200,000,000.00	120,000,000.00	170,000,000.00	200,000,000.00	120,000,000.00	170,000,000.00
以公允价值计量							
衍生金融负债							
应付票据							
应付账款	6.14	257,536,333.78	14,609,172.84	47,941,214.64	252,045,500.00	54,200.00	47,000.00
预收款项	6.15	43,126,379.08	51,607.25	14,457,780.00			
应付职工薪酬	6.16						
应交税费	6.17	52,509.36	-178,370.59	2,318,912.28			
应付利息	6.18	11,244,959.87	1,576,250.77	1,529,940.41	8,922,242.14	1,166,689.06	1,255,891.66
应付股利	6.19	60,339,657.45					
其他应付款	6.20	180,610,719.33	152,682,306.34	193,617,653.93			
划分为持有待售 的负债							
一年内到期的非 流动负债	6.21	285,000,000.00	169,000,000.00	91,000,000.00	285,000,000.00	169,000,000.00	91,000,000.00
其他流动负债							
流动负债合计		1,037,910,558.87	457,740,966.61	520,865,501.26	745,967,742.14	290,220,889.06	262,302,891.66
非流动负债							
长期借款	6.22	642,177,619.04	698,033,809.52	469,000,000.00	485,300,000.00	443,700,000.00	469,000,000.00
应付债券							
其中：优先股							
永续债							
长期应付款							
长期应付职工薪							
专项应付款							
预计负债							
递延收益							
递延所得税负债							
其他非流动负债							
非流动负债合计		642,177,619.04	698,033,809.52	469,000,000.00	485,300,000.00	443,700,000.00	469,000,000.00
负债合计		1,680,088,177.91	1,155,774,776.13	989,865,501.26	1,231,267,742.14	733,920,889.06	731,302,891.66
股东权益							
归属于母公司股东权益		399,911,558.12	392,364,283.71	216,677,656.68	414,320,740.51	321,284,433.64	140,289,532.94
少数股东权益		65,635,539.88	48,409,817.29	66,218,405.71			
股东权益合计		465,547,098.00	440,774,101.00	282,896,062.39	414,320,740.51	321,284,433.64	140,289,532.94
负债与股东权益合计		2,145,635,275.91	1,596,548,877.13	1,272,761,563.65	1,645,588,482.65	1,055,205,322.70	871,592,424.60

后附财务报表附注为本财务报表的必要组成部分。

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



上海华鑫股份有限公司

拟置出资产模拟合并及公司利润表 (金额单位为人民币元)

项 目	附注	2016年1-8月 合并	2015年度 合并	2014年度 合并	2016年1-8月 公司	2015年度 公司	2014年度 公司
一、营业收入	6.23/11.3	2,846,755.50	67,833,487.80	152,403,067.61			
减：营业成本	6.23/11.3	7,033,090.05	45,019,504.57	104,686,584.70	1,926,453.26	2,891,970.04	2,988,127.56
营业税金及附加	6.24	29,490.75	7,934,532.13	13,583,679.87			
销售费用	6.25	5,045,274.93	3,533,950.41	2,003,954.33			
管理费用	6.26	8,808,738.76	3,209,162.07	140,230.68	39,999.60	29,999.70	
财务费用	6.27	31,504,445.84	40,565,798.70	38,956,713.48	6,571,326.08	9,229,138.01	36,051,161.11
资产减值损失							
加：公允价值变动收益							
投资收益	6.28/11.4	-236,780.06			60,102,877.39		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益							
二、营业利润		-49,811,064.89	-32,429,460.08	-6,968,095.45	51,565,098.45	-12,151,107.75	-39,039,288.67
加：营业外收入	6.29	151,767.00	1,468,667.51	-			
其中：非流动资产处置利得							
减：营业外支出	6.30	-	1,468,667.51	-			
其中：非流动资产处置损失							
三、利润总额		-49,659,297.89	-32,429,460.08	-6,968,095.45	51,565,098.45	-12,151,107.75	-39,039,288.67
减：所得税费用	6.31	13,020.09	4,256,669.29	8,986,477.23			
四、净利润		-49,672,317.98	-36,686,129.37	-15,954,572.68	51,565,098.45	-12,151,107.75	-39,039,288.67
归属于公司所有者的净利润		-33,785,906.40	-19,100,406.78	-13,418,916.75	51,565,098.45	-12,151,107.75	-39,039,288.67
少数股东损益		-15,886,411.58	-17,585,722.59	-2,535,655.93			
五、其他综合收益的税后净额							
归属于公司所有者的其他综合收益税后净额							
(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或净资产的							
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							
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							
六、综合收益总额		-49,672,317.98	-36,686,129.37	-15,954,572.68	51,565,098.45	-12,151,107.75	-39,039,288.67
归属于公司所有者的综合收益总额		-33,785,906.40	-19,100,406.78	-13,418,916.75	51,565,098.45	-12,151,107.75	-39,039,288.67
归属于少数股东的综合收益总额		-15,886,411.58	-17,585,722.59	-2,535,655.93			

后附财务报表附注为本财务报表的必要组成部分。

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



1 公司基本情况

上海华鑫股份有限公司（原名上海金陵股份有限公司，以下简称“本公司”或“公司”）为境内公开发行 A 股股票并在上海证券交易所上市的股份有限公司。本公司于 1992 年 5 月经上海市经济委员会沪经企(1992)303 号文批准改制成为股份有限公司，于 1992 年 11 月 5 日取得由国家工商行政管理部门颁发的 150129800 号企业法人营业执照，公司股票于 1992 年 12 月 2 日在上海证券交易所上市交易。本公司统一社会信用代码为 9131000013220382XX，注册资本为人民币 52,408.24 万元，注册地址为上海市浦东新区金海路 1000 号。

经国务院国资委《关于上海金陵股份有限公司国有股东所持股份无偿划转有关问题的批复》（国资产权[2011]330 号）批复，公司原控股股东上海仪电（集团）有限公司于 2011 年 12 月将所持公司全部股份 139,517,522 股无偿划转至华鑫置业（集团）有限公司。本次股份划转后，华鑫置业（集团）有限公司持有公司 139,517,522 股股份，占总股本的 26.62%，成为本公司的控股股东。

经本公司第 21 次股东大会（2011 年会）审议通过，并经上海市工商行政管理局核准，自 2013 年 1 月 24 日起，本公司名称由“上海金陵股份有限公司”变更为“上海华鑫股份有限公司”，公司英文名称亦由“SHANGHAI JINLING CO., LTD”变更为“SHANGHAI CHINAFORTUNE CO., LTD”。公司经营范围变更为：房地产开发经营，自有房屋租赁，物业管理，工程管理服务，建筑装饰装修工程，对高新技术产业投资，实业投资，投资管理，生产经营机电产品、网络设备、电力设备、建筑材料，提供相关服务，包括公共安全设施的设计、施工、安装诸方面业务；经营自产产品和相关技术的出口及内销，生产自需的原辅材料、设备等和相关技术的进口，承办“三来一补”（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）。经公司申请，并经上海证券交易所核准，公司证券简称自 2013 年 2 月 8 日起由“上海金陵”变更为“华鑫股份”，公司证券代码（600621）不变。

2 重大重组方案

2.1 重组方案基本情况

根据本公司 2016 年 11 月 7 日董事会审议通过的《关于公司资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易的议案》的相关决议，本次重组交易方案如下：

本公司拟以其持有的房地产开发业务资产及负债作为置出资产，与上海仪电（集团）有限公司持有的华鑫证券有限责任公司 66% 股权（置入资产）进行置换，同时本公司拟以审议本次重大资产重组事项的董事会决议公告日前 120 个交易日股票交易均价的 90% 即 9.59 元/股的发行价格，向上海仪电（集团）有限公司发行 271,637,170 股 A 股股票作为置入资产与置出资产交易价格的差额部分。

同时向上海飞乐音响股份有限公司发行 134,012,096 股 A 股股票购买其持有的华鑫证券有限责任公司 24% 股权，向上海贝岭股份有限公司发行 11,167,675 股 A 股股票购买其持有的华鑫证券有限责任公司 2% 股权。

上述重组完成后，本公司将直接持有华鑫证券有限责任公司 100% 股权。

2.2 拟置出资产模拟合并范围

根据本财务报告附注 2.1 重大重组方案，确定本公司拟置出资产范围：

2.2.1 拟置出子公司清单

涉及子公司公司	持股比例（%）	置出资产范围
上海金陵置业有限公司	100	本公司持有的所有股权
上海择鑫置业有限公司	68	本公司持有的所有股权
苏州工业园区青剑湖置业有限公司	51	本公司持有的所有股权
上海奥仑实业有限公司	100	本公司持有的所有股权
上海华勃企业发展有限公司	51	本公司持有的所有股权

上海华鑫股份有限公司
2014 年度、2015 年度及 2016 年 1-8 月拟置出资产模拟合并财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

2 重大重组方案（续）

2.2 拟置出资产模拟合并范围（续）

2.2.2 本公司拟置出部分资产及负债

本次拟置出部分资产及负债包括宜山路项目、杨思园区项目、松江园区项目、沪太路项目及 PDP 项目所涉及的资产及负债以及本公司持有的上海华鑫智诚有限公司的 35% 股权。

2.3 留存资产情况

根据本财务报告附注 2.1 重大重组方案，确定本公司留存资产为子公司上海金陵出租汽车服务有限公司、上海金陵投资有限公司、上海普林电路板有限公司、上海普林电子有限公司、上海择励实业有限公司、上海无线电二十厂有限公司及本公司本部留存部分的流动资产、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产等。

如下表所列：

留存资产	2016.8.31	留存负债	2016.8.31
货币资金	443,653,754.37	短期借款	230,000,000.00
应收账款净额	185,910,250.69	应付账款	8,809,209.60
预付款项	2,503,508.58	预收款项	92,516,377.79
应收股利	67,693,827.31	应付职工薪酬	85,689.04
其他应收款净额	37,188,425.26	应交税费	76,726,356.35
存货净额	437,332,548.00	应付利息	2,272,862.19
其他流动资产	29,084,467.29	应付股利	687,056.62
流动资产合计	1,203,366,781.50	其他应付款	96,284,553.22
可供出售金融资产	34,088,356.00	一年内到期的非流动负债	99,000,000.00
长期股权投资净额	399,160,449.46	流动负债合计	606,382,104.81
投资性房地产净额	393,455,477.88	递延所得税负债	7,956,036.00
固定资产净额	32,120,157.31	非流动负债合计	7,956,036.00
在建工程净额	4,234,976.39	负债合计	614,338,140.81
无形资产净额	79,180,299.99		
长期待摊费用	8,571,055.93		
递延所得税资产	41,958,481.92		
非流动资产合计	992,769,254.88		
资产总计	2,196,136,036.38	净资产	1,581,797,895.57

3 模拟合并财务报表的编制基础

3.1 编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

本拟置出资产模拟合并财务报表是参照中国证券监督管理委员会发布的《上市公司重大资产重组管理办法》及《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号——上市公司重大资产重组申请文件》的相关规定编制的。

本拟置出合并财务报表系基于本报告附注 2.1 所述重大重组方案，按照以下假设基础编制：

- 1、假设本报告附注 2.1 所述的相关议案能够获得本公司股东大会批准，并获得中国证券监督管理委员会及其他相关监管部门的核准。
- 2、假设本公司拟置出资产在资产置出过程中均能通过相关监管部门的核准。
- 3、假设本公司拟置出负债在负债置出过程中均能通过接收方、债权人同意及相关监管部门的核准。

3.2 编制方法

1、本拟置出资产模拟合并财务报表系以本公司 2014 年度、2015 年度及 2016 年 1-8 月的经审计的拟置出部分资产及负债及本公司的子公司 2014 年度、2015 年度及 2016 年 1-8 月的经审计的财务报表为基础，采用本附注中所述的会计政策、会计估计和合并财务报表编制方法进行编制，合并时合并范围内的所有重大内部交易和往来业已抵消。

2、基于本报告附注 2.2 所述本公司拟置出的部分资产及负债的范围，资产类科目以 2016 年 8 月 31 日为基准，按项目前推至 2015 年 12 月 31 日及 2014 年 12 月 31 日，同时负债类科目按照与拟置出资产相关性进行匹配，以 2016 年 8 月 31 日为基准，并同口径前推至 2015 年 12 月 31 日及 2014 年 12 月 31 日。

3、借款类负债凡与购买项目资产及对子公司项目开发的资金支持相关，均作为拟置出范围，特殊用途借款及债权人明确表示不同意转移债权债务关系的除外。

4、考虑到拟置出财务报表编制的特殊目的及用途，本公司未特别编制拟置出资产合并及母公司现金流量表和合并及母公司所有者权益变动表。同时，在编制拟置出资产合并资产负债表时，对股东权益部分不区分股东权益具体明细项目，按总额列报。

3.3 持续经营

经本公司评估，自本报告期末起的 12 个月内，本公司持续经营能力良好，不存在导致对本公司持续经营能力产生重大怀疑的因素。

4 重要会计政策及会计估计

4.1 遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的模拟合并财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司拟置出资产的模拟合并财务状况及经营成果等有关信息。

4.2 会计期间

会计期间自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

4.3 营业周期

除房地产行业以外，公司经营业务的营业周期较短，以 12 个月作为资产和负债的流动性划分标准。房地产行业的营业周期从房产开发至销售变现，一般在 12 个月以上，具体周期根据开发项目情况确定，并以其营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

4.4 记账本位币

记账本位币为人民币。

4.5 现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金及可随时用于支付的存款，现金等价物是指持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金及价值变动风险很小的投资。

4.6 金融工具

4.6.1 金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

- 1) 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- 2) 该金融资产已转移，且符合《企业会计准则第23号—金融资产转移》规定的金融资产终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。

4.6.2 金融资产的分类

金融资产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、应收款项、可供出售金融资产和持有至到期投资。金融资产的分类取决于本公司对金融资产的持有意图和持有能力。

4 重要会计政策和会计估计(续)

4.6 金融工具（续）

4.6.2 金融资产的分类（续）

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括持有目的为短期内出售的金融资产，该资产在资产负债表中以交易性金融资产列示。

2) 应收款项

应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产，包括应收账款、其他应收款和长期应收款等。

3) 可供出售金融资产

可供出售金融资产包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产及未被划分为其他类的金融资产。自资产负债表日起 12 个月内将出售的可供出售金融资产在资产负债表中列示为一年内到期的非流动资产。

4) 持有至到期投资

持有至到期投资是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且管理层有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。自资产负债表日起 12 个月内到期的持有至到期投资在资产负债表中列示为一年内到期的非流动资产。

4.6.3 金融资产的计量

金融资产于本公司成为金融工具合同的一方时，按公允价值在资产负债表内确认。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，取得时发生的相关交易费用直接计入当期损益。其他金融资产的相关交易费用计入初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和可供出售金融资产按照公允价值进行后续计量，但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，按照成本计量；应收款项以及持有至到期投资采用实际利率法，以摊余成本计量。

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计入公允价值变动损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利以及在处置时产生的处置损益，计入当期损益。

除减值损失及外币货币性金融资产形成的汇兑损益外，可供出售金融资产公允价值变动计入所有者权益，待该金融资产终止确认时，原直接计入权益的公允价值变动累计额转入当期损益。可供出售债务工具投资在持有期间按实际利率法计算利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益。

4.6.4 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

4 重要会计政策和会计估计(续)

4.6 金融工具（续）

4.6.4 金融资产转移的确认依据和计量方法（续）

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。

因金融资产转移获得了新金融资产或承担了新金融负债的，在转移日按照公允价值确认该金融资产或金融负债（包括看涨期权、看跌期权、担保负债、远期合同、互换等），并将该金融资产扣除金融负债后的净额作为上述对价的组成部分。

公司与金融资产转入方签订服务合同提供相关服务的（包括收取该金融资产的现金流量，并将所收取的现金流量交付给指定的资金保管机构等），就该服务合同确认一项服务资产或服务负债。服务负债应当按照公允价值进行初始计量，并作为上述对价的组成部分。

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

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

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，按照金融资产终止确认部分和未终止确认部分的相对公允价值，对该累计额进行分摊后确定。

4.6.5 金融负债的分类

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负债和其他金融负债。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

4.6.6 金融负债的计量

金融负债于本公司成为金融工具合同的一方时，按公允价值在资产负债表内确认。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，取得时发生的相关交易费用直接计入当期损益；其他金融负债的相关交易费用计入初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值后续计量，且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用。其他金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

4.6.7 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资产或金融负债，采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，采用估值技术确定其公允价值，估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

4 重要会计政策和会计估计(续)

4.6 金融工具（续）

4.6.8 金融资产减值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。

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，按预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值低于账面价值的差额，计提减值准备。如果有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

当可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度或非暂时性下降，原直接计入所有者权益的因公允价值下降形成的累计损失计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值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。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，直接计入所有者权益。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发生的减值损失，如果在以后期间价值得以恢复，也不予转回。

4.7 应收款项

4.7.1 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	对于单项金额重大的应收款项，当存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回所有款项时，计提相应的坏账准备。单项金额重大的金额标准为 1,000 万以上。
单项金额重大并单独计提坏账准备的计提方法	根据该款项预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，单独进行减值测试，计提坏账准备。

4.7.2 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项：

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法（账龄分析法、余额百分比法、其他方法）	
组合 1	账龄分析法
组合 2	其他方法

4 重要会计政策和会计估计(续)

4.7 应收款项（续）

4.7.2 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项：（续）

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 (%)
1-6 个月	0	0
7-12 个月	10	10
1—2 年	60	60
2—3 年	99	99
3 年以上	100	100

组合中，采用其他方法计提坏账准备的：

组合名称	方法说明
非贷款债权类别	根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定本年度各项组合计提坏账准备的比例，据此计算本年度应计提的坏账准备。

4.7.3 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项：

单独计提坏账准备的理由	当存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回所有款项时，计提相应的坏账准备。
坏账准备的计提方法	根据该款项预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，单独进行减值测试，计提坏账准备。

4 重要会计政策和会计估计(续)

4.8 存货

4.8.1 存货的类别

存货包括开发成本、开发产品、原材料、在产品、产成品和周转材料等，按成本与可变现净值孰低列示。

4.8.2 发出存货的计价方法

存货发出时的成本按加权平均法核算，产成品和在产品成本包括原材料、直接人工以及在正常生产能力下按照一定方法分配的制造费用。周转材料包括低值易耗品和包装物等。

4.8.3 开发成本的核算方法

开发用土地按取得时实际成本入账。在开发建设过程中发生的土地征用及搬迁补偿费、前期工程费、基础设施费和配套设施费等，属于直接费用的直接计入开发成本；需在各地块间分摊的费用，按受益面积分摊计入。属于难以辨认或难以合理分摊的费用性成本支出实际发生时直接计入当期主营业务成本。公共配套设施按实际发生额核算。不能有偿转让的公共配套设施按受益面积分摊计入开发项目的开发成本。

4.8.4 确定不同类别存货可变现净值的依据

存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。公司确定存货的可变现净值，以取得的确凿证据为基础，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素。

为生产而持有的材料等，用其生产的产成品的可变现净值高于成本的，该材料仍然按照成本计量；材料价格的下降表明产成品的可变现净值低于成本的，该材料按照可变现净值计量。

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。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。

4.8.5 存货的盘存制度

存货盘存制度采用永续盘存制。

4.8.6 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品在领用时采用五五摊销法核算成本。

包装物在领用时采用一次转销法核算成本。

4 重要会计政策和会计估计(续)

4.9 划分为持有待售的资产

同时满足下列条件的资产，确认为持有待售资产：

- 1) 该资产必须在其当期状况下仅根据出售此类资产的通常和惯用条款即可立即出售；
- 2) 公司已经就处置该部分资产作出决议；
- 3) 公司已经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。

4.10 长期股权投资

4.10.1 共同控制、重大影响的判断标准

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，则视为共同控制。如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不视为共同控制。

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

4.10.2 初始投资成本确定

企业合并形成的长期股权投资，按照本附注“3.5 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法”的相关内容确认初始投资成本；除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下述方法确认其初始投资成本：

- 1) 以支付现金取得的长期股权投资，应当按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。
- 2) 以发行权益性证券取得的长期股权投资，应当按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。与发行权益性证券直接相关的费用，应当按照《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》的有关规定确定。
- 3) 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为基础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。
- 4) 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。

4.10.3 后续计量及损益确认方法

4.10.3.1 成本法后续计量

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

4.10.3.2 权益法后续计量

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

4 重要会计政策和会计估计(续)

4.10 长期股权投资（续）

4.10.3.2 权益法后续计量（续）

采用权益法核算时，投资方取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；投资方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；投资方对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。投资方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，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与投资方不一致的，按照投资方的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益等。

投资方确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，投资方负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，投资方在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

投资方计算确认应享有或应分担被投资单位的净损益时，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投资方的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。投资方与被投资单位发生的未实现内部交易损失，按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》等的有关规定属于资产减值损失的，全额确认。

投资方对联营企业的权益性投资，其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的，无论以上主体是否对这部分投资具有重大影响，投资方都按照金融工具政策的有关规定，对间接持有的该部分投资选择以公允价值计量且其变动计入损益，并对其余部分采用权益法核算。

4.10.3.3 因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的处理

按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入改按权益法核算的当期损益。

4.10.3.4 处置部分股权的处理

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本附注“金融工具”的政策核算，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。

因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，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；处置后的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，改按本附注“金融工具”的有关政策进行会计处理，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。在编制合并财务报表时，按照本附注“合并财务报表的编制方法”的相关内容处理。

4 重要会计政策和会计估计(续)**4.10 长期股权投资（续）****4.10.3.5 对联营企业或合营企业的权益性投资全部或部分分类为持有待售资产的处理**

分类为持有待售资产的对联营企业或合营企业的权益性投资，以账面价值与公允价值减去处置费用孰低的金额列示，公允价值减去处置费用低于原账面价值的金额，确认为资产减值损失。对于未划分为持有待售资产的剩余权益性投资，采用权益法进行会计处理。已划分为持有待售的对联营企业或合营企业的权益性投资，不再符合持有待售资产分类条件的，从被分类为持有待售资产之日起采用权益法进行追溯调整。分类为持有待售期间的财务报表作相应调整。

4.10.3.6 处置长期股权投资的处理

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款之间的差额，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。

4.11 投资性房地产

投资性房地产包括已出租持有并准备增值后转让的土地使用权以及已出租的建筑物，以实际成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，在发生时计入当期损益。

本公司采用成本模式对所有投资性房地产进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率对建筑物和土地使用权计提折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧(摊销)率列示如下：

类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率（%）	年折旧(摊销)率（%）
建筑物	20-48	4	2 至 4.8
土地使用权	权证剩余年限	-	-

4.12 固定资产**4.12.1 固定资产确认条件**

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

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

4.12.2 各类固定资产的折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	直线法	20-48	4 至 5	2 至 4.8
通用设备	直线法	10	4 至 5	9.5 至 9.6
专用设备	直线法	6	4 至 5	15.83 至 16
运输设备	直线法	8	4 至 5	11.88 至 12
其他设备	直线法	8	4 至 5	11.88 至 12

4 重要会计政策和会计估计(续)

4.13 在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑费用、其他为使在建工程达到预定可使用状态所发生的必要支出以及在资产达到预定可使用状态之前所发生的符合资本化条件的借款费用。在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并自次月起开始计提折旧。

4.14 借款费用

发生的可直接归属于需要经过相当长时间的购建活动才能达到预定可使用状态之固定资产的购建的借款费用，在资产支出及借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始时，开始资本化并计入该资产的成本。当购建的资产达到预定可使用状态时停止资本化，其后发生的借款费用计入当期损益。如果资产的购建活动发生非正常中断，并且中断时间连续超过3个月，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建活动重新开始。

在资本化期间内，专门借款（指为购建或者生产符合资本化条件的资产而专门借入的款项）以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将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确定应予资本化的利息金额；一般借款则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。

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

4.15 无形资产

4.15.1 计价方法、使用寿命及减值测试

无形资产包括土地使用权等。无形资产以实际成本计量。公司制改建时国有股股东投入的无形资产，按国有资产管理部门确认的评估值作为入账价值。

土地使用权按产权证约定的使用年限平均摊销。外购土地及建筑物的价款难以在土地使用权与建筑物之间合理分配的，全部作为固定资产。

对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

4 重要会计政策和会计估计(续)

4.15 无形资产（续）

4.15.2 内部研究、开发支出会计政策

根据内部研究开发项目支出的性质以及研发活动最终形成无形资产是否具有较大不确定性，分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益；开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：

- 1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- 2) 管理层具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- 3) 能够证明该无形资产将如何产生经济利益；
- 4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- 5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

不满足上述条件的开发阶段的支出，于发生时计入当期损益。前期已计入损益的开发支出不在以后期间确认为资产。已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出，自该项目达到预定可使用状态之日起转为无形资产。

当开发支出的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

4.16 长期资产减值

在财务报表中单独列示的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。固定资产、无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及长期股权投资等，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。前述资产减值损失一经确认，如果在以后期间价值得以恢复，也不予转回。

4.17 长期待摊费用

长期待摊费用包括经营租入固定资产改良及其他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，按预计受益期间分期平均摊销，并以实际支出减去累计摊销后的净额列示。

4 重要会计政策和会计估计(续)

4.18 职工薪酬

4.18.1 短期薪酬

在职工为公司提供服务的会计期间, 将实际发生的短期薪酬确认为负债, 并计入当期损益或相关资产成本。发生的职工福利费, 在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的, 按照公允价值计量。为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等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, 并确认相应负债, 计入当期损益或相关资产成本。

在职工提供服务从而增加了其未来享有的带薪缺勤权利时, 确认与累积带薪缺勤相关的职工薪酬, 并以累积未行使权利而增加的预期支付金额计量。在职工实际发生缺勤的会计期间确认与非累积带薪缺勤相关的职工薪酬。

利润分享计划同时满足下列条件时, 公司确认相关的应付职工薪酬:

- 1) 因过去事项导致现在具有支付职工薪酬的法定义务或推定义务;
- 2) 因利润分享计划所产生的应付职工薪酬义务金额能够可靠估计。

4.18.2 离职后福利

4.18.2.1 设定提存计划

公司在职工为其提供服务的会计期间, 将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债, 并计入当期损益或相关资产成本。根据设定提存计划, 预期不会在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内支付全部应缴存金额的, 公司将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

4.18.2.2 设定受益计划

公司对设定受益计划的会计处理包括下列四个步骤:

- 1) 根据预期累计福利单位法, 采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等做出估计, 计量设定受益计划所产生的义务, 并确定相关义务的归属期间。公司将设定受益计划所产生的义务予以折现, 以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本。
- 2) 设定受益计划存在资产的, 公司将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, 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。
- 3) 确定应当计入当期损益的金额。
- 4) 确定应当计入其他综合收益的金额。

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。当职工后续年度的服务将导致其享有的设定受益计划福利水平显著高于以前年度时, 按照直线法将累计设定受益计划义务分摊确认于职工提供服务而导致企业第一次产生设定受益计划福利义务至职工提供服务不再导致该福利义务显著增加的期间。

报告期末, 公司将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为: 服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额, 以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

4 重要会计政策和会计估计(续)

4.18 职工薪酬（续）

4.18.2.2 设定受益计划（续）

在设定受益计划下，公司在下列日期孰早日将过去服务成本确认为当期费用：

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

公司在设定受益计划结算时，确认一项结算利得或损失。

4.18.3 辞退福利

公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：

- 1) 公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时。
- 2) 公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

公司按照辞退计划条款的规定，合理预计并确认辞退福利产生的应付职工薪酬。

4.18.4 其他长期职工福利

公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照关于设定提存计划的有关政策进行处理。

除上述情形外，公司按照关于设定受益计划的有关政策，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。在报告期末，将其他长期职工福利产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分：

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

为简化相关会计处理，上述项目的总净额应计入当期损益或相关资产成本。

长期残疾福利水平取决于职工提供服务期间长短的，公司在职工提供服务的期间确认应付长期残疾福利义务；长期残疾福利与职工提供服务期间长短无关的，公司在导致职工长期残疾的事件发生的当期确认应付长期残疾福利义务。

4 重要会计政策和会计估计(续)

4.19 收入确认

收入的金额按照本公司在日常经营活动中销售商品和提供劳务时，已收或应收合同或协议价款的公允价值确定。收入按扣除增值税、商业折扣、销售折让及销售退回的净额列示。

与交易相关的经济利益能够流入本公司，相关的收入能够可靠计量且满足下列各项经营活动的特定收入确认标准时，确认相关的收入。

4.19.1 销售商品

商品销售在商品所有权上的主要风险和报酬已转移给买方，本公司不再对该商品实施继续管理权和实际控制权，与交易相关的经济利益很可能流入企业，并且与销售该商品相关的收入和成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。

4.19.2 提供劳务

提供的劳务在同一会计年度开始并完成的，在劳务已经提供，收到价款或取得收取价款的证据时，确认营业收入的实现；劳务的开始和完成分属不同会计年度的，在劳务合同的总收入、劳务的完成程度能够可靠地确定，与交易相关的价款能够流入，已经发生的成本和为完成劳务将要发生的成本能够可靠地计量时，按完工百分比法确认营业收入的实现；长期合同工程在合同结果已经能够合理地预见时，按结账时已完成工程进度的百分比法确认营业收入的实现。

4.19.3 让渡资产使用权

让渡资产使用权取得的利息收入和使用费收入，在与交易相关的经济利益能够流入企业，且收入的金额能够可靠地计量时，确认收入的实现。

4.20 政府补助

4.20.1 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与资产相关的政府补助，是指公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。但是，按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

4.20.2 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。与收益相关的政府补助，用于补偿公司以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿公司已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

4 重要会计政策和会计估计(续)

4.21 递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(包括应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，视同可抵扣暂时性差异。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异，不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异，不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以本公司很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。

对子公司、联营企业及合营企业投资相关的暂时性差异产生的递延所得税资产和递延所得税负债，予以确认。但本公司能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回的，不予确认。

4.22 租赁

实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁为融资租赁。其他的租赁为经营租赁。

4.22.1 经营租赁的会计处理方法

经营租赁的租金支出在租赁期内按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

4.22.2 融资租赁的会计处理方法

按租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，租入资产的入账价值与最低租赁付款额之间的差额为未确认融资费用，在租赁期内按实际利率法摊销。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额以长期应付款列示。

上海华鑫股份有限公司
2014 年度、2015 年度及 2016 年 1-8 月拟置出资产模拟合并财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

4 重要会计政策和会计估计(续)

4.23 重要会计政策、会计估计的变更

4.23.1 重要会计政策变更

本公司未发生重要的会计政策变更事项。

4.23.2 重要会计估计变更

本公司未发生重要的会计估计变更事项。

5 税项

主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算)	17%、6%、5%、3%
营业税	应纳税销售额	5%
城市维护建设税	应缴纳的流转税	7%、5%、1%
教育费附加	应缴纳的流转税	2%、3%
企业所得税	应纳税所得额	25%
土地增值税	按土地增值税有关条例规定	按超率累进税率 30%-60%
房产税	房屋原值的 70%-80% 出租收入	1.2% 12%

6 拟置出资产模拟合并财务报表项目附注

6.1 货币资金

项 目	2016 年 8 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
库存现金	3,404.88	21,398.49
银行存款	34,240,104.16	52,673,991.24
其他货币资金		
合计	34,243,509.04	52,695,389.73
其中：存放在境外的总额		

项 目	2014 年 12 月 31 日
库存现金	
银行存款	47,806,778.29
其他货币资金	
合计	47,806,778.29
其中：存放在境外的总额	

上海华鑫股份有限公司

2014 年度、2015 年度及 2016 年 1-8 月拟置出资产模拟合并财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

6 拟置出资产模拟合并财务报表项目附注(续)

6.2 应收账款

类别	2016 年 8 月 31 日					2015 年 12 月 31 日				
	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	149,948.04				149,948.04	1,000.01				1,000.01
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合计	149,948.04				149,948.04	1,000.01				1,000.01

类别	2014 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面 价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	46,738,117.87				46,738,117.87
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	46,738,117.87				46,738,117.87

组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	2016 年 8 月 31 日			2015 年 12 月 31 日		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1-6 个月	149,948.04	100		1,000.01	100	

账龄	2014 年 12 月 31 日		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)	
1-6 个月	46,738,117.87	100	

6.3 预付账款

账龄	2016 年 8 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	322,764.76	100.00	258,963.85	100.00
合计	322,764.76	100.00	258,963.85	100.00

账龄	2014 年 12 月 31 日	
	金额	比例 (%)
1 年以内	11,388.77	53.25
1 至 2 年	10,000.00	46.75
3 年以上		
合计	21,388.77	100.00

上海华鑫股份有限公司

2014 年度、2015 年度及 2016 年 1-8 月拟置出资产模拟合并财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

6 拟置出资产模拟合并财务报表项目附注(续)

6.4 其他应收款

类别	2016 年 8 月 31 日					2015 年 12 月 31 日				
	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	832,840.80	100.00				595,160.28	100.00			595,160.28
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	832,840.80	100.00				595,160.28	100.00			595,160.28

类别	2014 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面 价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	166,812.85	100.00			166,812.85
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	166,812.85	100.00			166,812.85

组合中, 采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

非贷款债权类别	2016 年 8 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
押金、保证金等	684,729.01		365,547.00	
暂借非关联公司款项	132,652.88		105,000.00	
未抵扣的进项税额	12,702.41		24,613.28	
上海市青浦区人民法院			100,000.00	
其他	2,756.50			
合计	832,840.80		595,160.28	

非贷款债权类别	2014 年 12 月 31 日	
	账面余额	坏账准备
押金、保证金等	50,010.00	
暂借非关联公司款项	96,722.36	
未抵扣的进项税额	20,080.49	
合计	166,812.85	

上海华鑫股份有限公司
2014 年度、2015 年度及 2016 年 1-8 月拟置出资产模拟合并财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

6 拟置出资产模拟合并财务报表项目附注(续)

6.5 存货

项 目	2016 年 8 月 31 日			2015 年 12 月 31 日		
	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	899,933,484.64		899,933,484.64	317,770,310.12		317,770,310.12
开发产品	632,763,568.87		632,763,568.87	642,771,318.87		642,771,318.87
合计	1,532,697,053.51		1,532,697,053.51	960,541,628.99		960,541,628.99

项 目	2014 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	288,857,897.92		288,857,897.92
开发产品	713,949,840.92		713,949,840.92
合计	1,002,807,738.84		1,002,807,738.84

6.6 其他流动资产

项目	2016 年 8 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
溢交税金	2,774,790.24	-	-

上海华鑫股份有限公司

2014 年度、2015 年度及 2016 年 1-8 月拟置出资产模拟合并财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

6 拟置出资产模拟合并财务报表项目附注(续)

6.7 长期股权投资

被投资单位	2015 年 12 月 31 日	本期增减变动						2016 年 8 月 31 日	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	计提减值准备	其他
联营企业									
上海华鑫智城科技有限公司		1,050,000.00		-236,780.06				813,219.94	
合计		1,050,000.00		-236,780.06				813,219.94	

6 拟置出资产模拟合并财务报表项目附注(续)

6.8 投资性房地产

采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	土地使用权	设备	合计
一、账面原值				
1.2015 年 12 月 31 日	296,532,459.53	208,999,163.10	2,843,779.68	508,375,402.31
2.本期增加金额	145,154.86			145,154.86
(1) 外购	145,154.86			145,154.86
(2) 存货转入				
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.2016 年 8 月 31 日	296,677,614.39	208,999,163.10	2,843,779.68	508,520,557.17
二、累计折旧和累计摊销				
1.2015 年 12 月 31 日	48,224,463.41	4,119,010.01	2,303,363.87	54,646,837.29
2.本期增加金额	4,863,235.87	3,079,397.03	103,113.12	8,045,746.02
(1) 计提或摊销	4,863,235.87	3,079,397.03	103,113.12	8,045,746.02
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.2016 年 8 月 31 日	53,087,699.28	7,198,407.04	2,406,476.99	62,692,583.31
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
3、本期减少金额				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.2016 年 8 月 31 日	243,589,915.11	201,800,756.06	437,302.69	445,827,973.86
2.2015 年 12 月 31 日	248,307,996.12	204,880,153.09	540,415.81	453,728,565.02

上海华鑫股份有限公司
2014 年度、2015 年度及 2016 年 1-8 月拟置出资产模拟合并财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

6 拟置出资产模拟合并财务报表项目附注(续)

6.8 投资性房地产 (续)

采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	土地使用权	设备	合计
一、账面原值				
1.2014 年 12 月 31 日	76,879,757.63	14,435,219.74	2,843,779.68	94,158,757.05
2.本期增加金额	234,052,153.53	194,563,943.36		428,616,096.89
(1) 外购				
(2) 存货转入	63,616,096.89			63,616,096.89
(3) 企业合并增加	170,436,056.64	194,563,943.36		365,000,000.00
3.本期减少金额	14,399,451.63			14,399,451.63
(1) 处置	14,399,451.63			14,399,451.63
(2) 其他转出				
4.2015 年 12 月 31 日	296,532,459.53	208,999,163.10	2,843,779.68	508,375,402.31
二、累计折旧和累计摊销				
1.2014 年 12 月 31 日	45,335,910.55	3,823,557.65	2,148,014.19	51,307,482.39
2.本期增加金额	3,230,576.96	295,452.36	155,349.68	3,681,379.00
(1) 计提或摊销	3,230,576.96	295,452.36	155,349.68	3,681,379.00
3.本期减少金额	342,024.10			342,024.10
(1) 处置	342,024.10			342,024.10
(2) 其他转出				
4.2015 年 12 月 31 日	48,224,463.41	4,119,010.01	2,303,363.87	54,646,837.29
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
3.本期减少金额				
4.期末余额				
四、账面价值				
1. 2015 年 12 月 31 日	248,307,996.12	204,880,153.09	540,415.81	453,728,565.02
2. 2014 年 12 月 31 日	31,543,847.08	10,611,662.09	695,765.49	42,851,274.66

上海华鑫股份有限公司

2014 年度、2015 年度及 2016 年 1-8 月拟置出资产模拟合并财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

6 拟置出资产模拟合并财务报表项目附注(续)

6.9 固定资产

项目	房屋及建筑物	通用设备	专用设备	运输设备	其他设备	合计
一、账面原值：						
1.2015 年 12 月 31 日	142,061,891.47	8,750,786.02	517,296.48	1,202,456.80		152,532,430.77
2.本期增加金额			74,972.00			74,972.00
(1) 购置			74,972.00			74,972.00
3.本期减少金额						
(1) 处置或报废						
4.2016 年 8 月 31 日	142,061,891.47	8,750,786.02	592,268.48	1,202,456.80		152,607,402.77
二、累计折旧						
1.2015 年 12 月 31 日	30,098,200.04	6,703,878.99	448,075.80	1,144,439.00		38,394,593.83
2.本期增加金额	2,067,181.45	555,944.76	13,480.84	3,052.16		2,639,659.21
(1) 计提	2,067,181.45	555,944.76	13,480.84	3,052.16		2,639,659.21
3.本期减少金额						
(1) 处置或报废						
4. 2016 年 8 月 31 日	32,165,381.49	7,259,823.75	461,556.64	1,147,491.16		41,034,253.04
三、减值准备						
1.期初余额						
2.本期增加金额						
3.本期减少金额						
四、账面价值						
1.2016 年 8 月 31 日	109,896,509.98	1,490,962.27	130,711.84	54,965.64		111,573,149.73
2.2015 年 12 月 31 日	111,963,691.43	2,046,907.03	69,220.68	58,017.80		114,137,836.94

上海华鑫股份有限公司
2014 年度、2015 年度及 2016 年 1-8 月拟置出资产模拟合并财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

6 拟置出资产模拟合并财务报表项目附注(续)

6.9 固定资产（续）

项目	房屋及建筑物	通用设备	专用设备	运输设备	其他设备	合计
一、账面原值：						
1.2014 年 12 月 31 日	142,061,891.47	8,750,786.02	504,496.48	1,202,456.80		152,519,630.77
2.本期增加金额		8,271,666.24	12,800.00	300,374.67	1,923,136.75	10,507,977.66
(1) 购置		3,342,644.55	12,800.00	135,700.00	945,478.20	4,436,622.75
(2) 其他转入		4,929,021.69		164,674.67	977,658.55	6,071,354.91
3.本期减少金额		8,271,666.24		300,374.67	1,923,136.75	10,495,177.66
(1) 处置或报废		8,271,666.24		300,374.67	1,923,136.75	10,495,177.66
4.2015 年 12 月 31 日	142,061,891.47	8,750,786.02	517,296.48	1,202,456.80		152,532,430.77
二、累计折旧						
1.2014 年 12 月 31 日	26,997,427.82	5,864,692.31	421,041.80	1,110,643.56		34,393,805.49
2.本期增加金额	3,100,772.22	1,610,245.15	27,034.00	167,613.28	585,072.84	5,490,737.49
(1) 计提	3,100,772.22	1,317,706.32	27,034.00	62,017.53	343,917.66	4,851,447.73
(2) 其他增加		292,538.83		105,595.75	241,155.18	639,289.76
3.本期减少金额	-	771,058.47	-	133,817.84	585,072.84	1,489,949.15
(1) 处置或报废		771,058.47		133,817.84	585,072.84	1,489,949.15
4.2015 年 12 月 31 日	30,098,200.04	6,703,878.99	448,075.80	1,144,439.00		38,394,593.83
三、减值准备						
1.期初余额						
2.本期增加金额						
3.本期减少金额						
4.2015 年 12 月 31 日						
四、账面价值						
1.2015 年 12 月 31 日	111,963,691.43	2,046,907.03	69,220.68	58,017.80		114,137,836.94
2.2014 年 12 月 31 日	115,064,463.65	2,886,093.71	83,454.68	91,813.24		118,125,825.28

上海华鑫股份有限公司

2014 年度、2015 年度及 2016 年 1-8 月拟置出资产模拟合并财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

6 拟置出资产模拟合并财务报表项目附注(续)

6.10 在建工程

在建工程情况

项目	2016 年 8 月 31 日			2015 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
办公楼装修	2,518,457.00		2,518,457.00	524,786.00		524,786.00
杨思房屋修理	195,741.00		195,741.00	111,000.00		111,000.00
合计	2,714,198.00		2,714,198.00	635,786.00		635,786.00

项目	2014 年 12 月 31 日	
	账面余额	账面净值
办公楼装修	216,000.00	216,000.00
合计	216,000.00	216,000.00

上海华鑫股份有限公司

2014 年度、2015 年度及 2016 年 1-8 月拟置出资产模拟合并财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

6 拟置出资产模拟合并财务报表项目附注(续)

6.10 在建工程 (续)

重要在建工程项目本期变动情况 (续)

项目名称	2015 年 12 月 31 日	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	2016 年 8 月 31 日	利息资本化累计金额	其中: 本期利息资本化金额	资金来源
办公楼装修	524,786.00	1,993,671.00			2,518,457.00			
杨思房屋修理	111,000.00	84,741.00			195,741.00			
合计	635,786.00	2,078,412.00			2,714,198.00			
项目名称	2014 年 12 月 31 日	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	2015 年 12 月 31 日	利息资本化累计金额	其中: 本期利息资本化金额	资金来源
办公楼装修	216,000.00	308,786.00			524,786.00			
杨思房屋修理		111,000.00			111,000.00			
合计	216,000.00	419,786.00			635,786.00			

上海华鑫股份有限公司
2014 年度、2015 年度及 2016 年 1-8 月拟置出资产模拟合并财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

6 拟置出资产模拟合并财务报表项目附注(续)

6.11 无形资产

无形资产情况		
项目	土地使用权及开发征用费	合计
一、账面原值		
1. 2015 年 12 月 31 日	16,746,441.65	16,746,441.65
2. 本期增加金额		
(1) 购置		
3. 本期减少金额		
4. 2016 年 8 月 31 日	16,746,441.65	16,746,441.65
二、累计摊销		
1. 2015 年 12 月 31 日	3,061,892.64	3,061,892.64
2. 本期增加金额	228,718.72	228,718.72
(1) 计提	228,718.72	228,718.72
3. 本期减少金额		
4. 2016 年 8 月 31 日	3,290,611.36	3,290,611.36
三、减值准备		
1. 2015 年 12 月 31 日		
2. 本期增加金额		
3. 本期减少金额		
4. 2016 年 8 月 31 日		
四、账面价值		
1. 2016 年 8 月 31 日	13,455,830.29	13,455,830.29
2. 2015 年 12 月 31 日	13,684,549.01	13,684,549.01

上海华鑫股份有限公司
2014 年度、2015 年度及 2016 年 1-8 月拟置出资产模拟合并财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

6 拟置出资产模拟合并财务报表项目附注(续)

6.11 无形资产（续）

无形资产情况（续）

项目	土地使用权及开发征用费	合计
一、账面原值		
1. 2014 年 12 月 31 日	16,746,441.65	16,746,441.65
2. 本期增加金额		
(1) 购置		
3. 本期减少金额		
4. 2015 年 12 月 31 日	16,746,441.65	16,746,441.65
二、累计摊销		
1. 2014 年 12 月 31 日	2,718,814.56	2,718,814.56
2. 本期增加金额	343,078.08	343,078.08
(1) 计提	343,078.08	343,078.08
3. 本期减少金额		
4. 2015 年 12 月 31 日	3,061,892.64	3,061,892.64
三、减值准备		
1. 2014 年 12 月 31 日		
2. 本期增加金额		
3. 本期减少金额		
4. 2015 年 12 月 31 日		
四、账面价值		
1. 2015 年 12 月 31 日	13,684,549.01	13,684,549.01
2. 2014 年 12 月 31 日	14,027,627.09	14,027,627.09

6.12 长期待摊费用

项目	2015 年 12 月 31 日	本期增加	本期摊销	其他减少	2016 年 8 月 31 日
办公楼装修	269,997.30		39,999.60		229,997.70
合计	269,997.30		39,999.60		229,997.70

项目	2014 年 12 月 31 日	本期增加	本期摊销	其他减少	2015 年 12 月 31 日
办公楼装修		299,997.00	29,999.70		269,997.30
合计		299,997.00	29,999.70		269,997.30

上海华鑫股份有限公司
2014 年度、2015 年度及 2016 年 1-8 月拟置出资产模拟合并财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

6 拟置出资产模拟合并财务报表项目附注(续)

6.13 短期借款

项目	2016 年 8 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
信用借款	200,000,000.00	120,000,000.00	170,000,000.00
合计	200,000,000.00	120,000,000.00	170,000,000.00

6.13.1 短期借款明细

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	2016 年 8 月 31 日
中国招商银行股份有限公司福州路支行	2016/8/30	2017/8/30	RMB	4.3500	60,000,000.00
上海银行股份有限公司静安支行	2016/5/12	2017/5/12	RMB	4.5675	140,000,000.00

6.14 应付账款

项目	2016 年 8 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
1 年以内	253,339,671.69	14,387,045.74
1—2 年	4,191,633.19	217,098.20
2—3 年	-	5,028.90
3 年以上	5,028.90	-
合计	257,536,333.78	14,609,172.84

项目	2014 年 12 月 31 日
1 年以内	47,905,517.02
1—2 年	35,697.62
2—3 年	-
3 年以上	-
合计	47,941,214.64

账龄超过 1 年的重要应付账款

项目	2016 年 8 月 31 日	未偿还或结转的原因
上海华新建设(集团)有限公司	3,589,416.65	工程未完工

6.15 预收账款

项目	2016 年 8 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
1 年以内	43,126,379.08	51,607.25
1—2 年	-	-
合计	43,126,379.08	51,607.25

项目	2014 年 12 月 31 日
1 年以内	14,457,780.00
1—2 年	-
合计	14,457,780.00

上海华鑫股份有限公司
2014 年度、2015 年度及 2016 年 1-8 月拟置出资产模拟合并财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

6 拟置出资产模拟合并财务报表项目附注(续)

6.16 应付职工薪酬

6.16.1 应付职工薪酬列示

项目	2015 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2016 年 8 月 31 日
一、短期薪酬		6,483,272.92	6,483,272.92	
二、离职后福利-设定提存计划		609,906.72	609,906.72	
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合 计		7,093,179.64	7,093,179.64	

项目	2014 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2015 年 12 月 31 日
一、短期薪酬		4,935,890.05	4,935,890.05	
二、离职后福利-设定提存计划		562,936.96	562,936.96	
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合 计		5,498,827.01	5,498,827.01	

6.16.2 短期薪酬列示

项目	2015 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2016 年 8 月 31 日
1.工资、奖金、津贴和补贴		5,840,915.00	5,840,915.00	
2.职工福利费		99,582.20	99,582.20	
3.社会保险费		141,676.80	141,676.80	
其中：1.医疗保险费		76,238.34	76,238.34	
2.工伤保险费		32,719.23	32,719.23	
3.生育保险费		32,719.23	32,719.23	
4.住房公积金		305,628.80	305,628.80	
5.工会经费和职工教育经费		95,470.12	95,470.12	
6.短期带薪缺勤				
7.短期利润分享计划				
8. 其他短期薪酬				
合 计		6,483,272.92	6,483,272.92	

项目	2014 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2015 年 12 月 31 日
1.工资、奖金、津贴和补贴		4,208,763.54	4,208,763.54	
2.职工福利费		216,041.00	216,041.00	
3.社会保险费		140,734.24	140,734.24	
其中：1.医疗保险费		70,367.12	70,367.12	
2.工伤保险费		35,183.56	35,183.56	
3.生育保险费		35,183.56	35,183.56	
4.住房公积金		282,496.00	282,496.00	
5.工会经费和职工教育经费		87,855.27	87,855.27	
6.短期带薪缺勤				
7.短期利润分享计划				
8. 其他短期薪酬				
合 计		4,935,890.05	4,935,890.05	

6 拟置出资产模拟合并财务报表项目附注(续)

6.16.3 设定提存计划列示

项目	2015 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2016 年 8 月 31 日
1.基本养老保险		571,787.55	571,787.55	
2.失业保险费		38,119.17	38,119.17	
3.企业年金缴费				
合 计		609,906.72	609,906.72	

项目	2014 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2015 年 12 月 31 日
1.基本养老保险		527,753.40	527,753.40	
2.失业保险费		35,183.56	35,183.56	
3.企业年金缴费				
合 计		562,936.96	562,936.96	

6.17 应交税费

税种	2016 年 8 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
增值税		-247,609.03
营业税		476.70
城市维护建设税		33.36
企业所得税		19,434.98
个人所得税	36,962.94	49,264.79
土地使用税	15,546.42	
教育费附加		23.84
河道维护费		4.77
土地增值税		
合 计	52,509.36	-178,370.59

税种	2014 年 12 月 31 日
增值税	-185,960.03
营业税	-570,825.55
城市维护建设税	-39,957.79
企业所得税	6,413,907.97
个人所得税	
教育费附加	-28,541.29
河道维护费	-5,708.26
土地增值税	-3,264,002.77
合 计	2,318,912.28

上海华鑫股份有限公司
2014 年度、2015 年度及 2016 年 1-8 月拟置出资产模拟合并财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

6 拟置出资产模拟合并财务报表项目附注(续)

6.18 应付利息

项目	2016 年 8 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
分期付息到期还本的长期借款利息	10,002,599.87	1,414,584.10
短期借款应付利息	1,242,360.00	161,666.67
合 计	11,244,959.87	1,576,250.77

项目	2014 年 12 月 31 日
分期付息到期还本的长期借款利息	1,246,607.08
短期借款应付利息	283,333.33
合 计	1,529,940.41

6.19 应付股利

单位名称	2016 年 8 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
上海华鑫股份有限公司	60,339,657.45		
合 计	60,339,657.45		

6.20 其他应付款

项目	2016 年 8 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
往来款	139,348,192.26	139,061,085.91
保证金及押金	40,145,096.90	5,867,762.48
维修基金	240,982.00	240,982.00
其他	876,448.17	7,512,475.95
合 计	180,610,719.33	152,682,306.34

项目	2014 年 12 月 31 日
往来款	177,986,675.39
保证金及押金	15,389,996.54
维修基金	240,982.00
合 计	193,617,653.93

上海华鑫股份有限公司
2014 年度、2015 年度及 2016 年 1-8 月拟置出资产模拟合并财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

6 拟置出资产模拟合并财务报表项目附注(续)

6.21 一年内到期的非流动负债

项目	2016 年 8 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款	285,000,000.00	169,000,000.00
其中：信用借款	265,000,000.00	139,000,000.00
保证借款	20,000,000.00	30,000,000.00
合 计	285,000,000.00	169,000,000.00

项目	2014 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款	91,000,000.00
其中：信用借款	91,000,000.00
保证借款	
合 计	91,000,000.00

一年内到期的非流动负债明细：

贷款单位	类型	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	2016 年 8 月 31 日
厦门国际银行上海分行	信用	2014-5-15	2017-5-13	RMB	4.7500	100,000,000.00
厦门国际银行上海分行	信用	2015-5-7	2017-5-7	RMB	4.7500	30,000,000.00
厦门国际银行上海分行	信用	2016-1-15	2017-5-7	RMB	4.7500	40,000,000.00
厦门国际银行上海分行	信用	2016-4-25	2017-5-7	RMB	4.7500	40,000,000.00
南京银行上海分行	信用	2014-5-15	2017-5-13	RMB	4.7500	50,000,000.00
中国进出口银行上海分行	保证	2014-6-27	2017-5-15	RMB	4.8510	20,000,000.00
中国进出口银行上海分行	信用	2016-6-3	2017-6-15	RMB	4.3700	5,000,000.00

其中：中国进出口银行上海分行出口基地建设贷款为保证借款 20,000,000.00 元，系由上海仪电（集团）有限公司为这项贷款提供担保，担保起始日 2014 年 6 月 27 日，到期日 2023 年 5 月 15 日。

6.22 长期借款

项目	2016 年 8 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
抵押借款	156,877,619.04	254,333,809.52
保证借款	245,300,000.00	243,700,000.00
信用借款	240,000,000.00	200,000,000.00
合 计	642,177,619.04	698,033,809.52

项目	2014 年 12 月 31 日
抵押借款	-
保证借款	180,000,000.00
信用借款	289,000,000.00
合 计	469,000,000.00

其中：保证借款为中国进出口银行上海分行出口基地建设贷款，系由上海仪电（集团）有限公司为这项贷款提供担保，担保起始日 2014 年 6 月 27 日，到期日 2023 年 5 月 15 日。

抵押借款抵押物情况详见附注 6.32。

上海华鑫股份有限公司
2014 年度、2015 年度及 2016 年 1-8 月拟置出资产模拟合并财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

6 拟置出资产模拟合并财务报表项目附注(续)

6.22 长期借款明细

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	2016 年 8 月 31 日
中国进出口银行上海分行	2014-6-27	2017-11-15	RMB	4.8510	20,000,000.00
中国进出口银行上海分行	2014-6-27	2018-5-15	RMB	4.8510	22,500,000.00
中国进出口银行上海分行	2014-6-27	2018-11-15	RMB	4.8510	22,500,000.00
中国进出口银行上海分行	2014-6-27	2019-5-15	RMB	4.8510	15,000,000.00
中国进出口银行上海分行	2014-8-22	2019-5-15	RMB	4.8510	7,500,000.00
中国进出口银行上海分行	2014-8-22	2019-11-15	RMB	4.8510	17,500,000.00
中国进出口银行上海分行	2014-9-23	2019-11-15	RMB	4.8510	5,000,000.00
中国进出口银行上海分行	2014-9-23	2020-5-15	RMB	4.8510	8,000,000.00
中国进出口银行上海分行	2014-11-21	2020-5-15	RMB	4.8510	12,000,000.00
中国进出口银行上海分行	2015-1-7	2020-5-15	RMB	4.8510	5,000,000.00
中国进出口银行上海分行	2015-1-7	2020-11-15	RMB	4.8510	18,000,000.00
中国进出口银行上海分行	2015-2-2	2020-11-15	RMB	4.8510	7,000,000.00
中国进出口银行上海分行	2015-2-2	2021-5-15	RMB	4.8510	20,000,000.00
中国进出口银行上海分行	2015-2-6	2021-5-15	RMB	4.8510	3,000,000.00
中国进出口银行上海分行	2015-5-4	2021-5-15	RMB	4.8510	2,800,000.00
中国进出口银行上海分行	2015-5-29	2021-5-15	RMB	4.8510	1,700,000.00
中国进出口银行上海分行	2015-5-29	2021-11-15	RMB	4.8510	2,500,000.00
中国进出口银行上海分行	2015-6-26	2021-11-15	RMB	4.8510	11,000,000.00
中国进出口银行上海分行	2015-7-29	2021-11-15	RMB	4.8510	9,000,000.00
中国进出口银行上海分行	2015-10-14	2021-5-15	RMB	4.8510	9,500,000.00
中国进出口银行上海分行	2015-11-27	2021-5-15	RMB	4.8510	4,200,000.00
中国进出口银行上海分行	2016-2-22	2022-5-15	RMB	4.8510	21,300,000.00
中国进出口银行上海分行	2016-2-22	2022-11-15	RMB	4.8510	300,000.00
中国进出口银行上海分行	2016-6-3	2017-12-15	RMB	4.3700	5,000,000.00
中国进出口银行上海分行	2016-6-3	2018-6-15	RMB	4.3700	5,000,000.00
中国进出口银行上海分行	2016-6-3	2018-12-3	RMB	4.3700	130,000,000.00
中国民生银行股份有限公司上海分行营业部	2016-5-11	2018-5-11	RMB	4.6550	100,000,000.00
中国光大银行股份有限公司上海市西支行	2015-8-27	2020-7-27	RMB	5.1775	156,877,619.04
合计					642,177,619.04

6 拟置出资产模拟合并财务报表项目附注(续)

6.23 营业收入及营业成本

6.23.1 营业收入和营业成本

项目	2016 年 1-8 月发生额		2015 年度发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,960,397.96	5,762,139.61	66,657,286.16	43,241,474.08
其他业务	886,357.54	1,270,950.44	1,176,201.64	1,778,030.49
合计	2,846,755.50	7,033,090.05	67,833,487.80	45,019,504.57

项目	2014 年度发生额	
	收入	成本
主营业务	151,468,138.50	103,310,197.47
其他业务	934,929.11	1,376,387.23
合计	152,403,067.61	104,686,584.70

6.23.2 主营业务(分行业)

项目	2016 年 1-8 月发生额		2015 年度发生额	
	收入	成本	收入	成本
房地产	-	-	65,883,067.00	42,015,857.32
租赁业	1,960,397.96	5,762,139.61	774,219.16	1,225,616.76
合计	1,960,397.96	5,762,139.61	66,657,286.16	43,241,474.08

项目	2014 年度发生额	
	收入	成本
房地产	151,468,138.50	103,310,197.47
合计	151,468,138.50	103,310,197.47

6 拟置出资产模拟合并财务报表项目附注(续)

6.23.3 主营业务 (分产品)

项目	2016 年 1-8 月发生额		2015 年度发生额	
	收入	成本	收入	成本
房产销售及服务	-	-	65,883,067.00	42,015,857.32
房屋租赁及管理	1,960,397.96	5,762,139.61	774,219.16	1,225,616.76
合计	1,960,397.96	5,762,139.61	66,657,286.16	43,241,474.08

项目	2014 年度发生额	
	收入	成本
房产销售及服务	151,468,138.50	103,310,197.47
合计	151,468,138.50	103,310,197.47

6.23.4 主营业务 (分地区)

项目	2016 年度 1-8 月发生额		2015 年度发生额	
	收入	成本	收入	成本
上海	1,960,397.96	5,762,139.61	66,657,286.16	43,241,474.08
合计	1,960,397.96	5,762,139.61	66,657,286.16	43,241,474.08

项目	2014 年度发生额	
	收入	成本
上海	151,468,138.50	103,310,197.47
合计	151,468,138.50	103,310,197.47

6.24 营业税金及附加

项目	2016 年 1-8 月发生额	2015 年度发生额	2014 年度发生额
营业税	26,048.24	1,460,180.14	2,782,060.81
城市维护建设税	1,830.05	99,170.68	194,744.30
教育费附加	1,254.08	73,009.03	139,103.06
河道管理费	358.38	14,601.81	27,820.59
土地增值税	-	6,287,570.47	10,439,951.11
合 计	29,490.75	7,934,532.13	13,583,679.87

6 拟置出资产模拟合并财务报表项目附注(续)

6.25 销售费用

项目	2016 年 1-8 月发生额	2015 年度发生额
职工薪酬	1,742,997.00	838,200.32
固定资产折旧	3,844.31	1,960.66
经营租赁租金		640,429.62
广告费	2,791,677.18	1,709,565.60
车辆运行费		40,940.25
水电费	24,608.00	28,482.00
业务招待费	5,497.00	22,162.00
咨询费		20,000.00
差旅费	26,400.00	21,783.00
办公费用	50,707.14	40,821.96
物业管理费		164,905.00
其他	399,544.30	4,700.00
合 计	5,045,274.93	3,533,950.41

项目	2014 年度发生额
广告费	1,609,871.21
车辆运行费	21,682.38
业务招待费	26,607.00
咨询费	144,147.74
差旅费	1,556.00
办公费用	90.00
其他	200,000.00
合 计	2,003,954.33

上海华鑫股份有限公司
2014 年度、2015 年度及 2016 年 1-8 月拟置出资产模拟合并财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

6 拟置出资产模拟合并财务报表项目附注(续)

6.26 管理费用

项目	2016 年 1-8 月发生额	2015 年度发生额
职工薪酬	1,653,513.58	1,672,640.13
固定资产折旧	5,348,380.95	31,021.75
经营租赁租金		534,854.89
税金	631,568.18	180,644.12
业务招待费	60,699.00	22,564.00
办公费用	69,964.46	46,358.13
会务费	28,888.00	80,864.00
差旅费	7,066.00	27,782.00
劳务费	24,800.00	18,600.00
咨询费	142,300.00	297,839.62
修理费	34,067.00	10,900.50
水电费	471,781.71	42,285.50
车辆运行费	26,002.00	43,013.00
服务费	7,800.00	58,900.00
保险费	93,277.17	105,888.88
其他	208,630.71	35,005.55
合 计	8,808,738.76	3,209,162.07

项目	2014 年度发生额
固定资产折旧	119.67
业务招待费	50,099.00
办公费用	1,900.51
差旅费	431.00
咨询费	20,000.00
服务费	40,500.00
保险费	24,301.25
其他	2,879.25
合 计	140,230.68

上海华鑫股份有限公司
2014 年度、2015 年度及 2016 年 1-8 月拟置出资产模拟合并财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

6 拟置出资产模拟合并财务报表项目附注(续)

6.27 财务费用

项目	2016 年 1-8 月发生额	2015 年度发生额
利息支出	31,862,523.67	40,898,550.12
减:利息收入	400,640.59	343,189.86
利息净支出	31,461,883.08	40,555,360.26
加: 汇兑净损失/(净收益)		
其他	42,562.76	10,438.44
合 计	31,504,445.84	40,565,798.70

项目	2014 年度发生额
利息支出	39,066,745.55
减:利息收入	113,030.57
利息净支出	38,953,714.98
加: 汇兑净损失/(净收益)	
其他	2,998.50
合 计	38,956,713.48

6.28 投资收益

项目	2016 年 1-8 月发生额	2015 年度发生额	2014 年度发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-236,780.06		
长期股权投资成本法分利			
合计	-236,780.06		

6.29 营业外收入

项 目	2016 年 1-8 月发生额	2015 年度发生额	2014 年度发生额
罚款收入	151,767.00		
赔偿收入		1,468,667.51	
合 计	151,767.00	1,468,667.51	

6.30 营业外支出

项 目	2016 年 1-8 月发生额	2015 年度发生额	2014 年度发生额
土地延期开发违约金		1,468,667.51	
合 计		1,468,667.51	

上海华鑫股份有限公司
2014 年度、2015 年度及 2016 年 1-8 月拟置出资产模拟合并财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

6 拟置出资产模拟合并财务报表项目附注(续)

6.31 所得税费用

项 目	2016 年 1-8 月发生额	2015 年度发生额
当期所得税费用	13,020.09	4,256,669.29
合 计	13,020.09	4,256,669.29

项 目	2014 年度发生额
当期所得税费用	8,986,477.23
合 计	8,986,477.23

6.32 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
存货	436,868,961.08	长期借款抵押
投资性房地产	62,579,889.85	长期借款抵押
合计	499,448,850.93	

其他说明：

上海择鑫置业有限公司于 2015 年 7 月 27 日以所属该公司的汇技路房地产作抵押，向中国光大银行上海市西支行借款 193,790,000.00 元，到期日为 2020 年 7 月 27 日，该房地产为向上海若兰投资有限公司购买，并取得沪房地浦字（2015）第 209811 号等上海市房地产权证。截止 2016 年 8 月 31 日，长期借款余额为 156,877,619.04 元，该房地产账面价值为 499,448,850.93 元，抵押金额为 156,877,619.04 元。

上海华鑫股份有限公司
2014、2015 年度及 2016 年 1-8 月拟置出资产模拟合并财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

7 关联方及关联交易

7.1 本公司拟置出子公司情况:

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
上海金陵置业有限公司	上海	上海	房地产开发与经营	100		设立
上海择鑫置业有限公司	上海	上海	房地产开发与经营	68		设立
苏州工业园区青剑湖置业有限公司	苏州	苏州	房地产开发、实业投资	51		非同一控制下企业合并
上海奥仑实业有限公司	上海	上海	自有房屋租赁	100		非同一控制下企业合并
上海华勃企业发展有限公司	上海	上海	房地产开发与经营	51		设立

注: 根据本公司与上海若兰投资有限公司签订的投资协议规定, 上海若兰投资有限公司对上海择鑫置业有限公司的投资比例为 32%, 实际分利比例为 68%。

7.2 本公司拟置出联营企业情况

联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		对联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
上海华鑫智诚有限公司	上海	上海		35%		权益法

7.3 重大关联交易情况

7.3.1 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

7.3.1.1 采购商品/接受劳务情况表:

关联方	关联交易内容	2016 年 1-8 月发生额	2015 年度发生额	2014 年度发生额
云赛智联股份有限公司	购买房地产	479,983,428.57		

云赛智联股份有限公司与上海华鑫股份有限公司均受上海仪电(集团)有限公司控制。

7.3.1.2 出售商品/提供劳务情况表:

无。

7.3.2 关联租赁情况

7.3.2.1 本公司作为出租方:

无。

7.3.2.2 本公司作为承租方:

无。

7.3.3 其他关联交易:

无。

7 关联方及关联交易（续）

7.4 关联方应收应付款项

7.4.1 应收项目

项目名称	关联方	2016 年 8 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	上海金陵投资有限公司				

项目名称	关联方	2014 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备
其他应收款	上海金陵投资有限公司	96,722.36	

7.4.2 应付项目

项目名称	关联方	2016 年 8 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
应付账款	云赛智联股份有限公司	251,991,300.00		
其他应付款	上海金陵投资有限公司	90,165.40		

8 承诺及或有事项

8.1 重要承诺事项

截至 2016 年 8 月 31 日止，本公司未发生影响本财务报表阅读和理解的重要承诺事项。

8.2 或有事项

截至 2016 年 8 月 31 日止，本公司未发生影响本财务报表阅读和理解的重要或有事项。

9 资产负债表日后事项

截至本模拟合并财务报表批准报出日止，本公司未发生影响本财务报表阅读和理解的重大资产负债表日后事项。

10 其他说明事项

- 10.1 本公司拟置出资产中包括沪太路 1250 号地块内的房屋所有权，该地块的土地使用权归属于上海仪电（集团）有限公司。
- 10.2 本公司拟置出资产中包括浦东新区上南路 3120 号、3140 号地块内的房屋所有权，该地块的土地使用权归属于上海仪电（集团）有限公司。
- 10.3 截至本模拟合并财务报表批准报出日止，本公司未发生影响本财务报表阅读和理解的其他重要事项。

上海华鑫股份有限公司
2014、2015 年度及 2016 年 1-8 月拟置出资产模拟合并财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

11 母公司拟置出资产模拟财务报表项目附注

11.1 其他应收款

11.1.1 其他应收款分类披露

类别	2016 年 8 月 31 日					2015 年 12 月 31 日				
	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	450,615,772.07	100.00			450,615,772.07	405,315,772.07	100.00			405,315,772.07
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	450,615,772.07	100.00			450,615,772.07	405,315,772.07	100.00			405,315,772.07

类别	2014 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面 价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	529,870,913.41	100.00			529,870,913.41
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	529,870,913.41	100.00			529,870,913.41

11.1.2 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	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款 期末余额合计 数的比例 (%)	坏账准备期末余额
上海择鑫置业有限公司	关联方往来款	158,190,000.00	0-2 年	35.11	
苏州工业园区青剑湖置业有限公司	关联方往来款	110,000,000.00	0-3 年	24.41	
上海金陵置业有限公司	关联方往来款	92,425,772.07	1-2 年	20.51	
上海奥仑实业有限公司	关联方往来款	90,000,000.00	1 年以内	19.97	
合计		450,615,772.07		100.00	

上海华鑫股份有限公司

2014、2015 年度及 2016 年 1-8 月拟置出资产模拟合并财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

11 母公司拟置出资产模拟财务报表项目附注(续)

11.2 长期股权投资

被投资单位	2015 年 12 月 31 日	本期增减变动					2016 年 8 月 31 日	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
子公司									
上海择鑫置业 有限公司	40,800,000.00							40,800,000.00	
上海华勃企业 发展有限公司		510,000.00						510,000.00	
上海奥仑实业 有限公司	285,228,865.86	1,080,893.45						286,309,759.31	
上海金陵置业 有限公司	19,800,000.00							19,800,000.00	
苏州工业园区 青剑湖置业有 限公司	75,946,000.00	34,935,000.00						110,881,000.00	
子公司小计	421,774,865.86	36,525,893.45						458,300,759.31	
联营企业									
上海华鑫智诚 有限公司		1,050,000.00		-236,780.06				813,219.94	
联营企业小计		1,050,000.00		-236,780.06				813,219.94	
合计	421,774,865.86	37,575,893.45		-236,780.06				459,113,979.25	

上海华鑫股份有限公司

2014、2015 年度及 2016 年 1-8 月拟置出资产模拟合并财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

11 母公司拟置出资产模拟财务报表项目附注(续)

11.2 长期股权投资(续)

被投资单位	2014 年 12 月 31 日	追加投资	减少 投资	权益法下确 认的投资损 益	本期增减变动				2015 年 12 月 31 日	减值准备 期末余额
					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	计提减 值准备		
子公司										
上海择鑫置业 有限公司	40,800,000.00								40,800,000.00	
上海奥仑实业 有限公司		285,228,865.86							285,228,865.86	
上海金陵置业 有限公司	19,800,000.00								19,800,000.00	
苏州工业园区 青剑湖置业有 限公司	75,946,000.00								75,946,000.00	
子公司小计	136,546,000.00	285,228,865.86							421,774,865.86	
联营企业										
联营企业小计										
合计	136,546,000.00	285,228,865.86							421,774,865.86	

上海华鑫股份有限公司

2014、2015 年度及 2016 年 1-8 月拟置出资产模拟合并财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

11 母公司拟置出资产模拟财务报表项目附注(续)

11.3 营业收入及营业成本

项目	2016 年 1-8 月		2015 年度	
	收入	成本	收入	成本
房屋租赁		1,926,453.26		2,891,970.04
合计		1,926,453.26		2,891,970.04

项目	2014 年度	
	收入	成本
房屋租赁		2,988,127.56
合计		2,988,127.56

11.4 投资收益

项目	2016 年 1-8 月	2015 年度	2014 年度
权益法核算的长期股权投资收益	-236,780.06		
长期股权投资成本法分利	60,339,657.45		
合计	60,102,877.39		

12 模拟合并财务报表之批准

本模拟合并财务报表业经本公司董事会批准通过。

上海华鑫股份有限公司

法定代表人: _____

主管会计工作的负责人: _____

会计机构负责人: _____

日期: 2016 年 11 月 7 日