

华万国际物流（上海）有限公司

两年一期审计报告

# 目 录

一、审计报告.....	第 1—5 页
二、财务报表.....	第 6—11 页
(一) 资产负债表.....	第 6—7 页
(二) 利润表.....	第 8 页
(三) 现金流量表.....	第 9 页
(四) 所有者权益变动表.....	第 10—11 页
三、财务报表附注.....	第 12—37 页

# 审计报告

天健审〔2018〕6-145号

华万国际物流（上海）有限公司：

## 一、审计意见

我们审计了华万国际物流（上海）有限公司（以下简称华万公司）财务报表，包括 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日、2018 年 6 月 30 日的资产负债表，2016 年度、2017 年度、2018 年 1-6 月的利润表、现金流量表、所有者权益变动表，以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了华万公司 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日、2018 年 6 月 30 日的财务状况以及 2016 年度、2017 年度、2018 年 1-6 月的经营成果和现金流量。

## 二、形成审计意见的基础

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。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于华万公司，并履行了职业道德方面的其他责任。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、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对 2018 年 1-6 月及 2017 年度财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成

审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

## （一）收入确认

### 1. 关键审计事项

相关信息披露详见财务报表附注三（十五）及五（二）1。

华万公司的营业收入均来自房屋销售。2018年1-6月及2017年度，华万公司财务报表所示营业收入金额分别为人民币4,337.01万元和12,744.63万元。

由于营业收入是华万公司关键业绩指标之一，可能存在华万公司管理层（以下简称管理层）通过不恰当的收入确认以达到特定目标或预期的固有风险。同时，房屋销售收入的确认条件涉及重大管理层判断。因此，我们将房屋销售收入确认确定为关键审计事项。

### 2. 审计中的应对

针对收入确认，我们实施的审计程序主要包括：

（1）了解华万公司与房屋销售收入确认相关的关键内部控制，评价其设计和执行是否有效，并测试相关内部控制运行的有效性；

（2）了解和评估华万公司的收入确认政策；

（3）针对房屋销售收入进行测试，审核项目立项文件和权属文件、销售合同或协议、销售发票、房屋交接单、收款凭据及会计处理记录等支持性文件和财务信息；

（4）执行函证程序以确认房屋销售金额及应收账款余额；

（5）针对资产负债表日前后确认的销售收入执行截止性测试，核对至房屋交接日期等单证信息，以评估销售收入是否在恰当的会计期间确认。

## （二）土地增值税的预提

### 1. 关键审计事项

相关信息披露详见财务报表附注三（十八）1及五（一）12中土地增值税清算准备金。

截至2018年6月30日和2017年12月31日，华万公司其他应付款项目包含对已实现销售的房屋按《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及后续相关计

征和清算的相关规定预提的土地增值税清算准备金人民币 1,136.74 万元和 716.55 万元。

由于实现房屋销售除需要按规定标准预交土地增值税外尚需要根据税法及相关规定预提土地增值税清算准备金。管理层对土地增值税清算准备金的预提存在主观判断及后续清算结果的不确定性，而土地增值税清算准备金的完整性会对华万公司的经营成果产生重大的影响。因此，我们将土地增值税清算准备金的预提完整性确定为关键审计事项。

## 2. 审计中的应对

针对土地增值税的预提，我们实施的审计程序主要包括：

(1) 了解和评估华万公司的土地增值税清算准备金预提的流程和政策；

(2) 针对土地增值税清算准备金的计算进行详细的复核性测算，检查转让房地产销售项目的立项文件、房屋销售确认的收入、取得土地使用所支付土地出让金金额、土地开发及配套的成本费用、房屋建安成本及配套设施成本费用、房屋开发间接费用、与转让房地产有关的税金、从事房地产开发的纳税人的加计扣除、增值额及四级超率累进税率等文件资料并执行重新计算程序；

(3) 对土地增值税清算准备金计提金额与房屋销售收入之间的关系以及土地增值税清算准备金变动情况在完成重新计算程序的基础上实施分析程序。

## 四、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、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。

在编制财务报表时，管理层负责评估华万公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

华万公司治理层（以下简称治理层）负责监督华万公司的财务报告过程。

## 五、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（一）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（二）了解与审计相关的内部控制，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。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对华万公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致华万公司不能持续经营。

（五）评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范

措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对 2018 年 1—6 月及 2017 年度财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

天健会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：  
（项目合伙人）

倪春华



中国注册会计师：

曹俊炜



二〇一八年十一月二十日

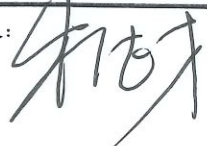
# 资产负债表 (资产)

编制单位: 华万国际物流(上海)有限公司

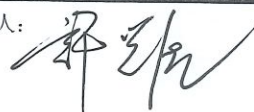
会企01表  
单位:人民币元

资产	注释号	2018年6月30日	2017年12月31日	2016年12月31日
<b>流动资产:</b>				
货币资金	1	28,430,838.02	25,820,607.41	23,617,002.76
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
衍生金融资产				
应收票据及应收账款	2	22,769,314.00	29,681,929.20	
预付款项	3	200,000.00	33,250.00	8,638.00
其他应收款	4	57,084.02	17,084.02	51,162.87
存货	5	134,235,293.12	136,636,493.57	168,233,507.35
持有待售资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	6	32,699.74	330.00	334,928.72
流动资产合计		185,725,228.90	192,189,694.20	192,245,239.70
<b>非流动资产:</b>				
可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资				
投资性房地产				
固定资产	7	378,148.58	35,751.10	25,834.85
在建工程				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产				
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产	8	2,841,853.53	1,791,363.49	2,707,818.96
其他非流动资产				
非流动资产合计		3,220,002.11	1,827,114.59	2,733,653.81
资产总计		188,945,231.01	194,016,808.79	194,978,893.51

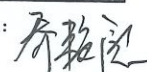
法定代表人:



主管会计工作的负责人:



会计机构负责人:






# 资产负债表（负债和所有者权益）

编制单位：华万国际物流（上海）有限公司

会企01表

单位：人民币元

负债和所有者权益	注释号	2018年6月30日	2017年12月31日	2016年12月31日
<b>流动负债：</b>				
短期借款				40,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
衍生金融负债				
应付票据及应付账款	9	11,893,927.83	25,353,286.20	216,600.00
预收款项				12,308,829.00
应付职工薪酬	10	86,517.30	287,022.50	241,266.90
应交税费	11	4,893,374.80	11,144,269.69	82,012.44
其他应付款	12	12,206,854.14	8,454,390.49	4,580,572.55
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债				
其他流动负债				
流动负债合计		29,080,674.07	45,238,968.88	57,429,280.89
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	13	88,196,660.28	85,562,994.13	95,974,937.36
应付债券				
长期应付款				
长期应付职工薪酬				
预计负债				
递延收益				
递延所得税负债				
其他非流动负债				
非流动负债合计		88,196,660.28	85,562,994.13	95,974,937.36
负债合计		117,277,334.35	130,801,963.01	153,404,218.25
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>				
实收资本（或股本）	14	50,000,000.00	50,000,000.00	50,000,000.00
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	15	1,321,484.58	1,321,484.58	
未分配利润	16	20,346,412.08	11,893,361.20	-8,425,324.74
所有者权益合计		71,667,896.66	63,214,845.78	41,574,675.26
负债和所有者权益总计		188,945,231.01	194,016,808.79	194,978,893.51

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：



# 利 润 表

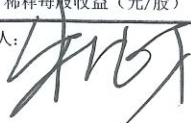
会企02表

编制单位：华万国际物流（上海）有限公司

单位：人民币元

项 目	注释号	2018年1-6月	2017年度	2016年度
一、营业收入	1	43,370,121.91	127,446,345.70	
减：营业成本	1	21,605,103.03	72,046,938.70	
税金及附加	2	4,712,851.95	10,941,715.80	
销售费用	3	611,112.40	2,590,692.17	8,677.00
管理费用	4	1,541,291.93	5,338,070.36	431,020.68
研发费用				
财务费用	5	3,587,639.05	7,167,957.99	-43,167.60
其中：利息费用	5	3,624,455.69	7,240,783.05	
利息收入	5	40,078.64	78,349.56	45,911.52
资产减值损失				
加：其他收益				
投资收益（损失以“-”号填列）				
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）				
资产处置收益（损失以“-”号填列）				
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		11,312,123.55	29,360,970.68	-396,530.08
加：营业外收入				
减：营业外支出				
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		11,312,123.55	29,360,970.68	-396,530.08
减：所得税费用	6	2,859,072.67	7,720,800.16	-42,684.03
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		8,453,050.88	21,640,170.52	-353,846.05
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		8,453,050.88	21,640,170.52	-353,846.05
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）				
五、其他综合收益的税后净额				
（一）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变动额				
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益				
3. 其他				
（二）将重分类进损益的其他综合收益				
1. 权益法下可转损益的其他综合收益				
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益				
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益				
4. 现金流量套期损益的有效部分				
5. 外币财务报表折算差额				
6. 其他				
六、综合收益总额		8,453,050.88	21,640,170.52	-353,846.05
七、每股收益：				
（一）基本每股收益（元/股）				
（二）稀释每股收益（元/股）				

法定代表人：



主管会计工作的负责人：

第 8 页 共 37 页

会计机构负责人：



天观会计师事务所(特殊普通合伙)  
审核之章

# 现金流量表

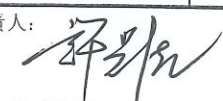
会企03表

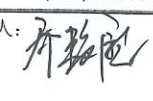
编制单位：华万国际物流（上海）有限公司

单位：人民币元

项 目	注释号	2018年1-6月	2017年度	2016年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金		52,451,243.20	85,455,587.50	12,308,829.00
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	1	40,078.64	8,287,518.69	4,617,172.08
经营活动现金流入小计		52,491,321.84	93,743,106.19	16,926,001.08
购买商品、接受劳务支付的现金		32,805,412.62	15,042,612.88	97,246,465.42
支付给职工以及为职工支付的现金		893,077.26	3,166,265.48	716,227.04
支付的各项税费		13,470,282.91	5,030,649.45	629,685.02
支付其他与经营活动有关的现金	2	1,224,095.92	9,211,940.69	331,604.93
经营活动现金流出小计		48,392,868.71	32,451,468.50	98,923,982.41
经营活动产生的现金流量净额	3	4,098,453.13	61,291,637.69	-81,997,981.33
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金				
取得投资收益收到的现金				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额				
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计				
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		399,815.55	14,038.00	20,500.00
投资支付的现金				
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计		399,815.55	14,038.00	20,500.00
投资活动产生的现金流量净额		-399,815.55	-14,038.00	-20,500.00
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金				
取得借款收到的现金		31,173,666.15	45,598,056.77	95,974,937.36
收到其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计		31,173,666.15	45,598,056.77	95,974,937.36
偿还债务支付的现金		28,540,000.00	96,010,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		3,722,073.12	8,662,051.81	6,075,288.13
支付其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流出小计		32,262,073.12	104,672,051.81	6,075,288.13
筹资活动产生的现金流量净额		-1,088,406.97	-59,073,995.04	89,899,649.23
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>				
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>				
加：期初现金及现金等价物余额		25,820,607.41	23,617,002.76	15,735,834.86
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>				
		28,430,838.02	25,820,607.41	23,617,002.76

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：



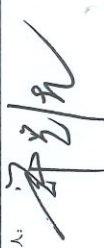
# 所有者权益变动表

单位：人民币元

单位：人民币元

项 目	2018年1-6月					2017年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具 优先股 其他	资本公积	减： 库存股	其他综合 收益	专项 储备	未分配利润	所有者权益合计	实收资本 (或股本)	其他权益工具 优先股 其他	资本公积	减： 库存股	其他综合 收益	专项 储备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	50,000,000.00						11,883,361.20	63,214,845.78	50,000,000.00						-8,425,324.74	41,574,675.26
加：会计政策变更																
前期差错更正																
其他																
二、本年初余额	50,000,000.00															
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）																
（一）综合收益总额							8,453,050.88	8,453,050.88							20,318,065.94	21,640,170.52
（二）所有者投入和减少资本																
1. 所有者投入资本																
2. 其他权益工具持有者投入资本																
3. 股份支付计入所有者权益的金额																
4. 其他																
（三）利润分配																
1. 提取盈余公积																
2. 对所有者（或股东）的分配																
3. 其他																
（四）所有者权益内部结转																
1. 资本公积转增资本（或股本）																
2. 盈余公积转增资本（或股本）																
3. 盈余公积弥补亏损																
4. 设定受益计划变动额结转留存收益																
5. 其他																
（五）专项储备																
1. 本期提取																
2. 本期使用																
（六）其他																
四、本期末余额	50,000,000.00						20,346,412.08	71,667,896.66	50,000,000.00						11,883,361.20	63,214,845.78

法定代表人： 

主管会计工作的负责人： 


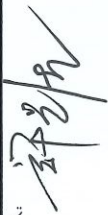
会计机构负责人： 



# 所有者权益变动表

会计报表  
单位：人民币元

项	2016年度				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
	其他权益工具		其他	减：库存股							
	优先股	永续债									
一、上年年末余额										-8,071,478.69	41,928,521.31
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额										-8,071,478.69	41,928,521.31
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										-353,846.05	-353,846.05
（一）综合收益总额										-353,846.05	-353,846.05
（二）所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入资本											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配											
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 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										-8,425,324.74	41,574,675.26

法定代表人：  主管会计工作的负责人：  会计机构负责人： 

天润会计师事务所(特殊普通合伙)  
审核之章

# 华万国际物流（上海）有限公司

## 财务报表附注

2016年1月1日至2018年6月30日

金额单位：人民币元

### 一、公司基本情况

华万国际物流（上海）有限公司（以下简称公司或本公司）系由上海临港经济发展集团投资管理有限公司（以下简称临港投资公司）、上海华民置业发展有限公司（以下简称华民置业公司）、上海蓝勤投资有限公司和上海久堃投资管理有限公司投资设立，于2009年11月19日成立，现持有上海市奉贤区市场监督管理局换发的统一社会信用代码为91310120697245509J的营业执照，注册资本人民币5,000.00万元。

本公司属园区开发行业。主要经营活动为园区开发与经营。

### 二、财务报表的编制基础

#### （一）编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

#### （二）持续经营能力评价

本公司不存在导致对报告期末起12个月内的持续经营假设产生重大疑虑的事项或情况。

### 三、重要会计政策及会计估计

重要提示：本公司根据实际生产经营特点，对应收款项坏账准备计提、固定资产折旧、收入确认等交易或事项制定了具体会计政策和会计估计。

#### （一）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、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

#### （二）会计期间

会计年度自公历1月1日起至12月31日止。本财务报表所载财务信息的会计期间为2016年1月1日起至2018年6月30日止。

#### （三）营业周期

公司以12个月作为资产和负债的流动性划分标准。

#### (四) 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

#### (五) 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以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指企业持有的期限短、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) 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在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在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）、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

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。

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，计入公允价值变动收益；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收益。(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. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术确定相关金融资产和金融负债的公允价值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级，并依次使用：

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



(2) 第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值,包括:活跃市场中类似资产或负债的报价;非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价;除报价以外的其他可观察输入值,如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等;市场验证的输入值等;

(3) 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值,包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据作出的财务预测等。

#### 5. 金融资产的减值测试和减值准备计提方法

(1) 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。

(2) 对于持有至到期投资、贷款和应收款,先将单项金额重大的金融资产区分开来,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。测试结果表明其发生了减值的,根据其账面价值高于预计未来现金流量现值的差额确认减值损失。

#### (3) 可供出售金融资产

1) 表明可供出售债务工具投资发生减值的客观证据包括:

- ① 债务人发生严重财务困难;
- ② 债务人违反了合同条款,如偿付利息或本金发生违约或逾期;
- ③ 公司出于经济或法律等方面因素的考虑,对发生财务困难的债务人作出让步;
- ④ 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组;
- ⑤ 因债务人发生重大财务困难,该债务工具无法在活跃市场继续交易;
- ⑥ 其他表明可供出售债务工具已经发生减值的情况。

2) 表明可供出售权益工具投资发生减值的客观证据包括权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌,以及被投资单位经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化使公司可能无法收回投资成本。

本公司于资产负债表日对各项可供出售权益工具投资单独进行检查。公司综合考虑被投资单位经营所处的技术、市场、经济或法律环境等是否发生重大不利变化,判断该权益工具是否发生减值。

以公允价值计量的可供出售金融资产发生减值时，原直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值回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并计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，期后公允价值回升直接计入其他综合收益。

以成本计量的可供出售权益工具发生减值时，将该权益工具投资的账面价值，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，计入当期损益，发生的减值损失一经确认，不予转回。

### (七) 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	本公司将金额为人民币 100 万元以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。
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

本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

#### 2. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

##### (1) 具体组合及坏账准备的计提方法

本公司对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

组合名称	确定组合的依据	计提方法
账龄组合	相同账龄的应收款项具有类似的信用风险特征	账龄分析法
确认可收回组合	除对于单项金额重大或者非重大的但单独计提坏账准备及按账龄分析法组合计提坏账准备的应收款项，不存在信用风险并且短期内可以收回的，包括：应收关联方款项、应收保证金押金、应收员工借款等	不计提坏账准备

##### (2) 账龄分析法

账 龄	应收账款 计提比例 (%)	其他应收款 计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年, 下同)	不计提	不计提

账 龄	应收账款 计提比例 (%)	其他应收款 计提比例 (%)
1-2 年	10.00	10.00
2-3 年	50.00	50.00
3 年以上	100.00	100.00

### 3. 单项金额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	有客观证据表明其发生了减值的，包括与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等
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、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。

#### (八) 存货

##### 1. 存货的分类

存货包括在开发经营过程中为出售或耗用而持有的开发用土地、开发产品等，以及在开发过程中的开发成本。

##### 2. 发出存货的计价方法

(1) 项目开发时，开发用土地按开发产品占地面积计算分摊计入项目的开发成本。

(2) 发出开发产品按个别计价法核算。

##### 3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。

##### 4. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

#### (九) 固定资产

##### 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，使用年限超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

##### 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(%)
电子设备	直线法	3	5	31.67
运输工具	直线法	4	5	23.75
其他	直线法	5	5	19.00

#### (十) 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. 借款费用资本化率以及资本化金额

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。

#### (十一) 部分长期资产减值

对采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产等长期资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，估计其可收回金额。对因企业合并所形成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，每年都进行减值测试。商誉结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试。

若上述长期资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额确认资产减值准备并计入当

期损益。

## (十二) 职工薪酬

1. 职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

### 2. 短期薪酬的会计处理方法

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。

### 3. 离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划。

在职工为公司提供服务的会计期间，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。

### 4. 辞退福利的会计处理方法

向职工提供的辞退福利，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。

### 5. 其他长期职工福利的会计处理方法

向职工提供的其他长期福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划的有关规定进行会计处理；除此之外的其他长期福利，按照设定受益计划的有关规定进行会计处理，为简化相关会计处理，将其产生的职工薪酬成本确认为服务成本、其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额以及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等组成项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

## (十三) 维修基金核算方法

本公司按照开发项目所在地的有关规定计提房屋本体维修基金，同时实现销售时按照开发项目所在地的有关规定向业主收取房屋本体维修基金。

## (十四) 质量保证金核算方法

质量保证金根据施工合同规定从施工单位工程款中预留。在开发产品约定的保修期届满，未发生工程质量问题，质量保证金余额退还施工单位。

## (十五) 收入

### 1. 收入确认原则

#### (1) 房地产销售收入

在开发产品已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，在同时满

足开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

## (2) 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备考会计主体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。

物业出租按租赁合同、协议约定的承租日期与租金额，在相关的经济利益很可能流入时确认出租物业收入的实现。

## 2. 收入确认的具体方法

### (1) 房屋销售收入

销售房屋，在签订了房屋销售合同、已将相关房产交付给买方、经验收并签署房屋交接书，并且在符合前述房地产销售收入时，确认房屋销售收入。

## (十六) 递延所得税资产、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. 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。

## (十七) 经营租赁

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。

## (十八) 其他重要的会计政策和会计估计

本公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本公司管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

资产负债表日，本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

(1) 土地增值税

本公司在正常的经营活动中，按税法及相关规定预计的土地增值税清算准备金的最终税务处理和预估存在一定的不确定性。预计的土地增值税清算准备金的最终结果需要按税收主管机关的清算结果进行调整，该项调整通常情况下被认为是一项合理的会计估计差异而调整清算期损益。

(2) 预估成本调整

本公司对已完工并达到可销售状态的开发成本在结转至开发产品时，为保证结转的开发成本按权责发生制原则完整归集相关已发生但尚未支付的开发成本，需要对尚未支付的开发成本进行合理预估。后续完成项目竣工财务决算时，当预估金额与决算金额存在差异时，需要调整预估的未付项目开发成本，即相应将预估金额与决算金额的差异调整至当期营业成本或项目存量开发产品并相应调整未付开发成本对应的应付账款。

本公司对已完工并达到可销售状态的开发成本在结转至开发产品时，除了需要对尚未支付的开发成本进行合理预估外，通常竣工交付的项目面积一般暂按面积预测报告确定可租售面积和不可租售面积，并按可租售面积作计算单位造价成本的面积基数。后续，由于实测面积变更或由于重新核定可租售面积，则按存量成本和新确定的存量可租售面积重新计算单位造价成本，调整计算尚未销售的存量开发产品和投资性房地产或固定资产(自用房屋建筑物)成本，此项调整采用未来适用法进行处理。

#### 四、税项

税 种	计税依据	税 率
增值税	房屋销售、出租收入或提供应税劳务	11%、 10% 、 6% 、 5% [注]
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着	按照税法规定超率累进税率与当地税务局规定的预征额孰高计提缴纳

税 种	计税依据	税 率
	物产权产生的增值额	
城市维护建设税	应缴流转税税额	1%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

[注]:

(一) 《建筑工程施工许可证》注明的合同开工日期在2016年4月30日前的房地产项目或《建筑工程施工许可证》未注明合同开工日期或者未取得《建筑工程施工许可证》但建筑工程承包合同注明的开工日期在2016年4月30日前的建筑工程项目，房屋出租收入按照5%的简易征收率计算应纳税额；

(二) 2016年4月30日之后至2018年4月30日之前的房地产项目，房屋出租收入按11%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税；

(三) 2018年4月30日之后的房地产项目，房屋出租收入按10%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税；

(四) 劳务收入按6%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。

## 五、财务报表项目注释

说明：本财务报表附注的期初数指 2018 年 1 月 1 日财务报表数，期末数指 2018 年 6 月 30 日财务报表数，本期指 2018 年 1 月 1 日—2018 年 6 月 30 日。

### (一) 资产负债表项目注释

#### 1. 货币资金

项 目	期末数	期初数
银行存款	28,430,838.02	25,820,607.41
合 计	28,430,838.02	25,820,607.41

#### 2. 应收票据及应收账款

##### (1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
-----	-----	-----



项 目	期末数	期初数
应收账款	22,769,314.00	29,681,929.20
合 计	22,769,314.00	29,681,929.20

(2) 应收账款

1) 明细情况

① 类别明细情况

种 类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	22,769,314.00	100.00			22,769,314.00
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
合 计	22,769,314.00	100.00			22,769,314.00

(续上表)

种 类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	29,681,929.20	100.00			29,681,929.20
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
合 计	29,681,929.20	100.00			29,681,929.20

② 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	22,769,314.00		
小 计	22,769,314.00		

2) 应收账款金额前 5 名情况

单位名称	账面余额	占应收账款余额的比例(%)	坏账准备
上海申继交通科技有限公司	11,392,208.00	50.03	
上海麦睿菱测量技术有限公司	11,377,106.00	49.97	
小计	22,769,314.00	100.00	

### 3. 预付款项

#### (1) 明细情况

账龄	期末数				期初数			
	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面价值	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面价值
1年以内	200,000.00	100.00			33,250.00	100.00		
合计	200,000.00	100.00			33,250.00	100.00		

#### (2) 按欠款方归集的预付款项余额情况

单位名称	账面余额	占预付款项余额的比例(%)
上海华鼎家具有限公司	200,000.00	100.00
小计	200,000.00	100.00

### 4. 其他应收款

#### (1) 明细情况

项目	期末数	期初数
其他应收款	57,084.02	17,084.02
合计	57,084.02	17,084.02

#### (2) 其他应收款

##### 1) 明细情况

##### ① 类别明细情况

种类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	57,084.02	100.00			57,084.02

种类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
合计	57,084.02	100.00			57,084.02

(续上表)

种类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	17,084.02	100.00			17,084.02
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
合计	17,084.02	100.00			17,084.02

② 组合中，采用确信可收回组合计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	40,000.00		
1-2 年	17,084.02		
小计	57,084.02		

2) 其他应收款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
押金	17,084.02	17,084.02
备用金	40,000.00	
合计	57,084.02	17,084.02

3) 按欠款方归集的其他应收款余额情况

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例 (%)	坏账准备
毛慧颖	备用金	30,000.00	1 年以内	52.55	
国网上海市电力公司	押金	17,084.02	1-2 年	29.93	

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例(%)	坏账准备
季丹	备用金	10,000.00	1年以内	17.52	
小计		57,084.02		100.00	

## 5. 存货

### (1) 明细情况

项目	期末数			期初数		
	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	31,435,135.82		31,435,135.82	8,859,855.89		8,859,855.89
开发产品	102,800,157.30		102,800,157.30	127,776,637.68		127,776,637.68
合计	134,235,293.12		134,235,293.12	136,636,493.57		136,636,493.57

### (2) 借款费用资本化情况

项目	期末数	期初数
开发产品	4,568,149.30	5,582,232.80
合计	4,568,149.30	5,582,232.80

### (3) 其他说明

#### 1) 存货——开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(万元)	期初数	期末数
南桥欣创园二、三期[注]	2019.3	2020.12	77,298.08	8,859,855.89	31,435,135.82
小计				8,859,855.89	31,435,135.82

[注]：南桥欣创园二、三期尚未开工，期末数主要系支付的土地成本。

#### 2) 存货——开发产品

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数
南桥欣创园一期	2017.3	127,776,637.68		24,976,480.38	102,800,157.30
小计		127,776,637.68		24,976,480.38	102,800,157.30

## 6. 其他流动资产

项目	期末数	期初数
----	-----	-----

项 目	期末数	期初数
未抵扣进项税	32,699.74	330.00
合 计	32,699.74	330.00

7. 固定资产

项 目	电子设备	运输工具	其他	合 计
账面原值				
期初数	66,145.00	251,500.00	11,862.00	329,507.00
本期增加金额	31,522.22	335,482.90		367,005.12
1) 购置	31,522.22	335,482.90		367,005.12
本期减少金额				
期末数	97,667.22	586,982.90	11,862.00	696,512.12
累计折旧和累计摊销				
期初数	51,262.48	238,925.00	3,568.42	293,755.90
本期增加金额	2,233.54	21,247.24	1,126.86	24,607.64
1) 计提	2,233.54	21,247.24	1,126.86	24,607.64
本期减少金额				
期末数	53,496.02	260,172.24	4,695.28	318,363.54
减值准备				
期初数				
本期增加金额				
本期减少金额				
期末数				
账面价值				
期末账面价值	44,171.20	326,810.66	7,166.72	378,148.58
期初账面价值	14,882.52	12,575.00	8,293.58	35,751.10

8. 递延所得税资产

(1) 未经抵销的递延所得税资产

项 目	期末数	期初数
-----	-----	-----

	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
土地增值税清算准备金	11,367,414.10	2,841,853.53	7,165,453.95	1,791,363.49
合 计	11,367,414.10	2,841,853.53	7,165,453.95	1,791,363.49

(2) 未确认递延所得税资产明细

项 目	期末数	期初数
可抵扣暂时性差异	20,057.34	1,366,657.69
小 计	20,057.34	1,366,657.69

9. 应付票据及应付账款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应付账款	11,893,927.83	25,353,286.20
合 计	11,893,927.83	25,353,286.20

(2) 应付账款

项 目	期末数	期初数
应付开发项目款	10,718,403.06	23,742,879.70
应付其他	1,175,524.77	1,610,406.50
合 计	11,893,927.83	25,353,286.20

10. 应付职工薪酬

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
短期薪酬	285,222.50	611,576.46	812,081.66	84,717.30
离职后福利—设定提存计划	1,800.00	80,995.60	80,995.60	1,800.00
合 计	287,022.50	692,572.06	893,077.26	86,517.30

(2) 短期薪酬明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
工资、奖金、津贴和补贴	281,288.90	499,728.77	700,164.37	80,853.30
职工福利费	180.00			180.00

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
社会保险费	1,000.00	42,633.30	42,633.30	1,000.00
其中：医疗保险费	880.00	37,535.00	37,535.00	880.00
工伤保险费	40.00	1,147.10	1,147.10	40.00
生育保险费	80.00	3,951.20	3,951.20	80.00
住房公积金		44,736.00	44,736.00	
工会经费和职工教育经费	2,753.60	24,478.39	24,547.99	2,684.00
小 计	285,222.50	611,576.46	812,081.66	84,717.30

(3) 设定提存计划明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
基本养老保险	1,680.00	79,019.80	79,019.80	1,680.00
失业保险费	120.00	1,975.80	1,975.80	120.00
小 计	1,800.00	80,995.60	80,995.60	1,800.00

11. 应交税费

项 目	期末数	期初数
增值税	1,396,766.75	4,088,747.46
企业所得税	2,755,364.45	5,520,237.58
代扣代缴个人所得税	2,012.44	2,012.44
城市维护建设税	13,975.87	40,895.68
教育费附加	69,879.32	204,478.35
土地增值税	563,725.29	1,196,247.50
其他税费	91,650.68	91,650.68
合 计	4,893,374.80	11,144,269.69

12. 其他应付款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应付利息	160,045.45	257,662.88

项 目	期末数	期初数
其他应付款	12,046,808.69	8,196,727.61
合 计	12,206,854.14	8,454,390.49

(2) 应付利息

项 目	期末数	期初数
分期付息到期还本的长期借款利息	160,045.45	257,662.88
合 计	160,045.45	257,662.88

(3) 其他应付款

项 目	期末数	期初数
土地增值税清算准备金	11,367,414.10	7,165,453.95
预提费用	199,531.02	311,229.50
其他	479,863.57	720,044.16
合 计	12,046,808.69	8,196,727.61

13. 长期借款

项 目	期末数	期初数
抵押借款	48,196,660.28	45,562,994.13
信用借款	40,000,000.00	40,000,000.00
合 计	88,196,660.28	85,562,994.13

14. 实收资本

投资者名称	2018.6.30	2017.12.31	2016.12.31
上海临港经济发展集团投资管理有限公司	22,500,000.00	22,500,000.00	22,500,000.00
上海华民置业发展有限公司	13,500,000.00	13,500,000.00	13,500,000.00
上海蓝勤投资有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00
上海久垄投资管理有限公司	4,000,000.00	4,000,000.00	4,000,000.00
合 计	50,000,000.00	50,000,000.00	50,000,000.00

15. 盈余公积

(1) 明细情况



项 目	2018. 6. 30	2017. 12. 31	2016. 12. 31
法定盈余公积	1, 321, 484. 58	1, 321, 484. 58	
合 计	1, 321, 484. 58	1, 321, 484. 58	

(2) 其他说明

根据公司法、章程的规定，本公司按年度实现净利润的 10% 分别提取法定盈余公积金和任意盈余公积。

16. 未分配利润

项 目	2018 年 1-6 月	2017 年度	2016 年度
期初未分配利润	11, 893, 361. 20	-8, 425, 324. 74	-8, 071, 478. 69
加：本期净利润	8, 453, 050. 88	21, 640, 170. 52	-353, 846. 05
减：提取法定盈余公积		1, 321, 484. 58	
期末未分配利润	20, 346, 412. 08	11, 893, 361. 20	-8, 425, 324. 74

(二) 利润表项目注释

1. 营业收入和营业成本

项 目	2018 年 1-6 月	
	收入	成本
主营业务收入	43, 370, 121. 91	21, 605, 103. 03
合 计	43, 370, 121. 91	21, 605, 103. 03

(续上表)

项 目	2017 年度	
	收入	成本
主营业务收入	127, 446, 345. 70	72, 046, 938. 70
合 计	127, 446, 345. 70	72, 046, 938. 70

2. 税金及附加

项 目	2018 年 1-6 月	2017 年度	2016 年度
城市维护建设税	21, 685. 06	63, 723. 18	
教育费附加	108, 425. 31	318, 615. 87	

项 目	2018年1-6月	2017年度	2016年度
土地使用税	122,924.61	149,252.60	
土地增值税	4,438,485.17	10,345,258.28	
其他税费	21,331.80	64,865.87	
合 计	4,712,851.95	10,941,715.80	

### 3. 销售费用

项 目	2018年1-6月	2017年度	2016年度
销售服务费	455,688.30	2,016,018.57	
业务经费	148,079.10	499,148.60	8,677.00
其他	7,345.00	75,525.00	
合 计	611,112.40	2,590,692.17	8,677.00

### 4. 管理费用

项 目	2018年1-6月	2017年度	2016年度
职工薪酬	692,572.06	3,052,494.28	
物业管理及能耗费	419,844.39	1,394,069.92	
办公费	214,129.50	246,902.11	
业务招待费	113,919.07	316,034.60	217,116.98
折旧及摊销	24,607.64	4,121.75	175,009.00
聘请中介机构费用	20,000.00	205,000.00	
其他	56,219.27	119,447.70	38,894.70
合 计	1,541,291.93	5,338,070.36	431,020.68

### 5. 财务费用

项 目	2018年1-6月	2017年度	2016年度
利息支出	3,624,455.69	7,240,783.05	
减：利息收入	40,078.64	78,349.56	45,911.52
其他	3,262.00	5,524.50	2,743.92
合 计	3,587,639.05	7,167,957.99	-43,167.60

## 6. 所得税费用

### (1) 明细情况

项 目	2018年1-6月	2017年度	2016年度
当期所得税费用	3,909,562.71	6,804,344.69	
递延所得税费用	-1,050,490.04	916,455.47	-42,684.03
合 计	2,859,072.67	7,720,800.16	-42,684.03

### (2) 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	2018年1-6月	2017年度	2016年度
利润总额	11,312,123.55	29,360,970.68	-396,530.08
按适用税率计算的所得税费用	2,828,030.89	7,340,242.67	-99,132.52
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	26,027.45	38,893.07	56,448.49
年度内未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异的影响	5,014.33	341,664.42	
所得税费用	2,859,072.67	7,720,800.16	-42,684.03

### (三) 现金流量表项目注释

#### 1. 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	2018年1-6月	2017年度	2016年度
银行存款利息	40,078.64	78,349.56	45,911.52
收到的保证金及押金		34,078.85	4,313,937.07
往来款		8,175,090.28	257,323.49
合 计	40,078.64	8,287,518.69	4,617,172.08

#### 2. 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	2018年1-6月	2017年度	2016年度
付现费用	1,007,405.97	4,877,671.00	232,620.93
支付的押金和保证金	40,000.00	4,280,817.22	28,984.00
往来款	176,689.95	53,452.47	70,000.00
合 计	1,224,095.92	9,211,940.69	331,604.93

### 3. 现金流量表补充资料

补充资料	2018年1-6月	2017年度	2016年度
1) 将净利润调节为经营活动现金流量:			
净利润	8,453,050.88	21,640,170.52	-353,846.05
加: 资产减值准备			
固定资产折旧、投资性房地产摊销	24,607.64	4,121.75	34,811.67
无形资产摊销			
长期待摊费用摊销			175,009.00
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)			
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)			
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)			
财务费用(收益以“-”号填列)	3,624,455.69	7,240,783.05	
投资损失(收益以“-”号填列)			
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-1,050,490.04	916,455.47	-42,684.03
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)	2,401,200.45	33,051,279.89	-65,459,092.76
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	6,673,495.46	-29,337,863.63	186,369.54
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-16,027,866.95	27,776,690.64	-16,538,548.70
经营活动产生的现金流量净额	4,098,453.13	61,291,637.69	-81,997,981.33
2) 现金及现金等价物净变动情况:			
现金的期末余额	28,430,838.02	25,820,607.41	23,617,002.76
减: 现金的期初余额	25,820,607.41	23,617,002.76	15,735,834.86

补充资料	2018年1-6月	2017年度	2016年度
现金及现金等价物净增加额	2,610,230.61	2,203,604.65	7,881,167.90

(2) 现金和现金等价物的构成

项目	2018年1-6月	2017年度	2016年度
1) 现金	28,430,838.02	25,820,607.41	23,617,002.76
其中：可随时用于支付的银行存款	28,430,838.02	25,820,607.41	23,616,606.30
2) 现金等价物			
3) 期末现金及现金等价物余额	28,430,838.02	25,820,607.41	23,617,002.76

(四) 其他

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[注]	102,800,157.30	长期借款抵押物
合计	102,800,157.30	

[注]：存货中的土地使用权一并予以抵押。

六、关联方及关联交易

(一) 关联方关系

1. 本公司的主要股东

主要股东名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	主要股东对 本公司的持 股比例(%)	主要股东对本 公司的表决权 比例(%)
临港投资公司	上海	园区开发经营	203,340.20	45.00	45.00

2. 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	简称	其他关联方与本公司关系
上海临港经济发展(集团)有限公司	临港集团	股东的最终控制方
上海漕河泾奉贤科技绿洲建设发展有限公司	南桥公司	受同一母公司控制
上海临港经济发展集团资产管理有限公司	临港资管公司	与临港投资公司 受同一方控制
上海临港商业建设发展有限公司	临港商建公司	与临港投资公司 受同一方控制
上海华民建设发展有限公司	华民建设公司	与参股股东华民置业公司

其他关联方名称	简称	其他关联方与本公司关系
		受同一方控制

(二) 关联交易情况

1. 购买商品和接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	2018年1-6月	2017年度	2016年度
临港集团	服务费		35,907.85	
南桥公司	服务费		2,000,000.00	2,000,000.00
华民建设公司	工程款	37,744,961.60	11,390,175.86	67,979,751.11
小计		37,744,961.60	13,426,083.71	69,979,751.11

2. 关联方资金拆借

关联方	关联交易内容	2018年1-6月	2017年度	2016年度
临港资管公司	自关联方拆入资金		40,000,000.00	
临港商建公司	归还关联方资金		40,000,000.00	

3. 其他关联交易

关联方	关联交易内容	2018年1-6月	2017年度	2016年度
临港资管公司	利息支出	1,700,000.00	1,086,111.11	
临港商建公司	利息支出		2,398,888.89	3,456,666.67

(三) 关联方应收应付款项

项目名称	关联方	2018年6月30日	2017年12月31日	2016年12月31日
应付票据及应付账款	华民公司	6,571,295.45		
小计		6,571,295.45		
其他应付款	临港集团		35,907.85	
	华民公司	19,948.15	19,948.15	3,806,234.52
小计		19,948.15	55,856.00	3,806,234.52
长期借款	临港资管公司	40,000,000.00	40,000,000.00	
	临港商建公司			40,000,000.00

项目名称	关联方	2018年6月30日	2017年12月31日	2016年12月31日
小计		40,000,000.00	40,000,000.00	40,000,000.00

## 七、承诺及或有事项

### (一) 重要承诺事项

截至2018年6月30日，本公司无需要披露的重要承诺事项。

### (二) 或有事项

截至2018年6月30日，本公司无需要披露的重要或有事项。

## 八、资产负债表日后事项

根据上海临港控股股份有限公司（以下简称上海临港）发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易预案，上海临港拟向华民置业公司、上海蓝勤投资有限公司和上海久垄投资管理有限公司发行股份购买其合计持有的本公司55%股权。

华万国际物流（上海）有限公司

二〇一八年十一月二十日

