



上海茂发物业管理有限公司

审计报告及财务报表

2018年1-8月

# 上海茂发物业管理有限公司

## 审计报告及财务报表

(2018年1月1日至2018年8月31日止)

	目 录	页 次
一、	审计报告	1-3
二、	财务报表	
	资产负债表	1-2
	利润表	3
	现金流量表	4
	所有者权益变动表	5
	财务报表附注	1-18

## 审计报告

信会师报字[2018]第 ZA23416 号

上海茂发物业管理有限公司全体股东：

### 一、 审计意见

我们审计了上海茂发物业管理有限公司（以下简称茂发物业）财务报表，包括 2018 年 8 月 31 日的资产负债表，2018 年 1-8 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，公允反映了茂发物业 2018 年 8 月 31 日的财务状况以及 2018 年 1-8 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，我们独立于茂发物业，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、 管理层对财务报表的责任

茂发物业管理层（以下简称管理层）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，管理层负责评估茂发物业的持续经营能力，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。

#### 四、 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：

(1) 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。

(2) 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。

(3) 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。

(4) 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，就可能对茂发物业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茂发物业不能持续经营。

(5) 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。

我们与管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。



中国注册会计师：庄继宁



中国注册会计师：李 燕



中国 · 上海

二〇一八年九月十日

上海茂发物业管理有限公司

资产负债表

2018年8月31日

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资产	附注五	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金	(一)	173,466.82	179,521.80
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			
预付款项			
其他应收款	(二)	2,928,818.46	5,975,981.37
存货	(三)		
持有待售资产	(四)	27,855.66	
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
<b>流动资产合计</b>		<b>3,130,140.94</b>	<b>6,155,503.17</b>
非流动资产:			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产			
固定资产	(五)	2,809,578.56	3,712,420.70
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			
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>2,809,578.56</b>	<b>3,712,420.70</b>
<b>资产总计</b>		<b>5,939,719.50</b>	<b>9,867,923.87</b>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人: 黄弘

主管会计工作负责人: 沈初

会计机构负责人: 沈初

上海茂发物业管理有限公司

资产负债表（续）

2018年8月31日

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	附注五	期末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款			
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			
预收款项			
应付职工薪酬	（六）	108,117.90	518,333.70
应交税费	（七）	26,257.34	3,091.90
其他应付款	（八）	29,935.60	1,730,509.00
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		<b>164,310.84</b>	<b>2,251,934.60</b>
非流动负债：			
长期借款			
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	（九）		1,760,216.00
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>			<b>1,760,216.00</b>
<b>负债合计</b>		<b>164,310.84</b>	<b>4,012,150.60</b>
所有者权益：			
股本	（十）	20,000,000.00	20,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积			
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	（十一）	249,697.82	249,697.82
未分配利润	（十二）	-14,474,289.16	-14,393,924.55
<b>所有者权益合计</b>		<b>5,775,408.66</b>	<b>5,855,773.27</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>5,939,719.50</b>	<b>9,867,923.87</b>

巨额财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：苗弘

主管会计工作负责人：沈初

会计机构负责人：沈初

上海茂发物业管理有限公司

利润表

2018年1-8月

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注五	本期发生额
一、营业收入		
减: 营业成本		
税金及附加		50,328.56
销售费用		
管理费用		896,895.27
研发费用		
财务费用	(十三)	802.33
其中: 利息费用		
利息收入		235.47
资产减值损失		3,914.09
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)	(十四)	866,364.95
二、营业利润 (亏损以“-”号填列)		-85,575.30
加: 营业外收入	(十五)	11,626.02
减: 营业外支出	(十六)	6,415.33
三、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)		-80,364.61
减: 所得税费用		
四、净利润 (净亏损以“-”号填列)		-80,364.61
(一) 持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)		-80,364.61
(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		
(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		-80,364.61
七、每股收益:		
(一) 基本每股收益 (元/股)		
(二) 稀释每股收益 (元/股)		

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人: 黄弘

主管会计工作负责人: 沈初

会计机构负责人: 沈初



上海茂发物业管理有限公司

现金流量表

2018年1-8月

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	本期发生额
<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		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金		879,781.89
经营活动现金流入小计		879,781.89
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金		1,131,764.86
支付的各项税费		27,079.65
支付其他与经营活动有关的现金		1,348,589.68
经营活动现金流出小计		2,507,434.19
经营活动产生的现金流量净额		-1,627,652.30
<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		1,621,597.32
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		1,621,597.32
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		
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		
投资活动产生的现金流量净额		1,621,597.32
<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		
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计		
筹资活动产生的现金流量净额		
<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>		
		-6,054.98
加: 期初现金及现金等价物余额		179,521.80
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		
		173,466.82

后附财务报表附注为财务报表的组成部分

企业法定代表人: 黄凯

主管会计工作负责人: 沈初

会计机构负责人: 沈初

上海茂发物业管理有限公司  
所有者权益变动表

2018年1-8月

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

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	其他							
一、上年年末余额	20,000,000.00								249,697.82	-14,393,924.55	5,855,773.27
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	20,000,000.00								249,697.82	-14,393,924.55	5,855,773.27
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)											
(一) 综合收益总额										-80,364.61	-80,364.61
(二) 所有者投入和减少资本										-80,364.61	-80,364.61
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											
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	20,000,000.00								249,697.82	-14,474,289.16	5,775,408.66

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人: 黄礼

主管会计工作负责人: 沈初

会计机构负责人: 沈初

**上海茂发物业管理有限公司**  
**2018年1-8月财务报表附注**  
(除特殊注明外, 金额单位均为人民币元)

**一、 公司基本情况**

上海茂发物业管理有限公司(原名上海三毛房地产有限公司)(以下简称“公司”或“本公司”),是由上海三毛企业(集团)股份有限公司、上海三毛进出口有限公司共同出资组建的有限责任公司(外商投资企业与内资合资),于2003年7月31日成立。

截止2018年8月31日,公司已取得由上海市虹口区市场监督管理局颁发的《营业执照》,统一社会信用代码:913101097529433006,注册资本人民币2,000万元,法定代表人:黄凯,主要经营范围:物业管理,建筑装饰装修建设工程专业施工,绿化养护;销售建筑装饰材料,金属材料,木材,五金交电,机电设备及配件,日用百货。(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)。

**二、 财务报表的编制基础**

**(一) 编制基础**

公司以持续经营为基础,根据实际发生的交易和事项,按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)编制财务报表。

**(二) 持续经营**

本公司对自报告期末起12个月的持续经营能力进行评估,评价结果表明本公司自报告期末起12个月的持续能力不存在重大不确定性。

**三、 重要会计政策及会计估计**

**(一) 遵循企业会计准则的声明**

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

**(二) 会计期间**

自公历1月1日至12月31日止为一个会计年度。本报告期为2018年1月1日至2018年8月31日。

**(三) 营业周期**

本公司营业周期为12个月。

**(四) 记账本位币**

本公司采用人民币为记账本位币。

**(五) 现金及现金等价物的确定标准**

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

**(六) 金融工具**

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

**1、 金融工具的分类**

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

**2、 金融工具的确认依据和计量方法**

**(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）**

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

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

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

**(2) 持有至到期投资**

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

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

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

### (3) 应收款项

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

收回或处置时,将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

### (4) 可供出售金融资产

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

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

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

### (5) 其他金融负债

按其公允价值和和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

## 3、 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

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

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

(1) 终止确认部分的账面价值；

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

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

#### 4、金融负债终止确认条件

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

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

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

#### 5、金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

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

#### 6、金融资产(不含应收款项)减值的测试方法及会计处理方法

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

(1) 可供出售金融资产的减值准备:

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

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

可供出售权益工具投资发生的减值损失,不通过损益转回。

(2) 持有至到期投资的减值准备:

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

(七) 应收款项坏账准备

1、 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项:

单项金额重大的判断依据或金额标准: 应收款项余额前五名。

单项金额重大并单独计提坏账准备的计提方法:

单独进行减值测试,如有客观证据表明其已发生减值,按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备,计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项,将其归入相应组合计提坏账准备。

2、 按信用风险特征组合计提坏账准备应收款项:

确定组合的依据

组合 1	除已单独计提减值准备的应收账款、其他应收款外,公司根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础,结合现时情况分析法确定坏账准备计提的比例。
组合 2	年末对于不适用按类似信用风险特征组合的应收票据、预付账款和长期应收款均进行单项减值测试。如有客观证据表明其发生了减值的,根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额,确认减值损失,计提坏账准备。如经减值测试未发现减值的,则不计提坏账准备。

按组合计提坏账准备的计提方法

组合 1	账龄分析法
组合 2	其他方法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1年以内(含1年)	2	0
1-2年(含2年)	10	10
2-3年(含3年)	20	20
3年以上	30	30

3、 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项：

如有客观证据表明年末单项金额不重大的应收款项发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。

(八) 存货

1、 存货的分类

存货为库存商品。

2、 发出存货的计价方法

存货发出时按个别认定法计价。

3、 不同类别存货可变现净值的确定依据

产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

除有明确证据表明资产负债表日市场价格异常外，存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

本期末存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。



#### 4、 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

### (九) 固定资产

#### 1、 固定资产确认条件

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

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

#### 2、 折旧方法

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

各类固定资产折旧方法、折旧年限、预计净残值率和年折旧率如下：

类别	预计折旧年限（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	10~40	5	2.38~9.50
机器设备	12~18	5	5.28~7.92
运输及其他设备	5~12	5	7.92~19.00

### (十) 职工薪酬

#### 1、 短期薪酬的会计处理方法

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

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

职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。

#### 2、 离职后福利的会计处理方法

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

## (十一)收入

### 确认让渡资产使用权收入的依据

#### (1) 让渡资产使用权收入确认和计量的总体原则

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时。分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

- ① 利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。
- ② 使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

#### (2) 本公司确认让渡资产使用权收入的依据

公司对外出租房屋收取租赁费及物业管理费。公司与承租方签订租赁协议，向承租方提供物业使用权。根据合同约定，主要采用预收款方式先行收取租赁费和物业管理费，并定期与承租方进行结算，按月确认租赁和物业管理费收入。

## (十二) 政府补助

### 1、 类型

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

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

本公司将政府补助划分为与资产相关的具体标准为：企业取得的，用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；

本公司将政府补助划分为与收益相关的具体标准为：除与资产相关的政府补助之外的政府补助；

对于政府文件未明确规定补助对象的，本公司将该政府补助划分为与资产相关或与收益相关的判断依据为：是否用于购建或以其他方式形成长期资产。

### 2、 确认时点

公司实际取得政府补助款时作为确认时点。

### 3、 会计处理

与资产相关的政府补助，冲减相关资产账面价值或确认为递延收益。确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）；

与收益相关的政府补助，用于补偿本公司以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失；用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失。

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

（1）财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，本公司以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

（2）财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

### （十三） 租赁

#### 经营租赁会计处理

- 1、公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

- 2、公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

### （十四） 重要会计政策和会计估计的变更

#### 1、 会计政策变更

财政部于2018年6月15日发布了《财政部关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15号），对一般企业财务报表格式进行了修订。本公司执行上述规定的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
(1) 资产负债表中“应收票据”和“应收账款”合并列示为“应收票据及应收账款”；“应付票据”和“应付账款”合并列示为“应付票据及应付账款”；“应收利息”和“应收股利”并入“其他应收款”列示；“应付利息”和“应付股利”并入“其他应付款”列示；“固定资产清理”并入“固定资产”列示；“工程物资”并入“在建工程”列示；“专项应付款”并入“长期应付款”列示。比较数据相应调整。	对本期财务报表无影响
(2) 在利润表中新增“研发费用”项目，将原“管理费用”中的研发费用重分类至“研发费用”单独列示；在利润表中财务费用项下新增“其中：利息费用”和“利息收入”项目。比较数据相应调整。	对本期财务报表无影响
(3) 所有者权益变动表中新增“设定受益计划变动额结转留存收益”项目。比较数据相应调整。	对本期财务报表无影响

## 2、会计估计变更

本报告期公司主要会计估计未发生变更。

## (十五) 前期会计差错更正

本报告期未发生前期会计差错更正事项。

## 四、 税项

### 主要税种和税率

税 种	计税依据	税率 (%)
增值税	按应税营业收入计缴	3
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25

## 五、 财务报表重要项目注释

### (一) 货币资金

项 目	期末余额	年初余额
现金	264.76	267.56
银行存款	173,202.06	179,254.24
合 计	173,466.82	179,521.80

(二) 其他应收款

项目	期末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	2,928,818.46	5,975,981.37
合计	2,928,818.46	5,975,981.37

其他应收款

(1) 其他应收款分类披露:

种 类	期末余额				年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面余额		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	2,928,818.46	99.81			2,928,818.46	100.00	1,677.46	0.03	5,975,981.37
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	5,591.55	0.19	5,591.55	100.00					
合 计	2,934,410.01	100.00	5,591.55		2,928,818.46	100.00	1,677.46		5,975,981.37

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
1年以内(含1年)	2,928,818.46		

(2) 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 3,914.09 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

### (三) 存货

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	119,480.00	119,480.00		119,480.00	119,480.00	

上述库存商品系周家嘴路 338 弄馨虹苑小区地下车位 2 个。

#### 存货跌价准备

项目	年初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
库存商品	119,480.00					119,480.00

可变现净值的具体依据：上述库存商品以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值。

### (四) 持有待售资产

类别	期末余额			公允价值	预计处置费用	预计处置时间
	账面余额	持有待售资产减值准备	账面价值			
固定资产	27,855.66		27,855.66	92,213.59	193.65	2018年9月

### (五) 固定资产

#### 1、 固定资产及固定资产清理

项目	期末余额	年初余额
固定资产	2,809,578.56	3,712,420.70
固定资产清理		
合计	2,809,578.56	3,712,420.70

## 2、 固定资产情况

项 目	房屋及建筑物	运输及其他设备	合计
1. 账面原值			
(1) 年初余额	4,970,183.80	374,094.50	5,344,278.30
(2) 本期增加金额			
(3) 本期减少金额	893,105.89	374,094.50	1,267,200.39
(4) 期末余额	4,077,077.91		4,077,077.91
2. 累计折旧			
(1) 年初余额	1,323,167.21	308,690.39	1,631,857.60
(2) 本期增加金额	82,205.66	31,133.12	113,338.78
—计提	82,205.66	31,133.12	113,338.78
(3) 本期减少金额	137,873.52	339,823.51	477,697.03
(4) 期末余额	1,267,499.35		1,267,499.35
3. 减值准备			
(1) 年初余额			
(2) 本期增加金额			
(3) 本期减少金额			
(4) 期末余额			
4. 账面价值			
(1) 期末账面价值	2,809,578.56		2,809,578.56
(2) 年初账面价值	3,647,016.59	65,404.11	3,712,420.70

## (六) 应付职工薪酬

### 1、 应付职工薪酬列示

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	506,333.80	606,140.31	1,035,059.61	77,414.50
离职后福利-设定提存计划	11,999.90	114,951.30	96,247.80	30,703.40
合 计	518,333.70	721,091.61	1,131,307.41	108,117.90

### 2、 短期薪酬列示

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	500,000.00	438,759.81	890,610.11	48,149.70
(2) 职工福利费		3,630.00	3,630.00	



项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
(3) 社会保险费	6,333.80	60,160.20	50,527.20	15,966.80
其中：医疗保险费	5,561.00	53,271.00	44,603.00	14,229.00
工伤保险费	187.40	1,281.30	1,228.90	239.80
生育保险费	585.40	5,607.90	4,695.30	1,498.00
(4) 住房公积金		85,190.00	74,276.00	10,914.00
(5) 工会经费和职工教育经费		8,851.00	6,791.00	2,060.00
(6) 其他短期薪酬		9,549.30	9,225.30	324.00
合 计	506,333.80	606,140.31	1,035,059.61	77,414.50

### 3、 设定提存计划列示

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	11,707.20	112,147.20	93,900.00	29,954.40
失业保险费	292.70	2,804.10	2,347.80	749.00
合 计	11,999.90	114,951.30	96,247.80	30,703.40

### (七) 应交税费

税费项目	期末余额	年初余额
增值税	349.51	
城市维护建设税	24.47	
个人所得税	2,634.45	3,091.90
房产税	17,639.07	
土地使用税	5,609.84	
合 计	26,257.34	3,091.90

### (八) 其他应付款

项目	期末余额	年初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	29,935.60	1,730,509.00
合 计	29,935.60	1,730,509.00

**其他应付款**

按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	年初余额
扣缴员工社保公积金	4,517.40	6,146.70
解困经费		1,712,362.30
定金		12,000.00
物业费、评估费	25,418.20	
合计	29,935.60	1,730,509.00

**(九) 长期应付职工薪酬**

项目	期末余额	年初余额
辞退福利		1,760,216.00

**(十) 实收资本**

名称	年初余额	期末余额
上海三毛企业(集团)股份有限公司	18,000,000.00	18,000,000.00
上海三毛进出口有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00
合计	20,000,000.00	20,000,000.00

上述资本金已由上海九洲会计师事务所有限公司以九洲验字(2003)第86号出具验资报告予以验证。

**(十一) 盈余公积**

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	249,697.82			249,697.82

**(十二) 未分配利润**

项目	本期	上期
年初未分配利润	-14,393,924.55	-11,860,286.71
加: 本期净利润	-80,364.61	-2,533,637.84
期末未分配利润	-14,474,289.16	-14,393,924.55

(十三) 财务费用

类别	本期发生额	上期发生额
利息费用		
减：利息收入	235.47	908.45
其他	1,037.80	1,040.40
合计	802.33	131.95

(十四) 资产处置收益

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
固定资产处置净收益	866,364.95		866,364.95

(十五) 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
无需支付其他应付款	11,626.02		11,626.02

(十六) 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	6,415.33		6,415.33

六、 关联方及关联交易

(一) 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	注册资本 (万元)	母公司对本公司的 持股比例(%)
上海三毛企业(集团)股份有限公司	上海	20,099.13	90.00

(二) 关联交易情况

本期未与关联方发生采购、销售等关联交易。

(三) 关联方应收应付款项

项目名称	关联方	期末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款					
	上海三毛企业(集团)股份有限公司	2,928,818.46		5,972,067.28	

七、 承诺及或有事项

截止2018年8月31日,公司无需要披露的承诺事项及或有事项。

八、 资产负债表日后事项

截止本报告日,公司无需要披露的资产负债表日后非调整事项。

九、 其他重要事项

截止2018年8月31日,本公司无需要披露的其他重要事项。

