

上海新元房地产开发经营有限公司

审计报告

上会师报字(2018)第 0554 号

上会会计师事务所（特殊普通合伙）

中国 上海



上 会 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(2018)第 0554 号

上海市黄浦区房地产开发实业总公司：

一、审计意见

我们审计了上海豫园旅游商城股份有限公司拟收购标的公司（“上海新元房地产开发经营有限公司”）（以下简称“新元房产公司”）财务报表，包括 2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日和 2017 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2015 年度、2016 年度和 2017 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东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，公允反映了新元房产公司 2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日和 2017 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2015 年度、2016 年度和 2017 年度的合并及公司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，我们独立于新元房产公司，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、其他事项

本审计报告专门就后附财务报表出具，仅供上海新元房地产开发经营有限公司企业改制时使用，不得用于其他方面。经上海市黄浦区房地产开发实业总公司同意，也可作为上海豫园旅游商城股份有限公司本次并购申报材料事宜使用。如将本报告用于其他方面，因使用不当引起的法律责任与本事务所无关。



四、管理层和治理层对财务报表的责任

新元房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，管理层负责评估新元房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新元房产公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督新元房产公司的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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。



上会会计师事务所(特殊普通合伙)

Shanghai Certified Public Accountants (Special General Partnership)

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，就可能导致对新元房产公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致新元房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。

6、就新元房产公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对合并财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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。

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

梁序



中国注册会计师

张炜



二〇一八年三月五日



合并资产负债表

2017年12月31日、2016年12月31日、2015年12月31日

货币单位：人民币元

编制单位：上海新元房地产开发有限公司

项目	附注	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日	项目	附注	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
流动资产：					流动负债：				
货币资金	六、1	1,195,796.77	33,356,546.13	32,500,796.71	短期借款				
结算备付金					向中央银行借款				
拆出资金					吸收存款及同业存放				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产					拆入资金				
衍生金融资产					以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
应收票据					衍生金融负债				
应收账款					应付票据				
预付款项					应付账款				
应收保费					预收款项				
应收分保账款					卖出回购金融资产款				
应收分保合同准备金					应付手续费及佣金				
应收利息					应付职工薪酬	六、7	91,199.28		
其他应收款	六、2		14,250,000.00	14,250,000.00	应交税费	六、8		32,958,473.07	32,516,163.96
买入返售金融资产					应付利息				
存货					应付股利				
持有待售资产					其他应付款	六、9	16,666,798.25	1,023,947,195.54	1,013,499,681.87
一年内到期的非流动资产					应付分保账款				
其他流动资产	六、3	5,750.09 1,201,546.86	47,606,546.13	46,750,796.71	保险合同准备金				
流动资产合计					代理买卖证券款				
					代理承销证券款				
					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		16,757,997.53	1,056,905,668.61	1,046,015,845.83
非流动资产：					非流动负债：				
发放贷款及垫款					长期借款				
可供出售金融资产					应付债券				
持有至到期投资	六、4		200,000.00	200,000.00	其中：优先股				
长期应收款					永续债				
长期股权投资					长期应付款	六、10		6,000,000.00	6,000,000.00
投资性房地产					专项应付款				
固定资产	六、5	1,038,761,681.27	1,070,291,408.67	1,101,799,981.12	预计负债				
在建工程					递延收益				
工程物资					递延所得税负债				
固定资产清理					其他非流动负债				
生产性生物资产					非流动负债合计				
油气资产					负债合计				
无形资产	六、6	3,398,384.62	3,642,760.00		所有者权益：				
开发支出					实收资本				
商誉					其他权益工具				
长期待摊费用					其中：优先股				
递延所得税资产					永续债				
其他非流动资产					资本公积	六、12			
非流动资产合计					减：库存股				
					其他综合收益				
					专项储备				
					盈余公积				
					一般风险准备				
					未分配利润	六、13	-73,396,384.78	-41,164,953.81	-3,265,068.00
					归属于母公司所有者权益合计		1,026,603,615.22	58,835,046.19	96,734,932.00
					少数股东权益				
					所有者权益合计		1,026,603,615.22	58,835,046.19	96,734,932.00
					负债和所有者权益总计		1,043,361,612.75	1,121,740,714.80	1,148,750,777.83
资产总计									

法定代表人：

王伟民

邓伟民

主管会计工作负责人：

杨敏

邓敏

会计机构负责人：

王伟民

邓伟民



合并利润表

2017年度、2016年度、2015年度

编制单位：上海新元房地产开发经营有限公司

货币单位：人民币元

项目	附注	2017年度	2016年度	2015年度	项目	附注	2017年度	2016年度	2015年度
一、营业总收入		320,571.44	774,666.70	52,500.00	四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-32,231,430.97	-37,708,816.59	-5,216,358.48
其中：营业收入	六、14	320,571.44	774,666.70	52,500.00	减：所得税费用	六、22		191,069.22	55,553.05
利息收入					五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-32,231,430.97	-37,899,885.81	-5,271,911.53
已赚保费					（一）按经营持续性分类：				
手续费及佣金收入					1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-32,231,430.97	-37,899,885.81	-5,271,911.53
二、营业总成本		32,327,991.79	31,258,887.85	5,520,149.48	2、终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）				
其中：营业成本	六、14	100,000.00		300,000.00	（二）按所有权归属分类：				
利息支出					1、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）				
手续费及佣金支出					2、归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		-32,231,430.97	-37,899,885.81	-5,271,911.53
退保金					六、其他综合收益的税后净额				
赔付支出净额					（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益				
提取保险合同准备金净额					1、重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动				
保单红利支出					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				
分保费用					（二）以后将重分类进损益的其他综合收益				
税金及附加	六、15	690,215.27	73,193.83	17,012.30	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中享有的份额				
销售费用					2、可供出售金融资产公允价值变动损益				
管理费用	六、16	32,443,633.07	31,549,160.84	5,360,826.85	3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益				
财务费用	六、17	-155,856.55	-363,466.82	-157,689.67	4、现金流量套期损益的有效部分				
资产减值损失	六、18	-750,000.00			5、外币财务报表折算差额				
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）					6、其他				
投资收益（损失以“-”号填列）					七、综合收益总额				
其中：对联营企业和合营企业的投资收益					归属于母公司所有者的综合收益总额		-32,231,430.97	-37,899,885.81	-5,271,911.53
汇兑收益（损失以“-”号填列）	六、19	-200,000.00			归属于少数股东的综合收益总额		-32,231,430.97	-37,899,885.81	-5,271,911.53
资产处置收益（损失以“-”号填列）					八、每股收益：				
其他收益					（一）基本每股收益				
					（二）稀释每股收益				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-32,207,420.35	-30,484,221.15	-5,467,649.48					
加：营业外收入	六、20		86,727.23	251,291.00					
减：营业外支出	六、21	24,910.62	7,311,322.67						

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



邓 晓 凡

杨 敏

邓 晓 凡



合并现金流量表

2017年度、2016年度、2015年度

编制单位：上海新元房地产开发经营有限公司

货币单位：人民币元

附注	2017年度	2016年度	2015年度	项目	附注	2017年度	2016年度	2015年度
				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				1,070,215,980.00
				客户存款和同业存放款项净增加额				
				向中央银行借款净增加额				
				向其他金融机构拆入资金净增加额				
				收到原保险合同保费取得的现金				1,070,215,980.00
				收到再保险业务现金净额				-1,070,215,980.00
				保户储金及投资款净增加额				
				处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额				
				收取利息、手续费及佣金的现金				95,360,218.13
				拆入资金净增加额				
				回购业务资金净增加额				1,000,000,000.00
				收到的税费返还				
六、23	15,676,776.69	1,371,559.09	210,189.67	收到其他与经营活动有关的现金				
	15,676,776.69	1,371,559.09	210,189.67	经营活动现金流入小计				1,095,360,218.13
				购买商品、接受劳务支付的现金				
				客户贷款及垫款净增加额				
				存放中央银行和同业款项净增加额				
				支付原保险合同赔付款项的现金				
				支付利息、手续费及佣金的现金				
				支付保单红利的现金				
				支付给职工以及为职工支付的现金		47,276.00		1,095,360,218.13
				支付的各项税费		812,369.28		
六、23	8,174,410.26	241,803.29	119,712.97	支付其他与经营活动有关的现金				
	9,034,055.54	515,809.67	143,890.79	经营活动现金流出小计				25,210,537.01
	6,642,721.15	855,749.42	66,298.88	经营活动产生的现金流量净额				7,290,259.70
				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				
				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				
				三、筹资活动产生的现金流量：				
				吸收投资收到的现金				
				其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金				
				取得借款收到的现金				
				发行债券收到的现金				
				收到其他与筹资活动有关的现金				
				筹资活动现金流入小计				
				偿还债务支付的现金				
				分配股利、利润或偿付利息支付的现金				
				其中：子公司支付给少数股东的股利、利润				
				支付其他与筹资活动有关的现金				
				筹资活动现金流出小计				
				筹资活动产生的现金流量净额				
				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				
				六、期末现金及现金等价物余额				

法定代表人：

邓伟民

主管会计工作负责人：

杨敏

会计机构负责人：

邓伟民

杨敏

邓伟民



合并所有者权益变动表

2017年度、2016年度、2015年度

货币单位：人民币元

编制单位：上海新元房地产开发有限公司

项目	2017年度											
	归属于母公司所有者权益											
	实收资本	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	一般风险准备	未分配利润	其他	
		优先股	永续债									其他
一、上年期末余额	100,000,000.00									-41,164,953.81		58,835,046.19
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、本年期初余额	100,000,000.00									-41,164,953.81		58,835,046.19
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	1,000,000,000.00									-32,231,430.97		967,768,569.03
（一）综合收益总额										-32,231,430.97		-32,231,430.97
（二）所有者投入和减少资本	1,000,000,000.00											1,000,000,000.00
1、股东投入的普通股												
2、其他权益工具持有者投入资本												
3、股份支付计入所有者权益的金额												
4、其他	1,000,000,000.00											1,000,000,000.00
（三）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												
（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、其他												
（五）专项储备												
1、本期提取												
2、本期使用												
（六）其他												
四、本期期末余额	1,100,000,000.00									-73,396,384.78		1,026,603,615.22

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



王敏

杨敏

王敏



合并所有者权益变动表 (续1)

2017年度、2016年度、2015年度

货币单位: 人民币元

编制单位: 上海新元房地产开发有限公司

项目	2016年度											所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益											
	实收资本	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	一般风险准备	未分配利润	其他	
		优先股	永续债									
一、上年期末余额	100,000,000.00									-3,265,068.00		96,734,932.00
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、本年期初余额	100,000,000.00									-3,265,068.00		96,734,932.00
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										-37,899,885.81		-37,899,885.81
（一）综合收益总额										-37,899,885.81		-37,899,885.81
（二）所有者投入和减少资本												
1、股东投入的普通股												
2、其他权益工具持有者投入资本												
3、股份支付计入所有者权益的金额												
4、其他												
（三）利润分配												
1、提取盈余公积												
2、提取一般风险准备												
3、对所有者（或股东）的分配												
4、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、其他												
（五）专项储备												
1、本期提取												
2、本期使用												
（六）其他												
四、本期期末余额	100,000,000.00									-41,164,953.81		58,835,046.19

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



杨敏



邓德武



邓德武



合并所有者权益变动表 (续2)

2017年度、2016年度、2015年度

货币单位: 人民币元

编制单位: 上海元方房地产开发经营有限公司

项目	2015年度										所有者权益合计	
	归属于母公司所有者权益											
	实收资本	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	一般风险准备	未分配利润		其他
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	5,000,000.00				314,641.86					1,331,983.54		6,646,625.40
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、本年期初余额	5,000,000.00				314,641.86					1,331,983.54		6,646,625.40
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	95,000,000.00				-314,641.86					-4,597,051.54		90,088,306.60
（一）综合收益总额										-5,271,911.53		-5,271,911.53
（二）所有者投入和减少资本	95,360,218.13											95,360,218.13
1、股东投入的普通股	95,360,218.13											95,360,218.13
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、提取一般风险准备												
3、对所有者（或股东）的分配												
4、其他										674,859.99		
（四）所有者权益内部结转	-360,218.13				-314,641.86							
1、资本公积转增资本（或股本）	314,641.86				-314,641.86							
2、盈余公积转增资本（或股本）												
3、盈余公积弥补亏损										674,859.99		
4、其他	-674,859.99											
（五）专项储备												
1、本期提取												
2、本期使用												
（六）其他												
四、本期期末余额	100,000,000.00									-3,265,068.00		96,734,932.00

法定代表人:



主管会计工作负责人:



杨敏

会计机构负责人:



邓敏



母公司资产负债表

2017年12月31日、2016年12月31日、2015年12月31日

编制单位：上海新元房地产开发经营有限公司		货币单位：人民币元				
项目	附注	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日	项目	附注
流动资产：					流动资产：	
货币资金	十五、1	650,660.67	32,790,091.28	32,500,796.71	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	
衍生金融资产					衍生金融负债	
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	十五、8
应收股利					应交税费	十五、9
其他应收款	十五、2		14,250,000.00	14,250,000.00	应付利息	
存货					应付股利	
持有待售资产					其他应付款	
一年内到期的非流动资产					持有待售负债	
其他流动资产	十五、3	5,750.09			一年内到期的非流动负债	
流动资产合计		656,410.76	47,040,091.28	46,750,796.71	其他流动负债	
					流动负债合计	
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	十五、4		200,000.00	200,000.00	应付债券	
长期应收款					长期应付款	十五、11
长期股权投资	十五、5	500,000.00	500,000.00		专项应付款	
投资性房地产					预计负债	
固定资产	十五、6	1,038,761,681.27	1,070,291,408.67	1,101,799,981.12	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	
油气资产					所有者权益：	
无形资产	十五、7	3,398,384.62	3,642,760.00		实收资本	6,000,000.00
开发支出					其他权益工具	1,052,015,845.83
商誉					其中：优先股	
长期待摊费用					永续债	
递延所得税资产					资本公积	
其他非流动资产					减：库存股	
非流动资产合计		1,042,660,065.89	1,074,634,168.67	1,101,999,981.12	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	
					负债和所有者权益总计	
资产总计		1,043,316,476.65	1,121,674,259.95	1,148,750,777.83		

法定代表人：王平

主管会计工作负责人：杨敏

会计机构负责人：王平

王平

王平

母公司利润表

2017年度、2016年度、2015年度

编制单位：上海新元房地产开发经营有限公司				货币单位：人民币元					
项目	附注	2017年度	2016年度	2015年度	项目	附注	2017年度	2016年度	2015年度
一、营业收入	十五、15	320,571.44	774,666.70	52,500.00	四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-32,196,306.83	-37,966,340.66	-5,271,911.53
减：营业成本	十五、15	100,000.00		300,000.00	（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-32,196,306.83	-37,966,340.66	-5,271,911.53
税金及附加	十五、16	690,215.27	73,493.83	17,012.30	（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）				
销售费用									
管理费用	十五、17	32,409,028.07	31,528,887.84	5,360,826.85	五、其他综合收益的税后净额				
财务费用	十五、18	-156,375.69	-363,466.20	-157,689.67	（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益				
资产减值损失	十五、19	-750,000.00			1、重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动				
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）					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				
投资收益（损失以“-”号填列）					（二）以后将重分类进损益的其他综合收益				
其中：对联营企业和合营企业的投资收益					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中享有的份额				
资产处置收益（损失以“-”号填列）	十五、20	-200,000.00			2、可供出售金融资产公允价值变动损益				
其他收益					3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益				
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-32,172,296.21	-30,463,948.77	-5,467,649.48	4、现金流量套期损益的有效部分				
加：营业外收入	十五、21			251,291.00	5、外币财务报表折算差额				
减：营业外支出	十五、22	24,010.62	7,311,322.67		6、其他				
					六、综合收益总额		-32,196,306.83	-37,966,340.66	-5,271,911.53
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-32,196,306.83	-37,775,271.44	-5,216,358.48	七、每股收益：				
减：所得税费用	十五、23		191,069.22	55,553.05	（一）基本每股收益				
					（二）稀释每股收益				

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





2017年度、2016年度、2015年度

编制单位：上海新元房地产开发有限公司

货币单位：人民币元

项目	附注	2017年度	2016年度	2015年度	项目	附注	2017年度	2016年度	2015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		1,000,000,000.00		95,360,218.13
收到的税费返还					取得借款收到的现金				1,000,000,000.00
收到其他与经营活动有关的现金	十五、24	15,661,275.69	1,283,237.20	210,189.67	收到其他与筹资活动有关的现金				
经营活动现金流入小计		15,661,275.69	1,283,237.20	210,189.67	筹资活动现金流入小计		1,000,000,000.00		1,095,360,218.13
购买商品、接受劳务支付的现金					偿还债务支付的现金		1,000,000,000.00		
支付给职工以及为职工支付的现金		47,276.00			分配股利、利润或偿付利息支付的现金				
支付的各项税费		812,369.28	274,006.38	24,177.82	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	十五、24	8,137,590.51	219,936.25	119,712.97	筹资活动现金流出小计		1,000,000,000.00		
经营活动现金流出小计		8,997,235.79	493,942.63	143,890.79	筹资活动产生的现金流量净额				1,095,360,218.13
经营活动产生的现金流量净额		6,664,039.90	789,294.57	66,298.88	四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
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					五、现金及现金等价物净增加额		-32,139,430.61	289,294.57	25,210,537.01
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		32,790,091.28	32,500,796.71	7,290,259.70
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		650,660.67	32,790,091.28	32,500,796.71
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		38,803,470.51		1,070,215,980.00					
投资支付的现金			500,000.00						
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		38,803,470.51	500,000.00	1,070,215,980.00					
投资活动产生的现金流量净额		-38,803,470.51	-500,000.00	-1,070,215,980.00					

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

20/12/20

文庫





母公司所有者权益变动表

2017年度、2016年度、2015年度

编制单位：上海新元房地产开发有限公司

货币单位：人民币元

项目	2017年度					所有者权益合计
	实收资本	其他权益工具			资本公积	
		优先股	永续债	其他	减：库存股	
一、上年期末余额	100,000,000.00					58,768,591.34
加：会计政策变更						
前期差错更正						
其他						
二、本年期初余额	100,000,000.00					58,768,591.34
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	1,000,000,000.00					967,803,693.17
（一）综合收益总额						-32,196,306.83
（二）所有者投入和减少资本	1,000,000,000.00					-32,196,306.83
1、股东投入的普通股						
2、其他权益工具持有者投入资本						
3、股份支付计入所有者权益的金额						
4、其他	1,000,000,000.00					1,000,000,000.00
（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、其他						
（五）专项储备						
1、本期提取						
2、本期使用						
（六）其他						
四、本期期末余额	1,100,000,000.00					1,026,572,284.51

法定代表人

主管会计工作负责人

会计机构负责人

邓伟民

杨敏

邓伟民

邓伟民



母公司所有者权益变动表 (续1)

2017年度、2016年度、2015年度

编制单位：上海新元房地产开发经营有限公司

货币单位：人民币元

项目	2016年度										
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	100,000,000.00									-3,265,068.00	96,734,932.00
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	100,000,000.00									-3,265,068.00	96,734,932.00
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										-37,966,340.66	-37,966,340.66
（一）综合收益总额										-37,966,340.66	-37,966,340.66
（二）所有者投入和减少资本											
1、股东投入的普通股											
2、其他权益工具持有者投入资本											
3、股份支付计入所有者权益的金额											
4、其他											
（三）利润分配											
1、提取盈余公积											
2、对所有者（或股东）的分配											
3、其他											
（四）所有者权益内部结转											
1、资本公积转增资本（或股本）											
2、盈余公积转增资本（或股本）											
3、盈余公积弥补亏损											
4、其他											
（五）专项储备											
1、本期提取											
2、本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	100,000,000.00									-41,231,408.66	58,768,591.34

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

邵为民

柯敏

邵为民



母公司所有者权益变动表 (续2)

2017年度、2016年度、2015年度

编制单位:上海新元房地产开发经营有限公司

货币单位:人民币元

项目	2015年度						所有者权益合计
	实收资本	其他权益工具		资本公积	减:库存股	其他综合收益	
		优先股	永续债	其他			
一、上年期末余额	5,000,000.00				314,641.86		5,314,641.86
加:会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年期初余额	5,000,000.00						5,000,000.00
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	95,360,218.13						95,360,218.13
(一)综合收益总额							
(二)所有者投入和减少资本	95,360,218.13						95,360,218.13
1、股东投入的普通股							
2、其他权益工具持有者投入资本							
3、股份支付计入所有者权益的金额							
4、其他							
(三)利润分配							
1、提取盈余公积							
2、对所有者(或股东)的分配							
3、其他							
(四)所有者权益内部结转	-360,218.13						-360,218.13
1、资本公积转增资本(或股本)	314,641.86						314,641.86
2、盈余公积转增资本(或股本)							
3、盈余公积弥补亏损	-674,859.99						-674,859.99
4、其他							
(五)专项储备							
1、本期提取							
2、本期使用							
(六)其他							
四、本期期末余额	100,000,000.00						100,000,000.00

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

伟民

杨敏

杨敏

伟民

一、公司的基本情况

1、历史沿革

上海新元房地产开发经营有限公司（以下简称“公司”）系由上海市黄浦区房地产开发实业总公司（以下简称“黄房实业”）出资组建，成立于 1993 年 8 月 17 日。根据上海市黄浦区房地产开发实业总公司于 2015 年 8 月 20 日发布的黄房实业（2015）22 号文件，“关于同意上海新元房地产开发经营公司改制增资的批复”，对上海新元房地产开发经营公司企业类别从全民所有制改制为有限责任公司，并且注册资本由 500 万元增资至 10,000 万元。2017 年 4 月，公司股东会决议，将应付公司股东黄房实业 10 亿元人民币的其他应付款转增注册资本。根据黄浦区国有资产监督管理委员会办公室于 2017 年 5 月 11 日印发的黄国资委资本【2017】15 号文件，“关于同意对上海新元房地产开发经营有限公司增资的批复”，对上海新元房地产开发经营有限公司增加注册资本金 10 亿元人民币。增资后，公司注册资本由 10,000 万元增至 110,000 万元。统一社会信用代码：913101011324414142。注册资本人民币 110,000 万元。

2、注册地、组织形式及总部地址

本公司注册地：上海市西藏南路 1129 弄 8 号；

组织形式：一人有限责任公司（法人独资）；

法定代表人：邓伟民。

3、母公司以及集团最终母公司的名称

本公司母公司是上海市黄浦区房地产开发实业总公司。

4、业务性质和主要经营活动

公司属房地产行业，经营范围包括：房地产开发经营，物业管理，房产信息咨询（不含中介），建材装潢材料，五金交电，金属材料。【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、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-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]》、《上市公司重大资产重组管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号—上市公司重大资产重组》的要求编制，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

三、本次改制审计的审计依据

本次改制审计的审计依据是中国注册会计师的审计准则和上海市国资委企业改制审计的有关文件的规定。

四、公司主要会计政策、会计估计

1、会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

2、营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司除房产以外的业务以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

3、记账本位币

人民币元。

4、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。

(4) 公司对外合并如属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。

5、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)。

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。

6、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。

7、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。

8、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, 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。

9、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 应收款项

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。收回或处置应收款项时, 应将取得的价款与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其他综合收益。

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) 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, 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。

10、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

<u>单项金额重大的判断依据或金额标准</u>	<u>坏账准备的计提方法</u>
应收账款: 占应收账款期末余额 10%(含 10%) 以上且单项金额大于 2,000 万的应收款项	对于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, 计提减值准备; 单独测试未发生减值的
其他应收款: 单项金额大于 2,000 万的其他应收款	单项重大应收款项, 应当包括在其有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试

(2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项:

① 确定组合的依据和按组合计提坏账准备的计提方法

<u>项目</u>	<u>按组合计提坏账准备的计提方法</u>
余额百分比法组合	余额百分比法

② 组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的：

组合名称	应收账款坏账准备计提比例	其他应收款坏账准备计提比例
余额百分比法组合	5.00%	5.00%

(3) 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	坏账准备的计提方法
发生欠款对象解散或死亡、财务状况严重恶化、法律诉讼、严重超过信用期仍无回款迹象等导致应收款项收回存在较大风险的事项。	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

(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。

11、存货

(1) 存货的分类：原材料、在产品、库存商品、低值易耗品、周转材料、开发产品、开发成本、发出商品、委托加工物资等。

(2) 发出存货的计价方法

① 库存商品中食品类和工艺品零售商品采用售价金额核算制，同时核算商品进销差价，每月末根据商品存销比例，分摊进销差价；其他商品以实际成本核算，发出商品时除珠宝黄金等镶嵌类饰品采用个别计价法，金银饰品采用加权移动平均方法外，其他商品发出时均采用先进先出法计价。

② 原材料、产成品按实际成本核算，领用时采用先进先出法。

③ 周转材料按实际成本核算，领用时采用个别计价法。

④ 发出商品核算企业未满足收入确认条件但已发出商品的实际成本。

⑤ 开发用土地核算，纯土地开发项目按其费用支出单独构成土地开发成本；连同房产整体开发的项目按实际占用面积分摊计入房产成本。

⑥ 公共配套设施费用核算，不能有偿转让的公共配套设施按受益比例定标准分配计入房产成本；能有偿转让的公共配套设施按各配套设施项目独立作为成本核算对象，归集所发生的成本。

⑦ 维修基金核算方法，根据公司预计支付的维修基金预提计入开发成本。

⑧ 质量保证金核算方法，按土建、安装等工程合同中所规定的质量保证金的留成比例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。

(3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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。

各类存货可变现净值的确定依据如下:

- ① 库存商品、开发产品和用于出售的材料、开发成本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。
- ② 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。
- ③ 资产负债表日, 同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的, 应当分别确定其可变现净值, 并与其相对应的成本进行比较, 分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

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。

(4) 存货的盘存制度

存货的盘存制度采用永续盘存制。

(5) 低值易耗品的摊销方法

对低值易耗品采用五五摊销法进行摊销。

12、划分为持有待售资产

(1) 持有待售资产确认标准

同时满足下列条件的企业组成部分(或流动资产, 下同)应当确认为持有待售: 该组成部分必须在其当前状况下仅根据出售此类组成部分的惯常条款即可立即出售; 企业已经就处置该组成部分作出决议, 如按规定需得到股东批准的, 应当已经取得股东大会或相应权力机构的批准; 企业已经与受让方签订了不可撤消的转让协议; 该项资产转让将在 1 年内完成。

(2) 持有待售资产的会计处理方法

持有待售的固定资产不计提折旧, 按照账面价值与公允价值减去处置费用后的净额孰低进行计量。

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：

公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

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。

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。

(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

本公司对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，不对其计提折旧或进行摊销，并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。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，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。为保证会计信息的可比性，企业对投资性房地产的计量模式一经确定，不得随意变更；已采用公允价值模式计量的投资性房地产，不得从公允价值模式转为成本模式。

15、固定资产及折旧

(1) 固定资产，是指同时具有下列特征的有形资产：

- ① 为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的；
- ② 使用寿命超过 1 个会计年度。
- ③ 单位价值超过 2,000 元。

(2) 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。

(3) 各类固定资产采用下列折旧方法、使用寿命、预计净残值率及折旧率计提折旧：

采用年限平均法计提折旧：

类别	使用年限	预计净残值率	年折旧率
房屋建筑物	20 年-40 年	5.000%	2.375%-4.750%
机器设备	8 年-10 年	5.000%	9.500%-11.875%
电子设备	5 年	5.000%	19.000%
运输设备	5 年	5.000%	19.000%
其他设备	4 年-10 年	5.000%	9.500%-23.750%

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。

(4) 与固定资产有关的更新改造等后续支出，符合固定资产确认条件的，应当计入固定资产成本，同时将被替换部分的账面价值扣除；与固定资产有关的修理费用等后续支出，不符合固定资产确认条件的，应当计入当期损益。

(5) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法：

当本公司租入的固定资产符合下列一项或者数项标准时，确认为融资租入的固定资产：

- ① 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司；
- ② 本公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司会行使这种选择权；
- ③ 即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分；
- ④ 本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；
- ⑤ 租赁资产性质特殊，如不作较大改造只有本公司才能使用。

融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为入账价值。最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。

融资租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

16、在建工程

核算工程在建造过程中实际发生的全部支出，在建工程达到预计可使用状态前发生的在建工程借款利息、折价或溢价、外币汇兑差额等费用计入在建工程的成本。在建工程达到预计可使用状态时转作固定资产。

17、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) 对于使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按直线法摊销。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。

(3) 无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，或使用期限不确定等无形资产确定为使用寿命不确定的无形资产。使用寿命不确定的无形资产不进行摊销。使用寿命不确定的判断依据为：来源于合同性权利或其他法定权利，但合同规定或法律规定无明确使用年限；综合同行业情况或相关专家论证等，仍无法判断无形资产为公司带来经济利益的期限。公司于每年年末，对使用寿命不确定的无形资产使用寿命进行复核，主要采取自下而上的方式，由无形资产使用相关部门进行基础复核，评价使用寿命不确定判断依据是否存在变化等。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。

18、商誉

是指在同一控制下企业合并下，公司作为购买方取得对其他参与合并企业控制权，支付的合并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。初始确认后的商誉，应当以其成本扣除累计减值准备后的金额计量。

商誉至少在每年年度终了进行减值测试, 如存在可收回金额低于其账面价值, 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。商誉结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试。

19、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。

20、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产, 公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的, 则估计其可收回金额, 进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产, 无论是否存在减值迹象, 每年均进行减值测试。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。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定; 不存在销售协议但存在资产活跃市场的, 公允价值按照该资产的买方出价确定; 不存在销售协议和资产活跃市场的, 则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值, 按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量, 选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。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。

在财务报表中单独列示的商誉, 在进行减值测试时, 将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的, 确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值, 再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重, 按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认, 以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

21、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(直线法)在受益期限内平均摊销。

22、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。

23、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。

24、收入

- (1) 营业收入包括销售商品收入、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。

公司商品销售收入确认的具体原则为: 本公司销售商品收入主要为商品零售及批发, 本公司销售商品收入确认的具体原则为: 零售商品按照开具提货单, 办妥货款结算手续(包括现金、银行、信用卡、购物卡)时确认收入; 批发按照发货并经客户签收确认收入开具销售发票后确认收入。

(3) 提供劳务收入的确认

公司提供劳务收入确认的具体原则为: 公司已提供劳务服务, 收入的金额能够可靠地计量, 并已收讫或预计可收回劳务收入, 成本能够可靠计量。公司对外提供酒店客房、餐饮及娱乐服务的, 在酒店客房、餐饮及娱乐服务已提供且取得收取服务费的权利时确认收入。

(4) 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:

- 1) 利息收入, 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, 按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。
- 3) 经营租赁收入, 采用直线法将收到的租金在租赁期内予以确认。

(5) 房地产销售收入的确认:

- ① 工程已经竣工, 具备入住交房条件;
- ② 具有经购买方认可的销售合同或其他结算通知书;
- ③ 履行了合同规定的义务, 开具销售发票且价款已经取得或确信可以取得;
- ④ 成本能够可靠地计量。

25、递延所得税资产/递延所得税负债

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。

26、租赁

(1) 经营租赁

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。

② 本公司作为出租人对经营租赁的处理

1) 租金的处理

采用直线法将收到的租金在租赁期内予以确认。

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) 或有租金的处理

在实际发生时计入当期收益。

(2) 融资租赁

① 本公司作为承租人对融资租赁的处理

融资租赁中, 在租赁开始日本公司将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值, 将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值, 其差额作为未确认融资费用。初始直接费用计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法计算确认当期的融资费用。本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。

② 本公司作为出租人对融资租赁的处理

在租赁开始日本公司按最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值, 同时记录未担保余值; 将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。未实现融资收益在租赁期内各个期间采用实际利率法计算确认当期的融资收入。

27、重要会计政策和会计估计的变更

(1) 会计政策变更

财政部于 2017 年 12 月发布了《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2017〕30 号），对一般企业财务报表格式进行了修订，将原列报于“营业外收入”和“营业外支出”的非流动资产处置利得和损失和非货币性资产交换利得和损失变更为列报于“资产处置收益”；在“净利润”的项下新增“（一）持续经营净利润”和“（二）终止经营净利润”项目，分别反映净利润中与持续经营相关的净利润和与终止经营相关的净利润。

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目名称	影响金额
在利润表中新增“资产处置收益”项目，	已批准	2017 年度	
将部分原列示为“营业外收入”及“营业		资产处置收益	增加-200,000.00
外支出”的资产处置损益重分类至“资产		营业外支出	减少 200,000.00
处置收益”项目。比较数据相应调整。			

(2) 会计估计变更

无。

五、税项

主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	销项税额减可抵扣进项税后的余额	5%
营业税	营业额	5%
城市维护建设税	应缴增值税、营业税	7%
教育费附加	应缴增值税、营业税	3%
地方教育费附加	应缴增值税、营业税	2%
河道管理费	应缴增值税、营业税	1%
企业所得税	应纳税所得额	25%

六、合并财务报表主要项目附注

1、货币资金

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
现金	837.00	1,113.80	407.00
银行存款	1,194,959.77	33,355,432.33	32,500,389.71
其他货币资金			
合计	1,195,796.77	33,356,546.13	32,500,796.71

截至期末, 货币资金无其他抵押、冻结等对变现有限制, 或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 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			-		-
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其他应收账款	=	=	=		=
合计					

(续上表 1)

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					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	15,000,000.00	100.00%	750,000.00	5.00%	14,250,000.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	=	=	=		=
合计	<u>15,000,000.00</u>	<u>100.00%</u>	<u>750,000.00</u>	5.00%	<u>14,250,000.00</u>

(续上表 2)

类别	2015 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					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	15,000,000.00	100.00%	750,000.00	5.00%	14,250,000.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	=	=	=		=
合计	<u>15,000,000.00</u>	<u>100.00%</u>	<u>750,000.00</u>	5.00%	<u>14,250,000.00</u>

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

余额百分比	2017 年 12 月 31 日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内			
1-2 年			
2-3 年			
3 年以上			
合计			

(续上表 1)

余额百分比	2016 年 12 月 31 日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内			-
1-2 年			
2-3 年			
3 年以上	15,000,000.00	750,000.00	5.00%
合计	15,000,000.00	750,000.00	5.00%

(续上表 2)

余额百分比	2015 年 12 月 31 日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内			
1-2 年			
2-3 年			
3 年以上	15,000,000.00	750,000.00	5.00%
合计	15,000,000.00	750,000.00	5.00%

确定该组合依据的说明：

对于单项金额不重大且按信用风险特征组合后的应收款项，与经单独测试未减值的应收款项一起，按余额百分比法计提坏账准备。

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

2017 年计提坏账准备金额-750,000.00 元，2016 年计提坏账准备金额 0.00 元，2015 年计提坏账准备金额 0.00 元。

(3) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
往来款		15,000,000.00	15,000,000.00

3、其他流动资产

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
预缴企业所得税	5,750.09		

4、可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

项目	2017 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具：			
可供出售权益工具：	5,309,629.79	5,309,629.79	
按公允价值计量的			
按成本计量的	5,309,629.79	5,309,629.79	
其他	=		=
合计	<u>5,309,629.79</u>	<u>5,309,629.79</u>	

(续上表 1)

项目	2016 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具：	-		
可供出售权益工具：	5,509,629.79	5,309,629.79	200,000.00
按公允价值计量的			
按成本计量的	5,509,629.79	5,309,629.79	200,000.00
其他	=	=	
合计	<u>5,509,629.79</u>	<u>5,309,629.79</u>	<u>200,000.00</u>

(续上表 2)

项目	2015 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具：			
可供出售权益工具：	5,509,629.79	5,309,629.79	200,000.00
按公允价值计量的			
按成本计量的	5,509,629.79	5,309,629.79	200,000.00
其他	=	=	
合计	<u>5,509,629.79</u>	<u>5,309,629.79</u>	<u>200,000.00</u>

上海新元房地产开发经营有限公司
2015 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

(2) 期末按成本计量的可供出售金融资产

① 2017 年度

被投资单位	账面余额			
	期初	本期增加	本期减少	期末
上海联海房产有限公司	5,309,629.79	=	=	5,309,629.79
上海中检大厦有限公司	-	=	=	-
上海锦南房屋动拆迁有限公司	200,000.00	=	200,000.00	=
合计	5,509,629.79	=	200,000.00	5,309,629.79

(续上表 1)

被投资单位	减值准备			
	期初	本期增加	本期减少	期末
上海联海房产有限公司	5,309,629.79	=	-	5,309,629.79
上海中检大厦有限公司	-	=	=	-
上海锦南房屋动拆迁有限公司	=	=	=	=
合计	5,309,629.79	=	=	5,309,629.79

(续上表 2)

被投资单位	在被投资单位持股比例	本期现金红利
上海联海房产有限公司	8.00%	=
上海中检大厦有限公司	27.00%	=
上海锦南房屋动拆迁有限公司	2.17%	=

② 2016 年度

被投资单位	账面余额			
	期初	本期增加	本期减少	期末
上海联海房产有限公司	5,309,629.79	=	=	5,309,629.79
上海中检大厦有限公司	-	=	=	-
上海锦南房屋动拆迁有限公司	200,000.00	=	=	200,000.00
合计	5,509,629.79	=	=	5,509,629.79

(续上表 1)

被投资单位	减值准备			
	期初	本期增加	本期减少	期末
上海联海房产有限公司	5,309,629.79	=	=	5,309,629.79
上海中检大厦有限公司	=	=	=	=
上海锦南房屋动拆迁有限公司	=	=	=	=
合计	5,309,629.79	=	=	5,309,629.79

上海新元房地产开发经营有限公司
2015 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

(续上表 2)

被投资单位	在被投资单位持股比例	本期现金红利
上海联海房产有限公司	8.00%	
上海中检大厦有限公司	27.00%	
上海锦南房屋动拆迁有限公司	2.17%	

③ 2015 年度

被投资单位	账面余额			
	期初	本期增加	本期减少	期末
上海联海房产有限公司	5,309,629.79			5,309,629.79
上海中检大厦有限公司				
上海锦南房屋动拆迁有限公司	200,000.00			200,000.00
合计	5,509,629.79			5,509,629.79

(续上表 1)

被投资单位	减值准备			
	期初	本期增加	本期减少	期末
上海联海房产有限公司	5,309,629.79			5,309,629.79
上海中检大厦有限公司				
上海锦南房屋动拆迁有限公司				
合计	5,309,629.79			5,309,629.79

(续上表 2)

被投资单位	在被投资单位持股比例	本期现金红利
上海联海房产有限公司	8.00%	
上海中检大厦有限公司	27.00%	
上海锦南房屋动拆迁有限公司	2.17%	

(3) 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

① 2017 年度

可供出售金融资产分类	可供出售 权益工具	可供出售 债务工具	合计
期初已计提减值余额	5,309,629.79		5,309,629.79
本期计提			
其中：从其他综合收益转入			
本期减少			
其中：期后公允价值回升转回			
期末已计提减值金额	5,309,629.79		5,309,629.79

上海新元房地产开发经营有限公司
2015 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

② 2016 年度

可供出售金融资产分类	可供出售 权益工具	可供出售 债务工具	合计
期初已计提减值余额	5,309,629.79		5,309,629.79
本期计提			
其中: 从其他综合收益转入			
本期减少			
其中: 期后公允价值回升转回			-
期末已计提减值金额	5,309,629.79	-	5,309,629.79

③ 2015 年度

可供出售金融资产分类	可供出售 权益工具	可供出售 债务工具	合计
期初已计提减值余额	5,309,629.79		5,309,629.79
本期计提			
其中: 从其他综合收益转入			
本期减少			
其中: 期后公允价值回升转回			-
期末已计提减值金额	5,309,629.79	-	5,309,629.79

5、固定资产

(1) 2015 年度固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子设备	固定资产装修	其他	合计
① 账面原值							
期初余额	1,779,732.59			67,400.00			1,847,132.59
本期增加金额	1,105,590,866.71			15,980.00			1,105,606,846.71
其中: 购置	1,105,590,866.71			15,980.00			1,105,606,846.71
在建工程转入							
投资性房地							
产转入							
企业合并增加							
其他							
本期减少金额							
其中: 处置或报废				-			
转入投资性							
房地产							
转入存货							
其他							
期末余额	1,107,370,599.30			83,380.00			1,107,453,979.30

上海新元房地产开发经营有限公司
2015 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子设备	固定资产装修	其他	合计
② 累计折旧							
期初余额	267,701.70			64,419.94			332,121.64
本期增加金额	5,321,370.46			506.08			5,321,876.54
其中: 计提	5,321,370.46			506.08			5,321,876.54
投资性房地产							
转入							
企业合并增加							
其他							
本期减少金额							
其中: 处置或报废							
转入投资性							
房地产							
转入存货							
其他							
期末余额	5,589,072.16			64,926.02			5,653,998.18
③ 减值准备							
期初余额							
本期增加金额							
其中: 计提							
企业合并	-						
本期减少金额							
其中: 处置或报废							
转入投资性							
房地产							
期末余额							
④ 账面价值							
期末账面价值	1,101,781,527.14		-	18,453.98			1,101,799,981.12
期初账面价值	1,512,030.89			2,980.06			1,515,010.95

(2) 2016 年度固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子设备	固定资产装修	其他	合计
① 账面原值							
期初余额	1,107,370,599.30			83,380.00			1,107,453,979.30
本期增加金额							
其中: 购置							
在建工程转入							
投资性房							
地产转入							
企业合并增加							
其他							
本期减少金额							
其中: 处置或报废							
转入投资性							
房地产							
转入存货							
其他							
期末余额	1,107,370,599.30			83,380.00			1,107,453,979.30

上海新元房地产开发经营有限公司
2015 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子设备	固定资产装修	其他	合计
② 累计折旧							
期初余额	5,589,072.16			64,926.02			5,653,998.18
本期增加金额	31,505,536.33			3,036.12			31,508,572.45
其中: 计提	31,505,536.33			3,036.12	-		31,508,572.45
投资性房地产							
转入							
企业合并增加							
其他							
本期减少金额							
其中: 处置或报废							
转入投资性							
房地产							
转入存货		-					
其他							
期末余额	37,094,608.49			67,962.14			37,162,570.63
③ 减值准备							
期初余额							
本期增加金额							
其中: 计提							
企业合并							
本期减少金额							
其中: 处置或报废							
转入投资性							
房地产							
期末余额							
④ 账面价值							
期末账面价值	1,070,275,990.81			15,417.86			1,070,291,408.67
期初账面价值	1,101,781,527.14			18,453.98			1,101,799,981.12

(3) 2017 年度固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子设备	固定资产装修	其他	合计
① 账面原值							
期初余额	1,107,370,599.30			83,380.00			1,107,453,979.30
本期增加金额							
其中: 购置							
在建工程转入							
投资性房							
地产转入							
企业合并增加							
其他							
本期减少金额							
其中: 处置或报废							
转入投资性							
房地产							
转入存货							
其他							
期末余额	1,107,370,599.30			83,380.00			1,107,453,979.30

上海新元房地产开发经营有限公司
2015 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子设备	固定资产装修	其他	合计
② 累计折旧							
期初余额	37,094,608.49			67,962.14			37,162,570.63
本期增加金额	31,526,691.28			3,036.12			31,529,727.40
其中: 计提	31,526,691.28			3,036.12			31,529,727.40
投资性房地产		-					
转入							
企业合并增加	-						
其他							
本期减少金额				-			
其中: 处置或报废		-					
转入投资性				-			
房地产							
转入存货					-		
其他			-				
期末余额	68,621,299.77			70,998.26		-	68,692,298.03
③ 减值准备							
期初余额							
本期增加金额							
其中: 计提							
企业合并							
本期减少金额			-				
其中: 处置或报废			-				
转入投资性							
房地产							
期末余额						-	
④ 账面价值							
期末账面价值	1,038,749,299.53		-	12,381.74		-	1,038,761,681.27
期初账面价值	1,070,275,990.81			15,417.86			1,070,291,408.67

(4) 暂时闲置的固定资产情况

无。

(5) 截至 2017 年 12 月 31 日融资租入的固定资产情况

无。

(6) 通过经营租赁租出的固定资产

无。

(7) 未办妥产权证书的固定资产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
西藏南路 1129 弄 8 号的小楼 (注 1)	1,258,418.87	正在办理过程中

注 1：公司位于西藏南路 1129 弄 8 号的小楼所属地块黄浦区半淞园街道 783 街坊 15/2 丘的土地性质原属政府划拨用地，本次拟与公司一起转让。公司已取得上海房地产估价师事务所有限公司于 2017 年 5 月 2 日出具的沪房地师估（2017）地字第 0030 号土地估价报告。上海市黄浦区规划和土地管理局已于 2017 年 5 月 4 日受理该存量房地产补地价事宜，并于 2017 年 11 月 17 日与公司签订了上海市国有建设用地使用权出让合同《沪黄规土（2017）出让合同第 15 号》，约定出让价款 3,311,600.00 元，出让年限 40 年，自合同签订之日起计算。截止 2017 年 12 月 31 日，公司已支付土地出让金及相关契税等合计 3,412,603.80 元。2018 年 2 月 7 日，公司已取得该项产权证书，证书编号为：沪（2018）黄字不动产权第 001181 号。

(8) 其他

根据竞买协议书的规定，公司于 2015 年拍得的房产，因该大厦地块动迁的历史原因，尚有数户动迁回搬户，根据动迁安置协议主张产权或使用权涉及的建筑面积约 957.59 平方米；房地产登记中有 25 户预告登记权利人，涉及建筑面积约为 189.90 平方米。以上两项涉及的面积，已纳入房产整体拍卖，将来由上海市高级人民法院（以下简称“委托人”）确定由动迁回搬户、预告登记户取得的，买受人应协助办理过户、交付使用手续，对应的价款由委托人退还买受人，退款金额计算以评估报告的相应面积占拍卖房产价值的比例为依据。上述面积买受人不得在委托人指令之外擅自过户、交付他人。如经执行法院审查确认动迁回搬户、预告登记户权利不成立，则该部分房产归买受人所有，相应价款纳入执行款。买受人不得主张对动迁回搬户、25 户预告登记户收取房产价款；买受人对该部分房产必须妥善管理。买受人对动迁安置户、预告登记户涉及面积的已交税款，或者协助办理过户时作为卖出方应缴税款，均按法律规定由买受人承担。

根据建筑面积计算，动迁回搬户、预告登记户涉及的房产价值约 28,967,182.63 元。

6、无形资产

(1) 2015 年度无形资产情况

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	其他	合计
① 账面原值					
期初余额	-	-	-	-	-
本期增加金额	-	-	-	-	-
其中：购置	-	-	-	-	-
内部研发	-	-	-	-	-
企业合并增加	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
本期减少金额	-	-	-	-	-
其中：处置	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
期末余额	-	-	-	-	-

上海新元房地产开发经营有限公司
2015 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	其他	合计
② 累计摊销					
期初余额	0	0	0	0	0
本期增加金额	0	0	0	0	0
其中：计提	0	0	0	0	0
其他	0	0	0	0	0
本期减少金额	0	0	0	0	0
其中：处置	0	0	0	0	0
其他	0	-	0	0	0
期末余额	0	0	-	0	0
③ 减值准备					
期初余额	0	0	0	0	0
本期增加金额	0	-	0	0	0
其中：计提	0	0	0	0	0
其他	0	0	0	0	0
本期减少金额	0	0	0	0	0
其中：处置	0	0	0	0	0
其他	0	0	0	0	0
期末余额	-	0	0	0	0
④ 账面价值					
期末账面价值	0	0	0	0	0
期初账面价值	0	0	0	0	0

(2) 2016 年度无形资产情况

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	其他	合计
① 账面原值					
期初余额	0	0	0	0	0
本期增加金额	3,642,760.00	0	0	0	3,642,760.00
其中：购置	3,642,760.00	-	0	0	3,642,760.00
内部研发	0	0	0	0	0
企业合并增加	0	0	0	0	0
其他	0	0	0	0	0
本期减少金额	0	0	0	0	0
其中：处置	0	0	0	0	0
其他	0	0	0	0	0
期末余额	3,642,760.00	0	0	0	3,642,760.00

上海新元房地产开发经营有限公司
2015 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	其他	合计
② 累计摊销					
期初余额	-				
本期增加金额					
其中: 计提					
其他	-				
本期减少金额		-			
其中: 处置		-		-	
其他					
期末余额					
③ 减值准备					
期初余额	-				
本期增加金额					
其中: 计提					
其他					
本期减少金额					
其中: 处置					
其他					
期末余额		-			
④ 账面价值					
期末账面价值	3,642,760.00				3,642,760.00
期初账面价值					

(3) 2017 年度无形资产情况

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	其他	合计
① 账面原值					
期初余额	3,642,760.00				3,642,760.00
本期增加金额					
其中: 购置					
内部研发					
企业合并增加					
其他					
本期减少金额					
其中: 处置					
暂估值调整	230,156.20			-	230,156.20
期末余额	3,412,603.80				3,412,603.80

上海新元房地产开发经营有限公司
2015 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	其他	合计
② 累计摊销					
期初余额	-	-	-	-	-
本期增加金额	14,219.18	-	-	-	14,219.18
其中: 计提	14,219.18	-	-	-	14,219.18
其他	-	-	-	-	-
本期减少金额	-	-	-	-	-
其中: 处置	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
期末余额	14,219.18	-	-	-	14,219.18
③ 减值准备					
期初余额	-	-	-	-	-
本期增加金额	-	-	-	-	-
其中: 计提	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
本期减少金额	-	-	-	-	-
其中: 处置	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
期末余额	-	-	-	-	-
④ 账面价值					
期末账面价值	3,398,384.62	-	-	-	3,398,384.62
期初账面价值	3,642,760.00	-	-	-	3,642,760.00

(4) 未办妥产权证书的土地使用权情况:

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
黄浦区半淞园街道 783 街坊 15/2 丘	3,398,384.62	正在办理过程中

其他说明: 公司位于西藏南路 1129 弄 8 号的小楼所属地块黄浦区半淞园街道 783 街坊 15/2 丘的土地性质原属政府划拨用地, 本次拟与公司一起转让。公司已取得上海房地产估价师事务所有限公司于 2017 年 5 月 2 日出具的沪房地师估(2017)地字第 0030 号土地估价报告。上海市黄浦区规划和土地管理局已于 2017 年 5 月 4 日受理该存量房地产补地价事宜, 并于 2017 年 11 月 17 日与公司签订了上海市国有建设用地使用权出让合同《沪黄规土(2017)出让合同第 15 号》, 约定出让价款 3,311,600.00 元, 出让年限 40 年, 自合同签订之日起计算。截止 2017 年 12 月 31 日, 公司已支付土地出让金及相关契税等合计 3,412,603.80 元。2018 年 2 月 7 日, 公司已取得该项产权证书, 证书编号为: 沪(2018)黄字不动产权第 001181 号。

7、应付职工薪酬

(1) 2015 年度应付职工薪酬

① 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00
离职后福利-设定提存计划	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00
辞退福利	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00
一年内到期的其他福利	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00
合计	4,000,000.00	4,000,000.00	4,000,000.00	4,000,000.00

② 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00
职工福利费	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00
社会保险费	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00
住房公积金	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00
工会经费和职工教育经费	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00
短期带薪缺勤	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00
短期利润分享计划	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00
合计	7,000,000.00	7,000,000.00	7,000,000.00	7,000,000.00

(2) 2016 年度应付职工薪酬

① 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00
离职后福利-设定提存计划	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00
辞退福利	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00
一年内到期的其他福利	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00
合计	4,000,000.00	4,000,000.00	4,000,000.00	4,000,000.00

② 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00
职工福利费	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00
社会保险费	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00
住房公积金	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00
工会经费和职工教育经费	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00
短期带薪缺勤	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00
短期利润分享计划	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00
合计	7,000,000.00	7,000,000.00	7,000,000.00	7,000,000.00

(3) 2017 年度应付职工薪酬

① 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	-	47,300.00	47,300.00	-
离职后福利-设定提存计划	-	-	-	-
辞退福利	-	-	-	-
一年内到期的其他福利	-	-	-	-
合计	-	<u>47,300.00</u>	<u>47,300.00</u>	-

② 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	-	47,300.00	47,300.00	-
职工福利费	-	-	-	-
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	-	-	=	-
合计	-	<u>47,300.00</u>	<u>47,300.00</u>	-

8、应交税费

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
应交营业税	-	-	15,189.55
应交企业所得税	-	83,154.08	55,553.05
应交城市维护建设税	561.00	1,122.00	1,063.27
应交个人所得税	82,624.00	82,600.00	-
应交教育费附加	-	480.86	455.69
应交地方教育费附加	-	320.57	303.79
应交河道费	-	160.29	151.90
应交增值税	8,014.28	16,028.56	-
应交印花税	-	535,000.00	535,000.00
应交契税	-	<u>32,239,606.71</u>	<u>31,908,446.71</u>
合计	<u>91,199.28</u>	<u>32,958,473.07</u>	<u>32,516,163.96</u>

9、其他应付款

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
土地出让金	-	3,311,600.00	-
代垫税费	-	7,311,322.67	-
手续费	-	2,675,000.00	2,675,000.00
登记费	-	272,420.00	272,420.00
往来款	10,359,692.87	10,376,852.87	10,352,261.87
借款	6,000,000.00	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
补偿款	-	-	200,000.00
其他	307,105.38	-	-
合计	16,666,798.25	1,023,947,195.54	1,013,499,681.87

10、长期应付款

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
借款	-	6,000,000.00	6,000,000.00

11、实收资本

(1) 2017 年度，实收资本增减变动情况

股东名称	2016 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2017 年 12 月 31 日
上海市黄浦区房地产开发实业总公司	100,000,000.00	1,000,000,000.00	-	1,100,000,000.00

(2) 2016 年度，实收资本增减变动情况

股东名称	2015 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2016 年 12 月 31 日
上海市黄浦区房地产开发实业总公司	100,000,000.00	-	-	100,000,000.00

(3) 2015 年度，实收资本增减变动情况

股东名称	2014 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2015 年 12 月 31 日
上海市黄浦区房地产开发实业总公司	5,000,000.00	95,000,000.00	-	100,000,000.00

注 1：公司原实收资本 500 万元，业经上海中南会计师事务所有限公司以 93 第 310 号验资报告验证在案。

根据上海市黄浦区房地产开发实业总公司于 2015 年 8 月 20 日发布的黄房实业(2015)22 号文件，“关于同意上海新元房地产开发经营公司改制增资的批复”，对上海新元房地产开发经营公司企业类别从全民所有制改制为有限责任公司，并且注册资本由 500 万元增资至 10,000 万元。

根据上海财瑞会计师事务所有限公司对上海新元房地产开发经营公司审计报告沪财瑞会审(2015)3-240 号显示，截止 2015 年 7 月 31 日公司净资产 4,639,781.87 元，以上净资产全部作为改制后的新公司注册资本，另外由出资方上海市黄浦区房地产开发实业总公司以货币出资方式增加注册资本 95,360,218.13 元到注册资本为壹亿元人民币。

2015 年 9 月，公司已收到上海市黄浦区房地产开发实业总公司汇入的注册资本金 95,360,218.13 元。

注 2：2017 年 4 月，公司股东会决议，将应付公司股东上海市黄浦区房地产开发实业总公司 10 亿元人民币的其他应付款转增注册资本。根据黄浦区国有资产监督管理委员会办公室于 2017 年 5 月 11 日印发的黄国资委资本【2017】15 号文件，“关于同意对上海新元房地产开发经营有限公司增资的批复”，对上海新元房地产开发经营有限公司增加注册资本金 10 亿元人民币。增资后，公司注册资本由 10,000 万元增至 110,000 万元。本次增资业经上会会计师事务所（特殊普通合伙）审验，并以上会师报字（2017）第 3655 号验资报告验证在案。

12、资本公积

(1) 2017 年度，资本公积增减变动情况

项目	2016 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2017 年 12 月 31 日
其他资本公积	-	-	-	-

(2) 2016 年度，资本公积增减变动情况

项目	2015 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2016 年 12 月 31 日
其他资本公积	-	-	-	-

(3) 2015 年度，资本公积增减变动情况

项目	2014 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2015 年 12 月 31 日
其他资本公积	314,641.86	-	314,641.86	-

注：根据上海市黄浦区房地产开发实业总公司于 2015 年 8 月 20 日发布的黄房实业（2015）22 号文件，“关于同意上海新元房地产开发经营公司改制增资的批复”，对上海新元房地产开发经营公司企业类别从全民所有制改制为有限责任公司，并且注册资本由 500 万元增资至 10,000 万元。根据上海财瑞会计师事务所有限公司对上海新元房地产开发经营公司审计报告沪财瑞会审（2015）3-240 号显示，截止 2015 年 7 月 31 日公司净资产 4,639,781.87 元，其中：实收资本 5,000,000.00 元，资本公积 314,641.86 元，未分配利润-674,859.99 元，以上净资产全部作为改制后的新公司注册资本，另外由出资方上海市黄浦区房地产开发实业总公司以货币出资方式增加注册资本 95,360,218.13 元到注册资本为壹亿元人民币。

上海新元房地产开发经营有限公司
2015 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

13、未分配利润

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
调整前上期末未分配利润	-41,164,953.81	-3,265,068.00	1,331,983.54
调整期初未分配利润合计数(调增+, 调减-)			
调整后期初未分配利润	-41,164,953.81	-3,265,068.00	1,331,983.54
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	-32,231,430.97	-37,899,885.81	-5,271,911.53
减: 提取法定盈余公积	-	-	
应付普通股股利			
净资产折股			-674,859.99
加: 其他转入			
期末未分配利润	-73,396,384.78	-41,164,953.81	-3,265,068.00

14、营业收入和营业成本

项目	2017 年度		2016 年度		2015 年度	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
主营业务						
其他业务	320,571.44	100,000.00	774,666.70	=	52,500.00	300,000.00
合计	320,571.44	100,000.00	774,666.70	=	52,500.00	300,000.00

15、税金及附加

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
营业税			15,189.55
城市维护建设税	1,659.90	2,653.93	1,063.27
教育费附加	784.93	1,895.66	759.48
土地使用税	170,685.00	2,000.00	
房产税	17,085.44	17,085.44	
印花税	500,000.00	49,558.80	=
合计	690,215.27	73,193.83	17,012.30

16、管理费用

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
折旧费	31,543,946.58	31,508,572.45	5,321,876.54
办公费	1,615.22	836.25	1,212.97
职工薪酬	47,300.00		
业务招待费	31,610.00	11,100.00	2,000.00
费用性税金		379.14	19,237.34
中介费	40,000.00	8,000.00	16,500.00
其他费用	779,161.27	20,273.00	=
合计	32,443,633.07	31,549,160.84	5,360,826.85

17、财务费用

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
利息支出			-
减：利息收入	158,071.30	365,060.86	157,689.67
汇兑损益			
银行手续费	2,214.75	1,594.04	=
合计	<u>-155,856.55</u>	<u>-363,466.82</u>	<u>-157,689.67</u>

18、资产减值损失

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
坏账损失	-750,000.00		
存货跌价损失			
可供出售金融资产减值损失			=
合计	<u>-750,000.00</u>		

19、资产处置收益

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
可供出售金融资产处置收益（注）	-200,000.00		

注：2017 年 4 月，公司股东会作出如下决议：将对上海锦南房屋动拆迁有限公司的 20.00 万元股权无偿划拨给股东上海市黄浦区房地产开发实业总公司；2017 年 4 月 10 日，上海市黄浦区国有资产监督管理委员会印发了黄国资委产权【2017】8 号文件，同意将上海新元房地产开发经营有限公司所持有的上海锦南房屋动拆迁有限公司 2.17%股权无偿划转至上海市黄浦区房地产开发实业总公司。2017 年 4 月 19 日，公司办理了工商变更登记手续。

20、营业外收入

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
政府补助			
其他		86,727.23	251,291.00
合计		<u>86,727.23</u>	<u>251,291.00</u>

21、营业外支出

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠			
税收滞纳金	24,010.62		
其他（注）		7,311,322.67	=
合计	<u>24,010.62</u>	<u>7,311,322.67</u>	

注：公司通过司法拍卖取得上海滩大厦产权，该支出系税务局代开发票公司代原产权人支付的增值税及附加等。

22、所得税费用

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
当期所得税费用	-	191,069.22	55,553.05
递延所得税费用	-	-	-
合计	-	<u>191,069.22</u>	<u>55,553.05</u>

23、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 年度	2016 年度	2015 年度
利息收入	158,071.30	365,060.86	157,689.67
其他收入	336,600.00	813,400.00	52,500.00
个税返还	13,805.39	86,727.23	-
往来款	15,000,000.00	106,371.00	-
其他	<u>168,300.00</u>	-	-
合计	<u>15,676,776.69</u>	<u>1,371,559.09</u>	<u>210,189.67</u>

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
支付的办公费	1,615.22	836.25	1,212.97
支付的中介费	40,000.00	8,000.00	16,500.00
支付的业务招待费	31,610.00	11,100.00	2,000.00
支付的补偿费	100,000.00	200,000.00	100,000.00
支付的手续费	2,214.75	1,594.04	-
支付的代缴增值税及附加（注）	7,311,322.67	-	-
支付的其他	<u>687,647.62</u>	<u>20,273.00</u>	-
合计	<u>8,174,410.26</u>	<u>241,803.29</u>	<u>119,712.97</u>

注：公司通过司法拍卖取得上海滩大厦产权，该支出系税务局代开发票公司代原产权人支付的增值税及附加等。

24、现金流量表补充资料

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
(1) 将净利润调节为经营活动现金流量：			
净利润	-32,231,430.97	-37,899,885.81	-5,271,911.53
加：资产减值准备	-750,000.00	-	-
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	31,543,946.58	31,508,572.45	5,321,876.54
投资性房地产折旧(摊销)	-	-	-

上海新元房地产开发经营有限公司
2015 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
无形资产摊销			
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)	200,000.00		
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)			
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)			
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	14,994,249.91		
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-7,114,044.37	7,247,062.78	16,333.87
其他			
经营活动产生的现金流量净额	6,642,721.15	855,749.42	66,298.88
(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	1,195,796.77	33,356,546.13	32,500,796.71
减: 现金的年初余额	33,356,546.13	32,500,796.71	7,290,259.70
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	-32,160,749.36	855,749.42	25,210,537.01

七、报表项目变动情况说明

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2017 年较 2016 年增加	2016 年较 2015 年增加	备注
货币资金	1,195,796.77	33,356,546.13	32,500,796.71	-96.42%	2.63%	2017 年比 2016 年减少系因为支付购买上海滩大厦的相关税费
其他应收款	-	14,250,000.00	14,250,000.00	-100.00%	-	2017 年较 2016 年减少是因为 2017 年收回往来款
其他流动资产	5,750.09	-	-	-	-	预缴 2017 年企业所得税
可供出售金融资产	-	200,000.00	200,000.00	-100.00%	-	2017 年较 2016 年减少是因为 2017 年无偿划拨股权
固定资产	1,038,761,681.27	1,070,291,408.67	1,101,799,981.12	-2.95%	-2.86%	金额变动较小, 系计提的折旧
无形资产	3,398,384.62	3,642,760.00	-	-6.71%	-	2016 年比 2015 年增加系因为公司将社区办公楼性质从划拨用地转为出让用地, 需补交土地出让金

上海新元房地产开发经营有限公司
2015 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2017 年较 2016 年增加	2016 年较 2015 年增加	备注
应交税费	91,199.28	32,958,473.07	32,516,163.96	-99.72%	1.36%	2017 年较 2016 年减少系因为 2017 年支付办理上海滩大厦房产证相关税费
其他应付款	16,666,798.25	1,023,947,195.54	1,013,499,681.87	-98.37%	1.03%	2016 年较 2015 年增加系因为计提如下支出 1、公司将社区办公楼性质从划拨用地转为出让用地, 需补交土地出让金约 331 万, 2、为办理上海滩大厦房产证需代原产权人支付的增值税及附加等约 731 万。2017 年较 2016 年减少系因为本期债转股 10 亿并支付了与上海滩大厦相关的支出约 1000 万
长期应付款		6,000,000.00	6,000,000.00	-100.00%		2017 年较 2016 年减少系因为 2017 年转让该款项至股东黄房实业, 列入其他应付款
股本	1,100,000,000.00	100,000,000.00	100,000,000.00	1000.00%		2017 年较 2016 年增加系因为 2017 年债转股 10 亿
资本公积						未变动
营业收入	320,571.44	774,666.70	52,500.00	-58.62%	1375.56%	2016 年较 2015 年增加系因为取得出租收入, 2017 年仅半年收入
营业成本	100,000.00		300,000.00		-100.00%	2015 年支付补偿款 30 万, 2017 年支付补偿款 10 万
税金及附加	690,215.27	73,193.83	17,012.30	843.00%	330.24%	2016 年较 2015 年增加系因为收入增加导致税金及附加增加, 2017 年较 2016 年增加系因为 2017 年债转股增加资本印花税 50 万
管理费用	32,443,633.07	31,549,160.84	5,360,826.85	2.84%	488.51%	2015 年、2016 年、2017 年受上海滩大厦的折旧影响较大
财务费用	-155,856.55	-363,466.82	-157,689.67	-57.12%	130.50%	2015 年、2016 年、2017 年利息收入变动较大
资产减值损失	-750,000.00					2017 年资产减值转回系因为收到往来款 1500 万
营业外收入		86,727.23	251,291.00	-100.00%	-65.49%	2015 年, 公司将长期无法支付的款项转入当期损益, 2016 年公司子公司收到政府补助
营业外支出	24,010.62	7,311,322.67		-96.94%		2017 年无偿划转股权 20 万给黄房实业, 2016 年办理上海滩大厦房产证需代原产权人支付的增值税及附加等约 731 万
所得税费用		191,069.22	55,553.05	-100.00%	243.94%	根据每年利润情况缴纳所得税

八、合并范围的变更

1、同一控制下和非同一控制下企业合并

无。

2、反向购买

无。

3、处置子公司

无。

4、其他原因的合并范围变动

2016 年新增合并对象

新增合并对象	增加理由	期末净资产	本期净利润
上海新辉城皮具市场经营管理有限公司	新增全资子公司	531,330.71	-35,124.14

注：本公司子公司上海新辉城皮具市场经营管理有限公司自 2016 年出资到位，2016 年才纳入公司的合并范围，故本公司 2015 年度的合并财务报表数据和母公司财务报表数据一致。

九、在其他主体中的权益

在子公司中的权益

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	
上海新辉城皮具市场经营管理有限公司	上海市	上海市	市场管理服务	100.00%		设立

注：本公司子公司上海新辉城皮具市场经营管理有限公司自 2016 年出资到位，2016 年才纳入公司的合并范围，故本公司 2015 年度的合并财务报表数据和母公司财务报表数据一致。

十、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
上海市黄浦区房地产开发实业总公司	上海黄浦	房地产开发，商品房开发经营，房产物业管理及服务，建筑装潢工程，房产代理经租业务，委托办理动拆迁，建筑材料，装潢材料。	40,000.00 万	100.00%	100.00%

2、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
上海锦鑫投资管理有限公司	同受一方控制

3、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

无。

(2) 关联租赁情况

无。

(3) 关联担保情况

无。

(4) 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
上海市黄浦区房地产开发实业总公司	1,000,000,000.00	2015.10	2017.4	借款
上海市黄浦区房地产开发实业总公司	16,359,692.87	2017.4		债务划转
拆出				
上海锦鑫投资管理有限公司	3,000,000.00	2007.8	2017.3	往来款
上海锦鑫投资管理有限公司	6,000,000.00	2012.2	2017.4	往来款
上海锦鑫投资管理有限公司	6,000,000.00	2012.9	2017.6	往来款

4、关联方应收应付款项

项目名称	关联方	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
其他应收款	上海锦鑫投资管理有限公司		15,000,000.00	15,000,000.00
其他应付款	上海市黄浦区房地产开发实业总公司	16,359,692.87	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00

5、其他重大关联交易

无。

十一、股份支付

无。

十二、承诺及或有事项

1、重大承诺事项

无。

2、或有事项

无。

十三、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

无。

2、利润分配情况

无。

3、其他资产负债表日后事项说明

无。

十四、其他重要事项

1、前期会计差错更正

无。

2、债务重组

无。

3、资产置换

无。

4、年金计划

无。

5、终止经营

无。

6、分部信息

无。

7、其他

(1) 2015 年 10 月 8 日，公司银行账户上海银行陆家浜路支行收到股东上海市黄浦区房地产开发实业总公司划转的往来款 10 亿元，2017 年 4 月，公司股东会做出如下决议：将应付公司股东上海市黄浦区房地产开发实业总公司 10 亿元人民币的其他应付款转增注册资本，公司注册资本从人民币 1 亿元增加到 11 亿元。公司于 2017 年 4 月 14 日进行了工商变更登记。

(2) 2017 年 4 月，公司股东会作出如下决议：将应付上海市黄浦区财政局的借款 600.00 万元债务转给股东上海市黄浦区房地产开发实业总公司；同时，公司与股东上海市黄浦区房地产开发实业总公司、债权人上海市黄浦区财政局签订了三方债务划转协议，上海市黄浦区财政局同意该债务的转让。

(3) 2017 年 4 月，公司股东会作出如下决议：将应付上海联海房产有限公司、上海求进光学仪器厂、上海亚兴实业有限公司兴宇大酒店分公司的 5,705,192.27 元、4,647,069.60 元、24,591.00 元债务转给股东上海市黄浦区房地产开发实业总公司。以上债务转让因历史原因未能取得三方协议，股东上海市黄浦区房地产开发实业总公司于 2017 年 5 月 8 日出具了《关于本次重大资产重组相关事项的确认证》，承诺自公司受让上述债务，若上述债务因未取得债权人同意而未能转让，导致上市公司因此遭受任何损失的，股东黄房实业将承担上述债务转让不能而造成的一切后果。同时，该事项由国浩律师（上海）事务所出具法律意见书予以确认。

(4) 2017 年 4 月，公司股东会作出如下决议：将对上海锦鑫投资管理有限公司的 1,500.00 万元债权转给股东上海市黄浦区房地产开发实业总公司。2017 年 5 月，公司与股东黄房实业签订了应收账款转让协议，同时，公司也向债务人上海锦鑫投资管理有限公司发出了《应收账款转让通知书》，并收到了债务人的回执予以确认。截止 2017 年 12 月 31 日，上海锦鑫投资管理有限公司已将 1500 万元借款直接归还给上海新元房地产开发经营有限公司。

(5) 2017 年 4 月，公司股东会作出如下决议：将对上海联海房产有限公司的账面价值为 0.00 元的股权按账面价值转给股东上海市黄浦区房地产开发实业总公司。股东上海市黄浦区房地产开发实业总公司于 2017 年 5 月 8 日出具了《关于本次重大资产重组相关事项的确认证》：鉴于上海联海房产有限公司目前处于清算阶段，公司拟出让其持有联海房产 8%的股权给黄房实业无法办理工商变更登记，目前暂不具备剥离条件。黄房实业承诺本次重大资产重组时，公司持有的联海房产 8%股权暂时不予剥离，注入上市公司但不设定对价，后续剥离条件一旦存在时黄房实业立即受让上述股权，转让价格以具有证券期货业务资格的会计师事务所出具的审计报告载明的上述股权投资截至 2016 年 12 月 31 日的账面价值为准，同时承诺若因联海房产 8%的股权注入上市公司导致上市公司任何损失的，赔偿上市公司损失。同时，该事项由国浩律师（上海）事务所出具法律意见书予以确认。

(6) 2017 年 4 月，公司股东会作出如下决议：将对上海锦南房屋动拆迁有限公司的 20.00 万元股权无偿划拨给股东上海市黄浦区房地产开发实业总公司；2017 年 4 月 10 日，上海市黄浦区国有资产监督管理委员会印发了黄国资委产权【2017】8 号文件，同意将上海新元房地产开发经营有限公司所持有的上海锦南房屋动拆迁有限公司 2.17% 股权无偿划转至上海市黄浦区房地产开发实业总公司。2017 年 4 月 19 日，公司办理了工商变更登记手续。

(7) 2017 年 4 月，公司股东会作出如下决议：将对上海中检大厦有限公司的账面价值为 0.00 元的股权按账面价值转让给股东上海市黄浦区房地产开发实业总公司。股东上海市黄浦区房地产开发实业总公司于 2017 年 5 月 8 日出具了《关于本次重大资产重组相关事项的确认函》：鉴于上海中检大厦有限公司目前工商经营异常，持有其 50% 股权的股东上海亚企联实业发展有限公司亦已注销，公司拟出让其持有中检大厦 27% 的股权给黄房实业无法取得股东会决议，无法办理工商变更登记，目前暂不具备剥离条件。黄房实业承诺本次重大资产重组时，公司持有的中检大厦 27% 股权暂时不予剥离，注入上市公司但不设定对价，后续剥离条件满足时黄房实业立即受让上述股权，转让价格为 0.00 元，同时承诺若因中检大厦 27% 的股权注入上市公司导致上市公司任何损失的，赔偿上市公司损失。同时，该事项由国浩律师（上海）事务所出具法律意见书予以确认。

(8) 对于固定资产中的上海滩大厦，截止 2017 年 12 月 31 日，公司已取得上海滩大厦的房产证，2017 年 4 月 27 日，公司补缴契税及其他手续费等共计 35,390,866.71 元，并代原产权人支付税务局代开发票缴纳增值税及附加等共计 7,311,322.67 元。以上手续办完后，公司取得了上海市黄浦区房地产登记处颁发的上海市房地产权证，编号为沪房地黄字（2015）第 004960 号，该房地产权证登记日期为 2015 年 11 月 18 日。权利人为上海新元房地产开发经营有限公司，房地坐落于人民路 386 号、388 号，土地权属性质为国有建设用地使用权。使用权取得方式为出让，使用期限自 1999 年 3 月 27 日至 2049 年 3 月 26 日止。

(9) 公司位于西藏南路 1129 弄 8 号的小楼所属地块黄浦区半淞园街道 783 街坊 15/2 丘的土地性质原属政府划拨用地，本次拟与公司一起转让。公司已取得上海房地产估价师事务所有限公司于 2017 年 5 月 2 日出具的沪房地师估（2017）地字第 0030 号土地估价报告。上海市黄浦区规划和土地管理局已于 2017 年 5 月 4 日受理该存量房地产补地价事宜，并于 2017 年 11 月 17 日与公司签订了上海市国有建设用地使用权出让合同《沪黄规土（2017）出让合同第 15 号》，约定出让价款 3,311,600.00 元，出让年限 40 年，自合同签订之日起计算。截止 2017 年 12 月 31 日，公司已支付土地出让金及相关契税等合计 3,412,603.80 元。2018 年 2 月 7 日，公司已取得该项产权证书，证书编号为：沪（2018）黄字不动产权第 001181 号。

十五、母公司财务报表项目附注

1、货币资金

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
现金	837.00	407.00	407.00
银行存款	649,823.67	32,789,684.28	32,500,389.71
其他货币资金	=	=	=
合计	<u>650,660.67</u>	<u>32,790,091.28</u>	<u>32,500,796.71</u>

截至期末，货币资金无其他抵押、冻结等对变现有限制，或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 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	=	=	=	=	=
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其他应收账款	=	=	=	=	=
合计	=	=	=	=	=

(续上表 1)

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	=	=	=	=	=
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	15,000,000.00	100.00%	750,000.00	5.00%	14,250,000.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	=	=	=	=	=
合计	<u>15,000,000.00</u>	<u>100.00%</u>	<u>750,000.00</u>	5.00%	<u>14,250,000.00</u>

上海新元房地产开发经营有限公司
2015 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

(续上表 2)

类别	2015 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					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	15,000,000.00	100.00%	750,000.00	5.00%	14,250,000.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	=	=	=		
合计	<u>15,000,000.00</u>	<u>100.00%</u>	<u>750,000.00</u>	5.00%	<u>14,250,000.00</u>

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

余额百分比	2017 年 12 月 31 日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内			
1-2 年			
2-3 年			
3 年以上		=	
合计			

(续上表 1)

余额百分比	2016 年 12 月 31 日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内			
1-2 年			
2-3 年			
3 年以上	<u>15,000,000.00</u>	<u>750,000.00</u>	5.00%
合计	<u>15,000,000.00</u>	<u>750,000.00</u>	5.00%

(续上表 2)

余额百分比	2015 年 12 月 31 日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内			
1-2 年			
2-3 年			
3 年以上	<u>15,000,000.00</u>	<u>750,000.00</u>	5.00%
合计	<u>15,000,000.00</u>	<u>750,000.00</u>	5.00%

确定该组合依据的说明：

对于单项金额不重大且按信用风险特征组合后的应收款项，与经单独测试未减值的应收款项一起，按余额百分比法计提坏账准备。

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

2017 年计提坏账准备金额-750,000.00 元，2016 年计提坏账准备金额 0.00 元，2015 年计提坏账准备金额 0.00 元。

(3) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
往来款	=	15,000,000.00	15,000,000.00

3、其他流动资产

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
预缴企业所得税	5,750.09	=	=

4、可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

项目	2017 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具：	=	=	=
可供出售权益工具：	5,309,629.79	5,309,629.79	=
按公允价值计量的	=	=	=
按成本计量的	5,309,629.79	5,309,629.79	=
其他	=	=	=
合计	<u>5,309,629.79</u>	<u>5,309,629.79</u>	=

(续上表 1)

项目	2016 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具：	=	=	=
可供出售权益工具：	5,509,629.79	5,309,629.79	200,000.00
按公允价值计量的	=	=	=
按成本计量的	5,509,629.79	5,309,629.79	200,000.00
其他	=	=	=
合计	<u>5,509,629.79</u>	<u>5,309,629.79</u>	<u>200,000.00</u>

上海新元房地产开发经营有限公司
2015 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

(续上表 2)

项目	2015 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具：			
可供出售权益工具：	5,509,629.79	5,309,629.79	200,000.00
按公允价值计量的			
按成本计量的	5,509,629.79	5,309,629.79	200,000.00
其他	=	=	=
合计	<u>5,509,629.79</u>	<u>5,309,629.79</u>	<u>200,000.00</u>

(2) 期末按成本计量的可供出售金融资产

① 2017 年度

被投资单位	账面余额			
	期初	本期增加	本期减少	期末
上海联海房产有限公司	5,309,629.79			5,309,629.79
上海中检大厦有限公司	-			
上海锦南房屋动拆迁有限公司	<u>200,000.00</u>	=	<u>200,000.00</u>	=
合计	<u>5,509,629.79</u>		<u>200,000.00</u>	<u>5,309,629.79</u>

(续上表 1)

被投资单位	减值准备			
	期初	本期增加	本期减少	期末
上海联海房产有限公司	5,309,629.79			5,309,629.79
上海中检大厦有限公司				
上海锦南房屋动拆迁有限公司	=	=	=	=
合计	<u>5,309,629.79</u>			<u>5,309,629.79</u>

(续上表 2)

被投资单位	在被投资单位持股比例	本期现金红利
上海联海房产有限公司	8.00%	
上海中检大厦有限公司	27.00%	
上海锦南房屋动拆迁有限公司	2.17%	

② 2016 年度

被投资单位	账面余额			
	期初	本期增加	本期减少	期末
上海联海房产有限公司	5,309,629.79			5,309,629.79
上海中检大厦有限公司				
上海锦南房屋动拆迁有限公司	<u>200,000.00</u>	=		<u>200,000.00</u>
合计	<u>5,509,629.79</u>			<u>5,509,629.79</u>

上海新元房地产开发经营有限公司
2015 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

(续上表 1)

被投资单位	减值准备			
	期初	本期增加	本期减少	期末
上海联海房产有限公司	5,309,629.79	-		5,309,629.79
上海中检大厦有限公司	-			-
上海锦南房屋动拆迁有限公司	-			-
合计	<u>5,309,629.79</u>			<u>5,309,629.79</u>

(续上表 2)

被投资单位	在被投资单位持股比例	本期现金红利
上海联海房产有限公司	8.00%	-
上海中检大厦有限公司	27.00%	-
上海锦南房屋动拆迁有限公司	2.17%	-

③ 2015 年度

被投资单位	账面余额			
	期初	本期增加	本期减少	期末
上海联海房产有限公司	5,309,629.79	-		5,309,629.79
上海中检大厦有限公司	-	-		-
上海锦南房屋动拆迁有限公司	<u>200,000.00</u>			<u>200,000.00</u>
合计	<u>5,509,629.79</u>			<u>5,509,629.79</u>

(续上表 1)

被投资单位	减值准备			
	期初	本期增加	本期减少	期末
上海联海房产有限公司	5,309,629.79			5,309,629.79
上海中检大厦有限公司	-			-
上海锦南房屋动拆迁有限公司	-			-
合计	<u>5,309,629.79</u>			<u>5,309,629.79</u>

(续上表 2)

被投资单位	在被投资单位持股比例	本期现金红利
上海联海房产有限公司	8.00%	-
上海中检大厦有限公司	27.00%	-
上海锦南房屋动拆迁有限公司	2.17%	-

(3) 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

① 2017 年度

可供出售金融资产分类	可供出售 权益工具	可供出售 债务工具	合计
期初已计提减值余额	5,309,629.79	-	5,309,629.79
本期计提	-	-	-
其中：从其他综合收益转入	-	-	-
本期减少	-	-	-
其中：期后公允价值回升转回	-	-	-
期末已计提减值金额	5,309,629.79	-	5,309,629.79

② 2016 年度

可供出售金融资产分类	可供出售 权益工具	可供出售 债务工具	合计
期初已计提减值余额	5,309,629.79	-	5,309,629.79
本期计提	-	-	-
其中：从其他综合收益转入	-	-	-
本期减少	-	-	-
其中：期后公允价值回升转回	-	-	-
期末已计提减值金额	5,309,629.79	-	5,309,629.79

③ 2015 年度

可供出售金融资产分类	可供出售 权益工具	可供出售 债务工具	合计
期初已计提减值余额	5,309,629.79	-	5,309,629.79
本期计提	-	-	-
其中：从其他综合收益转入	-	-	-
本期减少	-	-	-
其中：期后公允价值回升转回	-	-	-
期末已计提减值金额	5,309,629.79	-	5,309,629.79

5、长期股权投资

项目

2017 年 12 月 31 日

	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	500,000.00	-	500,000.00

上海新元房地产开发经营有限公司
2015 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

(续上表 1)

项目	2016 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	500,000.00		500,000.00

(续上表 2)

项目	2015 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资			

其中：对子公司投资

2017 年度

被投资单位	2016 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2017 年 12 月 31 日	本期计提 减值准备	减值准备 期末余额
上海新辉城皮具市场经营管理有限公司	500,000.00			500,000.00		

2016 年度

被投资单位	2015 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2016 年 12 月 31 日	本期计提 减值准备	减值准备 期末余额
上海新辉城皮具市场经营管理有限公司		500,000.00		500,000.00		

2015 年度

被投资单位	2014 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2015 年 12 月 31 日	本期计提 减值准备	减值准备 期末余额
上海新辉城皮具市场经营管理有限公司						

上海新元房地产开发经营有限公司
2015 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

6、固定资产

(1) 2015 年度固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子设备	固定资产装修	其他	合计
① 账面原值							
期初余额	1,779,732.59			67,400.00			1,847,132.59
本期增加金额	1,105,590,866.71			15,980.00			1,105,606,846.71
其中: 购置	1,105,590,866.71			15,980.00			1,105,606,846.71
在建工程转入							
投资性房地		-	-				
产转入							
企业合并增加							
其他						-	
本期减少金额			-				
其中: 处置或报废							
转入投资性							
房地产							
转入存货	-						
其他							
期末余额	1,107,370,599.30			83,380.00			1,107,453,979.30
② 累计折旧							
期初余额	267,701.70			64,419.94			332,121.64
本期增加金额	5,321,370.46			506.08			5,321,876.54
其中: 计提	5,321,370.46			506.08			5,321,876.54
投资性房地产							
转入							
企业合并增加							
其他							
本期减少金额			-				
其中: 处置或报废				-			
转入投资性							
房地产							
转入存货							
其他							
期末余额	5,589,072.16			64,926.02			5,653,998.18
③ 减值准备							
期初余额							
本期增加金额			-				
其中: 计提						-	
企业合并			-				
本期减少金额							
其中: 处置或报废							
转入投资性							
房地产							
期末余额							
④ 账面价值							
期末账面价值	1,101,781,527.14			18,453.98			1,101,799,981.12
期初账面价值	1,512,030.89			2,980.06			1,515,010.95

上海新元房地产开发经营有限公司
2015 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

(2) 2016 年度固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子设备	固定资产装修	其他	合计
① 账面原值							
期初余额	1,107,370,599.30			83,380.00			1,107,453,979.30
本期增加金额							
其中: 购置							
在建工程转入							
投资性房							
地产转入							
企业合并增加							
其他							
本期减少金额							
其中: 处置或报废							
转入投资性							
房地产							
转入存货	-						
其他							
期末余额	1,107,370,599.30			83,380.00			1,107,453,979.30
② 累计折旧							
期初余额	5,589,072.16			64,926.02			5,653,998.18
本期增加金额	31,505,536.33			3,036.12			31,508,572.45
其中: 计提	31,505,536.33			3,036.12			31,508,572.45
投资性房地产							
转入							
企业合并增加							
其他	-						
本期减少金额							
其中: 处置或报废							
转入投资性							
房地产							
转入存货							
其他							
期末余额	37,094,608.49			67,962.14			37,162,570.63
③ 减值准备							
期初余额							
本期增加金额							
其中: 计提							
企业合并							
本期减少金额							
其中: 处置或报废							
转入投资性							
房地产							
期末余额							
④ 账面价值							
期末账面价值	1,070,275,990.81			15,417.86			1,070,291,408.67
期初账面价值	1,101,781,527.14			18,453.98			1,101,799,981.12

上海新元房地产开发经营有限公司
2015 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

(3) 2017 年度固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子设备	固定资产装修	其他	合计
① 账面原值							
期初余额	1,107,370,599.30			83,380.00			1,107,453,979.30
本期增加金额				-			
其中: 购置							
在建工程转入							
投资性房							
地产转入							
企业合并增加							
其他							-
本期减少金额							
其中: 处置或报废				-			
转入投资性							
房地产							
转入存货							
其他							
期末余额	1,107,370,599.30			83,380.00			1,107,453,979.30
② 累计折旧							
期初余额	37,094,608.49			67,962.14			37,162,570.63
本期增加金额	31,526,691.28			3,036.12			31,529,727.40
其中: 计提	31,526,691.28			3,036.12			31,529,727.40
投资性房地产					-		
转入							
企业合并增加							
其他							
本期减少金额							
其中: 处置或报废							
转入投资性							
房地产							
转入存货							
其他					-		
期末余额	68,621,299.77			70,998.26			68,692,298.03
③ 减值准备							
期初余额							
本期增加金额							
其中: 计提							
企业合并							
本期减少金额							
其中: 处置或报废							
转入投资性							
房地产							
期末余额							
④ 账面价值							
期末账面价值	1,038,749,299.53			12,381.74			1,038,761,681.27
期初账面价值	1,070,275,990.81			15,417.86			1,070,291,408.67

(4) 暂时闲置的固定资产情况

无。

(5) 截至 2017 年 12 月 31 日融资租入的固定资产情况

无。

(6) 通过经营租赁租出的固定资产

无。

(7) 未办妥产权证书的固定资产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
西藏南路 1129 弄 8 号的小楼（注 1）	1,258,418.87	正在办理过程中
注 1：公司位于西藏南路 1129 弄 8 号的小楼所属地块黄浦区半淞园街道 783 街坊 15/2 丘的土地性质原属政府划拨用地，本次拟与公司一起转让。公司已取得上海房地产估价师事务所有限公司于 2017 年 5 月 2 日出具的沪房地师估（2017）地字第 0030 号土地估价报告。上海市黄浦区规划和土地管理局已于 2017 年 5 月 4 日受理该存量房地产补地价事宜，并于 2017 年 11 月 17 日与公司签订了上海市国有建设用地使用权出让合同《沪黄规土（2017）出让合同第 15 号》，约定出让价款 3,311,600.00 元，出让年限 40 年，自合同签订之日起计算。截止 2017 年 12 月 31 日，公司已支付土地出让金及相关契税等合计 3,412,603.80 元。2018 年 2 月 7 日，公司已取得该项产权证书，证书编号为：沪（2018）黄字不动产权第 001181 号。		

(8) 其他

根据竞买协议书的规定，公司于 2015 年拍得的房产，因该大厦地块动迁的历史原因，尚有数户动迁回搬户，根据动迁安置协议主张产权或使用权涉及的建筑面积约 957.59 平方米；房地产登记中有 25 户预告登记权利人，涉及建筑面积约为 189.90 平方米。以上两项涉及的面积，已纳入房产整体拍卖，将来由上海市高级人民法院（以下简称“委托人”）确定由动迁回搬户、预告登记户取得的，买受人应协助办理过户、交付使用手续，对应的价款由委托人退还买受人，退款金额计算以评估报告的相应面积占拍卖房产价值的比例为依据。上述面积买受人不得在委托人指令之外擅自过户、交付他人。如经执行法院审查确认动迁回搬户、预告登记户权利不成立，则该部分房产归买受人所有，相应价款纳入执行款。买受人不得主张对动迁回搬户、25 户预告登记户收取房产价款；买受人对该部分房产必须妥善管理。买受人对动迁安置户、预告登记户涉及面积的已交税款，或者协助办理过户时作为卖出方应缴税款，均按法律规定由买受人承担。

根据建筑面积计算，动迁回搬户、预告登记户涉及的房产价值约 28,967,182.63 元。

7、无形资产

(1) 2015 年度无形资产情况

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	其他	合计
① 账面原值					
期初余额	23	4	23	23	73
本期增加金额	4	4	23	23	54
其中：购置	23	4	23	23	73
内部研发	4	4	4	23	35
企业合并增加	4	4	19	23	50
其他	4	4	4	23	35
本期减少金额	4	4	4	23	35
其中：处置	4	4	4	23	35
其他	4	4	4	23	35
期末余额	-	4	19	23	46
② 累计摊销					
期初余额	4	4	-	23	31
本期增加金额	4	4	4	23	35
其中：计提	4	4	4	23	35
其他	4	4	4	23	35
本期减少金额	4	4	4	23	35
其中：处置	4	4	4	23	35
其他	4	4	4	23	35
期末余额	4	4	4	23	35
③ 减值准备					
期初余额	4	4	4	23	35
本期增加金额	4	4	4	23	35
其中：计提	4	4	4	23	35
其他	4	4	4	23	35
本期减少金额	4	4	4	23	35
其中：处置	4	4	4	23	35
其他	4	4	4	23	35
期末余额	4	4	4	23	35
④ 账面价值					
期末账面价值	23	4	19	23	69
期初账面价值	19	4	19	23	65

(2) 2016 年度无形资产情况

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	其他	合计
① 账面原值					
期初余额	-	-	-	-	-
本期增加金额	3,642,760.00	-	-	-	3,642,760.00
其中：购置	3,642,760.00	-	-	-	3,642,760.00
内部研发	-	-	-	-	-
企业合并增加	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
本期减少金额	-	-	-	-	-
其中：处置	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
期末余额	3,642,760.00	-	-	-	3,642,760.00
② 累计摊销					
期初余额	-	-	-	-	-
本期增加金额	-	-	-	-	-
其中：计提	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
本期减少金额	-	-	-	-	-
其中：处置	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
期末余额	-	-	-	-	-
③ 减值准备					
期初余额	-	-	-	-	-
本期增加金额	-	-	-	-	-
其中：计提	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
本期减少金额	-	-	-	-	-
其中：处置	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
期末余额	-	-	-	-	-
④ 账面价值					
期末账面价值	3,642,760.00	-	-	-	3,642,760.00
期初账面价值	-	-	-	-	-

(3) 2017 年度无形资产情况

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	其他	合计
① 账面原值					
期初余额	3,642,760.00				3,642,760.00
本期增加金额					
其中：购置					
内部研发				-	
企业合并增加					
其他					
本期减少金额					
其中：处置					
暂估值调整	230,156.20			-	230,156.20
期末余额	3,412,603.80				3,412,603.80
② 累计摊销					
期初余额					
本期增加金额	14,219.18			-	14,219.18
其中：计提	14,219.18				14,219.18
其他					
本期减少金额					
其中：处置					
其他					
期末余额	14,219.18				14,219.18
③ 减值准备					
期初余额					
本期增加金额					
其中：计提					
其他					
本期减少金额					
其中：处置					
其他	-				
期末余额					
④ 账面价值					
期末账面价值	3,398,384.62				3,398,384.62
期初账面价值	3,642,760.00				3,642,760.00

(4) 未办妥产权证书的土地使用权情况：

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
黄浦区半淞园街道 783 街坊 15/2 丘	3,398,384.62	正在办理过程中

其他说明：公司位于西藏南路 1129 弄 8 号的小楼所属地块黄浦区半淞园街道 783 街坊 15/2 丘的土地性质原属政府划拨用地，本次拟与公司一起转让。公司已取得上海房地产估价师事务所有限公司于 2017 年 5 月 2 日出具的沪房地师估（2017）地字第 0030 号土地估价报告。上海市黄浦区规划和土地管理局已于 2017 年 5 月 4 日受理该存量房地产补地价事宜，并于 2017 年 11 月 17 日与公司签订了上海市国有建设用地使用权出让合同《沪黄规土（2017）出让合同第 15 号》，约定出让价款 3,311,600.00 元，出让年限 40 年，自合同签订之日起计算。截止 2017 年 12 月 31 日，公司已支付土地出让金及相关契税等合计 3,412,603.80 元。2018 年 2 月 7 日，公司已取得该项产权证书，证书编号为：沪（2018）黄字不动产权第 001181 号。

8、应付职工薪酬

(1) 2015 年度应付职工薪酬

① 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	-	-	-	-
离职后福利-设定提存计划	-	-	-	-
辞退福利	-	-	-	-
一年内到期的其他福利	=	=	=	=
合计	=	=	=	=

② 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	-	-	-	-
职工福利费	-	-	-	-
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	=	=	=	=
合计	=	=	=	=

(2) 2016 年度应付职工薪酬

① 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬				
离职后福利-设定提存计划				
辞退福利				
一年内到期的其他福利				
合计				

② 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴				
职工福利费				
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				
合计				

(3) 2017 年度应付职工薪酬

① 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬		47,300.00	47,300.00	
离职后福利-设定提存计划				
辞退福利				
一年内到期的其他福利				
合计		47,300.00	47,300.00	

② 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴		47,300.00	47,300.00	
职工福利费				
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				
合计		47,300.00	47,300.00	

上海新元房地产开发经营有限公司
2015年1月1日至2017年12月31日财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

9、应交税费

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
应交营业税	-	-	15,189.55
应交企业所得税	-	83,154.08	55,553.05
应交城市维护建设税	561.00	1,122.00	1,063.27
应交个人所得税	82,624.00	82,600.00	-
应交教育费附加	-	480.86	455.69
应交地方教育费附加	-	320.57	303.79
应交河道费	-	160.29	151.90
应交增值税	8,014.28	16,028.56	-
应交印花税	-	535,000.00	535,000.00
应交契税	-	32,239,606.71	31,908,446.71
合计	91,199.28	32,958,473.07	32,516,163.96

10、其他应付款

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
土地出让金	-	3,311,600.00	-
代垫税费	-	7,311,322.67	-
手续费	-	2,675,000.00	2,675,000.00
登记费	-	272,420.00	272,420.00
往来款	10,359,692.87	10,376,852.87	10,352,261.87
借款	6,000,000.00	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
补偿款	-	-	200,000.00
其他	293,299.99	-	-
合计	16,652,992.86	1,023,947,195.54	1,013,499,681.87

11、长期应付款

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
借款	-	6,000,000.00	6,000,000.00

12、实收资本

(1) 2017 年度，实收资本增减变动情况

股东名称	2016 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2017 年 12 月 31 日
上海市黄浦区房地产开发实业总公司	100,000,000.00	1,000,000,000.00	-	1,100,000,000.00

上海新元房地产开发经营有限公司
2015 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

(2) 2016 年度，实收资本增减变动情况

股东名称	2015 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2016 年 12 月 31 日
上海市黄浦区房地产开发实业总公司	100,000,000.00			100,000,000.00

(3) 2015 年度，实收资本增减变动情况

股东名称	2014 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2015 年 12 月 31 日
上海市黄浦区房地产开发实业总公司	5,000,000.00	95,000,000.00		100,000,000.00

注 1：公司原实收资本 500 万元，业经上海中南会计师事务所有限公司以 93 第 310 号验资报告验证在案。

根据上海市黄浦区房地产开发实业总公司于 2015 年 8 月 20 日发布的黄房实业(2015)22 号文件，“关于同意上海新元房地产开发经营公司改制增资的批复”，对上海新元房地产开发经营公司企业类别从全民所有制改制为有限责任公司，并且注册资本由 500 万元增资至 10,000 万元。

根据上海财瑞会计师事务所有限公司对上海新元房地产开发经营公司审计报告沪财瑞会审(2015)3-240 号显示，截止 2015 年 7 月 31 日公司净资产 4,639,781.87 元，以上净资产全部作为改制后的新公司注册资本，另外由出资方上海市黄浦区房地产开发实业总公司以货币出资方式增加注册资本 95,360,218.13 元到注册资本为壹亿元人民币。

2015 年 9 月，公司已收到上海市黄浦区房地产开发实业总公司汇入的注册资本金 95,360,218.13 元。

注 2：2017 年 4 月，公司股东会决议，将应付公司股东上海市黄浦区房地产开发实业总公司 10 亿元人民币的其他应付款转增注册资本。根据黄浦区国有资产监督管理委员会办公室于 2017 年 5 月 11 日印发的黄国资委资本【2017】15 号文件，“关于同意对上海新元房地产开发经营有限公司增资的批复”，对上海新元房地产开发经营有限公司增加注册资本金 10 亿元人民币。增资后，公司注册资本由 10,000 万元增至 110,000 万元。本次增资业经上会会计师事务所(特殊普通合伙)审验，并以上会师报字(2017)第 3655 号验资报告验证在案。

13、资本公积

(1) 2017 年度，资本公积增减变动情况

项目	2016 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2017 年 12 月 31 日
其他资本公积				

(2) 2016 年度，资本公积增减变动情况

项目	2015 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2016 年 12 月 31 日
其他资本公积			-	

(3) 2015 年度，资本公积增减变动情况

项目	2014 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2015 年 12 月 31 日
其他资本公积	314,641.86		314,641.86	

注：根据上海市黄浦区房地产开发实业总公司于 2015 年 8 月 20 日发布的黄房实业（2015）22 号文件，“关于同意上海新元房地产开发经营公司改制增资的批复”，对上海新元房地产开发经营公司企业类别从全民所有制改制为有限责任公司，并且注册资本由 500 万元增资至 10,000 万元。根据上海财瑞会计师事务所有限公司对上海新元房地产开发经营公司审计报告沪财瑞会审（2015）3-240 号显示，截止 2015 年 7 月 31 日公司净资产 4,639,781.87 元，其中：实收资本 5,000,000.00 元，资本公积 314,641.86 元，未分配利润-674,859.99 元，以上净资产全部作为改制后的新公司注册资本，另外由出资方上海市黄浦区房地产开发实业总公司以货币出资方式增加注册资本 95,360,218.13 元到注册资本为壹亿元人民币。

14、未分配利润

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
调整前上期末未分配利润	-41,231,408.66	-3,265,068.00	1,331,983.54
调整期初未分配利润合计数(调增+，调减-)			
调整后期初未分配利润	-41,231,408.66	-3,265,068.00	1,331,983.54
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-32,196,306.83	-37,966,340.66	-5,271,911.53
减：提取法定盈余公积			
应付普通股股利			
净资产折股			-674,859.99
加：其他转入			
期末未分配利润	-73,427,715.49	-41,231,408.66	-3,265,068.00

15、营业收入和营业成本

项目	2017 年度		2016 年度		2015 年度	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
主营业务						
其他业务	320,571.44	100,000.00	774,666.70		52,500.00	300,000.00
合计	320,571.44	100,000.00	774,666.70		52,500.00	300,000.00

上海新元房地产开发经营有限公司
2015 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

16、税金及附加

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
营业税	-	-	15,189.55
城市维护建设税	1,659.90	2,653.93	1,063.27
教育费附加	784.93	1,895.66	759.48
土地使用税	170,685.00	2,000.00	-
房产税	17,085.44	17,085.44	-
印花税	500,000.00	49,558.80	=
合计	690,215.27	73,193.83	17,012.30

17、管理费用

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
折旧费	31,543,946.58	31,508,572.45	5,321,876.54
办公费	1,615.22	836.25	1,212.97
职工薪酬	47,300.00	-	-
业务招待费	16,000.00	11,100.00	2,000.00
费用性税金	-	379.14	19,237.34
中介费	38,000.00	8,000.00	16,500.00
其他费用	762,166.27	=	=
合计	32,409,028.07	31,528,887.84	5,360,826.85

18、财务费用

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
利息支出	-	-	-
减：利息收入	156,375.69	363,466.20	157,689.67
汇兑损益	-	-	-
银行手续费	-	-	=
合计	-156,375.69	-363,466.20	-157,689.67

19、资产减值损失

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
坏账损失	-750,000.00	-	-
存货跌价损失	-	-	-
可供出售金融资产减值损失	=	-	-
合计	-750,000.00	-	-

20、资产处置收益

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
可供出售金融资产处置收益	-200,000.00		

注：2017 年 4 月，公司股东会作出如下决议：将对上海锦南房屋动拆迁有限公司的 20.00 万元股权无偿划拨给股东上海市黄浦区房地产开发实业总公司；2017 年 4 月 10 日，上海市黄浦区国有资产监督管理委员会印发了黄国资委产权【2017】8 号文件，同意将上海新元房地产开发经营有限公司所持有的上海锦南房屋动拆迁有限公司 2.17% 股权无偿划转至上海市黄浦区房地产开发实业总公司。2017 年 4 月 19 日，公司办理了工商变更登记手续。

21、营业外收入

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
政府补助			
其他			251,291.00
合计			251,291.00

22、营业外支出

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠			
税收滞纳金	24,010.62		
其他（注）		7,311,322.67	
合计	24,010.62	7,311,322.67	

注：公司通过司法拍卖取得上海滩大厦产权，该支出系税务局代开发票公司代原产权人支付的增值税及附加等。

23、所得税费用

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
当期所得税费用		191,069.22	55,553.05
递延所得税费用			
合计		191,069.22	55,553.05

24、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 年度	2016 年度	2015 年度
利息收入	156,375.69	363,466.20	157,689.67
其他收入	336,600.00	813,400.00	52,500.00
往来款	15,000,000.00	106,371.00	
其他	168,300.00		
合计	15,661,275.69	1,283,237.20	210,189.67

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
支付的办公费	1,615.22	836.25	1,212.97
支付的中介费	38,000.00	8,000.00	16,500.00
支付的业务招待费	16,000.00	11,100.00	2,000.00
支付的补偿费	100,000.00	200,000.00	100,000.00
支付的手续费			
支付的代缴增值税及附加(注)	7,311,322.67		
支付的其他	670,652.62		
合计	8,137,590.51	219,936.25	119,712.97

注: 公司通过司法拍卖取得上海滩大厦产权, 该支出系税务局代开发票公司代原产权人支付的增值税及附加等。

25、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的情况

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
① 将净利润调节为经营活动现金流量:			
净利润	-32,196,306.83	-37,966,340.66	-5,271,911.53
加: 资产减值准备	-750,000.00		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	31,543,946.58	31,508,572.45	5,321,876.54
投资性房地产折旧(摊销)			
无形资产摊销			
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)	200,000.00		
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)			

上海新元房地产开发经营有限公司
2015 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
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)			
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	14,994,249.91		
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-7,127,849.76	7,247,062.78	16,333.87
其他			
经营活动产生的现金流量净额	6,664,039.90	789,294.57	66,298.88
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	650,660.67	32,790,091.28	32,500,796.71
减: 现金的年初余额	32,790,091.28	32,500,796.71	7,290,259.70
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	-32,139,430.61	289,294.57	25,210,537.01

十六、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
非流动资产处置损益	-200,000.00		
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免			
计入当期损益的政府补助(与企业业务密切相关, 按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外)		86,727.23	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费			
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益			
非货币性资产交换损益			
委托他人投资或管理资产的损益			
因不可抗力因素, 如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备			
债务重组损益			
企业重组费用, 如安置职工的支出、整合费用等			
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益			
同一控制下企业合并产生的子公司年初至合并日的当期净损益			

上海新元房地产开发经营有限公司
2015 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	0	0	0
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	0	0	0
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	0	0	0
对外委托贷款取得的损益	0	0	0
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	0	0	0
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	0	0	0
受托经营取得的托管费收入	0	0	0
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-24,010.62	-7,311,322.67	251,291.00
其他符合非经常性损益定义的损益项目	0	0	0
少数股东权益影响额	0	0	0
所得税影响额	0	1,806,148.86	-62,822.75
合计	-224,010.62	-5,418,446.58	188,468.25



姓名 性别 出生日期 工作单位 身份证号

Full name Sex Date of birth Working unit Identity card No

男 1971-03-23 上海会计师事务所(特殊普通合伙)

310109710323363



年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 31 0000080385
No. of Certificate

批准注册协会: 上海市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1998 年 05 月 28 日
Date of Issuance



2017 年 4 月 3 日

本复印件已审核与原件一致

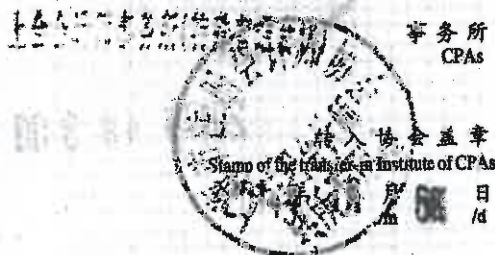


注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to



10

姓名 Full name	性别 Sex	出生日期 Date of birth	工作单位 Working unit	身份证号码 Identity card No.
张明	男	1976-08-17	上海上会会计师事务所有限公司	320522197609170010



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal

证书编号: 310000080397
No. of Certificate

批准注册协会: 上海市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2007 年 10 月 30 日
Date of Issuance



2017年 4月 30日

本复印件已审核与原件一致

4

9

证书序号: 0001116

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



二〇一七年十二月十八日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所

执业证书

名称: 上海会计师事务所 (特殊普通合伙)

张晚荣

任会计师事务所

经营场所: 上海市静安区威海路755号25层

本复印件已审核与原件一致

组织形式: 特殊普通合伙制

执业证书编号: 310000008

批准执业文号: 沪财会〔98〕160号 (转制批文 沪财会〔2013〕71号)

批准执业日期: 1998年12月28日 (转制日期 2013年12月11日)



证书序号: 000420

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查, 批准

上会会计师事务所 (特殊普通合伙)

执行证券、期货相关业务。

首席合伙人: 张晓荣

证书号: 32

发证时间: 二〇〇九年十二月二十六日

证书有效期至: 二〇九年十二月二十六日



本复印件已审核与原件一致





营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91310106086242261L

证照编号 06000000201707280139

名称 上会会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 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】



登记机关



本复印件已审核与原件一致