

上海天宸健康管理有限公司

审计报告及财务报表

2019年1-9月

# 上海天宸健康管理有限公司

## 审计报告及财务报表

(2019年1月1日至2019年9月30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	5-6
	财务报表附注	1-34

## 审计报告

信会师报字[2019]第 ZA15795 号

上海天宸健康管理有限公司全体股东：

### 一、 审计意见

我们审计了上海天宸健康管理有限公司（以下简称天宸健康）财务报表，包括 2019 年 9 月 30 日的资产负债表，2019 年 1-9 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，公允反映了天宸健康 2019 年 9 月 30 日的财务状况以及 2019 年 1-9 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，我们独立于天宸健康，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

天宸健康管理层（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，管理层负责评估天宸健康的持续经营能力，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。

治理层负责监督天宸健康的财务报告过程。

#### 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，根据获取的审计证据，就可能对天宸健康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天宸健康不能持续经营。

(5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容，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。



中国注册会计师：韩 频



中国注册会计师：郑 钢



中国·上海

二〇一九年十一月二十日



上海天宸健康管理有限公司

资产负债表

2019年9月30日

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资产	附注	期末余额	上年年末余额
流动资产:			
货币资金	(一)	40,784,505.29	48,084,613.97
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	(二)	142,662.95	
应收款项融资			
预付款项	(三)	476,045,700.26	476,000,856.81
其他应收款	(四)	87,800.00	79,800.00
存货	(五)	31,472,438.63	30,339,203.90
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	(六)	654,240.01	535,321.03
<b>流动资产合计</b>		<b>549,187,347.14</b>	<b>555,039,795.71</b>
非流动资产:			
债权投资			
可供出售金融资产			
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	(七)	46,551,728.17	48,961,326.16
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	(八)	23,826,806.81	24,849,785.60
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>70,378,534.98</b>	<b>73,811,111.76</b>
<b>资产总计</b>		<b>619,565,882.12</b>	<b>628,850,907.47</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:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:





上海天宸健康管理有限公司  
资产负债表（续）  
2019年9月30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	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	（九）		30,000.00
预收款项	（十）		71,535.00
应付职工薪酬	（十一）	291,090.37	489,092.59
应交税费	（十二）	57,543.71	274,526.44
其他应付款	（十三）	27,029,298.80	3,390,314.38
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>27,377,932.88</b>	<b>4,255,468.41</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	（十四）	425,000,000.00	425,000,000.00
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			
<b>非流动负债合计</b>		<b>425,000,000.00</b>	<b>425,000,000.00</b>
<b>负债合计</b>		<b>452,377,932.88</b>	<b>429,255,468.41</b>
所有者权益：			
股本	（十五）	550,000,000.00	550,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	（十六）	53,505,750.00	53,505,750.00
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			
未分配利润	（十七）	-436,317,800.76	-403,910,310.94
<b>所有者权益合计</b>		<b>167,187,949.24</b>	<b>199,595,439.06</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>619,565,882.12</b>	<b>628,850,907.47</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：



主管会计工作负责人：

李海儿

会计机构负责人：

李海儿





上海天宸健康管理有限公司

利润表

2019年1-9月

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	(十八)	143,128.57	382,714.29
减: 营业成本	(十八)	16,695.72	16,695.72
税金及附加	(十九)	803,684.60	2,387,350.35
销售费用			
管理费用	(二十)	8,000,262.39	12,030,526.63
研发费用			
财务费用	(二十一)	23,740,523.18	2,956,312.31
其中: 利息费用			
利息收入			
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			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益 (损失以“-”号填列)			
公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)			
信用减值损失 (损失以“-”号填列)			
资产减值损失 (损失以“-”号填列)	(二十二)		-5,800.00
资产处置收益 (损失以“-”号填列)			-467,225.45
二、营业利润 (亏损以“-”号填列)	(二十三)	-32,418,037.32	-17,469,596.17
加: 营业外收入	(二十四)	10,547.50	25,846.10
减: 营业外支出	(二十五)		50,261.31
三、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)		-32,407,489.82	-17,494,011.38
减: 所得税费用	(二十六)		
四、净利润 (净亏损以“-”号填列)		-32,407,489.82	-17,494,011.38
(一) 持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)		-32,407,489.82	-17,494,011.38
(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. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
(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. 其他债权投资公允价值变动			
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6. 其他债权投资信用减值准备			
7. 现金流量套期储备 (现金流量套期损益的有效部分)			
8. 外币财务报表折算差额			
9. 其他			
六、综合收益总额		-32,407,489.82	-17,494,011.38
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:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:





上海天宸健康管理有限公司  
现金流量表  
2019年1-9月  
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	本期金额	上期金额
<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			574,595.85
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	(二十七)	130,143.32	312,855.04
经营活动现金流入小计		130,143.32	887,450.89
购买商品、接受劳务支付的现金		1,345,930.05	484,321.56
支付给职工以及为职工支付的现金		3,872,219.35	4,568,474.79
支付的各项税费		1,041,160.06	2,162,550.51
支付其他与经营活动有关的现金	(二十七)	1,157,254.38	31,876,735.76
经营活动现金流出小计		7,416,563.84	39,092,082.62
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		-7,286,420.52	-38,204,631.73
<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			171,708.91
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			171,708.91
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		13,688.16	473,030,000.00
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		13,688.16	473,030,000.00
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		-13,688.16	-472,858,291.09
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>			
吸收投资收到的现金			128,505,750.00
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			425,000,000.00
筹资活动现金流入小计			553,505,750.00
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			
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>			553,505,750.00
<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>		-7,300,108.68	42,442,827.18
加: 期初现金及现金等价物余额		48,084,613.97	5,641,786.79
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		40,784,505.29	48,084,613.97

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:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:





上海天宸健康管理有限公司  
所有者权益变动表

2019年1-9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	其他	其他							
一、上年年末余额	550,000,000.00					53,505,750.00					-403,910,310.94	199,595,439.06
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年年初余额	550,000,000.00					53,505,750.00					-403,910,310.94	199,595,439.06
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）												
（一）综合收益总额											-32,407,489.82	-32,407,489.82
（二）所有者投入和减少资本												
1. 所有者投入的普通股												
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. 其他综合收益结转留存收益												
6. 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	550,000,000.00					53,505,750.00					-436,317,800.76	167,187,949.24

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：

主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



上海天宸健康管理有限公司  
所有者权益变动表（续）

2019年1-9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	其他							
一、上年年末余额	50,000,000.00									-386,416,299.56	-336,416,299.56
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）	500,000,000.00				53,505,750.00					-386,416,299.56	-336,416,299.56
（一）综合收益总额										-17,494,011.38	-17,494,011.38
（二）所有者投入和减少资本	500,000,000.00				53,505,750.00					-17,494,011.38	-17,494,011.38
1. 所有者投入的普通股	500,000,000.00				53,505,750.00						
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配											
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	550,000,000.00				53,505,750.00					-403,910,310.94	199,595,439.06

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：



主管会计工作负责人：

李海凡

会计机构负责人：

李海凡

**上海天宸健康管理有限公司**  
**二〇一九年一至九月财务报表附注**  
(除特殊注明外, 金额单位均为人民币元)

**一、 公司基本情况**

上海天宸健康管理有限公司(原名上海南方综合物流园区管理有限公司)(以下简称“本公司”)由上海市天宸股份有限公司、上海科讯投资管理公司、上海峰盈企业发展有限公司和上海金球集团投资开发有限公司共同出资组建,于1999年5月4日成立的有限责任公司,注册资本为人民币伍千万元。2008年9月本公司分立新设上海天宸酒店管理有限公司并完成了工商变更,取得注册号为3101121030924的企业法人营业执照,变更后的注册资本:人民币三千三百零四万元,法定代表人:VINCENT MAO GING YE(叶茂菁)。2016年9月吸收合并上海天宸酒店管理有限公司,2016年11月14日上海天宸酒店管理有限公司工商信息注销,本公司取得统一社会信用代码为91310112631457322T的企业法人营业执照,变更后的注册资本:人民币伍仟万元。法人代表:VINCENT MAO GING YE(叶茂菁)。2018年9月1日,本公司股东上海南方商城有限公司将其持有的本公司150万元的股权以协议转让方式转让给本公司股东上海科讯投资管理有限公司和上海峰盈企业发展有限公司。经本次股权转让后,本公司股东变更为上海市天宸股份有限公司、上海科讯投资管理有限公司和上海峰盈企业发展有限公司,分别持有本公司股份比例为85%、8.25%和6.75%。2018年10月17日,本公司股东按原持股比例对本公司实施了增资,本轮增资后本公司注册资本增至人民币55,000万元整。2019年3月18日,公司更名为上海天宸健康管理有限公司,并取得了统一社会信用代码为91310112631457322T的营业执照。经营范围:健康管理,医院管理,企业管理,出版物印刷、出版物经营,软件开发,停车场(库)经营,房地产开发经营,房屋租赁、室内外装潢,物业服务,实业投资,人才中介,企业形象策划,文化艺术交流与策划,医疗器械,计算机软件的销售,从事健康科技、计算机科技领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让【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】。注册地:上海市闵行区银都路2889号。

**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”),以及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》的披露规定编制财务报表。

**(二) 持续经营**

本公司不存在可能导致对持续经营能力产生重大影响的事项或情况。

**三、重要会计政策及会计估计**

以下披露内容已涵盖了本公司根据实际生产经营特点制定的具体会计政策和会计估计。

**(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。

**(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**

**自2019年1月1日起适用的会计政策**

根据本公司管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，金融资产于初始确认时分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

业务模式是以收取合同现金流量为目标且合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付的，分类为以摊余成本计量的金融资产；业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标且合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）；除此之外的其他金融资产，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。

对于非交易性权益工具投资，本公司在初始确认时确定是否将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）。

金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和以摊余成本计量的金融负债。

符合以下条件之一的金融负债可在初始计量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：

- 1) 该项指定能够消除或显著减少会计错配。
- 2) 根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。
- 3) 该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

#### **2019年1月1日前适用的会计政策**

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**

### **自2019年1月1日起适用的会计政策**

#### **(1) 以摊余成本计量的金融资产**

以摊余成本计量的金融资产包括应收票据、应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；不包含重大融资成分的应收账款以及本公司决定不考虑不超过一年的融资成分的应收账款，以合同交易价格进行初始计量。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。



(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）包括应收款项融资、其他债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动除采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得和汇兑损益之外，均计入其他综合收益。

终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

(3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）包括其他权益工具投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入其他综合收益。取得的股利计入当期损益。

终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

(4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括交易性金融资产、衍生金融资产、其他非流动金融资产等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

终止确认时，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。

(5) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债包括交易性金融负债、衍生金融负债等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融负债按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

终止确认时，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。

(6) 以摊余成本计量的金融负债

以摊余成本计量的金融负债包括短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券、长期应付款，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

### 2019年1月1日前适用的会计政策

#### (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

##### 自2019年1月1日起适用的会计政策

本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的预期信用损失进行估计。预期信用损失的计量取决于金融资产自初始确认后是否发生信用风险显著增加。

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

通常逾期超过30日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果金融工具于资产负债表日的信用风险较低，本公司即认为该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

##### 2019年1月1日前适用的会计政策

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

自 2019 年 1 月 1 日起适用的会计政策

### 1、 应收账款

对于应收账款，无论是否包含重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

本公司将该应收账款按类似信用风险特征（账龄）进行组合，并基于所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，对该应收账款坏账准备的计提比例进行估计如下：

账龄	应收账款计提比例(%)
1年以内(含1年)	0
1-2年	5
2-3年	5
3-4年	8
4-5年	8
5年以上	100

如果有客观证据表明某项应收账款已经发生信用减值，则本公司对该应收账款单项计提坏账准备并确认预期信用损失。

### 2、 其他的应收款项

对于除应收账款以外其他的应收款项（包括应收票据、其他应收款、长期应收款等）的减值损失计量，比照本附注“三、（六）金融工具 6、金融资产（不含应收款项）的减值的测试方法及会计处理方法”处理。



2019年1月1日前适用的会计政策

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：

单项金额重大的具体标准为：金额在200万元及以上的应收款项。

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，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，将其归入关联方组合或账龄组合计提坏账准备。

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

关联方组合	按关联方划分组合
账龄组合	除关联方组合及单项金额重大并已单项计提坏账准备的应收款项之外，其余应收款项按账龄划分组合

按组合计提坏账准备的计提方法：

组合名称	计提方法
关联方组合	单独进行减值测试
账龄组合	按账龄分析法

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)	0	0
1-2年	5	5
2-3年	5	5
3-4年	8	8
4-5年	8	8
5年以上	100	100

组合中，采用其他方法计提坏账准备的：

组合名称	方法说明
关联方组合	单独进行减值测试，如有客观证据表明发生了减值，按预计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。如经测试未发现减值，不计提坏账准备。

3、 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款：

单项计提坏账准备的理由

账龄时间较长且存在客观证据表明发生了减值。

坏账准备的计提方法

根据预计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

(八) 存货

1、 存货的分类

存货分类为：原材料、库存商品、在产品、开发成本、开发产品、出租开发产品等。

2、 发出存货的计价方法

存货发出时按加权平均法计价。

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

5、 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品采用一次转销法

6、 维修基金的核算方法

按《上海市商品住宅维修基金管理办法》及其他各地的维修基金管理办法提取维修基金，计入开发成本。

7、 质量保证金的核算方法

按土建、安装等工程合同中规定的质量保证金的留成比例、支付期限、从应支付的土建安装工程款中预留扣下。在保修期内由于质量而发生的维修费用，在此扣除列支，保修期结束后清算。

(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服务，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、残值率和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
运输设备	年限平均法	5	4	19.20
其他设备	年限平均法	5	4	19.20

(十) 在建工程

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

## (十一) 借款费用

### 1、 借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

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，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

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。资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；
- (2) 借款费用已经发生；
- (3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

### 2、 借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

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

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

### 3、 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

#### 4、 借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去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，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

### (十二) 无形资产

#### 1、 无形资产的计价方法

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量：

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以所放弃债权的公允价值和可直接归属于使该资产达到预定用途所发生的税金等其他成本确定其入账价值，并将所放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，计入当期损益。

在非货币性资产交换具有商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

#### 2、 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

项目	预计使用寿命	摊销方法	依据
土地使用权	30-50年	年限平均法	按土地使用权的可使用期限



- 3、 使用寿命不确定的无形资产的判断依据以及对其使用寿命进行复核的程序  
期末公司无使用寿命不确定的无形资产。

### (十三) 长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。  
使用寿命不确定的无形资产至少在每年年度终了进行减值测试。

### (十四) 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

##### (1) 设定提存计划

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。

除基本养老保险外，本公司还依据国家企业年金制度的相关政策建立了企业年金缴费制度（补充养老保险）/企业年金计划。本公司按职工工资总额的一定比例向当地社会保险机构缴费/年金计划缴费，相应支出计入当期损益或相关资产成本。

##### (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。

设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，本公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。所有设定受益计划义务，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率予以折现。

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。

在设定受益计划结算时，按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额，确认结算利得或损失。

### 3、 辞退福利的会计处理方法

本公司在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，或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时（两者孰早），确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

## (十五) 收入

本公司销售商品收入确认和计量的总体原则为：公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；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，确认商品销售收入实现。

公司各项收入具体确认的判断标准：

### 1、 房地产销售收入：

在开发产品竣工并验收合格；完成竣工决算，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量；签订了销售合同并履行了合同规定的义务，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益已经或者很可能流入企业；同时房屋办理移交手续交付业主使用，与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时，确认销售收入的实现。

## 2、 提供其他劳务收入：

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，应当按完工百分比法确认相关的劳务收入。能够可靠估计是指同时满足下列条件：收入的金额能够可靠的计量；相关的经济利益很可能流入本公司；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的计量。在提供劳务交易的结果不能可靠估计的情况下，应当分别按下列情况处理：已经发生的劳务预计能够得到补偿的，按照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；已经发生的劳务成本预计全部不能够得到补偿的应当将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认劳务收入。

## 3、 让渡资产使用权收入：

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。

(1)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；

(2)物业出租收入按租赁合同、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。

## 4、 其他业务收入：

根据相关合同、协议的约定，与交易相关的经济利益很可能能够流入企业，与收入相关的成本能够可靠地计量时，确认其他业务收入。

## (十六) 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：补助企业相关资产的构建；

本公司将政府补助划分为与收益相关的具体标准为：补偿企业相关费用支出或损失；

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：将政府补助整体归类为与收益相关的政府补助。

## 2、 确认时点

与资产相关的政府补助确认时点：相关资产达到预定可使用状态；

与收益相关的政府补助确认时点：相关费用或损失发生时。

## 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。

## (十七) 重要会计政策和会计估计的变更

### 1、 重要会计政策变更

(1) 执行《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（2017 年修订）

财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》。修订后的准则规定，对于首次执行日尚未终止确认的金融工具，之前的确认和计量与修订后的准则要求不一致的，应当追溯调整。涉及前期比较财务报表数据与修订后的准则要求不一致的，无需调整。本公司将因追溯调整产生的累积影响数调整当年年初留存收益和其他综合收益，执行上述准则的主要影响如下：

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) 因报表项目名称变更，将“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（负债）”重分类至“交易性金融资产（负债）”	无
(2) 可供出售权益工具投资重分类为“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产”。	无

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
(3) 非交易性的可供出售权益工具投资指定为“以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产”。	无
(4) 可供出售债务工具投资重分类为“以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产”。	无
(5) 可供出售债务工具投资重分类为“以摊余成本计量的金融资产”。	无
(6) 持有至到期投资重分类为“以摊余成本计量的金融资产”	无
(7) 将部分“应收款项”重分类至“以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）”	无
(8) 对“以摊余成本计量的金融资产”和“以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）”计提预期信用损失准备。	无

(2) 执行《财政部关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》  
财政部于2019年4月30日发布了《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6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“应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”和“应收账款”；“应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”和“应付账款”列示；比较数据相应调整。	“应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”和“应收账款”，“应收票据”本期金额0元，上期金额0元； “应收账款”本期金额142,662.95元，上期金额0元； “应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”和“应付账款”，“应付票据”本期金额0元，上期金额0元； “应付账款”本期金额0元，上期金额30,000.00元；
(2) 在利润表中投资收益项下新增“其中：以摊余成本计量的金融资产终止确认收益”项目。比较数据不调整。	无

(3) 执行《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》（2019修订）  
财政部于2019年5月9日发布了《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》（2019修订）（财会〔2019〕8号），修订后的准则自2019年6月10日起施行，对2019年1月1日至本准则施行日之间发生的非货币性资产交换，

应根据本准则进行调整。对2019年1月1日之前发生的非货币性资产交换，不需要按照本准则的规定进行追溯调整。本公司执行上述准则在本报告期内无重大影响。

(4) 执行《企业会计准则第12号——债务重组》(2019修订)  
财政部于2019年5月16日发布了《企业会计准则第12号——债务重组》(2019修订)(财会〔2019〕9号)，修订后的准则自2019年6月17日起施行，对2019年1月1日至本准则施行日之间发生的债务重组，应根据本准则进行调整。对2019年1月1日之前发生的债务重组，不需要按照本准则的规定进行追溯调整。本公司执行上述准则主要影响如下：

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
“营业外收入”中债务重组利得重分类至“其他收益”	无

## 2、重要会计估计变更

本报告期公司主要会计估计未发生变更。

## 四、税项

### 主要税种和税率

税种	计税依据	税率(%)
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	13、10、9、6、5、3
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税计缴	5
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25

## 五、财务报表项目注释

### (一) 货币资金

项目	期末余额	上年年末余额
库存现金	16,001.00	3,029.90
银行存款	40,768,504.29	48,081,584.07
合计	40,784,505.29	48,084,613.97

本公司期末无货币资金因抵押、质押或冻结等对使用有限制、无存放在境外、无潜在回收风险的款项情况。

(二) 应收账款

1、 应收账款按账龄披露

账龄	期末余额
1年以内	142,662.95

2、 应收账款按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	142,662.95	100.00	0.00	0.00	142,662.95
其中：					
1年以内	142,662.95	100.00	0.00	0.00	142,662.95

类别	上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款					
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计					

按组合计提坏账准备：

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
账龄组合	142,662.95		0.00

3、 本期无计提、转回或收回的坏账准备情况

4、 本期无实际核销的应收账款情况



5、按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额		
	应收账款	占应收账款合 计数的比例(%)	坏账准备
上海硕宇华业投资有限公司	142,662.95	100.00	

(三) 预付款项

1、预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		上年年末余额	
	账面余额	比例(%)	账面余额	比例(%)
1年以内	473,095,700.26	99.38	473,050,856.81	99.38
1至2年			2,950,000.00	0.62
2至3年	2,950,000.00	0.62		
合计	476,045,700.26	100.00	476,000,856.81	100.00

2、按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

预付对象	期末余额	占预付款项期末余额合 计数的比例(%)
上海市国土资源规划管理局	473,030,000.00	99.37
临汾市尧都区蕊坤种植专业合作社	2,950,000.00	0.62
上海至大房地产开发有限公司	42,000.00	0.01
仲盛房地产(上海)有限公司	11,596.81	0.00
中国电信股份有限公司上海分公司	5,757.50	0.00
合计	476,039,354.31	100.00

(四) 其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	87,800.00	79,800.00
合计	87,800.00	79,800.00

1、其他应收款

(1) 其他应收款按账龄披露

种类	期末余额					年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	3,146,999.07	20.65	3,146,999.07	100.00		3,146,999.07	20.65	3,146,999.07	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	12,892,069.09	79.35	12,004,200.00	99.27	87,800.00	12,034,000.00	79.34	12,004,200.00	99.34	79,800.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	15,238,999.07	100.00	15,151,199.07	99.42	87,800.00	15,230,999.07	100.00	15,151,199.07	99.48	79,800.00

(2) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
土地款	12,000,000.00	12,000,000.00
押金	84,000.00	84,000.00
往来款	3,146,999.07	3,146,999.07
备用金	8,000.00	
合计	15,238,999.07	15,230,999.07

(3) 本期无计提、转回或收回的坏账准备情况

(4) 本期无实际核销的其他应收款情况

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
上海合源市场建设发展有限公司	预付土地款	12,000,000.00	5年以上	78.75	12,000,000.00
上海融业投资管理有限公司	酒店代付水电费	3,146,999.07	2-3年	20.65	3,146,999.07
上海至大房地产开发有限公司	房租押金	84,000.00	2-3年	0.55	4,200.00
张翩翩	备用金	8,000.00	1年以内	0.05	
合计		15,238,999.07		100.00	15,151,199.07

(五) 存货

存货分类

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	31,472,438.63		31,472,438.63	30,339,203.90		30,339,203.90

开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	期末余额	上年年末余额
新建南方综合物流园区A块	暂未定	暂未定	暂未定	31,472,438.63	30,339,203.90

(六) 其他流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
待抵扣税金	654,240.01	535,321.03

(七) 固定资产

固定资产情况

项目	房屋及建筑物	运输设备	通用设备	合计
1. 账面原值				
(1) 上年年末余额	97,388,157.97	413,065.05	162,973.56	97,964,196.58
(2) 本期增加金额			118,00.14	118,00.14
—购置			118,00.14	118,00.14

项目	房屋及建筑物	运输设备	通用设备	合计
(3) 本期减少金额				
(4) 期末余额	97,388,157.97	413,065.05	174,773.70	97,975,996.72
2. 累计折旧				
(1) 上年年末余额	48,797,293.99	125,571.76	80,004.67	49,002,870.42
(2) 本期增加金额	2,337,315.79	59,481.36	24,600.98	2,421,398.13
—计提	2,337,315.79	59,481.36	24,600.98	2,421,398.13
(3) 本期减少金额				
(4) 期末余额	51,134,609.78	185,053.12	104,605.65	51,424,268.55
3. 减值准备				
(1) 上年年末余额				
(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	46,253,548.19	228,011.93	70,168.05	46,551,728.17
(2) 上年年末账面价值	48,590,863.98	287,493.29	82,968.89	48,961,326.16

## (八) 无形资产

### 1、 无形资产情况

项目	土地使用权	合计
1. 账面原值		
(1) 上年年末余额	43,414,022.40	43,414,022.40
(2) 本期增加金额		
(3) 本期减少金额		
(4) 期末余额	43,414,022.40	43,414,022.40
2. 累计摊销		
(1) 上年年末余额	18,564,236.80	18,564,236.80
(2) 本期增加金额	1022978.79	1022978.79
—计提	1022978.79	1022978.79
(3) 本期减少金额		
(4) 期末余额	19,587,215.59	19,587,215.59

项目	土地使用权	合计
3. 减值准备		
(1) 上年年末余额		
(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	23,826,806.81	23,826,806.81
(2) 上年年末账面价值	24,849,785.60	24,849,785.60

(九) 应付账款

应付账款列示

项目	期末余额	上年年末余额
1年以内		30,000.00

(十) 预收款项

预收款项列示

项目	期末余额	上年年末余额
1年以内		71,535.00

(十一) 应付职工薪酬

1、 应付职工薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	489,092.59	3,392,928.26	3,590,930.48	291,090.37
离职后福利-设定提存计划		301,336.70	301,336.70	
辞退福利				
合计	489,092.59	3,694,264.96	3,892,267.18	291,090.37

2、 短期薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	250,000.00	2,664,889.23	2,914,889.23	
(2) 职工福利费		402,734.65	402,734.65	
(3) 社会保险费		172,103.60	172,103.60	

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
其中：医疗保险费		152,769.40	152,769.40	
工伤保险费		3,252.90	3,252.90	
生育保险费		16,081.30	16,081.30	
(4) 住房公积金		99,903.00	99,903.00	
(5) 工会经费和职工教育经费	239,092.59	53,297.78	1,300.00	291,090.37
(6) 辞退福利				
合计	489,092.59	3,392,928.26	3,590,930.48	291,090.37

### 3、 设定提存计划列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险		293,295.90	293,295.90	
失业保险费		8,040.80	8,040.80	
合计		301,336.70	301,336.70	

### (十二) 应交税费

税费项目	期末余额	上年年末余额
增值税		3,341.01
城建税		-3.27
教育费附加		-36.68
印花税		236,574.40
个人所得税	57,543.71	34,650.98
合计	57,543.71	274,526.44

### (十三) 其他应付款

项目	期末余额	上年年末余额
应付利息	26,840,059.93	2,999,306.51
应付股利		
其他应付款	189,238.87	391,007.87
合计	27,029,298.80	3,390,314.40

1、 应付利息

项目	期末余额	上年年末余额
长期应付款应付利息	26,840,059.93	2,999,306.51

2、 其他应付款

按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	上年年末余额
保证金及押金	51,500.00	124,158.18
往来款及借款		
暂收款	3,114.80	135,154.80
其他	134,624.07	131,694.89
合计	189,238.87	391,007.87

(十四) 长期应付款

项目	期末余额	上年年末余额
长期应付款	425,000,000.00	425,000,000.00
专项应付款		
合计	425,000,000.00	425,000,000.00

长期应付款期末余额最大的前5项

项目	期末余额	上年年末余额
上海市天宸股份有限公司	361,250,000.00	361,250,000.00
上海科迅投资管理有限公司	35,062,500.00	35,062,500.00
上海峰盈企业发展有限公司	28,687,500.00	28,687,500.00
合计	425,000,000.00	425,000,000.00

(十五) 股本

项目	期初余额	本期增减变动	期末余额
上海市天宸股份有限公司	467,500,000.00		467,500,000.00
上海科讯投资管理有限公司	45,375,000.00		45,375,000.00
上海峰盈企业发展有限公司	37,125,000.00		37,125,000.00
合计	550,000,000.00		550,000,000.00

该注册资本已经立信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的文号为信会师报字[2018]第ZA15828号验资报告予以验证



(十六) 资本公积

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
股本溢价	53,505,750.00			53,505,750.00

(十七) 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
调整前上期末未分配利润	-403,910,310.94	-386,416,299.56
调整后年初未分配利润	-403,910,310.94	-386,416,299.56
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-32,407,489.82	-17,494,011.38
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
期末未分配利润	-436,317,800.76	-403,910,310.94

(十八) 营业收入和营业成本

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务				
其他业务	143,128.57	16,695.72	382,714.29	16,695.72
合计	143,128.57	16,695.72	382,714.29	16,695.72

(十九) 税金及附加

项目	本期金额	上期金额
土地使用税	390,595.50	1,562,382.00
教育费附加	170.32	364.81
河道管理费		547.22
城市维护建设税	170.32	942.79
车船使用税	2,400.00	3,000.00
房产税	409,030.26	389,552.63
印花税	1,318.20	430,560.90
合计	803,684.60	2,387,350.35

(二十) 管理费用

项目	本期金额	上期金额
合计	8,000,262.39	12,030,526.63
其中：职工薪酬	3,694,264.96	3,895,636.08
无形资产摊销	1,006,283.67	1,347,276.00
折旧费	2,421,398.13	3,227,020.44
交际应酬费	33,423.30	1,140,248.08
租赁费	812,641.24	1,090,058.88

(二十一) 财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息费用	23,840,753.42	2,999,306.51
减：利息收入	101,821.74	46,091.20
其他	1,591.50	3,097.00
合计	23,740,523.18	2,956,312.31

(二十二) 资产减值损失

项目	本期金额	上期金额
坏账损失		-5,800.00

(二十三) 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
固定资产处置收益		-467,225.45	

(二十四) 营业外收入

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
政府补助		11,095.00	
其他	10,547.50	14,751.10	10,547.50
合计	10,547.50	25,846.10	10,547.50

(二十五) 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
固定资产报废损失		50,261.31	

(二十六) 所得税费用

1、 所得税费用表

项目	本期金额	上期金额
当期所得税费用		
递延所得税费用		
合计		

2、 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期金额
利润总额	-32,407,489.82
按法定[或适用]税率计算的所得税费用	-8,101,872.46
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	8,176.92
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	8,093,695.54
所得税费用	

(二十七) 现金流量表项目

1、 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
利息收入	101,821.74	46,091.20
营业外收入	10,547.50	25,846.10
往来款	17,774.08	240,917.74
合计	130,143.32	312,855.04

2、 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
管理费用	930,964.70	3,026,615.05
财务费用-手续费	1,591.50	3,097.00
往来款	224,698.18	28,847,023.71
合计	1,157,254.38	31,876,735.76

(二十八) 现金流量表补充资料

1、 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	-32,407,489.82	-17,494,011.38
加：信用减值损失		
资产减值准备		-5,800.00
固定资产折旧	2,421,398.13	3,227,020.44
无形资产摊销	1,022,978.79	1,363,971.72
长期待摊费用摊销		
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)		517,486.76
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)	23,840,753.42	2,999,306.51
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)		
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)	-1,133,234.73	-290,410.94
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-314,425.38	424,870,540.17
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-716,400.93	-453,392,735.01
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-7,286,420.52	-38,204,631.73
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		

补充资料	本期金额	上期金额
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	40,784,505.29	48,084,613.97
减：现金的期初余额	48,084,613.97	5,641,786.79
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-7,300,108.68	42,442,827.18

## 2、 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	上年年末余额
一、现金	40,784,505.29	48,084,613.97
其中：库存现金	16,001.00	3,029.90
可随时用于支付的银行存款	40,768,504.29	48,081,584.07
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	40,784,505.29	48,084,613.97

## 六、 关联方及关联交易

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币万元)

### (一) 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
上海市天宸股份有限公司	上海市长宁区延安西路2067号29楼	实业投资、房地产开发	68,667.71	85.00	85.00



(二) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
上海仲盛物业有限公司	实际控制人控制的公司
上海科讯投资管理有限公司	实际控制人控制的公司
上海峰盈企业发展有限公司	实际控制人控制的公司
仲盛房地产(上海)有限公司	实际控制人控制的公司
上海恒承置业发展有限公司	实际控制人控制的公司

(三) 关联交易情况

1、 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
上海仲盛物业有限公司	支付物业费	7.01	9.34
上海市天宸股份有限公司	应付借款利息	2,026.46	252.38
上海科讯投资管理有限公司	应付借款利息	196.68	28.10
上海峰盈企业发展有限公司	应付借款利息	160.93	19.45

2、 关联租赁情况

本公司作为承租方:

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
仲盛房地产(上海)有限公司	房产	37.28	49.70
上海恒承置业发展有限公司	房产	22.71	

(四) 关联方应收应付款项

1、 应收项目

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
预付款项					
	仲盛房地产(上海)有限公司	1.10		1.16	

## 2、 应付项目

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
应付利息	上海市天宸股份有限公司	2,278.84	252.38
	上海科讯投资管理有限公司	224.78	28.10
	上海峰盈企业发展有限公司	180.38	19.45
长期应付款	上海市天宸股份有限公司	36,125.00	36,125.00
	上海科讯投资管理有限公司	3,506.25	3,506.25
	上海峰盈企业发展有限公司	2,868.75	2,868.75

## 七、 承诺及或有事项

截止 2019 年 9 月 30 日本公司无需要披露的承诺事项。

## 八、 资产负债表日后事项

截止本报告日本公司无需要披露的资产负债表日后事项。

## 九、 其他重要事项

截止本报告日本公司无需要披露的其他重要事项。

