

上海电气集团置业有限公司

审计报告

天职业字[2016]15779 号

目 录

审计报告	1
模拟财务报表	3
模拟财务报表附注	6

审计报告

天职业字[2016]15779号

上海电气集团置业有限公司：

我们审计了后附的上海电气集团置业有限公司（以下简称“贵公司”）模拟财务报表，包括2014年12月31日、2015年12月31日、2016年9月30日的模拟资产负债表，2014年度、2015年度、2016年1-9月模拟利润表及模拟财务报表附注。

一、管理层对模拟财务报表的责任

编制和公允列报模拟财务报表是贵公司管理层的责任，这种责任包括：（1）按照模拟财务报表附注二、模拟财务报表的编制基础的规定编制模拟财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使模拟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模拟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模拟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，以获取有关模拟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，注册会计师考虑与模拟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，以及评价模拟财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 审计意见

我们认为，贵公司模拟财务报表在所有重大方面按照模拟合并财务报表附注二、模拟财务报表的编制基础的规定编制，公允反映了贵公司2014年12月31日、2015年12月31日、2016年9月30日的模拟财务状况以及2014年度、2015年度、2016年1-9月的模拟经营成果。

四、 对报告使用者及使用目的的限定

本报告仅供上海电气集团股份有限公司向中国证券监督管理委员会申报有关资产重组事宜使用。



二〇一六年十一月十四日

中国注册会计师：



中国注册会计师：



模拟资产负债表

编制单位：上海电气集团置业有限公司

金额单位：元

项 目	行次	2016-9-30	2015-12-31	2014-12-31
流动资产：	1			
货币资金	2	744,072,604.96	404,832,320.01	324,553,512.62
△结算备付金	3			
△拆出资金	4			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	5			
衍生金融资产	6			
应收票据	7			
应收账款	8	17,009,173.95	12,953,390.52	712,506.00
预付款项	9	17,446,310.69	10,244,681.85	71,795.00
△应收保费	10			
△应收分保账款	11			
△应收分保准备金	12			
应收利息	13			
应收股利	14			
其他应收款	15	6,580,938.04	11,967,203.00	20,132,923.60
△买入返售金融资产	16			
存货	17	84,240,871.60	690,465,432.56	664,197,904.42
划分为持有待售的资产	18			
一年内到期的非流动资产	19			
其他流动资产	20	64,100,000.00	117,880,000.00	95,880,000.00
流动资产合计	21	933,449,899.24	1,248,343,027.94	1,105,548,641.64
非流动资产：	22			
△发放贷款及垫款	23			
可供出售金融资产	24		2,380,150.74	2,380,150.74
持有至到期投资	25			
长期应收款	26			
长期股权投资	27			
投资性房地产	28	507,512,304.87	510,187,739.57	545,812,911.25
固定资产	29	1,026,818.21	815,318.36	882,918.09
在建工程	30	49,274,254.69	11,331,962.54	
工程物资	31			
固定资产清理	32			
生产性生物资产	33			
油气资产	34			
无形资产	35			
开发支出	36			
商誉	37			
长期待摊费用	38	43,067,848.53	51,301,819.62	60,618,407.22
递延所得税资产	39	27,213.06	308.15	
其他非流动资产	40			
非流动资产合计	41	600,908,439.36	576,017,298.98	609,694,387.30
资产总计	42	1,534,358,338.60	1,824,360,326.92	1,715,243,028.94

法定代表人：武跃军

主管会计工作负责人：管正康

会计机构负责人：薛雄伟

武跃军

管正康

薛雄伟



模拟资产负债表（续）

编制单位：上海电气集团置业有限公司

金额单位：元

项 目	行次	2016-9-30	2015-12-31	2014-12-31
流动负债：	43			
短期借款	44			
△向中央银行借款	45			
△吸收存款及同业存放	46			
△拆入资金	47			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	48			
衍生金融负债	49			
应付票据	50			
应付账款	51	44,487,480.55	620,016.76	2,016,039.01
预收款项	52	259,532,441.49	121,204,174.12	119,646,139.25
△卖出回购金融资产款	53			
△应付手续费及佣金	54			
应付职工薪酬	55	685,595.79	2,897,112.53	4,321,601.98
应交税费	56	78,013,888.67	27,943,475.00	33,569,739.86
应付利息	57			
应付股利	58			
其他应付款	59	110,117,738.33	125,210,463.38	56,341,863.41
△应付分保账款	60			
△保险合同准备金	61			
△代理买卖证券款	62			
△代理承销证券款	63			
划分为持有待售的负债	64			
一年内到期的非流动负债	65			
其他流动负债	66			
流动负债合计	67	492,837,144.83	277,875,241.79	215,895,383.51
非流动负债：	68			
长期借款	69			
应付债券	70			
其中：优先股	71			
永续债	72			
长期应付款	73			
长期应付职工薪酬	74			
专项应付款	75			
预计负债	76			
递延收益	77			
递延所得税负债	78			
其他非流动负债	79			
其中：特准储备基金	80			
非流动负债合计	81			
负 债 合 计	82	492,837,144.83	277,875,241.79	215,895,383.51
所有者权益（或股东权益）合计	83	1,041,521,193.77	1,546,485,085.13	1,499,347,645.43
负债和所有者权益（或股东权益）总计	84	1,534,358,338.60	1,824,360,326.92	1,715,243,028.94

法定代表人：武跃军

主管会计工作负责人：管正康

会计机构负责人：薛雄伟

武跃军

管正康

薛雄伟

模拟利润表

编制单位：上海电气集团置业有限公司

金额单位：元

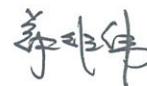
项 目	行次	2016年1-9月	2015年度	2014年度
一、营业总收入	1	1,071,529,681.97	400,046,853.38	1,084,456,794.79
其中：营业收入	2	1,071,529,681.97	400,046,853.38	1,084,456,794.79
△利息收入	3			
△已赚保费	4			
△手续费及佣金收入	5			
二、营业总成本	6	863,633,786.26	324,042,350.09	889,056,935.69
其中：营业成本	7	785,643,259.77	263,469,347.50	781,040,134.79
△利息支出	8			
△手续费及佣金支出	9			
△退保金	10			
△赔付支出净额	11			
△提取保险合同准备金净额	12			
△保单红利支出	13			
△分保费用	14			
营业税金及附加	15	57,577,768.70	20,794,950.05	87,881,533.77
销售费用	16			
管理费用	17	27,357,610.45	46,270,105.72	32,639,661.28
财务费用	18	-7,052,472.31	-6,493,285.78	-12,504,394.15
资产减值损失	19	107,619.65	1,232.60	
其他	20			
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	21			
投资收益（损失以“-”号填列）	22	4,979,336.03		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	23			
△汇兑收益（损失以“-”号填列）	24			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	25	212,875,231.74	76,004,503.29	195,399,859.10
加：营业外收入	26	22,632,721.65	63,480,455.00	20,698,289.41
其中：非流动资产处置利得	27	19,803.65	124,421.00	-
减：营业外支出	28	6,782,351.26	490,000.00	150,000.00
其中：非流动资产处置损失	29			
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	30	228,725,602.13	138,994,958.29	215,948,148.51
减：所得税费用	31	57,320,810.22	34,758,176.47	55,547,116.34
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	32	171,404,791.91	104,236,781.82	160,401,032.17
其中：被合并方在合并前实现的净利润	33			
归属于母公司所有者的净利润	34			
*少数股东损益	35			
六、其他综合收益的税后净额	36			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益	37			
其中：1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动	38			
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	39			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	40			
其中：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	41			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益	42			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	43			
4. 现金流量套期损益的有效部分	44			
5. 外币报表折算差额	45			
七、综合收益总额	46	171,404,791.91	104,236,781.82	160,401,032.17
归属于母公司所有者的综合收益总额	47			
*归属于少数股东的综合收益总额	48			
八、每股收益	49			
基本每股收益	50			
稀释每股收益	51			

法定代表人：武跃军

主管会计工作负责人：管正康

会计机构负责人：薛雄伟





上海电气集团置业有限公司

2014年1月1日-2016年9月30日

模拟财务报表附注

(除另有注明外, 所有金额均以人民币元为货币单位)

一、公司的基本情况

上海电气集团置业有限公司(以下简称“本公司”或“公司”)原名上海电气集团资产经营有限公司,成立于1998年4月29日,系上海电气(集团)总公司全资子公司,公司类型为一人有限责任公司(法人独资)。2010年2月1日取得上海市工商行政管理局静安分局换发的注册号310106000193676企业法人营业执照。

2012年7月4日上海电气(集团)总公司对本公司增资303,472,784.00元,增资后注册资本为人民币65,800.00万元,本次出资经公信中南会计师事务所出具了公信中南业(2012)2620号的验资报告审验。

2014年9月1日经上海电气(集团)总公司批准,上海电气集团资产经营有限公司更名为上海电气集团置业有限公司,2014年9月19日于上海市工商行政管理局静安分局完成工商登记变更。2015年12月1日取得上海市静安区市场监督管理局换发的营业执照,统一社会信用代码为913101066318985159,法定代表人为武跃军,注册地址为上海市西康路538号。

本公司母公司是:上海电气(集团)总公司,注册地:四川中路110号。

各股东认缴注册资本额和出资比例为:

投资方	认缴注册资本额(万元)	出资比例(%)
上海电气(集团)总公司	65,800.00	100.00
合计	<u>65,800.00</u>	<u>100</u>

治理结构:本公司由上海电气(集团)总公司全额出资,不设股东会和董事会。

组织结构:设执行董事一名,执行董事为企业的法定代表人,人选由上海电气(集团)总公司委派或更换。本公司设总经理,由电气总公司聘任或者解聘,总经理对执行董事负责。本公司设监事一名,监事由上海电气(集团)总公司委派。

经营范围:房地产开发经营,投资咨询,物业管理,产权经纪,集团内的土地、房产、设备的置换、买卖、租赁、中介、咨询、维修,停车场(库)管理。【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】。

营业期限：1998年4月29日至2018年4月28日。

二、模拟财务报表的编制基础

1、本公司拟将50块土地无偿划转至上海共鑫投资管理有限公司。此事项导致2016年9月30日，存货、投资性房地产、无形资产、其他应付款分别减少10,077,742.91元、2,488,476.08元、3,438,020.77元、1,911,505.00元。划转基准日为2016年6月30日。

本公司将持有的上海共鑫投资管理有限公司的股权无偿划拨至上海电气（集团）总公司，将另外14家公司的股权（详见下表）无偿划拨至上海共鑫投资管理有限公司，本模拟报表编制视同该无偿划出事项在2014年年初发生。

序号	单位名称	持股比率
1	上海电气物业管理有限公司	100%
2	上海电气汽车服务有限公司	100%
3	上海共鑫投资管理有限公司	100%
4	上海信通浦皓置业有限公司	100%
5	上海机电大厦楼宇管理有限公司	100%
6	上海绿岛投资管理有限公司	90%
7	上海电创投资发展有限公司	50%
8	上海电线五厂有限公司	100%
9	上海北际建材市场经营管理有限公司	100%
10	上海八佰秀企业管理有限公司	20%
11	上海达豪置业有限公司	20%
12	上海屹申房产开发有限公司	45%
13	上海派慧投资管理有限公司	30%
14	上海长阳创谷企业发展有限公司	49%
15	上海新业坊尚影企业发展有限公司	25%

以上划转影响数如下：

项目	2016年1-9月	2015年度	2014年度
长期股权投资		-202,034,279.29	-162,519,797.54
长期股权投资减值准备		10,000,000.00	10,000,000.00
投资收益		-64,510,922.81	2,057,828.62
存货		-10,077,742.91	-10,077,742.91
投资性房地产		-6,325,683.65	-6,325,683.65

项目	2016年1-9月	2015年度	2014年度
投资性房地产累计折旧		-3,665,242.85	-3,361,610.03
无形资产		-3,745,000.00	-3,745,000.00
无形资产累计摊销		-213,354.21	-26,104.17

2、本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，除未编制模拟现金流量表和模拟所有者权益变动表之外，模拟财务报表系按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体企业会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）进行确认和计量，在此基础上，结合中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》（2014年修订）的规定，按照中国证券监督管理委员会颁布的《上市公司重大资产重组管理办法》、《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》相关规定的要求编制2014年、2015年、2016年1-9月的模拟财务报表。

3、考虑本模拟财务报表的特殊目的和用途，未编制模拟现金流量表和模拟所有者权益变动表。同时，在编制模拟资产负债表时，对所有者权益部分仅列示权益总额，不区分所有者权益具体项目。

三、重要会计政策及会计估计

（一）遵循企业会计准则的声明

本公司基于上述编制基础编制的模拟财务报表符合财政部已颁布的最新企业会计准则及其应用指南、解释以及其他相关规定（统称“企业会计准则”）的要求，真实完整地反映了公司的财务状况、经营成果等有关信息。

此外，本财务报表参照了《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号-财务报告的一般规定》（2014年修订）（以下简称“第15号文（2014年修订）”）的列报和披露要求。

（二）会计期间和经营周期

本公司的会计年度从公历1月1日至12月31日止。

本报告期涉及的会计期间为2014年1月1日至2016年9月30日止。

营业周期：租赁业务一般指租赁合同约定的租赁开始日至租赁期结束，租赁款全额收回；房地产销售业务一般指开发至房产销售回款。

（三）记账本位币

本公司采用人民币作为记账本位币。

（四）计量属性在本期发生变化的报表项目及其本期采用的计量属性

本报告期不涉及计量属性发生变动的报表项目。

本公司采用的计量属性包括历史成本、重置成本、可变现净值、现值和公允价值。

（五）现金流量表之现金及现金等价物的确定标准

现金流量表的现金指企业库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物指持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

（六）外币业务和外币报表折算

1. 外币业务折算

外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率折算为人民币金额。资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，因汇率不同而产生的汇兑差额，除与购建符合资本化条件资产有关的外币专门借款本金及利息的汇兑差额外，计入当期损益；以历史成本计量的外币非货币性项目仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其人民币金额；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，差额计入当期损益或其他综合收益。

2. 外币财务报表折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用交易发生日的即期汇率折算；利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，确认为其他综合收益。

（七）金融工具

1. 金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下四类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产）、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下两类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债（包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债）、其他金融负债。

2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

本公司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。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

本公司按照公允价值对金融资产进行后续计量，且不扣除将来处置该金融资产时可能发生

的交易费用，但下列情况除外：（1）持有至到期投资以及贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本计量；（2）在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

公司采用实际利率法，按摊余成本对金融负债进行后续计量，但下列情况除外：（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值计量，且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用；（2）与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本计量；（3）不属于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的财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：1) 按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》确定的金额；2) 初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》的原则确定的累积摊销额后的余额。

金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照如下方法处理：（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，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，确认为投资收益；处置时，将实际收到的金额与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。（2）可供出售金融资产的公允价值变动计入其他综合收益；持有期间按实际利率法计算的利息，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；处置时，将实际收到的金额与账面价值扣除原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之后的差额确认为投资收益。

当收取某项金融资产现金流量的合同权利已终止或该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬已转移时，终止确认该金融资产；当金融负债的现时义务全部或部分解除时，相应终止确认该金融负债或其一部分。

3. 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了转入方的，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，继续确认所转移的金融资产，并将收到的对价确认为一项金融负债。公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：（1）放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产；（2）未放弃对该金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

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之和。金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：（1）终止确认部分的账面价值；（2）终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

4. 主要金融资产和金融负债的公允价值确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值；不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术（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）确定其公允价值；初始取得或源生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

5. 金融资产的减值测试和减值准备计提方法

资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，如有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，可以单独进行减值测试，或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试；单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。

按摊余成本计量的金融资产，期末有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间的差额确认减值损失。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，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失。

可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，确认其减值损失，并将原直接计入所有者权益的公允价值累计损失一并转出计入减值损失。

6. 本期将尚未到期的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产，持有意图或能力发生改变的依据：

（八）应收款项

1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	金额 100 万元以上(含)或占应收款项账面余额 10%以上的款项” 的应收款项
------------------	---

单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。
----------------------	---------------------------------------

2. 按组合计提坏账准备的应收款项

（1）确定组合的依据及坏账准备的计提方法

确定组合的依据及坏账准备的计提方法

确定组合的依据

账龄分析法组合 除单项进行减值测试的应收款项外，以及其他应收款项

按组合计提坏账准备的计提方法

账龄分析法组合 账龄分析法

(2) 一般应收款项的账龄分析法

类别	租赁款项 (%)
6 个月以内 (含 6 个月)	0
6 个月-1 年 (含 1 年)	5
1-2 年 (含 2 年)	20
2-3 年 (含 3 年)	50
3-5 年 (含 5 年)	80
5 年以上	100

3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由 该款项的风险与其他组合存在明显差异。

坏账准备的计提方法 单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

对应收票据、预付款项、应收利息、长期应收款等其他应收款项，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

(九) 存货

1. 存货的分类

(1) 库存商品，主要包括外单位直接购入的房地产购置成本、自行建造房地产完工验收后转入成本；

(2) 开发成本，主要包括工程项目设计成本、土地开发成本、委托建造成本及其他。

发出存货，采用个别计价法确定其实际成本。

存货的盘存制度采用永续盘存制。

2. 资产负债表日，单个项目存货按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。如果以前计提存货跌价准备的影响因素已经消失，使得存货的可变现净值高于其账面价值，则在原已计提的存货跌价准备金额内，将以前减记的金额予以恢复，转回的金额计入当期损益。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。

存货跌价准备按照单个存货项目计提存货跌价准备。

(十) 划分为持有待售资产及终止经营

本公司将同时满足下列条件的非流动资产划分为持有待售资产：

1. 该非流动资产或该处置组在其当前状况下仅根据出售此类资产或处置组的惯常条款即可立即出售；
2. 本公司已经就处置该非流动资产或该处置组作出决议并取得适当批准；
3. 本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。

被划分为持有待售的非流动资产和处置组中的资产和负债，分类为流动资产和流动负债。

终止经营为满足下列条件之一的已被处置或被划归为持有待售的、于经营上和编制财务报表时能够在本公司内单独区分的组成部分：

1. 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个主要经营地区；
2. 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个主要经营地区进行处置计划的一部分；
3. 该组成部分是仅仅为了再出售而取得的子公司。

对于持有待售的固定资产，公司将该项资产的预计净残值调整为反映其公允价值减去处置费用后的金额（但不得超过该项资产符合持有待售条件时的原账面价值），原账面价值高于调整后预计净残值的差额，作为资产减值损失计入当期损益。

符合持有待售条件的无形资产等其他非流动资产，按上述原则处理。

（十一）长期股权投资

1. 投资成本的确定

（1）同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或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其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总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。

分步实现同一控制下企业合并的，应当以持股比例计算的合并日应享有被合并方账面所有者权益份额作为该项投资的初始投资成本。初始投资成本与其原长期股权投资账面价值加上合并日取得进一步股份新支付对价的公允价值之和的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，冲减留存收益。

（2）非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。

（3）除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；

投资者投入的，按照投资合同或协议约定的价值作为其初始投资成本（合同或协议约定价值不公允的除外）。

2. 后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，在本公司个别财务报表中采用成本法核算；对具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

采用成本法时，长期股权投资按初始投资成本计价，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，按享有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，并同时根据有关资产减值政策考虑长期投资是否减值。

采用权益法时，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，归入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。

采用权益法时，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的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。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各项可辨认资产等的公允价值为基础，按照本公司的会计政策及会计期间，并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于投资企业的部分（但内部交易损失属于资产减值损失的，应全额确认），对被投资单位的净利润进行调整后确认。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本公司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，本公司负有承担额外损失义务的除外。对于被投资单位除净损益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。

3. 确定对被投资单位具有控制、重大影响的依据

控制，是指拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响回报金额；重大影响，是指投资方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。

4. 长期股权投资的处置

4.1 部分处置对子公司的长期股权投资，但不丧失控制权的情形

部分处置对子公司的长期股权投资，但不丧失控制权时，应当将处置价款与处置投资对应的账面价值的差额确认为当期投资收益。

4.2 部分处置股权投资或其他原因丧失了对子公司控制权的情形

部分处置股权投资或其他原因丧失了对子公司控制权的，对于处置的股权，应结转与所售股权相对应的长期股权投资的账面价值，出售所得价款与处置长期股权投资账面价值之间差额，

确认为投资收益（损失）；同时，对于剩余股权，应当按其账面价值确认为长期股权投资或其它相关金融资产。处置后的剩余股权能够对子公司实施共同控制或重大影响的，应按有关成本法转为权益法的相关规定进行会计处理。

5. 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，在资产负债表日有客观证据表明其发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

（十二）投资性房地产

1. 投资性房地产包括已出租的房屋建筑物、土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，资产负债表日，有迹象表明投资性房地产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

3. 投资性房地产折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限（年）	净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	年限平均法	20、40	4	4.8、2.4

（十三）固定资产

1. 固定资产确认条件、计价和折旧方法

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，使用年限超过一个会计年度的有形资产。

固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起采用年限平均法计提折旧。

2. 各类固定资产的折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限（年）	净残值率（%）	年折旧率（%）
运输工具	年限平均法	2-5	0-10	18.00-50.00
办公及电子设备	年限平均法	2-10	0-10	9.00-50.00

3. 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

4. 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

符合下列一项或数项标准的，认定为融资租赁：（1）在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；（2）承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将会行使这种选择

权；(3) 即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分；(4) 承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；(5) 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

融资租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值中较低者入账，按自有固定资产的折旧政策计提折旧。

(十四) 在建工程

1. 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

2. 资产负债表日，有迹象表明在建工程发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备

(十五) 借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时确认为费用，计入当期损益。

2. 借款费用资本化期间

(1) 当借款费用同时满足下列条件时，开始资本化：1) 资产支出已经发生；2) 借款费用已经发生；3) 为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

(3) 当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，借款费用停止资本化。

3. 借款费用资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），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的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以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。

(十六) 无形资产

1. 无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术等，按成本进行初始计量。

2. 使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体年限如下：

无形资产类别	预计使用年限
房屋使用权	使用期限
商标使用权	10 年
软件使用权等其他	2-10 年

3. 使用寿命确定的无形资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备；使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

4. 内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，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）具有完成该无形资产并使用或出售的意图；（3）无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性；（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。

（十七）长期待摊费用

长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

（十八）职工薪酬

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

1. 短期薪酬

本公司在职工为其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，其他会计准则要求或允许计入资产成本的除外。

对于利润分享计划的，在同时满足下列条件时确认相关的应付职工薪酬：

（1） 本公司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。如果本公司在职工为其提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内，不需要全部支付利润分享计划产生的应

付职工薪酬，该利润分享计划适用其他长期职工福利的有关规定。本公司根据经营业绩或职工贡献等情况提取的奖金，属于奖金计划，比照短期利润分享计划进行处理。

2. 离职后福利

(1) 设定提存计划

本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。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，按确定的折现率将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

(2) 设定受益计划

本公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。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，本公司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本公司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。在确定该归属期间时，不考虑仅因未来工资水平提高而导致设定受益计划义务显著增加的情况。

报告期末，本公司将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分：

①服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。

②设定受益计划净负债或净资产的利息净额，包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息。

③重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计入资产成本，上述第①项和第②项计入当期损益；第③项计入其他综合收益。

3. 辞退福利

辞退福利主要包括：

(1) 在职工劳动合同尚未到期前，不论职工本人是否愿意，本公司决定解除与职工的劳动关系而给予的补偿。

(2) 在职工劳动合同尚未到期前，为鼓励职工自愿接受裁减而给予的补偿，职工有权利选择继续在职或接受补偿离职。

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。

辞退福利预期在其确认的年度报告期结束后十二个月内完全支付的，适用短期薪酬的相关规定；辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月内不能完全支付的，适用其他长期职工福利的有关规定

4. 其他长期职工福利

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设定提存计划的有关规定进行处理，除此之外的其他长期职工福利，按设定受益计划的有关规定确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。

（十九）预计负债

1. 因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为本公司承担的现时义务，履行该义务很可能导致经济利益流出公司，且该义务的金额能够可靠的计量时，本公司将该项义务确认为预计负债。

2. 本公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行初始计量，并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

（二十）股份支付

1. 股份支付的种类

包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

2. 权益工具公允价值的确定方法

（1）存在活跃市场的，按照活跃市场中的报价确定。

（2）不存在活跃市场的，采用估值技术确定，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. 确认可行权权益工具最佳估计的依据

根据最新取得的可行权职工数变动等后续信息进行估计。

4. 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

（1）以权益结算的股份支付

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

换取其他方服务的权益结算的股份支付，如果其他方服务的公允价值能够可靠计量的，按照其他方服务在取得日的公允价值计量；如果其他方服务的公允价值不能可靠计量，但权益工具的公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加所有者权益。

（2）以现金结算的股份支付

授予后立即可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付，在授予日按本公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按本公司承担负债的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和相应的负债。

（3）修改、终止股份支付计划

如果修改增加了所授予的权益工具的公允价值，本公司按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加；如果修改增加了所授予的权益工具的数量，本公司将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加；如果本公司按照有利于职工的方式修改可行权条件，公司在处理可行权条件时，考虑修改后的可行权条件。

如果修改减少了授予的权益工具的公允价值，本公司继续以权益工具在授予日的公允价值为基础，确认取得服务的金额，而不考虑权益工具公允价值的减少；如果修改减少了授予的权益工具的数量，本公司将减少部分作为已授予的权益工具的取消来进行处理；如果以不利于职工的方式修改了可行权条件，在处理可行权条件时，不考虑修改后的可行权条件。

如果本公司在等待期内取消了所授予的权益工具或结算了所授予的权益工具（因未满足可行权条件而被取消的除外），则将取消或结算作为加速可行权处理，立即确认原本在剩余等待期内确认的金额。

（二十一）收入

1. 销售商品

销售商品收入在同时满足下列条件时予以确认：（1）将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；（2）不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；（3）收入的金额能够可靠地计量；（4）相关的经济利益很可能流入；（5）相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

2. 提供劳务

提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的（同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量），采用完工百分比法确认提供劳务的收入，并按已经发生的成本占估计总成本的比例确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收

入，并按相同金额结转劳务成本；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认劳务收入。

3. 让渡资产使用权

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可靠计量时，确认让渡资产使用权的收入。利息收入按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

（二十二）建筑合同

1. 建造合同工程核算方法

建造合同工程按累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)减已办理结算的价款金额计价。成本以实际成本核算，包括直接材料费、直接人工费、施工机械费、其他直接费用及应占的施工间接成本等。个别合同工程累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)超过已办理结算价款的金额列为资产；若个别合同工程已办理结算的价款超过累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)的金额列为负债。

2. 建造合同收入

如果建造合同的结果能够可靠地估计，同时满足下列条件：

- (1) 与合同相关的经济利益很可能流入企业；
- (2) 实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；

则企业应根据完工百分比法在资产负债表日确认合同收入和费用。如果建造合同的结果不能可靠地估计，应区别以下情况处理：合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为费用；合同成本不可能收回的，应在发生时立即确认为费用，不确认收入。如果合同预计总成本将超过合同预计总收入，应当将预计损失确认为当期费用。

（二十三）政府补助

1. 区分与资产相关政府补助和与收益相关政府补助的标准

本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：（1）政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；（2）政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。

2. 与政府补助相关的递延收益的摊销方法以及摊销期限的确认方法

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摊，计入当期收益。但是，按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与收益相关的政府补助，如果用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益；用于补偿以后期间的费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间内计入当期损益。

3. 政府补助的确认时点

政府补助在满足政府补助所附条件并且企业能够收到时，予以确认。

4. 政府补助的核算方法

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额（1元）计量。

（二十四）递延所得税资产和递延所得税负债

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2. 确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

3. 资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

4. 本公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：（1）企业合并；（2）直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

（二十五）经营租赁、融资租赁

1. 经营租赁

本公司为承租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金计入相关资产成本或确认为当期损益，发生的初始直接费用，直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

本公司为出租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金确认为当期损益，发生的初始直接费用，除金额较大的予以资本化并分期计入损益外，均直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

2. 融资租赁

本公司为承租人时，在租赁期开始日，本公司以租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁

付款额现值中两者较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额为未确认融资费用，发生的初始直接费用，计入租赁资产价值。在租赁期各个期间，采用实际利率法计算确认当期的融资费用。

本公司为出租人时，在租赁期开始日，本公司以租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。在租赁期各个期间，采用实际利率法计算确认当期的融资收入。

（二十六）利润分配

当期实现的净利润，加上年初未分配利润(或减上年初未弥补亏损)和其他转入后的余额，为可供分配的利润。可供分配的利润，按下列顺序分配：

1. 提取法定盈余公积（外资企业储备基金），比例为净利润的 10%；
2. 提取任意盈余公积（外资企业发展基金），比例由总经理办公会制订。

资产负债表日后，利润分配方案中拟分配的以及经审议批准宣告发放的股利或利润，不确认为资产负债表日负债，但应当在附注中单独披露。现金股利于股东大会批准的当期，确认为负债。

四、税项

主要税种	计税基础	税率	基准税率/税收优惠及相关批文
增值税	租赁及物业管理收入	5%，6%	基准税率
营业税	服务业收入	5%	基准税率
城市维护建设税	营业税和增值税	7%	基准税率
教育费附加	营业税和增值税	5%	基准税率
河道管理费	营业税和增值税	1%	基准税率
房产税	自用房产原值及租金收入	1.2%，12%	基准税率
土地使用税	应税土地面积	1.5-30	基准税率
企业所得税	应纳税所得额	25%	基准税率

五、会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

（一）会计政策的变更

无。

（二）会计估计的变更

无。

(三) 前期会计差错更正

无。

六、财务报表主要项目注释

(一) 货币资金

项目	2016-9-30	2015-12-31
现金	22,392.90	11,149.52
银行存款	744,050,212.06	404,821,170.49
合计	<u>744,072,604.96</u>	<u>404,832,320.01</u>

(二) 应收账款

类别	2016-9-30			
	金额	占总额 比例 (%)	坏账 准备	坏账准备计提 比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应 收账款	10,738,358.42	62.74		
按账龄分析法计提坏账准备的应收账款	6,376,955.28	37.26	106,139.75	1.66
合计	<u>17,115,313.70</u>	<u>100</u>	<u>106,139.75</u>	

续上表：

类别	2015-12-31			
	金额	占总额 比例 (%)	坏账 准备	坏账准备计提 比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	7,580,594.97	58.52		
按账龄分析法计提坏账准备的应收账款	5,254,103.55	40.56		
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	118,692.00	0.92		
合计	<u>12,953,390.52</u>	<u>100</u>		

1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

单位名称	2016-9-30 余额	坏账准备	占应收账款总额的比例 (%)	计提理由
上海轨道交通设备发展有限公司	2,412,698.43		14.10	预计可收回
上海冠顺投资发展有限公司	1,743,445.01		10.19	预计可收回
上海上缆藤仓电缆有限公司	1,640,089.20		9.58	预计可收回
上海卢中投资管理中心	1,405,499.94		8.21	预计可收回
上海通元实业有限公司	1,294,261.40		7.56	预计可收回
上海藤仓橡塑电缆有限公司	1,184,095.60		6.92	预计可收回

单位名称	2016-9-30 余额	坏账准备	占应收账款总额的比例(%)	计提理由
上海仙雅居旅馆有限公司	1,058,268.84		6.18	预计可收回
合计	<u>10,738,358.42</u>		<u>62.74</u>	

2. 采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
0-6个月(含6个月)	5,846,256.51	91.68		5,207,383.55	99.11	
1-2年(含1年)	530,698.77	8.32	106,139.75	46,720.00	0.89	
合计	<u>6,376,955.28</u>	<u>100</u>	<u>106,139.75</u>	<u>5,254,103.55</u>	<u>100</u>	

3. 期末应收账款金额前五名情况

单位名称	2016-9-30 余额	占比(%)	坏账准备
上海轨道交通设备发展有限公司	2,412,698.43	14.10	
上海冠顺投资发展有限公司	1,743,445.01	10.19	
上海上缆藤仓电缆有限公司	1,640,089.20	9.58	
上海卢中投资管理中心	1,405,499.94	8.21	
上海通元实业有限公司	1,294,261.40	7.56	
合计	<u>8,495,993.98</u>	<u>49.64</u>	

(三) 预付款项

1. 按账龄列示

账龄	2016-9-30			2015-12-31		
	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面余额	比例(%)	坏账准备
0-6个月(含6个月)	17,443,598.19	99.97		10,239,751.45	99.94	
1至2年				6,163.00	0.06	1,232.60
2至3年	5,425.00	0.03	2,712.50			
合计	<u>17,449,023.19</u>	<u>100</u>	<u>2,712.50</u>	<u>10,245,914.45</u>	<u>100</u>	<u>1,232.60</u>

2. 预付款项金额前五名情况

单位名称	2016-9-30 余额	占预付款项总额的比率(%)
上海文字建设集团有限公司	8,609,709.70	49.34
上海建工七建集团有限公司	7,451,088.49	42.70
上海建工五建集团有限公司	796,000.00	4.56
上海和企文化传播有限公司	390,000.00	2.24

单位名称	2016-9-30 余额	占预付款项总额的比率 (%)
上海三菱电梯有限公司	196,800.00	1.13
合计	<u>17,443,598.19</u>	<u>99.97</u>

(四) 其他应收款

类别	金额	2016-9-30		
		占总额 比例 (%)	坏账 准备	坏账准备计提 比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	5,800,000.00	88.13		
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	780,938.04	11.87		
合计	<u>6,580,938.04</u>	<u>100</u>		

续上表:

类别	金额	2015-12-31		
		占总额 比例 (%)	坏账 准备	坏账准备计提 比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	11,700,000.00	97.77		
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	267,203.00	2.23		
合计	<u>11,967,203.00</u>	<u>100</u>		

1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

单位名称	2016-9-30 余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
上海共鑫投资管理有限公司	3,000,000.00			关联方, 预计可全额收回
上海电线五厂有限公司	2,800,000.00			关联方, 预计可全额收回
合计	<u>5,800,000.00</u>			

2. 按性质分类其他应收款的账面余额

款项性质	2016-9-30	2015-12-31
关联方往来款	5,965,815.00	11,963,983.00
保证金、押金	609,903.04	3,000.00
其他	5,220.00	220.00
合计	<u>6,580,938.04</u>	<u>11,967,203.00</u>

(五) 存货

项 目	2016-9-30			2015-12-31		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	84,240,871.60		84,240,871.60	82,164,685.76		82,164,685.76
开发成本				608,300,746.80		608,300,746.80
合 计	<u>84,240,871.60</u>		<u>84,240,871.60</u>	<u>690,465,432.56</u>		<u>690,465,432.56</u>

注1：地块-陈行支路365号，账面价值2,060,000.00元，非本公司产证；

注2：地块-石门一路239-243号，账面价值53,790,246.02元，已被收储，因诉讼尚未收储完毕，故账面价值尚未结转，诉讼事项详见-十一、其他重要事项-3。

(六) 其他流动资产

项目	2016-9-30	2015-12-31
委托贷款	64,100,000.00	117,880,000.00
合计	<u>64,100,000.00</u>	<u>117,880,000.00</u>

注：委托贷款主要系为关联方提供的贷款。

(七) 可供出售金融资产

项目	2016-9-30			2015-12-31		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具						
其中：按成本计量				<u>19,084,756.07</u>	<u>16,704,605.33</u>	<u>2,380,150.74</u>
上海汶兴设备工程 有限公司				19,084,756.07	16,704,605.33	2,380,150.74
合计				<u>19,084,756.07</u>	<u>16,704,605.33</u>	<u>2,380,150.74</u>

期末按成本计量的可供出售金融资产

项目	账面余额			2016-9-30
	2015-12-31	增加	减少	
上海汶兴设备工程有限公司	19,084,756.07		19,084,756.07	
合计	<u>19,084,756.07</u>		<u>19,084,756.07</u>	

续上表:

项目	减值准备			2016-9-30	在被投资单位持股比例 (%)	现金红利
	2015-12-31	增加	减少			
上海汶兴设备工程有限公司	16,704,605.33		16,704,605.33		100.00	
合计	<u>16,704,605.33</u>		<u>16,704,605.33</u>			

注：上海汶兴设备工程有限公司在2014年1月1日之前已经进入清算阶段，并且在2016年9月30日之前已经完成注销，鉴于本次资产重组之前已经将本公司全部股权投资划转出去，故本次模拟报告未将上海汶兴设备工程有限公司纳入合并范围。

（八）投资性房地产

成本法计量的投资性房地产

项目	2015-12-31	增加	减少	2016-9-30
一、原价合计	<u>793,853,315.80</u>	<u>24,596,769.35</u>		<u>818,450,085.15</u>
房屋、建筑物	793,853,315.80	24,596,769.35		818,450,085.15
二、累计折旧和累计摊销合计	<u>283,665,576.23</u>	<u>27,499,928.56</u>	<u>227,724.51</u>	<u>310,937,780.28</u>
房屋、建筑物	283,665,576.23	27,499,928.56	227,724.51	310,937,780.28
三、投资性房地产减值准备累计金额合计				
房屋、建筑物				
四、投资性房地产账面价值合计	<u>510,187,739.57</u>			<u>507,512,304.87</u>
房屋、建筑物	510,187,739.57			507,512,304.87

注1：地块-天水路109号，账面价值28,486.96元，非本公司产证。

（九）固定资产

项目	2015-12-31	增加	减少	2016-9-30
一、原价合计	<u>4,069,777.36</u>	<u>505,595.00</u>	<u>103,927.00</u>	<u>4,471,445.36</u>
其中：运输工具	1,409,315.00		103,927.00	1,305,388.00
电子及其他设备	2,660,462.36	505,595.00		3,166,057.36

项目	2015-12-31	增加	减少	2016-9-30
二、累计折旧合计	<u>3,254,459.00</u>	<u>288,898.80</u>	<u>98,730.65</u>	<u>3,444,627.15</u>
其中：运输工具	1,141,256.73	107,693.72	98,730.65	1,150,219.80
电子及其他设备	2,113,202.27	181,205.08		2,294,407.35
三、固定资产减值准备累计金额合计				
其中：运输工具				
电子及其他设备				
四、固定资产账面价值合计	<u>815,318.36</u>			<u>1,026,818.21</u>
其中：运输工具	268,058.27			155,168.20
电子及其他设备	547,260.09			871,650.01

(十) 在建工程

1. 按项目列示

项目	2016-9-30			2015-12-31		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
合计	<u>49,274,254.69</u>		<u>49,274,254.69</u>	<u>11,331,962.54</u>		<u>11,331,962.54</u>
1. 漕宝路 115 号	25,043,307.27		25,043,307.27	6,988,637.19		6,988,637.19
2. 灵石路 709 号	20,786,522.06		20,786,522.06	4,343,325.35		4,343,325.35
3. 共和新路 2623 号	656,633.30		656,633.30			
4. 军工路 1076 号	2,707,792.06		2,707,792.06			
5. 世界路 241 号	80,000.00		80,000.00			

2. 重要在建工程项目变化情况

项目名称	预算数 (万元)	2015-12-31	增加	转入固定 资产额	其他 减少额	工程累计投 入占预算的 比例 (%)
合计		<u>11,331,962.54</u>	<u>37,942,292.15</u>			
其中：1. 漕宝路 115 号	8,900.00	6,988,637.19	18,054,670.08			28.14
2. 灵石路 709 号	13,170.00	4,343,325.35	16,443,196.71			15.78
3. 共和新路 2623 号	3,500.00		656,633.30			1.88
4. 军工路 1076 号	6,525.00		2,707,792.06			4.15
5. 世界路 241 号			80,000.00			

续上表：

项目名称	工程进度	累计利息资本化金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率（%）	资金来源	2016-9-30
合计						<u>49,274,254.69</u>
其中：1. 漕宝路 115 号	未完工				自筹	25,043,307.27
2. 灵石路 709 号	未完工				自筹	20,786,522.06
3. 共和新路 2623 号	未完工				自筹	656,633.30
4. 军工路 1076 号	未完工				自筹	2,707,792.06
5. 世界路 241 号	未完工				自筹	80,000.00

（十一）长期待摊费用

项目	2015-12-31	增加额	摊销额	其他减少额	2016-9-30
彭浦大厦装修款	4,736,322.98		355,232.52	4,381,090.46	
四川中路 149 号	26,289,193.42		3,943,378.98		22,345,814.44
和田路 211 号	20,276,303.22		1,900,903.41		18,375,399.81
福州路 89 号		2,346,634.28			2,346,634.28
合计	<u>51,301,819.62</u>	<u>2,346,634.28</u>	<u>6,199,514.91</u>	<u>4,381,090.46</u>	<u>43,067,848.53</u>

注：其他减少额系彭浦大厦租赁期内提前退租，未摊销的装修款一次摊销。

（十二）递延所得税资产及递延所得税负债

项目	2016-9-30		2015-12-31	
	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
一、递延所得税资产	<u>108,852.25</u>	<u>27,213.06</u>	<u>1,232.60</u>	<u>308.15</u>
资产减值准备	108,852.25	27,213.06	1,232.60	308.15

（十三）应付账款

1. 分类列示

项目	2016-9-30	2015-12-31
1 年以内（含 1 年）	44,189,372.01	343,698.52
1-2 年（含 2 年）	37,716.55	62,540.00
2-3 年（含 3 年）	62,540.00	205,388.24
3 年以上	197,851.99	8,390.00
合计	<u>44,487,480.55</u>	<u>620,016.76</u>

2. 期末账龄超过1年的重要应付账款

项目	2016-9-30	未偿还或结转的原因
上海建工五建集团有限公司	151,729.19	未结算
上海瑞科建设投资有限公司	37,716.55	未结算
上海席恩计算机系统集成有限公司	24,655.35	未结算
上海盛力电力工程设备有限公司	22,440.00	未结算
上海沪港金茂会计师事务所有限公司	20,400.00	未结算
上海中房测绘有限公司	14,900.00	未结算
上海通胜装饰工程有限公司	13,077.45	未结算
昆山市周市冰点制冷设备工程部	8,390.00	未结算
上海儒商电脑科技有限公司	4,800.00	未结算
合计	<u>298,108.54</u>	

(十四) 预收款项

1. 按账龄列示

项目	2016-9-30	2015-12-31
1年以内(含1年)	144,289,491.39	31,260,991.01
1年以上	115,242,950.10	89,943,183.11
合计	<u>259,532,441.49</u>	<u>121,204,174.12</u>

2. 期末账龄超过1年的重要预收款项

项目	2016-9-30	未偿还或结转的原因
上海静安地铁投资有限公司	110,624,151.50	未置换完成
上海嘉翔城镇建设投资有限公司	4,500,000.00	未置换完成
其他零星单位	118,798.60	预收期后租金
合计	<u>115,242,950.10</u>	

注：详见：十、其他重要事项-3、4

(十五) 应付职工薪酬

1. 分类列示

项 目	2015-12-31	本期增加	本期支付	2016-9-30
短期薪酬	2,479,343.03	18,715,903.81	20,935,659.45	259,587.39
离职后福利中的设定提存计划负债	417,769.50	3,402,195.25	3,393,956.35	426,008.40
辞退福利中将于资产负债表日后十二个月内支付的部分				
其他长期职工福利中的符合设定提存计划条件的负债				
合计	<u>2,897,112.53</u>	<u>22,118,099.06</u>	<u>24,329,615.80</u>	<u>685,595.79</u>

2. 短期薪酬

项 目	2015-12-31	本期增加	本期支付	2016-9-30
一、工资、奖金、津贴和补贴	2,240,916.00	14,079,417.58	16,320,333.58	
二、职工福利费		1,193,030.81	1,193,030.81	
三、社会保险费	<u>195,408.20</u>	<u>1,379,448.20</u>	<u>1,384,233.90</u>	<u>190,622.50</u>
其中：1. 医疗保险费	175,193.90	1,242,766.00	1,244,666.40	173,293.50
2. 工伤保险费	6,738.10	12,172.60	16,022.50	2,888.20
3. 生育保险费	13,476.20	124,509.60	123,545.00	14,440.80
四、住房公积金		1,514,184.00	1,514,184.00	
五、工会经费和职工教育经费	43,018.83	279,552.62	253,606.56	68,964.89
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬		270,270.60	270,270.60	
合计	<u>2,479,343.03</u>	<u>18,715,903.81</u>	<u>20,935,659.45</u>	<u>259,587.39</u>

3. 离职后福利中的设定提存计划负债

项目	2016年1-9月缴费金额	2016-9-30应付未付金额
基本养老保险	2,474,329.60	404,344.10
失业保险	128,636.80	21,664.30
企业年金	790,989.95	
合计	<u>3,393,956.35</u>	<u>426,008.40</u>

4. 辞退福利中将于资产负债表日后十二个月内支付的部分

无。

5. 其他长期职工福利中的符合设定提存计划条件的负债

无。

(十六) 应交税费

税费项目	2016-9-30	2015-12-31
1. 企业所得税	43,127,173.93	16,931,461.20
2. 增值税	1,428,612.42	
3. 营业税		1,002,058.46
4. 土地使用税	343,259.24	741,096.88
5. 房产税	3,555,576.28	5,675,029.05
6. 城市维护建设税	100,002.87	70,144.09
7. 教育费附加	71,430.62	50,102.92
8. 代扣代缴个人所得税	86,018.97	1,393,735.02
9. 土地增值税	26,860,011.42	
10. 其他	2,441,802.92	2,079,847.38
合计	<u>78,013,888.67</u>	<u>27,943,475.00</u>

(十七) 其他应付款

1. 按性质列示

款项性质	2016-9-30	2015-12-31
租赁户押金	50,864,550.83	50,738,493.13
清退费用-应付	6,207,266.47	24,016,292.80
保证金	3,623,211.28	2,806,066.59
违约赔偿金	2,400,224.40	
代收代付款	817,211.80	934,699.80
其他零星款项	1,205,273.55	1,714,911.06
往来款	45,000,000.00	45,000,000.00
合计	<u>110,117,738.33</u>	<u>125,210,463.38</u>

2. 期末账龄超过1年的重要其他应付款

项目	2016-9-30	未偿还或结转的原因
上海半岛湾创意产业投资有限公司	4,010,784.00	租户押金, 未结算
上海宁汇资产管理有限公司	3,000,000.00	租户押金, 未结算
上海大宁商业资产管理有限公司	3,000,000.00	租户押金, 未结算
上海金蒙投资管理有限公司	2,000,000.00	租户押金, 未结算
上海宏慧创意产业投资管理有限公司	2,000,000.00	租户押金, 未结算
上海大宁资产经营有限公司	2,000,000.00	租户押金, 未结算
上海冠顺投资发展有限公司	1,458,600.00	租户押金, 未结算

项目	2016-9-30	未偿还或结转的原因
上海申商酒店投资管理有限公司	1,457,500.00	租户押金, 未结算
上海屹申房产开发有限公司	45,000,000.00	分红返还
合计	<u>63,926,884.00</u>	

(十八) 所有者权益

项目	2016-9-30	2015-12-31	2014-12-31
所有者权益合计	1,041,521,193.77	1,546,485,085.13	1,499,347,645.43
合计	<u>1,041,521,193.77</u>	<u>1,546,485,085.13</u>	<u>1,499,347,645.43</u>

(十九) 营业收入、营业成本

项目	2016年1-9月	2015年度	2014年度
主营业务收入小计	<u>1,067,433,232.38</u>	<u>395,583,853.23</u>	<u>1,083,946,794.79</u>
不动产销售收入	782,261,281.55	353,000.00	946,876,450.00
土地置换收入	10,333,494.00	24,053,731.00	1,500,000.00
物业收入	271,356,979.89	359,661,935.08	92,541,688.73
佣金服务收入	3,481,476.94	11,515,187.15	43,028,656.06
其他业务收入小计	<u>4,096,449.59</u>	<u>4,463,000.15</u>	<u>510,000.00</u>
委托贷款利息收入	4,096,449.59	4,463,000.15	510,000.00
合计	<u>1,071,529,681.97</u>	<u>400,046,853.38</u>	<u>1,084,456,794.79</u>
主营业务成本小计	<u>785,643,259.77</u>	<u>263,469,347.50</u>	<u>781,040,134.79</u>
不动产销售成本	623,861,285.07	500,011.77	709,515,112.84
土地置换成本	469,500.00	499,029.60	
物业成本	161,312,474.70	262,470,306.13	71,525,021.95
合计	<u>785,643,259.77</u>	<u>263,469,347.50</u>	<u>781,040,134.79</u>

(二十) 营业税金及附加

项目	2016年1-9月	2014年度	2013年度	计缴标准
营业税	27,100,684.81	18,402,610.68	27,814,263.12	应税收入 5%
城市维护建设税	3,774,209.08	1,288,182.74	1,946,998.42	流转税额 7%
教育费附加	1,617,518.18	552,078.31	834,427.89	流转税额 3%
地方教育费附加	1,078,345.46	368,052.21	556,285.28	流转税额 2%
河道管理费	539,172.73	184,026.11	278,142.64	流转税额 1%
土地增值税	23,467,838.44		56,451,416.42	
合计	<u>57,577,768.70</u>	<u>20,794,950.05</u>	<u>87,881,533.77</u>	

(二十一) 管理费用

费用性质	2016年1-9月	2015年度	2014年度
人力成本	22,091,099.06	33,087,978.34	23,361,438.79
聘请中介机构费用	1,223,601.25	2,992,690.75	2,710,787.00
税金	357,978.00	2,069,826.80	279,474.59
折旧费	288,898.80	351,654.73	308,954.50
业务招待费	112,968.85	300,988.08	381,220.53
差旅费	1,015,329.00	1,454,870.10	480,642.50
办公费	647,988.21	727,320.98	293,659.55
其他	1,619,747.28	5,284,775.94	4,823,483.82
合计	<u>27,357,610.45</u>	<u>46,270,105.72</u>	<u>32,639,661.28</u>

(二十二) 财务费用

费用性质	2016年1-9月	2015年度	2014年度
利息支出			36,534,260.05
减：利息收入	7,068,550.11	6,530,243.22	49,829,153.09
手续费	16,077.80	36,957.44	790,498.89
合计	<u>-7,052,472.31</u>	<u>-6,493,285.78</u>	<u>-12,504,394.15</u>

(二十三) 资产减值损失

项目	2016年1-9月	2015年度	2014年度
坏账损失	107,619.65	1,232.60	
合计	<u>107,619.65</u>	<u>1,232.60</u>	

(二十四) 投资收益

产生投资收益的来源	2016年1-9月	2015年度	2014年度
处置可供出售金融资产产生的投资收益	4,979,336.03		
合计	<u>4,979,336.03</u>		

(二十五) 营业外收入

项目	2016年1-9月	2015年度	2014年度	计入2016年1-9月非经常性损益的金额
1. 非流动资产处置利得小计	19,803.65	124,421.00		19,803.65
其中：固定资产处置利得	19,803.65	124,421.00		19,803.65
2. 政府补助	12,250,000.00	25,500,000.00	8,500,000.00	12,250,000.00
3. 违约赔偿收入	10,350,000.00	65,034.00		10,350,000.00

项 目	2016年1-9月	2015年度	2014年度	计入2016年1-9月非经常性损益的金额
4. 其他	12,918.00	37,791,000.00	12,198,289.41	12,918.00
合计	<u>22,632,721.65</u>	<u>63,480,455.00</u>	<u>20,698,289.41</u>	<u>22,632,721.65</u>

注：2015年度其他项金额中，动迁补偿净收入37,680,000.00元

(二十六) 营业外支出

项 目	2016年1-9月	2015年度	2014年度	计入2016年1-9月非经常性损益的金额
1. 捐赠支出		490,000.00	150,000.00	
2. 违约金（注1）	2,400,224.40			2,400,224.40
3. 其他（注2）	4,382,126.86			4,382,126.86
合计	<u>6,782,351.26</u>	<u>490,000.00</u>	<u>150,000.00</u>	<u>6,782,351.26</u>

注1：违约金详见：九、资产负债表日后事项；

注2：其他项中彭浦大厦退租未摊销装修费4,381,090.46元。

(二十七) 所得税费用

1. 分类列示

项 目	2016年1-9月	2015年度	2014年度
所得税费用	<u>57,320,810.22</u>	<u>34,758,176.47</u>	<u>55,547,116.34</u>
其中：当期所得税	57,216,451.94	34,758,484.62	55,547,116.34
递延所得税	-26,904.91	-308.15	
其他（上年度所得税汇算清缴）	131,263.19		

2. 所得税费用与会计利润关系的说明

项目	2016年1-9月	2015年度	2014年度
利润总额	228,725,602.13	138,994,958.29	215,948,148.51
按适用税率计算的所得税费用	57,181,400.53	34,748,739.57	53,987,037.13
对以前期间当期所得税的调整	131,263.19		
不可抵扣的费用	35,051.41	9,745.05	1,560,079.21
未确认的可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损的影响	-26,904.91	-308.15	
所得税费用合计	<u>57,320,810.22</u>	<u>34,758,176.47</u>	<u>55,547,116.34</u>

七、关联方关系及其交易

(一) 关联方的认定标准：一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制或重大影响的，构成关联方。

(二) 本公司的母公司有关信息

母公司名称	注册地	法人代表	业务性质	注册资本
上海电气（集团）总公司	四川中路 110 号	黄迪南	机电产品及相关行业 的设备制作销售	702,476.60 万元

续上表：

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（%）	本公司最终控制方	组织机构代码
100	100	上海电气（集团）总公司	1322128733

(三) 本公司的关联方情况

关联方名称	关联方与本公司的关系	备注
上海电气（集团）总公司	母公司	
上海电气物业有限公司	同受一方最终控制	注 1
上海共鑫投资管理有限公司	同受一方最终控制	注 1
上海绿岛投资管理有限公司	同受一方最终控制	注 1
上海电气汽车服务有限公司	同受一方最终控制	注 1
上海信通浦皓置业有限公司	同受一方最终控制	注 1
上海机电大厦楼宇管理有限公司	同受一方最终控制	注 1
上海电创投资发展有限公司	同受一方最终控制	注 1
上海电线五厂有限公司	同受一方最终控制	注 1
上海北际建材市场监督管理有限公司	同受一方最终控制	注 1
上海派慧投资管理有限公司	同受一方最终控制的联营企业	注 2
上海长阳创谷企业发展有限公司	同受一方最终控制的联营企业	注 2
上海新业坊尚影企业发展有限公司	同受一方最终控制的联营企业	注 2
上海八佰秀企业管理有限公司	同受一方最终控制的联营企业	注 2
上海汶兴设备工程有限公司	同受一方最终控制	
上海达豪置业有限公司	同受一方最终控制的联营企业	注 2
上海屹申房产开发有限公司	同受一方最终控制的联营企业	注 2
上海第三机床厂	同受一方最终控制	
上海电气广告有限公司	同受一方最终控制	
上海市机电设计研究院有限公司	同受一方最终控制	

关联方名称	关联方与本公司的关系	备注
上海电气国际经济贸易有限公司	同受一方最终控制	
上海电气电站设备有限公司	同受一方最终控制	
上海工具厂有限公司	同受一方最终控制	
上海电气集团财务有限责任公司	同受一方最终控制	
上海上缆藤仓电缆有限公司	同受一方最终控制	
上海藤仓橡塑电缆有限公司	同受一方最终控制的联营企业	注 3
上海电气环保热电（南通）有限公司	同受一方最终控制	
上海电气欧亚工业发展有限公司	同受一方最终控制的联营企业	
上海汽轮机厂有限公司	同受一方最终控制	
上海船研环保技术有限公司	同受一方最终控制	
上海电气实业有限公司	同受一方最终控制	
上海电气机床成套工程有限公司	同受一方最终控制	
上海电气输配电实验中心有限公司	同受一方最终控制	
上海电气清能能源技术有限公司	同受一方最终控制的联营企业	
上海电气集团上海电机厂有限公司	同受一方最终控制	
上海电气通讯技术有限公司	同受一方最终控制	
上海钢球厂	同受一方最终控制	注 3
上海电气集团股份有限公司	同受一方最终控制	
上海机电股份有限公司	同受一方最终控制	
上海电气自动化设计研究所有限公司	同受一方最终控制	
上海电气液压气动有限公司	同受一方最终控制	
上海重型机床厂有限公司	同受一方最终控制	
上海市机械制造工艺研究所有限公司	同受一方最终控制	
上海斯米克焊材有限公司	同受一方最终控制	
上海开通数控有限公司	同受一方最终控制	
上海紫光机械有限公司	同受一方最终控制	
上海电气集团印刷包装机械有限公司	同受一方最终控制	
上海鼓风机厂有限公司	同受一方最终控制	
上海继电器有限公司	同受一方最终控制	
上海机床厂有限公司	同受一方最终控制	
上海起重运输机械厂有限公司	同受一方最终控制	
高斯图文印刷系统（中国）有限公司	同受一方最终控制	
上海远东钢丝针布有限责任公司	同受一方最终控制	
上海电气企业发展有限公司	同受一方最终控制	

关联方名称	关联方与本公司的关系	备注
上海搪瓷不锈钢制品联合公司	同受一方最终控制	
上海机床工具（集团）有限公司	同受一方最终控制	
上海电气集团总公司党校	同受一方最终控制	
上海南洋电缆有限公司	母公司的联营企业	
上海电气人力资源有限公司	同受一方最终控制	
上海电气（集团）进出口公司	同受一方最终控制	
上海阿耐思特岩田涂装机械有限公司	同受一方最终控制的联营企业	
上海法维莱交通车辆设备有限公司	同受一方最终控制的联营企业	
上海电气安全生产监测中心（上海电气（集团）总公司压力容器检验站）	同受一方最终控制	
上海三菱电梯有限公司	同受一方最终控制	
上海电缆厂有限公司	同受一方最终控制	注 3
上海轨道交通设备发展有限公司	同受一方最终控制的联营企业	
太平洋机电（集团）有限公司	同受一方最终控制	
上海英雄实业有限公司	同受一方最终控制	
上海双爱物业管理有限公司	同受一方最终控制	
上海联合木材工业有限公司	同受一方最终控制	
上海金田商务有限公司	同受一方最终控制	
上海电气液压气动有限公司进出口公司	同受一方最终控制	

注1：该部分企业原为本公司子公司，因股权划转至上海共鑫投资管理有限公司，现与本公司关联关系为同受一方最终控制；

注2：该部分企业原为本公司的联营企业，因股权划转至上海共鑫投资管理有限公司，现与本公司关联关系为同受一方最终控制的联营企业；

注3：该部分企业因上海电气（集团）总公司股权处置，自2016年开始与本公司无关联关系。

（四）关联方交易

1. 采购商品/接受劳务情况表

公司名称	关联交易内容	2016年1-9月	2015年	2014年
上海电气（集团）总公司	房屋租赁	103,950,000.00	140,000,000.00	
上海电气集团股份有限公司	房屋租赁	1,050,000.00		
上海电气安全生产监测中心（上海电气（集团）总公司压力容器检验站）	安保服务	7,950,750.00	9,633,400.00	
上海三菱电梯有限公司	采购商品	923,760.68		

公司名称	关联交易内容	2016年1-9月	2015年	2014年
上海机电设计研究院有限公司	接受劳务	1,162,393.16	816,000.00	
上海共鑫投资管理有限公司	房屋租赁	1,500,000.00		
上海共鑫投资管理有限公司	接受劳务		350,269.51	
上海机床工具(集团)有限公司	购买商品			2,060,000.00
上海电气企业发展有限公司	购买商品			541,072.36
上海信通浦皓置业有限公司	接受劳务			4,440,000.00
上海绿岛投资管理有限公司	购买商品	150,000.00	296,000.00	362,400.00
上海电气广告有限公司	接受劳务		3,066,000.00	1,095,000.00
上海电气物业有限公司	接受劳务		8,400,000.00	
上海机电大厦楼宇管理有限公司	接受劳务			3,000,000.00
上海电气(集团)总公司	购买土地			12,990,000.00

2. 出售商品/提供劳务情况表

公司名称	关联交易内容	2016年1-9月	2015年	2014年
上海八佰秀企业管理有限公司	房屋租赁	9,247,216.56	12,127,500.00	12,127,500.00
上海船研环保技术有限公司	房屋租赁	615,967.20	456,812.04	
上海电缆厂有限公司	房屋租赁	693,279.58	367,850.00	
上海电气(集团)进出口公司	房屋租赁			1,258,302.00
上海电气电站设备有限公司	房屋租赁		2,325,151.4	1,340,696.70
上海电气国际经济贸易有限公司	房屋租赁	4,735,713.15	6,090,024.00	4,831,722.00
上海电气环保热电(南通)有限公司	房屋租赁	747,383.43	1,012,584.00	983,088.00
上海电气机床成套工程有限公司	房屋租赁	339,587.10	317,062.08	
上海电气集团财务有限责任公司	房屋租赁	1,520,961.90	2,043,360.00	1,756,170.70
上海电气集团上海电机厂有限公司	提供劳务		256,800.00	
上海电气集团印刷包装机械有限公司	提供劳务		18,400.00	
上海电气集团总公司党校	房屋租赁	85,614.62	76,000.00	76,000.00
上海电气欧亚工业发展有限公司	房屋租赁	355,224.00	558,340.00	582,440.00
上海电气汽车服务有限公司	房屋租赁	66,685.50	174,328.80	570,000.00
上海电气清能能源技术有限公司	房屋租赁	213,102.10	285,612.00	

公司名称	关联交易内容	2016年1-9月	2015年	2014年
上海电气人力资源有限公司	房屋租赁			67,963.20
上海电气输配电实验中心有限公司	房屋租赁	441,321.14	305,004.00	
上海电气通讯技术有限公司	房屋租赁	423,296.38	241,555.00	
上海电气液压气动有限公司进出口公司	房屋租赁	53,508.95	108,744.00	72,496.00
上海法维莱交通车辆设备有限公司	提供劳务	28,301.89	30,000.00	
上海钢球厂	房屋租赁	480,277.13	221,666.67	
上海工具厂有限公司	房屋租赁	1,158,994.01	2,496,877.80	
上海共鑫投资管理有限公司	房屋租赁	2,477,741.10	3,303,654.80	5,225,326.41
上海轨道交通设备发展有限公司	房屋租赁	2,412,698.44		
上海继电器有限公司	房屋租赁	18,702.60	6,438.60	
上海南洋电缆有限公司	房屋租赁	244,833.90	327,406.00	316,332.00
上海起重运输机械厂有限公司	房屋租赁	71,965.72	95,120.00	128,738.00
上海上缆藤仓电缆有限公司	房屋租赁	3,304,991.21	4,183,346.50	
上海市机电设计研究院有限公司	房屋租赁	155,400.57	158,580.00	46,968.00
上海藤仓橡塑电缆有限公司	房屋租赁	2,214,285.71	3,153,750.00	
上海汶兴设备工程有限公司	房屋租赁		66,000.00	
上海自动化仪表有限公司	房屋租赁	38,903.00	93,697.00	
上海北际建材市场经营管理有限公司	房屋租赁	5,000,000.00		
上海电气自动化设计研究所有限公司	提供劳务	65,094.34	111,700.00	
上海阿耐思特岩田涂装机械有限公司	提供劳务	33,773.58	71,600.00	
上海鼓风机厂有限公司	提供劳务	23,500.32	12,741.40	
上海重型机床厂有限公司	提供劳务		89,400.00	
上海机电股份有限公司	提供劳务	78,396.23	160,400.00	
上海汽轮机厂有限公司	提供劳务	208,679.25	529,300.00	
上海电气实业有限公司	提供劳务	340,094.34	408,333.33	
上海电气液压气动有限公司	提供劳务	23,113.21	95,600.00	11,650.80
上海机床厂有限公司	提供劳务	3,018.87	6,300.00	
上海金田商务有限公司	提供劳务	141,509.43		

公司名称	关联交易内容	2016年1-9月	2015年	2014年
上海开通数控有限公司	提供劳务	13,396.23	28,400.00	
上海联合木材工业有限公司	提供劳务	291,509.43	600,000.00	17,200.00
上海市机电设计研究院有限公司	提供劳务	23,207.55	24,600.00	
上海市机械制造工艺研究所有限公司	提供劳务	26,132.08	53,100.00	1,129,860.00
上海双爱物业管理有限公司	提供劳务	548,490.56	600,000.00	
上海斯米克焊材有限公司	提供劳务	51,285.85	37,100.00	
上海英雄实业有限公司	提供劳务	317,547.16	580,000.00	
上海紫光机械有限公司	提供劳务	11,792.45	25,000.00	
上海自动化仪表有限公司	提供劳务	28,301.89	30,000.00	19,200.00
太平洋机电(集团)有限公司	提供劳务	200,000.00		
上海搪瓷不锈钢制品联合公司	提供劳务	545,018.87	94,954.15	
上海电气(集团)总公司	提供劳务	2,574,511.32	5,738,540.00	9,131,494.00
上海起重运输机械厂有限公司	提供劳务		2,682,230.00	
上海电气集团股份有限公司	提供劳务		2,206,780.00	
高斯图文印刷系统(中国)有限公司	提供劳务		396,560.00	360,000.00
上海远东钢丝针布有限责任公司	提供劳务		152,200.00	
上海电气企业发展有限公司	提供劳务		149,923.00	7,510.00
上海电气电站设备有限公司	提供劳务	2,008,552.42	487,100.00	

3. 关联方其他交易情况表

公司名称	关联交易内容	2016年1-9月	2015年	2014年
上海电气集团财务有限责任公司	存款利息收入	1,529,288.36	2,403,060.85	966,584.46
上海第三机床厂	解约成本		5,000,000.00	

4. 向关联方提供委托贷款利息收入

公司名称	关联交易内容	2016年1-9月	2015年	2014年
上海达豪置业有限公司	委托贷款利息收入	2,978,980.84	3,488,216.81	510,000.00
上海机电大厦楼宇管理有限公司	委托贷款利息收入	1,117,468.75	955,616.67	
上海共鑫投资管理有限公司	委托贷款利息收入		19,166.67	

5. 关联方资金拆借利息支出

公司名称	关联交易内容	2016年1-9月	2015年	2014年
上海电气(集团)总公司	委托贷款利息支出			36,534,260.05

6. 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆出				
上海机电大厦楼宇管理有限公司	15,000,000.00	2016-4-12	2017-4-11	
上海机电大厦楼宇管理有限公司	7,000,000.00	2016-7-8	2017-7-7	
上海机电大厦楼宇管理有限公司	22,500,000.00	2016-3-17	2017-3-16	
上海机电大厦楼宇管理有限公司	15,000,000.00	2015-4-12	2016-4-11	已还
上海机电大厦楼宇管理有限公司	7,000,000.00	2015-7-8	2016-7-7	已还
上海长阳创谷企业发展有限公司	19,600,000.00	2016-9-29	2019-9-28	
上海达豪置业有限公司	20,000,000.00	2015-5-20	2016-5-19	已还
上海达豪置业有限公司	75,880,000.00	2015-6-16	2016-6-15	已还
上海达豪置业有限公司	20,000,000.00	2014-5-21	2015-5-20	已还
上海达豪置业有限公司	75,880,000.00	2014-6-17	2015-6-16	已还
上海达豪置业有限公司	20,000,000.00	2013-5-28	2014-5-28	已还
上海共鑫投资管理有限公司	10,000,000.00	2015-9-15	2018-9-14	已还
上海共鑫投资管理有限公司	28,900,000.00			详见：注 1
上海电线五厂有限公司	2,800,000.00			详见：注 1
拆入				
上海电气（集团）总公司	1,233,920,000.00	2013-12-23	2014-8-7	已还

注1：本公司对上海共鑫投资管理有限公司、上海电线五厂有限公司的借款为免息借款，截至2016年9月30日，对上海共鑫投资管理有限公司尚未收回借款300万、对上海电线五厂有限公司尚未收回借款280万；

（五）关联方应收应付款项

项目名称	关联方	2016-9-30	占比（%）
应收账款	上海上缆藤仓电缆有限公司	1,640,089.20	9.58
应收账款	上海藤仓橡塑电缆有限公司	1,184,095.60	6.92
应收账款	上海电气汽车服务有限公司	517,606.50	3.02
应收账款	上海电缆厂有限公司	234,820.51	1.37
应收账款	上海鼓风机厂有限公司	13,842.44	0.08
应收账款	上海轨道交通设备发展有限公司	2,412,698.43	14.10
其他应收款	上海共鑫投资管理有限公司	3,000,000.00	45.59
其他应收款	上海电线五厂有限公司	2,800,000.00	42.55
其他应收款	上海电气汽车服务有限公司	165,815.00	2.52
存放在关联方的货币	上海电气集团财务有限责任公司	580,179,425.31	77.97

项目名称	关联方	2016-9-30	占比 (%)
资金			
其他流动资产	上海机电大厦楼宇管理有限公司	44,500,000.00	69.42
其他流动资产	上海长阳创谷企业发展有限公司	19,600,000.00	30.58
应付账款	上海电气安全生产监测中心(上海电气(集团)总公司压力容器检验站)	3,950,750.00	8.88
应付账款	上海电气(集团)总公司	33,950,000.00	76.31
应付账款	上海电气集团股份有限公司	1,050,000.00	2.36
预收款项	上海电瓷厂有限公司	79,365.08	0.03
预收款项	上海电气集团财务有限责任公司	168,835.24	0.07
预收款项	上海电气环保热电(南通)有限公司	241,091.43	0.09
预收款项	上海电气机床成套工程有限公司	565,978.50	0.22
预收款项	上海电气欧亚工业发展有限公司	43,320.00	0.02
预收款项	中共上海电气(集团)总公司委员会党校	27,617.62	0.01
其他应付款	上海电气(集团)总公司	117,113.50	0.11
其他应付款	上海市机电设计研究院	544,000.00	0.49

续上表:

项目名称	关联方	2015-12-31	占比 (%)
应收账款	高斯图文印刷系统(中国)有限公司	396,560.00	3.06
应收账款	上海电气电站设备有限公司	1,340,696.70	10.35
应收账款	上海电气清能能源技术有限公司	23,801.00	0.18
应收账款	上海工具厂有限公司	500,360.40	3.86
应收账款	上海上缆藤仓电缆有限公司	1,045,800.90	8.07
其他应收款	上海共鑫投资管理有限公司	8,900,000.00	74.37
其他应收款	上海电线五厂有限公司	2,800,000.00	23.40
其他应收款	上海电气汽车服务有限公司	165,815.00	1.39
其他应收款	上海电气(集团)总公司	98,168.00	0.82
存放在关联方的货币资金	上海电气集团财务有限责任公司	354,519,315.10	87.57
其他流动资产	上海达豪置业有限公司	95,880,000.00	81.34
其他流动资产	上海机电大厦楼宇管理有限公司	22,000,000.00	18.66
预收款项	上海电气液压气动有限公司进出口分公司	9,062.00	0.01
预收款项	上海自动化仪表有限公司	2,903.00	0.01

(六) 关联方担保情况

无。

八、承诺及或有事项

（一）重要承诺事项

无。

（二）或有事项

1. 2015年12月7日，上海方锦工贸有限公司由于宝山区南汀路180号地块房屋租赁合同纠纷案对本公司提起诉讼，合同租赁期为2010年5月1日至2015年4月30日，租赁期满后，对方申请续租，本公司于2015年5月6日告知对方，不再续租。对方要求本公司向其支付租金及其他相关损失，合计1,744,682.00元。截至2016年9月30日，法院尚未对案件作出判决。

2. 本公司由于粤秀路546号房屋租赁合同纠纷案对上海豪极雷努机械有限公司提起诉讼，合同租赁期为2008年1月1日至2012年12月31日，合同到期后不再续租，本公司要求对方支付2013年1月1日起至实际返还房屋之日止的房屋占用费3,634,092.00元。截至2016年9月30日，案件尚未完结。

3. 本公司由于汶水51号房（收储中）屋租赁合同纠纷案对上海燕磊物业管理有限公司提起诉讼，合同租赁期为2009年11月20日至2014年2月19日，合同到期后，本公司同意续租1年，本公司要求上海燕磊物业管理有限公司赔偿2014年3月2日起至返还房屋支付房屋之日止的占用费2,125,522.00元。截至2016年9月30日，案件尚未完结。

4. 本公司由于虹口区西宝兴路949号81弄屋租赁合同纠纷案对上海冠顺投资管理有限公司提起诉讼，合同租赁期为2012年1月1日至2021年12月31日，对方自2015年7月1日起一直拖欠租金，本公司要求对方支付2015年4月1日至2016年5月31日的房屋租金及违约金合计641,600.80元。截至2016年9月30日，法院已判决，但判决尚未生效。

5. 本公司由于灵石路709号67幢101室屋租赁合同纠纷案对上海帝滋建材有限公司提起诉讼，合同租赁期为2014年6月16日至2015年12月31日，对方自2015年7月1日起一直拖欠租金，本公司要求对方支付2015年7月1日至2015年12月31日的房屋租金及自2016年1月1日至对方实际迁出租赁房屋之日的占有使用费合计27,417.00元。截至2016年9月30日，一审判决已生效，二审被驳回。

6. 本公司由于虹口区溧阳路1203弄19号屋租赁合同纠纷案对上海华诚中本投资管理有限公司提起诉讼，合同租赁期为2014年10月15日至2019年10月14日，对方自2015年12月15日起一直拖欠租金，本公司要求对方支付自2015年12月15日至2016年4月30日的房屋租金及违约金合计1,749,733.00元。截至2016年9月30日，法院尚未对案件作出判决。

7. 本公司由于徐汇区龙吴路410弄1号屋租赁合同纠纷案对上海谨拓石材销售有限公司提起诉讼，合同租赁期为2014年8月15日至2015年8月14日，对方自2015年8月15日起拒绝归还租赁房屋，本公司要求对方支付自2015年8月25日至实际迁出并返还房屋的房屋及场地占用费，截止2016年9月30日，占用费合计503,625.60元。截至2016年9月30日，法院尚未对案件作出判决。

九、资产负债表日后事项

2016年7月4日，上海徐房（集团）有限公司因五原路287号1-3层全幢转租违约事宜对本公司提起诉讼，截至本财务报告批准报出日，本公司已与上海徐房（集团）有限公司达成协议，同意支付上海徐房（集团）有限公司自2014年3月1日起追加的租金与违约金共计2,400,224.40元，款到后上海徐房（集团）有限公司已撤诉。

截至本财务报告批准报出日止，公司未发生影响本会计报表阅读和理解的重大资产负债表日后事项中的非调整事项。

十、其他重要事项

1. 本公司以2016年6月30日为基准日，将50块土地无偿划转至上海共鑫投资管理有限公司；批文签发单位：上海电气（集团）总公司；文号：沪电企改[2016]12号。截至本报告报出日，划转的土地尚未进行权属变更。

2. 本公司所持有的股权发生的无偿划转事项相关批文详见下表：

序号	单位名称	批文签发单位	文号	划转基准日	划转金额标准	划入方	划出方
1	上海电气物业有限公司	上海电气（集团）总公司	沪电企改[2016]24号	2015-12-31	基准日经审计确认的账面净资产	上海共鑫投资管理有限公司	本公司
2	上海电气汽车服务有限公司	上海电气（集团）总公司	沪电企改[2016]26号	2015-12-31	基准日经审计确认的账面净资产	上海共鑫投资管理有限公司	本公司
3	上海共鑫投资管理有限公司	上海电气（集团）总公司	沪电企改[2016]11号	2015-12-31	基准日经审计确认的账面净资产	上海电气（集团）总公司	本公司
4	上海信通浦皓置业有限公司	上海电气（集团）总公司	沪电企改[2016]21号	2015-12-31	基准日经审计确认的账面净资产	上海共鑫投资管理有限公司	本公司
5	上海机电大厦楼宇管理有限公司	上海电气（集团）总公司	沪电企改[2016]23号	2015-12-31	基准日经审计确认的账面净资产	上海共鑫投资管理有限公司	本公司
6	上海绿岛投资管理有限公司	上海电气（集团）总公司	沪电企改[2016]18号	2015-12-31	基准日经审计确认的账面净资产	上海共鑫投资管理有限公司	本公司
7	上海电创投资发展有限公司	上海电气（集团）总公司	沪电企改[2016]19号	2015-12-31	基准日经审计确认的账面净资产	上海共鑫投资管理有限公司	本公司
8	上海电线五厂有限公司	上海电气（集团）总公司	沪电企改[2016]22号	2015-12-31	基准日经审计确认的账面净资产	上海共鑫投资管理有限公司	本公司
9	上海北际建材市	上海电气（集团）	沪电企改	2016-6-30	基准日经审计确	上海共鑫投资管理有限公司	本公司

序号	单位名称	批文签发单位	文号	划转基准日	划转金额标准	划入方	划出方
	场经营管理有限 公司	总公司	[2016]25号		认的账面净资产		
10	上海八佰秀企业 管理有限公司	上海电气(集团) 总公司	沪电企改 [2016]13号	2015-12-31	基准日经审计确 认的账面净资产	上海共鑫投资 管理有限公司	本公司
11	上海达豪置业有 限公司	上海电气(集团) 总公司	沪电企改 [2016]20号	2015-12-31	基准日经审计确 认的账面净资产	上海共鑫投资 管理有限公司	本公司
12	上海屹申房产开 发有限公司	上海电气(集团) 总公司	沪电企改 [2016]15号	2015-12-31	基准日经审计确 认的账面净资产	上海共鑫投资 管理有限公司	本公司
13	上海派慧投资管 理有限公司	上海电气(集团) 总公司	沪电企改 [2016]17号	2016-6-30	基准日经审计确 认的账面净资产	上海共鑫投资 管理有限公司	本公司
14	上海长阳创谷企 业发展有限公司	上海电气(集团) 总公司	沪电企改 [2016]16号	2016-6-30	基准日经审计确 认的账面净资产	上海共鑫投资 管理有限公司	本公司
15	上海新业坊尚影 企业有限公 司	上海电气(集团) 总公司	沪电企改 [2016]14号	2016-6-30	基准日经审计确 认的账面净资产	上海共鑫投资 管理有限公司	本公司

3. 上海静安地铁投资有限公司、上海轨道交通十三号线发展有限公司以上海云水信息技术有限公司作为被告提起诉讼，案由：被告方未按拆迁补偿安置协议的约定，于2014年5月16日，交付静安区石门一路239-243(单)房屋，该地块系本公司自有产权房，出租给被告使用，租赁期2006年10月16日至2017年7月31日，被告于承租期间将部分房屋对外转租。截至2016年9月30日，该地块的租赁户尚未清退，已收到的补偿款110,624,151.50元。

4. 本公司与嘉定区南翔镇城会镇建设指挥部就沪宜公路868号地块签定了《沪宜公路868号非居住拆迁补偿协议》，补偿金额450万。截至2016年9月30日，已收到补偿款450万，但尚未收到政府下发的收储函。

5. 定西路1279号104室、105室、301室、302室、401室、402室、403室、405室、501室、502室、505室，共11幅产权房，系2012年上海电气(集团)总公司无偿划拨转入，每处入账价值1元。文号：上海电气(集团)总公司沪电管理[2012]10号。

十一、补充资料

报告期非经常性损益

按照证监会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益[2008]》的要求，报告期非经常性损益情况

非经常性损益明细	2016年1-9月	2015年	2014年	说明
(1) 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	19,803.65	124,421.00		
(2) 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	12,250,000.00	25,500,000.00	8,500,000.00	
(3) 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	4,979,336.03			
(4) 对外委托贷款取得的损益	4,096,449.59	4,463,000.15	510,000.00	
(5) 除上述各项之外的其他营业外收入和支出	3,580,566.74	37,366,034.00	12,048,289.41	注
(6) 其他符合非经常性损益定义的损益项目				
非经常性损益合计	<u>24,926,156.01</u>	<u>67,453,455.15</u>	<u>21,058,289.41</u>	
减: 所得税影响金额	6,231,539.00	16,863,364.00	5,264,572.00	
扣除所得税影响后的非经常性损益	<u>18,694,617.01</u>	<u>50,590,091.15</u>	<u>15,793,717.41</u>	

其中: 归属于母公司所有者的非经常性损益

归属于少数股东的非经常性损益

注: 主要为出租方的违约赔偿收入。

上述本公司财务报表和财务报表有关附注, 系本公司按企业会计准则及补充规定编制。已经公司管理当局批准。

企业名称: 上海电气集团置业有限公司

单位负责人: 武跃军

日期: 2016年11月14日

财务负责人: 管正康

日期: 2016年11月14日