

审计报告

众会字(2017)第 0865 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)财务报表，包括 2016 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2016 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、管理层对合并及公司财务报表的责任

编制和公允列报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。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，华鑫股份财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了华鑫股份 2016 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2016 年度的合并及公司经营成果和合并及公司现金流量。

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

沈会
计
师
注册

中国注册会计师

陈会
计
师
注册

二〇一七年三月三十一日

上海华鑫股份有限公司

2016年12月31日合并及公司资产负债表
(金额单位为人民币元)

资产	附注	期末余额 合并	期初余额 合并	期末余额 公司	期初余额 公司
流动资产					
货币资金	5.1	656,406,131.66	574,699,091.16	525,612,403.62	446,755,679.47
以公允价值计量且其变动					
衍生金融资产					
应收票据	5.2	-	50,000.00		
应收账款	5.3/13.1	7,470,058.34	743,202.41	5,305,938.48	110,830.09
预付款项	5.4	3,686,668.88	3,059,079.89	54,600.94	23,985.37
应收利息				37,481,276.93	21,933,583.06
应收股利	5.5		2,354,169.86	98,457,392.85	40,471,905.26
其他应收款	5.6/13.2	61,047,762.23	24,885,721.47	498,291,454.73	456,044,653.88
存货	5.7	2,067,663,263.51	1,363,574,848.45	1,004,138,340.86	454,898,925.78
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	5.8	39,103,321.19	17,143,130.53	38,335,544.60	17,143,130.53
流动资产合计		2,835,377,205.81	1,986,509,243.77	2,207,676,953.01	1,437,382,693.44
非流动资产					
可供出售金融资产	5.9	47,178,273.92	31,768,456.00	46,961,437.92	31,551,620.00
持有至到期投资					
长期应收款					
长期股权投资	5.10/13.3	395,053,981.17	389,835,642.31	989,080,824.07	947,336,591.76
投资性房地产	5.11	800,311,622.29	907,673,014.34	382,060,992.66	480,093,124.49
固定资产	5.12	138,220,878.68	139,398,558.09	111,624,716.45	115,555,609.66
在建工程	5.13	4,056,162.00	1,721,468.20		746,634.00
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	5.14	92,691,668.15	92,442,300.50	14,342,033.97	14,092,666.32
开发支出					
商誉					
长期待摊费用	5.15	14,775,504.81	8,206,352.71	5,271,717.92	269,997.30
递延所得税资产	5.16.1	47,816,851.13	42,037,587.79	47,816,851.13	41,970,643.37
其他非流动资产					
非流动资产合计		1,540,104,942.15	1,613,083,379.94	1,597,158,574.12	1,631,616,886.90
资产总计		4,375,482,147.96	3,599,592,623.71	3,804,835,527.13	3,068,999,580.34

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

余民伟

上海华鑫股份有限公司

2016年12月31日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	期末余额 合并	期初余额 合并	期末余额 公司	期初余额 公司
流动负债					
短期借款	5.17	410,000,000.00	220,000,000.00	410,000,000.00	220,000,000.00
以公允价值计量且其变动计					
衍生金融负债					
应付票据					
应付账款	5.18	45,025,005.35	21,968,532.69	33,547,128.05	4,669,121.95
预收款项	5.19	202,015,067.62	211,878,496.65	81,270,268.21	200,007,841.11
应付职工薪酬	5.20	104,418.56	124,159.80	91,520.60	107,157.13
应交税费	5.21	80,544,145.45	76,913,716.97	77,825,289.98	71,366,308.88
应付利息	5.22	3,345,310.09	1,705,584.10	2,134,169.22	1,296,022.39
应付股利	5.23	687,056.62	687,056.62	687,056.62	687,056.62
其他应付款	5.24	255,259,221.03	269,379,843.24	635,009,321.49	620,522,876.64
划分为持有待售的负债					
一年内到期的非流动负债	5.25	320,000,000.00	169,000,000.00	320,000,000.00	169,000,000.00
其他流动负债					
流动负债合计		1,316,980,224.72	971,657,390.07	1,560,564,754.17	1,287,656,384.72
非流动负债					
长期借款	5.26	993,721,428.56	698,033,809.52	750,300,000.00	443,700,000.00
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	5.27	2,291,666.65			
递延所得税负债	5.16.2	11,228,515.48	7,376,061.00	11,228,515.48	7,376,061.00
其他非流动负债					
非流动负债合计		1,007,241,610.69	705,409,870.52	761,528,515.48	451,076,061.00
负债合计		2,324,221,835.41	1,677,067,260.59	2,322,093,269.65	1,738,732,445.72
所有者权益					
股本	5.28	524,082,351.00	524,082,351.00	524,082,351.00	524,082,351.00
其他权益工具					
其中：优先股					
永续债					
资本公积	5.29	217,532,690.10	217,532,690.10	214,299,572.60	214,299,572.60
减：库存股					
其他综合收益	5.30	31,445,344.45	28,286,567.11	31,445,344.45	28,286,567.11
专项储备					
盈余公积	5.31	215,035,274.83	196,173,021.63	215,035,274.83	196,173,021.63
未分配利润	5.32	980,451,451.94	884,404,386.31	497,879,714.60	367,425,622.28
归属于公司所有者权益合计		1,968,547,112.32	1,850,479,016.15	1,482,742,257.48	1,330,267,134.62
少数股东权益		82,713,200.23	72,046,346.97		
所有者权益合计		2,051,260,312.55	1,922,525,363.12	1,482,742,257.48	1,330,267,134.62
负债和所有者权益总计		4,375,482,147.96	3,599,592,623.71	3,804,835,527.13	3,068,999,580.34

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

2016 年度合并及公司利润表 (金额单位为人民币元)

项 目	附注	本期发生额 合并	上期发生额 合并	本期发生额 公司	上期发生额 公司
一、营业收入	5.33/13.4	609,343,267.73	365,338,046.42	475,061,488.51	117,749,903.74
减：营业成本	5.33/13.4	222,049,723.28	206,997,233.59	157,724,795.00	54,650,065.87
税金及附加	5.34	95,433,275.21	20,330,193.53	89,812,722.87	5,731,119.11
销售费用	5.35	19,348,160.27	10,317,052.03	3,769,058.01	13,401.00
管理费用	5.36	99,331,400.75	52,227,351.69	69,688,096.88	32,819,979.11
财务费用	5.37	60,040,923.39	27,611,517.62	25,429,549.17	-3,213,012.35
资产减值损失	5.38	1,035,416.99	-80,000.00	23,384,831.01	237,223.05
加：公允价值变动收益					
投资收益	5.39/13.5	43,890,009.31	67,149,910.57	104,229,666.76	86,528,410.42
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		43,890,009.31	62,390,291.69	43,890,009.31	62,390,291.69
二、营业利润		155,994,377.15	115,084,608.53	209,482,102.33	114,039,538.37
加：营业外收入	5.40	20,651,598.97	10,330,751.49	10,302,297.91	3,710,795.08
其中：非流动资产处置利得		306,746.42	1,255,708.24		830,794.08
减：营业外支出	5.41	525,651.90	1,583,743.25	4,072.74	65,415.46
其中：非流动资产处置损失		4,072.74	114,452.71	4,072.74	64,792.43
三、利润总额		176,120,324.22	123,831,616.77	219,780,327.50	117,684,917.99
减：所得税费用	5.42	45,292,965.69	11,030,035.70	31,157,795.54	-4,465,794.67
四、净利润		130,827,358.53	112,801,581.07	188,622,531.96	122,150,712.66
归属于公司所有者的净利润		154,215,505.27	130,387,303.66	188,622,531.96	122,150,712.66
少数股东损益		-23,388,146.74	-17,585,722.59		
五、其他综合收益的税后净额	5.43	3,158,777.34	14,025,876.90	3,158,777.34	14,025,876.90
归属于公司所有者的其他综合收益税后净额		3,158,777.34	14,025,876.90	3,158,777.34	14,025,876.90
(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					
(二) 以后将重分类进损益的其他综合收益		3,158,777.34	14,025,876.90	3,158,777.34	14,025,876.90
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		-8,398,586.10	5,344,566.90	-8,398,586.10	5,344,566.90
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		11,557,363.44	8,681,310.00	11,557,363.44	8,681,310.00
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					
六、综合收益总额		133,986,135.87	126,827,457.97	191,781,309.30	136,176,589.56
归属于公司所有者的综合收益总额		157,374,282.61	144,413,180.56	191,781,309.30	136,176,589.56
归属于少数股东的综合收益总额		-23,388,146.74	-17,585,722.59	-	-
七、每股收益(基于归属于公司普通股股东合并净利润)					
(一) 基本每股收益		0.29	0.25		
(二) 稀释每股收益		0.29	0.25		

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

2016 年度合并及公司现金流量表 (金额单位为人民币元)

项 目	附注	本期发生额 合并	上期发生额 合并	本期发生额 公司	上期发生额 公司
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		604,532,143.91	491,370,741.76	318,545,228.60	217,130,825.05
收到的税费返还					
收到其他与经营活动有关的现金	5.44.1	35,811,568.72	50,045,981.28	230,007,458.45	336,711,182.95
经营活动现金流入小计		640,343,712.63	541,416,723.04	548,552,687.05	553,842,008.00
购买商品、接受劳务支付的现金		786,602,614.52	336,475,196.34	609,649,159.02	162,001,460.97
支付给职工以及为职工支付的现金		91,176,025.13	64,626,037.32	47,921,702.32	22,559,055.43
支付的各项税费		158,727,924.06	61,557,514.24	126,183,226.91	32,092,977.11
支付其他与经营活动有关的现金	5.44.2	43,798,277.51	95,148,173.03	201,535,878.59	205,085,074.02
经营活动现金流出小计		1,080,304,841.22	557,806,920.93	985,289,966.84	421,738,567.53
经营活动产生的现金流量净额		-439,961,128.59	-16,390,197.89	-436,737,279.79	132,103,440.47
二、投资活动产生的现金流量					
收回投资收到的现金			68,762,289.71		68,762,289.71
取得投资收益所收到的现金		21,339,636.92	19,648,667.53	21,339,636.92	22,953,111.79
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		966,590.00	2,194,850.00		983,400.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额					
收到其他与投资活动有关的现金					
投资活动现金流入小计		22,306,226.92	90,605,807.24	21,339,636.92	92,698,801.50
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		45,828,835.28	11,587,818.87	2,638,727.21	672,349.42
投资支付的现金		21,176,666.62		56,621,666.62	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			245,359,021.48		266,183,092.69
支付其他与投资活动有关的现金					
投资活动现金流出小计		67,005,501.90	256,946,840.35	59,260,393.83	266,855,442.11
投资活动产生的现金流量净额		-44,699,274.98	-166,341,033.11	-37,920,756.91	-174,156,640.61
三、筹资活动产生的现金流量					
吸收投资收到的现金		34,055,000.00			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		34,055,000.00			
取得借款收到的现金		1,316,600,000.00	607,490,000.00	1,211,600,000.00	413,700,000.00
发行债券收到的现金					
收到其他与筹资活动有关的现金	5.44.3		7,000,000.00		7,000,000.00
筹资活动现金流入小计		1,350,655,000.00	614,490,000.00	1,211,600,000.00	420,700,000.00
偿还债务支付的现金		679,912,380.96	829,426,190.48	564,000,000.00	810,970,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		104,374,921.73	108,105,272.02	94,084,985.91	104,833,425.22
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润					
支付其他与筹资活动有关的现金					
筹资活动现金流出小计		784,287,302.69	937,531,462.50	658,084,985.91	915,803,425.22
筹资活动产生的现金流量净额		566,367,697.31	-323,041,462.50	553,515,014.09	-495,103,425.22
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-253.24	0.03	-253.24	
五、现金及现金等价物净增加额		81,707,040.50	-505,772,693.47	78,856,724.15	-537,156,625.36
加：期初现金及现金等价物余额		574,699,091.16	1,080,471,784.63	446,755,679.47	983,912,304.83
六、期末现金及现金等价物余额		656,406,131.66	574,699,091.16	525,612,403.62	446,755,679.47

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

2016年度合并所有者权益变动表
(金额单位为人民币元)

项目	归属于公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	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				
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	524,082,351.00	-	-	217,532,690.10	-	28,286,567.11	-	196,173,021.63	884,404,386.31	72,046,346.97	1,922,525,363.12		
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、本年期初余额	524,082,351.00	-	-	217,532,690.10	-	28,286,567.11	-	196,173,021.63	884,404,386.31	72,046,346.97	1,922,525,363.12		
三、本期增减变动金额	-	-	-	-	-	3,158,777.34	-	18,862,253.20	96,047,065.63	10,666,853.26	128,734,949.43		
(一)综合收益总额						3,158,777.34			154,215,505.27	-23,388,146.74	133,986,135.87		
(二)所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	34,055,000.00	34,055,000.00		
1.股东投入的普通股										34,055,000.00	34,055,000.00		
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	-	-	-	-	-	-	-	18,862,253.20	-58,168,439.64	-	-39,306,186.44		
1.提取盈余公积								18,862,253.20	-18,862,253.20	-	-		
2.对所有者（或股东）的分配									-39,306,186.44		-39,306,186.44		
3.其他													
(四)所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
1.资本公积转增资本(或股本)													
2.盈余公积转增资本(或股本)													
3.盈余公积弥补亏损													
4.其他													
(五)专项储备	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-		
1.本期提取													
2.本期使用													
(六)其他													
四、本期期末余额	524,082,351.00	-	-	217,532,690.10	-	31,445,344.45	-	215,035,274.83	980,451,451.94	82,713,200.23	2,051,260,312.55		

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

2016年度合并所有者权益变动表（续）
（金额单位为人民币元）

项目	上期										
	归属于公司所有者权益										
	股本	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	少数股东权益	所有者权益合计
		优先股	永续债								
一、上年期末余额	524,082,351.00			217,532,690.10		14,260,690.21		183,957,950.36	813,399,565.51	89,632,069.56	1,842,865,316.74
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、本年期初余额	524,082,351.00		-	217,532,690.10	-	14,260,690.21	-	183,957,950.36	813,399,565.51	89,632,069.56	1,842,865,316.74
三、本期增减变动金额	-		-	-	-	14,025,876.90	-	12,215,071.27	71,004,820.80	-17,585,722.59	79,660,046.38
(一)综合收益总额						14,025,876.90			130,387,303.66	-17,585,722.59	126,827,457.97
(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	-		-	-	-	-	-	12,215,071.27	-59,382,482.86	-	-47,167,411.59
1.提取盈余公积								12,215,071.27	-12,215,071.27		-
2.对所有者（或股东）的分配									-47,167,411.59		-47,167,411.59
3.其他											-
(四)所有者权益内部结转	-			-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本(或股本)											-
2.盈余公积转增资本(或股本)											-
3.盈余公积弥补亏损											-
4.其他								-	-	-	-
(五)专项储备											-
1.本期提取											-
2.本期使用											-
(六)其他											-
四、本期期末余额	524,082,351.00		-	217,532,690.10	-	28,286,567.11	-	196,173,021.63	884,404,386.31	72,046,346.97	1,922,525,363.12

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：

蔡勇之印

会计机构负责人：

徐民伟

上海华鑫股份有限公司

2016年度公司所有者权益变动表
(金额单位:人民币元)

项目	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							
一、上年期末余额	524,082,351.00	-	-	214,299,572.60	-	28,286,567.11	-	196,173,021.63	367,425,622.28	1,330,267,134.62
加:会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年期初余额	524,082,351.00	-	-	214,299,572.60	-	28,286,567.11	-	196,173,021.63	367,425,622.28	1,330,267,134.62
三、本期增减变动金额	-	-	-	-	-	3,158,777.34	-	18,862,253.20	130,454,092.32	152,475,122.86
(一)综合收益总额						3,158,777.34			188,622,531.96	191,781,309.30
(二)所有者投入和减少资本						-		-	-	-
1.股东投入的普通股										
2.其他权益工具持有者投入资本										
3.股份支付计入所有者权益的金额										
4.其他										
(三)利润分配										
1.提取盈余公积								18,862,253.20	-58,168,439.64	-39,306,186.44
2.对所有者(或股东)的分配								18,862,253.20	-18,862,253.20	-
3.其他									-39,306,186.44	-39,306,186.44
(四)所有者权益内部结转										
1.资本公积转增资本(或股本)										
2.盈余公积转增资本(或股本)										
3.盈余公积弥补亏损										
4.其他										
(五)专项储备										
1.本期提取										
2.本期使用										
(六)其他										
四、本期期末余额	524,082,351.00	-	-	214,299,572.60	-	31,445,344.45	-	215,035,274.83	497,879,714.60	1,482,742,257.48

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:

之毛辰印

主管会计工作负责人:

之蔡勇印

会计机构负责人:

之徐民伟印

上海华鑫股份有限公司

2016年度公司所有者权益变动表
(金额单位为人民币元)

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	所有者权益合计
一、上年期末余额	524,082,351.00	优先股 永续债 其他	214,299,572.60		14,260,690.21	1,241,257,956.65
加：会计政策变更						
前期差错更正						
其他						
二、本年期初余额	524,082,351.00		214,299,572.60		14,260,690.21	1,241,257,956.65
三、本期增减变动金额					14,025,876.90	89,009,177.97
(一)综合收益总额					14,025,876.90	136,176,589.56
(二)所有者投入和减少资本						
1.股东投入的普通股						
2.其他权益工具持有者投入资本						
3.股份支付计入所有者权益的金额						
4.其他						
(三)利润分配						
1.提取盈余公积					12,215,071.27	-47,167,411.59
2.对所有者(或股东)的分配					12,215,071.27	-47,167,411.59
3.其他						
(四)所有者权益内部结转						
1.资本公积转增资本(或股本)						
2.盈余公积转增资本(或股本)						
3.盈余公积弥补亏损						
4.其他						
(五)专项储备						
1.本期提取						
2.本期使用						
(六)其他						
四、本期期末余额	524,082,351.00		214,299,572.60		28,286,567.11	1,330,267,134.62

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
2016 年度财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

1 公司基本情况

1.1 公司概况

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局颁发的 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。

根据本公司 2016 年 11 月 7 日董事会审议通过的《关于公司重大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，2016 年公司进行了重大资产重组，本次重组交易评估基准日为 2016 年 8 月 31 日，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。2016 年 11 月 25 日，本公司第三次临时股东大会决议公告通过了本次重大资产重组方案。

经中国证监会上市公司并购重组审核委员会于 2017 年 3 月 2 日召开的 2017 年第 10 次工作会议审核，公司重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金方案获得无条件通过。

1.2 本年度合并财务报表范围

子公司全称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	持股比例(%)	表决权比例
上海金陵出租汽车服务有限公司	有限公司	上海	邱保成	汽车出租营运	3,080 万元	100.00	100.00
上海金陵投资有限公司	有限公司	上海	陶力	物业管理	3,520 万元	100.00	100.00
上海普林电路板有限公司	有限公司	上海	曹远建	电路板生产	4,223.46 万元	100.00	100.00
上海普林电子有限公司	中外合资	上海	陶亚华	仪表元器件制造	USD350 万元	75.00	75.00
上海金陵置业有限公司	有限公司	上海	陶力	房地产开发与经营	1,980 万元	100.00	100.00
上海择励实业有限公司	有限公司	上海	陶力	物业管理等	1,000 万元	100.00	100.00
上海择鑫置业有限公司	有限公司	上海	陶力	房地产开发与经营	6,000 万元	68.00	68.00
苏州工业园区青剑湖置业有限公司	有限公司	苏州	蔡勇	房地产开发与经营	16,850 万元	51.00	51.00
上海奥仑实业有限公司	有限公司	上海	严俊亮	自有房屋租赁	24,000 万元	100.00	100.00
上海华勤企业发展有限公司	有限公司	上海	葛羽	房地产开发与经营	30,000 万元	51.00	51.00

本期合并范围变动见附注 6

上海华鑫股份有限公司
2016 年度财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

2 财务报表的编制基础

2.1 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。

2.2 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。

3 重要会计政策及会计估计

3.1 遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司的财务状况、经营成果、所有者权益变动和现金流量等有关信息。

3.2 会计期间

会计期间自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3.3 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。

3.4 记账本位币

记账本位币为人民币。

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

3.5.1 同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，认定为同一控制下的企业合并。

合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

合并方以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

合并方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相关管理费用，于发生时计入当期损益。

3 重要会计政策和会计估计(续)

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(续)

3.5.2 非同一控制下的企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的, 认定为非同一控制下的企业合并。

购买方通过一次交换交易实现的企业合并, 合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。购买方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相关管理费用, 于发生时计入当期损益; 购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用, 计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

购买方的合并成本和购买方在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额, 确认为商誉; 合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额, 计入当期损益。

3.5.3 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

在编制个别财务报表时, 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。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, 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进行会计处理。购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理的, 原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

在合并财务报表中, 对于购买日之前持有的被购买方的股权, 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等的, 与其相关的其他综合收益等应当转为购买日所属当期收益。

3.6 合并财务报表的编制方法

3.6.1 合并范围

合并财务报表的合并范围包括本公司及子公司。合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。

3.6.2 控制的依据

投资方拥有对被投资方的权力, 通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报, 并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额, 视为投资方控制被投资方。相关活动, 系为对被投资方的回报产生重大影响的活动。

3.6.3 决策者和代理人

代理人仅代表主要责任人行使决策权, 不控制被投资方。投资方将被投资方相关活动的决策权委托给代理人的, 将该决策权视为自身直接持有。

3 重要会计政策和会计估计(续)

3.6 合并财务报表的编制方法(续)

在确定决策者是否为代理人时, 公司综合考虑该决策者与被投资方以及其他投资方之间的关系。

- 1) 存在单独一方拥有实质性权利可以无条件罢免决策者的, 该决策者为代理人。
- 2) 除 1) 以外的情况下, 综合考虑决策者对被投资方的决策权范围、其他方享有的实质性权利、决策者的薪酬水平、决策者因持有被投资方中的其他权益所承担可变回报的风险等相关因素进行判断。

3.6.4 投资性主体

当同时满足下列条件时, 视为投资性主体:

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

属于投资性主体的, 通常情况下符合下列所有特征:

- 1) 拥有一个以上投资;
- 2) 拥有一个以上投资者;
- 3) 投资者不是该主体的关联方;
- 4) 其所有者权益以股权或类似权益方式存在。

如果母公司是投资性主体, 则母公司仅将为其投资活动提供相关服务的子公司(如有)纳入合并范围并编制合并财务报表; 其他子公司不予以合并, 母公司对其他子公司的投资按照公允价值计量且其变动计入当期损益。

投资性主体的母公司本身不是投资性主体, 则将其控制的全部主体, 包括那些通过投资性主体所间接控制的主体, 纳入合并财务报表范围。

3.6.5 合并程序

子公司所采用的会计政策或会计期间与本公司不一致的, 按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整; 或者要求子公司按照本公司的会计政策或会计期间另行编报财务报表。

合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表及合并所有者(股东)权益变动表分别以本公司和子公司的资产负债表、利润表、现金流量表及所有者(股东)权益变动表为基础, 在抵销本公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表及合并所有者(股东)权益变动表的影响后, 由本公司合并编制。

本公司向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益, 全额抵销“归属于母公司所有者的净利润”。子公司向本公司出售资产所发生的未实现内部交易损益, 按照本公司对该子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益, 应当按照本公司对出售方子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。

3 重要会计政策和会计估计(续)

3.6 合并财务报表的编制方法(续)

子公司所有者权益中不属于本公司的份额, 作为少数股东权益, 在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额, 在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。子公司当期综合收益中属于少数股东权益的份额, 在合并利润表中综合收益总额项目下以“归属于少数股东的综合收益总额”项目列示。有少数股东的, 在合并所有者权益变动表中增加“少数股东权益”栏目, 反映少数股东权益变动的情况。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的份额的, 其余额仍应当冲减少数股东权益。

本公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务, 编制合并资产负债表时, 调整合并资产负债表的期初数; 编制合并利润表时, 将该子公司以及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; 编制现金流量表时, 将该子公司以及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。

因非同一控制下企业合并或其他方式增加的子公司以及业务, 编制合并资产负债表时, 不调整合并资产负债表的期初数; 编制合并利润表时, 将该子公司以及业务购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表; 编制合并现金流量表时, 将该子公司购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

本公司在报告期内处置子公司以及业务, 编制合并资产负债表时, 不调整合并资产负债表的期初数; 编制合并利润表时, 将该子公司以及业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表; 编制合并现金流量表时, 将该子公司以及业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

3.6.6 特殊交易会计处理

3.6.6.1 购买子公司少数股东拥有的子公司股权

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

3.6.6.2 不丧失控制权的情况下处置对子公司长期股权投资

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

3.6.6.3 处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权时, 对于剩余股权的处理

在编制合并财务报表时, 对于剩余股权, 按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和, 减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额, 计入丧失控制权当期的投资收益, 同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等, 在丧失控制权时转为当期投资收益。

3 重要会计政策和会计估计(续)

3.6 合并财务报表的编制方法(续)

3.6.6.4 企业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, 且该多次交易属于一揽子交易的处理

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, 应当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。

判断分步处置股权至丧失控制权过程的各项交易是否属于一揽子交易的原则如下:

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, 通常表明多次交易事项属于一揽子交易:

- 1) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的;
- 2) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果;
- 3) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生;
- 4) 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。

3.7 合营安排分类及共同经营会计处理方法

3.7.1 合营安排的分类

合营安排分为共同经营和合营企业。

3.7.2 共同经营参与方的会计处理

合营方确认其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) 确认单独所持有的资产, 以及按其份额确认共同持有的资产;
- 2) 确认单独所承担的负债, 以及按其份额确认共同承担的负债;
- 3) 确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入;
- 4) 按其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, 以及按其份额确认共同经营发生的费用。

合营方向共同经营投出或出售资产等(该资产构成业务的除外), 在该资产等由共同经营出售给第三方之前, 仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。投出或出售的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的, 合营方全额确认该损失。

合营方自共同经营购买资产等(该资产构成业务的除外), 在将该资产等出售给第三方之前, 仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。购入的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的, 合营方按其承担的份额确认该部分损失。

对共同经营不享有共同控制的参与方, 如果享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债的, 按照上述方法进行会计处理; 否则, 按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

3 重要会计政策和会计估计(续)

3.8 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。

3.9 外币业务和外币报表折算

3.9.1 外币业务

外币业务按业务发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币入账。

于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币，所产生的折算差额除了为购建或生产符合资本化条件的资产而借入的外币借款产生的汇兑差额按资本化的原则处理外，直接计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，于资产负债表日采用交易发生日的即期汇率折算。

3.9.2 外币财务报表的折算

以非记账本位币编制的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成记账本位币，所有者权益中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。以非记账本位币编制的利润表中的收入与费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算成记账本位币。上述折算产生的外币报表折算差额，在其他综合收益中核算。以非记账本位币编制的现金流量表中各项的现金流量采用现金流量发生日的即期汇率折算成记账本位币。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。

3.10 金融工具

3.10.1 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。

3.10.2 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。

3 重要会计政策和会计估计(续)

3.10 金融工具（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。

3.10.3 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。

3.10.4 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。

3 重要会计政策和会计估计(续)

3.10 金融工具 (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。

3.10.5 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。

3.10.6 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。

3.10.7 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。

3 重要会计政策和会计估计(续)

3.10 金融工具（续）

3.10.8 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。

3.11 应收款项

3.11.1 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。

3.11.2 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

3 重要会计政策和会计估计(续)

3.11 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
非货款债权类别	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。

3.11.3 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。

3 重要会计政策和会计估计(续)

3.12 存货

3.12.1 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。

3.12.2 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。

3.12.3 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。

3.12.4 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。

3.12.5 存货的盘存制度

存货盘存制度采用永续盘存制。

3.12.6 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。

3 重要会计政策和会计估计(续)

3.13 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。

3.14 长期股权投资

3.14.1 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。

3.14.2 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。

3.14.3 后续计量及损益确认方法

3.14.3.1 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。

3.14.3.2 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。

3 重要会计政策和会计估计(续)

3.14 长期股权投资（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。

3.14.3.3 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。

3.14.3.4 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。

3 重要会计政策和会计估计(续)

3.14 长期股权投资（续）

3.14.3.5 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。

3.14.3.6 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。

3.15 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(%)
房屋、建筑物	20-48	4	2 至 4.8
土地使用权	权证剩余年限	-	-

3.16 固定资产

3.16.1 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。

3.16.2 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

3 重要会计政策和会计估计(续)

3.17 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。

3.18 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。

3.19 无形资产

3.19.1 计价方法、使用寿命及减值测试

无形资产包括土地使用权、出租车牌照及非专利技术等。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。

出租车牌照为无限期使用，故归类至使用寿命不确定的无形资产，并于每年年度终了对该无形资产使用寿命进行复核，并进行减值测试。

3 重要会计政策和会计估计(续)

3.19 无形资产（续）

3.19.2 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。

3.20 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。

3.21 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。

3 重要会计政策和会计估计(续)

3.22 职工薪酬

3.22.1 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。

3.22.2 离职后福利

3.22.2.1 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。

3.22.2.2 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。

3 重要会计政策和会计估计(续)

3.22 职工薪酬（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。

3.22.3 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。

3.22.4 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。

3.23 预计负债

对因产品质量保证、亏损合同等形成的现时义务，其履行很可能导致经济利益的流出，在该义务的金额能够可靠计量时，确认为预计负债。对于未来经营亏损，不确认预计负债。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数；因随着时间推移所进行的折现还原而导致的预计负债账面价值的增加金额，确认为利息费用。

于资产负债表日，对预计负债的账面价值进行复核并作适当调整，以反映当前的最佳估计数。

3 重要会计政策和会计估计(续)

3.24 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。

3.24.1 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。

3.24.2 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。

3.24.3 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。

3.25 政府补助

3.25.1 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。

3.25.2 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。

3 重要会计政策和会计估计(续)

3.26 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。

3.27 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。

3.27.1 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。

3.27.2 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。

3.28 重要会计政策、会计估计的变更

3.28.1 重要会计政策变更

本公司 2016 年度未发生重要的会计政策变更事项。

3.28.2 重要会计估计变更

本公司 2016 年度未发生重要的会计估计变更事项。

上海华鑫股份有限公司
2016 年度财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

4 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)	除子公司上海金陵出租汽车服务有限公司的出租车营运收入适用增值税征收率 3%外, 其他适用增值税率 5%、6%、13%、17%。
营业税	应纳税销售额	3%、5%
城市维护建设税	应缴纳的流转税	1%、5%、7%
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%

注：根据财政部 国家税务总局财税〔2016〕36 号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》，自 2016 年 5 月 1 日起，公司原缴纳营业税业务改为缴纳增值税。本公司销售不动产及房屋租赁按简易征收 5% 税率，咨询服务、物业管理费、资金占用利息收入按增值税税率 6%，代收水费按增值税税率 13%，代收电费、出租车公司的广告收入按增值税税率 17%。

5 合并财务报表项目附注

5.1 货币资金

项 目	期末余额	期初余额
库存现金	16,390.37	45,630.87
银行存款	656,321,737.67	574,651,972.98
其他货币资金	68,003.62	1,487.31
合计	656,406,131.66	574,699,091.16
其中：存放在境外的总额	-	-

5.2 应收票据

应收票据分类列示

种类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	-	50,000.00
商业承兑汇票	-	-
合计	-	50,000.00

上海华鑫股份有限公司
2016 年度财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

5 合并财务报表项目附注(续)

5.3 应收账款

5.3.1 应收账款分类披露

类别	期末余额				账面 价值	期初余额				账面 价值
	账面余额		坏账准备			账面余额		坏账准备		
	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	8,168,001.16	48.67	697,942.82	8.54	7,470,058.34	1,441,145.23	14.33	697,942.82	48.43	743,202.41
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	8,613,684.93	51.33	8,613,684.93	100.00	-	8,613,684.93	85.67	8,613,684.93	100.00	-
合计	16,781,686.09	100.00	9,311,627.75	55.49	7,470,058.34	10,054,830.16	100.00	9,311,627.75	92.61	743,202.41

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		计提比例
	应收账款	坏账准备	
1 年以内			
其中：1-6 个月	7,470,058.34		
7-12 个月	-		
1 年以内小计	7,470,058.34		
1 至 2 年			
2 至 3 年			
3 年以上	697,942.82	697,942.82	100.00
合计	8,168,001.16	697,942.82	8.54

确定该组合依据的说明：

按账龄分析法计提坏账准备的应收账款系应收货款性质。

上海华鑫股份有限公司
2016 年度财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

5 合并财务报表项目附注(续)

5.3 应收账款(续)

单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

应收账款内容	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
Circuitronix	3,636,939.80	3,636,939.80	100.00%	国际法律诉讼，预计难以收回
东杰电气(上海)有限公司	2,169,284.66	2,169,284.66	100.00%	已法律诉讼，判决后难以执行
江苏新科数字技术股份有限公司	1,665,415.44	1,665,415.44	100.00%	经法院调解达成一致，无法收回
ANSALDO STS USA	266,683.09	266,683.09	100.00%	涉及质量赔偿
PREVENTs.r.l	205,298.35	205,298.35	100.00%	涉及质量赔偿
one Electronics(ONE)	183,964.26	183,964.26	100.00%	已无业务往来，长期无法收回
QM ELECTRONICS CO.LTD	151,751.42	151,751.42	100.00%	存在对账差异，长期无法收回
Remontech Inc.	135,177.72	135,177.72	100.00%	已无业务往来，长期无法收回
其他 16 家	199,170.19	199,170.19	100.00%	存在长期对账差异等，预计难以收回
合计	8,613,684.93	8,613,684.93		

5.3.2 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 0.00 元；本期收回以前年度已核销的应收账款金额为 0.00 元。

5.3.3 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占应收账款 期末余额合 计数的比例 (%)	坏账准备 期末余额
上海方浚投资管理有限公司	售房款	4,900,000.00	1-6 个月	29.20	-
Circuitronix	货款	3,636,939.80	3 年以上	21.67	3,636,939.80
东杰电气(上海)有限公司	货款	2,169,284.66	3 年以上	12.93	2,169,284.66
江苏新科数字技术股份有限公司	货款	1,665,415.44	3 年以上	9.92	1,665,415.44
上海自仪泰雷兹交通自动化系统有限公司	房租	487,085.75	1-6 个月	2.90	-
合计		12,858,725.65		76.62	7,471,639.90

5.3.4 本报告期末应收账款中无持有公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

5.3.5 应收关联方款项情况详见本财务报表附注 9.6.1。

5.3.6 应收账款原值期末余额比期初余额增加 6,726,855.93 元，增加比例为 66.90%，增加原因主要为本年房产销售应收款项增加 4,900,000.00 元。

上海华鑫股份有限公司
2016 年度财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

5 合并财务报表项目附注(续)

5.4 预付账款

5.4.1 预付账款按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	3,663,683.51	99.38	2,914,058.27	95.27
1 至 2 年	-	-	101,036.25	3.30
2 至 3 年	-	-	23,985.37	0.78
3 年以上	22,985.37	0.62	20,000.00	0.65
合计	3,686,668.88	100.00	3,059,079.89	100.00

5.4.2 按预付对象归集的期末前五名的预付款情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占预付账款总额比例 (%)	未结算原因
渤海保险股份有限公司	非关联方	1,076,573.31	1 年内	29.20	预付车辆保险费
上海建筑装饰集团	非关联方	678,986.10	1 年内	18.42	预付工程款
中华联合财产保险股份有限公司	非关联方	581,349.58	1 年内	15.77	预付车辆保险费
太平洋财产保险股份有限公司	非关联方	495,223.72	1 年内	13.43	预付车辆保险费
江苏省广电有线信息网络股份有限公司苏州分公司	非关联方	320,110.00	1 年内	8.68	电费预付款
合计		3,152,242.71		85.50	

5.4.3 本报告期末预付账款中无持有公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

5.4.4 本报告期末预付账款中无预付关联方款项。

5.5 应收股利

应收股利情况

项目（或被投资单位）	期末余额	期初余额
上海金陵电机股份有限公司	-	2,354,169.86
合计	-	2,354,169.86

上海华鑫股份有限公司
2016 年度财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

5 合并财务报表项目附注(续)

5.6 其他应收款

5.6.1 其他应收款分类披露

类别	期末余额					期初余额				
	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	62,083,179.22	99.99	1,035,416.99	1.67	61,047,762.23	24,885,721.47	99.98			24,885,721.47
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	4,800.00	0.01	4,800.00	100.00	-	4,800.00	0.02	4,800.00	100.00	
合计	62,087,979.22	100.00	1,040,216.99	1.68	61,047,762.23	24,890,521.47	100.00	4,800.00	0.02	24,885,721.47

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			计提比例
	其他应收款	坏账准备		
1 年以内				
其中：1-6 个月				
7-12 个月	10,354,169.86	1,035,416.99		10.00
1 年以内小计	10,354,169.86	1,035,416.99		10.00
1 至 2 年				
2 至 3 年				
3 年以上				
合计	10,354,169.86	1,035,416.99		10.00

确定该组合依据的说明：按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款系应收往来款性质。

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	期末余额		期初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
押金、保证金等	4,856,423.10		4,391,672.58	
应收关联方款项	43,973,804.26		9,679,282.98	
暂付非关联公司款项	2,898,782.00		10,814,765.91	
合计	51,729,009.36		24,885,721.47	

单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
上海宏豪办公设备有限公司	4,800.00	4,800.00	100.00%	多次催讨已无法收回

5.6.2 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 1,035,416.99 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

上海华鑫股份有限公司
2016 年度财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

5 合并财务报表项目附注(续)

5.6 其他应收款（续）

5.6.3 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金、保证金等	4,856,423.10	4,391,672.58
应收关联方款项	43,973,804.26	9,679,282.98
暂付非关联公司款项	13,257,751.86	10,819,565.91
合计	62,087,979.22	24,890,521.47

5.6.4 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
华鑫置业（集团）有限公司	托管费	43,973,804.26	1 年以内	70.82	
上海金陵电机股份有限公司	往来款	10,354,169.86	1 年以内	16.68	
自然人	垫付事故费	574,287.70	1 年以内	0.92	
上海宇洋投资发展有限公司	租房押金	211,414.08	3 年以上	0.34	
苏州供电公司	往来款	175,000.00	1 年以内	0.28	
合计		55,288,675.90		89.04	

5.6.5 本报告期末其他应收款中应收持公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款情况见本财务报表附注 9.6.1。

5.6.6 本报告期末其他应收款中应收关联方款项情况见本财务报表附注 9.6.1。

5.6.7 其他说明：

其他应收款期末账面余额比期初账面余额增加 37,197,457.75 元，增加比例为 149.44%，增加原因主要为应收华鑫置业（集团）有限公司托管费增加 34,294,521.28 元。

上海华鑫股份有限公司
2016 年度财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

5 合并财务报表项目附注(续)

5.7 存货

项 目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	966,984,587.11		966,984,587.11	604,862,970.37		604,862,970.37
开发产品	1,100,631,750.95		1,100,631,750.95	758,661,288.63		758,661,288.63
原材料	11,664.95		11,664.95	11,664.95		11,664.95
库存商品	35,260.50		35,260.50	38,924.50		38,924.50
合计	2,067,663,263.51		2,067,663,263.51	1,363,574,848.45		1,363,574,848.45

其他说明：

存货期末余额比期初余额增加 704,088,415.06 元，增加比例为 51.64%，增加原因主要为华鑫股份收购 PDP 项目增加存货 494,586,981.92 元以及金桥一区二期本年开发成本增加 76,314,352.78 元，本年完工由开发成本转入开发产品 362,941,096.52 元。子公司青剑湖苏州市工业园区唯正路北、亭隆街西联合生活广场的建设项目增加开发成本 163,631,954.60 元。期末所有权受限的存货金额为 876,374,344.98 元。

5.8 其他流动资产

项 目	期末余额	期初余额
溢交企业所得税	18,818,121.13	17,143,130.53
待抵扣进项税	20,285,200.06	-
合计	39,103,321.19	17,143,130.53

其他说明：

其他流动资产期末余额较期初增加 21,960,190.66 元，增加比例为 128.10%，增加原因主要为公司未抵扣进项税增加 20,285,200.06 元。

上海华鑫股份有限公司
2016 年度财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

5 合并财务报表项目附注(续)

5.9 可供出售金融资产

5.9.1 可供出售金融资产情况

项 目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具						
可供出售权益工具	47,178,273.92		47,178,273.92	31,768,456.00		31,768,456.00
-按公允价值计量的	46,961,437.92		46,961,437.92	30,915,720.00		30,915,720.00
-按成本计量的	216,836.00		216,836.00	852,736.00		852,736.00
合计	47,178,273.92		47,178,273.92	31,768,456.00		31,768,456.00

5.9.2 期末按公允价值计量的可供出售金融资产

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具	合计
权益工具的成本/债务工具的摊余成本	2,047,376.00		2,047,376.00
公允价值	46,961,437.92		46,961,437.92
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	33,685,546.44		33,685,546.44
已计提减值金额			

5.9.3 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 (%)	本期现金分红
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少	期末		
中国浦发机械工业股份有限公司	216,836.00	-	-	216,836.00	-	-	-	-	<5	-
合计	216,836.00	-	-	216,836.00	-	-	-	-		-

5.9.4 其他说明

可供出售的金融资产期末余额比期初余额增加 15,409,817.92 元，增加比例为 48.51%，增加原因主要为本年公司持有的上海银行股票公允价值变动增加 20,977,577.92 元，持有的中毅达股票公允价值减少 5,567,760.00 元。

5 合并财务报表项目附注(续)

5.10 长期股权投资

40

上海华鑫股份有限公司
2016 年度财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

5 合并财务报表项目附注(续)

5.11 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	合计
一、账面原值			
1.期初余额	759,233,566.75	253,648,850.37	1,012,882,417.12
2.本期增加金额	21,671,698.64	-	21,671,698.64
(1) 外购	186,104.77	-	186,104.77
(2) 存货转入	21,485,593.87	-	21,485,593.87
(3) 企业合并增加	-	-	-
3.本期减少金额	109,627,868.83	10,296,253.55	119,924,122.38
(1) 处置	-	-	-
(2) 其他转出	109,627,868.83	10,296,253.55	119,924,122.38
4.期末余额	671,277,396.56	243,352,596.82	914,629,993.38
二、累计折旧和累计摊销			
1.期初余额	89,983,393.02	15,226,009.76	105,209,402.78
2.本期增加金额	17,742,870.19	5,523,376.92	23,266,247.11
(1) 计提或摊销	17,742,870.19	5,523,376.92	23,266,247.11
(2) 转入			
3.本期减少金额	12,113,835.06	2,043,443.74	14,157,278.80
(1) 处置			-
(2) 其他转出	12,113,835.06	2,043,443.74	14,157,278.80
4.期末余额	95,612,428.15	18,705,942.94	114,318,371.09
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.期末账面价值	575,664,968.41	224,646,653.88	800,311,622.29
2.期初账面价值	669,250,173.73	238,422,840.61	907,673,014.34

其他说明：

本期转入系存货房产对外出租转入投资性房地产。期末投资性房地产所有权受限的金额为 61,025,579.29 元。

上海华鑫股份有限公司
2016 年度财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

5 合并财务报表项目附注(续)

5.12 固定资产

5.12.1 固定资产情况

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.期初余额	142,573,150.52	17,378,622.88	3,466,822.08	47,517,857.20	246,339.90	211,182,792.58
2.本期增加金额	-	-	343,163.23	14,390,774.51	359,162.10	15,093,099.84
(1) 购置	-	-	343,163.23	14,390,774.51	-	14,733,937.74
(2) 在建工程转入	-	-	-	-	359,162.10	359,162.10
3.本期减少金额	511,259.05	4,699.00	44,008.74	13,183,086.08	30,199.00	13,773,251.87
(1) 处置或报废	511,259.05	4,699.00	44,008.74	13,183,086.08	30,199.00	13,773,251.87
4.期末余额	142,061,891.47	17,373,923.88	3,765,976.57	48,725,545.63	575,303.00	212,502,640.55
二、累计折旧						
1.期初余额	30,409,940.07	10,620,905.57	2,322,875.24	26,234,955.37	145,532.25	69,734,208.50
2.本期增加金额	3,111,051.98	3,373,860.03	401,946.21	8,516,072.17	13,899.00	15,416,829.39
(1) 计提	3,111,051.98	3,373,860.03	401,946.21	8,516,072.17	13,899.00	15,416,829.39
3.本期减少金额	322,019.83	4,511.04	41,209.64	12,521,362.50	30,199.00	12,919,302.01
(1) 处置或报废	322,019.83	4,511.04	41,209.64	12,521,362.50	30,199.00	12,919,302.01
4.期末余额	33,198,972.22	13,990,254.56	2,683,611.81	22,229,665.04	129,232.25	72,231,735.88
三、减值准备						
1.期初余额		1,901,817.62	148,208.37			2,050,025.99
2.本期增加金额						
(1) 计提						
3.本期减少金额						
(1) 处置或报废						
4.期末余额		1,901,817.62	148,208.37			2,050,025.99
四、账面价值						
1.期末账面价值	108,862,919.25	1,481,851.70	934,156.39	26,495,880.59	446,070.75	138,220,878.68
2.期初账面价值	112,163,210.45	4,855,899.69	995,738.47	21,282,901.83	100,807.65	139,398,558.09

5.12.2 本期计提折旧 15,416,829.39 元。

上海华鑫股份有限公司
2016 年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

5 合并财务报表项目附注(续)

5.13 在建工程

5.13.1 在建工程情况

项目	账面余额	期末余额		账面净值	账面余额	期初余额	
		减值准备	减值准备			减值准备	账面净值
办公楼装修	4,056,162.00	-	4,056,162.00	974,834.20	974,834.20	-	974,834.20
华鑫总部装修	-	-	-	635,634.00	635,634.00	-	635,634.00
杨思房屋修理	-	-	-	111,000.00	111,000.00	-	111,000.00
合计	4,056,162.00	-	4,056,162.00	1,721,468.20	1,721,468.20	-	1,721,468.20

5.13.2 重要在建工程项目本期变动情况

项目名称	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	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	974,834.20	7,577,951.98	-	4,496,624.18	4,056,162.00	-	-	自筹
华鑫总部装修	635,634.00	4,787,800.00	-	5,423,434.00	-	-	-	自筹
杨思房屋修理	111,000.00	649,798.00	-	760,798.00	-	-	-	自筹
合计	1,721,468.20	13,015,549.98	-	10,680,856.18	4,056,162.00	-	-	

5.13.3 其他说明

在建工程期末余额比期初余额增加 2,334,693.80 元, 增加比例为 135.62%, 增加原因主要为公司总部装修费用发生 4,787,800.00 元, 子公司上海择鑫置业有限公司装修费用 2,086,915.00 元, 子公司上海择励实业有限公司装修费用 5,491,036.98 元, 本期完工转入长期待摊费用 9,535,255.18 元。

上海华鑫股份有限公司
2016 年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

5 合并财务报表项目附注(续)

5.14 无形资产

无形资产情况 项目	出租车牌照费	土地使用权及开发征用费	房屋使用权	商标权	电脑软件	合计
一、账面原值						
1. 期初余额	78,348,301.31	16,746,441.65	154,043.85	1,537.99	458,764.11	95,709,088.91
2. 本期增加金额					762,180.00	762,180.00
(1) 购置					762,180.00	762,180.00
3. 本期减少金额						
4. 期末余额	78,348,301.31	16,746,441.65	154,043.85	1,537.99	1,220,944.11	96,471,268.91
二、累计摊销						
1. 期初余额	-	3,061,892.64	154,043.85	205.12	50,646.80	3,266,788.41
2. 本期增加金额	-	343,078.08			169,734.27	512,812.35
(1) 计提	-	343,078.08			169,734.27	512,812.35
3. 本期减少金额	-					
4. 期末余额	-	3,404,970.72	154,043.85	205.12	220,381.07	3,779,600.76
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. 期末账面价值	78,348,301.31	13,341,470.93	-	1,332.87	1,000,563.04	92,691,668.15
2. 期初账面价值	78,348,301.31	13,684,549.01	-	1,332.87	408,117.31	92,442,300.50

上海华鑫股份有限公司
2016 年度财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

5 合并财务报表项目附注(续)

5.15 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加	本期摊销	其他减少	期末余额
改良支出	3,573,955.21	4,373,819.00	829,470.26	475,713.09	6,642,590.86
装修费	4,632,397.50	5,161,436.18	1,532,867.73	128,052.00	8,132,913.95
合计	8,206,352.71	9,535,255.18	2,362,337.99	603,765.09	14,775,504.81

其他说明：

长期待摊费用期末余额比期初余额增加 6,569,152.10 元，增加比例为 80.05%，增加原因主要为部分装修项目陆续完工，从在建工程转入。

5.16 递延所得税资产/递延所得税负债

5.16.1 未经抵消的递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	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
可弥补亏损(注)	120,950,721.57	30,237,680.39	98,601,307.55	24,650,326.88
坏账准备	1,035,416.99	258,854.25	-	-
预收房租	-	-	267,777.68	66,944.42
预提土地增值税	69,281,265.92	17,320,316.49	69,281,265.92	17,320,316.49
小计	191,267,404.48	47,816,851.13	168,150,351.15	42,037,587.79

其他说明：

本公司持股 75% 的子公司上海普林电子有限公司于年末已经资不抵债，由于本公司对该子公司存在债权，故本公司认为该子公司的超额亏损将形成本公司的债权损失，如该子公司清算完成，本公司的损失 12,095.07 万元能抵减本公司的应纳税所得额，故对此确认递延所得税资产 3,023.77 万元。

5.16.2 未经抵消的递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	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
非同一控制企业合并资产评估增值				
可供出售金融资产公允价值变动	44,914,061.92	11,228,515.48	29,504,244.00	7,376,061.00
小计	44,914,061.92	11,228,515.48	29,504,244.00	7,376,061.00

其他说明：

递延所得税负债期末比期初增加 3,852,454.48 元，增加比例为 52.23%，增加原因主要为本年公司持有的上海银行股票公允价值变动增加 20,977,577.92 元，持有的中毅达股票公允价值减少 5,567,760.00 元，相应递延所得税负债增加。

上海华鑫股份有限公司
2016 年度财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

5 合并财务报表项目附注(续)

5.16 递延所得税资产/递延所得税负债（续）

5.16.3 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	2,841,613.44	2,841,613.44
可抵扣亏损	31,131,887.44	47,515,543.61
合计	33,973,500.88	50,357,157.05

5.16.4 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	期初余额	备注
2016 年	不适用	20,233,288.81	未经税务机关认定
2017 年	17,920,678.23	17,920,678.23	
2018 年	22,073,929.03	22,073,929.03	
2019 年	6,738,376.73	94,090,806.03	
2020 年	27,184,654.22	35,743,472.34	
2021 年	50,609,911.55	-	
合计	124,527,549.76	190,062,174.44	

5 合并财务报表项目附注(续)

5.17 短期借款

5.17.1 短期借款分类

借款类别	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款		
保证借款		
信用借款	410,000,000.00	220,000,000.00
商业承兑汇票贴现		
合 计	410,000,000.00	220,000,000.00

5.17.2 已逾期未偿还的短期借款情况

本期已逾期未偿还的短期借款总额为 0.00 元。

5.17.3 其他说明：

短期借款期末较期初增加 190,000,000.00 元，增加比例为 86.36%，增加原因为本期经营性流动借款增加。

5.18 应付账款

5.18.1 应付账款按账龄列示

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	35,990,977.38	18,423,137.32
1—2 年	6,230,634.02	1,314,698.26
2—3 年	764,710.84	978,878.00
3 年以上	2,038,683.11	1,251,819.11
合 计	45,025,005.35	21,968,532.69

5.18.2 账龄超过 1 年的重要应付账款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
上海建工七建集团	1,350,750.70	工程未决算
百世建设集团有限公司	504,367.00	工程未决算
上海建工五建集团	400,000.00	质保金
暂估金桥一区一期工程款	396,615.00	工程未决算
暂估金桥三区一期工程款	932,220.95	工程未决算
合 计	3,583,953.65	

5.18.3 本报告期末应付账款中无应付持有公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东款项。

5.18.4 本报告期末应付账款中应付关联方款项见本财务报表附注 9.6.2。

5.18.5 其他说明：

应付账款期末余额比期初余额增加 23,056,472.66 元，增加比例为 104.95%，增加原因主要系公司本年暂估金桥一区二期工程款 20,175,585.73 元。

上海华鑫股份有限公司
2016 年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

5 合并财务报表项目附注(续)

5.19 预收账款

5.19.1 预收账款列示

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	121,257,969.12	166,625,496.65
1-2 年	35,504,098.50	45,253,000.00
2-3 年	45,253,000.00	-
合计	202,015,067.62	211,878,496.65

5.19.2 账龄超过 1 年的重要预收账款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
商城路项目预收款	80,757,098.50	交易未完成
合计	80,757,098.50	

5.19.3 本报告期末预收账款中无预收持有公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东款项。

5.19.4 本报告期末预收账款中预收关联方款项见本财务报表附注 9.6.2。

5.20 应付职工薪酬

5.20.1 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	124,159.80	74,433,226.68	74,452,967.92	104,418.56
二、离职后福利-设定提存计划	-	17,258,653.06	17,258,653.06	-
三、辞退福利	-	483,463.00	483,463.00	-
四、一年内到期的其他福利	-	-	-	-
合计	124,159.80	92,175,342.74	92,195,083.98	104,418.56

上海华鑫股份有限公司
2016 年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

5 合并财务报表项目附注(续)

5.20 应付职工薪酬 (续)

5.20.2 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1.工资、奖金、津贴和补贴	-	54,430,410.97	54,430,410.97	-
2.职工福利费	-	1,676,117.52	1,676,117.52	-
3.社会保险费	-	7,924,285.14	7,924,285.14	-
其中: 1.医疗保险费	-	6,794,779.44	6,794,779.44	-
2.工伤保险费	-	455,197.13	455,197.13	-
3.生育保险费	-	674,308.57	674,308.57	-
4.住房公积金	-	8,303,463.40	8,303,463.40	-
5.工会经费和职工教育经费	124,159.80	1,512,975.75	1,532,716.99	104,418.56
6.短期带薪缺勤	-	-	-	-
7.短期利润分享计划	-	-	-	-
8. 其他短期薪酬	-	585,973.90	585,973.90	-
合 计	124,159.80	74,433,226.68	74,452,967.92	104,418.56

5.20.3 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1.基本养老保险		13,473,721.15	13,473,721.15	
2.失业保险费		751,950.55	751,950.55	
3.企业年金缴费		3,032,981.36	3,032,981.36	
合 计		17,258,653.06	17,258,653.06	

5.21 应交税费

税种	期末余额	期初余额
增值税	980,726.34	-473,869.76
营业税	-	1,719,861.62
城建税	40,958.33	104,599.83
企业所得税	8,413,661.36	4,193,762.12
个人所得税	775,997.09	978,261.27
土地使用税	480,844.73	480,844.73
教育费附加	43,861.62	92,455.57
河道维护费	8,643.96	18,349.57
房产税	518,186.10	518,186.10
土地增值税	69,281,265.92	69,281,265.92
合 计	80,544,145.45	76,913,716.97

上海华鑫股份有限公司
2016 年度财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

5 合并财务报表项目附注(续)

5.22 应付利息

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	2,526,357.50	1,360,695.21
短期借款应付利息	818,952.59	344,888.89
应付少数股东借款利息	-	-
合 计	3,345,310.09	1,705,584.10

其他说明：

应付利息期末余额较上年增加 1,639,725.99，增加比例为 96.14%，增加原因系本期借款增加，相应增加应付利息。

5.23 应付股利

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	687,056.62	687,056.62
合 计	687,056.62	687,056.62

其他说明：

超过 1 年未支付的应付股利系由于对方未领取。

上海华鑫股份有限公司
2016 年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

5 合并财务报表项目附注(续)

5.24 其他应付款

5.24.1 按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额
暂收非关联公司款项	180,515,975.20	154,001,060.11
暂收关联公司款项	2,002,000.00	9,982,989.78
收购奥仑股权尾款	-	19,045,773.17
应付项目款	26,417,449.25	38,629,905.42
往来款	11,013,084.25	15,811,660.43
押金及保证金	31,798,042.18	27,805,599.00
其他	3,512,670.15	4,102,855.33
合 计	255,259,221.03	269,379,843.24

5.24.2 账龄超过 1 年的重要其他应付款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
上海畅沿企业发展有限公司	5,000,000.00	待结算

5.24.3 本报告期末其他应付款中无应付持有公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东款项。

5.24.4 本报告期末其他应付款中应付关联方款项见本财务报表附注 9.6.2。

5.25 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	320,000,000.00	169,000,000.00
其中: 信用借款	280,000,000.00	139,000,000.00
保证借款	40,000,000.00	30,000,000.00
合 计	320,000,000.00	169,000,000.00

保证借款信息见附注 9.5.4.2

其他说明:

一年内到期的非流动负债期末余额比期初余额增加 151,000,000.00 元, 增加比例为 89.35%, 增加原因主要为上期一年内到期的长期借款 169,000,000.00 元已于本期全部偿还; 同时长期借款中 320,000,000.00 元将于 2017 年年内到期, 本期将其转入一年内到期的非流动负债核算。

上海华鑫股份有限公司
2016 年度财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

5 合并财务报表项目附注(续)

5.26 长期借款

5.26.1 长期借款分类

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	243,421,428.56	254,333,809.52
保证借款	225,300,000.00	243,700,000.00
信用借款	525,000,000.00	200,000,000.00
合 计	993,721,428.56	698,033,809.52

借款利率区间：4.37%-6.00%

5.26.2 抵押借款系本公司的子公司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。截止 2016 年 12 月 31 日，长期借款余额为 138,421,428.56 元。同时，本公司与上海若兰投资有限公司为该项融资共同提供连带责任保证担保。

2016 年 8 月 25 日，子公司苏州工业园区青剑湖置业有限公司与东亚银行（中国）有限公司苏州分行及东亚银行（中国）有限公司上海分行签订《人民币抵押贷款合同》，贷款额度为 2.6 亿元整，贷款用于苏州市工业园区唯正路北、亭隆街西联合生活广场的建设项目的开发费用，以及贷款人同意支付的其他有关该项目的费用。同时，为保证按时清偿贷款债务，苏州工业园区青剑湖置业有限公司将该联合生活广场项目占地范围内的建设用地使用权及其所有上盖建筑作为抵押物，抵押给东亚银行（中国）有限公司苏州分行。贷款期限为自首次提款之日起三年，到期日为 2019 年 9 月 30 日。截止 2016 年 12 月 31 日，长期借款余额为 105,000,000.00 元。

5.26.3 本公司向中国进出口银行上海分行借款 225,300,000.00 元系由上海仪电（集团）有限公司提供担保。详见附注 9.5.4.2。

5.26.4 长期借款期末余额比期初余额增加 295,687,619.04 元，增加比例为 42.36%，增加原因主要为本公司本期借入 701,600,000.00 元，归还借款 75,000,000.00 元，重分类至一年内到期的非流动负债 320,000,000.00 元。子公司苏州工业园区青剑湖置业有限公司借入 105,000,000.00 元。子公司上海奥仑实业有限公司归还借款 79,000,000.00 元。子公司上海择鑫置业有限公司归还借款 36,912,380.96 元。

上海华鑫股份有限公司
2016 年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

5 合并财务报表项目附注(续)

长期借款分类说明:

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	期末余额	期初余额
厦门国际银行上海分行	2014-5-15	2017-5-13	人民币	4.7500	-	100,000,000.00
厦门国际银行上海分行	2015-5-7	2017-5-7	人民币	4.7500	-	50,000,000.00
中信银行漕河泾支行	2016-9-5	2019-9-5	人民币	4.7500	60,000,000.00	-
中信银行漕河泾支行	2016-9-13	2019-9-13	人民币	4.7500	40,000,000.00	-
中国进出口银行	2014-6-27	2018-5-15	人民币	4.8510	22,500,000.00	-
中国进出口银行	2014-6-27	2018-11-15	人民币	4.8510	22,500,000.00	-
中国进出口银行	2014-6-27	2019-5-15	人民币	4.8510	15,000,000.00	100,000,000.00
中国进出口银行	2014-8-22	2019-5-15	人民币	4.8510	7,500,000.00	7,500,000.00
中国进出口银行	2014-8-22	2019-11-15	人民币	4.8510	17,500,000.00	17,500,000.00
中国进出口银行	2014-9-23	2019-11-15	人民币	4.8510	5,000,000.00	5,000,000.00
中国进出口银行	2014-9-23	2020-5-15	人民币	4.8510	8,000,000.00	8,000,000.00
中国进出口银行	2014-11-21	2020-5-15	人民币	4.8510	12,000,000.00	12,000,000.00
中国进出口银行	2015-1-7	2020-5-15	人民币	4.8510	5,000,000.00	5,000,000.00
中国进出口银行	2015-1-7	2020-11-15	人民币	4.8510	18,000,000.00	18,000,000.00
中国进出口银行	2015-2-2	2020-11-15	人民币	4.8510	7,000,000.00	7,000,000.00
中国进出口银行	2015-2-2	2021-5-15	人民币	4.8510	20,000,000.00	20,000,000.00
中国进出口银行	2015-2-6	2021-5-15	人民币	4.8510	3,000,000.00	3,000,000.00
中国进出口银行	2015-5-4	2021-5-15	人民币	4.8510	2,800,000.00	2,800,000.00
中国进出口银行	2015-5-29	2021-5-15	人民币	4.8510	1,700,000.00	1,700,000.00
中国进出口银行	2015-5-29	2021-11-15	人民币	4.8510	2,500,000.00	2,500,000.00
中国进出口银行	2015-6-26	2021-11-15	人民币	4.8510	11,000,000.00	11,000,000.00
中国进出口银行	2015-7-29	2021-11-15	人民币	4.8510	9,000,000.00	9,000,000.00
中国进出口银行	2015-10-14	2021-5-15	人民币	4.8510	9,500,000.00	9,500,000.00
中国进出口银行	2015-11-27	2021-5-15	人民币	4.8510	4,200,000.00	4,200,000.00
中国进出口银行	2016-2-22	2022-5-15	人民币	4.8510	21,300,000.00	-
中国进出口银行	2016-2-22	2022-11-15	人民币	4.8510	300,000.00	-
中国进出口银行	2016-6-3	2018-6-15	人民币	4.3700	5,000,000.00	-
中国进出口银行	2016-6-3	2018-12-3	人民币	4.3700	130,000,000.00	-
中国进出口银行	2016-11-11	2018-12-3	人民币	4.3700	60,000,000.00	-
中国进出口银行	2016-12-19	2018-12-3	人民币	4.3700	90,000,000.00	-
民生银行上海分行营业部	2016-5-11	2018-5-11	人民币	4.6550	100,000,000.00	-
渤海银行上海分行	2016-9-14	2019-9-14	人民币	4.7500	40,000,000.00	-
东亚银行	2016-9-6	2018-9-5	人民币	5.2250	55,000,000.00	-
东亚银行	2016-11-29	2018-9-5	人民币	5.2250	20,000,000.00	-
东亚银行	2016-12-27	2019-3-5	人民币	5.2250	30,000,000.00	-
光大银行市西支行	2015-8-27	2020-7-27	人民币	5.1775	138,421,428.56	175,333,809.52
中国农业银行定西路支行	2011-8-24	2018-8-23	人民币	5.1450	-	79,000,000.00
南京银行上海分行	2014-5-15	2017-5-13	人民币	6.0000	-	50,000,000.00
合计					993,721,428.56	698,033,809.52

上海华鑫股份有限公司
2016 年度财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

5 合并财务报表项目附注(续)

5.27 递延收益

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	-	2,500,000.00	208,333.35	2,291,666.65	孵化基地建设项目补助
合计	-	2,500,000.00	208,333.35	2,291,666.65	

5.28 股本

	期初余额	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	
股份总数	524,082,351	-	-	-	-	-	524,082,351

上述期末股本与本公司注册资本一致，已经上海众华沪银会计师事务所有限公司于 2001 年 5 月 14 日出具沪众会字(2001)第 0906 号验资报告验证。

5.29 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	214,299,572.60			214,299,572.60
其他资本公积	3,233,117.50			3,233,117.50
合计	217,532,690.10			217,532,690.10

上海华鑫股份有限公司
2016 年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

5 合并财务报表项目附注(续)

5.30 其他综合收益

项目	期初余额	本期发生额				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 公司	税后归属 于少数股 东
一、以后不能重分类进损益的 其他综合收益						
其中: 重新计量设定受益计划 净负债或净资产的变动						
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						
二、以后将重分类进损益的其 他综合收益	28,286,567.11	7,011,231.82		3,852,454.48	3,158,777.34	31,445,344.45
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	6,158,384.11	-8,398,586.10			-8,398,586.10	-2,240,201.99
可供出售金融资产公允 价值变动损益	22,128,183.00	15,409,817.92		3,852,454.48	11,557,363.44	33,685,546.44
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						
三、其他综合收益合计	28,286,567.11	7,011,231.82		3,852,454.48	3,158,777.34	31,445,344.45

上海华鑫股份有限公司
2016 年度财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

5 合并财务报表项目附注(续)

5.31 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	196,173,021.63	18,862,253.20		215,035,274.83
合计	196,173,021.63	18,862,253.20		215,035,274.83

本年盈余公积增加原因为按本年母公司净利润的 10%计提法定盈余公积。

5.32 未分配利润

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	884,404,386.31	813,399,565.51
调整期初未分配利润合计数(调增+, 调减-)	-	-
调整后期初未分配利润	884,404,386.31	813,399,565.51
加: 本期归属于公司所有者的净利润	154,215,505.27	130,387,303.66
减: 提取法定盈余公积	18,862,253.20	12,215,071.27
应付普通股股利	39,306,186.44	47,167,411.59
期末未分配利润	980,451,451.94	884,404,386.31

5.33 营业收入及营业成本

5.33.1 营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	530,274,787.17	186,766,965.44	321,496,819.77	177,254,028.65
其他业务	79,068,480.56	35,282,757.84	43,841,226.65	29,743,204.94
合计	609,343,267.73	222,049,723.28	365,338,046.42	206,997,233.59

5.33.2 主营业务(分行业)

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
运输	41,974,210.30	28,794,293.38	41,887,077.60	28,796,378.68
房地产	488,300,576.87	157,972,672.06	279,609,742.17	148,457,649.97
合计	530,274,787.17	186,766,965.44	321,496,819.77	177,254,028.65

上海华鑫股份有限公司
2016 年度财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

5 合并财务报表项目附注(续)

5.33 营业收入及营业成本（续）

5.33.3 主营业务（分产品）

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
出租车服务	41,974,210.30	28,794,293.38	41,887,077.60	28,796,378.68
房产销售及服务	488,300,576.87	157,972,672.06	279,609,742.17	148,457,649.97
合计	530,274,787.17	186,766,965.44	321,496,819.77	177,254,028.65

5.33.4 主营业务（分地区）

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
上海	530,274,787.17	186,766,965.44	321,496,819.77	177,254,028.65
合计	530,274,787.17	186,766,965.44	321,496,819.77	177,254,028.65

5.33.5 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例 (%)
上海致坤投资管理有限责任公司	297,894,208.00	48.89
上海兴鹏企业管理咨询有限公司	70,849,628.40	11.63
上海方泱投资管理有限公司	9,428,571.43	1.55
上海自仪泰雷兹交通自动化系统有限公司	5,663,814.87	0.93
上海赛群企业发展有限公司	5,428,571.43	0.89
合 计	389,264,794.13	63.89

5.33.6 其他说明

营业收入本期比上期增加 244,005,221.31 元，增加比例为 66.79%，增加原因主要为房产销售面积增加，相应收入增加。

上海华鑫股份有限公司
2016 年度财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

5 合并财务报表项目附注(续)

5.34 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
增值税	1,291,497.06	1,330,546.60
营业税	17,802,868.38	11,303,588.69
城市维护建设税	1,445,657.42	646,762.47
教育费附加	1,217,883.95	645,858.98
河道管理费	243,684.48	115,866.32
土地增值税	69,814,699.57	6,287,570.47
房产税	453,835.59	-
土地使用税	2,550,002.04	-
车船使用税	3,000.00	-
印花税	610,146.72	-
合 计	95,433,275.21	20,330,193.53

其他说明：

税金及附加本期比上期增加 75,103,081.68 元，增加比例为 369.42%，增加原因主要为房产销售增加相应土地增值税及营业税增加。

5.35 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	8,086,852.07	6,004,698.24
营销推广费	5,228,332.38	3,100,069.80
咨询费	5,182,989.93	120,000.00
运输包装费	13,520.00	41,260.25
交际费	100,088.02	69,048.50
办公费	67,162.71	40,909.96
劳务费	395,882.51	-
差旅费	56,618.00	71,259.00
物业管理费	-	164,905.00
租赁费	24,913.50	640,429.62
固定资产折旧	7,352.15	110.66
其他	184,449.00	64,361.00
合 计	19,348,160.27	10,317,052.03

其他说明：

销售费用本期较上期增加 9,031,108.24 元，增加比例为 87.54%，主要系本公司收入增加相应的销售咨询费及营销推广费增加 7,191,252.51 元，职工薪酬增加 2,082,153.83 元。

上海华鑫股份有限公司
2016 年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

5 合并财务报表项目附注(续)

5.36 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	57,932,352.86	35,557,982.41
中介机构服务费	9,639,791.63	4,044,459.05
业务招待费	762,515.29	698,290.34
折旧费	11,258,470.01	324,088.20
劳防费	84,129.70	73,061.37
会务费	172,393.82	109,410.00
办公费用	891,232.37	613,202.47
差旅费	931,667.61	878,728.15
租赁费	4,578,739.26	2,255,932.14
劳务费	893,110.03	1,872,912.76
长期待摊费用摊销	132,896.38	128,117.94
车辆使用费	292,409.63	353,821.44
水电费	646,510.21	221,814.99
修理费	423,237.09	166,826.40
服务费	2,348,949.91	558,767.63
物业管理费	860,434.14	160,650.00
其他	7,482,560.81	4,209,286.40
合 计	99,331,400.75	52,227,351.69

其他说明:

管理费用本期比上期增加 47,104,049.06 元, 增加比例为 90.19%, 增加原因主要为中介机构咨询费增加 5,595,332.58 元。租赁费较上年增加 2,322,807.12 元。职工薪酬费用较上年增加 22,374,370.45 元, 主要系人员增加导致。折旧费较上年增加 10,934,381.81 元。

5.37 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	67,777,225.71	51,016,271.41
减:利息收入	7,867,129.59	23,462,043.60
利息净支出	59,910,096.12	27,554,227.81
加: 汇兑净损失/(净收益)	253.24	-0.03
银行手续费	130,574.03	57,289.84
合 计	60,040,923.39	27,611,517.62

其他说明:

本期财务费用较上期增加 32,429,405.77 元, 增加比例为 117.45%, 主要系本期借款增加, 利息支出较上年增加 16,760,954.30 元, 本期结构性存款减少, 利息收入较上期减少 15,594,914.01 元。

上海华鑫股份有限公司
2016 年度财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

5 合并财务报表项目附注(续)

5.38 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	1,035,416.99	-80,000.00
二、存货跌价损失	-	-
三、可供出售金融资产减值损失	-	-
四、持有至到期投资减值损失	-	-
五、长期股权投资减值损失	-	-
六、投资性房地产减值损失	-	-
七、固定资产减值损失	-	-
八、工程物资减值损失	-	-
九、在建工程减值损失	-	-
十、生产性生物资产减值损失	-	-
十一、油气资产减值损失	-	-
十二、无形资产减值损失	-	-
十三、商誉减值损失	-	-
十四、其他	-	-
合 计	1,035,416.99	-80,000.00

本期对上海金陵电机股份有限公司其他应收款余额计提 10%坏账准备。

5.39 投资收益

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	43,890,009.31	62,390,291.69
处置长期股权投资产生的投资收益		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		222,819.36
可供出售金融资产等取得的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
其他		4,536,799.52
合计	43,890,009.31	67,149,910.57

其他说明：

投资收益发生额本期比上期减少 23,259,901.26 元，减少 34.64%，主要系权益法核算单位华鑫证券有限责任公司本期盈利减少所致。

上海华鑫股份有限公司
2016 年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

5 合并财务报表项目附注(续)

5.40 营业外收入

5.40.1 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	306,746.42	1,255,708.24	306,746.42
其中: 固定资产处置利得	306,746.42	1,255,708.24	306,746.42
无形资产处置利得	-	-	-
无法支付的应付款项	7,843,755.69	-	7,843,755.69
罚款收入	1,956.80	167.40	1,956.80
政府补助	5,893,138.65	6,337,100.00	5,893,138.65
赔偿收入	1,491,267.41	2,601,389.64	1,491,267.41
动迁补偿款	4,312,451.40	-	4,312,451.40
其他	802,282.60	136,386.21	802,282.60
合 计	20,651,598.97	10,330,751.49	20,651,598.97

5.40.2 计入当期损益的政府补助

补助项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/收益相关 与收益相关
财政扶持资金	5,893,138.65	6,337,100.00	
合计	5,893,138.65	6,337,100.00	

5.40.3 其他说明:

营业外收入发生额本期比上期增加 10,320,847.48 元, 增加 99.90%, 主要系本年公司将无法支付的应付款项计入营业外收入, 金额为 7,843,755.69 元; 同时本年子公司上海金陵投资有限公司收到动迁补偿款 4,311,425.40 元。

5.41 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	4,072.74	114,452.71	4,072.74
其中: 固定资产处置损失	4,072.74	114,452.71	4,072.74
职工安置费	-	-	-
罚没支出	-	500.00	-
土地延期开发违约金	-	1,468,667.51	-
补偿款	521,579.16	-	521,579.16
其他	-	123.03	-
合 计	525,651.90	1,583,743.25	525,651.90

其他说明:

营业外支出发生额本期比上期减少 1,058,091.35 元, 减少 66.81%, 减少原因主要系上期有支付土地延期开发违约金 1,468,667.51 元, 本期未发生。

上海华鑫股份有限公司
2016 年度财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

5 合并财务报表项目附注(续)

5.42 所得税费用

5.42.1 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	51,072,229.03	11,100,384.73
递延所得税费用	-5,779,263.34	-70,349.03
合 计	45,292,965.69	11,030,035.70

5.42.2 其他说明

所得税费用本期比上期增加 34,262,929.99 元，增加比例为 310.63%，增加原因主要为本期利润总额较上期增加及上年使用可弥补亏损导致。

5.42.3 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	176,120,324.22
按法定/适用税率计算的所得税费用	44,030,081.06
子公司适用不同税率的影响	-
调整以前期间所得税的影响	6,187,697.81
非应税收入的影响	-13,857,762.53
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	2,895,520.80
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-6,615,049.35
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	12,652,477.90
利用以前年度可抵扣亏损对所得税影响	-
所得税费用	45,292,965.69

5.43 其他综合收益

详见附注：5.30。

上海华鑫股份有限公司
2016 年度财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

5 合并财务报表项目附注(续)

5.44 现金流量表项目

5.44.1 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
利息收入	7,860,692.82	23,462,043.60
租房押金、保证金等	11,448,633.08	20,992,204.21
财政扶持金	9,164,805.30	5,257,100.00
普林关停项目补贴	700,000.00	-
代垫费用	3,836,020.62	-
上海仪电资产经营管理借款及利息	1,976,945.00	-
其他	824,471.90	334,633.47
合计	35,811,568.72	50,045,981.28

5.44.2 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
保证金、押金	6,492,040.77	5,749,333.12
销售服务费，咨询费,佣金等	14,597,131.14	5,326,418.15
交际应酬费	826,126.52	787,212.84
车费、运输费	426,576.35	421,442.46
审计、评估、律师费用	2,560,725.11	2,997,591.43
办公费	1,087,074.57	807,299.20
劳动保护费	117,166.09	127,741.30
各类会务费用	175,193.82	522,516.99
差旅费	1,126,392.60	1,345,001.44
劳务费	1,235,042.48	1,709,141.36
个人款项	491,419.05	1,193.55
租赁费、物业费	5,361,784.40	4,116,021.38
修理费	161,436.39	75,985.40
保险费	101,049.78	133,987.81
水电费	366,127.18	238,610.68
重组费用	1,782,792.44	-
代垫费用	3,833,198.31	-
退回上海上投资本管理有限公司意向金	-	29,406,267.00
其他费用	3,057,000.51	1,444,320.92
支付苏州君地鸿赞置业有限公司往来款	-	39,938,088.00
合计	43,798,277.51	95,148,173.03

5.44.3 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
收到上海金陵电机股份有限公司还款	-	7,000,000.00
合计	-	7,000,000.00

上海华鑫股份有限公司
2016 年度财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

5 合并财务报表项目附注(续)

5.45 现金流量表补充资料

5.45.1 现金流量表补充资料

项目	本期发生额	上期发生额
1.将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	130,827,358.53	112,801,581.07
加: 资产减值准备	1,035,416.99	-80,000.00
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	38,683,076.50	28,295,862.60
无形资产摊销	512,812.35	376,630.88
长期待摊费用摊销	2,362,337.99	1,132,651.04
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)	-306,746.42	-1,141,255.53
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	4,072.74	-
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-	-
财务费用(收益以“-”号填列)	67,777,478.95	51,682,243.11
投资损失(收益以“-”号填列)	-43,890,009.31	-67,149,910.57
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-5,779,263.34	-70,349.03
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-	-
存货的减少(增加以“-”号填列)	-704,088,415.06	-14,450,228.06
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-42,059,445.74	45,520,631.29
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	114,960,197.23	-173,308,054.69
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-439,961,128.59	-16,390,197.89
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	656,406,131.66	574,699,091.16
减: 现金的期初余额	574,699,091.16	1,080,471,784.63
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	81,707,040.50	-505,772,693.47

上海华鑫股份有限公司
2016 年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

5 合并财务报表项目附注(续)

5.45 现金流量表补充资料(续)

5.45.2 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	656,406,131.66	574,699,091.16
其中：库存现金	16,390.37	45,630.87
可随时用于支付的银行存款	656,321,737.67	574,651,972.98
可随时用于支付的其他货币资金	68,003.62	1,487.31
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	656,406,131.66	574,699,091.16
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

5.46 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	876,374,344.98	长期借款抵押
投资性房地产	61,025,579.29	长期借款抵押
合计	937,399,924.27	

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 等号上海市房地产权证。截止 2016 年 12 月 31 日, 长期借款余额为 138,421,428.56 元, 该房地产账面价值为 497,894,540.37 元, 抵押金额为 138,421,428.56 元。

2016 年 8 月 25 日, 苏州工业园区青剑湖置业有限公司与东亚银行(中国)有限公司苏州分行及东亚银行(中国)有限公司上海分行签订《人民币抵押贷款合同》, 贷款额度为 2.6 亿元整, 贷款用于苏州市工业园区唯正路北、亭隆街西联合生活广场的建设项目的开发费用, 以及贷款人同意支付的其他有关该项目的费用。同时, 为保证按时清偿贷款债务, 青剑湖置业将该联合生活广场项目占地范围内的建设用地使用权及其所有上盖建筑作为抵押物, 抵押给东亚银行(中国)有限公司苏州分行。截止 2016 年 12 月 31 日, 长期借款余额为 105,000,000.00 元, 该房地产账面价值为 439,505,383.90 元, 抵押金额为 105,000,000.00 元

5.47 外币货币性项目

项目	2016 年 12 月 31 日 外币余额	折算汇率	2016 年 12 月 31 日 折算人民币金额
货币资金	400.00	0.059625	23.85
其中：日元	400.00	0.059625	23.85

6 合并范围的变更

本年新设增加子公司上海华勃企业发展有限公司, 投资成本 51 万元, 投资比例 51%。

上海华鑫股份有限公司
2016 年度财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

7 在其他主体中权益的披露

7.1 在子公司中的权益

7.1.1 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	
上海金陵出租汽车服务有限公司	上海	上海	汽车出租营运	100		设立
上海金陵投资有限公司	上海	上海	物业管理	100		设立
上海普林电子有限公司	上海	上海	仪表元器制造	75		设立
上海普林电路板有限公司	上海	上海	电路板生产	100		非同一控制下企业合并
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
上海择励实业有限公司	上海	上海	物业管理等	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、实业投资	51		设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：
本年度本公司无上述情况。

7.1.2 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	本期少数股东增资	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
上海择鑫置业有限公司	32%	-18,676,265.66			-17,050,823.03
苏州工业园区青剑湖置业有限公司	49%	-4,711,604.90	34,055,000.00		99,764,299.44

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的原因：

无子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的情形。

其他说明：

根据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%。

上海华鑫股份有限公司
2016 年度财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

7 在其他主体中权益的披露（续）

7.2 在合营安排或联营企业中的权益

7.2.1 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
华鑫证券有限责任公司	上海	深圳	证券投资	8%		权益法
上海金欣联合发展有限公司	上海	上海	房屋租赁管理	50%		权益法
上海力敦行房地产经纪有限公司	上海	上海	房地产经纪、物业管理	50%		权益法
上海鑫敦实业有限公司	上海	上海	建筑装饰装饰工程	50%		权益法
上海华鑫智城科技有限公司	上海	上海	计算机软硬件研发销售	35%		权益法

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

本公司无合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的情况。

持有 20%以下表决权但具有重大影响，或者持有 20%或以上表决权但不具有重大影响的依据：

本公司为华鑫证券有限责任公司第四大股东，在华鑫证券董事会中派出董事 1 名，参与该公司日常经营决策，并对该公司具有重大影响。

上海华鑫股份有限公司
2016 年度财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

7 在其他主体中权益的披露（续）

7.2 在合营安排或联营企业中的权益（续）

7.2.2 重要合营企业的主要财务信息

项目	期末余额/本期发生额			期初余额/上期发生额		
	上海金欣联合发 展有限公司	上海力敦行房地 产经纪有限公司	上海鑫敦实业 有限公司	上海金欣联合发 展有限公司	上海力敦行房 地产经纪有限 公司	上海鑫敦实业有 限公司
流动资产	16,492,662.43	17,165,539.26	6,807,385.60	9,031,462.99	17,311,327.74	6,906,903.92
其中：现金和现金等价物	16,465,016.66	2,510,938.43	894,044.80	8,730,022.22	1,150,001.89	275,762.02
非流动资产	232,809,896.18		169.00	240,303,986.14		1,150.25
资产合计	249,302,558.61	17,165,539.26	6,807,554.60	249,335,449.13	17,311,327.74	6,908,054.17
流动负债	58,529,338.10	5,050,788.53	664,852.22	53,418,283.47	4,299,728.03	2,137,139.93
非流动负债	2,500,000.00			10,000,000.00		
负债合计	61,029,338.10	5,050,788.53	664,852.22	63,418,283.47	4,299,728.03	2,137,139.93
少数股东权益						
归属于母公司所有者权益	188,273,220.51	12,114,750.73	6,142,702.38	185,917,165.66	13,011,599.71	4,770,914.24
按持股比例计算的净资产份 额	94,136,610.26	6,057,375.37	3,071,351.19	92,958,582.83	6,505,799.86	2,385,457.12
调整事项	20,853,581.06			21,401,139.85		
--商誉						
--内部交易未实现利润						
--其他	20,853,581.06			21,401,139.85		
对合营企业权益投资的账面 价值	114,990,191.32	6,057,375.37	3,071,351.19	114,359,722.68	6,505,799.86	2,385,457.12
存在公开报价的合营企业权 益投资的公允价值						
营业收入	83,152,865.42	18,588,206.68	7,624,999.06	81,561,356.08	19,216,135.48	5,686,711.48
财务费用	198,719.45	-15,646.35	-70,122.69	1,324,523.26	-48,091.17	-7,499.90
所得税费用	13,183,057.40	476,007.14	240,019.08	12,356,190.70	490,449.90	1,137,386.20
净利润	36,252,814.75	4,614,750.72	4,642,702.38	36,133,718.07	5,511,599.71	3,270,914.24
终止经营的净利润						
其他综合收益						
综合收益总额	36,252,814.75	4,614,750.72	4,642,702.38	36,133,718.07	5,511,599.71	3,270,914.24
本年度收到的来自合营企业 的股利	16,948,379.95	2,755,799.85	1,635,457.12	10,128,591.87	790,826.56	3,969,630.22

上海华鑫股份有限公司
2016 年度财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

7 在其他主体中权益的披露（续）

7.2 在合营安排或联营企业中的权益（续）

7.2.3 重要联营企业的主要财务信息

项目	期末余额/本期发生额		期初余额/上期发生额	
	华鑫证券有限 责任公司	上海华鑫智城科技 有限公司	华鑫证券有限 责任公司	上海华鑫智城科技 有限公司
流动资产	14,907,421,680.73	3,303,366.99	17,856,005,219.47	
非流动资产	1,607,920,372.42	11,404.64	1,755,710,992.87	
资产合计	16,515,342,053.15	3,314,771.63	19,611,716,212.34	
流动负债	9,790,196,797.07	224,245.68	13,539,031,404.92	
非流动负债	3,078,529,377.93		2,602,793,568.31	
负债合计	12,868,726,175.00	224,245.68	16,141,824,973.23	
少数股东权益	273,448,638.08		262,376,048.92	
归属于母公司所有者权益	3,373,167,240.07	3,090,525.95	3,207,515,190.19	
按持股比例计算的净资产 份额	269,853,379.21	1,081,684.08	256,601,215.22	
调整事项				
--商誉				
--内部交易未实现利润				
--其他				
对联营企业权益投资的账 面价值	269,853,379.21	1,081,684.08	256,601,215.22	
存在公开报价的联营企业 权益投资的公允价值				
营业收入	1,468,940,355.67	1,548,113.16	2,200,253,377.80	
净利润	281,706,965.26	90,525.95	515,374,627.63	
终止经营的净利润				
其他综合收益	-104,982,326.22		67,650,613.71	
综合收益总额	176,724,639.04	90,525.95	583,025,241.34	
本年度收到的来自联营企 业的股利				

上海华鑫股份有限公司
2016 年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

8 公允价值的披露

8.1 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) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
1. 交易性金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(3) 衍生金融资产				
2. 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				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(二) 可供出售金融资产	46,961,437.92			46,961,437.92
1. 债务工具投资				
2. 权益工具投资	46,961,437.92			46,961,437.92
3. 其他				
(三) 投资性房地产				
1. 出租的土地使用权				
2. 出租的建筑物				
3. 持有并准备增值后转让的土地使用权				
(四) 生物资产				
1. 消耗性生物资产				
2. 生产性生物资产				
持续以公允价值计量的资产总额	46,961,437.92			46,961,437.92
(五) 交易性金融负债				
1. 发行的交易性债券				
2. 衍生金融负债				
3. 其他				
(六) 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				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				
(一) 持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
.....				
非持续以公允价值计量的负债总额				

- 8.2 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为相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

上海华鑫股份有限公司
2016 年度财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

9 关联方及关联交易

9.1 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
华鑫置业(集团)有限公司	上海	房地产业	202,100 万元	26.62	26.62

本公司最终控制方是：上海仪电(集团)有限公司

9.2 本公司的子公司情况

本公司子公司情况详见附注：7.1。

9.3 本公司合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见附注 7.2。

9.4 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
上海华鑫物业管理顾问有限公司	同一最终控制方
上海宝通讯球电子有限公司	同一最终控制方
上海金陵智能电表有限公司	同一最终控制方
上海科技网络通信有限公司	同一最终控制方
上海南洋软件系统集成有限公司	同一最终控制方
云赛智联股份有限公司	同一最终控制方
上海飞乐工程建设发展有限公司	同一最终控制方
上海飞乐智能技术有限公司	同一最终控制方
上海仪电金槐显示技术有限公司	同一最终控制方
剑腾液晶显示(上海)有限公司	同一最终控制方
上海仪电资产管理(集团)有限公司	同一最终控制方

上海华鑫股份有限公司
2016 年度财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

9 关联方及关联交易（续）

9.5 关联交易情况

9.5.1 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

9.5.1.1 采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海宝通汎球电子有限公司	购买商品	910,308.00	342,723.00
云赛智联股份有限公司 ^注	购买商品	479,983,428.57	-
上海飞乐工程建设发展有限公司	购买商品	432,679.00	-
上海南洋软件系统集成有限公司	购买商品	357,931.62	-
上海飞乐智能技术有限公司	购买商品	68,376.08	-
上海仪电金槐显示技术有限公司	购买商品	69,000.00	-
上海宝通汎球电子有限公司	接受劳务	-	1,101,493.46
上海华鑫物业管理顾问有限公司	接受劳务	1,059,130.22	158,130.00
上海华鑫智城科技有限公司	接受劳务	462,264.14	-
上海科技网络通信有限公司	接受劳务	165,212.70	-

注：2016 年 4 月 7 日公司董事会决议公告，本公司根据第三方评估值，以人民币 50,398.26 万元受让云赛智联股份有限公司（以下简称“云赛智联”，前身为上海仪电电子股份有限公司）所持有的上海市浦东新区金穗路 1398 号房地产资产。本公司与云赛智联签订了“房屋买卖协议”，双方协商一致的交易价格为 50,398.26 万元（上海财瑞资产评估有限公司出具的评估报告确认评估价值为 50,398.26 万元）。截止 2016 年 12 月 31 日，公司已累计支付云赛智联上述房地产转让金额为 503,982,600.00 元，相关房产权属变更手续和资产交接亦办理完毕。本公司开发成本增加 479,983,428.57 元，可抵扣的增值税进项税增加 23,999,171.43 元。

9.5.1.2 出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海金陵智能电表有限公司	提供劳务	1,254,275.70	1,074,306.66
华鑫置业（集团）有限公司	提供劳务	491,469.94	227,310.17
剑腾液晶显示（上海）有限公司	提供劳务	15,716.98	-

上海华鑫股份有限公司
2016 年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

9 关联方及关联交易 (续)

9.5 关联交易情况 (续)

9.5.2 本公司受托管理/承包情况表:

委托方/出包方 名称	受托方/承包方 名称	受托/承包资产 类型	受托/承包起始 日	受托/承包终止 日	托管收益/承包收益 定价依据	年度确认的托管收益 /承包收益
华鑫置业(集团) 有限公司	上海华鑫股份有 限公司	股权托管	2015 年 8 月 5 日	2017 年 12 月 31 日	受托业务经营目标	41,413,102.74

9.5.2.1 华鑫置业(集团)有限公司(以下简称“华鑫置业”)为本公司第一大股东,持股比例26.62%,2015年8月5日,本公司与华鑫置业签订《委托管理协议》(以下简称“协议”),华鑫置业将相关业务委托公司进行管理和实施,托管期限为自协议签署之日起生效,至2017年12月31日止。2017年3月2日,中国证监会上市公司并购重组审核委员会无条件通过本公司重大资产重组及发行股票购买资产并募集配套资金方案。根据本公司重大资产重组方案,自重组核准之日起,本公司与华鑫置业签订的《委托管理协议》终止。

托管事项主要内容为1、对项目业务的全过程管理:包括但不限于项目资源选择、产品定位、可行性分析及投资立项、规划和设计、招投标、项目具体实施及供应商选择、项目的营销及租赁、物业管理、经营目标和计划的制定,并将具体业务委托第三方,公司在实施该管理权限中涉及的重大事项应事前征得华鑫置业的同意。2、对股权的管理:除华鑫置业所持有的公司的股权外的其他所有股权的日常管理,但对于增资、减资、股权出让、清算及标的企业的董事会、监事会、监事、高级管理人员委派等重大事项应事前征得华鑫置业的同意,相关股权的收益权仍归属于华鑫置业。3、对资金筹措:包括但不限于资金的筹集与使用安排。

9.5.2.2 本公司在完成受委托的业务经营目标后,华鑫置业需支付本公司托管费用。托管费用按华鑫置业主营业务收入(不含华鑫股份主营业务收入以及存续的系统内往来的主营收入)分段计算,5亿元以下(含5亿元)按2.5%计,超过5亿元但小于10亿元(含10亿)的部分,按2%计,大于10亿元的部分,按1.5%计。年托管费不足1250万元,按1250万元计。华鑫置业于次年1月底前按照年度预算数预付托管费用,4月底前结清。

上海华鑫股份有限公司
2016 年度财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

9 关联方及关联交易（续）

9.5 关联交易情况（续）

9.5.3 关联租赁情况

9.5.3.1 本公司作为出租方

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
上海金陵智能电表有限公司	房屋	1,317,576.90	2,107,175.28

9.5.3.2 本公司作为承租方

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
上海华鑫物业管理顾问有限公司	房屋	3,950,100.11	885,535.00

9.5.4 关联担保情况

9.5.4.1 本公司作为担保方

9.5.4.1.1 担保上海择鑫置业有限公司事项

上海若兰投资有限公司对择鑫置业持股比例为 32%。本公司通过择鑫置业受让上海若兰投资有限公司所持有的南汇联天园 32 幢房地产，该房产建筑面积约 12.06 万平方米，总金额约 4.94 亿元。择鑫置业向金融机构融资不超过 2.5 亿元，用以支付上述交易的部分款项。本公司与上海若兰投资有限公司为该项融资共同提供连带责任保证担保。担保期限自首次提款日（2015 年 8 月 27 日）至借款合同下债务履行期限届满之日起二年。截至 2016 年 12 月 31 日止，择鑫置业借款余额为 138,421,428.56 元。

9.5.4.1.2 担保上海仪电（集团）有限公司事项

根据 2013 年 4 月 20 日公司 2012 年度股东大会审议通过的《公司关于向中国进出口银行上海分行申请总额不超过 7 亿元人民币的贷款及为上海仪电（集团）有限公司提供反担保暨关联方交易的议案》，公司于 2014 年 6 月 25 日与仪电集团签署《反担保协议书》，按约分别于 8 月 19 日、9 月 17 日将公司所持有的上海金陵投资有限公司 100% 股权和上海择励实业有限公司 100% 股权质押给实际控制人上海仪电（集团）有限公司，为仪电集团对本公司的担保提供反担保。

9.5.4.1.3 担保苏州工业园区青剑湖置业有限公司事项

2016 年 8 月 25 日，苏州工业园区青剑湖置业有限公司与东亚银行（中国）有限公司苏州分行及东亚银行（中国）有限公司上海分行签订《人民币抵押贷款合同》，贷款额度为 2.6 亿元整，贷款用于苏州市工业园区唯正路北、亭隆街西联合生活广场的建设项目的开发费用，以及贷款人同意支付的其他有关该项目的费用。同时，为保证按时清偿贷款债务，苏州工业园区青剑湖置业有限公司将该联合生活广场项目占地范围内的建设用地使用权及其所有上盖建筑作为抵押物，抵押给东亚银行（中国）有限公司苏州分行。华鑫股份为青剑湖公司上述贷款提供不可撤销的最高额连带保证，并为青剑湖公司的建设项目提供完工及超支保证。担保期限自借款首次提款之日起至借款合同下债务履行期限届满之日起三年。青剑湖公司另一股东东方苏州橘颂投资有限公司将自身对青剑湖公司拥有的 49% 股权质押予华鑫股份，作为对华鑫股份为青剑湖公司提供保证之反担保措施。

上海华鑫股份有限公司
2016 年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

9 关联方及关联交易 (续)

9.5 关联交易情况 (续)

9.5.4.2 本公司作为被担保方

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
上海仪电(集团)有限公司	385,000,000	2014 年 6 月 27 日	2023 年 5 月 15 日	未履行完毕

公司向中国进出口银行上海分行申请 385,000,000 元出口基地建设贷款, 为了降低融资成本, 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。截至 2016 年 12 月 31 日止, 上海仪电(集团)有限公司实际担保余额为 265,300,000 元。

9.5.5 关键管理人员报酬 (万元)

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	581.03	565.46

9.5.6 其他关联交易

上海仪电资产管理(集团)有限公司(以下简称“仪电资产”)为上海仪电(集团)有限公司的子公司。本公司委托仪电资产对本公司全资子公司上海金陵出租汽车服务有限公司(以下简称“金陵出租”)实施整体经营管理。2015 年 6 月 8 日, 本公司与仪电资产签订《托管经营协议》(以下简称“协议”), 托管经营期限为自仪电资产整体接管金陵出租之日(2015 年 7 月 1 日)起至 2018 年 12 月 31 日止。

本公司保留对金陵出租股权的处分权(含转让、赠与、质押等)、收益分配权、财务状况及重大事项审批权, 除此之外对金陵出租经营管理事项和部分股东权利委托给仪电资产管理 and 行使, 全面管理金陵出租的生产、经营、业务、党群、安全、稳定和治安综合治理工作, 并保持现有经营场地租赁合同期内经营场地不变。托管经营目标: 金陵出租每年经审计的净利润应不低于人民币 285 万元。托管费用: 金陵出租经审计的净利润在 285-360 万元(含 360 万元)之间, 本公司向仪电资产支付实际净利润与 285 万元差额的 100%; 金陵出租经审计的净利润在 360 万元以上, 在 285-360 万元(含 360 万元)区间内, 本公司向仪电资产支付实际净利润与 285 万元差额的 100%; 在 360 万元以上部分, 本公司向仪电资产支付实际净利润与 360 万元差额的 85%; 净利润低于 285 万元(含 285 万元)或亏损, 先以下一年度净利润弥补至 285 万元(含 285 万元)后, 仪电资产方可参照前 2 条获得业绩报酬。

本年金陵出租经审计的净利润为 298.52 万元。

上海华鑫股份有限公司
2016 年度财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

9 关联方及关联交易（续）

9.6 关联方应收应付款项

9.6.1 应收项目

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	上海金陵智能电表有限公司	35,586.90		187,389.49	
其他应收款	华鑫置业（集团）有限公司	43,973,804.26		9,679,282.98	

9.6.2 应付项目

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	上海宝通汎球电子有限公司	47,262.00	145,111.46
应付账款	上海华鑫智城科技有限公司	490,000.00	-
应付账款	上海仪电金槐显示技术有限公司	6,900.00	-
预收账款	上海金陵智能电表有限公司	34,926.92	-
其他应付款	上海仪电资产经营管理（集团）有限公司	2,000,000.00	-
其他应付款	剑腾液晶显示（上海）有限公司	2,000.00	-
其他应付款	上海无线电二十厂有限公司	-	9,982,989.78

10 承诺及或有事项

10.1 重要承诺事项

10.1.1 资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

本公司已于 2005 年 9 月获得了位于松江工业区西部园区的松开 V-4B 地块的土地使用权，地块用途为一类工业用地，占地面积 200,515 平方米（约 300 亩），总建筑面积约 32 万平方米，容积率为 1.6。自 2006 年至 2008 年，公司在该地块上相继建成总计约 6 万平方米的厂房，作为生产及辅助用房。2008 年以后，根据主业转型的发展战略，公司计划将该地块上的厂房搬迁改造，开发生产性服务园区。为有利于取得松江区政府有关部门对公司规划项目的支持和帮助，根据第七届董事会临时会议（2011-4）决议，公司董事会同意补缴市政配套费 1.5 亿元人民币。目前，由本公司与上海松江经济技术开发区集团有限公司共同设立的项目公司上海华励企业发展有限公司已于 2015 年 11 月 27 日成立。

10.1.2 除上述事项外，截至本财务报告批准报出日止，本公司未发生影响本财务报表阅读和理解的重要承诺事项。

10.2 或有事项

截至本财务报告批准报出日止，本公司未发生影响本财务报表阅读和理解的重要或有事项。

11 资产负债表日后事项

11.1 资产负债表日后调整事项

截至本财务报告批准报出日止，本公司未发生影响本财务报表阅读和理解的资产负债表日后调整事项。

11.2 资产负债表日后非调整事项

11.2.1 根据公司第八届董事会第二十八次会议决议，鉴于公司正在进行重大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，且目前本次交易即将进入实施阶段。为确保本次交易顺利实施，亦为公司发展以及股东利益的长远考虑，经董事会研究，公司不进行 2016 年度利润分配，也不进行资本公积金转增股本。

11.2.2 根据华鑫股份公司 2016 年 11 月 7 日董事会审议通过的《关于公司重大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，2016 年公司进行了重大资产重组，本次重组交易评估基准日为 2016 年 8 月 31 日，重组交易方案如下：

1、重大资产置换

华鑫股份拟以公司持有的房地产开发业务资产及负债（作为置出资产）与仪电集团持有的华鑫证券 66%股权（作为置入资产）的等值部分进行置换。

2、发行股份购买资产

华鑫股份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，向仪电集团发行股份购买置入资产与置出资产交易价格的差额部分，向飞乐音响发行股份购买华鑫证券 24%股权，向上海贝岭发行股份购买华鑫证券 2%股权。

3、募集配套资金

为提高本次重组后上市公司绩效，同时满足上市公司未来的资金需求，华鑫股份拟以审议本次重大资产重组事项的董事会决议公告日前 20 个交易日股票交易均价的 90%即 10.60 元/股的发行价格，向仪电集团、国盛资产、中国太保股票主动管理型产品发行股份募集配套资金 127,200.00 万元，募集资金规模不超过以发行股份方式购买资产交易价格的 100%（不包括交易对方在本次交易停牌前六个月内及停牌期间以现金增资入股拟注入资产部分对应的交易价格）。

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。

2016 年 11 月 25 日，华鑫股份第三次临时股东大会决议公告通过了本次重大资产重组方案。

2017 年 3 月 2 日，中国证监会上市公司并购重组审核委员会无条件通过本公司重大资产置换及发行股票购买资产并募集配套资金方案。

11.3 除上述事项外，截至本财务报告批准报出日止，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。

上海华鑫股份有限公司
2016 年度财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

12 其他重要事项

- 12.1 经 2010 年 6 月 29 日第十九次股东大会审议通过，本公司拟以人民币 86,109,845.59 元受让实际控制人上海仪电（集团）有限公司所有的上南路 3120 号、3140 号土地使用权。上南路 3120 号、3140 号土地性质为工业用地，面积 48,372.00 平方米，地处上海浦东新区杨思镇。上南路房屋已作为重组置出资产，该地块土地使用权将不再处理。
- 12.2 上海普林电子有限公司经批准提前终止经营。该子公司于 2013 年年末进入清算阶段，由清算组开展清算工作，截止本财务报表日，清算工作仍未结束。另外，2015 年 9 月公司决定启动上海普林电路板有限公司的清算程序，并通过报纸刊登了清算公告。
- 12.3 华鑫股份第八届董事会第二十六次会议于 2016 年 12 月 21 日通过了《公司关于金穗路 1398 号房地产以增资方式整体转移至上海金陵置业有限公司的议案》。为了进一步优化公司资源，提高运营效率，公司以增资的方式将上海市浦东新区金穗路 1398 号房地产（以下简称“PDP 项目”），连同相应的负债和人员一并置入公司的全资子公司上海金陵置业有限公司。
- 本次增资的评估基准日为 2016 年 8 月 31 日。根据上海东洲资产评估有限公司于 2016 年 11 月 7 日出具的《上海华鑫股份有限公司拟重大资产置换及发行股份购买资产所涉及的部分资产及负债评估报告》（沪东洲资评报字[2016]第 0836077 号），截至评估基准日，PDP 项目的评估价值为人民币 494,463,939.92 元；相应负债为 251,991,300 元，资产净值为 242,472,639.92 元。
- 公司以上述资产净值中的 24,020 万元对金陵置业进行增资，溢价部分投入金陵置业的资本公积金。本次增资完成后，金陵置业的注册资本变更为 26,000 万元，公司仍持有金陵置业 100% 股权。此外，PDP 项目的相关人员拟于本次增资及资产与负债转移完成时，一并转移给金陵置业，由金陵置业与该等人员另行签署劳动合同，其岗位编制、薪酬福利水平原则上与目前保持一致。

13 公司财务报表项目附注

13.1 应收账款

13.1.1 应收账款分类披露

类别	期末余额				账面价值	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备			账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	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	5,936,525.11	100.00	630,586.63	10.62	5,305,938.48	741,416.72	100.00	630,586.63	85.05	110,830.09
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合计	5,936,525.11	100.00	630,586.63	10.62	5,305,938.48	741,416.72	100.00	630,586.63	85.05	110,830.09

上海华鑫股份有限公司
2016 年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

13 公司财务报表项目附注 (续)

组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	应收账款	期末余额	
		坏账准备	计提比例
1 年以内	5,305,938.48		
其中: 1-6 个月	5,305,938.48		
7-12 个月			
1 年以内小计	5,305,938.48		
1 至 2 年			
2 至 3 年			
3 年以上	630,586.63	630,586.63	100.00
合计	5,936,525.11	630,586.63	10.62

确定该组合依据的说明:

按账龄分析法计提坏账准备的应收账款系应收货款性质。

13.1.2 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 0.00 元; 本期收回以前年度已核销的应收账款金额为 0.00 元。

13.1.3 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占应收账款 期末余额合 计数的比例 (%)	坏账准备 期末余额
上海方决投资管理有限公司	售房款	4,900,000.00	1 年以内	82.54	-
上海如家沪太路酒店管理有限公司	货款	173,661.22	1 年以内	2.93	-
上海盛昌天华电子公司	货款	89,757.79	3 年以上	1.51	89,757.79
新疆无线电一厂	货款	88,265.15	3 年以上	1.49	88,265.15
安庆福斯特电器有限公司	货款	84,023.83	3 年以上	1.42	84,023.83
合计		5,335,707.99		89.89	262,046.77

13.2 其他应收款

13.2.1 其他应收款分类披露

13.2.1 其他应收款分类披露										
类别	期末余额					期初余额				
	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	比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	100,110,621.57	16.70	100,110,621.57	100	-	105,500,621.57	19.76	77,761,207.55	73.71	27,739,414.02
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	499,326,871.72	83.30	1,035,416.99	0.21	498,291,454.73	428,305,239.86	80.24			428,305,239.86
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	599,437,493.29	100	101,146,038.56	16.87	498,291,454.73	533,805,861.43	100	77,761,207.55	14.57	456,044,653.88

上海华鑫股份有限公司
2016 年度财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

13

公司财务报表项目附注（续）

期末单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款

其他应收款（按单位）	期末余额			计提理由
	其他应收款	坏账准备	计提比例	
上海普林电子有限公司	100,110,621.57	100,110,621.57	100.00	普林电子提前终止经营进入清算，按普林电子发生的损失全额计提坏账准备。
合计	100,110,621.57	100,110,621.57		

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			
其中：1-6 个月			
7-12 个月	10,354,169.86	1,035,416.99	10.00
1 年以内小计	10,354,169.86	1,035,416.99	10.00
1 至 2 年			
2 至 3 年			
3 年以上			
合计	10,354,169.86	1,035,416.99	10.00

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	期末余额		期初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
押金、保证金等	3,324,736.00		3,313,347.90	
应收关联方款项	43,973,804.26		9,679,282.98	
暂借非关联公司款项	2,037,931.88		9,996,836.91	
暂借子公司款项	439,636,229.72		405,315,772.07	
合计	488,972,701.86		428,305,239.86	

确定该组合依据的说明：“按组合计提坏账准备的其他应收款”系以非贷款债权类别为组合特征。

13.2.2 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 23,384,831.01 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

上海华鑫股份有限公司
2016 年度财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

13 公司财务报表项目附注(续)

13.2.3 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金、保证金等	3,324,736.00	3,313,347.90
应收关联方款项	43,973,804.26	9,679,282.98
暂借非关联公司款项	12,392,101.74	9,996,836.91
暂借子公司款项	539,746,851.29	510,816,393.64
合计	599,437,493.29	533,805,861.43

13.2.4 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	往来款	169,990,000.00	1-2 年	28.36	
上海普林电子有限公司	往来款	100,110,621.57	3 年以上	16.70	100,110,621.57
上海金陵置业有限公司	往来款	90,425,772.07	1-2 年	15.09	
上海奥仑实业有限公司	往来款	90,000,000.00	1 年以内	15.01	
华鑫置业(集团)有限公司	托管费	43,973,804.26	1 年以内	7.34	-
合计		494,500,197.90		82.50	100,110,621.57

13.3 长期股权投资

13.3.1 长期股权投资情况表

项 目	期末余额			期初余额		
	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	614,866,942.90	20,840,100.00	594,026,842.90	588,324,496.88	20,840,100.00	567,484,396.88
对联营、合营企业 投资	395,053,981.17		395,053,981.17	379,852,194.88		379,852,194.88
合计	1,009,920,924.07	20,840,100.00	989,080,824.07	968,176,691.76	20,840,100.00	947,336,591.76

上海华鑫股份有限公司
2016 年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

13 公司财务报表主要项目注释(续)

13.3 长期股权投资 (续)

13.3.2 对子公司投资

被投资单位	期初余额	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
上海金陵出租汽车服务有限公司	34,664,000.00			34,664,000.00		
上海金陵投资有限公司	35,200,000.00			35,200,000.00		
上海普林电路板有限公司	55,862,083.59			55,862,083.59		
上海普林电子有限公司	20,840,100.00			20,840,100.00		20,840,100.00
上海择鑫置业有限公司	40,800,000.00			40,800,000.00		
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		
上海金陵置业有限公司	19,800,000.00			19,800,000.00		
上海择励实业业有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
上海无线电二十厂有限公司	9,983,447.43		9,983,447.43	-		
上海奥仑实业有限公司	285,228,865.86	1,080,893.45		286,309,759.31		
上海华勃企业发展有限公司		510,000.00		510,000.00		
合计	588,324,496.88	36,525,893.45	9,983,447.43	614,866,942.90		20,840,100.00

上海华鑫股份有限公司
2016 年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

上海华鑫股份有限公司
2016 年度财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

13 公司财务报表项目附注(续)

13.4 营业收入及营业成本

13.4.1 营业收入及营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	400,462,442.57	125,430,469.53	80,348,189.63	27,360,927.76
其他业务	74,599,045.94	32,294,325.47	37,401,714.11	27,289,138.11
合计	475,061,488.51	157,724,795.00	117,749,903.74	54,650,065.87

13.4.2 主营业务（分行业）

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
房地产	400,462,442.57	125,430,469.53	80,348,189.63	27,360,927.76
合计	400,462,442.57	125,430,469.53	80,348,189.63	27,360,927.76

13.4.3 主营业务（分产品）

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
房产销售及服	400,462,442.57	125,430,469.53	80,348,189.63	27,360,927.76
合计	400,462,442.57	125,430,469.53	80,348,189.63	27,360,927.76

13.4.4 主营业务（分地区）

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
上海	400,462,442.57	125,430,469.53	80,348,189.63	27,360,927.76
合计	400,462,442.57	125,430,469.53	80,348,189.63	27,360,927.76

13.4.5 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例(%)
上海致坤投资管理有限责任公司	297,894,208.00	62.71
上海兴鹏企业管理咨询有限公司	70,849,628.40	14.91
上海择励实业有限公司	12,785,704.60	2.69
上海方泐投资管理有限公司	9,428,571.43	1.98
上海赛群企业发展有限公司	5,428,571.43	1.14
合 计	396,386,683.86	83.43

上海华鑫股份有限公司
2016 年度财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

13 公司财务报表项目附注(续)

13.5 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	60,339,657.45	19,378,499.85
权益法核算的长期股权投资收益	43,890,009.31	62,390,291.69
处置长期股权投资产生的投资收益		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		222,819.36
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
其他		4,536,799.52
合计	104,229,666.76	86,528,410.42

13.5.1 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
华鑫证券有限责任公司	21,650,750.09	40,479,734.47	被投资单位净利润变动
上海金欣联合发展有限公司	17,578,848.59	17,519,300.25	被投资单位净利润变动
上海力敦行房地产经纪有限公司	2,307,375.36	2,755,799.85	被投资单位净利润变动
上海鑫敦实业有限公司	2,321,351.19	1,635,457.12	被投资单位净利润变动
上海华鑫智城科技有限公司	31,684.08	-	被投资单位净利润变动
合计	43,890,009.31	62,390,291.69	

13.5.2 可供出售金融资产在持有期间的投资收益

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
上海银行	-	222,819.36	分得股利

上海华鑫股份有限公司
2016 年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

13 公司财务报表项目附注(续)

13.6.1 现金流量表补充资料

项目	本期发生额	上期发生额
1.将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	188,622,531.96	122,150,712.66
加: 资产减值准备	23,384,831.01	237,223.05
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	18,033,798.08	19,427,672.71
无形资产摊销	512,812.35	376,630.88
长期待摊费用摊销	132,896.38	29,999.70
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)	-	-766,001.65
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	4,072.74	-
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-	-
财务费用(收益以“-”号填列)	55,617,199.54	48,200,842.61
投资损失(收益以“-”号填列)	-104,229,666.76	-86,528,410.42
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-5,846,207.76	-59,305.76
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-	-
存货的减少(增加以“-”号填列)	-549,239,415.08	-67,237,025.85
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	49,374,004.13	117,351,287.95
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-113,104,136.38	-21,080,185.41
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-436,737,279.79	132,103,440.47
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:		
现金的年末余额	525,612,403.62	446,755,679.47
减: 现金的年初余额	446,755,679.47	983,912,304.83
加: 现金等价物的年末余额		
减: 现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	78,856,724.15	-537,156,625.36

13.6.2 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	525,612,403.62	446,755,679.47
其中: 库存现金	23.85	10,814.30
可随时用于支付的银行存款	525,609,626.15	446,743,377.86
可随时用于支付的其他货币资金	2,753.62	1,487.31
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	525,612,403.62	446,755,679.47
其中: 母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

上海华鑫股份有限公司
2016 年度财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

14 补充资料

14.1 当期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	302,673.68	
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	5,893,138.65	
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		
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		
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	41,413,102.74	受托经营取得的托管费收入金额为 43,973,804.26 元，扣除对应的流转税金金额为 2,560,701.52 元，净额为 41,413,102.74 元。
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	13,930,134.74	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-15,260,629.11	
少数股东权益影响额（税后）	-103,201.56	
合计	46,175,219.14	

14 补充资料（续）

14.2 净资产收益率及每股收益

报告期净利润	加权平均净资产 收益率（%）	每股收益	
		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	8.08	0.29	0.29
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	5.66	0.21	0.21

加权平均净资产收益率 = $P_0 / (E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0 \pm E_k \times M_k \div M_0)$

其中：P₀ 分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP 为归属于公司普通股股东的净利润；E₀ 为归属于公司普通股股东的期初净资产；E_i 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；E_j 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M₀ 为报告期月份数；M_i 为新增净资产次月起至报告期期末的累计月数；M_j 为减少净资产次月起至报告期期末的累计月数；E_k 为因其他交易或事项引起的、归属于公司普通股股东的净资产增减变动；M_k 为发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数。

2016 年度归属母公司的净利润为 154,215,505.27 元；扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润为 108,040,286.13 元；股本年初、年末均为 524,082,351 元；归属于母公司的净资产年末数为 1,968,547,112.32 元；加权平均净资产 = 年初净资产 1,850,479,016.15 + 净利润 154,215,505.27 / 2 - 分配现金红利 39,306,186.44 × 6/12 + 其他净资产增加 3,158,777.34 × 6/12 = 1,909,513,064.24 元。

上海华鑫股份有限公司
2016 年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

14 补充资料 (续)

14.3 公司主要会计报表项目的异常情况及原因说明

资产负债表项目

项目	期末余额	期初余额	与期初增 减百分比	变动原因
应收账款原值	16,781,686.09	10,054,830.16	66.90%	见附注 5.3
其他应收款原值	62,087,979.22	24,890,521.47	149.44%	见附注 5.6
存货	2,067,663,263.51	1,363,574,848.45	51.64%	见附注 5.7
其他流动资产	39,103,321.19	17,143,130.53	128.10%	见附注 5.8
可供出售金融资产	47,178,273.92	31,768,456.00	48.51%	见附注 5.9
在建工程	4,056,162.00	1,721,468.20	135.62%	见附注 5.13
长期待摊费用	14,775,504.81	8,206,352.71	80.05%	见附注 5.15
递延所得税负债	11,228,515.48	7,376,061.00	52.23%	见附注 5.16.2
短期借款	410,000,000.00	220,000,000.00	86.36%	见附注 5.17
应付账款	45,025,005.35	21,968,532.69	104.95%	见附注 5.18
应付利息	3,345,310.09	1,705,584.10	96.14%	见附注 5.22
一年内到期的非流动负债	320,000,000.00	169,000,000.00	89.35%	见附注 5.25
长期借款	993,721,428.56	698,033,809.52	42.36%	见附注 5.26

利润表项目

项目	本期发生额	上期发生额	与上期增 减百分比	变动原因
营业收入	609,343,267.73	365,338,046.42	66.79%	见附注 5.33
税金及附加	95,433,275.21	20,330,193.53	369.42%	见附注 5.34
销售费用	19,348,160.27	10,317,052.03	87.54%	见附注 5.35
管理费用	99,331,400.75	52,227,351.69	90.19%	见附注 5.36
财务费用	60,040,923.39	27,611,517.62	117.45%	见附注 5.37
投资收益	43,890,009.31	67,149,910.57	-34.64%	见附注 5.39
营业外收入	20,651,598.97	10,330,751.49	99.90%	见附注 5.40
营业外支出	525,651.90	1,583,743.25	-66.81%	见附注 5.41
所得税费用	45,292,965.69	11,030,035.70	310.63%	见附注 5.42

15 财务报表之批准

本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: 2017 年 3 月 31 日

