

上海丹青投资管理有限公司
审计报告
上会师报字(2017)第 3810 号

上会会计师事务所（特殊普通合伙）
中国 上海



上海会计师事务所(特殊普通合伙)

Shanghai Certified Public Accountants (Special General Partnership)

审计报告

上会师报字(2017)第 3810 号

上海丹青投资管理有限公司:

我们审计了后附的上海丹青投资管理有限公司(以下简称“贵公司”)财务报表,包括 2016 年 12 月 31 日和 2017 年 2 月 28 日的合并及公司资产负债表,2016 年度和 2017 年 1 至 2 月的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表和合并及公司所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是贵公司管理层的责任。这种责任包括:(1)按照企业会计准则的规定编制财务报表,并使其实现公允反映;(2)设计、执行和维护必要的内部控制,以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德守则,计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序,以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断,包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时,注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制,以设计恰当的审计程序,但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性,以及评价财务报表的总体列报。



上会会计师事务所(特殊普通合伙)

Shanghai Certified Public Accountants (Special General Partnership)

我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为,贵公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了贵公司 2016 年 12 月 31 日和 2017 年 2 月 28 日合并及公司的财务状况以及 2016 年度和 2017 年 1 至 2 月合并及公司的经营成果和现金流量。

本报告仅限用于上海世茂股份有限公司拟收购公司股权净资产评估时使用,不得用作其他目的。

上会会计师事务所(特殊普通合伙)



中国 上海

中国注册会计师

陈大愚



中国注册会计师

张健



二〇一七年五月十五日

合并资产负债表

2017年2月28日

编制单位：上海丹青投资管理有限公司

货币单位：人民币元

项目	2017年2月28日	2016年12月31日	项目	2017年2月28日	2016年12月31日
流动资产：			流动负债：		
货币资金	333,292,905.13	101,056,384.59	短期借款		
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负债		
交易性金融资产			交易性金融负债		
应收票据			应付票据		
应收账款			应付账款	19,607,127.57	11,067,217.95
预付款项			预收款项	566,573,622.00	
应收利息			应付职工薪酬	6,716.46	
其他应收款	52,272,862.62	52,070,914.08	应交税费	16,688,681.33	1,775,313.45
存货	2,473,426,380.70	2,448,801,711.32	应付利息	15,616.44	
一年内到期的非流动资产	20,166,712.50	3,479,128.30	其他应付款	819,139,897.50	1,127,186,080.50
其他流动资产	2,879,158,860.95	2,605,408,138.29	一年内到期的非流动负债		
流动资产合计			其他流动负债		
			流动负债合计	1,422,031,661.30	1,140,028,611.90
非流动资产：			非流动负债：		
可供出售金融资产			长期借款	10,000,000.00	
持有至到期投资			应付债券		
长期应收款			长期应付款		
长期股权投资			专项应付款		
投资性房地产			预计负债		
固定资产	135,132.37	142,452.81	递延收益		
在建工程			递延所得税负债		
工程物资			其他非流动负债		
固定资产清理			非流动负债合计	10,000,000.00	
生产性生物资产			负债合计	1,432,031,661.30	1,140,028,611.90
油气资产			所有者权益（或股东权益）：		
无形资产	6,935.00	7,178.33	实收资本（或股本）	5,000,000.00	5,000,000.00
开发支出			资本公积		
商誉			减：库存股		
长期待摊费用			其他综合收益		
递延所得税资产	20,027,889.30	3,523,277.33	盈余公积		
其他非流动资产	20,169,956.67	3,672,908.47	一般风险准备		
非流动资产合计			未分配利润		
			归属于母公司所有者权益合计		
			少数股东权益		
			所有者权益（或股东权益）合计	1,466,193,822.71	1,467,053,828.71
			负债和所有者权益（或股东权益）总计	1,467,297,156.32	1,469,052,434.86
资产总计	2,899,328,817.62	2,609,081,046.76	负债和所有者权益（或股东权益）总计	2,899,328,817.62	2,609,081,046.76

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并利润表

2017年1月至2月

货币单位：人民币元

编制单位：上海丹青投资管理有限公司

项目	2017年1月至2月	2016年度	项目	2017年1月至2月	2016年度
一、营业收入			五、其他综合收益的税后净额		
减：营业成本			(一) 以后不能重分类进损益的其他综合收益		
税金及附加	475,493.61	1,863,629.76	1、重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
销售费用	1,427,440.20	4,248,846.23	2、权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
管理费用	416,632.13	1,914,629.04			
财务费用	15,869.24	-114,600.04			
资产减值损失	1,007.40	10,406.60	(二) 以后将重分类进损益的其他综合收益		
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			1、权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益享有的份额		
投资收益（损失以“-”号填列）			2、可供出售金融资产公允价值变动损益		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			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		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-2,336,442.58	-7,922,911.59	5、外币财务报表折算差额		
加：营业外收入			6、其他		
其中：非流动资产处置利得					
减：营业外支出					
其中：非流动资产处置损失			六、综合收益总额	-1,755,278.54	-5,964,662.09
			归属于母公司所有者的综合收益总额	-895,272.54	-3,018,490.80
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-2,336,442.58	-7,922,911.59	归属于少数股东的综合收益总额	-860,006.00	-2,946,171.29
减：所得税费用	-581,164.04	-1,958,249.50			
			七、每股收益：		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-1,755,278.54	-5,964,662.09	(一) 基本每股收益		
归属于母公司所有者的净利润	-895,272.54	-3,018,490.80	(二) 稀释每股收益		
少数股东损益	-860,006.00	-2,946,171.29			

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并现金流量表

2017年1月至2月

编制单位：上海丹青投资管理有限公司

货币单位：人民币元

项目	2017年1月至2月	2016年度	项目	2017年1月至2月	2016年度
一、经营活动产生的现金流量：			三、筹资活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	488,527,439.00	104,662,000.00	吸收投资收到的现金		1,132,000,000.00
收到的税费返还			取得借款收到的现金	10,000,000.00	
收到其他与经营活动有关的现金		1,453,694,212.72	收到其他与筹资活动有关的现金		
经营活动现金流入小计	488,527,439.00	1,558,356,212.72	筹资活动现金流入小计	10,000,000.00	1,132,000,000.00
购买商品、接受劳务支付的现金	16,889,612.89	1,282,411,922.83	偿还债务支付的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	1,630,006.34	2,045,431.72	分配股利、利润或偿付利息支付的现金		
支付的各项税费	16,112,096.07	1,799,870.15	支付其他与筹资活动有关的现金		14,750,000.00
支付其他与经营活动有关的现金	231,659,203.16	1,288,288,504.52	筹资活动现金流出小计		14,750,000.00
经营活动现金流出小计	266,290,918.46	2,574,545,729.22	筹资活动产生的现金流量净额	10,000,000.00	1,117,250,000.00
经营活动产生的现金流量净额	222,236,520.54	-1,016,189,516.50			
二、投资活动产生的现金流量：			四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
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			五、现金及现金等价物净增加额	232,236,520.54	100,905,750.17
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			加：期初现金及现金等价物余额	101,056,384.59	150,634.42
收到其他与投资活动有关的现金					
投资活动现金流入小计			六、期末现金及现金等价物余额	333,292,905.13	101,056,384.59
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		154,733.33			
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		154,733.33			
投资活动产生的现金流量净额		-154,733.33			

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并所有者权益变动表

2017年1月至2月

编制单位：上海丹青投资管理有限公司

货币单位：人民币元

项目	2017年1月至2月金额							
	归属于母公司所有者权益							所有者 权益合计
	实收资本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	
一、上年年末余额	5,000,000.00						-3,001,393.85	1,467,053,828.71
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	5,000,000.00						-3,001,393.85	1,467,053,828.71
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)							-895,272.54	-860,006.00
(一)净利润							-895,272.54	-860,006.00
(二)其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							-895,272.54	-860,006.00
(三)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								
(四)利润分配								
1、提取盈余公积								
2、提取一般风险准备								
3、对所有者(或股东)的分配								
4、其他								
(五)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、其他								
(六)专项储备								
1、本期提取								
2、本期使用								
(七)其他								
四、本期期末余额	5,000,000.00						-3,896,666.39	1,466,193,822.71
								1,467,297,156.32

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并所有者权益变动表 (续)

2017年1月至2月

编制单位：上海丹青投资管理有限公司

货币单位：人民币元

项目	2016年度金额							
	归属于母公司所有者权益							所有者 权益合计
	实收资本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	
一、上年年末余额							17,096.95	1,470,000,000.00
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额							17,096.95	1,470,000,000.00
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	5,000,000.00						-3,018,490.80	-2,946,171.29
(一)净利润							-3,018,490.80	-2,946,171.29
(二)其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							-3,018,490.80	-2,946,171.29
(三)所有者投入和减少资本	5,000,000.00							-5,964,662.09
1、所有者投入资本	5,000,000.00							5,000,000.00
2、股份支付计入所有者权益的金额								5,000,000.00
3、其他								
(四)利润分配								
1、提取盈余公积								
2、提取一般风险准备								
3、对所有者(或股东)的分配								
4、其他								
(五)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、其他								
(六)专项储备								
1、本期提取								
2、本期使用								
(七)其他								
四、本期期末余额	5,000,000.00						-3,001,393.85	1,467,053,828.71
								1,469,052,434.86

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司资产负债表

2017年2月28日

编制单位：上海丹青投资管理有限公司

货币单位：人民币元

项目	2017年2月28日	2016年12月31日	项目	2017年2月28日	2016年12月31日
流动资产：			流动负债：		
货币资金	241,320.25	241,539.25	短期借款		
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负债		
交易性金融资产			交易性金融负债		
应收票据			应付票据		
应收账款			应付账款		
预付款项			预收款项		
应收利息			应付职工薪酬		
应收股利			应交税费	21,676.44	21,676.44
其他应收款	374,272,247.01	374,272,247.01	应付利息		
存货			应付股利		
一年内到期的非流动资产			其他应付款	1,899,427,080.50	1,899,427,080.50
其他流动资产	374,513,567.26	374,513,786.26	一年内到期的非流动负债		
流动资产合计			其他流动负债		
			流动负债合计	1,899,448,756.94	1,899,448,756.94
非流动资产：			非流动负债：		
可供出售金融资产			长期借款		
持有至到期投资			应付债券		
长期应收款			长期应付款		
长期股权投资	1,530,000,000.00	1,530,000,000.00	专项应付款		
投资性房地产			预计负债		
固定资产			递延收益		
在建工程			递延所得税负债		
工程物资			其他非流动负债		
固定资产清理			非流动负债合计		
生产性生物资产			负债合计	1,899,448,756.94	1,899,448,756.94
油气资产			所有者权益（或股东权益）：		
无形资产			实收资本（或股本）	5,000,000.00	5,000,000.00
开发支出			资本公积		
商誉			减：库存股		
长期待摊费用			其他综合收益		
递延所得税资产	54.75		盈余公积		
其他非流动资产			一般风险准备		
非流动资产合计	1,530,000,054.75	1,530,000,000.00	未分配利润		
			所有者权益（或股东权益）合计	64,865.07	65,029.32
资产总计	1,904,513,622.01	1,904,513,786.26	负债和所有者权益（或股东权益）总计	5,064,865.07	5,065,029.32
			会计机构负责人：	1,904,513,622.01	1,904,513,786.26

法定代表人：

主管会计工作负责人：

母公司利润表

2017年1月至2月

编制单位：上海丹青投资管理有限公司

货币单位：人民币元

项目	2017年1月至2月	2016年度	项目	2017年1月至2月	2016年度
一、营业收入			五、其他综合收益的税后净额		
减：营业成本			（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
税金及附加			1、重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
销售费用			2、权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
管理费用		6,000.00			
财务费用	219.00	-69,909.83			
资产减值损失			（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			1、权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益享有的份额		
投资收益（损失以“-”号填列）			2、可供出售金融资产公允价值变动损益		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			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		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-219.00	63,909.83	5、外币财务报表折算差额		
加：营业外收入			6、其他		
其中：非流动资产处置利得					
减：营业外支出					
其中：非流动资产处置损失			六、综合收益总额	-164.25	47,932.37
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-219.00	63,909.83	七、每股收益：		
减：所得税费用	-54.75	15,977.46	（一）基本每股收益		
			（二）稀释每股收益		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-164.25	47,932.37			

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司现金流量表

2017年1月至2月

编制单位：上海丹青投资管理有限公司

货币单位：人民币元

项目	2017年1月至2月	2016年度	项目	2017年1月至2月	2016年度
一、经营活动产生的现金流量：			三、筹资活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金			吸收投资收到的现金		5,000,000.00
收到的税费返还			取得借款收到的现金		
收到其他与经营活动有关的现金		2,309,231,854.83	收到其他与筹资活动有关的现金		
经营活动现金流入小计		2,309,231,854.83	筹资活动现金流入小计		5,000,000.00
购买商品、接受劳务支付的现金		1,141,140,005.00	偿还债务支付的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金			分配股利、利润或偿付利息支付的现金		
支付的各项税费			支付其他与筹资活动有关的现金		
支付其他与经营活动有关的现金	219.00	945.00	筹资活动现金流出小计		
经营活动现金流出小计	219.00	1,141,140,950.00	筹资活动产生的现金流量净额		5,000,000.00
经营活动产生的现金流量净额	-219.00	1,168,090,904.83			
二、投资活动产生的现金流量：			四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
收回投资收到的现金					
取得投资收益收到的现金				-219.00	90,904.83
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			加：期初现金及现金等价物余额	241,539.25	150,634.42
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			六、期末现金及现金等价物余额	241,320.25	241,539.25
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					
投资支付的现金		1,173,000,000.00			
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		1,173,000,000.00			
投资活动产生的现金流量净额		-1,173,000,000.00			

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

一、公司基本情况

上海丹青投资管理有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)系由上海晟翊投资管理有限公司出资设立的有限责任公司。公司成立于 2015 年 9 月 9 日, 统一社会信用代码: 91310109350812084Y。公司注册地: 上海市虹口区飞虹路 360 弄 9 号 3630L 室。法定代表人: 陆婷。公司注册资本 500 万元, 经营范围为: 投资管理, 投资咨询, 企业管理咨询, 环保科技、建筑工程领域内的技术咨询, 物业管理。【依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动】

二、合并报表范围

子公司情况

公司全称	注册资本(万元)	经营范围	所占比例
南京世茂新发展置业有限公司	300,000 万元	房地产开发; 投资管理; 投资咨询; 房屋租赁; 企业管理咨询; 工程管理服务; 建筑工程施工; 物业管理。	51.00%

三、财务报表的编制基础

1、编制基础

公司以持续经营为财务报表的编制基础, 以权责发生制为记账基础。公司一般采用历史成本对会计要素进行计量, 在保证所确定的会计要素金额能够取得并可靠计量的前提下采用重置成本、可变现净值、现值及公允价值进行计量。

2、持续经营

公司自本报告期末至少 12 个月内具备持续经营能力, 无影响持续经营能力的重大事项。

四、重要会计政策及会计估计

1、遵循企业会计准则的声明

公司财务报表及附注系按财政部颁布的《企业会计准则》、应用指南、企业会计准则解释、中国证券监督管理委员会发布的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号—财务报告的一般规定[2014 年修订]》以及相关补充规定的要求编制, 真实、完整地反映了本公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

2、会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

本报告涉及会计期间为 2016 年 1 月 1 日至 2017 年 2 月 28 日止。

3、营业周期

除房地产行业以外，公司经营业务的营业周期通常以 12 个月作为资产和负债的流动性划分标准。房地产行业的营业周期从房产开发至确认销售收入，一般在 12 个月以上，具体周期根据开发项目情况确定，并以其营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

4、记账本位币

人民币元。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 在同一控制下的企业合并中，公司作为购买方取得对其他参与合并企业的控制权，如以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益；如以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。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。为企业合并发行的债券或承担其他债务支付的手续费、佣金等，应当计入所发行债券及其他债务的初始计量金额。企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用，应当抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

(2) 公司对外合并如属并非同一控制下的企业合并，按下列情况确定长期股权投资的初始投资成本：

① 一次交换交易实现的企业合并，长期股权投资的初始投资成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值；

② 通过多次交换交易分步实现的企业合并，长期股权投资的初始投资成本为每一单项交易成本之和；

③ 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；

④ 在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，在购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，将其计入长期股权投资的初始投资成本。

(3) 公司对外合并如属并非同一控制下的企业合并，对长期股权投资的初始投资成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。

对长期股权投资的初始投资成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，按照下列方法处理：

- ① 对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核；
- ② 经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额应当计入当期损益。

6、合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制，是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

母公司应当将其全部子公司纳入合并财务报表的合并范围。子公司，是指被公司控制的主体(含企业、被投资单位中可分割的部分，以及企业所控制的结构化主体等)。

如果母公司是投资性主体，则母公司应当仅将为其投资活动提供相关服务的子公司(如有)纳入合并范围并编制合并财务报表；其他子公司不应当予以合并，母公司对其他子公司的投资应当按照公允价值计量且其变动计入当期损益。当母公司同时满足下列条件时，该母公司属于投资性主体：

- (1) 该母公司是以向投资者提供投资管理服务为目的，从一个或多个投资者处获取资金；
- (2) 该母公司的唯一经营目的，是通过资本增值、投资收益或两者兼有而让投资者获得回报；
- (3) 该母公司按照公允价值对几乎所有投资的业绩进行考量和评价。

编制合并报表时，本公司与被合并子公司采用的统一的会计政策和期间。合并财务报表以本公司和子公司的财务报表为基础，在抵销本公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易对合并财务报表的影响后，由本公司合并编制。本公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司，编制合并资产负债表时，调整合并资产负债表的年初数。因非同一控制下企业合并增加的子公司，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的年初数。本公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司合并当期年初至报告期末的收入、费用、利润及现金流量纳入合并利润表及现金流量表。因非同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司购买日至报告期末的收入、费用、利润及现金流量纳入合并利润表及现金流量表。本公司在报告期内处置子公司，将该子公司年初至处置日的收入、费用、利润及现金流量纳入合并利润表及现金流量表。

母公司购买子公司少数股东拥有的子公司股权，在合并财务报表中，因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，应当调整资本公积(资本溢价或股本溢价)，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资, 在合并财务报表中, 处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额, 应当调整资本公积(资本溢价或股本溢价), 资本公积不足冲减的, 调整留存收益。

企业因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的, 在编制合并财务报表时, 对于剩余股权, 应当按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和, 减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额, 计入丧失控制权当期的投资收益, 同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等, 应当在丧失控制权时转为当期投资收益, 由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。

共同经营, 是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。公司确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目, 并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理:

- (1) 确认单独所持有的资产, 以及按其份额确认共同持有的资产;
- (2) 确认单独所承担的负债, 以及按其份额确认共同承担的负债;
- (3) 确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入;
- (4) 按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入;
- (5) 确认单独所发生的费用, 以及按其份额确认共同经营发生的费用。

合营企业, 是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。公司按照权益法对合营企业的投资进行会计处理。

8、现金及现金等价物的确定标准

是指公司持有的期限短、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。

9、外币业务和外币报表折算

(1) 外币交易在初始确认时, 采用交易发生当日中国人民银行公布的人民币外汇牌价中间价将外币金额折算为人民币金额。

(2) 于资产负债表日, 按照下列方法对外币货币性项目和外币非货币性项目进行处理:

- ① 外币货币性项目, 采用资产负债表日中国人民银行公布的人民币外汇牌价中间价折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额, 计入当期损益。

② 以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动(含汇率变动)处理，并根据非货币性项目的性质计入当期损益或其他综合收益。

货币性项目，是指公司持有的货币资金和将以固定或可确定的金额收取的资产或者偿付的负债。

非货币性项目，是指货币性项目以外的项目。

(3) 境外经营实体的外币财务报表的折算方法：

① 资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算；

② 利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算(或采用按照系统合理的方法确定的、与交易发生日即期汇率近似的汇率折算)；

③ 按照上述①、②折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目下单独列示。

(4) 公司对处于恶性通货膨胀经济中的境外经营实体的财务报表，按照下列方法进行折算：

对资产负债表项目运用一般物价指数予以重述，对利润表项目运用一般物价指数变动予以重述，再按照最近资产负债表日的即期汇率进行折算。

在境外经营实体不再处于恶性通货膨胀经济中时，停止重述，按照停止之日的价格水平重述的财务报表进行折算。

(5) 公司在处置境外经营时，将资产负债表中所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益；部分处置境外经营的，按处置的比例计算处置部分的外币财务报表折算差额，转入处置当期损益。

10、金融工具

(1) 金融工具的分类、确认依据和计量方法

① 金融资产在初始确认时划分为下列四类：

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产；

2) 持有至到期投资；

3) 应收款项；

4) 可供出售金融资产。

② 金融负债在初始确认时划分为下列两类：

- 1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；
- 2) 其他金融负债。

③ 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

此类金融资产或金融负债进一步分为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。

交易性金融资产或金融负债，主要是指公司为了近期内出售而持有的金融资产或近期内回购而承担的金融负债。

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，主要是指公司基于风险管理、战略投资需要等所作的指定。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产按照取得时的公允价值作为初始确认金额，相关的交易费用在发生时计入当期损益。支付的价款中包含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，单独确认为应收项目。

在持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产期间取得的利息或现金股利，确认为投资收益。资产负债表日，将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的公允价值变动计入当期损益。

处置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。

④ 持有至到期投资

此类金融资产是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

持有至到期投资按取得时的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付的价款中包含的已到付息期但尚未领取的债券利息，应单独确认为应收项目。

持有至到期投资在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。实际利率应当在取得持有至到期投资时确定，在该持有至到期投资预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。实际利率与票面利率差别较小的，也可按票面利率计算利息收入，计入投资收益。

处置持有至到期投资时，应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。

⑤ 贷款和应收款项

贷款主要是指金融企业发放的贷款，金融企业按当前市场条件发放的贷款，按发放贷款的本金和相关交易费用之和作为初始确认金额。贷款持有期间所确认的利息收入，应当根据实际利率计算。实际利率应在取得贷款时确定，在该贷款预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。实际利率与合同利率差别较小的，也可按合同利率计算利息收入。

应收款项主要是指公司销售商品或提供劳务形成的应收款项等债权，通常应按从购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额。收回或处置贷款和应收款项时，应将取得的价款与该贷款和应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

⑥ 可供出售金融资产

可供出售金融资产通常是指企业没有划分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、贷款和应收款项的金融资产。

可供出售金融资产按取得该金融资产的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付的价款中包含的已到付息期但尚未领取的债券利息或已宣告但尚未发放的现金股利，应单独确认为应收项目。

可供出售金融资产持有期间取得的利息或现金股利，应当计入投资收益。资产负债表日，可供出售金融资产应当以公允价值计量，且公允价值变动计入资本公积(其他资本公积)。

处置可供出售金融资产时，应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，将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

⑦ 其他金融负债

其他金融负债是指除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以外的金融负债。通常情况下，公司发行的债券、因购买商品产生的应付账款、长期应付款等，应当划分为其他金融负债。其他金融负债应当按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。其他金融负债通常采用摊余成本进行后续计量。

(2) 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。终止确认，是指将金融资产或金融负债从公司的账户和资产负债表内予以转销。金融资产整体转移满足终止确认条件的，应当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(在此种情况下, 所保留的服务资产应当视同未终止确认金融资产的一部分)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。

公司仍保留与所转移金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的, 则继续确认所转移金融资产整体, 并将收到的对价确认为一项金融负债。

(3) 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, 则应终止确认该金融负债或其一部分。

(4) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值, 是指市场参与者在计量日发生的有序交易中, 出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。公司将公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次, 并首先使用第一层次输入值, 其次使用第二层次输入值, 最后使用第三层次输入值。

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。活跃市场, 是指相关资产或负债的交易量和交易频率足以持续提供定价信息的市场。

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。

第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

(5) 对于继续涉入条件下的金融资产转移, 公司根据继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产和金融负债, 以充分反映企业所保留的权利和承担的义务。

(6) 金融资产(不含应收款项)减值测试方法、减值准备计提方法

① 对于持有至到期投资和贷款, 有客观证据表明其发生了减值的, 应当根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间的差额计算确认减值损失。

② 通常情况下, 如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降, 或在综合考虑各种相关因素后, 预期这种下降趋势属于非暂时性的, 可以认定该可供出售金融资产已发生减值, 应当确认减值损失。可供出售金融资产发生减值的, 在确认减值损失时, 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, 计入减值损失。

公司应在年度财务报告的财务报表附注的会计政策部分明确披露各类可供出售金融资产减值的各项认定标准。其中, 对于权益工具投资, 还应明确披露判断其公允价值发生“严重”或“非暂时性”下跌的具体量化标准、成本的计算方法、期末公允价值的确定方法, 以及持续下跌期间的确定依据。

(7) 本期内将尚未到期的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产的，说明持有意图或能力发生改变的依据。

11、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。关联方应收款项不计提坏账准备。

(2) 按组合计提坏账准备的应收款项：

① 确定组合的依据

单项金额不重大且可以按账龄作为信用风险特征划分的应收款项组合。

② 按组合计提坏账准备的计提方法

账龄分析法。

③ 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)	0.50%	0.50%
1-2 年	10.00%	10.00%
2-3 年	20.00%	20.00%
3-4 年	30.00%	30.00%
4-5 年	40.00%	40.00%
5 年以上	80.00%	80.00%

计提坏账准备的说明：

对于经单独测试后未减值的以及其他部分应收款项按账龄分析法计提坏账准备。

公司对关联方往来期末余额不计提坏账准备。

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

① 单项金额不重大但无法按账龄作为信用风险划分特征的应收款项。

② 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，计提坏账准备。关联方应收款项不计提坏账准备。

(4) 对于其他应收款项的坏账准备计提方法

对于应收票据、预付款项、应收利息、应收股利、长期应收款应当按个别认定法进行减值测试。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。

12、存货

(1) 存货包括: 库存商品、开发成本及开发产品等。

(2) 开发产品、开发成本按房地产开发业务会计处理规定核算:

① 开发用土地的核算方法: 公司以支付土地出让金方式取得土地使用权, 在公司取得土地使用权证后, 将该使用权的账面价值全部转入开发成本。

② 公共配套设施费用的核算方法: 按实际发生的公共配套设施建造支出计入开发成本。

③ 出租开发产品及周转房的摊销方法

按房屋建筑物的实际成本扣除预计残值以及估计经济使用年限, 采用年限平均法计算月摊销额, 计入相关经营成本费用。

对于改变房屋用途用作出售的, 按相关开发产品摊余价值结转相应营业成本。

(3) 除开发产品、开发成本以外的存货按取得存货时按实际成本计价, 低值易耗品领用时采用一次摊销法核算。

(4) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

于资产负债表日, 存货按照成本与可变现净值孰低计量, 存货成本高于其可变现净值的, 应当计提存货跌价准备, 计入当期损益。可变现净值, 是指在日常活动中, 存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

存货跌价准备按单个存货项目计提, 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, 合并计提存货跌价准备。

13、长期股权投资

长期股权投资是指公司对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资, 以及对其合营企业的投资。

(1) 投资成本确定

除对外合并形成的长期股权投资以外, 其他方式取得的长期股权投资, 按照下列规定确定其初始投资成本:

- ① 以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出；
- ② 以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；
- ③ 通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，其初始投资成本应当按照《企业会计准则第 7 号—非货币性资产交换》确定；
- ④ 通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本应当按照《企业会计准则第 12 号—债务重组》确定。

(2) 后续计量及损益确认方法

① 下列长期股权投资采用成本法核算：

- 1) 公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。
- 2) 采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资应当调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

② 对被投资单位具有共同控制(指合营企业)或重大影响的长期股权投资，按照采用权益法核算。长期股权投资采用权益法核算时，对长期股权投资的投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的投资成本；对长期股权投资的投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，对长期股权投资的账面价值进行调整，差额计入投资当期的损益。

在权益法核算时，当取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资损益和其他综合收益，并调整长期股权投资的账面价值。投资企业按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。投资方对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，应当调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，公司对被投资企业负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，投资企业在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

长期股权投资按照权益法核算在确认投资损益时，先对被投资单位的净利润进行取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值、会计政策和会计期间方面的调整，再按应享有或应分担的被投资单位的净损益份额确认当期投资损益。

与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照持股比例计算归属于本公司的部分，在抵销基础上确认投资损益。

对于 2007 年 1 月 1 日之前已经持有的对联营企业及合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，在扣除按原剩余期限直线法摊销的股权投资借方差额后，确认投资损益。

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。在判断是否存在共同控制时，首先判断所有参与方或参与方组合是否集体控制该安排，如果所有参与方或一组参与方必须一致行动才能决定某项安排的相关活动，则认为所有参与方或一组参与方集体控制该安排。其次再判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不构成共同控制。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

重大影响，是指对一个企业的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

14、投资性房地产

(1) 是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物。投资性房地产应当按照成本进行初始计量。在资产负债表日采用公允价值模式进行后续计量。

(2) 公司对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。

采用公允价值模式计量的，应当同时满足下列条件：

- ① 投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场；
- ② 企业能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

采用公允价值模式计量的，不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

(3) 如有确凿证据表明房地产用途发生改变，满足下列条件之一的，则将投资性房地产转换为其他资产或者将其他资产转换为投资性房地产：

- ① 投资性房地产开始自用。
- ② 作为存货的房地产，改为出租。
- ③ 自用土地使用权停止自用，用于赚取租金或资本增值。
- ④ 自用建筑物停止自用，改为出租。

采用公允价值模式计量的投资性房地产转换为自用房地产时，应当以其转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。

自用房地产或存货转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产时，投资性房地产按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额计入所有者权益。

(4) 当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，则终止确认该项投资性房地产。

公司出售、转让、报废投资性房地产或者发生投资性房地产毁损，则将处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

15、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。固定资产同时满足下列条件的，才能予以确认：

- 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) 固定资产折旧方法

各类固定资产采用年限平均法并按下列使用寿命、预计净残值率及折旧率计提折旧：

类别	折旧方法	使用年限	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	20 年-40 年	0.00%-10.00%	2.50%-4.50%
运输设备	年限平均法	4 年-8 年	5.00%	11.88%-23.75%
电子设备	年限平均法	4 年-8 年	5.00%	11.88%-23.75%
家具用具	年限平均法	4 年-5 年	5.00%	19.00%-23.75%
儿童娱乐设备	年限平均法	3 年	0.00%-5.00%	31.67%-33.33%
其他设备	年限平均法	5 年-6 年	5.00%	15.83%-19.00%
固定资产装修	年限平均法	5 年	0.00%	20.00%

16、在建工程

- (1) 包括公司基建、更新改造等发生的支出；
- (2) 在建工程达到预定可使用状态时转入固定资产；

17、借款费用

(1) 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。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长的时间的(通常是指 1 年及 1 年以上)购建或者生产活动才能达到预定可使用可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。其他借款费用，应当在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。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。

(2) 借款费用同时满足下列条件的，开始资本化：

① 资产支出已发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而支付的现金、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。

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。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，且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。如果中断是所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态必要的程序，借款费用的资本化则继续进行。

(3) 在资本化期间内，每一会计期间的利息(包括折价或溢价的摊销)资本化金额，按照下列规定确定：

① 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，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确定。

② 为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，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的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。资本化率根据一般借款加权平均利率确定。

借款存在折价或溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间相应摊销的折价或者溢价的金额，调整每期利息金额。

在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，不超过当期相关借款实际发生的利息金额。

(4) 专门借款发生的辅助费用，在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之前发生的，在发生时根据其发生额予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本；在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后发生的，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。一般借款发生的辅助费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

18、无形资产

(1) 无形资产，是指企业拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。无形资产按照成本进行初始计量。于取得无形资产时分析判断其使用寿命。

(2) 公司确定无形资产使用寿命通常考虑的因素。

- ① 运用该资产生产的产品通常的寿命周期、可获得的类似资产使用寿命的信息；
- ② 技术、工艺等方面的现阶段情况及对未来发展趋势的估计；
- ③ 以该资产生产的产品或提供服务的市场需求情况；
- ④ 现在或潜在的竞争者预期采取的行动；
- ⑤ 为维持该资产带来经济利益能力的预期维护支出，以及公司预计支付有关支出的能力；
- ⑥ 对该资产控制期限的相关法律规定或类似限制，如特许使用期、租赁期等；
- ⑦ 与企业持有其他资产使用寿命的关联性等。

无法预见无形资产为公司带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

(3) 对于使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内系统合理(或者年限平均法)摊销。公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计不同的，将改变摊销期限和摊销方法。

对于使用寿命有限的无形资产，在采用年限平均法计算摊销额时，各项无形资产的使用寿命、预计净残值率如下：

类别	使用年限	预计净残值率
土地使用权	40 年	-
软件	2 年	-

(4) 内部研究开发

① 内部研究开发项目的支出，包括研究阶段支出与开发阶段支出，其中：

- 1) 研究是指为获取并理解新的科学或技术知识而进行的独创性的有计划调查。
- 2) 开发是指在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等。

② 内部研究开发项目在研究阶段的支出于发生时计入当期损益；开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：

- 1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- 2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- 3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，应当证明其有用性；
- 4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- 5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

19、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、采用成本模式计量的生产性生物资产、油气资产、无形资产、商誉等长期资产如存在可收回金额低于其账面价值的情况，将按照其差额计提减值准备，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，资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

20、长期待摊费用

长期待摊费用是公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上(不含 1 年)的各项费用。长期待摊费用在受益期内平均摊销，如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益的，则将其尚未摊销的摊余价值全部转入当期损益。

长期待摊费用按照年限平均法平均摊销，摊销年限如下：

类别	摊销年限
装修费	(注) 3-5 年

注：售楼处装修费按照实际租赁期限摊销。

21、职工薪酬

(1) 职工薪酬的范围

职工薪酬，是指公司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或补偿。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。公司提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

(2) 短期薪酬是指公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬。

短期薪酬包括职工工资、奖金、津贴和补贴，职工福利费、医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费，住房公积金、工会经费和职工教育经费，短期带薪缺勤、短期利润分享计划，非货币性福利以及其他短期薪酬。

短期薪酬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) 离职后福利是指公司为获得员工提供的服务而在职工退休或与公司解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，公司不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

设定提存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。

于报告期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分：

- ① 服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。
- ② 设定受益计划净负债或净资产的利息净额，包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息。
- ③ 重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计入资产成本，上述第①项和第②项应计入当期损益；第③项应计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益中确认的金额。

在设定受益计划下，在下列日期孰早日将过去服务成本确认为当期费用：

- 1) 修改设定受益计划时。
- 2) 企业确认相关重组费用或辞退福利时。

在设定受益计划结算时，确认一项结算利得或损失。

(4) 辞退福利

是指公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿。

公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：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；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

是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外所有的职工薪酬，包括长期带薪缺勤、长期残疾福利、长期利润分享计划等。

企业向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，适用于上述设定提存计划的有关规定进行处理。

除符合设定提存计划条件的情形外，按照设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。在报告期末，企业应当将其他长期职工福利产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分：

① 服务成本。

② 其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额。

③ 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。

为简化相关会计处理，上述项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

22、质量保证金

施工单位应留置的质量保证金根据施工合同规定之金额，列入“应付账款”，待保证期过后根据实际情况和合同约定支付。

23、维修基金

本公司收到业主委托代为管理的公共维修基金，计入“其他应付款”，专项用于住宅共同部位、共同设备和物业管理区域公共设施的维修、更新。

24、预计负债

与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，确认为预计负债：

(1) 该义务是企业承担的现时义务；

(2) 履行该义务很可能导致经济利益流出企业；

(3) 该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债应当按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。

25、收入

(1) 营业收入包括销售商品收入、物业出租收入、提供劳务收入以及让渡资产使用权收入。

(2) 销售商品收入的确认

销售商品收入同时满足下列条件的，予以确认：

- ① 企业已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；
- ② 企业既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制
- ③ 收入的金额能够可靠地计量；
- ④ 相关的经济利益很可能流入企业；
- ⑤ 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

(3) 物业出租收入

物业出租按与承租方签定的合同或协议规定按年限平均法确认房屋出租收入的实现。

(4) 提供劳务收入的确认

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。

物业管理在物业管理服务已提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理服务有关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

(5) 让渡资产使用权收入的确认

让渡资产使用权收入包括利息收入、使用费收入等。让渡资产使用权收入同时满足下列条件的，才能予以确认：

- ① 相关的经济利益很可能流入企业；
- ② 收入的金额能够可靠地计量。

公司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。

26、政府补助

政府补助是指企业从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产，但不包括政府作为企业所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

政府补助同时满足下列条件的，才能予以确认：

- (1) 公司能够满足政府补助所附条件；
- (2) 公司能够收到政府补助。

与资产相关的政府补助，应当确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。与收益相关的政府补贴，应当分别下列情况处理：

- ① 用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；
- ② 用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

27、递延所得税资产/递延所得税负债

企业所得税采用资产负债表债务法进行核算。于资产负债表日，分析比较资产、负债的账面价值与其计税基础，两者之间存在差异的，确认递延所得税资产、递延所得税负债及相应的递延所得税费用(或收益)。在计算确定当期所得税(即当期应交所得税)以及递延所得税费用(或收益)的基础上，将两者之和确认为利润表中的所得税费用(或收益)，但不包括直接计入所有者权益的交易或事项的所得税影响。

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，应当减记递延所得税资产的账面价值。

28、经营租赁和融资租赁

(1) 本公司作为承租人对经营租赁的处理

① 租金的处理

在经营租赁下需将支付或应付的租金计入相关资产成本或当期损益。

② 初始直接费用的处理

对于承租人在经营租赁中发生的初始直接费用，计入当期损益。

③ 或有租金的处理

在经营租赁下，承租人对或有租金在实际发生时计入当期损益。

④ 出租人提供激励措施的处理

出租人提供免租期的，承租人应将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法或其他合理的方法进行分摊，免租期内应当确认租金费用及相应的负债。出租人承担了承租人某些费用的，承租人将该费用从租金费用总额中扣除，按扣除后的租金费用余额在租赁期内进行分摊。

(2) 本公司作为出租人对经营租赁的处理

① 租金的处理

出租人应采用年限平均法将收到的租金在租赁期内确认为收益。

② 初始直接费用的处理

经营租赁中出租人发生的初始直接费用，是指在租赁谈判和签订租赁合同的过程中发生的可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等，计入当期损益。金额较大的应当资本化，在整个经营租赁期内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益。

③ 租赁资产折旧的计提

对于经营租赁资产中的固定资产，采用出租人对类似应折旧资产通常所采用的折旧政策计提折旧。

④ 或有租金的处理

在实际发生时计入当期收益。

⑤ 出租人对经营租赁提供激励措施的处理

出租人提供免租期的，出租人将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法或其他合理的方法进行分配，免租期内出租人确认租金收入。出租人承担了承租人某些费用的，出租人将该费用自租金收入总额中扣除，按扣除后的租金收入余额在租赁期内进行分配。

⑥ 经营租赁资产在财务报表中的处理

在经营租赁下，与资产所有权有关的主要风险和报酬仍然留在出租人一方，因此出租人将出租资产作为自身拥有的资产在资产负债表中列示，如果出租资产属于固定资产，则列在资产负债表固定资产项下，如果出租资产属于流动资产，则列在资产负债表有关流动资产项下。

29、主要会计政策、会计估计的变更及前期会计差错更正

(1) 会计政策变更

本报告期无重大会计政策变更事项。

(2) 会计估计变更

本报告期无重大会计估计变更事项。

(3) 前期会计差错更正

本报告期无重大前期会计差错更正事项。

五、税项

流转税：营业税税率 5%，增值税税率 11%；

企业所得税率 25%。

六、合并财务报表主要项目附注

1、货币资金

项目	2017 年 2 月 28 日	2016 年 12 月 31 日
现金	-	-
银行存款	333,292,905.13	100,606,384.59
其他货币资金	=	450,000.00
合计	333,292,905.13	101,056,384.59

期末无因抵押、质押或冻结等对使用有限制、存放在境外、有潜在回收风险的款项。

2、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

类别	2017 年 2 月 28 日				
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	账面价值
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	50,001,477.13	95.63%	-	0.00%	50,001,477.13
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	2,282,799.49	4.37%	11,414.00	0.50%	2,271,385.49
单项金额不重大但单独计提坏账准备其他应收账款	=	=	=	-	=
合计	52,284,276.62	100.00%	11,414.00		52,272,862.62

类别	2016 年 12 月 31 日				
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	账面价值
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	50,000,000.00	96.00%	-	0.00%	50,000,000.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	2,081,320.68	4.00%	10,406.60	0.50%	2,070,914.08
单项金额不重大但单独计提坏账准备其他应收账款	=	=	=	-	=
合计	52,081,320.68	100.00%	11,414.00		52,070,914.08

(2) 单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款

其他应收款(按单位)	款项性质	2017 年 2 月 28 日	
		其他应收款	坏账准备
中国（南京）软件谷管理委员会	投资建设履约保证金	50,000,000.00	-
南京海峡城开发建设有限公司	关联方应收款项	1,477.13	=
合计		50,001,477.13	=

上海丹青投资管理有限公司
2016 年度、2017 年 1 月至 2 月财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

(3) 本报告期末无应收持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位款项。

(4) 期末其他应收款关联方往来情况参见本报告之“附注八、关联方及关联交易”。

3、存货

项目	2017 年 2 月 28 日	2016 年 12 月 31 日
开发成本	2,473,426,380.70	2,448,801,711.32
开发产品	=	=
合计	<u>2,473,426,380.70</u>	<u>2,448,801,711.32</u>

4、其他流动资产

项目	2017 年 2 月 28 日	2016 年 12 月 31 日
预缴税费	20,166,712.50	3,479,128.30

5、固定资产

项目	电子设备	家具用品	合计
(1) 账面原值			
2016 年 12 月 31 日余额	144,869.23	2,564.10	147,433.33
本期增加金额	-	-	-
其中：购置	-	-	-
本期减少金额	-	-	-
2017 年 2 月 28 日余额	144,869.23	2,564.10	147,433.33
(2) 累计折旧			
2016 年 12 月 31 日余额	4,826.67	153.85	4,980.52
本期增加金额	7,243.52	76.92	7,320.44
其中：计提	7,243.52	76.92	7,320.44
本期减少金额	-	-	-
2017 年 2 月 28 日余额	12,070.19	230.77	12,300.96
(3) 减值准备			
2016 年 12 月 31 日余额	-	-	-
本期增加金额	-	-	-
本期减少金额	-	-	-
2017 年 2 月 28 日余额	-	-	-
(4) 账面价值			
2017 年 2 月 28 日账面价值	132,799.04	2,333.33	135,132.37
2016 年 12 月 31 日账面价值	140,042.56	2,410.25	142,452.81

上海丹青投资管理有限公司
2016 年度、2017 年 1 月至 2 月财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

项目	电子设备	家具用品	合计
(1) 账面原值			
2016 年 1 月 1 日余额	-	-	-
本期增加金额	144,869.23	2,564.10	147,433.33
其中：购置	144,869.23	2,564.10	147,433.33
本期减少金额	-	-	-
2016 年 12 月 31 日余额	144,869.23	2,564.10	147,433.33
(2) 累计折旧			
2016 年 1 月 1 日余额	-	-	-
本期增加金额	4,826.67	153.85	4,980.52
其中：计提	4,826.67	153.85	4,980.52
本期减少金额	-	-	-
2016 年 12 月 31 日余额	4,826.67	153.85	4,980.52
(3) 减值准备			
2016 年 1 月 1 日余额	-	-	-
本期增加金额	-	-	-
本期减少金额	-	-	-
2016 年 12 月 31 日余额	-	-	-
(4) 账面价值			
2016 年 12 月 31 日账面价值	140,042.56	2,410.25	142,452.81
2016 年 1 月 1 日账面价值	-	-	-

6、无形资产

项目	2017 年 2 月 28 日	2016 年 12 月 31 日
软件	6,935.00	7,178.33

7、递延所得税资产

项目	2017 年 2 月 28 日	2016 年 12 月 31 日
资产减值损失	2,853.50	2,601.65
可抵扣亏损	54.75	-
房产预售及预提成本	20,024,981.05	3,520,675.68
合计	20,027,889.30	3,523,277.33

8、应付账款

项目	2017 年 2 月 28 日	2016 年 12 月 31 日
应付账款	19,607,127.57	11,067,217.95

本报告期末无应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位及其他关联方款项。

上海丹青投资管理有限公司
2016 年度、2017 年 1 月至 2 月财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

9、预收款项

项目	2017 年 2 月 28 日	2016 年 12 月 31 日
预收款项	566,573,622.00	-

本报告期末无预收持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位及其他关联方款项。

10、应付职工薪酬

项目	2017 年 2 月 28 日	2016 年 12 月 31 日
工资及奖金	6,716.46	-

11、应交税费

项目	2017 年 2 月 28 日	2016 年 12 月 31 日
企业所得税	16,514,813.62	1,570,726.81
土地使用税	79,521.56	119,282.34
印花税	62,393.15	69,327.80
房产税	31,953.00	15,976.50
合计	16,688,681.33	1,775,313.45

12、应付利息

项目	2017 年 2 月 28 日	2016 年 12 月 31 日
分期付息到期还本的长期借款利息	15,616.44	-

13、其他应付款

项目	2017 年 2 月 28 日	2016 年 12 月 31 日
余额	819,139,897.50	1,127,186,080.50

(1) 本报告期末无其他应付持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位款项。

(2) 期末其他应付款关联方往来情况参见本报告之“附注八、关联方及关联交易”。

14、长期借款

项目	2017 年 2 月 28 日	2016 年 12 月 31 日
长期借款	10,000,000.00	-

公司以【宁雨国用(2016)第 10328 号】国有土地使用权证中部分国有土地使用权为长期借款提供抵押担保。

上海丹青投资管理有限公司
2016 年度、2017 年 1 月至 2 月财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

15、实收资本

投资方名称	2017 年 2 月 28 日	2016 年 12 月 31 日
上海晟翊投资管理有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00

上述实收资本业经上海中财信会计师事务所有限公司验证并出具沪中财信验字[2016]第 005 号验资报告验证在案。

16、未分配利润

项目	2017 年 2 月 28 日
上期期末未分配利润	-3,001,393.85
加：会计政策变更影响数	-
调整后期初未分配利润	-3,001,393.85
加：2017 年 1 至 2 月净利润	-895,272.54
可供分配的利润	-3,896,666.39
减：提取法定盈余公积	-
提取任意盈余公积	-
提取职工奖励及福利基金	-
提取储备基金	-
提取企业发展基金	-
可供投资者分配的利润	-3,896,666.39
减：应付优先股股利	-
提取任意盈余公积	-
应付普通股股利	-
转作股本的普通股股利	-
期末未分配利润	-3,896,666.39

17、财务费用

项目	2017 年 1 至 2 月	2016 年度
银行存款利息收入	-	-133,212.72
手续费	15,869.24	18,612.68
合计	15,869.24	-114,600.04

18、资产减值损失

项目	2017 年 1 至 2 月	2016 年度
坏账损失	1,007.40	10,406.60

上海丹青投资管理有限公司
2016 年度、2017 年 1 月至 2 月财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

19、所得税费用

项目	2017 年 1 至 2 月	2016 年度
当期所得税费用	15,923,447.93	1,565,027.83
递延所得税费用	-16,504,611.97	-3,523,277.33
合计	-581,164.04	-1,958,249.50

20、现金流量表项目注释

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	2017 年 1 至 2 月	2016 年度
往来款	-	1,453,561,000.00
利息收入	-	133,212.72
其他	=	=
合计	=	1,453,694,212.72

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2017 年 1 至 2 月	2016 年度
往来款	230,000,000.00	1,280,450,000.00
期间费用	1,457,724.35	5,307,183.84
保证金及押金	-	2,531,320.68
其他	201,478.81	=
合计	231,659,203.16	1,288,288,504.52

21、现金流量表补充资料

(1) 将净利润调节为经营活动现金流量信息

项目	2017 年 1 至 2 月	2016 年度
① 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-1,755,278.54	-5,964,662.09
加：资产减值准备	1,007.40	10,406.60
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	12,300.96	7,320.44
无形资产摊销	243.33	121.67
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)	-	-
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-	-
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)	-16,504,611.97	-3,523,277.33
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-	-

上海丹青投资管理有限公司
2016 年度、2017 年 1 月至 2 月财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

项目	2017 年 1 至 2 月	2016 年度
存货的减少(增加以“一”号填列)	-24,624,669.38	-2,448,801,711.32
经营性应收项目的减少(增加以“一”号填列)	-16,889,532.74	1,491,559,099.63
经营性应付项目的增加(减少以“一”号填列)	281,997,061.48	-49,476,814.10
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	222,236,520.54	-1,016,189,516.50
② 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本	-	-
1 年内到期的可转换公司债券	-	-
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	333,292,905.13	101,056,384.59
减: 现金的年初余额	101,056,384.59	150,634.42
加: 现金等价物的期末余额	-	-
减: 现金等价物的年初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	232,236,520.54	100,905,750.17

七、在其他主体中的权益

在子公司中的权益

1、重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的 2016 年度归属于少数 持股比例	股东的损益	2016 年度向少数股 东宣告分派的股利	2016 年 12 月 31 日少 数股东权益余额
南京世茂新发展置业有限公司(注)	51.00%	-2,946,171.29	-	1,467,053,828.71

(续上表)

子公司名称	少数股东的 2017 年 1 至 2 月归属 持股比例	于少数股东的损益	2017 年 1 至 2 月向 少数股东宣告分派 的股利	2017 年 2 月 28 日少 数股东权益余额
南京世茂新发展置业有限公司	51.00%	-860,006.00	-	1,466,193,822.71

注: 南京世茂新发展置业有限公司于 2016 年 1 月 13 日取得南京市雨花台区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91320114MA1MEBC95N 的营业执照。

上海丹青投资管理有限公司
2016 年度、2017 年 1 月至 2 月财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

2、重要非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	2017 年 2 月 28 日					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
南京世茂新发展置业有限公司	4,389,367,540.70	20,169,901.92	4,409,537,442.62	1,407,305,151.37	10,000,000.00	1,417,305,151.37

子公司名称	2016 年 12 月 31 日					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
南京世茂新发展置业有限公司	3,885,616,599.04	3,672,908.47	3,889,289,507.51	895,302,101.97	-	895,302,101.97

(续上表)

子公司名称	2017 年 1 至 2 月			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
南京世茂新发展置业有限公司	-	-1,755,114.29	-1,755,114.29	222,686,739.54

子公司名称	2016 年 1 月 13 日至 12 月 31 日			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
南京世茂新发展置业有限公司	-	-6,012,594.46	-6,012,594.46	-2,184,730,421.33

八、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	母公司对本企业的持股比例
上海晟翊投资管理有限公司	母公司	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	上海市	100.00%

2、关联方情况

关联方名称	与本企业关系	企业类型	注册地	统一社会信用代码
上海世茂建设有限公司	同受一方控制	有限责任公司(台港澳法人独资)	上海市	91310115703254170G
上海择基企业管理有限公司	同受一方控制	有限责任公司(自然人投资或控股)	上海市	91310109351095451E
南京海峡城开发建设有限公司	同受一方控制	有限责任公司(台港澳合资)	江苏省南京市	913201005715675023
上海容承企业管理有限公司	同受一方控制	有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)	上海市	91310000091812011K

上海丹青投资管理有限公司
2016 年度、2017 年 1 月至 2 月财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

3、关联方交易与余额

(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	2017 年 1 至 2 月	2016 年度
上海容承企业管理有限公司	项目开发支持	-	979,000.00

(2) 关联担保情况

无。

(3) 关联方应收应付款项

科目名称	公司名称	2017 年 2 月 28 日	2016 年 12 月 31 日
其他应收款	南京海峡城开发建设有限公司	1,477.13	-
其他应付款	上海世茂建设有限公司	388,977,080.50	618,977,080.50
其他应付款	上海择荃企业管理有限公司	401,400,000.00	401,400,000.00

九、母公司财务报表主要项目附注

1、其他应收款

其他应收款分类披露

类别	2017 年 2 月 28 日				
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	账面价值
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	374,272,247.01	100.00%	-	0.00%	374,272,247.01
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	=	=	=	=	=
合计	<u>374,272,247.01</u>	<u>100.00%</u>	=		<u>374,272,247.01</u>

(续上表)

类别	2016 年 12 月 31 日				
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	账面价值
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	374,272,247.01	100.00%	-	0.00%	374,272,247.01
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	=	=	=	=	=
合计	<u>374,272,247.01</u>	<u>100.00%</u>	=		<u>374,272,247.01</u>

上海丹青投资管理有限公司
2016 年度、2017 年 1 月至 2 月财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款：

其他应收款(按单位)	2017 年 2 月 28 日			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
南京世茂新发展置业有限公司	31,272,247.01	-	-	关联方不计提坏账准备
上海择荃企业管理有限公司	343,000,000.00	=	=	关联方不计提坏账准备
合计	374,272,247.01	=	=	

2、长期股权投资

项目	2017 年 2 月 28 日余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,530,000,000.00	-	1,530,000,000.00

(续上表)

项目	2016 年 12 月 31 日余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,530,000,000.00	-	1,530,000,000.00

对子公司投资

被投资单位	2016 年 12 月 31 日余额	本期增加	本期减少	2017 年 2 月 28 日余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
南京世茂新发展置业有限公司	1,530,000,000.00	-	-	1,530,000,000.00	-	-

十、或有事项

报告期内，本公司无需要说明的或有事项。

十一、承诺事项

报告期内，本公司无需要说明的承诺事项。

十二、其他重要事项

报告期内，本公司无需要说明的其他重要事项。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91310106086242261L

证照编号 06000000201612130068

名称 上会会计师事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊的普通合伙企业

主要经营场所 上海市静安区威海路 755 号 25 层

执行事务合伙人 张健，张晓荣，耿磊，巢序，朱清滨，杨滢

成立日期 2013 年 12 月 27 日

合伙期限 2013 年 12 月 27 日至 2033 年 12 月 26 日

经营范围 审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分离、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。

【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】



登

记

机

上会会计师事务所

(特殊普通合伙)

本复印件已审核与原件一致

