

上海紫都置业发展有限公司

中兴财光华审会字（2018）第 304028 号



目录

审计报告	
合并及公司资产负债表	1-2
合并及公司利润表	3
合并及公司现金流量表	4
合并及公司所有者权益变动表	5-8
财务报表附注	9-57

审计报告

中兴财光华审会字(2018)第304028号

上海紫都置业发展有限公司：

一、 审计意见

我们审计了上海紫都置业发展有限公司（以下简称紫都置业有限公司）财务报表，包括2017年12月31日、2016年12月31日的合并及公司资产负债表，2017年度、2016年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表以及财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了紫都置业有限公司2017年12月31日、2016年12月31日的合并及公司财务状况以及2017年度、2016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，我们独立于紫都置业有限公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 管理层和治理层对财务报表的责任

紫都置业有限公司管理层（以下简称管理层）负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估紫都置业有限公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算上海紫都置业发展有限公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督上海紫都置业发展有限公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

（1）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对上海紫都置业发展有限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紫都置业有限公司不能持续经营。

(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) 就紫都置业有限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。



中国·北京



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2018年2月2日

资产负债表

编制单位：上海紫都置业发展有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2017年12月31日		2016年12月31日	
		合并	母公司	合并	母公司
流动资产：					
货币资金	五、1	71,466,735.60	5,918,749.19	104,553,073.13	52,074,959.42
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产					
衍生金融资产					
应收票据					
应收账款	五、2			28,896,815.69	
预付款项					
应收利息			-		
应收股利					
其他应收款	五、3	7,977,634.50	20,783,306.18	123,244,779.54	57,132,267.20
存货	五、4	123,450,595.80	123,450,595.80	117,677,047.01	117,180,420.41
持有待售资产			-		
一年内到期的非流动资产					
其他流动资产	五、5	626,203.92	626,203.92	491,861.16	
流动资产合计		203,521,169.82	150,778,855.09	374,863,576.53	226,387,647.03
非流动资产：					
可供出售金融资产					
持有至到期投资					
长期应收款					
长期股权投资	五、6	2,740,544.49	55,173,280.46		56,682,735.97
投资性房地产	五、7	29,281,482.25	29,281,482.25	30,704,367.49	30,704,367.49
固定资产	五、8	2,197,821.76	2,166,612.37	3,947,232.86	3,301,226.66
在建工程					
工程物资					
固定资产清理					
生产性生物资产					
油气资产					
无形资产	五、9			548,847.50	
开发支出					
商誉					
长期待摊费用					
递延所得税资产					
其他非流动资产	五、10	10,404,761.90	10,404,761.90		
非流动资产合计		44,624,610.40	97,026,136.98	35,200,447.85	90,688,330.12
资产总计		248,145,780.22	247,804,992.07	410,064,024.38	317,075,977.15

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

资产负债表（续）

编制单位：上海紫都置业发展有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2017年12月31日		2016年12月31日	
		合并	母公司	合并	母公司
流动负债：					
短期借款	五、11			45,000,000.00	45,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债					
衍生金融负债					
应付票据					
应付账款	五、12	75,024.48	75,024.48	25,948,993.53	525,024.48
预收款项	五、13	833,861.17	833,861.17	6,674,762.04	847,883.80
应付职工薪酬	五、14	-	-	3,725,618.67	12,720.00
应交税费	五、15	179,376.34	179,376.34	4,314,226.13	515,028.05
应付利息		-	-	-	-
应付股利		-	-	-	-
其他应付款	五、16	10,681,872.42	10,606,692.42	4,173,350.73	1,043,007.46
持有待售负债					
一年内到期的非流动负债					
其他流动负债	五、17			1,173,370.55	
流动负债合计		11,770,134.41	11,694,954.41	91,010,321.65	47,943,663.79
非流动负债：					
长期借款					
应付债券					
其中：优先股					
永续债					
长期应付款					
长期应付职工薪酬					
专项应付款					
预计负债					
递延收益					
递延所得税负债					
其他非流动负债	五、18			726,375.69	
非流动负债合计		-	-	726,375.69	-
负债合计		11,770,134.41	11,694,954.41	91,736,697.34	47,943,663.79
所有者权益：					
实收资本	五、19	224,000,000.00	224,000,000.00	224,000,000.00	224,000,000.00
其他权益工具					
其中：优先股		-	-		
永续债		-	-		
资本公积	五、20	564,581.05		880,951.05	
减：库存股		-			
其他综合收益		-			
专项储备					
盈余公积	五、21	11,576,985.16	11,576,985.16	11,576,985.16	11,576,985.16
未分配利润	五、22	234,079.60	533,052.50	79,690,249.67	33,555,328.20
归属于母公司所有者权益合计		236,375,645.81	236,110,037.66	316,148,185.88	269,132,313.36
少数股东权益				2,179,141.16	
所有者权益合计		236,375,645.81	236,110,037.66	318,327,327.04	269,132,313.36
负债和所有者权益总计		248,145,780.22	247,804,992.07	410,064,024.38	317,075,977.15

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

利 润 表

编制单位：上海紫都置业发展有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2017年度		2016年度	
		合并	母公司	合并	母公司
一、营业收入	五、23	3,601,417.26	3,601,417.26	245,756,562.21	3,443,636.44
减：营业成本	五、23	1,422,885.24	1,422,885.24	220,185,460.74	1,422,885.24
税金及附加	五、24	1,062,517.75	1,062,517.75	5,834,938.29	1,194,351.65
销售费用		-	-	-	-
管理费用	五、25	4,368,582.85	4,346,550.40	13,316,566.60	3,516,985.92
财务费用	五、26	-498,011.69	-495,035.94	-402,457.47	-499,540.37
资产减值损失		-	-	-	-
加：公允价值变动收益(损失以“-”号填列)					
投资收益(损失以“-”号填列)	五、27	2,328,976.37	40,961,717.45		4,987,647.60
其中：对联营企业和合营企业的投资收益					
资产处置收益(损失以“-”号填列)					
其他收益					
二、营业利润(损失以“-”号填列)		-425,580.52	38,226,217.26	6,822,054.05	2,796,601.60
加：营业外收入	五、28	498,552.00	498,552.00	122,994.20	
减：营业外支出	五、29			10,268.20	
三、利润总额(损失以“-”号填列)		72,971.48	38,724,769.26	6,934,780.05	2,796,601.60
减：所得税费用	五、30		-	2,371,430.33	
四、净利润(损失以“-”号填列)		72,971.48	38,724,769.26	4,563,349.72	2,796,601.60
(一)持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)					
归属于母公司所有者的持续经营净利润		72,971.48		3,565,038.56	
归属于少数股东的持续经营净利润				998,311.16	
五、其他综合收益的税后净额		-	-	-	-
(一)归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-	-	-	-
1.以后不能重分类进损益的其他综合收益					
(1)重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动					
(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		-	-	-	-
2.以后将重分类进损益的其他综合收益					
(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					
(2)可供出售金融资产公允价值变动损益					
(3)持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益					
(4)现金流量套期损益的有效部分					
(5)外币财务报表折算差额					
(二)归属少数股东的其他综合收益的税后净额					
六、综合收益总额		72,971.48	38,724,769.26	4,563,349.72	2,796,601.60
归属于母公司所有者的综合收益总额		72,971.48		3,565,038.56	
归属于少数股东的综合收益总额				998,311.16	

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

现金流量表

编制单位：上海紫都置业发展有限公司

单位：人民币
元

项 目	附注	2017年度		2016年度	
		合并	母公司	合并	母公司
一、经营活动产生的现金流量：					
销售商品、提供劳务收到的现金		3,587,394.63	3,587,394.63	251,237,156.94	3,743,297.91
收到的税费返还		-			
收到其他与经营活动有关的现金	五、31	3,279,659.21	3,256,213.86	14,703,745.84	1,348,486.33
经营活动现金流入小计		6,867,053.84	6,843,608.49	265,940,902.78	5,091,784.24
购买商品、接受劳务支付的现金		3,173,436.19	3,173,436.19	143,152,570.37	9,787,826.74
支付给职工以及为职工支付的现金		5,831,294.74	5,830,140.69	76,342,460.36	1,782,856.31
支付的各项税费		1,729,381.98	1,729,381.98	16,639,531.13	1,349,017.68
支付其他与经营活动有关的现金	五、31	434,836.01	384,197.06	31,522,733.17	2,013,692.02
经营活动现金流出小计		11,168,948.92	11,117,155.92	267,657,295.03	14,933,392.75
经营活动产生的现金流量净额		-4,301,895.08	-4,273,547.43	-1,716,392.25	-9,841,608.51
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		5,091,386.92	43,724,128.00		9,808,974.31
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		-22,195,279.65			
收到其他与投资活动有关的现金	五、31	205,888,756.60	36,669,015.52	39,000,000.00	9,000,000.00
投资活动现金流入小计		188,784,863.87	80,393,143.52	39,000,000.00	18,808,974.31
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		11,301,056.32	11,301,056.32	318,879.68	
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	五、31	95,293,500.00			
投资活动现金流出小计		106,594,556.32	11,301,056.32	318,879.68	-
投资活动产生的现金流量净额		82,190,307.55	69,092,087.20	38,681,120.32	18,808,974.31
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权益性投资收到的现金					
取得借款收到的现金				45,000,000.00	45,000,000.00
发行债券收到的现金					
收到其他与筹资活动有关的现金	五、31	198,700,000.00	198,700,000.00	15,000,000.00	15,000,000.00
筹资活动现金流入小计		198,700,000.00	198,700,000.00	60,000,000.00	60,000,000.00
偿还债务支付的现金		45,000,000.00	45,000,000.00	45,000,000.00	45,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		74,674,750.00	74,674,750.00	3,003,672.61	2,123,499.50
其中：子公司支付给少数股东的现金股利			74,674,750.00		
支付其他与筹资活动有关的现金	五、31	190,000,000.00	190,000,000.00	15,000,000.00	15,000,000.00
筹资活动现金流出小计		309,674,750.00	309,674,750.00	63,003,672.61	62,123,499.50
筹资活动产生的现金流量净额		-110,974,750.00	-110,974,750.00	-3,003,672.61	-2,123,499.50
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		-33,086,337.53	-46,156,210.23	33,961,055.46	6,843,866.30
加：期初现金及现金等价物余额		104,553,073.13	52,074,959.42	70,592,017.67	45,231,093.12
六、期末现金及现金等价物余额		71,466,735.60	5,918,749.19	104,553,073.13	52,074,959.42

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

合并所有者权益变动表

编制单位：上海紫都置业发展有限公司
 单位：人民币元

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	未分配利润
		优先股	永续债	其他						
一、上年年末余额	224,000,000.00	-	-	-	880,951.05	-	-	-	11,576,985.16	79,690,249.67
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、本年初余额	224,000,000.00	-	-	-	880,951.05	-	-	-	11,576,985.16	79,690,249.67
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-316,370.00	-	-	-	-	-79,456,170.07
（一）综合收益总额										
（二）所有者投入和减少资本										
1.所有者投入的资本										
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.对所有者分配										
3.其他										
（四）所有者权益内部结转										
1.资本公积转增资本										
2.盈余公积转增资本										
3.盈余公积弥补亏损										
4.其他										
（五）专项储备										
1.本期提取										
2.本期使用										
（六）其他										
四、本年年末余额	224,000,000.00	-	-	-	-316,370.00	-	-	-	11,576,985.16	-6,529,141.55

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

所有者权益变动表

编制单位：上海紫都置业发展有限公司

单位：人民币元												
项 目	2017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	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	224,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	11,576,985.16	33,555,328.20	-	269,132,313.36
加：会计政策变更												-
前期差错更正												-
其他												-
二、本年年初余额	224,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	11,576,985.16	33,555,328.20	-	269,132,313.36
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-33,022,275.70	-	-33,022,275.70
（一）综合收益总额										38,724,769.26		38,724,769.26
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 所有者投入的资本												-
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-73,000,000.00	-	-73,000,000.00
1. 提取盈余公积												-
2. 对所有者的分配												-
3. 其他												-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-73,000,000.00	-	-73,000,000.00
1. 资本公积转增资本												-
2. 盈余公积转增资本												-
3. 盈余公积弥补亏损												-
4. 其他												-
（五）专项储备												-
1. 本期提取												-
2. 本期使用												-
（六）其他												-
四、本年年末余额	224,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	11,576,985.16	1,252,955.04	-	1,252,955.04
										533,052.50		236,110,037.66

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

所有者权益变动表

编制单位：上海紫都置业发展有限公司

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	其他
		优先股	永续债							
一、上年年末余额	224,000,000.00	-	-	-	-	-	-	11,576,985.16	30,758,726.60	-
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	224,000,000.00	-	-	-	-	-	-	11,576,985.16	30,758,726.60	-
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-	-	2,796,601.60	-
（一）综合收益总额									2,796,601.60	-
1.所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	2,796,601.60	-
2.所有者投入的资本										
3.其他权益工具持有者投入资本										
4.股份支付计入所有者权益的金额										
其他										
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取盈余公积										
2.对所有者分配										
3.其他										
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本										
2.盈余公积转增资本										
3.盈余公积弥补亏损										
4.其他										
（五）专项储备										
1.本期提取										
2.本期使用										
（六）其他										
四、本年年末余额	224,000,000.00	-	-	-	-	-	-	11,576,985.16	33,555,328.20	-

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：