

复地（上海）资产管理有限公司
2018 年度
审计报告

致同会
(特殊普)

致同会计师事务所（特殊普通合伙）

目 录

审计报告	
合并及公司资产负债表	1-2
合并及公司利润表	3
合并及公司现金流量表	4
合并及公司所有者权益变动表	5-6
财务报表附注	7-35

审计报告

致同审字(2018)第 310ZC0771 号

上海豫园旅游商城股份有限公司董事会：

一、 审计意见

我们审计了复地（上海）资产管理有限公司（以下简称复地资产公司）财务报表，包括 2017 年 12 月 31 日及 2018 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2017 年度及 2018 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表以及财务报表附注。

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，公允反映了复地资产公司 2017 年 12 月 31 日及 2018 年 12 月 31 日的财务状况以及 2017 年度及 2018 年度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，我们独立于复地资产公司，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、 管理层和治理层对财务报表的责任

复地资产公司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，管理层负责评估复地资产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，除非管理层计划清算复地资产公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督复地资产公司的财务报告过程。

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，根据所获取的审计证据，就可能对复地资产公司的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复地资产公司不能持续经营。

(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。

五、编制基础和对分发的限制

复地资产公司财务报表是为上海豫园旅游商城股份有限公司拟现金收购复地资产公司 100%股权之目的而编制的，因此该财务报表可能不适用于其他用途。本审计报告仅供上述目的使用，未经本所书面同意，不得用于其他任何目的。本段内容不影响已发表的审计意见。

此页无正文，为《复地（上海）资产管理有限公司 2018 年度审计报告》之签字盖章页。

致同会计师事务所
(特殊普通合伙)



中国·北京

中国注册会计师



中国注册会计师



二〇一九年一月六日

合并及公司资产负债表

2018年12月31日

编制单位：复地（上海）资产管理有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	年末数		年初数	
		合并	公司	合并	公司
流动资产：					
货币资金	五、1	58,550,599.67	4,793,818.34	45,256,890.05	1,438,670.32
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产					
应收票据及应收账款	五、2	3,011,316.56		6,600,337.76	
预付款项	五、3	2,785,443.42	668,023.45	2,782,827.14	71,680.00
其他应收款	五、4	3,861,099.14	83,628,073.36	95,738,507.70	34,896,465.75
存货					
持有待售资产					
一年内到期的非流动资产					
其他流动资产					
流动资产合计		68,208,458.79	89,089,915.15	150,378,562.65	36,406,816.07
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			39,572,090.76		1,000,000.00
投资性房地产					
固定资产	五、5	2,325,282.81	602,797.84	1,754,657.02	296,815.49
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	五、6	102,236,099.51		112,925,383.07	
递延所得税资产					
其他非流动资产					
非流动资产合计		104,561,382.32	40,174,888.60	114,680,040.09	1,296,815.49
资产总计		172,769,841.11	129,264,803.75	265,058,602.74	37,703,631.56

合并及公司资产负债表（续）

2018年12月31日

项 目	附注	年末数		年初数	
		合并	公司	合并	公司
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					
应付票据及应付账款	五、7	13,911,087.47	1,284,909.92	15,145,543.06	984,748.40
预收款项	五、8	10,408,891.69		8,300,717.74	
应付职工薪酬	五、9	3,218,031.29	520,539.50	238,741.39	116,231.52
应交税费	五、10	3,116,023.69	797,983.05	673,727.07	302,400.26
其他应付款	五、11	111,223,054.24	80,517,499.37	222,334,741.23	24,328,732.60
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		141,877,088.38	83,120,931.84	246,693,470.49	25,732,112.78
非流动负债：					
长期借款					
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					
负债合计		141,877,088.38	83,120,931.84	246,693,470.49	25,732,112.78
实收资本	五、12	57,910,000.00	57,910,000.00	20,000,000.00	20,000,000.00
资本公积	五、13	41,627,909.24		79,000,000.00	
减：库存股					
其他综合收益					
专项储备					
盈余公积					
未分配利润	五、14	-68,645,156.51	-11,766,128.09	-80,634,867.75	-8,028,481.22
归属于母公司股东权益合计					
少数股东权益					
股东权益合计		30,892,752.73	46,143,871.91	18,365,132.25	11,971,518.78
负债和股东权益总计		172,769,841.11	129,264,803.75	265,058,602.74	37,703,631.56

公司法定代表人：



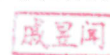
王基平

主管会计工作的公司负责人：



李琦

公司会计机构负责人：



成昱源

合并及公司利润表

2018年度

编制单位：复地（上海）资产管理有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	本年金额		上年金额	
		合并	公司	合并	公司
一、营业收入	五、15	176,461,255.74	49,031,697.56	93,661,696.18	11,517,026.87
减：营业成本	五、15	55,106,031.50		53,612,030.15	
税金及附加	五、16	1,473,084.89	221,737.21	543,716.76	26,025.13
销售费用	五、17	273,635.23	273,635.23	4,275,018.52	711,943.36
管理费用	五、18	108,014,756.32	52,673,475.86	39,916,098.08	10,492,262.99
研发费用					
财务费用	五、19	-285,965.23	-15,654.83	-244,260.54	292.85
其中：利息费用					
利息收入		-300,920.90	-20,161.47	-263,188.46	-3,481.35
资产减值损失					
加：其他收益	五、20	1,017,429.44	370,182.00	1,204,763.71	
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）		12,897,142.47	-3,751,313.91	-3,236,143.08	286,502.54
加：营业外收入	五、21	14,955.50	13,667.04	43,769.33	13,017.27
减：营业外支出	五、22	907,461.39		923,367.09	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		12,004,636.58	-3,737,646.87	-4,115,740.84	299,519.81
减：所得税费用	五、23	14,925.34			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		11,989,711.24	-3,737,646.87	-4,115,740.84	299,519.81
（一）按经营持续性分类：					
其中：持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		11,989,711.24	-3,737,646.87	-4,115,740.84	299,519.81
终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）					
（二）按所有权归属分类：					
其中：少数股东损益（净亏损以“-”号填列）					
归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		11,989,711.24		-4,115,740.84	
五、其他综合收益的税后净额					
归属于母公司股东的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					
（二）将重分类进损益的其他综合收益					
1、可供出售金融资产公允价值变动损益					
2、外币财务报表折算差额					
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额					
六、综合收益总额		11,989,711.24	-3,737,646.87	-4,115,740.84	299,519.81
归属于母公司股东的综合收益总额		11,989,711.24		-4,115,740.84	
归属于少数股东的综合收益总额					

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：



王基平



李琦



威昱渊

合并及公司现金流量表

2018年度

编制单位：复地（上海）资产管理有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	本年金额		上年金额	
		合并	公司	合并	公司
一、经营活动产生的现金流量：					
销售商品、提供劳务收到的现金		182,158,450.89	49,031,697.56	91,739,397.22	11,847,309.09
收到的税费返还		13,666.91	13,666.91	16,711.39	13,017.27
收到其他与经营活动有关的现金		5,155,351.34	273,512.58	5,280,301.78	1,007,679.55
经营活动现金流入小计		187,327,469.14	49,318,877.05	97,036,410.39	12,868,005.91
购买商品、接受劳务支付的现金		45,653,819.81	296,181.93	41,508,308.42	
支付给职工以及为职工支付的现金		81,622,944.96	38,308,539.90	27,670,029.58	6,933,601.42
支付的各项税费		8,093,148.33	2,415,546.18	5,308,519.84	250,091.31
支付其他与经营活动有关的现金		13,609,544.39	9,597,704.54	15,394,351.48	5,481,879.14
经营活动现金流出小计		148,979,457.49	50,617,972.55	89,881,209.32	12,665,571.87
经营活动产生的现金流量净额		38,348,011.65	-1,299,095.50	7,155,201.07	202,434.04
二、投资活动产生的现金流量：					
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		4,956.20			
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		4,956.20			
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,113,999.19	395,100.49	843,557.84	240,445.48
投资支付的现金		37,372,090.76	38,572,090.76		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额					3,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金		115,248,320.30	50,574,001.55	1,405,752.86	15,685,752.86
投资活动现金流出小计		153,734,410.25	89,541,192.80	2,249,310.70	18,926,198.34
投资活动产生的现金流量净额		-153,729,454.05	-89,541,192.80	-2,249,310.70	-18,926,198.34
三、筹资活动产生的现金流量：					
吸收投资收到的现金		37,910,000.00	37,910,000.00		
其中：子公司吸收少数股东权益性投资收到的现金					
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		90,765,152.02	56,285,436.32	15,936,742.34	19,463,203.07
筹资活动现金流入小计		128,675,152.02	94,195,436.32	15,936,742.34	19,463,203.07
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					
其中：子公司支付少数股东的现金股利					
支付其他与筹资活动有关的现金					
其中：子公司减资支付给少数股东的现金					
筹资活动现金流出小计					
筹资活动产生的现金流量净额		128,675,152.02	94,195,436.32	15,936,742.34	19,463,203.07
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响					
五、现金及现金等价物净增加额					
加：期初现金及现金等价物余额	五、24	45,256,890.05	1,438,670.32	24,414,257.34	699,231.55
六、期末现金及现金等价物余额					
	五、24	58,550,599.67	4,793,818.34	45,256,890.05	1,438,670.32

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

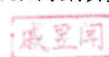
公司会计机构负责人：



王吉



李琦



陈文

合并股东权益变动表

2018年度

单位：人民币元

项目	本年金额							所有者权益合计
	归属于母公司股东权益							
	实收资本	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	
一、上年年末余额	20,000,000.00	79,000,000.00					-80,634,867.75	18,365,132.25
加：会计政策变更								
前期差错更正								
同一控制下企业合并								
其他								
二、本年年初余额	20,000,000.00	79,000,000.00					-80,634,867.75	18,365,132.25
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	37,910,000.00	-37,372,090.76					11,989,711.24	12,527,620.48
（一）综合收益总额							11,989,711.24	11,989,711.24
（二）所有者投入和减少资本	37,910,000.00							37,910,000.00
1. 所有者投入资本	37,910,000.00							37,910,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
（三）利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 对所有者的分配								
3. 其他								
（四）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增实收资本								
2. 盈余公积转增实收资本								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
（五）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
（六）其他								
四、本年年末余额	57,910,000.00	-37,372,090.76					-68,645,156.51	-37,372,090.76
		41,627,909.24						30,892,752.73



公司法定代表人：
王基平

主管会计工作的公司负责人：
李琦

公司会计机构负责人：
戚昱闻

合并股东权益变动表
2018年度

单位：人民币元

项目	上年金额						所有者权益合计		
	实收资本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积		未分配利润	少数所有者权益
一、上年年末余额	20,000,000.00	79,000,000.00					-16,544,703.25		82,455,296.75
加：会计政策变更									
前期差错更正									
同一控制下企业合并									
其他									
二、本年年初余额	20,000,000.00	79,000,000.00					-59,974,423.66		-59,974,423.66
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）									
（一）综合收益总额									
（二）所有者投入和减少资本									
1. 所有者投入资本									
2. 股份支付计入所有者权益的金额									
3. 其他									
（三）利润分配									
1. 提取盈余公积									
2. 对所有者的分配									
3. 其他									
（四）所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增实收资本									
2. 盈余公积转增实收资本									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
（五）专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
（六）其他									
四、本年年末余额	20,000,000.00	79,000,000.00					-80,634,867.75		18,365,132.25

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

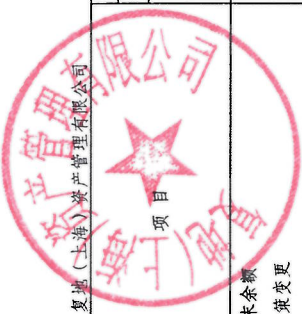
基平

李琦印

52

陈星河

陈星河



公司股东权益变动表
2018年度

项目	本年金额						所有者权益合计
	实收资本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	
一、上年年末余额	20,000,000.00						11,971,518.78
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年初余额	20,000,000.00						11,971,518.78
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	37,910,000.00						34,172,353.13
（一）综合收益总额							-3,737,646.87
（二）所有者投入和减少资本							
1. 所有者投入资本	37,910,000.00						-3,737,646.87
2. 股份支付计入股东权益的金额							
3. 其他	37,910,000.00						37,910,000.00
（三）利润分配							
1. 提取盈余公积							
2. 对所有者的分配							
3. 其他							
（四）股东权益内部结转							
1. 资本公积转增实收资本							
2. 盈余公积转增实收资本							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 其他							
（五）专项储备							
1. 本期提取							
2. 本期使用							
（六）其他							
四、本年年末余额	57,910,000.00						46,143,871.91

单位：人民币元

公司法定代表人：
李琦

主管会计工作的公司负责人：

李琦

公司法定代表人：

李琦

公司会计机构负责人：

陈昱河

6-1

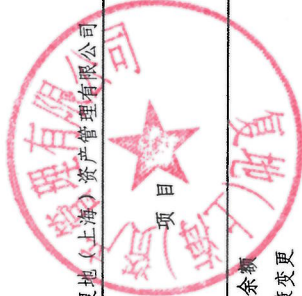
公司股东权益变动表

2018年度

项目	上年金额						所有者权益合计
	实收资本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	
一、上年年末余额	20,000,000.00						11,671,998.97
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						11,671,998.97
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）							299,519.81
（一）综合收益总额							299,519.81
（二）所有者投入和减少资本							
1. 所有者投入资本							
2. 股份支付计入股东权益的金额							
3. 其他							
（三）利润分配							
1. 提取盈余公积							
2. 对所有者的分配							
3. 其他							
（四）股东权益内部结转							
1. 资本公积转增实收资本							
2. 盈余公积转增实收资本							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 其他							
（五）专项储备							
1. 本期提取							
2. 本期使用							
（六）其他							
四、本年年末余额	20,000,000.00						11,971,518.78

单位：人民币元

编制单位：复地（上海）资产管理股份有限公司



公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

基平

李琦印

6-2

复地

陈思润

财务报表附注

一、公司基本情况

1、公司概况

复地（上海）资产管理有限公司（以下简称“本公司”）成立于 2013 年 03 月 01 日，系由上海复地投资管理有限公司出资组建，统一社会信用代码为 91310230062578393X，法定代表人为王基平。截至 2018 年 12 月 31 日，本公司注册资本为 5,791.00 万元人民币。

本公司及子公司（统称“本集团”）主营业务为资产管理，物业管理，投资管理、咨询，商务咨询，企业管理咨询，市场信息咨询与调查（不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测验），实业投资，市场营销策划，展览展示服务，会务服务，日用百货、文化用品的销售。营业期限为 2013 年 03 月 01 日至 2033 年 02 月 28 日。

2、合并财务报表和范围

截至 2018 年 12 月 31 日，本公司纳入合并范围的子公司共 16 家，详见本附注七、在其他主体中的权益披露。

二、财务报表的编制基础

本财务报表是为上海豫园旅游商城股份有限公司拟现金收购本公司 100% 股权之目的而编制，不是本公司的法定财务报表。

本财务报表包括本公司 2017 年 12 月 31 日及 2018 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2017 年度及 2018 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表以及财务报表附注。

本财务报表以持续经营为基础列报。

本集团会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

三、重要会计政策及会计估计

1、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本集团及本公司 2017 年 12 月 31 日及 2018 年 12 月 31 日的财务状况以及 2017 年度及 2018 年度的经营成果、现金流量等有关信息。

2、会计期间

本集团会计期间采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3、营业周期

本集团的营业周期为 12 个月。

4、记账本位币

本集团以人民币为记账本位币。

5、同一控制下企业合并的会计处理方法

（1）同一控制下的企业合并

对于同一控制下的企业合并，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。合并对价的账面价值与合并中取得的净资产账面价值的差额调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

（2）企业合并中有关交易费用的处理

为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

6、合并财务报表编制方法

（1）合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制，是指本公司拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。子公司，是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分、结构化主体等）。

（2）合并财务报表的编制方法

合并财务报表以本公司和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由本公司编制。在编制合并财务报表时，本公司和子公司的会计政策和会计期间要求保持一致，公司间的重大交易和往来余额予以抵销。

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，视同该子公司以及业务自同受最终控制方控制之日起纳入本公司的合并范围，将其自同受最终控制方控制之日起的经营成果、现金流量分别纳入合并利润表、合并现金流量表中。

在报告期内因非同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，将该子公司以及业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将其现金流量纳入合并现金流量表。

子公司的股东权益中不属于本公司所拥有的部分，作为少数股东权益在合并资产负债表中股东权益项下单独列示；子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额，其余额仍冲减少数股东权益。

7、现金及现金等价物的确定标准

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，是指本集团持有的期限短、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。

8、金融工具

金融工具是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

（1）金融工具的确认和终止确认

本集团于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

- ①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- ②该金融资产已转移，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本集团（债务人）与债权人之间签订协议，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，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。

（2）金融资产分类和计量

本集团的金融资产为应收款项。

应收款项，是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产，包括应收账款和其他应收款等（附注三、9）。应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

（3）金融负债分类和计量

本集团的金融负债为其他金融负债。

其他金融负债

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，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

（4）金融资产减值

本集团于资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。表明金融资产发生减值的客观证据，是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。

金融资产发生减值的客观证据，包括下列可观察到的情形：

- ①发行方或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等；
- ③本集团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者进行其他财务重组；
- ⑤因发行方发生重大财务困难，导致金融资产无法在活跃市场继续交易；
- ⑥无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，包括：
 - 该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化；
 - 债务人所在国家或地区经济出现了可能导致该组金融资产无法支付的状况；
- ⑦债务人经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；
- ⑧权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌，如权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其初始投资成本超过 50%（含 50%）或低于其初始投资成本持续时间超过 12 个月（含 12 个月）。

低于其初始投资成本持续时间超过 12 个月（含 12 个月）是指，权益工具投资公允价值月度均值连续 12 个月均低于其初始投资成本。

⑨其他表明金融资产发生减值的客观证据。

以摊余成本计量的金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，则将该金融资产的账面价值减记至预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值，减记金额计入当期损益。预计未来现金流量现值，按照该金融资产原实际利率折现确定，并考虑相关担保物的价值。

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失，计入当期损益。对单项金额不重大的金融资产，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。已单项确认减值损失的金融资产，不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。

本集团对以摊余成本计量的金融资产确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

（5）金融资产转移

金融资产转移，是指将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。

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

本集团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：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其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。

（6）金融资产和金融负债的抵销

当本集团具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本集团计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

9、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款。

（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：期末余额达到 100 万元（含 100 万元）以上不属于关联方的应收款项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：对于单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，有客观证据表明发生了减值，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。

单项金额重大经单独测试未发生减值的应收款项，再按组合计提坏账准备。

(2) 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	涉诉款项、客户信用状况恶化的应收款项
坏账准备的计提方法	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

(3) 经单独测试后未减值的应收款项（包括单项金额重大和不重大的应收款项）不计提坏账准备。

10、固定资产

(1) 固定资产确认条件

本集团固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。

本集团固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

(2) 各类固定资产的折旧方法

本集团采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本集团确定各类固定资产的年折旧率如下：

类别	使用年限（月）	残值率%	年折旧率%
电子及其他设备	36-60	10	18.00-30.00
车辆	60	10	18.00

其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

(3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注三、11。

(4) 每年年度终了，本集团对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

（5）大修理费用

本集团对固定资产进行定期检查发生的大修理费用，有确凿证据表明符合固定资产确认条件的部分，计入固定资产成本，不符合固定资产确认条件的计入当期损益。固定资产在定期大修理间隔期间，照提折旧。

11、资产减值

对子公司长期股权投资、固定资产（存货、递延所得税资产、金融资产除外）的资产减值，按以下方法确定：

于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本集团将估计其可收回金额，进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本集团以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本集团将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

12、长期待摊费用

本集团发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销。对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，其摊余价值全部计入当期损益。

13、职工薪酬

（1）职工薪酬的范围

职工薪酬，是指企业为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬，包括短期薪酬、离职后福利。

（2）短期薪酬

本集团在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，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

离职后福利为设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后不再承担进一步支付义务的离职后福利计划，包括基本养老保险、失业保险等。在职工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。

14、收入

（1）一般原则

① 销售商品

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

② 提供劳务

对在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，本集团于已提供的劳务经客户确认后确认收入。

（2）收入确认的具体方法

本集团收入确认的具体方法如下：

租赁收入确认时点：租赁期内各个期间按照直线法确认当期损益。

服务费收入确认时点：在提供服务期间分期确认收入。

委托运营收入确认时点：在提供服务期间分期确认收入。

15、递延所得税资产

所得税包括当期所得税和递延所得税。本集团根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。

于资产负债表日，本集团对递延所得税资产按照预期收回该资产的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产的所得税影响。

于资产负债表日，本集团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，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，减记的金额予以转回。

16、经营租赁

本集团将实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁确认为融资租赁，除融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。

（1）本集团作为出租人

经营租赁中的租金，本集团在租赁期内各个期间按照直线法确认当期损益。发生的初始直接费用，计入当期损益。

(2) 本公司作为承租人

经营租赁中的租金，本集团在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益；发生的初始直接费用，计入当期损益。

17、重要会计政策、会计估计的变更

(1) 重要会计政策变更

报告期内本集团重要会计政策未发生变更。

(2) 重要会计估计变更

报告期内本集团重要会计估计未发生变更。

四、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	法定税率%
增值税	应税收入	16、10、6、5、3
城市维护建设税	应纳流转税额	7、5
教育费附加	应纳流转税额	3
地方教育费附加	应纳流转税额	2、1.5、1
企业所得税	应纳税所得额	25、20

五、合并财务报表项目注释

1、货币资金

项目	年末数	年初数
现金		5,436.60
银行存款	58,550,599.67	45,251,453.45
合计	58,550,599.67	45,256,890.05

2、应收票据及应收账款

项目	年末数	年初数
应收账款	3,011,316.56	6,600,337.76

复地（上海）资产管理有限公司
 财务报表附注
 2018年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(1) 应收账款

①应收账款按种类披露

种类	金额	比例%	年末数		净额
			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					
按组合计提坏账准备 的应收账款	3,011,316.56	100.00			3,011,316.56
其中：关联方组合	2,036,317.56	67.62			2,036,317.56
账龄组合	974,999.00	32.38			974,999.00
单项金额虽不重大但 单项计提坏账准备的 应收账款					
合计	3,011,316.56	100.00			3,011,316.56

应收账款按种类披露（续）：

种类	金额	比例%	年初数		净额
			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					
按组合计提坏账准备 的应收账款	6,600,337.76	100.00			6,600,337.76
其中：关联方组合	5,259,896.10	79.69			5,259,896.10
账龄组合	1,340,441.66	20.31			1,340,441.66
单项金额虽不重大但 单项计提坏账准备的 应收账款					
合计	6,600,337.76	100.00			6,600,337.76

按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	金额	比例%	年末数		净额
			坏账准备	计提比例%	
1年以内					
1至2年					
2至3年					
3至4年					
4至5年					
5年以上	974,999.00	100.00			974,999.00
合计	974,999.00	100.00			974,999.00

复地（上海）资产管理有限公司
 财务报表附注
 2018年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

按账龄分析法计提坏账准备的应收账款（续）：

账龄	金额	比例%	年初数		净额
			坏账准备	计提比例%	
1年以内	365,442.66	27.26			365,442.66
1至2年					
2至3年					
3至4年					
4至5年					
5年以上	974,999.00	72.74			974,999.00
合计	1,340,441.66	100.00			1,340,441.66

②本年无计提、收回或转回的坏账准备情况

③本年无实际核销的应收账款情况

④按欠款方归集的应收账款期末余额前五名单位情况

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例%	坏账准备期末余额
西安曲江复地文化商业管理有限公司	2,036,317.56	67.62	
雷霆	974,999.00	32.38	
合计	3,011,316.56	100.00	

3、预付款项

（1）预付款项按账龄披露

账龄	年末数		年初数	
	金额	比例%	金额	比例%
1年以内	2,785,443.42	100.00	2,782,827.14	100.00

4、其他应收款

项目	年末数	年初数
其他应收款	3,861,099.14	95,738,507.70

复地（上海）资产管理有限公司
 财务报表附注
 2018年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

（1）其他应收款

①其他应收款按种类披露

种 类	金 额	比例%	年末数		净 额
			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					
按账龄组合计提坏账 准备的其他应收款	3,861,099.14	100.00			3,861,099.14
其中：关联方组合					
账龄组合	3,861,099.14	100.00			3,861,099.14
单项金额虽不重大但 单项计提坏账准备的 其他应收款					
合 计	3,861,099.14	100.00			3,861,099.14

其他应收款按种类披露（续）

种 类	金 额	比例%	年初数		净 额
			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					
按账龄组合计提坏账 准备的其他应收款	95,738,507.70	100.00			95,738,507.70
其中：关联方组合	90,765,152.02	94.81			90,765,152.02
账龄组合	4,973,355.68	5.19			4,973,355.68
单项金额虽不重大但 单项计提坏账准备的 其他应收款					
合 计	95,738,507.70	100.00			95,738,507.70

复地（上海）资产管理有限公司
 财务报表附注
 2018 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账 龄	金 额	比例%	年末数	
			坏账准备	计提比例%
1 年以内	1,735,135.71	44.94		
1 至 2 年	15,995.00	0.41		
2 至 3 年				
3 至 4 年	3,000.00	0.08		
4 至 5 年				
5 年以上	2,106,968.43	54.57		
合 计	3,861,099.14	100.00		
				净额
				1,735,135.71
				15,995.00
				3,000.00
				2,106,968.43
				3,861,099.14

按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款（续）：

账 龄	金 额	比例%	年初数	
			坏账准备	计提比例%
1 年以内	2,721,871.05	54.73		
1 至 2 年	60,439.40	1.22		
2 至 3 年	38,430.00	0.77		
3 至 4 年	2,000.00	0.04		
4 至 5 年	285,409.80	5.74		
5 年以上	1,865,205.43	37.50		
合 计	4,973,355.68	100.00		
				净额
				2,721,871.05
				60,439.40
				38,430.00
				2,000.00
				285,409.80
				1,865,205.43
				4,973,355.68

②本年无计提、收回或转回的坏账准备情况

③本年无实际核销的其他应收款情况

④其他应收款按款项性质披露

项 目	年末数	年初数
关联方往来款		90,765,152.02
押金及保证金	2,996,025.53	2,002,334.40
第三方款项往来	865,073.61	1,128,627.34
服务费		1,842,393.94
合 计	3,861,099.14	95,738,507.70

5、固定资产

项 目	年末数	年初数
固定资产	2,325,282.81	1,754,657.02

复地（上海）资产管理有限公司
 财务报表附注
 2018年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(1) 固定资产情况

项目	办公及电子设备	运输设备	合计
一、账面原值			
1. 年初数	2,283,758.85	388,489.00	2,672,247.85
2. 本年增加金额	1,113,999.19		1,113,999.19
(1) 购置	1,113,999.19		1,113,999.19
3. 本年减少金额	35,372.50		35,372.50
(1) 处置或报废	35,372.50		35,372.50
4. 年末数	3,362,385.54	388,489.00	3,750,874.54
二、累计折旧			
1. 年初数	655,360.53	262,230.30	917,590.83
2. 本年增加金额	465,967.87	69,928.08	535,895.95
(1) 计提	465,967.87	69,928.08	535,895.95
3. 本年减少金额	27,895.05		27,895.05
(1) 处置或报废	27,895.05		27,895.05
4. 年末数	1,093,433.35	332,158.38	1,425,591.73
三、减值准备			
1. 年初数			
2. 本年增加金额	7,477.45		7,477.45
(1) 计提	7,477.45		7,477.45
3. 本年减少金额	7,477.45		7,477.45
(1) 处置或报废	7,477.45		7,477.45
4. 年末数			
四、账面价值			
1. 年初数账面价值	1,628,398.32	126,258.70	1,754,657.02
2. 年末数账面价值	2,268,952.19	56,330.62	2,325,282.81

6、长期待摊费用

项目	年初数	本年增加	本年减少		年末数
			本年摊销	其他减少	
装修改造工程	112,925,383.07		10,689,283.56		102,236,099.51

7、应付票据及应付账款

项目	年末数	年初数
应付账款	13,911,087.47	15,145,543.06

复地（上海）资产管理有限公司
 财务报表附注
 2018年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(1) 应付账款

项目	年末数	年初数
工程款	11,391,772.56	11,944,950.88
租赁费	1,366,535.66	464,658.00
其他	658,523.37	677,104.40
推广费用	494,255.88	1,158,729.78
软件费		900,100.00
合计	13,911,087.47	15,145,543.06

无账龄超过1年的重要应付账款

8、预收款项

项目	年末数	年初数
预收租金	10,244,137.84	8,095,372.08
预收服务费	24,794.22	172,202.77
其他	139,959.63	33,142.89
合计	10,408,891.69	8,300,717.74

9、应付职工薪酬

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
短期薪酬	238,741.39	78,044,678.65	75,065,388.75	3,218,031.29
离职后福利-设定提存计划		6,557,556.21	6,557,556.21	
合计	238,741.39	84,602,234.86	81,622,944.96	3,218,031.29

(1) 短期薪酬

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
工资、奖金、津贴和补贴		68,430,456.71	65,953,219.16	2,477,237.55
职工福利费		416,142.57	416,142.57	
住房公积金		4,887,975.85	4,887,975.85	
社会保险费		3,413,453.74	3,413,453.74	
其中：1. 医疗保险费		3,086,498.11	3,086,498.11	
2. 工伤保险费		62,870.31	62,870.31	
3. 生育保险费		264,085.32	264,085.32	
工会经费和职工教育经费	238,741.39	896,649.78	394,597.43	740,793.74
合计	238,741.39	78,044,678.65	75,065,388.75	3,218,031.29

复地（上海）资产管理有限公司
 财务报表附注
 2018年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

（2）设定提存计划

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
离职后福利				
其中：1. 基本养老保险		6,332,097.40	6,332,097.40	
2. 失业保险费		225,458.81	225,458.81	
合计		6,557,556.21	6,557,556.21	

10、应交税费

税项	年末数	年初数
增值税	1,793,570.88	133,598.72
个人所得税	536,666.50	412,831.47
印花税	391,324.75	65,126.35
房产税	171,532.15	
城市维护建设税	121,210.76	34,746.86
教育费附加	57,096.77	15,446.08
地方教育费附加	29,300.44	10,015.16
企业所得税	10,657.02	
其他	4,664.42	1,962.43
合计	3,116,023.69	673,727.07

11、其他应付款

项目	年末数	年初数
其他应付款	111,223,054.24	222,334,741.23

（1）其他应付款

项目	年末数	年初数
关联方	78,617,150.94	193,865,471.24
押金及保证金	24,544,792.10	24,809,452.26
推广费用	4,692,397.21	2,720,871.08
代收代付款	1,626,632.41	96,669.55
意向金	1,397,443.00	639,557.10
其他	344,638.58	202,720.00
合计	111,223,054.24	222,334,741.23

12、实收资本

股东名称	年初数 出资金额	比例 %	本年增加	本年减少	年末数 出资金额	比例 %
上海复地投资管理有限公司	20,000,000.00	100.00	37,910,000.00		57,910,000.00	100.00

复地（上海）资产管理有限公司
 财务报表附注
 2018年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

13、资本公积

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
其他资本公积	79,000,000.00		37,372,090.76	41,627,909.24

说明：本期资本公积-其他资本公积增加系同一控制下企业合并，本集团取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额调整资本公积所致。

14、未分配利润

项目	本年金额	上年金额
上年年末未分配利润	-80,634,867.75	-16,544,703.25
调整 期初未分配利润合计 数（调增+，调减-）		-59,974,423.66
调整后 期初未分配利润	-80,634,867.75	-76,519,126.91
加：本年年归属于母公司所 有者的净利润	11,989,711.24	-4,115,740.84
年末未分配利润	-68,645,156.51	-80,634,867.75

15、营业收入和营业成本

项 目	本年金额		上年金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	163,032,382.86	54,817,484.34	82,907,259.17	53,260,191.51
其他业务	13,428,872.88	288,547.16	10,754,437.01	351,838.64

（1）主营业务收入（分行业）

行业名称	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房屋租赁	73,812,451.69	43,360,818.33	70,556,652.01	29,881,311.76
委托运营	56,535,078.77	9,810,215.62	8,531,740.76	23,378,879.75
服务费	31,370,778.45		3,763,350.99	
物业管理	1,314,073.95	1,646,450.39	55,515.41	
合 计	163,032,382.86	54,817,484.34	82,907,259.17	53,260,191.51

（2）其他业务收入（分行业）

业务	本年金额		上年金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
综合服务费	12,680,380.44		10,697,722.08	212,905.52
短期租赁	520,229.80			
能源消耗费	228,262.64	288,547.16	56,714.93	138,933.12
合 计	13,428,872.88	288,547.16	10,754,437.01	351,838.64

复地（上海）资产管理有限公司
 财务报表附注
 2018 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

16、税金及附加

项 目	本年金额	上年金额
城市维护建设税	502,812.77	296,918.12
印花税	405,845.51	2,793.80
教育费附加	242,867.96	138,110.67
房产税	171,532.15	
地方教育费附加	139,952.13	91,354.13
水利基金	10,074.37	2,283.46
河道管理费		12,256.58
合 计	1,473,084.89	543,716.76

说明：各项税金及附加的计缴标准详见附注四、税项。

17、销售费用

项 目	本年金额	上年金额
招商费用		3,563,075.16
广告费	225,188.62	362,886.76
业务宣传费	48,446.61	349,056.60
合 计	273,635.23	4,275,018.52

18、管理费用

项 目	本年金额	上年金额
工资薪金	84,602,234.86	29,982,273.05
差旅费	5,697,955.78	2,685,105.89
办公用品	3,444,034.75	847,012.85
税金	3,232,011.60	110,307.21
业务招待费	2,944,062.48	1,901,098.78
车辆费用	2,906,232.23	1,297,962.91
服务费	2,020,959.30	
租赁费	1,027,993.22	493,295.48
折旧费	535,895.95	352,697.24
物业管理费	89,336.77	41,847.47
技术开发费		854,056.59
其他	1,514,039.38	1,350,440.61
合 计	108,014,756.32	39,916,098.08

复地（上海）资产管理有限公司
 财务报表附注
 2018年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

19、财务费用

项 目	本年金额	上年金额
利息支出		
减：利息收入	300,920.90	263,188.46
手续费及其他	14,955.67	18,927.92
合 计	-285,965.23	-244,260.54

20、其他收益

补助项目	本年金额	上年金额	与资产相关/ 与收益相关
财政补贴	1,017,429.44	1,204,763.71	与收益相关

21、营业外收入

项 目	本年金额	上年金额
个税返还	13,666.91	16,711.39
资产报废处理		18,100.00
其他	1,288.59	8,957.94
合 计	14,955.50	43,769.33

22、营业外支出

项 目	本年金额	上年金额
赔偿支出	900,203.94	355,367.79
固定资产报废损失	2,521.25	16,867.60
罚款支出		407,704.60
其他	4,736.20	143,427.10
合计	907,461.39	923,367.09

23、所得税费用

（1）所得税费用明细

项 目	本年金额	上年金额
按税法及相关规定计算的当期所得税	14,925.34	
递延所得税费用		
合 计	14,925.34	

复地（上海）资产管理有限公司
 财务报表附注
 2018年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

（2）所得税费用与利润总额的关系列示如下：

项 目	本年金额	上年金额
利润总额	12,004,636.58	-4,115,740.84
按法定（或适用）税率计算的所得税费用（利润总额*25%）	3,001,159.13	-1,028,935.21
未确认递延所得税可抵扣亏损及利用以前年度可抵扣亏损之影响	-2,963,845.79	1,028,935.21
其他	-22,388.00	
所得税费用	14,925.34	

24、现金流量表补充资料

（1）现金流量表补充资料

补充资料	本年金额	上年金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	11,989,711.24	-4,115,740.84
加：资产减值准备		
固定资产及投资性房地产折旧	535,895.95	352,697.24
无形资产、投资性房地产摊销		
长期待摊费用摊销	10,689,283.56	10,689,283.56
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	2,521.25	16,867.60
财务费用（收益以“-”号填列）		
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）		
存货的减少（增加以“-”号填列）		
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	4,698,661.46	-8,806,289.77
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	10,431,938.19	9,018,383.28
其他		
经营活动产生的现金流量净额	38,348,011.65	7,155,201.07
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	58,550,599.67	45,256,890.05
减：现金的期初余额	45,256,890.05	24,414,257.34
加：现金等价物的期末余额		

复地（上海）资产管理有限公司
 财务报表附注
 2018年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

补充资料	本年金额	上年金额
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	13,293,709.62	20,842,632.71
(2) 现金及现金等价物的构成		
项 目	年末数	年初数
一、 现金		
其中： 库存现金		5,436.60
可随时用于支付的银行存款	58,550,599.67	45,251,453.45
可随时用于支付的其他货币资金		
二、 现金等价物		
三、 期末末现金及现金等价物余额	58,550,599.67	45,256,890.05

六、合并范围的变动

1、同一控制下企业合并

(1) 本期发生的同一控制下企业合并

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	交易构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润	上期被合并方的收入	上期被合并方的净利润
复地商务管理（上海）有限公司	100%	于企业合并前及合并后，本公司与被合并方的最终控制方均为复星国际有限公司。	2018/12/31	协议、实际取得控制权的时间	35,924,925.65	5,021,149.97	34,842,762.34	8,361,773.10
复地宝丰商业投资管理（上海）有限公司	100%	于企业合并前及合并后，本公司与被合并方的最终控制方均为复星国际有限公司。	2018/12/31	协议、实际取得控制权的时间	17,977,972.75	5,441,952.71	13,351,491.54	40,064.17
上海柚界文化发展有限公司	100%	于企业合并前及合并后，本公司与被合并方的最终控制方均为复星国际有限公司。	2018/12/31	协议、实际取得控制权的时间	153,432.73	134,328.03		

复地（上海）资产管理有限公司
 财务报表附注
 2018年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(2) 合并成本

项 目	复地商务管理（上海）有限公司	复地宝丰商业投资管理（上海）有限公司	上海柚界文化发展有限公司
现金	33,052,316.09	4,212,877.33	1,306,897.34

(3) 被合并方的资产、负债

项 目	复地商务管理（上海）有限公司		复地宝丰商业投资管理（上海）有限公司		上海柚界文化发展有限公司	
	合并日	上期期末	合并日	上期期末	合并日	上期期末
资产：						
货币资金	19,622,719.14	26,196,914.90	11,340,916.20	5,940,206.69	1,357,373.80	
应收票据及应收账款	974,999.00	974,999.00				
预付款项	1,446,168.39	1,440,185.17	582,549.08	740,537.20		
其他应收款	58,946.80	69,879,376.80	2,094,668.43	2,164,668.43		
固定资产	227,383.12	188,800.12	16,708.66	15,578.56		
长期待摊费用	71,606,908.96	79,355,790.28	30,629,190.55	33,569,592.79		
负债：						
应付票据及应付账款	10,630,728.50	11,351,860.46	1,109,283.97	1,140,516.54	9,000.00	
预收款项	4,103,126.27	3,776,722.73	2,398,909.89	1,669,142.31		
应付职工薪酬	114,426.39	63,146.24	32,093.08	14,455.24		
应交税费	603,704.12	296,962.28	257,157.90	77,968.70	14,045.77	
其他应付款	45,409,921.50	134,493,305.90	36,051,290.42	40,155,155.93		
净资产	33,075,218.63	28,054,068.66	4,815,297.66	-626,655.05	1,334,328.03	
减：少数股东权益						
合并取得的净资产	33,075,218.63	28,054,068.66	4,815,297.66	-626,655.05	1,334,328.03	

七、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

（1）企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例%		取得方式
				直接	间接	
武汉复地华中商业服务管理有限公司	武汉	武汉	房地产管理业	100.00		设立
武汉复地星纬商业管理有限公司	武汉	武汉	房地产管理业	100.00		设立
武汉复地商业管理有限公司	武汉	武汉	房地产管理业	100.00		设立
成都复地商业管理有限公司	成都	成都	房地产管理业	100.00		设立
成都复地星纬商业管理有限公司	成都	成都	房地产管理业	100.00		设立
长沙复地商业管理有限公司	长沙	长沙	房地产管理业	100.00		设立
西安复地大华商业运营管理有限公司	西安	西安	房地产管理业	100.00		设立
南京复地润广商业管理有限公司	南京	南京	房地产管理业	100.00		设立
上海复地活力城商业管理有限公司	上海	上海	房地产管理业	100.00		设立
杭州复地商业管理有限公司	杭州	杭州	房地产管理业	100.00		设立
重庆复地星耀商业管理有限公司	重庆	重庆	房地产管理业	100.00		设立
天津复地商业管理有限公司	天津	天津	房地产管理业	100.00		设立
北京复地商业管理有限公司	北京	北京	房地产管理业	100.00		设立
复地商务管理（上海）有限公司	上海	上海	房地产管理业	100.00		同一控制下合并
复地宝丰商业投资管理（上海）有限公司	上海	上海	房地产管理业	100.00		同一控制下合并
上海柚界文化发展有限公司	上海	上海	文化业	100.00		同一控制下合并

八、关联方及关联交易

1、本集团的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本(万元)	母公司对本集团持股比例%	母公司对本集团表决权比例%
上海复地投资管理有限公司	上海	房地产管理业	8,000.00	100.00	100.00

2、本集团的实际控制人

郭广昌先生为本集团的实际控制人。

3、本集团的其他关联方情况

关联方名称	与本集团关系
西安曲江复地文化商业管理有限公司	同一控制关联方
上海驿众实业有限公司	同一控制关联方
北京高地物业管理有限公司通州分公司	同一控制关联方
上海高地物业管理有限公司成都高新分公司	同一控制关联方
上海高地物业管理有限公司宝山分公司	同一控制关联方
复地(集团)股份有限公司	同一控制关联方
成都复地置业有限公司	同一控制关联方
上海新施华投资管理有限公司北京分公司	同一控制关联方
西安复赢房地产开发有限公司	同一控制关联方
杭州花园商贸有限公司	同一控制关联方
武汉复江房地产开发有限公司	同一控制关联方
杭州复曼达置业有限公司	同一控制关联方
重庆复地致德置业有限公司	同一控制关联方
杭州复拓置业有限公司	同一控制关联方
武汉复智房地产开发有限公司	同一控制关联方
烟台星颐置业有限公司	同一控制关联方
南京复地东郡置业有限公司	同一控制关联方
上海复北投资管理有限公司	同一控制关联方
浙江复地置业发展有限公司	同一控制关联方
长沙复地房地产开发有限公司	同一控制关联方
上海地杰置业有限公司	与本集团存在重大影响关系的关联方
长沙复盈房地产开发有限公司	与本集团存在重大影响关系的关联方

4、关联交易情况

(1) 关联采购与销售情况

① 出售商品、提供劳务

关联方	关联交易内容	本年金额	上年金额
成都复地置业有限公司	委托运营收入	19,975,994.51	
上海新施华投资管理有限公司北京分公司	服务费收入	19,772,137.54	3,174,757.33
上海地杰置业有限公司	服务费收入	12,680,380.44	4,198,986.83
杭州花园商贸有限公司	委托运营收入	7,136,419.60	
长沙复盈房地产开发有限公司	委托运营收入	5,854,094.15	3,271,844.66
西安曲江复地文化商业管理有限公司	委托运营收入	5,676,611.36	5,259,896.10
武汉复江房地产开发有限公司	委托运营收入	5,629,318.55	4,351,007.65
杭州复曼达置业有限公司	委托运营收入	4,433,154.49	
重庆复地致德置业有限公司	委托运营收入	2,548,521.51	
杭州复拓置业有限公司	委托运营收入	2,303,595.59	
武汉复智房地产开发有限公司	委托运营收入	2,097,028.18	
杭州花园商贸有限公司	服务费收入	2,020,660.33	
杭州复曼达置业有限公司	服务费收入	1,749,339.57	
成都复地置业有限公司	服务费收入	1,667,192.81	
长沙复盈房地产开发有限公司	服务费收入	1,179,245.25	
烟台星颐置业有限公司	服务费收入	929,765.61	
杭州复拓置业有限公司	服务费收入	902,735.90	
南京复地东郡置业有限公司	委托运营收入	535,119.46	
上海复北投资管理有限公司	服务费收入	515,380.06	268,205.31
武汉复江房地产开发有限公司	服务费收入	471,698.10	
浙江复地置业发展有限公司	委托运营收入	284,673.66	
重庆复地致德置业有限公司	服务费收入	235,849.05	
浙江复地置业发展有限公司	服务费收入	216,886.80	
长沙复地房地产开发有限公司	服务费收入	94,339.62	

(2) 关联担保情况

本集团无关联担保情况。

5、关联方应收应付款项

(1) 应收关联方款项

项目名称	关联方	年末数		年初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	西安曲江复地文化商业管理有限公司	2,036,317.56		5,259,896.10	
其他应收款	上海驿众实业有限公司			63,000,000.00	
其他应收款	上海复地投资管理有限公司			19,060,469.81	
其他应收款	北京高地物业管理有 限公司通州分公司			3,900,000.00	

复地（上海）资产管理有限公司
 财务报表附注
 2018 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	关联方	年末数		年初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	上海高地物业管理有 限公司成都高新分公 司			3,849,682.21	
其他应收款	上海高地物业管理有 限公司宝山分公司			955,000.00	

(2) 应付关联方款项

项目名称	关联方	年末数		年初数	
		账面余额		账面余额	
其他应付款	复地(集团)股份有限公司			148,088,613.36	
其他应付款	成都复地置业有限公司			8,744,658.08	
其他应付款	上海复地投资管理有限公司	78,617,150.94		33,867,918.62	
其他应付款	上海新施华投资管理有限公司 北京分公司			106,881.18	
其他应付款	西安复赢房地产开发有限公司			3,057,400.00	

九、或有事项

截至 2019 年 1 月 6 日，本集团不存在应披露的或有事项。

十、资产负债表日后事项

截至 2019 年 1 月 6 日，本集团不存在应披露的资产负债表日后事项。

十一、其他重要事项

无。

十二、母公司财务报表主要项目注释

1、其他应收款

项 目	年末数	年初数
其他应收款	83,628,073.36	34,896,465.75

复地（上海）资产管理有限公司
 财务报表附注
 2018 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

（1）其他应收款

①其他应收款按种类披露

种 类	金 额	比例%	年末数		净 额
			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					
按账龄组合计提坏账 准备的其他应收款	83,628,073.36	100.00			83,628,073.36
其中：关联方组合 账龄组合	83,628,073.36	100.00			83,628,073.36
单项金额虽不重大但 单项计提坏账准备的 其他应收款					
合 计	83,628,073.36	100.00			83,628,073.36

其他应收款按种类披露（续）

种 类	金 额	比例%	年初数		净 额
			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					
按账龄组合计提坏账 准备的其他应收款	34,896,465.75	100.00			34,896,465.75
其中：关联方组合 账龄组合	33,054,071.81	94.72			33,054,071.81
	1,842,393.94	5.28			1,842,393.94
单项金额虽不重大但 单项计提坏账准备的 其他应收款					
合 计	34,896,465.75	100.00			34,896,465.75

复地（上海）资产管理有限公司
 财务报表附注
 2018 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

按账龄分析法计提坏账准备的其他应收账款：

账 龄	金 额	比例%	年初数		净额
			坏账准备	计提比例%	
1 年以内	1,842,393.94	100.00			1,842,393.94

②本年无计提、收回或转回的坏账准备情况

③本年无实际核销的其他应收款情况

④其他应收款按款项性质披露

项 目	年未数	年初数
关联方往来款	83,628,073.36	33,054,071.81
服务费		1,842,393.94
合 计	83,628,073.36	34,896,465.75

2、长期股权投资

项 目	年未数			年初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公 司投资	47,572,090.76	8,000,000.00	39,572,090.76	9,000,000.00	8,000,000.00	1,000,000.00

(1) 对子公司投资

被投资单位	年初数	本年增加	本年 减少	年未数	本年计提减 值准备	减值准备
						年末余额
武汉复地华中 商业服务管理 有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00		1,000,000.00
武汉复地商业 管理有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00		1,000,000.00
成都复地商业 管理有限公司	3,000,000.00			3,000,000.00		3,000,000.00
长沙复地商业 管理有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00		1,000,000.00
西安复地大华 商业运营管理 有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00		1,000,000.00
南京复地润广 商业管理有限 公司	1,000,000.00			1,000,000.00		1,000,000.00
上海复地活力 城商业管理有 限公司	1,000,000.00			1,000,000.00		

复地（上海）资产管理有限公司
 财务报表附注
 2018 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被投资单位	年初数	本年增加	本年减少	年末数	本年计提减值准备	减值准备年末余额
复地商务管理（上海）有限公司		33,052,316.09		33,052,316.09		
复地宝丰商业投资管理（上海）有限公司		4,212,877.33		4,212,877.33		
上海柚界文化发展有限公司		1,306,897.34		1,306,897.34		
合计	9,000,000.00	38,572,090.76		47,572,090.76		8,000,000.00

3、营业收入和营业成本

项 目	本年金额		上年金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	36,351,317.12		7,318,040.04	
其他业务	12,680,380.44		4,198,986.83	

(1) 主营业务收入（分行业）

业务	本年金额		上年金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
顾问服务费	36,351,317.12		7,318,040.04	
合 计	36,351,317.12		7,318,040.04	

(2) 其他业务收入（分行业）

业务	本年金额		上年金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
综合服务费	12,680,380.44		4,198,986.83	
合 计	12,680,380.44		4,198,986.83	

复地（上海）资产管理有限公司

2019 年 1 月 6 日



营业执照

(副本) (20-1)

统一社会信用代码 91110105592343655N

名称 致同会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场五层

执行事务合伙人 徐华

成立日期 2011年12月22日

合伙期限 2011年12月22日至 长期

经营范围 审计企业会计报表, 出具审计报告; 验证企业资本, 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具有关报告; 基本建设年度财务决算审计; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训; 法律、法规规定的其他业务。(下期出资时间为2019年12月31日。企业依法自主选择经营项目, 开展经营活动; 依法须经批准的项目, 经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动; 不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



在线扫码获取详细信息

登记机关



2017年 06月 20日

提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。